

花樣年 FANTASIA

花樣年控股集團有限公司 2010年年報
股份代號: 01777



FANTASIA

让生活更有风格

2010

2010

2010

2010

20

2010

2010

2010

2010

2010

2010

2010

2010

2010

2010

2010

2010

让生活更有风格

Make Life in Style

公司資料	2
財務摘要	3
業務發展里程	4
榮譽及獎項	6
社會責任	8
主席報告	10
管理層討論及分析	16
財務回顧	16
業務回顧	22
董事履歷	34
高級管理層履歷	38
董事會報告	44
公司管治報告	51
獨立核數師報告	55
綜合全面收益表	56
綜合財務狀況表	57
綜合權益變動表	59
綜合現金流量表	60
綜合財務報表附註	62
財務資料概要	128
本集團持有之主要投資性物業	129

公司資料

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
中國光大銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
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 Island

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

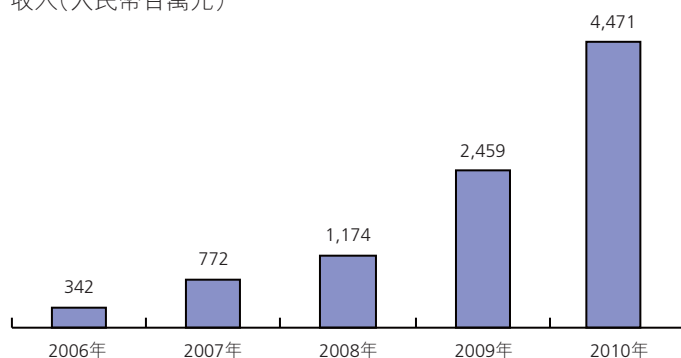
本公司之14%5年期優先票據
新加坡證券交易所有限公司

網址

<http://www.cnfantasia.com>

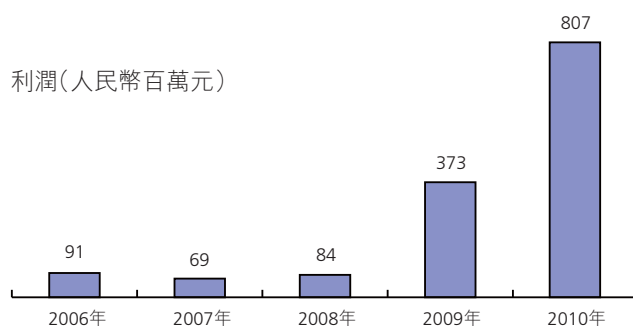
財務摘要

收入(人民幣百萬元)



81.9%

利潤(人民幣百萬元)



116.2%

	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	342,339	772,057	1,174,211	2,458,673	4,471,234
毛利	154,480	222,837	469,477	1,026,861	1,924,794
本公司所有人 應佔利潤	91,094	68,797	84,259	373,469	807,281
每股基本盈利 (人民幣)	277.68	0.62	0.02	0.10	0.17
資產總額	2,027,567	4,209,052	4,957,322	11,453,486	15,382,388
負債總額	1,407,486	2,807,249	3,510,965	7,372,125	10,415,918

業務發展里程碑

2010年2月，在無錫競得一幅土地，佔地面積約123,670平方米，規劃總建築面積約338,080平方米；

2010年2月，在大理競得一幅面積約9,213平方米土地，規劃總建築面積約76,796平方米；

2010年2月，在蘇州獲得6幅土地，規劃建築總面積約50萬平方米，強化了長三角區域的業務佈局；

2010年3月，舉行2009年年度業績發佈會，公司於2009年實現股東應佔人民幣373百萬元，同比增長343%；

2010年4月，進駐桂林，購入三幅土地，規劃總建築面積達到220多萬平方米；

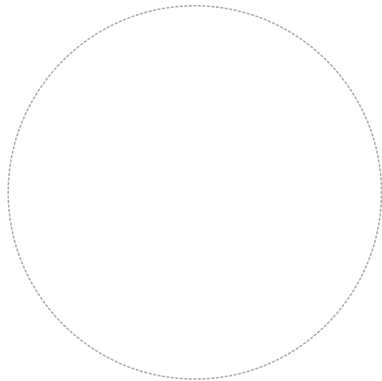
2010年5月，蘇州公司團隊籌建並開始項目運營；

2010年5月，成功發行本金總額為120百萬美元的擔保優先票據；

2010年5月，獲天津陳塘高性價比土地，佔地面積約15,409平方米，規劃總建築面積約55,091平方米；

2010年6月，收購東莞市花千里房地產開發有限公司100%的股權，獲得一幅規劃總建築面積約333,400平方米土地；

2010年6月，深圳花郡二期開盤，成為房地產新政後首個千人排隊搶購樓盤；



2010年6月，蘇州太湖項目
正式啟動；

2010年8月，宣佈2010年中
期業績，2010年上半年實現
營業收入和淨利潤分別為人
民幣1,918百萬元及人民幣
411百萬元，較去年同期分
別增長42.8%和74.5%；

2010年10月，收購成都市諾
亞舟實業有限公司100%股
權，獲得一幅規劃總建築面
積約180,168平方米土地；

2010年10月，宜興個園酒店
開始試營業；

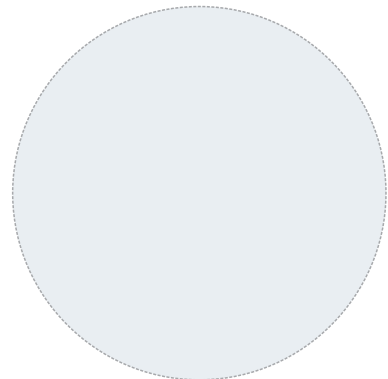
2010年11月，競得天津兩
幅土地，佔地面積分別約
180,632平方米和180,914
平方米，規劃總建築面積約
542,319平方米；

2010年11月，宣佈籌備發行
台灣存託憑證；

2010年12月，首次進入南
京，投得一幅土地，佔地面
積約55,419平方米，規劃總
建築面積約66,497平方米；

2010年12月，蘇州太湖天城
首批推出的百餘套房源當天
售罄；

2010年12月，在無錫再次購
入一幅土地，佔地面積約為
12,789平方米，規劃總建築
面積約83,128平方米；



榮譽及獎項

公司層面：

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，深圳市花樣年物業管理有限公司獲得南方報業傳媒集團頒發的「十年報導功勳單位金榕樹獎」；

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」稱號；

2010年6月，花樣年控股集團有限公司在香港著名財經媒體《經濟一週》雜誌主辦的「傑出內房股2010」活動中獲評為香港聯合交易所有限公司主板市場的「傑出內房股」之一；

2010年6月，花樣年控股集團有限公司榮獲中國房地產評測中心頒發的「2010中國房地產上市公司50強」獎項；

2010年8月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲深圳報業集團、深圳商報、全國商報聯盟頒發的「深圳最具城市貢獻力地產企業」獎項；

2010年9月，深圳市星彥地產顧問有限公司獲得中國房地產TOP10研究組頒發「2010中國華南房地產策劃代理公司品牌價值TOP10」獎項；

2010年11月，深圳市花樣年彩生活科技有限公司榮獲中國房地產TOP10研究組頒發的「2010中國物業服務百強企業」獎項，品牌價值：人民幣壹億陸仟玖佰萬元；

2010年12月，東莞市花樣年房地產投資有限公司獲由《南方都市報》頒發的「2010年東莞金牌地產評薦一年度品牌企業」獎項；

項目層面：

2010年1月，蘇州太湖天城榮獲由新浪樂居頒發的「2010年度宜居樓盤」；

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「結構海河杯」獎項；

2010年4月，成都大溪谷榮獲由成都住宅與房地產業協會頒發的「成都田園城市建設推動樓盤」獎項；

2010年7月，深圳花郡二期(曼哈頓公寓)榮獲新浪網頒發「2010上半年中國樓市(深圳)寶安中心區公寓銷售冠軍」；

2010年7月，深圳花郡榮獲深圳房地產資訊網頒發的「深圳特區一體化十大受益樓盤」獎項；



2010年7月，東莞君山榮獲由中國指數研究院頒發的「2010中國房地產指數系統十大特色典範別墅—空中別墅」獎項；

2010年8月，深圳花郡二期(曼哈頓公寓)在搜房網舉辦的2010年第三屆中國購房者大會中榮獲「最受網友關注樓盤」獎，還榮獲由深圳房地產信息網、築家以及購房俱樂部聯合頒發的「2010年網友最關注地鐵物業」獎；

2010年10月，蘇州太湖天城榮獲由蘇州報業集團頒發的「2009-2010年度第七屆蘇州十大明星樓盤評選—最佳人居套型樓盤」獎項；

2010年12月，東莞君山榮獲由《東莞日報》頒發的「2010年度東莞城市標誌最佳品質豪宅金獎」；

2010年12月，東莞君山榮獲由《南方都市報》頒發的「2010年東莞金牌地產評薦—金牌豪宅」獎項；

2010年12月，惠州別樣城榮獲由第四屆中國購房者大會頒發的「2011珠三角最具投資價值樓盤」獎項；

2010年12月，深圳花郡榮獲2010(第二屆)中國地產年會頒發的「年度創新大獎」；

2011年1月，惠州別樣城榮獲由搜房網頒發的「2010—2011年度惠州十大最值得期待樓盤」獎項；

2011年1月，成都美年國際廣場榮獲由中國房地產主流電視媒體聯盟、成都廣播電視台頒發的「2010最具創新力商業地產」獎項；

2011年1月，成都美年國際廣場榮獲由《華西都市報》頒發的「2010四川房地產綜合實力排行榜華西Top50」獎項；

2011年1月，成都香年廣場榮獲由四川日報報業集團、成都市城鄉房產管理局頒發的「成都地產年度最具投資價值物業」榮譽稱號。



社會責任

花樣年在不斷發展並邁向國際化的同時，堅持走藝術地產之路，不忘履行企業公民責任，在2010年出鉅資捐建吉安縣花樣年希望學校兩棟教學樓，贊助「The Most Beautiful Women in Hong Kong」慈善攝影展，舉辦年度大型公益藝術活動—「花樣年•發現幸福之旅」，決定出鉅資贊助深圳•香港城市\建築雙城雙年展。

捐資助學

吉安縣花樣年希望小學是花樣年自2006年以來，出資近人民幣500萬元在江西革命老區吉安縣捐建的一所希望小學。2010年為改善學校的教育環境和設施，花樣年出資人民幣200多萬元捐建一棟教學樓和一棟幼教樓，同時繼續實施教師獎勵基金及「新棟樑」(進入花樣年的應屆畢業生)支教計畫，提升學校師資水平。在2011年新捐建兩棟教學樓建成後，花樣年希望小學將成為吉安縣辦學條件最好、捐資額最多的希望小學。



慈善攝影展

為支持公益慈善事業，發現生活中的美和幸福，花樣年出資逾百萬元贊助「The Most Beautiful Women in Hong Kong」慈善攝影展。此次活動由國際化妝師Zing主辦，攝影展呈現了王菲、劉嘉玲、鄭秀文等20位香港最美麗的女人美態，並吸引了王菲、劉嘉玲等巨星親臨現場。攝影展的所有收益，已捐贈與12個由20位香港最美麗女人精心挑選的嫣然天使基金、老人家等慈善團體。





幸福之旅

「花樣年•發現幸福之旅」是花樣年自2006年起，實施的一項跨行政區域、跨藝術門類的大型公益活動，意在通過每年資助一位藝術工作者，以百姓的視角、藝術的方式，發現幸福，記錄幸福。此次活動計畫將堅持實施10年時間。

2010年6月，第四屆「發現幸福之旅」成果—「粉色烏托邦」藝術展在北京798藝術區別處空間展出，並在2010年12月於深圳美年廣場再次呈現。

2010年，花樣年邀請戲劇導演曹克非為第五屆「花樣年•發現幸福之旅」的合作藝術家，實施以「無界劇場 有戲人生」為主題的系列藝術計畫。2011年曹克非將在深圳、成都選取典型樓盤社區，走訪住戶、業主，記錄社區生活中的點滴幸福，瞭解社區場所的前世今生，在此基礎上創作一部表現社會眾生相的跨界空間「幸福戲劇」。



城市\建築雙年展

2010年，花樣年決定出資人民幣200萬元贊助深圳香港城市\建築雙城雙年展。花樣年已連續四屆支持該活動，出資額累計達到人民幣500萬元，旨在大力推動深圳公共藝術的發展。

主席報告



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12月31日的年度業績。

業績及股息

截至2010年12月31日止之財政年度，集團實現營業收入為人民幣4,471百萬元，較上年度增長81.9%。年度公司權益擁有人應佔純利為人民幣807百萬元，較上年大幅增長116.2%。剔除投資物業公允變動所產生的收益及相關之稅項及少數股東權益之影響，本集團之核心業務淨利潤達到人民幣540百萬元。

為回報股東的支持，本公司董事會建議派發2010年度之末期股息，每股4.00港仙。待本公司股東周年大會批准後派發。

市場及業務回顧

2010年是花樣年作為一家上市公司運行的第一年。中國房地產市場在經歷了2009年的V型反轉之後，在2010年遭遇了歷史上最為嚴厲的調控之年。

2010年，雖然自2009年底開始的宏觀調控措施不斷升級，但是，在剛性需求、通脹預期以及巨大的流動性等多種因素的影響下，中國房地產市場繼續在跌宕中穿行，並表現出忽冷忽熱的強波動特徵，全國房地產銷售面積和銷售金額分別達到1,043百萬平方米和人民幣5.25萬億元；與2008年在宏觀政策調控下房地產價格出現快速下降形成鮮明反差的是，在2010年中國房地產的地價水平和房價水平在整體上仍呈現出上漲趨勢；由於限購令和住房按揭貸款政策的收緊，住宅物業的投資需求出現持續下降，商業和寫字樓等非住宅類產品的需求保持結構性的增長。

報告期內，我們再一次從市場原點和企業價值的原點開始冷靜地思考，雖然市場複雜多變，但是我們清楚我們所承載的「讓生活更有風格」的企業使命是我們必須堅守的心靈聖地，市場不可能總是處於順勢和高潮，一個優秀的企業只有更深入地瞭解、關注和把握客戶需求，以更加精益求精的態度與我們的員工和供應商展開合作，更成熟、更靈活地管理與應對所可能面臨的週期性市場波動，才可以在巨大的市場波動中獲得更大的發展機會。花樣年的2010年，正是在更加成熟、堅定與自信的思考中獲得成長。



戰略推進和土地儲備

我們繼續聚焦於長三角、珠三角、成渝經濟圈和京津都市圈等中國經濟最活躍的四大戰略區域。在「花開中國」戰略指引下，我們在2010年新進入了桂林、大理、無錫和南京4個區域核心城市，將公司的業務佈局從7個城市擴展到11個城市，這使公司業務佈局更為均衡；在大理、無錫、天津、東莞、桂林、蘇州、南京及成都共新增土地儲備規劃總建築面積（「建築面積」）約445萬平方米。截至2010年12月31日，本集團總土地儲備規劃建築面積合計約為1,394萬平方米，權屬土地儲備規劃建築面積約為1,388萬平方米，總土地儲備中已獲得土地使用權的土地儲備規劃總建築面積約為892萬平方米，同比增長約63%。

報告期內，本集團的城市綜合體產品在深圳、成都和天津等市場均有優異銷售表現，我們的精品高檔住宅在蘇州等市場亦獲得了「日光盤」的佳績。我們的「城市綜合體+精品高檔住宅」的雙核產品驅動戰略，使我們可以更好地滿足核心客戶關於居住、商務、辦公和投資的綜合性需求，也使我們擁有了更強的抵禦市場波動的能力。我們相信，我們在城市綜合體開發及其配套的高端服務與運營方面的豐富經驗和能力，將在未來進一步提升我們的業務競爭優勢。

品牌建設與發展

隨著我們的業務發展，我們不斷加強品牌建設，公司品牌影響力正不斷得以提升；在成都市場我們已經成為排名第二的城市綜合體專家；我們對中高端物業和高端物業開始實施分類管理，彩生活物業作為中高端物業管理品牌，已經成為全國前33強物業管理企業；花樣年國際高端物業管理品牌也正在以良好的客戶口碑建立高端物業服務的影響力；花樣年酒店與JAYA、WEST PACES等國際一流酒店設計與管理機構的合作也正在展開。

規模與能力成長

我們在通過制度化、標準化和體系化的方式快速提升新的城市公司全面業務能力的同時，亦不斷在產品設計管理、工程管理、行銷管理、成本管理各個專業領域提高地產業務的集團化管控水平，簡化和優化總部和城市公司的管控關係，使地產業務運行更為順暢和高效，從而有力地推動了我們的業務快速發展；我們在2010年全年在建面積(指2010年在建及竣工的項目)達到了150萬平方米，新竣工面積約55萬平方米；我們通過長期的「花生」發展計劃以及吸納行業內精英的方式，使我們的團隊規模不斷擴大，截至2010年12月31日止，我們擁有員工4,199名，同比增長41%，這是我們引以為傲的未來業務發展的力量。

穩健經營

報告期內，本集團積極擴大資本融資通道，於2010年5月成功發行了本金為120百萬美元的五年期擔保優先票據，並於2010年11月正式公佈準備發行台灣存托憑證，目前正依法向台灣各主管機構申請。

截至2010年12月31日止，本集團賬上擁有現金人民幣2,457百萬元，淨負債率為69.0%，繼續保持著穩健的財務狀況。

展望與發展目標

2011年，美國和歐洲經濟依然是曙光未明，中國經濟亦面臨著不斷加大的通貨膨脹壓力，在此背景下，2010年底召開的中央工作會議提出：明年宏觀經濟政策的基本取向要積極穩健、審慎靈活，加快推進經濟結構戰略性調整，把穩定價格總水平放在更加突出的位置。由此，我們對2011年市場的主要看法是：宏觀經濟政策將會以防通脹為主，並繼續收縮流動性，貸款規模可能將進一步壓縮，銀行貸款利率可能會進一步上調。

住建部提出2011年計劃建設保障性住房1,000萬套，較2010年增加420萬套，全國總開工面積將達到6億平方米，中國地產行業「雙軌制」將逐步形成，即國家大力推行的保障性住房與商品房兩個市場，而未來商品房市場將會以中高端市場發展為主，我們所確立的發展「精品高檔住宅」的思路正與此相吻合。在住宅市場受到持續調控的影響下，我們相信非住宅類物業將呈現出結構性的相對優勢表現。

我們認為中國房地產市場自2007年以來一直延續的強波動性特徵在2011年可能會趨於平緩，隨著國家貨幣政策向常態化的過渡，中國房地產市場也將逐步回歸常態化。

2011年，我們在保持財務穩健性的同時，也將繼續保持我們業務的靈活性，以有效應對市場的各種變化，並使花樣年擁有更強、更為均衡的多區域增長能力。

在快速銷售的基礎上加快發展

2011年，我們計劃新開工面積約為140萬平方米，全年在建面積約為240萬平方米，計劃竣工面積約為65萬平方米；花樣年正在快速向一個更大規模的地產公司邁進。

對城市公司實行梯級發展策略，持續提升集團管控能力與效率

我們將實行梯級發展策略，以促進不同管理成熟度和業務規模的城市公司的發展，具體而言：要鞏固成熟公司、扶植新設公司、壯大成長型公司，並通過不同量級的戰略目標牽引及與規模和收益指標高度掛鉤的激勵機制引導，將公司資源優先配置到品牌和資本收益最高的區域，提高各城市公司的市場佔有率和規模化的業務發展能力；將加強與更多優秀的設計機構的合作，以持續提升花樣年的產品創新能力；將對現有的核心產品體系進行更系統的總結，不斷優化我們的產品管控體系；進一步加強花樣年的核心供應商資源庫建設，通過與更多優秀供應商的長期戰略合作，簡化我們的管理鏈條，為我們產品品質及成本管理提供更好的保障；將深化對我們核心客戶需求的關注和研究，建立更有效的客戶互動與回饋機制，持續保持我們的競爭優勢。

積極推進戰略佈局，合理擴充土地儲備

我們計劃保持每年進入2-3個區域核心城市的戰略推進速度，並繼續遵循穩健和謹慎的原則，繼續擴充相對低成本而優質的土地儲備。

繼續擴大城市綜合體業務的優勢

2011年，在住宅市場受到持續調控影響的情況下，我們將在成都、天津、深圳及無錫等地加快城市綜合體項目的建設和銷售，持續擴大花樣年在城市綜合體業務方面的領先優勢。

持續提升物業服務與商業運營能力

持續提升物業服務和商業運營能力，是花樣年面向未來的長期產業發展戰略，這將形成花樣年在10年之後強大的產業根基。2011年，我們將在中高端和中端物業分類管理的基礎上，借鑒優秀消費品企業品牌細分的經驗，對彩生活物業進一步加強不同形態與品質物業的細分品牌的規劃與培育工作，以建立更好的品牌區隔與深入挖掘不同細分品牌的價值；在高端物業服務領域，我們將立志於為客戶提供更加人性化與尊貴感的服務體驗，提升高端客戶滿意度；我們將繼續引進高端商業和酒店運營人才，加強高端商業運營和酒店管理體系的建設，強化地產開發與商業運營、酒店管理之間相互促進的正向循環，不斷加強花樣年獨特的長期競爭優勢。

致謝

花樣年從15年前的創業之路中走來，我們經歷了市場的多次起伏以及關於這個行業發展的種種詰問，但是，即使我們身處於巨大壓力和困苦의 冬季，我們依然會不停息的去追尋春天的花香。感謝一路以來與我們志同道合的員工、股東、投資者和合作夥伴們，因為你們執著的堅持與充滿包容的理解，讓花樣年的事業獲得了不斷成長！

