



2010
年報

中骏置业控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股票代碼: 1966. HK



廈門•海岸一號

目錄

2	企業簡介	13	管理層討論與分析	58	獨立核數師報告
3	企業資料	28	物業簡介	60	經審核財務報表
5	財務摘要	39	董事及高級管理人員履歷	143	五年財務摘要
7	重大事項回顧	44	企業管治報告	144	主要物業概覽
10	主席報告	50	董事會報告		

中駿置業控股有限公司(簡稱「中駿置業」或「本公司」)，連同其附屬公司(統稱「本集團」)成立於一九九六年，二零一零年二月在香港聯合交易所有限公司主板上市(股票代碼：1966)。主要業務包括投資控股、房地產開發、物業投資及物業管理等。本公司以「構築傳世家園」為企業宗旨，孜孜追求產品的卓越品質，通過多年的發展，本公司已在行業內樹立起良好的品牌形象，連續三年獲得「中國房地產百強企業」、「中國房地產百強之星」等榮譽及稱號。

中駿置業以廈門總部為基地，實施「立足海西、拓展環渤海及關注珠三角」的全國化發展戰略。於二零一零年十二月三十一日，本集團連同共同控制實體及聯營公司擁有規劃建築面積合共約840萬平方米土地儲備，分佈在北京、深圳、廈門、泉州、漳州、鞍山、唐山、臨汾等地。

中駿置業將充分利用香港上市搭建的國際資本平台，實施更穩健的財務發展策略。在未來的發展中，本公司將一如既往地重視和提高產品品質的基礎上實施積極的發展戰略，以成為行業區域領導者為己任，為股東創造最大的價值、為行業及社會做出更大的貢獻。



廈門•中駿大廈

企業資料

董事

執行董事

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

非執行董事

馮家彬先生

獨立非執行董事

丁良輝先生
呂鴻德先生
戴亦一先生

公司秘書

李少波先生

授權代表

黃朝陽先生
李少波先生

審核委員會

丁良輝先生 (主席)
呂鴻德先生
戴亦一先生

薪酬委員會

黃朝陽先生 (主席)
丁良輝先生
戴亦一先生

提名委員會

鄭曉樂先生 (主席)
李維先生
呂鴻德先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師

法律顧問

香港法律方面：
趙不渝馬國強律師事務所

合規顧問

信達國際融資有限公司

開曼群島註冊辦事處

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

主要營業地點及中國總辦事處

中國福建省廈門高崎南五路208號
中駿大廈

香港營業地點

香港九龍觀塘鴻圖道57號
南洋廣場1606室

開曼群島主要證券登記及過戶辦事處

Codan Trust Company (Cayman) Limited

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

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

主要往來銀行

中國工商銀行
中國農業銀行
中國銀行
中國建設銀行
香港上海滙豐銀行
恒生銀行

投資者關係

電郵：ir@sce-re.com
傳真：(86) 592 5721 855

股票代號

香港聯交所：1966.HK

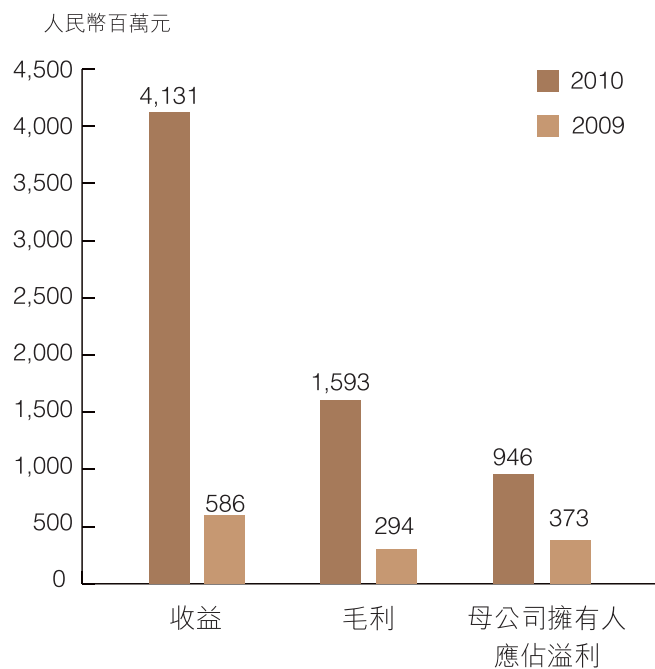
公司網址

www.sce-re.com

財務摘要

業績摘要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	變動 (%)
收益	4,131,295	586,463	604.4
毛利	1,593,495	293,659	442.6
除稅前溢利	1,527,418	540,687	182.5
稅項開支	(591,107)	(178,996)	230.2
年內溢利	936,311	361,691	158.9
下列各項應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人	946,125	373,434	153.4
非控股權益	(9,814)	(11,743)	(16.4)
	936,311	361,691	158.9
每股盈利			
基本	人民幣33.8分	人民幣17.9分	89.2



收益分析

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	變動 (%)
物業銷售	4,071,625	564,993	620.7
物業管理費	16,861	8,737	93.0
租金收入總額	42,809	12,733	236.2
合計	4,131,295	586,463	604.4

財務狀況

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	變動 (%)
資產總額	10,577,689	8,705,494	21.5
負債總額	(5,892,739)	(6,393,268)	(7.8)
非控股權益	(1,017,891)	(802,851)	26.8
母公司擁有人應佔權益	3,667,059	1,509,375	143.0

重大事項回顧

成功在港上市

二零一零年二月五日，本公司在香港聯交所成功上市，成為二零一零年首間在港上市的內地房地產企業。

四季康城一期開盤

二零一零年二月七日，四季康城一期開盤盛典如期舉行。開盤當日，項目累計銷售400餘套，總計銷售金額超過1.5億元。四季康城坐落於泉州市308省道南環路與建中路交匯處，10分鐘可接駁泉州主城區。

榮獲「中國房地產百強企業」、「百強之星」、「中國地產閩商領軍企業」稱號

二零一零年三月二十六日，本公司繼二零零八年、二零零九年之後再次獲得「中國房地產百強企業」、「百強之星」稱號。同時，公司還榮獲「中國地產閩商領軍企業」稱號。

財富中心一期裕景灣開盤

二零一零年五月八日，財富中心一期裕景灣如期開盤。裕景灣項目位於泉州市豐澤區城東片區，總建築面積約30萬平方米，由18棟18-33層的新古典主義高層建築組成。首批推出約500套房，當日幾近認購完畢。

獲得遼寧省鞍山市地塊

二零一零年五月，本集團透過競投方式成功取得遼寧省鞍山市五幅掛牌出讓地塊，最高規劃建築面積可達220萬平方米，總地價約為人民幣4.23億元。地塊位於遼寧省鞍山市鞍海路西，總佔地面積約60萬平方米。本集團分別與獨立第三方成立兩家合營公司開發商住項目及酒店項目，本集團持有合營公司70%股權。該地塊將會發展成為一個集住宅、商業及酒店於一身的大型城市綜合體項目。

收購北京都市聖景房地產開發有限公司(簡稱「北京聖景」) 100%股本權益

二零一零年六月七日，本集團以人民幣1.27億元向國有企業北京都鵬地產開發有限公司購入北京聖景100%的股本權益。北京聖景主營業務為房地產開發，核心資產為擬開發的北京德勝門華龍大廈項目。此次收購成為首例非以地產為主業的央企轉讓全資地產子公司的個案。

中駿國際社區一期中央公園開盤

二零一零年七月二十四日，位於山西省臨汾市的中駿國際社區一期中央公園正式開盤。在開盤的一周內，首批推出的產品獲得超過六成的認購，市場反應熱烈。中駿國際社區項目位於臨汾經濟技術開發區東南部，南側緊鄰臨汾舊城區，區位條件優越。項目規劃總建築面積約57萬平方米，將成為臨汾市最大的居住社區之一。其中一期總建築面積約8萬平方米，由4棟18層的建築組成。

榮獲「2010中國最具影響力地產企業」

二零一零年八月十四日，為期四天的中國博鰲房地產論壇落下帷幕。中駿置業摘得了「2010年中國最具影響力地產企業」桂冠。

獲得河北省唐山市地塊

二零一零年九月二十九日，本集團透過全資附屬公司唐山中駿房地產開發有限公司以人民幣約1.9億元成功競得位於唐山南湖西北側的4幅地塊，總佔地面積約11萬平方米，總規劃建築面積約6萬平方米，土地用途為住宅、商業及配套。

獲得福建省廈門市地塊

二零一零年十月，由本集團持有90%權益的廈門駿翔和信房地產開發有限公司成功收購廈門地塊，代價約為人民幣2.8億元。該項目位於廈門市翔安區馬巷鎮舩山北路西側、翔安北路北側，總用地面積約為6萬平方米，總規劃建築面積約為14萬平方米。

重大事項回顧

海峽科技生態城啟動

二零一零年十月，由本集團與地方政府合作開發的海峽科技生態城項目正式啟動，省道201線一沿海大通道連接線道路奠基儀式亦同時舉行。海峽科技生態城是位於泉州南安市石井鎮的大型住宅及商業發展項目，總佔地面積約940萬平方米。

天峰璀璨開盤

二零一零年十一月七日，位於廈門的天峰項目盛大開盤。當日推出9套別墅及162套高層住宅，逾75%首推單位於開盤當日獲得認購，認購金額逾人民幣3.8億元。天峰位於廈門海滄大道與角嵩路交叉口西北側，總規劃建築面積8.5萬平方米，該項目坐擁海湖雙景，屬精裝修的高端住宅。

成功發行20億人民幣優先票據

二零一一年一月十四日，本公司成功發行人民幣20億元五年期的以人民幣計價、美元結算的合成債券，息率為10.5%，成為首家成功發行合成型人民幣債券的內地房地產公司。

藍灣香郡一期盛大開盤

二零一一年一月八日，位於漳州的藍灣香郡一期正式開盤。首批推出的93戶聯排別墅、花園洋房在開盤當日幾近認購完畢。藍灣香郡位於漳州市水仙大道南側，總規劃建築面積超過50萬平方米，將建成漳州難得一見的大型居住社區。



黃朝陽
主席

致各位股東：

本人謹代表中駿置業控股有限公司（「中駿置業」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二零一零年十二月三十一日止年度的業績報告。

對於房地產行業來說，二零一零年是不平凡的一年。為了遏制部分城市房價過快上漲，中央政府在二零一零年第二季度推出新一輪的宏觀調控政策。雖然房價過快上漲的勢頭得到初步遏制，但二零一零年商品房的成交量及價格仍處於歷史高位。為鞏固和擴大調控成果，逐步解決城鎮居民住房問題，繼續有效遏制投資投機性購房需求，促進房地產市場的平穩健康發展，中央政府於二零一一年一月二十六日推出「新國八條」宏觀調控政策。

二零一零年是中駿置業具有里程碑意義的一年。這一年，本公司把握契機，成功實現了向國際資本市場的邁進，於二月五日在香港聯交所上市，成為二零一零年首間在港上市的內地房地產企業。成功上市為中駿置業提供一個更高的平台，使本集團能以更加自信而穩健的姿態取得未來更大的發展。雖然中央政府對房地產市場的宏觀調控逐步加強，本集團仍然繼續積極應對，通過審慎穩健的經營策略，二零一零年，本集團實現業績的較大增長，在開工面積、竣工面積、可售面積、交房面積及合同銷售面積及金額方面均取得了本集團成立以來最佳的成績，給股東交上一份滿意的答卷。

業績及股息

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度，本集團實現收益人民幣41.31億元及毛利人民幣15.93億元，較二零零九年財政年度分別大幅增長604.4%及442.6%。母公司擁有人應佔溢利為人民幣9.46億元，較上一財政年度增長153.4%。

主席報告

為回饋股東的大力支持，本公司董事會建議向股東派發截至二零二零年年度末期股息，每股港幣5分。連同已派發的二零二零年中期股息每股港幣4分，息率達4.5%。

業務回顧

面對年內快速變化的房地產市場，本集團積極謀略、穩健佈局，成功抓住市場機會，在二零二零年全年實現了跨越式的發展，各項指標創下新高。

憑藉高品質帶來的品牌效應、優秀的開發能力帶來的強大競爭優勢，本集團各個在售項目均取得良好的銷售業績。報告期內，本集團實現合同銷售面積約為48萬平方米，合同銷售金額約為人民幣36億元，較上一財政年度相比分別增長149.6%和85.1%。

在企業戰略發展方面，本集團繼續堅持實施「立足海西、拓展環渤海、關注珠三角」的全國性發展戰略。本集團堅持採取審慎的拿地策略，透過多元方式獲取低成本優質土地資源，於報告期內在福建省新獲2幅地塊，並將發展的觸角延伸至環渤海區域，在遼寧省鞍山市、河北省唐山市以及北京市獲得優質項目。年內本集團新增土地儲備總建築面積約為236萬平方米。於二零二零年十二月三十一日，本集團連同其共同控制實體及聯營公司擁有總規劃建築面積合共約840萬平方米的土地儲備。我們相信，現有的土地儲備足夠支持本集團未來四至五年的發展及建設需求。

未來展望

本集團深信，堅持全國性發展戰略、走高品質路線以及充裕現金流的支持，都將會是我們面對二零一一年行業競爭的制勝法寶。我們將進一步提升高效的執行率，充滿信心地迎接挑戰。

未來，我們將進一步做好以下幾個方面的工作：

繼續堅持高品質路線

我們將貫徹「構築傳世家園」的企業宗旨。我們始終相信，高質量的產品是企業發展的生命線，是企業持續發展的源動力。我們對於品質的追求已經在順利銷售等方面取得了現實的成果。

繼續完善城市佈局，增加土地儲備

我們堅持實施「立足海西、拓展環渤海及關注珠三角」的全國性發展戰略。我們將利用在福建精耕細作取得的成功經驗，將發展的觸角延伸到環渤海經濟圈。目前我們已經抓住合適時機逐步增加在環渤海經濟圈的發展項目，效果漸漸顯現。

實施穩健的財務策略

本集團充分利用上市搭建的國際融資平台，實施穩健的財務策略，現金及銀行餘額及淨負債比率均保持健康水平。於二零一零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物水平為人民幣15.22億元，淨負債比率為25.4%。在此份年報刊發之前的二零一一年一月十四日，本公司成功發行人民幣20億元五年期以人民幣計價、美元結算的合成債券，息率為10.5%，成為首家成功發行合成型人民幣債券的內地房地產企業。此次發債成功，進一步增強本集團抵禦風險的能力，保障本集團的持續發展。

注重產品結構優化

在執著追求高品質的同時，本集團亦關注產品結構的優化。堅持把中高端產品作為發展的重點，並且關注發展與剛性需求對應的中端產品線，並在吸取開發北京世界城成功經驗的基礎上策略性地發展高端物業，以滿足市場的多重需求。除發展住宅物業外，本集團也加快對優質投資物業的發展。我們位於泉州新城區的財富中心項目、位於泉州石獅市的黃金海岸項目以及位於遼寧省鞍山市的項目，都將規劃發展成複合性城市綜合體項目，以增加本集團的租金收入，進而增加抵抗市場風險的能力。

充分重視物業管理服務

我們亦會繼續重視專業化的物業管理，努力為業主提供優質的物業服務，營造良好的居住環境。未來，我們將繼續與國際物業管理機構保持戰略合作夥伴關係，在規範、標準化管理體系的基礎上，不斷探索符合業主需要的創新管理模式。

致謝

最後，我謹代表董事會衷心感謝各位股東及投資者對本公司的信任，同時感謝各業務合作夥伴不遺餘力的支持，亦要感謝公司全體同仁一年來為本集團的發展做出的卓著貢獻！

黃朝陽

主席

中國香港

二零一一年三月二十三日

管理層討論與分析

業務回顧

二零一零年，在全球經濟緩慢復蘇的大背景下，中國經濟依然保持快速增長，根據國家統計局初步數字顯示，全年實現國內生產總值人民幣397,983億元，按可比價格計算，比二零零九年增長10.3%。為了中國房地產市場長期平穩發展，二零一零年國家相繼出台多項嚴厲的宏觀調控政策，以遏制過熱的投資投機需求。但是房地產市場依然表現活躍，商品房成交量及價格依然保持高位。二零一零年全國商品房銷售面積達到104,350萬平方米，商品房銷售額達到人民幣52,478億元，分別比二零零九年增長10.1%和18.3%。

儘管面對複雜多變的經濟環境及嚴厲的宏觀調控政策，本集團仍能取得良好的業績，在開工面積、竣工面積、可預售面積、交房面積及合同銷售面積以及金額均取得自本集團成立以來最佳的成績。下面我們將對報告期內的主要經營業務進行回顧。

項目發展

二零一零年新開工項目

報告期內，本集團連同共同控制實體在閩南金三角城市圈新開工項目9個，總規劃建築面積約為130萬平方米。此外，位於泉州南安市的與當地政府合作開發的海峽科技生態城項目亦於年內正式啟動。

