



众安房产
ZHONG AN REAL ESTATE

(股份代號: 00672.HK)

ZHONG AN 10

2010 年報

眾安房產有限公司
ZHONG AN REAL ESTATE LIMITED
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	5
企業管治報告	20
社會責任	29
董事及高級管理人員履歷	30
董事會報告	35
獨立核數師報告	45
合併損益表	47
合併全面損益表	48
合併財務狀況表	49
合併權益變動表	51
合併現金流量表	52
財務狀況表	54
財務報表附註	55
持作投資的物業	134
持作發展及／或銷售的物業	136
財務資料概要	142

公司資料

董事會

執行董事

施侃成先生(又名施中安)
(董事長兼首席執行官)

樓一飛先生
沈條娟女士
張堅鋼先生

獨立非執行董事

貝克偉教授
王曙光教授
陸海林博士

公司秘書

林友耀先生

註冊辦事處

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

中國總辦事處

中國
浙江省
杭州
蕭山區
蕭紹路996號

香港主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
40樓4006室

公司網址

www.zafo.com

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

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

核數師

安永會計師事務所

主席報告

本人謹代表眾安房產有限公司(「眾安」或「本公司」)，連同其附屬公司統稱「本集團」之董事會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至2010年12月31日止年度之全年業績。

2010年是充滿挑戰的一年。國內經濟向高速發展的趨勢下，房地產市場也隨之量價齊升，由此引起中央對房地產市場的政策調控，包括行政手段及貨幣政策。本公司在宏觀政策的調控下，及時調整銷售及營運策略，積極推進銷售工作。因此，本集團錄得理想的合同銷售業績，比上年同期增長46%，鞏固了未來發展的根基。

於回顧年內，本集團營業額減少約23%，至人民幣1,243,871,000元。2010年投資物業公允值較2009年略有減幅，撇除這因素，核心盈利錄得人民幣205,750,000元的收益，較上一年度減少約7%。母公司擁有人年內應佔利潤為人民幣379,759,000元。為保留財務實力以應付本集團之未來發展，董事會建議不派發年度末期股息(2009年：無)。

年內，本集團旗下的住宅項目發展順利，銷售業績理想。其中位於浙江省杭州市蕭山區的景海灣住宅項目，憑其優越的地理位置及錢塘江江景，臨近杭州市擁有發展潛力之錢江新城及錢江世紀城，取得了銷售佳績，成為杭州市2010年10大銷售量及金額的樓盤之一。另外，本集團於浙江省余姚市悅龍灣的預售也達到滿意的成績。在安徽省方面，本集團的預售也達預期的效果，尤其是淮北市溫哥華城的銷售比較突出，樓盤全年完成銷售率達97%。

除致力住宅項目開發外，本集團繼續貫徹多元化的發展方針，提高投資物業比例，為本集團開拓穩定的收入來源。繼杭州市恒隆廣場商業綜合體項目落成後，具規模的商業物業—國際辦公中心於2011年中開始預售，於浙江省余姚市的眾安時代廣場即將開工建設，為本集團商業綜合體的發展揭開創新的一頁。

本集團在當前的政策和形勢下，繼續貫徹審慎的購地策略，同時把握機會通過競拍或收購增加土地儲備，優化土地儲備結構。年內，本集團與獨立第三方成立合資公司，競得位於浙江省杭州市余杭區，臨近杭州地鐵1號線延伸段新洲路站，預計樓面面積不低於370,000平方米；另外本集團也成功競得位於浙江省余姚市一塊



董事長
施侃成

主席報告

土地面積約344,340平方米的商業及住宅用地，將與本公司正在開發中的已購土地統一規劃發展，將打造余姚地區約60萬平方米的商業綜合體項目，加強本集團於泛長三角房產市場的業務及有利於其發展。

截至2010年12月31日止，本集團位於浙江省和安徽省的土地儲備總樓面面積分別約為4,411,682平方米和1,918,263平方米，合計共6,329,945平方米。目前預期該土地儲備足夠本集團未來五年發展之用。本集團將繼續謹慎評估和調整發展戰略，在保持穩健的房產項目發展和成功的商業物業投資的基礎上，將成功經營繁華的商業街—南宋禦街和恒隆綜合體的商業發展和物業管理概念和模式，應用於發展公司的商業項目發展，建立高檔城市綜合體，打造低密度住宅、高層景觀公寓、精品商業街、高檔酒店和寫字樓配合的等多種業態，創造公司商業運作模式，在泛長三角地區打造城市綜合體，擴大商業物業投資。本公司將繼續擴大物業服務範圍和保持發展速度，擴展房地產業的下游服務產業，注重優質服務、發掘服務業的商機，從而拓展及保持較穩定的現金流。

2009年末，中央出臺一系列的房產調控政策，發布國十條、新國八條以及提高銀行存貸款利息和銀行存款準備金，並採取不同行政手段和政治問責制度，加強對民生問題的關注，可以預計，中央政府對房地產調控政策在短期內不會有重大的改變，並以增加供給廉租房、保障房，嚴控投資性購房、抑制房價過快上漲為調控重心。但2010年10月份召開的十屆五中全會，會議通過的國家發展的第十二個五年規劃(十二五規劃)，對全國的經濟和社會發展提出新的發展思路，重點擴大內需，穩步提升城鎮化水平和加快經濟結構調整，為本集團立足長三角經濟發達的二、三線城市的策略帶來了良好的商機。

本集團深信購房者的剛性需求繼續存在，雖受政策的調控影響下，但也帶來商機。本集團將通過高品質、高質量的產品，鞏固品牌地位，以商業地產和服務產業的發展，平衡現金流，保持公司穩健的發展，憑藉充裕的現金流、穩健的財務狀況及低成本的競爭優勢，乘勢積極物色以商業項目和高檔住宅項目為重點的收購或合作，適度拓展房地產相關產業鏈和具有發展前景的科技產業，提高企業綜合實力和減低業務風險。

最後，本人謹代表本公司董事會同仁向本集團的客戶、投資者、供貨商和員工在過去一年的支持，致以萬分的感謝。管理層將與員工攜手主動辨別及把握適合的現有機會，積極面對當前的挑戰，並憑藉本身優勢和穩健的業務基礎，繼續發揮及鞏固集團於泛長三角房產市場的領先地位。

董事長
施侃成

中華人民共和國杭州，2011年3月31日

管理層討論與分析

業績

本集團2010年的經審核合併收入為人民幣1,243,871,000元，較2009年度減少約23%；毛利為人民幣642,959,000元，較2009年上升約17%。母公司擁有人應佔盈利約為人民幣379,759,000元，較2009年度減少約7%；若撇除投資性物業的公允價值增加之收益，核心盈利為人民幣205,750,000元，較2009年度減少約7%。每股基本盈利為人民幣0.16元。董事會建議不派發截至2010年12月31日止年度末期股息(2009年：無)。

行業回顧

2010年，內地房地產市場受中央政府減少通脹及控制過熱的房地產市場的調控政策影響，全國商品房產銷售面積錄得10.4億平方米，較2009年增加約11%，增幅遠比2009年的銷售增長44%為少。

浙江省杭州市商品房銷售面積約404萬平方米，同比2009年減少約56%，每平方米銷售均價約人民幣21,307元，同比2009年增長約48%。安徽省合肥市商品房銷售面積約784萬平方米，同比2009年減少約31%，每平方米銷售均價為人民幣6,037元，同比2009年上漲約40%。安徽省淮北市商品房銷售面積約103萬平方米，同比2009年減少約5%；每平方米銷售均價約人民幣3,638元，同比2009年上漲約23%。

業務回顧

銷售及盈利

本集團於2010年的已出售及交付的總銷售面積為152,030平方米(2009年：174,950平方米)，較上一年度減少約13%。本年度內，大部份淮北市溫哥華城第3A期的單位已預售及其收入已確認，於2010年合共交付樓盤面積96,107平方米，約佔了本集團已出售及交付的總面積約63%。景海灣的已交付的面積佔總銷售及已交付的面積之20%，但其已確認總收入是回顧年內的53%。

年內，本集團平均每平方米銷售價約為人民幣7,915元，較上年度平均每平方米銷售價人民幣9,254元減少約15%。主要由於本年度內確認的銷售大部分均來自溫哥華城，而其因平均成本較本集團其他物業項目為低而導致售價較低。

管理層討論與分析

回顧年內，本集團主要項目的入賬總銷售面積和銷售收入如下：

項目	2010年 入賬面積 平方米	2010年 收入 人民幣百萬元
浙江省杭州市		
景海灣	30,376	640
白馬尊邸	7,616	119
其他*	1,619	30
安徽省合肥市		
綠色港灣	16,312	128
安徽省淮北市		
溫哥華城第3A期	96,107	286
總計	152,030	1,203

* 包括：山水苑、國泰花園和新白馬公寓。

本集團平均每平方米物業銷售成本為人民幣3,695元，較上年度的人民幣6,000元減少約38%。主要原因為溫哥華城的平均每平方米物業銷售成本較低及其所佔集團的總物業銷售面積比例較大所致。

主要項目發展概況

浙江省杭州市

景海灣

該項目位於浙江省杭州市蕭山區錢塘江南岸，總規劃樓面面積為320,957平方米。該項目由島嶼式排屋、全江景的高層公寓、配套購物中心、停車場及會所組成。截至2010年12月31日，該項目第2期(排屋)已竣工，而第1期的建築工程尚在進行中，預期2011年底竣工。別墅單位已於2010年開始預售，預售符合預期。

管理層討論與分析

隱龍灣(原稱隱龍山莊)

位於浙江省杭州市蕭山聞堰鎮，總樓面面積為239,743平方米的高檔會所項目。該項目由企業會所及高層公寓組成。截至2010年12月31日，建築工程尚在進行中，預期2012年底竣工。高層公寓單位已於2010年第4季度開始預售，預售符合預期。

國際辦公中心

位於杭州市蕭山區錢江世紀城的一項大型綜合商業開發項目，總規劃樓面面積為2,268,873平方米，當中土地規劃樓面面積959,152平方米已獲審批。該項目由五星級酒店、高檔辦公樓、大型購物中心、服務式公寓及地下泊車位組成。第A3期的服務式公寓，總規劃樓面面積為328,378平方米，建築工程正在進行中，預期2013年底竣工。服務式公寓單位將於2011年中開始預售。

浙江省余姚市

悅龍灣

位於浙江省余姚市，總樓面面積為192,105平方米的低密度住宅項目。該項目由法式、歐式和西班牙式別墅組成。別墅的建築工程尚在進行中，該項目預期於2011年底竣工。別墅單位已於2010年第4季度預售，錄得良好的預售成績。

安徽省淮北市

溫哥華城

溫哥華城是位於安徽省淮北市的低密度住宅項目，第3A期多層住宅可售中田女為133,116平方米，已在回顧年內竣工。第4期北多層和高層住宅及第5期北低密度住宅之建築工程尚在進行中，預期2011年底竣工。第5期北已於2010年第4季度預售，預售情況理想。



管理層討論與分析

2010年的合約銷售

截至2010年12月31日，本集團的合約銷售面積約為275,246平方米，主要項目的合約銷售詳情如下：

	合約可供出售 樓面面積 (平方米)	本集團 佔該物業 權益的百分比
浙江省杭州市		
景海灣第1及2期	115,086	92.6%
隱龍灣	27,025	94.5%
其他樓盤*	5,176	—
	147,287	
浙江省余姚市		
悅龍灣	35,219	90.0%
安徽省合肥市		
綠色港灣第1A及1B期	12,330	84.2%
安徽省淮北市		
溫哥華城第3A期	80,410	100.0%
總計	275,246	

* 包括：山水苑、國泰花園、新白馬公寓和白馬尊邸。



管理層討論與分析

預計於2011年完工項目的可供出售樓面面積約為627,552平方米，詳情如下：

	預計完工日期	可供出售／ 可供出租 樓面面積 (平方米)	本集團佔 該物業權益 的百分比	用途
浙江省杭州市				
景海灣第1期	2011年12月	178,674	92.6%	作出售用途
浙江省余姚市				
悅龍灣	2011年12月	129,077	90.0%	作出售用途
安徽省淮北市				
溫哥華城－第4期北	2011年10月	257,359	100.0%	作出售用途
－第5期北	2011年11月	62,442	100.0%	作出售用途
總計		627,552		

土地儲備

本集團的土地儲備政策為保持足以支持本集團四至五年發展計劃的土地儲備組合。截至2010年12月31日止，本集團位於浙江省和安徽省的土地儲備的總樓面面積分別約為4,411,682平方米和1,918,263平方米，合計共約6,329,945平方米。

於回顧年內，本集團土地儲備主要增加了兩塊土地，分別位於浙江省的杭州市余杭區及余姚市，增購的土地豐富本集團之土地儲備，並為本集團帶來發展潛力及機會。

管理層討論與分析

截至2010年12月31日止，本集團的土地儲備組合詳情如下：

土地位置	物業類型	總樓面面積 (平方米)	可供出售/ 可供出租 樓面面積 (平方米)	本集團佔該 物業權益的 百分比
浙江省杭州市				
寧圍鎮景海灣第1期的土地	住宅/店鋪	233,978	178,674	92.6%
匯豐廣場的土地	住宅	47,306	40,311	90.0%
聞堰鎮隱龍灣的土地	住宅/店鋪	239,743	185,749	94.5%
國際辦公中心第A期的土地	住宅/辦公室/酒店	843,320	539,850	100.0%
國際辦公中心第B及C期的土地	住宅/辦公室/店鋪/酒店	1,425,553	1,108,000	100.0%
淳安縣千島湖鎮的土地	酒店	34,416	—	100.0%
西湖區小和山的土地	住宅	231,645	164,909	90.0%
余杭經濟開發區的土地	住宅/店鋪	507,841	377,030	45.9%
浙江省余姚市				
勝歸山北側，新建北路 西側，北環西路南側的土地				
住宅1期—悅龍灣	住宅	192,105	129,077	90.0%
住宅2期	住宅	200,975	190,975	100.0%
眾安時代廣場*	住宅/辦公室/店鋪/酒店	454,800	363,800	90.0%/100.0%
位於浙江省的土地儲備小計		4,411,682	3,278,375	

* 該項目將由本集團兩間子公司共同發展。

管理層討論與分析

土地位置	物業類型	總樓面面積 (平方米)	可供出售/ 可供出租 樓面面積 (平方米)	本集團佔該 物業權益的 百分比
安徽省淮北市				
溫哥華城第3B至3D期	住宅/店鋪	309,712	280,712	100.0%
溫哥華城第4至6期	住宅/店鋪/酒店	850,256	677,340	100.0%
安徽省合肥市				
綠色港灣第1C期	住宅	77,745	51,593	84.2%
綠色港灣第2期	住宅/店鋪	127,450	84,200	84.2%
綠色港灣第3至6期	住宅/店鋪/酒店	553,100	492,500	84.2%
位於安徽省的土地儲備小計		1,918,263	1,586,345	
土地儲備總計		6,329,945	4,864,720	

其他業務發展概況

本集團務求建立多元化的業務組合，為未來創造穩定收益，控制經營風險。本集團將加大投資物業和商業經營運作，以服務為主線擴大物業服務範圍和加快發展速度，增加房地產業的下游服務產業的擴展，保持穩健的運行。

酒店

由國際著名的洲際酒店集團管理的本集團杭州蕭山眾安假日酒店，2010年度的收入約為人民幣62,009,000元，比2009年度的人民幣50,024,000元增加了24%，主要原因是平均入住率提高至約56%（2009年：47%）。

本集團計劃在余姚市的眾安時代廣場興建5星級酒店和大型商業綜合體，將為集團增加穩定的收入來源。

管理層討論與分析

租賃業務

本集團主要的租金收入來自位於杭州市蕭山區的恒隆廣場，其物業包括寫字樓、購物中心、服務式公寓和地下泊車位，購物中心的出租率達99%（2009年：97%），辦公樓的出租率達67%（2009年：57%），均比2009年錄得一個普遍的升幅。服務式公寓已於回顧年內由獨立經營者承租經營，其營運狀況令人滿意。公司自有其他物業已為集團租賃業務作出一定的貢獻。本集團不時推廣活動，吸引眾多人流，有利所有商戶和提升租賃能力及本集團持作租賃物業的價值。

物業管理

本集團與杭州市上城區政府合作，對杭州市河坊街進行商業業態之調整和中山中路南宋御街的商業招商和經營管理，於回顧年內，完成改造工程和成功開街迎客，不但吸引了更多人流，也創造了良好的經濟效益。本集團成功把恒隆廣場經營模式擴展應用，為日後本集團投資物業發展和管理建立穩固基礎。

其他服務業務

本集團為本集團所開發的樓盤提供優質小區物業服務，並成功拓展對外的物業服務，發展農業苗木種植，及其他高附加值下游產業，構成本集團物業發展和管理業務的一部分，以提升公司品牌和拓寬集團提供的服務範圍。



管理層討論與分析

本集團取得的榮譽

本集團就回顧年所榮獲政府和認可機構頒發如下獎項。

	頒獎單位	獎項
2010年2月	杭州市蕭山區貿易局	杭州恒隆商廈有限公司－「2009年度蕭山區商貿系統十佳商貿流通企業」
2010年4月	杭州市城市品牌工作指導委員會辦公室	杭州恒隆商廈有限公司之恒隆廣場－「杭州生活品質展評會年度最具品質體驗點」
2010年4月	中國房地產TOP10研究組	眾安房產有限公司－「2010中國房地產產百強企業－百強之星」
2010年5月	第二屆蕭山購物節組委會辦公室、杭州市蕭山區貿易局	杭州恒隆商廈有限公司之恒隆廣場－「第二屆蕭山購物節最佳人氣獎」
2010年7月	浙商雜誌社・2010浙商500強論壇紀委會	浙江眾安房地產開發有限公司－「杭州・房地產行業最具網絡人氣領袖企業」
2010年8月	杭州市蕭山區貿易局、蕭山日報社、杭州市蕭山廣播電視台	杭州恒隆商廈有限公司之恒隆廣場－「第二屆蕭山商貿品質獎－十大品質商場(超市)」
2010年8月	淮北市房地產管理局、淮北日報社、淮北市房地產業協會	安徽眾安房地產開發有限公司之溫哥華城・星月湖畔－「淮北房地產十大品牌樓盤」
2010年9月	福布斯	眾安房產有限公司－「亞洲200家10億以下最佳企業之一」

