

FANTASIA
花樣年

2014年年報 | 股份代號：01777

花樣年控股集團有限公司
FANTASIA HOLDINGS GROUP CO., LIMITED

花
样
创
造
价
值
。

目錄

03	公司資料
04	財務摘要
05	榮譽與獎項
09	業務發展里程
13	環境、社會及管治報告
22	主席報告
27	管理層討論及分析
27	財務回顧
33	業務回顧
60	董事履歷
64	高級管理層履歷
71	董事會報告
86	企業管治報告
93	獨立核數師報告
94	綜合損益及其他全面收益表
95	綜合財務狀況表
97	綜合權益變動表
99	綜合現金流量表
102	綜合財務報表附註
212	財務資料概要
213	本集團持有之主要投資性物業

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
(於2014年11月18日辭任)
黃明先生
許權先生
(於2015年2月17日辭任)
廖建文博士
(於2015年2月17日獲委任)
王沛詩女士，太平紳士
(於2015年2月17日獲委任)
郭少牧先生
(於2015年2月17日獲委任)

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
(於2014年11月18日辭任)
黃明先生
許權先生
(於2015年2月17日辭任)
廖建文博士
(於2015年2月17日獲委任)
王沛詩女士，太平紳士
(於2015年2月17日獲委任)
郭少牧先生
(於2015年2月17日獲委任)

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
(於2014年11月18日辭任)
許權先生
(於2015年2月17日辭任)
廖建文博士
(於2015年2月17日獲委任)
王沛詩女士，太平紳士
(於2015年2月17日獲委任)
郭少牧先生
(於2015年2月17日獲委任)

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
(於2014年11月18日辭任)
黃明先生
許權先生
(於2015年2月17日辭任)
曾寶寶小姐
廖建文博士
(於2015年2月17日獲委任)
王沛詩女士，太平紳士
(於2015年2月17日獲委任)
郭少牧先生
(於2015年2月17日獲委任)

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

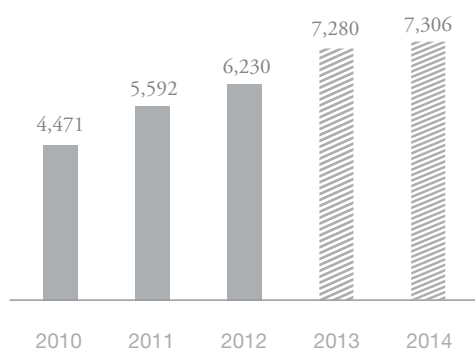
2015年到期120百萬美元14%，
5年期優先票據
2017年到期250百萬美元13.75%，
5年期優先票據
2019年到期300百萬美元10.625%，
5年期優先票據
2020年到期250百萬美元10.75%，
7年期優先票據
2016年到期人民幣10億元7.875%，
3年期優先票據
新加坡證券交易所有限公司

網址

<http://www.cnfantasia.com>

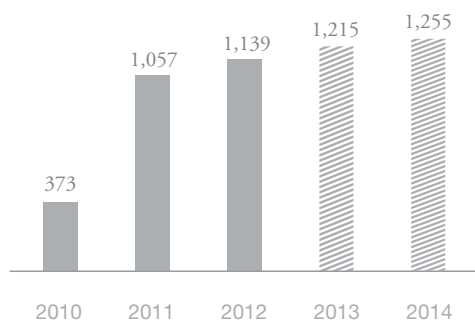
財務摘要

收入(人民幣百萬元)



0.4%

本公司擁有人應佔利潤
(人民幣百萬元)



3.3%

	2010年 (人民幣千元)	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)	2014年 (人民幣千元)
資產總額	15,382,388	18,122,636	24,526,597	30,563,466	41,254,080
毛利	1,924,794	2,391,700	2,520,272	2,793,559	2,806,812
本公司擁有人應佔利潤	373,469	1,057,479	1,139,241	1,215,038	1,255,341
每股基本盈利(人民幣)	0.17	0.21	0.22	0.23	0.22
收入	4,471,234	5,592,350	6,230,050	7,279,828	7,305,950
負債總額	10,534,896	12,340,380	17,605,431	22,732,138	29,841,706

公司層面：

- 2014年1月，花樣年集團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」，同時被桂林日報社評為「2013年度最具影響力年度品牌企業」。
- 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」。
- 2014年2月，花樣年控股集團有限公司被2013深港城市／建築雙城雙年展（深圳）授予「合作夥伴」榮獲，花樣年在不斷實現商業價值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2月，蘇州市花萬里房地產開發有限公司榮獲「吳中區2013年度納稅大戶」獎杯。
- 2014年3月，由國務院發展研究中心企業研究所等研究機構共同組成的「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，且排名從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年會最具影響力稱號「中國房地產社區服務模式創新企業」。



榮譽與獎項

- 2014年4月，深圳市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」殊榮。
- 2014年6月，花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP10研究組頒發的「2014中國物業服務百強企業」稱號。
- 2014年6月，花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP10研究組頒發的「2014中國特色物業服務領先企業—社區服務運營」稱號。
- 2014年6月，花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP10研究組頒發的「2014中國物業服務百強企業服務規模TOP10」稱號。
- 2014年6月，花樣年集團旗下的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「2014中國物業服務百強企業成長性TOP10」稱號。
- 2014年6月，花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP10研究組頒發的「2014中國物業服務百強滿意度領先企業」稱號。



- 2014年6月，花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲由中國指數研究院、中國房地產指數系統頒發的「2014物業管理居住物業總面積全國第一」稱號。
- 2014年10月，花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲由中國房地產TOP研究組頒發的「2014年中國物業服務領先品牌企業」稱號。
- 2014年7月，花樣年控股集團有限公司被深圳市房地產業協會評選為「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，彩生活服務集團被評為「年度最具創新力價值企業」。
- 2014年8月，花樣年控股集團有限公司被2014觀點地產博鰲房地產論壇組委會評選為「中國地產風尚大獎·2014中國最具影響力社區服務運營商」。



榮譽與獎項

項目層面：

- 2014年1月，南京公司幸福萬象項目榮獲搜房網頒發的「最值得期待樓盤」獎項。
- 2014年2月，惠州別樣城三期榮獲由廣東省建築業協會頒發的「廣東省安全文明施工示範工地」稱號。
- 2014年3月，在被譽為中國酒店業奧斯卡的第九屆「中國酒店星光獎」頒獎典禮上，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「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。
- 2014年11月，深圳市花樣年有園酒店獲得由全國綠色飯店工作委員會和中國飯店協會頒發的「2014中國飯店業節能之星」榮譽稱號。
- 2014年12月，深圳蛇口至卓飛高大廈榮獲「深圳市第十六屆優秀工程勘察設計評審(公共建築)」二等獎。
- 2014年12月，惠州別樣城(二期)榮獲「深圳市第十六屆優秀工程勘察設計評審(住宅建築)」二等獎。
- 2014年12月，成都美年廣場(1.1期、1.3期)榮獲「深圳市第十六屆優秀工程勘察設計評審(住宅建築)」一等獎。



- 2014年1月，花樣年集團(中國)有限公司與招商銀行股份有限公司簽署總行級別戰略合作協議。
- 2014年3月，深圳市前海合盈融資租賃有限公司成立，花樣年正式進軍融資租賃業務領域。
- 2014年3月，花樣年集團旗下的有園酒店2.0升級版產品之雙生兄弟天津有園酒店、成都有園酒店正式對外營業。
- 2014年4月，花樣年(中國)控股集團有限公司成功完成對美國紐約第五大道373酒店的收購，花樣年酒店業務全球化擴張邁出堅實一步。
- 2014年5月，昆明公司辦公室正式啟用，標誌著花樣年正式進駐昆明。
- 2014年5月，合和年投資諮詢與人人聚財簽署戰略性商業合作協議，花樣年社區P2P金融業務取得重要突破。
- 2014年5月，花樣年控股集團有限公司在香港舉行2014年度股東周年大會，當天約有200名股東或委派代表出席。
- 2014年5月，成都市福泰年企業管理有限公司成立，花樣年「三維一體」的養老服務模式探索正式啟動。

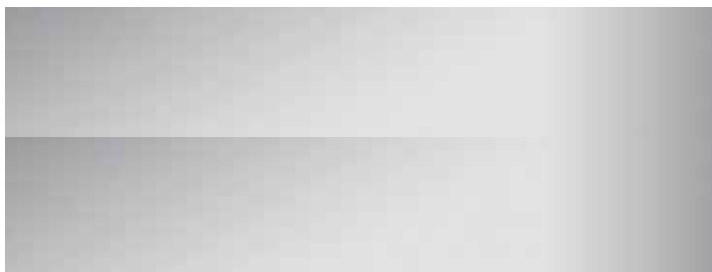
業務發展里程

- 2014年6月，完成南京中儲房地產開發有限公司股權變更工商登記，標誌著南京公司正式獲取南京中儲項目。
- 2014年6月，花樣年旗下彩生活服務集團有限公司（「彩生活」，連同其附屬公司統稱為「彩生活集團」）（股份代號：1778）在香港聯合交易所（「聯交所」）主板（「主板」）成功上市，掀開了花樣年發展歷史上的新篇章。
- 2014年6月，重慶市花樣年房地產開發有限公司成立，花樣年地產集團佈局重慶區域。
- 2014年6月，合和年在綫與彩生活集團簽署戰略性商業合作協議，共同成立「E理財」手機社區金融平台。
- 2014年7月，由花樣年投資的知·美術館正式開館，成為國內重要的藝術交流、展示、研究平台和藝術教育基地。
- 2014年7月，花樣年商業管理公司與上海界龍實業簽訂資產管理合同，商業管理公司輕資產管理輸出取得首次突破。
- 2014年8月，花樣年大股東持續買入公司優先票據，總斥資逾272萬美元，以實際行動支持花樣年戰略轉型，對公司前景充滿信心。
- 2014年9月，花樣年地產北京公司取得北京順義C15項目建築工程施工許可證。



新品牌戰略發佈會

- 2014年9月，南京花生唐購物公園開業，花樣年集團首個商業項目面世，並揭開了南京首家體驗式購物公園的開業序幕。
- 2014年9月，深圳市花樣年教育投資有限公司正式成立，花樣年教育產業板塊正式啟動。
- 2014年11月，花樣年集團發佈全新品牌形象，提出了「花樣創造價值」的全新品牌主張。
- 2014年12月，建行首爾分行、深圳建行與花樣年合作的1.92億人民幣外債項目成功落地，公司在前海跨境融資業務領先一步。
- 2014年12月，桂林臨桂花樣年福朋喜來登酒店正式落成，這是花樣年集團與喜達屋集團合作的高端酒店。
- 2014年12月，成都福鄰養老公寓開業，這是花樣年集團投資運作的第一間養老服務公寓。



花样年

FANTASIA

花样创造价值。

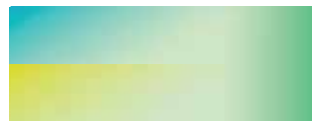
十六载，颠覆常规，
成就中国最大社区服务平台。
新征途，求新图变，
创造丰富用户价值。
新品牌，新形象，
花样年，花样创造价值。



花样年文化旅游
FANTASIA CULTURE & TOURISM



花样年金融
FANTASIA FINANCIAL



花样年教育
FANTASIA EDUCATION



花样年地产
FANTASIA PROPERTIES



花样年养老
FANTASIA AGED CARE



花样年商业
FANTASIA COMMERCIAL

工作環境

花樣年控股集團有限公司(「花樣年」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「花樣年集團」或「本集團」)致力於培養優秀員工。花樣年集團根據員工綜合素質提供具有市場競爭力的報酬，並每年根據員工的工作表現、發展潛力及外部經濟環境為員工提供合理的薪酬增長水平，具有吸引力的福利制度及合理的個人假期安排，確保員工能夠擁有舒適的生活。

健康與安全

除遵守國際勞工標準相關法律法規外，公司重視勞逸結合，打造健康工作氛圍，打造明亮的健身房、提供美味的下午茶、定期為員工組織全身體檢、組織年度旅遊等，讓員工始終保持積極向上的生活態度，也增強了員工對公司的歸屬感。

招聘與晉升

花樣年集團制定有一套適合公司特色需求人才的全員勝任能力模型，招聘視乎應聘者個人能力而非其他如膚色、種族、性別、年齡、信仰等因素。所有員工與職位申請人均享有平等機會和獲得公平待遇。多元化發展人才理念有助於壯大集團的整體實力，帶來不同的人才和技能。花樣年集團員工平均年齡33.85，總部的管理人才年輕化，最大年齡為52，最小為21歲，男性人數略高於女性人數，比例為57%：43%。

花樣年集團嚴格遵守法律法規以及嚴謹的招聘程序，杜絕童工或強制勞工。

發展與培訓

花樣年致力於給每位員工創造成長的舞台，關注員工身心健康及全面發展。在組織各類專業培訓的同時，引進多種外訓課程、行業交流會、沙龍、論壇，為員工提供多樣化的培訓與學習機會。

花樣年全綫啟動高管身心升華之旅與英語培訓，提升高管生活品質，助力公司國際化發展；定期組織新員工培訓與新高管培訓，快速凝聚新鮮血液，深入解析公司文化、戰略；堅持貫徹完善民主生活會，總結經驗並深入反思，在批評與自我批評中進步成長；充分結合內部培訓與外部培訓，為員工專業提升保駕護航，為企業創新發展傾注力量。

供應鏈管理

花樣年集團有嚴格、規範的內控管控制度，絕對重視並嚴格遵守中國相關的法律法規。通過招投標的採購方式，嚴格進行經濟標和技術標評審，在公平公正、充分競爭的基礎上擇優選擇供應商，保證採購成本和質量的合理性；通過戰略合作，在對關鍵產品／服務供應商進行全面評估的基礎上，與評價為最優的供應商建立長期、緊密、穩定的合作關係，以達到最優採購目的。同時兼顧採購的效益、效率和規範性，對整個採購流程及審批原則進行詳細的規定。

環境、社會及管治報告

反貪污

花樣年集團建立了一套健全的內部管控架構以及嚴謹的政策，並嚴格執行以防止貪污和欺詐。

審核委員會及行政管理層絕對不能容忍貪污、舞弊與欺詐，誠信、公正、透明等均反映在集團的有關政策及營運流程上。

同時，集團向受聘員工表明反貪污、舞弊和舞弊的堅定立場，也在合作供應商、服務商的合同內加入了誠信合作條款的約定，使其清楚集團的要求，集團的內部審計部會進行獨立審計工作，促使整體機制更為有效完善。

此外，任何事件或懷疑事件均會受業務部門管控，若有需要更會向審核委員會及行政管理層彙報，重大事件將由內部審計部門調查。同時集團提供了投訴舉報的渠道，調查可能或實際違規的事宜。

集團對舞弊、欺詐及貪污環境時刻保持警覺，並不斷尋求及推行更有效的防範措施，透過分析有關變化趨勢和事件，瞭解違規的原因、過程及解決方法，並定期舉辦集團內容交流會傳播相關的知識、技能和經驗。

總而言之，集團對反貪污、舞弊、欺詐的堅定立場，是整個企業管治的重要部分，並準備動用充分的資源，以維護公司和股東合法權益。



社區投資

2014年，作為花樣年集團承擔社會責任的載體—深圳市花樣年公益基金會整合資源，藝術公益、養老公益、教育公益三大品牌項目穩步發展，踐行「日行一善 樂享公益」的公益理念。

2014年4月18日，第七屆花樣年發現幸福之旅暨「為老爸老媽設計」公益大賽作品展在2014清華同衡養老產業與養老地產高端論壇中舉行，並以「老爸老媽的幸福生活—老年市場的未來需求」的分論壇形式與現場近500名養老產業人士、媒體分享花樣年幸福養老模式。「為老爸老媽設計」公益大賽完美收官。大賽啟動以來，共徵集到國內外1,150餘件參賽作品，60所海內外高校參賽、900多大學生和設計師參與、約13萬人次參與大眾投票，大賽還得到了《南方都市報》、《深圳特區報》等媒體專題報道，大賽宣傳片播放瀏覽量達3,000萬次、大賽專區訪問量超481萬、徵集平台站內曝光量逾2,000萬，作品的創新力、適用性、完整度超越公眾預期，部分適老設計大賽成果的開發，將為老人帶來福祉。

2014年9月，第八屆花樣年•發現幸福之旅暨「為留守兒童設計」公益項目徵集開啟公益眾籌模式，向花樣年員工、志願者、合作夥伴及社會公眾徵集關愛留守兒童的公益項目、活動和方案，並與志願者一起將好的解決方案付諸行動，提升關愛留守兒童公益項目的執行效率、關愛效果。

2014年6月，通過分寶科技的網絡遠程課程平台，第一堂「七彩課堂」線上課堂在吉安希望小學和深圳異地開課，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。2014年7月，花樣年捐贈196,346元人民幣用於吉安花樣年希望小學池塘治理和安全防範工程，解除了廢棄池塘給孩子帶來的安全隱患。2014年9月，花樣年公益基金會攜手花樣會、東航凌燕基金，舉行第七屆一對一愛心助學行活動；2014年10月底，花樣年公益基金會攜手東航，組織吉安留守兒童前往上海舉行城市體驗之旅；2014年11月，南京、重慶、綿陽、惠州、深圳等地的「旗艦版七彩課堂」開始建設，將給當地留守兒童提供素質教育的空間。

自2013年7月至今，花樣年公益基金會已深圳、成都、南京等地捐資設立，並成功運行2家居家服務站和3家日間照料中心，為老人提供專業養老便民服務，為老年困難群眾提供援助，開展老年人文娛、關愛活動，舉辦與老年人相關的學術研究和交流活動。2014年8月，花樣年公益基金會為雲南省昭通市魯甸縣6.5級地震捐資10萬元，用於災後重建，建設旗艦版七彩小屋，幫扶災區兒童。

花樣年志願者以發放「日行一善」花罐、倡導「日行一善十條」，參加慈展會、踩點七彩小屋等多種方式，踐行「日行一善、樂享公益」的公益理念。2014年3月、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，花樣年志願者及各界愛心人士積極參加，募集善款將全部用於七彩小屋項目。

環境、社會及管治報告

獎項及榮譽：

1. 2014年1月，花樣年公益基金會在第三屆中國公益節上斬獲「2013年度最佳公益踐行獎」、「2013年度最佳公益傳播獎」。
2. 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」殊榮。

大事記：

2014年1月13日，由原研哉先生負責設計的公益基金會logo使用手冊和基礎應用文件提交秘書處，並在工作會議上得到確認。公益基金會logo把代表中國傳統書寫方式的垂直書寫這個東方元素進行造型化，製作出形象標識，充分體現公益基金會注重文化理念的特點。

2014年3月、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，各界愛心人士積極參加，募集善款將全部用於七彩小屋項目。

2014年3月23日，由深圳市花樣年公益基金會、安康年社區養老服務機構攜手福泰年公司組織的「攜手福泰年 親情別樣紅」老人旅遊專列來到黃山，在游覽祖國大好河山享受樂齡生活的同時，給「發現幸福之旅—為老爸老媽設計」適老空間及用品創意設計公益大賽入圍作品投票，選出老人們認為最適合他們的適老設計作品。

2014年3月21日，安康年成功舉辦「攜手福泰年，創幸福社區」公益健康檢測活動，活動邀請多名中醫師、理療師現場就診，參加此次活動人數共有39人次，其中：中醫問診現場參與的老人數量10位；按摩推拿現場參與的老人數量12位。安康年團隊還積極開展：參與社區居家養老服務問卷調查、登記公益健康檢測表根據指引、及各項健康諮詢等活動，深得社區老人的喜愛和積極參與。

2014年3月19日下午，花樣年公益基金會應邀參加第七期中國社會組織促進會基金會分會雙月沙龍，本期沙龍由中國社會組織促進會主辦、萬科公益基金會承辦，以「深圳公益慈善立法創新分享」和「社區動員」為主題。民政部、深圳市民政局、深圳市相關部門、專家學者、國內多家知名基金會管理人員及新聞媒體從業人員約90餘人參加會議。花樣年公益基金會在本次活動上積極參與互動，與多家基金會建立良好關係，並大力宣傳教育、藝術及養老等公益項目。

2014年4月17日，花樣年公益基金會藝術公益項目—第七屆花樣年發現幸福之旅暨「為老爸老媽設計」公益大賽綫下評審在北京舉行，來自台灣和內地養老行業「產學研」的教授、運營專家等濟濟一堂，一起評選出「為老爸老媽設計」公益大賽的8大獎項。加上之前大眾評審評選出的大眾人氣獎，公益大賽所有獎項已經評出。

2014年4月18日，主辦方花樣年公益基金會與清華一起舉辦清華同衡養老產業與養老地產高峰論壇，與現場近500名養老產業人士、開發商、投資者、媒體一起，現場展示分享「為老爸老媽設計大賽」參賽作品，並開展「老爸老媽的幸福生活－老年市場的未來需求」的分論壇，發佈和點評「為老爸老媽設計」公益大賽參賽作品，發佈養老服務方面的創新模式，邀請30後到90後七個年齡段，不同背景、不同年齡的嘉賓展示存在身邊的各種老年人的需求。

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」殊榮。

2014年5月9日，花樣年公益基金會收到建宏達公司愛心善款108,630.00元，感謝建宏達公司對花樣年公益基金會的認可與支持。

2014年5月27日，經花樣年公益基金會秘書處、花樣年支教老師及校方多次設備調試及硬件升級下，作為教育公益項目的重頭戲，網絡遠程教育在吉安希望小學首次試課。基金會秘書處邀請深圳小燕畫院少兒繪畫藝術家秋實老師擔任講師，分寶科技2名技術人員全程參與設備調試工作，校方組織40名學生及相關老師參加課程聽講。

2014年5月8日，「為老爸老媽設計」公益大賽結束獲獎名單二次公示，評出了大賽所有獎項。作為公益大賽主辦方，花樣年公益基金會秘書處工作人員在5月底匯總了所有獲獎選手信息，代為扣繳個人所得稅，並將在近期將獎金發放到位。

2014年5月初，花樣年公益基金會經深圳市財政局、深圳市國家稅務局、深圳市地方稅務局及深圳市民政局的一致通過獲得公益性捐贈稅前扣除資格的認定正式取得稅前扣除資格。隨後，花樣年公益基金會又經深圳市財政委員會、深圳市國家稅務局和深圳市地方稅務局通過獲得基金會免稅資格的認定。

2014年5月15日，花樣年公益基金會理事長王亮、理事張柏林及基金會工作人員一行參加了四川省青年志願者協會舉辦的交流座談會，華西醫院也應邀參加此次會議。

2014年6月10日，經過一個多月的軟硬件升級和設備調試，花樣年公益基金會第一堂「七彩課堂」綫上課堂正式在吉安希望小學和深圳花樣年福年廣場異地開講。

2014年6月10日，花樣年公益基金會第十二批支教老師盧雪梅和孫文虎，通過網絡遠程教育平台，採取遠程網絡異地彙報的形式完成了其支教彙報，為他們三個月的支教生活畫上完美的句號。

環境、社會及管治報告

2014年6月，由花樣年公益基金會主辦的「為老爸老媽設計」公益大賽獲獎作品確認，大賽總額為20萬的獎金發放完畢。2014年5月，在對獲獎作品進行重新公示後，確認了所有獲獎作品。2014年6月份，由公益基金會志願者代為扣繳個人所得稅後，所有獲獎選手都獲得了相應的大賽獎金。未來，主辦方深圳市花樣年公益基金會將與安康年、福泰年等樂齡機構一起，考慮幫助獲獎者申請專利，資助獲獎者進行作品的後期商業化推廣與應用，真正使這些參賽作品給老人帶來福祉。

2014年6月16日，安康年養老項目、成都雙橋子日照中心於進行試業活動，簡單溫馨的試業活動，吸引了大量的人群。

2014年7月23日－25日，花樣年公益基金會秘書處工作人員、花樣年志願者協會、花樣年成都公司志願者一行4人實地走訪成都市蒲江縣花樣年其相學校、大邑縣王泗鎮學校、新津縣興義鎮萬和小學、鄧雙鎮岷江社區，深入瞭解七彩小屋硬件建和七彩課堂活動開展情況，四所學校也一直表示願意參與「七彩課堂」線上課程的試點工作，並希望能夠更多參與基金會志願服務活動互動。

2014年7月16日，由龍日園藝定向捐建的吉安花樣年希望小學池塘治理工程順利開工建設，該項目的建設完成，將解決學校廢棄池塘給1,200餘師生尤其是幼兒園小朋友帶來巨大的安全隱患問題，附帶的園林綠化工程將帶給師生更美好、更適合學習的校園環境。

2014年8月1日上午，新一批支教老師分享動員會在有園酒店舉行，在2014年花樣年「新棟樑」中募集到了2014年秋季和2015年春季支教的六位支教老師。

2014年8月1日，花樣年公益基金會名譽會長、花樣年集團總裁潘軍一行赴成都雙橋子安康年養老服務中心考察、慰問。潘總與服務中心工作人員親切交流，關心工作人員在中心的工作情況。同時，潘總逐一慰問已入住安康年養老服務中心的11位老人，與老人們聊天，詢問他們對中心各項服務的滿意度，並代表花樣年集團和公益基金會為老人贈送健康果籃，祝願他們身體健康，在安康年樂享晚年。陪同此次考察的還有花樣年公益基金會理事長王亮、花樣年公益基金理事張柏林等工作人員。

2014年8月1日，花樣年公益基金會受邀參加由21Foundation主辦的志願者之城的公益跨界合作新思維活動沙龍。

2014年8月3日，雲南省昭通市魯甸縣發生6.5級地震，近六百人遇難、兩千餘人受傷。地震發生後，深圳市花樣年公益基金會高度關注災情，第一時間聯繫在雲南省對口捐贈的七彩小屋，在獲悉七彩小屋未受地震衝擊後，基金會深度瞭解災區所需，決定捐資人民幣10萬元成立專項救災基金用於災後重建，重點幫扶災區兒童。

2014年8月27日，花樣年公益基金會名譽會長潘軍接受了張梧桐的挑戰，在集團員工見證下，在花樣年總部大廈福年廣場完成「冰桶挑戰」。

2014年8月27日，花樣年公益基金會聯合深圳小燕畫院近期推出「花樣夢想包」公益項目，並正式上綫。項目得到花樣年集團及各城市公司領導、同事的高度關注及大力支持，善款累計：「已」捐款數量為79個，善款約為9,480元；「擬」捐款數量為52個，善款約為6,260元。

2014年9月19日，帶著花樣年業主們滿滿當當的愛，參與由花樣年公益基金會協辦、花樣會主辦的「帶上愛再出發」第七屆愛心助學行的志願者們，踏上同往花樣年吉安希望小學的列車，給近20個貧困留守學生帶去了關愛資金。

2014年9月11日，新學期伊始，花樣年2014年新棟梁秋季支教啟動，志願者趙中偉、張夢圓接過愛心接力棒，前往江西吉安花樣年希望小學進行為期三個月的支教。

2014年9月19日，深圳市花樣年公益基金會秘書處及花樣年志願者協會多名志願者共同前往吉安花樣年希望小學開展關愛活動，將首批愛心捐贈人400份「花樣夢想包」送至受助學生的手中。2014年9月19日，花樣年公益基金會公益合作夥伴—東航凌燕基金的志願者們，前往江西吉安花樣年希望小學開展一對一關愛活動。

2014年9月，藝術公益項目組向基金會領導彙報了第八屆發現幸福之旅整體方案思路，並在2014年9月下旬發佈了「尋找夢想合夥人」徵集令，正式啟動第八屆發現幸福之旅公益項目，向花樣年員工、志願者、合作夥伴等徵集資源，號召年輕的、優秀的花樣年志願者加入到公益項目中，一起「為留守兒童設計」。

2014年9月19日，花樣年公益基金會的志願者代表參與了第三屆慈展會，參觀學習了慈展會上參展的眾多公益項目，瞭解公益慈善領域最新信息，並聆聽了9月20日「企業共享價值與教育創新」論壇。

2014年9月26日，為更好踐行志願者協會「日行一善、樂享公益」的公益理念，花樣年志願者協會在美年廣場舉行了總部志願者花罐發放儀式。會上，志願者協會工作人員關於花罐的愛心積累活動做了詳細的介紹。

2014年10月底，由東方航空凌燕基金和花樣年公益基金會共同主辦的「吉安留守兒童體驗之旅」舉行，7名孩子夢圓東航，前往上海體驗父輩打工的城市生活。

2014年10月9日，近50位來自花樣年集團、地產集團的志願者們踐行了以上公益行動，他們分成四隊，從南山蛇口美年廣場出發，經東濱路沿海岸綫一路徒步抵達位於保稅區的福年廣場內，一路以創意拍攝的方式呼籲大家關愛留守兒童，行程超過20公哩，最快的團隊僅花費四小時。

環境、社會及管治報告

2014年10月11日，花樣年集團八大業務板塊的志願者代表齊聚深圳有園酒店，參與「我為留守兒童代言，尋找夢想合夥人」公益視頻拍攝活動。花樣年公益基金會的理事們面對鏡頭，發表關注留守兒童的個性感言，號召更多愛心人士和企業參與到花樣年「為留守兒童設計」項目中來。

2014年10月，安康年社區養老計劃邁出了戰略區域佈點運營的又一大步：正式進入長三角地區。長三角地區第一家養老服務中心在南京市鼓樓區正式成立，並借帶敬老日活動的成功舉行，形成有一定影響的開業效果。

繼2014年10月9日，45名來自花樣年集團的志願者踐行公益活動，一路以創意拍攝的方式呼籲大家關愛留守兒童之後，花樣年公益基金會近日再次組織公益徒步活動。2014年10月25日，120餘名花樣年志願者齊聚深圳灣公園日出劇場，迎著晨曦出發，歷時3小時，徒步近10公里，抵達紅樹林海濱生態公園。「日行一善，樂享公益」，讓我們為愛，「益」起走。

2014年10月30日，花樣年公益基金會秘書處一行4人前往TCL公益基金會參加交流座談會，TCL公益基金會副秘書長劉磊及部門同事3人參加此次交流會。劉秘書長就TCL公益基金會的發展歷史、燭光獎項目、TCL基金會項目改革、2014年—2015年互聯網思維創新項目、華盟基金的發展及優秀項目等內容做了深入細緻的講解。

2014年11月18日下午，花樣年公益基金會在福年廣場成功開展了「七彩課堂」線上課程，這是暨6月10日首次開課後的第二次課堂，此次課程標志著「七彩課堂」SMILE課程不斷深化，模式更加成熟，被更多的學校師生認可，這也是基金會在深入七彩小屋建設，開展七彩課堂的一次質的飛躍。

第八屆花樣年•發現幸福之旅暨「為留守兒童設計」公益項目自9月底開啟公益眾籌模式以來，經志願者拍攝「尋找夢想合夥人」公益視頻、公益徒步為留守兒童代言等線上線下活動宣傳，志願者積極為藝術公益項目獻計獻策、貢獻點子、智慧和資源。

2014年11月7日，藝術公益項目組結合眾籌到的「點子」和資源，擬定了「為留守兒童設計」整體方案，並向花樣年公益基金會理事會成員專項彙報，得到了包括基金會名譽會長潘軍等在內的領導肯定。

2014年11月29日、30日，花樣年集團客戶答謝會暨新品牌發佈會和供應商答謝會分別舉行，「為留守兒童設計」公益項目的宣傳展板、《為留守兒童設計•尋找夢想合夥人》公益視頻、2014年秋季文教視頻、公益基金會介紹的視頻以及公益基金會介紹單張等資料，通過各種渠道植入了活動現場。

2014年11月底，花樣年集團發佈新的品牌戰略和形象，集團官網、集團微網等完成形象升級。作為花樣年社會責任載體，花樣年公益基金會完成在新品牌工具中的形象展現、數據公示等功能的升級呈現。

2014年11月13日，基金會名譽會長潘總、基金會理事長王亮對南京安康年服務中心的籌備工作進行現場考察，並慰問了服務中心先行入住的老人，並對服務中心作出指導建議。2014年11月7、8日，地產集團、中國集團的高管志願者們分別視察了雙橋子、過街樓以及將軍街服務中心，高管們還參與了現場活動與老人進行交流互動，並同時在養老公寓現場瞭解開業籌備工作。

2014年12月8日，第十三批次、第43／44位支教老師趙中偉、張夢圓以網絡遠程彙報的形式結束為期三個月的支教生活，記錄支教生活的紀錄片《給我一雙翅膀》贏得了與會領導的掌聲，並在供應商答謝會、花樣年集團年會等活動中播放，帶來了愛和感動。

2014年12月20日，花樣年志願者以鄉村為主題，在花樣年集團年會開設公益市集，義賣留守兒童的手工作品、鄉村手工藝人的編製品以及愛心人士的趣味分享物品，並現場開設「七彩手工坊」招募為留守兒童開展七彩課堂的志願者，為正在進行的「為留守兒童設計」活動宣傳。市集共募得善款兩萬五千餘元，將全部用於留守兒童關愛項目。

主席報告

致尊敬的股東：

一、轉型成效顯著，起飛倒計時

2014年是花樣年實施戰略轉型的第一個三年，在保持房地產銷售業績穩健增長的基礎上，花樣年輕資產轉型成效顯著，地產開發運營、彩生活住宅社區服務、社區金融服務、國際商務物業、社區文化旅遊、社區商業管理、社區養老和社區教育產業等八大板塊全面展開，初步搭建起中國最大的社區服務運營平台，樹立起房企轉型的「花樣年模式」。猶如等待起飛的飛機，經過2012–2014年的滑行道轉彎滑行，不斷調整方向，花樣年終於上了跑道，正式進入起飛倒計時。

截至2014年12月31日止年度，公司累計實現合同銷售金額約人民幣102.14億元，累計銷售面積138.01萬平方米，超額完成全年100億元銷售目標，再度躋身全國房地產企業百億俱樂部。

二、業績及股息

截至2014年12月31日之財政年度，公司實現營業收入約為人民幣7,306百萬元，較上年度增長0.4%。年度公司擁有人應佔純利為人民幣1,255百萬元，較上年增長3.3%。剔除投資物業公允值變動，轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動、滙兌損益及相關稅項之影響，本公司核心業務淨利潤達到人民幣1,076百萬元，較上年增長4.8%

為回報股東的支持，公司董事會建議派發2014年度之末期股息，每股5.39港仙。待公司應屆股東周年大會批准派發。

三、市場及業務回顧

在國際金融危機爆發6年後，2014年世界經濟未完全擺脫危機陰霾，大宗商品需求疲軟，發達經濟體走勢不一，美國加速復蘇，受制於財政和貨幣政策，以及疲弱的出口，歐洲經濟步入停滯，而日本經濟在消費稅上調的壓力下經濟也正陷入衰退，與此同時不少新興經濟體也面臨增速下滑挑戰，世界經濟復蘇進程凹凸不平。

2014年中國經濟增長有所回落，已經從上個十年年均近10%的增速放緩到現在7%–7.5%左右的「新常態」，各項宏觀和行業政策的調整也將進入「新常態」，整體投資增長後勁不足、融資瓶頸約束明顯、企業經營困難等問題突出，經濟下行壓力和風險依然較大。

伴隨中國經濟從高速增長轉向中高速增長的「新常態」，2014年房地產市場持續調整，前三季度市場量價齊跌，受限購限貸政策放鬆、公積金貸款政策放寬及央行降息等一系列政策刺激影響，四季度逐漸顯現翹尾態勢。



