



立足深圳，佈局全國

2010 年報

* 僅供識別



Agencia de Marketing Agency de New York, 2008
 Proyecto de arquitectura y diseño
 de interiores para un edificio
 de oficinas en Nueva York



Agencia de Marketing Agency de New York, 2008
 Proyecto de arquitectura y diseño
 de interiores para un edificio
 de oficinas en Nueva York



Agencia de Marketing Agency de New York, 2008
 Proyecto de arquitectura y diseño
 de interiores para un edificio
 de oficinas en Nueva York



Agriwin and Medical Agency in the Shenzhen, 2008
Agriwin and Medical Agency in the Shenzhen, 2008
Agriwin and Medical Agency in the Shenzhen, 2008
Agriwin and Medical Agency in the Shenzhen, 2008



Agriwin and Medical Agency in the Shenzhen, 2008
Agriwin and Medical Agency in the Shenzhen, 2008
Agriwin and Medical Agency in the Shenzhen, 2008
Agriwin and Medical Agency in the Shenzhen, 2008



Agriwin and Medical Agency in the Shenzhen, 2008
Agriwin and Medical Agency in the Shenzhen, 2008
Agriwin and Medical Agency in the Shenzhen, 2008
Agriwin and Medical Agency in the Shenzhen, 2008



佳兆業
集團

集團簡介

佳兆業集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱為「集團」或「佳兆業」）於1999年成立，是一家大型綜合性房地產公司，國內總部位於深圳。2009年12月9日，集團股份開始在香港聯合交易所有限公司主板買賣（股票代號：1638.HK）。集團的地產業務主要包括大型住宅物業和綜合商用物業的規劃開發營運。於2011年3月10日，集團業務覆蓋珠三角地區的深圳、廣州、東莞、佛山、惠州和珠海，同時，已拓展至全國包括長三角地區和上海、杭州、太倉、常州和江陰、成渝地區的成都和南充、華中地區的長沙和株州及環渤海地區的瀋陽、營口、本溪、鞍山、盤錦及葫蘆島等其他重要城市。

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



Shanghai International Financial Center (SIFC) Tower
 2008-2010
 Architect: Skidmore, OWINGS & Merrill LLP
 Client: Shanghai International Financial Center



Shanghai International Financial Center (SIFC) Tower
 2008-2010
 Architect: Skidmore, OWINGS & Merrill LLP
 Client: Shanghai International Financial Center



Shanghai International Financial Center (SIFC) Tower
 2008-2010
 Architect: Skidmore, OWINGS & Merrill LLP
 Client: Shanghai International Financial Center

目錄

公司資料	2
歷程及獎項	4
主席報告	10
管理層討論及分析	14
項目組合	24
董事及高級管理人員簡介	40
二零一零年社會責任報告	44
企業管治報告	46
董事會報告	53
獨立核數師報告	67
綜合資產負債表	68
資產負債表	70
綜合全面收益表	71
綜合權益變動表	72
綜合現金流量表	73
財務報表附註	74
財務概要	150

公司資料

董事

執行董事

郭英成先生(主席)
郭英智先生
孫越南先生
譚禮寧博士
黃傳奇博士
陳耿賢先生
韓振捷先生

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
霍義禹先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
霍義禹先生

薪酬委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生
霍義禹先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生
霍義禹先生

授權代表

郭英成先生
張鴻光先生

公司秘書

張鴻光先生

註冊辦事處

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

中國總部

中國深圳市羅湖區
人民南路
嘉里中心3306室

香港主要營業地點

香港中環
金融街8號
國際金融中心二期20樓
2001室

主要股份過戶登記處

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

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

主要往來銀行

中國銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行有限公司
中國農業銀行

法律顧問

香港法律及美國法律：

盛德律師事務所

中國法律：

金杜律師事務所

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

上市資料

股份上市

本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司

主板上市

(股份代號：1638.HK)

網頁

<http://www.kaisagroup.com>

歷程及獎項



由二零零七年至二零一零年連續四年
獲評選為**2010中國房地產百強企業**

頒獎機構：

中國房地產業協會、國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院

一月

- 成功收購深圳市龍崗區的舊改項目—寶吉項目，預期總建築面積為1.28百萬平方米(*)

三月

- 與長江(中國投資)成立策略聯盟，攜手於深圳進行舊改項目



2010傑出內房股

頒獎機構：

經濟一周雜誌

四月

- 成功發行350百萬美元的二零一五年到期優先票據，使本集團的債務到期組合得以大幅改善
- 順利交付本集團於成渝地區的首個項目—成都麗晶港第一期

五月

- 本集團於華中地區及惠州的首個項目長沙水岸新都第一期及惠州佳兆業中心第一期分別盛大開售
- 完成收購豐隆集團有限公司(一項當時不良資產)餘下45%權益

(*) 須待深圳市政府最終批准後方可作實



中國大陸在港上市房地產公司投資價值Top 10

頒獎機構：

國務院發展研究中心企業研究所、清華大學地產研究所及中國指數研究院



2010中國地產金磚獎年度最具投資價值地產上市公司

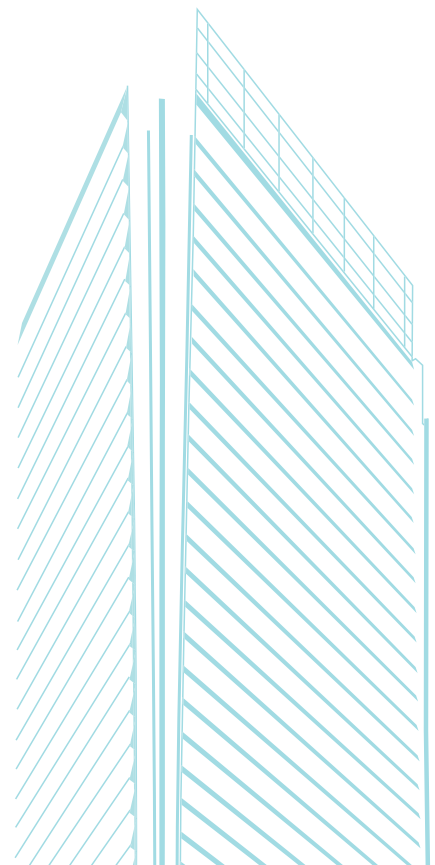
頒獎機構：

博鰲•21世紀房地產論壇2010屆年會

七月

- 已售建築面積及出售套數均名列深圳二零一零年上半年的第一名(**)
- 就深圳金沙灣佳兆業萬豪酒店的酒店管理與萬豪國際集團成立策略聯盟

(**) 根據中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)的統計數據



歷程及獎項(續)



中國華南房地產公司品牌價值Top 10

頒獎機構：

國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院

八月

- 就惠州佳兆業萬怡酒店的酒店管理與萬豪國際集團訂立協議
- 就整體出售廣州佳兆業廣場與恆大集團訂立協訂
- 交付本集團於長三角地區的首個項目—上海珊瑚灣第一期

九月

- 競得江蘇省太倉市及江陰市的兩幅土地，總建築面積為239,499平方米，加強本集團於長三角地區的市場佔有率



中國房地產上市公司綜合價值中資港股Top 10

頒獎機構：

第一財經日報

十月

- 成功購得廣東省佛山市順德區的兩幅土地，總建築面積為257,323平方米，進一步擴充本集團於珠三角地區的土地儲備

十一月

- 競得江蘇省江陰市及常州市、四川省南充市以及遼寧省營口市合共13幅土地，總建築面積為3,287,284平方米，令本集團的地區覆蓋範圍更趨多元化
- 交付本集團於華中地區的首個項目—長沙水岸新都第一期



2010中國藍籌地產最具投資價值
上市公司

頒獎機構：

經濟觀察報

十二月

- 成功發行於二零一五年到期15億元人民幣可換股債券，令本集團的資金渠道更趨多元化
- 本集團於珠海的首個項目兼舊改項目—珠海水岸華都花園正式動工



2010中國房地產行業年度30強

頒獎機構：

觀點地產新媒體

2010香港傑出企業

頒獎機構：

經濟一週雜誌







優質生活

主席報告

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年業績。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣7,755.9百萬元及人民幣3,010.9百萬元，分別較二零一九年上升66.0%及128.1%；股東應佔利潤達人民幣3,636.7百萬元，每股基本盈利為人民幣73.8分，分別較二零一九年度上升563.8%及434.8%。

業務回顧

二零二零年是中國房地產市場充滿挑戰的一年。中央政府連番推出措施，希望從壓抑非終端客戶的需求及收緊信貸等多方面打擊炒風，防止樓市泡沫形成。雖然上述嚴厲的措施對房地產市場的營商環境造成了一定的影響，然而，本集團把握有利的相關市場需求，透過果斷地調整業務策略，成功擴大市場佔有率，於中國多個城市取得超卓的銷售佳績。二零二零年，本集團的合約銷售增加人民幣41億元或67.7%至人民幣101億元，跨越年度合約銷售額人民幣百億元的門檻。另外，根據中國指數研究院於二零二一年一月頒佈的「中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)－深圳住宅物業銷售指數」，本集團於深圳的合約銷售取得了已售建築面積及出售套數第二名的佳績，確立於珠三角地區領導市場的地位。

憑藉在具策略性經濟地位之城市所擁有的業務，本集團繼續積極實施其地區多元化之業務策略，為成為領導性全國發展商奠定基礎。二零二零年是我們擴展至

長三角地區、成渝地區及華中地區的里程碑。我們已完成並交付上海珊瑚灣雅園項目第一期、江陰水岸新都項目第一期、成都麗晶港第一期及第二期以及長沙水岸新都第一期之工程。

憑藉多年的實踐經驗，本集團已經累積舊改業務方面的專業知識，並形成標準化的運營程序。二零二零年，我們的舊改項目深圳金翠園的合約銷售金額、已售建築面積及出售套數均於深圳市羅湖區名列首位。而基於我們在舊改方面的專業知識，我們吸引長江(中國投資)企業有限公司成為我們的合作夥伴，攜手合作發掘深圳市坂田區的商機。年內，本集團透過取得必要的政府批文，繼續釋放現有舊改項目的價值。於二零二零年十月，我們已就珠海水岸華都花園項目第一期(前珠海灣仔項目)約180,300平方米之規劃建築面積取得珠海市政府的批准。於二零二零年一月，我們完成收購一幅位於深圳市龍崗區地盤面積約322,000平方米的土地，而於二零二一年一月，深圳市龍崗區政府已就該項目的城市發展規劃授出批准，惟須待深圳市政府最終審批後方可作實。我們於深圳市的其他舊改項目進程亦相當理想。

發展策略

本集團將繼續採用積極而審慎的策略，應對市場的變化及政策改變，合理調整未來的開發計劃，並根據不同地區的市場現狀和產品需求，調整產品結構、營銷及推廣策略。

年內，為應對中央政府推出的措施，本集團以資金周轉模式為重心，以把握中國日益增長的消費力及住房需求。此外，本集團積極增加土地儲備，進軍二三線城市，以實現地區多元化及全國性擴展。二零一零年，本集團在多個極具發展潛力的中國城市包括珠三角地區的深圳及佛山、長三角地區的太倉、常州及江陰、成渝地區的南充、華中地區的株洲以及環渤海地區的營口、鞍山及葫蘆島等成功購得最高規劃建築面積約7.5百萬平方米的優質土地儲備，總代價約為人民幣67億元。於二零一零年十二月三十一日，本集團共有47個項目，遍佈中國共18個城市，土地儲備以總規劃建築面積計算約為20.0百萬平方米，足夠支持本集團未來五年的發展所需。

於二零一零年四月二十八日及二零一零年十二月二十日，作為本集團開拓資金渠道業務策略的一部分，本公司分別發行13.5厘的5年期優先票據(本金總額為350百萬美元)(「優先票據」)以及8厘的5年期美元可換股債券(總額為人民幣15億元)。於二零一零年十一月及二零一一年三月，本集團分別獲授3年期及5年期的無抵押銀行貸款39百萬美元及60百萬美元。於二零一一年一月十九日，本公司訂立一份認購協議，發行人民幣20億元的8.5厘美元債券，於二零一四年到期。於國際資本市場的債務發行及境外信貸融資不但令本集團的資金渠道更趨多元化，亦使本集團的債務到期組合得以大幅改善，為本集團長期業務增長提供強力支持。

展望

儘管受到調控政策的不利影響，使二零一零年中國房地產市場出現短期波動，但長遠來看，我們相信國內的消費力仍然龐大，住房需求依舊旺盛。中央政府實施的緊縮政策不但加速了行業的整合，加強優勝劣汰的市場競爭機制，同時更有助於實現整個行業的長期健康發展，為具備實力的發展商提供良好的經營環境。與此同時，我們亦將充分利用自身在舊改領域的競爭力及良好的品牌信譽，繼續為客戶提供物超所值的高質素產品。憑藉多元化的物業組合、優質的土地儲備，以及健康的財政狀況，本集團將可在房地產市場中繼續長遠穩步發展，盎然走向全國，實現全國領導性房地產開發商的目標。

致謝

佳兆業的迅速發展，全賴各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守。本人藉此機會代表董事會向本公司所有股東、投資者、戰略合作夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意。我們將繼續本著「佳居樂業，源自佳兆業」的精神，銳意進取，竭誠為股東創造最佳回報。

主席
郭英成

香港，二零一一年三月十日



城市，梦想无疆



管理層討論及分析



整體表現

年內，本集團的營業額為人民幣7,755.9百萬元，較二零零九年增加66.0%。權益持有人應佔溢利為人民幣3,636.7百萬元，較二零零九年增加563.8%。每股基本盈利為人民幣73.8分(二零零九年：人民幣13.8分)。

董事會並不建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派發末期股息。





物業發展

二零一零年合約銷售

於二零一零年十二月三十一日，本集團已經進入全國五個區域包括珠三角地區、長三角地區、環渤海地區、成渝地區及華中地區的18個核心城市。二零一零

年，儘管中央政府推出宏調措施，本集團的合約銷售增加至人民幣101億元，增加人民幣41億元，增長率為67.7%，跨越人民幣100億元的年度合約銷售門檻。本集團二零一零年按地區分析的合約銷售概述如下：

地區	項目個數	合約銷售面積 平方米	合約銷售金額 人民幣百萬元
珠三角	12	488,974	6,968.9
長三角	2	142,230	1,736.2
成渝地區	1	180,052	990.3
華中地區	1	64,306	395.2
總計	16	875,562	10,090.6

二零一零年，本集團於中國多個主要城市取得卓越的銷售業績：

- 根據中國指數研究院頒佈的「中國房地產指數系統(「中國房地產指數系統」)-深圳住宅物業銷售指數」，於二零一零年，本集團於深圳的合約銷售取得了已售建築面積及出售套數第二名的佳績。
- 根據江陰房地產網的統計數據，本集團於長三角地區江陰市的首個項目江陰水岸新都於二零一零年的合約銷售額及已售建築面積均名列江陰市第一位。江陰水岸新都亦為江陰市歷史上首個年度銷售額超過人民幣10億元的物業項目。
- 根據長沙房地產指數中心的統計數據，本集團於華中地區長沙市的首個項目長沙水岸新都取得二零一零年出售洋房數目第一名的佳績。

上述令人鼓舞的銷售業績不但肯定本集團於深圳的市場領導地位，亦為本集團在深圳以外的品牌信譽給予認同，證明了本集團將成功的業務模式複製至珠三角以外地區的能力。

二零一零年完工項目

鑑於最近連番推出的宏調措施，本集團重整其業務策略，採納資金周轉模式。年內，本集團新完工項目建築面積約850,553平方米。

開發中項目

於二零一零年十二月三十一日，本集團開發中項目建築面積約2.2百萬平方米。

管理層討論及分析^(續)

物業管理

本集團亦為其本身的物業發展提供物業管理服務，於二零二零年十二月三十一日，管理總建築面積約3.2百萬平方米。總括而言，本集團為約32,550戶業主提供物業管理服務。本集團一直以「服務創造價值」為物業管理目標。本集團的物業管理公司將以打造成為全國性品牌，繼續提升其管理水平及服務品質，實現專業化服務。透過為廣大客戶提供理想、優質的服務，我們將可進一步提升品牌及企業形象。

投資性物業

本集團具有多元化的業務戰略，特別是於回顧年內加大在投資性物業上的投資，形成多元化的業務組合，為本集團提供穩定及可靠的收入，擴大整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店鋪及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資性物業組合方面，本集團將會考慮長遠增長潛力、整體市況及本集團的現金流量及財務狀況。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有總建築面積約77,589平方米之完工投資性物業作租賃用途。

土地儲備

本集團繼續積極拓展土地儲備。我們相信我們對目標地區發展趨勢的精準眼光有助我們以相對較低成本購入大量土地。我們能以相對較低成本購入土地，乃由於我們的土地儲備主要包括位於經挑選城市的土地地塊，而我們相信被收購土地的價值於收購時並未被他人所認知。

回顧年內，我們已利用於管理城市舊改項目方面的豐富經驗、深入的本地知識及技術專長，把握深圳市政府於二零零九年十月所公佈推廣城市化及舊改項目的措施及優惠政策。二零二零年一月，我們完成收購一幅位於深圳市龍崗區地盤面積約321,824平方米的土地（「寶吉項目」），該地盤現時作工業用途。於二零一一年一月二十四日，深圳市龍崗區政府已授出批准，原則性同意重新分區該地盤作住宅及商業用途，預期建築面積約1,283,000平方米。舊改項目的批准過程將於取得深圳市政府的批准後隨即完成，預期將於二零一一年四月前獲批。

此外，儘管若干有問題的資產擁有以較低成本取得盈利的潛力，惟此種土地收購方法必需解決與相關資產有關的多項問題方可發揮其價值。於二零二零年五月，我們透過磋商完成收購豐隆集團有限公司餘下的45%權益，該公司的主要資產為一項當時不良資產豐隆項目。其後於二零二零年後期，我們完成與所有原居民的磋商並達成協議，成功解除之前由深圳中級人民法院實施的地盤扣押。我們獲中國法律顧問告知，本集團在取得該地盤的土地使用權證方面並無法律障礙。我們現正申請土地使用權證，預期將可於二零一一年取得有關土地使用權證。該地盤位於深圳的中心商業區福田區。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，本集團因該項目產生的公平值重估收益約為人民幣17.6億元。



為實現資產—營業額模式，本集團採用雙管齊下的土地收購策略：(i)於珠三角地區關注利潤的舊改項目及不良資產的商機；及(ii)於二、三線城市著重周轉率的大型發展項目。年內，我們於政府公開招標、拍賣或掛牌中獲授共25幅土地，並透過向原土地使用權擁有人收購權益取得另外兩幅土地(寶吉項目及豐隆項目除外)之權益。

收購於上述29幅土地的權益的總代價約為人民幣6,710.9百萬元，每單位總規劃建築面積的平均土地成本約為每平方米人民幣894元，每單位本集團應佔最高獲允許容積率的總規劃建築面積上限約為7,505,300平方米。於二零一零年十二月三十一日，本集團總土地儲備約為20.0百萬平方米，足夠應付本集團未來五年的發展所需。上述土地收購將有助鞏固我們於珠三角地區的市場領導地位，令發展組合更趨地區多元化，整合我們的全國版圖。下表載列該等土地收購的詳細資料：

收購月份	地點	應佔權益 (%)	地盤面積 (平方米)／ (土地數目)	每單位最高 獲允許容積率		類別
				的應佔 建築面積 (平方米)	代價 (人民幣 百萬元)	
二零一零年一月	廣東省深圳市龍崗區	100%	321,824/(1)	*1,283,430	836.7	住宅及商業
二零一零年二月	廣東省深圳市龍崗區	100%	5,241/(1)	88,987	297.0	住宅
二零一零年二月	廣東省深圳市福田區	39.8%	14,411/(1)	56,552	349.8	辦公室及商業
二零一零年九月	江蘇省江陰市顧山鎮	100%	21,259/(1)	38,266	35.2	住宅
二零一零年九月	江蘇省太倉市 科教新城利民社區	100%	87,741/(1)	201,233	473.7	住宅
二零一零年十月	廣東省佛山市順德區 北滘鎮	100%	32,819/(1)	72,203	230.0	住宅
二零一零年十月	廣東省佛山市順德區 杏壇鎮	100%	71,200/(1)	185,120	188.0	住宅

管理層討論及分析^(續)

收購月份	地點	應佔權益 (%)	地盤面積 (平方米)／ (土地數目)	每單位最高 獲允許容積率 的應佔 建築面積 (平方米)	代價 (人民幣 百萬元)	類別
二零二零年十一月	江蘇省江陰市周莊鎮	100%	103,589/(2)	218,597	306.2	住宅、商業及酒店
二零二零年十一月	四川省南充市順慶區	100%	29,541/(1)	88,623	177.3	住宅
二零二零年十一月	遼寧省營口市	100%	469,552/(5)	1,408,656	516.5	住宅
二零二零年十一月	遼寧省營口市	100%	249,470/(3)	873,145	598.7	住宅
二零二零年十一月	四川省南充市順慶區	100%	188,246/(1)	474,261	818.9	住宅及商業
二零二零年十一月	江蘇省常州市新北區	100%	101,819/(1)	224,002	488.0	住宅
二零二零年十二月	遼寧省鞍山市	100%	477,463/(4)	1,359,251	764.0	住宅及商業
二零二零年十二月	遼寧省葫蘆島市綏中縣	100%	423,265/(2)	423,265	131.0	酒店
二零二零年十二月	湖南省株洲市	100%	222,177/(3)	509,709	499.9	住宅
總計			2,819,617/(29)	7,505,300	6,710.9	

* 重新分區後的預期建築面積：有待深圳市政府最終審批作實





財務回顧

收益

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

收益由二零零九年約人民幣4,672.2百萬元增加至二零一零年約人民幣7,755.9百萬元，增加人民幣3,083.7百萬元，增長率為66.0%，此增加主要由於二零一零年的物業銷售增加。二零一零年內，由物業發展、物業投資及物業管理產生的收益分別約為人民幣7,530.8百萬元、人民幣119.5百萬元及人民幣105.6百萬元。

銷售物業

我們來自銷售物業的收益由二零零九年的人民幣4,513.3百萬元增加至二零一零年的人民幣7,530.8百萬元，增加人民幣3,017.5百萬元，增長率為66.9%。此增加主要由於已交付總建築面積由二零零九年約494,632平方米增至二零一零年約706,701平方米所致，而此乃由於本集團業務擴充，及每平方米平均售價由二零零九年約人民幣9,124元增加至二零一零年約人民幣10,656元，平均售價上升反映整體市況改善，亦由於產品組合轉為趨向商業物業。於二零一零年為我們的收益帶來重大貢獻的物業項目為深圳上品雅園、廣州佳兆業廣場、東莞帝景灣及成都麗晶港。

租金收入

我們的租金收入由二零零九年的人民幣100.4百萬元增加至二零一零年的人民幣119.5百萬元，增加人民幣19.1百萬元，增長率為19.0%。此增加主要由於增加的零售空間取得較高租金所致。

物業管理服務

我們來自物業管理費的收益由二零零九年的人民幣58.5百萬元增加至二零一零年的人民幣105.6百萬元，增加人民幣47.1百萬元，增長率為80.5%。此增加主要由於二零一零年就已交付的商用物業以及住宅單位提供物業管理服務而收取的額外物業管理費。

毛利

我們的毛利由二零零九年的人民幣1,320.1百萬元增加至二零一零年的人民幣3,010.9百萬元，增加人民幣1,690.8百萬元，增長率為128.1%。此增加主要由於物業銷售的貢獻增加所致。我們的毛利率由二零零九年28.3%增至38.8%。此大幅改善主要由於物業銷售取得較高的平均售價、實現較低成本的土地儲備、更有效的成本控制及改善資產一營業額所致。

