

花樣年控股集團有限公司 2010年中期報告
股份代號：1777

花樣年
FANTASIA

让生活更有风格

让生活更有风格

目錄

公司資料	2
榮譽與獎項.....	4
社會責任	6
主席報告	8
管理層討論及分析.....	12
財務回顧.....	12
業務回顧.....	19
權益披露	30
公司管治及其他資料	35
中期財務資料審閱報告.....	37
簡明綜合全面收益表	38
簡明綜合財務狀況表	39
簡明綜合權益變動表	41
簡明綜合現金流量表	42
簡明綜合財務報表附註.....	44

花群中 FANTASIA



大溪谷



董事

執行董事

潘軍先生(主席)
曾寶寶小姐
馮輝明先生
陳思翰先生

獨立非執行董事

何敏先生
廖長江先生，太平紳士
黃明先生
許權先生

公司秘書

陳思翰先生

授權代表

陳思翰先生
馮輝明先生

審核委員會

何敏先生(委員會主席)
廖長江先生，太平紳士
黃明先生
許權先生

薪酬委員會

黃明先生(委員會主席)
何敏先生
廖長江先生，太平紳士
許權先生
潘軍先生

提名委員會

曾寶寶小姐(委員會主席)
何敏先生
廖長江先生，太平紳士
黃明先生
許權先生
潘軍先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

合規顧問

博大資本國際有限公司

主要往來銀行

中國農業銀行
中國建設銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
華夏銀行
中國工商銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

有關香港法律
盛德律師事務所

有關中國法律

通商律師事務所

有關開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

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

於香港的公司總辦事處

香港
銅鑼灣
告士打道262號
鵬利中心1103室

於中華人民共和國的公司總部

中國
廣東省深圳市
深南大道6021號
喜年中心A座27樓
郵編：518040

開曼群島主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman)
Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

上市資料

股份上市
本公司之普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：01777

優先票據上市

本公司之14%5年期優先票據
新加坡證券交易所有限公司

網址

<http://www.cnfantasia.com>

榮譽與獎項

公司層面

2010年1月，花樣年控股集團有限公司獲得由搜房網頒發的「2009年深圳人氣房企」及「2009年深圳最具影響力的品牌房企」兩項大獎；

2010年1月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由《深圳商報》頒發的「2009深圳十大品牌開發商」獎項；

2010年1月，東莞市花樣年房地產投資有限公司獲得東莞市寮步鎮人民政府頒發的「寮步鎮2009年度突出貢獻獎」獎項；

2010年1月，花樣年實業發展(成都)有限公司獲得成都房地產管理局頒發的地產最高榮譽獎項「金鼎獎」——2009年度優秀開發企業獎；

2010年1月，花樣年實業發展(成都)有限公司榮獲由四川日報報業集團、華西都市報社及四川房地產TOP50強綜合實力排行榜組委會頒發的「2009·榜樣中國·華西TOP50強四川房地產綜合實力20強(外來品牌)第五名」；

2010年1月，花樣年實業發展(成都)有限公司榮獲由成都傳媒集團和成都晚報社頒發的「地產十年·品牌先鋒企業」榮譽；

2010年3月，花樣年集團(中國)有限公司獲得由中國房地產TOP10研究組頒發的「2010中國房地產百強企業」榮譽。

2010年3月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由中國房地產協會和中國指數研究院頒發的「2010中國房地產低碳榜樣企業」稱號；

2010年3月，花樣年實業發展(成都)有限公司，榮獲《成都商報》「2009中國(成都)樓市總評榜」頒發的「2009成都樓市十大品牌企業」榮譽。

2010年3月，花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司，榮獲《成都商報》「2009中國(成都)樓市總評榜」頒發的「2009成都樓市城市運營大獎」。

2010年3月，深圳市星彥地產顧問有限公司成都分公司，榮獲《成都商報》「2009中國(成都)樓市總評榜」頒發的「2009成都樓市營銷策劃大獎」。

2010年4月，深圳市星彥地產顧問有限公司榮獲由中國房地產TOP10研究組頒發的「2010中國房地產策劃代理百強企業」榮譽。

2010年5月，成都通和置業有限公司獲得由中共成都市錦江區委、成都市錦江區人民政府頒發的「2009年度納稅突出貢獻企業」榮譽。



2010年5月，深圳市康年科技有限公司獲得由深圳市福田區人民政府頒發的「2009年度納稅百強企業」榮譽。

2010年6月，花樣年控股集團有限公司榮登由中國房地產測評中心發佈的「2010年中國房地產上市公司50強」榜單，證明花樣年在規模實力、盈利能力、營運能力、償債能力、成長能力五個方面的綜合實力已進入中國房地產上市公司前50強。

2010年6月，花樣年控股集團股份有限公司榮獲由香港財經媒體《經濟一周》頒發的「2010年度傑出內房股」榮譽。

項目層面

2010年1月，深圳香年廣場榮獲由深圳商報頒發的「2009深圳最佳企業總部基地」獎項；

2010年1月，深圳花郡榮獲由深圳商報頒發的「2009深圳二十大品牌樓盤」獎項；

2010年1月，深圳花郡二期(花鄉)榮獲由搜房網頒發的「2010年深圳最受期待樓盤」獎項；

2010年1月，成都美年國際廣場榮獲由四川日報報業集團、華西都市報社及四川房地產TOP50強綜合實力排行榜組委會頒發的「2009年度最具影響力城市綜合體」獎項；

2010年1月，成都喜年廣場項目獲得成都房地產管理局頒發的地產最高榮譽獎項「金鼎獎」——2009年度成都房地產優秀項目；

2010年3月，成都美年國際廣場榮獲《成都商報》「2009中國(成都)樓市總評榜」頒發的「2009成都樓市最具投資價值物業」獎項。

2010年3月，成都喜年廣場榮獲《成都商報》「2009中國(成都)樓市總評榜」頒發的「2009成都樓市最具投資價值物業」獎項。

2010年3月，成都君山項目榮獲《成都商報》「2009中國(成都)樓市總評榜」頒發的「2009成都樓市最具影響力高端物業」獎項。

2010年3月，深圳美年廣場榮獲由中國房地產協會和中國指數研究院頒發的「2010中國房地產指數系統華南最佳園林式商務綜合體」獎項。

2010年3月，深圳花郡榮獲由搜房網和第十屆中國房地產發展年會組委會頒發的「2010中國房地產低碳示範樓盤」獎項。

2010年3月，深圳美年廣場榮獲由搜房網和第十屆中國房地產發展年會組委會頒發的「2010中國房地產低碳示範樓盤」獎項。

2010年3月，深圳福年廣場榮獲由搜房網和第十屆中國房地產發展年會組委會頒發的「2010中國房地產低碳示範樓盤」獎項。

2010年4月，天津喜年廣場榮獲由天津市建築業協會頒發的「結構海河杯」獎項。



「幸福之旅」藝術公益行動

2010年6月8日，第四屆「花樣年·發現幸福之旅」成果展在北京798藝術區別處空間開幕。藝術家趙汝衡、張曉剛、王廣義、喻紅、著名詩人西川、翟永明、小說家李銳、戲劇家孟京輝等出席了開幕儀式。活動主執行、著名藝術家姜杰女士推出了主題為“粉色烏托邦”裝置藝術展，表達了對幸福美好生活的憧憬和嚮往。

展覽開幕儀式上，活動總策劃、花樣年主席兼首席執行官潘軍表示：「花樣年宣導『藝術地產』開發理念，不僅在建築風格及理念上滲入藝術元素，還通過在項目中營建藝術館來推動公共藝術的發展，目前在成都開發的君山和美年國際廣場項目中，都有規劃營建藝術館。從『藝術地產』開發理念，到『發現幸福之旅』藝術公益行動，花樣年旨在通過對『幸福』課題的交流和探討，呼喚社會大眾關注生活中幸福美好的東西。」

「花樣年·發現幸福之旅」是花樣年集團於2006年發起的一項系列藝術公益活動。第四屆「花樣年·發現幸福之旅」藝術活動去年在北京啟動。延聘著名藝術家姜杰作為本屆活動的主執行人，在過去的一年時間裏，她實施了以「千百張面孔的千百個方向」為主題的系列藝術計劃，訪談了中國文化藝術界的眾多名人，包括畫家、音樂家、小說家、詩人、導演、哲學家、公共知識份子等，他們探討了自己的工作與幸福的關係。訪談結束後，姜杰以個展的方式，呈現出當代中國文藝界對「幸福」內涵的觀察和思考。





花樣年希望小學

花樣年自2006年在江西吉安縣捐建希望小學以來，迄今已投資近300萬元，用於改善學校近千名師生的教學與生活環境，同時，為提升學校的師資水準，花樣年實施了「新棟樑」支教計劃，同時還設立了專項的優秀教師獎勵基金，用於3年(2009—2011年)時間實施名師分層培養工程，獎勵希望小學的教壇新秀、骨幹教師、優秀中老年教師。2010年4月7日，第一屆「花樣年優秀教師獎勵基金」在吉安縣花樣年希望小學進行了頒獎，共有6位老師獲獎。





致尊敬的股東：

本人謹代表董事會（「董事會」）欣然提呈花樣年控股集團有限公司截至2010年6月30日的中期業績。

截至2010年6月30日止六個月，集團實現營業收入和淨利潤分別為人民幣1,918百萬元及人民幣430百萬元，較去年上半年度分別增長42.8%和97.6%。半年度公司權益擁有人應佔純利為人民幣411百萬元，較去年上半年度增長74.5%。

市場及業務回顧

2010年上半年，中國房地產市場再次在跌宕中走向起伏的輪回。面對2010年上半年在調整中的深度低迷，回顧2009年在拉動中的快速復蘇，可謂形成了鮮明的反差。從2009年底開始的宏觀調控，在2010年上半年被進一步強化，中央政府和一些地方政府在信貸、土地增值稅匯算清繳和徵收、市場秩序等多方面持續出臺了更多的較為嚴厲的房地產調控政策，其中尤為嚴厲的是對境內居民購買第二套及以上商品房作出了大幅提高首付比例及貸款利率的規定，有些地方甚至作出了一定時間內一個家庭暫時限購一套住房的限制性規定，在巨大的調控壓力下，中國房地產市場進入了嚴重的縮量觀望狀態，5月份和6月份全國商品房成交量出現萎縮，分別同比下降3.45%和3.19%，而北京、上海、深圳、廣州、杭州等五大一線城市5、6月份的商品房成交量同比降幅更是分別達到72%；同時，2010年上半年全國13個重點城市¹商品房成交量同比下降34.23%。