主席報告

全年房地產市場走勢完全符合公司此前的預判，花樣年以前瞻性的眼光在變化的市場中把握戰略機遇、挖掘業績增長點，把握主流產品、深耕戰略城市、強化運營實力、創新營銷策略，保障業績規模提升，加大企業抗風險能力，實現了房地產業務板塊的逆勢穩定增長。其中，剛需產品延續了熱銷態勢，成都花樣城、大溪穀、東莞江山、天津花郡、惠州別樣城、蘇州別樣城、無錫花郡、桂林麓湖國際、武漢花郡都獲得不俗成績。以城市綜合體為主的商務類產品中，深圳龍年廣場、深圳興年廣場、成都喜年廣場、成都美年廣場、成都龍年國際、天津美年廣場、無錫喜年中心等項目銷售火爆，對業績提升做出重要貢獻。2014年累計實現合同銷售金額約人民幣102.14億元，累計銷售面積138.01萬平方米，同比分別增長6.76%和0.39%，連續兩年躋身全國房企百億元俱樂部。

憑藉在過去一年內為客戶持續提供優質的產品、服務以及未來的發展潛力，公司獲得傳媒與資本市場的肯定。2014年以來，花旗證券、第一上海、輝立證券等多家投行、券商和研究機構的研究報告，多予花樣年買入評級，表明公司的投資潛力不斷凸顯，受到愈來愈多投資者的青睞。

1、 開啟雙資本平台時代，社區服務行業規模第一優勢不斷擴大

2014年6月30日，花樣年旗下彩生活在聯交所主板成功上市，得到奇虎360等互聯網巨頭以及廣大投資者的熱烈追捧，現市值已超過多家在港上市的房地產企業，更在第四屆中國價值地

產年會上被評為「年度最具創新力價值企業」。彩生活的光彩上市，開啟了花樣年的雙資本平台時代，資本運作效應和品牌溢價能力大幅提升，與此同時，彩生活借機加快並購擴張步伐，截至2014年12月31日，彩生活拓展和管理的物業面積總量已經超過2億平方米，更在2014年11月成功收購新加坡SteadlinkAsset公司，首度進入國際物業管理業務，取得了海外物業管理的經驗，擴大了綫上服務平台；彩之雲APP註冊用戶數目前已超過100萬，行業規模第一的優勢不斷擴大。

2、 外接能力迅速提升，商務社區平台逐步形成

在高端商務物業領域，公司國際物業板塊在做好商務物業管理的同時，不斷創新基礎服務，增值服務能力不斷增強，外接項目能力迅速提升，全年外接項目涵蓋了重慶騰訊、深圳長富金茂大廈、成都壹中心、貴陽凱裏東方文化大廈、拉薩中太城市廣場、天津水岸唐寧、杭州新天地東方茂、東莞松山湖創意穀等10多個大型項目，實現拓展面積近300萬平米，公司商務社區平台逐步形成。

3、專業，實現輕資產商業模式業界優勢地位的初步建立

商業社區是公司著力打造的另一個社區，公司旗下的南京花生唐、桂林花生唐已經開業，成都郫縣花生唐項目、成都紅唐項目、蘇州紅唐項目正在積極招商。2014年公司的商業管理板塊實現了團隊的快速搭建與成長，在肩負起旗下商業產品綫的打造和運營管理的同時，開始依托強大的資本和專業實力，探索以管理和品牌輸出為主的輕資產商業發展模式。截止2014年12月31日，已在成都、合肥、長沙、揚州等城市成功簽約五個輕資產管理項目，現已形成從設計、規劃、招商、運營等的項目「一條龍」服務和營銷策劃等「模塊化」服務的綜合能力，本集團輕資產商業模式在業界的優勢地位將初步建立。

4、服務模式取得重要成果，社區養老產業逐漸發力

2014年12月28日，成都福鄰養老公寓開業，本集團投資運營的第一間養老服務公寓面世，標誌著花樣年「三維一體」的養老服務模式取得重要成果。此外，本集團還運營涵蓋了成都花郡站、過街樓站、將軍街站、深圳月亮灣站等6家居家服務站和成都雙橋子、南京鼓樓區2家日間照料中心，另多個養老產業項目也在快速推進，全年累計服務人數近萬人。本集團社區養老產業已開始逐漸發力，努力打造公司第四個社區—養老社區。

5、社區金融深入社區，效果顯著

作為四大應用之一的社區金融，公司創造性地利用互聯網金融模式，深入社區，實現集團各業務板塊之間的金融價值鏈建設和產融結合，效果顯著。目前，本集團金融板塊已形成小額貸款、P2P網絡金融平台及融資租賃三大業務模式，其中小額貸

款業務已運營分行20家；P2P網絡金融平台2014年先後推出「E理財」、「保本保收益沖抵物業費」等業務和產品，全年共實現發展會員25萬餘名，募資1.7億元，業務發展迅猛；融資租賃業務已在社區汽修、社區美容、社區物流、社區醫療、社區養老等行業實現了突破，未來公司還將會嘗試推動保理、消費金融、保險、支付等相關業務。

6、社區文化旅遊加速崛起，布局全球

本集團文化旅遊板塊在2014年加速崛起，天津有園酒店、成都 有園酒店開業和宜興雲海間度假酒店二次開業，桂林臨桂花樣年福朋喜來登酒店在2014年12月16日落成。同時，公司還先後完成對美國紐約第五大道373酒店的收購，投資了台灣有園酒店和香港尖沙咀酒店，這標誌著公司酒店在全球化擴張戰略落地的道路上邁出堅實的一步。此外，由公司投資的知·美術館正式開館，成為國內重要的藝術交流、展示、研究平台和藝術教育基地。

7、發行優先票據

2014年公司成功發行2019年到期之3億美元10.625%優先票據，優化了公司的債務結構，並幫助公司為購地融資，保障持續在一、二線城市獲取高性價地塊。

8、整合資源，踐行社會公益責任

2014年，作為花樣年集團承擔社會責任的載體—深圳市花樣年公益基金會通過資源整合，穩步發展藝術公益、養老公益、教育公益三大品牌項目，踐行「日行一善樂享公益」的公益理念，開展了第八屆發現幸福之旅暨「為留守兒童設計」、「七彩課堂」綫上課程、支援雲南省昭通市魯甸縣地震災區、與東方航空凌

主席報告

燕基金共同主辦的「吉安留守兒童體驗之旅」、「樂跑中國公益基金百里行」等公益活動，持續回饋社會，致力於成為促進社會進步與可持續發展的重要公益力量，先後獲得了第三屆中國公益節「2013年度最佳公益踐行獎」、「2013年度最佳公益傳播獎」和「深圳公益標杆」等殊榮。

四、我們未來的事業

2015年發達國家經濟之前將進一步分化，美國經濟復蘇程度將好於歐洲與日本，而相對於發達國家，新興市場國家經濟下行壓力將普遍更大；國內經濟在貨幣政策鬆緊適度、好政策疊加效應將顯現的情況下或將出現需求萎縮、投資下滑、消費走弱、出口亦存在諸多不確定性，預計GDP增長率為7.4%，CPI上漲率為2.0%。

2015年中國的房地產市場在一線城市或者是極個別的二線城市仍將會持續火熱，但隨著城鎮化進程和人口增速放緩，經濟政策的影響，以及市場供需關係的變化，絕大部份二線和三、四線市場仍然處於在過剩經濟當中。本集團認為中國房地產行業的黃金時代已經過去，行業已經進入客戶價值深度挖掘和多維資源立體整合的階段，存量房市場將取代增量市場成為市場主體，並將催生中國房地產市場迎來「第二個春天」。

面對新的發展機遇，公司在搭建彩生活、解放區住宅社區服務運營平台的同時，還將進一步打造基於國際物業的商務社區、基於商業管理的商業社區、基於養老產業的養老社區，同時將以金融和互聯網的思維，布局新業務體系，不斷的加強社區金融、社區文化旅遊、社區的製造、社區教育四個應用，逐步推動八大業務板塊的產業協調和全面融合，利用互聯網將線上線下打通，使八大業務板塊形成有機的社區商業生態圈。

五、感謝

花樣年的發展離不開社會各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻，本人藉此機會代表董事會向全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和 support 致以衷心的謝意。集團將以金融和服務為核心，建立相互協調的有機生態圈，積極推進發展戰略全球化，逐步實現各業務的輕資產化，逐步構建前後台分離的組織體系，統籌協調，打造綜合性戰略和投資控股集團！

「花樣創造價值」，花樣年將竭誠為每一位股東及投資者實現最大的價值！創造最佳回報！

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自(i)出售其已開發物業；(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2014年12月31日止年度，本集團的營業額達到約人民幣7,306百萬元，較2013年約人民幣7,280百萬元增加0.4%。年內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣1,255百萬元，較2013年約人民幣1,215百萬元增加3.3%。

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。物業開發的收入指本集團出售持作出售的物業的所得款項。2014年物業開發的收入約人民幣6,535百萬元，較2013年約人民幣6,733百萬元減少2.9%，與上年基本持平。

下表載列各項目於2014年及2013年帶來的總收入及於該兩個年度出售的物業的總建築面積。

	2014年			2013年		
	總收入	已出售建築面積	平均售價	總收入	已出售建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米
成都香年廣場	69,402	6,350	10,929	574,983	54,211	10,606
深圳福年廣場	-	-	-	16,856	745	22,631
惠州別樣城	1,152,616	221,984	5,192	81,633	13,645	5,983
成都花樣城	328,760	80,248	4,097	217,009	50,783	4,273
東莞江山	553,081	85,053	6,502	691,878	108,043	6,404
無錫花郡	335,956	50,357	6,671	83,363	8,461	9,852
蘇州太湖天城	709,124	126,493	5,606	217,491	17,066	12,744
東莞君山	1,760	147	11,972	30,947	2,842	10,888

管理層討論及分析

	2014年			2013年		
	總收入	已出售建築面積	平均售價	總收入	已出售建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/平方米
成都美年國際廣場	4,058	494	8,215	15,568	2,121	7,339
成都大溪谷	367,915	35,654	10,319	41,794	4,232	9,875
成都君山	18,801	3,930	4,784	19,843	2,829	7,013
成都福年廣場	43,035	3,563	12,078	1,617,941	132,212	12,237
天津花郡	432,806	69,684	6,211	431,890	50,593	8,537
無錫喜年廣場	46,503	8,643	5,380	196,114	25,268	7,761
惠州花郡	194,039	44,473	4,363	220,919	49,784	4,438
桂林花樣城	1,168,126	237,520	4,918	942,078	158,491	5,944
南京花生唐	1,143	53	21,566	932,745	44,597	20,915
大理藝墅花鄉	24,069	1,276	18,863	327,571	52,545	6,234
桂林麓湖國際社區	522,671	56,012	9,331	–	–	–
成都龍年廣場	453,316	31,973	14,178	–	–	–
惠州TCL項目	55,643	8,934	6,228	–	–	–
	6,482,824	1,072,841	6,043	6,660,623	778,468	8,556
其他 (包括出售停車位及 安置房建造)						
	52,495	–	–	72,717	–	–
	6,535,319	–	–	6,733,340	–	–



物業投資

物業投資產生的收入由2013年的約人民幣129百萬元增加5.4%至2014年約人民幣136百萬元。此增加主要由於對外出租投資物業面積增加。

物業代理服務

物業代理服務產生的收入由2013年的約人民幣13百萬元增加46.1%至2014年的約人民幣19百萬元。此增加主要由於本集團提供代理服務及管理服務的社區數目增加。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2013年的約人民幣315百萬元增加60.0%至2014年的約人民幣504百萬元。此增加主要由於我們於2014年所管理的物業建築面積以及所提供的增值服務範圍均有所增加。

酒店服務

酒店服務產生的收入由2013年的約人民幣90百萬元增加23.3%至2014年的約人民幣111百萬元。該增加主要是本年度美國373酒店投入運營，收入增加。

毛利及毛利率

毛利由2013年的約人民幣2,794百萬元增加0.47%至2014年的約人民幣2,807百萬元，而本集團的毛利率則於2014年維持38.4%的高水平，與2013年的毛利率大致持平。

其他收入、收益及虧損

本集團於2014年錄得其他淨虧損人民幣13百萬元，而2013年為其他淨收益約人民幣386百萬元。此變化主要來源於(1) 2014年匯兌損失為人民幣51百萬元，而2013年則為匯兌收益人民幣92百萬元；及(2) 2013年為四川省成都市郫縣政府提供土地整理服務取得投資收入約人民幣246百萬元，而2014年無此類型收入。

管理層討論及分析

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用由2013年的約人民幣315百萬元下降14.3%至2014年的約人民幣270百萬元。與2013年相比，此減少主要來自於本集團2014年加強費用管控，在2014年的合同銷售與於2013年大致持平的情況下，更多通過內部銷售團隊的努力而非如2013年更多依賴於外部銷售代理及廣告投入提升銷售業績。

行政費用

本集團的行政費用由2013年的約人民幣487百萬元增加20.3%至2014年的約人民幣586百萬元。此增加主要由於本集團在社區化轉型過程中營運規模擴大，需要更多的員工數量支撐業務發展。

融資成本

本集團的融資成本於2014年為約人民幣291百萬元，較2013年約人民幣260百萬元增加11.9%。本集團的銀行貸款及優先票據大部分用於項目建設，雖然本期在建項目增加使得資本化比率上升，但是本集團於2014年1月發行的優先票據產生的利息令融資成本增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2013年的約人民幣1,174百萬元減少1.5%至2014年的約人民幣1,157百萬元。此減少主要由於本年有六個項目進行了土地增值稅的清算，沖回以前年度累計多計提的土地增值稅人民幣194百萬元。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由2013年的約人民幣1,215百萬元增加3.3%至2014年的約人民幣1,255百萬元。



流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2014年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約為人民幣4,653百萬元(2013年：約人民幣3,632百萬元)，與2013年12月31日相比增加28.1%。本集團的部分現金為受限制銀行存款，限於房地產開發使用。該等受限制銀行存款將於有關物業開發(與該等存款有關)完工後予以解除。

淨負債比率

與2013年12月31日淨負債比率104.8%相比，本集團於2014年12月31日的淨負債比率為86.7%，大幅下降18.1個百分點。淨負債比率乃以淨負債(銀行借款及優先票據總額扣除銀行結餘及現金以及受限制現金)除以總權益計算。在2014年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的負債比率大幅下降，財務結構更加穩健。

借款及本集團資產抵押

於2014年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣7,774百萬元(2013年12月31日：約人民幣6,995百萬元)及合共約人民幣6,768百萬元(2013年12月31日：約人民幣4,843百萬元)的借款及優先票據。借款方面，其中約人民幣4,123百萬元(2013年12月31日：約人民幣1,873百萬元)將於一年內償還、約人民幣2,795百萬元(2013年12月31日：約人民幣4,594百萬元)將於二至五年內償還及約人民幣856百萬元(2013年12月31日：約人民幣528百萬元)將於五年後償還。優先票據將於一至六年內償還。

於2014年12月31日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份個別和共同擔保。

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行存款、借款、可贖回股份、融資租賃承擔及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。人民幣升值將對支付利息以及償還外幣銀行借款及優先票據的價值方面帶來正面的影響。於2014年，儘管人民幣兌美元及港元的匯率有所下降，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。

管理層討論及分析

承諾

於2014年12月31日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約人民幣4,487百萬元(2013年：人民幣4,764百萬元)的款項。

或然負債

截至2014年12月31日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣4,778百萬元(2013年：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12月31日止年度的財務報表確認擔保合約撥備。

僱員及薪酬政策

於2014年12月31日，本集團擁有約24,491名僱員(2013年12月31日：12,412名僱員)。截至2014年12月31日止年度，包括董事酬金在內的總員工成本約人民幣430百萬元(2013年：約人民幣333百萬元)。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金(就香港僱員而言)及國家管理的退休福利計劃(就中國僱員而言)的供款、一項酌情花紅計劃及購股權計劃。

本公司於2009年10月27日採納一項購股權計劃。截至2014年12月31日，共授出142,660,000份購股權。年內7,115,800(2013年：25,090,000)份購股權失效，124,200(2013年：無)份購股權獲行使。於2014年12月31日，尚未行使之購股權為108,990,000份。

業務回顧

房地產開發

合同銷售期項目發展

經歷2013年的快速發展，2014年市場回歸，銷售減慢，庫存攀升，大部分業績增長相比2013年黯然失色。受市場整體環境影響，大部分房企在2014年採取謹慎策略，主動壓縮規模，減少土地儲備，從房地產市場投資增長看，速度逐漸放緩，新開工量下滑幅度不斷放大，房地產行業發展進入低速增長的新常態；同時，土地成本、融資成本高企，同時市場下行房價整體下調，利潤率下降，淡市下中小型房企面臨的市場競爭更加激烈，大多數中小房企面臨淘汰，加速了行業集中度的進一步提升。

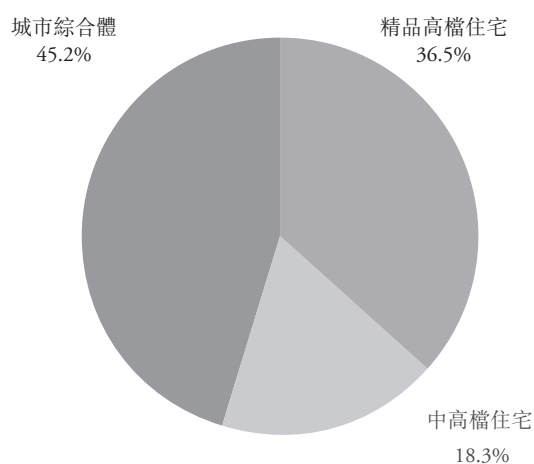
2014年上半年宏觀調控政策逐漸去行政化，回歸市場調控，釋放大量需求，下半年尤其是第四季度，市場出現全面回暖，各大開發商緊抓市場窗口期機會，主動出擊，促銷去庫存，沖業績，市場一片火熱，標杆房企業績亮眼；從報告期的市場變化看，雖然市場有所回暖，但總體上市場依然是價跌量升的態勢，市場庫存量依然高企，未來仍以去庫存為主基調。

結合上半年的市場表現，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，受整體房地產局勢影響，以及貨值排布的原因本集團上半年銷售情況低於預期；下半年審時度勢，快速反應，緊抓市場窗口期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，並快速提升團隊戰鬥力，市場業績的重大突破。

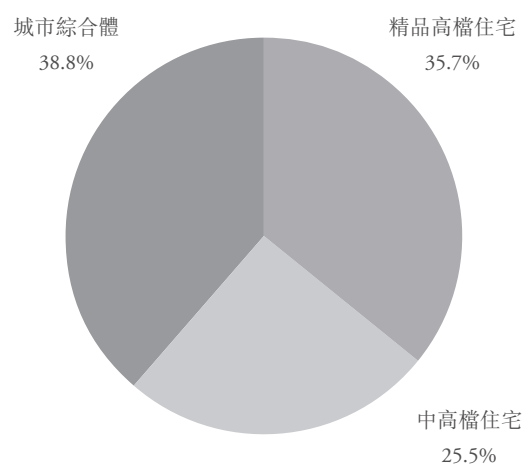
管理層討論及分析

報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣10,213.60百萬元，合同銷售面積1,380,125.46平方米。其中，人民幣4,618.78百萬元，來自城市綜合體項目，其銷售額佔比達45.2%；人民幣3,729.37百萬元，來自精品高檔住宅項目，其銷售額佔比達36.5%。

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

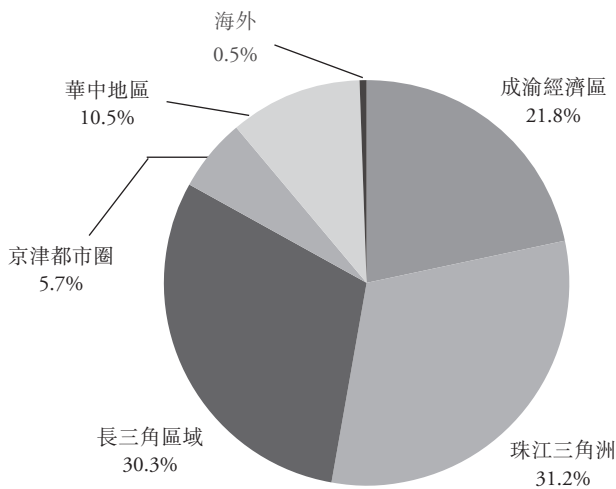


2014年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

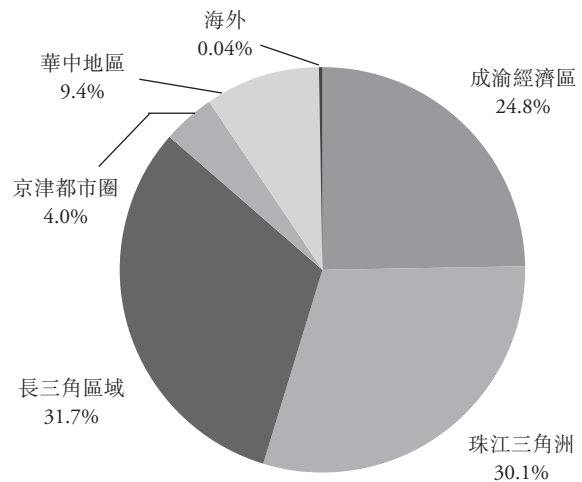
	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	4,618.78	45.2	534,808.17	38.8
中高檔住宅	1,865.45	18.3	352,275.97	25.5
精品高檔住宅	3,729.37	36.5	493,041.32	35.7
合計	10,213.60	100.0	1,380,125.46	100.0

報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自成都、桂林、惠州等14個城市，以及來自成都花樣城、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33個項目，相對於去年，本集團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年六大區域
合同銷售金額分佈**



**2014年六大區域
合同銷售面積分佈**



2014年六大區域合同銷售明細表

	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
成渝經濟區	2,224.93	21.8	341,802.26	24.8
珠江三角洲	3,187.48	31.2	415,057.09	30.1
長三角區域	3,090.39	30.3	437,247.31	31.7
京津都市圈	579.89	5.7	55,375.85	4.0
華中地區	1,076.27	10.5	130,115.95	9.4
海外	54.64	0.5	527.00	0.04
合計	10,213.60	100.0	1,380,125.46	100.0

管理層討論及分析

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13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年本集團也在積極對接拓展重慶的項目開發，力爭完成成渝經濟區的全面拓展。

報告期內，本集團在成渝經濟區實現合同銷售面積約341,802平方米，實現合同銷售金額約人民幣2,224.93百萬元，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24.8%和21.8%。

珠江三角洲

珠江三角洲一直都是中國經濟增長的重要引擎之一，也是花樣年發展「花開中國」的發祥地。本集團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。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約415,057平方米，實現合同銷售金額約人民幣3,187.48百萬元，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30.1%和31.2%。

京津都市圈

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

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售面積約55,375.85平方米，合同銷售額約人民幣579.89百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的4.0%和5.7%。

長三角區域

長三角區域是中國綜合實力最強，發展較均衡的區域，該區域輻射範圍廣，戰略縱深大，區域內各級城市也因此成為中國房地產行業發展的重要增長點。本集團亦長期高度關注集團的現有項目以及該區域內具高增值潛力的核心城市。報告期內，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。

報告期內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積437,247.31平方米，合同銷售額約人民幣3,090.39百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的31.7%和30.3%。

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，起著承東啟西、溝通南北的重要作用，具有極大的戰略意義。報告期內，本集團以武漢為據點，順利地完成了區域的戰略佈局，實現重大突破。

報告期內，本集團在華中區域實現合同銷售面積130,116平方米，合同銷售額約人民幣1,076.27百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的9.4%和10.5%。

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，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。

報告期內，本集團在海外實現合同銷售面積527平方米，合同銷售額約人民幣54.64百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的0.04%和0.5%。

新開工項目

報告期內，本集團共有22個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為1,805,381平方米。



管理層討論及分析

2014年新開工項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	預計竣工日期	公司權益	總建築面積 (平方米)
珠江三角洲						
1	深圳安博2期	深圳市 龍崗寶龍工業區	廠房及配套辦公	2016年	61%	85,428
2	深圳樂年廣場	深圳市 龍崗區	工業廠房及 停車場	2016年	60%	127,123
3	南山區項目	深圳市 南山區	工業廠房及 停車場	2018年	100%	39,587
4	東莞江山薈	東莞市 黃江鎮	住宅及商業	2015年	100%	34,289
5	惠州TCL康城 四季1期1-2#樓	惠州市 仲凱工業區	住宅及商業	2016年	100%	31,505
6	惠州TCL康城 四季1期8#	惠州市 仲凱工業區	住宅及商業	2016年	100%	33,254
7	惠州TCL康城 四季2期	惠州市 仲凱工業區	住宅及商業	9-12#樓：2015年 16#樓：2016年 15#樓：2018年	100%	82,330
8	桂林麓湖 國際北岸B區	桂林市 臨桂新區	住宅及商業	1、8#樓：2016年 2、3#樓：2017年 其他：2018年	100%	243,210

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)
成渝經濟區						
1	成都大溪谷 2.2期	成都市 蒲江縣	住宅及商業	2015年	100%	14,980
2	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
3	大溪谷12-1	成都市 蒲江縣	住宅及商業	2017年	100%	3,497
4	成都郫縣項目	成都市 郫縣	住宅及商業	2018年	100%	129,814
長江三角洲						
1	蘇州 別樣城2期	蘇州市 太湖國家 旅遊渡假區	住宅	2016年	100%	143,521
2	蘇州 太湖天城4#地	蘇州市 太湖國家 旅遊渡假區	住宅、商業及 配套	2016年	100%	9,166
3	南京 花樣城1期	高淳區 開發區寧高 高科技園區	住宅及商業	2016年	100%	112,444
4	南京 喜年廣場1期	南京市 鼓樓區中央北路	商業用地	2017年	60%	199,395

管理層討論及分析

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)
華中區域						
1	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
2	武漢花樣城一期	武漢市 東西湖區 金銀湖生態園	住宅用地	2015年	100%	155,034
京津都市圈						
1	天津花郡4.1期	天津市 武清區	住宅用地	2016年	100%	72,177
2	天津花鄉1期	天津市 武清區	住宅用地	2015年	100%	16,479
3	天津美年廣場	天津市 河西區	寫字樓	2016年	100%	99,803
新加坡						
1	花郡	新加坡 諾維娜區	住宅及商業	2016年	90%	22,904
合計						1,805,381

竣工項目

報告期內，本集團共有18個項目或項目分期竣工，合計建築面積約1,693,227平方米。

2014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
				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)
珠江三角洲						
1	深圳興年廣場	52,340	40,222	–	40,222	–
2	深圳龍岐灣	38,139	24,871	24,871	–	–
3	東莞江山花園3.2期	86,965	85,045	421	84,624	–
4	惠州別樣城3期	159,918	113,183	5,590	107,593	–
5	惠州別樣城5期	149,970	119,753	3,145	116,608	–
6	惠州花郡2期	41,390	39,567	1,710	37,857	–
7	桂林花樣城	324,453	262,467	20,918	241,549	–
8	桂林麓湖國際北岸A1區	37,058	24,816	483	24,333	–
9	麓湖國際北岸C1區	57,118	57,118	28,949	28,169	–
10	桂林花樣城福朋酒店	28,647	28,647	–	–	28,647

管理層討論及分析

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
				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)
長江三角洲						
1	蘇州別樣城1期(8#地)	134,482	122,442	1,277	121,165	-
2	無錫花郡	88,327	55,846	11,124	44,723	-
成渝經濟區						
1	成都大溪谷2.2.1期	6,998	6,916	337	6,579	-
2	成都大溪谷2.2.2期	26,000	26,000	3,472	22,528	-
3	成都龍年中心1.1期(1-7#)	241,050	183,646	72,809	58,930	52,626
4	成都花樣城4.2期	129,615	80,412	-	80,412	-
京津都市圈						
1	天津花郡1.2期	32,026	24,271	-	24,271	-
2	天津花郡1.3期	58,731	58,731	10,116	48,614	-
合計		1,693,227	1,353,954	185,222	1,088,178	81,273

在建項目

截至2014年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有37個，合計規劃總建築面積4,562,092平方米，規劃總可售面積3,437,101平方米，其中累計實現簽約面積1,419,186平方米。

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
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	城市綜合體
2	安博2期	深圳市 龍崗區	工業用地	61%	2016年	85,428	65,109	工業廠房
3	樂年廣場(華創)	深圳市 龍崗區	工業廠房及停車場	60%	2016年	127,123	86,344	工業廠房
4	南山區項目	深圳市 南山區	工業廠房及停車場	100%	2018年	39,587	39,587	工業廠房
惠州								
1	別樣城4期	惠州市 惠南路	住宅及商業	100%	2016年	156,155	129,716	中高檔住宅
2	康城四季1期8#	惠州市 仲凱工業區	住宅及商業	100%	2016年	33,254	32,565	中高檔住宅
3	康城四季2期	惠州市 仲凱工業區	住宅及商業	100%	9-12#樓：2015年 16#樓：2016年 15#樓：2018年	82,330	75,664	中高檔住宅
4	惠州TCL康城 四季1期1-2#樓	惠州市 仲凱工業區	住宅及商業	100%	2016年	31,505	31,048	中高檔住宅

管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
東莞								
1	江山花園商業1#	東莞市 黃江鎮	住宅及商業	100%	2015年	1,387	1,387	精品高檔住宅
2	江山薈	東莞市 黃江鎮	住宅及商業	100%	2015年	34,289	14,208	城市綜合體
桂林								
1	桂林花樣城	桂林市 臨桂新區	住宅及商業	100%	2016年	96,342	72,682	城市綜合體
2	桂林麓湖國際 北岸B區	桂林市 臨桂新區	住宅及商業	100%	1、8#：2016年 2、3#：2017年 其他：2018年	243,210	206,571	精品高檔住宅
3	桂林麓湖國際 社區C2區	桂林市 臨桂新區	住宅及商業	100%	3#：2016年 5、6#：2017年	149,670	93,882	精品高檔住宅
4	桂林麓湖春曉 D區	桂林市 臨桂新區	住宅及商業	51%	1、3#樓：2015年 2、5#樓：2016年	123,000	95,299	精品高檔住宅
5	桂林麓湖春曉 E區	桂林市 臨桂新區	住宅及商業	51%	1、2#：2016年 3#：2018年	119,709	89,800	精品高檔住宅

管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
成都								
1	大溪谷2.2期	成都市 蒲江縣	住宅用地	100%	2015年	26,006	26,006	精品高檔住宅
2	花樣城5期	成都市 溫江區	住宅及商業	60%	2015年	367,297	282,634	中高檔住宅
3	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	546,836	424,872	城市綜合體
4	龍年國際中心 1.2期、1.3期及2.1期	成都市 郫縣	住宅及商業	100%	2015年	236,457	184,652	城市綜合體
5	大溪谷福朋酒店	成都市 蒲江縣	酒店	100%	2016年	33,700	33,700	酒店
6	大溪谷12-1	成都市 蒲江縣	住宅及商業	100%	2016年	3,497	3,497	精品高檔住宅
7	成都郫縣項目	成都市 郫縣	住宅及商業	100%	2018年	129,814	129,814	精品高檔住宅

管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
天津								
1	花郡1.3期配套	天津市 武清區	住宅用地	100%	2016年	2,679	2,679	中高檔住宅
2	花郡4.1期	天津市 武清區	住宅用地	100%	2016年	72,177	43,394	精品高檔住宅
3	花鄉1期	天津市 武清區	住宅用地	100%	2016年	16,479	10,248	精品高檔住宅
4	美年廣場	天津市 河西區	寫字樓	100%	2016年	99,803	68,444	城市綜合體
蘇州								
1	別樣城2期	蘇州市 太湖國家 旅遊度假區	住宅	100%	2015年	143,521	105,410	中高檔住宅
2	天城4#地	蘇州市 太湖國家 旅遊度假區	住宅	100%	2.1期：2015年 2.2期：2016年 2.3期：2016年	28,842	21,816	精品高檔住宅
3	喜年廣場	蘇州 商新區濱河路西	住宅及商業	100%	2016年	330,589	198,743	城市綜合體

管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
南京								
1	花樣城1期	高淳區 開發區寧高 高科技園區	住宅及商業	100%	2016年	112,444	105,526	中高檔住宅
2	喜年廣場1期	南京市 鼓樓區中央北路	商業用地	60%	2017年	199,395	123,763	城市綜合體
無錫								
1	花郡4期	無錫市 新區	住宅及商業	100%	2015年	89,033	45,407	精品高檔住宅
武漢								
1	花郡1、2期	武漢市 洪山區	住宅及商業	100%	2015年	189,709	142,042	精品高檔住宅
2	花樣城1期	武漢市 東西湖區 金銀湖生態園	住宅用地	100%	2015年	155,034	117,743	中高檔住宅

管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
北海								
1	紅樹林	北海市	住宅及商業	100%	1期：2015年 2期：2016年	176,899	141,547	高檔住宅
寧波								
1	花郡	寧波市 北侖區	住宅及商業	100%	1期：2015年 2期：2016年	217,507	150,795	精品高檔住宅
新加坡								
1	花郡	新加坡 諾維娜區	住宅及商業	90%	2016年	22,904	11,551	精品高檔住宅
合計						4,562,092	3,437,101	

待建項目

於2014年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有19個，合計規劃總建築面積約為4,362,331平方米。

	平方米	%
珠江三角洲	1,651,668	38%
成渝經濟區	1,270,667	29%
長江三角洲	510,614	12%
京津都市圈	667,189	15%
華中區域	262,193	6%
海外	—	0.00%
合計	4,362,331	100%

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
深圳					
1	興華工業項目	深圳市 蛇口	商業及金融用地	61%	37,500
小計					37,500

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
惠州					
1	康城四季後期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	456,689
2	秋長項目	惠州市惠陽區淡水	住宅	100%	159,387
小計					616,076
蘇州					
1	太湖天城 剩餘分期	蘇州市 太湖國家 旅遊度假區	住宅及商業	100%	73,229
小計					73,229
無錫					
1	無錫花郡 剩餘分期	無錫市 新區	住宅及商業	100%	19,420
小計					19,420
東莞					
1	江山幼兒園	東莞 黃江鎮	住宅及商業	100%	4,271
小計					4,271
桂林					
1	麓湖國際 剩餘分期	桂林市 臨桂新區	住宅及商業	100%	993,821
小計					993,821

管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
成都					
1	君山 剩餘分期	成都市 新津縣老君山	住宅、商業及 配套	100%	265,812
2	大溪谷 剩餘分期	成都市 蒲江縣	住宅及商業	100%	727,088
3	美年廣場 剩餘分期	成都市 高新區	教育用地	100%	23,903
4	成都 龍年國際中心 剩餘分期	成都市 郫縣	住宅及商業	100%	253,864
小計					1,270,667
北京					
1	青年路項目	北京 青年路	商業、辦公室及 停車場	100%	140,000
小計					140,000
天津					
1	花郡 剩餘分期	天津市 武清區	住宅	100%	98,150
2	花鄉 剩餘分期	天津市 武清區	住宅	100%	260,700
3	營城湖項目	天津市 漢沽區	住宅、商業及 旅遊	100%	168,339
小計					527,189

