

花樣年
FANTASIA

花樣年控股集團有限公司 中期報告 2012
股份代號: 1777

FANTASIA



让生活更有风格

Make Life in Style

FANTASIA

让生活更有风格

目錄

02-03	公司資料
04-07	榮譽與獎項
08-09	社會責任
10-13	主席報告
	管理層討論及分析
15-21	財務回顧
22-33	業務回顧
34-35	權益披露
36-39	公司管治及其他資料
40-41	中期財務資料審閱報告
42	簡明綜合全面收益表
43-44	簡明綜合財務狀況表
45-46	簡明綜合權益變動表
47	簡明綜合現金流量表
48-68	簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事

執行董事

潘軍先生(主席)
曾寶寶小姐
馮輝明先生
陳思翰先生
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

陳思翰先生
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
招商銀行股份有限公司
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

開曼群島主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

上市資料

股份上市

本公司之普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：01777

優先票據上市

本公司之14% 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>

榮譽與獎項



FANTASIA

公司層面：

1. 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」；
2. 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；
3. 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；
4. 2012年2月，蘇州市花萬里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；
5. 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；
6. 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；
7. 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；
8. 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；
9. 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；

10. 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；
11. 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」；
12. 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；
13. 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；
14. 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。

項目層面：

1. 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；
2. 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；
3. 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；

FANTASTIA





成都大溪谷

4. 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；
5. 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；
6. 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；
7. 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；
8. 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；
9. 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；
10. 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。

社會責任

2012年上半年，花樣年為更好履行企業公民責任，在公司內部正式成立了企業公民辦公室，負責社會公益類事務的規劃、統籌和執行。期間，第六屆「花樣年·發現幸福之旅」正式啟動了以「悅食中國」為主題的手工美食拍攝活動並率先在成都完成拍攝；繼續關注吉安縣花樣年希望小學的軟硬件設施提升，致力於打造農村教育「新希望模式」；籌劃啟動公司內、外部志願者的招募及制度落實。

幸福之旅

2012年4月，作為花樣年年度大型公益活動—第六屆「花樣年·發現幸福之旅」在北京正式啟動，此次選擇了與知名美食作家芍俏合作，開啟以「悅食中國」為主題的中國本土手工美食尋訪之旅。6月，芍俏已率先在成都完成拍攝活動，接下來將在大理、南京兩地繼續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、製作手法等，並與烹飪師傅、當地市民深度溝通，最終以「悅食中國」系列紀錄片及書籍方式，完整呈現傳統手工製作全過程及背景介紹，引發大家對健康、有機食品的關注和思考，同時探討傳統手工美食傳承的可能。





捐資助學

6年來，花樣年一直在關注和支持農村教育事業的發展，並在對吉安縣花樣年希望小學捐建和扶持的過程中，逐步探索農村教育「新希望模式」。2012年上半年，本公司繼續開展新棟樑支教、教師獎勵基金等活動，並在做提升學校園林、食堂等硬件設施的前期準備工作。繼深圳諾亞舟公司捐助學習機、華潤怡寶集團捐建圖書館後，花樣年的善舉引發了更多企業對希望小學的關注。中國東方航空集團定點捐助了7名優秀貧困學生，並拜訪了貧困學生家庭和提供了物品捐助。花樣年還計劃整合資源，將農村教育「新希望模式」進行推廣，實施「關愛農民工子女計劃」，目前已有意向與團中央的「七彩小屋」項目進行合作。

志願者

為了鼓勵員工積極參與社會公益活動，推動公司更好履行企業公民責任，花樣年正在籌備志願者的招募活動及制度、活動的落實。其中，新棟樑支教計劃就是花樣年志願者的嘗試和經驗積累，從2009至今已經有31位新棟樑加入支教行列。花樣年志願者行動目標是激發更多本公司內、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。

主席報告



致尊敬的股東：

本人謹代表董事會提呈花樣年控股集團有限公司截止二零一二年六月三十日止六個月(「報告期」)的半年度業績。

市場與業務回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團實現營業收入為人民幣1,205百萬元，較去年上半年度減少39.9%。2012年上半年，環球經濟仍然受歐元區的債務危機陰影所籠罩，中國經濟增長呈現了下行趨勢，加上為鞏固對房地產市場的調控成果，中央政府依然堅持對房地產市場的宏觀調控態度，同時要求各地方政府嚴格執行「限購、限貸、限價」等調控措施，切實抑壓投資投機性的購房需求。

另一方面，中央政府則加大對貨幣政策微調力度，進行一連串支持首次置業的政策，包括降低存款準備金率以及存貸款基準利率，以增加剛需群眾的購房能力，擴大內需市場的要求，促使中國經濟得以平穩發展。就上述

政策的微調，一、二線房地產市場在今年第二季起作出正面反應，商品房銷售面積或新建商品住宅價格出現回穩跡象。相對地，原成為各發展商在2011年發展重心的三、四線城市，其非住宅類產品漸見飽和現象。

花樣年作為一家優秀房地產企業，不時根據房地產市場的變化對開發及銷售策略進行調整、管理。在報告期內，上半年累計合同銷售金額和合同銷售面積分別為人民幣3,351百萬元和388,921平方米，同比分別下降2%和上升11%。

以房地產為業務支柱，開拓地產金融平台及地產服務產業提供增值服務

在2012年，房地產行業的發展已進入了業內人士稱的「中國房地產下半場」，原有只追求銷量的行銷策略已不能追上行業的發展步伐，增值服務的添加配合多元化的地產業務方可促進企業健康發展。因此，本集團現時正朝向以房地產業務為平台，以多角度開拓物業社區服務、精品酒店、商業管理、文化旅遊以及養老養生的戰略性

服務業務，發展物業項目。透過提供不同形式的增值服務，為客戶帶來有趣味創新、有品味素質的體驗空間和生活空間。

物業社區服務

彩生活服務集團為本集團旗下附屬公司，其業務已經發展至全國23個核心城市。為應對雲端技術時代的來臨，本集團已在行業內領先啟動推行信息化和網絡化的物業社區服務V2.0模式，以進一步提升我們社區服務的效率、物業管理的複製能力以及將線下業務向線上進行無縫整合的能力，提供創新、品質、實用兼備的服務，以進一步擴大我們相對於只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。與此同時，服務於本集團地產高端項目的花樣年國際物業公司已經通過了ISO9000、ISO14000和OHSAS18000三標一體化體系認證，並逐漸在本集團高端項目上形成良好的客戶口碑。

精品酒店服務

花樣年酒店管理公司於2012年6月與喜達屋亞太酒店及度假酒店有限公司簽訂戰略聯盟備忘錄，雙方在酒店開發、建設和管理領域將建立長期友好合作關係。此前，雙方已分別在桂林花樣城、成都美年廣場以及大溪谷合作，成功引入福朋喜來登酒店。

今年是花樣年進入酒店行業的第四年，除了加強與國際知名酒店管理公司合作，本集團還在著手打造自營酒店品牌，目前已規劃4個不同檔次的產品線，其中已建立自有品牌「有園」及「個園」；而位於深圳的有園酒店已經投入服務，並希望在全國打造不同規模不同品味的酒店。

商業管理服務

花樣年商業管理公司根據花樣年商業項目發展需要，完成了數百個商業品牌溝通調研以及主要商業品牌及商業戰略合作伙伴數據庫建設，並積極推動了本集團深圳美

年廣場、成都美年國際廣場、桂林花樣城、深圳花郡及無錫花郡等商業項目的商業策劃和招商工作。

文化旅遊及養生養老服務

在文化旅遊以及養生養老業務上，我們的前期研發團隊已積極進行了多次成功案例考察、前期核心人員培訓及完成了業務模式的研發。花樣年亦已有計劃地研究在部分項目規劃養老地產項目，向目標客戶群提供高端養老服務。我們相信，花樣年基於不斷擴大的服務與商業運營平台下而不斷發展的服務與商業運營能力，將成為本集團在體驗經濟時代的領先競爭優勢。

審慎投資，穩健經營

秉承集團審慎投資及財務預算原則，本集團將持續關注經營安全，嚴格和審慎控制投資風險理財，以防範市場形勢的突變。於報告期內，本集團嚴格加強總部、城市項目公司與項目的三級現金流平衡管理，通過嚴格財務預算管理、成本控制、有秩序加快銷售出貨與回款以及動態監控各層級現金流狀況，確保本集團現金流的安全；於2012年6月30日止，本集團賬上擁有現金人民幣1,438百萬元，本公司財務狀況處於相對穩健水平。

