



China Aoyuan Property Group Limited

中國奧園地產集團股份有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：3883)

二零零七年年報

生活就是
哥爾夫





目錄

- 2 財務摘要
- 4 截至2007年公司里程碑
- 5 榮譽及獎項
- 8 董事局主席報告
- 13 管理層討論及分析
- 20 董事及高級管理人員簡介
- 27 項目概要
- 50 企業管治報告
- 55 董事報告
- 63 獨立核數師報告
- 65 綜合收益表
- 66 綜合資產負債表
- 68 綜合權益變動表
- 69 綜合現金流量表
- 71 綜合財務報表附註
- 131 公司資料

財務摘要

業績摘要

截至十二月三十一日止年度
(人民幣百萬元)

	二零零七年	二零零六年	轉變
收益	2,501	884	+183%
毛利	1,324	455	+191%
純利	602	299	+101%
以下人士應佔：			
— 本公司股權持有人	602	300	+101%
— 少數股東權益	0	(1)	-100%
每股盈利 (人民幣元)			
— 基本	0.36	0.34	+6%
— 攤薄	0.30	0.34	-12%

(人民幣百萬元)



二零零七年度收益分析

(人民幣百萬元)

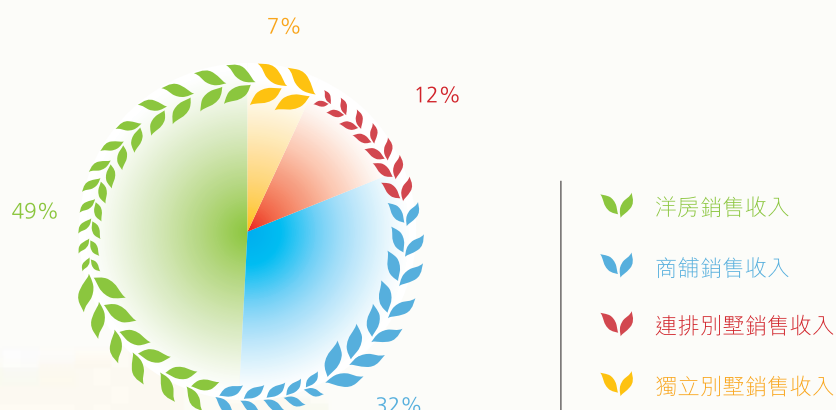
	二零零七年	二零零六年	轉變
物業銷售	2,488	877	+184%
物業租賃	8	2	+300%
物業管理及其他	5	5	0
合計	2,501	884	+183%

財務摘要(續)

二零零七年度物業銷售收入分析

(人民幣百萬元)

	二零零七年	二零零六年	轉變
商舖銷售收入	788	254	+210%
洋房銷售收入	1,211	623	+94%
獨立別墅銷售收入	178	-	+100%
連排別墅銷售收入	311	-	+100%
合計	2,488	877	+184%



於十二月三十一日

(人民幣百萬元)

	二零零七年	二零零六年
資產總額	8,241	2,189
負債總額	3,197	1,361
權益總額	5,044	828

截至2007年公司里程碑

1998-1999

開發

廣州奧園

郭梓文先生成立奧園集團，主要從事體育主題的物業發展

2001

開發

南國奧園

第一期及第二期

2003-2004

開發

南國奧園

第三期及第四期

開發

南沙奧園

2006

國泰財富基金於全球發售前收購奧園20.5%的權益

開發

江西奧園

1998

1999

2000

2001

2002

2003

2004

2005

2006

2007

開發

番禺奧園

2000

第二個奧園

品牌項目

肇慶奧園動工

2005

本公司股份於香港聯交所上市

首個奧園

品牌項目

佛山奧園

2002

開發

重慶奧園及

玉林奧園

2007

榮譽及獎項

「2007中國值得尊敬的房地產品牌企業」— 中國奧園地產集團 「2007影響中國的典範社區」— 南沙奧園

(2007年11月24日—廣州)本集團在一年一度舉行的房地產盛事—2007年中國地產榮譽榜頒獎典禮上榮獲「2007中國值得尊敬的房地產品牌企業」，旗下的南沙奧園亦同時獲得「2007影響中國的典範社區」稱號。

「領跑複合地產、運營城市未來」是本集團一貫堅持的企業理念，並將企業發展與城市發展有機相聯，實現為城市發展助力的企業抱負。2007年10月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市之後，企業發展進入了新的發展歷程，本集團旗下的南沙奧園亦同時獲得殊榮，贏得「2007影響中國的典範社區」的稱號。南沙奧園是廣州地區首個山海大盤，項目自然資源極其優越，背山面海，風景秀麗，此次獲獎是對項目的優異質素的肯定。



▲ 「2007中國值得尊敬的房地產名牌企業」



▲ 「2007影響中國的典範社區」



▲ 「2007中國最具創意商業項目」

「2007中國地產榮譽榜」是由《廣州日報》、《北京晚報》、《解放日報》、《深圳特區報》等國內30家主流媒體聯合發起，秉持公開、公正的原則，主要從「經營狀況」、「社會貢獻」、「社會責任」、「公眾形象」四大維度來評估。

「2007中國最具創意商業項目」獎 — 南國奧園·小資天堂

(2007年12月7日—廣州)本集團旗下的南國奧園·小資天堂榮獲由新浪網、廣東省房協聯合主辦的「第二屆新浪華夏地產盛典」之「2007中國最具創意商業項目」獎項。

南國奧園·小資天堂是南中國首個一站式藝術創意主題商業中心，以藝術的主題定調，集地段、區域發展、高價值產品、創意和文化於一身。佔地面積30,000多平方米，建築面積達到45,000平方米，產品類型有SOHO工作室、個性化街鋪、酒店式公寓等，宜商宜居，更適合發揮DIY精神的空間，此次獲獎是對本集團產品創新能力的肯定。奧園以高瞻遠矚的眼光為創意產業群體提供一個居住及創作、生活及休閒、營商及交流的空間，提供了一個綠色、獨立、自由的生活環境，讓這類人真正體會到「生活、藝術、家」的樂趣。

此次第二屆新浪華夏地產盛典有來自包括廣州、深圳等地區的幾十家華南地產發展商及項目參加，本屆評選以客觀公正為主題，每年舉行一次。這次頒獎典禮於12月7日於廣州中國大酒店舉行。廣東省房協領導出席盛典並給獲獎企業頒發獎項。

榮譽及獎項(續)

「中國地產新視角2007年公益地產企業」— 中國奧園地產集團 「中國地產新視角2008年最佳旅遊地產項目」— 佛岡奧園

(2008年1月08日—廣州)本集團在2007年中國地產新視角和諧地產高峰論壇上獲得「中國地產新視角2007年公益地產企業」稱號，旗下的佛岡奧園同時亦獲得「中國地產新視角2008年最佳旅遊地產項目」稱號。

本集團在積極參與城市建設，打造良好的城市人居環境的同時，亦一直重視作為企業公民的社會回報，熱心投入於社會公益事業，贏得了各界的好評。2007年，本集團公益捐助約人民幣350萬元，包括用於慈善事業公益金的捐贈和支持群眾運動事業的開展。是次評選是在廣泛徵集全中國各大房地產企業2007年公益捐款詳細材料的基礎上，通過「捐款金額」和「社會影響力」等因素綜合評估整合而成。

本次頒獎典禮上，本集團同時獲得「中國地產新視角2008年最具領導力品牌」稱號。目前，本集團正堅持以廣東珠三角地區為核心，以重慶為主的華中地區和以瀋陽為主的華北地區為戰略重點，穩步推進全國戰略，企業已成為廣東乃至中國最具領導力的地產品牌企業之一。



▲「中國地產新視角2008年最佳旅遊地產項目」



▲「中國地產新視角2007年中國公益地產企業」



▲「中國地產新視角2008年領導力品牌」

本集團旗下的佛岡奧園在本次活動中亦獲得了「中國地產新視角2008年最佳旅遊地產項目」稱號。佛岡奧園以「浪漫地中海風情」為規劃主題，結合項目獨有的自然景觀優勢一面水靠山資源，以山為主背景，水為視點，開發出最高層次的居住模式—別墅，採取了別具一格的排式和半圍合式組團佈局，並植入歐洲地中海式自然、休閒、國際的元素，以「地中海異國風情」為主基調，從規劃、建築、景觀各個角度力求營造一種「國際、健康、休閒、富足」的生活情調，環境優美。

2007年度中國地產新視角和諧地產高峰論壇由搜狐網、焦點房地產網聯合主辦，本次論壇主題為和諧地產，來自政府和知名教育機構的多位著名學者和數百名業界代表參加了此次活動。該活動是業內最具規模、權威性的盛會之一，每年舉辦一次，針對房地產業提出建設性的前瞻性問題思考，並評選出全年最具影響力的事件新聞和最佳表現的企業、人物及樓盤。

榮譽及獎項(續)

「2007年度中國最具人氣房地產品牌」—中國奧園地產集團

(2008年1月21日—廣州)本集團在第四屆搜房網絡人氣排行榜上榮獲「2007年度中國最具人氣房地產品牌」稱號。

2007年是本集團值得紀念的一年，在這一年裏，本集團在立足廣東珠三角的基礎之上，先後進入至重慶、廣西、江西、瀋陽等國內大中城市，打造當地標誌性的物業。同時，廣東區域的新發展項目南沙奧園、奧園·金莎廣場、佛岡奧園亦在下半年相繼公開發售，深受市場的熱烈追捧。此次獲獎反映出本集團在2007年房地產市場上的品牌社會影響力，是社會各界給企業的主動、積極、客觀的正面評價。



▲ 「2007年度中國最具人氣房地產品牌」



▲ 「2007年度最佳房地產企業品牌大獎」

搜房網絡人氣排行榜本次活動由搜房網聯合中國互聯網信息中心、中國房地產業協會等共同舉辦，活動每年一屆，通過網絡投票、專家評定等綜合指標推選出2007年全年房地產行業具有代表性的品牌、項目、人物、事件等，客觀反映了企業在網絡受眾中的認可度。

「2007年度最佳房地產企業品牌大獎」—中國奧園地產集團

(2008年1月23日—廣州)本集團在羊城晚報主辦的2007年榜樣物業年度榜評選活動中榮獲「2007年度最佳房地產企業品牌大獎」。

從1999年廣州奧園開始，本集團在廣東地區發展多年，具有突出的領導品牌優勢，集團旗下的項目各以優異質素贏得當地區域市場的矚目業績。

「榜樣物業評選活動」自2003年開始由羊城晚報主辦，已成為廣東當地市場極具影響力的活動。2007年榜樣物業活動是由羊城晚報社和中國品牌營銷協會聯合發起，由地產諮詢專家以及傳媒資深記者組成的評委團赴各參評單位進行實地考察，由專業機構向參與企業及社區居民發放問卷，進行專項調查，並最終根據調查結果進行綜合評鑒。

董事局主席報告



郭梓文先生
主席



董事局主席報告(續)

致各位股東：

本人欣然提呈中國奧園地產集團股份有限公司(「奧園」或「本公司」)，連同其附屬公司(統稱「本集團」)截至2007年12月31日止年度經審核後的綜合業績，此綜合業績已由本公司的審核委員會審閱。年內本集團業務持續迅速發展，業績增長理想，並繼續穩居於廣東省房地產行業的前列地位。

1. 業績

回顧2007年度，本集團的業績令人滿意，營業額和盈利均較上一年度顯著增長。年內本集團總銷售及毛利分別錄得約人民幣2,501.4百萬元和人民幣1,324.4百萬元，較去年分別增加183.0%和191.2%。股東應佔利潤為人民幣602.4百萬元，較去年增加101.1%。截至二零零七年十二月三十一日，股東權益增加至人民幣5,044.1百萬元，較二零零六年十二月三十一日增長509.0%。

2. 股息

基於上述理想的業績，董事局建議派發2007年度末期股息每股人民幣5.5仙，待本公司股東於股東周年大會上通過相關決議後派發。

3. 經營環境

2007年，中國國民經濟繼續保持平穩快速發展，呈現出增長較快、結構優化、效益提高、民生改善的良好運行態勢。

針對2007年房地產市場的一些價格投機問題，國家實行了一系列宏觀調控政策，政策目標的重點是增加有效供給、調整住房供應結構和抑制投機需求、解決低收入家庭住房問題。宏觀調控政策的出臺，將使得市場供需更趨平衡，市場投機得到抑制，地產行業內整合不斷加劇。然而，中國經濟長期向好，住宅市場的需求是堅實的。我們相信，市場只是需要一個時間來消化價格上漲過快和市場過熱，在此之後，地產市場將獲得更加健康的發展。

由於本集團剛在2007年10月於聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市，本集團將在這次調整期內，利用充裕的資金儲備，尋找更好的發展機會。

4. 土地儲備

本集團於2007年10月9日成功在聯交所主板上市，打通了國際資本市場平臺。本集團憑藉充足的現金，根據既定的發展策略，尋機擴充土地儲備。去年全年，本集團於廣東、廣西、江西、重慶和瀋陽等地新增土地達建築面積約430萬平方米。這些項目的取得，奠定了集團今後發展的基礎，將為集團帶來可觀的回報。截至2007年12月31日，本集團擁有土地儲備達550萬平方米。而從2008年1月1日至本報告日期，本集團再購得31萬平方米建築面積的土地儲備。以目前土地儲備的數量，足夠本集團未來3至4年發展之用。本集團將繼續捕捉更多併購機遇，儲備一些優質的土地或物業項目。

董事局主席報告(續)

5. 地產發展

2007年本集團地產業務發展順利，在建工程面積約為140萬平方米(年底在建未完工面積為987,900平方米)，已建成的現貨面積約為446,800平方米，預計2008年新開工面積將達到約1.9百萬平方米，而預計完工面積達到約1.4百萬平方米，另外，銷售面積預計可達到約100萬平方米。

在改善產品設計方面，本集團委託了多家國內外知名公司參於公司重要項目的策劃及設計工作。我們確定了2008年將為集團的產品提升年，以追求高品質的建築產品為目標，實施從設計到施工的全過程、全方位的精細化管理。

6. 集團財務

本集團繼續堅持審慎之理財策略，開拓多元化的國際資本市場平台。2007年本集團在資本市場上進行了可換股票據的發行和上市融資活動等。利用不同的資本市場工具獲取所需之資金以供本集團的未來發展。

於2007年12月31日，本集團的現金存款為人民幣2,658.2百萬元，銀行貸款及可換股票據面值分別約為人民幣883.8百萬元及人民幣306.4百萬元。

7. 投資者關係

董事會非常重視公司的透明度及與股東之間的溝通。亦遵守向股東、投資者、分析員、銀行家及其他股份持有人及時披露相關信息的規定和政策。與此同時，所有刊發的資料可在本公司網頁<http://aoyuan.com.cn>查閱。

另外本集團的投資者關係部門亦會在重大事件如業績公佈、重要業務發展等等後安排一系列的公關活動，使本公司董事及集團高級管理層能親身解答投資者的問題或疑慮。

8. 企業公民(行政貢獻)

本集團在致力於為客戶提供高素質的健康住宅的同時，還肩負起作為企業公民應擔當的社會義務和責任，在教育、慈善、支持群眾運動等公益方面投入資金和人力，努力回饋社會。

本集團的經營狀況、社會貢獻、社會責任、公眾形象為本公司在一年一度舉行的房地產盛事—2007年度中國地產榮譽榜頒獎典禮上贏得「2007中國值得尊敬的房地產品牌企業」的稱號，本集團的社會影響力和對公益事業的貢獻又在2007年度中國地產新視角和諧地產高峰論壇上為本公司贏得「中國地產新視角2007年公益地產企業」稱號。本集團因獲得這些榮譽而自豪。

董事局主席報告(續)

在2008年，本集團將秉承「領跑複合地產，運營城市未來」的企業理念，不遺餘力地積極參與城市建設，打造優質人居環境，熱心投入社會公益事業。期望在慈善捐款及贊助以外，作出進一步的貢獻，包括與各大學、政府機構及慈善團體合作，利用專業知識和技能為社會作出回饋，竭盡企業公民之責任。

9. 企業管治與人力資源

在2007年，本集團在繼續深入推進「高效、誠信、責任」的企業文化建設基礎上，進一步完善了本集團的企業管治和人力資源管理水平。從各職能部門到各項目公司，本集團建立了制度化、標準化、目標化的管理流程。圍繞著集團「三大板塊」的戰略佈局，本集團完成了全國性房地產企業人力資源團隊的佈局，各項目公司管理團隊建設全部完成；建立了良好的績效管理制度，在本集團年度總目標的指引下，各職能中心，以及各項目公司進行目標任務分解，使集團經營管理目標責任考核到部門、責任到個人；通過實施ERP系統，集團的執行力得到了進一步加強，使集團的目標管理系統化，提高了工作效率。

本集團在人力資源開發戰略方面取得了可喜成績，推出了長期激勵辦法，吸引了一批優秀人才，建立了人力資源培訓制度，加大了集團人力資源的投入力度，使集團的凝聚力進一步增強，員工的素質進一步提升。

10. 顧客服務

本集團在客戶服務方面致力打造「運動就在家門口」、「生活就是高爾夫」的健康生活方式，旗下物業以「健康家園」為目標，創造具運動型的生活小區，提升住客的生活質量。回顧2007年，集團組織了多項特色服務，包括奧園社區「運動會」、「森林公園健康遊」，得到了奧園業主的廣泛認可和好評。

11. 2008年展望

2008年是本集團上市後第一個完整的財務年度。

本集團堅持既定發展策略，重視成長的質量和財務的穩健性，堅持穩健的投資風格，繼續發展和鞏固華南、華中、東北三大區域為重點的發展戰略。

利用集團的資金優勢，加強與各類存量土地擁有者合作，適當儲備合適土地，針對剛性需求客戶的市場特點，推進系列化精裝修產品，提升產品競爭力和附加值。

本集團作為廣東省領先的房地產企業，過去的一年已經成功佈局國內華南、華中和東北等三大經濟增長區域，為08年的經營發展奠定良好的基礎。

各位投資者，各位奧園的股東，展望未來，我們對奧園的事業充滿著信心。在此，本人謹代表本公司董事局衷心感謝各位股東、客戶、戰略合作夥伴對集團的大力支持，並對集團全體員工的忠誠服務及貢獻，深表謝意。

領導向前



管理層討論及分析

中國物業市場

二零零七年，中國國民經濟保持強勁，房地產業快速增長。中產階級崛起帶來的投資需求，以及消費者希望購置質素更高的物業，成為推動房地產業迅猛發展的重要因素。受此影響，房價於期內總體漲幅較大。

展望二零零八年，幾大基本因素將支撐中國房地產市場持續發展。首先是中國整體經濟的持續增長。其次，城市化進程加快拉動房地產需求增長。再加上消費者的改善性居住需求和投資性需求亦會大量釋放。針對二零零七年房地產市場的價格投機問題，中國政府實行了一系列宏觀調控政策，政策目標的重點是增加有效供給、調整住房供應結構、抑制投機需求和解決低收入家庭住房問題。宏觀調控政策的出台，乃為促使物業市場供需更趨平衡，市場投機得到抑制，及房地產行業進一步整合。

面對市場快速增長及政府緊縮政策的挑戰，本集團認為，惟有具備品牌、經營和財務優勢的房地產企業，方可維持經營，並獲得長期發展的空間。作為領先的房地產企業，本集團深信已佔據有利的市場地位，將可充分利用現時的市場狀況，並把握行業整合過程中出現的策略性機遇。

業務回顧

二零零七年，本集團成功實現全國發展戰略，順利布局北方區域及西南區域，進入重慶、瀋陽、玉林和江西等全國一、二線城市。我們相信，長期而言，區域多元化將可提升我們的競爭優勢。

二零零七年，我們實現新開工面積1,202,722平方米，竣工面積453,460平方米，分別較二零零六年提高640.4%及128.2%。同時，全年實現銷售面積382,285平方米，銷售收入約人民幣2,488.2百萬元。具體如下：

項目名稱	已售面積 平方米	銷售收入金額 人民幣百萬元
佛岡奧園	77,660	390.7
渝中名郡	13,555	42.0
國奧投資發展中心	93,866	648.7
南沙奧園	58,210	426.8
奧園海景城	8,749	66.0
南國奧園	31,891	311.2
番禺奧園	87,126	582.9
廣州奧園	455	6.0
江西奧園	10,773	13.9
合計	382,285	2,488.2

二零零七年，本集團堅持可持續增長和財務穩健性的策略，實現了企業的不斷發展。我們著重市場風險小、投資回報高、資金回籠快的發展項目，並繼續實施土地儲備的策略性收購，確保為未來提供持續性的發展機遇。二零零七年，我們新增建築面積約為4.3百萬平方米之土地儲備。

管理層討論及分析(續)

未來展望

二零零八年，本集團將進一步實施全國發展戰略。我們將重點發展目標城市的城市中心項目，並在過往成功經驗的基礎上繼續推行投資市郊物業的長期既定策略。我們將加快開發節奏，不斷推出創新產品，滿足不斷變化的市場需求。

二零零八年，本集團計劃新開工面積約1.9百萬平方，並擬於年底前完工約1.1百萬平方。

項目名稱	地理位置	總建築面積 平方米	2008	2008
			新開工面積 平方米	新完工面積 平方米
佛岡奧園	清遠	1,432,681	93,610	93,610
江西奧園	贛州	588,107	20,000	35,799
玉林奧園康城	玉林	963,421	80,000	50,000
重慶奧園康城 (前稱為江灣御景)	重慶	599,967	595,176	300,000
奧園海景城	廣州	235,869	214,726	225,173
南沙奧園	廣州	471,193	92,646	170,114
南國奧園	廣州	809,360	36,420	110,745
廣州奧園康城	廣州	156,607	156,607	—
番禺商業物業	廣州	244,838	244,838	—
瀋陽奧園	瀋陽	330,000	260,000	140,000
番禺奧園	廣州	344,743	70,518	—
合計		6,176,786	1,864,541	1,125,441

二零零七年企業發展大事紀要

本公司股份於聯交所成功上市，籌得所得款項總額3,913.0百萬港元。

管理層討論及分析(續)

土地儲備

我們相信，對比發展度較高的市中心同類型土地而言，我們所收購之土地儲備之成本較低，此乃我們長遠及持續發展的關鍵。於二零零七年十二月三十一日，我們共有建築面積約550萬平方米。其中205,500平方米為已竣工項目，987,900平方米處於在建階段，約430萬平方米為持作未來發展土地。

收購／增加我們在項目中的股本權益

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團透過土地拍賣、收購項目權益及增購於現有項目公司的股本權益等方式增加其土地儲備。