主席

潘軍

二零一一年三月十四日



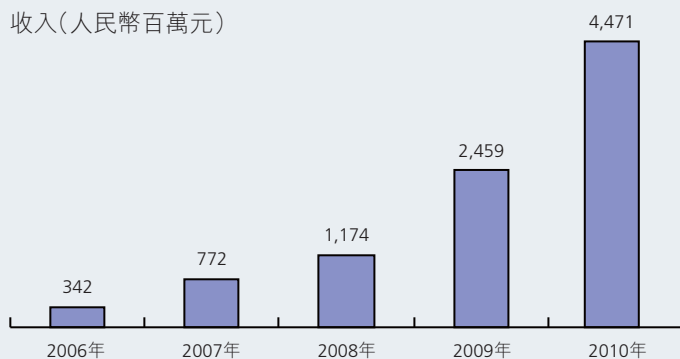
管理層討論及分析

財務回顧

收入

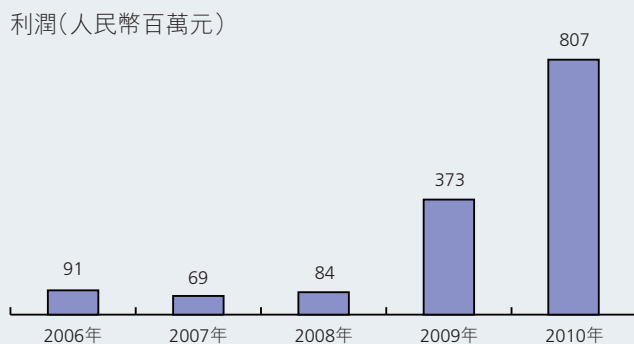
本集團的收入主要來自(i)出售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務及(v)提供酒店管理及相關服務。截至2010年12月31日止年度，本集團的營業額達到約人民幣4,471百萬元，較2009年約人民幣2,459百萬元增加81.9%。年內本公司權益持有人應佔利潤及全面收益總額約為人民幣807百萬元，較2009年約人民幣373百萬元增加116.2%。

收入(人民幣百萬元)



81.9%

利潤(人民幣百萬元)



116.2%

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。2010年物業開發的收入約人民幣4,320百萬元，較2009年約人民幣2,322百萬元增加86.1%。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年帶來的總收入及於該兩個年度出售的物業的建築面積。

	2010年			2009年		
	總收入	已出售建築面積	平均售價	總收入	已出售建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣	人民幣千元	平方米	人民幣
成都喜年廣場	1,165,767	89,423	13,037	–	–	–
成都美年國際廣場	1,030,385	137,541	7,491	–	–	–
深圳花郡	609,748	46,448	13,127	–	–	–
天津喜年廣場	278,430	26,678	10,437	–	–	–
宜興雲海間	254,039	21,117	12,030	–	–	–
深圳香年廣場	218,946	7,338	29,836	571,340	29,122	19,619
東莞君山	210,065	18,853	11,142	–	–	–
成都大溪谷	156,513	21,251	7,365	298,837	67,987	4,396
成都君山	143,808	20,737	6,935	–	–	–
深圳花港家園	35,256	1,370	25,744	135,792	12,540	10,829
成都花郡	–	–	–	1,054,296	161,879	6,513
成都花樣城	–	–	–	261,772	81,468	3,213
小計	4,102,957	390,756	10,500	2,322,037	352,996	6,578
其他(包括出售停車位及安置房建造)	217,456	–	–	–	–	–
總計	4,320,413	–	–	2,322,037	–	–

物業投資

物業投資產生的收入由2009年的約人民幣11百萬元增加64.0%至2010年約人民幣18百萬元。此增加主要由於投資物業持續平穩增長。

物業代理服務

物業代理服務產生的收入由2009年的約人民幣58百萬元減少36.2%至2010年的約人民幣37百萬元。此減少主要由於與2009年相比，整體房地產活動於2010年轉為謹慎，因此，我們透過物業代理服務業務於2010年出售的物業的總售價有所下降。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2009年的約人民幣64百萬元增加39.6%至2010年的約人民幣89百萬元。此增加主要由於我們於2010年管理的物業的建築面積增加。

酒店服務

酒店服務產生的收入由2009年的約人民幣4百萬元增加69.0%至2010年的約人民幣7百萬元。此增加主要由於酒店入住率於2010年上升。

毛利及毛利率

毛利由2009年的約人民幣1,027百萬元增加87.4%至2010年的約人民幣1,925百萬元，而我們的毛利率則由2009年的41.8%上升至2010年43.0%。此增加與於2010年總收入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、收益及虧損由2009年的約人民幣27百萬元增加21.3%至2010年的約人民幣32百萬元。此增加主要來自利息收入之增加，因為2009年底本公司上市及2010年中發行的優先票據令整體平均銀行存款增加。

銷售及分銷費用

我們的銷售及分銷費用由2009年的約人民幣80百萬元增加63.1%至2010年的約人民幣131百萬元。此增加主要來自與2009年相比，於2010年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

我們的行政費用由2009年的約人民幣177百萬元增加34.7%至2010年的約人民幣239百萬元。此增加主要由於我們擴展而在新地方增加辦公室及職員費用。

融資成本

我們的融資成本由2009年的約人民幣52百萬元增加247.7%至2010年的約人民幣180百萬元。此增加主要由於注資於業務營運及開發的銀行借貸及優先票據增加，導致利息開支增加。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2009年的約人民幣407百萬元增加103.6%至2010年的約人民幣829百萬元。此增加主要與2009年相比，於2010年出售及確認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由2009年的約人民幣373百萬元增加116.2%至2010年的約人民幣807百萬元。此增加主要由於與2009年相比，於2010年確認的物業增加。我們的純利潤率於2010年維持於18.1%的滿意水平，2009年為15.2%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2010年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣2,457百萬元(2009年：約人民幣3,886百萬元)，與2009年12月31日相比減少36.8%。本公司於2009年底前在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，且於2009年12月31日仍維持大量所得款項。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12月31日，本集團的受限制現金約為人民幣85百萬元(2009年：約人民幣190百萬元)，與2009年12月31日相比減少55.1%。

流動比率及淨負債比率

於2010年12月31日，本集團的流動比率(即流動資產與流動負債的比率)約為1.73，而於2009年12月31日則為1.87。本集團於2010年12月31日淨負債比率約為69.0%，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12月31日維持於36.2%(2009年：30.0%)。



成都大溪谷



借款及本集團資產抵押

於2010年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣4,775百萬元及合共約人民幣787百萬元的銀行借款及優先票據。銀行借款方面，其中約人民幣2,132百萬元將於1年內償還，約人民幣2,537百萬元將於2至5年內償還及約人民幣106百萬元將於5年後償還。優先票據將於2至5年內償還。

於2010年12月31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。於2010年，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12月31日，本集團已就土地收購及工程款承諾支付分別約人民幣140百萬元（2009年：零）及約人民幣1,765百萬元（2009年：人民幣1,060百萬元）的款項。

或然負債

截至2010年12月31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1,690百萬元（2009年：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12月31日止年度的財務報表確認擔保合約撥備。

僱員及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團擁有約4,199名僱員，其中607名僱員屬於物業開發部、417名僱員屬於物業代理服務部、2,794名僱員屬於物業經營服務部及381名僱員屬於酒店服務部。截至2010年12月31日止年度，包括董事酬金在內的總員工成本約人民幣206百萬元（2009年：約人民幣118百萬元）。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12月31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。



天津喜年

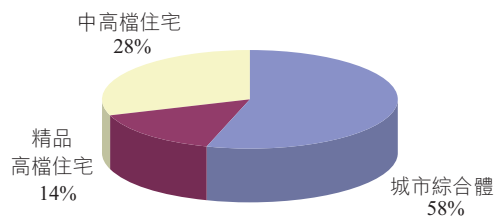
業務回顧

在2010年市場出現忽冷忽熱強波動的背景下，本集團繼續堅持「城市綜合體+精品高檔住宅」的雙核驅動戰略，在非住宅類地產受到政策調控影響相對較小的情況下，不斷擴大我們在城市綜合體產品方面的領先優勢；以優質而低成本的项目投資機會為切入點，繼續聚焦於中國最繁華的四大經濟區域而不斷拓展我們地產業務的戰略縱深；不斷加強地產業務的集團化管控能力，提升花樣年在新進入區域的團隊能力和品牌影響力，使公司在更加成熟、堅定與自信的基礎上獲得了穩健成長。

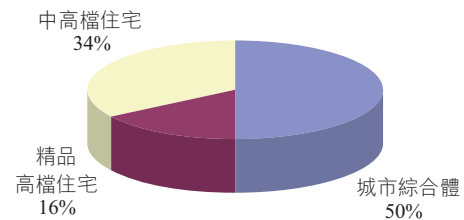
合同銷售與項目發展

報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣3,892百萬元，合同銷售面積382,154平方米。其中，人民幣2,244百萬元及191,026平方米來自城市綜合體項目。

不同產品類型的合同銷售金額佔比



不同產品類型的合同銷售面積佔比



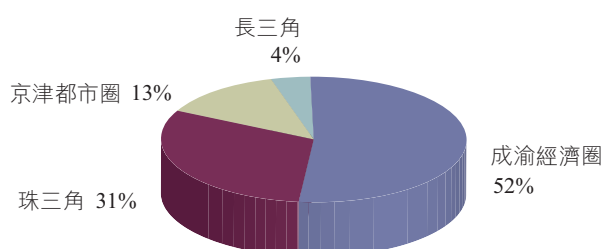
報告期內，本集團房地產合同銷售貢獻主要來自7個城市的15個項目，相比2009年，新增蘇州和惠州兩個城市，公司多區域業務貢獻能力進一步得以提升。

2010年，本集團的銷售業績主要來自深圳花郡、成都美年國際廣場、成都喜年廣場以及天津喜年廣場等項目。

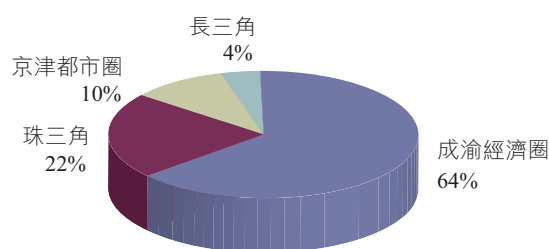
2010年四大區域合同銷售明細表

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	2,019	52%	244,103	64%
珠江三角洲	1,210	31%	85,433	22%
京津都市圈	506	13%	38,186	10%
長三角區域	157	4%	14,432	4%
合計	3,892	100%	382,154	100%

2010年四大區域合同銷售金額分佈



2010年四大區域合同銷售面積分佈



成渝經濟圈

成渝經濟圈是中國最有發展潛力的經濟區域之一，西部開發與產業轉移為其帶來了前所未有的發展機遇。而世界級國際化城市與田園城市的發展定位亦將進一步增強成都的吸引力，從而帶動該區域房地產市場的蓬勃發展。

本集團2001年即進入成都，經過近10年的專業積累和品牌積累，現已成為成都地區最有實力的地產發展商之一。2010年，本集團在成都商業地產(辦公及商業)市場的佔有率約為5%，年度銷售面積排名第二，公司在成都房地產市場的城市綜合體開發優勢進一步得以提升。

報告期內，本集團於成渝地區實現合同銷售面積約244,103平方米，實現合同銷售金額約人民幣2,019百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的64%和52%。

截至2010年12月31日，本集團在成渝地區有4個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建築面積約568,311平方米，可供銷售面積約489,646平方米，其中已獲得預售證面積約325,000平方米，已預售約111,407平方米。除在建項目外，本集團在成渝地區尚有6個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積約292萬平方米；以及擁有2個已簽訂框架協議的項目，預計規劃總建築面積約491萬平方米。

珠江三角洲

珠三角是中國經濟增長的重要引擎之一，本集團從創立以來，不斷穩固大深圳區域(深圳、惠州、東莞)的業務發展。報告期內本集團新購入東莞江山花園地塊，在深莞惠一體化進程日漸提速的背景，該項目亦具有良好的發展前景。

另外，本集團於本年度新進入桂林，繼續擴大了集團在泛珠三角區域的戰略縱深。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約85,433平方米，實現合同銷售金額約人民幣1,210百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的22%和31%。

截至2010年12月31日，本集團在珠江三角洲地區擁有4個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約320,490平方米，可供銷售面積約257,141平方米；擁有4個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約325萬平方米。

京津都市圈

京津地區國際總部雲集，商務活動頻繁，正在逐漸發展為輻射和影響全國乃至亞太地區的重要區域。而繼天津濱海新區開發開放納入國家總體發展戰略佈局後，國家首次明確天津將建設成為我國北方的經濟中心。

報告期內，本集團於天津新獲兩幅土地，分別為香年廣場項目和武清項目，這將進一步擴大公司在京津都市圈的業務發展規模。

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售面積約38,186平方米，合同銷售金額約人民幣506百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的10%和13%。

截至2010年12月31日，本集團在京津都市圈擁有4個在建、待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約849,038平方米，預計可銷售面積約為80萬平方米。

長三角區域

長三角區域作為中國經濟發展的龍頭地區，其經濟總量隨著產業集群的發展迅猛增加，更有望比肩世界級城市圈，區域內各級城市也因此成為中國房地產行業發展的重要增長點。本集團亦長期關注該區域，並於2010年連續獲得4幅土地，分別為

無錫花郡項目、無錫喜年中心項目、南京板橋新城項目，和蘇州太湖天城項目（本集團於2010年2月正式掛牌取得蘇州太湖天城項目）。繼集團進入宜興後，進一步擴大了在長三角區域的戰略佈局。

無錫花郡項目位於新區坊前板塊，項目佔地面積123,670平方米。該區域是無錫新區四大住宅板塊之一，也是未來城市發展的重點之一，具備良好的發展潛力。無錫喜年中心項目位於濱湖蠡園開發區，總建築面積約83,000平方米。整個開發區定位為高端商務研發區，是江蘇省級創意產業示範區。憑藉成熟的城市綜合體產品開發能力和強大的品牌實力，我們有信心將其打造為精品和熱點項目。

南京地塊位於南京市重點建設的雨花臺區板橋新城，總建築面積約66,497平方米。此項目為本集團首次進入南京市場。南京是中國重要的文化教育中心之一和華東地區重要的交通樞紐，作為歷史悠久的長三角重要城市，其經濟正呈現加速發展趨勢。本集團看好南京的長期發展前景，在此次戰略性進入南京後將繼續擴大在南京的業務發展。

報告期內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積約14,432平方米，合同銷售金額約人民幣157百萬元，均佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的4%。其中，蘇州太湖天城公寓項目作為花樣年進入蘇州的首個項目在開盤當日即售罄，彰顯了本集團領先的產品優勢和持續擴大的品牌影響力。

截至2010年12月31日，本集團在長三角地區擁有5個在建、待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,020,826平方米，預計可銷售面積約為100萬平方米。

竣工項目

報告期內，本集團在東莞、宜興、深圳、桂林、成都、天津共有8個項目或項目分期竣工，合計總建築面積約554,242平方米，提供可供銷售面積約479,537平方米，其中累計已實現合同銷售面積約298,794平方米，2010年年度實現合同銷售面積約110,832平方米，約16,028平方米本集團將持作投資用途，尚有約164,715平方米持作待銷售。

2010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	1,032	18,853	0	758
深圳							
1	花郡一期	67,891	51,106	4,816	46,290	0	1,328
桂林							
1	眾鼎項目	11,483	8,933	0	0	8,933	0
宜興							
1	雲海間	40,798	40,240	12,028	21,117	7,095	5,788
天津							
1	喜年廣場1期	48,052	26,945	267	26,678	0	1,834
成都							
1	大溪谷2.1期	88,637	87,761	75,299	12,462	0	11,634
2	君山一期	51,135	51,135	30,373	20,762	0	11,205
3	美年國際廣場(1.1-1.2期)	226,301	193,532	40,900	152,632	0	78,285
合計		554,242	479,537	164,715	298,794	16,028	110,832

註1：竣工項目指2010年竣工的項目或項目分期；

註2：合同銷售面積指截至2010年12月31日累計已簽署銷售合同的面積。

在建項目

截至2010年12月31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983,938平方米，規劃總可售面積約808,787平方米，其中累計已實現合同銷售面積約231,089平方米，2010年年度實現合同銷售面積約226,580平方米，待售面積約577,698平方米，為本集團未來1—2年的銷售提供保障。

城市綜合體及精品高檔住宅是本集團核心產品系列，目前，本集團擁有深圳福年廣場、成都美年國際廣場1.3期、成都香年廣場、天津喜年廣場2期四個在建城市綜合體項目，合計規劃總建築面積約59萬平方米，佔在建項目總建築面積約60%；擁有成都君山二期1標段、東莞君山二期、蘇州太湖天城1期等三個在建精品高檔住宅項目，合計總建築面積約15萬平方米，佔在建項目總建築面積的15%。

2010年在建項目明細表

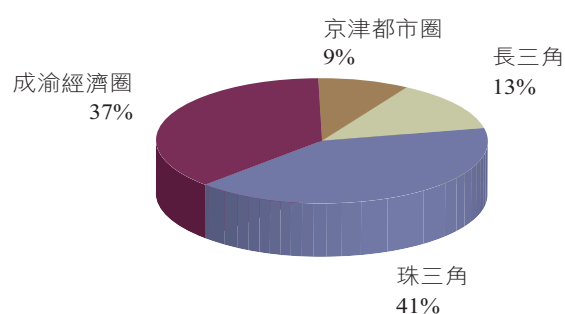
項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積	總可售面積	持作銷售面積		持作投資或 作酒店開發 面積	2010年 合同銷售 面積	產品類型
								待售面積	合同銷售 面積			
						平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	
深圳												
1	花郡2期	寶安中心區新城大道	住宅	52%	2011年	63,870	49,127	15,265	33,862	0	33,048	中高檔住宅
2	福年廣場	福田區	倉儲	100%	2012年	61,219	46,795	46,795	0	0	0	城市綜合體
惠州												
1	別樣城1期	惠南路汽車總站旁	住宅、商業及停車場	100%	2011年	72,418	70,582	44,402	26,180	0	26,180	中高檔住宅
東莞												
1	君山2期	東莞市寮步鎮黃坑村	住宅及商業	100%	2011年	122,983	90,637	75,992	14,645	0	14,645	精品高檔住宅
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	243,839	235,246	225,758	9,488	0	9,488	城市綜合體
2	君山二期1標段	新津縣老君山	住宅、商業及配套	100%	2011年	12,699	12,699	12,699	0	0	0	精品高檔住宅
3	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	113,613	110,368	46,737	63,631	0	59,936	中高檔住宅
4	美年國際廣場1.3期	高新區府河旁	住宅、商業	100%	2011年	198,160	131,333	93,045	38,288	0	38,288	城市綜合體
天津												
1	喜年廣場2期	津南區解放南路	建設用途(包括辦公室 及商業用途)	60%	2011年	83,289	52,098	15,747	36,351	0	36,351	城市綜合體
蘇州												
1	太湖天城1期 (7、8號樓)	太湖國家旅遊度假區	住宿餐飲、住宅	100%	2011年	11,848	9,902	1,258	8,644	0	8,644	精品高檔住宅
合計						983,938	808,787	577,698	231,089	0	226,580	

註：合同銷售面積指截至2010年12月31日累計已簽署銷售合同的面積。

待建項目

截至2010年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有17個，合計規劃總建築面積約為7,939,619平方米，其中成渝經濟圈6個項目合計規劃總建築面積約2,917,629平方米，佔比約37%；珠三角區域4個項目合計規劃總建築面積3,247,263平方米，佔比約41%；長三角區域4個項目合計規劃總建築面積約1,008,978平方米，佔比約13%；京津都市圈地區3個項目合計規劃總建築面積約765,749平方米，佔比約9%。

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	樓面平均地價
					平方米	人民幣/平方米
成都						
1	美年國際廣場 (除1.1-1.3期以外的各期)	成都高新區	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	823
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%	1,556,986	281
5	成都福年廣場	成都高新區	商業金融業用地	100%	180,168	555
小計					2,840,833	

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	樓面平均地價
					平方米	人民幣/平方米
大理						
1	藝墅花鄉	大理市下關鎮	城鎮住宅用地(相容商服)	100%	76,796	678
小計					76,796	
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	別樣城2-4期	惠南路汽車總站旁	住宅、商業及停車場	100%	513,582	423
小計					682,127	
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	
桂林						
1	高華項目(帝豪、萬豪及聚豪項目)	桂林市臨桂新區 西城大道	住宅及商業	100%	2,231,736	393
小計					2,231,736	
天津						
1	營城湖項目	漢沽區營城水庫南	住宅、商業及旅遊	100%	168,339	766
2	香年廣場	河西區東江道南側	科研設計	100%	55,091	2,180
3	武清項目	武清區下朱莊街津薊鐵路東側	居住用地	100%	542,319	1,183
小計					765,749	
南京						
1	南京板橋新城項目	板橋新城石圍湖東北側	商業用地	100%	66,497	4,337
小計					66,497	
蘇州						
1	太湖天城其他剩餘分期	太湖國家旅遊度假區	住宿餐飲、住宅	100%	521,273	1,522
小計					521,273	
無錫						
1	花郡	金城路與春陽路交匯處	住宅、商業及配套	100%	338,080	1,523
2	喜年中心	無錫濱湖區	科研設計、商務辦公、商業	100%	83,128	842
小計					421,208	
合計					7,939,619	

註：天津香年廣場、無錫喜年中心為項目擬用名。



土地儲備

報告期內，本集團繼續堅持聚焦於中國最繁華的四大經濟區域（成渝經濟圈、珠三角、長三角、京津都市圈）以及「城市綜合體＋精品高檔住宅」的發展戰略，利用較為充裕的資金優勢，積極把握優質而低成本的土地投資機會，新進入大理、無錫、桂林、南京四個戰略核心城市，進一步擴展了花樣年地產業務的戰略縱深。

2010年，公司在蘇州、大理、無錫、天津、東莞、桂林、南京及成都等地新獲取10幅土地，合計規劃建築面積約445萬平方米。

截至2010年12月31日，本集團總土地儲備建築面積合計約1,394萬平方米，權屬土地儲備建築面積約1,388萬平方米。總土地儲備建築面積包括已獲得土地使用權的物業的規劃建築面積約892萬平方米和已簽訂框架協議的物業的規劃建築面積約502萬平方米。

截至2010年12月31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
成渝經濟圈				8,399,803	60%
成都	568,311	2,840,833	3,917,332	7,326,476	
大理		76,796	996,531	1,073,327	
珠三角				3,567,753	26%
深圳	125,089			125,089	
東莞	122,983	333,400		456,383	
惠州	72,418	682,127		754,545	
桂林		2,231,736		2,231,736	
京津都市圈				904,038	6%
天津	83,289	765,749		849,038	
北京			55,000	55,000	
長三角				1,070,072	8%
蘇州	11,848	521,273	49,246	582,367	
無錫		421,208		421,208	
南京		66,497		66,497	
總數	983,938	7,939,619	5,018,109	13,941,666	100%

