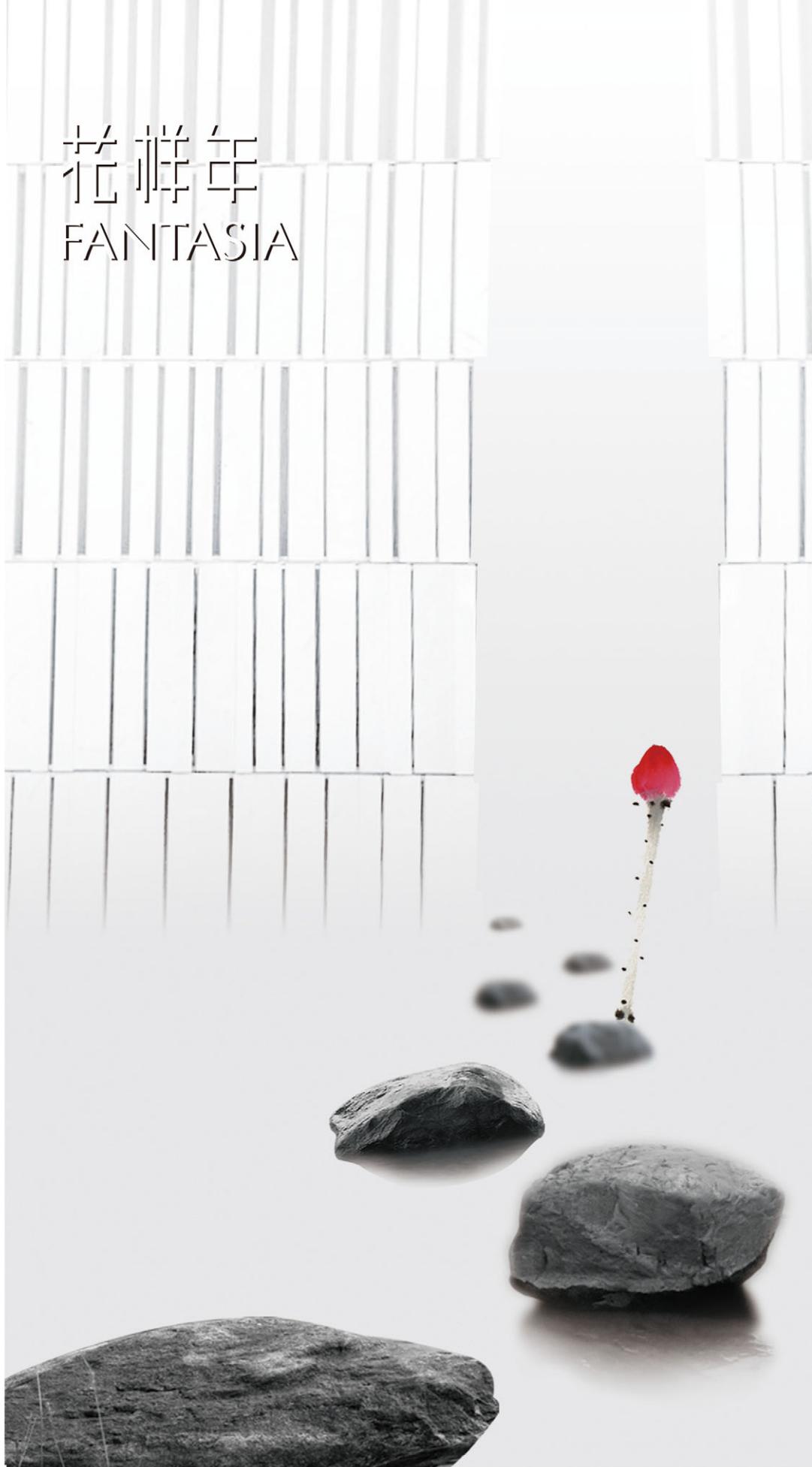


FANTASIA

花樣年控股集團有限公司 2013 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



2	公司資料
3	財務摘要
4	榮譽及獎項
6	2013年業務發展里程
8	企業社會責任
10	主席報告
16	管理層討論及分析
16	財務回顧
22	業務回顧
36	董事履歷
40	高級管理層履歷
42	董事會報告
52	企業管治報告
59	獨立核數師報告
60	綜合損益及其他全面收益表
61	綜合財務狀況表
63	綜合權益變動表
64	綜合現金流量表
66	綜合財務報表附註
163	財務資料概要
164	本集團持有之主要投資性物業

公司資料

董事

執行董事

潘軍先生(主席兼首席執行官)

曾寶寶小姐

林錦堂先生

周錦泉先生(於2013年3月28日獲委任)

王亮先生(於2014年1月6日獲委任)

非執行董事

李東生先生(於2014年1月6日獲委任)

袁浩東先生(於2014年1月6日獲委任)

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

2016年到期人民幣10億元7.875%，

3年期優先票據

2017年到期250百萬美元13.75%，

5年期優先票據

2019年到期300百萬美元10.625%，

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

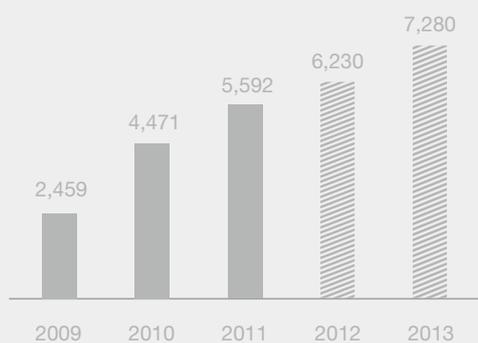
新加坡證券交易所有限公司

網址

<http://www.cnfantasia.com>

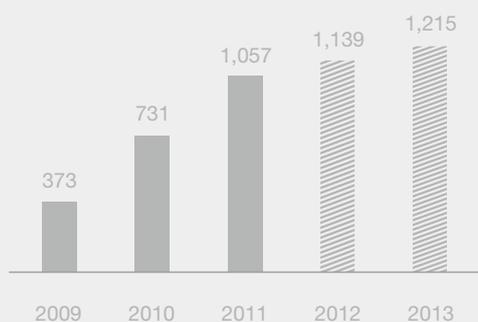
財務摘要

收入(人民幣百萬元)



16.9%

本公司所有人應佔利潤(人民幣百萬元)



6.7%

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
收入	2,458,673	4,471,234	5,592,350	6,230,050	7,279,828
毛利	1,026,861	1,924,794	2,391,700	2,520,272	2,793,559
本公司所有人應佔利潤	373,469	730,798	1,057,479	1,139,241	1,215,038
每股基本盈利(人民幣)	0.10	0.16	0.21	0.22	0.23
資產總額	11,453,486	15,382,388	18,122,636	24,526,597	30,563,466
負債總額	7,372,125	10,534,896	12,240,380	17,605,431	22,732,138

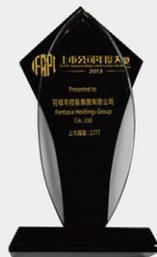
榮譽及獎項

公司層面

- 2013年1月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由中國外商投資企業協會、深圳外商投資企業協會頒發的「中國優秀外商投資企業——十大營業額企業」獎項；
- 2013年4月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由中國房地產TOP 10研究組頒發的「2009-2013連續五年中國房地產百強企業」榮譽；
- 2013年7月，花樣年控股集團有限公司榮獲由《21世紀經濟報道》、中國地產金磚獎評選委員會頒發的「2013年度最具投資價值上市公司大獎」；
- 2013年8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」榮譽；
- 2013年12月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由北京大學匯豐商學院、《南方都市報》頒發的「年度社會責任大獎」；
- 2013年11月，花樣年控股集團有限公司榮獲由香港股票分析師協會頒發的「上市公司年度大獎2013」榮譽；
- 2013年12月，花樣年控股集團有限公司榮獲由《第一財經日報》頒發的「中資港股上市房企TOP20」獎項。

業務、項目板塊

- 2013年1月，南京花生唐榮獲由騰訊房產頒發的「2013年最具投資價值樓盤」榮譽；
- 2013年1月，東莞江山榮獲由《南方都市報》頒發的「年度金牌暢銷樓盤」獎項；



- 2013年1月，成都喜年廣場榮獲由成都市城鄉房產管理局頒發的「成都市物業管理優秀項目」獎項；
- 2013年1月，成都大溪穀榮獲由四川省住房和城鄉建設廳頒發的「成都市物業管理優秀住宅小區」獎項；
- 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中國特色物業服務領先企業——社區服務運營」、「2013中國物業服務百強企業成長性TOP10」獎項；
- 2013年7月，深圳市彩生活服務集團有限公司榮獲由《21世紀經濟報道》、中國地產金磚獎評選委員會頒發的「2013年度社區服務創新大獎」；
- 2013年9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「2013中國物業服務領先品牌企業」，品牌價值人民幣4.85億元；
- 2013年10月，深圳市彩生活服務集團有限公司榮獲由中國物業管理協會頒發的「物業管理綜合實力TOP200企業」榮譽；
- 2013年12月，花樣年·麓湖國際榮獲由南京市房地產業協會、桂林市房地產業協會、柳州市房地產業協會、廣西人民廣播電臺新聞910頒發的「2013廣西地產金磚獎最佳豪宅典範大獎」；



2013年業務發展里程碑

- 2013年1月，發行7年期之2.5億美元10.75%優先票據；
- 2013年1月，北京花樣年房地產開發有限公司註冊成立；
- 2013年1月，與深圳中航裝飾設計工程有限公司簽訂戰略合作協議；
- 2013年2月，以人民幣約2.13億元代價獲得成都市溫江區一塊土地使用權；
- 2013年3月，以人民幣約5.11億元的總代價成功收購蘇州銀莊置地有限公司的全部股份，從而獲得蘇州市虎丘區的兩塊用地；
- 2013年3月，出資發起深圳市花樣年公益基金會；
- 2013年4月，以人民幣約1.817億元代價獲得成都市郫縣一塊土地使用權；
- 2013年4月，深圳市花樣年公益基金會為四川雅安地震捐款人民幣100萬元；
- 2013年5月，發行3年期之人民幣1億元7.875%優先票據；
- 2013年5月，南京花生唐舉辦招商大會，與華潤蘇果、耀萊成龍國際影城、百勝餐飲等30多個知名品牌達成了合作意向；
- 2013年5月，以人民幣1億元代價獲得寧波北侖區一個住宅項目的房產權；
- 2013年5月，以人民幣約2.825億元獲得上海浦東區一棟住宅物業的房產權，首次進駐上海；
- 2013年6月，宣布建議分拆旗下非全資附屬公司彩生活服務集團有限公司；
- 2013年6月，花樣年「財富之夜—格萊美巨星音樂會」在成都舉辦；
- 2013年6月，由花樣年全資發起的桂林市合和年小額貸款有限責任公司正式開業；
- 2013年6月，以人民幣約4.81億元的代價購買寧波世紀華豐房產有限公司，從而獲得寧波北侖區一塊土地的使用權；

- 2013年7月，花樣年首個海外地產項目—新加坡花郡項目正式啟動；
- 2013年7月，「2013彩生活品牌發布會」在花樣年新總部大樓—深圳福年廣場舉行；
- 2013年7月，大股東Fantasy Pearl International Limited連續5個交易日進一步增持公司股份29,058,000股；
- 2013年7月，與高盈集團(CORIDEL)就酒店房產信托基金(REIT)項目締結合作聯盟；
- 2013年8月，廣州市花樣年房地產有限公司正式開業；
- 2013年8月，花樣年酒店管理有限公司宣布正式接管寧波康城陽光酒店，並導入旗下有園酒店品牌。
- 2013年8月，以人民幣2.832億元的底價獲得天津市河西區陳塘科技商務區內的一塊掛牌用地使用權；
- 2013年10月，第七屆「花樣年•發現幸福之旅」暨「為老爸老媽設計」適老空間設計徵集大賽正式啟動；
- 2013年11月，舉行鑽石客戶、供應商答謝會；
- 2013年11月，成都花樣年個園酒店(君山)開業；
- 2013年12月，宣布旗下的全資子公司與TCL集團股份有限公司及深圳市海穀州置業發展有限公司就收購惠州TCL房地產開發有限公司的全部股權及債權簽訂轉讓協議，獲得在惠州及武漢的項目及未來土地獲取的資源；
- 2013年12月，獲得一幅位於深圳大鵬新區的優質地塊；
- 2013年12月，上海花樣年房地產開發有限公司開業；
- 2013年12月，定位城市級中高檔商業體的紅唐項目正式在蘇州亮相；
- 2013年12月，宣布截至12月31日，累計實現合同銷售金額約人民幣101.74億元，累計銷售面積129.27萬平方米，由此正式晉級全國房企百億俱樂部。

企業社會責任

為更好地踐行花樣年集團戰略性企業社會責任，2013年3月，花樣年集團在深圳市民政局註冊成立了非公募的深圳市花樣年公益基金會，已形成教育公益、藝術公益、養老公益三大公益項目。2013年，出資百萬以志願者在救災黃金72小時內馳援雅安，組織雅安災區兒童體驗之旅；主辦「為老爸老媽設計」公益大賽，徵集了到近1,150餘件適老創意作品；出資設立三個「安康年養老服務中心」，提供社區養老服務。

教育公益

2013年花樣年公益基金會完成18所「花樣年•七彩小屋」的選址工作；在雅安地震中，又與團中央合作捐建了25所七彩小屋。截至2013年，已在全國除台灣、港澳之外的31個省級行政區域各省市共累計捐建125所「花樣年七彩小屋」。

4月20日，花樣年公益基金會為四川雅安地震捐款人民幣1百萬元，後續用於「七彩小屋」的建設、抗震救災物資採購及關愛農民工子女自願者培訓項目。8月，捐建完成成都市蒲江縣花樣年其相學校的旗艦版「花樣年•七彩小屋」，建立了教育公益在西南的旗艦樣板店。



七彩課堂

5月，捐贈近人民幣20萬元用於希望小學園林建設項目，並捐贈15台電腦為開展關愛留守兒童的「七彩課堂」做硬件支持。此外，還為身患白血病的學生王星名捐款人民幣4萬元。

藝術公益

2013年，第七屆「花樣年·發現幸福之旅」以「為老爸老媽設計」為主題，向大學生和青年設計師徵集在空間設計、工業設計、交互設計、視傳達設計等領域適合老年人的設計作品，短短兩個月徵集期內組委會共收到1,150餘件作品(含17件國外作品)。



與此同時，旨在呼籲大眾對樂齡設計、養老問題關注的公益大賽也贏得了北京、廣州、深圳等地設計類專業媒體、公益類媒體及大眾媒體的關注。「為老爸老媽設計」正隨著國內養老產業的升溫，成為一個「以設計介入社會」關愛老人的公眾運動。預計在2014年上半年該公益大賽將評選出最後的獎項。

養老公益

2013年7月至9月，深圳市花樣年公益基金會共出資人民幣60萬元分別在成都市青羊區、深圳市南山區及成都市成華區設立安康年養老服務中心。此項目主要為各地社區和居民提供專業的社區綜合養老服務和居家便民養老服務。

花樣年志願者

花樣年志願者以「樂享公益日行一善」為核心理念，在2013年結合三大公益項目開展系列活動。

4月，雅安地震後志願者捐款捐物，將救災物資在救災黃金72小時內送抵雅安災區現場。6月，以「音樂無界大愛無疆」為主題，發起關愛地震災區兒童之「音樂青苗計劃」，選拔20名災區師生體驗花樣年「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。同時，又親赴龍門鄉、中裏鎮等雅安地震災區調研災區災後重建情況和農民工子女關愛需求。

8月，舉辦了「放飛夢想自助公益—花樣年志願者吉安公益行」活動，給吉安留守兒童上了第一堂七彩課堂。3月和9月，第10批、11批長期支教老師前往吉安希望小學支教；9月，花樣年業主第六屆前往吉安花樣年希望小學開展一對一幫扶活動。10月，參加了團中央主辦的共青團關愛農民工子女志願服務專題研討班，志願者專業性增強。

主席報告



致尊敬的股東：

一、創新、轉型、突破

2013年是花樣年十年戰略的元年，公司立足於廣大草根消費，加強一線城市投資，穩步發展二線城市產業佈局，審慎對待三、四線城市，堅定的邁出新戰略實施的第一步，制訂「轉型、創新、突破」的主題，重點打造體驗和服務兩項核心競爭力。

公司累計實現合同銷售金額約人民幣101.74億元，累計銷售建築面積129.27萬平方米，超額完成人民幣100億元的年度銷售目標，成功晉級全國百億俱樂部。與此同時，公司通過前瞻性的視角合理佈局，金融服務、社區服務、物業國際、商業管理、酒店管理、文化旅遊、養生養老等七大業務在2013年也獲得了突破性的發展，公司正加速向金融控股集團邁進，並持續為客戶提供有趣、有味、有料的生活空間及體驗。

二、業績及股息

截至2013年12月31日止之財政年度，公司實現營業收入約為人民幣7,280百萬元，較上年度增長16.9%。年度公司擁有人應佔純利為人民幣1,215百萬元，較上年增長6.7%。剔除投資物業公允變動所產生的收益及相關之稅項及少數股東權益之影響，本公司核心業務淨利潤達到人民幣1,141百萬元，較上年增長27.9%。

為回報股東的支持，公司董事會建議派發2013年度之末期股息，每股6.68港仙。待公司應屆股東周年大會股東批准派發。

三、市場及業務回顧

2013年世界經濟整體增長放緩，呈現出「復蘇整固、力量調整」的現象，以美歐為代表的西方經濟出現明顯向好趨勢，但仍受制於其財政赤字的可持續和貨幣政策的調整因素影響，新興市場國家經濟發展遇到瓶頸，增速迅速下滑。

國內經濟下行壓力依舊存在，實施「穩增長」的政策，雖然M2保持穩速增長，但市場流動性仍衰減明顯，於2013年下半年，各銀行出現錢荒，引起市場恐慌，出口進一步衰退，內需增長乏力，投資有所降低，高端消費衰退，全年GDP增幅為7.7%，

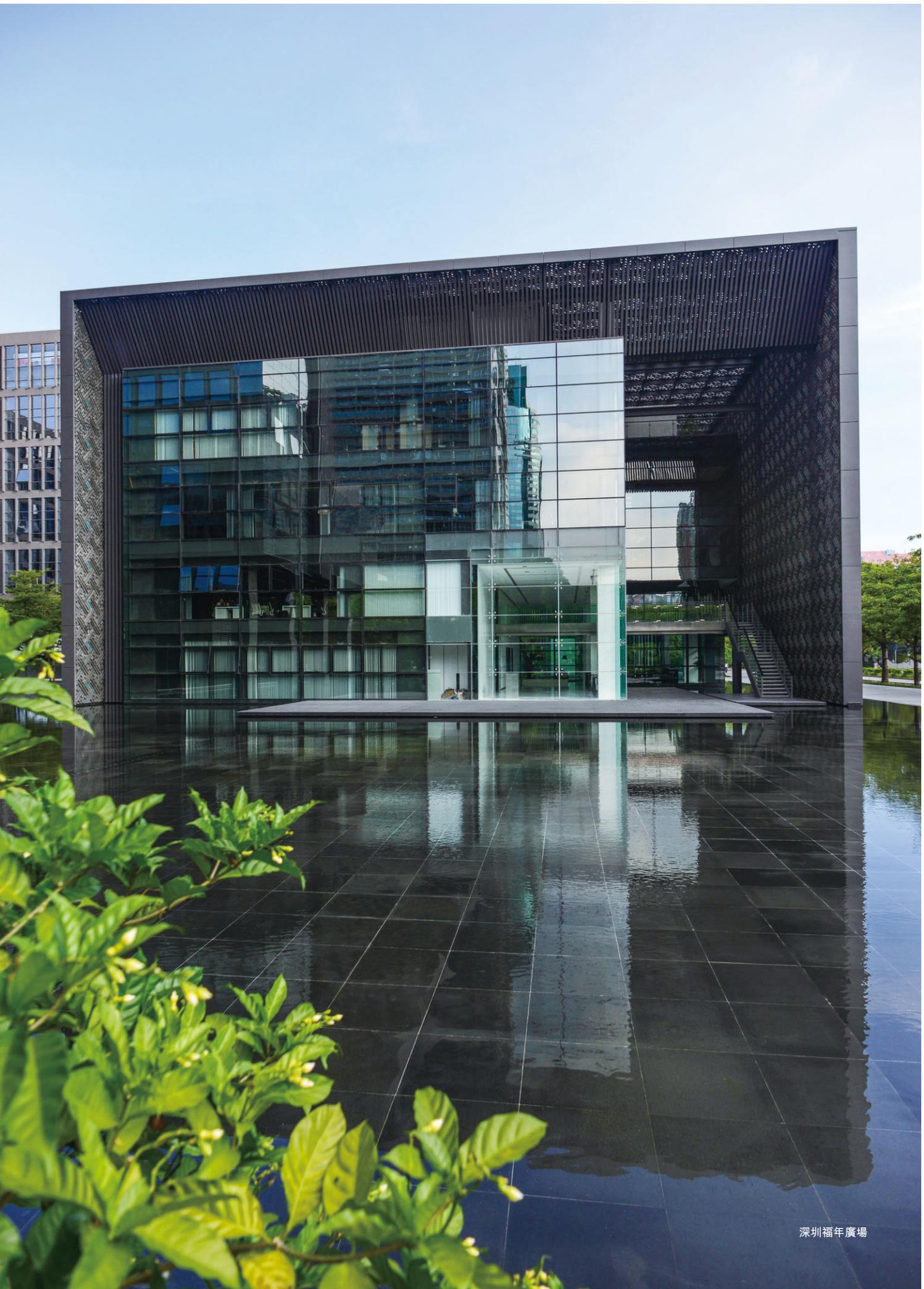
在調控政策全年沒有鬆動的情況下，國內房地產市場卻表現出近五年來最繁榮的景象，全年銷售面積有望突破為13億平米，總銷售金額有望突破人民幣8萬億元，同比分別增長26.3%和17.3%；土地市場分化繼續加大，一、二線城市供不應求，三、四線城市供過於求，行業集中度繼續加強，全國百強市場份額超過30%。

在上述背景下，公司大幅度推出市場熱銷的剛需產品和商務產品，結合靈活的營銷，緊貼互聯網時代特點，在淘寶、微博、微信上加強營銷推廣，無論是在一線還是二線城市，旺季還是淡季，公司推出的產品一直保持暢銷態勢：剛需產品桂林花樣城，惠州別樣城、無錫花郡和成都花樣城都獲得不俗成績；商務類產品如成都香年廣場、成都美年廣場、成都福年廣場、無錫喜年廣場皆已入伙或接近入伙，良好形象展示強化了購房者的購買信心，拉動了銷售業績增長。境外的新加坡項目，亦對業績提升做出貢獻。2013年累計實現合同銷售金額約人民幣101.74億元，累計銷售面積129.27萬平方米，同比分別增長26.95%和34.67%。

憑藉在過去一年內為客戶持續提供優質的產品、服務以及未來的發展潛力，公司獲得傳媒與資本市場的肯定，先後榮膺由博鰲•21世紀房地產論壇頒發的「2013年度最具投資價值上市公司」獎項、香港著名財經媒體《經濟一週》雜誌主辦的「2013年中國傑出房地產商」和香港股票分析師協會頒發的「上市公司年度大獎2013」等多項榮譽，投資潛力日益凸顯。

1、以社區金融為核心，兼顧發展其他生態圈業務的金融服務

2013年公司金融板塊明確了以社區金融為核心，兼顧其他生態圈業務的發展方向。6月份公司旗下桂林市合和年小額貸款有限責任公司正式開業，業務快速拓展，截至年底分行開展數量已達10間；融資租賃業務穩步推進，成立了深圳市前海花樣年金融服務有限公司，目前正在華北、華東、華南、西南四大區域戰略布局，力求以非銀行金融服務業務帶動中國創新金融的全面發展。



2、 社區服務成就全國第一大社區服務平台

作為社區綜合服務運營平台，公司旗下的彩生活集團以「把社區服務做到家」服務理念，2013年繼續保持高速發展，7月份成功舉辦了品牌發布會，宣布在全國已服務超過500個社區，管理面積超過6000萬平方米，成為「中國最大的社區服務運營商」，截止7月31日，全國服務社區721個，管理面積超過10,008萬平方米。2013年彩生活集團還完成了彩生活2.1體系的建立，實現了標準化服務和平台服務商的基本條件；利用互聯網平台及彩之雲APP系統，物業管家上門服務，構建社區一公里微商圈等措施，為客戶提供優質的線上線下服務體驗；建立起完善的財務內控體系，有序推進上市工作。未來彩生活還規劃在社區中提供金融、養老、小微企業孵化等社區綜合服務。

3、 酒店管理具備對外拓展和輸出服務能力

酒店管理方面，2013年公司自有品牌個園酒店(君山)在成都開業，天津有園酒店進入試營業階段。與高盈集團的一間子公司高盈資本就酒店項目的房地產投資信託合作聯盟簽訂意向書後，本公司正式宣佈其與高盈資本在全球市場就併購及收購酒店項目、金融營運、品牌營運及委託管理緊密合作從而建立長期、友好及戰略性聯盟。8月份接管寧波康城陽光麗晶酒店，標志著公司酒店管理業務已具備對外拓展和輸出服務的能力。預計在未來3-5年，公司將在中國市場和海外市場運營和管理16家以上不同規模不同類型的品牌酒店，總建築面積將達到28萬平方米。

4、 擁有充足儲備，2014年將實現跨域式發展

在土地獲取方面，在2013年公司先後通過競購、收購等方式在蘇州、成都、寧波、上海、天津、惠州等地拿下多塊地塊，並新進入寧波、武漢、上海等一、二線城市。截至2013年年底，公司在一、二線城市擁有充足的土地儲備，僅在深圳就擁有超過10個項目，總建築面積約250萬平方米。而存量及2014年推出的可售貨量亦比2013年有較大幅度增長。公司將把握市場時機，通過靈活、線上線下的營銷推廣，努力實現公司在2014年地產業務銷售業績的跨越式增長。

5、 發行優先票據

在2013年公司成功發行7年期之2.5億美元優先票據和3年期之人民幣10億元優先票據，為現有及新增物業發展項目提供資金保障。

6、 發展公益，回饋社會

公司旗下的深圳市花樣年公益基金會2013年建立整體的慈善模式，先後捐助雅安地震災區、捐建百餘所七彩小屋、開啟以「關愛老人」為主題的第七屆發現幸福之旅、「悅食中國」等活動，通過持續不斷的公益行動，履行公司的社會屬性和職責，將公司的關愛源源不斷的回饋至社會，體現了花樣年對於社會、藝術、弱勢群體的關注。

四、我們未來的事業

2014年世界經濟將漸漸從經濟危機的陰影中復蘇，繼續保持回暖態勢，但增速仍比較緩慢；國內經濟發展基本面良好，GDP增長目標7.5%左右，但全社會融資總量的增速下滑和偏高的利率，使得投資增速將在2014年出現回落。

受金融環境的影響，國內房地產市場銷量將放緩，特別是部分三、四線城市，由於庫存的持續高位，將有可能出現成交量齊跌的現象，而一線城市和熱點二線城市受需求驅動，市場將有可能持續火熱；土地市場方面，一線城市特別是北上廣深項目仍將受到較廣泛的關注，二、三線城市土地供應較為充足，成交量不會出現大起大落的情況，土地價格整體穩步提升將是大概率事件；產品需求方面，剛需產品主流地位不變，大戶型產品相對滯銷，市場結構性失衡的現象將有所好轉。

2014年互聯網對生活的改變將是巨大的，隨著互聯網產業變革的加速，傳統行業的被顛覆節奏將進一步加快，除了互聯網金融外，O2O(線上和線下結合)也將向更多的產業擴散；大數據產業的發展將進入到實質性的階段，海量的數據將流動起來、交換起來，成為提升公司競爭力的有力武器。

著眼未來，花樣年將以金融和互聯網的思維，以金融和服務兩大平台建立業務之間相互協調的有機生態圈，提前布局新業務體系，進一步實現各業務的輕資產化，逐步構建前後台分離的組織體系，統籌協調，打造綜合性戰略和投資控股集團，在給客戶提供有趣有味有料的空間體驗的同時，對於內部員工要求有戲，有力，有價值，有能力，有想法，並能落地執行收穫結果。

未來公司將立足於社區，結合其他生態圈業務，建立中國最大的綜合服務平台；強化互聯網和金融實踐能力，打造互聯網金融應用平台；深入研究社區運營的配套需求，滿足客戶需求價值的生活環境；培育教育版塊，籌建花樣年現代服務學院，發展具有花樣年特色的教育產業，培育具有花樣年特色思維的人才；深化城市管理分析框架，深抓一線城市，擴張二線城市影響力，嘗試三線特色城市，將花樣年社區服務平台進一步延展；伴隨著中國經濟轉型升級的需求，有效地將企業服務能力與園區建設能力相結合以創造新型經濟創造平台；在全社會日漸關注老年群體的同時，順應政策建立起富有中國特色的養老模式及最大的資料庫；在新型城鎮化的政策機遇下，穩步推動住宅產業化事業發展，未來將形成覆蓋全球的技術化房地產戰略；深化趣味生活品牌，以七二唐為媒介，打造以「興趣」為聚點的高端俱樂部。

五、感謝

花樣年的發展離不開社會各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向全體股東、投資者、合作夥伴及客戶的信任和 support 致以衷心的謝意。中國的經濟與社會將進入新的歷史階段，國有企業的挑戰與市場化的機遇並存，公司將緊抓貼近客戶與輕資產發展思維，不斷地顛覆式創新，用3至5年時間成為社區服務企業的領導者，在夢想的牽引下為客戶創造更大的價值！竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報！

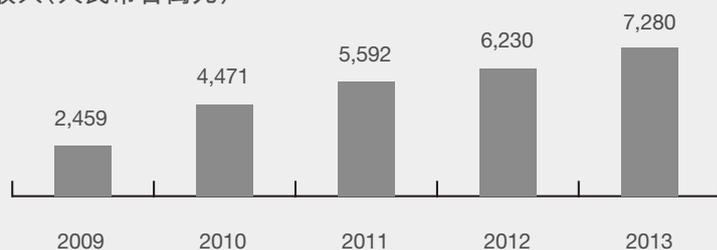
管理層討論及分析

財務回顧

收入

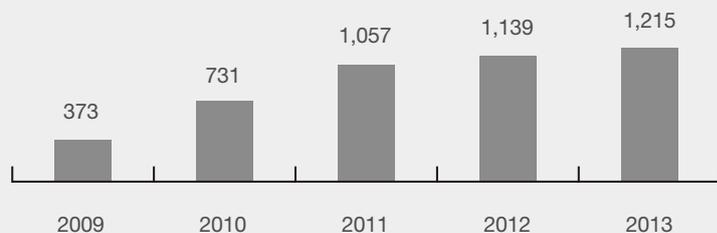
本集團的收入主要來自(i)出售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務及(v)提供酒店管理及相關服務的所得收入。截至2013年12月31日止年度，本集團的營業額達到約人民幣7,280百萬元，較2012年約人民幣6,230百萬元增加16.9%。年內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣1,215百萬元，較2012年約人民幣1,139百萬元增加6.7%。