- 四月－收購位於廣東省清遠市佛岡之佛岡奧園項目
- 五月－收購位於重慶之渝中名郡及重慶奧園康城(前稱為江灣御景)
- 六月－收購位於廣東省廣州市南沙經濟開發區之現有國奧投資發展中心的其餘權益

截至二零零七年十二月三十一日止年度之最新收購項目：

項目	城市	地盤面積 平方米	總建築面積 平方米
佛岡奧園	清遠	427,033	1,432,681
重慶奧園康城(前稱為江灣御景)	重慶	138,400	599,967
玉林奧園	玉林	55,987	342,066
玉林奧園康城	玉林	157,728	963,421
奧園海景城	廣州	64,778	235,869
瀋陽奧園	瀋陽	327,969	330,000
廣州奧園康城	廣州	78,001	156,607
番禺商用物業	廣州	64,861	244,838
合計		1,314,757	4,305,449

管理層討論及分析(續)

按計劃交付之項目

項目	城市	產品	總建築面積 平方米	年內已售面積 平方米
南國奧園	廣州	住宅，商鋪	1,097,628	31,891
渝中名郡	重慶	住宅，商鋪	109,712	13,555
廣州奧園	廣州	住宅，商鋪	288,270	455
番禺奧園	廣州	住宅，商鋪	344,743	87,126
國奧投資發展中心	廣州	住宅，辦公	126,016	93,866
南沙奧園	廣州	住宅	471,193	58,210
佛岡奧園	清遠	住宅，商鋪	1,432,681	77,660
江西奧園	贛州	住宅，商鋪	588,107	10,773
奧園海景城	廣州	住宅，商鋪	235,869	8,749
合計			4,694,219	382,285

財務回顧

收益

收益主要來自兩個業務分部：物業發展及物業投資。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團的總收益約為人民幣2,501.4百萬元，較二零零六年之約人民幣883.7百萬元增加約人民幣1,617.7百萬元，增幅達183.1%。總收益的增加主要由於物業銷售增加。

物業發展

於二零零七年，物業發展收益約為人民幣2,488.3百萬元，較二零零六年之約人民幣876.7百萬元增長約183.8%。主要是已交付總建築面積由二零零六年的158,620平方米增至二零零七年的382,285平方米。已交付物業的平均售價由每平方米人民幣5,527元增至每平方米人民幣6,509元，增幅達17.8%。

下表列示本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度所發展的產品組合：

	已售面積 平方米	金額 人民幣元
商業物業	110,728	788,166,068
洋房	181,823	1,210,786,899
獨立別墅	32,147	178,121,354
連排別墅	57,587	311,195,005
	382,285	2,488,269,326

物業投資

於二零零七年，物業投資收益約為人民幣850萬元，較二零零六年之約人民幣230萬元增長約273.9%。主要是用於租賃的建築面積增加。



管理層討論及分析(續)

銷售成本

二零零七年的銷售成本由約人民幣429.0百萬元增至約人民幣1,177.0百萬元，增幅達174.4%，與收益所取得的大幅增長相符。

毛利及毛利率

毛利由二零零六年的約人民幣454.8百萬元增至二零零七年的約人民幣1,324.4百萬元，增幅達191.2%，而毛利率則從二零零六年的51.5%增加到二零零七年的52.9%。主要由於二零零七年的大部份收益均來自出售南沙項目之物業，而該項目土地成本相對較低。

其他營運收入

截至二零零七年止年度的其他營運收入(包括銀行利息約人民幣78.3百萬元)來自本集團於二零零七年十月全球發售所籌得的超額認購款項，而二零零六年之其他營運收入主要包括出售物業、廠房及設備的收益人民幣約98.8百萬元。

銷售及行政開支

本年度的銷售及行政開支約為人民幣220.0百萬元，較二零零六年的約人民幣66.5百萬元增加230.5%。該項開支增加主要由於未能於二零零七年資本化的本集團全球發售相關開支及費用，以及員工工資因本集團拓展而增加。

財務狀況

於二零零七年十二月三十一日，本公司股權持有人應佔股東資金由截至二零零六年十二月三十一日的約人民幣828.3百萬元增至約人民幣5,044.1百萬元，增長5倍。該項增長主要由於(1)因收購附屬公司而發行股份；(2)透過我們於二零零七年十月進行之全球發售籌得款項；及(3)本集團於二零零七年保留的純利。

於二零零七年十二月三十一日，資產總額約為人民幣8,240.7百萬元(二零零六年：約人民幣2,189.1百萬元)，而負債總額達約人民幣3,196.6百萬元(二零零六年：約人民幣1,360.8百萬元)。有關增長主要來源於全球發售收取的現金所得款項。

流動比率由二零零六年的1.7大幅改善至二零零七年的4.2。

管理層討論及分析(續)

財務資源及流動資金

於二零零七年，本集團的資金來源主要為業務經營產生的收入、銀行借款及全球發售所籌得的現金款項，該等款項用於為其業務營運及投資發展項目提供資金。本集團預期未來一年的主要資金來源仍將是業務經營收入和銀行借款。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金總額約為人民幣2,658.2百萬元(二零零六年：約人民幣308.9百萬元)，而借款總額則約為人民幣1,190.2百萬元(二零零六年：約人民幣566.0百萬元)。於二零零七年十二月三十一日，我們處於現金淨值狀況。

借款

銀行借款

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行借款約為人民幣883.8百萬元(二零零六年：人民幣330.9百萬元)，還款時間如下：

	二零零七年 人民幣百萬元	二零零六年 人民幣百萬元
1年內	74.9	216.9
1年以上，但不超過2年	115.0	—
2年以上，但不超過5年	693.9	114.0
	883.8	330.9

大部分銀行借款均為固定利率，並須每年議息，因此本集團面臨公平值利率風險。本年度銀行借款的實際利率為6.9厘(二零零六年：年利率6.0厘)。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。

可換股票據

於二零零七年二月九日，本公司一家附屬公司發行本金總額為140.0百萬美元的可換股票據。於二零零七年十月九日，該附屬公司贖回可換股票據總額80.0百萬美元。該等可換股票據乃按倫敦銀行同業拆息加3.0%計息，並每半年支付利息。於二零零七年十二月三十一日，本集團並無使用任何金融工具進行對沖。

或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本集團就買方之銀行按揭貸款提供擔保約人民幣333.5百萬元(二零零六年：約人民幣86.0百萬元)而擁有以下或然負債。

該或然負債指本集團就若干銀行向若干物業買方授出之按揭貸款而提供之擔保。根據擔保條款，倘該等買方支付按揭款項時出現違約，本集團須負責向銀行償還違約買方拖欠的未償還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。於二零零七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。



管理層討論及分析(續)

承擔

於二零零七年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備的資本項目約人民幣2,783.3百萬元(二零零六年：約人民幣1,019.3百萬元)。此外還有其他承擔約人民幣931.2百萬元，有關收購兩塊土地的代價。

外匯風險

本集團大部份收益及經營成本以人民幣計值。由於全球發售所得款項為港幣，故本集團面臨外匯風險。於二零零七年，本集團錄得外匯虧損淨額約人民幣49.2百萬元。本集團之經營現金流量或流動資金並不受任何匯率波動影響。於二零零七年十二月三十一日，本集團並無訂立任何外匯對沖安排。

資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，本集團約人民幣305.4百萬元(二零零六年：約人民幣363.4百萬元)之樓宇、持作發展之物業、在建物業、可供銷售之已竣工物業及投資物業已抵押予不同銀行，以取得授予本集團之項目貸款及一般銀行融資。

附屬公司之重大收購及出售

除於上述土地儲備一節所載列者外，本集團於年內並無任何附屬公司之重大收購及出售。

全球發售所得款項之用途

本公司的股份於二零零七年十月九日在聯交所上市，本集團已從全球發售籌得所得款項淨額約3,749百萬港元。本公司已動用約743百萬港元用於贖回部份可換股債券、約838百萬港元用於發展現有項目及約465百萬港元用於土地收購，有關用途乃與本公司於二零零七年九月二十一日刊發之招股章程第186頁所披露之所得款項既定用途相符。於二零零七年十二月三十一日，結餘約1,703百萬港元留作銀行存款。

僱員及薪酬

於二零零七年十二月三十一日，本集團總共僱用431名僱員。為鼓勵僱員，本集團已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度並將定期對該制度進行檢討。除基本薪金外，將向有突出表現的僱員提供年終花紅。本集團亦須參與中國政府籌組的社會保險供款計劃。根據相關國家及地方勞動及社會福利法律及法規，本集團須每月為僱員支付社會保險金，包括養老保險、醫療保險、失業保險及住房公積金。

此外，本集團已於二零零七年九月採納購股權計劃，以留任為本集團作出突出貢獻的優秀僱員。於二零零七年十二月三十一日，若干董事及僱員已獲授總計相當於本公司11,929,000股股份之購股權。本集團認為，僱員薪酬及福利較市場情況具有競爭力。

董事及高級管理人員簡介



1. 郭梓文先生
2. 郭梓寧先生
3. 胡大為先生
4. 梁秉聰先生
5. 鄭健軍先生
6. 馬桂園先生
7. 保爾•渥蘭斯基先生
8. 徐景輝先生
9. 宋獻中先生

董事及高級管理人員簡介(續)



郭梓文，主席

郭梓文，四十三歲，本公司及其附屬公司(「本集團」)創辦人。彼為執行董事兼董事會主席，亦為本公司行政總裁。彼主要負責制訂本公司的發展策略及引領本公司的項目規劃、融資、設計及推廣。彼於二零零六年六月畢業於暨南大學，獲頒工商管理碩士學位。彼目前為廣東省政協委員、廣東省工商聯副會長及廣東省民營企業投資協會會長。除本公司董事外，郭先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。彼亦為本集團附屬公司之董事。於二零零一年，郭梓文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，郭梓文先生獲頒「中國房地產特別貢獻獎」及「中國地產理論研究貢獻獎」獎項。郭梓文先生於二零零四年亦被列為「中國房地產十大傑出企業家」。彼曾經擔任番禺市建安裝潢公司的經理及梓業的董事兼總經理。番禺市建安裝潢公司及梓業均為郭梓文先生取得與我們的業務相關行業經驗的建築公司。

郭梓寧，執行董事

郭梓寧，四十六歲，執行副總裁兼董事會執行董事。彼主要負責財務管理、成本控制、投資管理及人力資源管理。於一九八九年七月，彼畢業於廣州市經濟管理幹部學院。彼於中國地質大學取得法律學位，其後於二零零六年十二月取得由亞洲(澳門)國際公開大學研究生院頒授的工商管理碩士學位。彼於一九九八年加入本集團，並於擔任北京師範大學南國奧園實驗小學副主席期間終止擔任奧園有限公司的董事。於二零零六年，郭梓寧先生重新獲委任為奧園有限公司的董事。除本公司董事外，郭先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。彼亦為本集團附屬公司之董事。



董事及高級管理人員簡介(續)



胡大為，執行董事

胡大為，四十五歲，董事會執行董事及本集團副總裁兼首席技術官(CTO)。彼主要負責本集團公司的物業開發及管理本集團的項目統籌中心、品牌營銷中心、設計整合中心及商業物業運營中心。彼於一九八八年畢業於湖南科技大學建築學專業。自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一職。彼於一九九八年十二月加入本集團，曾先生擔任廣州奧林匹克花園副總經理、番禺奧林匹克花園總經理、奧園集團董事及總裁、廣州奧林匹克置業投資有限公司副主席兼總裁，以及佛山奧園(為本集團其中一個品牌特許項目)的執行董事等職務。彼於房地產開發及管理方面積累逾十年的經驗。除擔任本公司執行董事職務外，胡先生於本次委任之前的三年內並無出任任何上市公司的其他董事職務。

鄭健軍，執行董事

鄭健軍，三十七歲，副總裁兼董事會執行董事。彼主要負責內部審計管理、信息技術管理及監督我們的法律事宜。彼於一九九三年畢業於同濟大學，持有工業管理學士學位，後於二零零一年六月，獲中山大學頒授工商管理碩士學位。彼於一九九七年成為中國註冊會計師，並於二零零零年成為中國註冊稅務師。彼於二零零三年四月加入本集團。除本公司董事外，鄭先生過往三年並無於其他上市公司擔任董事職務。彼亦為本集團附屬公司之董事。



董事及高級管理人員簡介(續)



保爾•渥蘭斯基，非執行董事

保爾•渥蘭斯基，五十二歲，彼根據一份固定期限的委任函，於二零零七年四月三日獲委任為非執行董事兼董事會副主席，任期屆滿後可再延續，延續任期由本公司與保爾•渥蘭斯基先生以書面形式議定。彼於基金管理及其直接投資方面積逾十五年經驗。彼畢業於 Amherst College，持有文學士學位，後獲哈佛大學頒授法學博士學位，並獲接納為紐約州大律師公會會員。保爾•渥蘭斯基先生為 New China Management Corp 的主席兼行政總裁，The Cathay Investment Fund Ltd.，及 New china Capital Management LLC 的投資經理，Cathy Capital Holdings 及 Cathay Capital Holdings II 的投資經理。Cathay 的基金自一九九二年起已投資於中國的私人股本，而 Cathay Capital Holdings LP 全資擁有本公司的主要股東 Cathay Sino Property Ltd.。保爾•渥蘭斯基先生為 Cathay Capital Holdings LP 的有限合夥人之一。保爾•渥蘭斯基先生先前為 Lomas Financial Corporation (「Lomas」) 的前任董事，而

該公司於一九九五年十月十日根據美國聯邦破產守則 (United States Federal Bankruptcy Code) 第十一章提出自願重組呈請。Lomas 於提出有關呈請前面臨財務困難，而保爾•渥蘭斯基先生則獲從事購買重組債務業務的 Cold Spring Partners 及 Cold Spring Associates, LP 委任代表債權人的利益，旨在為 Lomas 落實重組計劃。Lomas 於一九九六年七月三日呈交重組計劃備案，該重組計劃於一九九六年十月一日獲相關美國法院確認，Lomas 於當時解除其破產地位。有關 Lomas 自願重組呈請的法律程序自此完成。

根據上市規則第 3.08 條，渥蘭斯基先生可以履行其作為董事會非執行董事的誠信職責，且根據上市規則第 3.09 條擁有足以履行其作為董事會非執行董事的資格、經驗及誠信。梁秉聰先生為保爾•渥蘭斯基先生之候補董事。

由一九九六年至二零零六年，保爾•渥蘭斯基先生曾經擔任香港上市公司華潤置地有限公司的非執行董事，彼亦曾經於截至二零零七年五月前擔任香港上市公司匯多利國際控股有限公司的非執行董事。保爾•渥蘭斯基先生現時亦為股份在聯交所主板上市的星辰通信國際控股有限公司的非執行董事。由於 Cathay Property 已認購 Add Hero 的股份，彼於二零零六年六月加入本集團以作為 Cathay Property 的代表。鑒於保爾•渥蘭斯基先生具備股本投資及企業融資的相關經驗，我們已委任彼為非執行董事，藉以為我們帶來更多融資機會。

董事及高級管理人員簡介(續)



梁秉聰，非執行董事

梁秉聰，五十二歲，彼根據一份固定期限的委任函，於二零零七年四月三日獲委任為非執行董事，任期屆滿後可再延續，延續任期由本公司與梁先生以書面形式議定。彼由Cathay Sino Property Ltd. 提名為本公司現任非執行董事。彼亦為保爾·渥蘭斯基先生之候補董事。彼於一九七九年畢業於香港中文大學，持有社會科學學士學位，後於一九八二年獲香港中文大學頒授碩士學位。彼為新中財富管理公司的執行董事，並為中國深圳證券交易所上市公司無錫小天鵝股份有限公司的非執行董事，以及於截至二零零七年五月前香港上市公司匯多利國際控股有限公司的候補非執行董事。梁秉聰先生現時亦為股份在聯交所主板上市的星辰通信國際控股有限公司及維達國際控股有限公司的非執行董事。除上述披露者外，梁先生過往三年並無於其他任何上市公司擔任董事職務。

馬桂園，獨立非執行董事

馬桂園，五十五歲，彼根據一份固定期限的委任函，於二零零七年九月十三日獲委任為獨立非執行董事，任期屆滿後可再延續，延續任期由本公司與馬先生以書面形式議定。彼現為香港一家顧問公司的執行董事。彼過往曾任信和置業有限公司企業策劃經理及Jardine Management Consulting Services Pty., Ltd. 顧問等多個職位。馬桂園先生現為香港上市公司弘茂科技控股有限公司及金科數碼國際控股有限公司的獨立非執行董事。彼為英國特許成本及管理會計師公會資深會員、香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會資深會員。馬桂園先生於會計、財務管理、業務顧問方面積逾三十年專業經驗。



董事及高級管理人員簡介(續)



徐景輝，獨立非執行董事

徐景輝，五十八歲，彼根據一份固定期限的委任函，於二零零七年九月十三日獲委任為獨立非執行董事，任期屆滿後可再延續，延續任期則由本公司與徐先生以書面形式議定。彼為香港一家註冊財務服務公司 WAG Worldsec Corporate Finance Limited 的董事。彼於會計、財務及投資管理方面(尤其以於中國的投資為然)積逾三十年經驗。徐景輝先生曾於香港及美國「四大」核數師行中的兩家任職。彼曾任職香港建屋貸款有限公司的獨立非執行董事。徐景輝先生現時為聯交所上市公司力寶有限公司、力寶華潤有限公司、香港華人有限公司及維達國際控股有限公司的獨立非執行董事。彼畢業於 University of Houston，取得會計學理學碩士及工商管理學士學位，且為一級榮譽學位。徐景輝先生為香港會計師公會資深會員、澳洲會計師公會會員及美國會計師公會會員。

宋獻中，獨立非執行董事

宋獻中，四十五歲，彼根據一份固定期限的委任函，於二零零七年九月十三日獲委任為獨立非執行董事，任期屆滿後可再延續，延續任期由本公司與宋先生以書面形式議定。彼現任暨南大學發展規劃處主任。宋獻中教授亦為中國會計學會理事、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。彼為於深圳證券交易所上市的廣東省電力發展股份有限公司擔任獨立董事，並於上海證券交易所上市的廣州發展實業控股集團股份有限公司擔任獨立董事兼審計委員會成員。彼亦為上海證券交易所上市公司廣州東華實業股份有限公司的獨立董事。宋獻中教授於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。



董事及高級管理人員簡介(續)

謝惠華，高級管理人員

謝惠華，四十一歲，是集團的首席財務官及合資格會計師。彼於二零零七年十月加入本集團，主要負責財務管理及監控，以及投資者關係。彼為香港會計師公會會員及美國會計師協會會員，彼持有美國UNCC工商管理碩士學位，在審計、會計及財務方面擁有超過十五年經驗。

田磊，高級管理人員

田磊，四十三歲，我們的集團總裁助理兼重慶項目公司總經理。彼主要負責集團於重慶地區的项目管理及業務拓展。彼於一九八六年畢業於湖南大學，主修土木工程學，高級工程師。由一九八六年至一九八八年，彼於株洲冶金工業學院任職工程預算學專業教師。由一九八八年至一九九二年，彼於廣東省河源市建設綜合開發總公司任職生產技術科科長，由一九九二年至一九九九年，彼於廣東省番禺江南建設集團任職江南建築工程公司副經理。彼於一九九九年五月加入本集團，曾任番禺奧林匹克花園總經理，廣州奧林匹克花園總經理，廣州奧園物業公司總經理。彼於房地產開發管理方面積逾數十年經驗。

張林，高級管理人員

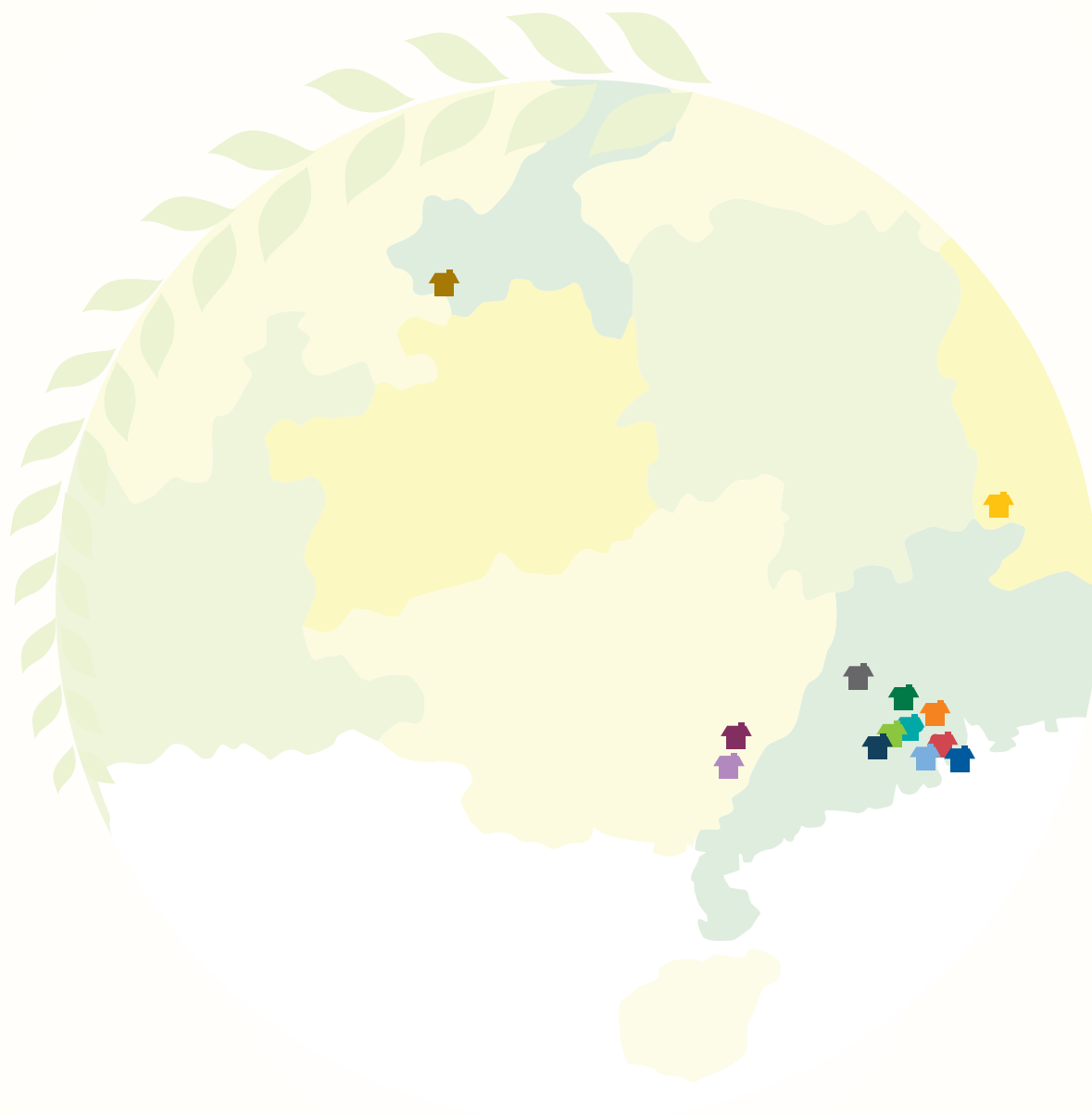
張林，四十五歲，我們的總裁助理兼人力資源中心總監。彼主要負責人力資源管理工作，彼於一九九零年畢業於東北師範大學，持有理學碩士學位。彼曾任職於政府、大型企業，在行政、人力資源管理、營銷策劃與實務工作積逾二十年經驗。由一九九零年至一九九七年，彼於吉林省政府經濟、技術與社會發展研究中心從事保險、房地產、中觀經濟與區域經濟研究，彼曾在國泰君安證券公司和華林證券有限公司分別擔任人力資源部總經理助理和總裁助理兼人力資源部總經理。彼二零零六年至二零零七年六月於蘇甯環球集團任人力資源總監。彼於二零零七年六月加入本集團，擔任本集團的人力資源中心總監職務。

