

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘根據任何該等司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該建議，招攬或發售即屬違法。未辦理登記手續或未獲適用登記規定豁免前，不得在美國提呈或發售任何證券。凡在美國發售任何證券，均須以刊發招股章程的方式進行。該招股章程須載有提出有關發售的公司、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司不會在美國公開發售任何證券。



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

截至二零一零年十二月三十一日止年度 全年業績

摘要

- 截至2010年12月31日止年度總收入約為人民幣258.0億元，較2009年增長約46.7%；確認收入建築面積約為493萬平方米，較2009年增長約41.3%。
- 權益所有人應佔利潤約為人民幣42.9億元(包括股份掉期公允價值收益約人民幣55百萬元和回購可換股債券收益約人民幣62百萬元)，較2009年增長約95.9%。
- 每股盈利人民幣約為25.89分，較2009年增長約93.1%。
- 擬分派末期股息每股人民幣9.61分，較2009年增長約113.6%。

碧桂園控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2010年12月31日止年度之經審核綜合業績。

業務回顧及展望

回首2007年集團上市後三年的時間裏，碧桂園走過了其歷史中不尋常的一段時期。2007年碧桂園規模性地走出廣東省，積極進行全國業務拓展，迅速完成了從區域聚焦到全國佈局的轉變。在廣東省外新項目尚未成熟，尤其是國際金融危機的大背景下，碧桂園2008年經歷了成長的考驗。但通過不懈努力，董事認為碧桂園的品牌及商業模式逐漸得到了當地消費者的接受與認同，在新市場站穩了腳跟，積累了豐富的經驗，為跨區域成功經營奠定了堅實的基礎。2009年伴隨着新市場進入收穫期，集團及時調整策略進行了一系列改革，並在2010年將改革進一步深化，特別是在把握客戶需求變化、嚴抓產品質量、鼓勵產品創新方面的努力初見成效。董事認為這可以從期內高性價比新產品的推出受到市場普遍歡迎得以見證，這些努力進一步加快了集團的現金回流；此外，項目執行力的加強以及建立區域管理體系和有效激勵責任制度為基礎的項目管理改革也初見成效，體現了在新項目開發效率及開發質量的不斷提高。經過集團全體員工的共同努力，公司2010年總收入及權益所有人應佔利潤均超越了2007年上市年的水平，創下歷史新高！

本集團於2010年超額完成全年300億元(人民幣，下同)合同銷售目標，共實現合同銷售金額約329.1億元，合同銷售建築面積約600萬平方米，同比分別增長約41.8%及26.1%。本集團亦超額完成全年440萬平方米交樓面積目標，共實現交樓面積約493萬平方米，同比增長約41.3%。本集團2010年全年總收入及毛利分別約為人民幣25,804.1百萬元及人民幣8,351.2百萬元，同比分別增長約46.7%及80.8%。權益所有人應佔利潤創下了歷史新高，約為人民幣4,290.6百萬元(已包括因股份掉期所產生的公允價值收益約人民幣55.2百萬元及因回購可換股債券所產生的收益約人民幣61.9百萬元)，同比增長約95.9%。董事會建議派發截至2010年12月31日止年度之末期股息，每股人民幣9.61分。

2010年碧桂園在全國範圍內實現13個全新項目開盤，其中廣東省新開盤項目10個。新項目合同銷售額共約61億元。本集團的產品開發模式在各新地區得到購房者認可。例如：位於廣州增城市的碧桂園—豪園於2010年春節盛大開盤，兩天內售罄439套首推貨量，實現認購金額約人民幣5.6億元，截至年底該項目之累計合同銷售金額約人民幣16億元；天津碧桂園於2010年7月盛大開盤，受到市場歡迎，銷售勢頭強勁。截至年底該項目之累計合同銷售金額接近人民幣11億元；位於廣東省東莞市的第一個項目—大朗碧桂園於11月盛大開盤。首推貨量370多套單位，開盤當天已基本售罄，實現銷售認購金額約人民幣7億元。

在「大本營」廣東省，碧桂園2010年業績依然穩健，合同銷售金額佔本集團合同銷售總額的68%。此外，隨著近兩年來廣東省外新項目的陸續交樓以及項目環境、配套設施的加快完善，董事認為碧桂園的品牌認知度也在這些區域逐步提升，不但幫助了該等新項目收入的不斷上升，也為日後統籌地區長遠發展奠定了良好的基礎。

截至2010年12月31日，本集團共有84個項目處於不同發展階段(其中廣東省項目51個)，已取得國土證之建築面積約48.3百萬平方米(其中廣東省佔比約49.6%)，已取得施工許可證建築面積約13.71百萬平方米。

本集團期內新盤的熱銷及合同銷售的穩步增長，進一步論證了其開發模式的可複製性及可持續性，即努力向社會及廣大業主提供大量經濟上可以負擔得來的優質房源；讓更廣闊的購房群體可以在環境優美、交通便利、物業配套完善的高性價比的生活小區內安居樂業。

在不斷擴展的物業開發及銷售的同時，本集團的酒店業務拓廣了非住宅項目業務的經常性收入來源，使得物業收入組合更加多元化。期內酒店業務收入約人民幣472.2百萬元，同比增長約50.3%。截至2010年12月31日，本集團已有4家五星級酒店、10家五星級標準酒店及1家四星級酒店開業，共擁有客房4,730間。本集團的大多數酒店位於物業發展項目內，項目內五星級標準酒店的建立為銷售起到促進作用，提升了地產項目的附加值。本集團已與一些著名國際酒店管理機構簽訂或草擬了酒店管理協議，以進一步挖掘酒店板塊的長期潛在價值。其中與德國酒店品牌瑪麗蒂姆合作的蕪湖碧桂園瑪麗蒂姆酒店在年內已經正式開業。

在資本運作方面，本集團在鞏固原有良好的商業銀行合作關係基礎上，進一步積極探討資本市場融資渠道，並於2010年4月成功發行5.5億美元7年期優先票據，為根據於2013年到期之6億美元可換股債券（「可換股債券」）之提前贖回權進行再融資。此外，本集團於2010年8月再一次進入國際資本市場，成功發行4億美元5年期優先票據，為根據未購回可換股債券之提前贖回權進行再融資及用於新項目發展。截至2010年底，本集團已累計回購可換股債券本金總額之約69.78%。董事認為票據的成功發行及超額認購，反映出投資者對本集團經營模式及財務實力的信心；可換股債券的回購更反映出碧桂園主動及審慎的財務管理。

本公司於2010年7月作出了總裁變動：崔健波先生辭任本公司總裁職務，莫斌先生出任本公司總裁及執行董事。崔先生並於2011年1月辭任本公司執行董事職務。董事會在此肯定崔先生於出任總裁及執行董事期間為本公司發展作出的努力和貢獻，謹向崔先生表示衷心感謝。莫斌先生主要負責本集團的日常營運管理及行政管理。莫先生畢業於衡陽工學院（現為南華大學），主修工業與民用建築專業，且具中南財經政法大學研究生學歷，為教授級高級工程師。加入本集團之前，莫先生自1989年起受僱於中國建築第五工程局有限公司，曾擔任多個高級職位，離職前為董事及總經理。莫先生於房地產開發、建築業務、施工管理、市場營銷、成本控制、企業管理等多個範疇擁有超過20年豐富經驗。莫斌先生將協助董事會帶領碧桂園進入下一個成長期。

隨着中國經濟的持續發展，碧桂園的全體管理人員及員工堅信公司能夠克服未來挑戰。展望未來，碧桂園將繼續配合國家發展策略，切合宏觀經濟環境，策略性挑選及開發房地產項目，配合快速開發和卓越的項目執行力，加快資產週轉，為廣大客戶繼續提供更高性價比的物業產品，為社會創造更大價值，為股東帶來理想回報！

綜合資產負債表

	附註	於12月31日		於1月1日
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)	2009年 人民幣千元 (經重列)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	6	5,552,483	3,878,360	2,841,970
投資物業	7	133,597	141,231	148,865
無形資產	8	18,499	13,425	13,342
土地使用權	9	1,095,982	1,101,968	974,895
可供出售金融資產		—	—	29,999
在建物業	10	17,398,573	13,195,329	10,704,698
於聯營公司之投資	11	83,825	—	—
遞延所得稅資產	24	1,137,203	892,895	1,038,404
其他資產	11	—	2,040,000	—
		<u>25,420,162</u>	<u>21,263,208</u>	<u>15,752,173</u>
流動資產				
在建物業	10	23,761,354	20,247,069	20,756,630
持作銷售已落成物業	13	8,079,369	5,107,707	3,534,685
存貨	14	206,010	329,356	154,347
貿易及其他應收款	15	12,372,767	7,058,467	3,338,589
預付稅金		2,388,472	1,509,939	974,874
受限制現金	16	4,758,815	3,815,334	2,728,115
現金及現金等價物	17	5,094,298	4,608,708	3,006,492
		<u>56,661,085</u>	<u>42,676,580</u>	<u>34,493,732</u>
總資產		<u>82,081,247</u>	<u>63,939,788</u>	<u>50,245,905</u>
權益				
權益所有人應佔股本及儲備				
股本及溢價	18	15,392,104	14,925,651	14,686,574
其他儲備	19	993,012	1,093,181	859,729
保留盈利				
— 擬派末期股息	31	1,604,790	740,320	490,800
— 其他	19	6,831,515	4,410,912	3,194,485
		<u>24,821,421</u>	<u>21,170,064</u>	<u>19,231,588</u>
非控制性權益		<u>596,654</u>	<u>370,858</u>	<u>279,926</u>
總權益		<u>25,418,075</u>	<u>21,540,922</u>	<u>19,511,514</u>

	附註	於12月31日		於1月1日
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)	2009年 人民幣千元 (經重列)
負債				
非流動負債				
銀行借款	20	4,680,370	7,638,003	5,003,250
優先票據	22	8,872,270	2,602,423	—
可換股債券	21	—	4,278,511	4,018,482
遞延政府補助金		107,780	107,780	—
衍生金融工具	23	—	990,124	1,241,530
遞延所得稅負債	24	671,903	383,413	339,196
		14,332,323	16,000,254	10,602,458
流動負債				
預收賬款		21,729,615	14,039,707	9,113,623
貿易及其他應付款	25	9,077,248	6,563,231	5,485,674
應付所得稅		4,023,448	2,545,013	2,709,572
銀行借款	20	5,184,536	3,250,661	2,823,064
衍生金融工具	23	934,948	—	—
可換股債券	21	1,381,054	—	—
		42,330,849	26,398,612	20,131,933
總負債		56,663,172	42,398,866	30,734,391
總權益及負債		82,081,247	63,939,788	50,245,905
流動資產淨額		14,330,236	16,277,968	14,361,799
總資產減流動負債		39,750,398	37,541,176	30,113,972

資產負債表

	附註	於12月31日	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資	12	<u>19,672,582</u>	<u>19,541,861</u>
流動資產			
應收附屬公司款	12	7,999,912	3,254,978
受限制現金	16	1,658,452	1,707,050
現金及現金等價物	17	<u>32,517</u>	<u>216,079</u>
		<u>9,690,881</u>	<u>5,178,107</u>
總資產		<u>29,363,463</u>	<u>24,719,968</u>
權益			
權益所有人應佔股本及儲備			
股本及溢價	18	15,762,432	15,289,390
其他儲備	19	59,467	424,821
保留盈餘			
— 擬派末期股息	31	1,604,790	740,320
— 其他	19	<u>131,418</u>	<u>16,581</u>
總權益		<u>17,558,107</u>	<u>16,471,112</u>
負債			
非流動負債			
銀行借款	20	—	176,096
可換股債券	21	—	4,278,511
優先票據	22	8,872,270	2,602,423
衍生金融工具	23	—	<u>990,124</u>
		<u>8,872,270</u>	<u>8,047,154</u>

		於12月31日	
		2010年	2009年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
應付附屬公司款	12	275,768	25,606
銀行借款	20	341,316	176,096
衍生金融工具	23	934,948	—
可換股債券	21	1,381,054	—
		<u>2,933,086</u>	<u>201,702</u>
總負債		<u>11,805,356</u>	<u>8,248,856</u>
總權益及負債		<u>29,363,463</u>	<u>24,719,968</u>
流動資產淨額		<u>6,757,795</u>	<u>4,976,405</u>
總資產減流動負債		<u>26,430,377</u>	<u>24,518,266</u>

綜合全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
收入	5	25,804,105	17,585,704
銷售成本	27	<u>(17,452,939)</u>	<u>(12,967,598)</u>
毛利		8,351,166	4,618,106
其他收益 — 淨額	26	40,950	188,745
營銷及市場推廣成本	27	(621,497)	(324,615)
行政開支	27	<u>(833,183)</u>	<u>(695,784)</u>
經營利潤		6,937,436	3,786,452
財務收入		138,465	70,505
財務費用		(363,242)	(722,425)
財務費用 — 淨額	29	(224,777)	(651,920)
聯營公司虧損所佔份額	11	(48,050)	—
衍生金融工具的公允價值變化		<u>55,176</u>	<u>251,406</u>
稅前利潤		6,719,785	3,385,938
所得稅費用	30	<u>(2,402,011)</u>	<u>(1,149,807)</u>
期內利潤和全面收益總額		<u>4,317,774</u>	<u>2,236,131</u>
應佔利潤和全面收益總額：			
權益所有人		4,290,578	2,190,199
非控制性權益		<u>27,196</u>	<u>45,932</u>
		<u>4,317,774</u>	<u>2,236,131</u>
權益所有人應佔利潤的每股盈利(以每股人民幣分計)			
基本及攤薄	34	<u>25.89分</u>	<u>13.41分</u>
載於第11頁至70頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。			
股息	31	<u>1,604,790</u>	<u>740,320</u>

綜合權益變動表

	權益所有人應佔股本及儲備			合計 人民幣千元
	股本及溢價 人民幣千元 (附註18)	儲備及 保留收益 人民幣千元 (附註19)	非控制性權益 人民幣千元	
2009年1月1日結餘	14,686,574	4,414,169	279,926	19,380,669
土地使用權會計政策的變更	—	130,845	—	130,845
2009年1月1日結餘(經重列)	14,686,574	4,545,014	279,926	19,511,514
本年度利潤及總全面收益	—	2,190,199	45,932	2,236,131
與本公司權益所有人的 交易：				
因以股代息計劃而發行的股票 注資額	299,751	—	—	299,751
購買庫存股	(60,674)	—	45,000	45,000
2008年終股息	—	(490,800)	—	(490,800)
與權益所有人交易總額	239,077	(490,800)	45,000	(206,723)
於2009年12月31日結餘	<u>14,925,651</u>	<u>6,244,413</u>	<u>370,858</u>	<u>21,540,922</u>
2010年1月1日結餘	14,925,651	6,003,165	370,858	21,299,674
土地使用權會計政策的變更	—	241,248	—	241,248
2010年1月1日結餘(經重列)	14,925,651	6,244,413	370,858	21,540,922
本年度利潤及總全面收益	—	4,290,578	27,196	4,317,774
與本公司權益所有人的交易：				
因以股代息計劃而發行的 股票(附註18(b))：	473,042	—	—	473,042
注資額	—	—	208,600	208,600
購買庫存股(附註18(a))	(6,589)	—	—	(6,589)
2009年終股息(附註31)	—	(740,320)	(10,000)	(750,320)
可換股債券回購(附註21)	—	(365,354)	—	(365,354)
與權益所有人交易總額	466,453	(1,105,674)	198,600	(440,621)
於2010年12月31日結餘	<u>15,392,104</u>	<u>9,429,317</u>	<u>596,654</u>	<u>25,418,075</u>

載於第11頁至70頁的附註屬該綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金	32	3,268,072	1,799,357
已付所得稅		(1,363,481)	(1,802,397)
已付利息		(1,129,569)	(788,230)
經營活動所用之現金淨額		775,022	(791,270)
投資活動的現金流量			
通過收購子公司購買土地使用權		—	(347,448)
購置物業、廠房及設備		(2,066,280)	(551,319)
購買可供出售財務資產		105,596	—
購置無形資產	8	(9,252)	(3,805)
購置土地使用權		(23,456)	(153,020)
投資附屬公司	11	(217,600)	—
處置關聯公司的收益	11	85,725	—
預付其他資產		—	(2,040,000)
出售物業、廠房及設備收到的款項	32	28,372	38,047
已收利息		76,592	70,505
投資活動所用之現金淨額		(2,020,303)	(2,987,040)
融資活動的現金流量			
非控制性股東的出資額		208,600	45,000
購買庫存股	18	(6,589)	(60,674)
可換股債券回購		(3,371,723)	—
支付非控制性股東股息		(10,000)	—
發行優先票據	22	6,294,734	2,527,698
所得借款		5,136,467	9,567,575
歸還借款		(6,149,349)	(6,505,225)
支付權益所有人股息		(267,278)	(191,049)
融資活動產生之現金淨額		1,834,862	5,383,325
現金及現金等價物的淨增加		589,581	1,605,015
現金及現金等價物年初餘額		4,608,708	3,006,492
現金及現金等價物的匯兌損失		(103,991)	(2,799)
現金及現金等價物年末餘額		5,094,298	4,608,708

附註

1 一般資料

本公司於2006年11月10日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法案，經綜合和修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司業務為投資控股，而其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營業務。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市。

除另有註明者外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)千元為單位呈報並經由董事會於2011年2月1日批准刊發。

2 重大會計政策概要

編製本綜合財務報表所採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹採用。

2.1 編製基準

碧桂園控股有限公司的綜合財務報表是根據香港財務報告準則(香港財務準則)編製。綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就衍生金融工具的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

(i) 會計政策變更

本年度，本集團改變了對用於開發出售目的之土地使用權的會計政策。用於開發出售目的之土地使用權，同時符合香港會計準則2「存貨」中存貨和相關會計準則17「租賃」中租賃土地的定義。此前，根據香港會計準則17，用於開發出售目的之土地使用權歸為預付經營租賃款，並採用直線法在租賃期內攤銷。開發階段的攤銷額資本化計入物業建築成本。開發前和開發完成後的攤銷額計入損益表。會計政策變更後，根據香港會計準則2，用於開發出售目的之土地使用權作為存貨，並按成本值與可變現淨值兩者的較低者列賬。

管理層認為對用於開發出售目的之土地使用權的重新歸類，能夠更好的反映本集團的財務狀況和經營成果。變更後的處理辦法體現了管理層使用土地使用權的意圖，使新會計政策與行業慣例的列報相一致。

