

让生活更有风格

Make Life in Style

花樣年
FANTASIA



FANTASIA

花樣年控股集團有限公司 2013年中期報告
股份代號: 01777

目錄



01	公司資料
02-05	榮譽與獎項
06-07	社會責任
08-11	主席報告
	管理層討論及分析
12-17	財務回顧
18-33	業務回顧
34-37	權益披露
38-45	公司管治及其他資料
46	簡明綜合財務報表審閱報告
47	簡明綜合損益及其他全面收益表
48-49	簡明綜合財務狀況表
50-51	簡明綜合權益變動表
52	簡明綜合現金流量表
53-80	簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事

執行董事

潘軍先生(主席)
曾寶寶小姐
林錦堂先生
周錦泉先生

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

林錦堂先生

授權代表

潘軍先生
林錦堂先生

審核委員會

何敏先生(委員會主席)
廖長江先生、太平紳士
黃明先生
許權先生

薪酬委員會

黃明先生(委員會主席)
何敏先生
廖長江先生、太平紳士
許權先生
潘軍先生

提名委員會

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

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

主要往來銀行

中國農業銀行
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

有關香港法律
盛德律師事務所

有關中國法律

通商律師事務所

有關開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

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

於香港的公司總辦事處

香港
銅鑼灣
告士打道262號
鵬利中心1103室

於中華人民共和國的公司總部

中國
廣東省深圳市
福田保稅區市花路與紫荊路
交匯處福年廣場A棟
郵編：518048

於開曼群島主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company
(Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

上市資料

本公司股份上市
普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：01777

本公司優先票據上市

2015年到期120百萬美元14%，5年期
優先票據
2017年到期250百萬美元13.75%，5年期
優先票據
2020年到期250百萬美元10.75%，7年期
優先票據
2016年到期人民幣10億元7.875%，3年期
優先票據
新加坡證券交易所有限公司

網址

<http://www.cnfantasia.com>

榮譽與獎項

1. 2013年1月

花樣年集團(中國)有限公司入選由觀點地產新媒體評選的「2012年度中國房地產卓越100榜」及「2012年度中國房地產管理與團隊卓越榜」；

2. 2013年1月

南京花樣年房地產開發有限公司榮獲由《金陵晚報》頒發的「2012南京最具信賴財富地產」獎項；

公司層面

3. 2013年1月

東莞市花樣年房地產投資有限公司榮獲由中共寮步鎮委員會、寮步鎮人民政府共同評選的「2012年度突出貢獻獎」；

4. 2013年3月

東莞市花樣年房地產投資有限公司榮獲由東莞市住房和城鄉建設局頒發的「2012年度房地產開發企業」榮譽；

5. 2013年4月

花樣年集團(中國)有限公司榮獲由中國房地產TOP10研究組頒發的「2009-2013連續五年中國房地產百強企業」榮譽；





6. 2013年6月

深圳市彩生活服務集團有限公司榮獲由中國房地產TOP10研究組頒發的「2009-2013連續五年中國物業服務百強企業」、「2013中國物業服務百強企業成長性TOP10」榮譽；

7. 2013年7月

深圳市彩生活服務集團有限公司榮獲由中國指數研究院頒發的「中國最大社區服務運營商」(以截至二零一二年十二月三十一日所管理的住宅單位數目計算)榮譽；



8. 2013年7月

深圳市彩生活服務集團有限公司榮獲由博鰲·21世紀房地產論壇頒發的「2013年度社區服務創新大獎」；

9. 2013年7月

花樣年控股集團有限公司榮獲由博鰲·21世紀房地產論壇頒發的「2013年度最具投資價值上市公司大獎」；

10. 2013年7月

花樣年控股集團有限公司榮獲由香港《經濟一周》頒發的「2013中國傑出房地產商」獎項；



項目層面

1. 2013年1月

南京花生唐榮獲由《揚子晚報》頒發的「2012中國(南京)最佳商業地產」獎項；

2. 2013年1月

南京花生唐榮獲由騰訊房產頒發的「2013最具投資價值樓盤」獎項；

3. 2013年3月

成都香年廣場榮獲2012中國(成都)樓市總評榜的「2012成都樓市商業地產傑作」獎項；

4. 2013年3月

成都龍年國際中心榮獲2012中國(成都)樓市總評榜的「2012成都樓市商業地產傑作」獎項。





成都龍年國際中心

社會責任

社會責任

在2013年上半年，花樣年在加速旗下八大業務發展的同時，也在堅持履行回饋社會的企業使命。在3月花樣年正式發起了非公募公益基金會—深圳市花樣年公益基金會。4月雅安地震發生後，花樣年持續關注災區情況，除了第一時間捐款捐物外，還在災區捐建了25所花樣年·七彩小屋，並發起關愛災區兒童的「音樂青苗計劃」。

公益基金會

深圳市花樣年公益基金會是由花樣年發起，於2013年3月在深圳市民政局註冊成立的非公募公益基金會，是花樣年踐行戰略性企業社會責任的載體。花樣年公益基金會以「樂享公益」為核心理念，以「促進公益事業發展，構築有趣、有味、有料的幸福人生」為宗旨，共有藝術公益、教育公益、養老公益三大公益品牌項目。

花樣年公益基金會將依托花樣年在地產開發和金融服務領域的核心資源，選擇與公司核心資源相關公益項目，通過模式創新，增強公益活動的體驗性、可參與性、透明度，整合併吸引更多的資源一起做公益。

教育公益

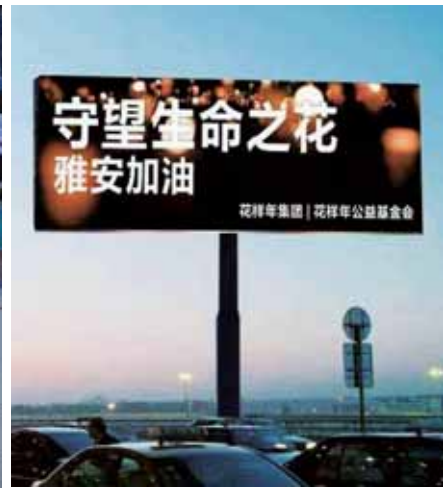
在2012年建設82所花樣年·七彩小屋的基礎上，2013年花樣年又完成18所七彩小屋的選址工作。在雅安地震發生後，花樣年公益基金與團中央合作，在雅安地震災區再捐建了25所花樣年·七彩小屋。

6月8日，花樣年以「音樂無界大愛無疆」為主題，發起關愛雅安地震災區兒童的「音樂青苗計劃」，在災區及花樣年其相學校中，邀請了20名災區師生體驗了「花樣年·財富之夜—格萊美巨星音樂會」，並開展為期兩天的城市體驗之旅。

為系統提升吉安花樣年希望小學的硬件設施，美化校園環境，花樣年公益基金會向希望小學捐贈人民幣近20萬元用於校園園林建設。

雅安賑災

4月20日，四川雅安發生7.0級地震，在地震發生後的第一時間，花樣年公益基金會向災區捐款人民幣100萬元，其中30萬元用於賑災，70萬元用於關愛災區兒童。4月22日，花樣年志願者將第一批捐贈物資運抵雅安市雨城區中裏鎮災民手中，7月底第二批救援物資也已運抵災區。



主席報告

致尊敬的股東：

2013年是花樣年十年戰略的元年，面對市場的變幻、機遇、困難和挑戰，花樣年堅定的邁出新戰略實施的第一步，並制訂「轉型、創新、突破」的主題，反復強調體驗和服務兩項核心能力。在上半年時間裏，我們的子公司彩生活服務集團有限公司啟動首次公開發售計劃，有望在社區服務領域實現國內創新模式；我們第一家小額貸款公司開業，花樣年金融家族又添新丁，該公司專注於提供融資以促進花樣年物業開發，以補助其物業發展之核心業務，而花樣年旨在向其客戶提供有關服務作為增值服務；我們新加坡第一個房地產項目落地，加快全球化業務進程；我們兩次境外優先票據發行受到市場熱捧，企業債務結構進一步優化；我們地產業務戰略性進入上海、寧波等城市。

花樣年不斷追求給客戶「有趣、有味、有料」的體驗服務，「有趣、有味、有料」已經潛移默化的融入花樣年人的血液，並孜孜不倦的尋求能夠帶給客戶體驗的過程和結果。今天，這一核心能力已經為股東創造價值。

本人謹代表董事會欣然提呈花樣年控股集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）截至2013年6月30日的中期業績報告。截至2013年6月30日，集團實現營業收入2,751百萬元，同比增長128.3%；實現利潤325百萬元，同比增長67.5%；公司擁有人應佔純利為317百萬元，同比增長57.7%。

1、 促進社區服務質量

從2002年成立，彩生活一直保持規模及盈利的高速增長，經過十年發展目前管理項目接近500個，管理服務面積超過6,000萬平方米，2013年中國指數研究院評定為「中國最大的社區服務運營商」（以所管理之住宅單位計算）。彩生活顛覆了傳統物業僅對「物」的服務，轉而從「人」的需求出發，從被動服務轉化為積極的主動式服務，為客戶創造全面的價值。作為中國最大的社區服務運營商，彩生活以「把社區服務做到家」作為企業理念，推出創新的「B2F」商業模式。彩生活敏銳洞察到移動互聯時代的消費趨勢，立足於科技社區服務應用的廣度與深度，探索社區自動化、系統化、信息化服務，集成包含衣、食、住、行、娛、購、游在內的各領域商戶服務資源，構建社區商圈。

上半年彩生活完成戰略投資人的引進，並正式啟動擬分拆上市。



2、金融業務試水小貸

花樣年小額貸款業務獨特性在於立足於彩生活社區和國際物業兩個服務平台，針對海量的中小微企業和高成長家庭提供專業融資顧問服務和綜合解決方案。兩個平台使花樣年更加貼近客戶需求，對客戶信用判斷、商業機會判斷以及風險控制上更具優勢。上半年在桂林開設第一家小額貸款公司，未來陸續在全國範圍推廣並開展業務。

此外，花樣年前海金融服務公司已經基本完成組建，下半年花樣年將涉足更多金融領域業務。

3、積極拓展海外業務

隨著全球經濟一體化進程提速，我們越來越重視海外市場的開拓，並於三年前開始戰略性的進行區域研究以及機會研判。除了單一投資收益，我們更看重構建獨特的花樣年商業模式，我們希望通過整合全球資源實現未來的持續增長潛力。

上半年集團選擇新加坡投資第一個房地產項目，規模約1.5萬平米的高端公寓，未來為集團帶來人民幣10億元的銷售收入，預計投資收益達到15%，我們把積累十多年的小戶型空間價值挖掘創新經驗帶到海外，今年年底可望面市。



桂林麓湖國際社區

4、地產業務穩步增長

上半年房地產開發業務同比實現大幅增長，得益於本集團從去年開始的一系列經營策略調整。下半年將會有更多貼近市場需求的產品進入銷售，我們的城市佈局和土地結構調整進一步貼近戰略，以一二線城市的剛需產品為主流，輔助一線城市核心地段的商業項目，形成我們現金流加利潤的同步增長。

5、展望與發展

中國仍然是全球經濟增長最快的市場之一，而全球新興市場的崛起同樣不容忽視。移動互聯時代來臨將逐步改變人們的消費習慣，衝擊眾多的傳統商業模式。正是基

於這一認識，花樣年將業務全球化，並提出強調服務能力的由重轉輕的戰略轉型，目前聚焦的八大業務領域，都是在未來消費趨勢的前提下開展業務。十年戰略最艱難的第一步已經邁出，相信後面我們仍將遇到諸多挑戰，但我們堅信花樣年對未來的遠見和道路的選擇，堅信花樣年堅持夢想的決心。

