



合景泰富地產

KWG PROPERTY HOLDING LIMITED  
合景泰富地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司) (股份代號: 1813)



二零零八年年報

# 目錄

2	公司資料
3	公司簡介
4	管理架構
5	財務摘要
6	2008年度大事回顧
8	榮譽及獎項
12	致股東的信
15	行政總裁報告
18	管理層討論與分析
33	董事及高級管理層簡介
36	企業管治報告
42	董事會報告
49	獨立核數師報告
50	合併財務報表
111	項目概覽
112	五年財務摘要

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

孔健岷先生(主席)  
孔健濤先生  
孔健楠先生  
李建明先生  
徐錦添先生  
何偉志先生\*

#### 獨立非執行董事

李嘉士先生  
戴逢先生  
譚振輝先生

### 公司秘書

徐錦添先生

### 合規顧問

大福融資有限公司

### 法定代表

孔健岷先生  
徐錦添先生

### 審核委員會

譚振輝先生(主席)  
李嘉士先生  
戴逢先生

### 薪酬委員會

孔健岷先生(主席)  
譚振輝先生  
戴逢先生

### 提名委員會

孔健岷先生(主席)  
譚振輝先生  
戴逢先生

### 註冊辦事處

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

### 香港主要營業地點

香港灣仔  
港灣道18號  
中環廣場64樓6407室

### 主要股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman)  
Limited  
Butterfield House, 68 Fort Street  
P.O. Box 705, George Town  
Grand Cayman KY1-1107  
Cayman Islands

### 股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716室

### 主要往來銀行

中國農業銀行  
中國銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
渣打銀行(中國)有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國民生銀行股份有限公司

### 核數師

安永會計師事務所

### 法律顧問

香港法例：  
盛德律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

### 網站

[www.kwgproperty.com](http://www.kwgproperty.com)

### 股份編號

1813 (香港聯合交易所  
有限公司主板)

\* 於二零零九年二月一日獲委任為執行董事

## 公司簡介

合景泰富地產控股有限公司（「合景泰富地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）於一九九五年成立，二零零七年七月在香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：1813），是廣州領先的大型房地產開發公司之一。自創立以來，合景泰富地產一直專注於高質素物業的開發、銷售和管理，主要目標客戶為中、高收入人士。

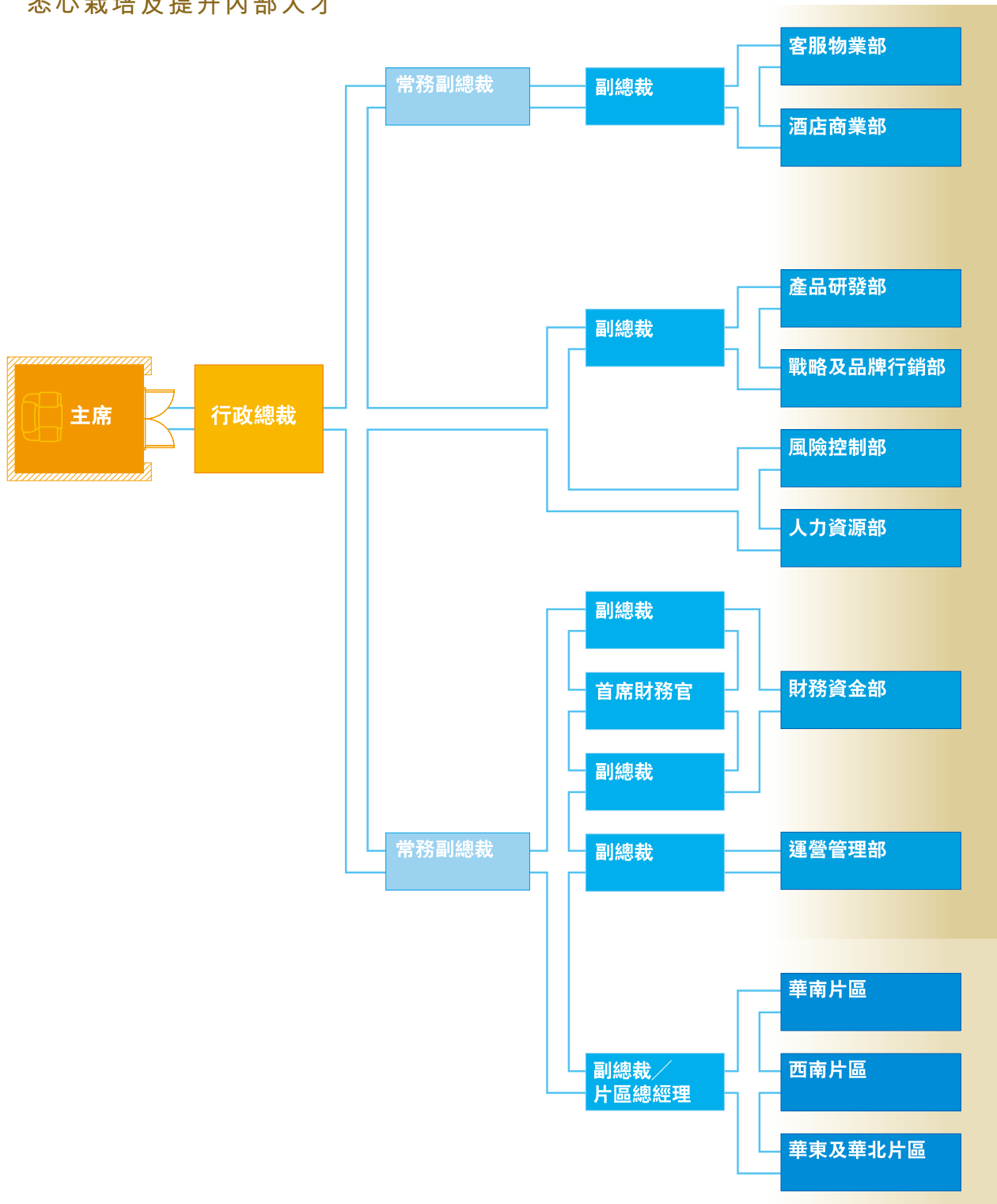
經過14年的發展，本集團已具有完整的開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、豪華別墅、洋房、服務式公寓、超甲級寫字樓、五星級酒店、高級購物中心等各種類別。本集團業務亦由傳統物業開發及銷售，擴展至資產經營及物業管理等發展領域；並形成以廣州為中心的華南區域、蘇州為中心的華東區域、成都為中心的西南區域、北京為中心的環渤海區域之發展戰略布局；其中蘇州及成都已有項目在售，預期北京項目也將於二零零九年內開售。

目前，合景泰富地產擁有能滿足未來4-5年發展所需的土地儲備，並且將在保證充足的現金流、保持健康的財務狀況和穩定的業務運營之前提下，謹慎適度吸納具有發展潛力的優質土地，為本集團未來的穩固發展奠定基礎。

展望未來，本集團專注於住宅型物業項目開發的同時，亦關注並逐步打造多元化物業開發組合，實行審慎的增長戰略，以期繼續以中、高端住宅物業為主力之同時，擴大如寫字樓、酒店及高級購物中心等長期持有型商業地產的實有比例，以平衡盈利組合，分散投資風險，確保恒穩發展。

## 管理架構

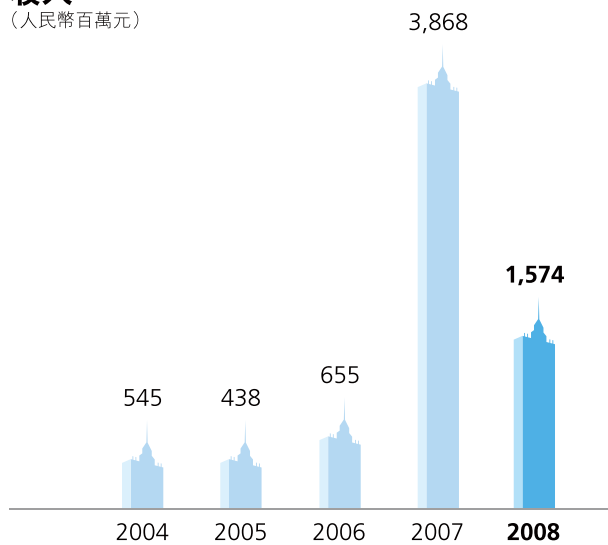
- 重視強勁的團隊合作和團結精神
- 分工清晰，職責任務清楚明確
- 悉心栽培及提升內部人才



## 財務摘要

### 收入

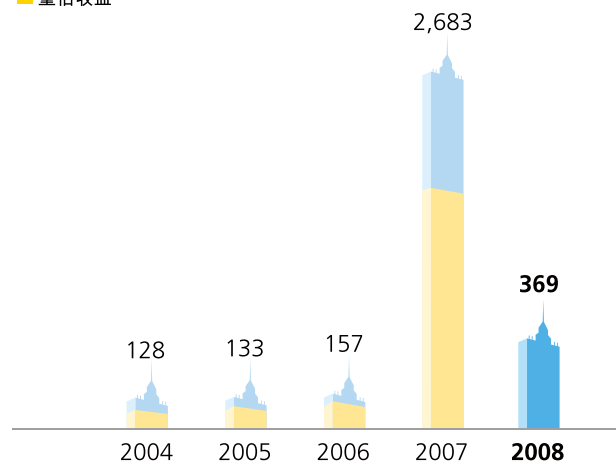
(人民幣百萬元)



### 股權持有人應佔利潤

(人民幣百萬元)

■ 純利  
■ 重估收益



	截至十二月三十一日止年度				
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
<b>合併業績</b>					
收入	1,574,214	3,868,136	654,632	437,748	544,962
股權持有人應佔利潤	368,532	2,683,055	157,156	132,995	128,403
股權持有人應佔每股基本盈利 (人民幣分)	14	120	9	不適用	不適用
<b>合併資產及負債</b>					
資產總額	21,766,788	18,974,533	4,406,334	2,844,626	1,911,476
負債總額	12,575,577	9,702,187	3,419,307	2,235,351	1,535,196

## 2008年度大事回顧

### 1月

透過拍賣形式新購入兩幅北京地塊，本集團正式拓展北京市場。



### 4月

本集團再度與喜達屋飯店與度假村酒店管理集團簽署合作協議，首度在蘇州開發第一家國際五星級的威斯汀酒店。



### 5月

本集團發起「汶川賑災助孤工程」，累積向四川地震災民捐款人民幣210萬元，同時與知名媒體及發展商聯手呼籲社會各界熱心參與該慈善工程。



## 5月

合景泰富地產榮膺香港著名財經雜誌「經濟一週」評選為「十大傑出內房股」之一。



## 10月

領峰，本集團另一個位於廣州市珠江新城核心商務區的地標性高端綜合型項目正式公開發售，首期全數合共201套豪宅，已於二零零九年一月全部售罄。



## 12月

增城新塘的景東國際城增城喜來登酒店舉行隆重的簽約及奠基儀式。





## 榮譽及獎項



- ◆ 廣東省房地產協會頒發的「中國改革開放三十周年廣東住宅建設30強」
- ◆ 《羊城晚報》頒發的「二零零八最具競爭力房地產企業大獎」
- ◆ 《廣州日報》頒發的「二零零八年度廣州市民十大最喜愛房地產品牌企業」
- ◆ 《中國地產經濟主流峰會組委會·專業媒體聯盟》頒發的「二零零八中國主流地產金鼎獎 — 中國藍籌地產領袖品牌」
- ◆ 《搜狐網》、《焦點房地產網》頒發的「二零零九中國地產新視角最具影響力品牌」
- ◆ 《網易》頒發的「中國地產新趨勢年會 — 中國地產新趨勢十大網民期待項目」
- ◆ 《新快報》頒發的「二零零八廣州最具影響力品牌」
- ◆ 「銀杏杯」 — 二零零八成都房地產推動力大獎年度慈善企業





- ◆ 中國企業評價協會頒發的「中國(珠三角)最具投資價值十大住宅樓盤」
- ◆ 《廣州日報》頒發的「二零零八年度廣州市民十大最喜愛樓盤」
- ◆ 《羊城晚報》頒發的「二零零八榜樣物業年度大獎」
- ◆ 《中國地產經濟主流峰會組委會·專業媒體聯盟》頒發的「二零零八中國和諧人居金築獎 — 中國年度超級豪宅」
- ◆ 《新快報》頒發的「二零零八年度廣州暢銷豪宅」
- ◆ 《南方都市報》頒發的「二零零八廣州金牌地產之『首善人居』獎」
- ◆ 《南方都市報》頒發的「二零零八年十一金牌戶型」



- ◆ 《中國地產經濟主流峰會組委會·專業媒體聯盟》頒發的「二零零八中國商業地產金殿獎 — 中國年度最佳寫字樓」



榮譽及獎項



- ◆ 中國企業評價協會頒發的「中國(珠三角)最具投資價值山水別墅」
- ◆ 《羊城晚報》頒發的「二零零八優秀物業·景觀獎」
- ◆ 《中國地產經濟主流峰會組委會·專業媒體聯盟》頒發的「二零零八中國和諧人居金築獎 — 中國年度最佳旅遊度假物業」
- ◆ 《信息時報》頒發的「二零零八新廣州十大經典美景樓盤」
- ◆ 《南方都市報》頒發的「二零零八廣州金牌地產之『首善人居』獎」
- ◆ 《南方都市報》頒發的「二零零八年十一金牌戶型」

- 
- ◆ 《信息時報》頒發的「二零零八年度最優秀安全管理獎」

- 
- ◆ 《南方都市報》頒發的「二零零八年十一金牌戶型」



# 瑜翠園

JADE GREEN GARDEN



- ◆ 《搜狐網》、《焦點房地產網》頒發的「二零零九中國地產新視角最具購買價值項目」
- ◆ 《新快報》頒發的「二零零八年度廣州暢銷戶型」
- ◆ 《南方都市報》頒發的「二零零八廣州金牌地產之「首善人居」獎」
- ◆ 《南方都市報》頒發的「二零零八年十一金牌戶型」

- ◆ 成都房地產第六屆金芙蓉杯「成都地產二零零九年值得期待樓盤」
- ◆ 《搜房網》頒發的「二零零九年成都最受網友期待樓盤」

- ◆ 《南方都市報》頒發的「二零零八廣州金牌地產之『首善人居』獎」
- ◆ 《南方都市報》頒發的「二零零八年十一金牌戶型」



## 致股東的信



孔健岷  
主席

### 致股東的信：

二零零八年是世界經濟發展進程中挑戰滿途的一年。源於二零零七年九月的美國次貸風暴，在經濟全球化的影響下，從發達國家傳導到新興市場和發展中國家，使二零零八年全球金融都面臨前所未有的危機與挑戰。面對如此複雜多變的考驗，中國經濟仍然在國民經濟、財政收入、物價穩控等多方面取得世所共睹的成績。為了積極應對國際金融危機，中國政府及時將宏觀調控的政策修訂為保持經濟平穩較快發展、防止經濟下滑，在下半年又果斷實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，採取一系列擴大內需、促進經濟增長、搞活流通、擴大消費等措施。與此同時，通過五次下

### 「二零零八年同樣是中國房地產市場發展不平凡的一年」

調金融機構存貸款基準利率、四次下調存款準備金率等方式，進一步加大了中國的銀行對企業的信貸支援，使中國經濟在二零零八年取得了國內生產總值超過30萬億元人民幣、同比增長9%，對世界經濟貢獻超過20%等一系列驕人成績，同時也為中國政府二零零九年初宣佈的國內生產總值保持8%的增長目標，奠定了堅實的基礎。

在國際、國內宏觀經濟雙重影響下，加上行業本身面對的困難，中國房地產市場在二零零八年經歷了全面的市場調整與行業整合。據國家統計局公佈的資料顯示，二零零八年全國各季度住房成交面積的同比調整幅度依次為-0.3%、-10.8%、-27.2%和-25.3%，成交金額的同比調整幅度為-5.2%、-4.9%、-33.9%和-26.0%。房地產市場按季急速調整與下滑引起了中央及地方政府的高度重視，二零零八年第四季度以來，地產行業明顯感受到政策的一百八十度轉向，由宏觀政策密集調控到再次被正式定位為「國民經濟的重要支柱產業」。此後，中央通過降息、調低稅費、購房財政補貼等一系列積極政策降低居民購房成本，政府更將促進房地產市場穩定健康發展確定為二零零九年七大重點工作之一。二零零九年三月，廣東出台《關於促進房地產市場平穩健康發展的若干意見》，推出了包括延長土地款繳納期限、鼓勵銀行給予開發商資金支援、允許分期繳納土地增值稅、降低和減免購房稅費等一系列措施，以鼓勵和振興房地產發展。上述這些措施均有效地恢復了居民購房的信心，降低了普通家庭的購房負擔，提振了整個房地產市場的活力。根據國家統計局資料顯示，二零零九年一至二月，全國商品住宅銷售額同比增長13.1%，商品住宅銷售面積同比增長1.1%。成交量漸趨活躍，以至成交價格逐步企穩，都證明了二零零九年初房地產市場呈現可喜的回升跡象。

二零零八年對合景泰富地產來說亦是不平凡的一年。面臨艱難的市場環境，本集團年度內的表現未如理想，全年錄得總營業收入為人民幣15.742億元，淨利潤為人民幣3.685億元。截至二零零八年底，本公司持有現金為人民幣13.73億元，資產負債率約50.3%，仍然保持著同行業內較健康的財務水平。合景泰富地產依然秉持長遠審慎的發展戰略，在區域拓展，以至內部提升營運效率方面，皆取得了不俗的成績。本公司在保障資本結構穩定性的基礎上，以極為審慎的態度進行適當的區域拓展，一方面保持並加強在廣州區域的競

### 「面對市場環境變化，本公司全力保證安全運營與穩步發展」

爭力，另一方面適度拓展到其他區域；在內部營運方面，本公司在市場整固期全面加強資訊管理系統，藉此提升企業整體運營效率，為補充在二零零七年上市後因擴大及發展外地市場所需的管理需求，本公司又適當地廣納賢才，全方位整合企業架構，相對二零零七年而言，企業發展更為全面，業務基礎進一步提升。

本公司於報告期內，專注於鞏固既有競爭優勢，提升自身的專業能力，並全面提升企業核心競爭力，具體舉措包括：(1)繼續鞏固廣州市場物業開發領先地位之餘，全面推動西南、華東及華北等現有拓展區域的項目開發；(2)提升運營效率，形成集團與區域的互動有效管理模式；(3)繼續保持包括中高端住宅、服務式公寓、別墅、五星級酒店、寫字樓、高端購物中心等多元化產品在內的均衡物業組合；(4)優化人力資源架構，

引進高質素綜合管理團隊；(5)全力提升在各區域的品牌影響力與品牌認可度；(6)提升資訊管理系統；及(7)升級物管服務體系，全面提高客戶滿意度。我們堅信，對內部完善的不懈努力，是合景泰富地產未來核心競爭力的重要基礎。

報告期內，本公司全力保證安全運營與穩步發展，於廣州、蘇州等地相繼推出的多個中高端項目，仍於逆市中取得令人欣慰的銷售成績。截至二零零八年十二月三十一日，本公司土地儲備為約623萬平方米，能夠滿足未來4-5年均衡發展需求，此適量的土地儲備符合本公司一貫堅持的審慎拓展理念，使我們能夠在此均衡業務組合的基礎上，審慎而恆穩地發展。面對二零零九年市場依然潛在各種不確定因素，合景泰富地產仍將恪守穩健謹慎的土地策略，繼續保證以健康的資金狀況和穩定的運營面對未來市場。略為欣喜的是，進入二零零九年，盡管很多新項目於二零零九年第二季度才會推出，我們於二零零九年第一季仍錄得理想的銷售業績，使我們對二零零九年市場更加審慎卻充滿信心。

儘管全球經濟發展仍然面臨著眾多不確定的因素和嚴峻考驗，我們對二零零九年中國經濟發展與房地產行業形勢卻持謹慎樂觀的態度。我們相信影響中國未來發展的戰略機遇仍然存在，中國經濟保持平穩較快發展的總體格局不變，決定中國房地產行業長期發展的基本因素和良性趨勢亦沒有發生根本性改變，中國政府對關係國計民生的房地產行業仍將抱着扶持與鼓勵的決心和方向。這些客觀的因素，都不會因為這場金融危機而逆轉，而當前遇到的困難，也只是任何前進道路中都必然面對的問題。金融危機給中國經濟發展提出了前所未有的挑戰，也給中國房地產行業帶來了反思的空間。合景泰富地產將會一如既往地秉持「以心