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	財富中心·雍景臺	住宅	249,436	58
泉州	藍灣半島二期	住宅	126,463	100
泉州	四季康城一期(9-17座)	住宅	152,634	100
泉州	四季家園	住宅	300,641	80
泉州	紫湖國際高爾夫別墅一期	住宅	62,217	49
漳州	藍灣香郡一期	住宅	148,578	80
廈門	天峰	住宅	85,192	60
廈門	藍灣尚都	住宅	142,930	90
廈門	中駿大廈二期	辦公樓	36,333	100
合計：			1,304,424	

二零一零年竣工項目

報告期內，本集團連同共同控制實體有4個項目竣工，總建築面積約54萬平方米。截至二零一零年十二月三十一日，這些竣工項目有95%的可售面積已經售出。

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	西湖一號	住宅	198,782	100
泉州	藍灣上城	住宅	105,623	51
泉州	四季康城一期(1-8座)	住宅	60,063	100
福州	武夷綠洲三期	住宅	176,856	50
合計：			541,324	



廈門 • 海岸一號



北京 • 世界城



泉州 • 西湖一號



廈門 • 翠湖莊園

管理層討論與分析

二零一零年十二月三十一日發展中項目

截至二零一零年十二月三十一日，本集團連同共同控制實體共有11個發展中項目，總建築面積達180萬平方米。

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	財富中心•裕景灣	住宅	300,398	58
泉州	財富中心•雍景臺	住宅	249,436	58
泉州	四季康城一期(9-17座)	住宅	152,634	100
泉州	藍灣半島	住宅	267,676	100
泉州	紫湖國際高爾夫別墅一期	住宅	62,217	49
泉州	四季家園	住宅	300,641	80
漳州	藍灣香郡一期	住宅	148,578	80
廈門	天峰	住宅	85,192	60
廈門	中駿大廈二期	辦公樓	36,333	100
廈門	藍灣尚都	住宅	142,930	90
臨汾	中駿國際社區一期	住宅	82,809	90
合計：			1,828,844	



泉州•財富中心•裕景灣



泉州•四季康城



廈門•天峰

二零一零年十二月三十一日待建項目

於二零一零年十二月三十一日，本集團連同共同控制實體及聯營公司擁有總規劃建築面積約510萬平方米的土地儲備以作未來發展。

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	財富中心三期及四期	住宅、商業、 辦公樓及酒店	817,821	58
泉州	四季康城二期	住宅	220,229	100
泉州	紫湖國際高爾夫別墅二期	住宅	60,982	49
泉州	黃金海岸	商住綜合、旅遊 經濟綜合開發	1,256,400	45
漳州	藍灣香郡二、三、四期	住宅	371,721	80
臨汾	中駿國際社區二、三期	住宅	485,878	90
鞍山	天峰御泉	住宅、商業及酒店	1,813,868	70
北京	德勝公館	住宅	38,195	100
唐山	南湖香郡	住宅	64,911	100
合計：			5,130,005	

管理層討論與分析

合同銷售

二零二零年，本集團共有4個新項目推出市場，包括四季康城一期、財富中心•裕景灣、中駿國際社區一期及天峰。年內，本集團實現合同銷售面積約48萬平方米，合同銷售金額約人民幣36億元，與過去財政年度相比分別增長149.6%及85.1%。數據顯示本公司業務出現了較高的增長。按城市分佈的合同銷售情況如下。

城市	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售金額 (人民幣百萬元)
泉州	402,464	2,752
廈門	23,642	478
北京	2,408	85
臨汾	59,408	291
合計：	487,922	3,606

土地儲備

於二零二零年十二月三十一日，本集團連同共同控制實體及聯營公司擁有總建築面積約840萬平方米(權益部分面積約610萬平方米)，包括本集團與當地政府訂立框架協議的總規劃建築面積約140萬平方米。從分佈城市來看，本集團的土地儲備有65%分佈在海峽西岸經濟圈，30%分佈在環渤海經濟圈，其餘5%位於深圳市。相比於上一年財政年度的土地分佈情況而言，本集團土地分佈逐漸趨向均衡，我們所堅持的「立足海峽西岸經濟圈、拓展環渤海經濟圈及關注珠三角經濟圈」的戰略已經在土地分佈上有所體現。我們相信，現有土地儲備可滿足公司未來四至五年的發展及建設需要。

報告期內，本集團新取得5幅地塊，具體情況如下：

泉州南安市地塊

於二零一零年一月，本集團透過招拍掛形式，成功獲得泉州南安市一幅商住地塊，佔地面積約6萬平方米，總規劃建築面積約30萬平方米，總地價款約人民幣1.5億元。此項目位於南安市柳南路與南大路交匯處，交通便利，配套完善；項目已於年內動工，售樓中心及會所亦於二零一一年一月對外開放。

鞍山市地塊

於二零一零年五月，本集團透過競投方式成功取得遼寧省鞍山市鞍海路西的五幅掛牌出讓地塊，地塊總面積約60萬平方米，規劃建築面積最高可達220萬平方米，總地價款約人民幣4.23億元。本集團分別與獨立第三方成立兩家合營公司開發商住項目及酒店項目，本集團分別持有合營公司70%股權。地塊將會被發展成為一個集住宅、商業及酒店於一身的大型綜合體項目。

北京市地塊

於二零一零年六月，本集團以約人民幣1.27億元向國有企業北京都鵬地產開發有限公司購入北京都市聖景房地產開發有限公司(簡稱「北京聖景」)100%股本權益，成為首例非以地產為主業的央企轉讓全資子公司的個案。通過此項收購，本集團獲得北京聖景核心項目北京德勝公館項目。該項目坐落於北京市二環德勝門核心區，佔地近6,000平方米，總規劃建築面積約4萬平方米，將成為繼北京世界城之後本集團在北京的另一個高端物業項目。

唐山市地塊

於二零一零年九月，本集團透過全資附屬公司唐山中駿房地產開發有限公司以約人民幣1.9億元成功競得位於唐山南湖西北側的4幅地塊，總佔地面積約11萬平方米，總規劃建築面積約6萬平方米，土地用途為住宅、商業及配套。

管理層討論與分析

廈門市地塊

於二零一零年十月，由本集團持有90%權益的廈門駿翔和信房地產開發有限公司完成收購廈門市翔安區一幅地塊，代價約為人民幣2.8億元。該項目位於廈門市翔安區馬巷鎮舩山北路西側、翔安北路北側，總佔地面積約6萬平方米，總規劃建築面積約14萬平方米。此項目已於年內動工。

業務展望

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

二零一一年對於地產行業是充滿挑戰的一年。面對變幻莫測的外部環境，本集團依然首先選擇完善自身。我們深信，企業達到理想的發展狀態，才可以從容應對外部市場的各種變化。因此，我們將繼續致力於提高本集團的運營效率，在總結經驗的過程中繼續前行。展望未來，中國經濟仍將保持快速發展，中國的城市化進程方興未艾，因而中國房地產市場仍然前景廣闊，未來房地產行業的發展潛力巨大。

未來，我們不會減慢物業發展的步伐。二零一一年計劃開工面積約120萬平方米，計劃竣工面積約90萬平方米。詳情如下：

二零一一年計劃開工項目

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	財富中心三期	商業	303,000	58
泉州	黃金海岸一期	商住綜合、旅遊 經濟綜合開發	353,800	45
漳州	藍灣香郡二期	住宅	150,726	80
鞍山	天峰御泉一期	住宅	168,729	70
唐山	南湖香郡	住宅	64,911	100
臨汾	中駿國際社區二期	住宅	141,647	90
合計：			1,182,813	

管理層討論與分析

二零一一年計劃竣工項目

城市	項目名稱	物業類型	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 (%)
泉州	四季康城一期(9-17座)	住宅	152,634	100
泉州	財富中心•裕景灣	住宅	300,398	58
泉州	財富中心•雍景臺 (低密度住宅)	住宅	47,307	58
廈門	天峰(低密度住宅)	住宅	19,108	60
廈門	中駿大廈二期	辦公樓	36,333	100
廈門	藍灣尚都	住宅	142,930	90
漳州	藍灣香郡一期 (低密度住宅)	住宅	127,683	80
臨汾	中駿國際社區一期	住宅	82,809	90
合計：			909,202	

二零一一年可供預售項目

本集團預計二零一一年將有8個新盤推出市場，包括藍灣香郡一期、藍灣尚都、財富中心•雍景臺、四季家園、藍灣半島、黃金海岸一期、南湖香郡及天峰御泉，連同已於二零一零年開售未售部份，本集團於二零一一年可供銷售面積約120萬平方米。

財務回顧

收益

本集團收益主要包括物業銷售、租金收入及物業管理收入。

全年收益由二零零九年的人民幣586,000,000元增長604.4%至二零一零年的人民幣4,131,000,000元。此乃由於物業銷售、租金收入及物業管理收入大幅增加所致。

- **物業銷售**

物業銷售由二零零九年的人民幣565,000,000元增長620.7%至二零一零年的人民幣4,072,000,000元，此乃由於交房面積由二零零九年的23,507平方米增加至二零一零年的444,414平方米。

- **租金收入**

租金收入由二零零九年的人民幣12,733,000元增長236.2%至二零一零年的人民幣42,809,000元，主要原因是由於北京世界城零售商鋪出租面積增加所致。

- **物業管理收入**

物業管理收入由二零零九年的人民幣8,737,000元增長93.0%至二零一零年的人民幣16,861,000元，主要是由於管理的物業數量及面積有所增加。

銷售成本

銷售成本由二零零九年的人民幣293,000,000元增加766.7%至二零一零年的人民幣2,538,000,000元。銷售成本增加主要由於交房面積大幅增加所致。

毛利

毛利由二零零九年的約人民幣294,000,000元增長442.6%至二零一零年的人民幣1,593,000,000元。毛利率由二零零九年的50.1%下降至二零一零年的38.6%。毛利率的下降是由於較多的中端項目於本年度交房。

管理層討論與分析

其他收入及收益

其他收入及收益由二零零九年的人民幣16,039,000元增長38.5%至二零一零年的人民幣22,219,000元。其他收入及收益的增加，乃主要由於利息收入增加所致。

投資物業公允值變動

投資物業公允值變動由二零零九年的人民幣372,000,000元下降82.7%至二零一零年的人民幣64,000,000元。投資物業公允值大幅減少主要由於本年度投資物業市場價值保持平穩態勢。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由二零零九年的人民幣38,955,000元增加159.4%至二零一零年的人民幣101,066,000元。銷售及營銷開支增加主要由預售項目數目大幅增加所致。

行政開支

行政開支由二零零九年的人民幣91,197,000元增加88.1%至二零一零年的人民幣171,583,000元。行政開支增加主要是由於增聘管理人員以應付業務擴張的需要及預付土地租金攤銷增加所致。

財務費用

財務費用由二零零九年的人民幣5,642,000元增加22.1%至二零一零年的人民幣6,891,000元。財務費用的增加，是由於銀行貸款上升所致。

應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損

應佔共同控制實體及聯營公司溢利及虧損由二零零九年虧損人民幣4,693,000元轉為二零一零年溢利人民幣127,848,000元。溢利大幅增加主要是由於共同控制實體及聯營公司交房面積大幅增加所致。

稅項開支

稅項開支由二零零九年的人民幣178,996,000元增加230.2%至二零一零年的人民幣591,107,000元。稅項開支增加主要由於本年度確認的物業銷售收入大幅增加使得所得稅及土地增值稅增加所致。

母公司擁有人應佔溢利

股權持有人應佔溢利由二零零九年的人民幣373,000,000元增加153.4%至二零一零年的人民幣946,000,000元，主要原因是由於本年度物業銷售貢獻及溢利大幅增加所致。每股盈利由二零零九年的人民幣17.9分增加89.2%至二零一零年的人民幣33.8分。核心淨利潤率從二零零九年的16.2%上升至二零一零年的21.7%。

流動資金、財務及資本資源

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餘額約人民幣1,522,129,000元（二零零九年：約人民幣604,805,000元）。其中約人民幣1,488,581,000元（二零零九年：約人民幣482,982,000元）以人民幣計值、約人民幣33,410,000元（二零零九年：約人民幣44,073,000元）以港幣計值及約人民幣138,000元（二零零九年：約人民幣77,750,000元）以美元計值。

根據中國有關法規，本集團須將若干數目的現金及銀行存款存入指定銀行戶口作為銀行的擔保金。於二零一零年十二月三十一日，本集團的受限制現金的金額約人民幣253,238,000元（二零零九年：約人民幣115,325,000元）。

借款及資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，計息銀行及其他貸款總額約人民幣2,714,000,000元（二零零九年：約人民幣2,106,000,000元）。其中約人民幣632,000,000元（二零零九年：約人民幣567,000,000元）須於一年內償還，約人民幣1,066,000,000元（二零零九年：約人民幣360,000,000元）須於第二年償還，約人民幣1,013,000,000元（二零零九年：約人民幣1,171,000,000元）須於三年至五年內償還，約人民幣3,000,000元（二零零九年：約人民幣8,000,000元）須於五年之後償還。

於二零一零年十二月三十一日，約人民幣2,714,000,000元（二零零九年：約人民幣2,106,000,000元）的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約為人民幣5,155,000,000元（二零零九年：約人民幣4,412,000,000元）的物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業以及持作出售已落成物業作抵押。

除於二零一零年十二月三十一日的若干有抵押銀行貸款約人民幣50,000,000元（二零零九年：約人民幣8,000,000元）以港幣計值外，本集團全部銀行及其他貸款均以人民幣計值。

除於二零零九年十二月三十一日的若干短期銀行貸款約人民幣545,000,000元按固定利率計息外，所有其他貸款均按浮動利率計息。本集團的銀行及其他貸款的賬面金額與其公允值相若。

管理層討論與分析

負債比率

淨負債比率乃按貸款淨額(計息銀行及其他貸款扣除現金及現金等價物以及受限制現金)除以權益總額計算。於二零一零年十二月三十一日，淨負債比率為25.4%(二零零九年：64.9%)。二零一零年淨負債比率下降主要是本公司首次公開發售股份籌集的所得款及預售項目資金回籠所致。

匯率波動風險

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

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供財務擔保：

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	1,305,421	879,213

此外，本集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
向共同控制實體若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	334,531	339,245
向聯營公司若干物業買家的按揭貸款提供的擔保	24,635	27,867

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團的資本承擔如下：

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 在中國大陸的發展中物業、持作出售已落成物業及興建 投資物業及自用物業的資本性開支	1,812,174	1,332,476

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(並未納入上文)如下：

	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已簽約但未撥備： 共同控制實體發展中物業的資本開支	75,508	9,564

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團共有1,024名僱員。截至二零一零年十二月三十一日止年度，僱員成本總額約人民幣77,000,000元(二零零九年：約人民幣33,000,000元)。我們向僱員提供具競爭力的薪酬待遇，並按僱員的表現與貢獻以及行業薪酬水平定期檢討薪酬政策。另外，本集團亦為僱員提供各種培訓課程，以提升各僱員在各方面的技術及能力。

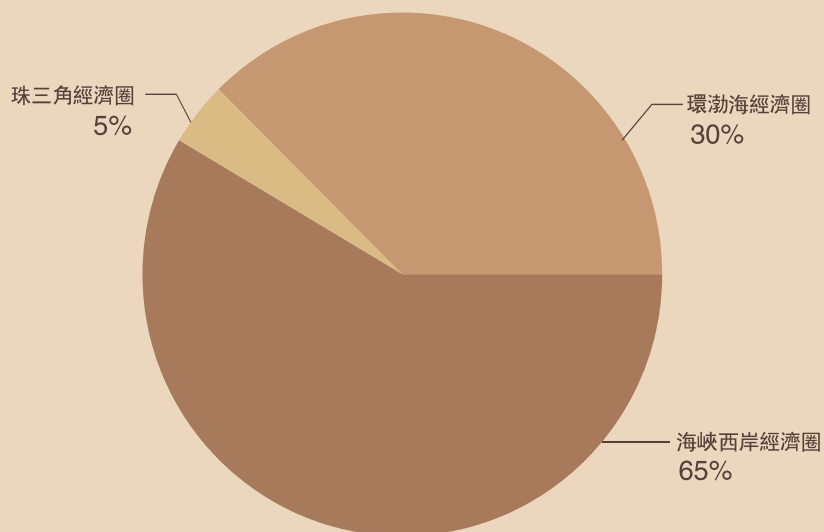
管理層討論與分析

所得款項用途

本公司股份於二零一零年二月五日在聯交所上市。本公司於首次公開發售時發行新股籌集的所得款項(扣除相關發行開支後)約為15億港元(人民幣13.18億元)。該等所得款項淨額使用情況如下：

	集資金額 (人民幣 百萬元)	截至 二零一零年 十二月三十一日 已使用金額 (人民幣 百萬元)
土地出讓金	660	660
發展現有物業項目	528	183
一般營運資金	130	130
	1,318	973

土地儲備分佈



- 海峽西岸經濟圈
- 環渤海經濟圈
- 珠三角經濟圈

海峽西岸經濟圈

泉州：
四季康城
四季家園
藍灣半島
財富中心
紫湖國際高爾夫別墅
黃金海岸

廈門：
天峰
中駿大廈二期
藍灣尚都

漳州：
藍灣香郡

環渤海經濟圈

北京：
德勝公館

臨汾：
中駿國際社區

鞍山：
天峰御泉

唐山：
南湖香郡

珠三角經濟圈

深圳：
藍灣翠嶺



環渤海經濟圈

北京

唐山

鞍山

臨汾

海峽西岸經濟圈

泉州

漳州

廈門

珠三角經濟圈

深圳



財富中心 • 裕景灣

泉州市新城區核心區域，毗鄰泉州海峽體育中心



開發類型：住宅
項目亮點：交通便利、
周邊設施完善
佔地面積：75,947 平方米
總建築面積：300,398 平方米
預計完工時間：2011 年
本集團持股比例：58%