對此項會計政策變更的影響應按照香港會計準則8(會計政策，會計估計變更及差錯)進行追溯調整。綜合財務報表已經重列，沖回了以前年度的攤銷金額，該項變更對綜合財務報表的影響如下：

	於2010年 12月31日 人民幣千元	於2009年 12月31日 人民幣千元	於2009年 1月1日 人民幣千元
已完工之待售物業的增加	1,258,265	942,042	329,287
開發中物業的增加 — 流動資產部分	6,748,794	5,222,742	5,764,433
開發中物業的增加 — 非流動資產部分	10,927,648	9,250,011	6,755,423
土地使用權的減少 — 流動資產部分	(8,002,929)	(6,145,479)	(6,042,427)
土地使用權的減少 — 非流動資產部分	(10,443,892)	(8,956,706)	(6,621,918)
遞延所得稅資產的減少	(115,181)	(71,362)	(53,953)
保留盈利的增加	(372,705)	(241,248)	(130,845)

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
主營業務成本的增加	15,175	31,988
管理費用的減少	(190,451)	(159,800)
所得稅費用的增加	43,819	17,409
本公司權益所有人應佔淨利潤的增加	131,457	110,403
每股盈利的增加(基本及攤薄)	人民幣0.79分	人民幣0.68分

(ii) 本集團採用的新準則及準則修訂

以下新準則、準則修訂和詮釋必須在二零一零年一月一日開始的財務年度首次採納：

- 香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」以及香港會計準則27(修訂)「合併財務報表和單獨財務報表」, 香港會計準則28(聯營投資)及香港會計準則31(合營中的權益)的相應修改, 以未來適用法應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。

此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法, 但與香港財務報告準則3相比有些重大更改。例如, 購買業務的所有款項必須按購買日期的公允價值記錄, 而分類為債務的或有付款其後須在利潤表重新計量。就被購買方的非控制性權益, 可選擇按公允價值或非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例計量。所有與購買相關成本必須支銷。

香港會計準則27(修訂)規定, 如控制權沒有改變, 則與非控制權益進行的所有交易的影響必須在權益中呈列, 而此等交易將不再導致商譽或利得和損失。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在主體內的剩餘權益按公允價值重新計量, 並在損益表中確認利得或損失, 香港會計準則27(修訂)對當期沒有影響, 因為所有非控制權益都沒有負餘額。

- 香港會計準則17(修訂), 「租賃」, 刪除了有關具體指導土地租賃的分配, 以減少與一般租賃分配指導的不一致。因此, 香港會計準則17下土地租賃即可以分為融資租賃也可以分為經營租賃, 也就是說, 擁有權取決於租方有沒有把這項資產的絕大部分風險和迴報轉移給承租人。在修訂之前, 租期末土地利息不會轉給集團的被歸為經營租賃, 為「土地使用權」, 並在租賃期內攤銷。

香港會計準則17(修改)土地和樓宇的租賃分類由二零一零年一月一日或之後開始的期間生效。有關土地租賃分類的特定指引被刪去, 以消除其與有關租賃分類一版指引的不一致性。因此, 土地租賃應按香港會計準則17的一般原則以釐定其為融資或經營租賃。

- 香港詮釋-5 — 於2010年11月29日香港會計師公會詮釋5「財務報表的呈報 — 由借款人的定期借款分類, 其中包含一個按要求償還條款」。這項解釋, 為澄清現有的標準, 立即生效。根據該解釋, 定期借款的分類是根據香港會計準則1第69(d), 應該根據借款人是否享有無條件的權利在報表期至少12個月之後延遲付款。因此, 根據借款協議的償還數額, 其中包括一項條款, 無條件給予貸款人權利要求借款在任何時候歸類在借款人資產負債表流動科目下。該解釋預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

(iii) 以下新準則、準則修訂和詮釋必須在二零一零年一月一日開始的財務年度首次採納(儘管它們可能影響未來交易和事項的會計處理)

以下為已公佈的準則和對現有準則的修改, 而本集團必須在二零一零年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納, 但本集團並無提早採納：

- 香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告17「向所有者分配非現金資產」(由二零零九年七月一日起生效)。譯本於2008年11月出版。此項解釋就主體向股東分配非現金資產作為儲備分派或股利的安排的會計處理提供指引。香港財務報告準則5亦已被修改, 規定資產只能夠在其現有狀況下及可能分配時才可分類為持作分配。

- 香港(國際財務報告解釋委員會)解釋18,「從客戶轉移資產」,於2009年7月1日或之後為有效的資產轉移。該解釋闡明國際報告準則的要求,當企業從客戶收到物業,廠房及設備時企業需用網絡聯繫客戶或能提供持續的商品或服務(比如提供電,氣或水)。在一些情況下,企業從客戶收到的現金,必須用於建造物業,廠房及設備來聯繫客戶或提供客戶持續的商品或服務(或者兩者都做)。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)解釋9,「重估金融工具和香港會計準則39,金融工具:確認和計量」,於2009年7月1日生效。香港(國際財務報告解釋委員會)解釋9的修改規定企業將一項符合資產劃出「以公允價值計入損益」的類別時,企業也將該項從主合同中劃分出來。這項評估是在企業首次成為合同的一方之後或在合同修改後對現金流有重大影響的情況下。如果企業無法作出這種評估,那該複合工具仍是以公允價值計入損益的。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)解釋16,海外業務的淨投資對沖「於2009年7月1日實行。這項修訂表明,海外業務的淨投資對沖中,要求對沖工具必須為集團公司所有,包括海外業務本身,自規定以來,已經符合香港會計準則39對經投資對沖的文件和有效要求。特別是,集團必須明確記錄其套期政策,因為有可能在不同的層面有不同的名稱。香港會計準則38(修訂),」無形資產,於2010年1月1日生效。此修改澄清了在業務合併中購買的無形資產的公允價值的計量指引,並容許假若每項資產的可用年限相近,可將無形資產組合為單一資產。
- 國際會計準則/香港會計準則1(修改)「財務報表的呈報」。此修改澄清了透過發行權益而對負責進行結算,則對該項負債被分類為流動或非流動是沒有關係的。透過修改流動負債的定義,此修改容許一項負債被分類為非流動(如主體可無條件透過轉讓現金或其他資產,以將其負債結算遞延至會計期間後最少12個月),則不論交易對方是否可能要求主體隨時以股份結算。
- 香港會計準則36(修訂),「資產的減值」,於2010年1月1日生效。此修訂將最大的現金產生單元(或單元組)歸為吸收商譽減值測試目的經營分部,如香港會計準則8的第五段所述,「經營分部」(就是,在會聚前有相似的經濟特徵)。
- 香港財務報告準則2(修訂)集團現金結算的以股份為基礎的支付交易,於2010年1月1日實施。除了納入香港(國際財務報告解釋委員會)8,香港會計準則2的範圍,和香港(國際財務報告解釋委員會)11,香港會計準則2—集團及庫存股的交易外,此修訂還增加了香港(國際財務報告解釋委員會)—解釋公告11的指引,針對未為該解釋所涵蓋有關集團安排的分類。
- 香港財務報告準則5(修改),「持有待售非流動資產和終止經營」。此修改澄清了國際財務報告準則/香港財務報告準則5,說明分類為持有待售非流動資產(或處置組)或終止經營規定的有關披露。此修改澄清了香港會計準則1的一般規定仍適用,尤其是第15節(達致公允表述)和第125節(估計來源的不確定性)。

(iv) 以下新準則、準則修訂和詮釋必須在二零一零年一月一日開始的財務年度首次採納:

- 香港財務報告準則9,「金融工具」,於2009年11月發佈。該準則是代替香港財務報告準則39的第一步,「金融資產:確認和計量」。香港財務報告準則9對金融資產分類和計量的新規定有可能影響集團對金融資產的記賬。該準則直到2013年1月1日適用,但容許提早採納。此項新指引預期不會對本集團的財務報告造成重大影響。
- 香港會計準則24(修訂),「關聯方披露」,於2009年11月發佈。取代了在香港2003年發佈的香港會計準則24「關聯方披露」。此修訂的香港會計準則24規定必須在二零一一年一月一日起應用。容許提早採納。

該修訂後的準則明確並簡化了關聯方的定義,並且刪除了政府相關企業與政府或其他政府相關企業的所有交易細節。本集團將於2011年1月1日採用該修訂的準則。一旦準則採用,集團與母公司必須披露其與子公司和關聯方的所有交易。該修訂準則預期不會對集團的財務報告造成重大影響。

- 配股的分類(對香港會計準則32的修改),與2009年10月發佈。該修訂於2010年2月1日及以後適用於年度報告。容許提早採納。該修訂強調新發行股票的會計處理是以貨幣計價而不是以發行人的功能貨幣。當符合特定的條件,這些發行股票就被歸為權益,無論貨幣是以哪個發行價計價的。在之前,這些發行股票被列為衍生負債。該修正追溯適用國際會計準則8「會計政策,會計估計變更和錯誤」。該修訂預期不會對集團的財務報告造成重大影響。

- 香港會計師工會對香港財務報告準則(2010年)的改進於2010年5月發佈。所有改進於2011會計年度生效。本集團目前正在評估這些改進對本集團財務報表的影響。
- 香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋公告19,「以權益工具消除金融負債」,於2010年7月1日生效。澄清了當主體與其債權人重新商談其金融負債的條款,而債權人同意接納主體股份或其他權益工具以全部或部分消除該金融負債時的規定。(債轉股債務)。要求收益或虧損計入損益表,並用金融負債的賬面值與已發行股本的公允價值的差來計量。如果已發行股本的公允價值不能可靠地計量,則該權益應以能反映金融負債消滅的公允價值來計量。該解釋預計不會對本集團財務報表有重大影響。
- 「最低資金要求預付款」(對香港(國際財務報告解釋委員會)的修訂 — 解釋公告14)。該修訂更正了對香港(國際財務報告解釋委員會) — 解釋委員會14對預付款無意造成的會計處理結果,「香港會計準則19 — 對設定收益資產的限制,最低資金要求及其相互作用」。該項修訂使得在某些情況下提存金的預付款被確認為一項資產而非費用。該處理結果可能並非解釋公告14有意造成的,而這項修訂更正了這個問題。該修訂與2011年1月1日開始的會計年度生效。容許提早採納。該修訂追溯使用於最早提出的比較年度。該修訂預計不會對本集團財務報表有重大影響。
- 香港會計準則12(修訂),「所得稅」。該修訂對現有的準則增加一個特例,當投資物業以公允價值計量時,以此計量遞延所得稅資產或負債。該修訂於2012年1月1日年度及以後生效。這項修訂預期不會對集團的財務報表產生重大影響。
- 從2010年10月以來,國際會計準則委員會已經對香港財務報告準則7進行修訂,金融工具:終止確認時披露,對香港財務報告準則9的增加,金融工具 — 對金融負債的分類和計量及修訂香港會計準則12,遞延稅項所得稅:相關資產回收。這個過程中管理是對其影響(如果有的話)作出評估,而不是陳述會對集團財務報表產生什麼影響。

2.2 綜合項目

(i) 附屬公司

附屬公司是本集團有權監管其財務及經營策略,並通常擁有過半數以上表決權的股權的所有實體。評估本集團是否控制另一實體時,會考慮當時可行使或可轉換的潛在表決權及相關影響。附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

購買法乃用作本集團購買附屬公司的入賬方法。購買成本根據於交易日期所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔的負債的公允價值計算,另加直接歸屬於該購買的成本。業務合併所收購的可識別資產及承擔的負債與或然負債初始按收購日的公允價值計算,而並無計及任何少數股東權益。收購成本超過本集團分佔所收購可識別資產淨值的的公允價值的差額入賬列為商譽。倘若收購成本低於所收購公司資產淨值的公允價值,則有關差額直接於收益表確認。

子公司投資成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或有對價所產生的對價變動,成本亦包括投資的直接歸屬成本。

轉讓的對價被購買方任何非控制性權益,以及被收購方任何之前權益在購買日期的公允價值超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公允價值的數額,列為商譽。就廉價購買而言,若該數額低於所購入子公司淨資產的公允價值,該差額直接在綜合收益表中確認。

集團公司間交易、結餘及未變現交易收益均會對銷。未變現虧損亦會對銷。公司的會計政策已作必要調整,使其與本集團所採納的會計政策一致。

(ii) 交易及非控制性的權益

本集團採納了將其與非控制性的權益進行的交易視為與本集團以外的人士進行的交易的會計政策。向非控制性的權益進行的出售而導致本集團的盈虧於收益表記賬。向少數股東進行購置而導致的商譽,相當於所支付的任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值的差額。

當本集團不再有控股權或重大影響，任何留存收益以其公允價值計量，賬面價值的變動在損益表裏確認。其公允價值是最初的賬面價值，以後續計量為目的的聯營公司留存收益，合資企業或金融資產。除此之外，當集團直接處置相關資產或債務時，以前確認在綜合收益表的款項即入賬。這表明以前確認在綜合收益表的款項被重新計入損益表。

如果對聯營公司的所有權減少但仍保留重大影響，只有一部分原來確認在綜合收益表的金額重新計入損益表中。

(iii) 聯營公司

聯營公司是本集團對其有重大影響而非控制的，通常有20%到50%的控股權。於聯營公司的投資以權益法核算並初始按成本確認。

本集團應佔聯營公司併購後收益或虧損的部分計入損益表，而應佔並購後綜合收益表內的變動確認在綜合收益表。根據收購後的累計變動來調整投資的賬面價值。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其於該聯營公司的利益，包括任何其他無抵押應收款項，集團不再確認後期損失，除非它已產生責任或以聯營公司名義付款。

本集團與聯營公司交易的未變現收益按集團佔聯營公司的股份來確認。未確認損失同樣減少，除非交易時有證據表明轉移的資產有減值。聯營的會計政策已按需要作出改變，以確保本集團所採納政策的一致性。

於聯營公司所產生的攤薄收益及虧損確認在損益表中。

2.3 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認定為執行董事（「執行董事」），負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.4 外幣換算

(i) 功能貨幣和呈列貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。就本報告而言，綜合財務報表以人民幣列賬，其為本公司的功能貨幣和列報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資對套期，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合收益表確認。

與借款和現金及現金等價物有關的匯兌利得和損失在利潤表內的「財務收益或費用」中列報。所有其他匯兌利得和損失在利潤表內的「其他（虧損）／利得—淨額」中列報。

非貨幣性金融資產及負債的折算差額呈報為公允價值利得和損失的一部份。

(iii) 集團公司

現時組成本集團各公司（各公司並無經濟嚴重受通脹影響的貨幣）的功能貨幣如與呈列貨幣不同，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 現時組成本集團各公司的每份資產負債表的資產與負債均以該資產負債表的結算日的收市匯率換算；
- 現時組成本集團各公司的每份收益表的收入及支出按平均匯率換算；及
- 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的單獨組成部份。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目成本能可靠計算時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。所有其他維修及保養開支均於產生該等開支的年度自收益表扣除。

物業、廠房及設備折舊以直線法計算，將成本分配至剩餘價值，估計可使用年期如下：

樓宇	20年
汽車	5至10年
機器	5至10年
傢俬、裝置及設備	5至8年

資產剩餘價值及可使用年期於各結算日審閱並視乎情況作出調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.7)。

在建工程指在建物業，按直接成本減去累計減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。當在建工程於竣工並準備投入使用时，成本轉撥至適當類別的物業、廠房及設備。

出售的損益通過比較所得款與有關賬面值而釐定，並在收益表內其他(費用)／收益—淨額中確認。

2.6 無形資產

購入的電腦軟件許可證按購入及達致使用該特定軟件而產生的成本為基準作資本化處理。此等成本按估計可使用年限為五年按直線法攤銷。

與維護電腦軟件程式有關的成本在產生時確認為費用。

2.7 附屬公司及非金融資產的減值

使用壽命不確定的資產無須攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按有關資產的賬面值超逾其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公允價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢討。

當收到子公司或聯營投資的股利時，而股利超過子公司或聯營公司在股利宣佈期間的總全面收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2.8 金融資產

2.8.1 分類

本集團將金融資產劃為以下類別：貸款及應收款。上述分類取決於收購金融資產目的。管理層應在初始確認時釐定金融資產的分類。

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍的市場上報價的非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期時間由結算日起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款於資產負債表中列示為「貿易及其他應收款」(附註2.16)。

2.8.2 確認和計量

常規購買及出售的金融資產在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購買或出售該資產之日。對於以公允價值計量但其變動並非計入損益的所有金融資產，其投資初始按其公允價值加交易成本確認。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，初始按公允價值確認，而交易成本則在利潤表支銷。當從投資收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款項其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

2.9 抵銷金融工具

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

2.10 金融資產以攤銷成本的減值

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

本集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下：

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

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在合併利潤表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。

2.11 在建物業

發展中物業乃按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的變動銷售費用及預期竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

房地產開發成本包括開發期間產生的土地成本、建築成本、機器及設備的折舊，符合資本化條件的資產借款費用及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

除非在建物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則有關在建物業將列為流動資產。

2.12 持作銷售已落成物業

於結算日仍未出售的已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

2.13 投資物業

為獲得長期租金收入而持有，且並非由本集團佔用的物業列為投資物業。

投資物業按照成本和相關交易成本進行初始計量。只有在與該項目有關的未來經濟收益有可能流入本集團，並且該專案的成本能可靠計量時，後續支出才能計入資產的賬面值。其他所有發生的修理成本在產生的會計期間內於綜合收益表作費用。

任何在建或者發展在未來投資物業用途之物業皆列作投資物業並以成本記賬。

2.14 存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。可變現淨值為在正常業務過程中的估計銷售價，減適用的相關變動銷售費用。

2.15 建築合同

香港會計準則11定義建築合同為建造一項資產而特別協議的合同。

合同成本在產生時確認。

當一項建築合同的結果未能可靠估算，合同收入以有可能收回的已產生合同成本的數額確認。

當一項建築合同的結果能可靠估算，而該合同有可能得到盈利，則將合同收入按合約期確認。若總合同成本有可能會超過總合同收入，該預期虧損即時確認為費用。

工程量變更，索賠及鼓勵性支付已包含於合同收入內，並以與顧客達成一致意見且能夠可靠計量的金額為限。

本集團採用「完成百分比法」確定在某段期間內應確認的適當金額。完成階段參考每份合同截至結算日止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本之百分比計算。當年發生的與合同未來業務相關的成本在確定完工程度時不包括在合同成本內，根據性質列示為存貨，預付帳款或其他資產。

