



FANTASIA

花樣年控股集團有限公司2012年年報
股份代號: 01777

花樣年
FANTASIA

让生活更有風格
Make Life in Style

FANTASIA

让生活更有风格

Make Life in Style

目錄

02	公司資料	62	綜合財務狀況表
04	財務摘要	64	綜合權益變動表
06	榮譽及獎項	65	綜合現金流量表
10	業務發展里程	67	綜合財務報表附註
12	社會責任	138	財務資料概要
16	主席報告	139	本集團持有之主要投資性物業
	管理層討論及分析		
25	財務回顧		
30	業務回顧		
41	董事履歷		
43	高級管理層履歷		
44	董事會報告		
52	公司管治報告		
59	獨立核數師報告		
61	綜合全面收益表		



FANTASIA

公司資料

董事

■ 執行董事

潘軍先生(主席)
曾寶寶小姐
林錦堂先生

■ 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
深南大道6021號
喜年中心A座27樓
郵編：518040

■ 於開曼群島主要股份過戶登記處

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14% 5年期優先票據
2017年到期13.75% 5年期優先票據
新加坡證券交易所有限公司

■ 網址

<http://www.cnfantasia.com>

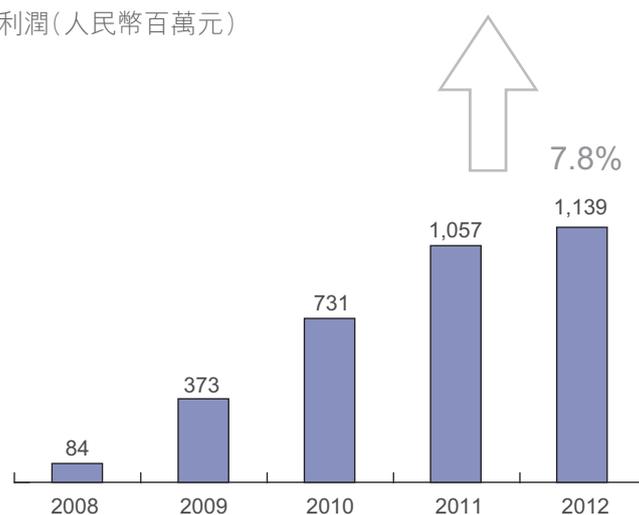
FANTASIA

財務摘要

收入(人民幣百萬元)



利潤(人民幣百萬元)



	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	1,174,211	2,458,673	4,471,234	5,592,350	6,230,050
毛利	469,477	1,026,861	1,924,794	2,391,700	2,520,272
本公司所有人應佔利潤	84,259	373,469	730,798	1,057,479	1,139,241
每股基本盈利(人民幣)	0.02	0.10	0.16	0.21	0.22
資產總額	4,957,322	11,453,486	15,382,388	18,122,636	24,526,597
負債總額	3,510,965	7,372,125	10,534,896	12,240,380	17,605,431

FANTASIA

榮譽與獎項

MAKE LIFE IN STYLE



公司層面：

- 2012年1月，東莞市花樣年房地產投資有限公司獲得由中共寮步鎮委員會、寮步鎮人民政府共同評選的「2011年度突出貢獻獎」；
- 2012年1月，東莞市花樣年房地產投資有限公司榮獲由東莞市住房和城鄉建設局頒發的「2011年度房地產開發企業先進單位」稱號；
- 2012年1月，桂林市花樣年房地產開發有限公司榮獲由桂林市房地產業協會頒發的「桂林市房地產業2011年納稅20強」榮譽；
- 2012年2月，蘇州市花樣年房地產開發有限公司榮獲由蘇州市吳中區人民政府頒發的「2011年度納稅大戶」稱號；
- 2012年3月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院頒發的「2012中國房地產百強企業」榮譽；
- 2012年3月，花樣年控股集團有限公司榮獲由中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產評測中心頒發的「2012中國房地產開發企業100強」榮譽；
- 2012年4月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由中國房地產TOP10研究組頒發的「2009-2012連續四年中國房地產百強企業」榮譽；
- 2012年5月，花樣年控股集團有限公司榮獲由中國房地產研究會、中國房地產業協會、中國房地產評測中心頒發的「2012中國房地產上市公司綜合實力五十強」榮譽；
- 2012年5月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由深圳廣播電影電視集團頒發的「2011深莞惠地產最具影響力品牌」榮譽；
- 2012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「2012中國物業服務百強企業成長性TOP10」、「2009-2012連續四年榮獲中國物業服務百強企業」榮譽；
- 2012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「2012年度最具投資價值地產上市公司大獎」；
- 2012年7月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲「深圳市紅樹林濕地保護基金會發起人」榮譽；

MAKE LIFE IN STYLE



- 2012年7月，花樣年控股集團有限公司榮獲由深圳市房地產業協會頒發「深圳房地產開發最具品牌價值企業」榮譽；
- 2012年7月，花樣年控股集團有限公司榮獲由香港《經濟一周》頒發的「2012中國傑出房地產商」榮譽；
- 2012年8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「2012中國物業服務優秀品牌企業」稱號，品牌價值人民幣四億兩千兩百萬萬元；
- 2012年8月，花樣年控股集團有限公司榮獲由博鰲房地產論壇組委會頒發的「2012中國最佳商業地產品牌」獎項；
- 2012年12月，花樣年控股集團有限公司榮獲由中國青年志願者協會頒發的「共青團關愛農民工子女志願服務行動合作夥伴」榮譽；
- 2012年12月，東莞市花千里房地產開發有限公司榮獲由中共黃江鎮委員會、黃江鎮人民政府頒發的「熱心支持文化事業」獎項；
- 2012年12月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由《南方都市報》頒發的「2012年度品牌大獎」；

- 2013年1月，花樣年集團(中國)有限公司入選由觀點地產新媒體評選的「2012年度中國房地產卓越100榜」及「2012年度中國房地產管理與團隊卓越榜」；

項目層面：

- 2012年1月，無錫喜年中心榮獲由無錫e房網頒發的「2012年十大期待樓盤」榮譽；
- 2012年1月，桂林花樣城榮獲由桂林市房地產業協會頒發的「桂林市房地產業2011年銷售20強」榮譽；
- 2012年1月，桂林花樣城榮獲由桂林新浪樂居頒發的「網友口碑最好樓盤」榮譽；
- 2012年1月，惠州別樣城榮獲由搜房網頒發的「2011-2012年度惠州網友十大喜愛樓盤」獎項；
- 2012年3月，無錫花郡榮獲由無錫日報報業集團頒發的「2011年度最具影響力十大名盤」獎項；
- 2012年3月，花樣年·隆堡成都酒店榮獲由中國酒店星光獎評審委員會頒發的2012中國星光獎之「中國十佳最新開業酒店大獎」；
- 2012年5月，無錫花郡榮獲由騰訊房產頒發的「2012年度無錫婚房人氣樓盤冠軍」獎項；

- 2012年5月，成都喜年廣場榮獲由成都市錦江區商務樓宇物業管理協會頒發的「錦江區五星級商務樓宇」稱號；
- 2012年5月，深圳福年廣場榮獲由首屆(華人)人居環境科學論壇組委會頒發的「壬辰興業寫字樓」榮譽；
- 2012年5月，深圳福年廣場榮獲由深圳廣播電影電視集團頒發的「2011深莞惠最佳商業綜合體」榮譽；
- 2012年5月，深圳美年廣場榮獲由深圳市南山區住房和建設局頒發的「2012年度南山區物業管理優秀大廈」榮譽；
- 2012年6月，無錫喜年中心榮獲由無錫廣播電視集團頒發的「無錫車友最喜愛樓盤」榮譽；
- 2012年6月，「有園」酒店品牌榮獲由《21世紀經濟報道》頒發的「第九屆中國酒店金枕頭獎：2012年度中國最具發展潛力精品連鎖酒店品牌」榮譽；
- 2012年6月，深圳有園酒店榮獲由全國綠色飯店工作委員會頒發的「中國綠色飯店4A」榮譽；
- 2012年7月，深圳福年廣場榮獲由《21世紀經濟報道》、中國地產金磚獎評選委員會頒發的「2012年度商業地產大獎」；
- 2012年7月，蘇州太湖天城榮獲由搜房網頒發的「2012第九屆中國別墅節—2012年中國別墅創新獎」；
- 2012年7月，惠州別樣城榮獲由新浪樂居頒發的「2012上半年深圳東樓盤銷售十強」獎項；
- 2012年8月，天津花郡榮獲由博鰲房地產論壇組委會、觀點地產新媒體頒發的「2012中國最具影響力別墅」獎項；
- 2012年11月，成都大溪谷榮獲由成都市物業管理協會頒發的「優質服務窗口」獎項；
- 2012年11月，花樣年·隆堡成都酒店榮獲由《城市旅游》雜誌頒發的最佳酒店大獎之「最佳服務酒店」獎項。
- 2012年12月，蘇州太湖天城榮獲由新浪樂居網頒發的「2012蘇州LEJU創新峰會——百度品牌樓盤」獎項；
- 2012年12月，南京花生唐榮獲由《南京日報》頒發的「2012年度南京地產品牌樓盤」獎項；
- 2012年12月，東莞江山花園榮獲由《南方都市報》頒發的「年度金牌暢銷樓盤」獎項。
- 2012年12月，深圳福年廣場榮獲由《南方都市報》頒發的「2012中國地產年會年度寫字樓大獎」；
- 2012年12月，南京花生唐榮獲由搜房網頒發的「2012年南京最具投資價值商用樓盤」獎項；
- 2013年1月，南京花生唐榮獲由《揚子晚報》頒發的「2012中國(南京)最佳商業地產」獎項。



FANTASIA

業務發展里程

MAKE LIFE IN STYLE

2012年1月，子公司深圳市彩生活服务集團有限公司「幸福中國行」活動拉開帷幕；

2012年2月，與深圳市龍日園藝景觀有限公司簽訂戰略合作協議；

2012年2月，首家自營品牌酒店——深圳有園酒店正式開業；

2012年2月，推出「暖春行動」，創新營銷模式，拉動購房需求；

2012年4月，第六屆「花樣年·發現幸福之旅」暨「悅食中國」美食公益項目在北京啟動；

2012年4月，全新商業品牌「花生唐」在南京亮相；

2012年5月，推出「我和我的朋友」老友購房季活動；

2012年6月，「悅食中國」美食公益活動成都站暨大溪谷「悅食節」開啟；

2012年6月，與喜達屋集團簽訂戰略聯盟備忘錄，宣告雙方在酒店開發、建設和管理領域建立長期友好合作關係，此前，雙方已三次合作，分別為桂林花樣城、成都美年廣場、成都大溪谷引入福朋喜來登酒店；

2012年8月，與深圳安博電子有限公司簽約，以人民幣2,718萬元對價收購安博電子位於深圳市龍崗區寶龍工業區項目的全部股權；

2012年8月，全新企業願景、使命及文化確立，逐步實現以八大業務為導向的金融控股集團轉型；

2012年9月，「悅食中國」美食公益活動大理站開啟；

2012年9月，天津香年廣場清盤收官；

2012年9月，子公司深圳市彩生活服务集團有限公司與中國光大銀行深圳分行舉行聯名IC卡項目簽約儀式，正式推出彩生活e卡通，雙方共同打造新型智慧社區；

2012年9月，發行於2017年到期250百萬美元13.75%優先債券；

2012年10月，以人民幣7.792億元代價收購花萬里投資全部股權，獲得北京朝陽區一塊土地使用權，正式進入北京市場；

2012年11月，「悅食中國」美食公益活動南京站開啟；

2012年11月，以人民幣2.13億元代價收購至卓深圳61%的股權，至卓深圳的資產包括深圳蛇口兩塊土地；

2012年11月，第三屆供應商答謝會在深圳舉行；

2012年11月，第三屆鑽石客戶答謝會在深圳舉行；

2012年11月，首個輸出管理項目南京·幸福萬象奠基；

2012年12月，花樣年·隆堡成都酒店正式開業，該酒店是國內西部首家五星級全套房時尚酒店；

2012年12月，公司志願者團隊參與「為愛奔跑·壹基金2012深圳（鹽田）山地馬拉松賽」，為貧困地區兒童籌集冬季溫暖包。

FANTASIA

社會責任

發現幸福之旅

2012年，第六屆「花樣年·發現幸福之旅」與美食作家受俏合作，發起了「悅食中國」手工美食探尋之旅。受俏在2012年前往成都、大理、南京三地實地探尋傳統手工食物製作工藝，挖掘不同食物的文化背景、食材介紹及製作手法。「悅食中國」美食公益活動還以「悅食節」的形式，在北京、成都、大理、南京四地舉辦線下活動，與花樣年的客戶及當地民眾分享傳統手工美食文化，並現場品鑒手工美食，獲得有趣、有味、有料的品味體驗。「悅食中國」美食公益活動最終將在2013年以「悅食中國」系列紀錄片及書籍方式，完整呈現傳統手工美食製作全過程，引發大家對健康、有機食品的幸福回味和思考。



教育樂助計劃

2012年，以吉安縣花樣年希望小學留守兒童集中教育「新希望模式」為藍本，花樣年與團中央戰略合作，發起「花樣年·教育樂助計劃」，為農工子女尤其是留守兒童量身定制課餘學習和活動的基地，以「花樣年·七彩小屋」為活動陣地，以「七彩課堂」為關愛活動主題，集場地、活動、志願者和一對一結對子「四位一體」。

花樣年將通過三年時間，在內地所有省級行政區域的100所農工子女學校裏，建設100個「花樣年·七彩小屋」，並定期組織「七彩課堂」活動，持續關愛。經過志願者實地考察踩點確認，首批捐建冠名的82個「花樣年·七彩小屋」即將落成。





自花樣年·教育樂助計劃啟動以來，得到了公司內部員工的踴躍參與。花樣年長江商學院一期同學會捐建了吉安希望小學旗艦版「花樣年·七彩小屋」，並發起「天涼贈球鞋」活動，為吉安希望小學900多名學生每人捐贈一雙運動鞋。

志願者

2012年底，花樣年在公司內部推行了志願者服務行動，以「樂享公益」為理念，倡導幫扶行動中的「快樂」體驗，在公益中創造有趣、有味、有料的人生價值。作為花樣年志願者的典範代表，2009年初春正式推出「花樣年·新棟梁支教計劃」，迄今已經有35位「花樣年新棟梁」前往吉安縣花樣年希望小學支教。花樣年志願者行動的目標是激發更多公司內、外部人員加入志願者隊伍，並在幫助他人的行動中體驗趣味生活、收穫幸福人生。



FANTASIA

主席報告



致尊敬的股東：

一、 創新、轉型

2012年是不平凡的一年。房地產行業宏觀調控的作用逐步釋放，整體市場經歷了低開平走翹尾收官三個階段，花樣年在逆勢中全年獲得合同收入逾人民幣80億元，實現同比增長14.4%。

除了追求財務增長外，花樣年一直追求提升企業的社會和歷史價值，期待成為受尊敬的、具備卓越經濟與社會價值的企業。互聯網、新科技正在改變人們的生活和消費習慣，傳統行業和傳統模式正在經受前所未有的威脅和挑戰，客戶的服務需求隨著體驗經濟時代的來臨正在發生改變，房地產行業也將迎來新經濟時代的衝擊和變革。正是基於這一前提，我們在2012年制訂未來十年的戰略。在分析和審視過去十六年的經驗和教訓後，我們發現無論內外環境如何變化，十六年來花樣年始終堅持的是不斷追求創新和客戶體驗關懷。

上市三年來，除了房地產業務擴張，花樣年陸續完成相關產業的酒店、商業等領域的業務構建。2012年，花樣年成長為涵蓋金融服務、社區服務、物業國際、地產開發、商業管理、酒店管理、文化旅遊、養生養老等八大增值服務領域的金融控股集團，各項業務圍繞新戰略穩步展開。我們期待十年後，站在歲月的峰巔回望來程，今天的選擇讓花樣年再次精確把握經濟周期，把握發展脈絡，給予花樣年更加開闊的視野和平台。感謝股東信任花樣年，支持花樣年，伴隨花樣年人在夢想的道路上執著前行，一路花開。

二、業績及股息

截至2012年12月31日之財政年度，集團實現營業收入約為人民幣6,230百萬元，較上年度增長11.4%。年度公司擁有人應佔純利為人民幣113,900萬元，較上年增長7.8%。提出投資物業公允變動所產生的收益及相關之稅項及少數股東權益之影響，本集團核心業務淨利潤達到人民幣892百萬元，較上年增長3.8%。

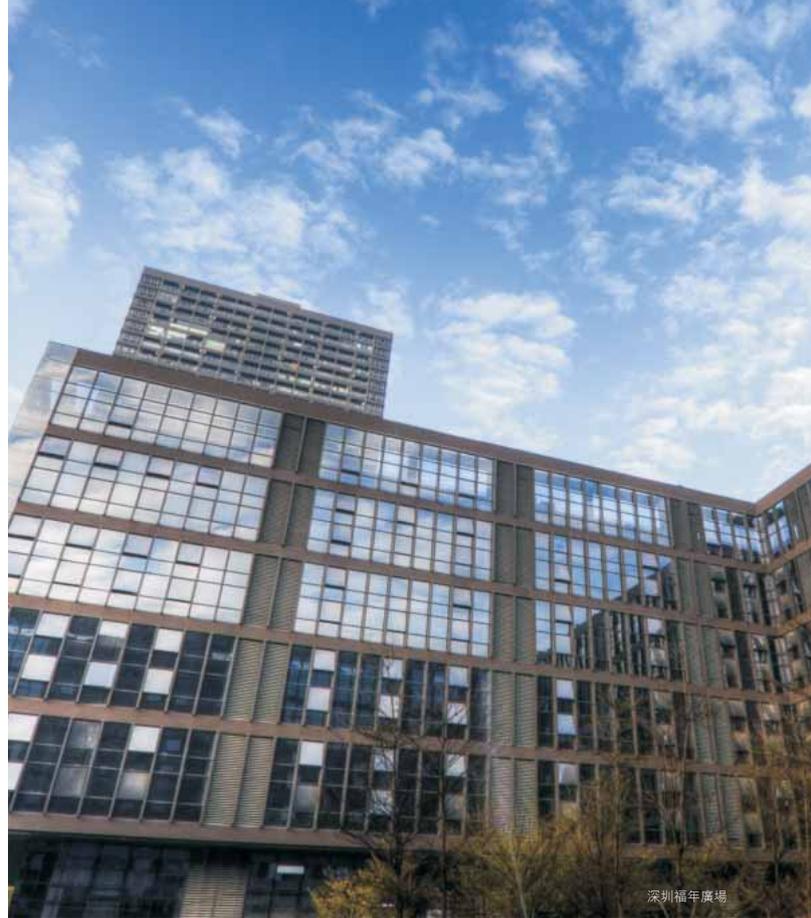
為回報股東的支持，本公司董事會建議派發2012年度之末期股息，每股5.5港仙。待本公司應屆股東周年大會批准派發。

三、市場及業務回顧

2012年，全球經濟、貿易的相互影響表現更加突出，歐債危機反復惡化，全球經濟增長明顯放緩，區域發展不平衡引起經濟矛盾出現分化。應對日益嚴重的危機，包括美國、日本、巴西、英國等主要國家陸續出台貨幣寬鬆政策，帶動全球資本市場新一輪熱潮。

在全球經濟影響下，國內經濟存在諸多不確定因素，整體目標也從「控通脹」調整為「穩增長」，推行積極的財政政策和穩健的貨幣政策，儘管到年底M2達到人民幣97.42萬億，在全球主要經濟體中GDP比值排位第一，但依靠貨幣拉動經濟增長收效明顯，全年經濟最終實現7.8%的增速，超出年初7.5%的預期，實體經濟逐步呈現回暖趨勢。

應對經濟增長結構轉型，國內主動調控房地產市場和化解投融資平台風險，房地產行業繼續在嚴峻考驗中穩步增長，全年銷售面積和銷售金額分別達到111,304萬平方米、人民幣64,456億元，同比增長分別為：1.8%、10.01%。歷經近兩年的「限購、限貸」政策，行業、客戶和企業更加成熟，區域發展出現一二、三四線分水嶺，增長潛力開始分化；客戶對產品出現明顯偏好，房地產的產品屬性特徵越來越清晰。結合這一背景，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，採取積極營銷的銷售手段，依托「剛需」加「非限購綜合體」，現金流加利潤的產品配置，全年主營業務實現大幅增長，超額完成人民幣72億的全年銷售目標。年度合同銷售金額和合同簽約面積分別實現：超過人民幣80億元，約96萬平方米，同比增長：14.4%、28.7%。



1、重新梳理企業願景、使命、文化和戰略

回顧過去十六年成長歷程，分析花樣年成長的核心因素，結合對未來全球經濟和消費趨勢的判斷，將追求「創新的商業模式，獨特的品位調性，豐富的商業內涵」定義花樣年的企業使命，我們致力於成為「有趣、有味、有料」的生活空間及體驗的引領者。

為此我們系統規劃未來十年道路，對集團現有八大增值業務單元規劃成「1232」戰略：

- 一個引擎：金融服務平台給其他各業務板塊提供資本驅動；
- 兩個平台：搭建社區網絡服務和物業國際中小企業服務兩個面向廣大客戶群的服務平台；
- 三個轉型：房地產、商業和酒店三個重資產業務通過金融槓桿，逐步構建以輕資產模式為主導的發展模式；
- 兩個培養：培養文旅板塊和養生養老板塊的特有商業模式，並使之具備市場快速擴張能力。