土地投資方面，現時土地儲備充足，土地收購平均成本價僅為約人民幣665元／平方米。本集團將僅在進行全面研究後及適當時機才進行土地項目的收購。



團隊管理能力和企業公民責任

本集團相信，管理人才是每家優秀企業的重要資產，為提高本公司高級管理團隊全球化的管理視野和卓越的領導藝術，本集團正與長江商學院在報告期內合辦了花樣年第一期高級管理人員行政管理課程，共有30高級管理人員接受培訓並於8月完成課程。與此同時，本集團深明教育對中國下一代的長遠意義，尤其着重農民子女的教育培訓。從2006年開始，花樣年出資進行希望小學捐建計劃和支教計劃。現時正積極籌辦教學基金，希望不久將來興建專科學院，於協助培訓國家未來棟樑作一分貢獻。而花樣年每年都組織各項與藝術有關的公益活動，堅持承擔企業公民責任的同時，分享藝術為大眾帶來的喜悅與趣味。

展望與發展

展望2012年下半年，正如我們在年初的預計，在歐債危機仍在、美國經濟復蘇緩慢、中國經濟處於中長期轉型的過程中，世界經濟前景仍然未能樂觀。然而，在中央政府一方面強調「堅持房地產調控不動搖，促進房價合理回歸」、另一方面有秩序放寬貨幣政策以保內需的宏觀環境下，成交量及房價有望保持平穩。因此，集團計劃於一線城市如北京、上海及廣州等物色項目地塊，強化集團在一二線城市的發展力量，並合理擴充土地儲備規模。本集團亦將以2012年下半年加速銷售為主線，持續以開發和銷售城市綜合體產品，繼續保持靈活和積極應對策略，務求實現全年各項目標。

在奠定我們在傳統房地產業務根基的同時，本集團將持續拓展地產金融業服務模式，朝向以房地產配以本集團的專業服務為業務平台，並利用市場對本集團已認可的實例如社區服務專業進行多元化開拓社區服務、精品酒店、商業管理、文化旅遊以及養老養生的戰略性業務，能為客戶不斷創造全新的體驗，並且從客戶體驗中能帶來價值，成為一家提供「有趣、有味、有料」的生活空間的地產金融業先驅。

致謝

在房地產市場風雨飄搖的日子中，我們的員工、股東、投資者和合作夥伴們一直與我們並肩作戰，使花樣年能茁壯成長。藉此衷心致謝全體股東、董事及合作夥伴，向我們投下信心一票，並肯定花樣年的發展方向，同時亦感謝員工們對本集團堅定的付出和支持。

主席

潘軍

二零一二年八月十六日



深圳福年廣場

管理層
討論及分析



成都大溪谷

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6月30日止六個月，本集團的營業額達到約人民幣1,205百萬元，較2011年同期約人民幣2,005百萬元減少39.9%。減少主要歸因於根據本集團的發展計劃，本集團交付予買家的總建築面積較2011年同期為少。本集團預期2012年全年計劃中落成以供交付的銷售物業將如期落成並交付予買家。



物業開發

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。截至2012年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣1,050百萬元，較2011年同期約人民幣1,915百萬元減少45.2%。期內，只有一項新物業開發項目竣工，導致我們交付予客戶的總建築面積(「建築面積」)大幅減少。

下表載列各項目於2012年及2011年之上半年所帶來的總收入及出售的物業的總建築面積。

	截至2012年6月30日止六個月			截至2011年6月30日止六個月		
	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	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元
深圳福年廣場	298,849	8,498	35,169	—	—	—
蘇州太湖天城	216,404	18,239	11,865	—	—	—
成都美年國際廣場	146,234	18,356	7,966	216,715	16,477	13,153
東莞君山	136,537	15,030	9,084	21,000	1,232	17,044
深圳美年國際廣場	130,628	4,058	32,190	641,740	24,060	26,673
成都大溪谷	33,862	3,750	9,029	50,280	6,295	7,987
成都花樣城	22,705	2,702	8,404	—	—	—
天津喜年廣場	22,009	1,768	12,446	892	175	5,090
成都君山	16,156	2,671	6,050	26,557	2,757	9,631
惠州別樣城	3,724	237	15,680	—	—	—
深圳花郡	1,013	72	14,120	907,529	44,903	20,211
成都花郡	—	—	—	21,865	6,048	3,615
宜興雲海間	—	—	—	11,311	965	11,719
深圳花港家園	—	—	—	9,036	766	11,800
成都喜年廣場	—	—	—	6,084	168	36,286
小計	1,028,121	75,381	13,639	1,913,009	103,846	18,422
其他	21,544	—	—	1,653	—	—
總計	1,049,665	—	—	1,914,662	—	—

計劃於2012年竣工之開發項目將如期於2012年下半年竣工並交付予買家。



成都大溪谷



物業投資

物業投資產生的收入於截至2012年6月30日止六個月為約人民幣40百萬元，較2011年同期約人民幣12百萬元增加239.6%。此增加主要由於投資物業持續平穩增長及入住率上升。

物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2012年6月30日止六個月為約人民幣4百萬元，較2011年同期約人民幣10百萬元減少57.4%。物業代理服務已於2011年1月因本公司的業務重組而被出售，以令管理層可專注於主要業務之上，惟我們在二手市場維持物業代理服務作為物業經營業務團隊中的一項增值服務。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2012年6月30日止六個月為約人民幣85百萬元，較2011年同期約人民幣61百萬元增加39.4%。此增加主要由於我們於2012年上半年管理的物業的建築面積增加。

酒店服務

酒店服務產生的收入於截至2012年6月30日止六個月為約人民幣26百萬元，較2011年同期約人民幣8百萬元增加221.4%。此增加主要由於酒店數目及酒店入住率於2012年上半年上升。

毛利及毛利率

毛利於截至2012年6月30日止六個月為約人民幣503百萬元，較2011年同期約人民幣1,053百萬元減少52.3%，而我們的毛利率則於截至2012年6月30日止六個月維持於41.7%的高水平，而2011年同期的毛利率則為52.5%。此毛利的減少與總收入於截至2012年6月30日止六個月減少的趨勢相符。另一方面，2011年落成的兩項深圳項目的貢獻導致我們於截至2011年6月30日止六個月毛利率增加。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損於截至2012年6月30日止六個月為約人民幣14百萬元，較2011年同期約人民幣56百萬元減少74.8%。此減少主要來自美元優先票據的匯兌虧損（儘管曾因兌換我們的美元優先票據而錄得匯兌收益及於2011年錄得出售一所附屬公司收益）。

銷售及分銷費用

我們的銷售及分銷費用於截至2012年6月30日止六個月為約人民幣127百萬元，較2011年同期約人民幣131百萬元減少3.0%。此減少與合同銷售金額於報告期的跌幅一致。

行政費用

我們的行政費用於截至2012年6月30日止六個月為約人民幣155百萬元，較2011年同期約人民幣143百萬元增加8.3%。此增加主要由於我們擴展後在新地方增加辦公室及職員費用。

融資成本

我們的融資成本於截至2012年6月30日止六個月為約人民幣32百萬元，較2011年同期約人民幣77百萬元減少58.0%。我們的銀行貸款大部分用於項目建設，而融資成本減少代表資本化比率上升。

所得稅開支

我們的所得稅開支於截至2012年6月30日止六個月為約人民幣354百萬元，較2011年同期約人民幣373百萬元減少5.0%。此減少與總收入減少的趨勢相符，導致所得稅及土地增值稅於2012年上半年減少。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤於截至2012年6月30日止六個月為約人民幣201百萬元，較2011年同期約人民幣499百萬元減少59.7%。此減少主要由於截至2012年6月30日止六個月確認入賬之營業額減少。





花樣年•隆堡成都酒店

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2012年6月30日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣1,438百萬元(2011年12月31日：約人民幣1,336百萬元)，與2011年12月31日相比增加7.6%。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6月30日，本集團的受限制現金約為人民幣364百萬元(2011年12月31日：約人民幣315百萬元)，與2011年12月31日相比增加15.6%。

流動比率及淨負債比率

於2012年6月30日，本集團的流動比率(即流動資產與流動負債的比率)約為1.44，而於2011年12月31日則為1.51。淨負債比率於2012年6月30日為81.6%(2011年12月31日：74.2%)。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6月30日維持於29.0%(2011年12月31日：30.3%)。

借款及本集團資產抵押

於2012年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣5,292百萬元(2011年12月31日：約人民幣4,741百萬元)及合共約人民幣757百萬元(2011年12月31日：約人民幣752百萬元)的銀行借款及優先票據。銀行借款方面，其中約人民幣1,810百萬元(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3,070百萬元(2011年12月31日：約人民幣2,153百萬元)將於二至五年內償還及約人民幣412百萬元(2011年12月31日：約人民幣692百萬元)將於五年後償還。優先票據將於二至五年內償還。