1 根據CREIS中指數據，13個重點城市為北京、上海、深圳、天津、重慶、杭州、南京、武漢、成都、蘇州、青島、廈門和福州。

在此輪調整中，由於政府對於商業地產的按揭貸款政策規定並無變化，因此，住宅和商業地產市場也呈現出了冷暖不同的結構性變化，商業地產受到的調整衝擊相對較小。

2010年上半年，得益於本集團在城市綜合體產品方面的領先業務優勢，雖然本集團住宅產品銷售同比下降了33%，但城市綜合體產品銷售卻同比增長89%。我們認為，擁有城市綜合體和住宅地產的多產品線優勢，可以讓我們比單一住宅產品開發商具有更大的抵抗市場波動的能力；同時，我們也看到，中國在未來10年將逐漸進入一個富裕的消費型社會，我們相信，以城市綜合體為代表的商業綜合性物業開發及其配套的高端服務與運營能力在未來將成為房地產企業的核心競爭因素。本集團旗下不斷成熟的專業酒店管理公司、商業管理公司和建築工程公司，將進一步提升本集團對於高端客戶的服務能力以及增加我們物業的吸引力及價值。在未來5-10年，我們將持續堅持「城市綜合體+精品高檔住宅」的兩條核心產品戰略，持續提升我們在城市綜合體方面的領先業務優勢，在不斷提升我們業務安全性的同時，實現更為卓越的增長。

2010年上半年，雖然市場充滿著不確定和調整，但對花樣年而言，更多的是機遇。我們敏銳預見到了市場可能將面臨的調整變化，並提前進行資金規劃，一直保持著較為充裕的現金優勢，在充分保證公司業務安全和財務安全的前提下，我們冷靜而謹慎地抓住低成本的優質土地儲備機會，穩健擴大在戰略區域的核心城市的業務佈局，以一貫之高標準構建和發展新進入城市的團隊能力，按計劃保持開發業務的相對快速增長，靈活而積極進行銷售，持續加強公司的高端服務能力建設，令公司發展不斷穩固提升。

戰略佈局和土地儲備

本集團堅持聚焦於長三角、珠三角、成渝經濟圈和京津都市圈的四大區域發展戰略。於報告期內，本集團利用充裕的資金優勢，進一步擴充在四大區域的戰略佈局，新進入大理、無錫和桂林三個核心城市，將公司業務佈局從7個城市擴展到10個城市，這使公司業務佈局更為均衡，在大理、無錫、天津、東莞及桂林共新增土地儲備規劃總建築面積約1,412,267平方米，並在桂林新簽訂了規劃總建築面積為1,631,736平方米的項目的框架協議。截至2010年6月30日，本集團總土地儲備規劃建築面積合計約13,470,610平方米，權屬土地儲備規劃建築面積約13,354,552平方米。總土地儲備規劃建築面積包括已獲得土地使用權物業的規劃建築面積約6,813,757平方米和已簽訂框架協議的物業的規劃建築面積約6,656,853平方米。

穩健的財務狀況

我們始終堅持，穩健是基業常青的基石。報告期內，公司一直保持著充裕的現金流量。截至2010年6月30日，本集團賬上擁有現金人民幣3,631百萬元，淨負債率為42%。2010年下半年，本集團將繼續嚴格堅持穩健的現金流管理政策，保持公司的穩健運行。

為未雨綢繆，本集團於報告期內成功發行本金總額為120百萬美元的五年期擔保優先票據。本次發債進一步鞏固了本集團的現金儲備，優化了本集團的資本結構，加強了本集團在本輪行業調整中的流動性保障，並為本集團抓住本輪行業調整而帶來的併購機會提供堅定的基礎。

本集團也會繼續積極拓展多種方式的融資管道，繼續優化集團的資本結構，為集團的長遠發展提供更加堅實的資本保障。

展望與發展

在2010年上半年市場成交量持續低迷的背後，市場還在多方博弈中未達成新的均衡，2010年下半年中國房地產市場的走勢可能將依然不容樂觀。同時，我們也將面臨中國經濟增速可能放緩、歐美經濟復蘇緩慢以及中國房地產調控政策走向尚不明朗等多種外部不確定影響。因此，中國房地產市場的此輪調整週期可能會相對較長，行業資金壓力將隨著調整的加深而愈加顯現。

在市場調整過程中，我們預測商業地產和住宅地產將繼續保持冷熱不同的結構性特徵，我們相信本集團憑藉在城市綜合體產品方面的領先業務發展優勢，將會獲得更為有利的銷售和發展機會。



大溪谷

雖然中國房地產市場目前再次陷入低迷時期，但是，我們對中國房地產市場前景依然充滿樂觀，因為中國城市化進程的基本方向沒有發生改變；房地產作為一個週期性的行業，漲和跌、峰頂和低谷可能是我們需要經常面對的一種常態。一個優秀的企業應在市場波動中始終保持清醒頭腦，在高潮時不要因瘋狂而迷失，在低谷時不要因悲觀而忽視在中國城市化不可逆轉的背景下市場始終存在的剛性需求，看到支撐中國房地產行業和企業在未來10年甚至更長的時間持續發展的機會和理由，並生產最好的產品去創造和滿足客戶的需求。對於貫穿中國城市化進程之中的挑戰和波折，我們將始終以一顆對市場充滿敬畏的心來保持理性應對。

我們將做好面對半年甚至1年以上市場調整的準備，以一貫之穩健和謹慎來管理我們的財務安全和業務安全，同時，我們亦將根據既定戰略目標保持相對快速的開發規模，繼續冷靜而謹慎地在戰略區域把握低成本的優質土地機會，密切關注市場變化並適時調整業務策略，讓公司獲得更為安全的發展。

致謝

花樣年的發展始終是緣於股東、投資者、合作夥伴及客戶對於我們一直以來的支持和信任，緣於本集團全體員工卓越的價值貢獻和創造。在未來，我們希望能夠繼續與各界同仁相攜同行，讓花樣年成為最安全、高增長、高回報和值得社會尊敬的企業，這是我們孜孜以求希望達成的企業價值和意義。

主席
潘軍

二零二零年八月二十五日

管理層討論及分析

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自(i)出售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務及(v)提供酒店管理及相關服務。截至2010年6月30日止六個月，本集團的營業額達到約人民幣1,918百萬元，較2009年同期約人民幣1,343百萬元增加42.8%。截至2010年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額約為人民幣411百萬元，較2009年同期約人民幣236百萬元增加74.5%。

物業開發

我們向購房者轉移擁有權的重大風險及回報時(即在有關物業竣工並已將物業的佔有交付予購房者時)即確認物業銷售收入。物業開發的收入指我們出售持作出售的物業的所得款項。截至2010年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣1,854百萬元，較2009年同期約人民幣1,287百萬元增加44.0%。此增加主要由於總建築面積(「建築面積」)增加及向我們的客戶出售的物業的平均售價增加。

下表載列各項目於2010年及2009年之上半年所帶來的總收入及出售的物業的總建築面積。

	截至2010年6月30日止六個月			截至2009年6月30日止六個月		
	總收入	已出售		總收入	已出售	
		建築面積	平均售價		建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元
成都喜年廣場	1,133,053	89,995	12,590	—	—	—
雲海間	235,995	20,317	11,616	—	—	—
深圳香年廣場	219,041	7,388	29,647	284,165	15,812	17,971
東莞君山	195,815	18,095	10,822	—	—	—
大溪谷	34,936	7,161	4,879	28,776	7,012	4,104
花港家園	28,962	1,000	28,950	69,124	7,241	9,547
成都花郡	5,920	2,134	2,773	724,903	105,927	6,843
花樣城	—	—	—	180,502	59,512	3,033
	1,853,722	146,090	12,689	1,287,470	195,504	6,585



物業投資

物業投資產生的收入維持平穩，於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣8百萬元（截至2009年6月30日止六個月：約人民幣5百萬元）。租賃市場於該兩段期間較為平穩。

物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣12百萬元，較2009年同期約人民幣22百萬元減少45.0%。此減少主要由於整體房地產活動於2010年比2009年同期更為波動，因此，我們透過物業代理服務業務於2010年上半年出售的其他開發商的物業的總售價下降。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣40百萬元，較2009年同期約人民幣26百萬元增加54.3%。此增加主要由於我們於2010年上半年管理的物業的建築面積增加。

酒店管理業務

酒店服務產生的收入於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣3百萬元，較2009年同期約人民幣2百萬元增加77.2%。此增加主要由於酒店入住率於2010年上半年上升。

毛利及毛利率

毛利於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣952百萬元，較2009年同期約人民幣556百萬元增加71.2%，而我們的毛利率則於截至2010年6月30日止六個月為49.7%，較2009年同期的41.4%有所增加。此增加與總收入於截至2010年6月30日止六個月增加的趨勢及產品組合比例的改變相符。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣5百萬元，較2009年同期約人民幣8百萬元減少36.3%。此減少主要由於滙兌虧損增加，從而抵銷其他收入。

花群中 FANTASIA



東莞君山

銷售及分銷費用

我們的銷售及分銷費用於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣58百萬元，較2009年同期約人民幣35百萬元增加67.3%。此增加主要來自於2010年上半年比2009年同期預售的物業數目增加，從而令整體銷售、市場推廣及宣傳活動增加。

行政費用

我們的行政費用於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣121百萬元，較2009年同期約人民幣90百萬元增加34.6%。此增加主要由於專業費用增加及本公司於2010年5月發行優先票據所涉及的其他相關費用有所增加，以及擴大集團規模導致薪金開支增加所致。

融資成本

我們的融資成本於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣68百萬元，較2009年同期約人民幣15百萬元增加346.7%。此增加主要由於發行優先票據及銀行借款增加而導致的利息開支所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣415百萬元，較2009年同期約人民幣196百萬元增加112.2%。此增加主要由於2010年上半年比2009年同期出售的物業增加而令企業所得稅及土地增值稅增加。

本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額

本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣411百萬元，較2009年同期約人民幣236百萬元增加74.5%。此增加主要由於2010年上半年比2009年同期出售的物業增加，及物業重估增值之影響。我們的純利率於截至2010年6月30日止六個月達到21.5%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2010年6月30日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣3,631百萬元(2009年12月31日：約人民幣3,886百萬元)，與2009年12月31日相比輕微減少6.6%。我們的部分現金為受限制銀行存款，限於房地產開發使用。該等受限制銀行存款將於有關物業開發(與該等存款有關)完工後予以解除。於2010年6月30日，本集團的受限制現金約為人民幣54百萬元(2009年12月31日：約人民幣190百萬元)，與2009年12月31日相比減少71.7%。

流動比率及淨負債比率

於2010年6月30日，本集團的流動比率(即流動資產與流動負債的比率)約為1.95，而於2009年12月31日則為1.87。本集團淨負債比率約為0.42，而當本集團於2009年11月成功上市後，在2009年12月31日則處於淨現金狀況。淨負債比率乃以淨負債(銀行借款及優先票據總額扣除銀行結餘及現金以及受限制現金)除以本公司擁有人應佔權益計算。本集團的債務總額(即銀行借款及優先票據總額)與總資產比率持續處於穩健水平，於2010年6月30日維持於38.9%(2009年12月31日：30.0%)。

