

花樣年  
FANTASIA

花樣年控股集團有限公司 2011年中報 股份代號: 1777



Make Life In Style

让生活更有风格

让生活更有风格

Make Life In Style



公司資料	3
榮譽與獎項	4
社會責任	6
主席報告	8
管理層討論及分析	
財務回顧	12
業務回顧	18
權益披露	29
公司管治及其他資料	31
中期財務資料審閱報告	33
簡明綜合全面收益表	34
簡明綜合財務狀況表	35
簡明綜合權益變動表	37
簡明綜合現金流量表	38
簡明綜合財務報表附註	40



桂林花樣城



蘇州太湖天城

# 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  
壹年中心A座27樓  
郵編：518040

## 開曼群島主要股份過戶登記處

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

## 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17M樓

## 上市資料

### 股份上市

本公司之普通股  
香港聯合交易所有限公司  
股份代號：01777

### 優先票據上市

本公司之14% 5年期優先票據  
新加坡證券交易所有限公司

## 網址

<http://www.cnfantasia.com>

# 榮譽與獎項

## 公司層面



1. 2011年1月，東莞市花樣年房地產投資有限公司榮獲東莞市住房和城鄉建設局頒發的「2010年度房地產開發企業先進單位」稱號；
2. 2011年2月，花樣年實業發展(成都)有限公司榮獲由中共成都高新區工委、成都高新區管委會頒發的「2010年度納稅大戶」榮譽；
3. 2011年2月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由2011第十一屆中國房地產發展年會組委會頒發的「2010中國房地產成長標杆企業」榮譽；
4. 2011年3月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院頒發的「2009-2011連續三年中國房地產百強企業」榮譽；
5. 2011年3月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由中國房地產TOP10研究組頒發的「2011中國房地產百強企業」榮譽；
6. 2011年3月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院頒發的「2010中國房地產百強企業-百強之星」稱號；
7. 2011年3月，花樣年實業發展(成都)有限公司榮獲由《成都商報》頒發的「2010成都樓市十大品牌企業」榮譽；
8. 2011年4月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由《南方都市報》頒發的「品牌發展獎」；
9. 2011年5月，花樣年控股集團有限公司榮獲由中國房地產研究會、中國地產業協會、中國房地產評測中心頒發的「2011中國房地產上市公司百強」、「2011中國房地產上市公司綜合實力五十強」稱號；
10. 2011年7月，花樣年集團(中國)有限公司在博鰲21世紀房地產論壇中榮獲「2011年度中國地產企業公民大獎」。

項目層面

1. 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；
2. 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；
3. 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；
4. 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値物業」榮譽稱號；
5. 2011年3月，成都福年廣場榮獲由《成都商報》頒發的「2011成都樓市最值得期待樓盤」獎項；
6. 2011年3月，成都香年廣場榮獲由《成都商報》頒發的「2010最具投資價値商業地產」獎項；
7. 2011年4月，深圳花郡榮獲由深圳房地產信息網頒發的「2011(第一季度)寶安區新房成交龍虎榜前十名」獎項；
8. 2011年7月，成都香年廣場在博鰲21世紀房地產論壇中榮獲「2011年度商業地產大獎」。



# 社會責任

2011年上半年花樣年在業務迅速發展的同時，堅持承擔企業公民責任，積極參與社會公益事業，包括加快吉安縣花樣年希望小學兩棟教學樓建設，推進第五屆「花樣年•發現幸福之旅」年度大型公益藝術活動，贊助支持第四屆深圳•香港城市\建築雙城雙年展。

## 捐資助學

2006年至今，花樣年出資近人民幣千萬元先後捐建了吉安縣花樣年希望小學、成都花樣年其相學校。為改善吉安縣花樣年希望小學的教育環境和設施，2010年花樣年再捐建了一棟教學樓和一棟幼教樓。2011年上半年兩棟教學樓正在建設，其中幼教樓已進入最後裝修階段。與此同時，花樣年實施了第二屆教師獎勵基金，以及2011年春季「新棟梁」（進入花樣年的應屆畢業生）支教計劃，不斷提升學校的教學質量。花樣年還持續關注留守兒童身心培養、學校生活環境、感恩教育、生源等各方面提升，目標是將花樣年希望小學辦成當地軟硬件一流、可持續健康發展的希望小學。

## 幸福之旅

2010年12月，作為花樣年年度大型公益活動—第五屆「花樣年•發現幸福之旅」正式啟動，此次邀請了著名戲劇導演曹克非作為合作藝術家，實施以「無界劇場 有戲人生」為主題的系列藝術計劃。2011年上半年，曹克非在深圳、成都選取了典型樓盤社區，組織互動活動，並走訪住戶、業主，通過親身體驗、文字、圖片、視頻等方式真實記錄社區生活中的點滴幸福。通過上半年的素材積累及下半年的醞釀排演，曹克非將在2011年底為大眾呈現一部描繪社會眾生相的跨界空間「幸福戲劇」。

## 城市\建築雙年展

花樣年已連續四屆贊助支持深圳•香港城市\建築雙城雙年展，出資額累計達到人民幣500萬元。第四屆雙年展預計將在2011年12月8日在深圳啟動，此次將以「城市創造」為主題，深度探討建築與城市之間的互動關係。第四屆雙年展將分別在深、港兩地舉辦10多個子展覽，展現城市建築與藝術領域的最新理念和作品。



# 主席報告



致尊敬的股東：

本人謹代表董事會欣然提呈花樣年控股集團有限公司截止二零一一年六月三十日的半年度業績。

截至二零一一年六月三十日止六個月，集團實現營業收入為人民幣2,005百萬元，較去年上半年度增長4.6%。半年度公司權益持有人應佔純利為人民幣502百萬元，較去年上半年度增長22.1%。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，本集團半年度的核心業務淨利潤達到人民幣441百萬元，較去年上半年增長44.3%。

## 市場及業務回顧

2011年上半年，「限購、限貸與限價」成為橫亘在中國房地產市場上的三個關鍵詞，中央政府對房地產市場的宏觀調控態度堅決，調控政策越來越呈現中期化的趨勢，中國房地產市場由此出現一些結構性的變化：一是住宅投資性需求受到限制，非住宅類產品表現出相對增長；二是一、二線城市過熱勢頭得到遏制，銷售面積佔比持續下降，三四線城市則保持相對增長。全國1-6月份商品房銷售面積和單價分別為44,419萬平方米和每平方米人民幣5,536元，分別同比增長了12.9%和10%。在持續的調控壓力下，中國房地產市場雖然增速放緩，但依然在膠著狀態中高位運行。

花樣年自進入房地產行業15年來，我們有幸分享了多次市場的爆發式增長，同時亦經歷了多次行業的低潮與徘徊。由此，我們深刻地認識到：在面對中國城市化和房地產發展的巨大機遇和巨大波動中，如何有效地進行周期性管理，以應對市場強波動的風險，是一個優秀房地產企業所應具備的重要能力。報告期內，我們以穩健的姿態推動了公司業務的快速增長，上半年累計合同銷售金額和合同銷售面積分別達到人民幣3,405百萬元和351,203平方米，同比分別增長144%和198%。

### 靈活與積極應對，強化多元化產品線和城市綜合體優勢

報告期內，本集團積極把握各種有利的銷售機會和銷售資源，及時調整產品結構，將非限購產品和城市綜合體產品作為銷售重點，持續強化多元產品線和城市綜合體產品優勢，在深圳、天津、成都和桂林等城市加快城市綜合體產品的推出與銷售，上半年本集團城市綜合體產品合同銷售金額佔比達到57%，推動本集團順利完成了年度銷售計劃人民幣60億元的57%。

### 團隊與多區域貢獻能力進一步提升

報告期內，本集團員工由2010年底的4,199名增長到5,897名，團隊規模隨著公司業務發展保持了良性擴充，本集團新進入城市的公司團隊也快速趨於成熟；本集團合同銷售貢獻由2010年的6個城市增加到8個城市，本集團在2010年新進入的無錫和桂林兩個項目也實現了開工銷售，前期產品取得了開盤即售罄的佳績，本集團多區域貢獻能力進一步提升。為提高公司高級管理人員全球化的管理視野和卓越的領導藝術，本集團正與長江商學院進行持續合作。報告期內正在籌備開辦花樣年第一期高層管理人員培訓班。

### 高效推進項目計劃執行

本集團採取嚴格的三級項目計劃管控體系，以有效引導、監控和保證項目各個關鍵節點和重要節點計劃的落實。報告期內，本集團新開工面積127萬平方米，完成年內計劃開工面積140萬平方米的91%，為本集團按計劃目標增加可銷售資源和全年目標實現提供了有力保障。

### 簡化管理鏈條，擴大戰略供應商目錄

花樣年「花開中國」戰略的實現，需要更多優秀供應商的支持。報告期內，本集團不斷簡化管理鏈條，擴大與總包商的合作範圍，通過總對總、年度供應商大會等方式持續擴大戰略供應商目錄，與中建南方、日立電梯、迅達電梯等更多優秀國內外知名企業建立了戰略合作關係。我們相信，不斷豐富的供應商系統將使我們在質量、成本和效率方面獲得更優異的表現。