管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
南京					
1	花樣城	高淳區 開發區寧高 高科技園區	住宅及商業	100%	297,852
2	喜年廣場	南京市 鼓樓區中央北路	商業用地	60%	120,113
小計					417,965
武漢					
1	花郡 剩餘分期	武漢市 洪山區	住宅	100%	68,458
2	花樣城項目	武漢市 東西湖區 金銀湖生態園	住宅	100%	193,735
小計					262,193
合計					4,362,331

管理層討論及分析

土地儲備

報告期內，本集團依舊遵循審慎投資的策略以及於北京、上海、深圳等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市新增土地的發展方向。截至2014年12月31日，本集團規劃土地儲備建築面積約14.55百萬平方米，另外已簽署框架協議的物業規劃建築面積為5.63百萬平方米。

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				5,905,462	40.6%
成都	1,343,607	1,270,667	3,178,016	5,792,290	
昆明			113,172	113,172	
珠江三角洲				5,414,424	37.2%
深圳	290,620	37,500	2,065,000	2,393,120	
惠州	303,243	616,076	159,387	1,078,706	
東莞	35,676	4,271		39,947	
桂林	731,931	993,821		1,725,752	
北海	176,899			176,899	
京津都市圈				933,327	6.4%
北京		140,000	75,000	215,000	
天津	191,138	527,189		718,327	
長江三角洲				1,670,745	11.5%
蘇州	502,952	73,229		576,181	
無錫	89,033	19,420		108,453	
上海			38,800	38,800	
南京	311,839	417,965		729,804	
寧波	217,507			217,507	
華中區域				606,936	4.2%
武漢	344,743	262,193		606,936	
海外				22,904	0.2%
新加坡	22,904			22,904	
合計	4,562,092	4,362,331	5,629,375	14,553,798	

彩生活集團

報告期內，本集團社區服務業務保持快速增長。彩生活繼續通過接收委託及收購方式擴張管理面積。於2014年12月31日，彩生活集團總共簽約管理面積逾2億平方米，並向其提供顧問服務，而簽約管理項目及所提供的顧問服務則超過1,200個。目前彩生活集團在管項目覆蓋了包括北京、天津、瀋陽、哈爾濱、長春、上海、杭州、南京、西安、銀川、貴陽、長沙、武漢、鄭州、廣州、南昌、成都、南寧、海口等省會城市，包括蘇州、無錫、揚州等長江三角洲城市以及佛山、珠海、中山、惠州等珠三角城市，覆蓋城市數量超過100個，初步形成了深圳、華東、華南(不含深圳)、西北、西南、東北、華北、華中以及新加坡等區域佈局。目前，彩生活集團已經發展為包括14家國家一級資質物業企業、27家國家二級資質物業企業的大型物業服務集團，彩生活社區服務的品牌影響力進一步強化並擴張，過去的一年彩生活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。

近些年物業服務行業的人工成本持續上漲，為了應對該等上漲趨勢帶來的挑戰並進一步提高物業服務的效率，彩生活集團對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的改造。2014年下半年開始，彩生活集團進一步在彩生活管理的小區中推廣彩生活物業管理2.2模式的升級改造，截至2014年12月31日，410個項目

完成硬件改造，280個項目通過全面的驗收。除了對社區服務進行硬件升級外，2.2模式也十分重視彩之雲手機APP的推廣。目前，彩之雲已集合了繳納物業管理費、服務投訴等功能，並加載E維修、E理財等垂直應用，為業主提供了便利，提升社區業主與我們之間的互動和聯繫，也增強了業主對彩之雲的粘性。彩生活集團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基礎物業服務品質方面提供強有力的保障，從而進一步擴大在基礎物業管理方面的競爭優勢。

2015年，彩生活集團將憑藉良好的品牌效應，進一步在全國範圍內完善項目格局，實現項目管理數量和項目管理面積的快速增長，使彩生活線上線下的社區服務平台更具規模效應。同時，彩生活集團也將加大社區升級改造力度，利用現代技術提升客戶滿意度，並吸引更多的供應商建立合作關係，為所管理的社區住戶和業主提供更多的商品和服務，不斷豐富彩生活集團的社區生態圈，從而提高彩生活社區服務平台的客戶粘度，使彩生活集團發展為中國領先的社區服務平台運營商。

管理層討論及分析

金融服務

本集團的金融板塊為本集團的重要板塊之一，自2013年啟動以來，依託於集團獨有的中國最大社區平台，創新性利用互聯網金融模式，致力於集團大金控體系、金融平台、以及金融生態圈的構建，實現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。在業務模式上，本集團的金融板塊已形成小額貸款、融資租賃及點對點（「P2P」）網絡金融平台三大業務模式。

合和年金融，自2013年5月獲取小貸牌照以來，通過創新運營模式，依託於集團的社區平台資源，發展迅速，目前已在廣東、廣西、湖北、成渝四大區域開設分行20家，並成功實現了盈利。2015年將會追隨本集團轉型的浪潮，進入社區進行業務拓展，通過渠道營銷打破傳統小貸人海戰術的營銷方式，實現人均產能最大化。

本集團的融資租賃業務已獲商務部批准於深圳及成都設立了三家機構，可在全國範圍開展融資租賃業務。本集團的社區租賃模式，在行業上緊密圍繞社區服務主題，從社區汽修、社區美容、社區物流、社區醫療、社區養老等行業實現突破，並向產業鏈上下游延伸至社區養殖、居民新能源、家具消費等行業；以家電為代表的社區租賃模式，開創「金融服務商+廠商+社區服務商+社區居民」的獨特商業模式，並嵌入互聯網金融概念，助力公司實現國內首家社區租賃金融服務商的發展戰略。本集

團的投行模式，對接大型國企、上市公司、行業龍頭企業，以東江環保項目為代表，成功連接境內外資金和資源，獲得了監管機構、金融機構、以及企業的認可，宣傳了本集團的金融品牌，樹立了行業典範。

「合和年在線」P2P網貸平台，通過全新的資源整合方式，2014年與中國最大的社區運營服務商彩生活合作推出「彩富人生計劃1號」，通過投資抵扣社區物業管理費，獲得了巨大成功，短期內在線註冊用戶突破25萬，在線成交額突破人民幣1億元。2015年在深挖社區資源的同時，還會更加關注細分市場，通過選取優質客戶，推出一系列利率低廉、針對性強、風險可控的產品，用專業化服務體驗打造獨具特色的社區金融服務平台，力爭成為行業翹楚。

未來，本集團的金融板塊將打造出全新的社區金融線上和線下結合（「線上和線下結合」）服務平台，整合資源實現產融協同，為線上線下客戶提供貼近生活的綜合金融服務，力爭成為中國最大的社區金融服務商。

國際物業

本集團的全資附屬公司花樣年物業管理（國際）有限公司（「國際物業」）成立於2010年，專注於高端商務物業的資產管理服務，是本集團業務的重要板塊之一，一直以來，本集團立足於國際化視野，通過持續創新，構建了具備本集團特質的、線上線下

的極致服務平台，專注於中國物業市場上的高端物業運營。在管項目遍佈全國16個城市，16家分公司，初步形成了覆蓋西南、西北、華北、華東經濟圈的全國化核心區域戰略佈局。

2014年間，國際物業提供的不再是傳統的基礎物業服務模式，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，通過國際物業花瓣兒APP從線下到線上，建設客戶信息、商家信息等平台所需的相關內容，打造智慧社區。二是隨著物業服務的專業化程度加強，物業管理向管理集成商轉型，通過管理能力整合專業公司，為住戶提供專業化服務。國際物業分別成立了牛田機電設備工程公司及藝彩空間裝飾設計公司，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，在經營理念上，拓展了傳統物業管理服務的界限，提供除基礎物業管理服務外的增值服務平台，方便快捷實惠的提供所需服務，達致互惠互利的效果。除此之外，建立頂級住宅服務模式，為住戶提供定制的尊享專屬服務。

未來，國際物業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，因此本集團之全資附屬公司—花樣年商業管理有限公司在報告期內：該公司成功吸納大量業內精英人才，積極參與本集團若干大型項目的經營策劃、招商營運及投資邀請工作，並兼顧集團體系外商業項目的業務代理、顧問諮詢、委託經營管理等輕資產業務輸出工作。

由本集團全資附屬公司花樣年商業管理有限公司（「花樣年商業管理」）開發運營的南京花生唐（本集團購物中心的品牌），總體量約10萬平方米，首創全新「+0」式購物體驗中心，業態組合豐富多樣，將娛樂與消費、生活與自然有機融合，合作商家80餘家，已於2014年9月28日成功開業，開業率達85%，現營銷推廣活動火熱進行中。其開發運營的桂林花生唐，首創桂林一站式國際化購物中心，已達成75%的招商率，達成合作意向商家70餘家，並創建自營品牌，立志於將桂林花生唐打造為租賃、

管理層討論及分析

聯營、自營三種經營模式兼併共榮的購物中心。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。目前，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。在花樣年商業管理主導運作下的成都「花樣世界·奧特萊斯」項目，已達成47%的招商率，該項目與互聯網營銷公司合作，成功引入22個國際一線品牌，獨創網絡營銷的線下體驗實體模式。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（本集團購物中心的品牌），亦在緊鑼密鼓的籌備中。同時，花樣年商業管理2014年度積極拓展商業輕資產項目，本年度內成功輸出五個輕資產管理項目，將在未來為業主方提供優質的服務，贏取豐厚的回報。

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。

文旅業務

2014年1月，酒店管理有限公司、酒店建設中心正式併入文旅公司。至此，作為本集團八大板塊之一的文旅板塊初具規模。文旅板塊業務涵蓋酒店、高爾夫球場、高端城市會所、私人俱樂部、主題公園、藝術館、工程建設等。致力於在原有地產業務的基礎上，進行文化旅遊資源的沉澱和積累，整合內外部資源，走輕資產商業模式。

2014年，文旅集團各業務板塊以「主抓營業目標、提倡藝術與美、創新品牌輸出、倡導互聯網思維」的經營思路，有序推進各項指標。酒店管理公司主攻精品酒店市場佔有率和境外項目拓展，新增四個管理輸出項目，成立海外事業部，為文旅集團海外上市奠定基礎。高爾夫球場提升打球體驗，舉辦一系列活動賽事，擴大球場知名度。工程建設諮詢有限公司承擔酒店、七二唐、景區的建設任務，以及自主酒店品牌標準的研發工作，同時積極推進有園酒店Mall Hotel新盈利模式的建設。知美術館舉辦「為了愛犬展—暨知美術館開館展」及「再中國化—進程中的布日古德」展覽，擴大媒體關注度、獲得業界認可。旅遊景區管理有限公司，主題公園首期建設立項已通過集團審批，初步形成了輕資產發展模式的戰略構想。

2015年，文旅集團各業務板塊將依據績效目標，以經營收入提升、利潤增加為主要目標，同時考察待建項目落地情況及執行力度。繼續走輕資產商業模式，積極拓展酒店品牌市場；推進海內外工程建設的技術管理工作；啟動大溪谷度假區一期樂園計劃籌建任務，以創新項目和獨創產品實現拓展外部旅遊資源的計劃；計劃創建高爾夫球場中小學及大學高爾夫培訓基地，



管理層討論及分析

寓教於樂，儲備新生力量。2015年，文旅集團將以「社區文旅」為主題，融合集團內外部資源，定制社區旅遊產品，以平台找資源，以體驗抓客戶。

養老服務

2014年，本集團的全資附屬公司花樣年養生養老管理控股集團有限公司(連同其附屬公司統稱為「福泰年」)「三位一體」的社區養老模式，以成都、南京兩個重點城市進行業務開拓。截至2014年12月31日，福泰年共進駐九個社區，運營六間居家服務站、兩間日照中心和一家養老公寓，已有超過6,000名老人登記福泰年養老服務數據系統。福泰年以社區為核心，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，為老人提供的社區體檢、居家上門服務、康復訓練、養生理療、營養配餐、老年交友活動、老人公寓和健康管理等服務，得到了政府和社區老人的認可，獲得較高的客戶滿意度，為社區老年人提供一種友好、快樂、健康的社區養老生活方式。未來三年，福泰年將重點圍繞成都、南京、上海、北京和深圳五大城市拓展社區養老服務，快速擴大養老服務規模，通過市場營銷和品牌包裝，形成企業長期的品牌形象。夯實基礎業務管理能力，完善核心業務內容，形成標準化服務體系，提升客戶體驗，進一步研發增值服務產品。

2015年，本集團將深度開發成都市場，重點拓展南京市場，進一步挖掘和分析客戶需求，繼續對服務產品和服務內容進行規範、細分和創新，提升專業化、智能化、自動化的管理服務能力，持續提升組織執行能力，構建面向本集團戰略轉型方向的組織體系，持續拓展資源，逐步建立和完善養老產業有機生態圈，2015年計劃服務老人約16萬人次。

教育產業

2014年，本集團正式啟動籌辦教育產業，教育產業為本集團基於其長遠發展規劃與八大業務板塊的戰略佈局，為滿足業務快速發展的需求正著力打造的新型產業平台，未來將成為集團各業務板塊的人力資源發展引擎，以及重要的現代教育服務提供平台。本集團的教育產業將通過對國際職業技能教育資源與企業優質業務資源的整合，打造現代服務業人才培養平台，為企業和行業提供高標準、高質量、高技能的定制型服務型人才，並重點圍繞「社區服務」研究、制定行業服務標準與職業資格認證標準，引領行業的國際化與標準化，成為中國最具權威和影響力的服務型人才輸送者。

2014年上半年，本集團的教育產業主要是探索發展方向，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。2014年下半年，本集團的教育產業完成了團隊建設和公司註冊，正式在高校體系實現「現代服務業培訓基地」的掛牌，並在整合高校職業教育資源的基礎上，開啟成為集團各業務板塊的人力資源發展引擎的篇章，並探索出校園招聘轉招生的發展渠道。2014年底，本集團的教育產業嘗試和職業教育機構合作辦學，探索出了社會招生方式的新模式，由此標誌著本集團的教育產業將通過多種發展方向與渠道，致力於現代服務業職業技能教育與社區教育，為社會、企業、個人的良性發展創造價值。



成都有園酒店

U HOTEL

董事履歷

執行董事

潘軍先生，44歲，董事會主席、執行董事、首席執行官、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會成員。彼於1999年加盟本集團並負責本集團項目的整體運作、制定本集團的發展策略、監督計劃項目以及本集團的業務及營運管理。彼現時亦為花樣年集團(中國)有限公司總裁、深圳市花樣年地產集團有限公司總裁及本集團多家子公司的董事，包括彩生活的非執行董事。潘先生於中國房地產開發行業有逾18年經驗。於加入本集團之前，潘先生曾擔任世聯地產顧問(深圳)有限公司的項目經理、市場部經理、評估部門經理及總經理助理。潘先生於1992年獲得成都科技大學(現四川大學)水利水電工程專業本科畢業證，並持有清華大學高級工商管理碩士學位。潘先生亦為中國註冊物業估價師及深圳市不動產估價學會的會員。

曾寶寶小姐，本公司執行董事。彼亦為本公司提名委員會成員。曾小姐為控股股東之一並為本公司最大股東。

林錦堂先生，46歲，本公司執行董事、首席財務官兼公司秘書。林先生於2012年5月加入本集團，負責本集團財務管理部、投資關係部、法律事務部業務，同時分管下屬物業國際公司，並為彩生活的非執行董事。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。林先生於1991年7月自香港中文大學取得工商管理學學士學位。彼於專業核數方面積累逾14年經驗，並在投資者關係管理、核數、並購及海外融資方面擁有豐富經驗。林先生目前為為天馬娛樂控股有限公司(該公司於聯交所創業板上市)的獨立非執行董事。於加入本集團前，林先生曾出任中國奧園地產股份有限公司(該公司於聯交所主板上市)的執行董事、首席財務官兼公司秘書職務逾3年。林先生自2006年5月至2008年10月期間出任綠城中國控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)的首席財務官兼公司秘書及合資格會計師職務。彼於2014年3月1日辭任盛源控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)的獨立非執行董事，

周錦泉先生，48歲，本公司執行董事，花樣年集團(中國)有限公司副總裁。周先生於2013年1月加盟本集團，負責金融發展部，同時分管下屬小額貸款業務及融資租賃業務。加入本集團前，彼於2011年至2013年於珠海華潤銀行總行擔任總行副行長，2008年至2011年於廣西北灣銀行擔任總行副行長，2004年至2008年於國信證券擔任總裁助理，2001年至2004年於國元證券國際部擔任總經理，1994年至2001年於工商銀行深圳分行歷任國際部副總經理、營業部總經理、機構部總經理，1992年至1994年於廣東省政府辦公廳國際經濟技術研究所擔任科員，1989年至1990年於工商銀行北京分行海淀分理處擔任職員。周先生於1989年取得中國人民大學國際金融學士學位，1992年取得中國人民大學國際金融碩士學位。

王亮先生，45歲，本公司執行董事，花樣年集團(中國)有限公司副總裁。彼亦為本集團多項子公司的董事及監事。王先生於2006年4月加盟本集團，目前負責本集團投資管理部、審計監察部，同時分管下屬養老及教育產業的業務。加入本集團前，彼於2005年至2006年為香港華孚集團財務管理部部長，並為該公司旗下一家子公司的財務管理部總經理，於2005年為深圳市飛尚實業發展(集團)有限公司財務管理部總經理助理，及於1994年至2001年擔任深圳南方中華集裝箱製造有限公司財務部副經理。王先生於1992年取得揚州師範學院(現揚州大學)經濟學學士學位。

非執行董事

李東生先生，57歲，本公司非執行董事。彼於1982年畢業於華南理工大學，取得無線電技術學士學位，在資訊技術領域有逾19年經驗。李先生現為TCL集團股份有限公司董事長兼首席執行官，以及TCL多媒體科技控股有限公司(「TCL多媒體」)及TCL通訊科技控股有限公司(「TCL通訊」)之主席，兩公司均在聯交所上市，各公司皆從事電子消費品生產業務。彼亦為騰訊控股有限公司(一間於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事以及Legrand(一間於紐約泛歐證券交易所上市之公司)之獨立董事。

袁浩東先生，42歲，本公司非執行董事。彼於2000年12月畢業於華南理工大學，取得工商管理碩士學位，在財務管理、企業融資及並購領域有超過11年工作經驗。於2000年加盟TCL集團股份有限公司，袁先生出任戰略發展部高級經理，於2002年至2009年間為TCL集團股份有限公司多間附屬公司的財務經理及戰略投資中心的副總經理，總體負責策劃及進行重組及並購活動。2012年起，彼出任TCL集團股份有限公司的投資銀行部總經理。彼總體負責建設資本平台、實施資本融資戰略、進行投資以及資產收購及出售事宜。於2009年，袁先生亦出任深圳市華星光電技術有限公司的首席財務官。

董事履歷

獨立非執行董事

何敏先生，45歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席，並分別為薪酬委員會及提名委員會成員。何先生持有倫敦商學院頒授的金融學理學碩士學位，同時為特許財務分析師及註冊會計師。彼在私募基金投資及金融領域方面積累逾16年經驗。彼於2014年5月始出任一家投資控股公司董事總經理的職務。何先生於2010年1月加盟一所以香港為基地及以中型市值公司為目標之私募基金，直至2013年12月時，負責項目發掘、評估和重組、代表談判、投資後監督和變現，且專注於香港及中國內地的相關業務。在此之前，何先生於1997年8月加入里昂證券亞太恒富資本(香港)有限公司(「里昂證券」)，直至2009年10月離職時擔任里昂證券的增長及發展基金的董事總經理兼中國區主管。何先生曾擔任聯交所主板上市公司飛毛腿集團有限公司的非執行董事兼審核委員會成員，並擔任聯交所創業板上市公司上海棟華石油化工股份有限公司的非執行董事兼審核委員會成員，直至2009年10月。何先生現時亦擔任聯交所主板上市公司福壽園國際集團有限公司的獨立非執行董事及審核委員會主席。

黃明先生，50歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司薪酬委員會主席、本公司審核委員會及提名委員會成員。彼自2005年7月起擔任康奈爾大學Johnson管理學院的金融學教授，並於2006年至2009年4月期間擔任上海財經大學金融學院院長。黃先生自1998年至2002年曾分別擔任斯坦福大學商學院金融學助理教授。2004年至2005年以及2008年至2010年期間，彼亦分別擔任長江商學院副院長、金融學訪問教授及金融學教授。自2010年7月以來，黃先生已擔任中歐國際工商學院金融學教授。彼於1985年畢業於北京大學物理系。隨後黃先生分別自康奈爾大學及斯坦福大學獲取物理學博士學位及商學博士學位。自2007年及2008年以來，黃先生分別於中國石油天然氣集團年金理事會及紐約交易所上市公司英利綠色能源控股有限公司擔任非執行董事。彼亦於2011年獲得一間在紐約交易所上市公司奇虎360科技有限公司委任為獨立董事。黃先生現任京東商城集團、國信證券有限公司及德邦證券有限公司的非執行董事。彼亦為康哲藥業控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)的獨立非執行董事並於2014年4月4日獲委任為萬洲國際有限公司(該公司於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

廖建文博士，47歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。廖博士於美國、香港及中華人民共和國（「中國」）擁有豐富的商科研究與教學經驗。彼自2012年1月起擔任長江商學院副院長及戰略創新與創業管理實踐教授。此前，廖博士於2006年至2012年間擔任伊利諾理工斯圖沃特商學院的副教授。於2001年，彼亦曾擔任香港科技大學的客座教授。廖博士於1996年8月獲美國南伊利諾大學卡邦戴爾分校頒發工商管理博士學位，於1991年2月獲中國人民大學頒發經濟學碩士學位，並於1988年7月獲東北大學（前稱東北工學院）頒發產業工程學士學位。廖博士現為彩生活、361度國際有限公司及中國蒙牛乳業有限公司的獨立非執行董事，公司於聯交所主板上市。此外，他還擔任紐約交易所上市的奇虎360的獨立非執行董事。

郭少牧先生，49歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。彼擁有逾13年的香港投資銀行經驗。自2000年2月至2001年2月，郭先生為一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barney（為Citigroup Inc.的投資銀行部門）企業融資部的聯席董事，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。自2001年3月至2005年9月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行滙豐投資銀行的環球投資銀行聯席董事，主要負責進行與中國相關的交易。自2005年10月至2007年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的

房地產團隊的副總裁兼董事，主要負責房地產部門於中國的營銷工作。自2007年4月至2013年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事兼董事總經理，為大中華區房地產業務的主要負責人之一。自2014年1月起，郭先生擔任一間針對全球移動設備及消費電子產品市場的中國領先無晶圓圖像感應器公司格科電子有限公司的獨立非執行董事。自2014年6月起，郭先生擔任一間於中國大連的房地產發展商億達中國控股有限公司（該公司於聯交所主板上市）的獨立非執行董事。郭先生於1989年7月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲得南加州大學計算機工程碩士學位並於1998年5月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。

王沛詩女士，太平紳士，54歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。王女士於2005年獲委任為太平紳士。彼為中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市委員會委員。在香港，王女士擔任消費品安全上訴委員會主席、僱員補償援助基金管理局主席、香港大學校董會會員、保護證人覆核委員會小組委員、財務匯報檢討委員團成員及香港大律師公會海外大律師資格認許委員會（民事）委員。彼畢業於香港大學，取得榮譽法律學士並於倫敦大學倫敦政治經濟學院取得法學碩士。王女士於1985年取得香港大律師資格，並為香港執業大律師。彼為有效爭論決議中心調解員及中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員。王女士亦擁有新加坡訟務及事務律師資格。

高級管理層履歷

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

林文佳女士，52歲，花樣年集團(中國)有限公司助理總裁。林女士於2013年11月加盟本集團，分管人力資源部，總裁辦公室，國際板塊。加入本集團之前，彼於2009年至2013年歷任中國信托金融控股公司全球人力資源長，中國信托銀行副行長和董事長室副總經理，2008年至2009年任台灣太景顧問公司合夥人，2003年至2007年任渣打銀行台灣地區人資長，2002年至2003年任保德信人壽保險公司人力資源最高主管，1999年至

2002年任日盛金融控股公司人資長兼任董事長室主任秘書，1996年至1998年任怡和集團惠康公司訓練經理，1988年至1995年任台灣英美加顧問公司資深合夥人。林女士於2001年取得國立臺北大學企業管理碩士學位，彼於1985年取得台灣銘傳大學會計學本科學士學位。

高飛先生，41歲，花樣年集團(中國)有限公司首席數據及信息官。高先生於2013年12月加盟本集團，分管信息及數據管理中心、互聯網及體驗研究中心。加入本集團之前，彼於2001年至2013年歷任金蝶軟件(中國)有限公司架構師，項目經理，部門經理，產品總監，總經理，助理總裁，1999年2001年任南昌大學講師。高先生於2007年取得北京大學光華管理學院企業管理碩士學位，彼於1999年取得南昌大學水利水電工程學碩士學位。

簡堅訓先生，44歲，花樣年集團(中國)有限公司法務長。簡先生於2014年3月加盟本集團，分管法律事務部、審計監察部。加入本集團之前，彼於2013年至2014年任北京中銀律師事務所律師，2001年至2012年歷任寶來金融集團法務高專、副理、經理、協理、副總經理(合規總監，集團法務長)。簡先生於2013年取得對外經濟貿易大學法學博士學位，彼於1998年取得台灣淡江大學國際法碩士學位。

朱宣先生，46歲，深圳市花樣年地產集團有限公司執行總裁，經授權代行總裁職責，分管產品中心，包括產品研發部、品質技術部、設計管理部。朱先生於2013年3月加盟本集團。加盟

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

高級管理層履歷

李傳玉女士，46歲，深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁，分管管控中心，包括財務管理部、資金計劃部、成本控制部，同時分管發展中心、總承包公司(籌)。彼亦為本集團若干子公司的董事。李女士於2001年5月加入本集團，於2001年至2011年期間，彼曾擔任花樣年地產集團深圳公司財務總監，花樣年地產集團財務總監及財務管理部總經理。加入本集團之前，於1996年至2001年任深圳珠江實業公司財務部副經理。李女士於2006年取得香港城市大學國際會計碩士學位。

劉宗保先生，46歲，深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁兼深圳公司總經理，分管營銷中心，包括營銷管理部、產業發展部。彼亦為本集團若干子公司的董事。劉先生於2005年3月加盟本集團，曾擔任公司營銷總監，花樣年地產集團成都公司副總經理、總經理。加盟本集團之前，彼於2004年至2005年為深圳市中聯房地產企業發展有限公司的副總經理，於2001年至2003年為深圳市星河房地產開發公司營銷策劃部經理。劉先生於1991年取得東南大學建築管理工程專業學士學位，目前在中歐國際工商學院EMBA就讀。



高級管理層履歷

張學森先生，48歲，深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁，分管運營中心，包括運營管理部、採購合約部。張先生於2014年3月加盟本集團。加盟本集團之前，彼於2012年至2014年為中國建築第四工程局有限公司的副總經理，1988年至2012年為中國建築工程總公司(中國建築股份有限公司)廣東分公司的總經理。張先生於1988年取得哈爾濱建築工程學院工業與民用建築專業學士學位。

唐學斌先生，47歲，於2012年10月30日獲委任為彩生活董事及於2014年6月11日調任彩生活執行董事，亦為彩生活行政總裁。彼於2002年加入本集團，負責彩生活集團的營運及管理。彼亦出任彩生活集團多家附屬公司的總經理。唐先生於物業管理方面積逾15年經驗。在加入本集團前，彼於1997年至2001年任職於中海物業管理有限公司(該公司主要從事物業管理)，其離職前的職位為副總經理，主要負責管理工程部門。唐先生於1993年7月取得同濟大學工業電氣自動化學士學位、於2010年9月取得中歐國際工商學院行政工商管理碩士學位(「EMBA學位」)，並於2012年6月取得長江商學院高層管理教育課程證書。



高級管理層履歷

董東先生，51歲，於2012年10月30日獲委任為彩生活董事，並於2014年6月11日調任彩生活執行董事，亦為彩生活營運總監。彼於2004年加入本集團，負責彩生活集團信息科技的營運及管理。彼於2004年至2005年出任深圳市開元同濟的總經理。彼於2013年成為彩生活集團的副總裁。董先生於物業管理方面擁有15年經驗。在加入本集團前，彼於1998年9月至2002年1月歷任中海物業管理有限公司(該公司主要從事物業發展)的工程部經理、副經理及助理經理，主要負責物業發展項目的管理及營運。於2002年2月至2004年12月，彼為深圳市開元國際物業管理公司(該公司主要從事物業管理)副總工程師，主要負責物業發展項目的管理及營運。彼曾於1993年11月至1996年5月在新疆生產建設兵團第一建築安裝公司(該公司主要從事工程及建設業務)任職質控部電機工程師及科長，以及高級工程師，主要負責工程及建築項目的管理及營運。於1993年11月前，彼亦曾於新疆石河子農學院任職教師。董先生於1992年7月入讀四川大學並完成基礎物理碩士研究教學助理訓練課程，並於1996年7月取得國家高級工程師證書。彼亦具有國家註冊監理工程師及國家註冊房地產經紀人資格。董先生於2013年7月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

周勤偉先生，36歲，於2014年4月25日獲委任為彩生活董事，並於2014年6月11日調任彩生活執行董事，亦為彩生活集團財務總監。彼於2013年加入本集團，負責彩生活集團的財務管理事宜。周先生於會計、財務管理及監控方面擁有約13年經驗。在加入本集團前，彼於2010年3月至2012年12月為樂嘎嘎控股有限公司(該公司主要從事溫室蔬菜生產)的集團財務總監，主要負責公司財務管理。於2006年10月至2010年2月，彼任職於先正達(中國)投資有限公司(該公司主要從事農作物保護業務)，其離職前的職位為中國財務總監，主要負責公司財務管理。於2006年1月至2006年10月，彼於凱捷(該公司主要從事信息科技服務及業務諮詢)出任經理，主要負責外判項目的管理及營運。於2006年之前，彼於2001年7月至2006年1月出任羅兵咸永道會計師事務所高級會計師，主要負責審計工作及編製財務報表。周先生於2001年7月自中山大學畢業，取得管理學士學位。並於2014年8月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

陳湘明先生，45歲，花樣年物業管理(國際)有限公司總經理。陳先生於2012年7月加盟本集團，統管花樣年物業管理(國際)有限公司。加入本集團之前，彼於2011年至2012年任深圳市抱樸物業服務有限公司總經理，2007年至2011年任深圳市泰然物業管理服務有限公司總經理，2006年至2007年任深圳市卓越物業管理有限公司總經理，2002至2006年任深圳市花樣年物業管理有限公司副總經理。陳先生於1992年畢業於湖南大學衡陽分校安全工程專業。

何林軍先生，37歲，花樣年物業管理(國際)有限公司副總經理。何先生於2012年11月加盟本集團，分管花樣年物業管理(國際)有限公司部份業務。加入本集團之前，彼於2006年7月至2012年10月任深圳市卓越物業管理有限公司總經理助理，2004年6月至2006年7月任深圳市保利物業管理有限公司管理處主任，2001年3月至2004年5月任三益物業管理有限公司管理處主任，1999年3月至2001年2月任深圳市觀瀾湖高爾夫球會主任助理。何先生於2011年畢業於暨南大學物業管理專業。

邱志東先生，48歲，深圳花樣年商業管理有限公司總經理。邱先生於2013年6月加盟本集團，全面負責深圳花樣年商業管理有限公司的日常運營與管理工作。加入本集團之前，彼於2005年至2013年任深圳金光華實業集團副總裁，2003年至2005年任深圳市金光華商業有限公司董事總經理，1997年至2003年任深圳市現代友誼股份有限公司／深圳友誼城百貨有限公司總經理，1992年至1997年任中共深圳市委組織部幹部處、企業領導人員管理處副處長，1988年至1992年任中共潮州市委組織部幹部科幹事，1988年任廣東省潮州高級中學教師。邱先生於2003年取得香港浸會大學工商企業管理碩士學位，於1988年取得廣東省韓山師範學院計算機學士學位。

遠玉章先生，39歲，深圳花樣年商業管理有限公司副總經理。遠先生於2012年6月加盟本集團，分管深圳花樣年商業管理有限公司規劃設計部、工程管理部。加入本集團之前，彼於2009年至2012年任萬達廣場投資有限公司大慶薩爾圖項目副總經理，2006年至2009年任深圳長城投資控股股份有限公司設計部副總經理，1998年至2005年任吉林省建築設計院建築室主任。遠先生於1998年取得西北建築工程學院建築學學士學位。

高寧文先生，45歲，深圳市福泰年投資管理有限公司助理總經理。高先生於2005年6月加盟本集團並於2013年被任命此職位，分管養老項目開發與養老項目工程管理。彼於2010年至2013年任大理市花萬里房地產開發有限公司助理總經理，2006年至2010年歷任花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司經營辦主任，總經辦經理，2005年至2006年任花樣年物業成都公司服務處主任。加入本集團之前，彼於2002年至2005年任蘭州醫藥公司副經理。高先生於1996年畢業於寧夏自治區黨校經濟管理專業。

高級管理層履歷

宋誠昌先生，36歲，深圳市前海花樣年金融服務有限公司融資租賃業務總經理。宋先生於2013年7月加盟本集團，統管深圳市前海花樣年金融服務有限公司融資租賃業務。加入本集團之前，彼於2012年至2013年任廣州越秀融資租賃有限公司副總裁，2010年至2012年任興業銀行廣州分行江南支行行長，2008年至2010年任平安銀行廣州分行企業金融部總經理，2004年至2008年任美國花旗銀行廣州分行理財經理，1998年至2004年任廣州市商業銀行市場部經理。宋先生於2008年取得中山大學MBA碩士學位，彼於1998年取得中山大學國際金融學士學位。

董小剛先生，36歲，花樣年集團(中國)有限公司金融發展部總經理。董先生於2014年1月加盟本集團，分管集團金融發展部。加入本集團之前，彼於2012年至2013年任羅蘭貝格國際管理諮詢公司金融行業高級顧問，2009年至2012年任遠東國際租賃公司戰略經理，2007年至2009年任秦合模具公司財務總監，2003年至2005年任生命人壽總公司項目經理，2000年至2002年任平安保險集團企劃專員。董先生於2007年取得中歐國際工商管理學院(CEIBS)金融方向MBA學位，彼於2000年取得上海財經大學經濟學士學位。

陳致光先生，58歲，深圳市花樣年文化旅遊管理有限公司副總裁。陳先生於2014年8月加盟本集團，分管深圳市花樣年文化旅遊管理有限公司財務、人力資源、運營等後台及海外新業務。加入本集團之前，彼於2004年至2014年任台灣渣打銀行分行業務負責人，2001年至2004年任美國國際集團信用卡總經理，1993年至2001年任美國花旗銀行台灣地區信用卡副總裁，1989年至1993年任台灣迪士尼消費授權總經理。陳先生於1981年取得台灣成功大學化學化學工學士學位。

羅世權先生，52歲，深圳市花樣年文化旅遊管理有限公司助理總裁。羅先生於2010年11月加盟本集團，分管深圳市花樣年文化旅遊管理有限公司景區、俱樂部、美術館、酒店等業務。加入本集團之前，於2003年至2010年任香格里拉酒店管理有限公司項目經理，1993年至2003年任藝達控股有限公司高級項目經理，1989年至1993年於香港標準建設公司任項目經理。羅先生於2004年取得悉尼技術學院工程管理碩士學位。