財富中心 • 雍景臺

泉州市新城區核心區域，毗鄰泉州海峽體育中心



開發類型：住宅
項目亮點：交通便利、
周邊設施完善
佔地面積：109,850 平方米
總建築面積：249,436 平方米
預計完工時間：2011 年及 2012 年
本集團持股比例：58%



四季康城一期（9-17座）

泉州市南環路



開發類型：住宅
項目亮點：交通便捷
佔地面積：18,113 平方米
總建築面積：152,634 平方米
預計完工時間：2011 年
本集團持股比例：100%



藍灣半島 泉州市橋南片區



開發類型：住宅
項目亮點：一線江景、
交通便捷
佔地面積：80,904 平方米
總建築面積：267,676 平方米
預計完工時間：2012 年或以後
本集團持股比例：100%



紫湖國際高爾夫別墅 泉州市高爾夫球場內



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



四季家園 泉州南安市柳南路與南大路交匯處



開發類型： 住宅
項目亮點： 交通便捷、
配套完善
佔地面積： 64,632 平方米
總建築面積： 300,641 平方米
預計完工時間： 2012 年或以後
本集團持股比例： 80%



藍灣香郡 漳州市水仙大道南側



開發類型：住宅
項目亮點：位置良好、
景觀優越
佔地面積：239,786 平方米
總建築面積：520,299 平方米
預計完工時間：2011 年或以後
本集團持股比例：80%



天峰 廈門市海滄大道與角嵩路交匯處



開發類型：高端住宅
項目亮點：海湖雙景
佔地面積：25,092 平方米
總建築面積：85,192 平方米
預計完工時間：2011 年及 2012 年
本集團持股比例：60%



中駿大廈二期

廈門市埭邊路與枋鐘路交匯處東側



開發類型： 辦公樓
項目亮點： 毗鄰廈門機場、
交通便利
佔地面積： 8,448 平方米
總建築面積： 36,333 平方米
預計完工時間： 2011 年
本集團持股比例： 100%



藍灣尚都

廈門市翔安區舩山北路與翔安北路交匯處



開發類型： 住宅
項目亮點： 交通便捷
佔地面積： 56,948 平方米
總建築面積： 142,930 平方米
預計完工時間： 2011 年或以後
本集團持股比例： 90%



中駿國際社區一期 山西臨汾市堯都區阪下街



開發類型：住宅
項目亮點：地理位置優越
佔地面積：23,359 平方米
總建築面積：82,809 平方米
預計完工時間：2011 年
本集團持股比例：90%



財富中心三、四期 泉州市新城區核心區域，毗鄰泉州海峽體育中心



開發類型：住宅、商業、
辦公樓及酒店
項目亮點：交通便利、
周邊設施完善
佔地面積：256,613 平方米
總建築面積：817,821 平方米
預計完工時間：2012 年或以後
本集團持股比例：58%



四季康城二期 泉州市南環路



開發類型：住宅
項目亮點：交通便捷
佔地面積：43,041 平方米
總建築面積：220,229 平方米
預計完工時間：2014 年或以後
本集團持股比例：100%



黃金海岸 泉州石獅市永寧鎮



開發類型：商住綜合、旅遊、
經濟綜合開發
項目亮點：一線海景、
旅遊配套
佔地面積：1,196,614 平方米
總建築面積：1,256,400 平方米
預計完工時間：2012 年、
2014 年或以後
本集團持股比例：45%



中駿國際社區二、三期

山西臨汾市堯都區阪下街



開發類型：住宅
項目亮點：地理位置優越
佔地面積：140,448 平方米
總建築面積：485,878 平方米
預計完工時間：2013 年或以後
本集團持股比例：90%



天峰御泉

鞍山市鞍海路西



開發類型：住宅、
商業及酒店
項目亮點：交通便捷、
配套完善
佔地面積：603,562 平方米
總建築面積：1,813,868 平方米
預計完工時間：2012 年或以後
本集團持股比例：70%



德勝公館 北京市西城區德外大街 18 號



開發類型：住宅
項目亮點：交通便捷、
配套完善
佔地面積：5,549 平方米
總建築面積：38,195 平方米
預計完工時間：2014 年或以後
本集團持股比例：100%



南湖香郡 唐山市南湖西北側



開發類型：住宅
項目亮點：交通便捷、
配套完善
佔地面積：113,292 平方米
總建築面積：64,911 平方米
預計完工時間：2012 年
本集團持股比例：100%

董事及高級管理人員履歷

執行董事

黃朝陽，45歲，本公司的創辦人之一，為本公司董事會主席兼本公司總裁，亦為本公司薪酬委員會主席。黃先生於二零零七年十一月三十日獲委任為本公司執行董事，負責制定本公司業務發展策略、監督本公司的人力資源管理、財務管理、營銷管理、設計管理、商業地產管理工作。黃先生自一九九六年參與發展本集團首個物業項目(即駿達中心)之後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有十五年房地產開發經驗。黃先生為中國政治協商會議全國委員會委員、中國和平統一促進會香港總會副會長、南昌大學客座教授、泉州師範學院董事會副董事長、南安華僑中學董事會董事長、香港福建社團聯合會永遠名譽會長、香港泉州同鄉會永遠名譽會長、香港廈門聯誼總會永遠名譽會長。目前黃先生正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

陳元來，44歲，本公司的創辦人之一，為本公司董事會副主席。陳先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事。陳先生自一九九六年參與發展本集團首個項目(即駿達中心)後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有十五年房地產開發經驗。陳先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理及項目管理經驗。陳先生為福建省青年企業家協會理事、福建省青年聯合委員會委員，曾擔任泉州市豐澤區第二屆人民代表大會代表。陳先生於二零零八年五月完成香港大學專業進修學院與上海復旦大學開辦的一年制高級管理人員商業房地產開發及融資工商管理課程。

鄭曉樂，46歲，本公司創辦人之一，為本公司董事會副主席，亦為本公司提名委員會主席。鄭先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事。鄭先生自一九九六年參與發展本集團首個項目(即駿達中心)之後，便一直參與本集團其後發展的所有項目，至今已擁有十五年房地產開發經驗。鄭先生亦透過參與本集團發展的項目而擁有豐富的投資管理、項目管理及工程管理經驗。鄭先生於一九八七年畢業於福建師範大學。

李維，40歲，為本公司執行董事兼常務副總裁，亦為本公司提名委員會委員。李先生於二零零九年八月十二日獲委任為本公司執行董事。李先生負責本公司的日常營運管理及計劃經營事宜，包括總裁辦、行政人力資源部的管理。李先生於二零零六年六月加盟本公司，之前曾任中國建設銀行廈門分行公司業務部及信貸審批部總經理。李先生於一九九二年畢業於廈門大學銀行金融學系，獲經濟學學士學位。

非執行董事

馮家彬，65歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司非執行董事。馮先生為國際會計師協會資深會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。馮先生為昊天能源集團有限公司(0474)的執行董事和董事會副主席，以及香港其他三間上市公司三林環球有限公司(3938)、越秀交通有限公司(1052)及利興發展有限公司(0068)的獨立非執行董事。馮先生自一九九五年六月至二零一零年三月擔任事安集團有限公司(0378)的董事。從二零零四年三月至二零零八年三月，馮先生曾擔任利星行有限公司的獨立非執行董事(一家曾於香港聯交所上市並於二零零八年三月以協議安排之方式進行私有化的公司)。馮先生自二零零四年九月至二零一零年八月擔任駿威汽車有限公司的獨立非執行董事(一家曾於香港聯交所上市並於二零一零年八月以協議安排方式進行私有化公司)。馮先生為金匯國際(集團)有限公司的創辦人兼主席。馮先生於金融、證券及企業財務方面擁有逾三十年經驗。馮先生亦為本公司天峰項目的合營夥伴美運集團有限公司的董事。

獨立非執行董事

丁良輝，57歲，MH，FCCA，FCPA (Practising)，CTA (HK)，ACA，FHKIoD，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會委員。丁先生為執業會計師，在會計界服務超過三十年，現任丁何關陳會計師行(執業會計師)執行合夥人。丁先生為中國人民政治協商會議第九、十屆福建省委員會委員。丁先生為周生生集團國際有限公司(0116)非執行董事，以及其他七家香港上市公司的獨立非執行董事，即北京同仁堂科技發展股份有限公司(1666)、通達集團控股有限公司(0698)、五礦資源有限公司(1208)、金六福投資有限公司(0472)、科聯系統集團有限公司(0046)、天虹紡織集團有限公司(2678)及東嶽集團有限公司(0189)。

董事及高級管理人員履歷

呂鴻德，50歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦為本公司審核委員會及提名委員會委員。呂先生於一九八三年自國立成功大學取得工業與資訊管理學士學位，於一九八五年及一九九二年分別取得國立台灣大學管理學院商學研究所行銷學碩士及博士學位。呂先生現為台灣中原大學企業管理學系教授，專長營銷管理及企業競爭策略。呂先生亦為新加坡國立大學、南洋理工大學EMBA中心及廈門大學EMBA中心等院校的客座教授。呂先生為香港聯交所上市的凱普松國際電子有限公司(0469)、安踏體育用品有限公司(2020)及中國利郎有限公司(1234)的獨立非執行董事。呂先生亦為四間台灣公司，即於台灣證券交易所上市的台灣永光化學工業股份有限公司(1711)、台灣天瀚科技股份有限公司(6225)、於台灣證券櫃檯買賣中心買賣股份的台灣伍豐科技股份有限公司(8076)及台灣立端科技股份有限公司(6245)的獨立董事。呂先生先前於二零零八年十一月至二零零九年三月擔任香港上市公司中國綠色食品(控股)有限公司(0904)的獨立非執行董事。

戴亦一，43歲，於二零一零年一月六日獲委任為本公司獨立非執行董事，亦是本公司審核委員會及薪酬委員會委員。戴先生為廈門大學管理學院高級工商管理碩士課程的副院長兼全職教授，亦擔任清華大學及北京大學舉辦的房地產首席執行官課程的兼任教授。於一九九七年至二零零一年，戴先生擔任廈門大學經濟學院計劃統計系研究秘書、主任助理及副系主任；於二零零三年至二零零七年，戴先生先後擔任廈門大學管理學院專為高級管理人員而舉辦的高級管理人員工商管理碩士課程的副主管和主管。戴先生於二零零二年為加拿大McGill University管理學院的高級客座教授，於二零零七年至二零零八年為美國西北大學的高級訪問教授。戴先生自二零零五年起出任福建房地產協會顧問。戴先生為香港上市公司明發集團(國際)有限公司(0846)的獨立非執行董事；為上海證券交易所上市公司廈門建發股份及廈門國貿集團股份有限公司的獨立董事，亦為深圳證券交易所上市公司福建七匹狼實業股份有限公司及廣東世榮兆業股份有限公司的獨立董事。戴先生於一九八九年畢業於廈門大學，獲得經濟學學士學位，並於一九九九年獲廈門大學頒授經濟學博士學位。戴先生亦於中國人民大學中美經濟學培訓中心完成第六屆Ford Program培訓課程。戴先生於一九九七年獲授中國房地產估值師執業證書。

高級管理人員

劉志傑，54歲，本公司副總裁兼工程管理部總經理，負責本公司的工程管理工作。劉先生於一九九八年加盟本集團。劉先生於一九八一年畢業於福建省建築高等專科學校土木工程系。劉先生擁有豐富的工程施工及成本管理經驗。

黃攸權，42歲，為本公司副總裁兼財務部總經理，負責本公司的財務管理工作。黃先生於二零零三年加盟本集團，之前曾任福建弘審會計師事務所有限公司廈門分公司的審計經理及所長助理。黃先生於一九九一年畢業於廈門大學數學系，獲理學學士學位；自二零零九年九月起在廈門大學修讀高級管理人員工商管理碩士課程。黃先生為中國註冊會計師，並為福建省註冊會計師協會的會員。

黃勁松，41歲，為本公司副總裁，負責本公司物業公司及商業地產相關工作。黃先生於二零一零年加盟本集團，之前曾任廈門國貿集團股份有限公司貿易事業本部副總經理及廈門國貿汽車股份有限公司總經理。黃先生畢業於廈門大學國際貿易系，並於二零零二年獲得新加坡國立大學工商管理碩士學位。黃先生擁有超過十九年的企業管理經驗。

卞應華，37歲，本公司助理總裁兼廈門公司總經理。卞先生於二零零七年九月加盟本公司，之前曾任中國遠洋運輸集團總公司戰略發展部副處長。卞先生於一九九六年畢業於大連理工大學土木工程系，獲工學學士學位。

李少波，42歲，本公司財務總監兼公司秘書，負責本公司的財務匯報、投資者關係及秘書工作。李先生於二零零八年一月加盟本公司，之前曾任其中一間國際執業會計師事務所的經理。李先生於一九九四年畢業於香港理工大學，獲會計學學士學位。李先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會的資深會員。李先生擁有豐富的財務管理及審計經驗。

湯筱娟，38歲，本公司營銷管理部總經理兼商業地產公司總經理，負責本公司的營銷管理、客戶服務及商業地產管理工作。湯女士於二零零二年加盟本公司，之前曾任廈門永宏基房地產開發有限公司辦公室主任。湯女士於一九九四年畢業於江西財經學院，獲經濟學學士學位。

董事及高級管理人員履歷

鄭全樓，39歲，本公司設計管理部總經理，負責設計管理工作。鄭先生於一九九八年十一月加盟本公司，之前曾任泉州市東海開發有限公司的現場經理。鄭先生於一九九二年獲福建省建築高等專科學校建築工程大專學歷，並於二零零九年取得福建農林大學土木工程系學士學位。鄭先生為中國註冊造價工程師，及自二零零六年起擔任泉州建築項目評標專家。鄭先生現正攻讀廈門大學高級管理人員工商管理碩士課程。

張海濤，42歲，本公司總裁辦總經理，負責本公司審計監察、法務管理及企劃經營工作。張女士於二零零七年一月加盟本公司，之前曾任廈門天健華天會計師事務所高級經理。張女士於一九九零年畢業於廈門大學會計學系，獲經濟學學士學位。張女士為中國註冊會計師及高級會計師，擁有豐富的審計工作經驗。

公司秘書

李少波，本公司高級管理層成員之一，為本公司財務總監兼公司秘書。李先生的履歷已於前述。

企業管治常規

本公司堅信，堅持高標準的企業管治，有助於保持高級管理層的高效工作，並且保障公司及股東的利益。因此，本公司致力於制定及實施有效的企業管制常規並且持續不斷地修正之以便提高本公司的運作效率。截至二零一零年十二月三十一日止年度內，除於下文「主席及行政總裁」所披露之外，本公司及董事會一直遵守香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「守則」）的守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納上市條例附錄十所載之《上市公司董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行證券交易的準則。本公司已特別向全體董事查詢，並獲全體董事確認，於回顧年度內，彼等一直符合標準守則及其有關董事進行證券交易操守守則規定的準則。

董事會

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

目前，本公司董事會由八名董事組成，包括四名執行董事（黃朝陽先生、陳元來先生、鄭曉樂先生及李維先生）、一名非執行董事（馮家彬先生）及三名獨立非執行董事（丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生）。董事會成員之間概無關係，包括財務、業務、家屬或者其它重大／相關的關係。

企業管治報告

於回顧年內，本公司一共召開六次董事會會議。各董事的個別出席情況載於下列表格：

	出席次數／會議總數
執行董事：	
黃朝陽先生	6/6
鄭曉樂先生	6/6
陳元來先生	6/6
李維先生	6/6
非執行董事：	
馮家彬先生	6/6
獨立非執行董事：	
丁良輝先生	6/6
呂鴻德先生	6/6
戴亦一先生	6/6

主席兼行政總裁

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

遵守不競爭契約

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

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

獨立非執行董事及非執行董事

本公司獨立非執行董事及非執行董事各自在二零一零年一月六日獲委任，為期三年。

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

獨立非執行董事及非執行董事擔任重要的角色，他們運用獨立的分析對董事會的決策提供專業而公平的意見。這不僅有利於保證決策的科學性，也更能保障本公司及股東的利益。

薪酬委員會

遵照上市規則附錄十四的規定，本公司於二零一零年一月六日成立薪酬委員會。薪酬委員會主席為黃朝陽先生，其他成員為丁良輝先生及戴亦一先生。

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

在回顧期內，薪酬委員會召開一次會議。各成員於薪酬委員會會議的個別出席情況如下：

	出席次數／會議總數
執行董事：	
黃朝陽先生	1/1
獨立非執行董事：	
丁良輝先生	1/1
戴亦一先生	1/1

企業管治報告

提名委員會

遵照上市規則附錄十四的規定，本公司於二零一零年一月六日成立提名委員會。本公司提名委員會主席為鄭曉樂先生，其餘成員為李維先生及呂鴻德先生。

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

在回顧期內，提名委員會並無舉行任何會議。

審核委員會

遵照上市規則第3.21條的規定，本公司於二零一零年一月六日成立提名委員會。按照規定，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成：主席為丁良輝先生，其餘兩位成員為呂鴻德先生及戴亦一先生。本公司審核委員會主席丁良輝先生有相當的會計、財務管理專長，符合聯交所上市規則第3.10(2)條之規定。

