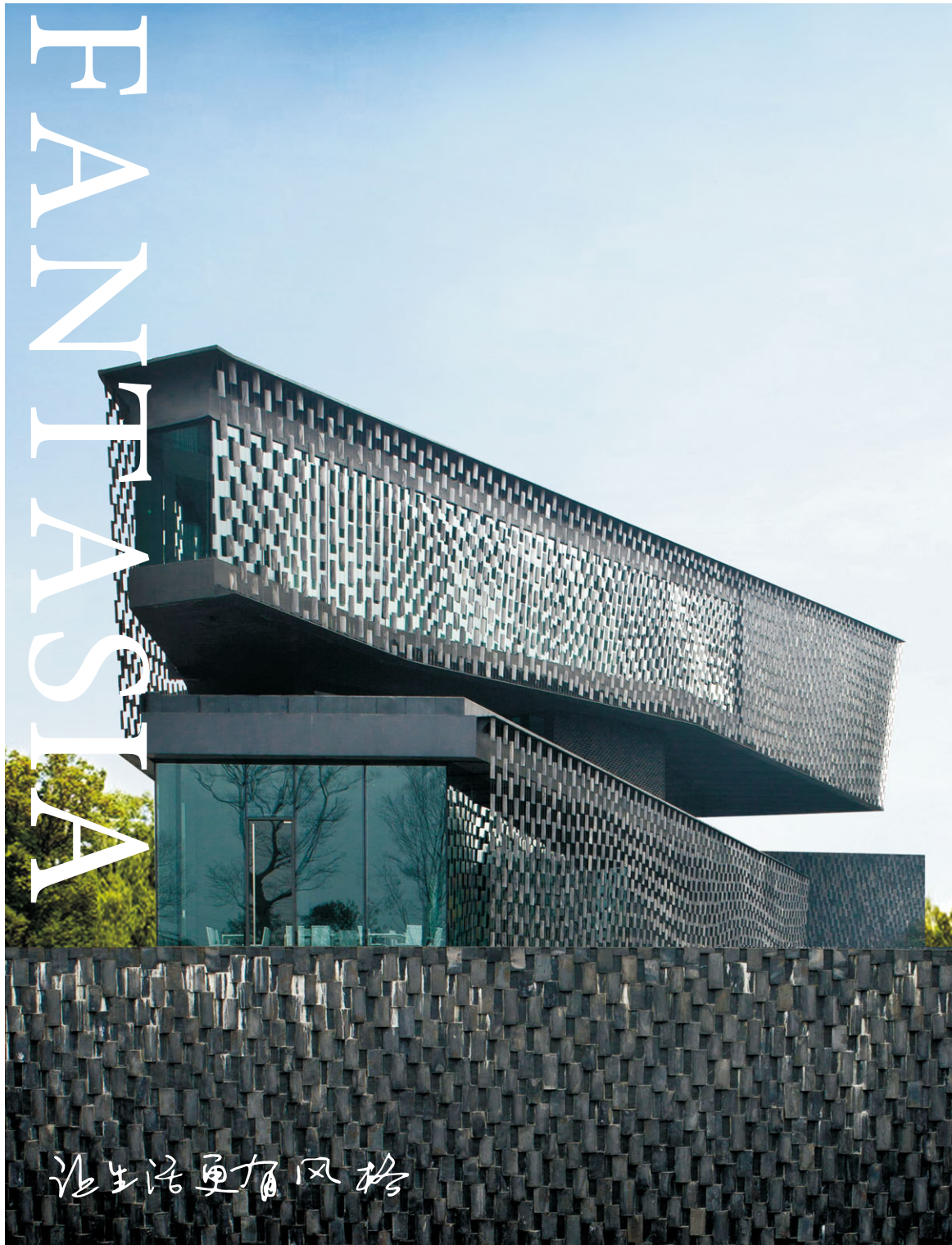
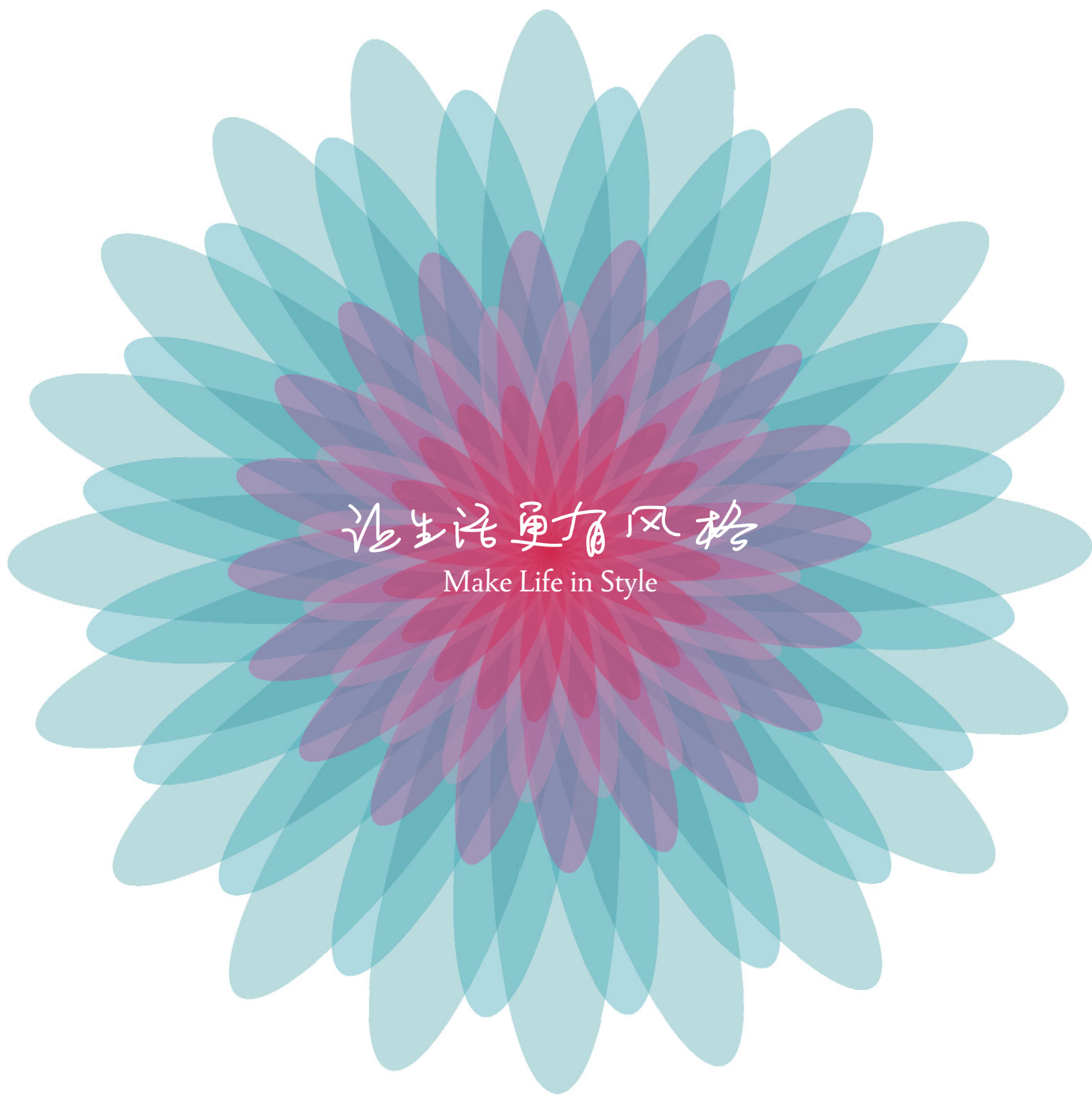


花樣年
FANTASIA



花樣年控股集團有限公司2011年年報
股份代號: 01777



让生活更有风格

Make Life in Style

目錄

2-3	公司資料
4-5	財務摘要
6-7	業務發展里程
8-13	榮譽及獎項
14-17	社會責任
18-23	主席報告
	管理層討論及分析
24-27	財務回顧
28-38	業務回顧
39-40	董事履歷
41-43	高級管理層履歷
44-51	董事會報告
52-57	公司管治報告
58	獨立核數師報告
59	綜合全面收益表
60-61	綜合財務狀況表
62	綜合權益變動表
63-64	綜合現金流量表
65-142	綜合財務報表附註
143	財務資料概要
144-148	本集團持有之主要投資性物業



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

潘軍先生(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
曾寶寶小姐

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

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
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

於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

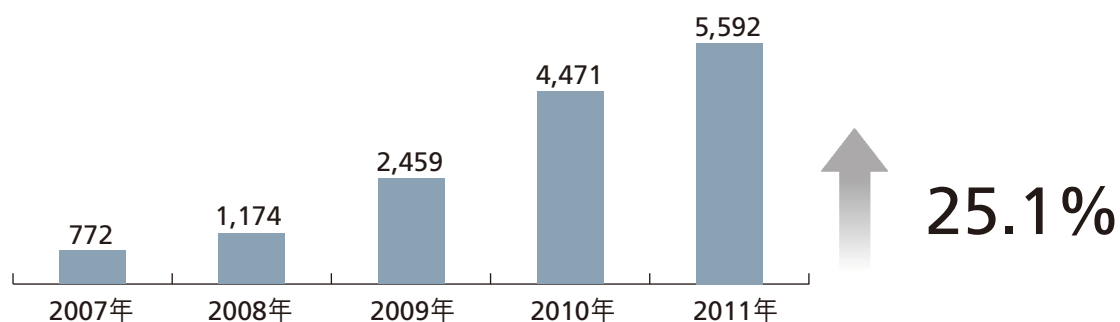
網址

<http://www.cnfantasia.com>

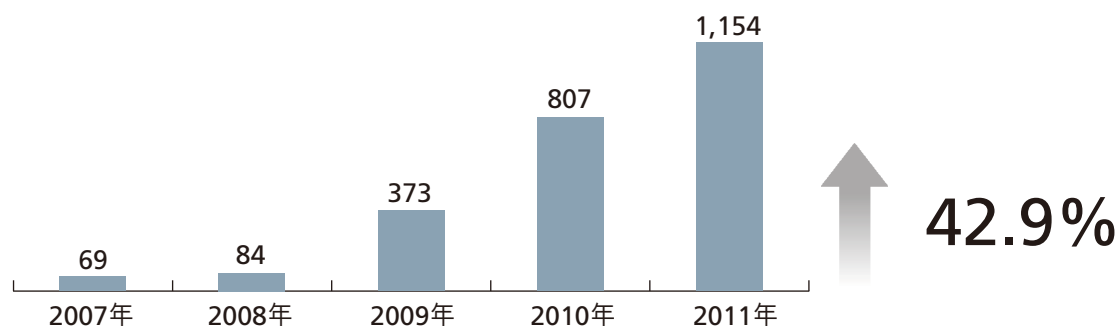


財務摘要

收入(人民幣百萬元)



利潤(人民幣百萬元)



	2007年	2008年	2009年	2010年	2011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	772,057	1,174,211	2,458,673	4,471,234	5,592,350
毛利	222,837	469,477	1,026,861	1,924,794	2,391,700
本公司所有人應佔利潤	68,797	84,259	373,469	807,281	1,153,624
每股基本盈利 (人民幣)	0.62	0.02	0.10	0.17	0.23
資產總額	4,209,052	4,957,322	11,453,486	15,382,388	18,122,636
負債總額	2,807,249	3,510,965	7,372,125	10,415,918	12,123,355



業務發展里程

- 2011年3月，桂林首個大型城市綜合體項目花樣城奠基；
- 2011年3月，攜手全球知名品牌顧問公司Interbrand啟動品牌戰略規劃項目；
- 2011年3月，台灣子公司台灣花樣年開發股份有限公司註冊成立；
- 2011年4月，與日立電梯(中國)有限公司、迅達(中國)電梯有限公司簽訂戰略合作協議；
- 2011年5月，與深圳市中建南方裝飾工程有限公司簽訂戰略合作協議；
- 2011年6月，桂林花樣城首期90套街鋪開盤，當天售罄；
- 2011年6月，完成收購深圳市花樣年投資發展有限公司48%權益；
- 2011年6月，深圳花郡完成100%銷售並順利入伙；
- 2011年6月，收購TCL王牌電子(深圳)有限公司全部股本權益，獲得TCL王牌電子(深圳)有限公司在蛇口的三宗地塊及地塊上現有的5棟建築物；
- 2011年6月，子公司深圳市花樣年物業服務有限公司旗下深圳市蓮塘物業管理有限公司榮獲ISO三合一體系認證；
- 2011年7月，城市綜合體項目逆勢熱銷，在售的7個城市綜合體銷售總額佔7月銷售總額69%；
- 2011年8月，在深圳市坪山新區就一塊佔地面積約6.9萬平方米的土地，與主要權益人簽訂了相關拆遷補償協議，將為深圳區域未來發展擴充本集團的土地儲備；
- 2011年8月，向本公司及附屬公司之若干董事及僱員授出購股權；
- 2011年9月，在吉安縣花樣年希望小學出資捐建的幼教學樓、第二教學樓正式落成啟用，村小辦學新模式逐步形成；
- 2011年11月，本集團成功舉辦十五周年感恩回饋活動—「友情中國」花樣年•姜育恆深圳演唱會；
- 2011年11月，鑽石客戶答謝會在成都大溪谷舉辦；
- 2011年11月，第二屆供應商大會在深圳美年廣場舉辦；
- 2011年11月，子公司深圳市彩生活服务集團有限公司收購具有物業管理一級資質的秦皇島宏天源物業，為進入北京鋪平道路；
- 2011年11月，子公司深圳市花樣年投資發展有限公司更名為深圳市花樣年地產集團有限公司，地產集團正式註冊成立；
- 2011年12月，與喜達屋集團簽訂合作協議，福朋喜來登酒店入駐桂林花樣城。喜達屋集團也成為繼隆堡國際酒店集團、嘉佩樂酒店亞洲集團後，第三家合作的國際知名酒店管理集團；
- 2011年12月，第一家自營品牌酒店—深圳有園酒店取得營業執照，達到正式開業條件；
- 2011年12月，子公司深圳市花樣年彩生活科技有限公司更名為深圳市彩生活服务集團有限公司；
- 2011年12月，第五屆「花樣年•發現幸福之旅」成果戲劇《瞧，土格哩子！》在深圳音樂廳成功上演；
- 2011年12月，年度累計實現合同銷售金額約人民幣70億元，完成全年人民幣60億元銷售目標約117%。