管理層討論與分析

	頒獎單位	獎項
2010年9月	國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究院及中國指數研究院	眾安房產有限公司－「2010中國華東房地產公司品牌價值TOP10」
2010年12月	搜房網	眾安房產有限公司－「2010年第7屆房地產網絡人氣榜-杭州房地產最具影響力企業」
2010年12月	搜房網	杭州正江房地產開發有限公司之啟航社項目－「2010年杭州房地產最具人氣新盤」
2010年12月	蕭山區建設局	杭州蕭山眾安物業管理有限公司管理的雍景灣花園－「2010年度蕭山區物業管理優秀住宅小區」
2011年1月	錢江晚報及中國主流媒體房地產聯盟	2010年中國(杭州)年度最具影響力地產品牌
2011年1月	中共杭州市蕭山區委、杭州市蕭山區人民政府	杭州多瑙河置業有限公司－「2010年度百強企業」
2011年1月	中共杭州市蕭山錢江世紀城工作委員會、中共杭州市蕭山區寧圍鎮委員會、杭州市蕭山錢江世紀城市管理委員會、杭州市蕭山區寧圍鎮人民政府	杭州多瑙河置業有限公司－「2010年度特優企業」

管理層討論與分析

	頒獎單位	獎項
2011年1月	安房網·第五屆安徽品牌地產風雲榜 (主辦單位:安徽省建設廳、星空傳媒控股、安徽房地產交易網、合肥房地產交易網、大安徽地產、新安晚報)	安徽翠安房地產開發有限公司之溫哥華城四期金水河畔—「2010年安徽和諧宜居示範社區」
2011年2月	中共陽明街道委員會、陽明街道辦事處	余姚翠安房地產開發有限公司—「2010年度重大投資項目示範企業」

人力資源及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團僱用員工1,275人(2009年：995人)。2010年度，本集團員工成本約人民幣92,708,000元(2009年度：約人民幣65,260,000元)，增長約42%，主要原因為年內為未來發展而增加員工、採納的購股權計劃之全年攤銷及採用高待遇政策來招聘高素質員工所致。

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

股息政策

董事會將按本公司日後的一般財務狀況、經營業績、資本需要、股東的權益、合約性限制及董事會認為相關的其他因素而酌情釐定。

財務分析

毛利

截至2010年12月31日止年度，本集團錄得經審核毛利人民幣642,959,000元，較上年度人民幣548,726,000元增加約17%。此增加主要來自景海灣的銷售於本年入賬所致，其平均售價及毛利比較高。

其他收入

其他收入由2009年的約人民幣18,710,000元減少79%至2010年的約人民幣3,871,000元。此減少主要由於因為回顧年內業務所需致使銀行定期存款之利息收入減少。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由2009年的約人民幣41,228,000元增加68%至2010年的約人民幣69,147,000元。增加的原因是與2009年相比，於2010年預售的物業數目增加，令整體銷售、市場推廣及宣傳活動增加。

行政費用

行政費用由2009年的約人民幣106,830,000元增加50%至2010年的約人民幣160,512,000元。此增加主要來自招聘高素質員工而給予高薪酬、營運成本增加及購股權(於2009年7月所採納)全年攤銷。

其他費用

其他費用由2009年的約人民幣42,444,000元增加18%至2010年的約人民幣49,905,000元。增加的主要原因是其他應收款的減值的增加。

投資物業的公允價值增加

投資物業的公允價值增加由2009年的約人民幣293,743,000元減少6%至2010年的約人民幣276,680,000元。原因主要是受中央政府的調控手段影響造成2010年的投資物業之公允價值增加值減少。

融資成本

融資成本由2009年的約人民幣437,000元增加692%至2010年的約人民幣3,463,000元。增加的原因是用於本集團業務營運及開發的銀行借貸增加。

管理層討論與分析

所得稅開支

2010年的所得稅開支與2009年的大致相等。此因為2010年應課稅利潤與2009年的沒有重大差別。

資本結構

於2010年12月31日，本集團的現金及現金等價物(包括抵押存款)為人民幣1,436,537,000元(2009年：人民幣921,135,000元)。流動比率為1.4(2009年：1.5)。增加的主因為於回顧年內樓盤預售款增加所致。

於2010年12月31日，本集團一年期內償還的及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別為人民幣950,500,000元及人民幣1,823,500,000元(2009年：分別為人民幣173,753,000元及人民幣891,036,000元)，增加的主因為於回顧年內本集團增加貸款應用於營運及發展之用。

2010年度，合併利息支出為人民幣3,463,000元(2009年：人民幣437,000元)；利息資本化金額為人民幣103,818,000元(2009年：人民幣43,400,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為3.6倍(2009年：9.0倍)。

於2010年12月31日，本集團的總負債與總資產比率為0.57(2009年：0.39)。

於2010年12月31日，本集團的銀行貸款及其他借款與股本權益比率為0.60(2009年：0.25%)。於2010年12月31日，本集團的銀行貸款及其他借款與總資產比率為0.25(2009年：0.15)。

於2010年12月31日，本集團的槓桿比率(定義為淨負債除以股本權益和淨負債之和)為0.38(2009年：0.21)。

資本性承擔

於2010年12月31日，本集團的資本性承擔為人民幣2,185,729,000元(2009年：人民幣1,954,409,000元)，主要為土地收購成本和建築成本的資本性承擔。預計將由集團的自有資金及對外融資(例如銀行貸款)。

擔保及或然負債

於2010年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣659,460,000元(2009年：人民幣872,285,000元)，主要為本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭信貸出具擔保。

管理層討論與分析

資產抵押

於2010年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣1,645,300,000元(2009年：約人民幣1,596,400,000元)的投資物業、約人民幣2,684,405,000元(2009年：約人民幣145,367,000元)的開發中物業、約人民幣150,542,000元(2009年：約人民幣158,392,000元)的固定資產及約人民幣412,000,000元的定期存款(2009年：無)，已作為本集團獲授銀行融資的抵押品。

於2010年12月31日，存款約人民幣16,558,000元(2009年：人民幣29,348,000元)和人民幣412,000,000(2009年：無)已經抵押予銀行，作為授予本集團物業買方銀行按揭貸款以及授予本集團計息銀行貸款的擔保。

匯率風險

由於本集團於2010年及2009年的銷售、採購及銀行借貸均以人民幣為主，因此本集團所承受的外匯風險相對較少。本集團於2010年及2009年內並無使用外匯對沖工具以對沖匯率風險。

利率風險

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

結算日後事項

- (a) 於2011年1月22日，合共80,000,000份購股權授予購股權計劃(本公司於2009年5月15日所採納)的合資格參與者，以每股1.85港元的行使價，認購合共80,000,000股本公司股本中每股面值0.10港元之普通股。
- (b) 於2011年3月10日，本公司與Whole Good Management Limited(「Whole Good」)(為賣方)及配售代理簽訂配售及認購協議(「配售及認購協議」)，由配售代理成功完全配售由Whole Good持有的合共50,000,000股本公司股本中每股面值0.10港元之普通股(「配售股份」)予獨立承配人，配售價為每股配售股份1.40港元；並且根據協議的安排，由Whole Good以每補足認購股份1.40港元補足認購合共50,000,000股的本公司股本中每股面值0.10港元之新股份(「補足認購股份」)。所得款項淨額約為68.7百萬港元(於本年報日期尚未使用)，擬用作物業管理之投資或發展及與服務相關的風險業務(如出現合適機會)。

如上述所披露，自結算日後至本年報日期止期間，並無發生重大影響本集團的事情。

管理層討論與分析

前景展望

中央政府和各級地方政府推出調控房地產的政策，樓市因而受到影響。但鑒於城市化是繼續的，國民收入持續提高，國內的購房者對於優質家居的需求將會增加。從長期來看國內的房地產市場將會得到穩定的發展。

本集團自2007年於香港聯合交易所有限公司的主板上市本公司股票至今，以審慎的態度進行項目的開發及收購土地，為配合市場發展需要，本集團將繼續調整其發展策略，在原有穩健的住宅項目發展業務以及於2009年成功開拓商業物業的收入來源的基礎上，已計劃逐步擴大商業投資、物業服務及商業管理的發展和比例，拓闊及穩定集團的收入來源。

本集團繼續維持充裕的現金流、採取審慎進取的經營策略，收購相對低價的土地，積極物色以商業項目和高檔住宅項目相結合的為重點的收購或合作項目，發展房地產相關的產業鏈，提升企業綜合能力，不斷優化產品組合，致力更佳的回報。

企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)致力於保持良好的公司管治，以維護股東的利益及提升股東價值。

(A) 企業管治常規

本公司董事會在可予適用的範圍內已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則(「守則」)的守則條文。

截至2010年12月31日止年度(「本年度」)內，董事會已採納守則原則並遵守守則的守則條文(「守則條文」)及守則內建議的若干最佳實踐，惟偏離守則條文A.2.1除外(即施侃成先生履行本公司董事長兼首席執行官的角色，而這不是分開的)。

董事會相信，同一名人士擔任董事長及首席執行官，讓本公司領導層貫徹，並使本公司有效地制定業務戰略及實施業務計劃和決策。

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

(B) 董事的證券交易

本公司已以條款不遜於上市規則附錄10上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載的規定準則，採納有關本公司董事(「董事」)進行證券交易的行為守則。

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

企業管治報告

(C) 董事會

本年度內的董事如下：

執行董事

施侃成先生(又名施中安)
 (董事長兼首席執行官)
 (於2010年6月30日獲重選)
 樓一飛先生
 沈條娟女士
 張堅鋼先生

獨立非執行董事

貝克偉教授(於2010年6月30日獲重選)
 王曙光教授
 陸海林博士(於2010年6月30日獲重選；
 按照上市規則第3.10(2)條具備專業資格)

董事會於年內定期開會討論本集團的整體戰略、營運及財務表現。董事親自參加會議或根據公司章程通過電子方式參加會議。

本年度內董事會舉行合共八次會議，各董事的個別出席率如下：

	出席次數
施侃成先生	8
樓一飛先生	8
沈條娟女士	8
張堅鋼先生	8
貝克偉教授	8
王曙光教授	8
陸海林博士	7

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

企業管治報告

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

除本年報「董事及高級管理層的履歷」一節所披露者外，董事會成員之間概無關係(包括財務、業務、家族或其他重要／相關關係)。

(D) 董事長兼首席執行官

本年度內，施侃成先生履行本公司董事長兼首席執行官的角色。

(E) 獨立非執行董事

獨立非執行董事均獲委任兩年，其中陸海林博士由2009年6月30日起計，而貝克偉教授及王曙光教授由2009年11月1日起計。

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

(F) 董事酬金

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

本公司已就薪酬委員會訂明書面職權範圍。薪酬委員會的角色及職能包含以下各項：

- (a) 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- (b) 獲董事會轉授以下職責，即厘訂全體執行董事及高級管理人員的特定薪酬待遇，包括實物利益、退休金權利及補償金額(包括喪失或終止職務或委任的補償)，並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (c) 透過參照董事會不時通過的公司目的和目標，檢討及批准按表現而釐定的薪酬；

企業管治報告

- (d) 檢討及批准向執行董事及高級管理人員支付那些與喪失或終止職務或委任有關的補償，以確保該等補償按有關合約條款釐定；若未能按有關合約條款釐定，補償亦須公平合理，不會對本公司造成過重負擔；
- (e) 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的補償安排，以確保該等安排按有關合約條款釐定；若未能按有關合約條款釐定，有關賠償亦須合理適當；
- (f) 確保任何董事或其任何聯繫人不得自行厘訂薪酬；及
- (g) 審閱及批准本集團的薪酬報告。

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

本年度內薪酬委員會共舉行四次會議。薪酬委員會已審閱董事薪酬福利的條款和執行董事服務合同的續期，並就根據於2009年5月15日舉行的股東周年大會上所採納的購股權計劃（「該計劃」），就擬向董事及本公司員工及該計劃其他合資格參與者授出購股權提出相關建議。薪酬委員會各成員的個別出席次數如下：

	出席次數
貝克偉教授	4
沈條娟女士	4
陸海林博士	4

(G) 提名董事

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

本公司已就提名委員會訂明書面職權範圍。提名委員會的角色及職能如下：

- (a) 定期檢討董事會的架構、人數及組成（包括技能、知識及經驗）；

企業管治報告

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

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

本年度內提名委員會共舉行一次會議。提名委員會提名且董事會建議施侃成先生、王曙光教授及陸海林博士於2010年6月30日舉行的本公司股東周年大會上重選連任。

企業管治報告

各提名委員會成員的個別出席率如下：

	出席次數
施侃成先生	1
樓一飛先生	1
王曙光教授	1

(H) 核數師酬金

獨立核數師安永就本年度向本集團提供的審核費用為人民幣1,900,000元(2009年:人民幣1,600,000元)。

本年度內，獨立核數師為擬進行的融資活動進行中期業績重列提供了一項非核數服務，費用為人民幣780,000元。

(I) 審核委員會

本公司已設立審核委員會(「審核委員會」)，以及符合上市規則規定的職權範圍。

審核委員會主席為陸海林博士。餘下成員為貝克偉教授及王曙光教授。審核委員會的成員均為獨立非執行董事。

審核委員會的角色及職能包含以下各項：

- (a) 就本公司外聘核數師的委任、重新委任及撤任作出考慮及向董事會提供建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款、辭職及罷免的問題；
- (b) 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- (c) 在本公司外聘核數師開始核數工作以前，與其討論工作性質，範圍及有關申報責任；如多於一家外聘核數師公司參予核數工作時，確保其互相配合；
- (d) 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行。審核委員會應就其認為必須採取的行動或改善的事項向董事會報告，並建議有可採取的步驟。審核委員會應每年檢討外聘核數師所提供的非核數服務，以確保其獨立性不會受到影響；

企業管治報告

- (e) 監察本公司的財務報表及本公司年度報告及賬目、半年度報告及(若擬刊發)季度報告的完整性、準確度及公正程度，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見。於向董事會提交報告前，審核委員會應特別關注以下方面：
- i. 會計政策及慣例的任何變動；
 - ii. 主要判斷方面；
 - iii. 來自審核的重大調整；
 - iv. 持續經營假設及任何保留意見；
 - v. 遵守會計準則；及
 - vi. 遵守上市規則及有關財務申報的其他法律規定；
- (f) 審閱本公司的年報及賬目、半年報告及(若擬刊發)季度報告的草稿；
- (g) 審核委員會成員須與發行人的董事會、高層管理人員及獲委聘為本公司會計及財務匯報職員聯絡。審核委員會須至少每年與本公司的核數師開會一次及(在本集團管理層的避席情況)至少每年與本公司的核數師開會一次。委員會應考慮於該等報告及賬目中所反映或需反映的任何重大或不尋常事項，並須適當考慮任何由本公司負責會計及財務匯報職員、監察主任或核數師提出的事項；
- (h) 與核數師討論中期及年度審核所遇上問題和保留意見和核數師認為應當討論的其他事項(本集團管理層可能按情況而須避席此等討論)；
- (i) 檢討財務監控、內部監控及風險管理系統、與管理層討論內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統及(如果年度報告有此披露)在董事會確認前，審閱本集團內部監控系統的聲明；
- (j) 主動或應董事會的委派，就有關內部監控事宜的重要調查結果及管理層的回應進行研究；
- (k) 如果本集團設有內部核數功能，評審集團內部核數程序，確保內部核數師與外聘核數師相互協作、也須確保集團內部核數部門有足夠資源運作且有適當的地位；以及檢討及監察內部核數功能是否有效；
- (l) 檢討本集團的財務及會計政策及慣例；
- (m) 於本公司董事、總經理、財務總監或內部核數部門主管離職時，接見有關人員並瞭解其離職原因；

企業管治報告

- (n) 就期內的工作草擬報告及概要報告；前者交董事會審閱，後者刊於本集團的中期及年度報告；
- (o) 考慮董事會要求增加、更替及罷免審核委員會成員、秘書、核數師、財務(含內部核數部門)工作人員、公司認可會計師的建議；
- (p) 考慮內部調查報告的重要結論及管理層回應；
- (q) 檢查外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計紀錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- (r) 確保本公司董事會及時回應於外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》中提出的事宜；
- (s) 就於上市規則附錄十四內列明(及不時修定)的《企業管治常規守則》內載有的守則條文所載的事宜向本公司董事會匯報；及
- (t) 考慮及執行董事會委派的其他事項。

年內審核委員會共舉行四次會議。審核委員會於本年度進行的工作包括以下各項：

- 審閱本公司截至2009年12月31日止年度的年報及業績公告；
- 審閱本公司截至2010年6月30日止六個月的中期報告及中期業績公告；
- 審閱本集團所採納的會計政策及慣例和其他財務申報事宜；
- 審閱外部審計之結果，並就任何重大發現及審計事宜與外聘核數師進行討論；
- 於審核開始前與外部核數師討論審核的性質及範圍以及各有關事宜；及
- 省覽及批准本年度的核數師服務合約。

各成員於審核委員會會議的個別出席次數如下：

	出席次數
陸海林博士	4
貝克偉教授	3
王曙光教授	4

(J) 董事就編製賬目的責任

董事確認，彼等負責編製真實及公平地反映本公司及本集團狀況的賬目。

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

(K) 本集團內部控制有效性的年度回顧

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

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

代表董事會
眾安房產有限公司

董事長
施侃成

中華人民共和國，2011年3月31日

社會責任

回饋社會 2010

眾安投身公益 回饋社會

眾安繼續追求一貫的理念，「源於社會、回報社會」。

眾安把企業的開發經營與社會責任緊密相連，追求經濟效益的同時，也追求社會效益的最大化。所以，眾安不遺餘力，致力於慈善事業發展，積極投身社會公益事業，關注困難群眾的生活，承擔企業的社會責任。在回顧年內，眾安參予當地的社區工作、慈善及義務工作。

浙江省杭州市為本集團的根據地，因而繼續為當地付出一份綿力。為支持杭州市的慈善事務，本集團捐贈了約人民幣47萬元予慈善團體及機構，用於社區內的一般慈善用途及其他方面，包括給予社區基層人士的「送溫暖工程」經費、鄉村扶貧服務資金及殘疾人福利所需的資助等。