董事欣然呈報其年度報告及本集團截至2014年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

主要活動

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之活動載列於綜合財務報表附註52。

業績

本集團截至2014年12月31日止年度之業績載於第94頁之綜合全面收益表。

股息分派

董事建議宣派每股5.39港仙之末期股息，股息將派付予於2015年5月21日(星期四)登記為本公司股份持有人之所有人士。有關金額總額將會自本公司股份溢價帳撥付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於2015年5月14日(星期四)舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)及於會上投票之股東，本公司將於2015年5月8日(星期五)至2015年5月14日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有

股份過戶文件須於2015年5月7日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

- (b) 為釐定符合資格收取末期股息之股東，本公司將於2015年5月20日(星期三)至2015年5月21日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於2015年5月19日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

股本

本公司之股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註41。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

本公司之可供分派儲備

於2014年12月31日，根據開曼群島公司法計算，本公司之可供分派儲備為人民幣2,052,744,000元(2013年：人民幣1,928,285,000元)，包括股份溢價人民幣2,441,983,000元及累計虧損人民幣389,239,000元。

董事會報告

董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

潘軍先生(主席)

曾寶寶小姐

林錦堂先生

周錦泉先生

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(於2014年11月18日辭任)

黃明先生

許權先生(於2015年2月17日辭任)

廖建文博士(於2015年2月17日獲委任)

王沛詩女士，太平紳士(於2015年2月17日獲委任)

郭少牧先生(於2015年2月17日獲委任)

根據公司章程第83(3)條，廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生(將留任至應屆股東週年大會為止，屆時將符合資格接受重選。根據公司章程第84條，潘軍先生、林錦堂先生、周錦泉先生及何敏先生將於應屆股東週年大會上輪席告退及合資格膺選連任。載有本公司購回股份之說明函件、董事候選人之履歷詳情及股東週年大會通告之通函將寄發予股東。

潘軍先生及曾寶寶小姐已各自與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2009年11月25日起生效。彼等之服務合約已於

2012年11月25日另外重續三年。林錦堂先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2012年5月23日起生效。林先生隨後於2012年5月28日獲委任為執行董事。周錦泉先生於2013年3月28日獲委任為執行董事。周先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2013年3月28日起生效。王亮先生於2014年1月6日獲委任為執行董事。王先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2014年1月6日起生效。上述服務合約僅可根據該等服務合約之條款，或透過任何一方給予對方不少於3個月之書面通知而終止。

非執行董事各自獲委任之年期為三年，自2014年1月6日起生效。

何敏先生及黃明先生已各自獲委任為獨立非執行董事，初步任期為三年，自2009年11月25日起生效。彼等之服務合約已於2012年11月25日另外重續三年。廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生已各自獲委任為獨立非執行董事，初步任期為三年，自2015年2月17日起生效。

概無擬於股東週年大會重選之董事已與本公司訂立本集團不可在一年內終止而無須賠償(一般法定賠償除外)之服務合約。

董事及主要行政人員權益及淡倉

截至2014年12月31日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作及被視為擁有之權益及淡倉)須知會本公司及聯交所，

或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據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）之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉如下：

(i) 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12月31日
				於本公司之權益 概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽¹⁾	3,302,166,000	–	57.35%
	實益擁有人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
潘軍先生	實益擁有人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
林錦堂先生	實益擁有人	–	2,770,000 ⁽²⁾	0.05%
王亮先生	實益擁有人	–	6,580,000 ⁽²⁾	0.11%
何敏先生	實益擁有人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
黃明先生	實益擁有人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
許權先生（於2015年2月17日辭任）	實益擁有人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited（「Fantasy Pearl」）由Ice Apex Limited（「Ice Apex」）擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited（「Graceful Star」）擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2011年8月29日及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）可認購有關數目股份之購股權。

(ii) 本公司債權證之好倉：

- 於2019年到期之本金總額300,000,000美元10.625%優先票據（「美元票據」）

董事	權益性質	本公司持有之 債權證金額	於美元票據之
			權益概約 百分比 ⁽¹⁾
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽²⁾	5,500,000美元	1.83%

附註：

- (1) 美元票據之權益百分比根據本金總額300,000,000美元計算。
- (2) Fantasy Pearl由Ice Apex擁有80%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之債權證中擁有權益。

董事會報告

(iii) 於相聯法團中之好倉

A. Fantasy Pearl

董事	權益性質	股份數目	於2014年12月31日 於相聯法團之	
			股份概況	權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽¹⁾	80	普通股	80%
潘軍先生	於受控法團之權益 ⁽²⁾	20	普通股	20%

附註：

- (1) 其為由Ice Apex持有之Fantasy Pearl股份，而Ice Apex乃由曾寶寶小姐全資擁有。
- (2) 其為由Graceful Star持有之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	於2014年12月31日 於相聯法團之	
			股份概況	權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	534,018,523 ^{(1), (2)}	普通股	53.40%
潘軍先生	實益擁有人	895,400 ⁽³⁾	普通股	0.09%
林錦堂先生	實益擁有人	150,000 ⁽³⁾	普通股	0.02%
廖建文博士	實益擁有人	150,000 ⁽³⁾	普通股	0.02%

附註：

- (1) 其為由本公司持有之彩生活股份。本公司乃由Fantasy Pearl擁有57.35%之權益，而Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%之權益，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之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訂立之兩份股份認購協議所涉及之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，兩份股份認購協議之投資者建議出售、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之任何彩生活股份中全部或任何部份之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之彩生活股份。
- (3) 其乃指彩生活授出訂有歸屬期之購股權。

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12月31日
			於關連法團之權益概約 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%之權益。彩之雲網絡之財務業績已僅因若干架構合約而綜合入賬為彩生活之附屬公司，有關詳情披露於彩生活日期為2014年6月17日之招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

除上文披露者外，於2014年12月31日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

購股權計劃

本公司採納購股權計劃(「計劃」)，其於2009年10月27日生效，旨在獎勵曾向本集團作出貢獻的合資格參與者，並鼓勵合資格參與者致力提升本公司的價值。計劃之合資格參與者包括董事會全權酌情認為曾或將對本集團作出貢獻的本集團董事及僱員，以及本集團任何成員公司之任何顧問、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。計劃於接納日期後十年內有效，惟本公司於股東大會或董事會可提早終止計劃。

除非獲本公司股東預先批准，根據計劃可授出的購股權涉及之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且該等參與者及其聯屬人士棄權投票，於任何12個月期間，根據計劃可向任何人士授出的購股權涉及之股份數目最高不得超過發行在外股份總面值的1%。向任何本公司董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權須待獨立非執行董事預先批准，方可作實。倘向主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等聯屬人士授出的購股權導致已發行股份或於行使所有已授出及將於12個月期間授出的購股權時將發行的股份(i)佔授出日期已發行股份總額超過0.1%；及(ii)根據股份收市價，總價值多於5百萬港元，則須獲股東透過投票方式以決議案預先批准，方可授出購股權。

根據計劃授出購股權的要約於授出日期起28日內可供接納。於接納該項授出時，承授人須向本公司支付1港元代價。購股權可根據計劃條款，於授出日期至該日起計十年屆滿期間隨時行使。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)授出日期的股份收市價，(ii)緊接授出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。



武汉花郡

以下摘要載列截至2014年12月31日根據計劃授出購股權之詳情：

姓名	授予日期	行使價 港元	於授予日期 之股份收市價 港元	購股權數目				截至2014年 12月31日 之結餘	附註
				截至2014年 1月1日 之結餘	年內授出	年內已行使	年內已註銷 /失效		
潘軍先生	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(3)
曾寶寶小姐	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(3)
林錦堂先生	2012年10月16日	0.8	0.77	2,770,000	-	-	-	2,770,000	(3)
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	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	(3)
廖長江先生，太平紳士 (於2014年11月18日 辭任)	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	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	(3)
許權先生 (於2015年2月17日辭任)	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	(3)
其他僱員	2011年8月29日	0.836	0.82	26,370,000	-	-	(2,520,000)	23,850,000	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	10,750,000	-	(90,000)	(150,000)	10,510,000	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	43,400,000	-	(34,200)	(2,845,800)	40,520,000	(3)
總計				116,230,000		(124,200)	(7,115,800)	108,990,000	

董事會報告

附註：

- (1) 購股權可於以下期間行使：
 - (a) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止12個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多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之購股權最多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之購股權最多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之購股權最多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之購股權最多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之購股權最多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之購股權最多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之購股權最多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之購股權最多70%。

彩生活於2014年6月11日通過股東書面決議案，採納購股權計劃（「彩生活購股權計劃」）。彩生活購股權計劃之條款符合上市規則第17章之條文。

彩生活購股權計劃乃一項股份獎勵計劃，旨在表揚、嘉許及獎勵曾向彩生活集團作出貢獻的合資格參與者，並鼓勵合資格參與者致力提升彩生活的價值。彩生活購股權計劃之合資格參與者包括彩生活董事會（「彩生活董事會」）全權酌情認為曾或將對彩生活集團作出貢獻的彩生活董事及彩生活集團僱員，以及彩生活集團任何成員公司之任何顧問、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。彩生活購股權計劃於接納日期後十年內有效，惟彩生活於股東大會或彩生活董事會可提早終止計劃。

除非獲彩生活股東預先批准，根據彩生活購股權計劃可授出的購股權涉及之彩生活股份不得超過發行在外彩生活股份總面值的10%。除非獲彩生活股東預先批准且該等參與者及其聯屬人士棄權投票，於任何12個月期間，根據彩生活購股權計劃可向任何人士授出的購股權涉及之彩生活股份數目最高不得超過發行在外彩生活股份總面值的1%。向任何彩生活董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權須待彩生活獨立非執行董事預先批准，方可作實。倘向彩生活主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等聯屬人士授出的購股權導致已發行彩生活股份或於行使所有已授出及將於12個月期間授出的購股權時將發行的彩生活股份(i)佔授出日期已發行彩生活股份總額超過0.1%；及(ii)根據彩生活股份收市價，總價值多於5百萬港元，則須獲彩生活股東透過投票方式以決議案預先批准，方可授出購股權。

根據彩生活購股權計劃授出購股權的要約於授出日期起28日內可供接納。於接納該項授出時，承授人須向彩生活支付1港元代價。購股權可根據彩生活購股權計劃條款，於授出日期至該日起計十年屆滿期間隨時行使。認購價由彩生活董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於(i)授出日期的彩生活股份收市價，(ii)緊接授出日期前五個營業日的彩生活股份平均收市價，及(iii)彩生活股份面值之較高者。購股權可根據彩生活購股權計劃的條款，於購股權被視為已授出並獲接納日期起至該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權可予行使的期限將由彩生活董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於彩生活購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。彩生活購股權計劃於接納日期後十年內有效，惟彩生活於股東大會或彩生活董事會可提早終止計劃。

以下摘要載列截至2014年12月31日根據彩生活購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授出日期	行使價 港元	於授出日期之股份 收市價 港元	購股權數目				截至2014年 12月31日之 結算	附註
				截至2014年 1月1日之 結算	年內授出	年內已行使	年內已註銷/ 失效		
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	895,440	-	-	-	895,440	(1)及(2)
董東先生	2014年9月29日	6.66	6.66	802,800	-	-	-	802,800	(1)及(2)
周勤偉先生	2014年9月29日	6.66	6.66	467,300	-	-	-	467,300	(1)及(2)
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	6.66	895,440	-	-	-	895,440	(1)及(2)
林錦堂先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	(1)及(2)
曾李青先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	(1)及(2)
譚振雄先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	(1)及(2)
廖建文博士	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	(1)及(2)
許新民先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	(1)及(2)
僱員	2014年9月29日	6.66	6.66	41,189,020	-	-	-	41,189,020	(1)及(2)
總計			0	45,000,000				45,000,000	

董事會報告

附註：

- (1) 20,000,000股購股權(包括已授予四名彩生活董事(即唐學斌先生、董東先生、周勤偉先生及潘軍先生)的1,679,530股購股權,及已授予彩生活集團若干名僱員的18,320,470股購股權)將按以下日期分三批歸屬:(i)其中三分之一的購股權將於授予購股權當日(「授予日期」)歸屬;(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2015年9月29日)歸屬;及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2016年9月29日)歸屬。
- (2) 25,000,000股購股權(包括已授予九名彩生活董事的2,131,450股購股權及已授予彩生活集團若干名僱員的22,868,550股購股權)將按以下日期分三批歸屬:(i)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2015年9月29日)歸屬;(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2016年9月29日)歸屬;及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計三週年(即2017年9月29日)歸屬。

購買、銷售或贖回本公司之股份

於2014年1月6日,本公司根據其於2013年12月23日訂立的認購協議,按認購價每股認購股份1.4129港元發行863,600,074股普通股,有關詳情披露於本公司日期分別為2013年12月24日及2014年1月7日的公告。

除上文所披露者外,於截至2014年12月31日止年度,本公司或其任何附屬公司及合營企業概無購買、贖回或銷售本公司之上市證券。

優先票據

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

於2012年9月20日,本公司發行2017年到期本金額2.5億美元年息票率13.75%之優先票據(「2017年到期優先票據」);於1月16日,本公司發行2020年到期本金額2.5億美元年息票率10.75%之優先票據(「2020年到期優先票據」);於5月27日,本公司發行2016年到期本金額人民幣10億元年息票率7.875%之優先票據(「2016年到期優先票據」);於2014年1月17日,本公司進一步發行2019年到期本金額3億美元年息票率10.625%之優先票據(「2019年到期優先票據」)。本公司擬動用所有已發售票據之所得款項淨額為其若干現有債項再提供資金、為其現有及新物業發展項目(包括土地出讓金以及建築成本)提供資金以及用作其他一般公司用途撥資。

2017年到期優先票據、2020年到期優先票據、2016年到期優先票據及2019年到期優先票據之進一步詳情,載於綜合財務報表附註39。

借貸

本集團之借貸詳情,載於綜合財務報表附註37。

董事於重大合約之權益

除綜合財務報表附註50所披露者外,本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於本年年底或年內任何時間仍然生效而董事於其中(不論直接或間接)擁有重大權益之重大合約。

管理合約

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

主要股東

於2014年12月31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(董事及本公司主要行政人員除外)或機構擁有本公司股份或相關股份5%或以上之權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	股份數目	於2014年12月31日 於本公司之權益 概約百分比
Fantasy Pearl	實益權益 ⁽¹⁾	3,302,166,000	57.35%
Ice Apex	於受控法團之權益 ⁽¹⁾	3,302,166,000	57.35%
T.C.L.實業控股(香港) 有限公司	實益權益 ⁽²⁾	919,935,574	15.98%
TCL集團股份有限公司	於受控法團之權益 ⁽²⁾	919,935,574	15.98%

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所持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據TCL集團股份有限公司日期為2015年3月3日之2014年年度報告，於2014年12月31日，T.C.L.實業控股(香港)有限公司持有本公司919,935,574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)有限公司所持有之股份中擁有權益。

董事會報告

除以上所披露者外，於2014年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東(董事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。

獨立非執行董事之獨立性

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

主要客戶及供應商

於報告期內，銷售予本集團之五大客戶佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

於報告期內，採購自本集團之五大供應商佔本集團於本年度之總採購少於30%。

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

持續關連交易

本公司於2014年12月31日止年度期間訂立以下持續關連交易：

根據《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)，增值電信服務須遵守外商投資限制，據此，外國投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%的股本權益。基於上述相關中國法律及法

規的限制，彩生活集團無權收購深圳市彩之雲網絡科技有限公司(「深圳市彩之雲網絡」)的股本權益。為令彩生活集團可繼續管理及經營深圳市彩之雲網絡的線上業務，並可享有自深圳市彩之雲網絡有關線上業務所產生的所有經濟利益，深圳市彩生活網絡服務有限公司(「深圳市彩生活網絡服務」)、深圳市彩之雲網絡、潘先生與唐先生於2014年6月16日訂立獨家管理及經營協議、認購期權協議、股東權利委託協議、股權質押協議及授權書(統稱「架構合約」)，據此，彩生活集團有權享有深圳市彩之雲網絡自線上社區租賃、銷售及其他服務業務產生之所有經濟利益(「合約安排」)。架構合約之初步年期為10年，可重續連續10年。彩生活正探索於海外經營社區租賃、銷售及其他服務業務的各項機遇，務求儘早於相關中國法規對外資經營增值電信業務的限制消除時，符合資格收購深圳市彩之雲網絡全部股權。有關架構合約的詳情，請參閱彩生活日期為2014年6月17日的招股章程「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。

簽訂架構合約後，深圳市彩之雲網絡被視為彩生活之全資附屬公司，其賬目綜合入賬至本公司之該等賬目。鑒於深圳市彩之雲網絡之註冊資本由潘先生(為本公司主席、本公司執行董事及主要股東以及彩生活主席兼非執行董事)及唐先生(為彩生活執行董事、行政總裁兼主要股東)分別持有70%及30%，因此，就上市規則而言，潘先生及唐先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，架構合約項下擬進行之交易因而構成本公司之持續關連交易。

除獨家管理及經營協議涉及深圳市彩之雲網絡每年向深圳市彩生活網絡服務支付服務費外，各項架構合約並不涉及支付任何代價。

整體而言，架構合約允許深圳市彩之雲網絡之業績及財務運作綜合入賬至本公司(透過彩生活集團)，猶如其為本公司之附屬公司，導致其業務之所有經濟利益流向本公司。透過由深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡之所有董事及高級管理層，董事相信，深圳市彩生活網絡服務能有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡之業務營運、拓展計劃、財務政策及資產，並同時確保可妥善執行架構合約。根據香港財務報告準則，附屬公司乃由另一實體(稱為母公司)控制之實體。倘投資方可自參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報，且可行使對被投資方之權力而影響該等回報時，投資方即被視為控制被投資方。

儘管本公司並無直接或間接擁有深圳市彩之雲網絡，惟架構合約使本公司(透過彩生活)得以對深圳市彩之雲網絡行使控制權，並取得其業務營運之經濟利益，而架構合約之有效性及合法性已獲彩生活之中華人民共和國(「中國」)法律顧問確認。彩生活集團從深圳市彩之雲網絡透過網站及手機應用程式向彩生活所管理或提供顧問服務之住宅社區住戶提供之線上社區租賃、銷售及其他服務產生經濟利益。於該等情況下，董事認為深圳市彩生活網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡產生之所有經濟利益實屬公平合理。倘中國法律及法規許可，架構合約亦允許深圳市彩生活網絡服務獨家收購深圳市彩之雲網絡全部或部份股本權益。儘管本集團於深圳市彩之雲網絡缺乏股本擁有權，本集團能實質透過架構合約控制深圳市彩之雲網絡之業務及財務狀況。由於架構合約，深圳市彩之雲網絡作為本公司

(透過彩生活)之附屬公司入賬，且其財務狀況及經營業績會於本公司之綜合財務報表中綜合入賬。合約安排涉及的收入及資產總值分別為截至2014年12月31日止年度的約人民幣500,000元及截至2014年12月31日的約人民幣3,500,000元。

根據架構合約，各方因詮釋及履行架構合約所導致之任何糾紛應首先透過磋商解決，而倘未能解決，則任何一方均可將上述糾紛提交華南國際經濟貿易仲裁委員會，以根據該會仲裁規則透過仲裁解決糾紛。

本公司已申請而香港聯交所已授出豁免，架構合約可豁免遵守上市規則第14A.36條及第14A.53條項下的年度上限及獨立股東批准規定。

潘先生與唐先生可能會與本集團有潛在利益衝突。潘先生與唐先生均已向深圳市彩生活網絡服務承諾，於合約安排仍然生效的期間，(i)除非另行獲深圳市彩生活網絡服務以書面同意，否則相關股東將不會直接或間接(不論是其親身或透過任何自然人或法定實體)參與或從事、收購或持有(在各情況下不論是作為股東、合夥人、代理、僱員或其他身份)目前或可能與深圳市彩之雲網絡或其任何聯營公司的業務競爭的任何業務或擁有其權益；及(ii)其任何行動或遺漏不會導致彼與深圳市彩生活網絡服務(包括但不限於其股東)之間產生任何利益衝突。此外，倘發生利益衝突(深圳市彩生活網絡服務可單獨絕對酌情決定是否產生該衝突)，則彼同意採取深圳市彩生活網絡服務指示的適當行動。

董事會報告

此外，本集團以合約安排的方式透過深圳市彩之雲網絡於中國進行業務營運，惟合約安排的若干條款未必可根據中國法律強制執行。本公司的中國法律顧問告知，合約安排乃專為減低與中國相關法律法規的潛在衝突而設。

為確保架構合約妥為履行，彩生活亦採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，彩生活董事會將最少每季定期審閱因實施及履行架構合約而產生的主要問題；
- (b) 與合規及政府機關監管查詢相關的事宜(如有)將於該等定期會議上進行討論，該等會議每季最少舉行一次；
- (c) 彩生活集團的相關業務單位及經營分部最少每月向彩生活高級管理層作出定期匯報，內容有關架構合約的遵守及履行情況以及其他相關事宜；
- (d) 彩生活的合規部門由周勤偉先生(「周先生」)領導，負責監察潘先生及唐先生妥為遵守架構合約的情況；及
- (e) 同時，根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶須以其公司印鑑及深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人圖章操作。公司印鑑現時由彩生活執行董事周勤偉先生保存。

董事會確認合約安排及／或彼等採納之情況及其對發行人集團之影響並無重大改變。

董事會亦確認導致架構合約被採納之限制取消後並無解除或未能成功解除架構合約的情況。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沖詩女士(太平紳士)及郭少牧先生已審閱架構合約，並確認架構合約乃(a)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般商業條款訂立，或倘並無足夠可資比較的交易以判斷是否按一般商業條款訂立，則按不遜於本集團提供予獨立第三方或從獨立第三方取得(倘適用)的條款訂立；及(c)根據相應協議的條款進行，而有關條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已致函董事會，確認概無注意到任何事宜致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) (倘交易涉及由本公司提供貨品或服務)未按照本公司的訂價政策進行；
- (iii) 未根據有關交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超出各自的年度上限。

關連方交易

截至2014年12月31日止年度，若干董事及由若干董事控制的公司與本集團訂立交易，有關詳情披露於本集團綜合財務報表附註50「關連方交易」。除「持續關連交易」一節所披露者外，董事會確認該等關連方交易概無構成上市規則所定義之須予披露關連交易。

於競爭對手之權益

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

薪金政策

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

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

本集團根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）條例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。本集團於香港之所有僱員均須加入強積金計劃。供款按僱員基本薪金之某一百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之其他資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。於2014年12月31日，並無失效之供款以供來年扣減應付供款。

本集團於中國之附屬公司遵照中國之適用法規，參與一項國家管理且由當地政府經營之退休福利計劃。附屬公司須按工資成本之指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。於報告期內，本集團向計劃供款總額及於綜合收益表扣除之成本，代表本集團根據計劃規則按指定比率向計劃應付之供款數額。

優先購買權

根據本公司之公司章程或開曼群島法例，並無條例要求本公司向現有股東按比例提呈發售新股份之優先購買權。

企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年度報告企業管治報告之中。

足夠公眾持股量

基於在本年報日期本公司可獲得之公開資訊及就董事所深知，截至2014年12月31日止年度本公司已維持足夠之公眾持股量。

申報期結束後事項

於申請期結束後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註54。

核數師

股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會
主席
潘軍

香港，2015年3月2日

企業管治報告

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

企業管治常規守則

本公司已採納上市規則附錄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12月31日止年度期間，董事會認為本公司已遵守企業管治守則的守則條文，惟以下偏差除外：

- 企業管治守則第A.2.1條訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。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，該董事會由經驗豐富及能幹的人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運的問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫徹的領導，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）及黃明先生並無出席本公司於2014年5月14日舉行的股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司曾就董事有否於截至2014年12月31日止年度遵守標準守則所載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該期間均已遵守標準守則。

董事會

責任

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

此外，董事會肩負提升本公司財務表現、制訂本集團策略及管理政策、批准策略性目標的責任，並負責為股東提供長遠、穩定及持續的回報。

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

組成及資格要求

董事會現由五名執行董事潘軍先生(主席)、曾寶寶小姐、林錦堂先生、周錦泉先生及王亮先生，兩名非執行董事李東生先生及袁浩東先生，以及五名獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生組成。各董事的履歷載列於第60至第63頁。

廖長江先生(太平紳士)於2014年11月18日辭任獨立非執行董事後，董事會由五名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，人數少於上市規則第3.10(1)條所規定的獨立非執行董事最低人數及少於上市規則第3.10A條所規定三分之一董事須為獨立非執行董事之規定。於2015年2月17日委任廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生為獨立非執行董事後及截至本報告日期，董事會共由五名執行董事、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事組成，而三分之一之董事為獨立非執行董事，符合上市規則3.10(1)及3.10A條之規定。

董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡的董事會組成可確保董事會中存在堅固的獨立性。

除上述所披露外，於2014年12月31日止年度及截至本報告日期為止，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事須具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識，且獨立非執行董事人數須佔董事會成員人數超過三分之一的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性作出的年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性的指引。

董事會會議及股東週年大會

董事會定期舉行會議，年內召開了四次會議及截至2014年12月31日止年度一次股東週年大會。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席董事會會議	
	次數／舉行 董事會會議次數	股東週年大會
執行董事		
潘軍先生	4/4	1/1
曾寶寶小姐	4/4	0/1
林錦堂先生	4/4	1/1
周錦泉先生	4/4	1/1
王亮先生	4/4	1/1
非執行董事		
李東生先生	4/4	0/1
袁浩東先生	4/4	0/1
獨立非執行董事		
何敏先生	4/4	1/1
廖長江先生，太平紳士 (於2014年11月18日辭任)	2/4	0/1
黃明先生	4/4	0/1
許權先生(於2015年2月17日辭任)	4/4	1/1
廖建文博士(於2015年2月17日獲委任)	不適用	不適用
王沛詩女士，太平紳士 (於2015年2月17日獲委任)	不適用	不適用
郭少牧先生(於2015年2月17日獲委任)	不適用	不適用

董事於各董事會會議召開前已適時取閱相關資料。董事有機會於董事會定期會議之議程中加入討論事項，而董事亦有權取閱董事會文件及相關資料以讓彼等就董事會會議上的討論事項作出知情的決定。

董事會及其他委員會的會議紀錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

企業管治報告

委任及重選董事

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

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

內部監控

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

董事培訓及專業發展

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

則及相關規例要求的責任及義務。本公司進一步為董事安排持續培訓及專業發展課程。

於2014年間，各董事獲發每月通訊，內容有關本集團業務、營運及財務事宜，以及適用法律及規例及市場變化的最新資料（如有），以便彼等履行本身之責任。本公司已定期向全體董事派發有關法律、規則及規例之修訂或最新資訊的閱讀資料，作為本公司持續專業發展計劃之培訓材料，且本公司確認所有董事已閱讀該等培訓材料。本公司會在有需要時為董事安排持續簡介及專業發展。

全體董事已向公司秘書提供彼等於2014年所接受培訓的記錄。

董事及行政人員的彌償

本公司已就因公司活動而產生針對董事及高級管理層的法律行動為董事及高級人員安排適當的責任保險。

主席及行政總裁

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

董事會委員會

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

董事會整體負責履行企業管治職責，包括：

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

審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會(「審核委員會」)，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2012年3月12日採納審核委員會的經修訂權責範圍。審核委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

審核委員會已審閱本公司年度業績。

審核委員會現由五名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生，而何敏先生為審核委員會主席。於2014年間，審核委員會召開了兩次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／舉行會議次數
何敏先生(委員會主席)	2/2
廖長江先生，太平紳士 (於2014年11月18日辭任)	1/2
黃明先生	2/2
許權先生(於2015年2月17日辭任)	2/2
廖建文博士(於2015年2月17日獲委任)	不適用
王沛詩女士，太平紳士 (於2015年2月17日獲委任)	不適用
郭少牧先生(於2015年2月17日獲委任)	不適用

審核委員會的主要角色及職能為審閱重要會計政策、監督本公司的財務申報過程、監管外聘核數師及內部審計部門的表現、檢討及評核本公司財務申報程序及內部監控的有效性，以及確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及規例要求、董事會批准的內部規則及程序。

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

企業管治報告

薪酬委員會

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

薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及五名獨立非執行董事黃明先生、何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生組成，而黃明先生為委員會主席。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／舉行會議次數
黃明先生(委員會主席)	1/1
何敏先生	1/1
廖長江先生，太平紳士 (於2014年11月18日辭任)	0/1
許權先生(於2015年2月17日辭任)	1/1
潘軍先生	1/1
廖建文博士(於2015年2月17日獲委任)	不適用
王沛詩女士，太平紳士 (於2015年2月17日獲委任)	不適用
郭少牧先生(於2015年2月17日獲委任)	不適用

薪酬委員會負責就董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領向董事會提供意見，以及負責不時參考本公司的目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員的薪酬。

截至2014年12月31日止年度，薪酬委員會已審閱及釐訂董事及高級管理層薪酬組合。本集團之薪酬政策以及董事酬金詳情載於「董事會報告」一節以及財務報表附註12。

提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會(「提名委員會」)，負責審閱董事會架構及提名適當人選予董事會。為遵守經修訂企業管治守則，董事會(a)於2013年8月30日採納提名委員會的經修訂權責範圍及(b)宣佈委任潘軍先生代替曾寶寶小姐為提名委員會主席，自2012年3月12日起生效。曾寶寶小姐留任提名委員會成員。提名委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

提名委員會現由兩名執行董事潘軍先生及曾寶寶小姐，以及五名獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生組成。於2014年間，提名委員會召開了一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／舉行會議次數
潘軍先生(委員會主席)	1/1
何敏先生	1/1
廖長江先生，太平紳士 (於2014年11月18日辭任)	0/1
黃明先生	1/1
許權先生(於2015年2月17日辭任)	0/1
曾寶寶小姐	0/1
廖建文博士(於2015年2月17日獲委任)	不適用
王沛詩女士，太平紳士 (於2015年2月17日獲委任)	不適用
郭少牧先生(於2015年2月17日獲委任)	不適用

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

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

於截至2014年12月31日止年度，提名委員會評估獨立非執行董事之獨立性以及於本公司2015年股東週年大會膺選連任之董事後，提交董事會討論及審批，並已檢討董事會之組成。

核數師酬金

本公司外聘核數師有關彼等就本公司截至2014年12月31日止年度之財務報表的申報責任之聲明已載於本年報「獨立核數師報告」一節。

年內，就法定審核服務而向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)支付的酬金總額約為人民幣5,853,000元。

內部監控

董事會需肩負制定本集團的內部監控系統並檢討其運作效果的全責，以保障本集團資產及股東的利益。董事會將定期就本集團內部監控系統進行檢討。

於截至2014年12月31日止年度，審核委員會已就本公司的內部監控系統，包括財務、營運與合規監控以及風險管理等方面的足夠性及效能，與本集團的內部審核團隊及高級管理層進行檢討及討論。審核委員會進一步向董事會作出建議，確保財務報告的可靠性及遵守適用的法定會計及申報規定、法律及規例要求、董事會批准的內部規則及程序，以判別及管理本集團的潛在風險。此外，本公司審核委員會及董事會亦將定期檢討本集團的表現及內部監控系統，確保已制訂有效的措施以保障重要資產並判別出本集團的業務風險。

於財務報表之董事責任

董事知道根據法定要求及適用之會計準則對編製本集團財務報表之責任。董事亦知道他們需確保本集團財務報表需適時發佈之責任。

本公司外部核數師對本集團財務報表之匯報責任刊載於本年報第93頁之「獨立核數師報告」內。

公司秘書

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

股東權利

股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議之程序

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

向董事會提呈垂詢的程序

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

投資者關係

章程文件

本公司之章程文件於截至2014年12月31日止年度並無重大變動。

與股東及投資者之有效溝通

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

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

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

Deloitte. 德勤

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

我們已審核載列於第94頁至第211頁的花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其子公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2014年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他註釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

我們相信，我們已取得充足且適當的審核憑證，為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表乃根據香港財務報告準則真實與公平地反映貴集團於2014年12月31日的財務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2015年3月2日

綜合損益及其他全面收益表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	7	7,305,950	7,279,828
銷售及服務成本		(4,499,138)	(4,486,269)
毛利		2,806,812	2,793,559
其他收入、收益及虧損	8	(13,301)	385,511
投資物業公允值變動	16	575,840	167,319
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	29	95,665	10,177
銷售及分銷成本		(269,719)	(315,184)
行政費用		(585,730)	(487,390)
融資成本	9	(290,948)	(260,294)
應佔聯屬公司業績		56	675
應佔合營企業業績		(12,663)	(6,714)
出售附屬公司收益	44(a)	223,707	116,644
除稅前利潤	10	2,529,719	2,404,303
所得稅開支	11	(1,157,408)	(1,174,112)
年度利潤		1,372,311	1,230,191
其他全面收益(開支)			
其後將不能重新分類至損益的項目：			
物業重估盈餘		9,942	3,960
物業重估產生遞延稅項負債		(2,485)	(990)
其他年度全面收益(扣除所得稅)		7,457	2,970
年度全面收益總額		1,379,768	1,233,161
以下各項應佔年度利潤：			
本公司擁有人		1,255,341	1,215,038
永久資本工具擁有人		42,525	—
其他非控股權益		74,445	15,153
		1,372,311	1,230,191
以下各項應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		1,259,815	1,218,008
永久資本工具擁有人		42,525	—
其他非控股權益		77,428	15,153
		1,379,768	1,233,161
每股盈利－基本(人民幣)	14	0.22	0.23
每股盈利－攤薄(人民幣)	14	0.22	0.23

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	1,541,882	905,241
投資物業	16	6,642,075	4,012,828
於聯屬公司權益	17	1,753	1,566
於合營企業權益	18	609,981	71,084
可供出售投資	19	38,910	38,910
商譽	20	133,918	79,267
無形資產	21	26,850	907
預付租賃款項	22	884,550	1,233,811
預付租賃款項溢價	23	175,847	390,032
土地發展開支	24	667,965	666,131
其他應收款項	30	376,841	376,841
收購附屬公司的已付按金	25	262,550	150,000
收購物業項目的已付按金	26	136,648	132,346
收購土地使用權的已付按金	27	1,005,685	435,423
遞延稅項資產	28	498,714	393,454
		13,004,169	8,887,841
流動資產			
銷售物業	29	19,442,516	14,191,479
預付租賃款項	22	34,274	30,828
預付租賃款項溢價	23	3,678	10,853
應收賬款及其他應收款項	30	3,873,362	3,583,659
應收合約工程客戶款項	31	59,460	41,059
可收回稅項		34,130	46,114
應收一間合營企業款項	32	149,855	139,190
受限制／已抵押銀行存款	33	914,596	855,564
銀行結餘及現金	33	3,738,040	2,776,879
		28,249,911	21,675,625
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	34	5,516,143	2,453,629
銷售物業的已收按金		3,386,888	4,678,224
應付合約工程客戶款項	31	8,195	54,318
應付關連方款項	35	–	506
應付一名非控股股東款項	43(a)	419,960	–
應付合營企業款項	36	996,467	–
稅項負債	37	3,016,193	2,784,573
借款－於一年內到期	38	4,122,925	2,053,357
融資租賃承擔	39	20,826	26,003
優先票據		746,051	–
		18,233,648	12,050,610
流動資產淨值		10,016,263	9,625,015
總資產減流動負債		23,020,432	18,512,856