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。

物業經營業務

報告期內，本集團物業經營業務保持持續快速發展，本集團下屬彩生活物業相繼收購多個物業管理公司，並於上海、西安、桂林、大理等地開設了分公司。截至2010年12月31日在深圳、成都、惠州、東莞、西安、珠海、陽江等城市的合計管理項目達到229個，累計簽約及在管物業面積達到1,810萬平方米，同比增長31%。隨著彩生活物業不斷向全國拓展，我們亦不斷完善區域化運營管控模式，並正在逐步建立形成適應公司未來業務發展的領先的信息化管理平臺。2010年，為了進一步提升公司對本集團兩類核心高端產品的服務能力，本集團已籌建花樣年國際高端服務品牌，以為本集團的高端客戶提供更高品質的高端物業服務。

本集團下屬彩生活物業獲得「2010年中國物業服務優秀品牌企業」，並再次進入「中國物業管理企業100強」，排名33位；同時被評為深圳十大最具成長型物管企業。

物業代理業務

報告期內，本集團在成都、深圳、東莞及安徽省的多個城市累計代理37個項目，總代理銷售面積約293萬平方米。

酒店管理業務

2010年是本集團進入酒店行業第二年，本集團已初步形成了酒店品牌規劃方案及各類品牌酒店管理體系與運營方案。我們不斷吸納優秀酒店建設與管理人才的加盟，公司酒店建設與管理團隊正在不斷擴大。報告期內宜興個園酒店正式開業運營，未來3-5年，本集團計劃在深圳、天津、成都、蘇州和桂林等地建設和經營10家以上酒店。

報告期內，我們繼續擴大與酒店行業優秀專業機構的合作，先後與YANG RUTHERFORD、JAYA、NTA、PAL、WEST PACES、RHOMBUS等國際知名酒店品牌規劃設計、酒店室內設計與酒店管理公司建立起了良好的業務合作關係，這將更好地推動我們酒店業務的發展。本集團已營業和預計未來三到五年內開業的酒店項目如下表：

序號	酒店名稱	城市	定位	預計 酒店面積 平方米	預計 房間數目	物業類型	管理公司	運營進度
1	彩悅酒店	深圳	經濟型	13,305	257	租用	深圳市彩悅酒店管理 有限公司	已營業
2	宜興雲海間個園酒店	宜興	精品	7,000	200	自有物業/租用	宜興市雲海間酒店管理 有限公司	已營業
3	成都趣園酒店	成都	精品	20,000	185	自有物業	隆堡(香港)酒店集團管理 有限公司	籌備中
4	成都有園酒店	成都	精品	10,000	100	自有物業	深圳市花樣年酒店管理 有限公司	籌備中
5	成都美年酒店	成都	精品	31,000	300	自有物業	正在洽談	籌備中
6	成都蒲江大溪谷酒店	成都	精品	8,000	144	租用	蒲江縣大溪谷酒店管理 有限公司	籌備中
7	成都君山個園酒店	成都	精品	10,000	100	自有物業	深圳市花樣年酒店管理 有限公司	籌備中
8	深圳有園酒店	深圳	精品	8,000	107	自有物業	深圳市花樣年酒店管理 有限公司南山分公司	籌備中
9	天津有園酒店	天津	精品	10,000	120	自有物業	深圳市花樣年酒店管理 有限公司	籌備中
10	蘇州舒麗舍酒店	蘇州	五星級標準	30,000	250	自有物業	威培斯酒店管理集團	籌備中
11	桂林臨桂酒店	桂林	五星級標準	25,000	250	自有物業	正在洽談	籌備中
合計				172,305	2,013			

註：除彩悅酒店、成都趣園酒店外，其他酒店名稱均為酒店擬用名。



董事履歷

執行董事

潘軍先生

40歲，董事會主席、執行董事及首席執行官，並分別為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼於1999年加盟本集團並負責本集團項目的整體運作、制定我們的發展策略、監督計劃項目以及本集團的業務及營運管理。彼現時亦為花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」)總裁、深圳市星彥地產顧問有限公司(「星彥地產」)主席、深圳市花樣年投資發展有限公司(「深圳花樣年投資」)總經理及本集團多家子公司的董事。潘先生於中國房地產開發行業有逾15年經驗。於加入本集團之前，潘先生曾擔任世聯地產顧問(深圳)有限公司的項目經理、市場部經理、評估部門經理及總經理助理。潘先生於1992年獲得成都科技大學水利水電工程建築專業的學士學位，並持有清華大學高級工商管理碩士學位。彼亦為中國註冊物業估價師及深圳市不動產估價學會的會員。

曾寶寶小姐

40歲，執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席。彼於1994年至1996年擔任深圳京基房地產開發有限公司總經理。於1996年，曾小姐成立花樣年集團(中國)，並自2006年起，一直擔任花樣年集團(中國)和深圳花樣年投資之董事長。彼亦為本集團多家子公司的董事。彼為控股股東之一並為本公司最大股東。曾小姐持有長江商學院高級工商管理碩士學位。

馮輝明先生

40歲，執行董事。彼亦為花樣年集團(中國)的副總裁及本集團多家子公司的董事。馮先生於2005年加盟本集團，出任深圳花樣年投資的副總經理，並主要負責本集團的投資管理。加入本集團之前，彼於2003年至2004年為佳兆業地產(深圳)有限公司投資部經理，後來更出任首席財務官，並於2004年至2005年出任蘇州市富銀投資發展有限公司的總經理。馮先生於1993年獲取東北林業大學林業經濟及管理學士學位，於1996年於中南財經大學取得經濟學碩士學位。

陳思翰先生

37歲，執行董事兼本集團首席財務官。陳先生於2008年3月加盟本集團，負責監管本集團的財務報告、公司財務、財政、稅務及其他相關財務事宜。彼乃香港會計師公會會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。陳先生持有香港城市大學會計學文學士學位及香港理工大學企業金融學碩士學位。彼於會計財務管理領域擁有逾15年經驗，並為香港一家國際會計師事務所工作逾8年。彼目前在一家於聯交所主板上市的公司大中華實業控股有限公司(「大中華」)擔任非執行董事。自2005年7月18日至2008年10月12日期間，陳先生擔任大中華的執行董事。陳先生還在另一家於聯交所主板上市的公司中國礦業資源集團有限公司擔任獨立非執行董事，同時在兩家於聯交所創業板上市的公司中國金豐集團控股有限公司及年代國際控股有限公司擔任獨立非執行董事。

何敏先生

41歲，獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席，並分別為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。何先生持有倫敦商學院頒授的金融學理學碩士學位，同時為特許財務分析師及註冊會計師。何先生在私募基金投資及金融領域方面積累逾14年經驗。何先生於2010年1月加盟磐濟投資有限公司(為一所以香港為基地及以中型市值公司為目標之私募基金)擔任董事總經理，負責項目發掘、評估和重組、代表談判、投資後監督和變現，且專注於香港及中國內地的相關業務。在此之前，何先生於1997年8月加入里昂證券亞太恒富資本(香港)有限公司(「里昂證券」)，直至2009年10月離職時擔任里昂證券的增長及發展基金的董事總經理兼中國區主管。何先生曾擔任聯交所主板上市公司飛毛腿集團有限公司的非執行董事兼審核委員會成員，並擔任聯交所創業板上市公司上海棟華石油化工股份有限公司的非執行董事兼審核委員會成員，直至2009年10月。

廖長江先生，太平紳士

53歲，獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。廖先生於2004年獲委任為太平紳士，彼獲選為第十一屆中華人民共和國全國人民代表大會代表(香港區)及中國人民政治協商會議第十一屆上海市委員會委員。在香港，廖先生擔任香港學術及職業資歷評審委員會副主席、香港大學校董及顧問委員會成員、香港體育學院有限公司董事及資本充足事宜覆核委員會委員。彼亦在香港特別行政區政府設立的其他多個法定及顧問機構擔任義務公職，並積極參與社會服務。廖先生畢業於倫敦大學學院，取得經濟學榮譽學士學位及法律碩士學位。廖先生於1984年取得英格蘭和威爾士大律師資格，及於1985年取得香港大律師資格。自1985年以來一直在香港執業。廖先生於1992年獲取新加坡訟務及事務律師資格。

黃明先生

46歲，獨立非執行董事。彼亦分別為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。彼自2005年7月起擔任康奈爾大學Johnson管理學院的金融學教授，並於2006年至2009年4月期間擔任上海財經大學金融學院院長。黃先生自1998年至2002年曾分別擔任斯坦福大學商學院金融學助理教授及金融學副教授。2004年至2005年以及2008年至2010年期間，黃先生亦分別擔任長江商學院副院長、金融學訪問教授及金融學教授。自2010年7月以來，黃先生已擔任中歐國際工商學院金融學教授。黃先生於1985年畢業於北京大學物理系。隨後黃先生分別自康奈爾大學及斯坦福大學獲取物理學博士學位及商學博士學位。自2007年及2008年以來，黃先生分別於中國石油天然氣集團年金理事會、英利綠色能源控股有限公司及興業全球人壽基金管理有限公司擔任非執行董事。黃先生目前為《美國經濟評論》編輯委員會成員。

許權先生

68歲，獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。許先生為合資格房地產高級工程師及房地產估值師。許先生1992年畢業於暨南大學，取得深圳房地產研究生班文憑。於1993年，許先生合資格成為房地產高級工程師。後來於1995年，彼取得廣東省房地產估價師學會個人會員的資格。自2003年起，許先生擔任深圳市房地產業協會的會長。

高級管理層履歷

高級管理層

王亮先生

41歲，花樣年集團(中國)有限公司財務總監。彼亦為本集團多家子公司的董事及監事。王先生於2006年加盟本集團，主要負責本集團除香港地區外的財務報告、企業財務管理、稅務及其它相關財務事宜。加入本集團前，彼於2005年至2006年為香港華孚集團財務管理部部長，並為該公司旗下一家子公司的財務管理部總經理，於2005年於深圳市飛尚實業發展(集團)有限公司財務管理部擔任總經理助理，及於1994年至2001年擔任深圳南方中集集裝箱製造有限公司財務部副經理。王先生於1992年取得揚州師範學院商業經濟學學士學位。

王少軍先生

45歲，花樣年地產集團常務副總裁，負責本集團房地產開發業務的管理及營運。王先生於2003年加入本集團，歷任本集團深圳市花樣年投資副總及成都通和總經理職位。於2007年至2009年期間，彼擔任香港港基置業發展有限公司總經理，並自2009年至2010年期間擔任大連萬達廣州公司總經理。王先生於2010年4月重新加盟本集團，被委任花樣年地產集團常務副總裁之職。彼分別於1986年及1989年獲得哈爾濱建築工程學院工業與民用建築學士學位、結構工程專業碩士學位。

羅世權先生

48歲，花樣年地產集團酒店建設中心總經理。羅先生於2010年11月加入本集團，負責本集團酒店建設中心的營運。加入本集團前，彼於2003年至2010年期間擔任香格里拉酒店管理有限公司專案經理，及自1996年至2003年期間為達藝控股有限公司高級項目經理。羅先生於2004年取得悉尼技術學院工程管理碩士學位。

郭琳先生

42歲，花樣年物業管理(國際)有限公司總經理。郭先生於2010年4月加入本集團，負責物業管理(國際)有限公司的營運。加入本集團前，彼於2008年至2010年期間擔任北京當代集團董事長助理。於2007年至2008年期間任遠洋地產股份有限公司戰略發展部副總，2004年至2007年期間曾擔任深圳金地物業管理公司總經理，並於2003至2004年任北京賽特國際物業公司分公司總經理。郭先生於1991年取得天津南開大學旅遊經濟學士學位，並於2003年完成中國人民大學商學院企業管理的學習。

丁雷先生

39歲，深圳花樣年商業管理有限公司常務副總經理。丁先生於2010年12月加入本集團。彼於2008年至2010年期間為深國投商業置業有限公司商業管理部招商總監，於2005年至2008年為深圳嘉德深國投商業諮詢管理公司租賃部總監，並於2000年至2005年期間為深圳海富匯商業經營顧問有限公司發展部總監。丁先生於1991年取得甘肅工業大學工商管理大專學位。

唐學斌先生

42歲，深圳市花樣年物業管理有限公司總經理，彼亦為本集團多家子公司的董事。唐先生於2002年加入本集團，負責深圳市花樣年物業管理公司的營運。加入本集團之前，於1997年至2001年期間，他曾擔任中海物業管理有限公司副總經理。唐先生於1993年於同濟大學修畢工業電氣自動化學士學位，並於2010年取得中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。

路瑩女士

55歲，深圳市星彥地產顧問有限公司及深圳市星彥行置業有限公司董事兼總經理。路女士2002年加入本集團，負責星彥地產的營運事宜。加入本集團之前，彼於1997年至2002年任深圳中原物業顧問有限公司營運總監。路女士於1980年取得吉林大學電腦科學學士學位，彼目前正在中歐國際工商學院攻讀高級工商管理碩士學位。

金江林先生

46歲，東莞市花樣年房地產投資有限公司總經理。彼亦為本集團多家子公司的董事。金先生於2001年加盟本集團，目前負責東莞市花樣年房地產投資有限公司的營運。於2001年至2006年期間，他曾擔任深圳花樣年投資工程部經理、商務部經理及總經理助理職位。加盟本集團之前，彼於1993年至2001年為深圳市華西建設監理有限公司總監。金先生於1987年取得江西工業大學水力水電工程專業的學士學位。

許國棟先生

32歲，無錫花樣年房地產開發有限公司執行常務副總經理。彼於2003年加入本集團，歷任深圳市花樣年投資發展有限公司土建工程師、項目經理及宜興市江南水鄉度假村有限公司工程商務總監等職，並於2010年被委任為無錫花樣年房地產開發有限公司副總經理，現時負責無錫花樣年的營運。彼亦為本集團之子公司宜興市雲海間酒店管理有限公司董事。徐先生於2000年取得中南大學建築工程學士學位。

劉宗保先生

42歲，成都通和置業有限公司(「成都通和」)總經理。彼亦為本集團多家子公司的董事。劉先生於2005年加盟本集團，負責成都通和的營運。加盟本集團之前，彼於2004年至2005年為深圳市中聯房地產企業發展有限公司的副總經理，於2001年至2003年為深圳市星河房地產開發公司行銷策劃部經理。劉先生於1991年取得東南大學建築管理工程專業的學士學位。

馮哲先生

40歲，於2008年加入本集團，擔任花樣年集團(中國)的副總裁兼深圳花樣年投資的常務副總經理，於2009年3月被重新委任為天津松江花樣年置業有限公司總經理。彼現時亦為本集團多家子公司的董事。加入本集團前，彼於2002年至2007年為北京正略鈞策管理諮詢有限公司合夥人，於2001年至2002年為北京良業照明工程有限公司副總裁，及於1993年至2001年為中國建築設計研究院的工程師。馮先生於1993年取得同濟大學工業電氣自動化專業的學士學位，並於2002年取得中國人民大學商學院碩士學位。

南洪哲先生

41歲，惠州大亞灣花萬里實業有限公司總經理。彼於2010年3月加入本集團，負責惠州大亞灣花萬里公司的營運。加盟本集團前，南先生於2009年任萬達集團發展部副總經理，2006年至2008年任東莞孚泰房地產開發有限公司董事長兼總經理，及於2002年至2006年任廣州恒大集團投資發展中心總經理。南先生於1991年取得武漢工學院（現武漢理工大學）工業管理工程學士學位，並於2010年取得北京大學高級工商管理碩士學位。

章忠先生

42歲，蘇州市花萬里房地產開發有限公司總經理。章先生於2010年5月加盟本集團，負責蘇州花萬里的營運。彼於2006年至2010年擔任聯想控股融科智地房地產公司區域公司總經理，於2004年至2006年任北京嘉源置業有限公司副總經理，及於1999年至2004年任聯想控股融科智地房地產公司業務發展部總經理。章先生分別於1990年及1993年取得武漢水利電力大學工民建專業學士學位、結構工程碩士學位。

郭曉斌先生

43歲，桂林帝豪房地產開發有限公司總經理。郭先生於2010年6月加盟本集團，負責桂林帝豪的營運。加盟本集團之前，彼於2007年至2010年任中信（福建）投資有限公司副總經理，於2003年至2007年任深圳華地投資有限公司副總經理，並於1999年至2003年任南油集團專案部總經理及房產部副總經理。郭先生於1990年取得同濟大學土建結構工程學士學位。

李小波先生

36歲，花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司總經理。彼於2010年7月加盟本集團，負責生態旅遊公司的營運。李先生於2008年至2010年擔任當代節能置業股份有限公司研發設計院總監兼當代房產公司總經理，於2003年至2008年任北京強佑房地產開發集團總裁助理兼專案管理中心總經理，並曾在2002年至2003年間任北大縱橫管理諮詢公司合夥人及市場部經理。李先生於1997年取得北京大學政治學與行政管理學學士學位。

周宜波先生

47歲，深圳市花樣年投資發展有限公司總經理。周先生於2010年12月加盟本集團，負責深圳花樣年的營運。加盟本集團之前，彼於2006年至2010年期間擔任深圳市珠江房地產開發有限公司總經理，於1998年至2004年任原大鵬證券經紀業務部總經理，及於1992年至1998年為萬科企業股份有限公司武漢分公司經理。周先生於1986年及1989年分別取得武漢大學經濟學學士學位和金融碩士學位，並於2009年取得西安交通大學管理學博士學位。



董事會報告

董事欣然呈報本公司截至2010年12月31日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要活動

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司的活動載列於綜合財務報表附註44。

業績

本集團截至2010年12月31日止年度之業績載列於第56頁之綜合全面收益表。

股息分派

董事建議宣派每股4.00港仙之末期股息予2011年5月13日之所有股份持有人。有關金額將會自本公司股份溢價帳撥付。於2011年5月6日(星期五)至2011年5月13日(星期五)(包括首尾兩天在內)期間將暫停辦理股份過戶登記。為符合資格收取股息及出席將於2011年5月13日(星期五)舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)，股東須於2011年5月5日(星期四)下午四時三十分或之前將股票及過戶文件送交本公司香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股本

本公司之股本於本年度之變動詳情載列於綜合財務報表附註37。

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度之變動載列於綜合財務報表附註15。

本公司之可供分派儲備

於2010年12月31日，根據開曼群島公司法計算，本公司之可供分派儲備為人民幣2,247,191,000元(2009年：人民幣2,389,056,000元)，包括股份溢價人民幣2,481,236,000元，並與累計虧損人民幣234,045,000元所抵銷。

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

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

根據本公司之公司章程，馮輝明先生、何敏先生及廖長江先生將於本公司之應屆股東週年大會上輪席告退及合資格膺選連任。載有本公司購回股份之說明函件、董事候選人之履歷詳情及股東週年大會通告之通函將寄發予本公司之股東。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務合約，初步為期三年，自2009年11月25日生效。服務合約將不會根據該服務合約條款終止，或自上市日期首年後任何一方給予對方不少於3個月之書面通知。

各獨立非執行董事初步獲委任三年，自2009年11月25日生效。

概無擬於應屆股東週年大會重選之董事已與本公司訂立本集團不可於一年內不須支付賠償（一般法定賠償除外）而終止之服務合約。

董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

截至2010年12月31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擁有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	450,000,000	9.23%

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，根據證券及期貨條例第XV部，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12月31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。

購股權計劃

本公司採納購股權計劃(「計劃」)，乃於2009年10月27日生效且向為增加本公司價值作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。計劃之合資格參與者包括本集團董事及僱員，以及本集團任何成員之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商，以及董事會全權酌情認為對本集團或將會對本集團作出貢獻的任何其他人士。在本公司於股東大會或董事會提早終止計劃之規限下，計劃於接納日期後十年內有效。

除非獲本公司股東預先批准，就計劃下授予的購股權股份總數不得超過發行在外股份總面值的10%。除非獲本公司股東預先批准及該等參與者及其聯屬人士棄權投票，每名獨立人士就計劃下授予的購股權股份總數於任何12個月期間不得超過發行在外股份總面值的1%。於計劃下向任何本公司董事、總裁或重大股東或任何彼等各自聯屬人士授予的購股權須待獨立非執行董事預先批准。倘授予本公司重大股東或獨立非執行董事或任何彼等聯屬人士的購股權導致已發行股份或行使所有已授予購股權並於12個月期間將授予讓人士時將予發行股份(i)佔該授予日期已發行股份總額超過0.1%；及(ii)根據股份收市價，擁有總價值多於5百萬港元，該購股權授予則須待股東透過投票方式以決議案預先批准。

計劃下的購股權授予於授予日期起28日內可供接納。於接納該授予，承授人須向本公司支付1港元代價。購股權根據由授予日期起任何時間直至該日期後十年屆滿的計劃細則行使。認購價由董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於(i)授予日期的股份收市價，(ii)緊隨授予日期前五個營業日的股份平均收市價，及(iii)股份面值之較高者。

於本報告日期，計劃下可供發行股份總數為486,000,000股，佔緊隨全球發售完成後發行在外股份總數10%及本報告日期股份總數的9.97%。截至2010年12月31日止年度，並無於計劃下向任何人士授予或同意授予購股權或由任何人士行使購股權。

購買、銷售及贖回本公司之股份

本公司獲開曼群島法例及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12月31日止年度，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。

董事於重大合約之權益

於年終或本年度任何時間，本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於本年年底或年內任何時間仍然生效而董事於其中(不論直接或間接)擁有重大利益的重大合約。

管理合約

並無有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部分且於本年年底或年內任何時間仍然生效的現行重大合約。

主要股東

於2010年12月31日，就董事所知，下列人士及機構擁有根據香港法律第571條證券及期貨條例第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12月31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	450,000,000	9.23%
Ice Apex	於受控法團的權益 ⁽²⁾	3,174,795,000	65.14%
	淡倉	450,000,000	9.23%
曾寶寶小姐	於受控法團的權益	3,174,795,000	65.14%
	淡倉	450,000,000	9.23%

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。

除以上所披露者外，於2010年12月31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。

委任獨立非執行董事

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出有關其獨立性之年度確認書，本公司認為全體獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條關於評核獨立性之指引。

主要客戶及供應商

於報告期內，銷售予本集團之五大客戶佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

於報告期內，本集團之最大供應商及五大供應商之總採購佔本集團於本年度之總採購額分別為15%及36%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東(就董事所知擁有超過5%之本公司已發行股本)擁有本集團之五大客戶或供應商之實益權益。

