

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

花樣年

FANTASIA

Fantasia Holdings Group Co., Limited

花樣年控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01777)

2010年年度業績公告

財務摘要

- 本集團的總收入由2009年的人民幣2,459百萬元增加81.9%至2010年的人民幣4,471百萬元
- 毛利率由2009年的41.8%上升至2010年的43.0%
- 本公司擁有人應佔本集團年度利潤及全面收益總額由2009年的人民幣373百萬元增加116.2%至2010年的人民幣807百萬元
- 每股盈利由2009年的人民幣0.10元增加70.0%至2010年的人民幣0.17元
- 董事會建議派發每股4.00港仙的末期股息

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2010年12月31日止年度的經審核財務業績如下：

綜合全面收益表

截至2010年12月31日止年度

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	3	4,471,234	2,458,673
銷售成本		<u>(2,546,440)</u>	<u>(1,431,812)</u>
毛利		1,924,794	1,026,861
其他收入、收益及虧損	4	32,199	26,566
投資物業公允值變動		320,461	34,476
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的 公允值變動		67,326	–
銷售及分銷費用		(131,278)	(80,480)
行政費用		(238,724)	(177,229)
融資成本	5	(180,131)	(51,800)
就商譽確認的減值虧損		(5,375)	–
佔聯營公司業績		<u>406</u>	<u>(1,899)</u>
除稅前利潤	6	1,789,678	776,495
所得稅開支	7	<u>(828,708)</u>	<u>(407,050)</u>
年度利潤及全面收益總額		<u>960,970</u>	<u>369,445</u>
以下各項應佔年度利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		807,281	373,469
非控股權益		<u>153,689</u>	<u>(4,024)</u>
		<u>960,970</u>	<u>369,445</u>
每股盈利—(人民幣)	9	<u>0.17</u>	<u>0.10</u>

綜合財務狀況表

於2010年12月31日

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		374,434	163,530
投資物業		1,697,677	581,368
於聯營公司的權益		17,795	12,941
支付予一間聯營公司的墊款		72,041	72,396
預付租賃款項		346,045	164,457
預付租賃款項溢價		359,203	45,794
預付款項		43,370	70,586
土地發展開支		393,849	-
收購子公司的已付按金		-	423,000
收購物業項目的已付按金		37,000	352,056
遞延稅項		157,504	88,818
		<u>3,498,918</u>	<u>1,974,946</u>
流動資產			
銷售物業		7,644,582	4,576,936
預付租賃款項		6,881	4,704
預付租賃款項溢價		6,101	1,428
收購土地使用權的已付按金		763,095	-
應收帳款及其他應收款項	10	977,179	987,961
應收關連方工程預付款項		7,500	-
應收合約工程客戶款項		15,939	3,808
可收回稅項		5,580	17,503
受限制銀行存款		85,161	189,712
銀行結餘及現金		2,371,452	3,696,488
		<u>11,883,470</u>	<u>9,478,540</u>
流動負債			
應付帳款及其他應付款項	11	1,686,718	873,797
銷售物業的已收按金		1,834,067	2,380,242
應付一名關連方款項		100,549	1,519
應付稅項		1,104,147	544,877
借款-於一年內到期		2,132,381	1,266,320
		<u>6,857,862</u>	<u>5,066,755</u>
流動資產淨值		<u>5,025,608</u>	<u>4,411,785</u>
總資產減流動負債		<u>8,524,526</u>	<u>6,386,731</u>

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

綜合財務報表附註

截至2010年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司於2007年10月17日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的股份已自2009年11月25日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦公室地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY 1-1111, Cayman Islands, 而其於香港之主要營業地點為香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心1103室, 其於中華人民共和國(「中國」)之主要營業地點為中國廣東省深圳市深南大道6021號喜年中心A座27樓(郵編518040)。

2. 應用新訂及經修訂財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年內應用之新訂及經修訂準則及詮釋

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

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

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

香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)業務合併

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

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

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)對本集團報告期內業績並無影響。

香港會計準則第27號(二零零八年經修訂)綜合及獨立財務報表

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

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

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

有關變動已根據相關過渡條文於二零一零年一月一日起預先應用。

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

此外，本年現金代價人民幣306,000元已包括於融資活動的現金流量。

香港詮釋第5號財務報表之列報－借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類

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

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

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

在金融負債到期日分析中，該等定期貸款於最早時間範圍內呈列。

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則及詮釋

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則、修訂或詮釋：

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

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

² 適用於2010年7月1日或以後開始之年度期間。

³ 適用於2011年7月1日或以後開始之年度期間。

⁴ 適用於2013年1月1日或以後開始之年度期間。

⁵ 適用於2012年1月1日或以後開始之年度期間。

⁶ 適用於2011年1月1日或以後開始之年度期間。

⁷ 適用於2010年2月1日或以後開始之年度期間。

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

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

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

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

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

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

3. 收入及分部資料

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

物業開發分部下由收入包括有關已售出竣工物業款項零元(2009年：人民幣107,919,000元)，以換取客戶所提供的廣告位。預付廣告位款項人民幣43,370,000元(2009年：人民幣70,586,000元)及人民幣31,013,000元(2009年：人民幣33,599,000元)分別記錄於有關該安排的非流動資產的預付款項及流動資產的應收帳款及其他應收款項。