## 致股東的信

築家·創建未來」的發展理念，恪守積極前瞻、穩健拓展的經營理念，把二零零八年市場艱辛環境中的收穫與體驗變為企業發展的寶貴經驗與財富，把對未來眾多不確定市場因素估計得更全面，把企業應對長遠發展的種種措施考慮得更完善，在變化的形勢中蓄積力量，在力量的蓄積中等待機遇。

隨著二零零七年本集團在廣州以外的區域拓展，以及二零零八年積極建立作為全國性房地產開發商所需具備的管理系統和運營團隊，我們相信二零零九年會是企業開始收穫成果的一年，期待為股東帶來更加滿意的成績。

最後，希望藉此機會感謝本集團各股東、投資者、商業夥伴和客戶在過去一年對合景泰富地產的鼎力支持和信任，並對全體員工於過去一年付出的努力與貢獻致意。憑藉獨有的競爭優勢、清晰的發展策略、優秀的管理團隊及充足的土地儲備，合景泰富地產期望於未來能與股東分享本集團經年累積的豐碩成果，攜手邁向更輝煌的發展里程。

主席

孔健岷

二零零九年四月十七日

## 行政總裁報告

尊敬的各位股東：

二零零八年，受全球金融危機所波及，以及國家上半年貫徹宏觀調控，「抑制過熱」的政策，中國房地產市場經歷了深幅調整。上半年房地產市場延續了二零零七年末以來的市場調整，導致價格相對下滑，市場成交量放緩，這個情況在之前市場過熱的大中型城市尤為明顯。自第三季度起，市場各項指標快速下行的趨勢引起國家及地方政府的高度重視，對房地產行業的調控政策亦由此前的抑制模式轉向「促進房地產市場穩定健康發展」。伴隨第四季度眾多鼓勵政策出台，二零零九年首三個月各大城市的成交量和成交價格紛紛回升與企穩，這不僅顯示政府一系列促進房地產市場健康平穩發展的積極政策初見成效，更使「穩定發展」成為二零零九年中國房地產市場的政策目標。

報告期內，由於上述整體經濟環境突變及中國房地產行業自體調整等眾多因素交織，本集團的業績表現亦受到不利影響，其主要原因來自於五個方面：(1)由於受國際金融危機及國內房地產市場交易量與成交價格雙重受挫的不利因素影響，使本集團原定年內銷售目標未達預期；(2)上半年國內偏緊的信貸政策，加上本集團在廣州以外區域項目的銷售放緩和工期調整，使本集團年度總體工程進度受到較大影響，進而使年內可銷售建築面積、整體竣工及交付總建築面積均有不同程度減少；(3)原定年度計劃推售項目當中，相當部分均位於城市近郊地段，而年內市場總體成交低迷和市場信心下滑的態勢，買家暫時擱置購買近郊項目的趨勢明顯，不利於近郊項目銷售；(4)本集團自二零零八年開始進行區域拓展，使人力資源儲備、跨區域運

營管理、區域協同開發能力等方面均面臨挑戰；(5)進入下半年全球經濟危機進一步蔓延，加之第三季度市場成交低迷，市場觀望情緒加重，本集團各地項目銷售均較為緩慢。上述原因，均不同程度地影響了本集團年度業績及表現。

面對二零零八年國內外金融形勢的急促變化，以及房地產市場自身的行業調整，本集團積極應對，合理前瞻，採取靈活有效的措施實現企業全面提升，使企業處於更為穩健的財務與運營狀態，在不甚理想的整體市場環境中，依然在多方面取得了令人欣慰的成績。

### 堅持穩健運營 保持足夠的現金狀況

報告期內，本集團始終關注並保持安全的資金水平。基於對市場的感知與前瞻，本集團在「積極拓展」與「安全運營」之間努力取得平衡，堅持以現金流為核心，開源節流，著眼長遠，在市場整體環境不明朗的情況下確保經營的穩健性與安全性。在此基礎上，本集團不斷完善資金管理機制，通過三級計劃管控機制、成本管理機制和資金計劃管理模式，進一步提升了資金使用效率和資金管控力度。截止二零零八年十二月三十一日，本集團持有現金為人民幣13.73億元，淨資產負債率約為50.3%，無論是現金持有量，還是資產負債比，均保持在行業內較健康和合理水平。與此同時，由於多年來一貫堅持的穩健經營的企業品質，使本集團繼續得到銀行的支持，並保持與銀行的良好合作關係，更從一定程度上加強了本集團運作的潛在資金保障。二零零九年，本集團將從進一步從提高資金獲取渠道考慮，繼續保持同國內銀行有力的合作關係，獲取更多國內銀行的支持。



## 行政總裁報告

### 繼續秉持審慎的土地儲備與積極的區域拓展策略

報告期內，本集團繼續保持審慎的土地儲備策略，於二零零八年一月透過土地拍賣在北京取得一幅優質地塊，建築面積約49萬平方米，本集團佔100%權益。再加上二零零七年底取得廣州增城一幅優質地塊，（當中本集團佔51%權益），權益總建築面積約130萬平方米，截至二零零八年十二月三十一日，本集團土地儲備總量為約623萬平方米。位於廣東、江蘇、四川、北京和海南的面積比例分別為46%、18%、23%、8%和5%。至此，本集團已初步形成以廣州為中心的華南區域、以蘇州為中心的華東區域、以成都為中心的西南區域以及以北京為中心的環渤海區域的戰略發展佈局。本集團未來會繼續鞏固在已立足的區域內發展。

### 保持領先設計與高質素產品的創造力，憑藉對市場的高度瞭解和把握力，繼續維護並贏得更多的市場認可

卓越設計與高質素產品一直是集團重要的核心競爭力之一。報告期內，憑藉創新的開發理念和成熟的專案開發能力，在住宅市場全面放緩的二零零八年，本集團新開發項目依然取得了良好的市場回應與認可。本集團於上半年推出的蘇州朗悅灣、廣州瑜翠園等項目，均取得了同類產品中不俗的銷售業績。下半年於廣州珠江新城CBD推出的全新高端綜合項目領峰，更是於逆市中取得了開盤三月內200多套豪宅全部售罄的優異成績。與此同時，本集團及旗下項目於報告期內榮獲的多項殊榮：本集團榮獲中國房地產測評中心頒發的「2008中國房地產開發企業500強」；廣州領峰榮獲《南方都市報》頒發的「金牌豪宅樓盤」、「金牌規劃樓盤」；廣州天湖峰境榮獲《羊城晚報》頒發的「2008優秀物業·景觀獎」；成都疊翠峰獲得第六屆金芙蓉杯「成

都地產2009值得期待樓盤」等等，眾多獎項不僅是業界對本集團產品的褒揚，更是本集團產品獲得市場及消費者認可的良好佐證。在不斷提高新產品創造力的同時，本集團也同時加強了對現有產品的不斷完善。為積極順應市場變化，本集團採取了更加細緻化的產品完善手段並進一步降低建築成本，通過現有產品結構分析、戶型優化調整、完善項目配套等措施對一些現有項目進行全面完善，使之更切合目標客戶群的需求，更切合市場的需要。

### 優化本集團組織架構，多方位引進優秀人才，全面提升運營效率，管理機構和風險控制

本集團於報告期內進一步完善自身架構，全力打造與當前企業發展規模相適應的組織架構。通過本集團及城市公司的跨區域人力資源整合，形成了集團、城市公司和項目為基本架構的三級組織架構。通過集團戰略統攬、城市公司全面管控、項目負責具體操作的管理模式的施行，實現了更加高效的內部治理與更為清晰的職能分工。與此同時，報告期內，本集團全面加大人力資源的投入，通過多方位引進優秀人才，進一步實現了本集團管理團隊的專業化和多元化。

## 全面提升資訊管理系統和資訊化客戶關係管理系統

報告期內，本集團內部資訊化管理系統全面升級，構建最新資訊化辦公平台，整合不同業務系統協同辦公，並在此基礎上引入項目運營、財務管控、人力資源和集中辦公等四套資訊化管理系統，全面提升了本集團內部的資訊化管理水平和整體運營效率。此外，我們還依託資訊化運營平台，建立起系統規範的客戶關係管理體系，將一站式客戶服務與「全方位管家服務」理念相結合，全力提升本集團品牌服務口碑。

## 未來展望

我們相信，國際金融大環境的負面影響在二零零九年將依然存在，國內經濟與房地產市場依然存在著不確定與不可預知因素。儘管如此，本集團對中國房地產市場的長期良性發展依然持有謹慎樂觀態度。管理層認為，決定中國房地產市場發展的城市化進程、結構性需求及居住模式變遷等深層客觀因素，皆有利於中國房地產市場長遠發展。我們相信，在國家「促進房地產市場穩定健康發展」的宏觀政策指引下，在政府大力鼓勵消費和寬鬆貨幣政策的積極帶動下，房地產市場的長期發展前景依然值得期待，而高性價比的好產品也一定能夠一如既往地贏得市場和消費者的認可。

企業無法改變市場，卻可以在合理前瞻的前提和基礎上，以更加理性的心態去適應市場變化。本集團對此有堅定不移的信心。二零零八年的市場儘管艱辛重重，但本集團依然在年末保持了穩健的財務資金狀況和穩定的企業發展。二零零九年，本集團將繼續保持良好的資金狀況，把握合理的拓展進度，繼續堅守審慎的土地策略和在城市核心地段獲取高開發價值的土地儲

備理念，在適當的市場環境下加快發展現有的項目，以期用充足的現金流捕捉市場隨時可能出現的機遇，繼續保持合理均衡的產品組合，進一步鞏固和提升產品在行業內的競爭優勢與品牌影響力，採取更為靈活的銷售策略，進一步提升成本控制能力、內部運營和企業管治水平，不斷增強本集團的市場應變能力和可持續發展能力。全力以赴，迎接新的市場機遇，將合景泰富地產對精緻居住文化的追求和探索，呈現給更多的消費者。

## 致謝

合景泰富地產穩健成長的每一步，全賴股東鼎力支持，以及各級員工的盡忠職守，本人謹代表董事會致以衷心的感謝。同時，董事會亦向關注和支援合景泰富地產發展的所有股東及客戶表示誠摯的謝意。

行政總裁

孔健濤

二零零九年四月十七日

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

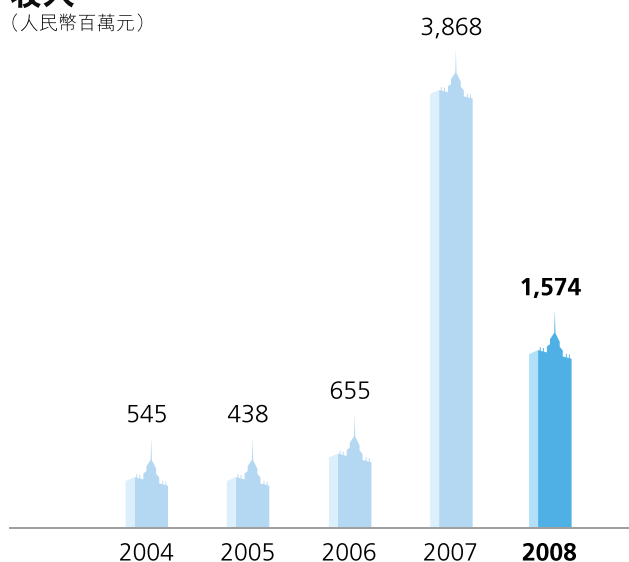
本集團的收入主要包括(i)物業銷售的除營業稅後所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額及(iii)物業管理費收入。收入主要來自三個業務分部：物業開發、物業投資及提供物業管理服務。

於二零零八年的收入約人民幣1,574,200,000元，較二零零七年約人民幣3,868,100,000元減少59.3%，此乃由於二零零八年物業銷售的已交付總建築樓面面積（「總建築面積」）減少所致。

於二零零八年，物業開發、物業投資及物業管理服務的收入分別約為人民幣1,471,200,000元、人民幣74,500,000元及人民幣28,500,000元。

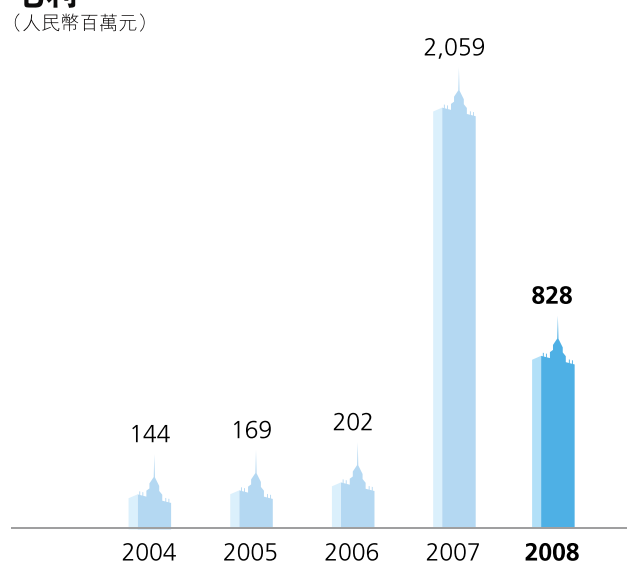
#### 收入

(人民幣百萬元)



#### 毛利

(人民幣百萬元)



**物業開發**

二零零八年物業開發收入由二零零七年約人民幣3,846,800,000元，減少61.8%至約人民幣1,471,200,000元，此乃主要由於已交付總建築面積由二零零七年的332,329平方米，減少59.8%至二零零八年的133,531平方米所致。二零零八年的已交付總建築面積下降，主要是由於本集團其中兩個原計劃於二零零八年竣工的房地產開發項目，因受工程進度延緩影響，令整體竣工及交付的總建築面積減少。此外，二零零八年的中國房地產市場放緩，導致物業成交數量及價格下調，亦無可避免地影響了本集團若干項目的銷售表現。二零零八年，全球出現經濟危機，再加上中央政府實施宏觀調控政策，而信貸越趨緊縮，導致中國物業市場迅速下滑，本集團為應付此等突然變壞的經營環境，故調整了自身的發展步伐。本集團部份中檔項目尤其受如此疲弱的經營環境所影響。儘管市場氣氛疲弱，我們已交付的總建築面積減少，但本集團仍能維持已確認物業平均售價於高水平達每平方米人民幣11,017.7元，而二零零七年則為每平方米人民幣11,575.3元。

**物業投資**

二零零八年物業投資收入由二零零七年約人民幣11,600,000元，增加542.2%至約人民幣74,500,000元，此乃主要由於本集團的主要投資物業國際金融廣場（「IFP」）已於二零零七年七月竣工及交付，使二零零八年已出租的物業數目增加所致。

**提供物業管理服務**

二零零八年提供物業管理服務收入由二零零七年約人民幣9,700,000元，增加193.8%至約人民幣28,500,000元，主要由於管理的物業數目增加所致。

**銷售成本**

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

銷售成本由二零零七年約人民幣1,809,200,000元，減少58.7%至二零零八年約人民幣746,400,000元，主要由於已售物業的成本隨著已交付的總建築面積減少而整體下降所致。

每平方米的土地成本由二零零七年的人民幣1,327.8元，下降至二零零八年的人民幣1,117.6元，主要由於二零零七年交付了一部份土地成本較高的IFP以及豪宅項目譽峰所致，此兩個項目均位於廣州市黃金地段珠江新城。

每平方米的建築成本由二零零七年的人民幣3,790.5元，增至二零零八年的人民幣4,152.8元，主要因為整體物料成本上漲所致。

## 管理層討論與分析

### 毛利

本集團的毛利由二零零七年約人民幣2,058,900,000元，下降59.8%至二零零八年約人民幣827,800,000元。毛利下降與二零零八年總收入減少一致。儘管二零零八年已交付的總建築面積減少，但本集團的毛利率仍能維持於52.6%的水平（二零零七年：53.2%）。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由二零零七年約人民幣206,500,000元，減少27.1%至二零零八年約人民幣150,600,000元，主要包括出售投資物業收益約人民幣44,800,000元、利息收入約人民幣23,500,000元及淨匯兌收益約人民幣73,700,000元。

二零零八年出售投資物業收益增加了224.7%，即約人民幣31,000,000元，此乃由於在二零零八年出售現有項目之零售商舖單位及停車位的總建築面積比二零零七年的增加所致。

### 銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本由二零零七年約人民幣65,400,000元，增加36.9%至二零零八年約人民幣89,500,000元，主要由於本集團於二零零八年的新項目，如蘇州朗悅灣、從化上城灣畔、天湖峰境二期及領峰的廣告宣傳增加，令整體廣告開支由二零零七年約人民幣44,800,000元，增加43.1%至二零零八年約人民幣64,100,000元所致。然而，二零零八年銷售及營銷人員的薪酬及福利則由二零零七年約人民幣14,200,000元，下降至約人民幣10,000,000元，主要由於二零零八年的物業銷售佣金減少所致。

### 行政開支

本集團行政開支由二零零七年約人民幣148,100,000元，增長15.4%至二零零八年約人民幣170,900,000元，主要由於本集團為達致其長遠目標，因此增聘人才以作迅速發展所致。本集團於蘇州、成都、北京及海南成立了合共四所片區辦事處。儘管二零零八年的中國房地產市場下滑，但本集團相信人才乃日後業務增長的重要元素，他們能夠為本集團抓緊迎面而來的機遇。此外，本集團也為員工提供多方面的培訓，設立獎勵計劃，建立具團體精神的企業文化，提升員工的歸屬感，為公司長線發展做好準備。

### 其他營運開支淨額

本集團其他營運開支由二零零七年約人民幣1,100,000元，增加63.6%至二零零八年約人民幣1,800,000元，主要由於本集團住宅開發項目的設施，如會所及餐飲設施等的營運成本增加所致。

**投資物業公允值虧損淨額**

受全球金融危機拖累，中國房地產市場迅速下滑，加上缺少新的重大投資物業，本集團於二零零八年錄得投資物業公允值淨虧損約人民幣23,600,000元（二零零七年：收益約人民幣2,288,500,000元）。

**融資成本**

本集團融資成本由二零零七年約人民幣18,700,000元，減少100.0%至二零零八年的零元，主要反映二零零八年相關項目的借貸成本已資本化。

**稅項**

稅項由二零零七年約人民幣1,637,800,000元，減少79.4%至二零零八年約人民幣337,100,000元，主要由於二零零八年母公司股權持有人應佔利潤下降，以及因物業銷售減少而令土地增值稅撥備減少所致。二零零八年投資物業公允值收益下降導致遞延稅項減少，也是稅項減少的原因。

**母公司股權持有人應佔利潤**

本集團的母公司股權持有人應佔利潤由二零零七年約人民幣2,683,100,000元，減少86.3%至二零零八年約人民幣368,500,000元。二零零八年的淨利潤率由二零零七年的69.4%下降至23.3%，主要由於二零零八年投資物業公允值收益下降至為淨虧損約人民幣23,600,000元，而二零零七年則錄得收益約人民幣2,288,500,000元。撇除公允值收益或虧損之影響，二零零八年，本集團的母公司股權持有人應佔利潤為約人民幣386,200,000元，對比二零零七年之約人民幣966,700,000元。淨利潤率分別為二零零八年的24.4%及二零零七年的25.0%。

**流動資金、財務及資本資源****現金狀況**

於二零零八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行存款的賬面金額約為人民幣1,373,000,000元（二零零七年十二月三十一日：約人民幣3,436,000,000元），較二零零七年十二月三十一日下降60.0%。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於二零零八年十二月三十一日，受限制現金的賬面金額約為人民幣205,900,000元（二零零七年十二月三十一日：約人民幣147,400,000元）。

## 管理層討論與分析

### 借款及本集團的資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團的總借款額約為人民幣5,994,200,000元，其中約人民幣1,058,900,000元須於一年內償還，約人民幣4,751,800,000元須於兩年至五年內償還，以及約人民幣183,500,000元須於五年後償還。

於二零零八年十二月三十一日，本集團約人民幣3,669,100,000元的銀行貸款乃以本集團賬面總值約人民幣4,791,100,000元的物業、廠房及設備、土地使用權、投資物業、在建物業及持作銷售用途的竣工物業作抵押。

除於二零零八年十二月三十一日約1,038,000,000港元的已抵押貸款結餘以港元計算外，本集團全部銀行貸款的賬面金額均以人民幣計算。於二零零八年十二月三十一日，本集團的全部借貸乃按浮動利率計息。

