

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

花樣年

FANTASIA

**Fantasia Holdings Group Co., Limited**

**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)

(股份代號：01777)

## 2012年年度業績公告

### 財務摘要

- 本集團於2012年錄得合同銷售總額逾人民幣80億元，為本集團全年銷售目標人民幣72億元的約111%
- 本集團分別於2012年9月及2013年1月成功發行於2017年到期2.5億美元13.75%優先票據及於2020年到期2.5億美元10.75%優先票據
- 本集團的總收入由2011年的人民幣5,592百萬元增加11.4%至2012年的人民幣6,230百萬元
- 毛利率於2012年達40.5%，自上市以來一直維持於超過40%的高水平
- 本公司擁有人應佔本集團年度利潤由2011年的人民幣1,057百萬元增加7.8%至2012年的人民幣1,139百萬元
- 每股基本盈利由2011年的人民幣0.21元增加4.8%至2012年的人民幣0.22元
- 於2012年12月31日，本集團的總銀行結餘及現金約為人民幣34.96億元（2011年：約人民幣13.36億元），較2011年12月31日增長161.7%
- 淨負債比率由2011年12月31日的74.2%下降至2012年12月31日的66.4%
- 董事會建議派發每股5.5港仙的末期股息

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2012年12月31日止年度的經審核財務業績如下：

## 綜合全面收益表

截至2012年12月31日止年度

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

## 綜合財務狀況表

於2012年12月31日

	2012年 12月31日 附註 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2011年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	585,687	529,215	374,434
投資物業	3,422,233	2,443,694	1,697,677
於聯屬公司權益	1,171	1,077	17,795
於一間共同控制實體權益	19,720	-	-
支付予一間聯屬公司的墊款	-	-	72,041
商譽	16,488	-	-
預付租賃款項	822,252	163,307	346,045
預付租賃款項溢價	591,144	440,275	359,203
預付款項	-	11,890	43,370
土地發展開支	1,217,463	1,335,848	393,849
收購子公司的已付按金	6,890	8,084	-
收購物業項目的已付按金	126,004	104,900	37,000
收購土地使用權的已付按金	158,123	-	763,095
遞延稅項資產	329,372	220,826	157,504
	<b>7,296,547</b>	<b>5,259,116</b>	<b>4,262,013</b>
<b>流動資產</b>			
銷售物業	11,372,628	10,222,320	7,644,582
預付租賃款項	28,121	6,413	6,881
預付租賃款項溢價	19,219	11,157	6,101
應收賬款及其他應收款項	10 2,142,501	1,216,377	977,179
應收關連方款項	-	3,262	7,500
應收合約工程客戶款項	52,482	16,359	15,939
預付稅項	77,179	51,143	5,580
按公允值入賬計入損益之金融資產	42,200	-	-
受限制銀行存款	707,614	315,134	85,161
銀行結餘及現金	2,788,106	1,021,355	2,371,452
	<b>17,230,050</b>	<b>12,863,520</b>	<b>11,120,375</b>

		2012年 12月31日 人民幣千元	2011年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2011年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款項	11	2,603,457	2,268,829	1,686,718
銷售物業的已收按金		4,186,104	2,619,004	1,834,067
應付合約工程客戶款項		2,291	-	-
應付關連方款項		1,573	2,547	100,549
應付稅項		2,238,038	1,527,259	1,104,147
借款—於一年內到期		2,452,294	2,100,069	2,132,381
		<u>11,483,757</u>	<u>8,517,708</u>	<u>6,857,862</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>5,746,293</u>	<u>4,345,812</u>	<u>4,262,513</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>13,042,840</u>	<u>9,604,928</u>	<u>8,524,526</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債		692,558	429,372	247,099
借款—於一年後到期		3,100,113	2,640,933	2,642,605
優先票據		2,329,003	752,367	787,330
		<u>6,121,674</u>	<u>3,822,672</u>	<u>3,677,034</u>
		<u>6,921,166</u>	<u>5,782,256</u>	<u>4,847,492</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本		457,093	457,093	429,389
儲備		6,144,037	5,144,506	4,002,262
本公司擁有人應佔權益		<u>6,601,130</u>	<u>5,601,599</u>	<u>4,431,651</u>
非控股權益		<u>320,036</u>	<u>180,657</u>	<u>415,841</u>
		<u>6,921,166</u>	<u>5,782,256</u>	<u>4,847,492</u>

