

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

花樣年

FANTASIA

Fantasia Holdings Group Co., Limited

花樣年控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01777)

**2011年年度業績公告
及
提名委員會主席變動**

財務摘要

- 本集團的總收入由2010年的人民幣4,471百萬元增加25.1%至2011年的人民幣5,592百萬元
- 毛利率於2011年維持42.8%的高水平，而2010年為43.0%
- 本公司擁有人應佔本集團年度利潤由2010年的人民幣807百萬元增加42.9%至2011年的人民幣1,154百萬元
- 每股盈利由2010年的人民幣0.17元增加35.3%至2011年的人民幣0.23元
- 董事會建議派發每股4.00港仙的末期股息

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2011年12月31日止年度的經審核財務業績如下：

綜合全面收益表

截至2011年12月31日止年度

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	3	5,592,350	4,471,234
銷售及服務成本		(3,200,650)	(2,546,440)
毛利		2,391,700	1,924,794
其他收入、收益及虧損	4	46,922	32,199
投資物業公允值變動		182,980	320,461
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的 公允值變動		191,142	67,326
銷售及分銷成本		(262,433)	(131,278)
行政費用		(309,972)	(238,724)
融資成本	5	(108,471)	(180,131)
就商譽確認的減值虧損		(1,321)	(5,375)
應佔聯屬公司業績		171	406
出售一間聯屬公司收益		3,533	–
出售一間子公司收益		17,589	–
除稅前利潤	6	2,151,840	1,789,678
所得稅開支	7	(942,199)	(828,708)
年度利潤		1,209,641	960,970
其他全面收益(開支)			
物業重估收益		11,795	–
物業重估產生遞延稅項負債		(2,949)	–
其他年度全面收益(所得稅淨額)		8,846	–
年度全面收益總額		1,218,487	960,970

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
以下各項應佔年度利潤：			
本公司擁有人		1,153,624	807,281
非控股權益		<u>56,017</u>	<u>153,689</u>
		<u>1,209,641</u>	<u>960,970</u>
以下各項應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		1,162,470	807,281
非控股權益		<u>56,017</u>	<u>153,689</u>
		<u>1,218,487</u>	<u>960,970</u>
每股盈利－(人民幣)	9	<u>0.23</u>	<u>0.17</u>

綜合財務狀況表

於2011年12月31日

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		529,215	374,434
投資物業		2,443,694	1,697,677
於聯屬公司權益		1,077	17,795
支付予一間聯屬公司的墊款		-	72,041
預付租賃款項		163,307	346,045
預付租賃款項溢價		440,275	359,203
預付款項		11,890	43,370
土地發展開支		1,335,848	393,849
收購子公司的已付按金		8,084	-
收購物業項目的已付按金		104,900	37,000
遞延稅項		220,826	157,504
		<u>5,259,116</u>	<u>3,498,918</u>
流動資產			
銷售物業		10,222,320	7,644,582
預付租賃款項		6,413	6,881
預付租賃款項溢價		11,157	6,101
收購土地使用權的已付按金		-	763,095
應收賬款及其他應收款項	10	1,216,377	977,179
應收關連方款項		3,262	7,500
應收合約工程客戶款項		16,359	15,939
可收回稅項		51,143	5,580
受限制銀行存款		315,134	85,161
銀行結餘及現金		1,021,355	2,371,452
		<u>12,863,520</u>	<u>11,883,470</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	2,268,829	1,686,718
銷售物業的已收按金		2,619,004	1,834,067
應付一名關連方款項		2,547	100,549
應付稅項		1,527,259	1,104,147
借款—於一年內到期		2,100,069	2,132,381
		<u>8,517,708</u>	<u>6,857,862</u>
流動資產淨值		<u>4,345,812</u>	<u>5,025,608</u>
總資產減流動負債		<u>9,604,928</u>	<u>8,524,526</u>

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動負債		
遞延稅項負債	212,347	128,121
借款—於一年後到期	2,640,933	2,642,605
優先票據	752,367	787,330
	<u>3,605,647</u>	<u>3,558,056</u>
	<u>5,999,281</u>	<u>4,966,470</u>
資本及儲備		
股本	457,093	429,389
儲備	5,361,531	4,072,745
	<u>5,818,624</u>	<u>4,502,134</u>
本公司擁有人應佔權益	5,818,624	4,502,134
非控股權益	180,657	464,336
	<u>5,999,281</u>	<u>4,966,470</u>

綜合財務報表附註

截至2011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。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)。

2. 應用新訂及經修訂財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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香港財務報告準則。

香港財務報告準則修訂本	對2010年香港財務報告準則的改善
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)	最低資金要求之預付款
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以股本工具抵銷金融負債
— 詮釋第19號	

於本年度採用新增及經修訂準則及詮釋對本集團當前及之前年份的財務業績及狀況, 及/或於該等綜合財務報表載列之披露並無造成重大影響。

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：

香港財務報告準則第7號(修訂)	披露—轉讓金融資產 ¹ 披露—抵償金融資產及金融負債 ² 香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	與其他實體權益披露 ²
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ²
香港會計準則第1號(修訂)	其他全面收益項呈列 ⁵
香港會計準則第12號(修訂)	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於子公司及共同控制企業的投資 ²
香港會計準則第32號(經修訂)	抵償金融資產及金融負債 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)	露天礦場生產期的剝除成本 ²
— 詮釋第20號	

