

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)

2013年年度業績公告

財務摘要

- 本集團於2013年錄得合同銷售總額逾人民幣101.7億元，為本集團全年銷售目標人民幣100億元的約101.7%。
- 本集團分別於2013年1月及2013年5月成功發行2.5億美元於2020年到期10.75%優先票據及人民幣10億元於2016年到期7.875%優先票據。另，本集團於報告期後於2014年1月成功發行於2019年到期的3億美元10.625%優先票據。
- 本集團的總收入由2012年的人民幣6,230百萬元增加16.9%至2013年的人民幣7,280百萬元。
- 毛利率於2013年達38.4%，淨利率於2013年達16.9%，自上市以來一直維持於行業內較高的水平。
- 本公司年度利潤由2012年的人民幣1,126百萬元增加9.2%至2013年的人民幣1,230百萬元。
- 每股基本盈利由2012年的人民幣0.22元增加4.5%至2013年的人民幣0.23元。
- 於2013年12月31日，本集團的總銀行結餘及現金約為人民幣3,632百萬元（2012年：約人民幣3,496百萬元），較2012年12月31日增長3.9%。
- 於2013年12月31日，本集團的銷售物業已收按金約為人民幣4,678百萬元（2012年：約人民幣4,186百萬元），此為鎖定將於2014年12月31日止年度及以後財政年度將確認的收入。
- 董事會建議派發每股6.68港仙的末期股息，佔截至2013年12月31日止年度所派付股息25%。
- 收購惠州T.C.L.房地產開發有限公司（「T.C.L.房地產」）的所有股權及T.C.L.房地產及其子公司應付T.C.L.集團的所有債務以及T.C.L.實業控股（香港）有限公司以每股股份1.41港元的認購價認購863,600,074股本公司新股份的認購事項已於2014年1月6日交割。

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其子公司(「本集團」)截至2013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2013年12月31日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	3	7,279,828	6,230,050
銷售及服務成本		<u>(4,486,269)</u>	<u>(3,709,778)</u>
毛利		2,793,559	2,520,272
其他收入、收益及虧損	4	385,511	31,800
投資物業公允值變動		167,319	167,876
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動		10,177	330,257
銷售及分銷成本		(315,184)	(314,100)
行政費用		(487,390)	(291,966)
融資成本	5	(260,294)	(57,698)
應佔聯屬公司業績		675	417
應佔合營企業業績		(6,714)	—
出售子公司收益		<u>116,644</u>	<u>—</u>
除稅前利潤	6	2,404,303	2,386,858
所得稅開支	7	<u>(1,174,112)</u>	<u>(1,261,209)</u>
年度利潤		<u>1,230,191</u>	<u>1,125,649</u>
其他全面收益(開支)			
其後或不能重新分類至損益的項目：			
物業重估收益		3,960	45,708
物業重估產生遞延稅項負債		<u>(990)</u>	<u>(14,633)</u>
其他年度全面收益(扣除所得稅)		<u>2,970</u>	<u>31,075</u>
年度全面收益總額		<u>1,233,161</u>	<u>1,156,724</u>
以下各項應佔年度利潤：			
本公司擁有人		1,215,038	1,139,241
非控股權益		<u>15,153</u>	<u>(13,592)</u>
		<u>1,230,191</u>	<u>1,125,649</u>
以下各項應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		1,218,008	1,163,210
非控股權益		<u>15,153</u>	<u>(6,486)</u>
		<u>1,233,161</u>	<u>1,156,724</u>
每股盈利—基本(人民幣)	9	<u>0.23</u>	<u>0.22</u>
每股盈利—攤薄(人民幣)	9	<u>0.23</u>	<u>0.22</u>

綜合財務狀況表

於2013年12月31日

	2013年 附註 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	905,241	585,687
投資物業	4,012,828	3,422,233
於聯屬公司權益	1,566	1,171
於合營企業權益	71,084	19,720
可供出售投資	38,910	-
商譽	79,267	16,488
無形資產	907	-
預付租賃款項	1,233,811	822,252
預付租賃款項溢價	390,032	591,144
土地發展開支	666,131	1,217,463
其他應收款項	376,841	-
收購子公司的已付按金	150,000	6,890
收購物業項目的已付按金	132,346	126,004
收購土地使用權的已付按金	435,423	158,123
遞延稅項資產	393,454	329,372
	<u>8,887,841</u>	<u>7,296,547</u>
流動資產		
銷售物業	14,191,479	11,372,628
預付租賃款項	30,828	28,121
預付租賃款項溢價	10,853	19,219
應收賬款及其他應收款項	10 3,583,659	2,142,501
應收合約工程客戶款項	41,059	52,482
可收回稅項	46,114	77,179
應收一間合營企業款項	139,190	-
按公允值計入損益的金融資產	-	42,200
受限制/已抵押銀行存款	855,564	707,614
銀行結餘及現金	2,776,879	2,788,106
	<u>21,675,625</u>	<u>17,230,050</u>

		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
	附註		
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	2,453,629	2,603,457
銷售物業的已收按金		4,678,224	4,186,104
應付合約工程客戶款項		54,318	2,291
應付關連方款項		506	1,573
應付稅項		2,784,573	2,238,038
借款—於一年內到期		2,053,357	2,452,294
融資租賃承擔		26,003	—
		<u>12,050,610</u>	<u>11,483,757</u>
流動資產淨值			
		<u>9,625,015</u>	<u>5,746,293</u>
總資產減流動負債			
		<u>18,512,856</u>	<u>13,042,840</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		719,916	692,558
借款—於一年後到期		4,942,036	3,100,113
優先票據		4,843,390	2,329,003
撥備		29,591	—
融資租賃承擔		140,418	—
可贖回股份		6,177	—
		<u>10,681,528</u>	<u>6,121,674</u>
		<u>7,831,328</u>	<u>6,921,166</u>
資本及儲備			
股本		429,575	457,093
儲備		6,890,876	6,144,037
本公司擁有人應佔權益			
		<u>7,320,451</u>	<u>6,601,130</u>
非控股權益		510,877	320,036
		<u>7,831,328</u>	<u>6,921,166</u>

綜合財務報表附註

截至2013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（「聯交所」）主板上市。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寶小姐。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銅鑼灣告士打道262號鵬利中心1103室，於中華人民共和國的公司總部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。

香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2009年至2011年週期之年度改進
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露—抵銷金融資產及金融負債
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（修訂本）	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益披露：過渡性指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益披露
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第19號（2011年經修訂）	僱員福利
香港財務報告準則第27號（2011年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（2011年經修訂）	於聯屬公司及合營企業的投資
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋20	露天礦場生產階段之剝採成本

有關綜合、合營安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則及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（修訂本）

於本年度，本集團已首次應用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號及香港會計準則第28號（2011年經修訂）連同有關過渡指引的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（修訂本）。香港會計準則第27號（2011年經修訂）不適用於該等綜合財務報表，原因為其僅處理獨立財務報表。