## 綜合財務報表附註

截至2012年12月31日止年度

### 1. 一般資料

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

### 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」)

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

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

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

**香港會計準則第1號之修訂本呈報財務報表(於2012年6月公佈, 作為2009年至2011年期間之香港財務報告準則之年度改善部分)**

香港財務報告準則之多項修訂本於2012年6月頒佈, 題為2009年至2011年期間之香港財務報告準則之年度改善。該等修訂本之生效日期為2013年1月1日或之後開始的年度期間。於本年度, 本集團首次在生效日期(2013年1月1日或之後開始的年度期間)前應用香港會計準則第1號之修訂本。

香港會計準則第1號要求追溯會計政策變動、或作出追溯重報或重新分類的實體, 須呈列於前期初的財務狀況表(第三財務狀況表)。香港會計準則第1號之修訂本澄清, 僅於追溯應用、重報或重新歸類對第三財務狀況表的資料有重大影響的情況下, 企業始需呈報第三財務狀況表, 而相關附註並無須附隨第三財務狀況表呈報。

於本年度, 本集團首次應用香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項: 收回相關資產, 導致對於2011年1月1日之綜合財務狀況表內之資料造成重大影響。根據香港會計準則第1號之修訂本, 本集團因而須呈報於2011年1月1日的第三財務狀況表(並不包含相關附註)。

## 香港會計準則第12號「遞延稅項」之修訂－收回相關資產

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

本集團採用公允值模式計量其投資物業。由於應用香港會計準則第12號(修訂本)，董事已對本集團的投資物業組合進行檢討並總結本集團的投資物業概不屬於以消耗投資物業所產生之大部份經濟收益的模式持有，因此，董事已釐定，香港會計準則第12號(修訂本)所載之「銷售」假設並未被駁回。

由於應用香港會計準則第12號之修訂本，本集團就位於中國之若干投資物業確認額外的遞延稅項，該等投資物業並非以旨在於一段時間後耗用該等投資物業所具備之大部分經濟利益之商業模式持有，但在出售該等投資物業時須繳付土地增值稅及企業所得稅。

因此，本集團經計及出售投資物業之應付土地增值稅(「土地增值稅」)及中國企業所得稅(「企業所得稅」)後，確認投資物業之公允值變動之遞延稅項。之前，本集團按投資物業之全部賬面值會透過使用收回而根據中國企業所得稅率確認投資物業公平值變動之遞延稅項。

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

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

## 已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則及詮釋

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則、修訂或詮釋：

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

<sup>1</sup> 適用於2013年1月1日或以後開始之年度期間。

<sup>2</sup> 適用於2014年1月1日或以後開始之年度期間。

<sup>3</sup> 適用於2015年1月1日或以後開始之年度期間。

<sup>4</sup> 適用於2012年7月1日或以後開始之年度期間。

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

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

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

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

## 香港財務報告準則第9號金融工具

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

香港財務報告準則第9號的重要要求載列如下：

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

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

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

#### *合併、共同安排、聯屬公司及披露的新訂及經修訂標準*

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

該五項標準的重要要求載列如下：

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

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營企業之權益。香港財務報告準則第11號處理受兩方或多方共同控制之合營安排須如何分類。常務詮釋委員會一詮釋第13號共同控制企業—合營方作出之非貨幣出資將於香港財務報告準則第11號之生效日期終止。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為兩類：合營企業及共同經營，並視乎各方於安排中之權利及責任而定。相對而言，根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個不同類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按權益法入賬，而根據香港會計準則第31號，合營企業可按權益法或比例入賬。

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

於2012年7月頒佈香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號以首次澄清應用該五項準則之若干過渡性指引。

