

花樣年控股集團有限公司 2009年年報  
股份代號：01777

# 花樣年 FANTASIA

让生活更有风格

让生活更有风格

Make Life in Style



## 目錄

公司資料 .....	2
財務摘要 .....	4
業務發展里程 .....	6
榮譽及獎項 .....	8
社會責任 .....	10
主席報告 .....	12
管理層討論及分析 .....	18
財務回顧 .....	18
業務回顧 .....	22
董事履歷 .....	36
高級管理層履歷 .....	40
董事會報告 .....	43
公司管治報告 .....	54
獨立核數師報告 .....	58
綜合全面收益表 .....	59
綜合財務狀況表 .....	60
綜合權益變動表 .....	62
綜合現金流量表 .....	63
綜合財務報表附註 .....	65
財務資料概要 .....	120
本集團持有之主要投資性物業 .....	121

# 公司資料



深圳美年廣場

**董事****執行董事**

潘軍先生(主席)  
曾寶寶小姐  
馮輝明先生  
陳思翰先生

**獨立非執行董事**

何敏先生  
廖長江先生，太平紳士  
黃明先生  
許權先生

**公司秘書**

陳思翰先生

**授權代表**

陳思翰先生  
馮輝明先生

**審核委員會**

何敏先生(委員會主席)  
廖長江先生，太平紳士  
黃明先生  
許權先生

**薪酬委員會**

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

**提名委員會**

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

**核數師**

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

**合規顧問**

博大資本國際有限公司

**主要往來銀行**

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

**法律顧問**

有關香港法律  
齊伯禮律師行  
盛德律師事務所

**有關中國法律**

通商律師事務所

**有關開曼群島法律**

Conyers Dill & Pearman

**註冊辦事處**

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

**於香港的公司總辦事處**

香港  
銅鑼灣  
告士打道262號  
鵬利中心1103室

**於中華人民共和國的公司總部**

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

**開曼群島主要股份過戶登記處**

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

**香港股份過戶登記分處**

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

**股份代號**

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：01777

**網址**

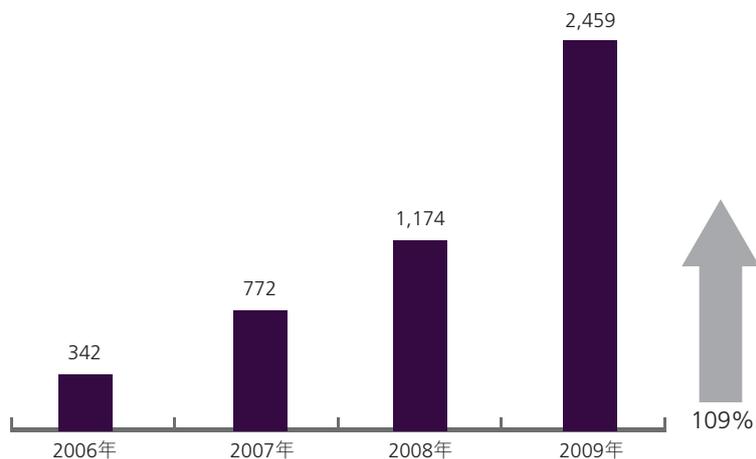
<http://www.cnfantasia.com>

## 財務摘要

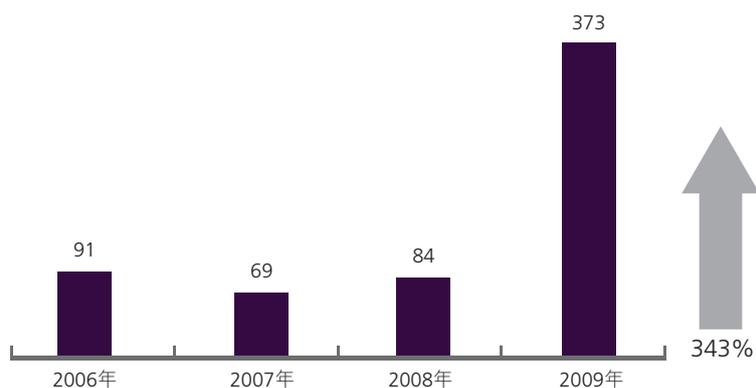
截至二零零九年十二月三十一日止之財政年度，集團實現營業收入為人民幣2,459百萬元，較上年度增長109.4%。年度公司權益持有人應佔純利為人民幣373百萬元，較上年大幅增長343.2%。

成都君山

收入(人民幣百萬元)



利潤(人民幣百萬元)



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

## 業務發展里程



1996年9月28日，花樣年開始其業務，成立深圳市星彥投資發展有限公司。

2000年2月，下屬公司深圳市星彥地產顧問有限公司成立，公司房地產產業鏈開始從開發領域拓寬到地產代理領域。

2000年12月，下屬公司深圳市花樣年物業管理有限公司成立，至此，花樣年逐步實現了以房地產開發為主、物業管理、銷售策劃為補充的房地產產業鏈的縱向延伸。

2001年7月：下屬公司花樣年實業發展(成都)有限公司成立，揭開了「花開中國」戰略佈局的序幕。

2001年10月，深圳市星彥投資發展有限公司正式更名為「深圳市花樣年投資發展有限公司」，別具一格的品牌新形象強勢推出，確立了「讓生活更有風格」的品牌宗旨。

2005年4月，下屬公司宜興市江南水鄉度假村有限公司成立，標誌著花樣年正式進駐長三角經濟區。

2006年1月，花樣年集團(中國)有限公司註冊成立。

2006年5月，花樣年成功進入天津，「花開中國」格局初見雛形。

2006年9月，下屬公司花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司成立。公司以「推進社會主義新農村建設，促進城鎮化健康發展」為宗旨，致力於生態資源保護以及旅遊資源開發等建設。

2006年12月，花樣年成功進入東莞市場，標誌著花樣年在珠三角的房地產開發已經實現區域化發展。

2007年10月，花樣年控股集團有限公司(「公司」)根據開曼群島法例註冊成立為豁免有限公司。據此，公司成為公司及其下屬公司(「集團」)的控股公司。

2009年3月，成都最大城市綜合體美年國際廣場LOFT項目破土動工。

2009年4月26日，2009成都第一高樓喜年廣場正式封頂。

## 業務發展里程



2009年8月8日，東莞君山項目開盤銷售，41套單位開盤當日銷售38套，成交主力為聯排、雙拼純低密度獨棟住宅。

2009年9月4日，花樣年通過拍賣形式購入位於惠州市惠陽區一幅地塊，該項目佔地面積約172,000平方米，規劃建築面積約586,000平方米。

2009年9月17日，通過公司股權轉讓形式取得位於深圳市福田保稅區B105-11地塊，該項目佔地面積約18,718平方米，規劃總建築面積約67,908平方米。



2009年9月26日，成都最大城市綜合體美年國際廣場首度開盤銷售，截至2009年底，該項目銷售金額達到人民幣5億元，位列成都市國際城南區域的銷售額前三甲。

2009年10月8日，深圳花郡開盤，當月即售罄，被搜房網譽為「深圳十月的房地產銷售奇跡」。



2009年11月25日，公司于香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市。公司及其售股股東透過是次全球發售集資合計港幣3,178百萬元，本公司發行新股的所得款項淨額(經扣除包銷佣金及本集團於行使超額配股權後就本公司上市應付的估計開支)約為2,500百萬元。

2009年12月4日，「彩生活」專業獎學金在北師大珠海分校教育學院正式啟動。

2009年12月9日，集團與中國建設銀行股份有限公司簽署戰略合作協議，中國建設銀行股份有限公司深圳市分行將在未來五年內向花樣年意向性授予人民幣200億元的授信額度。

2009年12月10日，集團與深業鵬基(集團)有限公司，在深圳市土地房產交易中心舉行「鵬基時代創業園」項目土地使用權轉讓簽約儀式。

2009年12月15日，佔地面積20.78畝的成都香年廣場項目，正式破土動工。

## 榮譽及獎項

### 公司層面

2009年3月，花樣年集團(中國)有限公司獲得由中國房地產TOP10研究組頒發的「2009中國房地產百強企業」榮譽；

2009年12月，花樣年控股集團有限公司榮獲由深圳香港城市／建築雙年展組委會頒發的「特別貢獻獎」並獲得「主贊助商」稱號；

2009年12月，花樣年實業發展(成都)有限公司榮獲由四川日報集團及成都市房地產管理局頒發的成都房地產第七屆金芙蓉杯(2009)「年度地產企業金獎」獎項；

2009年12月，天津松江花樣年置業有限公司獲得由新地產、新浪房產、尋找中國完美人居組委會頒發的「中國完美人居推動貢獻獎」；

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

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

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

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

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

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

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

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

2009年10月，深圳市花樣年物業管理有限公司獲得由深圳市物業管理協會、晶報、深圳特區報、騰訊藍房網、房地網頒發的「慶祝建國六十周年深圳市物管行業社會責任感強、業主信賴企業推介」獎項；

2009年12月，深圳市花樣年物業管理有限公司獲得由中國房地產TOP10研究組頒發的「2009中國物業服務百強企業」獎項；

2009年3月，深圳市星彥地產顧問有限公司，獲得由中國房地產TOP10研究組頒發的「2009中國房地產策劃代理百強企業」榮譽；

2009年12月，深圳市星彥地產顧問有限公司獲得由中國房地產TOP10研究組頒發的「2009中國華南房地產策劃代理公司品牌價值TOP10」榮譽。

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



## 項目層面

2009年7月，天津喜年廣場榮獲天津名盤風雲組委會、新浪樂居頒發的「2009上半年度網絡人氣指數TOP10」；

2009年10月，花樣年•大溪谷被《成都商報》評為「引領未來十年住宅趨勢作品」；

2009年11月，深圳香年廣場獲得北京大學、南方報業傳媒集團頒發「2009中國地產年會暨中國人居60年高峰論壇年度寫字樓大獎」；

2009年11月，深圳花郡獲得北京大學、南方報業傳媒集團頒發「2009中國地產年會暨中國人居60年高峰論壇年度投資價值大獎」；

2009年12月，花樣年•大溪谷榮獲第34屆成都市房地產交易會(2009秋季)頒發的「居有所值•生態名盤」；

2009年12月，成都美年國際廣場榮獲由四川日報集團及成都市房地產管理局頒發的成都房地產第七屆金芙蓉杯(2009)「年度區域推動力樓盤」獎項；

2009年12月，天津喜年廣場項目獲得易居中國、新浪網和中國房產信息集團頒發的「2009年天津地產最具投資價值樓盤獎」獎項；

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

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

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

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

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

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

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

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



# 社會責任



## 社會責任

花樣年在企業不斷發展的同時，更加注重「藝術地產」及企業公民的探求與擔當，致力於社會公益事業：三次出鉅資贊助深圳香港城市\建築雙年展、在江西革命老區和四川地震災區捐建希望學校、舉辦藝術公益活動——「花樣年•發現幸福之旅」。



### 城市\建築雙年展

2009年，花樣年被評為深圳香港城市\建築雙城雙年展的主贊助商花樣年已連續三屆共出資人民幣300萬元支持該活動，為推動深圳公共藝術發展做出了特別貢獻。

### 捐資助學

吉安縣花樣年希望小學是花樣年自2006年以來，出資人民幣200多萬元在江西革命老區吉安縣捐建的一所希望小學。2009年，花樣年出資為學校建深水井，繼續改善學校基礎設施，同時通過在學校設立教師獎勵基金，實施「新棟樑」(進入花樣年的應屆畢業生)支教計劃等方式，提升學校師資水平。2009年共派出12位「新棟樑」赴希望小學支教，讓員工用實際行動服務社會、回報社會。

2009年8月，花樣年出資人民幣400餘萬元在5•12地震災區捐建的浦江縣大興學校正式投入使用，當地政府為感謝花樣年集團的義舉，特將該學校更名為「花樣年其相學校」。

### 幸福之旅

「花樣年•發現幸福之旅」是花樣年於2006年發起的一項大型藝術公益活動，每年與一位青年藝術家合作，以藝術創作與交流的方式去完成發現當代中國人關於「幸福」的課題。

2009年，花樣年邀請雕塑藝術家姜傑為「花樣年•發現幸福之旅」活動主執行人，實施以「千百張面孔的千百個方向」為主題的系列藝術計劃，姜傑把藝術活動目標人群定位於有一定成就並對「發現幸福」這一話題有自己獨到理解的精英學者，訪談了包括詩人歐陽江河、翟永明，戲劇導演孟京輝、作曲家郭文景等文化藝術界的許多精英面孔。



## 主席報告



# 主席報告

我們真誠地感謝股東、投資者、合作夥伴、客戶對於我們一直以來的信任和支持，感謝本集團全體員工的辛勤付出及奉獻精神。我們期望在2010年，能夠繼續與各界同仁共同創造和分享更豐碩的成果，攜手實現更大的夢想。

## 致尊敬的股東：

2009年，是花樣年歷史上具有重大里程碑意義的一年。在「花開中國」戰略指引下，經過十四年的積累與沉澱，公司業務實現了高速增長，並成功於2009年11月25日在聯交所主板掛牌上市，實現了花樣年一直在努力追求的成為一家治理規範的公眾公司的企業夢想。在2009年資本市場十分波動的情況下，花樣年憑藉聚焦於中國經濟最活躍的四大區域以及服務於中國富裕的中高階層個人及家庭和高增長的中小型企業的綜合性房屋需求的獨特定位，經受住了嚴峻的資本市場考驗並獲得了投資者的高度認同，香港公開發售獲得159倍的超額認購，成為2009年香港資本市場房地產公司股票發行的一大亮點，向國際資本市場展示了花樣年的獨特價值與魅力。

公司的成功上市，為花樣年未來企業發展掀開了歷史新篇章；使我們能夠站在一個更高更強的國際資本平臺上開始以更大的自信加速推進「花開中國」的戰略進程，我們將持續提升花樣年在中國最活躍的四大區域的業務優勢，讓花樣年成為一個擁有更強大的品牌、更好的產品和服務的公司，持續為股東和投資者創造實現更高的回報。

## 業績及股息

截至2009年12月31日止之財政年度，集團實現營業收入為人民幣2,459百萬元，較上年度增長109.4%。年度公司權益擁有人應佔純利為人民幣373百萬元，較上年大幅增長343.2%。剔除投資物業公允值變動所產生的收益，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361百萬元。

# 主席報告

為回報股東的支持，本公司董事會建議派發2009年度之末期股息，每股1.75港仙。待本公司股東週年大會批准派發。

## 市場及業務回顧

自2007年到2009年，在複雜多變的世界經濟格局下，中國房地產市場令人驚歎的跌宕起伏勾勒出中國城市化進程中並不平靜的畫面；雖然中國房地產市場前景毋庸置疑，但是挑戰和波折一直貫穿於行業發展之中。

2009年，中國率先從百年一遇的經濟危機中走向復蘇，房地產市場在大多數人未曾預料中快速反轉，全國商品房銷售面積和銷售額分別達到937.13百萬平方米和人民幣43,995億元，同比增長42.1%和75.5%，創造了一個歷史新高。房地產作為中國經濟中一個舉足輕重的產業，2009年商品房銷售額已經達到同年中國國內生產總值的13%以上。

2009年中國房地產市場大幅增長的原因，主要是受益於中國政府強力經濟刺激計劃、積極的財政政策以及寬鬆貨幣政策所導致的巨大信貸規模增加所產生的流動性的推動，而這些並非推動行業發展的持久因素。

隨著年內眾多天價地王的再現，以及全國眾多大中城市的房價再創歷史新高，房價收入比持續向不合理方向偏離，中國房地產市場再次陷入過度亢奮和投機的狀態。中央政府基於對資產泡沫和通貨膨脹的擔憂，最終在2009年底開始了對房地產行業的新一輪宏觀調控。

---

2009年，是花樣年歷史上具有重大里程碑意義的一年。在「花開中國」戰略指引下，經過十四年的積累與沉澱，公司業務實現了高速增長，並成功於2009年11月25日在聯交所主板掛牌上市，實現了花樣年一直在努力追求的成為一家治理規範的公眾公司的企業夢想。

---

報告期內，本集團面對快速升溫變化的房地產市場，積極抓住市場機會，繼續聚焦於中國最活躍的四大經濟區域的業務發展，不斷鞏固在珠江三角洲和成渝經濟圈領先的業務地位，擴大在長三角、京津都市圈的業務實力和業務規模，並利用公司高品質的產品與服務優勢以及強大的銷售優勢加快銷售，全面推動企業發展，主要在於：

進一步完善從集團到區域和項目的三級專業垂直管理體系，各專業板塊的管控標準與流程更加清晰，集團和區域之間的溝通更加順暢，各城市公司的團隊發育和本地化的市場經驗及能力不斷成熟，提升了花樣年的文化、品牌和產品標準的區域複製及發展能力；

進一步強化戰略區域覆蓋面，將公司業務版圖拓展至蘇州這一重要的長三角城市；繼續堅持科學而審慎的拿地政策，以敏銳的眼光和多元化的拿地策略繼續保持公司低成本獲取土地的優勢，全年新增優質土地儲備建築面積為2.09百萬平方米；

繼續提升公司在城市綜合體和精品高檔住宅這兩類主要產品的強大競爭優勢，在深圳、東莞、成都、天津、宜興等地區均銷售理想，全年取得了實現合同銷售收入同比增長248%的優異銷售業績；

憑藉良好的信譽、優質的項目資源及值得信賴的專業開發實力，公司與國內各主要銀行機構建立起了良好的合作關係，

成為農業銀行、建設銀行、光大銀行等的總行級客戶或戰略客戶，為公司業務發展提供了更有選擇性優勢的資金通道支持；

加強物業開發、物業代理和物業管理的房地產產品及服務的協同效應，三個板塊業務均實現了可觀的增長；

孵化設立了專業的酒店管理公司、商業管理公司和建築工程公司，進一步提升花樣年對於高端客戶的服務能力以及增加我們物業的吸引力及價值。

#### 展望與發展目標

雖然2009年底中央政府對中國房地產市場的政策調整引發了各界對中國應對金融危機所採取的刺激政策是否將退出的關注，但我們同時也注意到：在全球經濟尤其是美國經濟復蘇的基礎還比較脆弱以及中國經濟面臨平衡「防通脹、保增長與調結構」等多重目標的壓力下，2009年底的中央人民政府工作會議繼續確定了「保持宏觀政策的連續性和穩定性、繼續實施積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策」的政策基調。在這一政策基調下，我們預期2010年中國房地產市場的走勢可能會受到相對偏緊的政策影響，但在中華人民共和國（「中國」）經濟整體相對寬鬆的政策環境下，中國房地產市場會進一步向理性和健康狀況回歸。