2、強化集團金融控股和戰略管控職能，實施三級管控架構

報告期內，結合集團未來十年戰略的制訂，以房地產為核心的相關多元化業務逐步成熟，形成了區域／城市公司+業務集團+集團總部的三級管控模式，強化集團總部的財務、戰略管控和資源整合能力，強化區域／城市公司執行能力。

3、多個區域／城市公司經過深耕經營，取得較好業績。

報告期內，隨著南京「花生唐」項目入市，集團已經進駐的十個城市全部實現銷售收入。其中深耕多年的城市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。

在成都，高新區美年廣場、福年廣場、香年廣場三個地標性項目同時銷售，累計錄的銷售收入：約人民幣1,324.35百萬元，位於成都高新區銷售第6名，佔領當地3.4%市場份額。

主席報告

在桂林，花樣城和麓湖國際社區兩個項目共計取得銷售收入約人民幣716.49百萬元，佔桂林全市銷售市場份額的7.8%。

在東莞，江山花園全年實現銷售收入約人民幣956.34百萬元，位列東莞市單項目銷售排名第5名。

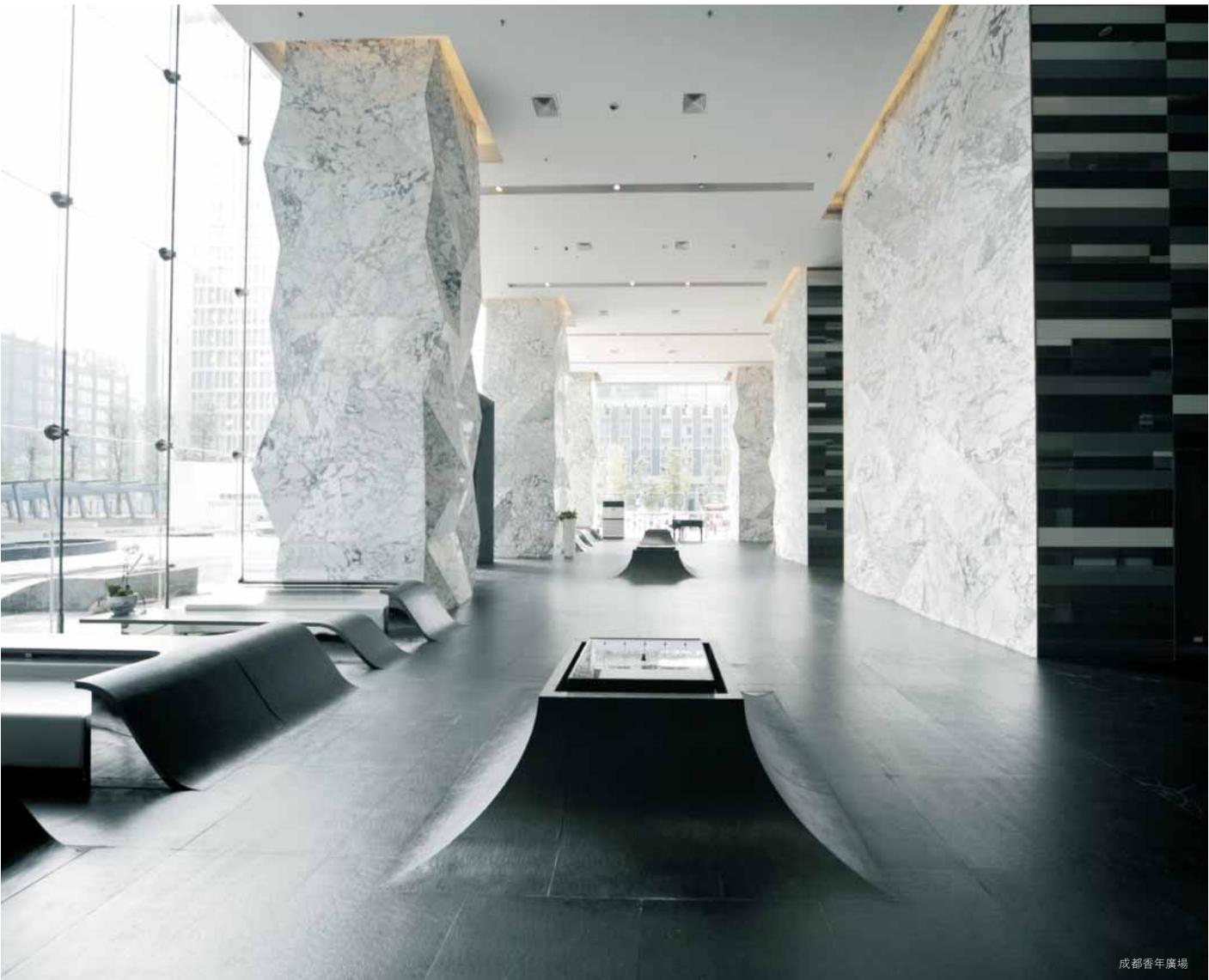
在惠州，別樣城通過產品創新在龐大的紅海中受到市場熱捧，全年銷售收入約人民幣683.39百萬元，穩居當地市場第1名。

南京「花生唐」，通過花樣年對客戶、商業以及投資的獨特理解，以創新的商業加金融產品的方式試探市場，首期58套產品逆市實現當天售罄，加推產品再次受到市場熱捧。填補並提升了板橋片區整體商業價值。

4、通過城市聚焦和優化產品結構二次提速房地產業務進程

集團全年實現合同銷售收入超過人民幣80億元，其中城市綜合體項目銷售收入約人民幣39億元，佔總體收入約49%。

限購限貸政策使房地產產品屬性單一化的趨勢仍將持續，「房票」的快速消耗以及房產稅的靴子落地都將持續催生市場悲觀情緒，限購限貸政策的效用將逐步顯現。正是基於上述判斷，2012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，相信未來一至三年能夠給股東帶來更多的利潤回報。



成都香年廣場



5、發行2.5億美元優先票據

在全球資本市場謹慎、低迷的背景下，下半年成功發行**2.5億美元5年期優先票據**，對於補充公司現金以及逆市獲取良好的投資項目都有重要意義。

6、金融業務破冰，首支地產基金成功發行

報告期內，我們首支房地產基金成功發行，募集資金合共人民幣**2.8億元**，並用於投資集團此前獲取的一個產業園項目。該項目位於深圳市南山區，佔地面積約**17,990**平方米，總建築面積約**39,586**平方米，是花樣年於**2011**年通過收購獲取。

未來我們將進一步利用自身開發和金融兩個平台，擴大房地產基金業務，市場化運作基金管理，加大集團作為母基金的投資力度，開放基金投資平台，擇優選取符合投資回報要求的項目。

7、把社區服務做到家

報告期內，本集團物業經營業務保持持續快速發展，本集團下屬深圳市彩生活服務集團有限公司相繼收購多個物業管理公司。截止到**2012**年**12**月**31**日，本集團累計管理項目達**437**個，較去年增長**38%**，管理面積約**5,031**萬平方米，較去年增長**65%**，業務發展到**24**個核心城市。

為應對物業服務人工成本不斷上升的挑戰以及適應移動互聯時代的小區服務要求，集團已在行業領先啟動推行基於信息化基礎上的彩生活**V2.0**模式，我們相信這將進一步提升我們小區服務的效率、物業管理的複製能力以及將線下業務向在線進行無縫整合的能力，並進一步擴大我們相對於傳統物業管理商的業務領先優勢。本集團計劃在**2013**年加大在彩生活服務集團管理的物業小區內的**V2.0**模式改造計劃，並計劃在全國進一步建設**150**個**V2.0**模式小區和**150**個彩空間。按照**SOLOMO**模式不斷優化彩生活網上服務與交易平台，以創新互動智能流動產品作為客戶需求聯結終端，以彩生活空間作為客戶需求體驗與交易的實體終端，不斷擴大彩生活對小區周邊商業資源的開拓與整合能力，不斷引入與擴大彩生活小區周邊商業機構在彩生活在線平台的應用，使彩生活服務集團發展為中國領先的小區五公里生活半徑微商圈的服務整合運營商。

8、酒店業務

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

截至**2012**年底，花樣年旗下已營業酒店有四家，未來三至五年，花樣年將在深圳、天津、成都、蘇州和桂林等地形成約**16**間、總建築面積約**28**萬平方米的酒店業務規模。**2012**年**6**月**28**日，花樣年集團與喜達屋酒店管理集團簽訂戰略聯盟備忘錄，正式宣告雙方在酒店開發、建設和管理領域，建立長期友好合作關係，進一步擴大了花樣年與國際知名酒店管理集團的合作平台。

主席報告

四、我們未來的事業

將花樣年置身於長經濟周期下，就不能只看到經濟飛速發展分享到的紅利。房地產的冬天不再遙不可及，我們必須在一路狂奔中思考未來的事業。互聯網發展正在改變人類的服務需求，推動新一輪的技術革命，反之技術革命將進一步推動商業業態多元化，改變人類的傳統消費習慣。花樣年深刻認識到，只有不斷關注客戶體驗，提供客戶滿意的服務，才是我們持續存在的價值。

1、依托房地產和各服務平台發展金融業務

花樣年在房地產相關價值鏈上的產業優勢，在社區服務方面的海量終端優勢形成我們在金融產業的客戶優勢。花樣年在創新思維的服務模式，對整合產業資源的商業模式理解，形成我們對金融產業未來消費趨勢的判斷優勢。相信未來在互聯網技術升級的帶動下會不斷湧現新的金融業務模式，但花樣年過去十六年的積累能將金融業務置於高起點開局。

2、房地產業務有質量的增長，並通過合作和輸出管理等方式逐步擴大規模

在土地紅利和人口紅利逐步放緩的前提下，規模利潤越來越需要技術化體現。作為資本密集型行業，未來我們會通過市場方式擴大規模，合理科學利用財務槓桿，堅定我們對區域價值判斷和產品結構的選擇，通過整合資源和服務能力提升充分挖掘土地價值，實現有質量規模增長。

3、整合房地產全業務鏈，推行建築施工產業化，引導行業技術革命

以原子能、計算機技術、生物技術等為代表的第三次工業革命已經來臨，互聯網和物聯網的技術將徹底改變人類生活方式。兩千多年來秦磚漢瓦的傳統建築工藝也隨著技術革新、勞動力減少、環境保護等因素走到終點。花樣年努力成為這場革命的引領者。

通過產業化實施，我們進一步完善房地產行業全業務鏈整合，回歸金融加製造業的本質，我們的業務管理能力將進一步得到提升。

4、擴大社區服務規模，加快社區服務V2.0實施進度

本集團下屬的彩生活服務集團和物業國際社區服務平台，未來依靠模式創新繼續擴大服務規模直至達到全國領先水平。通過基礎服務提升建立強大的客戶粘度，通過對未來消費行為的判斷充分挖掘客戶需求，用完善的線上線下平台，讓社區服務充分滲透至客戶。

5、科學、系統的施行體驗研究，強調商業、酒店、養生養老、文化旅遊等業務版塊的服務能力，逐步由重向輕轉型

以房地產為核心的相關產業領域，傳統的粗放的思維仍在主導並束縛眾多經營者，隨著體驗經濟時代到來，客戶的選擇更加多元化，過去吸引客戶的核心因素逐漸貶值成為前行的絆腳石。未來花樣年將投入更多資源，系統科學的研究體驗經濟和消費行為，植入到服務類業務單元的日常行為，打造獨特的服務魅力。

6、積極尋求海外新興市場的投資機會，用全球視野整合集團八大業務

隨著全球經濟一體化，各區域進行新一輪分工，中國資本走向全球，整合全球資源發展集團業務是趨勢。我們需要在新一輪分工中嫁接集團和全球資源，並積極尋找新興市場如東南亞、南美等發展中國家的投資機會。通過業務全球化更加豐富集團資源整合能力和盈利模式。

五、感謝

2012年是花樣年極具歷史意義的一年，經過16年發展，我們見證過中國經濟的奇蹟，經歷了行業跌宕起伏的變化，從南國海濱耕耘到全國長袖舞裳，長擅思考的花樣年通過總結「創新」和「體驗服務」兩個核心能力，清晰規劃下一個十年戰略，譜寫未來藍圖。過去十六年的發展是因為一路同行的員工、股東、投資者與合作夥伴的理解和支持，在同樣值得期待的未來，我們希望大家能夠繼續與我們同行，共同經歷奮鬥與閃耀光芒的旅程，共同收穫喜悅與幸福的未來！

主席
潘軍

香港，2013年3月23日

FANTASIA

管理層討論及分析



財務回顧

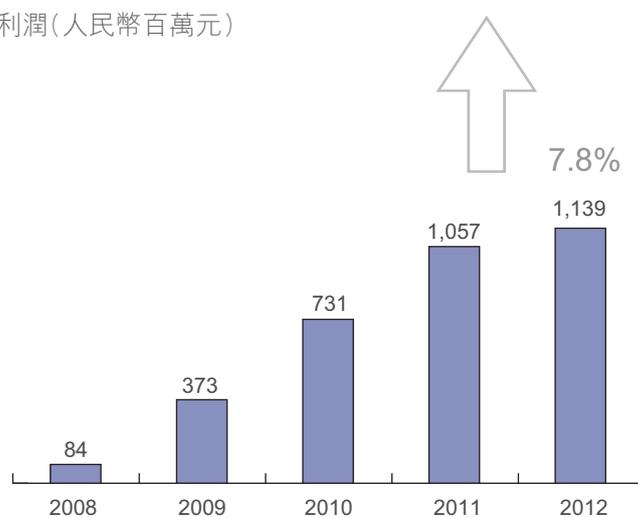
收入

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2012年12月31日止年度，本集團的營業額達到約人民幣6,230百萬元，較2011年約人民幣5,592百萬元增加11.4%。年內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣1,139百萬元，較2011年約人民幣1,057百萬元增加7.8%。

收入(人民幣百萬元)



利潤(人民幣百萬元)



管理層討論及分析

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。2012

年物業開發的收入約人民幣5,885百萬元，較2011年約人民幣5,396百萬元增加9.1%。此增加主要由於向我們的客戶出售的總建築面積(「建築面積」)的增加。

下表載列各項目於2012年及2011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。

	2012年			2011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	1,311,210	125,194	10,473	—	—	—
深圳福年廣場	779,537	22,592	34,505	—	—	—
惠州別樣城	691,572	137,054	5,046	366,991	70,136	5,233
天津香年廣場	594,511	50,702	11,725	—	—	—
成都花樣城	584,605	138,738	4,214	378,592	88,059	4,299
東莞江山	511,323	62,483	8,183	—	—	—
無錫花郡	438,723	62,496	7,020	—	—	—
蘇州太湖天城	247,283	22,819	10,837	131,398	11,880	11,060
東莞君山	242,746	27,887	8,705	564,365	61,750	9,139
成都美年國際廣場	147,861	19,964	7,406	1,198,527	130,058	9,215
深圳美年廣場	131,039	4,378	29,931	897,520	32,118	27,944
成都大溪谷	101,440	12,211	8,307	138,899	16,522	8,407
成都君山	32,181	5,210	6,177	33,125	3,757	8,818
天津喜年廣場	20,729	1,768	11,725	660,198	50,674	13,028
深圳花郡	2,852	99	28,808	907,563	44,903	20,212
宜興雲海間	—	—	—	14,374	1,293	11,121
深圳花港家園	—	—	—	9,036	766	11,800
成都喜年廣場	—	—	—	6,084	168	36,286
	5,837,612	693,595	8,416	5,306,672	512,084	10,363
其他(包括出售停車位及安置房建造)	47,702	—	—	89,617	—	—
	5,885,314	—	—	5,396,289	—	—



物業投資

物業投資產生的收入由2011年的約人民幣38百萬元增加136.8%至2012年約人民幣90百萬元。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2011年的約人民幣11百萬元增加27.3%至2012年的約人民幣14百萬元。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2011年的約人民幣125百萬元增加48.0%至2012年的約人民幣185百萬元。此增加主要由於我們於2012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2011年的約人民幣23百萬元增加139.1%至2012年的約人民幣55百萬元。此增加主要由於酒店入住率於2012年上升。

毛利及毛利率

毛利由2011年的約人民幣2,392百萬元增加5.4%至2012年的約人民幣2,520百萬元，而我們的毛利率則於2012年維持於40.5%的高水平，而2011年的毛利率則為42.8%。此毛利升幅與2012年總收入的升幅一致。另一方面，於2012年的利潤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2012年為約人民幣32百萬元，較2011年約人民幣47百萬元減少31.9%。此減少主要由於匯率趨向平穩，導致兌換我們的美元銀行貸款產生的匯兌收益於2012年減少。

銷售及分銷費用

我們的銷售及分銷費用由2011年的約人民幣262百萬元增加19.8%至2012年的約人民幣314百萬元。此增加主要來自與2011年相比，於2012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2012年的合同銷售約人民幣8,014百萬元，而於2011年則為約人民幣7,005百萬元。

行政費用

我們的行政費用由2011年的約人民幣310百萬元減少5.8%至2012年的約人民幣292百萬元。此減少主要由於本公司管理層藉著執行有效的預算系統，可較過更有效率地使用並分配資源。

融資成本

我們的融資成本於2012年為約人民幣58百萬元，較2011年約人民幣108百萬元減少46.8%。我們的銀行貸款及優先票據大部分用於項目建設，而融資成本減少則主要由於在建項目增加，令資本化比率上升所致。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2011年的約人民幣1,038百萬元增加21.5%至2012年的約人民幣1,261百萬元。此增加主要與2011年相比，於2012年出售及確認的物業增加而令企業所得稅及土地增值稅增加。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由2011年的約人民幣1,057百萬元增加7.8%至2012年的約人民幣1,139百萬元。此增加主要由於與2011年相比，於2012年確認的物業增加。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2012年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣3,496百萬元(2011年：約人民幣1,336百萬元)，與2011年12月31日相比增加161.7%。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2012年12月31日，本集團的受限制現金約為人民幣708百萬元(2011年：約人民幣315百萬元)，與2011年12月31日相比增加124.8%。

流動比率及淨負債比率

於2012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1.48，而於2011年12月31日則為1.50。與2011年12月31日淨負債比率74.2%相比，本集團於2012年12月31日淨負債比率為66.4%。淨負債比率乃以淨負債(銀行借款及優先票據總額扣除銀行結餘及現金以及受限制現金)除以本公司擁有人應佔權益計算。本集團的債務總額(即銀行借款及優先票據總額)與總資產比率持續處於穩健水平，於2012年12月31日維持於32.1%(2011年：30.3%)。

借款及本集團資產抵押

於2012年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣5,552百萬元(2011年12月31日：約人民幣4,741百萬元)及合共約人民幣2,329百萬元(2011年12月31日：約人民幣752百萬元)的借款及優先票據。借款方面，其中約人民幣1,861百萬元(2011年12月31日：約人民幣1,896百萬元)將於一年內償還、約人民幣3,337百萬元(2011年12月31日：約人民幣2,153百萬元)將於2至5年內償還及約人民幣354百萬元(2011年12月31日：約人民幣692百萬元)將於5年後償還。優先票據將於2至5年內償還。

於2012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2012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2012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4,718百萬元(2011年：人民幣2,773百萬元)及人民幣91百萬元(2011年：人民幣98百萬元)的款項。

或然負債

截至2012年12月31日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣2,751百萬元(2011年：約人民幣2,479百萬元)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2012年12月31日止年度的財務報表確認擔保合約撥備。

僱員及薪酬政策

於2012年12月31日，本集團擁有約7,502名僱員(2011年12月31日：6,929名僱員)。截至2012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242百萬元(2011年：約人民幣251百萬元)。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。

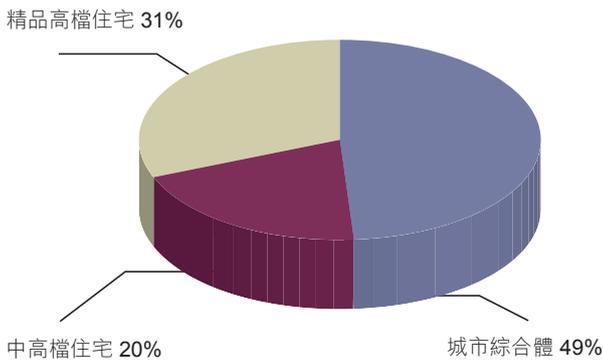
本公司於2009年10月27日採納一項購股權計劃。本集團於2012年10月根據購股權計劃向本集團若干董事及僱員授予可認購本公司68,430,000股股份的購股權，行使價為每股0.8港元。年內23,260,000(2011年：無)份購股權失效。截至2012年12月31日，並無購股權獲行使。於2012年12月31日，尚未行使之購股權為119,400,000份。有關其他資料，請參閱本報告「購股權計劃」一段。

業務回顧

前言

2012年是不平凡的一年，除了房地產業務擴張，花樣年陸續完成相關產業的酒店、商業等領域的業務構建。2012年，花樣年憑藉房地產業務的穩固根基，建立涵蓋金融服務、社區服務、物業國際、地產開發、商業管理、酒店管理、文化旅遊、養生養老等八大房地產相關服務，致力成為「有趣、有味、有料」的生活空間及體驗的引領者。在報告期內，社區服務以及酒店管理的發展在各項地產業務增值的業務中最為突出，取得令人滿意的成績。另一方面，集團在全球資本市場謹慎、低迷的背景下，分別於2012年9月及2013年1月成功發行2.5億美元於2017年到期的13.75%優先票據以及2.5億美元於2020年到期的10.75%優先票據。發行有關票據對於補充公司現金以及逆市獲取良好的投資項目都有重要意義。

