

花樣年
FANTASIA



FANTASIA

让生活更有风格

Make Life in Style

F A N T A S I A

目錄

02	公司資料
03 – 05	榮譽與獎項
06 – 07	企業社會責任
08 – 10	主席報告
11 – 14	管理層討論及分析
15 – 34	業務回顧
35 – 37	權益披露
38 – 41	公司管治及其他資料
42	簡明綜合財務報表審閱報告
43	簡明綜合損益及其他全面收益表
44 – 45	簡明綜合財務狀況表
46 – 47	簡明綜合權益變動表
48	簡明綜合現金流量表
49 – 68	簡明綜合財務報表附註

董事

執行董事

潘軍先生(主席兼首席執行官)
曾寶寶小姐
林錦堂先生
周錦泉先生
王亮先生

非執行董事

李東生先生
袁浩東先生

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
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期
1202-03室

於中華人民共和國的公司總部
中國廣東省
深圳市福田保稅區
市花路與紫荊路
交匯處福年廣場A棟
郵編：518048

於開曼群島主要股份過戶登記處
Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited
4th Floor, Royal Bank House
24 Shedden Road
George Town
Grand Cayman KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處
香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號合和中心17M樓

上市資料
本公司股份上市
普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：01777

本公司優先票據上市
2015年到期120百萬美元14%
5年期優先票據
2016年到期人民幣10億元7.875%
3年期優先票據
2017年到期250百萬美元13.75%
5年期優先票據
2019年到期300百萬美元10.625%
5年期優先票據
2020年到期250百萬美元10.75%
7年期優先票據
新加坡證券交易所有限公司

網址
<http://www.cnfantasia.com>

● 公司層面

2014年1月，深圳市花樣年公益基金會在第三屆中國公益節上摘得「2013年度最佳公益踐行獎」、「2013年度最佳公益傳播獎」。花樣年踐行戰略性企業社會責任獲得社會公眾和專業機構的廣泛認可。

2014年1月，花樣年控股集團有限公司(下文稱為「花樣年」或「本公司」，連同其附屬公司於下文稱為「本集團」或「花樣年集團」)的桂林公司被桂林市房地產業協會評選為「桂林市房地產業2013年銷售20強」、「桂林市房地產業2013年納稅10強」，同時還被桂林日報社甲天下地產盛典組委會評為「2013年度最具影響力年度品牌企業」。

2014年2月，花樣年集團被2013深港城市／建築雙城雙年展(深圳)授予「合作夥伴」榮譽，花樣年在不斷實現商業目標的同時還一直致力於推動深圳公共藝術事業的持續發展。

2014年3月，由國務院發展研究中心企業研究所等研究機構組成的研究團隊中國房地產TOP10研究組將花樣年評選為「2014中國房地產百強企業」。這也是花樣年連續六載獲得「中國房地產百強企業」稱號。花樣年的



深圳福年廣場

F A N T A S I A



排名從2013年的第53位大幅上升至2014年的第37位，顯示出業界對花樣年全面綜合實力的肯定。

2014年3月，花樣年集團憑藉物業V2.0服務模式，在中國扶貧基金會、全聯房地產商會等機構聯合舉辦的首屆中國房地產社區責任年會暨第六屆中國地產新趨勢年會上榮獲中國房地產社區服務模式創新企業。

2014年4月，花樣年公益基金會在《深圳特區報》等機構推選的「2014深圳新地標」活動中，喜獲「深圳公益標杆」。

2014年6月，彩生活服務集團有限公司（「彩生活」）榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2014中國物業服務百強企業」、「2014中

國特色物業服務領先企業－社區服務運營」、「2014中國物業服務百強企業服務規模TOP10」、「2014中國物業服務百強企業成長性TOP10」、「2014中國物業服務百強滿意度領先企業」及「2014物業管理居住物業總面積全國第一」等多項殊榮。

2014年7月，深圳市房地產業協會把花樣年評選為「深圳房地產最具品牌價值企業」。

2014年7月，在《每日經濟新聞》報社舉辦的第四屆中國價值地產年會暨2014中國價值地產總評榜榮譽盛典上，彩生活被評為「年度最具創新力價值企業」。

F A N T A S I A





深圳福年廣場

● 項目層面：

2014年3月，深圳花樣年酒店管理有限公司旗下子品牌「有園酒店」從眾多參評酒店中脫穎而出，榮獲「2013中國最具發展潛力酒店品牌」大獎。

2014年4月，花樣年·福年廣場通過區優評比，被評定為深圳市福田區物業管理優秀項目。

2014年4月，花樣年隆堡成都酒店獲《城市旅遊》和上海外語頻道聯合頒發「2013-2014年度最佳商務度假酒店」獎項。

2014年6月，花樣年·香年廣場通過了成都市物業管理示範項目專家組評審，獲成都市高新區物業管理優秀項目。



花樣年集團在不斷為股東和投資者創造價值的同時，一直致力於踐行優秀企業公民責任，將企業社會責任融入企業發展戰略之中，積極參與各種社會公益活動，探索公益事業的專業化和制度化建設，成為促進社會進步與可持續發展的重要公益力量。

2014年上半年，秉承以「促進公益事業發展，構築有趣、有味、有料的幸福人生」宗旨，花樣年公益基金會繼續整合吸引更多資源和堅持公益模式創新，在藝術公益、養老公益、教育公益三大品牌項目上取得持續發展。

● 藝術公益：

2014年2月，在2013深港城市／建築雙城雙年展(深圳)上，花樣年以「未來•家」為主題，展示從城市中心到城市邊緣，不斷成就城市之美，生活之美。作為參展單位，花樣年因支持雙城雙年展活動推動深圳公共藝術事業發展受表彰，榮獲「合作夥伴」稱號。

2014年7月21日，由花樣年投資的知•美術館正式開館，這也是日本著名建築大師隈研吾先生在中國設計的唯一一座美術館建築，總建築面積(「建築面積」)2,353平方米(「平方米」)。知•美術館將成為國內重要的藝術交流、展示、研究平台和藝術教育基地。



● 養老公益：

2014年4月，第七屆「花樣年•發現幸福之旅」—「為老爸老媽設計」大賽起航，社會公眾廣泛關注，徵集到1,150餘件參賽作品，約13萬多人次參與投票。2014年4月18日，作品展暨2014清華同衡養老產業與養老地產高端論壇在北京舉辦，參賽選手以其多樣化的作品設計為老人帶來福祉。

自2013年7月至今，花樣年公益基金會已在深圳、成都等地捐資設立多個安康年養老服務中心。

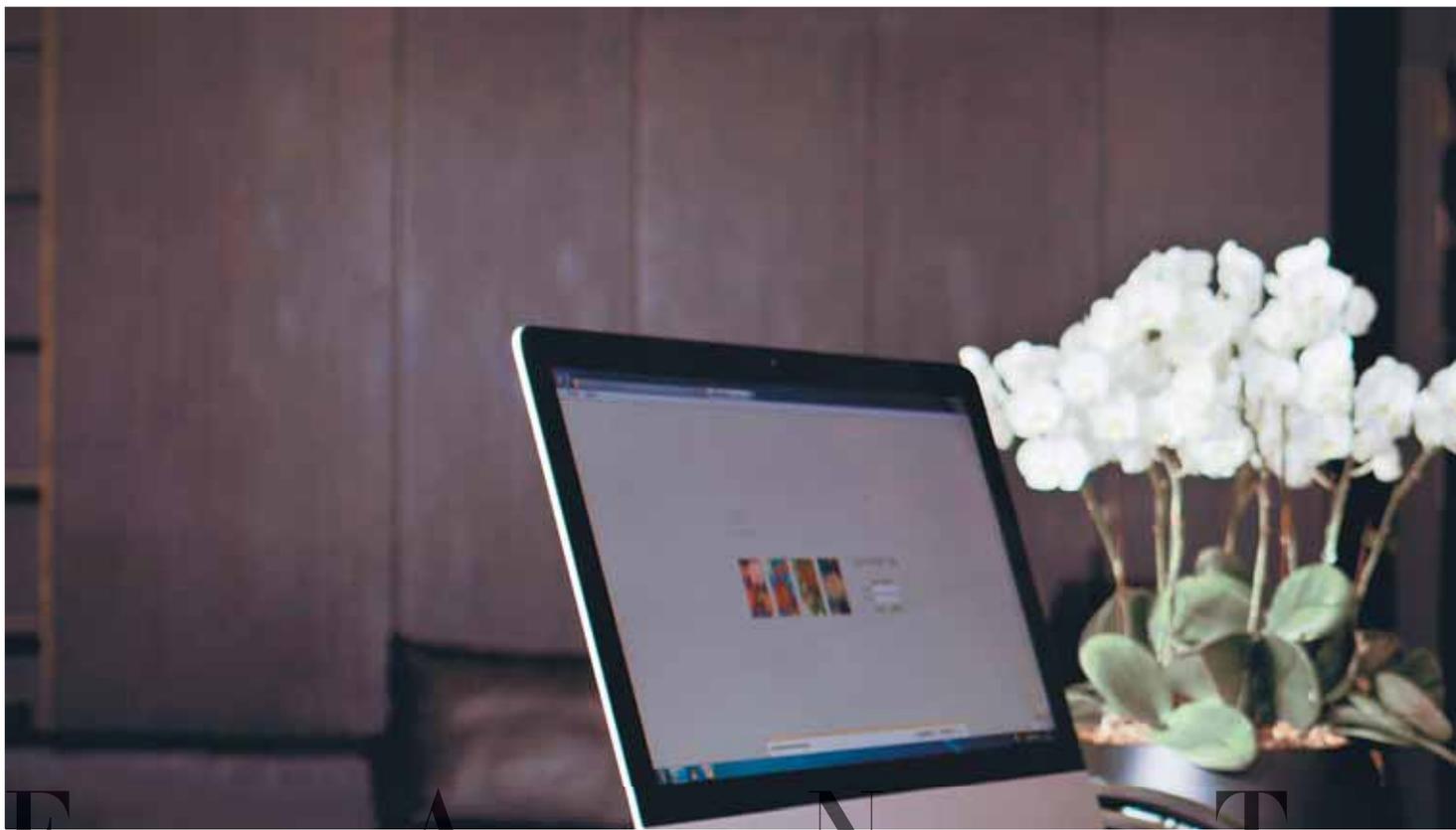
2014年3月21日及4月18日，花樣年公益基金會舉辦了「攜手福泰年，創幸福社區」公益健康檢測活動和「攜手安康年，夕陽別樣紅」老人生日會暨健康養老沙龍，系列活動深得社區老人的喜愛和積極參與。

● 教育公益：

2014年1月1日，花樣年公益基金會與深圳市分寶科技有限公司簽署為期三年的合作意向書，通過對互聯網平台的應用，推動教育公益的發展。2014年5月27日，網絡遠程教育在江西吉安希望小學首次試課，意味著更多偏遠山區的鄉村兒童可以通過網絡遠程教育享受到更多優秀的教師、教學資源。

為解決吉安花樣年希望小學的安全隱患，經花樣年公益基金會及志願者多輪調研、討論，通過了解決方案，並捐贈人民幣196,346元用於池塘治理和安全防範工程。

秉承「樂享公益」的核心理念，2014年3月至4月，花樣年樂跑中國公益基金百里行在天津、寧波等地盛大舉行，募集善款將全部用於七彩小屋項目。花樣年也將以志願者為核心，在125所「花樣年—七彩小屋」進行更深入、更持續的探索。



F A N T

致尊敬的股東：

在2013年堅定邁出「轉型、創新、突破」新戰略實施的第一步的基礎上，2014年的花樣年更注重戰略的執行落地，我們秉承著「花樣創造價值」的品牌理念，著重打造「有力、有戲、有價值」的品牌個性，致力於成為「有趣、有味、有料」的生活空間及體驗的引領者，通過金融槓桿效應，逐步從傳統的房地產開發重資產發展模式，轉型構建成為以輕資產模式為主導的發展模式。2014年上半年，我們旗下的彩生活在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板實現分拆上市，成功開啟了花樣年集團一個嶄新的、充滿活力的發展階段；金融小額貸款業務網絡及移動互聯平台成功上線，試點社區金融取得了熱烈的響應；養生養老業務探索形成了獨特的商業模式及盈利模式，為養老社區的打造奠定了基礎；文化旅遊業務開拓了全新的以金融和互聯網的市場產品，引得業內投資人嚮往合作。

多年來，花樣年管理層一直富有敏銳的洞察力和精準的眼光，審時度勢、敢為人先，憑藉管理層及全體員工優秀的執行力和智慧，走出了一條富有花樣年特色的個性化路線，走上了「基於社區的互聯網金融服務平台」的新舞台。