2009年過度亢奮的市場狀況不可能在2010年重演，但是一個相對理性和健康的市場正是推動一個優秀房地產企業持續發展的土壤。對於一貫堅持穩健經營、擁有充裕現金流的花樣年而言，2010年正是公司在持續發展的土壤上邁向更高夢想的新起點。

# 主席報告

花樣年一直希望能夠成為一家受人尊敬的一流的房地產企業，十四年來我們一直在紛繁變化和喧囂波動的市場環境中持續堅守公司的企業夢想。在創始之初，我們就堅信，中國正處於走向偉大歷史復興的黃金時代中，我們正面臨著在中國快速城市化下的巨大發展機遇，在未來可以預見的中國城市化快速發展的20年的期間內也必將誕生一批與世界最優秀的房地產企業比肩的優秀中國房地產企業，花樣年憑藉內化於心的持續不斷的學習基因和基於客戶價值導向下追求至善至美的努力，也必將成為中國最優秀企業群體中的一員。目前市場短期內朝理性和健康方面的回歸與調整，正是推動這個行業走向長期向好的必然過程。

在經歷十四年的市場風雨洗禮之後，我們的心態更加成熟，我們已經學會運用持之以恆的戰略原則與相機調整的經營靈活性來面對市場的波動和變化，對於2010年我們可能無法完全準確預判的市場，我們將繼續由此獲得成功的應對方法。

## 高效執行，實現業務的快速增長

2010年是花樣年業務的持續快速發展期，公司業務規模和組織規模都將面臨大規模的快速增長；我們將持續倡導高績效的企業文化，並通過有效的目標牽引、激勵引導和流程優化來加強集團、區域和項目公司各個環節的執行效率，實現更好的經營業績。

## 靈活因應變化，加快銷售

本集團將繼續發揮在代理策劃與銷售方面的強大優勢，密切監控市場變化，積極把握有利的銷售窗口，靈活調整銷售策略，實現快速銷售。

## 繼續提高戰略區域覆蓋面，增加優質土地儲備

我們在2010年將繼續以審慎的態度，採取科學而嚴謹的土地甄選與評估方法，積極尋求在四大戰略區域的優質土地收購機會，持續提高公司在四大區域戰略佈局的覆蓋面，擴大地域多元化分佈及項目數量和規模，持續增加優質土地儲備。

## 提升高端服務與運營能力，建立長期業務競爭優勢

高端產品必須配套高端服務與運營能力，才能實現高端物業價值的持續保值和提升。我們相信，隨著中國高端消費人群服務需求的日益提高以及中國社會逐漸進入

消費社會，未來中國高端房地產開發商是否具有高端服務與運營能力，將成為顯著的能力差異因素；在中國未來10年大規模的城市化進程基本結束之後，單一住宅開發模式也將隨中國城市化的完成而逐漸終結。花樣年自2009年開始規劃的精品酒店業務，是花樣年面向未來的持續戰略。在2010年我們預期將有3-4家酒店實現開業運營，將進一步提升我們對高端客戶的服務能力以及適應未來市場變化的發展能力。

#### 加強現金流管理，保持穩健財務運營狀況

本集團通過快速增長的銷售增長表現以及成功發行上市，保持了充裕的資金狀況，截至2009年12月31日，公司錄得現金及現金等價物為人民幣3,886百萬元，並持有淨現金，公司保持著穩健的負債水平。2010年，本集團將繼續加強項目現金流管理，項目開發計劃將以實現單個項目現金流平衡為前提，保持更安全的現金最低持有量，加強對現金收支偏差的分析與預警，保持公司的穩健運行。

#### 致謝

我們真誠地感謝股東、投資者、合作夥伴、客戶對於我們一直以來的信任和支持，感謝本集團全體員工的辛勤付出及奉獻精神。我們期望在2010年，能夠繼續與各界同仁共同創造和分享更豐碩的成果，攜手實現更大的夢想。

主席

潘軍

二零一零年三月二十日



大溪谷

## 管理層討論及分析



深圳香年廣場

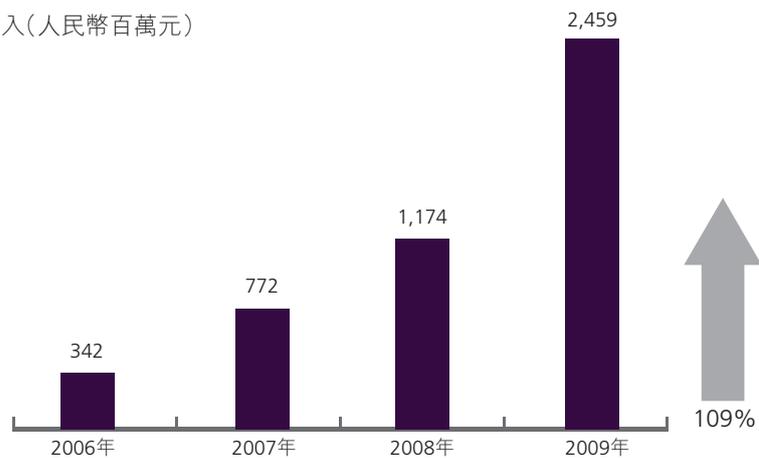
### 企業重組

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。為籌備本公司股份於聯交所上市，組成本集團的公司進行重組（「重組」）以對本集團的結構作出合理調整。因此，本公司成為本集團的控股公司。重組詳情載列於本公司於2009年11月12日刊發的招股說明書附錄八。

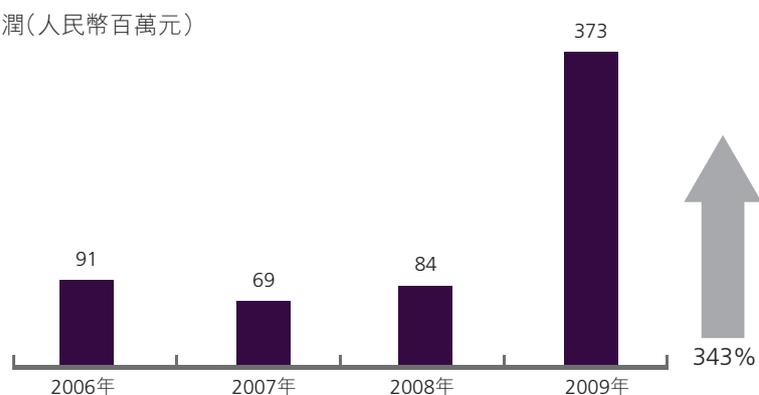
### 收入

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2009年12月31日止年度，本集團的營業額達到約人民幣2,459百萬元，較2008年約人民幣1,174百萬元增加109.4%。年內本公司權益持有人應佔利潤及全面收益總額約為人民幣373百萬元，較2008年約人民幣84百萬元增加343.2%。

收入(人民幣百萬元)



利潤(人民幣百萬元)



## 財務回顧

### 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。物業開發的收入由2008年的約人民幣1,065百萬元增加118.1%至2009年約人民幣2,322百萬元。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2009年及2008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。

	2009			2008		
	已出售			已出售		
	總收入	建築面積	平均售價	總收入	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
花港家園	135,792	12,540	10,829	64,402	7,640	8,430
深圳香年廣場	571,340	29,122	19,619	432,495	22,618	19,122
成都花郡	1,054,296	161,879	6,513	281,628	56,396	4,994
大溪谷	298,837	67,987	4,396	106,155	27,881	3,807
花樣城	261,772	81,468	3,213	-	-	-
成都花好園	-	-	-	179,924	42,601	4,223
	<b>2,322,037</b>	<b>352,996</b>	<b>6,578</b>	1,064,604	157,136	6,775

### 物業投資

物業投資產生的收入維持平穩，於2009年約人民幣11百萬元(2008年：約人民幣11百萬元)。投資物業於2009年年末增加並將帶來2010年之利潤貢獻。

### 物業代理服務

物業代理服務產生的收入由2008年的約人民幣40百萬元增加43.6%至2009年的約人民幣58百萬元。此增加主要由於與2008年相比，整體房地產活動於2009年更為活躍，因此，我們透過物業代理服務業務於2009年出售的物業的總售價上升。

## 管理層討論及分析

### 物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2008年的約人民幣58百萬元增加10.4%至2009年的約人民幣64百萬元。此增加主要由於我們於2009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2008年的約人民幣0.5百萬元增加767.4%至2009年的約人民幣4百萬元。此增加主要由於酒店入住率於2009年上升。

### 毛利及毛利率

毛利由2008年的約人民幣469百萬元增加118.7%至2009年的約人民幣1,027百萬元，而我們的毛利率則由2008年的40.0%上升至2009年41.8%。此增加與總收入於2009年增加的趨勢及產品組合比例的改變相符。

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由2008年的約人民幣59百萬元減少55.0%至2009年的約人民幣27百萬元。此減少主要來自約人民幣35.6百萬元的匯兌收益，而此於2009年為約人民幣1.3百萬元匯兌虧損。由於我們擁有以美元計算金額為100百萬美元的首次公開發售前債券，因此，人民幣（「人民幣」）兌美元升值帶來匯兌收益。

### 銷售及分銷費用

我們的銷售及分銷費用由2008年的約人民幣50百萬元增加61.5%至2009年的約人民幣80百萬元。此增加主要來自與2008年相比，於2009年預售的物業數目增加，從而令整體銷售、市場推廣及宣傳活動增加。

### 行政費用

我們的行政費用由2008年的約人民幣163百萬元增加8.9%至2009年的約人民幣177百萬元。此增加主要由於本公司於2009年11月於聯交所上市而令專業費增加至約人民幣49百萬元及令其他相關費用增加。

### 融資成本

我們的融資成本由2008年的約人民幣70百萬元下降25.9%至2009年的約人民幣52百萬元。此下降主要由於待售物業撥作資本的利息增加所致，惟被借款增加而令利息開支增加抵銷了一部分。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2008年的約人民幣157百萬元增加160.0%至2009年的約人民幣407百萬元。此增加主要與2008年相比，於2009年出售的物業增加而令企業所得稅及土地增值稅增加。

### 本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額

本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額由2008年的約人民幣84百萬元增加343.2%至2009年的約人民幣373百萬元。此增加主要由於與2008年相比，於2009年出售的物業增加。我們的純利率由2008年的7.2%上升至2009年的15.2%。

### 流動資金、財務及資本資源

#### 現金狀況

於2009年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣3,886百萬元（2008年：約人民幣341百萬元），與2008年12月31日相比增加1,040.0%。

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2009年12月31日，本集團的受限制現金約為人民幣190百萬元（2008年：約人民幣38百萬元），與2008年12月31日相比增加401.2%。

#### 流動比率及資產負債比率

於2009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1.87，而於2008年12月31日則為1.39。於2009年12月31日，本集團處於淨現金狀況，而於2008年12月31日的資產負債比率為0.93。資產負債比率乃以淨負債（銀行

借款及股東貸款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(即銀行借款及股東貸款總額)與總資產比率持續處於穩健水平,於2009年12月31日維持於30.0% (2008年: 28.4%)。

#### 借款及本集團資產抵押

於2009年12月31日,本集團擁有合共約人民幣3,440百萬元的借款,其中約人民幣1,266百萬元將於1年內償還,約人民幣2,149百萬元將於2至5年內償還及約人民幣25百萬元將於5年後償還。

於2009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。

#### 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及銀行借款,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及償還外幣銀行借款的價值方面帶來正面的影響。

於2009年,由於人民幣兌美元及香港的匯率持續上升,因此,本公司董事(「董事」)預期,人民幣匯率的任何波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

#### 承諾

截至2009年12月31日,本集團未有(2008年:零)已就土地收購需承諾支付的土地出讓金。

#### 或然負債

截至2009年12月31日,本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣1,626百萬元(2008年:約人民幣719百萬元)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2009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2009年12月31日,本集團擁有約2,962名僱員,其中470名僱員屬於物業開發部、415名僱員屬於物業代理服務部、2,038名僱員屬於物業經營服務部及39名僱員屬於酒店服務部。截至2009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118百萬元(2008年:約人民幣112百萬元)。薪酬乃參考相關員工的表現、技巧、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外,其他員工福利包括強制性公積金(就香港僱員而言)及國家管理的退休福利計劃(就中國僱員而言)的供款、一項酌情花紅計劃及購股權計劃。

截至2009年12月31日,概無根據於2009年10月27日採納的購股權計劃授出、行使或註銷購股權。

#### 本公司首次公開發售所得款項淨額用途

本公司於2009年11月25日在聯交所上市。本公司發行新股的所得款項淨額(經扣除包銷佣金及本集團於行使超額配股權後就本公司上市應付的估計開支)約為2,500百萬港元。本公司已動用約233百萬港元作一般營運資金用途,此與招股說明書所載「未來計劃及所得款項用途」一節所載列的所得款項建議用途相符。餘款暫時儲存為銀行存款。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團是中國領先的物業開發商和物業相關服務商，是中國唯一一家在房地產開發、房地產策劃代理以及物業管理三個業務領域均被中國房地產TOP10研究組評為百強稱號的企業。在中國經濟率先實現復蘇、房地產市場快速反轉的背景下，本集團憑藉強大的競爭優勢，包括：(1)物業開發組合策略性地位於中國經濟最繁華的四個地區；(2)獲取低成本土地的能力；(3)強大的可複製的業務模式；(4)具有強大增值性的房地產開發及服務能力的馳名品牌；(5)經驗豐富而穩定的管理執行團隊，在2009年實現了卓越增長。

#### 合同銷售與項目發展

年內，本集團新開工面積和竣工面積分別為689,673平方米和506,566平方米；興建項目(指09年內在建或當年竣工的項目)總建築面積合計1,805,300平方米。年內可售面積為766,159平方米。

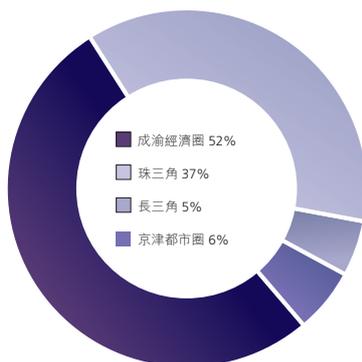
年內，本集團實現合同銷售面積433,078平方米，合同銷售金額人民幣3,746.75百萬元，同比分別增長266%和248%。公司2007年至2009年期間實現合同銷售金額年複合增長率47%，業務保持著持續高速的發展勢頭。

在項目區域分佈上，本集團業務分佈向更加廣泛與均衡的方向發展，2009年本集團房地產合同銷售貢獻來自於5個城市的14個項目，而2008年則只有3個城市的8個項目，新增東莞和天津兩個城市，新增銷售項目6個，多區域業務貢獻能力不斷提升，進一步提升了本集團的戰略覆蓋面。

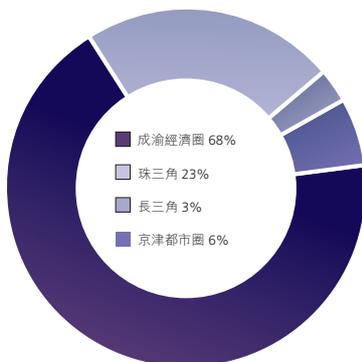


六溪谷

2009年四大區域合同銷售金額分佈



2009年四大區域合同銷售面積分佈



2009年四大區域銷售明細表

區域	合同銷售金額	合同銷售面積
	(人民幣百萬元)	(平方米)
成渝經濟圈	1,960.39	295,949
珠三角	1,376.54	97,830
長三角	174.60	14,456
京津都市圈	235.22	24,843
合計	3,746.75	433,078

#### 成渝經濟圈

成渝經濟圈佔西部經濟總量約30%，是西部最發達區域。成都是成渝經濟圈的兩大龍頭城市之一，目前已發展為中國第三大房地產市場。成都作為二線城市的翹楚，預計未來房價將會有巨大的增長空間。

正是基於對成都成為大西南核心城市及其巨大發展潛力的前瞻性認識，本集團從2001年進入成都後，不斷提升和鞏固在當地市場的領導者地位，現在已經成為成都第五大外來開發品牌，並躋身前十大開發商的行列。

## 管理層討論及分析



本集團在成都市場上形成了領先的城市綜合體開發優勢，本集團開發的成都喜年廣場建成時是成都最高的地標性建築，位於成都高新區的美年廣場是成都最大城市綜合體之一，報告期內本集團在成都寫字樓市場上銷售面積排名第二；隨著本集團開發的大型精品高檔住宅大溪谷、成都君山項目的推出，本集團在成都市場強大的開發實力和銷售業績有目共睹。2009年，本集團於成都地區實現合同銷售面積約296,000平方米，合同銷售金額約人民幣1,960.4百萬元，分別同比增長268%和347%，合同銷售金額佔本集團房地產合同銷售總額的52%。

截至2009年底，本集團在成都有五個項目處於在建階段，合計規劃總建造面積約850,000平方米，提供可供銷售面積823,000平方米，其中已獲得預售證面積約287,000平方米，已預售約88,000平方米。除在建項目外，本集團在成都尚有四個項目分期合計規劃總建築面積約2.64百萬平方米的土地儲備。此外，本集團在成都郫縣與地方政府簽署了一個佔地約0.98百萬平方米、預計規劃總建築面積約3.92百萬平方米的土地整理項目，該土地整理項目預期在2010年將正式啟動。本集團將持續擴大在成都市場的土地儲備，並進一步提升在成都市場的領導地位。

---

本集團是中國領先的  
物業開發商和物業  
相關服務商，是中國唯一一家  
在房地產開發、房地產策劃代理  
以及物業服務三個業務領域  
均被中國房地產TOP10研究組評為  
百強稱號的企業。

---

### 珠江三角洲

未來珠三角地區將建設成為全球最具核心競爭力的大都市圈之一，經濟社會發展將進入一個擁有巨大潛力的新的階段。深圳是全國經濟中心城市，在珠三角區域具有舉足輕重的地位。深莞惠三個城市正日益加深一體化合作，東莞和惠州已經發展成為市場發展前景廣闊的「大深圳」市場。

年內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約98,000平方米，合同銷售額約人民幣1,376.54百萬元，分別同比增長約261%和219%，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23%和37%。