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動負債			
應付一名非控股股東款項	43(a)(i)	686,667	–
遞延稅項負債	28	1,096,155	719,916
借款－於一年後到期	37	3,651,475	4,942,036
融資租賃承擔	38	119,749	140,418
優先票據	39	6,022,081	4,843,390
撥備	43(a)	31,931	29,591
可贖回股份	40	–	6,177
		11,608,058	10,681,528
		11,412,374	7,831,328
資本及儲備			
股本	41	497,485	429,575
儲備		8,955,574	6,890,876
本公司擁有人應佔權益		9,453,059	7,320,451
永久資本工具	42	710,500	–
其他非控股權益		1,248,815	510,877
非控股權益總額		1,959,315	510,877
		11,412,374	7,831,328

第94頁至第211頁的綜合財務報表由董事會於2015年3月2日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

董事

董事

綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股權益應佔				總計 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元 (附註i)	特別儲備 人民幣千元 (附註ii)	購股權儲備 人民幣千元 (附註iii)	出資儲備 人民幣千元 (附註viii)	法定儲備 人民幣千元 (附註iv)	任意儲備 人民幣千元 (附註ix)	物業重估儲備 人民幣千元 (附註v)	累計溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	永久資本工具 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	小計 人民幣千元	
於2013年1月1日	457,093	2,451,225	(64,168)	7,420	40,600	40,539	1,477	30,913	3,636,031	6,601,130	-	-	320,036	320,036	6,921,166
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	1,215,038	1,215,038	-	-	15,153	15,153	1,230,191
物業重估盈餘	-	-	-	-	-	-	-	3,960	-	3,960	-	-	-	-	3,960
物業重估所產生的遞延 稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	(990)	-	(990)	-	-	-	-	(990)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	2,970	-	2,970	-	-	-	-	2,970
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	2,970	1,215,038	1,218,008	-	-	15,153	15,153	1,233,161
收購子公司(附註45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,430	52,430	52,430
視為出售不會喪失 控制權的一間附屬公司 部份權益(附註44(c))	-	-	99,143	-	-	-	-	-	-	99,143	-	-	131,421	131,421	230,564
附屬公司非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000	6,000	6,000
支付本公司股東的股息 (附註13)	-	(228,576)	-	-	-	-	-	-	-	(228,576)	-	-	-	-	(228,576)
以股份支付權益結算確認 (附註47)	-	-	-	8,756	-	-	-	-	-	8,756	-	-	-	-	8,756
回購及註銷股份	(27,518)	(346,338)	-	-	-	-	-	-	-	(373,856)	-	-	-	-	(373,856)
自非控股股東收購子公司 額外收益	-	-	(4,154)	-	-	-	-	-	-	(4,154)	-	-	(14,438)	(14,438)	(18,592)
出售附屬公司(附註44(a)) 轉讓	-	-	-	-	-	3,198	-	-	(3,198)	-	-	-	275	275	275
於2013年12月31日	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
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	1,255,341	1,255,341	42,525	-	74,445	116,970	1,372,311
物業重估盈餘	-	-	-	-	-	-	-	5,965	-	5,965	-	-	3,977	3,977	9,942
物業重估所產生的遞延 稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	(1,491)	-	(1,491)	-	-	(994)	(994)	(2,485)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	4,474	-	4,474	-	-	2,983	2,983	7,457

綜合權益變動表

截至2014年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔										非控股權益應佔				總計
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	物業重估儲備	累計溢利	小計	永久資本工具	購股權儲備	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iii)	(附註viii)	(附註iv)	(附註ix)	(附註v)	(附註x)	(附註xi)	(附註xii)	(附註xiii)	(附註xiv)	(附註xv)	(附註xvi)	
年內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	4,474	1,255,341	1,259,815	42,525	-	77,428	119,953	1,379,768
收購子公司(附註43(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,983	45,983	45,983
發行股份作為收購附屬公司的代價	67,900	871,625	-	-	-	-	-	-	-	939,525	-	-	-	-	939,525
於行使購股權時發行股份攤薄附屬公司權益(附註vi)	10	101	-	(30)	-	-	-	-	-	81	-	-	-	-	81
附屬公司非控股股東出資支付本公司股東的股息(附註13)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,108	2,108	2,108
以股份支付權益結算確認(附註47)	-	(306,054)	-	-	-	-	-	-	-	(306,054)	-	-	-	-	(306,054)
自非控股股東收購子公司額外權益(附註vii)	-	-	(115,802)	-	-	-	-	-	-	(115,802)	-	-	(124,053)	(124,053)	(239,855)
出售子公司(附屬44(a))視為出售不會喪失控制權的部分權益(附註44(c))	-	-	36,879	-	-	-	-	-	-	36,879	-	-	362,361	362,361	399,240
發行永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700,000	-	-	700,000	700,000
支付永久資本工具擁有人的分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32,025)	-	-	(32,025)	(32,025)
可贖回股份資本化(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,832	6,832	6,832
轉讓	-	-	-	-	-	1,106	-	-	(1,106)	-	-	-	-	-	-
於2014年12月31日	497,485	2,441,983	266,709	19,499	40,600	44,843	1,477	38,357	6,102,106	9,453,059	710,500	29,780	1,219,035	1,959,315	11,412,374

附註：

- (i) 根據公司章程細則第16條，本公司獲容許於股份溢價撥付末期股息。
- (ii) 因收購或出售子公司股權而不致失去對子公司之控制權而產生的特別儲備指已付或已收代價及子公司非控股股權調整之間的差額。
- (iii) 購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」)的子公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由中國子公司的董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。
- (v) 於變動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开发售及配售形式發行(「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395,403,000元與所得款項淨額之間的差額人民幣314,811,000元於特別儲備中確認。
- (vii) 截至2014年12月31日止年度，本集團自非控股股東購得子公司之額外權益。已付代價人民幣239,813,000元與本集團按比例佔子公司之資產淨值人民幣124,053,000元之差額人民幣115,802,000元已自特別儲備扣除。
- (viii) 出資儲指(1)於2009年集團重組期間向股東供款/分派；(2)已付代價與從關連方收購的資產淨值公平值的差額；(3)已收代價與2009年集團重組時出售予關連方資產淨值的賬面值的差額；及(4)於2009年豁免股東貸款。

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動		
除稅前利潤	2,529,719	2,404,303
經以下調整：		
投資物業公允值變動	(575,840)	(167,319)
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	(95,665)	(10,177)
預付租賃款項撥回	24,588	18,544
預付租賃款項之溢價撥回	22,910	15,342
無形資產攤銷	3,505	906
物業、廠房及設備折舊	91,095	64,521
投資收入	-	(246,161)
出售物業、廠房及設備收益	(321)	(39)
出售子公司收益	(223,707)	(116,644)
呆壞賬撥備(撥回)淨額	39,653	(4,117)
利息收入	(23,351)	(7,007)
融資成本	290,948	260,294
外匯虧損(收益)淨額	50,514	(91,838)
佔聯屬公司業績	(56)	(675)
佔合營企業業績	12,663	6,714
以股份支付開支	33,133	8,756
營運資金變動前的經營現金流量	2,179,788	2,135,403
額外預付租賃款項	(275,995)	(762,995)
土地發展開支(增加)減少	(1,834)	156,249
銷售物業增加	(2,422,000)	(567,599)
收購土地使用權的已付按金增加	(260,544)	(277,300)
應收賬款及其他應收款項增加	(145,613)	(874,704)
應收合約工程客戶款項(增加)減少	(18,401)	11,423
應付合約工程客戶款項(減少)增加	(46,123)	52,027
應付賬款及其他應付款項減少	2,237,813	149,402
出售物業所得按金(減少)增加	(1,198,314)	492,120
經營活動所得現金	48,777	514,026
已付所得稅	(766,398)	(634,141)
已付利息	(1,025,521)	(816,234)
經營活動所得現金淨額	(1,743,142)	(936,349)

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
投資活動			
購置物業項目的已付按金		(4,302)	(6,342)
受限制銀行存款增加		(81,739)	(147,950)
出售結構性存款		–	42,200
支付透過收購子公司及收購業務購入資產及負債的應付代價		(19,462)	(257,030)
結算出售子公司的應收代價		205,369	–
購置物業、廠房及設備		(569,531)	(113,387)
額外投資物業		(652,727)	(100,975)
透過收購子公司購入的資產及負債(扣除所收購現金及現金等價物)	43(a)	(189,846)	(1,778,391)
收購業務(扣除所收購現金及現金等價物)	43(b)	(39,788)	(183,223)
向一間聯屬公司注資		(490)	–
解除確認合營企業所收取的所得款項		19,449	–
已收利息		23,351	7,007
已收聯屬公司股息		359	280
出售物業、廠房及設備所得款項		14,998	3,646
出售子公司	44(a)	–	195,122
出售附屬公司部分股權	44(b)	(28,128)	–
出售附屬公司部分股權導致喪失控制權	44(b)	–	–
收購子公司的已付按金		(212,550)	(148,790)
出售投資物業所得款項		12,214	85,826
向一間合營企業注資		–	(58,078)
收購於合營企業的投資		(361,731)	–
向合營企業墊資		(10,665)	(139,190)
合營企業償還款項		10,020	–
投資活動所用現金淨額		(1,830,746)	(2,599,275)

綜合現金流量表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
融資活動			
發行優先票據所得款項淨額	39	1,801,274	2,508,503
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		700,000	–
非控股股東出資		2,108	6,000
新造借款		7,856,159	5,345,377
償還借款		(6,856,676)	(3,867,220)
支付永久資本工具擁有人的分派		(32,025)	–
支付本公司股東的股息		(306,054)	(228,576)
向關連方償還款項		(506)	(1,067)
收購子公司額外權益		(239,855)	(18,592)
回購股份		–	(373,856)
償還融資租賃承擔的款項		(32,120)	(58,324)
攤薄不會喪失控制權之子公司權益之所得款項	43(b)	–	193,500
視作出售一間子公司部份權益	44(c)	36,990	43,241
於行使購股權時發行股份		81	–
來自合營企業墊款		897,209	–
融資活動所得現金淨額		4,536,799	3,548,986
現金及現金等價物增加淨額		962,911	13,362
年初現金及現金等價物		2,776,879	2,788,106
外匯匯率變動的影響		(1,750)	(24,589)
年終現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)		3,738,040	2,776,879

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

1. 一般資料

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

本公司的註冊辦公室地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，於香港的公司總辦事處為香港皇后大道中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為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）。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

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

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港財務報告準則第27號（修訂本）	投資實體
香港財務報告準則第32號（修訂本）	抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第36號（修訂本）	非金融資產可收回金額披露
香港財務報告準則第39號（修訂本）	衍生工具的變更及對沖會計的延續
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費

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

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（修訂本）「投資實體」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（修訂本）投資實體。香港財務報告準則第10號（修訂本）對投資實體作出界定，並規定符合投資實體定義的呈報實體不得將附屬公司綜合入賬，而是於綜合及獨立財務報表中透過損益按公允值計量其附屬公司。

為符合投資實體資格，呈報實體須：

- 自一名或以上投資者獲得資金，藉以向彼等提供投資管理服務；
- 向其投資者承諾，其經營宗旨是投資資金僅用於資本增值、投資收益或結合兩者的回報；及
- 按公允值基準計量及評估其絕大部分投資之表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂，以引入對投資實體之新披露規定。

截至2014年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

由於本公司並非投資實體(根據2014年1月1日香港財務報告準則第10號所載標準評估)，應用該等修訂本不會對本集團綜合財務報表內的披露或確認的金額產生影響。

香港會計準則第36號(修訂本)「非金融資產可收回金額披露」

本集團已於本年度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期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。

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入 ³
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 ⁵
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	可接受之折舊及攤銷方法的澄清 ⁵
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：生產性植物 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ⁴
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯屬公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用合併的例外情況 ⁵
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進 ⁶
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進 ⁵

¹ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 就2016年1月1日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效

³ 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效，惟有限例外情況的除外

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號已經頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收入確認指引。香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收入款項，應為能反映該實體預期就交換貨品及服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收入之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時確認收入，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

本公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會對已呈報金額及相關披露事項造成影響。然而，於本集團進行詳細審閱前，提供有關香港財務報告準則第15號之影響之合理估算為不可行。

香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進

香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進包括對各項香港財務報告準則之若干修訂，概述如下。

香港財務報告準則第5號(修訂本)對香港財務報告準則第5號引入特別指引，涉及實體將資產(或出售組別)從持作銷售重新分類為持作向擁有人分派(反之亦然)或終止應用持作分派會計處理法的具體指引。該等修訂將往後應用。

香港財務報告準則第7號(修訂本)提供額外指引，澄清就轉移資產所要求的披露而言，服務合約是否屬轉移資產持續參與，並澄清並無明確要求於所有中期期間披露抵銷(已於2011年12月頒佈並於2013年1月1日或之後開始之期間生效之香港財務報告準則第7號(修訂本)「披露—抵銷金融資產及金融負債」引入)。然而，可能須於簡明中期財務報表載入有關披露，以符合香港會計準則第34號中期財務報告之規定。

香港會計準則第19號(修訂本)澄清用於估計退休後福利之貼現率的優質公司債券應按與將予支付福利相同的貨幣發行。該等修訂會導致於貨幣層面上評估優質公司債券的市場深度。該等修訂自首次應用修訂的財務報表所呈列最早比較期初開始應用。所引致之任何初步調整應於該期初於盈利內確認。

截至2014年12月31日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進(續)

香港會計準則第34號(修訂本)釐清有關香港會計準則第34號要求於中期財務報告內其他部分但於中期財務報表外呈列之資料之規定。該等修訂要求有關資料從中期財務報表以交叉引述中期財務報告(按與中期財務報表相同的條款及時間提供予使用者)其他部分的方式併入。

本公司董事預計應用該等修訂將不會對本集團綜合財務報表造成重大影響。

除上文所述的影響，本公司董事預期採納其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

3. 重大會計政策

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

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

歷史成本一般是基於為換取貨物而支付代價之公允值。

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

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

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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

主要會計政策載列如下。

綜合基準

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

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

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

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

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

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

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

子公司的財務報表已於有需要時作出調整，致使其會計政策符合本集團之會計政策。

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

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

本集團於現有子公司擁有權之變動

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

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

業務合併

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

業務合併(續)

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

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

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

商譽

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

就減值檢測而言，收購產生之商譽會分配至預期可自合併的協同效益獲益的各相關現金產生單位(或各組現金產生單位)。

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

於出售有關現金產生單位後，商譽產生之金額列入釐定出售損益中。

本集團因收購聯屬公司產生之商譽載述如下。

於聯屬公司及合營企業之投資

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

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

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

於聯屬公司及合營企業之投資 (續)

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

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

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

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

收入確認

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

銷售物業

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

代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費

代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費於提供服務時確認。

有關本集團確認來自建造服務之收入之政策載述於下文建造合約之會計政策內。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

收入確認 (續)

酒店經營

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

利息收入

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

有關本集團確認來自經營租賃之收入之會計政策載述於下文租賃之會計政策內。

物業、廠房及設備

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

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

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

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

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

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

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

投資物業

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

興建中投資物業之建築成本被撥充成本並作為興建中投資物業之賬面值其中部份。

在建物業或未來用於投資物業的已建物業被列為投資物業。倘無法準確釐定公允值，則在建投資物業將以成本計算直至可決定公允值或建設已完成。

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

土地整理成本

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

業務合併所收購之無形資產

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

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

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

銷售物業

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

可變現淨值指銷售物業的估計售價減所有估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

撥備

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

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

金融工具

當本集團成員公司參與訂立有關工具的合約，金融資產及金融負債確認入賬。

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

金融資產

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

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為固定或可確定付款金額及沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收賬款(包括收購土地使用權、子公司及物業項目的已付按金、其他應收款項(非流動)、應收賬款及其他應收賬款、應收合營企業款項、受限制/已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬。

實際利息法

實際利息法乃計算金融資產的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃透過金融資產的預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金收入(包括支付或收取構成實際利率整體一部分的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)的比率。

利息收入透過採用實際利率確認，如短期應收賬款之利息確認金額不大則另作處理。

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

可供出售之金融資產

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

可供出售股權投資之股息乃於確定本集團有權收取該股息時於損益中確認。

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

金融資產減值

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

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

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

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

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

金融負債及股權工具

分類為債務或股權

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

股權工具

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

並無合約責任償還本金或支付任何分派的永久資本工具分類為權益的一部分。

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

優先票據

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

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

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

其他金融負債

其他金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、應付關連方及股東款項、應付合營企業款項、融資租賃承擔、可贖回股份及借貸)隨後使用實際利息法以攤銷成本計量。

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及股權工具 (續)

實際利息法

實際利息法乃計算金融負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債的預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金付款(包括組成實際利率的不可缺少部分的全部已付或已收款項、交易成本及其他溢價或折讓)至首次確認時的賬面淨值的比率。

利息開支按實際利息基準確認。

財務擔保合約

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

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

- (i) 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約下之債項金額；及
- (ii) 初次確認之金額減去根據收入確認政策而確認之累計攤銷(如適用)的金額。

取消確認

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

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

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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

非商譽有形資產及無形資產減值虧損(請參閱上述有關商譽的會計政策)

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

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

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

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

建造合約

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

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

倘總合約成本有可能超出總合約收入時，預期虧損即時確認為支出。

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

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

政府補助金

政府補助金於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收獲撥款前，均不會確認。

政府補助金於本集團確認該等補助金擬補償的相關成本為開支時的期間內按系統基準於損益表內確認。具體而言，主要條件為本集團應購買、興建或以其他方式收購非流動資產的政府補助金乃於綜合財務狀況表確認為遞延收入並且在有關資產的可用年期內有系統及合理地計入損益內。

如作為已產生開支或虧損的補償，或對本集團提供即時財務資助而並無相關日後成本的應收政府補助金於應收該等補助金時在損益表內確認。

借款成本

因購置、建造或生產合資格資產(即必須經過長時間方可作擬定用途或可供銷售的資產)所產生的直接借款成本均計入該等資產的成本中，直至該等資產已大致可作擬定用途或可供銷售為止。

所有其他借款成本均於其產生期間內在損益表內確認。

租賃

當租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉讓至承租人，則有關租賃被分類為融資租約。所有其他租約乃分類為經營租賃。

本集團作為出租人

融資租賃項下應收承租人的款項乃按本集團於該等租賃的投資淨額確認為應收款項。融資租賃收入乃分配至各會計期間，以反映本集團於該等租賃中的投資淨額結餘於各期間的固定回報率。

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法在損益表內確認。

本集團作為承租人

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

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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

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

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

租賃土地及樓宇

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

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

預付租賃款項

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

預付租賃款項溢價

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

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度應課稅利潤計算。應課稅利潤與在綜合損益及其他全面收益表中所呈報的「除稅前利潤」有別的原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入項目或不可扣稅的開支項目。本集團的即期稅項負債乃按在報告期間結束時前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

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

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

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

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

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

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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

3. 重大會計政策 (續)

退休福利成本

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

外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率確認。於各報告期間結束時，以外幣列值的貨幣項目按當日的匯率重新換算。按公允值列賬並以外幣列值之非貨幣項目，乃按釐定公允值當日的現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生的匯兌差額乃於其產生期間於損益確認。

以股份支付之交易

以權益結算並以股份支付之交易

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

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

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

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

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

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘就會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘有關修訂影響即期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策之關鍵判斷

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

截至2014年12月31日止年度

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

應用會計政策之關鍵判斷(續)

投資物業之遞延稅項

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

估計不明朗因素的主要來源

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

釐定在建銷售物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值

在建銷售物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬，賬面值合共約人民幣19,442,516,000元(2013年：人民幣14,191,479,000元)。成本(包括土地成本、開發開支、根據本集團的會計政策撥充資本之借貸成本)及其他應佔開支於各階段根據可售建築面積採用加權平均法分配至各單位。可變現淨值乃以估計售價減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料釐定。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會就在建銷售物業及可供銷售已竣工物業確認減值虧損。

土地增值稅

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

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

遞延稅項資產

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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

在建物業建築成本的確認及分配

物業開發成本於施工期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至已竣工銷售物業及計入綜合損益及其他全面收益表。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本之前，該等成本乃根據管理層的最佳估計，由本集團計提。於開發物業階段，本集團一般分期進行。各期的共同成本會按可出售面積分配至個別開發期。倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年的損益。

應收賬款之估計減值

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮估計未來現金流量。減值虧損數額按資產賬面值與以金融資產原先實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之日後信貸虧損)現值間之差額計算。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於2014年12月31日，應收賬款之賬面值為人民幣1,034,555,000元(2013年：賬面值為人民幣661,721,000元)。

商譽之估計減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。計算使用價值須本集團對預期自現金產生單位產生之日後現金流量及適合計算現值之貼現率作出估計。倘實際日後現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於2014年12月31日，商譽之賬面值減累計減值虧損約為人民幣133,918,000元(2013年：賬面值為人民幣79,267,000元)。

無形資產之估計減值

釐定無形資產有否減值需估計獲分配無形資產的現金產生單位的使用價值。在計算使用價值時，本集團需估計該現金產生單位預期產生的未來現金流量，並以適當的貼現率計算其現值。倘實際的未來現金流量低於預期，則可能會出現重大減值虧損。於2014年12月31日，無形資產的賬面值(扣除累計減值虧損後)約為人民幣26,850,000元(2013年：賬面值為人民幣907,000元)。

公允值之計量及估值過程

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

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

截至2014年12月31日止年度

5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的各實體能夠持續經營，同時亦透過優化債務及股權的平衡而為股東爭取最大回報。自去年起，本集團的整體策略保持不變。本集團的資本架構由淨負債組成，包括附註36披露的應付合營企業款項、附註43(a)披露的應付非控股股東款項、附註35披露的應付關連方款項、附註37披露的借款、附註38披露的融資租賃承擔、附註39披露的優先票據、附註40披露的可贖回股份、現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。管理層在管理本集團的資本架構時亦將監察銀行及其他借款的使用情況以確保遵守財務契諾。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱的一部分，公司財務部審閱工程部建議的計劃建築項目，及在計及資金撥備後編製年度預算，並考慮資金成本及與各類資本有關的風險。本集團並無制訂目標負債比率。

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

6. 金融工具

(a) 金融工具分類

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	7,725,618	5,952,755
可供出售之金融資產	38,910	38,910
金融負債		
攤銷成本	21,810,703	14,276,722

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括收購土地的使用權、子公司和物業項目的已付按金、應收賬款及其他應收款項、應收融資租賃、應收合營企業款項、受限制銀行存款、銀行結餘及現金、應付賬款及其他應付款項、應付關連方及股東款項、融資租賃承擔、可贖回股份、借款及優先票據。該等金融工具的詳情披露於其各自的附註。

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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(i) 貨幣風險

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

本集團於各報告期間結束時以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
資產		
美元(「美元」)	60,413	57,407
港元(「港元」)	318,722	307,011
台幣(「台幣」)	—	2,255
日圓(「日圓」)	3,366	25,795
新加坡元(「坡元」)	243	17,734
負債		
美元	6,904,709	4,651,224
港元	85,251	108,500
日圓	42,413	40,551

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

敏感度分析

本集團主要面臨美元、台幣、坡元、日圓及港元兌人民幣匯率波動的影響。

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下跌5%(2013年：5%)的敏感度。本年度於呈報外幣風險時所使用的5%(2013年：5%)，乃為內部向管理層就評估外匯匯率出現合理可能的變動而匯報的敏感度系數。敏感度分析包括以外幣計值的尚未平倉貨幣項目，並於年末調整其兌換，以反映匯率的5%(2013年：5%)變動。敏感度分析包括銀行結餘、借款、可贖回股份、融資租賃承擔及優先票據。正數表示倘人民幣兌相關外幣升值5%(2013年：5%)，年度利潤有所增加。倘人民幣兌相關外幣下跌5%(2013年：5%)，則會對年度利潤造成數額相等及相反的影響，而以下結餘則為負數。

截至2014年12月31日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

(i) 貨幣風險 (續)

外幣敏感度分析

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
美元		
年度利潤增加	342,215	229,691
港元		
年度利潤減少	(11,674)	(9,926)
台幣		
年度利潤減少	-	(113)
日圓		
年度利潤增加	1,952	738
坡元		
年度利潤減少	(12)	(887)

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

(ii) 利率風險

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

本集團亦面臨主要與其定息借款、融資租賃承擔、可贖回股份及優先票據有關的公允值利率風險。本集團目前並無採用任何衍生工具合約對沖其貸款的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(ii) 利率風險(續)

利率風險敏感度分析

銀行結餘及受限制銀行存款

下文的敏感度分析乃按照上述於報告期間結束時的銀行結餘及受限制銀行存款利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降25基點(2013年：25基點)，其亦代表管理層對利率變動可能性的合理估計。

倘利率上升／下降25基點(2013年：25基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2014年12月31日止年度增加／減少約人民幣8,724,000元(2013年：增加／減少約人民幣6,838,000元)。

浮息借貸

下文的敏感度分析乃按照上述於報告期間結束時的浮息借貸利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降50基點(2013年：50基點)，其亦代表管理層對利率變動可能性的合理估計。

倘利率上升／下降50基點(2013年：50基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2014年12月31日止年度減少／增加約人民幣20,421,000元(2013年：減少／增加約人民幣19,923,000元)(經扣除將根據本集團的會計政策資本化的利息)。

(iii) 信貸風險

於2014年12月31日，本集團所面臨的最大信貸風險(該風險將會因對手方無法履行責任及本集團所提供的財務擔保而導致本集團產生財務虧損)乃由以下因素產生：

- 綜合財務狀況表內所列已確認財務資產的個別賬面值；及
- 附註49(i)所披露有關本集團提供的財務擔保的或然負債金額。

截至2014年12月31日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

(iii) 信貸風險 (續)

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

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

於2014年12月31日，本集團就收購一個物業項目、土地使用權及子公司的按金以及應付合營企業款項面臨集中信貸風險，該等款項乃支付予全部從事中國物業發展業務及物業經營服務且為具有高信貸評級的國有實體或公司的對手方，故本公司董事認為信貸風險屬有限。

本集團流動資金的信貸風險有限，因為對方均為在中國及香港擁有高評級及良好聲譽的銀行。

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

(iv) 流動資金風險

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

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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

6. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

(iv) 流動資金風險(續)

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

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

流動資金表

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於一個月 人民幣千元	一至 三個月 人民幣千元	三個月至 一年 人民幣千元	一年至 五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2014年12月31日								
應付賬款及其他應付款項	-	1,537,773	1,208,257	981,732	1,296,740	-	5,024,502	5,024,502
應付非控股股東款項	-	419,960	-	-	686,667	-	1,106,627	1,106,627
應付合營企業款項	-	996,467	-	-	-	-	996,467	996,467
借款								
— 定息	9.50	704,450	907,858	290,483	295,944	339,174	2,537,909	2,328,927
— 浮息	7.48	763,320	227,754	1,709,395	3,203,810	330,574	6,234,853	5,445,473
融資租賃承擔	4.16	730	5,423	20,082	96,284	37,771	160,290	140,575
優先票據	12.05	82,224	105,170	2,082,441	7,603,460	82,224	9,955,519	6,768,132
財務擔保合約	-	4,778,135	-	-	-	-	4,778,135	-
		9,283,059	2,454,462	5,084,133	13,182,905	789,743	30,794,302	21,810,703
於2013年12月31日								
應付賬款及其他應付款項	-	601,625	349,257	1,253,553	60,400	-	2,264,835	2,264,835
應付關連方賬項	-	506	-	-	-	-	506	506
借款								
— 定息	9.27	62,800	25,226	120,590	1,719,704	67,282	1,995,602	1,682,552
— 浮息	6.76	184,012	549,799	1,188,563	3,685,254	527,398	6,135,026	5,312,841
融資租賃承擔	4.16	765	6,065	25,765	100,932	61,368	194,895	166,421
可贖回股份	12.00	-	-	-	7,748	-	7,748	6,177
優先票據	12.37	82,133	105,053	368,621	4,718,364	1,774,448	7,048,619	4,843,390
財務擔保合約	-	3,162,990	-	-	-	-	3,162,990	-
		4,094,831	1,055,400	2,957,092	10,292,402	2,430,496	20,810,221	14,276,722

即時償還的銀行貸款包括於上述到期分析中「按要求或少於一個月」的時段內。於2014年12月31日，該等銀行貸款概無未貼現本金總額。

截至2014年12月31日止年度

6. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

(iv) 流動資金風險 (續)

以上就財務擔保合約計入的金額乃於對手方申索擔保金額時本集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據於報告期間結束時的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保對手方所持有的財務應收賬款會否蒙受信貸虧損。

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

(c) 金融工具之公允值計量

財務資產及財務負債之公允值按以下方式釐定：

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

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

	公允值架構級別	2014年	2014年	2013年	2013年
		賬面值	公允值	賬面值	公允值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
優先票據	級別一	6,768,132	6,333,896	4,843,390	5,222,844

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

7. 收入及分部資料

本集團本年度收入分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業銷售	6,535,319	6,733,340
租金收入	136,462	128,673
提供物業代理服務的代理費	18,653	12,683
提供物業經營服務的管理費及安裝服務費	504,243	314,764
酒店服務	111,273	90,368
	7,305,950	7,279,828

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

本集團擁有以下五個可呈報經營分部：

物業開發	—	開發及出售位於中國的商業及住宅物業
物業投資	—	租賃商業及住宅物業
物業代理服務	—	提供物業代理及其他相關服務
物業經營服務	—	提供物業管理、安裝保安系統及其他相關服務
酒店經營	—	提供酒店住宿、酒店管理及相關服務、食物及飲品銷售以及其他輔助服務

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

為監察分部表現及分部之間之資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯屬公司及合營企業權益、可供出售投資、應收一間合營企業款項、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金及其他公司資產以外之資產。

截至2014年12月31日止年度

7. 收入及分部資料(續)

本集團於回顧期間可呈報經營分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

於2014年12月31日

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 代理服務 人民幣千元	物業 經營服務 人民幣千元	酒店服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收入	6,535,319	136,462	18,653	504,243	111,273	7,305,950
分部間收入	147,775	-	-	90,238	-	238,013
分部業績	1,854,053	637,038	17,234	299,063	5,323	2,812,711
分部資產	26,161,619	6,875,227	11,731	1,203,359	955,256	35,207,192

衡量分部利潤或虧損或分部資產包括：

非流動資產添置(附註)	73,249	2,139,128	689	10,594	623,839	2,847,499
投資物業公允值變動	-	575,840	-	-	-	575,840
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的 公允值變動	95,665	-	-	-	-	95,665
預付租賃款項撥回	20,341	-	-	1,967	1,937	24,245
預付租賃款項溢價撥回	22,910	-	-	-	-	22,910
無形資產攤銷	-	-	-	3,505	-	3,505
物業、廠房及設備折舊	21,496	6,475	-	8,639	54,046	90,656
出售物業、廠房及設備的收益	321	-	-	-	-	321
撥回呆壞賬撥備，淨額	28,599	-	-	11,054	-	39,653

分部間收入按通行市價支銷。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

7. 收入及分部資料(續)

2013年12月31日的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 代理服務 人民幣千元	物業 經營服務 人民幣千元	酒店服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收入	6,733,340	128,673	12,683	314,764	90,368	7,279,828
分部間收入	104,383	-	1,157	404,902	-	510,442
分部業績	2,294,476	170,405	11,106	129,765	1,010	2,606,762
分部資產	20,300,865	4,334,570	3,912	937,689	570,952	26,147,988

衡量分部利潤或虧損或分部資產包括：

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

分部間收入按通行市價支銷。

附註：非流動資產添置主要包括商譽、物業、廠房及設備及投資物業添置，及不包括於聯屬公司及合營企業的權益、收購土地使用權、收購附屬公司及收購物業項目的已付按金及遞延稅項資產。

截至2014年12月31日止年度

7. 收入及分部資料(續)

對賬：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入：		
營運及可呈報分部的收入總額	7,543,963	7,790,270
撤銷分部間收入	(238,013)	(510,442)
集團的收入總額	7,305,950	7,279,828
分部業績總額		
分部間業績對賬	(68,860)	(56,730)
未分配款項：		
未分配收入、收益及虧損	(27,163)	98,847
未分配企業開支	(107,121)	(94,887)
融資成本	(290,948)	(260,294)
出售附屬公司收益	223,707	116,644
分佔聯屬公司業績	56	675
分佔合營企業業績	(12,663)	(6,714)
除稅前利潤	2,529,719	2,404,303
資產：		
營運及可呈報分部資產總計	35,207,192	26,147,988
未分配資產：		
於聯屬公司的權益	1,753	1,566
於合營企業的權益	609,981	71,084
可供出售投資	38,910	38,910
受限制／已抵押銀行存款	914,596	855,564
應收合營企業款項	149,855	139,190
銀行結餘及現金	3,738,040	2,776,879
公司資產	593,753	532,285
集團資產總計	41,254,080	30,563,466

本集團所賺取的外部客戶的收入僅來自其中國的業務，且本集團的非流動資產主要位於中國境內。

於截至2014年及2013年12月31日止年度，與單一外部客戶的交易所產生的收入概無達到本集團收入總額的10%或以上。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

7. 收入及分部資料(續)

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
其他重大項目：		
<i>預付租賃款項撥回</i>		
可呈報分部總計	24,245	18,261
未分配金額	343	283
	24,588	18,544
<i>預付租賃款項溢價撥回</i>		
可呈報分部及集團總計	22,910	15,342
<i>物業、廠房及設備折舊</i>		
可呈報分部總計	90,656	64,238
未分配金額	439	283
集團總計	91,095	64,521
<i>添置非流動資產</i>		
可呈報分部總計	2,847,499	495,432
未分配金額	8,864	5,649
集團總計	2,856,363	501,081
<i>出售物業、廠房及設備收益</i>		
可呈報分部及集團總計	321	39
<i>呆壞賬撥備(撥回)淨值</i>		
可呈報分部及集團總計	39,653	(4,117)

8. 其他收入、收益及虧損

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
投資收入(附註i)	—	246,161
利息收入	23,351	7,007
政府補助(附註ii)	571	29,335
匯兌(損失)收益淨額	(50,514)	91,838
其他	13,291	11,170
	(13,301)	385,511

附註：

(i) 該金額指來自郟縣人民政府(「郟縣政府」)應收款項的回報(見附註30(ii))。

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

截至2014年12月31日止年度

9. 融資成本

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 須於五年內全數償還的借款	308,626	315,091
— 毋須於五年內全數償還的借款	60,870	66,988
— 優先票據	768,529	542,664
— 融資租約	8,759	1,045
— 可贖回股份	655	—
— 應付非控股股東的金額	141,099	—
	1,288,538	925,788
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(953,941)	(658,372)
發展中投資物業之資本化金額	(4,123)	(7,122)
已就建工程資本化的金額	(39,526)	—
	290,948	260,294

於2014年，若干資本化的融資成本來自一般借款，並按每年11.76% (2013年：每年13.24%) 的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