不同產品類型的合同銷售額佔比



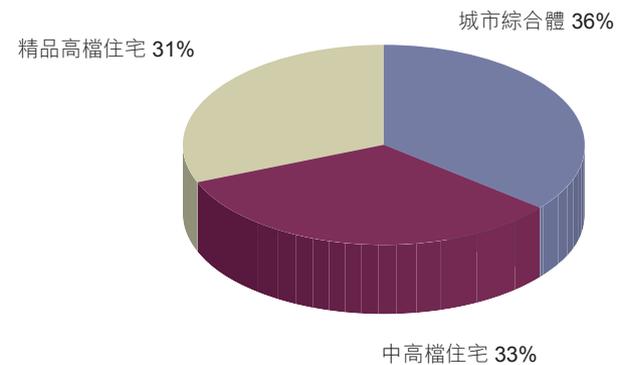
房地產開發

合同銷售與項目發展

歷經近兩年的「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72億的全年銷售目標。

報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣8,014百萬元，合同銷售面積959,905平方米。其中，人民幣3,911百萬元來自城市綜合體項目，其銷售總額佔比達到49%。限購限貸政策使房地產產品屬性單一化的趨勢仍將持續，其效用將逐步顯現。因此，2012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面積佔比

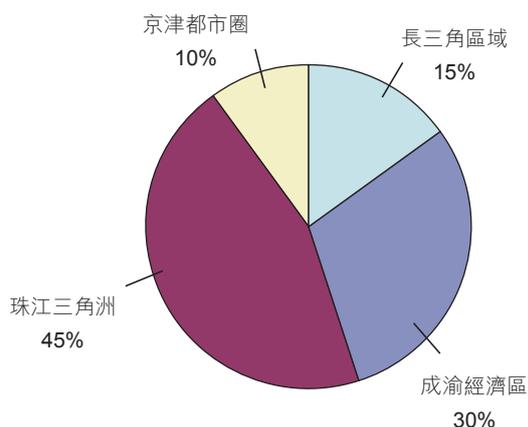


2012年不同產品類型的合同銷售金額及面積佔比

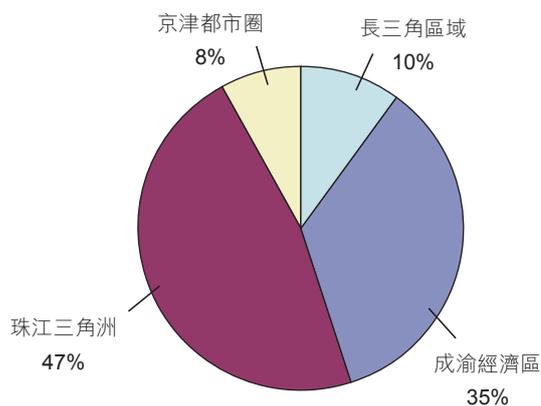
	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	3,911	49%	340,483	36%
中高檔住宅	1,646	20%	320,067	33%
精品高檔住宅	2,457	31%	299,355	31%
合計	8,014	100%	959,905	100%

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、深圳等10個城市，以及來自於深圳福年廣場、成都福年廣場、成都香年廣場、成都花樣城、東莞江山花園以及惠州別樣城等19個項目，而去年同期來自於9個城市的18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。

2012年四大區域
合同銷售金額
分佈



2012年四大區域
合同銷售面積
分佈



2012年四大區域合同銷售明細表

	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
珠江三角洲	3,574	45%	449,236	47%
成渝經濟區	2,439	30%	330,088	35%
長三角區域	1,223	15%	99,435	10%
京津都市圈	778	10%	81,146	8%
合計	8,014	100%	959,905	100%

珠江三角洲

珠三角一直以來都是中國經濟增長的重要引擎之一，也是花樣年發展花開中國的發祥地。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，繼續擴大集團在泛珠三角區域的戰略縱深。2012年本集團在深圳新購入一幅位於深圳蛇口的地塊的61%的權益，作為集團於2012年後將新增一線城市土地儲備的其中一步。

惠州別樣城項目繼2011年多次打破惠陽片區房地產市場銷售記錄後，本報告期內再次創出新紀錄，通過產品創新在龐大的紅海中受到市場熱捧，全年銷售收入約人民幣681.42百萬元，穩居當地市場第1名。東莞江山花園則以緊貼市場需求的銷售策略，全年實現銷售收入約人民幣954.75百萬元，位列東莞市單項目銷售首5名。桂林花樣城和麓湖國際社區項目作為花樣年

進軍桂林的首兩個大型項目，以處於未來行政中心區的優越地理、完善規劃與配套以及超大稀缺湖景資源規劃，每每開盤便受到地區市場的高度關注，在報告期內兩個項目共計取得銷售收入約人民幣714.65百萬元，佔桂林全市銷售市場份額的8.9%。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約449,236平方米，實現合同銷售額約人民幣3,574百萬元，分別佔本集團合同銷售總面積和合同銷售總金額的47%和45%。

截至2012年12月31日，本集團在珠江三角洲地區擁有五個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,013,151平方米，可供銷售面積約765,301平方米；擁有五個待建項目或項目分期，

業務回顧

合計規劃總建築面積約2,204,446平方米，以及擁有1個已簽訂框架協議的項目，預計規劃總建築面積約99,540平方米。

成渝經濟圈

成渝經濟區是中國最有發展潛力的經濟區之一，經過10年的發展，當地的房地產發展日趨成熟。加上成都有系統的交通發展規劃，進一步帶動成都作為現代服務業、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10年的品牌積累，現已成為成都地區最有實力的地產開發企業之一。報告期內，在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務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330,088平方米，實現合同銷售金額約人民幣2,439百萬元，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35%和30%。

截至2012年12月31日，本集團在成渝地區有七個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建造面積約1,095,952平方米，可供銷售面積約837,695平方米。除在建項目外，本集團在成渝地區尚有四個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積約2,009,373平方米；以及擁有二個已簽訂框架協議的項目，預計規劃總建築面積約4,536,379平方米。其中經過兩年多的前期土地整理，本集團於2012年購入郫縣一幅總建築面積377,484平方米的土地，公司將有機會進一步分期擴大在成都地區的確權土地儲備面積。

京津都市圈

京津都市區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。該區域坐享全國政治中心、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，本集團隨著本身發展策略，在北京朝陽區青年路購入一幅建築面積約140,000平方米的商業用地，以乘著北京CBD向東面擴展的趨勢，成為進駐北京城房地產市場的重要第一步。

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售面積約81,146平方米，合同銷售額約人民幣778百萬元，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8%和10%。

截至2012年12月31日，本集團在京津都市圈擁有一個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約75,028平方米，預計可銷售面積約為53,121平方米；擁有三個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約775,630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，南京「花生唐」，通過花樣年對客戶、商業以及投資的獨特理解，以創新的商業加金融產品的方式試探市場，首期58套產品逆市實現當天售罄，加推產品再次受到市場熱捧。填補並提升了板橋片區整體商業價值。另一方面，一如預期，蘇州及無錫市場仍受到房地產宏觀調控政策的影響，本集團因此調整市場推廣策略以盡量減低有關影響。本集團在長三角區域實現合同銷售面積約99,435平方米，合同銷售額約人民幣1,223百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的10%和15%。

截至2012年12月31日，本集團在長三角地區擁有四個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約488,082平方米，預計可銷售面積約為338,721平方米；擁有二個待建項目分期，合計規劃總建築面積約364,234平方米。以及擁有一個已簽訂框架協議的項目，預計規劃總建築面積約49,246平方米。

報告期內，本集團新開工總面積和竣工項目建築總面積分別約為1,454,515平方米和979,928平方米；在建總面積和待建項目建築總面積分別約為2,672,213平方米和5,353,683平方米。





新開工項目

報告期內，本集團共有10個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為1,454,515平方米。

2012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	東莞江山花園3期	東莞黃江鎮	住宅及商業	2014年	100%	158,625
2	桂林麓湖國際社區1.1期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2014年	100%	37,635
3	惠州別樣城3期	惠州市惠南路	住宅及商業	2014年	100%	160,250
4	惠州花郡1及2期	惠州市大亞灣黃魚湧	住宅及商業	1期：2013年 2期：2014年	100%	138,767
成渝經濟區						
1	成都花樣城4.2期	成都市溫江區	住宅及商業	2014年	100%	161,355
2	成都美年廣場2.1期	成都市高新區	住宅、商業及教育	2015年	100%	424,872
3	成都龍年國際中心	成都市郫縣郫筒鎮	住宅及商業	2015年	100%	192,758
4	成都大溪谷	成都市浦江縣	住宅及商業	2014年	100%	40,616
長三角區域						
1	南京花生唐	南京市雨花臺區	批發零售用地	2013年	100%	94,774
2	蘇州太湖天城4號地	蘇州市太湖國家旅游度假區	住宿餐飲及住宅	2013年	100%	44,863
合計						1,454,515

業務回顧

竣工項目

報告期內，本集團共有9個項目或項目分期竣工，合計建築面積約979,928平方米。

2012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	2012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	深圳福年廣場	61,156	46,793	745	22,592	23,456	22,592
2	東莞江山花園1期	83,195	64,958	371	64,587	—	7,975
3	惠州別樣城2期	180,511	159,199	12,955	146,244	—	84,364
成渝經濟區							
1	成都花樣城3期	180,586	135,736	178	135,558	—	34,088
2	成都香年廣場	244,338	203,747	68,659	126,088	9,000	61,563
3	成都君山2.1期	13,080	8,339	4,602	112	3,625	—
長三角區域							
1	蘇州太湖天城6號地	50,755	41,321	15,016	26,305	—	5,757
2	無錫花郡1期	111,215	83,675	16,482	67,193	—	40,940
京津都市圈							
1	天津香年廣場	55,092	54,673	2,404	52,269	—	38,247
合計		979,928	798,441	121,412	640,948	36,081	295,526

在建項目

截至2012年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有17個，合計規劃總建築面積2,672,213平方米，規劃總可售面積1,994,838平方米，其中累計實現簽約面積約692,239平方米。

城市綜合體及精品高檔住宅是本集團兩大核心產品系列，目前，本集團擁有桂林花樣城1期、成都福年廣場、成都美年國際廣場2期、成都龍年國際中心1期、無錫喜年中心及南京花生唐等六個在建城市綜合體項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1.44百萬平方米，佔在建項目總建築面積約54%；擁有東莞江山花園2期及3期、桂林麓湖國際社區1.1期、成都大溪谷2.2期、天津花郡1.1期、蘇州太湖天城4號地、6號地和無錫花郡2、3期等6個在建精品高檔住宅項目或項目分期，合計總建築面積約645,490平方米，佔在建項目總建築面積約24%。



深圳純自TCL項目

本集團另擁有惠州別樣城3期、惠州花郡1期及2期、成都花樣城4.1期及4.2期、大理藝墅花鄉四個在建中高檔住宅項目或項目分期，合計總建築面積約556,550平方米，佔在建項目總建築面積約21%；以及成都大溪谷福朋酒店一個在建酒店項目，合計總建築面積約33,700平方米，佔在建項目總建築面積約1%。

在建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積	總可售面積	持作銷售面積		預計公司持有面積	2012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	
惠州												
1	別樣城3期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	2014年	160,250	113,183	76,328	36,855	—	36,855	中高檔住宅
2	花郡1及2期	惠州市大亞灣黃魚湧	住宅及商業	100%	1期：2013年 2期：2014年	138,766	111,455	91,784	19,671	—	19,671	中高檔住宅
東莞												
1	江山花園2及3期	東莞市黃江鎮	住宅及商業	100%	2期：2013年 3期：2014年	235,569	173,053	43,379	129,674	—	129,674	精品高檔住宅
桂林												
1	桂林花樣城1期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1.1期：2013年 1.2期：2014年 1.3期：2014年	440,931	330,646	93,773	166,350	70,523	103,533	城市綜合體
2	桂林麓湖國際社區1.1期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2014年	37,635	36,964	23,763	13,201	—	13,201	精品高檔住宅
成都												
1	大溪谷2.2期	成都市蒲江縣	住宅用地	100%	2014年	6,916	6,347	2,160	4,187	—	4,187	精品高檔住宅
2	大溪谷福朋酒店	成都市蒲江縣	商業及金融用地	100%	2016年	33,700	33,700	—	—	33,700	—	酒店
3	花樣城4.1期及4.2期	成都市溫江區	住宅及商業	100%	4.1期：2013年 4.2期：2014年	180,237	134,499	30,747	103,752	—	103,218	中高檔住宅
4	福年廣場	成都市成都高新區	商業及金融用地	100%	2013年	180,168	132,151	56,597	75,554	—	41,013	城市綜合體
5	成都美年國際廣場2期	成都市成都高新區	住宅、商業及教育	100%	2016年	424,872	344,236	343,735	501	—	501	城市綜合體
6	龍年國際中心1期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2015年	192,758	122,274	117,926	4,348	—	4,348	城市綜合體
大理												
1	藝墅花鄉	大理市下關鎮	城鎮住宅用地 (相容商服)	100%	2013年	77,301	64,488	16,235	48,253	—	36,092	中高檔住宅
天津												
1	花郡1.1期	天津市武清區	住宅用地	100%	2013年	75,028	53,121	16,313	36,808	—	36,198	精品高檔住宅
蘇州												
1	太湖天城4號地、6號地	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宿餐飲及住宅	100%	2013年及2014年	82,907	47,651	35,242	12,409	—	11,386	精品高檔住宅
無錫												
1	花郡2期及3期	無錫市新區	住宅及商業	100%	2013年及2015年	207,435	141,111	139,075	2,036	—	2,036	精品高檔住宅
2	喜年中心	無錫市濱湖區	科研設計、辦公樓及商業	100%	2013年	102,967	83,126	68,949	14,177	—	14,177	城市綜合體
南京												
1	花生唐	南京市雨花臺區	倉儲及零售用地	100%	2013年	94,773	66,833	20,391	24,463	21,979	24,463	城市綜合體
合計						2,672,213	1,994,838	1,176,397	692,239	126,202	580,553	

註：合同銷售面積指該項目累計已簽訂銷售合同的面積。

業務回顧

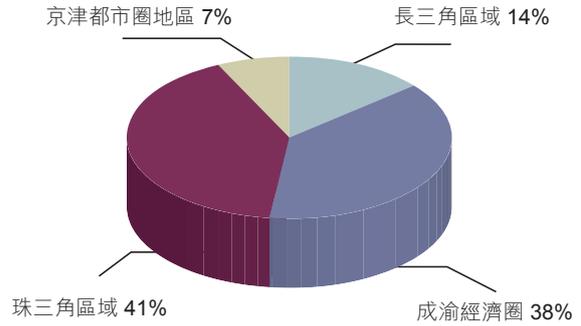
MAKE LIFE IN STYLE

待建項目

截至2012年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有14個，合計規劃總建築面積約為5,353,683平方米，其中成渝經濟圈四個項目，合計規劃總建築面積約2,009,373平方米，佔比約38%；珠三角區域五個項目合計規劃總建築面積約2,204,446平方米，佔比約41%；長三角區域二個項目合計規劃總建築面積約364,234平方米，佔比約7%；京津都市圈地區三個項目合計規劃總建築面積約775,630平方米，佔比約14%。

待建項目明細表

四大區域待建項目
區域分佈圖



項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積	樓面平均地價
					平方米	人民幣/平方米
深圳						
1	至卓大廈項目	深圳市蛇口	工業及倉儲用地	61%	77,500	2,754
2	南山區項目	深圳市南山區	工業、商業及金融	100%	39,587	7,970
小計					117,087	
惠州						
1	別樣城剩餘分期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	253,532	423
小計					253,532	
桂林						
1	花樣城剩餘分期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	239,726	393
2	麓湖國際社區剩餘分期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1,594,101	393
小計					1,833,827	
成都						
1	大溪谷剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	1,516,370	281
2	美年國際廣場剩餘分期	成都市成都高新區	住宅、商業及教育	100%	24,973	669
3	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
4	龍年國際中心剩餘分期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	184,726	823
小計					2,009,373	



成都福年廣場

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
北京						
1	青年路項目	北京市青年路	商業、辦公室及停車場	100%	140,000	5,195
小計					140,000	
天津						
1	營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商服及旅遊	100%	168,339	766
2	花郡剩餘分期	天津市漢沽區	城鎮住宅用地	100%	467,291	1,183
小計					635,630	
蘇州						
1	太湖天城剩餘分期	蘇州市太湖 國家旅游渡假區	住宿餐飲及住宅	100%	344,814	1,522
小計					344,814	
無錫						
1	花郡剩餘分期	無錫市新區	住宅及商業	100%	19,420	1,523
小計					19,420	
合計					5,353,683	

土地儲備

報告期內，本集團遵循審慎投資的策略以及於北京、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，我們於2012年8月簽訂關於深圳一幅土地的框架協議，以及分別於2012年7月、10月及11月購入/收購位於成都郫縣、北京青年路項目及深圳至卓大廈項目的三幅土地。

截至2012年12月31日，本集團規劃土地儲備建築面積約為8.02百萬平方米，另外有已簽署框架協議的物業規劃建築面積為4.69百萬平方米。

業務回顧



截至2012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				7,641,704	61%
成都	1,018,651	2,009,373	3,539,848	6,567,872	
大理	77,301	—	996,531	1,073,832	
珠江三角洲				3,317,137	25%
深圳	—	117,087	99,540	216,627	
惠州	299,016	253,532	—	552,548	
東莞	235,569	—	—	235,569	
桂林	478,566	1,833,827	—	2,312,393	
京津都市圈				850,658	7%
北京	—	140,000	—	140,000	
天津	75,028	635,630	—	710,658	
長三角區域				1,013,267	8%
蘇州	82,907	344,814	49,246	574,239	
無錫	310,402	19,420	—	344,255	
南京	94,773	—	—	94,773	
合計	2,672,213	5,353,683	4,685,165	12,822,766	

社區服務及物業經營

中國政府公佈了有關《服務業發展「十二五」規劃》的要求，以市場化以及國際化為方向，大力發展生活類服務業，營造有利於社區服務業發展的良好環境。

報告期內，本集團物業經營業務持續保持快速發展，本集團下屬深圳市彩生活服務集團有限公司相繼收購多個物業管理公司。截止到2012年12月31日，本集團累計管理項目達437個，較去年增長38%，管理面積約5,031萬平方米，較去年增長65%。2012年彩生活服務集團已經將業務發展到24個核心城市，新進入贛州、上饒、南京、寧夏、廈門、北京等6個城市，在西安和上海的物業服務業務也已正式展開，

初步形成了覆蓋東西南北的全國核心城市戰略布局。彩生活服務集團旗下已經發展為擁有4個一級物業資質企業、3個二級物業資質企業的大型物業服務集團，彩生活社區服務品牌影響力顯著擴大，並已由一家純物業管理公司轉變為一家擁有線上線下平台的社區服務營運商。

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

本集團計劃在2013年加大在彩生活服務集團管理的物業社區內的V2.0模式改造計劃，並計劃在全國進一步建設150個V2.0模式社區和150個彩空間。按照SOLOMO模式不斷優化彩生活網上服務與交易平台，以創新互動智能流動產品作為客戶需求聯結終端，以彩空間作為客戶需求體驗與交易的實體終端，不斷擴大彩生活對社區周邊商業資源的開拓與整合能力，不斷引入與擴大彩生活社區周邊商業機構在彩生活綫上平台的應用，使彩生活服務集團發展為中國領先的社區五公里生活半徑微商圈的服務整合運營商。

酒店管理

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

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

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

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

業務回顧

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

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

截至2012年底，花樣年旗下已營業酒店有四家，未來3至5年，花樣年計劃在深圳、天津、成都、蘇州和桂林等地形成約16間、總建築面積約28萬平方米的酒店業務規模。

商業管理服務

本集團的房地產業務的發展產品中，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在報告期內，積極參與本集團若干個大型招商項目、商業策劃及投資邀請工作，其中：成功在南京花生唐以及桂林花生唐分別引入國內兩家大型超級市場、國際時裝品牌及國際電影院，從而吸引其他國內外知名品牌商家進駐商業項目，同時提升花生唐項目產品在市場上的認可性。我們相信花樣年商業管理將來將取得穩定及持續增長的回報。



大溪壩國際鄉村俱樂部

本公司董事會（「董事會」）由七名董事（「董事」）組成，其中四名為獨立非執行董事。董事會擁有一般權力及責任，管理及進行本公司業務。我們已經與各名董事訂立服務合約。

執行董事

潘軍先生，42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發展有限公司總經理及本集團多家子公司的董事。潘先生於中國房地產開發行業有逾16年經驗。於加入本集團之前，潘先生曾擔任世聯地產顧問（深圳）有限公司的項目經理、市場部經理、評估部門經理及總經理助理。潘先生於1992年獲得成都科技大學水利水電工程建築專業的學士學位，並持有清華大學高級工商管理碩士學位。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，42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，44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，負責本集團投資者關係、財務及監管相關事宜。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、併購及海外融資方面擁有豐富經驗。林先生目前為盛源控股有限公司（該公司於聯交所主板上市）的獨立非執行董事，並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2008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）的公司秘書及合資格會計師職務。