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

在回顧期內，審核委員會召開兩次會議。各成員於審核委員會會議的個別出席情況如下：

出席次數／會議總數

獨立非執行董事：

丁良輝先生	2/2
呂鴻德先生	2/2
戴亦一先生	2/2

核數師酬金

有回顧期內，就審核服務及非審核服務而向本公司核數師安永會計師事務所支付的酬金如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 港幣元
二零二零年年度審核服務	2,250,000
二零二零年中期業績協定程序服務	300,000
截至二零二零年九月三十日止九個月財務報表審閱服務	950,000
合計	3,500,000

審核委員會負責就有關委任、續聘及罷免核數師的事宜向董事會提供推薦意見。審核委員會建議重新續聘安永會計師事務所為本集團二零一一年度的外部核數師，惟須獲股東於本公司股東周年大會批准。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零二零年十二月三十一日止財政年度財務報表的責任，確認財務報表如實反應本公司及本集團在該日期止年度的業績情況，並根據適用的法定規定及會計準則編製。本公司外聘核數師安永會計師事務所編製有關其對本集團財務報表申報責任的聲明載於第58頁的獨立核數師報告。

內部監控

董事會全面負責維持妥善而有效的內部監控系統，定期檢討該系統財務、營運、合規、風險控制等方面的運作效率，以保障本公司職責與權力的各自獨立，進而維護股東之投資及本公司之資產。於回顧年度內，董事會已對本集團內部監控系統及其有效性進行審核。

本公司審計法務部門負責定期對本公司及附屬公司進行財務及營運回顧以及審計。該部門此項工作的目的在於確保內部監控正常運作並發揮其應有的作用。對於外聘核數師向本公司報告其監測到的本公司內部監控及會計程序的不足之處，審計法務部門應充分重視所提建議，並作出相應的行動進行改進。

除此之外，本公司亦委任安永(中國)企業諮詢有限公司審查及評估本公司於年度內的內部監控系統。

董事會將會每年至少一次審查、評估本公司的內部監控系統是否切實有效，並努力提高其運作效率。

投資者關係及與股東的溝通

本公司相信，與投資者建立良好的關係對提高公司運營效率、保障股東權益有著重要的作用。因此，本公司透過多種正式溝通的途徑，確保對業務及財務表現作出公平而透明的披露。全面的報告將於本公司網站<http://www.sce-re.com>公佈，並將在適當時間向股東寄送本集團中期及年度報告、通函、通告及月度通訊等。本公司網站提供向董事會查詢的電郵地址、通訊地址、電話號碼等訊息，並將提供有關本公司企業運作活動的資料。

年度內，本公司接待眾多批次的投資者到訪，安排投資者及分析師參觀公司於各地的樓盤，並向他們介紹公司發展策略及業務營運情況。我們相信，積極爭取與投資者、分析師面對面的溝通，是增強他們對公司信心的良好辦法。

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

董事提呈彼等之報告，以及本公司及本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。年內本集團主要在中華人民共和國（「中國」）從物業發展、物業投資及物業管理。附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註21。年內本集團的主要業務性質並無發生重大變動。

業績及股息

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的溢利及本公司與本集團於該日的事務狀況載於第60至142頁的財務報表。每股普通股0.04港元的中期股息已於二零一零年九月十三日派發。董事會建議向於二零一一年四月二十八日名列股東名冊之股東派發本年度的末期股息每股普通股0.05港元。此建議已計入財務報表列為財務狀況表權益部分內的保留盈利分配。

本公司首次公開發售所得款項用途

本公司股份於二零一零年二月五日在聯交所上市。本公司於首次公開發售時發行新股籌集的所得款項（扣除相關發行開支後）約為15億港元（人民幣13.18億元）。該等所得款項淨額使用情況如下：

	截至二零一零年 十二月三十一日	
	集資金額 (人民幣百萬元)	已使用金額 (人民幣百萬元)
土地出讓金	660	660
發展現有物業項目	528	183
一般營運資金	130	130
	1,318	973

董事會報告

財務資料概要

本集團最近五個財政年度的已刊發業績及資產、負債及非控股權益概要（摘錄自本公司的招股章程及截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表），載於第143頁。該概要並不構成經審核財務報表的一部分。

物業及設備及投資物業

年內本集團的物業及設備及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註15及16。本集團主要投資物業的其他詳情載於第144頁。

發展中物業

年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註19。本集團主要發展中物業的其他詳情載於第144頁。

持作出售已落成物業

年內本集團持作出售已落成物業的詳情載於財務報表附註24。

股本

年內本公司的股本變動詳情載於財務報表附註35。

優先購買權

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

購買、贖回或銷售本公司上市證券

年內本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

儲備

年內本公司及本集團儲備變動的詳情分別載於財務報表附註36及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零一零年十二月三十一日，本公司按照開曼群島公司法撥備計算的可分派儲備為人民幣1,880,314,000元，當中人民幣124,290,000元乃建議用作本年度末期股息。

慈善捐款

年內，本集團作出慈善捐款共人民幣8,000,000元。

主要客戶及供應商

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團對五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%；向本集團五大供應商的採購佔年度總採購額少於30%。

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

董事

年內及截至本報告日期，本公司董事如下：

執行董事：

黃朝陽先生
陳元來先生
鄭曉樂先生
李維先生

非執行董事：

馮家彬先生 (於二零一零年一月六日委任)

獨立非執行董事：

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

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

董事會報告

李維先生，馮家彬先生及呂鴻德先生的任期將於應屆股東週年大會上結束。符合資格的全體董事將在應屆股東週年大會上重選連任。

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

董事及高級管理人員履歷

本集團董事及高級管理人員的履歷詳情載於年報第39至43頁。

董事服務合約

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

本公司已向馮家彬先生(非執行董事)、丁良輝先生、呂鴻德先生及戴亦一先生(均為獨立非執行董事)發出委任函件，初步年期由二零一零年一月六日起計為期三年。

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

董事酬金

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

董事於合約的權益

除「關連交易」一節及財務報表附註42所載交易外，概無董事直接或間接於年內本公司、其控股公司或任何附屬公司或同系附屬公司訂立的對本集團業務屬重大的合約中擁有重大權益。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部分(「證券及期貨條例」))的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股的好倉：

董事姓名	股份權益		所持股份數目	佔本公司 發行股本 的百分比
	個人權益	受控制法團權益		
黃朝陽先生(「黃先生」)	1,000,000	1,640,000,000 (附註1)	1,641,000,000	57.5%
陳元來先生(「陳先生」)	—	120,000,000 (附註2)	120,000,000	4.2%
鄭曉樂先生(「鄭先生」)	—	120,000,000 (附註3)	120,000,000	4.2%
馮家彬先生(「馮先生」)	—	12,380,000 (附註4)	12,380,000	0.4%

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

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

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

附註4：該12,380,000股股份以金匯國際(集團)有限公司名義登記，其中2,600,000股由馮先生設立的全權信託馮家彬家族信託以信託形式持有。金匯國際(集團)有限公司全部已發行股本的19%及25.44%分別由馮先生直接及間接擁有。因此，彼被視為於金匯國際(集團)有限公司持有的所有該等股份中擁有權益，其中9,780,000股為受控制法團權益，而2,600,000股為全權信託創辦人權益。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，概無董事或主要行政人員登記於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的根據證券及期貨條例第352條本公司須予存置的登記冊登記或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉。

董事購買股份或證券的權利

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

購股權計劃

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

計劃於二零一零年一月六日生效，而除非以其他方式註銷或修訂，有效期十年直至二零二零年一月五日止。

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

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

於授出購股權時，本公司可指定購股權可行使前必須持有的任何最低期限。

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

計劃的其他詳情披露於財務報表附註35。計劃生效以來概無根據計劃授出任何購股權。

重要合約

年底或年內任何時間，董事概無於本公司或其附屬公司為訂約方且對本集團的業務屬重要的任何合約中直接或間接擁有重大權益。

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

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

管理合約

年內，概無訂立或存續任何有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政合約。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益

於二零一零年十二月三十一日，各人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉如下：

好倉：

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

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

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，概無人士(除本公司董事或主要行政人員以外，其利益已載於上述「董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉」章節內)在本公司股份及相關股份中登記擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的任何權益或淡倉。

董事會報告

關連交易

年內，本集團有以下關連交易。其若干詳情乃符合上市規則第十四A章之規定披露。

本公司已於二零一零年五月二十五日公告，本集團於二零一零年五月二十五日與華鋒控股有限公司（「華鋒」）就收購富拓投資有限公司（「富拓」）的全部已發行股本訂立收購協議（而富拓間接擁有由本公司持有60%權益的附屬公司山西源宏房地產開發有限公司（「山西源宏」）的20%股本權益）。由於華鋒為山西源宏的主要股東，因此根據上市規則第十四A章規定華鋒屬本公司的關連人士，因此，根據收購協議形成的交易構成本公司的關連交易。

根據收購協議規定，收購總代價為人民幣5,500萬元，其中人民幣2,500萬元須於簽訂收購協議後三個營業日內支付，餘下人民幣3,000萬元須於完成富拓全部已發行股本的轉讓手續後支付。完成收購協議後，本集團於山西源宏的權益由60%增加至80%。

有關關連交易及持續性關連交易，本集團已遵守上市規則第十四A章披露要求於財務報表附註42披露。

充足公眾持股量

根據本公司獲得的資料，據董事所知，於二零一一年三月二十三日（即本報告日期前的最後實際可行日期），本公司已維持上市規則規定的公眾持股量。

董事於競爭業務的權益

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

申報期後事件

本集團於申報期後的重大事件詳情載於財務報表附註45。

核數師

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

代表董事會

黃朝陽

主席

香港

二零一一年三月二十三日



致中駿置業控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全體股東

吾等已審核第60頁至第142頁所載中駿置業控股有限公司(本公司)及其子公司(本集團)的綜合財務報表，包括於二零二零年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表，截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明註釋。

董事就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頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求編製以及真實公平地呈列綜合財務報表。為此，董事必須實行相關的內部控制，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

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

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

審核涉及執程序以取得綜合財務報表的金額及披露的審計證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務資料存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實而公允地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核證據乃充足及適當地為吾等的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴公司和 貴集團於二零一零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溢利和現金流量，並已按照香港公司條例妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港中環金融街八號

國際金融中心二期十八樓

二零一一年三月二十三日

綜合全面收益表

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
收益	6	4,131,295	586,463
銷售成本		(2,537,800)	(292,804)
毛利		1,593,495	293,659
其他收入及收益	6	22,219	16,039
投資物業公允值變動	16	64,228	371,613
銷售及營銷開支		(101,066)	(38,955)
行政開支		(171,583)	(91,197)
其他開支		(832)	(137)
財務費用	7	(6,891)	(5,642)
應佔下列各項溢利及虧損			
共同控制實體		92,283	(1,598)
聯營公司		35,565	(3,095)
除稅前溢利	8	1,527,418	540,687
稅項開支	11	(591,107)	(178,996)
年內溢利		936,311	361,691
其他全面收入／(虧損)：			
應佔共同控制實體其他全面收入／(虧損)		(1,697)	12
應佔聯營公司其他全面收入		4,589	—
換算海外業務的匯兌差額		(1,013)	(5,793)
年內其他全面收入／(虧損)		1,879	(5,781)
年內其他全面收入總額		938,190	355,910

綜合全面收益表

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
下列各項應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人	12	946,125	373,434
非控股權益		(9,814)	(11,743)
		936,311	361,691
下列各項應佔全面收入／(虧損)總額：			
母公司擁有人		944,981	367,653
非控股權益		(6,791)	(11,743)
		938,190	355,910
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	14		
基本及攤薄		人民幣33.8分	人民幣17.9分

股息詳情於財務報表附註13披露。

綜合財務狀況表

二零一零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (重列)	二零零九年 人民幣千元 (重列)
非流動資產				
物業及設備	15	115,610	84,592	79,986
投資物業	16	1,396,000	1,296,000	882,000
預付土地租金	17	1,613,786	2,162,231	752,075
無形資產	18	4,662	4,819	—
發展中物業	19	409,828	354,620	308,496
在建工程合約	20	26,457	—	—
於共同控制實體的投資	22	141,456	156,218	123,194
於聯營公司的投資	23	46,282	6,128	11,489
預付款項	26	357,197	154,976	508,040
遞延稅項資產	33	70,004	82,449	20,808
非流動資產總值		4,181,282	4,302,033	2,686,088
流動資產				
發展中物業	19	4,250,492	2,052,276	1,370,435
持作出售已落成物業	24	147,462	1,131,664	803,671
貿易應收款項	25	27,107	22,144	4,597
預付款項、按金及其他應收款項	26	205,974	325,967	142,466
應收關連方款項	27	218,411	172,809	126,069
可收回稅項		24,832	93,796	90,353
受限制現金	28	253,238	115,325	83,410
現金及現金等價物	28	1,268,891	489,480	59,679
流動資產總值		6,396,407	4,403,461	2,680,680
流動負債				
貿易應付款項	29	443,456	307,534	436,578
預收款項	30	1,531,958	2,994,693	1,898,011
其他應付款項及應計費用	31	476,658	487,097	618,142
計息銀行及其他融資	32	631,891	567,037	1,009,425
應付關連方款項	27	76,798	231,266	368,440
應付稅項		454,581	74,075	29,048
流動負債總額		3,615,342	4,661,702	4,359,644
流動資產／(負債)淨額		2,781,065	(258,241)	(1,678,964)

綜合財務狀況表

二零一零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (重列)	二零零九年 人民幣千元 (重列)
流動資產／(負債)淨額		2,781,065	(258,241)	(1,678,964)
總資產減流動負債		6,962,347	4,043,792	1,007,124
非流動負債				
其他應付款項	31	16,410	2,240	2,479
計息銀行及其他融資	32	2,082,354	1,539,028	344,493
遞延稅項負債	33	170,985	186,498	86,225
大修撥備	34	7,648	3,800	—
非流動負債總額		2,277,397	1,731,566	433,197
資產淨值		4,684,950	2,312,226	573,927
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本	35	250,683	11	10
儲備	36	3,416,376	1,509,364	457,493
		3,667,059	1,509,375	457,503
非控股權益		1,017,891	802,851	116,424
權益總額		4,684,950	2,312,226	573,927

黃朝陽
董事

李維
董事

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價賬	資本儲備	法定盈餘儲備	合併儲備	其他儲備	匯兌波動儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註35)	(附註35)	(附註36(b))	(附註36(c))	(附註36(d))						
於二零零九年一月一日	10	—	3,463	54,135	30	3,499	75,886	320,480	457,503	116,424	573,927
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	373,434	373,434	(11,743)	361,691
年內其他全面											
收入／(虧損)：											
應佔共同控制實體											
其他全面收入	—	—	—	—	—	12	—	—	12	—	12
換算海外業務的											
匯總差額	—	—	—	—	—	—	(5,793)	—	(5,793)	—	(5,793)
年內其他全面											
收入／(虧損)總額	—	—	—	—	—	12	(5,793)	373,434	367,653	(11,743)	355,910
發行股份	1	682,675	—	—	—	—	—	—	682,676	—	682,676
股份發行開支	—	(687)	—	—	—	—	—	—	(687)	—	(687)
附屬公司取消註冊	—	—	—	(10,270)	—	—	—	10,270	—	—	—
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	28,894	—	—	—	(28,894)	—	—	—
收購並非業務的附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	622,300	622,300
出售部分附屬公司	—	—	2,230	—	—	—	—	—	2,230	75,870	78,100
於二零零九年											
十二月三十一日及											
二零一零年一月一日	11	681,988*	5,693*	72,759*	30*	3,511*	70,093*	675,290*	1,509,375	802,851	2,312,226

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	母公司擁有人應佔										非控股 權益	權益總額
	股本 人民幣 千元 (附註35)	股份 溢價賬 人民幣 千元 (附註35)	資本 儲備 人民幣 千元 (附註36(b))	法定 盈餘儲備 人民幣 千元 (附註36(c))	合併 儲備 人民幣 千元 (附註36(d))	其他 儲備 人民幣 千元	匯兌 波動儲備 人民幣 千元	保留溢利 人民幣 千元	總計 人民幣 千元	總計 人民幣 千元		
於二零一零年一月一日	11	681,988*	5,693*	72,759*	30*	3,511*	70,093*	675,290*	1,509,375	802,851	2,312,226	
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	946,125	946,125	(9,814)	936,311	
年內其他全面 收入/(虧損)：												
應佔共同控制實體 其他全面收入	-	-	-	-	-	(1,697)	-	-	(1,697)	-	(1,697)	
應佔聯營公司 其他全面收入	-	-	-	-	-	4,589	-	-	4,589	-	4,589	
換算海外業務的 匯總差額	-	-	-	-	-	-	(4,036)	-	(4,036)	3,023	(1,013)	
年內全面 收入/(虧損)總額	-	-	-	-	-	2,892	(4,036)	946,125	944,981	(6,791)	938,190	
資本化發行股份	197,956	(197,956)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
發行股份	52,716	1,317,900	-	-	-	-	-	-	1,370,616	-	1,370,616	
股份發行開支	-	(52,233)	-	-	-	-	-	-	(52,233)	-	(52,233)	
非控股股東資本貢獻	-	-	-	-	-	-	-	-	-	282,349	282,349	
收購非控股權益	-	-	(5,866)	-	-	-	-	-	(5,866)	(60,518)	(66,384)	
二零一零年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(99,814)	(99,814)	-	(99,814)	
轉撥至法定盈餘儲備	-	-	-	42,509	-	-	-	(42,509)	-	-	-	
於二零一零年 十二月三十一日	250,683	1,749,699*	(173)*	115,268*	30*	6,403*	66,057*	1,479,092*	3,667,059	1,017,891	4,684,950	