榮譽及獎項

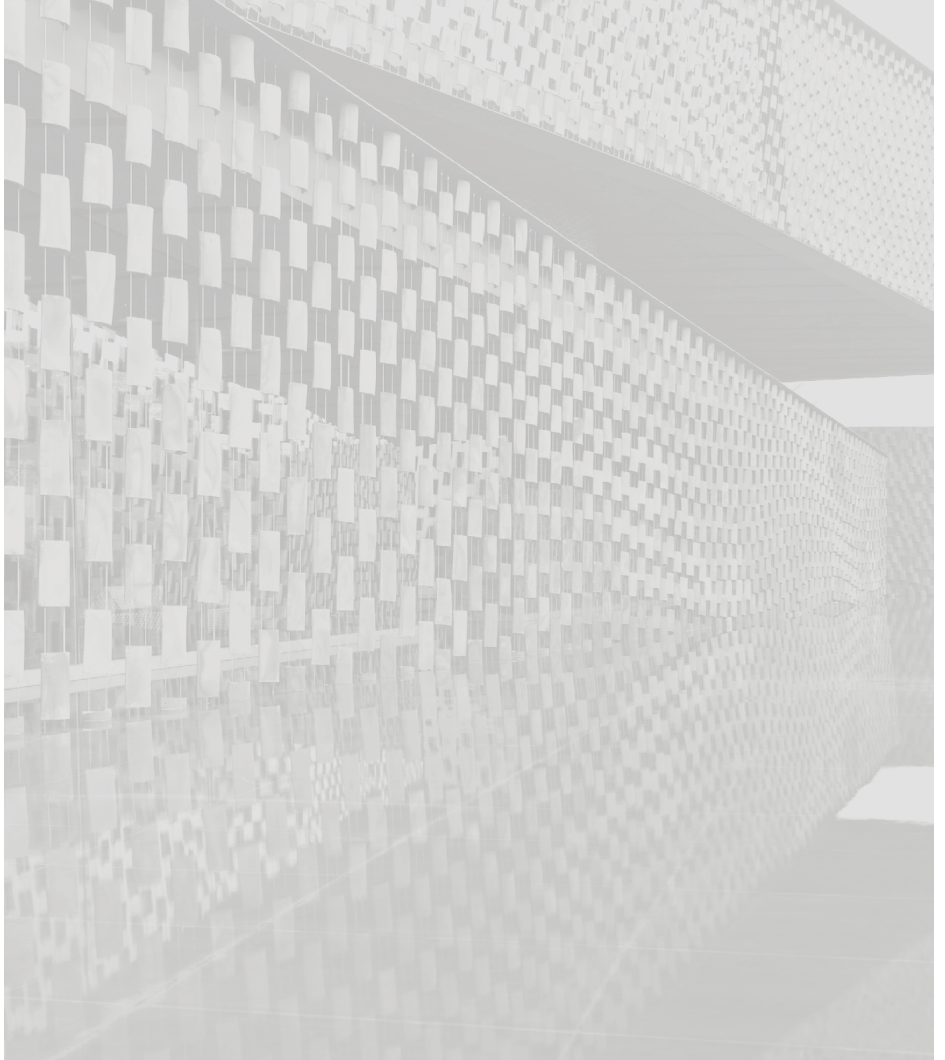


公司層面

- 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；
- 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；
- 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；
- 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」稱號；
- 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」稱號；
- 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」；
- 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、中國房地產業協會、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；

- 2011年7月，花樣年集團(中國)有限公司在博覽21世紀房地產論壇中榮獲「2011年度中國地產企業公民大獎」；
- 2011年9月，花樣年控股集團有限公司在《第一財經日報》舉辦的「2011第一財經·中國房地產價值榜」評選中榮獲「綜合價值(中資港股)TOP10」和「最具投資潛力公司」兩項榮譽；
- 2011年9月，花樣年控股集團有限公司在香港《經濟一周》舉辦的「2011中國傑出房地產商」評選中當選為傑出房地產商之一，連續兩屆獲得該雜誌授予的殊榮；
- 2011年9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中國房地產開發企業品牌價值華南10強」獎項；
- 2011年10月，深圳市彩生活服務集團有限公司獲得中國房地產TOP10研究組頒發的「2011中國物業服務百強企業」及「2011中國優秀物業服務品牌企業」獎項；
- 2011年11月，花樣年集團(中國)有限公司在北京大學滙豐商學院及《南方都市報》共同舉辦的「2011(第三屆)中國地產年會」上榮獲「年度品牌大獎」；
- 2011年11月，花樣年控股集團有限公司在《經濟觀察報》舉辦的「中國藍籌地產評選」中，榮獲「2011年中國藍籌地產」企業稱號；
- 2011年11月，無錫花樣年房地產開發有限公司獲得由搜房網頒發的「第八屆中國房地產網絡人氣榜人氣品牌獎」；
- 2011年12月，東莞市花樣年房地產投資有限公司在《南方都市報》主辦的「2011東莞金牌地產評薦」中獲得「年度品牌企業」獎項；
- 2011年12月，成都通和置業有限公司獲得《成都商報》、《每日經濟新聞》頒發的「2011中國價值地產成都榜價值地產企業」稱號；
- 2011年12月，花樣年集團(中國)有限公司獲得由中國房地產信息集團、新浪樂居頒發的「2011中國(華南)藝術公益全球典範」獎項；
- 2011年12月，花樣年集團(中國)有限公司獲得由中國工商銀行深圳分行頒發的「國際業務鑽石客戶」獎項；



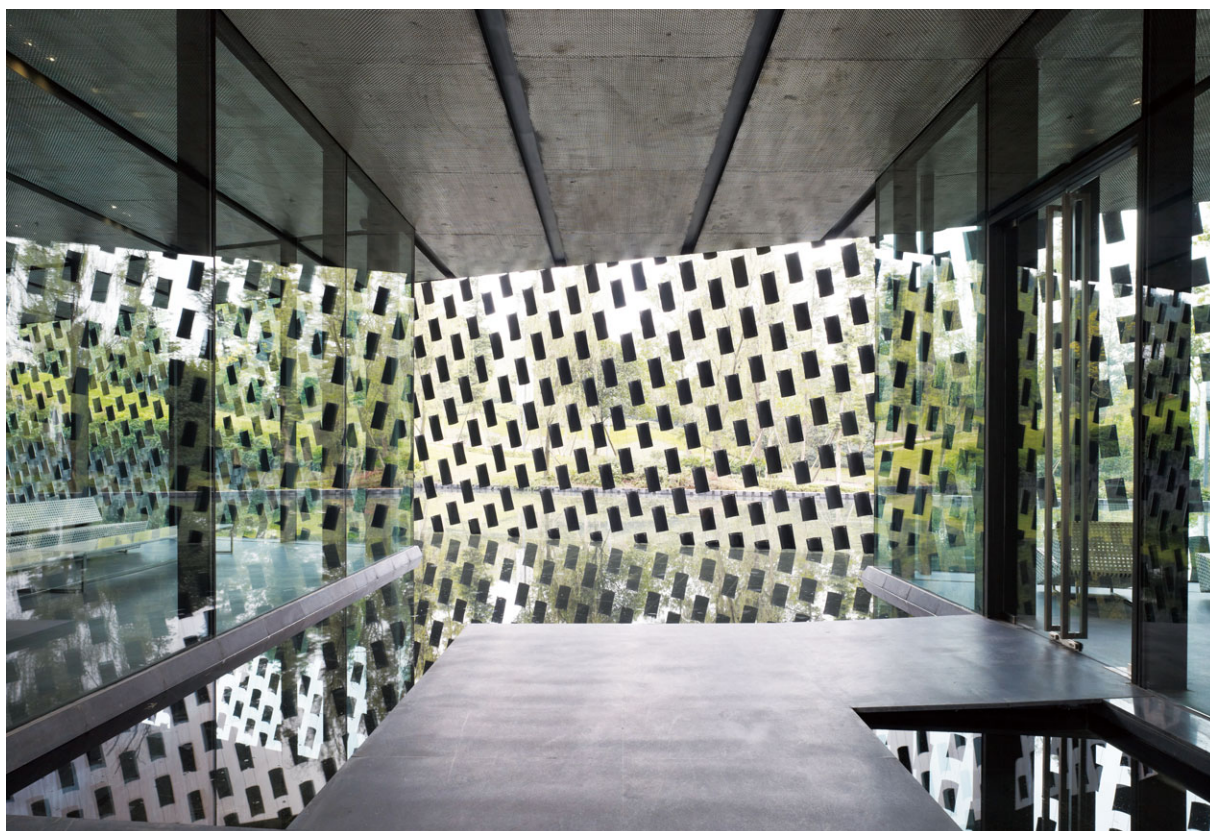


項目層面

- 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、成都廣播電視臺頒發的「2010最具創新力商業地產」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；

- 2011年2月，深圳花郡榮獲由深圳建築業協會頒發的「深圳市優質結構工程獎」；
- 2011年3月，成都香年廣場榮獲由《成都商報》頒發的「2010最具投資價值商業地產」獎項；
- 2011年4月，桂林花樣城獲得由桂林市第四屆春季品牌房地產交易會頒發的「2011年最具價值潛力樓盤」獎項；
- 2011年7月，蘇州太湖天城獲得由《每日經濟新聞》頒發的「2011中國價值地產總評榜－價值地產傑作」獎項；
- 2011年7月，成都香年廣場在博覽21世紀房地產論壇中榮獲「2011年度商業地產大獎」；
- 2011年8月，深圳福年廣場榮獲由深圳建築業協會頒發的「深圳市優質結構工程獎」；
- 2011年10月，東莞君山獲得由深圳市風景園林協會頒發的「深圳市風景園林優良樣板工程金獎」；
- 2011年11月，深圳福年廣場在北京大學滙豐商學院及《南方都市報》共同舉辦的「2011(第三屆)中國地產年會」上榮獲「年度建築大獎」；
- 2011年11月，蘇州太湖天城獲得由搜房網頒發的「第八屆中國房地產網絡人氣榜－2011年度蘇州區域標杆樓盤」獎項；
- 2011年12月，成都福年廣場榮獲四川日報報業集團、成都市城鄉房產管理局頒發的第九屆金芙蓉杯(2011)「成都地產年度投資價值典範樓盤」榮譽稱號；
- 2011年12月，成都花樣城獲得由中國指數研究院、搜房網頒發的「第八屆中國房地產網絡人氣榜2011年度成都網友關注樓盤」；
- 2011年12月，成都喜年廣場榮獲由中國建築業協會組織評選的「2010年－2011年度國家優質工程銀獎」；
- 2011年12月，無錫花郡獲得由新浪樂居頒發的「2011年度關注樓盤」獎項；

- 2011年12月，東莞君山在《南方都市報》主辦的「2011東莞金牌地產評薦」中獲得「最具投資價值樓盤」獎項；
- 2011年12月，南京雨花臺區項目獲得由搜房網頒發的「2011年度南京人氣投資商用物業」獎項；
- 2011年12月，東莞江山獲得由搜房網授予的「2012珠三角標杆樓盤」稱號；



成都知•藝術館



社會責任



2011年花樣年在超額完成年度銷售目標的同時，繼續積極履行作為一個優秀企業的公民責任。在吉安縣花樣年希望小學捐建的幼教樓、第二教學樓正式啟用，第五屆「花樣年·發現幸福之旅」成果戲劇《瞧，土格哩子！》在深圳音樂廳上演，作為藝術生活踐行者的經驗藍本—「知·藝術館」在深圳·香港城市\建築雙城雙年展亮相。

幸福之旅

2011年，花樣年年度大型藝術公益活動－第五屆「花樣年•發現幸福之旅」，攜手著名戲劇導演曹克非作為合作藝術家，實施了「無界劇場 有戲人生」為主題的系列藝術計劃，通過在深圳、成都走訪典型社區並與城市中各階層人的訪談中積累了戲劇創作的豐富素材，最終於2011年12月在深圳音樂廳成功上演了表現社會眾生相的戲劇－《瞧，土格哩子！》。第六屆「花樣年•發現幸福之旅」也已在2012年1月啟動，邀請著名美食專欄作家刁俏作為合作藝術家，將開啟全國各地尋訪瀕臨消失的綠色、原生態古法美食製作之旅，深度瞭解並記錄其製作工藝，同時探討並實施傳承古法美食製作的方法與措施。「花樣年•發現幸福之旅」活動從2006年開始，計劃將堅持實施10年時間。



捐資助學

從2006年開始，花樣年出資近千萬元先後捐建了吉安縣花樣年希望小學及成都花樣年其相學校，通過5年的持續捐建及支教活動、教師獎勵基金、資助貧困生等軟件提升措施，目前學校生源規模已達1,200多人，涵蓋幼兒園到小學的全程教育，成為了吉安縣辦學條件最好、捐資額最多的希望小學，村小辦學新模式在逐步成型。2011年，耗資220多萬元捐建的兩棟教學樓正式啟用，其中一棟是吉安縣花樣年希望小學附屬幼兒園，已在2011年9月正式開學，學生規模近300人。另一棟教學樓也已投入使用。兩棟教學樓的建成，將進一步提升希望小學的辦學條件。花樣年的善舉也引發了其他企業對希望小學的關注，如華潤怡寶集團為希望小學捐助了一個圖書館，包括幾千冊圖書和電腦設備等，豐富了學生的業餘生活。

城市\建築雙年展

2005年至2011年，花樣年已連續四屆贊助深圳·香港城市\建築雙城雙年展，出資額累計達人民幣500萬元。第四屆雙年展已在2011年12月開幕，策展主題為「城市創造」，展覽描繪了建築與城市之間的互動關係，並激起對可持續發展和城市生命力的深度探討。花樣年以成都君山社區的「知·藝術館」為展示標本，展現了花樣年作為藝術生活踐行者的實踐經驗。





主席報告



主席報告

致尊敬的股東：

本人謹代表花樣年控股集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」或「花樣年」)截至2011年12月31日的年度業績。

業績及股息

截至2011年12月31日止之財政年度，集團實現營業收入為人民幣5,592百萬元，較上年度增長25.1%。年度公司權益擁有人應佔純利為人民幣1,154百萬元，較上年增長42.9%。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859百萬元，較上年增長59.1%。

為回報股東的支持，本公司董事會建議派發2011年度之末期股息，每股4.00港仙。待本公司應屆股東週年大會批准派發。

市場及業務回顧

2011年，在世界經濟環境複雜多變和國內通貨膨脹高企的壓力下，國內房地產市場延續了2010年以來的調控，全年市場表現整體呈現出由高位膠著到量價齊跌的走勢。

2011年被業內人士稱為「中國房地產下半場」的開始，中國房地產市場在經歷多次瘋狂增長之後，隨著「限貸、限購、限價」等調控措施的持續細化和執行，市場預期開始發生變化，房地產的投機需求得到抑制，房地產市場的主要推動力量回歸到剛需與改善性住房需求，全國商品房銷售漲勢有所緩解。2011年全國商品房銷售面積同比增長4.9%，商品房銷售額同比增長12.1%，低於2010年增速水平。自進入2011年三季度以來，市場景氣度更是出現急劇下滑，尤其是在調控政策執行嚴格的一線城市，觀望情緒嚴重。

2011年中國的房地產企業普遍感受到了極大的政策壓力、市場壓力和財務壓力。在這一年裡，本集團積極應對市場調整，憑藉上市後不斷拓展的戰略縱深所顯著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領先的城市綜合體產品優勢，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，超額完成了人民幣60億元的全年合同銷售目標，年度合同銷售金額與合同銷售面積分別達到人民幣7,005百萬元和746,104平方米，同比分別增長80%和95%。

強化多元化產品線和城市綜合體優勢，積極而靈活營銷

於截至2011年12月31日止年度(「報告期」)內，本集團清醒預見到房地產調控將呈現中期化的趨勢，我們及時調整產品結構，提高非限購產品以及城市綜合體產品的開發與銷售比重，持續強化多元化產品線和城市綜合體優勢，全年城市綜合體產品合同銷售金額貢獻超過55%，有效降低了限購和限貸的影響；同時，以客戶需求為原點，更細緻、更主動、更精準、更靈活地開展營銷工作，在集團內有效整合重要客戶資源，更緊密地保持與花樣年會員的互動關係，讓客戶更充分地感受花樣年產品與服務的價值，有效推動本集團超額完成了年度合同銷售任務。

規模與能力成長

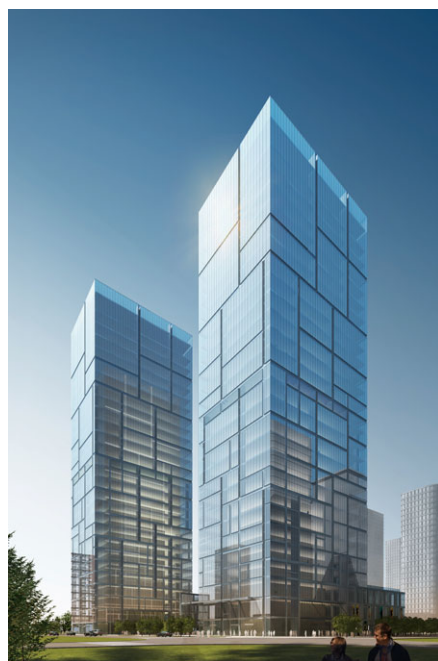
報告期內，主要在服務業務發展的推動下，本集團員工由2010年底的4,199名增長到6,929名，業務增長繼續推動團隊規模保持良性擴充；報告期內，本集團合同銷售貢獻城市由2010年的7個增加到2011年的9個，新進入城市公司業務發展逐漸走向成熟，本集團多區域貢獻能力進一步得以提升。

