



# 禹洲地產股份有限公司

YUZHOU PROPERTIES COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號:1628



年報 2010

## 目錄

- 2** 公司資料
- 3** 財務摘要
- 6** 2010年度大事記
- 10** 主席報告
- 16** 管理層之討論及分析
- 28** 業務
- 48** 董事及高級管理層簡介
- 54** 董事會報告
- 60** 企業管治報告
- 65** 獨立核數師報告
- 67** 財務報表
- 131** 主要物業一覽表

執行董事	林龍安先生(主席) 郭英蘭女士(副主席) 黃志斌先生 林龍智先生 林聰輝先生
獨立非執行董事	辜建德先生 林廣兆先生 黃循強先生
審核委員會	黃循強先生(主席) 辜建德先生 林廣兆先生
薪酬委員會	辜建德先生(主席) 林龍安先生 黃循強先生
提名委員會	辜建德先生(主席) 林龍安先生 黃循強先生
合資格會計師與公司秘書 授權代表	邱于廣先生 林龍安先生 郭英蘭女士
註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
中國主要行政及管理中心	中華人民共和國 福建 廈門 湖濱西路39號
香港主要營業地址	香港 中環 皇后大道中99號 中環中心49樓4905-06室
本公司網址	<a href="http://www.xmyuzhou.com.cn">www.xmyuzhou.com.cn</a>
主要股份過戶登記處	Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
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
核數師	安永會計師事務所
法律顧問	普衡律師事務所(關於香港法律) Conyers Dill & Pearman(關於開曼群島法律)
合規顧問	國泰君安融資有限公司
主要往來銀行	中國工商銀行 中國建設銀行股份有限公司 中國農業銀行 中國銀行(香港)

# 財務摘要

以下為本集團於過去五個財政年度的業績以及資產、負債及非控股權益摘要，乃節錄自己刊發經審核財務報表以及本公司日期為2009年10月20日的招股章程：

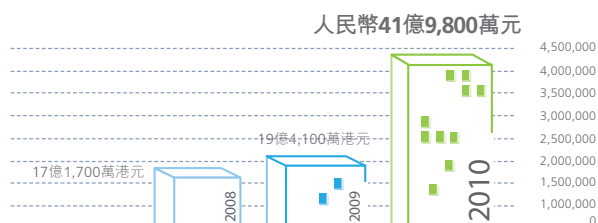
	截至12月31日止年度				
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
<b>業績</b>					
收入	<b>4,265,558</b>	1,991,801	1,759,803	1,083,729	92,570
銷售成本	<b>(2,488,175)</b>	(1,003,672)	(1,010,236)	(828,563)	(50,465)
毛利	<b>1,777,383</b>	988,129	749,567	255,166	42,105
其他收入及收益	<b>18,402</b>	5,410	6,499	329,699	10,398
銷售及分銷成本	<b>(64,426)</b>	(48,038)	(42,398)	(41,382)	(7,401)
行政開支	<b>(106,225)</b>	(57,213)	(61,396)	(52,699)	(27,632)
其他開支	<b>(3,789)</b>	(21,955)	(24,357)	(2,480)	(1,593)
投資物業公允值收益	<b>276,015</b>	932,094	108,088	73,396	840
融資成本	<b>(39,187)</b>	(1,158)	(12,854)	(1,299)	—
除稅前利潤	<b>1,858,173</b>	1,797,269	723,149	560,401	16,717
稅項	<b>892,868</b>	(703,237)	(354,053)	(182,886)	(4,783)
年度利潤	<b>965,305</b>	1,094,032	369,096	377,515	11,934
以下各方應佔：					
本公司擁有人	<b>963,601</b>	1,101,042	292,178	376,898	8,160
非控股權益	<b>1,704</b>	(7,010)	76,918	617	3,774
	<b>965,305</b>	1,094,032	369,096	377,515	11,934
	於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
<b>資產、負債及非控股權益</b>					
資產總額	<b>14,592,592</b>	11,141,799	7,273,465	7,351,760	4,303,147
負債總額	<b>(9,768,563)</b>	(7,312,382)	(6,260,225)	(6,572,945)	(3,995,181)
非控股權益	<b>(256,625)</b>	(124,173)	(134,144)	(107,494)	(45,921)
	<b>4,567,404</b>	3,705,244	879,096	671,321	262,045

## 收益表概要

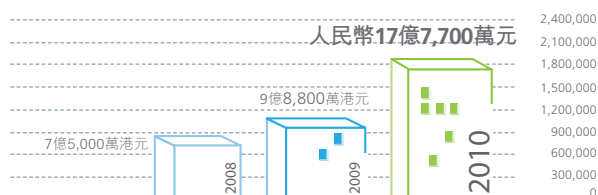
截至2010年12月31日止年度

- 已確認收入：人民幣42億6,560萬元 (增加人民幣22億7,380萬元或114.2%)
- 合約銷售金額：人民幣52億1,730萬元 (增加人民幣13億6,480萬元或35.4%)
- 竣工建築面積：496,998平方米 (增加301,501平方米或54.2%)
- 核心利潤：人民幣7億5,660萬元 (增加人民幣3億5,520萬元或88.5%)
- 每股核心盈利：人民幣0.32元 (增加人民幣0.11元或52.4%)
- 每股股息：0.11港元 (增加3.5港仙或46.7%)

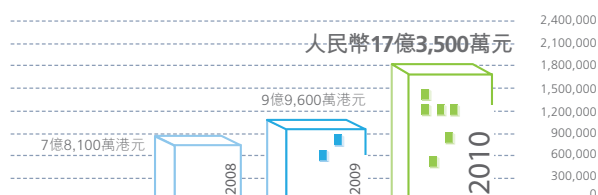
## 物業銷售



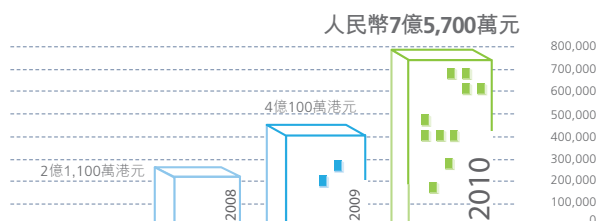
## 毛利



## 除息稅折舊及攤銷前利潤



## 核心利潤

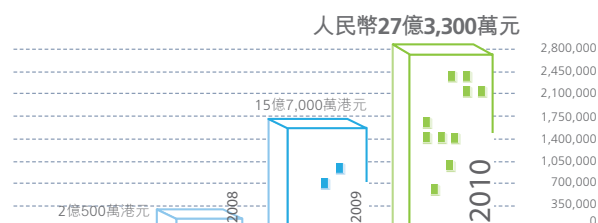


## 財務狀況表概要

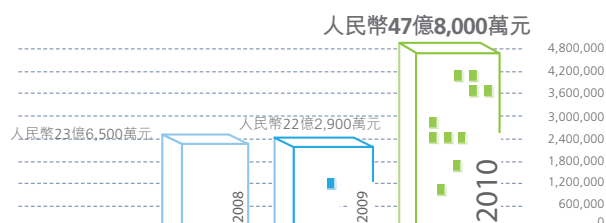
於2010年12月31日

- 資產總額：人民幣145億9,260萬元 (增加人民幣34億5,080萬元或31.0%)
- 負債總額：人民幣97億6,860萬元 (增加人民幣24億5,620萬元或33.6%)
- 權益總額：人民幣48億2,400萬元 (增加人民幣9億9,460萬元或26.0%)
- 現金及銀行結餘：人民幣27億3,270萬元 (增加人民幣11億6,090萬元或73.9%)
- 負債總額：人民幣47億7,980萬元 (增加人民幣25億5,070萬元或114.4%)

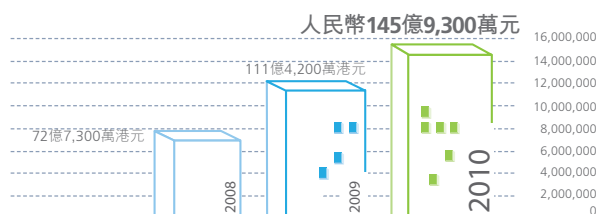
### 現金狀況



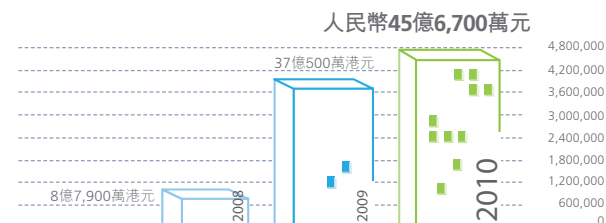
### 負債總額



### 資產總額



### 股東權益



## 1月

2010年1月15日，「禹洲及圖」榮獲國家工商總局認定的馳名商標稱號。



## 2月

2010年2月，合肥禹洲華僑城（現稱「禹洲·天境」）項目獲得《第六屆中國地產人氣榜》「2009合肥創新樓盤」，《新浪2009年度合肥風雲樓盤評選》「最佳人居環境樓盤」等多項榮譽。



## 3月

2010年3月30日，禹洲地產公布2009年度全年業績。核心淨利潤大幅上升90%至人民幣4.01億元勝過招股章程內所載預期。



## 4月

2010年4月，禹洲地產向地震災區捐款500萬元用於援建北川中學，中華全國歸國華僑聯合會授予禹洲地產榮譽證書。



## 5月

2010年5月11日，禹洲地產主席林龍安先生受聘成為中國科學技術大學客座教授。



## 6月

2010年6月25日，禹洲地產在香港第五屆資本中國傑出企業成就獎中獲得「資本中國傑出房地產企業」。





## 7月

2010年7月，禹洲地產與中國人壽信托有限公司簽訂定向發行總值10億港元債券協議，年息僅為10厘。此次發債不僅顯示了禹洲地產的強勁發展實力受到中國人壽的肯定和支持，並為公司未來發展奠定良好基石。



## 8月

2010年8月，北川中學工程正式竣工，其中取名為「僑心塔」的建築即是由禹洲地產主席林龍安先生捐資500萬興建的。圖為禹洲地產總裁特別助理陳志良先生代表林龍安先生受邀出席北川中學2010年秋季開學典禮儀式，與社會各界愛心人士共同見證這一歷史性的時刻。



## 9月

2010年9月26日，禹洲·環東國際銷售中心在原來大尺度基礎上，聘請名師匠心設計，精心打造出一個簡約奢華的時尚會館，於萬千期待中驚艷盛放。





## 10月

2010年10月8日，禹洲地產成為廈門2010年10月8日土地拍賣的最大贏家，競得兩幅總建築面積達51萬平方米的地塊。10月25日，禹洲地產以人民幣1.37億元拿下天津津靜(掛)2010-086地塊，地塊總佔地面積6萬平方米以上，建築面積近13萬平方米，扎根布局環渤海中心區域。



## 11月

2010年11月，禹洲華僑城物業公司通過方圓標誌GB/T 19001-2008/ISO 9001:2008標準要求認證。



## 12月

2010年12月9日，禹洲地產成功發行2億美元(折合15.6億港幣)優先票據，票據年期5年，利息13.5%，增強了集團財務實力，並為公司實現產品多元化策略和長遠戰略目標奠下穩固基礎。2010年12月17日，公司舉行兩億美元債券成功發行晚宴活動，中銀國際、野村國際及蘇格蘭皇家銀行紛紛表示祝賀。

致各位股東：

本人謹代表禹洲地產股份有限公司(「禹洲地產」或「本公司」)，連同其附屬公司(「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本公司截至2010年12月31日止財政年度全年業績。2010年是禹洲地產上市之後迅速發展的一年，亦是本公司在長三角和環渤海地區積極佈局、穩健拓展的一年。

截至2010年12月31日止，本集團的營業額及毛利分別約為人民幣42億6,556萬元和人民幣17億7,738萬元，較去年同期分別上升114.2%和79.9%；股東應佔核心利潤約為人民幣7億5,659萬元；每股基本核心盈利為人民幣32分，較去年同期分別上升88.5%及52.4%。

## 股息

為回報股東一直以來的支持和信賴，並充份考慮本集團未來發展的前提下，董事會建議派發末期股息每股港幣11仙較2009年度增長46.7%，分派比率為2010年度核心利潤的29.7%，貫徹本集團自上市以來的分派比率約30%的派息政策。

## 業務回顧

2010年是本集團在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市後的第一個完整的財政年度，期內無論合約銷售金額、營業額以及核心淨利潤均創下了集團於1994年成立以來的歷史新高。本集團將繼續鞏固海西經濟區的優勢地位，通過儲備優質土地資源，進一步強化集團在該區域的領導地位，並穩步進軍長三角地區，戰略佈局環渤海地區。



禹洲·城市廣場



禹洲廣場

2010年國家陸續推出各項房地產調控措施，使房地產市場調整的時間拉長，各項調控措施在調控投資性及投機性購房交易行為的同時也抑制了部分自住型需求，尤其一二線城市的市場交易量在下半年明顯減少。在穩健貨幣政策的宏觀背景下，預計2011年房地產市場將繼續面臨新的政策調控壓力。面對宏觀經濟環境和市場變化，本集團適時調整業務策略，取得了卓越的銷售佳績。

期內，本集團旗下各在售項目銷售情況良好，實現了調整後的年度銷售目標。截至2010年12月31日，本集團年內完工面積496,998平方米，新開工面積1,930,744平方米，主要持續銷售項目有禹洲·世貿國際，禹洲·天境(原稱禹洲·華僑城)一期，禹洲·華僑金海岸，禹洲·大學城一期和禹洲·星洲花園，新開盤項目有禹洲·大學城二期，禹洲·城上城，禹洲·鼓山一號，禹洲·東方威尼斯二期和禹洲·藍爵。預計2011年在建總建築面積達2,600,000平方米，可供銷售面積達1,012,113平方米，計劃新開盤項目4個，包括禹洲·高爾夫，禹洲·天境二期，禹洲·尊海和禹洲·陽光花城。

## 土地儲備

期內，本集團積極把握收購契機，戰略性地增加了低成本且優質的土地儲備近544萬平方米(其中包括取得一級土地開發資質的建築面積約418萬平方米)的主要集中在海西經濟區佔52%，長三角經濟區佔4%和環渤海經濟區佔44%。

2010年6月，禹洲地產以人民幣9,400萬競得廈門市同安工業集中區附近一幅地塊，建築面積約6萬平方米。項目規劃為住宅，項目名暫定為陽光花城。隨後，又以低價簽訂了位於泉州的城市綜合體項目地塊的一級開發資質。該地塊規劃總建築面積約224萬平方米，項目建成後將成為海西經濟區最大的城市綜合體項目。本集

團預計將以樓面地價成本約人民幣300元取得該地塊。此外，2010年10月，禹洲地產通過公開掛牌，成功分別以總價人民幣5億600萬元和人民幣3億6,400萬元競得廈門同安影視城附近兩幅地塊。2010年在廈門和泉州的一系列項目收購繼續鞏固了集團在海西經濟區的發展。

期內，2010年6月，禹洲地產以人民幣2億6,150萬元收購上海茜爾斯百貨有限公司全部權益，進而獲得茜爾斯位於上海浦東新區惠南鎮一塊總規劃建築面積約11萬平方米的商業用地，平均樓面價格為每平方米人民幣2,367元。該商業地塊將發展為大型購物中心。

2010年9月，禹洲地產通過公開掛牌，成功以總價約人民幣3億6,956萬元收購三幅位於天津的地塊，總建築面積總計逾30萬平方米，成功布點環渤海經濟區，緊接著在2010年10月，禹洲地產通過公開掛牌，成功以總價約人民幣1億3,782萬元收購一幅位於天津地塊，進一步增強環渤海地區的布局。此外，2010年12月20日，禹洲地產獲得北京平谷區一幅佔地面積約200萬平方米地塊的土地一級開發資質，並與當地政府舉行了簽約儀式。為公司進軍首都、鞏固在環渤海區域中心的發展奠下堅實基礎。

由於本集團繼續以較低成本購入地塊，新增土地後平均土地成本降至每平方米約人民幣1,620元，大幅低於現今市場價格。另外，我們亦參與了兩個大型的一級開發項目。這些項目將會為本集團往後之盈利提供極大貢獻。

截至2010年12月31日，本集團土地儲備的總可銷售建築面積逾491萬平方米，其中竣工待售可供銷售建築面積約為15萬平方米，在建可供銷售建築面積約為195萬平方米，未來開發項目建築面積約為281萬平方米。此外，我們亦同時持兩個一級開發資質項目，預期總建築面積不低於400萬平方米。

## 新行政總裁的加盟

2011年1月，黃志斌先生加盟本公司出任行政總裁及執行董事。我們很高興黃志斌先生的加盟。他在房地產規劃、開發及管理方面擁有逾17年的豐富經驗、對海西經濟區域房地產市場有精深理解、並且具備堅實的法律專業背景。毫無疑問，他的加盟壯大了禹洲地產管理團隊的實力，將有力地推動公司成為真正專業化和規範化的優質上市公司。

## 企業社會責任

本集團自成立以來一直積極承擔社會責任，秉承「服務社會、回報社會」的企業宗旨，公司在不斷發展的同時，也不忘回報社會。禹洲地產作為優秀企業公民自覺承擔社會責任，積極參與希望工程、文化教育、賑災、環境保護、醫療衛生、市政交通等公益事業。積極參與和組織援助青海玉樹抗震救災活動，並在6月福建省委統戰部、省委宣傳部、省紅十字會、省慈善總會、省工商聯等聯合舉辦題為「風雨同舟情暖八閩」的福建省抗洪救災特別晚會上，特為南平災區捐款200萬元人民幣，為災區人民重建家園貢獻一份力量，用行動彰顯企業的社會責任和使命感。

## 物業管理

本集團向來重視物業管理和服務工作，並將物業管理作為項目售後服務和公司品牌提升的基礎。本公司旗下的華僑城物業管理公司致力為住戶提供安全、舒適、方便、優質的物業管理服務，並在此基礎上根據住戶需求做出持續的改進，提供國際化的專業服務，為項目開發提供重要配套服務，以配合本集團未來的全面發展。

## 投資者關係

本集團始終重視與股東及投資者保持良好的交流和溝通。期內，本公司上市唯一的保薦人摩根士丹利在2010年4月安排本集團高層管理團隊進行路演，2010年11月本集團發行優先票據的聯繫牽頭經辦人中銀國際、野村國際和蘇格蘭皇家銀行安排本集團高層管理團隊再次進行國際路演，陸續與境內外投資者接洽；管理層還定期出席國內外各類型的投資者會議，與投資者進行多方或一對一的會議溝通，並積極組織和接待數十次境內外投資者及分析員參觀項目，使投資者及時、直觀地瞭解本集團的最新發展狀況和未來策略規劃。

## 禹洲地產於2010年及2011年參加過的投資者會議

主辦方	會議名稱	地點	時間
中銀國際	第八屆中銀國際投資者會議	青島	2010年5月11至16日
摩根士丹利	2010香港投資者會議	香港	2010年5月13至14日
摩根大通	摩根大通2010年中國年會	北京	2010年6月8至11日
高盛公司、高華證券	2010年中國投資前沿年會	北京	2010年11月1至2日
美銀美林	中國投資峰會	北京	2010年11月1至5日
元大證券	海峽交流論壇	台北	2010年12月8至10日
德意志銀行	德銀中國主題年會	北京	2011年1月10至13日
瑞士銀行	第十一屆瑞銀大中華研討會— 朝霞裡的中國	上海	2011年1月17至21日

## 發展策略

基於對房地產市場未來發展方向的判斷，本集團制定了中長期發展戰略。秉承「以誠建城，以愛築家」的品牌理念，繼續以誠信為基石，發揮資源與品牌優勢，將鞏固海西地區優勢地位，進一步強化本集團在海西經濟區內的實力，同時逐步擴張長三角經濟地區，佈局環渤海地區實現全國性發展的戰略目標。我們將根據集團的發展需要謹慎選擇適合公司發展和產生良好績效的項目，把握市場機遇，適時補充優質土地儲備，以促進我們的可持續發展。

隨著集團規模不斷地擴大，2011年全年新開工可供銷售面積約為101萬平方米，我們預計銷售面積及銷售金額比2010年有一定的增長。

本集團在2010年有效借助上市融資平臺，於7月與中國人壽保險(海外)股份有限公司旗下的中國人壽信託有限公司簽訂定向發行總值10億元港幣的三年期債券協議，年息為10厘。於12月成功發行2億美元(折算約15.6億港幣)五年期優先票據，票面利息13.5%。兩次成功融資進一步增強了本集團資本實力，為本集團增購土地提供了有利的資金支援，也為本集團實現產品多元化策略和長遠發展戰略目標奠定穩固基礎。

## 展望

隨著中國經濟日益發展，經濟區域性將更加趨向平衡以及城鎮化水平的不斷提升，本集團將切合宏觀經濟環境，延續穩健的發展策略，以多元化的產品組合，優質及低成本的土地儲備，健康的財務狀況，穩步長遠發展，保證公司股東和眾多投資者能夠在未來隨著公司業務增長而獲得更多回報，繼續為廣大客戶提供更高性價比的物業產品，為社會創造更大價值。

## 致謝

禹洲地產的發展離不開集團各級員工的辛勤努力和熱忱貢獻。本人謹代表董事會衷心感謝所有股東、投資者、業務夥伴及客戶的鼎力支援和信賴。禹洲地產全體員工將更加團結奮發、穩健進取，為股東帶來更理想的回報。

林龍安

主席

香港 • 2011年3月30日







禹洲 • 鼓山一號

## 業務回顧

2010年中國房地產市場均價延續了2009年的上漲勢頭，因此國家陸續推出各項房地產調控措施，使房地產市場調整的時間拉長，各項調控措施在調控投資性及投機性購房交易行為的同時也抑制了部分自住型需求，尤其一二線城市的市場交易量在下半年明顯減少。在穩健貨幣政策的宏觀背景下，預計2011年房地產市場將繼續面臨新的政策調控壓力。面對宏觀經濟環境和市場變化的發展態勢，本集團適時調整應對措施，並積極進行管理體制改革，採取了有效的項目開發和銷售策略。