¹ 適用於2011年7月1日或以後開始之年度期間。

² 適用於2013年1月1日或以後開始之年度期間。

³ 適用於2015年1月1日或以後開始之年度期間。

⁴ 適用於2012年1月1日或以後開始之年度期間。

⁵ 適用於2012年7月1日或以後開始之年度期間。

⁶ 適用於2014年1月1日或以後開始之年度期間。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號(於2009年頒佈)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(2010年經修訂)增加有關金融負債之規定及終止確認規定。

香港財務報告準則第9號的重要要求載列如下：

- 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。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。
- 就金融負債之分類及計量而言，香港財務報告準則第9號最重大影響乃有關金融負債信貸風險變動應佔該負債(指定按公平值列賬及在損益表處理)公平值變動之會計處理方法。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定按公平值列賬及在損益表處理之金融負債而言，因負債的信貸風險改變而引致金融負債公平值金額的變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債的信貸風險引致的公平值變動其後不會於損益中重新分類(除於其他全面收益中確認負債信貸風險變動的影響可能造成或擴大損益中的會計錯配)。先前根據香港會計準則第39號，指定按公平值列賬及在損益表處理之金融負債的公平值變動，乃全數於損益中確認。

董事預計日後採納香港財務報告準則第9號將不會對本集團報告的金融資產及金融負債數額產生重大影響。

合併、共同安排、聯屬公司及披露的新訂及經修訂標準

於2011年6月，頒佈一組五項有關合併、共同安排、聯屬公司及披露的新訂及經修訂標準，其中包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第27號(2011年經修訂)及香港財務報告準則第28號(2011年經修訂)。

該五項標準的重要要求載列如下：

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的部份香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表及一詮釋第12號綜合—特殊目的實體。此外，香港財務報告準則第10號載有控制之新定義，包括三項元素；(a)對被投資方之權力，(b)來自被投資方可變回報之風險或權利，及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益及香港(常務詮釋委員會)—詮釋第13號共同控制企業—合營方作出之非貨幣出資。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合營安排須如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為兩類：合營企業及共同經營。相對而言，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按權益法入賬，而根據香港會計準則第31號，合營企業可按權益法或比例入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在子公司、聯合安排、聯屬公司及／或未經綜合的結構實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

該五項準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟該五項準則須同時提早應用。

董事預期集團之綜合財務報表將於2013年1月1日開始之年度期間採納該五項準則。採納該五項準則可能會對於綜合財務報表披露數額造成重大影響。然而，董事無法對採納該五項準則造成的影響進行詳細的分析，並無法量化所產生的影響的範圍。

香港財務報告準則第13號公平值計量

香港財務報告準則第13號設立有關公平值計量及公平值計量之披露的單一指引。該準則界定公平值、設立計量公平值的框架以及有關公平值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及有關公平值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*項下的金融工具的三級公平值等級的量化及質量披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

董事預期，本集團的財務報表將於2013年1月1日開始的年度期間採納香港財務報告準則第13號，而應用新準則或會對本集團之綜合財務報表中滙報金額造成影響，而且令綜合財務報表的披露更為全面。

香港會計準則第1號(修訂本)呈列其他全面收入項目

香港會計準則第1號(修訂本)保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續的報表內呈列損益及其他全面收入的選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)規定須於其他全面收入部份作出額外披露，將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益的項目；及(b)於滿足特定條件後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準分配。

香港會計準則第1號(修訂本)於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收入項目的呈列將作出相應修改。

香港會計準則第12號「遞延稅項」之修訂－收回相關資產

香港會計準則第12號之修訂提供了在香港會計準則第12號一般原則的一個例外，遞延稅項資產和遞延稅項負債的計量應反映該企業預計收回資產的賬面值的方式而引致稅務後果。特定地，在此修訂下，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值計量之投資物業，除非在某情況下被駁回，否則在計算遞延稅項時其價值假定是從出售中收回。

香港會計準則第12號之修訂於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效。董事預期，於日後會計期間應用香港會計準則第12號(修訂本)，將會導致就本集團之投資物業(其賬面值假定從出售收回)於過往年度確認之遞延稅項負債金額作出調整。然而，董事並未就應用香港會計準則第12號之修訂的影響作出詳盡分析，故未應量化有關影響的範圍。

3. 收入及分部資料

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
物業銷售(附註)	5,396,289	4,320,413
投資物業租金收入	37,887	17,727
提供物業代理服務的代理費	10,571	36,845
提供物業經營服務的管理費及安裝服務費	124,895	89,228
酒店服務	22,708	7,021
	<u>5,592,350</u>	<u>4,471,234</u>

附註：本集團出售的物業大多為住宅物業。

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、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、向一間聯屬公司支付之非流動免息墊款之名義利息收入、匯兌收益、應佔聯屬公司業績、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，其中包括於聯屬公司權益以外之資產、向一間聯屬公司支付的墊款、受限制銀行存款、銀行結餘及現金及其他公司資產。