花鲜甲 FANTASIA



大溪谷

借款及本集團資產抵押

於2010年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣4,557百萬元及合共約人民幣806百萬元的銀行借款及優先票據。銀行借款方面，其中約人民幣1,430百萬元將於1年內償還及約人民幣3,127百萬元將於2至5年內償還。優先票據將於2至5年內償還。

於2010年6月30日，絕大部份銀行借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份個別和共同擔保。

匯兌風險

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)營運。除以外幣計算的銀行存款、銀行借款及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。人民幣升值將對支付利息以及償還外幣銀行借款及優先票據的價值方面帶來正面的影響。截至2010年6月30日止六個月，儘管人民幣兌美元及港元的匯率持續上升，惟本公司董事(「董事」)預期，人民幣匯率的任何波動將不會對本集團的營運造成任何重大不利影響。

承諾

截至2010年6月30日，本集團已就土地收購或收購附屬公司承諾支付約人民幣481百萬元(2009年12月31日：零)的出讓金。

或然負債

截至2010年6月30日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣2,010百萬元(2009年12月31日：約人民幣1,626百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團其後有權接管相關物業的法定業權。擔保期自授出相關按揭貸款的日期開始，並於買家取得個人房地產所有權證時終止。董事認為，由於違約風險輕微，因此，概無於截至2010年6月30日止六個月的財務報表確認擔保合約撥備。

僱員及薪酬政策

於2010年6月30日，本集團擁有約3,227名僱員，其中502名僱員屬於物業開發部、376名僱員屬於物業代理服務部、2,266名僱員屬於物業經營服務部及83名僱員屬於酒店服務部。截至2010年6月30日止六個月，包括董事酬金在內的總員工成本約人民幣88百萬元(截至2009年6月30日止六個月：約人民幣49百萬元)。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金(就香港僱員而言)及國家管理的退休福利計劃(就中國僱員而言)的供款、一項酌情花紅計劃及購股權計劃。截至2010年6月30日，概無根據於2009年10月27日採納的購股權計劃授出、行使或註銷購股權。

中期股息

董事決議不派付截至2010年6月30日止六個月之中期股息(截至2009年6月30日止六個月：無)。

花群 FANTASIA



深圳花郡

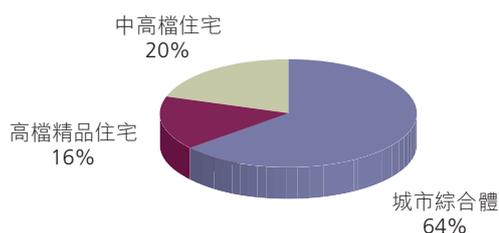
業務回顧

營運

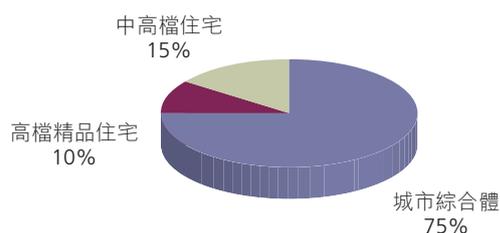
合同銷售

報告期內，中央政府於4月份推出的新政使中國房地產市場尤其是一線城市的房地產市場陷入縮量觀望，其中，住宅市場受到的影響尤為嚴重，而商業地產受到的衝擊相對較小。得益於本集團「城市綜合體+精品高檔住宅」的多產品線優勢以及高端定位和靈活的銷售策略，我們的城市綜合體項目錄得令人滿意的銷售成績，並拉升整體銷售業績。2010年上半年，本集團共實現合同銷售金額人民幣1,393百萬元及合同銷售面積117,861平方米，其中，有人民幣1,036百萬元及76,091平方米及來自城市綜合體項目的銷售。城市綜合體產品的高端價值，使本集團2010年上半年的合同銷售面積雖然同比減少17%，但合同銷售金額同比增長29%。

不同產品類型的合同銷售面積佔比



不同產品類型的合同銷售金額佔比



除了多產品線優勢，本集團的銷售佳績還得益於項目地域的多元化分佈。2010年上半年的主要業績來源是深圳的花郡和香年廣場、成都美年國際廣場和喜年廣場、以及天津喜年廣場等項目，成都及天津項目的銷售佳績更顯示本集團在深圳以外地區的品牌吸引力進一步提高。除此之外，四大地域銷售業績貢獻的均衡性也有所提升，相比2009年，2010年上半年來自長三角以及京津都市圈的合同銷售金額比重從11%提升至17%。

花鮮甲 FANTASIA

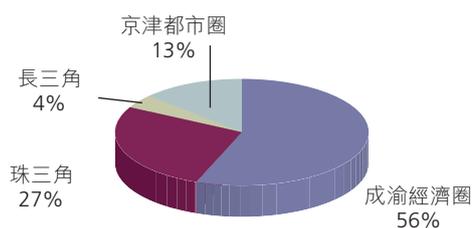


天津喜年廣場

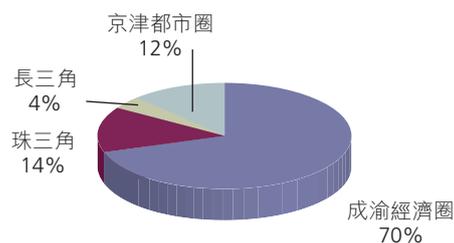
2010年上半年四大區域合同銷售明細表

區域	合同銷售金額		合同銷售面積	
	人民幣百萬元	佔比	平方米	佔比
成渝經濟圈	777	56%	82,858	70%
珠三角	376	27%	15,955	14%
長三角	56	4%	4,784	4%
京津都市圈	184	13%	14,264	12%
合計	1,393	100%	117,861	100%

2010年上半年四大區域合同銷售金額分佈



2010年上半年四大區域合同銷售面積分佈



項目發展

2010年上半年，本集團根據項目銷售及交付計劃穩步推進各項目的開發建設進度，隨著建設規模的擴大，本集團在項目規劃、成本控制、項目管理等方面的專業能力得到進一步提升。

報告期內，本集團新開工面積和竣工面積分別為75,824平方米和60,743平方米；興建項目（指2010年上半年在建或竣工的項目）總建築面積合計1,384,584平方米，提供可售面積為約1,248,545平方米。

管理層討論及分析

新開工項目

2010年上半年，本集團共有2個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計為75,824平方米。

2010年上半年新開工項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	預計竣工日期	公司權益	總建築面積
						平方米
成渝經濟圈						
1	君山二期一標段	新津縣老君山	住宅、商業及配套	2011年12月	100%	12,699
2	大溪谷2.1.2期	蒲江縣	住宅、商業及配套	2010年12月	100%	63,125
合計						75,824

竣工項目

2010年上半年，本集團在東莞和宜興共有2個項目或項目分期竣工，合計總建築面積約60,743平方米，提供可供銷售面積60,125平方米，其中累計已實現合同銷售面積約38,208平方米，2010年上半年實現合同銷售面積約4,784平方米，約7,095平方米本集團將持作投資用途，尚有約14,822平方米持作待銷售。

2010年上半年竣工項目明細表

項目序號	項目名稱	總建築面積	總可售面積	持作銷售面積		持作投資或 作酒店 開發面積	2010年 上半年年度 合同銷售面積
				待售面積	合同銷售面積		
		平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
東莞							
1	君山一期	19,945	19,885	1,790	18,095	0	0
宜興							
1	雲海間	40,798	40,240	13,032	20,113	7,095	4,784
合計		60,743	60,125	14,822	38,208	7,095	4,784

附註1： 竣工項目指2010年上半年竣工的項目或項目分期；

附註2： 合同銷售面積指截至2010年6月30日累計已簽署銷售合同的面積。

在建項目

截至2010年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有10個，合計規劃總建築面積約1,323,841平方米，規劃總可售面積約1,188,420平方米，其中累計已實現合同銷售面積約234,711平方米，2010年上半年實現合同銷售面積約76,131平方米，待售面積約953,709平方米，為本集團未來1-2年銷售規模的快速增長提供了有力保障。

城市綜合體及精品高檔住宅是本集團核心產品系列，目前，本集團擁有成都美年國際廣場、成都香年廣場、天津喜年廣場及桂林眾鼎四個在建城市綜合體項目，合計規劃總建築面積約811,692平方米，佔在建項目總建築面積的約62%；擁有成都蒲江大溪谷、成都君山和東莞君山三個在建精品住宅項目，合計總建築面積約266,200平方米，佔在建項目總建築面積的約21%。

2010年上半年在建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	權益比例	預計竣工日期	總建築面積	總可售面積	持作銷售面積		持作投資或作酒店開發面積	2010年上半年合同銷售面積	產品類型
								待售面積	合同銷售面積			
						平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	
深圳												
1	花郡	寶安中心區 新城大道	住宅	52%	南區： 2010年12月 北區： 2011年12月	132,336	100,233	47,826	52,407	0	7,387	中高檔住宅
成都												
1	香年廣場	高新區雙土及 民樂村建設路	商業及服務	100%	2012年10月	243,839	235,246	235,246	0	0	0	城市綜合體
2	大溪谷2.1期	蒲江縣鶴山鎮 金華村和 菁心村交界處	住宅、商業及 配套	100%	2010年12月	79,958	79,958	74,942	5,016	0	4,184	精品高檔住宅
3	君山一期	新津縣永商鎮	住宅、商業	100%	2010年11月	50,560	48,176	36,186	11,990	0	2,433	精品高檔住宅
	君山二期1標段				2011年12月	12,699	12,699	12,699	0	0	0	精品高檔住宅
4	花樣城1.2期 和2期	溫江區金馬鎮 光明社區	住宅及其 附屬商業	100%	2011年10月	113,613	110,368	94,725	15,643	0	11,948	中高檔住宅
5	美年國際廣場 (1.1-1.3期)	高新區府河旁	住宅、商業	100%	1.1期、1.2期： 2010年12月 1.3期： 2011年12月	424,440	413,611	303,349	110,262	0	35,915	城市綜合體

管理層討論及分析

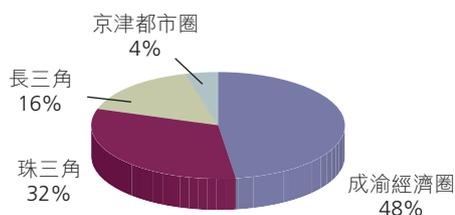
項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	權益比例	預計竣工日期	總建築面積	總可售面積	持作銷售面積		持作投資或作酒店開發面積	2010年上半年合同銷售面積	產品類型
								待售面積	合同銷售面積			
						平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	
天津												
1	嘉年廣場	津南區解放南路	建設用途 (包括辦公室及商業用途)	60%	一期： 2010年12月 二期： 2011年6月	131,341	79,043	39,650	39,393	0	14,264	城市綜合體
東莞												
1	君山2期	東莞市寮步鎮黃坑村	住宅及商業	100%	2011年6月	122,983	97,014	97,014	0	0	0	精品高檔住宅
桂林												
1	高華項目 (眾鼎項目)	桂林市臨桂新區西城大道	綜合用地	100%	2010年9月	12,072	12,072	12,072	0	0	0	城市綜合體
合計						1,323,841	1,188,420	953,709	234,711	0	76,131	