### 負債比率

負債比率乃按借款淨額（總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金）除以總權益計算。於二零零八年十二月三十一日，負債比率為50.3%（本集團於二零零七年十二月三十一日處於淨現金水平）。二零零八年的負債比率上升乃主要由於開發新物業項目而引致持續籌集新借貸所致。

### 匯率波動風險

本集團主要在中國營運，所以其大部分收入與開支均以人民幣計值。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到（其中包括）中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣一直按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，包括美元及港元。

於二零零八年，儘管人民幣兌換美元及港元的匯率持續上升，董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

### 或然負債

- (i) 於二零零八年十二月三十一日，本集團就若干買家的按揭融資而提供擔保的或然負債約人民幣1,624,900,000元（二零零七年十二月三十一日：約人民幣1,558,100,000元）。此乃就銀行授出的按揭額度而提供的擔保，該等按揭額度涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家如未能支付款項，相關物業的可變現淨額足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 根據本集團與有關中國國土資源局所簽訂的土地使用權出讓合同，在本集團根據各土地使用權出讓合同全數支付土地出讓金後，本集團將可按合同獲授若干土地的土地使用權。根據該等土地使用權出讓合同的條款，倘延遲支付土地出讓金超過指定時間，有關中國國土資源局可終止土地使用權出讓合同、重新處理有關土地及亦可能索取賠償。本集團已向有關中國國土資源局申請延遲支付未繳清土地出讓金。截至本年報日期，本集團並無接獲有關中國國土資源局發出有關其有意終止土地使用權出讓合同及索取賠償的通知。根據本公司中國法律顧問的法律意見，本公司董事認為，土地使用權出讓合同仍然生效，並截至二零零八年十二月三十一日，由於產生有關責任的可能性被釐定為極低，故並無為該等賠償申索作出撥備。

## 僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團僱用總數約1,700名僱員。截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，總員工成本總額約為人民幣94,400,000元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃（根據強制性公積金計劃條例為香港僱員設立）或國家管理的退休金計劃（為中國僱員設立）外，會按個別僱員的表現評價贈予花紅及現金。

於二零零八年十二月三十一日，並無根據二零零七年六月十一日採納的購股權計劃授出、行使或取消購股權。

## 業務回顧

### 市場環境

自從二零零七年年底，美國次按市場開始崩潰，對全球經濟造成的衝擊前所未見。二零零八年，美國及歐洲等世界主要金融市場瓦解，為信貸市場、資金流向與流動性均造成深遠影響，對各行各業產生骨牌效應。二零零八年，縱使中國經濟一直與全球其他經濟體系緊密相連，但仍然錄得不俗的增長。

中國房地產市場經歷了艱辛的二零零八年。全球經濟危機爆發之前，中國中央政府採取一連串的宏觀措施，抑制過熱的房地產市場。鑒於有關措施於二零零八年開始見效，同年爆發的全球經濟危機使市場氣氛驟降，中國房地產市場大受打擊。二零零八年，物業成交量與價格水平急瀉。據國家統計局公佈的資料顯示，二零零八年全國各季度住房成交面積的同比調整幅度依次為-0.3%、-10.8%、-27.2%和-25.3%，成交金額的同比調整幅度為-5.2%、-4.9%、-33.9%、和-26.0%。二零零八第三季度起，國家調控政策從上半年的「抑過熱」過渡為下半年的「保增長」。



## 管理層討論與分析

中國房地產行業方面，中央和地方政府相繼採取了降低稅費及利息、調整購房首付及購房財政補貼等積極的財稅政策穩定市場。具體政策體現為中國央行繼四次調低存款準備金率後，連續五次將貸款基準利率調低，財政部下調居民首次購房契稅，而國內部分城市則實行了購房入戶、不同等級的財政補貼，減免個人稅收等，這些努力都有助於刺激市場的交易量，對緩和市場壓力具有積極穩定性作用。在中央及地方政府聯手「保增長」政策方向下，整體中國房地產市場基本實現了理性回歸並轉向穩定發展的態勢。

推行種種經濟及房地產行業措施後，二零零九年初，國內房地產市場逐漸回暖，圍繞中央「擴內需、調結構、保增長」的總體要求，各地方政府進一步出臺相關有利政策。二零零九年首兩個月，成交量及總銷售面積較二零零八年同期，分別增長13.1%及1.1%，初步顯示房地產市場已逐步走出谷底。鑒於二零零八年的經營環境極為惡劣，故本集團的財務業績無可避免地未符理想。然而，本集團一直致力實行決心推行的區域性拓展戰略，取得理想的進展，為集團二零零九年及未來的發展做好準備。具體的措施包括：

1. 鞏固廣州市場之領先地位，交付本集團重點項目譽峰及天湖峰境，以及成功推出領峰，同時大力推動我們新進軍地區的發展，如成功推出蘇州的朗悅灣；
2. 保持產品設計、成本監控及品牌管理的競爭優勢，此乃本集團能夠不斷推出新項目的關鍵要素；
3. 保持中高端產品之均衡物業組合，以迎合每個項目目標客戶的需要，並維持一個包括住宅、寫字樓、酒店及購物中心等產品之均衡物業組合；
4. 提升運營效率，在中國西南（成都、海南）、華東（蘇州）、華北（北京）設立片區辦事處，連同廣州總部，組成業務中心網絡，有助我們繼續於各片區拓展業務；
5. 提升管理團隊的質素，招攬具相關領域經驗的資深專才加入本集團，並改善管理信息系統及營商程序；及
6. 維持嚴謹的財政紀律，留意現金流及舉債能力，不斷累積財務資源，在緊縮的信貸環境下尤其重要。

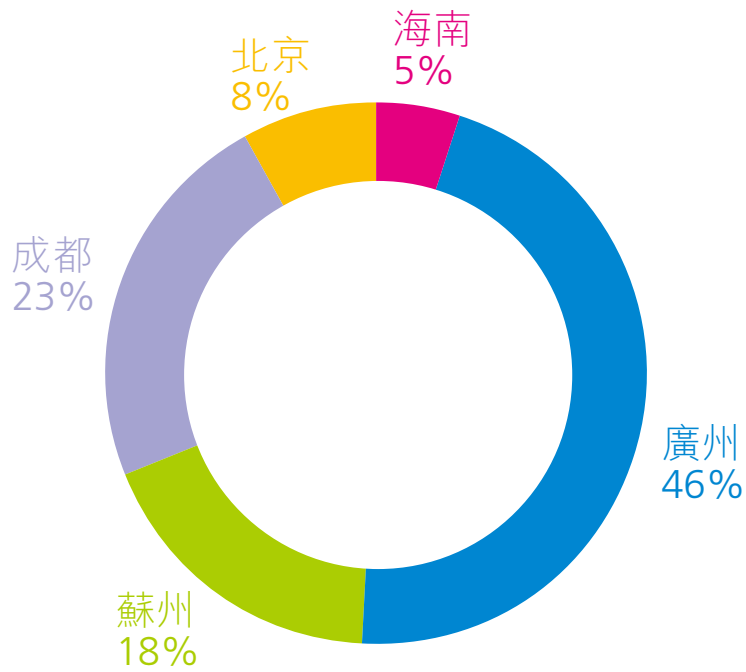
成功實行上述措施後，本集團相信，其已準備就緒迎接目前市場的挑戰；當中國以至全球的經濟於二零零九年及以後全面復甦，本集團定能全力把握新機遇。

### 土地儲備

二零零九年，本集團將繼續秉持審慎的土地擴充策略，保持多元化土地獲取渠道，致力取得具極佳增長潛力的城市黃金地段優質地塊，以增強項目的區位附加值和產品的地域附加值，從而進一步穩固本集團的可持續發展能力。二零零八年，我們於北京透過拍賣方式增加本集團權益總建築面積約49萬平方米的土地面積，連同於二零零七年年底在增城收購的本集團應佔總建築面積約130萬平方米土地，截至二零零八年十二月三十一日，本集團應佔土地儲備總建築面積約為623萬平方米，足夠本集團未來四至五年持續穩定發展需求。

### 多元化的土地儲備組合 (於二零零八年十二月三十一日)

本集團應佔總建築面積 (按地域劃分)



管理層討論與分析



## 北京

## 華北片區

順義香悅四季

1個項目

應佔總建築面積：約490,000平方米

## 蘇州

## 華東片區

朗悅灣  
晶藍上城  
B及C地塊

3個項目

應佔總建築面積：約1,150,000平方米

## 成都

## 西南片區

疊翠峰  
萬景峰  
成都譽峰

4個項目

應佔總建築面積：約1,724,000平方米

## 海南

陵水縣清水灣項目

## 廣州

## 華南片區

領峰  
匯峰  
天湖峰境二期  
上城灣畔  
瑜翠園  
朗悅君廷  
科匯發展中心  
領匯創展商業中心  
景東國際城  
獵德項目  
J2-2項目

11個項目

應佔總建築面積：約2,865,000平方米

## 管理層討論與分析

## 開發中項目

截至二零零八年十二月三十一日，本集團共有16個正在進行或計劃進行的發展項目，分別位於廣州、蘇州、成都、北京、海南等區域。

城市(區)	項目	物業類型	本集團權益		本集團 所佔權益 (%)
			總建築面積 (千平方米)	擁有之 總建築面積 (千平方米)	
廣州	領峰	高端綜合性項目：豪宅／服務式公寓／ 5星級酒店	161	161	100
廣州	獵德	高端綜合性項目：酒店／服務式公寓／ 寫字樓／商場	573	191	33
廣州	J2-2	高端綜合性項目：酒店／服務式公寓／ 寫字樓／商場	145	73	50
廣州	瑜翠園	中高端住宅	107	53	50
廣州	科匯發展中心	寫字樓	320	320	100
廣州	天湖峰境二期	低密度獨棟別墅／聯排別墅／洋房／ 5星級酒店	345	345	100
廣州	上城灣畔	聯排別墅／中高端住宅	299	299	100
廣州	景東國際城	大型綜合性項目：中高端住宅／ 獨棟別墅／聯排別墅／商業物業	2,548	1,299	51
蘇州	朗悅灣	聯排別墅／中高端住宅	215	215	100
蘇州	晶藍上城	中高端住宅	147	147	100
蘇州	B/C地塊	高端住宅／酒店／寫字樓	788	788	100
成都	疊翠峰	高端住宅	49	32	65*
成都	萬景峰	中高端住宅	509	509	100
成都	成都譽峰	高端綜合性項目：住宅／酒店／ 服務式公寓／寫字樓／商場	873	567	65*
北京	順義香悅四季	中高端住宅	490	490	100
海南	陵水縣清水灣	酒店／別墅	293	293	100

\* 待轉讓交易完成後，該項目將由本集團100%擁有

## 投資物業及酒店

回顧年內，本集團適度調整了在建酒店及投資性物業的開發進度，以保證更加充裕的資金狀況，以及配合市場具體需求情況。長遠而言，本集團將繼續開拓多元化物業投資商機，保持均衡的產品組合，期望將長期持有的酒店、商鋪、購物中心、寫字樓的業務比例衡穩保持在本集團總收入的約20%。

於回顧年內，本集團來自投資寫字樓及商鋪物業租賃方面的營業額為約人民幣74,500,000元（二零零七年：約人民幣11,700,000元）。

### (1) 酒店

截至二零零八年十二月三十一日，本集團共有3間位於廣州的高星級酒店在建，另有6家高星級酒店和2間高端大型購物中心在籌劃中，分別位於廣州、蘇州、成都和海南。為保證本集團旗下酒店的高品質服務，本集團與國際知名酒店管理集團 – 喜達屋合作並簽訂管理協議，就本集團旗下位於廣州的W酒店、喜來登花都度假酒店、福朋喜來登商務酒店及增城喜來登酒店，以及位於蘇州的威斯汀酒店提供酒店及相關服務式公寓經營及管理服務。



#### W酒店

- 位置 – 廣州珠江新城
- 預計開業時間 – 二零一零年
- 客房數量 – 302間
- 星級 – ★★★★★

#### 花都喜來登度假酒店

- 位置 – 廣州花都
- 預計開業時間 – 二零零九年下半年
- 客房數量 – 97間
- 星級 – ★★★★★



#### 福朋喜來登酒店

- 位置 – 廣州天河
- 預計開業時間 – 二零零九年下半年
- 客房數量 – 310間
- 星級 – ★★★★★

## 管理層討論與分析



### (2) 已建成及供出租的投資性物業

為保持IFP自二零零七年出租以來一貫的高端租戶組合，本集團繼續把握優質精選原則，目前主要簽約及意向租戶包括20多間中外銀行、多間跨國公司駐廣州辦事機構，以及意大利領事館等外交機構。

## 業務展望

本集團對中國經濟及中國房地產市場的前景，依然持有堅定不移的信心。從房產行業整體發展來看，決定行業基本面的深層因素並未發生根本性變化，隨著本世紀中國工業化和城市化的進程，以及房地產市場客觀存在的顯性需求與不斷增長的潛在需求，房地產市場會在一定的調整期後繼續其良性發展。

面對市場機遇與挑戰，合景泰富地產將繼續圍繞以下四大方面重點工作，以全面保障二零零九年各項經營任務與指標的順利實現，並為長遠增長和發展打下更加堅實的基礎。



#### 緊貼市場 繼續專注於打造核心地段高質素產品

對高質素產品的堅持和把握，是滿足客戶需求與市場認可的必然要求，也是合景泰富地產保持產品領先地位、做精做強的必經之路。本集團將一如既往地專注於城市核心地段之高質素物業開發、專注於符合目標消費群需求產品和引領市場產品的研發，使產品結構與市場需求類型更匹配，用更佳的产品贏得更加廣泛的市場認可，用更卓越的品質獲取更多的買家推薦。

#### 穩健拓展 保持合理恒穩的規模增長

截至二零零八年十二月底，本集團通過合理穩健的業務拓展，已形成了建基廣州為中心的華南區域，輻射至以蘇州為中心的華東區域、以成都為中心的西南區域以及以北京為中心的環渤海區域。本集團將合理把握現有的拓展規模，科學管控業務增長速度，立足長遠、富於前瞻地保持審慎拓展與合理增長之間的平衡。



## 管理層討論與分析

### 強化內部 著眼長遠發展不斷積蓄能量

面對市場變化與行業整合，只有向內做功，才能化挑戰為機遇，把握市場脈絡和機遇。在回顧年內，本集團已通過內部架構優化調整、高端綜合人才引進、區域人力資源整合、資訊管理系統提升、品牌分層管理模式施行、物管服務水平提高等途徑，極大地提升本集團內部的整體運營能力，亦極大限度地激發了整體團隊的專業潛力。二零零九年，合景泰富地產將繼續致力於內部完善與提升，在市場中完善企業、在完善中積蓄力量，一旦市場出現全面回暖跡象，本集團就能在第一時間抓住先機。

### 審慎管控 保持健康的財務運營狀況與抗風險能力

回顧年內，本集團通過適時推出新產品、積極調整產品結構以及更為靈活的銷售方式，以及針對不同項目及不同區域的銷售進度而適當放緩工程進度等方式，確保了持續良好的資金狀況。截至二零零八年十二月三十一日，集團淨資產負債率為約50.3%，仍處於同行業中較健康水平，充分顯示了本集團良好的風險前瞻性和資金把控力。二零零九年，本集團將繼續堅持以現金為本的策略，保持良好的資金狀況，並通過匹配產品推出計劃和銷售進度，能夠合理控制存貨規模，增強抵禦市場風險的能力。

二零零九年，合景泰富地產將採取更為靈活高效的「以銷定產」策略，根據市場反映程度、產品推售密度、一線銷售進度等多項指標，來科學衡量和適時調整全年工程進度，將工程進度與市場銷售更加緊密地結合起來，努力保持供銷平衡。管理層預計二零零九年共有16個項目進行銷售，其中8個位於廣州地區，其他項目分別位於蘇州、成都和北京。

本集團亦將在二零零九年根據外部市場情況和內部銷售情況適時調整工程進度，靈活應對市場變化，期望順利完成全年目標。



## 董事及高級管理層簡介

### 董事

#### 執行董事

**孔健岷**，41歲，為本集團之創辦人，本公司執行董事兼主席。孔先生負責為本集團制定發展策略以及監督項目規劃、業務和市場營銷。孔先生一九八九年畢業於暨南大學，主修計算機專業。孔先生擁有14年的豐富物業開發及投資經驗。創辦本集團前，孔先生於中國工商銀行廣州分行白雲路支行擔任信貸主任。孔健岷為孔健濤及孔健楠的兄弟。除上述披露外，孔先生亦為本公司所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司及若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

**孔健濤**，38歲，為本公司之執行董事兼行政總裁。孔先生負責本集團的整體項目工程，擁有14年物業開發經驗，自一九九五年起擔任本集團董事。除上述披露外，孔先生亦為本公司所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司及若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

**孔健楠**，43歲，為本公司之執行董事兼執行副總裁。孔先生負責協調及管理本集團的人力資源、行政管理、信息管理以及法務監察職務。孔先生畢業於中國中央廣播電視大學，於一九九九年加入本集團。除上述披露外，孔先生亦為本公司所有於英屬處女群島註冊成立之附屬公司及若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

**李建明**，42歲，為本公司之執行董事兼本集團運營副總裁。李先生畢業於華南理工大學，主修工業與民用建築。李先生於一九九四年加盟本集團，曾擔任工程管理部副總裁，並於二零零七年六月獲委任為本公司的執行董事。目前，李先生負責本集團內部運營及管理。除上述披露外，李先生亦為本公司其中一間於中國註冊成立之附屬公司的董事。

**徐錦添**，40歲，為本公司之執行董事、首席財務官兼公司秘書。徐先生主要負責財務管理及監督財務申報、企業融資、庫務、稅項及其他財務事宜。徐先生畢業於澳洲國立大學，持有商務學士學位，為香港會計師公會之專業會員。加盟本集團前，徐先生曾任職一間國際執業會計師事務所之高級經理。徐先生於二零零七年一月加盟本集團，擔任首席財務官一職，並於二零零七年十一月獲委任為本公司的執行董事。除上述披露外，徐先生亦為本公司所有於香港註冊成立之附屬公司的董事。

**何偉志**，41歲，為本公司之執行董事、本集團副總裁兼西南片區總經理。何先生於廣州大學畢業，主修酒店管理。何先生於一九九五年加盟本集團，曾擔任銷售部門經理及副總經理等職務。自加盟本集團後，何先生一直負責本集團之項目規劃、設計及銷售規劃工作，在房地產市場擁有豐富經驗。何先生於二零零九年二月一日獲委任為本公司的執行董事，目前主要負責西南片區的全面運營及管理。除上述披露外，何先生亦為本公司若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

## 董事及高級管理層簡介

### 獨立非執行董事

**李嘉士**，48歲，為本公司之獨立非執行董事及審核委員會成員。李先生獲香港大學法律學士學位及法學專業證書，為香港、英格蘭及威爾斯、新加坡及澳洲首都區的合資格律師，並於一九八九年起擔任胡關李羅律師行的合夥人。李先生為渝太地產集團有限公司、港通控股有限公司、中國製藥集團有限公司、合和實業有限公司、安全貨倉有限公司、大福證券集團有限公司、添利工業國際(集團)有限公司及渝港國際有限公司的非執行董事，該等公司均於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。李先生於二零零零年至二零零三年為聯交所主板上市委員會委員，亦為香港政府人事登記審裁處審裁員及交通審裁處主席。

**戴逢**，67歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會及薪酬委員會成員。戴先生為國家建設部城市規劃專家委員會委員、中國房地產及住宅研究會人居环境委員會委員，亦是中國多個其他城市規劃及研究專業組織的成員。戴先生為華中科技大學及武漢理工大學兼任教授，以及為國際歐亞科學院院士。戴先生在物業開發方面累積了四十年以上經驗，專長於城市規劃、設計及有關信息技術。自一九八五年以來，戴先生在城市規劃及應用先進科技等方面贏取多個獎項，更曾獲中國建設部高度嘉許。戴先生為廣州富力地產股份有限公司的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市；彼亦為保利房地產(集團)股份有限公司及廣州東華實業股份有限公司的獨立非執行董事，兩間公司於上海證券交易所上市。

**譚振輝**，47歲，為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。譚先生畢業於香港理工大學，持有會計學士學位，為香港會計師公會會員及特許金融分析師成員。譚先生於核數、公司顧問服務以及財務管理及守章方面累積逾二十年經驗。譚先生現為北京控股有限公司之執行董事、財務總監兼公司秘書及高陽科技(中國)有限公司的獨立非執行董事，兩家公司均於聯交所主板上市。