關連交易

於綜合財務報表附註43披露之若干關連交易亦構成根據上市規則第14A章須於本報告披露之上市規則項下之持續關連交易。截至2010年12月31日止年度，本集團已與以下關連人士進行若干業務交易：

- (a) 本集團向惠東縣大亞灣三角洲島俱樂部有限公司(「三角洲」)提供管理服務。截至2010年12月31日止年度，由深圳市彩生活網絡服務有限公司向三角洲提供的管理服務約為人民幣500,000元(2009年：約為人民幣500,000元)。
- (b) 於截至2010年12月31日止年度，本集團向深圳喜福會會所管理有限公司收取物業租金約人民幣301,000元(2009年：人民幣301,000元)。

鑒於年度金額的百分比率(利潤率以外)少於0.1%，該等交易為上市規則項下的「持續關連交易」，並獲豁免遵守須申報、公告及獲獨立股東批准的規定。

於競爭對手的權益

概無本公司董事或主要行政人員或其任何各自之聯繫人士從事與本集團競爭或可能競爭的業務或與本集團存在任何利益衝突。

薪金政策

本集團之薪金政策旨在吸引、挽留及鼓勵有才幹的個人為業務成功作出貢獻。本集團之僱員之薪金政策乃由薪酬委員會根據彼等之功績、資格及能力制訂及審閱。

本公司之董事之薪金由薪酬委員會決定，並經考慮本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字。

本集團根據強制性公積金(「強積金」)計劃條例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。所有於香港的僱員均須加入強積金計劃。供款按僱員基本薪金的某一百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團的其他資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。於2010年12月31日，並無失效之供款以供來年扣減應付供款。

本集團於中國之附屬公司遵照中國之適用規則，參與一項國家管理且由當地政府經營的退休福利計劃。附屬公司須按工資成本的指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。本年度，本集團向計劃供款總額及於綜合收益表扣除之成本，代表本集團根據計劃規則按指定比率向計劃應付之供款數額。

優先購買權

根據本公司之公司章程或開曼群島法例，並無條例要求本公司向現有股東按比例提呈發售新股份。

企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載列於本年度報告企業管治報告之中。

足夠公眾持股量

基於於刊發本年報前之最近適用日期(即2011年3月17日)本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，截至2010年12月31日止年度本公司已維持足夠之公眾持股量。

申報期結束後事項

於申請期結束後發生之重大事項載列於綜合財務報表附註45。

核數師

股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命

潘軍
主席

香港，二零一一年三月十四日



公司管治報告

本公司致力維持良好的公司管治常規，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。

企業管治常規守則

本公司一直採納並遵守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：

- 一 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，蓋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注的領導，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12月31日止年度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。

董事會

董事會肩負提升本公司財務表現、制訂本集團策略及管理政策、批准策略性目標的責任，並負責為股東提供長遠、穩定及持續的回報。

董事會由四名執行董事潘軍先生(主席)、曾寶寶小姐、馮輝明先生及陳思翰先生，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。各董事的履歷載列於第34至第37頁。

各執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的服務合約，而各獨立非執行董事亦已經與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件。三分之一的董事須按公司章程於每三年舉行的股東週年大會上輪值退任及膺選連任。



董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡的董事會組成可確保董事會中存在堅固的獨立性，及已符合企業管治守則有關董事會應有最少三分之一成員人數為獨立非執行董事的建議常規。

本公司已收到各獨立非執行董事就其獨立性作出的年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性的指引。

董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、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。

本公司已就因公司活動而產生針對董事及高級管理層的法律行動為董事及高級人員安排適當的責任保險。

董事會會議

董事會定期舉行會議，年內召開了10次會議。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席次數／會議次數
執行董事：	
潘軍先生	10/10
曾寶寶小姐	10/10
馮明輝先生	10/10
陳思翰先生	10/10
獨立非執行董事：	
何敏先生	8/10
廖長江先生， <i>太平紳士</i>	5/10
黃明先生	8/10
許權先生	8/10

董事於各董事會會議召開前適時取得相關資料。董事有機會於董事會定期會議之議程中加入討論事項，而董事有權取得董事會文件及相關資料以讓彼等就董事會會議上的討論事項作出知情的決定。

董事會及其他委員會的會議紀錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁為潘軍先生。關於兩個崗位由同一人擔任之原因，請參閱以上說明。

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。年內審核委員會召開了2次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席次數／會議次數
何敏先生	2/2
廖長江先生， <i>太平紳士</i>	1/2
黃明先生	2/2
許權先生	2/2

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。

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。個別出席紀錄如下：

董事	出席次數／會議次數
黃明先生	1/1
何敏先生	1/1
廖長江先生，太平紳士	1/1
許權先生	1/1
潘軍先生	1/1

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。

於截至2010年12月31日止年度期間，提名委員會並無召開會議，但委員會成員已審閱董事會組成，而組成是決定於董事對本公司業務合適的技能及經驗。

核數師酬金

年內，就法定審核服務而向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)及中國國內會計師支付的酬金總額分別約為人民幣2,621,000元及人民幣600,000元。服務費用總額如下：

	人民幣千元
向德勤支付的法定審核服務	2,621
向中國會計師支付的法定審核服務	600
合計	3,221

內部監控

董事會需肩負制定本集團的內部監控系統並檢討其運作效果的全責，以保障本集團資產及股東的利益。董事會將定期就本集團內部監控系統進行檢討。截至2010年12月31日止年度，董事會已對本公司的內部監控系統，包括財務、營運與合規監控以及風險管理等方面，進行了一次檢討及評核。此外，本公司審核委員會及董事會亦將定期檢討本集團的表現及內部監控系統，確保已制訂有效的措施以保障重要資產並判別出本集團的業務風險。

於財務報表之董事責任

董事知道根據法定要求及適用之會計準則對準備本集團財務報表之責任。董事亦知道他們需確保財務報表需適時發佈之責任。

本公司外部核數師對本集團財務報表之匯報責任刊載於本年報第55頁之獨立核數師報告內。

與投資界有效溝通

公司於2010年4月成立投資者關係部，致力於為股東及投資界提供有效的途徑獲取公司資訊。為使股東及投資界瞭解公司的發展，投資者關係隊伍除協助及時發佈年度財務報告、中期財務報告、公司月度通訊外，日常也積極通過電郵電話及時溝通投資界，並進行數次非交易路演和主動參加多個投資銀行舉辦的全球投資會議和論壇。

在公司行政總裁的帶領下，公司分別於2010年4月和9月進行了業績路演，拜訪了香港、新加坡、紐約以及波士頓的投資者。於2010年，我們參加了八場位於香港、新加坡、上海、北京、廣州和桂林的全球性投資峰會，會見了來自於全球逾百家機構的投資人士，從而增加了公司在投資機構中的知名度和曝光度，向投資者及時傳播披露公司資訊，瞭解市場回饋。

獨立核數師報告

Deloitte. 德勤

致花樣年控股集團有限公司各股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核列載於第56頁至第127頁的花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2010年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他註釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》及《香港公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任乃根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向股東(作為一個團體)報告，除此以外，本報告不可用作其他用途。我們不對任何其他人士就本報告內容承擔或負上任何責任。我們乃按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核工作。該等準則規定，我們須按照道德操守規範並規劃及進行審核工作，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取綜合財務報表所載金額及披露事項的審核憑證。所選用的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，核數師會考慮與該公司編製及真實與公平地列報綜合財務報表相關的內部監控，以設計在有關情況下屬適當的審核程序，但並非就該公司的內部監控的成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否適當及所作出的會計估算是否合理，以及評估綜合財務報表的整體呈報方式。

我們相信，我們已取得充足且適當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實與公平地反映本公司及本集團於2010年12月31日的財務狀況及本集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2011年3月14日

綜合全面收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	7	4,471,234	2,458,673
銷售成本		(2,546,440)	(1,431,812)
毛利		1,924,794	1,026,861
其他收入、收益及虧損	8	32,199	26,566
投資物業公允值變動	16	320,461	34,476
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	28	67,326	—
銷售及分銷費用		(131,278)	(80,480)
行政費用		(238,724)	(177,229)
融資成本	9	(180,131)	(51,800)
就商譽確認的減值虧損	26	(5,375)	—
佔聯營公司業績		406	(1,899)
除稅前利潤	10	1,789,678	776,495
所得稅開支	11	(828,708)	(407,050)
年度利潤及全面收益總額		960,970	369,445
以下各項應佔年度利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		807,281	373,469
非控股權益		153,689	(4,024)
		960,970	369,445
每股盈利—(人民幣)	14	0.17	0.10

綜合財務狀況表

於2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	374,434	163,530
投資物業	16	1,697,677	581,368
於聯營公司的權益	17	17,795	12,941
支付予一間聯營公司的墊款	18	72,041	72,396
預付租賃款項	19	346,045	164,457
預付租賃款項溢價	20	359,203	45,794
預付款項	7	43,370	70,586
土地發展開支	21	393,849	–
收購子公司的已付按金	23	–	423,000
收購物業項目的已付按金	24	37,000	352,056
遞延稅項	27	157,504	88,818
		3,498,918	1,974,946
流動資產			
銷售物業	28	7,644,582	4,576,936
預付租賃款項	19	6,881	4,704
預付租賃款項溢價	20	6,101	1,428
收購土地使用權的已付按金	22	763,095	–
應收帳款及其他應收款項	29	977,179	987,961
應收關連方工程預付款項	30	7,500	–
應收合約工程客戶款項	31	15,939	3,808
可收回稅項		5,580	17,503
受限制銀行存款	32	85,161	189,712
銀行結餘及現金	32	2,371,452	3,696,488
		11,883,470	9,478,540
流動負債			
應付帳款及其他應付款項	33	1,686,718	873,797
銷售物業的已收按金		1,834,067	2,380,242
應付一名關連方款項	34	100,549	1,519
應付稅項		1,104,147	544,877
借款-於一年內到期	35	2,132,381	1,266,320
		6,857,862	5,066,755
流動資產淨值		5,025,608	4,411,785
總資產減流動負債		8,524,526	6,386,731

綜合財務狀況表

於2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	27	128,121	32,280
應付一名關連方的款項	34	–	99,340
借款-於一年後到期	35	2,642,605	2,173,750
優先票據	36	787,330	–
		3,558,056	2,305,370
		4,966,470	4,081,361
資本及儲備			
股本	37	429,389	429,389
儲備		4,072,745	3,340,870
本公司擁有人應佔權益		4,502,134	3,770,259
非控股權益		464,336	311,102
		4,966,470	4,081,361

第56頁至第127頁的綜合財務報表由董事局於2011年3月14日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

董事
潘軍

董事
陳思翰

綜合權益變動表

截至2010年12月31日止年度

	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 iii)	(附註 iv)	(附註 iv)					
於2009年1月1日	9	734,890	(595)	40,600	29,008	1,477	340,575	1,145,964	300,393	1,446,357
年內利潤及綜合收入(支出)總額	-	-	-	-	-	-	373,469	373,469	(4,024)	369,445
股份發行資本化	321,115	(321,115)	-	-	-	-	-	-	-	-
股份發行	108,265	2,251,911	-	-	-	-	-	2,360,176	-	2,360,176
股份發行開支	-	(109,350)	-	-	-	-	-	(109,350)	-	(109,350)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	16,000	16,000
轉撥	-	-	-	-	2,112	-	(2,112)	-	-	-
支付予非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,267)	(1,267)
於2009年12月31日及2010年1月1日	429,389	2,556,336	(595)	40,600	31,120	1,477	711,932	3,770,259	311,102	4,081,361
年內利潤及綜合收入總額	-	-	-	-	-	-	807,281	807,281	153,689	960,970
收購子公司額外利息	-	-	(306)	-	-	-	-	(306)	-	(306)
收購子公司(附註38(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	42	42
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	2,800	2,800
轉讓	-	-	-	-	2,985	-	(2,985)	-	-	-
支付非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,297)	(3,297)
支付本公司股東的股息	-	(75,100)	-	-	-	-	-	(75,100)	-	(75,100)
於2010年12月31日	429,389	2,481,236	(901)	40,600	34,105	1,477	1,516,228	4,502,134	464,336	4,966,470

附註：

- (i) 根據公司章程細則第16條，本公司獲容許於股份溢價帳撥付末期股息。
- (ii) 於2010年1月1日前，收購額外股權產生的特別儲備指已付代價與收購額外股權相關資產及負債公平值之間的差額，截至2010年12月31日止年度，該金額代表已收代價及非控股股權調整之間的差額。
- (iii) 出資儲備指(1)於集團重組(詳述於本公司日期為2009年11月12日的招股章程附錄八「重組」一段)(「集團重組」)期間向股東供款/分派；(2)已付代價與從關連方收購的資產淨值公平值的差額；(3)已收對價與於集團重組時出售予關連方資產淨值的帳面值的差額及(4)股東貸款資本化。
- (iv) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國(「中國」)的子公司有關，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。

綜合現金流量表

截至2010年12月31日止年度

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
經營活動		
除稅前利潤	1,789,678	776,495
經以下調整：		
投資物業的公允值變動	(320,461)	(34,476)
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	(67,326)	–
預付租賃款項撥回	8,039	845
預付租賃款項之溢價撥回	3,997	357
預付款項撥回	20,000	–
物業、廠房及設備折舊	11,058	8,902
出售物業、廠房及設備(收入)虧損	(77)	72
就商譽確認的減值虧損	5,375	–
呆壞帳撥備淨額	2,937	225
利息收入	(15,781)	(6,038)
向一間聯營公司支付的非流動免息墊款的名義利息收入	(3,593)	(9,349)
融資成本	180,131	51,800
外匯(收益)虧損淨額	(1,618)	1,334
佔聯營公司業績	(406)	1,899
營運資金變動前的經營現金流量	1,611,953	792,066
額外預付租賃款項	(700,696)	–
土地發展開支增加	(393,849)	–
銷售物業增加	(687,919)	(832,836)
收購土地使用權的已付按金增加	(763,095)	–
應收帳款及其他應收款項增加	(338,776)	(842,377)
預付款項減少(增加)	9,802	(70,586)
預付關連方工程款項增加	(7,500)	–
應收客戶工程款項增加	(12,131)	(2,459)
應付帳款及其他應付款項增加	731,364	167,938
出售物業所得按金(減少)增加	(546,175)	1,287,783
持作買賣投資減少	–	3,000
經營活動(所用)所得現金	(1,097,022)	502,529
已付企業所得稅(「企業所得稅」)淨額	(129,423)	(124,048)
已付土地增值稅(「土地增值稅」)	(99,529)	(29,067)
已付利息	(305,973)	(188,628)
經營活動所得(所用)現金淨額	(1,631,947)	160,786

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
投資活動			
購置物業項目的已付按金		(37,000)	(352,056)
受限制銀行存款減少(增加)		104,551	(151,863)
購置物業、廠房及設備		(73,665)	(49,341)
額外投資物業		(330,519)	(55,444)
通過收購子公司購入的資產及負債(扣除所收購現金及現金等價物)	38(a)	(1,411,326)	(9,999)
收購業務(扣除所收購現金及現金等價物)	38(b)	(1,408)	–
投資於聯營公司		(500)	–
已收利息		15,781	6,038
出售物業、廠房及設備所得款項		471	767
收購子公司的已付按金		–	(423,000)
出售投資物業所得款項		–	5,953
聯營公司的整款		–	(8,399)
關連方的還款		–	26,856
股東還款		–	21
投資活動所用現金淨額		(1,733,615)	(1,010,467)
融資活動			
新造借款		3,553,495	3,485,256
發行優先票據所得款項淨額	36	794,076	–
非控股股東出資		2,800	16,000
償還借款		(2,190,084)	(771,986)
支付本公司股東的股息		(75,100)	–
支付予非控股股東股息		(3,297)	(1,267)
來自關連方的墊款(償還)		(310)	1,519
收購附屬公司額外權益		(306)	–
償還股東貸款		–	(682,680)
股份發行		–	2,360,176
股份發行開支		–	(109,350)
償還董事的款項		–	(54,012)
融資活動所得現金淨額		2,081,274	4,243,656
現金及現金等價物增加(減少)淨額		(1,284,288)	3,393,975
年初現金及現金等價物		3,696,488	303,046
外幣匯率變動的影響		(40,748)	(533)
年終現金及現金等價物 (銀行結餘及現金)		2,371,452	3,696,488

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

1. 一般資料

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。其母公司為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司Fantasia Pearl International Limited。其最終母公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司Ice Apex Limited。本公司的註冊辦公室地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY 1-1111, Cayman Islands, 而其於香港之主要營業地點為香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心1103室, 其於中華人民共和國(「中國」)之主要營業地點為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)。

本公司為一間投資控股公司, 其子公司的主要業務載於附註44。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 應用新訂及經修訂財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年內應用之新訂及經修訂準則及詮釋

本年度, 本集團已應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團的現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號(2008年經修訂)	業務合併
香港會計準則第27號(2008年經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號(修訂本)	合格對沖項目
香港財務報告準則(修訂本)	對2009年香港財務報告準則的改善
香港財務報告準則(修訂本)	作為對2008年香港財務報告準則的改善對香港財務報告準則第5號作出修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向所有者分派非現金資產
香港詮釋第5號	財務報表之呈列— 借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類

除下文所述者外, 於本年度採用新增及經修訂準則及詮釋對於該等綜合財務報表報告之金額, 及/或於該等綜合財務報表載列之披露並無造成重大影響。

2. 應用新訂及經修訂財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)業務合併

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)已於本年度根據相關過渡條文就收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併作出預先應用。應用該準則會影響本年度業務合併之會計處理。

- 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)容許按每項交易基準以公平值或非控股權益分佔被收購公司之已確認可識別資產淨值計量於收購日期之非控股權益(前稱「少數股東」權益)。本年度，考慮到收購深圳市匯港物業管理有限公司(「深圳匯港」)，本集團已選擇按被收購方可識別資產淨值的比例，計量非控股權益。
- 香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)規定收購相關之成本將與業務合併分開入賬，通常導致該等成本於產生時在損益中確認為支出，而該等成本此前乃作為收購成本之一部份入賬。

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)對本集團報告期內業績並無影響。

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報表

應用香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)導致有關於本集團附屬公司之擁有權權益變動之會計政策有所變動。

具體而言，該經修訂準則影響本集團關於其附屬公司擁有權權益變動(不會導致失去控制權)之會計政策。於過往年度，在香港財務報告準則並無具體規定之情況下，於現有附屬公司之權益增加以收購附屬公司之同一方式處理，而商譽或議價收購收益則予以確認(如適用)；至於並無導致失去控制權之現有附屬公司權益之減少，所收代價與非控股權益調整間之差額於損益確認。根據香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)，有關增減均於權益中處理，對商譽或損益並無影響。

如果因某項交易、事件或其他情況而失去附屬公司之控制權，該經修訂準則規定本集團須終止按賬面值確認所有資產、負債及非控股權益，而確認所收代價之公平值。於原附屬公司保有之任何權益按失去控制權當日之公平值確認。有關差額於損益內確認為收益或虧損。

有關變動已根據相關過渡條文於二零一零年一月一日起預先應用。

應用經修訂準則對計入本集團年內收購深圳市星彥行置業有限公司(「深圳星彥行」)的額外權益有影響。政策的改變導致已收取代價及與調整非控股權益差額約人民幣306,000元。因此，政策改變導致於2010年12月31日的資產淨值減少約人民幣306,000元且相關現金流出量已包括於綜合現金流量表的融資活動下。

此外，本年現金代價人民幣306,000元已包括於融資活動的現金流量。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港詮釋第5號財務報表之列報－借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類

香港詮釋第5號財務報表之列報－借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類(「香港詮釋第5號」)澄清借款人應將載有賦予貸款人無條件權利隨時要求還款之條文(「可隨時要求償還條文」)之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載規定，本集團已更改分類具有可隨時要求償還條文之定期貸款之會計政策。過往，該等定期貸款分類乃根據載於貸款協議所載協定預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，具有可隨時要求償還條文之定期貸款乃分類為流動負債。

於2010年12月31日，銀行貸款(可於報告期末後超過一年償還但包括即時償還要求)餘額合共約人民幣199,111,000元分類為流動資產。採用香港詮釋第5號對本期或過往年度報告損益並無影響。

在金融負債到期日分析中，該等定期貸款於最早時間範圍內呈列(詳情見附註6)。

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則及詮釋

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則(修訂)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進項目 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露－轉讓金融資產 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ⁵
香港會計準則第24號(2009年經修訂)	關連方披露 ⁶
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ²

¹ 適用於2010年7月1日及2011年1月1日(如適用)或以後開始之年度期間。

² 適用於2010年7月1日或以後開始之年度期間。

³ 適用於2011年7月1日或以後開始之年度期間。

⁴ 適用於2013年1月1日或以後開始之年度期間。

⁵ 適用於2012年1月1日或以後開始之年度期間。

⁶ 適用於2011年1月1日或以後開始之年度期間。

⁷ 適用於2010年2月1日或以後開始之年度期間。

2. 應用新訂及經修訂財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則及詮釋(續)

香港財務報告準則第9號「*金融工具*」(於二零零九年十一月頒佈)引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「*金融工具*」(二零一零年十一月經修訂)增加有關金融負債之規定及終止確認規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，在香港會計準則第39號「*金融工具：確認及計量*」範圍內確認之所有金融資產其後應按攤銷成本或公平值計量。特別是，目的是收取合約現金流量之業務模式內所持有之債務投資及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流量之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結算日均按其公平值計量。
- 就金融負債而言，該準則之重大變動乃有關指定為按公平值計入損益之金融負債。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，該負債信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動金額於其他綜合收入呈列，除非在其他綜合收入呈列該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。此前，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全部金額於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提前應用。

董事預期本集團將於截至二零一三年一月一日始年度之綜合財務報表採用香港財務報告準則第9號，應用該新增準則會對本集團金融資產金額產生重大影響。然而，於詳盡審閱完成前提供該影響的合理估計並不可行。

香港會計準則第12號「*遞延稅項：標的資產之回收*」之修訂主要涉及根據香港會計準則第40號「*投資物業*」計算使用公平值模式計量之投資物業的遞延稅項。根據修訂，計算使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產乃假定投資物業的賬面值透過銷售收回，惟於若干情況下有關假設被否定則除外。董事預計應用香港會計準則第12號之修訂不會對使用公平值模式計量的投資物業確認的遞延稅項有重大影響，因為本集團所有投資物業均位處中國。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂的準則、修訂或詮釋對綜合財務報表並無重大影響。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策