2011年，本集團進一步加強地產集團管控與運營能力建設，在集團總部全面引入部門總經理負責制以提升各部門的管控協調與專業指導能力，在產品管理、成本採購與工程計劃等方面完善專業垂直管理體系，不斷完善三級計劃管控體系，加強關鍵計劃節點的管理，推動本集團開發規模實現持續增長。2011年本集團新開工面積超過180萬平方米，較2010年實現大幅增長；竣工面積約70萬平方米，較2010年同比增長26%。

2011年，面對市場調整，本集團也相應放緩了區域擴張步伐，並將各城市公司核心團隊建設與能力提升作為團隊管理重點，通過集團內部總經理核心業務模塊培訓、跨板塊與跨城市經驗分享、對符合公司戰略目標要求的高級管理人員引入長江商學院領導能力與視野的培訓等，使高級管理人員更加符合公司文化標準且更為成熟，我們相信這將進一步強化本集團在未來業務發展中的團隊優勢。

持續推進服務與商業運營業務發展，不斷提升服務與商業運營能力

花樣年的長期發展戰略的主要方向是持續提升服務與商業運營能力，以儘快建立花樣年面向未來的產業根基。報告期內，本集團繼續圍繞社區服務、酒店管理、商業管理、文化旅遊以及養生養老等戰略性服務業務展開戰略性研究、佈局與合作，戰略性服務與商業運營業務正依託於地產開發業務



成都福年廣場

平臺而穩步發展。本集團旗下彩生活服務集團已於2011年正式設立，其業務已經發展至全國16個核心城市，初步形成了東南西北的四大區域佈局；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，本集團已在行業內領先啟動推行基於信息化基礎上的物業服務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。服務於本集團地產高端項目的花樣年國際物業公司，經過一年多的發展，已經通過了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。花樣年酒店管理公司在桂林花樣城酒店項目、大溪谷酒店項目、成都美年國際廣場酒店項目以及成都郫縣酒店項目上已與喜達屋酒店管理集團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臺；完

主席報告

成了「有圓」、「個圓」的自有品牌定位以及分析確定了投資開發模型，將有效推動自有品牌酒店的開發建設與運營。花樣年商業管理公司根據花樣年商業項目發展需要，完成了數百個商業品牌溝通調研以及商業品牌數據庫建設，並積極推動了本集團深圳美年廣場、成都美年國際廣場、桂林花樣城、惠州別樣城等商業項目的商業策劃和招商工作。在文化旅遊以及養生養老業務上，我們已成立了前期研發與孵化團隊，亦進行了多次成功案例考察、前期核心人員培訓及完成了業務模式的研發。花樣年台灣子公司於報告期內正式註冊運營，這將有助於我們吸收和引進台灣先進的服務理念與豐富的服務與商業資源。我們相信，花樣年基於不斷擴大的服務與商業運營平臺下而不斷發展的服務與商業運營能力，將成為本集團在體驗經濟時代的領先競爭優勢。

穩健經營，審慎投資

2011年市場形勢複雜多變，行業冬天的腳步再次臨近。在行業發展面臨極大挑戰的背景下，本集團更加關注經營安全，嚴格和審慎控制投資風險，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)有限公司土地項目的收購。報告期內，本集團嚴格加強總部、城市公司與項目的三級現金流平衡管理，通過嚴格財務預算管理、加快銷售出貨與回款以及動態監控各層級現金流狀況，確保本集團現金流的安全；於2011年12月31日，本集團賬上擁有現金人民幣1,336百萬元，公司財務狀況處於相對穩健水平。

發展與展望目標

展望2012年，歐洲經濟仍未走出歐債危機的泥潭、美國經濟提振乏力、日本經濟依然缺乏明顯的增長動力，可以說，2012年世界經濟前景依然不容樂觀。中國經濟將繼續面臨經濟增長方式處於中長期轉型過程中的陣痛，以及經濟增長與

通貨膨脹之間的平衡壓力。雖然，一方面，我們看到央行於2011年四季度下調存款準備金率、中央政府亦提出2012年將實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，在歷經了一年多的快速貨幣收縮政策之後，貨幣政策在經濟下行壓力下有繼續放鬆的趨勢；但另一方面，在住房雙軌制、房產稅徵收等擴大供應與抑制投資需求的措施沒有有效到位之前，中央政府在此輪房地產行業調控過程中態度堅決，我們認為房地產調控政策仍將延續中期化趨勢。因此，可以預見的是，2012年中國的房地產行業必然在糾結中前行，市場預計將在很大程度上呈現前低後高的趨勢。

隨著中國城市化進程的不斷深化和人口老齡化趨勢的強化，中國房地產市場近年來爆發式增長所依賴的人口紅利和土地紅利因素將逐漸減少，中國房地產市場將迎來行業平均利潤率下移的精耕細作的下半場。在此背景下，我們認為，一方面，未來單純的房地產開發業務需要對客戶需求有更精準的理解，需要在行業平均利潤率下移的背景下具有更強的成本管控和更快的產品開發與銷售能力；另一方面，隨著中國經濟增長方式的轉型以及居民富裕程度的提高，中國經濟將更深地進入體驗經濟時代，社會對各種細分的特色服務需求將不斷增加。因此，未來幾年，本集團將在繼續穩步推動地產開發業務規模增長的同時，將依託於地產開發業務平臺持續提升服務與商業運營能力，持續構建花樣年面向體驗經濟時代的戰略性業務優勢。

2012年，「穩健和審慎」將是本集團全年經營的基調，我們將持續一貫地將財務安全放在優先位置，繼續以非限購產品和城市綜合體產品為開發重點，繼續強化多元化產品線和城市綜合體產品的領先優勢，更加貼近客戶地進行積極營銷，推動本集團業務實現穩健增長。2012年，本集團計劃合同銷售目標為人民幣72億元，計劃新開工面積約100萬平方米，計劃竣工面積約80萬平方米。

堅決而積極地營銷，推動業務穩健增長

2012年，在行業熊市中，本集團將繼續堅決實行「積極營銷、快速出貨」的策略，在聚焦於如何更好地識別客戶價值與滿足客戶需求的前提下，加強營銷計劃及方案的落地管理，優化產品的價值營銷與客戶關係管理工作，推動公司業務實現穩健增長。

重視現金流安全管理，審慎投資

本集團一直認為：穩健是企業經營發展的基石。在中國房地產市場沒有明顯的復蘇之前，本集團將更加重視現金流的安全管理，以慎之又慎的態度進行審慎投資，繼續放緩戰略擴張步伐，穩健安排項目發展計劃，讓公司財務保持在一個穩健的安全邊際內。

持續推進服務與商業運營業務的發展

我們將繼續推進依託於地產開發業務平臺的服務與商業運營業務的發展，不斷提升本集團發展的長期競爭優勢。主要包括：在社區服務業務上，通過更全面地引入行業領先的V2.0模式，全面提升彩生活服務在移動互聯時代的業務優勢；並在業務複製與集團管控能力不斷成熟的基礎上，加快彩生活業務在全國核心城市的戰略佈局；在酒店管理業務上，將通過深圳有園酒店的開業運營，完善「有園」品牌體系塑造，同時，在與喜達屋、隆堡、嘉佩樂等知名酒店管理集團合作的過程中，進一步完善酒店集團化管控體系的建設；在商業管理業務上，將繼續擴大與品牌商業資源的合作，並開始系統

構建花樣年的商業管理模式；在養生養老業務上，將儘快在成都君山等項目上規劃構建研發基地，以儘快實現發展模式的落地。在文化旅遊業務上，將在擁有獨特文化資源和自然資源的區域展開方案論證，將在大溪谷等項目上與擁有成功經驗的文化旅遊企業探討合作，為花樣年文化旅遊產業發展積累經驗。

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。

主席
潘軍

2012年3月12日

管理層討論及分析

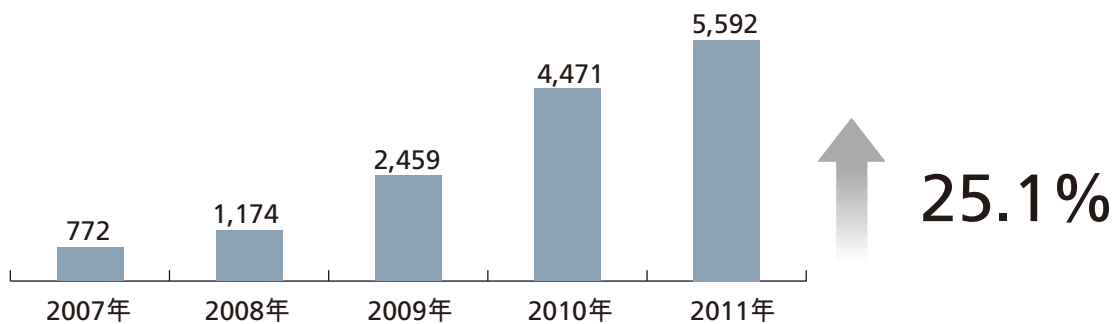
財務回顧

收入

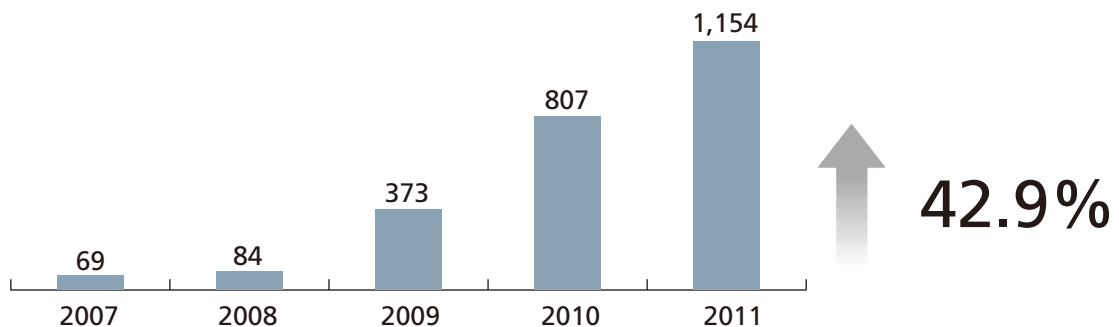
本集團的收入主要來自(i)出售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務及(v)提供酒店管理及相關服務。截至2011年12月31日止年度，本集團的營業額達到約人民幣5,592百萬元，較2010年約人民幣4,471百萬元增加25.1%。年內本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣1,154百萬元，較2010年約人民幣807百萬元增加42.9%。



收入(人民幣百萬元)



利潤(人民幣百萬元)



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。

下表載列各項目於2011年及2010年帶來的總收入及於該兩個年度出售的物業的總建築面積。

	2011年			2010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
成都美年國際廣場	1,198,527	130,058	9,215	1,030,385	137,541	7,491
深圳花郡	907,563	44,903	20,212	609,748	46,448	13,127
深圳美年廣場	897,520	32,118	27,944	–	–	–
天津喜年廣場	660,198	50,674	13,028	278,430	26,678	10,437
東莞君山	564,365	61,750	9,139	210,065	18,853	11,142
成都花樣城	378,592	88,059	4,299	–	–	–
惠州別樣城	366,991	70,136	5,233	–	–	–
成都大溪谷	138,899	16,522	8,407	156,513	21,251	7,365
蘇州太湖天城	131,398	11,880	11,060	–	–	–
成都君山	33,125	3,757	8,818	143,808	20,737	6,935
宜興雲海間	14,374	1,293	11,121	254,039	21,117	12,030
深圳花港家園	9,036	766	11,800	35,256	1,370	25,744
成都喜年廣場	6,084	168	36,286	1,165,767	89,423	13,037
深圳香年廣場	–	–	–	218,946	7,338	29,836
	5,306,672	512,084	10,363	4,102,957	390,756	10,500
其他(包括出售停車位及安置房建造)	89,617	–	–	217,456	–	–
	5,396,289	–	–	4,320,413	–	–

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。

管理層討論及分析

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。

管理層討論及分析

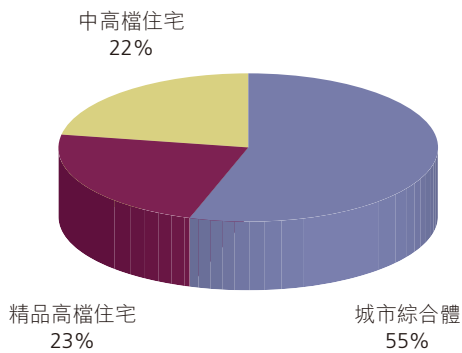
業務回顧

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。

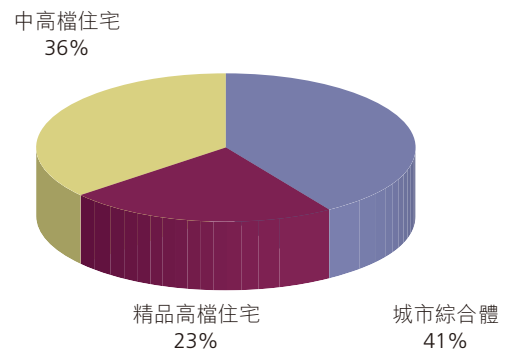
合同銷售與項目發展

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。

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



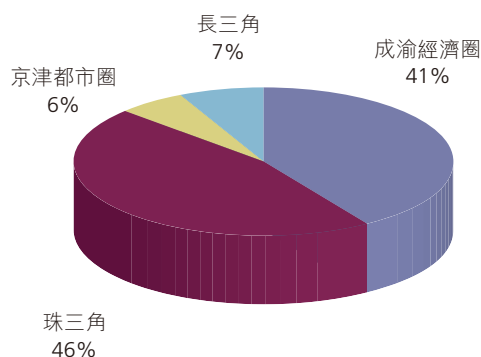
報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於成都、深圳等9個城市，以及來自於深圳美年廣場、成都花樣城、成都美年國際廣場、成都香年廣場、成都福年廣場、東莞江山花園以及惠州別樣城等18個項目，而去年同期來自於7個城市的15個項目，

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。

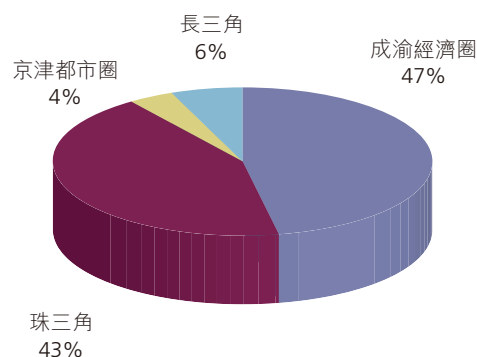
2011年四大區域合同銷售明細表

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
珠江三角洲	3,233	46%	320,847	43%
成渝經濟圈	2,841	41%	348,682	47%
長三角區域	482	7%	46,830	6%
京津都市圈	449	6%	29,745	4%
合計	7,005	100%	746,104	100%

2011年四大區域合同銷售金額分佈



2011年四大區域合同銷售面積分佈



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%。

管理層討論及分析

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。

2011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	東莞市黃江鎮	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	2014年	100%	440,931
3	惠州別樣城2期	惠州市惠南路	住宅及商業	2013年	100%	180,642
成渝						
1	成都花樣城3期及4.1期	成都市溫江區	住宅及商業	2012年	100%	200,441
2	成都福年廣場	成都市高新區	商業金融業用地	2013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)	2013年	100%	77,301
長三角						
1	蘇州太湖天城6號地、4號地	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宿餐飲、住宅	2013年	100%	96,891
2	無錫花郡1期及2期	無錫市新區	住宅及商業	2012年	100%	318,660
3	喜年中心	無錫市濱湖區	科研設計、商務辦公、商業	2013年	100%	102,942
京津						
1	天津香年廣場	天津市河西區	科研設計	2012年	100%	55,080
2	天津花郡1.1期	天津市武清區	城鎮住宅用地	2013年	100%	75,028
合計						1,888,223