李興，高級管理人員

李興，三十六歲，我們的總裁助理。彼主要負責集團融資計劃。彼於一九九四年畢業於廣東商學院，持有統計學學士學位。由二零零六年至二零零八年，彼曾經擔任合生創展集團有限公司天津地區公司財務總監及總經理助理。由一九九九年至二零零五年，彼曾經擔任香港寶粵貿易有限公司副總經理兼財務總監。由一九九四年至一九九九年，彼曾經擔任廣東省食品進出口集團公司財會部部門經理。彼於二零零八年三月加入本集團。

梁瑩，高級管理人員

梁瑩，三十六歲，於一九九三年七月畢業於北京現代管理學院工商管理學系，現時於University of Stirling攻讀碩士學位。彼為本公司主席的助理，並為投資者關係部門的營運總監，負責項目公司的整體營運及我們的品牌管理。於二零零五年，彼出任美國著名傢俬業務公司Barker Furniture於中國唯一分銷商嘉麟名坊國際貿易(上海)有限公司的總經理。



項目 概要

- | | |
|-----------|-------------|
| 28 南國奧園 | 42 重慶奧園康城 |
| 30 番禺奧園 | 44 玉林奧園 |
| 32 廣州奧園 | 45 玉林奧園康城 |
| 34 南沙奧園 | 46 瀋陽奧園 |
| 36 奧園海景城 | 47 國奧投資發展中心 |
| 38 番禺商業物業 | 48 廣州奧園康城 |
| 40 佛岡奧園 | 49 江西奧園 |

南國奧園



◀ 北京四區



悉尼二區 ▶

南國奧園

南國奧園位於廣東省廣州市番禺區漢溪大道。項目的總地盤面積約為509,435平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為809,360平方米。南國奧園是一項綜合住宅小區，靈感來自體育及教育主題，項目包括低層及高層公寓及商用物業，並有眾多輔助設施。項目內亦設有幼兒園、小學及中學，由本集團與北京師範大學合作管理。

於二零零七年十二月三十一日，南國奧園項目五個分期中已完成四個，而已竣工物業發展項目的地盤面積約為459,702平方米，建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為663,059平方米。已竣工的物業發展項目於二零零零年六月開始施工，於二零零七年十二月竣工。項目包括4,071個可銷售建築面積約為480,073平方米的住宅單位、可銷售建築面積約為9,905平方米的三幢公寓（暫被用作員工宿舍）、可銷售建築面積約為61,433平方米的商用樓面、可銷售建築面積約為87,711平方米的小區輔助設施及1,599個停車位。於二零零七年十二月三十一日，4,062個可銷售建築面積約為479,243平方米的住宅單位、可銷售建築面積約為56,438平方米的商用樓面以及1,474個停車位已經出售。於二零零七年十二月三十一日，可銷售建築面積約為830平方米的住宅樓面、可銷售建築面積約為4,995平方米的商用樓面，可銷售面積約為87,711平方米的小區輔助設施及125個停車位待售。

於二零零七年十二月三十一日，一個佔地約7萬平方米的高爾夫球場及兩幢建築面積約為14,164平方米之樓宇乃持作中期租賃。



於二零零七年十二月三十一日，在建物業的地盤面積約為22,130平方米，建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為118,283平方米。該在建物業於二零零七年四月開始施工，預期於二零零八年八月竣工。預期將包含864個可銷售建築面積約94,785平方米的住宅單位及750個停車位。於二零零七年十二月在建物業開始著手進行預售工作，於二零零八年一月，已就約18,253平方米的建築面積取得相關預售許可證。在建物業將產生的總預算成本約為人民幣348百萬元，於二零零七年十二月三十一日，約人民幣186百萬元已經產生。

於二零零七年十二月三十一日，持作供未來發展的物業的地盤面積約為27,603平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為28,018平方米。

於二零零七年十二月三十一日，南國奧園的總開發成本（包括土地收購成本、建築成本及資本化的融資成本）約為人民幣2,388.3百萬元。估計完成發展南國奧園所需的額外款項約為人民幣543.6百萬元。南國奧園的開發工程由廣州番禺奧林匹克房地產開發有限公司（由集團全資擁有的項目公司）承辦。

番禺奧園



◀ 冠軍城（金奧花園）二座



冠軍城（金奧花園）一座、二座 ▶

番禺奧園

番禺奧園位於廣東省廣州市番禺市橋南岸市良路。項目的規劃總用地面積約235,614平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為344,743平方米。番禺奧園是綜合住宅小區，以澳洲為主題，包括低層及高層公寓、別墅及商用物業。項目有各類為兒童而設的設施，例如兒童游樂場及圖書館。

番禺奧園第四期「冠軍城」組團總佔地盤面積為7.9萬平方米，總建築面積184,953平方米。

該組團共分三期開發，首期佔地1.6萬平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)53,348平方米，車位143個，總戶數276戶。首期推出的18套連排別墅每套在300平方米左右，洋房戶型以120 – 140平方米的大戶型為主，最小面積戶型也有120平方米，首層、頂層有少量250-300平方米的帶花園或露台的複式產品，是市橋定位最高的大戶組團設計。首期於二零零七年七月一日開始預售，現已售罄。

二期總佔地3.5萬平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)61,087平方米，車位243個，總戶數288戶。仿哥特式建築，戶型建築面積130 – 240平方米，兩棟樓王具有觀光電梯、錯層式設計、4米高廳3米房、個別主臥5米層高可多間一房，70%戶型帶入戶花園，一梯兩戶，南北對流，具備一戶一車位，9大世界風情樣板房、香港室內設計師高文安先生作品也列其中。二期於二零零七年十月二日開始預售，現已售罄。

三期總佔地2.8萬平方米，總建築面積(包括可銷售及不可銷售)70,518平方米，車位112個，總戶數378戶。以90平方米小戶型為主。該部份目前正在興建，其於二零零七年十二月開始動工，預期將於二零零八年十二月竣工。

於二零零八年二月二十日，番禺奧園的總開發成本(包括土地收購成本、建築成本及資本化的融資成本)約為人民幣805.4百萬元，估計完成發展番禺奧園所需的額外款項約為人民幣327.1百萬元。番禺奧園的開發工程由廣州市番禺金業房地產開發有限公司(由集團全資擁有的項目公司)承辦。

番禺奧園於二零零七年獲得多個獎項。二零零七年四月，冠軍城榮獲由廣州市房地產協會和番禺日報聯合頒發的「2006年度廣州新中心城區最受市民喜愛金牌名盤」稱號。

二零零七年五月，番禺奧園冠軍城四期2梯02單位(大戶型)被《南方都市報》評為「2007廣州金牌戶型評薦五一金牌戶型」。

二零零七年十月，番禺奧園冠軍城「上御」9座一梯303單元(創新戶型)被《南方都市報》評為「2007廣州金牌戶型評薦十一金牌戶型」。

廣州奧園



◀ 廣州奧園東區



廣州奧園東區奧環路 ▶

廣州奧園

廣州奧園位於廣東省廣州市105國道以北。項目的總地盤面積約為153,500平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為288,270平方米。廣州奧園是綜合住宅小區，根據奧林匹克主題設計，並結合低層及高層公寓及商用物業，有眾多體育設施。

於二零零七年十二月三十一日，廣州奧園項目兩個分期均已完成，而已竣工物業發展項目的地盤面積約為141,641平方米，建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為258,967平方米。該已竣工的物業發展項目於一九九九年四月開始施工，於二零零六年十二月竣工。項目包含2,150個可銷售建築面積約為201,024平方米的住宅單位、可銷售建築面積約為40,673平方米的商用樓面、可銷售建築面積947平方米的輔助設施及348個停車位。於二零零七年十二月三十一日，2,144個可銷售面積約為199,948平方米的住宅單位、可銷售建築面積約為32,597平方米的商用樓面及228個停車位已經出售。於二零零七年十二月三十一日，可銷售建築面積約為1,076平方米的住宅樓面、可銷售建築面積約為8,076平方米的商用樓面，可銷售建築面積約為947平方米的輔助設施及108個停車位待售。於二零零七年十二月三十一日，建築面積約為8,649平方米之商用物業乃持作中期租賃。

於二零零七年十二月三十一日，並無在建物業。持作供未來發展的物業的地盤面積約為11,859平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為29,303平方米。

於二零零七年十二月三十一日，廣州奧園的總開發成本（包括土地收購成本、建築成本及資本化的融資成本）約為人民幣843.1百萬元。估計完成發展廣州奧園所需的額外款項約為人民幣74.9百萬元。廣州奧園的開發工程由廣州市番禺金業園房地產開發有限公司（由集團全資擁有的項目公司）承辦。





南沙奧園



◀ 二區連排別墅



二區連排別墅 ▶

南沙奧園

南沙奧園位於廣東省廣州市南沙經濟開發區珠江東路。項目的規劃總用地面積約246,570平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為345,178平方米。南沙奧園是包括別墅、高層公寓、多層公寓及低層公寓的住宅發展項目。

於二零零七年七月二十一日，推出二區環湖別墅，建築面積約為24,374平方米，該建築物業包括140個住宅單位，於二零零七年十二月三十一日，已完成銷售約人民幣222百萬元。

於二零零七年九月二十二日，推出二區高層洋房22座，建築面積約為22,773平方米，於二零零七年十二月三十一日交付使用。該建築物業包括162個住宅單位，於二零零七年十二月三十一日，已完成銷售人民幣128百萬元。

於二零零七年十月一日，推出四區洋房14座及3座，建築面積約為23,732平方米，預期於二零零八年十月三十一日交付使用。該建築物業包括72個住宅單位，於二零零七年十二月三十一日，已完成銷售約人民幣81.7百萬元。

於二零零七年十二月三十一日，在建物業的地盤面積約為153,220平方米，建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為183,219平方米。在建物業於二零零七年十二月動工，預期將於二零零八年十二月竣工。



於二零零七年十二月三十一日，持作供未來發展的物業的地盤面積約為93,350平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為91,080平方米。於二零零七年十二月三十一日，南沙奧園的總開發成本（包括土地收購成本、建築成本及資本化的融資成本）約為人民幣501.8百萬元。估計完成發展南沙奧園所需的額外款項約為人民幣518.3百萬元。南沙奧園的開發工程由奧園集團有限公司（由集團全資擁有的項目公司）承辦。

南沙奧園自開售以來，山林湖海的優越環境受到市場追捧和客戶的喜愛，《廣州日報》評為「2007年度市民十大最喜愛樓盤」及「影響中國的典範社區」的榮譽稱號，並獲得《新快報》頒發的「和諧社區」獎。

奧園 海景城



◀ 商業物業

奧園海景城酒店式公寓AB棟 ▶



奧園海景城

奧園海景城項目位於廣東省廣州市海濱新城南沙區進港大道。項目是一個以商鋪、寫字樓、住宅相結合，集休閒、餐飲、娛樂、購物、辦公、住宅等多種功能於一體的商業和住宅綜合性項目。

項目地處南沙區黃金地段，西鄰即將投入使用的南沙區人民政府，北鄰南沙主要交通幹道進港大道，與正在開發建設中的南沙城、逸濤商業街、金洲商業街構成了南沙新的商業經濟圈。該項目地理位置極其優越，是未來南沙新的政治和商業中心；交通便利，距金洲和蕉門兩地鐵站分別僅3分鐘車距，極具投資價值和升值潛力。

項目總佔地面積64,778平方米，預期總建築面積（包括可銷售及不可銷售的）235,869平方米。

截止2007年12月31日開工總佔地面積64,778平方米，開工總建築面積（包括可銷售及不可銷售的）235,869平方米，其中一期29套四層臨街商鋪工程已全部竣工，竣工面積建築約10,448平方米；29套商鋪已銷售27套，已銷售建築面積8,749平方米，銷售額約人民幣66百萬元。

海景城項目於2007年7月19日開工，預計到2008年12月31日工程全部竣工。



海景城項目的總預算投資額預計約為人民幣1,227.1百萬元，收購相關土地使用權佔其中約為人民幣298.7百萬元，而項目建築及發展則佔其中約為人民幣928.4百萬元。截止2007年12月31日，奧園海景城項目的總開發成本（土地收購成本、建築成本及資本化的融資成本）約為人民幣427.8百萬元。預計完成海景城的全部項目，所需的額外款項約為人民幣799.3百萬元。海景城的所有開發工程由廣州奧園海景城房地產開發有限公司（由集團全資擁有的項目公司）承辦。

番禺 商業物業



◀ 番禺商業物業效果圖



番禺商業物業效果圖 ▶



番禺商業物業

本集團於二零零七年十二月成功購得位於廣東省廣州市番禺區南區福德路以北的一個地塊（即「番禺商業物業」）。番禺商業物業，總佔地面積約為64,861平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售，並取決於相關政府部門的最後審批結果）約為244,838平方米。番禺商業物業將綜合商業及住宅，包含一個大型購物商城及各種服務設施，集休閒、美食、娛樂、購物和居住等多功能項目於一體。

二零零八年三月二十八日，本集團與MGP Asia III Holdings (BVI) Limited（即「MGPA Co」，一家根據英屬處女群島法律註冊成立之公司，是房地產投資基金MGPA (Bermuda) Limited的全資附屬公司）簽署了有條件諒解備忘錄。根據此備忘錄，雙方同意共同開發番禺商業物業，成立合資公司，由本公司和MGPA Co各佔該公司50%股份。

整體建築規劃方案設計計畫已於二零零八年三月三十一日送相關政府部門報批。建設工程預計於二零零八年九月開始，於二零一零年底竣工。於二零零八年三月三十一日，已付清土地款並且還沒有產生重大的建築費用。

佛岡奧園



◀ 南區獨立別墅



南區獨立別墅 ▶

佛岡奧園

佛岡奧園位於廣東省清遠市佛岡縣石角鎮，東離縣政府約2公里，南連106國道和京珠高速，西面1公里為佛岡縣城區。項目總佔地面積427,033平方米，總規劃建築面積1,432,681平方米，分四大建築組團和二十大景觀：濱江連排組團、臨江雙拼組團、江灣酒店、獨立別墅組團；濱江景觀水岸線、地中海風情商業景觀。整體規劃以別墅為主，呈多元化的地中海建築風格，並配套有酒店、商業街、泛會所、健身運動廣場、景觀綠化等，鑄造一個「山水別墅、國際奧園」的豪宅小區。

於二零零七年十二月三十一日，已開發了南區別墅、北區別墅、一區別墅、三區別墅及商業街，共計415套，開發面積約100,000多平方米，開發總貨值約人民幣520百萬元，暫推貨量總值約人民幣400百萬元。於二零零七年十二月三十一日，已取得預售證7個，可售套數290套，總面積達78,635平方米，且全部大確權。在可售物業中，獨立別墅成交90套，連排別墅成交83套，雙排別墅成交61套，商舖成交53套。總計成交金額約為人民幣約420百萬元，約佔成交貨量總值的80%。

於二零零七年十二月三十一日，佛岡奧園尚有可推出貨量(包括可銷售與不可銷售)共約143套，總面積可達3萬平方米，此外，還包括含待繼續2008年開發並推出面積約93,610平方米(包括可銷售與不可銷售)，共計276套，含西區莊園別墅68套、四區別墅68套以及五區別墅112套，以及酒店部分的產權式公寓64套。在建物業預期將於二零零八年十二月竣工。



佛岡奧園總預算投資額預計約為人民幣2,867百萬元，收購相關土地使用權佔其中約人民幣96.1百萬元，而項目建築及發展則佔其中約人民幣2,770.9百萬元。於二零零七年十二月三十一日，佛岡奧園的已完成開發成本(包括土地成本、建築成本及資本化的融資成本)約為人民幣274.8百萬元，估計完成發展佛岡奧園所需的額外款項約為人民幣2,592.2百萬元。佛岡奧園的開發工程由佛岡同力盛投資發展有限公司(由集團全資擁有的項目公司)承辦。

重慶 奧園康城



◀ 重慶奧園康城A區商業街



重慶奧園康城B區商業街 ▶

重慶奧園康城

重慶奧園康城(原江灣御景)位於重慶主城中心區域九濱路，擁有稀缺的長江一線江景，總佔地盤面積為138,400平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為60萬平方米。重慶奧園康城以「健康生活，複合城邦」為主題，將打造為重慶市主題住宅的新標杆，並以公寓為主。

2007年底，重慶奧園康城榮獲重慶第三屆地產年榜「2008最值得期待樓盤」；重慶百萬讀者評選的「2008最值得期待樓盤」；重慶房地產產業協會、重慶城市建築綜合開發協會評選的「2008最值得期待樓盤」；同時榮獲中國國際城市案例研究委員會、中國指數研究院評選的「2008最值得期待樓盤」。

至2007年11月，重慶奧園康城已按中國大陸法律法規程序取得了全部建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、施工許可證。同期，約60萬平方米的建築面積同時全面動工，目前工程進度按計劃進行。

重慶奧園康城預計至2008年底將完成竣工35萬平方米以上，餘下部分至2009年3月底全部竣工。重慶奧園康城計劃於2008年年中開始預售，2008年預計實現30萬平方米以上的銷售量。

重慶奧園康城的開發工程由重慶創冠房地產開發有限公司(由集團全資擁有的項目公司)承辦。

於二零零七年十二月三十一日，重慶奧園康城之總開發成本(包括收購土地成本、建設成本及資本化融資成本)為約人民幣173.8百萬元，估計完成發展重慶奧園康城所需的額外款項約為人民幣1,427.8百萬元。





玉林奧園



◀ 高層住宅效果圖

玉林奧園

玉林奧園位於廣西壯族自治區玉林市人民東路體育中心附近。項目的總地盤面積約為55,987平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為342,066平方米。於二零零七年十二月三十一日，玉林奧園所有物業均持有作未來發展之用。

玉林奧園的總預算投資額預計約為人民幣952.6百萬元，收購相關土地使用權佔其中約人民幣29.5百萬元，而項目建築及發展則佔其中約人民幣923.1百萬元。於二零零七年十二月三十一日，玉林奧園的已完成開發成本（包括土地成本、建築成本及資本化的融資成本）約為人民幣118.8百萬元，估計完成發展玉林奧園所需的額外款項約為人民幣833.8百萬元。玉林奧園的開發工程由玉林奧園房地產開發有限公司（由集團全資擁有的項目公司）承辦。



玉林 奧園康城



◀ 玉林奧園康城第一期

玉林奧園康城

玉林奧園康城位於廣西壯族自治區玉林市人民東路體育中心附近，項目的總地盤面積約為157,728平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為963,421平方米。於二零零七年十二月三十一日，玉林奧園康城所有物業均用作未來發展之用。

玉林奧園康城的總預算投資額預計約為人民幣2,364.0百萬元，收購相關土地使用權佔其中約為人民幣83.6百萬元，而項目建築及發展則佔其中約人民幣2,280.4百萬元。於二零零七年十二月三十一日，玉林奧園康城的已完成開發成本（包括土地成本、建築成本及資本化的融資成本）約為人民幣269.7百萬元，估計完成發展玉林奧園康城所需的額外款項約為人民幣2,094.3百萬元。玉林奧園康城的開發工程由玉林奧園康城房地產開發有限公司（由集團全資擁有的項目公司）承辦。

瀋陽奧園



◀ 國際交流中心效果圖，由阿特金斯設計

瀋陽奧園 • 國際動漫產業城

2007年6月在瀋陽市透過掛牌出售事項收購一幅位於遼寧省瀋陽市東陵區的土地，該項目總佔地面積約為5,886,667平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為976萬平方米。2007年10月16日，以淨成交單價人民幣483元／平方米，總價人民幣158百萬元成功摘得437,336平方米（淨用地327,335平方米），預期建築總面積32.7萬平方米，並於12月24日取得國有土地使用證。

計劃2008年3月全面開工建設11.5萬平方米回遷小區，並在年底完成回遷安置工作；國際動漫交流中心、國際動漫總部基地、動漫大道等產業園區總計15萬平方米也將在年內全面投入建設。

目前項目已經累計完成投資人民幣237.3百萬元。

瀋陽奧園的開發工程由瀋陽奧園動漫城置業有限公司（由集團全資擁有的項目公司）承辦。



國奧投資 發展中心

◀ 國奧投資發展中心D棟

國奧投資發展中心

國奧投資發展中心位於廣東省廣州市南沙經濟開發區，項目的總地盤面積約為32,570平方米，預期建築面積（包括可銷售及不可銷售）約為126,017平方米，項目包括商用零售單位及辦公室。

該項目已於二零零七年完工。於二零零七年十二月三十一日，可銷售建設面積約93,866平方米的商業零售單元及辦公室已售出，剩餘32,151平方米未出售。

國奧投資發展中心的開發工程由廣州南沙國奧房地產開發有限公司（由集團全資擁有的項目公司）承辦。



廣州 奧園康城

◀ 廣州奧園康城鳥瞰圖

廣州奧園康城

廣州奧園康城位於廣東省廣州市番禺市橋南岸濱江路，項目的總佔地面積為103,825平方米，預期總建築面積（包括可銷售及不可銷售）為156,607平方米。其中包括建築面積為102,337平方米的多層住宅建築，建築面積為25,584平方米的高層住宅物業，建築面積為6,686平方米的小區公共服務建設用地（含幼兒園），及550個停車位。

廣州奧園康城總預算投資額約為人民幣710.8百萬元，收購相關土地使用權佔其中約人民幣374.0百萬元，而項目建設及發展則佔其中約人民幣336.8百萬元。

目前廣州奧園康城剛完成前期土地的付款程序，康城項目已正式啟動，預計將於2008年8月接受購房認購登記。

廣州奧園康城的開發工程由廣州奧園康城房地產開發有限公司（由集團全資擁有的項目公司）承辦。



江西奧園

◀ 江西奧園贛粵物流商城效果圖

江西奧園

江西奧園位於江西省贛州市龍南縣。項目的總地盤面積約為195,856平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為588,107平方米。江西奧園項目包括高層及低層公寓及低層商用物業。