除此之外，眾安也捐贈以支持其他地方社區的義務活動，推動當地社會和諧。於安徽省淮北市，眾安資助當地團體活動經費達約人民幣3萬元。本集團還捐贈人民幣15萬元予上海宋慶齡基金會和美金15萬元予海外的王子基金(The Prince's Charities Foundation)，作為這些慈善團體的慈善活動之用。

眾安冀望盡當地企業之力，實踐回饋社會的企業理念。

董事及高級管理人員履歷

董事

執行董事

施侃成 (又名施中安)，48歲，為本公司董事長兼首席執行官和若干子公司的董事。施先生主要負責戰略及發展規劃。他亦監督項目規劃及整體業務運作。自本集團首間成員公司眾安集團有限公司(「眾安集團」，原稱為浙江眾安房地產開發有限公司)成立以來已加入本集團。施先生歷任杭州蕭山區(原稱蕭山市)財政稅務局稅務專員和杭州蕭山銀河房地產開發有限公司(「銀河房地產開發」)總經理。施先生於2007年6月從亞利桑那州立大學及上海國家會計學院合辦的行政人員工商管理碩士課程畢業。於2005年至2006年，施先生完成哈佛大學、浙江大學、香港大學及美國陸軍軍官學校專為全球化及房地產發展商行政人員合辦的課程。於同期，施先生完成浙江大學房地產公司總裁課程。施先生於房地產開發及房地產投資方面擁有逾17年經驗。施先生為Whole Good Management Limited (本公司的控股股東)之唯一董事及唯一股東。

樓一飛，61歲，為本公司的執行董事及副總裁。他在2006年3月加入本集團。他主要負責項目運作，包括項目規劃、研究及開發、成本管理、銷售管理及客戶關係。於加入本集團前，樓先生於2000年至2006年擔任萊茵達房地產有限公司之副總裁、萊茵置業之主管及相同集團公司的多個職位。樓先生於1994年至2000年出任銀河房地產開發副總經理。由1984年至1994年，樓先生效力於杭州蕭山區一個政府部門，主要負責基建施工管理。由1978年至1983年，他效力於臨浦建築公司，歷任工程部經理。樓先生於1992年取得武漢工業大學建築工程專科學歷，及於2002年完成浙江工業大學結構工程研究生課程學習。他於1999年取得工程師資格。樓先生於房地產開發項目建築、營運及管理方面擁有32年經驗。

沈條娟，48歲，為本公司的執行董事及副總裁和若干子公司的董事。她主要負責本集團的財務運作和財務管理。沈女士於1997年12月加入本集團。於加入本集團前，沈女士於1995年至1997年擔任白天鵝實業有限公司之會計主管、於1994年擔任杭州華凌電器有限公司之會計主管，以及於1980年至1993年擔任杭州光華化纖廠的總會計師及財務經理。沈女士於房地產開發財務運作方面具有29年經驗。

董事及高級管理人員履歷

張堅鋼，41歲，為本公司的執行董事及副總裁並是一家子公司的董事。他主要負責戰略實施及投資管理。張先生於2003年3月加入本集團。張先生歷任眾安集團總經理及副總裁、安徽眾安實業有限公司（「安徽眾安實業」）的總經理和董事長助理。張先生於1995年至2003年先後擔任銀河房地產開發辦公室主任、總經理助理和副總經理。張先生從事建築房地產開發方面有16年經驗。

獨立非執行董事

貝克偉博士，54歲，於2007年10月獲委任為獨立非執行董事。貝博士先後擔任美國亞利桑那州立大學助理教授、副教授、正教授、北美華人會計教授學會主席和美國會計學會全球委員會主席。現任亞利桑那州立大學凱瑞商學院副院長及美國會計學會會員。貝博士亦任中國旺旺控股有限公司（一間在聯交所上市的公司）及寶山鋼鐵股份又向有限公司（一間在上海證券交易所上市的股份公司）獨立非執行董事。貝博士於1981年取得南伊利諾伊大學工商管理碩士及於1986年取得北德克薩斯大學博士。

王曙光，現年57歲，於2007年10月獲委任為獨立非執行董事。王教授是浙江省浙商研究會執行會長，兼任浙江大學公共管理學院研究員。王教授亦現任不同機構的顧問，包括浙江省老教授協會經濟專業委員會、浙江知識經濟俱樂部及杭州青年企業家協會。

陸海林博士，61歲，於2009年6月30日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席。陸博士現為敏實集團有限公司公司秘書，亦為多家於香港聯合交易所有限公司上市之公司，包括生物動力集團有限公司、齊合天地集團有限公司、中國消防企業集團控股有限公司、美力時集團有限公司、飛毛腿集團有限公司、第一視頻集團有限公司及永發置業有限公司之獨立非執行董事。陸博士取得馬來西亞科技大學工商管理碩士學位和南澳大學工商管理博士學位。彼為英國英格蘭與威爾斯特許會計師學會、香港會計師公會及香港董事學會之資深會員，亦是香港特許秘書學會之會員。陸博士於私人及上市公司之會計及審計工作、財務顧問及企業管理等方面擁有逾35年經驗。

董事及高級管理人員履歷

高級管理人員

明成海，56歲，為本公司常務副總裁。他主要負責本集團日常營運和管理。他在2009年6月9日加入本集團。明先生加入本公司之前，歷任具規模的集團公司的領導職務，包括九龍倉(北京)有限公司之業務發展董事及萬科企業股份有限公司東北本部之總經理。明先生為遼寧大學經濟系企業管理本科畢業生並擁有東北財經大學工商管理學院碩士研究生學歷。明先生有超過31年從事於政府、酒店、房地產發展及投資工作經驗。

徐丹，46歲，現為本集團副總裁兼總裁辦公室主任。她主要協助總裁負責本集團企業管治和資訊管理。她在2003年1月加入本集團。徐女士先後擔任眾安集團辦公室主任、運行中心主任、行政管理中心總監。加入本集團前於1996年5月到2002年12月，擔任克瓦納杭州發電設備有限公司通訊資訊處處長。於1981年至1994年期間擔任杭州發電設備廠工藝技術員、電子計算所程式員、副所長、所長。徐女士取得經濟專業專科和行政管理本科學歷及工程師資格證書。她在企業管理、資訊管理等方面擁有28年執業經驗，當中包括在房地產行業經營管理方面擁有8年的專業經驗。

盧建國，49歲，現為杭州眾安服務控股有限公司(「眾安服務」)常務總經理。他主要負責本集團行政管理。盧先生在2001年5月加入本集團。他歷任安徽眾安房地產開發有限公司(「安徽眾安房地產開發」)總經理及集團公司執行總經理。盧先生在1993年至2000年期間，盧先生擔任蕭山中冠聲學工程有限公司經理、蕭山二輕實業總公司經理、蕭山二輕大廈籌建辦公室主任，在1978年至1993年期間擔任杭州發電設備廠總工程師辦公室主任。盧先生於1982年獲得浙江廣播電視大學電子專業專科學歷。盧先生在房地產公司經營管理方面擁有9年執業經驗。

金建榮，42歲，現為眾安集團及杭州白馬房地產開發有限公司的總經理。他負責本集團在浙江省項目的現場技術監督、建設和成本控制。金先生在2004年9月加入本集團。在加入本集團前，金先生在2003年至2004年期間擔任浙江綠都房地產開發公司副總經理，主管工程事宜，而在1997年至2002年期間擔任浙江萬向房地產開發公司工程部經理。1995年至1997年期間擔任銀河房地產開發項目管理工作。1987年至1994年期間擔任許賢建築公司項目經理、施工員。金先生於2006年獲得四川大學土木工程及行政管理專業本科學位。他在房地產公司經營管理方面擁有23年執業經驗。

董事及高級管理人員履歷

金妮，35歲，現為杭州眾安恒隆商廈有限公司（「恒隆商廈」）總經理。她負責恒隆商廈招商及招租物業的招商和管理。金女士在1997年5月加入本集團。她於1997年至2006年期間任眾安集團銷售員並晉升至銷售部副經理、辦公室經理及副總經理。她在2003年獲得浙江工業大學頒授行政管理專業本科學位，於1996年獲得浙江大學東方學院頒授財務會計專科學歷。她在房地產公司的銷售、經營和管理方面擁有14年執業經驗。

陳波，34歲，現為本集團總裁助理兼新聞發言人。他負責本集團公司的整體市場行銷工作。他在2005年5月加入本集團。陳先生歷任杭州白馬房地產有限公司行銷總監、浙江匯駿置業有限公司行銷總監及眾安集團市場行銷中心總監。在加入本集團前，陳先生在上海市愛民公司及陽明房地產公司任銷售經理。陳先生取得北京現代管理學院工商管理在職碩士研究生學歷，在房地產公司行銷運作方面擁有超過10年的專業經驗。

李謀幸，38歲，現為本集團總裁助理，他協助總裁負責本集團工程和研發工作。李先生在2010年7月加入本集團。李先生加入本集團前及於2003年10月至2010年7月擔任綠城中國控股有限公司主任工程師，1997年至2003年期間擔任浙江省工業設計研究院結構設計師。李先生取得河海大學工程力學學士學位及一級註冊建造師和結構師資格證書。他擁有10多年的執業經驗，並在產品設計、工程管理方面的專業經驗。

張鳳泉，40歲，現為余姚眾安房地產開發有限公司常務副總經理。他負責集團於浙江省余姚市房產發展之日常管理工作。張先生1997年12月加入本集團。他先後歷任眾安集團物業管理經理、經營部經理、國泰花園工程建設項目經理及余姚恒隆置業有限公司副總經理。在加入本集團前，張先生在1993年至1997年任銀河房地產開發辦公室專員。張先生在2006年取得四川農業大學工民建專業專科學歷及在2010年取得武漢大學工程管理本科學歷。他在房地產公司經營管理方面擁有17年執業經驗。

董事及高級管理人員履歷

顧瑩瑩，45歲，現為安徽眾安實業總經理。她負責該公司之日常運作，她於2000年加入本集團公司。她歷任眾安集團的營銷經理及安徽眾安實業營銷副總經理。在加入本集團前，她於1994年至2000年期間在銀河房地產開發擔任銷售經理。1981年至1994年在杭州第二棉紡織廠廠長辦公室行政文員。顧女士擁有四川農業大學經濟管理專科學歷。她在房地產公司銷售及管理方面擁有15年執業經驗。

董水校，46歲，現為安徽眾安房地產開發總經理，他負責該公司之日常運作。董先生在1997年加入本集團公司。他歷任眾安集團副總經理、任義盛專案開發工作，負責現場技術監督、建設和成本控制及安徽眾安房地產開發副總經理。在加入本集團前，他於1994年至1996年在杭州蕭山宏森物資有限公司任經理，負責經營管理工作。1985年至1993年期間在杭州市蕭山物資局前進供應站先後歷任主辦會計及財務副理。董先生取得中國地質大學之工業及民用建築大專學歷。他在房地產公司經營管理方面擁有14年執業經驗。

公司秘書

林友耀，47歲，乃本公司的財務總監及公司秘書。彼於2008年10月加入本集團。在加入本集團前，他曾於香港的一家有國內房地產開發業務的公司工作超過2年，亦曾於三家分別於美國和香港的上市公司出任財務經理和財務總監及公司秘書共約7年。林先生持有香港城市大學會計學學士學位，亦持有香港科技大學的工商管理學碩士學位。林先生為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員。他擁有約22年的審計、財務及會計經驗。

董事會報告

眾安房產有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈本公司及其子公司(下文稱為「本集團」)截至2010年12月31日止年度的年報及經審核財務報表予本公司股東。

主要業務

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

業績及股息

本集團截至2010年12月31日止年度的利潤，連同本公司及本集團於2010年12月31日的財務狀況，載於財務報表第47至54頁。

本公司董事會(「董事會」)不建議派付截至2010年12月31日止年度的末期股息(2009年：無)。

財務資料概要

本集團摘錄自己刊發之經審核財務報表及已重列／重新分類的過去五年的業績，以及資產、負債及非控股權益概要載於第142頁。此概要並非經審核財務報表的一部分。

房屋及設備及投資物業

年內，本集團及本公司的房屋及設備及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註14及15。

股本及購股權

於2010年6月30日所舉行的股東周年大會，批准按每五股股份獲發一股股份之基準發行本公司每股面值0.10港元的新股份(「紅股」)(「紅股發行」)。於2010年7月19日，根據紅股發行本公司發行了388,534,400股紅股，溢價賬38,853,440港元已撥充資本。該等紅股發行後入賬列為繳足，在各方面與當時股份享有同等地位。

年內本公司每股面值0.10港元的已發行普通股(「股份」)及購股權的變動詳情分別載於財務報表附註29及30。

儲備

於回顧年內本集團及本公司的儲備變動詳情載於合併權益變動表及財務報表附註31。

可分派儲備

於2010年12月31日，本公司的累計損失為人民幣34,342,000元，而本公司的股份溢價為人民幣2,942,944,000元。經本公司股東的普通決議案批准，股息亦可從股份溢價賬或按照開曼群島公司法就此獲授權的任何其他資金或賬戶宣派及支付。

購股權計劃

有關本公司股東(「股東」)於2009年5月15日批准的購股權計劃(「計劃」)的詳情根據於香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17章規定披露如下：

1. 計劃的目的 : 作為向合資格參與者對本集團所作貢獻的獎勵或回報。
2. 計劃的參與者 :
 - (a) 本公司、其任何子公司或本集團任何成員公司持有股權權益的任何實體(「所投資實體」)的任何僱員(不論全職或兼職，包括任何執行董事，惟不包括非執行董事)；
 - (b) 本公司、其任何子公司或任何實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
 - (c) 向本集團任何成員公司或任何所投資實體之任何貨品或服務供應商；
 - (d) 本集團任何成員公司或任何所投資實體的任何客戶；
 - (e) 向本集團任何成員公司或任何所投資實體提供研發或其他技術支援的任何人士或實體；

董事會報告

- (f) 本集團任何成員公司或任何所投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何所投資實體所發行證券的任何持有人；
 - (g) 本集團任何成員公司或任何所投資實體任何業務領域或業務發展的任何專業或其他諮詢人或顧問；及
 - (h) 已經或可能透過合營企業、業務聯盟或其他業務安排對本集團發展及增長作出貢獻的任何其他參與者。
3. 根據該計劃可供發行股份總數 :
- 因行使根據該計劃及本集團任何其他購股權計劃所授出的所有尚未行使購股權而將予發行的最高股份數目，合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。
- 因行使根據該計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的全部購股權(就此而言，不包括根據該計劃及本集團任何其他購股權計劃的條款已告失效的購股權)而可能予以配發及發行的股份總數，合共不得超過於通過採納該計劃的有關決議案之日已發行股份數目的10%。
4. 根據該計劃可供發行的股份總數 :
- 於通過採納該計劃的有關決議案當日(即2009年5月15日)本公司根據該計劃可供發行股份194,267,200股(相當於已發行股本總數10%)。

董事會報告

5. 根據該計劃每名參與者的最高配額 : 每名參與者因行使於任何12個月內根據購股權計劃及本集團任何最高配額 其他購股權計劃(如有)獲授之購股權(包括已行使或尚未行使之購股權)而已獲發行及可能獲發行之股份總數,不得超過當時本公司已發行股本1% (「個人上限」)。倘再授出購股權將導致有關參與者因行使於截至及包括再獲授購股權當日止12個月內根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃(如有)已獲授及將獲授之所有購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)而已獲發行及將獲發行之股份超過個人上限,則必須於股東大會上獲得股東批准,而有關參與者及其聯繫人不得參與投票。
6. 於購股權可獲行使前必須持有購股權的最低期限及購股權的行使期限 : 除非由董事另行釐定並於給予承授人的要約中載明,否則該計劃下並無有關購股權可獲行使前持有購股權的最短期限。購股權可依據該計劃條款於董事釐定及知會各承授人的期間內隨時行使,該期間可於作出批授購股權建議當日後的日子開始,惟無論如何不得超過於授出購股權當日起計十年,並受其提前終止條文所限。
7. 接納購股權時應付款項及必須作出付款的期限 : 於接納授出購股權時須支付1港元象徵式金額及購股權可自授出購股權要約之日期起21日內由參與者接納。
8. 釐定行使價的基準 : 行使價為以下三者中的最高者:股份面值;股份於授出日期在香港聯合交易所有限公司的收市價;及股份於緊接授出日期前五個交易日在聯交所的平均收市價。
9. 該計劃的剩餘有效期 : 該計劃將於2019年5月14日屆滿。

董事會報告

尚未行使購股權

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

參與者姓名	於2010年 1月1日 尚未行使	經調整購 股權數目 (附註)	已行使 購股權數目	已註銷 購股權數目	已失效 購股權數目	於2010年 12月31日 尚未行使
第1類：董事						
施侃成	2,400,000	483,720				2,883,720
沈條娟	1,200,000	241,860				1,441,860
樓一飛	1,100,000	221,705				1,321,705
張堅鋼	1,100,000	221,705				1,321,705
貝克偉教授	300,000	60,465				360,465
王曙光教授	300,000	60,465				360,465
陸海林博士	300,000	60,465				360,465
董事合計	6,700,000	1,350,385				8,050,385
第2類：僱員	16,900,000	3,406,203				20,306,203
第3類：貨品或服務						
供應商	2,000,000	403,101				2,403,101
第4類：其他	14,400,000	2,902,327				17,302,327
總計	40,000,000	8,062,016				48,062,016

附註：

該等購股權於2009年7月9日授出，行使價為每股3.10港元，而股份於緊接授出日期前的收市價為3.02港元。就因發行紅股及根據購股權計劃和香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)2005年9月5日就上市規則第17.03(13)條之購股權的調整而發出的補充指引，應配發及發行所有尚未行使的購股權的行使價及數量，已由每股3.10港元及40,000,000股調整為每股2.58港元及48,062,016股。

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

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

有關購股權計劃之其他詳情載於請參閱「董事及主要行政人員於公司證券的權益」一節及財務報表附註 30。

優先購買權

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

主要客戶及供貨商

本集團五大客戶應佔的銷售額，佔本集團於回顧年內合併收入的 3.4%。

本集團最大的客戶佔本集團於回顧年內合併收入的 0.7%。

本集團五大供貨商應佔的採購額，佔本集團於回顧年內採購總額的 13.8%。

本集團最大的供貨商佔本集團於回顧年內採購總額的 6.7%。

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

董事

於年內的董事如下：

執行董事

施侃成先生(又名施中安)