* 該等儲備帳目包括綜合財務狀況表中人民幣3,416,376,000元(二零零九年: 人民幣1,509,364,000元)的綜合儲備。

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
經營活動現金流量			
除稅前溢利		1,527,418	540,687
就下列各項作出調整：			
財務費用	7	6,891	5,642
應佔下列各項溢利及虧損：			
共同控制實體		(92,283)	1,598
聯營公司		(35,565)	3,095
利息收入	6	(4,725)	(2,778)
物業及設備項目撇銷	8	797	11
出售物業及設備項目虧損淨額	8	35	126
折舊	15	11,095	7,330
預付土地租金攤銷	17	49,507	22,067
投資物業公允值變動	16	(64,228)	(371,613)
無形資產攤銷	18	157	42
		1,399,099	206,207
增添預付土地租金	17	(48,416)	(815,933)
發展中物業減少／(增加)		(1,457,607)	139,946
在建工程合約增加		(26,457)	—
持作出售已落成物業減少／(增加)		984,202	(299,127)
貿易應收款項增加		(4,963)	(17,547)
預付款項、按金及其他應收款項減少／(增加)		(78,589)	690,204
應收關連方款項減少		6,874	2,702
貿易應付款項增加／(減少)		135,922	(131,387)
預收款項增加／(減少)		(1,462,735)	1,096,502
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		35,455	40,935
大修撥備增加	34	3,677	880
經營所得／(所用)現金		(513,538)	913,382
已收利息		4,725	2,778
已付利息		(123,538)	(104,582)
已付中國企業所得稅		(101,497)	(44,389)
已付中國土地增值稅		(43,208)	(22,254)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		(777,056)	744,935

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／(所用)現金流量淨額		(777,056)	744,935
投資活動現金流量			
購置物業及設備項目	15	(43,636)	(3,879)
增添投資物業	16	(30,129)	(42,387)
出售物業及設備項目所得款項		691	535
出售共同控制實體所得款項		—	5,752
於共同控制實體的投資		—	(58,800)
自共同控制實體收取的股息		106,290	25,000
收購並非業務的附屬公司	37	(126,636)	(857,107)
收購非控股權益		(66,500)	—
收購附屬公司及聯營公司應付的代價減少		—	(236,745)
應付若干附屬公司一名非控股股東款項增加／(減少)		24,879	(3,356)
應收共同控制實體及聯營公司款項增加		(47,299)	(97,591)
受限制現金減少／(增加)		(137,913)	140,244
投資活動所用現金流量淨額		(320,253)	(1,128,334)
融資活動現金流量			
發行新股份	35	1,370,616	681,989
股份發行開支	35	(52,233)	—
新增銀行及其他融資		1,356,498	1,824,219
償還銀行及其他融資		(748,028)	(1,502,082)
若干附屬公司非控股股東墊款減少		(52,654)	(101,692)
非控股股東注資		268,349	—
應付關連方款項減少淨額		(164,489)	(89,231)
支付股息		(99,814)	—
融資活動所得現金流量淨額		1,878,245	813,203
現金及現金等價物增加淨額		780,936	429,804
年初現金及現金等價物		489,480	59,679
匯率變動的影響淨額		(1,525)	(3)
年末現金及現金等價物		1,268,891	489,480
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	28	1,268,891	489,480

財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	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			
於一間附屬公司的投資	21	—	—
流動資產			
預付款項	26	787	8,137
應收附屬公司款項	21	2,061,408	659,840
現金及現金等價物		2,215	18
流動資產總值		2,064,410	667,995
流動負債			
其他應付款項及應計費用	31	2,169	5,580
流動負債總額		2,169	5,580
流動資產淨額		2,062,241	662,415
資產淨額		2,062,241	662,415
權益			
已發行股本	35	250,683	11
儲備	36(e)	1,811,558	662,404
權益總額		2,062,241	662,415

黃朝陽
董事

李維
董事

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

1. 公司資料

中駿置業控股有限公司(「本公司」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

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

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

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

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。除投資物業按公允值計量外，財務報表乃按歷史成本慣例編製。除另有註明外，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，而當中所有金額均四捨五入至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務報表。附屬公司與本公司之財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司之業績由收購日期(即本集團取得控制權之日)起計綜合入賬，並繼續綜合入賬至該等控制權終止之時為止。一切集團內公司間之結餘、交易、集團內公司間交易所引致之未變現盈虧及股息均於綜合時全數抵銷。

附屬公司之虧損乃歸屬於非控股權益，即使此舉引致結餘為負數。

一間附屬公司之所有權權益發生變動(並未失去控制權)，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計交易差額；及確認(i)所收代價之公允值、(ii)任何所保留投資之公允值及(iii)損益賬中任何因此而產生之盈餘或虧損。先前於其他全面收益表內確認之本集團應佔部份重新分類為損益或保留溢利(如適當)。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號修訂本	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則 — 額外豁免首次採納者
香港財務報告準則第2號修訂本	修訂香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款— 集團以現金結算以股份為基礎付款的交易
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號修訂本	修訂香港會計準則第39號金融工具：確認及計量— 合資格對沖項目
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
於二零零八年十月頒佈的 香港財務報告準則之改進內所載 香港財務報告準則第5號的修訂本	修訂香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產 及已終止經營業務—計劃出售於一間附屬公司之 控股權益
二零零九年香港財務報告準則之改進 香港詮釋第4號的修訂本	修訂於二零零九年五月頒佈之若干香港財務報告準則 修訂香港詮釋第4號租賃—釐定香港土地租賃的租賃期限
香港詮釋第5號	財務報表的呈報—借款人對包含按要求償還 條款的定期貸款的分類

除如下文對包含於二零零九年香港財務報告準則之改進中之有關香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)、香港會計準則第7號及香港會計準則第17號之修訂及香港詮釋第4號(於二零零九年十二月經修訂)的進一步闡釋外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報告產生重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

(a) 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(經修訂)綜合及獨立財務報表

香港財務報告準則第3號(經修訂)對業務合併的會計處理引入若干變動，該等變動影響非控股權益的初步計量、交易成本的會計處理、或然代價及分階段達成的業務合併的初步確認及隨後計量。該等變動將影響已確認商譽之金額、發生收購期間之報告業績及未來報告業績。

2.2 會計政策及披露之變動 (續)

(a) 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(經修訂)綜合及獨立財務報表(續)

香港會計準則第27號(經修訂)規定不喪失控制權之附屬公司之擁有權權益變動被列為股權交易。因此，該等變化對商譽並無影響，亦不會產生利潤或虧損。除此以外，該經修訂準則變動亦修改了附屬公司產生之虧損及對附屬公司喪失控制權之會計處理方法。隨後相應修訂涉及之準則包括但不限於香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第12號所得稅項、香港會計準則第21號外匯匯率變動之影響、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號於合營企業之權益。

該等經修訂準則引入的變動採用未來適用法並影響日後收購、喪失控制權及二零一零年一月一日後與非控股權益的交易的會計處理。

(b) 二零零九年香港財務報告準則之改進及香港詮釋第4號修訂

於二零零九年五月頒佈之二零零九年香港財務報告準則之改進制定對多項香港財務報告準則之修訂。各項準則均各自設過渡條文。採納部份修訂可能會導致會計政策變動，惟此等修訂對本集團並無任何重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂之詳情如下：

- 香港會計準則第7號現金流量表：要求惟有導致在財務狀況表內可確認為資產的支出，才可以分類為投資活動之現金流量。
- 香港會計準則第17號租賃：刪除有關土地租賃分類的特定指引。因此，土地租賃應按香港會計準則第17號的一般指引釐定為融資租賃或經營租賃。

修訂香港詮釋第4號租賃—釐定香港土地租賃之期限乃根據包含於二零零九年香港財務報告準則之改進中之香港會計準則第17號租賃的修訂而修改。按照此項修訂，香港詮釋第4號之範圍已擴大至覆蓋所有土地租賃，其中包括被分類為融資租賃之土地租賃。因此，該詮釋適用於按照香港會計準則第16號，香港會計準則第17號以及香港會計準則第40號列賬之所有物業租賃。

本集團於採納修訂後已重估其在香港及中國過往被分類為經營租賃之租賃。在中國的土地租賃仍分類為經營租賃。由於在香港之租賃絕大部分風險及回報已轉讓予本集團，在香港之租賃已從「預付土地租金」下之經營租賃重新分類為「物業及設備」下之融資租賃，相應之攤銷亦已重新分類為折舊。

2.2 會計政策及披露之變動 (續)

(b) 二零零九年香港財務報告準則之改進及香港詮釋第4號修訂 (續)

上述變動之影響歸納如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
截至十二月三十一日止年度之綜合全面收益表		
預付土地租金之攤銷減少	(167)	(173)
物業及設備之折舊增加	167	173
	-	-
於十二月三十一日之綜合財務狀況表		
預付土地租金之減少淨額	(8,146)	(8,313)
物業及設備之增加淨額	8,146	8,313
	-	-
		二零零九年 人民幣千元
於一月一日之綜合財務狀況表		
預付土地租金之減少淨額		(8,486)
物業及設備之增加淨額		8,486
		-

因應用追溯而重列之修訂綜合財務狀況表及於二零零九年一月一日之綜合財務狀況表內之項目及相關附註已於本財務報表內呈列。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團於該等財務報表並無應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－首次採納者無須按照香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限豁免之修訂 ²
香港財務報告準則第1號修訂本	修訂香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－嚴重通貨膨脹及剔除首次採納的固定日期 ⁴
香港財務報告準則第7號修訂本	修訂香港財務報告準則第7號金融工具：披露－轉讓金融資產 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第12號修訂本	修訂香港會計準則第12號所得稅－遞延稅項收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ³
香港會計準則第32號修訂本	修訂香港會計準則第32號金融工具：呈列－供股之分類 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號修訂本	修訂香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號最低資金規定之預付款項 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第19號	發行權益工具以消滅金融負債 ²

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零一零年香港財務報告準則之改進，當中載列若干香港財務報告準則之修訂，主要目的為剔除異處及澄清文句。香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號之修訂於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效，而香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，儘管各準則有獨立過渡條文。

- 1 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- 5 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 6 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

預期將對本集團產生重大影響之變動之進一步資料如下：

二零零九年十一月頒佈的香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量的全面計劃的第一階段的第一部份。該階段重點為金融資產的分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理財務資產的業務模式及金融資產合同現金流量特徵，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。此舉旨在改進和簡化香港會計準則第39號規定的金融資產分類與計量方式。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響 (續)

於二零一零年十一月香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，而香港財務報告準則第9號計入香港會計準則第39號金融工具現行解除確認的原則。大部份增加由香港會計準則第39號承前結轉不變，而產生的變動僅影響指定為按公允價值計入損益的金融負債採用公允價值選擇(「公允價值選擇」)的計量。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公平值變動金額，必須於其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。除非於其他全面收益中就負債之信貸風險呈列公平值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公平值變動金額於損益呈列。香港會計準則第39號有關負債之所有其他規定均適用於香港財務報告準則第9號。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇誌入之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產之減值方面的指引繼續適用。本集團預期自二零一三年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

香港會計準則第12號乃於二零一零年十二月頒佈，其引入一項可推翻之推定，即採用香港會計準則第40號公平值模式計量之投資物業遞延稅項，應按其賬面值將透過銷售收回之基準釐定。修訂亦規定採用香港會計準則第16號重估模式計量之不可折舊資產之遞延稅項應經常按銷售基準計量。由於有關修訂，香港詮釋常務委員會詮釋第21號—所得稅—收回重估及不可折舊資產於有關修訂生效後即時被取代。本集團預期由二零一二年一月一日起追溯採用香港會計準則第12號之修訂。本集團於以前按投資物業公允值變動確認之遞延稅項資產乃根據投資物業之賬面值能夠透過使用而回收的假設估算。

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連人士之定義，亦訂明倘若政府相關實體與同一政府或受同一政府所控制、共同控制或發揮重大影響力之實體進行交易，可獲部分豁免關連人士披露。本集團預期自二零一一年一月一日起採納香港會計準則第24號(經修訂)，有關關連人士披露之比較將作出相應修訂。

雖然採納經修訂準則將導致會計政策變動，惟經修訂準則不大可能對有關連人士披露產生任何影響，因為本集團現時並無與政府相關實體進行任何重大交易。

於二零一零年五月頒佈之二零一零年香港財務報告準則之改進載列若干香港財務報告準則之修訂。本集團預期自二零一一年一月一日起採納該等修訂。各準則有獨立過渡條文。雖然採納若干修訂可能引致會計政策之變動，惟預期該等修訂概不會對本集團產生重大財務影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響 (續)

預期對本集團之政策產生重大影響之修訂如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號業務合併：闡明香港財務報告準則第7號、香港會計準則第32號及香港會計準則第39號之修訂所消除對或然代價之豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於二零零八年經修訂)前所進行的業務合併之或然代價。

另外，該等修訂將以公平價值或被收購方可識別淨資產之比例權益的非控股權益計量選擇，限制為屬現時擁有的非控股權益成份，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體之淨資產。除非其他香港財務報告準則規定須採用其他計量基準，非控股權益之其他成份均以收購日期之公平價值計量。

該等修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份為基礎的支款獎勵的會計處理方式。

- (b) 香港會計準則第1號財務報告之呈列：闡明有關權益各成份的其他全面收益分析，可於權益變動報表或財務報表附註呈列。
- (c) 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表：闡明香港會計準則第27號(於二零零八年經修訂)對香港會計準則第21號、香港會計準則第28號及香港會計準則第31號所作出的後續修訂預期將於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間或開始應用香港會計準則第27號時(兩者中以較早者為準)應用。

3. 主要會計政策

附屬公司

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

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

3. 主要會計政策 (續)

合營公司

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

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

合營公司：

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

共同控制實體

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

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

3. 主要會計政策 (續)

聯營公司

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

本集團於聯營公司的權益乃根據股權會計法按本集團所佔資產淨值減任何減值虧損計入綜合財務狀況表。本集團所佔聯營公司收購後的業績及儲備分別計入綜合全面收益表及綜合儲備。除未變現虧損證明所轉讓資產出現減值外，本集團與其聯營公司進行交易所產生的未變現利潤及虧損均予以對銷，並以本集團的聯營公司的權益為限。

業務合併及商譽

自二零一零年一月一日起的業務合併

業務合併乃以購買法入賬。轉讓之代價乃以收購日期的公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團向被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中，收購方按公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例計算於被收購方的非控股權益。收購成本於產生時列為開支。

當本集團收購業務時，須根據合約條款、收購日之經濟環境及相關條件對涉及之金融資產及承擔之金融負債進行評估，並合理分類及確認，其中包括將內嵌式衍生工具與被收購方主合同分開。

倘業務合併分階段進行，收購日之前收購方持有之被收購方股權應按收購日之公允價值重新計量，差額計入損益。

由收購方將予轉讓的任何或然代價於收購日期按公允值確認。或然代價(被視為一項資產或負債)公允價值的其後變動按香港會計準則第39號的要求，確認為損益或其他全面收益的變動。倘將或有代價分類為權益，則其於權益中最終結算前毋須重新計量。

商譽按成本進行初步計量，即已轉讓代價、非控股權益的確認金額，以及本集團先前於被收購人所持的股權的價值總額，較所收購的可識別資產淨值及所承擔負債的數額。如總代價及其他項目的總和低於所收購子公司的資產淨值的公允值，於評估後其差額將於損益表內確認為廉價購買時的收益。

3. 主要會計政策 (續)

業務合併及商譽 (續)

自二零二零年一月一日起的業務合併 (續)

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。商譽之賬面值按年或倘任可事件或情況之變動顯示賬面值有減值跡象，更頻密檢討有否出現減值。本集團每年於十二月三十一日進行商譽減值測試。為進行減值測試，因業務合併而購入的商譽自收購之日起分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的本集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，不論本集團的其他資產或負債是否已分配予該等單位或單位組別。

減值乃透過評估有關商譽的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而確定。凡現金產生單位(或現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值則確認減值虧損。已確認之商譽減值虧損不會於較後期間撥回。

倘商譽構成現金產生單位(現金產生單位組別)的一部分，而該現金產生單位業務的一部份已被出售，則在確定所出售業務的損益時，與被出售業務相關的商譽將計入該業務的賬面值內。在這種情況下出售的商譽根據被出售業務相對現金產生單位的保留份額的價值進行計量。