收入(人民幣百萬元)



16.9%

利潤(人民幣百萬元)



6.7%

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。2013年物業開發的收入約人民幣6,733百萬元，較2012年約人民幣5,885百萬元增加14.4%。此增加主要由於向我們的客戶出售的總建築面積的增加。

下表載列各項目於2013年及2012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。

	2013年			2012年		
	總收入	已出售 建築面積	平均售價	總收入	已出售 建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣	人民幣千元	平方米	人民幣
成都香年廣場	574,983	54,211	10,606	1,311,210	125,194	10,473
深圳福年廣場	16,856	745	22,631	779,537	22,592	34,505
惠州別樣城	81,633	13,645	5,983	691,572	137,054	5,046
天津香年廣場	–	–	–	594,511	50,702	11,725
成都花樣城	217,009	50,783	4,273	584,605	138,738	4,214
東莞江山	691,878	108,043	6,404	511,323	62,483	8,183
無錫花郡	83,363	8,461	9,852	438,723	62,496	7,020
蘇州太湖天城	217,491	17,066	12,744	247,283	22,819	10,837
東莞君山	30,947	2,842	10,888	242,746	27,887	8,705
成都美年國際廣場 ¹	15,568	2,121	7,339	147,861	19,964	7,406
深圳美年廣場	–	–	–	131,039	4,378	29,931
成都大溪谷	41,794	4,232	9,875	101,440	12,211	8,307
成都君山 ²	19,843	2,829	7,013	32,181	5,210	6,177
天津喜年廣場	–	–	–	20,729	1,768	11,725
深圳花郡	–	–	–	2,852	99	28,808
成都福年廣場	1,617,941	132,212	12,237	–	–	–
天津花郡	431,890	50,593	8,537	–	–	–
無錫喜年廣場	196,114	25,268	7,761	–	–	–
惠州花郡	220,919	49,784	4,438	–	–	–
桂林花樣城	942,078	158,491	5,944	–	–	–
南京花生唐	932,745	44,597	20,915	–	–	–
大理藝墅花鄉	327,571	52,545	6,234	–	–	–
	6,660,623	778,468	8,556	5,837,612	693,595	8,416
其他(包括出售停車位及安置 房建造)	72,717	–	–	47,702	–	–
	6,733,340	–	–	5,885,314	–	–

物業投資

物業投資產生的收入由2012年的約人民幣90百萬元增加43.3%至2013年約人民幣129百萬元。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

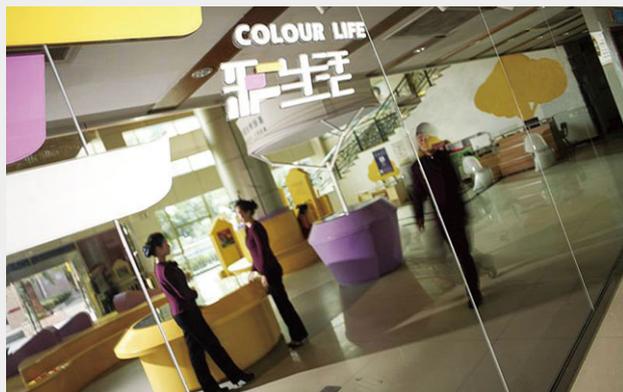
物業代理服務產生的收入由2012年的約人民幣14百萬元減少7.1%至2013年的約人民幣13百萬元。由於本公司業務重組，以讓管理層更專注於主要業務，物業代理服務業務已於2011年1月出售，但我們仍維持二手市場的物業代理服務作為物業經營業務團隊的增值服務。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2012年的約人民幣185百萬元增加70.3%至2013年的約人民幣315百萬元。此增加主要由於我們於2013年所管理物業的建築面積以及所提供的增值服務範圍均有所增加。

酒店服務

酒店服務產生的收入由2012年的約人民幣55百萬元增加63.6%至2013年的約人民幣90百萬元。此增加主要由於酒店入住率於2013年上升。



毛利及毛利率

毛利由2012年的約人民幣2,520百萬元增加10.9%至2013年的約人民幣2,794百萬元，而我們的毛利率則於2013年維持38.4%的高水平，而2012年的毛利率則為40.5%。毛利升幅與2013年總收入的升幅一致。另一方面，2013年的毛利率下降乃由於交付的已竣工物業的組成變動。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損於2013年為約人民幣386百萬元，較2012年約人民幣32百萬元增加1,106.3%。此增加主要來源於我們為四川省成都市郫縣政府提供土地整理服務所取得的投資收益。

銷售及分銷費用

我們的銷售及分銷費用由2012年的約人民幣314百萬元增加0.3%至2013年的約人民幣315百萬元。與2012年相比此增加主要來自於2013年預售的物業數目增加，從而令整體銷售、市場推廣及宣傳活動增加。我們於2013年的合同銷售約人民幣10,174百萬元，而於2012年則為約人民幣8,014百萬元。

行政費用

我們的行政費用由2012年的約人民幣292百萬元增加66.8%至2013年的約人民幣487百萬元。此增加主要由於公司營運規模擴大導致產生更多的人工費用和其他管理費用。

融資成本

我們的融資成本於2013年為約人民幣260百萬元，較2012年約人民幣58百萬元增加348.3%。我們的銀行貸款及優先票據大部分用於項目建設，雖然本期在建項目增加使得資本化比率上升，但是我們於2012年9月及2013年1月和5月發行的優先票據產生的利息令融資成本增加。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2012年的約人民幣1,261百萬元減少6.9%至2013年的約人民幣1,174百萬元。此減少主要由於本期在建項目增加導致計提土地增值稅增加，由此產生更多遞延所得稅資產。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由2012年的約人民幣1,139百萬元增加6.7%至2013年的約人民幣1,215百萬元。與2012年相比此增加主要由於2013年確認的物業增加。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2013年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約為人民幣3,632百萬元(2012年：約人民幣3,496百萬元)，與2012年12月31日相比增加3.9%。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2013年12月31日，本集團的受限制現金約為人民幣856百萬元(2012年：約人民幣708百萬元)，與2012年12月31日相比增加20.9%。

流動比率及淨負債比率

於2013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1.79，而於2012年12月31日則為1.48。與2012年12月31日淨負債比率63.4%相比，本集團於2013年12月31日淨負債比率為104.8%。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。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2013年12月31日維持於38.6%(2012年：32.1%)。

借款及本集團資產抵押

於2013年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣6,995百萬元(2012年12月31日：約人民幣5,552百萬元)及合共約人民幣4,843百萬元(2012年12月31日：約人民幣2,329百萬元)的借款及優先票據。借款方面，其中約人民幣1,873百萬元(2012年12月31日：約人民幣1,861百萬元)將於一年內償還、約人民幣4,594百萬元(2012年12月31日：約人民幣3,337百萬元)將於2至5年內償還及約人民幣528百萬元(2012年12月31日：約人民幣354百萬元)將於5年後償還。優先票據將於2至7年內償還。

於2013年12月31日，絕大部份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。於2013年，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。

承諾

於2013年12月31日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約人民幣4,764百萬元(2012年：人民幣4,718百萬元)的款項。

或然負債

截至2013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3,163百萬元(2012年：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12月31日止年度的財務報表確認擔保合約撥備。



寧波花郡

僱員及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團擁有約12,412名僱員(2012年12月31日：7,502名僱員)。截至2013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333百萬元(2012年：約人民幣242百萬元)。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12月31日，共授出142,660,000份購股權。年內25,090,000(2012年：23,260,000)份購股權失效。截至2013年12月31日，並無購股權獲行使。於2013年12月31日，尚未行使之購股權為117,570,000份。有關其他資料，請參閱本報告「購股權計劃」一段。

業務回顧

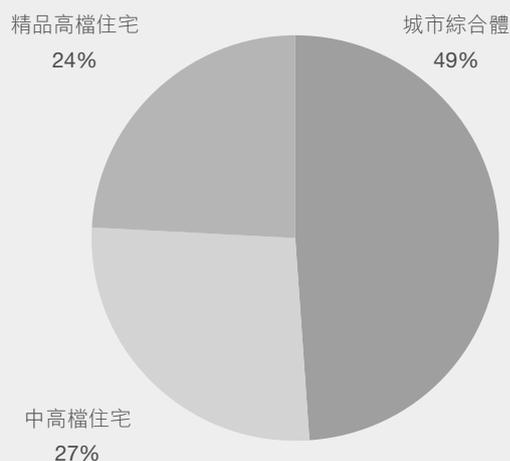
房地產開發

合同銷售期項目發展

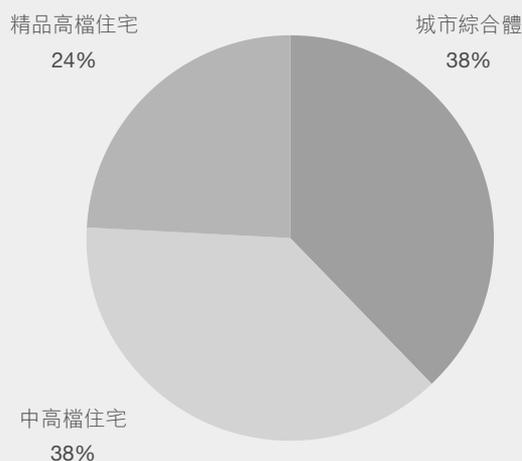
歷經近三年的「限購、限貸」政策，行業、客戶和企業更加成熟，不同級別的城市增長潛力開始分化，出現一二、三四線分水嶺。本集團年初制訂「穩健加審慎」的經營策略，重視現金流和資金安全管理，採取積極行銷的銷售手段，依託「剛需產品」加「非限購綜合體」，超額完成人民幣100億元的全年銷售目標。

報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣10,174百萬元，合同銷售面積1,292,735平方米（「平方米」）。其中，人民幣5,044百萬元來自城市綜合體項目，其銷售額佔比達到50%。「限購限貸」政策使房地產產品屬性單一化的趨勢仍將持續，其效用將逐步實現。因此，2013年我們將新增土地集中於北京、深圳等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市，並且主要以城市綜合體為主，相信未來3年能夠帶來更可觀的利潤回報。

不同產品類型的
合同銷售額佔比



不同產品類型的
合同銷售面積佔比

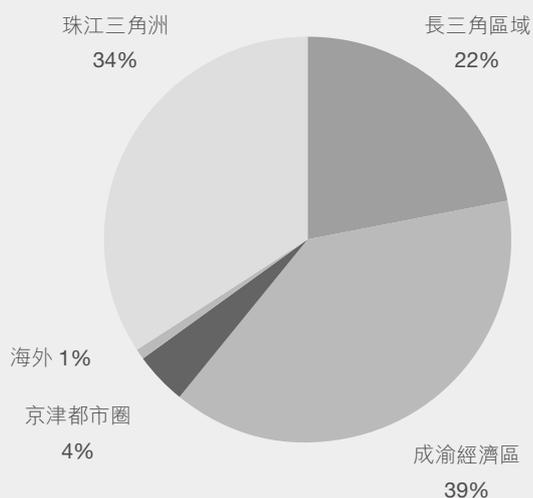


2013年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

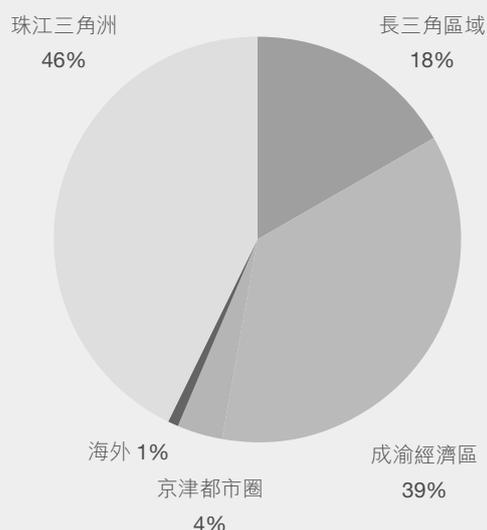
	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	5,044	49	485,051	38
中高檔住宅	2,718	27	494,942	38
精品高檔住宅	2,412	24	312,742	24
合計	10,174	100	1,292,735	100

報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於成都、桂林、惠州等13個城市，以及來自於成都美年廣場、成都福年廣場、成都香年廣場、桂林花樣城、惠州別樣城及蘇州別樣城等32個項目，而去年同期來自於10個城市的19個項目，這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，在當地市場形成較好的口碑和影響力，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年五大區域
合同銷售金額分佈



2013年五大區域
合同銷售面積分佈



2013年五大區域合同銷售明細表

	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
成渝經濟區	3,961	39	399,683	31
珠江三角洲	3,491	34	596,790	46
長三角區域	2,254	22	237,383	18
京津都市圈	392	4	58,227	4
海外	76	1	652	1
合計	10,174	100	1,292,735	100

成渝經濟區

成渝經濟區一直以來都是中國經濟增長的重要引擎之一，經過11年的發展，當地房地產發展日益成熟。加上成都系統的交通發展規則，進一步帶動成都成為現代服務業、高新技術產業等戰略經濟區。

本集團2001年初進入成都，經過超過11年的品牌積累，現已成為成都地區最有實力的地產開發企業之一。2013年本集團也在積極對接拓展重慶的項目開發，力爭完成成渝經濟區的全面拓展。報告期內，在商業辦公類型產品呈現飽和現象的環境以及持續的市場壓力下，花樣年成都公司憑藉良好的企業品牌形象，不斷強化花樣年在城市商業綜合體方面的領先者地位。

報告期內本集團在成渝地區實現合同銷售面積約399,683平方米及合同銷售金額約人民幣3,961百萬元，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31%和39%。

截至2013年12月31日，本集團在成渝地區有五個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建築面積（「建築面積」）約145,660平方米，可供銷售面積約1,112,190平方米。除在建項目外，本集團在成渝經濟區尚有五個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積約2,082,746平方米。

珠江三角洲

珠江三角洲一直都是中國經濟增長的重要引擎之一，也是花樣年的發祥地。本集團在2010年便開始打造以深圳為中心輻射惠州、東莞的大深圳區域，同時加快桂林市場業務發展，繼續擴大集團在珠江三角洲的戰略縱深。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約596,790平方米，實現合同銷售金額約人民幣3,491百萬元，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46%和34%。

截至2013年12月31日，本集團在珠江三角洲擁有12個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,745,333平方米，預計可銷售面積約為1,285,919平方米；擁有6個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,505,578平方米。

京津都市圈

京津都市圈是中國經濟增長的第三極，既是環首都經濟圈的核心，又是環渤海經濟區的腹地，戰略地位十分突出。該地區坐享全國政治中心、經濟中心、文化中心的便利，早已經成為中國最有吸引力的區域之一。報告期內，集團在現有項目的基礎上積極拓展產業項目作為地產轉型在一線城市的核心方向。

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售額約58,227平方米，合同銷售額約人民幣392百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的4.5%和3.9%。

截至2013年12月31日，本集團在京津都市圈擁有1個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約90,342平方米，預計可銷售面積約為85,681平方米；擁有四個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約785,091平方米。

長三角區域

長三角區域是中國綜合實力最強，發展較均衡的區域，該區域輻射範圍廣，戰略縱深大，區域內各級城市也因此成為中國房地產行業發展的重要增長點。本集團亦長期高度關注本集團的現有項目以及該區域內具高增值潛力的一線城市。報告期內，蘇州別樣城項目通過對客戶的獨特理解以及良好的整體運營實現了優秀的銷售表現。同時本集團也在積極推進住宅產業化項目在蘇州太湖天城項目的落地實施。

報告期內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積約237,383平方米，合同銷售額約人民幣2,254百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的18%和22%。

截至2013年12月31日，本集團在長三角區域擁有四個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約861,293平方米，預計可銷售面積約為593,355平方米；擁有二個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約241,792平方米。

海外

新加坡是本集團進軍海外房地產市場的第一站，對本集團邁向國際化發展有著重要的戰略意義。

報告期內，本集團在海外實現合同銷售面積652平方米，合同銷售額約人民幣76百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的0.1%和0.7%。

截至2013年12月31日，本集團在海外擁有一個待建項目，合計規劃總建築面積約13,023平方米。



新開工項目

報告期內，本集團共有18個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為2,354,857平方米。

2013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4期	惠州市惠南路	住宅及商業	2016年	100%	156,144
2	惠州別樣城5期	惠州市惠南路	住宅及商業	2015年	100%	149,981
3	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%	298,619
4	桂林麓湖國際C區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2015年	100%	206,788
5	桂林麓湖國際D區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2015年	100%	123,000
6	桂林麓湖國際E區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2016年	100%	119,709
7	深圳興年廣場	深圳市南山區	寫字樓	2014年	62%	52,468
8	深圳龍年國際中心	深圳市龍崗區	寫字樓	2016年	100%	38,482
9	東莞江山薈	東莞市黃江鎮	商業	2016年	100%	20,595
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%	202,342
2	成都大溪穀2期	成都市蒲江縣	住宅及商業	2014年	100%	37,026
3	成都美年廣場2期	成都市成都高新區	教育用地	2015年	100%	72,972
4	花樣城5期	成都市溫江區	住宅及商業	2016年	100%	367,298
長三角區域						
1	蘇州別樣城	蘇州市太湖國家旅遊度假區	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
3	寧波花郡	寧波市北侖區	住宅及商業	2016年	100%	112,297
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
2	天津花郡1.3期	天津市武清區	住宅用地	2015年	100%	58,731
合計						2,354,857

竣工項目

報告期內，本集團共有14個項目或項目分期竣工，合計建築面積約1,240,575平方米。

2013年竣工項目明細表

項目序號	項目名稱	總建築面積	總可售面積	持作銷售面積		公司持有面積	2013年合同銷售面積
				待售面積	合同銷售面積		
		平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
珠江三角洲							
1	東莞江山花園2期	75,557	64,830	-	-	-	-
2	東莞江山花園3.1期	71,660	43,393	-	-	-	-
3	桂林花樣城1期	272,574	264,053	4,845	259,208	4,022	88,922
4	深圳安博1期	34,430	34,430	-	-	34,430	-
5	惠州花郡1期	97,376	67,880	7,099	60,782	-	40,691
成渝經濟區							
1	成都福年廣場	180,275	132,163	-	-	-	25,762
2	成都花樣城4.1期	50,866	50,871	-	50,871	-	25,558
3	大理藝墅花鄉	77,408	64,488	3,352	61,136	-	12,573
長三角區域							
1	南京花生唐	94,774	45,194	28	45,166	21,979	20,704
2	蘇州太湖天城4#地1.1期	40,018	22,416	5,542	16,874	-	4,465
3	蘇州太湖天城6#	21,042	12,291	9,755	2,537	-	2,537
4	無錫花郡2期	46,417	41,434	18,404	23,030	-	23,030
5	無錫喜年中心	103,051	83,142	83,093	25,268	-	10,930
京津都市圈							
1	天津花郡1.1期	75,127	53,121	1,399	51,722	-	14,913
合計		1,240,575	979,706	133,516	596,593	60,431	270,084

在建項目

截止2013年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有20個，合計規劃總建築面積約4,075,945平方米，規劃總可售面積約3,025,772平方米，其中累計實現簽約面積約1,169,873平方米。

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積	總可售面積	持作銷售面積		預計公司持有面積	2013年合同銷售面積	產品類型
								待售面積	合同銷售面積			
						平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	
深圳												
1	興年廣場	深圳市南山區	商業及金融用地	61%	2014年	52,468	20,000	-	-	20,000	-	城市綜合體
2	龍岐灣	深圳市龍崗區	度假公寓	100%	2014年	38,139	28,223	-	-	-	-	精品高檔住宅
惠州												
1	別樣城3、4和5期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	3期：2014年 4期：2015年 5期：2014年	466,375	363,963	177,812	186,151	-	149,296	中高檔住宅
2	花郡	惠州市大亞灣黃魚湧	住宅及商業	100%	2014年	41,390	39,567	100,848	26,133	-	33,651	中高檔住宅
東莞												
1	江山花園3.2期	東莞市黃江鎮	住宅及商業	100%	2014年	86,965	84,725	1,543	83,181	-	60,206	精品高檔住宅
桂林												
1	花樣城2和3期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2期：2015年 3期：2016年	358,320	213,971	325,186	99,336	70,523	99,336	城市綜合體
2	麓湖國際社區1.1和2期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1期：2014年 2期：2015年	244,423	175,816	124,850	50,966	-	36,329	精品高檔住宅
3	麓湖春曉D區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2015年	123,000	99,350	-	-	-	-	精品高檔住宅
4	麓湖春曉E區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2016年	119,709	89,800	-	-	-	-	精品高檔住宅

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積	總可售面積	持作銷售面積		預計公司持有面積	2013年合同銷售面積	產品類型
								待售面積	合同銷售面積			
						平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	
成都												
1	大溪穀2.2期	成都市蒲江縣	住宅用地	100%	2014年	42,723	42,723	17,110	25,613	-	22,862	精品高檔住宅
2	花樣城4.2期	成都市溫江區	住宅及商業	100%	4.2期：2014年	129,371	83,628	5,186	78,442	-	-	中高檔住宅
3	花樣城5期	成都市溫江區	住宅及商業	100%	2015年	371,682	280,272	67,624	83,261	-	83,261	中高檔住宅
4	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	424,872	23,634	65,765	72,972	70,294	城市綜合體
5	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	415,020	280,695	212,962	49,569	18,164	41,036	城市綜合體
天津												
1	花郡1.2及1.3期	天津市武清區	住宅用地	100%	2014年	90,342	85,681	41,558	44,123	-	42,738	精品高檔住宅
蘇州												
1	別樣城	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅	100%	2015年	136,485	122,442	-	-	-	-	精品高檔住宅
2	喜年廣場	蘇州高新區濱河路西	住宅及商業	100%	2016年	336,589	197,221	-	-	-	-	城市綜合體
無錫												
1	花郡3、4期	無錫市新區	住宅及商業	100%	2015年	130,694	103,480	35,986	26,224	-	26,224	精品高檔住宅
北海												
1	紅樹林	北海市	住宅及商業	100%	2015年	176,899	141,547	-	71,158	-	71,158	高檔住宅
寧波												
1	花郡	寧波市北侖區	住宅及商業	100%	2015年	217,507	147,796	35,572	25,838	-	25,838	精品高檔住宅
合計						4,075,945	3,025,772	1,169,873	915,760	181,659	762,230	

待建項目

截至2013年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有18個，合計規劃總建築面積約為4,628,230平方米。

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	南山區項目(T.C.L.項目)	深圳市南山區	工業、商業及金融	100%	39,587	7,970
2	至卓大廈項目	深圳市蛇口區	商業及金融	61%	37,500	2,754
3	華創項目	深圳市龍崗區	工業廠房及停車場	60%	90,000	
4	安博項目	深圳市龍崗區	工業廠房及停車場	100%	99,541	784
小計					266,628	



惠州別樣城

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
蘇州						
1	太湖天城剩餘分期	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅及商業	100%	222,372	2,271
小計					222,372	
無錫						
1	無錫花郡剩餘分期	無錫市新區	住宅及商業	100%	19,420	4,043
小計					19,420	
惠州TCL項目						
1	康城四季	惠州市仲愷開發區	住宅及商業	100%	705,573	
小計					705,573	
武漢						
1	TCL物業	武漢	住宅及商業	100%	501,523	
小計					501,523	
東莞						
1	江山花園	東莞黃江鎮	住宅及商業	100%	38,558	934
小計					38,558	
桂林						
1	麓湖國際剩餘各期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1,200,392	393
小計					1,200,392	
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	100%	23,903	669
4	成都龍年國際中心剩餘分期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	155,355	781
5	成都郫縣	成都市郫縣	住宅及商業	100%	129,814	1,196
小計					2,082,746	
北京						
1	青年路項目	北京青年路	商業、辦公室及停車場	100%	140,000	
小計					140,000	
天津						
1	花郡剩餘分期	天津市武清區	住宅	100%	376,949	
2	美年廣場	天津市河西區	寫字樓	100%	99,803	
3	營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商業及旅遊	100%	168,339	
小計					645,091	
新加坡						
1	極豪大廈	新加坡諾維娜區	住宅及商業	100%	13,023	56,111
小計					13,023	
合計					4,628,230	

土地儲備

報告期內，本集團依舊遵循審慎投資的策略以及於北京，上海，深圳等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市新增土地的發展方向。截至2013年12月31日，本集團規劃土地儲備建築面積約8.70百萬平方米，另外已簽署框架協議的物業規劃建築面積為8.13百萬平方米。

截至2013年12月31日按區域劃分的土地儲備明細表

區域	在建項目	待建項目	框架協議項目	總規劃土地儲備建築面積	比例
	平方米	平方米	平方米	平方米	
成渝經濟區				7,704,385	45.8%
成都	1,456,640	2,082,746	3,364,599	6,903,985	
昆明	-	-	800,400	800,400	
珠三角				6,465,188	38.4%
深圳	90,607	266,628	2,546,349	2,903,584	
惠州	507,765	-	705,573	1,213,338	
東莞	86,965	38,558	-	125,523	
桂林	845,452	1,200,392	-	2,045,844	
北海	176,899	-	-	176,899	
京津都市圈				950,433	5.6%
北京	-	140,000	75,000	215,000	
天津	90,342	645,091	-	735,433	
長三角				1,201,067	7.1%
蘇州	473,074	222,372	-	695,446	
無錫	130,694	19,420	-	150,114	
上海	-	-	38,000	38,000	
南京	-	-	100,000	100,000	
寧波	217,507	-	-	217,507	
海外				13,023	0.1%
新加坡	-	13,023	-	13,023	
華中區				501,523	3.0%
武漢	-	-	501,523	501,523	
合計	4,075,945	4,628,230	8,131,444	16,835,619	

社區服務及物業管理

報告期內，本集團物業經營業務保持快速增長。本集團旗下彩生活服務集團有限公司（「彩生活集團」）繼續通過接收委託及收購方式擴張管理面積。於**2013年12月31日**，彩生活集團總共簽約管理面積逾**1億**平方米，簽約管理項目超過**650**個。目前彩生活集團在管項目覆蓋了包括北京、天津、瀋陽、哈爾濱、上海、西安、長沙、廣州、南昌、南京、成都、南寧等省會城市，包括蘇州、無錫、揚州等長三角城市以及包括佛山、珠海、中山、惠州等珠三角城市，共計覆蓋城市數量超過**50**個，初步形成了深圳、華東、華南、西北、西南、東北、華北以及華中等**7**大區域布局。目前，彩生活集團已經發展為包括**6**家國家一級資質物業企業、**11**家國家二級資質物業企業的大型物業服務集團，彩生活集團社區服務的品牌影響力進一步強化並擴張，過去的一年彩生活集團的線上服務業務亦取得長足發展，進一步加強了彩生活集團線上線下社區服務平台的競爭優勢。

報告期內，物業服務行業人工成本持續上漲，為了應對該等上漲趨勢的挑戰並進一步提高物業服務的效率，本集團已經在部分在管項目推行了基於資訊化基礎上的彩生活物業管理**V2.1**模式的升級改造。同時我們推出了彩之雲網站及其對應的移動通訊設備端的應用，為社區業主的繳費、設備報修、服務投訴等方面提供了便利，加強了我們社區業主之間的互動和聯繫。我們相信這將進一步增強我們適應移動互聯網時代的社區服務需求的能力，有利于複製我們對社區的管理模型以及將線下業務向線上進行無縫整合，並對我們加強集中管控並保持我們基礎物業服務品質方面提供強有力的保障，從而並進一步擴大我們在基礎物業管理方面的競爭優勢。

2014年，我們在基礎物業方面將繼續強調物業管理品質的提升，進一步在彩生活管理的**400**個小區中推廣彩生活物業管理**V2.1**模式的升級改造，在我們的線上平台推出更多與社區住戶和業主互動的內容，從而強化彩生活社區服務平台的品牌效應；進一步深化彩生活在全國的戰略布局，使彩生活線上線下社區服務平台更具規模效應；持續打造、深化彩生活在社區周邊商圈的資源整合能力、不斷吸引更多的商戶到彩之雲平台上為彩生活所管理的社區住戶和業主提供更多的商品和服務，從而提高彩生活社區服務平台的客戶粘度，使彩生活服務集團有限公司發展為中國領先的社區服務平台運營商。

酒店管理

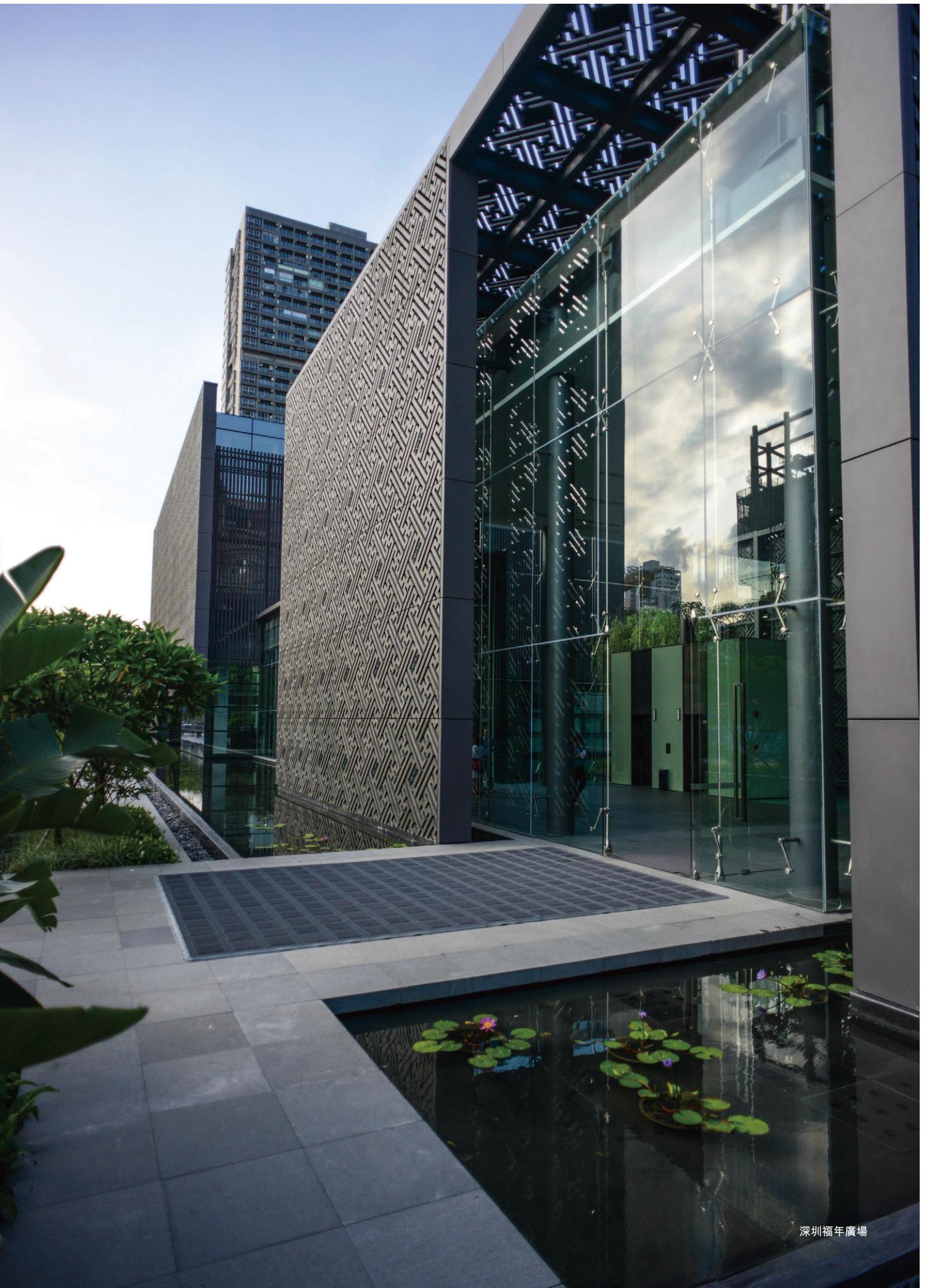
2013年，花樣年酒店管理有限公司迅速擴展，從2012年營業的花樣年隆堡成都酒店、深圳有園酒店、大溪穀國際鄉村俱樂部三家提升至六家酒店，分別於宜興接管雲海間度假酒店，於成都新津接管花樣年君山個園酒店，於寧波接管康城陽光麗晶酒店；報告期內，花樣年在成都、天津、桂林等地的酒店項目順利推進。