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

董事預期新準則於日後會計期間應用時，應用該五項準則不會對本集團之綜合財務報表中滙報金額有重大影響。

#### **香港財務報告準則第13號公允值計量**

香港財務報告準則第13號設立有關公允值計量及公允值計量之披露的單一指引。該準則界定公允值、設立計量公允值的框架以及有關公允值計量的披露規定。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公允值計量及有關公允值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載的披露規定較現行準則所規定者更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號金融工具：披露項下的金融工具的三級公允值等級的量化及質量披露將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋該範圍內的所有資產及負債。

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

#### **香港會計準則第1號(修訂本)呈列其他全面收入項目**

香港會計準則第1號之修訂「呈列其他全面收益項目」引入全面收益表及收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號之修訂，「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續的報表內呈列損益及其他全面收入的選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)規定將其他全面收入項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益的項目；及(b)於滿足特定條件後可重新分類至損益的項目。其他全面收入項目的所得稅須按相同基準分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。

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

### 3. 收入及分部資料

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

附註：本集團出售的物業大多為住宅及商業物業。

外部呈報的分部資料乃按本集團經營部門所提供的不同產品及服務進行分析，該等資料與董事(主要營運決策人)就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致，這亦是集團內組織的基礎，因為管理層選擇按不同產品及服務管理本集團。在設定本集團可呈報分部時，主要營運決策人所識別的經營分部概未彙集計算。

分部間收入乃於合併時撇銷。

本集團擁有以下五個可呈報經營分部：

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

可呈報分部的會計政策與本集團會計政策一致。分部利潤代表各分部所賺取之利潤，不包括中央行政成本及董事薪金、利息收入、向一間聯屬公司支付之非流動免息墊款之名義利息收入、匯兌收益、應佔聯屬公司業績、融資成本及所得稅開支之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之數據。

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

本集團於回顧期間可呈報經營分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

**2012年12月31日的分部收入、業績、資產及其他重要項目：**

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 代理服務 人民幣千元	物業 經營服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收入	<u>5,885,314</u>	<u>90,266</u>	<u>14,470</u>	<u>184,683</u>	<u>55,317</u>	<u>6,230,050</u>
分部間收入	<u>52,388</u>	<u>1,643</u>	<u>1,157</u>	<u>286,021</u>	<u>-</u>	<u>341,209</u>
分部業績	<u>2,205,017</u>	<u>294,225</u>	<u>8,109</u>	<u>108,853</u>	<u>(53,756)</u>	<u>2,562,448</u>
分部資產	<u>16,279,343</u>	<u>3,422,232</u>	<u>8,359</u>	<u>415,056</u>	<u>432,359</u>	<u>20,557,349</u>

衡量分部利潤或虧損或分部資產包括：

非流動資產添置(附註)	34,723	154,868	-	25,714	98,368	313,673
投資物業公允值變動	-	167,876	-	-	-	167,876
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的 公允值變動	330,257	-	-	-	-	330,257
預付租賃款項撥回	7,454	-	-	-	4,648	12,102
預付租賃付款溢價撥回	11,133	-	-	-	-	11,133
物業、廠房及設備折舊	18,421	-	1	2,862	16,077	37,361
出售物業、廠房及設備的虧損	31	-	-	-	-	31
(撥回)呆壞賬撥備，淨額	<u>11,012</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(465)</u>	<u>-</u>	<u>10,547</u>

分部間收入按通行市價支銷。

2011年12月31日的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

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

衡量分部利潤或虧損或分部資產包括：

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

分部間收入按通行市價支銷。

附註：非流動資產添置主要包括商譽、物業、廠房及設備及投資物業添置，及不包括於聯屬公司的權益、預付款項、收購子公司及收購物業項目的已付按金及遞延稅項資產。

對賬：

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

對賬：

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

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
--	----------------	----------------

其他重要項目：

預付租賃款項撥回

可呈報分部及本集團總計

**12,102**

4,824

預付租賃付款溢價撥回

可呈報分部及本集團總計

**11,133**

6,864

物業、廠房及設備折舊

可呈報分部總計

**37,361**

21,246

未分配款項

**117**

228

本集團總計

**37,478**

21,474

非流動資產添置

可呈報分部總計

**313,673**

492,071

未分配款項

-

568

本集團總計

**313,673**

492,639

出售物業、廠房及設備的虧損(收益)