於二零二零年一月一日前，但自二零零五年一月一日起的業務合併

與上述按預期基準應用的規定相比，於二零二零年一月一日前進行的業務合併有以下分別：

業務合併採用購買法列賬。直接歸屬於收購的交易成本構成收購成本的一部分。非控制性權益(前稱少數股東權益)乃按非控制性股東按應佔的被收購方可識別資產淨值的比例計量。

分階段進行的業務合併按分步入賬。任何新增的所收購應佔權益並不會影響先前已確認的商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開的內嵌式衍生工具不會被重新計量，除非業務合併導致合約條款發生變動，從而導致該合約原本規定的現金流量出現大幅變動則。

當(且僅當)本集團目前負有責任、經濟利益較可能流出，並且能夠確定可靠的估計時方會確認或然代價。對或然代價作出的後續調整被確認為商譽一部分。

3. 主要會計政策 (續)

非金融資產減值

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

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

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

3. 主要會計政策 (續)

關連方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連方：

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

物業及設備及折舊

在建工程以外的物業及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業及設備的成本包括其購入價及令其達致符合預計用途的操作狀況及付運至使用地點的任何直接應佔費用。

在物業及設備投產後產生的開支，例如維修及保養，通常在產生的期間從全面收益表中扣除。倘能清楚顯示有關開支會提高使用該物業及設備的預期經濟效益，及能可靠地計量該項目的成本，則有關開支將被資本化及列為該資產的額外或重置成本。

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

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

3. 主要會計政策 (續)

物業及設備及折舊 (續)

倘若物業及設備項目的部分具不同的使用期限，該項目的成本按合理基準分配給各部分，其各部分各自計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少於各財政年度審閱及在適當時進行調整。

物業及設備項目以及已首次確認的任何重大部份乃於出售或當預期使用或出售項目將不產生未來經濟利益時撤銷確認。於資產不獲確認年度因其出售或報廢並在損益確認的任何盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值之差額。

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

發展中物業

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

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

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

持作出售已落成物業

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

3. 主要會計政策 (續)

服務特許權安排

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

本集團已付代價

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

經營服務

有關經營服務的收益根據下文就「收益確認」載列的政策入賬。

修復運動及消閒設施至指定可提供服務水平的合約責任

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

無形資產(商譽除外)

所收購無形資產乃於初步確認時按成本分開計量。業務合併中收購的無形資產成本為收購當日的公允值。無形資產的可使用年期可按有限年期或無限年期評估。可使用年期有限的無形資產按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時，評估資產減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法，至少會於各結算日進行檢討。

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

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

3. 主要會計政策 (續)

無形資產(商譽除外) (續)

特許經營權

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

投資物業

投資物業包括已落成投資物業及在建投資物業。

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

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

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

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

租賃

就本集團根據租賃持有之資產而言，如有關租賃把絕大部份擁有權之風險及利益轉移至本集團(除法定業權外)，則有關資產被分類為根據融資租賃持有之資產。融資租賃生效時，租賃資產成本按租賃最低應付租金之現值撥作成本，連同租賃責任一併記錄(不包括利息部份)，以反映其購買價及融資費用。按資本化融資租賃持有之資產(包括融資租賃土地)被計入物業、廠房及設備內，並按資產之估計可使用年期予以折舊。該等租賃之財務成本自全面收益表中扣除，以得出一個於租賃期內之固定週期支銷率。

3. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

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

經營租賃下的預付土地租金初步按成本列賬，其後則以直線法於租賃期內確認。

投資及其他金融資產

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

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

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

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

3. 主要會計政策 (續)

解除確認金融資產

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

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

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

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

金融資產減值

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

3. 主要會計政策 (續)

金融資產減值 (續)

以攤銷成本列賬的金融資產

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

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

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

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

金融負債

初步確認及計量

香港會計準則第39號中涉及的金融負債按適當的形式劃分為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借貸或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具。本集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債初步按公允值確認，而如屬貸款或借貸，則加上直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、財務擔保合約、應付關連方款項及計息銀行及其他借貸。

3. 主要會計政策 (續)

金融負債 (續)

後續計量

金融負債的計量取決於以下分類：

貸款及借貸

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

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

財務擔保合約

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

終止確認金融負債

金融負債於負債項下責任被解除或撤銷或屆滿時終止確認。

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

3. 主要會計政策 (續)

現金及現金等價物

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

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

撥備

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

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

所得稅

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

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

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

3. 主要會計政策 (續)

所得稅 (續)

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

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

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

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

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

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

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

3. 主要會計政策 (續)

收入確認

當經濟利益可能流入本集團及收益能夠可靠地計量時，會按下列基準予以確認收入：

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

土地開發合約

本集團已經與中國南安市地方政府(以下簡稱「南安政府」)訂立土地開發合約(「土地開發合約」)，以就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。

根據土地開發合約，待每幅地塊所需的建設及發展工程完成後，本集團將有權得到南安政府通過公開拍賣出售相關地塊所得的全部銷售所得款項。

自土地開發合約所得收益於開發地塊相關的風險及回報已轉讓及收益金額能可靠地計量時確認，即相關的建設及發展工程完成及相關地塊出售時確認。南安政府出售每幅地塊的時間難以確定且並非本集團所能控制。

本集團就土地開發合約產生的成本包括開發期間的施工、材料及供應品的總成本，相關借貸資金的資本化借貸成本以及該土地開發合約直接應佔的其他成本，於相關地塊出售前被列為「在建工程合約」。

在建工程合約按成本及可變現淨值兩者的較低值列賬。可變現淨值計入本集團應佔南安政府出售相關地塊所得款項的收益工程，減除直至完成的成本及根據當時市況出售地塊所得收益變現將產生的成本。

3. 主要會計政策 (續)

其他僱員福利

退休計劃

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

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

融資成本

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

股息

由於公司細則授予董事會權力宣派中期股息，擬派中期股息可即時宣派。因此，中期股息於建議派發及宣派時直接確認為負債。

3. 主要會計政策 (續)

外幣

財務報表以本集團的呈列貨幣人民幣呈列。本公司的功能貨幣為港元，而人民幣亦用作本公司財務報表的呈列貨幣，以配合本集團的呈列貨幣。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。外幣交易初步按交易日適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告日的適用匯率再換算。所有匯兌差額撥入全面收益表。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公允值計量的非貨幣項目，採用釐定公允值當日的匯率換算。

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

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

4. 主要會計判斷及估計

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

判斷

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

經營租賃承擔—本集團作為出租人

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

投資物業及業主自佔物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團會考慮物業是否可主要地獨立於本集團所持有的其他物業而產生現金流量。若干物業部分持有以供賺取租金或資本增值，而部分則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部分可獨立銷售（或根據融資租賃單獨租出），本集團會將該等部分分開入賬。倘若該等部分不能夠獨立銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部分只佔很微小部分時，方視物業為投資物業。

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

投資物業及持作出售的物業的分類

本集團開發持作出售用途的物業及持作賺取租金及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售用途的物業。本集團於某項物業開發初期考慮其持有相關物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業乃入賬列作發展中物業，計入流動資產。然而，倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，有關物業則入賬列作在建投資物業，計入投資物業。待物業落成後，持作出售物業乃轉撥至持作出售已落成物業項下，並按成本列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至已落成投資物業項下。投資物業—不論在建或已落成—均須於各報告期末重新估值。

4. 主要會計判斷及估計 (續)

判斷 (續)

發展中物業及持作出售已落成物業的估值

發展中物業及持作出售已落成物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個發展期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支和估計竣工成本(如有)。

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

發展中物業的建築成本分攤

在發展物業時，本集團一般會將發展項目分期發展。一個發展期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可銷售面積佔整個項目的可銷售面積百分比，分攤至每個發展期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該期項目的每平方米平均成本而釐定。

估計的不明朗因素

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

投資物業公允值的估計

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

4. 主要會計判斷及估計 (續)

估計的不明朗因素 (續)

中國企業所得稅 (「企業所得稅」)

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

中國土地增值稅 (「土地增值稅」)

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

物業及設備的使用年期及減值

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

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

遞延稅項資產

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

4. 主要會計判斷及估計 (續)

估計的不明朗因素 (續)

應收貿易賬款及其他應收款準備

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

非金融資產減值

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

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

大修撥備

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

5. 經營分部資料

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

本集團的各項產品或服務來自外部客戶的收入乃載於財務報表附註6。

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

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

6. 收益、其他收入及收益

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

本集團的收益、其他收入及收益分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
收益		
物業銷售	4,071,625	564,993
物業管理費	16,861	8,737
租金收入總額	42,809	12,733
	4,131,295	586,463
其他收入及收益		
銀行利息收入	4,725	2,778
匯兌收益淨額	4,378	7,523
其他	13,116	5,738
	22,219	16,039

7. 財務費用

財務費用分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息	122,565	78,714
須於五年後償還的銀行貸款利息	973	847
由黃朝陽先生（「黃先生」）控制的公司的貸款利息（附註42(a)(iii)）	—	25,021
因時間流逝而產生的大修撥備折現值增額（附註34）	171	32
非按公允值計入損益的金融負債的利息總額	123,709	104,614
減：資本化的利息	(116,818)	(98,972)
	6,891	5,642

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

8. 除稅前溢利

本集團的除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	附註	本集團	
		二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已售物業成本		2,517,386	284,081
已提供服務成本		20,257	8,681
折舊	15	11,095	7,330
預付土地租金攤銷	17	49,507	22,067
無形資產攤銷*	18	157	42
大修撥備	34	3,677	880
根據經營租賃就土地及樓宇的最低租賃款項		3,852	2,853
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養)		87	217
核數師酬金		1,642	1,851
僱員福利開支(包括董事酬金(附註9))：			
工資及其他員工成本		72,928	31,480
退休金計劃供款		4,134	1,461
減：資本化的金額		(13,666)	(5,562)
		63,396	27,379
匯兌差額淨額**	6	(4,378)	(7,523)
物業及設備項目撇銷***	15	797	11
出售物業及設備項目虧損***		35	126

* 年內無形資產攤銷計入綜合全面收益表的「銷售成本」內。

** 截至二零零九年十二月三十一日止年度的金額包括於二零零九年一家附屬公司終止註冊時自匯兌波動儲備解除的匯兌收益人民幣6,852,000元。

*** 該等項目於年內計入本集團的綜合全面收益表內「其他開支」項下。

9. 董事酬金

年內，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例第161條披露的董事酬金如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
袍金	836	—
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	4,374	1,193
業績相關酌情花紅	5,367	2,162
退休福利計劃供款	48	22
	9,789	3,377
	10,625	3,377

(a) 獨立非執行董事：

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	業績相關 酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計
					人民幣千元
二零一零年					
獨立非執行董事：					
丁良輝先生	209	—	—	—	209
呂鴻德先生	209	—	—	—	209
戴亦一先生	209	—	—	—	209
	627	—	—	—	627

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

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排（二零零九年：無）。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

9. 董事酬金 (續)

(b) 執行董事及非執行董事：

	袍金	薪金、 津貼及 實物利益	業績相關 酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一零年					
執行董事：					
黃先生	—	1,255	1,882	10	3,147
陳元來先生(「陳先生」)	—	1,045	1,220	10	2,275
鄭曉樂先生(「鄭先生」)	—	1,046	1,220	10	2,276
李維先生(「李先生」)	—	1,028	1,045	18	2,091
非執行董事：					
馮家杉先生	209	—	—	—	209
	209	4,374	5,367	48	9,998
二零零九年					
執行董事：					
黃先生	—	324	705	—	1,029
陳先生	—	285	485	11	781
鄭先生	—	324	487	—	811
李先生	—	260	485	11	756
	—	1,193	2,162	22	3,377

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

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(二零零九年：無)。

10. 五名最高薪酬人士

年內，五位最高薪人士中四名(二零零九年：四名)為本公司董事，全部薪酬詳情載於上文附註9。餘下一名(二零零九年：一名)非董事最高薪酬人士的薪酬詳情如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,043	928
業績相關酌情花紅	523	258
退休福利計劃供款	10	11
	1,576	1,197

酬金介乎下列範圍的最高薪酬非董事僱員的人數及酬金如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	—	1
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1	—
	1	1

11. 稅項開支

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故毋須就香港利得稅作出撥備(二零零九年：無)。中國內地的應課稅溢利的稅項按本集團附屬公司經營所在城市的稅率計算。

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
本集團：		
年內即期開支		
中國企業所得稅	321,779	49,934
中國土地增值稅	272,396	55,368
	594,175	105,302
遞延(附註33)	(3,068)	73,694
年內稅項開支總額	591,107	178,996

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

11. 稅項開支 (續)

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

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

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
除稅前溢利	1,527,418	540,687
按不同司法權區的法定／適用所得稅稅率計算	394,307	136,456
特定城市的較低稅率	(9,384)	(648)
確認遞延稅所用的稅率變動的影響	—	(446)
本集團中國附屬公司可分配利潤10%預扣稅項的影響	7,304	—
共同控制實體及聯營公司應佔溢利及虧損	(32,669)	986
毋須課稅的收入	(796)	(533)
不可扣稅的開支	3,710	7,144
運用過往期間的稅項虧損	—	(190)
未確認的稅項虧損	7,865	3,195
對集團內公司間的交易產生的未變現溢利的稅務影響	(442)	(7,892)
土地增值稅	272,396	55,368
土地增值稅的稅務影響	(51,184)	(14,444)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	591,107	178,996

二零一零年分佔共同控制實體及聯營公司的應佔稅項支出分別為人民幣108,123,000元(二零零九年：人民幣10,412,000元)及人民幣29,530,000元(二零零九年：稅項抵免人民幣190,000元)，已計入綜合全面收益表的「分佔共同控制實體的溢利及虧損」項下。

12. 母公司擁有人應佔溢利

截至二零一零年十二月三十一日止年度，母公司擁有人應佔綜合溢利包括溢利人民幣250,820,000元（二零零九年：虧損人民幣12,113,000元），已計入本公司財務報表（附註36(e)）。

13. 股息

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
中期股息－擬派及已付每股普通股港幣4分（二零零九年：無）	99,814	—
擬派末期股息－每股普通股港幣5分（二零零九年：無）	124,290	—
	224,104	—

本年度擬派末期股息須獲本公司股東於股東週年大會批准。

14. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利乃按年內母公司普通股擁有人應佔溢利及已發行普通股加權平均數2,795,665,753股（二零零九年：2,087,406,027股）計算，該已發行普通股已作出追溯性調整以反映二零一零年二月資本化發行（附註35(b)）。

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，所呈列的每股基本盈利並無就攤薄進行任何調整，乃因為本集團於該年度內的已發行普通股並無任何潛在攤薄影響。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

15. 物業及設備

本集團

	土地及 樓宇 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	傢俬、 裝置及辦 公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一零年十二月三十一日					
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年一月一日：					
成本(重列)	68,952	11,687	9,960	12,678	103,277
累計折舊(重列)	(3,242)	(3,747)	(4,625)	(7,071)	(18,685)
賬面淨值(重列)	65,710	7,940	5,335	5,607	84,592
於二零一零年一月一日					
扣除累計折舊(重列)	65,710	7,940	5,335	5,607	84,592
添置	5,037	18,842	7,407	12,350	43,636
折舊	(2,330)	(4,010)	(2,519)	(2,236)	(11,095)
撇銷	—	(322)	(250)	(225)	(797)
出售	—	—	(248)	(478)	(726)
於二零一零年十二月三十一日					
扣除累計折舊	68,417	22,450	9,725	15,018	115,610
於二零一零年十二月三十一日：					
成本	73,989	30,207	16,869	24,325	145,390
累計折舊	(5,572)	(7,757)	(7,144)	(9,307)	(29,780)
賬面淨值	68,417	22,450	9,725	15,018	115,610

15. 物業及設備 (續)

本集團

	土地及 樓宇 人民幣千元 (重列)	租賃裝修 人民幣千元	傢俬、 裝置及辦 公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元 (重列)
二零零九年十二月三十一日						
於二零零九年一月一日:						
成本	57,004	5,982	7,116	10,704	10,535	91,341
累計折舊	(1,601)	(2,242)	(2,592)	(4,920)	—	(11,355)
賬面淨值	55,403	3,740	4,524	5,784	10,535	79,986
於二零零九年一月一日						
扣除累計折舊	55,403	3,740	4,524	5,784	10,535	79,986
添置	—	28	1,108	1,330	1,413	3,879
收購非業務的 附屬公司(附註37)	—	5,677	1,795	1,257	—	8,729
轉讓	11,948	—	—	—	(11,948)	—
折舊	(1,641)	(1,505)	(2,033)	(2,151)	—	(7,330)
撤銷	—	—	(11)	—	—	(11)
出售	—	—	(48)	(613)	—	(661)
於二零零九年十二月三十一日						
扣除累計折舊	65,710	7,940	5,335	5,607	—	84,592
於二零零九年十二月三十一日:						
成本	68,952	11,687	9,960	12,678	—	103,277
累計折舊	(3,242)	(3,747)	(4,625)	(7,071)	—	(18,685)
賬面淨值	65,710	7,940	5,335	5,607	—	84,592