其他收益

二零一零年的其他收益人民幣6.0百萬元主要包括沒收客戶按金。於二零零九年的其他收益主要包括來自終止擬發展項目的賠償以及來自一級土地發展合約的投資回報人民幣32.2百萬元。

銷售及市場推廣成本

我們的銷售及市場推廣成本由二零零九年的人民幣163.5百萬元增加至二零一零年的人民幣183.3百萬元，增加人民幣19.8百萬元，增長率為12.1%。銷售及市場推廣成本增加主要由於二零一零年的合約銷售額增加導致較高的代理費。

管理層討論及分析^(續)

行政開支

我們的行政開支由二零零九年的人民幣250.1百萬元增加至二零二零年的人民幣411.2百萬元，增加人民幣161.1百萬元，增長率為64.4%。此增加主要由於非現金購股權開支人民幣74.3百萬元及本集團自二零零九年十二月首次公開發售後的業務擴展導致僱員相關成本有所增加。

投資物業公平值變動

我們的投資物業公平值於二零零九年增加人民幣289.8百萬元及於二零二零年增加人民幣2,970.1百萬元。二零零九年的投資物業公平值增加主要由於我們於廣州金貿的投資物業公平值升值，以及將桂芳園第四期的商用物業加入我們的投資物業組合中。於二零二零年的投資物業公平值增加主要由於將包括豐隆中心、惠州佳兆業中心第二期、瀋陽佳兆業中心、桂芳園第六期及江陰總部經濟園的商用物業加入我們二零二零年的投資物業組合中。

融資成本淨額

我們的融資成本淨額由二零零九年的人民幣194.8百萬元減少至二零二零年的人民幣45.8百萬元，減少人民幣149.0百萬元，減幅約為76.5%。此減少主要由於本集團採納資產營業額模式以減低持作銷售的已落成物業之水平，導致二零二零年有關完工項目的平均未償還銀行債務結餘有所減少，並就源自本公司於二零二零年四月發行的美元結算優先票據的所得款項錄得匯兌收益淨額約人民幣40.4百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支由二零零九年的人民幣405.5百萬元增加至二零二零年的人民幣1,709.5百萬元，增加人民幣1,304.0百萬元，增長率約為321.5%，主要由於本集團收益於二零二零年有所增加以及投資性物業公平值收益所產生的遞延稅項開支約人民幣742.5百萬元。然而，我們的實際所得稅率由二零零九年的42.5%減少至二零二零年的32.0%。減少主要由於(i)出售廣州佳兆業廣場乃透過股權轉讓進行，因此出售不會導致中國土地增值稅(「土地增值稅」)；及(ii)我們的投資物業公平值增加，為除稅前營運溢利貢獻較高的比例，而該等部分無須計提土地增值稅撥備。

年度溢利

由於上述因素影響，我們的年度溢利由二零零九年的人民幣547.9百萬元增加至二零二零年的人民幣3,636.7百萬元，增加人民幣3,088.8百萬元，增長率為563.8%。我們於二零二零年的淨利率為46.9%，二零零九年則為11.7%。我們於二零零九年及二零二零年的純利潤(不包括投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項)分別為人民幣414.5百萬元及人民幣1,409.0百萬元，導致截至二零零九年及二零二零年十二月三十一日止年度的純利率(不包括投資物業及金融衍生工具公平值變動，並扣除遞延稅項)分別為8.9%及18.2%。





流動資金、財務及資本來源

現金狀況

於二零一零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款賬面值約為人民幣4,869.7百萬元(二零零九年十二月三十一日：人民幣3,727.4百萬元)，較二零零九年十二月三十一日增加30.6%。

根據中國的相關法規，本集團的若干物業發展公司須將若干已收取的預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為興建相關物業的擔保存款。該等擔保存款將於預售物業落成後或發出其房地產所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零一零年十二月三十一日，本集團部份現金乃分別存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的擔保存款。於二零一零年十二月三十一日，以上擔保存款合計為人民幣530.1百萬元。

優先票據

本公司於二零一零年四月二十八日發行面值350百萬元(相等於約人民幣2,389.2百萬元)年息13.5%的優先票據(「優先票據」)，於二零一五年到期，以(其中包括)撥支現有及新物業項目及作一般公司用途。

可換股債券

本公司於二零一零年十二月二十日發行人民幣1,500百萬元(約225百萬美元)的二零一五年到期美元結算8厘可換股債券(「可換股債券」)，以撥支於中國收購新土地儲備及本集團的房地產項目。初步兌換價為每股2.82港元。

借款及抵押本集團資產

本集團於二零一零年十二月三十一日的借款合計約為人民幣7,927.4百萬元，其中約人民幣1,751.7百萬元須於一年內償還、約人民幣5,657.2百萬元須於兩年以後但五年內償還及約人民幣518.5百萬元須於五年以後償還。於二零一零年十二月三十一日，本集團的銀行貸款約人民幣2,808.8百萬元，乃以總賬面值約人民幣6,102.0百萬元之本集團廠房及設備、土地使用權、投資物業及發展中物業作抵押。除於二零一零年十二月三十一日賬面值為人民幣2,320.6百萬元之優先票據及總結餘為67.5百萬美元的其他境外銀行融資乃以美元計值外，本集團所有銀行貸款的賬面值均以人民幣計值。優先票據乃以質押本集團大部分於中國以外註冊成立的附屬公司的股份以及本集團若干附屬公司作出的共同及個別擔保作抵押。本集團的本地銀行貸款附帶按照中國人民銀行(「中國人民銀行」)貸款基準利率的浮動利率。我們承擔的利率風險主要來自本地銀行貸款的浮動利率。

管理層討論及分析^(續)

槓桿

於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨負債（總借款扣除現金及現金等值項目以及受限制現金）與權益比率為30.6%（二零零九年十二月三十一日：42.5%）。於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨流動資產由二零零九年增加41.9%至人民幣11,157.2百萬元，而流動比率則由二零零九年十二月三十一日的1.95倍增加至二零二零年十二月三十一日的2.20倍。

借款成本

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團借款成本總額為人民幣522.4百萬元，較二零零九年減少人民幣28.4百萬元，減幅為5.2%。減少乃主要由於二零二零年債務平均結餘低於二零零九年。

外幣風險

本集團的物業開發項目全部位於中國，而大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及若干本集團於香港經營的中介控股公司有以人民幣以外的貨幣確認資產及負債。於二零二零年十二月三十一日，本集團的美元現金結餘約為308.6百萬美元（相等於約人民幣2,043.9百萬元），港元現金結餘約為765.0百萬港元（相等於約人民幣650.9百萬元），美元結算優先票據的賬面值為350.3百萬美元（相等於約人民幣2,320.6百萬元）。

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

財務擔保

於二零二零年十二月三十一日，本集團就國內銀行向我們的客戶提供的按揭融資的擔保擁有或然負債約人民幣4,367.0百萬元（二零零九年十二月三十一日：約人民幣2,391.9百萬元）。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭付款，我們須負責償還買家拖欠銀行的未償還的按揭本金連同所產生的應計利息及罰款，而我們則有權接管相關物業的法定業權及擁有相關物業。該等擔保將於(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)發出已按揭物業的房地產所有權證時（以較早者為準）解除。

重大收購及出售資產

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購資產事項。

於二零二零年八月二十六日，我們訂立一份股權轉讓協議，出售我們全資附屬公司中國農業科技有限公司的100%股權予盛譽(BVI)有限公司（恒大地產集團有限公司的附屬公司），該公司的股份於香港聯合交易所有限公司上市。中國農業科技有限公司的主要相關資產為其於廣州佳兆業廣場的100%間接權益，廣州佳兆業廣場為一項商業項目，主要包括一幢附有零售空間的辦公室摩天大廈，位於中國廣州天河區的中心商業區。該項交易的代價為人民幣10億元，而我們亦已獲退還項目的相關開支人民幣900百萬元。該項交易已於二零二零年十二月二十日完成。



僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團合共聘用3,150名僱員。截至二零一零年十二月三十一日止年度所產生的總員工成本約為人民幣242.2百萬元。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。

本公司於二零零九年十一月二十二日採納首次公開發售前購股權計劃，據此，本公司向本集團合資格僱員、行政人員或高級人員授予購股權，以供其認購本公司股份（「首次公開發售前購股權計劃」）。於二零一零年十二月三十一日，承授人或本公司並無根據首次公開發售前購股權計劃行使或註銷任何購股權。

本公司亦於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃，據此，本公司可向合資格參與者授予購股權，以供其認購本公司股份（「購股權計劃」）。於二零一零年十二月三十一日，本公司已根據購股權計劃向本集團若干僱員、行政人員及高級人員授出合共204,750,000份購股權，承授人並無行使而本公司亦無註銷任何購股權。



審核委員會

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

年度業績已由本公司審核委員會審核。



項目組合一大綱

我們積累了開發總共47個項目的豐富經驗，以下地圖顯示了我們的物業發展項目於二零一零年十二月三十一日的地域版圖。

珠江三角洲地區一

深圳、廣州、佛山、東莞、惠州、珠海

深圳桂芳園、深圳可園、深圳佳兆業中心、深圳水岸新都、深圳香瑞園、深圳茗萃園、深圳金翠園、深圳上品雅園、深圳李朗路項目、深圳豐隆中心、深圳南澳康保項目、深圳大都匯大廈、深圳寶吉項目、廣州金貿、廣州佳兆業廣場、廣州君匯上品園(原「廣州江南大道」)、佛山順德佳兆業可園、佛山順德佳兆業上品雅園、東莞中央豪門、東莞東江豪門、東莞水岸豪門(原「雁田項目」)、東莞帝景灣、惠州錦城山莊、惠州佳兆業中心、惠州園洲項目、惠州潼湖項目、惠州博羅項目、珠海水岸華都花園(原「灣仔項目」)

長江三角洲地區一

江陰、上海、常州、太倉

江陰水岸新都、江陰顧山可園(原「江陰顧山項目」)、江陰總部經濟園、江陰周莊項目、常州新北區項目、上海珊瑚灣雅園、太倉項目

華中地區一

長沙、株洲

長沙水岸新都、株洲栗雨湖項目

成渝地區一

成都、南充

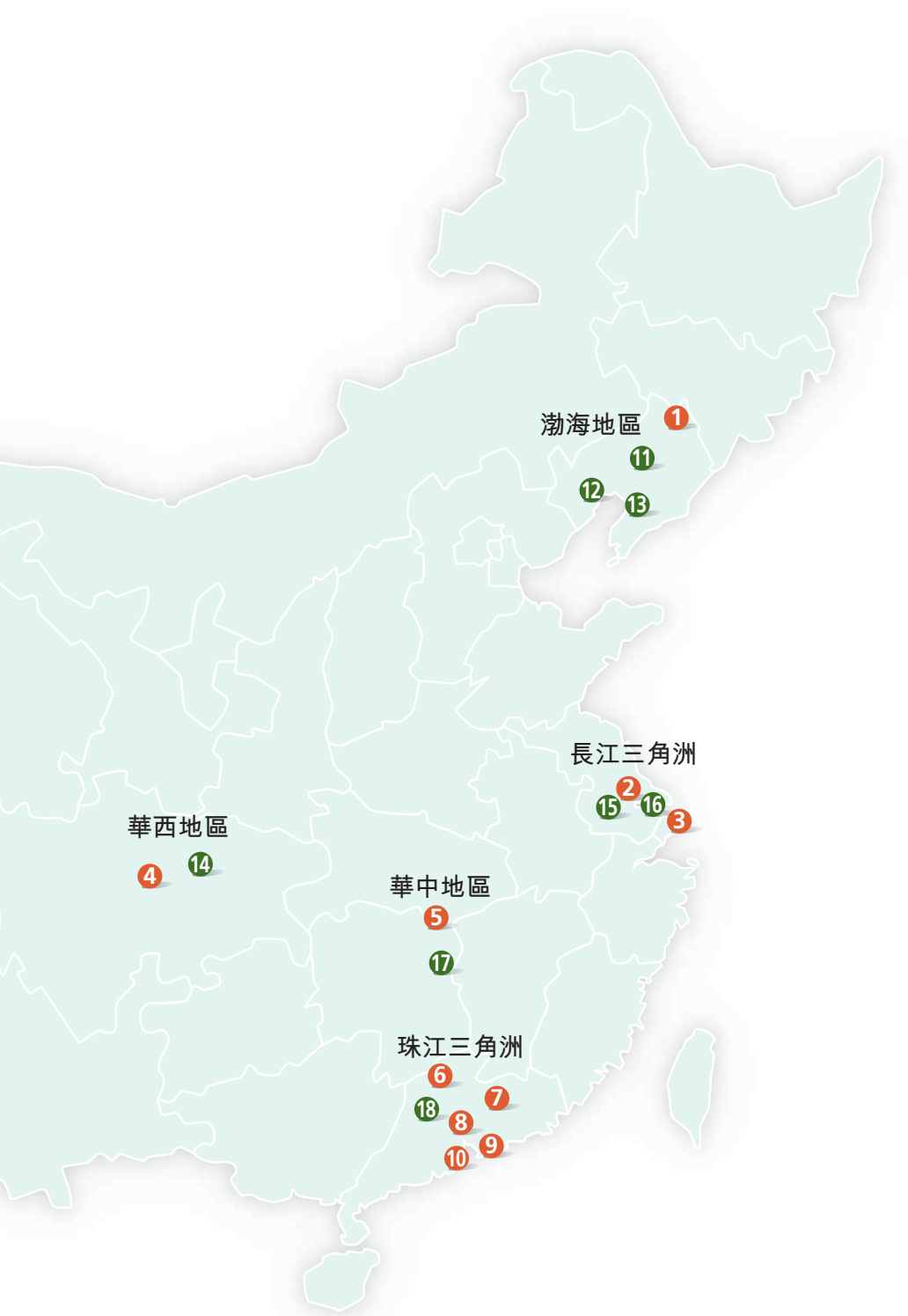
成都佳兆業·上品(原「雙流項目」)、成都麗晶港、成都現代城(原「成都商貿園」)、南充正陽東路項目、南充望天壩項目

環渤海地區一

瀋陽、營口、鞍山、葫蘆島

瀋陽佳兆業中心、營口營東新城項目、營口市府路項目、鞍山水岸華府社區、葫蘆島綏中項目





我們於2010年前
進駐的城市

- ① 瀋陽
- ② 江陰
- ③ 上海
- ④ 成都
- ⑤ 長沙
- ⑥ 廣州
- ⑦ 惠州
- ⑧ 東莞
- ⑨ 深圳
- ⑩ 珠海

新進駐的城市

- ⑪ 鞍山
- ⑫ 葫蘆島
- ⑬ 營口
- ⑭ 南充
- ⑮ 常州
- ⑯ 太倉
- ⑰ 株州
- ⑱ 佛山



總建築面積約

20.0
百萬平方米

項目組合一大綱(續)

摘選物業項目資料—於二零二零年十二月三十一日

編號	項目	地址	地點	類型
珠江三角洲地區				
1	深圳桂芳園	龍崗區布吉鎮深惠公路及李朗路口	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心	福田區上步南路東南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳茗萃園	龍崗區平湖街道	深圳	住宅
7	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
8	深圳上品雅園	龍崗坂田街道	深圳	住宅
9	深圳李朗路項目	龍崗區布吉鎮李朗路	深圳	住宅
10	深圳豐隆中心	福田區深南大道	深圳	商業
11	深圳南澳康保項目	龍崗區南澳鎮東湧村(臨近東湧海灘)	深圳	住宅
12	深圳大都匯大廈	龍崗區布吉鎮南門墩	深圳	住宅
13	深圳寶吉項目	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅 ⁽³⁾
14	廣州金貿	天河區體育西路191號	廣州	商業
15	廣州佳兆業廣場	天河區黃埔大道西78號	廣州	商業
16	廣州君匯上品園(原「廣州江南大道」)	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
17	佛山順德佳兆業可園	順德區杏壇鎮中心區南區一號地塊	佛山	住宅
18	佛山順德佳兆業上品雅園	順德區北滘鎮新城區BJ-C-19地塊	佛山	住宅
19	東莞中央豪門	石龍鎮王屋洲村	東莞	住宅
20	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
21	東莞水岸豪門(原「東莞雁田項目」)	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
22	東莞帝景灣	石龍鎮新城區政府廣場旁	東莞	住宅
23	惠州錦城山莊	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
24	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號社區	惠州	商業
25	惠州園洲項目	博羅縣園洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
26	惠州潼湖項目	潼湖區觀洞水庫	惠州	住宅
27	惠州博羅項目	博羅縣陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
28	珠海水岸華都花園(原「珠海灣仔項目」)	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
成渝地區				
29	成都佳兆業·上品(原「雙流項目」)	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
30	成都麗晶港項目	溫江區湧泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
31	成都現代城(原「成都商貿園」)	雙流縣東升社區辦事處迎春橋	成都	商業
32	南充正陽東路項目	順慶區正陽東路北側	南充	住宅
33	南充望天壩項目	順慶區濱江路望天壩2號地	南充	住宅
環渤海地區				
34	瀋陽佳兆業中心(原「瀋陽青年大街」)	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
35	營口營東新城項目	老邊區渤海大街東段南	營口	住宅
36	營口市府路項目	老邊區市府路	營口	住宅
37	鞍山水岸華府社區	立山區勝利北路	鞍山	住宅
38	葫蘆島緩中項目	綏中濱海經濟區萬家鎮老戶村濱海路南側	葫蘆島	商業
華中地區				
39	長沙水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
40	株洲栗雨湖項目	天元區栗雨湖地塊	株洲	住宅
長江三角洲區域				
41	江陰水岸新都	新華路南東外環路西人民東路北	江陰	住宅
42	江陰顧山可園(原「江陰顧山項目」)	顧山鎮幸福大街西側金顧山公園南側	江陰	住宅
43	江陰總部經濟園	澄江街道名賢路南東外環路西人民東路北及水岸新都東	江陰	住宅
44	江陰周莊項目	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
45	常州新北區項目	新北區薛家鎮慶陽路南	常州	住宅
46	上海瓏灣灣雅園	奉賢區海灣鎮海馬路4333弄	上海	住宅
47	太倉項目	科教新城利民社區	太倉	住宅
總面積⁽¹⁾				

附註：

- (1) 包括本集團尚未取得土地使用權證、但已訂立土地出讓合同或已向相關國土資源局取得土地成交確認書，表示本集團為公開掛牌出售的得標者的項目。
- (2) 此表乃根據我們的內部項目計劃而編制，須受政府批准所限。
- (3) 該用地目前做工業用途。二零一一年一月，深圳市龍崗區政府授出批准，原則性同意重新分區該地盤作住宅及商業用途。項目將於取得深圳市政府的批准後完成。
- (4) 包括持作投資的若干商業空間。該等商業空間乃根據長期租約(深圳桂芳園方面，有建築面積約12,886平方米)或中期租約(深圳佳兆業中心及深圳豐隆中心方面，有本集團應佔建築面積分別約19,745平方米及113,700平方米)持有。
- (5) 包括若干根據中期租約持作投資的商業空間及停車場，總建築面積約44,958平方米。
- (6) 包括持作投資的若干寫字樓及商業空間。該等寫字樓及商業空間乃根據長期租約(惠州佳兆業中心方面，有建築面積約144,431平方米)或中期租約(江陰總部經濟園及瀋陽佳兆業中心方面，有建築面積分別約67,915平方米及113,219平方米)持有。

項目分期	地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	總建築面積			我們應佔權益
			已落成物業 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-8	160,514	580,135	580,135 ⁽⁴⁾			100%
1-7	185,724	735,299	735,299			100%
—	5,966	98,241	98,241 ⁽⁴⁾			100%
1-5	182,064	388,626	388,626			100%
—	57,984	143,796	143,796			100%
1-4	102,439	390,373	290,428	88,415	11,530	100%
—	9,066	106,743		106,743		100%
—	45,829	231,572	231,572			100%
—	69,941	104,910			104,910	100%
—	14,411	142,000			142,000 ⁽⁴⁾	89%
—	73,305	44,000			44,000	100%
—	5,241	88,987		88,987		100%
1-4	321,824	1,283,430			1,283,430	100%
—	14,192	233,322	233,322 ⁽⁵⁾			100%
—	7,106	117,522	117,522			100%
—	7,707	56,644		56,644		100%
1-2	71,200	185,120		185,120		100%
—	32,819	72,203			72,203	100%
1-4	82,742	387,602	158,708	108,369	120,526	100%
1-3	86,324	243,659		186,463	57,195	100%
1-3	70,734	202,908		107,281	95,627	80%
—	46,474	155,432	155,432			100%
—	89,998	267,995			267,995	100%
1-3	70,859	734,076		104,644	629,432 ⁽⁶⁾	100%
—	20,400	61,200			61,200 ⁽²⁾	100%
1-4	731,487	731,487			731,487 ⁽²⁾	100%
1-10	1,663,969	4,326,319		47,367	4,278,952	100%
1-3	49,503	550,431			550,431	100%
1-6	182,666	1,002,253			1,002,253	100%
1-7	150,071	747,721	252,489	285,998	209,233	100%
1-2	133,269	316,541		196,661	119,881	100%
—	29,541	88,623			88,623	100%
1-3	188,246	474,261			474,261	100%
—	30,983	292,331			292,331 ⁽⁶⁾	100%
1-3	469,552	1,408,656			1,408,656	100%
1-3	249,470	873,145			873,145	100%
1-3	477,463	1,359,251			1,359,251	100%
—	423,265	423,265			423,265	100%
1-4	673,536	1,683,840	55,102	151,026	1,477,712	100%
1-3	222,177	509,709			509,709	100%
1-3	225,530	272,274	107,986	164,288		100%
1-4	76,465	114,449		60,662	53,787	100%
1-3	158,241	463,535		112,132	351,403 ⁽⁶⁾	100%
1-2	103,589	218,597			218,597	100%
1-2	101,819	224,002			224,002	100%
1-4	104,796	156,847	38,436	118,411		100%
1-3	87,741	201,233			201,233	100%
	8,368,243	23,494,564	3,587,094	2,169,210	17,738,260	

項目組合一大綱^(續)

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零二零年十二月三十一日的若干資料。

項目	地點	項目分期	估計總建築面積 (平方米)
深圳茗萃園	深圳	3	88,415
深圳金翠園	深圳	—	106,743
深圳大都匯大廈	深圳	—	88,987
廣州君匯上品園(原「廣州江南大道」)	廣州	—	56,644
佛山順德佳兆業可園	佛山	1	82,747
佛山順德佳兆業可園	佛山	2	102,373
東莞中央豪門	東莞	3	108,369
東莞東江豪門	東莞	1	64,351
東莞東江豪門	東莞	2	122,112
東莞水岸豪門(原「雁田項目」)	東莞	1	107,281
惠州佳兆業中心	惠州	1	104,644
惠州博羅項目	惠州	1	47,367
成都麗晶港項目	成都	3	122,194
成都麗晶港項目	成都	4	85,330
成都麗晶港項目	成都	5	78,475
成都現代城(原「成都商貿園」)	成都	1	196,661
長沙水岸新都	長沙	1	151,026
江陰水岸新都	江陰	2	63,524
江陰水岸新都	江陰	3	100,765
江陰顧山可園(原「江陰顧山項目」)	江陰	1	10,372
江陰顧山可園(原「江陰顧山項目」)	江陰	2	50,291
江陰總部經濟園	江陰	1	112,132
上海珊瑚灣雅園	上海	3	28,171
上海珊瑚灣雅園	上海	4	90,240
總計			2,169,210

估計可售建築面積 (平方米)	動工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
-------------------	------	-------	--------	--------

