



中國奧園地產集團股份有限公司
China Aoyuan Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

香港聯交所上市編號：3883

2011年報
構築低碳
健康生活



集團簡介

中國奧園地產集團股份有限公司（「奧園」或「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）十多年來以創新的複合理念開發房地產項目，把低碳、運動、養生的健康生活概念帶入居住社區。其後，本集團引入美國投資基金國泰財富成為主要股東之一，並於二零零七年十月九日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：3883）。

本集團持有的房地產項目主要分佈於廣東及瀋陽，以及重慶、廣西及江西等，為業主創造了優越及舒適的居住條件。本集團的戰略佈局，以珠三角、長三角、環渤海、北部灣和中西部等內地五大經濟圈為核心，實施區域聚焦。

本集團確立了今後的發展方向：秉持「構築低碳健康生活」的開發理念，打造低碳、養生居所，在產品研發上建立了一整套「低碳健康住宅」技術支持體系。奧園會根據各個項目的不同特點有選擇性地應用，將「低碳健康」的品牌理念貫徹到項目的開發建設中，致力於為客戶提供一流的產品和創造健康的生活方式。



目錄

2	公司資料
4	財務摘要
6	年度大事回顧
8	2011年榮譽及獎項
10	主席報告
12	行政總裁報告
15	管理層討論與分析
24	董事及高級管理人員簡介
32	重點項目
34	項目概要
54	企業管治報告
62	董事報告
73	獨立核數師報告
75	綜合全面收益表
76	綜合財務狀況表
78	綜合權益變動表
79	綜合現金流量表
81	綜合財務報表附註
146	財務概要
147	主要持作出售物業
148	投資物業



公司資料

董事

執行董事

郭梓文先生 (主席)

郭梓寧先生 (副主席兼行政總裁)

楊 忠先生 (營運總裁)

林錦堂先生 (首席財務官)

辛 珠女士

胡大為先生

非執行董事

武捷思先生 (副主席)

保爾·渥蘭斯基先生

獨立非執行董事

馬桂園先生

宋獻中先生

徐景輝先生

張國強先生

註冊辦事處

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

中國主要營業地點

中國廣州天河區黃埔大道西 108 號奧園大廈

香港營業地點

香港皇后大道中 99 號中環中心 51 樓 5105 室

公司網址

<http://www.aoyuan.com.cn>

公司秘書

林錦堂先生

授權代表

郭梓文先生

郭梓寧先生

審核委員會成員

馬桂園先生(主席)
宋獻中先生
徐景輝先生
張國強先生

薪酬委員會成員

徐景輝先生(主席)
馬桂園先生
張國強先生

提名委員會成員

郭梓文先生(主席)
馬桂園先生
宋獻中先生
徐景輝先生
張國強先生

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國招商銀行有限公司
交通銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
南洋商業銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司

股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Cayman) Limited
Butterfield House, 68 Fort Street, P.O. Box 705, Grand Cayman KY1-1107, Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

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17M樓

財務摘要

業績摘要

截至二零一一年十二月三十一日止年度

(人民幣千元)

	二零一一年	二零一零年
營業額	3,022,154	2,442,172
毛利	817,583	655,846
純利	458,069	346,600
以下人士應佔：		
— 本公司擁有人	448,457	321,269
— 非控股權益	9,612	25,331
每股溢利(分)		
— 基本	17.17	12.30
— 攤薄	17.15	12.28

營業額分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度

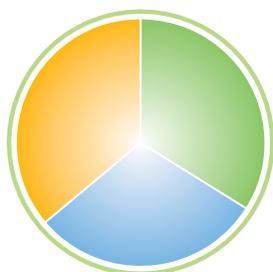
(人民幣千元)

	二零一一年	二零一零年
物業發展	3,004,272	2,431,006
物業投資	5,966	7,802
其他	11,916	3,364
合計	3,022,154	2,442,172

物業發展收入分析

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	已售及交付	
	面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)
洋房	156.3	1,028,197
獨立別墅及連排別墅	86.9	890,082
商業物業	67.0	1,085,993
合計	310.2	3,004,272



確認營業額

- 商業物業 36%
- 洋房 34%
- 獨立別墅及連排別墅 30%

資產負債表摘要

於二零一一年十二月三十一日

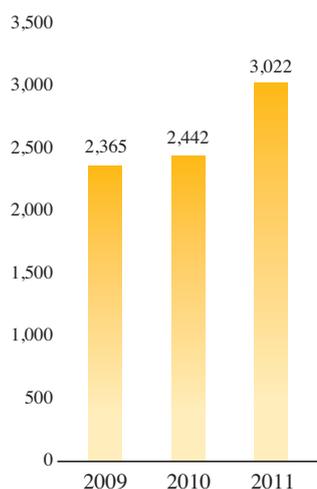
(人民幣千元)

	二零一一年	二零一零年
資產總額	17,009,788	13,251,406
負債總額	10,646,862	7,274,278
權益總額	6,362,926	5,977,128

三年財務摘要

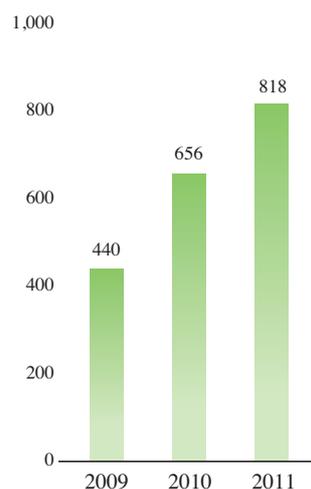
營業額

人民幣百萬元



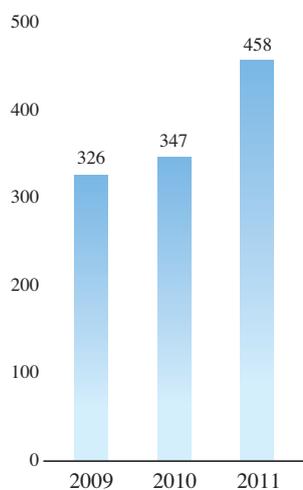
毛利

人民幣百萬元



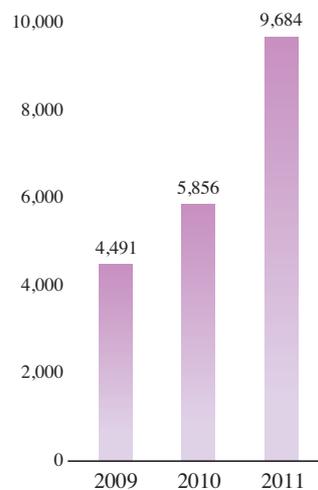
純利

人民幣百萬元



平均交付銷售價

每平方米人民幣



年度大事回顧

2月

本集團以底價約人民幣1.44億元投得一幅位於中山市沙溪鎮雲漢村的商住用地。

進駐廣州珠江新城「奧園大廈」揭幕儀式隆重舉行。



3月

本集團收購一幅位於江蘇省昆山市的商住用地，總代價約為人民幣3.83億元。



4月

中山奧園·金城舉行隆重的奠基盛典。

奧園·海景城二期隆重開盤。



5月

奧園廣場二期、中山奧園二期「奧園星河」及瀋陽奧園·國際城兩大新品組團均公開發售。

本集團以底價約人民幣5.2億元，成功競得廣州市番禺區一幅優質商用地塊，地塊將打造成為奧園養生廣場。



6月

奧園養生城開業慶典隆重舉行，標志著奧園模式的現代健康生活正式開啟。

瀋陽奧園·國際城全新推出多業態商業街。



8月

瀋陽奧園·會展廣場商業之生活中心奠基儀式成功舉辦，昭示著瀋陽奧園·會展廣場項目商業全面啟動。

中山奧園三期奧園·天邑及奧園廣場(曼哈頓·尚層)二棟公寓盛大開盤。



9月

奧園海景城·中環廣場、清遠奧園「馬德里陽光」及廣州奧園壓軸之作「廣奧·友誼尚居」盛大開盤。

本集團以底價人民幣2.03億元，成功投得廣東省江門市的一塊優質商住用地。



10月

瀋陽奧園·國際城二期「奧園紅館」盛大開盤。



11月

本集團以底價合共約人民幣6.69億元，成功競得廣州市廣州南站兩幅優質商用地塊，彰顯商住雙線發展優勢。



12月

本集團成功以低價收購共同開發權，開發一幅位於廣州市番禺區的商業用地。是次合作標誌着奧園正式進駐番禺新城萬博CBD。



2011年榮譽及獎項



「廣東省守合同重信用企業」

連續十二年榮獲由廣州市工商行政管理局、廣州市合同管理協會公示頒發的「廣東省守合同重信用企業」榮譽稱號。

「第十屆(2011年度)廣東地產資信20強」

榮獲「第十屆(2011年度)廣東地產資信20強」稱號，成為連續十年蟬聯該項榮譽的四家大型廣東省房地產企業之一。

「中國地產上市公司綜合實力50強」

奧園憑藉出色的財務安全性和戰略理性，獲評為由中國地產金融研究院頒發的「中國地產上市公司綜合實力50強」。

「2011年度最具投資價值地產上市公司獎」

由《21世紀經濟報道》和博鰲·21房地產論壇組委會共同頒佈的「第11屆中國地產金磚獎」榜單中，獲評為「2011年度最具投資價值地產上市公司獎」。

「2011中國華南房地產公司品牌價值TOP 10」

由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院共同主辦的「2011中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第八屆中國房地產品牌發展高峰論壇」上，以人民幣逾12億元的品牌價值估值，榮膺「2011中國華南房地產公司品牌價值TOP 10」。



「中國傑出房地產商 2011」

由香港的《經濟一週》評選為「中國傑出房地產商 2011」。

「香港傑出企業 2011」

由香港的《經濟一週》舉辦的「香港傑出企業巡禮 2011」盛典上，榮獲「香港傑出企業 2011」稱號。

「最具潛力價值公司」和 「中國房地產上市公司 綜合價值中資港股 TOP 10」

由第一財經日報社、第一財經研究院共同主辦的「2011 第一財經·中國房地產上市公司價值榜」評選活動中，榮獲「最具潛力價值公司」和「中國房地產上市公司綜合價值中資港股 TOP 10」兩項榮譽大獎。

「中國入世十年·最具競爭力粵企」

由南方報業傳媒集團主辦的「龍行天下，風起南方——南方致敬人物暨企業」評選活動中，獲評為「中國入世十年·最具競爭力粵企」。

「資本傑出環保企業大獎 2011」

由香港的《資本雜誌》主辦的「資本傑出環保大獎 2011 頒獎典禮」上，榮膺「資本傑出環保企業大獎 2011」。

「2011 年度最佳品牌建設」

在觀點地產新媒體「2011 中國房地產行業年度 30 強企業總評榜（地產 G30）暨卓越表現榜」中獲評為「2011 年度最佳品牌建設」。

主席報告



主席
郭梓文

尊敬的股東：

本人謹代表中國奧園地產集團股份有限公司，公佈本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的全年業績。

二零一一年，本集團確認收入為人民幣3,022.2百萬元，較二零一零年上升23.7%。本集團毛利及股東應佔純利亦有增長，分別較二零一零年上升24.7%及39.6%至人民幣817.6百萬元及人民幣448.5百萬元。

本集團財務業績於二零一一年長足發展，主要由於過往數年，管理層一直以商住雙線發展策略。二零一一年商業物業的確認收入達人民幣1,086.0百萬元，較二零一零年增長237.3%，佔二零一一年總收入35.9%。表現出色的商業項目(包括奧園廣場及奧園·海景城)，平均售價較高，為本集團帶來較大利潤，亦為往後商業物業發展奠下基礎和楷模。

此外，本集團繼續堅持「構築低碳健康生活」的發展理念，將環保、舒適、健康、養生等元素融入項目開發，以低碳、養生、健康住宅為主要開發模式，得到了社會各界尤其是國內外投資者廣泛認同和極力支持，當中尤以位於瀋陽的瀋陽奧園·國際城最為成功。

面對中國物業市場及環球金融市場的不明朗狀況，本集團貫徹審慎財務政策，確保穩健增長。本集團一直在國內及海外開拓靈活的融資途徑，維持競爭力和低負債比率，同時把握機會，充實土地儲備，供未來五年發展和增長所需。

謝辭

本人謹代表董事會向股東、投資者、合作夥伴、地方政府及業主衷心致意，感謝各方大力支持。本人亦藉此機會，感謝董事會成員、管理層及全體員工對本集團貢獻良多，令本集團取得佳績，達致目標。

主席

郭梓文

二零一二年三月二十一日

行政總裁報告

中國物業市場

二零一一年全球經濟增長受多種不明朗因素影響：歐債危機不斷升級、日本東北部大地震、中東北非政局不穩等，國際金融市場動盪不已，尤其是發達國家的經濟增長總體呈現放緩態勢，復蘇動力不足。中國經濟的高速發展與全球各國緊密相連，二零一一年中國經濟形勢可謂喜憂並存：經濟增長保持穩定，通脹壓力顯著。

中國政府防止通脹和遏制房價持續上揚態度堅定，進一步收緊貨幣信貸政策，房地產市場調控政策持續出臺，並從緊及深化：新「國八條」實施、房產稅試點改革、全國47個城市推行地方限購令等，此番調控遏制了房價快速上漲之勢態，主要城市成交量處於低位、土地市場明顯降溫，尤其是踏入十月後，市場全面轉向由供求主導的階段，地方性中小企業降價活躍。



郭梓寧
副主席兼
行政總裁

然而，根據國家統計局資料，二零一一年全國商品住宅銷售面積約9.703億平方米，銷售額約人民幣48,619億元，同比增長分別為4.3%及10.6%。商品住宅投資增長率及新開工率亦維持較高幅度。由於樓市多項指標並未出現明顯回落，加上政府持續緊縮的貨幣政策，預料國家仍將嚴控房地產市場，且中央經濟工作會議亦明確：二零一二年將繼續堅持房地產調控政策，促使房價合理回歸。因此，我們相信二零一二年樓市將進入低迷徘徊期，在市場尚未真正回暖之際，房價仍存在下行壓力。

業務回顧

二零一一年，國內房地產市場正處寒冬時期，但奧園有效利用商住雙線發展策略，實現集團合約銷售增長，全年合約銷售金額仍超往年，成績令人滿意。年內，本集團繼續推出的商業項目，包括南沙的奧園·海景城二期、奧園廣場二期及瀋陽奧園·會展廣場，均獲得銷售佳績。此外，以養生健康概念為主題的住宅項目—中山奧園、南沙奧園、瀋陽奧園·國際城亦在當地引起熱銷：二零一一年五至九月，中山奧園連續打入中山市主要樓盤月度銷售排名TOP 10之列，並最終成為二零一一年中山城區最高銷售第三名；瀋陽奧園·國際城也取得二零一一年沈城樓市上半年銷量榜四強的佳績。

憑藉良好的財務狀況，本集團在投資收購亦表現出色，加速全國佈局。本年本集團在中山、廣州、江蘇省等地先後成功收購六幅商住用地，其中奧園養生廣場、奧園都會廣場及奧園國際中心均為中大型商業項目。目前本集團的土儲已全面涵蓋珠三角、長三角、環渤海、北部灣和中西部的國內五大核心經濟圈。

秉承「構築低碳健康生活」的品牌理念，奧園所宣導的養生健康主題地產在日趨多元化的房地產市場中優勢漸現，企業及產品的品牌個性更加鮮明。二零一一年六月，全新演繹奧園低碳健康理念的代表作之一—奧園養生城已正式開業，把房地產開發與養生健康元素加以結合，提供集養生、休閒、生活於一體的人居服務。而本集團亦不斷深化此理念，除住宅外，更開始與商業項目相結合，新收購的奧園養生廣場即以健康養生為特色。於二零一一年，我們獲得權威機構認定：奧園品牌獲人民幣逾12億元的品牌價值，亦表明我們的企業品牌日益為外界所認同與稱揚。

年內，本集團進一步加強運營體系建設，強化各職能中心的制度，實施標準化、規範化管理。於成本控制方面，完善了招投標管理，加強了動態成本管理，繼續擴大本集團採購範圍和規模；設計研發方面，對地區公司的設計加大力度支持及管理，並持續深化設計標準和精細度，進一步加深低碳、健康、節能住宅的技術研究；行銷管理方面，以深入、細緻和實效為本，提升項目聯動效益。此外，項目公司也逐步完善工程、行銷、客服等管理制度，提高自身運營能力。我們的商業資產公司也積極拓展招商工作，規範招商流程、資訊化經營所有事項，為提升商業運作管理能力奠下紮實基礎。

未來展望

二零一二年中國房地產市場不容樂觀，行業激烈競爭導致市場份額向大品牌、具競爭力開發商集中，我們相信這是「彎道超車」的好機會。而這一切的前提，是我們必須做好企業「內功」！

本集團將繼續堅持以「市場行銷」為導向，緊緊圍繞「促銷售」的核心開展工作，強化全員「控制成本」意識，把「壓縮成本」工作落到實處，正所謂「外銷內壓」。同時要捕捉年內出現的階段性市場熱點和機會，做好本集團整合傳播和地區行銷結合工作。

積極打造和完善奧園商業運營管理體系，加強與專案行銷互動，為我們商業項目的前期定位精準和提升後期運作管理奠定基礎。

着力提升本集團的品牌價值，加大品牌宣傳力度，貫徹「構築低碳健康生活」的品牌理念，把養生、低碳的優質生活帶入奧園居住社區。同時，加強物業管理，提高客戶服務水平，增強市場認同度。

在土地儲備上，創新投資模式，結合市場需要和政策走向，吸納優質土地，為本集團儲備更多更好的新專案，為未來發展奠定更穩固的基礎。

應對現有的金融貨幣政策，本集團繼續維持審慎理財的理財原則，加強財務管理力度，加速銷售資金回籠，繼續拓寬融資管道，為本集團快速、持續發展提供資金保障。

業務回顧

二零一一年，雖然中國內地房地產市場政府調控措施頻出，市場形勢冷峻，但憑藉本集團商住雙線發展戰略、日益提升的營銷能力、差異化的優質產品和深入人心的品牌效應，銷售業績超出二零一零年，實現增長，創下新高。

於二零一一年，本集團完成合約銷售總額達人民幣5,016.4百萬元，本合約銷售總面積約為55.01萬平方米及平均銷售價為每平方米約人民幣9,100元。

合約銷售業績主要來自本集團旗下新推的商業項目，包括南沙的奧園·海景城二期、奧園廣場二期及瀋陽奧園·會展廣場。此外，基於養生健康概念的住宅項目如中山奧園、南沙奧園及瀋陽奧園·國際城等的熱銷亦為本集團的合約銷售做出了貢獻。

按本集團主要項目劃分之合約銷售詳情如下：

項目	合約銷售	
	收入 人民幣百萬元	面積 千平方米
奧園·海景城	950.6	98.7
中山奧園	764.6	110.5
奧園廣場	747.5	35.0
瀋陽奧園·國際城	717.7	87.0
南沙奧園	378.3	27.9
江門奧園	299.3	37.8
廣州奧園	219.1	12.7
玉林奧園	191.1	42.7
瀋陽奧園·會展廣場	154.4	18.9
其他	593.8	78.9
合計	5,016.4	550.1

財務狀況

二零一一年，在國家宏觀調控政策和銀根收緊的環境下，本集團繼續維持審慎的理財原則，加強財務管理力度，加速銷售資金回籠，並進一步拓寬融資渠道，為集團發展所需的資金做出保證。於二零一一年十二月三十一日，本集團獲境內銀行總授信額度共計為人民幣6,320.0百萬元，尚未動用額度為人民幣1,650.0百萬元。

於二零一一年十二月三十一日本集團之現金、銀行存款及有限制銀行存款總額約為人民幣3,823.2百萬元，資金充裕，財務狀況穩定健康，這為本集團未來業務發展及業績增長奠定了更穩健的基礎。

土地儲備

二零一一年本集團在保持審慎理性的土儲策略前提下，積極關注並把握市場上良好的發展機遇。年內，本集團包括在中山、廣州及江蘇省地區先後成功收購六幅商住用途土地，新增可開發面積約為1.08百萬平方米。

目前本集團的土地已涵蓋珠三角、長三角、環渤海、北部灣和中西部內地五大核心經濟圈，主要分布在廣東、遼寧瀋陽、廣西和重慶等地方。於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有建築面積(「建築面積」)約為860.2萬平方米的土地儲備。其中，44.4%及27.5%的土地儲備分別位於廣東及瀋陽。本集團的策略是以較低的成本維持優質的土地儲備，於二零一一年十二月三十一日每平方米建築面積的平均成本約為人民幣780元。

本集團的土地儲備中，71.8萬平方米為已竣工物業，207.0萬平方米處於在建階段，581.4萬平方米為持作未來發展土地。管理層深信現有土地儲備可滿足本集團未來五至七年之項目發展。

未來，本集團仍將積極把握市場上優質的併購機遇，堅持投資剛性需求旺盛、增長潛力大的地區，尤其是我們已經積累了深厚發展經驗的華南地區。同時，集團亦將積極配合政府加強「三舊改造」工作，力爭以較低的代價取得具有發展潛力的地塊，為本集團儲備優質發展項目。

財務回顧

經營業績

營業額主要來自兩個業務分部：物業發展及物業投資。二零一一年，本集團的總營業額為人民幣3,022.2百萬元，較二零一零年之人民幣2,442.2百萬元增加人民幣580.0百萬元，上升23.7%。物業發展收益與物業投資收益各佔99.4%和0.6%。

二零一一年，本集團物業發展銷售收入為人民幣3,004.3百萬元，較二零一零年之人民幣2,431.0百萬元增加人民幣573.3百萬元，上升23.6%。所交付物業的總樓面面積較二零一零年之415,100平方米下降至310,224平方米，下降25.3%；平均售價由二零一零年之每平方米人民幣5,856元上升至每平方米人民幣9,684元，上升65.4%，主要是由於二零一一年交付項目中商業及別墅項目的收入所佔比例為65.8%，比二零一零年的佔比36.1%大幅提高，這得益於本集團實行商住雙線發展策略以及集團品牌效應深入人心。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的商業物業銷售收入佔總體物業發展銷售收入的比例為36.1%（二零一零年比例為13.3%）；別墅銷售收入佔比亦由二零一零年的22.8%提升至29.7%。總的來說，奧園廣場（商業項目）、中山奧園（別墅項目）、南沙奧園（別墅項目）及奧園·海景城（商業項目）的物業發展收入為本集團之主要收益來源，共取得人民幣1,749.9百萬元的銷售收入。廣州市、中山市及其他城市所佔物業發展銷售收入比例分別為59.0%，18.0%和23.0%。

二零一一年物業發展收入，按產品類別劃分：

產品	已售及交付	
	收入 人民幣百萬元	面積 千平方米
公寓	1,028.2	156.3
商業物業	1,086.0	67.0
別墅	890.1	86.9
合計	3,004.3	310.2

管理層討論與分析(續)

毛利及毛利率

二零一一年，本集團毛利為人民幣817.6百萬元，較二零一零年之人民幣655.8百萬元上升24.7%。物業發展確認收入的平均銷售價格由二零一零年之每平方米人民幣5,856元上升至每平方米人民幣9,684元，毛利率則上升至27.1%。本集團毛利率維持穩定，得益於本集團商業開發及銷售模式的成功。

銷售及行政開支

二零一一年，銷售及分銷費用總額為人民幣160.0百萬元，較二零一零年之人民幣114.8百萬元上升39.4%，銷售費用率由二零一零年的4.7%小幅上升至5.3%，基本維持穩定，這得益於本集團堅持嚴格的費用控制程序以及採用更為有效的銷售策略；行政開支總額為人民幣252.8百萬元，較二零一零年之人民幣158.8百萬元上升59.2%，主要由於本集團新的辦公樓開始使用相關費用及折舊增加，同時，舊辦公室改造工程費用支出，和二零一一年新收購項目的專項費用支出；二零一零年以及二零一一年收購之項目在今年全面開工，職工薪酬費用由二零一零年人民幣57.6百萬元上升71.2%至二零一一年人民幣98.6百萬元，相應僱員人數增加以提升項目開發速度。二零一一年僱員人數由二零一零年653人增至1,497人，升幅129.2%。

稅項

所得稅開支包括中國企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項。實際稅率為40.8%，高於中國企業所得稅標準稅率25%，主要原因是土地增值稅約人民幣147.7百萬元。