### 高級管理人員

**梁忠偉**，52歲，為本集團之資金副總裁，專責本集團的財務管理。梁先生畢業於暨南大學，持有財務學士學位，擁有豐富財務及資本管理經驗。梁先生於二零零四年加入本集團，之前曾擔任中國工商銀行有限公司廣州分行廣州高新技術開發區支行的支行經理。

**羅兆和**，46歲，為本集團之財務副總裁。羅先生於二零零八年十月加盟本集團，負責本集團境內外的全面財務預算及分析等工作。羅先生畢業於美國威斯康辛大學，並持有加州大學洛杉磯分校工商管理碩士學位。羅先生曾於一間國際執業會計師事務所任職逾六年，以及於另一家私募股權基金任職逾三年。羅先生亦先後於多家香港及美國的上市公司任職財務總監逾十年。羅先生為美國特許會計師公會會員及香港會計師公會會員。

**羅慶**，44歲，為本集團之工程總經理。羅先生於二零零一年加盟本集團，擔任項目經理及項目監督；目前負責本集團工程管理及督導。羅先生畢業於華南理工大學，持有建築工程學士學位，並為註冊監理工程師。羅先生擁有豐富項目管理經驗，加盟本集團前，曾擔任一間建築監理公司的總經理。

**羅國慶**，46歲，為本集團之副總裁兼華南片區總經理，負責華南片區的全面運營及管理。羅先生先後獲得華南理工大學土木工程學士學位及暨南大學工商管理碩士學位，並為技術管理高級工程師。羅先生從事地產業超過二十五年，經驗豐富，於二零零八年十一月加入本集團，之前曾任華南地區多間大型地產集團總經理、總裁等職位。

**余耀勝**，48歲，為本集團之副總裁兼華東及華北片區總經理。余先生於二零零九年一月加盟本集團，負責華東及華北片區的全面運營及管理。余先生為高級工程師、國家一級註冊結構工程師，擁有豐富的建築設計、工程管理、項目管理、區域開發、行政管理及人力資源管理等經驗。余先生於合肥工業大學建築工程系畢業，持有學士學位，其後亦於中國礦業大學，獲取碩士學位。加盟本集團前，余先生曾任建築設計院院長、城市建設委員會副主任、國家級開發區建設指揮部常務副總指揮等。

**陳杰平**，36歲，為本集團之酒店商業部總監。陳先生於二零零三年加盟本集團，曾負責本集團項目營銷及策劃工作；目前負責本集團酒店物業和商業物業的策劃運營。加盟本集團前，陳先生為一家物業代理公司的副總經理，擁有豐富的國內物業銷售經驗。

**張文莉**，41歲，為本集團之物業管理附屬公司總經理，負責本集團物業管理公司的管理及營運。張女士畢業於北京大學，主修法律，為物業中級經濟師兼高級物業管理師。張女士於二零零四年加盟本集團，之前曾擔任廣州市數家著名物業管理公司的總經理。

**吳悅肇**，35歲，為本集團產品研發總監，負責本集團的產品研發及設計。吳先生畢業於華南理工大學，持有建築碩士學位，並為註冊規劃師。吳先生於二零零六年加盟本集團，之前曾擔任數家著名物業開發商設計部的經理。

**周永志**，32歲，為本集團之法務監察中心高級經理，專責本集團法律及合規職能。周先生畢業於華東政法大學，持有法律學士學位。加盟本集團前，周先生曾從事律師工作，以及擔任數家中型至大型企業的顧問。周先生於二零零六年十一月加盟本集團。

# 企業管治報告

## 遵守企業管治常規守則

本公司相信，穩健且良好之企業管治常規及程序不僅是提升投資者信心及本公司之問責性及透明度之關鍵因素，亦為本公司取得長遠成功發展之基石。本公司因此致力制訂及維持有效之企業管治常規及程序。本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載列之企業管治常規守則之守則條文（「守則條文」）。

## 董事會

董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理制度。董事會將本集團日常管理、行政、運作及董事會政策及策略的實施及推行委託予本公司的執行董事及管理人員。

於二零零八年十二月三十一日，董事會由八名成員組成，包括五名執行董事孔健岷先生（主席）、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生和徐錦添先生；三名獨立非執行董事為李嘉士先生、戴逢先生和譚振輝先生。董事履歷的詳情載於第33頁至35頁。孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生為兄弟。除已披露者外，董事會成員間並無家族或其他實質關係。

各執行董事與本公司訂立特定任期為三年的服務合同。根據本公司的組織章程細則（「組織章程細則」），董事會獲授權委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或加入為新董事。董事會考慮候任人選的經驗、技能、知識及勝任程度，及審慎、盡職履行職責及受信責任的能力，及／或考慮提名委員會的建議（如有）。

本公司已根據上市規則第3.10條委任三名獨立非執行董事，其中一人擁有合適的會計及財務管理專業資格。各獨立非執行董事已確認其獨立於本公司，而本公司已根據上市規則第3.13條所載評估獨立性的指引認為彼等為獨立。各獨立非執行董事已與本公司訂立特定任期為一年的聘任函件。三分之一的董事須按組織章程細則每三年於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。

各董事（包括獨立非執行董事），已於本集團的事務上投放充足時間及精力。獨立非執行董事已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。董事會相信執行董事與獨立非執行董事的比例為合理，足以提供充分的制衡，以保障股東及本集團的利益。董事會亦相信獨立非執行董事於董事會及委員會會議的意見及參與能於有關策略、表現、利益衝突及管理過程的事宜上提供獨立判斷，以確保各股東的利益得到考慮及保障。

各董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務，公司秘書負責向董事提供董事會文件及有關資料。本公司負責董事於履行職務及職責時或須徵詢獨立專業意見的有關費用。

本公司已對董事在履行公司事務期間產生對董事所提出法律訴訟的責任購買合適及充足的保險。

於二零零八年度，董事會舉行了四次會議。於董事會會議上，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，制訂業務政策及策略，檢討財務表現及內部監控制度，包括財務、營運、合規監控及風險管理制度，以及審閱及批准中期業績。

個別董事出席董事會會議的記錄載列如下：

董事	出席次數／總數
<b>執行董事</b>	
孔健岷 (主席)	4/4
孔健濤	4/4
孔健楠	4/4
李建明	4/4
徐錦添	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
李嘉士	4/4
戴逢	4/4
譚振輝	4/4

各董事於董事會會議日期前最少十四日獲發會議通知，亦於會議日期前最少三日獲派議程連同會議文件。董事有機會於議程中加入其欲於會議上討論的任何其他事項。董事委員會成員於會議前獲合理的預先通知。各董事及董事委員會成員應親身出席董事會及董事委員會會議，若未能出席，董事會及董事委員會則會安排彼等以電子方式參與。

倘董事與董事會會議上討論的事項有潛在的利益衝突，其將放棄投票。無利益衝突的獨立非執行董事則出席會議，處理該等利益衝突的事項。

公司秘書協助主席籌備董事會及董事委員會會議議程，確保遵守所有有關董事會會議的適用規則及法規。其亦就董事會及董事委員會會議作出詳細記錄。會議記錄的草稿將於每次會議結束後的合理時間內發給所有董事查閱，以供董事提供意見，而會議記錄最終獲批准的版本將發給所有董事作記錄。董事委員會，包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，均遵守董事會會議採用的適用原則、常規及程序。

## 企業管治報告

### 主席及行政總裁

孔健岷先生為董事會主席，孔健濤先生為本公司行政總裁。誠如已披露者，孔健岷先生及孔健濤先生為兄弟，儘管兩人的關係，董事會主席及行政總裁的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。

主席孔健岷先生負責領導董事會及確保董事會有效運作，並確保董事準時收到充足、完整及可靠的資料，亦確保各董事得悉董事會會議討論的議題。主席亦鼓勵各董事積極參與董事會，為其鞠躬盡瘁，務求令董事會以本公司的利益為依歸。

行政總裁孔健濤先生負責本公司的日常運作，落實由董事會制定及採納的業務政策、策略、目標及計劃，以及領導本公司管理人員。

### 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易的操守準則。本公司已就不遵守標準守則之事宜向本公司所有董事作出具體查詢，而本公司所有董事已確認，彼等於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度已遵守標準守則所載列之規定標準。

### 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零零八年十二月三十一日止財政年度財務報表的責任，財務報表如實反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

有關本公司外聘核數師對財務報表所承擔之申報責任的聲明，已載於本年報「獨立核數師報告」內。

### 董事委員會

董事會已成立了三個董事委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事委員會得到充足資源履行其責任。

## 審核委員會及問責性

本公司根據上市規則第3.21條於二零零六年六月十一日成立審核委員會，及根據上市規則附錄十四的企業管治常規守則界定其書面職權範圍。三名獨立非執行董事組成審核委員會，分別為譚振輝先生（主席）、李嘉士先生及戴逢先生。審核委員會向董事會匯報及獲董事會授權評估與財務報表賬目有關的事宜。根據職權範圍，審核委員會須履行（其中包括）以下職責：

- 向董事會提供委任、重新委任、罷免本集團外聘核數師的建議，以及考慮外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- 根據適用準則檢討及監察外聘核數師的獨立性及核數程序的成效；
- 審閱本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 檢討本集團的財務及會計政策及常規；
- 確保管理人員履行設立及維持有效的內部監控及風險管理制度的職責；
- 確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及監管規定及董事會批准的內部規則及程序；
- 檢討及監察本集團的財務報表、年報及賬目以及中期報告的完整性。

審核委員會於年內舉行了兩次會議，公司秘書保存所有會議記錄。審核委員會審閱本集團採納的會計政策及常規、本集團的中期業績以及評估本集團內部監控及風險管理制度的成效。審核委員會宣佈本集團持續經營的能力並無重大不明朗的因素。

截至二零零八年十二月三十一日止年度審核委員會個別成員出席會議的記錄載列如下：

委員會成員	出席次數／總數
李嘉士	2/2
戴逢	2/2
譚振輝	2/2

截至二零零八年十二月三十一日止年度，外聘核數師向本集團提供核數服務的薪酬約為人民幣3,500,000元，非核數服務費用合共150,000港元，該等費用為審閱財務資料的服務費。



## 企業管治報告

### 薪酬委員會

薪酬委員會已根據上市規則附錄十四所載列之守則條文成立，並以書面列出其權責範圍。薪酬委員會之主要職責包括擬定薪酬政策及董事及董事會高級管理層成員之薪酬組合並就此提供意見。薪酬委員會成員包括執行董事孔健岷先生，及兩名獨立非執行董事譚振輝先生及戴逢先生。孔健岷先生為薪酬委員會主席。

董事會要求薪酬委員會運用獨立判斷，並確保執行董事不會參與釐定自身的薪酬。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，薪酬委員會並無舉行委員會會議；然而薪酬委員會成員已參考當時行業慣例，檢討董事薪酬及本公司之薪酬政策。

### 提名委員會

提名委員會於二零零七年六月十一日成立。提名委員會負責審閱董事會之架構、規模及組成，並就挑選董事人選向董事會提供意見。提名委員會成員包括執行董事孔健岷先生，及兩名獨立非執行董事譚振輝先生及戴逢先生。孔健岷先生為提名委員會主席。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，提名委員會並無舉行委員會會議；然而提名委員會成員已按董事適用於本公司業務之技能及經驗而檢討董事會的組成。

### 內部監控

董事會負責維持完善有效的內部監控制度，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監察本公司的內部監控及風險管理制度的成效，以確保現存的內部監控及風險管理制度充足。

本集團內部監控系統包括一個成熟的組織架構，清楚界定各單位的職權責任。部門的日常運作交由個別部門負責，其須就自身操守及表現負責，並按所獲授的職權範圍經營其部門的業務，以及落實並嚴格奉行董事會不時制訂的策略及政策。各部門亦須定期向董事會知會其部門業務的重大發展及落實董事會制訂的策略及政策的情況。

董事會檢討及評估本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度內部監控制度的成效，其中包括財務、經營、合規監控及風險管理。評估由本公司管理層與外聘核數師和內部核數師商討，以及由審核委員會檢討後完成。董事會相信現有內部監控制度充足、有效。

## 股東關係

本公司採納一套透過準時刊發公告、通告、通函、中期及末期報告向股東披露清晰及相關資料的政策。本公司務求提高透明度，亦於本公司網站<http://www.kwgproperty.com>公佈其他有關本公司的資料。除發佈資料外，本公司的股東週年大會亦提供股東與董事溝通的場地。董事會主席親自主持股東週年大會，確保股東的意見得以向董事會反映。除主席外，董事委員會的主席，或（倘其缺席）個別委員會的其他成員亦會回答股東的提問。主席將於股東週年大會討論的各項議題提呈個別的決議案。

組織章程細則中載有股東的權利。本公司不時檢討股東週年大會的程序，以確保本公司奉行最佳的企業管治常規，以及保障股東的權利。各股東於會議日期前最少二十個營業日獲發股東週年大會通告，通告載有各項提呈的決議案、投票程序（包括要求及進行投票表決的程序）及其他相關資料。於大會開始時，主席會解釋要求及進行投票表決的程序。投票結果將會於本公司的網站公佈。

## 董事會報告

董事會提呈本公司及本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的報告及經審核財務報表。

### 主要業務

本公司的主要業務為投資控股。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註17。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

### 業績及股息

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度利潤以及本公司及本集團於該日的財務狀況載於財務報表第50頁至110頁。

本公司董事會（「董事會」）建議就截至二零零八年十二月三十一日止年度派付每股普通股人民幣3分之末期股息。倘股東於應屆股東週年大會批准擬派末期股息，則將於二零零九年七月十日或之前派付予於二零零九年六月五日名列股東名冊內的股東。

### 財務資料摘要

本集團的財務資料摘要載於第112頁。該摘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

於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。本集團主要投資物業的進一步詳情載於第111頁。

### 在建物業

於年內本集團在建物業的詳情載於財務報表附註20。本集團主要在建物業的進一步詳情載於第111頁。

### 持作銷售用途的竣工物業

於年內本集團持作銷售用途的竣工物業的詳情載於財務報表附註21。本集團持作銷售用途的主要竣工物業的進一步詳情載於第111頁。

### 股本及購股權

於年內本公司的法定或已發行的股本未有變動。自二零零七年六月十一日採納購股權計劃起並無授出購股權，購股權計劃主要條款的概要載於財務報表附註31。

## 優先購股權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## 儲備

於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32(b)及合併權益變動表。

## 可供分派儲備

於二零零八年十二月三十一日，本公司根據其組織章程細則第146條計算的可供分派儲備約為人民幣5,493,552,000元，其中約人民幣77,813,000元擬用作派發年度末期股息。

## 慈善捐款

於年內本集團合共捐出人民幣2,298,000元作慈善用途。

## 主要客戶及供應商

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團對五大客戶的銷售額佔本集團年內收入少於30%。

於回顧年度，支付本集團最大承包商及五大承包商的款項，分別約佔年內建造合約付款總額的12.2%及40.6%。向本集團最大供應商及五大供應商的採購，分別約佔年內採購總額的10.5%及36.4%。

本公司董事或任何其聯繫人或任何股東(就董事所知，彼等擁有本公司已發行股本超過5%)並未擁有本集團五大承包商及供應商的實益權益。

## 董事會報告

### 董事

年內及截至本報告日止本公司的董事為：

#### 執行董事：

孔健岷先生

孔健濤先生

孔健楠先生

李建明先生

徐錦添先生

何偉志先生 (於二零零九年二月一日獲委任)

#### 獨立非執行董事：

李嘉士先生

戴逢先生

譚振輝先生

根據本公司組織章程細則第86(3)條、87(1)條及87(2)條，孔健岷先生及孔健濤先生於即將舉行的股東週年大會上輪值退任執行董事，並符合資格及願意膺選連任。何偉志先生將出任執行董事職務至即將舉行的股東週年大會當日，並符合資格及願意於即將舉行的股東週年大會上膺選連任。獨立非執行董事的任期為一年。

本公司收到李嘉士先生、戴逢先生及譚振輝先生的獨立性年度確認函，且截至本報告日止認為彼等獨立。

### 董事及高級管理人員履歷

本公司董事及本集團高級管理人員的履歷載於本年報第33頁至35頁。

### 董事服務合約

孔健岷先生、孔健濤先生、孔健楠先生、李建明先生及徐錦添先生各人已與本公司訂立服務合約，為期三年。何偉志先生亦已與本公司訂立服務合約，由二零零九年二月一日起為期三年。各項服務合約可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，為期一年。委任書可於其中一方給予不少於三個月的書面通知下終止。

除上述者外，概無於即將舉行的股東週年大會上建議膺選連任的董事與本公司訂立了本公司不可於一年內終止而不給予賠償的服務合約(法定賠償除外)。

## 董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。

## 董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，按本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條須存置的登記冊的記錄，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則另行向本公司及聯交所作出的通知，董事及主要行政人員擁有本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股本、相關股份及債券的權益及淡倉如下：

本公司普通股的好倉：

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	所持股份概約	
			數目	股權概約百分比 (附註1)
孔健岷（附註2、3及4）	好倉	受控法團權益	1,714,441,500	66.10%
孔健濤（附註2及3）	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	65.06%
孔健楠（附註2及3）	好倉	受控法團權益	1,687,500,000	65.06%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得顧問有限公司（「晉得」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在晉得的權益擁有1,612,500,000股股份的權益。
3. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有正富顧問有限公司（「正富」）76.5%、15%及8.5%的權益。因此，孔健岷、孔健濤及孔健楠被視作透過其在正富的權益擁有75,000,000股股份的權益。
4. 孔健岷合法及實益擁有英明集團有限公司（「英明」）100%的權益。因此，孔健岷被視作透過其在英明的權益擁有26,941,500股股份的權益。

## 董事會報告

### 相聯法團股份及相關股份的好倉：

董事姓名	相聯法團	於相聯法團的股權概約	
		股份數目	百分比
孔健岷	晉得	765	76.50%
	正富	765	76.50%
孔健濤	晉得	150	15.00%
	正富	150	15.00%
孔健楠	晉得	85	8.50%
	正富	85	8.50%

除上文披露者外，於二零零八年十二月三十一日，概無董事或主要行政人員登記擁有本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券的任何須根據證券及期貨條例第352條記錄的權益或淡倉，或須根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 主要股東

於二零零八年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置的權益登記冊上的本公司已發行股本及購股權中5%或以上的權益如下：

#### 好倉：

名稱	身份	佔已發行股本的	
		股份數目 (附註1)	百分比
晉得(附註2)	實益擁有人	1,612,500,000	62.17%

附註：

1. 本公司股本中每股面值0.10港元的股份。
2. 孔健岷、孔健濤及孔健楠分別合法及實益擁有晉得76.5%、15%及8.5%的權益。

除上文披露者外，於二零零八年十二月三十一日，除本公司董事及主要行政人員於上文「董事及主要行政人員擁有股份及相關股份的權益及淡倉」一節所載的權益以外，概無人士登記擁有本公司的股份或相關股份的任何須根據證券及期貨條例第336條記錄的權益或淡倉。

## 董事購買股份或債券的權利

本公司概無授出購股權。於二零零八年任何時間內，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份或債務證券（包括債券）而獲得任何利益。

## 購股權計劃

本公司股東於二零零七年六月十一日通過決議案，有條件地批准一項購股權計劃（「購股權計劃」）。自購股權計劃在本公司上市時生效起，本公司於年內並無根據購股權計劃授出、行使或註銷購股權，而於二零零八年十二月三十一日購股權計劃並無尚未行使的購股權。

## 重大合同

於年底或年內任何時間，董事並無直接或間接擁有本公司或其附屬公司所訂立任何與本公司業務相關的重大合約的重要權益。

## 關連交易

於年內，本公司及本集團並無進行根據上市規則第14A章規定須予披露的關連交易。

## 足夠公眾持股量

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司一直維持足夠公眾持股量。



## 董事會報告

### 董事於競爭業務的權益

於年內及直至本報告日，董事概無被視為於與本集團的業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有權益（定義見上市規則）。