本集團於回顧期間可呈報經營分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

2011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	物業 投資	物業 代理服務	物業 經營服務	酒店服務	總計
	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
外部收入	<u>5,396,289</u>	<u>37,887</u>	<u>10,571</u>	<u>124,895</u>	<u>22,708</u>	<u>5,592,350</u>
分部間收入	<u>3,617</u>	<u>1,835</u>	<u>7,430</u>	<u>158,781</u>	<u>-</u>	<u>171,663</u>
分部業績	<u>1,839,573</u>	<u>400,483</u>	<u>42,396</u>	<u>68,366</u>	<u>(39,869)</u>	<u>2,310,949</u>
分部資產	<u>13,319,848</u>	<u>2,445,142</u>	<u>2,011</u>	<u>302,290</u>	<u>422,111</u>	<u>16,491,402</u>
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)	51,822	524,753	144	8,185	153,284	738,188
投資物業公允值變動	-	182,980	-	-	-	182,980
轉為投資物業後確認已竣工 銷售物業的公允值變動	-	191,142	-	-	-	191,142
預付租賃款項撥回	4,736	-	-	-	88	4,824
預付租賃付款溢價撥回	6,864	-	-	-	-	6,864
物業、廠房及設備折舊	7,771	-	338	2,450	10,687	21,246
出售物業、廠房及 設備的虧損(收益)	33	-	-	(25)	(13)	(5)
(撥回)呆壞賬撥備，淨額	<u>(2,334)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,069</u>	<u>-</u>	<u>(265)</u>

分部間收入按通行市價支銷。

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)	39,390	795,848	872	6,332	175,693	1,018,135
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
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	(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。

附註：非流動資產添置主要包括物業、廠房及設備及投資物業添置，及不包括於聯屬公司的權益、支付予一間聯屬公司的墊款、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。

對賬：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入：		
可呈報分部的收入總額	5,764,013	4,527,491
撇銷分部間收入	(171,663)	(56,257)
集團的收入總額	<u>5,592,350</u>	<u>4,471,234</u>
利潤或虧損：		
分部業績	2,310,949	2,038,497
分部間業績對賬	(50,728)	(43,134)
未分配款項：		
未分配收入	38,053	20,917
未分配公司費用	(40,346)	(41,502)
融資成本	(108,471)	(180,131)
確認商譽虧損減值	(1,321)	(5,375)
分佔聯屬公司業績	171	406
出售一間聯屬公司收益	3,533	—
除稅前利潤	<u>2,151,840</u>	<u>1,789,678</u>
資產：		
可呈報分部資產總計	16,491,402	12,672,069
未分配資產：		
於聯屬公司的權益	1,077	17,795
向聯屬公司支付的墊款	—	72,041
受限制銀行存款	62,198	85,161
銀行結餘及現金	1,274,291	2,371,452
公司資產	293,668	163,870
集團資產總計	<u>18,122,636</u>	<u>15,382,388</u>

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
其他重要項目：		
預付租賃款項撥回		
可呈報分部總計	4,824	8,039
未分配款項	—	—
本集團總計	<u>4,824</u>	<u>8,039</u>
預付租賃付款溢價撥回		
可呈報分部總計	6,864	3,997
未分配款項	—	—
本集團總計	<u>6,864</u>	<u>3,997</u>
物業、廠房及設備折舊		
可呈報分部總計	21,246	10,940
未分配款項	228	118
本集團總計	<u>21,474</u>	<u>11,058</u>
非流動資產添置		
可呈報分部總計	738,188	1,018,135
未分配款項	568	69
本集團總計	<u>738,756</u>	<u>1,018,204</u>
出售物業、廠房及設備的收益		
可呈報分部總計	(5)	(77)
未分配款項	—	—
本集團總計	<u>(5)</u>	<u>(77)</u>
呆壞賬(撥回)撥備，淨額		
可呈報分部總計	(265)	2,937
未分配款項	—	—
本集團總計	<u>(265)</u>	<u>2,937</u>
確認商譽減值虧損		
可呈報分部總計	1,321	5,375
未分配款項	—	—
本集團總計	<u>1,321</u>	<u>5,375</u>

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2011年及2010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。

4. 其他收入、收益及虧損

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
利息收入	8,941	15,781
向一間聯屬公司支付的非流動免息墊款的名義利息收入	537	3,593
已收按金的沒收收入	1,148	378
政府補助(附註)	5,797	10,133
匯兌收益	28,573	1,618
其他	1,926	696
	46,922	32,199

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。

5. 融資成本

	2011年 人民幣千元	2010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	294,931	239,575
—毋須於五年內全數償還的借款	30,247	1,742
—優先票據	75,029	74,589
—應付關連方款項	1,744	7,098
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(256,522)	(139,657)
土地開發開支之資本化金額	(32,039)	—
發展中投資物業之資本化金額	(4,663)	—
已就在建工程資本化的金額	(256)	(3,216)
	108,471	180,131