可呈報分部及本集團總計

**31**

(5)

呆壞賬撥備(撥回)，淨額

可呈報分部及本集團總計

**10,547**

(265)

確認商譽減值虧損

可呈報分部及本集團總計

-

1,321

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

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

#### 4. 其他收入、收益及虧損

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

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

#### 5. 融資成本

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

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

## 6. 除稅前利潤

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

## 7. 所得稅開支

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

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

本集團的中國企業所得稅乃就於應課稅利潤的適用稅率(如適用)計算。

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

## 8. 股息

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

附註：

- (i) 隨報告期末後，董事於股東週年大會上已建議截至2012年12月31日止財政年度末期股息每股5.50港仙(相等於人民幣4.46分)(截至2011年12月31日止財政年度：2011年末期股息4.00港仙(相等於人民幣3.24分))，合計286,397,186港元(相等於人民幣231,981,721元)，已經股東於股東週年大會上批准。報告期末後之建議末期股息於報告期末尚未確認為負債。
- (ii) 金額代表中國子公司向彼等非控股股東支付的股息。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

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

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

由於截至2011年12月31日止年度購股權之行使價高於本公司股份之平均市價，因此，本公司並無就所授出之購股權呈列每股攤薄盈利作出調整。

## 10. 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。

已售物業的代價按相關買賣協議的條款支付，代價的若干部份於向客戶交付物業當日或之前接收，並列作出售物業所得按金。餘下結餘(扣除預收按金)於銀行發放按揭下的資金時結清。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款支付，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，一般為於出具發票後30至90天內支付。

酒店經營收入是現金銷售的形式。

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

附註：截至2012年12月31日止年度，根據有關中國稅法規定，本集團須就預售其物業開發項目預付約人民幣187,493,000元(2011年：人民幣142,902,000元)的營業稅。於2012年12月31日，已預付約人民幣132,308,000元(2011年：人民幣81,029,000元)，並已計入其他稅務預付款。

以下乃本集團應收賬款扣減呆賬撥備後於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

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

#### 11. 應付賬款及其他應付款項

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

\* 其他應付款項包括已收潛在物業買家的保證金約人民幣57,023,000元(2011年：人民幣45,644,000元)。

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

以下為本集團應付賬款及應付保留金於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

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

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

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

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

### 房地產開發

#### 合同銷售與項目發展

歷經「限購、限貸」政策，行業、客戶和企業更加成熟，不同級別的城市增長潛力開始分化，出現一二、三四線分水嶺；本集團年初制訂「穩健加審慎」的經營策略，重視現金流和資金安全管理，採取積極行銷的銷售手段，依托「剛需」產品加「非限購綜合體」，本集團於2012年錄得合同銷售總額逾人民幣80億元，為本集團全年銷售目標人民幣72億元的111%。

報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣8,014百萬元，合同銷售面積959,905平方米。其中，人民幣3,911百萬元及307,861平方米來自城市綜合體項目，城市綜合體產品銷售總額佔比達到49%。限購限貸政策使房地產產品屬性單一化的趨勢仍將持續，其效用將逐步顯現。因此，2012年我們將新增土地集中於北京、深圳等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市，並且主要以城市綜合體為主，相信未來3年能夠帶來更可觀的利潤回報。

報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於成都、深圳等10個城市，以及來自於深圳福年廣場、成都香年廣場、成都福年廣場、成都花樣城、東莞江山花園以及惠州別樣城等19個項目，而去年同期來自於9個城市的18個項目，這反映了本集團在深耕多年的項目公司隨著經營積累日益成熟，在當地市場形成較好的口碑和影響力，使本集團業務發展更為均衡、多區域貢獻能力進一步得以提升。