董事履歷

獨立非執行董事

何敏先生，43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月加盟磐濟投資有限公司(為一所以香港為基地及以中型市值公司為目標之私募基金)擔任董事總經理，負責項目發掘、評估和重組、代表談判、投資後監督和變現，且專注於香港及中國內地的相關業務。在此之前，何先生於1997年8月加入里昂證券亞太恒富資本(香港)有限公司(「里昂證券」)，直至2009年10月離職時擔任里昂證券的增長及發展基金的董事總經理兼中國區主管。何先生曾擔任聯交所主板上市公司飛毛腿集團有限公司的非執行董事兼審核委員會成員，並擔任聯交所創業板上市公司上海棟華石油化工有限公司的非執行董事兼審核委員會成員，直至2009年10月。

廖長江先生，太平紳士，55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，48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月起擔任康奈爾大學Johnson管理學院的金融學教授，並於2006年至2009年4月期間擔任上海財經大學金融學院院長。黃先生自1998年至2002年曾分別擔任斯坦福大學商學院金融學助理教授。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，70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價師。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

焦曙華先生，43歲，花樣年集團(中國)有限公司副總裁。焦先生於2011年12月加盟本集團，負責本集團的融資業務。加入本集團前，彼於2005年至2011年擔任高盛顧問有限公司董事，2002年至2005年於凱利資產管理有限公司擔任資產管理及投資部副總經理，及於1997年至2002年為安達信華強會計師事務所擔任審計經理。焦先生於1991年取得江西財經學院(現稱為江西財經大學)財政學學士學位。

王亮先生，43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，目前主要負責本集團酒店、長者安居及健康業務、投資管理及內部控制。加入本集團前，彼於2005年至2006年為香港華孚集團財務管理部部長，並為該公司旗下一家子公司的財務管理部總經理，於2005年於深圳市飛尚實業發展(集團)有限公司財務管理部擔任總經理助理，及於1994年至2001年擔任深圳南方中集裝箱製造有限公司財務部副經理。王先生於1992年取得揚州師範學院商業經濟學學士學位。

唐學斌先生，45歲，深圳市彩生活服務集團有限公司董事兼總經理。彼亦為本集團若干子公司的董事。唐先生於2002年加入本集團，負責深圳市彩生活服務集團有限公司的營運。加入本集團之前，於1997年至2001年期間，他曾擔任中海物業管理有限公司副總經理。唐先生於1993年於同濟大學修畢工業電氣自動化學士學位，並於2010年取得中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。

公司秘書

林錦堂先生。林先生之簡歷，請參閱上文「執行董事」一段。

董事欣然呈報本集團截至2012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48。

業績

本集團截至2012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5.5港仙之末期股息予2013年5月21日之所有股份持有人。有關金額將會自本公司股份溢價帳撥付。本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於2013年5月10日舉行的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)及於會上投票的股東，本公司將於2013年5月6日(星期一)至2013年5月10日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於2013年5月3日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (b) 為釐定符合資格收取末期股息的股東，本公司將於2013年5月16日(星期四)至2013年5月21日(星期二)(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2013年5月15日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股本

本公司之股本於本年度之變動詳情載列於綜合財務報表附註39。

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度之變動載列於綜合財務報表附註15。

本公司之可供分派儲備

於2012年12月31日，根據開曼群島公司法計算，本公司之可供分派儲備為人民幣2,705,875,000元(2011年：人民幣2,823,954,000元)，包括股份溢價人民幣2,451,225,000元及累計溢利人民幣254,650,000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)

曾寶賢小姐

林錦堂先生(於2012年5月28日獲委任)

馮輝明先生(於2012年9月3日辭任)

陳思翰先生(於2012年11月30日辭任)

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

根據本公司之公司章程，曾寶寶小姐、林錦堂先生及何敏先生將於本公司之股東週年大會上輪席告退及合資格膺選連任。載有本公司購回股份之說明函件、董事候選人之履歷詳情及股東週年大會通告之通函將寄發予股東。

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，而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。上述服務合約僅可根據該服務合約條款終止，或透過任何一方給予對方不少於3個月之書面通知。

各獨立非執行董事初步獲委任三年，自2009年11月25日生效。

(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	概約股權百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽¹⁾	3,184,795,500	—	61.16%
	個人	—	9,980,000 ⁽²⁾	0.19%
潘軍先生	個人	—	9,980,000 ⁽²⁾	0.19%
林錦堂先生	個人	—	2,770,000 ⁽²⁾	0.05%
何敏先生	個人	—	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
廖長江先生，太平紳士	個人	—	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
黃明先生	個人	—	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
許權先生	個人	—	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited (「Fantasy Pearl」) 由 Ice Apex Limited (「Ice Apex」) 擁有 80% 權益及由 Graceful Star Overseas Limited (「Graceful Star」) 擁有 20% 權益。Ice Apex 由曾寶寶小姐全資擁有，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。

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 2012 年 12 月 31 日，根據證券及期貨條例 (「證券及期貨條例」) 第 XV 部第 7 及 8 分部 (包括根據證券及期貨條例擁有及被視為擁有的權益及淡倉) 須知會本公司及聯交所，或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第 352 條存置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則 (「標準守則」) 而須知會本公司及聯交所之規定，董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團 (定義見證券及期貨條例第 XV 部) 之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉如下：

董事會報告

(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	佔該關連法團已發行股本的百分比
曾寶寶小姐	公司權益	Fantasy Pearl	80	並無面值	80%
潘軍先生	公司權益	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2012年12月31日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

購股權計劃

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

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

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



以下摘要載列截至2012年12月31日根據計劃授出購股權之詳情：

姓名	授予日期	行使價 港元	於授予日期的 股份收市價 港元	截至 2012年 1月1日 的結算	購股權數目			截至 2012年 12月31日 的結算	附註
					年內授出	年內 可行使/ 已行使	年內 已註銷/ 失效		
潘軍先生	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)
曾寶寶小姐	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)
馮輝明先生(於2012年 9月3日辭任且有關 購股權於其辭任時 自動失效)	2011年8月29日	0.836	0.82	2,770,000	-	-	2,770,000	0	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	2,250,000	-	-	2,250,000	0	(2)
陳思翰先生(於2012年 11月30日辭任且有關 購股權於其辭任時 自動失效)	2011年8月29日	0.836	0.82	2,310,000	-	-	2,310,000	0	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	1,500,000	-	-	1,500,000	0	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	-	2,770,000	-	2,770,000	0	(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	36,970,000	-	-	7,660,000	29,310,000	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	15,250,000	-	-	2,750,000	12,500,000	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	-	49,710,000	-	1,250,000	48,460,000	(3)
總計					68,430,000		23,260,000	119,400,000	

董事會報告

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

本公司獲開曼群島法例及公司章程賦予權力在若干限制下購回其本身的股份，而董事會僅可於符合聯交所不時實施的適用規定的情況下代表本公司行使此權力。截至2012年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、銷售或贖回本公司之上市股份。

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，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，本公司再發行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」）。本公司擬動用兩次票據發行的所得款項為其現有債項再融資、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。

2017年到期優先票據及2020年到期優先票據詳情，載於綜合財務報表附註38。

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47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2012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，或直接或／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2012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	61.16%
Ice Apex	於受控法團的權益 ⁽²⁾	3,184,795,500	61.16%
曾寶寶	於受控法團的權益 ⁽²⁾	3,184,795,500	61.16%

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2012年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東(董事及主要行政人員除外)擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。

委任獨立非執行董事

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

主要客戶及供應商

於報告期內，銷售予本集團之五大客戶佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

於報告期內，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2012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2012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612,000元(2011年：約為人民幣980,000元)。

- (b) 於截至2012年12月31日止年度，本集團向深圳喜福會會所管理有限公司收取物業租金約人民幣301,000元(2011年：人民幣301,000元)。

- (c) 深圳市立方建築設計顧問有限公司(「立方建築」)向本公司之附屬公司提供設計服務。截至2012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1,099,000元(2011年：人民幣4,154,000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。



蘇州太湖天致

薪金政策

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

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

本集團根據強制性公積金(「強積金」)計劃條例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。所有於香港的僱員均須加入強積金計劃。供款按僱員基本薪金的某一百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團的其他資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。於2012年12月31日，並無失效之供款以供來年扣減應付供款。

本集團於中國之附屬公司遵照中國之適用規則，參與一項國家管理且由當地政府經營的退休福利計劃。附屬公司須按工資成本的指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。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。

企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載列於本年度報告企業管治報告之中。

足夠公眾持股量

基於於刊發本年報前之最近適用日期(即2013年3月22日)本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，截至2012年12月31日止年度本公司已維持足夠之公眾持股量。

申報期結束後事項

於申請期結束後發生之重大事項載列於綜合財務報表附註50。

核數師

股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

承董事會命
潘軍
主席

香港，2013年3月23日



天津花郡

FANTASIA

公司管治報告

公司管治報告

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

企業管治守則

本公司已採納並遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)(其後修訂為企業管治守則(「經修訂企業管治守則」)，連同企業管治守則統稱為「企業管治守則」)的原則及守則條文(「守則條文」)，自2012年4月1日起生效，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。潘軍先生為本公司主席兼首席執行官。董事會認為此架構將不損董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，蓋董事會由經驗豐富及能幹的人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運的問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫注的領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對潘先生完全信任，並相信由其身兼主席及首席執行官之職對本公司業務前景大有裨益。

於截至2012年12月31日止年度，本公司定期審閱企業管治常規守則，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守則於本報告中概述。

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2012年12月31日止年度遵守標準守則所載有關董事進行證券交易的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守標準守則。

董事會 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。



花樣年 • 隆堡成都酒店

MAKE LIFE IN STYLE

組成及資格要求

於2012年12月31日，董事會由三名執行董事潘軍先生(主席)、曾寶寶小姐及林錦堂先生，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41至第42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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，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9次會議及截至2011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	出席董事會次數／ 董事會會議次數	股東週年大會
執行董事		
潘軍先生	9/9	1/1
曾寶寶小姐	8/9	0/1
林錦堂先生 (於2012年5月28日獲委任)	5/6	不適用
馮輝明先生 (於2012年9月3日辭任)	4/4	1/1
陳思翰先生 (於2012年11月30日辭任)	4/9	1/1
獨立非執行董事		
何敏先生	7/9	1/1
廖長江先生，太平紳士	6/9	1/1
黃明先生	7/9	1/1
許權先生	7/9	1/1



大溪穀國際鄉村俱樂部

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，而各獨立非執行董事亦已經與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件。三份之一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2012年間，各董事獲發每月通訊，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。本公司亦為董事舉辦更新董事根據證券及期貨條例及企業管治守則的責任課程。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。本公司會在有需要時為董事安排持續簡介及專業發展。

各董事已向公司秘書提供其2012年培訓記錄。

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。

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。為遵守經修訂企業管治守則，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。

公司管治報告

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2012年間，審核委員會召開了兩次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席次數／會議次數
何敏先生 (委員會主席)	2/2
廖長江先生，太平紳士	1/2
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進度、監管外聘核數師及內部審計部門的表現、檢討及評核本公司財務申報程序及內部監控的有效性，以及確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及規例要求、董事會批准的內部規則及程序。

於報告期內，審核委員會已獲提供本集團之財務報表、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之重大事務。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」)。為遵守經修訂企業管治守則，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	出席次數／會議次數
黃明先生 (委員會主席)	2/2
何敏先生	1/2
廖長江先生，太平紳士	1/2
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2012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)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，以及上市規則的規定。

截至2012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	出席次數／會議次數
潘軍先生 (委員會主席)	1/1
何敏先生	0/1
廖長江先生，太平紳士	1/1
黃明先生	1/1
許權先生	1/1
曾寶寶小姐	1/1

提名委員會成員亦已審閱董事會組成，而組成是決定於董事對本公司業務合適的技能及經驗。

截至2012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2012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2012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」)及中國國內會計師支付的酬金總額分別約為人民幣3,146,000元及人民幣1,019,000元。服務費用總額如下：

	人民幣千元
向德勤支付的法定審核服務	3,146
向中國會計師支付的法定審核服務	1,019
合計	4,165



成都大溪穀

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2012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準備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。

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)十分之一之股東，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2012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。然而，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週年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)。

FANTASIA

獨立核數師報告

Deloitte.

德勤

致花樣年控股集團有限公司各股東
花樣年控股集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核載列於第61頁至第137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2012年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他註釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

我們相信，我們已取得充足且適當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實與公平地反映 貴集團於2012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
2013年3月18日

綜合全面收益表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (經重列)
收入	7	6,230,050	5,592,350
銷售及服務成本		(3,709,778)	(3,200,650)
毛利		2,520,272	2,391,700
其他收入、收益及虧損	8	31,800	46,922
投資物業公允值變動	16	167,876	182,980
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	29	330,257	191,142
銷售及分銷成本		(314,100)	(262,433)
行政費用		(291,966)	(309,972)
融資成本	9	(57,698)	(108,471)
就商譽確認的減值虧損	26	–	(1,321)
應佔聯屬公司業績		417	171
出售一間聯屬公司收益		–	3,533
出售一間子公司收益	41	–	17,589
除稅前利潤	10	2,386,858	2,151,840
所得稅開支	11	(1,261,209)	(1,038,344)
年度利潤		1,125,649	1,113,496
其他全面收益(開支)			
物業重估收益		45,708	11,795
物業重估產生遞延稅項負債		(14,633)	(4,851)
其他年度全面收益(扣除所得稅)		31,075	6,944
年度全面收益總額		1,156,724	1,120,440
以下各項應佔年度利潤：			
本公司擁有人		1,139,241	1,057,479
非控股權益		(13,592)	56,017
		1,125,649	1,113,496
以下各項應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		1,163,210	1,064,423
非控股權益		(6,486)	56,017
		1,156,724	1,120,440
每股盈利－基本(人民幣)	14	0.22	0.21
每股盈利－攤薄(人民幣)	14	0.22	0.21

綜合財務狀況表

於2012年12月31日

	附註	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2011年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	585,687	529,215	374,434
投資物業	16	3,422,233	2,443,694	1,697,677
於聯屬公司權益	17	1,171	1,077	17,795
於一間共同控制實體權益	18	19,720	–	–
支付予一間聯屬公司的墊款	19	–	–	72,041
商譽	26	16,488	–	–
預付租賃款項	20	822,252	163,307	346,045
預付租賃款項溢價	21	591,144	440,275	359,203
預付款項		–	11,890	43,370
土地發展開支	22	1,217,463	1,335,848	393,849
收購子公司的已付按金	23	6,890	8,084	–
收購物業項目的已付按金	24	126,004	104,900	37,000
收購土地使用權的已付按金	25	158,123	–	763,095
遞延稅項資產	28	329,372	220,826	157,504
		7,296,547	5,259,116	4,262,013
流動資產				
銷售物業	29	11,372,628	10,222,320	7,644,582
預付租賃款項	20	28,121	6,413	6,881
預付租賃款項溢價	21	19,219	11,157	6,101
應收賬款及其他應收款項	30	2,142,501	1,216,377	977,179
應收關連方款項	31	–	3,262	7,500
應收合約工程客戶款項	32	52,482	16,359	15,939
可收回稅項		77,179	51,143	5,580
按公允值計入損益的金融資產	33	42,200	–	–
受限制銀行存款	34	707,614	315,134	85,161
銀行結餘及現金	34	2,788,106	1,021,355	2,371,452
		17,230,050	12,863,520	11,120,375
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	35	2,603,457	2,268,829	1,686,718
銷售物業的已收按金		4,186,104	2,619,004	1,834,067
應付合約工程客戶款項	32	2,291	–	–
應付關連方款項	36	1,573	2,547	100,549
應付稅項		2,238,038	1,527,259	1,104,147
借款—於一年內到期	37	2,452,294	2,100,069	2,132,381
		11,483,757	8,517,708	6,857,862
流動資產淨值		5,746,293	4,345,812	4,262,513
總資產減流動負債		13,042,840	9,604,928	8,524,526

	附註	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2011年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
非流動負債				
遞延稅項負債	28	692,558	429,372	247,099
借款－於一年後到期	37	3,100,113	2,640,933	2,642,605
優先票據	38	2,329,003	752,367	787,330
		6,121,674	3,822,672	3,677,034
		6,921,166	5,782,256	4,847,492
資本及儲備				
股本	39	457,093	457,093	429,389
儲備		6,144,037	5,144,506	4,002,262
本公司擁有人應佔權益		6,601,130	5,601,599	4,431,651
非控股權益		320,036	180,657	415,841
		6,921,166	5,782,256	4,847,492

第61頁至第137頁的綜合財務報表由董事會於2013年3月18日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

潘軍
董事

林錦堂
董事

綜合權益變動表

截至2012年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔											
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註i)	特別儲備 人民幣千元 (附註ii)	購股權儲備 人民幣千元 (附註iii)	出資儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註iv)	任意儲備 人民幣千元 (附註iv)	物業重估 儲備 人民幣千元 (附註v)	累計溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日(經審核)(原先已呈列) 調整(附註2)	429,389	2,481,236	(901)	-	40,600	34,105	1,477	-	1,516,228	4,502,134	464,336	4,966,470
	-	-	-	-	-	-	-	-	(70,483)	(70,483)	(48,495)	(118,978)
於2011年1月1日(經重列)	429,389	2,481,236	(901)	-	40,600	34,105	1,477	-	1,445,745	4,431,651	415,841	4,847,492
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	1,057,479	1,057,479	56,017	1,113,496
物業重估盈餘	-	-	-	-	-	-	-	11,795	-	11,795	-	11,795
物業重估所產生的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	(4,851)	-	(4,851)	-	(4,851)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	6,944	-	6,944	-	6,944
年內利潤及全面收益總額(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	6,944	1,057,479	1,064,423	56,017	1,120,440
股份發行	27,704	304,736	-	-	-	-	-	-	-	332,440	-	332,440
收購子公司額外權益	-	-	(58,577)	-	-	-	-	-	-	(58,577)	(286,263)	(344,840)
收購子公司(附註40(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(260)	(260)
出售不會失去控制權的部份權益	-	-	(4,690)	-	-	-	-	-	-	(4,690)	4,690	-
出售一間子公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(646)	(646)
支付非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,722)	(8,722)
支付本公司股東的股息(附註13)	-	(165,888)	-	-	-	-	-	-	-	(165,888)	-	(165,888)
以股份支付權益結算確認(附註44)	-	-	-	2,240	-	-	-	-	-	2,240	-	2,240
轉讓	-	-	-	-	-	6,303	-	-	(6,303)	-	-	-
於2011年12月31日(經重列)	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40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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44)	-	-	-	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

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力而產生的特別儲備指已付或已接獲代價及非控股股權調整之間的差額。
- (iii) 股權儲備指本公司股權計劃下的以股份支付。
- (iv) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國(「中國」)的子公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由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。
- (v) 於變動用途日期轉撥自用物業至投資物業所產生的物業重估盈餘。

綜合現金流量表

截至2012年12月31日止年度

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
運營活動		
除稅前利潤	2,386,858	2,151,840
經以下調整：		
投資物業公允值變動	(167,876)	(182,980)
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	(330,257)	(191,142)
預付租賃款項撥回	12,102	4,824
預付租賃款項之溢價撥回	11,133	6,864
預付款項撥回	20,960	14,533
物業、廠房及設備折舊	37,478	21,474
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	31	(5)
就商譽確認的減值虧損	-	1,321
呆壞賬撥備(撥回)淨額	10,547	(265)
利息收入	(10,424)	(8,941)
向一間聯屬公司支付的非流動免息墊款的名義利息收入	-	(537)
融資成本	57,698	108,471
外匯收益淨額	(7,483)	(28,573)
佔聯屬公司業績	(417)	(171)
以股份支付開支	5,180	2,240
出售一間子公司收益	-	(17,589)
出售一間聯屬公司收益	-	(3,533)
營運資金變動前的經營現金流量	2,025,530	1,877,831
額外預付租賃款項	(506,918)	(148,412)
土地發展開支減少(增加)	238,955	(909,960)
銷售物業增加	(576,574)	(1,229,587)
收購土地使用權的已付按金增加	(158,123)	-
應收賬款及其他應收款項增加	(962,992)	(141,850)
預付款項減少	10,000	17,000
應收合約工程客戶款項增加	(36,123)	(420)
應付關連方款項(減少)增加	(1,397)	2,547
應付合約工程客戶款項增加	2,291	-
應付賬款及其他應付款項增加	191,038	519,205
出售物業所得按金增加	1,567,100	784,937
應收關連方款項減少	-	7,500
經營活動所得現金	1,792,787	778,791
已付企業所得稅(「企業所得稅」)淨額	(191,844)	(218,726)
已付土地增值稅(「土地增值稅」)	(244,626)	(326,729)
已付利息	(510,313)	(436,914)
經營活動所得(所用)現金淨額	846,004	(203,578)