於2012年6月30日，絕大部份銀行借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份個別和共同擔保。

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。截至2012年6月30日止六個月，儘管人民幣兌美元及港元的匯率持續上升，惟董事預期，人民幣匯率的任何波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

承諾

於2012年6月30日，本集團已分別就土地發展開支及收購一所附屬公司承諾支付約人民幣43百萬元(2011年12月31日：人民幣98百萬元)及人民幣9百萬元(2011年12月31日：人民幣5百萬元)的出讓金。

於2012年6月30日及2011年12月31日，本集團並無就土地收購承諾支付任何出讓金。

或然負債

截至2012年6月30日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣1,863百萬元(2011年12月31日：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6月30日止六個月的財務報表確認擔保合約撥備。



花樣年·隆堡成都酒店

僱員及薪酬政策

於2012年6月30日，本集團擁有約6,691名僱員(2011年12月31日：約6,929名僱員)。截至2012年6月30日止六個月，包括董事酬金在內的總員工成本約人民幣63百萬元(截至2011年6月30日止六個月：約人民幣87百萬元)。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(「計劃」)。截至2012年6月30日止六個月，概無授出任何購股權。截至2012年6月30日，概無購股權失效或獲行使。於2012年6月30日，共有74,230,000份購股權尚未行使。有關其他資料，請參閱本報告「購股權計劃」一段。

中期股息

董事決議不派付截至2012年6月30日止六個月之中期股息(截至2011年6月30日止六個月：無)。



業務回顧

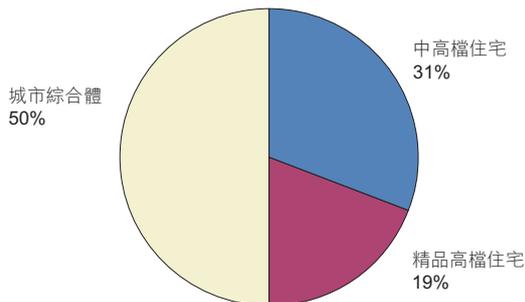
業務回顧

合同銷售

截至2012年6月30日止六個月(「報告期」)，中央政府為了延續對房地產市場宏觀控制取得的成果，其對房地產市場的宏觀控制的態度維持堅決並要求各地方政府嚴格執行「限購、限貸、限價」等調控措施，抑壓投資投機性的購房需求。本集團根據房地產市場不時出現的變動情況即時調整及管理發展及銷售戰略。

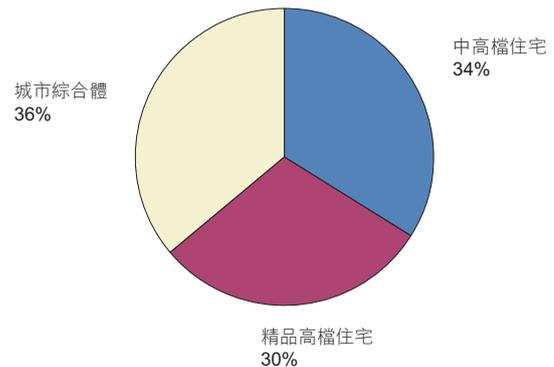
於2012年上半年，本集團共實現合同銷售金額約人民幣3,351百萬元及合同銷售面積約388,921平方米，同比分別減少2%和增加11%。其中，約有人民幣1,677百萬元和138,128平方米的銷售來自城市綜合體項目，同比分別減少14%和8%，約有人民幣633百萬元和118,397平方米來自精品高檔住宅項目的銷售，同比分別增長7%和91%。

不同產品類型的合同銷售金額佔比



天津香年廣場

不同產品類型的合同銷售面積佔比

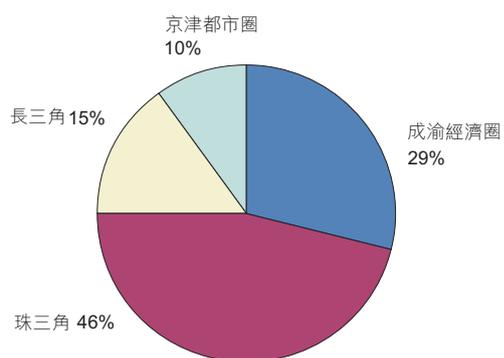


報告期內，本集團的銷售貢獻項目按計劃減少，2012年上半年合同銷售主要來自9個核心城市的12個項目，於2011年同期則來自8個核心城市的17個項目。其中在桂林，桂林麓湖國際社區(桂林商業中心區的主要豪華湖畔別墅)一期於2012年6月推出複式別墅單位並於首月售出70%。

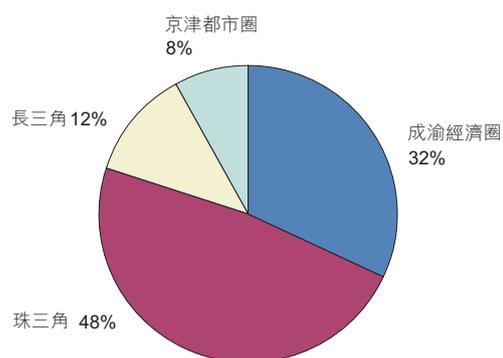
2012年上半年四大區域合同銷售明細表

區域	合同銷售金額		合同銷售面積	
	人民幣千元	佔比	平方米	佔比
成渝經濟圈	980,672	29	126,710	32
珠三角	1,524,420	46	186,723	48
長三角	504,778	15	45,498	12
京津都市圈	341,037	10	29,990	8
合計	3,350,907	100	388,921	100

2012年上半年四大區域合同銷售金額分佈



2012年上半年四大區域合同銷售面積分佈



成都大溪谷



大溪谷國際鄉村俱樂部

項目發展

於2012年上半年，本集團嚴格執行項目三級管控體系，確保項目計劃的順利推進。於報告期內，本集團有一項新物業發展項目落成，此乃符合本集團2012年全年計劃的進度。本集團新開工面積和竣工面積分別約為608,000平方米和約21,000平方米，興建項目(指2012年上半年在建或竣工項目)總建築面積合計約為287萬平方米，興建項目總可售面積約為211萬平方米。

新開工項目

2012年上半年，本集團共有6個項目或項目分期動工開發，總建築面積合計約為608,000平方米。

2012年上半年新開工項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	預計竣工日期	公司權益	總建築面積平方米
成渝						
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	成都美年國際廣場2.1期	成都市高新區	住宅、商業及教育	2015年	100%	82,906
珠三角						
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	麓湖國際社區1.1期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2013年	100%	37,635
3	別樣城3期	惠州市惠南路	住宅及商業	2014年	100%	160,250
長三角						
1	南京花生唐	南京市雨花臺區	批發零售用地	2013年	100%	6,766
總計						607,537



成都福年廣場

竣工項目

2012年上半年，蘇州太湖天城6號地1至3期竣工，總建築面積約21,000平方米。

(單位：平方米)

項目序號	項目名稱	總建築面積	總可售面積	持作銷售面積 待售面積	合同銷售面積	公司持有面積	2012年 上半年合同 銷售面積
蘇州							
1	蘇州太湖天城6號地1至3期	20,954	17,358	7,695	9,663	-	890
合計		20,954	17,358	7,695	9,663	-	890



在建項目

截至2012年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有17個，合計規劃總建築面積約為285萬平方米，項目規劃總可售面積約為209萬平方米。截至2012年6月30日，本集團就上述項目錄得累計合同銷售面積約780,078平方米，2012年上半年實現合同銷售面積約337,444平方米。