本人謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至2014年6月30日止六個月（「本期間」）的中期業績報告。截至2014年6月30日，集團實現營業收入約人民幣2,917百萬元，同比上升6.0%；實現利潤約人民幣123百萬元，同比下跌62.1%；公司擁有人應佔純利約為人民幣101百萬元，同比下跌68.2%。

● 社區服務業務高速發展，上市成績喜人

本著「把小區服務做到家」的企業理念，彩生活在不斷提高服務質量，提升客戶滿意度的基礎上，上半年業務發展依舊迅猛，完成拓展面積7,000多萬平方米，實現管理面積1.62億平方米。2014年6月30日更是在聯交所主板光彩上



A S I A

市，掀開了彩生活發展歷史上的新篇章，顯示花樣年是一個具有優秀掌控力、調配能力的綜合型企業，而彩生活上市是花樣年集團積極轉型的重大成果，為花樣年其他平台的日後發展提供了一個值得借鑒的範本。

● 金融業務穩步擴張

花樣年日後將推動小額貸款、點對點（「P2P」）、融資租賃相關業務，例如保理、消費金融、保險、支付等，以提供創新、便捷、全面、有價值的金融產品與服務，全面滿足企業與個人客戶的綜合金融需求。上半年小額貸款業務新開分行11家，P2P業務初探社區獲得了熱烈的反響，業務發展未來樂觀；社區租賃業務模式逐步清晰，主攻文化消費產業、智能家居酒店業、社區交通物流業等戰略行業，並定義細化了1+N直租型和回租型的產品類型。

● 養生養老業務商業模式獨特

以推動和發展中國養老產業為己任的花樣年養生養老業務，正深度開發各種養老服務項目，探索現代養老服務的創新模式，已完成構建基於社區的「以養生帶養老」養老體系，輔以居家照顧、健康護理、康復理療、營養配餐和精神慰藉的「五大產品」，將「服務」作為核心理念，做政府扶持的真正做養老服務的企業，上半年「養老公寓」、「子悅大學」等養老業務已全面啟動。

● 文化旅遊業務開啟新篇章

花樣年的文化旅遊業務涵蓋了酒店、高爾夫、高端城市會所、私人俱樂部、主題公園、藝術館等，上半年我們對文化旅遊資源的進行了進一步的梳理和再造，制定了新的發展思路與模式，成功開拓了全新的以金融和互聯網的市場

產品，實現了新型模式的有力探索，並成功佈局美國曼哈頓和台北，旗下的「有園酒店」品牌更是榮獲了「2013中國最具發展潛力酒店品牌」大獎。

● 地產業務逐步轉型

上半年地產行業持續低迷，花樣年地產業務較預期有一定差距，下半年我們將進一步調整產品結構，推出更適合市場的產品，細化區域分析與項目深度分析，採取多種營銷方式，加速去化，同時逐步向輕資產方向發展，加速住宅產業化進度。

● 展望與發展

花樣年從客戶角度出發，致力於轉換傳統商業給客戶帶來的不便，我們堅持創新，有著轉型的決心和魄力，通過整合內外部資源，我們將在地產開發、彩生活服務(包括物

業管理服務、工程服務及社區租賃)、金融服務、國際物業、文化旅遊、商業管理、養生養老和教育產業八大板塊實現戰略轉型，形成基於住宅社區、商務社區、養老社區、商業社區在內的多元化立體化的新型社區的運營平台，逐步成為以金融為槓桿、以服務為平台、專注於生活空間及體驗的金融控股集團。

● 感謝

花樣年一直都是一家勇於追逐和創造夢想的公司，我們的成功離不開一路同行的客戶、員工、合作夥伴和股東，感謝各位的信任和關注，我們將精益求精，不斷的用良好的業績和成功的項目回饋各位，用穩健的發展為行業和社會增添積極向上的動力！希望我們繼續攜手，創造花一樣的年華！

主席
潘軍
2014年8月13日



● 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)酒店運營及相關服務的所得收入。截至2014年6月30日止六個月，本集團的營業額達到約人民幣2,917百萬元，較2013年同期約人民幣2,751百萬元增加6.03%，營業額小幅上漲，主要歸因於本集團今年上半年物業管理在管建築面積增加使得物業管理收入較去年同期增加約人民幣105百萬元，而開發物業交付的建築面積增加也使物業銷售收入增加人民幣57百萬元。

● 物業開發

本集團向購房者轉移擁有權的重大風險及回報時(即在有關物業竣工並已將物業的佔有交付予購房者時)即確認物業銷售收入。物業開發的收入指我們出售持作出售的物業的所得款項。截至2014年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣2,599百萬元，較2013年同期約人民幣2,541百萬元增加2.3%，主要原因是交付物業的建築面積增加。

F A N T A S I A

● 下表載列各項目於2014年及2013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2014年6月30日止六個月			截至2013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
惠州別樣城	548,650	108,191	5,071	61,622	9,609	6,413
東莞江山	536,509	82,990	6,465	415,336	63,144	6,578
桂林花樣城	456,730	98,211	4,650	378,361	51,750	7,311
成都花樣城	328,432	80,412	4,084	10,880	1,015	10,719
桂林麓湖	318,855	36,042	8,847	-	-	-
天津花郡	158,779	26,211	6,058	-	-	-
成都大溪谷	73,072	6,818	10,718	3,492	554	6,303
成都香年廣場	54,786	4,673	11,724	258,651	26,702	9,687
蘇州太湖天城	37,106	4,001	9,274	146,020	11,749	12,428
無錫喜年中心	29,190	3,167	9,217	-	-	-
南京花生唐	5,493	253	21,711	808,333	39,402	20,515
成都美年國際廣場	2,289	645	3,549	5,865	1,403	4,180
成都花郡	2,278	550	4,142	-	-	-
大理藝墅花鄉	-	-	-	341,064	53,452	6,381
無錫花郡	-	-	-	61,716	6,150	10,035
東莞君山	-	-	-	33,084	3,686	8,976
成都君山	-	-	-	14,748	2,177	6,774
小計	2,552,169	452,164	5,644	2,539,172	270,793	9,377
其他	46,685	-	-	2,214	-	-
總計	2,598,854	-	-	2,541,386	-	-

● 物業投資

物業投資產生的收入於截至2014年6月30日止六個月為約人民幣60百萬元，較2013年同期約人民幣57百萬元增加5.26%。此增加主要由於投資物業租金收入輕微增長。

● 物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2014年6月30日止六個月為約人民幣8百萬元，較2013年同期約人民幣6百萬元增加33%。此增加主要由於本集團提供代理服務並管理之社區數目增加。

● 物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2014年6月30日止六個月為約人民幣207百萬元，較2013年同期約人民幣102百萬元增加103%。此增加主要由於本集團於2014年上半年管理的物業的建築面積大幅增加。

● 酒店運營及相關服務

酒店運營及相關服務產生的收入於截至2014年6月30日止六個月為約人民幣43百萬元，較2013年同期約人民幣45百萬元減少人民幣2百萬元，與上年基本持平。

F A N T A S I A



天津有園酒店

● 毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2014年6月30日止六個月為約人民幣1,011百萬元，較2013年同期約人民幣1,030百萬元減少1.8%，而本集團的毛利率則於截至2014年6月30日止六個月維持於34.7%的高水平，而2013年同期的毛利率則為37.5%。毛利率之下降主要由於於2013年上半年交付的商業物業佔總體交付物業比例較高，而2014年上半年交付的物業中，交付的住宅佔總體交付比例提升，而住宅之毛利率一般而言較商業物業為低，但毛利率總體仍維持在合理水平。

● 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損於截至2014年6月30日止六個月虧損淨額為約人民幣58百萬元，較2013年同期的收益淨額約人民幣141百萬元減少141%。此虧損主要由於本期間的人民幣兌美元匯率持續下跌，造成匯兌虧損人民幣84百萬元（2013年同期：匯兌收益人民幣68百萬元）。

● 銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2014年6月30日止六個月為約人民幣100百萬元，較2013年同期約人民幣131百萬元減少23.7%。此減少主要是由於本集團本期間的合約銷售金額較2013年同期下降了約一半，本期間的廣告宣傳費、售樓處運營費等費用與合約銷售額緊密相關，因而銷售費用有較明顯的減少。

● 行政費用

本集團的行政費用於截至2014年6月30日止六個月為約人民幣280百萬元，較2013年同期約人民幣254百萬元增加10.2%。此增加主要由於集團業務擴展，員工人數增加導致人工費用有所上升。

● 融資成本

本集團的融資成本於截至2014年6月30日止六個月為約人民幣155百萬元，較2013年同期約人民幣151百萬元增加2.6%，基本與同期持平。

● 所得稅開支

本集團的所得稅開支於截至2014年6月30日止六個月為約人民幣327百萬元，較2013年同期約人民幣377百萬元減少13.3%。此減少主要是由於除稅前溢利的下降。

● 流動資金、財務及資本資源

● 現金狀況

於2014年6月30日，本集團的現金總額（含受限制銀行存款）約為人民幣4,802百萬元（2013年12月31日：約人民幣3,632百萬元），與2013年12月31日相比增加32.21%。

● 負債比率

負債比率於2014年6月30日為84.5%（2013年12月31日：104.8%）。負債比率乃以淨負債（銀行借款及優先票據總額扣除銀行結餘及現金以及受限制現金）除以總權益計算。債務總額（即銀行借款及優先票據總額）與總資產比率持續處於穩健水平，於2014年6月30日維持於36.5%（2013年12月31日：38.7%）。在本期間的房地產形勢仍不樂觀的環境下，本集團通過優化權益結構，保持合理的債務長短期比例，嚴格執行現金流預算等措施使得本集團本期間的負債比率與去年年末相比有較大幅度的下降。

● 借款及本集團資產抵押

於2014年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣6,498百萬元(2013年12月31日：約人民幣6,995百萬元)及合共約人民幣6,782百萬元(2013年12月31日：約人民幣4,843百萬元)的銀行借款及優先票據。銀行借款方面，其中約人民幣2,342百萬元(2013年12月31日：約人民幣2,053百萬元)將於一年內償還及約人民幣4,156百萬元(2013年12月31日：約人民幣4,942百萬元)將於一年後償還。優先票據將於一至六年內償還。

於2014年6月30日，絕大部份銀行借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份共同及個別擔保。

● 匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行存款、銀行借款及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。截至2014年6月30日止六個月，儘管人民幣兌美元及港元的匯率有所下降，本公司董事(「董事」)預期，人民幣匯率的任何波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

● 或然負債

截至2014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4,297百萬元(2013年12月31日：約人民幣3,163百萬元)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2014年6月30日止六個月的財務報表確認擔保合約撥備。

● 僱員及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團擁有約14,266名僱員(2013年12月31日：約12,412名僱員)。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金(就香港僱員而言)及國家管理的退休福利計劃(就中國僱員而言)的供款、一項酌情花紅計劃及購股權計劃。

本公司於2009年10月27日採納一項購股權計劃。截至2014年6月30日止，共授出142,660,000份購股權。截至2014年6月30日，共有28,810,000份購股權失效，90,000份購股權獲行使。於2014年6月30日，共有113,760,000份購股權尚未行使。

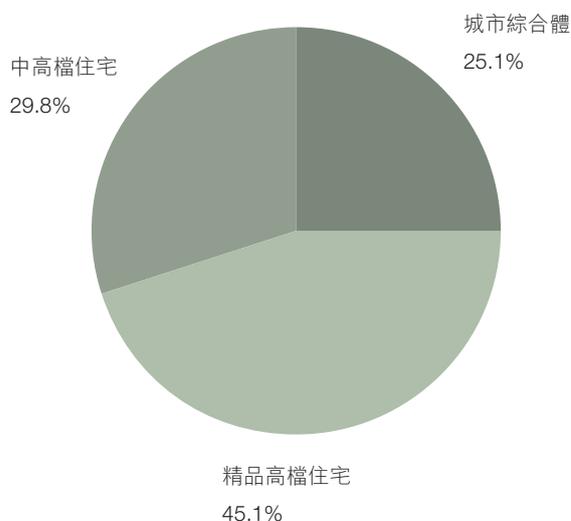
F A N T A S I A

- 業績回顧
- 房地產開發
- 合同銷售及項目發展

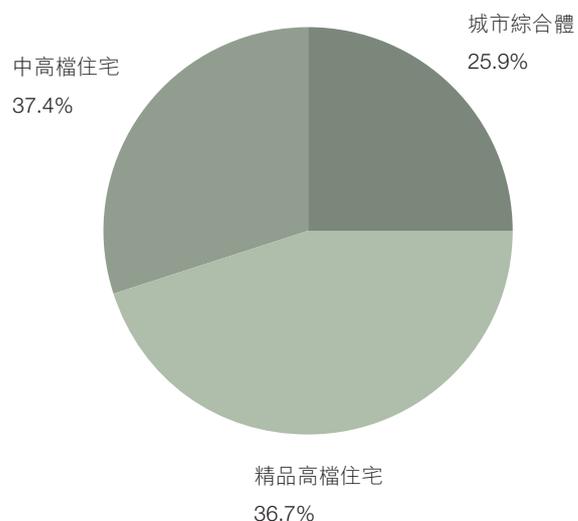
2013年的中國房地產市場發展過快、部分城市房價上升過於迅猛，一方面提前透支了部分需求，另一方面也導致購房者購買力難以為繼；經過十多年的發展，房地產市場正逐步走出緊缺的格局，除個別一線城市外，多數城市目前市場供應較為充足，部分城市甚至已經暴露出供應過剩的風險。2014年上半年，國內整體房地產市場行情並未延續強勁走勢。冷酷的行情加劇了企業競爭，行業進入了全新的大整合時期，整體銷售低於預期。國內房地產價格在經歷近兩年持續上漲之後已經進入調整期，房地產企業推盤量加大，多數城市庫存高企、去化壓力上升。受整體房地產市場局勢影響，以及貨值排布的原因本集團上半年銷售情況低於預期，但仍有項目能在嚴峻的環境下脫穎而出，實現銷售突破。