### 結算日後事項

本集團重大結算日後事項的詳情，載於財務報表附註42。

### 核數師

安永會計師事務所退任，本公司將於即將舉行的股東週年大會上提呈重新委任其為本公司核數師的決議案。

代表董事會

主席

孔健岷

香港

二零零九年四月十七日

## 獨立核數師報告



致合景泰富地產控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核載於第50頁至110頁的合景泰富地產控股有限公司財務報表，此等財務報表包括二零零八年十二月三十一日的合併資產負債表和公司資產負債表與截至該日止年度的合併收益表、合併權益變動表、合併現金流量表以及主要會計政策和其他附註解釋的概要。

### 董事就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和香港公司條例的披露規定編製及真實而公允地列報該等財務報表。這些責任包括設計、實施和維護與編製財務報表及真實而公允地列報財務報表相關的內部監控，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和運用恰當的會計政策；及因應情況做出合理的會計估計。

### 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見。我們的報告僅為全體股東編製，而並不可作其他目的。我們概不就本報告的內容對任何其他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進行審核。這些準則要求我們遵守職業道德規範，並規劃及執行審核，以就此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述取得合理保證。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公允地列報財務報表相關的內部監控，以因應情況設計適當的審核程序，但並非對公司內部監控的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核證據充足，且適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公允地反映 貴公司和 貴集團於二零零八年十二月三十一日的財務狀況及 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

二零零九年四月十七日

## 合併收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
收入	5	1,574,214	3,868,136
銷售成本		(746,413)	(1,809,200)
毛利		827,801	2,058,936
其他收入及收益	5	150,644	206,549
銷售及營銷成本		(89,514)	(65,437)
行政開支		(170,908)	(148,099)
其他營運開支淨額		(1,758)	(1,086)
投資物業公允值(虧損)/收益淨額		(23,569)	2,288,520
融資成本	7	-	(18,749)
分佔共同控制實體損益		10,582	(36)
稅前利潤	6	703,278	4,320,598
稅項	10	(337,108)	(1,637,788)
年度利潤		366,170	2,682,810
應佔：			
母公司股權持有人	11	368,532	2,683,055
少數股東權益		(2,362)	(245)
		366,170	2,682,810
股息	12		
擬派末期		77,813	389,063
母公司普通股權持有人應佔每股盈利	13		
基本及攤薄		人民幣14分	人民幣120分

## 合併資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	443,268	227,685
投資物業	15	3,546,400	3,650,919
土地使用權	16	549,952	875,254
於共同控制實體的權益	18	20,487	3,905
遞延稅項資產	29	168,453	111,371
長期預付款項	19	1,098,483	933,359
<b>非流動資產總額</b>		<b>5,827,043</b>	<b>5,802,493</b>
<b>流動資產</b>			
在建物業	20	11,878,560	7,745,585
持作銷售用途的竣工物業	21	1,534,404	1,189,629
應收貿易賬款	22	30,713	34,620
預付款、按金及其他應收款	23	1,069,487	735,413
應收共同控制實體款項	18	50,314	29,001
可收回稅款	24(a)	3,316	1,800
受限制現金	25	205,942	147,353
現金及現金等值物	25	1,167,009	3,288,639
<b>流動資產總額</b>		<b>15,939,745</b>	<b>13,172,040</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	26	2,879,007	3,437,982
其他應付款及應計款項	27	2,063,396	1,755,906
付息銀行貸款	28	1,058,928	275,068
應付稅項	24(b)	1,012,289	1,149,171
<b>流動負債總額</b>		<b>7,013,620</b>	<b>6,618,127</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>8,926,125</b>	<b>6,553,913</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>14,753,168</b>	<b>12,356,406</b>

## 合併資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>總資產減流動負債</b>		<b>14,753,168</b>	<b>12,356,406</b>
<b>非流動負債</b>			
附息銀行貸款	28	4,935,253	2,445,404
遞延稅項負債	29	626,704	638,656
<b>非流動負債總額</b>		<b>5,561,957</b>	<b>3,084,060</b>
<b>資產淨值</b>		<b>9,191,211</b>	<b>9,272,346</b>
<b>權益</b>			
<b>母公司股權持有人應佔權益</b>			
已發行股本	30	254,093	254,093
儲備	32(a)	8,136,797	7,890,527
擬派末期股息	12	77,813	389,063
<b>少數股東權益</b>		<b>8,468,703</b>	<b>8,533,683</b>
		<b>722,508</b>	<b>738,663</b>
<b>權益總額</b>		<b>9,191,211</b>	<b>9,272,346</b>

孔健岷  
董事

孔健濤  
董事

## 合併權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	母公司股權持有人應佔									
	附註	已發行股本	股份溢價賬	儲備金	匯兌變動儲備	保留利潤	擬派末期股息	總計	少數股東權益	權益總額
		人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註32(a))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零零七年一月一日		-	666,873	55,639	6,031	258,484	-	987,027	-	987,027
匯兌調整		-	-	-	(45,550)	-	-	(45,550)	127	(45,423)
於權益直接確認的收入及開支總額		-	-	-	(45,550)	-	-	(45,550)	127	(45,423)
年內利潤/(虧損)		-	-	-	-	2,683,055	-	2,683,055	(245)	2,682,810
年內總收入及開支		-	-	-	(45,550)	2,683,055	-	2,637,505	(118)	2,637,387
收購附屬公司	39	-	-	-	-	-	-	-	1,650	1,650
股份溢價賬資本化	30	184,241	(184,241)	-	-	-	-	-	-	-
發行股份	30	69,852	5,015,374	-	-	-	-	5,085,226	-	5,085,226
股份發行開支	30	-	(176,075)	-	-	-	-	(176,075)	-	(176,075)
少數股東注資		-	-	-	-	-	-	-	737,131	737,131
轉撥至儲備		-	-	94,705	-	(94,705)	-	-	-	-
擬派二零零七年末期股息	12	-	-	-	-	(389,063)	389,063	-	-	-
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日		254,093	5,321,931*	150,344*	(39,519)*	2,457,771*	389,063	8,533,683	738,663	9,272,346
匯兌調整		-	-	-	(44,449)	-	-	(44,449)	(13,793)	(58,242)
於權益直接確認的 收入及開支總額		-	-	-	(44,449)	-	-	(44,449)	(13,793)	(58,242)
年內利潤/(虧損)		-	-	-	-	368,532	-	368,532	(2,362)	366,170
年內總收入及開支		-	-	-	(44,449)	368,532	-	324,083	(16,155)	307,928
已宣派二零零七年末期股息		-	-	-	-	-	(389,063)	(389,063)	-	(389,063)
轉撥至儲備		-	-	39,001	-	(39,001)	-	-	-	-
擬派二零零八年末期股息	12	-	-	-	-	(77,813)	77,813	-	-	-
於二零零八年十二月三十一日		254,093	5,321,931*	189,345*	(83,968)*	2,709,489*	77,813	8,468,703	722,508	9,191,211

\* 該等儲備賬包括於合併資產負債表中的合併儲備約人民幣8,136,797,000元(二零零七年: 人民幣7,890,527,000元)。

## 合併現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>經營活動現金流</b>			
稅前利潤		703,278	4,320,598
就以下項目作出調整：			
融資成本	7	-	18,749
分佔共同控制實體損益		(10,582)	36
銀行利息收入	5	(23,537)	(133,327)
出售投資物業收益	5	(44,752)	(13,784)
出售物業、廠房及設備虧損	6	331	-
折舊	6	8,638	5,930
攤銷土地使用權	6	618	263
投資物業公允值變動	15	23,569	(2,288,520)
在建物業增加		657,563	1,909,945
持作銷售用途的竣工物業增加		(3,168,278)	(5,543,926)
應收貿易賬款(增加)/減少		(344,775)	(1,180,681)
預付款、按金及其他應收款增加		3,907	(31,578)
應收一名董事款項減少		(331,389)	(630,086)
應付貿易賬款增加/(減少)		-	77,428
其他應付款及應計款項增加		(857,469)	3,339,481
應付關連公司款項減少		307,490	1,171,431
應收共同控制實體款項增加		-	(168,778)
受限制現金增加		(21,313)	(42,000)
		(58,589)	(97,706)
經營所用現金		(3,812,853)	(1,196,470)
已收利息		23,537	133,327
已付利息		(377,845)	(186,874)
已付企業所得稅		(508,430)	(185,586)
已付土地增值稅		(36,110)	(30,914)
經營活動現金流出淨額		(4,711,701)	(1,466,517)

合併現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
經營活動現金流出淨額		(4,711,701)	(1,466,517)
<b>投資活動現金流</b>			
購買物業、廠房及設備項目		(222,059)	(413,713)
收購土地使用權		(6,882)	(779,575)
長期預付款增加		(165,124)	(933,359)
出售投資物業所得款項		125,702	65,379
收購附屬公司	39	-	(143,638)
出售物業、廠房及設備所得款項		193	-
投資共同控制實體的額外資金		(6,000)	-
投資活動現金流出淨額		(274,170)	(2,204,906)
<b>融資活動現金流</b>			
發行股份所得款項	30	-	5,085,226
股份發行開支	30	-	(176,075)
受限制現金減少		-	152,785
新造銀行貸款		3,816,473	2,735,723
償還銀行貸款		(458,512)	(2,282,016)
少數股東注資		-	737,131
支付股息		(389,063)	-
融資活動現金流入淨額		2,968,898	6,252,774
<b>現金及現金等值物增加／(減少)淨額</b>		(2,016,973)	2,581,351
年初的現金及現金等值物		3,288,639	803,904
匯率變動影響淨額		(104,657)	(96,616)
<b>年末的現金及現金等值物</b>		1,167,009	3,288,639
<b>現金及現金等值物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	25	1,156,436	3,169,400
於收購時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	25	10,573	119,239
		1,167,009	3,288,639



## 資產負債表

二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	397	499
於附屬公司的權益	17	5,685,560	6,004,880
<b>非流動資產總額</b>		<b>5,685,957</b>	<b>6,005,379</b>
<b>流動資產</b>			
預付款、按金及其他應收款	23	2,072	444
現金及現金等值物	25	61,375	127,247
<b>流動資產總額</b>		<b>63,447</b>	<b>127,691</b>
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計款項	27	1,759	944
<b>流動負債總額</b>		<b>1,759</b>	<b>944</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>61,688</b>	<b>126,747</b>
<b>資產淨額</b>		<b>5,747,645</b>	<b>6,132,126</b>
<b>權益</b>			
已發行股本	30	254,093	254,093
儲備	32(b)	5,415,739	5,488,970
擬派末期股息	12	77,813	389,063
<b>權益總額</b>		<b>5,747,645</b>	<b>6,132,126</b>

孔健岷  
董事

孔健濤  
董事

# 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 1. 公司資料

合景泰富地產控股有限公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

年內本集團於中華人民共和國(「中國」)從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 提供物業管理服務

董事認為，本公司的控股公司為於英屬處女群島註冊成立的普得顧問有限公司。

## 2.1 編製基準

該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」)(其包括所有香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定編製。除投資物業以公允值計量外，財務報表採用歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，所有數值均湊整至最接近的千元，另有註明者則除外。

### 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司的業績由收購日期起合併計算，即本集團取得控制權當日，並會繼續合併，直至該等控制權終止。所有本集團內公司間的交易所產生的收入、開支與未變現收益及虧損，以及公司間的結餘，均於合併時悉數撇銷。

收購附屬公司已以購置會計法入賬。此方法將業務合併的成本分配至已收購的可辨別資產、於收購日期承擔的負債及或然負債的公允值。收購成本按所獲資產、發行的權益工具、於交易日期產生或承擔的負債的總公允值加直接歸入收購的成本計量。

少數股東權益指外界股東於本公司旗下附屬公司的業績及資產淨值所擁有並非由本集團持有的權益。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.2 新增及經修訂香港財務報告準則的影響

本集團已於編製本年度財務報表時首次採納下列新增詮釋及香港財務報告準則修訂。

香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港會計準則第39號(修訂)金融工具：確認及計量及香港財務報告準則第7號金融工具：披露 – 金融資產重新分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第11號	香港財務報告準則第2號 – 集團及庫存股份交易
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第12號	服務特許權安排
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第14號	香港會計準則第19號 – 定額利益資產的限額、最低資本規定及相互之間的關係

採納該等新增詮釋及修訂對該等財務報表並無重大財務影響，且應用於該等財務報表的會計政策並無重大變動。

### 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

本集團在編製該等財務報表時尚未採用下列已頒佈但尚未生效的新增和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號(修訂本)	香港財務報告準則第1號(修訂)首次採納香港財務報告準則及香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表 – 投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的成本 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	香港財務報告準則第2號(修訂)以股份基礎支付 – 歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務併購 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具：披露 – 改善披露有關金融工具的資料 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂本)	香港會計準則第32號(修訂)金融工具：呈列及香港會計準則第1號呈列財務報表 – 可沽售金融工具及清盤產生的責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號(修訂)金融工具：確認及計量 – 合資格對沖項目 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第9號(修訂本)嵌入衍生工具的重估及香港會計準則第39號(修訂本)金融工具：確認和計量 – 嵌入衍生工具 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第15號	房地產建造協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第16號	對沖境外業務投資淨額 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第18號	客戶轉讓的資產 <sup>5</sup>

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響 (續)

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效
- 2 於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效
- 3 於二零零八年七月一日或之後開始的年度期間生效
- 4 於二零零八年十月一日或之後開始的年度期間生效
- 5 對二零零九年七月一日或之後獲客戶轉讓的資產生效
- 6 於二零零九年六月三十日或之後結束的年度期間生效

除上述者外，香港會計師公會亦已頒佈對香港財務報告準則的改進\*，當中載列對多項香港財務報告準則的修訂，主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。儘管各項準則均個別訂有過渡條文，除香港財務報告準則第5號的修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效外，其他修訂均於二零零九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

\* 香港財務報告準則的改進包括香港財務報告準則第5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8號、香港會計準則第10號、香港會計準則第16號、香港會計準則第18號、香港會計準則第19號、香港會計準則第20號、香港會計準則第23號、香港會計準則第27號、香港會計準則第28號、香港會計準則第29號、香港會計準則第31號、香港會計準則第34號、香港會計準則第36號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號、香港會計準則第40號及香港會計準則第41號的修訂。

本集團正評估初次應用該等新增及經修訂的香港財務報告準則的影響。目前為止，結論為採納香港財務報告準則第8號及香港會計準則第1號（經修訂）可能導致新增或修訂披露，而採納香港財務報告準則第3號（經修訂）及香港會計準則第27號（經修訂）可能導致會計政策變動，該等新增及經修訂的香港財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況構成重大影響。

## 2.4 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司乃指本公司可直接或間接控制其財務及經營政策，從而自其業務獲取利益的實體。

附屬公司的業績於本公司收益表入賬，惟以已收及應收股息為限。本公司於附屬公司的權益按成本減任何減值虧損列賬。

### 合營企業

合營企業乃指本集團與其他各方就所進行的經濟活動訂立的合同安排而成立的實體，合營企業以獨立實體的方式經營，本集團及其他各方均於當中擁有權益。

合營企業各方訂立的合營企業協議規定合營企業各方的注資額、合營企業的期限及合營企業解散時資產變現的基準。合營企業的經營損益及合營企業各方獲分派的任何資產盈餘均按合營企業各方各自的出資額比例或合營企業協議條款進行分配。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 合營企業 (續)

合營企業被視為：

- (a) 附屬公司 – 倘若本集團於該合營企業直接或間接擁有單方面控制權；
- (b) 共同控制實體 – 倘若本集團於合營企業並無單方面控制權，而直接或間接擁有共同控制權；
- (c) 聯營公司 – 倘若本集團於合營企業並無單方面或共同控制權，惟直接或間接持有合營企業的註冊資本一般不少於20%，並能夠對其行使重大影響力；或
- (d) 根據香港會計準則第39號入賬的股權投資 – 倘若本集團直接或間接持有合營企業的註冊資本不足20%，對其亦無共同控制權或重大影響力。

#### 共同控制實體

共同控制實體為受共同控制的合營公司，參與各方對共同控制實體的經濟活動均無單方面控制權。

本集團於共同控制實體的權益乃以權益會計法減任何減值虧損於合併資產負債表列入本集團分佔資產淨額項下。本集團分佔共同控制實體收購後的業績及儲備分別計入合併收益表及合併儲備。本集團與其共同控制實體間交易產生的未變現收益及虧損於本集團在共同控制實體的權益中撇銷，惟未變現虧損提供已轉讓資產的減值證據除外。

#### 共同控制業務

涉及動用本集團及其他各方的資產及其他儲備，而不涉及成立獨立實體的合營企業安排，則指共同控制業務。根據此項安排，資產依然受各方擁有及控制。各方根據合同安排而分佔共同帶來的收入及開支。

本集團就共同控制業務控制的資產及帶來的負債於本集團的合併資產負債表按應計基準確認入賬，並按項目的性質歸類。本集團所分佔共同控制業務賺取的收入連同其帶來的開支於與交易有關的經濟利益可能流入合併收益表時計入本集團的合併收益表。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 非金融資產(除商譽外)的減值

倘資產有跡象顯示出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括在建物業、持作銷售用途的竣工物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業)，則估計資產的可收回數額。一項資產的可收回數額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減銷售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回數額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流量以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損計入產生減值虧損的期內收益表，除非資產按重估價值列賬，在此情況下，減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

於各個申報日期均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回數額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回數額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回數額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的收益表，除非有關資產按重估數額列賬，在此情況下所撥回的減值虧損則根據重估資產的有關會計政策入賬。

### 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關連人士：

- (a) 該方透過一家或多家中介公司，直接或間接(i)控制本集團、受本集團控制或與本集團受共同控制；(ii)於本集團擁有權益，並可藉著該權益對本集團行使重大影響力；或(iii)共同控制本集團；
- (b) 該方為聯營公司；
- (c) 該方為共同控制實體；
- (d) 該方為本集團或其母公司的主要管理人員中其中一名成員；
- (e) 該方為(a)或(d)所述的任何人士的近親；或
- (f) 該方為一家實體，直接或間接受(d)或(e)所述的任何人士控制或共同控制，或(d)或(e)所述的任何人士直接或間接對該實體行使重大影響力或擁有重大投票權。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建資產除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出,如修理與維護費用等,一般均會計入該等支出產生期間的收益表內。倘能清楚證明該等支出可引致因使用該項物業、廠房及設備而帶來的預期日後經濟利益有所增加,並能可靠地計量項目成本,則將該等支出资本化,以撥作有關資產的額外成本或重置成本。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言,主要年度折舊率如下:

樓宇	3%至5%
租賃樓宇裝修	租賃期或20%(以較短者為準)
廠房及機器	10%至20%
傢俬、裝置及辦公室設備	10%至20%
汽車	10%至20%

倘一項物業、廠房及設備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,而每部分將作個別折舊。

至少於每屆結算日審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法,並在適當情況下作出調整。

一項物業、廠房及設備於出售時或預期其使用或出售不再產生未來經濟利益時,將終止確認。於資產終止確認的年度收益表確認的任何出售或報廢盈虧乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面金額之間的差額。

在建資產指按成本減去任何減值虧損列賬的在建物業,並且不作折舊。該成本包括建設的直接成本、土地使用權攤銷以及建設期內相關借貸資本的資本化借貸成本。當此等物業落成及可供使用時,將重新分類為投資物業或適當類別的物業、廠房及設備。

#### 投資物業

投資物業乃土地及樓宇(包括根據一項符合投資物業定義的物業以經營租賃持有的租賃權益)的權益。持有投資物業是為賺取租金收入及/或資本增值,而非用以生產或提供貨物或服務或作行政用途又或於日常業務中出售。該等物業初步以成本(包括交易成本)計量。於初步確認後,投資物業乃按反映結算日的市場狀況之公允值列賬。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 投資物業 (續)

投資物業公允值變更所帶來的盈虧於產生的年度計入收益表。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售之年度在收益表確認。

當本集團完成自建投資物業的建設或開發時，該物業於落成日的公允值與其以往賬面金額的任何差額於收益表中確認。

### 租賃

資產擁有權絕大部分回報及風險仍然由出租人擁有的租賃列為經營租賃。倘若本集團為出租人，由本集團按經營租賃租出的資產包括在非流動資產內，而根據經營租賃應予收取的租金於租期按直線法計入收益表。倘若本集團為承租人，根據經營租賃應予支付的租金扣除出租人給予的任何優惠於租期按直線法於收益表扣除。

經營租賃下的土地使用權初步按成本列賬，其後以直線法按租期確認。

### 在建物業

在建物業擬於竣工後持作銷售用途。

在建物業以成本與可變現淨額的較低者列賬。在建物業開發成本包括開發期內直接歸入該等物業的土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他成本。