截至2009年底，本集團在珠江三角洲地區擁有6個在建、待建或待銷售項目，合計規劃總建築面積約1.19百萬平方米，預計可銷售面積約為985,000平方米。本集團中國總部位於深圳，在深圳擁有14年的開發記錄和經驗。本集團堅定看好珠三角和深圳房地產市場在區域經濟蓬勃發展背景下的增長空間，亦將不斷尋找合適的土地儲備機會，以保證本集團在珠三角區域和深圳的領先地位。

### 長三角區域

長三角區域作為中國綜合實力最強區域，未來長三角經濟有望保持強勁發展趨勢，勢必將為房地產業發展提供巨大的空間。

無錫是長三角都市圈內的重要城市，是本集團長三角發展戰略落地選擇的第一個城市。位於無錫下轄宜興雲湖生態度假區內的雲海間項目，集合山巒、雲湖與大覺寺等眾多文化和自然優勢，作為宜興具有代表性的高端住宅產品，雲海間項目年內實現合同銷售金額約人民幣174.6百萬元，同比增長2,197%，取得了不俗的銷售業績。

### 京津都市圈

京津都市圈是中國經濟增長的第三極，是21世紀中國最具發展潛力的都市圈之一。

基於對京津都市圈巨大經濟增長前景和房地產市場前景的判斷，本集團於2006年即戰略性進入天津市場。截至2009年底，本集團在天津擁有2個項目，在建項目天津喜年廣場位於梅江南高檔房地產片區，待建項目營城湖項目位於增長潛力巨大的中新生態城內，兩個項目規劃總建築面積約300,000平方米。

本集團繼續發揮我們在城市綜合體產品上的優勢，天津喜年廣場首批產品2009年4月開盤當天實現了80%的認購銷售率的佳績。年內，該項目為本集團貢獻合同銷售額約人民幣235.2百萬元。

## 管理層討論及分析



大溪谷

### 開工項目

2009年，本集團共有4個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計為689,673平方米。

序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	規劃總建築面積 (平方米)
<b>成都</b>					
1	美年國際廣場 1.1-1.3期	城南高新區	辦公樓、商業、 酒店及停車場	100%	424,440
2	花樣城2期	溫江區	住宅、商業及停車場	100%	105,469
3	大溪谷2.1.1期	蒲江縣	住宅、商業及配套	100%	16,836
小計					546,745
<b>東莞</b>					
1	東莞君山	東莞市寮步鎮 黃坑村	住宅及商業	100%	142,928
小計					142,928
<b>合計</b>					<b>689,673</b>

**竣工項目**

2009年度，本集團在成都和深圳共有5個項目或項目分期竣工，合計總建築面積約507,000平方米，提供可供銷售面積約435,000平方米，其中累計已實現合同銷售面積約285,000平方米，2009年年度實現合同銷售面積約200,000平方米，約57,000平方米本集團將持作投資用途，尚有約93,000平方米持作待銷售。

**2009年竣工項目明細表**

項目序號	項目名稱	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	持作銷售面積		持作投資或 作酒店 開發面積 (平方米)	2009年 年度合同 銷售面積 (平方米)
				待售面積 (平方米)	合同 銷售面積 (平方米)		
深圳							
1	美年廣場	87,638	73,466	36,733	0	36,733	0
成都							
1	花郡四期及五期	115,187	79,253	0	79,253	0	21,799
2	花樣城1.1期	109,892	105,962	24,493	81,469	0	66,189
3	喜年廣場	132,218	114,788	24,494	69,963	20,331	68,293
4	大溪谷1.2期	61,631	61,616	7,763	53,853	0	44,347
合計		<b>506,566</b>	<b>435,085</b>	<b>93,483</b>	<b>284,538</b>	<b>57,064</b>	<b>200,628</b>

註1：竣工項目指2009年當年竣工的項目或項目分期；

註2：合同銷售面積指截至2009年12月31日累計已簽署銷售合同的面積。

**在建項目**

截至2009年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有9個，合計規劃總建築面積約1,299,000平方米，規劃總可售面積約1,160,000平方米，其中累計已實現合同銷售面積約192,000平方米，2009年年度實現合同銷售面積約191,000平方米，持作投資或作酒店開發面積約7,100平方米，其餘待售面積約961,000平方米，為本集團未來1-2年銷售規模的快速增長提供了有力保障。

城市綜合體及精品高檔住宅是本集團核心產品系列，目前，本集團擁有成都美年國際廣場、成都香年廣場和天津喜年廣場三個在建城市綜合體項目，合計規劃總建築面積約801,000平方米，佔在建項目總建築面積的約62%；擁有成都蒲江大溪谷、成都君山、宜興雲海間和東莞君山四個在建精品高檔住宅項目，合計總建築面積約252,000平方米，佔在建項目總建築面積的約19%。

## 管理層討論及分析



截止2009年12月31日，  
本集團總土地儲備建築面積  
合計約10.43百萬平方米。

成都君山

## 2009年在建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	權益比例	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	持作銷售面積		持作投資或 作酒店開發 面積 (平方米)	2009年度 合同銷售 面積 (平方米)	產品類型
								待售面積 (平方米)	合同銷售 面積 (平方米)			
深圳												
1	花都	寶安中心區新城大道	住宅	52%	2011年3月	132,336	100,441	55,422	45,019	0	45,019	中高檔住宅
成都												
1	香年廣場	高新區雙士及 民樂村建設路	商業及服務	100%	2012年5月	245,248	235,246	235,246	0	0	0	城市綜合體
2	大溪谷2.1.1期	瀋江縣鶴山鎮金華村和 齊心村交界處	住宅、商業及 配套	100%	2010年12月	16,836	16,836	16,004	832	0	832	精品高檔住宅
3	君山一期	新津縣永商鎮	住宅、商業	100%	2010年8月	50,560	48,176	38,619	9,557	0	9,673	精品高檔住宅
4	花樣城1.2期和2期	溫江區金馬鎮光明社區 其附屬商業	住宅及	100%	2011年5月	113,613	110,368	106,674	3,694	0	3,694	中高檔住宅
5	美年國際廣場 (1.1-1.3期)	高新區府河旁	住宅、商業	100%	2011年10月	424,440	412,793	338,446	74,347	0	74,347	城市綜合體
天津												
1	喜年廣場	津南區解放南路	建設用途 (包括辦公室及 商業用途)	60%	2010年12月	131,341	79,051	54,208	24,843	0	24,843	城市綜合體
宜興												
1	雲海間	江蘇省宜興市西渚鎮 聯誼村	住宅、商業	60%	2010年6月	41,432	40,240	17,817	15,328	7,095	14,456	精品高檔住宅
東莞												
1	君山	東莞市寮步鎮黃坑村	住宅及商業	100%	2011年6月	142,928	116,899	98,804	18,095	0	18,095	精品高檔住宅
合計						1,298,734	1,160,050	961,240	191,715	7,095	190,959	

註1：合同銷售面積指截至2009年12月31日止累計已簽署銷售合同的面積。

註2：成都香年廣場正辦理建築工程施工許可證更新手續。

## 在建項目產品類型分佈圖

單位：千平方米



## 管理層討論及分析

### 待建項目

截至2009年12月31日止，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有9個，合計規劃總建築面積約4.17百萬平方米，其中成都地區四個項目合計規劃總建築面積約2.64百萬平方米，佔比約63.4%，珠三角區域三個項目合計規劃總建築面積約822,000平方米，佔比約19.7%。

本集團繼續擴大在長三角區域佈局，與中信深圳(集團)有限公司及中信深圳集團房地產開發有限公司簽署關於蘇州太湖項目的框架協議，並於2010年2月21日通過招拍掛方式取得蘇州中信太湖城的6幅地塊，合計佔地面積376,371平方米，規劃總建築面積約533,121平方米。同時，本集團與蘇州中信投資有限公司簽署的《中信太湖城2#地塊項目轉讓框架協議》生效，2#地塊佔地面積約70,317.2平方米，容積率0.8，為五星賓館用地性質。

待建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)	樓面平均地價 (元/平方米)
<b>成都</b>						
1	美年國際廣場 (所有剩餘分期)	城南高新區	辦公樓、商業、 酒店	100%	449,845	669
2	花樣城(所有剩餘分期)	溫江區	住宅、商業	100%	370,149	81
3	君山(所有剩餘分期)	新津縣老君山	住宅、商業、酒店	100%	296,383	825
4	大溪谷(所有剩餘分期)	蒲江縣	住宅及商業	100%	1,525,251	296
小計					2,641,628	
<b>深圳</b>						
1	福年廣場	福田保稅區	倉儲	100%	67,908	2,179
小計					67,908	
<b>惠州</b>						
1	碧雲天	大亞灣黃魚涌	住宅、商業	100%	168,545	312
2	惠陽別樣城	惠南路汽車總站旁	住宅、商業	100%	586,000	423
小計					754,545	
<b>天津</b>						
1	營城湖項目	漢沽區營城水庫南	住宅、辦公樓 及商業	100%	168,339	766
小計					168,339	
<b>蘇州(註)</b>						
1	蘇州太湖項目	太湖國家旅遊 度假區	住宅	100%	533,121	1,473
小計					533,121	
<b>合計</b>					<b>4,165,541</b>	

註：本集團於2010年2月掛牌取得蘇州太湖項目

## 管理層討論及分析



成都喜年廣場

### 土地儲備

在2009年過度亢奮的房地產市場中，本集團繼續保持低成本的土地獲取優勢，始終審慎地看待和分析土地收購機會，通過敏銳的眼光和多元化的拿地策略來甄選優質土地。本集團於2009年在成渝經濟圈和珠三角區域合計取得26幅土地，合計規劃總建築面積約2.09百萬平方米，預計將提供可銷售面積約1.97百萬平方米。其中，成都地區大溪谷項目獲得後續23幅地塊，規劃總建築面積約1.35百萬平方米，使得大溪谷項目規劃總建築面積達到1.64百萬平方米，持續提升了大溪谷作為持續開發10年以上戰略項目的價值。珠三角地區新增獲得三幅土地或項目，規劃總建築面積約7,400百萬平方米，鞏固了本集團在珠三角的領先地位。

截止2009年12月31日，本集團總土地儲備建築面積合計約10.43百萬平方米。總土地儲備建築面積包括已獲得土地使用權及待取得土地使用權證的物業的規劃建築面積約5.46百萬平方米，以及已與地方政府當局或有關第三方簽訂框架協議的物業的規劃建築面積約4.97百萬平方米，可滿足本集團未來三至五年的業務發展需要。

在鞏固珠三角和成渝地區領先地位的同時，2010年本集團將不斷提升在長三角和京津地區的領先地位，實現四大區域的相對均衡發展。公司在京津都市圈、長三角區域的購置和發展計劃將進一步完善公司的區域戰略佈局，提升公司在相關核心區域的業務規模和優勢。

2009年土地儲備明細表

區域	在建項目 (平方米)	待建項目		框架 協議項目 (平方米)	總土地儲備 建築面積 (平方米)	比例
		已獲取 土地證部分 (平方米)	待獲取 土地證部分 (平方米)			
成渝					<b>7,409,657</b>	71.0%
成都	850,697	2,641,628		3,917,332	7,409,657	
珠三角					<b>1,097,717</b>	10.5%
深圳	132,336	67,908			200,244	
東莞	142,928				142,928	
惠州		754,545			754,545	
京津					<b>354,680</b>	3.4%
天津	131,341	168,339			299,680	
北京				55,000	55,000	
長三角					<b>574,553</b>	5.5%
宜興	41,432				41,432	
蘇州			533,121		533,121	
其他					<b>996,531</b>	9.6%
雲南				996,531	996,531	
<b>總數</b>	<b>1,298,734</b>	<b>3,632,420</b>	<b>533,121</b>	<b>4,968,863</b>	<b>10,433,138</b>	<b>100.0%</b>

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

#### 物業管理業務

本集團透過附屬公司深圳市花樣年彩生活科技有限公司名下的深圳市花樣年物業管理有限公司(「花樣年物業管理公司」)為本集團和其他房地產公司提供物業管理服務，花樣年物業管理公司持有ISO9001國際質量管理體系認證，獲得國家建設部認定的中國物業管理行業的最高級別的一級物業管理公司資質。在中國房地產中國指數研究所組織的品牌價值研究中，花樣年物業管理公司憑藉領先的管理規模、優秀的服務品質等優勢，2008年和2009年連續兩年被評為「物業管理行業百強企業」。

截至2009年12月31日，本集團物業管理業務已經發展到深圳、成都、惠州、東莞等4個城市和地區，管理項目達到185個，累計簽約及在管物業面積達到13.79百萬平方米，同比增長約22%。

本集團以其優質的物業管理服務獲得行業及客戶的積極好評，並榮獲「深圳市物管行業社會責任感強、業主信賴推薦企業」稱號。

## 管理層討論及分析



本集團物業管理倡導「服務無所不在，生活多姿多彩」的彩生活服務理念，建立了基於社區生活圈的彩生活服務平臺，為社區客戶提供在綫訂購家居日用品、大宗商品、日常服務、房地產市場資訊及租售服務等綜合增值服務，以更好地滿足客戶需求，目前已經為約120,000社區居民提供彩生活服務。

### 物業代理業務

本集團透過附屬公司深圳市星彥地產顧問有限公司（「星彥地產」）發展物業代理業務。年內，星彥地產代理業務覆蓋成都、深圳、東莞、惠州及河北省、河南省及安徽省的多個城市，累計代理36個項目，總代理銷售面積約890,000平方米。在深圳、成都、東莞等市場星彥地產已經獲得了獲得領先的業務優勢，例如在成都市場銷售金額排名前三甲。

星彥地產憑藉顯著的專業實力，2009年獲得中國房地產TOP10研究組頒發的「2009中國華南房地產策劃代理公司品牌價值TOP10」稱號。

### 酒店管理業務

為發展高端物業服務能力，形成面向未來的高端物業開發的綜合競爭優勢，本集團於年內戰略性進入酒店行業。本集團酒店管理業務將依託於本集團高端物業的開

發，將為高端物業發展完善商務配套並為高端物業的持續保值增值提供保證。本集團酒店管理業務將結合不同區域的文化與地理特性，重點發展具有不同建築和設計風格與特色的精品酒店，這些精品酒店主要以具有高盈利能力的客房為主體，而儘量減少傳統酒店中佔比重較高的其他低盈利能力的部分。

未來三年內，本集團預計將在本集團開發的精品高檔住宅與城市綜合體項目內開發精品酒店的規劃總建築面積約103,000平方米，客房總數約為1,015間。

本集團預計在未來三年開業經營的酒店項目如下表：

項目	城市	定位	預計酒店面積 (平方米)	房間數目	物業類型	管理公司	預計營業時間
彩悅酒店	深圳	經濟型	13,305	257	租用	深圳市彩悅酒店 管理有限公司	已營業
成都喜年廣場	成都	精品	20,000	185	自有物業	隆堡(香港)酒店 管理有限公司	2010年
宜興雲海間	宜興	精品	7,000	50	自有物業	深圳市花樣年酒店 管理有限公司	2010年
深圳美年	深圳	精品	8,000	100	自有物業	深圳市花樣年酒店 管理有限公司	2010年
成都君山	成都	精品	10,000	100	自有物業	深圳市花樣年酒店 管理有限公司	2011年
天津喜年廣場	天津	精品	10,000	120	自有物業	深圳市花樣年酒店 管理有限公司	2013年
美年國際廣場	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	2012年
蘇州太湖	蘇州	五星級	30,000	260	自有物業	深圳市花樣年酒店 管理有限公司	2012年
成都香年廣場	成都	精品	10,000	100	自有物業	深圳市花樣年酒店 管理有限公司	2012年
合計			116,305	1,272			

## 董事履歷

**潘軍先生**，39歲，董事會主席、執行董事及首席執行官，並分別為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。彼於1999年加盟本集團並負責本集團項目的整體運作、制定我們的發展策略、監督計劃項目以及本集團的業務及營運管理。彼現時亦為花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」)總裁、深圳市星彥地產顧問有限公司(「星彥地產」)主席、深圳市花樣年投資發展有限公司(「深圳花樣年投資」)總經理及本集團多家子公司的董事。潘先生於中國房地產開發行業有逾14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**，39歲，執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席。彼從1995年開始涉足中國地產行業，經歷了高層管理和自主創立企業並親自管理的14年歷程，彼於2001年被譽為「藝術地產掌門人」。於1994年至1996年，曾小姐曾經擔任深圳京基房地產開發有限公司總經理，負責地產項目的整體運營和公司管理。於1996年，曾小姐成立花樣年集團(中國)，陸續從事地產開發、物業管理、地產經紀代理等業務。從2006年起，曾小姐一直為花樣年集團(中國)及深圳花樣年投資之董事長。彼亦為本集團多家子公司的董事。彼為控股股東之一並為本公司最大股東。曾小姐目前在長江商學院攻讀高級工商管理碩士學位。

## 執行董事

**馮輝明先生**，39歲，執行董事。彼亦為花樣年集團(中國)的副總裁及本集團多家子公司的董事。馮先生於2005年加盟本集團，出任深圳花樣年投資的副總經理，並主要負責本集團的投資管理。加入本集團之前，彼於2003年至2004年為佳兆業地產(深圳)有限公司投資部經理，後來更出任首席財務官，並於2004年至2005年出任蘇州市富銀投資發展有限公司的總經理。馮先生於1993年獲取東北林業大學林業經濟及管理學士學位，於1996年於中南財經大學取得經濟學碩士學位。

**陳思翰先生**(ACCA, CPA)，36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14年經驗，並為香港一家國際會計師事務所工作逾8年。彼目前在一家於聯交所主板上市的公司大中華實業控股有限公司(「大中華」)擔任非執行董事。自2005年7月18日至2008年10月12日期間，陳先生擔任大中華的執行董事。陳先生還在另一家於聯交所主板上市的公司中國礦業資源集團有限公司擔任獨立非執行董事，同時在兩家於聯交所創業板上市的公司中國金豐集團控股有限公司及年代國際控股有限公司擔任獨立非執行董事。