註：合同銷售面積指截止2010年6月30日累計已簽署銷售合同的面積。

待建項目

截至2010年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有14個，合計規劃總建築面積為5,489,916平方米，其中成渝經濟圈5個項目合計規劃總建築面積約2,630,296平方米，佔比約48%；珠三角區域5個項目合計規劃總建築面積為1,755,853平方米，佔比約32%；長三角區域2個項目合計規劃總建築面積約871,201平方米，佔比約16%；京津都市圈地區2個項目合計規劃總建築面積約232,566平方米，佔比約4%。

待建項目區域分佈圖



待建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 平方米	樓面平均 地價 (人民幣元/ 平方米)
成都						
1	美年國際廣場(除1.1-1.3期以外的各期)	城南高新區	辦公樓、商業、 酒店及停車場	100%	449,845	669
2	花樣城(除1.2期和2期以外的各期)	溫江區	住宅及其附屬商業	100%	370,149	81
3	君山(除一期及二期一標段以外的各期)	新津縣老君山	住宅、商業及配套	100%	283,685	825
4	大溪谷(除1.1、1.2及2.1期以外的其他各期)	蒲江縣	住宅、商業及配套	100%	1,462,129	284
小計					2,565,808	—
深圳						
1	福年廣場	福田區	倉儲	100%	67,908	2,179
小計					67,908	—
惠州						
1	碧雲天	大亞灣黃魚湧	住宅、商業及 停車場	100%	168,545	312
2	惠陽別樣城	惠南路汽車總站旁	住宅、商業及 停車場	100%	586,000	423
小計					754,545	

管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 平方米	樓面平均 地價 (人民幣元/ 平方米)
東莞						
1	東莞江山花園	東莞市黃江鎮	住宅及商業	100%	333,400	923
小計					333,400	
天津						
1	營城湖項目	漢沽區營城水庫南	住宅、辦公樓及 商業	100%	168,339	766
2	陳塘項目	河西區東江道南側	科研設計	100%	64,227	1,870
小計					232,566	
蘇州						
1	蘇州太湖項目	太湖國家旅遊度假區	住宿餐飲、住宅	100%	533,121	1,522
小計					533,121	
無錫						
1	無錫項目	金城路與春陽路 交匯處	住宅、商業及配套	100%	338,080	1,523
小計					338,080	
雲南						
1	大理項目	大理市下關鎮	城鎮住宅用地 (相容商服)	100%	64,488	808
小計					64,488	
桂林						
1	高華項目 (帝豪項目)	桂林市臨桂新區 西城大道	住宅及商業	100%	600,000	390
小計					600,000	
合計					5,489,916	

土地儲備

報告期內，公司繼續貫徹執行科學而審慎的土地策略，進一步強化土地儲備的戰略區域覆蓋面。2010年上半年，本集團在蘇州的合計規劃總建築面積為533,121平方米的項目獲得土地證，並在大理、無錫、天津、東莞、桂林等地新獲取8幅土地，合計規劃總建築面積為1,412,267平方米，進一步提高了在四大區域戰略佈局的覆蓋面；此外，公司在桂林新簽訂了規劃總建築面積為1,631,736平方米的項目的框架協議。以上新增的確權項目及框架協議項目預計將提供可銷售面積約3,349,005平方米。

截至2010年6月30日，本集團總土地儲備建築面積合計約13,470,610平方米，權屬土地儲備建築面積約13,354,552平方米。總土地儲備建築面積包括已獲得土地使用權物業的規劃建築面積約6,813,757平方米和已簽訂框架協議的物業的規劃建築面積約6,656,853平方米。

截至2010年6月30日按區域劃分的土地儲備明細表

區域	在建項目 平方米	待建項目 平方米	框架協議項目 平方米	總土地儲備 建築面積 平方米	比例
成渝				8,469,268	62.9%
成都	925,109	2,565,808	3,917,332	7,408,249	
大理		64,488	996,531	1,061,019	
珠三角				3,654,980	27.1%
深圳	132,336	67,908		200,244	
東莞	122,983	333,400		456,383	
惠州		754,545		754,545	
桂林	12,072	600,000	1,631,736	2,243,808	
京津				418,907	3.1%
天津	131,341	232,566		363,907	
北京			55,000	55,000	
長三角				927,455	6.9%
蘇州		533,121	56,254	589,375	
無錫		338,080		338,080	
總數	1,323,841	5,489,916	6,656,853	13,470,610	100.0%

註： 總土地儲備建築面積指在建項目、待建項目和框架協議項目的累計規劃總建築面積。

管理層討論及分析

物業經營業務

截至2010年6月30日，本集團在深圳、成都、惠州、東莞等4個城市和地區的合計管理項目達到179個，累計簽約及在管物業面積達到12百萬平方米，同比增長15%。隨著本集團物業管理業務不斷向深圳以外地區擴張，報告期內我們亦不斷完善區域化運營管理模式，並加強在物業管理方面的智能化技術應用和信息化平台建設，不斷提升業務運營效率。在區域拓展上，本集團正式啟動長三角的物業管理業務拓展，已於上海設立物業管理分公司；此外，為進一步提升對本集團兩類核心物業產品的服務能力，本集團已開始啟動多物業服務品牌的規劃建設工作，開始籌建花樣年國際高端服務品牌，以更好地為本集團的高端客戶提供高端物業管理服務。

物業代理業務

報告期內，房地產市場成交量的萎縮亦使本集團代理業務面臨較大壓力，但我們積極進行業務拓展，通過開拓中山、貴陽等珠三角和大西南地區的潛力區域，上半年新拓展34個項目；本集團在成都、深圳、東莞及安徽省的多個城市累計代理27個項目，總代理銷售面積約204,955平方米，代理銷售金額超過人民幣1,478百萬元。另外，我們開始全面啟動CRM系統和知識管理系統的推廣應用，我們相信這將有效增強公司的客戶服務和知識管理能力，提升公司競爭優勢。

酒店管理業務

報告期內，本集團酒店管理業務正按步推進，已初步形成了本集團酒店品牌規劃方案和酒店管理體系方案，在不斷吸納優秀酒店管理人才加盟的基礎上，酒店管理團隊亦在隨業務發展而不斷擴大。本集團預期位於宜興雲海間的精品酒店將在下半年進入試運營階段，年內預計有另外2家酒店將進入設計裝修階段，未來三年內，本集團在精品高檔住宅與城市綜合體項目內開發的精品酒店數量也將達到9個。我們相信，隨著我們的多個精品酒店逐步進入營業階段，除了可以使本集團的收入來源更加均衡並提供可持續現金流外，更能使我們的高端服務能力在實踐中得到積累與提高，這將不斷提升公司在高端產品方面的綜合競爭優勢。

信息化建設

報告期內，本集團開始重新規劃建設公司信息化系統，以全面整合和構建一個更高效的信息管理平台。目前，正在進行自動化辦公、財務管理、成本管理、合約採購、銷售管理、客戶服務等主要系統模塊的規劃建設。

業務展望

雖然2010年下半年房地產市場仍存在眾多不確定性，但我們看到該輪調控引致的交易量低迷可能正處於觸底的過程中，市場正在遠離恐慌，市場信心正在累積中逐步恢復。

2010年下半年，本集團預計將有6個規劃總建築面積為486,000平方米的項目或項目分期竣工，包括深圳花郡項目1期、大溪谷2.1期、成都君山1期、成都美年1.1及1.2期、天津喜年廣場1期、桂林眾鼎項目。

在較為充裕現金的支持下，本集團在下半年也將穩步增加開工面積和推出新的銷售項目，預計下半年新開工項目的合計規劃總建築面積大約為900,000平方米，預計下半年推出的銷售項目的總可售面積大約為700,000平方米。

土地儲備方面，本集團將繼續堅持審慎的態度，對四大戰略區域的土地機會保持密切關注，並根據自身業務和市場發展狀況，擇機購入高性價比的優質土地項目。



董事及主要行政人員之權益及淡倉

截至2010年6月30日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例彼被當作及被視為擁有的權益及淡倉)須知會本公司及聯交所，或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之規定，董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

董事	好/淡倉	權益性質	所持有之已發行 普通股數目	概約股權百分比
曾寶寶小姐	好倉	於受控法團之權益	3,174,795,000	65.14%
	淡倉	於受控法團之權益	470,205,000	9.65%

附註：Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」)由Ice Apex Limited (「Ice Apex」)擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited(「Graceful Star」)擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份及淡倉中擁有權益。

於關連法團中的好倉

董事姓名	權益性質	關連法團的名稱	股份或 債券 的數目	股份或 債券 的概況	佔該關連法團 已發行股本的 百分比
曾寶寶小姐	公司權益 ⁽¹⁾	Fantasy Pearl	80股	並無面值	80%
潘軍先生	公司權益 ⁽²⁾	Fantasy Pearl	20股	並無面值	20%

附註：

- (1) 這是由Ice Apex持有的Fantasy Pearl股份，而Ice Apex乃由曾寶寶小姐全資擁有。
- (2) 這是由Graceful Star持有的Fantasy Pearl股份，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。

除上文披露者外，於2010年6月30日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

主要股東

於2010年6月30日，就董事所知，下列人士及機構擁有根據香港法律第571章證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的任何本公司股份或相關股份實際權益或淡倉，或直接及／或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上：

股東名稱	權益性質	股份數目	於2010年 6月30日 於本公司的權益 概約百分比
Fantasy Pearl	實益權益 ⁽¹⁾	3,174,795,000	65.14%
	淡倉	470,205,000	9.65%
Ice Apex	於受控法團的權益 ⁽²⁾	3,174,795,000	65.14%
	淡倉	470,205,000	9.65%
曾寶寶小姐	於受控法團的權益	3,174,795,000	65.14%
	淡倉	470,205,000	9.65%
Fantasia (Cayman) Ltd (「Fantasia (Cayman)」)	實益權益 ⁽³⁾	170,403,750	3.50%
	證券權益 ⁽³⁾	470,205,000	9.68%
Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited	於受控法團的權益 ⁽⁴⁾	640,608,750	13.18%
The Goldman Sachs Group, Inc (「Goldman Sachs」)	於受控法團的權益	639,311,438	13.12%
Fantasia Holding (Cayman) Ltd	於受控法團的權益 ⁽⁵⁾	640,608,750	13.18%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A	於受控法團的權益 ⁽⁶⁾	640,608,750	13.18%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A	於受控法團的權益 ⁽⁷⁾	640,608,750	13.18%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company	於受控法團的權益 ⁽⁸⁾	640,608,750	13.18%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC	於受控法團的權益 ⁽⁹⁾	640,608,750	13.18%