10. 除稅前利潤

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前利潤乃於扣除(計入)以下各項後所得：		
董事酬金	20,278	14,784
其他員工薪金及津貼	346,739	264,165
退休福利計劃供款	62,003	47,884
股份付款	768	6,555
員工總成本	429,788	333,388
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(167,094)	(92,920)
	262,694	240,468
核數師酬金	5,853	4,868
預付租賃款項撥回	24,588	18,544
預付租賃款項溢價撥回	22,910	15,342
物業、廠房及設備折舊	91,095	64,521
無形資產攤銷	3,505	906
出售物業、廠房及設備所產生的收益	(321)	(39)
呆壞賬(撥回)撥備，淨額	39,653	(4,117)
本公司非全資附屬公司的上市費用	16,282	22,854
確認為開支的已售物業成本	4,091,116	4,233,681
確認為開支的合約成本	24,878	22,321
根據經營租賃租用物業的租金開支	13,893	9,128
來自投資物業的租金收入總額	(136,462)	(128,673)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	9,784	6,664
	(126,678)	(122,009)

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

11. 所得稅開支

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期稅項：		
中國稅項		
企業所得稅	538,665	634,865
土地增值稅	382,487	576,870
	921,152	1,211,735
遞延稅項		
本年度	236,256	(37,623)
	1,157,408	1,174,112

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

本集團的中國企業所得稅乃按適用於應課稅利潤的適用稅率計算。

土地增值稅乃就土地增值數額(即出售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有物業發展開支在內之可扣減開支)按介乎30%至60%不等之遞增稅率徵收。

截至2014年12月31日止年度

11. 所得稅開支(續)

年度所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所列的除稅前利潤對賬如下：

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前利潤		2,529,719	2,404,303
按中國企業所得稅稅率25%	(i)	632,430	601,076
分佔聯屬公司業績的稅務影響		(14)	(169)
分佔合營企業業績的稅務影響		3,166	1,679
毋須就稅務目的繳稅的收入的稅務影響		(143)	(1,323)
不可就稅務目的扣減的開支的稅務影響	(ii)	90,602	68,814
未確認稅項虧損的稅務影響		144,938	71,319
動用過往未確認稅務虧損		(17,672)	(10,132)
土地增值稅		382,487	576,870
土地增值稅的稅務影響		(95,622)	(144,218)
子公司不同稅率的稅務影響		(3,789)	(6,509)
其他	(iii)	21,025	16,705
年度所得稅開支		1,157,408	1,174,112

附註：

- (i) 本集團大部份應課稅利潤來自中國的子公司，這等子公司按適用企業所得稅稅率25%課稅。
- (ii) 截至2014年及2013年12月31日止年度的金額主要與境外公司產生的開支(包括來自優先票據的利息及專業費用)的稅務影響有關。
- (iii) 截至2014年及2013年12月31日止年度的金額指出售本集團於中國之投資物業後本集團之投資物業公允值變動所產生之應付土地增值稅之遞延稅項。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員薪金

已付或應付董事及主要行政人員酬金如下：

	費用 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元 (附註v)	退休福利 計劃供款 人民幣千元	股份付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2014年12月31日止年度						
<i>執行董事：</i>						
潘軍(附註i)	-	2,442	-	54	746	3,242
曾寶寶	-	2,506	-	53	746	3,305
林錦堂	-	1,733	2,060	-	229	4,022
周錦泉	-	1,644	2,028	54	-	3,726
王亮(附註ii)	-	1,718	1,936	54	384	4,092
<i>非執行董事：</i>						
李東生(附註ii)	240	-	-	-	-	240
袁浩東(附註ii)	240	-	-	-	-	240
<i>獨立非執行董事：</i>						
何敏	240	-	-	-	120	360
黃明	240	-	-	-	120	360
廖長江(附註iii)	211	-	-	-	120	331
許權	240	-	-	-	120	360
	1,411	10,043	6,024	215	2,585	20,278
截至2013年12月31日止年度						
<i>執行董事：</i>						
潘軍(附註i)	-	2,497	787	44	746	4,074
曾寶寶	-	2,497	787	44	746	4,074
林錦堂	-	1,920	963	15	229	3,127
周錦泉(附註iv)	-	1,247	783	39	-	2,069
<i>獨立非執行董事：</i>						
何敏	240	-	-	-	120	360
黃明	240	-	-	-	120	360
廖長江	240	-	-	-	120	360
許權	240	-	-	-	120	360
	960	8,161	3,320	142	2,201	14,784

截至2014年12月31日止年度

12. 董事、主要行政人員及僱員薪金(續)

附註：

- (i) 潘軍先生亦為本公司之主要行政人員，上文披露之薪金包括其作為主要行政人員提供服務而收取的薪金。
- (ii) 於2014年1月6日獲委任。
- (iii) 於2014年11月18日辭任。
- (iv) 於2013年3月28日獲委任。
- (v) 酌情花紅乃由董事會按本集團各財政年度的表現而釐定。

僱員酬金

本集團截至2014年12月31日止年度的五名最高薪人士包括五名(2013年：三名)董事。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪人士中其餘零名(2013年：兩名)的酬金如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
薪金及津貼	-	3,296
酌情花紅	-	1,929
退休福利計劃供款	-	95
股份付款	-	847
	-	6,167

酬金介乎以下界別：

	2014年 僱員數目	2013年 僱員數目
3,500,001港元至4,000,000港元	-	1
4,000,001港元至4,500,000港元	-	1

於截至2014年及2013年12月31日止年度，本集團並無向任何董事及主要行政人員或五名最高薪人士支付酬金，作為邀請彼等加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。於截至2014年及2013年12月31日止年度，概無董事及主要行政人員放棄任何薪金。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

13. 股息

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
本年度確認分派的股息：		
2013年末期股息—6.68港仙—每股(2013年：2012年末期股息5.50港仙)	306,054	228,576

附註：於報告期末後，董事建議派付截至2014年12月31日止年度末期股息每股5.39港仙(相當於人民幣4.36分)(2013年：截至2013年12月31日止財政年度末期股息6.68港仙，相當於人民幣5.27分)，合計約人民幣251,000,000元，尚待股東於股東週年大會上批准。

14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
盈利		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內利潤)	1,255,341	1,215,038
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,743,200,974	5,181,097,750
攤薄潛在普通股的影響購股權	5,218,237	26,579,949
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,748,419,211	5,207,677,699

截至2014年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	翻新及租賃 物業修繕 人民幣千元	家俱、裝置 及設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本							
於2013年1月1日	416,015	44,904	27,283	81,381	24,604	84,500	678,687
添置	-	4,946	8,667	26,754	245,373	51,347	337,087
收購子公司(附註43(a)及(b))	-	49,622	-	6,554	-	-	56,176
出售子公司(附註44(a))	-	-	-	-	(991)	-	(991)
完成時轉撥	2,910	40,589	-	-	-	(43,499)	-
轉撥至投資物業(附註)	-	(4,947)	-	-	-	-	(4,947)
出售	-	-	-	(1,007)	(6,371)	-	(7,378)
於2013年12月31日	418,925	135,114	35,950	113,682	262,615	92,348	1,058,634
轉撥自銷售物業	91,509	-	-	-	-	-	91,509
轉撥自投資物業(附註16)	-	33,130	-	-	-	-	33,130
添置	237,000	10,010	52,464	27,054	12,086	270,443	609,057
收購子公司(附註43(a)及(b))	-	3,314	4,266	5,223	2,249	-	15,052
出售子公司(附註44(a)及(b))	-	-	-	(937)	(444)	-	(1,381)
轉撥至投資物業(附註)	(5,009)	(155)	-	-	-	-	(5,164)
出售	-	-	(6,050)	(21,767)	(1,723)	-	(29,540)
於2014年12月31日	742,425	181,413	86,630	123,255	274,783	362,791	1,771,297
折舊							
於2013年1月1日	20,175	8,970	17,336	33,057	13,462	-	93,000
年度撥備	22,250	13,640	4,429	17,094	7,108	-	64,521
出售子公司時撇銷	-	-	-	-	(267)	-	(267)
出售時撇銷	-	-	-	(668)	(3,103)	-	(3,771)
轉撥至投資物業(附註)	-	(90)	-	-	-	-	(90)
於2013年12月31日	42,425	22,520	21,765	49,483	17,200	-	153,393
年度撥備	22,956	21,489	8,133	2,759	35,758	-	91,095
出售子公司時撇銷	-	-	-	(88)	(40)	-	(128)
出售時撇銷	-	(656)	(740)	(11,607)	(1,860)	-	(14,863)
轉撥至投資物業(附註)	(82)	-	-	-	-	-	(82)
於2014年12月31日	65,299	43,353	29,158	40,547	51,058	-	229,415
賬面值							
於2014年12月31日	677,126	138,060	57,472	82,708	223,725	362,791	1,541,882
於2013年12月31日	376,500	112,594	14,185	64,199	245,415	92,348	905,241

附註：截至2014年12月31日止年度，於透過簽訂有關租賃協議顯示用途已改變後，人民幣5,082,000元(2013年：人民幣4,857,000元)已由樓宇及酒店樓宇轉撥至投資物業。該等物業於用途變動日期的公允值超出賬面值的部分約人民幣9,942,000元(2013年：人民幣3,960,000元)已於權益之其他全面收益中確認並累計列入物業重估儲備。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

15. 物業、廠房及設備(續)

折舊按以下可使用年期計算：

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

於2014年12月31日，本集團賬面值為人民幣521,182,000元(2013年：人民幣223,582,000元)的若干樓宇及酒店樓宇已抵押予銀行，以取得授予本集團的若干銀行借貸。

金額約為人民幣637,556,000元(2013年：人民幣336,122,000元)及人民幣39,570,000元(2013年：人民幣40,378,000元)的中國酒店樓宇分別按中期及長期租約持有。於各報告期結算日，所有中國樓宇均按中期租約持有。

於2014年12月31日，金額約為人民幣205,903,000元(2013年：人民幣235,710,000元)的運輸設備根據融資租賃持有。

16. 投資物業

	已竣工投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	3,170,233	252,000	3,422,233
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	8,817	–	8,817
添置	21,447	86,650	108,097
轉撥自完成可供銷售物業(附註29)	104,137	–	104,137
於建築工程竣工後轉撥	22,390	(22,390)	–
出售	(85,826)	–	(85,826)
於損益表中確認的公允值變動淨值	55,885	111,434	167,319
收購子公司(附註43(a))	314,301	290,227	604,528
出售子公司(附註44(a))	(316,477)	–	(316,477)
於2013年12月31日	3,294,907	717,921	4,012,828
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	15,024	–	15,024
添置	44,596	612,254	656,850
轉撥自預付租賃款項(附註22)	–	504,266	504,266
轉撥自預付租賃款項溢價(附註23)	–	154,569	154,569
轉撥自完成可供銷售物業(附註29)	602,110	–	602,110
於建築工程竣工後轉撥	531,216	(531,216)	–
出售	(12,214)	–	(12,214)
轉撥至物業、廠房及設備(附註15)	(33,130)	–	(33,130)
於損益表中確認的公允值變動淨值	25,094	550,746	575,840
收購子公司(附註43(a))	165,932	–	165,932
於2014年12月31日	4,633,480	2,008,595	6,642,075

截至2014年12月31日止年度

16. 投資物業(續)

於2014年12月31日，本集團已竣工投資物業及在建投資物業的公允值分別為人民幣4,633,480,000元(2013年：人民幣3,294,907,000元)及人民幣2,008,595,000元(2013年：人民幣717,921,000元)，乃按仲量聯行西門有限公司進行的估值而釐定。仲量聯行西門有限公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有適當資格，最近有評估相關地區類似物業價值的經驗。

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

於估計物業之公允值時，物業的目前用途為其最高及最佳用途。

於2014年12月31日，公允值為人民幣710,559,000元(2013年：人民幣624,867,000元)的投資物業指可合法轉讓、租賃及按揭的完整停車位的眼面值，但目前卻不能申請相關業權證，其原因是根據中國的有關法律法規，並無有關取得任何業權證之特別條文。

於2014年12月31日，本集團合計公允值為人民幣3,644,819,000元(2013年：人民幣2,339,332,000元)的若干樓宇已抵押予銀行，以取得授予本集團的若干銀行借貸。

為數約人民幣2,478,575,000元(2013年：人民幣945,592,000元)及人民幣4,163,500,000元(2013年：人民幣3,067,236,000元)之中國投資物業分別根據中期及長期租賃持有。本集團根據經營租賃持有的以賺取租金為目的的全部物業權益分類為並入賬列作投資物業，採用公允值模式計量。

下表詳列於2014年12月31日及2013年12月31日之投資物業公允值釐定方式(特別是當中使用之估值技術及數據)，以及根據計量公允值時其數據的可觀察程度而劃分的公允值分類等級(級別一至三)。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

16. 投資物業 (續)

本集團持有的投資物業	於2014年 12月31日 之公允值 人民幣千元	公允值等級	估值技術及主要輸入數據	重要不可觀察數據 (不可觀察輸入數據與 公允值之關係)	範圍
已竣工投資物業	4,579,312	級別三	淨收入的收入資本化及為潛在復歸收益收入所作之撥備。	1. 定期收益(定期收益期越高,則其公允值越低) 2. 復歸收益(復歸收益越高,則其公允值越低) 3. 空置率(空置率越高,則其公允值越低)	2.0%-5.0% 2.3%-6.0% 0.0%-8.0%
已竣工投資物業	54,168	級別二	直接比較法—根據類似物業之市場可觀察交易,並為反映有關物業之狀況而作出調整。	不適用	不適用
在建投資物業	1,390,599	級別三	剩餘價值法—根據市場上可觀察之類似物業交易及考慮完成建築物業時將耗用之建築成本。	1. 或然費用(或然費用越高,則其公允值越低) 2. 發展商利潤(發展商利潤越高,則其公允值越低) 3. 市場推廣費用(市場推廣費用越高,則其公允值越低) 4. 竣工之未來建築費用(其建築費用越高,則其公允值越低) 5. 總發展價值(人民幣64元/米)(其總發展價值越高,則其公允值越高)	5% 10% 2% 不適用 人民幣5,000元- 人民幣9,200元
在建投資物業	617,996	級別三	直接比較法—根據類似土地之市場可觀察交易,並為反映有關土地之狀況而作出調整。	市場單位銷售率(人民幣/平方米)(市場單位銷售率越高,則其公允值越高)	人民幣5,600元- 人民幣13,000元
	6,642,075				

截至2014年12月31日止年度

16. 投資物業 (續)

本集團持有的投資物業	於2013年 12月31日 之公允值 人民幣千元	公允值等級	估值技術及主要輸入數據	重要不可觀察數據 (不可觀察輸入數據與 公允值之關係)	範圍
已竣工投資物業	3,245,541	級別三	淨收入的收入資本化及為潛在復歸收益收入所作之撥備。	1. 定期收益(定期收益期越高,則其公允值越低) 2. 復歸收益(復歸收益越高,則其公允值越低) 3. 空置率(空置率越高,則其公允值越低)	2.0%-5.5% 2.3%-6.0% 0.0%-8.0%
已竣工投資物業	49,366	級別二	直接比較法—根據類似物業之市場可觀察交易,並為反映有關物業之狀況而作出調整。	不適用	不適用
在建投資物業	318,160	級別三	剩餘價值法—根據市場上可觀察之類似物業交易及考慮完成建築物業時將耗用之建築成本。	1. 或然費用(或然費用越高,則其公允值越低) 2. 發展商利潤(發展商利潤越高,則其公允值越低) 3. 市場推廣費用(市場推廣費用越高,則其公允值越低) 4. 竣工之未來建築費用(其建築費用越高,則其公允值越低) 5. 總發展價值(人民幣59元/米)(其總發展價值越高,則其公允值越高)	5% 10% 2% 不適用 人民幣5,000元- 人民幣10,000元
在建投資物業	399,761	級別三	直接比較法—根據類似土地之市場可觀察交易,並為反映有關土地之狀況而作出調整。	市場單位銷售率(人民幣/平方米)(市場單位銷售率越高,則其公允值越高)	人民幣5,300元- 人民幣9,715元
	4,012,828				

截至2014年12月31日止年度,約人民幣107,335,000元(2013年:零)的投資物業於建築工程完成時轉出級別三。截至2014年12月31日及2013年12月31日止年度,級別三並無轉入或轉出。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

17. 於聯屬公司的權益

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
投資成本，非上市	990	500
分佔收購後業績及其他全面收益(扣除已收股息)	763	1,066
	1,753	1,566

於2014年及2013年12月31日，本集團於以下聯屬公司擁有權益：

聯屬公司名稱	註冊資本／股本	本集團應佔股權		主要業務
		於2014年 12月31日	於2013年 12月31日	
深圳市越眾物業管理有限公司	人民幣 1,000,000元	50%	50%	物業管理
新加坡置富投資有限公司	100坡元	29%	29%	無
深圳市前海房管家服務有限公司	人民幣 1,000,000元	49%	—	物業管理

本公司董事認為，概無個別而言對本集團屬重大的聯屬公司。

18. 於合營企業之權益

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
投資成本，非上市	628,132	77,798
分佔收購後業績及其他全面收益(扣除已收股息)	(18,151)	(6,714)
	609,981	71,084

截至2014年12月31日止年度

18. 於合營企業之權益 (續)

於2014年及2013年12月31日，本集團於以下合營企業擁有權益：

合營企業名稱	投資人注入 的資金總額	本集團投資總額佔 投資人注資總額的比例		主要業務
		於2014年 12月31日	於2013年 12月31日	
Fantasia (Novena) Pte. Ltd. (「Novena」)	1,000,000坡元	90.0%	90.0%	於新加坡從事物業發展
TCL伊托邦(武漢)城市建設投資有限公司 (「伊托邦」)(附註i)	人民幣 20,000,000元	50.0%	—	於中國從事物業發展
南京中儲房地產開發有限公司(「中儲」)	人民幣 240,000,000元	60.0%	—	於中國從事物業發展
寧波世紀華豐房產有限公司(「華豐」)(附註ii)	人民幣 427,500,000元	49.0%	100.0%	於中國從事物業發展
新疆同之年股權投資合夥企業(有限合夥) (「新疆同之年」)(附註iii及iv)	人民幣 210,000,000元	—	9.4%	於中國從事物業項目 投資

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

附註：

截至2014年12月31日止年度

- (i) 本集團透過向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」)的全部股權及結欠一名前股東的債務，收購伊托邦50%股權，相關收購的詳情披露於附註43(a)。
- (ii) 本集團向一名獨立第三方部分出售華豐的51%股權，相關出售的詳情披露於附註44(b)。
- (iii) 於2014年8月30日，本集團以現金代價人民幣238,535,000元向新疆同之年收購TCL王牌電子(深圳)有限公司的額外45%股權。新疆同之年於2014年11月30日清盤。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

18. 於合營企業之權益 (續)

截至2013年12月31日止年度

(iv) 本集團向新疆同之年出售TCL王牌電子(深圳)有限公司的45%股權，相關出售詳情披露於附註44(c)。

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

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

所有該等合營企業採用權益法於該等綜合財務報表入賬。

Novena

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	809,158	761,219

上述資產金額主要包括：

在建物業	807,421	750,855
銀行結餘	1,737	9,808
預付款項	—	556
流動負債	238,861	168,714
非流動負債	518,925	535,132

上述負債金額主要包括：

應付賬款及其他應付款項	66,573	26,438
已收物業銷售按金	22,433	3,086
應付本集團款項	149,855	139,190
借款	518,925	535,132
年內虧損及全面開支總額	6,001	7,159

上述財務資料概要與於綜合財務報表內確認之合營企業權益之賬面值對賬如下：

合營企業的資產淨值	51,372	57,373
本集團佔Novena所有權權益比例	90.0%	90.0%
本集團佔Novena權益之賬面值	46,235	51,636

截至2014年12月31日止年度

18. 於合營企業之權益(續)

中儲

	2014年 人民幣千元
流動資產	2,752,641
非流動資產	383

上述資產金額包括：

物業、廠房及設備	383
在建銷售物業	1,127,542
應收賬款及其他應收款項	645,245
應收本公司若干子公司款項	962,387
銀行結餘及現金	17,467
流動負債	2,152,909

上述負債金額包括：

應付賬款及其他應付款項	2,152,909
年內虧損及全面開支總額	2,880

上述財務資料概要與於綜合財務報表內確認之合營企業權益之賬面值對賬如下：

	2014年 人民幣千元
合營企業的資產淨值	600,115
本集團佔中儲所有權權益比例	60.0%
本集團佔中儲權益之賬面值	360,069

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

18. 於合營企業之權益 (續)

華豐

	2014年 人民幣千元
流動資產	1,422,656

上述資產金額包括：

在建物業	1,124,066
貿易及其他應收款項	274,510
應付本公司若干子公司款項	24,080
流動負債	629,005
非流動負債	398,400

上述負債金額包括：

應付賬款及其他應付款項	629,005
借款	398,400
年內虧損及全面開支總額	9,476

上述財務資料概要與於綜合財務報表內確認之合營企業權益之賬面值對賬如下：

	2014年 人民幣千元
合營企業的資產淨值	395,251
本集團佔華豐所有權權益比例	49.0%
本集團佔華豐權益之賬面值	193,673

19. 可供銷售投資

該投資指於中國註冊成立的私人實體所發行的非上市股本證券的10%股權。該實體在中國的主要業務為物業開發。非上市股權投資的價值以成本減報告期末之減值計算，原因是合理公允值之估計範圍非常重要，故本公司之董事會認為不可能可靠地計量其公允值。非上市股權投資乃於截至2013年12月31日止年度透過收購Charmful Limited的全部股權購入(參閱附註43(a))。

截至2014年12月31日止年度

20. 商譽

	人民幣千元
成本	
於2013年1月1日	48,004
因收購業務而產生(附註43(b))	62,779
於2013年12月31日	110,783
因收購業務而產生(附註43(b))	54,651
於2014年12月31日	165,434
減值	
於2013年1月1日、2013年12月31日及2014年12月31日	31,516
賬面值	
於2014年12月31日	133,918
於2013年12月31日	79,267

截至2014年12月31日止年度，本集團向獨立第三方收購多家子公司，總現金代價約達人民幣72,605,000元。被收購方的主要業務主要為提供物業營運服務。相關收購的詳情披露於附註43(b)。

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

截至2014年及2013年12月31日止年度，本集團管理層認為，就收購業務而言，其現金產生單位(包括商譽)概無出現減值。

21. 無形資產

	物業管理合約 人民幣千元
成本	
於2013年及2014年1月1日因收購子公司而產生(附註43(b))	1,813
因收購子公司而產生(附註43(b))	29,448
於2014年12月31日	31,261
攤銷	
於2013年及2014年1月1日的年內攤銷	906
年內攤銷	3,505
於2014年12月31日	4,411
賬面值	
於2014年12月31日	26,850
於2013年12月31日	907

截至2014年及2013年12月31日止年度，本集團透過向獨立第三方收購子公司收購物業管理合約及客戶關係。

以上無形資產之使用年期有限，並按合約年期六至六十個月以直線法攤銷。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

22. 預付租賃款項

本集團之預付租賃款項包括：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
中國租賃土地		
中期租賃	331,382	757,486
長期租賃	587,442	507,153
	918,824	1,264,639

就申報目的分析為：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	34,274	30,828
非流動資產	884,550	1,233,811
	918,824	1,264,639

於截至2014年12月31日止年度，本集團如附註43(a)所披露透過收購子公司取得一筆金額為人民幣621,159,000元(2013年：人民幣7,228,000元)的預付租賃款項。

於截至2014年12月31日止年度，本集團透過公開拍賣取得一筆金額為人民幣275,995,000元(2013年：人民幣766,512,000元)的預付租賃款項。

於截至2014年12月31日止年度，人民幣714,115,000元(2013年：人民幣476,915,000元)的預付租賃款項於若干物業開發項目的相關工程展開時轉撥至在建銷售物業。

於截至2014年12月31日止年度，人民幣504,266,000元(2013年：零)的預付租賃款項於確認中國投資物業項目的規劃計劃時轉撥至投資物業。

於2014年12月31日，本集團賬面值為人民幣718,467,000元(2013年：人民幣429,083,000元)的若干預付租賃款項被抵押給銀行作本集團獲授銀行信貸的擔保。

23. 預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指公允值超過年內透過收購子公司所獲取的中期及長期租約項下的中國租賃土地的預付租賃款項達零(2013年：人民幣186,398,000元)及人民幣179,525,000元(2013年：人民幣214,487,000元)賬面值的金額，並按剩餘租約期間以直線法攤銷。

截至2014年12月31日止年度

23. 預付租賃款項溢價(續)

	人民幣千元
成本	
於2013年1月1日	630,538
透過收購子公司購買資產及負債(附註43(a))	45,412
轉移至銷售在建物業	(246,809)
於2013年12月31日	429,141
轉移至在建待售物業	(45,412)
轉移至在建投資物業(附註16)	(179,353)
於2014年12月31日	204,376
攤銷	
於2013年1月1日	20,175
年內攤銷	15,342
轉移至待售開發中物業時撇銷	(7,261)
於2013年12月31日	28,256
年內攤銷	22,910
轉移至在建銷售物業時撇銷	(1,531)
轉移至在建投資物業時撇銷(附註16)	(24,784)
於2014年12月31日	24,851
賬面值	
於2014年12月31日	179,525
於2013年12月31日	400,885

就申報目的分析為：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	3,678	10,853
非流動資產	175,847	390,032
	179,525	400,885

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

24. 土地發展開支

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已生產成本	667,965	666,131

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（「土地發展項目一」）的協議（「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。土地開發開支結餘指興建附屬設施產生的成本。截至2014年12月31日止年度的添置約為人民幣1,834,000元（2013年：人民幣111,586,000元），而於2014年12月31日的結餘約為人民幣667,965,000元（2013年：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，成都政府亦須參照協議所載列之計算方式，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。

25. 收購子公司之已付按金

於2014年12月31日，本集團已就通過收購雲南翠福成房地產開發有限公司（「雲南翠福成」）自獨立第三方收購地塊支付按金約人民幣119,889,000元（2013年：人民幣50,000,000元）。上述公司主要於中國從事物業開發。

於2014年12月31日，本集團已就自第三方收購多家主要於中國從事物業經營的公司支付按金約人民幣142,661,000元。根據買賣協議，倘收購未完成，已付按金將全數退還本集團。於刊發該等綜合財務報表日期，本集團已完成收購瀋陽天盛河畔物業有限公司及鐵嶺世紀中天物業有限公司。

於2013年12月31日，本集團已就通過收購深圳市金地盈投資有限公司（「深圳金地盈」）自一名獨立第三方收購地塊支付按金約人民幣100,000,000元。上述公司主要於中國從事物業開發。該等關綜合財務報表獲授權發佈之日期，收購深圳金地盈已於2014年完成（附註43(a)）。

26. 收購一項物業項目支付的訂金

於2014年12月31日，本集團就向獨立物業開發商購買一項物業項目支付約人民幣136,648,000元（2013年：人民幣132,346,000元）的訂金。截至2014年12月31日止年度，本集團就購買上述物業項目支付約人民幣4,302,000元的額外訂金。

上述訂金與購買建築物作酒店營運有關，因此分類為非流動資產。

於該等綜合財務報表准予發行日期，購買物業項目尚未完成。

截至2014年12月31日止年度

27. 支付購買土地使用權按金

於2014年12月31日，本集團就向第三方購買土地使用權支付約人民幣1,005,685,000元(2013年：人民幣435,423,000元)的按金。本公司董事認為，上述交易預期於報告期間結束後十二個月內完成。

28. 遞延稅項

以下為於本年及去年已確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

	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 臨時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	其他 人民幣千元 (附註)	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	747,634	19,484	(9,926)	(110,003)	–	(284,003)	363,186
於其他全面收益中支出	–	990	–	–	–	–	990
收購子公司(附註43(a)及(b))	31,801	–	–	–	453	–	32,254
於損益表支出(計入)	66,381	–	(20,782)	(8,783)	(227)	(74,212)	(37,623)
出售子公司(附註44(a))	(32,345)	–	–	–	–	–	(32,345)
於2013年12月31日	813,471	20,474	(30,708)	(118,786)	226	(358,215)	326,462
於其他全面收益中支出	–	2,485	–	–	–	–	2,485
收購子公司(附註43(a))	19,294	–	(4,029)	(7,444)	7,362	2,508	17,691
於損益表支出(計入)	324,462	–	(12,737)	(60,456)	(876)	(14,137)	236,256
出售子公司(附註44(a)及(b))	–	–	4,105	12,785	–	(2,343)	14,547
於2014年12月31日	1,157,227	22,959	(43,369)	(173,901)	6,712	(372,187)	597,441

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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

28. 遞延稅項(續)

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

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
遞延稅項資產	(498,714)	(393,454)
遞延稅項負債	1,096,155	719,916
	597,441	326,462

於2014年12月31日，本集團擁有尚未動用稅項虧損約人民幣2,118,150元(2013年：人民幣1,388,626,000元)。已就該等稅項虧損確認約人民幣695,604,000元(2013年：人民幣475,144,000元)的遞延稅項資產。由於不可預測未來利潤，因此並未就人民幣1,422,546,000元(2013年：人民幣913,482,000元)的餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2014年12月31日，尚未確認遞延稅項負債之子公司未分配盈利相關的暫時差額合共約人民幣7,324,895,000元(2013年：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，因此亦無就該等差額確認遞延稅項負債。

29. 銷售物業

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已竣工物業	6,266,564	3,510,942
在建銷售物業	13,175,952	10,680,537
	19,442,516	14,191,479

於2014年12月31日，本集團賬面值為人民幣5,832,326,000元(2013年：人民幣5,455,403,000元)的若干銷售物業被質押作本集團獲授若干銀行信貸的擔保。

截至2014年12月31日止年度，總金額約人民幣506,445,000元(2013年：93,960,000元)的已竣工銷售物業於透過簽訂相關租賃協議而說明用途生變後已轉為投資物業。

於轉讓日，該等物業的公允值超出其賬面值部分約為人民幣95,665,000元(2013年：人民幣10,177,000元)已於綜合損益及其他全面收益表內確認。

該款項包括在建銷售物業款項約人民幣7,389,330,000元(2013年：人民幣4,593,617,000元)，預期有關物業開發項目將於自各報告期間結束起計一年後竣工。

截至2014年12月31日止年度

30. 應收賬款及其他應收款項

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

已售物業的代價按有關買賣協議的條款收取，代價的若干部分於向客戶交付物業當日或之前收取，列作銷售物業的已收按金。餘下結餘於根據買賣協議向客戶交付物業後的30至90天內結算。

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

管理及服務費收入按有關物業服務協議的條款支付，一般為於向住戶發出即期票據後30至一年內支付。各物業管理服務客戶獲指定信貸額。

酒店經營收入是現金銷售的形式。

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收賬款	1,034,555	661,721
其他應收款項(附註i)	321,438	278,857
預付款項及其他訂金	103,146	116,237
供應商的預付款項	187,386	226,028
建築工程預付款項	1,262,129	1,511,936
出售子公司的應收代價(附註44(a))	286,446	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44(b))	206,410	-
出售不會喪失控制權的子公司部份權益的應收代價(附註44(c))	162,250	-
應收鄭縣政府款項(附註ii)	135,989	375,989
其他稅務預付款(附註iii)	173,613	207,522
	3,873,362	3,583,659

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

30. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 結餘主要包括代表住戶就物業經營分部的水電及雜項費用的付款。
- (ii) 於2009年9月，本集團與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(「土地發展項目二」)的協議(「協議一」)。根據協議一，本集團負責編製文化公園的總體規劃及詳細設計以及附近道路建設，而郫縣政府須完成拆遷及安置工作、安排公開拍賣及參照載於協議一的計算方法向本集團支付在公開拍賣中獲得的若干比例銷售所得款項。

截至2013年12月31日止年度，本集團與郫縣政府訂立有關註銷協議一及修訂土地發展項目二的條款的協議(「協議二」)。根據協議二，於簽立協議二前，本集團負責向郫縣政府提供資金及為郫縣政府管理土地發展項目，而根據協議二所載的程式計算本集團產生的累計成本，郫縣政府須償還融資成本(按基準利率)、投資收入(按每年12厘)及項目管理費用(按每年3厘)。

截至2014年12月31日止年度，郫縣政府已支付人民幣240,000,000元，並須於2015年6月30日或之前支付餘額人民幣135,989,000元(即融資成本及應收投資收入)。本金額約人民幣376,841,000元須於郫縣政府出售土地(分類為非流動資產)前支付。

- (iii) 截至2014年12月31日止年度，根據有關中國稅法規定，本集團須就預售其物業開發項目預付約人民幣188,054,000元(2013年：人民幣204,844,000元)的營業稅。於2014年12月31日，已預付人民幣168,946,000元(2013年：人民幣200,573,000元)，並已計入其他稅務預付款。

以下乃本集團應收賬款扣減呆賬撥備後於報告期間結束時根據物業移交至客戶日期的賬齡分析：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
0至30日	617,505	300,701
31至90日	101,979	97,072
91至180日	72,856	45,825
181至365日	141,341	143,666
逾1年	100,874	74,457
	1,034,555	661,721

於2014年12月31日的應收賬款包括物業銷售的應收賬款約人民幣343,772,000元(2013年：人民幣375,759,000元)，而銀行已同意向置業者提供按揭信貸，而銀行正辦理向本集團釋放資金的手續。

就物業投資及物業經營服務而言，接納任何新客戶前，本集團將對潛在客戶的信貸質素進行評估，並已為每名客戶訂出信貸限額。客戶的信貸限額會每年審核一次。

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

截至2014年12月31日止年度

30. 應收賬款及其他應收款項(續)

於2014年12月31日，本集團的應收賬款包括總賬面值約人民幣315,071,000元(2013年：人民幣236,948,000元)之賬款。由於信貸質素並無重大變動且根據過往經驗該等款項仍被視為可收回，故本集團尚未就此作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並未減值的應收賬款的賬齡

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
91至180日	72,856	45,825
181至365日	141,341	143,666
逾1年	100,874	74,457
	315,071	236,948

有關應收賬款及其他應收款項的呆賬撥備變動

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年初結餘	9,102	13,219
減值虧損回撥	(5,044)	(5,697)
已確認的減值虧損	44,697	1,580
年末結餘	48,755	9,102

於2014年12月31日，呆賬撥備包括債務人與本集團發生爭議的貿易應收款項及其他應收款項個別減值，合計餘額為人民幣48,755,000元(2013年：人民幣9,102,000元)。

31. 應收合約工程客戶款項

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
產生的合約成本加上已確認的利潤減已確認的虧損	363,489	544,747
減：進度款項	(312,224)	(558,006)
	51,265	(13,259)
就呈報用途分析如下：		
應收合約工程客戶款項	59,460	41,059
應付合約客戶工程款項	(8,195)	(54,318)
	51,265	(13,259)

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

32. 應收合營企業款項

於2014年12月31日，應收合營企業Novena款項結餘約人民幣149,855,000元(2013年：人民幣139,190,000元)屬非交易性質、無抵押、不計息，並須按要求償還。

33. 受限制／已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

受限制／已抵押銀行存款

該等存款附帶的利率介乎每年0.4%至0.5%之間(2013年：介乎0.4%至0.5%之間)。受限制銀行存款約人民幣272,741,000元(2013年：人民幣130,792,000元)，將於買家取得個人物業所有權證後解除，而預售物業所得款項總額為人民幣145,211,000元(2013年：人民幣178,737,000元)，乃受結算有關物業項目的建築成本的用途所限，金額約人民幣496,644,000元(2013年：人民幣545,038,000元)的定期存款已抵押予銀行，以取得授予本集團的短期銀行融資。