本集團就所有進行中合同，而其已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)超過進度付款時，將合約工程的應收客戶毛金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保留款列入「貿易及其他應收款」內。

本集團就所有進行中合同，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)時，將合約工程的應付客戶毛金額呈報為負債。

2.16 貿易及其他應收款

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

應收賬款及其他應收款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值準備計量。

2.17 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行的活期存款及原定期限為三個月或以下的銀行通知存款。

2.18 股本

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股或認股權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

如任何集團公司購入本公司的權益股本(庫存股份)，所支付的代價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)，自本公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。如股份其後被重新發行，任何已收取的代價(扣除任何直接所佔的新增交易成本及相關的所得稅影響)包括在本公司權益持有人的應佔權益內。

2.19 貿易應付款

貿易應付款是企業日常業務從供應商提供商品或勞務中需支付的義務。如果付款期限少於一年，則被歸類為流動負債(或在企業正常營業週期)。如果不在，則歸為非流動負債。

貿易應付款初始以公允價值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.20 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易費用為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在利潤表確認。

借款歸類為流動負債，除非集團有無條件的權利遞延負債到報表日結束至少12個月後。

2.21 優先票據

本公司發行負責及提早購回權(與主合約並無密切關係)的優先票據在初步確認時分作不同類別。倘提早購回權部分視為並非主合同有密切關係的嵌入衍生工具。於發行日，負債及提早購回權部分均按公允價值確認。

在其後期間，優先票據的負債部分使用實際利率法按照攤餘成本列賬，提早購回權按照公允價值計量，其變動計入損益中。

與發行優先票據有關的交易費用按照有關公允價值的比例分配到負債提早購回權部分。與提早購回權有關的交易費用及時確認為損益。與負債部分有關的交易費用計入負債部分的賬面價值，並使用實際利率法在優先票據期間內攤銷。

2.22 複合金融工具

本集團發行的複合金融工具包括可按持有人的選擇轉換為股本的可轉換票據，而將予發行的股份數目不跟隨其公允價值而改變。

複合金融工具的負債組成部份按沒有權益轉換選擇權的相類似負債的公允價作初始值確認。權益組成部份按複合金融工具的整體公允價值與負債組成部份的公允價值的差額作初始確認。任何直接歸屬的交易費用按其初始賬面值的比例分配至負債和權益的組成部份。

初始確認後，複合金融工具的負債組成部份利用實際利率法按攤銷成本計量。除非轉換或到期，否則複合金融工具的權益組成部份在初始確認後不重新計量(附註21)。

2.23 衍生金融工具

衍生金融工具初始按於衍生工具合約訂立日之公允價值確認，其後按公允價值重新計量。有報價之投資的公允價值根據活躍市場的報價取得，包括利用近期公允市場交易和貼現現金流量分析法和期權定價模式(如適用)。當公允價值為正數時，衍生工具為資產，當公允價值為負數時，衍生工具為負債。

若干衍生工具不符合採用對沖會計法。此等衍生工具的公允價值變動即時於收益表確認。

2.24 當期及遞延所得稅

本期所得稅費用包括當期及遞延所得稅，稅項於綜合全面收益表內確認。

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅採用負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務賬中的賬面值產生的暫時差異作全額撥備。然而，倘遞延所得稅從交易(業務合併除外)初次確認資產或負債產生，而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質上已制定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時適用的稅率(及法例)釐定。

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時性差異而確認。

遞延所得稅按於子公司和附屬公司的投資產生的暫時差異作出撥備，惟倘暫時差異的回撥時間可由本集團控制，且暫時差異在可預見未來可能不會回撥時，則不作出撥備。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.25 僱員福利

(i) 僱員享有假期

僱員的年假及長期服務假期權益，在僱員有權獲得該等假期時確認。截至結算日，就僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期，按預計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權益於休假時方確認。

(ii) 退休金福利

根據中國的規則和法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃。據此，本集團和中國僱員須每月按僱員薪金某個百分比向這些計劃作出供款。

省和市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。本集團除這些每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。這些計劃的資產由政府管理的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團並根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例的規則和法規為其於香港的全體僱員參與一項退休金計劃。強積金計劃的供款是按合資格僱員的相關收入總額5%的最低法定供款要求作出。這項退休金計劃的資產由政府的獨立管理基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列為開支。

2.26 撥備及或然負債

- 撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而履行責任有可能需要流出資源，且金額能夠可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。
- 如有多項類似責任，履行責任時需要資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。
- 撥備按預期支出的現值計量，需償還的義務採用的稅前利率反映了當前貨幣時間價值和對特定責任的風險隨着時間的推移，撥備增加的價值應被確認為利息費用。
- 或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需待某一宗或多宗本集團並不能完全控制的不明確事件日後發生或不發生後才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於很可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。
- 或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若流出資源的可能性改變導致很可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

2.27 收入確認

收入包括本集團在正常業務過程中就物業銷售及服務的已收或應收代價的公允價值。收入在扣除折扣及對銷現時組成本集團各公司的內部銷售後列賬。收入確認如下：

(i) 出售物業

出售物業的收入於物業的風險及回報轉讓至買方，即有關物業竣工後並將物業交付買家，且能合理確保收取有關應收款時，方予確認。收入確認日之前已售物業收取之按金及分期付款將列賬於綜合資產負債表流動負債項下作為預收賬款。

(ii) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間，參考實際已提供服務佔全部服務比率估算的指定交易完成程度確認(附註2.15)。

(iii) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

(iv) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

(v) 裝飾服務

裝飾服務的收入於提供服務的會計期間確認。

(vi) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準進行確認。

(vii) 租金收入

經營租約下出租物業的租金收入按租約期採用直線法確認。

2.28 租約

凡擁有權的大部份風險及回報仍歸出租人所有的租約，均列作經營租約。

(i) 本集團為承租人

(a) 本集團為非土地使用權經營租賃下的承租人

根據經營租約作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)按租期以直線法於損益支銷。

(b) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付所有款項。該土地使用權的成本以資產入賬。土地使用權在可使用期限內按直線法攤銷。

(ii) 本集團為出租人

根據經營租約租出的資產於綜合資產負債表內列作物業、廠房及設備以及持作可出售已落成物業。該等資產乃按與類似之自有物業、廠房及設備一致的基準就其預計可使用年期予以折舊。

2.29 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息本公司股東批准的期間於本集團的財務報表內列為負債。於獲得有關現時組成本集團的公司的權益持有人或董事會批准派發股息期間在該等綜合財務報表確認。

2.30 保險合同

保險合同乃一方(保險人)承擔另一方(保單持有人)的重大保險風險的合同，倘所指明的不確定未來事件(承保事件)對保單持有人有不利影響，保險人同意向保單持有人作出賠償。保險風險指由保單持有人轉讓至保險人的事先存在風險，並僅在承保事件可令保險人在任何情況下(不包括缺乏商業實質(即對交易的經濟因素並無可識別影響)的情況)支付額外重大利益時，有關保險風險方屬重大。

本集團須在每個報告日根據現時對保險合同日後現金流量的估計，評估其已確認保險負債是否足夠。倘以日後現金流量作出的評估顯示保險負債的賬面值不足，則所有不足數額將於收益表中確認。

本集團將其為若干物業買家的按揭融資提供的財務擔保合同以及向其關連方提供的財務擔保合同視為保險合同。

3 財務風險管理

本集團在中國經營業務，因此受特定考慮因素及重大風險影響，其中包括與政治、經濟及法律環境、國家機構實施價格管制的影響及與行業競爭有關的風險。

本集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險和利率風險)、信貸風險和流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。在中國，房地產界對經濟環境非常敏感，這將影響物業交易量和銷售價格。本集團主要依靠物業的銷售和銀行借款以營運。根據貸款協定的條款，所有2010年到期償付的借款須償還，本集團認為不必要靠續期銀行借款所帶來的充足現金流去履行融資義務。本集團已有流動資金風險的替代計劃(參見附註3(a)(iv))以監控重大不利因數對本集團的預測現金流的影響。

(a) 財務風險因素

(i) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣經營。資產大部分以人民幣計值。主要的非人民幣資產及負債為以港幣或美元計值的銀行存款或借款。本集團並無任何重大非人民幣資產及負債。本集團面對日後商業交易及並非以人民幣計值的已確認的資產及負債產生的外匯風險。本集團外匯交易及結餘大部分以美元計值。本集團現時並無制定任何外幣對沖政策。本集團通過密切監控外幣匯率的變動來控制其外匯風險。

本集團於各結算日以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	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
資產				
港元	57,002	359,469	802	2,586
美元	3,064,363	1,920,823	1,690,167	1,920,543
	<u>3,121,365</u>	<u>2,280,292</u>	<u>1,690,969</u>	<u>1,923,129</u>
負債				
港元	341,316	352,192	341,316	352,192
美元	8,872,270	2,602,423	8,872,270	2,602,423
	<u>9,213,586</u>	<u>2,954,615</u>	<u>9,213,586</u>	<u>2,954,615</u>

下表展示人民幣對有關外幣增加／減少5%的敏感度分析。該分析僅包括以外幣計值的貨幣項目，於年終因應外幣匯率變動5%而調整換算。倘人民幣對有關貨幣上升5%，則對年度溢利的影響如下：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	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
港元				
年度利潤(遞增)／遞減	<u>(14,216)</u>	<u>364</u>	<u>(17,026)</u>	<u>(17,480)</u>
美元				
年度利潤(遞增)／遞減	<u>(290,395)</u>	<u>34,080</u>	<u>(359,105)</u>	<u>34,094</u>

(ii) 現金流和公允價值利率風險

本集團

本集團的利率風險是由計息的銀行存款，銀行借款，可換股債券和優先票據引起的。本集團按浮動利率計息的銀行存款和銀行借款受現金流量利率風險影響以固定利率發行的可換股債券和優先票據受公允價值利率影響。

本集團以活躍方式分析其利率風險。本集團利用多個模擬方案，以計入再融資、現有持倉的續訂、其他可採用的融資。根據此等方案，本集團計算界定利率轉移對利潤和虧損的影響。就每個模擬方案，所有貨幣均採用同一利率轉移。此等方案只就相當於主要計息持倉的負債運行。

本集團現時並無利用任何利率掉期對沖利率風險。然而，本集團將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，倘借貸利率高／低1%而其他所有數保持不變，則本年度／去年度溢利將分別減少／增加人民幣100,805,000元及人民幣139,052,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加／減少。

本公司

本公司的利率風險是由計息的銀行存款和借款引起的。本公司按浮動利率計息的銀行存款和借款受現金流量利率風險影響。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，倘借貸利率高／低1%而其他所有數保持不變，則本年度／去年度溢利將分別減少／增加人民幣3,413,000元及人民幣3,522,000元，主要是由於浮動利率借貸利息開支增加／減少。

(iii) 信貸風險

本集團承受與其貿易及其他應收款項以及銀行現金存款有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、受限制現金、現金及現金等值項目的賬面值指本集團面對與財務資產有關的的最大信貸風險。

為控制該風險，存款主要存入國有銀行及有良好信譽銀行，國有銀行及有良好信譽銀行均為高信貸質量金融機構。本集團制定政策以確保銷售予擁有相當財政實力及支付適當百分比首期付款的買家。本集團亦制定其他監控程式以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團定期審核每項個別貿易應收款項的可收回金額，以確保已就不可收回款項計提充份的減值虧損。由於風險分散至多個對手及客戶，本集團並無重大集中信貸風險。

本集團認為購買土地使用權的預付款項風險極小，因為該款項為支付給中國政府並且將在從中國政府獲得土地使用證時入賬為土地使用權。本集團制定政策以監控土地使用權證的發放狀態。

就在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所取得的按揭貸款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為物業總購買價的80%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則提供按揭的銀行可能會要求本集團償還貸款的未償還款項及該等款項的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收客戶的按金並將物業出售以收回任何由本集團支付予銀行的款項。除非售價下降20%，（該情況極為罕見），本集團不會在銷售此類物業時承受損失。因此，董事認為，本集團的信貸風險已大幅減低（參見附註4(b)）。

本集團已為若干買家的按揭安排銀行融資並提供擔保信貸，詳細擔保見附註35。

在報告期內，並無信貸超出所定限額，而管理層亦不預期因此等對方任何不履約的行為而產生虧損。

(iv) 流動資金風險

本集團致力維持充裕現金以應付營運需要的資金並根據預期現金流量，監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。董事會已編製了截至二零一一年十二月三十一日止期間的預測現金流。截至二零一一年十二月三十一日止年度已編製的預測現金流所使用的關鍵假設包括：(1)二零一一年的單位銷售價格預期比二零一零年更高。(2)二零一一年的銷售量預期保持二零一零年的水準。(3)在2011年年度沒有違反債務約定的事項。

本集團有一系列可選擇的計劃去減輕潛在的對預測現金流的影響，以防在這樣的經濟環境中帶來顯著的不利變化。這些計劃包括調整和進一步放緩施工進度，適當地保證開發物業銷售的可用資源，實施成本控制措施，制定更靈活的價格，加快銷售。本集團會在未來相關的成本和收益基礎上作出假設，作出適當的選擇。

董事會認為本集團有能力保持充足的金融資源滿足經營需要。

下表根據結算日餘下期間至合約到期日的分析，將本集團的非衍生財務負債分為有關到期日組別。該表所披露的金額為合約未貼現現金流。如衍生金融負債的到期對了解現金流量的時間性是必須的，衍生金融負債亦包括在內，該表所披露的金額為合約未貼現現金流。

集團

	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年12月31日					
銀行借款(本金和利息)	3,706,142	4,281,529	2,261,352	590,184	10,839,207
可換股債券(本金和利息)	1,476,288	—	—	—	1,476,288
優先票據(本金和利息)	979,746	979,746	7,780,017	4,257,154	13,996,663
衍生金融工具(附註23)	934,948	—	—	—	934,948
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項及 應付職工薪酬)	8,197,583	—	—	—	8,197,583
總計	<u>15,294,707</u>	<u>5,261,275</u>	<u>10,041,369</u>	<u>4,847,338</u>	<u>35,444,689</u>

公司

	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年12月31日					
銀行借款(本金和利息)	347,186	—	—	—	347,186
可換股債券(本金和利息)	1,476,288	—	—	—	1,476,288
優先票據(本金和利息)	979,746	979,746	7,780,017	4,257,154	13,996,663
衍生金融工具(附註23)	934,948	—	—	—	934,948
總計	<u>3,738,168</u>	<u>979,746</u>	<u>7,780,017</u>	<u>4,257,154</u>	<u>16,755,085</u>

集團

	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年12月31日					
銀行借款(本金和利息)	3,781,337	4,682,814	3,001,664	562,497	12,028,312
可換股債券(本金和利息)	107,850	107,850	5,394,921	—	5,610,621
優先票據(本金和利息)	300,506	300,506	3,459,018	—	4,060,030
衍生金融工具(附註23)	—	—	990,124	—	990,124
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付稅項和 應付職工薪酬)	5,870,574	—	—	—	5,870,574
總計	<u>10,060,267</u>	<u>5,091,170</u>	<u>12,845,727</u>	<u>562,497</u>	<u>28,559,661</u>

公司

	少於一年 人民幣千元	一年至二年 人民幣千元	二年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年12月31日					
銀行借款(本金和利息)	181,288	181,288	—	—	362,576
可換股債券(本金和利息)	107,850	107,850	5,394,921	—	5,610,621
優先票據(本金和利息)	300,506	300,506	3,459,018	—	4,060,030
衍生金融工具(附註23)	—	—	990,124	—	990,124
總計	<u>589,644</u>	<u>589,644</u>	<u>9,844,063</u>	<u>—</u>	<u>11,023,351</u>

(b) 資本風險管理

本集團管理資本的目的為保障本集團繼續以持續經營方式為權益所有人提供回報以及為其他利益相關者帶來利益，並且維持最佳資本結構以減少資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可調整向權益所有人支付股息的金額、發行新股份或出售資產以減少債項。

與業內其他公司一樣，本集團根據權益負債比率監控資本。權益負債比率乃按負債淨額除以權益計算。負債淨額乃按借貸總額(包括可換股債券及優先票據—如綜合資產負債表中所示)減現金及現金等值項目計算。

於2010年及2009年12月31日之權益負債比率如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
包括可換股債券和優先票據的借貸總額(附註20, 21及22)	20,118,230	17,769,598
減：現金及銀行等值(附註17)	(5,094,298)	(4,608,708)
負債淨額	15,023,932	13,160,890
總權益(不包括非控制性權益)	24,821,421	21,170,064
權益負債比率	60.5%	62.2%

董事認為集團的權益負債比率是健康的。

(c) 公允價值估計

規定按下列公允價值計量架構披露公允價值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

於2009年及2010年12月31日止，本集團未持有第1層或第3層金融工具，僅持有第2層金融工具，即衍生金融工具(附註23)。

沒有在活躍市場買賣的金融工具的公允價值利用估值技術釐定。計算金融工具的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察的本公司普通股市場價格。

(d) 分類別列示金融工具

集團

於2010年12月31日

於資產負債表內列示的資產	貸款及應收款 人民幣千元
未包含預付款的貿易及其他應收款	5,234,181
限制性貨幣資金	4,758,815
現金及現金等價物	<u>5,094,298</u>
合計	<u><u>15,087,294</u></u>

於資產負債表內列示的負債	以公允價值計價 的金融負債 人民幣千元	其他以攤餘成本 計值的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行借款	—	9,864,906	9,864,906
可換股債券	—	1,381,054	1,381,054
優先票據	—	8,872,270	8,872,270
衍生金融工具	934,948	—	934,948
貿易及其他應付款(不包含應付 其他稅和應付職工薪酬)	—	8,197,583	8,197,583
合計	<u><u>934,948</u></u>	<u><u>28,315,813</u></u>	<u><u>29,250,761</u></u>

於2009年12月31日

於資產負債表內列示的資產	貸款及應收款 人民幣千元
未包含預付款的貿易及其他應收款	2,350,863
限制性貨幣資金	3,815,334
現金及現金等價物	<u>4,608,708</u>
合計	<u><u>10,774,905</u></u>

於資產負債表內列示的負債	以公允價值計價 的金融負債 人民幣千元	其他以攤餘成本 計值的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行借款	—	10,888,664	10,888,664
可換股債券	—	4,278,511	4,278,511
優先票據	—	2,602,423	2,602,423
衍生金融工具	990,124	—	990,124
貿易及其他應付款(不包含應付其他稅和 應付職工薪酬)	—	5,870,574	5,870,574
合計	<u>990,124</u>	<u>23,640,172</u>	<u>24,630,296</u>