於2014年上半年，本集團堅持穩健審慎的經營策略，保證現金流和資金安全管理，積極調整產品結構和維持妥當的推出節奏，在新開項目不多的前提下採取多種渠道和策略重點突破存貨的去化，為下半年集中新盤推售做好積極準備。

● 不同產品類型的合同銷售額佔比



● 不同產品類型的合同銷售面積佔比



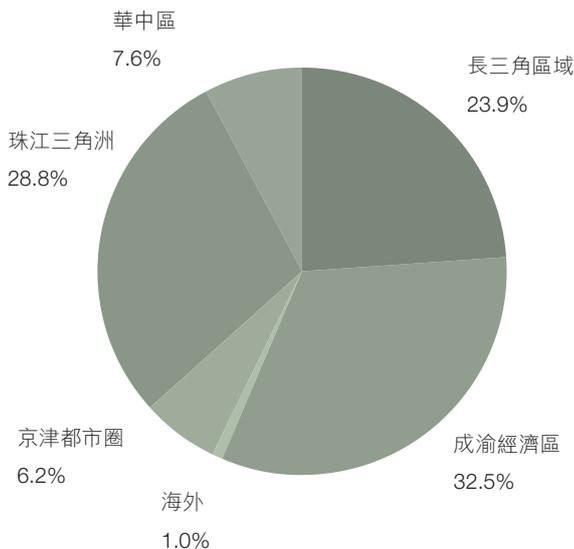
於本期間，本集團實現合同銷售金額約人民幣1,799.9974百萬元，合同銷售面積約284,115.73平方米。其中，約人民幣811.4906百萬元來自精品高檔住宅項目，其銷售額佔比達到45.1%。

2014年上半年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比載列如下：

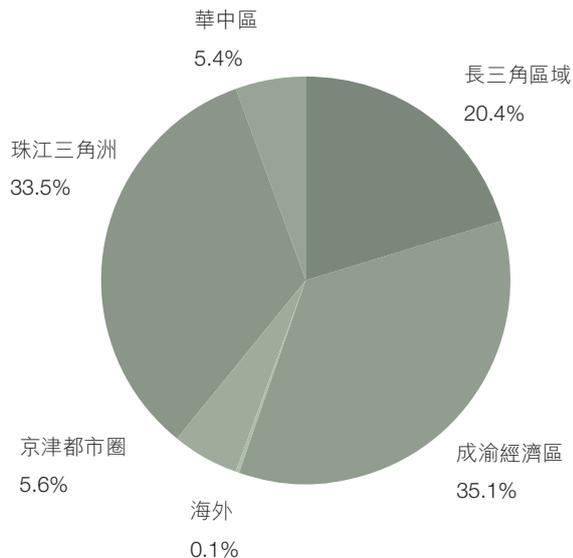
	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	451.8639	25.1	73,707.29	25.9
中高檔住宅	536.6428	29.8	106,272.00	37.4
精品高檔住宅	811.4906	45.1	104,136.44	36.7
合計	1,799.9974	100	284,115.73	100

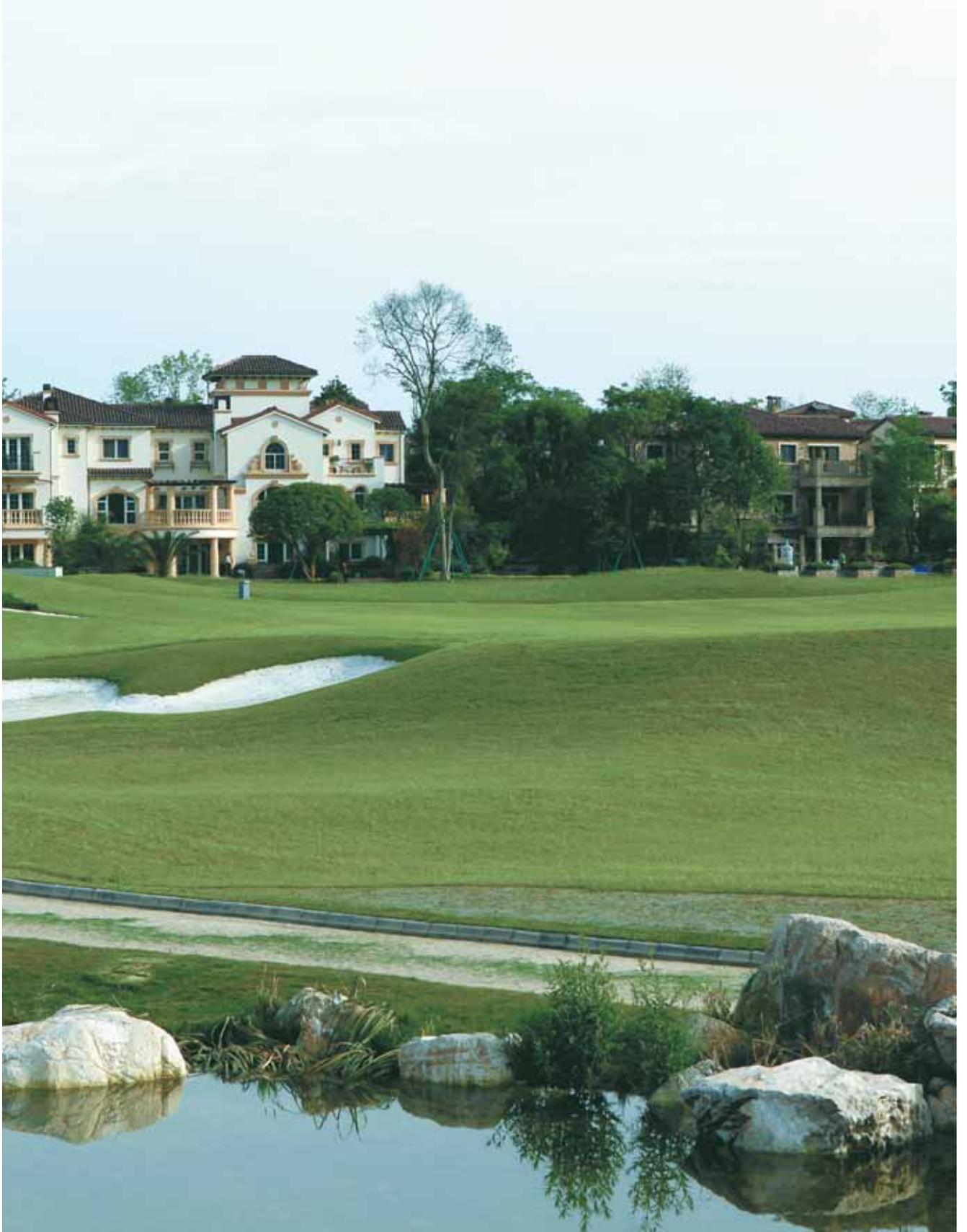
於本期間，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於成都、桂林、惠州等14個城市，以及來自於成都花樣城、成都龍年國際、桂林花樣城、惠州別樣城、蘇州別樣城及武漢花郡等31個項目，相對於去年，本集團上半年以武漢為據點開闢了華中地區市場，並在當地市場形成較好的口碑及影響力，使本集團地產業務更為均衡化，完成集團地產業務中國區域的戰略佈局。

● 2014年上半年六大區域合同銷售金額分佈



● 2014年上半年六大區域合同銷售面積分佈





成都大溪谷

2014年上半年六大區域合同銷售明細載列如下：

	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
成渝經濟區	585.8815	32.6	99,713.21	35.1
珠江三角洲區域	518.0495	28.8	95,210.73	33.5
長三角區域	429.3542	23.9	57,886.62	20.4
京津都市圈	110.8605	6.2	15,892.08	5.6
華中地區	137.3741	7.5	15,234.09	5.3
海外	18.4775	1.0	179.00	0.1
合計	17,999.974	100	284,115.73	100

● 成渝經濟區

成渝經濟區一直以來都是中國經濟增長的重要引擎之一，加上成都系統的交通發展規則，進一步帶動成都成為現代服務業、高新技術產業等戰略經濟區。本集團2001年初進入成都，經過超過12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。2014年下半年本集團旨在積極對接拓展重慶的項目開發，力爭完成成渝經濟區的全面拓展。

於本期間，本集團在成渝經濟區實現合同銷售面積約99,713.21平方米，實現合同銷售金額約人民幣585.8815百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同總金額的35.1%和32.6%。

截至2014年6月30日，本集團在成渝經濟區有5個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建築面積約1,418,353平方米，預計可供銷售面積約1,161,510平方米。本集團在成渝經濟區尚有5個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積約1,403,978平方米。

● 珠江三角洲區域

珠江三角洲區域一直都是中國經濟增長的重要引擎之一，也是花樣年進行策略性轉型的地區。本集團已在珠江三角洲區域市場加大開發力度，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。鑒於本集團在該區域具備豐富的房地產運營經驗，因此今年在該區域重點拓展土地儲備。

於本期間，本集團在珠江三角洲區域實現合同銷售面積約95,210.73平方米，實現合同銷售金額約人民幣518.0495百萬元，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33.5%和28.8%。

截至2014年6月30日，本集團在珠江三角洲區域擁有12個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,464,613平方米，預計可銷售面積約為1,153,208平方米。本集團在珠江三角洲區域尚擁有9個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約2,168,703平方米。

● 京津都市圈

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

於本期間，本集團在京津都市圈實現合同銷售面積約15,892.08平方米，合同銷售額約人民幣110.8605百萬元，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5.6%和6.2%。

截至2014年6月30日，本集團在京津都市圈擁有3個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約150,066平方米，預計可銷售面積約為115,052平方米。本集團在京津都市圈尚擁有5個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約766,992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其現有項目以及該區域內具高增值潛力的核心城市。於本期間，本集團已推進住宅產業化項目在蘇州別樣城項目的落地，成功實現住宅產業化模式項目的銷售。

於本期間，本集團在長三角區域實現合同銷售面積57,886.62平方米，合同銷售額約人民幣429.3542百萬元，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20.4%和23.9%。

截至2014年6月30日，本集團在長三角區域擁有6個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,034,304平方米，預計可銷售面積約為708,492平方米。本集團尚擁有4個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約823,917平方米。

● 華中區域

華中區域是全國經濟發展潛力巨大的地區，是中國工農業的心臟和交通中心，橫貫東西，具有全國東西、南北四境過渡的要衝和水陸交通樞紐的優勢，起著承東啟西、溝通南北的重要作用。於本期間，本集團以武漢市為據點，打開華中區域市場，順利地完成了區域的戰略佈局。

於本期間，本集團在華中區域實現合同銷售面積15,234.09平方米，合同銷售額約人民幣137.3741百萬元，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5.3%和7.5%。

截至2014年6月30日，本集團在華中區域擁有1個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約189,709平方米，預計可銷售面積約為149,279平方米。本集團尚擁有2個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約417,660平方米。

● 海外

新加坡是亞洲美元中心之一，同時也是亞洲最重要的金融、服務和航運中心之一，作為本集團進軍海外房地產市場的第一站，對本集團邁向國際化發展有著重要的戰略意義。

於本期間，本集團在新加坡實現合同銷售面積179平方米，合同銷售額約人民幣18.4775百萬元，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0.1%和1.0%。