於二零一零年十二月三十一日，本集團賬面值合共為人民幣60,466,000元(二零零九年：人民幣60,767,000元)的若干樓宇已抵押予銀行以取得授予本集團的銀行貸款(附註39)。

本集團位於香港的中期租約包括物業及設備，其賬面淨值為人民幣8,146,000(二零零九年：人民幣8,313,000)。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

16. 投資物業

本集團

	已落成 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零九年一月一日	882,000	—	882,000
添置	42,387	—	42,387
公允值調整收益淨額	371,613	—	371,613
於二零零九年十二月三十一日			
及二零一零年一月一日	1,296,000	—	1,296,000
添置	6,995	23,134	30,129
由預付土地租金轉入	—	5,643	5,643
公允值調整收益淨額	8,005	56,223	64,228
於二零一零年十二月三十一日	1,311,000	85,000	1,396,000

本集團所有位於中國的投資物業均為中期租約。

本集團的投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於二零一零年十二月三十一日重新估值為人民幣1,396,000,000元(二零零九年：人民幣1,296,000,000元)。

已落成投資物業的公允值乃以現有租約所得收入淨額資本化為基準，並考慮該等物業可能產生的復歸收入，或參考可比較市場交易得出。在建投資物業的公允值乃根剩餘法釐定。然而，使用剩餘法對在建投資物業進行估值亦須考慮與發展過程有關的重大風險，包括但不限於建設及出租風險。

於二零一零年十二月三十一日，本集團賬面值合共人民幣1,396,000,000元(二零零九年：人民幣1,296,000,000元)的投資物業已抵押，以取得授予本集團的銀行貸款(附註39)。

本集團的投資物業均根據經營租約租予第三方及黃先生所控制之公司，進一步詳情概要載於附註40(a)。

17. 預付土地租金

	本集團	
	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元 (重列)
於一月一日賬面淨值(重列)	2,212,208	763,454
添置	48,416	815,933
收購並非業務的附屬公司(附註37)	126,636	1,153,107
轉至發展中物業	(678,999)	(498,219)
轉至投資物業	(5,643)	—
年內已確認	(49,507)	(22,067)
年末	1,653,111	2,212,208
預付款項、按金及其他應收款項的流動部分	(39,325)	(49,977)
非流動部分	1,613,786	2,162,231

本集團的租賃土地位於中國大陸，並按以下租期持有：

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
長期租約	810,526	700,234
中期租約	842,585	1,511,974
	1,653,111	2,212,208

於二零二零年十二月三十一日，本集團向銀行抵押總賬面值人民幣996,980,000元(二零零九年：人民幣1,124,086,000元)的若干租賃土地，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品(附註39)。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

18. 無形資產

本集團

	特許經營權	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日之成本，扣除累計攤銷	4,819	—
收購並非業務的附屬公司(附註37)	—	4,861
年內確認攤銷	(157)	(42)
於十二月三十一日	4,662	4,819
於十二月三十一日：		
成本	4,861	4,861
累計攤銷	(199)	(42)
賬面淨值	4,662	4,819

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

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

特許經營權成本於經營期內攤銷。

19. 發展中物業

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
預期將於下列期限落成的發展中物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	4,250,492	2,052,276
超過正常營運週期後列作非流動資產	409,828	354,620
	4,660,320	2,406,896
預期將於正常營運週期內		
落成或恢復的發展中物業：		
一年內	1,900,345	1,190,918
一年後	2,350,147	861,358
	4,250,492	2,052,276

本集團所有發展中物業均位於中國內地，並按長期租約持有。

於二零一零年十二月三十一日，本集團向銀行抵押總賬面值人民幣2,574,109,000元（二零零九年：人民幣1,928,086,000元）的若干發展中物業，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品（附註39）。

20. 在建工程合約

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日	—	—
增加	26,457	—
於十二月三十一日	26,457	—

於二零零九年八月十八日，本集團與南安政府訂立土地開發合約，以就在南安市若干地塊上的基礎設施及配套公共設施進行建設及準備工程。根據土地開發合約，雖然本集團並無該等地塊的所有權或土地使用權，但待南安政府通過公開拍賣出售相關地塊後，本集團將有權得到相關地塊出售所得的全部銷售所得款項。

相關地塊開發於年內動工，預計於二零一五金完成，乃超出本集團的正常營運週期。

在建合同代表跟土地開發合同相關發生所產生的建造成本、材料、用品、借款費用等屬於該土地開發合同之成本。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

21. 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零一零年 人民幣	二零零九年 人民幣
非上市投資，按成本	8	8

已計入在本公司流動資產的應收附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。該等結餘於二零一零年十二月三十一日的賬面值與其公允值相若。

有關主要附屬公司詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
新暉建築園藝有限公司	香港	100港元	—	100	投資控股
中駿置業國際有限公司	香港	10,000港元	—	100	投資控股
渤海國際投資大限公司	香港	10,000港元	—	100	投資控股
鵬得投資有限公司	英屬處女島	1美元	—	100	投資控股

21. 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
廈門中駿集團 有限公司**	中國	915,000,000 港元	—	100	投資控股及 買賣建築材料
廈門世邦泰和物業管理 有限公司**	中國	15,000,000 港元	—	100	物業管理
廈門潤地建築設計 有限公司**	中國	23,000,000 港元	—	100	建築及室內 設計
廈門冠駿航空倉儲 服務有限公司*	中國	50,000,000元 人民幣	—	100	物業投資
廈門福斯達裝修工程 有限公司**	中國	50,000,000元 人民幣	—	100	室內設計 及裝修
廈門金門海景山莊房地產 有限公司**	中國	20,000,000 港元	—	100	物業發展
天下房地產(廈門)開發 有限公司**	中國	7,000,000 美元	—	100	物業發展
北京世界城物業管理 有限公司**	中國	50,000,000元 人民幣	—	100	物業管理
南安駿杰房地產開發 有限公司*	中國	100,000,000元 人民幣	—	80	物業發展
福建泰景建設 有限公司*	中國	20,280,000元 人民幣	—	100	物業建築

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

21. 於附屬公司的投資 (續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
漳州龍文華港房地產 發展有限公司*	中國	100,000,000元 人民幣	—	80	物業發展
北京京匯房地產開發 有限公司**^	中國	100,000,000元 人民幣	—	100	物業發展
泉州駿景房地產開發 有限公司*	中國	100,000,000元 人民幣	—	100	物業發展
南安駿信房地產開發 有限公司*	中國	50,000,000元 人民幣	—	51	物業發展
中駿(泉州)房地產開發 有限公司*	中國	315,000,000元 人民幣	—	100	物業發展
南安市華景房地產開發 有限公司*	中國	70,000,000元 人民幣	—	100	物業發展
深圳泛亞房地產開發 有限公司**	中國	160,000,000 港元	—	63.2	物業發展
山西源宏房地產開發 有限公司*	中國	100,000,000元 人民幣	—	90	物業發展
廈門中駿天峰房地產有限公司***	中國	240,000,000元 人民幣	—	60	物業發展
唐山中駿房地產開發 有限公司*	中國	100,000,000元 人民幣	—	100	物業發展

21. 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及 經營地點	已發行 普通股/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
鞍山駿達建設開發 有限公司***	中國	28,000,000元 人民幣	—	70	物業發展
北京都市聖景房地產開發 有限公司*	中國	10,000,000元 人民幣	—	100	物業發展
福建省海峽西岸投資發展 有限公司*	中國	1,000,000,000元 人民幣	—	58	物業發展
泉州市海峽體育中心 有限公司*	中國	300,000,000元 人民幣	—	58	營運及管理 體育及 文娛設施
福建中駿海灣建設開發有限公司***	中國	36,000,000 美元	—	38.25	土地開發 前期工作
鞍山中駿房地產開發有限公司***	中國	390,000,000 人民幣	—	70	物業發展
廈門駿翔和信房地產有限公司* [Ⓔ]	中國	150,000,000 人民幣	—	90	物業發展

* 根據中國法律註冊為有限公司。

** 根據中國法律註冊為外商獨資公司。

*** 根據中國法律註冊為中外合資企業。

^ 於二零一零年十二月三十一日，公司之股份抵押於銀行以取得貸款人民幣42,499,000元(二零零九年：無)。

Ⓔ 根據本集團與該等附屬公司的非控股股東訂立的有關分包及股份轉讓協議，本集團自有關協議日期以來，有權透過向非控股股東支付分包費及就各有關附屬公司非控股股東貢獻資本的代價而獲取該等附屬公司的所有業績及資產並須償還其所有負債。當本集團繳付所有分包費及代價時，有關非控股股東權益的合法擁有權將由非控股股東讓予本集團。因此，有關非控股股東權益被視為本集團於有關協議的日期所收購，而非控股股東權益由非控股股東持有以抵押未償還分包費及代價的付款。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

21. 於附屬公司的投資 (續)

年內收購的附屬公司詳情載於財務報表附註37。

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

22. 於共同控制實體的投資

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分佔資產淨額	153,951	169,160
應付共同控制實體款項	(12,495)	(12,942)
	141,456	156,218

應付共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定還款期。

共同控制實體的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊地點	本集團應佔 所有權百分比	主要業務
中益國際投資集團 有限公司	普通股 140,000,000 港元	香港	49 ⁽¹⁾	投資控股
泉州遠航房地產 開發有限公司*	註冊資本 150,000,000元 人民幣	中國	49 ⁽¹⁾	物業發展 及投資
保利武夷(香港)開發 建設有限公司	普通股 10,000美元	香港	50	投資控股
福州武夷綠洲房地產 有限公司**	註冊資本 40,000,000元 人民幣	中國	50	物業發展

* 根據中國法律註冊為有限公司。

** 根據中國法律註冊為外商獨資實體。

⁽¹⁾ 根據有關股東協議，本集團有權享有於該等實體董事會上50%的投票權。

22. 於共同控制實體的投資 (續)

所有上述於共同控制實體的投資均由本公司的附屬公司持有人。

所有上述於共同控制實體的投資均由本公司的附屬公司持有。

下表列示本集團共同控制實體的財務資料概要：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分佔共同控制實體的資產及負債：		
非流動資產	40,664	120,132
流動資產	250,315	632,194
流動負債	(117,023)	(560,066)
非流動負債	(20,005)	(23,100)
資產淨額	153,951	169,160
分佔共同控制實體的業績：		
收入	502,171	63,602
其他收益	4,423	738
開支總額	506,594	64,340
稅項	(306,188)	(55,526)
除稅後溢利／(虧損)	(108,123)	(10,412)
	92,283	(1,598)

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

23. 於聯營公司的投資

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
分佔資產淨額	46,282	6,128

有關聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊／繳足 資本面值	註冊成立／ 註冊地點	本集團應佔 所有權百分比	主要業務
泉州寶興房地產 開發有限公司*	註冊資本 48,000,000元 人民幣	中國	30	物業發展
華耀投資有限公司	普通股 100港元	香港	20	投資控股
鴻富投資有限公司	普通股 100美元	英屬 處女群島	45	投資控股
石獅市閩南黃金海岸 度假村有限公司**	註冊資本 205,000,000元 人民幣	中國	45	物業發展
廈門大友富置業顧問 有限公司**	註冊資本 1,050,000港元	中國	20	物業代理

* 根據中國法律註冊為有限公司。

** 根據中國法律註冊為外商獨資實體。

23. 於聯營公司的投資 (續)

本集團於聯營公司的所有股權均由本公司的附屬公司間接持有。

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

下表列示按100%基準摘錄自本集團聯營公司財務報表的財務資料概要：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
資產	630,314	971,555
負債	(478,324)	(944,374)
收入	592,464	17,562
溢利／(虧損)	114,058	(3,743)

24. 持作出售已落成物業

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

於二零一零年十二月三十一日，本集團向銀行抵押總賬面值人民幣127,623,000元(二零零九年：人民幣3,488,000元)的若干持作出售已落成物業，作為本集團獲授銀行貸款的抵押品(附註39)。

25. 貿易應收款項

本集團的貿易應收款項來自出售物業、租賃投資物業及提供物業管理服務。

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

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

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

25. 貿易應收款項 (續)

未視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	12,671	17,281
逾期一至六個月	9,711	2,319
逾期七至十二個月	2,243	—
逾期超過一年	2,482	2,544
	27,107	22,144

既未逾期亦未減值之應收款項與一批無近期拖欠款紀錄的分散客戶有關。

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

26. 預付款項、按金及其他應收款項

	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
預付款項 (附註)	412,914	383,821	787	8,137
按金	91,763	39,635	—	—
其他應收款項	58,494	57,487	—	—
	563,171	480,943	787	8,137
非流動部分	(357,197)	(154,976)	—	—
流動部分	205,974	325,967	787	8,137

附註：於二零一零年十二月三十一日的結餘包括於中國內地就收購土地使用權的預付款項人民幣307,197,000元(二零零九年：人民幣154,976,000元)。

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

27. 應收／應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
應收關連方款項：		
董事－陳先生	—	589
由黃先生控制的公司	1,580	2,688
共同控制實體	33,876	11,728
一間聯營公司	182,955	157,804
	218,411	172,809
應付關連方款項：		
董事－黃先生	—	196
共同控制實體	—	142,975
一間聯營公司	76,798	88,095
	76,798	231,266

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

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

28. 現金及現金等價物及受限制現金

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,522,129	604,805
減：受限制現金(附註)	(253,238)	(115,325)
現金及現金等價物	1,268,891	489,480

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。該等按金僅可在取得相關地方政府批文後用於採購建築材料及支付相關物業的建造費用。於二零一零年十二月三十一日，該等擔保按金為人民幣81,191,000元(二零零九年：人民幣1,196,000元)。
- (b) 根據本集團若干附屬公司與彼等的銀行簽署的有關擔保融資協議，該等附屬公司須將若干金額存入指定銀行戶口，用作物業買家可能拖欠按揭貸款墊款的按金。該等擔保按金將於有關物業的物業業權證書轉到銀行後方獲解除。於二零一零年十二月三十一日，該等按金為人民幣1,435,000元(二零零九年：人民幣7,706,000元)。
- (c) 根據體育局與海峽體育中心訂立的管理協議，由體育局墊付並存入指定銀行賬戶的資金僅可用作支付興建該等設施所產生的建設費用及開支。於二零一零年十二月三十一日，該按金為人民幣4,052,000元(二零零九年：5,830,000元)。
- (d) 除附註(a)、(b)及(c)所詳述的限制外，本集團的若干附屬公司亦須存入若干金額作為公共維護基金的擔保按金，或存入特定銀行戶口的貸款的用途受到限制。於二零一零年十二月三十一日，該等按金總額為人民幣166,560,000元(二零零九年：人民幣100,593,000元)。

於報告期末，本集團以人民幣列值的現金及銀行結餘分別為人民幣1,488,581,000元(二零零九年：人民幣482,982,000)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

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

29. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項的賬齡按發票日期分析如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	437,989	299,075
一年以上	5,467	8,459
	443,456	307,534

貿易應付款項為免息及須於正常營運周期內或按要求償還。

30. 預收款項

預收款項是指本集團於年內的已收的預售物業購買者的銷售所得款項。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

31. 其他應付款項及應計費用

附註	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
已收按金	201,721	130,737	—	—
應計費用	31,458	13,553	1,964	3,116
應付若干附屬公司				
少數股東款項	(a) 17,820	2,960	—	—
若干附屬公司				
少數股東墊款	(b) 205,015	152,361	—	—
其他應付款項	37,054	189,726	205	2,464
	493,068	489,337	2,169	5,580
非即期部分	(16,410)	(2,240)	—	—
即期部分	476,658	487,097	2,169	5,580

附註：

(a) 該結餘乃由本集團附屬公司的若干股本權益作抵押。結餘為免息，惟人民幣15,000,000元於二零一零年十二月三十一日(二零零九年：人民幣2,960,000元)按5.81%的年利率(即中國人民銀行提供的一年期借款利率)(二零零九年：年利率為5.31%)計息。該等款項為免息及須根據相關轉包合同及股份轉讓協議的要求償還。

(b) 結餘乃無抵押、免息及須按的要求償還。

其他應付款項為免息，並預期將於一年內結清。

於二零一零年十二月三十一日其他負債及與若干附屬公司非控股股東結餘的賬面值與其公允值相若。

32. 計息銀行及其他融資

本集團

	二零一零年			二零零九年		
	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元	訂約 年利率(%)	到期日	人民幣千元
即期						
銀行貸款－有抵押	2.50-5.84	2011	548,282	5.04 – 6.05	2010	555,000
長期銀行貸款的 即期部分－有抵押	2.50-6.05	2011	83,609	2.50 – 6.53	2010	12,037
			631,891			567,037
非即期						
銀行貸款－有抵押	2.50-6.05	2012-2028	1,932,354	2.50 – 6.53	2011 – 2028	1,539,028
其他貸款－有抵押	10.00	2012	150,000			—
			2,082,354			1,539,028
			2,714,245			2,106,065

本集團

	二零一零年	二零零九年
	人民幣千元	人民幣千元
分析：		
應償還銀行貸款：		
一年內或按要求	631,891	567,037
第二年	916,184	360,330
第三至五年(包括首尾兩年)	1,013,552	1,171,059
長於五年	2,618	7,639
	2,564,245	2,106,065
須於第二年償還的其他貸款	150,000	—
	2,714,245	2,106,065