大溪谷國際鄉村俱樂部



花樣年·隆堡成都酒店

2012年6月30日止在建項目明細表

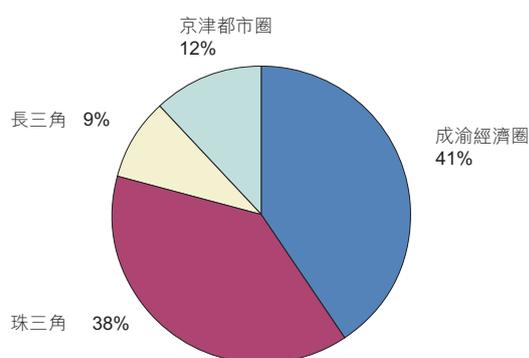
序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積	總可售面積	持作銷售面積		估計由本公司持有	2012年上半年合同銷售面積	項目類型
								待售面積	合同銷售面積			
						平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	
深圳												
1	福年廣場	深圳市福田區	倉儲	100%	2012年	61,219	46,793	12,326	11,011	23,456	11,011	城市綜合體
惠州												
1	別樣城2期和3期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	2期：2012年 3期：2014年	340,892	159,199	42,871	116,328	-	54,447	中高檔住宅
東莞												
1	東莞江山花園 1期、2期和3期	東莞市黃江鎮	住宅及商業	100%	1期：2012年 2期：2013年 3期：2014年	318,764	257,033	139,915	117,118	-	60,275	精品高檔住宅
桂林												
1	花樣城1期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2012年	440,931	330,646	155,052	105,071	70,523	42,254	城市綜合體
2	麓湖國際社區 1.1期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2013年	37,635	25,041	22,742	2,299	-	2,299	精品高檔住宅
成都												
1	香年廣場	成都市成都高新區	商業及服務	100%	2012年	244,614	194,151	107,833	77,318	9,000	22,280	城市綜合體
2	君山2.1期	成都市新津縣 老君山	住宅、商業及 配套	100%	2012年	12,699	8,339	4,602	112	3,625	-	精品高檔住宅
3	花樣城3期、4.1期 和4.2期	成都市溫江區	住宅及商業	100%	3期：2012年 4.1期：2013年 4.2期：2014年	361,797	294,234	152,962	141,272	-	38,826	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	132,150	73,778	58,372	-	23,831	城市綜合體
5	美年國際廣場 2.1期	成都市成都高新區	住宅、商業及 教育	100%	2015年	82,906	30,000	30,000	-	-	-	城市綜合體

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		估計由本公司持有	2012年上半年合同銷售面積	項目類型
								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	
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	77,409	64,488	30,729	33,759	-	21,598	中高檔住宅
天津												
1	香年廣場	天津市河西區	科研設計	100%	2012年	55,080	45,849	13,822	32,027	-	18,005	城市綜合體
2	花郡1.1期	天津市武清區	住宅用地	100%	2013年	75,028	52,332	41,504	10,828	-	10,218	精品高檔住宅
蘇州												
1	太湖天城6號地、4號地	蘇州太湖國家旅遊度假區	住宿餐飲及住宅	100%	2013年	130,413	122,579	103,703	18,876	-	1,014	精品高檔住宅
無錫												
1	花郡1和2期	無錫新區	住宅、商業及配套	100%	2012年	318,660	242,050	191,460	50,590	-	26,289	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	102,942	83,088	80,687	2,401	-	2,401	城市綜合體
南京												
1	南京花生唐	南京市雨花臺區	倉儲及零售用地	100%	2013年	6,766	2,928	232	2,696	-	2,696	城市綜合體
合計						2,847,922	2,090,900	1,204,218	780,078	106,604	337,444	

待建項目

截至2012年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共12個，合計規劃總建築面積約為544萬平方米。其中，珠三角區域4個項目合計規劃總建築面積約為209萬平方米，佔比約38%；成渝經濟圈3個項目合計規劃總建築面積約為221萬平方米，佔比約41%；長三角區域3個項目合計規劃總建築面積約為50萬平方米，佔比約9%；京津都市圈2個項目合計規劃總建築面積約為64萬平方米，佔比約12%。

待建項目於四個主要區域的明細



2012年6月30日止待建項目明細表

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
惠州						
1	花郡	惠州市大亞灣黃魚湧	住宅及商業	100%	168,545	312
2	別樣城剩餘分期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	172,690	423
小計					341,235	
桂林						
1	花樣城剩餘分期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	159,069	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					1,753,170	
成都						
1	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%	366,939	669
2	君山剩餘分期	成都市新津縣老君山	住宅、商業及配套	100%	283,685	823
3	大溪谷剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	1,556,986	281
小計					2,207,610	
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	蘇州太湖國家旅遊度假區	住宿餐飲及住宅	100%	424,382	1,522
小計					424,382	



大溪谷國際鄉村俱樂部

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
無錫						
1	花郡剩餘分期	無錫新區	住宅及商業	100%	19,420	1,523
小計					19,420	
南京						
1	南京花生唐	南京市雨花臺區	倉儲及零售用地	100%	59,731	4,337
小計					59,731	
合計					5,441,178	

土地儲備

截至2012年6月30日，本集團總土地儲備規劃建築面積合計約1,325萬平方米，權屬土地儲備規劃建築面積約1,379萬平方米。總土地儲備建築面積包括擁有土地使用權的規劃建築面積約829萬平方米和訂立框架協議的規劃建築面積約496萬平方米。

截至2012年6月30日按區域劃分的土地儲備明細表

區域	在建項目 平方米	待建項目 平方米	框架協議項目 平方米	總土地儲備 規劃建築面積 平方米	比例
成渝				8,081,065	61%
成都	882,184	2,207,610	3,917,332	7,007,126	
大理	77,409	–	996,531	1,073,940	
珠三角				3,293,846	25%
深圳	61,219	–	–	61,219	
惠州	340,892	341,235	–	682,127	
東莞	318,764	–	–	318,764	
桂林	478,566	1,753,170	–	2,231,736	
京津				765,738	6%
天津	130,108	635,630	–	765,738	
長三角				1,111,560	8%
蘇州	130,413	424,382	49,246	604,041	
無錫	421,602	19,420	–	441,022	
南京	6,766	59,731	–	66,497	



大溪谷國際鄉村俱樂部

物業經營業務

報告期內，本集團下屬彩生活物業持續快速發展。彩生活物業在深圳、惠州、東莞、中山、珠海、上海、西安、成都、天津及瀋陽23個戰略核心城市合計管理364個項目，總面積達約3,734萬平方米，同比增長約90.3%。彩生活物業旨在成為於中國擁有獨特業務模式及價值的最卓越的現代社區服務公司，在上述宗旨的指引下，基於其管理規模快速增長，彩生活物業透過將其本身的社區與電子業務合併而成的社區電子業務平台，在其戰略核心城市持續增加並擴充社區增值服務，如商品團購及付運、房產仲介、商業服務及社區資源整合。目前，彩生活物業已發展為科學及綜合的現代社區服務團體，初步確立於中國的所有核心城市的戰略佈局。就團隊發展而言，彩生活物業透過本公司與高等院校間的積極合作以及實



施其他綜合性人才培養及發展項目(如新員工的彩生活項目及主任訓練營)已持續建設穩固的人力資源平台。彩生活物業亦已建立全國客服應答系統以及更高效的社區智能管理及服務系統，以更好地滿足客戶的服務需求。

作為本集團高端物業服務品牌，經過一年多的籌備工作，花樣年國際物業於2012年上半年獲得ISO9000質量管理體系認證、ISO14000環境管理體系認證及OHSAS18000職業健康安全管理体系認證。本公司之規模日益擴大，企業管理體系不斷完善且品牌影響力蒸蒸日上。

商業管理業務

報告期內，本集團之商業管理附屬公司建成有關中國主要商業戰略合作伙伴及戰略核心城市的區域商業戰略合作伙伴的資料的數據庫，與國內及國外知名商業戰略合作伙伴簽訂戰略合作協議並展開若干商業及城市綜合體項目(包括深圳美年廣場、桂林花樣城、成都美年國際廣場、深圳花郡及無錫花郡)的商業策劃及投資邀請工作。隨著本集團日後於商業及城市綜合體方面的快速增長，我們相信我們將從兩項業務中取得穩定及持續增長的回報。

酒店管理業務

本集團旨在建立獨具特色及擁有服務內涵的精品酒店品牌。報告期內，本集團不斷結合國內及國際著名酒店的设计、施工及管理資源，並發展其自有酒店品牌，目前已規劃4個不同檔次的產品線，其中已建立「有園」及「個園」；而位於深圳的「有園酒店」已經投入服務。預期截至2012年年底前向公眾開放的酒店數目將達五間，且於未來兩年，我們將於深圳、天津、成都、蘇州及桂林等城市建立及經營逾十間酒店，反映本集團的酒店業務逐漸成熟。此外，本集團酒店管理附屬公司於2012年6月與喜達屋集團簽訂戰略聯盟備忘錄，以於酒店開發、建設和管理領域建立長期友好合作關係。

權益披露

董事及主要行政人員之權益及淡倉

截至2012年6月30日，於股份、相關股份及債權證中須根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例彼被當作及被視為擁有的權益及淡倉)知會本公司及聯交所，或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之規定，董事(「董事」)及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之權益及淡倉如下：