截至2014年6月30日，本集團在新加坡擁有1個待建項目，合計規劃總建築面積約22,904平方米。

● 新開工項目

於本期間，本集團共有8個項目或項目分期動工開發，合計規劃總建築面積約為491,193平方米。

● 2014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	合計規劃 總建築面積
珠江三角洲區域						
1	深圳安博2期	深圳龍崗寶龍工業區	廠房及配套辦公室	2016年	61%	85,428
成渝經濟區						
2	成都大溪谷2.2期	成都市蒲江縣	住宅及商業	2015年	100%	14,980
3	成都美年廣場2.3期	成都市成都高新區	教育用地	2015年	100%	48,992
長三角區域						
4	蘇州別樣城2期	蘇州市太湖 國家旅遊度假區	住宅	2016年	100%	143,521
5	蘇州太湖天城4#地	蘇州市太湖 國家旅遊度假區	住宅、商業及配套	2016年	100%	9,166
華中區域						
6	武漢花郡2期	武漢市洪山區 和平街五豐村	住宅、商業及配套	2015年	100%	100,450
京津都市圈						
7	天津花郡4.1期	天津市武清區	住宅用地	2016年	100%	72,177
8	天津花鄉1期	天津市武清區	住宅用地	2015年	100%	16,479
合計						491,193

● 竣工項目

於本期間，本集團共有8個項目或項目分期竣工，合計建築面積約605,002平方米。

● 2014年上半年竣工項目明細表

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	2014年上半年 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
珠江三角洲區域							
1	深圳興年廣場	52,340	40,092	20,046	–	20,046	–
2	東莞江山花園3.2期	86,965	85,045	1,296	83,749	–	248
3	惠州別樣城3期	159,918	113,183	6,209	106,974	–	310
4	桂林花樣城1.3期	100,497	96,766	239	96,527	–	1,510
5	桂林麓湖國際北岸A1區	37,058	24,816	482.93	24,333	–	–
成渝經濟區							
6	成都大溪谷2.2.1期	6,998	6,916	337.04	6,579	–	–
7	成都花樣城4.2期	129,615	80,412	–	80,412	–	89
京津都市圈							
8	天津花郡1.2期	31,611	24,271	–	24,271	–	–
合計		605,002	471,502	28,610	422,846	20,046	2,156

F A N T A S I A

● 在建項目

截至2014年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有27個，合計規劃總建築面積4,257,045平方米，規劃總可售面積3,262,541平方米，其中累計實現簽約面積1,923,426平方米。

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	合計規劃總建築面積	合計規劃總可售面積	持作銷售面積		預計公司持有面積	2014年上半年合同銷售面積	產品類型
								合計規劃總可售面積	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	龍年大廈	深圳市龍崗區	商業及金融用地	64%	2015年	38,482	28,957	28,957	-	-	-	城市綜合體
2	安博2期	深圳市龍崗區	工業用地	100%	2016年	85,428	65,109	32,555	-	32,555	-	
3	龍岐灣	深圳市龍崗區	度假公寓	81%	2014年	38,139	25,000	25,000	-	-	-	精品高檔住宅
惠州												
4	別樣城4和5期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	4期：2015年 5期：2014年	306,125	249,553	137,725	111,828	-	32,341	中高檔住宅
5	花郡2期	惠州市大亞灣黃魚涌	住宅及商業	100%	2014年	41,391	39,567	1,944	37,623	-	4,392	中高檔住宅
東莞												
6	江山花園商業1#	東莞市黃江鎮	住宅及商業	100%	2014年	1,387	1,387	-	1,387	-	-	精品高檔住宅
桂林												
7	桂林花樣城2和3期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2期：2015年 3期：2016年	298,619	237,342	113,669	123,673	-	24,337	城市綜合體
8	桂林福朋酒店	桂林市臨桂新區	酒店	100%	2014年	28,647	28,647	-	-	28,647	-	城市綜合體
9	桂林麓湖國際社區C區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	C1區：2014年 C2區：2016年	206,788	151,000	126,794	24,206	-	3,600	精品高檔住宅
10	桂林麓湖春曉D區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2015年	123,000	95,299	76,309	18,990	-	12,963	精品高檔住宅
11	桂林麓湖春曉E區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2016年	119,709	89,800	89,800	-	-	-	精品高檔住宅

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	合計規劃總建築面積	合計規劃總可售面積	持作銷售面積		預計公司持有面積	2014年上半年合同銷售面積	產品類型
								合計規劃總可售面積	合同銷售面積			
						平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	
成都												
12	大溪谷2.2期	成都市蒲江縣	住宅用地	100%	2014年及2015年	52,006	52,006	27,671	24,335	-	5,302	精品高檔住宅
13	花樣城5期	成都市溫江區	住宅及商業	100%	2015年	367,297	282,634	144,882	137,752	-	54,491	
14	美年廣場2期	成都市成都高新區	住宅、商業及教育	100%	2.1期：2015年 2.2期：2016年 2.3期：2016年	487,843	424,872	178,216	69,941	176,715	4,177	城市綜合體
15	龍年國際中心1期及2.1期	成都市郫縣	住宅及商業	49%	2015年	477,507	368,297	193,447	78,438	96,412	28,869	城市綜合體
16	大溪谷福朋酒店	成都市蒲江縣	酒店	100%	2016年	33,700	33,700	-	-	33,700	-	酒店
天津												
17	花郡1.3期	天津市武清區	住宅用地	100%	2014年	61,410	61,410	33,830	27,580	-	9,112	精品高檔住宅
18	花郡4.1期	天津市武清區	住宅用地	100%	2016年	72,177	43,394	40,761	2,634	-	2,634	精品高檔住宅
19	花鄉1期	天津市武清區	住宅用地	100%	2016年	16,479	10,248	8,848	1,400	-	1,400	精品高檔住宅
蘇州												
20	別樣城1期	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅	100%	2014年	136,485	122,442	1,147	121,295	-	201	精品高檔住宅
21	別樣城2期	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅	100%	2016年	143,521	118,223	90,812	27,411	-	27,411	
22	太湖天城4#地	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅	100%	2015年	28,842	21,816	21,268	548	-	548	
23	蘇州喜年廣場	蘇州商新區濱河路西	住宅及商業	100%	2016年	330,589	197,221	197,221	-	-	-	城市綜合體

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	合計規劃總建築面積	合計規劃總可售面積	持作銷售面積		預計公司持有面積	2014年上半年合同銷售面積	產品類型
								合計規劃總可售面積	合同銷售面積			
						平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	
無錫												
24	花郡3·4期	無錫市新區	住宅及商業	100%	2015年	177,360	101,253	60,738	40,515	-	12,839	精品高檔住宅
武漢												
25	花郡1·2期	武漢市洪山區和平街五豐村	住宅及商業	100%	2015年	189,709	149,279	134,045	15,234	-	15,234	精品高檔住宅
北海												
26	紅樹林	北海市	住宅及商業	100%	2015年	176,899	141,547	70,389	71,158	-	71,158	高檔住宅
寧波												
27	花郡	寧波市北侖區	住宅及商業	49%	2015年	217,507	147,537	112,399	35,138	-	9,300	精品高檔住宅
合計						4,257,045	3,262,541	1,923,426	971,086	368,029	320,309	

F A N T A S I A



天津有園酒店

● 待建項目

截至2014年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有26個，合計規劃總建築面積約為5,604,155平方米。

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	合計規劃 總建築面積	樓面平均地價
					平方米	人民幣/平方米
深圳						
1	南山區項目(TCL項目)	深圳市南山區	工業、商業及金融	55%	39,587	7,970
2	興華工業項目	深圳市蛇口	商業及金融用地	61%	37,500	2,754
3	樂年廣場(華創)	深圳市龍崗區	工業廠房及停車場	60%	90,000	-
小計					167,087	-
惠州						
4	康城四季1期8#	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	33,254	-
5	康城四季2期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	82,288	-
6	康城四季後期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	487,737	-
7	秋長項目	惠州市惠陽區淡水	住宅	100%	159,387	-
小計					762,666	-
蘇州						
8	太湖天城剩餘分期	蘇州市太湖 國家旅遊度假區	住宅及商業	100%	73,229	2,271
小計					73,229	-
無錫						
9	無錫花郡剩餘分期	無錫市新區	住宅及商業	100%	19,420	4,043
小計					19,420	-
東莞						
10	江山花園	東莞黃江鎮	住宅及商業	100%	38,558	934
小計					38,558	-
桂林						
11	麓湖國際剩餘各期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1,200,392	393
小計					1,200,392	-

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	合計規劃 總建築面積	樓面平均地價
					平方米	人民幣/平方米
成都						
12	君山剩餘分期	成都市新津縣 老君山	住宅、商業及配套	100%	265,812	823
13	大溪谷剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	730,585	281
14	美年廣場剩餘分期	成都市高新區	教育用地	100%	23,903	669
15	成都龍年國際中心 剩餘分期	成都市郫縣	住宅及商業	49%	253,864	781
16	成都郫縣	成都市郫縣	住宅及商業	100%	129,814	1,196
小計					1,403,978	-
北京						
17	青年路項目	北京青年路	商業、辦公室及 停車場	100%	140,000	5,195
小計					140,000	-
天津						
18	花郡剩餘分期	天津市武清區	住宅	100%	98,150	1,183
19	花鄉剩餘分期	天津市武清區	住宅	100%	260,700	1,183
20	美年廣場	天津市河西區	寫字樓	100%	99,803	4,714
21	營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商業及旅遊	100%	168,339	766
小計					626,992	-

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	合計規劃 總建築面積	樓面平均地價
					平方米	人民幣/平方米
南京						
22	花樣城	高淳區開發區 寧高科技園區	住宅及商業	100%	403,378	1,463
23	喜年廣場		商業用地	100%	327,890	6,723
小計					731,268	-
武漢						
24	花郡剩餘分期	天津市武清區	住宅	100%	68,891	-
25	花樣城項目	天津市武清區	住宅	100%	348,769	-
小計					417,660	-
新加坡						
26	花郡	新加坡諾維娜區	住宅及商業	90%	22,904	56,111
小計					22,904	-
合計					5,604,155	-



深圳福年廣場

● 土地儲備

於本期間，本集團依舊遵循審慎投資的策略以及於北京，上海，深圳等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市新增土地的發展方向。截至2014年6月30日，本集團規劃土地儲備建築面積約16.20百萬平方米，另外已簽署框架協議的物業規劃建築面積為6.34百萬平方米。

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	總規劃土地 儲備建築面積 平方米	比例
成渝經濟區				6,113,519	37.8%
成都	1,418,353	1,403,978	3,178,016	6,000,347	-
昆明	-	-	113,172	113,172	-
珠江三角洲區域				5,698,316	35.2%
深圳	162,049	167,087	2,065,000	2,394,136	-
惠州	347,516	762,666	-	1,110,182	-
東莞	1,387	38,558	-	39,945	-
桂林	776,762	1,200,392	-	1,977,154	-
北海	176,899	-	-	176,899	-
京津都市圈				992,058	6.1%
北京	-	140,000	75,000	215,000	-
天津	150,066	626,992	-	777,058	-
長三角區域				2,770,770	17.1%
蘇州	639,437	73,229	-	712,667	-
無錫	177,360	19,420	-	196,779	-
上海	-	-	738,800	738,800	-
南京	-	731,268	173,749	905,017	-
寧波	217,507	-	-	217,507	-
海外				22,904	0.1%
新加坡	-	22,904	-	22,904	-
華中區域				607,369	3.7%
武漢	189,709	417,660	-	607,369	-
合計	4,257,045	5,604,154	6,343,737	16,204,936	100%

● 彩生活

於2014年6月30日，彩生活成功完成分拆並於聯交所主板獨立上市，上市首日扣除上市費用共募資約人民幣7.1億元。彩生活成功分拆上市引證花樣年輕資產成功的典範。

於本期間，本集團物業經營業務保持快速增長。彩生活繼續通過接收委托及收購方式擴張管理面積。於2014年6月30日，彩生活的覆蓋範圍已延伸至中國90個城市，而彩生活在有關城市訂約管理570個住宅社區，合約管理建築面積合共約為89.2百萬平方米，並與467個住宅社區訂立顧問服務合約，合約管理建築面積合共約為72.6百萬平方米。過去的一年彩生活的線上服務業務亦取得長足發展，進一步加強了彩生活線上線下社區服務平台的競爭優勢。

於本期間，物業服務行業人工成本持續上漲，為了應對該等上漲趨勢的挑戰並進一步提高物業服務的效率，彩生活已經在部份在管項目推行了基於資訊化基礎上的自動化及設備的升級。同時彩生活推出了彩之雲網站及其對應的移動通訊設備端的應用，在繳費、尋求維修及保養服務及提交服務投訴方面提供了便利，加強了彩生活社區業主之間的互動和聯繫。彩生活相信這將進一步增強其適應移動互聯網時代的社區服務需求的能力，有利於複製其對社區的管理模型以及將線下業務向線上進行無縫整合，並對其加強集中管控並保持其基礎物業服務品質方面提供強而有力的保障，從而進一步擴大其在基礎物業管理方面的競爭優勢。