於二零零七年十二月三十一日，江西奧園項目四個分期的其中一個已經完成，而已竣工物業發展項目的地盤約為21,537平方米，建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為28,944平方米。該已竣工的物業發展項目於二零零五年十一月開始施工，於二零零七年十一月竣工，項目包含可銷售建築面積約為28,944平方米的商業樓面，於二零零七年十月三十一日，約20,396平方米建築面積已出售及約8,548平方米面積待售。

於二零零七年十二月三十一日，在建物業的地盤面積約為5,716平方米，建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為15,799平方米。該在建物業於二零零七年七月開始施工，預期於二零零八年三月竣工。預期將包含可銷售建築面積約為15,799平方米的低層公寓。於二零零七年九月就在建物業開始進行預售，於二零零七年十月十五日，已就約15,799平方米的建築面積取得相關預售許可證。在建物業將產生的總預算成本約為人民幣13.5百萬元。

於二零零七年十二月三十一日，持作供未來發展的物業的地盤面積約為168,603平方米，預期建築面積(包括可銷售及不可銷售)約為543,364平方米。

於二零零七年十二月三十一日，江西奧園的已完成開發成本(包括土地成本、建築成本及融資成本)約為人民幣98.3百萬元。估計完成發展江西奧園所需用的額外款項約為人民幣844.8百萬元。江西奧園的開發工程由龍南金城房地產公司(由集團全資擁有的項目公司)承辦。

企業管治報告

本公司注重維持高水平的企業管治，以實現可持續發展並提升企業表現。

董事會將致力堅持企業管治原則，並採用良好的企業管治常規，專注內部監控、公平披露及對全體股東負責等領域，以達致法律及商業標準。

回顧2007年，除於本報告披露之偏離行為外，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「守則」）之條文。

董事會會不時檢討及改善本集團企業管治常規，以確保本集團在董事會的有效領導下，為股東取得最大回報。

1. 董事會

董事會的主要職責為監督本集團之管理、業務、策略方向及財務表現，同時為股東創造最大回報。

董事會目前共有九名成員，其中包括四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事之簡介載於本年報20至25頁。董事會認為，獨立非執行董事應就與本集團之策略、表現、利益衝突及管理程序相關的問題作出其獨立判斷，從而考慮及維護全體股東的利益。郭梓文先生為郭梓寧先生之胞弟。

董事會負責領導及監控本公司，並共同承擔指導及監督本公司事務之責任。董事會全面負責制定有關本集團業務經營之商業計劃及策略，包括股息政策及風險管理策略。本公司管理層負責本集團日常管理及經營，並負責制定組織架構、控制系統以及內部程序及流程，以供董事會批准。

遵守董事進行證券交易的標準守則

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的標準守則作為其董事進行證券交易之準則。本公司已向所有董事作出查詢，所有董事均確認於二零零七年十月九日（本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）開始買賣之日）起至二零零七年十二月三十一日止期間已遵守規定之準則。

主席及行政總裁

守則條文第A.2.1條規定公司主席與行政總裁之職能應分離，而不應同時由一人兼任。

郭梓文先生為本公司主席兼行政總裁。彼負責董事會有效運作並制定業務策略，亦負責領導本公司業務的有效運作並執行董事會制定之政策。董事會相信，由郭梓文先生兼任本公司主席及行政總裁之職務，可為本集團之發展提供強大而貫徹一致之領導。

獨立非執行董事

獨立非執行董事透過其獨立判斷及其意見在董事會決策上的重大作用，於董事會扮演重要角色。彼等可就本公司之策略、表現及監控等事宜提供公平意見。

企業管治報告(續)

董事會亦認為，獨立非執行董事可就本公司之商業策略、業績及管理提供獨立意見，從而維護股東之整體利益，並保障本公司及其股東之利益。

所有獨立非執行董事已為服務本公司提供充足時間及作出充分努力。彼等擁有適當的學術與專業資格以及相關管理經驗，並透過提供其專業意見對董事會作出貢獻。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司所有獨立非執行董事均已根據上市規則確認其於本公司之獨立性。

本公司全體獨立非執行董事將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上退任並可重選連任。

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一份指定任期的服務合約或委任函，惟須於退任前在股東週年大會上經本公司重選連任。本公司細則規定，由董事會委任以填補董事會空缺之董事，其任期僅至本公司首屆股東週年大會止，並須膺選連任。

根據本公司組織章程細則(「細則」)，於每屆股東週年大會上，三份之一的董事(無論執行董事或非執行董事)須輪值告退並膺選連任，每位董事須至少每三年退任一次。告退董事可膺選連任並於其退任之大會上繼續出任董事。

本公司股東可於根據細則召開及舉行任何股東大會上，在董事任期屆滿前任何時間罷免董事，而不論細則或本公司與該董事之間是否有其他協議規定。

會議

董事會定期召開會議，就本集團之業務及財務表現進行討論並制定整體策略。董事可親身或透過電子通信方式參加董事會會議。

於回顧年度，董事會共舉行兩次全體會議。各董事於該等董事會會議之出席率載列如下：

	出席會議次數／ 會議舉行次數
執行董事	
郭梓文先生(主席兼行政總裁)	2/2
郭梓寧先生(副總裁)	1/2
鄭建軍先生	1/2
非執行董事	
保爾·渥蘭斯基先生(副主席)	1/2
梁秉聰先生	2/2
獨立非執行董事	
馬桂園先生	2/2
宋獻中先生	2/2
徐景輝先生	2/2

由於胡大為先生於二零零八年四月八日起獲委任為董事，故此胡先生並無出席記錄。

企業管治報告(續)

公司秘書協助主席為董事會會議準備議程，並確保所有適用規則及規例均獲得遵守。公司秘書亦保存每次會議之詳細紀錄，可供所有董事查閱。會議記錄初稿將於會議結束後實際可行時間內儘快發送予全體董事，以供表達意見及批核。

全體董事均可在會議前獲提供會議提呈事項之相關資料，並有機會在董事會會議議程中增加議項。董事將獲發董事會會議的合理通告，而董事會已依據細則及相關規則及規例召開會議。

提名委員會

提名委員會主要負責考慮及提名合適的人選成為董事會成員，並負責定期及應要求檢討董事會架構、規模及組成。提名委員會成員包括郭梓文先生、梁秉聰先生、馬桂園先生、宋獻中教授及徐景輝先生。郭梓文先生為該委員會主席。

正式提名董事人選前，須徵詢現任董事(包括獨立非執行董事)之意見。提名委員會將考慮：(1)候選人管理及／或領導經驗之廣度及深度；(2)候選人在有關本公司及其業務方面之財務認知能力或其他專業或商業經驗；及(3)候選人對全國性經營之經驗或知識。所有候選人均須滿足上市規則第3.08條及第3.09條規定之標準。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，由於本公司於二零零七年十月始在聯交所上市，而現任董事於二零零七年四月及九月以及二零零八年四月方獲委任，故提名委員會自二零零七年九月十三日成立後並無舉行會議。提名委員會於回顧年之後召開過一次會議，就現行的董事會架構、規模及組成作出檢討。

薪酬委員會

薪酬委員會負責就董事及高級管理人員之薪酬及其他福利提出建議。所有董事及高級管理人員之薪酬均由薪酬委員會定期監控，以確保彼等之薪酬維持於合理水平。彼等之書面職權範圍符合守則條文之規定。薪酬委員會的成員為梁秉聰先生、徐景輝先生及馬桂園先生。梁先生為該委員會主席。

本公司之薪酬政策乃根據業務需要及行業慣例，維持公平且具競爭力之薪酬計劃。就釐定應付董事會成員之袍金水平而言，將考慮市場袍金水平及各董事之工作量及所承擔之責任等因素。釐定執行董事薪酬計劃時，將考慮如下因素：

- 業務需要及公司發展；
- 董事職責及個人貢獻；
- 有關市場之變化，例如供需波動及競爭情況之變化；
- 留任之考慮因素及個人之潛能。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，由於本公司於二零零七年十月始在聯交所上市，而現任董事乃於二零零七年四月及九月以及二零零八年四月方獲委任，故薪酬委員會自二零零七年九月十三日成立後並無舉行會議。薪酬委員會於回顧年之後召開過一次會議，就董事及本集團的高級管理人員之薪酬作出檢討。

企業管治報告(續)

審核委員會

本公司已根據上市規則之規定成立審核委員會，以審閱及監督本集團之財務報告程序及內部監控。審核委員會亦負責就委任、重新委任及撤換外部核數師向董事會提出建議，批核外部核數師之酬金及委聘條款，以及處理任何有關此等核數師辭任或解聘的問題。審核委員會在認為有必要時與本公司之外部核數師會議討論審核程序及會計事宜。彼等之書面職權範圍乃根據守則條文制定。審核委員會由本公司之三名獨立非執行董事組成。馬先生為該委員會主席。

審核委員會於二零零七年九月十三日成立後，已於二零零八年舉行三次會議。所有成員均已出席此等會議。審核委員會連同高級管理層及外部核數師，檢討本公司所採納的內部監控系統、會計準則及實務，以及合規及財務報告事宜。

2. 財務報告及內部監控

財務報告

董事會在財務部門協助下負責編製本集團之綜合財務報表。於編製綜合財務報表時，採納了國際財務報告準則，並一直貫徹使用及應用合適之會計政策。

董事會致力在提供予股東的年報中就本集團的業績、現況及前景呈列全面、清晰而平衡的評估，並及時作出適當披露及公佈。管理層向董事會提供有關解釋及資料，令其就所獲提呈以供審閱批准之事宜作出知情的評估。董事確認彼等為本集團編製財務報表之責任。

本公司外部核數師就彼等之工作範圍及職責所作出的聲明載於本年報第63頁「獨立核數師報告」一節。

外部核數師之薪酬

本公司之外部核數師德勤•關黃陳方會計師行負責就本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度財務報表提供審核服務。

於回顧年度期間，有關德勤•關黃陳方會計師行向本公司提供法定核數服務之應付費用為港幣2,800,000元。非核數服務費用總額為港幣5,360,000元，包括下列服務費用：

	港幣
就日期為二零零七年九月二十一日之招股章程發佈擔任申報會計師	3,700,000
審閱內部控制	660,000
其他服務	1,000,000

企業管治報告(續)

內部監控

董事會全面負責維持妥善而有效之內部監控系統，及檢討該系統特別是在財務、營運、合規及風險控制等方面的運作效率，以保障股東之投資及本集團之資產。董事會已對本公司及其附屬公司內部監控系統的運作效率進行檢討。

本公司已成立一個內部稽核部，定期對本公司及其附屬公司進行財務及營運回顧以及進行審計。內部稽核部之工作將確保內部監控正常運作並發揮應有作用。

於審核工作過程中，外部核數師會向本集團報告彼等注意到的本集團內部監控及會計程序之不足。內部稽核部會監控就彼等建議而採取的相應行動。

3. 股東溝通及投資者關係

本集團透過多個正式溝通途徑，確保對其表現及業務作出公平的披露和全面而具透明度的報告，包括印製年報及發送予全體股東並於本公司網站<http://aoyuan.com.cn>公佈，於本公司網站內刊登新聞稿，以及提供向董事會查詢的電郵地址、郵寄地址、傳真號碼、電話號碼。該網站將持續及時更新，其中含有大量關於本集團業務活動的額外資料。作為日常投資者關係計劃的一部份，高級行政人員會與機構投資者及財務分析員舉行定期簡報和出席會議，以就本集團業務表現及目標持續進行對話。

董事會相信，有效的投資者關係有助於降低資本成本、改善本公司股票的市場流動性以及建立更穩固的股東基礎。因此，本公司致力維持較高的企業透明度，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。讓股東了解本公司的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。

於二零零七年十二月三十一日，本公司擁有多元化的持股結構，公眾持股量為35.7%。

二零零七年於本公司在聯交所上市後的主要投資者關係事件有：

事件

日期

二零零七年摩根士丹利亞太峰會
美林珠三角投資者論壇

二零零七年十一月
二零零七年十一月



董事報告

董事欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之首份年度報告及經審核綜合財務報表。

公司重組

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)在開曼群島註冊及登記為獲豁免有限公司。

為使本集團之結構合理化，以籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，本集團進行重組，據此，本公司成為現時組成本集團之各公司的控股公司。

重組之詳情載於本公司於二零零七年九月二十一日刊發的招股章程。

本公司之股份於二零零七年十月九日在聯交所主板上市。

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。

本集團年內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5。

業績及分派

本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績及本集團於二零零七年十二月三十一日之業務狀況載於第65至129頁之綜合財務報表內。

董事現建議向二零零八年六月十日名列股東名冊之股東支付末期股息每股人民幣5.5仙，合共約人民幣123.9百萬元，年內保留之剩餘溢利約為人民幣478.5百萬元。

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13。

於二零零七年六月三十日，本集團之物業估值為約人民幣14,300,000元。截至二零零七年十二月三十一日止年度，假如該等物業以有關估值數額列賬，本集團之綜合收益表中將須披露額外扣除的折舊額將為約人民幣225,000元。

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。

董事報告(續)

可換股票據

於二零零七年二月九日，本公司一家附屬公司發行本金總額為140,000,000美元之可換股票據，並於二零零七年十月九日贖回本金額80,000,000美元之可換股票據。本集團可換股票據於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註28。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

自上市日期起至二零零七年十二月三十一日止期間，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

本公司將於二零零八年六月五日(星期四)至二零零八年六月十日(星期二)止期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為取得將於二零零八年股東週年大會批准之末期股息及出席大會並於會上投票之資格，股東須於二零零八年六月四日(星期三)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送達本公司的香港股份過戶登記分處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號商舖。

儲備

於本年度內，儲備之變動詳情載於綜合財務報表「綜合權益變動表」一節。

全球發售所得款項之用途

本公司的股份於二零零七年十月九日在聯交所上市，本集團已從全球發售籌得所得款項淨額約3,749百萬港元。本公司已動用約743百萬港元用於贖回部份可換股票據、約838百萬港元用於發展現有項目及約465百萬港元用於土地收購，有關用途乃與本公司於二零零七年九月二十一日刊發之招股章程第186頁所披露之所得款項既定用途相符。於二零零七年十二月三十一日，結餘約1,703百萬港元留作銀行存款。

慈善捐款

本集團於年內作出慈善捐款人民幣3.5百萬元(二零零六年：人民幣250,000元)。

財務概要

本集團之四年財務概要載於第130頁。

董事報告(續)

董事及董事服務合約

本年度及至本報告日期止本公司董事包括：

執行董事

郭梓文先生(主席兼行政總裁)	(於二零零七年四月三日獲委任)
郭梓寧先生(副總裁)	(於二零零七年四月三日獲委任)
鄭健軍先生	(於二零零七年四月三日獲委任)
胡大為先生	(於二零零八年四月八日獲委任)

非執行董事

江敏兒女士	(於二零零七年三月六日獲委任並於二零零七年四月三日退任)
保爾·渥蘭斯基先生(副主席)	(於二零零七年四月三日獲委任)
梁秉聰先生	(於二零零七年四月三日獲委任)

獨立非執行董事

馬桂園先生	(於二零零七年九月十三日獲委任)
宋獻中先生	(於二零零七年九月十三日獲委任)
徐景輝先生	(於二零零七年九月十三日獲委任)

根據本公司組織章程細則第86(3)條，全體董事將於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值告退，惟符合資格並願意膺選連任。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條之規定，接獲各獨立非執行董事的年度獨立性確認書，並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、郭梓寧先生及鄭健軍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。

本公司各獨立非執行董事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，延續任期由本公司及董事書面協定。

除上述者外，於應屆股東週年大會上候選連任之董事並無與本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41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。

董事及主要行政人員於證券之權益

於二零零七年十二月三十一日，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)根據上市發行人董事進行證券交易之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：

董事姓名	股份數目		總權益	約佔已發行股本百分比
	公司權益	相關股份 (本公司股本 衍生工具)		
郭梓文先生	1,154,325,000 (附註1)	—	1,154,325,000	51.2%
保爾•渥蘭斯基先生	293,175,000 (附註2)	300,000 (附註3)	293,475,000	13.0%
梁秉聰先生	293,175,000 (附註2)	4,581,000 (附註3)	297,756,000	13.2%

董事報告(續)

附註：

- (1) *Ace Rise Profits Limited*之全部股本由*Sturgeon Limited*持有；而*Sturgeon Limited*則由*Seletar Limited*及*Serangoon Limited*分別持有50%權益，彼等乃作為*Credit Suisse Trust Limited*之代名人及受託人，以受託人身份為*The Golden Jade Trust*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酌情家庭信託。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) 股份由*Cathay Capital Holdings L.P.*全資擁有之*Cathay Sino Property Ltd.*持有。保爾•渥蘭斯基先生及梁秉聰先生為*Cathay Capital Holdings L.P.*之有限合夥人。詳情載於「主要股東」一節。
- (3) 董事持有購股權之詳情載於本報告「購股權」一節。

除上述披露者外，董事概不知悉任何人包括本公司董事或主要行政人員於本公司股份、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所記錄之權益或淡倉，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，或於自二零零七年十月九日（即本公司股份開始於聯交所買賣之日期）起至二零零七年十二月三十一日止期間已行使上述任何權利。

關連交易

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團已簽訂下列上市規則所定義之關連交易。董事認為，該等關連交易乃於正常商業過程中訂立，屬公平及合理，並符合本公司股東之整體利益。

1. 建築合約

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團與廣州梓業建築安裝工程有限公司（「梓業」）及廣州順誠建築裝飾工程有限公司（「順誠」）簽訂一系列建築合約，而郭梓文先生及郭梓寧先生分別於其中擁有實益權益。根據建築合同，梓業及順誠就南沙奧園及南國奧園項目提供建築及裝修服務。在其屬於本公司關連人士期間，支付予梓業及順誠之建築費分別約為人民幣13.1百萬元及人民幣3.9百萬元。於本公司股份在聯交所上市前，郭梓文先生及郭梓寧先生已將彼等於上述公司之權益出售予獨立第三方。

2. 給予關連人士之財務資助

於二零零六年七月一日，本集團與梓業簽訂貸款協議。根據貸款協議之條款，貸款須應要求償還並按10.0%之年利率計息。於二零零七年六月，貸款已由梓業償還，截止二零零七年十二月三十一日止年度之利息為人民幣2.4百萬元。

3 來自關連人士之租金收入

於二零零七年一月，本集團與廣州市番禺北京師範大學南奧實驗幼兒園（「幼兒園」）、廣州市番禺北京師範大學南奧實驗學校（「學校」）及廣州南國奧園高爾夫酒店有限公司（「酒店」）簽訂三份獨立租賃協議。幼兒園及學校為全資擁有實體，但並非由本集團實質控制。酒店乃梓業之附屬公司，而董事郭梓文先生於梓業擁有實益權益。

根據租賃協議，本集團向幼兒園及學校出租樓宇，並向酒店出租高爾夫球場。涉及之所有物業均位於南國奧園。在彼等為本公司關連人士期間，來自幼兒園、學校及酒店之租金收入分別為人民幣525,000元、人民幣1,050,000元及人民幣2,057,143元。於本公司股份在聯交所上市前，本集團已將幼兒園及學校之全部權益出售予獨立第三方，而郭梓文先生亦已將其於梓業之權益出售予獨立第三方。

董事報告(續)

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二零零七年十二月三十一日尚未行使之購股權，詳情如下：

	授出日期	行使期	購股權數目				每股行使價
			於 二零零七年 十月 二十三日 授出	於 二零零七年 十二月 三十一日 結餘	於年內行使	於年內失效	
執行董事							
鄭健軍先生	二零零七年 十月二十三日	二零零七年業績公佈 日期至二零一零年 十二月三十一日	1,069,000	—	—	1,069,000	6.55
非執行董事							
保爾·渥蘭斯基先生	二零零七年 十月二十三日	二零零八年一月一日 至二零零八年 十二月三十一日	300,000	—	—	300,000	6.55
梁秉聰先生	二零零七年 十月二十三日	二零零八年一月一日 至二零零八年 十二月三十一日	4,581,000	—	—	4,581,000	6.55
獨立非執行董事							
馬桂園先生	二零零七年 十月二十三日	二零零八年四月一日 至二零零八年 十二月三十一日	300,000	—	—	300,000	6.55
宋獻中先生	二零零七年 十月二十三日	二零零八年四月一日 至二零零八年 十二月三十一日	300,000	—	—	300,000	6.55
徐景輝先生	二零零七年 十月二十三日	二零零八年四月一日 至二零零八年 十二月三十一日	300,000	—	—	300,000	6.55
公司秘書							
勞恒晃先生	二零零七年 十月二十三日	二零零八年四月一日 至二零零八年 十二月三十一日	1,069,000	—	—	1,069,000	6.55
僱員	二零零七年 十月二十三日	二零零七年業績公佈 日期至二零一零年 十二月三十一日	4,010,000	—	—	4,010,000	6.55
			11,929,000	—	—	11,929,000	

該計劃之詳情載於綜合財務報表附註39。

董事報告(續)

主要客戶及供應商

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團最大客戶應佔收益佔本年度總收益約30.5%及本集團五大客戶約佔本年度本集團收益之57.4%。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團最大供應商應佔採購量佔本年度總採購量約28.1%及本集團五大供應商約佔本年度本集團採購量之61.8%。

董事、彼等之聯繫人士或據董事所知擁有本公司股本5%以上之任何股東概無於本集團五大客戶或供應商中擁有任何實益權益。

主要股東

於二零零七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定須予存置之股東名冊的記錄，該等人士於本公司股本中的權益如下：

股東名稱	身份 ⁽²⁾	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	51.2%
Sturgeon Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	51.2%
Seletar Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	51.2%
Serangoon Limited ⁽¹⁾	受控制公司	1,154,325,000	51.2%
Credit Suisse Trust Limited ⁽¹⁾	受託人	1,154,325,000	51.2%
郭梓文 ⁽¹⁾	The Golden Jade Trust之財產授予人／受益人	1,154,325,000	51.2%
江敏兒 ⁽¹⁾	The Golden Jade Trust之財產授予人／受益人	1,154,325,000	51.2%
Cathay Sino Property Ltd. ⁽²⁾	實益擁有人	293,175,000	13.0%
Cathay Capital Holdings, LP. ⁽³⁾	受控制公司	293,175,000	13.0%
Cathay Master GP, Ltd. ⁽³⁾	受控制公司	293,175,000	13.0%
保爾·渥蘭斯基 ⁽⁴⁾	受託人及實益擁有人	293,475,000	13.0%
梁秉聰 ⁽⁴⁾	受控制公司及實益擁有人	297,756,000	13.2%
Capital Asset Management, Inc. ⁽⁵⁾	受控制公司	383,043,462	17.0%
Trust Asset Mangement LLP ⁽⁵⁾	受控制公司	383,043,462	17.0%
Donald Sussman Selwyn ⁽⁵⁾	受控制公司	383,043,462	17.0%