## 整體表現

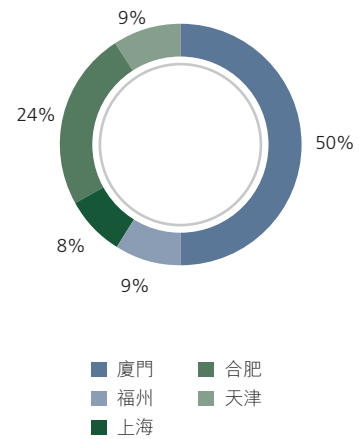
年內，本集團的營業額為人民幣42億6,556萬元，較去年大幅增長114.2%，毛利為人民幣17億7,738萬元，較去年大幅增長79.9%。毛利率為41.7%，股東應佔盈利為人民幣9億6,360萬元，每股基本盈利為人民幣40分。股東應佔核心盈利為人民幣7億5,659萬元，每股核心盈利為人民幣32分。董事會建議派發截至2010年12月31日止末期股息港幣2億6,400萬，每股港幣11仙。

## 土地儲備

本集團擁有優質而低成本的土地儲備。截至2010年12月31日，本集團的土地儲備總建築面積達492萬平方米，平均樓面成本每平方米約人民幣1,620元，分別分佈於海西、長三角及環渤海。加上公司取得的兩個一級土地開發資的項目，本集團相信現在持有及管理的土地儲備足夠本集團未來五至六年的發展需求。

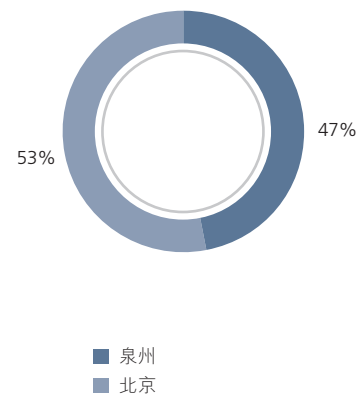
土地儲備的可供銷售建築面積(平方米)  
於2010年12月31日

地區	面積 (平方米)
<b>海西經濟區</b>	
廈門	2,475,701
福州	435,425
小計	2,911,126
<b>長三角經濟區</b>	
上海	391,143
合肥	1,165,936
小計	1,557,079
<b>環渤海經濟區</b>	
天津	449,793
小計	449,793
總計	4,917,998



一級土地開發資質(平方米)  
於2010年12月31日

地區	面積 (平方米)
<b>海西經濟區</b>	
泉州	2,238,000*
小計	2,238,000
<b>環渤海經濟區</b>	
北京	1,946,676**
小計	1,946,676
總計	4,184,676



## 管理層之討論及分析



禹洲•鼓山一號

年內，本集團新購入10塊優質地塊，總可售建築面積為1,259,307平方米，平均樓面成本大幅低於市場水平，為約每平方米人民幣1,548元，該等新購入的地塊位於上海、天津及廈門市，預計可於未來二至三年為集團提供滿意的回報。此外，本集團於年內亦簽訂了兩個一級土地開發項目，它們分別位於泉州與北京。該2個項目預計於一至兩年內完成一級開發，預計可為集團提供滿意的回報。

\* 此為框架協議擬定的總建築面積

\*\* 此為框架協議的用地面積

下表載列該等地塊的詳情：

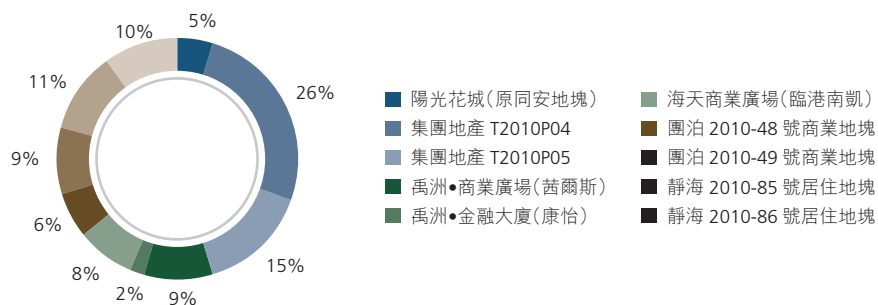
項目名稱	城市	建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣千元)	平均 土地成本 (人民幣元/ 平方米)
<b>海西經濟區</b>				
陽光花城(原同安地塊)	廈門	59,290	94,000	1,585
集團地產T2010P04	廈門	322,000	505,600	1,570
集團地產T2010P05	廈門	190,600	364,000	1,910
小計		571,890	963,600	1,685
<b>長三角區域</b>				
禹洲•商業廣場(茜爾斯)	上海	110,460	261,500	2,367
禹洲•金融大廈(康怡)	上海	28,670	75,000	2,616
海天商業廣場(臨港南凱)	上海	98,494	142,255	1,444
小計		237,624	478,755	2,015

(續)



禹洲·鼓山一號

項目名稱	城市	建築面積 (平方米)	土地成本 (人民幣千元)	平均 土地成本 (人民幣元/ 平方米)
<b>環渤海區域</b>				
團泊2010-48號商業地塊	天津	70,547	47,116	668
團泊2010-49號商業地塊	天津	108,903	121,245	1,113
靜海2010-85號居住地塊	天津	142,432	201,200	1,413
靜海2010-86號居住地塊	天津	127,911	137,822	1,077
小計		449,793	507,383	1,128
總計		1,259,307	1,949,738	1,548



## 管理層之討論及分析

一級土地開發項目名稱	城市	建築面積 (平方米)
泉州地塊	泉州	2,238,000
北京地塊	北京	1,946,676
總計		4,184,676

### 物業銷售

下表載列各個項目於2010年的確認銷售面積及確認銷售金額：

項目名稱	城市	可供銷售的 建築面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣)
<b>海西區域</b>				
禹洲•世貿國際	廈門	52,975	742,793	14,022
禹洲•華僑金海岸	廈門	115,864	1,009,387	8,712
禹洲•星洲花園(香檳城)	廈門	38,752	347,873	8,977
禹洲•大學城一期	廈門	191,259	805,663	4,212
其他	廈門	7,488	50,249	6,711
小計		406,338	2,955,965	7,275
<b>長三角區域</b>				
禹洲•金橋國際三期	上海	58,127	906,054	15,587
禹洲•金橋國際二期	上海	6,894	117,194	16,999
禹洲•天境一期	合肥	56,923	218,824	3,844
小計		121,944	1,242,072	10,186
總計		528,282	4,198,037	7,947

於2010年，本集團確認銷售金額則為人民幣41億9,804萬元，而確認銷售面積約為528,282平方米，較2009年分別大幅上升116%及183%。而每平方米平均售價則由2009年的人民幣10,403元下降至2010年的人民幣7,947元。其中，廈門的確認銷售金額達到人民幣29億5,597萬元，較2009年上升12.5%。廈門的確認銷售總面積達406,338平方米，較2009年上升175%。上海確認銷售金額達到人民幣10億2,325萬元，較2009年上升64%。上海確認銷售總面積達65,021平方米，較2009年增加67%。合肥的確認銷售金額及確認銷售面積分別達到人民幣2億1,882萬元及56,923平方米，佔確認銷售金額及確認銷售總面積分別為5%及11%。而於2009年，本集團於合肥並無任何確認銷售。

下表載列各項目於2010年的合約銷售金額與面積：

項目名稱	城市	可供銷售的 建築面積 (平方米)	金額 (人民幣千元)	平均售價 (人民幣)
<b>海西區域</b>				
禹洲·世貿國際	廈門	20,932	394,113	18,828
禹洲·華僑金海岸	廈門	40,457	668,835	16,532
禹洲·星洲花園(香檳城)	廈門	10,469	68,331	6,527
禹洲·大學城一期	廈門	7,792	62,276	7,992
禹洲·大學城二期(環東國際)	廈門	84,074	561,676	6,681
禹洲·城上城(締元山庄)	廈門	97,317	1,569,180	16,124
禹洲·鼓山一號	福州	22,550	571,417	25,340
禹洲·東方威尼斯	福州	20,752	432,742	20,853
其他	廈門	14,483	104,276	7,200
小計		318,826	4,432,846	13,904
<b>長三角區域</b>				
禹洲·金橋國際四期(藍爵)	上海	5,488	108,739	19,814
禹洲·金橋國際三期	上海	10,358	290,458	28,042
禹洲·金橋國際一期、 二期尾盤	上海	4,828	181,153	37,521
禹洲·天境一期	合肥	41,533	204,078	4,914
小計		62,207	784,428	12,610
總計		381,033	5,217,274	13,692

於2010年，本集團合約銷售面積約為38萬平方米，較2009年下降23%，而合約銷售金額則為人民幣約52億1,727萬元，較2009年上升35%。其中廈門的合約銷售金額達到人民幣34億2,869萬元，較2009年上升32%。廈門的合約銷售總面積達275,524平方米，較2009年下降27%。本年度，本集團於廈門市場依然保持着領先的地位。從合約銷售面積計算，本集團為廈門最大的住宅開發商，在住宅市場的佔有率為9.5%。上海的合約銷售金額達到人民幣5億8,035萬元，較2009年下降43%。上海的合約銷售總面積為20,674平方米，較2009年減少68%。合肥的合約銷售金額達到人民幣2億408萬元，較2009年上升11%。合肥的合約銷售總面積41,533平方米，較2009年減少10%。

# 管理層之討論及分析

## 物業投資

### 世貿國際一、二期(廈門)

世貿國際的收入來自購物中心，年內達人民幣2,953萬元(2009年：人民幣2,501萬元)增幅為18.1%。年內，世貿國際一期購物中心繼續取得高水平的出租率約100%(2009年：100%)。而世貿國際二期因剛於2009年度投入營運，所以出租率為84%(2009年：60%)，但集團預期該項目的出租率於未來會上升至世貿國際一期的水平。購物中心成功保留現有並吸引新的知名品牌如巴黎春天百貨及沃爾瑪等入駐。

### 禹洲華僑金海岸(廈門)

該項目擁有可供銷售面積約4萬平方米的禹洲•世貿生活廣場，由一、二期組成、分階段進行招商，其將作為海滄商業旗艦，大型商場、超市、百貨一應俱全。由於該項目的住宅單位剛於本年度交房，因此商場部份現處於招商初期。我們預期禹洲•世貿生活廣場將會使集團未來的租金收入大幅上升。

### 禹洲金橋國際一期及二期(上海)

禹洲金橋國際將佈局為可供銷售面積近1.6萬平方米的一站式商場，並確保品牌商家的入駐。其中一期、二期的可供銷售面積約8,500平方米，經過2009年全年招商並投入營運，截止2010年12月31日租金收入為人民幣228萬元。

## 酒店營運

本集團繼續以穩健及謹慎的態度開拓旗下的酒店業務，務求建立多元化的物業組合。我們相信，拓展至酒店領域將會擴大我們的收入來源及其穩定性，並降低我們過於依賴某一特定房地產市場的風險。本集團旗下酒店仍處於開發建設階段，年內並無來自酒店營運的收入。

## 物業管理

本集團以為尊貴住戶提供優質物業管理服務為己任，營造溫馨和諧的社區，致力於不斷改善居住環境及改進服務質量，維持高水準的客戶滿意度。

2010年，本集團的物業管理服務公司錄得物業管理費收入為人民幣3,387萬元，較2009年增加30.7%。於2010年12月31日，本集團的物業管理服務公司於中國內地管理的總建築面積約為153萬平方米，而本集團物業管理服務向逾14,600戶業主提供服務。

## 毛利

本集團的毛利由2009年的人民幣9億8,813萬元增加79.9%至2010年約人民幣17億7,738萬元。毛利率由2009年的49.6%下降至2010年的41.7%，主要由於項目組合的轉變導致平均售價的下降。土地成本相對平均售價保持在17.7%的低水平，預計未來數年，這比例仍會保持在較低水平。



## 銷售及營銷成本開支

本集團的銷售及營銷開支由2009年約人民幣4,804萬元增加34.1%至2010年約人民幣6,443萬元，主要由於新推出物業項目的龐大宣傳計劃。在市場上投入大量廣告，令廣告成本由2009年約人民幣2,667萬元增加5.2%至2010年約人民幣2,807萬元。此外，2010年新物業項目禹洲•環東國際及禹洲•城上城開始預售，亦導致年內銷售及營銷成本的增加。

## 行政開支

本集團的行政開支由2009年約人民幣5,721萬元增加85.7%至2010年約人民幣1億623萬元，部分由於本集團發行美元高息票據所產生的費用所致。

## 投資物業公允值收益

投資物業公允值收益由2009年的人民幣9億3,209萬元下降至2010年的人民幣2億7,602萬元。這主要由於2009年度內有禹洲世貿國際二期、禹洲華僑金海岸一期及禹洲金橋國際二期的購物中心的投資物業已竣工，因此這些項目改為使用公允值而非成本去計算其價值。而本年度內只有禹洲金橋國際三期和禹洲華僑金海岸二期竣工。

## 股東應佔利潤

股東應佔利潤由2009年約人民幣11億104萬元減少12.5%至2010年約人民幣9億6,360萬元。股東應佔核心利潤則由2009年約人民幣4億139萬元增加88.5%至人民幣7億5,659萬元。本年度股東應佔利潤的下降只是因為本集團一次性收益－投資物業公允值收益下降所致，本集團的核心利潤表現依舊十分強勁。

## 財務回顧

### 借款

本集團將繼續遵從審慎的財務政策。於2010年12月31日，本集團的銀行貸款及債券餘額為人民幣47億7,977萬元，還款期如下：

還款時間	2010年 (人民幣千元)	2009年 (人民幣千元)
1年之內	<b>1,038,023</b>	783,000
1至2年之間	<b>294,400</b>	196,050
2至5年之間	<b>3,142,347</b>	875,000
超過五年	<b>305,000</b>	375,000
合共	<b>4,779,770</b>	2,229,050

於2010年12月31日，本集團的銀行借款為人民幣26億5,942萬元，由本集團賬面總值為人民幣51億5,101萬元的投資物業及在建物業作抵押。

# 管理層之討論及分析

## 負債比率

於2010年12月31日，本集團的流動資產淨額比2009年增加113.1%至人民幣53億9,776萬元，而流動比率由2009年的1.47倍上升至2010年的1.98倍。於2010年12月31日，本集團的淨負債對權益比率增加至42.4% (2009年：17.2%)的低水平(淨負債對權益比率為銀行貸款減手頭現金除以權益總額)，在同業中屬於偏低水平。此等低負債水平可給予本集團於房地產市場整固時期合理的增加債務去實行擴張的機會。

## 財務費用

年內，本集團的總借款成本為人民幣1億7,827萬元，較2009年上升人民幣5,560萬元，其中資本化而計入項目成本的金額為人民幣1億3,908萬元，較2009年上升人民幣1,757萬元。

## 貨幣風險

本集團的銀行借款，債券，高息票據餘額及現金結餘的各種貨幣比例如下：

	銀行借款、 高息票據 及債券餘額 (人民幣千元)	現金結餘 (人民幣千元)
港幣	849,979	147,350
人民幣	2,659,423	1,322,591
美元	1,270,368	1,262,728
合計	4,779,770	2,732,669

本集團近乎全以人民幣進行業務。除以外幣計值的銀行存款、債券及高息票據，本集團並無承受任何其他重大的直接外匯波動風險。

## 或然負債

本集團提供購回保證予向本集團旗下中國內地物業買家提供住房按揭融資的銀行。於2010年12月31日，未到期的購回保證為人民幣32億572萬元(2009年：人民幣23億7,972萬元)。

## 股本回報

2010年股本的回報為23.3%，截止2010年12月31日至年度，股本回報的計算方法為股東應佔溢利除以期初及期末公司股東的應佔權益的平均數。

## 每股盈利

每股基本盈利的計算方法為本公司股東的應佔利潤除以年內已發行的普通股加權平均數目。

	2010年	2009年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<b>963,601</b>	1,101,042
減：除遞延稅後投資物業公允價值收益(人民幣千元)	<b>207,012</b>	699,650
本公司股東應佔核心利潤(人民幣千元)	<b>756,589</b>	401,392
已發行普通股加權平均數(以千計)	<b>2,400,000</b>	1,898,630
每股基本盈利(每股人民幣元)	<b>0.40</b>	0.58
每股核心盈利(每股人民幣元)	<b>0.32</b>	0.21

截至2010年12月31日年度內並無發行具潛在攤薄影響的股份，故每股攤薄盈利與每股基本利潤相同。本公司股東應佔核心利潤為本公司股東應佔利潤扣除遞延稅後的投資物業公允價值收益。

## 承擔

於2010年12月31日，本集團就房地產開發開支的承擔約人民幣13億9,397萬元(2009年約人民幣12億7,533萬元)。本集團亦承諾就土地收購支付的土地出讓金約人民幣16億9,800萬元(2009年約人民幣19億790萬元)。

# 管理層之討論及分析

## 所得款項用途

扣除包銷費用及全球發售中應付的開支，本公司通過2009年11月2日全球發售所得款項淨額約人民幣13.9億元。該等所得款項淨額使用情況如下：

集資所得 用於項目類別	集資金額 (人民幣百萬元)	截至2011年 3月15日 已使用金額 (人民幣百萬元)
禹洲•國際大酒店、禹洲廣場(前稱「禹洲港誼廣場」、 禹洲•鼓山一號及東方威尼斯項目 有關的土地、建設及其他成本	389	389
為新項目提供資金	973	973
一般運營資金	28	28
	1,390	1,390

## 人力資源

本集團由經驗豐富的專業管理層團隊領導。董事會自本集團於1994年成立以來一直帶領本集團快速發展及拓展，高級管理層於物業發展行業平均擁有16年經驗。大部分高級行政人員於此行業平均擁有超過10年經驗。本集團亦招攬具專業資格的海外專才加入管理團隊。通過管理層強有力的領導和國際視野以及有效的執行，以及結合公司實際情況嚴謹地實行國際最佳慣例，本集團已於短時間內成為中國最具實力的房地產開發商之一。

我們相信本集團的人力資源實力，尤其是高級行政人員及專業項目管理團隊，這對維持本集團的強大競爭優勢非常重要。本集團銳意通過遵從嚴格的管理程式及企業管治的國際最佳慣例，以達成及超越國際優秀表現的水平。

於2010年12月31日，本集團共有1,247名僱員。截止2010年12月31日止，年度總僱員成本(包括董事袍金)為人民幣3,099萬元(2009年人民幣2,625萬元)。



# 業務

## 土地儲備的可供銷售建築面積(平方米) 於2010年12月31日

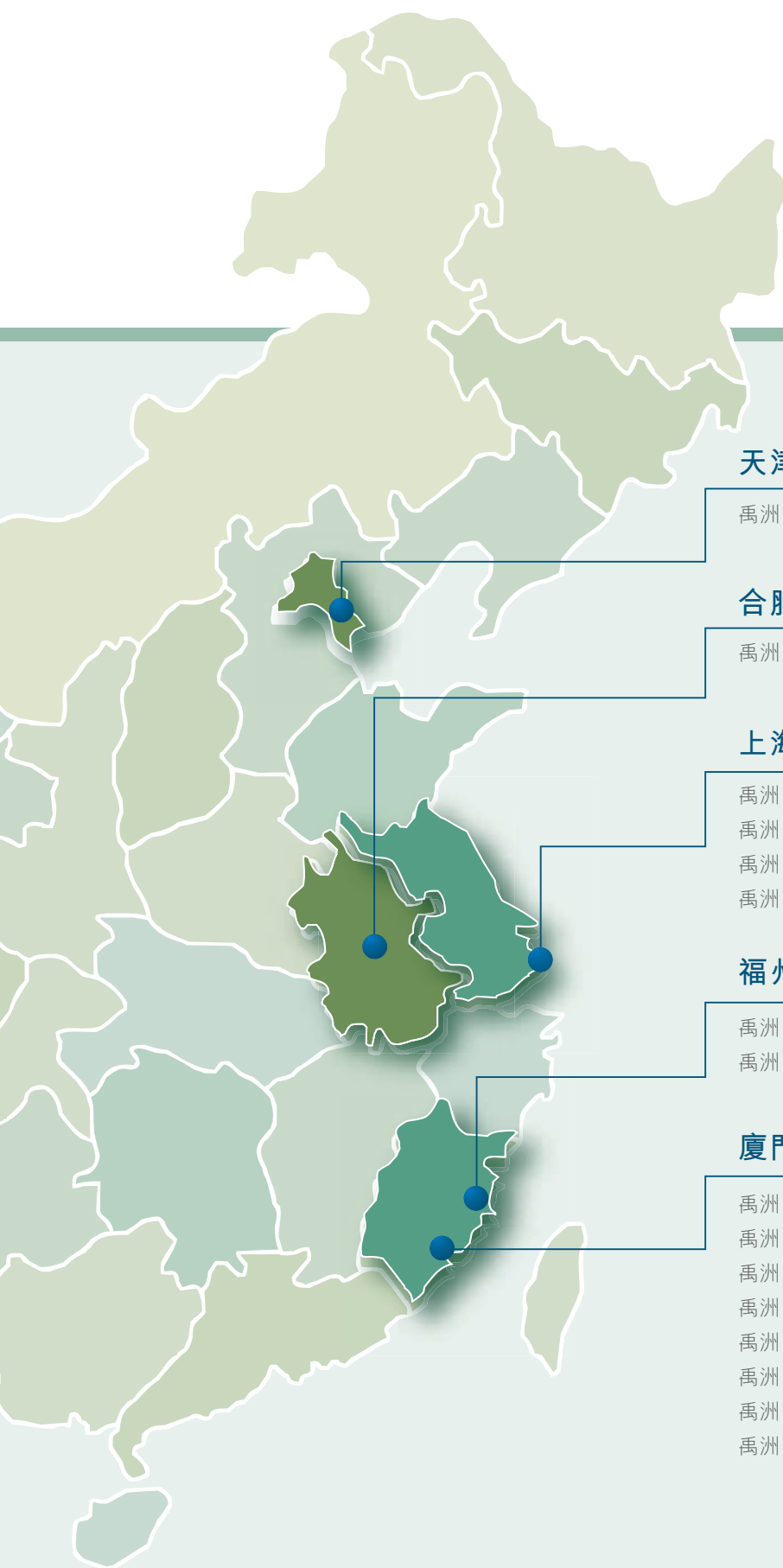
地區	面積 (平方米)
<b>海西經濟區</b>	
廈門	2,475,701
福州	435,425
小計	2,911,126
<b>長三角經濟區</b>	
上海	391,143
合肥	1,165,936
小計	1,557,079
<b>環渤海經濟區</b>	
天津	449,793
小計	449,793
總計	4,917,998