除非有關物業開發項目的預計施工完成期超過正常營運週期，否則在建物業歸類為流動資產。完成時，物業轉撥至持作銷售用途的竣工物業。

### 持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業以成本及可變現淨額的較低者列賬。成本按照未售物業在土地及樓宇的總成本中所佔比例釐定。可變現淨值乃由董事按個別物業根據現行市價釐定。



## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 投資及其他金融資產

根據香港會計準則第39號所界定的金融資產分類為以公允值計入收益表的金融資產、貸款及應收賬款及可供出售的金融資產(視乎情況而定)。金融資產於首次確認時以公允值計量,若非以公允值計入收益表之投資,則另加直接應佔交易成本。

本集團首次成為某合同的訂約方時,會評估該合同是否包含內嵌式衍生工具。若分析顯示內嵌式衍生工具的經濟特徵及風險與主體合同並無密切關係,則評估內嵌式衍生工具是否須與主體合同分開處理。重新評估只會在當合同的條款發生的變化嚴重改變合同約定下的現金流量時進行。

本集團於首次確認後釐定其金融資產分類,並在容許及適當之情況下於結算日重新評估有關分類。

所有一般買賣之金融資產概於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)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。

#### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為具有固定或可確定付款,而在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。該等資產其後用實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計價。計算攤銷成本時,將考慮任何收購折讓或溢價,並包括屬於實際利率及交易成本不可分割部分的費用。該等貸款及應收賬款終止確認或出現減值及進行攤銷時產生的盈虧於收益表確認。

#### 金融資產的減值

本集團於各結算日評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一類金融資產出現減值。

#### 以攤銷成本計價的資產

如果有客觀跡象表明以攤銷成本計價的貸款及應收賬款已產生減值虧損,則以資產的賬面金額與估算未來的現金流(不包括尚未產生的未來信貸虧損)以金融資產的原實際利率(即初步確認時的實際利率)折現的現值間的差額計算虧損金額。有關資產的賬面金額可通過直接沖減或通過備抵賬目作出抵減。有關減值虧損在收益表中確認。倘未來並無實際收回的可能時,貸款及應收賬款連同任何相關的備抵將撇銷。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 金融資產的減值 (續)

#### 以攤銷成本計價的資產 (續)

倘若於及後期間，減值虧損的數額減少，而減少的原因客觀上與減值確認後所發生的事件互相關聯，則先前確認的減值虧損可藉調整備抵賬目予以回撥。於回撥當日，倘若資產的賬面值並無超出其攤銷成本，則任何減值虧損的其後回撥將於收益表內確認入賬。

關於應收貿易賬款及其他應收款，倘有客觀證據(例如債務人很有可能破產或有重大財務困難，以及在科學技術、市場經濟或者法律環境上的重大變化對債務人有重大負面影響)表明本集團不能按照發票上的原有條款收回所有到期金額，則作減值撥備。應收款項的賬面金額通過採用備抵賬戶抵減。當減值的債務評估為不可收回，則終止確認。

### 終止確認的金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))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經屆滿；
- 本集團保留收取該項資產所得現金流量的權利，惟已根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩的情況下，已就有關權利全數承擔付款予第三者的責任；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，並(a)已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)未有轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

本集團凡轉讓其收取該項資產所得現金流的權利，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，該項資產將確認入賬，條件為本集團須持續參與該項資產。持續參與指本集團就已轉讓資產作出的一項保證，此乃以該項資產的原賬面金額及本集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

以沽出及／或購入期權(包括現金結算期權或類似期權)之方式繼續參與之已轉讓資產，本集團繼續參與之程度將為本集團可購回所轉讓資產的款額，惟就以公允值計量的資產的沽出認沽期權(包括現金結算期權或類似期權)而言，本集團繼續參與之程度將以所轉讓資產之公允值或期權行使價之較低者為限。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 以攤銷成本計價的金融負債(包括付息銀行貸款)

包括應付貿易賬款及其他應付款及付息銀行貸款在內的金融負債，初步按公允值減直接交易成本確認入賬，其後利用實際利率法按攤銷成本計算，除非折現影響不明顯，則按成本列賬。相關利息開支在收益表中確認入賬為「融資成本」。

有關盈虧於負債終止確認及透過攤銷過程在收益表確認入賬。

#### 金融擔保合同

根據香港會計準則第39號所界定的金融擔保合同入賬作為金融負債。金融擔保合同初步按公允值減直接屬於收購或發行金融擔保合同的交易成本確認入賬，惟該合同按公允值於收益表確認者除外。於初步確認後，本集團按照：(i)對在結算日履行現有責任所需開支的最佳估計；與(ii)初步確認的數額減(如適用)根據香港會計準則第18號收入確認的累計攤銷(以較高者為準)，計算金融擔保合同。

#### 終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除或取消或屆滿時終止確認。

若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分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面差額則在收益表中確認。

#### 現金及現金等值物

在合併現金流量表內，現金及現金等值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(一般為購買後三個月內)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份的銀行透支。

在資產負債表內，現金及現金等值物由手頭現金及銀行存款組成，包括用途不受限制的定期存款及性質與現金相類的資產。

#### 撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法律或推論的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於結算日的現值。若折現現值隨時間而增加，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。所得稅於收益表中確認，或若有關項目於相同或不同期間直接在權益中確認，則在權益中確認。

本期及先前期間的流動稅項資產及負債，按預期將從稅務局收回或將支付予稅務局的金額計量。

資產及負債於結算日之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，以負債法作出遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 因初次確認一項交易(非為業務合併)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
- 有關附屬公司投資及合營企業權益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。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項備抵與稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產，惟只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：

- 由初次確認一項交易(非為業務合併)中的資產或負債所產生、而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
- 有關附屬公司投資及合營企業權益的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應有應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於每個結算日予以審閱，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。相反地，於每個結算日重估後，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動用時，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計量，根據於結算日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局相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 2.4 主要會計政策概要 (續)

#### 政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允值予以確認。倘與一項費用有關，即按其擬補償的費用所屬期間根據系統化基準確認為收入。

#### 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) 來自銷售物業 – 於擁有權的重大風險及回報已轉讓予買家，即於建造工程已完成及物業已交付買家。於收入確認日期前就已售物業所收取的按金及分期付款計入合併資產負債表的流動負債項下；
- (b) 租金收入 – 以時間比例基準按租期計算；
- (c) 物業管理費收入 – 當相關管理服務已提供；及
- (d) 利息收入 – 按應計基準利用實際利息法計算，所採用的利率為金融工具於預期年內收取之估計未來現金折現至金融資產賬面淨額之利率。

#### 僱員福利

##### 退休金計劃

根據強制性公積金條例，本集團為合資格參加的僱員設立一個界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。按照強積金計劃的規章，供款乃按僱員之底薪之百分比釐定，並於應付供款時自收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開處理，另由一個獨立運作的基金管理。本集團的僱主供款一旦注入強積金計劃，即悉數歸屬僱員。

本集團於中國營運之附屬公司的員工須參與由中國有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。計劃的資產與本集團的資產分開，存於獨立管理的基金，按僱員底薪的若干百分比作出供款。當供款到期時，則將供款於收益表中扣除。

#### 借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產（即必須長時間預備作擬定用途或出售的資產）直接相關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出售之時，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短暫投資所賺取的投資收入，乃於已資本化的借貸成本中扣除。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 股息

董事擬派的末期股息則分類為獨立分配至資產負債表權益部分的保留利潤，直至於股東大會上獲股東批准。當該等股息獲股東批准及宣派，則確認為負債。

### 外幣

本公司的功能貨幣為港元，該等財務報表的呈列貨幣為人民幣。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。外幣交易初步按交易日期的適用功能貨幣匯率換算入賬。於結算日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，採用初步交易日期的匯率換算。按公允值以外幣計量的非貨幣項目，則採用釐定公允值當日的匯率換算。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於結算日，該等實體的資產及負債已按結算日的匯率兌換為本公司的呈列貨幣，而該等實體的收益表按年內加權平均匯率兌換為人民幣，所產生的匯兌差額列入匯兌變動儲備。於出售海外實體時，有關特定海外營運於權益中確認的遞延累計金額則於收益表中確認。

就合併現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量當日的匯率兌換為人民幣。海外附屬公司於年內產生的經常性現金流量按年內加權平均匯率兌換為人民幣。

## 3. 重要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表需要管理層作判斷、估計及假設，其影響於報告日期申報的收入、開支、資產及負債的金額及或然負債的披露。然而，該等假設及估計中未能確定的因素可能導致受影響的資產或負債的賬面值於未來作重大的調整。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 判斷

於應用本集團的會計政策期間，除涉及估計的判斷外，管理層作出以下對在財務報表確認的數額有最大影響的判斷：

#### 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賃。根據對該等安排的條款及條件的一項評估，本集團已決定保留根據經營租賃出租的該等物業的擁有權所涉及的全部重大風險及回報。

#### 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之物業。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。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有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之資格。

#### 投資物業及持作銷售用途的物業的分類

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。本集團於有關物業開發初期考慮其持有該等物業的意向。倘物業擬於竣工後出售，於建設過程中，相關的在建物業則入賬列作在建物業，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資產，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，並須於各結算日重新估值。

#### 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之遞延稅項資產。在釐定可確認之遞延稅項資產款項時，須根據可能的時間、未來應課稅利潤之水平連同未來稅務計劃策略，作出重要的管理層估計。與於二零零八年十二月三十一日已確認的稅項虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為約人民幣14,023,000元（二零零七年：無）。進一步詳情載於財務報表附註29。

#### 估計不明朗因素

於結算日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。

### 3. 重要會計判斷及估計 (續)

#### 估計不明朗因素 (續)

##### 企業所得稅

本集團須繳納中國的企業所得稅。由於有關企業所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定企業所得稅撥備時要以目前生效的稅務法律、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，差額會在所實現的期間對企業所得稅及稅項撥備帶來影響。

##### 中國土地增值稅

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於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。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款項。最終結果可能有別於初步記錄的款額，任何差異將在所實現的期間影響土地增值稅開支及相關撥備。

##### 投資物業的公允值

投資物業由獨立專業合資格估值師於結算日按市值、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，並使用主要以結算日當時的市況為基準的假設。

##### 非金融資產減值

本集團於各報告日期評估所有非金融資產有否出現任何減值跡象。其他非金融資產在當有跡象顯示可能無法收回賬面值時進行減值測試。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流，並挑選合適的折現率，以計算有關現金流的現值。

##### 在建物業的建築成本的確認及分配

物業的開發成本於建造階段列作在建物業處理，並於竣工後轉撥至持作銷售用途的竣工物業。該等成本的分撥將於確認物業銷售後於收益表確認。在最終償付開發成本及其他有關物業銷售的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在開發物業時，本集團通常把項目分多期進行開發。某一期開發項目直接產生的特定成本列賬為該期的成本。多期工程產生的共同成本根據整個項目的估計可銷售面積分配至各期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本的分配有別於初步的估計，開發成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。



## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 4. 分部資料

本集團的經營業務乃按照其業務性質及所提供的產品及服務而作個別組織及管理。本集團的業務分部指提供產品及服務的策略商業單位，各業務分部的風險及回報不盡相同。由於本集團超過90%收入來自中國的客戶，而本集團超過90%資產位於中國，故並無呈列地域分部資料。業務分部的概要詳情如下：

- (a) 物業開發分部涉及物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部乃為物業的租金收入及／或資本增值而對物業作出的投資；及
- (c) 物業管理分部涉及向住宅及商用物業提供管理服務。

年內分部間並無銷售及轉移（二零零七年：無）。

#### 4. 分部資料 (續)

##### 業務分部

下表呈列本集團截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度業務分部的收入、利潤及若干資產、負債及開支的資料。

##### 截至二零零八年十二月三十一日止年度

	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	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>				
對外界顧客的銷售	1,471,220	74,526	28,468	1,574,214
分部業績	644,342	92,492	20,878	757,712
利息收入及未分配收入				105,892
未分配開支				(170,908)
分佔共同控制實體損益	10,582	-	-	10,582
稅前利潤				703,278
稅項				(337,108)
年度利潤				366,170
<b>資產及負債：</b>				
分部資產	14,609,926	4,471,471	384	19,081,781
於共同控制實體的權益	20,487	-	-	20,487
未分配資產				2,664,520
資產總額				21,766,788
分部負債	3,329,387	353,302	-	3,682,689
未分配負債				8,892,888
負債總額				12,575,577
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷	9,464	2,437	41	11,942
投資物業公允值虧損淨額	-	23,569	-	23,569

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

4. 分部資料 (續)

業務分部 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	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	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>				
對外界顧客的銷售	3,846,838	11,639	9,659	3,868,136
<b>分部業績</b>	1,980,306	2,312,417	1,994	4,294,717
利息收入及未分配收入				192,765
未分配開支				(148,099)
融資成本				(18,749)
分佔共同控制實體的損益	(36)	-	-	(36)
稅前利潤				4,320,598
稅項				(1,637,788)
年度利潤				2,682,810
<b>資產及負債：</b>				
分部資產	10,340,248	4,316,615	188	14,657,051
於共同控制實體的權益	3,905	-	-	3,905
未分配資產				4,313,577
資產總額				18,974,533
分部負債	3,616,568	605,427	-	4,221,995
未分配負債				5,480,192
負債總額				9,702,187
<b>其他分部資料：</b>				
折舊及攤銷	4,916	1,245	32	6,193
投資物業公允值收益	-	2,288,520	-	2,288,520

## 5. 收入、其他收入及收益

收入亦是本集團的營業額，指年內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總租金收入及物業管理費收入。

收入、其他收入及收益的分析載列如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>收入</b>		
物業銷售	1,471,220	3,846,838
總租金收入	74,526	11,639
物業管理費	28,468	9,659
	<b>1,574,214</b>	<b>3,868,136</b>
<b>其他收入及收益</b>		
銀行利息收入	23,537	133,327
出售投資物業收益	44,752	13,784
政府資助*	-	7,900
匯兌淨差額	73,675	43,179
其他	8,680	8,359
	<b>150,644</b>	<b>206,549</b>

\* 二零零七年所得政府資助用作於中國廣東省廣州經濟技術開發區成立業務。該等資助並未有未達成的條件或或然事項。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
物業銷售成本		738,895	1,804,785
折舊	14	8,638	5,930
攤銷土地使用權	16	3,304	263
減：在建資產的資本化金額		(2,686)	—
		618	263
土地及樓宇經營租賃的最低租賃付款		3,673	1,819
核數師酬金		3,500	3,468
僱員福利開支(不含董事薪酬(附註8))：			
工資及薪金		89,371	63,875
退休福利計劃供款*		5,041	2,835
減：在建資產及在建物業的資本化金額		(41,867)	(30,224)
		52,545	36,486
出售物業、廠房及設備虧損		331	—
賺取租金的投資物業招致的直接營運開支 (包括維修及保養)		13,799	2,337

\* 於二零零八年十二月三十一日，本集團沒有放棄供款以減低未來年度的退休福利計劃供款(二零零七年：無)。

### 7. 融資成本

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	302,997	186,629
須於五年後全數償還的銀行貸款利息	37,011	—
應付關連公司款項的利息	—	245
減：資本化利息	(340,008)	(168,125)
	—	18,749

## 8. 董事薪酬

根據上市規則及香港公司條例第161條披露的年度董事薪酬載列如下：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
袍金	2,120	1,027
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	4,442	2,246
退休福利計劃供款	188	132
	4,630	2,378
	6,750	3,405

### (a) 獨立非執行董事

年內支付獨立非執行董事的袍金載列如下：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
李嘉士先生	265	140
戴逢先生	265	140
譚振輝先生	265	140
	795	420

年內概無向獨立非執行董事支付其他酬金(二零零七年：無)。

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

8. 董事薪酬 (續)

(b) 執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
<b>二零零八年</b>				
執行董事：				
孔健岷先生	265	880	40	1,185
孔健濤先生	265	755	42	1,062
孔健楠先生	265	756	42	1,063
李建明先生	265	905	43	1,213
徐錦添先生	265	1,146	21	1,432
	1,325	4,442	188	5,955
<b>二零零七年</b>				
執行董事：				
孔健岷先生	140	801	35	976
孔健濤先生	140	443	34	617
孔健楠先生	140	443	34	617
李建明先生	140	392	25	557
徐錦添先生	47	167	4	218
	607	2,246	132	2,985

年內並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零零七年：無)。

9. 五名最高薪僱員

截至二零零八年十二月三十一日止年度，全部五名最高薪僱員均為本公司董事，其薪酬詳情載於上文附註8。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，五名最高薪僱員包括三位董事。餘下兩位非董事最高薪僱員的酬金詳情載列如下：

	本集團 二零零七年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,613
退休福利計劃供款	19
	2,632

## 9. 五名最高薪僱員 (續)

酬金屬於以下範疇的非董事最高薪僱員的數目載列如下：

	僱員數目 二零零七年
零至1,000,000港元	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1
	2

本集團並未向董事或任何非董事最高薪酬僱員支付酬金，作為吸引其加入或加入本集團時給予的酬金或離職時的賠償（二零零七年：無）。

## 10. 稅項

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
即期 – 中國 企業所得稅（「企業所得稅」） 土地增值稅（「土地增值稅」）	208,548 197,594	660,604 572,215
遞延（附註29）	406,142 (69,034)	1,232,819 404,969
年內總稅項開支	337,108	1,637,788

本集團大部份附屬公司所處的司法轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支對賬載列如下：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
稅前利潤	703,278	4,320,598
按法定所得稅率25%（二零零七年：33%）計算	175,820	1,425,797
遞延稅率調減的影響	-	(205,208)
毋須課稅的收入	(3,323)	(44,982)
不可扣稅的開支	5,906	22,400
對本集團中國附屬公司的可分配利潤徵收5%預扣稅的影響	17,389	-
分佔共同控制實體損益	(2,645)	-
土地增值稅	197,594	572,215
土地增值稅影響	(49,398)	(143,054)
其他	(4,235)	10,620
按本集團實際稅率47.9%（二零零七年：37.9%）計算的稅項開支	337,108	1,637,788



## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 10. 稅項 (續)

分佔共同控制實體的企業所得稅及土地增值稅分別為約人民幣3,527,000元(二零零七年:無)及人民幣4,931,000元(二零零七年:無),已於收益表中「分佔共同控制實體損益」中列賬。

#### 香港利得稅

由於本集團截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤,故無須就香港利得稅作出撥備。

#### 中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國的業務截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的估計應課稅利潤,以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準,按適用稅率計算。根據於二零零七年三月十六日全國人民代表大會第十次會議通過的《中華人民共和國企業所得稅法》,內資企業及外資企業的企業所得稅稅率已改為劃一稅率25%,自二零零八年一月一日起生效。因此,所有在中國註冊成立的本公司附屬公司的企業所得稅稅率將從33%降為25%,由二零零八年一月一日起生效。

#### 中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收,即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

### 11. 母公司股權持有人應佔利潤

截至二零零八年十二月三十一日止年度,母公司股權持有人應佔合併利潤包括約人民幣321,485,000元(二零零七年:人民幣480,358,000元)的利潤,其已於本公司財務報表中載列(附註32(b))。

### 12. 股息

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
擬派末期 – 每股普通股人民幣3分(二零零七年:人民幣15分)	77,813	389,063

年內擬派末期股息須獲本公司股東於下屆股東週年大會批准。

### 13. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利

年內每股基本盈利乃根據年內母公司普通股權持有人應佔年度利潤以及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度並不存在攤薄事項,故該等年度之每股攤薄盈利金額與每股基本盈利金額一致。

### 13. 母公司普通股權持有人應佔每股盈利 (續)

計算每股基本盈利乃根據：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司普通股權持有人應佔利潤	368,532	2,683,055

	股份數目	
	二零零八年	二零零七年
<b>股份</b>		
年內用作計算每股基本盈利的已發行普通股加權平均數	2,593,750,000	2,231,849,315