附註：

- (1) Ace Rise Profits Limited之全部股本由Sturgeon Limited持有；而Sturgeon Limited則由Seletar Limited及Serangoon Limited分別持有50%權益，彼等乃作為Credit Suisse Trust Limited之代名人及受託人，以受託人身份為The Golden Jade Trust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酌情家庭信託。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。
- (3) Cathay Sino Property Ltd.由Cathay Capital Holdings, L.P.全資擁有。Cathay Master GP Ltd.為Cathay Capital Holdings, L.P.之普通合夥人。根據證券及期貨條例，Cathay Master GP, Ltd.及Cathay Capital Holdings, L.P.被視為於Cathay Sino Property Ltd.持有之股份中擁有權益。

董事報告(續)

- (4) 由於保爾·渥蘭斯基及梁秉聰先生為Cathay Capital Holdings, L.P.之有限合夥人，彼等被視為於Cathay Sino Property Ltd.持有之293,175,000股股份中擁有權益。渥蘭斯基先生及梁先生亦分別獲授可兌換300,000股股份及4,581,000股股份之期權。
- (5) Capital Asset Management, Inc為Trust Asset Management LLP之普通合夥人，而Trust Asset Management LLP持有Cathay Master GP Ltd. 45%之權益。於Donald Sussman Selwyn先生持有Capital Asset Management, Inc100%之權益的情況下，彼等均被視為於Cathay Sino Property Ltd.持有之293,175,000股股份中擁有權益。89,868,462股股份以發行予Sunrise Partners Limited Partnership之可換股票據形式持有。於Trust Asset Management LLP為Sunrise Partners Limited Partnership之普通持有人的情況下，根據證券及期貨條例，Capital Asset Management, Inc、Trust Asset Management LLP及Donald Sussman Selwyn先生均被視為於89,868,462股股份中擁有權益。

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。

優先購股權

本公司之組織章程大綱與細則以及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。

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聯交所上市直至二零零七年十二月三十一日止期間已維持上市規則規定之公眾持股量。

核數師

本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。

代表董事會

主席

郭梓文

香港，二零零八年四月十五日



獨立核數師報告

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)

我們已審核列載於第65頁至第129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，此財務報表包括於二零零七年十二月三十一日之綜合資產負債表及截至當日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，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列報該等綜合財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，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；選擇和應用適當的會計政策；及作出在有關情況下屬合理的會計估計。

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，核數師考慮與貴集團編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對貴集團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列報方式。

我們相信，我們已獲得充足和適當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。



獨立核數師報告

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二零零七年十二月三十一日之事務狀況及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

二零零八年四月十五日

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
收益	5	2,501,396,803	883,732,871
銷售成本		(1,176,985,527)	(428,953,936)
毛利		1,324,411,276	454,778,935
其他收入	6	105,242,869	116,064,966
投資物業公平值變動		20,963,802	67,562,674
確認已竣工可銷售物業轉撥至投資物業時 公平值變動		55,142,196	—
銷售及分銷成本		(71,101,989)	(14,009,604)
行政開支		(148,793,780)	(52,530,118)
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動		64,289,406	—
其他開支		(29,056,791)	(41,416,523)
可換股票據贖回虧損		(86,266,068)	—
融資成本	7	(30,615,722)	(2,113,508)
應佔共同控制實體業績		(232,157)	(1,629,952)
除稅前溢利	8	1,203,983,042	526,706,870
所得稅開支	9	(601,612,413)	(227,403,097)
年度溢利		602,370,629	299,303,773
應佔溢利：			
本公司股權持有人		602,401,155	299,540,283
少數股東權益		(30,526)	(236,510)
		602,370,629	299,303,773
每股盈利(仙)			
基本	11	36	34
攤薄	11	30	34

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	63,969,284	40,846,610
預付租賃款項	14	24,926,852	35,053,265
投資物業	15	353,750,000	158,123,500
可供銷售投資	16	—	550,000
於共同控制實體之權益	17	—	29,731,468
商譽	18	—	—
遞延稅項資產	30	5,939,196	11,772,318
		448,585,332	276,077,161
流動資產			
存貨	19	12,017	87,678
可銷售物業	20	2,593,118,772	1,036,175,317
其他物業權益	21	86,952,073	86,933,922
貿易及其他應收款	22	2,299,321,854	267,380,051
預付租賃款項	14	6,274,821	6,155,632
應收關連人士款項	23	—	111,543,854
應收共同控制實體款項	24	—	54,325,594
受限制銀行存款	25	148,246,327	41,529,240
銀行結餘及現金	25	2,658,200,677	308,871,732
		7,792,126,541	1,913,003,020
流動負債			
貿易及其他應付款	26	823,913,201	292,400,669
銷售按金		234,889,812	147,463,945
應付關連人士款項	27	—	41,042,540
應付稅項		641,366,552	221,063,368
可換股票據墊款	28	—	235,099,800
衍生金融工具	28	80,050,963	—
有抵押銀行貸款	29	74,912,000	216,873,000
		1,855,132,528	1,153,943,322
流動資產淨值		5,936,994,013	759,059,698
總資產減流動負債		6,385,579,345	1,035,136,859

綜合資產負債表(續)

於二零零七年十二月三十一日

	附註	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
非流動負債			
有抵押銀行貸款	29	808,900,000	114,000,000
遞延稅項負債	30	226,173,555	92,858,832
可換股票據	28	306,399,992	—
		1,341,473,547	206,858,832
資產淨值		5,044,105,798	828,278,027
資本及儲備			
股本	31	21,837,988	81,143
儲備		5,022,267,810	827,819,680
本公司股權持有人應佔權益		5,044,105,798	827,900,823
少數股東權益		—	377,204
權益總額		5,044,105,798	828,278,027

截於第65頁至第129頁之綜合財務報表已於二零零八年四月十五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

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔											
	股本 人民幣元	股份溢價 人民幣元	中國法定儲備 人民幣元 (附註1)	資本儲備 人民幣元 (附註2)	特別儲備 人民幣元 (附註3)	其他儲備 人民幣元 (附註4)	物業重估 儲備 人民幣元 (附註5)	購股權儲備 人民幣元 (附註6)	保留溢利 人民幣元	總額 人民幣元	少數股東 權益 人民幣元	總計 人民幣元
於二零零六年一月一日	300,000,811	-	8,541,402	21,600,000	(21,210,400)	-	-	-	147,097,467	456,029,280	21,614,979	477,644,259
年內溢利及已確認收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	299,540,283	299,540,283	(236,510)	299,303,773
本集團重組後注銷之現有附屬公司之股本	(300,000,000)	-	-	6,000,000	-	-	-	-	-	(294,000,000)	-	(294,000,000)
注資	-	-	-	3,600,000	-	-	-	-	-	3,600,000	-	3,600,000
發行股份	63,698	-	-	-	-	-	-	-	-	63,698	-	63,698
私募配售	16,634	389,751,028	-	-	-	-	-	-	-	389,767,662	-	389,767,662
發行股份費用	-	(11,200,000)	-	-	-	-	-	-	-	(11,200,000)	-	(11,200,000)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100,000)	(100,000)
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	4,499,900	-	-	-	4,499,900	(20,901,265)	(16,401,365)
分派予股東	-	-	-	(20,400,000)	-	-	-	-	-	(20,400,000)	-	(20,400,000)
於二零零七年一月一日	81,143	378,551,028	8,541,402	10,800,000	(21,210,400)	4,499,900	-	-	446,637,750	827,900,823	377,204	828,278,027
年內溢利及已確認收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	602,401,155	602,401,155	(30,526)	602,370,629
集團重組後注銷之現有附屬公司之股本	(81,143)	-	-	-	-	-	-	-	-	(81,143)	-	(81,143)
收購附屬公司額外權益後視為分派	-	-	-	(10,800,000)	-	-	-	-	(44,300,000)	(55,100,000)	-	(55,100,000)
集團重組時發行股份	97	-	-	-	-	-	-	-	-	97	-	97
股份資本化發行	14,542,403	(14,542,403)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重估物業盈餘	-	-	-	-	-	-	50,313,546	-	-	50,313,546	-	50,313,546
重估物業所產生之遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	(12,578,470)	-	-	(12,578,470)	-	(12,578,470)
透過配售及公開發售發行股份	7,295,488	3,786,358,012	-	-	-	-	-	-	3,793,653,500	-	3,793,653,500	
發行股份費用	-	(173,936,416)	-	-	-	-	-	-	(173,936,416)	-	(173,936,416)	
以股份為基礎之付款	-	-	-	-	-	-	-	11,532,706	-	11,532,706	-	11,532,706
收購附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(346,678)	(346,678)
於二零零七年十二月三十一日	21,837,988	3,976,430,221	8,541,402	-	(21,210,400)	4,499,900	37,735,076	11,532,706	1,004,738,905	5,044,105,798	-	5,044,105,798

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的除稅後溢利的5%至10%（須由董事會釐定）。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。
- 由於綜合財務報表採用合併會計原則編製，資本儲備指由本公司董事郭梓文先生（「郭先生」）及其妻子江敏兒女士（「郭夫人」）共同控制之若干附屬公司前少數股東作出的注資。該等附屬公司之餘下權益由本集團於集團重組時收購。收購付款部份視為返還資本出資，部份視為股東分派，分別於資本儲備及保留盈利扣除。
- 特別儲備指因收購一家附屬公司額外權益而產生並於收購日期自特別儲備扣除之重估差額。
- 其他儲備指向關連公司（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50,313,546元。
- 截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團向董事及僱員授出購股權，購股權儲備人民幣11,532,706元已獲確認。

綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
經營活動		
除稅前溢利	1,203,983,042	446,492,557
經下列調整：		
確認已竣工可銷售物業轉撥至投資物業時公平值變動	(55,142,196)	—
可換股票據內含衍生工具部份應佔交易成本	8,067,709	—
投資物業公平值變動	(20,963,802)	(67,562,674)
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	(64,289,406)	—
可換股票據贖回虧損	86,266,068	—
融資成本	30,615,722	2,113,508
應佔共同控制實體業績	232,157	1,629,952
出售附屬公司收益	—	(3,146,219)
以股份為基礎之付款	11,532,706	—
物業、廠房及設備折舊	3,967,135	10,220,319
預付租賃款項攤銷	7,059,925	236,404
利息收入	(101,283,613)	(1,119,908)
出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項虧損(收益)	235,249	(98,765,878)
遞延結算代價款項虧損	—	1,529,118
商譽減值	—	7,434,722
未變現匯兌虧損(收益)	49,207,275	(5,534,555)
收購折讓	(101,678)	(3,233,330)
營運資金變動前之經營現金流量	1,159,386,293	290,294,016
預付租賃款項增加	(2,215,993)	(32,584,184)
存貨減少	75,661	27,653
可銷售物業增加	(689,425,689)	(17,922,677)
貿易及其他應收款增加	(1,735,037,233)	(151,435,536)
應收關連人士款項增加	—	(31,777,460)
貿易及其他應付款增加	369,091,343	6,926,236
銷售按金減少	(8,062,962)	(384,780,214)
應付關連人士款項增加	—	2,018,076
經營所用現金	(906,188,580)	(319,234,090)
已付企業所得稅	(54,739,854)	(5,995,202)
已付利息	(102,231,375)	(27,034,167)
經營活動所用現金淨額	(1,063,159,809)	(352,263,459)

綜合現金流量表(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
投資活動		
已收利息	101,283,613	1,119,908
購置物業、廠房及設備	(8,246,216)	(775,468)
添置其他物業權益	(18,151)	(1,360,819)
收購附屬公司	(262,751,332)	(10,226,127)
收購附屬公司結欠賣方款項	(407,601,064)	—
收購附屬公司額外權益後視為分派	(55,100,000)	(20,602,757)
收購一家附屬公司額外權益	(245,000)	—
出售附屬公司	—	(356,784)
出售可供銷售投資所得款項	550,000	—
出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項所得款項	148,600	69,538,040
出售投資物業所得款項	—	120,800,508
墊付予共同控制實體款項	(73,601,927)	(17,501,000)
受限制銀行存款增加	(106,717,087)	(33,477,988)
(墊付予)償還自關連人士款項	(4,107,599)	667,119,612
投資活動(所用)所得現金淨額	(816,406,163)	774,277,125
融資活動		
發行股份	3,793,653,597	389,831,360
發行股份費用	(143,515,843)	(11,200,000)
分派予股東	(81,143)	(314,400,000)
新造銀行貸款	1,020,690,032	114,000,000
償還銀行貸款	(467,751,032)	(241,744,000)
附屬公司少數股東注資	—	3,600,000
已收可換股票據墊款	—	240,634,355
來自共同控制實體墊款	62,003	—
償還關連人士款項	(343,282)	(343,379,064)
發行可換股票據所得款項	855,683,399	—
可換股票據交易成本	(25,663,117)	—
已支付票據持有人之贖回費用	(116,936,452)	—
償還可換股票據	(604,406,400)	—
融資活動所得(所用)現金淨額	4,311,391,762	(162,657,349)
現金及現金等價物淨額增加	2,431,825,790	259,356,317
匯率變動影響	(82,496,845)	—
於年初的現金及現金等價物	308,871,732	49,515,415
於年終的現金及現金等價物 即銀行結餘及現金	2,658,200,677	308,871,732

綜合財務報表附註

截至二零零七年十二月三十一日止年度

1. 集團重組及綜合財務報表之呈列基準

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。本公司之最終控股公司為Ace Rise Profits Limited（於英屬處女群島成立）。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 - 111, Cayman Islands及中華人民共和國（「中國」）番禺鍾村鎮漢溪大道南國奧園。

為使本公司及其附屬公司（以下統稱為「本集團」）之結構合理化，以籌備本公司股份於香港聯交所上市，本集團進行了一系列集團重組（「集團重組」），據此，本公司發行股份以交換Add Hero Holdings Limited之全部已發行股本，並由此於二零零七年九月六日成為本集團的控股公司。集團重組之詳情載於本公司於二零零七年九月二十一日刊發的招股章程。

因集團重組產生之本集團被視為是一個持續實體。因此，本集團於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表乃假設本公司一直為本集團之控股公司，並根據附註3所載的合併會計原則編製。據此，本集團截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度之業績包括本公司及其附屬公司自二零零六年一月一日起或自彼等各自之註冊或成立日期起（以較短者為準）之業績。

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務詳情載於附註42。

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

本集團已應用國際會計準則委員會所頒佈的所有準則、修訂及詮釋（「國際財務報告準則」），並於本集團二零零七年一月一日起之財政年度生效。

本集團並未提前採納下列於本報告日期已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則或詮釋：

國際會計準則第1號（經修訂）	呈報財務報表 ¹
國際會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
國際會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ⁵
國際會計準則第32號及第1號（修訂）	可回售金融工具和清算有關的義務 ¹
國際財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件及注銷 ¹
國際財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ⁵
國際財務報告準則第8號	經營分部 ¹
國際財務報告詮釋委員會第11號	國際財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易 ²
國際財務報告詮釋委員會第12號	服務特許權安排 ³
國際財務報告詮釋委員會第13號	客戶忠誠度計劃 ⁴
國際財務報告詮釋委員會第14號	國際會計準則第19號一定額福利資產的限額，最低資金要求及其相互關係 ³

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

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」)(續)

- 1 於二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效
- 2 於二零零七年三月一日或之後開始年度期間生效
- 3 於二零零八年一月一日或之後開始年度期間生效
- 4 於二零零八年七月一日或之後開始年度期間生效
- 5 於二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效

本公司董事預期，除國際財務報告準則第3號(經修訂)及國際會計準則第27號(經修訂)外，應用該等準則、修訂或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。對於收購日期為二零零九年七月一日或之後起首個年度報告期間開始日期或之後的業務合併，採納國際財務報告準則第3號(經修訂)可能會影響其會計政策。應用國際會計準則第27號(經修訂)可能會影響對母公司於附屬公司之所有權權益變動(該變動並未令母公司失去控股權)的會計處理，根據所應用準則該等變動將被列為權益交易。

3. 主要會計政策

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具則按公平值計量，詳情在下列之會計政策作出解釋。

綜合財務報表已按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。

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或截至出售生效日期止(若適用)計入綜合收益表。

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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

綜合入賬之附屬公司淨資產(商譽除外)內之少數股東權益與本集團之權益分開呈列。少數股東權益包括該等權益於最初業務合併日期之數額及自合併日期以來少數股東應佔股本之變動。適用於少數股東之虧損超出於附屬公司權益之少數股東權益之數額將於本集團之權益內作出分配，惟少數股東具約束力責任及可以其他投資補足虧損者除外。

共同控制實體業務合併的合併會計方法

綜合財務報表綜合進行共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等合併實體或業務自其開始被控制方控制時已合併。

合併實體或業務的資產淨值以控制方釐定的目前賬面值綜合。概無有關商譽或收購人於被收購方之可識別資產、負債及或然負債公平淨值之權益超逾共同控制合併時成本之差額被確認(倘其仍為控制方的權益)。

綜合收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期或自合併實體或業務開始受共同控制時的業績(不論共同控制合併的日期如何，均以較短者為準)。

綜合財務報表所呈列的比較金額，乃假設該等實體或業務已於先前的結算日或其首次受共同控制時(以較短者為準)已合併入帳。

業務合併(涉及共同控制實體者除外)

收購業務(涉及共同控制實體者除外)乃使用收購法列賬。收購成本按為換取被收購公司的控制權而於交換日期本集團所賦予資產的公平值、所產生或接管的負債及發行的股本工具的總額，另加業務合併的任何直接應佔成本計量。被收購公司的可識別資產、負債及或然負債若符合國際財務報告準則第3號「業務合併」的確認條件，則按收購日期的公平值確認。

收購產生的商譽乃確認為資產並按成本(即業務合併的成本高於本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益的部份)作初步釐定。於重新評估後，倘本集團於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益高於業務合併的成本，則該高出數額即時於損益確認。

被收購公司的少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債的公平淨值比例計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

商譽

收購業務或附屬公司額外權益所產生的商譽乃指收購成本超逾本集團於收購當日已確認相關業務可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益的差額。該等商譽按成本減任何累計減值虧損計量。

收購業務所產生的資本化商譽於綜合資產負債表內獨立呈列。

就減值測試而言，商譽獲分配至預期將自合併協同效應中獲益的本集團各現金產生單位。已獲分配商譽的現金產生單位每年進行減值測試，或當有跡象顯示單位有可能出現減值時則更頻密地進行減值測試。倘現金產生單位可收回款額少於該單位賬面值，則會先分配減值虧損，以調低已分配至該單位的任何商譽賬面值，其後根據單位內各資產的賬面值按比例分配至單位其他資產。商譽之已確認減值虧損不會於其後期間撥回。

於出售有關現金產生單位後，釐定出售損益款額時須計入已撥作資本商譽之應佔款項。

收購附屬公司額外權益

收購附屬公司額外權益時，收購成本超出附屬公司額外權益應佔相關資產及負債之公平值之差額於商譽扣除，而附屬公司額外權益應佔相關資產及負債之公平值超出收購成本產生之折讓則計入綜合收益表。

收購成本和收購產生之商譽／折讓以及附屬公司額外權益應佔相關資產及負債之賬面值之差額直接於特別儲備扣除。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括用於行政目的之樓宇)乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

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，以使任何估計變動可按預期基準列賬。

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年度計入綜合收益表。

預付租賃款項

預付租賃款項按成本列賬及按租賃年期以直線法攤銷。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

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。

於初次確認時，投資物業乃按成本(包括任何直接應佔費用)計量。於初次確認後，投資物業採用公平價值模式按彼等之公平價值計量。因投資物業之公平價值變動而產生之收益或虧損於變動產生期間計入損益。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或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)計入終止確認年度的綜合收益表中。

於共同控制實體的權益

合營企業安排涉及成立獨立實體，而當中各經營方對該實體的經濟活動擁有共同控制權者乃列作共同控制實體。

共同控制實體的業績及資產與負債乃按權益會計法列入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制實體的投資乃按成本就本集團應佔該共同控制實體的資產淨值的收購後變動調整，減任何已識別的減值虧損於綜合資產負債表列賬。當本集團應佔共同控制實體的虧損相等於或超出其於該共同控制實體的權益(包括實質上構成本集團於該共同控制實體的投資淨額的一部份的任何長期權益)，則本集團不再確認其應佔的進一步虧損。額外應佔虧損會作出撥備及確認負債，惟僅以本集團已產生法定或推定責任或代表該共同控制實體支付的款項為限。當集團實體與本集團共同控制實體進行交易時，未變現的損益會按本集團佔有關共同控制實體的權益予以撇銷，惟未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外，在此情況下會全數確認虧損。

無形資產減值

於各結算日，本集團均會審閱其資產的賬面值，以釐定有否任何跡象顯示該等資產會否出現減值虧損。倘預期資產可收回價值將少於其賬面值，則該資產的賬面值將扣減至其可收回價值。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價值，惟撥回後的賬面值不得高於資產在過往年度並無釐定任何減值虧損之時的賬面值。撥回減值虧損將即時確認為收入。

存貨

存貨包括原材料及消耗品，按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬，並採用加權平均法計算成本。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

可銷售物業

可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。管理層根據現行市況釐定可變現淨值。

金融工具

倘一集團實體為金融工具合約條文之訂約方，則於綜合資產負債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(按公平值於損益中處理之金融資產及負債除外)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。就按公平值於損益中處理之金融資產或金融負債而言，直接產生之交易成本即時於損益賬確認。

金融資產

本集團之金融資產分為貸款及應收款項和可供銷售金融資產兩類中之一種。所有金融資產常規購買或出售按買賣日之基準被確認或不再被確認。常規買賣或出售乃為需要在市場已成立之規則或慣例下於預訂時間內交付資產之金融資產購買或出售。

實際利息法

實際利息法是一種計算金融資產的攤銷成本以及在相關期間分攤利息收入的方法。實際利率是在金融工具預計到期日或較短期間(如適用)內，將其未來現金收入(包括所有構成實際利息所支付或收取事項的費用、交易成本及其他溢價或折扣)貼現所使用的利率。

債務工具之收入以實際利息為基準確認。

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。於初步確認後之各結算日，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款、應收關連人士款項、應收共同控制實體款項、受限銀行存款及銀行結餘)採用實際利息法按攤銷成本減去任何已確認減值虧損後計量。