## 董事履歷

**何敏先生**，40歲，獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席，並分別為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。何先生持有倫敦商學院頒授的金融學理學碩士學位，同時為特許財務分析師及執業會計師。何先生在私募基金投資及金融領域方面積累逾13年經驗。何先生於2010年1月加盟磐濟投資有限公司(為一所以香港為基地及以中型市值公司為目標之私募基金)擔任董事總經理，負責項目發掘、評估和重組、代表談判、投資後監督和變現，且專注於香港及中國內地的相關業務。在此之前，何先生於1997年8月加入里昂證券亞太恒富資本(香港)有限公司(「里昂證券」)，直至2009年10月離職時擔任里昂證券的增長及發展基金的董事總經理兼中國區主管。何先生曾擔任聯交所主板上市公司飛毛腿集團有限公司的非執行董事兼審核委員會成員，並擔任聯交所創業板上市公司上海棟華石油化工股份有限公司的非執行董事兼審核委員會成員，直至2009年10月。

**廖長江先生**，太平紳士，52歲，獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。廖先生於2004年獲委任為太平紳士，彼亦為第十一屆中華人民共和國全國人民代表大會(香港區代表)及第十一屆中國人民政治協商會議上海市委員會委員。在香港，廖先生為香港學術及職業資歷評審委員會副主席、上訴委員會(遊戲機中心)主席及香港大學校董，亦為香港體育學院有限公司董事會的董事。彼亦在香港特別行政區政府設立的其他多個法定及顧問機構擔任義務公職，並積極參與社區服務。廖先生畢業於倫敦大學學院，取得經濟學榮譽學士學位及法律碩士學位。廖先生於1984年取得英格蘭和威爾士大律師資格，及於1985年取得香港大律師資格。自1985年以來一直在香港執業。廖先生於1992年年取得新加坡最高法院訟務及事務律師資格。

## 獨立非執行董事

**黃明先生**，45歲，獨立非執行董事。彼亦分別為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。彼自2005年7月起擔任康奈爾大學Johnson管理學院的金融學教授，並於2006年至2009年4月期間擔任上海財經大學金融學院校長。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年期間以及自2008年以來，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。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**，67歲，獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。許先生為合資格房地產高級工程師及房地產估值師。許先生1992年畢業於暨南大學，取得深圳房地產研究生班文憑。於1993年，許先生合資格成為房地產高級工程師。後來於1995年，彼取得廣東省房地產估價師學會個人會員的資格。自2003年起，許先生擔任深圳市房地產業協會的會長。

## 高級管理層履歷

**王亮先生**，40歲，花樣年集團(中國)首席財務官。王先生於2006年加盟本集團，主要負責本集團除香港地區外的財務報告、企業財務管理、稅務及其他相關財務事宜。加入本集團之前，彼於2005年至2006年為香港華孚集團的財務管理部部長，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。於1992年，王先生於揚州師範學院取得商業經濟學學士學位。

**唐學斌先生**，41歲，深圳市花樣年物業管理公司總經理，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的副總經理。唐先生於1993年於同濟大學修畢工業電氣自動化學士學位。唐先生目前正在中歐國際工商學院攻讀高級工商管理碩士學位。

**路瑩女士**，54歲，星彥地產總經理。路女士2002年加入本集團，負責星彥地產的營運事宜。加入本集團之前，彼於1997年至2002年乃深圳中原物業顧問有限公司的營運總監。路女士於1980年取得吉林大學計算機科學學士學位。路女士目前正在中歐國際工商學院攻讀高級工商管理碩士學位。

## 高級管理層

**劉宗保先生**，41歲，成都通和置業有限公司(「成都通和」)總經理。劉先生於2005年加盟本集團，負責成都通和的營運。於加盟本集團之前，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。

**金江林先生**，45歲，東莞市花樣年房地產投資有限公司總經理。金先生於2001年加盟本集團，現時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。於加盟本集團之前，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年自江西工業大學取得水力水電工程專業的學士學位。

**宋湘梅女士**，39歲，花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司總經理。宋女士於2001年加盟本集團，主要負責花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司的營運。於加盟本集團之前，彼由1996年至2001年期間擔任成都信德實業有限公司銷售部主管及發展部經理；由1992年至1996年曾為成都無縫鋼管廠設備設計研究所(現稱為成都攀成鋼冶金工程技術有限公司)設計師。於1992年，宋女士取得成都科技大學土木工程專業的學士學位。宋女士目前正在清華大學攻讀高級工商管理碩士學位。

## 高級管理層履歷

**馮哲先生**，39歲，於2008年加入本集團，擔任花樣年集團(中國)的副總裁兼深圳花樣年投資的常務副總經理，於2009年3月被重新委任為天津松江花樣年置業有限公司的總經理。加入本集團之前，彼於2002年至2007年為北京正略鈞策管理諮詢有限公司合夥人，於2001年至2002年為北京良業照明工程有限公司副總裁，及於1993年至2001年為中國建築設計研究院的工程師。馮先生於1993年取得同濟大學工業電氣自動化專業的學士學位，並於2002年取得中國人民大學商學院碩士學位。

**陳耕先生**，39歲，深圳花樣年投資的營運經理。陳先生於2001年加入本集團，目前負責深圳花樣年投資的營運。自2001年至2008年期間，他曾擔任成都通和商務部經理、總經理助理及副總經理，並自2008年至2009年期間擔任深圳花樣年投資工程商務總監。於加盟本集團之前，他曾由1992年至2001年在四川省水利水電勘測設計研究院擔任工程師。陳先生於1992年在成都科技大學獲得水利水電工程建築專業的學士學位。

# 董事會報告

董事欣然呈報本公司截至2009年12月31日止年度之首份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47。

## 業績

本集團截至2009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1.75港仙之末期股息予2010年5月20日之所有股份持有人。有關金額將會自本公司股份溢價帳撥付。於2010年5月14日(星期五)至2010年5月20日(星期四)(包括首尾兩天在內)期間將暫停辦理股份過戶登記。為符合資格收取股息及出席將於2010年5月20日(星期四)舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)，股東須於2010年5月13日(星期四)下午四時三十分或之前將股票及過戶文件送交香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 捐款

本集團於年內作出的慈善及其他捐款相等於約人民幣881,000元。

## 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38。

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2009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2,389,056,000元(2008年：人民幣682,256,000元)，包括股份溢價人民幣2,556,336,000元，並與累計虧損人民幣167,280,000所抵銷。

## 董事會報告



東莞君山

### 董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

#### 執行董事：

潘軍先生(主席)

曾寶寶小姐

馮輝明先生

陳思翰先生

洪曉波女士

(於2009年10月10日辭任)

#### 獨立非執行董事：

何敏先生

(於2009年10月12日獲委任)

廖長江先生，太平紳士

(於2009年10月12日獲委任)

黃明先生

(於2009年10月12日獲委任)

許權先生

(於2009年10月12日獲委任)

根據本公司之公司章程，潘軍先生、曾寶寶小姐及陳思翰先生將於本公司之應屆股東週年大會上輪席告退及合資格膺選連任。載有本公司購回股份之說明函件、董事候選人之履歷詳情及股東週年大會通告之通函將寄發予本公司之股東。

### 董事服務合約

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

各獨立非執行董事初步獲委任三年，自2009年11月25日生效。

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

### 董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

截至2009年12月31日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例擁有及被視為擁有的權益及淡倉)須知會本公司及聯交所，或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而須知會本公司及聯交所之規定，董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

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

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

### 於關連法團中的好倉

董事姓名	權益性質	關連法團的名稱	股份或債券的數目	股份或債券的概況	佔該關連法團已發行股本的百分比
曾寶寶小姐	公司權益 <sup>(1)</sup>	Fantasy Pearl	80股	並無面值	80%
潘軍先生	公司權益 <sup>(2)</sup>	Fantasy Pearl	20股	並無面值	20%

附註：

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

除上文披露者外，於2009年12月31日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

### 購股權計劃

於2009年10月27日，本公司採納購股權計劃(「計劃」)，以向為本公司成功作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。計劃的合資格參與者包括(但不限於)本集團之董事及僱員。計劃之細節詳載於本公司日期為2009年11月12日之招股書。截至2009年12月31日，概無購股權已授予或同意授予任何人士或由任何人士根據計劃行使。

# 董事會報告



成都君山

### 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。自本公司進行全球發售至2009年12月31日期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、銷售或贖回本公司之上市股份。

### 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。

### 主要股東權益

於2009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2009年12月31日 於本公司的權益 概約百分比
Fantasy Pearl	實益權益 <sup>(1)</sup>	3,174,795,000	65.14%
	淡倉	470,205,000	9.65%
Ice Apex	於受控法團的權益 <sup>(2)</sup>	3,174,795,000	65.14%
	淡倉	470,205,000	9.65%
曾寶寶小姐	於受控法團的權益	3,174,795,000	65.14%
	淡倉	470,205,000	9.65%
Fantasia (Cayman) Ltd (「Fantasia (Cayman)」)	實益權益 <sup>(3)</sup>	170,403,750	3.50%
	證券權益 <sup>(3)</sup>	470,205,000	9.68%
Goldman Sachs RE Investments Holdings Limited	於受控法團的權益 <sup>(4)</sup>	640,608,750	13.18%
The Goldman Sachs Group, Inc (「Goldman Sachs」)	於受控法團的權益	639,311,438	13.12%
Fantasia Holding (Cayman) Ltd	於受控法團的權益 <sup>(5)</sup>	640,608,750	13.18%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) Coopertief U.A	於受控法團的權益 <sup>(6)</sup>	640,608,750	13.18%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Coopertief U.A	於受控法團的權益 <sup>(7)</sup>	640,608,750	13.18%

## 董事會報告

## 主要股東權益(續)

股東名稱	權益性質	股份數目	於2009年12月31日 於本公司的權益 概約百分比
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company	於受控法團的權益 <sup>(8)</sup>	640,608,750	13.18%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Company Voteco, LLC	於受控法團的權益 <sup>(9)</sup>	640,608,750	13.18%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US), L.P	於受控法團的權益 <sup>(10)</sup>	640,608,750	13.18%
Goldman Sachs Developing Markets Real Estate Partners (US) GP, LLC	於受控法團的權益 <sup>(11)</sup>	640,608,750	13.18%
Goldman, Sachs & Co	於受控法團的權益 <sup>(12)</sup>	640,608,750	13.18%
駿運物業有限公司(「駿運」)	實益權益 <sup>(13)</sup> 證券權益 <sup>(13)</sup>	56,801,250 470,205,000	1.16% 9.68%
Rich Fame Investments Ltd	於受控法團的權益 <sup>(14)</sup>	527,006,250	10.84%
HSBC NF China Real Estate Fund L.P.	於受控法團的權益 <sup>(15)</sup>	527,006,250	10.84%
HSBC NF China Investors Limited	於受控法團的權益 <sup>(16)</sup>	527,006,250	10.84%
HSBC NF China Holdings Limited	於受控法團的權益 <sup>(17)</sup>	527,006,250	10.84%
HSIL Investments Limited	於受控法團的權益 <sup>(18)</sup>	527,006,250	10.84%
HSBC Property Funds (Holdings) Limited	於受控法團的權益 <sup>(19)</sup>	527,006,250	10.84%
HSBC Specialist Investments Limited	於受控法團的權益 <sup>(20)</sup>	527,006,250	10.84%
HSBC Global Asset Management Limited	於受控法團的權益 <sup>(21)</sup>	527,006,250	10.84%
HSBC Investment Bank Holdings plc	於受控法團的權益 <sup>(22)</sup>	527,006,250	10.84%
HSBC Holdings plc	於受控法團的權益	527,006,250	10.84%
Nan Fung Consolidated Investments Ltd	於受控法團的權益 <sup>(23)</sup>	527,006,250	10.84%
Nan Fung China Development Holdings Limited	於受控法團的權益 <sup>(24)</sup>	527,006,250	10.84%
Nan Fung Enterprises Limited	於受控法團的權益 <sup>(25)</sup>	527,006,250	10.84%
Crosby Investment Holdings Inc	於受控法團的權益 <sup>(26)</sup>	527,006,250	10.84%
CHEN Wai Wai Vivien	於受控法團的權益	527,006,250	10.84%
Golden Success Profits Limited	於受控法團的權益 <sup>(27)</sup>	527,006,250	10.84%
Sheng Fung Company Limited	於受控法團的權益 <sup>(28)</sup>	527,006,250	10.84%
CHEN Din Hwa	於受控法團的權益	527,006,250	10.84%
CHEN Yang Foo Oi	家族權益 <sup>(29)</sup>	527,006,250	10.84%

**主要股東權益(續)**

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

# 董事會報告

## 主要股東權益(續)

附註：(續)

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

除以上所披露者外，於2009年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東（董事及主要行政人員除外）擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。

### 委任獨立非執行董事

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

### 主要客戶及供應商

於報告期內，銷售予本集團之五大客戶佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

於報告期內，本集團之最大供應商及五大供應商之總採購佔本集團於本年度之總採購額分別為27.6%及68.4%。

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

### 關連交易

於綜合財務報表附註46披露之若干關連交易亦構成根據上市規則第14A章須於本報告披露之上市規則項下之持續關連交易。截至2009年12月31日止年度，本集團已與以下關連人士進行若干業務交易：

- (a) 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，即深圳市康年科技有限公司、深圳置富房地產開發有限公司、天津松江花樣年置業有限公司及成都花百里置業有限公司提供設計服務。截至2009年12月31日止年度，立方建築未有向本集團提供該等設計服務(2008年：約為人民幣2,451,000)。
- (b) 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，自2008年1月1日生效。截至2009年12月31日止年度，由深圳市彩生活網絡服務有限公司向三角洲提供的管理服務約為人民幣500,000元(2008年：約為人民幣400,000)。
- (c) 於截至2009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(2008年：人民幣301,000元)。

該等交易為上市規則項下的「持續關連交易」，並獲豁免遵守須獲獨立股東批准的規定。該等交易已遵守上市規則第14A章項下的申報及公佈規定。

獨立非執行董事已審閱集團成員所訂立的持續關連交易，並確認該等交易為：

- (1) 為集團日常及慣常之業務；
- (2) 根據正常商業條款或對集團成員來說不會比對獨立第三方之條款不利；
- (3) 根據相應之協議，而規管交易之條款為公平及合理及為根據本公司股東之整體利益著想；

本公司之核數師已審閱該等集團成員所訂立的持續關連交易，並確認該等交易為：

- (1) 根據本公司之訂價政策；
- (2) 根據相應規管交易之協議訂立；及
- (3) 未有超過披露於本公司日期為2009年11月12日之招股書之上限。

## 董事會報告

### 於競爭對手的權益

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

### 薪金政策

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

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

本集團根據強制性公積金(「強積金」)計劃條例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。所有於香港的僱員均須加入強積金計劃。供款按僱員基本薪金的某一百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團的其他資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。於2009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2010年4月7日)本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，本公司於2009年11月25日(上市日期)至2009年12月31日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。

**公開發售所得款項用途**

本公司於2009年11月25日在聯交所上市。本公司發行新股的所得款項淨額(經扣除包銷傭金及本集團於行使超額配股權後就本公司上市應付的估計開支)約為2,500百萬港元。本公司已動用約233百萬港元作一般營運資金用途，此與招股說明書所載「未來計劃及所得款項用途」一節所載列的所得款項建議用途相符。餘款暫時儲存為銀行存款。

**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，2010年3月20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2009年11月25日(本公司股份開始於聯交所買賣的日期)直至2009年12月31日期間遵守標準守則所載有關董事進行證券交易的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守標準守則。

### 董事會

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

董事會由四名執行董事潘軍先生(主席)、曾寶寶小姐、馮輝明先生及陳思翰先生，以及四名獨立非執行董事何敏先生、廖長江先生、太平紳士、黃明先生及許權先生組成。各董事的履歷載列於第36至第39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。三份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。

**董事會(續)**

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4次會議。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席次數
<b>執行董事：</b>	
潘軍先生	4/4
曾寶寶小姐	4/4
馮輝明先生	4/4
陳思翰先生	4/4
洪曉波女士 <sup>(1)</sup>	2/2
<b>獨立非執行董事：</b>	
何敏先生 <sup>(2)</sup>	1/1
廖長江先生，太平紳士 <sup>(2)</sup>	1/1
黃明先生 <sup>(2)</sup>	1/1
許權先生 <sup>(2)</sup>	1/1

(1) 於2009年10月10日辭任

(2) 於2009年10月12日獲委任

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。

## 公司管治報告

### 審核委員會

本公司已遵照上市規則於2009年10月12日成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。由於本公司於2009年11月25日始於聯交所上市，故截至2009年12月31日止年度並無舉行審核委員會會議。

本公司審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、廖長江先生，太平紳士、黃明先生及許權先生，而何敏先生為審核委員會主席。

審核委員會的職責為審閱重要會計政策、監督本公司的財務申報進度、監管外聘核數師及內部審計部門的表現、檢討及評核本公司財務申報程序及內部監控的有效性，以及確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及規例要求、董事會批准的內部規則及程序。

### 薪酬委員會

本公司已遵照上市規則於2009年10月12日成立薪酬委員會。由於本公司於2009年11月25日始於聯交所上市，故截至2009年12月31日止年度並無舉行薪酬委員會會議。

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

### 提名委員會

本公司已遵照上市規則於2009年10月12日成立提名委員會。由於本公司於2009年11月25日始於聯交所上市，且現任董事為於上市前委任，故截至2009年12月31日止年度並無舉行提名委員會會議。

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

### 核數師酬金

年內，就法定審核服務及非審核服務而向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行支付的酬金總額分別約為人民幣2,202,000元及人民幣4,052,000元。服務費用總額如下：

	人民幣千元
法定審核服務	2,202
作為刊發日期為2009年11月12日的招股說明書的申報會計師	4,052
合計	6,254

### 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2009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。

### 與股東及投資者的關係

本公司認為必需與我們的股東及投資者維持有效溝通，而本公司亦明白提高其透明度的重要性。於2009年內及直至本報告日期，我們與投資者召開了多次會議，亦組織活動到我們的項目進行實地考察，以及參與多個投資者會議。為向我們的股東及投資者提供最新的資料，本公司會於其網站<http://www.cnfantasia.com>刊載新聞稿及通訊。網站持續不時更新，且載有關於我們的業務及項目的廣泛額外資料。

## 獨立核數師報告

# Deloitte. 德勤

致花樣年控股集團有限公司各股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核列載於第59頁至第119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2009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，編製及真實與公平地列報上述綜合財務報表。此責任包括設計、實施及維持與編製綜合財務報表相關的內部監控，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；選擇並應用合適的會計政策；以及在有關情況下作出合理的會計估算。

### 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。

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

我們相信，我們已取得充足且適當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實與公平地反映本公司及本集團於2009年12月31日的財務狀況及本集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2010年3月20日