樓一飛先生

沈條娟女士

張堅鋼先生

獨立非執行董事

貝克偉教授

王曙光教授

陸海林博士

根據本公司章程細則第 108 條 A 款，樓一飛先生、張堅鋼先生及沈條娟女士將於即將召開的股東週年大會上輪值退任，惟彼等合資格膺選連任。

董事會報告

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

董事於合同的權益

於回顧年內或年終時並無仍有效且董事擁有重大權益的重要合約。

董事及高級管理層的履歷

本集團的董事及高級管理層的履歷詳情載於年報的第30至第34頁。

董事的服務合同

施侃成先生、張堅鋼先生、樓一飛先生及沈條娟女士各自與本公司訂立服務合同，據此他／她同意擔任執行董事，由2010年11月1日起計，為期三年。

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

董事的薪酬

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

董事及主要行政人員於公司證券的權益

於2010年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)XV部的涵義)的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉，如根據證券及期貨條例第352條規定本公司存置的登記冊所記錄，或在其他情況下根據上市規則附錄十發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所者如下：

(1) 於公司證券的好倉

於本公司持有的股份數目及權益性質：

董事姓名	身分	所持證券數目 及類別	權益概約百分比	好/淡倉
施侃成	受控制法團 (附註)	本公司股本 0.1 港元的股份 1,628,760,000 股	69.87%	好倉

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

(2) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身分	相關股份數目 概約百分比	佔本公司已發行股本
施侃成	實益擁有人	2,883,720	0.12
沈條娟	實益擁有人	1,441,860	0.06
張堅鋼	實益擁有人	1,321,705	0.06
樓一飛	實益擁有人	1,321,705	0.06
貝克偉	實益擁有人	360,465	0.02
王曙光	實益擁有人	360,465	0.02
陸海林	實益擁有人	360,465	0.02

除上文所披露者外，於2010年12月31日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部的涵義)的股份、相關股份及債權證擁有任何權益及淡倉，如根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊所記錄，或在其他情況下須根據標準守則知會本公司及聯交所。

重大合同

概無本公司或其任何子公司、同系子公司或其母公司訂立並於年內或年底時仍然存續對本集團業務具重要性而本公司董事直接或間接擁有權益的任何合同。

董事會報告

主要股東於公司證券的權益

於2010年12月31日，如公司任何董事或主要行政人員所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄，或經本公司知會，直接或間接擁有本公司已發行股本的5%或以上權益如下：

名稱	身分	所持股份數目	本公司已發行股本 概約百分比	好/淡倉
Whole Good Management Limited (附註)	實益擁有人	1,628,760,000	69.87%	好倉
Atlantis Investment Management Limited	投資經理	187,200,000	8.03%	好倉

附註：Whole Good Management Limited的全部已發行股本是施侃成先生單獨及實益擁有。施侃成先生為Whole Good Management Limited的唯一董事。

除上文所披露者外，於2010年12月31日，概無人士(董事或本公司的主要行政人員除外)於本公司的股份及相關股份擁有權益或淡倉，須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊。

關聯方及關聯交易

本集團重大關聯方交易詳情載於財務報表附註22。

截至2010年12月31日止年度內概無交易按照上市規則須作為不獲豁免關聯交易或不獲豁免持續關聯交易予以披露。本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

公眾持股量的充足性

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

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2010年12月31日止年度內，本公司或其他任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

慈善捐款

於回顧年度內，本集團作出的慈善捐款為數人民幣1,669,000元(2009年：人民幣374,000元)。

結算日後事項

- (a) 於2011年1月22日，合共80,000,000份購股權授予購股權計劃(本公司於2009年5月15日所採納)的合資格參與者，以每股1.85港元的行使價，認購合共80,000,000本公司股本中每股面值0.10港元之普通股。
- (b) 於2011年3月10日，本公司與Whole Good Management Limited(「Whole Good」)(為賣方)及配售代理簽訂配售及認購協議(「配售及認購協議」)，由配售代理成功完全配售由Whole Good持有的合共50,000,000股本公司股本中每股面值0.10港元之普通股(「配售股份」)予獨立承配人，配售價為每股配售股份1.40港元；並且根據協議的安排，由Whole Good以每補足認購股份1.40港元補足認購合共50,000,000股的本公司股本中每股面值0.10港元之新股份(「補足認購股份」)。所得款項淨額約為68.7百萬港元(於本年報日期尚未使用)，擬用作物業管理之投資或發展及與服務相關的風險業務(如出現合適機會)。

如上述披露者外，自結算日後至本年報日期止期間，並無發生重大影響本集團的事情。

核數師

安永會計事務所告退，本公司重新聘任其為核數師的決議案將在即將舉行的股東大會上提交。

代表董事會
眾安房產有限公司

董事長
施侃成

中華人民共和國，2011年3月31日

獨立核數師報告



致眾安房產有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司)

我們已審核載於第47頁至133頁的眾安房產有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱為「貴集團」)合併財務報表，此財務報表包括在2010年12月31日的合併財務狀況表和公司財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併全面損益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策概要和其他附註資料。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事(「董事」)須負責根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)和香港公司條例編製真實和公允的合併財務報表及負責編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的合併財務報表董事釐定為必要的內部控制。

核數師的責任

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

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

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

獨立核數師報告

我們相信，我們所獲得的審核證據充足且適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，合併財務報表已根據國際財務報告準則真實而公允地反映貴公司和貴集團在2010年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環金融街8號

國際金融中心二期

18樓

2011年3月31日

合併損益表

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	5	1,243,871	1,624,476
銷售成本		(600,912)	(1,075,750)
毛利		642,959	548,726
其他收入	5	3,871	18,710
銷售及分銷成本		(69,147)	(41,228)
行政開支		(160,512)	(106,830)
其他開支		(49,905)	(42,444)
投資物業的公允價值增加	15	276,680	293,743
財務費用	6	(3,463)	(437)
除稅前利潤	7	640,483	670,240
所得稅開支	10	(227,223)	(227,975)
年內利潤		413,260	442,265
以下應佔：			
母公司擁有人	11	379,759	408,917
非控股權益		33,501	33,348
		413,260	442,265
母公司普通股持有人應佔 每股盈利(人民幣)	13		
基本及攤薄		16分	18分

合併全面損益表

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年內利潤		413,260	442,265
其他全面收益			
換算海外業務產生之匯兌差額		4,807	1,420
年內全面收益總額		418,067	443,685
以下應佔：			
母公司擁有人	11	384,566	410,337
非控股權益		33,501	33,348
		418,067	443,685

合併財務狀況表

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產			
房屋及設備	14	195,710	190,812
投資物業	15	1,931,000	1,608,800
開發中物業	16	1,130,603	1,275,367
商譽	17	—	—
可供出售投資	18	3,300	3,300
長期預付款	23	1,860,027	1,692,205
遞延稅項資產	19	71,737	34,404
總非流動資產		5,192,377	4,804,888
流動資產			
持作銷售已落成物業		1,139,350	391,516
開發中物業	16	2,981,185	675,555
存貨		14,191	7,193
應收賬款	21	16,139	14,318
預付款、按金及其他應收款項	22	359,520	451,621
抵押存款	24	428,558	29,348
現金及現金等價物	24	1,007,979	891,787
總流動資產		5,946,922	2,461,338
流動負債			
應付賬款	25	508,998	628,570
其他應付款項及應計費用	26	587,741	335,950
客戶預付款	27	1,725,582	175,194
計息銀行貸款及其他借款	28	950,500	173,753
應付稅項	10	341,618	337,209
總流動負債		4,114,439	1,650,676
淨流動資產		1,832,483	810,662
總資產減流動負債		7,024,860	5,615,550

合併財務狀況表

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
總資產減流動負債		7,024,860	5,615,550
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	28	1,823,500	891,036
遞延稅項負債	19	387,017	300,074
總非流動負債		2,210,517	1,191,110
淨資產		4,814,343	4,424,440
權益			
母公司擁有人應佔股權			
已發行股本	29	219,216	185,339
儲備	31	4,416,903	4,094,690
		4,636,119	4,280,029
非控股權益		178,224	144,411
總權益		4,814,343	4,424,440

施侃成
董事長兼董事

沈條娟
董事

合併權益變動表

附註	母公司擁有人應佔										非控股		
	已發行股本	股份溢價賬	實繳盈餘	股本準備金	購股權準備金	法定盈餘公積金	法定準備金	匯兌波動準備金	保留盈利	未派股息	總計	權益	總權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註29	附註31(a)	附註31(b)	附註31(c)	附註30	附註31(d)	附註31(d)						
2009年1月1日	185,339	2,976,821	39,318	9,451	-	107,936	7,841	(80,125)	646,445	38,853	3,931,879	110,573	4,042,452
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	408,917	-	408,917	33,348	442,265
年內其他全面收益：													
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	1,420	-	-	1,420	-	1,420
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	1,420	408,917	-	410,337	33,348	443,685
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	490	490
股權結算購股權安排	30	-	-	-	15,519	-	-	-	-	-	15,519	-	15,519
已宣派2008年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,853)	(38,853)	-	(38,853)
2009年中期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	(38,853)	-	(38,853)	-	(38,853)
由保留盈利轉撥	-	-	-	-	-	7,493	393	-	(7,886)	-	-	-	-
2009年12月31日	185,339	2,976,821	39,318	9,451	15,519	115,429	8,234	(78,705)	1,008,623	-	4,280,029	144,411	4,424,440
2010年1月1日	185,339	2,976,821	39,318	9,451	15,519	115,429	8,234	(78,705)	1,008,623	-	4,280,029	144,411	4,424,440
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	379,759	-	379,759	33,501	413,260
年內其他全面收益：													
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	4,807	-	-	4,807	-	4,807
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	4,807	379,759	-	384,566	33,501	418,067
收購非控股權益 [#]	-	-	-	(53,353)	-	-	-	-	-	-	(53,353)	(4,588)	(57,941)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,900	4,900
股權結算購股權安排	30	-	-	-	24,877	-	-	-	-	-	24,877	-	24,877
紅股發行	29	33,877	(33,877)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
由保留盈利轉撥	-	-	-	-	-	27,187	5	-	(27,192)	-	-	-	-
2010年12月31日	219,216	2,942,944*	39,318*	(43,902)*	40,396*	142,616*	8,239*	(73,898)*	1,361,190*	-	4,636,119	178,224	4,814,343

* 該等儲備賬目包括合併財務狀況表內合併儲備人民幣4,416,903,000元(2009年：人民幣4,094,690,000元)。

[#] 於2010年2月，本集團向非控股股東收購本集團於中國內地子公司的其餘5%非控股權益，總代價為人民幣57,941,000元。代價與所收購資產淨值賬面兩者的差額人民幣53,353,000元確認為權益交易。

合併現金流量表

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營業務的現金流量			
除稅前利潤		640,483	670,240
調整：			
折舊	7, 14	18,035	16,425
其他應收款項撤銷	7	-	6,247
其他應收款項減值	7, 22	44,966	18,000
出售房屋及設備項目收益		-	(548)
投資物業的公允價值增加	7, 15	(276,680)	(293,743)
商譽減值	7, 17	-	15,292
股權結算購股權開支	7, 30	24,877	15,519
財務費用	6	3,463	437
利息收入	5	(2,000)	(18,327)
		453,144	429,542
開發中物業增加		(3,422,839)	(738,000)
持作銷售已落成物業減少		561,787	1,049,671
應收賬款增加		(1,821)	(3,461)
預付款、按金及其他應收款項減少		47,135	202,043
長期預付款增加		(167,822)	(1,692,205)
存貨增加		(6,998)	(3,644)
應付賬款(減少)/增加		(119,572)	143,348
其他應付款項及應計費用(減少)/增加		(6,597)	21,284
客戶預付款增加/(減少)		1,550,388	(193,792)
		(1,113,195)	(785,214)
經營業務所用的現金			
已收利息		2,000	18,327
已付利息		(104,581)	(43,256)
已付所得稅及土地增值稅		(173,204)	(83,120)
		(1,388,980)	(893,263)
經營業務耗用的現金流量淨額			

合併現金流量表

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營業務耗用的現金流量淨額		(1,388,980)	(893,263)
投資業務的現金流量			
收購子公司		(9,941)	(173,603)
收購非控股權益		(57,941)	-
購買投資物業		-	(1,947)
購買房屋及設備項目		(13,135)	(5,207)
出售房屋及設備項目所得款項		852	1,627
抵押存款增加		(399,210)	(13,005)
投資業務耗用的現金流量淨額		(479,375)	(192,135)
融資活動的現金流量			
非控股股東出資		4,900	490
已付股息		-	(77,706)
新計息銀行貸款及其他借款		2,616,500	643,000
償還計息銀行貸款及其他借款		(907,289)	(242,117)
應付非控股股東款項增加		265,629	-
融資活動的現金流量		1,979,740	323,667
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		111,385	(761,731)
年初現金及現金等價物		891,787	1,652,098
匯率變動的影響，淨額		4,807	1,420
年末現金及現金等價物		1,007,979	891,787
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘以及定期存款	24	1,007,979	891,787

財務狀況表

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產			
於子公司的投資	20	979,287	996,598
房屋及設備	14	560	518
總非流動資產		979,847	997,116
流動資產			
應收子公司款項	20	1,966,248	2,027,699
預付款、按金及其他應收款項	22	280	771
現金及現金等價物	24	3,046	23,424
總流動資產		1,969,574	2,051,894
流動負債			
應付子公司款項	20	116,802	116,653
其他應付款項及應計費用	26	5,173	1,676
總流動負債		121,975	118,329
淨流動資產		1,847,599	1,933,565
總資產減流動負債		2,827,446	2,930,681
淨資產		2,827,446	2,930,681
權益			
已發行股本	29	219,216	185,339
儲備	31	2,608,230	2,745,342
總權益		2,827,446	2,930,681

施侃成
董事長兼董事

沈條娟
董事

財務報表附註

1. 公司資料

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

本公司及其子公司(統稱「本集團」)主要從事物業開發、租賃及酒店營運。年內,本集團的物業開發項目位於中華人民共和國浙江和安徽省。年內本集團的主營業務性質並無發生重大變動。

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

2.1 編製基準

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

2.1 編製基準(續)

合併基準

於2010年1月1日之後之合併基準

合併財務報表包括本公司及其子公司(統稱「本集團」)截至2010年12月31日止年度的財務報表。子公司之財務報表之編製報告期間與本公司相同，使用一致之會計政策。子公司的業績自收購日期(即集團取得控制權之日)起全面合併入賬，一直合併入賬直至失去控制權之日為止。所有集團內公司間交易所產生的所有集團內結餘、交易及未變現損益及股息已於編制合併財務報表時全數抵銷。

子公司虧損乃非控股權益應佔，即使導致虧絀結餘。

子公司所有權權益的變動在無喪失控制權下按權益交易處理。

如本集團喪失對子公司的控制權，則解除確認(i)子公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內錄得的累計匯兌差額，及確認(i)已收代價的公平值，(ii)保留投資的公平值及(iii)任何所產生的盈餘或損益虧絀。本集團應佔以往於其他全面利潤內確認的部份重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

在2010年1月1日之前之合併基準

若干上述規定已預期應用。然而，在若干情況下由以往合併基準產生的差額予以結轉：

- 本集團產生的虧損乃由非控股權益應佔直至結餘減少至零。任何額外超額虧損乃由母公司應佔，除非非控股權益具有具約束力的責任以彌補該等差額。於2010年1月1日之前的虧損並未在非控股權益與母公司股東之間分配。
- 於失去控制權後，本集團按失去控制權之日資產淨值的百分比份額保留的投資處理。於2010年1月1日之該項投資的賬面值並未重列。

財務報表附註

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於編製本年度財務報表時首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納國際財務報告準則
國際財務報告準則第1號修訂本	國際財務報告準則第1號修訂本首次採納國際財務報告準則—首次採納者的額外豁免
國際財務報告準則第2號修訂本	國際財務報告準則第2號修訂本以股份為基礎的付款—集團現金結算以股份為基礎的付款交易
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
國際會計準則第27號(經修訂)	合併及獨立財務報表
國際會計準則第39號修訂本	國際會計準則第39號修訂本金融工具：確認及計量—合資格對沖項目
國際財務報告詮釋委員會第17號	向擁有人分派非現金資產
國際財務報告準則第5號修訂本	國際財務報告準則第5號修訂本持作銷售非流動資產及已終止經營業務—出售於子公司控股權益之計劃
計入2008年5月頒佈的國際財務報告準則的改善	
2009年國際財務報告準則的改善	於2009年4月頒佈的多項國際財務報告準則的修訂

除有關計入2009年國際財務報告準則的改善的國際財務報告準則第3號(經修訂)、國際會計準則第27號(經修訂)、國際會計準則第7號修訂本及國際會計準則第17號的影響如下文所進一步說明外，採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則對該等財務報表並不產生重大影響。

採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則之主要影響如下：

(a) 國際財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及國際會計準則第27號(經修訂)合併及單獨財務報表

國際財務報告準則第3號(經修訂)引入影響非控股權益初步計量的業務合併、交易成本會計處理、初步確認及隨後計量或然代價及分期達成的業務合併的會計處理多項變動，該等變動將會影響已確認商譽的金額、發生收購期間已報告的業績及未來已報告的業績。

2.2 會計政策變動及披露(續)

國際財務報告準則第27號(經修訂)規定，在喪失控制權下子公司所有權權益的。變動將作為權益交易處理。因此，該項變動將不會對商譽影響，亦不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變了子公司產生虧損以及子公司喪失控制權的會計處理。其後對多項準則作出修訂，包括惟不限於國際會計準則第7號現金流量表、國際會計準則第12號所得稅、國際會計準則第21號匯率變動之影響國際會計準則第28號於聯營公司之投資及國際會計準則第31號於合營企業之權益。

該等經修訂準則引入的變動預期應用及影響2010年1月1日之後的收購、失去控制權及與非控股權益交易的會計處理。

- (b) 於2009年4月頒佈的2009年對國際財務報告準則的改善載列多項國際財務報告準則的修訂。每一準則均有單獨的過渡條文。儘管採納部份修訂導致會計政策的變動，該等修訂對本集團不會產生重大財務影響。大多數適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 國際會計準則第7號現金流量表：要求導致在財務狀況表內的已確認資產的開支方可分類為來自投資活動的現金流量。
- 國際會計準則第17號租賃：剔除將土地分類為租賃的特定指引。因此，土地租賃須根據國際會計準則第17號的一般指引分類為經營或融資租賃。