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。

應用香港財務報告準則第10號之影響

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」及香港常設詮釋委員會第12號「綜合—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號變更了控制的定義。當投資者在a)其可對被投資方行使權力；b)其自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及c)有能力使用其權力影響投資者回報金額時方擁有對被投資方的控制權。該等三項標準須同時滿足，投資者方可擁有對被投資方的控制權。控制於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者在何時擁有被投資方之控制權。

因採用香港財務報告準則第10號，本集團已變更有關釐定其是否對被投資方擁有控制權之會計政策。採用此政策並不會改變本集團於2013年1月1日就參與其他實體所達至的任何控制權結論。

應用香港財務報告準則第11號之影響

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營公司之權益」，而相關詮釋香港(常務詮釋委員會)—詮釋第13號「共同控制企業—合營方作出之非貨幣出資」所載指引已納入香港會計準則第28號(2011年修訂)。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及入賬。根據香港財務報告準則第11號，合營安排只分為兩類：共同經營及合營企業。根據香港財務報告準則第11號對合營安排之分類視乎各方於合營安排下之權利及責任而定，並考慮該等安排之結構、法律形式、各方於安排下協定之合約條款以及相關其他事實及情況。共同經營為一項合營安排，據此，對此安排擁有共同控制權之各方(即共同經營者)均擁有與此安排相關資產之權利並承擔負債之責任。合營企業為一項合營安排，據此，對此安排擁有共同控制權之各方(即合營方)均擁有此安排資產淨值之權利。過往根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個類別—共同控制實體、共同控制業務及共同控制資產。根據香港會計準則第31號對合營安排之分類，主要視乎安排之法律形式(例如透過獨立實體成立之合營安排獲分類為共同控制實體)。

合營企業及共同經營之初步及其後會計處理方法各有不同。於合營企業之投資採用權益會計法入賬而不再容許比例綜合會計法。就於共同經營之投資而言，各共同經營者確認其資產(包括共同持有資產之應佔部分)、負債(包括共同產生負債之應佔部分)、收入(包括從銷售合營業務產出所得收入之應佔部分)及開支(包括共同產生開支之應佔部分)。各共同經營者按適用準則為其共同經營權益有關之資產與負債及收入與開支入賬。

因採用香港財務報告準則第11號，本集團已變更於聯合安排權益之會計政策，並重新評估其參與的聯合安排。本集團已將於共同控制實體之權益重新分類至合營企業。投資將繼續採用權益法入賬，因此本次重新歸類不會對本集團的財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號為一項新披露準則，適用於在子公司、聯合安排、聯屬公司及／或未綜合的結構實體。整體而言，香港財務報告準則第12號所載的披露規定令綜合財務報表須披露更為全面之資料。

香港財務報告準則第13號公允值計量

於本年度，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。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。香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其公允值計量要求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(如就計量存貨而言的可變現淨值或就減值評估而言的使用價值)等少數例外情況除外。

香港財務報告準則第13號將資產公允值界定為在主要(或最有利)的市場中於計量日期的當時市況下所進行的有序交易中，出售資產將收取的價格(或釐定一項負債的公允值時，為轉讓負債時將支付的價格)。香港財務報告準則第13號下的公允值為脫手價，而不管該價格為直接可觀測或利用另一估值技巧估量所得。此外，香港財務報告準則第13號收錄詳盡的披露規定。

香港財務報告準則第13號須獲前瞻應用。根據香港財務報告準則第13號的過渡條文，本集團尚未就2012年比較期間作出香港財務報告準則第13號規定的任何新披露(有關2013年披露的詳情參閱附註16)。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號並無對綜合財務報表確認的金額造成任何重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收益項目之呈列

本集團已應用香港會計準則第1號(修訂本)其他全面收入項目之呈列。修訂本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)規定於其他全面收入將予作出的額外披露，可劃分為兩類：(a)其後不會重新分類至損益的項目；及(b)於符合特定條件時，其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。有關修訂已追溯應用，因此其他全面收益項目的呈列已獲修改以反映變更。除上文所述之呈列變更外，應用香港會計準則第1號(修訂本)並不會對損益、其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。

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香港財務報告準則：

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 ¹
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港財務報告準則第9號及第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制性生效日期及過渡性披露 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延會計 ⁵
香港會計準則第32號(修訂本)	抵償金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更及對沖會計的延續 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	國際財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 適用於2014年1月1日或以後開始之年度期間。

² 適用於2014年7月1日或以後開始之年度期間。

³ 可供應用－強制性生效日期將於落實香港財務報告準則第9號尚待確實階段後釐定

⁴ 適用於2014年7月1日或以後開始之年度期間，惟有限例外情況的除外

⁵ 適用於2016年1月1日或以後開始之首份香港財務報告準則年度財務報表

香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進

香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則的多項修訂，概述如下。香港財務報告準則第2號(修訂本)(i)更改「歸屬狀況」及「市場狀況」的定義；及(ii)加入「表現狀況」及「服務狀況」兩項定義，兩個詞彙之前載入「歸屬狀況」的定義之內。香港財務報告準則第2號(修訂本)適用於授出日期為2014年7月1日或之後的以股代款交易。

香港財務報告準則第3號(修訂本)釐清分類為資產或負債的或然代價應在各報告日期按公允值計量，不論或然代價是否屬香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內的金融工具或是否屬非金融資產或負債。公允值的變動(計量期間的調整除外)應在損益賬內確認入賬。香港財務報告準則第3號(修訂本)適用於收購日期為2014年7月1日或之後的業務合併。

香港財務報告準則第8號(修訂本)(i)要求實體披露管理層在應用經營分類匯總條件時作出的判斷，包括匯總經營分類的描述以及釐定經營分類有否「同類經濟特性」評核的經濟指標；及(ii)澄清分類資產如定期提供予主要經營決策人方才提供呈報分類資產總額與實體資產之對賬。

香港財務報告準則第13號結論基礎的修訂本澄清頒佈香港財務報告準則第13號以及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的後續修訂並無刪除在沒有折讓的情況下(倘折讓影響不大)按發票金額計量沒有指定利率的短期應收賬款及應付賬款之能力。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本刪除重估物業、廠房及設備或無形資產價值時就累計折舊／攤銷的會計處理被視為不貫徹一致之處。經修訂準則澄清調整總面值的方法與重估資產面值的方式一致，而累計折舊／攤銷為總面值與計入累計減值虧損後面值之差額。

香港會計準則第24號(修訂本)澄清向報告實體提供關鍵管理人員服務的管理實體為該報告實體的關聯人士。因此，報告實體應以關聯人士交易就提供關鍵管理人員服務披露已付或應付管理實體產生的金額。然而，毋須披露有關補償金額的各個組成項目。

董事預期應用香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進包含的各項修訂將不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進包括對多項香港財務報告準則的多項修訂，概述如下。

香港財務報告準則第3號(修訂本)澄清該準則並不適用於合營安排本身財務報表中各類合營安排構成之會計處理。

香港財務報告準則第13號(修訂本)澄清，除按淨額基準計算金融資產及金融負債組別的公允值外，組合範圍包括香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍內以及根據上述準則確認入賬的所有合同(即使合同並不符合香港會計準則第32號對金融資產或金融負債的定義)。