2013年，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由《城市旅遊》頒發的最佳商務酒店獎，於6月冠名贊助首次在中國舉行的首屆花樣年·財富之夜—格萊美巨星音樂會，成功接待世界與國內知名巨星及嘉賓超過3萬人。

2014年，花樣年將與世界知名喜達屋酒店管理集團在桂林臨桂新區開發、建設和管理桂林臨桂花樣年福朋喜來登酒店，於桂林管理麓湖餐飲項目，於天津及成都管理自營精品有園酒店，未來3至5年內，花樣年除在中國計劃擴張業務外，還將遠至美國紐約、台灣台北等城市。

商業管理服務

本集團的房地產業務的發展產品中，城市綜合體為其中一個重要產品類別，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—花樣年商業管理公司在報告期內：該公司成功吸納大量業內精英人才，積極參與本集團若干大型項目的招商、商業策劃及投資邀請工作，由其主導運作下的南京花生唐，已達成76%的招商率，成功引入耀萊成龍國際影城、華潤蘇果超市等大型知名連鎖品牌商家。由其主導運作下的桂林花生唐，已達成70%的招商率，成功與國際快時尚零售巨頭[H&M]簽訂租賃合同，確立合作關係，標誌著國際快時尚品牌首次進駐桂林市場。與此同時，成都郫縣花生唐以及規模更為龐大、業態更為豐富、定位更為高端的成都和蘇州紅唐項目，亦在緊鑼密鼓的籌備中，花樣年商業項目的品牌形象及認知度已經得到大幅提升，在業內已形成獨有的品牌影響力。我們相信花樣年商業管理公司將來會取得穩定及持續增長的回報。



董事履歷

潘軍先生，43歲，董事會主席、執行董事、首席執行官、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會成員。彼於1999年加盟本集團並負責本集團項目的整體運作、制定本集團的發展策略、監督計劃項目以及本集團的業務及營運管理。彼現時亦為花樣年集團(中國)有限公司總裁、深圳市花樣年地產集團有限公司總裁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17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(現四川大學)水利水電工程專業本科畢業證，並持有清華大學高級工商管理碩士學位。潘先生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，43歲，本公司執行董事。彼亦為本公司提名委員會成員。彼於1994年至1996年擔任深圳京基房地產開發有限公司總經理。於1996年，曾小姐成立花樣年集團(中國)有限公司，並於2006年至2011年擔任花樣年集團(中國)有限公司和深圳花樣年地產集團有限公司之董事長。彼為控股股東之一並為本公司最大股東。曾小姐持有長江商學院高級工商管理碩士學位。

林錦堂先生，45歲，本公司執行董事、首席財務官兼公司秘書。林先生於2012年5月加入本集團，負責本集團財務管理部、投資關係部、法律事務部業務，同時分管下屬彩生活服務集團、物業國際公司。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。林先生於1991年7月自香港中文大學取得工商管理學士學位。彼於專業核數方面積累逾14年經驗，並在投資者關係管理、核數、並購及海外融資方面擁有豐富經驗。林先生目前為天馬娛樂控股有限公司(該公司於聯交所創業板上市)的獨立非執行董事。於加入本集團前，林先生曾出任中國奧園地產股份有限公司(該公司於聯交所主板上市)的執行董事、首席財務官兼公司秘書職務逾3年。林先生自2006年5月至2010年10月期間出任綠城中國控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)的首席財務官兼公司秘書及合資格會計師職務。彼於2014年3月1日辭任盛源控股有限公司(該公司於聯交所上市)的獨立非執行董事。

周錦泉先生，47歲，本公司執行董事，花樣年集團(中國)有限公司副總裁。周先生於2013年1月加盟本集團，負責金融發展部，同時分管下屬小額貸款業務及融資租賃業務。加入本集團前，彼於2011年至2013年於珠海華潤銀行擔任總行副行長，2008年至2011年於廣西北部灣銀行擔任總行副行長，於國信證券股份有限公司擔任總裁助理，2001年至2004年於國元證券有限公司國際部擔任副總經理，1994年至2001年於工商銀行股份有限公司深圳分行歷任國際部副總經理、營業部總經理及機構部總經理，1992年至1994年於廣東省政府辦公廳國際經濟技術研究所擔任科員，1989年至1990年於工商銀行股份有限公司北京分行海澱分理處擔任職員。周先生於1989年取得中國人民大學國際金融學士學位，1992年取得中國人民大學國際金融碩士學位。

王亮先生，44歲，花樣年集團(中國)有限公司副總裁。彼亦為本集團多家子公司的董事及監事。王先生於2006年4月加盟本集團，目前負責本集團投資管理及內部監控及養老養生業務部，同時分管下屬養老及教育產業的業務。加入本集團前，彼於2005年至2006年為香港華孚集團財務管理部部長，並為該公司旗下一家子公司的財務管理部總經理，於2005年為深圳市飛尚實業發展(集團)有限公司財務管理部總經理助理，及於1994年至2001年擔任深圳南方中華集裝箱製造有限公司財務部副經理。王先生於1992年取得揚州師範學院經濟學學士學位。

非執行董事

李東生先生，56歲，非執行董事。彼於1982年畢業於華南理工大學，取得無線電技術學士學位，在資訊技術領域有逾18年經驗。李先生現為TCL集團股份有限公司董事長兼首席執行官，以及TCL多媒體科技控股有限公司(「TCL多媒體」)及TCL通訊科技控股有限公司(「TCL通訊」)之主席，兩公司均在聯交所上市，各公司皆從事電子消費品生產業務。彼亦為騰訊控股有限公司(一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事以及Legrand(一間於紐約泛歐證券交易所上市之公司)之獨立董事。

袁浩東先生，41歲，非執行董事。彼於2000年12月畢業於華中科技大學，取得工商管理碩士學位，在財務管理、企業融資及並購領域有超過十年工作經驗。於2000年加盟TCL集團股份有限公司，袁先生出任戰略發展部高級經理，於2002年至2009年間為TCL集團股份有限公司多間附屬公司的財務經理及戰略投資中心的副總經理，總體負責策劃及進行重組及並購活動。2012年起，彼出任TCL集團股份有限公司的投資銀行部總經理。彼總體負責建設資本平台、實施資本融資戰略、進行投資以及資產收購及出售事宜。於2009年，袁先生亦出任深圳市華星光電技術有限公司的首席財務官。

獨立非執行董事

何敏先生，44歲，獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席，並分別為薪酬委員會及提名委員會成員。何先生持有倫敦商學院頒授的金融學理學碩士學位，同時為特許財務分析師及註冊會計師。何先生在私募基金投資及金融領域方面積累逾15年經驗。何先生於2010年1月加盟盤濟投資有限公司(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，直至2013年12月離職前負責專案發掘、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有限公司的非執行董事兼審核委員會成員，直至2009年10月。彼現時亦擔任聯交所主板上市公司福壽國國際集團有限公司的獨立非執行董事兼審核委員會主席。

廖長江先生，太平紳士，56歲，獨立非執行董事。彼亦分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。廖先生於2004年獲委任為太平紳士。彼獲選為第十二屆中華人民共和國全國人民代表大會代表(香港區)。在香港，廖先生擔任香港特區立法會委員、香港學術及職業資歷評審委員會主席、香港大學校董會及校務委員會成員及打擊洗錢及恐怖分子資金籌集(金融機構)覆核審裁處主席。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，並為香港執業大律師。廖先生於1992年獲取新加坡訟務及事務律師資格。

黃明先生，49歲，獨立非執行董事。彼亦分別為本公司薪酬委員會主席、本公司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Johnson管理學院的金融學教授，並於2006年至2009年4月期間擔任上海財經大學金融學院院長。黃先生自1998年至2002年曾分別擔任斯坦福大學商學院金融學助理教授。2004年至2005年以及2008年至2010年期間，黃先生亦分別擔任長江商學院副院長、金融學訪問教授及金融學教授。自2010年7月以來，黃先生已擔任中歐國際工商學院金融學教授。黃先生於1985年畢業於北京大學物理系。隨後黃先生分別自康奈爾大學及斯坦福大學獲取物理學博士學位及商學博士學位。自2007年及2008年以來，黃先生分別於中國石油天然氣集團年金理事會及英利綠色能源控股有限公司擔任非執行董事。彼亦於2011年獲得一間在紐約交易所上市公司奇虎360科技有限公司委任為非執行董事。黃先生現任京東商城集團、國信證券有限公司及德邦證券有限公司的非執行董事。

許權先生，71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協會的會長。

高級管理層履歷

高級管理層

焦曙華先生，44歲，花樣年集團(中國)有限公司副總裁。焦先生於2011年12月加盟本集團，負責花樣年基金公司業務。加入本集團前，彼於2005年至2011年擔任高盛顧問有限公司董事，2002年至2005年於凱利資產管理有限公司擔任資產管理及投資部副總經理，及於1997年至2002年為安達信華強會計師事務所擔任審計經理。焦先生於1991年取得江西財經學院(現江西財經大學)財政學學士學位。

李傳玉女士，45歲，深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁，經授權代行總裁職責，分管管控中心，包括財務管理部、資金計劃部、成本控制部，同時分管運營中心、管理輸出項目公司。彼亦為本集團若干子公司的董事。李女士於2001年5月加入本集團，於2001年至2011年期間，彼曾擔任花樣年地產集團深圳公司財務總監，花樣年地產集團財務總監及財務管理部總經理。加入本集團之前，於1996年至2001年任深圳珠江實業公司財務部副經理。李女士於2006年取得香港城市大學國際會計碩士學位。

劉宗保先生，44歲，深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁，分管營銷中心，包括營銷管理部、產業發展部。彼亦為本集團若干子公司的董事。劉先生於2005年3月加盟本集團，曾擔任公司營銷總監，花樣年地產集團成都公司副總經理、總經理。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學士學位，目前在中歐國際工商學院EMBA就讀。

朱宣先生，44歲，深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁，分管產品中心，包括產品研發部、品質技術部、設計管理部。朱先生於2013年3月加盟本集團。加盟本集團之前，彼於2012年至2013年3月為沿海地產投資(中國)有限公司的副總裁，2010年至2012年為中惠熙元集團工程設計中心總經理兼廣州區域公司董事長，2006年至2009年為深圳卓越置業集團公司的總建築師兼深圳公司總經理助理，2005年至2006年為蘇州雅戈爾置業公司的副總經理兼總工程師，2002年至2005年為博聞環境藝術設計公司的董事總經理，1998年至2002年為聯想集團融科智地房地產開發有限公司的總建築兼創新促進中心高級經理，1995年至1998年為建藝裝飾設計工程有限公司的總工程師，1991年至1993年為深圳華輝裝飾設計工程有限公司設計部經理。朱先生於1991年取得華南理工大學建築學專業學士學位。

董事會報告

董事會欣然呈報本集團截至2013年12月31日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

主要活動

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司的活動載列於綜合財務報表附註51。

業績

本集團截至2013年12月31日止年度之業績載列於第60頁之綜合全面收益表。

股息分派

董事建議宣派每股6.68港仙之末期股息予2014年5月20日(星期二)至2014年5月21日(星期三)(首尾兩日包括在內)之所有股份持有人。有關金額將會自本公司股份溢價帳撥付。本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

(a) 為釐定有權出席將於2014年5月14日(星期三)舉行的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)及於會上投票的股東，本公司將於2014年5月8日(星期四)至2014年5月

14日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於2014年5月19日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

(b) 為釐定符合資格收取末期股息的股東，本公司將於2014年5月20日(星期二)至2014年5月21日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於2014年5月19日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股本

本公司之股本於本年度之變動詳情載列於綜合財務報表附註41。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載列於綜合財務報表附註15。



本公司之可供分派儲備

於2013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1,928,285,000元（2012年：人民幣2,705,875,000元），包括股份溢價人民幣1,876,311,000元及累計溢利人民幣51,974,000元。

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

林錦堂先生

周錦泉先生(於2013年3月28日獲委任)

王亮先生(於2014年1月6日獲委任)

非執行董事：

李東生先生(於2014年1月6日獲委任)

袁浩東先生(於2014年1月6日獲委任)

獨立非執行董事：

何敏先生

廖長江先生，太平紳士

黃明先生

許權先生

根據公司章程第83(3)條，王亮先生、李東生先生及袁浩東先生將留任至本公司之應屆股東週年大會為止，屆時將符合資格接受重選。根據公司章程第84條，廖長江先生，太平紳士、黃明先生及許權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股東。

潘軍先生及曾寶寶小姐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。其服務合約已於2012年11月25日續訂，續訂額外三年。林錦堂先生已與本公司訂立服務合約，該服務合約初步為期三年，自2012年5月23日生效。林先生隨後於2012年5月28日獲委任為執行董事。周錦泉先生於2013年3月28日獲委任為執行董事。周先生已與本公司訂立服務合約，被步為期三年，自2013年3月28日生效。王亮先生於2014年1月6日獲委任為執行董事。王先生已與本公司訂立服務合約，被步為期三年，自2014年1月6日生效。上述服務合約僅可根據該等服務合約的條款終止，或透過任何一方給予對方不少於3個月之書面通知。

各獨立非執行董事獲委任年期自2014年1月6日生效，被步為期三年，直至本公司下屆股東週年大會為止。

各獨立非執行董事初步獲委任三年，自2009年11月25日生效。其服務合約已於2012年11月25日續訂，為期三年。

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

董事及主要行政人員於股份之權益及淡倉

截至2013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被當作或被視為擁有的權益及淡倉）須知會本公司及聯交所，或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須

知會本公司及聯交所之規定，董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

(i) 股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	所持有之已發行 普通股股份數目	於相關股份中 的權益	截至2013年
				12月31日本公司 概約股權百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽¹⁾	3,229,809,000	–	65.99%
	個人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.20%
潘軍先生	個人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.20%
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，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，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。

(ii) 於關連法團中的好倉

董事	權益性質	關連法團的名稱	股份數目	股份概況	截至2013年
					12月31日佔關連 法團概約股權 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12月31日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

購股權計劃

本公司採納購股權計劃(「計劃」)，乃於2009年10月27日生效且向為增加本公司價值作出貢獻的合資格參與者提供獎勵及回報。計劃之合資格參與者包括本集團董事及僱員，以及本集團任何成員之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營公司業務伙伴、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。



南京花生唐

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。

以下摘要載列截至2013年12月31日根據計劃授出購股權之詳情：

姓名	授予日期	行使價 港元	於授予日期 的股份收市價 港元	購股權數目				截至 2013年 12月31日 的結算	附註
				截至 2013年 1月1日 的結算	年內授出	年內 可行使/ 已行使	年內 已註銷/ 失效		
潘軍先生	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(3)
曾寶賢小姐	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(2)
	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	(2)
	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	(2)
	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	(2)
	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	(2)
	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	-	-	630,000	28,680,000	(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	-	-	2,290,000	46,170,000	(3)
總計				119,400,000			3,170,000	116,230,000	

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。本公司於本年度在聯交所購回合共313,488,000股每股面值0.10港元的股份，總代價為470,690,256港元。所有贖回股份隨即註銷。有關購回由董事進行以提高股東的股份價值。購回詳情如下：

購回月份	購回股份總數	每股股份支付	每股股份支付	總代價
		的最高價	的最低價	
		港元	港元	港元
2013年10月	18,045,000	1.32	1.25	23,380,929
2013年11月	295,443,000	1.56	1.34	447,309,328

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先票據

本公司於2010年5月5日首次發行2015年到期本金額1.2億美元年息票率14%之優先票據(「2015年到期優先票據」)，以為當時及新物業項目(包括建築成本以及土地出讓金)以及一般公司用途撥資。

於2012年9月20日，本公司發行2017年到期本金額2.5億美元年息票率13.75%之優先票據(「2017年到期優先票據」)；於2013年1月16日，本公司發行2020年到期本金額2.5億美元年息票率10.75%之優先票據(「2020年到期優先票據」)；於2013年5月27日，本公司發行2016年到期本金額人民幣10億元年息票率7.875%之優先票據(「2016年到期優先票據」)；於2014年1月17日，本公司發行2019年到期本金額3億美元年息票率10.625%之優先票據(「2019年到期優先票據」)。本公司擬動用所有票據發行的所得款項淨額為其若干現有債項再融資、為其現有及新物業發展項目(包括土地出讓金以及建築成本)融資以及用作其他一般公司用途撥資。

2015年到期優先票據、2017年到期優先票據、2020年到期優先票據、2016年到期優先票據及2019年到期優先票據詳情，載於綜合財務報表附註39。

借貸

本集團之借貸詳情，載於綜合財務報表附註37。

董事於重大合約之權益

除綜合財務報表附註49所披露者外，於年終或本年度任何時間，本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於本年年底或年內任何時間仍然生效而董事於其中(不論直接或間接)擁有重大利益的重大合約。

管理合約

並無有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部分且於本年年底或年內任何時間仍然生效的現行重大合約。

主要股東

於2013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2013年12月31日 於本公司的權益 概約百分比
Fantasy Pearl	實益權益 ⁽¹⁾	3,184,795,500	65.07%
Ice Apex	於受控法團的權益 ⁽²⁾	3,184,795,500	65.07%
曾寶寶小姐	於受控法團的權益 ⁽²⁾	3,184,795,500	65.07%

附註：

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

除以上所披露者外，於2013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。

獨立非執行董事的獨立性

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

主要客戶及供應商

於報告期內，銷售予本集團之五大客戶佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

於報告期內，採購自本集團之五大供應商佔本集團於本年度之總採購少於30%。

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

關連交易及持續關連交易

於截至2013年12月31日止年度，本集團已訂立以下關連交易：

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

於綜合財務報表附註47披露之以下關連交易亦根據上市規則構成持續關連交易：

- (a) 本集團向惠東縣大亞灣三角洲島俱樂部有限公司(「三角洲」)提供管理服務。截至2013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95,000元(2012年：約為人民幣612,000元)。
- (b) 於截至2013年12月31日止年度，本集團並無向深圳喜福會會所管理有限公司收取任何物業租金(2012年：人民幣301,000元)。
- (c) 深圳市立方建築設計顧問有限公司(「立方建築」)向本公司之子公司提供設計服務。截至2013年12月31日止年度，由立方建築提供該等設計服務約為人民幣2,118,000元(2012年：人民幣1,099,000元)。

鑒於年度金額的百分比率(利潤率以外)少於0.1%，上述持續交易獲豁免遵守申報、公告及獲獨立股東批准的規定。

於競爭對手的權益

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

薪金政策

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

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

本集團根據強制性公積金計劃(「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2013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。子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。於報告期內，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之優先購買權。

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

基於於刊發本公告前之最近適用日期(即2014年3月17日)本公司可獲得之公開資訊及就董事所深知，截至2013年12月31日止年度本公司已維持足夠之公眾持股量。

申報期結束後事項

於申請期結束後發生之重大事項詳情載列於綜合財務報表附註53。

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
主席
潘軍

香港，2014年3月25日

本公司致力維持良好的公司管治標準，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

本公司已採納並遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)的原則及守則條文(「守則條文」)，惟以下偏差除外：

- 一 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。潘軍先生為本公司董事會主席兼首席執行官。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，該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。
- 一 守則第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。然而，由於其他業務事務，獨立非執行董事何敏先生並無出席本公司於2013年5月10日舉行的股東週年大會。

於截至2013年12月31日止年度，本公司定期審閱企業管治常規，以確保其繼續遵守企業管治守則的相關要求。本公司的主要企業管治原則及常規於本報告中概述。

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於截至2013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已遵守標準守則。

董事會

責任

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。

此外，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。

董事會保留對本公司所有重大事宜之決定權，包括批准及監控所有政策事項、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能涉及利益衝突之交易)、財務資料、董事任命及其他重要財務及營運事項。

組成及資格要求

於2013年12月31日，董事會由五名執行董事潘軍先生(主席)、曾寶寶小姐、林錦堂先生、周錦泉先生及王亮先生，兩名非執行董事李東生先生及袁浩東先生，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。

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。

截至2013年12月31日止年度，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事須具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識，且獨立非執行董事人數須佔董事會成員人數超過三分之一的規定。

本公司已接獲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。

董事會會議及股東週年大會

董事會定期舉行會議，年內召開了12次會議及截至2013年12月31日止年度股東週年大會。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席董事會會議	
	次數／舉行 董事會會議次數	股東週年大會
執行董事		
潘軍先生	12/12	1/1
曾寶寶小姐	12/12	0/1
林錦堂先生	12/12	1/1
周錦泉先生(於2013年3月28日獲委任)	10/10	1/1
王亮先生(於2014年1月6日獲委任)	不適用	不適用
非執行董事		
李東生先生(於2014年1月6日獲委任)	不適用	不適用
袁浩東先生(於2014年1月6日獲委任)	不適用	不適用
獨立非執行董事		
何敏先生	12/12	0/1
廖長江先生，太平紳士	9/12	1/1
黃明先生	12/12	1/1
許權先生	12/12	1/1

董事於各董事會會議召開前已適時取閱相關資料。董事有機會於董事會定期會議之議程中加入討論事項，而董事亦有權取閱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。

委任及重選董事

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，各非執行董事已經與本公司訂立任期由2014年1月6日起直至本公司下屆股東週年大會止的聘任函件，及各獨立非執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件。三份之一董事須按本公司章程細則每三年於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。輪值退任的董事包括願意退任且不再重選的任何董事及自上一次選舉或重選起計就任年期最長之其他董事。退任之董事符合資格膺選連任。

任何獲董事會委任填補臨時空缺的董事之任期於彼獲委任後之首個股東大會舉行時屆滿，而彼可於該會上膺選連任，任何獲董事會委任之增任董事的任期於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，而彼符合資格膺選連任。根據上述章程細則獲委任的任何董事不會被計算入釐定輪值退任的董事或輪值退任之董事人數以內。

內部監控

董事會負責維持及審閱本集團內部監控系統的效能，並已每年兩次審閱現行系統及程序，包括本集團財務及營運合規性的監控措施及風險管理職能。

董事培訓及專業發展

各董事須掌握其作為董事的職責，以及公司的經營方式及業務活動。本公司負責安排適當的就職計劃，以及董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。因此，本公司將為新獲委任董事於其正式委任前安排就職計劃，以確保其適當掌握本集

團的業務及營運，並完全知悉其作為新獲委任董事根據上市規則及相關規例要求的責任及義務。本公司進一步為董事安排持續培訓及專業發展課程。

於2013年間，各董事獲發及已確認，彼等已審閱每月通訊，內容有關本集團業務、營運及財務事宜，以及適用法律及規例及市場變化的最新資料(如有)，以便彼等履行本身之責任。本公司亦於2013年5月為董事舉辦「上市公司的披露義務」的課程。該課程得到本公司法律顧問的參與，包括作出介紹及提供相關資料。個別董事出席課程的紀錄列於下表：

董事	出席課程次數／舉行課程次數
潘軍先生	1/1
曾寶寶小姐	0/1
林錦堂先生	1/1
周錦泉先生	1/1
何敏先生	1/1
廖長江先生，太平紳士	0/1
黃明先生	1/1
許權先生	1/1

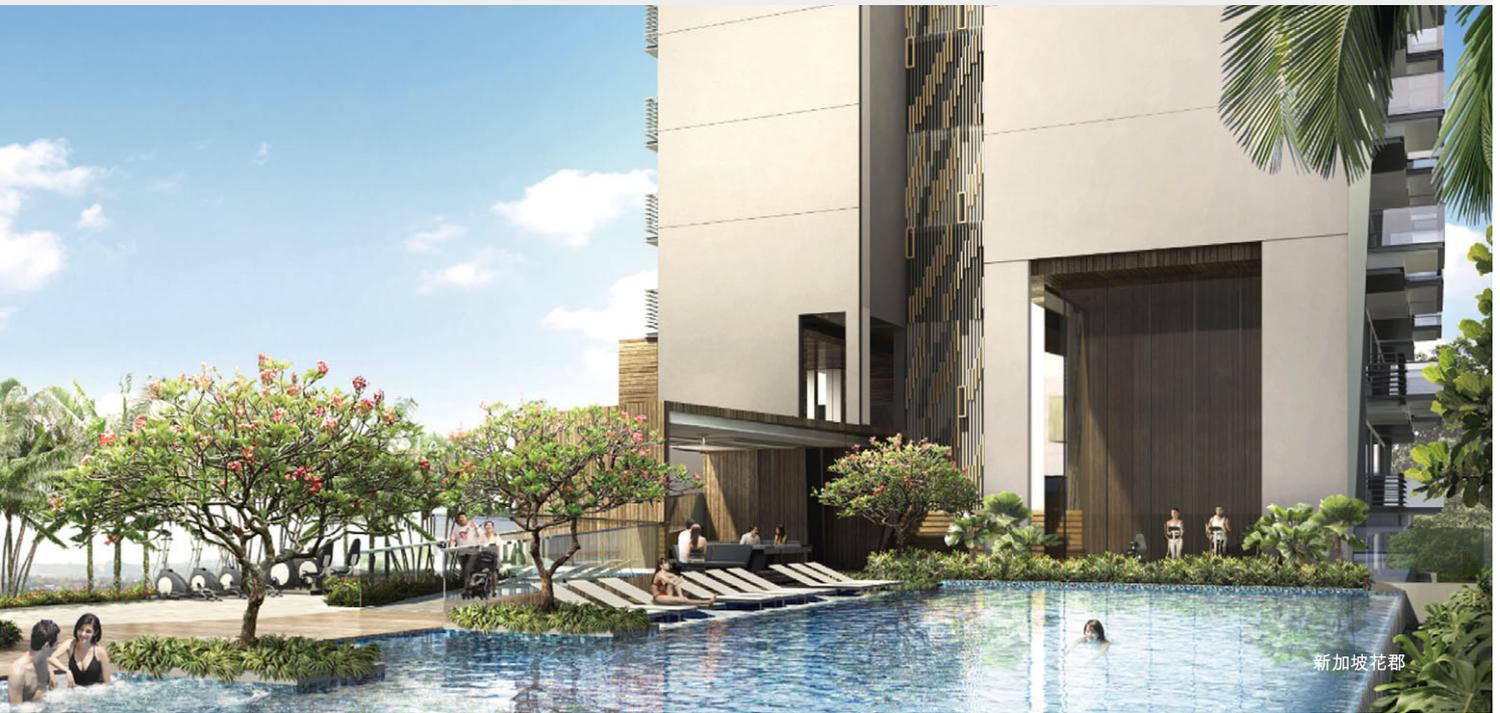
本公司會在有需要時為董事安排持續簡介及專業發展。

董事及行政人員的彌償

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。

主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁為潘軍先生。兩個崗位由同一人擔任之原因載於本報告「企業管治守則」一節。



董事會委員會

為提升本公司管理層的效能，本公司已成立三個委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監控本公司的相關事務。各委員會的組成、角色及職能概述如下。

董事會整體負責履行企業管治職責，包括：

- (a) 發展及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司的政策及常規是否遵守法律及監管要求；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司是否遵守企業管治守則及本企業管治報告的披露規定。

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會(「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。為遵守企業管治守則，董事會於2012年3月12日採納審核委員會的經修訂權責範圍。審核委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

審核委員會已審閱本公司年度業績。

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。於2013年間，審核委員會召開了2次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／舉行會議次數
何敏先生(委員會主席)	2/2
廖長江先生，太平紳士	2/2
黃明先生	2/2
許權先生	2/2

審核委員會的主要角色及職能為審閱重要會計政策、監督本公司的財務申報過程、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。

於報告期內，審核委員會已獲提供本集團的財務報表、內部監控報告以及其他所需的財務資料，以考慮、審閱及審評來自財務報表、內部監控及所進行工作的重大事務。審核委員會已推薦委任本公司之外聘核數師。

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」）。為遵守企業管治守則，董事會於2012年3月12日採納薪酬委員會的經修訂權責範圍。薪酬委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及四名獨立非執行董事黃明先生、何敏先生、廖長江先生，太平紳士及許權先生組成，而黃明先生為委員會主席。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／舉行會議次數
黃明先生(委員會主席)	2/2
何敏先生	2/2
廖長江先生，太平紳士	2/2
許權先生	2/2
潘軍先生	2/2

薪酬委員會負責就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。

截至2013年12月31日止年度，薪酬委員會已審閱及釐訂董事及高級管理層薪酬組合。本集團之薪酬政策以及董事酬金詳情載於「董事會報告」一節以及財務報表附註12。

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」）。提名委員會現由兩名執行董事潘軍先生及曾寶寶小姐，以及四名獨立非執行董事何敏先生、廖長江先生，太平紳士、黃明先生及許權先生組成。

為遵守經修訂企業管治守則，董事會(a)於2013年8月30日採納提名委員會的經修訂權責範圍及(b)宣佈委任潘軍先生代替曾寶寶小姐為提名委員會主席，自2012年3月12日起生效。曾寶寶小姐留任提名委員會成員。提名委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選出任董事會成員。提名委員會於考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，並參考董事會於2013年8月29日採納的「董事會多樣化政策」及上市規則的規定。