### 14. 物業、廠房及設備

本集團

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 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	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零零八年十二月三十一日							
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日：							
成本	80,893	1,329	3,188	8,864	23,697	126,727	244,698
累計折舊	(3,188)	(1,329)	(1,734)	(2,321)	(8,441)	-	(17,013)
賬面淨額	77,705	-	1,454	6,543	15,256	126,727	227,685
於二零零八年一月一日，							
扣除累計折舊	77,705	-	1,454	6,543	15,256	126,727	227,685
添置	-	267	-	11,624	9,097	203,757	224,745
出售	-	-	-	-	(524)	-	(524)
年內折舊撥備	(3,191)	(99)	(552)	(2,404)	(2,392)	-	(8,638)
於二零零八年十二月三十一日，							
扣除累計折舊	74,514	168	902	15,763	21,437	330,484	443,268
於二零零八年十二月三十一日：							
成本	80,893	1,596	3,188	20,488	31,439	330,484	468,088
累計折舊	(6,379)	(1,428)	(2,286)	(4,725)	(10,002)	-	(24,820)
賬面淨額	74,514	168	902	15,763	21,437	330,484	443,268

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 14. 物業、廠房及設備 (續)

## 本集團

	樓宇 人民幣千元	租賃 樓宇裝修 人民幣千元	廠房及機器 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	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零零七年十二月三十一日</b>							
於二零零七年一月一日：							
成本	10,538	1,329	3,188	4,360	19,489	529,535	568,439
累計折舊	(1,695)	(1,079)	(1,124)	(1,032)	(6,160)	-	(11,090)
賬面淨額	8,843	250	2,064	3,328	13,329	529,535	557,349
於二零零七年一月一日：							
扣除累計折舊	8,843	250	2,064	3,328	13,329	529,535	557,349
添置	-	-	-	4,511	4,208	404,994	413,713
出售	-	-	-	(7)	-	-	(7)
年內折舊撥備	(1,493)	(250)	(610)	(1,296)	(2,281)	-	(5,930)
出售撇銷	-	-	-	7	-	-	7
轉撥	70,355	-	-	-	-	(70,355)	-
轉撥至投資物業(附註15)	-	-	-	-	-	(712,493)	(712,493)
重新分類	-	-	-	-	-	(24,954)	(24,954)
於二零零七年十二月三十一日：							
扣除累計折舊	77,705	-	1,454	6,543	15,256	126,727	227,685
於二零零七年十二月三十一日：							
成本	80,893	1,329	3,188	8,864	23,697	126,727	244,698
累計折舊	(3,188)	(1,329)	(1,734)	(2,321)	(8,441)	-	(17,013)
賬面淨額	77,705	-	1,454	6,543	15,256	126,727	227,685

## 14. 物業、廠房及設備 (續)

## 本公司

	傢私、裝置及 辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>二零零八年十二月三十一日</b>			
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日：			
成本	47	482	529
累計折舊	(7)	(23)	(30)
賬面淨額	40	459	499
於二零零八年一月一日，扣除累計折舊	40	459	499
添置	1	-	1
年內折舊撥備	(15)	(88)	(103)
於二零零八年十二月三十一日，扣除累計折舊	26	371	397
於二零零八年十二月三十一日：			
成本	48	482	530
累計折舊	(22)	(111)	(133)
賬面淨額	26	371	397
<b>二零零七年十二月三十一日</b>			
於二零零七年一月一日，扣除累計折舊	-	-	-
添置	47	482	529
年內折舊撥備	(7)	(23)	(30)
於二零零七年十二月三十一日，扣除累計折舊	40	459	499
於二零零七年十二月三十一日：			
成本	47	482	529
累計折舊	(7)	(23)	(30)
賬面淨額	40	459	499

於二零零八年十二月三十一日，本集團約人民幣52,001,000元(二零零七年：人民幣52,001,000元)的若干樓宇及約人民幣265,906,000元(二零零七年：無)的若干在建資產已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註35)。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 14. 物業、廠房及設備 (續)

於二零零七年十二月三十一日，本集團正向相關政府部門申請本集團賬面淨額約人民幣51,861,000元的樓宇的房地產權證。上述房地產權證已於年內取得。

### 15. 投資物業

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於一月一日的賬面金額	3,650,919	531,545
轉撥自土地使用權 (附註16)	-	169,956
轉撥自在建資產 (附註14)	-	712,493
出售	(80,950)	(51,595)
公允值調整 (虧損) / 收益淨額	(23,569)	2,288,520
於十二月三十一日的賬面金額	3,546,400	3,650,919

本集團的投資物業位於中國，相關土地按10至50年租期持有。

獨立專業合資格估值師世邦魏理仕有限公司按公開市場現行使用基準重估本集團的投資物業，於二零零八年十二月三十一日的價值為約人民幣3,546,400,000元 (二零零七年：人民幣3,650,919,000元)。本集團若干投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於附註36(a)。本集團已收及應收總租金收入及有關該等投資物業的直接開支概述如下：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
總租金收入	74,526	11,639
直接開支	(13,799)	(2,337)
淨租金收入	60,727	9,302

於二零零八年十二月三十一日，本集團價值為約人民幣3,047,220,000元 (二零零七年：人民幣3,153,739,000元)的投資物業已作質押，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押 (附註35)。

於二零零七年十二月三十一日，本集團正向相關政府部門申請本集團賬面淨額約人民幣3,157,580,000元的投資物業的房地產權證。上述房地產權證已於年內取得。

本集團主要投資物業的進一步詳情載於年報第111頁。

## 16. 土地使用權

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於一月一日	875,873	290,944
添置	28,699	779,575
年內攤銷	(3,304)	(263)
重新分類	(348,012)	(24,427)
轉撥至投資物業(附註15)	-	(169,956)
於十二月三十一日	553,256	875,873
計入預付款、按金及其他應收款的流動部分	(3,304)	(619)
非流動部分	549,952	875,254

本集團的土地使用權位於中國，並按10至50年的租期持有。

本集團的若干土地使用權約人民幣79,548,000元(二零零七年：人民幣47,193,000元)已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押(附註35)。

於結算日，本集團正向相關政府部門申請合共賬面淨額約人民幣266,762,000元(二零零七年：人民幣393,096,000元)的若干土地之土地使用權證。本集團尚未根據有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，根據相關土地使用權出讓合同的條款，全數支付購買代價及滯納金(如有)後將可取得相關的土地使用權證。

## 17. 於附屬公司的權益

	本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
非上市股份，按成本值	300,306	300,306
應收附屬公司款項	5,385,254	5,704,574
	5,685,560	6,004,880

計入上文附屬公司權益的墊付附屬公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。應收附屬公司款項的賬面金額與其公允值相若。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 17. 於附屬公司的權益 (續)

主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本的面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
悅明顧問有限公司	英屬處女群島／香港	1,000美元	100	—	投資控股
達運顧問有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
倡信國際有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
升濤企業有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
美佳企業有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
盛威企業有限公司	英屬處女群島／香港	1美元	—	100	投資控股
廣州合景房地產 開發有限公司*#	中國	99,000,000美元	—	100	物業開發
廣州市合景美富房地產 開發有限公司#	中國	12,930,000美元	—	100	物業開發
廣州市合景盈富房地產 開發有限公司#	中國	人民幣 35,000,000元	—	100	物業開發
廣州新恆昌企業發展 有限公司*#	中國	人民幣 792,000,000元	—	100	物業開發
廣州市中天盈房地產 開發有限公司*#	中國	198,000,000美元	—	100	物業開發

## 17. 於附屬公司的權益 (續)

主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本的面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
廣州市天建房地產 開發有限公司*#	中國	人民幣 1,485,000,000元	-	100	物業開發
廣州市富馨物業管理 有限公司*#	中國	人民幣 7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市寧駿物業管理 有限公司*#	中國	人民幣 7,000,000元	-	100	物業管理
廣州市君兆物業經營 有限公司*#	中國	人民幣 7,000,000元	-	100	物業管理
成都市中天盈房地產 開發有限公司*#	中國	人民幣 128,748,970元	-	65	物業開發
廣州亮宇投資有限公司 (「廣州亮宇」)#	中國	人民幣 30,000,000元	-	94.5	物業開發
海南新世界房地產實業(香港) 有限公司(「海南新世界」)*#	中國	15,000,000港元	-	100	物業開發
蘇州市合景房地產 開發有限公司#	中國	人民幣 790,000,000元	-	100	物業開發
廣州從化合景房地產開發 有限公司(「廣州從化合景」)*#^	中國	71,936,224美元	-	100	物業開發



## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 17. 於附屬公司的權益 (續)

主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行及 繳足股本的面值	本公司應佔 股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北京合景房地產開發 有限公司#^	中國	人民幣 20,000,000元	-	100	物業開發
成都市昭景房地產開發 有限公司*#	中國	767,000,000港元	-	100	物業開發
昆山佰誠房地產開發 有限公司*#	中國	10,000,000美元	-	100	物業開發

\* 該等實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

# 該等公司於本財務報表內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無註冊英文名稱。

^ 該等公司於年內新成立。

上表列出的本公司附屬公司，董事認為其主要地影響本集團年內業績或構成本集團資產淨額的大部分。董事認為倘列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過份冗長。

### 18. 於共同控制實體的權益／應收共同控制實體款項

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
分佔資產淨值	20,487	3,905
應收共同控制實體款項	50,314	29,001

應收共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定還款期。應收共同控制實體款項的賬面金額與其公允值相若。

## 18. 於共同控制實體的權益／應收共同控制實體款項 (續)

共同控制實體的詳情如下：

公司名稱	持有已發行 股份的詳情	註冊地點	權益 百分比	投票權 百分比	分佔利潤 百分比	主要業務
廣州市威伯置業發展有限公司	繳足股本人民幣20,100,000元	中國	50	50	50	物業開發

該公司於本財務報表的英文名稱指管理人員盡最大努力翻釋該公司的中文名稱，因該公司並無註冊英文名稱。

上述於共同控制實體的投資乃由本公司透過一間全資附屬公司間接持有。

下表闡述本集團共同控制實體的財務資料概要：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
分佔共同控制實體資產及負債：		
流動資產	193,154	33,655
流動負債	(172,667)	(29,750)
資產淨值	20,487	3,905
分佔共同控制實體業績：		
收入	57,644	—
其他收入	264	50
	57,908	50
總開支	(38,868)	(86)
稅項	(8,458)	—
稅後利潤／(虧損)	10,582	(36)

## 19. 長期預付款項

本集團的長期預付款項指支付中國廣東省廣州一幅土地的部分款項。根據本集團與另外兩名合營夥伴簽訂的合營協議，已成立合營企業（「合營企業」），負責上述該幅土地的物業開發項目。本集團及其他兩名合營夥伴分別按33.33%、33.33%及33.34%的比例擁有合營企業的股權。於二零零八年十二月三十一日，本集團尚未完成對合營企業的注資。本集團預付的款項已於合併資產負債表錄作長期預付款項。

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 20. 在建物業

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
預期於下列限期收回的在建物業：		
一年內	9,142,235	6,484,002
超過一年	2,736,325	1,261,583
	11,878,560	7,745,585

本集團的在建物業位於中國。

本集團的若干在建物業約人民幣1,072,890,000元（二零零七年：無）已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押（附註35）。

於二零零八年十二月三十一日，本集團在建物業包括賬面金額合共約人民幣4,724,637,000元（二零零七年：人民幣5,771,813,000元）的土地成本。本集團正向相關政府部門申請土地使用權證。本集團尚未根據有關土地使用權出讓合同的條款全數支付購買代價。本公司董事認為，根據有關土地使用權出讓合同的條款，全數支付購買代價及滯納金（如有）後將可取得相關的土地使用權證。

本集團主要在建物業的進一步詳情載於年報第111頁。

### 21. 持作銷售用途的竣工物業

本集團持作銷售用途的竣工物業位於中國。所有持作銷售用途的竣工物業均以成本值列賬。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的若干持作銷售用途的竣工物業約人民幣273,533,000元（二零零七年：人民幣327,674,000元）已質押予銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押（附註35）。

本集團主要持作銷售用途的竣工物業的詳情載於年報第111頁。

## 22. 應收貿易賬款

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應收貿易賬款	30,713	34,620

應收貿易賬款包含來自物業銷售及經營租賃的應收賬款。物業銷售的付款條款載於有關買賣協議內。於各結算日的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
三個月內	20,643	30,103
四至六個月	2,010	4,127
七至十二個月	7,280	390
一年以上	780	-
	30,713	34,620

不被視為已減值的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
並非逾期未收亦無減值	22,653	34,230
逾期一至六個月	8,060	390
	30,713	34,620

本集團的應收貿易賬款與不同的客戶有關。根據以往經驗，本公司董事認為無需就該等結餘作減值撥備，因為並無拖欠違約的歷史記錄，並仍認為該等結餘可全數收回。

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

**23. 預付款、按金及其他應收款**

	本集團		本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
預付款	60,669	79,562	2	438
按金及其他應收款(附註)	1,008,818	655,851	2,070	6
	1,069,487	735,413	2,072	444

以上資產並無逾期或減值。列入上述結餘的金融資產與並無拖欠違約歷史記錄的應收款項有關。

附註：二零零八年十二月三十一日，本集團「其他應收款」結餘內包括向合營企業夥伴墊款約人民幣984,500,000元(二零零七年：人民幣500,000,000元)。根據本集團與上述合營企業夥伴簽訂的合營企業協議，雙方成立合營企業以進行位於中國廣東省增城的物業開發項目，而本集團將持有該合營企業51%股權。向合營企業夥伴墊付的資金用作支付上述物業開發項目所需的土地。

**24. 可收回稅款／應付稅項**

(a) 可收回稅款

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
預付企業所得稅	2,513	226
預付土地增值稅	803	1,574
	3,316	1,800

(b) 應付稅項

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應付企業所得稅	239,353	536,948
應付土地增值稅	772,936	612,223
	1,012,289	1,149,171

## 25. 現金及現金等值物及受限制現金

附註	本集團		本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,362,378	3,316,753	52,480	8,008
定期存款	10,573	119,239	8,895	119,239
減：受限制現金	(a) 1,372,951 (205,942)	3,435,992 (147,353)	61,375 -	127,247 -
現金及現金等值物	1,167,009	3,288,639	61,375	127,247
以人民幣計值	(b) 1,079,811	1,888,351	-	-
以其他貨幣計值	293,140	1,547,641	61,375	127,247
	1,372,951	3,435,992	61,375	127,247

附註：

- (a) 根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售所得款項存入指定銀行戶口，作為建造有關物業的擔保按金。於二零零八年十二月三十一日，該等擔保按金約為人民幣205,942,000元（二零零七年：人民幣147,353,000元）。
- (b) 人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國政府頒佈的有關外匯管制規則及法規，本集團可透過獲准進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行存款根據每日銀行存款利率按浮息賺取利息。短期定期存款的期限由一至三個月不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並根據各自的短期定期存款利率賺取利息。

## 26. 應付貿易賬款

於結算日的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年內或按要求償還	2,879,007	3,437,982

應付貿易賬款一般為免息，並於三至六個月期內結清。

## 27. 其他應付款及應計款項

	本集團		本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
已收按金及預收款項	803,682	784,013	-	-
其他應付款及應計款項	1,259,714	971,893	1,759	944
	2,063,396	1,755,906	1,759	944

其他應付款一般為免息，並於三至六個月期內結清。

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

28. 附息銀行貸款

	本集團					
	二零零八年		人民幣千元	二零零七年		人民幣千元
約定利率(%)	到期日	約定利率(%)		到期日		
<b>流動</b>						
銀行貸款 - 有抵押	8.59	2009	179,241	5.67-7.02	2008	86,160
銀行貸款 - 無抵押	5.67-6.80	2009	139,589	-	-	-
長期銀行貸款的即期部分						
- 有抵押	5.95-8.69	2009	403,388	5.67-6.93	2008	118,680
	香港銀行同業					
	拆息加1.15-					
- 以港元列值的	香港銀行同業			香港銀行同業		
有抵押貸款	拆息加3.50	2009	306,870	拆息加1.15	2008	70,228
- 無抵押	7.18	2009	29,840	-	-	-
			1,058,928			275,068
<b>非流動</b>						
銀行貸款 - 有抵押	6.57-8.90	2010-2018	2,171,020	5.67-7.72	2009-2015	760,931
	香港銀行同業					
	拆息加1.15-					
銀行貸款 - 以港元列值的	香港銀行同業			香港銀行同業		
有抵押貸款	拆息加1.25	2010-2014	608,539	拆息加1.15	2009-2014	727,473
銀行貸款 - 無抵押	5.67-8.32	2010-2011	2,155,694	6.72-8.22	2009-2010	957,000
			4,935,253			2,445,404
			5,994,181			2,720,472

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
分析如下：		
須償還銀行貸款的期限：		
於一年內或應要求	1,058,928	275,068
於第二年	2,067,765	690,555
於第三至第五年（包括首尾兩年）	2,683,941	1,563,918
五年後	183,547	190,931
	5,994,181	2,720,472

## 28. 附息銀行貸款 (續)

本集團若干銀行貸款以本集團的資產作抵押，詳情載於附註35。

除上述已註明的已抵押銀行貸款以港元列值外，於結算日所有銀行貸款均以人民幣列值。

本公司董事認為本集團銀行貸款的賬面值與其公允值相若。

## 29. 遞延稅項

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

### 遞延稅項負債

本集團

	二零零八年				
	超出相關 折舊的 折舊免稅額 人民幣千元	收購 附屬公司 公允值調整 人民幣千元	投資物業 重估 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零八年一月一日	-	38,214	650,956	-	689,170
於年內收益表扣除／(入賬)的 遞延稅項(附註10)	11,017	-	(19,661)	17,389	8,745
於二零零八年十二月三十一日的 遞延稅項負債總額	11,017	38,214	631,295	17,389	697,915

### 遞延稅項資產

本集團

	二零零八年				總計 人民幣千元
	超出相關 折舊免稅額 的折舊 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	應計款項 人民幣千元	
於二零零八年一月一日	-	161,885	-	-	161,885
於年內收益表入賬的 遞延稅項(附註10)	215	49,398	14,023	14,143	77,779
於二零零八年十二月三十一日的 遞延稅項資產總額	215	211,283	14,023	14,143	239,664
於二零零八年十二月三十一日 已確認的遞延稅項淨額					(458,251)



財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

29. 遞延稅項 (續)

遞延稅項負債

本集團

	收購附屬公司 公允值調整 人民幣千元	二零零七年 投資物業 重估 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零七年一月一日	-	116,127	116,127
於年內收益表扣除的遞延稅項 (附註10)	-	534,829	534,829
收購附屬公司 (附註39)	38,214	-	38,214
於二零零七年十二月三十一日的 遞延稅項負債總額	38,214	650,956	689,170

遞延稅項資產

本集團

	土地增值稅 撥備 人民幣千元	二零零七年 可抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零七年一月一日	24,858	7,167	32,025
於年內收益表入賬 / (扣除) 的 遞延稅項 (附註10)	137,027	(7,167)	129,860
於二零零七年十二月三十一日的 遞延稅項資產總額	161,885	-	161,885
於二零零七年十二月三十一日已確認的 遞延稅項淨額			(527,285)

## 29. 遞延稅項 (續)

就資產負債表呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為就財務報告而言本集團遞延稅項結餘的分析：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
於合併資產負債表內確認的遞延稅項資產淨額	168,453	111,371
於合併資產負債表內確認的遞延稅項負債淨額	(626,704)	(638,656)
	(458,251)	(527,285)

本集團未動用的稅項虧損為約人民幣57,355,000元(二零零七年：人民幣23,038,000元)，可結轉五年，用作抵銷產生虧損的實體的未來應課稅利潤。由於遞延稅項於虧損多時的附屬公司產生，故有關約人民幣1,263,000元(二零零七年：人民幣23,038,000元)的稅項虧損的遞延稅項資產未獲確認，且並不認為將有應課稅利潤可抵銷稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外商投資企業向境外投資者派付的股息須繳納10%預扣稅。此項規定自二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後的盈利。倘中國與境外投資者的司法權區之間有稅務優惠安排，則可適用較低的預扣稅率。對本集團而言，適用的稅率為5%。因此，本集團有義務須就於中國內地成立的附屬公司於二零零八年一月一日起賺取的盈利所分派的股息計提預扣稅。

本公司派付予股東的股息並無構成所得稅方面的影響。

## 30. 股本

### 股份

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
法定：		
8,000,000,000股(二零零七年：8,000,000,000股) 每股面值0.10港元的普通股	786,113	786,113
已發行及悉數繳足：		
2,593,750,000股(二零零七年：2,593,750,000股) 每股面值0.10港元的普通股	254,093	254,093

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 30. 股本 (續)