香港會計準則第40號(修訂本)澄清香港會計準則第40號及香港財務報告準則第3號並不互斥，並可能須同時應用兩項準則。因此，收購投資物業的實體必須釐定：

- (a) 物業是否符合香港會計準則第40號對投資物業的定義；及
- (b) 交易是否符合香港財務報告準則第3號對業務合併的定義。

董事預期應用該等於香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進內之修訂可能對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

於2009年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類及計量之新規定。其後於2010年修訂之香港財務報告準則第9號包括對金融負債之分類及計量以及終止確認之規定，並於2013年作進一步修訂，以載入對沖會計的新規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 納入香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公允值計量。特別是，旨在以收取合約現金流量之業務模式內所持有，且合約現金流量僅為支付本金及未償本金之利息為業務模式而持有之債項投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債項投資及股權投資均於其後會計期間結束時按公允值計量。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權投資(並非持作買賣用途)之其後公允值變動，而一般僅於損益賬確認股息收入。
- 香港財務報告準則第9號規定，就按公允值計入損益之金融負債之計量而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公允值變動之金額乃於其他全面收益內呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動之影響會產生或增加損益之會計錯配則作別論。因金融負債信貸風險有變而導致其公允值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為按公允值計入損益之金融負債之全部公允值變動金額均於損益中呈列。

董事預期日後採納香港財務報告準則第9號可能對本集團之金融資產及金融負債所呈報金額造成重大影響。

3. 收入及分部資料

本集團本年度收入分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
物業銷售	6,733,340	5,885,314
租金收入	128,673	90,266
提供物業代理服務的代理費	12,683	14,470
提供物業經營服務的管理費及安裝服務費	314,764	184,683
酒店服務	90,368	55,317
	<u>7,279,828</u>	<u>6,230,050</u>

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、酒店管理及其他相關服務、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附註3所述的本集團會計政策一致。分部利潤代表各分部所賺取之利潤，不包括中央行政成本及董事薪金、利息收入、滙兌收益、應佔聯屬及合營企業業績、出售子公司之收益、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以外之資產、按公允值計入損益的金融資產、應收一間合營企業款項、可供出售投資、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：

於2013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	<u>6,733,340</u>	<u>128,673</u>	<u>12,683</u>	<u>314,764</u>	<u>90,368</u>	<u>7,279,828</u>
分部間收入	<u>104,383</u>	<u>-</u>	<u>1,157</u>	<u>404,902</u>	<u>-</u>	<u>510,442</u>
分部業績	<u>2,281,695</u>	<u>170,405</u>	<u>9,959</u>	<u>86,963</u>	<u>1,010</u>	<u>2,550,032</u>
分部資產	<u>20,300,865</u>	<u>4,334,570</u>	<u>3,912</u>	<u>937,689</u>	<u>570,952</u>	<u>26,147,988</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)	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	<u>4,117</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,117</u>

分部間收入按通行市價支銷。

2012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>5,885,314</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>2,294,476</u>	<u>10,218</u>	<u>11,106</u>	<u>129,765</u>	<u>1,010</u>	<u>2,446,574</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	96,368	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	-	-	3,067	1,581	12,102
預付租賃款項溢價撥回	11,133	-	-	-	-	11,133
物業、廠房及設備折舊	18,421	-	1	2,862	16,077	37,361
出售物業、廠房及設備的虧損	31	-	-	-	-	31
呆壞賬撥回(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。

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、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：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入：		
營運及可呈報分部的收入總額	7,790,270	6,571,259
撇銷分部間收入	<u>(510,442)</u>	<u>(341,209)</u>
集團的收入總額	<u>7,279,828</u>	<u>6,230,050</u>
分部業績總額		
分部間業績對賬	103,458	(115,874)
未分配款項：		
未分配收入	98,847	66,541
未分配企業開支	(94,887)	(68,976)
融資成本	(260,294)	(57,698)
出售子公司收益	116,644	-
分佔聯屬公司業績	675	417
分佔合營企業業績	<u>(6,714)</u>	<u>-</u>
除稅前利潤	<u>2,404,303</u>	<u>2,386,858</u>
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產：		
營運及可呈報分部資產總計	26,147,988	20,557,349
未分配資產：		
於聯屬公司的權益	1,566	1,171
於合營企業的權益	71,084	19,720
按公允值計入損益的金融資產	-	42,200
可供出售投資	38,910	-
受限制銀行存款	855,564	707,614
應收合營企業款項	139,190	-
銀行結餘及現金	2,776,879	2,788,106
公司資產	<u>532,285</u>	<u>410,437</u>
集團資產總計	<u>30,563,466</u>	<u>24,526,597</u>

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2013年及2012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。

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
其他重大項目：		
預付租賃款項撥回		
可呈報分部總計	18,261	12,102
未分配金額	<u>283</u>	<u>—</u>
	<u>18,544</u>	<u>12,102</u>
預付租賃款項溢價撥回		
可呈報分部及集團總計	<u>15,342</u>	<u>11,133</u>
物業、廠房及設備折舊		
可呈報分部總計	64,238	37,361
未分配金額	<u>283</u>	<u>117</u>
集團總計	<u>64,521</u>	<u>37,478</u>
添置非流動資產		
可呈報分部總計	495,432	313,673
未分配金額	<u>5,649</u>	<u>—</u>
集團總計	<u>501,081</u>	<u>313,673</u>
出售物業、廠房及設備收益(虧損)		
可呈報分部及集團總計	<u>39</u>	<u>(31)</u>
呆壞賬撥回(撥備)淨值		
可呈報分部及集團總計	<u>4,117</u>	<u>(10,547)</u>

4. 其他收入、收益及虧損

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
投資收入(附註i)	246,161	-
利息收入	7,007	10,424
已收按金的沒收收入	-	853
政府補助(附註ii)	29,335	8,505
滙兌收益淨額	91,838	7,483
其他	11,170	4,535
	<u>385,511</u>	<u>31,800</u>

附註：

- (i) 該金額指投資於土地開發項目而來自鄆縣政府的回報。
- (ii) 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

	2013年 人民幣千元	2012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	315,091	393,156
— 毋須於五年內全數償還的借款	66,988	10,715
— 優先票據	542,664	169,161
— 融資租約	1,045	-
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(658,372)	(381,978)
土地開發開支之資本化金額	-	(120,570)
發展中投資物業之資本化金額	(7,122)	(4,951)
已就在建工程資本化的金額	-	(7,835)
	<u>260,294</u>	<u>57,698</u>

於2013年，若干資本化的借款成本來自一般借款，並按每年13.24% (2012年：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

	2013年 人民幣千元	2012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	14,784	9,800
其他員工薪金及津貼	264,165	208,861
退休福利計劃供款	47,884	19,930
股份付款	6,555	3,378
	<hr/>	<hr/>
員工總成本	333,388	241,969
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(92,920)	(85,566)
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)
	<hr/>	<hr/>
	240,468	151,230
	<hr/>	<hr/>
核數師酬金	4,868	4,165
預付租賃款項撥回	18,544	12,102
預付租賃款項溢價撥回	15,342	11,133
物業、廠房及設備折舊	64,521	37,478
無形資產攤銷	906	-
出售物業、廠房及設備所產生的(收益)虧損	(39)	31
呆壞賬(撥回)撥備，淨額	(4,117)	10,547
確認為開支的已售物業成本	4,233,681	3,420,029
確認為開支的合約成本	22,321	29,695
辦公費用	38,559	15,989
根據經營租賃租用物業的租金開支	9,128	6,994
來自投資物業的租金收入總額	(128,673)	(90,266)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	6,664	7,139
	<hr/>	<hr/>
	(122,009)	(83,127)
	<hr/>	<hr/>