權益披露

股東名稱	權益性質	股份數目	於2010年 6月30日 於本公司的權益 概約百分比
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P	於受控法團的權益 ⁽¹⁰⁾	640,608,750	13.18%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) GP, LLC	於受控法團的權益 ⁽¹¹⁾	640,608,750	13.18%
Goldman, Sachs & Co	於受控法團的權益 ⁽¹²⁾	640,608,750	13.18%
駿運物業有限公司(「駿運」)	實益權益 ⁽¹³⁾	56,801,250	1.16%
	證券權益 ⁽¹³⁾	470,205,000	9.68%
Rich Fame Investments Ltd	於受控法團的權益 ⁽¹⁴⁾	527,006,250	10.84%
HSBC NF China Real Estate Fund L.P.	於受控法團的權益 ⁽¹⁵⁾	527,006,250	10.84%
HSBC NF China Investors Limited	於受控法團的權益 ⁽¹⁶⁾	527,006,250	10.84%
HSBC NF China Holdings Limited	於受控法團的權益 ⁽¹⁷⁾	527,006,250	10.84%
HSIL Investments Limited	於受控法團的權益 ⁽¹⁸⁾	527,006,250	10.84%
HSBC Property Funds (Holdings) Limited	於受控法團的權益 ⁽¹⁹⁾	527,006,250	10.84%
HSBC Specialist Investments Limited	於受控法團的權益 ⁽²⁰⁾	527,006,250	10.84%
HSBC Global Asset Management Limited	於受控法團的權益 ⁽²¹⁾	527,006,250	10.84%
HSBC Investment Bank Holdings plc	於受控法團的權益 ⁽²²⁾	527,006,250	10.84%
HSBC Holdings plc	於受控法團的權益	527,006,250	10.84%
Nan Fung Consolidated Investments Ltd	於受控法團的權益 ⁽²³⁾	527,006,250	10.84%
Nan Fung China Development Holdings Limited	於受控法團的權益 ⁽²⁴⁾	527,006,250	10.84%
Nan Fung Enterprises Limited	於受控法團的權益 ⁽²⁵⁾	527,006,250	10.84%
Crosby Investment Holdings Inc	於受控法團的權益 ⁽²⁶⁾	527,006,250	10.84%
CHEN Wai Wai Vivien	於受控法團的權益	527,006,250	10.84%
Golden Success Profits Limited	於受控法團的權益 ⁽²⁷⁾	527,006,250	10.84%
Sheng Fung Company Limited	於受控法團的權益 ⁽²⁸⁾	527,006,250	10.84%
CHEN Din Hwa	於受控法團的權益	527,006,250	10.84%
CHEN Yang Foo Oi	家族權益 ⁽²⁹⁾	527,006,250	10.84%

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star各自擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言Ice Apex被視為於Fantasy Pearl所持有的股份中擁有權益及淡倉。根據(其中包括)曾寶寶小姐、潘軍先生、Ice Apex及Graceful Star之間的協議，Graceful Star享有Fantasy Pearl股本中的股份優先購買權。
- (2) 曾寶寶小姐全資擁有Ice Apex。就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於Ice Apex所持有的股份中擁有權益。
- (3) Fantasia (Cayman) 由 Fantasia Holding (Cayman) Ltd 擁有 46.67% ，而 Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited擁有其53.33%。就證券及期貨條例第XV部而言，Fantasia Holding (Cayman) Ltd. 及Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited各自被視為於Fantasia (Cayman)所持有的股份中擁有權益。
- (4) Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited為Goldman Sachs的全資子公司。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs被視為於Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited所持有的股份中擁有權益。
- (5) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A.及Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A.分別擁有Fantasia Holding (Cayman) Ltd的36.0508%及57.8879%權益。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A.及Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A.各自被視為於Fantasia Holding (Cayman) Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (6) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A. 分別由 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P.擁有超過三分之一權益及由Goldman Sachs擁有超過三分之一權益。就證券及期貨條例第XV部而言Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P.及高盛各自被視為於Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A.擁有的股份中擁有權益。
- (7) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A. 分別由 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company擁有超過三分之一及由高盛擁有超過三分之一。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company及高盛各自被視為於Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A.擁有的股份中擁有權益。
- (8) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company所有投票股份均由 Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC所擁有。高盛透過中介子公司直接及間接持有的全資子公司Goldman, Sachs & Co.乃Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company的投資經理。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC 及 Goldman, Sachs & Co 各自被視為於Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company擁有的股份中擁有權益。
- (9) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC由高盛全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，高盛被視為於Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC擁有的股份中擁有權益。
- (10) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P.的總合夥人乃Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) GP, LLC。高盛的全資子公司Goldman, Sachs & Co.由高盛透過中介子公司直接及間接持有，乃Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P.的投資經理。就證券及期貨條例第XV部而言，Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) GP, LLC. 及Goldman, Sachs & Co.各自被視為於Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P.擁有的股份中擁有權益。
- (11) Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), GP, LLC由高盛全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，高盛被視為於Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) GP, LLC擁有的股份中擁有權益。
- (12) Goldman, Sachs & Co.乃高盛的全資子公司，由高盛透過中介子公司直接及間接持有。就證券及期貨條例第XV部而言，高盛被視為於Goldman, Sachs & Co.擁有的股份中擁有權益。
- (13) 駿運由Rich Fame Investment Ltd全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，Rich Fame Investment Ltd被視為於駿運擁有的股份中擁有權益。

- (14) HSBC NF China Real Estate Fund LP擁有Rich Fame Investment Ltd 80%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC NF China Real Estate Fund LP被視為於Rich Fame Investment Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (15) HSBC NF China Investors Ltd為HSBC NF China Real Estate Fund LP的總合夥人。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBCNF China Investors Ltd被視為於HSBC NF China Real Estate Fund LP擁有的股份中擁有權益。
- (16) HSBC NF China Investors Ltd.由HSBC NF China Holdings Ltd.全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC NF China Holdings Ltd.被視為於HSBC NF China Investors Ltd.擁有的股份中擁有權益。
- (17) HSBC NF China Holdings Ltd由HSIL Investments Ltd及Nan Fung Consolidated Investments Ltd各自擁有50%及50%的股權。就證券及期貨條例第XV部而言，HSIL Investments Ltd及Nan Fung Consolidated Investments Ltd各自被視為於HSBC NF China Holdings Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (18) HSIL Investments Ltd由HSBC Property Funds (Holding) Ltd全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Property Funds (Holdings) Ltd被視為於HSIL Investments Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (19) HSBC Property Funds (Holdings) Ltd 由HSBC Specialist Investments Ltd 全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Specialist Investments Ltd被視為於HSBC Property Funds (Holdings) Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (20) HSBC Specialist Investments Ltd由HSBC Global Asset Management Ltd全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Global Asset Management Ltd被視為於HSBC Specialist Investments Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (21) HSBC Global Asset Management Ltd由HSBC Investment Bank Holdings plc全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Investment Bank Holdings plc被視為於HSBC Global Asset Management Ltd擁有的股份中擁有權益。
- (22) HSBC Investment Bank Holdings plc由HSBC Holdings plc全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，HSBC Holdings plc被視為於HSBC Investment Bank Holdings plc擁有的股份中擁有權益。
- (23) Nan Fung Consolidated Investments Ltd由Nan Fung China Development Holdings Ltd及Golden Success Profits Ltd各自擁有50%及50%的股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Nan Fung China Development Holdings Ltd及Golden Success Profits Ltd各自被視為於Nan Fung Consolidated Investments Ltd所持的股份中擁有權益。
- (24) Nan Fung China Development Holdings Ltd由Nan Fung Enterprises Ltd全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，Nan Fung Enterprises Ltd被視為於Nan Fung China Development Holdings Ltd所持的股份中擁有權益。
- (25) Nan Fung Enterprises Ltd由Crosby Investment Holdings Inc全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，Crosby Investment Holdings Inc被視為於Nan Fung Enterprises Ltd所持的股份中擁有權益。
- (26) Crosby Investment Holdings Inc由CHEN Wai Wai Vivien全資擁有，就證券及期貨條例第XV部而言，CHEN Wai Wai Vivien被視為於Nan Fung Enterprises Ltd所持的股份中擁有權益。
- (27) Golden Success Profits Ltd由Sheng Fung Co. Ltd全資擁有，就證券及期貨條例第XV部而言，Sheng Fung Co. Ltd被視為於Golden Success Profits Ltd所持的股份中擁有權益。
- (28) Sheng Fung Co. Ltd由CHEN Din Hwa全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，CHEN Din Hwa被視為於Sheng Fung Co. Ltd所持的股份中擁有權益。
- (29) CHEN Yang Foo Oi為CHEN Din Hwa之配偶，就證券及期貨條例第XV部而言，CHEN Yang Foo Oi被視為於CHEN Din Hwa所持的股份中擁有權益。

除以上所披露者外，於2010年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東(董事及主要行政人員除外)擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。

本公司致力維持良好的公司管治，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司深明向股東提高透明度及問責的重要性。董事會相信股東可從良好的公司管治中獲得最大裨益。

董事會由四名執行董事以及四名獨立非執行董事組成。董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、戰略性決策及表現，而且可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，惟日常的業務管理則已任命本公司的管理層負責。獨立非執行董事分別擁有會計財務、法律、環球經濟及房地產等方面的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提供其專業意見。

企業管治常規守則

本公司一直採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)的守則條文，惟以下偏差除外：

- 守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該分開及不應由同一人兼任。潘軍先生為本公司主席兼首席執行官。董事會認為此架構將不損董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，該董事會由經驗豐富及能幹的人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運的問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫徹的領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對潘先生完全信任，並相信由其身兼主席及首席執行官之職對本公司業務前景大有裨益。

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10所載的標準守則，作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司曾就董事有否於截至2010年6月30日止六個月期間遵守標準守則所載有關董事進行證券交易的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守標準守則。

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。本公司審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、廖長江先生(太平紳士)、黃明先生及許權先生，而何敏先生為審核委員會主席。審核委員會的職責為審閱重要會計政策、監督本公司的財務申報進度、監管外聘核數師及內部審計部門的表現、檢討及評核本公司財務申報程序及內部監控的有效性，以及確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及規例要求、董事會批准的內部規則及程序。

審核委員會已經與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論(其中包括)內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2010年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

此外，本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱截至2010年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則成立薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及四名獨立非執行董事黃明先生、何敏先生、廖長江先生(太平紳士)及許權先生組成，而黃明先生為委員會主席。薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領向董事會提供意見，以及負責不時參考本公司的目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員的薪酬。

提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會。提名委員會現由兩名執行董事曾寶寶小姐及潘軍先生，以及四名獨立非執行董事何敏先生、廖長江先生(太平紳士)、黃明先生及許權先生組成，而曾寶寶小姐為委員會主席。提名委員會主要負責考慮及提名合適人選出任董事會成員。委員會於考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，以及上市規則的規定。

購股權計劃

於2009年10月27日，本公司採納購股權計劃(「計劃」)，以向為本公司成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。計劃的合資格參與者包括(但不限於)本集團之董事及僱員。採納購股權計劃後，概無購股權已授予或同意授予任何人士或由任何人士根據計劃行使。

購買、銷售或贖回本公司之股份

本公司獲開曼群島適用法例及其公司章程賦予權力在若干限制下購回其本身的股份，而董事會僅可於符合聯交所不時實施的適用規定的情況下代表本公司行使此權力。截至2010年6月30日六個月期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、銷售或贖回本公司之上市股份。

Deloitte.