管理層討論及分析

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。

2011年竣工項目明細表

項目序號	項目名稱	建築面積	總可售面積	持作銷售面積			2011年 年度合同 銷售面積
				待售面積	合同 銷售面積	集團 持有面積	
		平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
珠三角							
1	深圳花郡2期	63,505	49,081	38	44,536	4,507	10,674
2	東莞君山2期	122,983	93,956	32,228	61,728	-	47,081
3	惠州別樣城1期	71,716	70,940	804	70,136	-	43,956
成渝							
1	成都花樣城2期	113,867	95,494	964	88,059	6,471	24,428
2	成都美年國際廣場1.3期	225,116	199,021	76,288	122,733	-	84,445
長三角							
1	蘇州太湖天城6號地5-8#樓	19,939	14,559	2,541	12,018	-	3,374
京津							
1	天津喜年廣場2期	83,071	66,035	1,606	50,491	13,938	15,000
合計		700,197	589,085	114,469	449,701	24,916	228,958

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%。

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		預計公司持有面積	2011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	福年廣場	深圳市福田區	倉儲	100%	2012年	61,219	46,793	23,398	-	23,396	-	城市綜合體
惠州												
1	別樣城2期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	2013年	180,642	159,199	97,318	61,881	-	61,881	中高檔住宅
東莞												
1	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	55,804	56,843	-	56,843	精品高檔住宅
桂林												
1	花樣城1期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2014年	440,931	330,646	197,307	62,816	70,523	62,816	城市綜合體
成都												
1	香年廣場	成都市高新區	商業及服務	100%	2012年	244,614	194,151	120,625	64,526	9,000	55,038	城市綜合體
2	君山2.1期	成都市新津縣老君山	住宅、商業及配套	100%	2012年	12,699	8,339	4,505	209	3,625	209	精品高檔住宅
3	花樣城3期及4.1期	成都市溫江區	住宅及商業	100%	2012年	200,442	181,589	79,143	102,446	-	102,446	中高檔住宅
4	福年廣場	成都市高新區	商業金融業用地	100%	2013年	180,168	132,150	97,609	34,541	-	34,541	城市綜合體
大理												
1	藝墅花鄉	大理市下關鎮	城鎮住宅用地(相容商服)	100%	2013年	77,301	64,488	52,327	12,161	-	12,161	中高檔住宅
天津												
1	香年廣場	天津市河西區	科研設計	100%	2012年	55,080	45,849	31,827	14,022	-	14,022	城市綜合體
2	花郡1.1期	天津市武清區	城鎮住宅用地	100%	2013年	75,028	52,332	51,722	610	-	610	精品高檔住宅
蘇州												
1	太湖天城6號地、4號地	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宿餐飲、住宅	100%	2013年	88,799	77,162	59,300	17,862	-	17,862	精品高檔住宅
無錫												
1	花郡1期及2期	無錫市新區	住宅、商業及配套	100%	2012年	318,660	242,050	217,749	24,301	-	24,301	精品高檔住宅
2	喜年中心	無錫市濱湖區	科研設計、商務辦公、商業	100%	2013年	102,942	83,088	83,088	-	-	-	城市綜合體
合計						2,198,664	1,730,482	1,171,720	452,218	106,543		

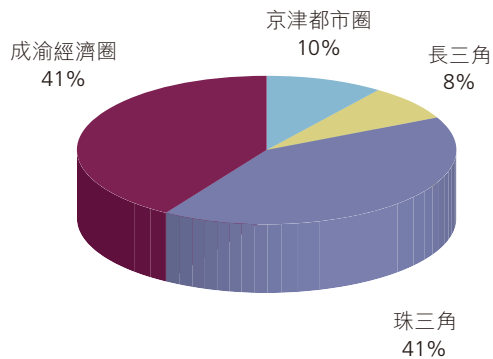
註：已簽約面積指該項目累計已簽訂銷售合同的面積。

管理層討論及分析

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%。

四大區域待建項目區域分佈圖



成都美年國際廣場

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
惠州						
1	花郡	惠州市大亞灣黃魚湧	住宅及商業	100%	168,545	312
2	別樣城剩餘分期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	332,940	423
小計					501,485	
東莞						
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	

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
桂林						
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	
成都						
1	美年國際廣場剩餘分期	成都市成都高新區	商業、住宅及教育	100%	449,845	669
2	君山剩餘分期	成都市新津縣老君山	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%	169,708	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					2,460,224	
天津						
1	營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商服及旅遊	100%	168,339	766
2	花郡項目剩餘分期	天津市武清區	城鎮住宅用地	100%	467,291	1,183
小計					635,630	
蘇州						
1	太湖天城剩餘分期	蘇州市太湖 國家旅遊度假區	住宿餐飲、住宅	100%	424,382	1,522
小計					424,382	
無錫						
1	花郡項目剩餘分期	無錫市新區	住宅及商業	100%	19,420	1,523
小計					19,420	
南京						
1	雨花臺區項目	南京市雨花臺區	批發零售用地	100%	66,497	4,337
小計					66,497	
合計					6,071,704	

管理層討論及分析

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。

截至2011年12月31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	總規劃土地 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				8,089,310	61%
成都	637,923	2,460,224	3,917,332	7,015,478	
大理	77,301		996,531	1,073,832	
珠三角				3,308,482	25%
深圳	61,219			61,219	
惠州	180,642	501,485		682,127	
東莞	160,139	173,261		333,400	
桂林	440,931	1,790,805		2,231,736	
京津都市圈				765,738	6%
天津	130,108	635,630		765,738	
長三角				1,069,946	8%
蘇州	88,799	424,382	49,246	562,427	
無錫	421,602	19,420		441,022	
南京		66,497		66,497	
合計	2,198,664	6,071,704	4,963,109	13,233,477	100%

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。

管理層討論及分析

本集團已營業和預計未來三到五年內開業的酒店項目：

序號	酒店名稱	城市	定位	預計 酒店面積	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	206	租用	深圳市彩悅酒店管理 有限公司	已營業
2	花樣年·隆堡 成都酒店	成都	五星級	22,200	185	自有物業	隆堡酒店管理有限公司	2012年上半 年試營業
3	深圳有園酒店	深圳	精品	7,200	109	自有物業	深圳市花樣年酒店管理 有限公司	試營業
4	天津有園酒店	天津	精品	9,100	120	自有物業	深圳市花樣年酒店管理 有限公司	籌備中
5	成都有園酒店	成都	精品	8,000	100	自有物業	深圳市花樣年酒店管理 有限公司	籌備中
6	花樣年·首麗斯 蘇州太湖酒店	蘇州	五星級	50,500	250	自有物業	嘉佩樂酒店亞洲集團	籌備中
7	成都君山養生酒店	成都	精品	10,800	66	自有物業	花樣年(成都)生態旅遊 開發有限公司大溪谷 分公司	籌備中
8	桂林臨桂花樣年 福朋酒店(喜來 登集團管理)	桂林	五星級	30,000	250	自有物業	喜達屋亞太酒店及度假 有限公司	籌備中
9	成都高新區花樣年 福朋酒店(喜來 登集團管理)	成都	五星級	30,000	286	自有物業	喜達屋亞太酒店及度假 有限公司	籌備中
10	宜興雲海間 酒店	宜興	精品	20,300	232	自有物業/ 租用	宜興市雲海間酒店管理 有限公司	已營業
11	大溪谷國際鄉村 俱樂部	成都	精品	14,200	141	租用	蒲江縣大溪谷酒店管理 有限公司	已營業
12	成都蒲江花樣年福 朋度假酒店(喜來 登集團管理)	成都	五星級	30,000	280	自有物業	喜達屋亞太酒店及度假 有限公司	籌備中
合計				245,605	2,225			

董事履歷

執行董事

潘軍先生

41歲，董事會主席、執行董事、首席執行官、本公司提名委員會（「提名委員會」）主席及本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。彼於1999年加盟本集團並負責本集團項目的整體運作、制定本集團的發展策略、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、深圳市花樣年地產集團發展有限公司（「深圳花樣年地產集團」）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16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

41歲，執行董事及提名委員會成員。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），並於2006年至2011年擔任花樣年集團（中國）和深圳花樣年地產集團之董事長。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

41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，出任深圳花樣年地產集團的副總經理，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年取得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

38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16年經驗，並為香港一家國際會計師事務所工作逾8年。彼目前在一家於香港聯合交易所有限公司（「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。陳先生亦為於聯交所創業板（「創業板」）上市的公司年代煤礦機電設備製造有限公司擔任獨立非執行董事。於2007年12月5日至2011年11月23日期間，陳先生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，並於2007年9月7日至2012年1月10日期間，於聯交所創業板上市的公司中國金豐集團控股有限公司擔任獨立非執行董事。

董事履歷

獨立非執行董事

何敏先生

42歲，獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會（「審核委員會」）主席，並分別為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15年經驗。何先生於2010年1月加盟營濟投資有限公司（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月加入裡昂證券亞太恒富資本（香港）有限公司（「裡昂證券」），直至2009年10月離職時擔任裡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，54歲，獨立非執行董事。彼亦分別為審核委員會、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主席、香港大學校董會及校務委員會成員及資本充足事宜覆核委員會委員。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

47歲，獨立非執行董事。彼亦分別為薪酬委員會主席、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

69歲，獨立非執行董事。彼亦分別為審核委員會、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

焦曙華先生

42歲，花樣年集團(中國)有限公司副總裁。焦先生於2011年12月加盟本集團，負責本集團的融資業務。加入本集團前，彼於2005年至2011年擔任高盛顧問有限公司董事，2002年至2005年於凱利資產管理有限公司擔任資產管理及投資部副總經理，及於1997年至2002年為安達信華強會計師事務所擔任審計經理。焦先生於1991年取得江西財經學院(現江西財經大學)財政學學士學位。

王亮先生

42歲，花樣年集團(中國)有限公司投資總監。彼亦為本集團多家子公司的董事及監事。王先生於2006年4月加盟本集團，目前主要負責本集團負責本集團酒店板塊的投資管理。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。

劉宗保先生

43歲，深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁。彼亦為本集團多家子公司的董事。劉先生於2005年3月加盟本集團，擔任成都通和置業有限公司(「成都通和」)總經理，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營銷策劃部經理。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。

李傳玉女士

44歲，深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁。李女士於2001年5月加入本集團，負責財務管理事宜。於2001年至2011年期間，彼曾擔任深圳市匯恒置業有限公司財務總監，花樣年地產集團有限公司財務總監及財務管理部總經理。加入本集團之前，於1996年至2001年任深圳珠江實業公司財務部副經理。李女士於2006年取得香港城市大學國際會計碩士學位。

羅世權先生

49歲，深圳市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項目經理，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

43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。

高級管理層履歷

唐學斌先生

43歲，深圳市彩生活服務集團有限公司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。

劉軍先生

44歲，深圳市花樣年酒店管理有限公司總經理。劉先生於1999年12月加盟本集團，歷任花樣年集團星彥地產顧問有限公司及深圳市星彥置業有限公司副總經理、深圳市花樣年彩生活科技有限公司副總經理，目前負責酒店管理公司的營運。加入本集團前，彼於1998年至1999年間任中銀集團百色大酒店籌建負責人，及於1994年至1997年間任北海富麗華大酒店人事及培訓部經理。劉先生於2005年取得北京大學光華管理學院國際工商管理碩士學位。

周宜波先生

48歲，深圳市匯恒置業有限公司(原深圳花樣年)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。



深圳有園酒店

金江林先生

47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2月加盟本集團，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。

章忠先生

43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1994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

44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年任南油集團項目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。

孫洪先生

38歲，成都通和置業有限公司(「成都通和」)總經理。孫先生於2002年5月加盟本集團，目前負責成都通和的營運。彼於2002年至2011年期間曾於成都通和歷任開發部經理、總經理助理、副總經理、運營副總經理及常務副總經理。加入本集團前，彼於1996年至2002年期間擔任成都天竺房地產綜合開發公司歷任開發部主任及總經理助理。孫先生於2005年取得四川大學工程管理專業的學士學位。

胡留頂先生

43歲，大理市花萬里房地產開發有限公司總經理。胡先生於2009年2月加盟本集團，於2009年至2010年擔任深圳市匯恒置業有限公司工程商務總監，及於2010年至2011年任花樣年地產集團有限公司酒店建設中心副總經理，目前負責大理花萬里的營運。加入本集團前，彼於2004年至2009年間任香格里拉大酒店(深圳)福田有限公司籌建處工程經理，並於2001年至2004年間任嘉里建設(深圳)有限公司工程部項目經理。胡先生於1991年取得青島建築工程學院工民建專業學士學位。

李小軍先生

36歲，南京花樣年房地產開發有限公司總經理。李先生於2011年7月加盟本集團，負責南京花樣年的營運。加入本集團前，彼於2006年至2011年間任恒大地產南京區域公司副總經理兼蘇南公司總經理，於2006年任合生創展集團惠州公司項目公司副總經理。李先生於1991年取得廣東工業大學土木工程系城市規劃專業學士學位。

程建麗女士

39歲，惠州大亞灣花萬里實業有限公司總經理。程女士於2004年7月加入本集團，歷任花樣年地產集團有限公司人力資源總監、人力資源部副總經理、天津松江花樣年置業有限公司總經理助理，目前負責惠州花樣年的營運。加入本集團之前，程女士於2001年至2004年任深圳富怡達投資發展有限公司總經理辦公室經理。程女士於1994年取得陝西師範大學漢語言文學專業學士學位。

林政澤先生

44歲，台灣花樣年開發股份有限公司總經理。林先生於2011年8月加盟本集團，負責台灣花樣年的營運。加盟本集團之前，彼於2006年至2011年期間擔任台灣潘氏／大鵬灣國際開發(股)公司及馬太鞍國際開發(股)公司企業財務部協理及台大後花園(股)公司總經理，於2006年至2011年期間擔任百娛網數字科技財務長及華宇商用不動產副總經理。林先生於1990年取得東吳大學商學院會計學系商學學士學位。

董事會報告

董事欣然呈報本集團截至2011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46。

業績

本集團截至2011年12月31日止年度之業績載列於第59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2012年5月21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。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2011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2,294,430,000元(2010年：人民幣2,247,191,000元)，包括股份溢價人民幣2,620,085,000元，並與累計虧損人民幣325,655,000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)
曾寶賢小姐
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，潘軍先生、黃明先生及許權先生將於本公司之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。服務合約僅可根據該服務合約條款終止，或自股份於聯交所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2011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：

(i) 股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	所持有之 股份數目	於相關 股份中的權益	概約股權百分比
曾寶賢	於受控法團之權益 ⁽¹⁾	3,174,795,000	–	60.970%
	個人	–	4,990,000 ⁽²⁾	0.096%
潘軍	個人	–	4,990,000 ⁽²⁾	0.096%
馮輝明	個人	–	5,020,000 ⁽²⁾	0.096%
陳思翰	個人	–	3,810,000 ⁽²⁾	0.073%
何敏	個人	–	800,000 ⁽²⁾	0.015%
廖長江	個人	–	800,000 ⁽²⁾	0.015%
黃明	個人	–	800,000 ⁽²⁾	0.015%
許權	個人	–	800,000 ⁽²⁾	0.015%

附註：

- (1) 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由曾寶賢小姐全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶賢小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2011年8月29日，有關董事獲授予根據購股權計劃可認購有關數目股份的購股權。



東莞江山花園

(ii) 於關連法團中的好倉

董事姓名	權益性質	關連法團的名稱	股份數目	股份概況	佔該關連法團已發行股本的百分比
曾寶寶	公司權益 ⁽¹⁾	Fantasy Pearl	80股	並無面值	80%
潘軍	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2011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)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411,770,000股，佔本報告日期股份總數的7.91%。