7. 所得稅開支

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期稅項：		
中國稅項		
企業所得稅	634,865	541,120
土地增值稅	576,870	580,082
	<u>1,211,735</u>	<u>1,121,202</u>
遞延稅項		
本年度	(37,623)	140,007
	<u>1,174,112</u>	<u>1,261,209</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

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本年度確認分派的股息：		
2012年末期股息—5.50港仙—每股 (2012年：2011年末期股息4.00港仙)	<u>228,576</u>	<u>168,859</u>

附註：於報告期末後，董事建議派付截至2013年12月31日止年度末期股息每股6.68港仙(相當於人民幣5.27分)(2012年：截至2012年12月31日止財政年度末期股息5.50港仙，相當於人民幣4.46分)，合計約人民幣303,411,000元，尚待股東於股東週年大會上批准。

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：

	2013年 人民幣千元	2012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)	1,215,038	1,139,241
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,181,097,750	5,207,221,750
攤薄潛在普通股的影響購股權	26,579,949	2,790,310
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,207,677,699	5,210,012,060

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。

已售物業的代價按有關買賣協議的條款收取，代價的若干部分於向客戶交付物業當日或之前收取，列作銷售物業的已收按金。餘下結餘（扣除預先收取按金）於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，一般為於出其發票後30天內支付。

管理及服務費收入按有關物業服務協議的條款支付，一般為於出具發票後30至90天內支付。

酒店經營收入是現金銷售的形式。

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應收賬款	661,721	964,674
其他應收款項	278,857	109,523
預付款項及其他訂金	116,237	62,424
供應商預付款項	226,028	217,188
建築工程預付款項	1,511,936	643,326
出售子公司應收代價	205,369	-
應收鄆縣政府款項	375,989	-
其他稅務預付款(附註)	207,522	145,366
	<u>3,583,659</u>	<u>2,142,501</u>

附註：截至2013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251,859,000元(2012年：人民幣187,493,000元)的營業稅。於2013年12月31日，已預付約人民幣204,844,000元(2012年：人民幣132,308,000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：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
0至30日	300,701	487,829
31至90日	97,072	256,995
91至180日	45,825	30,727
181至365日	143,666	113,747
逾1年	74,457	75,376
	<u>661,721</u>	<u>964,674</u>

11. 應付賬款及其他應付款項

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應付賬款	1,660,348	1,730,059
其他應付款項*	539,300	332,415
其他應付稅項	61,559	161,339
應付薪金	74,103	48,181
應付福利	2,620	3,315
應付保證金	60,400	54,796
應付代價	19,462	257,630
應計費用	35,837	15,722
	<u>2,453,629</u>	<u>2,603,457</u>

* 其他應付款項包括一筆與已收潛在物業買家的保證金有關的款項約人民幣24,067,000元(2012年：人民幣57,023,000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證金於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
0至60日	1,217,018	1,269,307
61至180日	223,488	296,571
181至365日	153,212	103,925
1至2年	42,320	77,074
2至3年	80,116	21,054
逾3年	4,594	16,924
	<u>1,720,748</u>	<u>1,784,855</u>

於2013年12月31日的結餘約人民幣60,400,000元(2012年：人民幣54,796,000元)，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

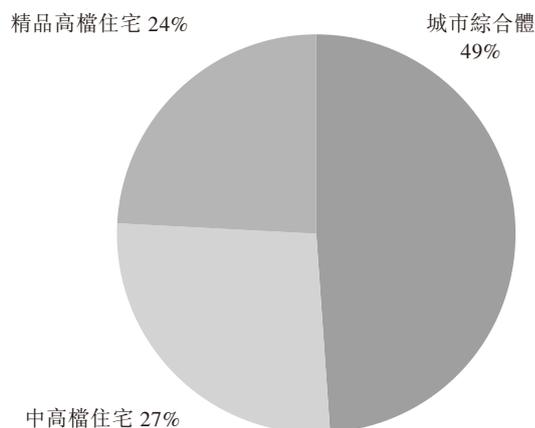
房地產開發

合同銷售期項目發展

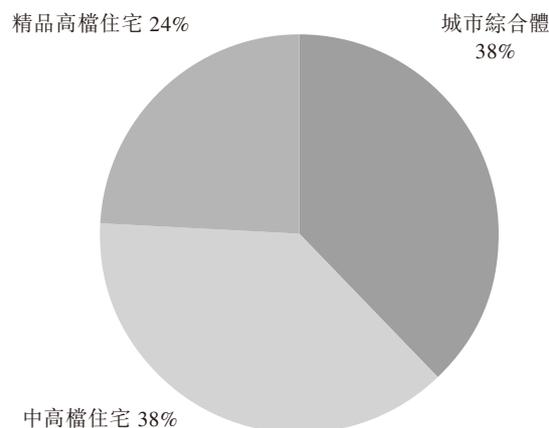
歷經近三年的「限購、限貸」政策，行業、客戶和企業更加成熟，不同級別的城市增長潛力開始分化，出現一二、三四線分水嶺。本集團年初制訂「穩健加審慎」的經營策略，重視現金流和資金安全管理，採取積極行銷的銷售手段，依託「剛需產品」加「非限購綜合體」，超額完成人民幣100億元的全年銷售目標。

報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣10,174百萬元，合同銷售面積1,292,735平方米（「平方米」）。其中，人民幣5,044百萬元來自城市綜合體項目，其銷售額佔比達到50%。「限購限貸」政策使房地產產品屬性單一化的趨勢仍將持續，其效用將逐步實現。因此，2013年我們將新增土地集中於北京、深圳等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市，並且主要以城市綜合體為主，相信未來3年能夠帶來更可觀的利潤回報。