於2010年，若干資本化的借款成本來自一般借款，並按每年6.06%的資本化率就合資格資產的開支進行計算。於2011年，所有資本化借款成本來自特別借貸。

6. 除稅前利潤

	2011年 人民幣千元	2010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	8,617	10,104
其他員工薪金及津貼	218,619	181,983
退休福利計劃供款	22,052	13,575
股份付款	1,578	-
	<u>250,866</u>	<u>205,662</u>
員工成本總額	250,866	205,662
減：已就在建銷售物業資本化的金額	(67,475)	(36,690)
	<u>183,391</u>	<u>168,972</u>
核數師酬金	4,069	3,221
預付租賃款撥回	4,824	8,039
預付租賃款溢價撥回	6,864	3,997
預付租賃款溢價撥回	21,474	11,058
出售物業、廠房及設備所產生的收入	(5)	(77)
呆壞賬(撥回)備抵淨額	(265)	2,937
確認為開支的物業成本	2,771,307	2,014,859
確認為開支的合約成本	39,318	27,456
根據經營租賃租用物業的租金開支	7,688	8,636
來自投資物業的租金收入總額	(37,887)	(17,727)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	3,658	2,130
	<u>(34,229)</u>	<u>(15,597)</u>

7. 所得稅開支

	2011 人民幣千元	2010 人民幣千元
即期稅項：		
中國稅項		
企業所得稅	520,569	360,752
土地增值稅	403,675	440,801
	<u>924,244</u>	<u>801,553</u>
遞延稅項		
本年度	18,768	34,800
遞延稅項資產撥備不足	(813)	(7,645)
	<u>17,955</u>	<u>27,155</u>
	<u>942,199</u>	<u>828,708</u>

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%不不等之遞增稅率徵收。

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賬如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>2,151,840</u>	<u>1,789,678</u>
按中國企業所得稅稅率25%(2010年：25%)計算的稅項 (附註i)	537,960	447,420
分佔聯屬公司業績的稅務影響	(43)	(102)
毋須就稅務目的繳稅的收入的稅務影響	(1,131)	(898)
不可就稅務目的的扣減的開支的稅務影響(附註ii)	58,271	33,525
未確認稅項虧損的稅務影響	60,575	40,418
過往未確認動用稅務虧損	(5,858)	(3,076)
子公司不同稅率的稅務影響	(9,518)	(11,535)
土地增值稅	403,675	440,801
土地增值稅對企業所得稅的影響	(100,919)	(110,200)
遞延稅項資產撥備不足	(813)	(7,645)
年度所得稅開支	<u>942,199</u>	<u>828,708</u>

附註：

- (i) 本集團大部份應課稅利潤來自位於中國深圳及成都的子公司，按適用企業所得稅稅率25%課稅。
- (ii) 截至2011年及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專業費用。

8. 股息

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
2010年末期股息：4.00港仙—每股(2009年：1.75港仙—每股) (附註i)	<u>165,888</u>	<u>75,100</u>
支付非控股股東股息(附註ii)	<u>8,722</u>	<u>3,297</u>

附註：

(i) 隨報告期末後，董事於股東週年大會上已建議2011年末期股息合計208,289,000港元，每股4.00港仙(2010年：2010年末期股息4.00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。

9. 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：

	2011年 人民幣千元	2010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)	<u>1,153,624</u>	<u>807,281</u>
	2011年	2010年
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>5,041,481,175</u>	<u>4,873,888,750</u>

截至2011年12月31日止年度期間，普通股的加權平均數已就認購股份影響作調整。

自授予日期2011年8月29日至2011年年底期間，由於購股權之行使價高於股份的平均市價，故於計算每股攤薄盈利時，並無假設本公司之購股權獲行使。

10. 應收賬款及其他應收款項

應收賬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，一般為於根據買賣協議向客戶交付物業日期後30至90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。

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應收賬款	410,171	116,301
其他應收款項	93,568	90,403
預付款項及訂金	57,032	44,733
建築材料的預付款項	280,925	336,598
建築工程預付款項	293,111	339,971
其他稅務預付款(附註)	81,570	49,173
	<u>1,216,377</u>	<u>977,179</u>

附註：截至2011年12月31日止年度，根據有關中國稅法規定，本集團須就預售其物業開發項目的預付約人民幣142,902,000元(2010年：人民幣159,252,000元)的營業稅。於2011年12月31日，已預付約人民幣81,029,000元(2010年：人民幣48,938,000元)，並已計入其他稅務預付款。

在建工程預付款項包括有關物業開發項目的款項約人民幣23,486,000元(2010年：人民幣28,287,000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完成。

以下乃本集團應收賬款扣減呆賬撥備後於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
0至30日	214,728	87,063
31至90日	150,069	10,229
91至180日	25,401	5,544
181至365日	16,072	10,576
逾1年	3,901	2,889
	<u>410,171</u>	<u>116,301</u>

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。

於擬定貿易應收賬款的可收回性時，本集團考慮貿易應收賬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2011年12月31日，本集團的貿易應收款項結餘包括總賬面值約人民幣45,374,000元(2010年：人民幣19,009,000元)的應收賬款，該等賬款已經逾期。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賬款的賬齡

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
91至180日	25,401	5,544
181至365日	16,072	10,576
逾1年	3,901	2,889
	<u>45,374</u>	<u>19,009</u>

有關應收賬款及其他應收款項的呆賬撥備變動

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年初結餘	2,937	1,520
減值虧損回撥	(2,812)	(103)
減值虧損撤銷	-	(1,520)
已確認的減值虧損	2,547	3,040
	<u>2,672</u>	<u>2,937</u>