## 一級土地開發資質(平方米) 於2010年12月31日

地區	面積 (平方米)
<b>海西經濟區</b>	
泉州	2,238,000*
小計	2,238,000
<b>環渤海經濟區</b>	
北京	1,946,676**
小計	1,946,676
總計	4,184,676

\* 此為框架協議擬定的總建築面積

\*\* 此為框架協議的用地面積



### 天津 Tianjin

禹洲 • 尊府 (Yuzhou Zunfu)

### 合肥 Hefei

禹洲 • 天境 (Yuzhou Skyline)

### 上海 Shanghai

禹洲 • 金橋國際 (Yuzhou Jinqiao International)  
禹洲 • 金山項目 (Yuzhou Jinshan Project)  
禹洲 • 康橋 (Yuzhou Kangqiao)  
禹洲 • 商業廣場 (Yuzhou Commercial Plaza)

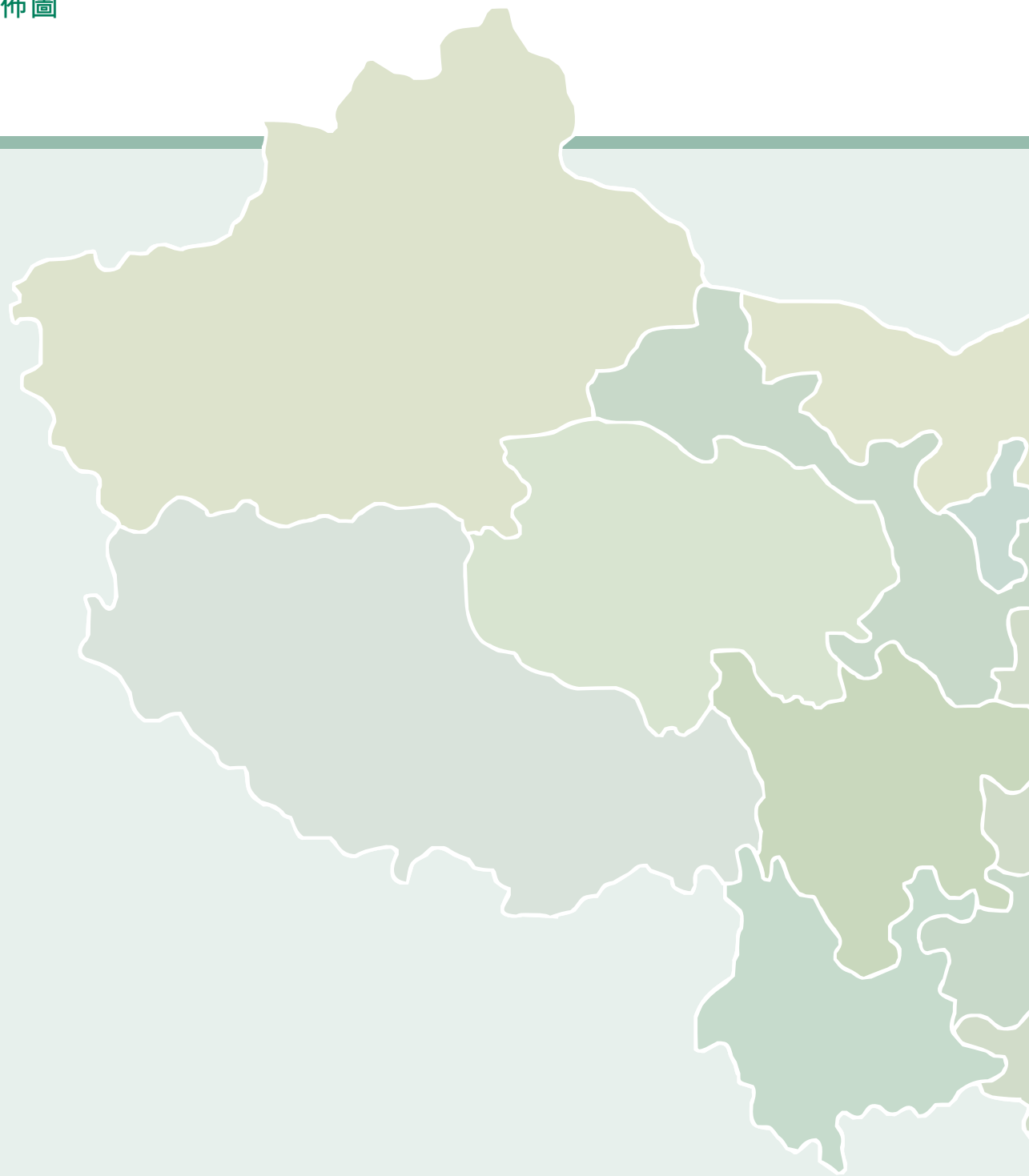
### 福州 Fuzhou

禹洲 • 鼓山一號 (Yuzhou Gushan No. One)  
禹洲 • 東方威尼斯 (Yuzhou Oriental Venice)

### 廈門 Xiamen

禹洲 • 城上城 (Yuzhou Castle above City)  
禹洲 • 世貿中心 (Yuzhou World Trade Center)  
禹洲 • 中央海岸 (Yuzhou Central Coast)  
禹洲 • 尊海 (Yuzhou Shoreline)  
禹洲 • 陽光花城 (Yuzhou Sunshine Garden)  
禹洲 • 大學城 (Yuzhou University City)  
禹洲 • 溪堤尚城 (Yuzhou Pacific Creek Uptown)  
禹洲 • 高爾夫 (Yuzhou Golf)

項目分佈圖





## 廈門 禹洲•世貿中心 (Xiamen – Yuzhou World Trade Center)



總佔地面積約19,454平方米，總建築面積約204,476平方米

### 項目簡介

- 由6.6萬平方米的世貿商城及兩幢43層超高層建築組成，是廈門第一個城市綜合體項目，也是目前廈門最高地標性商住建築。
- 緊鄰廈門火車站和廈門市快速公交綫，佔據絕佳的地理位置，人流物流兩旺。
- 世貿商城是廈門市第一個大型購物中心，年營業額近十億左右。

## 廈門 禹洲·城上城 (Xiamen – Yuzhou Castle above City)



總佔地面積52,715平方米，總建築面積193,767平方米

### 項目簡介

- 位於廈門市湖里區行政中心
- 地處有「廈門會客廳」之稱的五緣灣區域，由10餘棟小高層住宅、商鋪及寫字樓組成。
- 位於廈門交通樞紐重要地段，附近有廈門新長途汽車站、廈門市快速公交綫、集美大橋、湖裏大道快速直通島外。高崎國際機場、廈金客運碼頭聯接境內外各地。
- 繼2010年7月開盤持續旺銷，勇奪2010年度廈門住宅銷售排行榜第7名，截止2010年12月31日，完成推盤銷售率達90%。
- 截至2011年3月31日，項目累計合約銷售人民幣約17.3億元，合約銷售面積107,767平方米，合約銷售均價為16,089元／平方米。

## 廈門 禹洲•尊海 (Xiamen – Yuzhou Shoreline)



總佔地面積107,622平方米，總建築面積473,184萬平方米

### 項目簡介

- 容積率僅為2.796，綠地率41%。項目規劃由低密度住宅、高層、商業及幼兒園組成。
- 位於廈門海滄CBD中心，攬海、湖、園三大奢侈天賦美景。項目在規劃設計上，充分利用地塊的海湖雙景資源，力求做到景觀價值最大化。
- 項目目前建設中，預計於2011年下半年推出。

## 廈門 禹洲•中央海岸 (Xiamen – Yuzhou Central Coast)



總佔地面積約12萬平方米以上，總建築面積700,000萬平方米

### 項目簡介

- 集住宅、商業、SOHO辦公於一體，地處於廈門集美海岸第一排，與島內東渡隔海相望。
- 位於交通樞紐中心，周邊教育、銀行、醫院等生活配套齊全，升值潛力無限。
- 項目目前規劃報批中，預計2011年下半年推出。

## 廈門 禹洲•大學城 (Xiamen – Yuzhou University City)



總佔地面積90,750平方米，總建築面積480,252平方米

### 項目簡介

- 項目由13棟18層至35層高層組成，分2期開發，2期又名禹洲•環東國際，毗鄰福建省最大的室內體育館：嘉庚體育館，緊靠集美大學，背山面海。
- 緊鄰廈門市輕軌規劃綫，附近更有廈門西客站、沈海高速、集美大橋等交通樞紐。
- 2010年10月開盤以來，熱銷超1,200套，位列2010年廈門住宅銷售排行榜前三位。目前，禹洲•大學城一期交房完畢，2期禹洲•環東國際持續熱銷中。
- 截至2011年3月31日，項目累計合約銷售人民幣15.5億元，合約銷售面積292,323平方米，合約銷售均價約為5,309元/平方米。

## 廈門 禹洲•陽光花城 (Xiamen – Yuzhou Sunshine Garden)



總佔地面積22,868平方米，總建築面積59,290平方米

### 項目簡介

- 由9棟住宅圍合構成社區，戶型區間為42.52至102.46平方米，以中小戶型住宅為主。
- 社區內部規劃包括籃球場等配套，將營造出充滿活力、幸福、溫馨的社區生活。以服務中青年置業客群為主。
- 項目目前在建中，預計在2011年8月開盤面市。

## 廈門 禹洲·溪堤尚城 (Xiamen – Yuzhou Pacific Creek Uptown)



總佔地面積約28萬平方米，總建築面積約512,600平方米

### 項目簡介

- 位於同安影視城北側，北辰山南部，擁有豐富的景觀資源。項目將打造成具有濃厚異域風情，散發悠閑、典雅氣息的歐洲小鎮社區，使之成為廈門的「後花園」。
- 產品類型豐富，有獨棟、聯排、花園洋房、高層。整個小鎮社區規劃有濕地公園、健康生活館、風情美食街、藝術博物館等配套設施，全方位滿足小鎮居民娛樂、生活、運動等需求。
- 目前項目規劃調整中，預計2011年第4季度推出。

## 廈門 禹洲•高爾夫 (Xiamen – Yuzhou Golf)



總佔地面積約55,986平方米，總建築面積約89,956平方米

### 項目簡介

- 海西經濟區唯一可飽覽194公里長海岸綫景觀的高爾夫別墅。
- 鄰近廈門東方高爾夫俱樂部，尊享無可比擬的生態資源。
- 市政府辦公室近在咫尺，區內生活和商業設施齊備。
- 榮獲“2010年國際環保居住環境”獎項。



## 福州 禹洲·鼓山一號 (Fuzhou – Yuzhou Gushan No. One)



總佔地面積234,160平方米，總建築面積87,576平方米

### 項目簡介

- 坐落於國家級4A風景區—鼓山之半山上。項目東接福州城區，南望秀麗閩江，西瞻福州市區全景，北臨多條城市主幹道，地理位置優勢得天獨厚。
- 規劃為約300棟獨幢及雙拼別墅，容積率僅為0.28，建築密度13%。
- 2010年8月開盤，目前熱銷中。

## 福州 禹洲•東方威尼斯 (Fuzhou – Yuzhou Oriental Venice)



總佔地面積706,397平方米，總建築面積約365,512平方米

### 項目簡介

- 座落於福州烏龍江北岸，擁有1,750米絕美一線江景，亦可眺望對岸的五虎山。三面為烏龍江所環繞，充分利用連結烏龍江的原生水脈，臨江而居。
- 項目分三期開發，建成後水體面積約10萬平方米。共設計有20多個小島和半島。別墅區內水體均為純天然的江水。
- 二期2010年9月開盤，目前熱銷中。

## 合肥 禹洲•天境 (Hefei - Yuzhou Skyline)



總佔地面積約446,757平方米，總建築面積約1,230,259平方米

### 項目簡介

- 位於合肥市政務文化新區、經濟技術開發區和高新技術開發區交匯核心，毗鄰市政府，地理位置優越。
- 項目分三開發，一期總建築面積約17.6萬平方米，2009年11月開盤至今住宅已售逾70%。
- 二期禹洲•天境於2011年3月20日公開發售，短短一小時內已獲認購74套單位，認購價共計人民幣4,287萬元。
- 截至2011年3月31日，項目累計合約銷售人民幣5.2億元，合約銷售面積111,411平方米，合約銷售均價為4,641元/平方米。

## 上海 禹洲•金橋國際 (Shanghai - Yuzhou Jinqiao International)



總佔地面積約49,783平方米，總建築面積約234,484平方米

### 項目簡介

- 項目分4期開發，規劃總戶數2,837戶。目前1、2、3期已交房入住。
- 四期禹洲•藍爵，總建面積為50,243平米，由兩幢19層和26層高層組成，規劃為SOHO和精裝酒店式公寓
- 四期禹洲•藍爵於2010年12月公開發售。

## 上海 禹洲·金山項目 (Shanghai – Yuzhou Jinshan Project)

總佔地面積約211,418平方米，總建築面積約209,777平方米

### 項目簡介

- 以人民幣2.8億元投得，平均地價接近每平方米人民幣1,400元。
- 位於上海市金山區朱涇鎮亭楓公路以北，處於上海市和浙江省交界，交通便捷。
- 暫規劃以別墅為主，以酒店式公寓及商業為輔。



## 上海 禹洲·康橋 (Shanghai – Yuzhou Kangqiao)

總佔地面積12,955平方米，總建築面積49,241平方米

### 項目簡介

- 位於滬南路、康橋路兩大主幹線交叉口，地處上海中外環之間，公交綫路多，交通方便。
- 緊鄰鎮政府，位於康橋區域核心位置，區內有近20家世界500強企業。
- 項目規劃規劃為住宅。

## 上海 禹洲•商業廣場 (Shanghai – Yuzhou Commercial Plaza)

總佔地面積約40,911平方米，總建築面積110,460平方米

### 項目簡介

- 地塊位於上海市浦東新區，惠南鎮新城區滬南公路旁。
- 定位為惠南區域最頂尖的商業購物廣場，成為上海浦東惠南地區購物、休閒的標誌性公共場所之一。
- 項目用地性質為商業，規劃為商業辦公。

## 天津 禹洲•尊府 (Tianjin – Yuzhou Zunfu)

總佔地面積約261,200平方米，總建築面積約449,793平方米

### 項目簡介

- 以人民幣5.1億元的招拍掛底價投得，平均樓面地價僅為每平方米人民幣1,130元。
- 位於京滬高鐵天津南站附近，團泊湖旁，風景秀麗。
- 項目規劃為住宅用地，計劃於2012年初預售。

總可售建築面積 (平方米)	總可售已售建築面積			總可售未售面積			土地儲備 (平方米)	公司權益佔比 %	應屬建築面積 (平方米)
	已售已交房面積 (平方米)	已售未交房面積 (平方米)	總已售面積 (平方米)	持作銷售 (平方米)	持作投資 (平方米)	總未售面積 (平方米)			
236,745	235,644	-	235,644	-	1,101	1,101	1,101	100%	1,101
27,325	27,146	179	27,325	-	-	-	179	100%	179
64,575	61,993	-	61,993	1,721	861	2,582	2,582	100%	2,582
186,013	186,013	-	186,013	-	-	-	-	60%	-
90,770	86,412	96	86,508	262	4,000	4,262	4,358	100%	4,358
92,119	89,684	280	89,964	463	1,692	2,155	2,435	100%	2,435
91,689	80,068	3,036	83,104	8,585	-	8,585	11,621	100%	11,621
118,652	118,590	-	118,590	62	-	62	62	100%	62
182,640	104,550	14,162	118,712	14,828	49,100	63,928	78,090	100%	78,090
223,679	171,565	2,742	174,307	17,722	31,650	49,372	52,114	100%	52,114
458,621	191,259	69,347	260,606	188,957	9,058	198,015	267,362	100%	267,362
102,142	-	-	-	-	102,142	102,142	102,142	100%	102,142
189,222	-	88,178	88,178	85,889	15,155	101,044	189,222	98%	185,438
57,861	-	-	-	-	57,861	57,861	57,861	100%	57,861
89,956	-	-	-	89,956	-	89,956	89,956	100%	89,956
436,526	-	-	-	422,126	14,400	436,526	436,526	100%	436,526
230,955	126,677	3,081	129,758	46,016	55,181	101,197	104,278	100%	104,278
1,222,859	56,923	24,718	81,641	1,043,918	97,300	1,141,218	1,165,936	100%	1,165,936
355,431	56,467	45,910	102,377	237,321	15,733	253,054	355,432	80%	284,346
79,993	-	4,139	4,139	75,854	-	75,854	79,993	60%	47,996
73,200	-	-	-	73,200	-	73,200	73,200	100%	73,200
535,000	-	-	-	510,000	25,000	535,000	535,000	100%	535,000
59,290	-	-	-	59,290	-	59,290	59,290	100%	59,290
512,600	-	-	-	432,100	80,500	512,600	512,600	100%	512,600
49,241	-	-	-	49,241	-	49,241	49,241	100%	49,241
110,460	-	-	-	-	110,460	110,460	110,460	100%	110,460
28,670	-	-	-	28,670	-	28,670	28,670	100%	28,670
98,494	-	-	-	63,217	35,277	98,494	98,494	100%	98,494
179,450	-	-	-	179,450	-	179,450	179,450	100%	179,450
270,343	-	-	-	270,343	-	270,343	270,343	100%	270,343
6,454,521	1,592,991	255,868	1,848,859	3,899,191	706,471	4,605,662	4,917,998		4,811,131
2,238,000	-	-	-	2,014,200	223,800	2,238,000			
NA	-	-	-	NA	NA	NA			
NA	-	-	-	NA	NA	NA			

項目	佔地面積 (平方米)	位置	樓面均價 (元/平方米)	地址	已完工總建築面積 (平方米)	總在建面積 (平方米)	持有待建面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)
<b>已完工項目</b>								
禹洲•華僑海景城	27,703	廈門	830	思明區禾祥西路與湖濱西路交叉口北側	239,627	-	-	239,627
禹洲•水蓮山莊	12,909	廈門	910	金尚路北段西側	29,126	-	-	29,126
禹洲•海天廣場	6,316	廈門	396	思明區廈港永福宮	65,104	-	-	65,104
禹洲•海灣新城	20,089	廈門	761	思明區湖濱北路	191,649	-	-	191,649
禹洲新城	25,610	廈門	647	湖裏區東渡濠頭	93,473	-	-	93,473
禹洲花園	27,345	廈門	586	湖裏區金尚路	92,888	-	-	92,888
星洲花園	26,367	廈門	1,718	湖裏區枋湖	93,925	-	-	93,925
禹洲新村	45,619	廈門	493	湖裏區南山路414-417號	118,892	-	-	118,892
禹洲•世貿中心	19,454	廈門	845	廈禾路75號	204,476	-	-	204,476
禹洲•華僑金海岸	70,793	廈門	1,611	海滄區興港路西側	245,073	-	-	245,073
<b>在建項目</b>								
禹洲•大學城	90,750	廈門	949	同安區西柯鎮同集路	231,404	248,848	-	480,252
禹洲•國際大酒店	60,018	廈門	1,175	湖裏區環島東路以南，湖裏大道以東	-	125,221	-	125,221
禹洲•城上城	52,715	廈門	1,609	湖裏區枋湖	-	193,767	-	193,767
禹洲廣場	3,333	廈門	2,417	思明區湖濱南路名宮大廈北側	-	60,251	-	60,251
禹洲•高爾夫	55,986	廈門	1,490	廈門市海滄區馬青路	-	89,956	-	89,956
禹洲•尊海	107,622	廈門	3,436	海滄區05-11片區、興港路以東、角嵩路以北	-	473,184	-	473,184
禹洲•金橋國際	49,738	上海	1,242	上海浦東新區金港路333號	164,541	69,943	-	234,484
禹洲•天境 (前稱禹洲•華僑城)	446,757	合肥	377	肥西縣桃花鎮梁坊村計劃路東北側，松林路以西	70,000	481,083	679,176	1,230,259
東方威尼斯	706,397	福州	2,568	倉山區城門鎮龍江村	77,954	67,000	220,558	365,512
禹洲•鼓山一號	234,160	福州	1,831	晉安區鼓山鎮洋裏牛山村	-	87,576	-	87,576
<b>持有待建項目</b>								
禹洲•F1廣場	15,652	廈門	3,087	蓮前西路南側、雲頂中路西側	-	-	97,200	97,200
禹洲•中央海岸	123,240	廈門	2,557	集美區11-10片區杏濱路東側、杏東路北側	-	-	700,000	700,000
禹洲•陽光花城	22,868	廈門	1,585	同安工業集中區梧侶路北側，同盛路西側	-	-	59,290	59,290
禹洲•溪堤尚城 (前稱同安影視城地塊)	284,414	廈門	1,696	同安區12-07五顯南片區影視城北側	-	-	512,600	512,600
禹洲•康橋	12,955	上海	3,554	上海康橋鎮康橋路1033號	-	-	49,241	49,241
禹洲•商業廣場	40,911	上海	2,367	上海浦東新區南匯工業區滬南公路9868號	-	-	110,460	110,460
禹洲•金融大廈	6,818	上海	2,616	上海市浦東新區金橋出口加工區9街坊3/6丘、2丘	-	-	28,670	28,670
臨港書院地塊	50,628	上海	1,444	上海臨港新城書院小區A0403地塊	-	-	99,663	99,663
天津團泊地塊 (48、49地塊)	126,027	天津	896	天津團泊片區2010-48商業地塊2010-49居住地塊	-	-	179,450	179,450
天津靜海地塊 (85、86地塊)	135,173	天津	1,246	天津市靜海新城北華路南側、規劃春曦道東側	-	-	270,343	270,343
<b>匯總</b>	<b>2,908,367</b>				<b>1,918,132</b>	<b>1,896,829</b>	<b>3,006,651</b>	<b>6,821,612</b>
<b>取得一級土地開發資質的項目</b>								
禹洲•城市廣場	906,413	泉州	NA	惠安城南工業區迎賓大道1號	-	2,238,000	2,238,000	2,238,000
禹洲•北京項目	1,946,676	北京	NA	北京平谷區馬坊鎮規劃區內	-	-	NA	NA
<b>匯總</b>	<b>2,853,089</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>