6、感謝

花樣年堅持不懈的追求偉大的商業夢想，更加致力於營造共生共贏的商業生態圈，期待每一位利益相關者共同創造，收穫更大的財富價值！感謝一路同行的客戶、員工、合作夥伴和股東，希望我們的同行能璀璨彼此的人生！



深圳福年廣場

管理層討論及分析



財務回顧

收入 本集團的收入主要來自(i)出售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務及(v)提供酒店管理及相關服務的所得收入。截至2013年6月30日止六個月，本集團的營業額達到約人民幣2,751百萬元，較2012年同期約人民幣1,205百萬元增加128.3%。增加主要歸因於根據本集團的發展計劃，本集團交付予買家的總建築面積較2012年同期為多。預期本集團2013年全年計劃中落成以供交付的銷售物業將如期落成並交付予買家。

物業開發 本集團向購房者轉移擁有權的重大風險及回報時(即在有關物業竣工並已將物業的佔有交付予購房者時)即確認物業銷售收入。物業開發的收入指我們出售持作出售的物業的所得款項。截至2013年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣2,541百萬元，較2012年同期約人民幣1,050百萬元增加142%。於回顧期內，共有5個新物業開發項目竣工，導致我們交付予客戶的總建築面積大幅提升。



成都福年廣場

下表載列各項目於2013年及2012年上半年所帶來的總收入及出售的物業的總建築面積。

	截至2013年6月30日止六個月			截至2012年6月30日止六個月		
	總收入 人民幣千元	已出售建築面積 平方米	平均售價 人民幣元	總收入 人民幣千元	已出售建築面積 平方米	平均售價 人民幣元
南京花生唐	808,333	39,402	20,515	-	-	-
東莞江山	415,336	63,144	6,578	-	-	-
桂林花樣城	378,361	51,750	7,311	-	-	-
大理藝墅花鄉	341,064	53,452	6,381	-	-	-
成都香年廣場	258,651	26,702	9,687	-	-	-
蘇州太湖天城	146,020	11,749	12,428	216,404	18,239	11,865
無錫花郡	61,716	6,150	10,035	-	-	-
惠州別樣城	61,622	9,609	6,413	3,724	237	15,680
東莞君山	33,084	3,686	8,976	136,537	15,030	9,084
成都君山	14,748	2,177	6,774	16,156	2,671	6,050
成都花樣城	10,880	1,015	10,719	22,705	2,702	8,404
成都美年國際廣場	5,865	1,403	4,180	146,234	18,356	7,966
成都大溪谷	3,492	554	6,303	33,862	3,750	9,029
深圳福年廣場	-	-	-	298,849	8,498	35,169
深圳美年國際廣場	-	-	-	130,628	4,058	32,190
天津喜年廣場	-	-	-	22,009	1,768	12,446
深圳花郡	-	-	-	1,013	72	14,120
小計	2,539,172	270,793	9,377	1,028,121	75,381	13,639
其他	2,214	-	-	21,544	-	-
總計	2,541,386	-	-	1,049,665	-	-

物業投資

物業投資產生的收入於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣57百萬元，較2012年同期約人民幣40百萬元增加42.5%。此增加主要由於投資物業持續平穩增長及入住率上升。

物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣6百萬元，較2012年同期約人民幣4百萬元增加50%。此增加主要由於我們提供代理服務並管理之社區數目增加。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣102百萬元，較2012年同期約人民幣85百萬元增加20%。此增加主要由於本集團於2013年上半年管理的物業的建築面積增加。

酒店服務

酒店服務產生的收入於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣45百萬元，較2012年同期約人民幣26百萬元增加73.1%。此增加主要由於我們營運之酒店數目及酒店入住率於2013年上半年上升。



大溪谷國際鄉村俱樂部



毛利及毛利率

毛利於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣1,030百萬元，較2012年同期約人民幣503百萬元增加104.8%，而本集團的毛利率則於截至2013年6月30日止六個月維持於37.5%的高水平，而2012年同期的毛利率則為41.7%。毛利率之下降主要由於於2013年上半年內交付更多利潤較商業物業為低之住宅物業。

其他收入、 收益及虧損

其他收入、收益及虧損於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣141百萬元，較2012年同期約人民幣14百萬元增加907.1%。此增加主要由於土地發展項目的收入及報告期內之匯兌收益。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣131百萬元，較2012年同期約人民幣127百萬元增加3.1%。此增加與合同銷售金額於報告期的漲幅一致。



南京花生唐

行政費用

本集團的行政費用於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣254百萬元，較2012年同期約人民幣155百萬元增加63.9%。此增加主要由於我們擴展後在新地方增加辦公室及職員費用。

融資成本

本集團的融資成本於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣151百萬元，較2012年同期約人民幣32百萬元增加371.9%。此增加主要由於於2013年上半年為我們的項目融資而發行新優先票據。

所得稅開支

我們的所得稅開支於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣377百萬元，較2012年同期約人民幣355百萬元增加6.2%。此增加與本集團應課稅收入增加的趨勢相符，導致所得稅於2013年上半年增加。

本公司擁有人 應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣317百萬元，較2012年同期約人民幣201百萬元增加57.7%。此增加主要由於截至2013年6月30日止六個月確認入賬之營業額增加。



流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2013年6月30日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣4,200百萬元(2012年12月31日：約人民幣3,496百萬元)，與2012年12月31日相比增加20.1%。本集團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2013年6月30日，本集團的受限制現金約為人民幣605百萬元(2012年12月31日：約人民幣708百萬元)，與2012年12月31日相比減少14.5%。

流動比率及 淨負債比率

於2013年6月30日，本集團的流動比率(即流動資產與流動負債的比率)約為1.54，而於2012年12月31日則為1.50。淨負債比率於2013年6月30日為90.7%(2012年12月31日：63.4%)。淨負債比率乃以淨負債(銀行借款及優先票據總額扣除銀行結餘及現金以及受限制現金)除以總權益計算。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2013年6月30日維持於37.7%(2012年12月31日：32.1%)。

借款及本集團 資產抵押

於2013年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣5,976百萬元(2012年12月31日：約人民幣5,552百萬元)及合共約人民幣4,871百萬元(2012年12月31日：約人民幣2,329百萬元)的銀行借款及優先票據。銀行借款方面，其中約人民幣2,981百萬元(2012年12月31日：約人民幣2,452百萬元)將於一年內償還及約人民幣2,995百萬元(2012年12月31日：約人民幣3,100百萬元)將於一年後償還。優先票據將於二至七年內償還。

於2013年6月30日，絕大部份銀行借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份共同及個別擔保。





匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行存款、銀行借款及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。人民幣升值將對支付利息以及償還外幣銀行借款及優先票據的價值方面帶來正面的影響。截至2013年6月30日止六個月，儘管人民幣兌美元及港元的匯率持續上升，惟董事預期，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。

或然負債

截至2013年6月30日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣3,687百萬元(2012年12月31日：約人民幣2,751百萬元)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2013年6月30日止六個月的財務報表確認擔保合約撥備。

僱員及 薪酬政策

於2013年6月30日，本集團擁有約8,836名僱員(2012年12月31日：約7,502名僱員)。截至2013年6月30日止六個月，包括董事酬金在內的總員工成本約人民幣119百萬元(截至2012年6月30日止六個月：約人民幣63百萬元)。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。

本公司於2009年10月27日採納一項購股權計劃。截至2013年6月30日止，共授出142,660,000份購股權。截至2013年6月30日，共有25,090,000份購股權失效，無購股權獲行使。於2013年6月30日，共有117,570,000份購股權尚未行使。



業務回顧



前言

集團在2012年完成八大房地產增值服務的構建後，2013年上半年按照集團的未來10年藍圖續步發展。有構思、架構團隊搭建及落實項目，均以有趣、有味、有料的生活空間及體驗為本，為客戶提供至臻完美的服務。且有望在社區服務領域實現國內創新模式；另外，集團第一家小額貸款公司正式於2013年6月份開業。房地產開發方面，集團向國際市場踏出第一步。本着審慎的經營策略進軍新加坡房地產市場，務求為本公司提供更穩健和平衡的發展機會與收入。

另一方面，集團把握了上半年最好的時機，在全球資本市場謹慎、低迷的背景下，分別於2013年1月及2013年5月發行2.5億美元於2020年到期的10.75厘息優先票據以及人民幣10億元於2016年到期的7.875厘息優先票據。發行有關優先票據對於補充公司現金以及逆市獲取良好的投資項目都有重要意義。

房地產開發

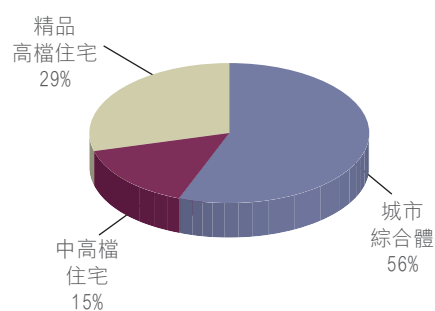
合同銷售與項目發展

「限購、限貸」的政策持續，一二、三四線城市發展的分化更為明顯；本集團保持一貫「穩健加審慎」的經營策略，重視現金流和資金安全管理，採取積極行銷的銷售手段，順利完成上半年銷售目標。

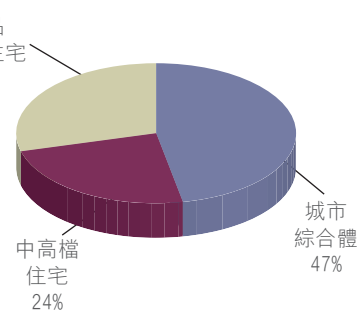
回顧期內，本集團實現合同銷售金額人民幣3,668百萬元，合同銷售面積450,987平方米，同比分別增加9.5%及16%。其中，人民幣2,048百萬元來自城市綜合體項目，其銷售總額由2012年上半年佔整體銷售總額50%上升至2013年上半年佔比達到56%，可見依託「剛需產品」及「非限購綜合體」仍為大趨勢，房地產產品屬性單一化仍將持續。



2013年上半年
不同產品類型的合同銷售額佔比



2013年上半年
不同產品類型的合同銷售面積佔比



2013年上半年不同產品類型的合同銷售金額及面積佔比

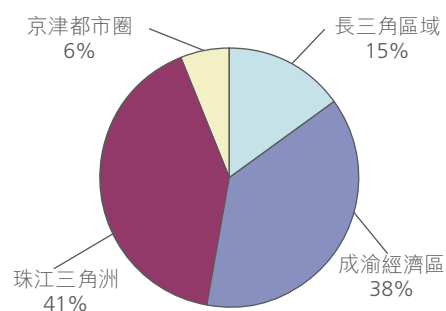
	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	2,048	56%	211,273	47%
中高檔住宅	569	15%	110,662	24%
精品高檔住宅	1,051	29%	129,052	29%
合計	3,668	100%	450,987	100%

回顧期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於成都、桂林、南京、東莞等9個城市，以及來自於成都香年廣場、成都福年廣場、成都龍年國際、桂林花樣城、南京花生唐、東莞江山花園以及惠州別樣城等20個項目，而去年同期來自於9個城市的12個項目。剛需產品仍是2013年上半年的銷售亮點，桂林花樣城、東莞江山、惠州別樣城及天津花郡，當月推盤銷售率均超過8成，其中東莞江山當月銷售額過億元人民幣。商務產品如南京花生唐及成都花樣城3期加推商舖在開盤當天亦同時取得8成的銷售率。另外，創新產品如桂林麓湖國際新推的大平層單位，優越的湖景資源推動銷售率。反映了本集團在深耕多年的城市項目公司隨著經營積累日益成熟，加上緊貼市場的需求，使本集團業務發展更為均衡、多區域貢獻能力進一步得以提升。