綜合財務報表按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，財務數據包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干投資物業及金融工具則按公允值計量。綜合財務報表亦已根據下文所載的會計政策而編製。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司控制的實體(其子公司)的財務報表。倘本公司有權規管一家實體的財務及經營政策，以從該實體的業務中獲得利益，即被視為對該實體擁有控制權。

年內收購或出售的子公司的業績，自收購生效日期起計入綜合全面收益表內，或計算至出售生效日期(如適用)。

子公司的財務報表已於有需要時作出調整，致使其會計政策符合本集團內其他成員公司採用的會計政策。

集團內公司間所有重大交易、結餘及收支已於合併帳目時對銷。

於附屬公司的控股權益乃與本集團權益分開呈列於此。

全面收益總額分配至非控股權益

倘若附屬公司之全面收益及開支總額歸屬於本公司之擁有人及非控股權益會導致非控股權益產生虧損結餘，全面收益及開支總額仍然必須歸屬於本公司之擁有人及非控股權益。於2010年1月1日之前，倘非控股權益應佔之虧損高於非控股權益應佔附屬公司之股本權益，除非該非控股權益須受約束性責任及有能力支付額外資金以彌補附屬公司之虧損，否則該虧損結餘應由本集團承擔。

本集團於現有附屬公司擁有權之變動

於2010年1月1日或之後本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於附屬公司所擁有權益之變動而不導致失去此附屬公司之控制權將列作權益交易。本集團之權益及非控股權益之帳面值將予調整，以反映該附屬公司之相關權益變動。非控股權益之經調整數額與已付或已收代價之公平值之間任何差額，乃直接確認於權益中並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，出售時產生之損益以下列兩者之差額計算：(i)已收代價之公平值與任何保留權益之公平值之總和及(ii)附屬公司及任何非控股權益之資產(包括商譽)及負債之前帳面值。倘附屬公司之若干資產按重估值或公平值計算，而相關累計收益或虧損已確認於其他全面收益中及於權益中累計，先前確認於其他全面收益中及於權益中累計之數額，猶如本公司已直接出售相關資產予以入帳(即重新分類為損益或直接轉撥至保留溢利)。於控制權失去當日於前附屬公司保留之任何投資之公平值，根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量於往後之會計處理中被視為首次確認於聯營公司投資之公平值，或其首次確認時之成本(按適用)。

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

於2010年1月1日前本集團於現有附屬公司擁有權之變動(續)

現有附屬公司權益之增持與增購附屬公司於處理商譽或廉價購買收益之方法相同(按適用)。不管是否因出售導致本集團於現有附屬公司之權益減少而失去該附屬公司之控制權，所收取代價與非控股權益的調整之差額確認於損益中。

業務合併

於2010年1月1日或之後之業務合併

收購業務乃採用收購法入帳。於業務合併時轉撥之代價按公平值計算，而計算方法為本集團所轉撥之資產、本集團對被收購公司前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購公司之控制權所發行之股本權益於收購日期之公平值之總和。與收購事項有關之成本於產生時確認於損益中。

於收購日期，其已收購可識別資產及假設負債於收購日期按其公平值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*員工福利*確認及計算；
- 被收購公司的負債及有關以股份支付交易的權本權益工具，或本集團以股份支付交易換取被收購公司以股份支付交易具根據香港財務報告準則第2號*以股份支付款項*於收購日期計算；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計算。

所轉撥之代價、被收購公司之任何非控股權益之數額及收購公司先前所持有被收購公司股本權益(如有)之公平值之總和，倘高於所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，所高出部分乃確認為商譽。經重估後，倘扣除已收購可識別資產及假設負債於收購日期的金額超過轉撥代價的總額、被收購公司任何非控股權益之數額及收購公司先前持有被收購公司權益(如有)之公平值之總和，所高出部分乃即時確認於損益中為廉價購買收益。

非控制性權益為現有權益擁有，給予相當於於公司股權淨資產佔有比例的權力。當發生清盤時，或以公允價或非控制性權益股權佔有確認被購買方淨資產的比例計算。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

於2010年1月1日前之業務合併

收購業務以購買法入帳。收購成本按本集團換取被收購公司控制權而給予之資產、所產生或承擔之負債及發行之股本權益工具於交換當日之公平值總額，加上業務合併之任何直接成本計算。被收購公司之可識別資產、負債及或然負債如符合相關確認條件，須於收購日按公平值確認。

收購時產生之商譽乃確認為資產，首次按成本計算，即收購之成本高於本集團已確認之可識別資產、負債及或然負債之已確認金額。經評估後，倘本集團於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之已確認金額所佔權益高於收購之成本，則該高出數額即時確認於損益中。

被收購方的非控制性權益原以非控制性權益的股權比例按被收購方的資產、負債與或然負債確認。

物業、廠房及設備

持作生產或供應貨品或服務、或作行政用途的物業、廠房及設備(不包括下方所述的在建樓宇工程)乃以成本扣減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列帳。

物業、廠房及設備項目(在建工程除外)減去彼等之剩餘價值的折舊乃於估計可使用年期內及計入其估計剩餘價值後使用直線法撇銷成本。估計可使用年期，估計剩餘價值和折舊方法會在每年年末覆核，併採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

在建作生產、供應或行政用途之物業，按成本減任何已確認減值虧損列帳。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。當完成及可作擬定用途時，該等物業分類至合適的物業、機器及設備類別。該等資產之折舊於資產可作擬定用途時開始計提，與其他物業資產之基準相同。

物業、機器及設備於出售時或預期繼續使用資產再不會產生未來經濟利益時終止確認。任何物業、機器及設備出售或報廢的損益確認為銷售所得款項及資產賬面值的差額，且列入損益表內。

供日後擁有人佔用的樓宇

於用作進行生產或部分撥作行政用途之租賃土地及樓宇興建期間，租賃土地部分分類作預付租賃款項，並按租期以直線法攤銷。建築期間，就租賃土地作出之攤銷費用會計入為在建樓宇成本一部分。在建樓宇乃按成本值減已確認減損入賬，當相關樓宇可供使用(即達致作管理層擬定營運方式所需地點及狀況時)，方會開始折舊。

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／或資本增值的物業，包括就該等目的在建物業。

投資物業乃以成本(包括任何直接應佔開支)初步計值。初步確認後，投資物業以其公允值利用公允值模式計值。投資物業公允值變動所產生之損益於產生之期間計入損益表。

興建中投資物業之建築成本被撥充成本並作為興建中投資物業之賬面值其中部份。

在建物業或未來用於投資物業的已建物業被列為投資物業。倘無法準確決定公允值，則在建投資物業將以成本計算直至可決定公允值或建設已完成。

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帳面值的差額計算)計入終止確認年度／期內的損益表中。

所佔聯營公司權益

聯營公司指本集團對其有重大影響力的公司，而並非子公司或合營公司權益。重大影響力即有權參與所投資公司的財務與營運決策，但對該等政策並無控制權或共同控制權。

聯營公司的業績、資產及負債以權益會計法載入該等綜合財務報表中。根據權益法，所持聯營公司投資初步按成本確認於綜合財務狀況表列帳及自此調整以確認本集團於聯營公司的損益及其他全面收益的份額。當本集團應佔聯營公司虧損超逾本集團所持該聯營公司的權益(包括屬於本集團對聯營公司的實際淨投資的任何長期權益)，則本集團不會再確認額外的應佔虧損。僅於本集團須代表該聯營公司承擔法定或推定責任或付款時，方會就額外虧損確認。

收購成本超逾本集團所佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債於收購當日所確認公平淨值的差額會確認為商譽，乃計入投資賬面值。

超逾本集團所佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債於收購當日所確認公平淨值的股份，經重新評估後實時計入損益表中。

香港會計準則第39號之規定予以應用，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部帳面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一項資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公平值減出售成本之較高者)與帳面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之帳面值的一部份，有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況根據香港會計準則第36號確認。

倘一集團實體與其聯營公司交易，與該聯營公司交易所產生之損益只會在有關聯營公司之權益與本集團無關的情況下，才會在本集團之綜合財務報表確認。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

共同控制

倘本集團從事之活動直接處於合資安排即構成共同控制營運。共同控制營運所產生之資產及負債按應計基準已確認於有關公司之財務狀況表內，並根據項目之性質分類。當與交易有關之經濟利益有可能地將會歸入／流出本集團，本集團應佔共同控制營運已發生之收入聯同支出才計入綜合全面收益表內。

商譽

收購一家子公司所產生的商譽以成本減任何累計減值虧損計量，並於損益表內獨立呈列。

就減值檢測而言，收購產生的商譽會分配至預期可自收購的協同效益獲益的各相關現金產生單位(或各組現金產生單位)。

經分配商譽的現金產生單位會每年或於有跡象更頻密地顯示該單位可能出現減值時進行減值檢測。就於一個報告期間進行收購所產生商譽而言，經分配商譽的現金產生單位會於該報告期末前進行減值檢測。倘現金產生單位的可收回金額低於其帳面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位的商譽的帳面值，其後則按該單位內各項資產帳面值的比例分配至該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損將直接於綜合全面收益表中的損益表確認。就商譽確認的減值虧損不會於往後期間撥回。

緊隨出售有關現金產生單位後，商譽產生之金額列入釐定出售損益中。

土地整理成本

土地整理成本是以成本及可變現淨值較低者列賬。成本包括直接用於望叢古蜀文化產業園開發，如道路建設、拆遷及安置費用。

銷售物業

日常業務過程中持作出售的完工載於流動資產，並按可變現淨值中較低者列帳。成本包括土地成本、開發費用、根據本集團會計政策資本化的借貸成本及其他應佔開支。

當持有可供銷售物業以賺取租金或／及實現資本增值之意圖發生改變(以向另一方之經營租賃開始為證)，該可供銷售物業被轉撥至投資物業時，該項目於轉撥當日之帳面值與公允值之任何差額於損益表中確認。

安裝合約

倘能可靠地估計安裝保安系統合約的結果，收入及成本乃按合約活動於報告日期的完成階段確認，按工程進行至今所產生的合約成本與估計總合約成本的比例計量，惟此並不代表完成階段。合約工程、申索及獎勵款項的變動會在金額可以可靠計算和認為有可能收回款項的情況下計算在內。

倘不能可靠地估計合約的結果，則合約收入會按所產生而將有可能收回的合約成本確認。合約成本會於產生的期間確認為開支。

倘總合約成本有可能超出總合約收入，則預期的虧損實時確認為開支。

3. 主要會計政策(續)

安裝合約(續)

倘由產生時起計至今所產生的合約成本加已確認利潤及減去已確認虧損後，超逾按進度開發帳單的數額，則盈餘會被視為應收合約工程客戶的款項。倘按進度開發帳單的數額超逾至今所產生的合約成本加已確認利潤減已確認虧損，則盈餘會被列為應付合約工程客戶的款項。有關工程進行前已收取的款項計入綜合財務狀況表為負債，並入帳列為已收墊款並計入其他應付款項。就已進行工程已開發帳單而客戶尚未支付的款項計入綜合財務狀況表貿易及其他應收款項內。

財務工具

當本集團成員公司參與訂立有關工具的合約，財務資產及金融負債在綜合財務狀況表確認入帳。財務資產及金融負債首先以公允值計算。首次確認時，收購或發行財務資產及金融負債直接產生的交易成本(以公允值計入損益表的財務資產及金融負債除外)將視乎情況加入或扣除財務資產或金融負債的公允值。以公允值計入損益表的收購財務資產或金融負債產生的直接交易成本實時在損益表確認。

財務資產

本集團的財務資產一般分類為貸款及應收款項。

實際利息法

實際利息法乃計算財務資產的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃透過財務資產的預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金收入(包括支付或收取構成實際利率整體一部分的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)的比率。

利息收入按債務工具的實際利息基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收帳款為固定或可確定付款金額及沒有活躍市場報價的非衍生財務資產。於初步確認後之各報告日末，貸款及應收帳款(包括支付予一間聯營公司的墊款、收購土地使用權、子公司及物業項目的已付按金、應收帳款及其他應收帳款、應收關聯方款項、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列帳(請參閱下述財務資產減值之會計政策)。

金融資產減值

金融資產均於報告期末評估是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

減值之客觀證據應包括：

- 發行人或對方出現重大財務困難；或
- 違約，例如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

對於若干不能獨立地去估定的金融資產，例如應收貿易帳款，則按期後應收狀況去估定減值的徵象，客觀減值徵象包括根據過往應收情況的經驗；超過數期仍未還款的個案增加，顯著的全國性或地區性經濟形勢關係到應收款的拖欠。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

財務工具(續)

財務資產(續)

金融資產減值(續)

就若干財務資產(例如貿易及其他應收帳款)而言，不會單獨作出減值的資產會於其後彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值的客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內超出平均信貸期的延遲付款數量有所增加、國家或地區經濟狀況出現明顯變動(與應收帳款未能償還的情況吻合)。

所有財務資產的減值虧損會直接於財務資產的帳面值中作出扣減，惟貿易及其他應收帳款除外，應收帳款的帳面值會透過備抵帳作出扣減。備抵帳內的帳面值變動會於損益中確認。當貿易及其他應收帳款被視為不可收回時，其將於備抵帳內撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益內。

就按攤銷成本計量的財務資產而言，倘減值虧損金額於其後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前已確認的減值虧損將透過損益表予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日的帳面值不得超過未確認減值時的已攤銷成本。

財務負債及股本

本集團發行的財務負債和股本工具根據所訂立合約安排的實質內容以及財務負債和股本工具的定義而歸類。股本工具為證明本集團的資產剩餘權益(經扣除其所有負債後)的任何合約。

實際利息法

實際利息法乃計算金融負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債的預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金付款(包括組成實際利率的不可缺少部分的全部已付或已收款項、交易成本及其他溢價或折讓)至首次確認時的賬面淨值的比率。

利息開支按實際利息基準確認。

其他財務負債

其他財務負債(包括貿易及其他應付款項、應付一名關連方款項、借貸及優先票據)隨後使用實際利息法以攤銷成本計量。

優先票據

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

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

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

3. 主要會計政策(續)

股本工具(續)

財務負債及股本(續)

股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記帳。

嵌入式衍生工具

當嵌入式衍生工具之風險及特質與主合同並無密切關係，及主合同並非以公平值計量，則非衍生主合同之嵌入式衍生工具須視作獨立衍生工具處理。

財務擔保合約

財務擔保合約為合約發行者根據某項債務工具原有或經修改的條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而須支付特定款項以補償合約持有者招致之損失的合約。由本集團發行而非指定為於損益表按公允值處理的財務擔保合約，於首次確認時以其公允值減應佔發行財務擔保合約的直接交易成本列帳。於首次確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減去根據香港會計準則第18號「收入」而確認的累計攤銷(如適用)。

取消確認

倘自資產收取現金流量的權利已屆滿，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權的風險及回報實質上轉移，則該財務資產將被取消確認。

於取消確認整體財務資產時，資產帳面值與已收及應收對價及於其他全面收益累計入權益之損益總和的差額，於損益表內確認。

財務負債乃當於有關合約所訂明責任獲解除、取消或屆滿時移除。取消確認財務負債之帳面值與已付及應付對價(包括其他假設負債)的差額於綜合全面收益表確認。

非商譽有形資產減值虧損(請參閱上述有關商譽的會計政策)

本集團於各報告期間結束時檢討其有形資產的帳面值，以判斷該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。倘資產的可收回金額估計低於其帳面值，則資產的帳面值將撇減至其可收回金額。減值虧損實時確認為支出。

倘減值虧損其後逆轉，資產帳面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的帳面值不可超過假若以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的帳面值。減值虧損撥回實時確認為收入。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

收入確認

收入以已收及應收代價的公允值計量，並以按已收或應收代價的公允值計算，即在日常業務過程中應收已售物業及服務款項(減去折扣及有關銷售的稅項)。

銷售物業

於日常業務過程中出售物業的收入於相關物業竣工及交付買家時確認。符合上述收入確認標準之前已收取買家的按金及分期付款於綜合財務狀況表計入流動負債。

當已峻工物業出售作交換不同類型的貨品或服務時，該項交換會被視為可產生收益的交易。而該收益會按所接收貨品或服務的公允值計量，且會按任何轉讓的現金或現金等價物的金額作出調整。

代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費

代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費於提供服務時確認。

合約收入

安裝合約的合約收入於能可靠估計合約結果及能可靠計量於報告期間結束時之完工進度時確認。來自建造合約之收入按完工百分比確認，並參照工程進行至該日所產生的合約成本佔估計總成本的比例計算，惟此方法並不能代表完成階段。當無法可靠估計建造合約結果時，收入僅以可能可收回之已產生合約成本為限進行確認。

酒店經營

酒店住宿、酒店管理與相關服務、食物及餐飲銷售以及其他輔助服務收入於提供服務後確認。

利息收入

財務資產的利息收入於本集團可取得有關經濟利益及收入金額能可靠地計算時確認。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財務資產估計可使用年期折讓至該資產帳面淨值的利率。

政府財政返還

政府補助金於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收獲撥款前，均不會確認。

政府財政返還於本集團確認該等財政返還擬補償的相關成本為開支時的期間內按系統基準於損益表內確認。如作為已產生開支或虧損的補償，或對本集團提供即時財務資助而並無相關日後成本的應收政府財政返還於應收該等財政返還時在損益表內確認。

借款成本

因購置、建造或生產合資格資產(即必須經過長時間方可作擬定用途或可供銷售的資產)所產生的直接借款成本均計入該等資產的成本中，直至該等資產已大致可作擬定用途或可供銷售為止。

所有其他借款成本均於其產生期間內在損益表內確認。

3. 主要會計政策(續)

租賃

當租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉讓至承租人，則有關租賃被分類為融資租約。所有其他租約乃分類為經營租賃。

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在損益表內確認。

本集團作為承租人

經營租賃應付租金於有關租賃年期內以直線法確認為開支，惟倘有其他系統方法能更清晰呈列經營租賃產生經濟利益的時間除外。

訂立經營租賃時獲得的租金優惠確認為負債。利益優惠總額以直線法確認為租金開支減少，惟倘有其他系統方法能更清晰呈列經營租賃產生經濟利益的時間除外。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及建築物元素兩者，本集團則會根據各項元素的擁有權所承擔之絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，分別評估各元素應分類為融資或營租賃。特別是於租賃開始時，最低租賃款項(包括任何一次性預付款項)於土地及建築物元素及各自土地元素及建築物元素的公平值按比例分配。

倘能可靠地劃分租賃款項，計入為營運租賃的租賃土地利息呈列於綜合財務報表為「預付租賃付款」，並按直線法於租賃期內攤銷(除於公平值模式分類並計入為投資物業外)。倘租賃付款未能可靠地分配於土地及建築物元素，則於該情況下整份租賃通常分類為融資租賃及作為物業、廠房及設備列賬。除非兩種元素可清楚地分類為營運租賃，於該情況下整份租賃則分類為營運租賃。

預付租賃款項

預付款項指用於開發出售物業的土地使用權的預付款項，並初步以成本確認及按剩餘租約期間以直線法於損益賬內解除。有關工程預期會於正常營運週期後完成的項目的預付租賃款項列為非流動資產。

預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指對透過收購子公司所獲取的中國租賃土地的預付租賃款項的餘額較已支付代價所超出的金額，並按剩餘租約期間以直線法於損益賬內解除。有關工程預期會於正常營運週期後完成的項目的預付租賃款項溢價列為非流動資產。

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。應課稅利潤與在綜合全面收益表中所呈報的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報告期間結束時前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

資產及負債在綜合財務報表的帳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。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。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃(續)

遞延稅項負債乃按與子公司及聯營公司的投資有關的應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可控制之暫時差額對沖及暫時差額有可能不會於可見將來對沖之情況除外。遞延稅項資產一般於可能有應課稅溢利以動用所有可扣減暫時差額時就該等可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額因商譽或初步確認(業務合併除外)因一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之其他資產及負債而產生，則有關遞延稅項資產及負債不予確認。

遞延稅項資產的帳面值於報告期間結束時作檢討，並在不大可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債以變現資產或清償負債期間預期的適用稅率計算，根據於報告期間末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)計算。

遞延所得稅負債和資產的計量反映在報告期間末本集團預期將來能收回或支付有關資產和負債賬面金額的稅務影響。遞延稅項於損益確認，惟當其與在其他綜合收入中確認的項目相關或直接與權益相關，則遞延稅項亦分別於其他綜合收入或直接於權益中確認。

退休福利成本

向國管退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時列為開支。

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貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率以該功能貨幣(即該實體運作的主要經濟環境的貨幣)記錄。於各報告期間結束時，以外幣列值的貨幣項目按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滙兌差額乃於其產生期間的損益確認。

4. 估計不明朗因素的主要來源

於應用附註3所載本集團之會計政策過程中，管理層須就無法從其他途徑得知之資產及負債帳面值作出各種估計。該等估計乃基於過往經驗、未來預計及其他視作相關之數據作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘就會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘有關修訂影響即期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

以下為有關未來之主要假設及於報告期間結束時會引致下個財政年度資產及負債帳面值大幅調整之重大風險之其他估計不明朗因素主要來源。

4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

釐定在建銷售物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值

在建銷售物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入帳，帳面值合共約人民幣7,644,582,000元(2009年：人民幣4,576,936,000元)。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均法釐定。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料釐定。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會就在建銷售物業及可供銷售已竣工物業確認減值虧損。

土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。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的計算及支付。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估計。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與原本所記錄的金額有所不同，而該等差異將影響與地方稅務部門終止確定該等稅項的期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有未動用稅務虧損而獲確認，惟應課稅利潤或應課稅暫時差額可能與可動用虧損進行抵銷。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，管理層須根據日後應課稅利潤或應課稅暫時差額的可能時間及數額，連同未來稅項計劃策略作出重要估計。

在建物業建築成本的確認及分配

物業開發成本於施工期間入帳列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至已竣工銷售物業及於綜合全面收益表變動。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本之前，該等成本乃根據管理層的最佳估計，由本集團計提。於開發物業階段，本集團一般分期進行。各期的共同成本會按可出售面積分配至個別開發期。倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年的損益。