### 董事會

董事會由8名董事組成，其中5名為執行董事，其餘3名為獨立非執行董事。董事獲委聘的任期不超過3年。董事會的權力及職責包括召開股東大會並於股東大會上報告董事會的工作、執行股東大會上通過的決議案、釐定我們的業務計劃及投資計劃、制定我們的年度預算及決算、制定我們的利潤分配提案及增加或減少註冊資本的提案，以及行使組織章程大綱及細則授予的其他權力、職能及職責。

### 執行董事

**林龍安**，46歲，於2009年10月9日獲委任為我們的董事會主席兼執行董事。彼於1994年12月創建本集團。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會的成員。自1994年12月以來，林先生曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位(包括但不限於董事長、副董事長、董事及總經理)，彼主要負責制定我們的發展策略以及監督我們的項目規劃、融資、設計及營銷。彼擁有逾16年的住宅、商業及酒店物業開發及投資經驗。林先生為廈門集美大學的客座教授及校董會常務校董。於2006年，林先生獲廈門市市長認可為廈門市的榮譽市民。彼亦為第九屆中華全國歸國華僑聯合會常務委員會委員、中國民主建國會第九屆中央委員會委員、福建省歸國華僑聯合會第七屆常務委員會委員及中國人民政治協商會議第十一屆廈門市委員會常務委員會委員。林先生現亦擔任中國僑商聯合會第三次會員代表大會常務副會長、第十四屆廈門市歸國華僑聯合會副主席、香港福建社團聯合會永遠名譽會長、第八屆香港廈門聯誼總會永遠名譽會長以及第十一屆廈門總商會理事會副會長。林先生於1996年11月畢業於中國科學技術大學，持有工學碩士學位。林先生為郭英蘭女士(我們的執行董事)的配偶、林龍智(我們的執行董事)以及林聰輝(我們的執行董事)的大舅子。林先生於過去的三年內並沒有擔任任何其他上市公司的董事。林先生建立集團前任職於一家國有企業 — 廈門土地開發公司。

**郭英蘭**，40歲，於2009年10月9日獲委任為我們的執行董事。彼亦為我們的董事會副主席。自1997年4月加入本集團以來，郭女士曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位(包括但不限於董事長、董事及總經理)，彼主要負責監管採購部。郭女士擁有逾13年的房地產開發以及財務管理經驗。郭女士曾任廈門市外商投資企業協會的常務理事。彼為林龍安先生(我們的執行董事)的配偶、林龍智先生以及林聰輝先生(我們的執行董事)的大嫂。郭女士於過去的三年內並沒有擔任任何其他上市公司的董事。郭女士加盟公司前任職於一家國有銀行 — 中國建設銀行廈門分行。

## 董事及高級管理層簡介

**黃志斌**，40歲，於2011年1月20日獲委任為我們的執行董事。彼亦為我們的總裁兼首席執行官。黃先生於2011年1月1日加入本集團，主要負責根據董事會的經營要求和戰略目標，制定和實施公司發展戰略、制度及運營管理、戰略合作、市場開拓以及專案的總體方案審定等。黃先生擁有逾16年房地產開發經驗，長期擔任中國大型房地產開發公司的總裁。黃先生畢業於廈門大學，取得法學碩士學位，現為中國武漢大學在讀法學博士。黃先生於過去三年內並沒有擔任任何其他上市公司的董事。

**林龍智**，42歲，於2009年10月9日獲委任為執行董事。彼亦為我們的副總經理。自1997年12月加入本集團以來，林先生曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位(包括但不限於董事長、董事及總經理)，彼主要負責監管辦公室、人力資源部、前期部、客戶服務部及法務部的日常運作。林先生擁有近13年的房地產開發及投資經驗。林先生為廈門市第十二屆人民代表大會代表和第四屆廈門房地產協會常務理事。林先生現亦擔任廈門市泉港區政協常委委員及廈門市外商投資企業協會副會長。林先生為林龍安先生(我們的執行董事)的弟弟、郭英蘭女士(我們的執行董事)的小叔子及林聰輝先生(亦為我們的執行董事)的大舅子。林先生於過去三年並沒有擔任任何其他上市公司的董事。

**林聰輝**，40歲，於2009年10月9日獲委任為我們的執行董事。自1998年7月加入本集團以來，林先生曾於我們大多數附屬公司中擔任多個職位(包括但不限於董事長及董事)，彼主要負責本集團的質量控制、預算編製、審批及審查。林先生擁有逾12年的項目管理經驗。林先生於2006年1月畢業於同濟大學建築工程專業。林先生為林龍安先生、郭英蘭女士以及林龍智先生(我們的執行董事)的妹夫。林先生於過去三年並沒有擔任任何其他上市公司的董事。

## 獨立非執行董事

**辜建德**，68歲，於2009年10月9日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員及薪酬委員會與提名委員會主席。彼自2009年5月份以來一直擔任廈門國貿集團股份有限公司（一家於中國註冊成立的公司，在上海證券交易所上市，股份代號為600755）的獨立非執行董事。彼自2008年5月份以來一直擔任廈門國際航空港股份有限公司（一家於中國註冊成立的公司，在上海證券交易所上市，股份代號為600897）的獨立非執行董事。彼自1997年5月起至2009年9月止擔任集美大學校長，且亦為集美大學校董會的常務校董及秘書長。辜先生自1993年10月以來獲中華人民共和國國務院政府授予的特殊津貼，認可彼對國家高等教育的傑出貢獻；於2002年10月獲集友陳嘉庚教育基金會頒發的陳嘉庚突出貢獻獎；於1992年及1995年分別獲福建省人民政府及廈門市人民政府頒發的福建省及廈門市科技成果二等獎；於1984年6月獲福建省教育廳頒發的福建省高等院校科學技術成果二等獎。辜先生為多本出版物及多篇文章的作者，著作涉及不同的自然科學及社會科學領域，包括《微分方程》（廈門大學出版社，1993年8月）、《系統工程與人才預測》（廈門大學出版社，1991年11月）、《福建行業人才需求預測》（廈門大學出版社，1991年9月）、《福建經濟社會發展與人才需求》（廈門大學出版社，1991年4月）、《一類廣義Hopfield 連續神經網絡的穩定性》（大連海事大學出版社，1996年8月）、《一類二階微分方程的穩定性和有界性》（《廈門大學學報（自然科學版）》，1993年8月）、《一類時滯時變大系統的穩定性》（《常微分方程理論及其應用》，科學出版社，1992年10月）、《一類時滯微分方程滯後量的估計》（《廈門大學學報（自然科學版）》，1991年3月）、《一類綫性時變大系統的運動穩定性》（《控制理論與應用》，1985年第2期）。辜先生於1966年8月畢業於北京大學，持有數學本科畢業證書。

**林廣兆**，76歲，於2009年10月9日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會成員。彼擁有逾50年的銀行業經驗。此外，林先生於銀行業部門擔任以下職務：

- 自2002年7月以來擔任中銀國際有限公司（前稱中銀國際融資有限公司）的非執行董事；
- 自2002年1月以來擔任中信嘉華銀行有限公司（前稱香港華人銀行有限公司）的獨立非執行董事；
- 自2001年10月以來擔任中銀國際控股有限公司（中國銀行股份有限公司的全資附屬公司）的副董事長；及
- 自1996年起擔任中信國際金融控股有限公司（前稱中信嘉華銀行有限公司，一間於香港註冊成立並曾於香港聯交所上市直至2008年11月撤回上市的公司，當時的股份代碼為00183）的獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層簡介

林先生於以下公司擔任職務：

- 自2004年8月以來擔任信義玻璃控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為00868)的獨立非執行董事；
- 自2003年12月以來擔任閩港控股有限公司(一間於香港註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為00181)的獨立非執行董事；
- 自2003年9月以來擔任中國海外發展有限公司(一間於香港註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為00688)的獨立非執行董事；
- 於2003年1月以前擔任永安旅遊(控股)有限公司(前身為辰達永安旅遊(控股)有限公司，一間於百慕大註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為01189)；及
- 從1999年6月至2001年7月擔任麗豐控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立並於香港聯交所上市的公司，股份代碼為01125)的獨立非執行董事。

林先生於2003年榮獲香港特別行政區銀紫荊勳章。林先生曾任第十屆全國人大的港區代表。林先生現任香港福建社團聯會榮譽主席、旅港福建商會永遠榮譽會長、閩港經濟合作促進委員會副主任、香港中華總商會永遠名譽會長、香港中國企業協會顧問及香港銀行華員會名譽會長。

**黃循強**，64歲，於2009年10月9日獲委任為我們的獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會的主席、薪酬委員會及提名委員會的成員。彼擁有逾30年公共會計實務經驗。黃先生自2001年9月至2006年11月擔任紀翰集團有限公司(前稱德維森控股有限公司)的獨立非執行董事，該公司為一間於開曼群島註冊成立並於香港聯交所上市(股份代碼為02330)的公司。彼為黃循強會計師事務所的創始人，該公司乃於1988年2月在香港會計師公會註冊的執業會計師事務所。自1988年以後，黃先生為黃循強會計師事務所的合夥人。他曾作為合夥人任職於Glass Radcliffe Chan & Wee。黃先生於1971年3月畢業於澳洲新南威爾士省紐卡素大學，並取得商業學士學位。黃先生於1975年7月獲得澳洲特許會計師資格，並於1988年成為香港會計師公會的執業會計師。

## 高級管理層

**傅春宇**，42歲，為我們的助理總經理。傅先生擁有逾9年的房地產設計及管理相關經驗。傅先生於2009年2月加入本集團。彼直接向我們總經理報工作，負責制定公司發展戰略，為公司的重大決策提出相關建議，負責公司工程部和審核部的管理，監督上海、福州和合肥子公司的項目運作，負責集團新投資項目的前期工作。在加盟本集團前，傅先生自2008年1月至2008年11月任北卡羅來納州華人企業協會（一家位於美國北卡羅來納州羅利市的非營利組織機構）市場行銷業務副總裁。其自2005年1月至2008年5月擔任美國北卡羅來納州特勒姆市Motricity Inc.的品質保證工程師。自2002年5月至2004年10月，其任美國北卡羅來納州羅利市Web Commerce集團的軟件工程師。自1999年8月至2001年1月，其擔任美國華盛頓西雅圖市DLR集團的建築設計師。自1993年12月至1997年8月，其擔任新加坡ProdeconArchitects的建築設計師和電腦輔助設計經理。自1989年8月至1993年12月，其擔任廈門中建東北設計院有限公司的建築設計師。傅先生於2007年12月30日畢業於美國杜克大學，持有工商管理碩士學位，於2002年5月18日及1999年5月15日畢業於美國北卡羅來納州立大學，分別持有計算機工程碩士學位和建築學碩士學位，並於1989年7月畢業於同濟大學，持有工學學士學位。

**邱于慶**，33歲，為我們的財務總監兼公司秘書。邱先生於2008年10月加入本公司，負責本集團的策略規劃、企業融資活動、投資者關係、監督財務報告程序、公司秘書事項、內部控制及就財務報告、公司秘書及其他相關事項遵從上市規則的規定。加入本集團前，邱先生任職於一家國際會計師事務所。邱先生在審計、會計及財務管理積逾超過9年經驗。邱先生畢業於香港大學，分別取得工商管理學學士學位及經濟學碩士學位。邱先生現為特許公認會計師公會的會員和香港會計師公會的會員。

**林宇華**，39歲，為我們的助理總經理，分管審計法務部、信息管理部，行政管理部。林女士於2001年5月加入本集團。林女士擁有近16年的財務管理相關經驗。林女士於2001年7月畢業於廈門大學企業管理專業。林女士自2005年9月成為中國註冊會計師協會會員，並於2007年5月由福建會計專業高級職務評審委員會認定為高級會計師。於2006年12月，林女士合資格獲得國際財務管理協會授予國際財務管理師。2008年11月獲得國際註冊內部審計師資格。

**黃文輝**，41歲，為我們的投資主管兼投資事務部總經理。黃先生於2009年11月加入本公司，負責本集團的發展規劃、投資策略、投資計劃制定、投資具體事務實施以及投資管控等。加入本集團前，黃先生任職於一家政府土地收儲機構負責土地市場工作，後任職一家房地產公司總經理。黃先生在土地市場、房地產經營管理方面擁有逾19年經驗。黃先生畢業於廈門大學，取得計劃統計學學士學位，並取得房地產經濟師、房地產評估師資格證書以及國土部頒發的土地拍賣師資格證書。

## 董事及高級管理層簡介

**王治軍**，44歲，為我們的項目管理部總經理兼上海公司副總經理。王先生於2002年12月加入本集團任上海公司副總經理，負責上海公司項目規劃設計、前期配套、工程招標、工程管理、成本控制等，並於2011年1月1日任職集團項目管理部總經理，負責本集團項目工程和質量管理。加入本集團前，王先生任職於一家外資房地產公司。王先生在房地產開發及工程管理積超過21年經驗。王先生畢業於武漢理工大學，取得工業與民用建築工程學士學位，並取得高級工程師、一級註冊建造師、註冊監理工程師證書。

董事謹此提呈董事會報告及本公司及本集團截至2010年12月31日止年度的經審核財務報表。

## 主要業務

本公司主要從事投資控股。附屬公司的主要業務包括物業開發、物業投資、提供管理服務及經營酒店。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

## 業績及股息

本集團截至2010年12月31日止年度的利潤，以及本公司與本集團於該日的財務狀況載於第67至130頁的財務報表內。

董事建議向於2011年5月24日名列股東名冊的股東派發本年度末期股息每股普通股港幣11仙。此項建議已載於財務報表，作為財務狀況表「權益」一節的股份溢價分配。

## 本公司首次公開發售的所得款項用途

經扣除相關發行開支後，本公司於2009年11月在香港聯交所上市時自發行新股份所得的款項約為人民幣13.9億元。有關所得款項用途的詳情，請參閱管理層討論及分析第27頁。

## 財務摘要

本集團過去五個財政年度的已公佈業績及資產、負債及少數股東權益載於第3頁，乃摘錄自經審核財務報表及本公司日期為2009年10月20日的招股章程。此概要並不構成經審核財務報表的一部分。

## 物業、廠房及設備以及投資物業

年內本公司及本集團的物業、廠房及設備以及投資物業的變動詳情分別載於財務報表附註14及15。本集團投資物業的進一步詳情載於第131頁。

## 優先票據

本公司於2010年12月9日發行價值2億美元的5年期優先票據，票面利息13.5%。本公司擬使用票據淨集資額用作償還本集團的現有貸款、為收購土地以作住宅及商用物業發展項目(包括透過收購擁有發展地盤及資產實體的股權)提供資金，及供作一般公司用途。有關本公司的優先票據，詳情請參閱財務報表附註26。

## 債券發行

本公司分別於2010年7月8日及2010年11月8日向中國人壽信託有限公司定向發行了總值10億港元的3年期債券，年利率為10%。發行所得旨在為本集團拓展房地產開發業務提供財務援助。有關本公司的債券詳情，請參閱財務報表附註26。

## 優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立之管轄地域)註冊成立的法律並無訂明有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例基準向現有股東提呈發售新股。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

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的變動詳情分別載於財務報表附註30及綜合權益變動表。

## 可供分派儲備

於2010年12月31日，本公司按照開曼群島公司法撥備計算的可供分派儲備為人民幣1,831,029,000元，當中人民幣224,394,000元乃建議用作本年度末期股息。



## 慈善捐款

年內，本集團作出的慈善捐款合共為人民幣9,935,000元(2009年：人民幣1,133,000元)。

## 主要客戶及供應商

於回顧年度，向本集團五大客戶作出的銷售佔本集團本年度的銷售總額百分比及向本集團五大供應商作出的採購佔本集團本年度的採購總額百分比分別不超過30%。

## 董事

年內及截至本報告日期止本公司董事為：

### 執行董事：

林龍安先生(主席)

郭英蘭女士(副主席)

黃志斌先生(總裁兼首席執行官) (於2011年1月20日獲委任)

林龍智先生

林聰輝先生

### 獨立非執行董事：

辜建德先生

林廣兆先生

黃循強先生

於2011年1月20日，黃志斌先生獲委任為本公司執行董事。

按照本公司組織章程細則第84條，林龍安先生，辜建德先生及林廣兆先生將於本公司應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格膺選連任。獨立非執行董事的任期為三年。

本公司已接獲辜建德先生、林廣兆先生及黃循強先生發出的年度獨立性確認書，且於本報告日期仍認為彼等乃屬獨立。

## 董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於年報第48至53頁。

## 董事服務合約

概無擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事與本公司訂有本公司不可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

## 董事薪酬

董事袍金須經股東於股東大會上批准。其他酬金由本公司董事會經參考董事的職務、職責及表現以及本集團業績釐定。

## 董事的合約權益

除財務報表附註37所述者外，年內，概無董事於任何對本集團業務屬重大，且本公司或任何附屬公司為訂約方的合約中直接或間接擁有權益。

## 管理合約

年內並無訂立或存在任何有關管理及執行本公司業務的全部或任何重大部分的合約。

## 董事的股份權益

於2010年12月31日，董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股本中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊、或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及香港聯交所的權益如下：

### 於本公司普通股的好倉：

董事姓名	附註	直接實益擁有	透過配偶	總計	佔本公司已發行股本的百分比
林龍安先生	(a)	900,000,000	900,000,000	1,800,000,000	75.0
郭英蘭女士	(a)	900,000,000	900,000,000	1,800,000,000	75.0

(a) 郭英蘭女士與林龍安先生為對方的配偶。

除以上所述者外，概無董事於本公司或其相聯法團的股本中擁有任何權益。

## 主要股東的股份權益

於2010年12月31日，根據證券及期貨條例第336條存置的名冊中所記錄的權益，有關人士(除本公司董事外)於本公司股本中的權益如下：

### 於本公司普通股的好倉：

董事姓名	附註	其他	總計	佔本公司已發行股本的百分比
中國人壽保險(集團)公司	(a)	526,795,000	526,795,000	21.95
中國人壽保險(海外)股份有限公司	(a)	526,795,000	526,795,000	21.95
中國人壽信託有限公司	(a)	526,795,000	526,795,000	21.95

(a) 其中504,000,000股股份已為向中國人壽信託有限公司發行的債券作抵押。

## 公眾持股量的充足性

根據本公司可從公開途徑取得的資料及據董事所知，於本報告日期(即本報告日期前的最後實際可行日期)，本公司已發行股本總額至少25%由公眾人士持有。

## 審核委員會

董事會審核委員會已檢討本集團採用的會計政策、會計準則及慣例，討論審核、內部控制及財務報告事宜，並已審閱本集團截至2010年12月31日止年度的綜合財務報表及業績。

## 董事於競爭業務的權益

為確保林龍安先生及郭英蘭女士(「控股股東」)遵循彼等作出的不競爭承諾，獨立非執行董事經已(i)審閱控股股東所作出日期為2009年10月9日的不競爭承諾契據的遵循情況；及(ii)審閱並批准是否接受由控股股東及彼等的聯繫人於期內提供予本集團任何商機的決定。

為完全消除由主席兼執行董事林龍安先生、執行董事郭英蘭女士及彼等的聯繫人(「林氏家族集團」)所擁有的零售物業租賃業務及本公司租賃業務之間的競爭，於2010年4月30日，林氏家族集團按公平條款向獨立第三方出售其所有零售物業，而有關已簽署之買賣協議已由獨立非執行董事於2010年5月14日審閱。

林氏家族出售其零售物業租賃業務後，本公司控股股東及其聯繫人並無從事任何其他可能直接或間接與本集團業務競爭的業務。

## 核數師

財務報表已由本公司核數師安永會計師事務所審核。安永會計師事務所將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格獲續聘。自本公司股份於2009年11月2日在香港聯交所上市後，本公司核數師並無變動。

代表董事會

林龍安  
主席

香港  
2011年3月30日

本公司致力達致並保持高標準企業管治。公司相信，高標準企業管治對本公司及其附屬公司(「本集團」)的發展、以及保障並盡量提高股東權益方面攸關重要。

年內，本公司即遵守香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之條文。

## 標準守則的遵守

本公司已採用上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事進行本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，且各董事均已確認，彼等於年內均遵守標準守則。

## 董事會

本公司董事會(「董事會」)的設立符合上市規則第3.10條之規定。董事會負領導及監控本公司的責任，並集體負責統管並監督本公司事務以促使本公司成功。在董事長的領導下，董事會負責制訂及指導本公司的整體策略及政策，批准年度預算及業務計劃，評估公司表現以及監督管理層的工作。至於董事會策略及政策的貫徹執行以及日常行政管理，則交由公司的執行董事和管理層負責。

於本報告出具日止，董事會的成員包括五名執行董事和三名獨立非執行董事。執行董事包括：林龍安先生、郭英蘭女士、黃志斌先生、林龍智先生、以及林聰輝先生，而獨立非執行董事則包括：辜建德先生、林廣兆先生、以及黃循強先生。林龍安先生任董事長。