# 主席報告



## 以地產開發業務為主，發展多元化的地產服務與產業經營能力

中國未來10年將逐步步入老年社會，預計到2030年，中國65歲以上人口佔比將超過日本，成為全球人口老齡化程度最高的國家。由此，花樣年認為：隨著中國人口高峰期的來臨和老齡化趨勢的強化，多元化的地產服務與產業經營能力將成為中國房地產行業未來發展的關鍵能力。花樣年自2009年開始，逐步探索精品酒店、物業服務、文化旅游、商業地產等多元化地產相關業務，在今年上半年開始探索養老地產發展模式，正為未來業務轉型做好戰略性準備。



## 審慎投資，穩健經營

在行業和金融政策不斷收緊的背景下，報告期內，本集團以更加審慎、多看少動的態度來甄選土地投資機會，僅進行了對深圳TCL蛇口項目的收購；同時，通過快速出貨策略，來保持現金流的安全性。截至2011年6月30日，本集團賬上擁有現金人民幣1,820百萬元，淨負債率為74.5%，持續保持著相對穩健的財務狀況。

## 展望與發展

展望2011年下半年，美國經濟依然未見起色，歐洲經濟尚未走出債務危機的陰影，以中國為代表的新興市場國家則面臨著不斷高企的通脹壓力。截止2011年7月中旬，中國人民銀行在年內已連續6次上調存款準備金率並3次加息，然而國內通脹率和各種資產價格依然居高不下。由此，我們判斷下半年抑制通貨膨脹、房地產調控中期化的趨勢將會延續。同時，國家強調要保證1,000萬套保障房的開工建設，如我們在年初所做的預測，這些保障房的上市供應可能在未來對普通住宅市場形成衝擊。2011年下半年，隨著行業供給高峰期的來臨，加上政策的持續擠壓，房地產開發企業將面臨更大的去貨壓力。

基於上述市場判斷，2011年下半年，本集團將繼續保持靈活和積極應對策略，加快銷售，爭取儘快實現或超額完成年度計劃銷售目標；將繼續審慎選購高性價比土地，合理擴充土地儲備規模，並擇機進入1-3個核心城市，持續擴大本集團的戰略縱深；將按計劃推進項目開發建設，為明年持續增長奠定良好基礎。

## 致謝

儘管我們需要再次面對中國房地產行業的低潮與徘徊，但我們深知我們的員工、股東、投資者和合作夥伴們一直在堅定地與我們同行，這是我們一直對花樣年的未來充滿信心的源泉，這也是我們一直需要向他們表達敬意和感激的原因。在「花開中國」的夢想下，我們彼此之間還擁有更大驚喜的期待，不斷激勵我們奮力地去跋涉，同時，亦去收獲精彩的綻放。

主席

潘軍

二零一一年八月二十二日

# 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2011年6月30日止六個月，本集團的營業額達到約人民幣2,005百萬元，較2010年同期約人民幣1,918百萬元增長4.6%。期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502百萬元，較2010年同期約人民幣411百萬元增長22.1%。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，本集團半年度的核心業務淨利潤達到人民幣441百萬元，較去年上半年增長44.3%。

### 物業開發

我們向購房者轉移擁有權的重大風險及回報時(即在有關物業竣工並已將物業的佔有交付予購房者時)即確認物業銷售收入。物業開發的收入指我們出售持作出售的物業的所得款項。截至2011年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣1,915百萬元，較2010年同期約人民幣1,854百萬元增長3.3%。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2011年及2010年之上半年所帶來的總收入及出售的物業的總建築面積。

	截至2011年6月30日止六個月			截至2010年6月30日止六個月		
	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	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元
深圳花郡	907,529	44,903	20,211	-	-	-
深圳美年國際廣場	641,740	24,060	26,673	-	-	-
成都美年國際廣場	216,715	16,477	13,153	-	-	-
成都大溪谷	50,280	6,295	7,987	34,936	7,161	4,879
成都君山	26,557	2,757	9,631	-	-	-
成都花郡	21,865	6,048	3,615	5,920	2,134	2,773
東莞君山	21,000	1,232	17,044	195,815	18,095	10,822
宜興雲海間	11,311	965	11,719	235,995	20,317	11,616
深圳花港家園	9,036	766	11,800	28,962	1,000	28,950
成都喜年廣場	6,084	168	36,286	1,133,053	89,995	12,590
天津喜年廣場	892	175	5,090	-	-	-
深圳香年廣場	-	-	-	219,041	7,388	29,647
小計	1,913,009	103,846	18,422	1,853,722	146,090	12,689
其他	1,653	388	4,260	-	-	-
<b>總計</b>	<b>1,914,662</b>	<b>104,234</b>	<b>18,369</b>	<b>1,853,722</b>	<b>146,090</b>	<b>12,689</b>



成都大溪谷

## 管理層討論及 分析



### 物業投資

物業投資產生的收入於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣12百萬元，較2010年同期約人民幣8百萬元增加41%。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於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣10百萬元，較2010年同期約人民幣12百萬元減少19.5%。物業代理服務已於2011年1月因本公司的業務重組而被出售，以令管理層可專注於主要業務之上，惟我們在二手市場維持物業代理服務作為物業經營業務團隊中的一項增值服務。



### 物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣61百萬元，較2010年同期約人民幣40百萬元增加51.4%。此增加主要由於我們於2011年上半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於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣8百萬元，較2010年同期約人民幣3百萬元增加172.4%。此增加主要由於酒店入住率於2011年上半年上升。

### 毛利及毛利率

毛利於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣1,053百萬元，較2010年同期約人民幣952百萬元增長10.6%，而我們的毛利率則於截至2011年6月30日止六個月為52.5%，較2010年同期的49.7%有所增加。此毛利的增加與總收入於截至2011年6月30日止六個月增加的趨勢相符，而深圳項目的貢獻導致我們毛利率增加，且仍然維持於高水平。

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣56百萬元，較2010年同期約人民幣5百萬元增加1,048.2%。此增加主要來自美元優先票據的滙兌收益及出售一所子公司收益。

### 銷售及分銷費用

我們的銷售及分銷費用於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣131百萬元，較2010年同期約人民幣58百萬元增加125.8%。此增加主要來自於2011年上半年比2010年同期預售的物業數目增加，從而令整體銷售、市場推廣及宣傳活動增加。我們的合同銷售金額於2011年上半年為約人民幣3,405百萬元，而2010年同期為約人民幣1,393百萬元。

### 行政費用

我們的行政費用於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣143百萬元，較2010年同期約人民幣121百萬元增加18.2%。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

我們的融資成本於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣77百萬元，較2010年同期約人民幣68百萬元增加13.9%。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

我們的所得稅開支於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣370百萬元，較2010年同期約人民幣415百萬元減少10.9%。此減少主要由於2011年上半年公司實行稅務方案以減少企業所得稅及土地增值稅。

### 本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣502百萬元，較2010年同期約人民幣411百萬元增加22.1%。此增加主要由於2011年上半年實行稅務方案。我們的淨利潤率於2011年上半年維持於25.0%的滿意水平，2010年同期為21.5%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2011年6月30日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣1,820百萬元(2010年12月31日：約人民幣2,457百萬元)，與2010年12月31日相比減少25.9%。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2011年6月30日，本集團的受限制現金約為人民幣565百萬元(2010年12月31日：約人民幣85百萬元)，與2010年12月31日相比增加563.3%。

### 流動比率及淨負債比率

於2011年6月30日，本集團的流動比率(即流動資產與流動負債的比率)約為1.53，而於2010年12月31日則為1.73。淨負債比率於2011年6月30日為74.5%(2010年12月31日為69.0%)。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2011年6月30日維持於33.7%(2010年12月31日：36.2%)。

# 管理層討論及 分析

## 借款及本集團資產抵押

於2011年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣4,900百萬元(2010年12月31日：約人民幣4,775百萬元)及合共約人民幣771百萬元(2010年12月31日：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2,188百萬元(2010年12月31日：約人民幣2,132百萬元)將於1年內償還、約人民幣2,431百萬元(2010年12月31日：約人民幣2,537百萬元)將於2至5年內償還及約人民幣281百萬元(2010年12月31日：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2011年6月30日，絕大部份銀行借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份個別和共同擔保。

## 匯兌風險

本集團主要於中國營運。除以外幣計算的銀行存款、銀行借款及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。人民幣升值將對支付利息以及償還外幣銀行借款及優先票據的價值方面帶來正面的影響。截至2011年6月30日止六個月，儘管人民幣兌美元及港元的匯率持續上升，惟本公司董事(「董事」)預期，人民幣匯率的任何波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

## 承諾

於2011年6月30日，本集團已就建設承諾支付約人民幣3,322百萬元(2010年12月31日：人民幣1,765百萬元)的出讓金。本集團已承諾支付收購一所子公司款項約人民幣204百萬元。於2010年12月31日，本集團已就土地收購承諾支付約人民幣140百萬元的出讓金。



桂林花樣城



無錫喜年中心

### 或然負債

截至2011年6月30日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣2,041百萬元(2010年12月31日：約人民幣1,690百萬元)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2011年6月30日止六個月的財務報表確認擔保合約撥備。