截至2013年12月31日止年度，提名委員會召開了一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／舉行會議次數
潘軍先生(委員會主席)	2/2
何敏先生	2/2
廖長江先生，太平紳士	2/2
黃明先生	2/2
許權先生	2/2
曾寶寶小姐	2/2

提名委員會成員亦已根據上述標準審閱董事會組成，而組成是決定於董事對本公司業務合適的技能及經驗。提名委員會確認，現有董事會乃妥為組成且無需作出變更。

截至2013年12月31日止年度，提名委員會評估獨立非執行董事之獨立性以及於2014年股東週年大會膺選連任之董事後，提交董事會討論及審批，並已檢討董事會之組成。

核數師酬金

本公司外聘核數師有關彼等就本公司截至2013年12月31日止年度之財務報表的申報責任之聲明已載於本年報「獨立核數師報告」一節。

年內，就法定審核服務而向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)及中國國內核數師支付的酬金總額分別約為人民幣4,868元及人民幣4,815元。服務費用總額如下：

	人民幣千元
向德勤支付的法定審核服務	4,868
向中國核數師支付的法定審核服務	4,815
合計	9,683

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2013年12月31日止年度，審核委員會已就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的足夠性及效能，與本集團的內部審核團隊及高級管理層進行檢討及討論。審核委員會進一步向董事會作出建議，確保財務報告的可靠性及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，以判別及管理本集團的潛在風險。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編製本集團財務報表之責任。董事亦知道他們需確保本集團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60頁之「獨立核數師報告」內。

公司秘書

為遵守上市規則第3.28條，公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司之日常事務。彼負責就企業管治事宜向董事會提出建議。於回顧年度，公司秘書確認彼已接受不少於十五小時的相關專業培訓。

股東權利

股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議之程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決的權利)十分之一一名或多名股東，有權隨時透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有行動召開該大會，則要求人可以同一方式召開股東特別大會，而本公司須向要求人彌償其因董事會未能召開股東特別大會而合理招致的開支。

向董事會提呈垂詢的程序

股東獲提供聯絡本公司的途徑的詳情，例如網址、電話熱線、傳真號碼、電郵地址及郵遞地址，讓股東能就本公司的事宜提出問題。股東可透過上述途徑向董事會及公司秘書發出垂詢。倘股東對其股權及獲取股息的權利有垂詢，可隨時聯絡我們的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

投資者關係

章程文件

本公司之章程文件於截至2013年12月31日止年度並無重大變動。

與股東及投資者之有效溝通

作為本公司面向資本市場的窗口，董事會認為本集團最新資訊的透明度及適時披露將使股東及投資者能更好知悉本集團之營運及策略。本公司確認維持與現有及潛在投資者的實際投資者關係的重要性。為加強本公司與投資界的溝通以及維持本公司透明度，投資者關係團隊致力於為股東及投資界提供有效的溝通途徑，以獲得最新公司資訊。除發佈月度及季度通訊、半年度及年度財務報告外，本公司網站「www.cnfantasia.com」亦作為與股東及投資者溝通的溝通平台，以提供資訊及更新本集團業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他提供予公眾的資料。本公司日常亦積極通過電郵及電話回答股東及投資界提出的任何問題。此外，本公司亦安排公司會議、電話會議、投資者會議、午餐會及項目參觀，並舉行數次非交易路演和主動參加多個投資銀行舉辦的全球性投資會議和論壇。

董事會亦認為本公司之股東大會為股東與董事會交流意見提供一個有用平台。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席及／或其他成員通常出席股東週年大會及本公司之其他股東大會以回答提出之問題。

其中一項保障股東利益及權利之措施，乃於股東大會上就各項重大議題(包括選舉個別董事)提呈個別決議案以供股東考慮及表決。根據上市規則，於股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決，而投票表決結果將緊隨相關股東大會結束後刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。

Deloitte. 德勤

致花樣年控股集團有限公司各股東

花樣年控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核載列於第60頁至第162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2013年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他註釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及《香港公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令財務報表作出真實而公平的反映及落實其認為編製財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任乃根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向股東(作為一個團體)報告，除此以外，本報告不可用作其他用途。我們不對任何其他人士就本報告內容承擔或負上任何責任。我們乃按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核工作。該等準則規定，我們須按照道德操守規範並規劃及進行審核工作，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取綜合財務報表所載金額及披露事項的審核憑證。所選用的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，核數師會考慮與該集團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，但並非就該集團的內部監控的成效發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否適當及所作出的會計估算是否合理，以及評估綜合財務報表的整體呈報方式。

我們相信，我們已取得充足且適當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2013年12月31日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2014年3月18日

綜合損益及其他全面收益表

截至2013年12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	7	7,279,828	6,230,050
銷售及服務成本		(4,486,269)	(3,709,778)
毛利		2,793,559	2,520,272
其他收入、收益及虧損	8	385,511	31,800
投資物業公允值變動	16	167,319	167,876
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	29	10,177	330,257
銷售及分銷成本		(315,184)	(314,100)
行政費用		(487,390)	(291,966)
融資成本	9	(260,294)	(57,698)
應佔聯屬公司業績		675	417
應佔合營企業業績		(6,714)	-
出售子公司收益	43(a)	116,644	-
除稅前利潤	10	2,404,303	2,386,858
所得稅開支	11	(1,174,112)	(1,261,209)
年度利潤		1,230,191	1,125,649
其他全面收益(開支)			
其後將不能重新分類至損益的項目：			
物業重估盈餘		3,960	45,708
物業重估產生遞延稅項負債		(990)	(14,633)
其他年度全面收益(扣除所得稅)		2,970	31,075
年度全面收益總額		1,233,161	1,156,724
以下各項應佔年度利潤：			
本公司擁有人		1,215,038	1,139,241
非控股權益		15,153	(13,592)
		1,230,191	1,125,649
以下各項應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		1,218,008	1,163,210
非控股權益		15,153	(6,486)
		1,233,161	1,156,724
每股盈利－基本(人民幣)	14	0.23	0.22
每股盈利－攤薄(人民幣)	14	0.23	0.22

綜合財務狀況表
於2013年12月31日

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	905,241	585,687
投資物業	16	4,012,828	3,422,233
於聯屬公司權益	17	1,566	1,171
於合營企業權益	18	71,084	19,720
可供出售投資	19	38,910	–
商譽	20	79,267	16,488
無形資產	21	907	–
預付租賃款項	22	1,233,811	822,252
預付租賃款項溢價	23	390,032	591,144
土地發展開支	24(i)	666,131	1,217,463
其他應收款項	24(i)	376,841	–
收購子公司的已付按金	25	150,000	6,890
收購物業項目的已付按金	26	132,346	126,004
收購土地使用權的已付按金	27	435,423	158,123
遞延稅項資產	28	393,454	329,372
		8,887,841	7,296,547
流動資產			
銷售物業	29	14,191,479	11,372,628
預付租賃款項	22	30,828	28,121
預付租賃款項溢價	23	10,853	19,219
應收賬款及其他應收款項	30	3,583,659	2,142,501
應收合約工程客戶款項	31	41,059	52,482
可收回稅項		46,114	77,179
應收一間合營企業款項	32	139,190	–
按公允值計入損益的金融資產	33	–	42,200
受限制／已抵押銀行存款	34	855,564	707,614
銀行結餘及現金	34	2,776,879	2,788,106
		21,675,625	17,230,050
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	35	2,453,629	2,603,457
銷售物業的已收按金		4,678,224	4,186,104
應付合約工程客戶款項	32	54,318	2,291
應付關連方款項	36	506	1,573
應付稅項		2,784,573	2,238,038
借款－於一年內到期	37	2,053,357	2,452,294
融資租賃承擔	38	26,003	–
		12,050,610	11,483,757
流動資產淨值		9,625,015	5,746,293
總資產減流動負債		18,512,856	13,042,840

綜合財務狀況表

於2013年12月31日

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債	27	719,916	692,558
借款－於一年後到期	37	4,942,036	3,100,113
優先票據	39	4,843,390	2,329,003
撥備	42(a)(i)	29,591	–
融資租賃承擔	38	140,418	–
可贖回股份	40	6,177	–
		10,681,528	6,121,674
		7,831,328	6,921,166
資本及儲備			
股本	41	429,575	457,093
儲備		6,890,876	6,144,037
本公司擁有人應佔權益		7,320,451	6,601,130
非控股權益		510,877	320,036
		7,831,328	6,921,166

第60頁至第162頁的綜合財務報表由董事會於2014年3月18日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

董事

董事

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

本公司擁有人應佔

	本公司擁有人應佔										總計 非控股權益	總計
	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 重估儲備	累計溢利	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	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	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
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	1,139,241	1,139,241	(13,592)	1,125,649
物業重估盈餘	-	-	-	-	-	-	-	36,233	-	36,233	9,475	45,708
物業重估所產生的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	(12,264)	-	(12,264)	(2,369)	(14,633)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	23,969	-	23,969	7,106	31,075
年內利潤及全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	23,969	1,139,241	1,163,210	(6,486)	1,156,724
收購子公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141,215	141,215
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,650	4,650
支付本公司股東的股息(附註13)	-	(168,859)	-	-	-	-	-	-	-	(168,859)	-	(168,859)
以股份支付權益結算確認(附註46)	-	-	-	5,180	-	-	-	-	-	-	5,180	5,180
轉讓	-	-	-	-	-	131	-	-	(131)	-	-	-
於2012年12月31日	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
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	1,215,038	1,215,038	15,153	1,230,191
物業重估盈餘	-	-	-	-	-	-	-	3,960	-	3,960	-	3,960
物業重估所產生的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	(990)	-	(990)	-	(990)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	2,970	-	2,970	-	2,970
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	2,970	1,215,038	1,218,008	15,153	1,233,161
收購子公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,430	52,430
視為出售不會喪失控制權的一間子公司部分權益(附註iii)	-	-	99,143	-	-	-	-	-	-	99,143	131,421	230,564
附屬公司的非控股股東出資	-	-	34,056	-	-	-	-	-	-	34,056	9,008	43,064
支付本公司股東的股息(附註13)	-	(228,576)	-	-	-	-	-	-	-	(228,576)	-	(228,576)
以股份支付權益結算確認(附註46)	-	-	-	8,756	-	-	-	-	-	-	8,756	8,756
回購及註銷股份(附註41)	(27,518)	(346,338)	-	-	-	-	-	-	-	(373,856)	-	(373,856)
自非控股股東收購子公司額外收益(附註iv)	-	-	(4,154)	-	-	-	-	-	-	(4,154)	(14,438)	(18,592)
出售子公司(附註43(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	275	275
轉讓	-	-	-	-	-	3,198	-	-	(3,198)	-	-	-
於2013年12月31日	429,575	1,876,311	30,821	16,176	40,600	43,737	1,477	33,883	847,871	7,320,451	510,877	7,831,328

附註：

- (i) 根據公司章程細則第16條，本公司獲容許於股份溢價賬撥付末期股息。
- (ii) 因收購或出售子公司股權而不致失去對子公司之控制權而產生的特別儲備指已付或已收代價及子公司非控股股權調整之間的差額。
- (iii) 於截至2013年12月31日止年度，視作出售於子公司的部份權益主要來自(a)本公司一間子公司向非控股股東發行新股份，及(b)本集團通過一間本集團擁有54%的子公司向本集團合營企業出售本集團於一間子公司持有的部份權益。視為出售不會喪失控制權的該等子公司部份權益所收取之代價與非控股權益按比例分佔之子公司資產淨額之差額已撥入特別儲備合計人民幣99,143,000元。
- (iv) 截至2013年12月31日止年度，本集團自非控股股東購得子公司之額外權益。已付代價與本集團按比例分佔子公司之資產淨值之差額人民幣4,154,000元已撥入特別儲備。
- (v) 股權儲備指本公司股權計劃下的以股份支付。
- (vi) 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中國子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累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。
- (vii) 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。

綜合現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
運營活動		
除稅前利潤	2,404,303	2,386,858
經以下調整：		
投資物業公允值變動	(167,319)	(167,876)
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	(10,177)	(330,257)
預付租賃款項撥回	18,544	12,102
預付租賃款項之溢價撥回	15,342	11,133
預付款項撥回	-	20,960
無形資產攤銷	906	-
物業、廠房及設備折舊	64,521	37,478
投資收入	(246,161)	-
出售物業、廠房及設備(收益)虧損	(39)	31
出售一間子公司收益	(116,644)	-
呆壞賬(撥回)撥備淨額	(4,117)	10,547
利息收入	(7,007)	(10,424)
融資成本	260,294	57,698
外匯收益淨額	(91,838)	(7,483)
佔聯屬公司業績	(675)	(417)
佔合營企業業績	6,714	-
以股份支付開支	8,756	5,180
營運資金變動前的經營現金流量	2,135,403	2,025,530
額外預付租賃款項	(762,995)	(506,918)
土地發展開支減少	44,668	238,955
銷售物業增加	(567,599)	(576,574)
收購土地使用權的已付按金增加	(435,423)	(158,123)
應收賬款及其他應收款項增加	(700,191)	(641,692)
預付款項減少	-	10,000
應收合約工程客戶款項減少(增加)	11,423	(36,123)
應付關連方款項減少	-	(1,397)
應付合約工程客戶款項增加	52,027	2,291
應付賬款及其他應付款項增加	149,402	191,038
出售物業所得按金增加	212,120	1,567,100
經營活動所得現金	514,026	2,114,087
已付所得稅	(634,141)	(436,470)
已付利息	(816,234)	(510,313)
經營活動(所用)所得現金淨額	(936,349)	1,167,304

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
投資活動			
購置物業項目的已付按金		(6,342)	(21,104)
受限制銀行存款增加		(147,950)	(392,480)
出售(購買)結構性存款		42,200	(42,200)
透過收購子公司及收購業務支付購入資產及負債的應付代價		(257,030)	(87,114)
購置物業、廠房及設備		(113,832)	(134,819)
額外投資物業		(100,975)	(149,580)
透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)	42(a)	(1,778,391)	(778,374)
收購業務(收購所收購現金及現金等價物)	42(b)	(183,223)	(53)
已收利息		7,007	10,424
已收聯屬公司股息		280	323
出售物業、廠房及設備所得款項		3,646	6,109
出售子公司	43(a)	195,122	6,375
收購子公司的已付按金		(148,790)	(5,680)
出售投資物業所得款項		85,826	21,856
償還關連方款項		-	3,262
向合營企業注資		(58,078)	(19,720)
向合營企業墊資		(139,190)	-
投資活動所用現金淨額		(2,599,275)	(1,582,775)
融資活動			
發行優先票據所得款項淨額	39	2,508,503	1,530,324
非控股股東出資		6,000	4,650
新造借款		5,345,377	3,356,804
償還借款		(3,867,220)	(2,539,965)
支付本公司股東的股息		(228,576)	(168,859)
(支付)收取關連方墊款		(1,067)	423
收購子公司額外權益		(18,592)	-
回購股份		(373,856)	-
償還融資租賃承擔的款項		(58,324)	-
攤薄不會喪失控制權之子公司權益之所得款項	42(b)	193,500	-
視作出售一間子公司部份權益		43,241	-
融資活動所得現金淨額		3,548,986	2,183,377
現金及現金等價物增加淨額		13,362	1,767,906
年初現金及現金等價物		2,788,106	1,021,355
外匯匯率變動的影響		(24,589)	(1,155)
年終現金及現金等價物 (即銀行結餘及現金)		2,776,879	2,788,106

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為股份有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。其母公司及其最終母公司分別為Fantasia Pearl International Limited及Ice Apex Limited，兩者均為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司。其最終控股方為本公司董事曾寶寶小姐。本公司的註冊辦公室地址及主要營業地點的地址於年報內公司資料一節披露。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司之主要業務詳情載於附註51。

綜合財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈列，其為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2009年至2011年週期之年度改進
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露－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
香港財務報告準則第27號 (2011年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯屬公司及合營企業的投資
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

有關綜合、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則及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)

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號(2011年經修訂)連同有關過渡指引的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)。香港會計準則第27號(2011年經修訂)不適用於該等綜合財務報表，原因為其僅處理獨立財務報表。

除下文披露者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

應用香港財務報告準則第10號之影響

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。

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10號之影響(續)

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。

應用香港財務報告準則第11號之影響

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營公司之權益」，而相關詮釋香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號「共同控制企業－合營方作出之非貨幣出資」所載指引已納入香港會計準則第28號(2011年修訂)。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合營安排須如何分類及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排只分為兩類：共同經營及合營企業。根據香港財務報告準則第11號對合營安排之分類視乎各方於合營安排下之權利及責任而定，並考慮該等安排之結構、法律形式、各方於安排下協定之合約條款以及相關其他事實及情況。共同經營為一項合營安排，據此，對此安排擁有共同控制權之各方(即共同經營者)均擁有與此安排相關資產之權利並承擔負債之責任。合營企業為一項合營安排，據此，對此安排擁有共同控制權之各方(即合營方)均擁有此安排資產淨值之權利。過往根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個類別－共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對合營安排之分類，主要視乎安排之法律形式(例如透過獨立實體成立之合營安排獲分類為共同控制實體)。

合營企業及共同經營之初步及其後會計處理方法各有不同。於合營企業之投資採用權益會計法入賬而不再容許比例綜合會計法。就於共同經營之投資而言，各共同經營者確認其資產(包括共同持有資產之應佔部分)、負債(包括共同產生負債之應佔部分)、收入(包括從銷售合營業務產出所得收入之應佔部分)及開支(包括共同產生開支之應佔部分)。各共同經營者按適用準則為其共同經營權益有關之資產與負債及收入與開支入賬。

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。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號為一項新披露準則，適用於在子公司、聯合安排、聯屬公司及／或未經綜合的結構實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載的披露規定令綜合財務報表須披露更為全面之資料。

香港財務報告準則第13號公允值計量

於本年度，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號設立有關公允值計量及公允值計量之披露的單一指引。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其公允值計量要求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，惟香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」範圍內以股份支付的交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及類似公允值但並非公允值的計量(如就計量存貨而言的可變現淨值或就減值評估而言的使用價值)等少數例外情況除外。

2. 應用新訂及經修訂財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第13號公允值計量(續)

香港財務報告準則第13號將資產公允值界定為在主要(或最有利)的市場中於計量日期的當時市況下所進行的有序交易中，出售資產將收取的價格(或釐定一項負債的公允值時，為轉讓負債時將支付的價格)。香港財務報告準則第13號下的公允值為脫手價，而不管該價格為直接可觀測或利用另一估值技巧估量所得。此外，香港財務報告準則第13號收錄詳盡的披露規定。

香港財務報告準則第13號須獲前瞻應用。根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，本集團尚未就2012年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定的任何新披露(有關2013年披露的詳情參閱附註16)。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表確認的金額造成任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號(修訂本)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號之修訂，「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)規定於其他全面收入將予作出的額外披露，可劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時，其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下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則第10號及第12號 以及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港財務報告準則第9號及第7號 (修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港會計準則第32號(修訂本)	抵償金融資產及金融負債 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
香港財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 適用於2014年1月1日或以後開始之年度期間。

² 適用於2014年7月1日或以後開始之年度期間。

³ 可供應用—強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第9號尚待確實階段後釐定

⁴ 適用於2014年7月1日或以後開始之年度期間，惟有限例外情況的除外

⁵ 適用於2016年1月1日或以後開始之首份香港財務報告準則年度財務報表

2. 應用新訂及經修訂財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進

香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則的多項修訂，概述如下。香港財務報告準則第2號(修訂本)(i)更改「歸屬狀況」及「市場狀況」的定義；及(ii)加入「表現狀況」及「服務狀況」兩項定義，兩個詞彙之前載入「歸屬狀況」的定義之內。香港財務報告準則第2號(修訂本)適用於授出日期為2014年7月1日或之後的以股代款交易。

香港財務報告準則第3號(修訂本)釐清分類為資產或負債的或然代價應在各報告日期按公允值計量，不論或然代價是否屬香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內的金融工具或是否屬非金融資產或負債。公允值的變動(計量期間的調整除外)應在損益賬內確認入賬。香港財務報告準則第3號(修訂本)適用於收購日期為2014年7月1日或之後的業務合併。

香港財務報告準則第8號(修訂本)(i)要求實體披露管理層在應用經營分類匯總條件時作出的判斷，包括匯總經營分類的描述以及釐定經營分類有否「同類經濟特性」評核的經濟指標；及(ii)澄清分類資產如定期提供予主要經營決策人方才提供呈報分類資產總額與實體資產之對賬。

香港財務報告準則第13號結論基礎的修訂本澄清頒佈香港財務報告準則第13號以及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的後續修訂並無刪除在沒有折讓的情況下(倘折讓影響不大)按發票金額計量沒有指定利率的短期應收賬款及應付賬款之能力。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本刪除重估物業、廠房及設備或無形資產價值時就累計折舊／攤銷的會計處理被視為不貫徹一致之處。經修訂準則澄清調整總面值的方法與重估資產面值的方式一致，而累計折舊／攤銷為總面值與計入累計減值虧損後面值之差額。

香港會計準則第24號(修訂本)澄清向報告實體提供關鍵管理人員服務的管理實體為該報告實體的關聯人士。因此，報告實體應以關聯人士交易就提供關鍵管理人員服務披露已付或應付管理實體產生的金額。然而，毋須披露有關補償金額的各個組成項目。

董事預期應用香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進包含的各項修訂將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則的多項修訂，概述如下。

香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清該準則並不適用於合營安排本身財務報表中各類合營安排構成之會計處理。

綜合財務報表附註

截至2013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)

香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進(續)

香港財務報告準則第13號(修訂本)澄清，除按淨額基準計算金融資產及金融負債組別的公允值外，組合範圍包括香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍內以及根據上述準則確認入賬的所有合同(即使合同並不符合香港會計準則第32號對金融資產或金融負債的定義)。

香港會計準則第40號(修訂本)澄清香港會計準則第40號及香港財務報告準則第3號並不互斥，並可能須同時應用兩項準則。因此，收購投資物業的實體必須釐定：

(a) 物業是否符合香港會計準則第40號對投資物業的定義；及

(b) 交易是否符合香港財務報告準則第3號對業務合併的定義。

董事預期應用該等於香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進內之修訂可能對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。其後於2010年修訂之香港財務報告準則第9號包括對金融負債之分類及計量以及終止確認之規定，並於2013年作進一步修訂，以載入對沖會計的新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 納入香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公允值計量。特別是，旨在以收取合約現金流量之業務模式內所持有，且合約現金流量僅為支付本金及未償本金之利息為業務模式而持有之債項投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股權投資均於其後會計期間結束時按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股權投資(並非持作買賣用途)之其後公允值變動，而一般僅於損益賬確認股息收入。
- 香港財務報告準則第9號規定，就按公允值計入損益之金融負債之計量而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公允值變動之金額乃於其他全面收益內呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配則作別論。因金融負債信貸風險有變而導致其公允值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公允值計入損益之金融負債之全部公允值變動金額均於損益中呈列。

董事預期日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團之金融資產及金融負債所呈報金額造成重大影響。

除上文所述的影響，本公司董事預期採納新訂及經修訂財務報告準則可能對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

3. 重大會計政策

綜合財務報表按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括香港聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定的適用披露。

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干投資物業及金融工具則在各呈報期末按公允值計量，並詳述於如下的會計政策。

歷史成本一般是基於為換取貨物而支付代價之公允值。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公允值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於綜合財務報表內計量及／或披露的公允值按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號以股份支付款項範圍內以股份支付的交易、香港會計準則第17號租賃範圍內的租賃交易及類似公允值但並非公允值的計量(如香港會計準則第2號內的可變現淨額或香港會計準則第36號的使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公允值計量的輸入參數及公允值計量的輸入參數對其整體的重要性程度，公允值計量分為第一、第二及第三級，概述如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關而直接或間接獲得的可觀察資料，第1級所包括報價除外；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所控制之實體及其子公司之財務報表。當本公司符合以下要素時，則，本公司取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本公司會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

3. 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本公司實際能力以單方面指揮投資對象的相關活動時即對投資對象擁有權力。本集團於評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，本集團目前能夠或不能指揮相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上的投票模式)。

子公司之綜合入賬於本集團取得有關子公司之控制權起開始，並於本集團失去有關子公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售子公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關子公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。子公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

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之會計政策。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

本集團於現有子公司擁有權之變動

本集團於現有子公司所擁有權益之變動而不導致失去此子公司之控制權將列作權益交易。本集團之權益及非控股權益之賬面值將予調整，以反映該子公司之相關權益變動。非控股權益之經調整數額與已付或已收代價之公允值之間任何差額，乃直接確認於權益中並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去子公司控制權，則收益或虧損於損益確認並按(i)所收代價之公允值及任何保留權益之公允值與(ii)該子公司之資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益兩者之間的差額計算。先前於其他全面收益就該子公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該子公司之相關資產或負債入賬。於失去控制權當日在前子公司保留之任何投資之公允值，會根據香港會計準則第39號(如適用)首次確認於聯屬公司或合營企業之投資之成本。

3. 重大會計政策(續)

業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。於業務合併時轉撥之代價按公允值計算，而計算方法為本集團所轉撥之資產、本集團對被收購公司前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購公司之控制權所發行之股本權益於收購日期之公允值之總和。與收購事項有關之成本於產生時確認於損益中。

於收購日期，其已收購可識別資產及承擔之負債於收購日期按其公允值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之負債或資產分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號員工福利確認及計算；
- 被收購公司以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購公司以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期(參閱下列重大會計政策)根據香港財務報告準則第2號以股份支付款項計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計算。

所轉撥之代價、被收購公司之任何非控股權益之數額及收購公司先前所持有被收購公司股本權益(如有)之公允值之總和，倘高於所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，所高出部分乃確認為商譽。經重估後，倘扣除已收購可識別資產及假設負債於收購日期的金額超過轉撥代價的總額、被收購公司任何非控股權益之數額及收購公司先前持有被收購公司權益(如有)之公允值之總和，所高出部分乃即時確認於損益中為廉價購買收益。

非控制性權益為現有權益擁有，給予相當於於公司股權淨資產佔有比例的權力。當發生清盤時，或以公允價或非控制性權益股權佔有確認被購買方淨資產的比例計量。計量基準視乎個別交易作出選擇。其他類別非控制權益按其公允值或(倘適用)其他香港財務報告準則規定之基準計量。

當本集團於一項業務合併轉移之代價包括或然代價安排所產生之資產或負債，則或然代價乃按收購日期之公允值計算，並計入一項業務合併轉移之代價的一部份。

合資格作計量期間調整之或然代價之公允值變動乃追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)因取得於收購日期已存在之事件及環境之額外資訊而作出之調整。

不符合作為計量期間調整之或然代價公允值變動之其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並不會於其後報告日期重新計量，而其以後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃根據香港會計準則第39號或香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(如適用)於其後報告日期重新計量，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

3. 重大會計政策(續)

商譽

因收購業務產生之商譽乃按成本於收購業務當日確定(見上文所述之會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值檢測而言，收購產生的商譽會分配至預期可自合併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)。

已獲分配商譽之現金產生單位每年或倘有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。當現金產生單位之可收回金額低於其賬面值時，則首先削減分配予單位之任何商譽之賬面值以分配減值虧損，其後再根據單位內各資產之賬面值按比例分配予單位之其他資產。商譽之任何減值虧損會直接於損益中確認。商譽之已確認減值虧損不可於其後期間內撥回。

緊隨出售有關現金產生單位後，商譽產生之金額列入釐定出售損益中。

本集團因收購聯屬公司產生之商譽載述如下。

於聯屬公司及合營企業之投資

聯屬公司為本集團具有重大影響之實體。重大影響為有權參與被投資方財務及營運政策決定，但未能控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

聯屬公司或合營企業之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內。聯屬公司及合營企業採用權益會計法處理的財務報表乃根據本集團就類似情況下的同類交易及事件採用之相同會計政策編製。聯屬公司及合營企業就類似情況下的同類交易及事件採用有別於本集團會計政策之會計政策。為使聯屬公司及合營企業之會計政策與本集團之會計政策一致，已作出適當調整。根據權益法，於聯屬公司或合營企業之投資最初乃按成本於綜合財務狀況表確認，並隨後調整以確認本集團應佔溢利或虧損及聯屬公司或合營企業之其他綜合收入。當本集團應佔聯屬公司或合營企業之虧損超過本集團於該聯屬公司或合營企業之權益(包括實際上構成本集團對聯屬公司或合營企業投資淨額部分之任何長期權益)時，本集團不再確認其分佔之進一步虧損。本集團僅會在其須向該聯屬公司或合營企業承擔法律或推定義務，或代其支付款項之情況下，確認額外虧損。

於被投資方成為一家聯屬公司或合營企業當日，對聯屬公司或合營企業之投資採用權益法入賬。於收購一間聯屬公司或合營企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值與投資成本之任何差額，會於收購投資期間即時於損益確認。

3. 重大會計政策(續)

於聯屬公司及合營企業之投資(續)

香港會計準則第39號之規定被應用以釐定是否需要就本集團於聯屬公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本的較高者)與其賬面值。任何已確認的減值虧損構成該項投資的賬面值之一部分。有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加的情況下根據香港會計準則第36號確認。

當集團實體與本集團之聯屬公司或合營企業進行交易時，則與聯屬公司或合營企業交易所產生之損益僅於聯屬公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

收入確認

收入以已收及應收代價的公允值計量。收入已扣除估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼。

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。

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。

有關本集團確認來自建造服務之收入之政策載述於下文建造合約之會計政策內。

酒店經營

酒店住宿、酒店管理與相關服務、食物及餐飲銷售以及其他輔助服務收入於提供服務時確認。

利息收入

金融資產的利息收入於本集團可取得有關經濟利益及收入金額能可靠地計算時確認。利息收入乃根據未償還本金及適用實際利率按時累算，有關利率乃將估計未來所收現金按金融資產估計可使用年期折讓至該資產賬面淨值的利率。

有關本集團確認來自經營租賃之收入之會計政策載述於下文租賃之會計政策內。

3. 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備

包括樓宇在內的持作生產或供應貨品或服務、或作行政用途的物業、廠房及設備(不包括下方所述的在建樓宇工程)乃以成本扣減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

在建作生產、供應或行政用途之物業，按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。當完成及可作擬定用途時，該等物業分類至合適的物業、機器及設備類別。該等資產之折舊於資產可作擬定用途時開始計提，與其他物業資產之基準相同。

資產成本(在建物業除外)減去彼等之剩餘價值的折舊乃於估計可使用年期內及計入其估計剩餘價值後使用直線法撇銷成本。估計可使用年期、估計剩餘價值和折舊方法會在每年年末覆核，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

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

物業、機器及設備於出售時或預期繼續使用資產再不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因物業、機器及設備出售或報廢而產生的損益確認為銷售所得款項及資產賬面值的差額，且列入損益表內。