### 珠江三角洲

珠三角一直以來都是中國經濟增長的重要引擎之一，也是花樣年發展花開遍地的發祥地。本集團在2010年便開始打造以深圳為中心輻射惠州、東莞的大深圳區域，同時加快桂林市場業務發展，繼續擴大集團在泛珠三角區域的戰略縱深。2012年本集團在深圳新購入一幅位於深圳蛇口的地塊的61%的權益，作為集團自2012年將新增一線城市土地儲備的其中一步。

惠州別樣城項目繼2011年多次打破惠陽片區房地產市場銷售記錄後，本報告期內再次創出新紀錄，通過產品創新在龐大的紅海中受到市場熱捧，全年銷售收入人民幣68,339萬元，穩居當地市場第1名。東莞江山花園則以緊貼市場需求的銷售策略，全年實現銷售收入人民幣95,634萬元，位列東莞市單項目銷售首5名。桂林花樣城和麓湖國際社區項目作為花樣年進軍桂林的首兩個大型項目，以處於未來行政中心區的優越地理、完善規劃與配套以及超大稀缺湖景資源規劃，每每開盤便受到地區市場的高度關注，在報告期內兩個項目共計取得銷售收入人民幣71,649萬元，佔桂林全市銷售市場份額的7.8%。

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

截至2012年12月31日，本集團在珠江三角洲地區擁有五個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積（「建築面積」）約1,031,151平方米，可供銷售面積約765,301平方米；擁有五個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約2,204,446平方米；以及擁有一個已簽訂框架協議的項目，預計規劃總建築面積約99,540平方米。

## 成渝經濟圈

本集團2001年初進入成都，經過超過10年的品牌積累，現已成為成都具規模的地產開發企業之一。報告期內，在商業辦公類型產品呈現需求飽和迹象以及持續的市場壓力下，花樣年憑藉良好的企業品牌形象及所採取的措施，不斷強化花樣年在城市及商業綜合體方面的領先者地位。

報告期內，本集團在成渝地區實現合同銷售面積約330,088平方米，實現合同銷售金額約人民幣2,439百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的35%和30%。

截至2012年12月31日，本集團在成渝地區有七個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建造面積約1,095,952平方米，可供銷售面積約837,695平方米。除在建項目外，本集團在成渝經濟圈尚有4個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積約2,009,373平方米；以及擁有兩個已簽訂框架協議的項目，預計規劃總建築面積約4,536,379平方米。其中經過兩年多的前期土地整理，本集團於2012年購入郫縣一幅總建築面積377,484平方米的地塊，而公司將有機會進一步分期擴大在成都地區的土地儲備面積。

## 京津都市圈

京津都市圈為中國經濟增長的第三極，既是環首都經濟圈的核心，又是環渤海經濟區的腹地，戰略地位十分突出。該區域坐享全國政治中心、經濟中心、文化中心的便利，早已經成為中國最有吸引力的區域之一。報告期內，本集團隨著本身發展策略，在北京朝陽區青年路購入一幅建築面積約140,000平方米的商業用地，以乘著北京CBD向東面擴展的趨勢，成為進駐北京城房地產市場的重要第一步。

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售面積約81,146平方米，合同銷售額約人民幣778百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的8%和10%。

截至2012年12月31日，本集團在京津都市圈擁有一個在建項目，合計規劃總建築面積約75,028平方米，預計可銷售面積約為53,121平方米；擁有三個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約775,630平方米。

## 長三角區域

長三角區域是中國綜合實力最強，發展均衡的區域。該區域輻射範圍廣，戰略縱深大，該區域也因此成為中國房地產行業發展的重要增長點。本集團亦長期高度關注集團的現有項目以及該區域內具高增值潛力的一線城市。

報告期內，南京「花生唐」項目，通過花樣年對客戶、商業以及投資的獨特理解，以創新的商業加金融產品的方式試探市場，首期58套產品逆市實現當天售罄，加推產品再次受到市場熱捧。填補並提升了板橋片區整體商業價值。另一方，一如預期，蘇州及無錫市場仍受到房地產宏觀調控政策的明顯影響，本集團因此調整其市場推廣策略以盡量減低有關影響。本集團在長三角區域實現合同銷售面積約99,435平方米，合同銷售額約人民幣1,223百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的10%和15%。