68,792	二零零九年二月	是	2011年第三季	100%
45,883	二零零八年九月	是	2011年第二季	100%
75,639	二零一零年八月	否	2013年第二季	100%
48,147	二零一零年六月	否	2013年第三季	100%
70,335	二零一零年十二月	否	2011年第四季	100%
87,017	二零一零年十二月	否	2012年第二季	100%
84,012	二零零九年八月	是	2011年第四季	100%
58,537	二零零九年一月	是	2011年第三季	100%
103,796	二零一零年十二月	否	2012年第四季	100%
91,189	二零一零年十二月	否	2012年第四季	80%
79,176	二零零九年八月	是	2011年第四季	100%
40,262	二零一零年十一月	否	2011年第四季	100%
107,970	二零零九年十二月	是	2011年第四季	100%
68,706	二零一零年五月	是	2012年第三季	100%
67,659	二零一零年十月	是	2012年第三季	100%
167,161	二零一零年十月	否	2012年第三季	100%
128,372	二零一零年十二月	否	2011年第三季	100%
52,098	二零零九年七月	是	2011年第一季	100%
90,811	二零一零年六月	是	2011年第四季	100%
10,078	二零一零年八月	是	2011年第一季	100%
45,367	二零一零年十二月	否	2011年第四季	100%
95,312	二零一零年十二月	否	2012年第四季	100%
22,675	二零零九年十二月	是	2011年第二季	100%
76,704	二零一零年十一月	否	2011年第四季	100%

1,785,699

項目組合一大綱^(續)

用作未來發展物業

下表載列我們於二零一零年十二月三十一日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目	地點	項目分期	估計 總建築面積 (平方米)	估計 完工時間 ⁽¹⁾
深圳茗萃園	深圳	4	11,530	2013
深圳李朗路項目	深圳	—	104,910	2012
深圳豐隆中心 ⁽²⁾	深圳	—	142,000	2013
深圳南澳康保項目	深圳	—	44,000	2012
深圳寶吉項目	深圳	1-4	1,283,430	2013
佛山順德佳兆業上品雅園	佛山	—	72,203	2012
東莞中央豪門	東莞	4	120,526	2013
東莞東江豪門	東莞	3	57,195	2012
東莞水岸豪門(原「東莞雁田項目」)	東莞	2-3	95,627	2012
惠州錦城山莊	惠州	1-2	267,995	2013
惠州佳兆業中心	惠州	2-3	629,432	2013
惠州園洲項目	惠州	—	61,200	2012
惠州潼湖項目	惠州	1-4	731,487	2013
惠州博羅項目 ⁽²⁾	惠州	2-10	4,278,952	2012
珠海水岸華都花園(原「珠海灣仔項目」) ⁽²⁾	珠海	1-3	550,431	2012
成都佳兆業·上品(原「雙流項目」)	成都	1-6	1,002,253	2013
成都麗晶港項目	成都	6-7	209,233	2013
成都現代城(「成都商貿園」)	成都	2	119,881	2012
南充正陽東路項目 ⁽²⁾	南充	—	88,623	2012
南充望天壩項目 ⁽²⁾	南充	1-3	474,261	2012
瀋陽佳兆業中心(原「瀋陽青年大街」)	瀋陽	—	292,331	2013
營口營東新城項目 ⁽²⁾	營口	1-3	1,408,656	2011
營口市府路項目 ⁽²⁾	營口	1-3	873,145	2012
鞍山水岸華府社區 ⁽²⁾	鞍山	1-3	1,359,251	2011
葫蘆島綏中項目 ⁽²⁾	葫蘆島	—	423,265	2011
長沙水岸新都	長沙	2-4	1,477,712	2011
株洲栗雨湖項目 ⁽²⁾	株洲	1-3	509,708	2011
江陰顧山可園(原「江陰顧山項目」)	江陰	3-4	53,787	2011
江陰總部經濟園	江陰	2-3	351,403	2012
江陰周莊項目 ⁽²⁾	江陰	1-2	218,597	2012
常州新北區項目 ⁽²⁾	常州	1-2	224,002	2012
太倉項目	太倉	1-3	201,233	2011
總計			17,738,260	

附註：

- (1) 對於分為多期的項目，乃指該項目用作未來發展各分期中首期竣工的估計時間。
- (2) 我們還未取得該等項目的土地使用權證，除了我們已經取得了博羅項目建築面積約為1,023,430平方米以及珠海水岸華都花園佔地面積約為21,123平方米的相關土地使用權證，還沒取得土地使用權證的部分，我們已訂立土地出讓合同或已與國土資源局簽訂土地成交確認書。

項目組合—重點物業

珠江三角洲地區—深圳



金翠園

金翠園位於深圳市羅湖區。此項目的總佔地面積為9,066平方米，總建築面積為106,743平方米。金翠園為一個商住綜合項目，由四棟高層樓宇組成。

上品雅園

上品雅園位於深圳市龍崗區坂田街道。該項目總佔地面積為45,829平方米，總建築面積為231,572平方米。上品雅園為一個綜合住宅項目，主要由七幢高層公寓式樓宇組成，並包括零售商業。該項目亦設有一所幼稚園。

豐隆中心

豐隆中心位於深圳市福田區深南大道。該項目鄰近深圳科學館、深圳市商業銀行大樓及地下鐵路。豐隆中心的總地盤面積約為14,411平方米，總建築面積約為142,000平方米。豐隆中心預期由一幢高層辦公室大樓(內設零售商業及社會停車場)組成。

寶吉項目

寶吉項目位於深圳市龍崗區坂田街道。該項目佔地面積約321,824平方米，總建築面積約達1,283,430平方米。項目目前為工業用途，集團擬在取得深圳市政府相關部門的最後審批後發展為商業、住宅項目。屆時，該項目預期為一項綜合住宅、商業項目，設有幼稚園、九年一貫制學校及其他配套設施。



項目組合—重點物業^(續)

珠江三角洲地區—廣州



廣州佳兆業廣場

廣州佳兆業廣場位於廣州市天河區廣州商業中心區。此項目的總地盤面積約為7,106平方米，總建築面積為117,522平方米。廣州佳兆業廣場為一個商業項目，主要由一幢高層辦公室大樓(內設零售空間)組成。

廣州君匯上品園

廣州君匯上品園位於廣州市海珠區江南大道中99號。此項目佔地面積約7,707平方米，總建築面積約為56,644平方米。該項目預計將建設成為高層樓宇，包括住宅、商業組成。

佛山順德佳兆業可園

佛山順德佳兆業可園位於廣東省佛山市順德區杏壇鎮中心區南區。此項目總地盤面積約71,200平方米，總建築面積約185,120平方米，預計將由24棟高層物業組成。此項目預期將分為兩期。



珠江三角洲地區－東莞

東莞東江豪門

東莞東江豪門位於東莞市企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側。項目總地盤面積約為86,324平方米，總建築面積約為243,659平方米。東江豪門預期為一個綜合住宅項目，由高層公寓式樓宇、獨立式洋房以及商用設施組成，項目分為三期。

東莞帝景灣

帝景灣位於東莞市石龍鎮。此項目的總地盤積約為43,884平方米，估計總建築面積約為155,432平方米。此項目為一個綜合住宅項目，主要由18棟花園洋房及12棟別墅組成，配以零售商業。



珠江三角洲地區－惠州

惠州佳兆業中心

惠州佳兆業中心位於惠州市江北區，鄰近惠州市政府、體育館及會展中心等。此項目的總地盤面積約為70,859平方米，總建築面積約為734,076平方米。惠州佳兆業中心預期為一個住宅商業綜合項目，主要由高層公寓式樓宇及商用配套物業組成，是惠州乃至華南片區最具規模的城市綜合體之一。此項目分為三期。

惠州博羅項目

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

項目組合—重點物業^(續)

珠江三角洲地區—珠海

珠海水岸華都花園(原「灣仔項目」)

珠海水岸華都花園位於珠海市香洲區灣仔，預期為一個綜合住宅項目。此項目的總地盤面積約為49,503平方米，總建築面積約為550,431平方米。



長江三角洲地區—江陰

江陰水岸新都

江陰水岸新都位於江蘇省江陰市。此項目的總地盤面積約為225,530平方米，總建築面積約為272,274平方米。江陰水岸新都為一個住宅項目，主要由獨立式洋房及高層公寓式樓宇組成。此項目分為三期。

江陰總部經濟園

江陰總部經濟園位於江蘇省江陰市。此項目的總地盤面積約為158,241平方米，總建築面積約為465,990平方米。江陰總部經濟園預期為一個商住項目，包括公寓大樓、寫字樓、商業及一間酒店。此項目預期分為三期。

江陰顧山可園(原「江陰顧山項目」)

江陰顧山可園位於江蘇省江陰市顧山鎮。此項目的總地盤面積約為76,465平方米，總建築面積約為114,449平方米。江陰顧山可園為一個住宅項目，主要由獨立式洋房組成。此項目分為四期。





長江三角洲地區－上海

上海珊瑚灣雅園

上海珊瑚灣雅園位於上海市奉賢區。此項目的總地盤面積約為104,796平方米，總建築面積約為156,847平方米。上海珊瑚灣雅園預期為一個住宅項目，主要由獨立式洋房組成。該項目分為四期。

長江三角洲地區－常州

常州新北區項目

常州新北區項目位於江蘇省常州市新北區薛家鎮。此項目的總地盤面積約為101,819平方米，總建築面積約為224,002平方米。此項目預計由多幢花園洋房及高層公寓式樓宇組成，預計分為兩期開發。

長江三角洲地區－太倉

太倉項目

太倉項目位於江蘇省太倉市科教新城利民社區。此項目的總地盤面積約為87,741平方米，總建築面積約為201,233平方米。此項目預計由多幢獨立式洋房及花園洋房組成，預計分為三期開發。

項目組合—重點物業^(續)

成渝地區—成都



成都佳兆業上品

成都佳兆業上品位於成都市雙流縣華陽鎮。此項目的總地盤面積約為182,666平方米，總建築面積約為1,002,253平方米。成都佳兆業上品預期為一個住宅項目，主要由多幢高層公寓式樓宇組成。此項目亦預期將包括一間會所及一所幼稚園，預期將分為六期。

成都麗晶港

麗晶港位於成都市溫江區。此項目的總地盤面積約為150,071平方米，總建築面積約為747,721平方米。麗晶港為一個住宅項目，此項目將包括一個會所及一所幼稚園。項目分為七期。



成渝地區－南充



南充正陽東路項目

南充正陽東路項目位於四川省南充市順慶區正陽東路，項目的總地盤面積約為29,541平方米，預計總建築面積將近88,623平方米。該項目預計將建設成為六棟高層樓宇，包括住宅、商業。

南充望天壩項目

南充望天壩項目位於四川省南充市順慶區望天壩生態規劃區，總地盤面積約為188,246平方米，總建築面積達474,261平方米。項目計劃建成為高檔住宅項目，分三期完成。

項目組合 — 重點物業^(續)



環渤海地區 — 瀋陽

瀋陽佳兆業中心 (原「瀋陽青年大街」)

瀋陽佳兆業中心位於瀋陽市沈河區金廊商圈。此項目總地盤面積約30,983平方米，總建築面積約292,331平方米。此項目預期為一個商住項目，包括住宅、寫字樓、商業。



環渤海地區 — 營口

營口營東新城項目

營口營東新城項目位於遼寧省營口市老邊區。此項目總地盤面積約469,552平方米，總建築面積約1,408,656平方米。此項目預期為一個高檔住宅項目，以獨立式洋房、聯排別墅及花園洋房組成，預計分為三期開發。

環渤海地區 — 鞍山

鞍山水岸華府社區

鞍山水岸華府社區位於遼寧省鞍山市立山區。此項目總地盤面積約477,463平方米，總建築面積約1,359,251平方米。此項目預期為商業住宅綜合項目，預計將分四期開發，將以洋房、小高層和高層樓宇為主，還將包含寫字樓、精裝公寓以及商業街等商業物業。

華中地區－長沙

長沙水岸新都

長沙水岸新都位於長沙市長沙縣。此項目的總地盤面積約為673,536平方米，總建築面積約為1,683,840平方米。長沙水岸新都為一個住宅項目，由低層及高層公寓式樓宇、獨立式洋房及疊加別墅組成。此項目分為四期。



華中地區－株洲

株洲栗雨湖項目

株洲栗雨湖項目位於株洲市高新區栗雨工業園區。此項目的總地盤面積約為222,177平方米，總建築面積約為509,709平方米。項目預期為一個住宅項目，將以洋房、別墅和高層樓宇為主，包括零售商業。此項目分為三期開發。

董事及高級管理人員簡介

主席兼執行董事

郭英成

郭先生，46歲，為我們的主席，於二零零七年八月八日獲委任為董事，並於二零零九年十一月十七日調任為執行董事。彼為本集團的創辦人之一，自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團主席兼董事。郭先生主要負責本集團的整體策略、投資計劃及人力資源策略。郭先生於房地產開發及投資管理擁有豐富經驗。於一九九九年，郭先生製訂我們的目標，於郊區開發大型住宅物業，連接於中國選定城市的公共交通工具及其他市區設施。自此，彼曾帶領我們開發及完成多個不同項目，包括桂芳園、可園及水岸新都。於二零零三年，在郭先生的指揮下，我們採用新開發模式，收購及翻新有問題及未落成物業。憑藉此額外開發模式，我們續建佳兆業中心(為深圳一項曾有問題及僅部分落成的物業)及將之推出市場。郭先生目前為深圳大學建築與城市規劃學院的客席教授。彼為郭英智先生及郭俊偉先生的兄弟。

執行董事

郭英智

郭先生，44歲，為我們的副主席，於二零零七年八月八日獲委任為董事，並於二零零九年十一月十七日調任為執行董事。自一九九九年本集團創立起，彼已擔任本集團副主席兼董事。郭先生主要負責整體項目策劃。自一九九九年起，郭先生一直主管我們物業開發的項目策劃及管理。郭先生領導我們業務拓展策略的推行，藉此我們於中國多個經挑選城市設立業務。彼為郭英成先生及郭俊偉先生的兄弟。

孫越南

孫先生，47歲，為我們的副主席，並於二零零九年十一月十七日獲委任為執行董事。彼於二零零九年九月獲委任為我們的副主席及於二零零九年十一月獲委任為我們的執行董事。孫先生主要負責投資管理及商業房地產管理。孫先生於二零零一年七月加入我們，出任深圳佳兆業地產首席行政總監，並曾於本集團擔任多個職位，包括本集團高級副總裁、深圳佳兆業地產副總經理及廣州金貿房地產總經理。孫先生於房地產業擁有豐富監管及業務行政經驗。於一九九三年至二零零一年，孫先生任職多個職位，包括衡陽市國土資源局(其監察湖南省衡陽市的土地資源)行政辦公室副主管、法律部副主管及人事部副主管。孫先生於二零零一年十二月在中國共產黨中央黨校函授學院取得法學士學位。

譚禮寧

譚博士，47歲，為我們的副主席，於二零一零年三月八日獲委任為我們的執行董事。譚博士主要負責制訂本集團之投融資策略。於加盟本集團前，為中華人民共和國其中一間具領導地位之物業發展商之執行董事兼首席財務官。譚博士於二零零七年十二月至二零零八年十一月曾擔任盛高置地(控股)有限公司執行董事，負責該公司之企業融資活動及投資者關係。於二零零五年四月至二零零七年十一月，譚博士為合生創展集團有限公司副董事總經理兼首席財務官，負責制訂該公司之財務策略，以及執行該等財務計劃。譚博士亦曾擔任青島啤酒股份有限公司之獨立非執行董事。於一九九八年三月至二零零五年四月，譚博士於工商東亞融資有限公司任職，並於二零零二年五月獲委任為董事總經理(投資銀行部)。於工商東亞融資有限公司任職期間，譚博士曾處理多項企業融資活動，包括併購、債務及股本融資。在此之前，譚博士亦曾於數間大型國際投資銀行任職，負責企業融資；亦曾於一間跨國石油公司任職，負責業務發展。譚博士獲英國倫敦大學倫敦大學學院(University College London, University of London)頒授理學士學位，並獲劍橋大學頒授博士學位。彼亦為特許金融分析師。

執行董事(續)

黃傳奇

黃博士，46歲，為本公司副主席，於二零一零年六月十五日獲委任為執行董事及行政總裁。黃博士負責本公司營運的整體管理。黃博士於戰略管理及業務發展方面擁有逾10年經驗。二零零六年六月至二零一零年五月十六日期間，黃博士為深圳機場集團有限公司的董事長及黨委書記，並擔任中國深圳證券交易所上市公司深圳機場股份有限公司董事長。二零零三年十月至二零零六年五月期間，黃博士是中國深圳水務集團有限公司的董事長及黨委書記。二零零一年十月至二零零三年九月期間，黃博士在中國深圳市投資管理公司擔任副總裁。一九九八年三月至二零零一年九月期間，黃博士曾任中國民用航空總局規劃科技司司長助理及適航司總工程師。黃博士在一九九八年前曾任中國南京航空航天大學教授。黃博士於一九八九年在南京航空航天大學取得飛機設計博士學位，於一九九三年在法國布爾可涅大學機械工程系取得博士學位，於一九九五年在德國斯圖加特大學從事航空工程博士後研究。

陳耿賢

陳先生，39歲，為我們的執行董事兼聯席營運總監。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為本公司的執行董事。陳先生主要負責整體項目管理、採購及工程。陳先生於房地產業擁有逾10年經驗。彼於一九九九年六月加入我們，並曾於本集團內擔任多個職位，包括深圳佳兆業地產的副主席、副總經理、執行董事及主席。陳先生於二零零七年二月完成中國東北師範大學行政管理兼讀課程。

韓振捷

韓先生，43歲，為本公司執行董事及副總裁，於二零一零年十一月二十四日獲委任為執行董事及地區總裁。韓先生主要負責本集團於東北地區物業項目的整體發展及管理。韓先生自二零零七年二月起擔任本集團副總裁。彼於二零零七年一月再度加入本集團，擔任佳兆業地產(深圳)有限公司副總經理。自二零零零年起，韓先生為中國註冊一級建築師。韓先生於建築業擁有逾10年經驗。於二零零五年至二零零六年，彼擔任花樣年集團(中國)有限公司(為一間物業開發公司)設計副總監。於二零零二年至二零零五年，彼於本集團擔任多個職位，包括總建築師、設計部經理、可園項目項目經理及設計總監。於二零零零年至二零零二年，韓先生擔任深圳華新國際建築工程設計顧問有限公司副總經理及副總建築師。於一九九七年至二零零零年，彼擔任城脈建築設計(深圳)有限公司建設部經理，負責建築繪圖及設計。於一九九一年，韓先生畢業於中國清華大學，取得工程學學士學位。

獨立非執行董事

張儀昭

張先生，40歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的獨立非執行董事。張先生目前分別為Universal Travel Group (NYSE: UTA)首席財務官以及China Green Agriculture, Inc. (NYSE: CGA)、China Education Alliance, Inc. (NYSE Amex: CEU)及China Carbon Graphite Group (OTC BB: CHGI)獨立非執行董事。張先生於會計及內部監控、企業融資及組合管理擁有逾14年經驗。張先生過往曾於Energroups Holdings Corporation (OTC BB: ENHD)、Shengtai Pharmaceutical Inc. (OTC BB: SGTI)、Chinawe Asset Management Corporation (OTC BB: CHWE)、China Natural Resources Incorporation (NASDAQ CM: CHNR)及卡森國際控股有限公司(香港股份代號: 0496)擔任高級職位。張先生亦於一九九三年至一九九九年在Guangdong South Financial Services Corporation取得組合管理及資產買賣經驗。彼為美國德拉瓦州執業會計師及美國註冊會計師協會(AICPA)會員。於一九九二年，張先生畢業於上海復旦大學，取得經濟學學士學位，並於二零零三年於美國紐約州立大學水牛城分校取得工商管理碩士學位，主修財務分析及會計。

董事及高級管理人員簡介 (續)

獨立非執行董事 (續)

饒永

饒先生，52歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的獨立非執行董事。饒先生目前為深圳鵬城會計師事務所所長。彼為中國註冊會計師協會會員及中國註冊資產評估師。饒先生擁有逾26年的會計及審計經驗。饒先生於一九九一年至一九九七年出任深圳市審計局局長，並於一九八七年至一九九零年出任廣西省梧州市審計局處長。饒先生亦自一九九六年起出任中國註冊會計師協會理事，自一九九六年起出任深圳註冊會計師協會理事及自二零零五年起出任其會長，自二零零二年起擔任深圳市鑒定會計專家，並自一九九七年起出任深圳市資產評估協會副秘書長。饒先生於一九八零年七月在中國廣西財經學院取得會計學文憑。

霍義禹

霍先生，40歲，為本公司獨立非執行董事。彼於二零零九年十一月十七日獲委任為我們的獨立非執行董事。霍先生目前為富高諮詢有限公司的高級董事總經理，該公司為協助公司保障及提升企業價值的環球顧問公司。自一九九七年起，霍先生於Ferrier Hodgson任職，該公司為國際財務及重組顧問公司。於二零一零年Ferrier Hodgson被富高諮詢有限公司收購之前，霍先生為Ferrier Hodgson的執行董事。彼為香港會計師公會、澳洲執業會計師公會及香港董事學會會員。霍先生於一九九五年畢業於澳洲國立大學，取得商業學士學位。

高級管理層

本公司的高級管理層成員為郭英成、郭英智、孫越南、譚禮寧、黃傳奇、陳耿賢、韓振捷、金志剛、華志祥、張驥、邢濤及張鴻光。郭英成、郭英智、孫越南、譚禮寧、黃傳奇、陳耿賢及韓振捷亦為本公司執行董事，彼等經驗概述載於上文「主席兼執行董事」及「執行董事」各段。

下表載列有關本公司高級管理層成員(執行董事除外)的若干資料：

姓名	年齡	職位
金志剛	34	聯席營運總監
華志祥	41	副總裁
張驥	38	副總裁
邢濤	46	副總裁
張鴻光	43	首席財務官及公司秘書

金志剛

金先生，34歲，於二零一零年獲委任為本集團聯席營運總監。彼主要負責本公司的營運管理，包括項目設計、成本控制、營業及市場推廣以及客戶服務。金先生於二零零四年加入我們，任職營業及市場推廣總監。於二零零二年十二月至二零零四年十二月，彼於中國海外建築(深圳)有限公司任職營業經理及投資規劃經理。於一九九九年七月至二零零二年十一月期間，金先生於深圳市朗鉅實業有限公司出任多個職位，包括助理經理、副總經理及總經理。金先生畢業於北京大學經濟學院，取得國際商業及貿易學士學位。

高級管理層(續)

華志祥

華先生，41歲，彼於二零一零年四月加入我們，擔任副總裁。華先生主要負責本公司於中國的財務管理。於二零零五年至二零一零年，彼出任深圳懷華投資有限公司的常務合夥人。於二零零一年至二零零四年，彼為新宇國際實業(集團)有限公司的主席。於一九九三年至二零零一年，彼於中國光大銀行出任多個職位，包括中國光大銀行總部的國際業務部副總經理、中國光大財務投資有限公司董事總經理及中國光大控股有限公司的管理委員會成員。華先生於一九九三年畢業於外交學院，取得外交英語及外交雙學士學位。於二零零九年，彼於威爾士大學取得工商管理碩士學位。

張驥

張先生，38歲，於二零零九年九月獲委任為本集團副總裁。彼主要負責我們的資本管理、內部審計及合規事宜。張先生於二零零九年六月加入我們，出任總裁助理。於加入我們之前，張先生於二零零七年六月至二零零九年六月為鴻榮源集團有限公司(為一間房地產公司)副總經理。彼於二零零五年六月至二零零七年五月出任深圳市飛尚實業發展有限公司(為一間從事金屬及運輸業長線投資的投資控股公司)財務總監。於二零零零年七月至二零零五年六月，張先生為深圳市鴻基(集團)有限公司(為一間房地產公司)財務總監。於一九九八年一月至二零零零年六月，彼於深圳一間國際會計公司任職。張先生於一九九三年畢業於中國西安公路交通大學，取得會計學學士學位。