銀行結餘及現金

銀行結餘以介乎0.4%至2.3%(2013年：介乎0.4%至2.3%)的浮動年利率計息。

於2014年12月31日，有關集團實體的外幣以美元、港元、台幣、日圓及坡元計值的銀行結餘分別人民幣60,413,000元(2013年：人民幣57,407,000元)、人民幣318,722,000元(2013年：人民幣307,011,000元)、零(2013年：人民幣2,255,000元)、人民幣3,366,000元(2013年：人民幣25,795,000元)及人民幣243,000元(2013年：人民幣17,734,000元)。

34. 應付賬項及其他應付款項

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應付賬款	3,706,547	1,660,348
已收按金(附註i)	183,996	24,067
其他應付款項(附註ii)	891,659	515,233
其他應付稅項	137,307	61,559
應付薪金	100,835	74,103
應付福利	4,673	2,620
應付保證金	6,870	60,400
應付代價(附註43(a)及(b))	426,297	19,462
應計費用	57,959	35,837
	5,516,143	2,453,629

附註：

- (i) 人民幣183,996,000元(2013年：人民幣24,067,000元)的結餘為一筆從潛在物業買家收取的保證金。
- (ii) 該結餘主要為從當地政府收取對一項物業發展項目之補助，其將於支出產生期間(即項目竣工及物業交付買家後確認銷售成本時)有系統地於損益表中確認。

截至2014年12月31日止年度

34. 應付賬項及其他應付款項(續)

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

以下為本集團應付賬款及應付保證金於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
0至60日	2,774,979	1,217,018
61至180日	260,645	223,488
181至365日	507,270	153,212
1至2年	118,654	42,320
2至3年	11,014	80,116
逾3年	40,855	4,594
	3,713,417	1,720,748

於2014年12月31日的結餘人民幣6,870,000元(2013年：人民幣60,400,000元)，是指金額約為施工合同價款的5%至10%的保證金。

35. 應付關連方款項

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
深圳立方建築設計顧問有限公司(「立方建築」)(附註)	–	506

附註：立方建築為一家由本公司的控股股東兼董事曾寶寶小姐控制的關連公司的聯屬公司。有關款項為無抵押、不計息並為就本集團若干物業項目設計費用應付予立方建築的款項，因此該金額為交易性質。結餘的平均賬齡為90天內。

36. 應付合營企業款項

於2014年12月31日，應付中儲、華豐及伊托邦的款項分別為人民幣962,387,000元(2013年：零)、人民幣24,080,000元(2013年：零)及人民幣10,000,000元(2013年：零)，全部屬非交易性質、無抵押、不計息，並須按要求償還。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

37. 借款

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行貸款		6,174,400	5,395,393
其他貸款	(i)	1,600,000	1,600,000
		7,774,400	6,995,393
有抵押	(ii)	7,636,242	5,886,462
無抵押		138,158	1,108,931
		7,774,400	6,995,393
應償還賬面值：	(iii)		
一年內		4,122,925	1,873,357
一年以上，兩年以內		1,867,361	2,148,749
兩年以上，五年以內		927,821	2,445,580
逾五年		856,293	527,707
借款總額		7,774,400	6,995,393
減：毋須由報告期末起一年內償還但載有可於提出要求後償還條款的 銀行貸款賬面值(於流動負債列示)		—	(180,000)
減：流動負債項下的一年內到期款項		(4,122,925)	(1,873,357)
於一年內到期借款		(4,122,925)	(2,053,357)
於一年後到期借款		3,651,475	4,942,036

附註：

- (i) 為數人民幣1,600,000,000元(2013年：人民幣1,600,000,000元)的其他借款指由若干信託公司所提供、以物業、廠房及設備、投資物業及待售物業抵押、固定年利率為9.5%(2013年：9.5%)的貸款。於2014年12月31日的該等貸款結餘將於2015年內償付。
- (ii) 於2014年12月31日，本公司若干董事向銀行及信託公司提供聯合擔保，以為本集團合共人民幣59,640,000元(2013年：人民幣53,552,000元)之銀行及其他借款擔保。
- (iii) 到期金額乃按貸款協議所載的預定償還日期為基準。

於2014年12月31日，全部借款均以人民幣計值，惟以美元、港元及日圓(有關集團實體的功能貨幣)計值的有抵押借款除外，有抵押借款分別約為人民幣136,577,000元(2013年：人民幣624,432,000元)、人民幣85,251,000元(2013年：人民幣108,500,000元)及人民幣42,413,000元(2013年：人民幣40,551,000元)。

截至2014年12月31日止年度

37. 借款(續)

根據合約到期日(或重訂日期)對本集團的定息借款的分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
定息借貸		
一年內	1,854,542	57,075
一年以上，兩年之內	244,791	1,557,075
兩年以上，五年以內	2,221	4,083
五年後	227,373	64,319
	2,328,927	1,682,552

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

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
浮息借款：		
一年內	2,268,383	1,816,282
一年以上，兩年以內	1,622,570	591,674
兩年以上，五年以內	925,600	2,441,497
五年後	628,920	463,388
	5,445,473	5,312,841

本集團借款的實際利率(即合約利率)範圍如下：

	2014年	2013年
實際利率：		
定息借款	每年9.5厘	每年9.5厘
浮息借款		
倫敦銀行同業拆息	每年另加2.0厘	每年另加2.0厘
香港銀行同業拆息	每年另加2.0厘	每年另加2.0厘
基準利率	每年另減0.1厘至加3.5厘	每年另減0.1厘至加3.3厘

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

38. 融資租賃承擔

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
就申報目的分析為：		
流動負債	20,826	26,003
非流動負債	119,749	140,418
	140,575	166,421

本集團之政策為根據融資租賃租用其若干運輸設備。平均租賃年期為七年(2013年：八年)。相關融資租賃承擔中的利率於各自之合約日期訂為每年4.2%(2013年：4.2%)。

	最低租賃款項		最低租賃款項現值	
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
融資租賃之應付金額				
一年之內	26,235	32,595	20,826	26,003
一年以上，兩年之內	25,369	26,530	20,426	26,003
兩年以上，五年之內	70,915	74,402	62,878	62,408
逾五年	37,771	61,368	36,445	52,007
	160,290	194,895	140,575	166,421
減：未來融資支出	(19,715)	(28,474)	不適用	不適用
租賃責任現值	140,575	166,421	140,575	166,421
減：十二個月內到期款項(於流動負債示列)			(20,826)	(26,003)
十二個月後到期款項			119,749	140,418

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

截至2014年12月31日止年度

39. 優先票據

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於2015年到期的2010年優先票據	(i)	746,051	739,633
於2017年到期的2012年優先票據	(ii)	1,557,925	1,548,229
於2020年到期的2013年1月優先票據	(iii)	1,572,291	1,566,332
於2016年到期的2013年5月優先票據	(iv)	996,332	989,196
於2019年到期的2014年優先票據	(v)	1,895,533	–
		6,768,132	4,843,390
減：計入流動負債的金額		(746,051)	–
計入非流動負債的金額		6,022,081	4,843,390

附註：

(i) 2010年優先票據

於2010年5月12日，本公司發行本金總額為120,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據由本公司若干子公司股權擔保。發行價為本金額的98.3%。該等優先票據於新加坡證券交易所有限公司（「新加坡交易所」）上市交易。該等優先票據的年利率為14.0%，利息每半年於5月12日和11月12日支付，並除非提前贖回，否則將於2015年5月12日到期。

於任何時間，本公司可選擇按相等於該等優先票據本金額100%另加適用溢價（定義見本公司日期為2010年5月5日之發售備忘錄）（「適用溢價」）的贖回價以截至贖回日期（不包括當日）的應計及未付的利息（如有），贖回全部（但並非部分）該等優先票據。

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

於2013年5月12日前任何時間，本公司可以一次或以上在股權發售中出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額114%的贖回價，另加截至贖回日期（但不包括該日）的應計及未付利息（如有），贖回最多該等優先票據本金總額35%。截至2014年12月31日，並無優先票據通過行使該選擇權獲贖回，而該選擇權已逾期。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

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

年內利息是以負債部分自該等優先票據發行以來按實際年利率的約14.9%計算。

- (b) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時、2013年12月31日及2014年12月31日時上述提早贖回權的公允值微不足道。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

39. 優先票據 (續)

附註：(續)

(ii) 2012年優先票據

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

該等票據可於以下情形下贖回：

於任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2012年9月20日之發售備忘錄)(「適用溢價二」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等優先票據。

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

於2015年9月27日前任何時間，本公司可以在股權發售中一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額113.8%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

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

年內利息是以負債部分自該等優先票據發行以來按實際年利率的約14.8%計算。

- (b) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於2013年12月31日和2014年12月31日初始確認時上述提早贖回權的公允值微不足道。

截至2014年12月31日止年度

39. 優先票據 (續)

附註：(續)

(iii) 2013年一1月優先票據

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

該等優先票據可於以下情形下贖回：

於任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2013年1月22日之發售備忘錄)(「適用溢價三」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等優先票據。

適用溢價三為該等優先票據本金之1%或與相等於本金加相關利息計算至2020年1月22日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2017年1月22日或之後的任何時間，本公司可選擇按相等於下表所載本金額的100%另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)的贖回價，贖回全部或部分該等優先票據。

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

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

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

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

年內利息是以負債部分自該等優先票據發行以來按實際利率的約11.27%計算。

- (b) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時、2013年12月31日和2014年12月31日時上述提早贖回權的公允價值微不足道。

(iv) 2013年一5月優先票據

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

該等優先票據可於以下情形下贖回：

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

39. 優先票據 (續)

附註：(續)

(iv) 2013年一五月優先票據 (續)

於任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2013年5月27日之發售備忘錄)(「適用溢價四」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

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

於2016年5月27日前任何時間，本公司可以在股權發售中一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額107.875%的贖回價，另加截至贖回日期(不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

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

年內利息是以負債部分自該等優先票據發行以來按實際年利率的約8.73%計算。

- (b) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時、2013年12月31日和2014年12月31日時上述提早贖回權的公允值微不足道。

(v) 2014年優先票據

於2014年1月23日，本公司發行總額為300,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據由本公司若干子公司股權擔保。發行價為本金額的100%。該等票據於新加坡交易所上市交易。該等票據的年利率為10.625%，利息每半年於1月23日和7月23日支付。除非提前贖回，否則將於2019年1月23日到期。

該等優先票據可於以下情形下贖回：

於2017年1月23日前任何時間，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2014年1月23日之發售備忘錄)(「適用溢價五」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

適用溢價五為該等優先票據本金之1%或與相等於本金加相關利息計算至2017年1月23日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2017年1月23日或之後的任何時間，倘於下述年度1月23日開始的十二個月期間進行贖回，本公司可選擇按相等於該等票據按下表所載之本金額的百分比另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部或部分該等優先票據。

期間	贖回價
2017年1月23日至2018年1月22日	105.31250%
2018年1月23日及往後	102.65625%

截至2014年12月31日止年度

39. 優先票據 (續)

附註：(續)

(v) 2014年優先票據 (續)

於2017年1月23日前任何時間，本公司可以在股權發售中一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額110.75%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

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

年內利息是以負債部分自該等優先票據發行以來按實際年利率的約11.06%計算。

- (b) 提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時和2014年12月31日時上述提早贖回權的公允價值微不足道。

該等優先票據中含有的負債部分於該期間的變動載列如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日之賬面值	4,843,390	2,329,003
於發行日期之所得款項淨額	1,801,274	2,508,503
匯兌虧損(收益)	8,479	(102,625)
利息開支	768,529	542,664
減：支付票據持有人利息	(653,540)	(434,155)
於12月31日之賬面值	6,768,132	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：

	公允值架構級別	2014年 賬面值 人民幣千元	2014年 公允值 人民幣千元	2013年 賬面值 人民幣千元	2013年 公允值 人民幣千元
優先票據	級別一	6,768,132	6,333,896	4,843,390	5,222,844

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

40. 可贖回股份

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配發及發行普通股，而China Bowen同意以總認購價7,762,400港元(相等於1,000,000美元或人民幣6,177,000元)認購合共13,752股普通股(「China Bowen認購股份」)。

倘若彩生活之首次公開發售未於2015年6月4日或以前(或於彩生活與China Bowen可能書面協定之較後日期)(「認沽權完成日期」)完成，則彩生活已授予China Bowen期權(「認沽權」)，China Bowen可以於隨後三十日內，以書面通知形式要求彩生活以相等於China Bowen之認購總額加以年率12%計算之回報減China Bowen就China Bowen認購股份而收取之任何股息或分派，以及與轉讓或出售該等China Bowen認購股份相關之任何金額，購買由China Bowen當時所持有之全部China Bowen認購股份。

於2013年12月31日，本公司已將上述認沽權的認購呈列為金融負債。倘彩生活於2015年6月4日或之前完成合資格首次公開發售，則China Bowen認購股份將重新分類為彩生活股本及本集團非控股權益，而可贖回股份的賬面值將計入彩生活的股份溢價及本集團的非控股權益。

可贖回股份的實際年利率為12%，截至2014年12月31日止年度自損益扣除人民幣655,000元的融資成本。

誠如綜合權益變動表附註(vi)所披露，彩生活股份於2014年6月30日上市，可贖回股份人民幣6,832,000元相應轉移至彩生活的權益及本集團的非控股權益。

截至2014年12月31日止年度

41. 股本

	股份數目	金額 港元	相等於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股			
法定：			
於2013年1月1日、2013年12月31日及2014年12月31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	5,207,221,750	520,722,175	457,093
購回及註銷股份	(313,488,000)	(31,348,800)	(27,518)
於2013年12月31日	4,893,733,750	489,373,375	429,575
發行股份以作為收購惠州TCL的代價(附註43(a)(i))	863,600,074	86,360,007	67,900
行使購股權時發行股份	124,200	12,420	10
於2014年12月31日	5,757,458,024	575,745,802	497,485

截至2014年及2013年12月31日止年度，並無任何本公司之子公司出售或贖回任何本公司之上市證券。

42. 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永久資本工具協議(「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於中國的現有物業開發項目。

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兩間附屬公司、本公司控股股東潘軍及曾寶寶以及本公司一家全資附屬公司所擁有的土地使用權作共同擔保。

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，並於綜合財務狀況表中呈列為權益的一部分。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

43. 收購子公司

(a) 透過收購子公司收購資產及負債

截至2014年12月31日止年度

- (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，本集團從獨立第三方收購深圳金地盈81%股權，收購一個物業開發項目，總現金代價為人民幣250,000,000元，包括已於2013年支付的該項收購按金人民幣100,000,000元。

- (iii) 於2014年8月31日，本集團透過以現金代價約人民幣646,555,000元從獨立第三方收購深圳市永利鴻盈投資有限公司81%股權，收購一個物業開發項目。於2014年12月31日，本集團已支付代價人民幣260,490,000元，餘下代價人民幣385,705,000元將於1年內到期應付。

- (iv) 於2014年6月30日，本集團向獨立第三方出售本公司間接全資子公司成都望叢房地產開發有限公司（「望叢」）51%股權，現金代價人民幣182,580,000元將於2014年12月31日前償付，於交易完成時，本集團將喪失控制權。由於該名獨立第三方出現財務困難，未能償付應收代價，於2014年8月31日，本集團與獨立第三方訂立終止協議，據此，出售望叢51%股權的交易將終止，代價為人民幣182,580,000元，而已收按金已退還獨立第三方。本集團重新取得望叢的控制權。望叢主要從事物業開發，並於中國持有在建物業。

- (v) 於2014年11月30日，本集團透過以現金代價約人民幣21,120,000元從獨立第三方收購深圳市国正向前投資發展有限公司64%股權，收購一個物業開發項目，現金代價將於1年內到期應付。

截至2014年12月31日止年度

43. 收購子公司(續)

(a) 透過收購子公司收購資產及負債(續)

截至2014年12月31日止年度(續)

以上交易已列作為購置資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
物業、廠房及設備	14,186
投資物業	165,932
於合營企業權益	10,007
預付租賃款項	621,159
收購土地使用權的已付按金	309,718
遞延稅項資產	9,282
銷售物業	4,324,725
應付賬款及其他應付款項	217,430
本公司若干子公司應付望叢款項	330,687
可收回稅項	17,355
銀行結餘及現金	220,644
應付賬款及其他應付款項	(689,122)
銷售物業的已收按金	(702,998)
應付本公司若干附屬公司款項	(427,507)
應付合營企業款項	(10,000)
應付稅項	(88,419)
遞延稅項負債	(19,611)
借款	(1,084,084)
	3,219,744
以下各項應佔已識別資產淨額：	
於合營企業權益	(174,465)
非控股權益	(39,971)
	3,004,945
以下列方式支付的總代價：	
現金	410,490
發行股份作為收購附屬公司的代價	939,525
於2013年支付的收購子公司按金	100,000
將於終止時豁免的出售望叢應收代價(附註44(b))	182,580
應付非控股股東的代價(附註)	965,528
應付獨立第三方代價(附註34)	406,825
	3,004,948
收購產生的現金流出淨額	
年內已付現金代價	410,490
已收購的銀行結餘及現金	(220,644)
	189,846

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

43. 收購子公司(續)

(a) 透過收購子公司收購資產及負債(續)

截至2014年12月31日止年度(續)

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
年內利息開支	141,099
	1,106,627
一年內償還	419,960
一年後償還	686,667
分類為應付一名非控股股東款項	1,106,627

截至2013年12月31日止年度

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

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

因此，為完成將交付予深圳騰星前權益持有人所產生之該5%竣工物業而將招致成本(包括開發費用及物業建築之其他應佔開支)之潛在數額，已於2013年12月31日之綜合財務狀況表列作撥備，數額為人民幣29,591,000元。

在此情況下，於深圳騰星之40%之股權不會被視為本集團之非控股權益。

- (ii) 於2013年5月9日，本集團透過以現金代價約人民幣282,500,000元收購中國地產集團有限公司全部註冊資本，收購一項位於中國上海之竣工投資物業。

截至2014年12月31日止年度

43. 收購子公司(續)

(a) 透過收購子公司收購資產及負債(續)

截至2013年12月31日止年度(續)

- (iii) 於2013年5月22日，本集團透過以現金代價約人民幣511,959,000元自獨立第三方收購蘇州銀莊置地有限公司全部股權，收購一幅位於中國蘇州之開發中土地。
- (iv) 於2013年6月26日，本集團透過以現金代價約人民幣602,902,000元收購華豐全部股權，收購一幅位於中國寧波之開發中土地。
- (v) 於2013年11月30日，本集團透過以現金代價約人民幣38,923,000元收購Charmful Limited全部股權，收購於AFS之10%股權。被投資方於中國南京從事物業開發。於2014年12月31日，未支付代價人民幣19,461,000元計入應付賬款及其他應付款項。
- (vi) 於2013年12月25日，本集團透過以現金代價約人民幣68,000,000元收購深圳市生百景投資發展有限公司全部股權，收購一幅位於中國深圳的開發中土地。
- (vii) 於2013年11月30日，本集團透過以現金代價約人民幣52,780,000元收購天歌電子有限公司全部股權，收購一幅位於中國深圳的開發中土地。
- (viii) 於2013年12月25日，本集團透過以現金代價約人民幣200,000,000元收購深圳市中稷玉石房地產開發有限公司全部股權，收購一幅位於中國深圳的開發中土地。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

43. 收購子公司(續)

(a) 透過收購子公司收購資產及負債(續)

截至2013年12月31日止年度(續)

以上交易已列作為購置資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情如下：

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

附註：應付代價已於2014年結清。

截至2014年12月31日止年度

43. 收購子公司 (續)

(b) 收購業務

截至2014年12月31日止年度

- (i) 於2014年12月1日，本集團以現金代價約人民幣3,800,000元收購佛山市南海鉅隆物業管理有限公司(「佛山鉅隆」)的全部股權。佛山鉅隆的收購旨在擴張本集團的物業管理營運。
- (ii) 於2014年7月1日，本集團以現金代價約人民幣3,480,000元收購上海銀順物業管理有限公司(「上海銀順」)的80%股權。上海銀順的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。
- (iii) 於2014年7月1日，本集團以現金代價人民幣1元收購江蘇城置物業服務有限公司(「江蘇城置」)的51%股權。江蘇城置的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。
- (iv) 於2014年7月1日，本集團以現金代價約人民幣400,000元收購銀川都市佳物業服務有限公司(「銀川都市佳」)的68%股權。銀川都市佳的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。
- (v) 於2014年7月1日，本集團以現金代價約人民幣20,000,000元收購湖北楓林物業服務有限公司(「湖北楓林」)的70%股權。湖北楓林的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。
- (vi) 於2014年8月31日，本集團以現金代價約人民幣16,880,000元收購杭州高盛物業管理有限公司(「杭州高盛」)的70%股權。杭州高盛的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。
- (vii) 於2014年7月1日，本集團以現金代價約人民幣1,880,000元收購河南華璟物業服務有限公司(「河南華璟」)的80%股權。河南華璟的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。
- (viii) 於2014年9月1日，本集團以現金代價約人民幣2,000,000元收購宜昌坤達物業有限公司(「宜昌坤達」)的70%股權。宜昌坤達的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。
- (ix) 於2014年8月1日，本集團以現金代價約人民幣800,000元收購江西居安物業管理有限公司(「江西居安」)的100%股權。南昌居安的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。
- (x) 於2014年8月1日，本集團以現金代價約人民幣15,000,000元收購南京安居物業有限公司(「南京安居」)的87%股權。南京安居的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

43. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至2014年12月31日止年度(續)

- (xi) 於2014年6月1日，本集團以現金代價約人民幣500,000元收購哈爾濱盛恒基物業管理有限公司(「哈爾濱盛恒基」)的全部股權。哈爾濱盛恒基的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。
- (xii) 於2014年9月1日，本集團以現金代價約人民幣2,000,000元收購九江天宏物業服務有限公司(「九江天宏」)的70%股權。九江天宏的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。
- (xiii) 於2014年11月1日，本集團以現金代價約人民幣5,865,000元收購Steadlink Asset Management PTE Ltd(「Steadlink」)的68%股權。Steadlink的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。

轉讓代價總額

	人民幣千元
現金	53,133
計入應付賬款及其他應付款項內一年內到期之應付代價(附註34)	19,472
	72,605

收購相關成本並不重大，並已在本年內確認為一項開支及計入綜合損益及其他全面收益表中「行政開支」項下。

於收購日期獲取的資產及確認的負債載列如下：

	人民幣千元
無形資產	29,448
物業、廠房及設備	866
應收賬款及其他應收款項	26,104
銀行結餘及現金	13,345
應付賬款及其他應付款項	(37,213)
應付本公司若干子公司款項	(1,069)
應付稅項	(153)
遞延稅項負債	(7,362)
	23,966

公允值約為人民幣26,104,000元之應收賬款及其他應收款項與其合約總額相若。

截至2014年12月31日止年度

43. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至2014年12月31日止年度(續)

非控股權益

收購非全資擁有子公司產生的非控股權益乃參考於收購日期收購方之可識別資產淨值之公允值之比例計量，為人民幣6,012,000元。

收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	72,605
非控股權益	6,012
減：已收購資產淨額之公允值	(23,966)
收購產生之商譽	54,651

收購子公司產生的商譽，乃由於收購包括於收購日期的預期協同效應之裨益及未來盈利能力。

本集團已確認與物業管理分部項下收購附屬公司有關的無形資產人民幣29,448,000元(2013年：人民幣1,813,000元)。

預期因此次收購產生之商譽不可就稅項目的而扣減。

因收購產生的現金流出淨額

	人民幣千元
已付現金代價	53,133
減：所收購之銀行結餘及現金	(13,345)
	39,788

截至2013年12月31日止年度

- (i) 於2013年1月8日，本集團以代價約人民幣5,680,000元收購南京名城的90%股權。南京名城的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。
- (ii) 於2013年2月6日，本集團以代價約人民幣159,993,000元收購協和高爾夫的全部股權。協和高爾夫主要從事提供高爾夫課程服務，其收購旨在進入高爾夫課程服務市場。
- (iii) 於2013年3月26日，本集團以代價約人民幣1元收購陝西彩生活的51%股權。陝西彩生活的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

43. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至2013年12月31日止年度(續)

- (iv) 於2013年5月1日，本集團以代價約人民幣5,280,000元收購南京慧韜的90%股權。南京慧韜的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。
- (v) 於2013年7月1日，本集團以代價約人民幣3,200,000元收購無錫市太湖花園的80%股權。無錫市太湖花園的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。
- (vi) 於2013年7月1日，本集團以代價約人民幣13,880,000元收購上海欣周的70%股權。上海欣周的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。
- (vii) 於2013年7月1日，本集團以代價約人民幣9,880,000元收購南京錦江的90%股權。南京錦江的收購旨在持續擴張本集團的物業管理營運。

轉讓代價

	人民幣千元
現金	197,913

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

於收購日期獲取的資產及確認的負債載列如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	56,121
預付租賃款項	139,502
無形資產	1,813
應收賬款及其他應收款項	19,548
銀行結餘及現金	9,010
應付賬款及其他應付款	(80,587)
應付稅項	(258)
遞延稅項負債	(453)
借款	(447)
	144,249

公允值約為人民幣19,548,000元的應收賬款及其他應收款項與其合約款項總額相若。

截至2014年12月31日止年度

43. 收購子公司(續)

(b) 收購業務(續)

截至2013年12月31日止年度(續)

非控股權益

收購非全資擁有子公司產生的非控股權益乃參考於收購日期收購方之可識別資產淨值之公允值之比例計量，為人民幣9,115,000元。

收購產生之商譽

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

收購子公司產生的商譽，乃由於收購包括於收購日期的預期協同效應之裨益及未來盈利能力。該等資產不能獨立於商譽中確認，乃由於該等資產不符合可識別無形資產的確認標準。

預期因此次收購產生之商譽不可就稅項目的而扣減。

因收購產生的現金流出淨額

	人民幣千元
支付現金代價	197,913
減：於過往年度支付之按金	(5,680)
減：所收購之銀行結餘及現金	(9,010)
	183,223

44. 出售子公司

(a) 出售子公司

截至2014年12月31日止年度

- (i) 於2014年12月29日，本集團以約人民幣347,670,000元的現金代價向一名獨立第三方出售其於至卓飛高線路板(深圳)有限公司(「至卓飛高線路板」)的61%股權。至卓飛高線路板於中國從事物業開發，持有銷售物業。
- (ii) 於2014年12月8日，本集團以約人民幣7,775,000元的現金代價向一名獨立第三方出售其於深圳市同之年股權投資基金有限公司(「同之年基金」)的54%股權。同之年基金於中國從事股權投資。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

44. 出售子公司(續)

(a) 出售子公司(續)

截至2014年12月31日止年度(續)

上述交易乃列作出售子公司。上述交易的所出售資產淨值的詳情概列如下：

	人民幣千元
代價之支付方式：	
現金	68,999
一年內應收代價(附註30)	286,446
	355,445
喪失控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	6
遞延稅項資產	512
銷售物業	341,047
應收賬款及其他應收款項	21,791
銀行結餘及現金	14,546
應付賬款及其他應付款項	(31,380)
借款	(156,880)
出售的資產淨值	189,642
出售子公司收益：	
現金代價	68,999
應收代價(附註30)	286,446
出售的資產淨值	(189,642)
非控股權益	57,904
出售收益	223,707
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	68,999
出售的銀行結餘及現金	(14,546)
	54,453

截至2013年12月31日止年度

- (i) 於2013年11月30日，本集團以約人民幣405,000,000元的代價向一名獨立第三方出售其於中國地產集團有限公司(「中國地產」)的全部股權。中國地產從事提供物業投資的業務。
- (ii) 於2013年1月11日，本集團以約人民幣2,000元的代價向獨立第三方出售其於深圳市彩悅酒店有限公司(「彩悅酒店」)的全部股權。彩悅酒店從事提供酒店服務的業務。
- (iii) 於2013年3月13日，本集團以約人民幣2,000元的代價向獨立第三方出售其於深圳市彩悅酒店管理有限公司(「彩悅酒店管理」)的全部股權。彩悅酒店管理從事提供酒店服務的業務。
- (iv) 於2013年7月16日，本集團以約人民幣1,250,000元的代價向一名獨立第三方出售其於深圳市彩虹清潔服務有限公司(「彩虹清潔」)的全部股權。彩虹清潔從事提供物業營運服務的業務。
- (v) 於2013年1月1日，本集團以約人民幣380,000元的代價向一名獨立第三方出售其於深圳市羅伯特管家物業管理有限公司(「深圳市羅伯特」)的51%股權。深圳市羅伯特從事提供物業營運服務的業務。

截至2014年12月31日止年度

44. 出售子公司(續)

(a) 出售子公司(續)

截至2013年12月31日止年度(續)

上述交易乃列作出售子公司。上述交易的所出售資產淨值的詳情概列如下：

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

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

(b) 出售不會喪失控制權的一間子公司部份權益

截至2014年12月31日止年度

於2014年6月30日，本集團向一名獨立第三方出售望叢(詳情見附註43(a)(iv))及華豐(本公司以往的間接全資附屬公司)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。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

44. 出售子公司(續)

(b) 出售不會喪失控制權的一間子公司部份權益(續)

截至2014年12月31日止年度(續)

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
本公司若干子公司應付望叢款項(附註)	419,945
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)
應付本公司若干子公司款項	(10,020)
銷售物業已收按金	(796,020)
借款	(1,150,000)
	762,726
減：本集團持有的保留股權 —分類為合營企業權益	(373,736)
	388,990
支付方式：	
應收代價(附註30)	206,410
終止出售交易時應收代價(附註43(a)(iv))	182,580
	388,990
出售時產生現金流出淨額：	
出售的銀行結餘及現金	(28,128)

附註：於本集團綜合財務狀況表入賬為應付合營企業款項的應收本公司若干子公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 視作出售不會喪失控制權的一間子公司部份權益

截至2014年12月31日止年度

- (i) 截至2014年12月31日止年度，本集團以現金代價約人民幣198,900,000元向獨立第三方出售其透過本公司全資子公司持有的桂林萬豪房地產開發有限公司(「萬豪」)的49%股權。萬豪從事提供物業開發服務。

已收代價人民幣198,900,000元與非控股股東按比例分佔子公司資產淨值約人民幣170,277,000元之間的差額人民幣28,623,000元計入本集團特別儲備。

截至2014年12月31日止年度

44. 出售子公司(續)

(c) 視作出售不會喪失控制權的一間子公司部份權益(續)

截至2014年12月31日止年度(續)

- (ii) 截至2014年12月31日止年度，本集團以現金代價約人民幣200,340,000元向獨立第三方出售其於成都花樣年置富房地產開發有限公司(「置富」)的40%股權。置富從事提供物業開發服務。

已收代價人民幣200,340,000元與非控股股東按比例分佔子公司資產淨值約人民幣192,084,000元之間的差額人民幣8,256,000元計入本集團特別儲備。

	人民幣千元
支付方式：	
已收現金代價	36,990
結算以換取建築工程(附註51)	200,000
應收代價(附註30)	162,250
	399,240
視作出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	36,990

截至2013年12月31日止年度

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

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

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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

45. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

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

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	7,997	8,014
第二至第五年內(包括首尾兩年)	6,280	13,364
	14,277	21,378

經營租賃款項指本集團就若干辦公室物業應付的租金。磋商所得的租賃年期平均為一至五年，租金固定。

本集團作為出租人

於各報告期間結束時，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	123,237	106,230
第二至第五年內(包括首尾兩年)	328,331	261,625
第五年後	77,661	146,228
	529,229	514,083

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。

截至2014年12月31日止年度

46. 其他承擔

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備的銷售物業工程承擔	4,307,410	4,732,040
已訂約但未於綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	138,089	31,881
	2014年	2013年
就資本開支已承擔代價	134,532	11,620
已訂約但未於綜合財務報表撥備的收購附屬公司已承擔代價	21,335	–
已授權但未訂約的收購附屬公司已承擔代價	241,936	–

47. 購股權計劃

47.1 本公司

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

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

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

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

截至2014年12月31日，根據計劃授予的所有購股權獲行使後將予發行的股份合計108,990,000股（2013年：116,230,000股），每股0.1港元，佔本公司已發行股本約2.0%（2013年：2.4%）。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

47. 購股權計劃 (續)

47.1 本公司 (續)

根據該計劃所授出之購股權詳情如下：

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

下表披露截至2014年及2013年12月31日止年度僱員及董事所持本公司購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2013年		於2013年		因人員職位				於2014年	
			1月1日	12月31日	變動在董事及	僱員間的	年內註銷/	失效	年內已行使	未行使		
			未行使	年內已授出	註銷/失效	年內已行使	未行使	年內已授出	重分類	失效	年內已行使	未行使
			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
董事	2011年8月29日	2011年8月29日－2012年8月28日	1,318,000	-	-	-	1,318,000	-	381,000	(80,000)	-	1,619,000
		2011年8月29日－2013年8月28日	2,636,000	-	-	-	2,636,000	-	1,143,000	(240,000)	-	3,539,000
		2011年8月29日－2014年8月28日	9,226,000	-	-	-	9,226,000	-	2,286,000	(480,000)	-	11,032,000
	2012年10月16日	2013年10月16日－2013年10月15日	1,595,000	-	-	-	1,595,000	-	277,000	(80,000)	-	1,792,000
		2013年10月16日－2014年10月15日	3,190,000	-	-	-	3,190,000	-	831,000	(240,000)	-	3,781,000
		2013年10月16日－2015年10月15日	11,165,000	-	-	-	11,165,000	-	1,662,000	(480,000)	-	12,347,000
			29,130,000	-	-	-	29,130,000	-	6,580,000	(1,600,000)	-	34,110,000
僱員	2011年8月29日	2011年8月29日－2012年8月28日	4,181,000	-	(88,000)	-	4,093,000	-	(381,000)	(267,000)	(9,000)	3,436,000
		2011年8月29日－2013年8月28日	8,363,000	-	(176,000)	-	8,186,000	-	(1,143,000)	(454,000)	(18,000)	6,571,000
		2011年8月29日－2014年8月28日	29,267,000	-	(616,000)	-	28,651,000	-	(2,286,000)	(1,949,000)	(63,000)	24,353,000
	2012年10月16日	2013年10月16日－2013年10月15日	4,846,000	-	(229,000)	-	4,617,000	-	(277,000)	(285,000)	(3,000)	4,052,000
		2013年10月16日－2014年10月15日	9,692,000	-	(458,000)	-	9,234,000	-	(831,000)	(489,000)	(7,000)	7,907,000
		2013年10月16日－2015年10月15日	33,922,000	-	(1,603,000)	-	32,319,000	-	(1,662,000)	(2,072,000)	(24,000)	28,561,000
			90,270,000	-	(3,170,000)	-	87,100,000	-	(6,580,000)	(5,516,000)	(124,000)	74,880,000
總計			119,400,000	-	(3,170,000)	-	116,230,000	-	-	(7,116,000)	(124,000)	108,990,000
年末可行使							22,445,000					68,082,000

附註：王亮於2014年1月6日獲委任為本公司執行董事(於附註12披露)，因此於過往年度，授予王亮之購股權於2014年分類為董事類別。

截至2014年12月31日止年度

47. 購股權計劃 (續)

47.1 本公司 (續)

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

	2012年10月16日
市價	0.77港元
行使價	0.80港元
預期波幅	44.87%
無風險比率	0.66%
預期股息率	5.195%

截至2014年12月31日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認總開支約人民幣3,353,000元(2013年：人民幣8,756,000元)。