可供銷售金融資產

可供銷售金融資產為指定或未獲分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。

就並無活躍市場所報市價而其公平值無法可靠地計量的本集團可供銷售股本投資及與交付該等無報價股本投資有關而必須以此結算的衍生工具而言，則於初步確認後按成本減於各結算日的任何已識別減值虧損計量。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七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

於各結算日對金融資產進行評估，以顯示是否出現減值。若有客觀證據顯示由於一個或多個事件於金融資產初步確認後發生，令投資的預計未來現金流量受到影響，則對金融資產進行減值。

就可供出售股本投資而言，若其公平值大幅或長期跌至低於其成本值，則被視為減值的客觀證據。

就貸款及應股款而言，減值的客觀證據包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 利率或主要支付款項違約或拖欠；或
- 借方很可能破產或出現財務重組。

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須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顯著變動。

就以攤銷成本列賬的金融資產而言，倘有客觀證據顯示資產已減值，則減值虧損將於損益確認。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。

就以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類似金融資產現行市場回報率折現估計未來現金流量現值之間的差額計算。該等減值虧損於其後期間將不予撥回。

對於所有的金融資產，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。備抵賬目賬面值變動於損益中確認。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，則計入損益。

就以攤銷成本計值的金融資產而言，倘若於隨後期內減值虧損金額減少，且減少的原因與減值虧損確認後發生之事件客觀相關，則此前確認的減值虧損將透過損益撥回，惟撥回以減值日期資產之賬面值為限，不得超過倘未確認減值虧損時之攤銷成本。

可供出售之股本投資減值虧損不得於隨後期內在損益中撥回。減值虧損後之任何公平值增加將直接於權益內確認。就可供出售債務投資而言，倘若投資公平值的增加與減值虧損確認後發生之事件客觀相關，則減值虧損於隨後撥回。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七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)

解除確認

當應收資產現金流量的權利屆滿，或金融資產被轉讓及本集團已轉讓該項金融資產擁有權的絕大部份風險及回報時，金融資產會解除確認。於解除確認金融資產時，該項資產賬面值與已收代價或已取得的新資產及於權益直接確認的累積損益總數間的差額會於損益中確認。

當有關合同所訂明責任獲解除、注銷或屆滿時，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代價(包括所承擔之其他負債)間的差額於損益中確認。

金融負債及權益

本集團所發行的金融負債及股本工具根據已訂合同安排的具體內容及金融負債與股本工具的定義分類。

股本工具是證明任何在扣除所有負債後本集團資產剩餘權益的合同。

實際利息法

實際利息法是一種計算金融負債的攤銷成本以及在相關期間分攤利息開支的方法。實際利率是在金融負債預計到期日或較短期間(如適用)內，將其未來現金支付款項貼現所使用的利率。

利率開支以實際利息基準確認。

金融負債

可換股票據

若可換股票據內嵌的可換股期權以固定金額現金或另一金融資產換取本集團固定數額之自有股權工具以外的方式結算，則為可換股期權衍生工具。本集團發行的該等可換股票據(包括負債部份及可換股期權、票據持有人購回期權、發行人購回期權(統稱「內含衍生工具部份」))於初步確認時獨立分類為不同項目。於發行日期，負債及內含衍生工具部份均以公平值確認。

於往後期間，可換股票據的負債部份乃採用實際利率法以攤銷成本計量。內含衍生工具部份以公平值計量於損益中確認的公平值變動。

與發行可換股票據有關的交易成本會根據分配所得款項比例分配至負債部份及內含衍生工具部份。與內含衍生工具部份有關的交易成本即時於損益內扣除。與負債部份有關的交易成本已計入負債部份的賬面值，並採用實際利率法於可換股貸款票據期間攤銷。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款、應付關連方款項及抵押銀行貸款，該等金融負債其後均以實際利息法按攤銷成本計值。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益(續)

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。

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。本集團發行而非指定為透過損益以公平價值列賬的財務擔保合約，於初次確認時以其公平價值減發行財務擔保合約直接應佔的交易成本列賬。於初次確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)初次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)。

衍生金融工具

內含衍生金融工具

衍生工具初步於訂立衍生合約日期按公平值確認，其後於各結算日重新計量。

倘內含於非衍生主合同的衍生工具的風險及特徵與主合同所附帶者並無密切關係，且主合同並非以公平值計量於損益確認的公平值變動，則內含於非衍生主合同的衍生工具被視為獨立衍生工具。

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資產負債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收益表。

顧問收入

顧問收入於提供服務時確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認(續)

酒店經營收入

來自酒店經營的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折讓至該資產賬面淨值的利率。

借款成本

與收購、建築或生產合資格資產直接相關的借款成本乃撥充資本作為該等資產成本的部份。當此等資產大致上已完成可作其擬定用途或出售時，該等借款成本將停止撥充資本。特定借貸的暫時性投資所賺取的投資收入將會自可資本化的借貸成本中扣除，以待將有關開支用於合資格資產上。

所有其他借款成本均於其產生期間內於收益表確認。

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

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法確認。

本集團作為承租人

根據經營租賃的應付租金於有關租賃年期以直線法在損益中扣除。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益亦按直線法於有關租賃年期確認為租金開支減少。

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。

政府補助

有關可折舊資產之補貼均列作有關資產賬面值之減少，並按資產可使用年期解除至收入。

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利潤計算。應課稅利潤與在收益表中所呈報的淨利潤有別的原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入項目或不可扣稅的開支項目。本集團的即期稅項負債乃按在結算日前已頒佈的稅率計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

稅項(續)

資產及負債在財務報表的賬面值與計算應課稅利潤所用的相應稅基兩者間的差額所產生的預期應付或可收回的稅項均為遞延稅項，以資產負債表負債法列賬。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃就有可能將應課稅利潤扣減可動用的臨時差額而確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅利潤或會計利潤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。

遞延稅項資產的賬面值於每個結算日作檢討，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。

遞延稅項負債就於附屬公司及合營公司之投資所產生應課稅暫時差額予以確認，除非本集團有能力控制暫時差額之撥回，而暫時差額很可能不會於可見將來撥回。

遞延稅項乃按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計算。遞延稅項於綜合收益表中扣除或計入，除非其與直接於權益內扣除或計入的項目相關，在此情況下，遞延稅項亦會於權益中處理。

遞延稅項資產及負債於具有合法可強制執行的權利可對銷當期稅項資產及當期稅項負債，以及該等資產及負債均由相同稅務機關徵收，且本集團計劃以淨額基準償付其當期稅項資產及負債時抵銷。

退休福利成本

定額供款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。倘本集團在國營退休福利計劃下的責任與定額供款退休福利計劃所產生者相等，則國營退休福利計劃供款視同定額供款退休福利計劃的供款予以處理。

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。於各結算日，以外幣列值的貨幣項目按結算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產生的匯兌差額計入相關期間的損益，惟重新換算直接於權益內確認損益之非貨幣項目產生的差額除外，在此情況下，匯兌差額亦會直接於權益中確認。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

4. 估計不明朗因素的主要來源

擁有重大風險會導致資產及負債的賬面值於未來十二個月間大幅調整或可對綜合財務報表中所確認的款額產生重大影響的估計不明朗因素的主要來源於下文中披露。

待售在建物業及持有可供銷售物業的估值方法

待售在建物業及持有可供銷售物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)入賬。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均法釐定。估計可變現淨值乃以銷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。

可換股票據

誠如附註28所述，本集團的可換股票據包括於其後報告日期透過損益按公平值重新計量的若干內含衍生工具。本公司委聘一名獨立估值師協助釐定該等內含衍生工具的公平值。釐定公平值乃經考慮若干因素後始行作出，包括：本集團的財務及經營業績；整體全球經濟展望及影響本集團業務的特定經濟及競爭因素；中國物業市場的性質及前景；本集團的業務計劃及前景；本集團面臨的業務風險；及可資比較企業票據的市場收益及回報波動。該等因素受不明朗性所限。

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。

5. 分部資料

本集團主要於中國從事物業發展及物業投資業務。該等分類乃本集團報告其主要分部資料的基準。

主要業務如下：

物業發展－於中國發展及銷售物業

物業投資－租賃投資物業

其他業務包括提供顧問服務及經營酒店。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

收益及業績

	截至二零零七年十二月三十一日止年度			合計 人民幣元
	物業發展 人民幣元	物業投資 人民幣元	其他 人民幣元	
收益	2,488,269,326	8,469,163	4,658,314	2,501,396,803
分部業績	1,214,820,863	76,967,910	562,831	1,292,351,604
其他收入				105,242,869
未分配公司開支				(140,786,890)
可換股票據衍生工具部份 公平值變動				64,289,406
可換股票據贖回虧損				(86,266,068)
融資成本				(30,615,722)
應佔共同控制實體業績				(232,157)
除稅前溢利				1,203,983,042
所得稅開支				(601,612,413)
年度溢利				602,370,629

附註：年內，計入物業發展分部之收益及分部業績人民幣1,434,949,669元及人民幣807,389,312元乃來自企業大批銷售。

資產負債表

	於二零零七年十二月三十一日			合計 人民幣元
	物業發展 人民幣元	物業投資 人民幣元	其他 人民幣元	
資產				
分部資產	4,844,628,663	381,695,319	656,913	5,226,980,895
未分配公司資產				3,013,730,978
總資產				8,240,711,873
負債				
分部負債	1,148,167,034	18,663,909	847,131	1,167,678,074
未分配公司負債				2,028,928,001
總負債				3,196,606,075

附註：於二零零七年十二月三十一日，分部資產人民幣1,026,628,941元乃來自企業大批銷售。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

其他資料

	截至二零零七年十二月三十一日止年度				
	物業 發展 人民幣元	物業 投資 人民幣元	其他 人民幣元	未分配 人民幣元	合計 人民幣元
資本增加	4,397,829	53,969	—	3,794,418	8,246,216
物業、廠房及設備折舊	3,072,295	16,892	379,469	498,479	3,967,135
預付租賃款項攤銷	—	7,059,925	—	—	7,059,925
出售物業、廠房及設備虧損	(235,249)	—	—	—	(235,249)

收益及業績

	截至二零零六年十二月三十一日止年度			
	物業 發展 人民幣元	物業 投資 人民幣元	其他 人民幣元	合計 人民幣元
收益	876,763,450	2,264,935	4,704,486	883,732,871
分部業績	408,059,448	31,472,364	(1,102,156)	438,429,656
出售物業、廠房及設備以及 預付租賃款項收益	—	—	98,765,878	98,765,878
其他未分配收入				17,299,088
未分配公司開支				(24,044,292)
融資成本				(2,113,508)
應佔共同控制實體業績	(1,629,952)	—	—	(1,629,952)
除稅前溢利				526,706,870
所得稅開支				(227,403,097)
年度溢利				299,303,773

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

5. 分部資料(續)

資產負債表

	於二零零六年十二月三十一日			
	物業 發展 人民幣元	物業 投資 人民幣元	其他 人民幣元	合計 人民幣元
資產				
分部資產	1,376,708,996	194,217,396	1,834,482	1,572,760,874
於共同控制實體之權益	29,731,468	—	—	29,731,468
未分配公司資產				586,587,839
總資產				2,189,080,181
負債				
分部負債	500,265,698	1,018,000	23,075,486	524,359,184
未分配公司負債				836,442,970
總負債				1,360,802,154

其他資料

	截至二零零六年十二月三十一日止年度				
	物業 發展 人民幣元	物業 投資 人民幣元	其他 人民幣元	未分配 人民幣元	合計 人民幣元
資本增加	541,955	—	82,836	182,183	806,974
物業、廠房及設備折舊	6,576,507	—	3,391,821	251,991	10,220,319
預付租賃款項攤銷	205,856	—	30,548	—	236,404
出售物業、廠房及設備虧損	—	—	98,765,878	—	98,765,878

由於本集團年內的所有收益及經營業績均源自中國客戶，故並無呈列本集團按地理位置分析的收益及經營業績資料。

本集團所有重大可識別資產及負債均位於中國，因此並無呈列地區分部分分析。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

6. 其他收入

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
其他收入包括：		
超額認購款之銀行利息收入	78,318,339	—
銀行利息收入	22,965,274	1,119,908
出售附屬公司收益	—	3,146,219
出售物業、廠房及設備以及預付租賃款項收益	—	98,765,878
收購一家附屬公司額外權益所產生的折讓	101,679	3,233,330
外匯收益淨額	—	5,534,555
其他	3,857,577	4,265,076
總計	105,242,869	116,064,966

7. 融資成本

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
須於五年內全數償還的銀行貸款利息	(40,075,577)	(27,034,167)
可換股票據利息	(108,074,722)	—
	(148,150,299)	(27,034,167)
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	117,534,577	24,920,659
	(30,615,722)	2,113,508

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11.3%(二零零六年：5.5%)計算。

8. 除稅前溢利

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
除稅前溢利乃於扣除(計入)		
以下各項後計算所得：		
員工成本(包括董事酬金)	48,112,072	10,880,986
退休福利計劃供款	808,085	477,012
總員工成本	48,920,157	11,357,998
減：已就在建可供銷售物業資本化的金額	(5,754,671)	(627,357)
	43,165,486	10,730,641
預付租賃款項攤銷	7,059,925	236,404
核數師酬金	3,000,000	176,000
物業、廠房及設備折舊	3,967,135	10,220,319
出售物業、廠房及設備收益	(235,294)	—
商譽減值(計入行政開支)	—	7,434,722
外匯虧損淨額	49,207,275	—
根據經營租賃租用物業的租金開支	6,208,172	434,289
經營租賃下投資物業的租金收入，減開支人民幣839,567元 (二零零六年：人民幣170,705元)	(7,629,596)	(2,094,230)

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

9. 所得稅開支

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
已確認之所得稅開支包括：		
年內中國企業所得稅	(130,043,343)	(89,639,417)
遞延稅項(附註30)		
— 本年度	(139,030,632)	(57,549,367)
— 應佔稅率變動	12,461,257	—
土地增值稅	(344,999,695)	(80,214,313)
年內所得稅開支	(601,612,413)	(227,403,097)

本集團的中國企業所得稅乃按年內估計應課稅溢利的33%計提，而土地增值稅稅率為累進稅率，範圍為土地增值價值(即物業銷售所得款項減土地使用權成本及所有物業發展開支等可扣稅支出)之30%至60%。

根據於二零零七年三月十六日頒佈的新訂中國企業所得稅法，境內及外資企業的中國企業所得稅稅率均於二零零八年一月一日起統一為25%。該項變動的影響已於二零零七年十二月三十一日的遞延稅項結餘計算中反映。

年內的所得稅開支與綜合收益表內的除稅前溢利對賬如下：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
除稅前溢利	1,203,983,042	526,706,870
按中國企業所得稅稅率33%計算之稅項	(397,314,404)	(173,813,267)
應佔共同控制實體業績之稅務影響	(76,612)	(537,884)
於釐定應課稅溢利時		
不可扣稅開支的稅務影響(附註1)	(87,910,211)	(3,865,926)
於釐定應課稅溢利時毋須課稅收入的稅務影響	58,978,800	2,115,976
未確認稅項虧損的稅務影響	(812,218)	(1,140,842)
土地增值稅	(344,999,695)	(80,214,313)
動用過往年度稅項虧損的稅務影響	2,866,631	—
可扣稅股份發行開支於股份溢價撥充資本的稅務影響	649,813	3,696,000
適用稅率減少以致期初遞延稅項負債減少	12,461,257	—
附屬公司暫時性差異的不同稅率(附註2)	40,622,476	—
土地增值稅之稅務影響(附註3)	113,849,901	26,470,723
其他	71,849	(113,564)
年內稅項開支	(601,612,413)	227,403,097

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

9. 所得稅開支(續)

附註：

- (1) 釐定本年度應課稅溢利時不可扣稅開支的稅務影響主要指可換股票據之利息開支，以及與本公司股份於香港聯交所上市及發行可換股票據有關之法律及專業費用。
- (2) 該金額指應用新稅率對本年度所產生的應課稅暫時性差異的影響。
- (3) 本年度土地增值稅影響指根據相關中國稅法計算的土地增值稅，該金額可於計算中國企業所得稅時扣減。

10. 董事及僱員酬金

董事酬金

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
袍金	—	—
薪金及津貼	7,681,389	945,900
酌情花紅	—	—
退休福利計劃供款	—	—
	7,681,389	945,900

	薪金及 津貼 人民幣元	酌情 花紅 人民幣元	退休 福利計劃 供款 人民幣元	合計 人民幣元
截至二零零七年十二月三十一日止年度				
執行董事：				
郭梓文(「郭先生」)	2,409,194	—	—	2,409,194
郭梓寧	2,303,800	—	—	2,303,800
鄭健軍	2,469,762	—	—	2,469,762
非執行董事：				
梁秉聰	42,138	—	—	42,138
保爾·渥蘭斯基	42,138	—	—	42,138
獨立非執行董事：				
宋獻中	126,414	—	—	126,414
馬桂園	161,529	—	—	161,529
徐景輝	126,414	—	—	126,414
	7,681,389	—	—	7,681,389

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

10. 董事及僱員酬金(續)

董事酬金(續)

	薪金及 津貼 人民幣元	酌情 花紅 人民幣元	退休福利 計劃供款 人民幣元	合計 人民幣元
截至二零零六年十二月三十一日止年度				
執行董事：				
郭梓文	526,035	—	—	526,035
郭梓寧	184,408	—	—	184,408
鄭健軍	235,457	—	—	235,457
非執行董事：				
梁秉聰	—	—	—	—
保爾·渥蘭斯基	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
宋獻中	—	—	—	—
馬桂園	—	—	—	—
徐景輝	—	—	—	—
	945,900	—	—	945,900

僱員薪酬

本集團五名最高薪酬人士包括三名(二零零六年：兩名)執行董事，其酬金詳情載於上文。其餘兩名(二零零六年：三名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
薪金及津貼	2,012,324	901,029
退休福利計劃供款	19,664	—
	2,031,988	901,029

彼等的酬金組別如下：

	二零零七年	二零零六年
零至1,000,000港元	1	3
1,000,001港元至2,000,000港元	1	—

截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度期間，本集團並無向任何董事或三名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。截至二零零七年及二零零六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)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

11. 每股盈利

本公司股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

盈利

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
就每股基本盈利而言之盈利(本公司股權持有人年內應佔溢利)	602,401,155	299,540,283
普通股潛在攤薄影響：		
自綜合收益表扣除之可換股票據利息	16,436,904	—
可換股票據內含衍生工具部份公平值變動	(66,979,962)	—
匯兌差額	(19,454,944)	—
就每股攤薄盈利而言之盈利	532,403,153	299,540,283

股份數目

	二零零七年	二零零六年
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	1,671,164,384	881,589,041
普通股潛在攤薄影響：		
可換股票據	80,177,450	—
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	1,751,341,834	881,589,041

由於存在反攤薄影響，可換股票據之每股攤薄盈利並無計入年內已贖回之可換股票據之潛在未發行普通股之影響。

由於本公司購股權之行使價高於股份二零零七年度之平均市價，故並無呈列購股權之每股攤薄盈利。

12. 建議股息

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
結算日後擬派之末期股息每股人民幣5.5仙(二零零六年：無)	123,887,500	—

結算日後擬派之末期股息並無於結算日被確認為負債，並須經本公司股東於應屆股東週年大會批准。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣元	辦公室設備 人民幣元	汽車 人民幣元	租賃裝修 人民幣元	合計 人民幣元
成本					
於二零零六年一月一日	54,819,429	14,784,042	22,957,143	16,577,140	109,137,754
收購附屬公司	—	31,506	—	—	31,506
添置	—	775,468	—	—	775,468
出售附屬公司	—	(2,400,061)	—	(498,600)	(2,898,661)
出售	(15,558,029)	—	(1,057,793)	(7,849,941)	(24,465,763)
於二零零六年 十二月三十一日	39,261,400	13,190,955	21,899,350	8,228,599	82,580,304
收購附屬公司	10,164,813	480,261	1,273,844	46,124	11,965,042
轉撥至投資物業	(34,726,637)	—	—	—	(34,726,637)
添置	—	4,126,198	3,443,786	676,232	8,246,216
轉撥自可銷售物業	32,713,541	—	—	—	32,713,541
出售	—	—	(1,179,969)	—	(1,179,969)
於二零零七年 十二月三十一日	47,413,117	17,797,414	25,437,011	8,950,955	99,598,497
折舊					
於二零零六年一月一日	9,590,720	10,755,025	14,969,045	8,194,843	43,509,633
年內撥備	3,250,110	1,811,719	2,490,214	2,668,276	10,220,319
出售附屬公司	—	(1,554,421)	—	(498,600)	(2,053,021)
出售時對銷	(2,640,717)	—	(697,990)	(6,604,530)	(9,943,237)
於二零零六年 十二月三十一日	10,200,113	11,012,323	16,761,269	3,759,989	41,733,694
年內撥備	916,080	716,829	1,831,335	502,891	3,967,135
轉撥至投資物業	(9,275,496)	—	—	—	(9,275,496)
出售	—	—	(796,120)	—	(796,120)
於二零零七年 十二月三十一日	1,840,697	11,729,152	17,796,484	4,262,880	35,629,213
賬面值					
於二零零七年 十二月三十一日	45,572,420	6,068,262	7,640,527	4,688,075	63,969,284
於二零零六年 十二月三十一日	29,061,287	2,178,632	5,138,081	4,468,610	40,846,610

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

13. 物業、廠房及設備(續)

折舊乃按下列可使用年期計算：

樓宇	20年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年
租賃裝修	3至5年

截至二零零七年十二月三十一日止年度，樓宇項目人民幣32,713,504元因物業用途變動而轉撥自可銷售物業。

14. 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，分析如下：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
流動資產	6,274,821	6,155,632
非流動資產	24,926,852	35,053,265
	31,201,673	41,208,897

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，預付租賃款項人民幣8,624,713元已因物業用途變動而轉撥至投資物業。預付租賃款項人民幣3,461,421元已因物業用途變動而轉撥自可銷售物業。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團向一名第三方出售一項酒店物業，而相關預付租賃款項人民幣1,398,998元已相應解除確認。

15. 投資物業

	人民幣元
於二零零六年一月一日	292,058,214
於綜合收益表確認的公平值淨變動	67,562,674
出售	(201,497,388)
於二零零六年十二月三十一日	158,123,500
轉撥自物業、廠房及設備以及預付租賃款項	84,389,400
轉撥自可銷售物業	90,273,298
於綜合收益表確認的公平值淨變動	20,963,802
於二零零七年十二月三十一日	353,750,000

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

15. 投資物業(續)

本集團投資物業於轉讓日期、二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日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。該估值乃參考類似物業最近成交價的市場標準而釐定。

於二零零七年十二月三十一日，本集團合計賬面值約人民幣52,820,000元(二零零六年：人民幣48,824,000元)的若干投資物業已抵押，以取得授予本集團的若干銀行信貸。