截至2012年12月31日，本集團在長三角地區擁有四個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約488,082平方米，預計可銷售面積約為338,721平方米；擁有二個待建項目分期，合計規劃總建築面積約364,234平方米并已訂立一項框架協議，預期合計規劃總建築面積約為49,246平方米。

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

### 新開工項目

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

### 竣工項目

報告期內，本集團共有九個項目或項目分期竣工，合計建築面積約979,928平方米。

## 在建項目

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

城市綜合體及精品高檔住宅是本集團兩大核心產品系列，目前，本集團擁有桂林花樣城1期、成都福年廣場、成都美年國際廣場2期、成都龍年國際中心1期、無錫喜年中心及南京花生唐六個在建城市綜合體項目或項目分期，合計規劃總建築面積約144萬平方米，佔在建項目總建築面積約54%；擁有東莞江山花園2期及3期、桂林麓湖國際社區1.1期、成都大溪谷2.2期、天津花郡1.1期、蘇州太湖天城6號地、4號地和無錫花郡2期六個在建精品高檔住宅項目或項目分期，合計總建築面積約645,490平方米，佔在建項目總建築面積約24%。

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

## 待建項目

截至2012年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有14個，合計規劃總建築面積約為5,353,683平方米，其中成渝經濟圈四個項目，合計規劃總建築面積約2,009,373平方米，佔比約38%；珠三角區域五個項目合計規劃總建築面積約2,204,446平方米，佔比約41%；長三角區域兩個項目合計規劃總建築面積約364,234平方米，佔比約7%；京津都市圈地區三個項目合計規劃總建築面積約775,630平方米，佔比約14%。

## 土地儲備

報告期內，本集團遵循審慎投資的策略以及於北京、深圳等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市新增土地的發展方向，我們於2012年8月簽訂關於深圳一幅土地的框架協議，以及分別於2012年7月、10月及11月收購位於成都郫縣、北京青年路項目及深圳至卓大廈項目的三幅土地。

截至2012年12月31日，本集團規劃土地儲備建築面積約為802萬平方米，另外有已簽署框架協議的物業規劃建築面積為469萬平方米。

## 社區服務及物業經營

報告期內，本集團物業經營業務保持持續快速發展，本集團下屬深圳市彩生活服務集團有限公司(「彩生活服務集團」)相繼收購多個物業管理公司。截止到2012年12月31日，彩生活服務集團累計管理項目達437個，較去年增長38%，管理面積約5,031萬平方米，較去年增長65%。2012年彩生活服務集團已經將業務發展到24個核心城市，新進入贛州、上饒、南京、寧夏、廈門、北京等6個城市，在西安和上海的物業服務業務也已正式展開，初步形成了覆蓋東西南北的全國核心城市戰略布局。彩生活服務集團旗下已經發展為擁有4個一級物業資質企業、3個二級物業資質企業的大型物業服務集團，彩生活社區服務品牌影響力顯著擴大，並已由一家純物業管理公司轉變為一家擁有線上線下平台的社區服務營運商。

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

## 酒店管理

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

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

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

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

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

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

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

## 商業管理服務

本集團的房地產業務的發展產品中，城市綜合體為其中一個重要產品類別，本集團結合16年的市場經驗，以求最創新的商業模式和豐富的商業內涵為企業使命，因此本集團之附屬公司之深圳花樣年商業管理在報告期內，積極參與本集團若干個大型招商項目、商業策劃及投資邀請工作，成功在南京花生唐以及桂林花生唐分別引入兩家大型超級市場、國際時裝品牌及國際電影院，從而吸引其他國內外知名品牌商家進駐商業項目，同時提升花生唐項目產品在市場上的認可性。我們相信花樣年商業管理將來將取得穩定及持續增長的回報。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要來自(i)出售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務及(v)提供酒店管理及相關服務的所得收入。截至2012年12月31日止年度，本集團的營業額達到約人民幣6,230百萬元，較2011年約人民幣5,592百萬元增加11.4%。年內本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣1,139百萬元，較2011年約人民幣1,057百萬元增加7.8%。