不同產品類型的 合同銷售額佔比



不同產品類型的 合同銷售面積佔比

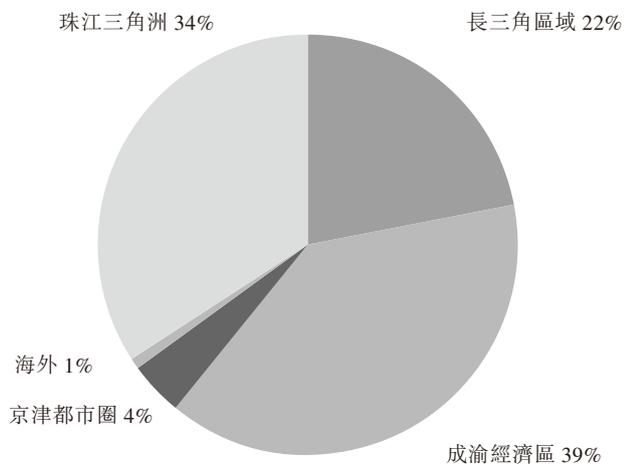


2013 年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

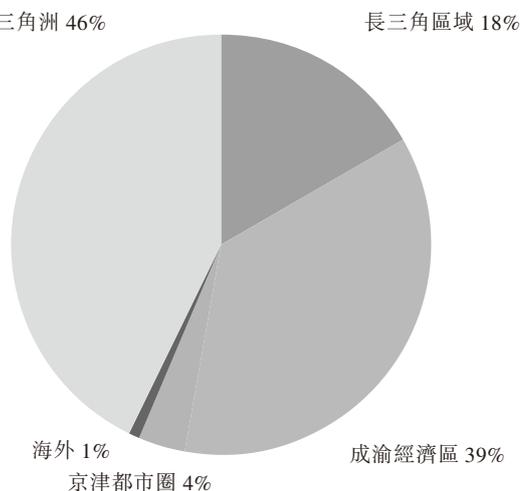
	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	5,044	49	485,051	38
中高檔住宅	2,718	27	494,942	38
精品高檔住宅	2,412	24	312,742	24
合計	10,174	100	1,292,735	100

報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於成都、桂林、惠州等13個城市，以及來自於成都美年廣場、成都福年廣場、成都香年廣場、桂林花樣城、惠州別樣城及蘇州別樣城等32個項目，而去年同期來自於10個城市的19個項目，這反映了本集團在深耕多年的城市項目公司隨著經營積累日益成熟，在當地市場形成較好的口碑和影響力，使本集團業務發展更為均衡、多區域貢獻能力進一步得以提升。

2013 年五大區域 合同銷售金額分佈



2013 年五大區域 合同銷售面積分佈



2013年五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	3,961	39	399,683	31
珠江三角洲	3,491	34	596,790	46
長三角區域	2,254	22	237,383	18
京津都市圈	392	4	58,227	4
海外	76	1	652	1
合計	10,174	100	1,292,735	100

成渝經濟區

成渝經濟區一直以來都是中國經濟增長的重要引擎之一，經過11年的發展，當地房地產發展日益成熟。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11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。2013年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，在商業辦公類型產品呈現飽和現象的環境以及持續的市場壓力下，花樣年成都公司憑藉良好的企業品牌形象，不斷強化花樣年在城市商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399,683平方米及合同銷售金額約人民幣3,961百萬元，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31%和39%。

截至2013年12月31日，本集團在成渝地區有五個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建築面積（「建築面積」）約145,660平方米，可供銷售面積約1,112,190平方米。除在建項目外，本集團在成渝經濟區尚有五個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積約2,082,746平方米。

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，繼續擴大集團在珠江三角洲的戰略縱深。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約596,790平方米，實現合同銷售金額約人民幣3,491百萬元，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46%和34%。

截至2013年12月31日，本集團在珠江三角洲擁有12個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,745,333平方米，預計可銷售面積約為1,285,919平方米；擁有6個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,505,578平方米。

京津都市圈

京津都市圈是中國經濟增長的第三極，既是環首都經濟圈的核心，又是環渤海經濟區的腹地，戰略地位十分突出。該地區坐享全國政治中心、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額約58,227平方米，合同銷售額約人民幣392百萬元，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4.5%和3.9%。

截至2013年12月31日，本集團在京津都市圈擁有1個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約90,342平方米，預計可銷售面積約為85,681平方米；擁有四個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約785,091平方米。

長三角區域

長三角區域是中國綜合實力最強，發展較均衡的區域，該區域輻射範圍廣，戰略縱深大，區域內各級城市也因此成為中國房地產行業發展的重要增長點。本集團亦長期高度關注本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，蘇州別樣城項目通過對客戶的獨特理解以及良好的整體運營實現了優秀的銷售表現。同時本集團也在積極推進住宅產業化項目在蘇州太湖天城項目的落地實施。

報告期內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積約237,383平方米，合同銷售額約人民幣2,254百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的18%和22%。

截至2013年12月31日，本集團在長三角區域擁有四個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約861,293平方米，預計可銷售面積約為593,355平方米；擁有二個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約241,792平方米。

海外

新加坡是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652平方米，合同銷售額約人民幣76百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的0.1%和0.7%。

截至2013年12月31日，本集團在海外擁有一個待建項目，合計規劃總建築面積約13,023平方米。

新開工項目

報告期內，本集團共有18個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為2,354,857平方米。

2013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	惠州別樣城4期	惠州市惠南路	住宅及商業	2016年	100%	156,144
2	惠州別樣城5期	惠州市惠南路	住宅及商業	2015年	100%	149,981
3	桂林花樣城2和3期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2期：2015年 3期：2016年	100%	298,619
4	桂林麓湖國際C區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2015年	100%	206,788
5	桂林麓湖國際D區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2015年	100%	123,000
6	桂林麓湖國際E區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2016年	100%	119,709
7	深圳興年廣場	深圳市南山區	寫字樓	2014年	62%	52,468
8	深圳龍年國際中心	深圳市龍崗區	寫字樓	2016年	100%	38,482
9	東莞江山蒼	東莞市黃江鎮	商業	2016年	100%	20,595
成渝經濟區						
1	成都龍年中心1和2期	成都郫縣	住宅及商業	2015年	100%	202,342
2	成都大溪穀2期	成都市蒲江縣	住宅及商業	2014年	100%	37,026
3	成都美年廣場2期	成都市成都高新區	教育用地	2015年	100%	72,972
4	花樣城5期	成都市溫江區	住宅及商業	2016年	100%	367,298

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
長三角區域						
1	蘇州別樣城	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅	2015年	100%	136,485
2	蘇州喜年廣場	蘇州市新區獅山路	住宅、商業及配套	2016年	100%	170,309
3	寧波北侖	寧波市北侖區	住宅及商業	2016年	100%	112,297
京津都市圈						
1	天津花郡1.2期	天津市武清區	住宅用地	2014年	100%	31,611
2	天津花郡1.3期	天津市武清區	住宅用地	2015年	100%	58,731
合計						<u>2,354,857</u>

竣工項目

報告期內，本集團共有14個項目或項目分期竣工，合計建築面積約1,240,575平方米。

2013年竣工項目明細表

項目 序號	項目名稱	總建築面積 平方米	總可售面積 平方米	持作銷售面積		公司持有 面積 平方米	2013年合同 銷售面積 平方米
				待售面積 平方米	合同銷售 面積 平方米		
珠江三角洲							
1	東莞江山花園2期	75,557	64,830	-	-	-	-
2	東莞江山花園3.1期	71,660	43,393	-	-	-	-
3	桂林花樣城1期	272,574	264,053	4,845	259,208	4,022	88,922
4	深圳安博1期	34,430	34,430	-	-	34,430	-
5	惠州花郡1期	97,376	67,880	7,099	60,782	-	40,691
成渝經濟區							
1	成都福年廣場	180,275	132,163	-	-	-	25,762
2	成都花樣城4.1期	50,866	50,871	-	50,871	-	25,558
3	大理藝墅花鄉	77,408	64,488	3,352	61,136	-	12,573
長三角區域							
1	南京花生唐	94,774	45,194	28	45,166	21,979	20,704
2	蘇州太湖天城4#地1.1期	40,018	22,416	5,542	16,874	-	4,465
3	蘇州太湖天城6#	21,042	12,291	9,755	2,537	-	2,537
4	無錫花郡2期	46,417	41,434	18,404	23,030	-	23,030
5	無錫喜年中心	103,051	83,142	83,093	25,268	-	10,930
京津都市圈							
1	天津花郡1.1期	75,127	53,121	1,399	51,722	-	14,913
合計		<u>1,240,575</u>	<u>979,706</u>	<u>133,516</u>	<u>596,593</u>	<u>60,431</u>	<u>270,084</u>