本公司已發行股本交易的概要載列如下：

	普通股 數目	普通股 面值 千港元	普通股 等價面值 人民幣千元	股份 溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零七年一月一日	2,000	-	-	666,873	666,873
資本化發行	1,874,998,000	187,500	184,241	(184,241)	-
就上市發行股份	718,750,000	71,875	69,852	5,015,374	5,085,226
	2,593,750,000	259,375	254,093	5,498,006	5,752,099
股份發行開支	-	-	-	(176,075)	(176,075)
於二零零七年及二零零八年 十二月三十一日	2,593,750,000	259,375	254,093	5,321,931	5,576,024

年內，本公司的法定或已發行股本並無任何變動。

## 31. 購股權計劃

根據本公司股東於二零零七年六月十一日通過書面決議案，購股權計劃（「計劃」）獲有條件批准。於二零零七年七月三日，上述計劃的批准於本公司股份在聯交所上市時無條件地生效。計劃旨在對本集團業務成就作出貢獻的合資格參與者給予獎勵或回報。計劃的合資格參與者包括本集團董事（當中包括獨立非執行董事）、本集團全職或兼職僱員、本集團的供應商、客戶、顧問及中介人。計劃將於生效日起計十年內仍然有效。

根據計劃，現時可授出的尚未行使購股權合共最多不可超逾緊隨全球發售及資本化發行（並不計及根據行使超額配股權配發或發行的任何股份）完成後本公司已發行股份10%。儘管上文所述，於行使所有根據計劃授出之尚未行使購股權發行的股份數目於任何時間不可超逾本公司任何時間的已發行股份的30%。於任何12個月期間內根據購股權可發行予計劃的每一位合資格參與者的股份數目最多佔本公司於任何時間的已發行股份的1%。進一步授出超逾此限額的任何購股權須由股東於股東大會上批准。

向本公司的董事、主要行政人員或主要股東或其任何聯繫人授予購股權，須經獨立非執行董事預先批准。此外，於任何12個月期間授予本公司的主要股東或獨立非執行董事或其任何聯繫人的任何購股權，若超出本公司任何時間已發行股份的0.1%及超出總值（根據本公司於授出日期的股價）5,000,000港元或上市規則不時規定的其他數額，須由本公司發出通函並於股東大會上獲股東批准。

### 31. 購股權計劃 (續)

購股權可根據計劃的條款，於購股權被視為授出及接納當日後的任何時間，以及該日起十年屆滿期前行使。除購股權不可於其授出逾十年後行使外，本公司董事會將全權酌情決定購股權可行使的期限。

董事會釐定購股權的行使價，但不可低於下列三者中的較高者：(i)本公司股份於購股權提呈當日於聯交所的收市價；及(ii)本公司股份於緊接提呈日期前五個交易日在聯交所的平均收市價；及(iii)股份的面值。

購股權並不授予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

年內，本公司並無授出、行使或註銷計劃的購股權，於批准該等財務報表當日並無尚未行使的購股權。

### 32. 儲備

#### (a) 本集團

本集團於本年度及過往年度之儲備以及相關變動呈列於合併權益變動表。

根據中國相關的法律及法規，本集團於中國註冊的附屬公司須分配根據普遍適用於中國企業的會計原則計算的年度利潤(抵銷過往年度任何虧損後)的若干百分比至儲備金，而該儲備金的用途受到限制。根據中國相關法律及法規，截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團轉撥約人民幣39,001,000元(二零零七年：人民幣94,705,000元)至儲備金。

#### (b) 本公司

	附註	股份溢價賬 人民幣千元	實繳盈餘 人民幣千元	匯兌變動 儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零零七年一月一日		666,873	308,006	(12,791)	2,042	964,130
股份溢價賬資本化	30	(184,241)	-	-	-	(184,241)
發行股份	30	5,015,374	-	-	-	5,015,374
股份發行開支	30	(176,075)	-	-	-	(176,075)
年度利潤		-	-	-	480,358	480,358
匯兌調整		-	-	(221,513)	-	(221,513)
擬派二零零七年末期股息	12	-	-	-	(389,063)	(389,063)
於二零零七年十二月三十一日		5,321,931	308,006	(234,304)	93,337	5,488,970
年度利潤		-	-	-	321,485	321,485
匯兌調整		-	-	(316,903)	-	(316,903)
擬派二零零八年末期股息	12	-	-	-	(77,813)	(77,813)
於二零零八年十二月三十一日		5,321,931	308,006	(551,207)	337,009	5,415,739

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 32. 儲備 (續)

#### (b) 本公司 (續)

本公司的實繳盈餘指根據為準備本公司上市所進行的集團重組而收購附屬公司股份的公允值，超出因收購該等附屬公司而發行之本公司股份面值之數額。

### 33. 於共同控制業務之權益

本集團已按共同控制業務之形式與若干訂約方訂立三項(二零零七年：三項)合資企業安排，共同開發位於中國廣東省廣州市的三項(二零零七年：三項)物業開發項目。於二零零八年十二月三十一日，就該等共同控制業務確認的資產及負債總額如下：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
資產	1,024,521	748,483
負債	(57,576)	(8,562)

### 34. 或然負債

(a) 於結算日在本集團財務報表未撥備的或然負債如下：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
就本集團若干物業買家之按揭額度而作出的擔保(附註)	1,624,855	1,558,092

附註：

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本集團就銀行授出之按揭融資而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排之按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保之公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨額足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

### 34. 或然負債 (續)

- (b) 根據本集團與有關中國國土資源局簽訂的土地使用權出讓合同，在本集團根據各土地使用權出讓合同全數支付土地出讓金後，本集團將可按合同獲授若干土地的土地使用權。根據該等土地使用權出讓合同的條款，倘延遲支付土地出讓金超過指定時間，有關中國國土資源局可終止土地使用權出讓合同、重新處理有關土地及亦可能索取賠償。本集團已向有關中國國土資源局申請延遲支付未繳清土地出讓金。截至本報告日，本集團並無接獲有關中國國土資源局發出有關其有意終止土地使用權出讓合同及索取賠償的通知。根據本公司中國法律顧問的法律意見，本公司董事認為，土地使用權出讓合同仍然生效。截至二零零八年十二月三十一日，由於產生有關責任的可能性被釐定為極低，故並無為該等賠償申索作出撥備。

### 35. 資產質押

- (a) 於結算日，本集團已質押以下資產予若干銀行，作為授予本集團的一般銀行融資的抵押：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
樓宇	52,001	52,001
在建資產	265,906	–
土地使用權	79,548	47,193
投資物業	3,047,220	3,153,739
在建物業	1,072,890	–
持作出售用途的竣工物業	273,533	327,674
	4,791,098	3,580,607

- (b) 於二零零八年十二月三十一日，本集團分別於中國及香港註冊成立的全資附屬公司廣州從化合景及佰基有限公司之股權已質押予多間銀行，以取得授予本集團的貸款。

### 36. 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，經協商後，租賃期介乎1至10年不等。該等租賃的條款一般亦要求租戶支付保證按金及定期根據當時的市場狀況調整租金。

財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

**36. 經營租賃安排 (續)**

(a) 作為出租人 (續)

於結算日，本集團根據與租戶訂立之不可撤銷經營租賃按以下年限的應收未來最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年內	92,044	36,960
第二至第五年 (包括首尾兩年)	217,556	102,649
五年後	56,685	31,334
	<b>366,285</b>	<b>170,943</b>

(b) 作為承租人

本集團及本公司根據經營租賃安排租用若干辦公室物業，經協商後的物業租賃期介乎1至3年不等。

於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃按以下年限的應付未來最低租金總額如下：

	本集團		本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
一年內	2,535	1,010	-	639
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	784	-	-	-
	<b>3,319</b>	<b>1,010</b>	<b>-</b>	<b>639</b>

**37. 承擔**

除詳載於上文附註36(b)之經營租賃承擔外，於結算日，本集團有以下資本承擔：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備 - 在建資產	301,444	237,701
本集團開發作銷售用途的物業	2,146,067	865,207
於共同控制實體的投資	898,930	1,383,430
	<b>3,346,441</b>	<b>2,486,338</b>

於結算日，本公司並無任何承擔。

### 38. 關連方交易

(a) 除財務報表其他部分所披露的交易外，本集團與關連方有以下重大交易：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
關連公司收取的利息(附註)	-	245

附註：於截至二零零七年十二月三十一日止年度，經參考市場利率後，利息按年利率6.14厘至7.34厘收取。

(b) 與關連方的往來結餘：

本集團於共同控制實體結餘款項詳情載於財務報表附註18。

(c) 本集團主要管理人員的薪酬：

	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
短期僱員福利	12,305	6,997
退休福利	483	378
已付主要管理人員的薪酬總額	12,788	7,375

董事薪酬的進一步詳情載於財務報表附註8。

### 39. 收購附屬公司

於二零零七年二月五日，本集團收購廣州亮宇94.5%權益。廣州亮宇從事物業開發。收購的購入代價以現金支付，於收購日期支付人民幣28,350,000元。

於二零零七年十月二十六日，本集團收購海南新世界100%權益。海南新世界從事物業開發。收購的購入代價以現金支付，其中人民幣115,288,000元於收購日期支付，餘額人民幣15,542,000元將於土地拆遷完成後支付。



財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

**39. 收購附屬公司 (續)**

廣州亮宇及海南新世界於收購日期可識別資產及負債的公允值及緊接收購前相應賬面值載列如下：

	收購時確認的 公允值 人民幣千元	過往賬面值 人民幣千元
在建物業	169,044	16,190
預付款、按金及其他應收款	30,000	30,000
遞延稅項負債	(38,214)	-
少數股東權益	(1,650)	-
	159,180	46,190

	人民幣千元
以現金支付	143,638
尚欠應付款項	15,542
	159,180

截至二零零七年十二月三十一日止年度，收購附屬公司的現金及現金等值物流出淨額的分析如下：

	人民幣千元
現金代價	143,638
收購之現金及銀行結餘	-
收購附屬公司的現金及現金等值物流出淨額	143,638

自收購以來，海南新世界及廣州亮宇導致截至二零零七年十二月三十一日止年度母公司股權持有人應佔合併利潤分別減少約零元及人民幣37,000元。倘上述收購於二零零七年一月一日進行，本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的合併收入及母公司股權持有人應佔合併利潤並無重大變動。

#### 40. 按類別分類的金融工具

於結算日各類金融工具的賬面金額如下：

##### 金融資產 – 貸款及應收款項

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應收貿易賬款	30,713	34,620
列入預付款、按金及其他應收款的金融資產(附註23)	1,008,818	655,851
應收共同控制實體款項	50,314	29,001
受限制現金	205,942	147,353
現金及現金等值物	1,167,009	3,288,639
	2,462,796	4,155,464

##### 金融負債 – 按攤銷成本列賬的金融負債

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應付貿易賬款	2,879,007	3,437,982
列入其他應付款及應計款項的金融負債(附註27)	1,259,714	971,893
付息銀行貸款	5,994,181	2,720,472
	10,132,902	7,130,347

##### 金融資產 – 貸款及應收款項

	本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
應收附屬公司款項(附註17)	5,385,254	5,704,574
列入預付款、按金及其他應收款的金融資產(附註23)	2,070	6
現金及現金等值物	61,375	127,247
	5,448,699	5,831,827

##### 金融負債 – 按攤銷成本列賬的金融負債

	本公司	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
列入其他應付款及應計款項的金融負債(附註27)	1,759	944

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

### 41. 財務風險管理目標及政策

本集團的金融資產主要包括現金及現金等值物、受限制現金、應收貿易賬款、按金及其他應收款及應收共同控制實體款項。本集團的金融負債主要包括應付貿易賬款、其他應付款及應計款項及銀行貸款。

本集團的金融工具的賬面金額與其於各結算日的公允值相若。公允值乃按特定一刻及根據金融工具的相關市場資料作估計。該等估計屬主觀性質，其中牽涉不確定因素及重大判斷事項，故無法精確釐訂。假設變動可對估計構成重大影響。

本集團的金融工具產生的風險主要為業務風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。本集團並無任何書面風險管理政策及指引。一般而言，本集團採用保守的風險管理策略。由於本集團承擔該等風險的機會甚微，故本集團並未使用任何衍生工具及其他工具作對沖用途。本集團並未持有或發行任何衍生金融工具作買賣用途。董事會檢討及同意管理各項風險的政策，並概述如下：

#### 業務風險

本集團於中國進行業務，故須面對特別的考慮及重大風險，這其中包括與政治、經濟及法律環境有關的風險，國家當局對物業開發行業的價格及融資法規的影響。

#### 利率風險

本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流量利率風險。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤（透過對浮息借貸的影響）及本集團的權益對利率的可能合理變動的敏感性。

	本集團		
	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
<b>二零零八年</b>			
人民幣	200	(95,834)	—
港元	200	(17,615)	—
人民幣	(200)	95,834	—
港元	(200)	17,615	—

#### 41. 財務風險管理目標及政策 (續)

	本集團		
	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益* 增加／(減少) 人民幣千元
二零零七年			
人民幣	200	(37,737)	—
港元	200	(15,954)	—
人民幣	(200)	37,737	—
港元	(200)	15,954	—

\* 不包括保留利潤

#### 外幣風險

本集團的業務位於中國，所有交易主要以人民幣進行。除港元銀行貸款及若干港元及美元的短期銀行存款外，本集團大部分資產及負債以人民幣列值。本集團並未對沖其外匯風險。

下表顯示於結算日在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(由於貨幣資產及負債的公允值變動)對美元及港元匯率的可能合理變動的敏感性。

	本集團		
	港元匯率 上升／(下降) %	美元匯率 上升／(下降) %	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
二零零八年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(38,300)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	38,300
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	7,186
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(7,186)

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

## 41. 財務風險管理目標及政策 (續)

## 外幣風險 (續)

	本集團		
	港元匯率 上升／(下降) %	美元匯率 上升／(下降) %	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
二零零七年			
倘人民幣兌港元減弱	(5)	不適用	(20,758)
倘人民幣兌港元增強	5	不適用	20,758
倘人民幣兌美元減弱	不適用	(5)	58,264
倘人民幣兌美元增強	不適用	5	(58,264)

## 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值物主要為於中國國有銀行及香港高信貸評級銀行的存款。

計入合併資產負債表的應收貿易賬款及其他應收款、現金及現金等值物的賬面金額為本集團就金融資產承擔的最大信貸風險。本集團並無其他構成重大信貸風險的金融資產。

本集團已就物業單位的若干買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家的還款責任。該等擔保的披露詳情載於附註34(a)。

## 流動資金風險

本集團管理層致力透過物業銷售所產生的所得款項維持充足現金及現金等值物，並透過數量充足的信貸融資額度取得足夠資金以滿足其建設承諾。董事會預期，二零零九年的銷售額將較二零零八年為高，並可獲取額外銀行貸款為本集團的現有及未來物業開發項目提供資金。如經濟環境出現任何重大不利變動，本集團有多項替代計劃以減輕對本集團營運資金可能構成的影響。董事認為，本集團將能維持充足的財務資源應付營運所需。

## 41. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 流動資金風險 (續)

下表概述本集團根據合約性未貼現款項於結算日的財務負債到期日：

#### 本集團

	二零零八年 三至					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行貸款	220,473	298,425	952,240	5,215,309	211,167	6,897,614
應付貿易賬款	2,879,007	-	-	-	-	2,879,007
其他應付款及應計款項	1,259,714	-	-	-	-	1,259,714
	4,359,194	298,425	952,240	5,215,309	211,167	11,036,335

	二零零七年 三至					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
付息銀行貸款	-	-	275,068	2,254,473	190,931	2,720,472
應付貿易賬款	3,437,982	-	-	-	-	3,437,982
其他應付款及應計款項	971,893	-	-	-	-	971,893
	4,409,875	-	275,068	2,254,473	190,931	7,130,347

#### 本公司

	二零零八年 三至					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
其他應付款及應計款項	1,759	-	-	-	-	1,759

	二零零七年 三至					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	三個月以下 人民幣千元	十二個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	
其他應付款及應計款項	944	-	-	-	-	944

## 財務報表附註

二零零八年十二月三十一日

**41. 財務風險管理目標及政策 (續)****資本管理**

本集團資本管理的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

本集團根據經濟情況的變動管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東派回資本或發行新股。截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度內，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以負債比率(淨貸款(總銀行貸款扣除現金及現金等值物及受限制現金)除以權益總額)監控資本的情況。本集團的政策乃維持穩定的負債比率。資本包括股本及本公司股權持有人應佔的儲備。於結算日的負債比率如下：

	本集團	
	二零零八年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元
借貸淨額／(現金淨額)	4,621,230	(715,520)
權益總額	9,191,211	9,272,346
負債比率	50.3%	(7.7)%*

\* 本集團於二零零七年十二月三十一日處於淨現金狀況。

**42. 結算日後事項**

二零零九年三月十二日，本集團全資附屬公司盛威企業有限公司就成都物業發展與投資者訂立的合資安排正式終止，方法是投資者將其股份轉讓回本公司，從而取回101,300,420.22美元。有關詳情已載於本公司於二零零九年三月十二日刊發的公告內。

**43. 批准財務報表**

董事會於二零零九年四月十七日批准及授權刊發財務報表。

## 項目概覽

二零零八年十二月三十一日

物業	本集團所 佔權益 (%)	位置	佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	用途	發展階段	預期竣工 時間
<b>主要持作銷售用途的竣工物業</b>							
譽峰	100	廣州天河區	23	166	豪宅	竣工	不適用
天湖峰境	100	廣州花都區	485	169	聯排別墅及住宅	竣工	不適用
朗悅君廷	100	廣州花都區	52	195	住宅	竣工	不適用
匯峰	35	廣州天河區	11	103	住宅	竣工	不適用
<b>主要在建物業</b>							
上城灣畔	100	廣州從化區	228	299	聯排別墅及住宅	在建	二零零九年
領峰	100	廣州天河區	23	161	豪宅、服務式公寓 及酒店	在建	二零零九年
朗悅灣	100	蘇州相城區	196	215	聯排別墅及住宅	在建	二零零九年
B / C地塊	100	蘇州相城區	348	788	住宅、酒店及寫字樓	在建	二零零九年
成都譽峰	65	成都南部新區	187	873	住宅、服務式公寓、 寫字樓、酒店及商場	在建	二零零九年
萬景峰	100	成都高新西區	118	509	住宅	在建	二零零九年
順義香悅四季	100	北京順義區	455	490	住宅	在建	二零一零年
<b>主要投資物業</b>							
中國廣東省廣州市天河區珠江新城地段J-6國際金融廣場					100	寫字樓及零售店舖	中期租賃



## 五年財務摘要

### 合併業績

	截至十二月三十一日止年度				二零零八年 人民幣千元
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	
收入	544,962	437,748	654,632	3,868,136	1,574,214
稅前利潤	190,920	231,521	279,136	4,320,598	703,278
稅項	(62,517)	(98,526)	(121,980)	(1,637,788)	(337,108)
年度利潤	128,403	132,995	157,156	2,682,810	366,170
應佔：					
母公司股權持有人	128,403	132,995	157,156	2,683,055	368,532
少數股東權益	-	-	-	(245)	(2,362)
	128,403	132,995	157,156	2,682,810	366,170
母公司普通股權持有人應佔每股基本盈利	不適用	不適用	人民幣9分	人民幣120分	人民幣14分

### 合併資產、負債及權益

	於十二月三十一日				二零零八年 人民幣千元
	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零六年 人民幣千元	二零零七年 人民幣千元	
<b>資產</b>					
非流動資產	613,495	949,589	1,415,604	5,802,493	5,827,043
流動資產	1,297,981	1,895,037	2,990,730	13,172,040	15,939,745
資產總額	1,911,476	2,844,626	4,406,334	18,974,533	21,766,788
<b>負債</b>					
流動負債	1,023,455	1,306,481	2,112,422	6,618,127	7,013,620
非流動負債	511,741	928,870	1,306,885	3,084,060	5,561,957
負債總額	1,535,196	2,235,351	3,419,307	9,702,187	12,575,577
<b>權益</b>					
母公司股權持有人應佔權益	376,280	609,275	987,027	8,533,683	8,468,703
少數股東權益	-	-	-	738,663	722,508
權益總額	376,280	609,275	987,027	9,272,346	9,191,211

本集團截至二零零七年及二零零八年十二月三十一日止年度的合併業績，以及本集團於二零零七年及二零零八年十二月三十一日的合併資產、負債及權益乃載於經審核財務報表中。

本集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度各年的合併業績，以及於二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日的資產、負債及權益概要，乃摘錄自本公司就其股份於二零零七年七月三日上市而於二零零七年六月十八日刊發的招股章程。