於2011年12月31日，呆賬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2,672,000元(2010年：人民幣2,937,000元)。

11. 應付賬款及其他應付款項

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
應付賬款	1,696,289	1,319,641
其他應付款項	254,332	220,721
其他應付稅項	104,674	36,520
應付薪金	50,403	20,192
應付福利	695	2,895
應付保留金	29,330	16,442
應付代價	128,267	63,900
應計費用	4,839	6,407
	<u>2,268,829</u>	<u>1,686,718</u>

應付賬款主要包括就採購銷售物業的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。

以下為本集團應付賬款及應付保留金於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
0至60日	1,325,615	881,583
61至180日	261,680	346,243
181至365日	23,344	67,903
1至2年	94,931	37,944
2至3年	16,238	1,272
逾3年	3,811	1,138
	<u>1,725,619</u>	<u>1,336,083</u>

於2011年12月31日的結餘約人民幣29,330,000元(2009年：人民幣16,442,000元)，各自的賬齡均超過一年，是指金額約為施工合同價款的5%至10%的保證金。

管理層討論及分析

業務回顧

2011年，在「限購、限貸與限價」的持續宏觀調控政策下，中國房地產市場開始進入「下半場」。本集團清醒認識到房地產調控中期化趨勢，摒棄牛市思維，積極應對市場調整，憑藉集團上市後不斷拓展的戰略縱深所不斷提升的多區域貢獻能力，以及在近幾年提前進行產品轉型所建立起的城市綜合體產品的領先優勢，並進一步完善地產集團的專業垂直管理體系，堅持靈活營銷與審慎投資的策略，在弱市中依然取得了優異業績。

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7,005百萬元，合同銷售面積746,104平方米。其中，人民幣3,893百萬元及307,861平方米來自城市綜合體項目，城市綜合體產品銷售總額佔比達到55%，花樣年在前幾年提前進行的產品轉型，為本集團有效化解了「限購、限貸與限價」的調控政策的部分壓力，並為本集團在熊市中超額完成全年計劃任務創造了有利條件。

報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於成都、深圳等9個城市，以及來自於深圳美年廣場、成都花樣城、成都美年國際廣場、成都香年廣場、成都福年廣場、東莞江山花園以及惠州別樣城等18個項目，而去年同期來自於7個城市的15個項目，這反映了本集團在經過自上市以後快速的擴大戰略核心城市的佈局之後，各新進入城市公司業務發展已逐漸成熟，本集團業務發展更為均衡、多區域貢獻能力進一步得以提升。

珠江三角洲

珠三角是中國經濟改革開放的前沿地帶，是中國經濟增長的重要引擎之一，也是花樣年戰略轉型的前沿陣地。本集團正持續打造以深圳為中心輻射惠州、東莞的大深圳區域，同時加快桂林市場業務發展，繼續擴大集團在泛珠三角區域的戰略縱深。

深圳美年廣場項目佔深圳同期同類型在售項目的市場供應量約55%，但其銷售速度遠超其它在售項目兩倍以上，9個月內實現了全部售罄。惠州別樣城項目多次以日光盤、周光盤和月光盤等銷售業績，刷新了惠陽片區房地產市場銷售記錄。桂林花樣城項目作為花樣年進軍桂林的首個項目，項目未面市，就以處於未來城市中心區的優越地理區位、完善的片區規劃與配套以及令人震撼的超大稀缺湖景資源規劃而令市場耳目一新並受到市場的廣泛關注。項目開盤後即取得了熱烈的市場反響，全年銷售金額達到人民幣435.6百萬元，成為當地市場高端產品銷售排名的前三甲以及桂林地區的高端產品代表。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約320,847平方米，實現合同銷售額約人民幣3,233百萬元，分別佔本集團合同銷售總面積和合同銷售總金額的43%和46%。

截至2011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842,931平方米，可供銷售面積約649,285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2,465,551平方米。

成渝經濟圈

作為全國統籌城鄉綜合配套改革試驗區，成渝經濟圈已經發展為中國經濟的重要第四極。現代服務業、高新技術產業等戰略新興產業的超前發展讓成都在十二五期間贏得先機。

本集團2001年即進入成都，經過10年的品牌積累，現已成為成都地區最有實力的地產開發企業之一。報告期內，在不斷顯現的市場壓力下，花樣年成都公司憑藉良好的企業品牌形象，尤其是不斷強化花樣年在城市商務綜合體方面的領先者地位，以客戶需求為原點，通過產品價值營銷和更緊密地與客戶保持互動關係，仍然引領成都高新區大盤潮流，整體銷售套數穩居成都市前列。

報告期內，本集團在成渝地區實現合同銷售面積約348,682平方米，實現合同銷售金額約人民幣2,841百萬元，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47%和41%，較2010年分別增長38%和37%。

截至2011年12月31日，本集團在成渝地區有5個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建造面積約715,224平方米，可供銷售面積約580,716平方米。除在建項目外，本集團在成渝地區尚有4個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積約2,460,224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4,913,863平方米。其中經過兩年多的前期土地整理，成都郫縣與五桂橋項目預計將於2012年上半年進入土地分期掛牌階段，公司有機會進一步擴大在成都地區的確權土地儲備面積。