# 綜合全面收益表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	7	2,458,673	1,174,211
銷售成本		(1,431,812)	(704,734)
毛利		1,026,861	469,477
其他收入、收益及虧損	8	26,566	59,034
投資物業公允值變動所產生的收益	16	34,476	13,807
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	26	—	302
銷售及分銷費用		(80,480)	(49,837)
行政費用		(177,229)	(162,677)
融資成本	9	(51,800)	(69,941)
就商譽確認的減值虧損	24	—	(2,305)
佔聯營公司業績		(1,899)	(3,789)
除稅前利潤	10	776,495	254,071
所得稅開支	11	(407,050)	(156,550)
年度利潤及全面收益總額		369,445	97,521
以下各項應佔年度利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		373,469	84,259
少數股東權益		(4,024)	13,262
		369,445	97,521
每股盈利—(人民幣)	14	0.10	0.02

# 綜合財務狀況表

於2009年12月31日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	163,530	50,504
投資物業	16	581,368	476,079
於聯營公司的權益	17	12,941	11,248
支付予一間聯營公司的墊款	18	72,396	58,240
預付租賃款項	19	164,457	1,561
預付租賃款項溢價	20	45,794	—
預付款項	7	70,586	—
收購子公司的已付按金	21	423,000	—
收購物業項目的已付按金	22	352,056	—
遞延稅項	25	88,818	41,531
		1,974,946	639,163
<b>流動資產</b>			
銷售物業	26	4,576,936	3,769,841
預付租賃款項	19	4,704	112
預付租賃款項溢價	20	1,428	—
應收帳款及其他應收款項	27	987,961	145,739
應收一名股東款項	28	—	21
應收合約工程客戶款項	29	3,808	1,349
應收關連方款項	30	—	26,856
持作買賣投資	31	—	3,000
可收回稅項		17,503	30,346
受限制銀行存款	32	189,712	37,849
銀行結餘及現金	32	3,696,488	303,046
		9,478,540	4,318,159
<b>流動負債</b>			
應付帳款及其他應付款項	33	873,797	566,116
銷售物業的已收按金		2,380,242	1,092,459
應付董事款項	34	—	54,012
應付一名關連方款項	35	1,519	99,340
股東結欠貸款	36	—	683,460
應付稅項		544,877	229,787
借款 — 於一年內到期	37	1,266,320	373,050
		5,066,755	3,098,224
<b>流動資產淨值</b>		4,411,785	1,219,935
<b>總資產減流動負債</b>		6,386,731	1,859,098

# 綜合財務狀況表

於2009年12月31日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	25	32,280	58,991
應付一名關連方的款項	35	99,340	—
借款 — 於一年後到期	37	2,173,750	353,750
		2,305,370	412,741
		4,081,361	1,446,357
<b>資本及儲備</b>			
股本	38	429,389	9
儲備		3,340,870	1,145,955
本公司擁有人應佔權益		3,770,259	1,145,964
少數股東權益		311,102	300,393
		4,081,361	1,446,357

第59頁至第119頁的綜合財務報表由董事局於2010年3月20日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

主席  
潘軍

董事  
陳思翰

# 綜合權益變動表

截至2009年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	特別儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	保留溢利	合計	少數股東權益	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(附註 i)	(附註 ii)	(附註 iii)	(附註 iii)					
於2008年1月1日	9	734,890	(595)	37,889	27,857	1,477	257,467	1,058,994	342,809	1,401,803
年內利潤及綜合收入總額	—	—	—	—	—	—	84,259	84,259	13,262	97,521
收購於子公司的額外權益	—	—	—	396	—	—	—	396	(56,185)	(55,789)
股東貸款資本化	—	—	—	2,315	—	—	—	2,315	1,543	3,858
轉撥	—	—	—	—	1,151	—	(1,151)	—	—	—
支付予少數股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,036)	(1,036)
於2008年12月31日及2009年1月1日	9	734,890	(595)	40,600	29,008	1,477	340,575	1,145,964	300,393	1,446,357
年內利潤及綜合收入總額	—	—	—	—	—	—	373,469	373,469	(4,024)	369,445
股份發行資本化	321,115	(321,115)	—	—	—	—	—	—	—	—
股份發行	108,265	2,251,911	—	—	—	—	—	2,360,176	—	2,360,176
股份發行開支	—	(109,350)	—	—	—	—	—	(109,350)	—	(109,350)
少數股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	16,000	16,000
轉撥	—	—	—	—	2,112	—	(2,112)	—	—	—
支付予少數股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,267)	(1,267)
於2009年12月31日	429,389	2,556,336	(595)	40,600	31,120	1,477	711,932	3,770,259	311,102	4,081,361

附註：

- (i) 收購額外股權產生的特別儲備指已付代價與所收購資產淨值及收購時的商譽或貼現帳面值之間的差額。
- (ii) 出資儲備指(1)於集團重組(詳述於本公司日期為2009年11月12日的招股章程附錄八「重組」一段)(「集團重組」)期間向股東供款/分派；(2)已付代價與從關連方收購的資產淨值公平值的差額；(3)已收對價與於集團重組時出售予關連方資產淨值的帳面值的差額及(4)股東貸款資本化。
- (iii) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國(「中國」)的子公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。

# 綜合現金流量表

截至2009年12月31日止年度

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>經營活動</b>		
除稅前利潤	776,495	254,071
經以下調整：		
投資物業的公允值變動產生的收益	(34,476)	(13,807)
確認於轉撥至投資物業後已竣工銷售物業公允值變動	—	(302)
佔聯營公司業績	1,899	3,789
預付租賃款項撥回	845	149
預付租賃款項之溢價撥回	357	—
物業、廠房及設備折舊	8,902	8,940
出售物業、廠房及設備虧損	72	1,727
呆壞帳撥備淨額	225	2,495
利息收入	(6,038)	(7,951)
向一間聯營公司支付的非流動免息墊款的名義利息收入	(9,349)	—
融資成本	51,800	69,941
外匯虧損(收益)淨額	1,334	(35,586)
就商譽確認的減值虧損	—	2,305
出售一間子公司的虧損	—	89
營運資金變動前的經營現金流量	792,066	285,860
銷售物業增加	(832,836)	(1,358,250)
應收帳款及其他應收款項(增加)減少	(842,377)	89,313
預付款項增加	(70,586)	—
應收客戶工程款項(增加)減少	(2,459)	4,792
持作買賣投資減少(增加)	3,000	(3,000)
應付帳款及其他應付款項增加	167,938	223,856
出售物業所得按金增加(減少)	1,287,783	(33,873)
經營活動所得(所用)現金	502,529	(791,302)
已付企業所得稅(「企業所得稅」)淨額	(124,048)	(101,239)
已付土地增值稅(「土地增值稅」)	(29,067)	(17,643)
已付利息	(188,628)	(127,232)
<b>經營活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>160,786</b>	<b>(1,037,416)</b>

# 綜合現金流量表

截至2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
收購子公司的已付按金		(423,000)	—
購置物業項目的已付按金		(352,056)	—
受限制銀行存款增加		(151,863)	(19,817)
購置物業、廠房及設備		(49,341)	(26,192)
投資物業增加		(55,444)	(2,521)
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)	39(a)	(9,999)	(157,760)
聯營公司的(墊款)還款		(8,399)	1,750
關連方的還款(墊款)		26,856	(1,402)
已收利息		6,038	7,951
出售投資物業所得款項		5,953	—
出售物業、廠房及設備所得款項		767	296
股東還款(墊款)		21	(13)
收購子公司的額外股權		—	(241,783)
已付預付租賃款項		—	(15,139)
於聯營公司的注資		—	(3,000)
收購業務(扣除所收購現金及現金等價物)	39(b)	—	(2,498)
出售子公司所得款項(扣除所出售現金及現金等價物)	40	—	(119)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(1,010,467)</b>	<b>(460,247)</b>
<b>融資活動</b>			
新造借款		3,485,256	800,000
股份發行		2,360,176	—
少數股東出資		16,000	—
來自關連方的墊款		1,519	98,558
償還借款		(771,986)	(440,868)
償還股東貸款		(682,680)	—
股份發行開支		(109,350)	—
(償還)來自董事的墊款		(54,012)	35,017
支付予少數股東股息		(1,267)	(1,036)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>4,243,656</b>	<b>491,671</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>		<b>3,393,975</b>	<b>(1,005,992)</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>		<b>303,046</b>	<b>1,320,657</b>
外幣匯率變動的影響		(533)	(11,619)
<b>年終現金及現金等價物(銀行結餘及現金)</b>		<b>3,696,488</b>	<b>303,046</b>

# 綜合財務報表附註

截至2009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。其最終母公司及控制方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司Ice Apex Limited。本公司的註冊辦公室地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY 1-1111, Cayman Islands, 而其於香港之主要營業地點為香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心1103室, 其於中華人民共和國(「中國」)之主要營業地點為中國廣東省深圳市深南大道6021號喜年中心A座27樓(郵編518040)。

本公司為一間投資控股公司, 其子公司的主要業務載於附註47。

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」)

本集團已應用所有由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並由2009年1月1日開始的本集團財政年度起生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	作為對2008年香港財務報告準則的改善對香港財務報告準則第5號作出修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	對2009年香港財務報告準則的改善 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連交易披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 <sup>4</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	合格對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者的額外豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則第7號的披露對比較數字的有限度豁免 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團的現金結算股份付款交易 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求的預付款 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向所有者分派非現金資產 <sup>1</sup>
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 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於2009年7月1日或以後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 修訂於2009年7月1日及2010年1月1日(如適用)或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2010年1月1日或以後開始的年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2010年2月1日或以後開始的年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2010年7月1日或以後開始的年度期間生效。

<sup>6</sup> 於2011年1月1日或以後開始的年度期間生效。

<sup>7</sup> 於2013年1月1日或以後開始的年度期間生效。

# 綜合財務報表附註

截至2009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)

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響收購日期為2009年7月1日或其後開始的首個年度申報期間或以後的業務合併的會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響到母公司於一間子公司的擁有權權益變動的會計處理。

香港財務報告準則第9號金融工具引進財務資產分類與計量的新規定，於2013年1月1日起生效，准予提前應用。該準則規定，屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內的所有已確認財務資產須按攤銷成本或公允值計量，尤其是，(i)根據目標為收取合約現金流的業務模式持有的債務投資；及(ii)現金流僅為一般按攤銷成本計量的未償還本金及利息的債務投資。所有其他債務投資及股本投資按公允值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團財務資產的分類與計量。

此外，作為2009年頒佈的香港財務報告準則的改善的一部份，香港會計準則第17號租賃中有關租賃土地的分類經過修訂。該等修訂本將於2010年1月1日起生效，准予提前應用。在香港會計準則第17號修訂本實施前，承租人須把租賃土地分類為經營租賃，並在綜合財務狀況表中呈列為預付租賃款項。該等修訂本刪除此項規定，取而代之，該等修訂本規定租賃土地根據香港會計準則第17號的一般原則分類，亦即根據租賃資產附帶的風險及回報屬於出租人或承租人。應用香港會計準則第17號(修訂本)可能影響本集團的租賃土地的分類及計量。

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

## 3. 主要會計政策

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

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

### 綜合基準

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

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

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

集團內公司間所有重大交易、結餘及收支已於合併帳日時對銷。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

少數股東於子公司綜合帳目淨值的權益與本集團於該等公司的權益分開呈列。少數股東於資產淨值的權益包括該等權益於原業務合併日期的金額及少數股東應佔自合併日期起計的權益變動。少數股東應佔虧損超過少數股東於子公司權益的部分，則分配往本集團的權益內予以抵銷，除非少數股東負有具約束力的責任，且有能力可作出額外投資以填補該等虧損，則屬例外。

#### 業務合併

收購業務，乃使用收購法列帳。收購成本按為換取被收購公司的控制權而於交換日期所賦予資產的公允值、所產生或接管的負債及本集團發行的股本工具的總額，另加業務合併的任何直接應佔成本計量。被收購公司的可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號「業務合併」的確認條件，則按收購日期的公允值確認。

收購產生的商譽乃確認為資產並按成本(即業務合併的成本高於本集團於已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益的部分)作初步釐定。於重新評估後，倘本集團於被收購公司的已確認可識別資產、負債及或然負債的公平淨值所佔權益之公平淨值高於業務合併的成本，則該高出數額實時於損益表確認。

被收購公司的少數股東權益初步按少數股東於已確認資產、負債及或然負債的公平淨值比例計算。

#### 收購子公司額外權益

收購子公司額外權益時，收購成本超出子公司額外權益應佔相關資產及負債之公允值之差額於商譽扣除，而子公司額外權益應佔相關資產及負債之公允值超出收購成本產生之折讓則計入綜合全面收益表。

收購成本和收購產生之商譽／折讓以及子公司額外權益應佔相關資產及負債之帳面值之差額直接於特別儲備扣除。

#### 物業、廠房及設備

持作生產及作行政用途的物業、廠房及設備(包括樓宇但不包括在建工程)乃以成本扣減其後累計折舊及累計減值虧損列帳。

物業、廠房及設備項目(在建工程除外)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。

在建工程包括在建中作生產用途或自用的物業、廠房及設備，按成本減累計減值虧損(如有)入賬。在建工程在竣工及可作擬定用途時分類為適當類別的物業、廠房及設備。該等資產可作擬定用途時開始折舊，按與其他物業、廠房及設備相同的基準計算。

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。任何資產終止確認的損益(按項目出售所得淨額與帳面值的差額計算)列入期內項目終止確認的損益表內。

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 供日後擁有人佔用的在建租賃土地及樓宇

當租賃土地及樓宇就生產或行政目的在建時，該租賃土地部份列為預付土地租賃款項，並於租賃期內以直線法攤銷。在建期間，就租賃土地計提的攤銷支出計入發展中樓宇的部份成本。在建樓宇按成本減任何已確認的減值虧損列帳。樓宇於可供使用時開始折舊(即樓宇足以達到管理層預期的方式營運下的所需位置及狀況)。

### 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。

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

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

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認資產所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的帳面值的差額計算)計入終止確認年度／期內的損益表中。

### 所佔聯營公司權益

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

聯營公司的業績、資產及負債以權益會計法載入綜合財務報表中。根據權益法，所持聯營公司權益按成本(按收購後本集團應佔聯營公司資產淨值變動調整)減個別投資的減值於綜合財務狀況表列帳。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超逾本集團所持該聯營公司的權益(包括屬於本集團對聯營公司的實際淨投資的任何長期權益)，則本集團不會再確認額外的應佔虧損。僅於本集團須代表該聯營公司承擔法定或推定責任或付款時，方會就額外應佔虧損撥備及確認為負債。

收購成本超逾本集團所佔聯營公司可識別資產、負債及或然負債於收購當日所確認公平淨值的差額會確認為商譽。商譽計入投資帳面值，並無獨立進行減值評估，相反，全部的投資金額要作為單獨資產進行減值評估，任何確認的減值損失不能分配給任何資產，包括商譽在內的投資於聯營公司的部分金額。任何減值損失的撤銷要達到隨後投資數額增加之後才可以確定。

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

本集團成員公司與本集團聯營公司進行交易的損益會對銷，惟以本集團所持有關聯營公司的權益為限。

### 3. 主要會計政策(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顯示該單位可能出現減值時進行減值檢測。就於一個財政年度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財政年度年結前進行減值檢測。倘現金產生單位的可收回金額低於其帳面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位的商譽的帳面值，其後則按該單位內各項資產帳面值的比例分配至該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損將直接於損益表確認。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，資本化商譽產生之金額列入釐定出售損益中。

#### 銷售物業

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

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

#### 安裝合約

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

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

倘總合約成本有可能超出總合約收入，則預期的虧損實時確認為開支。

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

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 財務工具

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

### 財務資產

本集團的財務資產一般分類為貸款及應收款項及於損益表按公允值處理的財務資產(「於損益表按公允值處理的財務資產」)。所有財務資產常規購買或出售按交易日基準確認或不再確認。常規買賣或出售財務資產而需要根據在市場已成立之規則或慣例下在預定時間內交付資產。

### 實際利息法

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

利息收入按債務工具的實際利息基準確認。

### 貸款及應收款項

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

### 於損益表按公允值處理的財務資產

於損益表按公允值處理的財務資產被列為持作交易的財務資產。

下列情況的財務資產乃屬持作交易的財務資產：

- 主要為在不久將來用作銷售而收購；或
- 屬本集團一併管理及近期實際模式為短期獲利的已識別財經工具投資組合的一部分；或
- 屬未被指定為有效對沖工具的衍生工具。

在首次確認後的每個結算日，於損益表按公允值處理的財務資產均以公允值衡量，任何公允值變動均直接於變動發生期間的損益表確認。

### 3. 主要會計政策(續)

#### 財務工具(續)

#### 財務資產(續)

#### 財務資產減值

財務資產(持作交易的投資除外)於各報告期間結束時就出現的減值跡象進行評估。倘有客觀證據顯示因財務資產首次確認後發生的一項或多項事件影響財務資產的預期未來現金流量，則財務資產予以減值。

減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手陷入重大財務困境；或
- 逾期交付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

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

就按攤銷成本列帳的財務資產而言，減值虧損乃當有客觀證據顯示資產出現減值時於損益表確認，並按資產帳面值與按原實際利率貼現的估計未來現金流量的現值的差額計量。

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

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

#### 財務負債及股本

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

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 3. 主要會計政策(續)

### 財務工具(續)

#### 財務負債及股本(續)

##### 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。

##### 財務負債

貿易及其他應付款項、應付董事及關連方款項、股東貸款及借貸按公允值初步計量，其後以實際利息法按已攤銷成本計量。

##### 股本工具

本公司發行的股本工具乃按已收所得款項(扣除直接發行成本)記帳。

##### 財務擔保合約

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

##### 取消確認

倘自資產收取現金流量的權利已屆滿，或財務資產已轉讓及本集團已將其於財務資產擁有權的風險及回報實質上轉移，則該財務資產將被取消確認。於取消確認財務資產時，資產帳面值與已收及應收對價或任何已取得新資產及已直接於權益確認的累計損益總和的差額，於綜合全面收益表內確認。

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

##### 非商譽有形資產減值虧損(請參閱上述有關商譽的會計政策)

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 收入確認

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

#### 銷售物業

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

當已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合約成本佔估計總成本的比例計算，惟此方法並不能代表完成階段。當無法可靠估計建造合約結果時，收入僅以可能可收回之已產生合約成本為限進行確認。