邢濤

邢先生，46歲，於二零一零年十月獲委任為本公司副總裁。邢先生主要負責本集團的設計管理。於二零一零年四月加入我們前，邢先生於二零零一年九月至二零一零年五月於鴻榮源集團有限公司(一間房地產公司)擔任副總裁。於一九九二年二月至二零零一年九月，邢先生為華寶集團西部房地產公司的技術經理。於一九八六年七月至一九九二年二月，邢先生為武漢鋼鐵設計院深圳分院的建設監事。於一九八六年，邢先生於江漢大學取得建築學高級文憑。

張鴻光

張先生，43歲，於二零零九年十月獲委任為本集團首席財務官，並自二零零九年十一月起擔任本公司的公司秘書兼聯席授權代表。張先生主要負責我們的企業融資、會計及投資者關係。張先生於二零零八年七月加入我們，出任財務總監。彼自一九九六年八月起為美國註冊會計師協會(AICPA)會員，並自二零零零年九月起為美國特許金融分析師協會認可的特許金融分析師。張先生擁有逾16年的審計、財務、會計及併購活動的經驗。於二零零三年三月至二零零八年三月期間，張先生曾於寶途集團國際有限公司(為一間節日產品生產公司)擔任多個職位，包括財務總監、首席財務官及顧問。於一九九四年至二零零三年期間，彼於羅兵咸永道會計師事務所工作。張先生於一九九零年畢業於香港大學，取得物理及數學(榮譽)學士學位，並於一九九二年取得倫敦大學帝國理工學院量子領域及基本作用力碩士學位(優異成績)。

公司秘書

張鴻光。有關張先生的經驗概述，請參閱上文「高級管理層」一段。

二零一零年社會責任報告

1. 發展與慈善共行

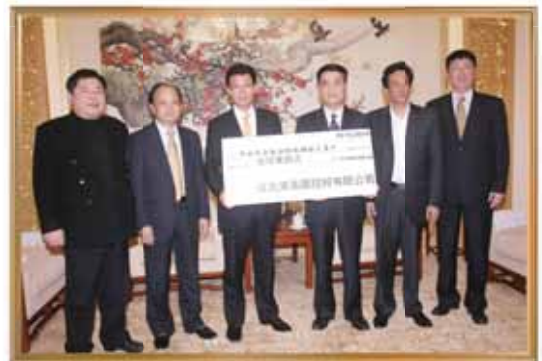
成立於一九九九年的佳兆業，已經成為擴張到珠三角、長三角、華中地區、成渝地區及環渤海地區等全國21個城市，擁有52個大型住宅與商業發展項目的綜合性房地產集團。蒸蒸日上的發展離不開社會的支援。隨著本集團的全國性擴展，佳兆業承擔起更多的社會、民族及國家的義務與責任，共建和諧社會，樹立一個現代企業的良好形象，履行其作為企業公民的責任。

二零一零年為充滿危機又孕育着希望的一年，業務迅速擴張的佳兆業堅持發展與慈善共行的理念，積極參與各種公益慈善活動。二零一零年，佳兆業集團被深圳關愛行動組委會辦公室授予「深圳十大最具愛心企業」的榮譽。

- **攜手中聯辦 促進香港內地交流 支援內地城市建設**

近年來，佳兆業集團攜手中聯辦（中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室），積極參與由中聯辦舉辦的公益慈善活動，一次又一次地為香港與內地更為密切的交流、

聯繫貢獻微力。於二零一零年十二月十一日，佳兆業集團向中聯辦捐贈了港幣300萬元整，以在教育、文化、體育及經濟事務多方面促進香港與內地的合作。於二零一零年十二月三十日，佳兆業集團就「流沙新河引水及東段兩岸綜合改造工程项目」向廣東省普寧市捐贈500萬港元，用於改善普寧市市區環境。



- **扶危助困 情系災區建設**

二零一零年四月十四日清晨7時49分，青海省玉樹藏族自治州玉樹縣發生7.1級強震。根據新華社消息，已確認有2,698人遇難、270人失蹤及12,135人受傷，其中1,434人重傷。災後重建面臨著重重困難，其中，為維持該區的未來發展，學校的重建至關重要。二零一零年四月二十一日，佳兆業集團就「玉樹新校園援助計劃」向深圳關愛行動組委會辦公室捐贈人民幣200萬元。由本集團及其員工捐出的款項將用於興建玉樹縣哈秀鄉的板房教室及有關設施。



- **支援教育事業踐行企業公民責任**

企業發展、社會繁榮的根基在於人才的培養。深圳大學自成立以來，不斷為深圳這個處於中國經濟發展前沿的城市提供大批寶貴的物業開發人才，其中，深圳大學建築與城市規劃學院更是為深圳的市政規劃和城市建設做出了杰出貢獻，同時也為社會及佳兆業集團輸送著一批批的專業設計人才。二零零七年，佳兆業集團捐贈了人民幣100萬元，與深圳大學建築與城市規劃學院共同設立了「佳兆業獎學金」，藉此對品學兼優、勤奮好學的學子給予獎勵。年度頒獎儀式於每年第二季舉行，以實際行動促進深圳高等教育的發展。

- **綠色建設 支持二零一一年深圳大運會**

將於二零一一年在深圳舉行的大運會是一次具有重要影響的國際體育盛會，更是向世界展示深圳發展的重要時機。為支援深圳大運會，佳兆業集團積極參與深圳市龍崗區深惠路綜合整治辦公室「為大運增綠、為龍崗添彩——我為大運種棵樹」的活動。二零一零年五月，佳兆業集團向龍崗區政府捐款人民幣200萬元，作為二零一零年種植大運林的經費。佳兆業積極參與為大運會的順利舉行而進行的項目，彰顯一以貫之的企業公民責任。

2. 關愛員工

佳兆業一直將人才視為對本集團財富及長遠發展至為重要的動力，認為員工才是佳兆業發展的第一資源及基業之根本。本集團於一九九九年創立至今，一直將應屆生作為企業生力軍以提供源源不斷的發展動力。除了在社會上招聘大量優秀人才外，本集團還實施了「新佳族」校園招聘計劃，並為應屆畢業生設計了「新佳族」的系統培養方案。本集團相信，通過聘用及一系列的培訓計劃，將激勵他們更極積，主動地投入工作，與本集團共同創建未來。除此之外，集團為員工提供既有激勵性又富有挑戰性的工作，通過佳兆業培訓學院為員工提供貫穿於佳兆業整個職業發展過程的培訓和學習機會。本集團不斷健全福利保障制度，重視知識和經驗的共用，為員工提供全員培訓，助員工實現職業生涯的跨越式發展。



企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈截至二零二零年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

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

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度期間，本公司確認已全面遵從香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)之條文。

(A) 董事會

董事會組成

於二零二零年十二月三十一日，董事會由十一名董事組成，包括執行董事郭英成先生(主席)、郭英智先生(副主席)、孫越南先生(副主席)、譚禮寧博士(副主席)、黃傳奇博士(副主席兼行政總裁)、陳耿賢先生(聯席營運總監)、韓振捷先生及金潔女士，以及獨立非執行董事張儀昭先生、饒永先生及霍義禹先生。董事會負責整體管理本公司的營運。郭英成先生為郭英智先生的兄弟。

截至二零二零年十二月三十一日止財政年度期間，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及(2)條所載有關最少委任三名獨立非執行董事及最少其中一名獨立非執行董事須具備適當之專業資格或會計或相關財務管理專長之規定。

董事責任

董事會的職責為監督本公司所有主要事務，包括制定及批准所有政策事務、整體策略、內部監控及風險管理系統，以及監察高級行政人員的表現。董事須以本公司之利益作出客觀的決定。於二零二零年十二月三十一日，董事會由十一名董事，包括八名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事名單及履歷詳情刊載於本年報內「董事及高級管理層簡介」一節。

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

董事會轉授權力

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

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納根據上市規則附錄10所載之標準守則，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間已遵守標準守則所載之規定標準。惟本公司由於無心之失，並無根據第A.3(b)條規定事先知會聯交所緊接本集團二零一九年年度業績公佈日期前六十天期間之開始除外。本公司其後已於二零二零年一月二十二日知會聯交所六十天期間之開始。

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

本公司沒有發現有關僱員違反僱員書面指引的情況。

董事就財務報表承擔之責任

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

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

主席及行政總裁

根據守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之職責必須區分，不得由同一人出任。截至二零二零年十二月三十一日止年度，主席及行政總裁分別由郭英成先生及黃傳奇先生出任，務求加強各自之獨立性、問責性及責任承擔。

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

獨立非執行董事

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

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

企業管治報告 (續)

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司全體獨立非執行董事已按照上市規則第3.13條向本公司確認彼等之獨立性。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會會議

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

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已採納最少每年四次(約每季一次)定期舉行董事會會議之慣例。董事會常規會議的通知最少在舉行會議日期前14天前發出，以便全體董事安排出席。至於召開所有其他董事會會議，亦會發出合理通知。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事會召開19次會議。個別董事出席董事會會議的次數如下：

	出席次數／ 會議次數
執行董事	
郭英成先生(主席)	19/19
郭英智先生(副主席)	14/19
孫越南先生(副主席)	15/19
譚禮寧博士(副主席)(於二零二零年三月八日獲委任)	16/19
黃傳奇博士(副主席兼行政總裁)(於二零二零年六月十五日獲委任)	9/19
陳耿賢先生(聯席營運總監)	17/19
韓振捷先生(於二零二零年十一月二十四日獲委任)	2/19
金潔女士(於二零一一年二月十一日辭任)	16/19
葉劍生先生(於二零二零年六月十五日辭任)	7/19
獨立非執行董事	
張儀昭先生	16/19
饒永先生	13/19
霍義禹先生	15/19

根據守則之守則條文第A.1.1條，董事會須定期會面，並每年最少召開四次董事會會議。我們認為，截至二零二零年十二月三十一日止年度，董事對本集團之業務及營運有足夠認知。

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

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

董事會程序符合本公司之公司章程細則(「章程細則」)及有關規章及規例。

董事之委任、重選及罷免

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

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

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

董事委員會

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

企業管治報告 (續)

提名委員會

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

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

提名委員會由主席郭英成先生以及成員張儀昭先生、饒永先生及霍義禹先生組成。截至二零一零年十二月三十一日止年度，提名委員會召開四次會議，提名委員會成員已就委任新董事向董事會作出推薦建議。

二零一零年，提名委員會錄得93.75%的出席率。個別成員出席的次數如下：

提名委員會

郭英成先生(主席)	4/4
張儀昭先生	4/4
饒永先生	3/4
霍義禹先生	4/4

審核委員會

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

審核委員會由三名成員組成，全部均為獨立非執行董事，包括主席饒永先生以及成員張儀昭先生及霍義禹先生。審核委員會已向董事會推薦於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司截至二零一一年十二月三十一日止財政年度之外聘核數師。截至二零一零年十二月三十一日止年度，審核委員會召開兩次會議。

二零一零年，審核委員會錄得83.33%的出席率。個別成員出席的次數如下：

審核委員會

饒永先生(主席)	2/2
張儀昭先生	1/2
霍義禹先生	2/2

薪酬委員會

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

本集團薪酬政策及各董事薪酬明細刊載於「董事會報告」一節及綜合財務報表附註27。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會召開三次會議，薪酬委員會成員已審閱董事的薪酬待遇。

二零二零年，薪酬委員會錄得100%的出席率。個別成員出席的次數如下：

薪酬委員會

郭英成先生(主席)	3/3
張儀昭先生	3/3
饒永先生	3/3
霍義禹先生	3/3

(B) 財務匯報及內部監控

財務匯報

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

本公司之外聘核數師-羅兵咸永道會計師事務所的工作涵蓋範圍及匯報責任，刊載於本年報「獨立核數師報告」第67頁內。

外聘核數師酬金

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司就核數師向本公司提供的核數服務及非核數服務已付／應付之費用(包括營業稅)分別為人民幣4.4百萬元及人民幣1.6百萬元。

企業管治報告 (續)

內部監控

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

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

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

(C) 與股東之溝通及投資者關係

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

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

於二零二零年十二月三十一日，本公司擁有多元化的持股結構，亦按上市規則之規定，維持充足公眾持股量。

董事會報告

董事會(「董事會」)謹此提呈本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

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

本集團年內營業額及經營溢利按主要業務劃分之分析載於綜合財務報表附註5。

業績及分配

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第71頁之綜合全面收益表。

股息

董事會並不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發任何股息。

物業及設備

年內本集團物業及設備變動詳情載於綜合財務報表附註6。

股本

年內本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註17。

儲備

年內本集團儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

於二零二零年十二月三十一日，本公司可分派儲備約為人民幣847,335,000元(二零零九年：人民幣7,117,000元)。

附帶可分拆認股權證的貸款

年內本公司附帶可分拆認股權證的貸款(「貸款」)變動詳情載於綜合財務報表附註20。

董事會報告 (續)

優先票據

二零一零年四月二十八日，本公司發行面值350百萬美元(相等於約人民幣2,389.2百萬元)的二零一五年到期年息13.5厘優先票據(「優先票據」)，以(其中包括)撥支現有及新物業項目及作一般公司用途。本公司優先票據的其他詳情載於綜合財務報表附註19。

可換股債券

二零一零年十二月二十日，本公司發行人民幣1,500百萬元(約225百萬美元)的二零一五年到期美元結算8厘可換股債券，以撥支於中國收購新土地儲備及本集團的房地產項目。年內本公司可換股債券變動詳情載於綜合財務報表附註19。

借款

借款詳情載於綜合財務報表附註19。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司於市場購回合共95,330,000股本公司股份，股價介乎每股2.47港元至2.72港元之間，總代價為247,241,280港元。所有購回股份其後均已註銷。董事相信購回股份將可提高本集團及其資產淨值及／或其每股盈利。除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司概無於截至二零一零年十二月三十一日止年度內購買、出售或贖回本公司任何上市證券。購回股份的詳情如下：

購回月份	購回股份數目	每股最高價 港元	每股最低價 港元	總購買價 港元
二零一零年三月	62,930,000	2.64	2.47	160,122,760
二零一零年四月	32,400,000	2.72	2.65	87,118,520
				247,241,280

慈善捐獻

年內本集團慈善捐獻合共人民幣15.9百萬元(二零零九年：人民幣3.7百萬元)。

董事

截至二零二零年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期止之董事如下：

執行董事

郭英成先生

郭英智先生

孫越南先生

譚禮寧博士

(於二零二零年三月八日獲委任)

黃傳奇博士

(於二零二零年六月十五日獲委任)

陳耿賢先生

韓振捷先生

(於二零二零年十一月二十四日獲委任)

金潔女士

(於二零一一年二月十一日辭任)

葉劍生先生

(於二零二零年六月十五日辭任)

獨立非執行董事

張儀昭先生

饒永先生

霍義禹先生

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

按照組織章程細則第83(3)條細則，韓振捷先生的任期直至應屆股東週年大會為止，惟符合資格並同意膺選連任。

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

董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員簡介載於第40頁至第43頁。

董事服務合約

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

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

概無董事與本公司訂立不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

董事會報告 (續)

購股權計劃

(I) 首次公開發售前購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納首次公開發售前購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)。首次公開發售前購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，作為彼等對本集團的貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。有關本公司根據首次公開發售前購股權計劃可能授出的購股權的股份數目上限(「股份」)為50,000,000股。於二零零九年十二月九日，本公司根據首次公開發售前購股權計劃向董事及若干僱員授出合共50,000,000份購股權，每股行使價為3.105港元，即每股全球發售價3.45港元折讓10%。概不可根據首次公開發售前購股權計劃進一步授出任何購股權。承授人接受購股權要約時須向本公司支付1.00港元作為授出代價。於二零一一年三月十日，概無購股權獲行使或註銷，並分別有合共12,556,500份及11,950,000份購股權可獲行使及失效。以下概要載列根據首次公開發售前購股權計劃已授出的購股權詳情：

承授人	於二零一零年			於二零一零年	
	一月一日的結餘	年內授出	年內行使	年內失效	十二月三十一日的結餘
孫越南	3,000,000	-	-	-	3,000,000
譚禮寧	-	-	-	-	-
黃傳奇	-	-	-	-	-
陳耿賢	2,850,000	-	-	-	2,850,000
韓振捷	1,750,000	-	-	-	1,750,000
金潔	1,750,000	-	-	-	1,750,000
葉劍生	2,900,000	-	-	(2,900,000)	-
張儀昭	500,000	-	-	-	500,000
饒永	500,000	-	-	-	500,000
霍義禹	750,000	-	-	-	750,000
其他僱員	36,000,000	-	-	(7,300,000)	28,700,000
總計	50,000,000	-	-	(10,200,000)	39,800,000

首次公開發售前購股權計劃的其他詳情載於本公司日期為二零零九年十一月二十六日有關其全球發售的招股章程及財務報表附註36。

(II) 購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的主要條款概要載列如下：

於截至及包括根據購股權計劃授出購股權日期之任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授予及可能授予各參與者的購股權而已發行及將予發行的股份數目上限，不得超過已發行股份總數的1%。

(1) 購股權計劃目的

購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者授出本公司購股權，作為彼等對本集團的貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。

(2) 購股權計劃參與者

購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已對本公司及／或其任何附屬公司作出貢獻的本公司或其任何附屬公司及任何供應商、客戶、諮詢人、代理及顧問的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)。

(3) 根據購股權計劃可供發行的股份總數

因行使根據購股權計劃或本公司採用的任何其他購股權計劃可能授出的全部購股權而可予發行的股份數目初步上限，合共不得超過股份在聯交所開始買賣當日已發行股份及本公司根據超額配股權可能配發及發行的任何股份的10%。

因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權而可供發行的股份總數，不得超過不時已發行股份的30%。

於二零二零年十二月三十一日，根據購股權計劃共授出204,750,000份購股權，概無已行使或已註銷的購股權，總共13,300,000份購股權已失效，而於二零二零年十二月三十一日，根據購股權計劃可供發行的購股權數目為285,717,000份。於二零一一年直至本報告日期，概無授出任何購股權。

(4) 各參與者可獲得之最高配額

於截至及包括授出購股權日期之任何十二個月期間，因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授予及可能授予各購股權計劃參與者的購股權而已發行及將予發行的股份數目上限，不得超過已發行股份總數的1%。

董事會報告 (續)

(5) 根據購股權須認購證券之期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定。該期限須不遲於有關授出日期起計十年屆滿。

(6) 接納購股權要約之付款

購股權計劃參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(7) 釐定認購價之基準

根據購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各參與者，並不得低於以下三者的最高者：(i)於授出日期聯交所發出的每日報價表所列的股份收市價；(ii)於緊接授出日期前五個聯交所營業日聯交所發出的每日報價表所列的股份平均收市價；及(iii)股份於授出日期的面值。

(8) 購股權計劃剩餘年期

購股權計劃有效期直至二零一九年十二月九日，此後，不再授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，購股權計劃條文仍然全面有效。

以下概要載列根據購股權計劃於二零一零年十二月三十一日已授出的購股權詳情：

承授人	於二零一零年		年內可行使／ 已行使	年內失效	於二零一零年	
	一月一日 的結餘	年內授出			十二月 三十一日 的結餘	
孫越南	-	10,000,000	-	-	10,000,000	
譚禮寧	-	40,000,000	-	-	40,000,000	
黃傳奇	-	10,000,000	-	-	10,000,000	
陳耿賢	-	10,000,000	-	-	10,000,000	
韓振捷	-	3,000,000	-	-	3,000,000	
金潔	-	3,000,000	-	-	3,000,000	
葉劍生	-	-	-	-	-	
張儀昭	-	500,000	-	-	500,000	
饒永	-	500,000	-	-	500,000	
霍義禹	-	750,000	-	-	750,000	
其他僱員	-	127,000,000	-	(13,300,000)	113,700,000	
總計	-	204,750,000	-	(13,300,000)	191,450,000	

董事及主要行政人員的證券權益

於二零二零年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員及其聯繫人士於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債券中擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作由彼等擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份的好倉：

董事名稱	身份	家族權益 (附註1)	相關股份 (於本公司 權益 衍生工具下) (附註2)	總計	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註3) (%)
郭英成	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	2,979,824,701	-	2,979,824,701	60.76
郭英智	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	2,979,824,701	-	2,979,824,701	60.76
孫越南	個人	-	13,000,000	13,000,000	0.27
譚禮寧	個人	-	40,000,000	40,000,000	0.82
黃傳奇	個人	-	10,000,000	10,000,000	0.20
陳耿賢	個人	-	12,850,000	12,850,000	0.26
韓振捷	個人	-	4,750,000	4,750,000	0.10
金潔	個人	-	4,750,000	4,750,000	0.10
張儀昭	個人	-	1,000,000	1,000,000	0.02
饒永	個人	-	1,000,000	1,000,000	0.02
霍義禹	個人	-	1,500,000	1,500,000	0.03

附註：

- (1) 該等權益指透過郭氏家族信託基金(就郭氏家族利益所成立之信託基金)實益擁有之股份。見「主要股東」。
- (2) 該等股份指根據首次公開發售前購股權計劃及／或購股權計劃授出之相關購股權涉及之股份。
- (3) 於二零二零年十二月三十一日，已發行股份數目為4,904,670,000股。

董事會報告 (續)

(ii) 於本公司的相聯法團的權益(好倉)

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

附註:

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

(iii) 於優先票據的好倉

董事名稱	身份	債券數目	佔已發行債券的 概約百分比 (%)
譚禮寧	與他人共同持有權益	1,500,000美元	0.43

附註:

譚禮寧與配偶褚欣欣共同持有債券。

於二零二零年十二月三十一日，除上文披露者外，概無董事得知任何人士（非本公司董事或主要行政人員）擁有或被視為擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊或根據標準守則須通知本公司及聯交所的本公司股份、本公司或其任何相聯法團的相關股份或債券的任何權益或淡倉。概無董事或其配偶或十八歲以下之子女獲授予任何認購本公司或其任何相聯法團的股本證券或債券權利，或於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間行使任何該等權利。

主要股東

本公司根據證券及期貨條例第336條存置的主要股東名冊顯示，於二零二零年十二月三十一日，除「董事及主要行政人員的證券權益」一節披露者外，下列股東已知會本公司其須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文披露予本公司的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

於二零二零年十二月三十一日，就董事所知，下列人士（除本公司董事或主要行政人員外）擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
大昌	實益擁有人	法團	979,391,622 (L) (附註2)	19.97 (L)
大豐	實益擁有人	法團	1,009,750,457 (L) (附註2)	20.59 (L)
大正	實益擁有人	法團	990,682,622 (L) (附註2)	20.20 (L)
昌裕	受控法團權益	法團	2,979,824,701 (L) (附註2)	60.76 (L)
Good Health	受控法團權益	法團	2,979,824,701 (L) (附註2及3)	60.76 (L)
Credit Suisse Trust Limited	受控法團權益	法團	2,979,824,701 (L) (附註4)	60.76 (L)
郭俊偉	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	家族信託	2,979,824,701 (L) (附註4)	60.76 (L)
郭英成	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	家族信託	2,979,824,701 (L) (附註4)	60.76 (L)
郭英智	郭氏家族信託基金的 贈予人／受益人	家族信託	2,979,824,701 (L) (附註4)	60.76 (L)
TC Group Cayman Investment Holdings, L.P	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註6及7)	8.79 (L)

董事會報告 (續)