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的各實體能夠持續經營，同時亦透過優化債務及股權的平衡而為股東爭取最大回報。自去年起，本集團的整體策略保持不變。本集團的資本架構由債務組成，包括附註34披露的應付關連方款項、附註35披露的借款、附註36披露的優先票據、附註32披露的現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱的一部分，公司財務部審閱工程部建議的計劃建築項目，並在計及資金撥備後編製年度預算。

本公司董事隨後會評估該年度預算，並考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本公司董事亦透過派付股息、新股發行，以及發行新債券或贖回現有債券，以令其整體資本架構達到平衡。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

6. 財務工具

(a) 財務工具分類

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
財務資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	3,535,453	4,924,001
財務負債		
攤銷成本	7,306,656	4,362,204

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括向聯營公司作出的墊款、收購土地使用權、子公司和物業項目的已付按金、應收帳款及其他應收款項、應收關連方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付帳款及其他應付款項、應付關連方款項、借款及優先票據。該等財務工具的詳情披露於其各自的附註。

管理層透過內部風險評估(該評估通過風險的程度及級別分析所面臨的風險)，監控及管理與本集團的經營業務有關的財務風險。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當的措施。

(c) 外幣風險管理

本集團所擁有的相關集團實體的銀行結餘、借款及優先票據均以外幣計值，因此，面臨滙率波動帶來的風險。

本集團於各報告期間結束時以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的帳面值如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產		
美元(「美元」)	17,376	1,413
港元(「港元」)	520,692	1,868,114

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
負債		
美元	1,449,600	682,820
港元	199,111	—

6. 財務工具(續)

(c) 外幣風險管理(續)

本集團目前並無訂立任何衍生工具合約，以使貨幣風險降至最低。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大貨幣風險。

本集團主要面臨美元及港元兌人民幣匯率波動的影響。

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下跌5%(2009年：5%)的敏感度。5%(2009年：5%)乃為管理層用於評估外匯匯率出現合理可能的變動的敏感度系數。敏感度分析僅包括以外幣計值的尚未平倉貨幣項目，並於年末/期末調整其兌換，以反映匯率的5%(2009年：5%)變動。敏感度分析包括銀行結餘、股東貸款及借款。正數表示倘人民幣兌相關外幣升值，年度/期間除稅後利潤則有所增加。倘人民幣兌相關外幣下跌5%(2009年：5%)，則會對年度/期間的稅後利潤造成相同及相反的影響。

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
美元		
年度利潤增加	71,613	34,070
港元		
年度利潤減少	(16,078)	(93,406)

由於年末的風險並不反映年內的風險，故管理層認為敏感度分析並不代表外匯利率風險。以美元計值的借款及以港元計值的銀行結餘乃於本財政年度的最後一季產生，故於年末各相關結餘均有所增加。

(d) 利率風險管理

由於現行市場利率波動對以現行市場利率計算的銀行結餘及浮息借款產生影響，因此本集團須面臨現金流量利率風險。

本集團亦面臨主要與其關連方結餘、定息借款及優先票據(見附註34、35及36)有關的公允值利率風險。本集團目前並無採用任何衍生工具合約對沖其貸款的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團財務負債的利率風險詳列於此附註的流動資金風險管理部分。本集團的現金流量利率風險主要在於本集團美元借款產生的倫敦同業拆息(「倫敦同業拆息」)波動，由本集團港元借款產生的香港同業拆息(「香港同業拆息」)波動及本集團人民幣借款的中國人民銀行的基準借貸利率(「基準借貸利率」)波動。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

6. 財務工具(續)

(d) 利率風險管理(續)

敏感度分析

銀行結餘

下文的敏感度分析乃按照上述於報告期間結束時的銀行結餘利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險及陳述管理層對利率變動可能性的合理估計時，採用上升或下降25基點(2009年：25基點)。

倘利率上升/下降25基點(2009年：25基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的除稅後利潤將於截至2010年12月31日止年度增加/減少約人民幣4,607,000元(2009年：增加/減少約人民幣7,287,000元)。

浮息借貸

下文的敏感度分析乃按照上述於報告期間結束時的浮息借貸利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險及陳述管理層對利率變動可能性的合理估計時，採用上升或下降50基點(2009年：50基點)。

倘利率上升/下降50基點(2009年：50基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的除稅後利潤將於截至2010年12月31日止年度減少/增加約人民幣16,706,000元(2009年：減少/增加約人民幣10,463,000元)。

(e) 信貸風險管理

於2010年12月31日，本集團所面臨的最大信貸風險(該風險將會因對手方無法履行責任及本集團所提供的財務擔保而導致本集團產生財務虧損)乃由以下因素產生：

- 綜合財務狀況表內所列已確認財務資產的個別帳面值；及
- 附註42所披露有關本集團提供的財務擔保的或然負債金額。

為將信貸風險降至最低，本集團擁有多項政策，以釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保已採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團於報告期間結束時審閱各項個別交易債務的可收回款項，以確保已就不可收回款項作出足額的減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已顯著降低。

本集團的應收帳款並無重大集中的信貸風險，因為有關風險乃分散至多名對手方及客戶。

由於應收東莞市左庭右院實業投資有限公司(「東莞左庭右院」)的土地整合投資、聯營公司墊款以及收購土地使用權、子公司及物業項目的按金已支付，而全部均於中國從物業發展業務，故本集團有信貸風險集中。

本集團流動資金的信貸風險有限，因為對方均為在中國及香港擁有高評級及良好聲譽的銀行。本集團關於付予收購土地使用權之按金之信貸風險不重大，因為對方均為於中國成立並擁有良好聲譽的企業。

就用作預售且受限於預售協議的在建物業而言，本集團一般就客戶為購房而進行融資所作出的按揭貸款相關借款，向銀行提供擔保，擔保金額最高為物業總購買價的70%。倘買方於擔保期間未能償還按揭款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還的貸款，及該等貸款的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可沒收客戶的購買按金，並將物業出售，以收回本集團支付予銀行的任何款項。就此而言，本公司董事認為，本集團的重大風險已大幅降低。

6. 財務工具(續)

(f) 流動資金風險管理

在管理流動資金風險方面，本集團會監察並維持管理層視為充足的現金及現金等價物的水平，以為本集團的經營業務提供資金，減少現金流量波動的影響。管理層監察借款的動用情況，確保符合貸款條款。

本集團倚賴借款、及應付一名關連方款項及優先票據作為流動資金的重要來源。於2010年12月31日，本集團擁有的可供使用，但尚未動用的透支額及銀行貸款額度為人民幣869,145,000元(2009年：272,000,000)。

下表詳述本集團非衍生財務負債的餘下合約期。該表的編製基準為本集團須予支付的最早日期財務負債的未貼現現金流量。尤其是無論銀行選擇行使彼等之權利的機會率為多少，即時償還的銀行貸款包括於最早時段。其他衍生財務負債的到期日根據協定償還日期訂立。

下表包括利息及本金現金流量在利息流為浮動利率的前提下，未貼現數額乃以報告期間末的利率曲線得出。

流動資金表

	加權平均 實際利率 %	少於 一個月 人民幣千元	一個月至 三個月 人民幣千元	三個月至 一年 人民幣千元	一年至 五年 人民幣千元	未貼現現金 五年以上 人民幣千元	流量總計 人民幣千元	帳面值 人民幣千元
於2010年12月31日								
非衍生財務負債								
應付帳款及其他應付款項	-	471,003	680,213	481,389	11,186	-	1,643,791	1,643,791
應付一名關連方款項	7.02	100,549	-	-	-	-	100,549	100,549
借款								
- 定息	5.37	1,432	2,865	111,167	225,709	-	341,173	320,000
- 浮息	5.58	224,813	144,329	1,645,777	2,695,855	109,072	4,819,846	4,454,986
財務擔保合約	-	1,654,345	-	-	-	-	1,654,345	-
優先票據	14.89	-	-	111,261	1,184,139	-	1,295,400	787,330
		2,452,142	827,407	2,349,594	4,116,889	109,072	9,855,104	7,306,656
於2009年12月31日								
非衍生財務負債								
應付帳款及其他應付款項	-	286,330	407,675	115,171	12,099	-	821,275	821,275
應付一名關連方款項	7.02	2,100	1,162	5,230	101,084	-	109,576	100,859
借款								
- 定息	5.36	2,902	5,803	317,991	375,649	-	702,345	650,000
- 浮息	4.57	693,093	41,596	345,719	1,943,231	25,950	3,049,589	2,790,070
財務擔保合約	-	1,626,282	-	-	-	-	1,626,282	-
		2,610,707	456,236	784,111	2,432,063	25,950	6,309,067	4,362,204

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

6. 財務工具(續)

(f) 流動資金風險管理(續)

即時償還的銀行貸款包括於上述到期分析中「即時或少於一個月」的時段內。於2010年12月31日，該等銀行貸款的未貼現本金總額約人民幣199,111,000元。考慮到本集團的財務狀況，董事並不相信銀行有可能行使彼等之酌情權要求即時還款。董事相信根據貸款協議載列之預定償還日期，該等銀行貸款將須於報告日期後一年至三年償還。當時，本金總額及利息現金流出量將為人民幣215,977,000元。

以上就財務擔保合約計入的金額乃於對約方申索擔保金額時本集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據於報告期間結束時的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎對約方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保對約方所持有的應收帳款會否蒙受信貸虧損。

以上就非衍生財務負債的浮息工具計入的金額視乎浮息的變化與報告期間結束時釐定該等利率的估算不同時的變化而定。

(g) 公允值

財務資產及財務負債的公允值釐定如下：

- 有標準條款及條件，且在活躍的流通市場上進行交易的財務資產公允值，乃參考所報市場買入價及賣出價釐定；及
- 其他財務資產及財務負債的公允值乃按公認的定價模式，根據貼現的現金流分析予以釐定。

除於附註36詳列的優先票據外，董事認為，於綜合財務報表中以攤銷成本列帳的財務資產及財務負債的帳面值與其公允值相若。

7. 收入及分部資料

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
物業銷售	4,320,413	2,322,037
投資物業租金收入	17,727	10,806
提供物業代理服務的代理費	36,845	57,775
提供物業經營服務的管理費及安裝服務費	89,228	63,900
酒店服務	7,021	4,155
	4,471,234	2,458,673

7. 收入及分部資料(續)

物業開發分部下由收入包括有關已售出竣工物業款項零元(2009年：人民幣107,919,000元)，以換取客戶所提供的廣告位。預付廣告位款項人民幣43,370,000元(2009年：人民幣70,586,000元)及人民幣31,013,000元(2009年：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。

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，這亦是集團內組織的基礎，因為管理層選擇按不同產品及服務管理本集團。

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、安裝保安系統服務及其他相關服務
酒店經營	—	提供酒店住宿、酒店管理及相關服務、食物及飲品銷售以及其他輔助服務

可呈報分部的會計政策與附註3所述的本集團會計政策一致。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、匯兌虧損、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。

為監察分部表現及分部之間之資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯營公司權益以外之資產、向一間聯營公司支付的墊款、受限制銀行存款、銀行結餘及現金及其他公司資產。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

7. 收入及分部資料(續)

本集團於回顧期間可呈報分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

2010年12月31日的分部收入、業績、資產及其他重要項目

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 代理服務 人民幣千元	物業 經營服務 人民幣千元	酒店服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收入	4,320,413	17,727	36,845	89,228	7,021	4,471,234
分部間收入	5,184	–	32,511	18,557	5	56,257
分部業績	1,606,296	403,384	7,409	36,244	(14,836)	2,038,497
分部資產	10,522,812	1,703,856	10,959	105,042	329,400	12,672,069
衡量分部利潤或虧損或分部資產 包括：						
非流動資產添置(附註)	2,960,308	795,848	872	6,332	175,693	3,939,053
投資物業公允值變動	–	320,461	–	–	–	320,461
轉為投資物業後確認已竣工銷售 物業的公允值變動	–	67,326	–	–	–	67,326
就商譽確認的減值虧損	–	–	–	5,375	–	5,375
預付租賃款項撥回	8,039	–	–	–	–	8,039
預付租賃付款溢價撥回	3,997	–	–	–	–	3,997
物業、廠房及設備折舊	5,287	–	1,582	1,777	2,294	10,940
出售物業、廠房及設備的 (收益)虧損	11	–	66	–	–	77
呆壞賬撥備，淨額	2,400	–	–	537	–	2,937

分部間收入按通行市價支銷。

7. 收入及分部資料^(續)

2009年12月31日的分部收入、業績、資產及其他重要項目

	物業 物業開發 人民幣千元	物業 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	酒店服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收入	2,322,037	10,806	57,775	63,900	4,155	2,458,673
分部間收入	951	42	14,135	9,994	–	25,122
分部業績	783,517	43,979	13,654	27,574	(684)	868,040
分部資產	6,170,342	938,989	12,022	60,533	193,285	7,375,171
衡量分部利潤或虧損或分部資產						
包括：						
非流動資產添置(附註)	143,337	76,766	962	3,103	184,137	408,305
投資物業公允值變動	–	34,476	–	–	–	34,476
預付租賃款項撥回	845	–	–	–	–	845
預付租賃款項溢價撥回	357	–	–	–	–	357
物業、廠房及設備折舊	4,485	–	2,015	1,240	1,046	8,786
出售物業、廠房及設備的 (收益)虧損	(10)	–	82	–	–	72
呆壞賬撥備，淨額	–	–	83	41	–	124

分部間收入按通行市價支銷。

附註：非流動資產不包括於聯營公司的權益、支付予一間聯營公司的墊款、預付款項、收購子公司及收購物業項目的已付按金、遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

7. 收入及分部資料(續)

對帳：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入：		
可呈報分部的收入總額	4,527,491	2,483,795
撇銷分部間收入	(56,257)	(25,122)
集團的收入總額	4,471,234	2,458,673
利潤或虧損：		
分部業績	2,038,497	868,040
分部間業績對帳	(43,134)	(1,650)
未分配款項：		
未分配收入	20,917	15,387
未分配公司費用	(41,502)	(51,583)
融資成本	(180,131)	(51,800)
確認商譽虧損減值	(5,375)	–
分佔聯營公司業績	406	(1,899)
除稅前利潤	1,789,678	776,495
資產：		
可呈報分部資產總計	12,672,069	7,375,171
未分配資產：		
於聯營公司的權益	17,795	12,941
向聯營公司支付的墊款	72,041	72,396
受限制銀行存款	85,161	189,712
銀行結餘及現金	2,371,452	3,696,488
公司資產	163,870	106,778
集團資產總計	15,382,388	11,453,486

7. 收入及分部資料(續)

對帳：(續)

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
其他重要項目：		
<i>預付租賃款項撥回</i>		
可呈報分部總計	8,039	845
未分配款項	–	–
本集團總計	8,039	845
<i>預付租賃付款溢價撥回</i>		
可呈報分部總計	3,997	357
未分配款項	–	–
本集團總計	3,997	357
<i>物業、廠房及設備折舊</i>		
可呈報分部總計	10,940	8,786
未分配款項	118	116
本集團總計	11,058	8,902
<i>非流動資產添置</i>		
可呈報分部總計	3,939,053	408,305
未分配款項	69	32
本集團總計	3,939,122	408,337
<i>出售物業、廠房及設備的(收益)虧損</i>		
可呈報分部總計	(77)	72
未分配款項	–	–
本集團總計	(77)	72
<i>呆壞賬撥備，淨額</i>		
可呈報分部總計	2,937	124
未分配款項	–	101
本集團總計	2,937	225
<i>確認商譽減值虧損</i>		
可呈報分部總計	5,375	–
未分配款項	–	–
	5,375	–

本集團所賺取的外部客戶的收入僅來自其中國的業務，且本集團的非流動資產位於中國境內。

於截至2010年及2009年12月31日止年度，與單一外部客戶的交易所產生的收入概無達到本集團收入總額的10%或以上。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

8. 其他收入、收益及虧損

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
利息收入	15,781	6,038
向一間聯營公司支付的非流動免息墊款的名義利息收入	3,593	9,349
已收按金的沒收收入	378	384
政府補助(附註)	10,133	10,448
匯兌收益(虧損)	1,618	(1,334)
其他	696	1,681
	32,199	26,566

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。於本年度有關政府已酌情向本集團授出補助。

9. 融資成本

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 須於五年內全數償還的借款	239,575	111,086
— 毋須於五年內全數償還的借款	1,742	1,485
— 優先票據	74,589	—
— 應付關連方款項	7,098	5,153
— 股東貸款	—	70,904
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(139,657)	(131,233)
— 已就工程資本化的金額	(3,216)	(5,595)
	180,131	51,800

年內資本化的借款成本來自一般借款，資本化的借款成本按6.06%（2009年：6.65%）的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

10. 除稅前利潤

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
除稅前利潤乃於扣除(計入)以下各項後所得：		
董事酬金(附註12)	10,104	5,380
其他員工薪金及津貼	181,983	101,887
退休福利計劃供款	13,575	10,435
員工成本總額	205,662	117,702
減：已就在建銷售物業資本化的金額	(36,690)	(7,131)
	168,972	110,571
核數師酬金	3,221	2,503
預付租賃款撥回	8,039	845
預付租賃款溢價撥回	3,997	357
物業、廠房及設備折舊	11,058	8,902
出售物業、廠房及設備所產生的(收入)虧損	(77)	72
呆壞帳備抵淨額	2,937	225
確認為開支的物業成本	2,014,859	1,338,646
確認為開支的合約成本	27,456	14,163
根據經營租賃租用物業的租金開支	8,636	7,065
來自投資物業的租金收入總額	(17,727)	(10,806)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	2,130	1,303
	(15,597)	(9,503)

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

11. 所得稅開支

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期稅項：		
中國稅項		
企業所得稅	360,752	217,833
土地增值稅	440,801	263,215
	801,553	481,048
遞延稅項(附註27)		
本年度	34,800	(69,237)
遞延稅項資產撥備不足	(7,645)	(4,761)
	27,155	(73,998)
	828,708	407,050

由於本集團並無在香港產生或自香港取得收入，因此，並無在綜合財務報表中作出香港利得稅的撥備。

本集團的中國企業所得稅乃就於應課稅利潤的適用稅率計算。

中國土地增值稅乃就土地價值數額(即出售物業所得款項減包括銷售費用、貸款成本及所有物業發展開支在內之可扣減開支)按介乎30%至60%不等之遞增稅率徵收。

11. 所得稅開支(續)

有關期間的所得稅開支與綜合全面收益表所列的除稅前利潤對帳如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
除稅前利潤	1,789,678	776,495
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項(附註i)	447,420	194,124
分佔聯營公司業績的稅務影響	(102)	474
毋須就稅務目的繳稅的收入的稅務影響	(898)	(2,337)
不可就稅務目的的扣減的開支的稅務影響(附註ii)	33,525	35,373
未確認稅項虧損的稅務影響	40,418	6,324
過往未確認動用稅務虧損	(3,076)	(4,026)
子公司不同稅率的稅務影響	(11,535)	(12,519)
土地增值稅	440,801	263,215
土地增值稅對企業所得稅的影響	(110,200)	(65,804)
遞延稅項資產撥備不足	(7,645)	(4,761)
其他	-	(3,013)
年度所得稅開支	828,708	407,050

附註：

- (i) 本集團大部份應課稅利潤來自位於中國成都的子公司，按適用所得稅稅率25%課稅。
- (ii) 截至2010年12月31日止年度的金額主要於境外公司產生的開支的稅務影響，包括來自優先票據的利息及有關於2010年5月發行優先票據的法律及專業費用。

截至2009年12月31日止年度的金額主要關於境外公司產生的開支的稅務影響，包括來自股東貸款的利息及有關本公司於聯交所上市的法律及專業費用，以及就商譽確認的減值虧損。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

12. 董事及僱員薪金

董事(按姓名劃分)酬金如下：

	費用 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元 (附註)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2010年12月31日止年度					
<i>執行董事：</i>					
潘軍	-	1,776	1,398	22	3,196
曾寶寶	-	1,776	458	21	2,255
馮輝明	-	1,003	1,193	22	2,218
陳思翰	-	1,045	420	10	1,475
<i>獨立非執行董事：</i>					
何敏	240	-	-	-	240
黃明	240	-	-	-	240
廖長江	240	-	-	-	240
許權	240	-	-	-	240
	960	5,600	3,469	75	10,104
截至2009年12月31日止年度					
<i>執行董事：</i>					
潘軍	-	819	504	21	1,344
曾寶寶	-	1,322	-	19	1,341
馮輝明	-	773	548	21	1,342
陳思翰	-	1,057	73	11	1,141
<i>獨立非執行董事：</i>					
何敏	53	-	-	-	53
黃明	53	-	-	-	53
廖長江	53	-	-	-	53
許權	53	-	-	-	53
	212	3,971	1,125	72	5,380

附註：酌情花紅乃由董事會按本集團於各財政年度的表現而釐定。

12. 董事及僱員薪金(續)

僱員酬金

本集團該兩年的五名最高薪人士包括包括三名董事。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪人士中其餘兩名(2009年：兩名)的酬金如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
薪金及津貼	1,515	1,395
酌情花紅	3,339	1,102
退休福利計劃供款	50	41
	4,904	2,538

酬金介乎以下界別：

	2010年 僱員人數	2009年 僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	–	2
2,000,001港元至2,500,000港元	1	–
3,000,000港元至3,500,000港元	1	–

於截至2010年及2009年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪人士支付酬金，作為邀請彼等加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。於截至2010年及2009年12月31日止年度，概無董事放棄任何薪金。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

13. 股息

年內宣派股息確認：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
2009年末期股息：1.75港仙－每股(2009年：零)(附註i)	75,100	-
支付非控股股東股息(附註ii)	3,297	1,267

附註：

- (i) 隨報告期末後，董事於股東週年大會上已建議2010年末期股息每股4.00港仙(2009年：2009年末期股息1.75港仙)。報告期末後之建議末期股息於報告期末尚未確認為負債。
- (ii) 金額代表中國子公司向彼等非控股股東支付的股息。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利及據以下數據計算：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
盈利		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內利潤)	807,281	373,469
	2010年	2009年
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,873,888,750	3,768,544,897

由於於兩個年度或報告期間末概無任何潛在普通股，因此概無呈列本公司的每股攤薄盈利。

截至2009年12月31日止年度，普通股加權平均數反映資本化發行前的100,000股已發行股份、根據資本化發行而發行的3,644,900,000股股份(詳情載於附註37)及於全球發售發行的1,228,888,750股股份的加權平均效應。