財務報表附註

2.3 已公佈惟未生效的國際財務報告準則

本集團於該等財務報表內並未應用已公佈惟未生效的下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第1號修訂本	國際財務報告準則第1號修訂本首次採納國際財務報告準則—首次採納者之對國際財務報告準則第7號比較性披露之有限豁免 ²
國際財務報告準則第1號修訂本	國際財務報告準則第1號修訂本首次採納國際財務報告準則—嚴重通貨膨脹及就首次採納者剔除固定期 ⁴
國際財務報告準則第7號修訂本	國際財務報告準則第7號修訂本金融工具：披露—金融資產之轉讓 ⁴
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
國際會計準則第12號修訂本	國際會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產 ⁵
國際會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 ³
國際會計準則第32號修訂本	國際會計準則第32號修訂本金融工具：呈報—供股分類 ¹
國際財務報告詮釋委員會第14號修訂本	國際財務報告詮釋委員會第14號修訂本最低資金要求的預付款 ³
國際財務報告詮釋委員會第19號	以權益工具消除金融負債 ²

除上述者外，2010年對國際財務報告準則的改善已予公佈，其中修訂了其中互有矛盾的陳述，並予以澄清。國際財務報告準則第3號、國際會計準則第27號於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效，而儘管各準則存在不同的過渡期，國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際會計準則第1號、國際會計準則第34號及國際財務報告詮釋委員第13號修訂本均於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效。

¹ 於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

2.3 已公佈惟未生效的國際財務報告準則(續)

預期對本集團產生重大影響的該等變動的進一步資料如下：

於2009年11月頒佈的國際財務報告準則第9號乃全部替代國際會計準則第39號*金融工具：確認及計量*的全面項目的第一期的第一部份。該階段專注金融資產的分類及計量。與將金融資產分類為四個類別相反，實體須按該實體管理金融資產的業務模式及金融資產的現金流量特性按攤銷成本或公平值於其後計量對金融資產分類。此準則指在相對國際會計準則第39號改善及簡化金融資產的分類及計量的方法。

於2010年10月，國際會計準則委員會公佈國際財務報告準則第9號的添加以處理財務負債(「添加」)及於國際財務報告準則第9號內引入國際會計準則第39號金融工具的現行解除確認原則。大多數乃無變動地結轉自國際會計準則第39號，儘管使用公平值選擇權(「公平值選擇權」)。就該等公平值選擇權負債而言，因信貸風險變動產生的負債公平值變動金額必須於其他全面利潤(「其他全面利潤」)內呈報。公平值變動的其餘部份於損益內呈報，除非就該負債於其他全面利潤內信貸風險的公平值變動呈報將會產生或加大損益的會計錯配。然而，根據公平值選擇權指定的貸款承擔及財務擔保合約不屬於添加的範圍。

國際會計準則39號旨在由整個國際財務報告準則第9號取代。在全部替代之前，國際會計準則第39號有關對沖會計處理及財務資產減值的指引繼續適用。本集團預期從2013年1月1日起採納國際財務報告準則第9號。

國際會計準則24號(經修訂)澄清及簡化關連人士的定義。該準則亦規定部分豁免對與政府或受政府共同控制或重大影響的實體的政府相關實體交易的關連人士的披露。本集團預期於2011年1月1日起採納國際會計準則第24號(經修訂)及關連人士比較性披露將會相應修訂。

儘管採納經修訂準則將會導致會計政策的變動，經修訂準則不大可能對關連人士披露產生任何影響，乃由於本集團與政府相關實體目前並無任何重大交易。

財務報表附註

2.3 已公佈惟未生效的國際財務報告準則(續)

於2010年5月頒佈的2010年國際財務報告準則的改善載列數項國際財務報告準則的修訂。本集團預期於2011年1月1日起採納該等修訂。每一準則有單獨的過渡條文。雖然採納部份修訂可能導致會計政策的變動，該等修訂預期不會對本集團產生重大財務影響。預期對本集團政策產生重大影響的該等修訂如下：

- (a) 國際財務報告準則第3號業務合併：澄清國際財務報告準則第7號、國際會計準則第32號及國際會計準則第39號有關撤除或然代價豁免之修訂並不適用於收購日期在應用國際財務報告準則第3號(於2008年經修訂)之前的業務合併產生的或然代價。

此外，修訂將按公平值或按被收購方可識別資產淨值之應佔百分比的計量範圍選擇限制為屬於現時所有權權益及賦予持有人在清盤情況下享有實體資產淨值的應佔百分比的非控股權益。非控股權益的其他組成部分按收購日公平值計量，除非另一國際財務報告準則要求另一計量基準。

修訂亦加入明確指引，澄清非替代及自願替代的以股份為基礎的付款獎勵的會計處理。

- (b) 國際會計準則第1號呈報財務報表：澄清權益每個組成部份的其他全面收入之分析於權益變動表內或財務報表附註內呈列。
- (c) 國際會計準則第27號合併及單獨財務報表：澄清國際會計準則第27號(於2008年經修訂)至國際會計準則第21號、國際會計準則第28號及國際會計準則第31號的相應修訂須於2009年7月1日或之後開始的年度期間或更早預期應用，如國際會計準則第27號提前應用。

2.4 主要會計政策概要

子公司

子公司乃財政及營運決策由本公司直接或間接控制，從其經營中取得利益的實體。

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

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽

於2010年1月1日之後之業務合併

業務合併乃採用收購法處理。業務合併中轉讓的代價乃按收購日之公平值計量，該公平值乃按本集團所轉讓的資產、本集團向被收方購的前任所有人承擔的負債及本集團發行以交換被收購方之控制權之股本權益於收購日的公平值之和。就每次業務合併而言，收購方按公平值或被收購方的可識別資產淨值的應佔比例計量被收購方的非控股權益。收購的成本在發生時列支。

當本集團收購一項業務時，根據合約條款、經濟環境及於收購日的相關條件為適當分類及名稱評估所承擔的金融資產及負債。此項評估包括被收購方將主合約內的嵌入式衍生工具分開。

如業務合併分期達致，收購方於被收購方以往持有的股本權益於收購日的公平值重新計量為收購日計入損益的公平值。

收購方轉讓的任何或然代價按收購日的公平值確認。視為資產或負債的或然代價的公平值的其後變動根據國際會計準則第39號計入損益或作為其他全面數入變動而確認。如或然代價分類為權益，直至最終在權益內結算後方予重新計量。

商譽初步按成本計量，成本乃所轉讓的代價、就非控股權益確認的金額及本集團以往於被收購方持有的股本權益的任何公平值的總和超過所購入的可識別資產及所承擔的負債的差額。如代價及其他項目之和低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，在重新評估後，差額作為討價還價採購之收益確認為損益。

在初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽至少每年進減值測試一次或應任何事項的發生或環境的變化顯示賬面值可能發生減值時更頻繁地進行減值測試。就減值測試而言，商譽自收購日起分配至本集團各現金產出單元或現金產出單元組，該現金產出單元或單元組預期將從合併協同效益中獲益，而無視是否有其他資產或負債被分配至該現金產出單元或單元組。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

於2010年1月1日之後之業務合併(續)

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

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

於2010年1月1日之前的業務合併

相對按預期基準應用的上述要求，下列差異應用於2010年1月1日之前的業務合併：

業務合併乃採用採購法處理。收購直接應佔交易成本構成收購成本的一部份。非控股權益按被收購方的可識別資產淨值的應佔比例計量。

分期達成的業務合併按單獨步驟入賬。購入任何額外權益分佔並不影響以往確認的商譽。

如本集團收購一項業務，被收購方從主合約分開的嵌入式衍生工具於收購時並不重新評估，除非業務合併導致合約條款的變動並重大修改根據合約原本會要求的現金流量。

如本集團擁有現時責任及僅當本集團擁有現時責任，經濟流出更有可能並可釐定可靠估計時，確認或然代價。或然代價的其後調整確認為商譽的一部份。

非金融資產減值

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

2.4 主要會計政策概要(續)

非金融資產減值(續)

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

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

關聯方

倘符合下列條件，則被視為本集團的關聯方：

- (a) 該方直接或通過一間或多間公司間接：*(i)* 控制本集團、由本集團控制或與本集團受共同控制；*(ii)* 於本集團擁有能對本集團產生重大影響的權益；或 *(iii)* 共同控制本集團；
- (b) 該方為一間聯營公司；
- (c) 該方為一間共同控制實體；
- (d) 該方為本集團或其母公司的重要管理層的成員；
- (e) 該方為(a)或(d)中提述的任何個人的家族直系近親親屬；
- (f) 該方為由(d)或(e)中提述的任何個人控制、共同控制或重大影響的實體或於該等實體中直接或間接擁有重大投票權；或
- (g) 該方為本集團僱員或任何為本集團關聯方的僱用後福利計劃的受益人。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

房屋及設備及折舊

除在建工程(「在建工程」)外，房屋及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損入賬。房屋及設備的成本包括其購買價及任何使資產達至營運狀況及地點以作計劃用途的直接相關成本。

房屋及設備項目投產後產生的支出，如維修及保養費用等，一般計入產生期間損益表。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化作為替換。倘須定期替換大部分物業及設備，則本集團會將該等部分確認為有特定可使用年期及折舊的個別資產。

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

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

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

殘值、可使用年期及折舊方法乃於各財政年度結算日經審核及適當調整。

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

投資物業

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

投資物業公允價值變動而產生的收益或虧損，於其產生年度計入損益表。

投資物業報廢或銷售時形成的收益或虧損於報廢或銷售的年度損益表中確認。

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

開發中物業

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

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

計劃持作銷售並預期由報告期本起計會在 12 個月內完成的開發中物業列為流動資產。

計劃持作銷售並預期由報告期末起計會在 12 個月以後完成的開發中物業列為非流動資產。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

持作銷售已落成物業

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

經營租賃

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

經營租賃項下的預付土地租金款項最初按成本列報，並於其後以直線法在租約年內確認。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

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

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

本集團的金融資產包括現金及現金等價物、抵押存款、應收賬款及其他應收款項及可供出售投資。

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

其後計量

其後計量的金融資產視其以下分類而定：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

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

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

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

貸款及應收款項

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售金融資產

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售金融資產(續)

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

終止確認金融資產

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

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

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

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產的減值

本集團於每個報告期末對資產進行評價，以判斷是否存在客觀證據表明某項資產或某組資產可能已經發生減值。當及僅當有客觀跡象顯示由於其初始確認後發生一個或多個事件(發生之「損失事件」)致使某項金融資產或一組金融資產的預計未來現金流量受影響，且該影響金額可以可靠預測而發生減值，則有關資產被視為已發生減值。發生減值的證據可能包括債務人或一組債務人出現重大財政困難，違約或拖欠利息或本金支付，有面臨破產或進行其他財務重組之可能以及有公開資料表明其預計未來現金流量確已減少且可靠計量，如債務人支付能力或所處經濟環境逐步惡化。

按攤餘成本入賬的金融資產

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

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

金融資產的減值(續)

按成本值入賬的資產

倘有客觀證據顯示因公允價值未能可靠計算而不以公允價值入賬的非上市權益工具或與其掛鈎衍生工具資產產生減值虧損及必須交付該項非上市權益工具而結算，則虧損金額按該資產的賬面值與以同類金融資產按當前市場利率折算的估計未來現金流量現值的差額計算。該等資產的減值虧損不予轉回。

可供出售金融投資

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

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

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

金融負債

初始確認與計量

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

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

本集團的金融負債包括應付賬款、其他應付款以及計息貸款及借款。

其後計量

金融負債按其分類之其後計量如下：

貸款及借款

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

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

金融負債之終止確認

如果負債義務已履行、撤銷或屆滿，則金融負債終止確認。

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

2.4 主要會計政策概要(續)

抵銷金融工具

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

金融工具之公允價值

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

存貨

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

現金及現金等價物

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

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括並無限制用途的定期存款及性質類似現金的資產)。

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

撥備

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

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

僱員退休福利

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

所得稅

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

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

所得稅(續)

遞延稅項負債根據全部應課稅暫時差額確認入賬，但以下情況除外：

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

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

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

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

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

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

政府補貼

企業能夠合理地保證政府補貼所附條件得到滿足，並且能夠收到該補貼，此時即應按公允價值確認政府補貼。與開支項目有關的補貼，應在有關期間(即能夠使該補貼系統地與被補償費用相匹配的期間)確認為收入。

與資產有關的補貼，應將其公允價值記入遞延收益賬的貸項，並在有關資產的預期使用年限內，以等額按年攤分方式撥入損益表，或自資產賬面值扣除及以削減折舊支出方式在損益表內解除。

收入確認

在日常業務過程中銷售物業所得收入於達成所有下列標準時確認：

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

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

來自租賃本集團投資物業的租賃物業收入於租賃期間按時間比例確認。

來自提供物業維修及管理服務的物業管理費乃於提供服務時確認。

2.4 主要會計政策概要(續)

收入確認(續)

酒店經營收入(包括房租、食品及飲料銷售及其他配套服務)於提供服務時確認。

利息收入乃按時間基準計提及尚未償還本金按適用實際利率累計。

股息收入乃當股東收取款項的權利已確定時予以確認。

以股份為基礎的支付交易

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

就於2002年11月7日後授出所涉及的與僱員進行股權結算交易的成本是參考授出購股權當日的公允價值計算。公允價值由外部估值師採用布萊克-舒爾斯期權定價模式釐定，有關進一步詳情載於財務報表附註30。

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

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

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

財務報表附註

2.4 主要會計政策概要(續)

以股份為基礎的支付交易(續)

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

計算每股盈利時，未行使購股權之攤薄效應，反映為額外股份攤薄。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要大量時間製作以供擬定用途或銷售的資產)應佔的直接借款費用，將資本化作為該等資產的部份成本。在該等資產實際上可作擬定用途或銷售時終止借款費用的資本化。待用作未完成資產開支的特定借款的臨時投資所賺取的投資收入，自資本化的借款費用中扣除。所有其他借款成本在產生期間內列作開支。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。如一般借入資金，及用作取得合資格資產，對個別資產開支應用介乎5%至7%不等的資本化率。

股息

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

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

2.4 主要會計政策概要(續)

外幣

本公司及若干於中國內地以外註冊成立的子公司分別以港元及美元作為其記賬本位幣。中國內地子公司記賬本位幣為人民幣。由於本集團主要在中國內地經營，故人民幣被用作本集團的呈報貨幣。本集團屬下各實體均可自行釐定所用的記賬本位幣，而各實體的財務報表計入的項目均以該記賬本位幣列賬。本集團屬下各實體記錄的外幣交易最初以交易日的各自記賬本位幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的記賬本位幣匯率重新換算。所有差額計入損益表。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，以最初交易日的匯率換算。按公允價值計算並以外幣為單位的非貨幣項目按釐定公允價值當日的匯率換算。

若干非於中國成立的公司之記賬本位幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債乃根據報告期末的現行匯率換算為人民幣，而損益表是按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

因此產生之匯兌差額於其他全面收益內確認及在外幣折算差額儲備內累計。於出售海外實體時，在該海外實體的權益內確認的遞延累計數額於損益表確認入賬。

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

3. 重大會計判斷及估計

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

財務報表附註

3. 重大會計判斷及估計(續)

判斷

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

(i) 經營租賃承擔－本集團作為出租人

本集團就其投資物業組合訂有商業物業租約，本集團根據對有關安排條款及條件的估值，釐定其於以經營租約租出的物業保留所有與擁有權有關的重大風險及回報。

(ii) 投資物業及業主自估物業的分類

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

若干物業部份持有以供賺取租金或資本增值，而部份則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部份可獨立銷售，本集團會將該等部份分開入賬。倘若該等部份不能夠單獨銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部份只佔很微小部份時，方視物業為投資物業。判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

(iii) 收購資產

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

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素

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

(i) 投資物業公允價值

投資物業按獨立專業估值師對其在2010年12月31日的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出估計時，本集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據報告期末市況而作出的假設。

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

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

支持本集團所作公允價值估計之主要假設涉及相同地點及環境之類似物業之現時租市場金租、適當之折讓率、預計未來市場租值及未來維修保養成本。於2010年12月31日，投資物業之賬面值為人民幣1,931,000,000元(2009年：人民幣1,608,800,000元)。

財務報表附註

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

(ii) 開發中物業及持作銷售已落成物業的可變現淨值

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

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

(iii) 中國企業所得稅

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

(iv) 中國土地增值稅

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

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

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計的不明朗因素(續)

(v) 遞延稅項資產

所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損於可見未來能獲得應課稅盈利抵銷可抵扣暫時差額及虧損的情況下，可確認為遞延稅項資產。釐定可予確認的遞延稅項資產的金額時，管理層須根據可能的時間差安排、未來應稅盈利水平連同未來稅項計劃作出重大判斷。於2010年12月31日，有關已確認稅項可抵扣暫時差額及虧損的遞延稅項資產的賬面值為人民幣71,737,000元(2009年：人民幣34,404,000元)。於2010年12月31日的未確認稅項虧損金額為人民幣29,752,000元(2009年：人民幣9,523,000元)。進一步詳情載於財務報表附註19。

(vi) 應收貿易賬款及其他應收款項的減值

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

(vii) 房屋及設備的使用年期及減值

本集團的管理層釐定其房屋及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能的房屋及設備的實際可使用年期的過往經驗而釐定，並可能因技術創新及其產業間的競爭行為而有重大改變。當可使用年期少於先前的估計，管理層將增加折舊費用，或將抵銷或抵減已廢棄的技術陳舊資產。

當發生事件或情況轉變而顯示房屋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房屋及設備的賬面值是否有減值。房屋及設備的可回收金額，按其公允價值減銷售成本及使用價值兩者的較高者計算，而這計算須運用估計。

財務報表附註

4. 經營分部資料

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

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

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

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

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

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

4. 經營分部資料(續)