主要股東名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
TCG Holdings Cayman II, L.P.	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註6及7)	8.79 (L)
Temasek Holdings (Private) Limited	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註5)	8.79 (L)
Credit Suisse (Hong Kong) Limited	受控法團權益	法團	300,000,000 (L) 150,000,000 (S) (附註8)	6.00 (L) 3.00 (S)
Credit Suisse (International) Holding AG	受控法團權益	法團	300,000,000 (L) 150,000,000 (S) (附註8)	6.00 (L) 3.00 (S)
Credit Suisse AG	受控法團權益	法團	4,107,726,245 (L) 865,688,491 (S) (附註8及16)	82.15 (L) 17.31 (S)
Carlyle Asia Real Estate GP, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註10及11)	5.28 (L)
Carlyle Asia Real Estate II GP, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註9及10)	5.28 (L)
Carlyle Asia Real Estate II, Ltd	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註9)	5.28 (L)
Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P.	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註10)	5.28 (L)
Carlyle Asia Real Estate, Ltd.	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註10)	5.28 (L)
Carlyle Offshore Partners II, Ltd	受控法團權益	法團	431,309,914 (L) (附註11)	8.79 (L)
Credit Suisse Holdings (USA), Inc	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12及16)	75.83 (L) 14.31 (S)
Credit Suisse (USA), Inc	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12及16)	75.83 (L) 14.31 (S)
Credit Suisse Private Equity, Inc	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註12及16)	75.83 (L) 14.31 (S)
DLJ Real Estate Capital IV, Inc	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註13及16)	75.83 (L) 14.31 (S)

主要股東名稱	身份	權益類別	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (%)
DLJ Real Estate Capital IV, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註13及16)	75.83 (L) 14.31 (S)
DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P.	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註13及16)	75.83 (L) 14.31 (S)
RECP IV Kaisa, LLC	受控法團權益	法團	3,791,570,651 (L) 715,688,491 (S) (附註13、15及16)	75.83 (L) 14.31 (S)
Longhill Holding Company Ltd	受控法團權益	法團	258,785,949 (L) (附註14)	5.28 (L)
Chinese Estates Holdings Limited	受控法團權益	法團	268,666,666 (L) (附註17)	5.47 (L)
Global King (PTC) Ltd	受託人	信託	268,666,666 (L) (附註17)	5.47 (L)
GZ Trust Corporation	受託人、信託受益人 及受控法團權益	信託	268,666,666 (L) (附註17)	5.47 (L)
Lau Luen Hung	全權信託創立人、 信託受益人及 受控法團權益	信託	268,666,666 (L) (附註17)	5.47 (L)

附註：

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

董事會報告 (續)

6. TC Group Cayman Investment Holdings, L.P. 為根據開曼群島法例組成的有限合伙商號，其擁有CAGP Ltd的控股權益。
7. TCG Holdings Cayman II, L.P. 為根據開曼群島法例組成的有限合伙商號，其擁有TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.的控股權益。
8. Credit Suisse Group AG為一家瑞士上市公司，於紐約設有美國預託股份，是Credit Suisse AG、Credit Suisse (Hong Kong) Limited及Credit Suisse (International) Holding AG的母公司。
9. Carlyle Asia Real Estate Partners II, L.P. 為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合伙商號及投資基金，由其一般合伙人Carlyle Asia Real Estate II, Ltd. (根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免公司及由Carlyle Asia Real Estate II, GP, L.P. 全資擁有)代為行事。
10. Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P. 為根據開曼群島法例組成的獲豁免有限合伙商號及投資基金，由其一般合伙人Carlyle Asia Real Estate Ltd. (根據開曼群島法例註冊成立的獲豁免公司)代為行事。
11. Carlyle Offshore Partners II, Ltd. 全資擁有TCG Holdings Cayman II, L.P.，而TCG Holdings Cayman II, L.P. 則全資擁有TC Group Cayman Investment Holdings, L.P.，TC Group Cayman Investment Holdings, L.P. 則全資擁有CAGP Ltd。
12. Credit Suisse Private Equity, Inc. 由Credit Suisse (USA), Inc. 全資擁有，而Credit Suisse (USA), Inc. 則由Credit Suisse Holdings (USA), Inc. 全資擁有。
13. DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P. 由DLJ Real Estate Capital IV, L.P. 全資擁有，而DLJ Real Estate Capital IV, L.P. 則由DLJ Real Estate Capital IV, Inc. 全資擁有，DLJ Real Estate Capital IV, Inc. 則由Credit Suisse Private Equity, Inc. 全資擁有。
14. Longhill Holding Company Ltd. 為根據開曼群島法例註冊成立的投資控股公司，為Carlyle Asia Real Estate Partners, L.P. 及Carlyle Asia Real Estate Partners II, L.P. 的聯屬實體。
15. RECP IV Kaisa, LLC 為根據美國特拉華州法例組織的有限公司，乃由DLJ Real Estate Capital Partners IV, L.P. 控制。RECP IV Kaisa, LLC 於77,635,783(L)股股份中擁有直接權益。
16. 於3,791,570,651(L)股及715,688,491(S)股股份之權益為投資者、本公司與控股股東之首次公開發售前股本協議之全部投資者總權益。根據該等協議，有關投資者被視作證券及期貨條例第317及318條項下之一致行動人士，而依據該等規則，彼等於本公司之所有權益(包括於聯屬公司之權益)於計算各投資者(及其控股人士)於本公司之權益時一併計入。就此目的，大昌、大豐及大正根據信託(見上文附註4)擁有之股份亦於計算各投資者(及其控股人士)於本公司之權益時計入。
17. GZ Trust Corporation(作為全權信託的受託人)於一項Global King (PTC) Ltd. 為受託人的基金單位信託中持有基金單位，因此，被視為於Global King (PTC) Ltd. 所持有的同一批股份中擁有權益。Global King (PTC) Ltd. 於China Estates Holdings Limited已發行股本中擁有62.83%權益，而China Estates Holdings Limited全資擁有China Entertainment and Land Investment Company Limited, China Entertainment and Land Investment Company Limited則全資擁有Victor Lane Limited。Victor Lane Limited於268,666,666(L)股股份中擁有直接權益。Lau Luen Hung為該全權信託的創立人及其中一名受益人。

購買股份或債券的安排

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

董事重大合約權益

除於綜合財務報表附註37披露者外，董事概無於本公司、其控股公司或附屬公司訂立且於年終或截至二零二零年十二月三十一日止年度內任何時間仍然生效之重大合約中，直接或間接擁有重大權益。

關連交易及持續關連交易

(i) 關連交易

於二零二零年二月二十日，本公司間接全資附屬公司展正諮詢有限公司(「展正」)與飛達集團有限公司(「飛達」)訂立買賣協議，據此，展正同意購買而飛達同意出售豐隆集團有限公司(「豐隆集團」)註冊資本中之44%股權，該公司為於中國成立的有限責任公司，其註冊資本分別由飛達及深圳吉利隆實業有限公司(「深圳吉利隆」，本公司之間接全資附屬公司)擁有44%及55%，代價為人民幣349,847,721元(約397,238,243港元)(「收購事項」)。

豐隆集團為本公司之附屬公司。由於飛達為豐隆集團之主要股東，根據上市規則，飛達為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，收購事項構成本公司之關連交易。

上述收購事項詳情於本公司日期為二零二零年二月二十二日之公告及日期為二零二零年四月三十日之通函內披露。

(ii) 持續關連交易

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度內訂立之重大關連人士交易及持續關連交易已遵守上市規則之規定，分別載於綜合財務報表附註37及37(b)。

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

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

薪酬政策

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

董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註27，並已參照本公司營運業績、董事個人表現及可比較的市場統計數據。本公司已採納購股權計劃作為給予董事及合資格僱員之獎勵，購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註36。

董事會報告 (續)

主要客戶及供應商

本集團五大客戶應佔本集團的總銷售額少於30%。

本集團之主要供應商佔本年度之採購額百分比如下：

採購額

- 最大供應商10%
- 五大供應商總計31%

截至二零二零年十二月三十一日止年度內任何時間，董事、彼等的聯繫人士或本公司股東(就董事所知，擁有本公司股本5%以上者)概無在本集團五大供應商或客戶任何一方中擁有任何權益。

優先購買權

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

充足公眾持股量

自上市日期起至二零二零年十二月三十一日止，本公司已維持上市規則規定之公眾持股量。

企業管治

本公司所採納的主要企業管治常規載於本年報所載的企業管治報告。

核數師

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

建議徵詢專業稅務意見

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

代表董事會

郭英成
主席

香港，二零一一年三月十日

獨立核數師報告

致佳兆業集團控股有限公司的股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第68至第149頁的佳兆業集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二零年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其並認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

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

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在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綜合財務報表以作出真實及公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零二零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利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一一年三月十日

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於二零零九年
		二零一零年	二零零九年	一月一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(重修訂)	(重修訂)
資產				
非流動資產				
物業及設備	6	106,140	91,731	76,692
投資物業	7	5,484,000	1,578,600	1,278,400
土地使用權	8	18,379	18,798	19,237
聯營公司之投資	9	299,521	—	—
遞延所得稅資產	21	75,075	119,559	91,122
		5,983,115	1,808,688	1,465,451
流動資產				
發展中物業	11	10,521,175	7,379,830	6,691,753
持作銷售的已落成物業	12	603,321	1,013,120	1,782,933
應收賬款、按金及其他應收款項	13	2,482,284	2,526,713	1,318,719
擬發展項目預付款項	14	1,827,183	1,383,871	1,144,409
預繳稅項		135,797	142,571	108,821
受限制現金	15	530,067	382,966	105,836
現金及現金等值項目	16	4,339,600	3,344,453	679,271
		20,439,427	16,173,524	11,831,742
資產總值		26,422,542	17,982,212	13,297,193
權益				
本公司權益持有人應佔權益				
股本	17	432,150	440,550	1
股份溢價	17	3,815,214	4,024,775	1,490,772
儲備	18	5,741,093	2,203,702	1,651,180
		9,988,457	6,669,027	3,141,953
非控股權益		4,936	(40,494)	(40,480)
權益總值		9,993,393	6,628,533	3,101,473

綜合資產負債表(續)

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於二零零九年
		二零一零年	二零零九年	一月一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(重修訂)	(重修訂)
負債				
非流動負債				
借款	19	6,175,664	2,812,890	2,991,925
遞延所得稅負債	21	971,237	228,701	156,239
		7,146,901	3,041,591	3,148,164
流動負債				
自顧客收取的墊款		4,494,353	2,266,075	1,155,926
應計建築成本		1,325,983	1,119,549	1,144,981
應付所得稅		866,390	404,906	277,969
借款	19	1,751,708	3,048,988	2,200,000
附帶可分拆認股權證的貸款	20(c)	—	684,736	1,305,546
金融衍生工具	20(c)	—	—	80,522
其他應付款項	22	806,337	750,357	880,776
應付附屬公司非控股權益款項		37,477	37,477	—
應付關連人士款項		—	—	1,836
		9,282,248	8,312,088	7,047,556
負債總值		16,429,149	11,353,679	10,195,720
權益及負債總值		26,422,542	17,982,212	13,297,193
流動資產淨值		11,157,179	7,861,436	4,784,186
資產總值減流動負債		17,140,294	9,670,124	6,249,637

第74至第149頁的附註為此等財務報表的整體部分。

第68至第149頁的財務報表已由董事會於二零一一年三月十日批准，並已由其代表簽署。

郭英成
董事

黃傳奇
董事

資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	10	79,001	4,658
流動資產			
應收賬款、按金及其他應收款項	13	1,896	15,022
應收一間附屬公司的款項	10	7,923,183	3,213,228
現金及現金等值項目	16	957,157	1,955,112
		8,882,236	5,183,362
資產總值		8,961,237	5,188,020
權益			
股本	17	432,150	440,550
股份溢價	17	3,815,214	4,024,775
儲備	18	1,147,153	11,768
權益總額		5,394,517	4,477,093
負債			
非流動負債			
借款	19	3,557,379	—
		3,557,379	—
流動負債			
附帶可分拆認股權證的貸款	20(c)	—	684,736
其他應付款項	22	9,341	26,191
		9,341	710,927
負債總值		3,566,720	710,927
權益及負債總額		8,961,237	5,188,020
流動資產淨值		8,872,895	4,472,435
資產總值減流動負債		8,951,896	4,477,093

第74至第149頁的附註為此等財務報表的整體部分。

第68至第149頁的財務報表已由董事會於二零一一年三月十日批准，並已由其代表簽署。

郭英成
董事

黃傳奇
董事

綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收益	5	7,755,890	4,672,156
銷售成本	24	(4,745,012)	(3,352,040)
毛利		3,010,878	1,320,116
其他收益	23	5,962	37,201
銷售及市場推廣成本	24	(183,308)	(163,543)
行政開支	24	(411,155)	(250,105)
投資物業公平值變動	7	2,970,144	289,847
金融衍生工具的公平值變動	20(c)	-	(85,339)
經營溢利		5,392,521	1,148,177
應佔聯營公司業績		(479)	-
融資收入	25	11,031	9,958
融資成本	25	(56,873)	(204,740)
融資成本—淨額		(45,842)	(194,782)
除所得稅前溢利		5,346,200	953,395
所得稅開支	28	(1,709,544)	(405,538)
年度溢利及年度全面收益總值		3,636,656	547,857
以下人士應佔溢利：			
本公司權益持有人		3,636,699	547,871
非控股權益		(43)	(14)
		3,636,656	547,857
年內本公司權益持有人應佔溢利的每股盈利(以每股人民幣列示)	29		
— 基本		0.738	0.138
— 攤薄		0.736	0.138

第74至第149頁的附註為此等財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司權益持有人應佔					
	股本	股份溢價	儲備	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年一月一日的結餘	1	1,490,772	1,651,180	3,141,953	(40,480)	3,101,473
年度溢利及全面收益	—	—	547,871	547,871	(14)	547,857
與擁有人的交易：						
就首次公開發售(「首次公開發售」)						
發行股份(附註17(b))	88,110	2,951,686	—	3,039,796	—	3,039,796
股份溢價資本化(附註17(c))	344,697	(344,697)	—	—	—	—
發行股份予認股權證持有人						
(附註17(d))	7,742	(4,407)	—	3,335	—	3,335
轉撥自金融衍生工具(附註20(c))	—	165,727	—	165,727	—	165,727
股份發行開支	—	(234,306)	—	(234,306)	—	(234,306)
以股份為基礎的付款	—	—	4,651	4,651	—	4,651
於二零零九年十二月三十一日的結餘	440,550	4,024,775	2,203,702	6,669,027	(40,494)	6,628,533
於二零二零年一月一日的結餘	440,550	4,024,775	2,203,702	6,669,027	(40,494)	6,628,533
年度溢利及全面收益	—	—	3,636,699	3,636,699	(43)	3,636,656
與擁有人的交易：						
收購附屬公司	—	—	—	—	998	998
收購於附屬公司的額外權益	—	—	(394,475)	(394,475)	44,475	(350,000)
購回普通股(附註17(e))	(8,400)	(209,561)	—	(217,961)	—	(217,961)
可換股債券的權益部分						
(附註19(b))	—	—	220,824	220,824	—	220,824
以股份為基礎的付款	—	—	74,343	74,343	—	74,343
於二零二零年十二月三十一日的結餘	432,150	3,815,214	5,741,093	9,988,457	4,936	9,993,393

第74至第149頁的附註為此等財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	30	1,910,006	1,036,847
已付所得稅		(454,266)	(268,326)
已付利息		(228,853)	(490,923)
經營活動所得現金淨額		1,226,887	277,598
投資活動所得現金流量			
購買物業及設備	6	(33,821)	(25,284)
購買附屬公司，扣除已收購現金	34	(967,599)	(259,891)
收購附屬公司的額外權益	34(a)	(265,169)	-
於聯營公司之投資		(265,000)	-
支付有關收購附屬公司的應付代價		(77,084)	(170,365)
出售物業及設備所得款項	30	-	1,623
已收利息	25	11,031	9,958
收購附屬公司的額外權益		(1,597,642)	(443,959)
融資活動所得現金流量			
借款所得款項		2,619,027	3,622,224
償還借款		(4,110,912)	(2,952,271)
購回普通股		(217,961)	-
償還附帶可分拆認股權證的貸款	20(c)	(682,820)	(682,876)
就首次公開發售發行股份的所得款項	17(b)	-	3,039,796
發行股份予認股權證持有人的所得款項	17(d)	-	3,335
發行可換股債券的所得款項	19(b)	1,452,791	-
發行優先票據的所得款項	19(a)	2,333,507	-
發行開支		-	(234,306)
應付關連方款項減少		-	(1,836)
應付附屬公司非控股權益的款項增加		-	37,477
融資活動所得現金淨額		1,393,632	2,831,543
現金及現金等值項目增加淨額		1,022,877	2,665,182
年初的現金及現金等值項目		3,344,453	679,271
匯兌調整		(27,730)	-
年終的現金及現金等值項目		4,339,600	3,344,453

第74至第149頁的附註為此等財務報表的整體部分。

財務報表附註

截至二零二零年十二月三十一日止年度

1 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)於二零零七年八月二日根據開曼群島公司法(二零零九年修訂)(經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。年內,本公司從事投資控股,而本公司的附屬公司主要從事物業發展、物業投資及物業管理。

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

本公司股份於二零零九年十二月九日在聯交所上市。

此等綜合財務報表已經由本公司董事會於二零一一年三月十日批准發佈。

2 重大會計政策概要

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

(a) 編製基準

本集團的綜合財務報表已按照香港會計師公會(「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」)編製。該等綜合財務報表已根據歷史成本法編製,並就按公平值入賬的投資物業重估作出修正。

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

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(a) 編製基準^(續)

會計政策變動

於二零二零年一月一日，本集團修訂應用於其持作開發及其後銷售的土地使用權的會計政策，並已追溯應用有關會計政策。

持作開發及其後銷售的土地使用權同時符合香港會計準則第2號「存貨」項下的存貨及香港會計準則第17號「租賃」項下的租賃土地的定義。

以往，持作開發及其後銷售的土地使用權分類為預付經營租賃，而付款乃根據香港會計準則第17號於租期內按直線法攤銷。建築期內的租賃土地攤銷乃撥充資本作為物業建築成本的一部分。於開發前及物業落成後產生的攤銷費用於綜合全面收益表確認。

於會計政策變動後，有關持作開發及其後銷售的土地使用權乃根據香港會計準則第2號分類為存貨，並按成本及可變現淨值兩者之較低者計量。

管理層相信，將土地使用權新分類為存貨更能反映本集團財務狀況以及年度業績表現。經修訂會計處理反映管理層對土地使用權用途的目的，並使呈報方式與行業慣例一致。

由於發展幾乎於緊隨取得土地使用權後便開始，而大部份已落成之物業在其各自落成的同期推售，絕大部份的攤銷費用已於以往年度資本化。故此，會計政策之改變，對本集團比較期間的綜合全面收益表並無重大影響。綜合資產負債表若干項目重新分類所造成的變動概述如下：

	於二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零零九年 一月一日 人民幣千元
非流動資產			
土地使用權減少	(3,524)	(3,836)	(4,011)
流動資產			
持作銷售的已落成物業增加	276,429	263,407	503,278
發展中物業增加	6,467,311	4,128,892	4,316,736
土地使用權減少	(6,740,216)	(4,388,463)	(4,816,003)

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(a) 編製基準^(續)

採納新訂／經修訂的香港財務報告準則

於二零二零年，本集團採納以下新訂／經修訂會計準則、香港財務報告準則的修訂本及詮釋，乃與本集團業務相關。

- 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」及香港會計準則第27號「合併及獨立財務報表」、香港會計準則第28號「聯營公司的投資」及香港會計準則第31號「合營企業權益」的其後修訂，對收購日期為二零二零年一月一日或之後的業務合併前瞻生效。

經修訂準則繼續對業務合併應用收購法，但較香港財務報告準則第3號有若干重大更改。例如，收購業務的所有付款必須按收購日期的公平值記錄，而分類為債務的或然付款其後須在全面收益表重新計量。於被收購方的非控股權益可選擇根據個別交易按公平值或非控股權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。

誠如財務報表附註34所載，本集團已於年內就業務合併應用經修訂準則入賬。

香港會計準則第27號(經修訂)規定，倘控制權並無變動，與非控股權益進行所有交易的影響須記錄於權益，而該等交易將不再導致商譽或收益與虧損。該準則亦訂明失去控制權時的會計處理方法。任何於有關實體的剩餘權益將重新計量至公平值，並於損益中確認收益或虧損。

自二零二零年一月一日(經修訂香港會計準則第27號「合併及獨立財務報表」生效)起，本集團就與非控股權益交易以及喪失控制權或重大影響力之會計處理變更其會計政策。香港會計準則第27號之修訂包括對香港會計準則第28號「於聯營公司之投資」及香港會計準則第31號「合營企業權益」作出的相應修訂。

與非控股權益之交易過往被視為與本集團以外人士進行之交易。因此，出售產生之收益或虧損計入損益，而購買則確認商譽。出售或部分出售時，附屬公司應佔儲備之比例性權益重新分類至損益或直接重新分類至保留盈利。

過往，當本集團喪失對一實體的控制權或重大影響力時，則喪失控制權或重大影響力當日之投資賬面值將成為成本，以於日後按聯營公司、共同控制實體或財務資產之保留權益作會計處理。

誠如財務報表附註34(a)所載，本集團經已就年內與非控股權益的交易應用經修訂準則入賬。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(a) 編製基準^(續)

採納新訂／經修訂的香港財務報告準則^(續)

- 香港會計準則第17號(修訂本)「租賃」刪除有關土地租賃分類的特定指引，以消除與租賃分類一般指引的不一致性。因此，土地租賃採用香港會計準則第17號的一般原則分類為融資或經營租賃，即以租賃是否將資產擁有權的絕大部份風險及回報轉讓予承租人釐訂。於作出修訂前，預期業權不會於租期結束時轉至本集團的土地權益乃分類為「土地使用權」項下的經營租賃，並於租期內攤銷。

香港會計準則第17號(修訂本)已按照修訂本的生效日期及過渡條文，於二零二零年一月一日開始的年度期間追溯應用。本集團已根據該等租賃開始時已存在之資料，重新評估於二零二零年一月一日未屆滿之土地使用權分類，並認為於中華人民共和國(「中國」)的租賃土地仍屬經營租賃。重新評估對本集團財務報表並無構成重大影響。

- 香港詮釋第5號—香港會計師公會於二零二零年十一月二十九日頒佈的香港詮釋第5號「財務報表的呈報—由借款人的定期貸款分類，其中包含一個按要求償還條款」。此項詮釋澄清現有的標準，並即時生效。根據該項詮釋，定期貸款的分類乃按照香港會計準則第1號第69(d)段，應該根據借款人是否享有無條件的權利在申報期間至少十二個月之後延遲付款。因此，貸款協議項下的償還數額包括一項條款，無條件給予貸款人權利要求貸款在任何時候歸類在借款人資產負債表流動項目的項下。該項詮釋預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。
- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表的呈報」。此修訂本澄清透過發行股本而對潛在負債進行結算，與其獲分類為流動或非流動無關。透過修訂流動負債的定義，此修訂本容許一項負債被分類為非流動(如實體可無條件透過轉讓現金或其他資產，將其負債結算遞延至會計期間後最少12個月)，則不論交易對方是否可能要求實體隨時以股份結算。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(a) 編製基準^(續)

採納新訂／經修訂的香港財務報告準則^(續)

必須於二零二零年一月一日開始的財務年度首次採納但目前與本集團不相關的新準則、經修訂準則及詮釋。

香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表
香港會計準則第18號(修訂本)	收益
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第38號(修訂本)	無形資產
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號之範圍及經修訂香港財務報告準則第3號
香港財務報告準則第5號(修訂本)	披露分類為持作出售或已終止經營業務的非流動資產(或出售組別)
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	嵌入式衍生工具之重估
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第16號	海外業務淨投資對沖
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第18號	自客戶轉讓資產