公司

於資產負債表內列示的資產

	貸款及應收款 於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應收附屬公司款	7,999,912	3,254,978
限制性貨幣資金	1,658,452	1,707,050
現金及現金等價物	32,517	216,079
合計	<u>9,690,881</u>	<u>5,178,107</u>

於2010年12月31日

於資產負債表內列示的負債	以公允價值計價 的金融負債 人民幣千元	其他以攤餘成本 計值的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行借款	—	341,316	341,316
可換股債券	—	1,381,054	1,381,054
優先票據	—	8,872,270	8,872,270
衍生金融工具	934,948	—	934,948
應付附屬公司款	—	275,768	275,768
合計	<u>934,948</u>	<u>10,870,408</u>	<u>11,805,356</u>

於2009年12月31日

於資產負債表內列示的負債	以公允價值計價 的金融負債 人民幣千元	其他以攤餘成本 計值的金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
銀行借款	—	352,192	352,192
可換股債券	—	4,278,511	4,278,511
優先票據	—	2,602,423	2,602,423
衍生金融工具	990,124	—	990,124
貿易及其他應付款	—	25,606	25,606
合計	<u>990,124</u>	<u>7,258,732</u>	<u>8,248,856</u>

4 重要會計評估及判斷

用於編製綜合財務報表的估計及判斷，乃基於過往經驗及其他因素，包括預期日後在有關情況下相信合理出現的事件而作出。本集團作出有關未來的估計及假設。按此規範，所作的會計估計甚少與有關的實際結果相同。下文所述的估計及假設可能會對下一個財政年度資產與負債的賬面值造成重大影響。

(a) 所得稅及遞延稅款

對所得稅釐定撥備時，需要作出重要的判斷。在正常業務過程中，許多交易及計算的最終釐定是不確定的。當最終的稅款結果與最初記賬金額不同時，有關差額將影響釐定期間的所得稅和遞延稅款撥備。

當管理層認為將來可能有應課稅利潤以抵銷暫時性差異或可使用稅務虧損時，有關若干暫時性差異及稅務虧損的遞延稅項資產予以確認。實際應用結果可能不同。

(b) 收入確認

本集團已將出售物業所確認之收入在附註5中披露。對於一家實體將所有權的重大風險和收益轉移至購買者的時點的判斷，需檢視該交易的發生狀況。在多數情況下，所有權風險和收益的轉移時點會與物業的公允權益交付予購買者之時點相一致。

如附註35所述，本集團對特定購買者的特定銀行按揭貸款提供擔保。當購買者接管相關物業後，物業所有權證在三個月內可行，則該等擔保將被解除。根據中華人民共和國簽收合同的有關法規，為獲得按揭貸款，買方將支付不低於20%的合同總金額。董事認為，該等付款為購買者履行借款合同義務提供了充分證據。再者，根據過往經驗，未有重大按揭貸款的違約發生，以致銀行索求擔保賠付。最後，如附註3(a)(iii)所披露，本期本集團在買方不支付抵押貸款的信貸風險是非常低的。因此，董事認為，所有權的重大風險與報酬已被轉移至購買者。

(c) 開發中物業及待出售已落成物業可實現價值的估計

截至2010年12月31日，開發中物業及待出售已落成物業之賬面價值分別為人民幣41,159,927,000元(2009年：人民幣33,442,398,000元)及人民幣8,079,369,000元(2009年：人民幣5,107,707,000)。

本集團根據以上物業的可實現價值評估賬面價值。開發中物業的可實現性價值根據管理層考慮現行市場情況的銷售價格，減去適用的變動銷售價格費用以及預期的完工成本(包括土地成本)確定。待出售業務已落成物業的可實現價值根據管理層考慮現行市場情況的銷售價格，減去變動銷售費用確定。根據管理層的最佳估計，於2010年12月31日，目前沒有開發中物業和待出售物業的重大減值。

(d) 酒店資產減值的估計

截至2010年12月31日，酒店資產(主要包括土地使用權，建築物和在建工程)的賬面價值為人民幣5,392,082,000元(2009：人民幣4,246,447,000元)，佔本集團資產6.6%(2009：6.7%)。當發生事件或環境發生變化表明賬面價值已超過其可收回金額時，管理層對酒店資產進行測試。

酒店資產的可收回金額按照使用價值確認。使用價值的計算要求運用重大估計以及關於酒店資產持續使用而產生的現金流量預測的重大假設。決定酒店資產的使用價值所使用的關鍵假設主要包括：

- 12%的稅後折現率；
- 在調整期後有4%的增長率；
- 在調整期後有60%-70%入住率，及；
- 6年的調整期。

根據管理層的最佳估計，於2010年12月31日未確認酒店資產的減值損失。

5 分部資料 — 集團

執行董事通過覆核集團內部報告來評估分佈業績並分配資源。執行董事根據該報告釐定經營分部。

執行董事從產品角度研究業務狀況。從產品角度，執行董事評估以下分部的經營業績：

- 房地產開發
- 建築、裝修及裝飾
- 物業管理
- 酒店經營

執行董事會根據營運利潤的計量，評估營運分部的表現。

分部資產主要由物業、廠房及設備，無形資產，土地使用權，投資物業，在建開發物業，持有待售物業，存貨，應收款和經營現金。分部資產不包括遞延所得稅資產以及股份掉期交易的質押資金。分部負債包含除去銀行借款，可換股債券，優先票據，衍生金融工具，遞延所得稅負債和應付所得稅之外的其他負債。

資本支出主要包含物業、廠房及設備(附註6)，投資性物業(附註7)以及無形資產(附註8)的增加。

收入包括下列各項：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
出售物業	24,637,843	16,544,904
提供建築裝飾服務	288,665	377,240
提供物業管理服務	405,377	349,276
提供酒店服務	472,220	314,284
	<u>25,804,105</u>	<u>17,585,704</u>

分部間轉撥或交易按雙方協定的條款及條件訂立。

本集團90%以上的收入都來自中國大陸，並且90%以上的非流動資產都位於中國大陸。未列示按地區分部的資訊。

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入超過5%的單一客戶。

截至2010年12月31日止年度，向執行董事提供有關報告分部的分部資料如下：

	房地產開發 人民幣千元	建築、 裝修及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團合計 人民幣千元
分部收入	24,637,843	8,138,917	405,677	472,220	33,654,657
分部間收入	—	(7,850,252)	(300)	—	(7,850,552)
收入(來源於外部客戶)	24,637,843	288,665	405,377	472,220	25,804,105
分部業績	6,907,385	34,640	86,743	(91,332)	6,937,436
於2010年12月31日					
總分部資產	72,049,141	1,591,634	252,735	5,392,082	79,285,592
資本支出	664,053	14,526	3,536	1,317,301	1,999,416
總分部負債	28,703,180	1,717,649	85,697	408,117	30,914,643

截至2009年12月31日止年度的分部業績如下：

	房地產開發 人民幣千元 (經重列)	建築、 裝修及裝飾 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	集團合計 人民幣千元 (經重列)
分部收入	16,544,904	4,518,189	350,479	319,714	21,733,286
分部間收入	—	(4,140,949)	(1,203)	(5,430)	(4,147,582)
收入(來源於外部客戶)	16,544,904	377,240	349,276	314,284	17,585,704
分部業績	3,723,548	45,269	95,549	(77,914)	3,786,452
於2009年12月31日					
總分部資產	55,245,770	1,621,345	226,281	4,246,447	61,339,843
資本支出	230,370	18,118	1,097	1,031,613	1,281,198
總分部負債	<u>18,175,003</u>	<u>1,893,211</u>	<u>183,031</u>	<u>459,473</u>	<u>20,710,718</u>

報告分部的經營利潤與淨利潤調節如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
總經營利潤	6,937,436	3,786,452
財務費用—淨額	(224,777)	(651,920)
聯營公司虧損所佔份額	(48,050)	—
衍生金融工具的公允價值變化	55,176	251,406
稅前利潤	6,719,785	3,385,938
所得稅費用	(2,402,011)	(1,149,807)
本年利潤	<u>4,317,774</u>	<u>2,236,131</u>

報告分部的資產與負債與總資產和總負債調節如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
總分部資產	79,285,592	61,339,843
遞延所得稅資產	1,137,203	892,895
股份掉期交易的質押資金(附註16)	1,658,452	1,707,050
綜合資產負債表內的總資產	<u>82,081,247</u>	<u>63,939,788</u>
總分部負債	30,914,643	20,710,718
遞延所得稅負債	671,903	383,413
應付所得稅	4,023,448	2,545,013
衍生金融工具	934,948	990,124
銀行借款	9,864,906	10,888,664
可換股債券	1,381,054	4,278,511
優先票據	8,872,270	2,602,423
綜合資產負債表內的總負債	<u>56,663,172</u>	<u>42,398,866</u>

6 物業、廠房及設備 — 集團

	樓宇 人民幣千元	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2009年1月1日						
成本	1,449,481	165,859	383,664	249,274	1,213,841	3,462,119
累計折舊	(193,151)	(105,656)	(209,914)	(105,155)	—	(613,876)
累計減值	(3,006)	(3,217)	—	(50)	—	(6,273)
賬面淨額	<u>1,253,324</u>	<u>56,986</u>	<u>173,750</u>	<u>144,069</u>	<u>1,213,841</u>	<u>2,841,970</u>
截至2009年12月31日止年度						
期初賬面淨值	1,253,324	56,986	173,750	144,069	1,213,841	2,841,970
增添	47,544	41,277	21,959	75,098	1,091,515	1,277,393
重新分類	864,074	—	—	—	(864,074)	—
處置	(25,596)	(3,469)	(105)	(364)	—	(29,534)
折舊	(101,064)	(20,102)	(47,791)	(42,512)	—	(211,469)
期末賬面淨值	<u>2,038,282</u>	<u>74,692</u>	<u>147,813</u>	<u>176,291</u>	<u>1,441,282</u>	<u>3,878,360</u>
於2009年12月31日						
成本	2,331,037	192,830	392,974	322,301	1,441,282	4,680,424
累計折舊	(289,748)	(118,138)	(245,161)	(146,010)	—	(799,057)
累計減值	(3,007)	—	—	—	—	(3,007)
賬面淨額	<u>2,038,282</u>	<u>74,692</u>	<u>147,813</u>	<u>176,291</u>	<u>1,441,282</u>	<u>3,878,360</u>
截至2010年12月31日止年度						
期初賬面淨值	2,038,282	74,692	147,813	176,291	1,441,282	3,878,360
增添	81,307	29,637	38,796	91,256	1,725,712	1,966,708
重新分類	794,410	—	—	—	(794,410)	—
處置	(21,142)	(39)	(1,491)	(965)	—	(23,637)
折舊	(146,067)	(22,956)	(46,962)	(52,963)	—	(268,948)
期末賬面淨值	<u>2,746,790</u>	<u>81,334</u>	<u>138,156</u>	<u>213,619</u>	<u>2,372,584</u>	<u>5,552,483</u>
於2010年12月31日						
成本	3,184,144	222,419	392,434	411,483	2,372,984	6,583,464
累計折舊	(434,747)	(141,085)	(254,278)	(197,864)	—	(1,027,974)
累計減值	(3,007)	—	—	—	—	(3,007)
賬面淨額	<u>2,746,390</u>	<u>81,334</u>	<u>138,156</u>	<u>213,619</u>	<u>2,372,984</u>	<u>5,552,483</u>

折舊開支按資本撥充或計入綜合資產負債表及收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
在建物業	32,714	37,342
銷售成本	153,843	113,303
銷售及市場推廣成本	7,766	6,496
行政費用	74,625	54,328
	<u>268,948</u>	<u>211,469</u>

於2010年12月31日，賬面淨值合共為人民幣577,732,000元(2009年：人民幣712,141,000元)的樓宇已作為本集團的借款作抵押。

於2010年12月31日，賬面淨值合共為人民幣967,564,000元(2009年：人民幣914,869,000元)的樓宇業權權證尚未取得。

樓宇中包括位於中國，列示為物業、廠房及設備的酒店，其於2010年12月31日的賬面淨值為人民幣2,624,281,000元(2009年：人民幣1,984,496,000元)。

7 投資物業 — 集團

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於12月31日		
成本	152,682	152,682
累計折舊	(19,085)	(11,451)
賬面淨額	<u>133,597</u>	<u>141,231</u>

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
截至12月31日止年度		
年初賬面淨值	141,231	148,865
折舊	(7,634)	(7,634)
年末賬面淨值	<u>133,597</u>	<u>141,231</u>

本集團持有的通過經營租賃的方式，以賺取租金為目的物業，採用成本模式計價記為投資物業。投資物業位於中國。

於2010年12月31日，董事會根據獨立合資格專業評估師 — 世邦魏理仕的評估報告，確定本集團的投資物業的公允價值大約為人民幣176,000,000元(2009：人民幣150,800,000元)。

8 無形資產 — 集團

	計算機軟件 於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
於12月31日		
成本	30,555	21,303
累計攤銷	(12,056)	(7,878)
賬面淨值	<u>18,499</u>	<u>13,425</u>
截至12月31日止年度		
年初賬面淨值	13,425	13,342
增添	9,252	3,805
攤銷	(4,178)	(3,722)
年末賬面淨值	<u>18,499</u>	<u>13,425</u>

9 土地使用權 — 集團

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
年初賬面淨值	16,204,153	13,639,240
土地使用權會計政策的變更	(15,102,185)	(12,664,345)
年初賬面淨值(經重列)	1,101,968	974,895
增添	23,456	153,907
攤銷	(29,442)	(26,834)
年末賬面淨值	<u>1,095,982</u>	<u>1,101,968</u>
香港以外地區，租期為：		
50至70年	57,686	35,636
10至50年	1,038,296	1,066,332
	<u>1,095,982</u>	<u>1,101,968</u>

土地使用權位於中國境內，主要為自主經營所用。

10 在建物業 — 集團

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
預期將於下列期限落成的在建物業：		
在正常營運週期內列作流動資產	23,761,354	20,247,069
超過正常營運週期後列作非流動資產	17,398,573	13,195,329
	<u>41,159,927</u>	<u>33,442,398</u>
款項包括：		
建造成本	22,692,559	18,462,483
土地使用權	17,676,443	14,576,556
資本化利息	790,925	403,359
	<u>41,159,927</u>	<u>33,442,398</u>

2010年度用於確定符合資本化條件利息支出的資本化利率為11.04% (2009：9.63%)。在建物業位於中國。

於2010年12月31日，賬面淨值合共為人民幣8,263,320,000元 (2009：人民幣3,498,728,000元)的土地使用權已分別為本集團的借款作抵押。

11 於聯營公司之投資

	人民幣千元
於2010年1月1日	—
注入資本	217,600
部分處置	(85,725)
購買後享有份額	<u>(48,050)</u>
於2010年12月31日	<u>83,825</u>

在2010年四月，本集團和兩間國內房地產商共同設立了一家子公司廣州利合房地產開發有限公司(「利合」)作為開發位於廣州地塊「亞運城」的項目公司。本集團持股33%並且已經向利合注資港幣247,500,000元(相當於人民幣217,600,000元)。

於二零一零年四月利合成立之後，本集團和上述兩間國內房地產商參與一項同當地政府簽訂的修訂土地的購買協議(「修訂協議」)。根據該修訂協議，整個亞運城項目轉至利合，且利合承擔跟亞運城項目相關的所有權利義務。根據該修訂協議，本集團將於2009年支付的土地款人民幣2,040,000,000元的其他資產由原來的「其他非流動資產」重新劃分至流動資產中的「貿易及其他應收款」。

於二零一零年六月二十四日，本集團與另外兩間國內房地產商簽訂協議，以港幣97,500,000元轉讓利合13%的權益(相當於人民幣85,725,000元)。

本集團應佔聯營公司(非上市)的經營成果、資產和負債比重如下表：

名稱	設立國	主營業務	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	虧損 人民幣千元	權益比重
利合	中國	房地產開發	<u>5,381,145</u>	<u>5,297,320</u>	<u>—</u>	<u>48,050</u>	<u>20%</u>

12 附屬公司投資，應收／應付附屬公司款 — 公司

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產		
— 非上市股份，按成本值	<u>19,672,582</u>	<u>19,541,861</u>
流動資產		
— 應收附屬公司款(以下附註)	<u>7,999,912</u>	<u>3,254,978</u>
流動負債		
— 應付附屬公司款(以下附註)	<u>(275,768)</u>	<u>(25,606)</u>

附註：

應收／應付附屬公司的款項是免息、無抵押和經要求即歸還的預付款。於2010年12月31日本集團主要附屬公司的詳細資料見附註38。

13 持作銷售已落成物業 — 集團

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
持作銷售已落成物業，以成本列賬	<u>8,079,369</u>	<u>5,107,707</u>
持作銷售已落成物業位於中國。		

14 存貨 — 集團

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
建築材料，以成本列賬	<u>206,010</u>	<u>329,356</u>

15 貿易及其他應收款 — 集團

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
貿易應收款(附註(a))	593,812	383,470
土地競買保證金	1,801,055	1,144,818
其他應收款項	974,444	586,372
合約工程的應收客戶款項(附註(b))	342,774	236,203
預付土地款(附註(c))	5,587,595	4,096,587
應收聯營公司款項(附註37(d))	1,522,096	—
其他預付款項	1,550,991	611,017
	<u>12,372,767</u>	<u>7,058,467</u>

於2010年12月31日，貿易及其他應收款的賬面值接近其公允值。

- (a) 貿易應收款之來源主要為提供建築服務及銷售物業。建築業務的客戶其信用期一般為1至3個月，物業開發業務的客戶則一般無信用期。貿易應收款之賬齡分析如下：

	集團 於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
90天以內	493,877	317,034
90天至180天	67,350	33,800
180天至365天	18,518	17,848
365天以上	14,067	14,788
	<u>593,812</u>	<u>383,470</u>

逾期之貿易應收款分析如下：

	集團 於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
信用期內應收賬款	493,877	317,034
逾期但未減值應收賬款	99,935	66,436
	<u>593,812</u>	<u>383,470</u>

有關已逾期但未減值的應收款主要為應收的物業管理費。董事認為該等應收款將會被收回，並無對於2010年12月31日的應收款進行撥備(2009年：無)。

由於本集團的客戶數量眾多，因而貿易應收款不存在集中之信用風險。

(b) 於終算日合約工程的應收客戶款項列示如下：

	集團	
	於12月31日	
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
已發生成本	3,877,449	3,648,369
確認的利潤(減確認的損失)	1,707,386	1,647,801
	<u>5,584,835</u>	<u>5,296,170</u>
減：已出具賬單部分	(5,242,061)	(5,059,967)
	<u>342,774</u>	<u>236,203</u>
列示為：		
應收客戶款項	<u>342,774</u>	<u>236,203</u>
包括：關聯公司(附註37(d))	325,010	175,110
第三方	<u>17,764</u>	<u>61,093</u>