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

分部間收入乃於合併時撇銷。

本集團擁有以下五個可呈報經營分部：

物業開發	—	開發及出售位於中國的物業
物業投資	—	租賃投資物業
物業代理服務	—	提供物業代理及其他相關服務
物業經營服務	—	提供物業管理、安裝保安系統服務及其他相關服務
酒店經營	—	提供酒店住宿、酒店管理、酒店管理及相關服務、食物及飲品銷售以及其他輔助服務

可呈報分部的會計政策與本集團會計政策一致。分部利潤代表各分部所賺取之利潤，不包括中央行政成本及董事薪金、利息收入、向一間聯營公司支付之非流動免息墊款之名義利息收入、匯兌虧損、應佔聯營公司業績、融資成本及所得稅開支之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之數據。

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

本集團於回顧期間可呈報分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

2010年12月31日的分部收入、業績、資產及其他重要項目

	物業		物業		總計	
	物業開發	物業投資	代理服務	經營服務		酒店服務
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
外部收入	<u>4,320,413</u>	<u>17,727</u>	<u>36,845</u>	<u>89,228</u>	<u>4,471,234</u>	
分部間收入	<u>5,184</u>	<u>-</u>	<u>32,511</u>	<u>18,557</u>	<u>56,257</u>	
分部業績	<u>1,606,296</u>	<u>403,384</u>	<u>7,409</u>	<u>36,244</u>	<u>(14,836)</u>	<u>2,038,497</u>
分部資產	<u>10,522,812</u>	<u>1,703,856</u>	<u>10,959</u>	<u>105,042</u>	<u>329,400</u>	<u>12,672,069</u>

衡量分部利潤或虧損或分部資產包括：

非流動資產添置(附註)	<u>2,960,308</u>	<u>795,848</u>	<u>872</u>	<u>6,332</u>	<u>175,693</u>	<u>3,939,053</u>
投資物業公允值變動	<u>-</u>	<u>320,461</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>320,461</u>
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	<u>-</u>	<u>67,326</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>67,326</u>
就商譽確認的減值虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,375</u>	<u>-</u>	<u>5,375</u>
預付租賃款項撥回	<u>8,039</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,039</u>
預付租賃付款溢價撥回	<u>3,997</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,997</u>
物業、廠房及設備折舊	<u>5,287</u>	<u>-</u>	<u>1,582</u>	<u>1,777</u>	<u>2,294</u>	<u>10,940</u>
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>66</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>77</u>
呆壞賬撥備，淨額	<u>2,400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>537</u>	<u>-</u>	<u>2,937</u>

分部間收入按通行市價支銷。

2009年12月31日的分部收入、業績、資產及其他重要項目

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

分部間收入按通行市價支銷。

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

對帳：

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

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

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

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

4. 其他收入、收益及虧損

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

附註：該款項指從有關中國政府接獲的補助，用以鼓勵房地產行業的開發。於本年度有關政府已酌情向本集團授出補助。

5. 融資成本

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

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

6. 除稅前利潤

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

7. 所得稅開支

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

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

本集團的中國企業所得稅乃就於應課稅利潤的適用稅率計算。

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

有關期間的所得稅開支與綜合全面收益表所列的除稅前利潤(虧損)對帳如下：

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

附註：

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

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

8. 股息

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

附註：

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

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利及據以下數據計算：

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

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股股份及於全球發售發行的1,228,888,750股股份的加權平均效應。

10. 應收帳款及其他應收款項

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

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

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

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

酒店經營收入是現金銷售的形式。

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

附註：

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

以下乃本集團應收帳款扣減呆帳撥備後於報告期間結束時根據發票日期的帳齡分析：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
0至30日	87,063	86,481
31至90日	10,229	10,634
91至180日	5,544	4,082
181至365日	10,576	1,465
逾1年	2,889	2,639
	<u>116,301</u>	<u>105,301</u>