董事	權益性質	所持有之股份數目	於相關股份中的權益	概約股權百分比
曾寶賢	於受控法團之權益 ⁽¹⁾	3,174,795,000	-	60.970%
	個人	-	4,990,000 ⁽²⁾	0.096%
潘軍	個人	-	4,990,000 ⁽²⁾	0.096%
馮輝明	個人	-	5,020,000 ⁽²⁾	0.096%
陳思翰	個人	-	3,810,000 ⁽²⁾	0.073%
何敏	個人	-	800,000 ⁽²⁾	0.015%
廖長江	個人	-	800,000 ⁽²⁾	0.015%
黃明	個人	-	800,000 ⁽²⁾	0.015%
許權	個人	-	800,000 ⁽²⁾	0.015%

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 由曾寶賢小姐全資擁有，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶賢小姐被視為於 Fantasy Pearl 持有之本公司股份及淡倉中擁有權益。
- (2) 相關董事已於2011年8月29日獲授可認購購股權計劃項下有關股份數目的購股權。

於關連法團中的好倉

董事姓名	好/淡倉	關連法團的名稱	股份或債權證的數目	股份或債權證的概況	佔該關連法團已發行股本的百分比
曾寶賢	公司權益 ⁽¹⁾	Fantasy Pearl	80股	並無面值	80%
潘軍	公司權益 ⁽²⁾	Fantasy Pearl	20股	並無面值	20%

附註：

- (1) 這是由 Ice Apex 持有的 Fantasy Pearl 股份，而 Ice Apex 乃由曾寶賢小姐全資擁有。
- (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6月30日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文





董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

主要股東

於2012年6月30日，就董事所知，下列人士或機構擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的任何本公司股份或相關股份實際權益或淡倉，或直接及／或間接擁有可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上：

股東名稱	權益性質	股份數目	於2011年 6月30日 於本公司的 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益權益 ⁽¹⁾	3,174,795,000	60.97%
Ice Apex	於受控法團的權益 ⁽²⁾	3,174,795,000	60.97%
曾寶寶	於受控法團的權益	3,174,795,000	60.97%

附註：

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

除以上所披露者外，於2012年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東(董事或主要行政人員除外)擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。

公司管治及其他資料

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

董事會由五名執行董事及四名獨立非執行董事組成。董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現，而且可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，惟日常的業務管理則已任命本公司的管理層負責。獨立非執行董事分別擁有財務會計、法律、環球經濟及房地產等方面的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提供其專業意見。

企業管治常規守則

本公司由2012年1月1日起至2012年3月31日一直採納及遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)的守則條文並由2012年4月1日起至2012年6月30日一直遵守經修訂企業管治守則，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。

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6月30日止六個月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。

審核委員會

本公司已成立訂有具體書面職權範圍(於2012年3月12日修訂)的審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、廖長江先生、太平紳士、黃明先生及許權先生，而何敏先生為審核委員會主席。審核委員會負責外聘核數師之聘任事宜、審閱本集團的財務資料、監管本集團財務報告制度及內部監控及風險管理程序及檢討本集團的財務及會計政策及實務。審核委員會已經與本公司管理層一起檢討本集



成都大溪谷



成都大溪谷

團採納的會計政策及實務，並已討論(其中包括)內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2012年6月30日止六個月之未經審核中期業績。此外，本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱截至2012年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

薪酬委員會

本公司已成立訂有具體書面職權範圍(於2012年3月12日修訂)的薪酬委員會(「薪酬委員會」)。薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及四名獨立非執行董事黃明先生、何敏先生、廖長江先生，太平紳士及許權先生組成，而黃明先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會負責就所有本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立具透明度的正式程序制訂薪酬政策，向董事會提出推薦意見。

提名委員會

本公司已成立訂有具體書面職權範圍(於2012年3月12日修訂)的提名委員會(「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，而潘軍先生為提名委員會主席。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成、評核獨立非執行董事的獨立性及就委任或重新委任董事向董事會提出推薦意見。

購股權計劃

本公司採納之計劃，乃於2009年10月27日生效且向為本集團作出貢獻及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個月期間不得超過已發行股份總面值的1%。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。

倘授予本公司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及於12個月期間將該等授予人士購股權時將予發行股份(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本公司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。就接納該授予，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411,770,000股，佔已發行股份總數面值的7.91%。

以下摘要載列截至2012年6月30日根據計劃授出購股權之詳情：

姓名	授予日期	行使價 (港元)	於授予 日期的股份 收市價 (港元)	截至 2011年 1月1日 的結算	購股權數目			截至 2012年 6月30日 的結算	附註
					年內 授出	年內 可行使/ 已行使	年內 已註銷/ 失效		
潘軍	2011年8月29日	0.836	0.820	-	4,990,000	-	-	4,990,000	附註(i)
曾寶寶	2011年8月29日	0.836	-	-	4,990,000	-	-	4,990,000	附註(i)
馮輝明	2011年8月29日	0.836	-	-	2,770,000	-	-	2,770,000	附註(i)
	2011年8月29日	0.836	-	-	2,250,000	-	-	2,250,000	附註(ii)
陳思翰	2011年8月29日	0.836	-	-	2,310,000	-	-	2,310,000	附註(i)
	2011年8月29日	0.836	-	-	1,500,000	-	-	1,500,000	附註(ii)
何敏	2011年8月29日	0.836	-	-	800,000	-	-	800,000	附註(i)
廖長江	2011年8月29日	0.836	-	-	800,000	-	-	800,000	附註(i)
黃明	2011年8月29日	0.836	-	-	800,000	-	-	800,000	附註(i)
許權	2011年8月29日	0.836	-	-	800,000	-	-	800,000	附註(i)
			-						
其他僱員	2011年8月29日	0.836	-	-	36,970,000	-	-	36,970,000	附註(i)
	2011年8月29日	0.836	-	-	15,250,000	-	-	15,250,000	附註(ii)
總計				-	74,230,000	-	-	74,230,000	

附註：

- (i) 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(「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%；
 - (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%；

- (ii) 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%；
 - (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%。

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6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、銷售或贖回本公司之上市股份。

中期財務資料審閱報告

中期財務資料審閱報告



致：

花樣年控股集團有限公司董事會

緒言

我們已審閱列載於第42至68頁的簡明綜合財務報表，該等簡明綜合財務報表包括花樣年控股集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（合稱「貴集團」）於2012年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表及若干解釋附註。《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對本中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向閣下整體報告我們的結論，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2012年8月16日

簡明綜合全面收益表

截至2012年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收入	3	1,204,752	2,005,234
銷售成本		(702,065)	(952,369)
毛利		502,687	1,052,865
其他收入、收益及盈虧	4	13,990	55,609
投資物業公允值變動	11	11,082	70,837
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	11	334,822	8,543
銷售及分銷費用		(126,595)	(130,536)
行政費用		(154,950)	(143,115)
融資成本	5	(32,323)	(76,948)
分佔聯營公司業績		(1)	201
除稅前溢利		548,712	837,456
所得稅開支	6	(354,553)	(373,228)
期內利潤	7	194,159	464,228
其他全面收益(費用)			
重估物業盈餘		29,866	11,795
重估物業產生的遞延稅項負債		(9,180)	(4,882)
期內其他全面收益(扣除稅項)		20,686	6,913
期內全面收益總額		214,845	471,141
以下各項應佔期內利潤：			
本公司擁有人		201,028	498,732
非控股權益		(6,869)	(34,504)
		194,159	464,228
以下各項應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		217,814	505,676
非控股權益		(2,969)	(34,535)
		214,845	471,141
每股盈利—基本(人民幣)	9	0.04	0.10

簡明綜合財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	2012年6月30日	2011年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	567,780	529,215
投資物業	11	3,150,566	2,443,694
於聯營公司的權益		752	1,077
預付租賃款項	12	166,530	163,307
預付租賃款項溢價	13	434,804	440,275
預付款項		3,370	11,890
土地發展開支	14	1,497,526	1,335,848
收購附屬公司的已付按金	15	4,608	8,084
收購物業項目的已付按金	16	121,556	104,900
遞延稅項資產	23	287,009	220,826
		6,234,501	5,259,116
流動資產			
銷售物業		11,072,766	10,222,320
預付租賃款項	12	6,601	6,413
預付租賃款項溢價	13	11,049	11,157
應收賬款及其他應收款項	17	1,974,570	1,216,377
應收客戶合約工程款項		14,713	16,359
應收一名關連方款項	18	3,525	3,262
可收回稅項		106,507	51,143
受限制銀行存款		364,375	315,134
銀行結餘及現金		1,073,828	1,021,355
		14,627,934	12,863,520
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	19	2,322,473	2,268,829
銷售物業的已收按金		4,449,688	2,619,004
應付一名關連方款項	20	2,957	2,547
應付稅項		1,602,577	1,527,259
借款—於一年內到期	21	1,810,393	2,100,069
		10,188,088	8,517,708
流動資產淨值		4,439,846	4,345,812
總資產減流動負債		10,674,347	9,604,928