在建項目

截止2013年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有20個，合計規劃總建築面積約4,075,945平方米，規劃總可售面積約3,025,772平方米，其中累計實現簽約面積約1,169,873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	持作銷售面積		預計公司持有面積 平方米	2013年合同銷售面積 平方米	產品類型
								待售面積 平方米	合同銷售面積 平方米			
深圳												
1	興年廣場	深圳市南山區	商業及金融用地	61%	2014年	52,468	20,000	-	-	20,000	-	城市綜合體
2	龍岐灣	深圳市龍崗區	度假公寓	100%	2014年	38,139	28,223	-	-	-	-	精品高檔住宅
惠州												
1	別樣城3、4和5期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	3期：2014年 4期：2015年 5期：2014年	466,375	363,963	177,812	186,151	-	149,296	中高檔住宅
2	花郡	惠州市大亞灣黃魚湧	住宅及商業	100%	2014年	41,390	39,567	100,848	26,133	-	33,651	中高檔住宅
東莞												
1	江山花園3.2期	東莞市黃江鎮	住宅及商業	100%	2014年	86,965	84,725	1,543	83,181	-	60,206	精品高檔住宅
桂林												
1	桂林花樣城2和3期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2期：2015年 3期：2016年	358,320	213,971	325,186	99,336	70,523	99,336	城市綜合體
2	桂林龍湖國際社區1.1和2期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1期：2014年 2期：2015年	244,423	175,816	124,850	50,966	-	36,329	精品高檔住宅
3	桂林龍湖春曉D區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2015年	123,000	99,350	-	-	-	-	精品高檔住宅
4	桂林龍湖春曉E區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2016年	119,709	89,800	-	-	-	-	精品高檔住宅
成都												
1	大溪穀2.2期	成都市蒲江縣	住宅用地	100%	2014年	42,723	42,723	17,110	25,613	-	22,862	精品高檔住宅
2	花樣城4.2期	成都市溫江區	住宅及商業	100%	4.2期：2014年	129,371	83,628	5,186	78,442	-	-	中高檔住宅
3	花樣城5期	成都市溫江區	住宅及商業	100%	2015年	371,682	280,272	67,624	83,261	-	83,261	中高檔住宅
4	美年廣場2和2.3期	成都市成都高新區	住宅、商業及教育	100%	2期：2015年 2.3期：2016年	497,844	424,872	23,634	65,765	72,972	70,294	城市綜合體
5	龍年國際中心1期及2.1期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2015年	415,020	280,695	212,962	49,569	18,164	41,036	城市綜合體
天津												
1	花郡1.2及1.3期	天津市武清區	住宅用地	100%	2014年	90,342	85,681	41,558	44,123	-	42,738	精品高檔住宅

蘇州												
1	別樣城	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅	100%	2015年	136,485	122,442	-	-	-	-	精品高檔住宅
2	蘇州喜年廣場	蘇州商新區濱河路西	住宅及商業	100%	2016年	336,589	197,221	-	-	-	-	城市綜合體
無錫												
1	花郡3、4期	無錫市新區	住宅及商業	100%	2015年	130,694	103,480	35,986	26,224	-	26,224	精品高檔住宅
北海												
1	紅樹林	北海市	住宅及商業	100%	2015年	176,899	141,547	-	71,158	-	71,158	高檔住宅
寧波												
1	花郡	寧波市北侖區	住宅及商業	100%	2015年	<u>217,507</u>	<u>147,796</u>	<u>35,572</u>	<u>25,838</u>	<u>-</u>	<u>25,838</u>	精品高檔住宅
合計						<u>4,075,945</u>	<u>3,025,772</u>	<u>1,169,873</u>	<u>915,760</u>	<u>181,659</u>	<u>762,230</u>	

待建項目

截至2013年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有18個，合計規劃總建築面積約為4,628,230平方米。

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	南山區項目(T.C.L.項目)	深圳市南山區	工業、商業及金融	100%	39,587
2	至卓大廈項目	深圳市蛇口區	商業及金融	61%	37,500
3	華創項目	深圳市龍崗區	工業廠房及停車場	60%	90,000
4	安博項目	深圳市龍崗區	工業廠房及停車場	100%	99,541
小計					<u>266,628</u>
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%	222,372
小計					<u>222,372</u>

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
無錫					
1	無錫花郡剩餘分期	無錫市新區	住宅及商業	100%	<u>19,420</u>
小計					<u>19,420</u>
東莞					
1	江山花園	東莞黃江鎮	住宅及商業	100%	<u>38,558</u>
小計					<u>38,558</u>
桂林					
1	麓湖國際剩餘各期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	<u>1,200,392</u>
小計					<u>1,200,392</u>
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%	283,304
2	大溪谷剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	1,490,370
3	美年廣場剩餘分期	成都市高新區	教育	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%	155,355
5	成都郫縣	成都市郫縣	住宅及商業	100%	<u>129,814</u>
小計					<u>2,082,746</u>

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
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					<u>140,000</u>
天津					
1	花郡剩餘分期	天津市武清區	住宅	100%	376,949
2	美年廣場	天津市河西區	寫字樓	100%	99,803
3	營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商業及旅遊	100%	168,339
小計					<u>645,091</u>
新加坡					
1	極豪大廈	新加坡諾維娜區	住宅及商業	100%	<u>13,023</u>
小計					<u>13,023</u>
合計					<u><u>4,628,230</u></u>

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2013年12月31日，本集團規劃土地儲備建築面積約8.70百萬平方米，另外已簽署框架協議的物業規劃建築面積為8.13百萬平方米。

截至2013年12月31日按區域劃分的土地儲備明細表

區域	在建項目 平方米	待建項目 平方米	框架協議 項目 平方米	總規劃 土地儲備 建築面積 平方米	比例
成渝				7,704,385	45.8%
成都	1,456,640	2,082,746	3,364,599	6,903,985	
昆明	—	—	800,400	800,400	
珠三角				6,465,188	38.4%
深圳	90,607	266,628	2,546,349	2,903,584	
惠州	507,765	—	705,573	1,213,338	
東莞	86,965	38,558	—	125,523	
桂林	845,452	1,200,392	—	2,045,844	
北海	176,899	—	—	176,899	
京津都市圈				950,433	5.6%
北京	—	140,000	75,000	215,000	
天津	90,342	645,091	—	735,433	
長三角				1,201,067	7.1%
蘇州	473,074	222,372	—	695,446	
無錫	130,694	19,420	—	150,114	
上海	—	—	38,000	38,000	
南京	—	—	100,000	100,000	
寧波	217,507	—	—	217,507	
海外				13,023	0.1%
新加坡	—	13,023	—	13,023	
華中區				501,523	3.0%
武漢	—	—	501,523	501,523	
合計	4,075,945	4,628,230	8,131,444	16,835,619	