### 物業開發

我們向購房者轉移擁有權的重大風險及回報時(即在有關物業竣工並已將物業的佔有交付予購房者時)即確認物業銷售收入。物業開發的收入指我們出售持作出售的物業的所得款項。2012年物業開發的收入約人民幣5,885百萬元，較2011年約人民幣5,396百萬元增加9.1%。此增加主要由於向我們的客戶出售的總建築面積的增加。

### 物業投資

物業投資產生的收入由2011年的約人民幣38百萬元增加136.8%至2012年約人民幣90百萬元。此增加主要由於投資物業持續平穩增長及入住率上升。

### 物業代理服務

物業代理服務產生的收入由2011年的約人民幣11百萬元增加27.3%至2012年的約人民幣14百萬元。由於本公司業務重組，以讓管理層更專注於主要業務，物業代理服務業務已於2011年1月出售，但我們仍維持二手市場的物業代理服務作為物業經營業務團隊的增值服務。

### 物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2011年的約人民幣125百萬元增加48.0%至2012年的約人民幣185百萬元。此增加主要由於我們於2012年管理的物業的建築面積及為客戶提供的增值服務的範圍增加。

### 酒店服務

酒店服務產生的收入由2011年的約人民幣23百萬元增加139.1%至2012年的約人民幣55百萬元。此增加主要由於酒店入住率於2012年上升。

### 毛利及毛利率

毛利由2011年的約人民幣2,392百萬元增加5.4%至2012年的約人民幣2,520百萬元，而我們的毛利率則於2012年維持於40.5%的高水平，而2011年的毛利率則為42.8%。此毛利升幅與2012年總收入的升幅一致。另一方面，於2012年的利潤率下降乃由於交付的已竣工物業的組成變動。

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損於2012年為約人民幣32百萬元，較2011年約人民幣47百萬元減少31.9%。此減少主要由於滙率趨向平穩，導致兌換我們的美元銀行貸款產生的匯兌收益於2012年減少。

### 銷售及分銷費用

我們的銷售及分銷費用由2011年的約人民幣262百萬元增加19.8%至2012年的約人民幣314百萬元。此增加主要來自與2011年相比，於2012年預售的物業數目增加，從而令整體銷售、市場推廣及宣傳活動增加。我們於2012年的合同銷售約人民幣8,014百萬元，而於2011年則為約人民幣7,005百萬元。

## 行政費用

我們的行政費用由2011年的約人民幣310百萬元減少5.8%至2012年的約人民幣292百萬元。此減少主要由於本公司管理層透過施行有效的預算系統，能夠較以前更有效地動用及分配資源。

## 融資成本

我們的融資成本於2012年為約人民幣58百萬元，較2011年約人民幣108百萬元減少46.8%。我們的銀行貸款及優先票據大部分用於撥資項目建設，融資成本主要由於在建項目數目增加，導致資本化比率上升。

## 所得稅開支

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

## 本公司擁有人應佔利潤

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

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2012年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣3,496百萬元(2011年：約人民幣1,336百萬元)，與2011年12月31日相比增加161.7%。我們的部分現金為受限制銀行存款，限於房地產開發使用。該等受限制銀行存款將於有關物業開發(與該等存款有關)完工後予以解除。於2012年12月31日，本集團的受限制現金約為人民幣708百萬元(2011年：約人民幣315百萬元)，與2011年12月31日相比增加124.8%。

### 流動比率及負債比率

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

## 借款及本集團資產抵押

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

於2012年12月31日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份共同和個別擔保。

## 匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行存款、銀行借款及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。人民幣升值將對支付利息以及償還外幣銀行借款及優先票據的價值方面帶來正面的影響。於2012年，儘管人民幣兌美元及港元的匯率持續上升，惟董事預期，人民幣匯率的任何波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

## 承諾

於2012年12月31日，本集團已就建設及土地發展開支承諾分別支付約人民幣4,718百萬元(2011年：人民幣2,773百萬元)及人民幣91百萬元(2011年：人民幣98百萬元)。