德勤

致：

花樣年控股集團有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

緒言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第38至62頁的中期財務資料，此中期財務資料包括花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於2010年6月30的簡明合併財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明合併綜合收益表、簡明合併權益變動表和簡明合併現金流量表和其他附註解釋。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱應聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2010年8月25日

簡明綜合全面收益表

截至2010年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
收入	3	1,917,520	1,342,994
銷售成本		(965,244)	(786,858)
毛利		952,276	556,136
其他收入、收益及虧損	4	4,843	7,601
投資物業公允值變動		133,861	(10,019)
銷售及分銷費用		(57,811)	(34,561)
行政費用		(121,046)	(89,899)
融資成本	5	(67,576)	(15,127)
佔聯營公司業績		—	(1,227)
除稅前溢利		844,547	412,904
所得稅開支	6	(414,875)	(195,537)
期內利潤及全面收益總額	7	429,672	217,367
以下各項應佔期內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		411,324	235,650
非控股權益		18,348	(18,283)
		429,672	217,367
每股盈利—基本(人民幣)	9	0.08	0.06

簡明綜合財務狀況表

於2010年6月30日

		2010年 6月30日	2009年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	307,883	163,530
投資物業	11	1,114,223	581,368
於聯營公司之權益		14,759	12,941
支付予一間聯營公司的墊款	12	72,374	72,396
預付租賃款項	13	783,520	164,457
預付租賃款項之溢價	14	592,792	45,794
預付款項	3	54,521	70,586
收購土地使用權的已付按金	15	10,000	—
收購附屬公司的已付按金	16	239,998	423,000
收購物業項目的已付按金		—	352,056
遞延稅項資產	22	149,146	88,818
商譽	24(b)	5,375	—
		3,344,591	1,974,946
流動資產			
待售物業		5,276,002	4,576,936
預付租賃款項	13	15,106	4,704
預付租賃款項之溢價	14	9,645	1,428
收購土地使用權的已付按金	15	616,600	—
應收帳款及其他應收款項	17	858,166	987,961
應收合約工程客戶款項		3,957	3,808
可收回稅項		43,694	17,503
受限制銀行存款		53,630	189,712
銀行結餘及現金		3,577,640	3,696,488
		10,454,440	9,478,540
流動負債			
應付帳款及其他應付款項	18	953,007	873,797
銷售物業的已收按金		2,004,166	2,380,242
應付一名關連方款項	19	100,522	1,519
應付稅項		871,536	544,877
借款—於一年內到期	20	1,430,440	1,266,320
		5,359,671	5,066,755
流動資產淨值		5,094,769	4,411,785
總資產減流動負債		8,439,360	6,386,731

簡明綜合財務狀況表

於2010年6月30日

		2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
應付一名關連方的款項	19	—	99,340
借款－於一年後到期	20	3,127,000	2,173,750
優先票據	21	805,551	—
遞延稅項負債	22	68,034	32,280
		4,000,585	2,305,370
		4,438,775	4,081,361
資本及儲備			
股本	23	429,389	429,389
儲備		3,677,094	3,340,870
本公司擁有人應佔權益		4,106,483	3,770,259
非控股權益		332,292	311,102
		4,438,775	4,081,361

第38頁至第62頁的簡明綜合財務報表由董事會於2010年8月25日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

潘軍
董事

陳思翰
董事

簡明綜合權益變動表

截至2010年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控股	
	股本	股份溢價	特別儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	保留溢利	合計	權益	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(附註i)			(附註ii)	(附註ii)				
於2009年1月1日(經審核)	9	734,890	(595)	40,600	29,008	1,477	340,575	1,145,964	300,393	1,446,357
期內利潤及綜合收入總額	—	—	—	—	—	—	235,650	235,650	(18,283)	217,367
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	16,000	16,000
於2009年6月30日(經審核)	9	734,890	(595)	40,600	29,008	1,477	576,225	1,381,614	298,110	1,679,724
於2010年1月1日(經審核)	429,389	2,556,336	(595)	40,600	31,120	1,477	711,932	3,770,259	311,102	4,081,361
期內利潤及綜合收入總額	—	—	—	—	—	—	411,324	411,324	18,348	429,672
收購附屬公司(附註24(b))	—	—	—	—	—	—	—	—	42	42
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	2,800	2,800
支付予本公司股東的股息	—	(75,100)	—	—	—	—	—	(75,100)	—	(75,100)
於2010年6月30日(未經審核)	429,389	2,481,236	(595)	40,600	31,120	1,477	1,123,256	4,106,483	332,292	4,438,775

附註：

- (i) 根據公司章程細則第16條，本集團獲容許於股份溢價帳撥付截至2009年12月31日止年度之末期股息。
- (ii) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國(「中國」)的附屬公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。

簡明綜合現金流量表

截至2010年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
經營活動			
除稅前利潤		844,547	412,904
經以下調整：			
投資物業的公允值變動		(133,861)	10,019
預付款項撥回		19,193	—
利息收入		(5,252)	(1,014)
向一間聯營公司支付的非流動免息墊款的名義利息收入		(1,796)	—
融資成本		67,576	15,127
外匯虧損淨額		5,272	106
佔聯營公司業績		—	1,227
其他非現金項目		8,936	4,723
營運資金變動前的經營現金流量		804,615	443,092
銷售物業增加		(115,378)	(235,857)
收購土地使用權的已付按金增加		(616,600)	—
應收帳款及其他應收款項增加		(220,272)	(130,796)
預付款項增加		—	(68,007)
應收客戶工程款項(增加)減少		(149)	174
應付帳款及其他應付款項增加		61,809	298,357
出售物業所得按金減少		(376,076)	(240,983)
其他經營現金流量		(269,680)	(136,885)
經營活動所用現金淨額		(731,731)	(70,905)
投資活動			
收購土地使用權的已付按金		(10,000)	—
收購附屬公司的已付按金		(239,998)	—
通過收購附屬公司購入的資產及負債(扣除所收購現金及現金等價物)	24(a)	(923,100)	—
購置物業、廠房及設備		(90,494)	(1,611)
已付預付租賃款項		(52,096)	—
投資物業增加		(40,221)	(39,358)
收購業務(扣除所收購現金及現金等價物)	24(b)	(1,407)	—
受限制銀行存款減少(增加)		136,082	(11,424)
已收利息		5,252	1,014
出售物業、廠房及設備所得款項		216	362
出售投資物業所得款項		—	3,229
聯營公司的墊款		—	(8,400)
關連方的還款		—	3,666
董事的墊款		—	(13,306)
投資活動所用現金淨額		(1,215,766)	(65,828)

簡明綜合現金流量表

截至2010年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
融資活動			
新增借款		1,766,100	1,302,000
發行優先票據所得款項淨值	21	794,076	—
非控股股東出資		2,800	16,000
償還借款		(645,000)	(229,550)
支付予本公司股東股息		(75,100)	—
償還關連方款項		(337)	—
償還董事款項		—	(53,458)
融資活動所得現金淨額		1,842,539	1,034,992
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(104,958)	898,259
期初現金及現金等價物		3,696,488	303,046
外幣匯率變動的影響		(13,890)	(376)
期末現金及現金等價物 (銀行結餘及現金)		3,577,640	1,200,929

簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

1. 編製基準

本公司於2007年10月17日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的股份已自2009年11月25日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

簡明綜合財務報表已根據聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34條「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具則按公允值計量(如適用)。

簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團截至2009年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策一致，惟下列情況除外。

優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合約並無密切關連)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公允值確認。

在其後期間，優先票據的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列帳。提早贖回權按公允值計量，其公允值變化在損益中確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公允值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益表中扣除。與負債部份有關的交易成本計入負債部份的帳面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

此外，本集團已首次採用若干香港會計師公會頒佈之新增及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新增及經修訂香港財務報告準則」)。

本集團採用香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併主要適用於收購日期在2010年1月1日或之後的合併業務。香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表主要適用於取得或喪失對附屬公司的控股而引起之擁有人權益變化之會計處理，本集團於2010年1月1日或之後應用。採用香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則其後的修訂本對本集團當前或以往會計期間之簡明綜合財務報表並無產生任何重大影響。

本集團於未來期間的業績或會受到香港財務報告第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則其後的修訂本所適用的未來交易的影響。

應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團當前或以往會計期間之簡明綜合財務報表不會造成重大影響。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則、修訂本或詮釋。本公司董事預期應用新增及經修訂準則、修訂本及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 收入及分部資料

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
物業銷售	1,853,722	1,287,470
投資物業租金收入	8,402	5,454
物業代理服務	12,310	22,396
物業經營服務	40,122	26,001
酒店服務	2,964	1,673
	1,917,520	1,342,994

物業開發分部下由收入包括有關已售出竣工物業款項為零元(截至2009年6月30日止六個月：人民幣88,007,000元)，以換取客戶所提供的廣告位。預付廣告位款項人民幣54,521,000元(2009年12月31日：人民幣70,586,000元)及人民幣30,471,000元(2009年12月31日：人民幣33,599,000元)分別記錄於有關該安排的非流動資產的預付款項及流動資產的應收帳款及其他應收款項。

物業經營服務收入包括安裝工程收入人民幣12,636,000元(截至2009年6月30日止六個月：人民幣8,478,000元)。

外部呈報的分部資料乃按其產品及本集團經營部門所提供的服務進行分析，該等資料與董事、主要營運決策人就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。

分部間收入乃於合併時撇銷。

本集團擁有以下五個可呈報經營分部：

物業開發 — 開發及出售位於中國的物業

物業投資 — 租賃投資物業

物業代理服務 — 提供物業代理及其他相關服務

物業經營服務 — 提供物業管理及其他相關服務

酒店服務 — 提供酒店管理及其他相關服務

分部利潤代表各分部所賺取之利潤，不包括中央行政成本及董事薪金、利息收入、向一間聯營公司支付之非流動免息墊款之名義利息收入、匯兌差額、應佔聯營公司業績、融資成本及所得稅開支之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之數據。

簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

本集團於回顧期內經營分部的收入及業績分析如下：

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

	物業		物業		酒店服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	代理服務 人民幣千元	經營服務 人民幣千元		
外部收入	1,853,722	8,402	12,310	40,122	2,964	1,917,520
分部間收入	4,329	—	16,467	7,736	5	28,537
分部業績	785,531	137,706	3,996	17,777	(2,912)	942,098

分部間收入按通行市價支銷。

截至2009年6月30日止六個月(經審核)