董事會報告

以下摘要載列截至2011年12月31日根據計劃授出購股權之詳情：

姓名	授予日期	行使價 (港元)	於授予日期的 股份收市價 (港元)	截至 2011年 1月1日 的結算	購股權數目			截至 2011年 12月31日 的結算	附註
					年內授出	年內可行使 /已行使	年內已 註銷/失效		
潘軍	2011年8月29日	0.836	0.820	-	4,990,000	-	-	4,990,000	附註(i)
曾寶寶	2011年8月29日	0.836	-	-	4,990,000	-	-	4,990,000	附註(i)
馮輝明	2011年8月29日	0.836	-	-	2,770,000	-	-	2,770,000	附註(i)
	2011年8月29日	0.836	-	-	2,250,000	-	-	2,250,000	附註(ii)
陳思翰	2011年8月29日	0.836	-	-	2,310,000	-	-	2,310,000	附註(i)
	2011年8月29日	0.836	-	-	1,500,000	-	-	1,500,000	附註(ii)
何敏	2011年8月29日	0.836	-	-	800,000	-	-	800,000	附註(i)
廖長江	2011年8月29日	0.836	-	-	800,000	-	-	800,000	附註(i)
黃明	2011年8月29日	0.836	-	-	800,000	-	-	800,000	附註(i)
許權	2011年8月29日	0.836	-	-	800,000	-	-	800,000	附註(i)
其他僱員	2011年8月29日	0.836	-	-	36,970,000	-	-	36,970,000	附註(i)
	2011年8月29日	0.836	-	-	15,250,000	-	-	15,250,000	附註(ii)
總計				-	74,230,000	-	-	74,230,000	

附註：

(i) 購股權可於以下期間行使：

- (a) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止12個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多10%；
- (b) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止24個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多20%；
- (c) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止36個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多70%；

(ii) 購股權可於以下期間行使：

- (a) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止12個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多10%；
- (b) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止24個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多20%；
- (c) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止36個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多70%。

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2011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2011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	60.97%
Ice Apex	於受控法團的權益 ⁽²⁾	3,174,795,000	60.97%
曾寶寶小姐	於受控法團的權益	3,174,795,000	60.97%

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。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。

董事會報告

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，採購自本集團之五大供應商佔本集團於本年度之總採購少於30%。

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。

關連交易及持續關連交易

於截至2011年12月31日止年度，本集團已訂立以下關連交易：

須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獲獨立股東批准規定的關連交易

於2011年6月24日，(i)本公司與于水先生(「賣家」)訂立買賣協議(「收購協議」)，據此，本公司有條件同意收購而賣家有條件同意出售Strong Nova Holdings Limited(「目標公司」)全部已發行股本以及目標公司及其附屬公司於收購協議日期欠付的貸款約人民幣160百萬元(「股東貸款」)，總代價為400,000,000港元，將以現金支付(「收購」)；及(ii)本公司與

賣家訂立認購協議(「認購協議」)，據此，賣家有條件同意以400,000,000港元之認購價認購本公司333,333,000股新股(「認購股份」)，並以現金支付予本公司。

於收購協議及認購協議日期，由於賣家間接持有深圳市花樣年投資發展有限公司(「深圳市花樣年投資」)48%註冊資本，故根據上市規則，賣家為本公司之關連人士，因此，收購及認購構成上市規則項下本公司為其中一方之關連交易。

由於收購及認購之適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則，收購及認購構成本公司之非豁免關連交易，因此須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。此外，收購亦構成一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之公告規定。

董事會相信，收購及認購將為本公司提供鞏固其於深圳市花樣年投資的權益及控制權的良機，以便本公司對深圳市花樣年投資的管理更具效率及效益，且深圳市花樣年投資之表現將更能於本公司賬目內反映。董事認為，收購及認購(包括收購代價及認購價基準)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東整體利益。

有關上述關連交易的詳情披露於本公司日期為2011年6月24日的公告及本公司日期為2011年7月4日的通函內。

獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獲獨立股東批准規定的持續關連交易

於綜合財務報表附註45披露之以下關連交易亦根據上市規則第14A章構成持續關連交易：

- (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2011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980,000元(2010年：約為人民幣500,000元)。
- (b) 於截至2011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(2010年：人民幣301,000元)。
- (c) 深圳市立方建築設計顧問有限公司(「立方建築」)向本公司之附屬公司提供設計服務。截至2011年12月31日止年度，由立方建築提供該等設計服務約為人民幣4,154,000元(2010年：無)。

鑒於年度金額的百分比率(利潤率以外)少於0.1%，上述持續交易獲豁免遵守申報、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。

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2011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2012年3月16日)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。

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48。

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，2012年3月12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：

- 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。



蘇州太湖天城

公司管治報告

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39至第40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	11/11
曾寶寶小姐	10/11
馮輝明先生	11/11
陳思翰先生	11/11
獨立非執行董事：	
何敏先生	8/11
廖長江先生，太平紳士	6/11
黃明先生	9/11
許權先生	9/11

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。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，太平紳士	0/2
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	0/1
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。



成都大溪谷

公司管治報告



蘇州太湖天城

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。提名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2011年12月31日止年度期間，提名委員會並無召開會議，但提名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2,994,000元及人民幣1,075,000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	2,994
向中國會計師支付的 法定審核服務	1,075
合計	4,069

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2011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58頁之獨立核數師報告內。

與投資界有效溝通

作為公司面向資本市場的窗口，本公司投資者關係團隊致力於為股東、投資界提供有效的溝通途徑，使其能夠平等、及時和客觀的獲得真實、準確的公司資訊。為加強公司與投資界的溝通、提高公司透明度，我們除了定期向股東及投資界發佈投資者月度、季度通訊、半年度及年度財務報告外，日常也積極通過電郵電話回答股東及投資界提出的相關問題，安排投資者進行項目參觀、反向路演，並舉行數次非交易路演和主動參加多個投資銀行舉辦的全球性投資會議和論壇。

本公司於2011年內，累計安排和接待投資者超過300人次(溝通形式包括公司會面、電話會議、現場考察、投資者會議、午餐會等)，參加了9次投資銀行舉辦的投資者峰會，與超百家投資機構會面，向投資者及時傳播披露公司信息，瞭解市場反饋，增強投資者對公司的信心。全年共有9家賣方研究機構發佈本公司研究報告合計18份，公司在資本市場的認知度不斷提高。

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
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)

我們已審核載列於第59頁至第142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2011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香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》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。

審核涉及執行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 貴公司及 貴集團於2011年12月31日的財務狀況及貴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

2012年3月12日

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	7	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	8	46,922	32,199
投資物業公允值變動	16	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	28	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	9	(108,471)	(180,131)
就商譽確認的減值虧損	26	(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	39	17,589	-
除稅前利潤	10	2,151,840	1,789,678
所得稅開支	11	(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
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		56,017	153,689
		1,209,641	960,970
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		56,017	153,689
		1,218,487	960,970
每股盈利－(人民幣)	14	0.23	0.17

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	15	529,215	374,434
投資物業	16	2,443,694	1,697,677
於聯屬公司權益	17	1,077	17,795
支付予一間聯屬公司的墊款	18	–	72,041
預付租賃款項	19	163,307	346,045
預付租賃款項溢價	20	440,275	359,203
預付款項		11,890	43,370
土地發展開支	21	1,335,848	393,849
收購子公司的已付按金	23	8,084	–
收購物業項目的已付按金	24	104,900	37,000
遞延稅項	27	220,826	157,504
		5,259,116	3,498,918
流動資產			
銷售物業	28	10,222,320	7,644,582
預付租賃款項	19	6,413	6,881
預付租賃款項溢價	20	11,157	6,101
收購土地使用權的已付按金	22	–	763,095
應收賬款及其他應收款項	29	1,216,377	977,179
應收關連方款項	30	3,262	7,500
應收合約工程客戶款項	31	16,359	15,939
可收回稅項		51,143	5,580
受限制銀行存款	32	315,134	85,161
銀行結餘及現金	32	1,021,355	2,371,452
		12,863,520	11,883,470
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	33	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	34	2,547	100,549
應付稅項		1,527,259	1,104,147
借款—於一年內到期	35	2,100,069	2,132,381
		8,517,708	6,857,862
流動資產淨值		4,345,812	5,025,608
總資產減流動負債		9,604,928	8,524,526

	附註	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	27	212,347	128,121
借款－於一年後到期	35	2,640,933	2,642,605
優先票據	36	752,367	787,330
		3,605,647	3,558,056
		5,999,281	4,966,470
資本及儲備			
股本	37	457,093	429,389
儲備		5,361,531	4,072,745
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
		5,999,281	4,966,470

第59頁至第142頁的綜合財務報表由董事會於2012年3月12日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

潘軍
董事

陳思翰
董事

綜合權益變動表

截至2011年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔											總計 人民幣千元
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	物業		總計	非控股權益	
	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	重估儲備	累計溢利	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)	(附註v)					
於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
收購子公司額外權益	-	-	(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日及2011年1月1日	429,389	2,481,236	(901)	-	40,600	34,105	1,477	-	1,516,228	4,502,134	464,336	4,966,470
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	1,153,624	1,153,624	56,017	1,209,641
物業重估的盈餘	-	-	-	-	-	-	-	11,795	-	11,795	-	11,795
物業重估產生的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	(2,949)	-	(2,949)	-	(2,949)
其他年內全面收益	-	-	-	-	-	-	-	8,846	-	8,846	-	8,846
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	8,846	1,153,624	1,162,470	56,017	1,218,487
股份發行	27,704	304,736	-	-	-	-	-	-	-	332,440	-	332,440
收購子公司額外權益	-	-	(10,082)	-	-	-	-	-	-	(10,082)	(334,758)	(344,840)
收購子公司(附註38(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(260)	(260)
出售不會失去控制權的部份權益	-	-	(4,690)	-	-	-	-	-	-	(4,690)	4,690	-
出售一間子公司(附註39)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(646)	(646)
支付非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,722)	(8,722)
支付本公司股東的股息	-	(165,888)	-	-	-	-	-	-	-	(165,888)	-	(165,888)
以股份支付權益結算確認	-	-	-	2,240	-	-	-	-	-	2,240	-	2,240
轉讓	-	-	-	-	-	6,303	-	-	(6,303)	-	-	-
於2011年12月31日	457,093	2,620,084	(15,673)	2,240	40,600	40,408	1,477	8,846	2,663,549	5,818,624	180,657	5,999,281

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賬撥付末期股息。
- (ii) 本集團於子公司不會失去控制權的擁有權益變動產生的特別儲備指已付或已收取代價及非控股股權調整之間的差額。
- (iii) 股權儲備指本公司股權計劃下的以股份支付。
- (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。
- (v) 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。

綜合現金流量表

截至2011年12月31日止年度

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
運營活動		
除稅前利潤	2,151,840	1,789,678
經以下調整：		
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)
預付租賃款項撥回	4,824	8,039
預付租賃款項之溢價撥回	6,864	3,997
預付款項撥回	14,533	20,000
物業、廠房及設備折舊	21,474	11,058
出售物業、廠房及設備收入	(5)	(77)
就商譽確認的減值虧損	1,321	5,375
呆壞賬撥備淨額(撥回)	(265)	2,937
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)
融資成本	108,471	180,131
外匯收益淨額	(28,573)	(1,618)
佔聯屬公司業績	(171)	(406)
以股份支付開支	2,240	-
出售一間子公司收益	(17,589)	-
出售一間聯屬公司收益	(3,533)	-
營運資金變動前的經營現金流量	1,877,831	1,611,953
額外預付租賃款項	(148,412)	(700,696)
土地發展開支增加	(909,960)	(393,849)
銷售物業增加	(1,229,587)	(687,919)
收購土地使用權的已付按金增加	-	(763,095)
應收賬款及其他應收款項增加	(141,850)	(338,776)
預付款項減少	17,000	9,802
預付關連方工程款項增加	-	(7,500)
應收客戶工程款項增加	(420)	(12,131)
應付賬款及其他應付款項增加	519,205	731,364
出售物業所得按金(減少)增加	784,937	(546,175)
應收關連方款項減少	7,500	-
應付關連方增加	2,547	-
經營活動(所用)所得現金	778,791	(1,097,022)
已付企業所得稅(「企業所得稅」)淨額	(218,726)	(129,423)
已付土地增值稅(「土地增值稅」)	(326,729)	(99,529)
已付利息	(436,914)	(305,973)
經營活動所用現金淨額	(203,578)	(1,631,947)

綜合現金流量表

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
投資活動			
購置物業項目的已付按金		(67,900)	(37,000)
受限制銀行存款(增加)減少		(229,973)	104,551
支付應付代價		(63,900)	–
購置物業、廠房及設備		(155,933)	(73,665)
額外投資物業		(273,973)	(330,519)
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)	(180,223)	(1,411,326)
收購業務(扣除所收購現金及現金等價物)	38(b)	822	(1,408)
已收利息		8,941	15,781
投資於聯屬公司		–	(500)
出售物業、廠房及設備所得款項		8,114	471
出售子公司	39	11,691	–
出售聯屬公司		96,000	–
收購子公司的已付按金		(8,084)	–
出售投資物業所得款項		1,450	–
應收關連方款項增加		(3,262)	–
投資活動所使用現金淨額		(856,230)	(1,733,615)
融資活動			
發行優先票據所得款項淨額	36	–	794,076
非控股股東出資		–	2,800
新造借款		2,755,861	3,553,495
償還借款		(2,738,576)	(2,190,084)
支付本公司股東的股息		(165,888)	(75,100)
支付予非控股股東股息		(8,722)	(3,297)
償還關連方款項		(100,549)	(310)
收購子公司額外權益		(344,840)	(306)
發行股份所得款項		332,440	–
融資活動所得(使用)現金淨額		(270,274)	2,081,274
現金及現金等價物減少淨額		(1,330,082)	(1,284,288)
現金及現金等價物			
年初現金及現金等價物		2,371,452	3,696,488
外幣匯率變動的影響		(20,015)	(40,748)
年終現金及現金等價物 (銀行結餘及現金)		1,021,355	2,371,452

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。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。其最終控股方為曾寶賢小姐。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46。

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」)

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)－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

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。

綜合財務報表附註

截至2011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)

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)－詮釋第20號	露天礦場生產期的剝除成本 ²

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允值計量。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允值計量。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)之其後公允值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

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9號金融工具(續)

- 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號綜合一特殊目的實體。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)一詮釋第13號共同控制企業一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。

綜合財務報表附註

截至2011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)

合併、共同安排、聯屬公司及披露的新訂及經修訂標準(續)

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匯報金額造成影響，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。

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. 重大會計政策

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，綜合財務報表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，如載列如下的會計政策所解釋。史成本一般是基於為換取貨物而支付代價之公平價值。

主要會計政策載列如下。

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賬目時對銷。

於子公司的控股權益乃與本集團權益分開呈列於此。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

全面收益總額分配至非控股權益

倘若子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(自2010年1月1日生效)，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。

本集團於現有子公司擁有權之變動

本集團於子公司所擁有權益之變動而不導致失去此子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賬面值將予調整，以反映該子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。

倘本集團失去子公司控制權，則(i)於失去控制權當日終止按賬面值確認該子公司之資產(包括商譽)和負債，(ii)於失去控制權當日終止確認前子公司任何非控制權益(包括歸屬該等權益的其他全面收入的任何組成部份)之賬面值，及(iii)確認所收代價公平值及任何保留權益公平值之總額，產生的差額於歸屬本集團的損益內確認為收益或虧損。倘該子公司之資產按重估金額或公平值列賬，而相關累計損益已於其他全面收入中確認並累計入權益，則先前於其他全面收入確認並累計入權益之款額，會按猶如本集團已直接出售相關資產入賬(即按適用香港財務報告準則的規定重新分類至損益或直接轉撥至累計虧損)。於失去控制權當日在前子公司保留之任何投資的公平值，會根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量在其後入賬時被列作首次確認之公平值，或(如適用)首次確認於聯屬公司或共同控制實體之投資成本。

業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。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。

3. 重大會計政策(續)

業務合併(續)

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股權工具，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(參閱下列重大會計政策)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量。計量基準視乎個別交易作出選擇。其他類別非控制權益按其公平值或(倘適用)其他準則規定之基準計量。

物業、廠房及設備

包括樓宇在內的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)列賬。

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，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

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賬。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。