## 或然負債

截至2012年12月31日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣2,751百萬元(2011年：約人民幣2,479百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團其後有權接管相關物業的法定業權。擔保期自授出相關按揭貸款的日期開始，並於買家取得個人房地產所有權證時終止。董事認為，由於違約風險輕微，因此，概無於截至2012年12月31日止年度的財務報表確認擔保合約撥備。

## 僱員及薪酬政策

於2012年12月31日，本集團擁有約7,502名僱員(2011年12月31日：6,929名僱員)。截至2012年12月31日止年度，包括董事酬金在內的總員工成本約人民幣242百萬元(2011年：約人民幣251百萬元)。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金(就香港僱員而言)及國家管理的退休福利計劃(就中國僱員而言)的供款、一項酌情花紅計劃及購股權計劃。

本公司於2009年10月27日採納一項購股權計劃。本集團於2012年10月根據購股權計劃向本集團若干董事及僱員授予可認購本公司68,430,000股股份的購股權，行使價為每股0.8港元。其中23,260,000份購股權已於年內失效(2011年：無)。截至2012年12月31日，概無任何購股權獲行使。於2012年12月31日，尚未行使之購股權為119,400,000份。

## 股息

董事會建議就截至2012年12月31日止年度派付每股5.5港仙之末期股息予於2013年5月21日名列本公司股東名冊之股東，並將於獲本公司股東於本公司之股東週年大會上授出批准後派付。

## 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

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

## 股東週年大會

股東週年大會將於2012年5月10日舉行，而股東週年大會通告將於適當時候根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊印及寄發。

## 企業管治常規守則

本公司一直採納聯交所上市規則附錄14所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)的守則條文，惟以下偏差除外：

守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該分開及不應由同一人兼任。

潘軍先生為本公司主席兼首席執行官。董事會認為此架構將不損董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，蓋董事會由經驗豐富及能幹的人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運的問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫注的領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對潘先生完全信任，並相信由其身兼主席及首席執行官之職對本公司業務前景大有裨益。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。本公司審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、廖長江先生，太平紳士、黃明先生及許權先生，而何敏先生為審核委員會主席。審核委員會的職責為審閱重要會計政策、監督本公司的財務申報進度、監管外聘核數師及內部審計部門的表現、檢討及評核本公司財務申報程序及內部監控的有效性，以及確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及規例要求、董事會批准的內部規則及程序。

審核委員會已審閱本公司年度業績。

## 薪酬委員會

本公司已遵照上市規則成立薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及四名獨立非執行董事黃明先生、何敏先生、廖長江先生，太平紳士及許權先生組成，而黃明先生為委員會主席。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。

## 提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會。提名委員會現由兩名執行董事潘軍先生及曾寶寶小姐，以及四名獨立非執行董事何敏先生、廖長江先生，太平紳士、黃明先生及許權先生組成，而潘軍先生為委員會主席。

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選出任董事會成員。委員會於考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，以及上市規則的規定。

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

## 購買、銷售及贖回本公司之股份

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

## 足夠公眾持股量

基於本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，在截至2012年12月31日止年度本公司已維持足夠之公眾持股量。

## 於聯交所及本公司網站刊載最終業績及年度報告

本業績公告已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。載有上市規則所規定的所有資料的本公司截至2012年12月31日止年度之年度報告將寄發予本公司股東及於適當時候於以上網站刊載。

### 德勤•關黃陳方會計師行工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行確認，初始公告所載列之本集團截至2012年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註與本集團本年度經審核綜合財務報表所載之數額一致。德勤•關黃陳方會計師行於上述所進行之工作並不構成任何相關根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則的受委聘核證，因此德勤•關黃陳方會計師行並未對初始公告作出保證。

### 致謝

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

承董事會命  
花樣年控股集團有限公司  
主席  
潘軍

香港，2013年3月19日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐及林錦堂先生；獨立非執行董事為何敏先生、廖長江先生(太平紳士)、黃明先生及許權先生。