#### 酒店經營

酒店經營收入於提供服務後確認。

#### 利息收入

財務資產的利息收入乃根據未償還本金及適用實際利率按時累算，有關利率乃將估計未來所收現金按財務資產估計可使用年期折讓至該資產帳面淨值的利率。

#### 政府財政返還

政府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。

## 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃

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

#### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法在損益表內確認。

#### 本集團作為承租人

經營租賃款項乃按相關租賃年期以直線法確認為開支。訂立經營租賃時已收及應收作為獎勵的利益按直線法於有關租賃的年期確認為租金開支減少。

#### 租賃土地及樓宇

土地及樓宇租賃的土地及樓宇部份就租賃分類而獨立入賬，惟租賃付款若未能可靠地於土地及樓宇部份之間作出分配，則於此情況下，整項租賃一概視為融資租賃，並作為物業、機械及設備入賬。若租賃付款能可靠地劃分，則於土地的租賃權益應作為經營租賃入賬，並於租賃期內按直線法攤銷，惟根據公平值模式分類及列作投資物業。

#### 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度應課稅利潤計算。應課稅利潤與在綜合全面收益表中所呈報的利潤有別的原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入項目或不可扣稅的開支項目。本集團的即期稅項負債乃按在報告期間結束時前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

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

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

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

### 3. 主要會計政策(續)

#### 稅項(續)

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

#### 退休福利成本

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

#### 外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率以該功能貨幣(即該實體運作的主要經濟環境的貨幣)記錄。於各報告期間結束時，以外幣列值的貨幣項目按當日的匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生的滙兌差額乃於其產生期間的損益確認。

### 4. 估計不明朗因素的主要來源

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

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

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

#### 釐定在建銷售物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值

在建銷售物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入帳，帳面值合共約人民幣4,576,936,000元(2008年：人民幣3,769,841,000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。

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

### 土地增值稅(「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，管理層根據日後應課稅利潤或應課稅暫時差額的可能時間及數額，連同未來稅項計劃策略作出重要估計。

### 在建物業建築成本的確認及分配

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

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的各實體能夠持續經營，同時亦透過優化債務及股權的平衡而為股東爭取最大回報。自去年起，本集團的整體策略保持不變。本集團的資本架構由債務組成，包括附註34披露的應付董事款項、附註35披露的應付關連方款項、附註36披露的來自股東貸款、附註37披露的借款、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。

## 6. 財務工具

### (a) 財務工具分類

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>財務資產</b>		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	4,924,001	505,571
持作交易投資	—	3,000
<b>財務負債</b>		
攤銷成本	4,362,204	2,058,888

### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括收購子公司和物業項目的已付按金、應收帳款及其他應收款項、向聯營公司作出的墊款、應收股東及關連方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付帳款及其他應付款項、應付董事及關連方款項、應收股東貸款及借款。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、股東結欠貸款及借款均以外幣計值，因此，面臨滙率波動帶來的風險。

本集團於各報告期間結束時以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的帳面值如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>資產</b>		
美元(「美元」)	1,413	1,125
港元(「港元」)	1,868,114	3,616

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>負債</b>		
美元	682,820	683,460

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滙率波動的影響。

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 6. 財務工具(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%(2008年:5%)的敏感度。5%(2008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%(2008年:5%)變動。敏感度分析包括銀行結餘、股東貸款及借款。正數表示倘人民幣兌相關外幣升值,年度/期間除稅後利潤則有所增加。倘人民幣兌相關外幣下跌5%(2008年:5%),則會對年度/期間的稅後利潤造成相同及相反的影響。

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>美元</b>		
年度利潤增加(減少)	34,070	34,117

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>港元</b>		
年度利潤增加(減少)	(93,406)	(181)

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

### (d) 利率風險管理

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

本集團亦面臨主要與其關連方結餘、來自股東的貸款及定息借款(見附註35、36及37)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港元借款產生的倫敦同業拆借利率(「倫敦同業拆借利率」)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

下文的敏感度分析乃按照上述於報告期間結束時的非衍生工具利率的風險而釐定。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(2008年:50基點)。

倘利率上升/下降50基點(2008年:50基點),而所有其他可變因素維持不變,則本集團的除稅後利潤將於截至2009年12月31日止年度增加/減少約人民幣5,481,000元(2008年:減少/增加約人民幣1,755,000元)。

## 6. 財務工具(續)

### (e) 其他價格風險

本集團因其於上市共同基金作出投資而面臨股權價格風險，該上市共同基金於2008年12月31日的投資於深圳聯交所報價，包括在工業製造界營運的實體所發行的股權工具組合。

#### 敏感度分析

下文敏感度分析乃根據於報告期間結束時的股權價格風險而釐定。

倘共同基金的價格上升／下降5%，本集團的年度除稅後利潤於截至2008年12月31日止年度則分別增加／減少約人民幣150,000元(2009年：零)。

### (f) 信貸風險管理

於2009年12月31日，本集團所面臨的最大信貸風險(該風險將會因對手方無法履行責任及本集團所提供的財務擔保而導致本集團產生財務虧損)乃由以下因素產生：

- 綜合財務狀況表內所列已確認財務資產的個別帳面值；及
- 附註45所披露有關本集團提供的財務擔保的或然負債金額。

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

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

由於應收東莞市左庭右院實業投資有限公司(「東莞左庭右院」)的聯營公司墊款以及收購子公司及物業項目的按金已支付予在中國從事物業發展業務的第三方，故本集團有信貸風險集中。

本集團流動資金的信貸風險有限，因為對方均為在中國及香港擁有高評級及良好聲譽的銀行。本集團關於付予收購子公司及項目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2009年12月31日止年度

## 6. 財務工具(續)

### (g) 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。

自本公司的股份於2009年11月25日在香港聯交所上市後，本集團倚賴借款及應付一名關連方款項作為流動資金的重要來源。於2009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272,000,000元(2008年：零)。

下表詳述本集團財務負債根據協定償還條款的餘下合約期。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。該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得出。

#### 流動資金表

	加權平均 實際利率 %	少於 一個月 人民幣千元	一個月至 三個月 人民幣千元	三個月至 一年 人民幣千元	一年至 五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總計 人民幣千元	帳面值 人民幣千元
<b>於2009年12月31日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付帳款及其他應付款項	—	286,330	407,675	115,171	12,099	—	821,275	821,275
應付一名關連方款項	7.02	2,100	1,162	5,230	101,084	—	109,576	100,859
<b>借款</b>								
一定息	5.36	2,902	5,803	317,991	375,649	—	702,345	650,000
一浮息	4.57	693,093	41,596	345,719	1,943,231	25,950	3,049,589	2,790,070
財務擔保合約	—	1,626,282	—	—	—	—	1,626,282	—
		2,610,707	456,236	784,111	2,432,063	25,950	6,309,067	4,362,204
<b>於2008年12月31日</b>								
<b>非衍生財務負債</b>								
應付帳款及其他應付款項	—	140,942	187,043	162,866	4,425	—	495,276	495,276
應付董事款項	—	54,012	—	—	—	—	54,012	54,012
應付一名關連方款項	—	99,340	—	—	—	—	99,340	99,340
股東貸款	12	—	—	744,971	—	—	744,971	683,460
<b>借款</b>								
一定息	8.96	—	—	36,303	—	—	36,303	35,000
一浮息	8.36	3,893	10,786	376,441	374,870	38,980	804,970	691,800
財務擔保合約	—	719,325	—	—	—	—	719,325	—
		1,017,512	197,829	1,320,581	379,295	38,980	2,954,197	2,058,888

## 6. 財務工具(續)

### (g) 流動資金風險管理(續)

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

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

### (h) 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。

董事認為，於綜合財務報表中以攤銷成本列帳的財務資產及財務負債的帳面值與其公允值相若。

## 7. 收入及分部資料

	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	2,322,037	1,064,604
投資物業租金收入	10,806	11,029
物業代理服務	57,775	40,224
物業經營服務	63,900	57,875
酒店服務	4,155	479
	2,458,673	1,174,211

物業開發分部下由收入包括有關已售出竣工物業款項人民幣107,919,000元(2008年：零)，以換取客戶所提供的廣告位。預付廣告位款項人民幣70,586,000元及人民幣33,599,000元分別記錄於有關該安排的非流動資產的預付款項及流動資產的應收帳款及其他應收款項。

物業經營服務收入包括安裝工程收入人民幣21,043,000元(2008年：人民幣31,131,000元)。

本集團已採納香港財務報告準則第8號經營分部，以呈報有關截至2009年及2008年12月31日止年度之分部資料。

## 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

### 7. 收入及分部資料(續)

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

分部間收入乃於合併時撇銷。

本集團擁有以下五個可呈報經營分部：

物業開發	—	開發及出售位於中國的物業
物業投資	—	租賃投資物業
物業代理服務	—	提供物業代理及其他相關服務
物業經營服務	—	提供物業管理及其他相關服務
酒店服務	—	提供酒店管理及其他相關服務

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、附註8所載的利息收入、向一間聯營公司支付之非流動免息墊款之名義利息收入、匯兌差額及出售附屬公司之虧損、應佔聯營公司業績、融資成本及所得稅開支之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之數據。

為監察分部表現及分部之間之資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯營公司權益以外之資產、向一間聯營公司支付的墊款、應收一名股東及關連人士款項、持作買賣投資、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分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

### 2009年12月31日的分部收入、業績、資產及其他重要項目

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

分部間收入按通行市價支銷。

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 7. 收入及分部資料(續)

2008年12月31日的分部收入、業績、資產及其他重要項目

			物業		酒店服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	代理服務 人民幣千元	經營服務 人民幣千元		
外部收入	1,064,604	11,029	40,224	57,875	479	1,174,211
分部間收入	—	—	17,767	5,989	70	23,826
分部業績	296,010	23,765	(9,255)	17,600	(2,656)	325,464
分部資產	3,901,890	481,310	14,347	36,732	8,026	4,442,305

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)	5,162	3,233	10,061	4,901	8,386	31,743
投資物業公允值變動所產生的收益	—	13,807	—	—	—	13,807
就商譽確認的減值虧損	—	—	—	2,305	—	2,305
預付租賃款項撥回	113	—	—	—	—	113
物業、廠房及設備折舊	4,816	—	2,579	940	495	8,830
出售物業、廠房及設備的虧損	—	—	577	—	—	577
呆壞賬撥備，淨額	81	—	1,777	637	—	2,495

分部間收入按通行市價支銷。

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

## 7. 收入及分部資料(續)

對帳：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>收入：</b>		
可呈報分部的收入總額	2,483,795	1,198,037
撇銷分部間收入	(25,122)	(23,826)
<b>集團的收入總額</b>	<b>2,458,673</b>	<b>1,174,211</b>
<b>利潤或虧損：</b>		
分部業績	868,040	325,464
分部間業績對帳	(1,650)	(2,826)
<b>未分配款項：</b>		
未分配收入	15,387	43,537
未分配公司費用	(51,583)	(35,980)
融資成本	(51,800)	(69,941)
就商譽確定的減值虧損	—	(2,305)
出售子公司所產生的虧損	—	(89)
分佔聯營公司業績	(1,899)	(3,789)
<b>除稅前利潤</b>	<b>776,495</b>	<b>254,071</b>
<b>資產：</b>		
可呈報分部資產總計	7,375,171	4,442,305
<b>未分配資產：</b>		
於聯營公司的權益	12,941	11,248
向聯營公司支付的墊款	72,396	58,240
應收股東款項	—	21
應收關連方款項	—	26,856
受限制銀行存款	189,712	37,849
銀行結餘及現金	3,696,488	303,046
持作買賣投資	—	3,000
公司資產	106,778	74,757
<b>集團資產總計</b>	<b>11,453,486</b>	<b>4,957,322</b>

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 7. 收入及分部資料(續)

對帳：(續)

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>其他重要項目：</b>		
<i>預付租賃款項撥回</i>		
可呈報分部總計	845	113
未分配款項	357	36
<b>本集團總計</b>	<b>1,202</b>	<b>149</b>
<i>物業、廠房及設備折舊</i>		
可呈報分部總計	8,786	8,830
未分配款項	116	110
<b>本集團總計</b>	<b>8,902</b>	<b>8,940</b>
<i>非流動資產添置</i>		
可呈報分部總計	408,305	31,743
未分配款項	32	37
<b>本集團總計</b>	<b>408,337</b>	<b>31,780</b>
<i>出售物業、廠房及設備的虧損</i>		
可呈報分部總計	72	577
未分配款項	—	1,150
<b>本集團總計</b>	<b>72</b>	<b>1,727</b>
<i>呆壞賬撥備，淨額</i>		
可呈報分部總計	124	2,495
未分配款項	101	—
<b>本集團總計</b>	<b>225</b>	<b>2,495</b>

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2009年及2008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

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
利息收入	6,038	7,951
向一間聯營公司支付的非流動免息墊款的名義利息收入	9,349	—
已收按金的沒收收入	384	1,040
政府補助(附註)	10,448	14,052
滙兌(虧損)收益	(1,334)	35,586
出售子公司所產生的虧損(附註40)	—	(89)
其他	1,681	494
	26,566	59,034

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

	2009年 人民幣千元	2008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	111,086	40,787
—毋須於五年內全數償還的借款	1,485	4,224
—應付關連方款項	5,153	—
—來自股東的貸款	70,904	82,221
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(131,233)	(57,291)
已就在建工程資本化的金額	(5,595)	—
	51,800	69,941

年內資本化的借款成本來自一般借款，資本化的借款成本按6.65%(2008年：10.14%)的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 10. 除稅前利潤

	2009年 人民幣千元	2008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)	5,380	4,675
其他員工成本	101,887	97,251
退休福利計劃供款	10,435	10,069
員工成本總額	117,702	111,995
減：已就在建銷售物業資本化的金額	7,131	—
	110,571	111,995
核數師酬金	2,503	237
預付租賃款撥回	845	149
預付租賃款溢價撥回	357	—
物業、廠房及設備折舊	8,902	8,940
出售物業、廠房及設備所產生的虧損	72	1,727
呆壞帳備抵淨額	225	2,495
確認為開支的物業成本	1,338,646	549,543
確認為開支的工程成本	14,163	17,312
根據經營租賃租用物業的租金開支	7,065	7,317
來自投資物業的租金收入總額	(10,806)	(11,029)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	1,303	1,373
	(9,503)	(9,656)

## 11. 所得稅開支

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期稅項：		
中國稅項		
企業所得稅	217,833	76,831
土地增值稅	263,215	104,237
	481,048	181,068
遞延稅項(附註25)		
本年度	(69,237)	(23,383)
遞延稅項資產撥備不足	(4,761)	(1,135)
	(73,998)	(24,518)
	407,050	156,550

## 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。

根據1995年1月27日頒佈的中華人民共和國土地增值稅暫行條例，中國子公司亦須按土地價值增值額30%至60%的累進稅率計算，增至額為銷售物業所得款項減除應扣除開支，包括自1994年1月1日起在中國轉讓物業產生的收益相關的借款成本及物業開發開支。

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(虧損)對帳如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
除稅前利潤	776,495	254,071
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項(附註i)	194,124	63,518
分佔聯營公司業績的稅務影響	474	947
毋須就稅務目的繳稅的收入的稅務影響	(2,337)	(85)
不可就稅務目的的扣減的開支的稅務影響(附註ii)	35,373	22,831
未確認稅項虧損的稅務影響	6,324	7,219
過往未確認動用稅務虧損	(4,026)	—
子公司不同稅率的稅務影響	(12,519)	(14,359)
土地增值稅	263,215	104,237
土地增值稅對企業所得稅的影響	(65,804)	(26,059)
遞延稅項資產撥備不足	(4,761)	(1,135)
其他	(3,013)	(564)
年度所得稅開支	407,050	156,550

附註：

- (i) 本集團大部份應課稅利潤來自位於中國成都的子公司，按適用所得稅稅率25%課稅。
- (ii) 截至2009年及2008年12月31日止年度的金額主要關於境外公司產生的開支的稅務影響，包括來自股東貸款的利息及有關本公司於聯交所上市的法律及專業費用，以及就商譽確認的減值虧損。

# 綜合財務報表附註

截至2009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：

	袍金 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元 (附註)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2009年12月31日止年度</b>					
<i>執行董事：</i>					
潘軍	—	819	504	21	1,344
曾寶寶	—	1,322	—	19	1,341
馮輝明	—	773	548	21	1,342
陳思翰	—	1,057	73	11	1,141
<i>獨立非執行董事：</i>					
何敏	53	—	—	—	53
廖長江	53	—	—	—	53
黃明	53	—	—	—	53
許權	53	—	—	—	53
	212	3,971	1,125	72	5,380
<b>截至2008年12月31日止年度</b>					
<i>執行董事：</i>					
潘軍	—	1,130	94	20	1,244
曾寶寶	—	1,323	—	20	1,343
馮輝明	—	1,093	86	21	1,200
陳思翰	—	879	—	9	888
	—	4,425	180	70	4,675

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。

### 僱員酬金

本集團該兩年的五名最高薪人士包括包括三名董事。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪人士中其餘兩名(2008年：兩名)的酬金如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
薪金及津貼	1,395	2,155
酌情花紅	1,102	47
退休福利計劃供款	41	34
	2,538	2,236

## 12. 董事及僱員薪金(續)

### 僱員酬金(續)

酬金介乎以下界別：

	2009年 僱員人數	2008年 僱員人數
1,000,000港元至1,500,000港元	2	2

於截至2009年及2008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2009年及2008年12月31日止年度，概無董事放棄任何薪金。

## 13. 股息

董事已建議就截至2009年12月31日止年度派付末期股息每股1.75港仙(2008年：零)，有關派息建議有待股東於應屆股東週年大會上通過。

## 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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
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)	373,469	84,259
	2009年	2008年
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	3,768,544,897	3,645,000,000

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

截至2009年12月31日止年度，普通股加權平均數反映資本化發行前的100,000股已發行股份、根據資本化發行而發行的3,644,900,000股股份(詳情載於附註38(1))及於全球發售發行的1,228,888,750股股份的加權平均效應。