尚未生效的準則、修訂本及詮釋

以下新準則、現有準則的修訂本及詮釋已經公佈，且必須於本集團二零一一年一月或之後開始的會計期間採用，而本集團並無提早採納：

		於以下或其後開始的會計期間生效
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類	二零一一年一月一日
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	最低資金要求之預付款項	二零一一年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債	二零一一年一月一日
	對二零一零年香港財務報告準則之改進(年度改進項目)	二零一一年一月一日 (除非另有指明)
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產	二零一二年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一三年一月一日

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(a) 編製基準^(續)

尚未生效的準則、修訂本及詮釋^(續)

本集團將會於上述新訂或經修訂準則、現有準則的修訂本及詮釋生效時予以採納。本集團已開始評估有關採納對本集團的影響，現時尚未能確定有關採納會否對其營運業績及財務狀況構成重大影響。

(b) 綜合入賬

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的的財務報表。

(i) 附屬公司

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

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

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

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

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

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(b) 綜合入賬^(續)

(ii) 與非控股權益的交易

本集團將其與非控股權益進行的交易視為與本集團權益擁有人之間進行的交易。就向非控股權益採購而言，所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司資產賬面淨值的差額，於權益中入賬。向非控股權益進行的出售所產生的收益或虧損亦於權益入賬。

倘本集團不再擁有控制權或重大影響力，其於該實體之任何保留權益按其公平值重新計量，而賬面值變動則於損益中確認。就其後入賬列作聯營公司或財務資產之保留權益而言，公平值指初步賬面值。此外，先前於其他全面收益內確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味著先前在其他全面收益內確認之金額於損益內重新分類。

倘於聯營公司之所有權權益減少，而重大影響力獲保留，則僅有一定比例先前於其他全面收益內確認之金額於損益內重新分類(如適用)。

(iii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其行使重大影響力但並無控制權之實體，一般擁有佔其表決權20%至50%之股權。於聯營公司之投資按權益會計法列賬，並初步按成本確認。

本集團應佔其聯營公司之收購後損益於損益確認，應佔收購後其他全面收益變動則於其他全面收益確認。累計收購後變動對投資賬面值作出調整。倘本集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其於該聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會進一步確認虧損，除非其已代表該聯營公司產生債務或付款則作別論。

本集團與其聯營公司間進行交易之未變現盈利會作對銷，惟以本集團於該聯營公司之權益為限。未變現虧損亦作對銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。聯營公司之會計政策已按需要作出修訂，以確保與本集團採納之政策貫徹一致。

於聯營公司之投資所產生的攤薄盈虧於損益確認。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(c) 分部報告

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

(d) 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

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

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(d) 外幣換算^(續)

(iii) 集團公司

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

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

在編製綜合賬目時，換算海外業務淨投資和換算被指定為此等投資之對沖項目的借貸及其他貨幣工具而產生的匯兌差額，均列入其他全面收益。當出售部分或全部海外業務時，於權益入賬之匯兌差額將於綜合損益表內確認為出售收益或虧損的一部分。

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

(e) 非財務資產投資的減值

無限定可使用年期的資產毋須作攤銷，並每年進行減值測試。倘出現顯示賬面值可能無法收回的事件或情況轉變，則檢討資產有否減值。當資產賬面值高於其可收回金額時，須將差額確認為減值虧損。可收回金額即資產公平值扣除銷售成本後的數額與使用價值兩者的較高者。為評估減值，資產按獨立可識別現金流量的最低水平(現金產生單位)分類。非財務資產若出現減值，則須於各申報日期評估能否撥回減值。

當收到附屬公司或聯營投資的股息時，而股息超過附屬公司或聯營公司在股息宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(f) 物業及設備

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

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

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

樓宇	20年
汽車	5 – 10年
傢俬、固定裝置及設備	3 – 8年

於各結算日，本集團會對資產的餘值及可使用年期進行覆核，並在適當時作出調整。

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

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

(g) 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及辦公樓，乃為取得長期租金回報持有，及並非由本集團佔用。其亦包括擬於日後作為投資物業使用的在建物業。

投資物業包括根據經營租賃持有的土地及樓宇。

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

投資物業初步按其成本計量，並包括相關交易成本。初步按成本確認後，投資物業按公平值列賬，即於各報告日期由外部估值師釐定的公開市場價值。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如比較不活躍市場的近期價格或折現現金流量預測法。公平值變動在全面收益表內記錄為估值收益或虧損的一部分。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(g) 投資物業^(續)

當在建投資物業的公平值並不可以可靠地釐定，有關在建投資物業會按成本計量，直至其公平值可被可靠地釐定或建築工程完成(以較早者為準)為止。

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

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

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

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

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

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

物業的任何估值儲備結餘於其後出售投資物業後在全面綜合收益表中轉撥至保留盈利。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(h) 財務資產

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

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

貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

(i) 按攤銷成本列值的財務資產減值

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據證明某一財務資產或某一財務資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組財務資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的財務資產或財務資產組才算出現減值及產生減值虧損。本集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下：

- 發行人或欠債人遇上嚴重財政困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因為財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可察覺的資料顯示自從初始確認後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
 - (i) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動；或
 - (ii) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(i) 按攤銷成本列值的財務資產減值^(續)

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。損失金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在綜合收益表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值虧損的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，本集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公平值計量減值。如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在綜合收益表轉回。

(j) 發展中物業

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

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

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

(k) 持作銷售的已落成物業

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

成本包括未售出物業應佔的發展成本。

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

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要(續)

(l) 商譽

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

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

(m) 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。如應收貿易賬款及其他應收款項的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

應收貿易賬款及其他應收款項初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

(n) 現金及現金等值項目

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

現金及現金等值項目不包括受限制現金。

(o) 應付貿易賬款及其他應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中自供應商收購商品或服務之付款責任。倘應付賬款於一年或之內到期(或倘時間更長，則在業務正常營運週期)，則分類為流動負債。倘並非於一年或之內到期，則以非流動負債呈列。

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

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(p) 借款

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

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

(q) 附帶可分拆認股權證的貸款

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

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

股本工具為任何反映本集團扣除所有負債後的資產的剩餘權益的合約。

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

衍生工具初步按公平值確認，並按公平值重新計量，變動於全面收益表內確認。

發行成本根據於發行日期相對的公平值按比例分配至貸款、股本工具及財務負債。

(r) 抵銷金融工具

當有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，財務資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

(s) 優先票據

本公司所發行的優先票據按發行日期的公平值扣除所產生的交易成本計值。初步確認後，優先票據使用實際利率法按攤銷成本列值。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(t) 可換股債券

(i) 附有權益部分的可換股債券

本集團發行的複合財務工具包括可按持有人的選擇轉換為股本的可換股債券，而將予發行的股份數目不會隨著公平值變動而變更。

複合財務工具的負債部份初步按沒有權益轉換選擇權的相類似負債的公平值確認。權益部份初步按複合財務工具的整体公平值與負債部份的公平值的差額確認。任何直接應佔的交易成本按其初步賬面值的比例分配至負債和權益的組成部份。

初步確認後，複合財務工具的負債部份利用實際利率法按攤銷成本計量。除非轉換或到期，或本公司於債券持有人行使認沽期權時贖回若干或全部可換股債券(附註19)，否則複合財務工具的權益組成部份在初步確認後不重新計量。

(ii) 不附有權益部份之可換股債券

沒有上文(i)所述特點之全部其他可換股債券，均入賬為包含嵌入式衍生工具及主債務合約之混合工具。於初步確認時，可換股債券之嵌入式衍生工具乃入賬作為衍生財務工具，並按公平值計量。所得款項超出確認衍生工具部份時初步確認金額之數額，乃確認為合約項下負債。關於發行可換股債券的交易成本乃分配至合約項下負債。

衍生工具部份其後按公平值列賬，而公平值變動於全面綜合收益表確認。合約項下負債其後按攤銷成本列賬，並採用實際利率法計算，直至於轉換或到期時終絕為止。

倘可換股債券獲轉換，合約項下之負債部份賬面值連同轉換時相關衍生工具部份之公平值乃轉撥至股本及股份溢價，作為發行股份之代價。倘可換股債券獲贖回，贖回金額與兩個部份賬面值之間之任何差額則於全面收益表內確認。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(u) 借款成本

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

(v) 即期及遞延所得稅

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

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

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

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

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(w) 僱員福利

(i) 僱員應享假期權利

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

僱員應享病假及分娩假期權利，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休福利

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

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

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

本集團向界定供款退休計劃的供款均於產生時支銷。

(iii) 終止服務權益

終止服務權益於僱用在正常退休日期前被終止，或當僱員接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在可證明承諾如下時確認終止服務權益：根據一項詳細的正式計劃終止現有僱員的僱用(沒有撤回的可能)；或因為提出一項要約以鼓勵自願遣散而提供終止服務權益。在結算日後超過十二個月支付的福利貼現至其現值。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(w) 僱員福利^(續)

(iv) 以股份為基礎的付款

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

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

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

(x) 撥備、或然負債及或然資產

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

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

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

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

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

或然資產乃因過去事件而可能出現之資產，而須視乎日後會否出現一項或多項本集團不可完全控制之不確定事件方可確實。

不會對或然資產予以確認，惟倘很可能出現經濟利益流入，則將會於財務報表附註中披露。倘實際存在經濟利益流入，則確認有關資產。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(y) 收益確認

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

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

(i) 銷售物業

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

(ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業的租金收入於租賃期間以直線法確認。

(iii) 物業管理

物業管理所產生的佣金於提供服務的會計期確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

2 重大會計政策概要^(續)

(z) 租賃

當擁有權的重大部分風險及回報由出租人保留時，有關租賃被分類為經營租賃。

(i) 本集團為承租人

根據經營租賃支付的款項(扣除收取出租人的任何獎勵)於租賃期內以直線法在全面收益表內列賬。

(ii) 本集團為出租人

根據經營租賃租出資產時，按該等資產的性質將資產包括在綜合資產負債表內。自經營租賃所得的租賃收入以直線法於租賃期內確認。

(aa) 土地使用權

本集團預先支付款項以取得土地使用權經營租賃。土地使用權之預付款項記錄為資產。土地使用權攤銷於土地使用權未屆滿期間按直線法確認為開支。

(ab) 股息分派

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

(ac) 財務擔保負債

財務擔保負債乃就本集團向購買物業者提供財務擔保而予以確認。

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

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

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理

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

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

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

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

(a) 財務風險因素

(i) 市場風險

(1) 外匯風險

本集團

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

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

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

於二零二零年十二月三十一日，倘人民幣兌港元及美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素不變，則本集團於年內之除稅後溢利將分別增加／減少約人民幣17,105,000元(二零零九年：減少／增加人民幣69,449,000元)，主要由於換算以港元及美元計值的銀行存款及銀行借款的外匯收益／虧損淨額所致。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(i) 市場風險(續)

(1) 外匯風險(續)

本公司

於二零二零年十二月三十一日，倘人民幣兌港元及美元升值／貶值5%，而所有其他可變因素不變，則本公司於年內之除稅後溢利將分別增加／減少約人民幣65,269,000元(二零零九年：減少／增加人民幣60,585,000元)，主要由於換算以港元及美元計值的銀行存款及銀行借款的外匯收益／虧損淨額所致。

(2) 利率風險

本集團

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

本集團的利率風險由計息銀行存款、銀行借款、可換股債券及優先票據產生。本集團按浮動利率計息的銀行存款及銀行借款令本集團面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的可換股債券及優先票據則令本集團面臨公平值利率風險。本集團目前並無使用任何衍生工具合約以對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，倘利率上升／下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本集團於年內之除稅後溢利將分別增加／減少人民幣28,480,000元(二零零九年：增加／減少人民幣16,069,000元)。

本公司

本公司的利率風險由計息銀行存款、銀行借款、可換股債券及優先票據產生。本公司按浮動利率計息的銀行存款及銀行借款令本公司面臨現金流量利率風險。以固定利率發行的可換股債券及優先票據則令本公司面臨公平值利率風險。

於二零二零年十二月三十一日，倘利率上升／下跌100個基點而所有其他可變因素維持不變，則本公司於年內之除稅後溢利將分別增加／減少人民幣8,908,000元(二零零九年：增加／減少人民幣12,704,000元)。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理^(續)

(a) 財務風險因素^(續)

(ii) 信貸風險

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

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

流動資金之信貸風險有限，因為對手方均為具高度信貸評級之銀行。

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

(iii) 信貸風險

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

本集團已制訂若干其他方案以降低倘經濟環境出現重大不利變動對預測現金流量造成的潛在影響。該等方案包括調整及進一步延緩發展中物業的建築計劃、實施現金控制措施、以更靈活的定價促銷、物色合營夥伴共同發展優質項目及就若干土地收購與交易對手重新磋商付款條款。本集團將根據其對相關未來成本及利益的評估於適當情況下利用該等選擇。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

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

本集團

	少於1年	1至2年	2至5年	超過5年	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
於二零二零年十二月三十一日					
借款	2,387,828	1,384,600	6,184,364	781,795	10,738,587
應計建築成本	1,325,983	-	-	-	1,325,983
其他應付款項	806,337	-	-	-	806,337
應付附屬公司非控股權益的款項	37,477	-	-	-	37,477
總計	4,557,625	1,384,600	6,184,364	781,795	12,908,384
於二零零九年十二月三十一日					
借款	3,293,699	752,964	1,729,888	767,286	6,543,837
附帶可分拆認股權證的貸款	712,575	-	-	-	712,575
應計建築成本	1,119,549	-	-	-	1,119,549
其他應付款項	750,357	-	-	-	750,357
應付附屬公司非控股權益的款項	37,477	-	-	-	37,477
總計	5,913,657	752,964	1,729,888	767,286	9,163,795

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

本公司

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日				
借款	434,590	434,923	4,903,953	5,773,466
其他應付款項	9,341	-	-	9,341
總計	443,931	434,923	4,903,953	5,782,807
於二零零九年十二月三十一日				
附帶可分拆認股權證的貸款	712,575	-	-	712,575
其他應付款項	26,191	-	-	26,191
總計	738,766	-	-	738,766

(b) 資本風險管理

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

本集團之資本結構包括債務，包括附註19所披露的借款、附註20所披露的附帶可分拆認股權證的貸款及本公司股權持有人應佔權益，包括股本和儲備。

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

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

財務報表附註^(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

3 財務風險管理^(續)

(b) 資本風險管理^(續)

本集團於二零一零年及二零零九年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
借款總額(附註19)	7,927,372	5,861,878
附帶可分拆認股權證的貸款(附註20)	-	684,736
減：現金及現金等值項目(附註16)	(4,339,600)	(3,344,453)
債務淨額	3,587,772	3,202,161
權益總額	9,993,393	6,628,533
資本總額	13,581,165	9,830,694
資產負債比率	26%	33%

二零一零年的資產負債比率有所減少，主要由於年度除稅後溢利增加所致。

(c) 公平值估計

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

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

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

於二零零九年十二月三十一日，金融衍生工具被分類為第2層，但公平值為零。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4 重大會計估計及判斷

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

(a) 投資物業的公平值

本集團投資物業按公平值列賬，而公平值之變動於全面收益表中確認。本集團至少每年取得獨立估值。於作出判斷時，將考慮主要基於結算日的當前市況、鑑於當前市況的未來租賃預期租金以及適用資本化比率所作出的假設。主觀數據假設的變動可能會對公平值估計構成重大影響。用作釐定本集團物業組合賬面值的主要假設於附註7載列。

(b) 土地使用權、發展中物業及持作銷售的已落成物業之撥備

本集團根據附註2(e)所載列之會計政策對其土地使用權進行減值測試。

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

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

(c) 擬發展項目預付款項及收購土地按金

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

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

4 重大會計估計及判斷^(續)

(d) 所得稅、土地增值稅、預扣稅及遞延所得稅

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

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

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

倘該等中國附屬公司的未分派盈利被視為以股息形式遣返及分派，則遞延所得稅開支及遞延所得稅負債將以相同金額約人民幣173,024,000元增加。

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

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5 分部資料

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

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

年內收益包括以下各項：

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業銷售	7,530,783	4,513,257
租金收入	119,517	100,405
物業管理服務	105,590	58,494
	7,755,890	4,672,156

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5 分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度提供予董事會的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益	7,530,783	119,517	105,590	-	7,755,890
投資物業公平值變動前的分部業績	2,472,702	78,793	35,384	(164,502)	2,422,377
投資物業公平值變動	-	2,970,144	-	-	2,970,144
分部業績	2,472,702	3,048,937	35,384	(164,502)	5,392,521
應佔聯營公司業績	(479)	-	-	-	(479)
融資收入					11,031
融資成本					(56,873)
融資成本—淨額					(45,842)
除所得稅前溢利					5,346,200
所得稅開支					(1,709,544)
年度溢利					3,636,656
其他資料：					
折舊(附註6)	13,841	1,062	692	2,686	18,281
攤銷	419	-	-	-	419
撥回發展中物業及 持作銷售的已落成 物業的減值虧損	155,000	-	-	-	155,000

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5 分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	對銷 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部資產	36,231,346	6,669,134	995,645	31,578,737	(49,562,713)	25,912,149
於聯營公司之投資	299,521	-	-	-	-	299,521
未分配						210,872
資產總值						26,422,542
分部負債	22,707,960	1,238,642	74,404	21,169,512	(38,526,368)	6,664,150
未分配						9,764,999
負債總值						16,429,149
其他資料：						
資本開支(附註6、7及8)	22,667	365	668	13,121	-	36,821

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5 分部資料(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度提供予董事會的可申報分部的分部資料如下：

	物業投資				總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元	
收益	4,513,257	100,405	58,494	-	4,672,156
投資物業及金融衍生工具公平值變動前 的分部業績	874,892	65,766	18,279	(15,268)	943,669
投資物業公平值變動	-	289,847	-	-	289,847
金融衍生工具公平值變動	-	-	-	(85,339)	(85,339)
分部業績	874,892	355,613	18,279	(100,607)	1,148,177
融資收入					9,958
融資成本					(204,740)
融資成本-淨額					(194,782)
除所得稅前溢利					953,395
所得稅開支					(405,538)
年度溢利					547,857
其他資料：					
折舊(附註6)	10,973	1,033	613	1,009	13,628
攤銷	10,741	-	-	-	10,741

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

5 分部資料(續)

	物業投資					對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	及代理 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	其他 人民幣千元			
分部資產	29,073,029	3,831,972	1,030,766	12,569,267	(28,784,952)	17,720,082	
未分配						262,130	
資產總值						17,982,212	
分部負債	20,144,965	1,709,044	259,949	6,619,877	(24,560,377)	4,173,458	
未分配						7,180,221	
負債總值						11,353,679	
其他資料：							
資本開支(附註6、7及8)	25,003	277	365	4,153	-	29,798	

截至二零二零年及二零零九年十二月三十一日止年度期間，並無進行分部間轉撥或交易。

其他業務分部包括投資控股及不活躍公司。

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

分部負債主要由自顧客收取的墊款、應計建築成本及其他應付款項以及應付附屬公司非控股權益款項組成，但不包括遞延所得稅負債、應付所得稅、附帶可分拆認股權證的長期貸款、借款及金融衍生工具。

資本開支包括非流動資產(遞延所得稅資產除外)的添置及預期可於結算日後超過一年收回的聯營公司之投資。

財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

6 物業及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、固定 裝置及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日				
成本	50,784	17,149	32,309	100,242
累計折舊	(5,643)	(9,948)	(7,959)	(23,550)
賬面淨值	45,141	7,201	24,350	76,692
截至二零零九年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	45,141	7,201	24,350	76,692
收購附屬公司(附註34)	-	27	4,487	4,514
添置	13,012	3,806	8,466	25,284
出售	-	(780)	(351)	(1,131)
折舊	(3,843)	(3,013)	(6,772)	(13,628)
年終賬面淨值	54,310	7,241	30,180	91,731
於二零零九年十二月三十一日				
成本	63,796	18,872	42,770	125,438
累計折舊	(9,486)	(11,631)	(12,590)	(33,707)
賬面淨值	54,310	7,241	30,180	91,731
截至二零一零年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	54,310	7,241	30,180	91,731
收購附屬公司(附註34)	-	-	3,000	3,000
添置	-	16,237	17,584	33,821
出售	-	(2,086)	(2,045)	(4,131)
折舊	(3,838)	(3,301)	(11,142)	(18,281)
年終賬面淨值	50,472	18,091	37,577	106,140
於二零一零年十二月三十一日				
成本	63,796	32,749	60,164	156,709
累計折舊	(13,324)	(14,658)	(22,587)	(50,569)
賬面淨值	50,472	18,091	37,577	106,140

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

6 物業及設備(續)

於二零二零年十二月三十一日，樓宇賬面淨值合共人民幣17,610,000元(二零零九年：人民幣18,735,000元)已作為本集團借款(附註19)的抵押。

年內之折舊開支人民幣18,281,000元(二零零九年：人民幣13,628,000元)已於行政開支中列支。

7 投資物業

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
年初	1,578,600	1,278,400
轉撥自發展中物業	926,760	–
轉撥自持作銷售的已落成物業	8,496	10,353
公平值增加	2,970,144	289,847
年終(附註)	5,484,000	1,578,600

附註：該金額包括一項達人民幣2,299,000,000元的投資物業，該物業正在取得土地使用權證。

下列金額已就投資物業於全面收益表內確認：

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
租金收入	94,175	60,488
可帶來租金收入之投資物業所產生直接經營開支	25,618	11,168

本集團最少每年就其投資物業取得第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司的獨立估值。

公平值的最佳憑證為相類似的投資物業在活躍市場的當時價格。如未能取得有關資料，估值師則會考慮來自多方面的資料，包括：

- (i) 不同性質的物業於活躍市場的當時價格或類似物業在比較不活躍市場中的近期價格(須就反映上述差異作出調整)；
- (ii) 根據未來現金流量的可靠估計而預測的折算現金流量；
- (iii) 根據物業估計市場收入淨額以及源自市場證據分析的資本化比率而預測的資本化收入；及
- (iv) 在建投資物業的預期總值乃假設物業已落成，並已計入整幢物業出售折現及經參考過往經驗及已訂立合約的預計完成成本(例如建築成本及預計發展商溢利)以及或然事項撥備計算。

財務報表附註

(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

7 投資物業(續)

於二零一零年十二月三十一日，估值中採納以釐定本集團物業組合公平值之主要假設乃介乎以下範圍：

	二零一零年
資本化率	4.5–7.5%
折現率	5.9–6.2%
預期空置率	5.0–8.0%
每月租金(每月每平方米人民幣)	156–390
預算建築成本(每平方米人民幣)	2,500至7,000
預計發展商利潤率	20.0–35.0%
整幢物業出售折現	3.5–4.0%

本集團於投資物業之權益分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年的租賃	764,200	149,800
介乎10至50年的租賃	4,719,800	1,428,800
	5,484,000	1,578,600

於二零一零年十二月三十一日，投資物業賬面值合共人民幣2,029,700,000元(二零零九年：人民幣1,428,800,000元)已質押作為本集團借款的抵押(附註19)。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

8 土地使用權

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (重修訂)
年初賬面淨值·如前呈報	4,411,097	4,839,251
採納會計政策變動的影響(附註2)	(4,392,299)	(4,820,014)
年初賬面淨值·經重修訂 攤銷	18,798	19,237
- 列支於行政費用	(419)	(439)
年終賬面淨值	18,379	18,798
於中國按下列租賃年期持有：		
超過50年的租賃	5,234	5,326
介乎10至50年的租賃	13,145	13,472
	18,379	18,798

於二零二零年十二月三十一日·土地使用權賬面淨值合共人民幣8,245,000元(二零零九年(重修訂):人民幣8,446,000元)已質押作為本集團借款(附註19)的抵押。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