綜合現金流量表

截至2012年12月31日止年度

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
投資活動			
購置物業項目的已付按金		(21,104)	(67,900)
受限制銀行存款增加		(392,480)	(229,973)
購買結構性存款		(42,200)	–
支付應付代價		(87,114)	(63,900)
購置物業、廠房及設備		(134,819)	(155,933)
額外投資物業		(149,580)	(273,973)
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)	40(a)	(458,074)	(180,223)
收購業務(收購所收購現金及現金等價物)	40(b)	(53)	822
已收利息		10,424	8,941
已收聯屬公司股息		323	–
出售物業、廠房及設備所得款項		6,109	8,114
出售子公司	41	6,375	11,691
出售聯屬公司		–	96,000
收購子公司的已付按金		(5,680)	(8,084)
出售投資物業所得款項		21,856	1,450
償還(墊付)關連方款項		3,262	(3,262)
向共同控制實體注資		(19,720)	–
投資活動所用現金淨額		(1,262,475)	(856,230)
融資活動			
發行優先票據所得款項淨額	38	1,530,324	–
非控股股東出資		4,650	–
新造借款		3,356,804	2,755,861
償還借款		(2,539,965)	(2,738,576)
支付本公司股東的股息		(168,859)	(165,888)
支付非控股股東的股息		–	(8,722)
向關連方作出的墊款(還款)		423	(100,549)
收購子公司額外權益		–	(344,840)
發行股份所得款項		–	332,440
融資活動所得(所用)現金淨額		2,183,377	(270,274)
現金及現金等價物增加(減少)淨額		1,767,906	(1,330,082)
年初現金及現金等價物		1,021,355	2,371,452
外匯匯率變動的影響		(1,155)	(20,015)
年終現金及現金等價物 (即銀行結餘及現金)		2,788,106	1,021,355

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

1. 一般資料

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

本公司為一間投資控股公司, 其子公司的主要業務載於附註48。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 應用新訂及經修訂財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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

香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項: 收回相關資產
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具: 披露一轉讓金融資產
香港會計準則第1號	於2012年公佈, 作為2009年至2011年期間之香港財務報告準則之年度改善部分。

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。

香港會計準則第1號之修訂本呈報財務報表(於2012年6月頒佈對香港財務報告準則2009-2011週期之部份年度改進)

於2012年6月所頒佈對香港財務報告準則之各項修訂, 題為香港財務報告準則(2009-2011週期)之年度改進。該等修訂之生效日期為2013年1月1日或以後開始起之年度期間。於本年度, 本集團首次在香港會計準則第1號之修訂本生效日期(2013年1月1日或以後開始起之年度期間)前應用香港會計準則第1號之修訂本。

香港會計準則第1號之修訂本要求企業追溯會計政策變動, 或作出追溯重報或對於前期之期初(第三財務狀況表)所呈報財務狀況表重新歸類。香港會計準則第1號之修訂本澄清, 唯獨在追溯應用、重報或重新歸類對第三財務狀況表之資料有重大的影響的情況下, 企業被要求呈報第三財務狀況表, 而相關附註並不需要附隨第三財務狀況表呈報。

於本年度, 本集團首次應用香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項: 收回相關資產, 導致對本綜合財務報表於2011年1月1日之財務狀況表內之資料有重大影響。根據香港會計準則第1號之修訂本, 本集團已呈報於2011年1月1日的第三財務狀況表, 且不附帶任何相關附註。

2. 應用新訂及經修訂財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港會計準則第12號「遞延稅項」之修訂－收回相關資產

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第12號「遞延稅項」之修訂－收回相關資產。根據該等修訂，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允值計量之投資物業，除非在某情況下被駁回，否則在計算遞延稅項時其價值假定是從出售中悉數收回。

本集團採用公允值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，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，董事已釐定，香港會計準則第12號(修訂本)所載之「銷售」假設並未被駁回。

由於應用香港會計準則第12號之修訂，本集團須就位於中國之若干投資物業確認額外的遞延稅項，該等投資物業並非以旨在隨著時間轉移而收回該等投資物業包含之大部分經濟利益之商業模式持有，而是在出售該等投資物業時須繳付土地增值稅及企業所得稅。此前，本集團按投資物業之賬面值可透過使用收回之基準計量遞延稅項，但並無確認與該等投資物業公允值變動之土地增值稅相關的遞延稅項。

因此，經計及出售該等投資物業所產生的應付土地增值稅及中國企業所得稅後本集團就投資物業之公允值變動確認遞延稅項。之前，本集團按投資物業之全部賬面值會透過使用收回而採用中國企業所稅率確認遞延稅項。

香港會計準則第12號之修訂本已予追溯應用，導致本集團於2011年1月1日之遞延稅項負債增加約人民幣118,978,000元，相應債務於保留盈利及非控股權益中確認。類似地，於2011年12月31日之遞延稅項負債增加約人民幣217,025,000元。

於本年度，本集團已就投資物業之公允值變動計提遞延稅項撥備。會計政策變動令本集團截至2012年12月31日及2011年12月31日止年度的所得稅開支分別增加約人民幣131,709,000元及人民幣96,145,000元，進而令截至2012年12月31日及2011年12月31日止年度之利潤分別減少約人民幣131,709,000元及人民幣96,145,000元。

上述會計政策變動的影響概況

上述會計政策變動對本年度及以往年度的綜合全面收益表上所呈報項目的影響如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
所得稅開支增加及年內利潤增加	131,709	96,145
有關轉撥自用物業至投資物業之公允值變動而在其他全面收益中確認的遞延稅項開支增加	3,205	1,902

2. 應用新訂及經修訂財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

上述會計政策變動的影響概況(續)

上述會計政策變動對本集團於緊接上一個財政年度末(即2011年12月31日)的財務狀況的影響如下：

	於2011年 12月31日 (原先呈列) 人民幣千元	調整 人民幣千元	於2011年 12月31日 (經重列) 人民幣千元
遞延稅項負債及對資產淨值的全部影響	212,347	217,025	429,372
累計利潤	2,663,549	(166,628)	2,496,921
特別儲備(附註)	(15,673)	(48,495)	(64,168)
物業重估儲備	8,846	(1,902)	6,944
對權益的全部影響	2,656,722	(217,025)	2,439,697

上述會計政策變動對本集團於比較期間期初(即2011年1月1日)的財務狀況的影響如下：

	於2011年 1月1日 (原先呈列) 人民幣千元	調整 人民幣千元	於2011年 1月1日 (經重列) 人民幣千元
遞延稅項負債及對資產淨值的全部影響	128,121	118,978	247,099
累計利潤	1,516,228	(70,483)	1,445,745
非控股權益	464,336	(48,495)	415,841
對權益的全部影響	1,980,564	(118,978)	1,861,586

附註：於2011年，本集團以已付代價超出於當年計入特別儲備的非控股權益賬面值調整的差額收購兩間子公司的非控股權益。追溯應用香港會計準則第12號(修訂本)導致遞延稅項負債增加，並因而令非控股權益於2011年1月1日減少人民幣48,495,000元。應用該等修訂亦導致於2011年12月31日再自特別儲備扣除相同數額。

綜合財務報表附註

截至2012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)

上述會計政策變動的影響概況(續)

	2012年 人民幣	2011年 人民幣
對每股基本盈利之影響		
調整前每股基本盈利	0.24	0.23
因應用有關投資物業的遞延稅項的香港會計準則第12號 修訂本令會計政策變動而產生的調整	(0.02)	(0.02)
呈報的每股基本盈利	0.22	0.21
對每股攤薄盈利之影響		
調整前每股攤薄盈利	0.24	0.23
因應用有關投資物業的遞延稅項的香港會計準則第12號 修訂本令會計政策變動而產生的調整	(0.02)	(0.02)
呈報的每股攤薄盈利	0.22	0.21

已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則及詮釋

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則(修訂)	2009年至2011年週期之香港財務報告準則之年度改進(香港會計準則之修訂除外) ¹
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露一抵償金融資產及金融負債 ¹
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10號、第11號及第12號 (修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及於其他實體權益披露：過渡性指引 ¹
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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ¹
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益披露 ¹
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ¹
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於子公司及共同控制企業的投資 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項呈列 ⁴
香港會計準則第32號(修訂本)	抵償金融資產及金融負債 ²
香港財務報告詮釋委員會第20號	露天礦場生產期的剝除成本 ¹

¹ 適用於2013年1月1日或以後開始之年度期間。

² 適用於2014年1月1日或以後開始之年度期間。

³ 適用於2015年1月1日或以後開始之年度期間。

⁴ 適用於2012年7月1日或以後開始之年度期間。

2012年6月頒佈之香港財務報告準則2009年至2011年週期之年度改進

香港財務報告準則2009年至2011年週期年度改進包括對多項香港財務報告準則的多項修訂。該等修訂於2013年1月1日或之後開始的全年期間生效。香港財務報告準則修訂本包括對香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」修訂本及香港會計準則第32號「金融工具：呈報」之修訂本。

2. 應用新訂及經修訂財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

上述會計政策變動的影響概況(續)

2012年6月頒佈之香港財務報告準則2009年至2011年週期之年度改進(續)

香港會計準則第16號修訂本澄清，零部件、後備設備及使用中設備一旦符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備的定義，則應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨，董事預期應用此等修訂將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第32號修訂本澄清，向權益工具持有人所作分派的所得稅以及股權交易的交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬，董事預期該等對香港會計準則第32號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表造成影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號(於2009年頒佈)引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號(2010年經修訂)增加有關金融負債之規定及終止確認規定。

香港財務報告準則第9號的重要要求載列如下：

在香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內確認之所有金融資產其後應按攤銷成本或公允值計量。特別是，目的是收取合約現金流量之業務模式內所持有之債務投資及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流量之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結算日均按其公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公允值變動，而一般僅於損益內確認股息收入。

就指定按公允值列賬及在損益表處理之金融負債之計量而言，根據香港財務報告準則第9號，因負債的信貸風險改變而引致金融負債公允值金額的變動乃於其他全面收益中呈列。金融負債的信貸風險引致的公允值變動其後不會於損益中重新分類(除於其他全面收益中確認負債信貸風險變動的影響可能造成或擴大損益中的會計錯配)。根據香港會計準則第39號，指定按公允值列賬及在損益表處理之金融負債的公允值變動，乃全數於損益中確認。香港財務報告準則第9號於2015年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

董事預計應用香港會計準則第9號之修訂將不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響。

合併、共同安排、聯屬公司及披露的新訂及經修訂標準

於2011年6月，頒佈一組五項有關合併、共同安排、聯屬公司及披露的新訂及經修訂標準，其中包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(2011年經修訂)及香港會計準則第28號(2011年經修訂)。

該五項標準的重要要求載列如下：

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的部份香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表及一詮釋第12號綜合—特殊目的實體。此外，香港財務報告準則第10號載有控制之新定義，包括三項元素：(a)對被投資方之權力，(b)來自被投資方可變回報之風險或權利，及(c)對被投資方使用其權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已增加多項指引以處理複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益。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。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將於香港財務報告準則第11號之生效日期終止。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為兩類：合營企業及共同經營。相對而言，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按權益法入賬，而根據香港會計準則第31號，合營企業可按權益法或比例入賬。

2. 應用新訂及經修訂財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

合併、共同安排、聯屬公司及披露的新訂及經修訂標準(續)

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於在子公司、聯合安排、聯屬公司及／或未經綜合的結構實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。

於2012年7月首次頒佈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號以澄清應用該五項準則之若干過渡性指引。

該五項準則連同有關過渡性指引之修訂於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用，惟該五項準則須同時提早應用。

董事預期新準則於日後會計期間應用時，應用該五項準則不會對本集團之綜合財務報表所匯報金額造成重大影響。

香港財務報告準則第13號公允值計量

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。該準則界定公允值、設立計量公允值的框架以及有關公允值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公允值計量及有關公允值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號金融工具：披露項下的金融工具的三級公允值等級的量化及質量披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。董事預期，應用新準則或會對本集團之綜合財務報表中匯報金額造成影響，而且令綜合財務報表的披露更為全面。

香港會計準則第1號(修訂本)呈列其他全面收入項目

香港會計準則第1號之修訂「呈列其他全面收益項目」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)規定將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益的項目；及(b)於滿足特定條件後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。

香港會計準則第1號(修訂本)於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收入項目的呈列將作出相應修改。

3. 重大會計政策

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

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干投資物業及金融工具則按公允值計量，如載列如下的會計政策所解釋。歷史成本一般是基於為換取貨物而支付代價之公平價值。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

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

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

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

集團內公司間所有重大交易、結餘及收支已於合併賬目時對銷。

於子公司的控股權益乃與本集團權益分開呈列於此。

全面收益總額分配至非控股權益

倘若子公司之全面收益及開支總額歸屬於本公司之擁有人及非控股權益會導致非控股權益產生虧損結餘(自2010年1月1日生效)，全面收益及開支總額仍然必須歸屬於本公司之擁有人及非控股權益。

本集團於現有子公司擁有權之變動

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

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；
- 被收購公司的負債及有關以股份支付交易的權本股權工具，或本集團以股份支付交易換取被收購公司以股份支付交易根據香港財務報告準則第2號*以股份支付款項於收購日期*(參閱下列重大會計政策)計算；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*劃分為持作出售之資產(或出售組合)根據該項準則計算。

所轉撥之代價、被收購公司之任何非控股權益之數額及收購公司先前所持有被收購公司股本權益(如有)之公允值之總和，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)其他準則規定之基準計量。

商譽

收購一家子公司所產生的商譽以成本減任何累計減值虧損計量，並於損益表內獨立呈列。

就減值檢測而言，收購產生的商譽會分配至預期可自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)。

經分配商譽的現金產生單位會每年或於有跡象更頻密地顯示該單位可能出現減值時進行減值檢測。就於一個報告期間進行收購所產生商譽而言，經分配商譽的現金產生單位會於該報告期末前進行減值檢測。倘現金產生單位的可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會先用作減低任何分配至該單位的商譽的賬面值，其後則按該單位內各項資產賬面值的比例分配至該單位的其他資產。商譽的任何減值虧損將直接於綜合全面收益表中的損益表確認。就商譽確認的減值虧損不會於往後期間撥回。

緊隨出售有關現金產生單位後，商譽產生之金額列入釐定出售損益中。

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。

3. 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備(續)

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

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

當物業、廠房及設備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，將直接轉入累計溢利。

物業、機器及設備於出售時或預期繼續使用資產再不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因物業、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。

供日後擁有人佔用的在建樓宇

於用作進行生產或部分撥作行政用途樓宇興建期間，就租賃土地作出之攤銷費用會計入為在建樓宇成本一部分。在建樓宇乃按成本值減已確認減損入賬，當相關樓宇可供使用(即達致作管理層擬定營運方式所需地點及狀況時)，方開始提取折舊。

投資物業

投資物業乃持有作產生租金收入及/或資本增值的物業，包括就該等目的在建物業。

投資物業乃以成本(包括任何直接應佔開支)初步計值。初步確認後，投資物業按公允值模式以其公允值計算。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)

所佔聯屬公司權益

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

聯屬公司的業績、資產及負債以權益會計法載入該等綜合財務報表中。聯屬公司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，所持聯屬公司投資初步按成本於綜合財務狀況表確認及自此調整以確認本集團於聯屬公司的損益及其他全面收益的份額。當本集團應佔聯屬公司虧損超逾本集團所持該聯屬公司的權益(包括屬於本集團對聯屬公司的實際淨投資的任何長期權益)，則本集團不會再確認額外的應佔虧損。僅於本集團須代表該聯屬公司承擔法定或推定責任或付款時，方會確認額外虧損。

收購成本超逾本集團所佔聯屬公司可識別資產、負債及或然負債於收購當日所確認公允淨值的差額會確認為商譽，乃計入投資賬面值。

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

香港會計準則第39號之規定予以應用，以釐定是否需要就本集團於聯屬公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一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之較高者)與賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值的一部份，有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況根據香港會計準則第36號確認。

倘一集團實體與其聯屬公司交易，與該聯屬公司進行交易產生的損益會於本集團的綜合財務報表內確認，惟確認數額僅以本集團於與本集團概無關連的聯屬公司之權益為限。

共同控制實體

共同控制實體指涉及成立獨立實體，而其合營方對該實體的經濟活動擁有共同控制權的合營安排。

共同控制實體的業績以及資產及負債以權益會計法計入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制實體的投資於綜合財務狀況報表內按成本初步確認，並於其後就確認本集團應佔共同控制實體的損益及其他全面收益作出調整。當本集團應佔一間共同控制實體的虧損相當於或超出其於該共同控制實體的權益(包括實質上構成本集團於共同控制實體投資淨額部份的任何長期權益)時，則本集團不延續確認其應佔的進一步虧損。額外虧損僅於本集團代該共同控制實體產生法定或推定責任或付款時方予確認。

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共同控制實體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份。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。

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。

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。

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。

安裝合約

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

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

倘總合約成本有可能超出總合約收入，則預期的虧損實時確認為開支。

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

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在綜合財務狀況表確認入賬。

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。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產

本集團的金融資產一般分類為貸款及應收款項及以公允值計入損益表(「按公允值計入損益」)的金融資產。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。

貸款及應收款項

貸款及應收款項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(包括支付予一間聯屬公司的墊款、收購土地使用權、子公司及物業項目的已付按金、應收賬款及其他應收賬款、應收關連方款項、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下述金融資產減值之會計政策)。

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。

利息收入按債務工具的實際利息基準確認。

按公允值計入損益之金融資產

按公允值計入損益之金融資產即指定作按公允值計入損益之金融資產。

金融資產可於下列情況下於初步確認時指定作按公允值計入損益計量：

- 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。

按公允值計入損益之金融資產按公允值計量，而重新計量產生之公允值變動則直接計入當期之損益內。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息。公允值按附註33所述之方式釐定。

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。

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。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產減值(續)

對於若干不能獨立估定的金融資產，例如應收貿易賬款，則按期後應收狀況去估定減值的徵象，客觀減值徵象包括根據過往應收情況的經驗；超過數期仍未還款的個案增加，顯著的全國性或地區性經濟形勢關係到應收款的拖欠。

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，惟應收賬款除外，其賬面值會透過使用撥備賬扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款被視為不可收回時，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。

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。

金融負債及股權工具

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

其他金融負債

其他金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付一名關連方款項、借貸及優先票據)隨後使用實際利息法以攤銷成本計量。

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。

優先票據

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

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。

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及股權工具(續)

股權工具

股權工具是扣除所有負債後本集團資產剩餘權益證明之合約。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。

嵌入式衍生工具

當嵌入式衍生工具之風險及特質與主合同並無密切關係，及主合同並非以公允值計量，則非衍生主合同之嵌入式衍生工具須視作獨立衍生工具處理。

財務擔保合約

財務擔保合約為合約發行者根據某項債務工具原有或經修改的條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而須支付特定款項以補償合約持有者招致之損失的合約。

由本集團發行而非指定為於損益表按公允值處理的財務擔保合約，於首次確認時以其公允值減應佔發行財務擔保合約的直接交易成本列賬。於首次確認後，本集團以下列較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的金額；及(ii)首次確認的金額減去根據收入確認政策而確認的累計攤銷(如適用)。

取消確認

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

於取消確認整體金融資產時，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。

非商譽有形資產減值虧損(請參閱上述有關商譽的會計政策)

本集團於各報告期間結束時檢討其有形資產的賬面值，以判斷該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。若某單一資產的可收回金額不能估計，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派基準時，企業資產可分派至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分派至能確定合理及連貫的分派基準的最小集團公司。

可收回金額為減除成本後的公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，除有關資產根據另一項準則以重估金額列賬，減值虧損就會根據該項準則以重估減值處理。

倘減值虧損其後逆轉，資產賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的賬面值不可超過假若以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的賬面值。除非根據另一標準入賬列為重估款項(在此情況下，減值虧損視為該標準項下之一項重估虧損)，減值虧損撥回撥實時確認為收入。

3. 重大會計政策(續)

收入確認

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

銷售物業

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

當已竣工物業出售作交換不同類型的貨品或服務時，該項交換會被視為可產生收益的交易。該收益會按所接收貨品或服務的公允值計量，且會按任何轉讓的現金或現金等價物的金額作出調整。

代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費

代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費於提供服務時確認。

合約收入

安裝合約的合約收入於能可靠估計合約結果及能可靠計量於報告期間結束時之完工進度時確認。來自建造合約之收入按完工百分比確認，並參照工程進行至該日所產生的合約成本佔估計總合約收入的比例計算。當無法可靠估計建造合約結果時，收入僅以可能可收回之已產生合約成本為限進行確認。

酒店經營

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

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。

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。

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。

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。

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法在損益表內確認。

本集團作為承租人

經營租賃應付租金於有關租賃年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。

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。

3. 重大會計政策(續)

稅項(續)

遞延稅項負債乃按與子公司及聯屬公司的投資有關的應課稅暫時差額而確認，惟若本集團可控制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變現資產或清償負債期間預期的適用稅率計算，根據於報告期間未已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)計算。

遞延所得稅負債和資產的計量反映在報告期間末本集團預期將來能收回或支付有關資產和負債賬面金額的稅務影響。

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。倘有關假設被推翻，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據香港會計準則第12號所載的上述一般原則計量。

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。

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以該功能貨幣(即該實體運作的主要經濟環境的貨幣)記錄。於各報告期間結束時，以外幣列值的貨幣項目按當日的匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生的滙兌差額乃於其產生期間於損益確認。

以股份支付之交易

以權益結算並以股份支付之交易

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。

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

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，本公司董事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。倘就會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘有關修訂影響即期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之關鍵判斷