根據上市規則第3.13條所載之條文，本公司已收到每名獨立非執行董事有關其獨立性之確認書，故董事會認為該等董事均為獨立人士。

林龍安先生為郭英蘭女士的配偶、林龍智先生的兄長、以及林聰輝先生的大舅子。除上述披露者外，董事會成員之間概無親戚關係或其他重要關係。所有董事的履歷詳情記載於本報告第48至51頁。

本公司上市後，董事會將每年舉行最少四次會議(約每季一次)，並在需要時召開會議。召開董事會會議前，本公司將根據上市規則及企業管治守則的規定通知各董事並向彼等提供有關信息。

年內，本公司舉行四次董事會，其中包括兩次會議以審批中期業績及全年業績以及擬定中期股息和末期股息金額。

## 董事長及行政總裁

董事長及總經理的角色由不同人士分開出任。

林龍安先生是董事長和集團的創始人，負責管理並領導董事會為集團制定策略和業務發展方向，確保所有董事能及時獲取充足可靠的資訊，並確保於董事會會議上提出的問題得到適當解釋。黃志斌是本公司的總經理，負責公司業務的日常管理，執行董事會制定的政策、業務目標及規劃，並就集團的整體運營向董事會負責。

## 非執行董事

本公司三名獨立非執行董事均已與本公司訂立委任書，自上市日起計為期三年。

## 薪酬委員會

本公司於2009年10月9日設立薪酬委員會，薪酬委員會的職權範圍符合企業管治守則。薪酬委員會由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事，即辜建德先生和黃循強先生，另一名為執行董事，即林龍安先生。辜建德先生為薪酬委員會的主席。薪酬委員會的主要職責為：制定全體執行董事的薪酬政策及架構、評核執行董事及高層管理人員的工作表現、檢討激勵計劃、審閱董事的服務合約以及釐定全體董事及高層管理人員的薪酬待遇，以及就獨立非執行董事的薪酬向董事會提出建議。截至2010年12月31日止年度，公司並無舉行委員會會議。

## 審核委員會

本公司於2009年10月9日設立審核委員會，審核委員會的職權範圍符合企業管治守則。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即辜建德先生、林廣兆先生、以及黃循強先生。黃循強先生是審核委員會的主席，並具備符合上市條例第3.10(2)條要求之適當會計及財務管理專業才能。

審核委員會協助董事會考慮其如何運用財務報告及內部控制之原則，並維持與公司核數師的適當關係。審核委員會的主要職責為：

- 就外部核數師的聘任、續聘及解聘向董事會提出建議，並審議聘任的薪酬及條款；
- 根據適用標準，審閱及監督外部核數師的獨立性及客觀性、及核數過程的有效性；
- 監督財務報表、年度及中期報告的完整性，檢討其中所含的重要財務報告判斷；
- 檢討本集團的財務控制、內部控制及風險管理制度；
- 檢討本集團的財務及會計政策及慣例；
- 審查及批准關連交易並向董事會提供建議及意見；
- 確保管理層已履行其職責，以維護有效的內部控制制度；以及
- 考慮董事會或適時認定的其他事項。

審核委員會每年度將至少舉開兩次會議，或在有必要時舉開更多次。每年度，審核委員會亦將在執行董事不在場的情況下與外部核數師和內部審核人員至少會晤一次。截至2010年12月31日止年度，本公司舉行了四次審核委員會會議。於本年年結日後，審核委員會已審閱截至2010年12月31日止年度的內部監控系統及財務報表，並建議董事會通過。

## 提名委員會

本公司於2009年10月9日設立提名委員會，提名委員會的職權範圍符合企業管治守則。提名委員會由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事，即辜建德先生和黃循強先生，另一名為執行董事，即林龍安先生。辜建德先生為提名委員會的主席。提名委員會的主要職責為：物色、挑選及向董事會推薦適合成為董事會成員的人選，監督評定董事會表現的程序，以及設計、向董事會推薦並監督公司有關提名人選的指引。截至2010年12月31日止年度，公司並無舉行提名委員會會議。

## 董事及董事委員會成員出席會議情況

	2010年出席／舉行會議次數	
	董事會	審核委員會
<b>執行董事</b>		
林龍安先生(主席)	4/4	—
郭英蘭女士(副主席)	4/4	—
林龍智先生	4/4	—
林聰輝先生	4/4	—
<b>獨立非執行董事</b>		
辜建德先生	4/4	3/3
林廣兆先生	3/4	1/3
黃循強先生	4/4	3/3

## 核數師薪酬

截至2010年12月31日止年度，就核數及非核數服務而已付／未付本公司外部核數師(安永會計師事務所)的費用總額載列如下：

	截至2010年12月31日 止年度 人民幣千元
年度核數服務	2,125
其他非核數服務	1,588



## 內部控制

董事會負責維持和檢討本公司的內部控制體系以保障本公司資產及股東權益。董事會也檢討內部控制和風險管理系統以確保其有效性。

本公司管理層已為集團的各類業務活動建立了內部控制政策和程序，由集團各職能部門和子公司在各自負責的業務範圍內實施彼等政策和程序。

於截至2010年12月31日止年度，董事會實施了對集團內部控制體系有效性的年度檢討，透過審核委員會和公司內部審計部門的協助下，檢討重要控制的有效性，從而保證已確認及管理主要業務及營運風險。本公司面臨的風險經與董事和管理層訪談並進行問卷調查而得到識別和評估，而至於集團營運流程和管治架構中的內部控制活動對該等風險進行了合適的管理。

## 董事於財務報表之責任

董事會在會計部門協助下負責編製本公司及本集團的財務報表。董事會已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製財務報表，並一直貫徹使用及應用合適的會計政策。董事並不知悉任何有關可能對本集團按持續基準繼續經營的能力構成重大疑問的事件或情況的任何重大不明朗因素。

本公司外部核數師對本公司及本集團財務報表的申報責任載於第65至66頁的獨立核數師報告。



致禹洲地產股份有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師已審核列載於第67至130頁禹洲地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2010年12月31日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、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解釋性資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，及董事認為必要的相關內部控制，以使編製的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

本核數師的責任是根據本核數師審核工作的結果對該等綜合財務報表作出意見。本核數師報告僅向全體股東作出，除此之外別無其他目的。本核數師不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核工作。這些準則要求本核數師遵守道德規範，並規劃及執行審核工作，以合理確定該等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核工作包括進行若干程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所採用的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。本核數師在評估該等風險時，會考慮與該公司編製真實而公平的綜合財務報表的相關內部控制，以設計合適的審核程序，而並非為對該公司的內部控制的效能發表意見。審核工作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。

本核數師相信，本核數師所獲得的審核憑證是充足和適當地為本核數師的審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告（續）

## 意見

本核數師認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於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及現金流量，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30日

# 綜合收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	5	4,265,558	1,991,801
銷售成本		(2,488,175)	(1,003,672)
毛利		1,777,383	988,129
其他收入及收益	5	18,402	5,410
銷售及分銷成本		(64,426)	(48,038)
行政開支		(106,225)	(57,213)
其他開支		(3,789)	(21,955)
投資物業公允值收益	15	276,015	932,094
融資成本	7	(39,187)	(1,158)
除稅前利潤	6	1,858,173	1,797,269
所得稅開支	10	(892,868)	(703,237)
年度利潤		965,305	1,094,032
以下各方應佔：			
本公司擁有人	11	963,601	1,101,042
非控股權益		1,704	(7,010)
		965,305	1,094,032
本公司權益持有人 應佔每股盈利	13		
— 基本(每股人民幣)		0.40	0.58
— 攤薄(每股人民幣)		0.40	0.58

有關擬派年度股息的詳情於財務報表附註12內披露。

# 綜合全面收益表

截至2010年12月31日止年度

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年度利潤	<b>965,305</b>	1,094,032
海外業務換算之匯兌差額	<b>57,991</b>	(5,929)
<b>年度全面收益總額</b>	<b>1,023,296</b>	1,088,103
以下各方應佔：		
本公司擁有人	<b>1,020,806</b>	1,098,074
非控股權益	<b>2,490</b>	(9,971)
	<b>1,023,296</b>	1,088,103

# 綜合財務狀況表

2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	<b>181,388</b>	166,633
投資物業	15	<b>2,890,747</b>	2,422,070
預付土地租金	16	<b>452,730</b>	512,463
遞延稅項資產	28	<b>186,418</b>	76,614
非流動資產總額		<b>3,711,283</b>	3,177,780
<b>流動資產</b>			
預付土地租金	16	<b>559,955</b>	404,148
在建物業	18	<b>3,595,735</b>	3,585,106
持作銷售用途的竣工物業	19	<b>484,369</b>	688,704
收購土地預付款項		<b>2,781,641</b>	1,319,735
預付款、按金及其他應收款項	20	<b>675,165</b>	367,987
預付企業所得稅		<b>14,389</b>	15,844
預付土地增值稅		<b>37,386</b>	10,714
受限制現金	22	<b>13,223</b>	1,755
現金及現金等價物	22	<b>2,719,446</b>	1,570,026
流動資產總額		<b>10,881,309</b>	7,964,019
<b>流動負債</b>			
預收款項	23	<b>1,910,434</b>	3,211,798
貿易應付款項	24	<b>914,147</b>	703,488
其他應付款項及應計費用	25	<b>384,138</b>	181,202
計息銀行貸款及其他借貸	26	<b>1,038,023</b>	783,000
應付關連方款項	21	-	1,787
應付稅項		<b>460,067</b>	213,556
土地增值稅撥備	27	<b>776,741</b>	335,597
流動負債總額		<b>5,483,550</b>	5,430,428
流動資產淨額		<b>5,397,759</b>	2,533,591
總資產減流動負債		<b>9,109,042</b>	5,711,371
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借貸	26	<b>3,741,747</b>	1,446,050
遞延稅項負債	28	<b>543,266</b>	435,904
非流動負債總額		<b>4,285,013</b>	1,881,954
資產淨額		<b>4,824,029</b>	3,829,417

# 綜合財務狀況表（續）

2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
已發行股本	29	<b>211,528</b>	211,528
儲備	30(a)	<b>4,131,482</b>	3,335,070
擬派末期股息	12	<b>224,394</b>	158,646
		<b>4,567,404</b>	3,705,244
<b>非控股權益</b>			
		<b>256,625</b>	124,173
<b>權益總額</b>			
		<b>4,824,029</b>	3,829,417

林龍安  
董事

郭英蘭  
董事

# 綜合權益變動表

截至2010年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔											
	已發行股本 附註 人民幣千元 (附註29)	股份溢價 人民幣千元	法定		外匯			擬派		總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
			盈餘儲備 人民幣千元 (附註30 (a)(ii))	合併儲備 人民幣千元 (附註30 (a)(i))	波動儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註30 (a)(iv))	保留利潤 人民幣千元	末期股息 人民幣千元				
於2009年1月1日	1	-	43,027	28	34,392	(16,328)	817,976	-	879,096	134,144	1,013,240	
年內利潤	-	-	-	-	-	-	1,101,042	-	1,101,042	(7,010)	1,094,032	
年內其他全面收益：												
海外業務換算之匯兌差額	-	-	-	-	(2,968)	-	-	-	(2,968)	(2,961)	(5,929)	
年內全面收益總額	-	-	-	-	(2,968)	-	1,101,042	-	1,098,074	(9,971)	1,088,103	
來自集團重組	(1)	(359,346)	-	-	-	-	-	-	(359,347)	-	(359,347)	
發行股份貸款資本化	71,073	642,273	-	-	-	-	-	-	713,346	-	713,346	
發行股份資本化	87,573	(87,573)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
就上市發行股份	52,882	1,374,934	-	-	-	-	-	-	1,427,816	-	1,427,816	
股份發行開支	-	(53,713)	-	-	-	-	-	-	(53,713)	-	(53,713)	
視作向當時權益擁有人分派	30(a)(iii)	-	-	(28)	-	-	-	-	(28)	-	(28)	
自保留利潤轉撥	-	-	12,908	-	-	-	(12,908)	-	-	-	-	
擬派末期股息	12	-	-	-	-	-	(158,646)	158,646	-	-	-	
於2009年12月31日	211,528	1,516,575*	55,935*	-*	31,424*	(16,328)*	1,747,464*	158,646	3,705,244	124,173	3,829,417	



# 綜合權益變動表（續）

截至2010年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										權益總額
	已發行股本 附註 人民幣千元 (附註29)	股份溢價 人民幣千元	法定		外匯			擬派		總計 非控股權益 人民幣千元	
			盈餘儲備 人民幣千元 (附註30 (a)(ii))	合併儲備 人民幣千元 (附註30 (a)(i))	波動儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註30 (a)(iv))	保留利潤 人民幣千元	末期股息 人民幣千元			
									總計 人民幣千元		
於2010年1月1日	211,528	1,516,575	55,935	-	31,424	(16,328)	1,747,464	158,646	3,705,244	124,173	3,829,417
年內利潤	-	-	-	-	-	-	963,601	-	963,601	1,704	965,305
年內其他全面收益：											
海外業務換算之匯兌差額	-	-	-	-	57,205	-	-	-	57,205	786	57,991
年內全面收益總額	-	-	-	-	57,205	-	963,601	-	1,020,806	2,490	1,023,296
非控股股東之註資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129,962	129,962
已付2009年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	(158,646)	(158,646)	-	(158,646)
擬派末期股息	12	-	(224,394)	-	-	-	-	224,394	-	-	-
於2010年12月31日	211,528	1,292,181*	55,935*	-*	88,629*	(16,328)*	2,711,065*	224,394	4,567,404	256,625	4,824,029

\* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中載列的綜合儲備人民幣4,131,482,000元(2009年：人民幣3,335,070,000元)。

# 綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
除稅前利潤		<b>1,858,173</b>	1,797,269
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	<b>39,187</b>	1,158
銀行利息收入	5	<b>(8,818)</b>	(2,084)
折舊	6	<b>5,058</b>	4,856
預付土地租金攤銷	6	<b>16,492</b>	10,886
出售物業、廠房及設備項目的虧損		<b>979</b>	–
出售投資物業的收益		<b>(2,351)</b>	–
投資物業公允值收益	15	<b>(276,015)</b>	(932,094)
		<b>1,632,705</b>	879,991
支付土地租賃溢價		<b>(559,404)</b>	(125,264)
在建物業(增加)/減少		<b>760,988</b>	(8,454)
持作銷售用途的竣工物業減少		<b>161,845</b>	147,719
收購土地預付款增加		<b>(1,647,605)</b>	(1,319,735)
預付款、按金及其他應收款項增加		<b>(177,216)</b>	(120,790)
預收款項增加/(減少)		<b>(1,301,364)</b>	1,395,586
貿易應付款項增加/(減少)		<b>210,659</b>	(104,134)
其他應付款項及應計費用增加/(減少)		<b>202,936</b>	(39,036)
		<b>(716,456)</b>	705,883
經營產生的現金		<b>(716,456)</b>	705,883
已收利息		<b>8,818</b>	2,084
已付利息		<b>(178,267)</b>	(122,665)
已繳中國企業所得稅		<b>(187,277)</b>	(24,118)
已繳中國土地增值稅		<b>(45,595)</b>	(178,778)
		<b>(1,118,777)</b>	382,406
<b>投資活動產生的現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目		<b>(20,792)</b>	(6,192)
添置投資物業		<b>(150,596)</b>	(46,425)
受限制現金減少/(增加)		<b>(11,468)</b>	6,423
出售投資物業所得款項		<b>2,775</b>	–
		<b>(180,081)</b>	(46,194)

# 綜合現金流量表（續）

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>融資活動產生的現金流量</b>			
新增銀行及其他貸款		<b>3,541,456</b>	1,683,440
償還銀行及其他貸款		<b>(990,736)</b>	(1,818,893)
就上市發行股份所得款項		-	1,427,816
應收關連方款項減少		-	20,056
應付關連方款項減少		<b>(1,787)</b>	(215,482)
視作向當時權益擁有人分派		-	(28)
股份發行開支		-	(53,713)
已付股息		<b>(158,646)</b>	-
<hr/>			
融資活動產生的現金流量淨額		<b>2,390,287</b>	1,043,196
<hr/>			
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
年初現金及現金等價物		<b>1,091,429</b>	1,379,408
匯率變動影響淨額		<b>1,570,026</b>	196,547
		<b>57,991</b>	(5,929)
<hr/>			
年末現金及現金等價物		<b>2,719,446</b>	1,570,026
<hr/>			
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	22	<b>2,719,446</b>	1,570,026
<hr/>			

# 財務狀況表

2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	1,167	–
於附屬公司的投資	17	32,300	1
<hr/>			
非流動資產總額		33,467	1
<hr/>			
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	17	2,759,684	2,221,569
預付款、按金及其他應收款項	20	798	256
現金及現金等價物	22	1,336,323	60,249
<hr/>			
流動資產總額		4,096,805	2,282,074
<hr/>			
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用	25	3,736	21,600
應付關連方款項	21	–	882
應付附屬公司款項	17	38,087	7,326
<hr/>			
流動負債總額		41,823	29,808
<hr/>			
流動資產淨額		4,054,982	2,252,266
<hr/>			
總資產減流動負債		4,088,449	2,252,267
<hr/>			
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借貸	26	2,120,347	–
<hr/>			
資產淨額		1,968,102	2,252,267
<hr/>			
<b>權益</b>			
已發行股本	29	211,528	211,528
儲備	30(b)	1,532,180	1,882,093
擬派末期股息	12	224,394	158,646
<hr/>			
權益總額		1,968,102	2,252,267
<hr/>			

林龍安  
董事

郭英蘭  
董事

## 1.1 公司資料

禹洲地產股份有限公司乃於開曼群島註冊成立的有限責任公司。年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」或「中國大陸」)從物業開發、物業投資、物業管理以及酒店業務。

## 1.2 呈報基準

為使企業架構合理化以籌備股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，本公司進行集團重組(「重組」)，有關重組的其他詳情載列於本公司日期為2009年10月20日的招股章程。

根據重組，本公司於2009年10月9日成為當時組成本集團的公司的控股公司。由於本公司及當時組成本集團的公司於重組完成前及完成後均受共同控制，故重組以合併會計法入賬。

本集團截至2009年12月31日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表載有當時組成本集團的所有公司的業績及現金流量，猶如當時的集團架構於截至2009年12月31日止整個年度，或自其各自的收購、註冊成立或成立日期(以較短者為準)起一直存在。已編製本集團於2008年12月31日的綜合財務狀況表，以呈報本集團的財務狀況，猶如當時的集團架構一直存在，並根據於各有關日期本公司應佔的股權及／或對個別公司行使控制權的權力而編製。

本公司的董事認為，按上述基準編製的截至2009年12月31日止年度的綜合財務報表更能公平呈報本集團的整體業績及業務狀況。

## 2.1 編製基準

此等財務報表乃根據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」)(亦包括所有的香港財務報告準則、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。此等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟若干投資物業按公允值計量。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)列值，除非另有指明者外，所有價值均已捨入至最接近的千位數(人民幣千元)。

### 綜合基準

#### 由2010年1月1日起的綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至2010年12月31日止年度的財務報表。附屬公司與本公司的財務報表的報告期間相同，並採用一致會計政策編製。附屬公司的業績由收購日期(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。集團內公司間的結餘、交易、集團內公司間交易所引致的未變現損益及股息均於綜合賬目時全面對銷。

附屬公司的虧損乃歸屬於非控股權益，即使此舉引致結餘為負數。

一間附屬公司的所有權權益發生變動(並未喪失控制權)，則按權益交易入賬。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計匯兌差額；及確認(i)所收代價的公允值、(ii)所保留任何投資的公允值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的本集團應佔部分重新分類為損益或保留利潤(視何者屬適當)。

#### 於2010年1月1日前的綜合基準

若干上述規定已按無追溯基準應用。然而，以下差異於若干情況下乃從先前的綜合基準結轉：

- 本集團所產生的虧損歸屬非控股權益，直至結餘被削減至零。任何進一步超出虧損歸屬母公司，惟非控股權益擁有彌補該等虧損的約束責任，則除外。於2010年1月1日前的虧損並無於非控股權益與母公司股東之間重新分配。
- 於失去控制權時，本集團按於失去控制權日期按比例應佔的資產淨額將保留投資入賬處理。有關投資於2010年1月1日的賬面值並無經重列。

## 2.2 會計政策及披露事項的變動

本集團已於本年度的財務報表中首次採納以下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—首次採納者的額外豁免
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號以股份為基礎付款—集團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2008年5月頒佈的 香港財務報告準則之改進 所載香港財務報告準則 第5號修訂本	修訂香港財務報告準則第5號持作銷售用途 的非流動資產及已終止業務—計劃出售一間 附屬公司的控股權益
2009年香港財務報告準則之改進 香港—詮釋第4號修訂本 香港—詮釋第5號	於2009年4月頒佈的對一系列香港財務報告準則的修訂 修訂香港—詮釋第4號租賃—就香港土地租賃釐定租賃年期 財務報表的呈報—借款人對包含可隨時要求償還條款的 定期貸款的分類

除如下文所進一步闡釋(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號修訂本(包含於2009年香港財務報告準則之改進內)及香港—詮釋第4號(於2009年12月經修訂)外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對該等財務報表產生重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則的主要影響如下：

### (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的金額、收購發生期間的呈報業績及未來呈報業績。

香港會計準則第27號(經修訂)規定不喪失控制權的附屬公司的所有權權益變動被列為股權交易。因此，該等變動對商譽並無影響，亦不會產生損益。除此以外，該經修訂準則變動亦修改了附屬公司產生的虧損及對附屬公司喪失控制權的會計處理方法。隨後相應修訂涉及的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、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以及香港會計準則第31號於合營企業之權益。

該等經修訂準則引入的變動需按未來適用法處理，並影響於2010年1月1日後的收購、喪失控制權及與非控股權益的交易的會計處理。

## 2.2 會計政策及披露事項的變動(續)

(b) 於2009年4月頒佈的2009年香港財務報告準則之改進載列若干香港財務報告準則的修訂。各準則有獨立過渡條款。雖然採納若干修訂引致會計政策的變動，惟該等修訂並未對本集團產生重大財務影響。最適用於本集團的主要修訂之詳情如下：