截至2008年12月31日止年度，普通股加權平均數已被調整以反映資本化發行(詳情載於附註38(1))的加權平均效應。

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 15. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	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 (附註)
<b>成本</b>						
2008年1月1日	17,825	11,014	18,893	9,742	—	57,474
收購業務(附註39(b))	—	—	45	5	—	50
添置	8,142	10,436	6,837	777	—	26,192
出售	(2,357)	(392)	(1,462)	(213)	—	(4,424)
於2008年12月31日						
及於2009年1月1日	23,610	21,058	24,313	10,311	—	79,292
自發展中銷售物業中轉讓	—	—	—	—	66,999	66,999
添置	636	150	2,667	1,009	51,306	55,768
出售	—	(57)	(2,381)	(571)	—	(3,009)
於2009年12月31日	24,246	21,151	24,599	10,749	118,305	199,050
<b>折舊</b>						
於2008年1月1日	3,110	6,375	7,491	4,317	—	21,293
年度撥備	770	3,092	3,594	1,484	—	8,940
出售時撇銷	(240)	(99)	(950)	(156)	—	(1,445)
於2008年12月31日						
及於2009年1月1日	3,640	9,368	10,135	5,645	—	28,788
年度撥備	1,159	2,400	3,801	1,542	—	8,902
出售時撇銷	—	(30)	(1,750)	(390)	—	(2,170)
於2009年12月31日	4,799	11,738	12,186	6,797	—	35,520
<b>帳面值</b>						
於2009年12月31日	19,447	9,413	12,413	3,952	118,305	163,530
於2008年12月31日	19,970	11,690	14,178	4,666	—	50,504

附註：於截至2009年12月31日止年度，因擬定用途改變，人民幣66,999,000元由發展中銷售物業轉讓至經營酒店業務。

以下可使用年期乃於計算折舊時使用：

樓宇	租賃期內或50年內(以較短者為準)
租賃物業修繕	5年
傢俱、裝置及設備	5年
汽車	5至10年

於2009年12月31日，本集團帳面值分別為人民幣11,122,000元(2008年：人民幣11,860,000元)及人民幣80,273,000元(2008年：零)的若干樓宇及在建工程已抵押予銀行，以取得授予本集團的若干銀行借貸。

## 16. 投資物業

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>公允值</b>			
於2008年1月1日	431,686	27,353	459,039
添置	—	2,521	2,521
轉撥自己竣工銷售物業	712	—	712
於損益表中確認的公允值變動淨值	(24,739)	38,546	13,807
於建築工程竣工後轉撥	68,420	(68,420)	—
於2008年12月31日及2009年1月1日	476,079	—	476,079
添置	—	76,766	76,766
出售	(5,953)	—	(5,953)
於損益表中確認的公允值變動淨值	26,870	7,606	34,476
於2009年12月31日	496,996	84,372	581,368

於2009年12月31日，本集團已竣工投資物業及在建投資物業於轉讓日期及報告期末的公允值分別約人民幣496,996,000元(2008年：人民幣476,079,000元)及約人民幣26,602,000元(2008年：零)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)。

於2009年12月31日，本集團認為餘下約人民幣57,770,000元(2008年：零)的在建投資物業的公允值未能合理計算，故本集團的在建投資物業將繼續按成本計量，直至公允值可被釐定或工程完成為止。

於2009年12月31日，根據深圳及成都地區的有關法律法規，公允值為人民幣164,470,000元(2008年：人民幣158,908,000元)的投資物業指可合法轉讓、租賃及按揭的完整停車位的帳面值，但目前卻不能申請相關業權證，其原因是並無就取得任何業權證計提特殊撥備。

於2009年12月31日，本集團合計公允值約為人民幣301,535,000元(2008年：人民幣281,850,000元)的若干樓宇已抵押予銀行，以取得授予本集團的若干銀行借貸。

投資物業乃於中國按中期租約持有。

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 17. 於聯營公司的權益

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
投資成本，非上市	6,750	6,750
分佔收購後業績	(6,750)	(4,851)
視作資本注資	12,941	9,349
	12,941	11,248

於聯營公司的權益包括向聯營公司作出金額為人民幣12,941,000元(2008年：人民幣9,349,000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2009年及2008年12月31日，本集團於以下聯營公司擁有權益：

聯營公司名稱	註冊資本	於12月31日本集團應佔股權		主要業務
		2009年	2008年	
東莞市歐普泰建築技術有限公司	人民幣3,000,000	30%	30%	物業顧問
東莞左庭右院	人民幣18,000,000	37.5%	37.5%	物業開發

本集團聯營公司的財務資料概要載列如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
資產總額	266,577	223,032
負債總額	270,695	219,349
資產(負債)淨額	(4,118)	3,683
本集團分佔聯營公司的資產淨額	—	1,382

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	—	—
年度虧損及綜合開支總額	(7,802)	(10,104)
本集團分佔聯營公司的業績(附註)	(1,899)	(3,789)

附註：截至2009年12月31日止年度，未確認的應佔聯營公司虧損約人民幣1,027,000元(2008年：零)。董事認為於報告期末並無重大未確認應佔資本承擔及或然負債。

## 18. 向聯營公司作出的墊款

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
東莞左庭右院	72,396	58,240

該款項指向聯營公司作出的具非貿易性質的墊款，將不可自各報告期間結束起計一年內收回，因此，該項墊款被視為非流動資產。該款項為無抵押，並按攤銷成本以實際利率法按每年借款利率4.96%(2008年：8.66%)計算。

## 19. 預付租賃款項

本集團的預付租賃款項包括：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
中期租賃項下的中國租賃土地	169,161	1,673

就呈報用途分析如下：

流動資產	4,704	112
非流動資產	164,457	1,561
	169,161	1,673

於截至2008年12月31日止年度，本集團將一筆金額約為人民幣7,486,000元(2009年：零)的預付租賃款項出售予本公司董事曾寶寶小姐。

於截至2008年12月31日止年度，本公司的子公司蒲江縣大溪谷生態旅遊經營管理有限公司(「蒲江大溪谷」)購得預付租賃款項約人民幣15,139,000元。於2008年2月28日，本集團將其於蒲江大溪谷的股權出售予深圳市天闊投資有限公司(「深圳天闊」)，而曾寶寶小姐及潘軍先生於深圳天闊擁有實益權益。蒲江大溪谷的資產包括預付租賃款項約人民幣15,139,000元。2009年並無任何此等安排。

於截至2009年12月31日止年度，本集團透過收購一間子公司(如附註39(a)披露)購買一筆約人民幣100,512,000元(2008年：零)的預付租賃款項。

於截至2009年12月31日止年度，由於更改一項銷售物業的擬定用途為經營酒店業務，因此自該項物業轉讓約人民幣68,653,000元的預付租賃款項。就租賃土地撥備的人民幣832,000元攤銷開支撥作在建工程的資本。當資產準備作其擬定用途時，攤銷開支的資本化將會終止。截至2008年12月31日止年度並無任何此等轉讓。

於2009年12月31日，本集團帳面值約為人民幣67,643,000元(2008年：人民幣1,673,000元)的部分預付租賃款項被抵押給銀行作本集團獲授銀行信貸的擔保。

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 20. 預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指對截至2009年12月31日止年度透過收購子公司所獲取的中期租約項下的中國租賃土地的預付租賃款項的本金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2008年1月1日、2008年12月31日及2009年1月1日		—
透過收購一間子公司購買資產及負債(附註39(a))		47,579
於2009年12月31日		47,579
攤銷		
於2008年1月1日、2008年12月31日及2009年1月1日		—
年內攤銷		357
於2009年12月31日		357
帳面值		
於2009年12月31日		47,222
於2008年12月31日		—
	2009年	2008年
	人民幣千元	人民幣千元
就申報目的分析為：		
流動資產	1,428	—
非流動資產	45,794	—
	47,222	—

## 21. 收購子公司的已付按金

截至2009年12月31日止年度，本集團就向獨立第三方收購蘇州市花萬里房地產開發有限公司(「蘇州花萬里」)及蘇州林甲岩房地產發展有限公司(「蘇州林甲岩」)支付約人民幣423,000,000元(2008年：零)的訂金。上述公司主要從事中國房地產開發。於本報告日期，收購尚未完成。詳見附註48。

## 22. 就收購一項物業項目支付的訂金

截至2009年12月31日止年度，本集團就向獨立物業發展商收購一項物業項目支付約人民幣704,112,000元(2008年：零)的訂金。訂金中約人民幣352,056,000元與在建投資物業有關，因此分類為非流動資產。其餘約人民幣352,056,000元與以供日後銷售的在建物業有關，因此計入應收帳款及其他應收款項，並分類為流動資產。收購其後於2010年1月完成。

## 23. 商譽

	人民幣千元
<b>成本</b>	
於2008年1月1日	22,515
因收購物業而產生(附註39(b))	2,305
於2008年12月31日、2009年1月1日及2009年12月31日	24,820
<b>減值</b>	
於2008年1月1日	22,515
年內確認的減值虧損	2,305
於2008年12月31日、2009年1月1日及2009年12月31日	24,820
<b>帳面值</b>	
於2009年12月31日	—
於2008年12月31日	—

於截至2008年12月31日止年度，本集團向獨立第三方收購深圳蓮塘物業管理有限公司(「深圳蓮塘」)的70%權益，其商譽約值人民幣2,305,000元。本集團僅為擴張物業經營服務業務而收購以上權益。

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」)。

## 24. 商譽減值測試

於截至2008年12月31日止年度，本集團就收購深圳蓮塘而產生的商譽確認減值虧損人民幣2,305,000元。就減值測試而言，附註23所述的商譽已撥入一個提供物業管理服務的現金產生單位。按現金產生單位產生的預期現金流折現計算的現金產生單位的可收回金額低於現金產生單位的帳面值。於2009年及2008年12月31日，撥入該現金產生單位的商譽帳面值(經扣除累計減值虧損)為零。

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 25. 遞延稅項

以下為於本年及去年已確認的主要遞延稅項負債(資產)及變動：

	投資物業的 公允值調整 人民幣千元	應計費用 臨時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 (附註) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2008年1月1日	63,826	(4,322)	(14,560)	(2,966)	41,978
於損益表支出(計入)	3,527	130	(8,336)	(18,704)	(23,383)
遞延稅項資產撥備不足	—	(315)	(6)	(814)	(1,135)
於2008年12月31日及2009年1月1日	67,353	(4,507)	(22,902)	(22,484)	17,460
於損益表支出(計入)	10,556	(2,427)	(22,870)	(54,496)	(69,237)
遞延稅項資產撥備不足	—	—	(1,977)	(2,784)	(4,761)
於2009年12月31日	77,909	(6,934)	(47,749)	(79,764)	(56,538)

附註：其他主要指土地增值稅撥備產生的不可扣減暫時差額。

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

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
遞延稅項資產	(88,818)	(41,531)
遞延稅項負債	32,280	58,991
	(56,538)	17,460

於2009年12月31日，本集團擁有尚未動用稅項虧損約人民幣306,595,000元(2008年：人民幣208,385,000元)。已就該等稅項虧損確認約人民幣198,930,000元(2008年：人民幣96,016,000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107,665,000元(2008年：人民幣112,369,000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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
2009年	—	4,513
2010年	7,640	14,279
2011年	2,683	6,407
2012年	40,113	51,606
2013年	22,162	26,465
2014年	20,145	—
無期限	14,922	9,099
	107,665	112,369

於2009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721,481,000元(2008年：人民幣272,504,000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。

## 26. 銷售物業

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已竣工銷售物業	319,132	432,142
在建物業	4,257,804	3,337,699
	4,576,936	3,769,841

於2009年12月31日，本集團帳面值為人民幣2,522,991,000元(2008年：人民幣818,751,000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2008年12月31日，本集團為總帳面值約人民幣90,956,000元(2009年：零)的若干物業申領土地使用權證。

於2009年12月31日，就銷售物業中的物業開發持有總帳面值約為人民幣1,945,522,000元(2008年：人民幣2,412,936,000元)的預售租賃款項，並計入銷售物業的帳面值。

於截至2008年12月31日止年度，總帳面值約人民幣410,000元(2009年：零)的已竣工銷售物業於有關租賃協議簽訂後已轉為投資物業。於轉讓日，該等物業的公允值超出其帳面值部分約為人民幣302,000元(2009年：零)已於綜合全面收益表內確認。

於截至2009年12月31日止年度，因改變擬定用途為經營酒店業務，人民幣66,999,000元及人民幣68,653,000元分別轉讓至物業、廠房及設備及預付租賃款項，截至2008年12月31日止年度並無該等轉讓。

該款項包括於在建銷售物業款項約人民幣2,060,976,000元(2008年：人民幣1,601,632,000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。

## 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

### 27. 應收帳款及其他應收款項

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

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

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

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

酒店經營收入是現金銷售的形式。

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收帳款	105,301	45,085
其他應收款項	85,048	34,474
銷售土地的拍賣按金(附註i)	143,000	—
收購銷售物業的訂金(附註22)	352,056	—
預付款項及訂金	99,591	8,553
建築材料的預付款項	143,433	289
購置土地使用權的訂金	—	19,432
其他稅務預付款(附註ii)	59,532	37,906
	987,961	145,739

附註：

- (i) 金額指就收購於上海的土地的拍賣而支付的按金。於2009年12月31日之後，本集團於拍賣過程中並無成功投得土地，相關按金已於2010年1月退還予本集團。
- (ii) 於截至2009年12月31日止年度，根據有關中國稅法規定，本集團須就其物業開發項目的預售預付約人民幣116,381,000元(2008年：人民幣38,377,000元)的營業稅。於2009年12月31日，已預付約人民幣57,948,000元(2008年：人民幣35,224,000元)，並已計入其他稅務預付款。

以下乃本集團應收帳款扣減呆帳撥備後於報告期間結束時根據發票日期的帳齡分析：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
0至30日	86,481	14,189
31至90日	10,634	28,876
91至180日	4,082	1,740
181至365日	1,465	260
逾1年	2,639	20
	105,301	45,085

## 27. 應收帳款及其他應收款項(續)

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貨質素進行評估，並已為每名客戶訂出信貸限額。客戶的信貨限額會每年審核一次。

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

於2009年12月31日，本集團的貿易應收款項結餘包括總帳面值約人民幣13,199,000元(2008年：人民幣2,789,000元)的應收帳款，該等帳款已經逾期。由於信貸質素並無重大變動且根據過往經驗該等款項仍被視為可收回，故本集團尚未就此作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

### 已逾期但並未減值的應收帳款的帳齡

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
31至90日	5,031	769
91至180日	4,064	1,740
181至365日	1,465	260
逾1年	2,639	20
	13,199	2,789

### 有關應收帳款及其他應收款項的呆帳撥備變動

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年初結餘	2,513	5,651
減值虧損回撥	(223)	(144)
減值虧損撤銷	(1,218)	(5,633)
已確認的減值虧損	448	2,639
年末結餘	1,520	2,513

於2009年12月31日，呆帳撥備包括債務人與本集團發生爭議的貿易應收款項及其他應收款項個別減值，合計餘額為人民幣1,520,000元(2008年：人民幣2,513,000元)。

## 28. 應收一名股東款項

該款項為為無抵押、免息並於要求時償還。有關結餘已於2009年全數結清。

## 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

### 29. 應收合約工程客戶款項

	2009年 人民幣千元	2008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	32,173	30,678
減：進度款項	(28,365)	(29,329)
	3,808	1,349

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2009年及2008年12月31日止年度，並無接獲任何墊款。

### 30. 應收關連方款項

	年內最高應收欠款結餘			
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
深圳喜福會會所管理有限公司(「喜福會」)(附註a)	—	9,550	—	9,550
Ice Apex Limited(附註a)	—	12	—	12
Graceful Star Overseas Limited(附註a)	—	12	—	12
Palace Place Limited(附註a)	—	13	—	13
蒲江大溪谷(附註a)	—	16,669	—	16,669
唐學斌(附註b)	—	—	—	64
路瑩(附註c)	—	600	—	678
金江林(附註d)	—	—	—	50
天津松江集團有限公司(「松江集團」)(附註e)	—	—	—	12,000
	—	26,856		

附註：

- (a) 本公司董事曾寶實小姐及潘軍先生擁有控股及實益權益的實體。
- (b) 唐學斌為本公司的子公司的董事。
- (c) 路瑩為本公司的子公司的少數股東。
- (d) 金江林為本公司的子公司的董事。
- (e) 松江集團持有本公司的子公司的40%權益。

有關款項指向關連方作出的墊款，屬非交易性質。

有關款項為免息、無抵押並於要求時償還。有關結餘已於2009年全數結清。

### 31. 持作出售投資

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
於中國上市的互惠基金	—	3,000

持作出售投資的公允值乃按所報市場價格釐定。該等投資已於2009年出售。

### 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0.36厘至0.72厘之間(2008年：介乎0.72厘至0.94厘之間)。受限制銀行存款將於買家取得個人物業所有權證後解除。

#### 銀行結餘及現金

銀行結餘分別以介乎0.36厘至0.76厘(2008年：介乎0.76厘至0.78厘)的年利率計息。

於2009年12月31日，本集團以美元(有關集團實體的外幣)結算的銀行結餘約人民幣1,413,000元(2008年：人民幣1,125,000元)。

於2009年12月31日，本集團以港元(有關實體的外幣)結算的銀行結餘約人民幣1,868,114,000元(2008年：人民幣3,616,000元)。

### 33. 應付帳款及其他應付款項

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應付帳款	652,710	325,534
其他應付款項	111,253	139,096
其他應付稅項	34,906	21,218
應付薪金	26,503	17,001
應付福利	2,813	2,817
應付保留金	27,996	10,828
應計費用	17,616	49,622
	873,797	566,116

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

## 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

### 33. 應付帳款及其他應付款項(續)

以下為本集團應付帳款及應付保留金於報告期間結束時根據發票日期的帳齡分析：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
0至60日	536,031	313,334
61至180日	50,392	5,827
181至365日	66,287	6,373
1至2年	26,283	715
2至3年	275	9,865
逾3年	1,438	248
	680,706	336,362

於2009年12月31日的結餘約人民幣27,996,000元(2008年：人民幣10,828,000元)(各自的帳齡均超過一年)是指金額約為施工合同價款的5%至10%的保證金。

### 34. 應付董事款項

該款項為無抵押、免息並於要求時償還。有關結餘已於2009年全數結清。

### 35. 應付一名關連方款項

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
松江集團(附註)	100,859	99,340
就呈報目的列為：		
流動負債	1,519	99,340
非流動負債	99,340	—
	100,859	99,340