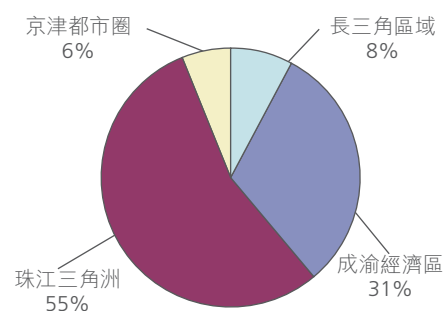




2013年上半年四大區域
合同銷售金額
分佈



2013年上半年四大區域
合同銷售面積
分佈



2013年上半年四大區域合同銷售明細表

	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
珠江三角洲	1,521	41%	247,406	55%
成渝經濟區	1,388	38%	138,999	31%
長三角區域	542	15%	34,804	8%
京津都市圈	217	6%	29,778	6%
合計	3,668	100%	450,987	100%

新開工項目

回顧期內，本集團共有9個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為124萬平方米。

2013年上半年新開工項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	預計竣工日期	公司權益	總建築面積
						平方米
珠江三角洲						
1	惠州別樣城5期	惠州市惠南路	住宅及商業	2015年	100%	149,981
2	桂林花樣城2和3期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2期：2015年 3期：2016年	100%	298,618
3	桂林麓湖國際2期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2015年	100%	206,788
成渝經濟區						
1	成都龍年中心1和2期	成都郫縣	住宅及商業	2015年	100%	145,113
2	成都大溪谷2期	成都市蒲江縣	住宅及商業	2014年	100%	26,000
3	成都美年廣場2期	成都高新區	住宅、商業及教育	2015年	100%	72,972
長三角區域						
1	蘇州別樣城	蘇州市太湖國家旅遊渡假區	住宅	2015年	100%	136,485
2	蘇州喜年廣場	蘇州市新區獅山路	住宅、商業及配套	2016年	100%	170,309
京津都市圈						
1	天津花郡1.2期	天津市武清區	住宅用地	2014年	100%	31,611
合計						1,237,877



竣工項目

回顧期內，本集團共有5個項目或項目分期竣工，合計建築面積約381,266平方米。



深圳福年廣場



成都福年廣場





2013年上半年竣工項目明細表

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		公司持有面積 平方米	2013年合同 銷售面積 平方米
				待售面積 平方米	合同銷售面積 平方米		
				珠江三角洲			
1	東莞江山花園2期	75,557	64,830	604	64,226	-	690
2	桂林花樣城1期	108,656	91,054	856	86,176	4,022	9,370
成渝經濟區							
1	大理藝墅花鄉	77,408	64,488	9,902	54,586	-	7,641
長三角區域							
1	南京花生唐	94,774	66,833	3,110	41,744	21,979	17,282
2	蘇州太湖天城4# 地1.1期	24,871	22,415	7,152	15,263	-	2,181
合計		381,266	309,620	21,624	261,995	26,001	37,164

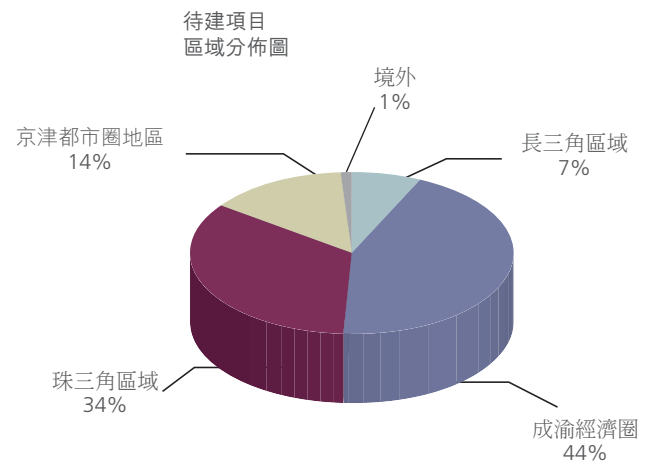
在建項目

截至2013年6月30日，本集團處於在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352萬平方米，規劃總可售面積約259萬平方米，其中累計實現簽約面積約839,959平方米。

目前，本集團擁有桂林花樣城、成都福年廣場、成都美年國際廣場、成都龍年國際中心、蘇州喜年中心及無錫喜年中心七個在建城市綜合體項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1.92百萬平方米，佔在建項目總建築面積約55%；擁有東莞江山花園、桂林麓湖國際社區、成都大溪谷、天津花郡、蘇州太湖天城、蘇州別樣城和無錫花郡7個在建精品高檔住宅項目或項目分期，合計總建築面積約933,996平方米，佔在建項目總建築面積約27%。

2013年上半年在建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 平方米	總可售面積 平方米	待作銷售面積		預計公司持有面積 平方米	2013年合同銷售面積 平方米	產品類型
								待售面積	合同銷售面積			
惠州												
1	別樺城3和5期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	3期：2014年 5期：2015年	310,231	232,633	144,951	87,682	-	50,828	中高檔住宅
2	花郡1和2期	惠州市大亞灣黃魚湧	住宅及商業	100%	1期：2013年 2期：2014年	138,766	111,455	70,933	40,522	-	20,851	中高檔住宅
東莞												
1	江山花園3期	東莞市黃江鎮	住宅及商業	100%	2014年	158,625	128,118	8,060	120,058	-	53,689	精品高檔住宅
桂林												
1	桂林花樺城1、2和3期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1期：2014年 2期：2015年 3期：2016年	630,894	478,024	231,528	175,973	70,523	85,096	城市綜合體
2	桂林龍湖園附社區1.1和2期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1.1期：2013年 2期：2015年	244,423	175,816	147,140	28,676	-	18,163	精品高檔住宅
成都												
1	大溪谷2.2期	成都市瀘江縣	住宅用地	100%	2014年	32,916	32,347	18,847	13,500	-	9,313	精品高檔住宅
2	大溪谷福祥酒店	成都市瀘江縣	商業及金融用地	100%	2013年	33,700	33,700	-	-	33,700	-	酒店
3	花樺城4.1期及4.2期	成都市溫江區	住宅及商業	100%	4.1期：2013年 4.2期：2014年	180,237	129,610	300	129,310	-	25,558	中高檔住宅
4	樞年廣場	成都市成都高新區	商業及金融用地	100%	2013年	180,168	132,151	11,474	120,677	-	14,276	城市綜合體
5	美年廣場2和2.3期	成都市成都高新區	住宅、商業及教育	100%	2期：2015年 2.3期：2016年	497,844	344,236	343,508	728	-	227	城市綜合體
6	龍年國際中心1期及2.1期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2015年	337,871	233,319	191,040	24,115	18,164	15,582	城市綜合體
天津												
1	花郡1.1及1.2期	天津市武清區	住宅用地	100%	2013年	106,639	77,392	20,326	57,066	-	20,257	精品高檔住宅
蘇州												
1	太湖天城6號地、4號地	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宿餐飲及住宅	100%	2013年	33,040	33,040	18,449	14,591	-	2,181	精品高檔住宅
2	別樺城	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅	100%	2015年	136,485	120,000	120,000	-	-	-	精品高檔住宅
3	蘇州嘉年廣場	蘇州高新區瀛河路西	住宅及商業	100%	2016年	170,309	104,296	104,296	-	-	-	城市綜合體
無錫												
1	花郡2期	無錫市新區	住宅及商業	100%	2013年	221,868	141,111	132,815	8,296	-	6,259	精品高檔住宅
2	嘉年中心	無錫市濱湖區	科研設計、辦公樓及商業	100%	2013年	102,967	83,126	64,361	18,765	-	4,427	城市綜合體
合計						3,516,983	2,590,374	1,628,028	839,959	122,387	326,707	



待建項目

截至2013年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有19個，合計規劃總建築面積約為518萬平方米，其中成渝經濟圈六個項目，合計規劃總建築面積約230萬平方米，佔比約44.3%；珠三角區域五個項目合計規劃總建築面積約126萬平方米，佔比約33.9%；長三角區域四個項目合計規劃總建築面積約37.4萬平方米，佔比約7.2%；京津都市圈地區三個項目規劃總建築面積約74.4萬平方米，佔比約14.4%；境外一個項目規劃總建築面積約1.3萬平方米，佔比約0.2%。

待建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積	樓面平均地價
					平方米	人民幣／平方米
深圳						
1	至卓大廈項目	深圳市蛇口	商業及金融用地	61%	77,500	2,754
2	南山區項目 (TCL項目)	深圳市南山區	工業、商業及金融	55%	39,587	7,970
小計					117,087	
蘇州						
1	蘇州喜年廣場	蘇州商新區濱河路西	住宅及商業	100%	120,000	2,271
新加坡						
1	極豪大廈	新加坡諾維娜區	住宅及商業	90%	13,023	56,111
惠州						
1	別樣城剩餘分期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	162,038	423
東莞						
1	江山花園	東莞黃江鎮	住宅及商業	100%	33,719	934
桂林						
1	麓湖國際剩餘分期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1,443,101	393
成都						
1	君山剩餘分期	成都市新津縣老君山	住宅、商業及配套	100%	283,304	823
2	大溪谷剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	1,490,370	281
3	美年廣場剩餘分期	成都市高新區	教育用地	100%	23,903	669



項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積	樓面平均地價
					平方米	人民幣/平方米
成都						
4	成都國際中心 剩餘分期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	73,681	781
5	成都郫縣	成都市郫縣	住宅及商業	100%	129,814	1,196
6	成都溫江	成都市溫江縣	住宅及商業	100%	293,588	726
小計					2,294,660	
北京						
1	青年路項目	北京市青年路	商業、辦公室 及停車場	100%	140,000	5,195
天津						
1	花郡剩餘分期	天津市武清區	住宅	100%	435,680	1,183
2	營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商業及旅遊	100%	168,339	766
小計					604,019	
上海						
1	上海柏雅居	上海市浦東新區	住宅及商業	100%	17,564	2,667
寧波						
1	寧波北侖項目	寧波市北侖區	商業、辦公室 及停車場	100%	217,507	
無錫						
1	花郡剩餘分期	無錫市新區	住宅及商業	100%	19,420	1,523
合計					5,182,138	

截至2013年6月30日按區域劃分的土地儲備明細表

區域	在建項目	待建項目	框架協議項目	總規劃土地 儲備建築面積	比例
	平方米	平方米	平方米	平方米	
成渝				7,918,526	59.4%
成都	1,262,736	2,294,661	3,364,599	6,921,995	
大理	–	–	996,531	996,531	
珠三角				3,338,424	25.0%
深圳	–	117,087	99,540	216,627	
惠州	448,997	162,038	–	611,035	
東莞	158,625	33,719	–	192,344	
桂林	875,317	1,443,101	–	2,318,418	
京津				850,658	6.4%
北京	–	140,000	–	140,000	
天津	106,639	604,019	–	710,658	
長三角				1,208,257	9.1%
蘇州	339,834	120,000	49,246	509,080	
無錫	324,835	19,420	–	344,255	
南京	–	–	81,852	81,852	
上海	–	17,563	38,000	55,563	
寧波	–	217,507	–	217,507	
海外				13,023	0.1%
新加坡	–	13,023	–	13,023	
合計	3,516,983	5,182,138	4,629,768	13,328,888	

土地儲備

回顧期內，本集團遵循審慎投資的策略以及於北京、上海及深圳等市場潛力大、資金回報豐厚的一、二線城市新增土地以及進軍國際房地產市場的發展方向。

截至2013年6月30日，本集團規劃土地儲備建築面積約8.70百萬平方米，另外有已簽署框架協議的物業規劃建築面積約4.63百萬平方米。總土地儲備建築面積合計約為1,333萬平方米。