京津都市圈

京津地區既是環首都經濟圈的核心，又是環渤海經濟區的腹地，戰略地位十分突出。該區域坐享全國政治中心、經濟中心、文化中心的便利，已經成為中國最有吸引力的區域之一。濱海新區的開發使得天津正成為該區域最耀眼的一顆新星。

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售面積約29,745平方米，合同銷售額約人民幣449百萬元，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4%和6%。

截至2011年12月31日，本集團在京津都市圈擁有兩個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約130,108平方米，預計可銷售面積約為98,181平方米；擁有兩個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約635,630平方米。

長三角區域

長三角區域是中國經濟發展的龍頭。區域內各大城市林立，發展特色各異，是中國面向亞太地區重要的國際門戶。該區域輻射範圍廣，戰略縱深大，能夠容納的房地產規模和業態多，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。本集團亦長期高度關注該區域的發展。

報告期內，蘇州及無錫市場受到房地產宏觀調控政策影響明顯，本集團在該區域內業務亦深受影響。本集團在長三角區域實現合同銷售面積約46,830平方米，合同銷售額約人民幣482百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的6%和7%。

截至2011年12月31日，本集團在長三角地區擁有3個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約510,401平方米，預計可銷售面積約為402,330平方米；擁有3個待建項目分期，合計規劃總建築面積約510,299平方米。

報告期內，本集團新開工和竣工項目建築面積分別約為1,888,223平方米和700,197平方米；在建和待建項目建築面積分別約為2,198,664平方米和6,071,704平方米。

新開工項目

報告期內，本集團共有11個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為1,888,223平方米。

竣工項目

報告期內，本集團共有7個項目或項目分期竣工，合計建築面積約700,197平方米。

在建項目

截至2011年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有14個，合計規劃總建築面積2,198,664平方米，規劃總可售面積1,730,482平方米，其中累計實現簽約面積約452,218平方米。

城市綜合體及精品高檔住宅是本集團兩大核心產品系列，目前，本集團擁有深圳福年廣場、桂林花樣城1期、成都香年廣場、成都福年廣場、天津香年廣場、無錫喜年中心等六個在建城市綜合體項目或項目分期，合計規劃總建築面積約108百萬平方米，佔在建項目總建築面積約49%；擁有東莞江山花園1期及2期、成都君山2.1期、天津花郡項目1.1期、蘇州太湖天城6號地、4號地和無錫花郡項目1期及2期等五個在建精品高檔住宅項目或項目分期，合計總建築面積約66萬平方米，佔在建項目總建築面積約30%；擁有惠州別樣城2期、成都花樣城3期及4.1期、大理藝墅花鄉等三個在建中高檔住宅項目或項目分期，合計總建築面積約46萬平方米，佔在建項目總建築面積約21%。

待建項目

截至2011年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有13個，合計規劃總建築面積約為6,071,704平方米，其中成渝經濟圈4個項目，合計規劃總建築面積約2,460,224平方米，佔比約41%；珠三角區域4個項目合計規劃總建築面積約2,465,551平方米，佔比約41%；長三角區域3個項目合計規劃總建築面積約510,299平方米，佔比約8%；京津都市圈地區2個項目合計規劃總建築面積約635,630平方米，佔比約10%。

土地儲備

報告期內，本集團遵循審慎投資的策略，全年僅在土地資源稀缺的深圳蛇口地區進行了TCL王牌電子(深圳)有限公司這一宗土地項目收購。

截至2011年12月31日，本集團規劃土地儲備建築面積約為827萬平方米，另外有已簽署框架協議的物業規劃建築面積為496萬平方米。

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，本集團下屬深圳市彩生活服務集團有限公司相繼收購多個物業管理公司。截止到2011年12月31日，本集團累計管理項目達318個，較去年增長38.8%，管理面積約3,000萬平方米，較去年增長60.3%。2011年彩生活服務集團已經將業務發展到16個核心城市，新進入肇慶、瀋陽、秦皇島、珠海、鐵嶺、廣州等6個城市，在西安和上海的物業服務業務也已正式展開，初步形成了覆蓋東西南北的全國核心城市戰略佈局。彩生活服務集團旗下已經發展為擁有2個一級物業資質企業、2個二級物業資質企業的大型物業服務集團，彩生活物業服務品牌影響力顯著擴大。為應對物業服務人工成本不斷上升的挑戰以及適應移動互聯時代的社區服務要求，本集團已在行業領先啟動推行基於信息化基礎上的彩生活V2.0模式，我們相信這將進一步提升我們社區服務的效率、物業管理的複製能力以及將線下業務向線上進行無縫整合的能力，並進一步擴大我們相對於只是從事基礎物業管理的大多數傳統物業管理商的業務領先優勢。本集團計劃在2012年開始逐步在彩生活服務集團管理的物業小區內進行彩生活社區的V2.0模式改造，並計劃在全國建設50個彩生活空間店，按照SOLOMO模式不斷優化彩生活網上服務與交易平台，以創新互動彩pad作為客戶需求聯結終端，以彩生活空間作為客戶需求體驗與交易的實體終端，不斷擴大彩生活對社區周邊商業資源的開拓與整合能力，不斷引入與擴大彩生活社區周邊商業機構在彩生活線上平台的應用，使彩生活服務集團發展為中國領先的社區五公里生活半徑微商圈的服務整合運營商。彩生活物業2011年被深圳市住宅與房地產評為深圳市物業管理30年標杆企業，並蟬聯中國物業管理企業前35強。