(c) 預付土地款主要是與在中國政府實施的土地拍賣中競拍成功相關。於2010年12月31日相關土地使用權證還沒有獲得。

16 受限制現金

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	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
預售物業監控資金(附註)	3,005,870	1,820,219	—	—
股份掉期交易的質押資金(附註23)	1,658,452	1,707,050	1,658,452	1,707,050
銀行借款的質押資金(附註20)	94,493	288,065	—	—
	<u>4,758,815</u>	<u>3,815,334</u>	<u>1,658,452</u>	<u>1,707,050</u>

附註：

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團的若干房地產開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售物業所得款項，作為相關物業建築項目的擔保存款。該存款僅可於獲得地方國有土地資源管理局批准時用於購買建材及支付有關物業項目的建築費用。該擔保存款只會於相關已預售物業竣工或獲發房地產所有產權證後得以解除(以較早者為準)。

17 現金及現金等價物

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	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
銀行存款及手頭現金：				
以人民幣計值	6,731,748	6,143,750	—	—
以港幣計值	57,002	359,469	802	2,586
以美元計值	3,064,363	1,920,823	1,690,167	1,920,543
減：受限制現金(附註16)	(4,758,815)	(3,815,334)	(1,658,452)	(1,707,050)
	<u>5,094,298</u>	<u>4,608,708</u>	<u>32,517</u>	<u>216,079</u>

人民幣計值結餘換算為外幣計值款項及自中國匯出該等外幣計值銀行結餘及現金至境外，須遵守中國政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

18 股本及溢價

附註	普通股數目	普通股面值 港幣千元	集團			合計 人民幣千元
			普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	庫存股 人民幣千元	
法定						
於註冊成立時的每股 面值0.10港元的 普通股	3,800,000	380	384	—	—	384
法定股本增加	99,996,200,000	9,999,620	9,904,624	—	—	9,904,624
	<u>100,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>9,905,008</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,905,008</u>
已發行及繳足股款						
於2009年1月1日	16,360,000,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	(303,065)	14,686,574
購買庫存股	(a) —	—	—	—	(60,674)	(60,674)
因以股代息計價而 發行的股票	(b) 91,419,578	9,142	8,058	291,693	—	299,751
於2009年12月31日及 2010年1月1日	16,451,419,578	1,645,142	1,625,831	13,663,559	(363,739)	14,925,651
購買庫存股	(a) —	—	—	—	(6,589)	(6,589)
因以股代息計價而 發行的股票	(b) 247,718,465	24,772	21,699	451,343	—	473,042
於2010年12月31日	<u>16,699,138,043</u>	<u>1,669,914</u>	<u>1,647,530</u>	<u>14,114,902</u>	<u>(370,328)</u>	<u>15,392,104</u>

	普通股數目	普通股面值 港幣千元	公司 普通股 面值的等值 人民幣千元	股本溢價 人民幣千元	合計 人民幣千元
法定					
於註冊成立時的每股面值					
0.10港元的普通股	3,800,000	380	384	—	384
法定股本增加	99,996,200,000	9,999,620	9,904,624	—	9,904,624
	<u>100,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>	<u>9,905,008</u>	<u>—</u>	<u>9,905,008</u>
已發行及繳足股款					
於2009年及2010年1月1日	16,360,000,000	1,636,000	1,617,773	13,371,866	14,989,639
因以股代息計價而發行的股票(附註b)	91,419,578	9,142	8,058	291,693	299,751
於2009年12月31日及 2010年1月1日	16,451,419,578	1,645,142	1,625,831	13,663,559	15,289,390
因以股代息計價而發行的股票(附註b)	247,718,465	24,772	21,699	451,343	473,042
於2010年12月31日	<u>16,699,138,043</u>	<u>1,669,914</u>	<u>1,647,530</u>	<u>14,114,902</u>	<u>15,762,432</u>

附註：

- (a) 於本年度，本集團通過全資附屬公司在市場上收購了2,600,000股本公司股份，旨在建立員工激勵計劃，以表揚本公司高級管理層及員工的貢獻(當中不得包括本公司的關聯人士)。員工激勵計劃旨在向各參與者及提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與者及提升其表現及效率。用於收購股份的總金額為人民幣6,589,000元。這些股份作為庫存股持有並已從所有者權益中減除。

截至本報告日止，前述員工激勵計劃尚未實施。

- (b) 於2010年6月4日，本集團發佈了一項以股代息計劃。股東可以選擇收取現金股息每股人民幣4.50分或配發有關數目之已繳足股款之新股份。根據以上以股代息計劃，本公司於2010年7月2日發行了247,718,465股新股，每股港幣2.18元，即為截至包括由2010年5月28日前的連續5個交易日股份之平均市價。

19 儲備及保留收益

集團

	合併儲備金 人民幣千元 (附註(a))	法定儲備金 人民幣千元 (附註(b))	兌換 選擇權儲備金 人民幣千元 (附註21)	小計 人民幣千元	未分配盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2009年1月1日結餘	(149,801)	584,709	424,821	859,729	3,554,440	4,414,169
土地使用權的會計政策變更	—	—	—	—	130,845	130,845
於2009年1月1日結餘(經重列)	(149,801)	584,709	424,821	859,729	3,685,285	4,545,014
本年利潤	—	—	—	—	2,190,199	2,190,199
轉入法定儲備金	—	233,452	—	233,452	(233,452)	—
股息(附註31)	—	—	—	—	(490,800)	(490,800)
於2009年12月31日結餘	<u>(149,801)</u>	<u>818,161</u>	<u>424,821</u>	<u>1,093,181</u>	<u>5,151,232</u>	<u>6,244,413</u>
代表：						
— 2009擬派末期股息					740,320	
— 其他					4,410,912	
					<u>5,151,232</u>	
於2010年1月1日結餘	(149,801)	818,161	424,821	1,093,181	4,909,984	6,003,165
土地使用權的會計政策變更	—	—	—	—	241,248	241,248
於2010年1月1日結餘(經重列)	(149,801)	818,161	424,821	1,093,181	5,151,232	6,244,413
購回可換股債券	—	—	(365,354)	(365,354)	—	(365,354)
本年利潤	—	—	—	—	4,290,578	4,290,578
轉入法定儲備金	—	265,185	—	265,185	(265,185)	—
股息(附註31)	—	—	—	—	(740,320)	(740,320)
於2010年12月31日結餘	<u>(149,801)</u>	<u>1,083,346</u>	<u>59,467</u>	<u>993,012</u>	<u>8,436,305</u>	<u>9,429,317</u>
代表：						
— 2010擬派末期股息					1,604,790	
— 其他					6,831,515	
					<u>8,436,305</u>	

	公司		
	兌換選擇權 儲備金 人民幣千元	未分配盈利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2009年1月1日結餘	424,821	573,671	998,492
本年利潤(附註33)	—	674,030	674,030
股息(附註31)	—	(490,800)	(490,800)
	<u>424,821</u>	<u>756,901</u>	<u>1,181,722</u>
於2009年12月31日結餘	<u>424,821</u>	<u>756,901</u>	<u>1,181,722</u>
代表：			
— 2009擬派末期股息		740,320	
— 其他		16,581	
		<u>756,901</u>	
於2010年1月1日結餘	424,821	756,901	1,181,722
購回可換股債券	(365,354)	—	(365,354)
本年利潤(附註33)	—	1,719,627	1,719,627
股息(附註31)	—	(740,320)	(740,320)
	<u>59,467</u>	<u>1,736,208</u>	<u>1,795,675</u>
於2010年12月31日結餘	<u>59,467</u>	<u>1,736,208</u>	<u>1,795,675</u>
代表：			
— 2010擬派末期股息		1,604,790	
— 其他		131,418	
		<u>1,736,208</u>	

附註：

- (a) 本集團之合併儲備金為本集團合併資本的面值與根據重組時轉入本集團的附屬公司的公允值之間的差額。
- (b) 根據中國境內設立外商投資企業法規和條例及組成本集團的國內公司的組織章程細則的條文，附屬公司必須將稅後利潤的一定金額撥作法定儲備賬，直至該基金累計總額達註冊資本50%為止。法定儲備基金可以獎金的方式分配給股東。

企業發展基金的撥付需由附屬公司的董事決定。

20 借款

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	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
列作非流動負債的借款：				
— 有抵押	6,539,228	7,819,753	170,658	176,096
— 無抵押	2,841,020	2,604,750	—	—
減：非流動借款的即期部分	(4,699,878)	(2,786,500)	(170,658)	—
	<u>4,680,370</u>	<u>7,638,003</u>	<u>—</u>	<u>176,096</u>
列作流動負債的借款				
— 有抵押	100,000	288,065	—	—
— 無抵押	384,658	176,096	170,658	176,096
非流動借款的即期部分	4,699,878	2,786,500	170,658	—
	<u>5,184,536</u>	<u>3,250,661</u>	<u>341,316</u>	<u>176,096</u>

於2010年12月31日，本集團的借款人民幣5,809,228,000元(2009年：人民幣7,089,753,000元)，以本集團的若干物業及土地使用權作抵押(附註6和9)，該等抵押物於2010年12月31日賬面價值為人民幣8,841,052,000元(2009年：人民幣4,210,869,000元)。於2010年12月31日，本集團的借款人民幣730,000,000元(2009年：730,000,000元)，由公司提供擔保，由本集團若干子公司所佔權益作抵押。於2010年12月31日，本集團剩餘抵押借款為人民幣100,000,000元(2009年：人民幣288,065,000元)，由本集團若干數額擔保存款作抵押(附註16)。

於2010年12月31日，本公司借款人民幣170,658,000元(2009年：人民幣176,096,000元)由其附屬公司擔保。

本集團的借款面臨的利率變動風險及合同重訂日期或到期日(以較早者為準)如下：

	集團
	少於或等於6個月
	人民幣千元
列作非流動負債的借款：	
於2010年12月31日	<u>4,680,370</u>
於2009年12月31日	<u>7,638,003</u>
列作流動負債的借款：	
於2010年12月31日	<u>5,184,536</u>
於2009年12月31日	<u>3,250,661</u>

列作非流動負債的借款：
於2010年12月31日

—

於2009年12月31日

176,096

列作流動負債的借款：
於2010年12月31日

341,316

於2009年12月31日

176,096

列作非流動負債的借款的期限如下：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	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
一至二年	2,775,570	4,348,823	—	176,096
二至五年	1,504,800	2,839,180	—	—
五年以上	400,000	450,000	—	—
	<u>4,680,370</u>	<u>7,638,003</u>	<u>—</u>	<u>176,096</u>

於12月31日的加權平均實際利率如下：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2010年	2009年	2010年	2009年
一 銀行借款	<u>5.52%</u>	<u>6.73%</u>	<u>3.49%</u>	<u>4.30%</u>

借款的賬面價值接近其公允價值。

借款的賬面價值以下列貨幣計值：

	集團		公司	
	於12月31日		於12月31日	
	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
人民幣	9,523,590	10,536,472	—	—
港幣	<u>341,316</u>	<u>352,192</u>	<u>341,316</u>	<u>352,192</u>
	<u>9,864,906</u>	<u>10,888,664</u>	<u>341,316</u>	<u>352,192</u>

21 可換股債券

本公司於2008年發行2013年到期，並以人民幣計值及以美元償付的2.5厘可換股債券（「債券」），本金總額為600百萬美元（約相等於人民幣4,314.0百萬元）。合計人民幣4,314.0百萬元的可換股債券按約定轉股價格轉換成以每股面值為0.1港元的公司股份。負債部份的價值人民幣3,781.3百萬元、所有者權益可換股部份的價值人民幣424.8百萬元以及交易費用淨值約人民幣107.9百萬元均取決於債券的發行。

該等債券由發行日期起計五年（2013年2月）後按其面值之121.306%到期，或可於2008年4月3日或之後按約定轉股價（初始轉股價為9.05港元）轉換成本公司普通股，其固定匯率為人民幣0.922元兌1港元。

另外，任何債券持有人均可選擇要求本公司於2011年2月22日當日按債券人民幣金額的美元等值乘以111.997%聯同截至贖回日期的應計未付利息，贖回該持有人所持全部或部分債券。因此於2010年12月31日該債券分類為流動負債。

包括在長期負債內的負債部份公允價值採用不可換股債券的市場利率計算。在債券因轉換或到期清償前，負債部份按攤銷後成本列示。可換股權益部份的剩餘金額作為可換股債券儲備金包括在所有者權益的其他儲備中（附註19）。

於2010年12月31日，本公司以發行優先票據所獲得的淨額回購本金總價值約為人民幣4,314百萬元的可換股債券當中約為人民幣3,068百萬元（統稱（回購））。

總兌價（包括交易費用）於回購當日在負債部分和權益部分之間分配。債券的負債部分在回購當日的賬面價值和分配入負債部分的兌價之間的差額確認為損益。和權益部分相關的兌價確認為權益。

此次回購可換股債券所產生的收益約人民幣61,873,000元，並導致可換股債券儲蓄金減少人民幣365,354,000元。

資產負債表中可換股債券的計算如下：

	集團和公司 人民幣千元
從發行到2009年12月31日	
發行可換股債券的賬面價值	4,314,000
權益部分	(424,821)
交易費用	(107,850)
	<hr/>
負債部分初始價值	3,781,329
利息費用	658,957
利息支付	(161,775)
	<hr/>
於2009年12月31日負債部分價值	<u>4,278,511</u>
截至2010年12月31日止年度	
於2010年1月1日負債部分價值	4,278,511
利息費用（附註29）	249,436
利息支付	(78,651)
回購	(3,068,242)
	<hr/>
於2010年12月31日負債部分價值	<u>1,381,054</u>

可換股債券負債部分的利息開支採用實際利率法計算，負債部分的實際年利率為9.24%。

於2010年12月31日，可換股債券負債部分的公允價值為人民幣1,560,649,000元。公允價值使用資產負債表日（或最近交易日）可換股債券的市場價值計算。

22 優先票據

於2009年9月2日，本公司發行了總額為3億美元的優先票據；於2009年9月16日，公司再次發行了總額為75百萬美元的優先票據(統稱「2014票據」)。該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為11.75%，除非提前贖回，將於2014年9月10日到期，並於每年3月10日和9月10日支付利息。

於可贖回日前的任何期間，本公司可選擇按票據本金100%的贖回價加上於贖回日適當溢價及累計未付利息贖回全部或部分2014票據。

於2012年9月10日之前或不時地，本公司可按2014票據本金的111.75%的贖回價加上至贖回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項贖回最多達本金總額35%的票據。

於2010年4月15日，本公司發行了總額為5.5億美元的優先票據(統稱「2017票據」)；該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為11.25%，除非提前贖回，將於2017年4月22日到期，並於每年4月22日和10月22日支付利息。

2014年4月22日或其後，本公司可隨時及不時贖回全部或部分2017票據，如在以下所示各年度4月22日起12個月內贖回，則贖回價等於下列百分比的本金額加上截至(但不包括)贖回日期應計而未付的利息。

期間	贖回價
2014年	105.625%
2015年	102.8125%
2016年及其後	100.00%

於2014年4月22日前任何期間，本公司可選擇按照2017票據本金100%的贖回價加上於贖回日的適當溢價及至贖回日(但不包括)累計未付利息全部並非部分贖回票據。本公司將發出不少於30日但不超過60日的贖回通知。

於2013年4月22日之前或不時地，本公司可按2017票據本金的111.25%的贖回價加上至贖回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項贖回最多達本金總額35%的票據。惟每次贖回後必須有不少於原已發行票據本金總額65%仍未贖回，且贖回須從上述本公司出售股本截至當日起計60日內進行，並須受若干條件所規限。

於2010年8月4日，本公司發行了總額為4億美元的優先票據(統稱「2015票據」)；該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為10.50%，除非提前贖回，將於2015年8月11日到期，並於每年2月11日和8月11日支付利息。

於2015年8月11日前任何期間，本公司可選擇按照2015票據本金100%的贖回價加上於贖回日的適當溢價及至贖回日(但不包括)累計未付利息全部並非部分贖回票據。

於2013年8月11日之前或不時地，本公司可按2015票據本金的110.50%的贖回價加上至贖回日(但不包括)累計及未付利息(如有)，從出售若干種類的股本所得款項贖回最多達本金總額35%的票據。惟每次贖回後必須有不少於原已發行票據本金總額65%仍未贖回，且贖回須從上述公司出售股本截至當日起計60日內進行。

2014票據，2017票據和2015票據含有負債部分和可提前贖回部分：

- (i) 負債部分以合約約定以相同條款按當時適用於可比較評級及提供大致上相同現金流量當時市場利率貼現的未來現金流量現值，但不計入嵌入衍生工具。

年內利息以實際利率約為12.11%，11.81%及11.23%分別計算2014票據，2017票據和2015票據自發行以來的負債部分。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為上述提早贖回權的公允價值於初始確認時和於2010年12月31日不重大。

於資產負債表內確認之2014票據、2017票據及2015票據計算如下：

	集團和公司 人民幣千元
發行日賬面價值	2,527,698
匯兌損益	(1,743)
利息費用(附註29)	76,468
	<hr/>
於2009年12月31日賬面價值	2,602,423
新增	6,294,734
匯兌損益	(203,259)
利息費用(附註29)	684,288
支付利息	(505,916)
	<hr/>
於2010年12月31日賬面價值	<u>8,872,270</u>

於2010年12月31日，優先票據的公允值為人民幣9,373,511,000元。公允值使用資產負債表日可換股債券的市場價格計算。

23 衍生金融工具

於2008年2月22日，本公司發行以人民幣計值及以美元結算的2.5厘可換股債券(見附註21)，與此同時與美林國際簽訂了一份以本公司股票為標準的股份掉期協議(下稱「股份掉期」)，股份的總值最高達250百萬美元(約等值港幣1,950百萬元)。根據該股份掉期協議，於股份掉期終止時，若最終價格高於或低於初步價格，公司將會收取款項或支付款項給美林國際。初步價格已按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數於股份掉期結算時釐定。此外，股份掉期將定於2013年或當股份掉期協議所規定的若干條件已經滿足時終止，以較早者為準。根據股份掉期協議，本公司與美林國際都有權在期權日，2011年2月22日，行使認沽期權以提前中止股份掉期。因此，該衍生金融工具在2010年12月31日被分類為流動負債。