簡明綜合財務狀況表

於2012年6月30日

	附註	2012年6月30日	2011年12月31日
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經重列)
非流動負債			
借款—於一年後到期	21	3,481,613	2,640,933
優先票據	22	756,885	752,367
遞延稅項負債	23	604,829	429,372
		4,843,327	3,822,672
		5,831,020	5,782,256
資本及儲備			
股本	24	457,093	457,093
儲備		5,196,239	5,144,506
本公司擁有人應佔權益		5,653,332	5,601,599
非控股權益		177,688	180,657
		5,831,020	5,782,256

簡明綜合權益變動表

截至2012年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔											
	股本	股份溢價	特別儲備	股權儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	物業重估		合計	非控股權益	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	儲備	保留溢利	人民幣千元	人民幣千元
	(附註 i)	(附註 i)	(附註 ii)	(附註 iii)		(附註 iv)	(附註 iv)	(附註 v)				
於2011年1月1日(經審核)(原先呈列)	429,389	2,481,236	(901)	-	40,600	34,105	1,477	-	1,516,228	4,502,134	464,336	4,966,470
調整(見附註2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(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
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	498,732	498,732	(34,504)	464,228
重估物業盈餘	-	-	-	-	-	-	-	11,795	-	11,795	-	11,795
重估物業產生的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	(4,851)	-	(4,851)	(31)	(4,882)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	6,944	-	6,944	(31)	6,913
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	6,944	498,732	505,676	(34,535)	471,141
股份發行	27,704	304,736	-	-	-	-	-	-	-	332,440	-	332,440
支付本公司股東的股息(附註8)	-	(165,888)	-	-	-	-	-	-	-	(165,888)	-	(165,888)
支付非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,010)	(4,010)
出售一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(886)	(886)
收購附屬公司額外權益	-	-	(57,991)	-	-	-	-	-	-	(57,991)	(284,449)	(342,440)
於2011年6月30日(未經審核)	457,093	2,620,084	(58,892)	-	40,600	34,105	1,477	6,944	1,944,477	5,045,888	91,961	5,137,849
於2012年1月1日(經審核)(原先呈列)	457,093	2,620,084	(15,673)	2,240	40,600	40,408	1,477	8,846	2,663,549	5,818,624	180,657	5,999,281
調整(見附註2)	-	-	(48,495)	-	-	-	-	(1,902)	(166,628)	(217,025)	-	(217,025)
於2012年1月1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
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	201,028	201,028	(6,869)	194,159
重估物業盈餘	-	-	-	-	-	-	-	24,666	-	24,666	5,200	29,866
重估物業產生的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	(7,880)	-	(7,880)	(1,300)	(9,180)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	16,786	-	16,786	3,900	20,686
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	16,786	201,028	217,814	(2,969)	214,845
支付本公司股東的股息(附註8)	-	(168,859)	-	-	-	-	-	-	-	(168,859)	-	(168,859)
以股份支付權益結算確認	-	-	-	2,778	-	-	-	-	-	2,778	-	2,778
於2012年6月30日(未經審核)	457,093	2,451,225	(64,168)	5,018	40,600	40,408	1,477	23,730	2,697,949	5,653,332	177,688	5,831,020

簡明綜合權益變動表

截至2012年6月30日止六個月

附註：

- (i) 根據本公司章程細則第16條，本公司獲容許於股份溢價賬撥付末期股息。
- (ii) 收購額外股權產生的特別儲備指已付代價與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」)的附屬公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由中國附屬公司的董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷中國附屬公司的累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。
- (v) 於變動用途日期轉撥自用物業至投資物業所產生的重估盈餘。

簡明綜合現金流量表

截至2012年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額		
經營活動所得現金	354,728	348,562
已付企業所得稅(「企業所得稅」)淨額	(86,597)	(179,405)
已付土地增值稅(「土地增值稅」)	(147,907)	(137,020)
已付利息	(259,052)	(214,867)
	(138,828)	(182,730)
投資活動所用現金淨額		
購置物業、廠房及設備	(85,951)	(30,241)
收購物業項目的已付按金	(16,656)	(145,000)
受限制銀行存款增加	(49,241)	(479,723)
投資物業增加	(44,161)	(130,151)
出售聯營公司的已收按金	–	28,800
支付以前年度有關收購附屬公司之應付代價	–	(63,900)
其他投資現金流量	8,457	25,661
	(187,552)	(794,554)
融資活動所得(所付)現金淨額		
新增借款	1,669,254	1,400,734
償還借款	(1,123,096)	(1,245,714)
支付予本公司股東股息	(168,859)	(165,888)
支付予非控股股東股息	–	(4,010)
償還關連方款項	–	(100,549)
股份發行	–	332,440
收購附屬公司額外權益	–	(342,440)
	377,299	(125,427)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	50,919	(1,102,711)
期初現金及現金等價物	1,021,355	2,371,452
外幣匯率變動的影響	1,554	(13,987)
期末現金及現金等價物		
銀行結餘及現金	1,073,828	1,254,754

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業則按公允值計量。

簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團截至2011年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策相同，惟下列情況除外。

於本中期期間，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之若干修訂，該等修訂於本中期期間強制生效。

香港會計準則第12號(修訂本)遞延稅項：收回相關資產

根據香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂本，根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允值模式計量之投資物業，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並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，因此香港會計準則第12號(修訂本)所載之假設並未被駁回。

由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，經計及可出售投資物業時之應付土地增值稅及企業所得稅，本集團就本集團位於中國的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確認遞延稅項。

上述會計政策變動的影響概況

上述會計政策變動對本期及之前中期期間內的簡明綜合全面收益表上所呈報項目的影響如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
所得稅開支增加及期內利潤減少	78,844	3,534
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扣除的延稅項增加	1,713	1,902

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(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的財務狀況的影響，即2011年1月1日如下：

	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 (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自該年特別儲備扣除的非控股權益賬面值調整的差額收購兩間附屬公司的額外權益。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。

對每股基本盈利之影響

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣	2011年 人民幣
調整前每股基本盈利	0.05	0.10
因應有關香港會計準則第12號修訂本的應用的會計政策變動 而就投資物業之遞延稅項產生的調整	(0.01)	—
呈報的每股基本盈利	0.04	0.10

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	1,049,665	1,914,662
租金收入	40,241	11,848
提供物業代理服務的代理費	4,218	9,909
提供物業經營服務的管理費及安裝服務費	84,684	60,742
酒店服務	25,944	8,073
	1,204,752	2,005,234

本集團按可呈報及營運分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2012年6月30日止六個月

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

分部間收入按通行市價支銷。

截至2011年6月30日止六個月

	物業開發	物業投資	物業 代理服務	物業 經營服務	酒店經營	對賬	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入(未經審核)							
外部銷售額	1,914,662	11,848	9,909	60,742	8,073	–	2,005,234
分部間銷售額	3,795	–	3,636	14,040	866	(22,337)	–
總計	1,918,457	11,848	13,545	74,782	8,939	(22,337)	2,005,234
分部利潤(虧損)	788,933	87,873	13,738	19,979	(16,357)	–	894,166

分部間收入按通行市價支銷。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

3. 收入及分部資料(續)

分部利潤代表各分部所賺取之利潤，而尚未分配中央行政成本及董事薪金、利息收入、向一間聯營公司支付之非流動免息墊款之名義利息收入、匯兌收益、分佔聯營公司業績、出售一間聯營公司的收益、融資成本及所得稅開支。此為向主要營運決策人提呈以調配資源及評估分部表現之數據。

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
分部利潤	612,369	894,166
未分配款項：		
未分配收入	3,560	33,633
未分配公司費用	(34,893)	(13,596)
融資成本	(32,323)	(76,948)
分佔聯營公司業績	(1)	201
除稅前利潤	548,712	837,456

本集團可呈報及營運分部分析如下：

	2012年	2011年
	6月30日 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	14,970,025	13,319,848
物業投資	3,150,564	2,445,142
物業代理服務	4,542	2,011
物業經營服務	232,601	302,290
酒店經營	393,824	422,111
分部資產總計	18,751,556	16,491,402
未分配資產總計	2,189,924	1,631,234
集團資產總計	20,941,480	18,122,636