融資租賃下所持有之資產乃以與自置資產相同之基準按其預期可使用年期予以折舊。然而，倘並不合理肯定所有權將於租期結束前取得，資產乃按租期及可使用年期之較短者予以折舊。

投資物業

投資物業乃持有作產生租金收入及/或資本增值的物業(包括就該等目的在建物業)。投資物業乃以成本(包括交易成本)初步計值。初步確認後，投資物業以其公允值計算。投資物業公允值變動所產生之損益於產生之期間計入損益表。

興建中投資物業之建築成本被撥充成本並作為興建中投資物業之賬面值其中部份。

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。倘無法準確釐定公允值，則在建投資物業將以成本計算直至可決定公允值或建設已完成。

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

3. 重大會計政策(續)

土地整理成本

土地整理成本是以成本及可變現淨值較低者列賬。成本包括直接用於有關項目開發的開支，如道路建設、拆遷、安置費用及借貸成本。

業務合併所收購之無形資產

業務合併所收購之無形資產與商譽分開確認及初步按收購日期之公允值(視為彼等的成本)確認。

初步確認後，業務合併所收購之具有有限使用年期無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。

無形資產於出售或當預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時取消確認。取消確認無形資產產生的收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計量，並於取消確認資產的期間在損益內確認。

銷售物業

日常業務過程中的竣工項目及在建銷售項目計入流動資產，並按可變現淨值中較低者列賬。成本包括土地成本、開發費用、根據本集團會計政策資本化的借貸成本及其他應佔開支。於各開發階段中的各單位成本仍採用加權平均法釐定。

可變現淨值指銷售物業的估計售價減所有估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

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

撥備

若本集團須就過往事件而承擔現有法定或推定責任，及本集團有可能須履行該項責任，並對責任的金額可作出可靠估計時，則會確認撥備。

確認為撥備之金額為於申報期間結束時履行現時責任所需代價之最佳估計，而估計乃經考慮圍繞責任之風險及不確定性而作出。倘撥備以估計履行現時責任之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時間值之影響屬重大)。

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具

當本集團成員公司參與訂立有關工具的合約，金融資產及金融負債確認入賬。

金融資產及金融負債初步以公允值計算。首次確認時，收購或發行金融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金融資產及金融負債除外)將視乎情況加入或扣除金融資產或金融負債的公允值。以公允值計入損益表的收購金融資產或金融負債產生的直接交易成本實時在損益表確認。

金融資產

金融資產分為如下指定類別：貸款及應收賬款、以公允值計入損益表(「按公允值計入損益」)之金融資產及可供出售(「可供出售」)之金融資產。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣或銷售。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為固定或可確定付款金額及沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收賬款(包括收購土地使用權、子公司及物業項目的已付按金、應收賬款及其他應收賬款、應收合營企業款項、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減值列賬。

實際利息法

實際利息法乃計算金融資產的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃透過金融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。

利息收入透過採用實際利率確認，如短期應收賬款之利息確認金額不大則另作處理。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

按公允值計入損益

本集團按公允值計入損益表之金融資產指指定按公允值計入損益表之金融資產。

倘出現下列情況，金融資產可於初步確認時指定按公允值計入損益表：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現之計量或確認方面之不一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合一部份，而根據本集團制定之風險管理或投資策略，該項資產之管理及績效乃以公允值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入衍生工具之合約一部份，而香港會計準則第39號金融工具：確認及計量允許將整個組合合約(資產或負債)指定作按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益表之金融資產乃按公允值列賬，而再計量後所產生之收益或虧損於損益表中確認，於損益表中確認之收益或虧損淨額則包括金融資產衍生之任何股息或利息，並計入「其他損益」項目中。

可供出售之金融資產

可供出售之金融資產為非衍生項目，並指定為可供出售或並無分類為(a)貸款及應收賬款、(b)持至到期投資或(c)按公允值計入損益表之金融資產。

可供出售股權投資之股息乃於確定本集團有權收取該股息時於損益中確認。

該等並無活躍市場之市價報價而其公允值未能可靠計量之可供出售股權投資，及與該等並無報價股權投資掛鉤及以之作結算之衍生工具，於報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計量(見下列有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

金融資產減值

金融資產(以公允值計入損益表的金融資產除外)均於報告期末評估是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就可供出售股權投資而言，證券之公允值大幅或長期下跌至低於其成本被認為是減值之客觀證據。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對方出現重大財務困難；或
- 違約，例如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因為財務困難而導致該金融資產失去活躍市場；

對於若干不能獨立估定的金融資產，例如應收貿易賬款，則按綜合形式評估減值。應收賬款組合減值的客觀證據包括本集團過往收款情況的經驗；組合內超過平均信貸期的數期仍未還款的個案增加，與拖欠應收款項相關的全國性或地區性經濟形勢的可觀察變動。

對於按攤銷成本計值之金融資產，已確認減值虧損金額為資產之賬面值與按金融資產之原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。

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

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

對於按攤銷成本計值之金融資產，如在隨後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過無確認減值下之已攤銷成本。

就可供出售股本投資而言，以往於損益確認之減值虧損將不會撥回損益中。於確認減值虧損後之任何公允值增加於其他全面收益中確認並於投資重估儲備中累計。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股權工具

分類為債務或股權

集團實體發行的債務和股權工具根據合約安排的實質內容以及金融負債和股權工具的定義而歸類。

股權工具

股權工具是指扣除所有負債後實體資產剩餘權益證明之合約。本集團發行之股權工具以已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

購回本公司本身股權工具已直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股權工具之溢利或虧損確認收益或虧損。

優先票據

本集團發行包含融資租賃承擔、負債及提早購回權(與主合約並無密切關係)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早購回權部分均按公允值確認。

在其後期間，優先票據的負債部分使用實際利率法按照攤銷成本列賬，提早購回權按照公允值計量，其變動計入損益中。

與發行優先票據有關的交易費用按照有關公允值的比例分配到負債提早購回權部分。與提早購回權有關的交易費用即時確認為損益。與負債部分有關的交易費用計入負債部分的賬面價值，並使用實際利率法在優先票據期間內攤銷。

其他金融負債

其他金融負債(包括貿易及其他應付賬款、應付關連方款項、可贖回股份及借貸)隨後使用實際利息法以攤銷成本計量。

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。

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

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。

本集團發行之財務擔保合約於初次確認時以公允值計算，倘非指定為按公允值計入損益，其後以下列各項之較高者計量：

- (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合約下之債項金額；及
- (ii) 初次確認之金額減去根據收入確認政策而確認之累計攤銷(如適用)的金額。

取消確認

僅當從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或倘本集團轉讓金融資產及金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則終止確認金融資產。

於取消確認整體金融資產時，資產賬面值與已收及應收對價及於其他全面收益確認及於權益累計之累計損益總和的差額，於損益表內確認。

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

非商譽有形資產及無形資產減值虧損(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及有限可使用年期之無形資產的賬面值，以判斷該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。若某單一資產的可收回金額不能估計，本集團會估計該資產所屬之現金產生單位的可收回金額。當可確定合理及連貫的分配基準時，企業資產可分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及連貫的分配基準的最小組別的現金產生單位。

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

當資產或現金產生單位的可收回金額估計比賬面值小，資產或現金產生單位的賬面值乃調低至其可收回金額。減值虧損即時於損益中確認。

3. 重大會計政策(續)

非商譽有形資產及無形資產減值虧損(請參閱上述有關商譽的會計政策)(續)

倘減值虧損其後逆轉，資產或現金產生單位的賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的賬面值不可超過假若以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

建造合約

如能夠可靠地估計建造合約之成果，則收入及成本乃參照於申報期間結束時合約工程活動之完成進度，並根據迄今已進行之工程所產生之合約成本佔估計之合約總成本之比例計算後予以確認，惟此不能代表完成進度則除外。合約工程、索償及獎金款項之變動只會在金額能夠可靠地計量及認為可能收取該等金額的情況下入賬。

倘未能可靠地估計建造合約之成果，則合約收入按有可能收回之已產生合約成本予以確認。合約成本於其產生期間確認為支出。

倘總合約成本有可能超出總合約收入時，預期虧損即時確認為支出。

倘迄今產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度款項，則超出部分列作應收客戶合約工程款。倘進度款項超出迄今產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則超出部分列作應付客戶合約工程款。於完成有關工程前收取之款項，作為負債計入綜合財務狀況表中之已收預付款。就完工工程發出賬單但客戶尚未支付之款項則計入綜合財務狀況表之貿易及其他應收賬款。

政府補助金

政府補助金於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收獲撥款前，均不會確認。

政府補助金於本集團確認該等補助金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。具體而言，主要條件為本集團應購買、興建或以其他方式收購非流動資產的政府補助金乃於綜合財務狀況表確認為遞延收入並且在有關資產的可用年期內有系統及合理地計入損益內。

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補助金於應該等補助金時在損益表內確認。

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。

3. 重大會計政策(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

根據融資租賃持有之資產乃於租賃開始時按有關資產之公允值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)確認為本集團之資產。對出租人之相應負債於綜合財務狀況表列作融資租賃承擔。

租賃付款按比例於財務費用與租賃承擔之減少數額間作出分配，以得出計算有關負債餘額之固定利率。財務費用直接於損益表扣除，除非直接計入合資格資產內，在該情況下財務費用依據本集團之一般借貸政策(見下文的會計政策)撥充資本。或然租金在其產生的期內確認為開支。

經營租賃應付租金於有關租賃年內以直線法確認為開支，惟倘有其他系統方法能更清晰呈列經營租賃產生經濟利益的時間除外。

訂立經營租賃時獲得的租金優惠確認為負債。利益優惠總額以直線法確認為租金開支減少，惟倘有其他系統方法能更清晰呈列經營租賃產生經濟利益的時間除外。

租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及建築物元素兩者，本集團則會根據各項元素的擁有權所承擔之絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團，分別評估各元素應分類為融資或經營租賃，惟倘兩個部份明確地屬於經營租約，則整個租約分類為經營租約。特別是於租賃開始時，最低租賃款項(包括任何一次性預付款項)於土地及建築物元素及各自土地元素按建築物元素的公允值的比例分配。

倘能可靠地劃分租賃款項，計入為營運租賃的租賃土地利息於綜合財務報表呈列為「預付租賃付款」，並按直線法於租賃期內攤銷(除於公允值模式分類並計入為投資物業外)。倘租賃付款未能可靠地分配於土地及建築物元素，則於該情況下整份租賃通常分類為融資租賃及作為物業、廠房及設備列賬。

預付租賃款項

預付租賃款項指用於開發銷售物業或於生產或提供貨物及服務的土地使用權的預付款項，並初步以成本確認及按剩餘租約期間以直線法於損益賬內解除。有關開發銷售物業預期會於正常營運週期後完成的項目的預付租賃款項列為非流動資產。

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指對透過收購子公司所獲取的中國租賃土地的預付租賃款項的餘額較已支付代價所超出的金額，並按剩餘租約期間以直線法於損益賬內解除。有關工程預期會於正常營運週期後完成的項目的預付租賃款項溢價列為非流動資產。

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。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債的賬面值差額與計算應課稅利潤所用的相應稅基確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃就有可能將應課稅利潤扣減可動用的臨時差額而確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產與負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

遞延稅項負債乃按與子公司及聯屬公司的投資有關的應課稅暫時差額和合營企業的權益而確認，惟若本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益有關的應課稅暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅利潤以使用暫時差額的利益以及預期於可見將來撥回時，方予確認。

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

遞延稅項資產及負債以清償負債或變現資產期間預期的適用稅率計算，根據於報告期間末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)計算。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公允價值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

稅項(續)

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益確認之項目則作別論，在此情況下，即期及遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。倘因業務合併之初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併之會計方法內。

退休福利成本

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

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率確認。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。按公允值列賬並以外幣列值之非貨幣項目，乃按釐定公允值當日的現行匯率重新換算。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於損益確認。

以股份支付之交易

以權益結算並以股份支付之交易

就授出須達成指定歸屬條件的購股權而言，參考於授出日期授出股份之公允值而釐定所得服務之公允值，乃為以直線法於歸屬日期列支，並於權益中作出相應增長(購股權儲備)。

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

就於授出日即時歸屬之購股權而言，所授出購股權公允值即時於損益列為開支。購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認的金額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於購股權儲備確認之金額將繼續於購股權儲備持有。

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用附註3所載本集團之會計政策過程中，管理層須就無法從其他途徑得知之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及其他視作相關之因素作出。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。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為管理層在應用實體會計政策過程中作出之關鍵判斷(除涉及之估計外(見下文))，以及其對綜合財務報表已確認之金額具有最重大之影響。

投資物業之遞延稅項

就計量採用公允值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已對本集團的投資物業組合進行檢討並總結本集團的投資物業概不屬於並非通過銷售而以消耗投資物業所產生之大部份經濟收益的模式持有。因此，於計量投資物業之遞延稅項時，董事已釐定，有關採用公允值模式計量的投資物業的賬面值可透過銷售悉數收回之假設並未被駁回。

新疆同之年股權投資夥伴(有限夥伴)(「新疆同之年」)分類為合營企業

新疆同之年為有限夥伴公司，其法定形式允許合營安排的訂約方與公司本身分開。此外，並無任何合約安排或任何其他事實或情況指明合營安排之訂約方與合營安排之資產持有權利及須對其負債負責。因此，新疆同之年被歸類為本集團之合營企業。詳情請參閱附註18。

估計不明朗因素的主要來源

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

釐定在建銷售物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值

在建銷售物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬，賬面值合共約人民幣14,191,479,000元(2012年：人民幣11,372,628,000元)。成本(包括土地成本、開發開支、根據本集團的會計政策撥充資本之借貸成本)及其他應佔開支於各階段根據可售建築面積採用加權平均法分配至各單位。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。

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

應用會計政策之關鍵判斷(續)

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。

誠如上文所述，投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，因此，投資物業公允值變動之遞延稅項費用已於出售該等物業時計入應付土地增值稅。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有未動用稅務虧損而獲確認，惟應課稅利潤或應課稅暫時差額可能與可動用虧損進行抵銷。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，管理層須根據日後應課稅利潤或應課稅暫時差額的可能時間及數額，連同未來稅項計劃策略作出重要估計。

在建物業建築成本的確認及分配

物業開發成本於施工期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至已竣工銷售物業及計入綜合損益及其他全面收益表。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。

應收賬款之估計減值

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮估計未來現金流量。減值虧損數額按資產賬面值與以金融資產原先實際利率（即於初步確認時計算之實際利率）貼現之估計未來現金流量（不包括尚未產生之日後信貸虧損）現值間之差額計算。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於2013年12月31日，應收賬款之賬面值為人民幣661,721,000元（2012年：賬面值為人民幣964,674,000元）。

商譽之估計減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。計算使用價值須本集團對預期自現金產生單位產生之日後現金流量及適合計算現值之貼現率作出估計。倘實際日後現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於2013年12月31日，商譽之賬面值減累計減值虧損約為人民幣79,267,000元。（2012年：賬面值為人民幣16,488,000元）。

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源^(續)

公允值之計量及估值過程

本集團之投資物業之價值均以其公允值計量，以作財務申報之用途。本公司之董事會已設立由本公司首席財務官帶領之估值團隊，以決定價值計量所需之適當估值技術及數據。

於估計投資物業之公允值時，本集團盡可能使用可得之可觀察市場數據。本集團聘用第三方合資格估值師進行估值。本估值團隊與該合資格外聘估值師緊密合作，以為該估值模式釐定適當之估值技術及數據。首席財務官定期向本公司董事會匯報估值團隊得出之結果，以解釋投資物業之公允值之變動原因。本集團使用包括非根據可觀察市場數據之估值技術以估計若干投資物業之公允值。附註16中詳列本集團用以釐定投資物業之公允值所用之估值技術、數據及主要假設。

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淨負債組成，包括附註34披露的應付關連方款項、附註37披露的借款、附註36披露的融資租賃責任、附註39披露的優先票據、附註40披露的可贖回股份、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)。管理層在管理本集團的資本架構時亦將監察銀行及其他借款的使用情況以確保遵守財務契諾。

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，及在計及資金撥備後編製年度預算，並考慮資金成本及與各類資本有關的風險。本集團並無制訂目標負債比率。

本公司董事隨後會評估該年度預算，並考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本公司董事亦透過派付股息、新股發行，以及發行新債券或贖回現有債券，以令其整體資本架構達到平衡。

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

6. 金融工具

(a) 金融工具分類

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	5,952,755	4,702,811
按公允值計入損益的金融資產	-	42,200
可供出售之金融資產	38,910	-
財務負債		
攤銷成本	14,276,722	10,309,378

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要財務工具包括按公允值計入損益的金融資產、收購土地使用權、子公司和物業項目的已付按金、應收賬款及其他應收款項、應收合營企業款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付關連方款項、融資租賃責任、可贖回股份、借款及優先票據。該等財務工具的詳情披露於其各自的附註。

管理層透過內部風險評估(該評估通過風險的程度及級別分析所面臨的風險)，監控及管理與本集團的經營業務有關的財務風險。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當的措施。

(i) 貨幣風險

本集團所擁有的相關集團實體的銀行結餘、借款、可贖回股份、融資租賃責任及優先票據均以外幣計值，因此，面臨匯率波動帶來的風險。

本集團於各報告期間結束時以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產		
美元(「美元」)	57,407	1,030,061
港元(「港元」)	307,011	60,681
台幣(「台幣」)	2,255	1,693
日圓(「日圓」)	25,795	8
新加坡元(「坡元」)	17,734	-
負債		
美元	4,651,224	3,245,589
港元	108,500	137,841
日圓	40,551	-

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 貨幣風險(續)

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。

敏感度分析

本集團主要面臨美元、台幣、坡元、日圓及港元兌人民幣匯率波動的影響。

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下跌5%(2012年：5%)的敏感度。本年度於呈報外幣風險時所使用的5%(2012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，並於年末調整其兌換，以反映匯率的5%(2012年：5%)變動。敏感度分析包括銀行結餘、借款、可贖回股份、融資租賃責任及優先票據。正數表示倘人民幣兌相關外幣升值5%(2012年：5%)，年度利潤有所增加。倘人民幣兌相關外幣下跌5%(2012年：5%)，則會對年度利潤造成相同及相反的影響，而以下結餘則為負數。

外幣敏感度分析

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
美元		
年度利潤增加	229,691	110,776
港元		
年度利潤(減少)增加	(9,926)	3,858
台幣		
年度利潤減少	(113)	(85)
日圓		
年度利潤增加	738	-
坡元		
年度利潤減少	(887)	-

由於報告結束期間的年末的風險並不反映年內的風險，故管理層認為敏感度分析並不代表年內外匯潛在風險。

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 利率風險

由於現行市場利率波動對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定息借款、融資租賃責任、可贖回股份及優先票據有關的公允值利率風險。本集團目前並無採用任何衍生工具合約對沖其貸款的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團財務負債的利率風險詳列於此附註的流動資金風險管理部分。本集團的現金流量利率風險主要在於本集團美元借款產生的倫敦同業拆息(「倫敦同業拆息」)波動，由本集團港元借款產生的香港同業拆息(「香港同業拆息」)波動及本集團人民幣借款的中國人民銀行的基準借貸利率(「基準借貸利率」)波動。

利率風險敏感度分析

銀行結餘及受限制銀行存款

下文的敏感度分析乃按照上述於報告期間結束時的銀行結餘及受限制銀行存款利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險及陳述管理層對利率變動可能性的合理估計時，採用上升或下降25基點(2012年：25基點)。

倘利率上升/下降25基點(2012年：25基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2013年12月31日止年度增加/減少約人民幣6,838,000元(2012年：增加/減少約人民幣6,554,000元)。

浮息借貸

下文的敏感度分析乃按照上述於報告期間結束時的浮息借貸利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險及陳述管理層對利率變動可能性的合理估計時，採用上升或下降50基點(2012年：50基點)。

倘利率上升/下降50基點(2012年：50基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2013年12月31日止年度減少/增加約人民幣27,427,000元(2012年：減少/增加約人民幣3,811,000元)，扣除將根據本集團的會計政策資本化的利息。

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iii) 信貸風險

於2013年12月31日，本集團所面臨的最大信貸風險(該風險將會因對手方無法履行責任及本集團所提供的財務擔保而導致本集團產生財務虧損)乃由以下因素產生：

- 綜合財務狀況表內所列已確認財務資產的個別賬面值；及
- 附註48(i)所披露有關本集團提供的財務擔保的或然負債金額。

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

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

於2013年12月31日，本集團就收購一個物業項目、土地使用權及子公司而支付的按金面臨集中信貸風險，該等按金乃支付予全部從事中國物業發展業務及物業經營服務且為具有良好信譽的國有實體或公司的對手方，故本公司董事認為信貸風險屬有限。

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。

就受預售協議所限的在建物業而言，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2013年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險

在管理流動資金風險方面，本集團會監察並維持管理層視為充足的現金及現金等價物的水平，以為本集團的經營業務提供資金，減少現金流量波動的影響。管理層監察借款的動用情況，確保符合貸款條款。

本集團倚賴借款、應付關連方款項、融資租賃責任、可贖回股份及優先票據作為流動資金的重要來源。

下表詳述本集團非衍生財務負債的餘下合約期。該表的編製基準為本集團須予支付的最早日期財務負債的未貼現現金流量。尤其是無論銀行選擇行使彼等之權利的機率為多少，即時償還的銀行貸款包括於最早時段。其他非衍生財務負債的到期日根據協定償還日期訂立。

下表包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率的前提下，未貼現數額乃以報告期間末的利率得出。

流動資金表

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於一個月 人民幣千元	一至 三個月 人民幣千元	三個月至 一年 人民幣千元	一年至 五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現現金 流動總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2013年12月31日								
應付賬款及其他應付款項	-	699,246	349,257	253,553	60,400	-	2,264,835	2,264,835
應付關連方賬項	-	506	-	-	-	-	506	506
借款								
- 定息	9.27	62,800	25,226	120,590	1,719,704	67,282	1,995,602	1,682,552
- 浮息	6.76	184,012	549,799	1,188,563	3,752,536	460,116	6,135,026	5,312,841
融資租賃責任	4.16	6,065	6,065	20,265	124,004	38,296	194,695	166,422
可贖回股份	12.00	-	-	-	7,748	-	7,748	6,177
優先票據	12.37	82,133	105,053	368,621	4,718,364	1,774,448	7,048,619	4,843,390
財務擔保合約	-	7,171,137	-	-	-	-	7,171,137	-
		4,100,131	1,035,400	2,951,792	10,292,402	2,430,496	20,810,221	14,276,722
於2012年12月31日								
應付賬款及其他應付款項	-	713,833	385,021	1,275,584	51,957	-	2,426,395	2,426,395
應付關連方賬項	-	1,573	-	-	-	-	1,573	1,573
借款								
- 定息	13.60	6,695	13,390	439,808	200,361	-	660,254	592,000
- 浮息	7.00	434,449	200,743	1,411,460	3,369,179	153,386	5,569,217	4,960,407
優先票據	14.90	-	108,032	213,628	3,281,758	-	3,603,418	2,329,003
財務擔保合約	-	2,750,751	-	-	-	-	2,750,751	-
		3,907,301	707,186	3,340,480	6,903,255	153,386	15,011,608	10,309,378

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險(續)

流動資金表(續)

即時償還的銀行貸款包括於上述到期分析中「按要求或少於一個月」的時段內。於2013年12月31日，該等銀行貸款的未貼現金總額約人民幣180,000,000元(2012年：人民幣591,641,000元)。考慮到本集團的財務狀況，董事相信銀行不大可能行使彼等之酬情權要求即時還款。董事相信根據貸款協議載列之預定償還日期，該等銀行貸款將須於報告日期後一年至三年償還。當時，本金總額及利息現金流出量將為人民幣204,354,000元(2012年：人民幣665,539,000元)。

以上就財務擔保合約計入的金額乃於對手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，此項估計視乎對手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手方所持有的財務應收賬款會否蒙受信貸虧損。

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

(c) 金融工具之公允值計量

財務資產及財務負債之公允值按以下方式釐定：

- 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。
- 財務擔保合約之公允值乃按期權定價模式釐定為不重大，當中主要假設為按市場信貸資料推斷特定交易對手欠款之可能性及在欠款情況下公司之虧損金額。
- 衍生工具之公允值乃按所報價格計算。如未能提供該等價格，則就非期權衍生工具而言以工具有效期適用之浮息曲線進行貼現現金流量分析而釐定。

除下列財務負債外，董事認為，於綜合財務報表中以攤銷成本列賬的財務資產及財務負債的賬面值與其公允值相若。

公允值架構級別	2013年	2013年	2012年	2012年	
	賬面值	公允值	賬面值	公允值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
優先票據	級別一	4,843,390	5,222,844	2,329,003	2,662,171

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

7. 收入及分部資料

本集團本年度收入分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業銷售	6,733,340	5,885,314
租金收入	128,673	90,266
提供物業代理服務的代理費	12,683	14,470
提供物業經營服務的管理費及安裝服務費	314,764	184,683
酒店服務	90,368	55,317
	7,279,828	6,230,050

外部呈報的分部資料乃按不同產品及本集團經營部門所提供的服務進行分析，該等資料與董事、主要營運決策人就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致，這亦是集團內組織的基礎，因為管理層選擇按不同產品及服務管理本集團。在設定本集團可呈報經營分部時，概無主要營運決策人識別的經營分部已彙總。

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商業及住宅物業
物業投資	— 租賃商業及住宅物業
物業代理服務	— 提供物業代理及其他相關服務
物業經營服務	— 提供物業管理、安裝保安系統服務及其他相關服務
酒店經營	— 提供酒店住宿、酒店管理、相關服務、食物及飲品銷售以及其他輔助服務

可呈報經營分部的會計政策與附註3所述的本集團會計政策一致。分部利潤代表各分部所賺取之利潤，不包括中央行政成本及董事薪金、利息收入、滙兌收益、應佔聯屬及合營企業業績、出售子公司之收益、融資成本及所得稅開支之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之數據。

為監察分部表現及分部之間之資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯屬公司及合營企業權益以外之資產、按公允值計入損益的金融資產、應收一間合營企業款項、可供出售投資、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經營分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

於2013年12月31日

	物業		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	6,733,340	128,673	12,683	314,764	90,368	7,279,828
分部間收入	104,383	-	1,157	404,902	-	510,442
分部業績	2,294,476	170,405	11,106	129,765	1,010	2,606,762
分部資產	20,300,865	4,334,570	3,912	937,689	570,952	26,147,988

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)	13,781	111,149	1,493	322,125	46,884	495,432
投資物業公允值變動	-	167,319	-	-	-	167,319
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的 公允值變動	10,177	-	-	-	-	10,177
預付租賃款項撥回	14,917	-	-	1,767	1,577	18,261
預付租賃款項溢價撥回	15,342	-	-	-	-	15,342
無形資產攤銷	-	-	-	906	-	906
投資收入	246,161	-	-	-	-	246,161
物業、廠房及設備折舊	15,427	5,239	-	15,453	28,119	64,238
出售物業、廠房及設備的收益	39	-	-	-	-	39
撥回呆壞賬撥備，淨額	4,117	-	-	-	-	4,117

分部間收入按通行市價支銷。

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

7. 收入及分部資料^(續)

2012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		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	5,885,314	90,266	14,470	184,683	55,317	6,230,050
分部間收入	52,388	1,643	1,157	286,021	-	341,209
分部業績	2,205,017	294,225	8,109	108,853	(53,756)	2,562,448
分部資產	16,279,343	3,422,232	8,359	415,056	432,359	20,557,349

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)	34,723	154,868	-	25,714	96,368	313,673
投資物業公允值變動	-	167,876	-	-	-	167,876
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的 公允值變動	330,257	-	-	-	-	330,257
預付租賃款項撥回	7,454	-	-	3,067	1,581	12,102
預付租賃款項溢價撥回	11,133	-	-	-	-	11,133
物業、廠房及設備折舊	18,421	-	1	2,862	16,077	37,361
出售物業、廠房及設備的虧損	31	-	-	-	-	31
呆壞賬撥回(撥備)，淨額	11,012	-	-	(465)	-	10,547

分部間收入按通行市價支銷。

附註：非流動資產添置主要包括商譽、物業、廠房及設備及投資物業添置，及不包括於聯屬公司及合營企業的權益、預付款項、收購子公司及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)

對賬：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入：		
營運及可呈報分部的收入總額	7,790,270	6,571,259
撤銷分部間收入	(510,442)	(341,209)
集團的收入總額	7,279,828	6,230,050
分部業績總額	2,606,762	2,562,448
分部間業績對賬	(56,730)	(115,874)
未分配款項：		
未分配收入	98,847	66,541
未分配企業開支	(94,887)	(68,976)
融資成本	(260,294)	(57,698)
出售子公司收益	116,644	-
分佔聯屬公司業績	675	417
分佔合營公司業績	(6,714)	-
除稅前利潤	2,404,303	2,386,858
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產：		
營運及可呈報分部資產總計	26,147,988	20,557,349
未分配資產：		
於聯屬公司的權益	1,566	1,171
於合營企業的權益	71,084	19,720
按公允值計入損益的金融資產	-	42,200
可供出售投資	38,910	-
受限制銀行存款	855,564	707,614
應收合營企業款項	139,190	-
銀行結餘及現金	2,776,879	2,788,106
公司資產	532,285	410,437
集團資產總計	30,563,466	24,526,597

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主要位於中國境內。

於截至2013年及2012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。

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

7. 收入及分部資料(續)

對賬：(續)

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
其他重大項目：		
預付租賃款項撥回		
可呈報分部總計	18,261	12,102
未分配金額	283	-
	18,544	12,102
預付租賃款項溢價撥回		
可呈報分部及集團總計	15,342	11,133
物業、廠房及設備折舊		
可呈報分部總計	64,238	37,361
未分配金額	283	117
集團總計	64,521	37,478
添置非流動資產		
可呈報分部總計	495,432	313,673
未分配金額	5,649	-
集團總計	501,081	313,673
出售物業、廠房及設備收益(虧損)		
可呈報分部及集團總計	39	(31)
呆壞賬撥回(撥備)淨值		
可呈報分部及集團總計	4,117	(10,547)

8. 其他收入、收益及虧損

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
投資收入(附註i)	246,161	-
利息收入	7,007	10,424
已收按金的沒收收入	-	853
政府補助(附註ii)	29,335	8,505
滙兌收益淨額	91,838	7,483
其他	11,170	4,535
	385,511	31,800

附註：

(i) 該金額指來自縣政府應收款項的回報(附註24(i))。

(ii) 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，有關政府已無條件及酌情向本集團授出補助。

9. 融資成本

	2013年 人民幣千元	2012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	315,091	393,156
—毋須於五年內全數償還的借款	66,988	10,715
—優先票據	542,664	169,161
—融資租約	1,045	-
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(658,372)	(381,978)
土地開發開支之資本化金額	-	(120,570)
發展中投資物業之資本化金額	(7,122)	(4,951)
已就在建工程資本化的金額	-	(7,835)
	260,294	57,698