本公司擁有人應佔溢利

二零一一年，本公司擁有人應佔溢利為人民幣448.5百萬元(二零一零年：人民幣321.3百萬元)。

財務狀況

於二零一一年十二月三十一日，本集團資產總額約為人民幣17,009.8百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣13,251.4百萬元)，負債總額約為人民幣10,646.9百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣7,274.3百萬元)。

於二零一一年十二月三十一日，流動比率為1.5(二零一零年十二月三十一日：2.0)。

財務資源及流動資金

二零一一年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入及銀行借款所籌得的現金款項，該等款項用於本集團業務營運及項目投資發展。

本集團預期未來一年的主要資金來源仍是業務經營收入及銀行借款，因此將繼續加強資金流管理，提高項目資金回籠效率，嚴格控制成本及各項費用開支。此外，本集團將繼續尋求與國內外投資者的合作機遇，為項目的擴展和營運拓展提供其他的資金來源。

現金狀況

於二零一一年十二月三十一日，本集團現金及銀行存款約為人民幣877.2百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣2,203.1百萬元)。

於二零一一年十二月三十一日，本集團有限制銀行存款約為人民幣2,946.0百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣1,636.0百萬元)。其中，人民幣2,035.2百萬元的存款僅限於用來獲取銀行貸款，其他存款僅限用於向建築承辦商支付款項。

於二零一一年十二月三十一日，本集團上述之現金、銀行存款及有限制銀行存款總額為人民幣3,823.2百萬元，其中99.1%以人民幣計值，0.9%以其他貨幣(主要是港幣、美元)計值。

借款及淨負債比率

銀行借款

於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行借款約為人民幣4,631.6百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣3,473.9百萬元)。其中：

還款年期	二零一一年 十二月三十一日 人民幣百萬元	二零一零年 十二月三十一日 人民幣百萬元
1年以內	2,615.8	1,359.6
1年以上但未超過2年	1,077.5	1,045.2
2年以上但未超過5年	516.0	855.0
超過5年	422.3	214.1
	<u>4,631.6</u>	<u>3,473.9</u>

本集團大部分銀行借款均為浮動利率，並須每年議息，因此本集團面臨公平值利率風險。於二零一一年，銀行借款的實際利率為9.7%，比二零一零年之6.7%上升幅度較大，主要原因是二零一一年新增貸款利率上升，其中瀋陽奧園·國際城及奧園廣場新增貸款利率及貸款成本，以及中國人民銀行利率上升所致。本集團已實施若干利率管理政策，其中主要包括密切監控利率變動，並在價格機會良好的情況下替換及新訂銀行信貸。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之短期及長期銀行貸款擁有銀行授予信貸額約為人民幣6,285.0百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣6,333.0百萬元)，其中約人民幣1,654.0百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,780.5百萬元)之額度尚未動用。

淨負債比率

淨負債比率按借款淨額(借款總額扣除現金及現金等價物以及受限制銀行存款)除以股權持有人應佔股本及儲備總額計算。於二零一一年十二月三十一日,本集團的淨負債比率為12.7%。本集團已實施若干貸款管理政策,其中主要包括密切監控負債率以及淨負債比率變動,並在價格機會良好的情況下優化銀行信貸結構。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日,本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保額約為人民幣2,841.3百萬元(二零一零年十二月三十一日:人民幣2,943.6百萬元)而承擔以下或然負債。

該等或然負債指就若干銀行向本集團若干物業買方授出按揭貸款之按揭信貸而提供之擔保。根據擔保條款,倘該等買方支付按揭款項時出現違規,本集團須負責向銀行償還違約買方尚欠銀行之按揭本金連同應計利息及罰款,而本集團有權取得有關物業的法定業權及所有權。於二零一一年十二月三十一日之款項將於下列較早時間解除:(i)簽發房地產所有權證;及(ii)物業買方全數清償按揭貸款。

於二零零七年,本集團一間附屬公司(「附屬公司」)與兩名獨立第三方(「賣方」)就可能收購一家公司(「目標」)之事項簽訂協議。然而,由於賣方於目標之股權的有效性存在不明朗因素,本附屬公司於其後終止該收購協議。賣方隨即向附屬本公司提出申索,要求賠償約人民幣61,096,000元。該案件已處於法律程序。然而,本集團執行董事及本集團法律顧問認為,該附屬公司被要求支付賠償之可能性極微,因此並未就有關案件作出撥備。



管理層討論與分析(續)

於二零一零年十二月三十一日，本集團為世紀協潤獲授的銀行融資提供擔保，金額為670,000,000港元。財務擔保之公平值於首次確認時並不重大，且違約風險低，於二零一零年十二月三十一日並無就此撥備。該財務擔保於二零一一年七月解除。

承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備之建築成本約為人民幣3,503.5百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣2,799.9百萬元)。本集團預期主要通過物業銷售所得款項及部分透過銀行借款為該等承擔提供資金。

外幣風險

本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款及銀行貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。於二零一一年十二月三十一日，本集團亦無訂立任何外匯對沖安排。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團將約為人民幣1,113.0百萬元(二零一零年十二月三十一日：人民幣1,839.9百萬元)之持作發展物業及在建物業抵押予不同銀行，以取得授予本集團之項目貸款及一般銀行融資。

報告期後事項

如二零一二年一月三十一日所公布，本集團透過公開拍賣購入位於中國重慶市的一幅土地，代價約為人民幣218,340,000元。該土地乃被指定作商業和住宅用途。

僱員及薪酬

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有1,497名僱員。為鼓勵及留用優秀僱員，本集團已於二零零七年九月採用一套以表現為基礎之獎勵制度並定期對該制度進行審核。於二零一一年十二月三十一日，若干董事已獲授本公司共計17,200,000股股份之購股權。除基本薪金外，本集團亦向表現出眾之僱員提供年終花紅。同時，本集團亦依據國家及地方政府之相關勞動法律及法規，為僱員支付社會保險金及其他保險金福利。本集團認為，與市場水平相比較，僱員所獲得薪酬及福利具有競爭力。

董事及高級管理人員簡介



後排左起：徐景輝先生 胡大為先生 辛珠女士 保爾•渥蘭斯基先生 宋獻中先生 馬桂園先生 張國強先生 林錦堂先生
前排左起：郭梓文先生 武捷思先生 郭梓寧先生 楊忠先生

執行董事



郭梓文，主席

郭梓文，四十八歲，本集團創辦人，擁有工商管理碩士學位。彼為執行董事兼董事會主席，郭先生主要負責制訂本公司的發展策略及提供指引以協助本集團的項目規劃、融資及投資。彼目前為廣東省政協委員、廣東省工商業聯合會副主席及廣東省民營企業投資商會主席。

於二零零一年，郭先生榮獲全國主流媒體及中國房地產協會選為中國房地產十大風雲人物之一。於二零零四年，郭先生獲頒「中國房地產特別貢獻獎」及「中國房地產理論研究貢獻獎」獎項，於同年亦被列為「中國房地產十大傑出企業家」。於二零零八年，郭先生獲頒為「中國房地產30年十大傑出貢獻人物獎」及「廣東住宅建設30強領軍人物獎」。於二零一零年，郭先生獲選為「黃金十年廣東地產領袖榜」之「領袖人物」。於二零一一年，郭先生獲評「資本傑出領袖2011」；除擔任本公司董事外，郭先生在過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。彼為郭梓寧先生的兄弟。

郭梓寧，副主席兼行政總裁

郭梓寧，五十一歲，為執行董事、董事會副主席及行政總裁，彼亦為本集團附屬公司之董事，擁有工商管理碩士學位。彼於一九九八年加入本集團，現主要負責本集團行政人事、法務事務、投資及業務拓展以及領導本集團的全面管理。郭先生於擔任北京師範大學南國奧園實驗學校理事會副主席期間終止擔任奧園集團有限公司的董事，之後於二零零六年，郭先生重新獲委任為奧園集團有限公司的董事。除擔任本公司董事外，郭先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。彼為郭梓文先生的兄弟。



董事及高級管理人員簡介(續)

執行董事(續)



楊忠，營運總裁

楊忠，四十四歲，為本公司執行董事及營運總裁，於二零零九年九月加入本集團，並從二零一一年一月二十日起，獲委任為執行董事。彼具有中國註冊房地產評估師及註冊監理工程師的資格，於中國房地產方面擁有豐富、全面專業及管理經驗。於二零零九年九月加入本集團前，楊先生曾於兩家信譽良好的房地產開發公司任職，加入集團主要是負責本集團運營板塊的全面管理。除了在本公司擔任董事之外，楊先生於過去三年內並沒有擔任其他上市公司之董事職位。

林錦堂，首席財務官

林錦堂，四十三歲，為執行董事、首席財務官及公司秘書，於二零零八年十二月加入本公司，並從二零零九年九月二十五日起獲委任為執行董事。林先生主要負責本公司於香港的法律合規事務、投資者關係管理、審計、收購及合併及海外融資，林先生擁有逾十四年之專業核數經驗，亦在另一間中國房地產開發業務的上市公司擔任首席財務官兼公司秘書達三年，林先生是香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的會員。林先生擁有香港中文大學的工商管理學士學位。林先生現在擔任聯交所主板上市公司盛源控股有限公司的獨立非執行董事。



執行董事(續)



辛珠，常務副總裁

辛珠，四十四歲，為執行董事及常務副總裁。彼於二零零八年七月加入本公司，並從二零零九年九月二十五日起獲委任為執行董事。辛女士主要負責監管境內融資、會計及內部審計。彼於會計、審計及企業財務管理方面擁有超過20年之經驗。彼為中國註冊會計師協會的會員及已於二零一零年一月成為澳洲會計師公會的會員。彼亦擁有奧克蘭商學院國際學院的國際管理工商管理碩士學位。除擔任本公司董事外，辛女士在過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。

胡大為，副總裁

胡大為，四十九歲，為執行董事及副總裁，亦為本集團附屬公司之董事。胡先生畢業於湖南科技大學建築學專業，一九八八年至一九九八年期間曾任廣東省廣州市番禺建築設計院設計師。胡先生於房地產開發及管理方面積累逾十年的經驗。彼於一九九八年加入本集團，主要負責本集團於中國大陸北方地區的項目管理及發展。除擔任本公司董事外，胡先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。



非執行董事



武捷思，副主席

武捷思，六十歲，為非執行董事兼董事會副主席，擁有經濟學博士學位。彼於二零零八年加入本集團並擔任執行董事，主要負責統籌集團戰略發展規劃、財務管理、融資及並購業務及規章制度健全修訂等工作，隨後於二零零九年十二月二十四日起調任為非執行董事。武先生於中國內地金融及企業管理領域擁有逾20年銀行及行政經驗，曾任廣東粵港投資控股有限公司及廣東控股有限公司主席、粵海投資有限公司及粵海制革有限公司的名譽董事長、合生創展集團有限公司的董事總經理、中國工商銀行深圳分行行長、深圳市政府副市長及廣東省省長助理等職位。武先生亦於二零零五年九月至二零一一年七月期間出任聯交所主板上市公司招商銀行股份有限公司的獨立非執行董事。武先生目前擔任多家於聯交所主板上市公司的董事，包括北京控股有限公司及中國太平保險控股有限公司的獨立非執行董事，與及中國水務集團有限公司、深圳控股有限公司及銀基集團控股有限公司的非執行董事。

Paul Steven Wolansky

保爾·渥蘭斯基，五十六歲，由二零零七年四月三日至二零一一年一月二十日獲委任為非執行董事及副主席。彼持有 Amherst College 頒授之文學士學位，並獲哈佛大學頒授法學博士學位。渥蘭斯基先生於基金管理及直接投資方面積逾二十年經驗，在 New China Investment Management Inc. 擔任主席兼行政總裁。在 New China Capital Management L.P. 及 The Cathay Investment Fund, Ltd. 擔任投資經理，亦為 Cathay Capital Holdings, L.P. 及 Cathay Capital Holdings II L.P. 及 Cathay Sino Property Limited (由 Cathay Capital Holdings, L.P. 全資擁有的主要股東) 的投資經理。渥蘭斯基先生現時為香港聯交所主板上市公司星辰通信國際控股有限公司的非執行董事。渥蘭斯基先生在二零一一年二月二十四日重新調任為集團的非執行董事。



獨立非執行董事



馬桂園

馬桂園，五十九歲，於二零零七年九月十三日獲委任為獨立非執行董事。於二零一一年五月，馬博士獲Bulacan State University頒發工商管理博士學位。馬博士於二零零九年獲University of Wolverhampton頒發國際企業及金融法律碩士學位、於一九八五年獲New South Wales Institute of Technology頒發公司法、核算及稅務畢業證書，以及於一九七七年獲香港理工大學頒發會計學高級文憑。馬博士是特許管理會計師公會的資深會員、香港會計師公會會員及澳洲會計師公會資深會員，於會計、財務管理及業務顧問方面積逾三十年專業經驗。馬博士為偉龍顧問有限公司董事及主要顧問。馬博士亦於正峰集團有限公司及弘茂科技控股有限公司出任獨立非執行董事職位，馬博士亦自二零一一年六月三日起出任中國光纖網絡系統集團有限公司的獨立非執行董事，以上公司全於聯交所主板上市。馬博士於二零零八年五月至二零零九年十二月間為中國神威藥業集團有限公司的獨立非執行董事，於二零零八年三月至二零零九年六月間出任金科數碼國際控股有限公司的獨立非執行董事，以上皆為聯交所主板上市公司。

宋獻中

宋獻中，四十八歲，於二零零七年九月十三日獲委任為獨立非執行董事。彼為中國會計學會執行委員會會員、財政部會計準則諮詢專家組成員及廣州市審計學會副會長。宋先生在財務與會計的教學及研究工作上積逾二十年經驗，曾就企業財務管理、重組財務及企業社會責任會計等課題發表多種著作及文章。彼現時為深圳交易所上市公司廣東電力發展股份有限公司的獨立董事。



董事及高級管理人員簡介(續)

獨立非執行董事(續)



徐景輝

徐景輝，六十二歲，於二零零七年九月十三日獲委任為獨立非執行董事。徐先生持有由 University of Houston 頒授之會計科學碩士學位及工商管理學士學位(一級榮譽)。彼為香港會計師公會資深會員、澳洲特許會計師公會會員及美國註冊會計師協會會員，於會計、財務及投資管理方面(尤其於中國大陸投資方面)積逾三十年豐富經驗。彼現時為香港一家註冊金融服務公司的董事兼高級顧問。徐先生曾於香港及美國「四大」核數師行中的其中兩家任職，亦曾擔任香港多間上市公司之高層職位。彼現時為聯交所主板上市公司力寶有限公司、力寶華潤有限公司、香港華人有限公司、維達國際控股有限公司及新礦資源有限公司的獨立非執行董事。

張國強

張國強，四十五歲，於二零一一年一月二十日獲委任為獨立非執行董事，彼為特許公認會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。張先生在審核、會計及財務管理方面積逾二十年經驗。彼為理文造紙有限公司財務總監及公司秘書，亦為盛源控股有限公司之獨立非執行董事，該兩家公司均於聯交所主板上市。



高級管理人員

肖毅

肖毅先生，四十一歲，集團總裁助理兼成本中心總監。彼於重慶建築工程學院本科畢業，擁有豐富的工程、成本、設計管理經驗，曾於上海運盛實業及重慶龍湖地產任工程副總經理、總經理等職。肖先生於二零零九年六月開始加入本集團，現主要負責分管集團成本中心、研發設計中心、奧園設計院，並對物業管理公司工作進行專業指導。

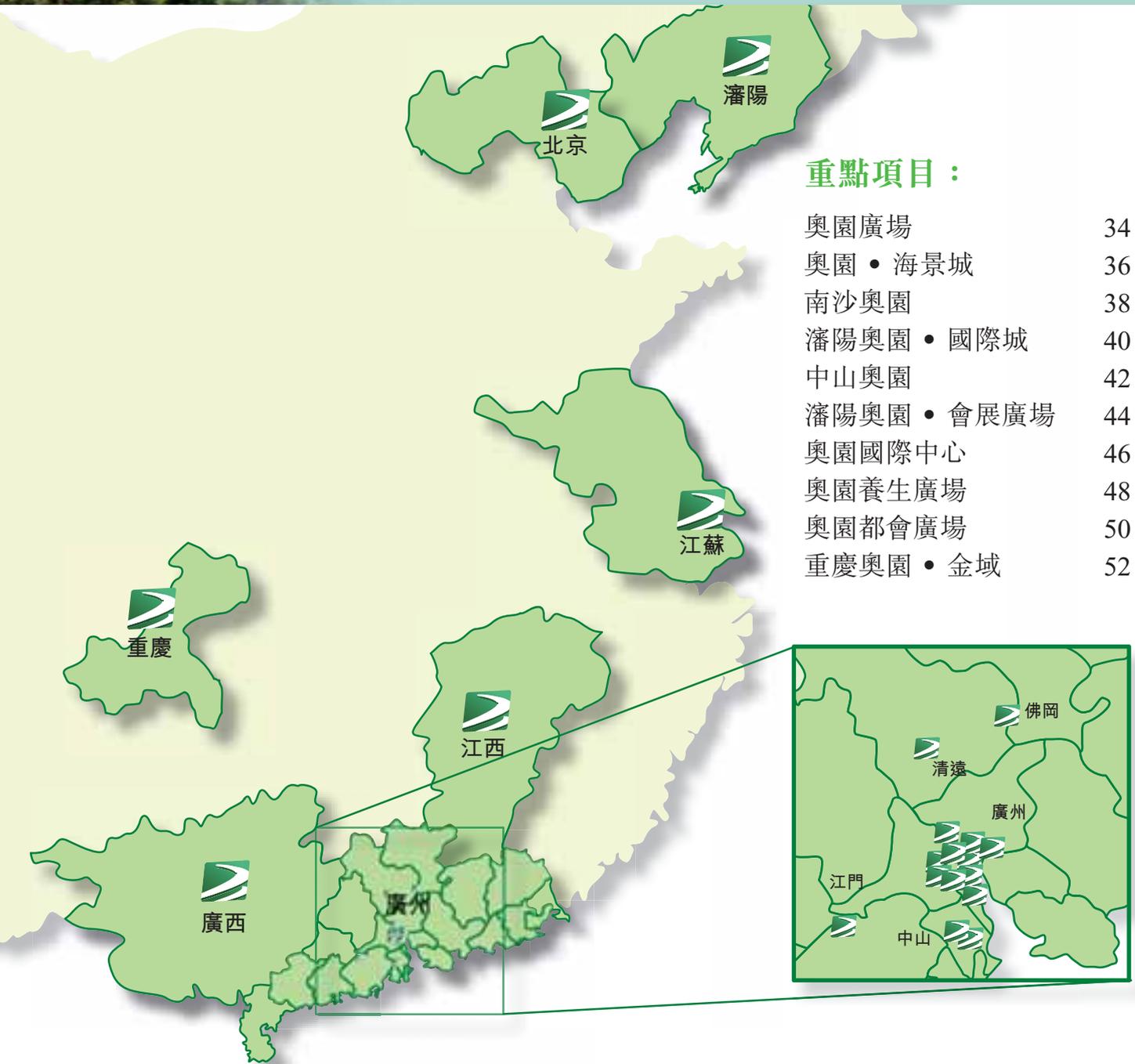
王曙煜

王曙煜女士，三十九歲，集團總裁助理兼資產管理公司總經理。彼於湖南大學畢業，擁有豐富的營銷策劃、經營管理及市場推廣經驗，曾於復地集團及大連萬達等著名地產公司任總經理助理、總經理等職。王女士於二零一零年八月加入本集團，現主要負責分管集團品牌營銷及資產經營管理公司。

梁秀蕾

梁秀蕾女士，四十九歲，總裁助理。彼於中山大學本科畢業，擁有豐富營銷策劃、經營管理及市場推廣經驗，曾於金地集團任職副總經理及於國內知名銷售策劃代理公司中地行任職策劃經理及該公司的武漢分公司的總經理等。梁女士於二零零一年七月開始加入本集團，歷任南國奧園營銷總監及廣州奧園總經理，現主要負責北方奧園公司的營銷管理工作。

重點項目



重點項目(續)

項目名稱	所在地	物業類型	土地儲備 (千平方米)	
廣東省				
1	南國奧園	廣州市番禺區	綜合社區	149.9
2	廣州奧園	廣州市番禺區	高層公寓、商業	44.1
3	番禺奧園	廣州市番禺區	綜合社區	56.4
4	國奧投資發展中心	廣州市南沙區	酒店、商業、寫字樓及高層公寓	91.6
5	南沙奧園	廣州市南沙區	商業、別墅及綜合社區	93.3
6	奧園·海景城	廣州市南沙區	商業、寫字樓及高層公寓	171.1
7	奧園廣場	廣州市番禺區	高層公寓、商業	211.4
8	奧園養生廣場	廣州市番禺區	高層公寓、商業	125.3
9	奧園都會廣場	廣州市番禺區	高層公寓、商業	133.8
10	蘿崗奧園	廣州市蘿崗區	高層公寓、商業	155.3
11	佛岡奧園	廣東省清遠市	別墅、商業	1,308.9
12	清遠奧園	廣東省清遠市	別墅、商業	163.3
13	江門奧園	廣東省江門市	綜合社區	80.9
14	江門奧園·濱江外灘	廣東省江門市	高層公寓、商業	187.8
15	中山奧園	廣東省中山市	別墅、綜合社區	639.7
16	奧園·金城	廣東省中山市	高層公寓、商業	210.0
江西省				
17	江西奧園	江西省贛州	酒店、商業、寫字樓、高層公寓及別墅	516.0
廣西省				
18	玉林奧園	廣西省玉林市	綜合社區	402.0
19	玉林奧園·康城	廣西省玉林市	綜合社區	921.2
重慶市				
20	重慶奧園·康城	重慶市	高層公寓、商業	84.2
瀋陽市				
21	瀋陽奧園·國際城	遼寧省瀋陽市	綜合社區	1,478.1
22	瀋陽奧園·會展廣場	遼寧省瀋陽市	綜合社區	891.3
北京市				
23	長安8號	北京市	高層公寓、商業	247.6
江蘇省				
24	昆山奧園	江蘇省蘇州市	高層公寓、商業	239.0



項目概要



此乃藝術構圖以作參考

奧園廣場

奧園廣場

奧園廣場座落於廣州番禺區黃金商住中心，聚集了市橋周邊約100萬人口的高端消費群體，具備充足、穩定的客流，區位優勢明顯，商業潛力巨大。總佔地面積約6.5萬平方米，總建築面積約25萬平方米。項目連接兩條南北快速幹道，往北可至市橋老城區和廣州市中心，往南可到南沙工業口岸；同時靠近三條東西向快速幹道，居珠三角區深圳、東莞、中山、佛山、珠海、肇慶等一小時都市經濟圈核心，地理位置極其優越。廣州南站與項目處同一片區，地鐵3號線已投入使用，17號線和19號線也正規劃設計中，極具商業價值。



此乃藝術構圖以作參考



奧園廣場主要由一站式購物中心、國際高端公寓和商業步行街三大主體構成。項目是奧園集團應番禺區委區政府建設現代化產業體系和宜居城鄉的發展戰略而投資興建的一個大型綜合性商業項目，是廣州市番禺區政府大力扶持的「百億重點工程項目」，是珠三角極具標志性的高端商業項目。目前，已有知名零售巨頭華潤萬家已確定將在奧園廣場打造全國首家旗艦店，星美國際影院、蘇寧電器、稻香酒家、H&M等多家國際國內一線品牌已紛紛搶駐。

奧園廣場一期已於二零一零年十月發售，開盤當日140間商鋪全部售罄，286套公寓即售260套，錄得總認購金額達到人民幣9.1億元，銷售空前熱烈，一舉創下珠三角地區商業地產單日認額銷售記錄。二期商業於二零一一年五月一日開盤發售，當天即銷售二期商鋪總貨量的95%以上，認

購金額近人民幣3.5億元，最高售價每平方米達人民幣12萬，二期公寓（公寓一棟和公寓二棟）也分別於二零一一年六月二十六日、八月二十六日開盤發售，均取得了良好的銷售業績。目前，二期可售商業和公寓已基本售罄。奧園廣場一期已於二零一一年十二月三十一日圓滿交樓。奧園廣場商業部分預計於今年年底進行試營業。