### 僱員及薪酬政策

於2011年6月30日，本集團擁有約5,897名僱員(2010年12月31日：約4,199名僱員)，其中668名僱員(2010年12月31日：約607名僱員)屬於物業開發部、47名僱員(2010年12月31日：約417名僱員)屬於物業代理服務部、4,740名僱員(2010年12月31日：約2,794名僱員)屬於物業經營服務部及442名僱員(2010年12月31日：約381名僱員)屬於酒店服務部。截至2011年6月30日止六個月，包括董事酬金在內的總員工成本約人民幣87百萬元(截至2010年6月30日止六個月：約人民幣88百萬元)。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2011年6月30日，概無根據於2009年10月27日採納的購股權計劃授出、行使或註銷購股權。

### 中期股息

董事決議不派付截至2011年6月30日止六個月之中期股息(截至2010年6月30日止六個月：無)。

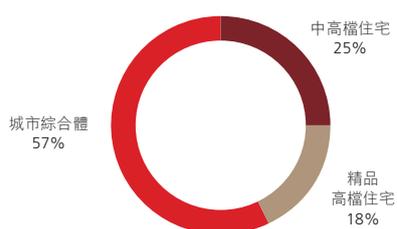
# 業務回顧

## 合同銷售

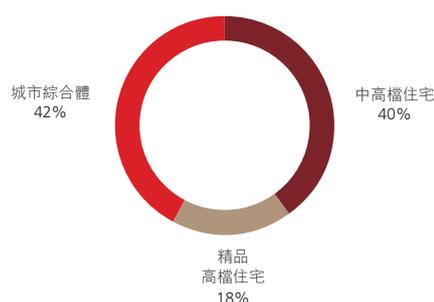
報告期內，中國政府進一步加強了對房地產政策調控，市場環境更加嚴峻。本集團提前布局核心城市，敏銳捕捉市場需求，堅持快速靈活的銷售策略，並受益於區域多元化及「精品高檔住宅+城市綜合體」的多元化產品線優勢，最終錄得令人滿意的銷售佳

績。2011年上半年，本集團共實現合同銷售金額人民幣3,405百萬元及合同銷售面積351,203平方米，同比分別增長144%和198%。其中，有人民幣1,953百萬元和149,351平方米的銷售來自城市綜合體項目，同比分別增長88%和96%，有人民幣594百萬元和62,014平方米來自精品高檔住宅項目的銷售，同比分別增長313%和232%。

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



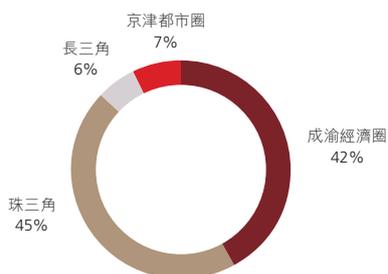
報告期內，本集團的銷售貢獻區域進一步擴大，2011年上半年合同銷售主要來自8個核心城市的17個項目，較2010年增加桂林和無錫兩個城市。其中，桂林花樣城作為當地首個大型城市綜合體項目，首

期推出90套沿街商鋪實現當日售罄。無錫花郡首期推出洋房單位，同樣受到當地熱捧，銷售面積在無錫市區當周排名第二。

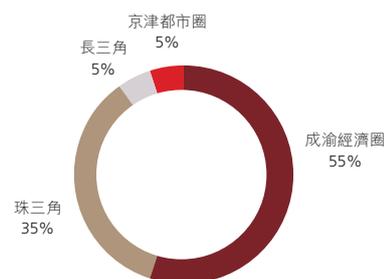
2011年上半年四大區域合同銷售明細表

區域	合同銷售金額		合同銷售面積	
	人民幣百萬元	佔比	平方米	佔比
成渝經濟圈	1,413	42%	194,232	55%
珠三角	1,535	45%	120,925	35%
長三角	214	6%	19,045	5%
京津都市圈	243	7%	17,001	5%
<b>合計</b>	<b>3,405</b>	<b>100%</b>	<b>351,203</b>	<b>100%</b>

2011年上半年四大區域合同銷售金額分佈



2011年上半年四大區域合同銷售面積分佈



# 業務回顧

## 項目發展

2011年上半年，本集團嚴格執行項目三級管控體系，確保項目計劃的順利推進。本集團新開工面積和竣工面積分別約為127萬平方米和6萬平方米，興建項目(指2011年上半年在建或竣工項目)總建築面積合計約為225萬平方米，興建項目總可售面積約為187萬平方米。

## 新開工項目

2011年上半年，本集團共有8個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為127萬平方米。

2011年上半年新開工項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	預計竣工日期	公司權益	總建築面積
						平方米
珠三角						
1	東莞江山花園 1期及2期	東莞黃江鎮	住宅及商業	2012年	100%	160,139
2	桂林花樣城1期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2012年	100%	440,931
成渝						
1	成都花樣城3期	成都市溫江區	住宅及商業	2012年	100%	181,559
2	成都福年廣場	成都市高新區	商業金融業用地	2012年	100%	180,168
3	大理藝墅花鄉	大理市下關鎮	城鎮住宅用地 (相容商服)	2012年	100%	77,301
長三角						
1	蘇州太湖天城6號地 剩餘部分	蘇州市太湖國家旅遊 度假區	住宿餐飲、住宅	2012年	100%	79,951
2	無錫花郡1期	無錫市新區	住宅及商業	2012年	100%	94,793
京津						
1	天津香年廣場	天津市河西區	科研設計	2012年	100%	55,080
合計						1,269,922

## 竣工項目

2011年上半年，深圳花郡項目2期實現竣工，建築面積約為6萬平方米。

項目序號	項目名稱	總建築面積	總可售面積	持作銷售面積		公司持有面積	2011年上半年年度合同銷售面積
				待售面積	合同銷售面積		
		平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
深圳							
1	花郡2期	63,505	49,081	38	44,536	4,507	10,674
合計		63,505	49,081	38	44,536	4,507	10,674

附註1： 竣工項目指2011年上半年竣工的項目或項目分期。

附註2： 合同銷售面積指截至2011年6月30日已簽署銷售合同的面積。



## 業務回顧



### 在建項目

截至2011年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有15個，合計規劃總建築面積約為219萬平方米，項目規劃總可售面積約為182萬平方米，其中累計已實現合同銷售面積約49萬平方米，2011年上半年實現合同銷售面積約為29萬平方米。

2011年上半年在建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	權益比例	預計竣工日期	總建築面積	總可售面積	持作銷售面積		預計公司持有面積	2011年上半年年度合同銷售面積	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	
<b>深圳</b>												
1	福年廣場	深圳市福田區	倉儲	100%	2012年	61,219	47,213	44,893	0	2,320	0	城市綜合體
<b>惠州</b>												
1	別樣城1期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	2011年	72,418	70,582	1,724	68,858	0	42,678	中高檔住宅
<b>東莞</b>												
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	52,824	37,813	0	23,167	精品高檔住宅
2	江山花園1期及2期	東莞市黃江鎮	住宅及商業	100%	2012年	160,139	112,647	103,219	9,428	0	9,428	精品高檔住宅
<b>桂林</b>												
1	花樣城1期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2012年	440,931	330,646	251,244	8,879	70,523	8,879	城市綜合體
<b>成都</b>												
1	香年廣場	成都市高新區	商業及服務	100%	2012年	243,839	235,246	125,709	39,537	70,000	30,049	城市綜合體
2	君山二期1標段	新津縣老君山	住宅及商業	100%	2012年	12,699	8,673	6,381	0	2,292	0	精品高檔住宅
3	花樣城2期及3期	成都市溫江區	住宅及商業	100%	2011年(2期) 2012年(3期)	295,172	263,495	120,249	143,246	0	79,615	中高檔住宅
4	美年國際廣場1.3期	成都市高新區	商業、住宅及教育	100%	2011年	198,160	178,532	89,367	89,165	0	50,877	城市綜合體
5	福年廣場	成都市高新區	商業金融業用地	100%	2012年	180,168	172,031	138,977	10,054	23,000	10,054	城市綜合體
<b>大理</b>												
1	藝墅花鄉	大理市下關鎮	城鎮住宅用地(相容商服)	100%	2012年	77,301	64,488	64,488	0	0	0	中高檔住宅
<b>天津</b>												
1	嘉年廣場2期	天津市津南區	辦公及商業	60%	2011年	83,289	66,514	3,661	48,436	14,417	12,945	城市綜合體
2	香年廣場	天津市河西區	科研設計	100%	2012年	55,080	45,849	41,968	3,881	0	3,881	城市綜合體

## 業務回顧

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	權益比例	預計竣工日期	總建築面積	總可售面積	持作銷售面積		預計公司持有面積	2011年 上半年 年度合同 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	
蘇州												
1	太湖天城6號地	蘇州太湖國家 旅遊度假區	住宿餐飲、住宅	100%	2012年	91,799	54,440	36,335	18,105	0	9,462	精品高檔住宅
無錫												
1	花郡項目1期	無錫市新區	住宅及商業	100%	2012年	94,793	78,204	69,586	8,618	0	8,618	精品高檔住宅
合計						2,189,990	1,819,196	1,150,624	486,020	182,552	289,653	