於2013年，若干資本化的借款成本來自一般借款，並按每年13.24%(2012年：每年9.6%)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2013年12月31日止年度

10. 除稅前利潤

	2013年 人民幣千元	2012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	14,784	9,800
其他員工薪金及津貼	264,165	208,861
退休福利計劃供款	47,884	19,930
股份付款	6,555	3,378
員工總成本	333,388	241,969
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(92,920)	(85,566)
土地發展開支之資本化金額	-	(4,021)
發展中投資物業之資本化金額	-	(1,152)
	240,468	151,230
核數師酬金	4,868	4,165
預付租賃款項撥回	18,544	12,102
預付租賃款項溢價撥回	15,342	11,133
物業、廠房及設備折舊	64,521	37,478
無形資產攤銷	906	-
出售物業、廠房及設備所產生的(收益)虧損	(39)	31
呆壞賬(撥回)撥備，淨額	(4,117)	10,547
本公司一間非全資子公司的上市開支	27,748	-
確認為開支的已售物業成本	4,233,681	3,420,029
確認為開支的合約成本	22,321	29,695
辦公費用	38,559	15,989
根據經營租賃租用物業的租金開支	9,128	6,994
來自投資物業的租金收入總額	(128,673)	(90,266)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	6,664	7,139
	(122,009)	(83,127)

11. 所得稅開支

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期稅項：		
中國稅項		
企業所得稅	634,865	541,120
土地增值稅	576,870	580,082
	1,211,735	1,121,202
遞延稅項		
本年度	(37,623)	140,007
	1,174,112	1,261,209

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按適用於應課稅利潤的適用稅率計算。

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土地使用權成本及所有物業發展開支在內之可扣減開支)按介乎30%至60%不等之遞增稅率徵收。

年度所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所列的除稅前利潤對賬如下：

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
除稅前利潤		2,404,303	2,386,858
按中國企業所得稅稅率25%	(i)	601,076	596,715
分佔聯屬公司業績的稅務影響		(169)	(104)
分佔合營企業業績的稅務影響		1,679	-
毋須就稅務目的繳稅的收入的稅務影響		(1,323)	(2,539)
不可就稅務目的扣減的開支的稅務影響	(ii)	68,814	57,122
未確認稅項虧損的稅務影響		71,319	53,572
動用過往未確認稅務虧損		(10,132)	(2,116)
土地增值稅		576,870	580,082
土地增值稅的稅務影響		(144,218)	(145,021)
子公司不同稅率的稅務影響		(6,509)	(8,211)
其他	(iii)	16,705	131,709
年度所得稅開支		1,174,112	1,261,209

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

11. 所得稅開支(續)

附註：

- (i) 本集團大部份應課稅利潤來自中國的子公司，這等子公司按適用企業所得稅稅率25%課稅。
- (ii) 截至2013年及2012年12月31日止年度的金額主要與境外公司產生的開支(包括來自優先票據的利息及專業費用)的稅務影響有關。
- (iii) 截至2013年及2012年12月31日止年度的金額指出售本集團於中國之投資物業後本集團之投資物業公允價值變動所產生之應付土地增值稅之遞延稅項。

12. 董事、主要行政人員及僱員薪金

已付或應付董事及主要行政人員酬金如下：

	薪金及 費用 人民幣千元	其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元 (附註vii)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	股份付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2013年12月31日止年度						
執行董事：						
潘軍(附註i)	-	2,497	787	44	746	4,074
曾寶寶	-	2,497	787	44	746	4,074
林錦堂	-	1,920	963	15	229	3,127
周錦泉(附註ii)	-	1,247	783	39	-	2,069
獨立非執行董事：						
何敏	240	-	-	-	120	360
黃明	240	-	-	-	120	360
廖長江	240	-	-	-	120	360
許權	240	-	-	-	120	360
	960	8,161	3,320	142	2,201	14,784
截至2012年12月31日止年度						
執行董事：						
潘軍(附註i)	-	1,984	-	43	448	2,475
曾寶寶	-	1,984	-	43	448	2,475
馮輝明(附註iv)	-	772	-	43	270	1,085
林錦堂(附註v)	-	702	514	6	51	1,273
陳思翰(附註vi)	-	938	-	9	297	1,244
獨立非執行董事：						
何敏	240	-	-	-	72	312
黃明	240	-	-	-	72	312
廖長江	240	-	-	-	72	312
許權	240	-	-	-	72	312
	960	6,380	514	144	1,802	9,800

12. 董事、主要行政人員及僱員薪金(續)

附註：

- (i) 潘軍先生亦為本公司之主要行政人員，上文披露之薪金包括其作為主要行政人員提供服務而收取的薪金。
- (ii) 於2013年3月28日獲委任。
- (iii) 於2013年3月28日獲委任。
- (iv) 於2012年9月3日辭任。
- (v) 於2012年5月28日獲委任。
- (vi) 於2012年11月30日辭任。
- (vii) 酌情花紅乃由董事會按本集團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三名(2012年：兩名)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(2012年：三名)的酬金如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金及津貼	3,296	3,265
酌情花紅	1,929	1,133
退休福利計劃供款	95	128
股份付款	847	734
	6,167	5,260

酬金介乎以下界別：

	2013年 僱員數目	2012年 僱員數目
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1
2,000,001港元至2,500,000港元	-	1
2,500,001港元至3,000,000港元	-	1
3,500,001港元至4,000,000港元	1	-
4,000,001港元至4,500,000港元	1	-

於截至2013年及2012年12月31日止年度，本集團並無向任何董事及主要行政人員或五名最高薪人士支付酬金，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2013年及2012年12月31日止年度，概無董事及主要行政人員放棄任何薪金。

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

13. 股息

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本年度確認分派的股息：		
2012年末期股息－5.50港仙－每股(2012年：2011年末期股息4.00港仙)	228,576	168,859

附註：於報告期末後，董事建議派付截至2013年12月31日止年度末期股息每股6.68港仙(相當於人民幣5.27分)(2012年：截至2012年12月31日止財政年度末期股息5.50港仙，相當於人民幣4.46分)，合計約人民幣257,952,000元，尚待股東於股東週年大會上批准。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年內利潤)	1,215,038	1,139,241
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,181,097,750	5,207,221,750
攤薄潛在普通股的影響購股權	26,579,949	2,790,310
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,207,677,699	5,210,012,060

15. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	翻新及租賃 物業修繕 人民幣千元	傢俱、裝置 及設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
於2012年1月1日	99,395	48,694	20,343	56,773	21,943	338,301	585,449
添置	-	1,438	6,940	25,499	2,878	105,899	142,654
收購子公司	-	-	-	1,444	-	-	1,444
轉讓	316,620	43,080	-	-	-	(359,700)	-
轉撥至投資物業(附註)	-	(44,008)	-	-	-	-	(44,008)
出售	-	(4,300)	-	(2,335)	(217)	-	(6,852)
於2012年12月31日	416,015	44,904	27,283	81,381	24,604	84,500	678,687
添置	-	4,946	8,667	26,754	245,373	51,347	337,087
收購子公司	-	49,622	-	6,554	-	-	56,176
出售子公司	-	-	-	-	(991)	-	(911)
完成時轉撥	2,910	40,589	-	-	-	(43,499)	-
轉撥至投資物業(附註)	-	(4,947)	-	-	-	-	(4,947)
出售	-	-	-	(1,007)	(6,371)	-	(7,378)
於2013年12月31日	418,925	135,114	35,950	113,682	262,615	92,348	1,058,634
折舊							
於2012年1月1日	5,674	7,189	10,600	22,448	10,323	-	56,234
年度撥備	14,501	2,206	6,736	10,857	3,178	-	37,478
出售時撇銷	-	(425)	-	(248)	(39)	-	(712)
於2013年12月31日	20,175	8,970	17,336	33,057	13,462	-	93,000
年度撥備	22,250	13,640	4,429	17,094	7,108	-	64,521
出售子公司時撇銷	-	-	-	-	(267)	-	(267)
出售時撇銷	-	-	-	(668)	(3,103)	-	(3,771)
轉撥至投資物業(附註)	-	(90)	-	-	-	-	(90)
於2013年12月31日	42,425	22,520	21,765	49,483	17,200	-	153,393
賬面值							
於2013年12月31日	376,500	112,594	14,185	64,199	245,415	92,348	905,241
於2012年12月31日	395,840	35,934	9,947	48,324	11,142	84,500	585,687

附註：截至2013年12月31日止年度，於透過簽訂有關租賃協議顯示用途已改變後，人民幣4,857,000元(2012年：人民幣44,008,000元)已由樓宇及酒店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3,960,000元(2012年：人民幣45,708,000元)已於權益之其他全面收益中確認並累計列入物業重估儲備。

折舊按以下可使用年期計算：

酒店樓宇	租賃期或20年(較短者為準)
樓宇	租賃期或50年(較短者為準)
翻新及租賃物業修繕	5至10年
傢俱、裝置及設備	5年
運輸設備	5至15年

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

於2013年12月31日，本集團賬面值為人民幣223,582,000元(2012年：人民幣60,561,000元)的若干樓宇及酒店樓宇已抵押予銀行，以取得授予本集團的若干銀行借貸。

金額約為人民幣336,122,000元(2012年：人民幣351,302,000元)及人民幣47,149,000元(2012年：44,538,000元)的中國酒店樓宇分別按中期及長期租約持有。於各報告期結算日，所有中國樓宇均按中期租約持有。

於2013年12月31日，金額約為人民幣235,710,000元(2012年：零)的運輸設備根據融資租賃持有。

16. 投資物業

	已竣工投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	2,193,871	249,823	2,443,694
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	89,716	—	89,716
添置	—	154,531	154,531
轉撥自完成可供銷售物業(附註29)	588,272	—	588,272
於建築工程竣工後轉撥	269,042	(269,042)	—
出售	(21,856)	—	(21,856)
於損益表中確認的公允值變動淨值	51,188	116,688	167,876
於2012年12月31日	3,170,233	252,000	3,422,233
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	8,817	—	8,817
添置	21,446	86,650	108,097
轉撥自完成可供銷售物業(附註29)	104,137	—	104,137
於建築工程竣工後轉撥	22,390	(22,390)	—
出售	(85,826)	—	(85,826)
於損益表中確認的公允值變動淨值	55,886	111,434	167,319
收購子公司(附註42(a))	314,301	290,227	604,528
出售一間子公司(附註43(a))	(316,477)	—	(316,477)
於2013年12月31日	3,294,907	717,921	4,012,828

於2013年12月31日，本集團已竣工投資物業及在建投資物業的公允值分別為約人民幣3,294,907,000元(2012年：人民幣3,170,233,000元)及約人民幣717,921,000元(2012年：人民幣252,000,000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與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有適當資格，最近有評估相關地區類似物業價值的經驗。

已竣工投資物業之估值以收入資本化法釐定，乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出(如適用)。在建投資物業之估值採用剩餘價值法得出，乃基於類似物業的市場可觀察交易並計及完成開發將耗費的建設成本計算。

於估計物業之公允值時，物業的目前用途為其最高及最佳用途。

於2013年12月31日，公允值為人民幣624,867,000元(2012年：人民幣633,145,000元)的投資物業指可合法轉讓、租賃及按揭的完整停車位的賬面值，但目前卻不能申請相關業權證，其原因是根據中國的有關法律法規，並無有關取得任何業權證之特別條文。

16. 投資物業(續)

於2013年12月31日，本集團合計公允值約為人民幣2,339,332,000元(2012年：人民幣1,636,564,000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。

為數約人民幣945,592,000元(2012年：人民幣1,185,782,000元)及人民幣3,067,236,000元(2012年：人民幣2,236,451,000元)之中國投資物業分別根據中期及長期租賃持有。本集團根據經營租賃持有的以賺取租金為目的的全部物業權益分類為並入賬列作投資物業，採用公允值模式計量。

下表詳列於2013年12月31日之投資物業公允值釐定方式(特別是當中使用之估值技術及數據)，以及根據計量公允值時其數據的可觀察程度而劃分的公允值分類等級(級別一至三)。

本集團持有的投資物業	於2013年 12月31日		估值技術及主要輸入數據	重要不可觀察數據 (不可觀察輸入數據與 公允值之關係)	
	之公允值 人民幣千元	公允值等級		公允值之關係)	範圍
已竣工投資物業	3,245,541	級別三	淨收入的收入資本化及為潛在復歸收益收入所作之撥備。	1. 定期收益(定期收益期越高，則其公允值越低) 2. 復歸收益(復歸收益越高，則其公允值越低) 3. 空置率(空置率越高，則其公允值越低)	2.0%-5.5% 2.3%-6.0% 0.0%-8.0%
已竣工投資物業	49,366	級別二	直接比較法—根據類似物業之市場可觀察交易，並為反映有關物業之狀況而作出調整。	不適用	不適用

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

本集團持有的投資物業	於2013年 12月31日		估值技術及主要輸入數據	重要不可觀察數據	範圍
	之公允值	公允值等級		(不可觀察輸入數據與 公允值之關係)	
在建投資物業	318,160	級別三	剩餘價值法—根據市場上可觀察之類似物業交易及考慮完成建築物業時將耗用之建築成本。	1. 或然費用(或然費用越高，則其公允值越低) 2. 發展商利潤(發展商利潤越高，則其公允值越低) 3. 市場推廣費用(市場推廣費用越高，則其公允值越低) 4. 竣工之未來建築費用(其建築費用越高，則其公允值越低) 5. 總發展價值(人民幣59元/米)(其總發展價值越高，則其公允值越高)	5% 10% 2% 不適用 5,000-10,000
在建投資物業	399,761	級別三	直接比較法—根據類似土地之市場可觀察交易，並為反映有關土地之狀況而作出調整。	市場單位銷售率(人民幣/平方米) (市場單位銷售率越高，則其公允值越高)	5,300-9,715
	4,012,828				

截至2013年12月31日止年度，級別三並無轉入或轉出。

17. 於聯屬公司的權益

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
投資成本，非上市	500	500
分佔收購後業績及其他全面收益(扣除已收股息)	1,066	671
	1,566	1,171

於2013年及2012年12月31日，本集團於以下聯屬公司擁有權益：

聯屬公司名稱	註冊資本／股本	於2013年及 2012年12月31日	
		本集團應佔股權	主要業務
深圳市越眾物業管理有限公司	人民幣1,000,000元	50%	物業管理
新加坡置富投資有限公司	100坡元	29%	無

本公司董事認為，概無個別而言對本集團屬重大的聯屬公司。

18. 於合營企業之權益

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
投資成本，非上市	77,798	19,720
分佔收購後業績及其他全面收益(扣除已收股息)	(6,714)	-
	71,084	19,720

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

18. 於合營企業之權益(續)

於2013年及2012年12月31日，本集團於以下合營企業擁有權益：

合營企業名稱	投資人注入 的資金總額	本集團投資總額佔 投資人注資總額的比例		主要業務
		於2013年 12月31日	於2012年 12月31日	
新疆同之年股權投資合夥企業(有限合夥) (「新疆同之年」)	人民幣210,000,000元	9.4%	9.4%	於中國投資物業項目
Fantasia (Novena) Pte. Ltd.(「Novena」)(附註)	1,000,000坡元	90.0%	—	於新加坡從事物業 發展

附註：根據Novena的章程細則，所有經營及財務決策需要包括本集團及其他方在內的股東的一致同意及批准。

新疆同之年於截至2012年12月31日止年度成立，其主要業務為從事物業項目投資，截至2012年12月31日，新疆同之年尚未開展業務。根據本公司一間間接全資子公司與新疆同之年之其他合營企業合夥人於2012年8月3日簽訂之合營協議之條款，由新疆同之年成立之投資委員會有權規管新疆同之年之重大投資、經營及財務政策及決策。本集團有權委任投資委員會五名成員中的其中三名。然而，根據合營協議，投資委員會之所有決議案須經委員會之三分之二成員批准。因此，新疆同之年之重大投資、財務及經營政策及財務決策須經本集團及其他合營企業合夥人一致同意。新疆同之年被視為本公司之合營企業。

於截至2013年12月31日止年度，本集團出售其於TCL王牌電子(深圳)有限公司之45%股權予此新疆同之年，有關出售的詳情披露於附註43(b)。

該等兩間合營企業的主要業務對本集團繼續擴展本集團物業開發營運而言具有戰略意義。

18. 於合營企業之權益(續)

本集團各重大合營企業之財務資料概要載於下文。以下財務資料概要指根據香港財務報告準則編製之合營企業財務報表所示款項。

所有該等合營企業採用權益法於該等綜合財務報表入賬。

新疆同之年

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動資產	13,495	209,889
非流動資產	193,500	-

上述資產金額包括：

於聯屬公司之投資	193,500	-
銀行結餘	13,495	209,889
年內虧損及全面開支總額	2,893	-

上述財務資料概要與於綜合財務報表內確認之合營企業權益之賬面值對賬如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
合營企業的資產淨值	206,995	209,889
本集團佔新疆同之年所有權權益比例	9.395%	9.395%
本集團佔新疆同之年權益之賬面值	19,448	19,720

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

18. 於合營企業之權益(續)

Novena

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動資產	10,364	不適用
非流動資產	750,854	不適用

上述資產金額包括：

在建物業	750,855	不適用
銀行結餘	9,808	不適用
預付款項	556	不適用

流動負債	168,714	不適用
非流動負債	535,132	不適用

上述負債金額包括：

借款	535,132	不適用
應付本集團款項	139,190	不適用
應付賬款及其他應付款項	26,438	不適用
已收物業銷售按金	3,086	不適用

年內虧損及全面開支總額	7,159	不適用
-------------	-------	-----

上述財務資料概要與於綜合財務報表內確認之合營企業權益之賬面值對賬如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
合營企業的資產淨值	57,373	不適用
本集團佔Novena所有權權益比例	90.0%	不適用
本集團佔Novena權益之賬面值	51,636	不適用

19. 可供銷售投資

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非上市股權投資	38,910	-

上述10%股權投資為於中國註冊成立的私人實體所發行的非上市股本證券。該實體在中國的主要業務為物業開發。非上市股權投資的價值以成本減報告期末之減值計算，原因是合理公允值之估計範圍非常重要，故本公司之董事會認為不可能可靠地計量其公允值。非上市股權投資乃於截至2013年12月31日止年度透過收購Charmful Limited的全部股權購入(參閱附註42(a)(v))。

20. 商譽

	人民幣千元
成本	
於2012年1月1日	31,516
因收購業務而產生(附註42(b))	16,488
於2012年12月31日	48,004
因收購業務而產生(附註42(b))	62,779
於2013年12月31日	110,783
減值	
於2012年1月1日、2012年12月31日及2013年12月31日	31,516
賬面值	
於2013年12月31日	79,267
於2012年12月31日	16,488

截至2013年12月31日止年度，本集團自獨立第三方收購南京名稱物業管理有限公司(「南京名稱」)的90%股權、協和高爾夫(上海)有限公司(「協和高爾夫」)的全部股權、陝西彩生活社區服務有限公司(「陝西彩生活」)的51%股權、南京惠韜物業管理服務有限公司(「南京惠韜」)的90%股權、無錫市太湖花園物業管理有限責任公司(「無錫太湖」)的80%股權、上海欣周物業管理有限公司(「上海欣周」)的70%股權及南京錦江物業管理有限公司(「南京錦江」)的90%股權，總代價約為人民幣197,913,000元。

截至2012年12月31日止年度，本集團以總代價約人民幣15,440,000元向獨立第三方收購鐵嶺正南的51%股權、南京花樣年的全部股權、陝西中強物業管理有限公司(「陝西中強」)的全部股權、河源華達物業管理有限公司(「河源華達」)的全部股權及秦皇島宏天源的51%股權。被收購方的主要業務為提供物業經營服務。

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

20. 商譽(續)

被收購方的主要業務主要為提供物業營運服務。

業務合併所產生的商譽乃於收購時撥入預期受惠於該等業務合併的現金產生單位(「現金產生單位」)。

截至2013年及2012年12月31日止年度，本集團管理層認為，就收購業務而言，其現金產生單位(包括商譽)概無出現減值。

21. 無形資產

	物業管理牌照 人民幣千元
成本	
因收購子公司而產生及於2013年12月31日	1,813
攤銷	
年內攤銷及於2013年12月31日	906
賬面值	
於2013年12月31日	907

以上無形資產之使用年期有限，並按許可證年期兩以直線法攤銷。

22. 預付租賃款項

本集團之預付租賃款項包括：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
中國租賃土地		
中期租賃	757,486	267,687
長期租賃	507,153	582,686
	1,264,639	850,373

就申報目的分析為：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動資產	30,828	28,121
非流動資產	1,233,811	822,252
	1,264,639	850,373

22. 預付租賃款項(續)

於截至2013年12月31日止年度，本集團如附註42所披露透過收購子公司取得一筆金額約為人民幣146,730,000元(2012年：人民幣635,608,000元)的預付租賃款項。

於截至2013年12月31日止年度，本集團透過公開拍賣取得一筆金額約為人民幣766,512,000元(2012年：人民幣461,070,000元)的預付租賃款項。

於截至2012年12月31日止年度，由於更改一幅土地的擬定用途為自用物業，因此自該項物業轉撥約人民幣11,299,000元的預付租賃款項。

於截至2013年12月31日止年度，人民幣476,915,000元(2012年：人民幣461,070,000元)的預付租賃款項於若干物業開發項目的相關工程展開時轉撥至在建銷售物業。

於2013年12月31日，本集團賬面值約為人民幣429,083,000元(2012年：人民幣235,757,000元)的若干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。

23. 預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指公允值超過年內透過收購子公司所獲取的中期及長期租約項下的中國租賃土地的預付租賃款項的約人民幣186,398,000元(2012年：人民幣349,388,000元)及人民幣214,487,000元(2012年：人民幣260,975,000元)賬面值的金額，並按剩餘租約期間以直線法攤銷。

	人民幣千元
成本	
於2012年1月1日	460,474
透過收購子公司購買資產及負債(附註42(a))	170,064
於2012年12月31日	630,538
透過收購子公司購買資產及負債(附註42(a))	45,412
轉移至在建待售物業	(246,809)
於2013年12月31日	429,141
攤銷	
於2012年1月1日	9,042
年內攤銷	11,133
於2012年12月31日	20,175
年內攤銷	15,342
轉移至待售開發中物業時撇銷	(7,261)
於2013年12月31日	28,256
賬面值	
於2013年12月31日	400,885
於2012年12月31日	610,363

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

23. 預付租賃款項溢價(續)

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
就申報目的分析為：		
流動資產	10,853	19,219
非流動資產	390,032	591,144
	400,885	610,363

24. 土地發展開支

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已生產成本	666,131	1,217,463

- (i) 於2009年9月，本集團與郫縣人民政府(「郫縣政府」)訂立有關共同開發位於四川省成都郫縣望叢古蜀文化產業園(「土地發展項目一」)的協議(「協議一」)。根據協議一，本集團負責編製文化公園的總體規劃及詳細設計以及附近道路建設，而郫縣政府須完成拆遷及安置工作、安排公開拍賣及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。

截至2013年12月31日止年度，本集團與郫縣政府訂立有關註銷協議一及修訂土地發展項目一的條款的協議(「協議二」)。根據協議二，本集團負責向郫縣政府提供資金及為郫縣政府管理土地發展項目一，而根據協議二所載的程式計算本集團產生的累計成本，郫縣政府須償還融資成本(按中國人民銀行發出的基準借款利率)、投資收入(按每年12厘)及項目管理費用(按每年3厘)。於簽立協議二前，郫縣政府已於土地發展項目一的道路建設、拆遷及安置工作完成時向獨立第三方出售若干地塊及向本集團支付金額約人民幣156,249,000元，該筆退款與所招致的成本相若，並無已確認重大收入。

於扣減已收退款金額人民幣506,669,000元後就土地發展項目一產生累計虧損重新分類至其他應收款項。郫縣政府須參照協議二所載計算方法向本集團支付按就土地發展項目一產生的成本計算的回報人民幣246,161,000元，因此，本集團已將該筆款項確認為截至二零一三年十二月三十一日止年度的投資收入。此外，根據協議二，郫縣政府須於二零一四年六月三十日或之前結清人民幣375,989,000元的應收款項(分類為附註30所載的流動資產)及餘下金額人民幣376,841,000元於郫縣政府出售土地後分類為非流動資產。

24. 土地發展開支(續)

(i) (續)

年內變動如下：

	人民幣千元
於2013年1月1日	662,918
郫縣政府償還的款項	(156,249)
轉撥至應收款項	(506,669)
於2013年12月31日	-

(ii) 於2011年3月，本集團與成都人民政府(「成都政府」)訂立有關共同開發位於四川省成都錦江區五桂橋鎮(「土地發展項目二」)的協議(「協議三」)。根據協議三，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。土地發展開支指興建附屬設施產生的成本。截至2013年12月31日止年度的添置項目為約人民幣111,586,000元(2012年：人民幣24,545,000元)，於2013年12月31日的結餘為約人民幣666,131,000元(2012年：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2014年6月30日或之前安排公開拍賣有關地塊，成都政府亦須參照載於協議三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能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。

25. 收購子公司之已付按金

於2013年12月31日，本集團已就通過收購深圳市金地盈投資有限公司(「深圳金地盈」)及南京綠國置業發展有限公司(「南京綠園」)自第三方收購地塊支付按金約人民幣150,000,000元。上述公司主要於中國從事物業開發。該等關綜合財務報表獲授權發佈之日期，收購深圳金地盈及南京綠園均已完成。

於2012年12月31日，本集團已自第三方就收購南京名城物業管理有限公司(「南京名城」)、上海通翼物業有限公司(「上海通翼」)及遼寧吉祥百特有限公司(「遼寧吉祥」)支付按金約人民幣6,890,000元。上述公司主要於中國從事物業管理。截至2013年12月31日止年度，收購南京名城已完成(參閱附註42(b))，而收購上海通翼及遼寧吉祥均已終止且按金已悉數退還。

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

26. 收購一項物業項目支付的訂金

於2013年年12月31日，本集團就向獨立物業開發商購買一項物業項目支付約人民幣132,346,000元(2012年：人民幣126,004,000元)的訂金。截至2013年12月31日止年度，本集團就購買上述物業項目支付約人民幣6,342,000元的額外訂金。

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。

於該等綜合財務報表准予發行日期，購買物業項目尚未完成。

27. 支付購買土地使用權按金

於2013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435,423,000元(2012年：人民幣158,123,000元)的按金。本公司董事認為，上述交易預期於報告期間結束後十二個月內完成。

28. 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 的公允值變動 人民幣千元	其他 物業重估 人民幣千元	應計費用 臨時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	483,204	4,851	(10,770)	(66,694)	-	(202,045)	208,546
於其他全面收益中支出	-	14,633	-	-	-	-	14,633
於損益表支出(計入)	264,430	-	844	(43,309)	-	(81,958)	140,007
於2012年12月31日	747,634	19,484	(9,926)	(110,003)	-	(284,003)	363,186
於其他全面收益中支出	-	990	-	-	-	-	990
收購子公司(附註42(a))	31,801	-	-	-	453	-	32,254
於損益表支出(計入)	66,381	-	(20,782)	(8,783)	(227)	(74,212)	(37,623)
出售子公司(附註43(a))	(32,345)	-	-	-	-	-	(32,345)
於2013年12月31日	813,471	20,474	(30,708)	(118,786)	226	(358,215)	326,462

附註：其他主要指土地增值稅撥備產生的不可扣減暫時差額。

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

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
遞延稅項資產	(393,454)	(329,372)
遞延稅項負債	719,916	692,558
	326,462	363,186

28. 遞延稅項(續)

於2013年12月31日，本集團擁有尚未動用稅項虧損約人民幣1,388,626,000元(2012年：人民幣1,108,746,000元)。已就該等稅項虧損確認約人民幣475,144,000元(2012年：人民幣440,012,000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913,482,000元(2012年：人民幣668,734,000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：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
2013	–	17,314
2014	10,657	14,061
2015	113,171	116,575
2016	230,218	237,025
2017	162,665	183,087
2018	270,782	–
無期限	125,989	100,672
	913,482	668,734

於2013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4,939,281,000元(2012年：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，因此亦無就該等差額確認負債。

29. 銷售物業

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已竣工物業	3,510,942	2,345,047
在建銷售物業	10,680,537	9,027,581
	14,191,479	11,372,628

於2013年12月31日，本集團賬面值為人民幣5,455,403,000元(2012年：人民幣3,060,355,000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。

截至2012年12月31日止年度，因本集團管理層批准改變擬定用途為經營酒店業務及自用物業，人民幣11,299,000元轉撥至預付租賃款項。

截至2013年12月31日止年度，總金額約人民幣93,960,000元(2012年：258,015,000元)的已竣工銷售物業於透過簽訂相關租賃協議而說明用途生變後已轉為投資物業。

於轉讓日，該等物業的公允值超出其賬面值部分約為人民幣10,177,000元(2012年：人民幣330,257,000元)已於綜合損益及其他全面收益表內確認。

該款項包括在建銷售物業款項約人民幣4,593,617,000元(2012年：人民幣4,239,726,000元)，預期有關物業開發項目將於各自報告期間結束起計一年後竣工。

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

30. 應收賬款及其他應收款項

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

已售物業的代價按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）於根據買賣協議向客戶交付物業後的30至90天內結算。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，一般為於出其發票後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。

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應收賬款	661,721	964,674
其他應收款項(附註i)	278,857	109,523
預付款項及其他訂金	116,237	62,424
供應商的預付款項	226,028	217,188
建築工程預付款項	1,511,936	643,326
出售子公司的應收代價(附註43(a))	205,369	—
應收郟縣政府款項(附註24)	375,989	—
其他稅務預付款(附註ii)	207,522	145,366
	3,583,659	2,142,501

附註：

- (i) 結餘主要包括代表住戶就物業經營分部的水電及雜項費用的付款。
- (ii) 截至2013年12月31日止年度，根據有關中國稅法規定，本集團須就預售其物業開發項目預付約人民幣200,573,000元(2012年：人民幣187,493,000元)的營業稅。於2013年12月31日，已預付約人民幣204,844,000元(2012年：人民幣132,308,000元)，並已計入其他稅務預付款。

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物業移交至客戶日期的賬齡分析：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
0至30日	300,701	487,829
31至90日	97,072	256,995
91至180日	45,825	30,727
181至365日	143,666	113,747
逾1年	74,457	75,376
	661,721	964,674

30. 應收賬款及其他應收款項^(續)

於2013年12月31日的應收賬款包括物業銷售的應收賬款約人民幣375,759,000元(2012年：人民幣870,465,000元)，而銀行已同意向置業者提供按揭信貸，而銀行正辦理向本集團釋放資金的手續。