	物業		物業		酒店服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	代理服務 人民幣千元	經營服務 人民幣千元		
外部收入	1,287,470	5,454	22,396	26,001	1,673	1,342,994
分部間收入	—	—	5,814	1,569	—	7,383
分部業績	447,898	(5,238)	4,475	7,640	(580)	454,195

分部間收入按通行市價支銷。

對帳：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
利潤或虧損：		
分部業績	942,098	454,195
撇銷分部間業績	(1,142)	(754)
未分配款項：		
未分配收入	7,048	1,014
未分配公司費用	(35,881)	(25,197)
融資成本	(67,576)	(15,127)
分佔聯營公司業績	—	(1,227)
除稅前利潤	844,547	412,904

3. 收入及分部資料(續)

本集團之經營分部資產分析如下：

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產：		
物業開發	8,120,898	6,170,342
物業投資	1,120,260	938,989
物業代理服務	11,903	12,022
物業經營服務	94,003	60,533
酒店服務	344,251	193,285
分部資產總計	9,691,315	7,375,171
未分配資產總計	4,107,716	4,078,315
集團資產總計	13,799,031	11,453,486

4. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
利息收入	5,252	1,014
向一間聯營公司支付的非流動免息墊款的名義利息收入	1,796	—
政府補助(附註)	2,958	5,868
匯兌虧損淨額	(5,272)	(106)
出售物業、廠房及設備所產生的收益	209	49
其他	(100)	577
持作買賣投資之公允值變動	—	199
	4,843	7,601

附註：該款項指從有關中國政府接獲的補助，用以鼓勵房地產行業的開發。期內有關政府已酌情向本集團授出無條件的補助。

簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
以下項目的利息：		
— 須於五年內全數償還的借款	128,562	37,317
— 毋須於五年內全數償還的借款	—	2,833
— 優先票據	15,771	—
— 應付關連方款項	3,526	1,522
— 來自股東的貸款	—	40,991
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(72,864)	(67,536)
已就在建物業、廠房及設備資本化的金額	(7,419)	—
	67,576	15,127

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
所得稅開支包括：		
中國稅項		
— 企業所得稅	204,894	122,877
— 土地增值稅	234,555	102,396
	439,449	225,273
遞延稅項(附註22)		
— 本年度	(20,465)	(25,912)
— 過往年度超額撥備	(4,109)	(3,824)
	(24,574)	(29,736)
	414,875	195,537

截至2010年6月30日止六個月，本集團在中國之附屬公司之相關稅率為22%至25%不等(截至2009年6月30日止六個月：20%至25%不等)。

由於本集團於兩段期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無於簡明綜合全面收益表中就香港利得稅作出撥備。

7. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
期內利潤已扣除：		
預付租賃款項撥回	3,056	56
預付租賃款項溢價撥回	1,878	—
物業、廠房及設備折舊	4,211	4,413

8. 股息

截至2009年12月31日止年度末期股息每股1.75港仙，合共約人民幣75,100,000元，並已於截至2010年6月30日止六個月內支付。

本公司董事並無建議派付截至2010年6月30日止六個月中期股息。

9. 每股盈利

本公司擁有人期內應佔每股基本盈利乃據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2010年	2009年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內利潤)	411,324	235,650
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,873,889	3,645,000

由於本公司於兩個期內或報告期間末概無任何已發行潛在普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

截至2009年6月30日止六個月，普通股加權平均數已被調整以反映根據2009年10月27日之資本化發行而發行股份。

簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

10. 物業、廠房及設備

期內物業、廠房及設備變動載列如下：

	人民幣千元
於2009年1月1日之帳面值(經審核)	50,504
添置	1,611
期內折舊	(4,413)
出售物業、廠房及設備	(313)
於2009年6月30日之帳面值(經審核)	47,389
於2010年1月1日之帳面值(經審核)	163,530
自發展中銷售物業中轉撥(附註)	48,468
通過收購附屬公司以收購資產及負債(附註24(a))	362
收購業務(附註24(b))	875
添置	98,866
期內折舊	(4,211)
出售物業、廠房及設備	(7)
於2010年6月30日之帳面值(未經審核)	307,883

附註：於截至2010年6月30日止六個月，因本集團管理層批准之業務計劃改變，人民幣48,468,000元由發展中銷售物業轉撥至經營酒店業務。

11. 投資物業

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2009年1月1日(經審核)	476,079	—	476,079
添置	—	39,358	39,358
出售	(3,229)	—	(3,229)
於損益表中確認的公允值變動淨值	(10,019)	—	(10,019)
於2009年6月30日(經審核)	462,831	39,358	502,189
於2010年1月1日(經審核)	496,996	84,372	581,368
由已付收購物業項目之按金轉撥	50,086	301,970	352,056
通過收購附屬公司以收購資產及負債(附註24(a))	6,717	—	6,717
添置	—	40,221	40,221
完成建築工程後轉撥	29,432	(29,432)	—
於損益表中確認的公允值變動淨值	16,001	117,860	133,861
於2010年6月30日(未經審核)	599,232	514,991	1,114,223

11. 投資物業(續)

於2010年6月30日，本集團已竣工投資物業及在建投資物業於報告期末的公允值分別約人民幣599,232,000元(2009年12月31日：人民幣496,996,000元)及約人民幣465,328,000元(2009年12月31日：人民幣26,602,000元)乃按仲量聯行西門有限公司進行的估值而釐定。仲量聯行西門有限公司為一家獨立合資格專業估值師，與本集團並無關連，但具有對相關地點類似物業進行估值的適當資質及近期經驗。有關竣工投資物業估值乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出(如適用)。在建投資物業估值是以周邊物業之淨收入資本化，並考慮將會支付之工程款以完成建設以達至竣工開發質量而計量。

於2010年6月30日，本集團認為餘下約人民幣49,663,000元(2009年12月31日：人民幣57,770,000元)的若干投資物業的公允值未能可靠計量，故此等投資物業將繼續按成本減去累計減值計量，直至公允值可被可靠的釐定或工程完成為止。

投資物業乃於中國按中期租約持有。

12. 向聯營公司作出的墊款

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
東莞市左庭右院實業投資有限公司	72,374	72,396

該款項指向聯營公司作出的非貿易性質的墊款，及將不可在自各報告期間結束起計一年內收回，因此，該項墊款被視為非流動資產。該款項為無抵押，並按攤銷成本以實際利率法按每年借款利率4.96%(2009年12月31日：4.96%)計算。

13. 預付租賃款項

本集團的預付租賃款項與位於中國的土地有關並以中期租約持有，預付租賃款項於剩餘租約期間以直線法攤銷。

期內預付租賃款項之變動載列如下：

	人民幣千元
於2009年1月1日之帳面值(經審核)	1,673
期內攤銷	(56)
於2009年6月30日之帳面值(經審核)	1,617
於2010年1月1日之帳面值(經審核)	169,161
添置	52,096
通過收購附屬公司以收購資產及負債(附註24(a))	675,204
期內攤銷(附註a)	(4,009)
轉撥至發展中銷售物業(附註b)	(93,826)
於2010年6月30日之帳面值(未經審核)	798,626

簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

13. 預付租賃款項(續)

附註：

- a. 截至2010年6月30日止六個月，就租賃土地撥備約人民幣953,000元攤銷開支撥作在建物業、廠房及設備的資本。
- b. 截至2010年6月30日止六個月，於相關物業施工後，人民幣93,826,000元已轉撥至發展中銷售物業。

就呈報用途分析如下：

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	783,520	164,457
流動資產	15,106	4,704
	<u>798,626</u>	<u>169,161</u>

14. 預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指應付代價較期內透過收購附屬公司所獲取的中期租約項下的中國租賃土地的預付租賃款項的本金所超出的金額，並按剩餘租約期間以直線法攤銷。

期內預付款項溢價之變動概述如下：

	人民幣千元
於2010年1月1日之賬面值(經審核)	47,222
通過收購附屬公司以收購資產及負債(附註24(a))	603,601
期內攤銷	(1,878)
轉撥至發展中銷售物業(附註)	(46,508)
於2010年6月30日之賬面值(未經審核)	<u>602,437</u>

附註：截至2010年6月30日止六個月，於相關物業施工後，人民幣46,508,000元轉撥至發展中銷售物業。

就呈報用途分析如下：

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	592,792	45,794
流動資產	9,645	1,428
	<u>602,437</u>	<u>47,222</u>

15. 收購土地使用權的已付按金

截至2010年6月30日止六個月，本集團從獨立第三方收購土地使用權之已付按金約人民幣626,600,000元。與收購用於酒店營運之土地使用權有關之款項約人民幣10,000,000元，因此被分類作非流動資產。其餘部分約人民幣616,600,000元與收購與日常業務過程中銷售發展物業之土地使用權有關，因此被分類為流動資產。於本簡明綜合財務報表獲授權刊發之日期，收購土地使用權尚未完成。

16. 收購附屬公司的已付按金

截至2010年6月30日止六個月，本集團就從獨立第三方收購桂林萬豪房地產開發有限公司之100%股權及桂林聚豪房地產開發有限公司之100%股權支付約人民幣239,998,000元的訂金。上述公司除持有土地外並無其他商業活動。於本簡明綜合財務報表獲授權刊發之日期，收購尚未完成。

於2009年12月31日，本集團就從獨立第三方收購蘇州市花萬里房地產開發有限公司(「蘇州花萬里」)及蘇州林甲岩房產發展有限公司(「蘇州林甲岩」)100%股權，支付約人民幣423,000,000元的訂金。上述公司主要從事中國房地產開發。上述交易已於2010年4月20日完成，詳情於附註24(a)披露。

17. 應收帳款及其他應收款項

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收帳款	256,695	105,301
其他應收款項	123,798	85,048
銷售土地的拍賣按金	60,000	143,000
收購銷售物業的訂金	—	352,056
預付款項及其他訂金	190,656	99,591
在建銷售物業建築材料的預付款項	129,591	143,433
其他稅務預付款	97,426	59,532
	858,166	987,961

除現金銷售外，本集團通常向其貿易客戶提供平均三十至九十天的信貸期。

以下乃本集團應收帳款扣減呆帳撥備後於報告期間結束時根據發票日期的帳齡分析：

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	153,969	86,481
31至90日	83,999	10,634
91至180日	14,053	4,082
181至365日	3,820	1,465
逾1年	854	2,639
	256,695	105,301

簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

18. 應付帳款及其他應付款項

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付帳款	688,683	652,710
其他應付款項	160,676	111,253
其他應付稅項	51,208	34,906
應付薪金	18,999	26,503
應付福利	2,760	2,813
應付保證金	26,268	27,996
應計費用	4,413	17,616
	953,007	873,797

以下為本集團應付帳款及應付保證金於報告期間結束時根據發票日期的帳齡分析：

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	340,039	536,031
61至180日	189,787	50,392
181至365日	78,484	66,287
1至2年	104,403	26,283
2至3年	1,156	275
逾3年	1,082	1,438
	714,951	680,706