二零一一年九月，奧園廣場在廣州房地產行業協會舉辦的陽光家園樓盤評選中榮獲「2011年廣州最具升值潛力商業綜合體」稱號。同年十二月，榮獲由《羊城晚報》頒發的「最具商業投資價值獎」。

奧園廣場的成功開售表明奧園在開發商業地產方面已具備相當實力，商住雙線發展策略正在為集團收益的增長發揮效應。



此乃藝術構圖以作參考

奧園· 海景城

奧園·海景城

奧園·海景城，地處南沙中心進港大道，金洲地鐵站旁，扼守南沙中軸主幹道進港大道、金沙路交匯處，接駁京珠高速、虎門高速、南沙港快速等多條交通要道，15分鐘步行距離到達廣州地鐵四號線金洲、焦門站，形成鏈接珠三角的立體交通網絡。



該項目雄踞南沙金洲核心，是南沙中心區唯一在售的大型綜合性商業項目，共分為兩期，第一期為金莎廣場，第二期為海景城。

第一期金莎廣場，南沙唯一集商務、居住、商業全能型綜合體，由四棟商業裙樓金融大街和銀座商務中心組成，銀座以三至九層甲級寫字樓和十至十五層SOHO個性商務。目前，商業裙樓已有部分商家、企業進駐，如招商銀行、郵政儲蓄等，是南沙CBD核心區為數不多的高端商業中心。

第二期海景城，南沙唯一集大型主題MALL、特色情景街區、國際精品住宅、酒店式公寓為一體的全能型城市綜合體，開啟南沙時尚生活城。

現代主題MALL以國際領先視野規劃設計，彙聚精品百貨、品牌服飾、時尚珠寶、休閒餐飲等豐富業態，打造南沙現代高端購物中心；特色財富大街為嶺南風格建築，集文化與商業於一體，創造集群財富。目前海景城主題MALL已吸引包括中國零售業巨頭之一的華潤萬家連鎖超市、五星級影院橫店影院、量販式KTV歌王等諸多著名商家簽約進駐，成就南沙中心區名副其實的城市綜合體！

二零一一年，憑藉著南沙十二五規劃的利好和奧園自身強勁的營銷能力，奧園海景城連續三期推售都火爆熱銷，開盤當天銷售均在9成以上，取得了良好的市場口碑與銷售業績。



南沙奧園

南沙奧園

南沙奧園佔地1,000畝，位於廣州唯一出海口—獅子洋海岸，是廣州唯一的山海大盤，也是廣州唯一擁享山、林、湖、海、泉等5種稀缺自然資源組合的低碳養生家園。區內精心建有意式風格的山頂獨棟別墅、山麓環湖別墅、臨山洋房、公寓、會所、星級養生酒店、風情商業街、養生植物園等產品，是集居住、度假、養生、保健、旅游、文化等綜合功能於一體的大型養生地產主題社區。



南沙奧園，尊重生態，善待自然，融入低碳健康養生理念，區內保留有原生態森林和共3萬多平米的兩大天然湖泊，還有高達75%的綠化率。小區內無塵擾，外無喧囂，寧靜幽雅，且三面有森林與周邊相隔離，讓建築和心靈都真正回歸康寧與自然。

這裏配套有華南地區最大的養生城，所配酒店擁有業界首創養生主題客房，內設養膳坊、養生堂、國醫經絡館、南沙最大的國際會務中心、網球場、恆溫水療泳池、卡拉OK等，秉持「高質素的養生環境、高水平的養生保健項目、高度人性化的標準服務體系、高度現代化的管理平臺、高雅和諧的高端人際圈」的「五高」價值體系，是集健康管理、養生文化傳播、休閒度假、養生保健、高端商務會議等功能於一體的大型養生主題度假酒店。

南沙奧園交通便捷，1小時車程內可到達珠三角14個大中城市和5大國際機場；8分鐘車程之內，幾乎可到遍南沙區各大休閒旅遊景點和生活便利設施，是整個珠三角罕見的居家和休閒度假之寶地。

二零一一年，南沙奧園榮獲由《羊城晚報》頒發的「最佳居住環境獎」，及《大洋網》頒發的「2011年華南房地產標杆山水生態豪宅」。





瀋陽奧園 國際城

瀋陽奧園·國際城

瀋陽奧園·國際城位於渾河新城核心地區，接壤中國東北最大的國際會展中心、即將建成的新瀋陽南站、地鐵四號線零距離，交通十分便利。北側是規劃中的中國醫科大學，南側與新瀋陽展覽中心接壤，東南側與體育學院接壤。隨著瀋陽城市整體重心南移，市政府的南遷、高鐵（哈大高鐵）、地鐵（4號）的興建，必將顯著提升項目所在區域的發展優勢與升值空間。更值得一提的是全運會體育中心等建設，將推進本區域的全面發展，帶動各項市政配套的不斷完善，本區域未來將發展成瀋陽副城中心，同時也將成為帶動瀋陽經濟與人居發展的新核心。



項目總佔地面積約37萬平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約150萬平方米，項目包括聯排別墅、精裝高層、小高層、星級酒店、酒店公寓、甲級寫字樓、大型購物中心、國際名品商業街、國際頂級私人會館、幼兒園及小學等。

瀋陽奧園·國際城以8項國際領先的綠色科技系統締造舒適生活體驗，不開窗、不用空調即可實現24小時恒溫、恒濕、恒氧，成功打造會呼吸的建築，讓室溫恒定於20-26℃、濕度30%-70%、聲環境30到45分貝、每小時全屋換氧一次，一舉引領瀋陽進入告別空調的人居新時代，成就健康人居全新標準。

二零一一年銷售的有別墅、洋房和多業態商街，洋房以小戶型為主，空間設計靈動多元。二零一一年十月，奧園·紅館組團開售，實現逆市熱銷，樹立了瀋陽剛需市場的全新價值標杆，成為大渾南區域最具競爭力的明星級樓盤。

本項目是奧園進軍瀋陽的首席作品，自2010年入沈以來，項目便深受消費者熱捧，更榮獲二零一一年沈城樓市上半年銷量榜四強的佳績。二零一一年十二月，瀋陽奧園·國際城被《瀋陽樓市報》評選為「2011最佳創新典範樓盤」。





中山 奧園

中山奧園

中山奧園力求打造「中山首席健康生活城」，憑藉先進的開發理念及優秀的規劃設計，致力於把先進的健康養生生活理念融入到小區生活中，已經先後獲得「中國國際花園小區大獎」、「健康住宅試點工程」、「2011廣東十大樓盤領袖品牌」、「中山市房地產行業協會會員單位」等殊榮。



項目位於中山市西區廣豐小區內，規劃中的「廣豐工業大道」通往市區僅10分鐘車程，地理位置優越，是中山未來核心居住區的重點發展區域。廣珠城際軌道已於2011年1月7日開通，項目30分鐘直達廣州南站，隨著港珠澳大橋、深中通道城市交通網的陸續投入使用，中山項目與珠三角各城市的距離大大縮短，將坐享珠三角都市群融合發展先機。

項目總用地面積約為35萬平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為70萬平方米。岐江河支流南六涌蜿蜒穿越地塊中心，1,500米河岸聚神納氣，與河海共呼吸。作為中山西區標杆旗艦大盤，項目分別規劃有別墅、洋房、商業、酒店式公寓等不同類型，涵蓋由39-400平方米的豐富產品，共計約6,000戶，未來可容納近2萬人居住。

二零一一年，中山奧園合約銷售總額約為人民幣764.6百萬元，成為中山城區的標杆大盤之一，二零一一年五至九月，中山奧園連續進入中山市主要樓盤月度銷售排名TOP10，並最終位列二零一一年中山城區銷售排名第三名，獲得市場及行內好評。

二零一二年項目將逐步完善綜合配套環境，小區配套有學校、幼兒園、商業、大型超市、綜合市場、小區服務中心、派出所等。

二零一一年十二月，中山奧園被《廣州日報》評選為「2011年度最暢銷樓盤獎」，被《中山日報》授予「2011中山最受歡迎樓盤」稱號。



此乃藝術構圖以作參考

瀋陽奧園 會展廣場

瀋陽奧園·會展廣場

瀋陽奧園·會展廣場，地處瀋陽大渾南重點規劃會展城區域的核心位置，與瀋陽國際展覽中心僅一街之隔，所在區域具有良好的發展前景，是集空港、高鐵、城鐵、地鐵、公交、出租、長客為一體的東北最大交通樞紐核心。

項目東側2.2公里處規劃的瀋陽新南站，將形成北至哈爾濱、南至大連、西至北京的2小時東北泛華北經濟圈。新南站還銜接了哈大、沈丹、京沈客運專線及沈大、沈撫城際鐵路，將瀋陽與周邊城市形成「一小時經濟圈」。同時地鐵4號線和10號線呈南北和東西走向貫穿於此，10號線更是從門前經過，同新南站



此乃藝術構圖以作參考

及公交體系一同實現「出行零換乘」。項目西南方向13公里是東北最大的航空樞紐桃仙機場，10分鐘的車程，就可以抵達項目通向全國甚至世界的門戶。

項目是集住宅、酒店式公寓、商鋪、國際5A標準甲級寫字樓、大型集中商業以及會展主題商業街五大業態於一體的第五代會展主題城市綜合體。整體佔地面積約為223,000平方米，建築面積約89萬平方米。共分兩期開發，目前已面世的一期產品主要為高層洋房。

瀋陽奧園·會展廣場是奧園集團整合此前眾多住宅和商業項目豐富經驗的集大成之作，與瀋陽奧園·國際城聯袂打造北中國最大240萬平方米的會展經濟綜合體，即第五代城市綜合體的典範。項目以3+1模式為商業定位，其中3即包括以「家」為主題的生

活中心(主要集合休閒餐飲、國際影院、時尚健身、KTV等多種商業業態的購物中心)、親子家庭娛樂互動體驗中心、購物中心；1即為五星級會展商務度假酒店。它將以最大程度地滿足城市人群對商業設施與服務全方位、多元化的需求。

瀋陽奧園·會展廣場依托會展經濟及即將顯現的高鐵效應，綜合體定位又填補區域空白，加之多元化的業態，將為業主提供高舒適性的一站式便捷生活，預計建成後將成為瀋陽地標式的全新商業和生活中心，代表瀋陽南區的高端消費水準及居住典範。

2011年12月，瀋陽奧園·會展廣場被《瀋陽樓市報》評選為「2011城市金地標」，同月在第六屆中國房地產總評榜中獲得「2011年度最具升值潛力獎」。





此乃藝術構圖以作參考

奧園國際中心

奧園國際中心

奧園國際中心位於廣州番禺大道與漢溪大道交匯的萬博地塊中心處，是廣州中軸線南部以總部經濟為核心業態的商務綜合CBD區。周邊聚集了多個超大型高尚住宅，輻射市橋、大石周邊約130萬人口的高端消費群體。



項目直接連通地鐵7號線(建設中)，緊臨番禺大道，與漢溪大道、地鐵3號線漢溪站、新光快速、市廣路、新舊105國道成為便捷的交通網絡，10分鐘到達廣州市區，20分鐘即到廣州南站(高速鐵路)。

根據廣州市政府十二五規劃，萬博中央商務區發展定位為現代信息服務業總部基地，以信息服務業、總部經濟、中介機構、大型商業集聚為主，是番禺區優化調整經濟布局，發展壯大主導產業，大力發展總部經濟的主要載體之一，也是番禺區未來幾年經濟增長的重要支撐。

奧園國際中心位於萬博中央商務區中心位置，項目佔地面積約6萬平米，總建築面積約30萬平米，建有超高層塔樓兩棟，內設步行商業街，地鐵商鋪，豪華公寓，甲級寫字樓，國際商務會所等多種業態，是奧園以國際化標準設計、規劃、建築的智慧化商業綜合體，建成後將給廣大廣州市民帶來時尚、現代、便捷的全新商務休閒娛樂體驗。

奧園商業項目的每一次推售即成引領市場的熱銷產品，豐富的商業地產發展經驗將有力支持奧園將為此項目打造成為片區內傑出商業代表作品，目前奧園國際中心正在緊張籌建之中，計劃於2013年推出市場。



此乃藝術構圖以作參考

奧園養生廣場

奧園養生廣場

奧園養生廣場，項目坐落於番禺未來核心商務區、生活強化區—橋南街中心城區，南鄰番禺中心醫院，北靠市南路、蚬涌村，東接象聖中學，西接德信路。項目佔地面積約4.8萬平方米，總建築面積約18萬平方米，由中華城市養生中心、商業步行街、商業辦公樓三大主體構成。其中商業街約5萬平方米，商業辦公樓約8萬平方米，地下車位約1,200個。

項目定位打造為商圈內標杆性的健康綜合體，將彌補番禺商圈在高端、健康養生消費領域的空白，並將携手眾多巨頭的進駐，從而吸引眾多養生品牌商



此乃藝術構圖以作參考

家，形成健康養生產業鏈。項目十分鐘車程內，聚集大潤發、哈街、海倫堡購物公園、科爾海悅五星級酒店、學校、醫院等豐富配套，未來奧園養生廣場將與奧園廣場一起，共同成就「橋南黃金商貿圈」。

奧園養生廣場商業共分為二期，統一進行業態科學規劃，一期商業一二層聯通臨街金鋪，規劃天然補品、保健營養品、酒樓餐飲、國醫館、藥店、有機食品、名貴滋補品專賣、百果園等健康養生群組業態，打造珠三角最集中的高端專業健康養生服務群，搶佔市場空白；三、四層旺鋪，規劃大型酒樓、中高檔飲食、特色飲食，將特色健康養生餐飲與一、二層養生業態相結合，同時吸引番禺中心醫院每年500萬的財富人流。

二期商業一、二層聯通臨街金鋪，規劃康復之家醫療器械、健康睡眠等保健類業態，以及醫療美容、眼科、牙科、骨科等專科，與一期健康養生業態相輔相成；一、三、四、五層為中華城市養生中心，引進健檢中心、音樂理療、養生會所，打造高端專業的休閒養生平臺。

二期裙樓商業部分，引進銀行、便利店、養生足療、茶藝西餐等各類商店生活切實所需豐富業態，充分吸引社區內部消費人流，與養生商業步行街充分互補，滙聚爆棚財富。

每座城市中心醫院，都會帶旺一條商業街。毗鄰番禺中心醫院的奧園養生廣場，作為珠三角乃至整個華南地區最集中的高端專業健康養生服務群，未來極具發展前景。

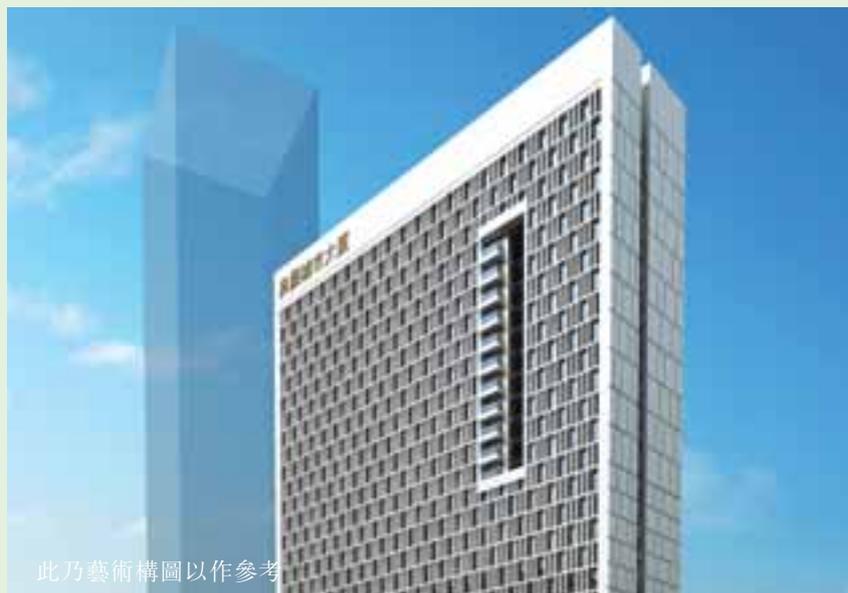


此乃藝術構圖以作參考

奧園都會廣場

奧園都會廣場

奧園都會廣場是奧園集團作為率先進駐廣州南站區域打造的首個大型商務綜合體，定位為華南企業展貿中心，由兩個地塊(分別是BA0501009地塊和BA0501034地塊)共同組成。奧園都會廣場坐落於廣州「十二五」規劃重點打造的高端商務集聚區；華南地區標志性城市門戶；中國規模最大、功能最齊、地位最高的綜合交通樞紐、現代商務商貿服務業核心領地的廣州南站板塊。廣州南站位處廣佛都市圈地理中心，周邊環繞國際商品展貿城、國家一流的大學教育研發中心，5A級旅游文化中心、汽配生產基地以及佛山服務與製造業中心和花卉中心，並擁有充足的居住人群。南站地區擁有多條客運專線、城際軌道、城市地鐵及高鐵等強大的道路系統，交通十分便捷。



此乃藝術構圖以作參考

奧園都會廣場總建築面積約13.5萬平方米，由展貿中心、商務中心、辦公中心、生活中心、美食中心五大功能中心組成，是集甲級寫字樓、展貿展銷、精品酒店、商務會所、SOHO公寓公、餐飲為一體的特色商務綜合體。項目分為南區和北區兩個部分，南區主體為奧園都會廣場，定位為甲級寫字樓和大型展貿服務中心；北區為奧園城市大廈，主要是SOHO商住空間。作為首個進駐南站板塊的房地產開發企業，奧園志在打造華南首席綠色商務綜合體，以智能化、生態化標準系統提升項目品質。目前，項目已經完成前期定位和基礎設計，項目計劃分兩期兩區開發，一期預備於二零一三年開始對外發售。



此乃藝術構圖以作參考

重慶奧園· 金城

重慶奧園·金城

重慶奧園·金城項目是繼重慶奧園·康城之後奧園布局中國西南重鎮—重慶的又一力作。項目總佔地面積約2萬平方米，總建築面積約12萬平方米，規劃有4棟城市精品住宅和部分情景式商業，項目將沿襲奧園一貫典雅、簡潔的歐式建築風格。



項目位於重慶市九龍坡區石坪橋中心地帶，承接大石楊(大坪、石橋鋪、楊家坪)片區城市副中心交通樞紐—陳家坪、袁家崗、楊家坪輕軌一號線站點舉步即到，路網通達，交通便捷，地理位置十分優越，市政、生活配套完備，隨著九龍坡老城區改造計劃的不斷深化，區域升值潛力不可限量。

項目預計將於二零一二年開盤銷售，屆時將秉承奧園「低碳、養生、健康」理念，為重慶獻上健康、宜居、時尚建築新品，開創重慶城市中心精品生活新天地，再次實現奧園品牌知名度和美譽度的雙重提升。

企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）欣然提呈本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度年報之企業管治報告。

本公司的企業管治原則及常規概述如下：

企業管治常規

本公司注重維持高水平之企業管治，以提升股東價值及保障股東之權益。本集團的企業管治原則注重董事會質素、有效內部監控及受股東問責。

本公司已應用香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）內所載之原則為其本身之企業管治守則。

本公司已遵守企業管治守則內所載大部分之守則條文，若干偏離守則條文之處將於下文說明。

董事會將不時檢討並提升其企業管治常規，確保遵守企業管治守則。

董事會

職責

董事會負責領導及監控本公司，並監督本集團之業務、策略決定及表現。董事會已向高級管理人員授權本集團日常管理及經營之權力及責任。此外，董事會亦已成立董事委員會並授權此等董事委員會不同之職責，分別載於其職權範圍內。

所有董事均保證彼等真誠地履行職責及遵守適用法律及法規，並一直以本公司及其股東之利益行事。

董事會構成

董事會目前共有十二名成員，其中包括六名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。

董事名錄（按類別分類）亦於本公司不時根據上市規則刊發之所有公司通訊內披露。

董事會各成員之間之關係於第 25 頁「董事及高級管理人員簡介」內披露。郭梓文先生為郭梓寧先生之兄弟。除披露者外，董事會各成員彼此之間概無關連。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，董事會一直遵守上市規則之有關規定，委任最少三名獨立非執行董事，而至少一名獨立非執行董事具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

所有董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)已為董事會帶來範圍廣泛之寶貴經驗、知識及專業技能，助董事會履行其職責。本公司亦邀請獨立非執行董事於本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會擔任職務。

證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其董事進行證券交易之行為守則。

本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均已確認，彼等於截至二零一一年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司未公佈之股價敏感資料之有關僱員進行證券交易設立書面指引(「僱員書面指引」)，其條文之嚴謹度不亞於標準守則。

本公司並無發現任何有關僱員不遵從僱員書面指引之情況。

主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之角色與職務並非由同一人擔任，並以書面明確規定。

董事會主席為郭梓文先生，行政總裁為郭梓寧先生。在公司秘書及高級管理人員支援下，主席負責確保董事適時接獲充分、完備及可靠之資料，就於董事會會議商討之事項獲得適當簡報，且董事會於適時妥為商議所有重要事項。行政總裁專責實施董事會所批准及授權之目標、政策及策略，執掌本公司之日常管理及經營事務，亦負責推行策略計劃及制訂組織架構、監控制度及內部程序與流程，以供董事會批准。

董事之委任、重選及罷免

本公司各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立指定任期之服務合約或委任函，惟須於退任後在股東週年大會(「股東週年大會」)上由本公司重選連任。本公司組織章程細則(「組織章程細則」)規定，任何由董事會委任以填補董事會臨時空缺之董事，其任期僅至本公司首屆股東大會止，並符合資格於該大會上膺選連任。此外，任何獲董事會委任為現有董事會新增成員之董事，其任期僅至本公司下屆股東週年大會止，且符合資格於該大會上膺選連任。

根據組織章程細則，於每屆股東週年大會上，本公司三分之一董事須至少每三年輪值告退一次。告退董事均符合資格膺選連任並於其退任之大會期間繼續出任董事。任何由董事會委任以填補董事會臨時空缺或作為董事會新增成員之董事，不會計入輪值告退之列。

本公司股東可於根據組織章程細則召開及舉行之任何股東大會上，在董事任期屆滿前任何時間罷免董事，而不論是否會與組織章程細則或本公司與該董事訂立之任何協議產生任何抵觸。

董事之入職培訓及持續發展

每位新委任董事均將於首次接受委任時獲得全面、正式及專門為其設計之入職培訓，以確保該董事對本公司之業務及運作均有適當之理解，並充分知悉彼於上市規則及相關監管規定下之責任及義務。

董事將持續獲提供有關法律與法規及經營環境的最新資料，以便其履行職責。本公司會於需要時為董事提供持續簡報及專業發展。

董事會會議

舉行董事會會議及會議常規

週年會議日程及各會議之草擬議案一般會預先提供予董事。

董事會文件連同所有適當、完整及可靠之資料將於各董事會會議或委員會會議舉行日期前至少三日寄發予全體董事，令董事獲悉本公司之最新發展及財務狀況，並作出知情決定。董事會及各董事於必要時亦可各自及單獨接觸高級管理人員。

高級管理人員出席所有定期董事會議，倘有需要，亦出席其他董事會及委員會會議，以就本公司業務發展、財務及會計事宜、法規及合規、企業管治及其他主要事項提供意見。

公司秘書協助主席準備會議議程，並確保所有適用規則及規例均獲得遵守。會議記錄初稿一般於各會議結束後之合理時間內由董事傳閱，以供表達意見及最終版本可供董事查閱。

組織章程細則載有條文，規定董事須就批准該董事或其任何聯繫人士於其中擁有重大權益之交易於會上放棄投票及不計入法定人數。

守則條文第A.1.3條規定定期董事會會議應發出至少14日之事先通知。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，若干董事會會議發出少於14日之事先通知。本公司於召開董事會會議時採用較為靈活的方式，並確保董事有充足時間及資料作出知情決定。

董事出席記錄

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司大致按季度舉行19次董事會全體會議，以檢討及批准財務及經營表現以及考慮及批准本公司整體策略及政策。

董事姓名	出席會議次數／會議舉行次數
執行董事	
郭梓文先生	19/19
郭梓寧先生	19/19
楊忠先生	18/19
林錦堂先生	19/19
辛珠女士	19/19
胡大為先生	19/19
非執行董事	
武捷思先生	19/19
保爾·渥蘭斯基先生(於二零一一年一月二十日辭任 及於二零一一年二月二十四日起獲董事會重新委任)	18/19
梁秉聰先生(於二零一一年二月二十一日辭任)	1/19
獨立非執行董事	
馬桂園先生	19/19
宋獻中先生	19/19
徐景輝先生	19/19
張國強先生	18/19