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。

於釐定應收賬款的可收回性時，本集團考慮應收賬款自首次獲授信貸當日至呈報日期的任何信貸質素變化後，該等未逾期結餘無需減值。

於2013年12月31日，本集團的應收賬款包括總賬面值約人民幣236,948,000元(2012年：人民幣219,850,000元)之賬款。由於信貸質素並無重大變動且根據過往經驗該等款項仍被視為可收回，故本集團尚未就此作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並未減值的應收賬款的賬齡

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
91至180日	45,825	30,727
181至365日	143,666	113,747
逾1年	74,457	75,376
	236,948	219,850

有關應收賬款及其他應收款項的呆賬撥備變動

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初結餘	13,219	2,672
減值虧損回撥	(5,697)	(1,558)
已確認的減值虧損	1,580	12,105
年末結餘	9,102	13,219

於2013年12月31日，呆賬撥備包括債務人與本集團發生爭議的貿易應收款項及其他應收款項個別減值，合計餘額為人民幣9,102,000元(2012年：人民幣13,219,000元)。

31. 應收合約工程客戶款項

	2013年 人民幣千元	2012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	544,747	403,327
減：進度款項	(558,006)	(353,136)
	(13,259)	50,191

就呈報用途分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應收合約工程客戶款項	41,059	52,482
應付合約客戶工程款項	(54,318)	(2,291)
	(13,259)	50,191

32. 應收合營企業款項

應收Novena款項為無抵押、不計息及須應要求償還。

33. 按公允值計入損益表的金融資產

於截至2012年及2013年12月31日止年度，本集團與銀行訂立若干結構性存款合約。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表的金融資產。合約所載之預期年收益率介乎2.3%至4.4%之間。

董事認為，於2012年12月31日，結構性存款的公允值與其本金相若。截至2013年12月31日止年度，所有結構性存款已按其本金額連同與預期收益相若的收益收取。

34. 受限制／已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

受限制／已抵押銀行存款

該等存款附帶的利率介乎每年0.4%至0.5%之間(2012年：介乎0.4%至0.5%之間)。受限制銀行存款約人民幣130,792,000元(2012年：人民幣61,343,000元)，將於買家取得個人物業所有權證後解除，而預售物業所得款項總額為人民幣178,737,000元(2012年：人民幣466,133,000元)，乃受結算有關物業項目的建築成本的用途所限，金額約人民幣545,038,000元(2012年：人民幣180,138,000元)的定期存款已抵押予銀行，以取得授予本集團的短期銀行融資。

截至2012年12月31日止年度，深圳市布吉供水有限公司(「深圳布吉供水」)於深圳龍崗區人民法院(「相關法院」)就供水合約對本公司一間非全資子公司提出法律訴訟。索償總金額為人民幣10,900,000元，包括人民幣2,600,000元的欠付款及人民幣8,300,000元的滯納金及利息。相關法院已通知銀行凍結本公司一間非全資子公司一筆約人民幣997,000元的銀行存款，以就向深圳布吉供水支付水費作擔保。於2012年及2013年12月31日，該筆人民幣997,000元的銀行存款仍未解凍，並因而計入本集團綜合財務報表的受限制銀行存款內。詳情請參閱披露該或然負債之附註48(iii)。

34. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金(續)

銀行結餘及現金

銀行結餘以介乎0.4至2.3%(2012年：介乎0.4%至2.9%)的浮動年利率計息。

於2013年12月31日，有關集團實體的外幣以美元、港元、台幣、日圓及坡元計值的銀行結餘分別約人民幣57,407,000元(2012年：人民幣1,030,061,000元)、人民幣307,011,000元(2012年：人民幣60,681,000元)、人民幣2,255,000元(2012年：人民幣1,693,000元)、人民幣25,795,000元(2012年：人民幣8,000元)及人民幣17,734,000元(2012年：零)。

35. 應付賬項及其他應付款項

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應付賬項	1,660,348	1,730,059
已收按金(附註i)	24,067	57,023
其他應付款項(附註ii)	515,233	275,392
其他應付稅項	61,559	161,339
應付薪金	74,103	48,181
應付福利	2,620	3,315
應付保留金	60,400	54,796
應付代價(附註42(a))	19,462	257,630
應計費用	35,837	15,722
	2,453,629	2,603,457

附註：

- (i) 其他應付款項包括一筆與已收潛在物業買家的保證金有關的款項約人民幣24,067,000元(2012年：人民幣57,023,000元)。
- (ii) 結餘主要包括代表住戶就償付物業經營分部產生的水電及雜項開支的款項。

應付賬款主要包括就採購銷售物業的建築原材料尚未支付款項及持續現金開支。採購建築原材料的平均信貸期為六個月至一年。

以下為本集團應付賬款及應付保留金於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
0至60日	1,217,018	1,269,307
61至180日	223,488	296,571
181至365日	153,212	103,925
1至2年	42,320	77,074
2至3年	80,116	21,054
逾3年	4,594	16,924
	1,720,748	1,784,855

於2013年12月31日的結餘約人民幣60,400,000元(2012年：人民幣54,796,000元)，是指金額約為施工合同價款的5%至10%的保證金。

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

36. 應付關連方款項

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
深圳立方建築設計顧問有限公司(「立方建築」)	(i)	506	1,150
深圳市安美華照明有限公司(「安美華照明」)	(ii)	-	423
		506	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關連公司的聯屬公司。有關款項為無抵押、不計息並為就本集團若干物業項目設計費用應付予立方建築的款項，因此該金額為交易性質。結餘的平均賬齡為90天內。
- (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。

37. 借款

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銀行貸款		5,395,393	5,002,407
其他貸款	(i)	1,600,000	550,000
		6,995,393	5,552,407
有抵押		5,886,462	3,951,677
無抵押		1,108,931	1,600,730
		6,995,393	5,552,407
應償還賬面值：	(iii)		
一年內		1,873,357	1,860,653
一年以上，兩年以內		2,148,749	1,910,568
兩年以上，五年以內		2,445,580	1,427,002
逾五年		527,707	354,184
借款總額		6,995,393	5,552,407
減：毋須由報告期末起一年內償還但載有可於提出要求後償還條款的銀行貸款賬面值(於流動負債示列)		(180,000)	(591,641)
減：流動負債項下的一年內到期款項		(1,873,357)	(1,860,653)
於一年內到期借款		(2,053,357)	(2,452,294)
於一年後到期借款		4,942,036	3,100,113

37. 借款(續)

附註：

- (i) 為數人民幣1,600,000,000元(2012年：人民幣550,000,000元)的其他貸款指由若干信託公司所提供、以物業、廠房及設備、投資物業及待售物業抵押、固定年利率為9.5%(2012年：13.5%至17.0%)的貸款。於2013年12月31日的該等貸款結餘須分別於2014年1月16日、2015年8月27日及2016年3月13日償付。於2012年12月31日的貸款結餘已於2013年到期並已償付。
- (ii) 於2013年12月31日，本公司若干董事向銀行及信託公司提供聯合擔保，以為本集團合共人民幣53,552,000元(2012年：人民幣620,000,000元)之銀行及其他借款擔保。
- (iii) 到期金額乃按貸款協議所載的預定償還日期為基準。

於2013年12月31日，全部借款均以人民幣計值，惟以美元、港元及日圓(有關集團實體的功能貨幣)計值的有抵押借款除外，有抵押借款分別約為人民幣624,432,000元(2012年：人民幣916,586,000元)、人民幣108,500,000元(2012年：人民幣137,841,000元)及人民幣40,551,000元(2012年：無)。

根據合約到期日(或重訂日期)對本集團的定息借款的分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
定息借貸		
一年內	57,075	392,000
一年以上，兩年之內	1,557,075	200,000
兩年以上，五年以內	4,083	—
五年後	64,319	—
	1,682,552	592,000

此外，本集團的浮息借款按倫敦銀行同業拆息，香港銀行同業拆息及基準利率計息。有關利息每六個月重訂一次。根據合約到期日對本集團的浮息借款的分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
浮息借款：		
一年內	1,816,282	1,468,653
一年以上，兩年以內	591,674	1,710,568
兩年以上，五年以內	2,441,497	1,427,002
五年後	463,388	354,184
	5,312,841	4,960,407

本集團借款的實際利率(即合約利率)範圍如下：

	2013年	2012年
實際利率		
定息借款	每年9.5厘	每年12.6厘至18.0厘
浮息借款		
倫敦銀行同業拆息	每年另加2.0厘	每年另加2.0厘
香港銀行同業拆息	每年另加2.0厘	每年另加2.0厘
基準利率	每年另減0.1厘至加3.3厘	每年另減0.4厘至加2.6厘

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

38. 融資租賃責任

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
就申報目的分析為：		
流動負債	26,003	-
非流動負債	140,418	-
	166,421	-

本集團之政策為根據融資租賃租用其若干運輸設備。平均租賃年期為八年(2012年：零)。相關融資租賃責任中的利率於各自之合約日期訂為每年4.2%(2012年：零)。

	最低租賃款項 2013年 人民幣千元	最低租賃款項現值 2013年 人民幣千元
融資租賃之應付金額		
一年之內	32,595	26,003
一年以上，兩年之內	26,530	20,803
兩年以上，五年之內	74,402	62,408
逾五年	61,368	57,207
	194,895	166,421
減：未來融資支出	(28,474)	不適用
租賃責任現值	166,421	166,421
減：一年內到期款項(於流動負債示列)		(26,003)
一年後到期款項		140,418

融資租賃責任以美元計值，其並非為有關集團實體的功能貨幣，並以出租人之已租賃資產押託所抵押。

39. 優先票據

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於2015年到期的2010年優先票據	(i)	739,633	755,139
於2017年到期的2012年優先票據	(ii)	1,548,229	1,573,864
於2020年到期的2013年1月優先票據	(iii)	1,566,332	-
於2016年到期的2013年5月優先票據	(iv)	989,196	-
		4,843,390	2,329,003

39. 優先票據(續)

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於2015年到期的2010年優先票據	(i)	739,633	755,139
於2017年到期的2012年優先票據	(ii)	1,548,229	1,573,864
於2020年到期的2013年1月優先票據	(iii)	1,566,332	-
於2016年到期的2013年5月優先票據	(iv)	989,196	-
		4,843,390	2,329,003

附註：

(i) 2010年優先票據

於2010年5月12日，本公司發行本金總額為120,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據由本公司若干子公司股權擔保。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(「新加坡交易所」)上市交易。該等優先票據的年利率為14.0%，利息每半年於5月12日和11月12日支付，並除非提前贖回，否則將於2015年5月12日到期。

於任何時間，本公司可選擇按相等於該等優先票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2010年5月5日之發售備忘錄)(「適用溢價一」)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)該等優先票據。

適用溢價一為(1)該等優先票據本金之1%及(2)與相等於本金加計算至2015年5月12日的相關利息，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2013年5月12日前任何時間，本公司可以一次或以上在股權發售中出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額114%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%。截至2013年12月31日。並無優先票據通過行使該選擇權獲贖回，而該選擇權已逾期。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

(a) 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該等優先票據發行以來按實際利率的約14.9%計算。

(b) 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、2012年12月31日及2013年12月31日時上述提早贖回權的公允價值微不足道。

(ii) 2012年優先票據

於2012年9月27日，本公司發行本金總額為250,000,000美元的優先票據。該等優先票據由本公司若干子公司股權擔保。發行價為本金額的99.5%。該等票據於新加坡交易所上市交易。該等優先票據的年利率為13.8%，利息每半年於3月27日和9月27日支付，並除非提前贖回，否則將於2017年9月27日到期。

該等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票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2012年9月20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)該等優先票據。

適用溢價二為(1)該等優先票據本金之1%及(2)與相等於本金加計算至2017年9月27日的相關利息，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2015年9月27日前任何時間，本公司可以在股權發售中一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額113.8%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)，贖回最多該等優先票據本金總額35%。

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

39. 優先票據(續)

附註：(續)

(ii) 2012年優先票據(續)

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

- (a) 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該等優先票據發行以來按實際年利率的約14.8%計算。

- (b) 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2012年12月31日和2013年12月31日初始確認時上述提早贖回權的公允值微不足道。

(iii) 2013年—1月優先票據

於2013年1月22日，本公司發行本金總額為250,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據由本公司若干子公司股權擔保。發行價為金額的100%。該等優先票據於新加坡交易所上市交易。該等優先票據的年利率為10.75%，利息每半年於1月22日和7月22日支付，並除非提前贖回，否則將於2020年1月22日到期。

該等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)(「適用溢價三」)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)該等優先票據。

適用溢價三為該等優先票據本金之1%或與相等於本金加相關利息計算至2020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，兩者較大者。

於2017年1月22日或之後的任何時間，本公司可選擇按相等於該等票據按下表所載之本金額的百分比另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部或部分該等優先票據。

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日及往後	100.0000%

於2017年1月22日前任何時間，本公司可以一次或以上在股權發售中出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該優先等票據本金額110.75%的贖回價，另加截至贖回日期及2013年12月31日(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等票據本金總額35%。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

- (a) 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該等優先票據發行以來按實際年利率的約11.30%計算。

- (b) 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12月31日時上述提早贖回權的公允值微不足道。

39. 優先票據(續)

附註：(續)

(iv) 2013年—5月優先票據

於2013年5月27日，本公司發行總額為人民幣1,000,000,000元的有擔保優先票據。該等優先票據由本公司若干子公司股權擔保。發行價為本金額的100%。該等票據於新加坡交易所上市交易。該等票據的年利率為7.875%，利息每半年於11月27日和5月27日支付。除非提前贖回，否則將於2016年5月27日到期。

該等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)(「適用溢價四」)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)該等票據。

適用溢價四為該等優先票據本金之1%或與相等於本金加相關利息計算至2016年5月27日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2016年5月27日前任何時間，本公司可以在股權發售中一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額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)，贖回最多該等優先票據本金總額35%。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

- (a) 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該等優先票據發行以來按實際利率的約8.70%計算。

- (b) 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12月31日時上述提早贖回權的公允價值微不足道。

該等優先票據中含有的負債部分於該期間的變動載列如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日之賬面值	2,329,003	752,367
於發行日期之所得款項淨額	2,508,503	1,530,324
匯兌收益	(102,625)	(16,408)
利息開支	542,664	169,161
減：支付票據持有人利息	(434,155)	(106,441)
於12月31日之賬面值	4,843,390	2,329,003

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

39. 優先票據(續)

優先票據的賬面值及公允值(基於新加坡交易所賣出價)披露如下：

公允值架構級別	2013年		2012年		
	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元	
優先票據	級別一	4,843,390	3,222,844	2,329,003	2,662,171

40. 可贖回股份

於2013年5月29日，本公司、本公司一間非全資擁有子公司、China Bowen Capital Management Limited(「China Bowen」)和 Splendid Fortune Enterprise Limited(「Splendid Fortune」)達成認購協議(「China Bowen認購協議」)，根據協議，該本公司之非全資子公司同意向China Bowen配發及發行認購股，而China Bowen同意以總認購價7,762,400港元(相等於1,000,000美元或人民幣6,177,000元)認購合共13,752股普通股。倘若本公司一間全資子公司之首次公開發售未於2015年6月4日或以前(或於該本公司非全資子公司與China Bowen書面同意之較後日期)完成，則該本公司之非全資子公司將授予China Bowen期權(「認沽權」)，China Bowen可以於隨後三十日內，以書面通知形式要求本公司之非全資子公司以相等於China Bowen之認購總額加以年率12%計算之回報減China Bowen就China Bowen認購股份而收取之任何股息或分派及與轉讓或出售China Bowen認購股份之金額，購買由China Bowen當時所持有之China Bowen認購股份。

本集團已確認以上附帶認沽權之認購人民幣6,177,000元為融資負債。如本公司之非全資子公司於2015年6月4日或以前完成合資格之首次公開發售，China Bowen認購股份將會被分類為本集團之非控股權益。

41. 股本

	股份數目	金額 港元	相等於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股			
法定：			
於2012年1月1日，2012年12月31日及2013年12月31日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及已悉數繳足：			
於2012年1月1日及2012年12月31日	5,207,221,750	520,722,175	457,093
購回及註銷股份	(313,488,000)	(31,348,800)	(27,518)
於2013年12月31日	4,893,733,750	489,373,375	429,575

41. 股本(續)

截至2013年12月31日止年度，本公司透過聯交所購回其本身的股份如下：

購買月份	每股面值0.01港元 的普通股數目	每股價格		已付總代價 港幣千元
		最高 港元	最低 港元	
十一月	313,488,000	1.54	1.37	472,637
				相等於 人民幣千元
				373,856

以上股份其後於2013年12月2日註銷，而總代價約為人民幣373,856,000元。

截至2013年及2012年12月31日止年度，並無任何本公司之子公司出售或贖回任何本公司之上市證券。

42. 收購子公司

(a) 透過收購子公司收購資產及負債

截至2013年12月31日止年度

- (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(「深圳騰星」)60%的股權而收購一幅土地。

根據本集團與深圳騰星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，本集團須將於該物業項目內已竣工物業之5%轉撥予深圳騰星前權益持有人。本集團負責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(「深圳騰星」)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12月31日之綜合財務狀況表列作撥備，數額為人民幣29,591,000元。

在此情況下，於深圳騰星之40%之股權不會被視為本集團之非控股權益。

42. 收購子公司(續)

(a) 透過收購子公司收購資產及負債(續)

截至2013年12月31日止年度(續)

- (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511,959,000元自獨立第三方收購蘇州銀莊置地有限公司全部股權，收購一幅位於中國蘇州之開發中土地。
- (iv) 於2013年6月26日，本集團透過以現金代價約人民幣602,902,000元收購寧波世紀華豐房產有限公司全部股權，收購一幅位於中國寧波之開發中土地。
- (v) 於2013年11月30日，本集團透過以現金代價約人民幣38,923,000元收購Charmful Limited全部股權，收購於AFS之10%股權。被投資方於中國南京從事物業開發。於2013年12月31日，未支付代價人民幣19,461,000元計入應付賬款及其他應付款項。
- (vi) 於2013年12月25日，本集團透過以現金代價約人民幣68,000,000元收購深圳市生百景投資發展有限公司全部股權，收購一幅位於中國深圳的開發中土地。
- (vii) 於2013年11月30日，本集團透過以現金代價約人民幣52,780,000元收購天歌電子有限公司全部股權，收購一幅位於中國深圳的開發中土地。
- (viii) 於2013年12月25日，本集團透過以現金代價約人民幣200,000,000元收購深圳市中稷玉石房地產開發有限公司全部股權，收購一幅位於中國深圳的開發中土地。

42. 收購子公司(續)

(a) 透過收購子公司收購資產及負債(續)

截至2013年12月31日止年度(續)

以上交易已列作為購置資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
物業、廠房及設備	55
投資物業	604,528
可供銷售投資	38,910
預付租賃款項	7,228
預付租賃款項溢價	45,412
收購土地使用權的按金	217,073
在建待售物業	970,377
其他應收款項	137,552
銀行結餘及現金	7,112
其他應付款項	(118,574)
應付稅項	(2)
遞延稅項負債	(31,801)
	1,877,870
非控股權益分佔已識別資產淨額	(43,315)
	1,834,555
以下列方式支付的總代價：	
現金	1,785,503
計入應付賬款及其他應付款項內一年內到期之應付代價	19,461
因收購深圳勝星產生的撥備	29,591
	1,834,555
因收購產生的現金流出淨額	
年內已付現金代價	1,785,503
已收購的銀行結餘及現金	(7,112)
	1,778,391

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

42. 收購子公司(續)

(a) 透過收購子公司收購資產及負債(續)

截至2012年12月31日止年度

- (i) 於2012年12月31日，本集團按現金代價約人民幣213,421,000元透過向獨立第三方收購至卓飛高線路板(深圳)有限公司(「至卓飛高線路板」)61%的股權，收購一幅土地。
- (ii) 於2012年11月20日，本集團透過向一名獨立第三方收購花萬里投資(北京)有限公司的全部股權收購一幅土地，經扣除有關買方於收購日期欠付花萬里投資(北京)有限公司的款項人民幣320,300,000元後，現金代價約人民幣458,850,000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	635,608
預付租賃款項溢價	170,064
物業、廠房及設備	1,154
其他應收款項	1,246
銀行結餘及現金	776
其他應付款項	(127)
	808,721
非控股權益分佔已識別資產淨額	(136,450)
	672,271
以下列方式支付的總代價：	
現金	458,850
應付代價(附註)	213,421
	672,271
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
年內已付現金代價	(458,850)
已購入的銀行結餘及現金	776
	(458,074)

附註：應付代價已於2013年結清。

42. 收購子公司^(續)

(b) 收購業務

截至2013年12月31日止年度

- (i) 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90%股權。收購南京名城乃為繼續擴展本集團物業營運。
- (ii) 於2013年2月6日，本集團以代價約人民幣159,993,000元收購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。
- (iii) 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51%股權。收購陝西彩生活乃為繼續擴展本集團物業管理營運。
- (iv) 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90%股權。收購南京慧韜乃為繼續擴展本集團物業管理營運。
- (v) 於2013年7月1日，本集團以代價約人民幣3,200,000元收購無錫市太湖花園80%股權。收購無錫市太湖花園乃為繼續擴展本集團物業管理營運。
- (vi) 於2013年7月1日，本集團以代價約人民幣13,880,000元收購上海欣周70%股權。收購上海欣周乃為繼續擴展本集團物業管理營運。
- (vii) 於2013年7月1日，本集團以代價約人民幣9,880,000元收購南京錦江90%股權。收購南京錦江乃為繼續擴展本集團物業管理營運。

轉讓代價總額

	人民幣千元
現金	197,913

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

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

42. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

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
無形資產	1,813
物業、廠房及設備	56,121
預付租賃款項	139,502
應收賬款及其他應收款項	19,548
銀行結餘及現金	9,010
應付賬款及其他應付款項	(80,587)
應付稅項	(258)
遞延稅項負債	(453)
借款	(447)
	144,249

公允值約為人民幣19,548,000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

收購非全資擁有子公司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公允值之比例計量，為人民幣9,115,000元。

收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	197,913
非控股權益	9,115
減：已收購資產淨額之公允值	(144,249)
收購產生之商譽	62,779

收購子公司產生的商譽，乃由於該等收購包括被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，原因為該資產不符合可識別無形資產之確認標準。

預期因此次收購產生之商譽不可就稅項目的而扣減。

42. 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	197,913
減：於2012年支付之按金	(5,680)
減：所收購之銀行結餘及現金	(9,010)
	183,223

截至2012年12月31日止年度

- (i) 於截至2012年12月31日止年度期間，本集團自多名獨立第三方收購五間附屬公司，而被收購方主要從事提供物業經營服務，收購目的則是為拓展物業經營服務。
- (ii) 於2012年1月3日，本集團以代價約人民幣1,980,000元收購鐵嶺正南51%的股權。截至2011年12月31日，已支付按金約人民幣1,980,000元。
- (iii) 於2012年3月1日，本集團以代價約人民幣4,000,000元收購南京花樣年的全部股權。截至2011年12月31日，已支付按金約人民幣4,000,000元。
- (iv) 於2012年7月1日，本集團以代價約人民幣800,000元收購陝西中強的全部股權。截至2011年12月31日，並無支付按金。
- (v) 於2012年8月8日，本集團以代價約人民幣5,680,000元收購河源市華達的全部股權。截至2011年12月31日，並無支付按金。
- (vi) 於2013年9月20日，本集團以代價約人民幣2,980,000元收購秦皇島宏添源51%股權。截至2011年12月31日，已支付按金約人民幣894,000元。

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

42. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

轉讓代價

	人民幣千元
現金	12,384
應付代價	3,056
總計	15,440

收購相關成本並不重大，已從收購成本撇除。該等成本已在期內的綜合全面收益表中「行政開支」項下確認為一項開支。

於收購日期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	290
應收賬款及其他應收款項	13,675
銀行結餘及現金	5,457
應付賬款及其他應付款	(15,695)
應付稅項	(10)
	3,717

公允值約為人民幣13,675,000元的應收賬款及其他應收款項的合約款項總額約為人民幣13,675,000元。

收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	15,440
非控股權益	4,765
減：已收購淨資產之公允值	(3,717)
收購產生之商譽	16,488

約人民幣4,765,000元的非控股權益乃參考於收購日期鐵嶺正南之可識別資產淨值49%及秦皇島宏添源之可識別資產淨值49%之比例計量。

收購鐵嶺正南、南京花樣年、陝西中強、河源華達及秦皇島宏添源產生商譽，乃由於收購包括併入該等公司於收購日期的預期協同效應之裨益及未來盈利能力。該等裨益不能獨立於商譽中確認，乃由於該等裨益不符合可識別無形資產的確認標準。

預期因此次收購產生之商譽不可就稅項目的而扣減。

42. 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
支付現金代價	12,384
減：於2011年支付之按金	(6,874)
減：所收購之銀行結餘及現金	(5,457)
	53

截至2012年12月31日止年度的溢利中約人民幣1,887,000元乃由鐵嶺正南、南京花樣年、陝西中強、河源華達及秦皇島宏添源的額外業務所產生。本年內收入中約人民幣23,855,000元由鐵嶺正南、南京花樣年、陝西中強、河源華達及秦皇島宏添源所產生。

倘上述收購已於2012年1月1日完成，則本集團截至2012年12月31日止年度的收入將約為人民幣6,283,792,000元，而年度溢利將約為人民幣1,127,267,000元。

備考資料僅供說明用途，且並非本集團於收購事項已於2012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。

43. 出售子公司

(a) 出售子公司

截至2013年12月31日止年度

- (i) 於2013年11月30日，本集團以約人民幣405,000,000元的代價向一名獨立第三方出售其於中國地產集團有限公司(「中國地產」)的全部股權。中國地產從事提供物業投資的業務。
- (ii) 於2013年1月11日，本集團以約人民幣2,000元的代價向獨立第三方出售其於深圳市彩悅酒店有限公司(「彩悅酒店」)的全部股權。彩悅酒店從事提供酒店服務的業務。
- (iii) 於2013年3月13日，本集團以約人民幣2,000元的代價向獨立第三方出售其於深圳市彩悅酒店管理有限公司(「彩悅酒店管理」)的全部股權。彩悅酒店管理從事提供酒店服務的業務。
- (iv) 於2013年7月16日，本集團以約人民幣1,250,000元的代價向一名獨立第三方出售其於深圳市彩虹清潔服務有限公司(「彩虹清潔」)的全部股權。彩虹清潔從事提供物業營運服務的業務。

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

43. 出售子公司(續)

(a) 出售子公司(續)

截至2013年12月31日止年度(續)

- (v) 於2013年1月1日，本集團以約人民幣380,000元的代價向一名獨立第三方出售其於深圳市羅伯特管家物業管理有限公司(「深圳市羅伯特」)的51%股權。深圳市羅伯特從事提供物業營運服務的業務。

上述交易乃列作出售子公司。上述交易的所出售資產淨值的詳情概列如下：

	人民幣千元
代價之支付方式：	
現金	201,265
一年內應收代價	205,369
	406,634
喪失控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	724
投資物業	316,477
應收賬款及其他應收款項	1,608
銀行結餘及現金	6,143
其他應付款項	(2,638)
應付稅項	(254)
遞延稅項負債	(32,345)
	289,715
出售子公司收益：	
現金代價	201,265
應收代價(附註30)	205,369
出售的資產淨值	(289,715)
非控股權益	(275)
	116,644
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	201,265
出售的銀行結餘及現金	(6,143)
	195,122

截至2013年12月31日止年度，出售的子公司並無對本集團的現金流、收入及除稅前溢利作出顯著貢獻。

43. 出售子公司^(續)

(b) 出售不會喪失控制權的一間子公司部份權益

截至2013年12月31日止年度

- (i) 截至2013年12月31日止年度，本集團以約人民幣193,500,000元的現金代價向新疆同之年（一間本集團的合營企業）出售其於TCL王牌電子（深圳）有限公司（「TCL」）（由本集團持有54%股權的子公司所持有）的45%股權。TCL從事提供物業發展的業務。

已收代價人民幣193,500,000元與非控股股東按比例分佔子公司資產淨值人民幣128,413,000元之間的差額人民幣65,087,000元計入本集團特別儲備。

- (ii) 截至2013年12月31日止年度，本集團一間子公司向非控股股東發行新股份，已收代價人民幣37,064,000元與非控股股東按比例分佔子公司資產淨值人民幣3,008,000元之間的差額人民幣34,056,000元計入本集團特別儲備。

44. 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：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
一年內	8,014	11,709
第二至第五年內(包括首尾兩年)	13,364	34,703
第五年後	—	3,310
	21,378	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五年，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：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
一年內	106,230	89,603
第二至第五年內(包括首尾兩年)	261,625	249,858
第五年後	146,228	132,139
	514,083	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一至十八年，租金固定。

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

45. 其他承擔

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備的銷售物業工程承擔	4,732,040	4,615,929
已訂約但未於綜合財務報表撥備的開發成本的土地發展開支承擔	-	91,130
已訂約但未於綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	31,881	47,192
已訂約但未於綜合財務報表撥備的酒店工程承擔	-	54,482

46. 購股權計劃

本公司根據一項於2009年10月27日通過之決議案採納購股權計劃（「計劃」），其主要目的為獎勵本公司或其子公司之若干董事或僱員（「合資格僱員」），而計劃將於2021年8月28日及2022年10月15日屆滿。根據計劃，本公司之董事會獲授權按每份購股權1港元之代價向合資格僱員授予購股權，以認購本公司之股份（「股份」）。

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

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

行使價由本公司之董事釐定，並將不會低於以下各者中之較高者：(i)本公司之股份於建議授出日期之收市價；(ii)本公司之股份於緊接授出購股權前五個交易日之平均收市價；及(iii)本公司之每股股份面值。

截至2013年12月31日，根據計劃授予的所有購股權獲行使後將予發行的股份合計116,230,000股（2012年：119,400,000股），每股0.1港元，佔本公司已發行股本約2.4%（2012年：2.3%）。

46. 購股權計劃(續)

根據該計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	每股行使價	歸屬期	行使期
董事	2011年8月29日	0.836港元	2011年8月29日－2012年8月28日 2011年8月29日－2013年8月28日 2011年8月29日－2014年8月28日	2012年8月29日－2021年8月28日 2013年8月29日－2021年8月28日 2014年8月29日－2021年8月28日
	2012年10月16日	0.8港元	2012年10月16日－2013年10月15日 2012年10月16日－2014年10月15日 2012年10月16日－2015年10月15日	2013年10月16日－2022年10月15日 2014年10月16日－2022年10月15日 2015年10月16日－2022年10月15日
僱員	2011年8月29日	0.836港元	2011年8月29日－2012年8月28日 2011年8月29日－2013年8月28日 2011年8月29日－2014年8月28日	2012年8月29日－2021年8月28日 2013年8月29日－2021年8月28日 2014年8月29日－2021年8月28日
	2012年10月16日	0.8港元	2012年10月16日－2013年10月15日 2012年10月16日－2014年10月15日 2012年10月16日－2015年10月15日	2013年10月16日－2022年10月15日 2014年10月16日－2022年10月15日 2015年10月16日－2022年10月15日