2014年，彩生活在基礎物業方面繼續強調物業管理品質的提升，進一步在其管理的小區中推廣彩生活物業管理2.1模式的升級改造，在彩生活的線上平台推出更多與社區住戶和業主互動的內容，從而強化彩生活社區服務平台的品牌效應；進一步深化彩生活在全國的戰略布局，使彩生活線上線下社區服務平台更具規模效應；持續打造、深化彩生活在社區周邊商圈的資源整合能力、不斷吸引更多的商戶到彩之雲平台上為彩生活所管理的社區住戶和業主提供更多的商品和服務，從而提高彩生活社區服務平台的客戶粘度，使彩生活發展為中國領先的社區服務平台運營商。

● 金融服務

花樣年金融，作為本集團的重要板塊之一，自2013年啟動以來，依托於本集團的中國最大社區平台，創新性利用互聯網金融模式，致力於本集團大金控體系、金融平台以及金融生態圈的構建，實現本集團各大板塊之間的金融價值鏈建設，走出了獨具特色的「社區金融」發展之路。本集團金融板塊已形成小額貸款、融資租賃及P2P網絡金融平台三大業務模式。

深圳合和年投資顧問有限公司（「深圳合和年」），自2013年5月獲取小貸牌照以來，通過創新運營模式，依托於本集團的社區平台資源，發展迅速，目前已在廣東、廣西、湖北及川渝四大區域已開設分行19家，年底有望突破25家。小貸業務運營狀況良好，目前已實現了盈利。

深圳合和年的融資租賃業務，已獲商務部批准於深圳及成都設立了3家機構，可在全國範圍開展融資租賃業務。深圳合和年的融資租賃業務致力於金融創新，現已開創了三大類特色業務模式：一是作為全國首家基於大社區服務業的融資租賃服務商，充分利用本集團的社區資源，為大社區商圈內文化消費、智能家居酒店、交通物流、醫療養老、教育等細分領域提供專業金融服務；下一步，將以數據信息化為手段，設計一系列社區金融服務產品，服務社區客戶的同時發揮集團協同效應。二是將深圳前海區域性政策優勢與毗鄰香港的區位優勢相結合，探索具有特色的跨境融資租賃業務模式，目前已有多个項目取得重大突破。三是通過與金融機構合作進行結構化優化，創新傳統融資租賃業務，為客戶提供更為經濟及便捷的專業化金融服務。

下半年，本集團的P2P網絡金融平台將全面接入彩生活的「彩之雲」APP，線下推廣也將全面進入小區。伴隨著與社區平台的合作深入和大數據的運用，深圳合和年將結合社區特性，開發小區專屬的普惠金融產品，建立符合社區特性的營銷團隊與互聯網拓展模式，在風險可控的前提下，實現金融平台規模的迅速做大。

未來花樣年金融將以P2P金融平台銜接中國最大的社區平台，各種業務模式相互補充，同時積極獲取新的金融牌照，為社區客戶提供綜合金融服務，力爭成為中國最大的社區金融服務商。

● 國際物業

花樣年物業管理(國際)有限公司(「國際物業」)為本集團的全資附屬公司，於2010年成立，專注於向「商用物業及服務式公寓」提供物業管理服務(「國際物業板塊」)，是本集團業務的重要板塊之一。一直以來，本集團積極於持續增長的中國物業市場向「商用物業及服務式公寓」提供管理服務，四年間得到迅猛發展，目前在管項目30餘個，其中2014年上半年新增項目10個，形成了覆蓋成渝、珠三角區域、長三角區域、環渤海經濟圈的全國化核心區域戰略佈局。

國際物業板塊提供的不再是傳統的基礎物業服務，而是基於特定需求下的國際專業化的服務：一是整合市場資源和物業服務企業擁有的寶貴客戶資源，通過國際物業板塊的花瓣兒APP從線下到線上，建設客戶信息、房屋信息、商家信息等平台所需的內容，打造智慧社區。二是隨著物業服務的專業化程度加強，本集團的物業管理向管理集成商轉型，通過管理能力整合專業公司，為業主提供專業化服務。本集團的國際物業板塊上半年分別成立了深圳市牛田機電設備工程有限公司及深圳市藝彩空間裝飾設計工程有限公司，將維修、設計、裝飾交由專業公司處理，逐步實現管理層和作業層的分離，使作業層逐步實現專業化。三是物業管理升級資產運營。

未來，國際物業板塊將不斷完善其管理的服務體系，在提供用「去物業化、類酒店化」國際化專業物業服務的同時，積極創新業務模式，通過智慧社區、小微企業創富平台、星級酒店服務式公寓、頂級住宅服務等模式打造自身核心服務體系，為目標客戶提供全新的用戶體驗，立志成為業界領先的企業商務活動平台。

● 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—深圳花樣年商業管理有限公司(「花樣年商業管理」)於本期間成功吸納大量業內精英人才，積極參與本集團若干大型項目的經營策劃、招商營運及投資邀請工作。

由花樣年商業管理開發運營的桂林花生唐，已達成75%的招商率，達成合作意向商家60餘家，並創建自營品牌，立志於將桂林花生唐打造為租賃、聯營、自營三種經營模式兼併共榮的購物中心。由花樣年商業管理開發運營的南京花生唐，已達成90%的招商率，合作商家近80家，已形成業態組合豐富多樣，將娛樂與消費融合的現代化體驗式購物中心，現開業在即，市場預熱活動正在進行當中。於2014年6月，花樣年商業管理成功與全球複合式影城的領導品牌Cinemark(喜滿客)影城簽訂戰略合作協議，將與Cinemark影城強強聯合、共謀發展。Cinemark影城已簽約成都郫縣項目、紅唐項目和蘇州紅唐項目，達成入駐意向。而在花樣年商業管理主導運作下的成都郫縣項目，已達成22%的招商率，該公司將聯合國際一線品牌，致力於將成都郫縣項目打造為新型的奧特萊斯

模式生活中心。與此同時，北京花生唐項目以及規模更為龐大、業態更為豐富、定位更為高端的蘇州、成都紅唐項目，亦在緊鑼密鼓的籌備中。

花樣年商業項目的品牌形象及認知度已經得到大幅提升，在業內已形成獨有的品牌影響力。本集團相信花樣年商業管理將來會取得穩定及持續增長的回報。

● 酒店管理

2014年，花樣年酒店管理有限公司繼續快速擴展，在營的酒店分別是：花樣年隆堡成都酒店、深圳有園酒店、宜興雲海間度假酒店、寧波康城陽光有園酒店、天津有園酒店、成都有園酒店以及海外美國373酒店，共計7家。於本期間，花樣年在桂林、台北等地的酒店項目順利推進。

2014年3月，花樣年酒店管理公司旗下子品牌「有園酒店」從眾多參評酒店中脫穎而出，榮獲中國酒店星光獎頒發的「2013中國最具發展潛力酒店品牌」大獎。

同期，花樣年隆堡成都酒店獲《城市旅遊》和上海外語頻道聯合頒發「2013-2014年度最佳商務度假酒店」獎項，該新獲獎項是花樣年酒店今年繼有園酒店獲評星光獎「最具發展潛力酒店」獎項之後，又為集團酒店斬獲的最新榮譽。

2014年下半年，花樣年將與世界知名的酒店管理企業喜達屋酒店及渡假村國際集團在桂林臨桂新區開發、建設和管理桂林臨桂花樣年福朋喜來登酒店，於桂林管理麓湖公館，於宜興重新定位、投資、裝修適宜「養身養心養靈」的湯泉度假旅遊酒店及於台灣打造微五星有園文藝精品館，未來三至五年內，花樣年除在中國擴張業務外，還計劃擴展至香港、馬爾代夫、韓國等不同國家和城市。

● 養老服務

2014年，深圳市福泰年投資管理有限公司(「福泰年」)成功試運營國內首個「四位一體」社區養老模式，以社區為核心，以滿足老人需求為出發點，圍繞「讓生命更長青，讓家庭更幸福」的理念，形成居家服務站、日間照料中心、養老公寓和老年(「子悅」)大學系統性社區養老模型，為老人提供社區體檢、居家上門服務、術後康復、養生理療、營養配餐、團體活動、老人公寓和健康管理等多項基礎和增值服務。

同時，本集團上半年已啟動建立養老「大數據」系統信息庫，養老服務人才培訓基地、適老性產品研發，以及規範企業《養老護理服務標準》等多項後台支持業務。

2014年下半年，本公司將進一步完善養老服務後台業務內容，重點開發養老「大數據」系統、養老服務人才培訓基地等業務，實現後台系統與社區服務良好結合，形成完整產品體系。本公司計劃8月底在南京鼓樓區運營「四位一體」社區養老模式，以南京為切入點佈局「長三角」區域養老服務市場。

● 教育產業

2014年本集團正式啟動籌辦教育板塊。教育產業將以現代服務業產業培訓與社區教育為兩大方向進行資源整合。

第一個方向，本集團的教育產業將通過「社區服務」與「養老服務」，切入到社區服務行業與養老服務行業中。上半年，本集團的教育板塊對相關行業標準和海外一流的職業培訓資源進行了梳理，與多所職業院校進行了人才培養洽談，對深圳、華東、西南、華北等地建立培訓中心進行了踏勘，其中華東培訓中心已明確落地意向，在啟動期即能對集團板塊的用人需求提供積極的支持。同時教育產業也在與國家相關部門、行業協會進行合作洽談，共同進行職業技能資格證書的開發與認證。

第二個方向，基於「彩生活」大數據基礎，教育產業將以海外留學為方向，切入到進入社區教育市場中。

● 董事及主要行政人員之權益及淡倉

於2014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，或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人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，董事及本公司主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	本公司已發行普通股數目	於本公司相關股份之權益	於2014年6月30日於本公司的權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團的權益 ⁽¹⁾	3,290,782,500	–	57.16%
	個人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
潘軍先生	個人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
林錦堂先生	個人	–	2,770,000 ⁽²⁾	0.05%
王亮先生	個人	–	6,580,000 ⁽²⁾	0.11%
何敏先生	個人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
廖長江先生，太平紳士	個人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
黃明先生	個人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
許權先生	個人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited(「Fantasy Pearl」)由Ice Apex Limited(「Ice Apex」)擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited(「Graceful Star」)擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有，因此根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2011年8月29日及2012年10月16日(就王亮先生而言)，有關董事獲授予根據計劃(定義見下文「公司管治及其他資料」一節中「購股權計劃」分節)可認購有關數目本公司股份的購股權。

(ii) 於關連法團中的好倉

A. Fantasy Pearl

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2014年6月30日於關連法團的權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團的權益 ⁽¹⁾	80	普通股	80%
潘軍先生	於受控法團的權益 ⁽²⁾	20	普通股	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。

B. 彩生活

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2014年6月30日 於關連法團的權益 概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團的權益	534,018,523 ^{(1), (2)}	普通股	53.40%

附註：

- (1) 這是由本公司持有的彩生活股份。本公司乃由Fantasy Pearl擁有57.16%的權益，而Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%的權益，Ice Apex則由曾寶寶小姐全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於本公司所持有的彩生活股份中擁有權益。
- (2) 該等股份包括本公司於2013年5月29日分別與第一上海證券有限公司及China Bowen Capital Management Co., Ltd訂立的兩項股份認購協議所涉及的30,061,741股股份。根據該等協議，本公司擁有優先權，倘於禁售期(即彩生活上市日期後第180日)屆滿後任何時間，兩項股份認購協議的投資者建議出售、分派、轉讓、質押、抵押、增設或批准維持任何產權負擔或以其他方式設置產權負擔，或以任何方式處置由彼等所持有的任何彩生活股份中全部或任何部分的任何直接或間接權益，則本公司將有權選擇購買全部或任何由投資者所認購的彩生活股份。

C. 深圳市彩之雲網絡科技有限公司(「彩之雲網絡」)

董事	權益性質	註冊資本 (人民幣)	於2014年6月30日 於關連法團的 權益概約百分比
潘軍先生	個人	7,000,000 ⁽¹⁾	70%

附註：

- (1) 彩之雲網絡乃分別由潘軍先生及唐學斌先生擁有70%及30%的權益。彩之雲網絡的財務業績已因若干架構合約而綜合入賬為彩生活的附屬公司，有關詳情披露於彩生活日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

除上文披露者外，於2014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)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2014年6月30日，就董事所知，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，下列人士(本公司董事及主要行政人員除外)或機構擁有本公司股份或相關股份權益或淡倉：