管理職能之轉授

董事會負責決定本公司所有重大事項，包括批准及監控所有政策事宜、整體策略及預算、內部控制及風險管理系統、重大交易(尤其是該等可能涉及利益衝突之事項)、財務資料、委任董事及其他重大財務及經營事宜。

所有董事均可全面和及時取得所有有關資料以及公司秘書的意見及服務，旨在保證遵守董事會程序及所有適用法律法規。每名董事一般可於適當情況下在向董事會提出要求後尋求獨立專業意見，費用由本公司負責。

董事會已為本公司行政總裁及高級管理人員編定職責，職責包括執行董事會決定、按董事會所批准的管理策略及計劃以指導及協調本公司日常運作及管理事務、制定及監察營運及生產計劃及預算，以及監管及監察監控制度。

董事會已成立三個委員會，即提名委員會、薪酬委員會及審核委員會，以監督本公司不同方面的事務。本公司所有董事會委員會均有界定書面職權範圍，在股東提出要求時可予提供。

提名委員會

提名委員會包括五名成員，即郭梓文先生(該委員會主席)、馬桂園先生、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生，彼等大部分為獨立非執行董事。

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選成為董事會成員，並負責定期檢討董事會構成，及制訂提名及委任董事之有關程序，就董事之委任及繼任計劃向董事會提供推薦意見，以及評估獨立非執行董事之獨立性。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，提名委員會已舉行3次會議，所有成員均已出席該等會議。

提名委員會已檢討董事會目前之架構、規模及構成，以保證各董事具有適合本公司業務要求的均衡知識、技能及經驗。

根據組織章程細則，郭梓寧先生、辛珠女士、宋獻中先生及馬桂園先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟符合資格並願意膺選連任。

提名委員會建議重新委任願意於本公司應屆股東週年大會上膺選連任之董事。

本公司日期為二零一二年四月十三日之通函載有願意膺選連任之董事的詳細資料。

薪酬委員會

薪酬委員會包括三名成員，即徐景輝先生(該委員會主席)、馬桂園先生及張國強先生，所有該等人士均為獨立非執行董事。

薪酬委員會之主要職責為就執行董事及高級管理人員薪酬之政策及架構向董事會提出建議。薪酬委員會亦負責設立具透明度之程序以制定此等薪酬政策及架構，確保概無任何董事或其任何聯繫人士參與決定其本身之薪酬，其薪酬將會參照個人及本公司表現以及市場慣例及條件而釐定。

薪酬委員會已就本公司之薪酬政策及架構，以及執行董事及高級管理人員於回顧年度之薪酬計劃作出檢討。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會已共舉行3次會議，所有成員均已出席此等會議。

審核委員會

審核委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為馬桂園先生(該委員會主席)、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生。概無審核委員會成員為本公司現任外部核數師之前合夥人。

審核委員會之主要職責包括以下各項：

- 審閱財務報表及報告及考慮內部核數師或外部核數師在提交董事會前提出的任何重大或異常項目。
- 參照核數師履行的工作、彼等的酬金及委聘條款檢討與外部核數師的關係及就外部核數師的委任、續聘及撤換向董事會提出建議。
- 檢討本公司財務報告制度、內部控制系統及風險管理系統及相關程序的充分性及有效性。

審核委員會監督本集團之內部監控系統，向董事會報告任何重大問題及向董事會提出建議。

於回顧年度，審核委員會審閱本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度業績及年報、財務報告及合規程序、內部核數師就本公司內部監控而編製的報告、風險管理制度及程序，以及外部核數師之續聘。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，審核委員會已共舉行2次會議，所有成員均已出席此等會議。

問責性及審核

董事就財務報告之職責

董事認同彼等編製本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表之責任。

董事負責監管本公司財務報表的編製，以確保該等財務報表真實公平地反映本集團狀況，亦符合相關法定及規管規定及適用會計準則。

董事會已收到高級管理人員提交的管理賬目及附帶的說明及資料，該等說明及資料對董事會作出知情評估以批准財務報表而言，乃屬必需。

外部核數師及核數師酬金

本公司外部核數師就彼等之報告職責所作之聲明載於第73頁之「獨立核數師報告」。

於回顧年度，已就審核服務支付本公司外部核數師德勤•關黃陳方會計師行之費用為人民幣2,800,000元，人民幣420,000元與建議收購附屬公司相關，人民幣800,000元為本集團簡明綜合財務報表之中期審閱費用。

內部監控

董事會已對本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度內部監控系統之運作效率進行審閱。審閱涵蓋本集團財務、營運、合規及風險管理各方面，包括審閱資源之充足程度、本集團負責會計與財務報告的職員之資格與經驗以及其培訓計劃與預算。

董事會負責維持充足之內部監控系統，以保障股東之投資及本公司之資產，亦負責按年檢討該系統的效能。

本公司已成立內部審核部，定期對本公司及其附屬公司進行財務及營運檢討以及進行審計。內部審核部之工作將確保內部監控工作正常開展並發揮應有作用。

於審核工作過程中，外部核數師已向本集團報告彼等注意到的本集團內部監控及會計程序不足之處。內部審核部已審閱、評估及監察就彼等之建議而採取的相應行動，並向審核委員會報告。

股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對提升投資者關係及投資者了解本集團之業務表現及策略至關重要。本公司亦認識到公司資料透明度和及時披露之重要性，因股東及投資者可據以作出最佳投資決定。為達致此目標，本公司設有網站 <http://www.aoyuan.com.cn>，當中載有有關本公司業務營運及發展、財務資料、企業管治常規及其他方面的最新資料。

本公司股東大會亦為董事會與股東交換意見的良機。董事會主席以及提名委員會、薪酬委員會與審核委員會之主席將於股東大會回答股東詢問，若彼等未能出席，則由相應委員會之其他成員回答。

二零一二年股東週年大會(「二零一二年股東週年大會」)將於二零一二年五月十五日舉行。二零一二年股東週年大會通告將於二零一二年股東週年大會舉行前至少足二十個工作日寄發予股東。

董事會相信，有效的投資者關係有助於降低資本成本、改善本公司股票之市場流動性以及建立更穩固之股東基礎。因此，本公司致力維持較高之企業透明度，並按照相關政策向股東、投資者、分析師及銀行披露相關資料。讓股東了解本公司之企業策略及業務營運是本公司投資者關係團隊的主要任務之一。

股東權利

為保障股東權益及權利，包括選舉各董事在內之各項重大事宜均會於股東大會上提呈獨立決議案。

股東大會上提呈之所有決議案將根據上市規則投票表決，投票結果將於股東大會結束後於本公司及聯交所網站公佈。

董事報告

董事欣然提呈本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

本公司於二零零七年三月六日根據開曼群島公司法(二零零四年第二次修訂)在開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。

本公司之股份於二零零七年十月九日在聯交所上市。

主要業務

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為物業發展及物業投資。

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度由主要業務產生之營業額及經營溢利的分析載於綜合財務報表附註6。

業績及分派

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零一一年十二月三十一日之業務狀況載於第75頁至145頁之綜合財務報表內。

董事建議向於二零一二年五月二十三日名列股東名冊的股東派發末期股息每股普通股人民幣5.15分，派發的股息金額約為人民幣134.7百萬元(二零一零年：末期股息每股人民幣3.3分)。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註14。

股本

本公司股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註31。

優先購股權

本公司之組織章程大綱與細則或開曼群島法律均無載有本公司須按比例向現有股東發售新股份之優先購股權規定。

主要客戶及供應商

於本年度內，本集團五大客戶所佔之銷售額佔年內銷售總額少於30%，本集團五大供應商之購貨額佔年內購貨總額少於30%。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一一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、出售或贖回本公司之任何上市證券。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列日期暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 為確定股東出席二零一二年股東週年大會及於會上投票之權利，自二零一二年五月十一日起至二零一二年五月十五日止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為符合資格出席定於二零一二年五月十五日的二零一二年股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零一二年五月十日(星期四)下午四時三十分前交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖；及
- (ii) 為確定股東獲派發擬定末期股息之權利，自二零一二年五月二十一日起至二零一二年五月二十三日止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶。為享有獲派發擬定末期股息，所有過戶文件連同相關股票須於二零一二年五月十八日(星期五)下午四時三十分前交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。

於上述第(i)、(ii)分段中提及之時期內，暫停辦理股份過戶登記。

儲備

本年度內儲備之變動詳情載於綜合財務報表「綜合權益變動表」一節。於二零一一年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備為人民幣2,283,897,000元(二零一零年：人民幣1,814,132,000元)。

財務概要

本集團之五年財務概要載於第146頁。



董事報告(續)

董事

本年度及至本報告日期止本公司董事如下：

執行董事

郭梓文先生(主席)

郭梓寧先生(副主席及行政總裁)

楊忠先生 (於二零一一年一月二十日獲委任)

林錦堂先生

辛珠女士

胡大為先生

非執行董事

武捷思先生(副主席)

保爾·渥蘭斯基先生 (於二零一一年一月二十日辭任及於二零一一年二月二十四日起獲重新委任)

梁秉聰先生 (於二零一一年二月二十一日辭任)

獨立非執行董事

馬桂園先生

宋獻中先生

徐景輝先生

張國強先生 (於二零一一年一月二十日獲委任)

根據本公司組織章程細則，郭梓寧先生、辛珠女士、馬桂園先生及宋獻中先生將於應屆股東週年大會上輪值告退，惟符合資格並願意膺選連任。

根據上市規則第3.13條之規定，本公司已接獲各獨立非執行董事(即馬桂園先生、宋獻中先生、徐景輝先生及張國強先生)的年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均具獨立性。

董事服務合約

郭梓文先生及郭梓寧先生已分別與本公司簽訂服務合約，任期自二零零七年四月三日起計為期三年，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。胡大為先生已與本公司簽訂服務合約，任期由二零零八年四月八日起至二零一零年四月二日止，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。林錦堂先生及辛珠女士已各自與本公司簽訂服務合約，任期自二零零九年九月二十五日起計為期三年，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。楊忠先生已與本公司簽訂服務合約，任期由二零一一年一月二十日起計為期三年，並於其後繼續有效直至其中任何一方提前向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。

本公司非執行董事武捷思先生已與本公司簽訂委任函，任期自二零零九年十二月二十四日起計為期一年，屆滿後可再延續，延續任期由本公司與武先生書面協定。保爾·渥蘭斯基先生已於二零一一年一月二十日辭任並簽訂委任函獲重新委任為非執行董事，自二零一一年二月二十四日起為期一年，屆滿後可再延續，延續任期由本公司與渥蘭斯基先生書面協定。

本公司各獨立非執行董事(張國強先生除外)已與本公司簽訂一份固定任期的委任函，任期自二零零七年九月十三日起，屆滿後可再延續，延續任期由本公司與該董事書面協定。張先生已與本公司簽訂為期一年的委任函，自二零一一年一月二十日起計，可再延續，延續任期由本公司與張先生書面協定。

根據本公司組織章程細則，全體董事須於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。除上述者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立本公司於一年內不作出賠償(法定賠償除外)則不可終止之服務合約。

董事報告(續)

董事於合約之權益

除綜合財務報表附註11所披露者外，於年終時或本年度任何時間內，本公司、其控股公司或附屬公司均無訂立任何本公司董事於其中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事於競爭業務之權益

為免除涉及與本集團構成競爭的業務，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士(郭梓文先生之配偶)於二零零七年九月二十日與本公司簽訂不競爭契約。

於本報告日期，根據上市規則之界定，概無董事被視為於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中直接或間接擁有任何權益。

遵照於二零零七年九月二十日簽訂之不競爭契約，郭梓文先生、郭梓寧先生及江敏兒女士謹此就其遵守不競爭承諾作出年度聲明。

依據上市規則第13.18條及13.21條之披露

本公司依據上市規則第13章第13.18條及13.21條，披露以下資料。

於二零一一年八月八日，本公司(作為借款人)與南洋商業銀行有限公司及中國銀行有限公司澳門分行(作為貸款人)訂立貸款協議(於二零一零年六月二十五日訂立)之補充協議，涉及定期貸款融資500,000,000港元，據此，貸款人同意向本公司額外授出490,000,000港元之定期貸款融資(「新貸款」)，而且只要貸款協議以及補充協議項下任何部分貸款尚未償還，本公司應促致：

- (a) 郭梓文先生及其配偶(「郭氏家族」)作為單一大股東實益擁有本公司，及本公司應於任何時候均受控於郭氏家族；
- (b) 郭梓文先生將繼續作為本公司董事會主席行事；及
- (c) Ace Rise Profits Limited(於英屬維京群島註冊成立的公司)將不會為任何人士、商號或公司利益對其於本公司持有的任何股權作出質押或抵押(惟於貸款協議訂立日期前已對股權作出的質押或抵押除外)。

補充協議項下全部未償還款項及應計利息的到期日將為新貸款的首個提款日期起計滿三年半當日，且於任何情況下不遲於二零一五年六月二十八日。

違反上述任何特定履約責任將構成貸款協議的一項違約事項。當發生違約事項，貸款人將宣佈取消貸款協議項下的承擔及／或宣佈要求本公司即時償還全部未償還款項，連同應計利息及所有其他應付金額。

本集團之酬金政策

本公司釐定應付董事酬金之政策，乃基於個別董事之技能、知識水平、參與公司事務之程度及表現，並參照公司盈利狀況、同業水平及當時市場環境。為確保薪酬委員會可就本集團之未來薪酬政策及相關策略提供更佳意見，薪酬委員會獲告知本集團現有薪酬政策及繼任計劃(如員工薪酬釐定指引及相關市場趨勢及資料)之詳情。

董事及主要行政人員於證券之權益

於二零一一年十二月三十一日，本公司各董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」))之股本或債券中持有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該規定所述登記冊的權益；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益如下：

於本公司股份及股本衍生工具相關股份之好倉：

董事／主要行政人員姓名	普通股		相關股份 (本公司股本 衍生工具) (附註3)	總權益	約佔 已發行股本 百分比
	個人名下權益	受控法團權益			
董事					
郭梓文先生	—	1,154,325,000 (附註1)	—	1,154,325,000	44.13%
保爾·渥蘭斯基先生	—	293,175,000 (附註2)	—	293,175,000	11.21%
林錦堂先生	3,000,000	—	4,000,000	7,000,000	0.27%
楊忠先生	200,000	—	4,000,000	4,200,000	0.16%
胡大為先生	—	—	4,000,000	4,000,000	0.15%
辛珠女士	—	—	4,000,000	4,000,000	0.15%
馬桂園先生	—	—	300,000	300,000	0.01%
宋獻中先生	—	—	300,000	300,000	0.01%
徐景輝先生	—	—	300,000	300,000	0.01%
張國強先生	—	—	300,000	300,000	0.01%

附註：

- (1) 1,154,325,000 股普通股以 Ace Rise Profits Limited 之名義登記。Ace Rise Profits Limited 由 Sturgeon Limited 持有；而 Sturgeon Limited 則由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 分別持有 50% 權益，彼等乃 Credit Suisse Trust Limited 之代名人及受託人，而 Credit Suisse Trust Limited 則以受託人身份為 The Golden Jade Trust 的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust 為根據新加坡法律及法規設立之全權家庭信託。於本報告日期，The Golden Jade Trust 之受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) 293,175,000 股普通股以 Cathay Capital Holdings L.P. 全資擁有之 Cathay Sino Property Ltd. 之名義登記。Cathay Capital Holdings, L.P. 由其普通合夥人 Cathay Master GP, Ltd. 管理，而 Cathay Master GP, Ltd. 則由保爾·渥蘭斯基先生(作為受託人)擁有 45%。
- (3) 董事持有購股權之詳情載於「購股權」一節。

除上述披露者外，本公司各董事或主要行政人員概無於本公司股份、本公司或其任何相聯法團之相關股份或債券中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置之登記冊記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。概無本公司董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女獲授予認購本公司或其任何相聯法團之股權或債券之權利，或於截至二零一一年十二月三十一日止年度已行使任何該等權利。

購股權

於二零零七年九月十三日，本公司已採納購股權計劃（「該計劃」）。本公司根據該計劃授出之購股權及於截至二零一一年十二月三十一日止年度已經失效及尚未行使之購股權，詳情如下：

	購股權數目				於二零一一年 十二月 三十一日	授出日期	行使期	每股行使價 港元	緊接 授出日期前 股份收市價 港元
	於二零一一年 一月一日	年內授出	年內行使	年內失效					
董事									
武捷思先生	10,000,000	-	-	10,000,000	-	二零零八年 七月十八日	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日	5.20	1.73
	10,000,000	-	-	10,000,000	-	二零零八年 七月十八日	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日	1.79	1.73
林錦堂先生	3,000,000	-	-	3,000,000	-	二零零八年 十二月一日	二零零八年十二月一日至 二零一一年十一月三十日	2.00	0.66
	3,000,000	-	3,000,000 (附註4)	-	-	二零零八年 十二月一日	二零零八年十二月一日至 二零一一年十一月三十日	0.638	0.66
	2,000,000 (附註1)	-	-	-	2,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一零年度至 二零一三年十二月三十一日	1.38	1.35
	2,000,000 (附註1)	-	-	-	2,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一一年度至 二零一三年十二月三十一日	1.38	1.35
楊忠先生 (附註3)	-	2,000,000 (附註2)	-	-	2,000,000	二零一一年 四月四日	二零一二年四月一日至 二零一四年十二月三十一日	1.4	1.38
	-	2,000,000 (附註2)	-	-	2,000,000	二零一一年 四月四日	二零一三年四月一日至 二零一四年十二月三十一日	1.4	1.38
胡大為先生	2,000,000 (附註1)	-	-	-	2,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一零年度至 二零一三年十二月三十一日	1.38	1.35
	2,000,000 (附註1)	-	-	-	2,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一一年度至 二零一三年十二月三十一日	1.38	1.35

董事報告(續)

	購股權數目					授出日期	行使期	每股行使價 港元	緊接 授出日期前 股份收市價 港元
	於二零一一年 一月一日	年內授出	年內行使	年內失效	於二零一一年 十二月 三十一日				
辛珠女士	2,000,000 (附註1)	-	-	-	2,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一零年度至 二零一三年十二月三十一日	1.38	1.35
	2,000,000 (附註1)	-	-	-	2,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一一年度至 二零一三年十二月三十一日	1.38	1.35
馬桂園先生	300,000	-	-	-	300,000	二零零九年 九月二十五日	二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日	1.40	1.35
宋獻中先生	300,000	-	-	-	300,000	二零零九年 九月二十五日	二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日	1.40	1.35
徐景輝先生	300,000	-	-	-	300,000	二零零九年 九月二十五日	二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日	1.40	1.35
張國強先生 (附註3)	-	300,000 (附註2)	-	-	300,000	二零一一年 四月四日	二零一一年四月四日至 二零一四年四月三日	1.4	1.38
主要行政人員									
吳晨先生	10,000,000	-	-	10,000,000	-	二零零八年 九月二十五日	二零零八年九月二十五日至 彼與本公司服務合約結束	0.90	0.85
	48,900,000	4,300,000	3,000,000	33,000,000	17,200,000				

附註：

(1) 於二零一零年一月十八日，林錦堂先生、胡大為先生及辛珠女士分別獲授可認購本公司合共4,000,000股股份之購股權。其中2,000,000股股份之購股權可於二零一零年年度業績公佈日期至二零一三年十二月三十一日期間行使。其餘2,000,000股股份之購股權可於二零一一年年度業績公佈日期至二零一三年十二月三十一日期間行使。

(2) 楊忠先生於二零一一年四月四日獲授予可認購合共4,000,000股本公司股份之購股權。其中可認購2,000,000股股份之購股權行使日期為二零一二年四月一日至二零一四年十二月三十一日，可認購剩餘2,000,000股股份之購股權行使日期為二零一三年四月一日至二零一四年十二月三十一日。

張國強先生亦於二零一一年四月四日獲授予認購合共300,000股本公司股份之購股權，行使期為三十六個月，自授出日期起計。

(3) 楊忠先生於二零一一年一月二十日獲要約授予可認購合共4,000,000股本公司股份之購股權，行使價為1.55港元。可認購2,000,000股股份之購股權行使日期為二零一一年年度業績公佈日期至二零一四年十二月三十一日；可認購剩餘2,000,000股股份之購股權行使日期為二零一二年年度業績公佈日期至二零一四年十二月三十一日。

張國強先生於二零一一年一月二十日亦獲要約授予可認購合共300,000股本公司股份之購股權，行使價為1.55港元。其購股權之行使日期為授予日期至自授予日期起36個月。

緊接授出日期前股份收市價為1.54港元。

所有上述於二零一一年一月二十日授出之購股權均於二零一一年一月二十七日予以註銷，而楊先生與張先生均未接受該等要約。有關上述之詳情已於二零一一年一月二十七日本公司之公佈予以披露。

(4) 緊接行使購股權日期之前之股份加權平均收市價為0.84港元。

董事購買股份之權利

除上文「購股權」一節所披露外，年內概無董事或彼等各自之配偶或未成年子女獲授或行使可藉收購本公司股份或債券獲益之權利，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司亦無參與任何安排，致使董事可於任何其他法人團體取得該等權利。

主要股東權益

就本公司董事或主要行政人員所知悉，於二零一一年十二月三十一日，股東(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第 336 條規定須載入該條所述的登記冊的權益或淡倉，載列如下：

股東名稱	身份	股份數目	表決權 (%) (概約百分比)
Ace Rise Profits Limited ⁽¹⁾	實益擁有人	1,154,325,000	44.13%
Credit Suisse Trust Limited ⁽¹⁾	受託人	1,154,325,000	44.13%
郭梓文先生 ⁽¹⁾	The Golden Jade Trust 之財產授予人/受益人	1,154,325,000	44.13%
江敏兒女士 ⁽¹⁾	The Golden Jade Trust 之財產授予人/受益人	1,154,325,000	44.13%
Seletar Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	44.13%
Serangoon Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	44.13%
Sturgeon Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	44.13%
Selwyn Donald Sussman 先生 ^{(2) 及 (3)}	受控制公司/ 實益擁有人	316,495,000	12.10%
Capital Asset Management, Inc. ⁽³⁾	受控制公司	293,175,000	11.21%
Trust Asset Management LLP ^{(2) 及 (3)}	受控制公司	293,175,000	11.21%
保爾·渥蘭斯基先生 ⁽²⁾	受託人	293,175,000	11.21%
Cathay Capital Holdings, L.P. ⁽²⁾	受控制公司	293,175,000	11.21%
Cathay Master GP, Ltd. ⁽²⁾	受控制公司	293,175,000	11.21%
Cathay Sino Property Ltd. ⁽²⁾	實益擁有人	293,175,000	11.21%

董事報告(續)

附註：

- (1) 1,154,325,000 股股份以 Ace Rise Profits Limited 之名義登記。Ace Rise Profits Limited 由 Sturgeon Limited 持有；而 Sturgeon Limited 則由 Seletar Limited 及 Serangoon Limited 分別持有 50% 權益，彼等乃 Credit Suisse Trust Limited 之代名人及受託人，而 Credit Suisse Trust Limited 則以受託人身份為 The Golden Jade Trust 的受益人持有信託權益。The Golden Jade Trust 為根據新加坡法律及法規設立之全權家庭信託。於本報告日期，The Golden Jade Trust 之受益人為郭梓文先生及江敏兒女士。
- (2) 293,175,000 股股份以 Cathay Sino Property Ltd. 之名義登記，而 Cathay Sino Property Ltd. 由 Cathay Capital Holdings, L.P. 全資擁有。Cathay Capital Holdings, L.P. 由其普通合夥人 Cathay Master GP, Ltd. 管理，而 Cathay Master GP, Ltd. 則由保爾·涅爾斯基先生（作為受託人）及 Trust Asset Management LLP 分別擁有 45% 及 45% 權益。根據證券及期貨條例，Cathay Capital Holdings, L.P.、Cathay Master GP, Ltd.、保爾·涅爾斯基先生及 Trust Asset Management LLP 均被視為於 293,175,000 股股份中擁有權益。
- (3) Capital Asset Management, Inc 為 Trust Asset Management LLP 之普通合夥人，而 Trust Asset Management LLP 持有 Cathay Capital Holdings, L.P. 之普通合夥人 Cathay Master GP, Ltd. 45% 之權益。由於 Selwyn Donald Sussman 先生（「Sussman 先生」）持有 Capital Asset Management, Inc 100% 之權益，Sussman 先生、Capital Asset Management, Inc 及 Trust Asset Management LLP 均被視為於 Cathay Sino Property Ltd. 持有之 293,175,000 股股份中擁有權益。其餘 23,320,000 股股份為 Sussman 先生持有的個人權益。