我們於2013年3月簽訂位於上海(建築面積38,000平方米)及南京(建築面積81,852平方米)地塊的框架協議。報告期內，集團分別購入/收購位於成都溫江、深圳、蘇州、新加坡、東莞、成都郫縣、上海浦東及寧波的地塊。

社區服務及 物業經營

中國政府於2012年公佈有關《服務業發展「十二五」規劃》的要求，以市場化以及國際化為方向，大力發展生活類服務業後，部分地區已進一步關注社區服務業發展的重要性，對此營造有利於社區服務業發展的良好環境。

回顧期內，本集團物業經營業務持續保持快速發展，本集團下屬深圳市彩生活服務集團有限公司（「彩生活服務集團」）相繼收購多個物業管理公司。彩生活服務集團旗下已經發展為大型物業服務集團，彩生活服務集團的社區服務品牌影響力顯著擴大，並銳意由一家純物業管理公司轉變為一家擁有線上線下平台的社區服務營運商。

為應對物業服務人工成本不斷上升的挑戰以及適應移動互聯時代的社區服務要求，本集團已在行業領先啟動推行基於資訊化基礎上的彩生活V2.0模式，我們相信這將進一步提升我們社區服務的效率、社區管理的複製能力以及將綫下業務向綫上進行無縫整合的能力，並進一步擴大我們相對於只是從事基礎物業管理服務的大多數傳統物業管理商的業務領先優勢。

本集團計劃在2013年加大在彩生活服務集團管理的物業社區內的V2.0模式改造計劃，並計劃在全國進一步建設更多社區和彩空間。按照SOLOMO模式不斷優化彩生活網上服務與交易平台，以創新互動智能流動產品作為客戶需求聯結終端，以彩空間作為客戶需求體驗與交易的實體終端，不斷擴大彩生活對社區周邊商業資源的開拓與整合能力，不斷引入與擴大彩生活社區周邊商業機構在彩生活綫上平台的應用，使彩生活服務集團發展為中國領先的社區鄰近微商圈的服務整合運營商。

酒店管理

2012年，花樣年集團與國際知名酒店管理公司開展合作的步伐正在加快。2012年6月28日，花樣年集團與喜達屋酒店管理集團簽訂戰略聯盟備忘錄，正式宣告雙方在酒店開發、建設和管理領域，建立長期友好合作關係，進一步擴大了花樣年與國際知名酒店管理集團的合作平台。回顧期內，花樣年在成都、蘇州、桂林等地的酒店項目亦順利推進。

與此同時，花樣年著力打造自營精品酒店品牌，截至目前已完成了「有園」、「個園」酒店的自有品牌定位與分析。有園系列酒店強調簡單優雅的品牌語言，打造社交感十足的創意氛圍，提倡全新的酒店服務理念。在第九屆「中國酒店『金枕頭』獎」頒獎典禮上，「有園(U Hotel)」榮獲「2012年度中國最具發展潛力精品連鎖酒店品牌」。

位於深圳的「有園酒店」於2012年2月25日開業，經中國飯店協會評選、深圳市飯店業協會協評，深圳有園酒店於2012年6月被評為4A級綠色飯店。天津有園酒店則計劃在2013年試運營。

花樣年個園酒店是花樣年集團繼「有園」之後，打造的又一個自營酒店品牌，是企業退修和個人私密之所，定位商務休閒、時髦精緻、簡單風格、安靜低調的四星級酒店。花樣年個園酒店提供寬敞、寧靜、貼近大自然、結合文化與藝術、富有東方禪意的享受和服務，倡導健康鬆弛、智慧美滿、作息平衡的生活方式，著力為客戶打造中高端體驗的心靈綠洲、養身宮殿和靈感空間。

位於成都市新津縣老君山腳下的花樣年個園酒店於2013年1月投入試運營，該酒店結合老君山的歷史和當地道教文化，是一家以養生和清修為主題的精品酒店。

回顧期內，花樣年集團在成都的旗艦酒店花樣年•隆堡成都酒店成功獲得2012中國酒店星光獎之「中國十佳最新開業酒店大獎」，以及獲得榜樣中國年度傳媒大獎頒發之「最佳創意酒店獎」。

回顧期內，花樣年旗下已營業酒店有四家，未來3至5年，花樣年計劃在深圳、天津、成都、蘇州和桂林等地形成約16間、總建築面積約28萬平方米的酒店業務規模。



商業管理服務

本集團的房地產的產品中，城市綜合體為其中一個重要類別，本集團結合16年的市場經驗，以求最創新的商業模式和豐富的商業內涵為企業使命，因此本集團之附屬公司花樣年商業管理在報告期內，積極參與本集團若干個大型招商項目、商業策劃及投資邀請工作，其中：成功在南京花生唐以及桂林花生唐分別引入國內兩家大型超級市場、國際時裝品牌及國際電影院，從而吸引其他國內外知名品牌商家進駐商業項目，同時提升花生唐項目產品在市場上的認可性。我們相信花樣年商業管理將來將取得穩定及持續增長的回報。



董事及主要行政人員之 權益及淡倉

截至2013年6月30日，於股份、相關股份及債權證中須根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例彼被當作及被視為擁有的權益及淡倉)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，或根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之規定，董事(「董事」)及本公司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)之權益及淡倉如下：



花樣年•隆堡成都酒店



董事	權益性質	所持有之股份數目	於相關股份中的權益	概約股權百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽¹⁾	3,192,201,000	–	61.30%
	個人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.19%
潘軍先生	個人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.19%
林錦堂先生	個人	–	2,770,000 ⁽²⁾	0.05%
何敏先生	個人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
廖長江先生，太平紳士	個人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
黃明先生	個人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
許權先生	個人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited(「Fantasy Pearl」)由Ice Apex Limited(「Ice Apex」)擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited(「Graceful Star」)擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有，因此根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2011年8月29日及2012年10月16日，有關董事獲授予根據計劃(定義見本節中「購股權計劃」分節)可認購有關數目股份的購股權。

於關連法團中的好倉

董事姓名	好/淡倉	關連法團的名稱	股份數目	股份概況	佔該關連法團已發行股本的百分比
曾寶寶小姐	公司權益 ⁽¹⁾	Fantasy Pearl	80	並無面值	80%
潘軍先生	公司權益 ⁽²⁾	Fantasy Pearl	20	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2013年6月30日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

主要股東

於2013年6月30日，就董事所知，下列人士或機構擁有根據證券及期貨條例第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：



花樣年•隆堡成都酒店



股東名稱	權益性質	股份數目	於2013年6月30日 於本公司的權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益權益 ⁽¹⁾	3,192,201,000	61.30%
Ice Apex	於受控法團的權益 ⁽²⁾	3,192,201,000	61.30%
曾寶寶小姐	於受控法團的權益	3,192,201,000	61.30%

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star各自擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言Ice Apex被視為於Fantasy Pearl所持有的股份中擁有權益及淡倉。根據(其中包括)曾寶寶小姐、潘軍先生、Ice Apex及Graceful Star之間的協議，Graceful Star享有Fantasy Pearl股本中的股份優先購買權。
- (2) 曾寶寶小姐全資擁有Ice Apex。就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於Ice Apex所持有的股份中擁有權益。

除以上所披露者外，於2013年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東(董事或主要行政人員除外)擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。

公司管治及其他資料

本公司致力維持良好的公司管治常規，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司深明向股東提高透明度及問責的重要性。董事會相信股東可從良好的公司管治中獲得最大裨益。

董事會由四名執行董事及四名獨立非執行董事組成。董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現，而且可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，惟日常的業務管理則已任命本公司的管理層負責。獨立非執行董事分別擁有財務會計、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。



無錫花郡



企業管治常規守則

本公司一直採納上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。截至2013年6月30日止六個月期間，董事會認為本公司已一直遵守企業管治守則的守則條文，惟以下偏差除外：

- 一 企業管治守則的守則第A.2.1條訂明，主席及首席執行官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

本公司已採納標準守則，作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司曾就董事有否於截至2013年6月30日止六個月遵守標準守則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於整個期間均有遵守標準守則。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21及3.22條之規定，成立訂有符合企業管治守則規定的具體書面職權範圍的審核委員會。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，而何敏先生為委員會主席。審核委員會負責聘請外聘核數師，審閱本集團財務資料及監督本集團財務申報制度及內部監控及風險管理程序以及檢討本集團的財務及會計政策及實務。審核委員會已經與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論(其中包括)內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2013年6月30日止六個月之未經審核中期業績。此外，本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱截至2013年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

薪酬委員會

本公司已成立符合企業管治守則規定的訂有具體書面職權範圍的薪酬委員會。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。薪酬委員會負責就全體董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領及就設立具透明度的正式程序制訂薪酬政策向董事會提供意見。

提名委員會

本公司已成立符合企業管治守則規定的訂有具體書面職權範圍的提名委員會。提名委員會現由兩名執行董事潘軍先生及曾寶實小姐，以及四名獨立非執行董事何敏先生、廖長江先生(太平紳士)、黃明先生及許權先生組成，而潘軍先生為委員會主席。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成、評核獨立非執行董事的獨立性及就委任或重新委任董事向董事會提出推薦意見。

購股權計劃

本公司採納購股權計劃(「計劃」)，乃於2009年10月27日生效且向為增加本公司價值作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。計劃之合資格參與者包括本集團董事及僱員，以及本集團任何成員之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商，以及董事會全權酌情認為對本集團或將會對本集團作出貢獻的任何其他人士。在本公司於股東大會或董事會提早終止計劃之規限下，計劃於接納日期後十年內有效。



除非獲本公司股東預先批准，就計劃下授予的購股權股份總數不得超過發行在外股份總面值的10%。除非獲本公司股東預先批准及該等參與者及其聯屬人士棄權投票，每名獨立人士就計劃下授予的購股權股份總數於任何12個月期間不得超過發行在外股份總面值的1%。於計劃下向任何本公司董事、總裁或重大股東或任何彼等各自聯屬人士授予的購股權須待獨立非執行董事預先批准。倘授予重大股東或獨立非執行董事或任何彼等聯屬人士的購股權導致已發行股份或行使所有已授予購股權並於12個月期間將授予讓人士時將予發行股份(i)佔該授予日期已發行股份總額超過0.1%；及(ii)根據股份收市價，擁有總價值多於5百萬港元，該購股權授予則須待股東透過投票方式以決議案預先批准。

計劃下的購股權授予於授予日期起28日內可供接納。於接納該授予，承授人須向本公司支付1港元代價。購股權根據由授予日期起任何時間直至該日期後十年屆滿的計劃細則行使。認購價由董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於(i)授予日期的股份收市價，(ii)緊隨授予日期前五個營業日的股份平均收市價，及(iii)股份面值之較高者。於本報告日期，計劃下可供發行股份總數為5,087,821,750股，佔本報告日期股份總數的9.77%。



以下摘要載列截至2013年6月30日根據計劃授出購股權之詳情：

姓名	授予日期	行使價	於授予日期的 股份收市價	截至2013年 1月1日的 結算	購股權數目			截至2013年 6月30日的 結算	附註
					年內授出	年內可行使/ 已行使	年內已註銷/ 失效		
		HK\$	HK\$						
潘軍先生	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(3)
曾寶寶小姐	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(3)
林錦堂先生	2012年10月16日	0.8	0.77	2,770,000	-	-	-	2,770,000	(3)
何敏先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	(3)
廖長江先生·太平紳士	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	(3)
黃明先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	(3)
許權先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	(3)
其他僱員	2011年8月29日	0.836	0.82	29,310,000	-	-	490,000	28,820,000	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	12,500,000	-	-	250,000	12,250,000	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	48,460,000	-	-	1,090,000	47,370,000	(3)
總計				119,400,000	-		1,830,000	117,570,000	