● 於本公司股份及相關股份之好倉：

股東姓名	權益性質	本公司股份數目	於2014年6月30日 於本公司的 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,290,782,500 ⁽¹⁾	57.16%
Ice Apex	於受控法團的權益	3,290,782,500 ⁽²⁾	57.16%
曾寶寶小姐	於受控法團的權益	3,290,782,500 ⁽²⁾	57.16%
T.C.L.實業控股(香港)有限公司	實益擁有人	863,600,074 ⁽³⁾	15.00%
TCL集團股份有限公司	於受控法團的權益	863,600,074 ⁽³⁾	15.00%

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所持有的本公司股份中擁有權益。
- (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所持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 根據TCL集團股份有限公司日期為2014年8月13日的2014年半年度報告，於2014年6月30日，T.C.L.實業控股(香港)有限公司持有本公司919,935,547股股份，佔本公司15.98%權益。TCL集團股份有限公司全資擁有T.C.L.實業控股(香港)有限公司。就證券及期貨條例第XV部而言，TCL集團股份有限公司被視為於T.C.L.實業控股(香港)有限公司所持有的股份中擁有權益。

除以上所披露者外，於2014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。

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、兩名非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

本公司一直採納聯交所上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。截至2014年6月30日止六個月期間，董事會認為本公司已一直遵守企業管治守則的守則條文，惟以下偏差除外：

- 企業管治守則的守則第A.2.1條訂明，主席及首席執行官之角色應該分開及不應由同一人兼任。潘軍先生為董事會主席兼本公司首席執行官。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。
- 守則第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。然而，由於其他業務事務，執行董事曾寶寶小姐、非執行董事李東生先生及袁浩東先生；以及獨立非執行董事廖長江先生(太平紳士)及黃明先生缺席本公司於2014年5月14日舉行的股東週年大會。



深圳福年廣場

● 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2014年6月30日止六個月遵守標準守則的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於整個期間均有遵守標準守則。

● 審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21及3.22條之規定，成立訂有符合企業管治守則規定的具體書面職權範圍的審核委員會。本公司審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、廖長江先生(太平紳士)、黃明先生及許權先生，而何敏先生為審核委員會主席。審核委員會負責聘請外聘核數師，審閱本集團財務資料及監督本集團財務申報制度及內部監控及風險管理程序以及檢討本集團的財務及會計政策及實務。審核委員會已經與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論(其中包括)內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2014年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

● 薪酬委員會

本公司已根據上市規則第3.25條及第3.26條之規定，成立訂有符合企業管治守則規定的具體書面職權範圍的薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及四名獨立非執行董事黃明先生、何敏先生、廖長江先生(太平紳士)及許權先生組成，而黃明先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會負責就全體董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領及就設立具透明度的正式程序制訂薪酬政策向董事會提供意見。

● 提名委員會

本公司已成立符合企業管治守則規定的訂有具體書面職權範圍的提名委員會。提名委員會現由兩名執行董事潘軍先生及曾寶寶小姐，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

本公司股東於2009年10月27日通過書面決議案，採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃的條款符合上市規則第17章的條文。

以下摘要載列截至2014年6月30日根據計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授予日期	行使價	於授予日期的 股份收市價	截至2014年 1月1日的結算	於本期間授出	購股權數目		截至2014年 6月30日的 結算	附註
						於本期間 可行使/已行使	於本期間 已註銷/失效		
		港元	港元						
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)

姓名	授予日期	行使價	於授予日期的 股份收市價	截至2014年 1月1日的結算	於本期間授出	購股權數目		截至2014年 6月30日的 結算	附註
						於本期間 可行使/已行使	於本期間 已註銷/失效		
		港元	港元						
林錦堂先生	2012年10月16日	0.8	0.77	2,770,000	-	-	-	2,770,000	(3)
王亮先生	2011年8月29日	0.836	0.82	2,310,000	-	-	-	2,310,000	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	1,500,000	-	-	-	1,500,000	(2)
	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	26,370,000	-	-	1,190,000	25,180,000	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	10,750,000	-	90,000	-	10,660,000	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	43,400,000	-	-	1,190,000	42,210,000	(3)
總計				116,230,000	-	90,000	2,380,000	113,760,000	



無錫花郡

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、銷售或贖回本公司之股份

本公司獲開曼群島適用法例及公司章程賦予權力在若干限制下購回其本身的股份，而董事會僅可於符合聯交所不時實施的適用規定的情況下代表本公司行使此權力。截至2014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。

● 董事的最新資料

以下為根據上市規則第13.51(B)條須予披露的董事最新資料：

潘軍先生現時為彩生活(其股份自2014年6月30日起於聯交所上市)的主席及非執行董事。

林錦堂先生現時為彩生活(其股份自2014年6月30日起於聯交所上市)的非執行董事。彼於2014年3月1日辭任盛源控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：851)的獨立非執行董事。

何敏先生於2014年1月1日至2014年6月30日期間出任一家投資控股公司董事總經理的新職務。

黃明先生於2014年7月16日獲委任為萬洲國際有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：288)的獨立非執行董事。

Deloitte.

德勤

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頁的花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)簡明綜合財務報表，該等簡明綜合財務報表包括於2014年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表和若干解釋附註。《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對本中期財務資料作出結論，並按照委聘之條款僅向閣下整體報告我們的結論，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

● 審閱範圍

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

● 結論

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2014年8月14日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
收入		2,916,567	2,750,966
銷售及服務成本		(1,905,864)	(1,720,724)
毛利		1,010,703	1,030,242
其他收入、收益及虧損	4	(57,756)	140,629
投資物業公允值變動	11	35,144	58,883
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動		–	7,820
銷售及分銷費用		(99,923)	(130,970)
行政費用		(279,798)	(254,340)
融資成本	5	(155,087)	(150,915)
分佔聯營公司利潤		346	203
分佔合營企業虧損		(3,984)	–
除稅前溢利		449,645	701,552
所得稅開支	6	(326,600)	(376,573)
期內利潤	7	123,045	324,979
其他全面收益(開支)			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
物業重估盈餘		–	3,840
物業重估所產生的遞延稅項負債		–	(1,514)
期內其他全面收益(扣除稅項)		–	2,326
期內全面收益總額		123,045	327,305
以下各項應佔期內利潤：			
本公司擁有人		101,420	316,996
非控股權益		21,625	7,983
		123,045	324,979
以下各項應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		101,420	319,322
非控股權益		21,625	7,983
		123,045	327,305
每股盈利(人民幣)			
— 基本	9	0.02	0.06
— 攤薄	9	0.02	0.06

於2014年6月30日

	附註	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	1,180,401	905,241
投資物業	11	4,398,516	4,012,828
於聯營公司的權益		1,912	1,566
於合營企業的權益	12	450,843	71,084
可供出售投資		38,910	38,910
商譽		79,267	79,267
無形資產		453	907
預付租賃款項	13	1,804,751	1,233,811
預付租賃款項溢價	14	384,606	390,032
土地發展開支	15	667,020	666,131
其他應收款項		376,841	376,841
收購一間合營企業的已付按金	16	871,676	-
收購附屬公司的已付按金		58,100	150,000
收購物業項目的已付按金		132,346	132,346
收購土地使用權的已付按金	17	1,011,477	435,423
遞延稅項資產	18	412,184	393,454
		11,869,303	8,887,841
流動資產			
銷售物業		14,891,111	14,191,479
預付租賃款項	13	42,723	30,828
預付租賃款項溢價	14	10,853	10,853
應收賬款及其他應收款項	19	4,436,801	3,583,659
應收合營企業款項		151,388	139,190
應收合約工程客戶款項		141,067	41,059
可收回稅項		35,016	46,114
受限制／已抵押銀行存款		1,867,737	855,564
銀行結餘及現金		2,934,077	2,776,879
		24,510,773	21,675,625
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	20	4,826,555	2,453,629
銷售物業的已收按金		3,245,666	4,678,224
應付合約工程客戶款項		10,370	54,318
應付一名股東款項	25	342,025	-
應付合營企業款項	26	409,925	-
應付關連方款項		31	506
稅項負債		2,617,640	2,784,573
借款－於一年內到期	21	2,342,548	2,053,357
融資租賃承擔		20,941	26,003
優先票據	22	746,955	-
		14,562,656	12,050,610
流動資產淨值		9,948,117	9,625,015
總資產減流動負債		21,817,420	18,512,856

簡明綜合財務狀況表

	附註	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
借款－於一年後到期	21	4,155,807	4,942,036
應付一名股東款項	25	643,584	–
融資租賃承擔		130,881	140,418
優先票據	22	6,035,516	4,843,390
遞延稅項負債	18	781,958	719,916
撥備		30,006	29,591
可贖回股份		–	6,177
		11,777,752	10,681,528
		10,039,668	7,831,328
資本及儲備			
股本	23	497,482	429,575
儲備		7,859,295	6,890,876
本公司擁有人應佔權益		8,356,777	7,320,451
永久資本工具	24	700,000	–
其他非控股權益		982,891	510,877
		1,682,891	510,877
		10,039,668	7,831,328

截至2014年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔													合計
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	物業重估儲備	累計溢利	小計	永久資本工具	其他非控股權益	小計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(附註 i)	(附註 ii)			(附註 iv)	(附註 iv)	(附註 v)						
於2013年1月1日(經審核)	457,093	2,451,225	(64,168)	7,420	40,600	40,539	1,477	30,913	3,636,031	6,601,130	-	320,036	320,036	6,921,166
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	316,996	316,996	-	7,983	7,983	324,979
重估物業盈餘	-	-	-	-	-	-	-	3,840	-	3,840	-	-	-	3,840
重估物業產生的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	(1,514)	-	(1,514)	-	-	-	(1,514)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	2,326	-	2,326	-	-	-	2,326
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	2,326	316,996	319,322	-	7,983	7,983	327,305
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60,987	60,987	60,987
視為出售不會喪失控制權的一間附屬公司部份權益	-	-	99,143	-	-	-	-	-	-	99,143	-	131,421	131,421	230,564
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,649	6,649	6,649
確認為分派之股息(附註8)	-	(228,578)	-	-	-	-	-	-	-	(228,578)	-	-	-	(228,578)
以股份支付權益結算確認	-	-	-	5,973	-	-	-	-	-	5,973	-	-	-	5,973
於2013年6月30日(未經審核)	457,093	2,222,647	34,975	13,393	40,600	40,539	1,477	33,239	3,953,027	6,796,990	-	527,076	527,076	7,324,066
於2014年1月1日(經審核)	429,575	1,876,311	30,821	16,176	40,600	43,737	1,477	33,883	4,847,871	7,320,451	-	510,877	510,877	7,831,328
期內利潤及期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	101,420	101,420	-	21,625	21,625	123,045
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,394	30,394	30,394
發行股份作為收購附屬公司的代價(附註25)	67,900	871,625	-	-	-	-	-	-	-	939,525	-	-	-	939,525
於行使購股權時發行股份	7	74	-	(21)	-	-	-	-	-	60	-	-	-	60
攤薄附屬公司權益(附註vi)	-	-	298,063	-	-	-	-	-	-	298,063	-	412,151	412,151	710,214
確認為分派之股息(附註8)	-	(306,054)	-	-	-	-	-	-	-	(306,054)	-	-	-	(306,054)
以股份支付權益結算確認	-	-	-	3,312	-	-	-	-	-	3,312	-	-	-	3,312
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,667	1,667	1,667
發行永久資本工具(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700,000	-	700,000	700,000
可贖回股份資本化(附註vi)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,177	6,177	6,177
於2014年6月30日(未經審核)	497,482	2,441,956	328,884	19,467	40,600	43,737	1,477	33,883	4,949,291	8,356,777	700,000	982,891	1,682,891	10,039,668

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) 收購或出售不會喪失控制權之附屬公司股權產生的特別儲備指已付或已收代價與附屬公司非控股權益調整之間的差額。
- (iii) 股權儲備指本公司購股權計劃下的以股份支付。
- (iv) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國(「中國」)的附屬公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由中國附屬公司的董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷中國附屬公司的累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。
- (v) 於變動用途日期轉撥自用物業至投資物業所產生的物業重估盈餘。
- (vi) 彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)(其為本集團於2013年12月31日擁有67.19%權益的附屬公司)的股份自2014年6月30日起於香港聯合交易所有限公司主板上市。同日，250,000,000股每股面值0.01港元的彩生活普通股以公開發售及配售形式發行(「股份發售」)，於扣除股份發售相關開支後，彩生活收取的所得款項淨額為人民幣710,214,000元。股份發售完成後，本集團於彩生活的股權比例隨即由67.19%攤薄至50.39%。分佔彩生活淨資產人民幣412,151,000元與所得款項淨額之間的差額人民幣298,063,000元於特別儲備中確認。
- (vii) 於2013年5月29日，本公司、彩生活、China Bowen Capital Management Limited(「China Bowen」)和Splendid Fortune Enterprise Limited達成認購協議，根據協議，彩生活同意向China Bowen發行及配發，而China Bowen同意以總認購價7,762,400港元(相等於1,000,000美元或人民幣6,177,000元)認購合共13,752股普通股(「China Bowen認購股份」)。彩生活已向China Bowen授出選擇權，倘彩生活的首次公開發售未於2015年6月4日或之前完成，則China Bowen可以於隨後三十日內，以書面形式通知本公司，要求彩生活購買所有China Bowen認購股份。誠如附註(vi)所披露，彩生活股份於2014年6月30日上市，可贖回股份相應資本化為彩生活的股權及本集團的非控股權益。