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於本年報企業管治報告。

充足公眾持股量

根據本公司獲得之公開資料及就董事所知，董事確認本公司自其於本年報刊發前之最後實際可行日期已維持上市規則規定之公眾持股量。

根據上市規則第 13.51B(1) 條之董事變更

1. 本公司非執行董事兼董事會副主席武捷思先生於二零一一年七月辭任聯交所主板上市公司招商銀行股份有限公司獨立非執行董事職務。
2. 本公司獨立非執行董事宋獻中先生已辭任廣東冠豪高技術股份有限公司獨立董事職務，由二零一一年三月起生效，並於二零一一年三月獲委任為深圳交易所上市公司廣東電力發展股份有限公司的獨立董事。
3. 本公司獨立非執行董事馬桂園博士於二零零五年六月獲委任為聯交所主板上市公司，弘茂科技控股有限公司獨立非執行董事。
4. 本公司獨立非執行董事徐景輝先生於二零一零年十二月獲委任為聯交所主板上市公司，新礦資源有限公司獨立非執行董事。

核數師

截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表乃由德勤·關黃陳方會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會提呈續聘德勤·關黃陳方會計師行為本公司來年核數師之決議案。

自本公司於聯交所上市以來，本公司之核數師並無任何變動。

代表董事會

郭梓文
主席

香港，二零一二年三月二十一日

Deloitte. 德勤

致中國奧園地產集團股份有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

我們已審核載列於第 75 頁至第 145 頁中國奧園地產集團股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)之綜合財務報表，此財務報表包括於二零一一年十二月三十一日之綜合財務狀況表及截至當日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製及真實而公平地呈報該等綜合財務報表，董事確認為需要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照委聘的協定條款將此意見僅向閣下報告而不作其他用途。我們不就此報告之內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與實體編製正確及公平之綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對實體的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價貴公司董事所採用的會計政策的適當性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體呈報方式。

我們相信，我們已獲得充足及適當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。



獨立核數師報告(續)

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零一一年十二月三十一日之事務狀況及 貴集團截至當日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一二年三月二十一日

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
營業額	5	3,022,154	2,442,172
銷售成本		(2,204,571)	(1,786,326)
毛利		817,583	655,846
其他收入	7	270,638	245,234
投資物業公平值變動	16	151,864	182,474
已竣工可供銷售物業轉撥至投資 物業之公平值收益	23	–	24,806
銷售及分銷成本		(159,988)	(114,762)
行政開支		(252,831)	(158,774)
可換股票據虧損		–	(100,278)
融資成本	8	(26,037)	(15,502)
應佔一間共同控制實體業績	17	(27,658)	(13,307)
除稅前溢利	9	773,571	705,737
所得稅開支	10	(315,502)	(359,137)
年度溢利及全面收入總額		458,069	346,600
以下人士應佔溢利及全面收入總額：			
本公司擁有人		448,457	321,269
非控股權益		9,612	25,331
		458,069	346,600
每股盈利(分)			
基本	13	17.17	12.30
攤薄	13	17.15	12.28

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	491,730	448,417
預付租賃款項	15	3,115	6,102
投資物業	16	1,382,701	1,099,339
於一間共同控制實體的權益	17	602,251	699,875
可供出售投資	18	22,370	–
應收一間共同控制實體款項	20	1,413,872	666,524
收購一間公司股權之按金	21	86,000	–
其他物業權益	22	–	86,952
受限制銀行存款	25	–	140,000
遞延稅項資產	30	85,381	44,373
		4,087,420	3,191,582
流動資產			
可供銷售物業	23	8,335,980	5,523,986
貿易及其他應收款	24	611,425	622,190
應收一間共同控制實體的一名投資者款項	19	–	29,599
可收回稅金		148,802	92,828
預付租賃款項	15	2,987	6,275
受限制銀行存款	25	2,945,946	1,495,978
銀行結餘及現金	25	877,228	2,203,128
		12,922,368	9,973,984
持作出售資產	14	–	85,840
		12,922,368	10,059,824
流動負債			
貿易及其他應付款	26	1,408,652	1,075,403
銷售按金	28	3,288,802	1,614,396
應付一名非控股股東款項	27	89,320	21,620
應付稅項		1,116,644	997,538
有抵押銀行貸款	29	2,615,832	1,359,629
		8,519,250	5,068,586
流動資產淨值		4,403,118	4,991,238
總資產減流動負債		8,490,538	8,182,820

綜合財務狀況表(續)

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動負債			
有抵押銀行貸款	29	2,015,714	2,114,302
遞延稅項負債	30	111,898	91,390
		2,127,612	2,205,692
資產淨值			
		6,362,926	5,977,128
資本及儲備			
股本	31	25,015	24,990
儲備		6,268,316	5,901,155
本公司擁有人應佔權益		6,293,331	5,926,145
非控股權益		69,595	50,983
總權益		6,362,926	5,977,128

載於第75頁至第145頁之綜合財務報表已於二零一二年三月二十一日獲董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表董事會簽署：

郭梓文
董事

郭梓寧
董事

綜合權益變動表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	中國		物業				非控股		總計		
	股本	股份溢價	法定儲備	特別儲備	其他儲備	重估儲備	購股權儲備	保留溢利		總額	權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
			(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)					
於二零一零年一月一日	24,990	4,121,441	25,218	357,341	4,500	37,735	11,809	1,144,274	5,727,308	25,652	5,752,960
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	321,269	321,269	25,331	346,600
法定儲備分派	-	-	37,185	-	-	-	-	(37,185)	-	-	-
確認以股本結算以股份為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	8,193	-	8,193	-	8,193
購股權到期後轉撥之購股權儲備	-	-	-	-	-	-	(6,694)	6,694	-	-	-
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	(130,625)	(130,625)	-	(130,625)
於二零一零年十二月三十一日	24,990	4,121,441	62,403	357,341	4,500	37,735	13,308	1,304,427	5,926,145	50,983	5,977,128
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	448,457	448,457	9,612	458,069
法定儲備分派	-	-	23,785	-	-	-	-	(23,785)	-	-	-
確認以股本結算以股份為基礎的付款	-	-	-	-	-	-	3,378	-	3,378	-	3,378
購股權到期後轉撥之購股權儲備	-	-	-	-	-	-	(8,245)	8,245	-	-	-
行使購股權	25	1,750	-	-	-	-	(211)	-	1,564	-	1,564
一名非控股股東供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,000	9,000
確認為分派之股息	-	-	-	-	-	-	-	(86,213)	(86,213)	-	(86,213)
於二零一一年十二月三十一日	25,015	4,123,191	86,188	357,341	4,500	37,735	8,230	1,651,131	6,293,331	69,595	6,362,926

附註：

- 若干附屬公司的組織章程細則規定，須向中國法定儲備轉撥其各年除稅後溢利的5%至10% (由董事會釐定)。中國法定儲備僅可用於填補虧損、資本化及生產和業務擴充。
- 特別儲備包括(i)收購一家附屬公司額外權益而產生之重估差額人民幣21,210,400元及(ii)根據集團重組所收購附屬公司股本及股份溢價之總面值與本公司作為收購代價而發行之股本面值間之差額人民幣378,551,028元。
- 其他儲備指向一家關連公司(郭梓寧先生為該公司董事)收購附屬公司額外權益所產生的折讓。
- 截至二零零七年十二月三十一日止年度，於變動用途日期轉撥自用物業至投資物業所產生的重估盈餘為人民幣50,313,000元(經扣除相關遞延稅項負債人民幣12,578,000元)。

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
經營活動			
除稅前溢利		773,571	705,737
經下列調整：			
已竣工可供銷售物業轉撥至投資物業之公平值收益		–	(24,806)
投資物業公平值變動		(151,864)	(182,474)
可換股票據虧損		–	100,278
融資成本		26,037	15,502
應佔共同控制實體業績		27,658	13,307
以股份為基礎之付款		3,378	8,193
物業、廠房及設備折舊		30,850	13,987
預付租賃款項攤銷		6,275	6,275
利息收入		(139,905)	(109,484)
出售物業、廠房及設備虧損		1,098	1,200
未變現外匯收益		(108,829)	(53,068)
營運資金變動前之經營現金流量		468,269	494,647
可供銷售物業(增加)減少		(2,377,914)	574,274
貿易及其他應收款減少		43,457	124,676
貿易及其他應付款增加(減少)		577,218	(644,045)
銷售按金增加		1,674,406	1,062,281
經營所得現金		385,436	1,611,833
已付企業所得稅		(272,870)	(130,531)
已付利息		(373,165)	(224,013)
經營活動(所用)所得現金淨額		(260,599)	1,257,289
投資活動			
受限制銀行存款增加		(1,309,968)	(890,559)
收購貸款予一間共同控制實體	17	(578,378)	–
收購附屬公司(扣除所收購現金及現金等價物)	33	(243,969)	–
投資物業付款		(176,850)	(167,546)
收購一間公司股權按金之付款	21	(86,000)	–
購置物業、廠房及設備		(75,261)	(181,681)
墊付予一間共同控制實體		(33,177)	(403,359)
於可供出售投資之投資		(22,370)	–
出售持作出售資產所得款項		85,840	–
出售投資物業所得款項		45,352	85,660
已收利息		39,448	75,980
一間共同控制實體的一名投資者還款	19	31,484	130,000
一間共同控制實體之還款		53	649,547
出售物業、廠房及設備所得款項		–	42
投資活動所用現金淨額		(2,323,796)	(701,916)

綜合現金流量表(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
融資活動		
新增銀行貸款	3,558,670	1,956,693
一名非控股股東還款(墊款)	67,700	(5,068)
一名非控股股東供款	9,000	–
新股配售所得款項，扣除發行開支	1,564	–
償還銀行貸款	(2,288,272)	(1,004,376)
已付本公司擁有人股息	(86,213)	(130,625)
贖回可換股票據	–	(440,767)
融資活動所得現金淨額	1,262,449	375,857
現金及現金等價物淨額(減少)增加	(1,321,946)	931,230
匯率變動影響	(3,954)	(12,032)
於年初的現金及現金等價物	2,203,128	1,283,930
於年終的現金及現金等價物，即銀行結餘及現金	877,228	2,203,128

1. 一般資料

本公司於二零零七年三月六日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份已自二零零七年十月九日起於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點分別為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands 及中華人民共和國(「中國」)廣州黃埔大道西奧園大廈。

本公司為投資控股公司。其附屬公司主要業務詳情載於附註40。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 採用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團已採納下列由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂國際財務報告準則」)。

國際財務報告準則(修訂本)	二零一零年國際財務報告準則之改進
國際會計準則第24號(經修訂)	關連方披露
國際會計準則第32號(修訂本)	供股分類
國際財務報告詮釋委員會第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款項
國際財務報告詮釋委員會第19號	以股本工具抵銷金融負債

應用新訂及經修訂國際財務報告準則對本集團本期間或過往會計期間之綜合財務報表不會產生重大影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

本集團並未提前應用已公佈惟未生效之下列新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

國際財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ²
國際財務報告準則第7號(修訂本)	披露—轉讓金融資產 ¹
	披露—抵銷金融資產及金融負債 ²
	國際財務報告準則第9號之強制性生效日期及過渡披露 ³
國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
國際財務報告準則第11號	共同安排 ²
國際財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ²
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 ⁵
國際會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項—收回相關資產 ⁴
國際會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
國際會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
國際會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資 ²
國際會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ⁶
國際財務報告詮釋委員會詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 ²

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

於二零一一年六月，五項有關綜合、共同安排、聯營公司及披露的準則獲頒佈，包括國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號、國際財務報告準則第12號、國際會計準則第27號(二零一一年經修訂)及國際會計準則第28號(二零一一年經修訂)。

2. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

該等五項準則之主要規定說明如下。

國際財務報告準則第10號取代國際會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表的部份及會計準則解釋委員會一詮釋12「綜合—特別目的個體」。國際財務報告準則第10號載有控制的新定義，包括三項元素：(a)對被投資方的權力；(b)來自被投資方可變回報的風險或權利；及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額的能力。國際財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

國際財務報告準則第11號取代國際會計準則第31號於「合營企業之權益」。國際財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合營安排須如何分類。根據國際財務報告準則第11號，合營安排被分類為合營對比，根據國際會計準則第31號，合營安排分為兩類：共同經營或合營企業，取決於安排各方之權利及責任。於控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據國際財務報告準則第11號，合營企業須按權益法入賬，而根據國際會計準則第31號，共同控制實體可按權益會計法或比例會計法入賬。

國際財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未綜合結構實體擁有權益的實體。整體而言，國際財務報告準則第12號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該等五項準則於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟該等五項準則須同時提早應用。

董事預期，本集團之綜合財務報表將於二零一三年一月一日開始之年度期間採納該等五項準則。當於日後會計期間應用該等新準則時，應用該等五項準則可能對綜合財務報表所呈報之金額造成重大影響。

國際會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂本主要處理根據國際會計準則第40號「投資物業」使用公平值模式計量之投資物業之遞延稅項之計量。根據該等修訂，為計量使用公平值模式計量投資物業之遞延稅項負債及遞延稅項資產，投資物業之賬面值推定以出售方式收回，除非該項推定在若干情況下被推翻。董事們預計採納國際會計準則第12號之修訂可能對以公平值模型量度之投資物業之遞延稅項有重大影響。但是，直到完成詳細評估以前，對該影響提供合理之評估並不可行。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據國際會計準則委員會頒佈之國際財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露事項。

除下文會計政策所述若干物業以公平值計量外，綜合財務報表按歷史成本基準編製。歷史成本一般基於交易貨品時所涉代價的公平值。

所採納的主要會計政策載列如下：

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之實體(其附屬公司)之財務報表。當本公司有權監管該實體之財務及經營政策，以便從其業務中獲取利益，即屬擁有控制權。

於本年度收購或出售之附屬公司，其業績自收購生效日期起及截至出售生效日期止(如適用)計入綜合全面收益表。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使彼等之會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於綜合賬目時對銷。

於綜合附屬公司之資產淨值之非控股權益與本集團於其中之權益分開呈列。

分配至非控股權益之全面收入總額

附屬公司全面收入及開支乃本公司擁有人及非控股權益分佔，即使導致非控股權益產生虧絀結餘(從二零一零年一月一日起生效)。

本集團於現有附屬公司之所有權權益之變動

本集團於附屬公司之所有權權益並無導致本集團失去對附屬公司之控制權之變動入賬為股權交易。本集團權益及非控股權益之賬面值作出調整，以反映其於附屬公司之有關權益之變動。所調整的非控股權益金額與已付或已收代價公平值之間之差額直接確認為股權及由本公司擁有人分佔。

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

本集團於現有附屬公司之所有權權益之變動(續)

當本集團失去附屬公司的控制權時，其(i)於失去控制權當日取消按賬面值確認該附屬公司之資產(包括任何商譽)及負債，(ii)於失去控制權當日取消確認前附屬公司任何非控股權益(包括彼等應佔之其他全面收入之任何組成部份)之賬面值，及(iii)確認所收取代價之公平值及任何保留權益之公平值之總額，所產生之差額於損益內確認為本集團應佔之收益或虧損。倘該附屬公司之資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計收益或虧損已於其他全面收入內確認並累計入權益，則先前於其他全面收入確認並累計入權益之款額，將按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即按適用國際財務報告準則之規定重新分類至損益或直接轉撥至保留溢利)。失去控制權當日前附屬公司所保留之任何投資之公平值視為首次確認時之公平值及隨後根據國際會計準則第39號「金融工具：確認及計算」進行會計處理或(如適用)視為於聯營公司或共同控制公司投資的初始確認後的成本。

共同控制實體

涉及成立投資者對實體的經濟活動擁有共同控制權的單獨實體的合資安排稱為共同控制實體。

共同控制實體的業績及資產及負債使用權益會計法納入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體之投資初步按成本於綜合財務狀況表內確認(包括收購相關之成本)及其後進行調整，以確認本集團應佔共同控制實體的損益及其他全面收入。當本集團分佔共同控制實體虧損等於或超過其於該共同控制實體的權益(包括實質構成本集團於共同控制實體的投資淨額的一部份的任何長期權益)，本集團終止確認其分佔進一步虧損。額外虧損僅於本集團已發生法定或推定責任或代表該共同控制實體作出付款。

收購成本(包括因收購及支付代價所引致的成本)超過本集團分佔共同控制實體於收購日確認的可識別資產、負債及或然負債公平值淨額的差額確認為商譽，並計入投資的賬面值。

本集團分佔共同控制實體可識別資產、負債及或然負債公平值淨額超過收購成本的差額隨即確認為損益。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

共同控制實體(續)

應用國際會計準則第39號之規定以釐定是否有必要就本集團於共同控制實體之投資確認任何減值。在必要時，作為單一資產透過將其可收回金額(使用中價值與公平值減出售成本兩者之較者)與其賬面值進行比較，投資(包括商譽)的整個賬面值根據國際會計準則第36號「資產減值」進行減值測試。減值虧損的任何撥回根據國際會計準則第36號確認，以投資可收回金額於其後增加者為限。

當集團實體與共同控制實體進行交易時，由此所產生之損益計入本集團綜合財務報表，惟以共同控制實體之利益不涉及本集團的程度為限。

持作出售之非流動資產

倘若非流動資產之賬面值主要透過出售交易而非持續使用而收回，非流動資產則被分類為持作出售，是項條件僅於出售極有可能進行及資產(或出售集團)可以現狀供即時出售，方告達成。管理層須承諾進行出售，預期於分類日期後起計一年內符合資格確認為完成出售。

非流動資產(及出售集團)分類為持作出售，並以其先前之賬面值與公平值減出售成本之較低者計算。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括用於生產或供應貨物或服務或行政目的而持有之租賃土地樓宇(分類為融資租賃))(下述在建物業除外)乃於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊乃使用直線法並經考慮其剩餘價值於估計可使用年期內撇銷成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於每年年末檢討，以使任何估計變動之影響可按預期基準列賬。

用作生產或供應貨物或服務或行政目的之建設中物業按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥充資本的借貸成本。當該等物業竣工及準備用作擬定用途時，該等物業分類至物業、廠房及設備的適當類別。當資產準備用作擬定用途時，該等資產按與其他物業資產相同的基準開始折舊。

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

倘物業、廠房及設備項目因擁有人不再佔用而顯示其用途發生改變，則將轉撥至投資物業。該項目的公平值超出賬面值的任何金額於轉撥當日於其他全面收入內確認及於物業重估儲備中累計。於其後出售該資產或該資產報廢時，有關重估儲備將直接轉撥入保留盈利。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時解除確認。解除確認資產產生之任何損益(按該項目之出售所得款項淨額和賬面值間之差額計算)於該項目解除確認之期間計入損益表。

未來業主佔用用途的發展中樓宇

當樓宇在生產或供應貨物或服務或用作行政目的之開發過程中，在建設期間撥備的預付租約付款攤銷納入建設中樓宇成本的一部份。建設中樓宇按成本減任何已識別減值虧損列賬。樓宇可供使用時(即當他們處於能夠以管理層擬定的方式經營所必要的地點及條件時)開始樓宇折舊。

投資物業

投資物業乃持有作產生租金收入及/或資本增值之物業及/或土地。

投資物業最初乃按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初次確認後，投資物業按彼等之公平值計量。因投資物業之公平值變動而產生之收益或虧損於變動產生期間計入損益。

在建投資物業產生之建築成本乃作為在建投資物業賬面值的一部份撥充資本。在建投資物業於報告期間結束時按公平值計量。在建投資物業公平值與其賬面金額間的任何差額於產生期間在損益內確認。

投資物業於出售或於其被永久終止使用及預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認資產所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的賬面值的差額計算)計入該項目終止確認期間的損益表。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

有形資產減值

於報告期間結束時，本集團均會審閱其有形資產的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何減值跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘預期資產可收回金額將少於其賬面值，則該資產的賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損將即時確認為開支。

倘減值虧損其後獲撥回，則該資產的賬面值將增至其已修訂的預期可收回金額，惟增加後的賬面值不得高於資產在過往年度並無確認任何減值虧損時釐定之賬面值。撥回減值虧損將即時確認為收入。

可供銷售物業

可供銷售已竣工物業及在建物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本包括土地成本、發展開支、根據本集團會計政策撥充資本的借款成本及其他應佔開支。當持有可供銷售物業以賺取租金或／及實現資本增值之意圖發生改變(以向另一方之經營租賃開始為證)，該可供銷售物業被轉撥至投資物業時，該項目於轉撥當日之賬面值與公平值之任何差額於該期間的損益表中確認。就轉撥至物業、廠房及設備之可供銷售物業而言(以擁有人開始佔用為證)，該項目之賬面值於轉讓當日轉撥至物業、廠房及設備。

其他物業權益

其他物業權益按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。成本包括土地預付租賃款項及物業發展成本。

金融工具

倘一集團實體為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債首先按公平值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益以公平值列賬之金融資產及金融負債除外)而直接產生之交易成本於首次確認時計入金融資產或金融負債(如適用)之公平值或自其公平值扣除。就透過損益以公平值列賬之金融資產或金融負債而言，收購直接產生之交易成本即時於損益確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

本集團的金融資產分類為(i)可供出售金融資產及(ii)貸款及應收款項。分類取決於金融資產的性質和宗旨，並在初始確認時確定。就各類別金融資產所採納的會計政策載於下文。

實際利率法

實際利率法是一種計算債務工具的攤銷成本以及在相關期間分攤利息收入的方法。實際利率是在債務工具預計年期或較短期間(如適用)內，將其估計未來現金收入(包括所有構成實際利率不可缺少的一部份所支付或收取的費用、交易成本及其他溢價或折扣)準確貼現至於初步確認時的賬面值所使用的利率。

債務工具之收入以實際利率基準確認。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或並無分類為(a)貸款及應收款項或(b)持有至到期投資之非衍生工具。

並無於活躍市場報價及公平值不能可靠計量之可供出售股本投資以及與該等未報價股本投資相掛鉤且須透過交付該等未報價股本投資之方式結算的衍生工具，於報告期間結束時按成本減任何已識別的減值虧損計量(參見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為在活躍市場上並無報價而具有固定或待付的非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款、應收一間共同控制實體之款項、應收一間共同控制實體的投資者款項、受限制銀行存款及銀行結餘及現金)採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(參見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值

金融資產需於報告期間結束時評估是否具有減值跡象。倘有客觀證據顯示，有關投資的估計未來現金流量已因於初步確認金融資產後發生的一件或多件事件而受到影響，則會對金融資產作出減值。

就可供出售股本投資而言，該項投資的公平值大幅或長期下跌至低於其成本會被視為減值的客觀證據。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 利率及本金支付款項違約或拖欠等違約情況；或
- 借方很可能破產或出現財務重組；或
- 由於財務困難該金融資產失去活躍市場。

另外，估計不會出現個別減值的貿易應收款隨後將以共同基準評估減值。一籃子應收款項的客觀減值證據可能包括本集團過往收取付款的經歷、於一籃子應收款項過往60天平均信貸期內延遲支付的次數增加，以及與應收款違約相關之全國或地方經濟條件的可觀察變動。

對於按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按原先實際利率折現估計未來現金流量現值之間的差額計算。

就按成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額乃按資產賬面值與按一項類似金融資產的現時市場回報率折現的估計未來現金流量現值的差額計量。有關減值虧損將不會於隨後期間撥回。

對於所有金融資產，其賬面值均由減值虧損直接抵減，惟貿易應收款賬面值則透過備抵賬目抵減。若一項貿易應收款被視為無法收取，則於備抵賬目中撇銷。若此前撇銷之金額隨後撥回，則於備抵賬目中撇銷。備抵賬目賬面值變動於損益中確認。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

當可供出售金融資產被視為已減值，先前於其他全面收入確認的累計損益於減值產生期間重新分類至損益。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，倘於隨後期間，減值虧損金額下跌，而有關下跌客觀地與確認減值虧損之後發生的事件有關，則過往確認的減值虧損會透過損益表撥回，而於減值日期撥回的資產賬面值不得超過倘未有確認減值時的攤銷成本。