9 於聯營公司之投資

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
未上市股份，應佔資產淨值(附註a)	299,521	-

附註：

- (a) 於二零二零年，本集團按總現金代價人民幣300,000,000元自第三方收購星火巨龍科技投資有限公司(「星火」)的49%股權。該公司於收購事項前產生虧損，且並無經營任何業務，及僅持有一幅土地。因此，本集團認為此項收購實質上為收購資產，因此，現金代價及所收購資產淨值之差額將確認為對於聯營公司之投資之賬面值調整。
- (b) 於二零二零年十二月三十一日，本集團於其聯營公司(非上市公司)的權益如下：

名稱	註冊	註冊成立	資產		負債		收益	虧損淨額	間接
	資本詳情	地點	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	持有權益
	人民幣千元								%
星火巨龍科技投資有限公司	68,000	中國	111,278	86,929	-	479		49%	

10 附屬公司

	本公司	
	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
非流動資產		
非上市股份，按成本	7	7
代表附屬公司發行的購股權(附註18(c))	78,994	4,651
	79,001	4,658
流動資產		
應收一間附屬公司的款項(附註b)	7,923,183	3,213,228

附註：

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

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

11 發展中物業

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (重修訂)
金額包括：		
建築費用	3,370,710	2,754,307
資本化利息	358,290	333,691
土地使用權	6,792,175	4,291,832
	10,521,175	7,379,830

發展中物業全部位於中國。

於二零二零年十二月三十一日，約人民幣3,999,383,000元(二零零九年(重修訂)：人民幣4,208,393,000元)之發展中物業已質押作為本集團借款(附註19)的抵押。

12 持作銷售的已落成物業

持作銷售的已落成物業全部位於中國。

於二零二零年及二零零九年十二月三十一日，約人民幣47,036,000元(二零零九年：無)之持作銷售的已落成物業已質押作為本集團銀行借款(附註19)的抵押。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

13 應收賬款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註a)	177,133	91,432	-	-
其他應收款項	167,082	134,616	-	-
其他按金	149,650	55,000	1,896	-
預付款項	246,996	247,900	-	-
收購土地按金(附註b)	1,585,759	1,919,117	-	-
預付附帶可分拆認股權證的貸款的利息	-	15,022	-	15,022
預付其他稅項	155,664	63,626	-	-
	2,482,284	2,526,713	1,896	15,022

附註：

(a) 本集團之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
90日內	176,077	81,080
91至180日(附註c)	1,056	10,352
	177,133	91,432

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

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

(c) 於二零二零年十二月三十一日，應收貿易賬款1,056,000港元(二零零九年：零)已逾期惟尚未減值。該等款項與若干最近並無欠款紀錄的獨立客戶有關。該等應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
直至三個月	1,056	-

附註：於二零零九年十二月三十一日，可自獨立客戶收回的金額人民幣10,352,000元將於二零二零年六月三十日或之前按物業單位的買賣協議清償。該等金額已於二零二零年六月三十日前收回。

(d) 於二零二零年十二月三十一日，概無就應收貿易賬款及其他應收款項計提撥備，亦無應收貿易賬款及其他應收款項已經減值。

(e) 最高信貸風險為資產負債表所示金額。

(f) 本集團應收款項之賬面值主要以人民幣列值。

財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

14 擬發展項目預付款項

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

15 受限制現金

受限制現金主要包括：

- (a) 根據地方國土資源局頒布的有關文件，本集團若干物業發展公司必須於指定的銀行賬戶存入一定數額的預售物業所得款項，以作為興建相關物業的保證金存款。待獲得地方國土資源局批准後，此等存款僅可用作有關物業項目的建築材料和建築費用。於二零一零年十二月三十一日，該等保證金存款為人民幣246,569,000元(二零零九年：人民幣196,819,000元)。預售物業完成或物業所有權證發出(以較早者為準)後，該等保證金存款才可獲解除。
- (b) 於二零一零年十二月三十一日，本集團存放於若干銀行的現金為人民幣250,528,000元(二零零九年：人民幣171,647,000元)，以作為銀行授予本集團物業買家按揭貸款融資(附註32)而存入銀行的保證金存款。

16 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
以人民幣計值	2,174,786	1,539,623	7,256	-
以港元計值	650,949	1,914,492	5,253	1,750,265
以美元計值	2,043,932	273,304	944,648	204,847
	4,869,667	3,727,419	957,157	1,955,112
減：受限制現金(附註15)	(530,067)	(382,966)	-	-
銀行存款及手頭現金	4,339,600	3,344,453	957,157	1,955,112

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

財務報表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

17 股本及股份溢價

	附註	普通股數目	普通股面值 千港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：						
每股面值0.10港元之普通股						
於二零零九年一月一日		3,800,000	380	380	-	380
法定股本增加	(a)	49,996,200,000	4,999,620	4,405,165	-	4,405,165
於二零零九年及二零一零年 十二月三十一日						
		50,000,000,000	5,000,000	4,405,545	-	4,405,545
已發行及繳足：						
於二零零九年一月一日		10,870	1	1	1,490,772	1,490,773
就首次公開發售發行股份	(b)	1,000,000,000	100,000	88,110	2,951,686	3,039,796
資本化股份溢價	(c)	3,912,116,622	391,212	344,697	(344,697)	-
發行股份予認股權證持有人	(d)	87,872,508	8,787	7,742	(4,407)	3,335
轉撥自金融衍生工具	20(c)	-	-	-	165,727	165,727
股份發行開支		-	-	-	(234,306)	(234,306)
於二零零九年十二月三十一日及 二零一零年一月一日						
購回普通股	(e)	(95,330,000)	(9,533)	(8,400)	(209,561)	(217,961)
於二零一零年十二月三十一日						
		4,904,670,000	490,467	432,150	3,815,214	4,247,364

附註：

- (a) 於二零零九年十一月二十二日，本公司透過增設49,996,200,000股每股面值0.10港元之普通股，將法定股本由380,000港元增至5,000,000,000港元。
- (b) 於二零零九年十二月九日，本公司就首次公開發售按每股3.45港元發行1,000,000,000股每股面值0.10港元之普通股，並籌得所得款項總額約3,450,000,000港元(相等於人民幣3,039,796,000元)。
- (c) 於二零零九年十二月九日，根據本公司股東於二零零九年十一月二十二日通過之書面決議案，3,912,116,622股按面值列為繳足之本公司普通股按於二零零九年十一月二十二日名列本公司股東名冊之股東當時於本公司之持股百分比發行予該等股東。該金額已透過應用本公司股份溢價進賬額391,212,000港元(相等於人民幣344,697,000元)全數繳足。
- (d) 於二零零九年十二月九日，本公司根據根據A組及B組認股權證發行87,872,508股每股面值0.10港元之普通股予認股權證持有人(附註20(b))。
- (e) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司於市場合共購回其95,330,000股普通股，總代價為247,241,280港元(相等於約人民幣217,961,000元)。該等購回股份其後被取消，因此此等股份的面值已於本公司的已發行股本中減除。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

18 儲備

	本集團							合計
	合併儲備 (附註a)	匯兌儲備	法定儲備 (附註b)	購股權儲備 (附註c)	收益儲備 (附註d)	換股權儲備 (附註19(b))	保留盈利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零零九年一月一日之結餘	382	24,835	231,020	-	-	-	1,394,943	1,651,180
年度溢利	-	-	-	-	-	-	547,871	547,871
轉入法定儲備	-	-	13,258	-	-	-	(13,258)	-
以股份為基礎的付款	-	-	-	4,651	-	-	-	4,651
於二零零九年十二月三十一日 之結餘	382	24,835	244,278	4,651	-	-	1,929,556	2,203,702
年度溢利	-	-	-	-	-	-	3,636,699	3,636,699
發行可換股債券	-	-	-	-	-	220,824	-	220,824
轉入法定儲備	-	-	70,127	-	-	-	(70,127)	-
收購於一家附屬公司的額外權益	-	-	-	-	(394,475)	-	-	(394,475)
以股份為基礎的付款(附註c)	-	-	-	74,343	-	-	-	74,343
於二零二零年十二月三十一日 之結餘	382	24,835	314,405	78,994	(394,475)	220,824	5,496,128	5,741,093

	本公司			
	購股權儲備 (附註c)	換股權儲備 (附註19(b))	(累計虧損)／ 保留溢利	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零九年一月一日之結餘	-	-	(353,017)	(353,017)
年度溢利	-	-	360,134	360,134
已發行購股權(附註c)	4,651	-	-	4,651
於二零零九年十二月三十一日之結餘	4,651	-	7,117	11,768
年度溢利	-	-	840,218	840,218
發行可換股債券	-	220,824	-	220,824
已發行購股權(附註c)	74,343	-	-	74,343
於二零二零年十二月三十一日之結餘	78,994	220,824	847,337	1,147,153

財務報表附註

(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

18 儲備(續)

附註：

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

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

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司之中國附屬公司(包括本地企業及外資企業)董事會分配至法定儲備的金額為人民幣70,127,000元(二零零九年：人民幣13,258,000元)。

- (c) 購股權儲備指有關首次公開發售前購股權計劃(附註36(a))及購股權計劃(附註36(b))授出之購股權之僱員服務價值。
- (d) 於截至二零一零年十二月三十一日止年度期間，本集團收購一家附屬公司餘下的45%非控股權益，總現金代價為人民幣350,000,000元。

19 借款

	本集團		本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
列作非流動負債之借款：				
銀行借款－有抵押	2,000,000	2,552,890	—	—
銀行借款－無抵押	618,285	260,000	—	—
優先票據(附註a)	2,320,552	—	2,320,552	—
可換股債券(附註b)	1,236,827	—	1,236,827	—
	6,175,664	2,812,890	3,557,379	—
列作流動負債之借款：				
銀行借款－有抵押	808,750	1,050,500	—	—
銀行借款－無抵押	942,958	1,724,600	—	—
其他借款－有抵押(附註d)	—	273,888	—	—
	1,751,708	3,048,988	—	—

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

本公司於二零二零年四月二十八日按100%面值發行本金總額350,000,000美元(相等於約人民幣2,389,205,000元)二零一五年到期13.5%優先票據(「優先票據」)。所得款項淨額(經扣除直接發行成本後)達到約341,800,000美元(相等於約人民幣2,333,507,000元)。優先票據將於二零一五年四月二十八日到期。

優先票據於新加坡證券交易所上市。

優先票據乃由質押本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份所抵押，並由本集團若干附屬公司作出共同及個別擔保。

於資產負債表內確認的優先票據計算如下：

本集團及本公司	二零二零年 人民幣千元
面值	2,389,205
發行成本	(55,698)
於發行日期的公平值	2,333,507
應計利息	213,533
票息付款	(158,313)
匯兌收益	(68,175)
於二零二零年十二月三十一日的賬面值	2,320,552

於二零二零年十二月三十一日，優先票據的公平值為人民幣2,404,868,000元。公平值使用結算日(或最近交易日)優先票據的市場價格計算。

(b) 可換股債券

於二零二零年十二月二十日，本公司發行以人民幣計值並以美元結算的8厘可換股債券(「可換股債券」)，初步本金額為人民幣1,500,000,000元(相等於約225,000,000美元)。

負債部份的價值人民幣1,231,967,000元及權益轉換部份的價值人民幣220,824,000元(扣除交易成本人民幣47,209,000元)乃於發行可換股債券時釐定。

債券持有人可選擇將總額人民幣1,500,000,000元換成本公司每股面值0.1港元的繳足股份。可換股債券由發行日期起計五年(二零一五年十二月)後按其面值之100%到期，或可於二零一一年一月三十日或之後按初步轉換價每股2.82港元轉換為本公司的普通股，其固定匯率為人民幣1.00元兌1.16560港元。

可換股債券於新加坡證券交易所上市。

包括於長期借款內的負債部分公平值乃採用等值不可換股債券的市場利率計算。負債部分其後按攤銷成本列賬，直至債券因轉換或到期清償為止。剩餘金額(即權益轉換部份的價值)作為換股權儲備於儲備中入賬(附註18)。

財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

19 借款(續)

附註：

(b) 可換股債券(續)

於資產負債表內確認的可換股債券計算如下：

本集團及本公司	二零一零年 人民幣千元
可換股債券於發行日期的面值	1,500,000
權益部分	(220,824)
發行成本	(47,209)
於發行日期的負債部分	1,231,967
應計利息	4,860
於二零一零年十二月三十一日的賬面值	1,236,827

可換股債券負債部分的利息開支乃於負債部分採納實際年利率13.1%，以實際利息法計算。

於二零一零年十二月三十一日，可換股債券負債部分的公平值為人民幣1,567,500,000元。公平值使用結算日(或最近交易日)可換股債券的市場價格計算。

直至二零一零年十二月三十一日，概無可換股債券獲轉換或贖回。

(c) 本集團之銀行借款人民幣2,808,750,000元(二零零九年：人民幣3,588,890,000元)均已由本集團之若干物業及土地使用權共同作抵押(附註6、7、8、11及12)。

(d) 來自第三方之其他借款乃有抵押、年息8厘。其他借款乃由合同釐定的未來現金流量的來源以當時市場利率折現之現值，初步以公平值確認，其後按攤銷成本列賬。

(e) 銀行借款獲擔保如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
集團公司		
— 有抵押	1,811,750	2,784,390
— 無抵押	1,561,243	1,948,488
	3,372,993	4,732,878

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

19 借款(續)

附註：

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

	6個月或以下 人民幣千元	6至12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
列作非流動負債之借款：					
於二零二零年十二月三十一日	1,348,035	1,270,250	3,557,379	-	6,175,664
於二零零九年十二月三十一日	989,600	-	1,823,290	-	2,812,890
列作流動負債之借款：					
於二零二零年十二月三十一日	1,077,618	674,090	-	-	1,751,708
於二零零九年十二月三十一日	2,231,988	817,000	-	-	3,048,988

(g) 列作非流動負債的借款到期日如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
1至2年	800,000	635,000
2至5年	4,857,164	1,568,890
超過5年	518,500	609,000
	6,175,664	2,812,890

於各結算日之實際利率如下：

	二零二零年	二零零九年
銀行借款(列作非流動負債)	5.6%	5.7%
銀行借款(列作流動負債)	6.1%	5.8%
其他借款	-	8.0%
優先票據	14.1%	-
可換股債券	13.1%	-

除以美元列示的優先票據外，本集團借款之賬面值均以人民幣列示，並與其公平值相若。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20 附帶可分拆認股權證的貸款

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

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

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

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

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

- (ii) 金融衍生工具指B組認股權證及預付選擇權。

- (iii) 權益部分指A組認股權證。

- (b) 根據經修訂之貸款連認股權證協議，負債部份之到期日被延至二零二零年十二月一日，而自二零零九年十月二十四日，實際利率已由13.5%改為8.4%。A組及B組認股權證已於二零零九年十二月兌換為本公司之股份。若干預付選擇權已於首次公開發售日期屆滿。

100,000,000美元於二零零九年十二月三十一日償還。餘下的100,000,000美元結餘已於截至二零二零年十二月三十一日止年度償還。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

20 附帶可分拆認股權證的貸款(續)

(c) 貸款連認股權證協議的負債及衍生工具部分的變動載列如下：

	本集團及本公司	
	負債部分 人民幣千元	衍生工具部分 人民幣千元
於二零零九年一月一日	1,305,546	80,522
還款	(682,876)	-
已計利息	180,643	-
已付／應付利息	(120,793)	-
公平值變動	-	85,339
匯兌差額	2,216	(134)
轉入股份溢價	-	(165,727)
於二零零九年十二月三十一日	684,736	-
還款	(682,820)	-
已計利息	16,972	-
已付利息	(18,888)	-
於二零二零年十二月三十一日	-	-

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21 遞延所得稅

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

	本集團	
	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於超過十二個月後收回	65,134	75,386
— 將於十二個月內收回	9,941	44,173
	75,075	119,559
遞延所得稅負債：		
— 將於超過十二個月後清償	(971,237)	(228,701)
遞延所得稅的變動淨額如下：		
年初	(109,142)	(65,117)
於綜合全面收益表確認(附註28)	(787,020)	(44,025)
年終	(896,162)	(109,142)

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

21 遞延所得稅(續)

未計入抵銷同一稅務司法權區內結餘的遞延所得稅資產及負債的變動如下：

遞延所得稅資產：

	本集團			
	因金融 衍生工具 產生的 公平值變動 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	(1,297)	42,069	50,350	91,122
計入／(列支)綜合全面收益表	1,297	33,317	(6,177)	28,437
於二零零九年十二月三十一日	–	75,386	44,173	119,559
列支綜合全面收益表	–	(311)	(44,173)	(44,484)
於二零二零年十二月三十一日	–	75,075	–	75,075

遞延所得稅負債：

	本集團
	因投資物業 產生的 重估值 人民幣千元
於二零零九年一月一日	156,239
於綜合全面收益表列支	72,462
於二零零九年十二月三十一日	228,701
於綜合全面收益表列支	742,536
於二零二零年十二月三十一日	971,237

財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

21 遞延所得稅(續)

倘可能透過未來應課稅溢利而變現相關利益，則會就結轉的稅務虧損確認遞延所得稅資產。本集團並無確認人民幣216,780,000元(二零零九年：人民幣107,227,000元)之稅項虧損，該等稅項虧損可結轉以抵銷未來應課稅收入。該等稅項虧損並無屆滿日期。

於二零一零年十二月三十一日，未確認之遞延所得稅負債為人民幣173,024,000元(二零零九年(重修訂)：人民幣55,699,000元)，乃與將會就中國附屬公司未分派溢利應付之預扣稅有關，原因是董事認為撥回相關暫時性差額之時間可被控制及有關暫時性差額於可見將來不會被撥回。該等中國附屬公司於二零一零年十二月三十一日之未分派溢利總額達到人民幣3,460,481,000元(二零零九年(重修訂)：人民幣556,992,000元)。

22 其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
其他應付款項及應計費用	340,391	223,015	9,341	26,191
有關收購附屬公司的應付代價	415,922	338,978	-	-
有關收購聯營公司的應付代價	380,922	-	-	-
翻新合約之已收可退還按金	-	150,101	-	-
其他應付稅項	50,024	38,263	-	-
	806,337	750,357	9,341	26,191

附註：其他應付款項之賬面值以人民幣計值，與其公平值相若。

23 其他收益

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
沒收客戶按金	5,962	2,628
終止擬發展項目的賠償	-	14,395
一級土地開發的投資回報	-	17,782
其他	-	2,396
	5,962	37,201

財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

24 按性質分類的開支

開支(包括銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支)之分析如下:

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
核數師酬金	4,459	2,863
廣告及其他宣傳成本	128,633	122,627
代理費	30,564	28,661
營業稅(附註)	327,270	246,748
已銷售落成物業成本	4,352,621	3,054,987
捐款	15,874	3,707
法律及專業費用	22,413	12,606
折舊(附註6)	18,281	13,628
土地使用權攤銷	419	10,741
員工成本 — 包括董事酬金(附註26)	242,200	131,796
經營租賃租金	15,711	11,879
其他	181,030	125,445
	5,339,475	3,765,688

附註:

組成本集團的中國公司須按下列稅率就其收益繳納營業稅:

類別	稅率
物業銷售	5%
租金收入	5%
物業管理	5%

財務報表附註

(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

25 融資收入及成本

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
利息開支：		
－ 銀行借款	281,555	348,284
－ 附帶可分拆認股權證的貸款	16,972	180,643
－ 優先票據	213,533	－
－ 可換股債券	4,860	－
－ 其他借款	5,461	21,846
總利息開支	522,381	550,773
減：資本化利息(附註)	(425,063)	(346,033)
匯兌收益淨額	97,318	204,740
	(40,445)	－
融資成本	56,873	204,740
融資收入：		
銀行存款利息收入	11,031	9,958

附註：借款資本化率於年內為5.33%(二零零九年：5.31%)。

26 員工成本 — 包括董事酬金

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
工資及薪酬	140,321	113,518
退休金成本 — 法定退休金	5,774	3,672
醫療福利	2,164	1,732
以股份為基礎的付款	74,343	4,651
其他津貼及福利	19,598	8,223
	242,200	131,796

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

27 董事及高級管理層之酬金

(a) 董事酬金

於截至二零二零年十二月三十一日止年度支付予各董事之酬金詳情如下：

董事姓名	截至二零二零年十二月三十一日止年度						
	袍金	薪金	酌情花紅	其他福利	退休金計劃 供款	購股權福利 (附註f)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
陳耿賢先生	-	1,221	-	100	36	4,846	6,203
霍義禹先生	-	255	-	-	-	977	1,232
韓振捷先生(附註d)	-	1,302	-	114	31	2,478	3,925
黃傳奇博士(附註c)	1,061	895	-	62	20	1,586	3,624
金潔女士(附註e)	-	1,001	340	82	10	2,478	3,911
郭英成先生	-	3,574	-	-	10	-	3,584
郭英智先生	-	2,042	-	-	10	-	2,052
饒永先生	-	255	-	-	-	651	906
孫越南先生	-	1,378	-	100	36	5,018	6,532
譚禮寧博士(附註a)	2,836	-	851	68	9	17,822	21,586
葉劍生先生(附註b)	-	538	-	48	24	-	610
張儀昭先生	-	255	-	-	-	651	906
	3,897	12,716	1,191	574	186	36,507	55,071

財務報表附註^(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

27 董事及高級管理層之酬金^(續)

(a) 董事酬金^(續)

於截至二零零九年十二月三十一日止年度支付予各董事之酬金詳情如下：

董事姓名	截至二零零九年十二月三十一日止年度						
	袍金	薪金	酌情花紅	其他福利	退休金計劃 供款	購股權福利 (附註f)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
陳耿賢先生	-	937	200	2	36	265	1,440
金潔女士	-	169	86	-	-	163	418
霍義禹先生	-	32	-	-	-	70	102
郭英成先生	-	4,006	-	-	11	-	4,017
郭英智先生	-	2,289	-	-	11	-	2,300
饒永先生	-	32	-	-	-	47	79
孫越南先生	-	1,074	200	2	36	279	1,591
葉劍生先生	-	966	200	2	47	270	1,485
張儀昭先生	-	32	-	-	-	47	79
	-	9,537	686	6	141	1,141	11,511

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，董事均無向本集團收取任何作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償；董事亦無放棄或同意放棄任何酬金。

附註：

- (a) 於二零一零年三月八日獲委任
- (b) 於二零一零年六月十五日辭任
- (c) 於二零一零年六月十五日獲委任
- (d) 於二零一零年十一月二十四日獲委任
- (e) 於二零一一年二月十一日辭任
- (f) 購股權福利指向相關董事授出的購股權的公平值，已按照香港財務報告準則第2號於綜合全面收益表內扣除。

財務報表附註^(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

27 董事及高級管理層之酬金^(續)

(b) 五名最高薪人士

於年內本集團五名最高薪酬人士包括4名董事(二零零九年:3名),其酬金已反映在上文附註(a)。其餘1名個別人士(二零零九年:2名)的酬金如下:

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,045	2,666
酌情花紅	76	262
退休金計劃供款	26	59
購股權福利	2,887	140
	4,034	3,127

五名最高薪人士之酬金介乎以下範圍:

	二零一零年	二零零九年
1,000,001港元至2,000,000港元	-	3
2,000,001港元至3,000,000港元	-	1
3,000,001港元至4,000,000港元	-	-
4,000,001港元至5,000,000港元	2	1
5,000,001港元至10,000,000港元	2	-
10,000,001或以上	1	-
	5	5

於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度,上述個別人士均無向本集團收取任何作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償;上述個別人士亦概無放棄或同意放棄任何酬金。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28 所得稅開支

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

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按22%及25%(二零零九年:20%及25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