截至2014年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額			
經營活動所付現金		(209,633)	(126,105)
已付企業所得稅(「企業所得稅」)		(465,844)	(231,623)
已付土地增值稅(「土地增值稅」)		(112,660)	(134,710)
已付利息		(371,697)	(323,695)
		(1,159,834)	(816,133)
投資活動所用現金淨額			
受限制銀行存款(減少)增加		(1,034,880)	102,615
收購一間合營企業的已付按金		(871,676)	-
通過收購附屬公司購入的資產及負債(扣除所收購現金及現金等價物)	25	(749,606)	(956,636)
購置物業、廠房及設備		(301,886)	(23,888)
額外投資物業		(140,922)	(507)
出售附屬公司部分權益導致喪失控制權	26	(28,128)	-
向合營企業墊資		(12,704)	-
收購附屬公司的已付按金減少		91,900	-
購買分類為按公允值計入損益表(「按公允值計入損益表」)金融資產的金融資產		(84,500)	(143,975)
贖回分類為按公允值計入損益表的金融資產		84,500	147,400
支付應付代價		-	(257,030)
收購業務(扣除所收購現金及現金等價物)		-	(73,964)
收購物業項目的已付按金		-	(6,060)
其他投資現金流量		19,455	(17,189)
		(3,028,447)	(1,236,084)
融資活動所得現金淨額			
新增借款		2,437,143	2,500,597
發行優先票據所得款項淨額		1,801,274	2,517,605
發行股份		939,525	-
彩生活股份發售所得款項淨額		710,214	-
發行永久資本工具所得款項淨額	24	700,000	-
非控股股東出資		1,667	6,649
償還借款		(1,923,502)	(2,147,808)
支付予本公司股東的股息		(306,054)	(228,578)
償還融資租賃		(18,945)	-
攤薄不會喪失控制權的附屬公司權益所得款項		-	193,500
視為出售附屬公司部分權益		-	37,064
於行使購股權時發行股份		60	-
其他融資現金流量		31	6,177
		4,341,413	2,885,206
現金及現金等價物增加淨額		153,132	832,989
期初現金及現金等價物		2,776,879	2,788,106
外幣匯率變動的影響		4,066	(26,100)
期末現金及現金等價物 (即銀行結餘及現金)		2,934,077	3,594,995

截至2014年6月30日止六個月

● 1. 編製基準

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

● 2. 主要會計政策

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

除下文所述者外，截至2014年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2013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。

● 永久資本工具

本集團於截至2014年6月30日止六個月發行的永久資本工具並無償還本金或支付任何分派的合約責任，分類為權益的一部分。

● 應用新增及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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

除下文所述者外，截至2014年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2013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。

● 香港會計準則第36號(修訂本)「非金融資產可收回金額披露」

本集團已於本中期間首次應用香港會計準則第36號(修訂本)「非金融資產可收回金額披露」。香港會計準則第36號(修訂本)移除獲分配商譽或具有無限定使用年期的其他無形資產的現金產生單位(現金產生單位)並無減值或減值撥回時，披露相關現金產生單位可收回金額的規定。此外，修訂本引入資產或現金產生單位可收回金額按公允值減出售成本計量時適用的額外披露規定。該等新披露包括公允值層級、使用的主要假設及估值方法，與香港財務報告準則第13號「公允值計量」的披露規定一致。

除上文所述外，於本期間應用新增及經修訂香港財務報告準則概無對本集團於本期間及過往期間的財務表現及狀況以及／或該等簡明綜合財務報表所載披露造成重大影響。

截至2014年6月30日止六個月

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新增及經修訂香港財務報告準則。下列修訂本及詮釋於截至2013年12月31日止年度的綜合財務報表獲授權刊發日期後頒佈，但尚未生效：

● 已頒佈但尚未生效的新增或經修訂準則及詮釋

香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益的會計處理 ²
香港會計準則第16號及第38號(修訂本)	可接受之折舊及攤銷方法的澄清 ²
香港會計準則第16號及第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ²

¹ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號可能影響本集團的收入確認，並可能對所報告的有關本集團收入之金額產生影響。然而，實際上難以在完成詳盡審閱前就該影響提出合理估計。

除上文所述者外，本公司董事預期應用上述香港財務報告準則將不會對本集團的業績及財務狀況產生重大影響。

● 3. 分部資料

本集團可按呈報及營運分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2014年6月30日止六個月

	物業開發	物業投資	物業代理 服務	物業經營 服務	酒店經營	可呈報 分部總額	對賬	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部收入(未經審核)								
外部銷售額	2,598,854	60,235	7,552	207,360	42,566	2,916,567	-	2,916,567
分部間銷售額	56,396	-	-	32,743	-	89,139	(89,139)	-
總計	2,655,250	60,235	7,552	240,103	42,566	3,005,706	(89,139)	2,916,567
分部利潤(虧損)	608,755	36,269	6,500	101,854	(4,586)	748,792	-	748,792

● 3. 分部資料(續)

截至2013年6月30日止六個月

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

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

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
分部利潤	748,792	837,675
未分配款項：		
匯兌(虧損)收益淨額	(83,779)	67,547
未分配收入	19,455	7,936
未分配公司費用	(76,098)	(60,894)
融資成本	(155,087)	(150,915)
分佔聯營公司利潤	346	203
分佔合營企業虧損	(3,984)	-
除稅前利潤	449,645	701,552

截至2014年6月30日止六個月

● 3. 分部資料(續)

本集團按可呈報及營運分部劃分的資產分析如下：

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	22,357,226	20,300,865
物業投資	5,640,043	4,334,570
物業代理服務	4,915	3,912
物業經營服務	1,155,519	937,689
酒店經營	825,336	570,952
分部資產總計	29,983,039	26,147,988
未分配資產總計	6,397,037	4,415,478
集團資產總計	36,380,076	30,563,466

● 4. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	19,455	7,936
政府補助(附註)	500	15,155
匯兌(虧損)收益淨額	(83,779)	67,547
土地發展項目的收益	-	49,274
其他	6,068	717
	(57,756)	140,629

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

● 5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
以下項目的利息：		
— 借款	272,194	163,726
— 優先票據	376,485	248,704
— 融資租賃	3,252	—
— 應付代價(附註25)	20,081	—
減：有關下列各項的資本化金額		
— 銷售在建物業	(467,316)	(226,786)
— 發展中投資物業	(43,690)	(12,153)
— 在建工程	(5,919)	(2,976)
— 土地開發開支	—	(19,600)
	155,087	150,915

於截至2014年6月30日止六個月，來自一般借款的資本化借款成本為人民幣408,417,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣199,599,000元)，乃按每年11.3%(截至2013年6月30日止六個月：12.3%)的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

● 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
所得稅開支包括：		
中國稅項		
— 企業所得稅	155,513	217,099
— 土地增值稅	161,104	152,851
	316,617	369,950
遞延稅項		
— 本期間(附註18)	9,983	6,623
	326,600	376,573

截至2014年6月30日止六個月，本公司在中國之附屬公司之相關稅率為25%(截至2013年6月30日止六個月：25%)。

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

截至2014年6月30日止六個月

● 7. 期內利潤及全面收益總額

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤及全面收益總額已扣除：		
預付租賃款項撥回	12,742	16,803
預付租賃款項溢價撥回	5,426	15,983
物業、廠房及設備折舊	39,459	21,208
無形資產攤銷	454	-
員工成本(包括在行政費用)	97,701	84,895

● 8. 股息

期內已向本公司擁有人宣派及派付截至2013年12月31日止年度的末期股息每股6.68港仙(2013年：5.50港仙)。期內宣派及派付的末期股息總額約為人民幣306,054,000元(2013年：人民幣228,578,000元)。

本公司董事不建議派付截至2014年6月30日止六個月的中期股息。

● 9. 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：

	截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔期內利潤)	101,420	316,996
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股股份數目	5,738,142,711	5,207,221,750
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	15,804,453	24,654,592
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,753,947,164	5,231,876,342

● 10. 物業、廠房及設備

期內物業、廠房及設備變動載列如下：

	人民幣千元
於2014年1月1日(經審核)	905,241
添置	307,805
收購附屬公司(附註25)	8,061
期內折舊	(39,459)
出售附屬公司部分權益導致喪失控制權(附註26)	(1,247)
於2014年6月30日(未經審核)	1,180,401

● 11. 投資物業

期內投資物業之變動概述如下：

	已竣工投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允值			
於2014年1月1日(經審核)	3,294,907	717,921	4,012,828
收購附屬公司(附註25)	165,932	-	165,932
添置	38,711	145,901	184,612
於損益表中確認的公允值變動淨值	17,551	17,593	35,144
於2014年6月30日(未經審核)	3,517,101	881,415	4,398,516

於2014年6月30日及2013年12月31日，本集團已竣工投資物業的公允值約為人民幣3,517,101,000元(2013年12月31日：人民幣3,294,907,000元)，而在建投資物業的公允值約為人民幣881,415,000元(2013年12月31日：人民幣717,921,000元)，乃按與本集團並無關連的一家獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值而釐定其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。

已竣工投資物業的估值為人民幣3,461,756,000元(2013年12月31日：人民幣3,245,541,000元)，乃經參考可作潛在復歸收入的租金收入淨額而得出，而已竣工投資物業的估值為人民幣55,345,000元(2013年12月31日：人民幣49,366,000元)，乃經參考地點及狀況類似的類似物業近期交易價格的市場證據(如適用)而得出。在建投資物業的估值為人民幣510,254,000元，乃採用剩餘價值法得出，該方法以類似物業的市場可觀察交易為基準，並計及完成開發將耗費的建設成本，而餘額乃經參考地點及狀況類似的類似物業近期交易價格的市場證據(如適用)而得出。

投資物業乃於中國按中期及長期租約持有。

截至2014年6月30日止六個月

● 12. 合營企業權益

期內合營企業權益之變動概述如下：

	人民幣千元 (未經審核)
於2014年1月1日(經審核)	71,084
收購附屬公司(附註25)	10,007
出售附屬公司部分權益導致喪失控制權(附註26)	373,736
期內分佔合營企業虧損	(3,984)
於2014年6月30日(未經審核)	450,843

● 13. 預付租賃款項

期內預付租賃款項之變動載列如下：

	人民幣千元
於2014年1月1日(經審核)	1,264,639
收購附屬公司(附註25)	595,577
期內解除	(12,742)
於2014年6月30日(未經審核)	1,847,474
減：計入流動資產的款項	(42,723)
計入非流動資產的款項	1,804,751

● 14. 預付租賃款項溢價

期內預付租賃款項溢價之變動概述如下：

	人民幣千元
於2014年1月1日(經審核)	400,885
期內解除	(5,426)
於2014年6月30日(未經審核)	395,459
減：計入流動資產的款項	(10,853)
計入非流動資產的款項	384,606

● 15. 土地開發開支

於2011年3月，本集團與成都人民政府（「成都政府」）訂立有關開發位於四川省成都錦江區五桂橋鎮（「土地發展項目」）的協議。根據協議，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折遷及安置工作。土地開發開支指興建附屬設施產生的成本。截至2014年6月30日止六個月的添置約為人民幣889,000元（截至2013年6月30日止六個月：無），而於2014年6月30日的結餘為人民幣667,020,000元（2013年12月31日：人民幣666,131,000元）。

成都政府須於本集團完成興建附屬設施後於2015年6月30日或之前安排公開拍賣有關地塊，成都政府亦須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。

● 16. 收購一間合營企業的已付按金

於2014年6月30日，本集團就向獨立第三方收購南京中儲房地產開發有限公司（「南京中儲」）的60%股權支付約人民幣871,676,000元的按金。南京中儲主要於中國從事物業發展。

根據買賣協議，於上述交易完成後，本集團有權委任五名董事會成員當中的三名，而所有重大經營決策須獲得包括本集團及另一名合營夥伴在內的三分之二董事會成員同意及批准。已付按金分類為收購一間合營企業的已付按金。