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

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

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

已逾期但並未減值的應收帳款的帳齡

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

有關應收帳款及其他應收款項的呆帳撥備變動

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

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

11. 應付帳款及其他應付款項

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

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。

以下為本集團應付帳款及應付保留金於報告期間結束時根據發票日期的帳齡分析：

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

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

12. 結算後事項

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

於該等綜合財務報表獲批准發出日期，上述交易已完成。

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

於該等綜合財務報表獲批准發出日期，上述交易並未完成。

管理層討論及分析

業務回顧

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

合同銷售與項目發展

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

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

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

成渝經濟圈

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

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

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

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

珠江三角洲

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

另外，本集團於本年度新進入桂林，繼續擴大了集團在泛珠三角區域的戰略縱深。

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

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

京津都市圈

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

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

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

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

長三角區域

長三角區域作為中國經濟發展的龍頭地區，其經濟總量隨著產業集群的發展迅猛增加，更有望比肩世界級城市圈，區域內各級城市也因此成為中國房地產行業發展的重要增長點。本集團亦長期關注該區域，並於2010年連續獲得4幅土地，分別為無錫花郡項目、無錫喜年中心項目、南京板橋新城項目，和蘇州太湖天城項目(本集團於2010年2月正式掛牌取得蘇州太湖天城項目)。繼集團進入宜興後，進一步擴大了在長三角區域的戰略佈局。

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

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

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

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

報告期內，本集團新開工面積和竣工面積分別約為221,309平方米和554,242平方米；興建項目(指2010年在建和竣工的項目)總建築面積合計約1,538,180平方米，提供可售面積為約125萬平方米。

新開工項目

報告期內，本集團共有5個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為221,309平方米。

竣工項目

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

在建項目

截至2010年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有10個，合計規劃總建築面積983,938平方米，規劃總可售面積808,787平方米，其中累計已實現合同銷售面積約231,089平方米，2010年年度實現合同銷售面積約226,580平方米，待售面積約577,698平方米，為本集團未來1-2年的銷售提供保障。

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

待建項目

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

土地儲備

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

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

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

物業經營業務

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

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

物業代理業務

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

酒店管理業務

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

報告期內，我們繼續擴大與酒店行業優秀專業機構的合作，先後與YANG RUTHERFORD、JAYA、NTA、PAL、WEST PACES、RHOMBUS等國際知名酒店品牌規劃設計、酒店室內設計與酒店管理公司建立起了良好的業務合作關係，這將更好地推動我們酒店業務的發展。

財務回顧

收入

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

物業開發

我們向購房者轉移擁有權的重大風險及回報時(即在有關物業竣工並已將物業的佔有交付予購房者時)即確認物業銷售收入。物業開發的收入指我們出售持作出售的物業的所得款項。2010年物業開發的收入約人民幣4,320百萬元，較2009年約人民幣2,322百萬元增加86.1%。此增加主要由於總建築面積(「建築面積」)增加及向我們的客戶出售的物業的平均售價增加。

物業投資

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

物業代理服務

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

物業經營服務

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

酒店服務

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

毛利及毛利率

毛利由2009年的約人民幣1,027百萬元增加87.4%至2010年的約人民幣1,925百萬元，而我們的毛利率則由2009年的41.8%上升至2010年43.0%。此增加與於2010年總收入增加的趨勢及產品組合比例的改變相符。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由2009年的約人民幣27百萬元增加21.3%至2010年的約人民幣32百萬元。此增加主要來自利息收入之增加，因為2009年底本公司上市及2010年中發行的優先票據令整體平均銀行存款增加。

銷售及分銷費用

我們的銷售及分銷費用由2009年的約人民幣80百萬元增加63.1%至2010年的約人民幣131百萬元。此增加主要來自與2009年相比，於2010年預售的物業數目增加，從而令整體銷售、市場推廣及宣傳活動增加。

行政費用

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

融資成本

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

所得稅開支

我們的所得稅開支由2009年的約人民幣407百萬元增加103.6%至2010年的約人民幣829百萬元。此增加主要與2009年相比，於2010年出售及確認的物業增加而令企業所得稅及土地增值稅增加。

本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額

本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額由2009年的約人民幣373百萬元增加116.2%至2010年的約人民幣807百萬元。此增加主要由於與2009年相比，於2010年確認的物業增加。我們的純利潤率於2010年維持於18.1%的滿意水平，2009年為15.2%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2010年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣2,457百萬元(2009年：約人民幣3,886百萬元)，與2009年12月31日相比減少36.8%。本公司於2009年底前在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，且於2009年12月31日仍維持大量所得款項。我們的部分現金為受限制銀行存款，限於房地產開發使用。該等受限制銀行存款將於有關物業開發(與該等存款有關)完工後予以解除。於2010年12月31日，本集團的受限制現金約為人民幣85百萬元(2009年：約人民幣190百萬元)，與2009年12月31日相比減少55.1%。