當物業、廠房及設備因已證實結束自用而變為投資物業時，其賬面值與公平值的差額於轉移日確認於其他全面收入及累計於物業重估儲備中。相關重估儲備於日後資產出售或報廢時，將直接轉入累計溢利。

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樓宇興建期間，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)，方開始提取折舊。

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，投資物業按公平值模式以其公平值計算。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。

3. 重大會計政策(續)

投資物業(續)

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賬面值的差額計算)計入終止確認年度/期內的損益表中。

所佔聯屬公司權益

聯屬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。

聯屬公司的業績、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，所持聯屬公司投資初步按成本確認於綜合財務狀況表列賬及自此調整以確認本集團於聯屬公司的損益及其他全面收益的份額。當本集團應佔聯屬公司虧損超過本集團所持該聯屬公司的權益(包括屬於本集團對聯屬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屬公司承擔法定或推定責任或付款時，方會就額外虧損確認。

收購成本超過本集團所佔聯屬公司可識別資產、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。

超過本集團所佔聯屬公司可識別資產、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屬公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(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)與賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值的一部份，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屬公司交易，與該聯屬公司進行交易產生的損益會於本集團的綜合財務報表內確認，惟確認數額僅以本集團於與本集團概無關連的聯屬公司之權益為限。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

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賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位的商譽的賬面值，其後則按該單位內各項資產賬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。成本包括直接用於有關項目開發，如道路建設、拆遷、安置費用及借貸成本。

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賬。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。

當持有物業以賺取租金或／及實現資本增值(而非於日常業務過程中出售)的意圖發生改變(以向另一方之經營租賃開始為證)時，本集團將物業從投資轉撥至投資物業。轉撥日期物業公允值與其先前賬面值之間的任何差異於損益表確認。

3. 重大會計政策(續)

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與客戶協定的合約成本與估計總合約收入的比例計量，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。

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，超逾按進度開發賬單的數額，則盈餘會被視為應收合約工程客戶的款項。倘按進度開發賬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，並入賬列為已收墊款並計入其他應付款項。就已進行工程已開發賬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。

金融工具

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賬。

財務資產及金融負債初步以公允值計算。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。

金融資產

本集團的財務資產一般分類為貸款及應收款項。分類視乎財務資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

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

貸款及應收賬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，貸款及應收賬款(包括支付予一間聯屬公司的墊款、收購土地使用權、子公司及物業項目的已付按金、應收賬款及其他應收賬款、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賬(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；或
- 因為財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

對於若干不能獨立估定的金融資產，例如應收貿易賬款，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。

已確認減值虧損金額為該資產的賬面值與估計未來現金流量以金融資產的原實際利率貼現後現值之間的差額。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中扣減，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值會透過使用撥備賬扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款或其他應收賬被視為不可收回時，其於撥備賬內撇銷。其後收回之前已撇銷之款項於撥備賬內對銷。

金融負債及權益

集團實體發行的金融負債和股權工具根據所訂立合約安排的實質內容以及金融負債和股權工具的定義而歸類。

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。

其他金融負債

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。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

優先票據

本集團發行負債及提早購回權(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。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餘成本列賬，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賬面價值，並使用實際利率法在優先票據期間內攤銷。

股權工具

股權工具是扣除所有負債後本集團資產剩餘權益證明之合約。股權工具以已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

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。

金融擔保合約

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賬。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確認政策收入而確認的累計攤銷(如適用)。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

取消確認

僅當從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或倘本集團轉讓金融資產及金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則終止確認金融資產。倘本集團並無轉讓或保留擁有權之絕大部份風險及回報，並繼續控制該已轉讓資產，則本集團會繼續確認資產，惟以其繼續涉及之程度為限，並確認相關負債。倘本集團保留所轉讓金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則本集團會繼續確認該項金融資產，亦會確認已收取所得款項為附屬借款。

於取消確認整體財務資產時，資產賬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。

當且僅當本集團義務解除、取消或到期時，本集團取消確認金融負債。取消確認的金融負債的賬面值與支付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

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賬面值，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。若某單一資產的可收回值不可能估計，本集團會估計該資產所屬之現金產生單位的可收回值。當可確定合理及連貫的分派基準時，企業資產可分派至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分派至能確定合理及連貫的分派基準的最小集團公司。

可收回金額為減除成本後的公平值與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流乃使用除稅前折現率折減至其現值，以反映市場對貨幣時間值的評估及該資產(其估計未來現金流未予調整)特有的風險。

當資產或現金產生單位的可收回金額估計比賬面值小，資產或現金產生單位的賬面值乃調低至其可收回金額。減值損失即時於損益中確認，除有關資產根據另一項準則以重估金額列賬，減值損失就會根據該項準則以重估減值處理。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

取消確認(續)

倘減值虧損其後逆轉，資產賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的賬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賬面值。除非根據另一標準入賬列為重估款項(在此情況下，減值虧損視為該標準項下之一項重估虧絀)，減值虧損撥回時確認為收入。

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。

當已竣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與客戶協定的合約成本佔估計總合約收入的比例計算。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、酒店管理及相關服務、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。

3. 重大會計政策(續)

收入確認(續)

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賬面淨值的利率。

政府補助金

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。

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。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

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，惟倘兩個部份明確地屬於經營租約，則整個租約分類為經營租約。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按建築物元素的公平值的比例分配。

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。

預付租賃款項

預付款項指用於開發銷售物業或於生產或提供貨物及服務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。有關開發銷售物業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。

3. 重大會計政策(續)

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賬面值與計算應課稅利潤所用的相應稅基兩者間的差額所產生的預期應付或可收回的稅項均為遞延稅項。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃就有可能將應課稅利潤扣減可動用的臨時差額而確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產與負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按與子公司及聯屬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。

遞延稅項資產的賬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。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益確認之項目，則即期及遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

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確認為開支。

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滙率以該功能貨幣(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滙率重新換算。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。

以股份支付之交易

以權益結算並以股份支付之交易

參考於授出日期授出股份之公平值而釐定所得服務之公平值，乃確認為以直線法計於授出日期之開支，並於權益中作出相應增長(購股權儲備)。

於報告期末，本集團修訂其對預期最終將予歸屬之購股權數目之估計。修訂原先估計之影響(如有)在損益賬確認(累積支出反映經修訂估計)，並對購股權儲備作出相應調整。

當行使購股權時，過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於購股權儲備確認之金額將繼續作為購股權儲備。

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賬面值作出各種估計。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賬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。

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)入賬，賬面值合共約人民幣10,222,320,000元(2010年：人民幣7,644,582,000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賬列為在建物業，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。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

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2011年12月31日止年度

6. 金融工具

(a) 金融工具分類

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	2,530,510	3,535,453
財務負債		
攤銷成本	7,655,232	7,306,656

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括向聯屬公司作出的墊款、收購土地使用權、子公司和物業項目的已付按金、應收賬款及其他應收款項、應收關連方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、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，面臨匯率波動帶來的風險。

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賬面值如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產		
美元(「美元」)	5,195	17,376
港元(「港元」)	288,798	520,692
台幣(「台幣」)	3,496	—
負債		
美元	1,596,688	1,449,600
港元	163,761	199,111

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。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

(c) 外幣風險管理(續)

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下跌5%(2010年:5%)的敏感度。5%(2010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%(2010年:5%)變動。敏感度分析包括銀行結餘、貸款及優先票據。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%(2010年:5%)，則會對年度/期間的稅後利潤造成相同及相反的影響。

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
美元		
年度利潤增加	79,575	71,613
港元		
年度利潤減少	(6,252)	(16,078)
台幣		
年度利潤減少	(175)	-

於截至2011年12月31日止年度，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年內外匯風險。以美元計值的借款及以港元計值的銀行結餘乃於2010年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。

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(2010年:25基點)。

倘利率上升/下降25基點(2010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2011年12月31日止年度增加/減少約人民幣2,506,000元(2010年:增加/減少約人民幣4,607,000元)。

6. 金融工具(續)

(d) 利率風險管理(續)

敏感度分析(續)

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(2010年：50基點)。

倘利率上升／下降50基點(2010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(已根據本集團會計政策扣除資本化利息)將於截至2011年12月31日止年度減少／增加約人民幣5,036,000元(2010年：減少／增加約人民幣16,706,000元)

(e) 信貸風險管理

於2011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賬面值；及
- 附註44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。

本集團的應收賬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。

於2011年12月31日，本集團收購一間物業，其全部從事中國物業發展業務，故支付按金信貸風險集中。

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。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

6. 金融工具(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、應付關連方款項及優先票據作為流動資金的重要來源。於2011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元478,000,000元(2010年：869,145,000元)。

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 %	按要求或 少於一個月 人民幣千元	一至 三個月 人民幣千元	三個月 至一年 人民幣千元	超過一年 至五年 人民幣千元	超過一年 至五年 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2011年12月31日								
非衍生財務負債								
應付賬款及其他應付款項	-	786,674	389,199	949,438	34,005	-	2,159,316	2,159,316
應付一名關連方款項	-	2,547	-	-	-	-	2,547	2,547
借款								
一定息	-	-	-	-	-	-	-	-
一浮息	6.68	238,280	46,333	1,862,997	2,544,013	799,036	5,490,659	4,741,002
財務擔保合約	-	2,478,814	-	-	-	-	2,478,814	-
優先票據	14.89	-	-	105,855	1,020,746	-	1,126,601	752,367
		3,506,315	435,532	2,918,290	3,598,764	799,036	11,257,937	7,655,232
於2010年12月31日								
非衍生財務負債								
應付賬款及其他應付款項	-	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								
一定息	5.37	1,432	2,865	111,167	225,709	-	341,173	320,000
一浮息	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	-	1,689,775	-	-	-	-	1,689,775	-
優先票據	14.89	-	-	111,261	1,184,139	-	1,295,400	787,330
		2,487,572	827,407	2,349,594	4,116,889	109,072	9,890,534	7,306,656

6. 金融工具(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2011年12月31日，該等銀行貸款的未貼現本金總額約人民幣203,761,000元(2010年：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酬情權要求即時還款。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221,662,000元(2010年：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賬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賬的財務資產及財務負債的賬面值與其公允值相若。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

7. 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
	5,592,350	4,471,234

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。

7. 收入及分部資料(續)

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 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	5,396,289	37,887	10,571	124,895	22,708	5,592,350
分部間收入	3,617	1,835	7,430	158,781	-	171,663
分部業績	1,839,573	400,483	42,396	68,366	(39,869)	2,310,949
分部資產	13,319,848	2,445,142	2,011	302,290	422,111	16,491,402

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	(2,334)	-	-	2,069	-	(265)

分部間收入按通行市價支銷。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

7. 收入及分部資料(續)

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。

7. 收入及分部資料(續)

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	5,592,350	4,471,234
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	2,151,840	1,789,678
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	18,122,636	15,382,388

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

7. 收入及分部資料(續)

對賬：

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

8. 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
	<u>46,922</u>	<u>32,199</u>

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

	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)
	<u>108,471</u>	<u>180,131</u>

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。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

10. 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(附註12)	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	-
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)
	183,391	168,972
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
物業、廠房及設備折舊	21,474	11,058
出售物業、廠房及設備所產生的收入	(5)	(77)
呆壞賬備抵淨額(撥回)	(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
	(34,229)	(15,597)

11. 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
	924,244	801,553
遞延稅項(附註27)		
本年度	18,768	34,800
遞延稅項資產撥備不足	(813)	(7,645)
	17,955	27,155
	942,199	828,708

11. 所得稅開支(續)

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。

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	2,151,840	1,789,678
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	942,199	828,708

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。

綜合財務報表附註

截至2011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	薪金及 其他福利	酌情花紅	退休福利 計劃供款	股份付款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2011年12月31日止年度						
執行董事：						
潘軍	-	1,802	-	37	150	1,989
曾寶寶	-	1,802	-	37	150	1,989
馮輝明	-	1,003	656	37	151	1,847
陳思翰	-	1,010	602	9	115	1,736
獨立非執行董事：						
何敏	240	-	-	-	24	264
黃明	240	-	-	-	24	264
廖長江	240	-	-	-	24	264
許權	240	-	-	-	24	264
	960	5,617	1,258	120	662	8,617
截至2010年12月31日止年度						
執行董事：						
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
獨立非執行董事：						
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

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兩名董事(2010年：三名)。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪人士中其餘三名(2010年：兩名)的酬金如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
薪金及津貼	2,198	1,515
酌情花紅	4,003	3,339
退休福利計劃供款	109	50
股份付款	185	-
	6,495	4,904

酬金介乎以下界別：

	2011年 僱員人數	2010年 僱員人數
2,000,001港元至3,000,000港元	2	1
3,000,001港元至3,500,000港元	1	1

於截至2011年及2010年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪金人士支付酬金，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2011年及2010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2011年12月31日止年度

13. 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)	165,888	75,100
支付非控股股東股息(附註ii)	8,722	3,297

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。

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：

	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)	1,153,624	807,281
	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	5,041,481,175	4,873,888,750

截至2011年12月31日止年度期間，普通股的加權平均數已就附註37所載的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(附註42)獲行使。

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	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
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ii)	–	–	–	–	–	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日及 2011年1月1日	54,489	39,775	25,562	38,124	19,066	243,252	420,268
自完成供銷售物業轉讓(附註i)	44,906	–	–	–	–	–	44,906
自發展中銷售							
物業中轉讓(附註ii)	–	–	–	–	–	11,270	11,270
收購業務(附註38(b))	–	–	–	18	–	–	18
添置	–	4,312	657	23,474	4,561	124,805	157,809
轉讓	–	40,933	–	93	–	(41,026)	–
轉為投資物業(附註iii)	–	(27,939)	–	–	–	–	(27,939)
出售	–	(8,387)	(761)	(1,456)	(882)	–	(11,486)
出售一間子公司(附註39)	–	–	(5,115)	(3,480)	(802)	–	(9,397)
於2011年12月31日	99,395	48,694	20,343	56,773	21,943	338,301	585,449
折舊							
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日及 於2011年1月1日	895	6,169	14,048	16,123	8,599	–	45,834
年度撥備	4,779	1,879	2,219	9,708	2,889	–	21,474
出售時撇銷	–	(859)	(760)	(911)	(847)	–	(3,377)
出售一間子公司時 撇銷(附註39)	–	–	(4,907)	(2,472)	(318)	–	(7,697)
於2011年12月31日	5,674	7,189	10,600	22,448	10,323	–	56,234
賬面值							
於2011年12月31日	93,721	41,505	9,743	34,325	11,620	338,301	529,215
於2010年12月31日	53,594	33,606	11,514	22,001	10,467	243,252	374,434

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

附註：

- (i) 截至2011年12月31日止年度，由於本集團管理層批准改變物業用途，人民幣44,906,000元(2010年：人民幣5,348,000元)的樓宇自完成供出售物業轉撥。
- (ii) 截至2011年12月31日，因本集團管理層批准自用物業的擬定用途改變，人民幣11,270,000元(2010年：人民幣137,277,000元)由發展中銷售物業轉撥。
- (iii) 截至2011年12月31日止年度，於簽訂有關租賃協議後，人民幣27,939,000元已由樓宇轉撥至投資物業。該等物業於用圖變動日期的公允值超出賬面值的部分(約人民幣11,795,000元)已於重估盈餘中確認。

計提折舊以下可使用年期計提：

酒店樓宇	租賃期內或20年內(較短者為準)
樓宇	租賃期內或50年內(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2011年12月31日，本集團賬面值分別為人民幣1,121,000元(2010年：人民幣10,384,000元)及為零(2010年：人民幣233,688,000元)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。

金額約為人民幣47,830,000元(2010年：人民幣53,594,000元)及人民幣45,891,000元(2010年：零)的中國酒店樓宇分別按中期及長期租約持有。於各報告期結算日，所有中國樓宇均按中國租約持有。

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
公允值或成本			
於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	330,519
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日及2011年1月1日	844,530	853,147	1,697,677
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	39,734	–	39,734
添置	–	278,636	278,636
轉撥自完成可供銷售物業(附註28)	246,117	–	246,117
於建築工程竣工後轉撥	993,338	(993,338)	–
出售	(1,450)	–	(1,450)
於損益表中確認的公允值變動淨值	71,602	111,378	182,980
於2011年12月31日	2,193,871	249,823	2,443,694