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

4. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
銀行存款的利息收入	3,900	4,405
已收按金的沒收收入	584	202
政府補助(附註)	5,319	3,371
出售物業、廠房及設備所產生的收益	390	21
出售一間附屬公司的收益(附註25)	—	16,228
匯兌(虧損)收益淨額	(7,619)	28,691
向一間聯營公司支付的非流動免息墊款的名義利息收入	—	537
撥回應計費用及沒收已收按金	7,310	—
其他	4,106	2,154
	13,990	55,609

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發展。有關政府已於期內酌情向本集團授出無條件的補助。

5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2012年	2011年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
以下項目的利息：		
— 於五年內全數償還的借款	165,729	149,879
— 毋須於五年內全數償還的借款	40,395	7,977
— 優先票據(附註22)	54,574	57,361
— 應付關聯方款項	—	2,015
減：有關下列各項的資本化金額		
— 銷售在建物業	(170,303)	(136,371)
— 發展中投資物業	(5,111)	(3,657)
— 在建工程	(2,980)	(256)
— 土地開發開支	(49,981)	—
	32,323	76,948

於截至2012年6月30日止六個月，若干資本化的借款成本來自一般借款，並按每年8.58%的資本化率就合資格資產的開支進行計算。於截至2011年6月30日止六個月，所有資本化借款成本來自特別借貸。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
所得稅開支包括：		
中國稅項		
企業所得稅	135,570	230,577
土地增值稅	118,889	184,440
	254,459	415,017
遞延稅項(附註23)		
本年度	100,094	(41,218)
遞延稅項資產撥備不足	—	(571)
	100,094	(41,789)
	354,553	373,228

截至2012年6月30日止六個月，本集團在中國之附屬公司之相關稅率為25%（截至2011年6月30日止六個月：24%至25%不等）。

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

7. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤已扣除：		
預付租賃款項撥回	2,628	5,031
預付租賃款項溢價撥回	5,579	3,051
物業、廠房及設備折舊	16,576	16,299

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

8. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
緊接上一財政年度末期股息每股4.00港仙	168,859	165,888
已付非控股股東的股息(附註)	—	4,010

附註：該款項指由中國附屬公司支付給其非控股股東的股息。

本公司董事並無建議派付截至2012年6月30日止六個月的中期股息(截至2011年6月30日止六個月：零)。

9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 (未經審核)	2011年 (未經審核) (經重列)
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔期內利潤)	人民幣 201,028,000元	人民幣 498,732,000元
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	4,875,740,600

由於本公司於兩個期內或報告期末概無任何已發行潛在普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

10. 物業、廠房及設備

期內物業、廠房及設備變動載列如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日(經審核)	529,215	374,434
收購業務	—	18
添置	93,072	31,289
期內折舊	(16,576)	(16,299)
出售物業、廠房及設備	(471)	(7,671)
出售一間附屬公司(附註25)	—	(1,700)
轉移到投資物業(附註)	(37,460)	(27,939)
於6月30日(未經審核)	567,780	352,132

附註：於截至2012年6月30日止六個月，人民幣37,460,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣27,939,000元)的物業的用途轉作賺取租金後，即轉撥至投資物業，本集團與外部人士簽訂相關租約協議即為佐證。該等物業乃按仲量聯行西門有限公司採納的估值基準以轉撥日期之公允值計量。仲量聯行西門有限公司為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師事務所。該等物業的估值乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額而定。所致公允值增長人民幣29,866,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣11,795,000元)已於物業重估儲備內確認。

11. 投資物業

期內投資物業之變動概述如下：

	已竣工 人民幣千元	在建 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2011年1月1日(經審核)	844,530	853,147	1,697,677
添置	—	133,808	133,808
自物業、廠房及設備中轉移(附註10)	39,734	—	39,734
從待售已竣工物業中轉移(附註)	17,247	—	17,247
完成後轉撥	840,617	(840,617)	—
出售	(1,450)	—	(1,450)
於損益表中確認的公允值變動淨值	4,148	66,689	70,837
於2011年6月30日(未經審核)	1,744,826	213,027	1,957,853
於2012年1月1日(經審核)	2,193,871	249,823	2,443,694
添置	—	49,272	49,272
自物業、廠房及設備中轉移(附註10)	67,326	—	67,326
從待售已竣工物業中轉移(附註)	585,549	—	585,549
完成後轉撥	71,466	(71,466)	—
出售	(6,357)	—	(6,357)
於損益表中確認的公允值變動淨值	9,847	1,235	11,082
於2012年6月30日(未經審核)	2,921,702	228,864	3,150,566

附註：於截至2012年6月30日止六個月，總賬面值約為人民幣250,727,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣8,704,000元)的已竣工可供出售物業的用途轉作賺取租金後，即轉撥至投資物業，本集團與外部人士簽訂相關租約協議即為佐證。該等物業乃按仲量聯行西門有限公司採納的估值基準以轉撥日期之公允值計量。仲量聯行西門有限公司為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師事務所。該等物業的估值乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額而定。該等物業於轉撥日期的公允值超出其賬面值的部分約人民幣334,822,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣8,543,000元)，已於簡明綜合全面收益表內確認。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

11. 投資物業(續)

於2012年6月30日及2011年12月31日，本集團已竣工投資物業的公允值分別約人民幣2,921,702,000元(2011年12月31日：人民幣2,193,871,000元)乃按仲量聯行西門有限公司進行的估值而釐定。仲量聯行西門有限公司為一家獨立合資格專業估值師，與本集團並無關連，但具有對相關地點類似物業進行估值的適當資質及近期經驗。有關竣工投資物業估值乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額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2012年6月30日，本集團認為餘下賬面值約人民幣228,864,000元(2011年12月31日：人民幣249,823,000元)的若干投資物業的公允值未能可靠計量，故此等投資物業將繼續按成本計量，直至公允值可被可靠的釐定或工程完成為止。

於2012年6月30日，公允值為人民幣515,202,000元(2011年12月31日：人民幣484,365,000元)的已竣工投資物業指可合法轉讓、租賃及抵押但目前無法申請所有權證的已竣工停車場，因為根據深圳、蘇州及天津地區的相關法律及法規，並無特殊規定須獲取任何權證。

投資物業乃於中國按中期及長期租約持有。

12. 預付租賃款項

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

期內預付租賃款項之變動載列如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日(經審核)	169,720	352,926
自用於支付獲得土地使用權的存款	-	763,095
添置	6,723	140,210
期內攤銷(附註a)	(3,312)	(5,823)
轉撥至發展中銷售物業(附註b)	-	(623,000)
於6月30日(未經審核)	173,131	627,408

附註：

- 截至2012年6月30日止六個月，就租賃土地撥備約人民幣684,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣792,000元)攤銷開支撥作在建物業、廠房及設備的資本。
- 截至2011年6月30日止六個月，於相關物業施工後，人民幣623,000,000元已轉撥至發展中銷售物業。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

12. 預付租賃款項(續)

就呈報用途分析如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	166,530	163,307
流動資產	6,601	6,413
	173,131	169,720

13. 預付租賃款項溢價

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

期內預付租賃款項溢價之變動概述如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
於1月1日(經審核)	451,432	365,304
期內攤銷	(5,579)	(3,051)
於6月30日(未經審核)	445,853	362,253

就呈報用途分析如下：

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	434,804	440,275
流動資產	11,049	11,157
	445,853	451,432

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

14. 土地開發開支

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已產生開支	1,497,526	1,335,848

- (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，所有費用由本集團承擔。土地開發開支指有關道路建設、拆遷及安置工作的成本。截至2012年6月30日止六個月的添置項目為約人民幣149,146,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣324,585,000元)，於2012年6月30日的結餘為人民幣954,994,000元(於2011年12月31日：人民幣805,848,000元)。

郫縣政府須於本集團完成道路建設、拆遷及安置工作30天後安排公開拍賣有關地塊，郫縣政府亦須參照載於協議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6月30日止六個月的添置項目為約人民幣12,532,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣265,000,000元)，於2012年6月30日的結餘為約人民幣542,532,000元(於2011年12月31日：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。

15. 收購附屬公司的已付按金

於2012年6月30日，本集團就向獨立第三方收購陝西中強物業管理有限公司、河源市華達物業管理有限公司的全部股權、遼寧吉祥百特有限公司的51%股權、上海通翼物業有限公司的51%股權及秦皇島市宏添源物業公司的51%股權支付約人民幣4,608,000元的按金。上述公司主要從事中國物業管理。