附註1： 合同銷售面積指截至2011年6月30日已簽署銷售合同的面積。

附註2： 在建項目的總建築面積及可售面積可能根據後期的實際驗收情況和經營情況作出調整。

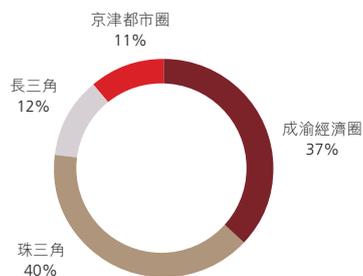


### 待建項目

截至2011年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有14個，合計規劃總建築面積約為667萬平方米。其中，珠三角區域4個項目合計規劃總建築面積約為265萬平方米，佔比約40%；成渝

經濟圈4個項目合計規劃總建築面積約為248萬平方米，佔比約37%；長三角區域4個項目合計規劃總建築面積約為83萬平方米，佔比約12%；京津都市圈2個項目合計規劃總建築面積約為71萬平方米，佔比約11%。

四大區域待建項目分佈



# 業務回顧

2011年上半年待建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	規劃總 建築面積	樓面平均地價
					平方米	人民幣/ 平方米
<b>惠州</b>						
1	花郡	大亞灣黃魚湧	住宅及商業	100%	168,545	312
2	別樣城2-4期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	513,582	423
小計					682,127	-
<b>東莞</b>						
1	江山花園剩餘分期	東莞市黃江鎮	住宅及商業	100%	173,261	923
小計					173,261	-
<b>桂林</b>						
1	高華項目剩餘分期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1,790,805	393
小計					1,790,805	-
<b>成都</b>						
1	美年國際廣場剩餘分期	成都市高新區	商業、住宅及教育	100%	449,845	669
2	君山剩餘分期	新津縣老君山	住宅及商業	100%	283,685	823
3	花樣城剩餘分期	成都市溫江區	住宅及商業	100%	188,590	81
4	大溪谷剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	1,556,986	281
小計					2,479,106	-
<b>天津</b>						
1	營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商服及旅遊	100%	168,339	766
2	武清項目	天津市武清區	城鎮住宅用地	100%	542,319	1,183
小計					710,658	-
<b>蘇州</b>						
1	太湖天城項目剩餘分期	蘇州太湖國家旅遊度假區	住宿餐飲、住宅	100%	441,322	1,522
小計					441,322	-
<b>無錫</b>						
1	花郡項目剩餘分期	無錫市新區	住宅及商業	100%	243,287	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					326,415	-

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	規劃總 建築面積	樓面平均地價
					平方米	人民幣/ 平方米
南京						
1	雨花台區項目	南京市雨花台區	批發零售用地	100%	66,497	4,337
小計					66,497	-
合計					6,670,191	-

### 土地儲備

截至2011年6月30日，本集團總土地儲備建築面積合計約為1,382萬平方米，權益土地儲備規劃總建築面積約1,379萬平方米。總土地儲備中包括已獲

得土地使用權物業的規劃總建築面積約886萬平方米和已簽署框架協議的物業的規劃總建築面積約496萬平方米。

截至2011年6月30日按區域劃分的土地儲備明細表

區域	在建項目	待建項目	框架協議項目	總土地儲備建築面積	比例
	平方米	平方米	平方米	平方米	
成渝經濟圈				8,400,308	61%
成都	930,038	2,479,106	3,917,332	7,326,476	
大理	77,301	-	996,531	1,073,832	
珠三角				3,503,883	25%
深圳	61,219	-	-	61,219	
惠州	72,418	682,127	-	754,545	
東莞	283,122	173,261	-	456,383	
桂林	440,931	1,790,805	-	2,231,736	
京津都市圈				849,027	6%
天津	138,369	710,658	-	849,027	
長三角				1,070,072	8%
蘇州	91,799	441,322	49,246	582,367	
無錫	94,793	326,415	-	421,208	
南京	-	66,497	-	66,497	
合計	2,189,990	6,670,191	4,963,109	13,823,290	100%

# 業務回顧

## 物業經營業務

報告期內，本集團旗下彩生活公司持續快速擴張，物業管理區域已覆蓋深圳、惠州、東莞、中山、珠海、上海、西安、成都、天津、瀋陽等10個戰略核心城市，合計管理項目達到238個，管理面積約為1,962萬平方米，同比增長約60%。彩生活公司立志於成為中國最優秀的、擁有獨特商業模式與價值的現代社區服務公司，在此願景指引下，彩生活公司通過將實體社區和電子商務相結合的社區電子商務平台，在管理規模快速擴張的基礎上，在戰略核心城市不斷複製與擴大商品團購與配送、房屋經紀、商業服務、社區資源整合業務等社區增值服務，已經發展為一個初步建立起全國核心城市戰略布局的科技型、綜合性的現代社區服務集團。在團隊發展上，彩生活公司通過積極開展校企合作、七彩人生人才加盟計劃、主任訓練營等全面人才培育和發展計劃，正不斷構建更強大的人力資源平台；彩生活公司正在建立全國的客戶呼叫與響應系統、更高效的智能社區管理與服務系統，以更好地滿足客戶服務需求。

花樣年物業國際作為本集團高端物業服務品牌，通過一年多的籌建運營，在2011年上半年通過了ISO9000質量管理體系認證、ISO14000環境管理體系認證、OHSAS18000職業健康與安全管理體系等三體系認證，團隊規模不斷擴大，公司管理體系日趨完善，公司品牌影響力正不斷提升。

## 商業管理業務

報告期內，本集團旗下商業管理公司已完成對全國主要商家、戰略核心城市的區域商家資源庫的建設，與多家國內外知名商家簽署戰略合作協議，並為深圳美年國際廣場、桂林花樣城、成都美年國際廣場、深圳花郡項目等項目啟動商業規劃與招商工作。隨著未來本集團商業面積的快速擴大，我們相信本集團的穩定商業經營收益亦將不斷提高。

## 酒店管理業務

本集團致力於打造具有獨特個性與服務內涵的精品酒店品牌。報告期內，本集團不斷整合國內外知名酒店設計、建造與管理資源，在深圳、成都已有兩家酒店全面進入內部裝修階段，預計2011年底，我們對外運營的酒店將達到五家，未來兩年，我們將在深圳、天津、成都、蘇州和桂林等地建設和經營10家以上酒店，本集團酒店業務正日趨成熟。

# 權益披露

## 董事及主要行政人員之權益及淡倉

截至2011年6月30日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例彼被當作及被視為擁有的權益及淡倉）須知會本公司及聯交所，或如需要，根據本公司按證

券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之規定，董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

董事	好／淡倉	權益性質	所持有之已發行普通股數目	概約股權百分比
曾寶寶小姐	好倉	於受控法團之權益	3,174,795,000	60.97%
	淡倉	於受控法團之權益	450,000,000	8.64%

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

## 於關連法團中的好倉

董事姓名	權益性質	關連法團的名稱	股份或債券的數目	股份或債券的概況	佔該關連法團已發行股本的百分比
曾寶寶小姐	公司權益 <sup>(1)</sup>	Fantasy Pearl	80股	並無面值	80%
潘軍先生	公司權益 <sup>(2)</sup>	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2011年6月30日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

# 權益披露

## 主要股東

於2011年6月30日，就董事所知，下列人士及機構擁有根據香港法律第571章證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的任何本公司股

份或相關股份實際權益或淡倉，或直接及／或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上：

股東名稱	權益性質	股份數目	於2011年6月30日 於本公司的權益概約 百分比
Fantasy Pearl	實益權益 <sup>(1)</sup>	3,174,795,000	60.97%
	淡倉	450,000,000	8.64%
Ice Apex	於受控法團的權益 <sup>(2)</sup>	3,174,795,000	60.97%
	淡倉	450,000,000	8.64%
曾寶寶小姐	於受控法團的權益	3,174,795,000	60.97%
	淡倉	450,000,000	8.64%

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2011年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東(董事及主要行政人員除外)擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。



# 公司管治及其他資料

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。

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

## 企業管治常規守則

本公司一直採納及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2011年6月30日止六個月遵守標準守則所載有關董事進行證券交易的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守標準守則。

## 審核委員會

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

審核委員會已經與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論（其中包括）內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2011年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

此外，本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱截至2011年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

# 公司管治及 其他資料

## 薪酬委員會

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

## 提名委員會

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

## 購股權計劃

本公司採納購股權計劃（「計劃」），乃於2009年10月27日生效且向為本集團作出貢獻及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。就接納該授予，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9.33%。截至2011年6月30日止六個月，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2011年6月30日止六個月，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。

# 中期財務資料審閱報告

# Deloitte.

## 德勤

致：

花樣年控股集團有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限責任公司)

## 緒言

我們已審閱刊載於第34至66頁的中期財務資料，此中期財務資料包括花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於2011年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表和若干解釋附註。《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關係文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報本中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對本中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向閣下整體報告我們的結論，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