花樣年國際作為花樣年高端物業服務品牌，經過一年多的發展，開始逐步構建以「英式金鑰匙」管家的高端服務標準，並正在探討發展面向高端客戶的資產管理、長者安居服務等孵化業務。通過對房地產業、金融業、健康產業等跨行業資源的整合，通過搭建可與外部專業供應商、業主共享的網絡平台，培養面向未來的服務方面的核心競爭力。2011年，花樣年國際物業旗下一間子公司已通過了ISO9000、ISO14000和OHSAS18000三標一體化體系認證，並逐漸在本集團高端項目上形成良好的客戶口碑。

酒店建設與管理業務

2011年是本集團進入酒店行業的第三年，在逐步完善酒店建設、品牌管理與運營體系的同時，我們積極儲備酒店行業內精英人才資源，並通過自營酒店平台和外委平台交叉培訓等項目，初步形成了一支專業酒店管理團隊與酒店建設團隊，這將有力推動本集團酒店業務的發展。

報告期內，本集團在與隆堡國際、嘉佩樂等知名酒店管理集團合作的基礎上，在桂林花樣城酒店項目、大溪谷酒店項目、成都美年酒店項目以及成都郫縣酒店項目上與喜達屋酒店管理集團已經簽訂委託管理協議或達成了深度合作意向，進一步擴大了花樣年與國際知名酒店管理集團的合作平台；完成了「有園」酒店、「個園」酒店的自有品牌定位與分析確定了投資開發模型，並正在完善酒店集團管控體系建設，將有效推動自有品牌酒店的開發建設與運營；已經完成了成都隆堡酒店、深圳有園酒店建設，深圳有園酒店已開始試營業。未來3-5年，本集團將在深圳、天津、成都、蘇州和桂林等地形成約12間、總建築面積約25萬平方米的酒店業務規模。

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12月31日止年度，本集團的營業額達到約人民幣5,592百萬元，較2010年約人民幣4,471百萬元增加25.1%。年內本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣1,154百萬元，較2010年約人民幣807百萬元增加42.9%。

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。2011年物業開發的收入約人民幣5,396百萬元，較2010年約人民幣4,320百萬元增加24.9%。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。

物業投資

物業投資產生的收入由2010年的約人民幣18百萬元增加113.7%至2011年約人民幣38百萬元。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2010年的約人民幣37百萬元減少71.3%至2011年的約人民幣10百萬元。由於本公司業務重組，以讓管理層更專注於主要業務，物業代理服務業務已於2011年1月出售，但我們仍維持二手市場的物業代理服務作為物業經營業務團隊的增值服務。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2010年的約人民幣89百萬元增加40.0%至2011年的約人民幣125百萬元。此增加主要由於我們於2011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2010年的約人民幣7百萬元增加223.4%至2011年的約人民幣23百萬元。此增加主要由於酒店入住率於2011年上升。

毛利及毛利率

毛利由2010年的約人民幣1,925百萬元增加24.3%至2011年的約人民幣2,392百萬元，而我們的毛利率則維持42.8%的高水平，而2010年為43.0%。此毛利升幅與2011年總收入的升幅一致。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由2010年的約人民幣32百萬元增加45.7%至2011年的約人民幣47百萬元。該數額主要指兌換我們的美元銀行貸款產生的匯兌收益。年內，人民幣兌美元持續升值，因此其他收入、收益及虧損有所增加。

銷售及分銷費用

我們的銷售及分銷費用由2010年的約人民幣131百萬元增加99.9%至2011年的約人民幣262百萬元。此增加主要來自與2010年相比，於2011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。我們於2011年的合同銷售約人民幣7,005百萬元，而於2010年則為約人民幣3,892百萬元。

行政費用

我們的行政費用由2010年的約人民幣239百萬元增加29.8%至2011年的約人民幣310百萬元。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2010年的約人民幣180百萬元減少39.8%至2011年的約人民幣108百萬元。總體融資成本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而增加，但此被增加利息資本化而抵消，導致融資成本減少。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2010年的約人民幣829百萬元增加13.7%至2011年的約人民幣942百萬元。此增加主要與2010年相比，於2011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，且被當地稅務機關授予的稅收優惠所抵銷。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由2010年的約人民幣807百萬元增加42.9%至2011年的約人民幣1,154百萬元。此增加主要由於與2010年相比，於2011年確認的物業增加。我們的純利潤率於2011年維持於20.6%的高水平，2010年為18.1%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2011年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣1,336百萬元(2010年：約人民幣2,457百萬元)，與2010年12月31日相比減少45.6%。我們的部分現金為受限制銀行存款，限於房地產開發使用。該等受限制銀行存款將於有關物業開發(與該等存款有關)完工後予以解除。於2011年12月31日，本集團的受限制現金約為人民幣315百萬元(2010年：約人民幣85百萬元)，與2010年12月31日相比增加270.0%。