附註

1

購股權可於以下期間行使：

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

2

購股權可於以下期間行使：

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

3

購股權可於以下期間行使：

- (a) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止12個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多10%；
- (b) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止24個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多20%；及
- (c) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止36個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授的購股權最多70%。



購買、銷售及 贖回本公司之股份

本公司獲開曼群島適用法例及公司章程賦予權力在若干限制下購回其本身的股份，而董事會僅可於符合聯交所不時實施的適用規定的情況下代表本公司行使此權力。截至2013年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、銷售或贖回本公司之上市股份。



深圳福年廣場

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte. 德勤

致：

花樣年控股集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

我們已審閱列載於第46至80頁的花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)簡明綜合財務報表，該等簡明綜合財務報表包括於2013年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表和若干解釋附註。《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對本中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向閣下整體報告我們的結論，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2013年8月16日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2013年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	2,750,966	1,204,752
銷售成本		(1,720,724)	(702,065)
毛利		1,030,242	502,687
其他收入、收益及虧損	4	140,629	13,990
投資物業公允值變動	11	58,883	11,082
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	11	7,820	334,822
銷售及分銷費用		(130,970)	(126,595)
行政費用		(254,340)	(154,950)
融資成本	5	(150,915)	(32,323)
應佔聯營公司業績		203	(1)
除稅前溢利		701,552	548,712
所得稅開支	6	(376,573)	(354,553)
期內利潤	7	324,979	194,159
其他全面收益(開支)			
其後不會重新分類至損益的項目：			
重估物業盈餘		3,840	29,866
與不會重新分類至損益的項目有關的所得稅		(1,514)	(9,180)
期內其他全面收益(扣除稅項)		2,326	20,686
期內全面收益總額		327,305	214,845
以下各項應佔期內利潤：			
本公司擁有人		316,996	201,028
非控股權益		7,983	(6,869)
		324,979	194,159
以下各項應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		319,322	217,814
非控股權益		7,983	(2,969)
		327,305	214,845
每股盈利(人民幣)			
— 基本	9	0.06	0.04
— 攤薄	9	0.06	0.04

簡明綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	636,632	585,687
投資物業	11	4,181,462	3,422,233
於聯營公司的權益		1,093	1,171
於一間合營企業的權益		19,720	19,720
商譽		38,083	16,488
預付租賃款項	12	1,400,650	822,252
預付租賃款項溢價	13	675,821	591,144
土地發展開支	14	1,018,117	1,217,463
收購附屬公司的已付按金	15	40,672	6,890
收購物業項目的已付按金	16	132,064	126,004
收購土地使用權的已付按金	17	523,313	158,123
遞延稅項資產	24	325,213	329,372
		8,992,840	7,296,547
流動資產			
銷售物業		12,820,816	11,372,628
預付租賃款項	12	41,510	28,121
預付租賃款項溢價	13	21,674	19,219
應收賬款及其他應收款項	18	2,551,879	2,142,501
應收合約工程客戶款項		48,786	52,482
可收回稅項		69,102	77,179
按公允值計入損益的金融資產	19	38,000	42,200
受限制銀行存款		604,999	707,614
銀行結餘及現金		3,594,995	2,788,106
		19,791,761	17,230,050
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	20	2,718,610	2,603,457
銷售物業的已收按金		4,891,675	4,186,104
應付合約工程客戶款項		4,510	2,291
應付關連方款項	21	1,532	1,573
稅項負債		2,233,690	2,238,038
借款－於一年內到期	22	2,980,943	2,452,294
撥備	27(a)(i)	29,591	–
		12,860,551	11,483,757
流動資產淨值		6,931,210	5,746,293
總資產減流動負債		15,924,050	13,042,840

簡明綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
借款—於一年後到期	22	2,994,832	3,100,113
優先票據	23	4,870,638	2,329,003
遞延稅項負債	24	728,337	692,558
金融負債	26	6,177	—
		8,599,984	6,121,674
		7,324,066	6,921,166
資本及儲備			
股本	25	457,093	457,093
儲備		6,339,897	6,144,037
本公司擁有人應佔權益		6,796,990	6,601,130
非控股權益		527,076	320,036
		7,324,066	6,921,166

簡明綜合權益變動表

截至2013年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔											合計 人民幣千元
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	物業重估		合計	非控股權益	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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 iv)	(附註 iv)	(附註 v)					
於2012年1月1日(經審核)	457,093	2,620,084	(64,168)	2,240	40,600	40,408	1,477	6,944	2,496,921	5,601,599	180,657	5,782,256
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	201,028	201,028	(6,869)	194,159
重估物業盈餘	-	-	-	-	-	-	-	24,666	-	24,666	5,200	29,866
重估物業產生的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	(7,880)	-	(7,880)	(1,300)	(9,180)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	16,786	-	16,786	3,900	20,686
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	16,786	201,028	217,814	(2,969)	214,845
確認為派之股息(附註8)	-	(168,859)	-	-	-	-	-	-	-	(168,859)	-	(168,859)
以股份支付權益結算確認	-	-	-	2,778	-	-	-	-	-	2,778	-	2,778
於2012年6月30日(未經審核)	457,093	2,451,225	(64,168)	5,018	40,600	40,408	1,477	23,730	2,697,949	5,653,332	177,688	5,831,020
於2013年1月1日(經審核)	457,093	2,451,225	(64,168)	7,420	40,600	40,539	1,477	30,913	3,636,031	6,601,130	320,036	6,921,166
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	316,996	316,996	7,983	324,979
重估物業盈餘	-	-	-	-	-	-	-	3,840	-	3,840	-	3,840
重估物業產生的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	(1,514)	-	(1,514)	-	(1,514)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	2,326	-	2,326	-	2,326
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	2,326	316,996	319,322	7,983	327,305
購子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,987	60,987
出售不會喪失控制權的一間附屬 公司部份權益之收益(附註32(c))	-	-	65,087	-	-	-	-	-	-	65,087	128,413	193,500
視為出售不會喪失控制權的一間 附屬公司部份權益(附註ii)	-	-	34,056	-	-	-	-	-	-	34,056	3,008	37,064
非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,649	6,649
確認為分派之股息(附註8)	-	(228,578)	-	-	-	-	-	-	-	(228,578)	-	(228,578)
以股份支付權益結算確認	-	-	-	5,973	-	-	-	-	-	5,973	-	5,973
於2013年6月30日(未經審核)	457,093	2,222,647	34,975	13,393	40,600	40,539	1,477	33,239	3,953,027	6,796,990	527,076	7,324,066

簡明綜合權益變動表

截至2013年6月30日止六個月

附註：

- (i) 根據本公司章程細則第16條，本公司(於開曼群島註冊成立的有限公司)獲容許於股份溢價賬撥付末期股息。
- (ii) 收購或出售不會喪失控制權之附屬公司股權產生的特別儲備指已付或已收代價與非控股股權調整之間的差額。於截至2013年6月30日止六個月，本公司一間附屬公司向非控股股東發行新股，視為出售不會喪失控制權的一間附屬公司部份權益所收取之代價與非控股權益按比例分佔之附屬公司資產淨額之差額已撥入特別儲備。
- (iii) 股權儲備指本公司股權計劃下的以股份支付。
- (iv) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國(「中國」)的附屬公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由中國附屬公司的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中國附屬公司的累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。
- (v) 於變動用途日期轉撥自用物業至投資物業所產生的物業重估盈餘。

簡明綜合現金流量表

截至2013年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額			
經營活動所得(所付)現金		(126,105)	354,728
已付企業所得稅淨額		(231,623)	(86,597)
已付土地增值稅		(134,710)	(147,907)
已付利息		(323,695)	(259,052)
		(816,133)	(138,828)
投資活動所用現金淨額			
購置物業、廠房及設備		(23,888)	(85,951)
收購物業項目的已付按金		(6,060)	(16,656)
出售結構性存款所得款項		42,200	–
購買結構性存款		(38,000)	–
受限制銀行存款減少(增加)		102,615	(49,241)
投資物業增加		(507)	(44,161)
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)	27(a)	(956,636)	–
收購業務(扣除所收購現金及現金等價物)	27(b)	(73,964)	–
清償有關收購子公司之應付代價		(257,030)	–
其他投資現金流量		(24,814)	8,457
		(1,236,084)	(187,552)
融資活動所得現金淨額			
發行優先票據所得款項淨額		2,517,605	–
新增借款		2,500,597	1,669,254
償還借款		(2,147,808)	(1,123,096)
支付予本公司股東股息		(228,578)	(168,859)
出售一間附屬公司部份權益而不會導致喪失控制權之所得款項		193,500	–
視為出售不會導致喪失控制權的一間附屬公司部分權益所得款項		37,064	–
非控股權益注資		6,649	–
其他融資現金流		6,177	–
		2,885,206	377,299
現金及現金等價物增加淨額		832,989	50,919
期初現金及現金等價物		2,788,106	1,021,355
外幣匯率變動的影響		(26,100)	1,554
期末現金及現金等價物			
銀行結餘及現金		3,594,995	1,073,828

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具則按公允值計量。

除下文所述者外，截至2013年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2012年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策相同。

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈並與編製本集團簡明綜合財務報表有關之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新增及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露一抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益披露：過渡性指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益披露
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目呈列
香港財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年周期之香港財務報告準則之年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋20	露天礦場生產階段之剝採成本

除下文所述者外，於本期間應用新增及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及／或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的部份香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港常設詮釋委員會第12號「綜合－特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號變更了控制的定義。當投資者在(a)其可對被投資方行使權力；(b)其自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及(c)有能力使用其權力影響投資者回報金額時方擁有對被投資方的控制權。該等三項標準須同時滿足，投資者方可擁有對被投資方的控制權。控制於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者在何時擁有被投資方之控制權。

因採用香港財務報告準則第10號，本集團已變更有關釐定其是否對被投資方擁有控制權之會計政策。採用此政策並不會改變本集團於2013年1月1日就參與其他實體所達至的任何控制權結論。

香港財務報告準則第11號「聯合安排」

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營企業權益」，並將聯合安排分為共同經營及合營企業。實體須考慮聯合安排之結構、法律形式、合約條款及其他事項及情況，以就有關彼等於安排下的權力和責任釐定安排的類別。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排歸類為共同經營並按聯合經營者所佔共同經營的權益為限按分項統計法確認。所有其他聯合安排根據香港財務報告準則第11號歸類為合營企業，並須按權益法於本集團綜合財務報表入賬。比例併法不再被允許作為一項會計政策的選擇。

因採用香港財務報告準則第11號，本集團已變更於聯合安排權益之會計政策，並重新評估其參與的聯合安排。本集團已將於共同控制實體之權益重新分類至合營企業。投資將繼續採用權益法入賬，因此本次重新歸類不會對本集團的財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

香港財務報告準則第12號「於其他實體權益披露」

香港財務報告準則第12號將與實體於附屬公司、聯合安排、聯營公司及未綜合的結構實體的權益有關的所有披露規定匯集成單一標準。香港財務報告準則第12號的披露規定較先前各自準則的規定普遍更為廣泛。由於該等披露規定只適用於整份財務報表，本集團並無因採用香港財務報告準則第12號而在本中期財務報告內作出額外披露。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第13號「公允值計量」

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號建立有關公允值計量及公允值計量之披露的單一指引，並取代先前刊載於其他香港財務報告準則的規定。香港會計準則第34號作出相對性修改，規定於中期簡明綜合財務報表中作出若干披露。

香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公允值計量及有關公允值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。香港財務報告準則第13號包含「公允值」的新定義，定義公允值為在資本(或在最有利的)市場中，根據計量日的當時市場狀況釐定出售資產所得到或轉讓負債所付出的作價。在香港財務報告準則第13號下，公允值是一個出售價格，不管該價格是可以直接觀察或利用其他估值方法而估計出來。此外，香港財務報告準則第13號包含廣泛的披露規定。