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

## 結論

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2011年8月22日

# 簡明綜合全面收益表

截至2011年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	2,005,234	1,917,520
銷售成本		(952,369)	(965,244)
毛利		1,052,865	952,276
其他收入、收益及盈虧	4	55,609	4,843
投資物業公允值變動		70,837	133,861
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	11	8,543	-
銷售及分銷費用		(130,536)	(57,811)
行政費用		(143,115)	(121,046)
融資成本	5	(76,948)	(67,576)
佔聯營公司業績		201	-
除稅前溢利		837,456	844,547
所得稅開支	6	(369,694)	(414,875)
期內利潤	7	467,762	429,672
其他全面收益(費用)			
重估物業盈餘		11,795	-
重估物業產生的遞延稅項負債		(2,949)	-
期內其他全面收益(扣除稅項)		8,846	-
期內全面收益總額		476,608	429,672
以下各項應佔期內利潤			
本公司擁有人		502,266	411,324
非控股權益		(34,504)	18,348
		467,762	429,672
以下各項應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		511,112	411,324
非控股權益		(34,504)	18,348
		476,608	429,672
每股盈利—基本(人民幣)	9	0.10	0.08

# 簡明綜合財務狀況表

於2011年6月30日

	附註	2011年6月30日	2010年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	352,132	374,434
投資物業	11	1,957,853	1,697,677
於聯營公司的權益		1,107	17,795
支付予一間聯營公司的墊款		–	72,041
預付租賃款項	12	614,016	346,045
預付租賃款項溢價	13	356,152	359,203
預付款項		27,783	43,370
土地發展開支	14	983,434	393,849
收購附屬公司的已付按金	15	112,000	–
收購物業項目的已付按金	16	70,000	37,000
遞延稅項資產	24	182,755	157,504
商譽	26(a)	451	–
		<b>4,657,683</b>	<b>3,498,918</b>
<b>流動資產</b>			
銷售物業		8,910,078	7,644,582
預付租賃款項	12	13,392	6,881
預付租賃款項溢價	13	6,101	6,101
收購土地使用權的已付按金		–	763,095
應收帳款及其他應收款項	17	1,293,135	977,179
預付關連方工程款項	18	185	7,500
應收客戶合約工程款項		9,825	15,939
可收回稅項		29,750	5,580
受限制銀行存款		564,884	85,161
銀行結餘及現金		1,254,754	2,371,452
		<b>12,082,104</b>	<b>11,883,470</b>
持作出售之資產	19	89,467	–
		<b>12,171,571</b>	<b>11,883,470</b>
<b>流動負債</b>			
應付帳款及其他應付款項	20	1,542,177	1,686,718
銷售物業的已收按金		3,016,947	1,834,067
應付一名關連方款項	21	–	100,549
應付稅項		1,225,669	1,104,147
借款—於一年內到期	22	2,188,449	2,132,381
		<b>7,973,242</b>	<b>6,857,862</b>
流動資產淨值		<b>4,198,329</b>	<b>5,025,608</b>
總資產減流動負債		<b>8,856,012</b>	<b>8,524,526</b>

# 簡明綜合財務狀況表

於2011年6月30日

		2011年6月30日	2010年12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
	附註	(未經審核)	(經審核)
非流動負債			
借款—於一年後到期	22	2,711,662	2,642,605
優先票據	23	771,058	787,330
遞延稅項負債	24	110,998	128,121
		3,593,718	3,558,056
		5,262,294	4,966,470
資本及儲備			
股本	25	457,093	429,389
儲備		4,713,209	4,072,745
本公司擁有人應佔權益		5,170,302	4,502,134
非控股權益		91,992	464,336
		5,262,294	4,966,470

# 簡明綜合權益變動表

截至2011年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔								合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	合計 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註 i)	股份溢價 人民幣千元 (附註 i)	特別儲備 人民幣千元 (附註 ii)	出資儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註 iii)	任意儲備 人民幣千元 (附註 iii)	物業重估儲備 人民幣千元 (附註 iv)	保留溢利 人民幣千元			
於2010年1月1日(經審核)	429,389	2,556,336	(595)	40,600	31,120	1,477	-	711,932	3,770,259	311,102	4,081,361
期內利潤及綜合收入總額	-	-	-	-	-	-	-	411,324	411,324	18,348	429,672
收購一間附屬公司(附註26(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42	42
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,800	2,800
支付本公司股東的股息	-	(75,100)	-	-	-	-	-	-	(75,100)	-	(75,100)
於2010年6月30日(未經審核)	429,389	2,481,236	(595)	40,600	31,120	1,477	-	1,123,256	4,106,483	332,292	4,438,775
於2011年1月1日(經審核)	429,389	2,481,236	(901)	40,600	34,105	1,477	-	1,516,228	4,502,134	464,336	4,966,470
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	502,266	502,266	(34,504)	467,762
重估物業盈餘	-	-	-	-	-	-	11,795	-	11,795	-	11,795
重估物業產生的遞延稅項 負債	-	-	-	-	-	-	(2,949)	-	(2,949)	-	(2,949)
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	8,846	502,266	511,112	(34,504)	476,608
股份發行	27,704	304,736	-	-	-	-	-	-	332,440	-	332,440
收購附屬公司額外權益	-	-	(9,496)	-	-	-	-	-	(9,496)	(332,944)	(342,440)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(886)	(886)
支付非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,010)	(4,010)
支付本公司股東的股息	-	(165,888)	-	-	-	-	-	-	(165,888)	-	(165,888)
於2011年6月30日(未經審核)	457,093	2,620,084	(10,397)	40,600	34,105	1,477	8,846	2,018,494	5,170,302	91,992	5,262,294

附註：

- (i) 根據本公司章程細則第16條，本集團獲容許於股份溢價帳撥付截至2010年及2009年12月31日止年度之末期股息。
- (ii) 收購額外股權產生的特別儲備指已付代價與非控股股權調整之間的差額。
- (iii) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國(「中國」)的附屬公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。
- (iv) 截至2011年6月30日止六個月，於變動用途日期轉撥自用物業至投資物業所產生的重估盈餘為人民幣11,795,000元。

# 簡明綜合現金流量表

截至2011年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年	2010年
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
經營活動			
除稅前利潤		837,456	844,547
經以下調整：			
投資物業的公允值變動		(70,837)	(133,861)
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動		(8,543)	-
預付款項撥回		16,100	19,193
利息收入		(4,405)	(5,252)
向一間聯營公司支付的非流動免息墊款的名義利息收入		(537)	(1,796)
融資成本		76,948	67,576
外匯(收益)虧損淨額		(28,691)	5,272
出售一間附屬公司之收益		(16,228)	-
佔聯營公司業績		(201)	-
其他非現金項目		24,360	8,936
營運資金變動前的經營現金流量		825,422	804,615
額外預付租賃款項		(140,210)	-
土地發展開支增加		(589,585)	-
銷售物業增加		(514,829)	(115,378)
應收帳款及其他應收款項增加		(327,717)	(220,272)
預付款項減少		3,500	-
預付關連方工程款項減少		7,315	-
應收客戶工程款項減少(增加)		6,114	(149)
應付帳款及其他應付款項(減少)增加		(104,328)	61,809
出售物業所得按金增加(減少)		1,182,880	(376,076)
收購土地使用權的已付按金增加		-	(616,600)
經營所得(所用)現金		348,562	(462,051)
已付企業所得稅(「企業所得稅」)·淨額		(179,405)	(70,306)
已付土地增值稅(「土地增值稅」)·淨額		(137,020)	(67,286)
已付利息		(214,867)	(132,088)
經營活動所用現金淨額		(182,730)	(731,731)
投資活動			
出售聯營公司的已收按金	19	28,800	-
支付以前年度有關收購附屬公司之應付代價		(63,900)	-
收購物業項目的已付按金		(33,000)	-
收購附屬公司的已付按金		(112,000)	(239,998)
受限制銀行存款(增加)減少		(479,723)	136,082
購置物業、廠房及設備		(30,241)	(90,494)
投資物業增加		(130,151)	(40,221)
收購業務(扣除所收購現金及現金等價物)	26(a)	423	(1,407)
通過收購附屬公司購入的資產及負債(扣除所收購現金及現金等價物)	26(b)	-	(923,100)
出售附屬公司所得款項(扣除所出售現金及現金等價物)	27	11,691	-
已收利息		4,405	5,252
出售物業、廠房及設備所得款項		7,692	216
出售投資物業所得款項		1,450	-
已付預付租賃款項		-	(52,096)
收購土地使用權的已付按金		-	(10,000)
投資活動所用現金淨額		(794,554)	(1,215,766)

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
融資活動		
新增借款	1,400,734	1,766,100
償還借款	(1,245,714)	(645,000)
支付予本公司股東股息	(165,888)	(75,100)
支付予非控股股東股息	(4,010)	–
償還關連方款項	(100,549)	(337)
股份發行	332,440	–
收購附屬公司額外權益	(342,440)	–
發行優先票據所得款項淨額	–	794,076
非控股股東出資	–	2,800
融資活動(所用)所得現金淨額	(125,427)	1,842,539
現金及現金等價物減少淨額	(1,102,711)	(104,958)
期初現金及現金等價物	2,371,452	3,696,488
外幣匯率變動的影響	(13,987)	(13,890)
期末現金及現金等價物		
銀行結餘及現金	1,254,754	3,577,640

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 1. 編製基準

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

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

## 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業則按公允值計量。

簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團截至2010年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策相同，惟下列情況除外。

### 持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組合之帳面值主要通過銷售交易而非透過持續使用收回，則分類為持作出售。僅於出售機會相當高及非流動資產(或出售組合)可於現況下即時出售時，方視為符合本條件。管理層必須承諾出售，預期應由分類日期起計一年內符合資格獲確認為已完成之出售。