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

32. 計息銀行及其他融資 (續)

附註：

- (a) 本集團的若干銀行貸款由本集團的物業及設備、投資物業、預付土地租金、發展中物業及持作出售已落成物業作抵押，有關詳情於財務報表附註39披露。
- (b) 本集團的若干銀行貸款共人民幣42,499,000元(二零零九年：無)由本集團附屬公司的股本權益的股份作抵押。
- (c) 於二零零九年十二月三十一日，黃先生及其家族成員就本集團的銀行貸款提供合共人民幣17,804,000元的擔保。所有擔保於二零一零年十二月三十一日經已解除。
- (d) 除於二零一零年十二月三十一日的若干有抵押銀行貸款人民幣50,282,000元(二零零九年：人民幣8,378,000元)以港元列值外，本集團的所有有抵押及無抵押融資均以人民幣列值。
- (e) 除於於二零零九年十二月三十一日的若干短期銀行貸款人民幣545,000,000元按固定利率計息外，所有融資均按浮動利率計息。本集團銀行及其他融資的賬面值與其公允值相若。

33. 遞延稅項

於年內，遞延稅項負債及資產的變動如下：

遞延稅項負債

本集團

	重估		總額 人民幣千元
	代扣稅項 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	
於二零零九年一月一日	—	104,344	104,344
計入年內綜合全面收益表損益賬的遞延稅項	—	92,903	92,903
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	—	197,247	197,247
計入年內綜合全面收益表損益賬的遞延稅項	7,304	16,057	23,361
於二零一零年十二月三十一日	7,304	213,304	220,608

33. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

本集團

	集團內部 交易的未 變現溢利 人民幣千元	土地增值 稅撥備 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零零九年一月一日	6,928	65	31,934	38,927
收購並非業務的附屬公司(附註37)	—	—	35,062	35,062
計入/(扣自)年內綜合全面 收益表損益賬	13,374	10,684	(4,849)	19,209
於二零零九年十二月三十一日及二零一零年一月一日	20,302	10,749	62,147	93,198
計入/(扣自)年內綜合全面收益表損益賬	(15,956)	39,380	3,005	26,429
於二零一零年十二月三十一日	4,346	50,129	65,152	119,627

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

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項資產淨額	70,004	82,449
於綜合財務狀況表內確認的遞延稅項負債淨額	170,985	186,498

於二零一零年十二月三十一日，本集團的未動用稅項虧損約人民幣318,235,000元（二零零九年：人民幣274,755,000元），該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延所得稅資產乃因應相關利益有可能透過日後應課稅溢利變現而就所結轉之稅項虧損作確認。因未來溢利流的不可預測，故本集團並無就未動用稅項虧損確認於二零一零年十二月三十一日於中國產生的遞延稅項資產為人民幣67,297,000元（二零零九年：人民幣35,837,000元）。

33. 遞延稅項 (續)

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

本公司向股東所派發的股息沒有對所得稅款項有任何影響。

34. 大修撥備

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

年內，該等設施的大修撥備變動如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
於一月一日	3,800	—
收購並非業務的附屬公司(附註37)	—	2,888
添加撥備	3,677	880
因時間流逝所產生之貼現金額(附註7)	171	32
於十二月三十一日	7,648	3,800

35. 股本

股份

	本公司	
	二零二零年 港元	二零零九年 港元
法定：		
每股面值0.10港元的10,000,000,000股 (二零零九年：3,000,000股) 普通股	1,000,000,000	300,000
已發行及繳足：		
每股面值0.10港元的2,853,200,000股(二零零九年：112,660股) 普通股	285,320,000	11,266
相當於人民幣千元	250,683	11

年內，股份變動如下：

- (a) 根據本公司一項於二零二零年一月六日通過的股東書面決議案，藉增設額外9,997,000,000股每股面值0.10港元的股份(有關股份與本公司現有股本具有同等地位)，本公司的法定股本由300,000港元增至1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股)。
- (b) 根據上文附註(a)所述同一決議案及於二零二零年二月五日本公司首次公開發售完成時，透過將二零二零年二月五日列入本公司股份溢價賬進賬的225,309,000港元化作資本，將2,253,087,340股每股面值0.1港元的本公司股份按面值以列作繳足方式發行及配發予於二零二零年一月一日名列本公司股東名冊的股東公司。
- (c) 於二零二零年二月五日，本公司股份於聯交所上市，本公司按每股2.60港元的價格發行600,000,000股每股面值0.10港元的新普通股，籌集資金總額1,560,000,000港元。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

35. 股本 (續)

股份 (續)

經參考本公司已發行股本的上述變動，年內交易的概要如下：

	股份數目	等值人民幣					
		已發行 股本 千港元	股份溢 價賬 千港元	總計 千港元	已發行 股本 人民幣千元	股份 溢價賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一零年一月一日	112,660	11	774,602	774,613	11	681,988	681,999
資本化股份溢價	2,253,087,340	225,309	(225,309)	—	197,956	(197,956)	—
發行股份	600,000,000	60,000	1,500,000	1,560,000	52,716	1,317,900	1,370,616
股份發行開支	—	—	(59,468)	(59,468)	—	(52,233)	(52,233)
於二零一零年十二月三十一日	2,853,200,000	285,320	1,989,825	2,275,145	250,683	1,749,699	2,000,382

購股權

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

36. 儲備

(a) 本集團

本集團於年內的儲備及其變動呈列於財務報表第六十四頁和第六十五頁的綜合權益變動表內。

(b) 資本儲備

資本儲備指所收購或出售非股東權益的代價與賬面值之間的差額。

(c) 法定盈餘儲備

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

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

(d) 合併儲備

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

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

36. 儲備 (續)

(e) 本公司

附註	匯率			
	股份溢價賬	波動儲備	累計虧損	總額
	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	—	795	(8,278)	(7,483)
年內全面收益／(虧損) 總額	—	12	(12,113)	(12,101)
發行股份	682,675	—	—	682,675
股份發行開支	(687)	—	—	(687)
於二零零九年十二月三十一日	681,988	807	(20,391)	662,404
年內全面收益／(虧損) 總額	—	(65,563)	250,820	181,257
資本化股份溢價	35	(197,956)	—	(197,956)
發行股份	35	1,317,900	—	1,317,900
股份發行開支	35	(52,233)	—	(52,233)
二零一零中期股息	—	—	(99,814)	(99,814)
於二零一零年十二月三十一日	1,749,699	(68,756)	130,615	1,811,558

37. 收購並非業務的附屬公司

截至二零一零年十二月三十一日止年度

於二零一零年六月，本集團與國有企業北京都鵬房地產開發有限公司訂立一份股份轉讓協議，以收購北京市聖景房地產開發有限公司(「北京聖景」)的全部股權及股東借款，現金代價人民幣126,680,000元。收購已於二零一零年七月完成，而北京聖景已成為本集團的全資附屬公司。

截至收購日期，除持有中國北京的一幅土地外，北京聖景並無進行物業發展及預售活動。由於北京聖景的營運並不構成一項業務，故此本集團將收購事項入賬列為收購資產。

37. 收購並非業務的附屬公司 (續)**截至二零一零年十二月三十一日止年度 (續)**

本集團在上述交易中收購的總資產淨值如下：

	人民幣千元
收購的資產淨值：	
預付土地租金	126,636
現金及銀行結餘	44
	126,680
總代價以下列各項支付：	
現金	126,680
收購時產生的現金流出淨額：	
收購的現金及銀行結餘	44
已付現金代價	(126,680)
	(126,636)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

37. 收購並非業務的附屬公司 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度 (續)

本集團在上述交易中收購的總資產淨值如下：

	人民幣千元
收購的資產淨值：	
物業及設備(附註15)	8,729
預付土地租金(附註17)	1,153,107
發展中物業	299,784
無形資產(附註18)	4,861
遞延稅項資產(附註33)	35,062
預付款項、按金及其他應收款項	487,789
受限制現金	172,159
現金及銀行結餘	2,293
貿易及其他應付款項	(246,274)
應付稅項	(2,922)
計息銀行貸款	(430,000)
大修撥備(附註34)	(2,888)
資產淨值	1,481,700
非控股權益	(622,300)
	859,400
總代價以下列各項支付：	
現金	859,400
收購時產生的現金流出淨額：	
收購的現金及銀行結餘	2,293
已付現金代價	(859,400)
	(857,107)

38. 財務擔保合約

於報告期末，本集團有財務擔保合約未於本財務報表內撥備如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
向本集團若干物業買家的按揭貸款提供的擔保(附註)	1,305,421	879,213

附註：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團若干物業買家的按揭貸款安排而授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團須負責償還買家拖欠銀行的未償付按揭本金連同累計利息以及罰款。

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

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

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

此外，本集團分佔共同控制實體及聯營公司本身的財務擔保(並未納入上文)如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
向共同控制實體若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	334,531	339,245
向聯營公司若干物業買家的按揭貸款所提供的擔保	24,635	27,867

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

39. 資產抵押

於報告期末，本集團將以下資產抵押予若干銀行，作為本集團獲授貸款的擔保：

	本集團	
	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(附註15)	60,446	60,767
投資物業(附註16)	1,396,000	1,296,000
預付土地租金(附註17)	996,980	1,124,086
發展中物業(附註19)	2,574,109	1,928,086
持作出售已落成物業(附註24)	127,623	3,488
	5,155,158	4,412,427

40. 經營租約安排

(a) 作為出租人

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

於二零一零年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低應收租金總額如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	12,512	8,980
第二至第五年，包括首尾兩年	486	134
五年後	237	101
	13,235	9,215

40. 經營租約安排 (續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租約安排承租若干其辦公物業，租賃期介乎一年至十年。

於二零一零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
一年內	1,246	1,115
第二至第五年，包括首尾兩年	3,038	3,119
五年後	—	1,430
	4,284	5,664

41. 資本承擔

除上文附註40(b)所述的經營租約承擔外，本集團於報告期末擁有以下資本承擔：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
在中國大陸的發展中物業、持作出售已落成物業及在中國大陸 興建投資物業及自用物業的資本開支	1,812,174	1,332,476

此外，本集團分佔共同控制實體本身的資本承擔(未納入以上所述)如下：

	本集團	
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
已簽約但未撥備：		
共同控制實體發展中物業的資本開支	75,508	9,564

於報告期末，本公司並無任何重大承擔。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

42. 關連方交易

(a) 除財務資料附註27及32所詳述的交易及結餘外，於年內，本集團與關連方有以下重大交易：

	附註	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
出售物業予：			
董事	(i)	3,586	1,171
董事家庭成員	(i)	10,381	3,910
來自黃先生所控制公司的租金收入	(ii)	1,683	1,633
來自黃先生所控制公司的物業管理費收入	(ii)	253	246
來自黃先生所控制公司貸款的利息開支	(iii)	—	25,021
付予一間聯營公司的銷售代理費	(iv)	5,790	13,267

附註：

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

(b) 於二零零九年十二月三十一日，本集團向若干銀行提供總額為人民幣75,000,000元的財務擔保，以擔保授予黃先生控制的若干公司的貸款融資額度。於年內，所有擔保已解除。

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

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

43. 按類別劃分的金融工具

本公司及本集團於二零二零年及二零零九年十二月三十一日的所有金融資產及負債分別為貸款與應收款項及以攤銷成本入賬的金融負債。

44. 財務風險管理目標及政策

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

本集團於現在及整個回顧年度的政策均為不進行金融工具買賣。

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

市場風險

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

利率風險

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

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

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

利率風險 (續)

	本集團	
	基點增加／ (減少)	對稅前 利潤的影響 人民幣千元
二零一零年		
人民幣	150	(33,727)
港元	150	(754)
人民幣	(150)	33,727
港元	(150)	754
二零零九年		
人民幣	150	(23,263)
港元	150	(126)
人民幣	(150)	23,263
港元	(150)	126

外幣風險

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

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

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

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

外幣風險 (續)

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

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

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

	本集團	
	匯率增加／ (減少)	對除稅前 溢利的影響 人民幣千元
二零一零年		
若美元兌人民幣貶值	10%	(107)
若美元兌人民幣升值	(10%)	107
二零零九年		
若美元兌人民幣貶值	10%	(7,790)
若美元兌人民幣升值	(10%)	7,790

信貸風險

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

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資及為該等買家還款責任提供擔保。該等擔保的詳情載於附註38。

本集團其他金融資產(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關連方款項)的信貸風險，乃因對手方拖欠而產生，最高風險額相等於這些工具的賬面值。

財務報表附註

二零一零年十二月三十一日

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險

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

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

本集團

	於一年以內 或按要求 人民幣千元	於第二年 人民幣千元	二零一零年 於第三至 第五年， 包括首尾兩年 人民幣千元	五年後 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行融資及其他融資	664,954	1,128,386	1,077,411	2,781	2,873,532
應付貿易款項	443,456	—	—	—	443,456
計入其他應付款項及 應計費用內的金融負債	275,807	2,280	15,000	—	293,087
應付關連方款項	76,798	—	—	—	76,798
	1,461,015	1,130,666	1,092,411	2,781	3,686,873
已發出財務擔保：					
最高擔保款項	1,305,421	—	—	—	1,305,421

本集團

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

44. 財務風險管理目標及政策 (續)

本公司

報告期末本公司所有的金融負債乃按要求償還。

資本管理

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

本集團管理資本架構，並就經濟狀況的輕微變動對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息數額、向股東返還資本、發行新股或銷售資產減輕債務，從而維持或調整資本架構。於截至二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日止年度內，概無對目標、政策或管理資本的流程作出任何變動。

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

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日的資本負債比率如下：

本集團

	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元
計息銀行及其他融資(附註32)	2,714,245	2,106,065
減：現金及銀行結餘(附註28)	(1,522,129)	(604,805)
淨債務	1,192,116	1,501,260
權益總額	4,684,950	2,312,226
淨負債比率	25.4%	64.9%

45. 報告期後事項

於二零一一年一月七日，本集團與德意志銀行集團新加坡分行及香港上海滙豐銀行有限公司就發行二零一六年到期以美元結算的人民幣20億元10.5%優先票據(該「票據」訂立一份「購買協議」)。該購買協議已於二零一一年一月十四日完成及票據已原則上在新加坡交易所上市。本集團所得的款項(扣除包銷佣金及其他開支後)約人民幣19.42億元。

46. 比較數字

如財務報表附註2.2所述，由於於本年度採納的新訂及經修訂的香港財務報告準則，故財務報表若干項目及餘額的會計處理及呈報方式已經修改以符合新規定。因此，若干比較數字已經重新分類及重列以符合本年度的呈報方式及會計處理，以及第三個綜合財務狀況表(於二零零九年一月一日)已呈列。

47. 批准財務報表

本財務報表已於二零一一年三月二十三日獲董事會批准及授權刊發。

五年財務摘要

下表概述本集團過去五個財政年度之業績及資產、負債及非控股權益，乃摘錄自已刊發之經審核財務報表及於二零一零年一月二十五日刊發之會計師報告，並已作適當重列／重新分類。

業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
收益	4,131,295	586,463	331,179	371,694	327,396
銷售成本	(2,537,800)	(292,804)	(203,335)	(242,727)	(261,244)
毛利	1,593,495	293,659	127,844	128,967	66,152
其他收入及收益	22,219	16,039	6,962	43,476	8,231
投資物業公允值變動	64,228	371,613	211,366	168,247	38,145
銷售及營銷開支	(101,066)	(38,955)	(27,143)	(46,268)	(21,751)
行政開支	(171,583)	(91,197)	(64,883)	(57,650)	(23,801)
其他開支	(832)	(137)	(247)	(589)	(3)
財務費用	(6,891)	(5,642)	(3,324)	(1,376)	(240)
應佔下列各項溢利及虧損：					
共同控制實體	92,283	(1,598)	(4,697)	(3,261)	(1,416)
聯營公司	35,565	(3,095)	(4,413)	(888)	(112)
除稅前溢利	1,527,418	540,687	241,465	230,658	65,205
稅項開支	(591,107)	(178,996)	(75,606)	(70,581)	(13,418)
年內溢利	936,311	361,691	165,859	160,077	51,787
下列各項應佔：					
母公司擁有人	946,125	373,434	168,458	159,206	50,607
非控股權益	(9,814)	(11,743)	(2,599)	871	1,180
	936,311	361,691	165,859	160,077	51,787

資產、負債及非控股權益

	於十二月三十一日				
	二零一零年 人民幣千元	二零零九年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元
總資產	10,577,689	8,705,494	5,366,768	4,175,555	2,028,077
總負債	(5,892,739)	(6,393,268)	(4,792,841)	(3,799,447)	(1,954,488)
非控股權益	(1,017,891)	(802,851)	(116,424)	(117,740)	(6,112)
	3,667,059	1,509,375	457,503	258,368	67,477

主要投資性物業

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

主要發展中物業

項目名稱	地點	用途	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	預計落成日期	本集團應佔權益
藍灣半島	福建省 泉州市 橋南片區	住宅	80,904	267,676	二零一二年或以後	100%
財富中心• 裕景灣	福建省 泉州市 新城區 核心區域 毗鄰泉州海峽 體育中心	住宅	75,947	300,398	二零一一年	58%