以下為董事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。

因此，經計及因出售投資物業而產生的土地增值稅及中國企業所得稅後本集團已就投資物業的公允值變動確認相關遞延稅項。

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11,372,628,000元(2011年：人民幣10,222,320,000元)。於各發展階段中的各單位成本乃使用加權平均法釐定。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料釐定。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會就在建銷售物業及可供銷售已竣工物業確認減值虧損。

土地增值稅

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅的計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與原本所記錄的金額有所不同，而該等差異將影響與地方稅務部門終止確定該等稅項的期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。

遞延稅項資產

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

在建物業建築成本之確認及分配

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。

4. 估計不明朗因素的主要來源(續)

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2012年12月31日，應收賬款之賬面值為人民幣964,674,000元(2011年：賬面值為人民幣410,171,000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2012年12月31日，商譽之賬面值減累計減值虧損約為人民幣16,488,000元。

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36披露的應付關連方款項、附註37披露的借款、附註38披露的優先票據、附註34披露的現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱的一部分，公司財務部審閱工程部建議的計劃建築項目，並在計及資金撥備後編製年度預算。

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

6. 金融工具

(a) 金融工具分類

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 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)	4,702,811	2,530,510
按公允值計入損益之金融資產	42,200	—
財務負債		
攤銷成本	10,309,378	7,655,232

(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、向聯屬公司作出的墊款、收購土地使用權、子公司和物業項目的已付按金、應收賬款及其他應收款項、應收關連方款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付關連方款項、借款及優先票據。該等財務工具的詳情披露於其各自的附註。

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

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

(c) 外幣風險管理

本集團所擁有的相關集團實體的銀行結餘、借款及優先票據均以外幣計值，因此，面臨匯率波動帶來的風險。

本集團於各報告期間結束時以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
資產		
美元(「美元」)	1,030,061	5,195
港元(「港元」)	60,681	288,798
台幣(「台幣」)	1,693	3,496
日圓(「日圓」)	8	—
負債		
美元	3,245,589	1,596,688
港元	137,841	163,761

本集團目前並無訂立任何衍生工具合約，以使貨幣風險降至最低。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大貨幣風險。

本集團主要面臨美元及港元兌人民幣匯率波動的影響。

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下跌5%(2011年：5%)的敏感度。5%(2011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%(2011年：5%)變動。敏感度分析包括銀行結餘、貸款及優先票據。正數表示倘人民幣兌相關外幣升值，年度利潤有所增加。倘人民幣兌相關外幣下跌5%(2011年：5%)，則會對年度利潤造成相同及相反的影響。

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
美元		
年度利潤增加	110,776	79,575
港元		
年度利潤增加(減少)	3,858	(6,252)
台幣		
年度利潤減少	(85)	(175)

於截至2012年12月31日止年度，由於年末的風險並不反映年內的風險，故管理層認為敏感度分析並不代表年內外匯風險。以美元計值的借款及以港元計值的銀行結餘乃於2011年及2012年財政年度的最後一季產生，故於年末各相關結餘均有所增加。

6. 金融工具(續)

(d) 利率風險管理

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

本集團亦面臨主要與其定息借款及優先票據(見附註37及38)有關的公允值利率風險。本集團目前並無採用任何衍生工具合約對沖其貸款的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

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

敏感度分析

銀行結餘及受限制銀行存款

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(2011年：25基點)。

倘利率上升／下降25基點(2011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2012年12月31日止年度增加／減少約人民幣6,554,000元(2011年：增加／減少約人民幣2,506,000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(2011年：50基點)。

倘利率上升／下降50基點(2011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(或會根據本集團會計政策扣除資本化利息)將於截至2012年12月31日止年度減少／增加約人民幣3,811,000元(2011年：減少／增加約人民幣5,036,000元)。

(e) 信貸風險管理

於2012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46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。

6. 金融工具(續)

(e) 信貸風險管理(續)

於2012年12月31日，本集團收購一間物業、土地使用權及轉讓予對手方的子公司，其全部從事中國物業發展業務及物業經營服務，故按金信貸風險集中。

本集團流動資金的信貸風險有限，因為對方均為在中國及香港擁有高評級及良好聲譽的銀行。本集團關於付予收購物業項目、土地使用權及子公司之按金之信貸風險不重大，因為對方均為於中國成立並擁有良好聲譽的企業。

就用作預售且受限於預售協議的在建物業而言，本集團一般就客戶為購房而進行融資所作出的按揭貸款相關借款，向銀行提供擔保，擔保金額最高為物業總購買價的70%。倘買方於擔保期間未能償還按揭款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還的貸款，及該等貸款的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可沒收客戶的購買按金，並將物業出售，以收回本集團支付予銀行的任何款項。就此而言，本公司董事認為，本集團的重大風險已大幅降低。

(f) 流動資金風險管理

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

本集團倚賴借款、應付關連方款項及優先票據作為流動資金的重要來源。於2012年12月31日，本集團擁有的可供使用，但尚未動用的透支額及銀行貸款額度約為人民幣408,154,000元(2011年：478,000,000元)。

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

6. 金融工具(續)

(f) 流動資金風險管理(續)

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

流動資金表

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於一個月 人民幣千元	一至 三個月 人民幣千元	三個月至 一年 人民幣千元	一年至 五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現 現金流總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2012年12月31日								
非衍生財務負債								
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
應付關連方款項	-	1,573	-	-	-	-	1,573	1,573
借款								
一定息	13.6	6,695	13,390	439,808	200,361	-	660,254	592,000
一浮息	7.0	434,449	200,743	1,411,460	3,369,179	153,386	5,569,217	4,960,407
財務擔保合約	-	2,750,751	-	-	-	-	2,750,751	-
優先票據	14.9	-	108,032	213,628	3,348,286	-	3,669,946	2,329,003
		3,907,301	707,186	3,340,480	6,969,783	153,386	15,078,136	10,309,378
於2011年12月31日								
非衍生財務負債								
應付賬款及其他應付款項	-	786,674	389,199	949,438	34,005	-	2,159,316	2,159,316
應付關連方款項	-	2,547	-	-	-	-	2,547	2,547
借款								
一定息	-	-	-	-	-	-	-	-
一浮息	6.7	238,280	46,333	1,862,997	2,544,013	799,036	5,490,659	4,741,002
財務擔保合約	-	2,478,814	-	-	-	-	2,478,814	-
優先票據	14.9	-	-	105,855	1,020,746	-	1,126,601	752,367
		3,506,315	435,532	2,918,290	3,598,764	799,036	11,257,937	7,655,232

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2012年12月31日，該等銀行貸款的未貼現本金總額約人民幣591,641,000元(2011年：人民幣203,761,000元)。考慮到本集團的財務狀況，董事並不相信銀行有可能行使彼等之酬情權要求即時還款。董事相信根據貸款協議載列之預定償還日期，該等銀行貸款將須於報告日期後一年至三年償還。當時，本金總額及利息現金流出量將為人民幣665,539,000元(2011年：人民幣221,662,000元)。

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

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

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

(g) 公允值

財務資產及財務負債的公允值乃按公認的定價模式，根據貼現的現金流分析予以釐定。

除於附註38詳列的優先票據外，董事認為，於綜合財務報表中以攤銷成本列賬的財務資產及財務負債的賬面值與其公允值相若。

於綜合財務狀況表確認之公允值計量

下表提供於初步確認後按公允值計量之金融工具之分析，乃根據公允值可觀察程度分為級別一至三。

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

按公允值計入損益之金融資產

	級別二	
	2012年	2011年
	人民幣千元	人民幣千元
結構性存款	42,200	—

7. 收入及分部資料

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
物業銷售(附註)	5,885,314	5,396,289
投資物業租金收入	90,266	37,887
提供物業代理服務的代理費	14,470	10,571
提供物業經營服務的管理費及安裝服務費	184,683	124,895
酒店服務	55,317	22,708
	6,230,050	5,592,350

附註：本集團出售的物業大多為住宅及商業物業。

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分部時，概無主要營運決策人識別的經營分部已彙總。

分部間收入乃於合併時撇銷。

本集團擁有以下五個可呈報經營分部：

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

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、向一間聯屬公司支付之非流動免息墊款之名義利息收入、匯兌收益、應佔聯屬公司業績、融資成本及所得稅開支之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之數據。

為監察分部表現及分部之間之資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯屬公司及共同控制實體權益以外之資產、按公允值計入損益的金融資產、向一間聯屬公司支付的墊款、受限制銀行存款、銀行結餘及現金及其他公司資產。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

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：

2012年12月31日的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收入	5,885,314	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	98,368	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	–	–	–	4,648	12,102
預付租賃付款溢價撥回	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
呆壞賬撥備(撥回)，淨額	11,012	–	–	(465)	–	10,547

分部間收入按通行市價支銷。

7. 收入及分部資料(續)

2011年12月31日的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收入	5,396,289	37,887	10,571	124,895	22,708	5,592,350
分部間收入	3,617	1,835	7,430	158,781	–	171,663
分部業績	2,008,475	231,581	42,396	68,366	(39,869)	2,310,949
分部資產	13,319,848	2,445,142	2,011	302,290	422,111	16,491,402

衡量分部利潤或虧損或分部資產包括：

非流動資產添置(附註)	51,822	278,636	144	8,185	153,284	492,071
投資物業公允值變動	–	182,980	–	–	–	182,980
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的 公允值變動	191,142	–	–	–	–	191,142
預付租賃款項撥回	4,736	–	–	–	88	4,824
預付租賃付款溢價撥回	6,864	–	–	–	–	6,864
物業、廠房及設備折舊	7,771	–	338	2,450	10,687	21,246
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)	33	–	–	(25)	(13)	(5)
(撥回)呆壞賬撥備，淨額	(2,334)	–	–	2,069	–	(265)

分部間收入按通行市價支銷。

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。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

7. 收入及分部資料(續)

對賬：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入：		
可呈報分部的收入總額	6,571,259	5,764,013
撇銷分部間收入	(341,209)	(171,663)
集團的收入總額	6,230,050	5,592,350
利潤或虧損：		
分部業績總額	2,562,448	2,310,949
分部間業績對賬	(67,278)	(50,728)
未分配款項：		
未分配收入	17,945	38,053
未分配公司費用	(68,976)	(40,346)
融資成本	(57,698)	(108,471)
確認商譽虧損減值	—	(1,321)
分佔聯屬公司業績	417	171
出售一間聯屬公司收益	—	3,533
除稅前利潤	2,386,858	2,151,840

對賬：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產：		
可呈報分部資產總計	20,557,349	16,491,402
未分配資產：		
於聯屬公司的權益	1,171	1,077
於共同控制實體的權益	19,720	—
按公允值計入損益的金融資產	42,200	—
受限制銀行存款	707,614	315,134
銀行結餘及現金	2,788,106	1,021,355
公司資產	410,437	293,668
集團資產總計	24,526,597	18,122,636

7. 收入及分部資料(續)

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
其他重要項目：		
預付租賃款項撥回		
可呈報分部及本集團總計	12,102	4,824
預付租賃付款溢價撥回		
可呈報分部及本集團總計	11,133	6,864
物業、廠房及設備折舊		
可呈報分部總計	37,361	21,246
未分配款項	117	228
本集團總計	37,478	21,474
非流動資產添置		
可呈報分部總計	313,673	492,071
未分配款項	-	568
本集團總計	313,673	492,639
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)		
可呈報分部及本集團總計	31	(5)
呆壞賬撥備(撥回)，淨額		
可呈報分部及本集團總計	10,547	(265)
確認商譽減值虧損		
可呈報分部及本集團總計	-	1,321

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2012年及2011年12月31日止年度，與單一外部客戶的交易所產生的收入概無達到本集團收入總額的10%或以上。

8. 其他收入、收益及虧損

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
利息收入	10,424	8,941
向一間聯屬公司支付的非流動免息墊款的名義利息收入	-	537
已收按金的沒收收入	853	1,148
政府補助(附註)	8,505	5,797
匯兌收益淨額	7,483	28,573
其他	4,535	1,926
	31,800	46,922

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

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

9. 融資成本

	2012年 人民幣千元	2011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	393,156	294,931
—毋須於五年內全數償還的借款	10,715	30,247
—優先票據(附註38)	169,161	75,029
—應付關連方款項	—	1,744
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(381,978)	(256,522)
土地開發開支之資本化金額	(120,570)	(32,039)
發展中投資物業之資本化金額	(4,951)	(4,663)
已就在建工程資本化的金額	(7,835)	(256)
	57,698	108,471

於2012年，若干資本化的借款成本來自一般借款，並按每年9.6%的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

10. 除稅前利潤

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
除稅前利潤乃於扣除(計入)以下各項後所得：		
董事酬金(附註12)	9,800	8,617
其他員工薪金及津貼	208,861	218,619
退休福利計劃供款	19,930	22,052
股份付款	3,378	1,578
員工成本總額	241,969	250,866
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(85,566)	(67,475)
土地開發開支之資本化金額	(4,021)	—
發展中投資物業之資本化金額	(1,152)	—
	151,230	183,391
核數師酬金	4,165	4,069
預付租賃款撥回	12,102	4,824
預付租賃款溢價撥回	11,133	6,864
物業、廠房及設備折舊	37,478	21,474
出售物業、廠房及設備所產生的虧損(收益)	31	(5)
呆壞賬撥備(撥回)，淨額	10,547	(265)
確認為開支的已售物業成本	3,420,029	2,771,307
確認為開支的合約成本	29,695	39,318
根據經營租賃租用物業的租金開支	6,994	7,688
來自投資物業的租金收入總額	(90,266)	(37,887)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	7,139	3,658
	(83,127)	(34,229)

11. 所得稅開支

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (重列)
即期稅項：		
中國稅項		
企業所得稅	541,120	520,569
土地增值稅	580,082	403,675
	1,121,202	924,244
遞延稅項(附註28)		
本年度	140,007	114,913
遞延稅項資產撥備不足	-	(813)
	140,007	114,100
	1,261,209	1,038,344

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

本集團的中國企業所得稅乃就於應課稅利潤的適用稅率計算。

中國土地增值稅乃就土地價值數額(即出售物業所得款項減包括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全面收益表所列的除稅前利潤對賬如下：

	2012度 人民幣千元	2011度 人民幣千元 (重列)
除稅前利潤	2,386,858	2,151,840
按中國企業所得稅稅率25%(2011年：25%)計算的稅項(附註i)	596,715	537,960
分佔聯屬公司業績的稅務影響	(104)	(43)
毋須就稅務目的繳稅的收入的稅務影響	(2,539)	(1,131)
不可就稅務目的扣減的開支的稅務影響(附註ii)	57,122	58,271
未確認稅項虧損的稅務影響	53,572	60,575
過往未確認動用稅務虧損	(2,116)	(5,858)
子公司不同稅率的稅務影響	(8,211)	(9,518)
土地增值稅	580,082	403,675
土地增值稅的稅務影響	(145,021)	(100,919)
遞延稅項資產撥備不足	-	(813)
其他(附註iii)	131,709	96,145
年度所得稅開支	1,261,209	1,038,344

附註：

- (i) 本集團大部份應課稅利潤來自位於中國深圳及成都的子公司，按適用企業所得稅稅率25%課稅。
- (ii) 截至2012年及2011年12月31日止年度的金額主要與境外公司產生的開支的稅務影響(包括來自優先票據的利息及專業費用)有關。
- (iii) 截至2012年及2011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平值變動所產生之應付土地增值稅之遞延稅項。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員薪金

董事及主要行政人員(按姓名劃分)酬金如下：

	費用 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元 (附註v)	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2012年12月31日止年度						
<i>執行董事：</i>						
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ii)	—	772	—	43	270	1,085
林錦堂(附註iii)	—	702	514	6	51	1,273
陳思翰(附註iv)	—	938	—	9	297	1,244
<i>獨立非執行董事：</i>						
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
截至2011年12月31日止年度						
<i>執行董事：</i>						
潘軍	—	1,802	—	37	150	1,989
曾寶寶	—	1,802	—	37	150	1,989
馮輝明	—	1,003	656	37	151	1,847
陳思翰	—	1,010	602	9	115	1,736
<i>獨立非執行董事：</i>						
何敏	240	—	—	—	24	264
黃明	240	—	—	—	24	264
廖長江	240	—	—	—	24	264
許權	240	—	—	—	24	264
	960	5,617	1,258	120	662	8,617

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2012年9月3日辭任。
- (iii) 於2012年5月28日獲委任。
- (iv) 於2012年11月30日辭任。
- (v) 酌情花紅乃由董事會按本集團於各財政年度的表現而釐定。

12. 董事、主要行政人員及僱員薪金(續)

僱員酬金

本集團該兩年的五名最高薪人士包括兩名董事(2011年：兩名)。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪人士中其餘三名(2011年：三名)的酬金如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
薪金及津貼	3,265	2,198
酌情花紅	1,133	4,003
退休福利計劃供款	128	109
股份付款	734	185
	5,260	6,495

酬金介乎以下界別：

	2012年 僱員人數	2011年 僱員人數
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
2,000,001港元至3,000,000港元	2	2
3,000,001港元至3,500,000港元	—	1

於截至2012年及2011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金人士支付酬金，作為邀請彼等加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。於截至2012年及2011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。

13. 股息

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
截至2011年12月31日止財政年度末期股息：4.00港仙—每股 (2011年：截至2010年12月31日止財政年度末期股息4.00港仙—每股)(附註i)	168,859	165,888
支付非控股股東股息(附註ii)	—	8,722

附註：

- (i) 於報告期末後，董事建議派付截至2012年12月31日止財政年度末期股息每股5.50港仙(相當於人民幣4.46分)(2011年：截至2011年12月31日止財政年度末期股息4.00港仙相當於人民幣3.24分)，合計286,397,196港元(相當於人民幣231,981,721元)，尚待股東於股東週年大會批准。報告期末後建議派付之末期股息於報告期末尚未確認為負債。
- (ii) 金額代表中國子公司向彼等非控股股東支付的股息。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (經重列)
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)	1,139,241	1,057,479
	2012年	2011年
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,207,221,750	5,041,481,175
攤薄潛在普通股的影響		
購股權	2,790,310	-
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,210,012,060	5,041,481,175

截至2011年12月31日止年度期間，普通股的加權平均數已就附註39所載的認購股份影響作調整。

由於行使價高於本公司股份於截至2011年12月31日止年度期間的平均市價，故並無就本公司所授出的購股權呈列任何每股攤薄盈利作調整。

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	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
於2011年1月1日	54,489	39,775	25,562	38,124	19,066	243,252	420,268
自完成供銷售物業轉讓(附註i)	44,906	-	-	-	-	-	44,906
自發展中銷售物業中轉讓(附註ii)	-	-	-	-	-	11,270	11,270
收購業務(附註40(b))	-	-	-	18	-	-	18
添置	-	4,312	657	23,474	4,561	124,805	157,809
轉讓	-	40,933	-	93	-	(41,026)	-
轉撥至投資物業(附註iii)	-	(27,939)	-	-	-	-	(27,939)
出售	-	(8,387)	(761)	(1,456)	(882)	-	(11,486)
出售一間子公司(附註41)	-	-	(5,115)	(3,480)	(802)	-	(9,397)
於2011年12月31日	99,395	48,694	20,343	56,773	21,943	338,301	585,449
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iii)	-	(44,008)	-	-	-	-	(44,008)
出售	-	(4,300)	-	(2,335)	(217)	-	(6,852)

15. 物業、廠房及設備(續)

	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	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年12月31日	416,015	44,904	27,283	81,381	24,604	84,500	678,687
折舊							
於2011年1月1日	895	6,169	14,048	16,123	8,599	–	45,834
年度撥備	4,779	1,879	2,219	9,708	2,889	–	21,474
出售時撇銷	–	(859)	(760)	(911)	(847)	–	(3,377)
出售一間子公司時撇銷(附註41)	–	–	(4,907)	(2,472)	(318)	–	(7,697)
於2011年12月31日	5,674	7,189	10,600	22,448	10,323	–	56,234
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2012年12月31日	20,175	8,970	17,336	33,057	13,462	–	93,000
賬面值							
於2012年12月31日	395,840	35,934	9,947	48,324	11,142	84,500	585,687
於2011年12月31日	93,721	41,505	9,743	34,325	11,620	338,301	529,215

附註：

- (i) 截至2011年12月31日止年度，由於本集團管理層批准改變物業用途，人民幣44,906,000元的樓宇自完成供出售物業轉撥。
- (ii) 截至2011年12月31日止年度，因本集團管理層批准自用物業的擬定用途改變，人民幣11,270,000元由發展中銷售物業轉撥。
- (iii) 截至2012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44,008,000元(2011年：人民幣27,939,000元)已由樓宇轉撥至投資物業。該等物業於用途變動日期的公允值超出賬面值的部分約人民幣45,708,000元(2011年：人民幣11,795,000元)已於權益及非控股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提：

酒店樓宇	介乎37年至47年之租賃期內或20年內(較短者為準)
樓宇	介乎11年至37年之租賃期內或50年內(較短者為準)
翻新及租賃物業修繕	5至10年
傢俱、裝置及設備	5年
汽車	5至10年

於2012年12月31日，本集團賬面值為人民幣60,561,000元(2011年：人民幣1,121,000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351,302,000元(2011年：人民幣47,830,000元)及人民幣44,538,000元(2011年：45,891,000)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。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