當本集團承諾進行涉及失去一間附屬公司或聯營公司的控制權之出售計劃時，不論本集團於出售後會否保留前附屬公司或聯營公司之非控股權益，該附屬公司或聯營公司之所有資產及負債於符合上述條件時則分類為持作出售。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組合)乃按資產以往帳面值及公平值兩者之中較低者扣減出售成本計量。

### 由物業、廠房及設備轉至投資性物業

倘有證據顯示一項物業、廠房及設備項目業主終止自用而將用途改為投資物業，該項目於轉撥當日的帳面值與其公平值之任何差額於其他全面收益表中確認，並於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉至保留溢利。

## 2. 主要會計政策(續)

### 物業、廠房及設備(續)

本中期期間，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂準則及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進項目
香港會計準則第24號(2009年經修訂)	關連方披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
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
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

如上所述新訂及經修訂香港財務報告準則的應用對於簡明綜合財務報表中所報告金額及／或簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及修訂本。如下新訂及經修訂準則已於截至2010年12月31日止年度綜合財務報表獲授權發行日期後發行，且尚未生效：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合資公司的投資 <sup>1</sup>

1 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

2 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第10號部分取代處理綜合財務報表的香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」。根據香港會計準則第10號，綜合基準只有一個，即控制。此外，香港財務報告準則第10號載有控制的新定義，其中包含三個要素：(a)對被投資人的控制權，(b)從投資被投資人收取不同回報的風險及權利及(c)使用對被投資人的權力影響投資者回報數額的能力。香港財務報告準則第10號新增大量指引以處理複雜情況。整體而言，應用香港財務報告準則第10號須作出大量判斷。本公司董事認為應用香港財務報告準則第10號將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合資企業的權益」。香港財務報告準則第11號解決由兩名或多名人士擁有共同控制權的聯合安排如何分類的問題。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排分為兩種：合資及聯營。香港財務報告準則第11號中的分類乃以各方於有關安排下的權利及義務為基準。相反，根據香港會計準則第31號，聯合安排有三種不同類型：共同控制實體、共同控制資產及共同控制營運。

此外，香港財務報告準則第11號項下的合資企業須以股本會計入賬，而香港會計準則第31號項下的共同控制企業乃以股本會計方法或適當的會計方法入賬。董事認為應用香港財務報告準則第11號將不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

除上述披露者外，本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂準則將不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 3. 收入及分部資料

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
物業銷售	1,914,662	1,853,722
投資物業租金收入	11,848	8,402
提供物業代理服務的代理費	9,909	12,310
提供物業經營服務的管理費及安裝服務費	60,742	40,122
酒店服務	8,073	2,964
	2,005,234	1,917,520

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及經營分部：

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、酒店管理及相關服務、食物及飲品銷售以及其他輔助服務

分部利潤代表各分部所賺取之利潤，不包括中央行政成本及董事薪金、利息收入、向一間聯營公司支付之非流動免息墊款之名義利息收入、匯兌盈虧、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。

### 3. 收入及分部資料(續)

本集團於回顧期間可呈報及營運分部的收入及業績分析如下：

#### 截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

	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	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部分部收入	1,914,662	11,848	9,909	60,742	8,073	2,005,234
分部間收入	3,795	–	3,636	14,040	866	22,337
分部業績	789,203	87,873	16,139	16,696	(15,634)	894,277

分部間收入按通行市價支銷。

#### 截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

	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	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部分部收入	1,853,722	8,402	12,310	40,122	2,964	1,917,520
分部間收入	4,329	–	16,467	7,736	5	28,537
分部業績	785,531	137,706	3,996	17,777	(2,912)	942,098

分部間收入按通行市價支銷。

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
<b>利潤或虧損：</b>		
分部業績	894,277	942,098
分部間業績對賬	(111)	(1,142)
未分配款項：		
未分配收入	33,633	7,048
未分配公司費用	(13,596)	(35,881)
融資成本	(76,948)	(67,576)
分佔聯營公司業績	201	–
除稅前利潤	837,456	844,547

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 3. 收入及分部資料(續)

本集團可呈報及營運分部分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產：</b>		
物業開發	12,366,307	10,522,812
物業投資	1,958,392	1,703,856
物業代理服務	267	10,959
物業經營服務	144,521	105,042
酒店經營	315,466	329,400
分部資產總計	14,784,953	12,672,069
未分配資產總計	2,044,031	2,710,319
集團資產總計	16,829,254	15,382,388

## 4. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	4,405	5,252
向一間聯營公司支付的非流動免息墊款的名義利息收入	537	1,796
已收按金的沒收收入	202	-
政府補助(附註)	3,371	2,958
匯兌收益(虧損)淨額	28,691	(5,272)
出售物業、產房及設備所產生的收益	21	209
出售一間附屬公司的收益(附註27)	16,228	-
其他	2,154	(100)
	55,609	4,843

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

## 5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
以下項目的利息：		
－ 於五年內全數償還的借款	149,879	128,562
－ 毋須於五年內全數償還的借款	7,977	–
－ 優先票據	57,361	15,771
－ 應付關聯方款項	2,015	3,526
減：已就銷售在建物業及在建投資物業資本化的金額	(140,028)	(72,864)
已就在建物業、廠房及設備資本化的金額	(256)	(7,419)
	76,948	67,576

## 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
所得稅開支包括：		
中國稅項		
企業所得稅	230,577	204,894
土地增值稅	184,440	234,555
	415,017	439,449
遞延稅項(附註24)		
本年度	(44,752)	(20,465)
遞延稅項資產的不足撥備	(571)	(4,109)
	(45,323)	(24,574)
	369,694	414,875

截至2011年6月30日止六個月，本集團在中國之附屬公司之相關稅率為24%至25%不等(截至2010年6月30日止六個月：22%至25%不等)。

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

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 7. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
期內利潤已扣除：		
預付租賃款項撥回	5,031	3,056
預付租賃款項溢價撥回	3,051	1,878
物業、廠房及設備折舊	16,299	4,211

## 8. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
2010年末期股息每股4.00港仙(2009年：每股1.75港仙)	165,888	75,100
已付非控股股東的股息(附註)	4,010	-

附註：該款項指由中國附屬公司支付給其非控股股東的股息。

本公司董事並無建議派付截至2011年6月30日止六個月中期股息。(截至2010年6月30日止六個月：零)。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人期內應佔每股基本盈利乃據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	人民幣 (未經審核)	人民幣 (未經審核)
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔期內利潤)	502,266,000元	411,324,000元
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,875,740,600	4,873,888,750

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

## 10. 物業、廠房及設備

期內物業、廠房及設備變動載列如下：

	人民幣千元
於2010年1月1日之帳面值(經審核)	163,530
自發展中銷售物業中轉撥(附註a)	48,468
收購業務(附註26(a))	875
通過收購附屬公司以收購資產及負債(附註26(b))	362
添置	98,866
期內折舊	(4,211)
出售物業、產房及設備	(7)
於2010年6月30日之帳面值(未經審核)	307,883
於2011年1月1日之帳面值(經審核)	374,434
收購業務(附註26(a))	18
添置	31,289
期內折舊	(16,299)
出售物業、產房及設備	(7,671)
出售一間附屬公司(附註27)	(1,700)
轉移到投資物業(附註b)	(27,939)
於2011年6月30日之帳面值(未經審核)	352,132

附註：

- (a) 於截至2010年6月30日止六個月，因本集團管理層批准之業務計劃改變，人民幣48,468,000元由發展中銷售物業轉撥至經營酒店業務。
- (b) 於截至2011年6月30日止六個月，於簽訂有關租賃協議後，人民幣27,939,000元已轉撥至投資物業。該等物業於使用變動日期的公允值超出帳面值的部分(約人民幣11,795,000元)已於重估盈餘中確認。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 11. 投資物業

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日(經審核)	496,996	84,372	581,368
由已付收購物業項目之按金轉撥	50,086	301,970	352,056
通過收購附屬公司以收購資產及負債(附註26b)	6,717	-	6,717
添置	-	40,221	40,221
完成建築工程後轉撥	29,432	(29,432)	-
於損益表中確認的公允值變動淨值	16,001	117,860	133,861
於2010年6月30日(未經審核)	599,232	514,991	1,114,223
於2011年1月1日(經審核)	844,530	853,147	1,697,677
添置	-	133,808	133,808
自物業、產房及設備中轉移(附註10)	39,734	-	39,734
從待售已竣工物業中轉移(附註)	17,247	-	17,247
完成建築工程後轉撥	840,617	(840,617)	-
出售	(1,450)	-	(1,450)
於損益表中確認的公允值變動淨值	4,148	66,689	70,837
於2011年6月30日(未經審核)	1,744,826	213,027	1,957,853

附註：截至2011年6月30日止六個月，總帳面值約為人民幣8,704,000元的已竣工可供出售物業已於簽訂有關租賃協議後轉撥至投資物業。該等物業於轉撥日期的公允值超出其帳面值的部分(約人民幣8,543,000元)已於簡明綜合全面收益表內確認。