以往於損益表確認的可供出售股本證券不會透過損益撥回。減值虧損後公平值的任何增加均於其他全面收入內直接確認，並在投資重估儲備項下累計。

金融負債及股本工具

集團實體所發行的金融負債及股本工具根據所訂立的合約安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義進行分類為金融負債或為股本。

股本工具是證明在扣除所有負債後於本集團資產之剩餘權益的任何合約。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間計算債務工具的攤銷成本以及分攤利息開支的方法。實際利率是在金融負債預計年期或較短期間(如適用)內，將估計未來現金支付款項(包括構成實際利率組成部份的所付或所收到的所有費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至於初步確認時的賬面值所使用的利率。

利息開支以實際利率基準確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股本工具(續)

其他金融負債

其他金融負債包括有抵押銀行貸款、貿易及其他應付款及應付一名非控股股東款項，該等金融負債其後均以實際利率法按攤銷成本計量。

股本工具

本公司所發行的股本工具以所收款項扣除直接發行成本後列賬。

衍生金融工具

衍生工具初步按衍生合約訂立日期之公平值確認，其後按於報告期間結束時之公平值重新計量。

內含衍生工具

倘內含於非衍生主合約的衍生工具的風險及特徵與主合約所附帶者並無密切關係，且主合約並非按公平值計量及公平值變動於損益內確認，則內含於非衍生主合約的衍生工具被視為獨立衍生工具。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在由於某債務人未能按照某債務工具的原有或修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付的合約。本集團發行並非指定為透過損益以公平值列賬的財務擔保合約，於初步確認時以其公平值減發行財務擔保合約直接應佔的交易成本列賬。於報告期間結束時，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i) 根據合約所須承擔的責任涉及的金額，有關金額根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定；及(ii) 初步確認的金額減去根據國際會計準則第18號「收益」而確認的累計攤銷(如適用)。

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

解除確認

本集團只有在當資產現金流量的合約權利屆滿或予另一實體轉讓金融資產及絕大部份風險及回報時才解除確認金融資產。如果本集團既不是轉讓也不是保留絕大部份風險及回報並繼續控制被轉讓資產，則本集團繼續確認該資產並以其持續涉及者為限及確認相關負債。如果本集團保留被轉讓金融資產絕大部份風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產及確認已收所得款項之抵押借貸。

於解除確認金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價及於其他全面收入確認的累計損益總數間的差額會於損益中確認。

當有關合約所訂明責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債會解除確認。獲解除確認的金融負債的賬面值與已付或應付代價間的差額於損益中確認。

收入確認

收入按已收或應收代價的公平值計量，指於正常業務過程中銷售商品及提供服務之應收金額並扣除折扣及有關銷售稅款。

物業銷售

銷售物業的收入於物業的風險及回報轉移予買家時，即相關物業建築工程完成及物業所有權已交付買家，且已合理確定可收回有關應收款項之時確認。

於收入確認日期前就售出物業收取的按金計入綜合財務狀況表中流動負債的客戶銷售按金一項。

物業租金

根據經營租賃應收的租金按直線法在相關租賃期內確認並計入綜合全面收益表。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

酒店收入、管理及顧問收入

酒店收入、管理及顧問收入於提供服務時確認。

利息收入

金融資產的利息收入乃根據未償還本金及適用實際利率按時間基準累算，有關利率乃將估計未來所收現金按金融資產估計可使用年期準確折讓至該資產於初步確認時的賬面淨值的利率。

借款成本

與收購、建築或生產合資格資產(即需長時間準備以達致其擬定用途或可供出售的資產)直接相關的借款成本將計入該等資產的成本中，直至有關資產大致可供用作擬定用途或出售為止。

所有其他借款成本均於其產生期間於損益內確認。

租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部份風險及回報轉移至承租人的租賃均會分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃租金收入以有關租約期限以直線法確認損益。

本集團作出承租人

經營租賃付款以直線法在租賃期限確認，惟另一系統化基準更代表租賃資產所得經濟利益所消費的時間模式者除外。

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

租賃土地及樓宇

當租約包括土地及樓宇元素時，本集團根據評估是否每項元素所有權附帶的絕大部份風險及回報已轉移至本集團而評估每項單獨作為融資或經營租約的分類。除非兩項元素均明確為經營租約，在此情況下，整個租約分類為經營租約。特別是，最低租賃付款(包括任何一次過預付款)按租約開始日期土地元素及樓宇元素的租賃權益相關公平值的比例在土地及樓宇元素間進行分配。

如租賃付款分配能可靠作出，入賬為經營租約的租賃土地權益於綜合財務狀況表內呈報為「預付租約付款」及按租賃期限以直線法攤銷，惟根據公平值模式分類及入賬為投資物業者除外。當租賃付款在土地及樓宇元素之間不能可靠分配時，整個租約一般分類為融資租約及入賬為物業、廠房及設備。

出售及回租

出售及回租交易涉及出售物業並回租相同資產。

若出售及回租交易產生經營租約並按公平值進行，則立即確認損益。若物業售價低於公平值，則立即確認損益，惟有關虧損乃以低於市價之未來租賃款項作為補償之情況除外，於此情況下則於預期租入物業之期間按所佔租賃付款之比例遞延入賬及攤銷。若售價高於公平值，超出公平值之差額於預期租入物業之期間遞延入賬及攤銷。

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與在綜合全面收益表中所呈報的純利有別，原因是應課稅溢利不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅的收益表項目。本集團的即期稅項負債乃按在報告期間結束時已頒佈的稅率計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

資產及負債在綜合財務報表的賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基兩者間的臨時差額確認為遞延稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利抵銷該等可扣稅臨時差額時就所有可扣除臨時差額確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅溢利或會計溢利的交易中的其他資產與負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債就於附屬公司之投資及於合營公司之權益所產生應課稅臨時差額予以確認，除非本集團有能力控制臨時差額之撥回，而臨時差額很可能不會於可見將來撥回。可扣減臨時差額產生的遞延稅項資產(與該等投資及權益有關)僅於可能將有足夠應課稅溢利可用來抵銷動用臨時差額的利益而且該等利益於可見將來可撥回的情況下予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期間結束時作檢討，並在不大可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按照於報告期間結束時已實施或大致實施之稅率(及稅法)，按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映出於報告期間結束時將依循本集團所預計以收回或清償其資產及負債賬面金額的方式的稅務後果。

即期稅項及遞延稅項於損益內確認，除非即期稅項及遞延稅項與於其他全面收入或直接於權益確認的項目相關，在該情況下，遞延稅項亦須分別於其他全面收入或直接於權益確認。

退休福利成本

定額供款退休福利計劃及國營退休福利計劃的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時列為開支。

3. 主要會計政策(續)

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外的貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率結算。於報告期間結束時，以外幣列值的貨幣項目按該日當時的匯率重新換算。以外幣列值並按公平值入賬的非貨幣項目則按釐定公平值當日的匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生的匯兌差額乃於其產生期間的損益內確認。重新換算按公平值列賬之非貨幣項目所產生的匯兌差額計入相關期間的損益。

以股份為基礎支付的交易

股本結算以股份為基礎支付的交易

授予僱員的購股權

參考已授出之購股權於授出當日的公平值而釐定的已收取服務的公平值，在歸屬期內以直線法列作支出或倘已授出購股權獲立即歸屬則在授出當日全數確認為支出，並對購股權儲備作出相應增加。

於報告期間結束時，本集團將修訂其對預期最終歸屬購股權數目之估計。歸屬期間內修訂初始估計數字的影響(如有)在損益賬確認，使累計開支得以反映已修訂之估計數字，並對購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之數額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被收回或於屆滿日仍未獲行使，先前於購股權儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利。

4. 估計不明朗因素的主要來源

以下是於報告期間結束時有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有關假設及來源具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

釐定待售在建物業及已竣工可供銷售物業的可變現淨值

待售在建物業及已竣工可供銷售物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬，賬面值約為人民幣8,335,980,000元(二零一零年：人民幣5,523,986,000元)。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均成本法釐定。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料作出估計。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會就待售在建物業及已竣工可供銷售物業作出減值。

土地增值稅

本集團須繳納中國之土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大判斷。本集團基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會不同於初始列賬之金額，而該等差異將影響與地方稅務部門確定該等稅項之期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。

所得稅

於二零一一年十二月三十一日，有關未動用稅項虧損人民幣61,545,000元(二零一零年：人民幣7,320,000元)的遞延稅項資產已於本集團綜合財務狀況表內確認。由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅項虧損人民幣38,097,000元(二零一零年：人民幣36,795,000元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現能力取決於是否未來有足夠的未來溢利或應課稅臨時差額。如所產生的實際未來溢利低於預期，可能產生遞延稅項資產的重大撥回，並於產生該項撥回的期間確認損益。

5. 營業額

本集團主要於中國從事物業發展及物業投資業務。本集團於年內的營業額分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
銷售物業	3,004,272	2,431,006
租金收入	5,966	7,802
酒店營業額、管理及顧問收入	11,916	3,364
	3,022,154	2,442,172

附註：本集團出售的物業大部份為住宅物業。

6. 分部資料

為分配資源及評估業績而已向本集團行政總裁(主要營運決策者)定期報告的資料專注於業務類型，也是本集團之組織基礎。本集團的可報告及營運分部如下：

物業發展－於中國發展及銷售物業

物業投資－於中國租賃投資物業

其他－經營酒店、提供顧問服務及管理服務

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

以下是本集團按可報告及營運分部劃分的營業額及業績分析：

	截至二零一一年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
外在分部營業額	3,004,272	5,966	11,916	3,022,154
分部業績	583,652	145,972	(24,834)	704,790
其他收入				270,638
未分配企業開支				(148,162)
融資成本				(26,037)
應佔一間共同控制實體業績				(27,658)
除稅前溢利				773,571

	截至二零一零年十二月三十一日止年度			
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
外在分部營業額	2,431,006	7,802	3,364	2,442,172
分部業績	516,867	182,815	(4,225)	695,457
其他收入				243,880
未分配企業開支				(104,513)
可換股票據公平值虧損				(100,278)
融資成本				(15,502)
應佔一間共同控制實體業績				(13,307)
除稅前溢利				705,737

附註：兩年皆沒有內部分部營業額。

可報告及營運分部的會計政策與附註3所概述的本集團的會計政策相同。分部業績指各分部所賺取的溢利或產生的虧損，並未就中央行政成本(包括董事薪金、總部經營開支、銀行利息及其他收入、可換股票據公平值虧損、融資成本及應佔一間共同控制實體業績)作出分配。此乃為進行資源分配及業績評估而向本集團行政總裁報告的方法。

6. 分部資料(續)

以下是本集團按可報告分部劃分的資產及負債分析：

分部資產

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業發展	8,952,998	6,078,934
物業投資	1,391,025	1,101,849
其他	266,029	89,861
分部資產總額	10,610,052	7,270,644
於一間共同控制實體的權益	602,251	699,875
未分配資產：		
應收一間共同控制實體的一名投資者款項	—	29,599
可供出售投資	22,370	—
應收一間共同控制實體款項	1,413,872	666,524
受限制銀行存款	2,945,946	1,635,978
其他物業權益	—	86,952
遞延稅項資產	85,381	44,373
可收回稅金	148,802	92,828
銀行結餘及現金	877,228	2,203,128
未分配資產	303,886	521,505
綜合資產	17,009,788	13,251,406

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部負債

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
物業發展	4,777,357	2,677,214
物業投資	2,539	11,080
其他	1,602	1,373
分部負債總額	4,781,498	2,689,667
未分配負債：		
已抵押銀行貸款	4,631,546	3,473,931
應付稅項	1,116,644	997,538
遞延稅項負債	111,898	91,390
未分配負債	5,276	21,752
綜合負債	10,646,862	7,274,278

就監察分部業績及在分部間分配資源而言：

- 所有資產將獲分配至可報告及營運分部，惟並非屬各分部應佔的於共同控制實體的權益、可供出售投資、應收一間共同控制實體的一名投資者款項、應收一間共同控制實體款項、其他物業權益、遞延稅項資產、可收回所得稅、受限制銀行存款、銀行結餘及現金以及其他資產除外。
- 所有負債將獲分配至可報告及營運分部，惟並非屬各分部應佔的應付稅項、有抵押銀行貸款、遞延稅項負債及其他負債除外。

其他資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
已於計量分部溢利或虧損或 分部資產時計入的金額：					
物業、廠房及設備添置	6,372	—	43,278	25,611	75,261
投資物業添置	—	176,850	—	—	176,850
物業、廠房及設備折舊	5,726	—	7,828	17,296	30,850
預付租賃款項攤銷	6,275	—	—	—	6,275
出售物業、廠房及設備虧損	68	—	870	160	1,098
投資物業公平值增加	—	151,864	—	—	151,864

6. 分部資料(續)

其他資料(續)

	截至二零一零年十二月三十一日止年度				
	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	合計 人民幣千元
已於計量分部溢利或虧損或 分部資產時計入的金額：					
物業、廠房及設備添置(附註a)	168,345	10	3,892	232,793	405,040
投資物業添置(附註b)	–	211,447	–	–	211,447
物業、廠房及設備折舊	7,880	20	198	5,889	13,987
預付租賃款項攤銷	6,275	–	–	–	6,275
出售物業、廠房及設備虧損	1,178	–	22	–	1,200
已竣工物業轉撥至					
投資物業時確認公平值增加	24,806	–	–	–	24,806
投資物業公平值增加	–	182,474	–	–	182,474

(a) 該添置包括來自物業銷售之轉撥約人民幣223,359,000元，有關詳情已於附註14內披露。

(b) 該添置包括來自物業銷售之轉撥約人民幣43,901,000元，有關詳情已於附註16及23內披露。

地區資料

本集團經營地點及非流動資產地點僅在中國。

有關主要客戶的資料

於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，概無個別客戶所佔本集團的總銷售額超過10%。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

7. 其他收入

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
其他收入包括：		
銀行利息收入	72,140	13,174
貿易應收款之估算利息收入	—	1,354
來自應收一間共同控制實體款項的利息收入	65,880	65,357
來自應收一間共同控制實體的一名投資者款項 及泓達可換股票據的利息收入(見附註17及19)	1,885	29,599
政府收回土地收益(附註a)	—	79,968
匯兌收益	108,829	53,068
沒收定金(附註b)	16,617	—
其他	5,287	2,714
	270,638	245,234

附註：

- (a) 於二零一零年九月八日，本集團與中國濟陽市東陵區(渾南新區)人民政府(「當局」)訂立一項協議，據此，當局因城市發展規劃變動向本集團購回位於濟陽市的一幅土地。該幅土地以往在當局購回前確認為可供銷售物業。購回土地的代價為約人民幣687,064,000元，產生收益約人民幣79,968,000元。
- (b) 於二零一一年六月，一間共同控制實體的一名投資者及其附屬公司為有意收購本集團於該共同控制實體之52.69%權益而支付定金人民幣16,617,000元。此交易並無繼續下去及該定金已被沒收。

8. 融資成本

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	333,706	205,059
毋須於五年內全數償還的銀行貸款利息	39,459	11,087
可換股票據利息	—	16,887
	373,165	233,033
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(347,128)	(217,531)
	26,037	15,502

資本化利息乃因本集團的一般借款總額而產生，按合格資產的開支的資本化比率約每年8.89%(二零一零年：每年6.6%)計算。

9. 除稅前溢利

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除稅前溢利乃於扣除(計入)以下各項後計算所得：		
員工薪金(包括董事酬金及以股份為基礎支付費用)	154,759	115,076
退休福利計劃供款	5,556	2,756
總員工成本	160,315	117,832
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(19,874)	(36,304)
	140,441	81,528
預付租賃款項解除	6,275	6,275
核數師酬金	2,800	2,600
物業、廠房及設備折舊	30,850	13,987
出售物業、廠房及設備之虧損	1,098	1,200
根據經營租賃已出租樓宇租金開支	3,573	4,809
經營租賃下投資物業的租金收入，		
減年內產生租金收入的投資物業的		
直接經營費用約人民幣1,544,000元		
(二零一零年：人民幣1,187,000元)	(4,422)	(6,615)
應佔一間共同控制實體所得稅	(9,774)	16,347

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

10. 所得稅開支

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已確認之所得稅開支(收入)包括：		
中國企業所得稅	181,741	224,836
香港利得稅	6,604	7,019
遞延稅項(附註30)	(20,500)	64
土地增值稅	147,657	127,218
年內所得稅開支	315,502	359,137

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率自二零零八年一月一日起為25%。

中國土地增值稅乃按土地價值(銷售物業所得款項減扣稅開支(包括土地使用權成本及所有物業發展開支))累進稅率30%至60%不等計算。

根據企業所得稅法，外國投資者就於中國成立的公司自截至二零零八年十二月三十一日止年度起賺取的溢利，其相關股息將會被徵收預扣所得稅。因本集團能夠控制中國附屬公司之累計溢利應佔的暫時性差異的撥回時間，而且於可見將來該等暫時性差異可能不被撥回，故遞延稅項並未就該暫時性差異約人民幣798,366,000元(二零一零年：人民幣716,038,000元)於綜合財務報表內撥備。本集團已就有關根據本集團股息計劃得出之中國附屬公司未分派溢利計提遞延稅項撥備約人民幣10,000,000元(二零一零年：人民幣6,000,000元)

兩個年度之香港利得稅均由估計應課稅溢利之16.5%計算得出。

10. 所得稅開支(續)

年內的所得稅開支與綜合全面收益表內的除稅前溢利對賬如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
除稅前溢利	773,571	705,737
按中國企業所得稅稅率25%(二零一零年：25%)計算之稅項支出	193,393	176,434
應佔一間共同控制實體業績之稅務影響	6,915	3,327
於釐定應課稅溢利時不可扣稅開支的稅務影響	25,445	84,346
於釐定應課稅溢利時毋須課稅收入的稅務影響	(22,197)	(13,372)
未確認稅項虧損的稅務影響	1,190	5,712
土地增值稅	147,657	127,218
已確認稅項虧損之撥回的稅務影響	1,300	6,068
就其他司法權區經營的附屬公司差異的不同稅率影響	(5,287)	(3,616)
土地增值稅之稅務影響	(36,914)	(31,804)
中國附屬公司未分派溢利的預扣稅	4,000	3,500
其他	—	1,324
年內稅項開支	315,502	359,137

11. 董事及僱員酬金

董事酬金

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
袍金	802	621
薪金及津貼	12,782	14,912
以股份為基礎之付款	2,357	8,193
	15,941	23,726

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

11. 董事及僱員酬金(續)

董事酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	獎勵花紅 人民幣千元	以股份為 基礎之付款 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
郭梓文	—	2,409	—	—	2,409
郭梓寧	—	2,243	—	—	2,243
胡大為	—	2,077	—	747	2,824
林錦堂	—	2,747	345	747	3,839
辛珠	—	2,077	—	747	2,824
非執行董事：					
武捷思	—	831	—	—	831
梁秉聰	—	8	—	—	8
保爾·渥蘭斯基	—	45	—	—	45
獨立非執行董事：					
宋獻中	166	—	—	—	166
馬桂園	228	—	—	—	228
徐景輝	211	—	—	—	211
張國強	197	—	—	116	313
	802	12,437	345	2,357	15,941

11. 董事及僱員酬金(續)

董事酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	獎勵花紅 人民幣千元	以股份為 基礎之付款 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至二零一零年十二月三十一日止年度					
執行董事：					
郭梓文	—	2,511	617	—	3,128
郭梓寧	—	2,337	86	1,932	4,355
胡大為	—	2,164	—	1,443	3,607
林錦堂	—	2,764	866	1,443	5,073
辛珠	—	2,164	—	1,443	3,607
非執行董事：					
武捷思	—	1,299	—	—	1,299
梁秉聰	—	52	—	1,932	1,984
保爾·渥蘭斯基	—	52	—	—	52
獨立非執行董事：					
宋獻中	190	—	—	—	190
馬桂園	230	—	—	—	230
徐景輝	201	—	—	—	201
	621	13,343	1,569	8,193	23,726

僱員薪酬

本集團五名最高薪酬人士包括五名(二零一零年：五名)執行董事，其酬金詳情載於上文。

截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度期間，本集團並無向任何董事或最高薪酬人士支付任何酬金，作為彼等加盟或於加盟時的獎勵金或作為離職賠償。截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，並無任何董事放棄任何酬金。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

12. 股息

截至二零一一年十二月三十一日止年度，截至二零一零年十二月三十一日止年度人民幣86,213,000元每股人民幣3.3分的末期股息(二零一零年：人民幣86,213,000元每股人民幣3.3分及截至二零零九年十二月三十一日止年度之人民幣44,412,000元之每股1.7分之特別股息)經股東在股東週年大會批准。該等款額於二零一一年六月派付。

董事會建議截至二零一一年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣5.15仙(截至二零一零年十二月三十一日止年度末期股息為每股人民幣3.3仙)，須經股東於股東週年大會批准方告作實。

13. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

盈利

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
就每股基本及攤薄盈利而言之盈利， 即本公司擁有人應佔年內溢利	448,457	321,269

股份數目

	二零一一年 千股	二零一零年 千股
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	2,612,771	2,612,500
普通股潛在攤薄影響： — 購股權	2,438	4,664
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	2,615,209	2,617,164

附註：計算截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時，由於若干已授出購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，因此並無計入該等購股權之影響。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備

	租賃物業					合計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
成本						
於二零一零年一月一日	125,694	27,066	25,449	11,102	–	189,311
轉撥自可供銷售物業(附註a)	–	–	–	–	223,359	223,359
添置	163,549	4,173	2,306	11,653	–	181,681
轉撥至持作出售資產(附註b)	(91,840)	–	–	–	–	(91,840)
出售	–	(594)	(1,668)	–	–	(2,262)
於二零一零年十二月三十一日	197,403	30,645	26,087	22,755	223,359	500,249
添置	6,908	24,578	3,171	17,488	23,089	75,234
收購一間附屬公司所得(附註33)	–	27	–	–	–	27
轉讓	246,448	–	–	–	(246,448)	–
出售	–	(1,035)	(529)	(160)	–	(1,724)
於二零一一年十二月三十一日	450,759	54,215	28,729	40,083	–	573,786
折舊						
於二零一零年一月一日	6,509	18,872	16,447	3,037	–	44,865
年內撥備	4,528	2,861	2,519	4,079	–	13,987
轉撥至持作出售資產(附註b)	(6,000)	–	–	–	–	(6,000)
出售	–	(306)	(714)	–	–	(1,020)
於二零一零年十二月三十一日	5,037	21,427	18,252	7,116	–	51,832
年內撥備	9,624	7,017	3,053	11,156	–	30,850
出售	–	(165)	(461)	–	–	(626)
於二零一一年十二月三十一日	14,661	28,279	20,844	18,272	–	82,056
賬面值						
於二零一一年十二月三十一日	436,098	25,936	7,885	21,811	–	491,730
於二零一零年十二月三十一日	192,366	9,218	7,835	15,639	223,359	448,417

附註：

- (a) 於二零一零年十二月三十一日止年度，本集團將將一項發展成為酒店並由本集團營運的物業之賬面值自銷售轉撥至在建工程。
- (b) 於二零一零年十二月三十一日止年度，本集團與買家訂立銷售及購買協議，協議關於在二零一一年向買家交付之建築物之若干部分。該物業約人民幣85,840,000元之賬面值已相應地轉撥至持作出售資產。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

14. 物業、廠房及設備(續)

上述物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按下列估計可使用年期以直線法進行折舊計算：

樓宇	按租賃期限
辦公設備	3至5年
汽車	3至5年
租賃物業裝修	3至5年

截至二零一一年十二月三十一日，樓宇項目約人民幣179,295,000元(二零一零年：人民幣163,549,000元)為本集團獲授之若干銀行貸款而予以質押。本集團所有位於中國租賃土地之樓宇及在建工程根據中期租賃期限持有。

15. 預付租賃款項

預付租賃款項賬面值指於中國根據中期租賃持有的土地使用權及售後租回交易之預付款項，分析如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
流動資產	2,987	6,275
非流動資產	3,115	6,102
	6,102	12,377