截至2010年12月31日止年度

分部收入：

對外部客戶銷售

分部間銷售

調節：

分部間銷售對銷

收入

分部業績

調節：

利息收入

購股權費用

財務費用

除稅前利潤

分部資產

調節：

分部間應收款項對銷

企業及其他未分配資產

總資產

分部負債

調節：

分部間應付款項對銷

企業及其他未分配負債

總負債

其他分部資料：

折舊

於損益表確認的減值虧損

資本開支

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
對外部客戶銷售	1,128,055	42,545	58,477	14,794	1,243,871
分部間銷售	20,270	—	—	—	20,270
	1,148,325	42,545	58,477	14,794	1,264,141
分部間銷售對銷					(20,270)
收入					1,243,871
分部業績	414,499	290,462	(298)	(37,840)	666,823
調節：					
利息收入					2,000
購股權費用					(24,877)
財務費用					(3,463)
除稅前利潤					640,483
分部資產	8,170,098	1,966,343	399,746	1,212,362	11,748,549
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,700,971)
企業及其他未分配資產					1,091,721
總資產					11,139,299
分部負債	4,142,356	81,976	11,363	287,599	4,523,294
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,700,971)
企業及其他未分配負債					3,502,633
總負債					6,324,956
其他分部資料：					
折舊	5,967	299	11,355	414	18,035
於損益表確認的減值虧損	44,966	—	—	—	44,966
資本開支	10,360	2,775	—	—	13,135

財務報表附註

4. 經營分部資料(續)

截至2009年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外部客戶銷售	1,530,263	41,601	47,173	5,439	1,624,476
分部間銷售	—	—	—	6,958	6,958
	1,530,263	41,601	47,173	12,397	1,631,434
調節：					
分部間銷售對銷					(6,958)
收入					1,624,476
分部業績	399,458	286,853	2,522	(20,964)	667,869
調節：					
利息收入					18,327
購股權費用					(15,519)
財務費用					(437)
除稅前利潤					670,240
分部資產	4,636,889	1,668,086	392,864	826,186	7,524,025
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,218,972)
企業及其他未分配資產					961,173
總資產					7,266,226
分部負債	1,811,506	50,431	9,717	487,032	2,358,686
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,218,972)
企業及其他未分配負債					1,702,072
總負債					2,841,786
其他分部資料：					
折舊	4,717	193	11,308	207	16,425
於損益表確認的減值虧損	33,292	—	—	—	33,292
資本開支	5,207	1,947	—	—	7,154

4. 經營分部資料(續)

地區資料

本集團的全部收入源自於中國客戶，及本集團全部非流動資產亦位於中國內地。

關於主要客戶的資料

並無對某單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的銷售額超過本集團截至2010年及2009年12月31日止年度收入的10%或以上。

5. 收入及其他收入

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

收入及其他收入的分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入		
銷售物業	1,203,293	1,619,024
物業租賃收入	54,237	43,821
物業管理費收入	15,635	5,462
酒店營運的收入	62,009	50,024
減：營業稅及附加費	(91,303)	(93,855)
	1,243,871	1,624,476
其他收入		
利息收入	2,000	18,327
其他項目	1,871	383
	3,871	18,710

財務報表附註

6. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的 銀行貸款及其他貸款的利息	56,547	8,583
須於五年後悉數償還的 銀行貸款及其他貸款的利息	50,734	35,254
利息總額	107,281	43,837
減：資本化開發中物業的利息	(103,818)	(43,400)
	3,463	437

7. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已出售物業成本		561,787	1,049,671
折舊	14	18,035	16,425
商譽減值	17	-	15,292
根據經營租賃的最低租金款項			
－辦公室地方		7,461	3,596
核數師酬金		3,089	2,496
員工成本(包括董事酬金)(附註8)			
－工資及其他員工成本		63,390	45,701
－股權結算購股權費用	30	24,877	15,519
－退休金計劃供款*		4,441	4,040
匯兌差額，淨值		189	180
賺取租金的投資物業產生的			
直接經營開支(包括維修及修理)		2,822	1,527
其他應收款項撇銷		-	6,247
其他應收款項減值		44,966	18,000
投資物業公允價值的變動	15	(276,680)	(293,743)
出售房屋及設備項目的收益		-	(548)

7. 除稅前利潤(續)

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

8. 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第161條披露規定，年內董事酬金如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
袍金	300	300
其他薪酬：		
薪金、花紅及津貼	3,900	2,776
退休金計劃供款	36	16
股權結算購股權費用	4,168	2,599
	8,104	5,391
	8,404	5,691

於2009年，若干董事就彼等服務於本集團而根據本公司購股權計劃獲授購股權，有關進一步詳情載於財務報表附註30。該等購股權的公允價值已按歸屬期於損益表內確認，並於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額包括在上述董事的薪酬披露內。

財務報表附註

8. 董事酬金(續)

(a) 獨立非執行董事

	袍金 人民幣千元	以股權結算的 購股權費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
2010年			
<i>獨立非執行董事</i>			
貝克偉先生	100	187	287
王曙光先生	50	187	237
陸海林先生	150	187	337
獨立非執行董事總計	300	561	861
2009年			
<i>獨立非執行董事</i>			
貝克偉先生	100	116	216
王曙光先生	50	116	166
邢詒春先生 ⁽ⁱ⁾	75	—	75
陸海林先生 ⁽ⁱ⁾	75	116	191
獨立非執行董事總計	300	348	648

年內概無向其他獨立非執行董事支付其他酬金((2009年：無)。

(i) 邢詒春先生於2009年6月30日辭任非執行董事及陸海林先生於2009年6月30日獲委任為獨立非執行董事。

8. 董事酬金(續)

(b) 執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	以股權結算的 購股權費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
2010年						
<i>執行董事</i>						
施中安先生	—	1,520	380	9	1,493	3,402
張堅鋼先生	—	520	130	9	684	1,343
樓一飛先生	—	520	130	9	684	1,343
沈條娟女士	—	560	140	9	746	1,455
執行董事總計	—	3,120	780	36	3,607	7,543
2009年						
<i>執行董事</i>						
施中安先生	—	922	227	4	931	2,084
張堅鋼先生	—	421	104	4	427	956
樓一飛先生	—	425	104	4	427	960
沈條娟女士	—	458	115	4	466	1,043
執行董事總計	—	2,226	550	16	2,251	5,043

年內概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

財務報表附註

9. 五名最高薪人士

年內五名最高薪人士內包括四名(2009年：四名)董事，其酬金詳情已載於上文附註8。年內餘下一名(2009年：一名)非董事最高薪人士的酬金詳情如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	721	744
股權結算購股權費用	498	310
退休金計劃供款	10	11
	1,229	1,065

薪酬介於以下組別的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	僱員人數	
	2010年	2009年
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	1	1

於2009年，一名非董事最高薪酬僱員就其服務於本集團而獲授購股權，有關進一步詳情載於財務報表附註30披露內。該等購股權的公允價值已按歸屬期於損益表確認並於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額乃包括在上述非董事最高薪酬僱員的薪酬披露內。

10. 所得稅

由於本集團於本年度並無於香港產生應課稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

中國所得稅已就本集團在中國的子公司的應課稅利潤25% (2009年：25%)的適用所得稅稅率作出撥備。

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

財務報表附註

10. 所得稅(續)

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期稅項一年內中國企業所得稅	127,632	119,880
即期稅項一年內中國土地增值稅	49,981	49,310
遞延稅項(附註19)	49,610	58,785
年內稅項總額	227,223	227,975

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

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
除稅前利潤	640,483	670,240
按25%(2009年：25%)法定稅率計算的稅項	160,121	167,560
用作確認遞延稅的較低法定稅率的影響	-	(53)
不可扣稅開支	15,454	11,120
就本集團中國子公司可供分派溢利 繳納10%預扣稅的影響	9,105	9,985
年內未確認稅項虧損	5,057	2,381
土地增值稅的撥備	49,981	49,310
土地增值稅的稅務影響	(12,495)	(12,328)
本集團實際稅率的稅項開支	227,223	227,975
於合併財務狀況表的應付稅項指：		
中國企業所得稅	80,168	85,460
中國土地增值稅	261,450	251,749
	341,618	337,209

財務報表附註

11. 母公司股東應佔利潤

截至2010年12月31日止年度母公司股東應佔合併利潤包括虧損人民幣39,888,000元(2009年：溢利人民幣74,091,000元)已於本公司的財務報表處理(附註31(e))。

12. 股息

中期股息每股普通股零元(2009年：人民幣0.02元)

2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
-	38,853

13. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利是根據母公司普通股股權持有人應佔年內利潤人民幣379,759,000元(2009年：人民幣408,917,000元)，以及年內已發行普通股的加權平均數2,331,206,400股(2009年(已作調整，以反映紅股發行)：2,331,206,400股)計算。

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

14. 房屋及設備

本集團

	物業 人民幣千元	機械 人民幣千元	辦公室 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建 工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
附註						
2010年12月31日						
2009年12月31日及 2010年1月1日：						
成本值	188,385	1,422	23,365	23,032	–	236,204
累計折舊	(21,581)	(744)	(10,397)	(12,670)	–	(45,392)
賬面淨值	166,804	678	12,968	10,362	–	190,812
2010年1月1日， 扣除累計折舊	166,804	678	12,968	10,362	–	190,812
增加	1,371	3	4,773	6,988	–	13,135
出售	–	(116)	(728)	(8)	–	(852)
年內折舊	(9,563)	(117)	(4,671)	(3,684)	–	(18,035)
轉撥自發展中物業	10,648	2	–	–	–	10,650
2010年12月31日， 扣除累計折舊	169,260	450	12,342	13,658	–	195,710
2010年12月31日：						
成本值	200,404	969	26,884	29,865	–	258,122
累計折舊	(31,144)	(519)	(14,542)	(16,207)	–	(62,412)
賬面淨值	169,260	450	12,342	13,658	–	195,710

16

財務報表附註

14. 房屋及設備(續)

	物業	機械	辦公室 設備	汽車	在建 工程	總計
附註	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
2009年1月1日：						
成本值	186,014	1,417	21,187	20,908	503	230,029
累計折舊	(12,378)	(719)	(6,540)	(9,653)	–	(29,290)
賬面淨值	173,636	698	14,647	11,255	503	200,739
2009年1月1日，						
扣除累計折舊	173,636	698	14,647	11,255	503	200,739
增加	1	5	2,775	2,426	–	5,207
出售	–	–	(576)	–	(503)	(1,079)
年內折舊	(9,203)	(25)	(3,878)	(3,319)	–	(16,425)
轉撥自發展中物業	16	2,370	–	–	–	2,370
2009年12月31日，						
扣除累計折舊	166,804	678	12,968	10,362	–	190,812
2009年12月31日：						
成本值	188,385	1,422	23,365	23,334	–	236,506
累計折舊	(21,581)	(744)	(10,397)	(12,972)	–	(45,694)
賬面淨值	166,804	678	12,968	10,362	–	190,812

14. 房屋及設備(續)

本公司

	辦公室 設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2010年12月31日			
2009年12月31日及 2010年1月1日：			
成本值	289	442	731
累計折舊	(36)	(177)	(213)
賬面淨值	253	265	518
2010年1月1日， 扣除累計折舊	253	265	518
增加	190	–	190
年內折舊	(99)	(49)	(148)
2010年12月31日， 扣除累計折舊	344	216	560
2010年12月31日：			
成本值	479	442	921
累計折舊	(135)	(226)	(361)
賬面淨值	344	216	560

財務報表附註

14. 房屋及設備(續)

本公司

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

於2010年12月31日，本集團若干物業及設備賬面淨值約人民幣150,542,000元(2009年：人民幣158,392,000元)，如附註28(iii)所披露，已作為授予本集團計息銀行借款及其他借款的抵押。

15. 投資物業

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1月1日賬面值	1,608,800	1,146,500
增加	–	1,947
轉撥自開發中物業(附註16)	–	166,610
轉撥自己落成供出售物業	45,520	–
公允價值調整所得收益	276,680	293,743
12月31日賬面值	1,931,000	1,608,800

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

(b) 本集團投資物業均位於中國內地及根據如下租期持有：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
租期10年至50年	1,931,000	1,608,800

(c) 根據經營租賃已租出的投資物業

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

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
一年內	53,486	42,710
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	133,418	142,700
五年後	29,569	49,237
	216,473	234,647

財務報表附註

15. 投資物業(續)

(d) 於2010年12月31日，根據附註28(i)所披露，本集團賬面值為人民幣1,645,300,000元(2009年：人民幣1,596,400,000元)的若干投資物業已作本集團獲得計息銀行借款及其他借款的抵押。

16. 開發中物業

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1月1日賬面值	1,950,922	2,360,518
增加	3,526,657	781,400
收購一家子公司	-	200,000
轉撥至物業及設備(附註14)	(10,650)	(2,370)
轉撥至投資物業(附註15)	-	(166,610)
轉撥至已落成供出售物業	(1,355,141)	(1,222,016)
12月31日賬面值	4,111,788	1,950,922
流動資產	2,981,185	675,555
非流動資產	1,130,603	1,275,367
	4,111,788	1,950,922

本集團開發中物業均位於中國內地。

本集團的開發中物業(位於中國內地的租賃土地)的賬面值如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
租期超過50年	2,711,428	851,352
租期20年至50年	1,400,360	1,099,570
	4,111,788	1,950,922

於2010年12月31日，根據附註28(ii)所披露，本集團賬面值為人民幣2,684,405,000元(2009年：人民幣145,367,000元)的若干開發中物業已作本集團獲得計息銀行借款及其他借款的抵押。

17. 商譽

	人民幣千元
本集團	
於2009年及2010年12月31日：	
成本	63,928
累計減值	(63,928)
賬面淨額	—
於2010年1月1日的成本，扣除累計減值 年內減值	— —
於2010年12月31日	—

商譽減值測試

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

使用價值的計算採用的主要假設

以下為管理進行商譽減值測試時，估計現金流量預測所依據的主要假設：

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

財務報表附註

18. 可供出售投資

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本值	3,300	3,300

於2010年12月31日，賬面值人民幣3,300,000元(2009年：人民幣3,300,000元)的非上市股本投資乃按成本值扣除減值後列賬。董事認為該等投資的公允價值不能可靠計量及該等投資的公允價值不少於該等投資於2010年12月31日止的賬面值。

19. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產及遞延稅項負債變動如下：

遞延稅項資產

	其他應收款項 減值虧損 人民幣千元	未變現集團 間損益 人民幣千元	可供抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
2009年1月1日	-	-	20,188	20,188
年內於損益表進賬的遞延稅項	4,500	4,004	5,712	14,216
2009年12月31日及2010年1月1日	4,500	4,004	25,900	34,404
年內於損益表進賬的遞延稅項	11,242	5,271	20,820	37,333
2010年12月31日	15,742	9,275	46,720	71,737

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

本集團於香港產生人民幣1,947,000元(2009年：人民幣14,000元)的稅項虧損，可用以抵銷各出現虧損的公司日後的應課稅利潤。本集團於中國內地亦產生人民幣27,805,000元(2009年：人民幣9,509,000元)的稅項虧損，將於一至五年內到期，以抵銷日後的應課稅利潤。由於該等子公司已產生虧損一段時間，且認為並無可能有用作扣減稅務虧損的應課稅利潤，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

19. 遞延稅項資產及負債(續)

遞延稅項負債

	收購一家 子公司 產生的公允 價值調整 人民幣千元	投資物業 公允價值 調整 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	其他*	總計 人民幣千元
2009年1月1日	(22,952)	(204,121)	–	–	(227,073)
年內於損益表進賬/(扣除)的遞延稅項	19,387	(73,436)	(9,985)	(8,967)	(73,001)
2009年12月31日及2010年1月1日	(3,565)	(277,557)	(9,985)	(8,967)	(300,074)
年內已實現	–	–	7,183	–	7,183
年內於損益表進賬/(扣除)的遞延稅項	752	(69,170)	(9,105)	(16,603)	(94,126)
2010年12月31日	(2,813)	(346,727)	(11,907)	(25,570)	(387,017)

* 其他主要包括與資本化財務費用相關的暫時差額。

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

本公司分派股息予股東不附帶任何所得稅後果。

財務報表附註

20. 於子公司的投資

本公司

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非上市股份，按成本值	100	100
予子公司的貸款	979,187	996,498
	979,287	996,598

包括於本公司流動資產及流動負債的應收及應付子公司款項分別為人民幣1,966,248,000元(2009年：人民幣2,027,699,000元)及人民幣116,802,000元(2009年：人民幣116,653,000元)，為無抵押、免息及須於要求時或一年內償還。

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

子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運 地點及日期	2009年 12月31日註冊 資本的面值	12月31日 本集團 應佔股權百分比		主要業務
			2010年	2009年	
Ideal World Investments Limited ⁽⁴⁾	英屬維京群島 2003年11月6日	1美元	100%	100%	投資控股
祺瑞企業管理(杭州)有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2005年11月21日	29,800,000美元	100%	100%	投資控股
眾安集團有限公司 ⁽³⁾	中國內地 1997年12月26日	人民幣100,000,000元	90%	90%	物業開發及租賃
安徽眾安房地產開發有限公司 ⁽²⁾	中國內地 2001年8月9日	5,000,000美元	100%	95%	物業開發

20. 於子公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運 地點及日期	2009年 12月31日註冊 資本的面值	12月31日 本集團 應佔股權百分比		主要業務
			2010年	2009年	
安徽眾安實業有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2003年1月17日	人民幣57,000,000元	84.2%	84.2%	物業開發
杭州白馬房地產開發有限公司 ⁽³⁾	中國內地 2002年6月27日	人民幣50,000,000元	90%	90%	物業開發
杭州多瑙河置業有限公司 ⁽³⁾	中國內地 2003年3月7日	人民幣50,000,000元	92.6%	92.6%	物業開發
上海眾安房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2004年1月19日	人民幣10,000,000元	87.1%	87.1%	物業租賃
浙江眾安房地產蕭山開發 有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 1997年4月3日	人民幣2,000,000元	81%	81%	物業租賃
杭州眾安恒隆商廈有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2005年9月20日	人民幣2,000,000元	89.4%	89.4%	物業管理
杭州蕭山眾安物業管理有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 1998年11月18日	人民幣10,000,000元	90%	81.1%	物業管理
恒利企業管理(杭州)有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2006年12月4日	79,800,000美元	100%	100%	物業開發
滙駿(國際)控股有限公司 ⁽⁴⁾	香港 2005年3月4日	100,000港元	100%	100%	投資控股