本公司於2011年1月5日與美林國際訂立修訂及重列協議(修訂)，據此，美林國際無權提前中止股份掉期，並給予本公司權利選擇於其期望之預定交易日在於終止股份掉期前提前終止股份掉期。

根據與美林國際簽訂的股本掉期協議，美林國際將向本公司支付等於股份掉期涉及股份數對應股息的金額(附註26)。

資產負債表日的金融衍生工具負債如下：

	集團和公司 於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
股份掉期	<u>934,948</u>	<u>990,124</u>

本公司於股份掉期有效期內已提供250百萬美元(約等值人民幣1,658百萬元)抵押品(「抵押品」)予美林國際。故於該股份掉期的終止日期前，股份掉期由於本公司股價波動而產生的公允價值變動並不對本公司的現金流或正常營運構成影響。於股份掉期終止日期，股份掉期由於股份價格下跌所產生之最大損失並不會超過抵押品價值。

24 遞延所得稅 — 集團

遞延所得稅資產及負債分析如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
遞延所得稅資產：		
— 將於超過12個月後變現	776,354	482,912
— 將於12個月內變現	<u>360,849</u>	<u>409,983</u>
	<u>1,137,203</u>	<u>892,895</u>
遞延所得稅負債：		
— 將於超過12個月後清償	<u>(671,903)</u>	<u>(383,413)</u>
	<u>465,300</u>	<u>509,482</u>

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
遞延稅項的淨變動如下：		
年初	509,482	753,161
土地使用權的會計政策變更	—	(53,953)
年初(經重列)	509,482	699,208
確認為損益(附註30)	<u>(44,182)</u>	<u>(189,726)</u>
年末	<u>465,300</u>	<u>509,482</u>

遞延所得稅資產和負債的變動如下(並未計入於相同稅收管轄區內結餘的抵銷)：

遞延所得稅資產：

	資產減值 人民幣千元	確認費用 人民幣千元	抵消 未實現利潤 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2009年1月1日	536	171,518	683,757	236,546	1,092,357
土地使用權的會計政策變更	—	(53,953)	—	—	(53,953)
於2009年1月1日(經重列)	536	117,565	683,757	236,546	1,038,404
於損益內(計入)/扣除	—	9,877	(200,845)	45,459	(145,509)
於2009年12月31日	<u>536</u>	<u>127,442</u>	<u>482,912</u>	<u>282,005</u>	<u>892,895</u>
於2010年1月1日	536	198,804	482,912	282,005	964,257
土地使用權的會計政策變更	—	(71,362)	—	—	(71,362)
於2010年1月1日(經重列)	536	127,442	482,912	282,005	892,895
於損益內(計入)/扣除	—	(12,463)	176,150	80,621	244,308
於2010年12月31日	<u>536</u>	<u>114,979</u>	<u>659,062</u>	<u>362,626</u>	<u>1,137,203</u>

遞延所得稅資產乃於未來應課稅利潤的有關利益可能變現時就結轉的稅項虧損確認。本集團未就於2010年12月31日的累計虧損人民幣64,847,000元(2009年：人民幣62,448,000元)而確認於2010年12月31日的遞延所得稅資產人民幣16,212,000元(2009年：人民幣15,612,000元)。於2010年12月31日的累計虧損中人民幣2,158,000元、人民幣15,266,000元、人民幣37,372,000元、人民幣6,962,000元及人民幣3,089,000元將分別於2011年、2012年、2013年、2014年及2015年屆滿。

遞延所得稅負債：

	購買資產的 公允價值利得 人民幣千元	確認建築 合同收益及 合同成本 人民幣千元	未付分紅 預提所得稅 人民幣千元 (附註)	合計 人民幣千元
於2009年1月1日	(64,959)	(218,924)	(55,313)	(339,196)
於損益內扣除/(計入)	1,373	3,297	(48,887)	(44,217)
於2009年12月31日	<u>(63,586)</u>	<u>(215,627)</u>	<u>(104,200)</u>	<u>(383,413)</u>
於2010年1月1日	(63,586)	(215,627)	(104,200)	(383,413)
於損益內扣除/(計入)	13,751	(171,277)	(130,964)	(288,490)
於2010年12月31日	<u>(49,835)</u>	<u>(386,904)</u>	<u>(235,164)</u>	<u>(671,903)</u>

附註：

計入損益的未付分紅預提所得稅人民幣130,964,000元包括本年度應當計提的所得稅人民幣179,851,000元扣減無需計提未付分紅預提所得稅的以本公司普通股形式發放的股利(附註18(b))而轉回的金額人民幣48,887,000元。

於2010年12月31日未確認預提所得稅所對應的利潤為人民幣4,786,709,000元。(2009：人民幣2,294,641,000元)

25 貿易及其他應付款

	集團	
	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
貿易應付款項(附註)	7,058,506	4,170,017
其他應付款項 — 第三方	1,004,533	1,652,528
其他應付稅項	340,578	283,111
應付職工薪酬	539,087	409,546
應計費用	134,544	48,029
	<u>9,077,248</u>	<u>6,563,231</u>

貿易及其他應付款賬面價值接近其公允值。

附註：於資產負債表日的貿易應付款的賬齡分析如下：

	集團	
	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
90天以內	6,685,400	3,948,097
超過90天及180天以內	150,163	94,430
超過180天及365天以內	124,925	57,531
超過365天	98,018	69,959
	<u>7,058,506</u>	<u>4,170,017</u>

26 其他收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
	罰沒收入	15,205
股份掉期的回報(附註23)	12,918	8,582
處置物業、廠房及設備的收益(附註32)	4,735	8,513
處置可供出售金融資產的收益	—	113,996
其他	8,092	40,729
	<u>40,950</u>	<u>188,745</u>

27 按性質分類的費用

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
核數師酬金	6,500	6,500
廣告費	234,814	97,066
無形資產攤銷(附註8)	4,178	3,722
營業稅及其他附加稅(附註)	1,618,350	1,035,904
已完工物業銷售成本	14,206,980	10,596,968
損贈	91,958	74,948
折舊(附註6及7)	276,582	219,103
員工成本	1,807,431	1,168,081
土地使用權攤銷(附註9)	29,442	26,834
監管費	21,455	12,529
租金費用	18,351	19,193
土地使用稅	18,157	31,551
其他	573,361	695,598
	18,907,619	13,987,997
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政開支合計	18,907,619	13,987,997

附註：

營業稅

現時組成本集團的國內公司的收入須按下列稅率繳納營業稅：

類別	稅率
銷售物業	5%
建築裝修	3%
物業管理	5%
酒店經營	5%

28 員工福利開支

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
工資及薪酬	2,766,271	2,023,465
退休計劃供款(附註a)	18,969	13,875
員工福利	43,358	31,716
醫療福利	37,938	27,751
其他津貼及福利	10,839	7,929
	2,877,375	2,104,736
	2,877,375	2,104,736

(a) 退休計劃供款

地方政府要求集團國內附屬公司的僱員參加由其管理執行的規定的退休供款計劃，集團國內附屬公司的供款基金是依據地方政府有關僱員退休福利融資計劃，按僱員平均工資的固定百分比計算的。

(b) 董事及高管酬金

截至2010年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	酬金 人民幣千元	酬金 人民幣千元	酌情獎金 人民幣千元	激勵酬金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休計劃的 僱主供款 人民幣千元	失去董事 職位的補償 人民幣千元	合計 人民幣千元
楊國強先生	—	3,500	—	—	—	9	—	3,509
莫斌先生(2010年 7月22日被委任)	—	1,250	—	—	—	2	—	1,252
崔健波先生(2011年 1月20日辭任)	—	2,000	—	—	—	7	—	2,007
楊貳珠先生	—	2,000	—	—	—	9	—	2,009
楊惠妍女士	—	1,700	—	—	—	7	—	1,707
蘇汝波先生	—	2,000	—	—	—	9	—	2,009
張耀垣先生	—	1,900	—	—	—	—	—	1,900
區學銘先生	—	1,800	—	—	—	—	—	1,800
楊志成先生	—	1,700	—	—	—	7	—	1,707
楊永潮先生	—	1,900	—	—	—	7	—	1,907
黎明先生	300	—	—	—	—	—	—	300
石禮謙先生	300	—	—	—	—	—	—	300
唐滙棟先生	300	—	—	—	—	—	—	300
	<u>900</u>	<u>19,750</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>57</u>	<u>—</u>	<u>20,707</u>

截至2009年12月31日止年度，每位董事的薪酬如下：

董事姓名	酬金 人民幣千元	酬金 人民幣千元	酌情獎金 人民幣千元	激勵酬金 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	退休計劃的 僱主供款 人民幣千元	失去董事 職位的補償 人民幣千元	合計 人民幣千元
楊國強先生	—	3,500	—	—	—	9	—	3,509
崔健波先生	—	2,000	—	—	—	6	—	2,006
楊貳珠先生	—	2,000	—	—	—	9	—	2,009
楊惠妍女士	—	1,700	—	—	—	6	—	1,706
蘇汝波先生	—	2,000	—	—	—	9	—	2,009
張耀垣先生	—	1,900	—	—	—	—	—	1,900
區學銘先生	—	1,800	—	—	—	—	—	1,800
楊志成先生	—	1,700	—	—	—	6	—	1,706
楊永潮先生	—	1,900	—	—	—	6	—	1,906
黎明先生	300	—	—	—	—	—	—	300
石禮謙先生	300	—	—	—	—	—	—	300
唐滙棟先生	300	—	—	—	—	—	—	300
	<u>900</u>	<u>18,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>51</u>	<u>—</u>	<u>19,451</u>

於2010年和2009年，董事均無向本集團收取作為吸引加入或離開本集團的獎勵或離職補償，以及放棄或同意放棄任何酬金。

(c) 五名最高薪酬人士

於截至2010年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士中有兩名(2009年：兩名)董事的酬金反映於上文呈列的分析。已付和應付予其餘三名人士(2009年：三名)的酬金載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪酬及其他福利	8,123	7,844
退休計劃供款	335	347
	<u>8,458</u>	<u>8,191</u>
		人數
	2010年	2009年
酬金介乎以下範圍：		
2,000,000港元至3,000,000港元	2	2
3,000,000港元至4,000,000港元	—	1
4,000,000港元至5,000,000港元	1	—

29 財務費用 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
利息費用：		
— 銀行借款	545,755	680,381
— 可換股債券(附註21)	249,436	367,879
— 優先票據(附註22)	684,288	76,468
融資活動的匯兌淨(收益)/損失	<u>(110,144)</u>	<u>1,056</u>
財務費用：	1,369,335	1,125,784
減：合資格資產資本化數額	<u>(1,006,093)</u>	<u>(403,359)</u>
	363,242	722,425
財務收益		
— 短期銀行存款的利息收益	(76,592)	(70,505)
— 回購債券的收益(附註21)	<u>(61,873)</u>	<u>—</u>
財務費用 — 淨額	<u>224,777</u>	<u>651,920</u>

30 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
現有所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(a))	1,484,462	684,687
— 香港利得稅(附註(b))	—	—
— 土地增值稅(附註(c))	873,367	275,394
遞延所得稅(附註24)		
— 中國企業所得稅	(86,782)	140,839
— 未付分紅預提所得稅	130,964	48,887
	<u>2,402,011</u>	<u>1,149,807</u>

本集團除稅前利潤的稅項與假若使用現時組成本集團各公司營運所在國家制訂的稅率計算的理論數額有所差異，具體差異如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
所得稅前利潤	6,719,785	3,385,938
按25%的中國企業所得稅率計算的數額(2009年：25%)	1,679,946	846,485
土地增值稅的稅務影響	(218,342)	(68,849)
不同稅率的影響	36	(45)
稅務優惠之影響(附註(a))	(202,476)	(64,040)
未確認為遞延所得稅資產的稅項損失	16,212	15,612
無須課稅的收入	(57,429)	(62,877)
不可扣稅的費用	179,733	159,240
	<u>1,397,680</u>	<u>825,526</u>
未付分紅預提所得稅	130,964	48,887
土地增值稅	873,367	275,394
所得稅費用	<u>2,402,011</u>	<u>1,149,807</u>

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃按中國法定財務呈報利潤的25%(2009：25%)計算，並對不可就中國企業所得稅評稅或扣減的該等項目作出調整。

就騰越建築公司而言，當地稅務局於2006年8月批准從2006年開始享受「兩免三減半」的稅項優惠。騰越建築公司採用的優惠稅率經過五年的過渡期也會逐漸過渡到25%的統一稅率。該新稅率過渡的詳細指引於2008年12月6日已由國稅總局頒佈，然而本集團估計騰越建築公司享受的優惠稅率將在現行稅率優惠期間和五年過渡期間兩者之較短的時期終止。

根據中國企業所得稅法和全國人大於2008年12月6日通過於2009年1月1日生效的「中國企業所得稅法實施條例」，將對任何外商企業投資者來自外國投資企業的分紅所得以10%的稅率徵收所得稅。

- (b) 截至2010年12月31日止年度，由於本集團並無任何應課稅利潤，因此並無計提香港利得稅(2009年：無)
- (c) 中國土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售房地產所取得的收入減除取得土地使用權所支付的租賃金額及所有物業開發費用等應扣除項目金額餘額。

31 股息

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
擬派末期股息每股人民幣9.61分(2009年：4.50分)(附註)	1,604,790	740,320

附註：

於2010年和2009年支付的股息分別為人民幣740,320,000元(每股人民幣4.50分)和人民幣490,800,000元(每股人民幣3.00分)。董事建議2010年末期股息每股普通股人民幣9.61分，合計人民幣1,604,790,000元。該項股息將由2011年4月28日召開的周年股東大會表決通過。本次財務報表中不反應此項應付股息。

32 經營活動(所用)/產生的現金

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元 (經重列)
本年度利潤	4,317,774	2,236,131
調整項目：		
所得稅費用(附註30)	2,402,011	1,149,807
利息收入(附註29)	(76,592)	(70,505)
利息開支(附註29)	473,386	721,369
淨匯兌(收益)/損失(附註29)	(110,144)	1,056
折舊(附註6及7)	276,582	219,103
土地使用權攤銷(附註9)	29,442	26,834
無形資產攤銷(附註8)	4,178	3,722
處置物業、廠房及設備(收益)虧損(附註)	(4,735)	(8,513)
處置可供出售金融資產收益(附註26)	—	(113,996)
聯營公司虧損所佔份額(附註11)	48,050	—
衍生金融工具的公允價值變動	(55,176)	(251,406)
購回債權的收益(附註29)	(61,873)	—
營運資本變化(除收購及出售子公司外)：		
在建物業及持作銷售已落成物業	(10,154,641)	(2,957,192)
存貨	123,346	(175,009)
受限制現金	(943,481)	(1,087,219)
貿易及其他應收款	(3,364,502)	(3,575,884)
預付稅款	(394,446)	146,111
貿易及其他應付款	3,068,985	501,084
遞延政府補助	—	107,780
客戶的預收賬款	7,689,908	4,926,084
經營活動所用的現金	3,268,072	1,799,357

附註：

在現金流量表中各相關期間的處置物業、廠房及設備(收益)虧損如下：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
處置的賬面淨值	23,637	29,534
減：處置收益	4,735	8,513
	<u>28,372</u>	<u>38,047</u>

非現金交易：

主要非現金交易為通過按以股代息計劃發行股份而償付的2009年年末部分股息(附註18(b))。

33 分配給本公司權益持有人的利潤

分配給本公司權益持有人之利潤達人民幣1,719,627,000元(2009：人民幣674,030,000元)已在本公司財務報表中反映。

34 每股盈利

(a) 基本

基本每股盈利由公司權益所有人應佔利潤除以本年流通的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除了公司回購持作庫存股的股份數(附註18a)。

	截至12月31日止年度	
	2010年 (每股人民幣分)	2009年 (經重列)
權益所有人應佔利潤 — 基本	25.89	13.41
發行的加權平均普通股股數(千股)	<u>16,574,939</u>	<u>16,337,278</u>

(b) 攤薄

攤薄每股盈利按假定可稀釋的潛在普通股全部轉換而調整之發行的加權平均普通股股數計算。本公司唯一可稀釋的潛在普通股為可換股債券。可換股債券已假定轉換為普通股，並且已經對淨利潤進行調整以抵銷利息費用。截至2010年以及2009年12月31日，由於可換股債券轉換對每股盈利無稀釋影響，攤薄每股盈利等於基本每股盈利。

35 或然負債

本集團有以下的或然負債：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
提供予若干買家的按揭融資擔保(附註(a))	18,664,113	13,540,342
借款擔保(附註(b))	1,024,578	—
	<u>19,688,691</u>	<u>13,540,342</u>

附註：

- (a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干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欠款本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權接收有關物業的法定業權及管有權。於2010年12月31日，人民幣751,558,000元(2009年：人民幣256,375,000元)的金額於按揭貸款到期日後滿兩年時解除；而人民幣17,912,555,000元(2009年：人民幣13,283,967,000元)則於(i)發出房地產所有權證(一般於買方取得有關物業的擁有權後三個月內發出)；或(ii)物業買方付清按揭貸款時解除，以較早者為準。

董事認為倘買家拖欠還款，有關物業的可變現淨值足以支付拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款(見附註4b)，因此並無在財務報表中就擔保作出撥備。

- (b) 指對利合銀行借款擔保的最高風險。

36 承擔 — 集團

- (a) 資本及物業發展開支承擔

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已訂約但未撥備 物業、廠房及設備	25,029	35,384
物業開發支出(包括土地款)	12,256,870	16,269,548
	<u>12,281,899</u>	<u>16,304,932</u>

- (b) 經營租賃承擔

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，未來最低租金付款總額如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
不超過1年	6,449	3,361
超過1年但不超過5年	17,762	29,442
超過5年	10,451	8,503
	<u>34,662</u>	<u>41,306</u>

(c) 應收經營租賃租金

根據土地及樓宇的不可撤銷經營租賃，應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
不超過1年	42,998	37,662
超過1年但不超過5年	165,671	158,674
超過5年	59,850	63,131
	<u>268,519</u>	<u>259,467</u>