16. 投資物業

	已竣工 投資物業 (按公平值) 人民幣千元	在建 投資物業 (按公平值) 人民幣千元	在建 投資物業 (按成本) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	445,478	345,600	–	791,078
轉撥自可供銷售物業	43,901	–	–	43,901
添置	–	167,546	–	167,546
出售	(85,660)	–	–	(85,660)
已於綜合全面收益表確認 之公平值變動淨額	(19,740)	202,214	–	182,474
於二零一零年十二月三十一日	383,979	715,360	–	1,099,339
添置	–	79,888	96,962	176,850
出售	(45,352)	–	–	(45,352)
已於綜合全面收益表確認 之公平值變動淨額	(4,248)	156,112	–	151,864
於二零一一年十二月三十一日	334,379	951,360	96,962	1,382,701

本集團投資物業於轉讓日期及報告期間結束時的公平值乃按獨立專業估值行美國評值(中國)有限公司的估值而釐定，美國評值(中國)有限公司與本集團並無關連，具有相關資格，且最近亦有對相關地點類似物業估值之經驗。於二零一一年十二月三十一日，約人民幣134,979,000元(二零一零年：人民幣135,078,000元)已竣工投資物業之估值則計入復歸收入潛力之租金收入淨額，約人民幣199,400,000元(二零一零年：人民幣248,901,000元)已竣工投資物業之估值則參考相似地點及情形之相似物業交易價而釐定。在建投資物業之估值則參考相若物業市場近期交易價格而釐定，並且經考慮以完成發展所需增加之建築成本、發展商之利潤率及物業完成百分比。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

16. 投資物業(續)

於二零一一年十二月三十一日，本集團已確定賬面值約人民幣96,962,000元(二零一零年：零)之若干發展中投資物業的公平值在持續基礎上未能可靠釐定。因此，這些發展中投資物業將繼續以成本計量直至其公平值能可靠釐定或建築工程完成。

所有本集團按經營租賃持有賺取租金或留待資本增值的物業權益，乃採用公平值模型計量並分類及入賬列為投資物業。

於二零一一年十二月三十一日，本集團已抵押人民幣128,115,000元(二零一零年：人民幣80,636,000元)的投資物業，以獲得授予本集團的若干銀行信貸。

上述投資物業的賬面值包括：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
位於中國根據以下租賃持有土地使用權之物業		
— 長期租賃	308,840	216,178
— 中期租賃	1,073,861	883,161

17. 於一間共同控制實體的權益

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
投資成本，非上市	672,519	672,519
所佔收購後業績	58,909	86,567
未實現利潤(附註)	(129,177)	(59,211)
	602,251	699,875

附註：未實現利潤來自共同控制實體之利息收入。

17. 於一間共同控制實體的權益(續)

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團於以下共同控制實體擁有權益：

實體名稱	成立地點	本集團持有 已發行股本的比例		主要業務
		二零一一年	二零一零年	
世紀協潤投資有限公司	香港	52.69%	52.69%	投資控股

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團與獨立第三方泓達投資有限公司(「泓達」)訂立一項買賣協議，內容有關以代價人民幣370,000,000元(另加相關收購成本約人民幣6,519,000元)收購世紀協潤投資有限公司(「世紀協潤」)的41.33%已發行股本，該項收購已於二零一零年七月完成。世紀協潤擁有於中國從事物業發展的北京耀輝置業有限公司(「耀輝」)96.8%股權。

根據泓達與本集團簽署的股東協議的若干條款及條件，世紀協潤的財務及經營政策以及溢利分派安排須由本集團及泓達一致批准，因而世紀協潤作為一間共同控制實體列賬。

於二零零九年七月，本集團與泓達訂立一項協議，據此，泓達向本集團發行本金額為人民幣296,000,000元之可換股票據(「泓達可換股票據」)。泓達可換股票據按年息11厘計息，除非耀輝未有償還一名前股東之貸款，否則本集團必須在二零一零年九月將票據兌換為本集團共同控制實體世紀協潤投資有限公司(「世紀協潤」)的股份。於二零一零年九月二十七日，本集團行使泓達可換股票據項下之權利，以轉換為1,136股世紀協潤股份。在行使泓達可換股票據項下的換股權後，根據上述與泓達簽署的協議，本集團將擁有世紀協潤的52.69%權益及世紀協潤仍為本集團的共同控制實體。

於二零零九年十二月，世紀協潤(作為借款人)、本公司及泓達(作為擔保人)與(其中包括)中國工商銀行(亞洲)有限公司(作為融資代理及抵押代理)、工銀國際融資有限公司及若干獨立第三方(分別作為貸方)訂立銀團信貸協議。據此，貸方同意向世紀協潤作出有期貸款融資合共670,000,000港元(「中國工商銀行貸款」)，按年利率12%計息並於二零一一年十二月到期。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

17. 於一間共同控制實體的權益(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度，振富有限公司(本公司之全資附屬公司)以總代價713,430,000港元(相當於人民幣578,378,000元)(載於附註20所披露之「應收一間共同控制實體款項」)自貸方收購中國工商銀行貸款連同中國工商銀行貸款項下的財務文件之所有權利、權益及責任，包括泓達及本集團分別就世紀協潤股份簽立之股份抵押。根據中國工商銀行貸款協議之條款，泓達未履行財務文件內有關其股份抵押安排之責任，因此構成違約事件。於二零一一年七月二十九日，由於泓達違約，中國工商銀行貸款之抵押代理委任接管人及管理人(「接管人」)根據由泓達簽立的股份抵押強制出售泓達與世紀協潤的股份。於二零一一年八月，本集團收到泓達作為原告就禁止本公司及接管人買賣其於世紀協潤的股份之申請向本公司及接管人發出的傳票及訴訟雙方傳票。高等法院及上訴法庭已駁回泓達之申請及各自申請之上訴許可。高等法院及上訴法庭亦責令泓達之申請及各自申請之上訴許可費用由泓達向本集團及接管人支付。於二零一二年一月十八日，泓達向振富有限公司支付金額351,906,000港元(相當於人民幣285,291,000元)以解除其責任。因此，中國工商銀行貸款及財務文件項下泓達之責任已解除。有關詳情載於本公司日期為二零一一年七月三十一日、二零一一年八月五日、二零一一年八月二十四日、二零一一年十二月二十日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月十九日之公告。

於二零一一年十二月三十一日，本公司比較可收回金額與其賬面金額，對於該共同控制實體的權益作出減值評估。可收回金額以公平值減銷售成本而釐定。該共同控制實體持有的相關資產主要包括在建投資物業及可供銷售在建物業。於二零一一年十二月三十一日，共同控制實體之投資物業公平值乃按獨立專業估值師行美國評值(中國)有限公司的估值而釐定，美國評值(中國)有限公司與本集團並無關連，具有相關資格，且最近亦有對相關地點類似物業估值之經驗，在建投資物業之估值則參考相近地點物業之交易價格而釐定，並且計入完成發展所需之建築成本、發展商之利潤率及物業完成百分比。可供銷售在建物業的可收回金額則由本公司董事評估，經參考相近地點物業交易價格而釐定，並且計入完成發展所需之建築成本、發展商之利潤率及物業完成百分比。於二零一一年十二月三十一日，由於該共同控制實體權益的可收回金額超逾賬面金額，本公司認為減值並無必要。

17. 於一間共同控制實體的權益(續)

本集團於共同控制實體的權益使用權益法列賬(劃一根據與本集團一致的會計政策編製)，相關財務資料概述如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
流動資產	1,961,770	1,985,949
非流動資產	549,245	555,680
流動負債	(1,533,845)	(1,465,012)
非流動負債	(374,919)	(376,742)
收入	14,192	59,037
開支	(41,850)	(72,344)
年度業績	(27,658)	(13,307)

18. 可供出售投資

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司以代價人民幣22,370,000元收購私營公司山水盛典文化產業有限公司(「山水」)5%的股權。山水業務包括文化及旅遊活動之設計、規劃及生產。本集團將有關股權分類為可供出售投資，於報告期末按成本扣除減值虧損列賬，因合理公平值估值範圍非常廣闊，本公司董事認為其公平值不能可靠計量。

19. 應收一間共同控制實體的一名投資者款項

於二零一零年十二月三十一日應收一間共同控制實體的一名投資者款項指泓達可換股票據之利息，並於二零一一年期間全額償還。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

20. 應收一間共同控制實體款項

應收一間共同控制實體款項包括應計利息約人民幣257,102,000元(二零一零年：人民幣86,047,000元)，預期不會於報告期末起一年以內。截至二零一一年十二月三十一日，本集團向世紀協潤墊付約人民幣1,156,770,000元(二零一零年：人民幣580,477,000元)，該墊款為無抵押、於要求時償還及按每年12厘至18厘(二零一零年：15厘)之固定利率計息。截至二零一一年十二月三十一日之未償還金額包括於附註17所提之由振富有限公司所購買之工商銀行貸款。於本集團收購之前，工商銀行貸款由本集團及宏達股份抵押其於世紀協潤之股份為擔保，固定利率為12厘。

21. 收購一間公司股權之按金

於二零一一年十二月三十一日，通過拍賣，本集團與番禺信息技術投資發展有限公司(「番禺信息技術有限公司」)就成立一項公司訂立合營協議(「協議」)。根據協議，本集團須以現金注資人民幣154,700,000元而番禺信息技術有限公司須注入一塊於中國廣州市番禺區的土地，作為廣州市萬貝投資管理有限公司(「廣州萬貝」)之註冊資本；廣東萬貝於中國註冊成立及將發展該土地將作為商業用途。於注資完成後，本集團擁有廣州萬貝65%註冊資本。截至二零一一年十二月三十一日，本集團已支付人民幣86,000,000元予番禺信息技術有限公司作為有關安排之保證金，而該金額其後已注入廣州萬貝。有關此交易之詳情載於二零一二年一月十三日本公司公告。於二零一二年一月，本集團已注資合共人民幣154,700,000元作為廣州萬貝之註冊資本。

22. 其他物業權益

其他物業權益乃關於在中國廣州市以長期租約持有之租賃土地及相關開發成本。根據廣州市國土資源和房屋管理局(「國土資源局」)於二零零六年十二月十五日頒佈之總國房地[2007]1196號收回國有土地使用權決定書，所述物業將由廣州市政府收回。

於二零零七年三月二十一日，本集團向廣州市政府提出該決定書之爭議。於二零零七年四月二日，廣州市政府於穗府覆字(2008)67號文—行政覆議決定書作出裁定，以公眾利益理由維持國土資源局收回所述物業之決定。國土資源局已確認本集團可申請退還本集團首次收購土地使用權時支付之土地溢價及其他相關開支，以及賠償本集團於收回程序中產生的開支。

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，國土資源局向本集團發出穗府房函(2008)1751號通告，要求本集團提交賠償方案。根據本集團於二零零八年十一月提交的賠償方案，本集團要求國土資源局撤回收回土地決定或於同一地點及地區授予本集團另一塊同等價值之土地。

22. 其他物業權益(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團與國土資源及住房管理蘿崗分局(「蘿崗局」)訂立協議，據此，蘿崗局同意在無額外補償下向本集團授予位於中國崗局另一幅土地(「該土地」)。於二零一一年十二月本公司獲得該土地的土地使用權證，有關金額因此已轉至可供銷售物業。本公司執行董事認為該土地之可收回總額不會少於其它物業權益之賬面值。

23. 可供銷售物業

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
可供銷售物業包括：		
已竣工物業	1,296,847	822,594
在建物業	7,039,133	4,701,392
	8,335,980	5,523,986

可供銷售物業約人民幣2,886,000,000元(二零一零年：人民幣2,596,000,000元)預期將於十二個月內資本化。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，合計賬面值約人民幣19,095,000元之已竣工物業已於經營租賃開始時轉撥至投資物業。於轉撥日期，該等物業公平值(於附註16披露)較其賬面值之超出額約人民幣24,806,000元，已於綜合全面收益表確認。

於二零一一年十二月三十一日，本集團已就授予本集團的若干銀行信貸而抵押賬面值約為人民幣1,112,967,000元(二零一零年：人民幣1,839,915,000元)的若干可供銷售物業。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

24. 貿易及其他應收款

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易應收款	84,514	276,050
其他應收款項	117,259	136,092
墊付供應商款項	182,437	111,256
購買土地使用權之付予當地政府之按金	108,670	10,000
其他稅項預付款	118,545	88,792
	611,425	622,190

以下為根據交付物業及銷售確認當日釐定的貿易應收款的賬齡分析：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	33,009	250,143
61至180日	6,470	17,621
181至365日	24,866	4,424
一至兩年	17,844	1,612
兩至三年	115	630
逾三年	2,210	1,620
	84,514	276,050

24. 貿易及其他應收款(續)

貿易應收款主要指就物業按揭銷售應收物業買家約人民幣82,822,000元(二零一零年：人民幣232,560,000元)之款項。物業銷售的平均信貸期為60日。貿易應收款的減值乃根據參考過往違約經驗釐定之物業銷售之估計不可收回金額計提撥備。預售合約之代價將於物業的所有權證交付買家前全數收回。

於釐定貿易應收款之可收回性時，本集團會考慮自最初授出信貸的日期起計至報告期間結束時止貿易應收款信貸質素的任何變動。

其他應收款主要包括就本集團未來物業發展而墊付給建築公司之款項。該等應收款無需計提減值。

於二零一一年十二月三十一日，賬齡為一至兩年之應收款約人民幣17,844,000元(二零一零年：人民幣1,612,000元)及賬齡超過兩年之應收款約人民幣2,325,000元(二零一零年：人民幣2,250,000元)已逾期但並無減值。本公司管理層認為，由於該等已逾期或未逾期結餘的客戶與本集團並無違約記錄，因此不需就該等應收款計提減值撥備。於二零一一年十二月三十一日並無買家佔貿易應收款總結餘之5%以上。由於客戶基數甚大且並無關連，故剩餘貿易應收款之信貸集中風險有限。

25. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

受限制銀行存款

於二零一一年十二月三十一日之存款為數約人民幣2,035,200,000元(二零一零年：人民幣939,000,000元)僅限於用來獲得銀行授出的貸款，該等存款按浮動年利率3.0厘至3.5厘(二零一零年：0.36厘至2.79厘)計息，其中約人民幣零元(二零一零年：人民幣140,000,000元)作為擔保逾一年的貸款。其他存款僅限用於向建築承包商支付款項，按浮動年利率0.50厘(二零一零年：0.36厘)計息，並將於二零一二年物業發展項目竣工後解除。

銀行結餘及現金

按浮動利率計息的銀行結餘平均年利率為0.50厘(二零一零年：0.36厘)。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

26. 貿易及其他應付款

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
貿易應付款	1,031,398	794,702
其他應付款項	331,799	147,043
其他應付稅項	45,455	133,658
	1,408,652	1,075,403

貿易應付款主要包括貿易採購尚未支付款項及持續現金開支。貿易採購的平均信貸期為六個月至一年。供應商並無就貿易應付款收取利息。管理層密切監察應付款的支付，確保所有應付款項於信貸限期內繳付。本集團財務風險管理政策之詳情載於附註32。

以下為根據發票日期釐定的貿易應付款的賬齡分析：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
賬齡：		
0至60日	374,939	254,207
61至180日	345,646	249,598
181至365日	165,337	56,795
一至兩年	115,436	93,282
兩至三年	1,086	94,766
逾三年	28,954	46,054
	1,031,398	794,702

於二零一一年十二月三十一日，賬齡逾一年包括質量保證金在內的貿易應付款結餘約人民幣91,953,000元(二零一零年：人民幣138,092,000元)跟合約價格5%至10%有關。

根據建築合約，質量保證金為免息，並將於施工完成起計1至3年後支付予承包商。

包括在其他應付款項為約人民幣138,546,000元(二零一零年：零)的免息結餘，為應付予於二零一一年收購的一間附屬公司(附註33)的前股東，於二零一二年到期付款。餘下的其他應付款項結餘主要指員工薪資、員工福利及經營開支。

27. 應付一名非控股股東款項

該款項為免息、無抵押及並無固定還款期。

28. 銷售按金

銷售按金約人民幣71,588,000元(二零一零年：人民幣32,666,000元)預期可於報告期完結起計十二個月後作為收入實現。

29. 有抵押銀行貸款

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
有抵押銀行貸款的還款期如下：		
一年內	2,615,832	1,359,629
一年後，但不超過兩年	1,077,453	1,045,226
兩年後，但不超過五年	516,008	855,040
五年後	422,253	214,036
	4,631,546	3,473,931
減：流動負債下呈報的一年內到期金額	(2,615,832)	(1,359,629)
	2,015,714	2,114,302
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
有抵押銀行貸款包括：		
人民幣銀行貸款	2,087,133	1,552,476
港元銀行貸款	1,655,479	1,742,642
美元銀行貸款	888,934	178,813
	4,631,546	3,473,931

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

29. 有抵押銀行貸款(續)

於二零一一年十二月三十一日，為數約人民幣1,694,474,000元(二零一零年：人民幣978,659,000元)的借款利率為香港銀行同業拆息(「HIBOR」)或倫敦銀行同業拆息(「LIBOR」)加年息2.2厘至HIBOR或LIBOR加年息4.9厘(二零一零年：HIBOR加年息1.0厘至3.5厘)，為數約人民幣1,446,839,000元(二零一零年：942,796,000元)的銀行借款按每年3.8厘至13厘(二零一零年：4.5厘至6.5厘)幅度計算固定利息及為數約人民幣1,490,233,000元(二零一零年：人民幣1,552,476,000元)的銀行借款以年利率5.4厘至7.04厘(二零一零年：4.86厘至6.4厘)計息，利率為於取得借款之日與銀行協商確定並根據中國人民銀行的借款利率每年進行調整。

本年度銀行借款之實際加權平均年利率為9.7厘(二零一零年：6.65厘)。

除了於附註14、16、23及25內所披露的抵押資產外，本公司將數家附屬公司的股份全數抵押以讓本集團獲授予銀行融資。

30. 遞延稅項

本集團確認的遞延稅項(資產)負債及其於年內的變動如下：

	投資物業 公平值變動 人民幣千元	重估物業 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 暫時差額 人民幣千元 (附註)	合計 人民幣千元
於二零一零年一月一日	6,175	56,830	(16,588)	536	46,953
於綜合全面收益表內支出(計入)(附註10)	51,216	(15,709)	9,268	(44,711)	64
於二零一零年十二月三十一日	57,391	41,121	(7,320)	(44,175)	47,017
於綜合全面收益表內支出(計入)(附註10)	37,967	(7,450)	(54,225)	3,208	(20,500)
於二零一一年十二月三十一日	95,358	33,671	(61,545)	(40,967)	26,517

附註：其他暫時差額包括有關中國附屬公司未分派溢利之預扣稅約人民幣10,000,000元(二零一零年：人民幣6,000,000元)及因土地增值稅撥備而產生可扣減暫時差額約人民幣26,507,000元(二零一零年：人民幣31,804,000元)。

30. 遞延稅項(續)

就呈列財務報表而言，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
遞延稅項資產	(85,381)	(44,373)
遞延稅項負債	111,898	91,390
	26,517	47,017

於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有尚未動用稅項虧損約人民幣279,079,000元(二零一零年：人民幣68,754,000元)，可用作抵銷未來溢利。約人民幣240,982,000元(二零一零年：人民幣31,959,000元)之稅項虧損已確認為遞延稅項資產。由於不可預測未來溢利，因此並未就餘下約人民幣38,097,000元(二零一零年：人民幣36,795,000元)的稅項虧損確認遞延稅項資產。尚未確認稅項虧損將於以下各年到期：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
二零一一年	–	3,457
二零一二年	5,718	5,718
二零一三年	2,329	2,329
二零一四年	2,444	2,444
二零一五年	22,847	22,847
二零一六年	4,759	–
	38,097	36,795

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

31. 股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.01港元之普通股		
法定：		
於二零一零年一月一日及二零一零年十二月三十一日 及二零一一年十二月三十一日	100,000,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
於二零一零年一月一日、二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	2,612,500,000	26,125
發行股份(附註)	3,000,000	30
於二零一一年十二月三十一日	2,615,500,000	26,155
	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
於綜合財務報表呈列	25,015	24,990

附註：截至二零一一年十二月三十一日止年度，已行使購股權認購3,000,000股(二零一零年：無)。

32. 金融工具

財務風險管理目標及政策

與本集團金融工具相關的主要風險包括市場風險(包括利率風險、價格風險及外匯風險)、信貸風險及流動資金風險。減輕該等風險的政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地施行適當措施。

本集團並無就對沖或投機目的訂立或買賣金融工具，包括衍生金融工具。

本集團須承受之該等風險或其管理及量度風險之方式並無變動。

i) 主要會計政策

就各類金融資產、金融負債、衍生金融工具及股本工具而採用之主要會計政策及方法(包括確認標準、計算基準及確認收入與開支之基準)之詳情披露於附註3。

ii) 金融工具類別

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
金融資產		
可供出售投資	22,370	—
貸款及應收款(包括現金及現金等價物)	5,438,819	4,947,371
金融負債		
攤銷成本	6,084,063	4,437,296

iii) 市場風險

利率風險

本集團現金流量利率風險主要與其浮息銀行借款有關(有關該等借款的詳情，請參閱附註29)、受限制銀行存款及銀行結餘及現金。銀行借款用於物業項目的發展融資。利率增加將導致利息開支增加。本集團目前並無利率對沖政策。然而，管理層密切監察利率風險，並於有需要時考慮對沖重大的利率風險。

32. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

iii) 市場風險(續)

利率風險(續)

本集團的公平值利率風險主要與應收共同控制實體款項、應收一間共同控制實體的一名投資者款項及定息銀行借貸有關。本集團目前並無利用任何衍生工具合約對沖該等利率風險。然而，管理層於有需要時將考慮對沖重大利率風險。

利率敏感度

以下敏感度分析乃基於受限制銀行存款、銀行結餘及現金及有抵押銀行貸款之利率風險釐定。該分析乃根據於報告期間結束時的有抵押銀行貸款金額而編製，所採用 50 (二零一零年：50) 基點的增減，代表管理層對利率的潛在變動作出的評估。

倘利率上升／下降 50 (二零一零年：50) 基點，而所有其他可變因素均維持不變及不包括利息資本化的影響，則本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅後溢利將減少／增加約人民幣 6,174,000 元 (二零一零年：增加／減少人民幣 719,000 元)。

本集團對利率之敏感度上升，主要是承受現金流量利率風險之浮息債務工具減少所致。

價格風險

本集團於二零一一年十二月三十一日概無承受價格風險。

外匯風險

本集團之交易主要以本公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣進行，其主要應收款項及應付款項均以人民幣列值。本集團承受因以相關集團實體之功能貨幣以外的貨幣列值之已確認資產及負債而產生之匯率風險。本集團之絕大部份外匯交易及結餘均以港元及美元列值。本集團目前並無外匯對沖政策。本集團通過緊密監察外匯匯率之變動管理其外匯風險。

32. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

iii) 市場風險(續)

外匯風險管理

本集團於各報告期間結束時以外幣列值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
資產		
港元	37,538	281,314
美元	30	—
負債		
港元	1,655,479	1,742,642
美元	888,934	178,813

外匯敏感度

本集團主要面對美元及港元兌人民幣的匯率波動風險。下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下降5% (二零一零年：5%) 的敏感度。所採用之敏感度乃向主要管理人員內部匯報外匯風險，代表管理層對匯率的合理潛在變動所作的評估。敏感度分析包括以外幣列值的銀行借款以及銀行結餘。下列正數反映本年度除稅後溢利在人民幣兌相關外幣匯率上升5% (二零一零年：5%) 時增加的數目。人民幣兌相關外幣的匯率若下降5% (二零一零年：5%)，則本年度除稅後溢利將受到等效但相反的影響。

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
美元		
年度溢利或虧損	33,335	6,705
港元		
年度溢利或虧損	60,673	54,543

32. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

iv) 信貸風險

於二零一一年十二月三十一日，因對手方未能履行責任及本集團提供之財務擔保而令本集團蒙受財務損失之最高信貸風險乃因以下各項而產生：

- 綜合財務狀況表所載列各項已確認金融資產的賬面值；及
- 附註34所披露與本集團作出之財務擔保有關的或然負債之數額。

信貸風險集中度最小。由於於二零一一年十二月三十一日概無客戶佔貿易應收款總額之5%以上，信貸集中風險有所減少。

為將債務之信貸風險降至最低，本集團管理層已委派一支團隊專責釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保可採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團亦於報告期間結束時審閱各項個別債務之可收回金額，確保已就不可收回金額計提足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已顯著降低。