根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，本集團已提前採用新公允值計量及披露規定。公允值資料的披露載於附註33。採用香港財務報告準則第13號並不會對本集團資產及負債的公允值計量造成任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收入項目呈列」

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目呈列」引入全面收益表及收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續的報表內呈列損益及其他全面收入的選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)規定將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益的項目；及(b)於滿足特定條件後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。有關修訂已追溯應用，因此其他全面收益項目的呈列已獲修改以反映變更。除上文所述之呈列變更外，應用香港會計準則第1號(修訂本)並不會對損益、其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。

本集團並無提前應用以下於刊發2012年年報日期後已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更及對沖會計的延續 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期應用上述詮釋及修訂將不會對本集團的業績及財務狀況造成任何重大影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料

本集團按可呈報及營運分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2013年6月30日止六個月

	物業開發	物業投資	物業代理 服務	物業經營 服務	酒店經營	可呈報 分部總額	對賬	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入(未經審核)								
外部銷售額	2,541,386	56,501	6,016	102,121	44,942	2,750,966	–	2,750,966
分部間銷售額	–	226	–	254,465	–	254,691	(254,691)	–
總計	2,541,386	56,727	6,016	356,586	44,942	3,005,657	(254,691)	2,750,966
分部利潤(虧損)	660,186	113,237	5,215	67,383	(8,346)	837,675	–	837,675

截至2012年6月30日止六個月

	物業開發	物業投資	物業代理 服務	物業經營 服務	酒店經營	可呈報 分部總額	對賬	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入(未經審核)								
外部銷售額	1,049,665	40,241	4,218	84,684	25,944	1,204,752	–	1,204,752
分部間銷售額	–	876	–	186,464	–	187,340	(187,340)	–
總計	1,049,665	41,117	4,218	271,148	25,944	1,392,092	(187,340)	1,204,752
分部利潤(虧損)	555,597	42,208	436	36,049	(21,921)	612,369	–	612,369

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

分部利潤代表各分部所賺取之利潤或產生之虧損，而尚未分配中央行政成本及董事薪金、利息收入、匯兌收益(虧損)、分佔聯營公司業績、融資成本及所得稅開支。此為向主要營運決策人提呈以調配資源及評估分部表現之數據。

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
分部利潤	837,675	612,369
未分配款項：		
外匯收益(虧損)淨額	67,547	(7,619)
未分配收入	7,936	11,179
未分配公司費用	(60,894)	(34,893)
融資成本	(150,915)	(32,323)
分佔聯營公司業績	203	(1)
除稅前利潤	701,552	548,712

本集團按可呈報及營運分部劃分的資產分析如下：

	2013年	2012年
	6月30日 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	19,121,797	16,279,343
物業投資	4,181,462	3,422,233
物業代理服務	9,138	8,358
物業經營服務	343,591	415,056
酒店經營	456,478	432,359
分部資產總計	24,112,466	20,557,349
未分配資產總計	4,672,135	3,969,248
集團資產總計	28,784,601	24,526,597

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

4. 其他收入、收益及虧損

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
銀行存款的利息收入		7,936	3,900
已收按金的沒收收入		1,084	584
政府補助(附註)		15,155	5,319
出售物業、廠房及設備所產生的收益		95	390
匯兌收益(虧損)淨額		67,547	(7,619)
撥回應計費用及沒收已收按金		–	7,310
土地發展項目的收益	14(i)	49,274	–
其他		(462)	4,106
		140,629	13,990

附註：該款項指從有關中國政府接獲的補助。有關政府已於期內酌情向本集團授出無條件的補助。

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
以下項目的利息：		
— 於五年內全數償還的借款	110,665	165,729
— 毋須於五年內全數償還的借款	53,061	40,395
— 優先票據(附註23)	248,704	54,574
減：有關下列各項的資本化金額		
— 銷售在建物業	(226,786)	(170,303)
— 發展中投資物業	(12,153)	(5,111)
— 在建工程	(2,976)	(2,980)
— 土地開發開支	(19,600)	(49,981)
	150,915	32,323

於截至2013年6月30日止六個月，資本化的借款成本來自一般借款，金額為人民幣199,599,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣114,864,000元)，並按每年12.3%(截至2012年6月30日止六個月：8.58%)的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
所得稅開支包括：		
中國稅項		
企業所得稅	217,099	135,570
土地增值稅	152,851	118,889
	369,950	254,459
遞延稅項		
本期間(附註)	6,623	100,094
	376,573	354,553

附註：於中期期內之遞延稅項開支主要代表投資物業公允值調整之遞延稅項影響。

截至2013年6月30日止六個月，本公司在中國之附屬公司之相關稅率為25%（截至2012年6月30日止六個月：25%）。

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

7. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤已扣除：		
預付租賃款項撥回	16,803	3,312
預付租賃款項溢價撥回	15,983	5,579
物業、廠房及設備折舊	21,208	16,576
員工成本(包括在行政費用)	84,895	53,068

8. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
緊接上一財政年度末期股息每股5.50港仙 (截至2012年6月30日止六個月：4.00港仙)	228,578	168,859

本公司董事並無建議派付截至2013年6月30日止六個月的中期股息。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔期內利潤)	316,996	201,028
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股股份數目	5,207,221,750	5,207,221,750
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	24,654,592	—
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,231,876,342	5,207,221,750

計算截至2012年6月30日止六個月之每股攤薄盈利時，由於購股權之行使價高於期內本公司股份之平均市價，因此並無計入該等購股權之影響。

10. 物業、廠房及設備

期內物業、廠房及設備變動載列如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日(經審核)	585,687	529,215
添置	26,864	93,072
收購附屬公司(附註27)	53,681	—
期內折舊	(21,208)	(16,576)
出售	(4,380)	(471)
轉移到投資物業(附註)	(4,012)	(37,460)
於6月30日(未經審核)	636,632	567,780

附註：於截至2013年6月30日止六個月，於用途已改變(以向獨立第三方之經營租賃開始為證)後，人民幣4,012,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣37,460,000元)已由樓宇轉撥至投資物業。該等物業於用途變動日期的公允值超出賬面值的部分約人民幣3,840,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣29,866,000元)已於其他全面收益中確認並累計列入權益之物業重估儲備。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

11. 投資物業

期內投資物業之變動概述如下：

	已竣工投資物業 (按公允值計算) 人民幣千元	在建投資物業 (按公允值計算) 人民幣千元	在建投資物業 (按成本計算) 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允值或成本				
於2013年1月1日(經審核)	3,170,233	252,000	–	3,422,233
轉撥自物業、廠房及設備	7,852	–	–	7,852
收購附屬公司(附註27(a))	314,301	290,227	–	604,528
添置	–	12,660	–	12,660
轉撥自完成可供銷售物業(附註)	77,541	–	–	77,541
於建築工程竣工後轉撥	15,110	(15,110)	–	–
出售	(2,235)	–	–	(2,235)
於損益表中確認的公允值變動淨值	38,147	20,736	–	58,883
於2013年6月30日(未經審核)	3,620,949	560,513	–	4,181,462
於2012年1月1日(經審核)	2,193,871	–	249,823	2,443,694
轉撥自物業、廠房及設備	67,326	–	–	67,326
添置	–	–	49,272	49,272
轉撥自完成可供銷售物業(附註)	585,549	–	–	585,549
於建築工程竣工後轉撥	71,466	(71,466)	–	–
轉撥至公允值模式	–	70,231	(70,231)	–
出售	(6,357)	–	–	(6,357)
於損益表中確認的公允值變動淨值	9,847	1,235	–	11,082
於2012年6月30日(未經審核)	2,921,702	–	228,864	3,150,566

於2013年6月30日及2012年12月31日，本集團已竣工投資物業的公允值分別約人民幣3,620,949,000元(2012年12月31日：人民幣3,170,233,000元)乃按仲量聯行西門有限公司進行的估值而釐定。仲量聯行西門有限公司為一家獨立合資格專業估值師，與本集團並無關連，但具有對相關地點類似物業進行估值的適當資質及近期經驗。有關竣工投資物業估值乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額約人民幣3,609,990,000元(2012年12月31日：人民幣3,159,594,000元)及類似地點及狀況的類似物業交易價格約人民幣10,959,000元(2012年12月31日：人民幣10,639,000元)的市場證據而得出(如適用)。

於2013年6月30日，在建投資物業已大致完成，因此可以可靠釐定公允值，而公允值乃經計及完成發展所需支付的建築成本、發展商利潤以及物業完成比例後，將鄰近物業所賺取之收益淨額資本化而計算。

於2013年6月30日，公允值為人民幣641,882,000元(2012年12月31日：人民幣633,145,000元)的投資物業指已竣工停車場，而本集團有權根據深圳、蘇州及天津地區的相關法律及法規在未取得所有權證的情況下合法租賃及抵押該等停車場。

投資物業乃於中國按中期及長期租約持有。

附註：截至2013年6月30日止六個月，總賬面值約為人民幣69,721,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣250,727,000元)的已竣工銷售物業於用途改變(以向獨立第三方之經營租賃開始為證)後已轉撥為投資物業。於轉撥日，該等物業的公允值超出其賬面值部分約為人民幣7,820,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣334,822,000元)，已於簡明綜合損益及其他全面收益表內確認。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

12. 預付租賃款項

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

期內預付租賃款項之變動載列如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日(經審核)	850,373	169,720
添置	461,860	6,723
透過收購附屬公司添置(附註27)	146,730	-
期內解除	(16,803)	(3,312)
於6月30日(未經審核)	1,442,160	173,131

就呈報用途分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	1,400,650	822,252
流動資產	41,510	28,121
	1,442,160	850,373

13. 預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指代價較透過收購附屬公司所獲取的中期租約項下的中國租賃土地的預付租賃款項的最初賬面值所超出的金額，並按剩餘租約期間以直線法攤銷。

期內預付租賃款項溢價之變動概述如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日(經審核)	610,363	451,432
透過收購附屬公司添置(附註27)	103,115	-
期內解除	(15,983)	(5,579)
於6月30日(未經審核)	697,495	445,853

就呈報用途分析如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	675,821	591,144
流動資產	21,674	19,219
	697,495	610,363

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

14. 土地開發開支

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日(經審核)	1,217,463	1,335,848
添置	113,689	161,678
出售	(313,035)	-
於6月30日(未經審核)	1,018,117	1,497,526

- (i) 於2009年9月，本集團與郫縣人民政府(「郫縣政府」)訂立有關開發位於四川省成都郫縣望叢古蜀文化產業園(「土地發展項目一」)的協議(「協議一」)。根據協議一，本集團負責編製文化公園的總體規劃及詳細設計，包括根據郫縣政府的指引改善地塊及其附屬設施以及附近道路建設，而郫縣政府須完成該地塊的拆遷及安置工作，所有費用由本集團承擔。土地開發開支指有關道路建設、拆遷及安置工作的成本。於2013年6月30日的結餘為人民幣463,572,000元(於2012年12月31日：人民幣662,918,000元)。

郫縣政府須於本集團完成道路建設、拆遷及安置工作30天後安排公開拍賣有關地塊，郫縣政府亦須參照載於協議一的計算方法向本集團支付在公開拍賣中獲得的若干比例銷售所得款項。

於截至2013年6月30日止六個月，郫縣政府於完成道路建設、拆遷及安置工作後出售若干塊土地，並於公開拍賣完成後向本集團支付為數約為人民幣362,309,000元之款項。於該等簡明綜合財務報表准予發行日期，有關款項尚未支付。本集團已透過公開拍賣成功購入若干塊該等土地。就本集團購入之土地而言，就開發該等土地而由郫縣政府償付之款項與本集團之前招致之成本之差額，已於預付租賃款項中扣除，作為購買該等土地之土地成本之調整。就已竣工但本集團未成功購入之土地而言，郫縣政府償付之款項與本集團招致之成本之差額約人民幣49,274,000元，已於截至2013年6月30日止六個月確認為其他收益。