15. 物業、廠房及設備

	酒店 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	翻新及租賃 物業修繕 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元 (附註)	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
2009年1月1日	-	23,610	21,058	24,313	10,311	-	79,292
自發展中銷售物業中轉讓(附註i)	-	-	-	-	-	66,999	66,999
添置	-	636	150	2,667	1,009	51,306	55,768
出售	-	-	(57)	(2,381)	(571)	-	(3,009)
於2009年12月31日及							
於2010年1月1日	-	24,246	21,151	24,599	10,749	118,305	199,050
自完成供銷售物業轉讓(附註i)	-	5,348	-	-	-	-	5,348
自發展中銷售物業中轉讓(附註i)	-	-	-	-	-	137,277	137,277
透過收購一間子公司購買資產及 負債(附註38(a))	-	-	-	228	134	-	362
收購業務(附註38(b))	-	872	-	3	-	-	875
添置	-	-	4,213	9,954	8,529	55,798	78,494
轉讓	54,489	9,309	198	4,132	-	(68,128)	-
出售	-	-	-	(792)	(346)	-	(1,138)
於2010年12月31日	54,489	39,775	25,562	38,124	19,066	243,252	420,268
折舊							
於2009年1月1日	-	3,640	9,368	10,135	5,645	-	28,788
年度撥備	-	1,159	2,400	3,801	1,542	-	8,902
出售時撇銷	-	-	(30)	(1,750)	(390)	-	(2,170)
於2009年12月31日及							
於2010年1月1日	-	4,799	11,738	12,186	6,797	-	35,520
年度撥備	895	1,370	2,310	4,345	2,138	-	11,058
出售時撇銷	-	-	-	(408)	(336)	-	(744)
於2010年12月31日	895	6,169	14,048	16,123	8,599	-	45,834
帳面值							
於2010年12月31日	53,594	33,606	11,514	22,001	10,467	243,252	374,434
於2009年12月31日	-	19,447	9,413	12,413	3,952	118,305	163,530

附註：

- (i) 截至2010年12月31日止年度，由於改變物業用途，人民幣5,348,000元自完成供出售物業轉撥。截至2009年12月31日止年度並無該轉撥。
- (ii) 於截至2010年12月31日止年度，因本集團管理層批准擬定用途改變，人民幣137,277,000元(2009年：人民幣66,999,000元)由發展中銷售物業轉讓至經營酒店業務。

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

以下可使用年期乃於計算折舊時使用：

酒店建築物	租賃期內或20年內(較短者為準)
樓宇	租賃期內或50年內(以較短者為準)
翻新及租賃物業修繕	5至10年
傢俱、裝置及設備	5年
汽車	5至10年

於2010年12月31日，本集團帳面值分別為人民幣10,384,000元(2009年：人民幣11,122,000元)及人民幣233,688,000元(2009年：人民幣80,273,000)的若干樓宇及在建工程已抵押予銀行，以取得授予本集團的若干銀行借貸。

16. 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
公允值			
於2009年1月1日	476,079	–	476,079
添置	–	76,766	76,766
出售	(5,953)	–	(5,953)
於損益表中確認的公允值變動淨值	26,870	7,606	34,476
於2009年12月31日及2010年1月1日	496,996	84,372	581,368
轉撥自收購物業項目支付的按金	86,523	265,533	352,056
透過收購一間子公司購買資產及負債(附註38(a))	6,717	–	6,717
添置	–	330,519	195,589
轉撥自完成可供銷售物業(附註28)	106,556	–	106,556
於建築工程竣工後轉撥	160,507	(160,507)	–
於損益表中確認的公允值變動淨值	(12,769)	333,230	320,461
於2010年12月31日	844,530	853,147	1,697,677

於2010年12月31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844,530,000元(2009年：人民幣496,996,000元)及約人民幣853,147,000元(2009年：人民幣266,020,000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。有關完成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)。在建投資物業估值乃使用來自鄰近物業的淨收益資本化(考慮到完成開發所需的工程成本，開發商溢利及物業完成比例而得出)。

16. 投資物業(續)

於2010年12月31日，本集團認為餘下約人民幣170,332,000元(2009年：人民幣57,770,000元)的若干在建投資物業的公允值未能持續可靠計算，故該等在建投資物業將繼續按成本計量，直至其公允值可被可靠釐定或工程完成為止。

於2010年12月31日，根據深圳蘇州及天津地區的有關法律法規，公允值為人民幣476,825,000元(2009年：人民幣164,470,000元)的投資物業指可合法轉讓、租賃及按揭的完整停車位的帳面值，但目前卻不能申請相關業權證，其原因是並無就取得任何業權證計提特殊撥備。

於2010年12月31日，本集團合計公允值約為人民幣325,457,000元(2009年：人民幣301,535,000元)的若干樓宇已抵押予銀行，以取得授予本集團的若干銀行借貸。

投資物業乃於中國按中期及長期租約持有。

17. 於聯營公司的權益

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
投資成本，非上市	7,250	6,750
分佔收購後業績	(6,344)	(6,750)
視作資本注資	16,889	12,941
	17,795	12,941

於聯營公司的權益包括向聯營公司作出金額為人民幣16,889,000元(2009年：人民幣12,941,000元)的免息非即期墊款進行的公允值調整。有關詳情請參閱附註18。

於截至2010年12月31日止年度，於收購越眾物業管理有限公司產生的人民幣385,000元折扣已於計算本集團應佔聯營公司業績時計入。

於2010年及2009年12月31日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	於12月31日本集團應佔股權		主要業務
		2010年	2009年	
東莞市歐普泰建築技術有限公司	人民幣3,000,000元	30%	30%	物業顧問
東莞左庭右院實業投資有限公司	人民幣18,000,000元	37.5%	37.5%	物業開發
越眾物業管理有限公司	人民幣5,000,000元	50%	—	物業管理

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

17. 於聯營公司的權益(續)

本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
資產總額	299,311	266,577
負債總額	303,389	270,695
資產負債	(4,078)	(4,118)
本集團分佔聯營公司的資產淨額	906	–

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	2,443	–
年度虧損及綜合開支總額	(1,729)	(7,802)
本集團分佔聯營公司的業績(附註)	(258)	(2,926)

附註：截至2010年12月31日止年度，未確認的應佔聯營公司虧損約人民幣279,000元(2009年：人民幣1,027,000元)。董事認為於報告期末並無重大未確認應佔資本承擔及或然負債。

18. 向聯營公司作出的墊款

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
東莞左庭右院	72,041	72,396

該款項指向聯營公司作出的具非貿易性質的墊款，將不可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、不計息並按攤銷成本以實際利率法按每年借款利率5.48%(2009年：4.96%)計算。

19. 預付租賃款項

本集團的預付租賃款項包括：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
中國租賃土地		
－中期租賃	64,700	169,161
－長期租賃	288,226	–
	352,926	169,161

就呈報用途分析如下：

流動資產	6,881	4,704
非流動資產	346,045	164,457
	352,926	169,161

於截至2010年12月31日止年度，本集團如附註38(a)所披露透過收購一間子公司購買一筆金額約為人民幣1,008,907,000元(2009年：人民幣100,512,000元)的預付租賃款項。

於截至2010年12月31日止年度，本集團透過公眾拍賣購入一筆金額約人民幣700,696,000元(2009年：零)的預付租賃款項。

於截至2010年12月31日止年度，由於更改一項在建銷售物業的擬定用途為經營酒店業務，因此自該項物業轉讓約人民幣2,957,000元(2009年：人民幣68,653,000元)的預付租賃款項。就租賃土地撥備的人民幣1,613,000元(2009年：人民幣832,000元)攤銷開支撥作在建工程的資本。當資產準備作其擬定用途時，攤銷開支的資本化將會終止。

於截至2010年12月31日止年度，人民幣1,519,143,000元於相關工程展開時轉撥至在建銷售物業(2009年：零)。

於2010年12月31日，本集團正在為一項預付租賃款項安排獲取土地使用權證，金額約為人民幣120,675,000元(2009年：零)。

於2010年12月31日，本集團帳面值約為人民幣148,237,000元(2009年：人民幣67,643,000元)的部分預付租賃款項被抵押給銀行作本集團獲授銀行信貸的擔保。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

20. 預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指對年內透過收購子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帳面值較公允值所超出的金額，並按剩餘租約期間以直線法攤銷。

	人民幣千元	
成本		
於2009年1月1日		–
透過收購一間子公司購買資產及負債(附註38(a))		47,579
於2009年12月31日及2010年1月1日		47,579
透過收購一間子公司購買資產及負債(附註38(a))		814,509
轉撥至在建銷售物業(附註)		(494,570)
於2010年12月31日		367,518
攤銷		
於2009年1月1日		–
年內攤銷		357
於2009年12月31日及2010年1月1日		357
年內攤銷		3,997
轉撥至在建銷售物業對銷(附註)		(2,140)
於2010年12月31日		2,214
帳面值		
於2010年12月31日		365,304
於2009年12月31日		47,222
	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
就申報目的分析為：		
流動資產	6,101	1,428
非流動資產	359,203	45,794
	365,304	47,222

附註：於截至2010年12月31日止年度，人民幣492,430,000元(2009年：零)於相關工程展開時轉撥至在建銷售物業。

21. 土地整理開支

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已產生成本	393,849	—

於2009年9月，本集團與郫縣人民政府（「郫縣政府」）訂立有關共同開發位於四川省成都郫縣望叢古蜀文化產業園（「土地發展項目」）的協議（「協議」）。根據協議，本集團負責編制文化公園的總體規劃及詳細設計，包括根據郫縣政府的指引改善地塊及其附屬設施以及附近道路建設，而郫縣政府須完成該地塊的拆遷及安置工作。土地開發開支指截至2010年12月31日止年度有關道路建設、拆遷及安置工作的成本。

郫縣政府須於本集團完成道路建設、拆遷及安置工作30天後安排公開拍賣有關地塊，郫縣政府亦須參照載於協議的計算方法向本集團支付在公開拍賣中獲得的若干比例銷售所得款項。

土地開發項目預計不會在本集團正常的營運週期內完成，故此，該項目列為非流動資產。

22. 支付購買土地使用權按金

截至2010年12月31日止年度，本集團就購買土地使用權向獨立第三方支付約人民幣763,095,000元（2009年：零）。上述按金與物業開發於日常業務出售所收購的土地使用權有關，因此分類為非流動資產。董事認為，上述交易預計於報告期末後十二個月內完成。於該等綜合財務報表准予發行日期，購買土地使用權尚未完成。

23. 收購子公司的已付按金

截至2009年12月31日止年度，本集團就向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」）100%股權及蘇州林甲岩房地產發展有限公司（「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。上述交易如附錄38(a)披露，於2010年4月20日完成。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

24. 就收購一項物業項目支付的訂金

截至2010年12月31日止年度，本集團就向獨立物業發展商收購一項物業項目支付約人民幣37,000,000元的訂金。上述訂金與購買建築物作酒店營運有關，因此分類為非流動資產。於該等綜合財務報表准予發行日期，購買土地項目尚未完成。

截至2009年12月31日止年度，本集團就向獨立物業發展商收購一項物業項目支付約人民幣704,112,000元的訂金。訂金中約人民幣352,056,000元與在建投資物業及自用建築物有關，因此分類為非流動資產。其餘約人民幣352,056,000元與以供日後銷售的在建物業有關，因此計入應收帳款及其他應收款項，並分類為流動資產。收購其後於2010年1月完成。

25. 商譽

	人民幣千元
成本	
於2009年1月1日及2009年12月31日	24,820
因收購物業而產生(附註38(b))	5,375
於2010年12月31日	30,195
減值	
於2009年1月1日及2009年12月31日	24,820
年內確認的減值虧損	5,375
於2010年12月31日	30,195
帳面值	
於2010年12月31日	-
於2009年12月31日	-

於2010年3月31日，本集團自獨立第三方收購深圳滙港75%的股權(定義見附註2)，代價約人民幣5,500,000元(附註38(b))。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。

業務合併所產生的商譽乃於收購時撥入預期受惠於該業務合併的現金產生單位(「現金產生單位」)。

26. 商譽減值測試

董事認為，由於與其他競爭對手的惡性競爭，於報告期末評估深圳匯港的來年表現不及收購時的預計好，因此減值虧損人民幣5,375,000元於年內確認。

就減值測試而言，附註25所述的商譽已撥入一個提供物業經營服務的現金產生單位。按現金產生單位產生的預期現金流折現計算的現金產生單位的可收回金額低於現金產生單位的帳面值。於2010年12月31日，撥入該現金產生單位的商譽帳面值(經扣除累計減值虧損)為零(2009年：零)。

27. 遞延稅項

以下為於本年及去年已確認的主要遞延稅項負債(資產)及變動：

	投資物業的 公允值調整 人民幣千元	應計費用 臨時差額 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2009年1月1日	67,353	(4,507)	(22,902)	(22,484)	17,460
於損益表支出(計入)	10,556	(2,427)	(22,870)	(54,496)	(69,237)
遞延稅項資產撥備不足	-	-	(1,977)	(2,784)	(4,761)
於2009年12月31日及2010年1月1日	77,909	(6,934)	(47,749)	(79,764)	(56,538)
於損益表支出(計入)	96,947	4,849	21,246	(88,242)	34,800
遞延稅項資產撥備不足	-	(166)	-	(7,479)	(7,645)
於2010年12月31日	174,856	(2,251)	(26,503)	(175,485)	29,383

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。

就呈列財務狀況表而言，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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
遞延稅項資產	(157,504)	(88,818)
遞延稅項負債	128,121	32,280
	(29,383)	(56,538)

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

27. 遞延稅項(續)

於2010年12月31日，本集團擁有尚未動用稅項虧損約人民幣355,677,000元(2009年：人民幣306,595,000元)。已就該等稅項虧損確認約人民幣106,032,000元(2009年：人民幣198,930,000元)的遞延稅項資產。由於不可預測未來利潤，因此並未就人民幣249,645,000元(2009年：人民幣107,665,000元)的餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。根據中國有關法律及法規，於各報告期間結束時尚未確認稅項虧損將於以下各年到期：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
2010年	–	7,640
2011年	1,922	2,683
2012年	33,965	40,113
2013年	21,780	22,162
2014年	15,384	20,145
2015年	139,014	–
無期限	37,580	14,922
	249,645	107,665

於2010年12月31日，尚未確認遞延稅項負債之子公司未分配盈利相關的暫時差額合共約人民幣1,783,074,000元(2009年：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，因此亦無就該等差額確認負債。

28. 銷售物業

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已竣工銷售物業	1,151,391	319,132
在建物業	6,493,191	4,257,804
	7,644,582	4,576,936

於2010年12月31日，本集團帳面值為人民幣2,048,054,000元(2009年：人民幣2,522,991,000元)的若干銷售物業被質押作本集團獲授若干銀行信貸的擔保。

於2010年12月31日，本集團為總帳面值約人民幣7,830,000元(2009年：零)的若干物業申領土地使用權證。

截至2010年12月31日止年度，本集團已完成向獨立物業發展商購入物業項目，金額約人民幣352,056,000元(2009年：零)。

於截至2010年12月31日止年度，因本集團管理層批准改變擬定用途為經營酒店業務及自用物業，人民幣142,625,000元(2009年：人民幣66,999,000元)及人民幣2,957,000元(2009年：人民幣68,653,000元)分別轉讓至物業、廠房及設備及預付租賃款項。

28. 銷售物業(續)

於截至2010年12月31日止年度，總金額約人民幣39,230,000元(2009年：零)的已竣工銷售物業於有關租賃協議簽訂後已轉為投資物業。於轉讓日，該等物業的公允值超出其帳面值部分約為人民幣67,326,000元(2009年：零)已於綜合全面收益表內確認。

該款項包括於在建銷售物業款項約人民幣1,328,233,000元(2009年：人民幣2,060,976,000元)，預期有關物業開發項目將於自各報告期間結束起計一年後竣工。

29. 應收帳款及其他應收款項

應收帳款主要來自出售物業、投資物業的租金收入、物業租賃的代理費用收入，以及就物業管理獲得的服務及管理收入。

已售物業的代價按相關買賣協議的條款支付，一般為於協議簽訂日期後30天內支付。

物業管理及服務費收入按有關物業服務協議的條款支付，一般為於出具發票後30天內支付。

物業管理及服務費收入按有關物業服務協議的條款支付，一般為於出具發票後30至90天內支付。

酒店經營收入是現金銷售的形式。

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
應收帳款	116,301	105,301
其他應收款項	90,403	85,048
銷售土地的拍賣按金(附註i)	-	143,000
收購銷售物業的訂金(附註24)	-	352,056
預付款項及訂金	44,733	99,591
建築材料的預付款項	336,598	143,433
建築工程預付款項	339,971	-
其他稅務預付款(附註ii)	49,173	59,532
	977,179	987,961

附註：

- (i) 金額指就收購於上海的土地的拍賣而支付的按金。於2009年12月31日之後，本集團於拍賣過程中並無成功投得土地，相關按金已於2010年1月退還予本集團。
- (ii) 於截至2010年12月31日止年度，根據有關中國稅法規定，本集團須就其物業開發項目的預售預付約人民幣159,252,000元(2009年：人民幣116,381,000元)的營業稅。於2010年12月31日，已預付約人民幣48,938,000元(2009年：人民幣57,948,000元)，並已計入其他稅務預付款。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

29. 應收帳款及其他應收款項(續)

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 人民幣千元	2009年 人民幣千元
0至30日	87,063	86,481
31至90日	10,229	10,634
91至180日	5,544	4,082
181至365日	10,576	1,465
逾1年	2,889	2,639
	116,301	105,301

就物業投資及物業經營服務而言，接納任何新客戶前，本集團將對潛在客戶的信貸質素進行評估，並已為每名客戶訂出信貸限額。客戶的信貸限額會每年審核一次。

於擬定貿易應收帳款的可收回性時，本集團考慮貿易應收帳款自首次獲授信貸當日至呈報日期的任何信貸質素變化後，該等未逾期結餘無需減值。

於2010年12月31日，本集團的貿易應收款項結餘包括總帳面值約人民幣28,692,000元(2009年：人民幣13,199,000元)的應收帳款，該等帳款已經逾期。由於信貸質素並無重大變動且根據過往經驗該等款項仍被視為可收回，故本集團尚未就此作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並未減值的應收帳款的帳齡

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
31至90日	9,683	5,031
91至180日	5,544	4,064
181至365日	10,576	1,465
逾1年	2,889	2,639
	28,692	13,199

29. 應收帳款及其他應收款項(續)

有關應收帳款及其他應收款項的呆帳撥備變動

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年初結餘	1,520	2,513
減值虧損回撥	(103)	(223)
減值虧損撇銷	(1,520)	(1,218)
已確認的減值虧損	3,040	448
年末結餘	2,937	1,520

於2010年12月31日，呆帳撥備包括債務人與本集團發生爭議的貿易應收款項及其他應收款項個別減值，合計餘額為人民幣2,937,000元(2009年：人民幣1,520,000元)。

30. 應收一個關聯方款項

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
惠州市國勝土石方工程有限公司	7,500	-

附註：惠州市國勝持有本公司的子公司24%股權。

結餘代表貿易性質的可供銷售物業項目建築工程的預付款項。建築工程預計於報告期末起十二個月內展開。

金額並無抵押、不帶息及在要求時償還。

31. 應收合約工程客戶款項

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
產生的合約成本加上已確認的利潤減已確認的虧損	55,034	32,173
減：進度款項	(39,095)	(28,365)
	15,939	3,808

並無客戶所持合約工程的保留金計入應收合約工程客戶款項。

於截至2010年及2009年12月31日止年度，並無接獲於開始工程前的客戶墊款。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

32. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

受限制銀行存款

該等存款附帶的利率介乎每年0.36厘至0.72厘之間(2009年：介乎0.36厘至0.72厘之間)。受限制銀行存款將於買家取得個人物業所有權證後解除。

銀行結餘及現金

銀行結餘分別以介乎0.36厘至2.25厘(2009年：介乎0.36厘至0.76厘)的年利率計息。

於2010年12月31日，本集團以美元(有關集團實體的外幣)結算的銀行結餘約人民幣17,376,000元(2009年：人民幣1,413,000元)。

於2010年12月31日，本集團以港元(有關實體的外幣)結算的銀行結餘約人民幣520,692,000元(2009年：人民幣1,868,114,000元)。

33. 應付帳款及其他應付款項

	2010年	2009年
	人民幣千元	人民幣千元
應付帳款	1,319,641	652,710
其他應付款項	220,721	111,253
其他應付稅項	36,520	34,906
應付薪金	20,192	26,503
應付福利	2,895	2,813
應付保留金	16,442	27,996
應付代價(附註38(a))	63,900	—
應計費用	6,407	17,616
	1,686,718	873,797

應付帳款主要包括就銷售物業、投資物業及酒店採購建築原材料尚未支付款項及持續現金開支。採購建築原材料的平均信貸期為六個月至一年。

33. 應付帳款及其他應付款項(續)

以下為本集團應付帳款及應付保留金於報告期間結束時根據發票日期的帳齡分析：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
0至60日	881,583	536,031
61至180日	346,243	50,392
181至365日	67,903	66,287
1至2年	37,944	26,283
2至3年	1,272	275
逾3年	1,138	1,438
	1,336,083	680,706

於2010年12月31日的結餘約人民幣16,442,000元(2009年：人民幣27,996,000元)，各自的帳齡均超過一年是指金額約為施工合同價款的5%至10%的保證金。

34. 應付一名關連方款項

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
天津松江集團有限公司(「松江集團」)(附註)	100,549	100,859
就呈報目的列為：		
流動負債	100,549	1,519
非流動負債	-	99,340
	100,549	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。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

35. 借款

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
銀行貸款	4,306,986	2,994,070
其他貸款	468,000	446,000
	4,774,986	3,440,070
有抵押	4,206,986	3,044,070
無抵押	568,000	396,000
	4,774,986	3,440,070
應償還結餘*		
一年內	1,933,270	1,266,320
一年以上，兩年以內	1,860,000	1,422,000
兩年以上，五年以內	875,861	726,750
五年後	105,855	25,000
	4,774,986	3,440,070
減：由報告期末起一年內應償還的銀行貸款，但包含可隨時要求償還(於流動負債示列)	(199,111)	—
減：流動負債項下的一年內到期款項	(1,933,270)	(1,266,320)
	2,642,605	2,173,750