16. 投資物業

	已竣工投資物業 (按公允值計算) 人民幣千元	在建投資物業 (按公允值計算) 人民幣千元	在建投資物業 (按成本計算) 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允值或成本				
於2011年1月1日	844,530	—	853,147	1,697,677
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	39,734	—	—	39,734
添置	—	—	278,636	278,636
轉撥自完成可供銷售物業(附註29)	246,117	—	—	246,117
於建築工程竣工後轉撥	993,338	(993,338)	—	—
轉撥至公允值模式	—	881,960	(881,960)	—
出售	(1,450)	—	—	(1,450)
於損益表中確認的公允值變動淨值	71,602	111,378	—	182,980
於2011年12月31日	2,193,871	—	249,823	2,443,694
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)	—	—
轉撥至公允值模式	—	404,354	(404,354)	—
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

於2012年12月31日，本集團已竣工投資物業及在建投資物業於報告期末的公允值分別約人民幣3,170,233,000元(2011年：人民幣2,193,871,000元)及約為人民幣252,000,000元(2011年：零)乃按仲量聯行西門有限公司進行的估值而釐定。仲量聯行西門有限公司為一家獨立合資格專業估值師，與本集團並無關連，但具有對相關地點類似物業進行估值的適當資質及近期經驗。有關完成投資物業估值乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出(如適用)。

於2011年12月31日，賬面值約人民幣249,823,000元之在建中投資物業的公允值未能可靠計量，因此，此等發展中投資物業將按成本計量，直至其公允值可被可靠釐定或工程完成為止。截至2012年12月31日止年度，在建投資物業已大致完成，因此可以可靠釐定公允值，而公允值乃經計及完成發展所需支付的建築成本、發展商利潤以及物業完成比例後，將鄰近物業所賺取之收益淨額資本化而計算。

於2012年12月31日，根據深圳、蘇州及天津地區的有關法律法規，公允值為人民幣633,145,000元(2011年：人民幣484,365,000元)的投資物業指可合法轉讓、租賃及按揭的完整停車位的賬面值，但目前卻不能申請相關業權證，其原因是並無就取得任何業權證計提特殊撥備。

於2012年12月31日，本集團合計公允值約為人民幣1,636,564,000元(2011年：人民幣1,015,147,000元)的若干樓宇已抵押予銀行，以取得授予本集團的若干銀行借貸。

金額約為人民幣1,185,782,000元(2011年：人民幣920,737,000元)及人民幣2,236,451,000元(2011年：人民幣1,522,957,000元)的中國投資物業分別按中期及長期租約持有。

本集團根據經營租約持有以賺取租金的全部物業權益按公允值模式計量，並列作及計入投資物業。

17. 於聯屬公司的權益

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 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)	671	577
	1,171	1,077

於2012年及2011年12月31日，本集團於以下聯屬公司擁有權益：

聯屬公司名稱	註冊資本	於12月31日 本集團應佔股權		主要業務
		2012年	2011年	
越眾物業管理有限公司	人民幣1,000,000元	50%	50%	物業管理
新加坡置富投資有限公司	100坡元	29%	—	無

本集團聯屬公司的財務資料概要載列如下：

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
資產總額	6,359	5,796
負債總額	(4,017)	(3,641)
資產淨額	2,342	2,155
本集團分佔聯屬公司的資產淨額	1,171	1,077

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	9,304	9,622
年度全面收益總額	835	347
本集團分佔聯屬公司的業績	417	171

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

18. 於共同控制實體的權益

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
投資成本，非上市	19,720	—

於2012年12月31日，本集團於以下共同控制實體擁有權益：

被投資公司名稱	於2012年12月31日 本集團投資額佔		主要業務
	投資人注入的資金總額	投資人注資總額的比例	
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%	無

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共同控制實體。

有關本集團於該共同控制實體之採用權益法入賬之權益之財務資料概要載列如下：

	2012年 12月31日 人民幣千元
流動資產	19,720

19. 向聯屬公司作出的墊款

於2011年1月1日，該款項指向聯屬公司東莞左庭右院作出的具非貿易性質的墊款，將不可自報告期間結束起計一年內收回，因此，該項墊款被視為非流動資產。該款項為無抵押、不計息並按攤銷成本以實際利率法按每年借款利率5.48%計算。

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

20. 預付租賃款項

本集團的預付租賃款項包括：

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
中國租賃土地		
中期租賃	267,687	68,312
長期租賃	582,686	101,408
	850,373	169,720

就呈報用途分析如下：

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
流動資產	28,121	6,413
非流動資產	822,252	163,307
	850,373	169,720

於截至2012年12月31日止年度，本集團如附註40(a)所披露透過收購一間子公司取得一筆金額約為人民幣635,608,000元(2011年：人民幣19,547,000元)的預付租賃款項。

於截至2012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461,070,000元(2011年：人民幣911,507,000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(2011年：人民幣7,110,000元)的預付租賃款項。

於截至2012年12月31日止年度，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(2011年：人民幣1,114,926,000元)。

於2012年12月31日，本集團賬面值約為人民幣235,757,000元(2011年：人民幣62,310,000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。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

21. 預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指對年內透過收購子公司所獲取的中期及長期租約項下的中國租賃土地的預付租賃款項的約人民幣349,388,000元(2011年：人民幣185,792,000元)及人民幣260,975,000元(2011年：人民幣265,640,000元)賬面值較公允值所超出的金額，並按剩餘租約期間以直線法攤銷。

	人民幣千元
成本	
於2011年1月1日	367,518
透過收購子公司購買資產及負債(附註40(a))	187,956
轉撥至在建銷售物業(附註)	(95,000)
於2011年12月31日	460,474
透過收購子公司購買資產及負債(附註40(a))	170,064
於2012年12月31日	630,538
攤銷	
於2011年1月1日	2,214
年內攤銷	6,864
轉撥至在建銷售物業對銷(附註)	(36)
於2011年12月31日	9,042
年內攤銷	11,133
於2012年12月31日	20,175
賬面值	
於2012年12月31日	610,363
於2011年12月31日	451,432

	2012年12月31日 人民幣千元	2011年12月31日 人民幣千元
就申報目的分析為：		
流動資產	19,219	11,157
非流動資產	591,144	440,275
	610,363	451,432

附註：於截至2011年12月31日止年度，賬面值約為人民幣94,964,000元的預付租賃款項溢價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。

22. 土地整理開支

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
已產生成本	1,217,463	1,335,848

22. 土地整理開支(續)

- (i) 於2009年9月，本集團與郫縣人民政府(「郫縣政府」)訂立有關共同開發位於四川省成都郫縣望叢古蜀文化產業園(「土地發展項目一」)的協議(「協議一」)。根據協議一，本集團負責編製文化公園的總體規劃及詳細設計，包括根據郫縣政府的指引改善地塊及其附屬設施以及附近道路建設，而郫縣政府須完成該地塊的拆遷及安置工作。土地開發開支指有關道路建設、拆遷及安置工作的成本。截至2012年12月31日止年度，本集團產生之添置成本為約人民幣202,468,000元(2011年：人民幣411,999,000元)、郫縣政府就已被拍賣之若干塊土地發展項目一招致的成本退還約人民幣345,398,000元(2011年：零)及於2012年12月31日的結餘為人民幣662,918,000元(2011年：人民幣805,848,000元)。

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

截至2012年12月31日止年度，郫縣政府已於完成道路建設、拆遷及安置工作後出售若干塊土地，並於公開拍賣完成後向本集團支付為數約為人民幣345,398,000元之款項。該塊土地由本集團透過公開拍賣成功購入。就開發該等土地而由郫縣政府退回之款項與本集團之前招致之成本之差額，已於在建銷售物業中扣除，作為購買該等土地之土地成本之調整。

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

- (ii) 於2011年3月，本集團與成都人民政府(「成都政府」)訂立有關共同開發位於四川省成都錦江區五桂橋鎮(「土地發展項目二」)的協議(「協議二」)。根據協議二，本集團須根據成都政府的指引共同興建該等地塊上的附屬設施，而成都政府則須完成該等地塊上的拆遷及安置工作。土地開發開支指興建附屬設施產生的成本。截至2012年12月31日止年度的添置項目為約人民幣24,545,000元(2011年：人民幣530,000,000元)，於2012年12月31日的結餘為約人民幣554,545,000元(2011年：人民幣530,000,000元)。

成都政府須於本集團完成興建附屬設施後於2013年6月30日或之前安排公開拍賣有關地塊，成都政府亦須參照載於協議二的計算方法向本集團支付在公開拍賣中獲得的若干比例銷售所得款項。

土地開發項目二預計不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。

23. 收購子公司的已付按金

於2012年12月31日，本集團就向第三方購買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」)以及遼寧吉祥百特有限公司(「遼寧吉祥」)支付約人民幣6,890,000元的按金。上述公司主要於中國從事房地產管理。於該等綜合財務報表批准刊發日期，南京名城之收購已完成，而上海通翼及遼寧吉祥之收購尚未完成。

於2011年12月31日，本集團就向第三方購買南京花樣年物業管理有限公司(「南京花樣年」)、鐵嶺正南物業管理有限公司(「鐵嶺正南」)、秦皇島市宏添源物業公司(「秦皇島市宏添源」)、上海通翼以及遼寧吉祥支付約人民幣8,084,000元的按金。截至2012年12月31日止年度，已完成收購南京花樣年、鐵嶺正南及秦皇島市宏添源。收購詳情載於附註40(b)。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

24. 就收購一項物業項目支付的訂金

截至2011年12月31日止年度，本集團就向獨立物業開發商購買一項物業項目支付約人民幣104,900,000元的訂金。截至2012年12月31日止年度，本集團就購買上述物業項目已支付額外按金約人民幣21,104,000元。

上述按金與購買建築物作酒店營運有關，因此分類為非流動資產。

於該等綜合財務報表准予發行日期，購買物業項目尚未完成。

25. 支付購買土地使用權按金

於2012年12月31日，本集團就向第三方購買土地使用權支付約人民幣158,123,000元(2011年：零)的按金。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。

26. 商譽

人民幣千元

成本	
於2011年1月1日	30,195
因收購業務而產生(附註40(b))	1,321
於2011年12月31日	31,516
因收購業務而產生(附註40(b))	16,488
於2012年12月31日	48,004
減值	
於2011年1月1日	30,195
年內確認的減值虧損	1,321
於2011年12月31日及2012年12月31日	31,516
賬面值	
於2012年12月31日	16,488
於2011年12月31日	—

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(附註40(b))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。

截至2011年12月31日止年度，本集團以總現金代價約人民幣1,178,000元(附註40(b))向獨立第三方收購天津新塘物業管理有限公司(「天津新塘」)的全部股權、深圳市羅伯特管家物業管理有限公司的51%股權以及惠州友鄰物業管理有限公司的全部股權。被收購方的主要業務為提供物業經營服務。

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

27. 商譽減值測試

截至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。

截至2011年12月31日止年度，董事認為，由於其他競爭對手的惡性競爭，年內業務表現不及收購時的預期表現，因而於年內確認減值虧損人民幣1,321,000元。

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 公允值調整 人民幣千元	物業重估 人民幣千元	應計費用 臨時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 (附註) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日(經重列)	293,834	—	(2,251)	(26,503)	(175,485)	89,595
於損益表支出(計入)(經重列)	189,370	—	(8,519)	(40,191)	(25,747)	114,913
於其他全面收益中支出(經重列)	—	4,851	—	—	—	4,851
遞延稅項資產撥備不足(經重列)	—	—	—	—	(813)	(813)
於2011年12月31日及2012年1月1日 (經重列)	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

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：

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
遞延稅項資產	(329,372)	(220,826)
遞延稅項負債	692,558	429,372
	363,186	208,546

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

28. 遞延稅項(續)

於2012年12月31日，本集團擁有尚未動用稅項虧損約人民幣1,108,746,000元(2011年：人民幣729,686,000元)。已就該等稅項虧損確認約人民幣440,012,000元(2011年：人民幣266,776,000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668,734,000元(2011年：人民幣462,910,000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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
2012	—	31,839
2013	17,314	18,102
2014	14,061	15,384
2015	116,575	116,575
2016	237,025	237,025
2017	183,087	—
無期限	100,672	43,985
	668,734	462,910

於2012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4,622,423,000元(2011年：人民幣3,266,386,000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

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
已竣工銷售物業	2,345,047	1,732,813
在建銷售物業	9,027,581	8,489,507
	11,372,628	10,222,320

於2012年12月31日，本集團賬面值為人民幣3,060,355,000元(2011年：人民幣1,434,836,000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2011年12月31日止年度，因本集團管理層批准改變擬定用途為經營酒店業務及自用物業，人民幣44,906,000元及人民幣11,270,000元分別轉撥至物業、廠房及設備以及物業、廠房及設備在建工程。

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(2011年：人民幣7,110,000元)轉撥至預付租賃款項。

截至2012年12月31日止年度，總金額約人民幣258,015,000元(2011年：54,975,000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330,257,000元(2011年：191,142,000元)已於綜合全面收益表內確認。

該款項包括在建銷售物業款項約人民幣4,239,726,000元(2011年：人民幣2,451,117,000元)，預期有關物業開發項目將於自各報告期間結束起計一年後竣工。

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）於銀行釋放按揭借貸下之資金後結算。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，一般為於出其發票後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。

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
應收賬款	964,674	410,171
其他應收款項	109,523	93,568
預付款項及訂金	62,424	57,032
建築材料的預付款項	217,188	280,925
建築工程預付款項	643,326	293,111
其他稅務預付款(附註)	145,366	81,570
	2,142,501	1,216,377

附註：截至2012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187,493,000元(2011年：人民幣142,902,000元)的營業稅。於2012年12月31日，已預付約人民幣132,308,000元(2011年：人民幣81,029,000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發票日期的賬齡分析：

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
0至30日	487,829	214,728
31至90日	256,995	150,069
91至180日	30,727	25,401
181至365日	113,747	16,072
逾1年	75,376	3,901
	964,674	410,171

於2012年12月31日之應收賬款包括物業銷售之應收賬款約人民幣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。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

30. 應收賬款及其他應收款項(續)

於2012年12月31日，本集團的應收賬款(不包括待銀行釋放資金之應收款項)包括總賬面值約人民幣26,709,000元(2011年：人民幣17,593,000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

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
91至180日	3,620	8,782
181至365日	15,427	4,910
逾1年	7,662	3,901
	26,709	17,593

有關應收賬款及其他應收款項的呆賬撥備變動

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年初結餘	2,672	2,937
減值虧損回撥	(1,558)	(2,812)
已確認的減值虧損	12,105	2,547
年末結餘	13,219	2,672

於2012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13,219,000元(2011年：人民幣2,672,000元)。

31. 應收關聯方款項

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
深圳市天闊投資發展有限公司(「深圳天闊」)(附註)	—	3,262

附註：結餘指向深圳天闊(一家由本公司的控股股東及董事曾寶寶小姐控制的關連公司)支付的墊款。有關款項無抵押、不計息，及屬非交易性質。有關款項已於截至2012年12月31日止年度期間結清。

32. 應收合約工程客戶款項

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 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	403,327	112,415
減：進度款項	(353,136)	(96,056)
	50,191	16,359
就呈報用途分析如下：		
應收合約工程客戶款項	52,482	16,359
應付合約工程客戶款項	(2,291)	—
	50,191	16,359

33. 按公允值計入損益的金融資產

於截至2012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。於綜合財務報表獲授權刊發之日，結構性存款金額為人民幣31,200,000元，已於2012年12月31日後按其本金額連同與預期收益相若的收益結清。本集團將於結構性存款於截至2013年12月31日止年度到期時收取餘下本金額及預期收益。

34. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

受限制銀行存款

該等存款附帶的利率介乎每年0.4厘至0.5厘之間(2011年：介乎0.4厘至0.5厘之間)。受限制銀行存款約人民幣61,343,000元(2011年：人民幣62,198,000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466,133,000元(2011年：人民幣252,936,000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180,138,000元(2011年：零)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。

銀行結餘及現金

銀行結餘分別以介乎0.4厘至2.9厘(2011年：介乎0.4厘至3.1厘)的浮動年利率計息。

於2012年12月31日，本集團以美元、港元、台幣及日圓(有關實體的外幣)結算的銀行結餘分別約人民幣1,030,061,000元(2011年：人民幣5,195,000元)、人民幣60,681,000元(2011年：人民幣288,798,000元)、人民幣1,693,000元(2011年：3,496,000)及人民幣8,000元(2011：零)。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

35. 應付賬款及其他應付款項

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
應付賬款	1,730,059	1,696,289
其他應付款項*	332,415	254,332
其他應付稅項	161,339	104,674
應付薪金	48,181	50,403
應付福利	3,315	695
應付保留金	54,796	29,330
應付代價(附註40)	257,630	128,267
應計費用	15,722	4,839
	2,603,457	2,268,829

* 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57,023,000元(2011年：人民幣45,644,000元)。

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：

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
0至60日	1,269,307	1,325,615
61至180日	296,571	261,680
181至365日	103,925	23,344
1至2年	77,074	94,931
2至3年	21,054	16,238
逾3年	16,924	3,811
	1,784,855	1,725,619

於2012年12月31日的結餘約人民幣54,796,000元(2011年：人民幣29,330,000元)，各自的賬齡均超過一年，是指金額約為施工合同價款的5%至10%的保證金。

36. 應付關連方款項

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
深圳立方建築設計顧問有限公司(「立方建築」)(附註i)	1,150	2,547
深圳市安美華照明有限公司(「安美華照明」)(附註ii)	423	-
	1,573	2,547

附註：

- (i) 立方建築為深圳天闊(定義見附註31)(一家由本公司的控股股東兼董事曾寶寶小姐控制的關連公司)的聯繫人士。有關款項為無抵押、不計息並為就本集團若干物業項目設計費用應付予立方建築的款項，因此該金額分類為交易性質。結餘的平均賬齡為90天內。
- (ii) 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

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
銀行貸款	5,002,407	4,273,002
其他貸款(附註i)	550,000	468,000
	5,552,407	4,741,002
有抵押	3,951,677	4,711,002
無抵押	1,600,730	30,000
	5,552,407	4,741,002
應償還賬面值(附註ii)：		
一年內	1,860,653	1,896,308
一年以上，兩年以內	1,910,568	1,216,000
兩年以上，五年以內	1,427,002	936,824
五年以後	354,184	691,870
	5,552,407	4,741,002
減：毋須由報告期末起一年內償還但包載有可於提出要求後 償還條款的銀行貸款賬面值(於流動負債示列)	(591,641)	(203,761)
減：流動負債項下的一年內到期款項	(1,860,653)	(1,896,308)
	3,100,113	2,640,933

附註：

- (i) 為數人民幣550,000,000元(二零一一年：人民幣468,000,000元)的其他貸款指由若干信託公司所提供的有抵押、年利率介乎13.5%至17.0%(二零一一年：15.39%)且須於二零一三年六月二十日至二零一四年一月五日期間(二零一一年：二零一二年四月三十日)償還的貸款。該等其他貸款中為數人民幣420,000,000元(2011年：無)的貸款由若干董事作擔保(附註47)。
- (ii) 到期金額乃按貸款協議所載的預定償還日期為基準。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

37. 借款(續)

於2012年12月31日，全部借款均以人民幣計值，惟以美元及港元(有關集團實體的外幣)計值的有抵押借款除外，有抵押借款分別約為人民幣916,586,000元(2011年：人民幣844,321,000元)及人民幣137,841,000元(2011年：人民幣163,762,000元)。

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：

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
定息借貸：		
一年內	392,000	—
一年以上，兩年以內	200,000	—
	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：

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
浮息借款：		
一年內	1,468,653	1,896,308
一年以上，兩年以內	1,710,568	1,216,000
兩年以上，五年以內	1,427,002	936,824
五年後	354,184	691,870
	4,960,407	4,741,002

本集團借款的實際利率(即合約利率)範圍如下：

	2012年	2011年
實際利率：		
定息借款	每年另加12.6厘至18.0厘	不適用
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0.4厘至加2.6厘	每年另減1.5厘至加5.9厘

38. 高級票據

(a) 於2015年到期的高級票據

於2010年5月12日，公司發行了總額為120,000,000美元的優先票據(「票據一」)；發行價為票據一本金額的98.3%。該等票據於新加坡交易所上市交易。票據一的年利率為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票據一本金額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)票據一。

適用溢價一為(1)該票據一本金之1%及(2)與相等於本金加相關利息計算至2015年5月12日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2013年5月12日前任何時間，本公司可以一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按票據一本金額114%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多票據一本金總額35%。

票據一含有負債部分和上述的提早贖回權：

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

年內利息是以負債部分自票據一發行以來按實際年利率的約14.9%計算。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時和2011年12月31日及2012年12月31日時上述提早贖回權的公允值微不足道。

(b) 於2017年到期的優先票據

於2012年9月27日，公司發行了總額為250,000,000美元的優先票據(「票據二」)；發行價為票據二本金額的99.5%。該等票據於新加坡交易所上市交易。票據二的年利率為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。

票據二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)票據二。

適用溢價二為(1)該等票據二本金之1%及(2)與相等於本金加相關利息計算至2017年9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2015年9月27日前任何時間，本公司可以一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按票據二本金額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)，贖回最多票據二本金總額35%。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

38. 高級票據(續)

(b) 於2017年到期的優先票據(續)

票據二含有負債部分和上述的提早贖回權：

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

年內利息是以負債部分自票據二發行以來按實際年利率的約14.8%計算。

- (ii) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時和2012年12月31日時上述提早贖回權的公允值微不足道。