於該等簡明綜合財務報表准予發行日期，上述交易尚未完成。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

16. 就收購一項物業項目支付的訂金

於2011年12月31日，本集團就向獨立物業發展商收購一項物業項目支付約人民幣104,900,000元的訂金。截至2012年6月30日止六個月，本集團就收購上述物業項目支付額外訂金約人民幣16,656,000元。

上述訂金與購買建築物作酒店營運有關，因此分類為非流動資產。

於該等簡明綜合財務報表准予發行日期，購買土地項目尚未完成。

17. 應收賬款及其他應收款項

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	548,354	410,171
其他應收款項	165,659	93,568
預付款項及其他訂金(附註)	565,053	57,032
向供應商作出的預付款項	120,961	280,925
建築工程預付款項	383,665	293,111
其他稅務預付款	190,878	81,570
	1,974,570	1,216,377

附註：截至2012年6月30日止六個月，本集團就收購用於發展銷售物業的土地使用權支付訂金約人民幣434,870,000元。於該等簡明綜合財務報表獲准刊發當日，有關土地使用權的收購事項尚未完成。

除現金銷售外，本集團通常向其客戶提供平均30至90天的信貸期。

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交付日期的賬齡分析：

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	176,185	214,728
31至90日	25,168	150,069
91至180日	135,492	25,401
逾180日	211,509	19,973
	548,354	410,171

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

18. 應收關聯方款項

結餘指向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付款。有關款項為無抵押、不計息及非貿易性質。

19. 應付賬款及其他應付款項

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	1,628,203	1,696,289
其他應付款項	332,645	254,332
其他應付稅項	173,849	104,674
應付薪金	12,800	50,403
應付福利	4,053	695
應付保證金	37,064	29,330
收購附屬公司之應付代價	127,945	128,267
應計費用	5,914	4,839
	2,322,473	2,268,829

以下為本集團應付賬款及應付保證金於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	1,217,634	1,325,615
61至180日	89,353	261,680
181至365日	225,900	23,344
1至2年	83,024	94,931
2至3年	36,660	16,238
逾3年	12,696	3,811
	1,665,267	1,725,619

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

20. 應付一名關連方款項

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
深圳立方建築設計顧問有限公司(「立方建築」)	2,957	2,547

立方建築為深圳天闊(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深圳天闊的款項，因此該金額分類為交易性質。結餘的平均賬齡為270天內。

21. 借款

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款	4,922,006	4,273,002
其他貸款	370,000	468,000
	5,292,006	4,741,002
有抵押	5,242,006	4,711,002
無抵押	50,000	30,000
	5,292,006	4,741,002

期內，本集團獲得新借款約人民幣1,669,254,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣1,400,734,000元)。

所籌得新借貸以人民幣、港元及美元計值。期內新籌集借款以香港銀行同業拆息加2.0%、倫敦銀行同業拆息加1%、中國基準借貸利率加2.14%或減2.80%之浮動息率或介乎每年5.4%至17%之固定息率計息。

所籌得新借款須於一至三年內分期償還。此款項乃用於為發展物業融資。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

22. 優先票據

於2010年5月12日，本公司發行了本金總額為120,000,000美元的優先票據(「票據」)。發行價為票據本金額的98.264%。該等票據於新加坡證券交易所有限公司上市交易。票據的年利率為14%，利息每半年於5月12日和11月12日以後付形式支付，且除非提前贖回，否則將於2015年5月12日到期。

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2010年5月5日之發售備忘錄)(「適用溢價」)的贖回價以及截至贖回日期(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。

適用溢價為(1)該票據本金額之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。

本公司可於2013年5月12日前隨時及不時以一次或多次出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按票據本金額114%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，最多贖回票據本金總額35%。

該票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

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

年內利息是以負債部分自票據發行以來按實際年利率的約14.89%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6月30日時上述提早贖回權的公允值微不足道。

期內票據負債部分變動如下：

	人民幣千元
於2012年1月1日(經審核)	752,367
匯兌虧損	2,872
利息開支(附註5)	54,574
減：已付票據持有人的利息	(52,928)
於2012年6月30日(未經審核)	756,885

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

23. 遞延稅項

以下為於當前會計期間已確認的主要遞延稅項(資產)負債及其變動：

	其他(附註)	投資物業的 公允值調整	物業重估	應計費用 暫時差額	稅項虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2012年1月1日(經重列)	(202,046)	483,205	4,851	(10,770)	(66,694)	208,546
期內於權益支出	-	-	9,180	-	-	9,180
於損益表支出(計入)	(15,671)	171,684	-	(8,311)	(47,608)	100,094
於2012年6月30日(未經審核)	(217,717)	654,889	14,031	(19,081)	(114,302)	317,820

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。

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

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經重列)
遞延稅項資產	(287,009)	(220,826)
遞延稅項負債	604,829	429,372
	317,820	208,546

於2012年6月30日，尚未確認遞延稅項負債之附屬公司未分配盈利相關的暫時差額合共約人民幣3,258,461,000元(2011年12月31日：人民幣3,057,847,000元)。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會撥回，因此並無就該等暫時差額確認負債。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

24. 股本

	股份數目	面值 港元
每股面值0.1港元的普通股		
法定：		
於2011年1月1日、2011年6月30日、2012年1月1日及2012年6月30日	8,000,000,000	800,000,000
已發行及已繳足：		
於2011年1月1日、2011年6月30日、2012年1月1日及2012年6月30日	5,207,221,750	487,388,875
		人民幣千元
於簡明綜合財務狀況表呈列		457,093

25. 出售附屬公司

截至2011年6月30日止六個月

於2011年2月14日，本公司轉讓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
代價以下列項目支付：	
現金	14,875
應收代價	6,375
	21,250
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款項	2,415
應收集團公司款項	5,531
銀行結餘及現金	3,184
應付賬款及其他應付款項	(5,655)
應付稅項	(1,267)
出售資產淨值	5,908
出售附屬公司之收益：	
現金代價	14,875
應收代價 – 已於2012年6月30日結清	6,375
加：非控股權益	886
減：已出售之資產淨值	(5,908)
出售收益	16,228
出售日期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

截至2011年6月30日止六個月，已出售的附屬公司並未對本集團的現金流量、收益及經營溢利作出顯著貢獻。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

26. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

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

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	9,577	7,022
第二至第五年內(包括首尾兩年)	32,471	18,428
第五年後	5,543	5,638
	47,591	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 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	69,789	50,426
第二至第五年內(包括首尾兩年)	245,418	174,104
第五年後	109,644	106,234
	424,851	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。

27. 其他承擔

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
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	43,313	98,202
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的收購附屬公司承擔	8,497	4,521

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

28. 或然負債

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就本公司物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	1,862,719	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，擔保合約於初步確認時的公允值並不重大，而由於違約風險低，故並無於呈報期結束時確認擔保合約撥備。

29. 資產抵押

於呈報期末時，本集團已向銀行質押下列資產作為向本集團獲授之一般銀行融資之抵押：

	2012年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	1,436,392	1,105,147
預付租賃款項	—	62,310
物業、廠房及設備	196,588	1,121
銷售物業	1,903,258	1,434,836
	3,536,238	2,603,414

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

30. 關連方披露

(a) 於有關期間，除附註18及20所披露者外，本集團與關連方的重大交易如下：

關連方	關係	交易	截至6月30日止六個月	
			2012	2011
			人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
深圳立方建築設計顧問有限公司	由本公司控股股東及董事曾寶寶小姐控制的公司	管理服務費用收入	579	-
深圳喜福會會所管理有限公司	由本公司控股股東及董事曾寶寶小姐控制的公司	物業租金收入	150	150
惠州市國勝土石方工程有限公司	本公司附屬公司的非控股股東	提供建築工程服務	-	7,315
惠東縣大亞灣三角洲島俱樂部有限公司	由本公司控股股東及董事曾寶寶小姐控制的公司	管理服務費用收入	-	250
于水先生	本公司附屬公司的非控股股東	有關收購本集團附屬公司的額外權益之已付代價	-	332,440
中旭投資有限公司	本公司附屬公司的非控股股東	有關收購本集團附屬公司的額外權益之已付代價	-	10,000

截至2012年6月30日止六個月，本集團以代價約人民幣17,553,000元(截至2011年6月30日止六個月：人民幣27,059,000元)向其主要管理人員出售若干物業。

簡明綜合財務報表附註

截至2012年6月30日止六個月

30. 關連方披露(續)

(b) 主要管理人員薪酬

期內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2011年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	25,895	22,543
僱傭後福利	325	1,224
以股份支付款項	2,609	—
	<hr/> 28,829	<hr/> 23,767

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
勝利中心1103室

於中華人民共和國的公司總部

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

開曼群島主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司
股份代號：1777