19. 應付一名關連方款項

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
天津松江集團有限公司 (「松江集團」)(附註)	100,522	100,859
就呈報目的列為：		
流動負債	100,522	1,519
非流動負債	—	99,340
	100,522	100,859

附註：松江集團持有本公司一間附屬公司之40%權益。根據本集團與松江集團於2009年4月訂立的協議，據此松江集團的款項已悉數改為按每年固定7.02厘計，自2009年4月10日起生效，且須於2011年4月9日悉數償還。

有關結餘指關連方作出的墊款，屬非交易性質。

20. 借款

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款	3,697,440	2,994,070
其他貸款	860,000	446,000
	4,557,440	3,440,070
有抵押	3,479,340	3,044,070
無抵押	1,078,100	396,000
	4,557,440	3,440,070

期內，本集團獲得新借款約人民幣1,766,100,000元（截至2009年6月30日止六個月：人民幣1,302,000,000元）。

所籌得新借貸以人民幣、港元及美元計值。期內新籌集借款以香港銀行同業拆息加2.0%、倫敦銀行同業拆息加1%、中國基準借貸利率加6.6%或減0.27%之浮動息率或介乎每年4.5%至6.5%之固定息率計息。

兩段期間的新借款利須於一年內至一年後至五年內分期償還。此款項為用於為發展物業融資。

21. 優先票據

於2010年5月12日，公司發行了總額為120,000,000美元的優先票據（「優先票據」）；發行價為優先票據本金額的98.264%。該等票據於新加坡交易所上市交易。票據的年利率為14%，利息於每年5月12日和11月12日支付，並除非提前贖回，否則將於2015年5月12日到期。

於任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價（定義見本公司日期為2010年5月5日之發售備忘錄）（「適用溢價」）的贖回價以截至贖回日期（不包括當日）的應計及未付的利息（如有），贖回全部（但並非部分）票據。

適用溢價為(1)該優先票據本金之1%及(2)與相等於本金加相關利息計算至2015年5月12日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2013年5月12日前任何時間，本公司可以一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按票據本金額114%的贖回價，另加截至贖回日期（但不包括該日）的應計及未付利息（如有），贖回最多票據本金總額35%。

該票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

- (i) 負債部分為將合約約定的未來現金流量，按照具有類似信用評級且提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的債務工具的當時適用市場利率進行折現確定。

年內利息是以負債部分自票據發行以來按實際年利率的約14.89%計算。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時和2010年6月30日時上述提早贖回權的公允值微不足道。

簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

21. 優先票據(續)

期內票據負債部分變動如下：

	人民幣千元
發行日期收取淨額	794,076
匯兌收益	(4,296)
利息開支(附註5)	15,771
於2010年6月30日之帳面值	805,551

於2010年6月30日票據之公允值約人民幣814,840,000元。公允值使用於報告期末(或最接近交易日)票據的市場價格計算。

22. 遞延稅項

以下為於當前會計期間已確認的主要遞延稅項(資產)負債及其變動：

	投資物業 的公允值 調整 人民幣千元	應計費用 暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 (附註) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日(經審核)	77,909	(6,934)	(47,749)	(79,764)	(56,538)
於損益表支出(計入)	33,465	(616)	(7,656)	(45,658)	(20,465)
遞延稅項資產撥備不足	—	—	—	(4,109)	(4,109)
於2010年6月30日(未經審核)	111,374	(7,550)	(55,405)	(129,531)	(81,112)

附註：其他主要指土地增值稅撥備產生的不可扣減暫時差額。

就呈列簡明綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予對沖。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	(149,146)	(88,818)
遞延稅項負債	68,034	32,280
	(81,112)	(56,538)

於2010年6月31日，尚未確認遞延稅項負債之附屬公司未分配盈利相關的暫時差額合共約人民幣855,999,000(2009年12月31日：人民幣721,481,000元)。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會撥回，因此並無就該等暫時差額確認負債。

23. 股本

	股份數目	面值 港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於2010年1月1日及2010年6月30日	8,000,000,000	800,000,000
已發行及已繳足：		
於2010年1月1日及2010年6月30日	4,873,888,750	487,388,875
		人民幣千元
於簡明綜合財務狀況表呈列		429,389

24. 收購附屬公司

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債

截至2010年6月30日止六個月

於2010年4月20日，本集團透過按代價約人民幣219,215,000元向獨立第三方收購蘇州花萬里全部股權，收購一個物業項目的資產及負債。

於2010年4月20日，本集團透過按代價約人民幣226,383,000元向獨立第三方收購蘇州林甲岩全部股權，收購一個物業項目的資產及負債。

於2010年6月30日，本集團透過按代價約人民幣10,000,000元向獨立第三方收購東莞市花千里房地產開發有限公司全部股權，收購一個物業項目的資產及負債。

於2010年6月30日，本集團透過按代價約人民幣200,000,000元向獨立第三方收購深圳市高華投資有限公司全部股權，收購一個物業項目的資產及負債。

除了上述之代價外，本集團於收購當日已向各賣方累計支付人民幣722,250,000之被收購方欠款。

簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

截至2010年6月30日止六個月(續)

以上交易已列作購置資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情概述如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
物業、廠房及設備	362
投資物業	6,717
預付租賃款項	675,204
預付租賃款項溢價	603,601
已竣工銷售物業	15,460
在建銷售物業	51,442
其他應收款項	4,889
可退回稅項	1,468
銀行結餘及現金	31,748
其他應付款項	(13,043)
	1,377,848
總代價以下列項目支付：	
現金	954,848
轉撥收購附屬公司已付的按金	423,000
	1,377,848
因收購產生的現金流出淨額	
已付現金代價	(954,848)
已收購的銀行結餘及現金	31,748
	(923,100)

(b) 收購業務

截至2010年6月30止六個月

於2010年3月31日，本集團自獨立第三方收購深圳市滙港物業管理有限公司(「深圳滙港」)75%的股權，代價約人民幣5,500,000元。深圳滙港主要從事提供物業經營服務，收購目的是為擴展物業經營服務。

轉讓代價

	人民幣千元
現金	5,500

收購相關成本並不重大，已從收購成本撇除。該等成本已在期內的簡明綜合全面收益表中「行政開支」項下確認為一項開支。

24. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

於收購日期確認的認資產及負債

	收購前的帳面值 及公允值 人民幣千元
收購資產淨值	
物業、廠房及設備	875
其他應收款項	228
銀行結餘及現金	4,093
應付帳款及其他應付款	(4,950)
應付稅項	(79)
	167

公允值約為人民幣228,000元之其他應收款項的合約款項總額約為人民幣228,000元。

非控股權益

於收購日期確認於深圳滙港的非控股權益為人民幣42,000元，按應佔被收購方於收購日之可識別資產之比例計量。

是項收購所產生之商譽預計不可用作扣稅。

收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	5,500
加：非控股權益	42
減：已收購淨可識別資產之公允值	(167)
收購產生之商譽	5,375

收購包括併入深圳滙港於收購日期的勞動力，因此收購深圳滙港產生商譽。該等資產不能獨立於商譽確認，因為該等資產不能從深圳滙港獨立分開出來及不能個別或連同任何相關合約出售、轉讓、許可、租賃或轉換。

因收購產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
已付現金代價	(5,500)
已收購的銀行結餘及現金	4,093
	(1,407)

簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

收購對本集團業績的影響

中期之利潤內包括深圳滙港應佔的約人民幣662,000元。期內收入包括與深圳滙港有關之約人民幣2,030,000元。

倘收購深圳滙港於2010年1月1日已生效，本集團截至2010年6月30日止六個月之收入將是約人民幣1,919,297,000元，期內利潤將是約人民幣430,296,000元。備考資料僅供說明之用，且未必表示倘收購事項於2010年1月1日已完成之情況下本集團可實際達至之經營收入及業績，亦並非對未來業績之預測。

於未釐定倘已於當前報告期開始時收購深圳滙港的情況下本集團之「備考」收入及利潤時，董事已根據業務合併初步會計處理產生的公允值(而非於收購前財務報表確認的帳面值)，計算所收購物業、廠房及設備的折舊及攤銷。

25. 其他承擔

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的 銷售物業、投資物業及酒店發展承擔	2,076,534	1,060,410
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的 收購附屬公司承擔	436,000	—
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的 收購土地使用權承擔	44,847	—

26. 或然負債

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就本公司物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	2,009,517	1,626,282

本集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團若干物業購房者所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等購房者拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還購房者結欠的按揭貸款連同任何應計利息及罰款，而本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於購房者取得個別房產證後結束。

董事認為，擔保合約於初步確認時的公允值並不重大，而由於違約風險低，故並無於呈報期結束時確認擔保合約撥備。

27. 質押資產

於呈報期末時，本集團已向銀行質押下列資產作為向本集團獲授之一般銀行融資之抵押：

	2010年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2009年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	504,527	301,535
預付租賃款項	36,805	67,643
物業、廠房及設備	10,753	91,395
銷售物業	2,736,128	2,552,991
	3,288,213	3,013,564

簡明綜合財務報表附註

截至2010年6月30日止六個月

28. 關連方披露

(a) 於有關期間，除附註12及19所披露者外，本集團與關連方的重大交易如下：

關連方	關係	交易	截至6月30日止六個月	
			2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
惠東大亞灣三角洲 島俱樂部有限公司 (「三角洲」)	由本公司董事 曾寶寶小姐 控制的公司	收取管理 服務費用	250	250
深圳喜福會私人會所 管理有限公司	由本公司董事 曾寶寶小姐 控制的公司	收取物業 租金收入	150	150

截至2009年6月30日止六個月，本集團向銀行抵押發展中的銷售物業的若干土地使用權人民幣51,000,000元以為向深圳市富年置業有限公司(本公司董事曾寶寶小姐擁有控股及實益權益之實體)授出之貸款作抵押。該抵押已於2009年下半年解除。

截至2009年6月30日止六個月，三角洲(本公司董事曾寶寶小姐擁有控股及實益權益之實體)向銀行抵押若干土地使用權，以為向本集團授出之貸款作抵押。該抵押已於2009年下半年解除。

截至2010年6月30日止六個月，本集團按約人民幣2,472,000元的代價(截至2009年6月30日止六個月：人民幣5,498,000元)向其主要管理成員出售若干物業。

(b) 主要管理人員薪酬

期內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元 (未經審核)	2009年 人民幣千元 (經審核)
短期福利	26,905	11,841
僱傭後福利	579	305
	27,484	12,146

註冊辦事處

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

於香港的公司總辦事處**香港**

銅鑼灣
告士打道262號
鵬利中心1103室

於中華人民共和國的公司總部**中國**

廣東省深圳市
深南大道6021號
喜年中心A座27樓
郵編：518040

開曼群島主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Cayman) Limited
Butterfield House
68 Fort Street
P.O. Box 609
Grand Cayman KY1-1107
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司
股份代號：1777

www.cnfantasia.com