土地開發項目一預計不會在本集團正常的營運週期內完成，故此，該項目列為非流動資產。

- (ii) 於2011年3月，本集團與成都人民政府(「成都政府」)訂立有關開發位於四川省成都錦江區五桂橋鎮(「土地發展項目二」)的協議(「協議二」)。根據協議二，本集團須根據成都政府的指引共同興建該等地塊上的附屬設施，而成都政府則須完成該等地塊上的拆遷及安置工作。土地開發開支指興建附屬設施產生的成本。於2013年6月30日及2012年12月31日的結餘為人民幣554,545,000元。

成都政府須於本集團完成興建附屬設施後於2013年12月31日或之前安排公開拍賣有關地塊，成都政府亦須參照載於協議二的計算方法向本集團支付在公開拍賣中獲得的若干比例銷售所得款項。

土地開發項目二預計不會在本集團正常的營運週期內完成，故此，該項目列為非流動資產。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

15. 收購附屬公司的已付按金

於2013年6月30日，本集團就向獨立第三方收購遼寧吉祥百特有限公司（「遼寧吉祥百特」）、上海通翼物業有限公司（「上海通翼」）、上海華康房地產有限公司（「上海華康」）以及Charmfull Limited（「Charmfull」）的100%股權支付約人民幣40,672,000元的按金。遼寧吉祥百特及上海通翼主要於中國從事物業管理。上海華康主要於中國從事物業發展。Charmfull主要於新加坡從事物業發展。

於該等簡明綜合財務報表准予發行日期，上述交易尚未完成。相關承諾載列於附註29。

16. 就收購一項物業項目支付的訂金

於2013年6月30日，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132,064,000元（2012年12月31日：人民幣126,004,000元）的訂金。截至2013年6月30日止六個月，本集團就收購上述物業項目支付額外訂金約人民幣6,060,000元。

上述訂金與購買建築物作酒店營運有關，因此分類為非流動資產。

於該等簡明綜合財務報表准予發行日期，購買土地項目尚未完成。

17. 購買土地使用權的已付訂金

於2012年12月31日，本集團就向第三方購買土地使用權支付約人民幣158,123,000元的訂金。於截至2013年6月30日止六個月，本集團就向第三方購買另一項土地使用權支付額外訂金約人民幣365,190,000元。董事認為，上述交易預期於報告期結束後十二個月內完成。

18. 應收賬款及其他應收款項

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

已售物業的代價按有關買賣協議的條款收取，代價的若干部分於向客戶交付物業當日或之前收取，列作銷售物業的已收按金。餘下結餘（扣除預先收取按金）於銀行釋放按揭借貸下之資金後結算。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，一般為於出具發票後30天內支付。

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

代理費收入按有關代理服務的條款收取，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為形式。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

18. 應收賬款及其他應收款項(續)

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	736,955	964,674
其他應收款項	125,460	109,523
預付款項及其他訂金	110,594	62,424
向供應商作出的預付款項	237,186	217,188
建築工程預付款項	771,167	643,326
其他稅務預付款	208,208	145,366
應收鄭縣政府關於土地發展項目之款項(附註14(i))	362,309	-
	2,551,879	2,142,501

以下乃本集團應收賬款扣減呆賬撥備後於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	260,614	487,829
31至90日	53,941	256,995
91至180日	55,566	30,727
181至365日	323,239	113,747
逾1年	43,595	75,376
	736,955	964,674

於2013年6月30日之應收賬款包括物業銷售之應收賬款約人民幣536,501,000元(2012年12月31日：人民幣870,465,000元)，而銀行已書面同意向置業者提供無條件按揭信貸，而銀行正辦理向本集團釋放資金的手續。

19. 按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)的金融資產

於截至2013年6月30日止六個月，本集團已出售於截至2012年12月31日止年度購入之結構性存款，有關存款於其到期日期按其本金及以2.3%至4.4%的實際年收益率計算之回報金額出售。

於截至2013年6月30日止六個月，本集團已與銀行訂立若干新結構性存款合約，以購買人民幣38,000,000元且到期日為三至六個月的結構性存款。相關銀行不保證收益及本金，而收益則參考若干中國政府債務工具及國債的表現釐定。全部合併合約在初步確認時已指定為按公允值計入損益的金融資產。合約所載之預期年收益率介乎3.9%至4.4%之間。

董事認為，於2013年6月30日，結構性存款的公允值與其本金相若。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

20. 應付賬款及其他應付款項

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	2,155,615	1,730,059
其他應付款項	352,434	332,415
其他應付稅項	115,748	161,339
應付薪金	18,229	48,181
應付福利	3,117	3,315
應付保證金	64,243	54,796
收購附屬公司之應付代價	600	257,630
應計費用	8,624	15,722
	2,718,610	2,603,457

以下為本集團應付賬款及應付保證金於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	1,797,487	1,269,307
61至180日	114,209	296,571
181至365日	142,282	103,925
1至2年	151,171	77,074
2至3年	9,475	21,054
逾3年	5,234	16,924
	2,219,858	1,784,855

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

21. 應付關連方款項

於本報告期末，本集團與關連方的重大交易如下：

	附註	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
深圳立方建築設計顧問有限公司(「立方建築」)	(i)	1,109	1,150
深圳市安美華照明有限公司(「安美華照明」)	(ii)	423	423
		1,532	1,573

附註：

- (i) 立方建築為一家由本公司的控股股東兼董事曾寶寶小姐控制的公司的聯繫人士。有關款項為就本集團若干物業項目設計費用應付予立方建築的款項，因此該金額分類為交易性質。
- (ii) 安美華照明為持有本公司一間子公司49%的股權的非控股股東。有關款項為無抵押、不計息並屬非交易性質。

22. 借款

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款	5,730,775	5,002,407
其他貸款	245,000	550,000
	5,975,775	5,552,407
有抵押	5,644,430	3,951,677
無抵押	331,345	1,600,730
	5,975,775	5,552,407

期內，本集團獲得新借款約人民幣2,500,597,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣1,669,254,000元)並償還借款約人民幣2,147,808,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣1,123,096,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

22. 借款(續)

應償還賬面值：

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,980,943	2,452,294
一年以上	2,994,832	3,100,113
	5,975,775	5,552,407

所籌得新借貸以人民幣、港元及美元計值。截至2013年6月30日止期內新籌集借款以香港銀行同業拆息加2.0%、倫敦銀行同業拆息加1.8%、中國基準借貸利率加3.0%或介乎每年5.4%至9.5%之固定息率計息。

所籌得新借款須於一至三年內分期償還。此款項乃用於為發展物業融資。

23. 優先票據

	附註	2013年 6月30日 人民幣千元	2012年 12月31日 人民幣千元
2010年優先票據	(a)	748,079	755,139
2012年優先票據	(b)	1,566,737	1,573,864
2013年1月優先票據	(c)	1,585,182	–
2013年5月優先票據	(d)	970,640	–
		4,870,638	2,329,003

(a) 2010年優先票據

於2010年5月12日，本公司發行了本金總額為120,000,000美元的優先票據。發行價為本金額的98.3%。該等優先票據於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市交易，且年利率為14%，利息每半年於5月12日和11月12日以後付形式支付，且除非提前贖回，否則將於2015年5月12日到期。

(b) 2012年優先票據

於2012年9月27日，本公司發行了本金總額為250,000,000美元的優先票據。發行價為本金額的99.5%。該等優先票據於新交所上市交易，且年利率為13.8%，利息每半年於3月27日和9月27日以後付形式支付，且除非提前贖回，否則將於2017年9月27日到期。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

23. 優先票據(續)

(c) 2013年1月優先票據

於2013年1月22日，本公司發行了本金總額為250,000,000美元的優先票據。發行價為本金額的100%。該等優先票據於新交所上市交易，且年利率為10.75%，利息每半年於1月22日和7月22日以後付形式支付，且除非提前贖回，否則將於2020年1月22日到期。

優先票據可於以下情形下贖回：

於2017年1月22日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2013年1月22日之發售備忘錄)(「適用溢價一」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)優先票據。

適用溢價一為該等優先票據本金額之1%，或為與相等於本金加相關利息計算至2017年1月22日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，取兩者較大者。

於2017年1月22日或其後任何時間及不時，本公司可選擇按相等於以下所述之贖回價的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部或部分票據。

期間	贖回價
2017年1月22日至2018年1月21日	105.3750%
2018年1月22日至2019年1月21日	102.6875%
2019年1月22日及後	100.0000%

於2016年1月22日前任何時間，本公司可以一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按優先票據本金額110.75%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多優先票據本金總額的35%。

優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

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

年內利息是以負債部分自優先票據發行以來按實際年利率的約11.30%計算。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時和2013年6月30日時上述提早贖回權的公允值微不足道。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

23. 優先票據(續)

(d) 2013年5月優先票據

於2013年5月27日，本公司發行了本金總額為人民幣1,000,000,000元的優先票據。發行價為本金額的100%。該等優先票據於新交所上市交易，且年利率為7.875%，利息每半年於11月27日和5月27日以後付形式支付，且除非提前贖回，否則將於2016年5月27日到期。

優先票據可於以下情形下贖回：

於任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2013年5月27日之發售備忘錄)(「適用溢價二」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)優先票據。

適用溢價二為本金加所有計至票據到期日為止該票據規定的既定利息付款餘額之現值，以相等於2%折讓年率計算的金額超出本金之部份，以較大者為準。

於2016年5月27日前任何時間，本公司可以一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按優先票據本金額107.875%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多優先票據本金總額的35%。

優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

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

年內利息是以負債部分自優先票據發行以來按實際年利率的約8.70%計算。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時和2013年6月30日時上述提早贖回權的公允值微不足道。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

23. 優先票據(續)

(d) 2013年5月優先票據(續)

期內優先票據負債部分變動如下：

	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日(經審核)	2,329,003	752,367
於發行日期之所得款項淨額	2,517,605	-
利息開支	248,704	54,574
匯兌(收益)虧損	(64,705)	2,872
減：支付票據持有人利息	(159,969)	(52,928)
於6月30日(未經審核)	4,870,638	756,885

24. 遞延稅項

以下為於當前會計期間已確認的主要遞延稅項(資產)負債及其變動：

	稅項虧損 人民幣千元	投資物業的	物業重估 人民幣千元	應計費用	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
		公允值調整 人民幣千元		暫時差額 人民幣千元		
於2013年1月1日(經審核)	(110,003)	747,634	19,484	(9,926)	(284,003)	363,186
於其他全面收益支出	-	-	1,514	-	-	1,514
於損益表(抵免)支出	(12,545)	36,029	-	(13,965)	(2,896)	6,623
收購附屬公司(附註27)	-	31,801	-	-	-	31,801
於2013年6月30日(未經審核)	(122,548)	815,464	20,998	(23,891)	(286,899)	403,124

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

24. 遞延稅項(續)

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

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	(325,213)	(329,372)
遞延稅項負債	728,337	692,558
	403,124	363,186

於2013年6月30日，尚未確認遞延稅項負債之附屬公司未分配盈利相關的暫時差額合共約人民幣5,371,656,000元(2012年12月31日：人民幣4,622,423,000元)。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會撥回，因此並無就該等暫時差額確認負債。