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。

● 17. 購買土地使用權的已付按金

本集團就向第三方購買土地使用權支付按金。董事認為，上述交易預期於報告期結束後十二個月內完成。

截至2014年6月30日止六個月

● 18. 遞延稅項

以下為於報告期內已確認的主要遞延稅項(資產)負債及其變動：

	投資物業的 公允值變動 人民幣千元	其他 物業重估 人民幣千元	應計費用 暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	無形資產 人民幣千元 (附註)	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2014年1月1日(經審核)	813,471	20,474	(30,708)	(118,786)	226	(358,215)	326,462
於損益表支出(抵免)	12,300	-	4,308	5,600	(113)	(12,112)	9,983
收購附屬公司(附註25)	19,294	-	-	-	-	-	19,294
出售附屬公司部分權益(附註26)	-	-	1,206	4,281	-	8,548	14,035
於2014年6月30日(未經審核)	845,065	20,474	(25,194)	(108,905)	113	(361,779)	369,774

附註： 其他主要指土地增值稅撥備產生的可扣減暫時差額。

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：

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	(412,184)	(393,454)
遞延稅項負債	781,958	719,916
	369,774	326,462

於2014年6月30日，尚未確認遞延稅項負債之附屬公司未分配盈利相關的暫時差額合共約人民幣5,371,656,000元(2013年12月31日：人民幣4,939,281,000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。

● 19. 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。

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	740,253	661,721
預付款項及其他訂金	115,374	116,237
向供應商作出的預付款項	249,594	226,028
建築工程預付款項	2,104,679	1,511,936
於2013年出售一間附屬公司的應收代價	102,685	205,369
出售附屬公司部分股權導致喪失控制權的應收代價(附註26)	388,990	-
應收郵縣政府款項	135,830	375,989
其他稅務預付款	220,548	207,522
其他應收款項	378,848	278,857
	4,436,801	3,583,659

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：

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	142,381	300,701
31至90日	236,063	97,072
91至180日	84,924	45,825
181至365日	145,530	143,666
逾1年	131,355	74,457
	740,253	661,721

於2014年6月30日之應收賬款包括物業銷售之應收賬款約人民幣561,949,000元(2013年12月31日：人民幣536,501,000元)，而銀行已書面同意無條件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。

截至2014年6月30日止六個月

● 20. 應付賬款及其他應付款項

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	2,300,310	1,660,348
已收按金	25,034	24,067
其他應付款項	2,196,182	515,233
其他應付稅項	67,534	61,559
應付薪金	78,382	74,103
應付福利	3,250	2,620
應付保留金	58,403	60,400
應付代價	-	19,462
應計費用	97,460	35,837
	4,826,555	2,453,629

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：

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0-60日	1,765,238	1,217,018
61-180日	302,608	223,488
181-365日	202,629	153,212
1-2年	50,724	42,320
2-3年	18,612	80,116
逾3年	18,902	4,594
	2,358,713	1,720,748

● 21. 借款

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款	5,698,355	5,395,393
其他貸款	800,000	1,600,000
	<u>6,498,355</u>	<u>6,995,393</u>
有抵押	6,318,333	5,886,462
無抵押	180,022	1,108,931
	<u>6,498,355</u>	<u>6,995,393</u>

於本期間，本集團獲得新借款約人民幣2,437,143,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣2,500,597,000元)及已償還借款約人民幣1,923,502,000元(截至2013年6月30日止六個月：人民幣2,147,808,000元)。

應償還賬面值：

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,342,548	2,053,357
一年以上	4,155,807	4,942,036
	<u>6,498,355</u>	<u>6,995,393</u>

所籌得新借款以人民幣、港元及美元計值。於本期間內新籌集借款以香港銀行同業拆息加2.0%之浮動年息率、倫敦銀行同業拆息加3.7%之浮動年息率、中國基準借貸利率加2.0%之浮動年息率或固定年息率1.3%計息。

截至2014年6月30日止六個月

● 22. 優先票據

除於過往年度發行的2010年優先票據、2012年優先票據、2013年1月優先票據及2013年5月優先票據外，於2014年1月23日，本公司發行另一項有擔保優先票據，本金總額為300,000,000美元。該等優先票據由本公司的若干附屬公司股權擔保，發行價為本金額100%。優先票據於新加坡證券交易所有限公司(「新加坡交易所」)上市，年利率為10.625%，利息每半年於1月23日及7月23日支付，並除非提前贖回，否則將於2019年1月23日到期。

期內優先票據負債部分變動如下：

	人民幣千元
於2014年1月1日(經審核)	4,843,390
於發行日期之所得款項淨額	1,801,274
利息開支	376,485
匯兌虧損	39,972
減：支付票據持有人利息	(278,650)
於2014年6月30日(未經審核)	6,782,471

應償還賬面值：

	2014年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	746,955	-
一年以上	6,035,516	4,843,390
	6,782,471	4,843,390

優先票據的賬面值及公允值(基於新加坡交易所賣出價)披露如下：

	2014年6月30日		2013年12月31日	
	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元	公允值 人民幣千元
優先票據	6,782,471	6,279,705	4,843,390	5,222,844

● 23. 股本

	股份數目	金額 港元	相等於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股			
法定：			
於2013年1月1日、2013年6月30日、2014年1月1日及2014年6月30日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及已悉數繳足：			
於2013年1月1日及2013年6月30日	5,207,221,750	520,722,175	457,093
於2014年1月1日	4,893,733,750	489,373,375	429,575
發行股份以作為收購惠州TCL房地產開發有限公司的代價(附註25(i))	863,600,074	86,360,007	67,900
行使購股權時發行股份	90,000	9,000	7
於2014年6月30日	5,757,423,824	575,742,382	497,482

● 24. 永久資本工具

於2014年4月，本公司一家全資附屬公司(「該附屬公司」)與一名獨立第三方訂立協議(「該協議」)，以總本金額人民幣700,000,000元發行永久資本工具(「永久資本工具」)。發行永久資本工具旨在發展該附屬公司於中國的現有項目。

根據該協議，永久資本工具並無訂立到期日，而該附屬公司有權支付本金額加應計未付或遞延分派款項將其贖回。該工具於首年及第二年的年分派率為9%，之後於第三年及往後年度的年分派率將增加至24%。倘該年度並無支付分派，則往後年度的分派率按溢價100%調整。年分派率的上限為24%。永久資本工具由本公司若干附屬公司、本公司控股股東潘軍及曾寶寶共同擔保，並由本公司一家附屬公司的股份及土地使用權質押作抵押。

該附屬公司可酌情延遲支付分派。於出現任何未付或遞延分派時，本公司及該附屬公司不得宣派或支付股息。因此，永久資本工具分類為權益工具，並於簡明綜合財務狀況表中呈列為權益的一部分。

● 25. 收購附屬公司

- (i) 於2014年1月6日，本集團透過以代價約人民幣1,905,053,000元向TCL集團股份有限公司及兩名其他獨立第三方收購惠州TCL房地產開發有限公司(「惠州TCL」)的全部股權及結欠前股東的債務，收購多個物業開發項目。

代價人民幣939,525,000元已透過向TCL集團股份有限公司發行863,600,074股本公司普通股償付，餘下代價人民幣965,528,000元將於三年內償還。

- (ii) 於2014年6月30日，本集團透過以現金代價約人民幣8,100,000元從獨立第三方收購深圳市金地盈投資有限公司81%股權，收購一個物業開發項目。

截至2014年6月30日止六個月

● 25. 收購附屬公司(續)

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
物業、廠房及設備	8,061
投資物業	165,932
於合營企業權益	10,007
收購土地使用權的已付按金	308,532
遞延稅項資產	316
銷售物業	1,634,990
預付租賃款項	595,577
應付賬款及其他應付款項	74,777
銀行結餘及現金	198,019
應收賬款及其他應收款項	(547,994)
銷售物業的已收按金	(7,741)
應付本公司若干附屬公司款項	(241,900)
應付一間合營企業款項	(10,000)
應付稅項	(88,419)
遞延稅項負債	(19,610)
借款	(137,000)
	1,943,547
以下各項應佔已識別資產淨額：	
惠州TCL擁有人	1,913,153
非控股權益	30,394
	1,943,547
以下列方式支付的總代價：	
現金	8,100
發行股份以作為收購附屬公司的代價	939,525
應付代價(附註)	965,528
	1,913,153
因收購產生的現金流出淨額	
支付代價	947,625
已收購的銀行結餘及現金	(198,019)
	749,606

附註：根據買賣協議，餘下應付TCL集團股份有限公司的未付代價以年利率10.58%計息，分三期支付，最後一期款項須於2017年1月6日前清還。應付未付代價如下：

	人民幣千元
於收購日應付代價	965,528
期內利息	20,081
	985,609
一年內償還	342,025
一年後償還	643,584
分類為應付一名股東款項	985,609

● 26. 出售導致喪失控制權的附屬公司的部分權益

於2014年6月30日，本集團向一名獨立第三方出售成都望叢房地產開發有限公司(「望叢」)及蘇州銀莊置地有限公司(「銀莊」)(本公司以往の間接全資附屬公司)51%股權，導致於交易完成後喪失控制權。於望叢及銀莊的餘下股權分類為合營企業權益。合營企業主要於中國從事物業開發，持有在建物業。

該等交易入賬為出售導致喪失控制權的附屬公司的部分權益。詳情概述如下：

於喪失已售附屬公司控制權日期獲終止確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	1,247
遞延稅項資產	14,035
銷售在建物業	2,270,964
應收賬款及其他應收款項	43,013
應收本公司若干附屬公司款項	409,925
可收回稅項	17,633
受限制銀行存款	22,707
銀行結餘及現金	28,128
應付賬款及其他應付款項	(98,906)
銷售物業已收按金	(796,020)
借款	(1,150,000)
	762,726
減：本集團持有之保留股權	
— 分類為合營企業之權益	(373,736)
應收代價	388,990

於該等簡明綜合財務報表准予發行日期已收取代價人民幣68,650,000元，根據買賣協議，餘下代價人民幣283,350,000元將於2014年12月31日清償。

附註： 於本集團簡明綜合財務狀況表列為應付合營企業款項的應收本集團款項屬無抵押、不計息及須應要求償還。

截至2014年6月30日止六個月

● 27. 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：

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	13,572	8,014
第二至第五年內(包括首尾兩年)	21,767	13,364
第五年後	600	—
	35,939	21,378

● 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：

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	116,951	106,230
第二至第五年內(包括首尾兩年)	305,232	261,625
第五年後	50,095	146,228
	472,278	514,083

● 28. 資本及其他承擔

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的銷售物業工程承擔	6,231,435	4,732,040
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	46,377	31,881
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的收購物業、廠房及設備資本支出	106,917	—

● 29. 或然負債

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
(i) 就本集團物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	4,296,606	3,162,990

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應計利息及任何罰款，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。而且，由於違約風險輕微，故並無於報告期結束時確認擔保合約撥備。

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
(ii) 就合營企業獲授銀行融資向銀行作出財務擔保	550,925	535,132

(iii) 截至2012年12月31日止年度，深圳市布吉供水有限公司就一宗供水合同糾紛向本公司之一家非全資擁有附屬公司提出法律訴訟，索償人民幣10,900,000元，其中人民幣2,600,000元為欠付款項，而人民幣8,300,000元則為滯納金。截至該等簡明綜合財務報表准予發行日期，深圳市龍崗區法院的一審程序已經完成，然而，該法律訴訟的結果尚未裁定。經參考目前情況及根據本集團所獲得的法律意見，本公司之董事認為毋須為訴訟作出撥備。

(iv) 本集團透過收購惠州TCL獲得賬面值為人民幣595,577,000元的預付租賃款項(附註14)。有關預付租賃款項具有被相關監管機構視為閒置土地的風險。本集團現正努力阻止被歸類為閒置土地的可能。根據法律意見，本集團已評估該事宜，並認為被認定為閒置土地的可能性不大。

截至2014年6月30日止六個月

● 30. 資產質押

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

	2014年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2013年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	506,265	235,710
投資物業	2,311,713	2,339,332
預付租賃款項	610,083	429,083
預付租賃款項溢價	12,961	-
銷售物業	5,743,712	5,455,403
銀行結餘	1,547,020	-
	10,731,754	8,459,528

● 31. 關連方披露

除於簡明綜合財務報表其他部份所披露者外，本集團於期內與關連方有以下交易：

● (a) 期內，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	
			2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
深圳市立方建築設計顧問有限公司	由本公司控股股東兼董事曾寶寶小姐控制之公司	設計費用收入	696	843

● (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	
	2014年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	32,842	31,933
退休福利	2,492	2,081
股份付款	3,312	5,427
	38,646	39,441

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**

中環
皇后大道中 16-18 號
新世界大廈一期 1202-03 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