	2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元
於1月1日之賬面值	752,367	787,330
於發行日期之所得款項淨額	1,530,324	—
匯兌收益	(16,408)	(38,384)
利息開支	169,161	113,413
減：支付票據持有人利息	(106,441)	(109,992)
於12月31日之賬面值	2,329,003	752,367

於2012年12月31日，優先票據之公允值約人民幣2,662,171,000元(2011年：人民幣593,482,000元)。公允值使用於報告期末(或最接近交易日)優先票據的市價計算。

39. 股本

	股份數目	金額 港元	等同於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股			
法定：			
於2011年1月1日、2011年12月31日及2012年12月31日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及已悉數繳足：			
於2011年1月1日	4,873,888,750	487,388,875	429,389
認購新股(附註)	333,333,000	33,333,300	27,704
於2011年12月31日及2012年12月31日	5,207,221,750	520,722,175	457,093

附註：於2011年6月24日，本公司及一間子公司的原非控股股東(「認購方」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，認購方同意以總認購金額人民幣332,440,000元認購認購股份。認購股份的發行價為每股1.2港元，乃經參考於2011年6月24日在香港聯合交易所有限公司所報的股價而釐定。

認購股份佔本公司於2011年6月24日當時現有已發行股本約6.8%及緊隨發行該等認購股份後本公司經擴大已發行股本約6.4%。本公司擬使用所得款項為持續資本開支要求融資以及作為本集團營運活動的一般營運資金。

本公司已於2011年6月30日配發及發行合共333,333,000股認購股份。該等新發行股份與現有股份享有同等地位。

40. 收購子公司

(a) 透過收購子公司收購資產及負債

截至2012年12月31日止年度

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)61%的股權，收購一幅土地。

於2012年11月20日，本集團以現金代價約人民幣458,850,000元透過向另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，收購另一幅土地。有關數額已扣除有關買方於購買日期結欠花萬里投資(北京)有限公司之款項人民幣320,300,000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
應付款項(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)
已收購的銀行結餘及現金	776
	(458,074)

附註：於2013年，應付代價已清償。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

40. 收購子公司(續)

(a) 透過收購子公司收購資產及負債(續)

截至2011年12月31日止年度

於2011年8月19日，本集團透過以現金代價約人民幣309,345,000元自第三方收購TCL王牌電子(深圳)有限公司的全部股權，收購一幅土地。

以上交易已列作購置資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情概述如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
預付租賃款項	19,547
預付租賃款項溢價	187,956
應收本集團款項	70,000
其他應收款項	30,231
銀行結餘及現金	1,777
其他應付款項	(166)
	309,345
以下列方式支付的總代價：	
現金	182,000
應付代價(附註)	127,345
	309,345
因收購產生的現金(流出)流入淨額	
年內已付現金代價	(182,000)
已收購的銀行結餘及現金	1,777
	(180,223)

附註：截至2012年12月31日止年度，本集團已償還人民幣87,144,000元於2011年12月31日到期之應付代價。

(b) 收購業務

截至2012年12月31日止年度

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。

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。

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。

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。

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。

於2012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。

40. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至2012年12月31日止年度(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。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

40. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至2012年12月31日止年度(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。

截至2011年12月31日止年度

於2011年4月19日，本集團自獨立第三方收購天津新塘100%的股權，代價約為人民幣78,000元。

於2011年7月1日，本集團自獨立第三方收購惠州友鄰100%的股權，代價約為人民幣500,000元。

於2011年7月12日，本集團自獨立第三方收購深圳羅伯特51%的股權，代價約為人民幣600,000元。

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。

轉讓代價

	人民幣千元
現金	256
應付代價(附註)	922
總計	1,178

附註：截至2012年12月31日止年度，本集團尚未清償於2011年12月31日到期之應付代價。

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。

40. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至2011年12月31日止年度(續)

轉讓代價(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
物業、廠房及設備	18
其他應收款項	1,157
銀行結餘及現金	1,078
應付賬款及其他應付款	(2,629)
應付稅項	(27)
	(403)

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

收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	1,178
非控股權益	(260)
加：已收購負債淨額之公允值	403
收購產生之商譽	1,321

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

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

預期本次收購產生的商譽不可就稅項目的而扣減。

因收購產生的現金流入淨額

	人民幣千元
支付現金代價	(256)
所收購之銀行結餘及現金	1,078
	822

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

40. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至2011年12月31日止年度(續)

收購對本集團業績的影響

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

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

備考資料僅供說明用途，且並非本集團於收購事項已於2011年1月1日完成的情況下實際可達致的收益及經營業績指標，亦非擬作為未來業績預測。

41. 出售一間子公司

截至2011年12月31日止年度

於2011年2月14日，本集團出售其於深圳市星彥地產顧問有限公司(「深圳星彥」)的全部85%股權予獨立第三方，代價約為人民幣21,250,000元。深圳星彥從事提供物業代理服務。

人民幣千元

以下列方式支付代價：

現金	14,875
應收代價	6,375
	21,250

附註：人民幣6,375,000元之應收代價已於截至2012年12月31日止年度期間償還。

失去資產及負債控制權之分析如下：

物業、廠房及設備	1,700
應收賬款及其他應收賬款	2,415
應收花樣年集團公司賬款	5,531
銀行結餘及現金	3,184
應付賬款及其他應付款	(7,256)
應付稅項	(1,267)
出售資產淨額	4,307

出售一間子公司收益：

現金代價	14,875
應收代價	6,375
非控股權益	646
出售資產淨額	(4,307)

出售收益	17,589
------	--------

出售產生之現金流入淨額：

現金代價	14,875
已出售之銀行結餘及現金	(3,184)

11,691

42. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於各報告期間結束時，本集團根據不可取消經營租賃的未來最低租賃款項承擔將於以下期內到期：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一年內	11,709	7,022
第二至第五年內(包括首尾兩年)	34,703	18,428
第五年後	3,310	5,638
	49,722	31,088

經營租賃款項指本集團就若干辦公室物業應付的租金。磋商所得的租賃年期平均為一至十年，租金固定。

本集團作為出租人

於各報告期間結束時，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
一年內	89,603	50,426
第二至第五年內(包括首尾兩年)	249,858	174,104
第五年後	132,139	106,234
	471,600	330,764

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。

43. 其他承擔

	2012年 人民幣千元	2011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	4,615,929	2,525,242
已訂約但未於綜合財務報表撥備的開發成本的土地開發開支承擔	91,130	98,202
已訂約但未於綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	47,192	206,353
已訂約但未於綜合財務報表撥備的酒店工程承擔	54,482	41,646

44. 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2012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119,400,000股（2011年：74,230,000股），每股0.1港元，佔本公司已發行股本約2.3%（2011年：1.4%）。

於截至2011年及2012年12月31日止年度，根據該計劃所授出之購股權詳情如下：

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

44. 購股權計劃(續)

下表披露截至2012年及2011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	行使期	歸屬期	於2011年 1月1日 未行使	於2011年 12月31日 已授出及 未行使	年內已授出	年內 注銷/失效	年內已行使	於2012年 12月31日 未行使
董事	2011年 8月29日	2012年8月29日 –	2011年8月29日 –	–	2,201,000	–	(883,000)	–	1,318,000
		2021年8月28日	2012年8月28日	–	–	–	–	–	–
		2013年8月29日 –	2011年8月29日 –	–	4,402,000	–	(1,766,000)	–	2,636,000
	2012年 10月16日	2021年8月28日	2013年8月28日	–	–	–	–	–	–
		2014年8月29日 –	2011年8月29日 –	–	15,407,000	–	(6,181,000)	–	9,226,000
		2021年8月28日	2014年8月28日	–	–	–	–	–	–
		2013年10月16日 –	2012年10月16日 –	–	–	1,872,000	(277,000)	–	1,595,000
		2022年10月15日	2013年10月15日	–	–	–	–	–	–
		2014年10月16日 –	2012年10月16日 –	–	–	3,744,000	(554,000)	–	3,190,000
		2022年10月15日	2014年10月15日	–	–	–	–	–	–
2015年10月16日 –	2012年10月16日 –	–	–	13,104,000	(1,939,000)	–	11,165,000		
2022年10月15日	2015年10月15日	–	–	–	–	–	–		
				–	22,010,000	18,720,000	(11,600,000)	–	29,130,000
僱員	2011年 8月29日	2012年8月29日 –	2011年8月29日 –	–	5,222,000	–	(1,041,000)	–	4,181,000
		2021年8月28日	2012年8月28日	–	–	–	–	–	–
		2013年8月29日 –	2011年8月29日 –	–	10,444,000	–	(2,082,000)	–	8,362,000
	2012年 10月16日	2021年8月28日	2013年8月28日	–	–	–	–	–	–
		2014年8月29日 –	2011年8月29日 –	–	36,554,000	–	(7,287,000)	–	29,267,000
		2021年8月28日	2014年8月28日	–	–	–	–	–	–
		2013年10月16日 –	2012年10月16日 –	–	–	4,971,000	(125,000)	–	4,846,000
		2022年10月15日	2013年10月15日	–	–	–	–	–	–
		2014年10月16日 –	2012年10月16日 –	–	–	9,942,000	(250,000)	–	9,692,000
		2022年10月15日	2014年10月15日	–	–	–	–	–	–
2015年10月16日 –	2012年10月16日 –	–	–	34,797,000	(875,000)	–	33,922,000		
2022年10月15日	2015年10月15日	–	–	–	–	–	–		
				–	52,220,000	49,710,000	(11,660,000)	–	90,270,000
總計				–	74,230,000	68,430,000	(23,260,000)	–	119,400,000
年末可行使					–				5,499,000

股份於授出日期(2011年8月29日及2012年10月16日)之收市價分別為每股0.82港元及每股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	2011年8月29日
市價	0.770港元	0.820港元
行使價	0.800港元	0.836港元
預期波幅	44.87%	40.43%
無風險比率	0.66%	1.74%
預期股息率	5.195%	4.878%

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2011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15,225,000元。截至2012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5,180,000元(2011年：人民幣2,240,000元)。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

45. 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。

46. 或然負債

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
就本公司物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	2,750,751	2,478,814

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

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

47. 關連方披露

1) 於本年度內，除附註31及36所披露者外，本集團與關連方的重大交易如下：

關連方	關係	交易	2012年 人民幣千元	2011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	612	980
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	301
立方建築	深圳天濶(定義見附註31)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	1,099	4,154
于水	本公司一所子公司的非控股股東	關於收購本集團一所子公司額外權益而支付的代價	—	332,440
中旭投資有限公司	本公司一所子公司的非控股股東	關於收購本集團一所子公司額外權益而支付的代價	—	10,000

2) 主要管理人員薪酬

年內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
短期福利	50,422	61,260
退休福利	7,501	2,663
股份付款	4,803	1,985
	62,726	65,908

3) 其他

於2012年及2011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620,000,000元之銀行及其他借款的擔保。

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(2011年：人民幣3,391,000元)向本公司一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(2011年：人民幣3,068,000元)向其主要管理人員(上述董事除外)出售若干物業。

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

48. 本公司主要子公司的詳情

本公司於2012年及2011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
			2012年	2011年		
Winning Sky International Limited	英屬處女群島 2006年3月8日	100美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
Fantastic Victory Limited	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
Wisdom Regal Limited	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
Colour Life Services Group Co., Ltd (「Colour life Services」)	開曼群島 2012年3月16日	1,000港元	70% (直接)	70% (直接)	投資控股	私人有限責任
Ace Link Pacific Limited [#]	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	70%	70%	投資控股	私人有限責任
Precise Idea Limited	英屬處女群島 2009年6月17日	1美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
Talent Bright International Limited	英屬處女群島 2009年6月17日	1美元	100% (直接)	100% (直接)	投資控股	私人有限責任
香港花樣年投資控股集團有限公司 (「花樣年投資控股」)	香港 2001年2月19日	10,000港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
悅泰投資有限公司	香港 2007年11月6日	10,000港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
金展集團有限公司 [#]	香港 2007年11月8日	10,000港元	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
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

48. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立／成立 地點及日期	已發行及繳足 股份／註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2012年	2011年		
花樣年集團(中國)有限公司	中國 2006年1月20日	人民幣 1,624,843,500元	100%	100%	投資控股及物業 發展	有限責任公司
天津松江花樣年置業有限公司	中國 2006年5月29日	人民幣 50,000,000元	60%	60%	物業發展	有限責任公司
深圳市花樣年地產集團有限公司 (「深圳市花樣年」)	中國 1996年9月28日	人民幣 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团有限公司	中國 2006年8月25日	人民幣 15,000,000元	70%	70%	投資控股	有限責任公司
惠州大亞灣花萬里實業有限公司	中國 2007年6月8日	人民幣 51,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
天津市花樣年投資有限公司	中國 2006年6月12日	人民幣 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
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

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

48. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立／成立 地點及日期	已發行及繳足 股份／註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2012年	2011年		
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
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

48. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立／成立 地點及日期	已發行及繳足 股份／註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2012年	2011年		
天津福大房地產銷售有限公司	中國 2004年10月18日	人民幣 45,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
宜興市江南水鄉度假村有限公司	中國 2005年4月19日	人民幣 28,000,000元	60%	60%	物業發展	有限責任公司
深圳市星彥行置業有限公司#	中國 2007年4月23日	人民幣 4,000,000元	92.65%	92.65%	提供代理服務	有限責任公司
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
成都花樣年望叢文化發展有限公司	中國 2008年8月6日	人民幣 300,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都九蓉房地產開發有限公司	中國 2007年8月22日	人民幣 320,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳花樣年商業管理有限公司	中國 2009年6月3日	人民幣 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%	100%	酒店服務	有限責任公司
深圳市彩悅酒店有限公司#	中國 2009年1月15日	人民幣 100,000元	100%	100%	酒店服務	有限責任公司
寧夏回族自治區新聖基建築工程 有限公司	中國 2009年7月22日	人民幣 50,000,000元	100%	100%	提供建築服務	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

48. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立／成立 地點及日期	已發行及繳足 股份／註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2012年	2011年		
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 2011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 2011年3月15日	人民幣 10,000,000元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
蘇州花萬里房地產開發有限公司	中國 2009年9月9日	人民幣 180,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
蘇州林甲岩房產發展有限公司	中國 1994年7月5日	人民幣 180,599,652元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市匯港物業管理有限公司*	中國 2002年4月12日	人民幣 3,000,000元	75%	75%	提供物業經營 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
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 2011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 2011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

48. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立／成立 地點及日期	已發行及繳足 股份／註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2012年	2011年		
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 2012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	100,000,000港元	100%	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
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
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%	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
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#^	中國 1987年9月25日	人民幣 391,093,510元	61%	—	提供物業經營 服務	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

48. 本公司主要子公司的詳情(續)

子公司名稱	註冊成立／成立 地點及日期	已發行及繳足 股份／註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2012年	2011年		
花萬里投資(北京)有限公司 [^]	中國 2011年9月13日	人民幣 779,150,000元	100%	—	物業發展	有限責任公司
深圳市花萬里酒店管理有限公司	中國 2012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 2012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 2012年10月15日	人民幣 1,000,000元	100%	—	投資控股	有限責任公司
深圳市花萬里商業管理有限公司	中國 2012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 2012年7月4日	人民幣 100,000,000元	100%	—	投資控股	有限責任公司
成都望叢房地產開發有限公司	中國 2012年6月28日	人民幣 20,000,000元	100%	—	物業發展	有限責任公司
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%	—	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%	—	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%	—	物業發展	有限責任公司

該等子公司於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2012年12月31日止年度期間被收購。詳情載於附註40。

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。

49. 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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非流動資產		
投資於非上市子公司	1,196,233	932,758
支付子公司的墊款	4,263,648	3,475,509
	5,459,881	4,408,267
流動資產		
其他應收賬款	1,204	—
銀行結餘及現金	248,259	49,229
	249,463	49,229
流動負債		
應付子公司款項	204,208	417,478
應收款項	5,745	4,364
	209,953	421,842
流動資產(負債)淨值	39,510	(372,613)
總資產減流動負債	5,499,391	4,035,654
非流動負債		
優先票據	2,329,003	752,367
	3,170,388	3,283,287
資本及儲備		
股本(參閱附註39)	457,093	457,093
儲備	2,713,295	2,826,194
	3,170,388	3,283,287

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2011年1月1日	429,389	2,481,236	86,082	—	2,996,707
認購新股份(附註39)	27,704	304,736	—	—	332,440
年內利潤及全面收益總額	—	—	117,788	—	117,788
以股份支付權益結算確認(附註44)	—	—	—	2,240	2,240
支付本公司股東的股息(附註13)	—	(165,888)	—	—	(165,888)
於2011年12月31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44)	—	—	—	5,180	5,180
支付本公司股東的股息(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

50. 報告期後事件

於2013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，而本公司已於2013年1月16日刊發有關發行該等額外優先票據的公告。

財務資料概要

業績

	截至12月31日止年度				
	2008年 人民幣千元 (附註1)	2009年 人民幣千元	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (經重列)	2012年 人民幣千元
收入	1,174,211	2,458,673	4,471,234	5,592,350	6,230,050
除稅前利潤	254,071	776,495	1,789,678	2,151,840	2,308,691
所得稅開支	(156,550)	(407,050)	(828,708)	(1,038,344)	(1,203,850)
年內利潤	97,521	369,445	960,970	1,113,496	1,104,111
以下人士應佔年度利潤					
本公司擁有人	84,259	373,469	807,281	1,057,479	1,117,703
非控股權益	13,262	(4,024)	153,689	56,017	(13,592)
	97,521	369,445	960,970	1,113,496	1,104,111

資產及負債

	於12月31日				
	2008年 人民幣千元 (附註1)	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
資產總額	4,957,322	11,453,486	15,382,388	18,122,636	24,628,778
負債總額	3,510,965	7,372,125	10,534,896	12,340,380	17,792,532
	1,446,357	4,081,361	4,847,492	5,782,256	6,836,246
本公司擁有人應佔權益	1,145,964	3,770,259	4,431,651	5,601,599	6,579,592
非控股權益	300,393	311,102	415,841	180,657	256,654
	1,446,357	4,081,361	4,847,492	5,782,256	6,836,246

附註：

- 截至2008年12月31日止年度的數字乃摘錄自本公司日期為2009年11月12日的招股章程。

本集團持有之主要投資性物業

一. 已完工投資性物業

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

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
8	中國廣東省深圳市 寶安區寶安大道 與玉律路交匯處 花郡1期商舖及527個車位	商業／車位	長期／—	商業面積：3,944.01 m ²	100%
9	中國廣東省深圳市 寶安區寶安大道 與玉律路交匯處 花郡2期園商舖及507個車位	商業／車位	長期／—	商業面積：4,393.60 m ²	100%
10	中國廣東省深圳市 南山區僑城北路的香年廣場 C座201至204室及319個停車位	辦公樓／車位	中期／—	辦公樓：1,511.51 m ²	100%
11	中國廣東省深圳市 鹽田區明珠大道 北面的花港家園 145個停車位	車位	—		100%
12	中國廣東省深圳市 鹽田區明珠大道 北面的花港家園住宅	住宅	長期	123.52 m ²	70%
13	中國廣東省深圳市 福田區福強路與 新洲三街交匯處 祥雲天都世紀大廈 401至404室	辦公樓	長期	509.09 m ²	100%
14	中國廣東省深圳市 南山區興工路8號 有園酒店1-3層	辦公樓	中期	4,990.00 m ²	100%

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
15	中國廣東省深圳市 南山區南海大道以西 東濱路以南 美年國際廣場寫字樓及495個車位	辦公樓／車位	中期／－	辦公樓34,557.49 m ²	100%
16	中國廣東省深圳市 福田保稅區市花路南 福年廣場寫字樓及200個車位	辦公樓／車位	中期／－	辦公樓20,398.49 m ²	100%
17	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%
18	中國四川省雙流縣 公興鎮黃龍大道二段333號 別樣城15個停車位及會所	會所／車位	長期	車位：275.8 m ² 會所：2,489.26 m ²	100%
19	中國四川省成都市 成華區雙清路99號 花郡的多個商業及機械停車位	商業／車位	中期／－	商業：8,248.39 m ² 車位：11,871.99 m ²	100%
20	中國四川省成都市 錦江東區大街下東大街段216(號) 喜年廣場項目酒店裙樓及機械車位	辦公樓／車位	中期／－	辦公樓：2,520.00 m ² 車位：10,652.85 m ²	100%
21	中國四川省成都市 溫江區溫泉大道三段399號 花樣城2期商業	商業	長期	6,471.13 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
22	中國四川省成都市 吉泰五路88號 香年廣場機械車位	車位	—	—	100%
23	中國江蘇省蘇州市 吳中區太湖國家旅遊度假區 香山路1號浩閣項目車位	車位	—	—	100%
24	中國天津市 河西區東江道與內江路交口南側 香年廣場車位	車位	—	—	100%
25	中國天津市 津南區解放南路 與浯水道交口 喜年廣場寫字樓及車位	寫字樓／車位	中期／—	寫字樓1,850.14 m ²	60%
26	中國廣西省桂林市 驂鸞路 花樣年眾鼎大廈1F-9F及車位	寫字樓／車位	中期／—	寫字樓8,846.52 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 萬福路與西城大道交匯處 花樣城1期商業	商業	長期	在建	100%	2013年12月

開曼群島主要股份過戶登記處

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