- 香港會計準則第7號現金流量表：規定只有財務狀況表內已確認資產所產生的支出，方可分類為投資活動的現金流量。
- 香港會計準則第17號租賃：撇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號的一般指引分類為經營租賃或融資租賃。

香港－詮釋第4號修訂本租賃－就香港土地租賃釐定租賃年期乃根據包含於2009年香港財務報告準則之改進中的香港會計準則第17號租賃的修訂而修改。按照此項修訂，香港－詮釋第4號的範圍已擴大至涵蓋所有土地租賃，包括被分類為融資租賃的土地租賃。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號及香港會計準則第40號列賬的所有物業租賃。

本集團於採納此等修訂時已重新評估其於中國大陸先前被分類為經營租賃的租賃。於中國大陸的租賃仍分類為經營租賃。



## 2.3 已頒佈但並未生效的香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表採納下列已頒佈但並未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號修訂本	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— 首次採納者就相若香港財務報告準則第7號披露資料的有限豁免 <sup>2</sup>
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—金融資產轉讓 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>6</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 <sup>3</sup>
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：呈報—供股分類 <sup>1</sup>
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號預付最低資金要求 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第19號	以股本工具分辨金融負債 <sup>2</sup>
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— 嚴重高通貨膨脹及就首次採納者剔除固定日期 <sup>4</sup>
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 <sup>5</sup>

除上述以外，香港會計師公會已頒佈2010年香港財務報告準則之改進，其載述多項香港財務報告準則之修訂本，主要為撇除不一致之處及明晰措辭。修訂香港財務報告準則第3號及香港會計準則第27號於2010年7月1日開始或之後的年度期間生效，而修訂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號則於2011年1月1日開始或之後的年度期間生效，惟各準則均有獨立過渡條款。

- 1 於2010年2月1日開始或之後的年度期間生效
- 2 於2010年7月1日開始或之後的年度期間生效
- 3 於2011年1月1日開始或之後的年度期間生效
- 4 於2011年7月1日開始或之後的年度期間生效
- 5 於2012年1月1日開始或之後的年度期間生效
- 6 於2013年1月1日開始或之後的年度期間生效

預期將對本集團產生重大影響的變動的進一步資料如下：

於2009年11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分。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，而應根據實體管理金融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允值計量。此舉旨在改進及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 已頒佈但並未生效的香港財務報告準則(續)

於2010年10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號的新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號金融工具的現行不再確認原則納入香港財務報告準則第9號內。大部分新增規定乃照搬自香港會計準則第39號，因此指定為按公允值於損益中記賬的金融負債的計量將改為透過公允值選擇(「公允值選擇」)計算。就該等公允值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生的負債公允值變動金額，必須於其他全面收入(「其他全面收入」)中呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公允值變動，會於損益中產生或擴大會計差異，否則其餘公允值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公允值選擇指定的貸款承諾及金融擔保合同。

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的減值方面的指引繼續適用。本集團預期自2013年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。

香港會計準則第24號(經修訂)釐清及簡化關連方之定義，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，可獲部分豁免關連方披露。本集團預期自2011年1月1日起採納香港會計準則第24號(經修訂)，有關可資比較關連方披露將作出相應修訂。

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關連方披露產生任何影響，原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2010年5月頒佈的2010年香港財務報告準則之改進載列若干香港財務報告準則的修訂。本集團預期自2011年1月1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的變動，惟預期該等修訂概不會對本集團產生重大財務影響。預期對本集團的政策產生重大影響的修訂如下：

- (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號的修訂所消除對或然代價的豁免，並不適用於採用香港財務報告準則第3號(於2008年經修訂)前所進行的業務合併的或然代價。

另外，該等修訂將以公允值或被收購方可識別資產淨額的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分，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體的資產淨額。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分均以收購日期之公允值計量。

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付款獎勵的會計處理方式。

## 2.3 已頒佈但並未生效的香港財務報告準則(續)

- (b) 香港會計準則第1號財務報表的呈列：闡明有關權益各成分的其他全面收入分析，可於權益變動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2008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2009年7月1日開始或之後的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。

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司指由本公司直接或間接控制其財務及經營政策以從其業務獲取利益的實體。

附屬公司業績以已收及應收股息計入本公司收益表。本公司於附屬公司的投資根據香港財務報告準則第5號並無歸類為持作銷售用途按成本減任何減值虧損後列賬。

### 非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘需就資產進行年度減值測試(不包括在建物業、持作銷售的竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值或公允值(以較高者為準)減銷售成本而計算，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損會於產生期間在收益表中與已減值資產功能相符的開支項目扣除。

於各報告期間結束時，會評估是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。倘有該等跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入收益表，惟倘該項資產以重估價值列賬，則減值虧損撥回會按該項重估資產適用的相關會計政策計算。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 關連方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關連方：

- (a) 有關方直接或間接透過一名或多名中介人：(i)控制本集團、受本集團控制，或與本集團受共同控制；(ii)擁有本集團的權益，並可對本集團具有重大影響力；或(iii)與他人共同控制本集團；
- (b) 有關方為本集團的主要管理人員；
- (c) 有關方為(a)或(b)項所述任何個人的直系親屬；或
- (d) 有關方為直接或間接受(b)或(c)項所述任何個人所控制、共同控制或重大影響的實體或該實體的重大投票權直接或間接歸屬其所有。

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建項目除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自收益表扣除。倘確認條件已達成，主要檢查的支出作為重置費而於資產賬面值撥充資本。倘物業、廠房及設備的主要部分須分階段置換，本集團將有關部分確認為具特定使用年期及折舊的個別資產。

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

租賃土地及樓宇	按租約年期與20年兩者中較短者
租賃物業裝修	按租約年期與5年兩者中較短者
傢俬、裝置及辦公室設備	2至5年
汽車	2至5年

倘一項物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而各部分將作個別折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少須於各財政年度完結時予以審閱，並在適當情況下作出調整。

一項物業、廠房及設備項目以及初步確認的任何重大部分於出售時或估計其使用或出售不再產生未來經濟利益時，將不再確認。於不再確認資產年度因其出售或報廢並在收益表確認的任何損益，乃為有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程即以成本減任何減值虧損列賬的在建樓宇，並不作折舊。該成本包括建設期間的直接建設成本及有關借款資金的資本化借貸成本。當竣工及可供使用時，該等在建工程重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資物業

投資物業為於土地及樓宇持作賺取租金收入及／或用作資本增值的權益，而非用作生產或提供貨物或服務或作行政用途；或於日常業務中銷售。該等物業初步以成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業乃按反映報告期間結束時的市場狀況的公允值列賬。

在建物業或作為未來投資物業的開發被列為在建投資物業。倘無法可靠釐定公允值，則在建投資物業將以成本計量，直至釐定公允值或建設項目已竣工為止。

因投資物業公允值變動所帶來的損益於產生年度計入收益表。報廢或出售投資物業的任何損益於報廢或出售年度的收益表確認。

當本集團完成自建投資物業的施工或開發時，該物業於竣工日期的公允值及其以往賬面值的任何差額於收益表確認。

倘投資物業轉撥為自置物業或存貨，其後入賬的物業推定成本為其改變用途之日的公允值。倘本集團所佔用的自置物業變為投資物業，則按「物業、廠房及設備與折舊」所述政策將截至改變用途當日的相關物業入賬，而該日相關物業賬面值與公允值的差額將根據上文「物業、廠房及設備與折舊」所述政策入賬列為重估。倘存貨轉撥為投資物業，該物業於該日的公允值與先前的賬面值差額則於收益表確認。

### 租賃

資產所有權的絕大部分回報及風險仍歸出租人所有的租賃列為經營租賃。若本集團為出租人，由本集團按經營租賃租出的資產列入非流動資產，而根據經營租賃應收的租金於租期內以直線法計入收益表。若本集團為承租人，根據經營租賃的應付租金(扣除出租人給予的任何優惠)於租期內以直線法從收益表內扣除。

經營租賃下的預付土地租金初步以成本列賬，隨後於租期內以直線法確認。倘租賃付款無法於土地及樓宇成本中可靠分配，全部租賃付款乃列入土地及樓宇的成本，作為物業、廠房及設備的融資租賃。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售。

在建物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，包括由土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及其他可直接計入該等物業於開發期間產生的成本。

在建物業列為流動資產，惟預期有關物業開發項目的建設期將超過通常經營週期者除外。竣工後，物業轉撥為持作銷售的竣工物業。

### 持作銷售的竣工物業

持作銷售的竣工物業乃按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作銷售的竣工物業的成本乃以分配予未售物業的土地及樓宇成本總額予以釐定。

可變現淨值乃參照一般業務過程已售物業的銷售所得款項減適用可變銷售開支釐定，或參照基於現行市況的管理層估計。

### 投資及其他金融資產

#### 初步確認及計量

根據香港會計準則第39號所界定的金融資產分類為貸款及應收款項。本集團於初步確認時釐定其金融資產分類。在初步確認金融資產時，乃以公允值計量，若非按公允值於損益中記賬的投資，則另加直接應佔交易成本計量。

所有一般金融資產買賣概於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產當日)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定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現金等價物、受限制現金及其他應收款項。

#### 後續計量

金融資產的後續計量根據其分類進行，該等金融資產分類如下：

#### 貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可釐定付款，且在活躍市場無報價的非衍生金融資產。於初步計量後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。計算攤銷成本時，將計及任何收購折價或溢價，且包括屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率的攤銷納入收益表的融資收入一項內。減值產生的虧損在收益表的其他經營開支一項內確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值

本集團於各報告期間結束時評估是否存在客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件導致存在客觀減值跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

### 按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。

倘有客觀跡象顯示已出現減值虧損，則虧損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(即初步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撥備賬而減少，而減值虧損金額於收益表確認。有關已減少賬面值的利息收入繼續產生，就計量減值虧損而言，利息收入乃以用作貼現日後現金流量的利率計算。若日後收回不可實現，且所有抵押品已變現或已轉至本集團，則撇銷貸款及應收款項連同任何相關撥備。

倘在其後期間估計減值虧損金額因確認減值後發生的事項而增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少先前確認的減值虧損。倘日後作出的撇銷其後可收回，則可收回款項將計入收益表的其他開支。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 不再確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分(倘適用))在下列情況下將不再確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；
- 本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，或須根據一項「通過」安排，在未有嚴重延誤第三方的情況下全數承擔付款的責任；且本集團(a)已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其自一項資產收取現金流量的權利或訂立一項通過安排，但並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則該資產將確認入賬，條件為本集團須持續涉及該資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃以反映本集團已保留的權利及責任的基準計量。

持續涉及指就已轉讓資產作出的一項保證，以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

### 金融負債

#### 初步確認及計量

香港會計準則第39號中涉及的金融負債，乃按適當的形式劃分為按公允值於損益中記賬的金融負債、貸款及借款，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，而如屬貸款或借款，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、計息銀行貸款及其他借貸。

#### 後續計量

金融負債的計量根據其分類進行，該等金融負債分類如下：

#### 貸款及借款

於初步確認後，計息銀行貸款及其他借貸其後以實際利息法按攤銷成本計量，若折現的影響將不重大，則按成本列賬。當不確認負債時及以實際利息法進行攤銷過程中，損益會在收益表確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折價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。實際利率攤銷計入收益表的融資成本內。



## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融負債(續)

#### 金融擔保合同

本集團發出的金融擔保合同指該等要求發行人將須作出特定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支付到期款項而遭受損失的合同。金融擔保合同初步按公允值確認為負債，並就發出擔保直接應佔交易成本作出調整。於初步確認後，本集團按照：(i)於報告期間結束時必須履行當前責任的最佳估計費用的數額；及(ii)初步確認的數額減(如適用)累計攤銷(以較高者為準)，計算金融擔保合同。

#### 不再確認金融負債

當負債責任已解除、註銷或屆滿，則不確認金融負債。

倘一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大區別的金融負債所取代，或現有負債的條款作出重大修改，則該項置換或修改被視為不再確認原有負債及確認新負債，而兩者的賬面值差額於收益表確認。

#### 抵銷金融工具

僅於目前存在法律上可強制執行的權利抵銷確認金額及計劃以淨額結算，或同時變賣資產以清償負債，金融資產及金融負債互相抵銷，而於財務狀況表內以淨額列示。

#### 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手頭現金及活期存款以及高流通性短期投資(即可隨時兌換為定額現金、價值變動風險不大及期限較短(一般不超過購買後三個月)的投資)，減去須於催繳時立刻償還、作為本集團現金管理操作一部分的銀行透支。

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，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金相似的資產。

#### 撥備

撥備乃於過往事件已導致現有負債(法律上或推定)產生及可能需要動用未來流出資源以清償負債時予以確認，惟必須能可靠地估計負債的款額。

若折現影響重大，確認的撥備金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期間結束時的現值。若折現現值隨時間而增加，則增加金額在收益表中列為融資成本。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。有關於損益賬以外確認的項目的所得稅於損益賬以外確認，即於其他全面收入或直接於權益內確認。

本期及過往期間的流動稅項資產及負債，經計及本集團營運所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期間結束時已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅務法例)按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局的金額計量。

根據於報告期間結束時，資產及負債的稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法計提遞延稅項撥備。

已就所有應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債，惟：

- 因商譽或初步確認一項交易(非業務合併)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的遞延稅項負債除外；及
- 有關附屬公司投資的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)除外。

已就所有可扣減暫時性差額、未動用稅項備抵及未動用稅務虧損結轉確認遞延稅項資產，惟僅限於在應有應課稅利潤可供對銷可扣減暫時性差額，以及結轉的未動用稅項備抵及稅務虧損可予動用的情況下，惟：

- 由初步確認一項交易(非業務合併)中的資產或負債所產生並於交易時對會計利潤或應課稅利潤或虧損不構成影響的有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產除外；及
- 有關於附屬公司投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額將於可預見未來撥回及應有應課稅利潤可供對銷可動用的暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期間結束時予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產被動用時為止。於各報告期間結束時對未被確認的遞延稅項資產進行重估，當過往未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產被收回時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於資產變現或負債清還期間的稅率衡量，根據於報告期間結束時已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

倘若存在法律上可強制執行的權利，使流動稅項資產與流動稅項負債互相抵銷，而兩項遞延稅項與相同應課稅實體及稅務局相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 收入確認

收入於經濟利益有可能流入本集團及能可靠地計算時，根據以下基準確認：

- (a) 來自銷售竣工物業，於物業所有權的重大風險及回報已轉讓予買家，惟本集團須並無保留一般與所有權有關之管理權或對竣工物業之實際控制權，即根據銷售協議有關物業建築工程竣工及物業已交付予買家，及徵收有關應收款項獲合理保證；
- (b) 來自提供服務，倘服務已提供；
- (c) 租金收入，以時間比例基準按租期計算；及
- (d) 利息收入，按累計基準利用實際利息法計算，所採用的利率為金融工具的預計年期或較短期間(如適用)內收取的估計未來現金實際折現至金融資產賬面淨額的利率。

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為合資格參與強積金計劃的僱員推行界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款根據僱員基本薪金的百分比作出，並於供款根據強積金計劃的規則成為應付款項時於收益表中扣除。強積金計劃的資產獨立於本集團的資產，並於獨立管理基金中持有。本集團僱主的供款於向強積金計劃作出供款時全數歸屬於僱員。

本集團於中國大陸成立的附屬公司的員工須參與由地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其僱員基本薪金的若干百分比向該中央退休金計劃作出供款，並於供款根據中央退休金計劃的規則成為應付款項時於收益表中扣除。

#### 借貸成本

直接歸屬於收購、建築或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或銷售的資產)的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或銷售之時，該等借貸成本將停止資本化。特定用於合資格資產的借貸在其尚未支銷時用作暫時性投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 股息

董事擬派的末期股息被分類為財務狀況表權益部分的保留利潤的個別分配，直至有關股息於股東大會上獲股東批准為止。倘有關股息已獲股東批准及宣派，則股息被確認為負債。

由於本公司的組織章程大綱及細則授予董事宣派中期股息的權力，故中期股息乃同時建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時即時被確認為負債。

### 外幣

該等財務報表以人民幣呈列。本公司的功能貨幣為港元。董事認為，由於本集團的業務主要位於中國，採用人民幣為呈列貨幣，對於呈列本集團的業績及財務狀況更為合適。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團實體所記錄的外幣交易初步按交易日其各自的功能貨幣匯率換算入賬。於報告期間結束時以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣的適用匯率再換算。所有匯兌差額撥入收益表。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，均採用初步交易日的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，採用釐定公允值當日的匯率換算。

本公司及若干海外附屬公司的功能貨幣為不包括人民幣的幣種。於報告期間結束時，該等實體的資產及負債按報告期間結束時的適用匯率換算為本公司的呈報貨幣，其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於其他全面收入內確認，並於外匯波動儲備累計。於出售外國業務時，與特定外國業務有關的其他全面收入部分於收益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。海外附屬公司於整個年度產生的經常性現金流量則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

## 3. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表要求管理層作出影響收入、開支、資產及負債呈報金額的判斷、估計及假設，並須披露於報告期間結束時的或然負債。然而，該等假設及估計的不明朗因素可能導致須對於未來受影響的資產或負債的賬面金額作出重大調整。

### 判斷

於應用本集團的會計政策過程中，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務報表中確認的數額有重大影響的判斷：

#### 經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團已根據對有關安排的條款及條件進行的評估決定保留以經營租賃方式出租的該等物業所有權的所有重大風險及回報。

#### 投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者的物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。

部分物業包括持作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售或根據融資租賃分開出租，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。

判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業資格。

#### 投資物業及持作銷售用途物業的分類

本集團開發持作銷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銷售用途的物業。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在建物業，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，計入非流動資產。待物業竣工後，持作銷售用途的物業乃轉撥至持作銷售用途的竣工物業項下，並按成本值列值，而持作賺取租金及／或資本增值用途的物業乃轉撥至投資物業項下，並須於各報告日期重新估值。

## 3. 重要會計判斷及估計(續)

### 估計不明朗因素

於報告期間結束時有關未來及其他主要估計的不明朗因素，且存在導致下一個財政年度內資產及負債賬面金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

### 在建物業及持作銷售物業的估值

在建物業及持作銷售物業按成本或可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個開發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及估計竣工成本(如有)。

### 在建物業的建築成本分攤

於開發物業時，本集團一般會將開發項目分期開發。一個開發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建築面積佔整個項目的可銷售建築面積總額的百分比，分攤至每期。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。

### 中國企業所得稅(「企業所得稅」)

本集團須繳納中國所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所得稅撥備時要以目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作為基準作出客觀估計及判斷。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差異會在其實現的期間影響所得稅及稅項撥備。

### 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。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載的要求的理解，作出的最佳估計。實際土地增值稅負債須於物業開發項目竣工後由稅務局釐定。本集團尚未與稅務局就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的款額，且任何差異將影響土地增值稅開支及差異產生期間的相關撥備。

### 遞延稅項資產

僅在可能取得應課稅利潤作扣減虧損的情況下，方確認由所有未動用稅項虧損產生的遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤的水準連同未來稅項計劃策略，作出重要的管理層判斷。

### 投資物業的公允值

投資物業由獨立專業合資格估值師於報告期間結束時按市值、現有用途基準重估。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並主要使用以報告日期當時的市況為基準的假設。

## 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃以其產品及服務為基準，分為若干業務單位，且所擁有的五個可報告經營分部如下：

- (a) 物業開發分部從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部乃就物業的租金收入潛力及／或資本增值作出投資；
- (c) 物業管理分部乃向物業提供管理服務；
- (d) 酒店經營分部乃從事酒店開發及經營；及
- (e) 其他分部包括企業收入及支出項目。

管理層分別監測本集團經營分部的業績，旨在確定資源分配及表現評估。分部表現按可報告分部的利潤／（虧損）作出評估，即計量來自持續業務的經調整除稅前利潤／（虧損）。來自持續業務的經調整除稅前利潤／（虧損）的計量與本集團來自持續業務的除稅前利潤／（虧損）一致，惟利息收入及融資成本均不計入有關計量。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、受限制現金以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於計息銀行貸款及其他借貸、應付稅項、土地增值稅撥備及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價按當時市價進行交易。

年內，來自單一外部客戶的收入並沒有佔本集團收入總額的10%或以上。

# 財務報表附註

2010年12月31日

## 4. 經營分部資料(續)

截至2010年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
分部收入：						
向外部客戶作出的銷售額	4,198,037	33,654	33,867	-	-	4,265,558
其他收入	5,926	-	239	-	3,419	9,584
總額	4,203,963	33,654	34,106	-	3,419	4,275,142
分部業績	1,595,484	288,845	5,960	(446)	(1,301)	1,888,542
對賬：						
利息收入						8,818
融資成本						(39,187)
除稅前利潤						1,858,173
稅項						(892,868)
年度利潤						965,305
分部資產	18,234,162	3,816,173	144,209	771,491	2,724,494	25,690,529
對賬：						
撤銷分部間應收款						(14,068,799)
企業及其他未分配資產						2,970,862
資產總額						14,592,592
分部負債	10,396,515	599,876	78,796	8,732	6,193,599	17,277,518
對賬：						
撤銷分部間應付款						(14,068,799)
企業及其他未分配負債						6,559,844
負債總額						9,768,563
其他分部資料：						
折舊及攤銷	20,370	470	342	-	368	21,550
資本開支	751,487	155,437	193	8,026	1,348	916,491*
投資物業的公允值收益	-	276,015	-	-	-	276,015