流動比率及淨負債比率

於2010年12月31日，本集團的流動比率(即流動資產與流動負債的比率)約為1.73，而於2009年12月31日則為1.87。本集團於2010年12月31日淨負債比率約為69.0%，而當本集團於2009年11月成功上市後，在2009年12月31日則處於淨現金狀況。淨負債比率乃以淨負債(銀行借款及優先票據總額扣除銀行結餘及現金以及受限制現金)除以本公司擁有人應佔權益計算。本集團的債務總額(即銀行借款及優先票據總額)與總資產比率持續處於穩健水平，於2010年12月31日維持於36.2% (2009年：30.0%)。

借款及本集團資產抵押

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

於2010年12月31日，絕大部份銀行借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份個別和共同擔保。

匯兌風險

本集團主要於中國營運。除以外幣計算的銀行存款、銀行借款及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。人民幣升值將對支付利息以及償還外幣銀行借款及優先票據的價值方面帶來正面的影響。於2010年，儘管人民幣兌美元及港元的匯率持續上升，惟本公司董事(「董事」)預期，人民幣匯率的任何波動將不會對本集團的營運造成任何重大不利影響。

承諾

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

或然負債

截至2010年12月31日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣1,690百萬元(2009年：約人民幣1,626百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團其後有權接管相關物業的法定業權。擔保期自授出相關按揭貸款的日期開始，並於買家取得個人房地產所有權證時終止。董事認為，由於違約風險輕微，因此，概無於截至2010年12月31日止年度的財務報表確認擔保合約撥備。

僱員及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團擁有約4,199名僱員，其中607名僱員屬於物業開發部、417名僱員屬於物業代理服務部、2,794名僱員屬於物業經營服務部及381名僱員屬於酒店服務部。截至2010年12月31日止年度，包括董事酬金在內的總員工成本約人民幣206百萬元(2009年：約人民幣118百萬元)。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金(就香港僱員而言)及國家管理的退休福利計劃(就中國僱員而言)的供款、一項酌情花紅計劃及購股權計劃。

截至2010年12月31日，概無根據於2009年10月27日採納的購股權計劃授出、行使或註銷購股權。

股息

董事會建議就截至2010年12月31日止年度派付每股4.00港仙之末期股息予於2011年5月13日名列本公司股東名冊之股東。建議末期股息將於獲本公司股東於本公司之2011年股東週年大會(「股東週年大會」)上授出批准後於2011年6月2日或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記

於2011年5月6日(星期五)至2011年5月13日(星期五)(包括首尾兩天在內)期間將暫停辦理本公司之股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為確定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東之身份，所有正式填妥的轉讓表格連同相關股票必須於2011年5月5日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股東週年大會

股東週年大會將於2011年5月13日舉行，而股東週年大會通告將於適當時候根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊印及寄發。

企業管治常規守則

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

守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該分開及不應由同一人兼任。

潘軍先生為本公司主席兼首席執行官。董事會認為此架構將不損董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，蓋董事會由經驗豐富及能幹的人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運的問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫注的領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對潘先生完全信任，並相信由其身兼主席及首席執行官之職對本公司業務前景大有裨益。

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。本公司審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、廖長江先生，太平紳士、黃明先生及許權先生，而何敏先生為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本公司年度業績。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則成立薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及四名獨立非執行董事黃明先生、何敏先生、廖長江先生，太平紳士及許權先生組成，而黃明先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會。提名委員會現由兩名執行董事曾寶寶小姐及潘軍先生，以及四名獨立非執行董事何敏先生、廖長江先生，太平紳士、黃明先生及許權先生組成，而曾寶寶小姐為提名委員會主席。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司曾就董事有否截至2010年12月31日止年度遵守標準守則所載有關董事進行證券交易的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守標準守則。

購買、銷售及贖回本公司之股份

本公司獲開曼群島公司法及公司章程賦予權力在若干限制下購回其本身的股份，而董事會僅可於符合聯交所不時實施的適用規定的情況下代表本公司行使此權力。截至2010年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、銷售或贖回本公司之上市股份。

足夠公眾持股量

基於本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，截至2010年12月31日止年度本公司已維持足夠之公眾持股量。

於聯交所及本公司網站刊載最終業績及年度報告

本業績公告已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。載有上市規則所規定的所有資料的本公司截至2010年12月31日止年度之年度報告將寄發予本公司股東及於適當時候於以上網站刊載。

德勤•關黃陳方會計師行工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行確認，初始公告所載列之本集團截至2010年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註與本集團本年度經審核綜合財務報表所載之數額一致。德勤•關黃陳方會計師行於上述所進行之工作並不構成任何相關根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則的受委聘核證，因此德勤•關黃陳方會計師行並未對初始公告作出保證。

致謝

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

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，2011年3月14日

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