由於對手方均為中國及香港獲得國際評級機構給予高信貸評級的銀行或國有銀行，因此流動資金的信貸風險有限。

本集團就若干客戶為購買物業融資所作出的按揭貸款之相關借款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為個別物業購買價的70%(附註34)。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可要求本集團償還未償還貸款及該等貸款的任何應計利息。在此情況下，本集團可沒收已收取的銷售按金及收回有關物業以作再次出售。因此，管理層認為本集團可以收回因提供擔保而引致之任何虧損。於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度概無發生上述沒收及收回物業之事件。

於二零一一年已披露，本集團亦就應收共同控制實體款項、應收一間共同控制實體的一名投資者款項及提供予一間共同控制實體的擔保而面臨信貸集中風險(附註34)。該共同控制實體所借的若干銀行貸款乃由本公司及該共同控制實體的另一名投資者提供共同及個別擔保。信貸風險被認為屬不重大，原因是管理層估計，共同控制實體產生的資金將會超過於此共同控制實體及共同控制實體投資者的投資成本及墊款。

32. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

v) 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團內的實體將能繼續正常經營，同時透過盡可能完善債務及股本組合為股東帶來最大回報。

本集團的資本結構包括於附註29披露的抵押銀行貸款(經扣除現金及現金等價物)及本公司權益持有人應佔權益(包括股本、儲備及保留溢利)。

本公司董事定期審閱資本結構。作為此審閱的一環，本公司董事評估主要項目之預算(計及所需資金)。根據該經營預算，本公司董事將考慮資金成本及與各類資本有關的風險並透過派付股息、發行新股份及發行新債券或贖回現有債券以平衡其整體資本結構。

本集團之資本風險管理策略於年內並無變動。

vi) 流動資金風險管理

本集團之目標乃透過使用借款，維持資金的連續性與靈活性之間的平衡。本公司董事密切監測流動資金狀況並預期擁有充足的資金來源以為本集團的項目及營運提供資金。

下表詳列本集團金融負債的剩餘合約到期時間。該表乃以金融負債未貼現現金流量及本集團可能被要求償還的最早日期為基準編製，並包括利息及本金現金流量。倘利息流量為浮動利率，則未貼現金額以報告期間結束時的利率得出。倘浮動利率有別於報告期間結束時釐定的利率估計，則須對以下就非衍生金融負債的浮動利率工具計入的金額作出變動。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

32. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

vi) 流動資金風險管理(續)

	加權 平均利率						逾三年 人民幣千元	合計未貼現 現金流量 人民幣千元	合計 賬面值 人民幣千元
		0至60日	61至180日	181至365日	一至兩年	兩至三年			
		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			
於二零一一年十二月三十一日									
金融負債									
不計息	-	475,544	412,109	428,994	95,109	40,761	-	1,452,517	1,452,517
銀行借貸	6.28%	47,920	921,058	1,889,344	1,219,127	468,849	640,612	5,186,910	4,631,546
財務擔保	-	2,841,344	-	-	-	-	-	2,841,344	-
合計		3,364,808	1,333,167	2,318,338	1,314,236	509,610	640,612	9,480,771	6,084,063
於二零一零年十二月三十一日									
金融負債									
不計息	-	337,177	289,010	240,841	67,436	28,901	-	963,365	963,365
銀行借貸	5.38%	176,674	410,330	896,522	1,222,803	448,241	862,955	4,017,525	3,473,931
財務擔保		2,943,570	-	570,103	-	-	-	3,513,673	-
合計		3,457,421	699,340	1,707,466	1,290,239	477,142	862,955	8,494,563	4,437,296

上文披露的二零一一年及二零一零年十二月三十一日財務擔保未貼現現金流量總額為倘擔保的對手方索回該金額，本集團根據安排可能被要求就全數擔保金額償付的最高金額。根據於二零一一年十二月三十一日的預期，本集團認為財務擔保的對手方不可能根據合約進行索回。授予世紀協潤的財務擔保已於二零一一年七月解除(見附註34)。

32. 金融工具(續)

金融工具公平值

金融資產及金融負債的公平值根據以下方式釐定：

金融資產及金融負債的公平值根據普遍接納的定價模式，以現金流量貼現分析釐定。

綜合財務報表內以攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

33. 收購附屬公司

於二零一一年三月二十二日，本集團與獨立第三方(「賣方」)訂立買賣協議，透過以總代價約人民幣244,221,000元收購佑林泛太(昆山)置業有限公司(「佑林泛太」)及佑林(昆山)置業有限公司(「佑林昆山」)之母公司Fully Rise Development Limited(「Fully Rise」)及Million Wealthy Development Limited(「Million Wealthy」)，從而收購這兩間物業開發公司之全部股權。由於所收購之附屬公司僅擁有兩幅用於日後開發之土地，故是項交易已列作收購資產及負債入賬。

有關收購佑林泛太及佑林昆山所購入之淨資產詳情概要如下：

	人民幣千元
已轉讓之代價：	
現金	244,221

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

33. 收購附屬公司(續)

於收購日期已確認所收購資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	27
可供銷售之物業	383,369
貿易及其他應收款	722
銀行結餘及現金	252
貿易及其他應付款	(1,603)
應付賣方之一間附屬公司之款項(附註)	(138,546)
	<hr/>
	244,221
有關收購附屬公司之現金及現金等價物之現金流出淨額：	
已付代價	(244,221)
所收購附屬公司之銀行結餘及現金	252
	<hr/>
	(243,969)

附註：有關結餘包括於二零一一年十二月三十一日其他應付款項內。其無抵押且不計利息。有關金額須於二零一二年三月或之前償付。

34. 或然負債

於各報告期間結束時，本集團的或然負債如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
就授予第三方的信貸給予銀行的擔保	2,841,344	2,943,570

本集團就授予本集團若干物業買家的按揭銀行貸款而擔任擔保人，並同意於買家拖欠償還銀行貸款時購回物業及償還尚未償還貸款及應計利息。由於違約率較低，財務擔保合約的公平值並不重大。

34. 或然負債(續)

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團與兩名獨立第三方(「賣方」)就可能收購一家公司(「目標」)之事項簽訂協議。然而，由於賣方於目標之股權的有效性存在不明朗因素，本集團於其後終止該收購協議。賣方隨即向本集團提出申索，要求賠償約人民幣61,096,000元。該法律案件目前正在進行法律訴訟。然而，本公司執行董事及本公司法律顧問認為，本集團被要求支付賠償之可能性極微，因此並未就有關案件作出撥備。

本集團已就一項於二零一零年十二月三十一日授予世紀協潤的銀行信貸670,000,000港元(約相當於人民幣570,103,000元)提供擔保。財務擔保之公平值於初始確認時並不重大。概無於二零一零年十二月三十一日就財務擔保計提撥備，原因是違約風險較低。該財務擔保已於二零一一年七月解除。

35 其他承擔

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備之投資物業建築成本承擔	141,618	244,375
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備之可供銷售物業建築成本承擔	3,293,177	2,528,804
已訂約惟未於綜合財務報表內撥備之在建工程資本承擔	—	26,724
其它承擔(附註21)	68,700	—

36. 經營租賃承擔

作為出租人

於報告期間結束時，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內	7,034	6,341
第二至第五年(包括首尾兩年)	137,308	58,760
五年以上	310,977	170,661
	455,319	235,762

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

36. 經營租賃承擔(續)

作為出租人(續)

該等物業預期將持續產生每年平均1%至8%的租金回報率。所有持有物業均有2至20年的已承諾租客。

作為承租人

於報告期間結束時，本集團根據不可取消經營租賃項下的未來最低租賃款項尚未支付承擔將於以下期內到期：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
一年內	4,966	3,414
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,383	4,012
	6,349	7,426

經營租賃款項主要指本集團就若干辦公室而應付的租金。磋商所得的租賃年期介乎一至十九年，平均一至十九年內的租金亦已確定。

37. 以股份為基礎支付的交易

股本結算購股權計劃

本公司之購股權計劃(「計劃」)乃根據於二零零七年十月二十三日通過之決議案採納，主要目的為向董事及合資格僱員提供獎勵。

於二零一一年十二月三十一日，根據計劃已授出及尚未行使的購股權所涉及股份數目為17,200,000股(二零一零年：48,900,000股)，佔本公司該日已發行股份之0.66%(二零一零年：1.87%)。未經本公司股東事先批准，根據計劃授出購股權所涉及股份總數不可超過本公司任何時間已發行股份的10%。未經本公司股東事先批准，於任何一個年度內向任何人士授出及可能授出之購股權所涉及已發行及將發行之股份數目不可超過本公司任何時間已發行股份的1%。

授出購股權應付之代價為1港元。購股權可按下文所列之時間表予以行使。行使價由本公司董事釐定，且不得低於(i)本公司股份於授出日期的收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份面值之較高者。

37. 以股份為基礎支付的交易(續)

購股權之特定分類詳情如下：

購股權類型	所授購股權 數目	授出日期	歸屬期間	行使期間	行使價 港元	授出日期 公平值 港元
2007B	2,539,500	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日 直至二零零九年業績 公佈日期前一日	二零零九年業績公佈日期 直至二零一零年 十二月三十一日 (附註a)	6.55	2.069
2008A	10,000,000	二零零八年 七月十八日	無	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日 (附註b)	5.2	0.16
2008A	10,000,000	二零零八年 七月十八日	無	二零零八年七月十八日至 二零一一年七月十四日 (附註b)	1.79	0.51
2008B	10,000,000	二零零八年 九月二十五日	無	任職期間任何時間(附註b)	0.90	0.21
2008C	3,000,000	二零零八年 十二月一日	無	任職期間任何時間(附註b)	2.00	0.20
2008C	3,000,000	二零零八年 十二月一日	無	任職期間任何時間(附註c)	0.638	0.04
2009	900,000	二零零九年 九月二十五日	無	二零零九年九月二十五日至 二零一二年九月二十四日	1.40	0.58
2010A	6,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一零年一月十八日 直至二零一零年業績 公佈日期前一日	二零一零年業績公佈日期 直至二零一三年 十二月三十一日	1.38	0.58
2010B	6,000,000	二零一零年 一月十八日	二零一零年一月十八日 直至二零一一年業績 公佈日期前一日	二零一一年業績公佈日期 直至二零一三年 十二月三十一日	1.38	0.58
2010C	20,000,000	二零一零年 一月十八日	無	二零一零年一月十八日至 二零一零年十二月三十一日 (附註a)	1.79	0.19
2011A	2,000,000	二零一一年 四月四日	二零一一年四月四日 至二零一二年三月三十一日	二零一二年四月一日 至二零一四年十二月三十一日	1.40	0.53
2011B	2,000,000	二零一一年 四月四日	二零一一年四月四日 至二零一三年三月三十一日	二零一三年四月一日 至二零一四年十二月三十一日	1.40	0.56
2011C	300,000	二零一一年 四月四日	無	二零一一年四月四日 至二零一四年四月三日	1.40	0.46

附註：

(a) 該等購股權於二零一零年十二月三十一日到期。

(b) 該等購股權於二零一一年十二月三十一日到期。

(c) 該等購股權於二零一一年期間行使。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

37. 以股份為基礎支付的交易(續)

購股權類型	於二零一一年	年內授出	年內行使	年內屆滿	於二零一一年
	一月一日				十二月三十一日
	未行使	千份	千份	千份	未行使
	千份				千份
2008A	20,000	–	–	20,000	–
2008B	10,000	–	–	10,000	–
2008C	6,000	–	3,000	3,000	–
2009	900	–	–	–	900
2010A	6,000	–	–	–	6,000
2010B	6,000	–	–	–	6,000
2011A	–	2,000	–	–	2,000
2011B	–	2,000	–	–	2,000
2011C	–	300	–	–	300
	48,900	4,300	3,000	33,000	17,200
於年末可行使					7,200
加權平均行使價	3.02	1.40	0.64	1.54	1.39

年內行使購股權於行使日的加權平均股價為0.88港元。

購股權類型	於二零一零年	年內授出	年內行使	年內屆滿	於二零一零年
	一月一日				十二月三十一日
	未行使	千份	千份	千份	未行使
	千份				千份
2007B	–	1,295	–	1,295	–
2008A	–	20,000	–	–	20,000
2008B	–	10,000	–	–	10,000
2008C	–	6,000	–	–	6,000
2009	–	900	–	–	900
2010A	–	–	6,000	–	6,000
2010B	–	–	6,000	–	6,000
2010C	–	–	20,000	20,000	–
		38,195	32,000	21,295	48,900
於年末可行使					36,900
加權平均行使價		2.31	1.64	2.08	3.02

37. 以股份為基礎支付的交易(續)

公平值乃使用二項式模式計算。該模式之輸入參數如下：

	2008A	2008B	2008C	2007B	
行使價	1.79 港元及 5.2 港元	0.9 港元	0.638 港元及 2 港元	6.55 港元	
預期波幅	60%	60%	60%	45%	
預計年期	各項購股權 之整個年期	三年	三年	各項購股權 之整個年期	
無風險利率	1.9%-2.7%	2.7%	1.2%	3%-3.3%	
預期股息回報率	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	
	2011A 及 B	2011C	2010A 及 B	2010C	2009
行使價	1.40 港元	1.40 港元	1.38 港元	1.79 港元	1.40 港元
預期波幅	64%	62%	68%	75%	70%
預計年期	四年	三年	四年	一年	三年
無風險利率	1.6%	1.2%	0.19%	1.46%	2.7%
預期股息回報率	2.8%	2.8%	3%	3%	1.5%

預期波幅以本公司股價於過往一年之歷史波幅釐定。該模式中使用之預計年期已按管理層經考慮不可轉讓性、行使限制及行為因素後作出之最佳估計調整。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認開支總額約人民幣 3,378,000 元(二零一零年：人民幣 8,193,000 元)。

已扣減預期歸屬的已授出購股權數目，以反映過往經驗中已授出購股權在歸屬期間完成前被收回，因此購股權開支已作調整。於報告期間結束時，本集團將修訂其對預期最終歸屬購股權數目之估計。修訂原來估計數字的影響(如有)乃於剩餘歸屬期間在損益賬確認，並對購股權儲備作出相應調整。

二項式模式已用於估計購股權的公平值。計算購股權公平值時使用的變量及假設乃根據董事之最佳估計。購股權的價值會因若干主觀假設的不同變量而有所差異。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

38. 退休福利計劃

根據中國相關法律及法規，本公司的中國附屬公司須參與由地方市政府管理的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司乃以平均僱員薪金按地方市政府同意的既定百分比計算之金額向計劃支付供款，為僱員的退休福利提供資金。本集團對退休福利計劃應負的主要責任為根據計劃作出所須供款。

39. 關連人士交易

(1) 本集團於本年度與關連人士間的重大交易如下：

關連人士	交易性質	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
共同控制實體	利息收入	135,846	115,006

就未償還結餘收取的年息為12厘至18厘(二零一零年：7厘至15厘)。

(2) 於相關年度主要管理人員薪酬如下：

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
短期福利	23,717	19,513
以股份為基礎之付款	3,378	6,261
	27,095	25,774

於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，主要管理人員的退休福利供款並不重大。

(3) 與一間共同控制實體的結餘詳情載於附註20。

40. 主要附屬公司

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註 1)	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	主要業務
Add Hero Holdings Limited (「Add Hero」)	英屬維京群島	100%	10,000 美元	投資控股
Add Gain Investments Limited	英屬維京群島	100%	100 美元	投資控股
Add Lion Profits Limited	英屬維京群島	100%	100 美元	投資控股
Add Power Investments Limited	英屬維京群島	100%	100 美元	投資控股
Add Right Investments Limited	英屬維京群島	100%	100 美元	投資控股
Bright Oriental Limited	香港	100%	1 港元	投資控股
China Aoyuan International Development Limited (前稱為 Chinaview Holdings Limited)	香港	100%	1 港元	投資控股
重慶創冠房地產開發有限公司	中國	100%	49,000,000 美元	物業發展
佛崗同力盛投資發展有限公司	中國	100%	人民幣 80,000,000 元	物業發展
奧園集團有限公司	中國	100%	人民幣 400,000,000 元	投資控股
廣州奧園海景城房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 380,000,000 元	物業發展

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

40. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	主要業務
廣州市番禺金業園房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 170,000,000元	物業發展
廣州市番禺金業房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 180,000,000元	物業發展
廣州奧林匹克房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 60,000,000元	物業發展
廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 31,000,000元	物業發展
廣州奧園資產經營管理有限公司	中國	100%	人民幣 10,000,000元	提供諮詢 服務
廣州南沙國奧房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 120,494,000元	物業發展
龍南縣金城房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 23,000,000元	物業發展
瀋陽奧園動漫城置業有限公司	中國	100%	45,000,000美元	物業發展

40. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註 1)	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	主要業務
瀋陽南奧海景城置業有限公司	中國	100%	25,000,000 美元	物業發展
瀋陽金業創意城置業有限公司	中國	100%	50,000,000 美元	物業發展
瀋陽都市華庭置業有限公司	中國	100%	50,000,000 美元	物業發展
玉林奧園房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 80,000,000 元	物業發展
玉林奧園康城房地產開發有限公司	中國	100%	人民幣 200,000,000 元	物業發展
重慶時尚置業有限公司(附註 3) (「重慶時尚」)	中國	100%	人民幣 30,000,000 元	物業發展
江門江奧地產開發有限公司	中國	51%	人民幣 20,000,000 元	物業發展
清遠市奧園置業有限公司	中國	80%	人民幣 50,000,000 元	物業發展

綜合財務報表附註(續)

截至二零一一年十二月三十一日止年度

40. 主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	持有應佔 股本權益 (附註1)	已發行及 繳足股本/ 註冊股本	主要業務
瀋陽奧園新城置業有限公司	中國	100%	人民幣 700,000,000元	物業發展
廣州奧譽房地產開發有限公司	中國	100%	750,000,000 港元	物業發展
中山廣場開發建設有限公司(附註4)	中國	100%	人民幣 735,384,082元	物業發展
保林泛太(昆山)置業有限公司(附註5)	中國	100%	人民幣 44,937,832元	物業發展
保林(昆山)有限公司(附註5)	中國	100%	人民幣 25,074,970元	物業發展

附註：

- (1) Add Hero 由本公司直接持有，其餘組成本集團之附屬公司均由本公司間接持有。
- (2) 除於英屬維京群島及香港註冊成立之公司在香港經營外，其他附屬公司均於中國經營。
- (3) 根據本集團於二零零七年十月簽訂之補充協議，本集團享有重慶時尚經營業務所產生之全部股東權利及利益，而重慶時尚須受本集團管理及控制。由於本集團有權監管重慶時尚的財務及經營政策，以根據協議從其業務中獲得利益，因此雖然法律上擁有權的轉讓尚未完成，重慶時尚自二零零七年十月起已被視為本公司之附屬公司。
- (4) 中山廣場開發建設有限公司由本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度收購。
- (5) 於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團收購保林泛太(昆山)置業有限公司及保林(昆山)有限公司。詳情見附註33。
- (6) 上表列出董事認為主要影響本集團業績或資產之本公司主要附屬公司。董事認為詳細敘述附屬公司會令細節過於冗長。

41. 報告期間後事項

除附註17所述泓達對振富有限公司的付款外，於二零一二年一月，本集團透過公開拍賣購入位於中國重慶市的一幅土地，現金代價約為人民幣218,340,000元。該幅位於重慶市的土地乃被指定作商業和住宅用途，而在本集團收購之前，在該土地上並無開始施工。

42 本公司財務概要

資產及負債

	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司之投資	4,401,648	4,202,222
流動資產		
應收一間附屬公司款項	218,247	160,072
銀行結餘	24,058	98,706
	242,305	258,778
流動負債		
其他應付款	255	4,975
有抵押銀行貸款	158,247	100,072
	158,502	105,047
非流動負債		
有抵押銀行貸款	564,855	300,281
流動資產淨額	83,803	153,731
資產淨額	3,920,596	4,055,672
擁有人權益		
股本	25,015	24,990
儲備	3,895,581	4,030,682
	3,920,596	4,055,672

財務概要

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度				二零一一年 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	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	
收益	2,501,397	619,941	2,364,467	2,442,172	3,022,154
除稅前溢利(虧損)	1,203,983	(89,322)	429,895	705,737	773,571
所得稅(開支)抵免	(601,612)	31,857	(103,598)	(359,137)	(315,502)
年度溢利(虧損)	602,371	(57,465)	326,297	346,600	458,069

綜合資產、權益及負債

	於十二月三十一日				二零一一年 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	二零零九年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元	
資產					
非流動資產	448,585	1,090,163	3,160,832	3,191,582	4,087,420
流動資產	7,792,127	7,258,247	8,564,509	10,059,824	12,922,368
總資產	8,240,712	8,348,410	11,725,341	13,251,406	17,009,788
權益及負債					
非流動負債	1,341,473	1,366,873	2,243,384	2,205,692	2,127,612
流動負債	1,855,133	2,092,152	3,728,997	5,068,586	8,519,250
總負債	3,196,606	3,459,025	5,972,381	7,274,278	10,646,862
本公司擁有人應佔權益	5,044,106	4,879,560	5,727,308	5,926,145	6,293,331
非控股權益	–	9,825	25,652	50,983	69,595
總權益及負債	8,240,712	8,348,410	11,725,341	13,251,406	17,009,788

本公司於二零零七年三月六日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並因二零零七年九月六日之若干業務合併交易成為本集團之控股公司。本財務概要乃根據本公司自所呈列最早期間期初起一直為本集團控股公司之基準編製。

主要持作出售物業

可供銷售物業

項目	地點	狀況	現時用途	建築面積 (千平方米)	本公司 所佔權益
1 瀋陽奧園·國際城	遼寧省瀋陽市	施工中	綜合社區	1,281.1	100%
2 中山奧園	廣東省中山市	施工中	別墅及綜合社區	639.7	100%
3 奧園養生廣場	廣州市番禺區	施工中	高層公寓、商業	77.1	100%
4 瀋陽奧園·會展廣場	遼寧省瀋陽市	施工中	綜合社區	768.0	100%
5 南沙奧園	廣州市南沙區	施工中	商業、別墅及綜合社區	93.3	100%

投資物業

1. 已竣工持作投資物業

編號	項目	地點	類型	租期	建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益
1	南國奧園	廣東省廣州市番禺區	高爾夫球練習場及商業大廈	長年期	84.1	100%
2	番禺奧園	廣東省廣州市番禺區	店鋪及商業大廈	長年期	7.5	100%
3	國奧投資發中心	廣東省廣州市南沙區	寫字樓	中年期	2.4	100%
4	廣州奧園	廣東省廣州市番禺區	店鋪	中年期	8.6	100%
5	重慶奧園·康城	重慶市九龍坡區	店鋪及會所	中年期	7.2	100%

2. 施工中投資物業

編號	物業	類型	租期	建築面積 (千平方米)	進度	本集團 所佔權益	
1	奧園廣場	廣東省廣州市番禺區	店鋪及商業大廈	中年期	80.5	施工中	100%
2	奧園養生城	廣東省廣州市番禺區	店鋪及商業大廈	長年期	48.2	施工中	100%
3	瀋陽奧園·國際城	遼寧省瀋陽市蘇家屯區	商業大廈	長年期	197.0	施工中	100%
4	瀋陽奧園·會展廣場	遼寧省瀋陽市蘇家屯區	商業大廈	長年期	123.3	施工中	100%

本二零一一年年報(包括英文及中文版本,「本年報」)將載於本公司網站<http://www.aoyuan.com.cn> (「本公司網站」)以及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>以供瀏覽。

已選擇透過本公司網站收取本公司之公司通訊(「公司通訊」),並由於任何原因難以收取或獲取刊載於本公司網站之年報的股東,可索取本年報的印刷本。已收取本年報英文或中文版本的股東,可索取另一語言版本。本公司將應要求免費寄發本年報的印刷本及/或所要求語言版本。

本公司股東可隨時更改其收取公司通訊的方式(以印刷本形式或透過本公司網站)及/或語言版本(只收取英文或中文版本,或同時收取中文及英文版本)。

本公司股東可透過書面通知方式,將索取本年報印刷本及/或所要求語言版本,及/或更改所選擇公司通訊收取方式及/或語言版本的要求,寄達本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓,或以電子郵件方式發送至:
aoyuan.hk@aoyuangroup.com。



構築低碳健康生活

香港聯交所上市編號:3883

www.aoyuan.com.cn