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置在建投資物業及添置預付土地租金。



# 財務報表附註

2010年12月31日

## 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	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總額 人民幣千元
<b>分部收入：</b>						
向外部客戶作出的銷售額	1,940,884	25,008	25,909	–	–	1,991,801
其他收入	3,272	–	10	1	43	3,326
<b>總額</b>	<b>1,944,156</b>	<b>25,008</b>	<b>25,919</b>	<b>1</b>	<b>43</b>	<b>1,995,127</b>
<b>分部業績</b>	<b>866,726</b>	<b>945,582</b>	<b>4,137</b>	<b>(278)</b>	<b>(19,824)</b>	<b>1,796,343</b>
<b>對賬：</b>						
利息收入						2,084
融資成本						(1,158)
除稅前利潤						1,797,269
稅項						(703,237)
年度利潤						1,094,032
<b>分部資產</b>	<b>8,697,057</b>	<b>3,854,678</b>	<b>64,896</b>	<b>409,060</b>	<b>1,076,233</b>	<b>14,101,924</b>
<b>對賬：</b>						
撤銷分部間應收款						(4,635,078)
企業及其他未分配資產						1,674,953
資產總額						11,141,799
<b>分部負債</b>	<b>6,433,055</b>	<b>660,606</b>	<b>69,040</b>	<b>7,460</b>	<b>1,561,405</b>	<b>8,731,566</b>
<b>對賬：</b>						
撤銷分部間應付款						(4,635,078)
企業及其他未分配負債						3,215,894
負債總額						7,312,382
<b>其他分部資料：</b>						
折舊及攤銷	15,377	60	104	–	201	15,742
資本開支	321,936	46,425	309	3,514	540	372,724*
投資物業的公允值收益	–	932,094	–	–	–	932,094

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置在建投資物業及添置預付土地租金。

## 5. 收入、其他收入及收益

收入亦是本集團年內的營業額，指物業銷售的除營業稅後所得款項總額、投資物業的已收及應收的除營業稅後總租金收入及已收及應收除營業稅後物業管理費收入。

本集團的收入、其他收入及收益的分析載列如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
<b>收入</b>		
物業銷售	<b>4,198,037</b>	1,940,884
租金收入	<b>33,654</b>	25,008
物業管理費用	<b>33,867</b>	25,909
	<b>4,265,558</b>	1,991,801
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	<b>8,818</b>	2,084
來自持作銷售物業的租金收入	<b>3,194</b>	2,723
其他	<b>6,390</b>	603
	<b>18,402</b>	5,410

## 6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後得出：

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已售物業成本		<b>2,471,694</b>	983,790
預付土地租金攤銷	16	<b>16,492</b>	10,886
折舊	14	<b>5,058</b>	4,856
出售物業、廠房及設備項目的虧損		<b>979</b>	–
出售投資物業收益		<b>(2,351)</b>	–
土地及樓宇經營租賃項下的最低租賃付款		<b>3,225</b>	1,337
核數師薪酬		<b>2,125</b>	1,770
僱員福利支出(包括董事薪酬)(附註8))			
工資及薪金		<b>28,318</b>	24,411
退休福利計劃供款		<b>2,676</b>	1,843
		<b>30,994</b>	26,254
賺取租金投資物業產生的直接經營開支(包括維修及維護)		<b>8,229</b>	4,335

# 財務報表附註

2010年12月31日

## 7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
須於五年內全額償還的銀行貸款的利息	126,970	100,319
須於五年後全額償還的銀行貸款的利息	17,001	15,123
其他貸款的利息	34,296	7,223
<hr/>		
不按公允值於損益中記賬的金融負債的 利息支出總額	178,267	122,665
減：資本化利息	(139,080)	(121,507)
<hr/>		
	39,187	1,158

## 8. 董事薪酬

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露的董事年度薪酬如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
袍金	513	87
<hr/>		
其他報酬：		
薪金、津貼及實物福利	3,860	3,800
退休福利計劃供款	46	46
<hr/>		
	3,906	3,846
<hr/>		
	4,419	3,933

## 8. 董事薪酬(續)

各董事於截至2010年12月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
執行董事：				
林龍安先生	-	1,600	10	1,610
郭英蘭女士	-	1,600	10	1,610
林龍智先生	-	360	13	373
林聰輝先生	-	300	13	313
	-	3,860	46	3,906
獨立非執行董事：				
辜建德先生	171	-	-	171
林廣兆先生	171	-	-	171
黃循強先生	171	-	-	171
	513	-	-	513
	513	3,860	46	4,419

# 財務報表附註

2010年12月31日

## 8. 董事薪酬(續)

各董事於截至2009年12月31日止年度的薪酬載列如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
執行董事：				
林龍安先生	—	1,600	11	1,611
郭英蘭女士	—	1,600	11	1,611
林龍智先生	—	360	12	372
林聰輝先生	—	240	12	252
	—	3,800	46	3,846
獨立非執行董事：				
辜建德先生	29	—	—	29
林廣兆先生	29	—	—	29
黃循強先生	29	—	—	29
	87	—	—	87
	87	3,800	46	3,933

於年內，概無董事據其放棄或同意放棄任何報酬的安排。

## 9. 五名最高薪人士

於內年，五名最高薪人士包括四名(2009年：四名)董事，該等董事的薪酬詳情載於上文附註8。餘下一名(2009年：一名)非董事最高薪金僱員年度的薪酬如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,071	900
退休福利計劃供款	-	11
	<b>1,071</b>	<b>911</b>

該名非董事年度最高薪僱員的薪酬介乎人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元(2009年：零至人民幣1,000,000元)之間。

## 10. 所得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須就香港利得稅作出撥備(2009年：無)。於中國大陸經營的附屬公司的所得稅根據年內的應課稅利潤按適用稅率計算。

年度所得稅支出的分析如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期：		
中國企業所得稅	435,243	162,570
中國土地增值稅(附註27)	460,067	333,414
	<b>895,310</b>	<b>495,984</b>
遞延：		
本年度(附註28)	(2,442)	207,253
年度稅項支出總額	<b>892,868</b>	<b>703,237</b>

## 10. 所得稅(續)

年度內，採用本公司及其絕大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算適用於除稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	本集團			
	2010年		2009年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤	<b>1,858,173</b>		1,797,269	
按法定所得稅率計算	<b>464,543</b>	<b>25.0</b>	449,317	25.0
特定省份或地方機關的較低稅率	<b>(55,431)</b>	<b>(3.0)</b>	(51,854)	(2.9)
毋須課稅收入	<b>(19,506)</b>	<b>(1.1)</b>	(3,824)	(0.2)
不可扣稅開支	<b>94,550</b>	<b>5.1</b>	17,051	0.9
未確認稅項虧損	<b>20,716</b>	<b>1.1</b>	17,904	1.0
按本集團的中國附屬公司的可分配利潤而計算預扣稅的影響	<b>38,359</b>	<b>2.1</b>	14,580	0.8
土地增值稅	<b>460,067</b>	<b>24.8</b>	333,414	18.6
土地增值稅稅務影響	<b>(110,430)</b>	<b>(5.9)</b>	(73,351)	(4.1)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<b>892,868</b>	<b>48.1</b>	703,237	39.1

## 11. 本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人截至2010年12月31日止年度應佔合併虧損包括一項人民幣51,078,000元之虧損(2009年：人民幣159,302,000元之利潤)，該利潤已於本公司財務報表內處理(附註30(b))。

## 12. 股息

	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
擬派末期股息 - 每股普通股為11港仙(2009年：7.5港仙)	<b>224,394</b>	158,646

年度擬派末期股息須經本公司股東於應屆股東週年大會上批准。

## 13. 本公司權益持有人應佔每股盈利

截至2010年12月31日止年度的每股基本盈利金額乃假設有關於本公司股份於聯交所上市的集團重組及資本化發行已於2009年1月1日完成，並按本公司權益持有人應佔年內利潤人民幣963,601,000元(2009年：人民幣1,101,042,000元)及年內已發行普通股加權平均數2,400,000,000股(2009年：1,898,630,137股)計算。

由於本集團於截至2010年及2009年12月31日止年度內概無任何已發行潛在攤薄普通股，故並無就該等年度呈列每股基本盈利的攤薄調整。

## 14. 物業、廠房及設備

### 本集團

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 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
<b>2010年12月31日</b>						
於2010年1月1日：						
成本	4,963	1,660	13,825	19,932	151,336	191,716
累計折舊	(1,445)	(720)	(9,099)	(13,819)	-	(25,083)
賬面淨額	3,518	940	4,726	6,113	151,336	166,633
於2010年1月1日，扣除 累計折舊	3,518	940	4,726	6,113	151,336	166,633
添置	-	1,166	3,310	8,290	8,026	20,792
年內計提的折舊	(291)	(366)	(1,462)	(2,939)	-	(5,058)
出售	-	-	(979)	-	-	(979)
於2010年12月31日，扣除 累計折舊	3,227	1,740	5,595	11,464	159,362	181,388
於2010年12月31日：						
成本	4,963	2,826	15,347	28,222	159,362	210,720
累計折舊	(1,736)	(1,086)	(9,752)	(16,758)	-	(29,332)
賬面淨額	3,227	1,740	5,595	11,464	159,362	181,388



## 14. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 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
<b>2009年12月31日</b>						
於2009年1月1日：						
成本	4,485	1,660	14,056	17,962	147,822	185,985
累計折舊	(1,333)	(444)	(8,019)	(10,892)	-	(20,688)
賬面淨額	3,152	1,216	6,037	7,070	147,822	165,297
於2009年1月1日，扣除 累計折舊	3,152	1,216	6,037	7,070	147,822	165,297
添置	478	-	230	1,970	3,514	6,192
年內計提的折舊	(112)	(276)	(1,541)	(2,927)	-	(4,856)
於2009年12月31日，扣除 累計折舊	3,518	940	4,726	6,113	151,336	166,633
於2009年12月31日：						
成本	4,963	1,660	13,825	19,932	151,336	191,716
累計折舊	(1,445)	(720)	(9,099)	(13,819)	-	(25,083)
賬面淨額	3,518	940	4,726	6,113	151,336	166,633

上文所包括的本集團租賃土地及樓宇均位於中國大陸，並按長期租賃持有。

# 財務報表附註

2010年12月31日

## 14. 物業、廠房及設備(續)

本公司

	租賃 物業裝修 人民幣千元
<b>2010年12月31日</b>	
添置	1,167
年內計提的折舊	-
<hr/>	
於2010年12月31日，扣除累計折舊	1,167
<hr/>	
於2010年12月31日：	
成本	1,167
累計折舊	-
<hr/>	
賬面淨額	1,167
<hr/>	

## 15. 投資物業

本集團

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日的賬面值	932,300	511,251	1,443,551
添置	-	46,425	46,425
轉撥	170,906	(170,906)	-
公允值調整利潤淨額	932,094	-	932,094
<hr/>			
於2009年12月31日及2010年1月1日的賬面值	2,035,300	386,770	2,422,070
添置	42,150	108,446	150,596
轉撥自／至持作銷售的竣工物業／在建物業	53,056	(10,566)	42,490
出售	(424)	-	(424)
轉撥	136,143	(136,143)	-
公允值調整利潤淨額	217,175	58,840	276,015
<hr/>			
於2010年12月31日的賬面值	2,483,400	407,347	2,890,747
<hr/>			

## 15. 投資物業(續)

### 本集團(續)

本集團的投資物業均位於中國大陸，並按下列租期持有：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
長期租賃	350,260	302,817
中期租賃	2,540,487	2,119,253
	<b>2,890,747</b>	2,442,070

本集團的投資物業已由獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於2010年12月31日按公開市場現行使用基準重估。本集團的在建投資物業按成本計量，持續至能可靠釐定公允值或工程完工時為止。

於2010年12月31日，價值為人民幣2,171,118,000元(2009年：人民幣1,354,007,000元)的本集團若干已竣工投資物業已抵押予銀行作為授予本集團獲授貸款的抵押(附註26)。

本集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，更多概要詳情載於附註35(a)。

## 16. 預付土地租金

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年初賬面金額	916,611	650,479
年內添置	745,103	320,107
年內攤銷	(16,492)	(10,886)
轉至在建物業	(632,537)	(43,089)
年末賬面金額	<b>1,012,685</b>	916,611
即期部分	<b>(559,955)</b>	(404,148)
非即期部分	<b>452,730</b>	512,463

## 16. 預付土地租金(續)

本集團的租賃土地位於中國大陸，並按下列租期持有：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
長期租賃	866,696	784,824
中期租賃	145,989	131,787
	<b>1,012,685</b>	916,611

本集團的預付土地租金的非即期部分包括一幅持作物業開發項目的土地，於2010年12月31日的金額為人民幣452,730,000元(2009年：人民幣512,463,000元)，而該土地的容積率尚不確定，導致本集團的施工遭到延遲。於批准該等財務報表日期，本集團已開始申請有關項目施工所要求的許可證，而本集團並無因延遲施工而收到有關土地部門的任何警告通知或被其徵收任何性質為土地閒置費的罰款。由於本集團已根據正常程序開始辦理動工興建有關項目所需許可證的申請手續，本公司董事認為，截至批准該等財務報表日期毋須就預付土地租金的非即期結餘中所列土地計提有關土地閒置費或土地沒收的撥備。

## 17. 於附屬公司的投資

	本公司	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
尚未上市的股份，按成本	1	1
對附屬公司的貸款	32,299	-
	<b>32,300</b>	1

應收及應付附屬公司的金額分別計入本公司的流動資產及流動負債人民幣2,759,684,000元(2009年：人民幣2,221,569,000元)及人民幣38,087,000元(2009年：人民幣7,326,000元)，該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。對附屬公司的貸款按年利率6.48%計息及將於三年後到期。

## 17. 於附屬公司的投資(續)

主要附屬公司的詳情列載如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營 的地點	已發行及 繳足股本／ 註冊股本面值	本公司 應佔權益		主要業務
			直接	間接	
廈門堯洲房地產開發有限公司**(附註)	中國	人民幣10,800,000元	—	100%	物業開發
廈門港誼房產營銷代理有限公司**(附註)	中國	5,000,000港元	—	100%	營銷
廈門禹洲商業投資管理有限公司**(附註)	中國	5,000,000港元	—	100%	物業管理
廈門帝元保稅儲運有限公司*(附註)	中國	人民幣20,000,000元	—	98%	物業開發
廈門金國際地產發展有限公司**(附註)	中國	113,600,000美元	—	100%	物業開發
廈門貴豐房地產開發有限公司**(附註)	中國	55,000,000美元	—	100%	物業開發
廈門港誼置業有限公司**(附註)	中國	人民幣5,000,000元	—	100%	物業開發
廈門豐洲置業有限公司**(附註)	中國	18,000,000港元	—	60%	物業開發
廈門禹洲酒店投資管理有限公司*(附註)	中國	人民幣400,000,000元	—	100%	酒店營運
廈門禹洲集團地產投資有限公司*(附註)	中國	人民幣600,000,000元	—	100%	物業開發

## 17. 於附屬公司的投資(續)

主要附屬公司的詳情列載如下:(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營 的地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	本公司 應佔權益		主要業務
			直接	間接	
廈門海天房地產開發有限公司*(附註)	中國	6,600,000美元	—	100%	物業開發
合肥禹洲房地產開發有限公司**(附註)	中國	7,677,345美元	—	100%	物業開發
廈門華僑城房地產開發有限公司**(附註)	中國	人民幣20,000,000元	—	100%	物業開發
安徽華僑城建設發展有限公司**(附註)	中國	3,000,000美元	—	100%	物業投資
廈門禹洲集團股份有限公司*@(附註)	中國	人民幣55,800,000元	—	100%	物業投資
上海康泰房地產開發有限公司*@(附註)	中國	人民幣30,000,000元	—	100%	物業開發
上海康泰物業管理有限公司*@(附註)	中國	人民幣1,000,000元	—	100%	物業管理
上海禹洲房地產投資有限公司*@(附註)	中國	人民幣100,000,000元	—	100%	物業開發
上海燕海房地產開發經營有限責任公司*@(附註)	中國	人民幣48,450,000元	—	100%	物業開發
上海利雅得投資置業有限公司*@(附註)	中國	人民幣42,000,000元	—	100%	物業開發

## 17. 於附屬公司的投資(續)

主要附屬公司的詳情列載如下:(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營 的地點	已發行及 繳足股本/ 註冊股本面值	本公司 應佔權益		主要業務
			直接	間接	
上海禹洲酒店管理有限公司*@(附註)	中國	人民幣2,000,000元	—	100%	酒店管理
廈門華僑城物業經營服務有限公司*@(附註)	中國	人民幣10,000,000元	—	100%	物業管理
廈門禹洲房地產開發有限公司*@(附註)	中國	人民幣23,600,000元	—	100%	物業開發
福建盈豐地產投資有限公司*@(附註)	中國	人民幣50,000,000元	—	80%	物業投資
福建大世界華夏房地產有限公司*@(附註)	中國	人民幣40,000,000元	—	80%	物業開發
福建萬龍物業管理服務有限公司*@(附註)	中國	人民幣5,000,000元	—	80%	物業管理
合肥廬東房地產開發有限責任公司*@(附註)	中國	人民幣80,000,000元	—	100%	物業開發
合肥市康麗置業有限公司*@(附註)	中國	人民幣10,080,000元	—	100%	物業開發
上海三佑置業發展有限公司*@(附註)	中國	人民幣50,000,000元	—	100%	物業開發
沿海綠色家園發展(福建)有限公司** (附註)	中國	10,000,000美元	—	60%	物業開發

## 17. 於附屬公司的投資(續)

\* 並非由香港安永會計師事務所或Ernst & Young全球網絡之任何其他成員公司審核。

# 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

◎ 根據中國法律註冊為本地有限責任公司。

附註：由於該等公司並未註冊任何正式英文名稱，因此其英文名稱乃本公司管理層盡力直接翻譯其中文名稱而得出。

上表載列董事認為，主要對年度業績產生影響或組成本集團淨資產主要部分的本公司附屬公司。董事認為載列其他附屬公司的詳細資料會過份冗長。

## 18. 在建物業

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
預期於以下期限竣工的在建物業： 包含於流動資產的日常經營週期內	<b>3,595,735</b>	3,585,106
預期於以下日常經營週期內竣工及可收回的在建物業：		
一年內	<b>1,421,779</b>	2,135,127
一年後	<b>2,173,956</b>	1,449,979
	<b>3,595,735</b>	3,585,106

本集團的所有在建物業均位於中國大陸，並按長期租約持有。

於2010年12月31日，金額為人民幣2,979,887,000元(2009年：人民幣1,040,415,000元)的本集團若干在建物業已抵押予銀行，以擔保授予本集團的貸款(附註26)。

## 19. 持作銷售的竣工物業

本集團持作銷售的所有竣工物業均位於中國大陸，並按長期租約持有。持作銷售的所有物業均按成本列賬。



## 20. 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
預付款	190,168	250,113	798	256
按金及其他應收款項	484,997	117,874	-	-
	<b>675,165</b>	<b>367,987</b>	<b>798</b>	<b>256</b>

上述資產概無逾期或減值。包括於上述結餘的金融資產與並無近期拖欠記錄的應收款有關。

本集團於2010年12月31日的其他應收款項包括應收本集團附屬公司的非控股股東的款項為人民幣145,505,000元(2009年：人民幣15,544,000元)。非控股股東結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且無固定還款日期。

## 21. 應付關連方款項

與關連方結餘的分析如下：

	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
應付關連方款項：				
郭英蘭女士(「郭女士」)	-	1,787	-	882

郭女士為本公司董事。上文結餘屬於非貿易性質、無抵押、免息及須於要求時償還。

## 22. 現金及現金等價物

	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	<b>2,732,669</b>	1,571,781	<b>1,336,323</b>	60,249
減：受限制現金	<b>(13,223)</b>	(1,755)	-	-
現金及現金等價物	<b>2,719,446</b>	1,570,026	<b>1,336,323</b>	60,249

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。現金及現金等價物的賬面金額與其公允值相若。

於報告期間結束時，本集團的現金及銀行結餘以人民幣計值，為人民幣1,334,138,000元(2009年：人民幣1,509,305,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國大陸的外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲批准透過授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

## 23. 預收款項

預收款項指於年內，就預售物業而向買主收取的款項。

## 24. 貿易應付款項

根據發票日期，於報告期間結束時的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年內或須於要求時償還	<b>679,738</b>	257,669
1-2年內須償還	<b>234,409</b>	445,819
	<b>914,147</b>	703,488

貿易應付款項為不計息及無抵押。該等結餘的賬面金額與其公允值相若。

# 財務報表附註

2010年12月31日

## 25. 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
應計費用	10,316	682	-	-
其他應付款項	373,822	180,520	3,736	21,600
	<b>384,138</b>	181,202	<b>3,736</b>	21,600

其他應付款項的賬面金額與其公允值相若。

本集團於2010年12月31日的其他應付款項包括應付本集團附屬公司的非控股股東的款項，為人民幣6,084,000元(2009年：人民幣12,631,000元)。非控股股東結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且無固定還款日期。

## 26. 計息銀行貸款及其他借貸

	實際合約 利率(%)	2010年		實際合約 利率(%)	2009年	
		到期日	人民幣千元		到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款—無抵押	5.31 – 5.84	2011年	177,159	-	-	-
銀行貸款—有抵押	5.40 – 9.00	2011年	860,864	5.40 – 6.53	2010年	783,000
			<b>1,038,023</b>			<b>783,000</b>
<b>非即期</b>						
銀行貸款—無抵押	5.47	2012年	142,400	5.40	2011年至 2012年	324,050
銀行貸款—有抵押	5.40 – 6.53	2012年至 2019年	1,479,000	5.40 – 6.90	2011年至 2019年	1,122,000
其他貸款—有抵押	10.00	2013年	849,979	-	-	-
其他貸款—無抵押	14.71	2015年	1,270,368	-	-	-
			<b>3,741,747</b>			<b>1,446,050</b>
			<b>4,779,770</b>			<b>2,229,050</b>