財務報表附註

20. 於子公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運 地點及日期	2009年 12月31日註冊 資本的面值	12月31日 本集團 應佔股權百分比		主要業務
			2010年	2009年	
浙江滙駿置業有限公司 ⁽²⁾	中國內地 2005年4月1日	77,600,000美元	99.7%	99.7%	物業開發
杭州滙駿信息技術有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2007年12月5日	59,700,000美元	100%	100%	諮詢管理
杭州駿杰投資管理有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2007年12月4日	29,990,000美元	100%	100%	投資管理
杭州白馬物業管理服務有限公司 ⁽³⁾	中國內地 2007年12月17日	人民幣1,000,000元	99.7%	99.7%	物業管理
杭州蕭山翠安假日酒店有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2007年5月28日	人民幣10,000,000元	90%	90%	酒店管理
China Bright Management Limited ⁽⁴⁾	英屬維京群島 2007年11月13日	1美元	100%	100%	投資控股
Esteem High Enterprises Limited ⁽⁴⁾	英屬維京群島 2007年11月13日	1美元	100%	100%	投資控股
Everplus Management Limited ⁽⁴⁾	英屬維京群島 2007年11月13日	1美元	100%	100%	投資控股
Gain Large Enterprises Limited ⁽⁴⁾	英屬維京群島 2007年11月13日	1美元	100%	100%	投資控股
Plenty Management Limited ⁽⁴⁾	英屬維京群島 2007年11月13日	1美元	100%	100%	投資控股
香港博凱建築設計有限公司 ⁽⁴⁾	香港 2008年2月26日	1港元	100%	100%	建築設計

20. 於子公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運 地點及日期	2009年 12月31日註冊 資本的面值	12月31日 本集團 應佔股權百分比		主要業務
			2010年	2009年	
香港滙源地產有限公司 ⁽⁴⁾	香港 2008年2月26日	1港元	100%	100%	物業開發
杭州正江房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2006年3月16日	人民幣20,000,000元	94.5%	94.5%	物業開發
合肥眾安假日酒店有限公司 ⁽³⁾	中國內地 2008年3月18日	人民幣350,000,000元	100%	100%	酒店管理
滙駿建材物資貿易(杭州) 有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2008年7月16日	12,000,000美元	100%	100%	物料貿易
杭州滙宏投資管理有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2008年2月19日	49,990,000美元	100%	100%	投資管理
杭州德宏新型建材有限公司 ⁽¹⁾	中國內地 2008年2月1日	29,900,000美元	100%	100%	建築物料生產
杭州眾安印象建築 工程設計有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2009年12月10日	人民幣1,000,000元	51%	51%	建築設計
余姚恒隆置業有限公司 ^{(a)(1)}	中國內地 2009年9月7日	24,000,000美元	100%	100%	物業開發
合肥綠色港灣物業管理有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2007年8月1日	人民幣500,000元	81%	81%	物業管理

財務報表附註

20. 於子公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運 地點及日期	2009年 12月31日註冊 資本的面值	12月31日 本集團 應佔股權百分比		主要業務
			2010年	2009年	
安徽眾安物業管理有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2003年11月24日	人民幣1,000,000元	90%	90%	物業管理
杭州眾安服務控股有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2009年8月13日	人民幣50,000,000元	90%	90%	投資控股
杭州德宏能源開發有限公司 ⁽³⁾	中國內地 2009年9月3日	45,000,000美元	100%	100%	能源開發
浙江安源不動產經紀有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2009年10月30日	人民幣10,000,000元	90%	90%	房地產代理
浙江安源農業開發有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2009年6月11日	人民幣10,000,000元	90%	90%	農業開發
浙江安源家政服務有限公司 ⁽⁴⁾	中國內地 2009年10月30日	人民幣10,000,000元	90%	90%	家政服務
淳安民福旅遊置業有限公司 ⁽³⁾	中國內地 2003年10月24日	人民幣6,000,000元	100%	100%	物業開發
杭州眾安置業有限公司 ^{(b)(4)}	中國內地 2010年2月1日	人民幣20,000,000元	90%	不適用	物業開發
余姚眾安置業有限公司 ^{(b)(3)}	中國內地 2010年12月10日	15,000,000美元	100%	不適用	物業開發
余姚眾安房地產開發有限公司 ^{(b)(4)}	中國內地 2010年3月5日	人民幣200,000,000元	90%	不適用	物業開發

20. 於子公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立/營運 地點及日期	2009年 12月31日註冊 資本的面值	12月31日 本集團 應佔股權百分比		主要業務
			2010年	2009年	
杭州安源房地產有限公司 ^{(b)(4)}	中國內地 2010年9月14日	人民幣10,000,000元	45.9%	不適用	物業開發
浙江安源旅行社有限公司 ^{(b)(4)}	中國內地 2010年8月17日	人民幣10,000,000元	90%	不適用	旅行社

附註：

不適用 尚未由本集團註冊成立/成立或收購。

(a) 於2009年11月16日，公司名稱由余姚眾安企業管理有限公司改為余姚恒隆置業有限公司。

(b) 該等子公司於2010年由本集團成立。

(c) 法定實體類別：

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

21. 應收貿易賬款

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

應收貿易賬款為免息及無抵押。

財務報表附註

22. 預付款、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應收其他關聯方款項	8,292	8,292	—	—
預付款給供應商	58,245	116,534	9	—
按金				
— 收購一家子公司	(a) 210,000	210,000	—	—
— 其他	17,212	19,162	1	—
可收回稅項	12,005	5,634	—	—
其他應收款項	116,732	109,999	270	771
	422,486	469,621	280	771
減值	(62,966)	(18,000)	—	—
	359,520	451,621	280	771

- (a) 根據本公司子公司 Ideal World Investments Limited 與獨立第三方匯駿建築設計有限公司(「匯駿設計」)於2007年就匯駿設計向本集團轉讓匯駿(國際)控股有限公司(「匯駿國際」)(匯駿設計的子公司)的100%股本權益訂立的股份轉讓協議，匯駿設計向本集團轉移匯駿國際欠負匯駿設計約 218,000,000 港元的貸款(「匯駿股東貸款」)，代價為 28,800,000 美元。於2007年，匯駿設計要求本集團提供按金人民幣210,000,000元，作為匯駿股東貸款付款責任擔保。此外，本集團須在完成浙江匯駿置業有限公司(「匯駿置業」)(匯駿國際在中國成立的子公司)物業的開發及銷售及完成匯駿置業的清盤後或在本集團可能選擇的較早日期支付代價。不論本集團選擇或須於何時支付代價，本集團的付款責任須視乎人民幣 210,000,000 元按金獲得退還而定。董事認為按金將於2011年悉數清償。

上述其他應收款項的減值撥備包括就個別已減值的其他應收款項作出的全數撥備人民幣62,966,000元，而未計撥備前的賬面值於2010年12月31日為人民幣62,966,000元。

23. 長期預付款

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

24. 現金及現金等價物及抵押存款

	本集團		本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
現金及銀行結餘	987,955	792,787	3,046	23,424
定期存款	448,582	128,348	–	–
	1,436,537	921,135	3,046	23,424
減：抵押存款	(428,558)	(29,348)	–	–
現金及現金等價物	1,007,979	891,787	3,046	23,424

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

於2010年12月31日，本集團人民幣16,558,000元(2009年：29,348,000元)的若干定期存款已抵押予銀行，作為本集團物業買家獲授按揭貸款的擔保。

於2010年12月31日，誠如附註28(iv)所披露，本集團人民幣412,000,000元(2009年：無)的若干定期存款已作抵押，以取得本集團獲授計息銀行貸款。

25. 應付貿易賬款

本集團應付貿易賬款於報告期末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
6個月內	475,635	613,647
超過6個月但1年內	8,903	6,495
超過1年	24,460	8,428
	508,998	628,570

上述結餘乃無抵押及免息及一般按建築進度交收。

財務報表附註

26. 其他應付款項及應計費用

		本集團		本公司	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
有關建築的按金		47,037	34,414	–	–
就收購子公司應付的款項	(a)	212,876	227,924	–	–
應計利息開支		9,361	6,661	–	–
應付非控股股東的款項	(b)	265,629	–	–	–
其他應付款項		52,838	66,951	5,173	1,676
		587,741	335,950	5,173	1,676

(a) 於附註22(a)披露的匯駿股東貸款28,800,000美元，於2010年及2009年12月31日分別相等於人民幣190,734,000元及人民幣196,652,000元，計入結餘內。董事認為，該結餘將於2011年清償。

(b) 於2010年6月11日，本集團通過公開掛牌出讓競買而競得位於杭州的土地使用權(「土地」)，總代價為人民幣8.34億元。於2010年8月5日，本集團與獨立第三方Li Xiang International Holding Group Co., Ltd. (「Li Xiang Group」)訂立框架協議(「協議」)，透過由本集團與Li Xiang Group成立及分別持有51%及49%股權的合資公司發展土地。

根據協議，本集團於2010年9月新成立全資公司杭州安源房地產有限公司(「安源房地產」)，註冊資本為人民幣10,000,000元，並將於土地發展達致總項目投資25%時轉讓安源房地產49%股權予Li Xiang Group，總代價為人民幣4,900,000元。於股權轉讓前，Li Xiang Group須於2011年12月21日前向本集團分期支付土地收購成本49%，即人民幣408,660,000元。

於2010年12月31日，Li Xiang Group根據協議向本集團作出首期付款人民幣265,630,000元及股權轉讓代價人民幣4,900,000元。儘管股權轉讓尚未完成，於Li Xiang Group作出首期付款時，Li Xiang Group獲同意被視為安源房地產的49%股權非控股權益股東，可享有相關權利、義務及投票權。因此，於2010年12月31日，本集團視Li Xiang Group為本集團的非控股權益股東。於2010年12月31日，股權轉讓代價人民幣4,900,000元記入為非控股權益，而首期付款人民幣265,630,000元則記入為其他應付款項。

27. 客戶預付款

客戶預付款指就本集團於有關財政年度就預售物業而收取買家的銷售所得款項。

28. 計息銀行貸款及其他借款

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
本集團		
即期：		
銀行貸款－有抵押	650,500	173,753
其他借款－有抵押	300,000	—
	950,500	173,753
非即期：		
銀行貸款－有抵押	1,823,500	891,036
	2,774,000	1,064,789
須於下列期間償還：		
一年內或要求時	950,500	173,753
多於一年但少於兩年	658,000	164,027
多於兩年但少於五年	878,000	432,321
五年以上	287,500	294,688
	2,774,000	1,064,789
流動負債	950,500	173,753
非流動負債	1,823,500	891,036

除為數人民幣728,500,000元(2009年：人民幣5,000,000元)的若干短期銀行貸款及其他借款按固定利率計息外，所有銀行貸款按浮動利率計息。

本集團的銀行貸款及其他借款分別按年利率5.31厘至6.91厘(2009年：4.86厘至8.32厘)計息。

截至2010年12月31日，本集團所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

財務報表附註

28. 計息銀行借款及其他借款(續)

於2010年12月31日，本集團銀行貸款及其他借款由以下各項抵押取得：

- (i) 本集團賬面總值約人民幣1,645,300,000元(2009年：人民幣1,596,400,000元)的投資物業(附註15)；
- (ii) 本集團賬面總值約人民幣2,684,405,000元(2009年：人民幣145,367,000元)的開發中物業(附註16)；及
- (iii) 本集團賬面總值約人民幣150,542,000元(2009年：人民幣158,392,000元)的物業及設備(附註14)；及
- (iv) 本集團為數人民幣412,000,000元(2009年：無)的定期存款(附註24)。

29. 股本

股份

	2010年 千元	2009年 千元
法定：		
4,000,000,000股(2009年：4,000,000,000股)每股面值0.10港元的普通股	400,000 港元	400,000 港元
已發行及繳足：		
2,331,206,400股(2009年：1,942,672,000股)每股面值0.10港元的普通股	人民幣219,216元	人民幣185,339元

年內，股本變動如下：

於2010年6月31日舉行的股東週年大會上，通過每持有5股普通股獲發1股股份基準的紅股發行。依據2010年7月19日的紅股發行，已有388,534,400股紅股已獲發行，及一筆金額為38,853,440港元的款項從本公司股份溢價賬撥充資本。紅股入賬列作繳足，並在所有方面與當時現有股份享有同等地位。

30. 購股權計劃

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

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

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

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

財務報表附註

30. 購股權計劃(續)

購股權之行使價由董事釐定，但不可低於以下較高者：

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

購股權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

年內計劃項下未獲行使之購股權如下：

	2010年		2009年	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權 數目 千份
1月1日	3.10	40,000	–	–
年內已授出	–	–	3.10	40,000
紅股發行調整	2.58	8,062	–	–
	2.58	48,062	3.10	40,000

- (a) 由於財務報表附註29所述紅股發行，根據購股權計劃條款及聯交所根據上市規則第17.03(13)條購股權調整規定於2005年9月5日公佈的補充指引，於悉數行使計劃尚未行使購股權後將予配發及發行的股份的行使價由每股3.10港元調至每股2.58港元及股份數目由40,000,000股股份調整至48,062,016股股份。

30. 購股權計劃(續)

於報告期末尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

2010年

購股權數目 千份	行使價* 每股	行使期
48,062	2.58 港元	2010年7月9日至2019年7月8日

2009年

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

* 購股權的行使價在供股或組股發行情況可予調整或本公司股本的其他相若變動。

2009年所授出購股權之公允價值約為人民幣70,133,000元，其中本集團於截至2010年12月31日止年度內確認購股權費用人民幣24,877,000元(2009年：人民幣15,519,000元)。

2009年所授出之股權結算購股權之公允價值乃採用二項式期權定價模型於授出日期予以估計，並計及所授出購股權之條款及條件。下表載列輸入所使用模型之數值：

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

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

財務報表附註

30. 購股權計劃(續)

所授出購股權之其他特點並無納入公允價值之計量內。

由於年內並無購股權獲行使，故並無對本公司普通股、股本或股份溢價造成影響。

於報告期末，本公司於該計劃下有48,062,016份購股權尚未行使。如該等尚未行使購股權全數獲行使，則在本公司的現有股本架構下，將導致須額外發行48,062,016股本公司普通股及產生人民幣4,090,000元之額外股本及股份溢價人民幣101,425,000元(扣除發行費用前)。

於報告期末後，於2011年1月22日，就計劃之合資格參與者向本集團於即將到來之年度提供之服務向彼等授出合共80,000,000份購股權。該等購股權於2014年1月22日歸屬及行使為由2014年1月22日至2021年1月21日。本公司股份於授出日期之價格為每股1.85港元。

於批准此等財務報表之日，本公司於該計劃下有128,062,016份購股權尚未行使，相當於本公司於該日已發行股份約5.4%。

31. 儲備

本集團

(a) 股份溢價

本公司股份溢價指股支付之普通股金額超過其面值。

(b) 實繳盈餘

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

(c) 股本儲備

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

31. 儲備(續)

本集團(續)

(d) 法定盈餘公積及法定準備金

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

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

(e) 本公司

	滙兌 (累積虧損) /				總計 人民幣千元
	股份溢價賬 人民幣千元	波動儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	
2009年1月1日	2,976,821	(248,632)	(29,692)	–	2,698,497
年內全面收益總額	–	(3,912)	74,091	–	70,179
已宣派2009年中期股息	–	–	(38,853)	–	(38,853)
股權結算購股權安排	–	–	–	15,519	15,519
2009年12月31日 及2010年1月1日	2,976,821	(252,544)	5,546	15,519	2,745,342
年內全面虧損總額	–	(88,224)	(39,888)	–	(128,112)
股權結算購股權安排	–	–	–	24,877	24,877
紅股發行	(33,877)	–	–	–	(33,877)
2010年12月31日	2,942,944	(340,768)	(34,342)	40,396	2,608,230

財務報表附註

32. 關聯方交易

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

- (a) 本集團主要管理人員(包括董事及本集團主要僱員)的薪酬已於附註8披露；及
- (b) 如附註22所披露，於2009年及2010年12月31日，本集團有應收其他關連方結餘。所有應收其他關連方結餘均因非交易活動而產生，乃無抵押、免息及於要求時償還。

33. 資本承擔

於報告期末，本集團就房地產開發支出的資本承擔如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	2,185,729	1,954,409

34. 經營租賃承擔

作為出租人

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

於2010年12月31日，本集團根據與其租戶訂立的不可註銷經營租賃而於下列期間到期的日後最低應收租賃款項總額如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
一年內	53,486	44,038
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	133,418	144,978
五年後	29,569	49,237
	216,473	238,253

34. 經營租賃承擔(續)

作為承租人

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

於2010年12月31日，本集團根據不可註銷經營租賃而於下列期間到期的日後最低應付租賃款項總額如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
一年內	7,901	6,527
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	17,253	15,191
五年後	33,333	31,820
	58,487	53,538

35. 或有負債

就以下項目給予銀行的擔保：

本集團物業買家獲授
銀行按揭貸款

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
	659,460	872,285

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

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

財務報表附註

36. 以類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

2010年

本集團

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	–	3,300	3,300
應收貿易賬款	16,139	–	16,139
計入預付款項、按金及其他應收款項中的 金融資產	289,270	–	289,270
抵押存款	428,558	–	428,558
現金及現金等價物	1,007,979	–	1,007,979
	1,741,946	3,300	1,745,246

金融負債

	按攤餘成本的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	508,998
計入其他應付款項及應計費用中的金融負債	554,490
計息銀行貸款及其他借款	2,774,000
	3,837,488

36. 以類別劃分的金融工具(續)

2009年

本集團

金融資產

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

金融負債

	按攤餘成本的 金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	628,570
計入其他應付款項及應計費用中的 金融負債	289,684
計息銀行貸款	1,064,789
	1,983,043

財務報表附註

36. 以類別劃分的金融工具(續)

本公司

金融資產

	2010年 貸款及 應收款項 人民幣千元	2009年 貸款及 應收款項 人民幣千元
於子公司的權益	979,287	996,498
計入預付款項、按金及其他應收款項中的 金融資產	280	771
應收子公司款項	1,966,248	2,027,699
現金及現金等價物	3,046	23,424
	2,948,861	3,048,392

金融負債

	2010年 按攤餘成本的 金融負債 人民幣千元	2009年 按攤餘成本的 金融負債 人民幣千元
計入其他應付款項及應計費用中的 金融負債	5,173	1,676
應付子公司款項	116,802	116,653
	121,975	118,329