25. 股本

	股份數目	面值 港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於2012年1月1日、2012年6月30日、2013年1月1日及2013年6月30日	8,000,000,000	800,000,000
已發行及已繳足：		
於2012年1月1日、2012年6月30日、2013年1月1日及2013年6月30日	5,207,221,750	487,388,875
		人民幣千元
於簡明綜合財務狀況表呈列		457,093

26. 金融負債

於2013年中期期間，本集團與投資者訂立認購協議(「認購協議」)，其中訂明，本公司子公司以總認購價7,000,000美元(相當於54,336,800港元)向投資者發行新股份。根據其中一項認購協議，認購價達1,000,000美元(相當於7,762,400港元)之其中一名投資者擁有股份回購權(「股份回購權」)。根據股份回購權之條款及條件，倘本公司子公司並未於2015年6月5日或之前(或經本集團與認購人書面正式協定之日期)完成合資格首次公開發售，投資者有權要求本公司購回所有根據認購協議發行之股份(「認購股份」)以供註銷。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

26. 金融負債(續)

倘子公司之首次公開發售並未於適用日期或之前完成，投資者可要求本集團於其後30日內透過書面通知購回已購入股份及透過向本集團寄發書面通知(「行使通知」)要求本集團購回認購股份。根據認購協議，股份之贖回價等於認購價加自2013年6月5日起至本集團告知投資者接獲行使通知之日期(「認沽期權完成日期」)止期間12%之年度回報，減股份於認沽期權完成日期前已支付之任何股息或分派；及投資者於認沽期權完成日期前轉讓或出售其任何股份時已收之任何款項。

本集團已將上述股份回購權之認購金額人民幣6,177,000元呈列為金融負債。倘本集團於2015年6月5日或之前完成合資格首次公開發售，已發行股份將重新分類為子公司之已發行股本並計入本公司之特別儲備。

27. 收購子公司

(a) 透過收購子公司收購資產及負債

截至2013年6月30日止六個月

- (i) 於2013年1月30日，本集團自獨立第三方收購深圳騰星宏達投資發展有限公司60%的股權，收購一幅土地。

根據本集團與深圳騰星宏達投資發展有限公司前權益持有人簽訂之協議，本集團須為收購支付現金約人民幣47,900,000元。此外，本集團與深圳騰星宏達投資發展有限公司前權益持有人協定，當本集團物業項目建築竣工後，本集團須將該物業項目內已竣工物業之5%轉撥予深圳騰星宏達投資發展有限公司前權益持有人。本集團有責任管理該物業項目及提供資金。此外，深圳騰星宏達投資發展有限公司前權益持有人將不會就該物業項目攤分任何收益或虧損。

因此，為完成將交付予深圳騰星宏達投資發展有限公司前權益持有人所產生之該5%竣工物業而將招致成本(包括開發費用及物業建築之其他應佔開支)之潛在數額，已於2013年6月30日之簡明綜合財務狀況表列作本集團取得土地之撥備人民幣29,591,000元。

- (ii) 於2013年5月9日，本集團透過以現金代價約人民幣282,500,000元收購中國地產集團有限公司全部註冊資本，收購一項位於中國上海之竣工投資物業。
- (iii) 於2013年5月22日，本集團透過以現金代價約人民幣300,000,000元自獨立第三方收購蘇州銀莊置地有限公司全部股權，收購一幅開發中土地。
- (iv) 於2013年6月26日，本集團透過以現金代價約人民幣330,690,000元收購寧波世紀華豐房產有限公司全部股權，收購一幅開發中土地。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

27. 收購子公司(續)

(a) 透過收購子公司收購資產及負債(續)

以上四項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
物業、廠房及設備	55
投資物業	604,528
預付租賃款項	7,228
預付租賃款項溢價	103,115
銷售物業	864,518
其他應收款項	17,129
銀行結餘及現金	4,454
其他應付款項	(518,145)
遞延稅項負債	(31,801)
	1,051,081
非控股權益分佔已識別資產淨額	(60,400)
	990,681
以下列方式支付的總代價：	
現金	961,090
撥備	29,591
	990,681
因收購產生的現金流出淨額	
期內已付現金代價	(961,090)
已收購的銀行結餘及現金	4,454
	(956,636)

(b) 收購業務

截至2013年6月30日止六個月

於2013年1月8日，本集團以代價約人民幣5,680,000元收購南京名城物業管理有限公司(「南京名城」)90%股權。收購南京名城乃為繼續擴展本集團物業營運。

於2013年2月6日，本集團以代價約人民幣70,000,000元收購協和高爾夫(上海)有限公司(「協和高爾夫」)的全部股權。協和高爾夫主要從事提供高爾夫課程服務。其收購目標旨在進入高爾夫課程服務市場。

於2013年3月26日，本集團以代價約人民幣1元收購陝西彩生活社區服務有限公司(「陝西彩生活」)51%股權。收購陝西彩生活乃為繼續擴展本集團物業營運。

於2013年5月1日，本集團以代價約人民幣5,280,000元收購南京慧韜物業管理服務有限公司(「南京慧韜」)90%股權。收購南京慧韜乃為繼續擴展本集團物業營運。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

27. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

轉讓代價

	人民幣千元
現金	80,960

收購相關成本並不重大，已從收購成本撇除。該等成本已在本期內確認為一項開支，並計入簡明綜合損益及其他全面收益表中「行政開支」項下。

於收購日期獲取的資產及確認的負債載列如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	53,626
預付租賃款項	139,502
應收賬款及其他應收款項	4,915
銀行結餘及現金	1,316
應付賬款及其他應付款項	(59,295)
稅項負債	(112)
借款	(80,000)
	59,952

公允值約為人民幣4,915,000元之應收賬款及其他應收款項與其合約總額相若。

非控股權益

收購南京名城、陝西彩生活及南京慧韜產生的非控股權益乃參考於收購日期收購方之可識別資產淨值之比例計量，為人民幣587,000元。

收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	80,960
非控股權益	587
減：已收購資產淨額之公允值	(59,952)
收購產生之商譽	21,595

收購子公司產生的商譽，乃由於該等收購包括收購方於收購日期的未來盈利能力。該等資產不能獨立於商譽中確認，乃由於該等資產不能從該等被收購方分離，亦不能單獨或與任何有關合約一起出售、轉讓、特許、出租或交換換(不論個別或連同任何相關合約)。

預期因此次收購產生之商譽不可就稅項目的而扣減。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

27. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

因收購產生的現金流出淨額

	人民幣千元
已付現金代價	80,960
減：於2012年支付之按金	(5,680)
減：所收購之銀行結餘及現金	(1,316)
	73,964

截至2013年6月30日止六個月的溢利中約人民幣2,707,000元乃由南京名城、協和高爾夫、陝西彩生活及南京慧韜之額外業務所產生。該六個月之收入中約人民幣13,489,000元由南京名城、協和高爾夫、陝西彩生活及南京慧韜所產生。倘上述收購已於2013年1月1日完成，則本集團截至2013年6月30日止六個月之收入將約為人民幣2,756,842,000元，而年度溢利將約為人民幣326,257,000元。

備考資料僅供說明用途，且並非本集團於收購事項已於2013年1月1日完成的情況下實際可達致的收益及經營業績指標，亦非擬作未來業績預測。

28. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於報告期間結束時，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：

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	9,466	11,709
第二至第五年內(包括首尾兩年)	17,950	34,703
第五年後	624	3,310
	28,040	49,722

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。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

28. 經營租賃承擔(續)

本集團作為出租人

於報告期間結束時，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	98,909	89,603
第二至第五年內(包括首尾兩年)	260,961	249,858
第五年後	147,925	132,139
	507,795	471,600

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為一至十八年，租金固定。

29. 其他承擔

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備之收購子公司承擔	416,896	-

30. 或然負債

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就本集團物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	3,686,746	2,750,751

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

基於以往經驗，董事認為，物業買家於按揭付款方面並無重大違約，因此擔保合約於初步確認時的公允值並不重大。而且，由於違約風險輕微，故並無於報告期結束時確認擔保合約撥備。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

31. 資產質押

於報告期間結束時，本集團已向銀行質押資產以作為本集團取得一般銀行信貸之擔保如下：

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	116,589	60,561
投資物業	1,599,311	1,636,564
預付租賃款項	464,755	235,757
預付租賃款項溢價	12,961	87,583
銷售物業	4,853,873	3,060,355
	7,047,489	5,080,820

32. 關連方披露

(a) 期內，除附註21所披露者外，本集團與關連方的重大交易如下：

關連方	關係	交易	截至6月30日止六個月	
			2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
立方建築	由本公司控股股東兼董事 曾寶寶小姐控制之公司	設計費用收入	843	579
深圳喜福會會所管理 有限公司	由本公司控股股東兼董事 曾寶寶小姐控制之公司	物業租金收入	—	150

截至2013年6月30日止六個月，本集團以現金代價約人民幣13,339,000元(截至2012年6月30日止六個月：人民幣17,553,000元)向其主要管理人員出售若干物業。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

32. 關連方披露(續)

(b) 主要管理人員薪酬

期內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	31,933	24,595
退休福利	2,081	1,625
股份付款	5,427	2,609
	39,441	28,829

- (c) 期內，本集團以代價約為人民幣193,500,000元，出售其於TCL王牌電子(深圳)有限公司的45%股權予本集團之共同控制企業新疆同之年股權投資合夥企業(有限合夥)。於上述交易完成後，本集團仍持有55%股權，對TCL有控制權，是項出售並無導致喪失控制權。因此，出售附屬公司部份權益之收益已於特別儲備確認。

33. 金融工具之公允值計量

本集團金融資產之公允值乃以經常基準按公允值計量

本集團若干金融資產乃於各報告期結束後以公允值計量。下表提供關於如何釐定該等金融資產之公允值(特別是所使用的估價技術及輸入變數)，以及根據用於計量公允值的輸入變數的可觀察程度，來決定的公允值架構級別分類(級別一至級別三)的資料。

- 級別一公允值計量由相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)得出。
- 級別二公允值計量由級別一所載報價以外之可觀察資產或負債數據直接(即價格)或間接(即源自價格)得出；及
- 級別三公允值計量由包括並非以可觀察市場數據(不可觀察數據)為基礎之資產或負債數據之估值技術得出。

簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

33. 金融工具之公允值計量(續)

(a) 優先票據

除其賬面值及公允值以攤銷成本列賬之已披露如下之金融工具(基於新加坡交易所賣出價)外，本集團於2012年12月31日及2013年6月30日金融工具之賬面值與公允值並無重大差異。

	賬面值	公允值	賬面值	公允值
	2013年	2013年	2012年	2012年
	6月30日	6月30日	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2010年優先票據	748,079	792,185	755,139	850,405
2012年優先票據	1,566,737	1,715,394	1,573,864	1,811,766
2013年 – 1月優先票據	1,585,182	1,501,263	–	–
2013年 – 5月優先票據	970,640	922,222	–	–

(b) 被分類為按公允值計入損益之金融資產之結構性存款

	於下列日期之公允值		公允值	重要	不可觀察數據
	2013年	2012年	架構級別	不可觀察數據	與公允值之關係
	6月30日	12月31日			
	人民幣千元	人民幣千元			
被分類為按公允值計入損益之					
金融資產之結構性存款	38,000	42,200	級別二	不適用	不適用

估值參考折現而釐定現金流量。未來現金流量則基於結構性存款之本金合約最高按年回報率，按反映結構性存款之相關資產(為中國政府債務工具及國債)信貸風險之折現率而貼現。

開曼群島主要股份過戶登記處

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司
股份代號：01777

註冊辦事處

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

於香港的公司總辦事處**香港**

銅鑼灣
告士打道262號
鵬利中心1103室

於中華人民共和國的公司總部**中國**

廣東省深圳市
福田保稅區市花路與紫荊路
交匯處福年廣場A棟
郵編：518048

www.cnfantasia.com