上述公司投資物業的賬面值分析如下：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
位於中國根據長期租賃持有土地使用權之物業	353,750,000	158,123,500

16. 可供銷售投資

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
非上市股本投資，按成本	—	550,000

上述非上市股本投資指於中國私人實體發行的非上市股本證券的投資，由於合理公平值估計的範圍太大，本公司董事認為其公平值無法可靠計量，故以成本減各結算日的減值計量。

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團已售出上述非上市股本投資，代價為人民幣550,000元。

17. 於共同控制實體的權益

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
非上市投資成本	67,050,300	67,050,300
應佔收購後業績	(9,070,171)	(8,838,014)
未變現溢利	(28,480,818)	(28,480,818)
收購時對銷	(29,499,311)	—
	—	29,731,468

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

17. 於共同控制實體的權益(續)

於二零零六年十二月三十一日，本集團於下列共同控制實體擁有權益：

實體名稱	成立地點	本集團持有 註冊資本的比例	主要業務
廣州南沙國奧投資有限公司	中國	55%	投資控股及項目管理
廣州南沙國奧房地產開發有限公司	中國	59.5%	物業發展及管理
廣州國奧物業管理有限公司	中國	57.03%	物業管理

根據該等公司之組織章程大綱及細則，股東以合約形式協定分享該等公司之控制權，故於二零零六年十二月三十一日該等實體按共同控制實體列賬。於二零零七年六月七日，本集團完成對該等共同控制實體剩餘權益之收購，該等共同控制實體自當日起成為本集團之附屬公司，收購該等公司額外權益之詳情載於附註33。

本集團共同控制實體的財務資料概述如下：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
總資產	—	399,503,151
總負債	—	193,344,420
資產淨值	—	206,158,731
對未變現溢利作出調整前 本集團應佔共同控制實體的資產淨值	—	58,212,286
總收益	—	—
年度虧損總額	(395,339)	(2,856,196)
年內應佔共同控制實體業績	(232,157)	(1,629,952)

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

18. 商譽

	人民幣元
成本	
於二零零六年一月一日	802,687
收購附屬公司的額外權益	7,434,722
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日	8,237,409
減值	
於二零零六年一月一日	802,687
年內確認的減值虧損	7,434,722
於二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日	8,237,409
賬面值	
於二零零七年十二月三十一日	—
於二零零六年十二月三十一日	—

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團分別向附屬公司廣東奧園置業有限公司(「廣東奧園置業公司」)、廣州奧園資產經營管理有限公司(「廣州資產管理公司」)及南沙奧園地產公司的少數股東收購49%、10%及45%額外權益，商譽分別為人民幣7,250,663元、人民幣46,873元及人民幣137,186元。廣東奧園置業公司及廣州資產管理公司從事顧問服務，而南沙奧園地產公司則從事物業開發業務。此等公司暫無營業，本集團純粹為精簡組織架構而收購額外權益。管理層評估此等公司的未來盈利能力後，已於二零零六年悉數確認減值虧損。

19. 存貨

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
原材料及廉價消耗品	12,017	87,678

20. 可銷售物業

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
可銷售物業包括：		
已竣工物業	576,071,429	316,357,788
在建物業	2,017,047,343	719,817,529
	2,593,118,772	1,036,175,317

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

20. 可銷售物業(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度，合計賬面值人民幣35,131,102元之已竣工物業已轉撥至投資物業。於轉撥日期，該等物業公平值較其賬面值之超出額人民幣55,142,196元，已於綜合收益表確認。此外，人民幣32,713,541元及人民幣3,461,421元已分別撥入物業、廠房及設備和預付租賃款項。

於二零零七年十二月三十一日，本集團賬面值為人民幣252,545,728元(二零零六年：人民幣258,243,181元)的若干可銷售物業已抵押，作為本集團獲授若干銀行信貸的抵押。

21. 其他物業權益

其他物業權益乃關於中國之租賃土地，該土地以長期租約持有。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字[2006]1196號收回國有土地使用權決定書(穗國房字[2006]1196號)，所述物業將由廣州市政府收回。因此，該款項重新劃歸為於二零零六年十二月三十一日之流動資產。

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(2007)67號文一行政覆議決定書作出最終裁定，以公眾利益理由維持國土資源局收回所述物業之決定。土地資源局向本集團表示，本集團有權根據相關法律及法規尋求補償。本公司董事認為，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(包括於收回程序中產生的開支)將會返還本集團。本公司董事亦認為，該等物業權益的可收回金額將不會低於反映歷史成本之賬面值。截至綜合財務報表獲授權刊發之日，退款及補償之相關程序仍在進行。

本公司之控股股東同意就廣州市政府收回土地所產生之任何虧損作出補償。

於二零零七年十二月三十一日，賬面值人民幣零元(二零零六年：人民幣56,357,406元)之其他物業權益已抵押予銀行以取得授予本集團之信貸。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

22. 貿易及其他應收款

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
貿易應收款	1,371,507,859	96,207,762
出售物業、廠房及設備所產生的應收款項	58,516,380	58,516,380
出售投資物業所產生的應收款項	80,696,880	80,696,880
其他應收款項	141,824,328	4,652,768
墊付供應商款項	381,855,226	19,404,658
土地使用權按金	259,773,080	—
預付款項及按金	5,148,101	7,901,603
	2,299,321,854	267,380,051

以下為貿易應收款於結算日的賬齡分析：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
賬齡：		
0至60日	1,038,350,874	87,594,718
61至180日	263,963,713	2,310,343
181至365日	2,442,425	3,730,635
一至兩年	66,200,670	2,429,234
兩至三年	550,177	16,400
逾三年	—	126,432
	1,371,507,859	96,207,762

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

22. 貿易及其他應收款(續)

貿易應收款

貿易應收款主要包括就物業按揭銷售應收銀行之款項及應收企業銷售客戶之款項。物業銷售之平均信貸期一般為60日。企業銷售客戶之平均信貸期延長至180日或一年。於二零零七年十二月三十一日年底之貿易應收款結餘中，根據企業銷售協議，人民幣298,200,424元及人民幣728,428,517元之款項將分別於二零零八年六月及二零零八年十二月收回。貿易應收款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呈報日期止貿易應收款信貸質素的任何變動。

其他應收款主要包括未逾期之暫時應收款。本公司董事認為該等應收款將不會出現延期償還或減值之情況。

該等應收款並無逾期或減值。根據經驗，本公司董事認為，由於並無違約記錄，不需就該等應收款計提減值撥備。於結算日，本集團前三大客戶之貿易應收款為人民幣1,037,188,941元。除此之外並無其他客戶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，故此剩餘貿易應收款之信貸集中風險有限。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

23. 應收關連人士款項

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
廣州市港番裝飾工程有限公司(「港番」)	—	31,777,460
廣州奧林匹克花園物業管理有限公司	—	444,331
廣東奧園物業管理有限公司南國奧林匹克花園分公司	—	1,387,428
廣州南國奧園高爾夫酒店有限公司(「高爾夫酒店公司」)	—	313,583
廣州市梓業建築安裝工程有限公司(「梓業」)	—	64,252,102
廣東奧園物業管理有限公司(「廣東奧園物業管理公司」)	—	13,368,950
	—	111,543,854

郭先生擁有上述關連人士的實益權益。其餘結餘為不計息、無抵押且已於年內悉數償還。

於二零零六年七月一日，梓業與奧園集團有限公司(「奧園有限公司」)及番禺金業訂立貸款協議(「貸款協議」)。根據貸款協議的條款，梓業於二零零六年七月一日的結餘被指定為貸款，以年利率10厘計息。貸款以奧園有限公司及番禺金業的2%股本權益作抵押。

24. 應收共同控制實體款項

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
南沙國奧投資公司	—	53,699,600
南沙國奧房地產公司	—	625,994
	—	54,325,594

應收共同控制實體款項為免息及無抵押，主要指為結付建築費而墊付共同控制實體的款項。於二零零七年六月七日本集團完成對共同控制實體剩餘權益之收購後，全部共同控制實體均已按附屬公司入賬。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

25. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

受限制銀行存款

該等存款僅限用於建築付款，並以年利率0.72厘的浮動利率計息。受限制銀行存款將於物業發展項目竣工後解除。

銀行結餘及現金

於本年度，中國銀行賬戶及香港銀行賬戶按浮動利率計息的銀行結餘平均年利率分別為0.758厘及2.356厘。

26. 貿易及其他應付款

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
貿易應付款	500,587,688	200,480,288
其他應付款項	211,137,243	59,406,310
其他應付稅項	112,188,270	32,514,071
	823,913,201	292,400,669

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。管理層密切監管應付款的支付，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。

以下為貿易應付款於結算日的賬齡分析：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
賬齡：		
0至60日	141,417,690	53,563,627
61至180日	195,530,328	13,528,328
181至365日	48,353,400	3,382,082
一至兩年	48,534,537	66,567,810
兩至三年	27,537,449	37,806,356
逾三年	39,214,284	25,632,085
	500,587,688	200,480,288

於二零零七年十二月三十一日，賬齡逾一年的結餘人民幣52,193,000元(二零零六年：人民幣74,633,000元)主要為約佔合約價格5%至10%的保留金。

根據建議合約，保留金為免息，並將於1至2年後支付予承包商。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

27. 應付關連人士款項

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
高爾夫酒店公司	—	1,014,766
香港金業集團股份有限公司	—	1,551,343
廣州市梅山建設綜合開發有限公司	—	4,149,400
廣州順誠建築裝飾工程有限公司	—	12,521,263
港番	—	2,982,326
梓業	—	15,957,614
廣州南沙經濟技術開發區獅子洋養生事業有限公司 (「南沙獅子洋」)	—	2,865,828
	—	41,042,540

郭先生擁有上述關連人士的實益權益。應付關連人士款項為不計息、無抵押及已於年內全數償還。

28. 可換股票據墊款／可換股票據／衍生金融工具

於二零零六年十一月二十一日，Add Hero Holding Limited(「Add Hero」，本公司之全資附屬公司)與Sunrise Partners Limited Partnership(「Sunrise Partners」)訂立票據購買協議(「初步票據購買協議」)，據此，Add Hero同意向Sunrise Partners發行本金總額60,000,000美元的可換股票據，惟須待雙方磋商及落實條款後，方可作實。根據初步票據購買協議，Add Hero於二零零六年十一月二十一日已收取來自Sunrise Partners的30,000,000美元(相等於約人民幣240,634,355元)墊款。

經訂約雙方磋商後，Add Hero與Sunrise Partners於二零零七年一月五日訂立最終票據購買協議(「原有票據購買協議」)，據此，Add Hero發行本金總額為60,000,000美元(相等於約人民幣469,263,600元)的7.95厘二零一二年到期優先有抵押可換股票據(「原有票據」)。Add Hero須於到期日支付相等於到期日未贖回原有票據之總本金額之款項連同有關累計及未付利息。

根據Add Hero於二零零七年二月九日訂立的另一份票據購買協議(「票據購買協議」)，Add Hero已發行本金總額為140,000,000美元(相等於約人民幣1,096,317,754元)二零一二年到期可換股票據(「可換股票據」)，其中(i)本金總額60,000,000美元的可換股票據已發行予Sunrise Partners，以換取原有票據；及(ii)本金總額80,000,000美元的可換股票據已發行予Sunrise Partners以外的投資者(Sunrise Partners及Sunrise Partners以外的票據持有人統稱「票據持有人」)。

於發行可換股票據後，原有票據購買協議及原有票據已予終止及不再有效。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

28. 可換股票據墊款／可換股票據／衍生金融工具(續)

可換股票據賦予票據持有人於二零一二年二月十三日(「到期日」)前，按票據購買協議載列的兌換價隨時兌換為Add Hero的普通股的權利。

於國際公開發售(「國際公開發售」)後十八個月及於到期日前，倘Add Hero的加權平均價相等於或超過當時最近30個交易日中20日生效的兌換價的130%，Add Hero則有權以現金按本金額另加截至贖回日期的累計及未付利息贖回所有可換股票據。

倘國際公開發售於二零零八年七月十五日前發生，須按倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加3%支付利息。倘國際公開發售未能於二零零八年七月前發生，則須按倫敦銀行同業拆息加5.75%支付利息。

於發生流動資金事件後，票據持有人有權要求按可換股票據未償還本金102%另加累計及未付利息贖回可換股票據。

可換股票據包括按攤銷成本列賬的負債部份及按公平值列賬的兌換權及發行人贖回選擇權(與主合約關係並不密切)(統稱「內含衍生工具部份」)。由於內含衍生工具部份項下的選擇權條款及條件乃互相關連，故內含衍生工具部份按淨額基準呈列。發行成本人民幣25,663,117元根據於發行日期的相對公平值於負債部份及衍生工具部份之間分攤。有關負債部份的發行成本人民幣17,603,432元已於發行日期計入負債部份的公平值。負債部份的實際利率為19.2%。

於二零零七年九月五日，票據持有人與本集團簽立一份同意書，協定Add Hero須於國際公開發售中，以贖回本金額加20.625%的贖回溢價(扣除本集團已付利息後)贖回Sunrise Partners以外的票據持有人所持有，總本金額為80,000,000美元的可換股票據。贖回虧損人民幣86,266,068元已自綜合收益表中扣除。

Sunrise Partners在收取相當於1,800,000美元(約相當於人民幣13,626,000元)的同意費後，於國際公開發售完成後仍然作為一名票據持有人。所產生的同意費已調整至負債部份的賬面值，並於可換股票據的剩餘年期攤銷。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

28. 可換股票據墊款／可換股票據／衍生金融工具(續)

可換股票據的負債及內含衍生工具部份變動載列如下：

	負債部份 人民幣元	內含衍生工具部份 人民幣元
初步已確認金額	320,407,027	146,581,900
增加	397,121,785	195,442,534
已扣除利息	108,074,722	—
已付利息	(62,155,799)	—
贖回	(423,758,173)	(197,684,065)
公平值變動	—	(64,289,406)
匯兌差額	(33,289,570)	—
於二零零七年十二月三十一日	306,399,992	80,050,963
於二零零七年十二月三十一日之公平值	358,184,237	80,050,963

兌換權之公平值使用可能性加權二項式模型評估。發生兌換的可能性使用二項式價格樹估計。評估兌換權之主要數據包括相關股票之引伸價格、行使價、到期時間、估計波幅、估計股息收益率及無風險利率。

可換股債券之內含衍生工具包括：

- (a) 票據持有人兌換可換股票據為本公司權益之選擇權之公平值；及
- (b) 本公司贖回可換股票據之選擇權之公平值。

該等內含衍生工具使用二項式模型評估。模型所用數據如下：

二零零七年十二月三十一日	
兌換價	本公司國際公開發售價格，即5.2港元
無風險利率	4.36%
到期時間	4.12年
波幅	49%

附註：

- (a) 所採用之無風險利率為中國國庫債券於結算日之市場孳息率。
- (b) 所採用之波幅以過去四年可資比較公司的股價波幅為基準。
- (c) 本公司贖回選擇權之公平值按帶有及不帶有贖回選擇權的兌換選擇權之公平值計算。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

29. 有抵押銀行貸款

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
有抵押銀行貸款的還款期如下：		
一年內	74,912,000	216,873,000
一年後，但不超過兩年	115,000,000	—
兩年後，但不超過五年	693,900,000	114,000,000
	883,812,000	330,873,000
減：流動負債下呈報的一年內到期金額	(74,912,000)	(216,873,000)
	808,900,000	114,000,000

大部份銀行借款均為定息銀行借款，須每年商議，因此令本集團承擔利率公平值風險。本年度銀行借款之實際利率為6.90%（二零零六年：年利率6.00%）。於二零零七年十二月三十一日，本集團總賬面值約人民幣52,820,000元（二零零六年：人民幣48,824,000元）之若干投資物業已予以抵押，作為本集團獲授之若干銀行信貸額度之擔保。

30. 遞延稅項

於相關期間內，本集團確認的遞延稅項負債及其變動如下：

	投資物業公 平值變動 人民幣元	重估物業 人民幣元	收益確認與 相關銷售 成本間的 臨時差額 人民幣元	稅項虧損 人民幣元	其他臨時 差額 人民幣元	合計 人民幣元
於二零零六年一月一日	32,852,043	—	—	(7,326,132)	(1,988,764)	23,537,147
於綜合收益表內(計入)支出	(13,954,742)	—	68,258,456	(5,810,650)	9,056,303	57,549,367
於二零零六年十二月三十一日	18,897,301	—	68,258,456	(13,136,782)	7,067,539	81,086,514
期內於權益扣除	—	12,578,470	—	—	—	12,578,470
於綜合收益表內支出(計入) (附註9)	5,240,950	13,785,466	111,856,607	8,108,592	39,017	139,030,632
稅率改變的影響(附註9)	(4,581,081)	—	(6,166,833)	—	(1,713,343)	(12,461,257)
於二零零七年十二月三十一日	19,557,170	26,363,936	173,948,230	(5,028,190)	5,393,213	220,234,359

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

30. 遞延稅項(續)

就呈列資產負債表而言，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：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
遞延稅項資產	(5,939,196)	(11,772,318)
遞延稅項負債	226,173,555	92,858,832
	220,234,359	81,086,514

於二零零七年十二月三十一日，本集團擁有尚未動用稅項虧損人民幣59,991,613元(二零零六年：人民幣66,525,507元)，可用作抵銷未來溢利。人民幣28,756,783元(二零零六年：人民幣39,808,433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，因此並未就餘下人民幣31,234,830元(二零零六年：人民幣26,717,074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：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
二零零七年	—	—
二零零八年	17,561,813	18,761,813
二零零九年	3,155,711	3,155,711
二零一零年	1,342,456	1,342,456
二零一一年	3,457,094	3,457,094
二零一二年	5,717,756	—
	31,234,830	26,717,074

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

31. 股本

	股份數目	金額 港元
每股0.01港元之普通股		
法定：		
於註冊成立日(附註a)	38,000,000	380,000
年內增加(附註d)	99,962,000,000	999,620,000
<hr/>		
於二零零七年十二月三十一日	100,000,000,000	1,000,000,000
<hr/>		
已發行及繳足：		
於註冊成立日已配發及發行(附註a)	1	—
於集團重組時發行之股份(附註c)	9,999	100
透過資本化發行之股份(附註e)	1,499,990,000	14,999,900
透過配售及公開發售發行之股份(附註f)	752,500,000	7,525,000
<hr/>		
於二零零七年十二月三十一日	2,252,500,000	22,525,000
<hr/>		
		人民幣元
於綜合資產負債表呈列		
於二零零七年十二月三十一日		21,837,988

於相關期間內，本公司股本變動之詳情如下：

- 本公司於二零零七年三月六日註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份，於二零零七年三月六日，一股未繳股款股份已配發及發行予本公司初步認購人，並於其後轉讓予江敏兒女士。
- 於二零零七年六月十五日，江敏兒女士向Ace Rise Profits Limited轉讓一股未繳股款股份。
- 於二零零七年九月六日，本公司向Ace Rise Profits Limited、Win Power Group Limited及Cathay Sino Property Ltd.收購Add Hero的全部已發行股本，代價為本公司分別向Ace Rise Profits Limited、Win Power Group Limited及Cathay Sino Property Ltd.配發及發行7,790股、159股及2,050股股份，並將該配發的9,999股股份及一股未繳股款股份入賬列為全數繳足。於二零零七年十月九日全球發售完成前，Ace Rise Profits Limited、Win Power Group Limited及Cathay Sino Property Ltd.分別擁有本公司77.91%、1.59%及20.50%的權益。
- 根據於二零零七年九月十三日通過之書面決議案，透過增設99,962,000,000股每股面值0.01港元之股份(該等股份在各方面均與當時已發行之股份享有同等權益)，本公司之法定股本已從380,000港元增加至1,000,000,000港元。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

31. 股本(續)

- (e) 根據於二零零七年九月十八日通過之書面決議案，透過將合共14,999,900港元股份溢價撥充資本(「資本化發行」)，向Ace Rise Profits Limited、Win Power Group Limited及Cathay Sino Property Ltd.配發及發行合共1,499,990,000股每股面值0.01港元的股份，按面值入賬列為全數繳足。
- (f) 於二零零七年十月九日，700,000,000股每股面值0.01港元的股票透過以每股5.20港元的價格，向專業及機構投資者進行配售，並向公眾人士公開發售。於二零零七年十月十八日，根據國際承銷協議，以每股5.20港元之價格超額配發本公司每股面值0.01港元之股份52,500,000股。

本公司於年內發行之所有股份於各方面均與其他股份享有相同權益。

於二零零六年十二月三十一日之綜合資產負債表所示股本為於本集團重組前Add Hero當日之股本數額。

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、外匯風險及價格風險)、信貸風險、流動資金風險及衍生以及非衍生金融工具之使用。減輕該等風險的政策載列如下：

- (i) 主要會計政策
與各類金融資產、金融負債、衍生金融工具及股本工具相關之主要會計政策及所採用之方法(包括確認標準、計算基準及確認收入與開支之基準)詳情披露於附註3。
- (ii) 金融工具類別

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
金融資產		
可供出售投資	—	550,000
貸款及應收款(包括現金及現金等價物)	4,459,023,349	783,650,471
金融負債		
攤銷成本	2,014,125,193	1,006,854,176
於損益賬處理之金融負債—衍生金融工具	80,050,963	—

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七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)

(iii) 財務風險管理目標

管理層透過分析風險程度及等級之內部風險評估，監察及管理與本集團相關之財務風險。該等風險包括市場風險(包括利率風險、價格風險及貨幣風險)、信貸風險以及流動資金風險。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。

本集團並無投資於對沖或投機性的金融工具，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。

(iv) 市場風險

本集團的業務令其主要承擔利率及股價變動的財務風險。

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。原到期日在一年至三年之間的浮息銀行貸款用於物業項目的發展融資。利率增加將導致利率開支增加。本集團目前並無制訂有關利率對沖政策。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。

本集團的公平值利率風險主要與其定息銀行借款及可換股票據負債部份有關。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相關金融工具於結算日之利率風險(就浮息工具而言則為於財政年度初發生並於相關期間保持不變之規定變動)釐定。向主要管理人員內部匯報利率風險時，利用200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200基點，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度溢利將減少／增加約人民幣9,711,000元(二零零六年：4,170,000元)。

本集團於年內之利率敏感度有所增加，其原因主要為浮息債務工具增加。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七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)

(iv) 市場風險(續)