16. 投資物業(續)

於2011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2,193,871,000元(2010年：人民幣844,530,000元)及約為零(2010年：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)。

於2011年12月31日，本集團認為餘下約人民幣249,823,000元(2010年：人民幣170,332,000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2011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484,365,000元(2010年：人民幣476,825,000元)的投資物業指可合法轉讓、租賃及按揭的完整停車位的賬面值，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2011年12月31日，本集團合計公允值約為人民幣1,015,147,000元(2010年：人民幣325,457,000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。

金額約為人民幣920,737,000元(2010年：人民幣439,661,000元)及人民幣1,509,970,000元(2010年：人民幣1,258,016,000元)的於中國投資物業分別按中期及長期租約持有。

本集團所有根據經營租以賺取租金的物業權益按公平值模式計量，並列作及計入投資物業。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

17. 於聯屬公司的權益

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
投資成本，非上市	500	7,250
分佔收購後業績及其他全面收益、已收股息淨額	577	(6,344)
視作資本注資	-	16,889
	1,077	17,795

於聯屬公司的權益包括截至2010年12月31日向聯屬公司作出金額為人民幣16,889,000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屬公司業績時計入。

於2011年及2010年12月31日，本集團於以下聯屬公司擁有權益：

聯屬公司名稱	註冊資本	於12月31日本集團應佔 股權		主要業務
		2011年	2010年	
越眾物業管理有限公司	人民幣1,000,000元	50%	50%	物業管理
東莞市左庭右院實業投資有限公司	人民幣18,000,000元	-	37.5%	物業開發
		(附註)		

附註：該聯屬公司已於截至2011年12月31日止年度被出售。

本集團聯屬公司的財務資料概要載列如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
資產總額	5,796	299,311
負債總額	3,641	303,389
資產淨額(負債)	2,155	(4,078)
本集團分佔聯屬公司的資產淨額	1,077	906

17. 於聯屬公司的權益(續)

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	9,622	2,443
年度全面收益(開支)總額	347	(1,729)
本集團分佔聯屬公司的業績(附註)	171	(258)

附註：截至2011年12月31日止年度，未確認的應佔聯屬公司虧損約人民幣234,000元(2010年：人民幣279,000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. 向聯屬公司作出的墊款

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
東莞左庭右院	—	72,041

於2010年12月31日，該款項指向聯屬公司作出的具非貿易性質的墊款，將不可自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%計算。

該結餘已於2011年12月31日期間連同本集團持有的股權一併出售，現金代價為人民幣96,000,000元。

19. 預付租賃款項

本集團的預付租賃款項包括：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
中國租賃土地		
— 中期租賃	68,312	64,700
— 長期租賃	101,408	288,226
	169,720	352,926

就呈報用途分析如下：

流動資產	6,413	6,881
非流動資產	163,307	346,045
	169,720	352,926

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

19. 預付租賃款項(續)

於截至2011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取得一筆金額約為人民幣19,547,000元(2010年：人民幣1,008,907,000元)的預付租賃款項。

於截至2011年12月31日止年度，本集團透過公開拍賣取得一筆金額約為人民幣911,507,000元(2010年：人民幣700,696,000元)的預付租賃款項，其中約人民幣763,095,000元已於截止2010年12月31日止年度支付作為收購土地使用權(附註22)的按金。

於截至2011年12月31日止年度，由於更改一幅土地的擬定用途為自用物業，因此自該項物業轉撥約人民幣7,110,000元(2010年：人民幣2,957,000元)的預付租賃款項。就租賃土地撥備的人民幣1,620,000元(2010年：人民幣1,613,000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2011年12月31日止年度，人民幣1,114,926,000元的預付租賃款項於若干物業開發項目的相關工程展開時轉撥至在建銷售物業(2010年：1,519,143,000元)。

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，賬面總值約為人民幣120,675,000元。於2011年12月31日止年度，已取得上述土地使用權證。截至2011年12月31日，本集團已獲取所有土地使用權證。

於2011年12月31日，本集團賬面值約為人民幣62,310,000元(2010年：人民幣148,237,000元)的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。

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及長期租約項下的中國租賃土地的預付租賃款項的賬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日及2011年1月1日		367,518
透過收購一間子公司購買資產及負債(附註38(a))		187,956
轉撥至在建銷售物業(附註)		(95,000)
於2011年12月31日		460,474
攤銷		
於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日及2011年1月1日		2,214
年內攤銷		6,864
轉撥至在建銷售物業對銷(附註)		(36)
於2011年12月31日		9,042
賬面值		
於2011年12月31日		451,432
於2010年12月31日		365,304
	2011年	2010年
	人民幣千元	人民幣千元
就申報目的分析為：		
流動資產	11,157	6,101
非流動資產	440,275	359,203
	451,432	365,304

附註：於截至2011年12月31日止年度，人民幣94,964,000元(2010年：人民幣492,430,000元)於若干物業開發項目的相關工程展開時轉撥至在建銷售物業。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

21. 土地整理開支

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已產生成本	1,335,848	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12月31日止年度的添置項目為約人民幣411,999,000元，於2011年12月31日的結餘為人民幣805,848,000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一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12月31日止年度的添置項目為約人民幣530,000,000元，於2011年12月31日的結餘為人民幣530,000,000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。

22. 支付購買土地使用權按金

於2010年12月31日，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(2011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。該收購已於截至2011年12月31日止年度完成。

23. 收購子公司的已付按金

截至2011年12月31日止年度，本集團就向獨立第三方購買南京典雅物業管理有限公司、鐵嶺正南物業管理有限公司、秦皇島市宏添源物業公司、上海通翼物業有限公司以及遼寧吉祥百特有限公司支付約人民幣8,084,000元的按金。上述公司主要從事中國房地產管理。於該等綜合財務報表批准刊發日期，有關收購尚未完成。

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開發商購買一項物業項目支付約人民幣37,000,000元的訂金。截至2011年12月31日止年度，本集團就購買上述物業項目已支付額外按金約人民幣67,900,000元。

上述按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，購買物業項目尚未完成。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

25. 商譽

	人民幣千元
成本	
於2010年1月1日	24,820
因收購物業而產生(附註38(b))	5,375
於2010年12月31日及2011年1月1日	30,195
因收購物業而產生(附註38(b))	1,321
於2011年12月31日	31,516
減值	
於2010年1月1日	24,820
年內確認的減值虧損	5,375
於2010年12月31日及2011年1月1日	30,195
年內確認的減值虧損	1,321
於2011年12月31日	31,516
賬面值	
於2011年12月31日	-
於2010年12月31日	-

截至2011年12月31日止年度，本集團以總現金代價約為人民幣1,178,000元(附註38(b))向獨立第三方收購天津新塘物業管理有限公司(「天津新塘」)的全部股權、深圳羅伯特管家物業管理公司(「深圳羅伯特」)的51%股權以及惠州友鄰物業管理有限公司(「惠州友鄰」)的全部股權。天津新塘、深圳羅伯特及惠州友鄰均主要從事提供物業經營服務，收購的目的為擴展物業經營服務。

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(附註38(b))。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。

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，於報告期末評估天津新塘、深圳羅伯特、惠州友鄰的來年表現不及收購時的預計好，因此減值虧損人民幣1,321,000元(2010年：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。於2011年12月31日，撥入該現金產生單位的商譽賬面值(經扣除累計減值虧損)為零(2010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	物業重估 人民幣千元	應計費用 臨時差額 人民幣千元	稅項虧損 (附註) 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於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日及 2011年1月1日	174,856	—	(2,251)	(26,503)	(175,485)	(29,383)
於其他全面收益中支出	—	2,949	—	—	—	2,949
於損益表支出(計入)	93,225	—	(8,519)	(40,191)	(25,747)	18,768
遞延稅項資產撥備不足	—	—	—	—	(813)	(813)
於2011年12月31日	268,081	2,949	(10,770)	(66,694)	(202,045)	(8,479)

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。

就呈列綜合財務狀況表而言，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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
遞延稅項資產	(220,826)	(157,504)
遞延稅項負債	212,347	128,121
	(8,479)	(29,383)

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

27. 遞延稅項(續)

於2011年12月31日，本集團擁有尚未動用稅項虧損約人民幣729,686,000元(2010年：人民幣355,677,000元)。已就該等稅項虧損確認約人民幣266,776,000元(2010年：人民幣106,032,000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462,910,000元(2010年：人民幣249,645,000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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
2011年	–	1,922
2012年	31,839	33,965
2013年	18,102	21,780
2014年	15,384	15,384
2015年	116,575	139,014
2016年	237,025	–
無期限	43,985	37,580
	462,910	249,645

於2011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3,266,386,000元(2010年：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，因此亦無就該等差額確認負債。

28. 銷售物業

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已竣工銷售物業	1,732,813	1,151,391
在建銷售物業	8,489,507	6,493,191
	10,222,320	7,644,582

於2011年12月31日，本集團賬面值為人民幣1,434,836,000元(2010年：人民幣2,048,054,000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，本集團為總賬面值約人民幣7,830,000元(2011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(2011年：零)。

截至2011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56,176,000元(2010年：人民幣142,625,000元)及人民幣7,110,000元(2010年：人民幣2,957,000元)分別轉撥至物業、廠房及設備在建工程及預付租賃款項。

28. 銷售物業(續)

截至2011年12月31日止年度，總金額約人民幣54,975,000元(2010年：39,230,000元)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賬面值部分約為人民幣191,142,000元(2010年：67,326,000元)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2,451,117,000元(2010年：人民幣1,328,233,000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
	1,216,377	977,179

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。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

29. 應收賬款及其他應收款項(續)

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
	410,171	116,301

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
	45,374	19,009

29. 應收賬款及其他應收款項(續)

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)
減值虧損撇銷	–	(1,520)
已確認的減值虧損	2,547	3,040
年末結餘	2,672	2,937

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)。

30. 應收關聯方款項

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
深圳市天闊投資發展有限公司(「深圳天闊」)(附註i)	3,262	–
惠州市國勝土石方工程有限公司(「惠州國勝」)(附註ii)	–	7,500
	3,262	7,500

附註：

- (i) 結餘指向Shenzhen Tiankuo(一家由本公司的控股股東及董事曾寶寶小姐控制的關連公司)支付的墊款。有關款項無抵押、不計息，及非交易性質。
- (ii) 結餘指可供銷售物業項目建築工程預付款項，並已分類為貿易性質。有關結餘於截至2011年12月31日止年度期間結清。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

31. 應收合約工程客戶款項

	2011年 人民幣千元	2010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	112,415	55,034
減：進度款項	(96,056)	(39,095)
	16,359	15,939

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2011年及2010年12月31日止年度，並無接獲於開始工程前的客戶墊款。

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0.5厘之間(2010年：介乎0.36厘至0.72厘之間)。受限制銀行存款約人民幣62,198,000元(2010年：人民幣85,161,000元)，將於買家取得個人物業所有權證後解除，而預售物業所得款項為人民幣252,936,000元(2010年：零)，乃受結算有關物業項目的建築成本所限。

銀行結餘及現金

銀行結餘分別以介乎0.36厘至3.10厘(2009年：介乎0.36厘至2.25厘)的年利率計息。

於2011年12月31日，本集團以美元、港元及台幣(有關實體的外幣)結算的銀行結餘分別約人民幣5,195,000元(2010年：人民幣17,376,000元)、人民幣288,798,000元(2010年：人民幣520,692,000元)及人民幣3,496,000元(2010年：為零)。

33. 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(附註38)	128,267	63,900
應計費用	4,839	6,407
	2,268,829	1,686,718

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。

33. 應付賬款及其他應付款項(續)

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
	1,725,619	1,336,083

於2011年12月31日的結餘約人民幣29,330,000元(2010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。

34. 應付關連方款項

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
深圳立方建築設計顧問有限公司(「立方建築」)(附註i)	2,547	-
天津松江集團有限公司(「松江集團」)(附註ii)	-	100,549
	2,547	100,549

附註：

- (i) 立方建築為深圳天闊(定義見附註30)(一家由本公司的控股股東兼董事曾寶寶小姐控制的關連公司)的聯繫人士。有關款項為無抵押、不計息並為就本集團若干物業項目設計費用應付予深圳天闊的款項，因此該金額分類為交易性質。結餘的平均賬齡為90天內。
- (ii) 松江集團持有本公司一間子公司40%的股權。非金額交易性質，按每年7.02厘計息並已於截至2011年12月31日止年度期間獲全數償還。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

35. 借款

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
銀行貸款	4,273,002	4,306,986
其他貸款	468,000	468,000
	4,741,002	4,774,986
有抵押	4,711,002	4,206,986
無抵押	30,000	568,000
	4,741,002	4,774,986
應償還結餘*：		
一年內	1,896,308	1,933,270
一年以上，兩年以內	1,216,000	1,860,000
兩年以上，五年以內	936,824	875,861
五年後	691,870	105,855
	4,741,002	4,774,986
減：由報告期末起一年內應償還但包載有可於提出要求後償還條款的 銀行貸款賬面值，（於流動負債示列）	(203,761)	(199,111)
減：流動負債項下的一年內到期款項	(1,896,308)	(1,933,270)
	2,640,933	2,642,605

* 到期金額乃按貸款協議所載的預定償還日期為基準。

於2011年12月31日，全部借款均以人民幣計值，惟以美元及港元（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844,321,000元（2010年：人民幣662,270,000元）及人民幣163,762,000元（2010年：人民幣199,111,000元）。

根據合約到期日對本集團的定息借款的分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
定息借貸：		
一年內	—	100,000
一年以上，兩年以內	—	220,000
	—	320,000

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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
浮息借款：		
一年內	1,896,308	1,833,270
一年以上，兩年以內	1,216,000	1,640,000
兩年以上，五年以內	936,824	875,861
五年後	691,870	105,855
	4,741,002	4,454,986

本集團借款的實際利率(即合約利率)範圍如下：

	2011年	2010年
實際利率：		
定息借款	不適用	每年5.37
浮息借款		
倫敦銀行同業拆息	每年另加2厘	每年另加2厘
香港銀行同業拆息	每年另加2厘	每年另加2厘
基準利率	每年另減1.52厘至另加5.85厘	每年另減1.03厘至另加7.10厘

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

36. 高級票據

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

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

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

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

該票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

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

年內利息是以負債部分自票據發行以來按實際年利率的約14.89%計算。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時和2011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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
於1月1日賬面值	787,330	794,076
匯兌收益	(38,384)	(23,777)
利息開支	113,413	74,589
減：支付票據持有人利息	(109,992)	(57,558)
於2010年12月31日之賬面值	752,367	787,330

於2011年12月31日票據之公允值約人民幣593,482,000元(2010年：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2010年1月1日、2010年12月31日、2011年1月1日及 2011年12月31日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及已悉數繳足：			
於2010年1月1日、2010年12月31日及2011年1月1日	4,873,888,750	487,388,875	429,389
認購新股(附註)	333,333,000	33,333,300	27,704
於2011年12月31日	5,207,221,750	520,722,175	457,093

附註：於2011年6月24日，本公司及一間子公司的原非控股股東(「認購方」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，認購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%及緊隨發行該等認購股份後本公司經擴大已發行股本約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。

綜合財務報表附註

截至2011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2011年12月31日止年度

於2010年8月19日，本集團透過按現金代價約人民幣309,345,000元向獨立第三方收購TCL王牌電子(深圳)有限公司全部股權，收購一個物業項目的資產及負債。

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	19,547
預付租賃款項溢價	187,956
其他應收款項	30,231
應收花樣年集團公司款項	70,000
銀行結餘及現金	1,777
其他應付款項	(166)
	309,345
以下列方式支付的總代價：	
現金	182,000
其他需於一年內支付的應付款項	127,345
	309,345
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
已付現金代價	(182,000)
已收購的銀行結餘及現金	1,777
	(180,223)

於截至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地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。