37. 公平值及公平值架構

本集團及本公司金融工具的賬面值及公平值如下：

本集團

	賬面值		公平值	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
金融資產				
現金及現金等價物	1,007,979	891,787	1,007,979	891,787
抵押存款	428,558	29,348	428,558	29,348
應收賬款	16,139	14,318	16,139	14,318
計入預付款項、按金及其他 應收款項中的金融資產	289,270	329,453	289,270	329,453
可供出售投資	3,300	3,300	3,300	3,300
	1,745,246	1,268,206	1,745,246	1,268,206
金融負債				
應付賬款	508,998	628,570	508,998	628,570
計入其他應付款項及 應計費用中的金融負債	554,490	289,684	554,490	289,684
計息銀行貸款及 其他借款	2,774,000	1,064,789	2,774,000	1,064,789
	3,837,488	1,983,043	3,837,488	1,983,043

財務報表附註

37. 公平值及公平值架構(續)

本公司

	賬面值		公平值	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
金融資產				
現金及現金等價物	3,046	23,424	3,046	23,424
計入預付款項、按金及其他 應收款項中的金融資產	280	771	280	771
於子公司的權益	979,287	996,498	979,287	996,498
應收子公司款項	1,966,248	2,027,699	1,966,248	2,027,699
	2,948,861	3,048,392	2,948,861	3,048,392
金融負債				
計入其他應付款項及 應計費用中的金融負債	5,173	1,676	5,173	1,676
應付子公司款項	116,802	116,653	116,802	116,653
	121,975	118,329	121,975	118,329

金融資產及負債的公平值以該工具於自願交易方(而非強迫或清倉銷售)當前交易下的可交易金額入賬。下列方法及假設乃用於估算公平值：

由於現金及現金等值項目、抵押存款、應收賬款、應付賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產、計入其他應付款項及應計費用中的金融負債、應收/應付子公司款項及於子公司的權益於短期內到期，故與該等工具賬面值相若。

計息銀行貸款及其他借款的公平值乃透過現時工具按類似條款所得的利率、信貸風險及餘下到期日折現預期未來現金流量而計算。

於2010年12月31日及2009年12月31日，本集團及本公司並無擁有任何按公平值計量的金融資產及金融負債。

38. 財務風險管理目標及政策

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

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

(a) 利率風險

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

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

	基點增加/ (減少)	除稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元	權益增加/ (減少) 人民幣千元
2010年			
人民幣	50	(10,957)	(8,218)
人民幣	(50)	10,957	8,218
2009年			
人民幣	50	(4,948)	(3,711)
人民幣	(50)	4,948	3,711

財務報表附註

38. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 外幣風險

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

由於年內本集團並無重大外幣交易，美元與人民幣及港元與人民幣的滙率合理可能變動5%，將不會對本集團的年內利潤產生重大影響及對本集團股權概無影響。

(c) 信貸風險

本集團並無集中的信貸風險。本集團的現金及現金等價物主要為存放在海外銀行及中國內地國營銀行的存款。合併財務狀況表內所列的貿易及其他應收款項、新押存款的現金及現金等價物的賬面值為本集團就其金融資產所承擔的最高信貸風險。本集團並無附帶重大信貸風險的其他金融資產。本集團有為其若干物業單位的買家安排銀行融資並提供擔保以保證買家的還款責任，有關該等擔保的詳細披露載於附註35。

(d) 流動資金風險

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

本集團的目的乃透過利用銀行貸款，維持資金延續性與靈活性之間的平衡。

38. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

根據訂約未貼現付款，本集團金融負債於報告期末的到期日概況如下：

本集團

	2010年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3個月至 少於12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
計息銀行貸款 及其他借款	-	30,000	920,500	1,536,000	287,500	2,774,000
應付貿易賬款	508,998	-	-	-	-	508,998
就授予本集團物業 買家的按揭貸款 給予銀行的擔保	-	659,460	-	-	-	659,460
其他應付款項 及應計費用	554,490	-	-	-	-	554,490
	1,063,488	689,460	920,500	1,536,000	287,500	4,496,948

本集團

	2009年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3個月至 少於12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
計息銀行貸款	-	2,500	171,253	596,348	294,688	1,064,789
應付貿易賬款	628,570	-	-	-	-	628,570
就授予本集團物業 買家的按揭貸款 給予銀行的擔保	-	872,285	-	-	-	872,285
其他應付款項 及應計費用	289,684	-	-	-	-	289,684
	918,254	874,785	171,253	596,348	294,688	2,855,328

財務報表附註

38. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

根據訂約未貼現付款，本公司金融負債於報告期末的到期日概況如下：

本公司

	2010年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於3個月 人民幣千元	3個月至 少於12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
應付子公司款項	116,802	-	-	-	-	116,802
其他應付款項及應計費用	5,173	-	-	-	-	5,173
	121,975	-	-	-	-	121,975

本公司

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

(e) 資本管理

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

本集團管理其資本結構，並根據經濟狀況的變動和相關資產的風險特徵對其作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能調整支付予股東的股息、將資本返還予股東或發行新股份。截至2010年12月31日及2009年12月31日止年度，本集團概無就資本管理的目標、政策或程序作出任何變更。

38. 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理(續)

本集團運用資產負債比率監控資本，該資產負債比率為淨債項除以資本加淨債項。淨債項包括計息銀行借款、應付貿易賬款及其他應付款項與應計費用，減現金及現金等價物。資本乃母公司股東應佔權益。於各報告期末的資產負債比率如下：

本集團

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
計息銀行借款及其他借款(附註28)	2,774,000	1,064,789
應付貿易賬款	508,998	628,570
其他應付款項及應計費用	587,741	335,950
減：現金及現金等價物	(1,007,979)	(891,787)
淨債項	2,862,760	1,137,522
母公司股東應佔權益	4,636,119	4,280,029
資本及淨債項	7,498,879	5,417,551
資產負債比率	38%	21%

財務報表附註

39. 報告期後事項

- (a) 於2011年1月22日，80,000,000份購股權授予該計劃的合資格參與者，進一步詳情見財務報表附註30。
- (b) 於2011年3月10日，Whole Good Management Limited (「Whole Good」)同意(i)透過配售代理按盡力基準配售由Whole Good持有的最高50,000,000股本公司股本中每股面值0.10港元之普通股(「配售股份」)予不少於六名承配人(與本公司及其關連人士概無關連之獨立人士及(如適用)最終實益擁有人)，配售價為每股配售股份1.40港元；及(ii)認購等於Whole Good根據配售出售數目的本公司股本中每股面值0.10港元之新股份(「補足認購股份」)，補足價為每股補足認購股份1.40港元。

於2011年3月15日，配售代理已按每股配售股份1.40港元的配售價成功向承配人配售總共50,000,000股配售股份。於2011年3月18日，Whole Good已按每股補足認購股份1.40港元的價格認購總共50,000,000股補足認購股份。概無承配人因配售及補足認購而成為主要股東(定義見上市規則)。

40. 財務報表的審批

董事會於2011年3月31日通過財務報表的審批及授權刊發。

持作投資的物業

於2010年12月31日

地址	於2010年 12月31日的用途	土地的租約期限
1. 中國浙江省杭州市 蕭山區城廂鎮士心路路93號 國貿大廈地庫1層至第15層	商鋪和服務式公寓	中期(附註)
2. 中國上海市 徐匯區長樂路433號 上海逸東軒 第1層的1個商鋪	商鋪	中期
3. 中國浙江省杭州市 蕭山區蕭然東路及金家橋路 綜合服務中心第1層部分 和第2至第4層	商鋪和部份空置	中期
4. 中國浙江省杭州市 蕭山區山陰路和工人路 恒隆廣場2棟至5棟之 第1至第5層的商鋪	商鋪和部份空置	中期
5. 中國浙江省杭州市 蕭山區山陰路和工人路 恒隆廣場第2棟之辦公樓	辦公樓	中期
6. 中國浙江省杭州市 蕭山區山陰路和 工人路恒隆廣場 3棟及4棟之服務式公寓	服務式公寓	中期

持作投資的物業

於2010年12月31日

地址	於2010年 12月31日的用途	土地的租約期限
7. 中國浙江省杭州市 蕭山區蜀山路和潘水路 山水苑第1期第1至第2層商鋪 及第2期整棟43號樓	商鋪和部份空置	中期
8. 中國安徽省 淮北市人民路 溫哥華城第1期錦華苑 第1至第2層商鋪	商鋪和部份空置	中期

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

持作發展及／或銷售的物業

於2010年12月31日

地址	2010年12月	預計的 完工日期	2010年12月 31日的用途	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	可供出售／	本集團估 該物業權益 的百分比
	31日的完工程度 (如該物業 尚在興建中)					可供出租樓面 面積(平方米)	
甲· 已完工物業							
1. 中國浙江省杭州市蕭 山區金雞路及金惠路 國泰花園	已完工			86,091	178,812		90%
— 公寓單位			持作銷售物業			252	
— 店鋪			持作銷售物業			598	
2. 中國浙江省杭州市蕭 山區潘水路山水苑	已完工			87,333	155,942		90%
— 排屋單位			持作銷售物業			662	
— 店鋪			持作銷售物業			4,495	
3. 中國浙江省杭州市蕭 山區蕭然東路及金家 橋路綜合服務中心	已完工			2,979	11,131		90%
— 店鋪			持作銷售物業			6,297	
4. 中國浙江省杭州市蕭 山區蕭然東路 眾安花園	已完工			17,788	46,404		90%
— 公寓單位			持作銷售物業			394	
— 店鋪			持作銷售物業			1,732	
5. 中國安徽省淮北市人 民路和工人路溫哥華 城第1期及第2期 南部	已完工			348,248	268,859		100%
— 公寓單位			持作銷售物業			1,683	
— 排屋單位			持作銷售物業			391	
— 店鋪			持作銷售物業			23,792	

持作發展及／或銷售的物業

於2010年12月31日

地址	2010年12月	預計的 完工日期	2010年12月 31日的用途	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	可供出售／	本集團估 該物業權益 的百分比
	31日的完工程度 (如該物業 尚在興建中)					可供出租樓面 面積(平方米)	
6. 中國安徽省淮北市人民路和工人路溫哥華城第2期北部		已完工	持作銷售物業	84,330	73,600		100%
— 低層公寓單位						144	
— 別墅						2,678	
— 店鋪						10,378	
7. 中國安徽省合肥市包河區義興鎮綠色港灣第1A期		已完工	持作銷售物業	110,000	57,600		84.2%
— 排屋單位						1,496	
8. 中國浙江省杭州市西湖區三墩鎮白馬尊邸				73,514	168,657		99.7%
— A期聯排		已完工	持作銷售物業			1,000	
— B期公寓單位		已完工	持作銷售物業			596	
— 商鋪		已完工	持作銷售物業			11,205	
9. 中國杭州蕭山區寧圍鎮景海灣第2期		已完工	持作銷售物業	163,334	86,979	39,917	92.6%
— 排屋住宅							
10. 中國安徽省淮北市人民路和工人路溫哥華城第3A期				139,383	145,332		100%
— 低層公寓單位		已完工	持作銷售物業			22,295	
— 排屋單位		已完工	持作銷售物業			6,953	
— 商鋪		已完工	持作銷售物業			7,760	
11. 中國安徽省合肥市包河區義興鎮綠色港灣第1B期		已完工	持作銷售物業	64,376	50,784	42,857	84.2%
— 排屋單位							

持作發展及／或銷售的物業

於2010年12月31日

地址	2010年12月 31日的完工程度 (如該物業 尚在興建中)		2010年12月 31日的用途	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	可供出售/ 可供出租樓面 面積(平方米)	本集團估 該物業權益 的百分比
	預計的 完工日期						
乙 持作發展的物業							
12. 中國杭州蕭山區寧圍鎮景海灣第1期高層住宅	主體建築進行中	預計為2011年12月	尚在興建中	52,000	233,978	178,674	92.6%
13. 中國浙江省杭州市蕭山區開堰鎮隱龍灣	主體建築進行中	預計為2012年12月	尚在興建中	89,173	239,743	185,749	94.5%
14. 中國浙江省杭州市蕭山區育才路匯豐廣場				25,250	47,306		
第A期	預計於2011年11月開工	預計為2013年11月	空置待發展			28,991	90.0%
第B期	預計於2011年11月開工	預計為2012年12月	空置待發展			11,320	90.0%
15. 中國安徽省合肥市包河區義興鎮綠色港灣第1C期的土地	預計於2011年2月開工	2012年12月	空置待發展	58,723	77,745	51,593	84.2%
16. 中國安徽省合肥市包河區義興鎮綠色港灣第2期的土地	預計於2011年11月開工	2013年11月	空置待發展	269,000	127,450	84,200	84.2%

持作發展及／或銷售的物業

於2010年12月31日

地址	2010年12月 31日的完工程度 (如該物業 尚在興建中)		2010年12月 31日的用途	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	可供出售／ 可供出租樓面 面積(平方米)	本集團估 該物業權益 的百分比
	預計的 完工日期						
17. 中國安徽省合肥市包 河區義興鎮綠色港灣				1,395,000	553,100		
—第3期	預計於2012年11 月開工	預計為2014年 11月	空置待發展			140,600	84.2%
—第4期	預計於2013年11 月開工	預計為2015年 11月	空置待發展			170,000	84.2%
—第5期	預計於2014年11 月開工	預計為2016年 11月	空置待發展			98,000	84.2%
—第6期	預計於2015年11 月開工	預計為2017年 11月	空置待發展			83,900	84.2%
18. 中國安徽省淮北市人 民路和工人路溫哥華 城				274,217	309,712		100.0%
—第3B期	預計於2011年10 月開工	預計為2013年 12月	空置待發展			50,087	100.0%
—第3C期	預計於2012年10 月開工	預計為2014年 12月	空置待發展			121,925	100.0%
—第3D期	預計於2012年10 月開工	預計為2015年 6月	空置待發展			108,700	100.0%
19. 中國安徽省淮北市人 民路和工人路溫哥華 城							
—第4期北	主體建築進行中	預計為2011年 10月	尚在興建中	296,704	301,844	257,359	100.0%
—第4期南	預計於2012年3月 開工	預計為2014年 10月	空置待發展	82,540	111,787	96,177	100.0%

持作發展及／或銷售的物業

於2010年12月31日

地址	2010年12月 31日的完工程度 (如該物業 尚在興建中)		2010年12月 31日的用途	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	可供出售／ 可供出租樓面 面積(平方米)	本集團估 該物業權益 的百分比
	預計的 完工日期						
20. 中國安徽省淮北市人 民路和工人路溫哥華 城							
—第5期北	主體建築進行中	預計為2011年 11月	尚在興建中	265,310	65,024	62,442	100.0%
—第5期南	預計於2012年3月 開工	預計為2014年 10月	空置待發展	81,511	35,521	29,300	100.0%
21. 中國安徽省淮北市人 民路和工人路溫哥華 城第6期	預計於2011年10 月開工	預計為2014年 12月	空置待發展	263,517	336,080	232,062	100.0%
22. 中國浙江省杭州市蕭 山區國際辦公中心第 A期							
—第A1期	預計於2012年6月 開工	預計為2016年 6月	空置待發展	25,533	358,962	301,904	100.0%
—第A2期	預計於2012年11 月開工	預計為2015年 11月	空置待發展	28,017	155,980	104,870	100.0%
—第A3期	主體建築進行中	預計為2013年 12月	尚在興建中	39,060	328,378	237,946	100.0%
23. 中國浙江省杭州市國 際辦公中心第B期	預計於2012年11 月開工	預計為2015年 11月	空置待發展	89,200	672,053	474,500	100.0%
24. 中國浙江省杭州市國 際辦公中心C期	預計於2013年11 月開工	預計為2016年 11月	空置待發展	122,000	753,500	633,500	100.0%
25. 中國浙江省杭州市淳 安縣千島湖鎮的土地	預計於2011年1月 開工	預計於2012年 12月	空置待發展	108,208	34,416	—	100.0%

持作發展及／或銷售的物業

於2010年12月31日

地址	2010年12月 31日的完工程度 (如該物業 尚在興建中)		2010年12月 31日的用途	地盤面積 (平方米)	總樓面面積 (平方米)	可供出售／ 可供出租樓面 面積(平方米)	本集團估 該物業權益 的百分比
	預計的 完工日期	預計於2013年 11月					
26. 中國浙江省杭州市余杭區小和山的土地	預計於2011年5月 開工	預計於2013年 11月	空置待發展	145,265	231,645	164,909	90.0%
27. 中國浙江省杭州市余杭經濟開發區的土地	預計於2011年6月 開工	預計於2013年 11月	空置待發展	158,743	507,841	377,030	45.9%
28. 中國浙江省余姚市勝歸山北側，新建北路西側，北環西路南側的土地							
—第1期住宅—悅龍灣	主體建築進行中	預計於2011年 12月	尚在興建中	330,135	192,105	129,077	90.0%
—第2期住宅	預計於2012年3月 開工	預計於2014年 12月	空置待發展	272,821	200,975	190,975	100.0%
—翠安時代廣場*	預計於2011年10 月開工	預計於2014年 11月	空置待發展	136,678	454,800	363,800	90.0%/ 100.0%

* 該項目由2家子公司共同合作發展。

財務資料概要

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

業績

	截至12月31日止年度				
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收入	1,243,871	1,624,476	1,437,841	330,043	672,733
除稅前利潤	640,483	670,240	442,175	485,068	203,076
所得稅	(227,223)	(227,975)	(159,860)	(51,596)	(112,501)
年內利潤	413,260	442,265	282,315	433,472	90,575
以下應佔：					
本公司股權持有人	379,759	408,917	253,986	391,306	81,966
少數股東權益	33,501	33,348	28,329	42,166	8,609
	413,260	442,265	282,315	433,472	90,575

資產、負債及少數股東權益

	12月31日				
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
總資產	11,139,299	7,266,226	6,326,363	7,685,374	2,179,323
總負債	(6,324,956)	(2,841,786)	(2,283,911)	(3,749,400)	(1,931,741)
少數股東權益	(178,224)	(144,411)	(110,573)	(81,681)	(46,155)
	4,636,119	4,280,029	3,931,879	3,854,293	201,427