下表披露截至2013年及2012年12月31日止年度僱員及董事所持本公司購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2012年 1月1日			於2012年 12月31日			於2013年 12月31日	
			未行使 人民幣千元	年內已授出 人民幣千元	註銷/失效 人民幣千元	年內已行使 人民幣千元	未行使 人民幣千元	年內已授出 人民幣千元	年內註銷/失 效 人民幣千元	年內已行使 人民幣千元
董事	2011年8月29日	2011年8月29日 －2012年8月28日	2,201,000	-	(883,000)	-	1,318,000	-	-	1,318,000
		2011年8月29日 －2013年8月28日	4,402,000	-	(1,766,000)	-	2,636,000	-	-	2,636,000
		2011年8月29日 －2014年8月28日	15,407,000	-	(6,181,000)	-	9,226,000	-	-	9,226,000
	2012年10月16日	2012年10月16日 －2013年10月15日	-	1,872,000	(277,000)	-	1,595,000	-	-	1,595,000
		2012年10月16日 －2014年10月15日	-	3,744,000	(554,000)	-	3,190,000	-	-	3,190,000
		2012年10月16日 －2015年10月15日	-	13,104,000	(1,939,000)	-	11,165,000	-	-	11,165,000
				22,010,000	18,720,000	(11,600,000)	-	29,130,000	-	-
僱員	2011年8月29日	2011年8月29日 －2012年8月28日	5,222,000	-	(1,041,000)	-	4,181,000	-	(88,000)	4,093,000
		2011年8月29日 －2013年8月28日	10,444,000	-	(2,082,000)	-	8,363,000	-	(176,000)	8,186,000
		2011年8月29日 －2014年8月28日	36,554,000	-	(7,287,000)	-	29,267,000	-	(616,000)	28,651,000
	2012年10月16日	2012年10月16日 －2013年10月15日	-	4,971,000	(125,000)	-	4,846,000	-	(229,000)	4,617,000
		2012年10月16日 －2014年10月15日	-	9,942,000	(250,000)	-	9,692,000	-	(458,000)	9,234,000
		2012年10月16日 －2015年10月15日	-	34,797,000	(875,000)	-	33,922,000	-	(1,603,000)	32,319,000
				52,220,000	49,710,000	(11,660,000)	-	90,270,000	-	(3,170,000)
總計		74,230,000	68,430,000	(23,260,000)	-	119,400,000	-	(3,170,000)	116,230,000	
年末可行使						5,499,000			16,233,000	

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

46. 購股權計劃(續)

股份於授出日期2012年10月16日之收市價為每股0.77港元。購股權已採用二項式期權定價模型估計公允值。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據董事作出之最佳估計釐定。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2012年10月16日
市價	0.770港元
行使價	0.800港元
預期波幅	44.87%
無風險比率	0.66%
預期股息率	5.195%

截至2012年12月31日止年度，購股權於授出日期之估計公允值約為人民幣13,680,000元。截至2013年12月31日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認總開支約人民幣8,756,000元(2012年：人民幣5,180,000元)。

47. 退休福利計劃

本集團為所有合資格的香港僱員制定了強制性公積金計劃。該計劃的資產與本集團的資產分開，並受獨立信託人管理。本集團及僱員在該計劃下均須每月按相關薪金成本的5%或每人1,250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。

48. 或然負債

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
(i) 就本公司物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	3,162,990	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後結束。

48. 或然負債(續)

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。

	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(ii) 就向Novena授出的銀行融資向一間銀行作出財務擔保	535,132	-
(iii) 截至2012年12月31日止年度，深圳市布吉供水有限公司就一宗供水合同糾紛向本集團之一家非全資子公司提出法律訴訟，索償人民幣10,900,000元，其中人民幣2,600,000元為欠付款項，而人民幣8,300,000元則為滯納金。截至該等綜合財務報表獲授權發佈之日，深圳市龍崗區法院的一審程序已經完成，然而，該法律訴訟的結果尚未裁定。經參考目前情況及根據本集團所獲得的法律意見，本公司之董事認為毋須為訴訟作出撥備。		

49. 關連方披露

(a) 於本年度內，除於綜合財務報表另行披露者外，本集團與關連方的重大交易如下：

關連方	關係	交易	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
惠東縣大亞灣三角洲俱樂部有限公司	由本公司控股股東兼董事曾寶寶小姐控制之公司	收取管理服務費用	95	612
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	收取物業租金收入	-	301
立方建築	深圳市天濶投資發展有限公司的一間聯屬公司，該公司為本公司控股股東兼董事曾寶寶小姐控制的一間關連公司	收取設計服務費用	2,118	1,099

綜合財務報表附註

截至2013年12月31日止年度

49. 關連方披露(續)

(b) 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：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
短期福利	54,426	50,422
退休福利	8,102	7,501
股份付款	5,639	4,803
	68,167	62,726

(c) 其他

於2013年12月31日，本公司若干董事向銀行及信託公司提供聯合擔保，以作為本集團合共人民幣53,552,000元(2012年：人民幣620,000,000元)之銀行及其他借款的擔保。

截至2013年12月31日止年度，本集團以現金代價約人民幣10,803,000元向本集團主要管理人員(本公司董事除外)出售若干物業。

截至2012年12月31日止年度，本集團以現金代價約人民幣8,629,000元向本公司兩名董事出售若干物業，本集團已以現金代價約人民幣17,536,000元向其主要管理人員(上述董事除外)出售若干物業。

50. 主要非現金交易

截至2013年12月31日止年度，本集團就銷售約人民幣280,000,000元的物業與一名承建商訂立買賣協議，以換取承建商提供相等於約人民幣280,000,000元的建設工程。

截至2013年12月31日止年度，本集團就購買約人民幣233,700,000元的運輸工具訂立融資租賃協議。

截至2013年12月31日止年度，本集團就應收郟縣政府款項的回報確認投資收入約人民幣246,161,000元。截至2013年12月31日，本集團尚未收到該筆款項。

51. 本公司主要子公司的詳情

51.1 子公司的一般資料

本公司於2013年及2012年12月31日間接持有(除非另有註明)的主要子公司的詳情如下：

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2013年	2012年		
Winning Sky International Limited ^Δ	英屬處女群島 2006年3月8日	100美元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
Fantastic Victory Limited ^Δ	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
Wisdom Regal Limited ^Δ	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
Colour Life Services Group Co., Ltd (「Colour life Services」) ^Δ	開曼群島 2011年3月16日	1,000港元	67%	70%	投資控股	私人有限責任
Ace Link Pacific Limited ^Δ	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
Precise Idea Limited ^Δ	英屬處女群島 2009年6月17日	1美元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
Talent Bright International Limited ^Δ	英屬處女群島 2009年6月17日	1美元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
香港花樣年投資控股集團有限公司 (「花樣年投資控股」)	香港 2001年2月19日	10,000港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
悅泰投資有限公司	香港 2007年11月6日	10,000港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
金展集團有限公司#	香港 2007年11月8日	10,000港元	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%	100%	投資控股	私人有限責任
花樣年物業管理(國際)有限公司	香港 2009年7月15日	1港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

51. 本公司主要子公司的詳情(續)

51.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2013年	2012年		
香港康年貿易有限公司	香港 2009年9月24日	500,000美元	100%	100%	貿易及投資控股	私人有限責任
花樣年集團(中國)有限公司	中國 2006年1月20日	人民幣 1,624,843,500元	100%	100%	投資控股及物業 發展	有限責任公司
天津松江花樣年置業有限公司 (「天津松江」)	中國 2006年5月29日	人民幣 50,000,000元	60%	60%	物業發展	有限責任公司
深圳市花樣年地產集團有限公司 (「深圳市花樣年」)	中國 1996年9月28日	人民幣 150,000,000元	100%	100%	投資控股、物業 發展及投資	有限責任公司
深圳市彩生活服务集團有限公司*	中國 2006年8月25日	人民幣 15,000,000元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
惠州大亞灣花萬裏實業有限公司	中國 2007年6月8日	人民幣 51,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
天津市花樣年投資有限公司	中國 2006年6月12日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都通和置業有限公司	中國 2001年10月18日	人民幣 75,610,000元	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
深圳市花千里房地產開發有限公司	中國 2006年8月28日	人民幣 660,339,487元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳置富房地產開發有限公司	中國 1994年7月1日	人民幣 946,843,500元	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司

51. 本公司主要子公司的詳情(續)

51.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2013年	2012年		
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	100%	100%	提供物業經營 服務	有限責任公司
深圳市彩生活網絡服務有限公司*	中國 2007年6月12日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	提供物業經營 服務	有限責任公司
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司*	中國 2001年11月15日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	提供保安系統 設計、安裝及 維修服務	有限責任公司
深圳市蓮塘物業管理有限公司*	中國 1999年11月16日	人民幣 5,500,000元	100%	100%	提供物業經營 服務	有限責任公司
花樣年實業發展(成都)有限公司	中國 2001年7月4日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司	中國 2006年9月7日	人民幣 1,344,970,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花萬裏置業有限公司	中國 2005年10月25日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
成都花千里置業有限公司	中國 2006年11月6日	人民幣 704,680,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花百里置業有限公司	中國 2003年5月22日	人民幣 270,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

51. 本公司主要子公司的詳情(續)

51.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2013年	2012年		
東莞市花樣年房地產投資有限公司	中國 2006年12月4日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
雅浩科技發展(深圳)有限公司*	中國 2005年8月25日	1,000,000港元	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 100,000,000元	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
四川西美投資有限公司	中國 2004年6月7日	人民幣 670,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
天津福大房地產銷售有限公司	中國 2004年10月18日	人民幣 45,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
宜興市江南水鄉度假村有限公司 (「宜興江南」)	中國 2005年4月19日	人民幣 28,000,000元	80%	60%	物業發展	有限責任公司
深圳市星彥行置業有限公司*	中國 2007年4月23日	人民幣 4,000,000元	92.65%	92.65%	提供代理服務	有限責任公司
成都新津友幫房地產開發有限責任公司	中國 2004年5月9日	人民幣 85,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花樣年望巖文化發展有限公司	中國 2008年8月6日	人民幣 300,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都九蓉房地產開發有限公司	中國 2007年8月22日	人民幣 320,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司

51. 本公司主要子公司的詳情(續)

51.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2013年	2012年		
深圳花樣年商業管理有限公司	中國 2009年6月3日	人民幣 120,000,000元	100%	100%	提供物業經營 -服務	有限責任公司
深圳市花樣年酒店管理有限公司	中國 2009年6月3日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	酒店服務	有限責任公司
深圳市彩悅酒店管理有限公司*	中國 2008年8月20日	人民幣 100,000元	-	100%	酒店服務	有限責任公司
深圳市彩悅酒店有限公司*	中國 2009年1月15日	人民幣 100,000元	-	100%	酒店服務	有限責任公司
寧夏回族自治區新聖基建築工程 有限公司	中國 2009年7月22日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	提供建築服務	有限責任公司
深圳滙恒置業有限公司	中國 2006年4月20日	人民幣 150,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
惠州市惠陽區花千里實業有限公司	中國 2012年8月14日	人民幣 100,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
花千里投資(北京)有限公司	中國 2012年3月15日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
蘇州花萬裡房地產開發有限公司	中國 2009年9月9日	人民幣 180,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
蘇州林甲岩房產發展有限公司	中國 1994年7月5日	人民幣 180,599,652元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市匯港物業管理有限公司*	中國 2002年4月12日	人民幣 3,000,000元	75%	75%	提供物業經營 服務	有限責任公司

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

51. 本公司主要子公司的詳情(續)

51.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2013年	2012年		
深圳市蓮塘物業管理有限公司	中國 1999年11月16日	人民幣 5,500,000元	100%	100%	提供物業經營 服務	有限責任公司
成都市花樣年物業服務有限公司	中國 2009年12月23日	人民幣 5,000,000元	100%	100%	提供物業經營 服務	有限責任公司
東莞花千里房地產開發有限公司	中國 2012年4月30日	人民幣 30,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳高華投資有限公司	中國 2012年3月12日	人民幣 200,000,000元	100%	100%	投資控股、物業 發展及投資	有限責任公司
成都市諾亞舟實業有限公司	中國 2008年6月17日	人民幣 300,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
江蘇東發置業有限公司	中國 2009年3月2日	人民幣 20,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
桂林萬豪房地產開發有限公司	中國 2007年11月14日	人民幣 250,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
桂林聚豪房地產開發有限公司	中國 2007年11月14日	人民幣 250,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花港置業有限公司	中國 2013年4月14日	人民幣 200,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
TCL王牌電子(深圳)有限公司	中國 1981年10月9日	人民幣 100,000,000元	57%	100%	物業發展	有限責任公司
惠州市友鄰物業管理有限公司*	中國 2008年6月13日	人民幣 500,000元	100%	100%	提供物業經營 服務	有限責任公司

51. 本公司主要子公司的詳情(續)

51.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2013年	2012年		
天津新塘物業管理有限公司*	中國 2007年5月21日	人民幣 500,000元	100%	100%	提供物業經營 服務	有限責任公司
新加坡置富投資有限公司	新加坡 2012年9月28日	1,000,000坡元	100%	100%	物業發展	私人有限責任
深圳市同之年股權投資基金管理 有限公司	中國 2012年8月20日	人民幣 10,000,000元	54%	54%	投資控股	有限責任公司
深圳市花樣年股權投資基金管理 有限公司	中國 2012年5月15日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
惠州市花樣年房地產開發有限公司	中國 2012年3月23日	人民幣 1,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市羅伯特管家物業管理有限公司*	中國 2002年4月9日	人民幣 1,000,000元	-	51%	提供物業經營 服務	有限責任公司
鐵嶺正南物業管理有限公司*	中國 2008年3月18日	人民幣 500,000元	51%	-	提供物業經營 服務	有限責任公司
南京花樣年物業管理有限公司*	中國 2000年6月29日	人民幣 5,000,000元	100%	-	提供物業經營 服務	有限責任公司
陝西中強物業管理有限公司*	中國 2003年9月8日	人民幣 3,000,000元	100%	-	提供物業經營 服務	有限責任公司

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

51. 本公司主要子公司的詳情(續)

51.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2013年	2012年		
河源市華達物業管理有限公司*	中國 2002年6月12日	人民幣 3,000,000元	100%		- 提供物業經營 服務	有限責任公司
秦皇島市宏添源物業服務有限公司*	中國 2005年10月25日	人民幣 5,000,000元	51%		- 提供物業經營 服務	有限責任公司
至卓飛高線路板(深圳)有限公司* (「至卓飛高線路板」)	中國 1987年9月25日	人民幣 391,093,510元	61%		- 物業發展	有限責任公司
花萬裡投資(北京)有限公司*	中國 2012年9月13日	人民幣 779,150,000元	100%		- 物業發展	有限責任公司
深圳市花萬裡酒店管理有限公司	中國 2013年10月23日	人民幣 1,000,000元	100%		- 酒店管理	有限責任公司
深圳市花樣年養生養老管理有限公司	中國 2013年10月23日	人民幣 1,000,000元	100%		- 投資控股	有限責任公司
深圳市花樣年文化旅遊管理有限公司	中國 2013年10月15日	人民幣 1,000,000元	100%		- 投資控股	有限責任公司
深圳市花萬裡商業管理有限公司	中國 2013年10月15日	人民幣 1,000,000元	100%		- 投資控股	有限責任公司
大理市花千里文化旅遊開發有限公司	中國 2013年7月4日	人民幣 100,000,000元	100%		- 投資控股	有限責任公司
成都望巖房地產開發有限公司	中國 2013年6月28日	人民幣 20,000,000元	100%		- 物業發展	有限責任公司

51. 本公司主要子公司的詳情(續)

51.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2013年	2012年		
蘇州銀莊置地有限公司 ^a	中國 2006年1月25日	人民幣 500,000,000元	100%	–	物業發展	有限責任公司
深圳市騰星宏達投資發展有限公司 ^a	中國 2012年9月26日	人民幣 95,800,000元	60%	–	物業發展	有限責任公司
深圳市越華創新科技工業城有限公司	中國 2004年9月15日	人民幣 62,500,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市生百景投資發展有限公司	中國 2012年6月20日	人民幣 78,000,000元	100%	–	物業發展	有限責任公司
深圳市花樣祥投資發展有限公司	中國 2013年5月22日	人民幣 10,000,000元	100%	–	物業發展	有限責任公司
天歌電子有限公司 ^b	香港 1992年8月20日	人民幣 7,268元	100%	–	物業發展	有限責任公司
深圳安博電子有限公司	中國 1994年8月17日	人民幣 87,000,000元	100%	–	物業發展	有限責任公司
Charmfull Limited	英屬處女群島 2012年8月1日	6,317,460美元	100%	–	投資控股	有限責任公司
星際創建有限公司	香港 2010年7月28日	100港元	100%	–	投資控股	有限責任公司
深圳市中稷玉石房地產開發有限公司	中國 2006年11月17日	人民幣 10,000,000元	100%	–	物業發展	有限責任公司

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

51. 本公司主要子公司的詳情(續)

51.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2013年	2012年		
寧波世紀華豐房產有限公司	中國 2010年3月25日	人民幣 427,500,000元	100%	-	物業發展	有限責任公司
南京名城物業管理有限公司	中國 2005年5月30日	人民幣 5,000,000元	90%	-	提供物業經營 服務	有限責任公司
協和高爾夫(上海)有限公司	中國 1994年12月27日	人民幣 85,328,000元	100%	-	高爾夫球場服務	有限責任公司
陝西彩生活社區服務有限公司 [△]	中國 2009年3月25日	人民幣 3,000,000元	51%	-	提供物業經營 服務	有限責任公司
南京慧韜物業管理服務有限公司 [△]	中國 2006年9月29日	人民幣 5,000,000元	90%	-	提供物業經營 服務	有限責任公司
無錫市太湖花園物業管理有限責任公司	中國 1997年9月8日	人民幣 3,000,000元	80%	-	提供物業經營 服務	有限責任公司
上海欣周物業管理有限公司 [△]	中國 1999年9月21日	人民幣 3,000,000元	70%	-	提供物業經營 服務	有限責任公司
南京錦江物業管理有限公司 [△]	中國 2001年6月26日	人民幣 5,000,000元	90%	-	提供物業經營 服務	有限責任公司

該等子公司於2013年及2012年12月31日由本公司一所非全資擁有的子公司花樣年彩生活持有。

△ 該等子公司於截至2013年12月31日止年度期間被收購。詳情載於附註42。

△ 除該等由本公司直接持有的子公司外，其他所有子公司為本公司間接所擁有。

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。

51. 本公司主要子公司的詳情(續)

51.2 本集團的組成

本集團於報告期末的組成資料如下：

主要業務	主要營業地點	子公司數目	
		2013年	2012年
投資控股	英屬處女群島	28	20
	香港	19	13
	中國	22	19
	新加坡	1	1
物業發展	中國	58	41
物業投資	中國	1	1
	日本	1	1
物業代理服務	中國	1	1
物業經營服務	中國	36	27
酒店服務	中國	5	5
		172	129

51.3 具重大非控股權益之非全資子公司之詳情

下表載列本公司截至2013年及2012年12月31日之具重大非控股權益之非全資子公司之詳情。

子公司名稱	註冊成立地點 及主要營業地點	非控股權益所持有 之擁有權權益及權利		非控股權益應佔(虧損) 溢利		會計師非控股權益	
		2013年	2012年	2013年	2012年	2013年	2012年
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
天津松江	中國	40%	40%	(10,158)	(24,649)	59,092	69,250
宜興江南	中國	20%	40%	(2,352)	(7,306)	33,109	31,666
至卓飛高線路板	中國	39%	39%	(686)	-	74,712	75,397
				(11,960)	(31,955)	150,359	176,313
具非控股權益的個別 非重大子公司				27,113	18,363	360,518	143,723
				15,153	(13,592)	510,877	320,036

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

51. 本公司主要子公司的詳情(續)

51.3 具重大非控股權益之非全資子公司之詳情(續)

存在重大非控股權益的本公司子公司的財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為集團內公司間對銷前的金額。

	天津松江		宜興江南		至卓飛高線路板	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動資產	88,868	245,562	107,572	91,957	523,865	9,654
非流動資產	237,519	238,860	58,408	62,544	512	183,672
流動負債	178,658	311,297	54,485	75,337	156,708	-
非流動負債	-	-	28,720	-	176,100	-
本公司擁有人應佔權益	88,637	103,875	66,220	47,498	116,857	117,929
非控股權益	59,092	69,250	16,555	31,666	74,712	75,397
收入	2,017	23,361	741	7,467	-	-
銷售成本	(18,473)	(75,857)	-	(9,128)	-	-
開支	(8,940)	(9,127)	(6,622)	(16,604)	(1,758)	-
年度虧損	(25,396)	(61,623)	(5,881)	(18,265)	(1,758)	-
本集團擁有人應佔年度虧損	(15,238)	(36,974)	(4,465)	(10,959)	(1,072)	-
非控股權益應佔年度虧損	(10,158)	(24,649)	(1,116)	(7,306)	(686)	-
因運營活動產生的現金流出淨額	(85,601)	(10,120)	(18,885)	(19,861)	(49,221)	-
因投資活動產生的現金(流出)						
流入淨額	-	(28,227)	-	4,609	-	-
因融資活動產生的現金流入						
(流出)淨額	86,953	19,480	18,613	(716)	96,101	-
現金(流出)流入淨額	(1,352)	(18,866)	(272)	(15,968)	46,879	-

52. 本公司財務狀況報告資料

於報告期末本公司財務狀況報告資料包括：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動資產		
投資於子公司	1,565,920	1,196,233
應收子公司款項	5,776,349	4,263,648
	7,342,269	5,459,881
流動資產		
其他應收賬款	5,351	1,204
銀行結餘及現金	37,449	248,259
	42,800	249,463
流動負債		
應付子公司款項	161,530	204,208
應收款項	6,113	5,745
	167,643	209,953
流動資產(負債)淨值	(124,843)	39,510
總資產減流動負債	7,217,426	5,499,391
非流動負債		
優先票據	4,843,390	2,329,003
	2,374,036	3,170,388
資本及儲備		
股本	429,575	457,093
儲備	1,944,461	2,713,295
	2,374,036	3,170,388

綜合財務報表附註
截至2013年12月31日止年度

52. 本公司財務狀況報告資料(續)

股本及儲備變動：

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	累計溢利 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	457,093	2,620,084	203,870	2,240	3,283,287
年內利潤及全面收益總額	-	-	50,780	-	50,780
以股份支付權益結算確認(附註46)	-	-	-	5,180	5,180
支付予本公司股東的股息(附註13)	-	(168,859)	-	-	(168,859)
於2012年12月31日	457,093	2,451,225	254,650	7,420	3,170,388
年內虧損及全面開支總額	-	-	(202,676)	-	(202,676)
以股份支付權益結算確認(附註46)	-	-	-	8,756	8,756
支付予本公司股東的股息(附註13)	-	(228,576)	-	-	(228,576)
回購及註銷股份(附註41)	(27,518)	(346,338)	-	-	(373,856)
於2013年12月31日	429,575	1,876,311	51,974	16,176	2,374,036

53. 報告期後事件

於2014年1月6日，本集團宣佈以現金代價約人民幣164,110,000,000元自第三方收購惠州TCL房地產開發有限公司及其附屬公司(連同若干債項)(「收購事項」)及向收購事項的賣方發行本公司863,600,074股新股份。於該等綜合財務報表獲授權發行日期，收購事項尚未完成。

於2014年1月22日，本公司發行本金額為250,000,000美元的額外優先票據，發行價為票據面值之100%，該等票據為無抵押且年息率為10.75%，利息須每半年支付一次，並於2020年1月22日到期。

財務資料概要

業績

	截至12月31日止年度				
	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (經重列)	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	2,458,673	4,471,234	5,592,350	6,230,050	7,279,828
除稅前利潤	776,495	1,789,678	2,151,840	2,386,858	2,404,303
所得稅開支	(407,050)	(828,708)	(1,038,344)	(1,261,209)	(1,174,112)
年內利潤	369,445	960,970	1,113,496	1,125,649	1,230,191
以下人士應佔年度利潤					
本公司擁有人	373,469	807,281	1,057,479	1,139,241	1,215,038
非控股權益	(4,024)	153,689	56,017	(13,592)	15,153
	369,445	960,970	1,113,496	1,125,649	1,230,191

資產及負債

	於12月31日				
	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元 (經重列)	2011年 人民幣千元 (經重列)	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產總額	11,453,486	15,382,388	18,122,636	24,526,597	30,563,466
負債總額	7,372,125	10,534,896	12,340,380	17,605,431	22,732,138
	4,081,361	4,847,492	5,782,256	6,921,166	7,831,328
本公司擁有人應佔權益	3,770,259	4,431,651	5,601,599	6,601,130	7,320,451
非控股權益	311,102	415,841	180,657	320,036	510,877
	4,081,361	4,847,492	5,782,256	6,921,166	7,831,328

本集團持有之主要投資性物業

一. 已完工投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	公司權益比例
1	中國廣東省深圳市 羅湖區人民北路的芳鄰 218、219、221至 225、227、228室	商業	長期	385.45 m ²	100%
2	中國廣東省深圳市 福田區濱河路 南下沙村的深圳花好園 101及148室及 200個停車位	商業／車位	長期／—	商業：11,100.07 m ²	100%
3	中國廣東省深圳市 福田區上步南路 錦峰大廈16B室	商業	中期	450.21 m ²	100%
4	中國廣東省深圳市 羅湖區文錦渡的錦上花 110室及191個停車位	商業／車位	長期／—	商業：1,234.93 m ²	100%
5	中國廣東省深圳市 福田區福華路 與濱河大道交界的趣園 24H、24J、24K、24L室、 社區會所(101室)及 100個停車位	住宅／ 社區會所／ 車位	長期／ 長期／ —	住宅：230.74 m ² 社區會所：1,252.3 m ²	100%
6	中國廣東省深圳市 福田區深南大道6021號的 喜年中心105至108室及 200個停車位	商業／車位	中期／—	商業：42.91 m ²	100%

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	公司權益比例
7	中國廣東省深圳市 福田區下梅林北環大道 北側的碧雲天177個停車位	車位	—	—	100%
8	中國廣東省深圳市 南山區僑鄉路北及中航 沙河工業區西的香年廣場 C座201至204室及319個停車位	辦公樓／車位	中期／—	辦公樓：1,511.51 m ²	100%
9	中國廣東省深圳市 鹽田區明珠大道 與永安北路交匯處的花港家園 145個停車位	車位	—	—	100%
10	中國廣東省深圳市 南山區南海大道以西 東濱路以南 美年廣場1棟、2棟及 3棟的1至9層及495個車位	辦公樓／車位	中期／—	辦公樓：34,557.49 m ²	100%
11	中國廣東省深圳市 南山區南海大道西及東濱路南的 有園酒店1層102室、 3層302室及整個2層	辦公樓	長期	4,990.00 m ²	100%
12	中國廣東省深圳市 寶安區寶安大道 與玉律路交匯處 花郡花郡花園的多個 零售單位及527個車位	商業／車位	長期／—	商業：3,944.01 m ²	100%

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	公司權益比例
13	中國廣東省深圳市 寶安區寶安大道 與玉律路交匯處 花郡花鄉花園的多個零售單位 及507個車位	商業／車位	長期／—	商業：4,393.60 m ²	100%
14	中國廣東省深圳市 福田區福強路與 新洲三街交匯處 祥雲天都世紀大廈 401至404室	辦公樓	長期	509.09 m ²	100%
15	中國廣東省深圳市 福田保稅區市花路與紅棉道的交匯處 福年廣場B座以北部分及200個車位	辦公樓／車位	中期／—	辦公樓：20,398.49 m ²	100%
16	中國四川省成都市 武侯區洗面橋街33號的 藝墅花鄉153個停車位	車位	長期	6,411.48 m ²	100%
17	中國四川省雙流縣 公興鎮黃龍大道二段333號 別樣城社區會所的商業部分及15 個停車位	會所／車位	長期	車位：275.8 m ² 會所：2,489.26 m ²	100%

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	公司權益比例
18	中國四川省成都市 成華區雙清路99號 花郡的566機械停車位	車位	—	—	100%
19	中國四川省成都市 錦江東區大街下東大街段216(號) 喜年廣場項目2至4層的部分及 437個機械車位	商業／車位	—	辦公樓：2,458.00 m ²	100%
20	中國四川省成都市 溫江區溫泉大道三段金馬鎮399號 花樣城7號樓及20號樓1至3層的部分	商業	長期	20,644.45 m ²	100%
21	中國四川省成都市 高新區吉泰五路88號 香年廣場1,142個機械車位	車位	短期	—	100%
22	中國江蘇省蘇州市 吳中區太湖國家旅遊度假區 香山路1號浩閣項目152個車位	車位	—	—	100%
23	中國廣西省桂林市 高新區驂鸞路4號 眾鼎大廈1至9層的部分及77個車位	寫字樓／車位	中期／—	寫字樓：8,846.52 m ²	100%

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	公司權益比例
24	中國天津市 河西區東江道與內江路交匯處 天津香年廣場72個車位	車位	—	—	100%
25	中國天津市 津南區解放南路 與涇水道交匯處 喜年廣場5座109室及201室、 1座103室及599個車位	寫字樓／車位	中期／—	寫字樓：1,850.13 m ²	60%
26	中國江蘇省南京市 雨花台區綠洲東路南側 花樣年生活廣場5號樓2層40室	商業	長期	2,597.5 m ²	100%
27	中國廣東省惠州市、東莞市及 深圳市、四川省成都市及 天津的42個住宅、零售及寫字樓單位	住宅／商業／ 寫字樓	—	住宅：2,310.57 m ² 商業：430.85 m ² 寫字樓：296.78 m ²	100%
28	49-banchi-11, Aza Yanagihara, Oaza Myobaru, Nishi-ku, Fukuoka-shi, Fukuoka Prefecture, Japan	商業	長期	1,290.98 m ²	100%

二. 在建投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	狀態	公司權益比例	預計完工時間
1	中國廣西省桂林市 臨桂新區萬福路與 西城大道交匯處 桂林花樣城1號樓及5號樓3層	商業	長期	在建	100%	2014年10月
2	中國江蘇省蘇州市 國家高新技術產業 開發區獅山街獅山路與 濱河路東南交匯處2幅土地的部分	商業	長期	在建	100%	2017年5月

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
深南大道6021號
喜年中心A座27樓
郵編：518040

www.cnfantasia.com