香港利得稅

由於本集團於截至二零二零年及二零零九年十二月三十一日止年度並無任何來自或源自香港之應課稅溢利，因此於該等年度並無就香港利得稅作出撥備。

中國土地增值稅

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

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	512,743	217,166
— 中國土地增值稅	409,781	144,347
遞延所得稅(附註21)	787,020	44,025
	1,709,544	405,538

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

28 所得稅開支(續)

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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除所得稅前溢利	5,346,200	953,395
減：應佔聯營公司業績	(479)	-
	5,345,721	953,395
按中國外資企業所得稅稅率22%計算(二零一九年：20%)	1,176,059	190,679
若干公司不同所得稅稅率之影響	23,835	34,764
若干公司所得稅率變動之影響	20,989	5,542
毋須課稅收入	(8,113)	(1,875)
不可扣稅開支	65,556	23,407
未確認稅項虧損	21,437	8,674
	1,299,763	261,191
中國企業所得稅	409,781	144,347
中國土地增值稅		
所得稅開支	1,709,544	405,538

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

29 每股盈利

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

	二零二零年	二零零九年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	3,636,699	547,871
已發行普通股之加權平均數	4,927,948,822	3,977,697,890
每股基本盈利(人民幣)	0.738	0.138

每股基本盈利乃按本集團權益持有人應佔溢利人民幣3,636,699,000元(二零零九年：人民幣547,871,000元)及年內已發行股份之加權平均數4,927,948,822股計算。而就截至二零零九年十二月三十一日止年度而言，已發行加權平均數3,977,697,890股已計入本公司為籌備在聯交所上市而進行重組，被視為已於最早申報期間開始時已發行之資本化發行之3,912,116,622股，及與附帶可分拆認股權證的長期貸款融資(「貸款」)有關而於二零零九年十二月九日發行的87,872,508股認股權證股份。

每股攤薄盈利乃經調整已發行普通股的加權平均數，以假設所有可攤薄的潛在普通股獲兌換後而計算。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司只有可換股債券具有可攤薄的潛在普通股。可換股債券被假設全部轉換為普通股，而純利則會調整以抵銷利息開支(減稅項影響)。截至二零零九年十二月三十一日止年度，由於並無可攤薄的潛在普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	二零二零年	二零零九年
權益持有人應佔溢利(人民幣千元)	3,636,699	547,871
就可換股債券的融資成本的調整(扣除稅項)	3,645	—
用作釐定每股攤薄盈利的溢利	3,640,344	547,871
已發行普通股的加權平均數	4,927,948,822	3,977,697,890
— 就可換股債券的調整	20,383,562	—
用作計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	4,948,332,384	3,977,697,890
— 每股攤薄盈利(人民幣)	0.736	0.138

財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

30 經營所得現金

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (重修訂)
年度溢利	3,636,656	547,857
已就下列項目調整：		
所得稅開支(附註28)	1,709,544	405,538
利息收入(附註25)	(11,031)	(9,958)
利息開支(附註25)	97,318	204,740
匯兌收益淨額	(40,455)	(2,396)
折舊(附註6)	18,281	13,628
攤銷(附註8)	419	10,741
應佔聯營公司業績	479	–
出售物業及設備的虧損／(收益)	4,131	(492)
其他收入	–	(14,395)
以股份為基礎的付款	74,343	4,651
投資物業公平值變動	(2,970,144)	(289,847)
金融衍生工具的公平值變動	–	85,339
營運資金變動：		
發展中物業及持作銷售的已落成物業	(1,680,633)	664,276
應收賬款、按金及其他應收款項	(448,996)	(1,236,484)
擬發展項目預付款項	(368,749)	(183,355)
受限制現金	(147,101)	(277,130)
自客戶收取的墊款	2,228,278	1,110,149
應計建築成本	206,434	(25,432)
其他應付款項	(398,778)	29,417
經營所得現金	1,910,006	1,036,847

附註：

出售物業及設備的虧損／(收益)如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已出售之賬面淨值	4,131	1,131
已收款項	–	(1,623)
出售之虧損／(收益)	4,131	(492)

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

31 股息

本公司概無於截至二零二零年及二零零九年十二月三十一日止年度支付或宣派股息。

32 財務擔保合同

本集團於各結算日之財務擔保如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
就若干物業單位的買家提供按揭信貸之擔保	4,366,964	2,391,887

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

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

33 承擔

(a) 就物業發展開支之承擔

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已訂約但未撥備	9,181,209	4,246,961

附註：金額指就土地使用權以及擬發展合約及建築合約之預付款項之資本承擔。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

33 承擔^(續)

(b) 經營租賃承擔

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇支付之未來最低租金總額如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
不超過一年	13,808	12,847
超過一年但不超過五年	10,095	7,777
	23,903	20,624

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇之應收未來最低租金總額如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
不超過一年	100,143	91,891
超過一年但不超過五年	339,691	316,547
超過五年	286,266	276,550
	726,100	684,988

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

34 收購事項

(a) 與非控股權益之交易

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收購豐隆集團有限公司已發行股份之額外45%權益，購買代價為人民幣350,000,000元。本集團於豐隆集團有限公司之非控股權益於收購日期之賬面值為負債淨額人民幣44,475,000元。本集團確認非控股權益減少人民幣44,475,000元，而已付代價超逾賬面值的餘額乃於收益儲備內入賬(附註18)。於二零二零年十二月三十一日，應付代價為人民幣84,831,000元，其後已於二零一一年一月清償。

(b) 收購附屬公司之權益

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團收購多家附屬公司之全部股權，惟僅向各第三方收購廣東冠基投資有限公司之80%股權除外，總代價約為人民幣1,666,331,000元。該等公司於收購事項前並無經營任何業務，並僅持有一幅土地或一項發展中物業。因此，本集團認為該等收購事項實質上為收購資產，並因此現金代價及所購入資產淨值之差額將確認為對發展中物業賬面值之調整。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團從一名第三方收購一間附屬公司的100%股權，總現金代價約為人民幣260,000,000元。該公司進行酒店營運，惟由於本集團計劃收購土地進行重建，故並無承接任何酒店營運的管理。因此，本集團認為此項收購實質上為收購資產，並因此現金代價及所購入資產淨值之差額將確認為對土地使用權及土地按金賬面值之調整。

所有該等收購事項的代價乃按土地的公平值得出。

財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

34 收購事項(續)

(b) 收購附屬公司之權益(續)

收購事項產生之資產與負債如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
物業及設備	3,000	4,514
發展中物業	295,637	36,891
應收賬款、按金及其他應收款項	43,844	8,744
現金及現金等值項目	508	109
其他應付款項	(198,621)	(10,529)
資產淨值	144,368	39,729
減：非控股權益	(998)	-
所購入資產淨值	143,370	39,729
以現金結算之購買代價	968,107	260,000
所購入附屬公司之現金及銀行結餘	(508)	(109)
收購現金流出	967,599	259,891
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
總購買代價：		
— 年內已付現金	968,107	260,000
— 上年度已付按金	484,834	-
— 應付款項	213,390	-
	1,666,331	260,000
所購入淨資產公平值一如上文所示	(143,370)	(39,729)
發展中物業之賬面值之調整	1,522,961	220,271

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

35 出售附屬公司

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團出售若干附屬公司的全部已發行股本。若干該等公司僅持有一項於廣州持作銷售的已落成物業。因此，本集團將此項出售視為銷售物業，並將出售收益當作經營溢利，而其相關現金流入則當作經營所得現金。

有關上述出售事項的總資產及負債如下：

	二零二零年 人民幣千元
現金及現金等值項目	79,063
發展中物業	885,290
應收賬款、按金及其他應收款項	1,383
應計建築成本	(72,158)
其他應付款項	(346)
出售資產淨值	893,232
代價	
— 已收現金	1,900,000
— 應收款項	6,905
	1,906,905
減：出售附屬公司及業務的現金及現金等值項目	(79,063)
出售現金流入	1,820,937

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

36 購股權

(a) 首次公開發售前購股權計劃

根據股東於二零零九年十一月二十二日就採納首次公開發售前購股權計劃通過之決議案，可認購合共50,000,000股本公司普通股之購股權已有條件地授予52名合資格參與者，當中包括本公司董事及經挑選的僱員。首次公開發售前購股權計劃項下之行使價每股3.105港元乃按全球發售價格(即每股3.45港元，不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)折讓10%而釐定。

購股權可按下列方式行使：(i)自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)；(ii)自本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)；及(iii)自本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核財務報表的刊發日期後第二個營業日開始至二零一二年十二月九日止期間，承授人可隨時行使獲授購股權的最多三分之一扣除已行使購股權後的數目(下調至最接近的整數)。購股權須待達成董事會可能釐定的溢利目標後方可行使。本集團並無責任以現金購回或清償購股權。該等購股權將於二零一二年十二月九日(即自本公司上市日期起計36個月期間屆滿後)或之前屆滿。

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

36 購股權^(續)

(a) 首次公開發售前購股權計劃^(續)

首次公開發售前購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零二零年		二零零九年	
	每股加權 平均行使價 港元	數目	每股加權 平均行使價 港元	數目
於一月一日	3.105	50,000,000	-	-
年內授出	-	-	3.105	50,000,000
年內沒收	3.105	10,200,000	-	-
於十二月三十一日	3.105	39,800,000	3.105	50,000,000

於二零二零年十二月三十一日，13,134,000份(二零零九年：無)首次公開發售前購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可獲行使(附註)。

附註：於報告期末仍未行使的購股權詳情如下：

行使期	每股行使價 (港元)	購股權數目	
		二零二零年	二零零九年
二零二零年三月十九日至二零一二年十二月九日	3.105	13,134,000	-
二零一一年三月十一日至二零一二年十二月九日	3.105	13,134,000	-
二零一二年三月三十一日至二零一二年十二月九日	3.105	13,532,000	-
		39,800,000	-

於年內並無購股權授出或就調整而授出、失效或註銷(二零零九年：無)。

該等已授出購股權按二元模式得出之公平值為83,870,000港元。模式之重大數據為，於授出日期的股價為3.45港元、行使價為3.105港元、波幅為74%、並無預期股息回報、預期購股權壽命為三年及年度無風險利率為0.72%。按預期股價回報標準差額所計量之波幅，乃根據對類似上市公司過往三年每日股價所作之統計分析得出。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

36 購股權(續)

(b) 購股權計劃

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

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

購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零二零年		二零零九年	
	每股加權 平均行使價 港元	數目	每股加權 平均行使價 港元	數目
於一月一日	-	-	-	-
年內授出	2.135	204,750,000	-	-
年內沒收	2	13,300,000	-	-
於十二月三十一日	2.144	191,450,000	-	-

於二零二零年十二月三十一日，8,250,000份(二零零九年：無)購股權計劃項下授出的尚未行使購股權可獲行使(附註)。

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

36 購股權(續)

(b) 購股權計劃(續)

附註：於報告期末的購股權年期詳情如下：

行使期	每股行使價 (港元)	購股權數目	
		二零二零年	二零零九年
二零二零年六月九日至二零一五年六月八日	3.105	8,250,000	—
二零一一年三月十一日至二零一六年三月十日	3.105	8,250,000	—
二零一二年十二月三十一日至二零一七年十二月三十日	3.105	8,500,000	—
二零一一年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	33,290,000	—
二零一二年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	33,290,000	—
二零一三年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	33,290,000	—
二零一四年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	33,290,000	—
二零一五年七月二十三日至二零二零年七月二十二日	2.000	33,290,000	—
		191,450,000	—

本公司分別於二零二零年三月二十三日及二零二零年七月二十三日向譚禮寧先生(「三月授出」)及向若干董事及高級管理層(「七月授出」)分別提呈授出25,000,000及179,750,000股本公司股本中每股面值0.10港元之股份。估值乃根據二元模式以下列數據及假設作出：

	三月授出	七月授出
二元模式下的公平值	22,355,000港元	142,362,000港元
授出日期的股份收市價	2.56港元	1.71港元
行使價	3.105港元	2.00港元
年度無風險利率	1.82%至2.33%	2.29%
預期購股權壽命	五至七年	十年
預期股息回報	無	無

本公司股價波動乃根據二零二零年內的股價波動釐定。波動率為每年40%。

財務報表附註^(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

37 關連人士交易

(a) 主要管理層酬金

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	23,508	13,912
退休金計劃供款	285	239
購股權福利	44,025	1,660
	67,818	15,811

(b) 購買服務

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
租金開支	1,204	1,080

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

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38 主要附屬公司詳情

本集團主要附屬公司於二零二零年十二月三十一日的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 成立日期	已發行及 已繳足股本／ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
於中國成立及經營業務的外商投資企業：				
迪升置業(深圳)有限公司	二零零四年二月十五日	人民幣640,000,000元	100%	物業開發
佳兆業地產(深圳)有限公司	一九九九年六月三日	人民幣2,176,000,000元	100%	物業開發
佳兆業科技(深圳)有限公司	二零零一年七月二十七日	586,310,000港元	100%	物業開發
可域酒店管理(深圳)有限公司	二零零五年五月二十三日	人民幣540,000,000元	100%	物業管理
惠州燦榮房產有限公司	一九九四年一月十四日	31,878,000港元	100%	物業開發
於中國成立及經營業務的中外合資企業：				
豐隆集團有限公司	一九九三年十月二十九日	人民幣168,000,000元	100%	物業開發
深圳市吉利隆實業有限公司	一九九七年三月二十一日	人民幣12,000,000元	100%	物業開發
四川天姿置業有限公司	二零零六年九月十五日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
惠州緯通房產有限公司	一九九四年一月十四日	256,026,685港元	100%	物業開發
金湖遊樂園(惠州)有限公司	一九九三年六月十一日	4,800,000美元	100%	物業開發
金湖渡假村(惠州)有限公司	一九九三年六月二日	12,000,000美元	100%	物業開發
佳兆業地產(遼寧)有限公司	二零二零年一月二十八日	人民幣532,470,000元	100%	物業開發
江陰桂芳園房地產有限公司	二零二零年三月二十二日	16,180,000美元	100%	物業開發
江陰可園房地產開發有限公司	二零二零年四月七日	7,324,719美元	100%	物業開發

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
於中國成立及經營業務的本地投資企業：				
東莞市盈盛房地產開發有限公司	二零零六年三月三日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
惠州市金湖房地產有限公司	一九九三年三月二十六日	人民幣51,480,000元	100%	物業開發
靈菊實業(深圳)有限公司	二零零四年三月二十六日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
成都佳兆業房地產開發有限公司	二零零六年七月三十一日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
廣州金質房地產開發有限公司	二零零五年十月二十七日	人民幣202,500,000元	100%	物業開發
深圳市大業房地產開發有限公司	二零零七年一月二十六日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
深圳市佳昌信投資諮詢有限公司	二零零六年十一月十四日	人民幣204,680,000元	100%	物業開發
深圳市兆瑞景商業經營管理有限公司	二零零四年七月十九日	人民幣401,000,000元	100%	商業管理
深圳市中衛投資諮詢有限公司	二零零五年八月三十一日	人民幣13,480,000元	100%	物業開發
四川佳兆業置業有限公司	二零零七年五月十六日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
珠海市展大房地產開發有限公司	一九九三年四月十一日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
惠州市佳兆業房地產開發有限公司	二零零七年一月二十九日	人民幣50,000,000元	100%	物業開發
東莞佳兆業房地產開發有限公司	二零零四年九月六日	人民幣38,000,000元	100%	物業開發
成都南興銀基房地產開發有限公司	二零零四年十一月五日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
東莞市佳兆業物業管理有限公司	二零零七年七月十八日	人民幣2,500,000元	100%	物業管理
廣東佳兆業房地產開發有限公司	二零零七年七月十二日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發

財務報表附註^(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38 主要附屬公司詳情^(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
惠州市佳博房地產開發有限公司	二零零七年九月十四日	人民幣1,000,000元	100%	物業開發
成都佳兆業投資有限公司	二零零七年六月二十二日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
廣州市兆瑞景商務服務有限公司	二零零七年十月十一日	人民幣2,000,000元	100%	商業管理
深圳市興沃爾石化有限公司	一九九九年一月二十九日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
東莞市盈泰房地產開發有限公司	二零零七年一月四日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
成都市佳兆業物業管理有限公司	二零零八年一月三十日	人民幣3,000,000元	100%	物業管理
江陰市泰昌房地產開發有限公司	二零零七年十一月二十二日	人民幣200,000,000元	100%	物業開發
上海新濤投資發展有限公司	二零零七年一月十七日	人民幣60,000,000元	100%	物業開發
成都兆瑞景商務服務有限公司	二零零八年一月二十九日	人民幣2,000,000元	100%	商業管理
惠州市華盛投資有限公司	二零零七年八月二十九日	人民幣60,000,000元	100%	物業開發
博羅縣佳兆業房地產開發有限公司	二零零八年六月二日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
博羅縣佳兆業置業有限公司	二零零八年六月二日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
東莞市盈雁房地產開發有限公司	二零零八年七月四日	人民幣10,000,000元	80%	物業開發
深圳市金沙灣大酒店有限公司	一九九七年六月十七日	人民幣50,000,000元	100%	酒店
佳兆業地產江陰有限公司	二零零九年十月十五日	人民幣150,000,000元	100%	物業開發
深圳市天利安實業發展有限公司	二零零二年九月四日	人民幣46,000,000元	100%	物業開發

財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

38 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 已繳足股本/ 實繳資本的面值	應佔股權 百分比	主要業務
寶吉工藝品(深圳)有限公司	一九八八年十二月二十八日	人民幣442,180,000元	100%	物業開發
佛山市順德區華仁房產投資有限公司	二零零九年十二月七日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
佛山市順德區佳兆業房地產開發有限公司	二零一零年十一月二日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
佳兆業地產(太倉)有限公司	二零一零年十一月四日	人民幣210,000,000元	100%	物業開發
江陰水岸華府房地產開發有限公司	二零一零年十二月十日	人民幣20,000,000元	100%	物業開發
南充佳兆業房地產有限公司	二零一零年十二月十日	人民幣10,000,000元	100%	物業開發
常州佳兆業房地產開發有限公司	二零一零年十二月八日	36,896,980美元	100%	物業開發
廣東冠基投資有限公司	二零零五年八月一日	人民幣5,000,000元	80%	物業開發

財務概要

綜合資產負債表

	十二月三十一日				二零一零年 人民幣千元
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	
資產					
非流動資產					
物業及設備	43,274	45,520	76,692	91,731	106,140
投資物業	482,060	518,560	1,278,400	1,578,600	5,484,000
土地使用權	20,148	19,715	19,237	18,798	18,379
於聯營公司之投資	102,135	—	—	—	299,521
遞延所得稅資產	8,520	18,318	91,122	119,559	75,075
	656,137	602,113	1,465,451	1,808,688	5,983,115
流動資產					
發展中物業	2,225,468	5,311,988	6,691,753	7,379,830	10,521,175
持作銷售的已落成物業	201,070	192,754	1,782,933	1,013,120	603,321
應收賬款、按金及其他應收款項	1,156,296	1,858,045	1,318,719	2,526,713	2,482,284
擬發展項目預付款項	418,827	769,064	1,144,409	1,383,871	1,827,183
預繳稅項	16,634	25,960	108,821	142,571	135,797
應收關連人士款項	398,051	—	—	—	—
受限制現金	88,995	84,400	105,836	382,966	530,067
現金及現金等值項目	570,262	1,624,780	679,271	3,344,453	4,339,600
	5,075,603	9,866,991	11,831,742	16,173,524	20,439,427
資產總值	5,731,740	10,469,104	13,297,193	17,982,212	26,422,542
權益					
本公司權益持有人應佔權益					
股本	1	1	1	440,550	432,150
股份溢價	—	1,490,772	1,490,772	4,024,775	3,815,214
儲備	642,986	1,150,259	1,651,180	2,203,702	5,741,093
	642,987	2,641,032	3,141,953	6,669,027	9,988,457
非控股權益	—	(31,925)	(40,480)	(40,494)	4,936
權益總額	642,987	2,609,107	3,101,473	6,628,533	9,993,393

於二零一零年，本集團修訂應用於其持作開發及其後銷售的土地使用權的會計政策(詳情請參閱第76頁)。

會計政策的變動已分別追溯應用入賬，而於此五年概要內呈列截至二零零六年、二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度的財務資料已透過重新分類持作開發及其後銷售的土地使用權至發展中物業及持作銷售的已落成物業作出重修訂。

財務概要(續)

綜合資產負債表(續)

	十二月三十一日				二零一零年 人民幣千元
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	
負債					
非流動負債					
借款	1,351,525	1,634,525	2,991,925	2,812,890	6,175,664
附帶可分拆認股權證的貸款	—	1,358,021	—	—	—
遞延所得稅負債	69,542	78,667	156,239	228,701	971,237
	1,421,067	3,071,213	3,148,164	3,041,591	7,146,901
流動負債					
自顧客收取的墊款	774,017	1,374,187	1,155,926	2,266,075	4,494,353
應計建築成本	577,398	576,349	1,144,981	1,119,549	1,325,983
應付所得稅	58,973	223,227	277,969	404,906	866,390
借款	1,010,000	1,576,000	2,200,000	3,048,988	1,751,708
附帶可分拆認股權證的貸款	—	—	1,305,546	684,736	—
金融衍生工具	—	116,739	80,522	—	—
其他應付款項	421,666	919,272	880,776	750,357	806,337
應付附屬公司非控股權益的款項	—	—	—	37,477	37,477
應付關連人士款項	825,632	3,010	1,836	—	—
	3,667,686	4,788,784	7,047,556	8,312,088	9,282,248
負債總額	5,088,753	7,859,997	10,195,720	11,353,679	16,429,149
權益及負債總額	5,731,740	10,469,104	13,297,193	17,982,212	26,422,542
流動資產淨值	1,407,917	5,078,207	4,784,186	7,861,436	11,157,179
資產總值減流動負債	2,064,054	5,680,320	6,249,637	9,670,124	17,140,294

財務概要 (續)

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				二零二零年 人民幣千元
	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	
收益	2,398,660	2,239,360	3,110,446	4,672,156	7,755,890
銷售成本	(1,826,484)	(1,265,501)	(2,243,354)	(3,352,040)	(4,745,012)
毛利	572,176	973,859	867,092	1,320,116	3,010,878
其他收益／(虧損)淨額	3,134	10,422	(116,216)	37,201	5,962
銷售及市場推廣成本	(83,786)	(59,346)	(151,821)	(163,543)	(183,308)
行政開支	(81,518)	(157,243)	(165,721)	(250,105)	(411,155)
投資物業公平值變動	231,742	36,500	302,557	289,847	2,970,144
金融衍生工具的公平值變動	—	(18,642)	27,221	(85,339)	—
經營溢利	641,748	785,550	763,112	1,148,177	5,392,521
應佔聯營公司業績	(65)	(1)	—	—	(479)
融資收入	12,576	9,029	7,243	9,958	11,031
融資成本	(30,222)	(52,438)	(117,642)	(204,740)	(56,873)
融資成本—淨額	(17,646)	(43,409)	(110,399)	(194,782)	(45,842)
除所得稅前溢利	624,037	742,140	652,713	953,395	5,346,200
所得稅開支	(130,695)	(258,770)	(151,800)	(405,538)	(1,709,544)
年內溢利	493,342	483,370	500,913	547,857	3,636,656
以下人士應佔溢利：					
本公司權益持有人	493,342	483,369	500,921	547,871	3,636,699
非控股權益	—	1	(8)	(14)	(43)
	493,342	483,370	500,913	547,857	3,636,656
每股基本盈利	不適用	不適用	0.128	0.138	0.738
每股攤薄盈利	不適用	不適用	0.128	0.138	0.736



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

中國深圳市羅湖區人民南路嘉里中心3306室

電話：(86) 755 2518 1818

香港中環金融街8號國際金融中心二期20樓2001室

電話：(852) 8202 6888

網址：www.kaisagroup.com