37 關聯人士交易

(a) 名稱及與關聯人士的關係

股東

楊貳珠先生、楊惠妍女士、蘇汝波先生、張耀垣先生及區學銘先生。

股東關係密切之家屬成員

楊國強先生、張熾標先生、張穎燕女士、楊敏盛先生、蘇志賢先生、楊志成先生、楊志剛先生、楊子瑩女士、區結萍女士、區結玲女士、吳偉忠先生。

由股東控制

廣東博意建築設計院有限公司
清遠碧桂園物業發展有限公司

由股東關係密切之家屬成員控制

佛山市順德區江口自來水有限公司
增城市清源自來水廠有限公司
佛山市順德區樂而康玻璃鋼製品有限公司
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司

聯營公司

廣州利合房地產開發有限公司

(b) 關聯人士交易

在相關期間內，本集團與關聯人士進行了下列重大交易：

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
(i) 建築及裝修收入(附註(i))：		
由股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	<u>244,017</u>	<u>366,825</u>

截至12月31日止年度	
2010年	2009年
人民幣千元	人民幣千元

(ii) 購買設計服務(附註(ii))：

由股東控制：

廣東博意建築設計院有限公司

203,270	226,385
----------------	----------------

截至12月31日止年度	
2010年	2009年
人民幣千元	人民幣千元

(iii) 購買建築材料和水(附註(iii))：

由股東及其關係密切之家屬成員控制：

佛山市順德區江口自來水有限公司

3,722	1,966
--------------	-------

增城市清源自來水廠有限公司

11,801	11,941
---------------	--------

佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司

106,505	81,945
----------------	--------

122,028	95,852
----------------	---------------

截至12月31日止年度	
2010年	2009年
人民幣千元	人民幣千元

(iv) 處置可供出售的金融資產：

由股東控制：

廣東博意建築設計院有限公司

—	143,995
---	----------------

截至12月31日止年度	
2010年	2009年
人民幣千元	人民幣千元

(v) 提供借款擔保：

聯營公司：

廣州利合房地產開發有限公司(附註35)

1,024,578	—
------------------	---

(i) 建築及裝飾費用根據相關協議條款收取。

(ii) 設計服務費用根據相關協議條款收取。

(iii) 建築物料及水根據相關協議條款收取費用。董事認為，收費乃經參考指定年度的市價釐定。

(c) 主要管理人員酬金

	截至12月31日止年度	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	30,115	26,946
退休計劃供款	396	399
	<u>30,511</u>	<u>27,345</u>

(d) 與關聯人士有關的結餘

於2010年12月31日及2009年12月31日，本集團與關聯人士存在下列重大結餘：

	於12月31日	
	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
(i) 應收關聯人士餘額		
— 包括在合約工程應收客戶款項下		
由股東控制：		
清遠碧桂園物業發展有限公司	<u>325,010</u>	<u>175,110</u>
— 包括在其他應收款及預付款項下：		
由股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	106,383	144,403
聯營公司：		
廣州利合房地產開發有限公司	<u>1,522,096</u>	<u>—</u>
	<u>1,628,479</u>	<u>144,403</u>
(ii) 應付關聯人士款項		
— 包括在貿易應付款下：		
由股東控制：		
廣東博意建築設計院有限公司	36,754	134,050
由股東及其關係密切之家屬成員控制：		
增城市清源自來水廠有限公司	753	—
佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司	<u>2,335</u>	<u>39,643</u>
	<u>39,842</u>	<u>173,693</u>

應收／應付關聯方貿易款項是無抵押、免息並根據合同條款確定的。

38 主要附屬公司之詳情

於2010年12月31日之主要附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
於英屬維爾京群島 註冊成立，在中國經營 的有限責任公司， 並為本公司直接控制：				
豪華發展控股有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	投資控股
於香港註冊成立，在香港 經營的有限責任公司， 並為本公司間接控制：				
碧桂園(香港)發展有限公司	2005年9月21日	1港元	100%	投資控股
於英屬維爾京群島 註冊成立，在中國經營 的有限責任公司， 並為本公司間接控制：				
伊東發展有限公司	2006年3月21日	200美元	100%	投資控股
富高投資發展有限公司	2006年3月21日	300美元	100%	投資控股
集裕集團有限公司	2006年3月28日	200美元	100%	投資控股
智發集團有限公司	2006年3月28日	300美元	100%	投資控股
恒宙國際有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	投資控股
柏輝投資有限公司	2006年4月7日	200美元	100%	投資控股
永柏集團有限公司	2006年4月7日	300美元	100%	投資控股
興輝控股發展有限公司	2006年4月7日	300美元	100%	投資控股
於中國成立及經營 (均為外商投資企業) 並為本公司間接控制：				
廣東騰越建築工程 有限公司(「騰越建築公司」)	1997年3月25日	人民幣 700,000,000元	100%	建築
佛山市順德區碧桂園物業 發展有限公司	1997年4月2日	人民幣 1,387,491,620元	100%	房地產開發
廣州碧桂園物業發展 有限公司	1998年7月30日	人民幣 506,000,000元	100%	房地產開發
佛山市順德區雅駿裝飾 設計工程有限公司	1999年8月9日	人民幣 107,871,900元	100%	裝修及設計

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
佛山市順德區均安碧桂園物業發展有限公司	2000年6月28日	人民幣 10,000,000元	90%	房地產開發
廣州市碧桂園商務服務有限公司	2000年9月18日	人民幣 500,000元	100%	會所經營
增城市碧桂園物業發展有限公司	2000年9月22日	人民幣 1,250,000,000元	100%	房地產開發
廣州南沙經濟技術開發區碧桂園物業發展有限公司	2001年8月2日	人民幣 1,126,532,066元	100%	房地產開發
廣州市花都碧桂園物業發展有限公司	2002年1月24日	人民幣 462,500,000元	100%	房地產開發
惠州市惠陽區岐山度假村發展有限公司	2002年3月29日	人民幣 60,000,000元	90%	房地產開發
鶴山市碧桂園物業發展有限公司	2003年7月9日	人民幣 963,000,000元	100%	房地產開發
長沙威尼斯城房地產開發有限公司	2003年8月1日	人民幣 233,000,000元	100%	房地產開發
江門市東岸房地產發展有限公司	2003年8月13日	人民幣 650,000,000元	100%	房地產開發
江門新會碧桂園鳳凰酒店有限公司	2003年8月13日	人民幣 130,100,000元	100%	酒店經營
江門市五邑碧桂園房地產開發有限公司	2003年9月28日	人民幣 863,000,000元	100%	房地產開發
廣州華南碧桂園房地產開發有限公司 ¹	2003年10月15日	人民幣 8,000,000元	50%	房地產開發
鶴山市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2003年9月29日	人民幣 116,300,000元	100%	酒店經營
佛山市高明區碧桂園房地產開發有限公司	2004年1月13日	人民幣 1,162,500,000元	100%	房地產開發
增城市碧桂園鳳凰城酒店有限公司	2004年1月13日	人民幣 500,700,000元	100%	酒店經營
瀋陽華銳置業有限公司	2004年3月25日	人民幣 580,000,000元	100%	房地產開發
清遠市碧桂園假日半島酒店有限公司	2004年4月5日	人民幣 131,300,000元	100%	酒店經營
廣東碧桂園物業管理有限公司	2004年4月19日	人民幣 12,100,000元	100%	物業管理

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
長沙經濟技術開發區威尼斯酒店有限公司	2004年12月6日	人民幣 110,800,000元	100%	酒店經營
廣州市紅荔文化村有限公司	2004年12月7日	人民幣 12,300,000元	100%	主題公園經營
佛山市南海區碧桂園房地產開發有限公司	2004年12月24日	人民幣 365,200,000元	100%	房地產開發
江門市五邑碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年1月14日	人民幣 103,800,000元	100%	酒店經營
陽江市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年2月2日	人民幣 130,750,624元	100%	酒店經營
陽東縣碧桂園房地產開發有限公司	2005年2月2日	人民幣 197,351,958元	100%	房地產開發
台山市碧桂園房地產開發有限公司	2005年3月21日	人民幣 322,288,631元	100%	房地產開發
台山市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年8月4日	人民幣 87,764,151元	100%	酒店經營
佛山市高明區碧桂園鳳凰酒店有限公司	2005年9月30日	人民幣 163,100,000元	100%	酒店經營
天津鳳凰投資發展有限公司	2006年7月5日	人民幣 30,000,000元	70%	房地產開發
肇慶市高新區碧桂園房地產開發有限公司	2006年7月10日	人民幣 5,000,000元	100%	房地產開發
韶關市順宏房地產開發有限公司	2006年7月12日	人民幣 747,800,000元	100%	房地產開發
高要市碧頤房地產開發有限公司	2006年9月15日	人民幣 20,000,000元	51%	房地產開發
滿洲里碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月12日	人民幣 357,900,000元	100%	房地產開發
巢湖市碧桂園房地產開發有限公司	2006年12月18日	人民幣 1,115,200,000元	100%	房地產開發
天津碧桂園鳳凰酒店有限公司	2006年12月26日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店經營
天津碧桂園投資發展有限公司	2006年12月26日	人民幣 10,000,000元	100%	房地產開發
肇慶市高要碧桂園鳳凰酒店有限公司	2006年12月31日	人民幣 5,000,000元	100%	酒店經營

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
泰州市碧桂園房地產開發有限公司	2007年1月5日	人民幣 548,300,000元	100%	房地產開發
瀋陽市碧桂園房地產開發有限公司	2007年1月11日	人民幣 1,350,000,000元	100%	房地產開發
樂昌市碧桂園房地產開發有限公司	2007年2月15日	人民幣 124,800,000元	100%	房地產開發
瀋陽渾南新城碧桂園房地產開發有限公司	2007年4月25日	人民幣 1,540,000,000元	100%	房地產開發
瀋陽伊東置業有限公司	2007年4月25日	人民幣 460,512,978元	100%	房地產開發
恩平市碧桂園房地產開發有限公司	2007年4月28日	人民幣 220,000,000元	100%	房地產開發
張家界碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年5月8日	人民幣 239,237,947元	100%	酒店經營
惠州市惠陽區碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年5月9日	人民幣 5,000,000元	100%	酒店經營
安徽和縣碧桂園房地產開發有限公司	2007年5月15日	人民幣 750,000,000元	100%	房地產開發
安徽和縣華瑞置業有限公司	2007年5月15日	人民幣 218,842,923元	100%	房地產開發
瀋陽瀋北新城伊東置業有限公司	2007年5月18日	人民幣 750,000,000元	100%	房地產開發
天津新碧投資發展有限公司	2007年5月25日	人民幣 460,000,000元	100%	投資控股
陽江市恒達置業有限公司	2007年5月30日	人民幣 75,965,094元	100%	房地產開發
韶關市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣 750,000,000元	100%	房地產開發
長沙市寧鄉碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月5日	人民幣 230,000,000元	100%	房地產開發
韶關市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月5日	人民幣 80,000,000元	100%	酒店經營
安徽中廟碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月8日	人民幣 420,000,000元	100%	房地產開發
安徽和縣碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月8日	人民幣 48,592,354元	100%	酒店經營

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
汕尾市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月12日	人民幣 100,000,000元	100%	房地產開發
四川榮欣投資有限公司	2007年6月14日	人民幣 10,000,000元	85%	投資控股
四會市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月21日	人民幣 29,996,827元	100%	酒店經營
肇慶四會華平置業有限公司	2007年6月21日	人民幣 216,167,341元	100%	房地產開發
四會市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月22日	人民幣 150,045,599元	100%	房地產開發
武漢市碧桂園房地產開發有限公司	2007年6月26日	人民幣 97,091,000元	100%	房地產開發
武漢市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年6月26日	人民幣 26,971,140元	100%	酒店經營
韶關市碧桂園芙蓉灣酒店有限公司	2007年6月28日	人民幣 6,029,351元	100%	酒店經營
科右前旗碧桂園房地產開發有限公司	2007年7月29日	人民幣 180,000,000元	100%	房地產開發
科右前旗碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年7月29日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店經營
池州市碧桂園房地產開發有限公司	2007年7月30日	人民幣 251,000,000元	100%	房地產開發
池州市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年7月30日	人民幣 45,000,000元	100%	酒店經營
巢湖碧桂園鳳城酒店有限公司	2007年7月31日	人民幣 20,000,000元	100%	酒店經營
重慶市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月3日	人民幣 310,000,000元	100%	房地產開發
重慶市碧桂園鳳城酒店有限公司	2007年8月3日	人民幣 100,000,000元	100%	酒店經營
咸寧碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月8日	人民幣 250,000,000元	100%	房地產開發
咸寧碧桂園鳳凰溫泉酒店有限公司	2007年8月8日	人民幣 20,000,000元	100%	酒店經營
益陽市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月10日	人民幣 150,000,000元	100%	房地產開發

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
益陽市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月10日	人民幣 50,000,000元	100%	酒店經營
樂昌市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月17日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店經營
瀋陽南營碧桂園酒店有限公司	2007年8月21日	人民幣 8,044,487元	100%	酒店經營
瀋陽濱河碧桂園酒店有限公司	2007年8月21日	人民幣 14,057,288元	100%	酒店經營
瀋陽花山碧桂園酒店有限公司	2007年8月27日	人民幣 11,967,102元	100%	酒店經營
瀋陽道義碧桂園酒店有限公司	2007年8月27日	人民幣 8,993,110元	100%	酒店經營
海城市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月30日	人民幣 350,000,000元	100%	房地產開發
陸豐碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月30日	人民幣 100,000,000元	100%	房地產開發
海城市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月30日	人民幣 1,000,000元	100%	酒店經營
隨州碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年8月30日	人民幣 40,000,000元	100%	酒店經營
茂名市碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月31日	人民幣 350,000,000元	100%	房地產開發
隨州碧桂園房地產開發有限公司	2007年8月31日	人民幣 580,000,000元	100%	房地產開發
寧鄉碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月3日	人民幣 20,000,000元	100%	酒店經營
陽山碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月5日	人民幣 130,000,000元	100%	房地產開發
巢湖碧桂園鳳城酒店有限公司	2007年9月7日	人民幣 20,000,000元	100%	酒店經營
滿洲里碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月19日	人民幣 50,000,000元	100%	酒店經營
安慶碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月27日	人民幣 740,000,000元	100%	房地產開發
安慶碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月29日	人民幣 150,000,000元	100%	酒店經營

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
黃山碧桂園房地產開發有限公司	2007年9月30日	人民幣 180,000,000元	100%	房地產開發
黃山碧桂園鳳凰酒店有限公司	2007年9月30日	人民幣 40,000,000元	100%	酒店經營
瀋陽匯盈置業有限公司	2007年10月9日	人民幣 281,318,414元	100%	房地產開發
瀋陽德地置業有限公司	2007年10月9日	人民幣 369,851,683元	100%	房地產開發
天津市順茵綠化工程有限公司	2007年10月10日	人民幣 500,000元	100%	環境設計
通遼碧桂園房地產開發有限公司	2007年10月15日	人民幣 500,000,000元	100%	房地產開發
通遼碧桂園酒店有限公司	2007年10月15日	人民幣 30,000,000元	100%	酒店經營
蕪湖晉智房地產開發有限公司	2007年11月5日	人民幣 800,000,000元	100%	房地產開發
蕪湖碧桂園瑪麗蒂姆酒店有限公司	2007年11月5日	人民幣 60,000,000元	100%	酒店經營
廣州碧桂園樓巴服務有限公司	2007年11月19日	人民幣 5,000,000元	100%	運輸
天津德域投資發展有限公司	2007年11月28日	人民幣 10,000,000元	100%	投資控股
瀏陽碧桂園房地產開發有限公司	2007年12月4日	人民幣 150,000,000元	100%	房地產開發
肇慶市德業建築工程有限公司	2007年12月6日	人民幣 2,999,172元	100%	建築
肇慶市碧桂園現代家居有限公司	2007年12月12日	人民幣 178,421,223元	100%	傢俱製造
瀋陽市碧豐綠化工程有限公司	2007年12月25日	人民幣 500,000元	100%	環境設計
四川弘毓實業發展有限公司	2008年1月11日	人民幣 15,110,000元	85%	房地產開發
惠東碧桂園房地產開發有限公司	2008年1月23日	人民幣 450,000,000元	100%	房地產開發

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
泰州市碧桂園鳳凰酒店有限公司	2008年2月19日	人民幣 50,000,000元	100%	酒店經營
廣東國晟建設監理有限公司	2008年3月6日	人民幣 3,000,000元	100%	建築
陽春碧桂園房地產開發有限公司	2008年3月13日	人民幣 40,623元	100%	房地產開發
廣東國良建築工程有限公司	2008年3月13日	人民幣 10,000,000元	100%	建築
陽山碧桂園鳳凰酒店有限公司	2008年4月30日	人民幣 130,750,624元	100%	酒店經營
佛山市順德區碧日安防工程有限公司	2008年7月8日	人民幣 8,000,000元	100%	安防監控
綏化碧桂園房地產開發有限公司	2008年7月17日	人民幣 10,000,000元	100%	房地產開發
巢湖市中廟碧桂園水務有限公司	2008年8月19日	人民幣 500,000元	100%	供水服務
荊門碧桂園房地產開發有限公司	2008年9月10日	人民幣 130,000,000元	100%	房地產開發
荊門碧桂園鳳凰酒店有限公司	2008年9月10日	人民幣 5,000,000元	100%	酒店經營
天津八里洲碧桂園酒店有限公司	2008年9月22日	人民幣 5,000,000元	100%	酒店經營
天津八里洲碧桂園房地產開發有限公司	2008年9月25日	人民幣 183,000,000元	100%	房地產開發
和縣碧桂園水務有限公司	2008年10月9日	人民幣 500,000元	100%	供水服務
佛山市順德區碧晶電子科技有限公司	2008年11月19日	人民幣 2,000,000元	100%	電子科技
東莞市碧桂園房地產開發有限公司	2009年9月25日	人民幣 600,000,000元	100%	房地產開發
佛山市禪城區碧桂園房地產開發有限公司	2009年11月13日	人民幣 1,000,000,000元	90%	房地產開發
瀋陽市棋盤山碧桂園房地產開發有限公司	2009年9月28日	人民幣 176,134,163元	100%	房地產開發
武漢生態城碧桂園投資有限公司	2009年12月4日	人民幣 100,000,000元	55%	房地產開發