附註：根據本集團與松江集團於2009年4月訂立的協議，據此松江集團的款項已悉數改為按每年固定7.02厘計息，於2009年4月10日起生效，且於2011年4月9日悉數償還，因此，於2009年12月31日，該款項已重新分類為的非流動負債。

有關結餘指關連方作出的墊款，屬非交易性質。

### 36. 來自股東的貸款

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
Fantasia (Cayman) Limited	—	512,595
駿運物業有限公司	—	170,865
	—	683,460

有關款項以美元(集團實體的外幣)計值，並按固定年利率12%計息。

本集團已將全部股份、權益、參與權或其他權益等值物、註冊股本或本集團若干子公司的其他權益擁有權作為股東向本集團授出股東貸款的抵押。

有關結餘已於2009年全數結清，而有關抵押亦已解除。

### 37. 借款

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行貸款	2,994,070	726,800
其他貸款	446,000	—
	3,440,070	726,800
有抵押	3,044,070	460,550
無抵押	396,000	266,250
	3,440,070	726,800
有關款項須於以下期間償還：		
一年內	1,266,320	373,050
一年以上，兩年以內	1,422,000	37,000
兩年以上，五年以內	726,750	279,750
五年後	25,000	37,000
	3,440,070	726,800
減：流動負債項下的一年內到期款項	1,266,320	373,050
	2,173,750	353,750

於2009年12月31日，全部借款均以人民幣計值，以港元(有關集團實體的外幣)計值的有抵押銀行借款除外，有抵押銀行貸款約為人民幣682,820,000元(2008年：零)。

## 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

### 37. 借款(續)

根據合約到期日對本集團的定息借款的分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
定息借貸：		
一年內	300,000	35,000
兩年以上，五年以內	350,000	—
	650,000	35,000

此外，本集團的浮息借款按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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
浮息借款：		
一年內	966,320	338,050
一年以上，兩年以內	1,422,000	37,000
兩年以上，五年以內	376,750	279,750
五年後	25,000	37,000
	2,790,070	691,800

本集團借款的實際利率(即合約利率)範圍如下：

	2009年	2008年
實際利率：		
定息借款	每年5.36厘	每年8.96厘
浮息借款：		
倫敦銀行同業拆息	每年另加1厘	不適用
基準利率	每年另減0.27厘 或另加1.08厘	每年另加0.76厘 至1.51厘

於2008年12月31日，帳面值為人民幣157,000,000元的借款乃由本公司董事曾寶寶小姐與潘軍先生擔保。該等擔保已於2009年被解除。

## 38. 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2008年1月1日、2008年12月31日及2009年1月1日	1,000,000	100,000	90
於2009年10月27日增加(附註1)	7,999,000,000	799,900,000	703,918
於2009年12月31日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及已悉數繳足：			
於2008年1月1日、2008年12月31日及2009年1月1日	100,000	10,000	9
資本化發行(附註1)	3,644,900,000	364,490,000	321,115
發行新股(附註2)	1,228,888,750	122,888,875	108,265
於2009年12月31日	4,873,888,750	487,388,875	429,389

附註：

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

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

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 39. 收購子公司

### (a) 透過收購子公司收購資產及負債

截至2009年12月31日止年度

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

以上交易已列作購置資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情概述如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
預付租賃款項	100,512
預付租賃款項溢價	47,579
其他應收款項	70
銀行結餘及現金	1
應付本公司的子公司款項	(138,000)
其他應付款項	(162)
	10,000
以現金支付的總代價	10,000
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
已付現金代價	(10,000)
已收購的銀行結餘及現金	1
	(9,999)

截至2008年12月31日止年度

本集團分兩期自獨立第三方收購一個物業項目及其有關資產及負債。於2008年6月18日，本集團收購成都九蓉房地產開發(「成都九蓉」)60%的股權，代價約為人民幣94,856,000元，令少數權益約為人民幣63,236,000元。於2008年9月11日，本集團收購成都九蓉餘下40%的股權，代價約為人民幣63,236,000元，而成都九蓉成為本集團全資子公司。

上述交易已列作購置資產及負債。有關上述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	
在建銷售物業	140,863
貿易及其他應收款項	17,892
銀行結餘及現金	332
貿易及其他應付款項	(850)
應付稅項	(145)
	158,092
以現金支付的總代價	158,092
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
已付現金代價	(158,092)
已收購的銀行結餘及現金	332
	(157,760)

### 39. 收購子公司(續)

#### (b) 收購業務

截至2008年12月31日止年度

於2008年9月9日，本集團自獨立第三方收購深圳蓮塘(提供物業經營服務)100%的股權，代價約人民幣6,000,000元。是項收購乃使用收購法列帳，由此所產生的收購商譽約人民幣2,305,000元。

於2008年2月28日，本集團自本公司董事曾寶寶小姐及潘軍先生收購悅泰投資有限公司(「悅泰」)100%的權益，代價約人民幣2元。悅泰從事投資控股，本集團收購該公司權益僅為簡化組織架構。是項收購乃使用收購法列帳。

於2008年2月28日，本集團自本公司董事曾寶寶小姐及潘軍先生收購金展集團有限公司(「金展」)的100%權益，代價約人民幣2元。金展從事投資控股，本集團收購該公司權益僅為簡化組織架構。是項收購乃使用收購法列帳。

因以上交易所收購的總資產淨值及因此而產生的商譽如下：

	收購前的 帳面值及公允值 人民幣千元
改收購資產淨值	
物業、廠房及設備	50
應收董事款項	19
應收帳款及其他應收款項	6,080
銀行結餘及現金	3,502
貿易及其他應付款項	(5,916)
應付關連方款項	(40)
	3,695
商譽	2,305
以現金支付的總代價	6,000
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
已付現金代價	(6,000)
已收購的銀行結餘及現金	3,502
	(2,498)

自收購日起，深圳蓮塘、悅泰及金展對本集團截至2008年12月31日止年度的現金流量、收益及利潤的貢獻並非重大。倘收購事項於2008年1月1日完成，則深圳蓮塘、悅泰及金展對本集團截至2008年12月31日止年度的貢獻亦可能並非重大。

## 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

### 40. 出售子公司

於2008年2月28日，本集團以約人民幣39,491,000元的代價將置富發展中國有限公司(「置富發展」)的100%權益售予本公司董事曾寶寶小姐及潘軍先生。

於2008年2月28日，本集團以約人民幣416,000元的代價將雅浩發展有限公司(「雅浩發展」)的100%權益售予本公司董事曾寶寶小姐及潘軍先生。

於2008年2月28日，本集團以約人民幣1,000,000元的代價將蒲江大溪谷的100%權益售予深圳天闊。

截至2009年12月31日止年度，並無出售子公司的股本權益。

於截至2008年12月31日止年度已出售子公司的資產淨值概述如下：

	2008年 人民幣千元
出售資產淨值	
預付租賃款項	15,139
應收董事款項	39,907
銀行結餘及現金	119
貿易及其他應付款項	(15)
應付直接控股公司款項	(14,154)
	40,996
出售一間子公司所得虧損	(89)
以應收董事款項支付的總代價	40,907
因收購產生的現金流出淨額：	
所出售的銀行結餘及現金	(119)

於截至2008年12月31日止年度，出售子公司對本集團的現金流量、收入及經營利潤並無重大貢獻。

## 41. 主要非現金交易

於2008年2月28日，本集團將置富發展的100%權益售予本公司董事曾寶寶小姐及潘軍先生，代價約人民幣39,491,000元。

於2008年2月28日，本集團將雅浩發展的100%權益售予本公司董事曾寶寶小姐及潘軍先生，代價約人民幣416,000元。

於2008年2月28日，本集團將浦江大溪谷的100%權益售予深圳天闊，代價約人民幣1,000,000元。

於2008年3月20日，本集團將其物業、廠房及設備及預付租賃款項售予本公司董事曾寶寶小姐，代價分別約人民幣956,000元及人民幣7,486,000元。

以上出售之代價於應付董事款項內抵銷。

## 42. 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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一年內	5,119	5,785
第二至第五年內(包括首尾兩年)	16,473	15,952
第五年後	16,531	18,537
	38,123	40,274

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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
一年內	9,377	7,291
第二至第五年內(包括首尾兩年)	29,467	27,660
第五年後	59,426	56,905
	98,270	91,856

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。

## 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

### 43. 其他承擔

	2009年 人民幣千元	2008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、投資物業及酒店發展承擔	1,060,410	1,012,435

### 44. 退休福利計劃

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

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

### 45. 或然負債

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
就本公司物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	1,626,282	719,325

本集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團若干物業購房者所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等購房者拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還購房者結欠的按揭貸款連同任何應計利息及罰款，而本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於購房者取得個別房產證後或於本集團物業購房者支付全數按揭貸款後最多兩年後結束。

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

## 46. 關連方披露

- (1) 於有關期間，除附註17、18、19、28、30、34、35、37、39、40及41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	2009年 人民幣千元	2008 人民幣千元
深圳市立方建築設計 顧問有限公司	本公司透過本公司董事 曾寶寶小姐行使重大影響力	聯屬公司支付 設計服務費用	—	2,451
惠東縣大亞灣 三角洲島俱樂部 有限公司	本公司透過本公司董事 曾寶寶小姐控制	收取管理服務費用	500	400
深圳喜福會會所管理 有限公司	本公司透過本公司董事 曾寶寶小姐控制	收取物業租金收入	301	301

截至2009年12月31日止年度，本集團以代價約人民幣6,738,000元(2008年：人民幣4,496,000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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
短期福利	28,060	19,883
退休福利	862	378
	28,922	20,261

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 47. 本公司主要子公司的詳情

本公司於2009年及2008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/ 成立地點及日子	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團應佔 實際股本利息		主要業務	法定形式
			2009年	2008年		
Winning Sky International Limited	英屬處女群島 2006年3月8日	100美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
Fantastic Victory Limited	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
Wisdom Regal Limited	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
Ace Link Pacific Limited	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
Precise Idea Limited	英屬處女群島 2009年6月17日	1美元	100% (直接)	不適用	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)	不適用	投資控股	私人有限責任
香港花樣年投資控股集團有限公司	香港 2001年2月19日	10,000港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
悦泰投資有限公司	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	100%	100%	投資控股	私人有限責任
花樣年酒店管理(國際)有限公司	香港 2009年7月15日	1港元	100%	不適用	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%	不適用	投資控股	私人有限責任

## 47. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日子	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團應佔 實際股本利息		主要業務	法定形式
			2009年	2008年		
香港康年貿易有限公司	香港 2009年9月24日	500,000美元	100%	不適用	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 408,843,500元	100%	100%	投資控股	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	60%	60%	物業開發	有限責任公司
深圳市花樣年投資發展 有限公司	中國 1996年9月28日	人民幣 100,000,000元	52%	52%	投資控股、 物業開發及 投資	有限責任公司
深圳市星彥地產顧問 有限公司	中國 2000年2月21日	人民幣 3,000,000元	85%	85%	提供物業 代理服務	有限責任公司
深圳市花樣年彩生活科技 有限公司	中國 2006年8月25日	人民幣 10,000,000元	70%	70%	投資控股	有限責任公司
惠州大亞灣花萬里實業 有限公司	中國 2007年6月8日	人民幣 51,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
天津市花樣年投資有限公司	中國 2006年6月12日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都通和置業有限公司	中國 2001年10月18日	人民幣 75,610,000元	100%	100%	物業開發 及投資	有限責任公司

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 47. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日子	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團應佔 實際股本利息		主要業務	法定形式
			2009年	2008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 418,843,500元	100%	100%	物業開發 及投資	有限責任公司
深圳宏威裝飾設計工程 有限公司	中國 1994年5月25日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	提供室內 設計服務	有限責任公司
深圳市花樣年物業管理 有限公司	中國 2000年12月11日	人民幣 5,000,000元	70%	70%	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	70%	70%	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	70%	70%	提供保安系統 設計、安裝 及維修服務	有限責任公司
深圳市蓮塘物業管理 有限公司	中國 1999年11月16日	人民幣 3,000,000元	70%	70%	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	58.8%	58.8%	物業開發 及投資	有限責任公司

## 47. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日子	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團應佔 實際股本利息		主要業務	法定形式
			2009年	2008年		
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 728,270,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都花萬里置業有限公司	中國 2005年10月25日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都花千里置業有限公司	中國 2006年11月6日	人民幣 704,680,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都花百里置業有限公司	中國 2003年5月22日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
東莞市花樣年房地產投資 有限公司	中國 2006年12月4日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
雅浩科技發展(深圳) 有限公司	中國 2005年8月25日	1,000,000港元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳市康年科技有限公司	中國 2007年2月9日	人民幣 87,250,000元	100%	100%	物業開發 及投資	有限責任公司
四川西美投資有限公司	中國 2004年6月7日	人民幣 500,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
天津福大房地產銷售 有限公司	中國 2004年10月18日	人民幣 45,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司

# 綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

## 47. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日子	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團應佔 實際股本利息		主要業務	法定形式
			2009年	2008年		
宜興市江南水鄉度假村 有限公司	中國 2005年4月19日	人民幣 28,000,000元	60%	60%	物業開發	有限責任公司
深圳市星彥行置業有限公司	中國 2007年4月23日	人民幣 4,000,000元	72.25%	72.25%	提供代理服務	有限責任公司
成都新津友幫房地產開發 有限責任公司	中國 2004年5月9日	人民幣 85,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都花樣年望叢文化發展 有限公司	中國 2008年8月6日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
成都九蓉房地產開發 有限公司	中國 2007年8月22日	人民幣 320,000,000元	100%	100%	物業開發	有限責任公司
深圳花樣年商業管理 有限公司	中國 2009年6月3日	人民幣 100,000,000元	100%	不適用	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%	不適用	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	70%	70%	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	70%	不適用	酒店服務	有限責任公司

#### 47. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日子	已發行及 繳足股份/ 註冊股本	本集團應佔 實際股本利息		主要業務	法定形式
			2009年	2008年		
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%	不適用	提供建築服務	有限責任公司
深圳市滙恒置業有限公司	中國 2006年4月20日	人民幣 10,000,000元	100%	0%	物業開發	有限責任公司
惠州市惠陽區花千里實業 有限公司	中國 2009年8月14日	人民幣 1,200,000元	100%	不適用	物業開發	有限責任公司

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。

#### 48. 結算後事項

- (a) 於2010年1月，本集團訂立以下交易：(i)與中信深圳(集團)有限公司(「中信深圳(集團)」)及中信深圳集團房地產開發有限公司(「中信深圳」)訂立購股協議(連同補充協議)，內容有關收購蘇州花萬里之100%股本權益(「花萬里收購事項」)；(ii)與中信深圳(集團)及中信深圳訂立購股協議(連同補充協議)，內容有關收購蘇州林甲岩之100%股本權益(「林甲岩收購事項」)；及(iii)與蘇州中信投資有限公司訂立資產轉讓框架協議，內容有關收購酒店地塊(定義見本公司日期為2010年3月2日之公告)及酒店項目(定義見本公司日期為2010年3月2日之公告)，該協議將於完成花萬里收購事項及林甲岩收購事項後生效。於進行掛牌出讓後，花萬里收購事項及林甲岩收購事項之最終售價分別為人民幣585,365,600元及人民幣226,187,800元。以上交易之詳情詳載於本公司日期為2010年3月2日之公告。於本報告日期，蘇州花萬里及蘇州林甲岩之股本權益轉讓尚未完成，而本集團已就花萬里收購事項及林甲岩收購事項支付約人民幣811,553,000元之代價。本公司董事認為，股份轉讓將於2010年上半年完成。
- (b) 於2010年2月，本集團已以人民幣500,000,000元的代價拍賣一幅於中國無錫市面積約123,670.1平方米的土地。

## 財務資料概要

### 業績

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

### 資產及負債

	於12月31日			
	2006年 人民幣千元 (附註1)	2007年 人民幣千元 (附註1)	2008年 人民幣千元 (附註1)	2009年 人民幣千元
資產總額	2,027,567	4,209,052	4,957,322	11,453,486
負債總額	1,407,486	2,807,249	3,510,965	7,372,125
	620,081	1,401,803	1,446,357	4,081,361
本公司擁有人應佔權益	327,351	1,058,994	1,145,964	3,770,259
少數股東權益	292,730	342,809	300,393	311,102
	620,081	1,401,803	1,446,357	4,081,361

附註：

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

## 本集團持有之主要投資性物業

### 一. 已完工投資性物業

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

## 本集團持有之主要投資性物業

### 一、已完工投資性物業(續)

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	公司權益比例
6	中國廣東省深圳市 福田區深南大道6021號的 喜年中心105至108室及 200個停車位	商業／車位	中期／—	商業42.91m <sup>2</sup>	52%
7	中國廣東省深圳市 福田區下梅林北環大道 北側的碧雲天177個停車位	車位	—		52%
8	中國廣東省深圳市 南山區僑城北路的香年廣場 336個停車位	車位	—		100%
9	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%
10	中國四川省成都市 錦江區大川巷8號的 錦上花一樓1號室	商業	長期	127.67m <sup>2</sup>	58.8%

## 一. 已完工投資性物業(續)

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	公司權益比例
11	中國四川省成都市 武侯區洗面橋街33號的 藝墅花鄉165個停車位	車位	長期	6,411.48m <sup>2</sup>	58.8%
12	中國四川省雙流縣 公興鎮黃龍大道二段333號 別樣城社區會所商用部分及 15個停車位	商業／車位	長期	商業：2,489.26m <sup>2</sup> 車位：275.8m <sup>2</sup>	100%
13	中國四川省武侯區 武清南路9號 花好園180個停車位	車位	長期	5,861.88m <sup>2</sup>	100%
14	中國四川省成都市 成華區雙清路99號 花郡的多個商業及停車位	商業／車位	中期／長期	商業：8,248.39m <sup>2</sup> 車位：43,667.41m <sup>2</sup>	100%

## 本集團持有之主要投資性物業

### 二. 在建投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	狀態	公司權益比例	預計完工時間
1	中國廣東省深圳市 寶安區新城大道 新安社區的花郡車位	車位	—	在建	52%	2011年4月
2	中國四川省成都市 錦江區東大街南面、 紅布正街北面、 義學巷東面及 磨房街西面的 喜年廣場車位	車位	中期	在建	100%	2010年3月

註冊辦事處

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

於香港的公司總辦事處

香港  
銅鑼灣  
告士打道262號  
鵬利中心1103室

於中華人民共和國的公司總部

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

開曼群島主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

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

股份代號

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：01777

網址

<http://www.cnfantasia.com>