* 到期金額乃按貸款協議所載的預定償還日期為基準。

於2010年12月31日，全部借款均以人民幣計值，以美元及港元(有關集團實體的外幣)計值的有抵押銀行借款除外，有抵押銀行貸款分別約為人民幣662,270,000元(2009年：人民幣682,820,000元)及人民幣199,111,000元(2009年：零)。

根據合約到期日對本集團的定息借款的分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
定息借貸：		
一年內	100,000	300,000
一年以上，兩年以內	220,000	—
兩年以上，五年以內	—	350,000
	320,000	650,000

35. 借款(續)

此外，本集團的浮息借款按倫敦銀行同業拆息，香港銀行同業拆息及基準利率計息。而有關利息每六個月重新定價一次。根據合約到期日對本集團的浮息借款的分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
浮息借款：		
一年內	1,833,270	966,320
一年以上，兩年以內	1,640,000	1,422,000
兩年以上，五年以內	875,861	376,750
五年後	105,855	25,000
	4,454,986	2,790,070

本集團借款的實際利率(即合約利率)範圍如下：

	2010年	2009年
實際利率：		
定息借款	每年5.37厘	每年5.36厘
浮息借款：		
倫敦銀行同業拆息	每年另加2厘	每年另加1厘
香港銀行同業拆息	每年另加2厘	不適用
基準利率	每年另減1.03厘 至另加7.10厘	每年另減0.27厘 至另加1.08厘

36. 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%。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

36. 優先票據(續)

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12月31日時上述提早贖回權的公允值微不足道。

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	(23,777)
利息開支(附註9)	74,589
減：支付票據持有人利息	(57,558)
於2010年12月31日之帳面值	787,330

於2010年12月31日票據之公允值約人民幣812,539,000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。

37. 股本

	股份數目	金額 港元	等同於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股			
法定：			
於2009年1月1日	1,000,000	100,000	90
於2009年10月27日增加(附註1)	7,999,000,000	799,900,000	703,918
於2009年12月31日、2010年1月1日及2010年12月31日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及已悉數繳足：			
於2009年1月1日	100,000	10,000	9
資本化發行(附註1)	3,644,900,000	364,490,000	321,115
發行新股(附註2)	1,228,888,750	122,888,875	108,265
於2009年12月31日、2010年1月1日及2010年12月31日	4,873,888,750	487,388,875	429,389

附註：

- (1) 根據全體股東於2009年10月27日通過的書面決議案，本公司的法定股本由100,000港元增加至800,000,000港元，新增股本在各方面與當時的已發行股份享有同等權利。此外，董事獲授權及議決透過應用本公司股份溢價帳的進帳部份364,490,000港元按面值悉數支付3,644,900,000股股份，將該項款項撥作為資本。
- (2) 於2009年11月25日，本公司透過向香港和海外的投資者提呈全球發售，按每股2.18港元發行1,215,000,000股每股面值0.1港元的股份。於2009年12月22日，根據國際包銷協議，本公司根據國際包銷協議按每股面值2.18港元超額配發13,888,750股每股0.1港元的股份。

本公司於截至2009年12月31日止年度發行的股份在各方面均各自享有同等權利。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

38. 收購子公司

(a) 透過收購子公司收購資產及負債

截至2010年12月31日止年度

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。

於2010年9月7日，本集團透過向獨立第三方收購成都市諾亞舟實業有限公司100%股權購入物業項目的資產及負債，代價約人民幣100,000,000。

於2010年12月17日，本集團透過向獨立第三收購江蘇東發置業有限公司100%股權購入物業項目的資產及負債，代價約人民幣20,000,000。

於2010年12月24日，本集團透過向獨立第三收購桂林萬豪房地產開發有限公司100%股權購入物業項目的資產及負債，代價約人民幣153,144,000。

於2010年12月24日，本集團透過向獨立第三收購桂林聚豪房地產開發有限公司100%股權購入物業項目的資產及負債，代價約人民幣176,197,000。

除上述載列代價外，本集團於收購日期向各自買家支付由收購人擁有的合共人民幣827,250,000元。上述金額構成已付上述收購代價的一部份。

38. 收購子公司(續)

(a) 透過收購子公司收購資產及負債(續)

截至2010年12月31日止年度(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	1,008,907
預付租賃款項溢價	814,509
已完成銷售物業	15,460
在建銷售物業	45,793
其他應收款項	18,292
可收回稅項	1,487
銀行結餘及現金	33,963
其他需於一年內支付的應付款項	(13,301)
	1,932,189
以現金支付的總代價	1,445,289
支付收購子公司按金(附註23)	423,000
其他需於一年內支付的應付款項	63,900
	1,932,189
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
已付現金代價	(1,445,289)
已收購的銀行結餘及現金	33,963
	(1,411,326)

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

38. 收購子公司(續)

(a) 透過收購子公司收購資產及負債(續)

截至2009年12月31日止年度

於2009年9月25日，本集團透過向獨立第三方收購深圳市匯恒置業有限公司(「深圳匯恒」)全部股權以收購一個物業項目的資產及負債，代價約為人民幣10,000,000元。

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	
預付租賃款項	100,512
預付租賃款項溢價	47,579
其他應收款項	70
銀行結餘及現金	1
應付本公司的子公司款項	(138,000)
其他應付款項	(162)
	10,000
以現金支付的總代價	10,000
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
已付現金代價	(10,000)
已收購的銀行結餘及現金	1
	(9,999)

38. 收購子公司^(續)

(b) 收購業務

截至2010年12月31止年度

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，並收購以擴大物業經營服務。

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。

於收購日期確認的認資產及負債

	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	227
銀行結餘及現金	4,092
應付帳款及其他應付款	(4,948)
應付稅項	(79)
	167

公允值約為人民幣227,000元之其他應收款項的合約款項總額約為人民幣227,000元。

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

38. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至2010年12月31止年度(續)

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。

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未來盈利能力，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。

預計本次收購產生的商譽不可用於扣除於納稅抵扣稅項。

因收購產生的現金流出淨額

	人民幣千元
支付現金代價	(5,500)
所須銀行結餘及現金	4,092
	(1,408)

收購對本集團業績的影響

於本年內溢利中的人民幣974,000元由深圳滙港的額外業務所產生。本年內收益中約人民幣5,694,000元由深圳滙港所產生。

於本年內溢利中的人民幣4,473,011,000元由越眾的額外業務所產生。本年內收益中約人民幣961,594,000元由深圳滙港所產生。

備考資料僅供說明用途，且並非本集團於收購事項已於2010年1月1日完成的情況下實際可達致的收益及經營業績指標，亦非擬作為未來業績預測。

39. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於各報告期間結束時，本集團根據不可取消經營租賃的未來最低租賃款項承擔將於以下期內到期：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
一年內	7,195	5,119
第二至第五年內(包括首尾兩年)	20,037	16,473
第五年後	10,190	16,531
	37,422	38,123

經營租賃款項指本集團就若干辦公室物業應付的租金。磋商所得的租賃年期平均為一至十年，租金固定。

本集團作為出租人

於各報告期間結束時，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
一年內	14,960	9,377
第二至第五年內(包括首尾兩年)	50,530	29,467
第五年後	115,668	59,426
	181,158	98,270

物業租賃收入指本集團的應收租金。經磋商後的租賃年期平均一至十八年，租金固定。

40. 其他承擔

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備的銷售物業工程承擔	1,631,646	997,326
已訂約但未於綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	50,366	23,502
已訂約但未於綜合財務報表撥備的酒店工程承擔	83,455	39,582
已訂約但未於綜合財務報表撥備的購入土地使用權承擔	140,000	-

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

41. 退休福利計劃

本集團為所有合資格的香港僱員制定了強制性公積金計劃。該計劃的資產與本集團的資產分開，並受獨立信託人管理。本集團及僱員在該計劃下都須按相關薪金成本的5%或每人1,000港元(以較低者為準)供款。

於中國受僱的僱員均為中國政府管理的國家退休福利計劃的成員。中國子公司須支付僱員薪金的一定比率作為退休福利計劃的供款。本集團於該退休福利計劃的唯一責任乃按計劃支付規定的供款。

42. 或然負債

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
就本公司物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	1,689,775	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或於本集團物業購房者支付全數按揭貸款後最多兩年後結束。

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

43. 關連方披露

(1) 於有關期間，除附註17、18、30及34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 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
惠東縣大亞灣三角洲島俱樂部有限公司	本公司透過本公司董事曾寶寶小姐控制	收取管理服務費用	500	500
深圳喜福會會所管理有限公司	本公司透過本公司董事曾寶寶小姐控制	收取物業租金收入	301	301

截至2010年12月31日止年度，本集團以代價約人民幣10,704,000元(2009年：人民幣6,738,000元)向其主要管理人員出售若干物業。

43. 關連方披露(續)

(2) 主要管理人員薪酬

年內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
短期福利	52,768	28,060
退休福利	1,353	862
	54,121	28,922

44. 本公司主要子公司的詳情

本公司於2010年及2009年12月31日間接持有(除非另有註明)的主要子公司的詳情如下：

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團 應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2010年	2009年		
Winning Sky International Limited	英屬處女群島 2006年3月8日	100美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
Fantastic Victory Limited	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
Wisdom Regal Limited	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
Ace Link Pacific Limited	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
Precise Idea Limited	英屬處女群島 2009年6月17日	1美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
Talent Bright International Limited	英屬處女群島 2009年6月17日	1美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
香港花樣年投資控股集團有限公司(「香港花樣年」)	香港 2001年2月19日	10,000港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
悅泰投資有限公司	香港 2007年11月6日	10,000港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

44. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團 應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2010年	2009年		
金展集團有限公司	香港 2007年11月8日	10,000港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
花樣年酒店管理(國際) 有限公司	香港 2009年7月15日	1港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
花樣年物業管理(國際) 有限公司	香港 2009年7月15日	1港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
香港康年貿易有限公司	香港 2009年9月24日	500,000美元	100%	100%	貿易及投資控股	私人有限責任
花樣年集團(中國)有限公司	中國 2006年1月20日	人民幣 1,024,843,500元	100%	100%	投資控股及 物業發展	有限責任公司
天津松江花樣年置業 有限公司	中國 2006年5月29日	人民幣 50,000,000元	60%	60%	物業開發	有限責任公司
深圳市花樣年投資發展 有限公司(「深圳花樣年」)	中國 1996年9月28日	人民幣 100,000,000元	52%	52%	投資控股、物業 開發及投資	有限責任公司
深圳市星彥地產顧問 有限公司	中國 2000年2月21日	人民幣 3,000,000元	85%	85%	提供物業代理 服務	有限責任公司
深圳市花樣年彩生活科技 有限公司 (「花樣年彩生活」)	中國 2006年8月25日	人民幣 10,000,000元	70%	70%	投資控股	有限責任公司
惠州大亞灣花萬里實業 有限公司	中國 2007年6月8日	人民幣 51,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
天津市花樣年投資有限公司	中國 2006年6月12日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司

44. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團 應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2010年	2009年		
成都通和置業有限公司	中國 2001年10月18日	人民幣 75,610,000元	100%	100%	物業開發及投資	有限責任公司
深圳市花千里房地產開發有限公司	中國 2006年8月28日	人民幣 660,339,487元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳置富房地產開發有限公司	中國 1994年7月1日	人民幣 946,843,500元	100%	100%	物業開發及投資	有限責任公司
深圳宏威裝飾設計工程有限公司	中國 1994年5月25日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	提供室內設計 服務	有限責任公司
深圳市彩生活物業管理有限公司#	中國 2000年12月11日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	提供物業經營 服務	有限責任公司
深圳市彩生活網絡服務有限公司#	中國 2007年6月12日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	提供物業經營 服務	有限責任公司
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司#	中國 2001年11月15日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	提供保安系統 設計、安裝 及維修服務	有限責任公司
深圳市蓮塘物業管理有限公司#	中國 1999年11月16日	人民幣 3,000,000元	100%	100%	提供物業經營 服務	有限責任公司
花樣年實業發展(成都)有限公司^	中國 2001年7月4日	人民幣 50,000,000元	90%	90%	物業開發及投資	有限責任公司
花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司	中國 2006年9月7日	人民幣 1,344,970,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

44. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團 應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2010年	2009年		
成都花萬里置業有限公司	中國 2005年10月25日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業開發及投資	有限責任公司
成都花千里置業有限公司	中國 2006年11月6日	人民幣 704,680,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都花百里置業有限公司	中國 2003年5月22日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
東莞市花樣年房地產投資 有限公司	中國 2006年12月4日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
雅浩科技發展(深圳) 有限公司	中國 2005年8月25日	1,000,000港元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳市康年科技有限公司	中國 2007年2月9日	人民幣 87,250,000元	100%	100%	物業開發及投資	有限責任公司
四川西美投資有限公司	中國 2004年6月7日	人民幣 500,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
天津福大房地產銷售 有限公司	中國 2004年10月18日	人民幣 45,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
宜興市江南水鄉度假村 有限公司	中國 2005年4月19日	人民幣 28,000,000元	60%	60%	物業開發	有限責任公司
深圳市星彥行置業有限公司#	中國 2007年4月23日	人民幣 4,000,000元	92.65%	85%	提供代理服務	有限責任公司
成都新津友幫房地產開發 有限責任公司	中國 2004年5月9日	人民幣 85,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司

44. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團 應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2010年	2009年		
成都花樣年望叢文化發展 有限公司	中國 2008年8月6日	人民幣 300,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都九蓉房地產開發 有限公司	中國 2007年8月22日	320,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
深圳花樣年商業管理 有限公司	中國 2009年6月3日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	提供物業經營 服務	有限責任公司
深圳市花樣年酒店管理 有限公司	中國 2009年6月3日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	酒店服務	有限責任公司
深圳市彩悅酒店管理 有限公司#	中國 2008年8月20日	人民幣 100,000元	100%	100%	酒店服務	有限責任公司
深圳市彩悅酒店有限公司#	中國 2009年1月15日	人民幣 100,000元	100%	100%	酒店服務	有限責任公司
寧夏回族自治區新聖基 建築工程有限公司	中國 2009年7月22日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	提供建築服務	有限責任公司
深圳市滙恒置業有限公司	中國 2006年4月20日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
惠州市惠陽區花千里實業 有限公司	中國 2010年8月14日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
蘇州花萬里房地產開發 有限公司	中國 2009年9月9日	人民幣 180,000,000元	100%	—	物業開發	有限責任公司
蘇州林甲岩房產發展 有限公司	中國 1994年7月5日	人民幣 180,599,652元	100%	—	物業開發	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

44. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團 應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2010年	2009年		
深圳市匯港物業管理 有限公司#	中國 2002年4月12日	人民幣 3,000,000元	75%	-	提供物業經營 服務	有限責任公司
東莞市花千里房地產開發 有限公司	中國 2010年4月30日	人民幣 10,000,000元	100%	N/A	物業開發	有限責任公司
深圳市高華投資有限公司	中國 2010年3月12日	人民幣 200,000,000元	100%	N/A	投資控股、物業 開發及投資	有限責任公司
成都市諾亞舟實業有限公司	中國 2008年6月17日	人民幣 300,000,000元	100%	-	物業開發	有限責任公司
江蘇東發置業有限公司	中國 2009年3月2日	人民幣 20,000,000元	100%	-	物業開發	有限責任公司
桂林萬豪房地產開發 有限公司	中國 2007年11月14日	人民幣 250,000,000元	100%	-	物業開發	有限責任公司
桂林聚豪房地產開發 有限公司	中國 2007年11月14日	人民幣 250,000,000元	100%	-	物業開發	有限責任公司

這些子公司由本公司一所非全資擁有的子公司，花樣年彩生活持有。

^ 這所子公司由本公司一所非全資擁有的子公司，深圳花樣年及本公司一所全資子公司，香港花樣年持有。

上表載列本集團內董事認為對本集團業績或資產構成主要影響的子公司，董事認為提供其他子公司的詳情將令詳情過於冗長。

45. 結算後事項

- (1) 於2011年1月17日，花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團」)，本公司全資擁有子公司，與獨立第三方訂立股權轉讓協議，其中花樣年集團同意出售從事提供物業經營服務的本集團子公司，深圳市星彥地產顧問有限公司(「深圳星彥」)85%股權，代價約人民幣21,250,000元。

於該等綜合財務報表獲批准發出日期，上述交易已完成。

- (2) 於2011年2月18日，花樣年集團與獨立第三方訂立股權轉讓協議，其中花樣年集團同意出售從事物業開發的本集團聯營公司，東莞市左庭右院37.5%股權，代價約人民幣96,000,000元。

於該等綜合財務報表獲批准發出日期，上述交易並未完成。

46. 本公司財務資料

資產及負債

	2010 人民幣千元	2009 人民幣千元
非流動資產		
投資於子公司	529,525	320,128
支付子公司的墊款	3,821,106	2,663,242
	4,350,631	2,983,370
流動資產		
銀行結餘及現金	101,463	37,196
流動負債		
應付子公司款項	383	383
應收款項	5,404	13,707
借貸	662,270	-
	668,057	14,090
流動負債淨值	(566,594)	23,106
總資產減流動負債	3,784,037	3,006,476
非流動負債		
優先票據	787,330	-
	2,996,707	3,006,476
資本及儲備		
股本	429,389	429,389
儲備	2,567,318	2,577,087
	2,996,707	3,006,476

財務資料概要

業績

	截至12月31日止年度				
	2006年 人民幣千元 (附註1)	2007年 人民幣千元 (附註1)	2008年 人民幣千元 (附註1)	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	342,339	772,057	1,174,211	2,458,673	4,471,234
除稅後利潤	263,855	166,819	254,071	776,495	1,789,678
所得稅開支	(86,268)	(82,552)	(156,550)	(407,050)	(828,708)
年內利潤	177,587	84,267	97,521	369,445	960,970
以下人士應佔年內利潤					
本公司擁有人	91,094	68,797	84,259	373,469	807,281
非控股權益	86,493	15,470	13,262	(4,024)	153,689
	177,587	84,267	97,521	369,445	960,970

資產及負債

	於12月31日				
	2006年 人民幣千元 (附註1)	2007年 人民幣千元 (附註1)	2008年 人民幣千元 (附註1)	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產總額	2,027,567	4,209,052	4,957,322	11,453,486	15,382,388
負債總額	1,407,486	2,807,249	3,510,965	7,372,125	10,415,918
	620,081	1,401,803	1,446,357	4,081,361	4,966,470
本公司擁有人應佔權益	327,351	1,058,994	1,145,964	3,770,259	4,502,134
非控股權益	292,730	342,809	300,393	311,102	464,336
	620,081	1,401,803	1,446,357	4,081,361	4,966,470

附註：

1. 截至2006年、2007年及2008年12月31日止三年的數字乃摘錄自本公司日期為2009年11月12日的招股章程。

本集團持有之主要投資性物業

一. 已完工投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	公司權益比例
1	中國廣東省深圳市 羅湖區人民北路的芳鄰 218、219、221至 225、227、228室	商鋪	長期	385.45m ²	52%
2	中國廣東省深圳市 福田區濱河路 南下沙村的深圳花好園 101及148室及 200個停車位	商業／車位	長期／—	商業面積： 11,100.07m ²	52%
3	中國廣東省深圳市 福田區上步南路 錦峰大廈16B室	商業	中期	450.21m ²	52%
4	中國廣東省深圳市 羅湖區文錦渡的錦上花 110室及191個停車位	商業／車位	長期／—	商業面積： 1,234.93m ²	52%
5	中國廣東省深圳市 福田區福華路 與濱河大道交界的趣園 24H、24J、24K、24L室、 社區會所(101室)及 100個停車位	住宅／ 社區會所／ 車位	長期／ 長期／ —	住宅：230.74m ² 社區會所：1,252.3m ²	52%

本集團持有之主要投資性物業

一. 已完工投資性物業(續)

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	公司權益比例
6	中國廣東省深圳市 福田區深南大道6021號的 喜年中心105至108室及 200個停車位	商業／車位	中期／—	商業42.91m ²	52%
7	中國廣東省深圳市 福田區下梅林北環大道 北側的碧雲天177個停車位	車位	—		52%
8	中國廣東省深圳市 寶安區寶安大道 與玉律路交匯處 花郡項目南區 (花郡家園)449個車位	車位	—		52%
9	中國廣東省深圳市 南山區僑城北路的香年廣場 336個停車位	車位	—		100%
10	中國廣東省深圳市 鹽田區明珠大道 北面的花港家園 145個停車位	車位	—		100%

一. 已完工投資性物業(續)

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	公司權益比例
11	中國廣東省深圳市 南山區南海大道以西 東濱路以南 花樣年美年廣場車位	車位	—	—	100%
12	中國四川省成都市 錦江區大川巷8號的 錦上花一樓1號室	商業	長期	127.67m ²	58.8%
13	中國四川省成都市 武侯區洗面橋街33號的 藝墅花鄉165個停車位	車位	長期	6,411.48m ²	58.8%
14	中國四川省雙流縣 公興鎮黃龍大道二段333號 別樣城15個停車位	車位	長期	車位：275.8m ²	100%
15	中國四川省成都市 成華區雙清路99號 花郡的多個商業及機械停車位	商業／車位	中期／—	商業：8,248.39m ² 車位：11,871.99m ²	100%
16	中國四川省成都市 錦江東區大街下東大街段216(號) 喜年廣場項目機械車位	車位	—	10,652.85m ²	100%

本集團持有之主要投資性物業

一. 已完工投資性物業(續)

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	公司權益比例
17	中國江蘇省蘇州市 吳中區太湖國家旅遊度假區 香山路1號浩閣項目車位	車位	—		100%
18	中國天津市 津南區解放南路 與浯水道交口 喜年廣場1期車位	車位	—		60%
19	中國廣西省桂林市 驂鸞路 花樣年眾鼎大廈5F-8F	寫字樓	中期	3,179.11m ²	100%

二. 在建投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	狀態	公司權益比例	預計完工時間
1	中國廣東省深圳市 寶安區寶安大道 與玉律路交匯處 花郡項目北區 (花鄉家園)商舖及車位	商業/車位	長期/—	在建	52%	2011年4月
2	中國廣省深圳市 福田保稅區 福年廣場項目車位	車位	—	在建	100%	2012年6月
3	中國廣東省深圳市 南山區南海大道以西 東濱路以南 花樣年美年廣場寫字樓	寫字樓	中期	在建	100%	2011年6月
4	中國天津市 津南區解放南路 與浯水道交口 喜年廣場2期車位	車位	—	在建	60%	2011年12月

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：01777

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