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
開平市新智合房地產開發有限公司	2006年11月6日	人民幣 40,000,000元	100%	房地產開發
佛山市南海山水桃園房地產有限公司	2004年3月22日	人民幣 60,000,000元	100%	房地產開發
懷集碧桂園房地產開發有限公司	2009年11月2日	人民幣 30,000,000元	100%	房地產開發
中山市碧桂園房地產開發有限公司	2009年10月28日	人民幣 20,000,000元	100%	房地產開發
德慶碧桂園房地產開發有限公司	2009年11月24日	人民幣 30,000,000元	100%	房地產開發
北流市碧桂園房地產開發有限公司	2009年12月1日	人民幣 50,000,000元	100%	房地產開發
雲浮市碧桂園房地產開發有限公司	2009年12月18日	人民幣 50,000,000元	100%	房地產開發
佛山市順德區新碧貿易有限公司	2009年1月16日	人民幣 40,000,000元	100%	貿易
瀋陽市棋盤山碧桂園酒店有限公司	2009年11月27日	人民幣 1,000,000元	100%	酒店經營
佛山市順德區龍江鎮碧桂園鳳凰酒店有限公司	2009年11月11日	人民幣 30,000,000元	100%	酒店經營
佛岡華欣置業有限公司	2009年10月26日	人民幣 52,818,000元	100%	環境設計
清遠假日半島碧桂園置業發展有限公司	2009年6月12日	人民幣 120,000,000元	100%	房地產開發
句容碧桂園房地產開發有限公司	2010年8月12日	人民幣 250,000,000元	100%	房地產開發
滁州碧桂園房地產開發有限公司	2010年8月17日	人民幣 250,000,000元	100%	房地產開發
封開碧桂園房地產開發有限公司	2010年10月14日	人民幣 10,000,000元	100%	房地產開發
海豐碧桂園房地產開發有限公司	2010年10月26日	人民幣 20,000,000元	100%	房地產開發
鶴山市址山碧桂園房地產開發有限公司	2010年11月23日	人民幣 150,000,000元	80%	房地產開發
河源市碧桂園房地產開發有限公司	2010年12月7日	人民幣 50,000,000元	100%	房地產開發

名稱	註冊成立日期	已發行及 繳足股本／ 實收資本 之面值	應佔股權 百分比	主要經營活動
北流市碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2009年12月1日	人民幣 5,000,000元	100%	酒店經營
雲浮市碧桂園鳳凰酒店 有限公司	2010年1月4日	人民幣 10,000,000元	100%	酒店經營
佛岡碧桂園房地產開發 有限公司	2009年10月26日	—	100%	房地產開發
清遠市卓越弘建置業投資 有限公司	2009年10月27日	人民幣 50,000,000元	100%	房地產開發
江門市新會區碧桂園房地產 開發有限公司	2010年1月12日	人民幣 180,000,000元	100%	房地產開發
茂名市水東灣碧桂園房地產 開發有限公司	2010年1月20日	人民幣 100,000,000元	100%	房地產開發
江門市江海區碧桂園房地產 開發有限公司	2010年1月13日	人民幣 120,000,000元	100%	房地產開發
廣州碧桂園安華置業 有限公司	2010年6月4日	人民幣 5,000,000元	80%	房地產開發
武漢碧桂園聯發投資 有限公司	2010年1月21日	人民幣 120,000,000元	52%	房地產開發
東莞市順塘碧桂園房地產 開發有限公司	2010年12月24日	人民幣 10,000,000元	51%	房地產開發
惠東碧桂園酒店有限公司	2008年1月22日	—	100%	酒店經營
佛岡碧桂園酒店有限公司	2009年10月26日	—	100%	酒店經營
綏化德滙實業發展有限公司	2007年12月7日	—	100%	房地產開發
廣州市碧日能源科技有限公司	2008年12月29日	人民幣 5,000,000元	100%	電子科技
巢湖市碧豐綠化工程有限公司	2009年6月23日	人民幣 500,000元	100%	環境設計
武漢市碧豐綠化工程有限公司	2009年7月12日	人民幣 500,000元	100%	環境設計
瀋陽騰越建築工程有限公司	2009年12月10日	人民幣 3,000,000元	100%	建築
佛山市順德區騰安消防設計 工程有限公司	2010年1月6日	人民幣 5,000,000元	100%	建築
來安碧桂園房地產開發有限公司	2010年12月15日	人民幣 50,000,000元	100%	房地產開發

¹ 董事認為，本集團通過在董事會會議中擁有支配權從而能夠對廣州華南碧桂園房地產開發有限公司的財務及經營政策施加控制，因此該公司被認為本集團的附屬公司。

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括物業銷售和提供服務的所得款項(在撇銷本集團現時屬下各公司之間的交易後)。收入主要來自其四個業務部分：房地產開發、建築及裝飾、物業管理及酒店營運。2010年度的收入約為人民幣25,804.1百萬元，較2009年度的約人民幣17,585.7百萬元增加46.7%，主要由於物業銷售的增加。來自房地產開發、建築及裝飾、物業管理及酒店營運的收入分別約為人民幣24,637.8百萬元、人民幣288.7百萬元、人民幣405.4百萬元及人民幣472.2百萬元。

房地產開發

截至2010年12月31日，來自房地產開發的收入由2009年度的約人民幣16,544.9百萬元上升48.9%至約人民幣24,637.8百萬元，主要由於2010年所銷售的總建築面積(「總建築面積」)為4,928,607平方米，對比2009年度的3,488,784平方米，增加41.3%。同時，物業確認收入的平均銷售價格由2009年度的每平方米人民幣4,742元上升至2010年度的每平方米人民幣4,999元，上升5.4%。

建築及裝飾

建築及裝飾的收入由截至2009年度的約人民幣377.2百萬元下降23.5%至2010年度的約人民幣288.7百萬元，主要是向清遠碧桂園物業發展有限公司(本集團的關聯方)提供的建築及裝飾服務量有所減少。

物業管理

物業管理的收入由截至2009年度的約人民幣349.3百萬元增加16.1%至2010年度的約人民幣405.4百萬元，主要歸因於管理下的累計總建築面積增加。這乃因碧桂園鳳凰城、高明碧桂園、鶴山碧桂園、韶關碧桂園等物業在2009年及2010年竣工及交付所致。

酒店營運

酒店營運的收入由截至2009年度的約人民幣314.3百萬元增加50.3%至2010年度的約人民幣472.2百萬元，主要是由於酒店業務的進一步成熟，以及按五星級標準建造的重慶碧桂園鳳凰酒店於2010年9月，荊門碧桂園鳳凰酒店於2010年10月和蕪湖碧桂園瑪麗蒂姆酒店於2010年12月開業所致。

銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團直接因本身房地產開發活動而產生的成本，包括建築、裝飾及設計成本、土地使用權成本和營業稅。

銷售成本由截至2009年度的約人民幣12,967.6百萬元(經重列)上升34.6%至2010年度的約17,452.9百萬元。銷售成本的增加乃相應物業的總銷售額的增加。

毛利

本集團毛利(土地增值稅撥備前)由截至2009年度的約人民幣4,618.1百萬元(經重列)上升80.8%至2010年度的約人民幣8,351.2百萬元，毛利率由2009年度的26.3%(經重列)上升至2010年度的32.4%。

其他收益 — 淨額

本集團其他收益 — 淨額由2009年度的收入約人民幣188.7百萬元減少78.3%至2010年度的收入約人民幣40.9百萬元，2009年其他收益 — 淨額相對較大的主要原因是2009年碧桂園集團將持有之順德信用社股份29,999,000股以每股4.8元的價格進行處置，而產生約人民幣114.0百萬元收益。

營銷及市場推廣成本

本集團營銷及市場推廣成本由截至2009年度的約人民幣324.6百萬元增長91.5%至2010年度的約人民幣621.5百萬元，主要由於廣告費由2009年度的約人民幣97.1百萬元增長141.9%至2010年的約人民幣234.8百萬元。由於房地產市場回暖，為維持良好的銷售業績集團在2010加大廣告的投入。

行政開支

本集團行政開支由截至2009年度的約人民幣695.8百萬元(經重列)增長19.7%至2010年度的約人民幣833.2百萬元，行政開支增加主要由於本集團工薪費用由2009年度的約人民幣213.9百萬元增長36%至2010年度的約人民幣291.0百萬元。此外，本集團對外捐贈由2009年度的約人民幣75.0百萬元增長22.7%至2010年度的約人民幣92.0百萬元。

財務費用 — 淨額

本集團財務費用淨額由截至2009年度的約人民幣651.9百萬元減少65.5%至2010年度的約人民幣224.8百萬元。其中：在2010年度回購人民幣3,068.2百萬元(賬面價值)可換股債券產生收益約人民幣61.9百萬元。財務利息支出由截至2009年度的約人民幣1,124.7百萬元增長31.5%至2010年度的約人民幣1,479.5百萬元；資本化利息由截至2009年度的約人民幣403.4百萬元增長149.4%至2010年度的約人民幣1,006.1百萬元。此外，由於人民幣升值的原因，2010年共產生約人民幣110.1百萬元滙兌收益，2009年為約人民幣1.1百萬元滙兌損失。

衍生金融工具的公允價值變化

於2008年2月15日，本公司與美林證券訂立價值最多達250百萬美元(約相等於1,950百萬港元)的公司股份掉期(簡稱「股份掉期」)。根據股份掉期，若最終價格高於初步價格，則公司會收取款項；若最終價格低於初步價格，則股份掉期對手方會收取款項。初步價格將按股份掉期所載公式釐定，而最終價格則參考指定平均日期有關股份價格的算術平均數釐定。以2010年12月31日之市價計算，2010年該股份掉期的公允價值收益約為人民幣55.2百萬元。

權益所有人應佔利潤

本集團權益所有人應佔利潤(剔除股份掉期和可換股債券回購損益影響後)由2009年度的約人民幣1,938.8百萬元(經重列)上升115.3%至2010度年的約人民幣4,173.5百萬元。剔除股份掉期和可換股債券回購損益後的淨利潤率由2009年度的11.0%升至2010年的16.2%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

本集團於2010年12月31日的現金及銀行存款(包括受限制現金)共約人民幣9,853.1百萬元(2009年：人民幣8,424.0百萬元)。於2010年12月31日，本集團68.3%和31.7%的現金及銀行存款分別以人民幣和其他貨幣(主要是美元、港幣)計值。

於2010年12月31日，受限制現金的賬面值約為4,758.8百萬元(2009年：人民幣3,815.3百萬元)。根據有關法規，若干項目公司需要將部分預售物業的款項存放於指定銀行賬戶。於預售物業完成前，存放於該等託管賬戶的收入只可在預先獲得有關地方機關的批准下，用作購買建築材料、器材、繳付中期建築工程款項及繳付稅款等指定用途。此外，本集團有250.0百萬元(約等於人民幣1,658.5百萬元)用於與美林進行股份掉期的質押資金。

淨流動資產及流動比率

於2010年12月31日，本集團的淨流動資產約人民幣14,330.2百萬元(2009年：約人民幣16,278.0百萬元(經重列))。於2010年12月31日，流動比率(即流動資產除以流動負債之比率)由2009年12月31日的約1.6降至2010年12月31日的約1.3，主要由於預收賬款由2009年12月31日的約人民幣14,039.7百萬元上升54.8%至2010年12月31日的約人民幣21,729.6百萬元。

借貸及集團資產抵押

於2010年12月31日，本集團的總借貸餘額約為人民幣20,118.2百萬元，其中銀行借款約為人民幣9,864.9百萬元，可換股債券負債部分約為人民幣1,381.0百萬元，優先票據約人民幣8,872.3百萬元。

銀行借款餘額當中，其中約人民幣5,184.5百萬元須於一年內償還，約人民幣4,280.4百萬元須於二年至五年內償還，約人民幣400.0百萬元須於五至十年內償還。於2010年12月31日，大部分銀行借款均以本集團的土地使用權和物業作抵押及由集團公司擔保。

負債比率

負債比率按借貸淨額(總借貸扣除可動用現金及現金等價物)除以權益所有人應佔股本及儲備計算。於2010年12月31日，負債比率為48.4%(2009年：52.7%(經重列))。

利率風險

本集團借款的加權平均利息率由截至2009年度的6.73%降至2010年度的5.52%，此外，本集團於2010年上半年發行了優先票據，票據利息開支採用實際利率法計算，實際利率為11.81%；本集團於2010年下半年第二次發行了優先票據，票據利息開支採用實際利率法計算，實際利率為11.23%。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。

滙率波動風險

本集團主要在中國營運，所以大部分的收入與開支均以人民幣計值。在2010年，人民幣兌換港元和美元的滙率逐步增長。截至2010年12月31日共發生約人民幣110.1百萬元的滙兌收益。董事預期，人民幣滙率的波動不會對本集團之營運造成重大不利影響。

土地增值稅

根據國家稅務總局相關土地增值稅法和條例，本集團以往就土地增值稅作全數撥備，惟亦按銷售金額乘以當地稅務局評定之若干稅率(介乎0.5%至3%不等)而支付預繳土地增值稅。截至2010年12月31日，本集團之土地增值稅開支約為人民幣873.4百萬元。

或然負債

於2010年12月31日，本集團就若干買家的按揭貸款提供擔保約人民幣18,664.1百萬元(2009年12月31日：約人民幣13,540.3百萬元)而擁有以下或然負債。

所指的是若干銀行就本集團物業的若干買家安排按揭貸款而授出按揭信貸所提供的擔保。根據該等擔保的條款，倘該等買家欠付按揭供款，本集團有責任向銀行償還違約買家欠負銀行的按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團有權接管及擁有相關物業的合法業權。於2010年12月31日的金額中，約人民幣751.6百萬元(2009年12月31日：約人民幣256.4百萬元)將由按揭貸款到期當日起計兩年後解除；而約人民幣17,912.5百萬元(2009年12月31日：約人民幣13,283.9百萬元)將於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(一般於買家擁有相關物業後三個月內獲取)；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

另外，於2010年12月31日的金額中，人民幣1,024.6百萬元是本集團為廣州利合房地產開發有限公司的銀行借款提供的擔保。

董事認為，在欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還結欠按揭本金連同累計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

資本及房地產開發承擔

於2010年12月31日，有關房地產開發活動的資本承擔約為人民幣12,281.9百萬元(2009年12月31日：約人民幣16,304.9百萬元)。該金額主要來自未來房地產開發項目的合約建築費或其他資本承擔。本公司預期主要以物業預售所得款項，其次以銀行借款支付該等承擔。

僱員及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團擁有約32,943個全職僱員，對比2009年12月31日的全職員工人數29,514人，增加了3,429人。

僱員的薪酬待遇包括薪金、花紅及其他現金輔助。本公司已訂立每年覆核系統，用以評估僱員的表現，並按此釐定是否增加薪金、花紅及升職。本集團須參與中國地方政府組織的社會保險供款計劃。根據相關國家及地方勞工及社會福利法律及法規，本集團須要代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老金保險、醫療保險、失業保險及住房儲備基金。本集團相信僱員所取得的薪金及福利，與市場水準比較具競爭力。僱員並非通過任何工會或集體議價協議來磋商僱用條款。本集團相信其與僱員維持良好的關係。於本中期報告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛，對其業務經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

本集團之核數師羅兵咸永道已就本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所載數位核對一致。羅兵咸永道就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並無對初步業績公告發出任何核證。

審核委員會

審核委員會為協助董事會對財務報告過程、內部控制及風險管理制度的效用作出獨立檢討、監管審核過程及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員均為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。黎明先生為審核委員會的主席。

全年年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

薪酬委員會

薪酬委員會由五名成員組成，其中兩名為執行董事，即楊國強先生及莫斌先生，三名為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生；並由楊國強先生擔任主席。

薪酬委員會的主要責任為檢討及釐定有關本公司全部董事及高級管理層的薪酬架構，並向董事會提出建議以供考慮。

企業管治常規

截至2010年12月31日年度止，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）上市規則附錄14所載企業管治常規守則（「守則」）的守則條文，惟偏離守則第E.1.2條的守則條文。根據守則第E.1.2條的第一部份守則條文，董事會主席應出席股東周年大會。董事會主席由於另有要務在身，未能出席本公司於2010年5月20日舉行的股東周年大會（「大會」）。本公司當時的總裁兼執行董事崔健波先生代表董事會主席主持會議，並回答大會上提問。

標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則作為其本身董事進行證券交易的操守守則（「標準守則」）。截至2010年12月31日年度止，經向本公司所有董事作出具體查詢後，本公司各董事均確認已遵守標準守則所規定的準則。有關僱員若可能擁有本集團尚未公開的股價敏感資料，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

購股權計劃

於2007年3月20日，本公司當時的股東已採納及批准一項購股權計劃（「計劃」），年期由採納日期起計十年。自採納日期起，董事會可酌情向任何合資格認購本公司股份人士授出購股權，惟須受計劃的條款及條件所限。自採納日期起，年內並無授出任何購股權。

員工激勵計劃

本公司已建議設立員工激勵計劃(「員工激勵計劃」)，以表揚本公司高級管理層及員工的貢獻(當中不得包括本公司的關連人士)。員工激勵計劃旨在向各參與人提供機會持有本公司個人權益，以激勵該等參與人及提升其表現及效率。截至2010年12月31日止年內，為員工激勵計劃本公司透過其附屬公司自市場購入合計2,600,000股本公司股份。於年內購入該股份之總額約人民幣6,589,000元。截至2010年12月31日止，根據員工激勵計劃累積股份總數為87,176,819股，當中包括年內收取的以股代息股份。

購回、出售或贖回本公司的上市證券

截至2010年12月31日止，本公司或其任何其附屬公司概無購回、出售或贖回任何本公司之上市證券。除列本公佈內員工激勵計劃一節所述外。

末期股息

本公司會不時因應其業務發展及環球經濟形勢而檢討其股息政策。董事建議向2011年4月28日名列本公司股東名冊之股東派發截至2010年12月31日止年度之末期股息每股人民幣9.61分(2009年：人民幣4.50分)。預期末期股息將於2011年5月27日或前後派付。

建議之末期股息以人民幣宣告並以港幣派發。以港幣派發末期股息按2011年4月20日至2011年4月28日期間的中國人民銀行公佈的人民幣兌港幣平均匯率中間價計算。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於2011年4月20日(星期三)至2011年4月28日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記任何股份轉讓。為確保符合資格收取建議派發之末期股息及確定有權出席應屆股東周年大會並於會上投票之股東，所有正式填妥之股份過戶表格連同有關股票，必須於2011年4月19日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

於聯交所網站和公司網站公佈全年業績

全年業績公佈已刊載於本公司網站(<http://www.countrygarden.com.cn>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

承董事會命
總裁及執行董事
莫斌

香港，2011年2月1日

於本公佈日期，本公司的執行董事為楊國強先生(主席)、莫斌先生、楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生、區學銘先生、楊志成先生及楊永潮先生。本公司的獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。