價格風險

本集團就可換股票據內含之兌換選擇權及贖回選擇權(令可換股債券可兌換為本公司股份或被贖回)承受價格風險。

倘估值模式的波幅上升/下降5%，而其他變數均不變，則年度溢利將分別減少/增加人民幣7,560,000元及人民幣3,674,000元。

倘股價上升/下降5%，而估值模型之其他變數均不變，則本年度溢利將減少/增加人民幣9,875,000元及人民幣5,215,000元。

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，其主要應收及應付款項及借款亦以人民幣列值。本集團就以功能貨幣之外的貨幣列值之已確認資產及負債承受外匯風險。本集團之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。本集團通過緊密監督外匯匯率之變動管理其外匯風險。

外匯風險管理

本集團於各結算日以外幣計算的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
資產		
港元	1,167,465,039	354,383
美元	289,613,996	1,192,727
負債		
港元	31,281,907	—
美元	386,450,955	235,099,800

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七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)

(iv) 市場風險(續)

外匯風險管理(續)

外匯敏感度

本集團主要面對美元及港元帶來的風險。下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率增加及減少10%的敏感度。敏感度分析僅包括以外幣計算的尚未平倉貨幣項目，並於年末調整其兌換以反映匯率的10%變動。敏感性分析包括可換股票據、銀行借款以及外幣計算的銀行結餘。正數反映人民幣兌相關外幣匯率上升的年度損益增加。倘人民幣兌相關外幣的匯率增加10%，年內損益增加(減少)如下：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
美元 年度溢利	6,488,000	15,672,000
港元 年度虧損	(76,124,000)	(24,000)

本集團對外幣的敏感性於年內增加主要是因為以外幣計值之銀行借款及銀行結餘帶來的風險。

(v) 信貸風險

因對手方未能履行責任而令本集團蒙受財務損失之最高信貸風險乃因綜合資產負債表所載列受限制銀行存款、銀行結餘、貿易及其他應收款、以及應收關連人士及共同控制實體款項之賬面值而產生。

為將本年度之信貸風險降至最低，本集團管理層透過實施有關政策，釐定信貸限額、信貸審批及採取必要跟進措施密切監察信貸風險。此外，本集團亦於各結算日審閱應收各對手方款項之可收回款項，以確保已就不可收回金額作出足夠的減值虧損。

流動資金的信貸風險有限，因為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。

就預售在建物業而言，本集團通常就客戶為購買物業融資所作出的按揭貸款相關借款向銀行提供擔保，而擔保金額最高為個人物業購買價的70%。如果買方於擔保期間未能償還按揭，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還貸款及該等貸款的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可沒收已收取銷售按金的物業並將其再次出售。因此，管理層認為本集團可以收回其因發行擔保而產生之任何虧損。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七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) 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，並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債務(包括附註29披露的有抵押銀行貸款及附註28所披露的可換股票據)及本公司權益持有人應佔權益(包括資本及儲備)。

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，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。

本集團之整體策略於年內並無變動。

(vii) 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。

下表詳列本集團非衍生性金融負債的合約到期日。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。

	加權	61至			181至		逾三年	調整	合計賬面值
	平均利率	0至60日	180日	365日	一至兩年	兩至三年			
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
於二零零七年 十二月 三十一日									
金融負債									
不計息	—	327,635,515	247,173,960	177,931,233	49,820,745	21,351,748	—	—	823,913,201
浮息	7.93%	84,544,915	—	591,404,976	—	—	—	(294,637,899)	381,311,992
定息	6.71%	9,062,025	18,124,050	27,186,075	165,657,250	584,663,625	148,819,875	(144,612,900)	808,900,000
合計		421,242,455	265,298,010	796,522,284	215,477,995	606,015,373	148,819,875	(439,250,799)	2,014,125,193

	加權平均	61至			181至		逾三年	調整	合計賬面值
	利率	0至60日	180日	365日	一至兩年	兩至三年			
		人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
於二零零六年 十二月 三十一日									
金融負債									
不計息	—	221,726,646	25,632,085	126,430,690	53,563,627	13,528,328	—	—	440,881,376
浮息	7.95%	235,099,800	—	—	—	—	—	—	235,099,800
定息	6.00%	195,023,000	—	22,474,108	—	127,991,400	—	(14,615,508)	330,873,000
合計		651,849,446	25,632,085	148,904,798	53,563,627	141,519,728	—	(14,615,508)	1,006,854,176

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

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(不包括衍生工具)的公平值根據普遍接納的定價模式，並使用可觀察的目前市場交易的價格以現金流量貼現分析釐定；及

衍生工具及財務擔保合約的公平值乃根據普遍接受的期權定價模式計算。

本公司董事認為，財務資料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，惟附註28所披露之可換股票據負債部份除外。

33. 收購附屬公司

於二零零七年四月四日，本集團已完成向數名獨立第三方收購佛岡同力盛投資發展有限公司(「佛岡同力盛」)，代價為人民幣85,372,749元。根據買賣協議，除代價人民幣85,372,749元外，本集團須於收購日償還其他應付款的剩餘部份、應付關連方款項及已抵押銀行貸款，總額為人民幣20,699,750元。

於二零零七年五月，本集團與獨立第三方 South China Property International Limited 及泰平(香港)有限公司(「泰平」)訂立一份買賣協議，內容有關透過收購重慶創冠房地產開發有限公司(「重慶創冠」)於香港註冊成立的母公司怡利發展有限公司(「怡利發展」)，從而收購重慶創冠全部權益，總代價為人民幣381,945,200元，其中人民幣184,921,915元為重慶創冠賣方及彼等關連公司款項，將按與賣方之協議償還。

誠如附註17所述者，於二零零七年六月七日，本集團完成收購其共同控制實體南沙國奧投資公司及其共同控制實體(「南沙集團」)餘下的45%股份。代價乃由南沙集團持有的可銷售物業按成本人民幣45,030,483元償付。

於二零零七年三月，本公司與泰平就收購重慶時尚置業有限公司(「重慶時尚」)之全部權益簽訂一份買賣協議，代價為人民幣210,000,000元，其中包括重慶時尚尚欠賣方及其關連公司之人民幣201,979,399元，該欠款須按與賣方協定之方式償還。

由於重慶時尚所有權之轉讓申請審批延遲，於二零零七年十月，本集團與泰平簽訂一份補充協議，據此，泰平同意轉讓全部股東權利及重慶時尚經營所產生的利益，且重慶時尚將由本集團管理及控制。由於本集團根據協議有權力監管重慶時尚之財務及經營政策，以從其經營活動中取得利益，重慶時尚自二零零七年十月起被列作本公司之附屬公司。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

33. 收購附屬公司(續)

由於所收購之該等附屬公司並不屬於業務，收購佛岡同力盛、怡利發展、南沙集團及重慶時尚乃列作收購資產及負債。

已收購的佛岡同力盛、怡利發展、南沙集團及重慶時尚之淨資產如下：

	人民幣元
資產淨值	
物業、廠房及設備	11,965,042
可銷售物業	866,319,736
貿易及其他應收款	181,253,117
銀行結餘及現金	27,665,303
貿易及其他應付款	(626,767,940)
銷售按金	(95,488,829)
	364,946,429
於共同控制實體權益	(29,499,311)
	335,447,118
以下列方式支付：	
現金	290,416,635
持作銷售物業	45,030,483
	335,447,118
收購附屬公司相關現金及現金等價物之現金流出淨額：	
已支付代價	(290,416,635)
所收購附屬公司之銀行結餘及現金	27,665,303
	(262,751,332)

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

33. 收購附屬公司(續)

於二零零六年九月三十日，本集團透過收購龍南金城房地產公司全部股權，從而收購可銷售物業，代價為人民幣11,460,000元，乃經參考物業的市值後釐定。由於所收購實體並非業務，因此該項收購乃作為收購資產及負債列賬。已收購的龍南金城房地產公司的淨資產如下：

	人民幣元
資產淨值	
物業、廠房及設備	31,506
可銷售物業	13,508,959
貿易及其他應收款	2,396,382
銀行結餘及現金	1,233,873
貿易及其他應付款	(5,710,720)
	11,460,000
以下列方式支付：	
已付代價	11,460,000
收購一間附屬公司相關現金及現金等價物之現金流出淨額：	
已付代價	(11,460,000)
所收購附屬公司之銀行結餘及現金	1,233,873
	(10,226,127)

34. 出售附屬公司

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團出售其於高爾夫酒店公司的100%權益、於廣州華允貿易有限公司90%的權益及於廣州豐達房地產開發有限公司100%的權益，總代價為人民幣1,400,000元，乃經參考註冊資本後釐定。

高爾夫酒店公司已出售予郭梓文先生持有98%實益權益的公司梓業，以及郭先生持有99.98%實益權益的公司南沙獅子洋。

華允已出售予郭梓文先生持有98%實益權益的公司廣東奧園物業管理公司。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

34. 出售附屬公司(續)

該等附屬公司於出售日期的負債淨值如下：

	二零零六年 人民幣元
已出售負債淨值：	
物業、廠房及設備	845,640
存貨	199,083
貿易及其他應收款	3,240,474
銀行結餘及現金	356,784
貿易應付款	(6,288,200)
	(1,646,219)
少數股東權益	(100,000)
出售收益	3,146,219
總代價	1,400,000
以下列方式支付：	
應收關連人士款項	1,400,000
出售所產生現金流出淨額：	
已出售銀行結餘及現金	(356,784)

已出售附屬公司並無對本集團於出售前的相關期間內的現金流量、營業額及經營溢利作出重大貢獻。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

35. 主要非現金交易

本集團於截至二零零七年及二零零六年十二月三十一日止年度進行以下主要非現金交易：

- (i) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司一附屬公司以總代價人民幣309,362,800元出售若干投資物業及一座物業(連同有關預付租賃款項)予廣州盛業投資管理有限公司。該代價乃參考獨立估值釐定。根據協議之條款，55%合約價格已於交付該等物業後結付，餘款應於交付該等物業之日起計一年內結付。於二零零七年十二月三十一日，出售代價之餘款為人民幣139,213,260元(二零零六年：人民幣139,213,260元)。
- (ii) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團以代價人民幣33,620,000元出售若干物業予中體資產有限公司(「中體」，獨立第三方)。有關應收款項部份以有關中體之應付代價、流動賬目結餘總額及未償還安排費人民幣36,290,882元抵付。來自有關結付的收益人民幣2,670,882元已計入截至二零零六年十二月三十一日止年度的綜合收益表。
- (iii) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團以代價人民幣40,584,000元出售若干物業予賣方。有關應收款項部份以合共人民幣36,384,000元的應付代價及未償還安排費結付予賣方。來自該結付的虧損人民幣4,200,000元已自截至二零零六年十二月三十一日止年度的綜合收益表扣除。
- (iv) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司一附屬公司以代價人民幣1,400,000元出售其於高爾夫酒店公司及廣州華允貿易有限公司之權益。於二零零六年十二月三十一日，有關代價尚未結付，惟隨後已於二零零七年結付。
- (iv) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團收購其於共同控制實體南沙國奧投資公司及其共同控制實體45%的權益。代價乃由本集團持有的可銷售物業人民幣52,529,483元償付，其中人民幣7,499,000元用作償付應付前股東款項。
- (vi) 於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團就出售本集團持有之物業簽訂企業買賣協議，企業出售總代價之賬面值為人民幣1,434,949,669元。根據協議之條款，合約價格之30%於交付物業後結付，剩餘20%及50%合約價格將分別於二零零八年六月及二零零八年十二月結付。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

36. 或然負債

於各結算日，本集團的或然負債如下：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
就授予第三方的信貸而給予銀行的擔保	333,475,912	86,032,000

本集團就授予本集團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。本公司董事認為，財務擔保合約的公平值並不重大。

37. 其他承擔

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
已訂約但未撥備建築成本承擔	2,783,252,007	1,019,324,102
其他承擔(附註)	931,197,930	475,749,000

附註：

於二零零七年十一月二十三日及於二零零七年十二月六日，本集團與廣州市國土資源局訂立兩份買賣協議，以收購位於廣州的兩幅土地，代價合共人民幣1,021,290,000元。於二零零七年十二月三十一日，已就有關收購支付按金人民幣90,092,070元。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

38. 經營租賃承擔

作為出租人

於結算日，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
一年內	9,825,405	8,999,484
第二至第五年(包括首尾兩年)	10,865,128	14,232,101
五年後	6,975,638	—
	27,666,171	23,231,585

該等物業預期將持續產生每年平均1%至4%的租金回報率。所有持有物業均有3至10年的已承諾租客。

作為承租人

於結算日，本集團根據不可取消經營租賃下的未來最低租賃款項尚未支付承擔將於以下期內到期：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
一年內	7,490,259	6,445,021
第二至第五年(包括首尾兩年)	19,964,520	24,673,595
五年後	1,890,202	3,000,303
	29,344,981	34,118,919

經營租賃款項主要指本集團就向租戶分租招牌而應付的租金。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固定。

於本年度，本集團就可供銷售物業訂立若干售後回租交易。於本年度，為數人民幣4,540,000元(二零零六年：人民幣73,700,000元)的款項已確認為收益，而於二零零七年十二月三十一日，相關經營租賃承擔人民幣28,086,522元(二零零六年：人民幣32,584,184元)則已計入上述金額。租期介乎五至八年，本集團可選擇續期。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

39. 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，並將按擬訂比例分別於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日屆滿。根據計劃，11,929,000份購股權已授予合資格僱員及董事，以認購本公司股份。

於二零零七年十二月三十一日，根據計劃已授出及尚未行使的購股權所涉及股份數目為11,929,000股，佔本公司該日已發行股份之0.53%。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，於任一年度內向任何人士授出及可能授出之購股權所涉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以及(iii)本公司股份面值之較高者。

購股權分類之詳情如下：

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	於授出日期 之公平值 港元
2007	1,015,800	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日至 二零零七年業績公告 日期前一日	二零零七年業績公告日期至 二零零八年十二月三十一日	6.55	1.276
2007	1,523,700	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日至 二零零八年業績公告 日期前一日	二零零八年業績公告日期至 二零零九年十二月三十一日	6.55	1.731
2007	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至 二零零九年業績公告 日期前一日	二零零九年業績公告日期至 二零一零年十二月三十一日	6.55	2.069
2007	4,881,000	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日至 二零零七年十二月三十一日	二零零八年一月一日至 二零零八年十二月三十一日	6.55	1.262
2007	1,969,000	二零零七年 十月二十三日	二零零七年十月二十三日至 二零零八年三月三十一日	二零零八年四月一日至 二零零八年十二月三十一日	6.55	1.278

於二零零七年十二月三十一日，合共授出11,929,000份購股權，且承讓人並無行使獲授之購股權。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

39. 以股份為基礎支付的交易(續)

股本結算購股權計劃(續)

公平值乃使用二項式模式計算。該模式之輸入參數如下：

	二零零七年
加權平均股價	6.55 港元
行使價	6.55 港元
預期波幅	45%
預計年期	各項購股權之有效年期
無風險率	3%-3.3%
預期股息回報率	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。

於截至二零零七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人民幣11,532,706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，因此購股權開支已獲調整。於各結算日，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)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

40. 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。

41. 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：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
租金開支	—	275,408
租金收入	3,632,143	223,750
已付建築費	16,999,452	128,394,197
利息收入	2,360,000	2,860,000

上述交易乃與郭先生擁有實益權益的多家公司進行。

(2) 於相關年度主要管理人員薪酬(不包括董事酬金)如下：

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元
薪金及其他津貼	4,227,491	1,919,433

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，董事的退休福利供款並不重大，並由其他關連公司支付。

(3) 與關連人士的結餘詳情分別載於附註23及24。

(4) 於二零零六年十二月三十一日，梓業已抵押其若干物業予一家銀行，作為本集團獲授銀行借款人民幣130,000,000元的抵押。有關抵押已於二零零七年二月解除。

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 附屬公司詳情

於二零零七年及二零零六年十二月三十一日，本集團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
Able Run Management Limited*	英屬處女群島 (「英屬處女 群島」)	100%	100美元	投資控股
力鋒有限公司*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
千冠有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Act Fast Investments Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Act Now International Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Ace Super International Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Ace Will Holdings Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
騰峰集團有限公司*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Gain Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Hero Holdings Limited	英屬處女群島	100%	10,000美元	投資控股
Add Lion Profits Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Move Investments Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Power Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Add Right Investments Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
添盟管理有限公司*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
All Favour Investments Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
All New Profits Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Alchmede Holdings Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
合祥有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
時邦投資有限公司*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
發運有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
凱盟有限公司*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 附屬公司詳情(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
沛昇控股有限公司*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
英威投資有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Aoyuan Grand Place Investments and Development Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Aoyuan Cannes Investments and Development Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Asiacity Development Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
明普有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Asia Profit International Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Auto High Management Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Auto Joy Enterprises Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Auto Smart Profits Limited	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Bright Oriental Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
金奧財富基金投資有限公司* (前稱中國奧園地產集團 股份有限公司)*	香港	100%	1.00港元	投資控股
港英投資有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
紀宙有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
昌德集團有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Channel Time International Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
志堅國際有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Chinaview Holdings Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
建宙有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
聯恒(香港)有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 附屬公司詳情(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
耀發投資有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Everview (H.K.) Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Everward Development Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
快寶國際有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Fullco International Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Gaintime (H.K.) Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Gold Deluxe Holdings Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
偉金(香港)有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Happy Genius Management Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
雄澤國際有限公司*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
High Boom International Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
逸威集團有限公司*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
朗權發展有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Mantex International Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Meco Development Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Merit Access Investments Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Merit Route Investments Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
New Aoyuan City Investments and Development Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
New Empire Holdings Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
New Empire International Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Nice More Investments Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Olympic Village Investments and Development Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 附屬公司詳情(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
Olympic City Investments and Development Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
英運企業有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Orient Time Development Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Profit Point Holdings Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Rising Bright International Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Rising Fast Management Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
順寶集團有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Sharp Mate International Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
信成發展有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
駿兆集團有限公司*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
捷裕集團有限公司*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
進凌有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Teleimon International Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
泰昌投資(集團)有限公司*	香港	100%	1.00港元	投資控股
凱裕國際有限公司*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Top Field Group Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Topfair International Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
United Joy Management Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Vagatori International Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Warkaville Holdings Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Wisdom First Holdings Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Warren Group Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
Win Hero Group Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 附屬公司詳情(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
Win Lucky Holdings Limited*	香港	100%	1.00港元	投資控股
Yolinga International Limited*	英屬處女群島	100%	100美元	投資控股
重慶創冠房地產開發有限公司*	中國	100%	11,000,000 美元	物業發展
怡利發展有限公司*	香港	100%	10,000港元	投資控股
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
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
廣州奧林匹克物業投資有限公司	中國	100%	人民幣 81,000,000元	投資控股

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 附屬公司詳情(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
廣東奧園置業有限公司	中國	100%	人民幣 30,000,000元	提供顧問服務
廣州奧園複合地產管理 有限公司	中國	100%	人民幣 500,000元	提供顧問服務
廣州奧林匹克置業投資 有限公司	中國	100%	人民幣 6,000,000元	提供顧問服務
廣州奧園資產經營管理 有限公司	中國	100%	人民幣 10,000,000元	提供顧問服務
廣州南沙奧園地產有限公司	中國	100%	人民幣 10,000,000元	物業發展
廣州南沙國奧房地產開發 有限公司*	中國	100%	人民幣 120,490,000元	物業發展
廣州國奧物業管理有限公司*	中國	100%	人民幣 1,000,000元	物業發展
廣州南沙國奧投資有限公司*	中國	100%	人民幣 100,000,000元	投資控股及 項目管理
廣州奧園建設工程設計 有限公司*	中國	100%	人民幣 500,000元	物業設計及 諮詢

綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 附屬公司詳情(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
洛陽奧園置業有限公司	中國	100%	人民幣 10,000,000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 8,000,000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
瀋陽奧園動漫城裝飾工程 有限公司*	中國	100%	人民幣 20,000,000元	物業發展
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%	45,021,900 美元	物業發展
瀋陽都市華庭置業有限公司*	中國	100%	45,021,900 美元	物業發展
沈陽南奧動漫有限公司*	中國	100%	人民幣 500,000元	動漫設計及 軟件開發
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#	中國	100%	人民幣 200,000,000元	物業發展



綜合財務報表附註(續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度

42. 附屬公司詳情(續)

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. 除於英屬處女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. 可換股票據持有人無權收取Add Hero任何股東大會之通告、或出席該大會、或於大會上投票。無投票權之可換股票據實際並無領取股息或於清盤時參與任何分派的權利。
- * 該等公司於二零零七年成立或收購。
- # 根據本集團於二零零七年十月簽訂的補充協議，本集團有權取得重慶時尚經營所產生的全部股東權利及權益，且重慶時尚應由本集團管理及控制。鑒於根據協議本集團有權力監管重慶時尚之財務及經營政策，以從其業務中取得利益，因此重慶時尚自二零零七年十月起被視為本公司之附屬公司。

四年財務概要

綜合業績

	截至十二月三十一日止年度			
	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元	二零零五年 人民幣元	二零零四年 人民幣元
收益	2,501,396,803	883,732,871	854,931,459	214,675,193
除稅前溢利	1,203,983,042	526,706,870	286,194,276	26,999,115
所得稅開支	(601,612,413)	(227,403,097)	(96,620,787)	(34,871,495)
年度(虧損)溢利	602,370,629	299,303,773	189,573,489	(7,872,380)

綜合資產、權益及負債

於十二月三十一日

	二零零七年 人民幣元	二零零六年 人民幣元	二零零五年 人民幣元	二零零四年 人民幣元
資產				
非流動資產	448,585,332	276,077,161	487,026,932	548,987,412
流動資產	7,792,126,541	1,913,003,020	1,872,033,231	2,300,438,864
總資產	8,240,711,873	2,189,080,181	2,359,060,163	2,849,426,276
權益及負債				
總權益	5,044,105,798	828,278,027	477,644,259	265,061,782
非流動負債	1,341,473,547	206,858,832	279,349,287	437,958,000
流動負債	1,855,132,528	1,153,943,322	1,602,066,617	2,146,406,494
總負債	3,196,606,075	1,360,802,154	1,881,415,904	2,584,364,494
總權益及負債	8,240,711,873	2,189,080,181	2,359,060,163	2,849,426,276

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。



公司資料

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點

中國
番禺
鍾村鎮
漢溪大道
南國奧園

香港營業地點

香港
皇后大道中99號
中環中心5105室

網址

<http://aoyuan.com.cn>

公司秘書

勞恒晃 · LL.B

授權代表

郭梓文
郭梓寧

合資格會計師

謝惠華 AICPA, CPA

審核委員會成員

馬桂園 (主席)
宋獻中
徐景輝

合規顧問

新百利有限公司
香港
中環
遮打道3A
香港會所大廈10樓

公司資料(續)

主要往來銀行

中國工商銀行股份有限公司
中國農業銀行
交通銀行股份有限公司
中信嘉華銀行有限公司

薪酬委員會成員

梁秉聰(主席)
徐景輝
馬桂園

提名委員會成員

郭梓文(主席)
梁秉聰
馬桂園
宋獻中
徐景輝

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
17樓1712-1716號舖