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元。

38. 收購子公司(續)

(a) 透過收購子公司收購資產及負債(續)

於截至2010年12月31日止年度(續)

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元。

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元。

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元。

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。

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
竣工銷售物業	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
其他應收賬款	(13,301)
	1,932,189
以下列方式支付的總代價：	
現金	1,445,289
支付收購子公司按金	423,000
於2011年結清的應付代價	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2011年12月31日止年度

38. 收購子公司(續)

(b) 收購業務

於截至2011年12月31日止年度

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。

於2011年7月1日，本集團自獨立第三方收購惠州友鄰物業管理有限公司(「惠州友鄰」)100%的股權，代價約為人民幣500,000元。惠州友鄰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。

於2011年7月12日，本集團自獨立第三方收購深圳羅伯特管理物業管理有限公司(「深圳羅伯特」)51%的股權，代價約為人民幣600,000元。深圳羅伯特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	256
其他應付賬款	922
總計	1,178

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。

於收購日期獲取的資產及確認的負債載列如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	18
其他應收賬款	1,157
銀行結餘及現金	1,078
應付賬款及其他應付款	(2,629)
應付稅項	(27)
	(403)

公允值約為人民幣1,157,000元之其他應收款項的合約款項總額約為人民幣1,157,000元。

38. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

於截至2011年12月31日止年度(續)

收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	1,178
加：非控股權益	(260)
減：已收購淨可識別資產之公允值	403
收購產生之商譽	1,321

於收購日期確認的非控股權益為人民幣260,000元，按應佔深圳羅伯特於收購日之可識別負債淨值49%之比例計量。

收購包括併入天津新塘、惠州友鄰及深圳羅伯特於收購日期的控制溢價及未來盈利能力，因此收購天津新塘、惠州友鄰及羅伯特管理產生商譽。該等資產不能獨立於商譽確認，因為該等資產無法符合可識別資產的確認標準。

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入淨額

	人民幣千元
支付現金代價	(256)
所須銀行結餘及現金	1,078
	822

收購對本集團業績的影響

截至2011年12月31日止年度之利潤合共人民幣117,000元由天津新塘、惠州友鄰及深圳羅伯特的額外業務所產生。本年內收入中合共約人民幣4,396,000元由天津新塘、惠州友鄰及深圳羅伯特所產生。

倘上述收購於2011年1月1日完成，本集團截至2011年12月31日止年度之收入將是約人民幣5,594,993,000元，期內利潤將是約人民幣1,209,661,000元。

備考資料僅供說明用途，且並非本集團於收購事項已於2011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。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

38. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

於截至2010年12月31日止年度

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，代價約人民幣5,500,000元。

深圳滙港主要從事提供物業經營服務，收購目的是為擴展物業經營服務。

轉讓代價

	人民幣千元
現金	5,500

收購相關成本並不重大，已從收購成本撇除。該等成本已在期內的綜合全面收益表中「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
應付賬款及其他應付款	(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。

38. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

於截至2010年12月31日止年度(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。

倘上述收購已於2010年1月1日完成，收益將為約人民幣4,473,011,000元由越眾。而本年內溢價將約人民幣961,594,000元由。

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。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

39. 出售一間子公司

於截至2011年12月31日止年度

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
以下列方式滿足代價：	
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
應收賬款及其他應收賬款	2,415
應收集團公司賬款	5,531
銀行結餘及現金	3,184
應收賬款及其他應付賬款	(7,256)
應付稅項	(1,267)
出售資產淨額	4,307
出售一間子公司收益：	
現金代價	14,875
應收代價	6,375
非控股權益	646
出售資產淨額	(4,307)
出售收益	17,589
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12月31日止年度，已出售的子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。

40. 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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
一年內	7,022	7,195
第二至第五年內(包括首尾兩年)	18,428	20,037
第五年後	5,638	10,190
	31,088	37,422

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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
一年內	50,426	14,960
第二至第五年內(包括首尾兩年)	174,104	50,530
第五年後	106,234	115,668
	330,764	181,158

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。

41. 其他承擔

	2011年 人民幣千元	2010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	2,525,242	1,631,646
已訂約但未於綜合財務報表撥備的開發成本的土地開發開支承擔	98,202	–
已訂約但未於綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	206,353	50,366
已訂約但未於綜合財務報表撥備的酒店工程承擔	41,646	83,455
已訂約但未於綜合財務報表撥備的收購子公司代價承擔	4,521	–
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2011年12月31日止年度

42. 購股權計劃

本公司採納購股權計劃（「計劃」）根據一項於2009年10月27日通過之決議案，其主要目的為獎勵本公司或其子公司之若干董事或僱員（「合資格僱員」），而計劃將於2021年8月28日屆滿。根據計劃，本公司之董事會獲授權按每份購股權1港元之代價向合資格僱員授予購股權，以認購本公司之股份（「股份」）。

根據計劃（「購股權」）及本公司任何其他購股權計劃，於行使所有購股權後而可能發行之最高股份數目（在並無股東批准下）不得超過本公司任何時候已發行股份總額的10%。授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元時，須獲得本公司股東的事先批准。

購股權之行使期乃由董事酌情釐定。購股權之到期日可由本公司之董事會釐定，惟不得遲於計劃的屆滿日期。

行使價由本公司之董事釐定，並將不會低於以下各者中之較高者：(i)本公司之股份於建議授出日期之收市價；(ii)本公司之股份於緊接授出日購股權期前5個交易日之平均收市價；及(iii)本公司之每股股份面值。

截至2011年12月31日，根據計劃授予的所有購股權獲行使後將予發行的股份合計74,230,000股，每股0.1港元，佔公司已發行股本約1.43%。

於截至2011年12月31日止年度，根據該計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	每股行使價	行使期	歸屬期	於2011年12月31日
					及本年度授出股權
董事	2011年8月29日	0.836港元	29/08/2012–28/08/2021	29/08/2011–28/08/2012	2,201,000元
			29/08/2013–28/08/2021	29/08/2011–28/08/2013	4,402,000元
			29/08/2014–28/08/2021	29/08/2011–28/08/2014	15,407,000元
					22,010,000
僱員	2011年8月29日	0.836港元	29/08/2012–28/08/2021	29/08/2011–28/08/2012	5,222,000元
			29/08/2013–28/08/2021	29/08/2011–28/08/2013	10,444,000元
			29/08/2014–28/08/2021	29/08/2011–28/08/2014	36,554,000元
					52,220,000

於截至2011年12月31日止年度概無股權獲行使或到期。

42. 購股權計劃(續)

股份於授出日期之收市價為每股0.820港元。購股權已採用二項式期權定價模型估計公平值。計算購股權之公平值時使用之變數及假設，乃根據董事作出之最佳估計釐定。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2011年8月29日
市價	0.820港元
行使價	0.836港元
預期波幅	40.43%
無風險比率	1.74%
預期股息率	4.878%

於授出日期及2011年12月31日購股權之估計公允值約為人民幣15,225,000元。本集團就本公司授出之購股權確認總開支人民幣2,240,000元。

43. 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均須每月按相關薪金成本的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。

44. 或然負債

	2011年 人民幣千元	2010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	2,478,814	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，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。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

45. 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	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
惠東縣大亞灣三角洲俱樂部有限公司	本公司透過本公司控股股東兼董事曾寶寶小姐控制	收取管理服務費用	980	500
深圳喜福會會所管理有限公司	本公司透過本公司控股股東兼董事曾寶寶小姐控制	收取物業租金收入	301	301
深圳立方建築設計顧問有限公司	深圳天濶(定義見附註30)的一間聯屬公司，該公司為本公司控股股東兼董事曾寶寶小姐控制的一間關連公司	收取設計服務費用	4,154	-
于水先生	本公司一所子公司的非控股股東	關於收購本集團一所子公司額外權益而支付的代價	332,440	-
中旭投資有限公司	本公司一所子公司的非控股股東	關於收購本集團一所子公司額外權益而支付的代價	10,000	-

截至2011年12月31日止年度，本集團以現金代價約人民幣6,459,000元(2010年：人民幣10,704,000元)向其主要管理人員出售若干物業。

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：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
短期福利	61,260	52,768
退休福利	2,663	1,353
股份付款	1,985	-
	65,908	54,121

46. 本公司主要子公司的詳情

本公司於2011年及2010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
			2011年	2010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
Colour Life Services Group Co., Ltd (「Colour life Services」)	開曼群島 2011年3月16日	1,000港元	70% (直接)	不適用	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	70%	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 (「花樣年投資控股」)	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
金展集團有限公司 [#]	香港 2007年11月8日	10,000港元	70%	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

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

46. 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
			2011年	2010年		
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 1,624,843,500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%	物業發展	有限責任公司
深圳市花樣年地產集團有限公司 (「深圳市花樣年」)	中國 1996年9月28日	人民幣 100,000,000元	100%	52%	投資控股、物業發展及 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%	提供物業代理服務	有限責任公司
深圳市彩生活服务集团有限公司	中國 2006年8月25日	人民幣 15,000,000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%	物業發展	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%	物業發展	有限責任公司
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%	物業發展及投資	有限責任公司

46. 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
			2011年	2010年		
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%	物業發展及投資	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 5,500,000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	100%	90%	物業發展及投資	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%	物業發展	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

46. 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
			2011年	2010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%	物業發展及投資	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%	物業發展	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 270,000,000元	100%	100%	物業發展	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%	物業發展	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	70%	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%	物業發展及投資	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%	物業發展	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%	物業發展	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%	物業發展	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%	92.65%	提供代理服務	有限責任公司

46. 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
			2011年	2010年		
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%	物業發展	有限責任公司
成都花樣年望巖文化發展 有限公司	中國 2008年8月6日	人民幣 300,000,000元	100%	100%	物業發展	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	人民幣 320,000,000元	100%	100%	物業發展	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%	物業發展	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

46. 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
			2011年	2010年		
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%	物業發展	有限責任公司
花千里投資(北京)有限公司	中國 2010年3月15日	人民幣 10,000,000元	100%	76%	投資控股	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%	100%	物業發展	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%	100%	物業發展	有限責任公司
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%	75%	提供室內設計經營服務	有限責任公司
成都花樣年物業服務有限公司	中國 2009年12月23日	人民幣 5,000,000元	100%	70%	提供室內設計經營服務	有限責任公司
東莞花千里房地產開發有限公司	中國 2010年4月30日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳高華投資有限公司	中國 2010年3月12日	人民幣 200,000,000元	100%	100%	投資控股，物業發展及 投資	有限責任公司
成都市諾亞舟實業有限公司	中國 2008年7月17日	人民幣 300,000,000元	100%	100%	物業發展	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%	100%	物業發展	有限責任公司

46. 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
			2011年	2010年		
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%	100%	物業發展	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%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花港置業有限公司	中國 2011年4月14日	人民幣 200,000,000元	100%	不適用	物業發展	有限責任公司
TCL王牌電子(深圳)有限公司	中國 1981年10月9日	100,000,000 港元	100%	-	物業發展	有限責任公司
惠州市友鄰物業管理有限公司 [#]	中國 2008年6月13日	人民幣 500,000元	100%	-	提供物業經營服務	有限責任公司
天津新塘物業管理有限公司 ^{#^}	中國 2007年5月21日	人民幣 500,000元	100%	-	提供室內設計經營服務	有限責任公司
深圳市羅伯特管家物業管理 有限公司 ^{#^}	中國 2002年4月9日	人民幣 1,000,000元	51%	-	提供室內設計經營服務	有限責任公司

[#] 該等子公司於2011年12月31日由本公司一所非全資擁有的子公司花樣年彩生活持有。

[^] 該等子公司於截至2011年12月31日止年度期間被收購。詳情載於附註38(b)。

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。

綜合財務報表附註

截至2011年12月31日止年度

47. 本公司財務狀況報告資料

於報告期末本公司財務狀況報告資料包括：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產		
投資於子公司	932,758	529,525
支付子公司的墊款	3,475,509	3,821,106
	4,408,267	4,350,631
流動資產		
銀行結餘及現金	49,229	101,463
流動負債		
應付子公司款項	417,478	383
應收款項	4,364	5,404
借貸	—	662,270
	421,842	668,057
流動負債淨值	(372,613)	(566,594)
總資產減流動負債	4,035,654	3,784,037
非流動負債		
優先票據	752,367	787,330
	3,283,287	2,996,707
資本及儲備		
股本(參閱附註(37))	457,093	429,389
儲備	2,826,194	2,567,318
	3,283,287	2,996,707

財務資料概要

業績

	截至12月31日止年份				
	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	2011年 人民幣千元
收入	772,057	1,174,211	2,458,673	4,471,234	5,592,350
除稅後利潤	166,819	254,071	776,495	1,789,678	2,151,840
所得稅開支	(82,552)	(156,550)	(407,050)	(828,708)	(942,199)
年內利潤	84,267	97,521	369,445	960,970	1,209,641
以下人士應佔年內利潤					
本公司擁有人	68,797	84,259	373,469	807,281	1,153,624
非控股權益	15,470	13,262	(4,024)	153,689	56,017
	84,267	97,521	369,445	960,970	1,209,641

資產及負債

	於12月31日				
	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	2011年 人民幣千元
資產總額	4,209,052	4,957,322	11,453,486	15,382,388	18,122,636
負債總額	2,807,249	3,510,965	7,372,125	10,415,918	12,123,355
	1,401,803	1,446,357	4,081,361	4,966,470	5,999,281
本公司擁有人應佔權益	1,058,994	1,145,964	3,770,259	4,502,134	5,818,624
非控股權益	342,809	300,393	311,102	464,336	180,657
	1,401,803	1,446,357	4,081,361	4,966,470	5,999,281

附註：

- 截至2007年及2008年12月31日止兩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	商業	長期	385.45 m ²	100%
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： 11,100.07 m ²	100%
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	450.21 m ²	100%
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： 1,234.93 m ²	100%
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：230.74 m ² 社區會所：1,252.3 m ²	100%
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42.91 m ²	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
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	—		100%
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1期商舖及527個車位	商業/車位	長期/—	商業3,220.92 m ²	100%
9	中國廣東省深圳市 寶安區寶安大道 與玉律路交匯處 花郡2期園商舖及507個車位	商業/車位	長期/—	商業4,439.33 m ²	100%
10	中國廣東省深圳市 南山區僑城北路的香年廣場 C座201至204室及336個停車位	辦公樓/車位	中期/—	辦公樓1,511.51 m ²	100%
11	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%

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
12	中國廣東省深圳市 鹽田區明珠大道 北面的花港家園32F、32G	住宅	長期	72.95 m ²	70%
13	中國廣東省深圳市 福田區福強路與 新洲三街交匯處 祥雲天都世紀大廈 401至404室	辦公樓	長期	509.09 m ²	100%
14	中國廣東省深圳市 南山區興工路8號 有園酒店1-3層	辦公樓	中期	4,990.00 m ²	100%
15	中國廣東省深圳市 南山區南海大道以西 東濱路以南 美年國際廣場寫字樓及車位	辦公樓／車位	中期／—	辦公樓34,557.49 m ²	100%
16	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	6,411.48 m ²	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
17	中國四川省雙流縣 公興鎮黃龍大道二段333號 別樣城15個停車位及會所	會所／車位	長期	車位：275.8 m ² 會所：2,489.26 m ²	100%
18	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：8,248.39 m ² 車位：11,871.99 m ²	100%
19	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	—	10,652.85 m ²	100%
20	中國四川省成都市 溫江區溫泉大道三段399號 花樣城1期商舖	商業	長期	85.68 m ²	100%
21	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%

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
22	中國天津市 津南區解放南路 與浯水道交口 喜年廣場車位	車位	—		60%
23	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	7,123.95 m 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
2	中國天津市 河西區東江道與 內江道交口 香年廣場車位	車位	—	在建	100%	2012年10月
3	中國四川省成都市 吉泰五路88號 香年廣場車位	車位	—	在建	100%	2012年11月
4	中國廣西省桂林市 萬福路與西城大道交匯處 花樣城1期商業	商業	長期	在建	100%	2013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

www.cnfantasia.com