於2011年6月30日，本集團已竣工投資物業及在建投資物業於報告期末的公允值分別約人民幣1,744,826,000元(2010年12月31日：人民幣844,530,000元)及人民幣零元(2010年12月31日：人民幣682,815,000元)乃按仲量聯行西門有限公司進行的估值而釐定。仲量聯行西門有限公司為一家獨立合資格專業估值師，與本集團並無關連，但具有對相關地點類似物業進行估值的適當資質及近期經驗。有關竣工投資物業估值乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出(如適用)。在建投資物業估值是以周邊物業之淨收入資本化，並考慮將會支付之工程款以完成建設、開發商的利潤及完成百分比而計量。

於2011年6月30日，本集團認為餘下帳面值約人民幣213,027,000元(2010年12月31日：人民幣170,332,000元)的若干投資物業的公允值未能可靠計量，故此等投資物業將繼續按成本計量，直至公允值可被可靠的釐定或工程完成為止。

於2011年6月30日，公允值為人民幣455,164,420元(2010年12月31日：人民幣476,825,000元)的投資物業指可合法轉讓、租賃及抵押但目前無法申請所有權證的已竣工停車場，因為根據深圳、蘇州及天津地區的相關法律及法規，並無特殊規定須獲取任何權證。

投資物業乃於中國按中期及長期租約持有。

## 12. 預付租賃款項

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

期內預付租賃款項之變動載列如下：

	人民幣千元
於2010年1月1日之帳面值(經審核)	169,161
添置	52,096
通過收購附屬公司以收購資產及負債(附註26(b))	675,204
期內攤銷(附註a)	(4,009)
轉撥至發展中銷售物業(附註b)	(93,826)
於2010年6月30日之帳面值(未經審核)	798,626
於2011年1月1日之帳面值(經審核)	352,926
自用於支付獲得土地使用權的存款	763,095
添置	140,210
期內攤銷(附註a)	(5,823)
轉撥至發展中銷售物業(附註b)	(623,000)
於2011年6月30日之帳面值(未經審核)	627,408

附註：

- a. 截至2011年6月30日止六個月，就租賃土地撥備約人民幣792,000元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣953,000元)攤銷開支撥作在建物業、廠房及設備的資本。
- b. 截至2011年6月30日止六個月，於相關物業施工後，人民幣元623,000,000(截至2010年6月30日止六個月：人民幣93,826,000元)已轉撥至發展中銷售物業。

就呈報用途分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	614,016	346,045
流動資產	13,392	6,881
	627,408	352,926

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 13. 預付租賃款項溢價

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

期內預付租賃款項溢價之變動概述如下：

	人民幣千元
於2010年1月1日之帳面值(經審核)	47,222
通過收購附屬公司以收購資產及負債(附註26(b))	603,601
期內攤銷	(1,878)
因銷售而轉撥至發展中銷售物業(附註)	(46,508)
於2010年6月30日之帳面值(未經審核)	602,437
於2011年1月1日之帳面值(經審核)	365,304
期內攤銷	(3,051)
於2011年6月30日之帳面值(未經審核)	362,253

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

就呈報用途分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	356,152	359,203
流動資產	6,101	6,101
	362,253	365,304

## 14. 土地開發開支

	2011年 6月30日	2010年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
已產生開支	983,434	393,849

- (i) 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(「土地發展項目一」)的協議(「協議一」)。根據協議一，本集團負責編製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。土地開發開支指有關道路建設、拆遷及安置工作的成本。截至2011年6月30日止六個月的添置項目為約人民幣324,585,000元，於2011年6月30日的結餘為人民幣718,434,000元。

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。

土地開發項目一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。

- (ii) 於2011年3月，本集團與成都人民政府(「成都政府」)訂立有關共同開發位於四川省成都錦江區五桂橋鎮(「土地發展項目二」)的協議(「協議二」)。根據協議二，本集團須根據成都政府的指引共同興建該等地塊上的附屬設施，而成都政府則須完成該等地塊上的拆遷及安置工作。土地開發開支指興建附屬設施產生的成本。截至2011年6月30日止六個月的添置項目及於2011年6月30日的結餘為約人民幣265,000,000元。

成都政府須於本集團完成興建附屬設施後於2013年6月30日或之前安排公開拍賣有關地塊，成都政府亦須參照載於協議二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。

土地開發項目二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。

## 15. 收購附屬公司的已付按金

截至2011年6月30日止六個月，本集團就向獨立第三方收購TCL王牌電子(深圳)有限公司100%股權(代價約為人民幣315,500,000元)支付約人民幣112,000,000元的按金。除持有土地外，上述公司並未開展任何業務活動。該土地擬定於業務過程中開發銷售物業。

於該等簡明綜合財務報表准予發行日期，上述交易尚未完成。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 16. 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。截至2011年6月30日止六個月，本集團就收購上述物業項目支付額外訂金人民幣33,000,000元。

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。

於該等簡明綜合財務報表准予發行日期，購買土地項目尚未完成。

## 17. 應收帳款及其他應收款項

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收帳款	437,593	116,301
其他應收款項	99,313	90,403
預付款項及其他訂金	59,554	44,733
建築材料的預付款項	215,926	336,598
建築工程預付款項	377,542	339,971
其他稅務預付款	103,207	49,173
	1,293,135	977,179

除現金銷售外，本集團通常向其貿易客戶提供平均三十至九十天的信貸期。

以下乃本集團應收帳款扣減呆帳撥備後於報告期間結束時根據發票日期的帳齡分析：

	2011年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	232,634	87,063
31至90日	150,784	10,229
91至180日	31,746	5,544
181至365日	15,761	10,576
逾1年	6,668	2,889
	437,593	116,301

## 18. 就建築工程預付關聯方的款項

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
惠州市國勝土石方工程有限公司(「惠州國勝」)(附註)	185	7,500

附註：惠州市國勝持有本公司的附屬公司24%股權。

結餘代表貿易性質的可供銷售發展中物業項目建築工程的預付款項，且預計於報告期末起十二個月內展開。金額無抵押且不帶息。

## 19. 持作出售資產

於2011年2月18日，本集團與獨立第三方(「買方」)就轉讓本集團一間聯營公司37.5%股權及出售聯營公司墊款訂立股份轉讓框架協議(「股份轉讓框架協議」)，代價為約人民幣96,000,000元。該聯營公司從事物業開發，名為東莞市左庭右院實業投資有限公司(「東莞左庭右院」)。

於2011年6月30日，本集團已根據股份轉讓框架協議收取約人民幣28,800,000元的按金。本集團與買方於2011年7月25日訂立另一項股份轉讓協議。董事認為，相關出售將於2011年下半年完成。

於2011年6月30日，持作出售資產於簡明綜合財務狀況表分開表述為反映以下情況：

	人民幣千元
於聯營公司的權益	17,426
支付予一間聯營公司的墊款	72,041
於2010年6月30日的帳面值(未經審核)	89,467

預期出售所得款項超過於聯營公司權益及聯營公司墊款，因此尚未確認減值損失。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 20. 應付帳款及其他應付款項

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付帳款	1,146,576	1,319,641
其他應付款項	285,156	220,721
其他應付稅項	46,569	36,520
應付薪金	11,264	20,192
應付福利	395	2,895
應付保證金	19,366	16,442
收購子公司之應付代價	–	63,900
出售聯營公司收取的按金(附註19)	28,800	–
應計費用	4,051	6,407
	<b>1,542,177</b>	<b>1,686,718</b>

以下為本集團應付帳款及應付保證金於報告期間結束時根據發票日期的帳齡分析：

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	926,385	881,583
61至180日	88,482	346,243
181至365日	92,588	67,903
1至2年	48,205	37,944
2至3年	8,531	1,272
逾3年	1,751	1,138
	<b>1,165,942</b>	<b>1,336,083</b>

## 21. 應付一名關連方款項

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
天津松江集團有限公司(「松江集團」)(附註)	-	100,549

附註：松江集團持有本公司一間附屬公司之40%權益。與松江集團的結餘按每年固定利率7.02厘計息。

有關結餘指關連方作出的墊款，屬非交易性質。有關結餘於截至2011年6月30日止六個月期間結清。

## 22. 借款

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款	4,432,111	4,306,986
其他貸款	468,000	468,000
	4,900,111	4,774,986
有抵押	3,797,810	4,206,986
無抵押	1,102,301	568,000
	4,900,111	4,774,986

期內，本集團獲得新借款約人民幣1,400,734,000元（截至2010年6月30日止六個月：人民幣1,766,100,000元）。

所籌得新借貸以人民幣、港元及美元計值。期內新籌集借款以香港銀行同業拆息加2.0%、倫敦銀行同業拆息加1%、中國基準借貸利率加2.14%或減2.80%之浮動息率或介乎每年5.4%至6.80%之固定息率計息。

所籌得新借款須於一年內至一年後至五年內或五年以上期間分期償還。此款項乃用於為發展物業融資。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 23. 優先票據

於2010年5月12日，本公司發行了本金總額為120,000,000美元的優先票據(「票據」)。發行價為票據本金額的98.264%。該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市交易。票據的年利率為14%，利息每半年於5月12日和11月12日以後付形式支付，且除非提前贖回，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」)的贖回價以及截至贖回日期(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)該票據本金額之1%及(2)與相等於本金加相關利息計算至2015年5月12日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