47.2 彩生活

本公司的子公司彩生活設有一項購股權計劃(「彩生活計劃」)。彩生活計劃根據於2014年9月29日通過的一項決議案予以採納，其主要旨在向若干彩生活及子公司的若干董事及僱員(「合資格僱員」)提供激勵。彩生活計劃將於2024年9月28日屆滿。根據彩生活計劃，彩生活董事會獲授權以每項購股權1港元的代價向合資格僱員授出購股權，以供彼等認購彩生活股份(「彩生活股份」)。

未經股東批准，於行使所有根據彩生活計劃及彩生活任何其他購股權計劃而將予授出的購股權(「彩生活購股權」)時，可供發行的彩生活股份最高數目合計不得超過於任何時間已發行彩生活的股份10%。向主要股東或獨立非執行董事授出超過彩生活股本0.1%或面值超過5百萬港元的彩生活購股權前，須先取得彩生活股東批准。

購股權的行使期由彩生活董事酌情決定。彩生活購股權的到期日可由彩生活董事決定，但不得超過彩生活計劃的到期日。

彩生活董事可釐定行使價，但不得低於下列最高者：(i)彩生活於要約日的收市價；(ii)彩生活股份於緊接就彩生活購股權提出要約前過去五個交易日的平均收市價及(iii)彩生活股份每股面值。

於2014年12月31日，因行使彩生活計劃項下授出的所有購股權而將予發行的彩生活股份總數為45,000,000股(2013年：零)每股0.1港元的股份，佔彩生活已發行股本約4.5%(2013年：零)。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

47. 購股權計劃 (續)

47.2 彩生活 (續)

根據彩生活計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	每股行使價	歸屬期	行使期
董事	2014年9月29日	6.66港元	不適用	2014年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2015年9月28日	2015年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2016年9月28日	2016年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2017年9月28日	2017年9月29日－2024年9月28日
僱員	2014年9月29日	6.66港元	不適用	2014年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2015年9月28日	2015年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2016年9月28日	2016年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2017年9月28日	2017年9月29日－2024年9月28日

下表披露截至2014年12月31日止年度僱員及董事所持彩生活購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2014年		年內		於2014年	
			1月1日	年內已授出	註銷/失效	年內已行使	12月31日	未行使
			未行使	年內已授出	註銷/失效	年內已行使	未行使	
			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
董事	2014年9月29日	不適用	-	560	-	-	-	560
		2014年9月29日－2015年9月28日	-	1,270	-	-	-	1,270
		2014年9月29日－2016年9月28日	-	1,270	-	-	-	1,270
		2014年9月29日－2017年9月28日	-	711	-	-	-	711
			-	3,811	-	-	-	3,811
僱員	2014年9月29日	不適用	-	6,107	-	-	-	6,107
		2014年9月29日－2015年9月28日	-	13,730	-	-	-	13,730
		2014年9月29日－2016年9月28日	-	13,730	-	-	-	13,730
		2014年9月29日－2017年9月28日	-	7,622	-	-	-	7,622
			-	41,189	-	-	-	41,189
總計			-	45,000	-	-	-	45,000
年末可行使								45,000
								6,667

截至2014年12月31日止年度

47. 購股權計劃 (續)

47.2 彩生活 (續)

彩生活股份於授出日期2014年9月29日之收市價為每股6.66港元。彩生活購股權已採用二項式期權定價模型估計公允價值。計算購股權之公允價值時使用之變數及假設，乃根據彩生活作出之最佳估計釐定。彩生活購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2014年9月29日
市價及行使價	6.66港元
預期波幅	48.82%
無風險比率	2.01%
預期股息率	0.00%

截至2014年12月31日止年度，彩生活購股權於授出日期的估計公允價值約為人民幣145,528,000元。截至2014年12月31日止年度，本集團就彩生活授出之購股權確認總開支約人民幣29,780,000元(2013年：人民幣零元)。

48. 退休福利計劃

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

於中國受僱的僱員均為中國政府管理的國家退休福利計劃的成員。本公司子公司須支付僱員薪金的一定比率作為退休福利計劃的供款。本集團於該退休福利計劃的唯一責任乃按計劃支付規定的供款。

49. 或然負債

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(i) 就本公司物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	4,778,135	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任何應計利息及罰款，而本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於購房者取得個別房產證後結束。

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

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(ii) 就向合營企業Novena授出的銀行融資向一間銀行作出財務擔保	518,925	535,132

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

50. 關連方披露

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

關連方	關係	交易	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
惠東縣大亞灣三角洲 俱樂部有限公司	由本公司控股股東兼董事 曾寶寶小姐控制之公司	收取管理服務費用	–	95
立方建築	深圳市天濶投資發展有限公司的 一間聯屬公司，該公司為 本公司控股股東兼董事 曾寶寶小姐控制的一間關連公司	收取設計服務費用	1,740	2,118

(b) 主要管理人員薪酬

年內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
短期福利	67,875	54,426
退休福利	9,214	8,102
股份付款	2,536	5,639
	79,625	68,167

(c) 關連方結餘

應收一名董事款項

應收一名董事款項詳情如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
董事姓名		
潘軍先生	–	–

截至2014年12月31日止年度

50. 關連方披露 (續)

(c) 關連方結餘 (續) 應收一名董事款項 (續)

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
董事姓名		
潘軍先生	-	1,400

有關結餘屬無抵押、不計息，並須按要求償還。於2013年12月31日的應收一名董事款項已由董事於2013年11月清償。

(d) 其他

於2014年12月31日，本公司若干董事向銀行及信託公司提供聯合擔保，以作為本集團合共人民幣59,640,000元（2013年：人民幣53,552,000元）之銀行及其他借款的擔保。

截至2014年12月31日止年度，本集團以現金代價約人民幣3,005,000元（2013年：人民幣10,803,000元）向本集團主要管理人員（本公司董事除外）出售若干物業。

51. 主要非現金交易

- (a) 截至2014年12月31日止年度，本集團就銷售約人民幣282,949,000元（2013年：人民幣280,000,000元）的物業與一名承建商訂立買賣協議，以換取承建商提供相等於約人民幣282,949,000元（2013年：人民幣280,000,000元）的建設工程。
- (b) 截至2014年12月31日止年度，本集團自TCL集團股份有限公司收購惠州TCL（詳情見附註43(a)）。本公司透過向TCL集團股份有限公司發行863,600,074股本公司普通股支付代價人民幣939,525,000元。
- (c) 截至2014年12月31日止年度，本集團就結算應收代價人民幣200,000,000元與萬豪及置富（詳情見附註44(c)）股權的收購方及一名承建商訂立結算協議，以換取承建商提供相等於人民幣200,000,000元的建設工程。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情

52.1 子公司的一般資料

本公司於2014年及2013年12月31日間接持有(除非另有註明)的主要子公司的詳情如下：

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2014年	2013年		
Winning Sky International Limited ^Δ	英屬處女群島 2006年3月8日	100美元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
Fantastic Victory Limited ^Δ	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
Wisdom Regal Limited ^Δ	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
彩生活服務集團有限公司 (「彩生活」) ^Δ	開曼群島 2011年3月16日	100,000,000港元	50%	67%	投資控股	私人有限責任
Ace Link Pacific Limited [‡]	英屬處女群島 2007年9月3日	100美元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
Fantasia Hotel Management Group Company Limited ^Δ	英屬處女群島 2009年6月17日	1美元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
Talent Bright International Limited ^Δ	英屬處女群島 2009年6月17日	1美元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
香港花樣年投資控股集團有限公司 (「花樣年投資控股」)	香港 2001年2月19日	10,000港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
悅泰投資有限公司	香港 2007年11月6日	10,000港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
金展集團有限公司 [#]	香港 2007年11月8日	10,000港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
花樣年酒店管理(國際)有限公司	香港 2009年7月15日	1港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任
花樣年物業管理(國際)有限公司	香港 2009年7月15日	1港元	100%	100%	投資控股	私人有限責任

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情(續)

52.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2014年	2013年		
香港康年貿易有限公司	香港 2009年9月24日	500,000美元	100%	100%	貿易及投資控股	私人有限責任
花樣年集團(中國)有限公司	中國 2006年1月20日	人民幣1,624,843,500元	100%	100%	投資控股及物業發展	有限責任公司
天津松江花樣年置業有限公司 (「天津松江」)	中國 2006年5月29日	人民幣50,000,000元	60%	60%	物業發展	有限責任公司
深圳市花樣年地產集團有限公司 (「深圳市花樣年」)	中國 1996年9月28日	人民幣150,000,000元	100%	100%	投資控股、物業發展 及投資	有限責任公司
深圳市彩生活服務集團有限公司*	中國 2006年8月25日	人民幣15,000,000元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
惠州大亞灣花萬裏實業有限公司	中國 2007年6月8日	人民幣51,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
天津市花樣年投資有限公司	中國 2006年6月12日	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都市花樣年房地產開發有限公司	中國 2001年10月18日	人民幣75,610,000元	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
深圳市花千里房地產開發有限公司	中國 2006年8月28日	人民幣660,339,487元	100%	100%	投資控股	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情(續)

52.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2014年	2013年		
深圳置富房地產開發有限公司	中國 1994年7月1日	人民幣946,843,500元	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
深圳宏威裝飾設計工程有限公司	中國 1994年5月25日	人民幣10,000,000元	100%	100%	提供室內設計服務	有限責任公司
深圳市花樣年物業管理有限公司 [#]	中國 2000年12月11日	人民幣5,000,000元	100%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市彩生活網絡服務有限公司 [#]	中國 2007年6月12日	人民幣10,000,000元	100%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司 [#]	中國 2001年11月15日	人民幣5,000,000元	100%	100%	提供保安系統設計、 安裝及維修服務	有限責任公司
深圳市蓮塘物業管理有限公司 [#]	中國 1999年11月16日	人民幣5,500,000元	100%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司
花樣年實業發展(成都)有限公司	中國 2001年7月4日	人民幣50,000,000元	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
花樣年(成都)生態旅遊開發 有限公司	中國 2006年9月7日	人民幣1,344,970,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花萬裏置業有限公司	中國 2005年10月25日	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情(續)

52.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2014年	2013年		
成都花千里置業有限公司	中國 2006年11月6日	人民幣704,680,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花百里置業有限公司	中國 2003年5月22日	人民幣270,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
東莞市花樣年房地產投資有限公司	中國 2006年12月4日	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
雅浩科技發展(深圳)有限公司#	中國 2005年8月25日	1,000,000港元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳市康年科技有限公司	中國 2007年2月9日	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
四川西美投資有限公司	中國 2004年6月7日	人民幣670,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
天津福大房地產銷售有限公司	中國 2004年10月18日	人民幣45,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
宜興市江南水鄉度假村有限公司 (「宜興江南」)	中國 2005年4月19日	人民幣28,000,000元	80%	80%	物業發展	有限責任公司
深圳市星彥行置業有限公司#	中國 2007年4月23日	人民幣4,000,000元	93%	93%	提供代理服務	有限責任公司
成都新津友幫房地產開發有限 責任公司	中國 2004年5月9日	人民幣85,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情(續)

52.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2014年	2013年		
成都花樣年望叢文化發展有限公司	中國 2008年8月6日	人民幣300,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都九蓉房地產開發有限公司	中國 2007年8月22日	人民幣320,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳花樣年商業管理有限公司	中國 2009年6月3日	人民幣120,000,000元	100%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市花樣年酒店管理有限公司	中國 2009年6月3日	人民幣100,000,000元	100%	100%	酒店服務	有限責任公司
寧夏回族自治區新聖基建築工程 有限公司	中國 2009年7月22日	人民幣50,000,000元	100%	100%	提供建築服務	有限責任公司
深圳市花樣年房地產開發有限公司	中國 2006年4月20日	人民幣150,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
惠州市惠陽區花千里實業有限公司	中國 2012年8月14日	人民幣100,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
花千里投資(北京)有限公司	中國 2012年3月15日	人民幣10,000,000元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
蘇州花萬裡房地產開發有限公司	中國 2009年9月9日	人民幣180,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
蘇州林甲岩房產發展有限公司	中國 1994年7月5日	人民幣180,599,652元	100%	100%	物業發展	有限責任公司

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情(續)

52.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2014年	2013年		
深圳市匯港物業管理有限公司*	中國 2002年4月12日	人民幣3,000,000元	75%	75%	提供物業經營服務	有限責任公司
成都市花樣年物業服務有限公司	中國 2009年12月23日	人民幣5,000,000元	100%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司
東莞花千里房地產開發有限公司	中國 2012年4月30日	人民幣30,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳高華投資有限公司	中國 2012年3月12日	人民幣200,000,000元	100%	100%	投資控股、物業發展 及投資	有限責任公司
成都市諾亞舟實業有限公司	中國 2008年6月17日	人民幣300,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
江蘇東發置業有限公司	中國 2009年3月2日	人民幣20,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
桂林萬豪房地產開發有限公司	中國 2007年11月14日	人民幣250,000,000元	51%	100%	物業發展	有限責任公司
桂林聚豪房地產開發有限公司	中國 2007年11月14日	人民幣250,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花港置業有限公司	中國 2013年4月14日	人民幣200,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
TCL王牌電子(深圳)有限公司	中國 1981年10月9日	100,000,000港元	100%	55%	物業發展	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情(續)

52.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2014年	2013年		
惠州市友鄰物業管理有限公司#	中國 2008年6月13日	人民幣500,000元	100%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司
天津新塘物業管理有限公司	中國 2007年5月21日	人民幣500,000元	100%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司
新加坡置富投資有限公司	新加坡 2012年9月28日	1,000,000坡元	100%	100%	物業發展	私人有限責任
深圳市同之年股權投資基金管理 有限公司	中國 2012年8月20日	人民幣10,000,000元	-	54%	投資控股	有限責任公司
深圳市花樣年股權投資基金管理 有限公司	中國 2012年5月15日	人民幣10,000,000元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
惠州市花樣年房地產開發有限公司	中國 2012年3月23日	人民幣1,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
鐵嶺正南物業管理有限公司#	中國 2008年3月18日	人民幣500,000元	51%	51%	提供物業經營服務	有限責任公司
南京花樣年物業管理有限公司#	中國 2000年6月29日	人民幣5,000,000元	100%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司
陝西中強物業管理有限公司#	中國 2003年9月8日	人民幣3,000,000元	100%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司
河源市華達物業管理有限公司#	中國 2002年6月12日	人民幣3,000,000元	100%	100%	提供物業經營服務	有限責任公司

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情(續)

52.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2014年	2013年		
秦皇島市宏添源物業服務有限公司*	中國 2005年10月25日	人民幣5,000,000元	51%	51%	提供物業經營服務	有限責任公司
至卓飛高線路板(深圳)有限公司 (「至卓飛高線路板」)	中國 1987年9月25日	人民幣391,093,510元	-	61%	物業發展	有限責任公司
花萬裡投資(北京)有限公司	中國 2012年9月13日	人民幣779,150,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市花萬裡酒店管理有限公司	中國 2013年10月23日	人民幣1,000,000元	100%	100%	酒店管理	有限責任公司
深圳市花樣年養生養老管理 有限公司	中國 2013年10月23日	人民幣1,000,000元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳市花樣年文化旅遊管理 有限公司	中國 2013年10月15日	人民幣1,000,000元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳市花萬裡商業管理有限公司	中國 2014年10月15日	人民幣1,000,000元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
大理市花千里文化旅遊開發 有限公司	中國 2013年7月4日	人民幣100,000,000元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
成都望叢房地產開發有限公司	中國 2013年6月28日	人民幣394,400,000元	60%	100%	物業發展	有限責任公司
蘇州銀莊置地有限公司	中國 2006年1月25日	人民幣500,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情(續)

52.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2014年	2013年		
深圳市騰星宏達投資發展有限公司	中國 2012年9月26日	人民幣95,800,000元	60%	60%	物業發展	有限責任公司
深圳市越華創新科技工業城 有限公司	中國 2004年9月15日	人民幣62,500,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市生百景投資發展有限公司	中國 2012年6月20日	人民幣78,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市花樣祥投資發展有限公司	中國 2013年5月22日	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
天歌電子有限公司	香港 1992年8月20日	人民幣7,268元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳安博電子有限公司	中國 1994年8月17日	人民幣87,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
Charmfull Limited	英屬處女群島 2012年8月1日	1美元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
星際創建有限公司	香港 2010年7月28日	100港元	100%	100%	投資控股	有限責任公司
深圳市中稷玉石房地產開發 有限公司	中國 2006年11月17日	人民幣10,000,000元	100%	100%	物業發展	有限責任公司
南京名城物業管理有限公司	中國 2005年5月30日	人民幣5,000,000元	90%	90%	提供物業經營服務	有限責任公司
協和高爾夫(上海)有限公司	中國 1994年12月27日	人民幣85,328,000元	100%	100%	高爾夫球場服務	有限責任公司

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情(續)

52.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2014年	2013年		
陝西彩生活社區服務有限公司#	中國 2009年3月25日	人民幣3,000,000元	51%	51%	提供物業經營服務	有限責任公司
南京慧韜物業管理服務有限公司	中國 2006年9月29日	人民幣5,000,000元	90%	90%	提供物業經營服務	有限責任公司
無錫市太湖花園物業管理有限 責任公司	中國 1997年9月8日	人民幣3,000,000元	80%	80%	提供物業經營服務	有限責任公司
上海欣周物業管理有限公司#	中國 1999年9月21日	人民幣3,000,000元	70%	70%	提供物業經營服務	有限責任公司
南京錦江物業管理有限公司#	中國 2001年6月26日	人民幣5,000,000元	90%	90%	提供物業經營服務	有限責任公司
深圳市金地盈投資有限公司^	中國 2005年8月23日	人民幣10,000,000元	81%	-	物業發展	有限責任公司
深圳市永利鴻盈投資有限公司^	中國 2005年8月23日	人民幣10,000,000元	81%	-	物業發展	有限責任公司
惠州TCL房地產開發有限公司^	中國 2004年12月29日	人民幣100,000,000元	100%	-	物業發展	有限責任公司
寧波世紀華豐房產有限公司	中國 2010年3月25日	人民幣427,500,000元	49%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市國正向前投資發展有限公司^	中國 2011年11月9日	人民幣33,000,000元	64%	-	物業發展	有限責任公司

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情(續)

52.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2014年	2013年		
成都花樣年置富房地產開發有限公司	中國 2013年3月13日	人民幣500,000,000元	60%	100%	物業發展	有限責任公司
佛山市南海鉅隆物業管理有限公司 ^{^#}	中國 2005年9月9日	人民幣5,010,000元	100%	-	提供物業經營服務	有限責任公司
南京安居物業有限公司 ^{^#}	中國 2004年4月28日	人民幣5,000,000元	87%	-	提供物業經營服務	有限責任公司
九江天巨集物業服務有限公司 ^{^#}	中國 2007年3月1日	人民幣5,000,000元	70%	-	提供物業經營服務	有限責任公司
杭州高盛物業管理有限公司 ^{^#}	中國 1998年4月24日	人民幣6,000,000元	70%	-	提供物業經營服務	有限責任公司
宜昌坤達物業有限公司 ^{^#}	中國 1998年6月30日	人民幣3,000,000元	70%	-	提供物業經營服務	有限責任公司
江西居安物業管理有限公司 ^{^#}	中國 2012年3月29日	人民幣1,010,000元	100%	-	提供物業經營服務	有限責任公司
上海銀順物業管理有限公司 ^{^#}	中國 2002年8月20日	人民幣5,000,000元	80%	-	提供物業經營服務	有限責任公司
江蘇城置物業服務有限公司 ^{^#}	中國 2008年3月11日	人民幣8,500,000元	51%	-	提供物業經營服務	有限責任公司

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情(續)

52.1 子公司的一般資料(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及繳足 股份/註冊股本	本集團應佔權益比例		主要業務	法定形式
			2014年	2013年		
哈爾濱盛恒基物業管理有限公司 ^{^#}	中國 2005年12月9日	人民幣3,000,000元	100%	-	提供物業經營服務	有限責任公司
河南華環物業服務有限公司 ^{^#}	中國 2009年8月13日	人民幣3,000,000元	80%	-	提供物業經營服務	有限責任公司
湖北楓林物業服務有限公司 ^{^#}	中國 2005年5月9日	人民幣5,000,000元	70%	-	提供物業經營服務	有限責任公司
Steadlink Asset Management PTE, LTD ^{^#}	中國 2006年3月14日	人民幣239,849元	68%	-	提供物業經營服務	有限責任公司
銀川都市佳物業管理有限公司 ^{^#}	中國 2005年1月10日	人民幣500,000元	68%	-	提供物業經營服務	有限責任公司

該等子公司於2014年及2013年12月31日由本公司一所非全資擁有的子公司彩生活持有。

^ 該等子公司於截至2014年12月31日止年度期間被收購。詳情載於附註43。

△ 除該等由本公司直接持有的子公司外，其他所有子公司為本公司間接所擁有。

上表載列本集團內董事認為對本集團業績或資產構成主要影響的子公司，董事認為提供其他子公司的詳情將令詳情過於冗長。

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情(續)

52.2 本集團的組成

本集團於報告期末的組成資料如下：

主要業務	主要營業地點	子公司數目	
		2014年	2013年
投資控股	英屬處女群島	20	20
	香港	12	12
	中國	12	12
	美國	1	–
	新加坡	1	1
物業發展	中國	23	15
物業投資	中國	1	1
	日本	1	1
物業代理服務	中國	1	1
物業經營服務	中國	10	8
酒店服務	中國	5	5
	美國	1	–
		88	76

52.3 具重大非控股權益之非全資子公司之詳情

下表載列本公司截至2014年及2013年12月31日之具重大非控股權益之非全資子公司之詳情。

子公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股權益所持有之		非控股權益應佔(虧損)溢利		累計非控股權益	
		擁有權權益及權利					
		2014年	2013年	2014年	2013年	2014年	2013年
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
天津松江	中國	40%	40%	(10,498)	(10,158)	72,572	59,092
成都置富	中國	40%	–	(5,259)	–	192,746	–
桂林萬豪	中國	49%	–	(1,754)	–	117,264	–
深圳安博	中國	39%	–	(56)	–	33,187	–
Feigao Zhizhuo	中國	39%	–	–	–	40,897	–
				(17,567)	(10,158)	456,666	59,092
具非控股權益的個別非重大子公司				92,012	25,311	762,369	451,785
				74,445	15,153	1,219,035	510,877

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

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情(續)

於報告期末本公司財務狀況報告資料包括：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產		
投資於子公司	2,021,256	1,565,920
應收子公司款項	7,403,832	5,776,349
	9,425,088	7,342,269
流動資產		
其他應收賬款	6	5,351
銀行結餘及現金	2,757	37,449
	2,763	42,800
流動負債		
應收款項	5,787	6,113
應付子公司款項	84,204	161,530
優先票據	746,051	—
	836,042	167,643
流動負債淨值	833,279	124,843
總資產減流動負債	8,591,809	7,217,426
非流動負債		
優先票據	6,022,081	4,843,390
	2,569,728	2,374,036
資本及儲備		
股本	497,485	429,575
儲備	2,072,243	1,944,461
	2,569,728	2,374,036

截至2014年12月31日止年度

52. 本公司主要子公司的詳情(續)

股本及儲備變動：

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	保留溢利 (累計虧損) 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	457,093	2,451,225	254,650	7,420	3,170,388
年內虧損及全面開支總額	-	-	(202,676)	-	(202,676)
以股份支付權益結算確認 (附註47)	-	-	-	8,756	8,756
支付予本公司股東的股息 (附註13)	-	(228,576)	-	-	(228,576)
回購及註銷股份(附註41)	(27,518)	(346,338)	-	-	(373,856)
於2013年12月31日	429,575	1,876,311	51,974	16,176	2,374,036
年內虧損及全面開支總額	-	-	(441,213)	-	(441,213)
以股份支付權益結算確認 (附註47)	-	-	-	3,353	3,353
發行股份作為收購附屬公司的 代價	67,900	871,625	-	-	939,525
於行使購股權時發行股份	10	101	-	(30)	81
支付予本公司股東的股息 (附註13)	-	(306,054)	-	-	(306,054)
於2014年12月31日	497,485	2,441,983	(389,239)	19,499	2,569,728

綜合財務報表附註

截至2014年12月31日止年度

53. 本公司財務狀況報告資料

於報告期末本公司財務狀況報告資料包括：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產		
投資於子公司	2,021,256	1,565,920
應收子公司款項	7,403,832	5,776,349
	9,425,088	7,342,269
流動資產		
其他應收賬款	6	5,351
銀行結餘及現金	2,757	37,449
	2,763	42,800
流動負債		
應收款項	5,787	6,113
應付子公司款項	84,204	161,530
優先票據	746,051	—
	836,042	167,643
流動負債淨值	833,279	124,843
總資產減流動負債	8,591,809	7,217,426
非流動負債		
優先票據	6,022,081	4,843,390
	2,569,728	2,374,036
資本及儲備		
股本	497,485	429,575
儲備	2,072,243	1,944,461
	2,569,728	2,374,036

截至2014年12月31日止年度

53. 本公司財務狀況報表資料(續)

資本及儲備變動：

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	保留溢利 (累計虧損) 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2013年1月1日	457,093	2,451,225	254,650	7,420	3,170,388
年內虧損及全面開支總額	-	-	(202,676)	-	(202,676)
以股份支付權益結算確認 (附註47)	-	-	-	8,756	8,756
支付予本公司股東的股息 (附註13)	-	(228,576)	-	-	(228,576)
回購及註銷股份(附註41)	(27,518)	(346,338)	-	-	(373,856)
於2013年12月31日	429,575	1,876,311	51,974	16,176	2,374,036
年內虧損及全面開支總額	-	-	(441,213)	-	(441,213)
以股份支付權益結算確認 (附註47)	-	-	-	3,353	3,353
發行股份作為收購附屬公司 的代價	67,900	871,625	-	-	939,525
於行使購股權時發行股份	10	101	-	(30)	81
支付予本公司股東的股息 (附註13)	-	(306,054)	-	-	(306,054)
於2014年12月31日	497,485	2,441,983	(389,239)	19,499	2,569,728

54. 報告年後事件

除於附註43(b)所披露的收購子公司外，本集團於報告期間結束後進行下列重大事項：

於2015年2月16日，本集團宣佈以現金代價人民幣330,000,000元自獨立第三方收購目標公司及其子公司(統稱為「目標集團」)，連同若干債項(「收購事項」)。目標集團主要從事向逾130個位於中國的社區提供物業管理服務。於該等綜合財務報表獲授權刊發日期，收購事項尚未完成。

財務資料概要

業績

	截止12月31日止年度				
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元 (經重列)	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	4,471,234	5,592,350	6,230,050	7,279,828	7,305,950
除稅前利潤	1,789,678	2,151,840	2,386,858	2,404,303	2,529,719
所得稅開支	(828,708)	(1,038,344)	(1,261,209)	(1,174,112)	(1,157,408)
年度利潤	960,970	1,113,496	1,125,649	1,230,191	1,372,311
以下人士應佔年度利潤					
本公司擁有人	373,469	1,057,479	1,139,241	1,215,038	1,255,341
非控股權益	(4,024)	56,017	(13,592)	15,153	116,970
	369,445	1,113,496	1,125,649	1,230,191	1,372,311

資產及負債

	於12月31日				
	2010年 人民幣千元 (經重列)	2011年 人民幣千元 (經重列)	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資產總額	15,382,388	18,122,636	24,526,597	30,563,466	41,254,080
負債總額	10,534,896	12,340,380	17,605,431	22,732,138	29,841,706
	4,847,492	5,782,256	6,921,166	7,831,328	11,412,374
本公司擁有人應佔權益	4,431,651	5,601,599	6,601,130	7,320,451	9,453,059
非控股權益	415,841	180,657	320,036	510,877	1,959,315
	4,847,492	5,782,256	6,921,166	7,831,328	11,412,374

本集團持有之主要投資性物業

一、已完工投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
1	中國廣東省深圳市 羅湖區人民北路的芳鄰 218、219、221至 225、227及228室	商業	長期	385.45m ²	100%
2	中國廣東省深圳市 福田區濱河路 南下沙村的深圳花好園 101及148室及 200個車位	商業／車位	長期／－	商業：11,100.07m ²	100%
3	中國廣東省深圳市 福田區上步南路 錦峰大廈16B室	商業	中期	450.21m ²	100%
4	中國廣東省深圳市 羅湖區文錦渡的錦上花 110室及191個車位	商業／車位	長期／－	商業：1,234.93m ²	100%
5	中國廣東省深圳市 福田區福華路 與濱河大道交接的趣園 100個車位	車位	－	－	100%
6	中國廣東省深圳市 福田區深南大道6021號 的喜年中心105至108室及 200個車位	商業／車位	中期／－	商業：42.91m ²	100%

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
7	中國廣東省深圳市 福田區下梅林北環大道 北側的碧雲天 177個車位	車位	-	-	100%
8	中國廣東省深圳市 南山區僑鄉路北及中航 沙河工業區西的香年廣場 C座201至204室及319個車位	辦公樓／車位	中期／-	辦公樓：1,511.51m ²	100%
9	中國廣東省深圳市 鹽田區明珠大道 與永安北路交匯處的花港家園 101及102室及145個車位	商業／車位	中期／-	商業：87.45m ²	100%
10	中國廣東省深圳市 南山區南海大道以西 東濱路以南的美年廣場1棟、2棟及 3棟的1至9層及495個車位	辦公樓／車位	中期／-	辦公樓：34,557.49m ²	100%
11	中國廣東省深圳市 南山區南海大道西及東濱路以南的 有園酒店1層102室、 3層302室及整個2層	商業	長期	4,990.00m ²	100%

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
12	中國廣東省深圳市 寶安區寶安大道 與玉律路交匯處 花郡花園的多個 零售單位及527個車位	商業／車位	長期／－	商業：3,944.01m ²	100%
13	中國廣東省深圳市 寶安區寶安大道 與玉律路交匯處 花鄉花園的多個零售單位 及507個車位	商業／車位	長期／－	商業：4,393.60m ²	100%
14	中國廣東省深圳市 福田區福強路與 新洲三街交匯處 祥雲天都世紀大廈 401至404室	辦公樓	長期	509.09m ²	100%
15	中國廣東省深圳市 福田保稅區市花路與紅棉道的交匯處 福年廣場B座以北部分及200個車位	辦公樓／車位	中期／－	辦公樓：20,398.49m ²	100%
16	中國四川省成都市 武侯區洗面橋街33號的 藝墅花鄉153個車位	車位	長期	5977.24m ²	100%

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
17	中國四川省雙流縣 公興鎮黃龍大道二段333號 別樣城社區會所的商業部分及15個車位	會所／車位	長期	車位：275.8m ² 會所：2,489.26m ²	100%
18	中國四川省成都市 成華區雙清路99號花郡的 566個機械車位	車位	—	—	100%
19	中國四川省成都市 錦江區東大街下東大街段 216號喜年廣場項目2至4層的部分及 437個機械車位	商業／車位	中期／—	商業：2,908.00m ²	100%
20	中國四川省成都市 溫江區溫泉大道三段金馬鎮 399號花樣城7號樓及 20號樓1至3層的部分	商業	長期	20,644.45m ²	100%
21	中國四川省成都市 高新區吉泰五路88號 香年廣場1,142個機械車位	車位	短期	—	100%

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
22	中國四川省成都市 郫縣郫筒鎮望叢村3社、 菊松村6社花樣年龍年國際中心	商業	長期	30,987.04m ²	100%
23	中國江蘇省蘇州市 吳中區太湖國家旅遊度假區 香山路1號浩閣項目152個車位	車位	-	-	100%
24	中國廣西省桂林市 高新區驂鸞路4號眾鼎大廈 1至9層的部分及77個車位	辦公樓／車位	中期／一	辦公樓：8,942.52m ²	100%
25	中國廣西省桂林市 臨桂新區萬福路與 西城大道交匯處 桂林花樣城1號樓(2層除外)及5號樓3層	商業	長期	61,982.66m ²	100%
26	中國廣西省桂林市 臨桂新區萬福路與 西城大道交匯處桂林花樣城1號樓2層	商業	-	15,510.88m ²	100%
27	中國天津市河西區東江道與內江路交匯處 天津香年廣場72個車位	車位	-	-	100%

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
28	中國天津市津南區 解放南路與沿水道交匯處 喜年廣場5座1-101、1-102、109及 201室、1座103室及599個車位	辦公樓／車位	中期／－	辦公樓：2,577.78m ²	100%
29	中國江蘇省南京市 雨花臺區綠洲東路南側 花樣年生活廣場5號樓2層40室及 多個商鋪	商業	長期	20,655.26m ²	100%
30	中國廣東省惠州市 仲愷高新區和暢五路西段三號之 惠州棕櫚園會所、幼兒園及669個車位	幼兒園／會所／ 車位	長期／ 長期／－	幼兒園：3,500m ² 會所：1,890m ²	100%
31	中國廣東省惠州市 惠城區麥地路南段二十五號之 惠州嘉園幼兒園及100個車位	幼兒園／車位	中期／－	幼兒園：2,121.68m ²	100%
32	中國廣東省惠州市 惠城區演達大道六十三號 惠州香榭園會所及265個車位	會所／車位	－	會所：371.25m ²	100%

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
33	中國廣東省惠州市 惠城區麥地路南段三十五之 惠州翠園168個車位	車位	-	-	100%
34	中國廣東省惠州市 惠城區花園路一號之 惠州雅園169個車位	車位	-	-	100%
35	中國廣東省惠州市 惠陽區淡水堯崗下劉屋之 別樣城26棟 104至106及108室	商業	長期	456.81m ²	100%
36	49-banchi-11, Aza Yanagihara Oaza Myobaru, Nishi-ku, Fukuoka-shi Fukuoka Prefecture Japan	公寓／車位	長期	公寓：1,290.98m ²	100%
37	702 Matsubara 2-chome Naka-ku, Nagoya-shi Aichi Prefecture Japan	公寓／車位	長期	公寓：1,751.04m ²	100%
38	1214-1, 1214-2, Imaike 3-chome Chigusaku Nagoyashi Aichi Prefecture Japan	公寓／車位	長期	公寓：970.00m ²	100%

二、在建投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	狀態	集團權益比例(%)	預計完工時間
1	中國廣東省深圳市 南山區蛇口工業六路深圳 TCL廠房	辦公樓	長期	39,586.80m ²	100%	2018年

本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	狀態	集團權益比例(%)	預計完工時間
2	中國江蘇省蘇州市 國家高新技術產業開發區 獅山街獅山路與濱河路 東南交匯處喜年廣場的商業部分	商業	長期	在建	100%	2016年
3	中國廣東省東莞市 黃江鎮合路村江山花園 江山薈1-4層及390個車位	商業	長期	在建	100%	2015年
4	中國四川省成都市郫縣 郫筒鎮菊松村花樣年龍年 國際中心三期	商業	長期	在建	100%	2018年
5	中國天津市 河西區洞庭路20號陳塘科技商 務區服務中心308-13號 美年廣場多個商鋪及799個車位	商業	長期	在建	100%	2016年
6	中國江蘇省南京市 高淳經濟開發區雙高路南側 及桃園南路西側 花樣城1-3層	商業	長期	在建	100%	2016年
7	中國湖北省武漢市 東西湖區金銀湖街環湖中路西、 柏環二路北武漢花樣城	商業	長期	在建	100%	2015年

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

政冊辦事處

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
福田保稅區市花路與紫荊路
交匯處福年廣場A棟
郵編：518048

www.cnfantasia.com