社區服務及物業管理

報告期內，本集團物業經營業務保持快速增長。本集團旗下彩生活服務集團有限公司(「彩生活集團」)繼續通過接收委托及收購方式擴張管理面積。於2013年12月31日，彩生活集團總共簽約管理面積逾1億平方米，簽約管理項目超過650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、上海、西安、長沙、廣州、南昌、南京、成都、南寧等省會城市，包括蘇州、無錫、揚州等長三角城市以及包括佛山、珠海、中山、惠州等珠三角城市，共計覆蓋城市數量超過50個，初步形成了深圳、華東、華南、西北、西南、東北、華北以及華中等7大區域布局。目前，彩生活集團已經發展為包括6家國家一級資質物業企業、11家國家二級資質物業企業的大型物業服務集團，彩生活集團社區服務的品牌影響力進一步強化並擴張，過去的一年彩生活集團的綫上服務業務亦取得長足發展，進一步加強了彩生活集團綫上綫下社區服務平台的競爭優勢。

報告期內，物業服務行業人工成本持續上漲，為了應對該等上漲趨勢的挑戰並進一步提高物業服務的效率，本集團已經在部分在管項目推行了基於資訊化基礎上的彩生活物業管理V2.1模式的升級改造。同時我們推出了彩之雲網站及其對應的移動通訊設備端的應用，為社區業主的繳費、設備報修、服務投訴等方面提供了便利，加強了我們社區業主之間的互動和聯繫。我們相信這將進一步增強我們適應移動互聯網時代的社區服務需求的能力，有利于複製我們對社區的管理模型以及將綫下業務向綫上進行無縫整合，並對我們加強集中管控並保持我們基礎物業服務品質方面提供強有力的保障，從而並進一步擴大我們在基礎物業管理方面的競爭優勢。

2014年，我們在基礎物業方面將繼續強調物業管理品質的提升，進一步在彩生活管理的400個小區中推廣彩生活物業管理V2.1模式的升級改造，在我們的綫上平台推出更多與社區住戶和業主互動的內容，從而強化彩生活社區服務平台的品牌效應；進一步深化彩生活在全國的戰略布局，使彩生活綫上綫下社區服務平台更具規模效應；持續打造、深化彩生活在社區周邊商圈的資源整合能力、不斷吸引更多的商戶到彩之雲平台上為彩生活所管理的社區住戶和業主提供更多的商品和服務，從而提高彩生活社區服務平台的客戶粘度，使彩生活服務集團有限公司發展為中國領先的社區服務平台運營商。

酒店管理

2013年，花樣年酒店管理有限公司迅速擴展，從2012年營業的花樣年隆堡成都酒店、深圳有園酒店、大溪穀國際鄉村俱樂部三家提升至六家酒店，分別於宜興接管雲海間度假酒店，於成都新津接管花樣年君山個園酒店，於寧波接管康城陽光麗晶酒店；報告期內，花樣年在成都、天津、桂林等地的酒店項目順利推進。

2013年，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由《城市旅遊》頒發的最佳商務酒店獎，於6月冠名贊助首次在中國舉行的首屆花樣年·財富之夜—格萊美巨星音樂會，成功接待世界與國內知名巨星及嘉賓超過3萬人。

2014年，花樣年將與世界知名喜達屋酒店管理集團在桂林臨桂新區開發、建設和管理桂林臨桂花樣年福朋喜來登酒店，於桂林管理麓湖餐飲項目，於天津及成都管理自營精品有園酒店，未來3至5年內，花樣年除在中國計劃擴張業務外，還將遠至美國紐約、台灣台北等城市。

商業管理服務

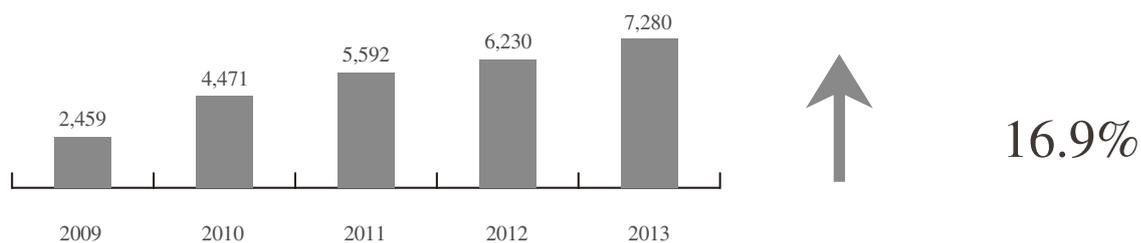
本集團的房地產業務的發展產品中，城市綜合體為其中一個重要產品類別，本集團結合16年的市場經驗，以求最創新的商業模式和豐富的商業內涵為企業使命，因此本集團之附屬公司—花樣年商業管理公司在報告期內：該公司成功吸納大量業內精英人才，積極參與本集團若干大型項目的招商、商業策劃及投資邀請工作，由其主導運作下的南京花生唐，已達成76%的招商率，成功引入耀萊成龍國際影城、華潤蘇果超市等大型知名連鎖品牌商家。由其主導運作下的桂林花生唐，已達成70%的招商率，成功與國際快時尚零售巨頭「H&M」簽訂租賃合同，確立合作關係，標誌著國際快時尚品牌首次進駐桂林市場。與此同時，成都郫縣花生唐以及規模更為龐大、業態更為豐富、定位更為高端的成都和蘇州紅唐項目，亦在緊鑼密鼓的籌備中，花樣年商業項目的品牌形象及認知度已經得到大幅提升，在業內已形成獨有的品牌影響力。我們相信花樣年商業管理公司將來會取得穩定及持續增長的回報。

財務回顧

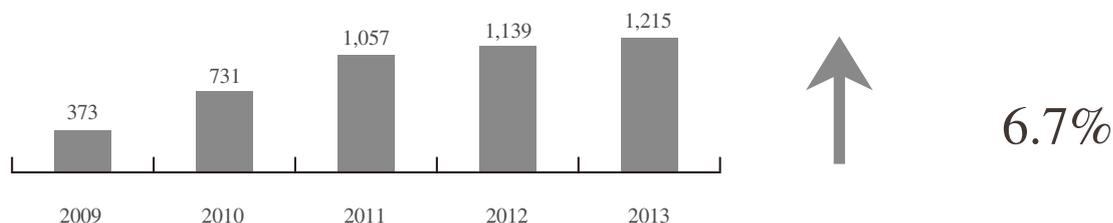
收入

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2013年12月31日止年度，本集團的營業額達到約人民幣7,280百萬元，較2012年約人民幣6,230百萬元增加16.9%。年內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣1,215百萬元，較2012年約人民幣1,139百萬元增加6.7%。