本公司可於2013年5月12日前隨時及不時以一次或多次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)，最多贖回票據本金總額35%。

該票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

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

年內利息是以負債部分自票據發行以來按實際年利率的約14.89%計算。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時和2011年6月30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
於2011年1月1日的帳面值(經審核)	787,330
匯兌收益	(18,637)
利息開支(附註5)	57,361
減：已付票據持有人的利息	(54,996)
於2011年6月30日的帳面值(未經審核)	771,058

於2011年6月30日票據之公允值約人民幣779,005,000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。

## 24. 遞延稅項

以下為於當前會計期間已確認的主要遞延稅項(資產)負債及其變動：

	投資物業的 公允值調整 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	應計費用 暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元 (附註)	總計 人民幣千元
於2011年1月1日(經審核)	174,856	-	(2,251)	(26,503)	(175,485)	(29,383)
期內於權益支出	-	2,949	-	-	-	2,949
於損益表支出(計入)	19,845	-	(3,044)	(46,138)	(15,415)	(44,752)
遞延稅項資產撥備不足	-	-	(30)	-	(541)	(571)
於2011年6月30日(未經審核)	194,701	2,949	(5,325)	(72,641)	(191,441)	(71,757)

附註：其他主要指土地增值稅撥備產生的不可扣減暫時差額。

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

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
延遲稅項資產	(182,755)	(157,504)
延遲稅項負債	110,998	128,121
	(71,757)	(29,383)

於2011年6月30日，尚未確認遞延稅項負債之附屬公司未分配盈利相關的暫時差額合共約人民幣249,392,000（2010年12月31日：人民幣1,783,074,000元）。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會撥回，因此並無就該等暫時差額確認負債。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 25. 股本

	股份數目	面值 港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於2011年1月1日及2011年6月30日	8,000,000,000	800,000,000
已發行及已繳足：		
於2011年1月1日	4,873,888,750	487,388,875
認購新股份(附註)	333,333,000	33,333,300
於2011年6月30日	5,207,221,750	520,722,175

	人民幣千元
於簡明綜合財務狀況表呈列	457,093

附註：於2011年6月24日，本公司及一間附屬公司的原控股股東(「賣方」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，賣方同意以總認購金額人民幣332,440,000元認購認購股份。認購股份的發行價為1.2港元，乃經參考於2011年6月24日在香港聯合交易所有限公司所報的本公司股份價格而釐定。

認購股份佔本公司於2011年6月24日當時現有已發行股本約6.84%及緊隨發行該等股份後本公司已發行股本約6.4%。本公司擬使用認購所得款項為持續資本開支要求融資以及作為本集團營運活動的一般營運資金。

本公司已於2011年6月30日配發及發行合共333,333,000股認購股份。

該等新發行股份與現有股份享有同等地位。

## 26. 收購附屬公司

### (a) 收購業務

#### 截至2011年6月30日止六個月

於2011年4月19日，本集團自獨立第三方收購天津新塘物業管理有限公司(「天津新塘」)100%的股權，代價約為人民幣78,000元。天津新塘主要從事提供物業經營服務，收購目的是為擴展物業經營服務。

#### 轉讓代價

	人民幣千元
現金	78

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。

#### 於收購日期確認的資產及負債

	收購前的帳面值 及公允值 人民幣千元
收購負債淨值	
物業、廠房及設備	18
其他應收款項	269
銀行結餘及現金	501
應付帳款及其他應付款	(1,134)
應付稅項	(27)
	(373)

公允值約為人民幣269,000元之其他應收款項的合約款項總額約為人民幣269,000元。

#### 收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	78
減：已收購淨負債之公允值	(373)
收購產生之商譽	451

收購包括併入天津新塘於收購日期的勞動力，因此收購天津新塘產生商譽。該等資產不能獨立於商譽確認，因為該等資產不能從天津新塘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、租賃或轉讓。

是項收購所產生之商譽預計不可用作扣稅。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 26. 收購附屬公司(續)

### (a) 收購業務(續)

截至2011年6月30日止六個月(續)

因收購產生的現金流出淨額：

	人民幣千元
已付現金代價	(78)
已收購的銀行結餘及現金	501
	423

### 收購對本集團業績的影響

中期之利潤內包括深圳新塘應佔的約人民幣42,000元。期內收入包括與深圳新塘有關之約人民幣790,000元。

倘收購天津新塘於2011年1月1日已生效，本集團截至2011年6月30日止六個月之收入將是約人民幣1,835,873,000元，期內利潤將是約人民幣381,817,000元。備考資料僅供說明之用，且未必表示倘收購事項於2011年1月1日已完成之情況下本集團可實際達至之經營收入及業績，亦並非對未來業績之預測。

### 截至2010年6月30日止六個月

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

### 轉讓代價

	人民幣千元
現金	5,500

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

## 26. 收購附屬公司(續)

### (a) 收購業務(續)

截至2010年6月30日止六個月(續)

於收購日期確認的資產及負債

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

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

#### 非控股權益

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

是項收購所產生之商譽預計不可用作扣稅。

#### 收購產生之商譽

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

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

董事認為，由於與其他競爭者之間的激烈競爭，深圳滙港於收購後的業績並未像預期一樣好，因此，商譽於2010年12月31日悉數減值。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 26. 收購附屬公司(續)

### (a) 收購業務(續)

截至2010年6月30日止六個月(續)

因收購產生的現金流出淨額

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

#### 收購對本集團業績的影響

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

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

### (b) 透過收購附屬公司收購資產及負債

截至2010年6月30日止六個月

於2010年4月20日，本集團透過按代價約人民幣219,215,000元向獨立第三方收購蘇州花萬裡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房產發展有限公司全部股權，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10,000,000元向獨立第三方收購東莞市花千里房地產開發有限公司全部股權，收購一個物業項目的資產及負債。

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

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

## 26. 收購附屬公司(續)

### (b) 透過收購附屬公司收購資產及負債(續)

#### 截至2010年6月30日止六個月(續)

以上交易已列作購置資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情概述如下：

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

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 27. 出售附屬公司

### 截至2011年6月30日止六個月

於2011年2月14日，本公司轉讓其於深圳市星彥地產顧問有限公司（「深圳星彥」）的全部85%股權予獨立第三方，代價約為人民幣21,250,000元。深圳星彥從事提供物業代理服務。

	人民幣千元
代價以下列項目支付：	
現金	14,875
應收代價	6,375
	21,250
失去資產及負債控制權之分析如下：	
物業、廠房及設備	1,700
應收帳款及其他應收款項	2,415
應收集團公司款項	5,531
銀行結餘及現金	3,184
應付帳款及其他應付款項	(5,655)
應付稅項	(1,267)
出售資產淨值	5,908
出售附屬公司之收益：	
現金代價	14,875
應收代價	6,375
加：非控股權益	886
減：已出售之資產淨值	(5,908)
出售收益	16,228
出售產生之現金流入淨額：	
現金代價	14,875
已出售之銀行結餘及現金	(3,184)
	11,691

截至2011年6月30日止六個月，已出售的附屬公司並未對本集團的現金流量、收益及經營溢利作出顯著貢獻。

## 28. 其他承擔

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的銷售物業發展承擔	3,033,996	1,631,646
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的投資物業發展承擔	136,094	50,366
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的酒店發展承擔	151,464	83,455
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的收購土地使用權承擔	—	140,000
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的收購附屬公司承擔	203,500	—

## 29. 或然負債

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就本公司物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	2,040,692	1,689,775

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

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

## 30. 資產抵押

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

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	302,522	325,457
預付租賃款項	146,494	148,237
物業、廠房及設備	40,940	244,072
銷售物業	1,743,455	2,048,054
	2,233,411	2,765,820

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011年6月30日止六個月

## 31. 關連方披露

(a) 於有關期間，除附註18、21及25所披露者外，本集團與關連方的重大交易如下：

關連方	關係	交易	截至6月30日止六個月	
			2011 人民幣千元 (未經審核)	2010 人民幣千元 (經審核)
惠東縣大亞灣三角洲島俱樂部有限公司	由本公司董事曾寶寶小姐控制的公司	收取管理服務費用	250	250
深圳喜福會會所管理有限公司	由本公司董事曾寶寶小姐控制的公司	收取物業租金收入	150	150
惠州市國勝土石方工程有限公司	本公司附屬公司的非控股股東	提供建築工程服務	7,315	-
于水先生	本公司附屬公司的非控股股東	有關收購本集團附屬公司的額外權益之已付代價	332,440	-
中旭投資有限公司	本公司附屬公司的非控股股東	有關收購本集團附屬公司的額外權益之已付代價	10,000	-

截至2011年6月30日止六個月，本集團以代價約人民幣27,059,000元(截至2010年6月30日止六個月：人民幣2,472,000元)向其主要管理人員出售若干物業。

(b) 主要管理人員薪酬  
期內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (經審核)
短期福利	22,543	26,905
僱傭後福利	1,224	579
	23,767	27,484

**註冊辦事處**

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

**於香港的公司總辦事處****香港**

銅鑼灣  
告士打道262號  
鵬利中心1103室

**於中華人民共和國的公司總部****中國**

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

**開曼群島主要股份過戶登記處**

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

**香港股份過戶登記分處**

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17M樓

**股份代號**

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：1777