## 26. 計息銀行貸款及其他借貸(續)

	本公司					
	實際合約 利率(%)	2010年		實際合約 利率(%)	2009年	
		到期日	人民幣千元		到期日	人民幣千元
非即期						
其他貸款—有抵押	10.00	2013年	849,979	—	—	—
其他貸款—無抵押	14.71	2015年	1,270,368	—	—	—
			<u>2,120,347</u>			<u>—</u>
	本集團		本公司			
	2010年	2009年	2010年	2009年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
分析如下：						
須償還銀行貸款的期限：						
於1年內或應要求	1,038,023	783,000	—	—		
於第2年	294,400	196,050	—	—		
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	1,022,000	875,000	—	—		
5年後	305,000	375,000	—	—		
	<u>2,659,423</u>	2,229,050	—	—		
須償還其他貸款的期限：						
於第3年至第5年(包括首尾兩年)	2,120,347	—	2,120,347	—		
	<u>4,779,770</u>	2,229,050	2,120,347	—		

## 26. 計息銀行貸款及其他借貸(續)

- (a) 本集團的若干銀行貸款及其他借貸乃由以下方式抵押或擔保：
- (i) 本集團於報告期間結束時，賬面總值約為人民幣2,979,887,000元(2009年：人民幣1,040,415,000元)的在建物業的按揭；
  - (ii) 本集團於報告期間結束時，賬面總值約為人民幣2,171,118,000元(2009年：人民幣1,354,007,000元)的投資物業的質押；
  - (iii) 本集團金額為人民幣879,000,000元(2009年：人民幣259,050,000元)的若干附屬公司簽署的公司擔保；及
  - (iv) 於2010年12月31日，金額為人民幣1,299,979,000元(2009年：人民幣450,000,000元)的本公司董事林龍安先生(「林先生」)及郭女士簽署的共同及個別個人擔保。
- (b) 本集團賬面金額為人民幣2,659,423,000元(2009年：人民幣2,229,050,000元)、人民幣849,979,000元(2009年：無)及人民幣1,270,368,000元(2009年：無)的銀行及其他借貸乃分別以人民幣、港元、及美元計值。
- (c) 本集團借款的賬面金額與其公允值相若。
- (d) 本公司於2010年7月向中國人壽信託有限公司(「中壽」)發行及銷售面值7億港元(約人民幣594,985,000元)的債券，並於2010年11月再次向中壽發行及銷售一批面值3億港元(約人民幣254,994,000元)的債券(統稱「中壽債券」)。中壽債券由林先生及郭女士提供擔保，為三年期債券並按年利率10%計息。林先生及郭女士共同以其所持有的合共504,000,000股本公司股份抵押作為保證以按時支付中壽債券下的所有應付款額。根據中壽債券的條款及條件，林先生及郭女士須共同維持本公司全部已發行股本中合共不少於51%的最終實益持股量。
- (e) 本公司於2010年12月發行本金總值200,000,000美元(約人民幣1,317,467,000元)的13.5%優先票據(「2010年優先票據」)。經扣除發行費用後的所得款項淨額約為191,669,000美元(約人民幣1,261,267,000元)。2010年優先票據將於2015年12月15日到期。本公司可在到期日前隨時以贖回價(即本金額加適用溢價)加截至贖回日的應計而未付利息酌情贖回全部或部份2010年優先票據。

## 27. 土地增值稅撥備

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於1月1日	<b>335,597</b>	182,964
年內於綜合收益表扣除(附註10)	<b>460,067</b>	333,414
年度付款	<b>(18,923)</b>	(180,781)
於12月31日	<b>776,741</b>	335,597

根據自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收益，須按介乎增值價值的30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可豁免繳納土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

## 28. 遞延稅項

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產及負債淨額如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨額	<b>186,418</b>	76,614
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債	<b>(543,266)</b>	(435,904)
	<b>(356,848)</b>	(359,290)

## 28. 遞延稅項(續)

年內，遞延稅項資產及負債的變動如下：

	預扣稅 人民幣千元	投資 物業重估 人民幣千元	土地 增值稅撥備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日	(19,505)	(169,375)	36,843	(152,037)
年內於綜合收益表計入／(扣除)(附註10)	(14,580)	(232,444)	39,771	(207,253)
於2009年12月31日及2010年1月1日	<b>(34,085)</b>	<b>(401,819)</b>	<b>76,614</b>	<b>(359,290)</b>
年內於綜合收益表計入／(扣除)(附註10)	<b>(38,359)</b>	<b>(69,003)</b>	<b>109,804</b>	<b>2,442</b>
於2010年12月31日	<b>(72,444)</b>	<b>(470,822)</b>	<b>186,418</b>	<b>(356,848)</b>

本集團於2010年12月31日的未動用稅項虧損約為人民幣316,208,000元(2009年：人民幣222,044,000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。遞延稅項資產只會在相關利益有可能透過未來應課稅利潤變現時才會確認為結轉的稅項虧損。由於未來利潤的不可預測性，於2010年12月31日，本集團並未於未動用稅項虧損內確認於中國產生的遞延稅項資產，為人民幣316,208,000元(2009年：人民幣222,044,000元)。

根據新企業所得稅法，在中國大陸成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，自2007年12月31日起獲得的盈利適用。倘中國大陸與該外國投資者所在司法權區有簽訂稅務條約，則可按較低稅率繳納預扣稅。因此，本集團須就有關在中國大陸成立的附屬公司自2008年1月1日起獲得的盈利宣派的股息繳納預扣稅。

本公司向其股東派付股息並未對所得稅構成影響。

## 29. 股本

### 股份

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
法定：		
100,000,000,000股(2009年：100,000,000,000股) 每股面值0.1港元的普通股	<b>8,813,679</b>	8,813,679
已發行及繳足：		
2,400,000,000股(2009年：2,400,000,000股) 每股面值0.1港元的普通股	<b>211,528</b>	211,528

本公司上年度已發行股本的交易概要載列如下：

	已發行及繳足 普通股數目	普通股面值 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	等同 普通股面值 人民幣千元	等同 股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日	100	1	-	1	-	1
新股份發行	100	-	1	-	1	1
股份註銷	(100)	(1)	-	(1)	-	(1)
貸款資本化發行	806,398,958	80,640	728,722	71,073	642,273	713,346
資本化發行	993,600,942	99,360	(99,360)	87,573	(87,573)	-
有關上市的股份發行	600,000,000	60,000	1,560,000	52,882	1,374,934	1,427,816
股份發行開支	-	-	(54,669)	-	(48,184)	(48,184)
於2009年12月31日、 2010年1月1日及 2010年12月31日	<b>2,400,000,000</b>	<b>240,000</b>	<b>2,134,694</b>	<b>211,528</b>	<b>1,881,451</b>	<b>2,092,979</b>



## 30. 儲備

### (a) 本集團

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動列載於本財務報表第71及72頁的綜合權益變動表。

#### (i) 合併儲備

合併儲備指本公司分佔被收購附屬公司的繳足股本面值超出本公司於集團重組時收購受共同控制附屬公司所涉成本的金額。

#### (ii) 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，並經由各自的董事會批准。

#### (iii) 於集團重組時視作向當時的權益擁有人分派

視作向當時的權益擁有人分派乃指本集團根據集團重組收購附屬公司而支付予權益擁有人的成本。

#### (iv) 其他儲備

因收購少數股東權益而產生的若干數額商譽被確認為其他儲備。

## 30. 儲備(續)

### (b) 本公司

	股份 溢價賬 人民幣千元	外匯 波動儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日	-	-	-	-
發行股份	1	-	-	1
貸款資本化發行股份	642,273	-	-	642,273
資本化發行股份	(87,573)	-	-	(87,573)
有關上市的股份發行	1,374,934	-	-	1,374,934
股份發行開支	(48,184)	-	-	(48,184)
年度全面收入總額	-	(14)	159,302	159,288
擬派末期股息	-	-	(158,646)	(158,646)
於2009年12月31日及於2010年1月1日	<b>1,881,451</b>	<b>(14)</b>	<b>656</b>	<b>1,882,093</b>
年度全面收入總額	-	(74,441)	(51,078)	(125,519)
擬派末期股息	(224,394)	-	-	(224,394)
於2010年12月31日	<b>1,657,057*</b>	<b>(74,455)</b>	<b>(50,422)*</b>	<b>1,532,180</b>

\* 該等儲備賬包括本公司可供分派的儲備合共人民幣1,606,635,000元(2009年：人民幣1,882,107,000元)。

## 31. 綜合現金流量表附註

### 主要非現金交易

- (a) 作為重組的一部分，本集團於2009年9月21日自林先生及郭女士收購若干附屬公司，總代價約為人民幣359,347,000元，乃以貸款資本化方式支付，有關詳情載於下文附註31(b)。
- (b) 於2009年10月9日，本公司以本公司欠林先生及郭女士約人民幣713,346,000元的貸款資本化的方式，有條件向林先生及郭女士發行及配發806,398,958股每股面值0.10港元入賬列為繳足的普通股。是次發行及配發已於2009年11月2日本公司股份在聯交所上市時成為無條件。

## 32. 收購附屬公司

- (a) 於2010年6月，本集團就以現金代價約人民幣2億6,150萬元收購上海茜爾斯百貨有限公司(「茜爾斯」) 100%股本權益與一名獨立第三方訂立股份轉讓協議。截至收購日期，除於中國上海持有一幅土地外，茜爾斯並無進行任何重大業務交易。該收購已於2010年6月完成，而茜爾斯其後成為本集團的全資附屬公司。
- (b) 於2010年9月，本集團就以現金代價約人民幣7,490萬元收購上海康怡房地產開發有限公司(「上海康怡」) 100%股本權益與一名獨立第三方訂立股份轉讓協議。截至收購日期，除於中國上海持有一幅土地外，上海康怡並無進行任何重大業務交易。該收購已於2010年9月完成，而上海康怡其後成為本集團的全資附屬公司。
- (c) 於2010年9月及11月，本集團就以現金代價約人民幣1億4,230萬元收購上海南凱置業發展有限公司(「南凱」)合共100%股本權益與兩名獨立第三方訂立兩份股份轉讓協議。截至收購日期，除於中國上海持有一幅土地外，南凱並無進行任何重大業務交易。該收購已於2010年12月完成，而南凱其後成為本集團的全資附屬公司。

## 33. 財務擔保

本集團於報告期間結束時的財務擔保如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
就本集團物業的若干買家提供按揭貸款而作出的擔保	3,205,720	2,379,720

於報告期間結束時，本集團就若干銀行向本集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則本集團負責償還違約買家欠負銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法彌補未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則本集團須負責向銀行償還不足金額。

本集團的擔保期自授出有關按揭貸款開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證(房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後1至2年內發出)；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

本公司董事認為該等擔保的公允值並不重大，倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以抵銷償還所欠按揭本金連同累計利息及罰款，故此，財務報表內並無為該等擔保作出撥備。

## 34. 資產抵押

以本集團資產作抵押的本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註26(a)。

## 35. 經營租賃安排

### (a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，租期議定為介乎1至20年不等。該等租賃的條款一般亦要求承租人支付保證金並根據當時的市場狀況定期調整租金。

於2010年12月31日，本集團根據與承租人訂立於下列租期內到期的不可撤銷經營租賃而應收的未來最少租金總額如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
1年內	<b>37,328</b>	35,471

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業及辦公室設備。物業的租期議定為介乎1至3年不等。

於2010年12月31日，本集團根據於下列租期內到期的不可撤銷經營租賃而應付的未來最少租金總額如下：

	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
1年內	<b>4,793</b>	1,024	<b>2,115</b>	859
2至5年內(包括首尾兩年)	<b>3,020</b>	525	<b>2,996</b>	430
	<b>7,813</b>	1,549	<b>5,111</b>	1,289

## 36. 承擔

除詳載於上文附註35(b)的經營租賃承擔外，本集團於報告期間結束時的資本承擔如下：

	本集團	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
在建投資物業及在建物業	1,393,969	1,275,330
收購土地使用權	1,698,000	1,907,900
	<b>3,091,969</b>	<b>3,183,230</b>

於報告期間結束時，本公司並無任何重大承擔。

## 37. 關連方交易

(a) 除在財務報表其他部分詳細載列的交易及結餘外，年內本集團與關連方的交易如下。

	附註	本集團	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
支付予廈門縱橫集團股份有限公司 (「縱橫集團」)的利息開支	(i)	—	7,223
支付予廈門縱橫集團置業有限公司 (「縱橫置業公司」)的服務費	(ii)	4,365	1,303

附註：

- (i) 利息支出乃通過財務機構由縱橫集團獲得的委託貸款支付。該等貸款為無抵押，按年利率8.69厘計息，須於一年內償還。其他貸款已由本集團於2009年7月還清。
- (ii) 該服務費為縱橫通信發展公司就持作銷售物業提供智能系統的設計、安裝及測試費用，根據有關各方簽訂的合約中所載的條款及條件釐定。縱橫通信發展公司是由林先生及郭女士控制。

## 37. 關連方交易 (續)

附註：(續)

- (b) 本集團主要管理層人員的薪酬  
本公司董事認為，本公司董事是指本集團的主要管理層人員，彼等的薪酬詳情載於財務報表附註8。
- (c) 於報告期間結束時，本公司董事林先生及郭女士為本集團的若干銀行貸款及其他借貸人民幣1,299,979,000元(2009年：人民幣450,000,000元)作出擔保，其中人民幣849,979,000元以林先生及郭女士所持有的504,000,000股本公司股份以股份抵押的方式作抵押。

## 38. 按類別劃分的金融工具

於2010年及2009年12月31日，本公司及本集團的所有金融資產及負債分別為貸款與應收款項及按攤銷成本入賬的金融負債。

## 39. 財務風險管理的目標及政策

本集團的主要金融工具包括銀行貸款及其他借貸以及現金及短期存款。該等金融工具的主要目的是為本集團的經營籌集資金。本集團擁有各種其他金融資產及負債，比如其經營中直接產生的貿易應付款項。

本集團的金融工具所引致的主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。董事會審閱並同意管理各項該等風險的政策，茲概述如下：

### 市場風險

本集團資產的主要形式為預付土地租金、投資物業、在建物業及持作銷售的竣工物業。在物業市場十分低迷的情況下，該等資產可能不易於變現。

### 利率風險

本集團的大部分收入及經營現金流量不受市場利率變動的影響。除銀行存款之外，本集團並無重大計息資產。於整個年度內，限定用途的存款按與非限定用途的存款相同的儲蓄利率存入中國大陸的銀行。本集團所承擔市場利率變動的風險主要與本集團的長期債務責任有關。按浮動利率計息的借款令本集團須承受現金流量利率風險。按固定利率計息的借款則令本集團須承受公允值利率風險。由於本集團主要涉及浮動利率貸款，因此並無重大公允值利率風險。本集團並無使用任何利率掉期以對沖其利率風險。

利率的合理可能波動幅度50個基點(所有其他變量維持不變)，對有關期間內本集團的利潤並無重大影響，且對本集團權益的其他組成部分亦無重大影響。

## 39. 財務風險管理的目標及政策(續)

### 外幣風險

本集團所有的營業額及大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣目前並非為可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及(於若干情況下)將貨幣匯出中國大陸施加控制。可用外幣的短缺可能限制本集團的中國附屬公司匯出足夠外幣以向本集團支付股息或其他款項的能力。

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款(包括股息、貿易及與服務相關的外匯交易)在遵守若干程序要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及匯出中國大陸以支付資本賬項目(比如償還以外幣計值的銀行貸款及其他借貸)時，須獲得適當的中國政府機關的批准。

目前，本集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常賬戶交易(包括向本公司支付股息)，而無須國家外匯管理局的事先批准。本集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，可能影響本集團附屬公司透過債務或股權融資(包括以從本公司取得貸款或出資的形式)獲取外匯的能力。

本集團的金融資產及負債(包括以港元計值的應收/應付關連方若干款項及以港元計值的若干短期存款)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的匯率波動可能影響本集團的經營業績。

在中國大陸可降低本集團所承受的人民幣與其他貨幣之間的匯率波動風險的對沖工具有限。迄今，本集團並無訂立任何對沖交易以降低本集團的外匯風險。然而，本集團日後可能決定訂立對沖交易，該等對沖的可用性及其有效性可能有限，且本集團未必能夠或根本不能成功對沖本集團的風險。

港元與人民幣之間的匯率的合理可能波動幅度5%，對年內本集團的利潤並無重大影響且對本集團權益的其他組成部分亦無重大影響。

### 信貸風險

所有客戶購買物業時須預付定金，此為本集團的政策。此外，由於授予任何個人或公司實體的信貸並不重大，故本集團並無任何重大信貸風險。本集團並無任何集中信貸風險。

除本集團提供的金融擔保(詳情見附註33)所產生的信貸風險之外，本集團其他金融資產的信貸風險(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)由對方違約產生，且最大風險即為該等工具的賬面值。



## 39. 財務風險管理的目標及政策(續)

### 流動資金風險

本集團運用經常流動性規劃工具來監控其資金短缺風險。該工具會計及本集團的金融工具及金融資產的到期日以及預計經營所產生的現金流量。

本集團的目標是透過運用銀行貸款及其他借貸令資金在持續性及靈活性之間取得平衡。此外，本集團亦備有銀行融資以應對或然事項。

於報告期間結束時本集團金融負債的到期日(以合約訂明的未貼現付款為基準)如下：

#### 本集團

	於2010年12月31日				
	按要求 或1年內 人民幣千元	第2年內 人民幣千元	3至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借貸	1,252,156	464,419	3,374,942	335,546	5,427,063
貿易應付款項	679,738	234,409	-	-	914,147
其他應付款項	373,822	-	-	-	373,822
	<b>2,305,716</b>	<b>698,828</b>	<b>3,374,942</b>	<b>335,546</b>	<b>6,715,032</b>
已發出金融擔保： 最高擔保金額(附註33)	<b>3,205,720</b>	-	-	-	<b>3,205,720</b>
	於2009年12月31日				
	按要求 或1年內 人民幣千元	第2年內 人民幣千元	3至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借貸	889,404	271,353	1,028,500	428,094	2,617,351
貿易應付款項	257,669	445,819	-	-	703,488
其他應付款項	180,520	-	-	-	180,520
應付關連方款項	1,787	-	-	-	1,787
	<b>1,329,380</b>	<b>717,172</b>	<b>1,028,500</b>	<b>428,094</b>	<b>3,503,146</b>
已發出金融擔保： 最高擔保金額(附註33)	<b>2,379,720</b>	-	-	-	<b>2,379,720</b>

## 39. 財務風險管理的目標及政策(續)

### 流動資金風險(續)

本公司

	於2010年12月31日			
	按要求 或1年內 人民幣千元	第2年內 人民幣千元	3至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他借貸	262,856	262,856	2,738,919	3,264,631
其他應付款項	3,736	-	-	3,736
應付附屬公司款項	38,087	-	-	38,087
	<b>304,679</b>	<b>262,856</b>	<b>2,738,919</b>	<b>3,306,454</b>

	於2009年12月31日 按要求或1年內 人民幣千元
其他應付款項	21,600
應付附屬公司款項	7,326
應付關連方款項	882
	<b>29,808</b>

### 資本管理

本集團資本管理的主要目標乃確保本集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來最大回報。

本集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團可能調整支付予股東的股息，返還資本予股東或發行新股。本集團不受任何外部施加的資本要求所規限。年內管理資本的目標、政策或程序並無任何變動。

## 39. 財務風險管理的目標及政策(續)

### 資本管理(續)

本集團運用資本負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額包括計息銀行貸款及其他借貸，且須減去現金及現金等價物和受限制現金。於報告期間結束時資本負債比率如下：

### 本集團

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借貸	4,779,770	2,229,050
減：現金及現金等價物	(2,719,446)	(1,570,026)
減：受限制現金	(13,223)	(1,755)
債務淨額	2,047,101	657,269
權益總額	4,824,029	3,829,417
資本負債比率	42.4%	17.2%

## 40. 報告期後事項

於2011年2月，本公司一間附屬公司透過公開競投投得位於中國上海的一幅土地。該幅土地的代價約為人民幣2億2,400萬元。

## 41. 批准財務報表

董事會於2011年3月30日批准並授權刊發財務報表。

# 主要物業一覽表

## 主要投資物業

位置	用途	租期	本集團應佔權益
中國福建省 廈門市廈禾路第75號地塊 禹洲世貿國際一期	商用及停車位	長期租賃	100%
中國福建省 廈門市廈禾路第76號地塊 禹洲世貿國際二期	商用及停車位	長期租賃	100%
中國上海市 浦東新區金港路333號 禹洲金橋國際一期	商用	中期租賃	100%
中國上海市 浦東新區金豫路50弄 禹洲金橋國際二期	商用	中期租賃	100%
中國上海市 浦東新區金豫路及進賢路 禹洲金橋國際三期	商用	中期租賃	100%
中國福建省 廈門市海滄區 興港路西側A地塊	商用	長期租賃	100%
中國福建省 廈門市海滄區 興港路西側B地塊	商用	長期租賃	100%

# 主要物業一覽表

## 主要在建物業

位置	用途	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	竣工階段	預期竣工日期	本集團 應佔權益
中國福建省 福州市倉山區 城門鎮 龍江村	住宅及商用	706,397	365,512	在建	2011年至2013年	80%
中國福建省 福州市晉安區 鼓山鎮 洋裏牛山村	住宅及停車位	234,160	87,576	在建	2011年	60%
中國福建省 廈門市湖裏區 環島東路以南 湖裏大道以東	酒店	60,018	125,221	在建	2013年	100%
中國福建省 廈門市思明區 湖濱南路	辦公室	3,333	60,251	在建	2013年	100%
中國福建省 廈門市同安區 西柯鎮同集路	住宅及商用	90,750	480,252	在建	2012年	100%
中國福建省 廈門市 湖裏區枋湖	住宅及停車位	52,715	193,767	在建	2011年	98%
中國安徽省 合肥市肥西縣 桃花鎮染坊村 計劃路東北側 松林路以西	住宅及商用	446,757	1,148,560	在建	2014年	100%

## 主要持作銷售的竣工物業

位置	用途	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	竣工階段	預期竣工日期	本集團 應佔權益
中國福建省 廈門市 湖裏區枋湖	住宅及商用	26,367	93,556	已竣工	不適用	100%