收入（人民幣百萬元）



利潤（人民幣百萬元）



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。2013年物業開發的收入約人民幣6,733百萬元，較2012年約人民幣5,885百萬元增加14.4%。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2012年的約人民幣90百萬元增加43.3%至2013年約人民幣129百萬元。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2012年的約人民幣14百萬元減少7.1%至2013年的約人民幣13百萬元。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2012年的約人民幣185百萬元增加70.3%至2013年的約人民幣315百萬元。此增加主要由於我們於2013年所管理物業的建築面積以及所提供的增值服務範圍均有所增加。

酒店服務

酒店服務產生的收入由2012年的約人民幣55百萬元增加63.6%至2013年的約人民幣90百萬元。此增加主要由於酒店入住率於2013年上升。

毛利及毛利率

毛利由2012年的約人民幣2,520百萬元增加10.9%至2013年的約人民幣2,794百萬元，而我們的毛利率則於2013年維持於38.4%的高水平，而2012年的毛利率則為40.5%。此毛利升幅與2013年總收入的升幅一致。另一方面，於2013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2013年為約人民幣386百萬元，較2012年約人民幣32百萬元增加1,106.3%。此增加主要來源於我們為四川省成都市郫縣政府提供土地整理服務所取得的投資收益。

銷售及分銷費用

我們的銷售及分銷費用由2012年的約人民幣314百萬元增加0.3%至2013年的約人民幣315百萬元。此增加主要來自與2012年相比，於2013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2013年的合同銷售約人民幣10,174百萬元，而於2012年則為約人民幣8,014百萬元。

行政費用

我們的行政費用由2012年的約人民幣292百萬元增加66.8%至2013年的約人民幣487百萬元。此增加主要由於公司規模擴大導致產生更多的人工費用和其他管理費用。

融資成本

我們的融資成本於2013年為約人民幣260百萬元，較2012年約人民幣58百萬元增加348.3%。我們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，但是我們於2012年9月及2013年1月和5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

我們的所得稅開支由2012年的約人民幣1,261百萬元減少6.9%至2013年的約人民幣1,174百萬元。此減少主要由於本期在建項目增加導致計擔土地增值稅增加，由此產生更多遞延所得稅資產。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由2012年的約人民幣1,139百萬元增加6.7%至2013年的約人民幣1,215百萬元。此增加主要由於與2012年相比，於2013年確認的物業增加。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2013年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣3,632百萬元(2012年：約人民幣3,496百萬元)，與2012年12月31日相比增加3.9%。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2013年12月31日，本集團的受限制現金約為人民幣856百萬元(2012年：約人民幣708百萬元)，與2012年12月31日相比增加20.9%。

流動比率及淨負債比率

於2013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1.79，而於2012年12月31日則為1.48。與2012年12月31日淨負債比率63.4%相比，本集團於2013年12月31日淨負債比率為104.8%。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。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2013年12月31日維持於38.6%(2012年：32.1%)。

借款及本集團資產抵押

於2013年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣6,995百萬元(2012年12月31日：約人民幣5,552百萬元)及合共約人民幣4,843百萬元(2012年12月31日：約人民幣2,329百萬元)的借款及優先票據。借款方面，其中約人民幣1,873百萬元(2012年12月31日：約人民幣1,861百萬元)將於一年內償還、約人民幣4,594百萬元(2012年12月31日：約人民幣3,337百萬元)將於2至5年內償還及約人民幣528百萬元(2012年12月31日：約人民幣354百萬元)將於5年後償還。優先票據將於2至10年內償還。

於2013年12月31日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份個別和共同擔保。

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行存款、銀行借款及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。人民幣升值將對支付利息以及償還外幣銀行借款及優先票據的價值方面帶來正面的影響。於2013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2013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4,764百萬元(2012年：人民幣4,718百萬元)的款項。

或然負債

截至2013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3,163百萬元(2012年：約人民幣2,751百萬元)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2013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2013年12月31日，本集團擁有約12,412名僱員(2012年12月31日：7,502名僱員)。截至2013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333百萬元(2012年：約人民幣242百萬元)。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2013年12月31日，共授出142,660,000份購股權。年內25,090,000(2012年：23,260,000)份購股權失效。截至2013年12月31日，並無購股權獲行使。於2013年12月31日，尚未行使之購股權為117,570,000份。有關其他資料，請參閱本報告「購股權計劃」一段。

報告期後重要事項

於2014年1月6日，本公司連同若干附屬公司已完成收購T.C.L.房地產的所有股權及T.C.L.房地產及其子公司應付T.C.L.集團的所有債務以及T.C.L.實業控股(香港)有限公司以每股股份1.41港元的認購價認購863,600,074股本公司新股份的認購事項。請參閱日期為2013年12月24日及2014年1月7日的本公司公告。

股息

董事會建議就截至2013年12月31日止年度派付每股6.68港仙之末期股息予於2014年5月21日(星期三)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2014年5月14日(星期三)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2014年5月8日(星期四)至2014年5月14日(星期三)(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2014年5月7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。
- (b) 為釐定符合資格收取末期股息的股東，本公司將於2014年5月20日(星期二)至2014年5月21日(星期三)(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2014年5月19日(星期一)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2014年5月14日(星期三)舉行，而召開股東週年大會的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

本公司已採納並遵守上市規則附錄14所載的企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)的原則及守則條文(「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。潘軍先生為本公司董事會主席兼首席執行官。董事會認為此架構將不

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

於截至2013年12月31日止年度，本公司定期審閱企業管治常規，以確保其繼續遵守企業管治守則的相關要求。本公司的主要企業管治原則及常規於本報告中概述。

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。

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。

提名委員會

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

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

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2013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已遵守標準守則。

購買、銷售及贖回本公司之股份

本公司獲開曼群島法例及公司章程賦予權力在若干限制下購回其本身的股份，而董事會僅可於符合聯交所不時實施的適用規定的情況下代表本公司行使此權力。本公司於本年度在聯交所購回合共313,488,000股每股面值0.10港元的股份，總代價為470,690,256港元。所有贖回股份隨即註銷。有關購回由董事進行以提高股東的股份價值。購回詳情如下：

購回月份	購回 股份總數	每股股份 支付的最高價 港元	每股股份 支付的最低價 港元	總代價 港元
2013年10月	18,045,000	1.32	1.25	23,380,929
2013年11月	295,443,000	1.56	1.34	447,309,328

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

足夠公眾持股量

基於於刊發本公告前之最近適用日期(即2014年3月17日)本公司可獲得之公開資訊及就董事所深知，截至2013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2013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。

致謝

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、合作夥伴及客戶的信任和支持致以衷心的謝意。隨著十八屆三中全會的召開，中國的經濟與社會將進入新的歷史階段，國有企業的挑戰與市場化的機遇並存，公司將緊抓貼近客戶與輕資產發展思維，不斷地顛覆式創新，用3至5年時間成為社區服務企業的領導者，在夢想的牽引下為客戶創造更大的價值！竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報！

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，2014年3月17日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、林錦堂先生、周錦泉先生及王亮先生；非執行董事為李東生先生及袁浩東先生；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。