流動比率及淨負債比率

於2011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1.51，而於2010年12月31日則為1.73。與2010年12月31日淨負債比率約為69.0%相比，本集團於2011年12月31日淨負債比率約為71.4%。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12月31日維持於30.3%(2010年：36.2%)。

借款及本集團資產抵押

於2011年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣4,741百萬元及合共約人民幣752百萬元的銀行借款及優先票據。銀行借款方面，其中約人民幣1,896百萬元將於1年內償還，約人民幣2,153百萬元將於2至5年內償還及約人民幣692百萬元將於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2011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2011年12月31日，本集團已就工程款及收購子公司承諾支付分別約人民幣2,871百萬元(2010年：人民幣1,765百萬元)及人民幣5百萬元(2010年：無)的款項。

截至2010年12月31日，本集團已就土地收購承諾支付約人民幣140百萬元的款項。

或然負債

截至2011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2,479百萬元(2010年：約人民幣1,609百萬元)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2011年12月31日，本集團擁有約6,929名(2010年：4,199名)僱員。截至2011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251百萬元(2010年：約人民幣206百萬元)。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本公司的購股權計劃(「購股權計劃」)。

本公司於2009年10月27日採納一項購股權計劃。本集團於2011年8月根據購股權計劃向本集團若干董事及僱員授予可認購本公司74,230,000股股份的購股權，行使價為每股0.836港元，及截至2011年12月31日有關購股權概無獲承授人行使或被本公司撤銷。

股息

董事會建議就截至2011年12月31日止年度派付每股4.00港仙之末期股息予於2012年5月21日名列本公司股東名冊之股東。建議末期股息將於獲本公司股東於本公司之股東週年大會上授出批准後於2012年5月30日或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於2012年5月11日舉行的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)及於會上投票的股東，本公司將於2012年5月7日(星期一)至2012年5月11日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於2012年5月4日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (b) 為釐定符合資格收取末期股息的股東，本公司將於2012年5月17日(星期四)至2012年5月21日(星期一)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於2012年5月16日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股東週年大會

股東週年大會將於2012年5月11日舉行，而股東週年大會通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊印及寄發。

採納經修訂及經重列組織章程細則

為符合已於2012年1月1日生效的上市規則最新修訂，董事會擬於應屆股東週年大會上向本公司股東(「股東」)提出建議採納本公司經修訂及經重列組織章程細則(「經修訂及經重列組織章程細則」)。載有(其中包括)經修訂及經重列組織章程細則主要條文概要及股東週年大會通告的通函將在切實可行的情況下盡快寄發予股東。

企業管治常規守則

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

守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該分開及不應由同一人兼任。

潘軍先生為本公司主席兼首席執行官。董事會認為此架構將不損董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，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。

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。

審核委員會已審閱本公司年度業績。

薪酬委員會

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

提名委員會及提名委員會主席變動

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潘軍先生及曾寶寶小姐，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。

為遵守即將於2012年4月1日生效的上市規則修訂，董事會宣佈，曾寶寶小姐將不再出任本公司提名委員會主席，而潘軍先生獲委任為提名委員會主席，自2012年3月12日起生效。曾寶寶小姐將留任提名委員會成員。

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。

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所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「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截至2011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。

購買、銷售及贖回本公司之股份

本公司獲開曼群島公司法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。

足夠公眾持股量

基於本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，截至2011年12月31日止年度本公司已維持足夠之公眾持股量。

於聯交所及本公司網站刊載最終業績及年度報告

本業績公告已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。載有上市規則所規定的所有資料的本公司截至2011年12月31日止年度之年度報告將寄發予本公司股東及於適當時候於以上網站刊載。

德勤•關黃陳方會計師行工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行確認，初始公告所載列之本集團截至2011年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註與本集團本年度經審核綜合財務報表所載之數額一致。德勤•關黃陳方會計師行於上述所進行之工作並不構成任何相關根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則的受委聘核證，因此德勤•關黃陳方會計師行並未對初始公告作出保證。

致謝

驀然回首，花樣年已經在中國房地產市場上前行了15年。15年的中國社會發生了巨大的變化，花樣年也在中國高速發展的城市化、工業化的宏大敘事中從一個少不更事的小企業發展為一個大型主流品牌地產集團。在可預見的時間內將完成工業化並進入中等發達國家的中國，在未來15年相信將陳述一個不一樣的房地產和服務業的發展故事，對於清晰洞見「服務」是未來體驗經濟時代重要主題的花樣年而言，其未來的15年相信也將以不一樣的方式展開。花樣年過去的15年的發展是因為一路同行的員工、股東、投資者與合作夥伴的理解和支持，在同樣值得期待的可能是波瀾壯闊的未來15年裡，我們希望大家能夠繼續與我們一起去共同面對那些充滿奮鬥意義與閃耀精彩光芒的旅程。希望我們的努力能夠為大家帶來更多的喜悅和幸福。未來15年的喜悅與幸福由2012年開始。

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，2012年3月12日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、馮輝明先生及陳思翰先生；獨立非執行董事為何敏先生、廖長江先生(太平紳士)、黃明先生及許權先生。