

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)

2014年年度業績公告

財務摘要

- 於2014年6月30日，彩生活成功完成分拆並於聯交所主板獨立上市，上市首日扣除上市費用共募資約人民幣7.1億元。彩生活成功分拆上市引證花樣年輕資產成功的典範。
- 本集團於2014年錄得合同銷售總額逾人民幣102.14億元，為本集團全年銷售目標人民幣100億元的約102.14%。
- 本集團的總收入由2013年的人民幣72.8億元增加0.4%至2014年的人民幣73.06億元。
- 本集團於2014年毛利率為38.4%，與2013年相同，維持於行業內較高的水平。
- 本集團年度利潤由2013年的人民幣12.3億元增加11.5%至2014年的人民幣13.72億元。淨利率為18.8% (2013年：16.9%)。
- 本集團年度核心淨利潤(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及匯兌損益)為人民幣10.76億元(2013年：人民幣10.27億元)，核心淨利率為14.7% (2013年：14.1%)。
- 每股基本盈利為人民幣0.22元(2013年：人民幣0.23元)。

- 於2014年12月31日，本集團的總銀行結餘及現金(包括受限制／已抵押銀行存款)約為人民幣46.53億元(2013年：約人民幣36.32億元)，較2013年12月31日增長28.1%。
- 本集團淨負債比率(即銀行借款及優先票據總額扣除銀行結餘及現金及受限制／已抵押銀行存款除以總權益)於2014年12月31日為86.7%，較2013年12月31日的104.8%大幅下降18.1個百分點。
- 本公司於2014年1月發行於2019年到期金額為3億美元的10.625厘息優先票據。
- 於2014年1月，本公司發行863,600,074股新股予T.C.L.實業控股(香港)有限公司，共募資約人民幣9.4億元。
- 董事會建議派發每股5.39港仙的末期股息。

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附屬公司(「本集團」)截至2014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	3	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	4	(13,301)	385,511
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
銷售及分銷成本		(269,719)	(315,184)
行政費用		(585,730)	(487,390)
融資成本	5	(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		223,707	116,644
除稅前利潤	6	2,529,719	2,404,303
所得稅開支	7	(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)	9	0.22	0.23
每股盈利—攤薄(人民幣)	9	0.22	0.23

綜合財務狀況表

於2014年12月31日

	2014年 附註 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	1,541,882	905,241
投資物業	6,642,075	4,012,828
於聯屬公司權益	1,753	1,566
於合營企業權益	609,981	71,084
可供出售投資	38,910	38,910
商譽	133,918	79,267
無形資產	26,850	907
預付租賃款項	884,550	1,233,811
預付租賃款項溢價	175,847	390,032
土地發展開支	667,965	666,131
其他應收款項	376,841	376,841
收購附屬公司的已付按金	262,550	150,000
收購物業項目的已付按金	136,648	132,346
收購土地使用權的已付按金	1,005,685	435,423
遞延稅項資產	498,714	393,454
	<u>13,004,169</u>	<u>8,887,841</u>
流動資產		
銷售物業	19,442,516	14,191,479
預付租賃款項	34,274	30,828
預付租賃款項溢價	3,678	10,853
應收賬款及其他應收款項	10 3,873,362	3,583,659
應收合約工程客戶款項	59,460	41,059
可收回稅項	34,130	46,114
應收一間合營企業款項	149,855	139,190
受限制／已抵押銀行存款	914,596	855,564
銀行結餘及現金	3,738,040	2,776,879
	<u>28,249,911</u>	<u>21,675,625</u>

		2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
	附註		
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	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		8,195	54,318
應付關連方款項		-	506
應付一名股東款項		419,960	-
應付合營企業款項		996,467	-
稅項負債		3,016,193	2,784,573
借款—於一年內到期		4,122,925	2,053,357
融資租賃承擔		20,826	26,003
優先票據		746,051	-
		<u>18,233,648</u>	<u>12,050,610</u>
流動資產淨值		<u>10,016,263</u>	<u>9,625,015</u>
總資產減流動負債		<u>23,020,432</u>	<u>18,512,856</u>
非流動負債			
應付一名股東款項		686,667	-
遞延稅項負債		1,096,155	719,916
借款—於一年後到期		3,651,475	4,942,036
融資租賃承擔		119,749	140,418
優先票據		6,022,081	4,843,390
撥備		31,931	29,591
可贖回股份		-	6,177
		<u>11,608,058</u>	<u>10,681,528</u>
		<u>11,412,374</u>	<u>7,831,328</u>
資本及儲備			
股本		497,485	429,575
儲備		8,955,574	6,890,876
本公司擁有人應佔權益		<u>9,453,059</u>	<u>7,320,451</u>
永久資本工具		710,500	-
其他非控股權益		1,248,815	510,877
非控股權益總額		<u>1,959,315</u>	<u>510,877</u>
		<u>11,412,374</u>	<u>7,831,328</u>

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（「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寶小姐。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。

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定使用年期的其他無形資產的現金產生單位(「現金產生單位」)並無減值或減值撥回時，披露相關現金產生單位可收回金額的規定。此外，修訂本引入資產或現金產生單位可收回金額按公允值減出售成本計量時適用的額外披露規定。該等新披露包括公允值層級、使用的主要假設及估值方法，與香港財務報告準則第13號「公允值計量」的披露規定一致。

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

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。

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. 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
	<u>7,305,950</u>	<u>7,279,828</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、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、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、受限制銀行存款、銀行結餘及現金及其他公司資產以外之資產。

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2014年12月31日

	物業		物業		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>6,535,319</u>	<u>136,462</u>	<u>18,653</u>	<u>504,243</u>	<u>7,305,950</u>
分部間收入	<u>147,775</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>90,238</u>	<u>238,013</u>
分部業績	<u>1,854,053</u>	<u>637,038</u>	<u>17,234</u>	<u>299,063</u>	<u>2,812,711</u>
分部資產	<u>26,161,619</u>	<u>6,875,227</u>	<u>11,731</u>	<u>1,203,359</u>	<u>35,207,192</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)	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。

2013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>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>2,294,476</u>	<u>170,405</u>	<u>11,106</u>	<u>129,765</u>	<u>1,010</u>	<u>2,606,762</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。

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。

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
撇銷分部間收入	<u>(238,013)</u>	<u>(510,442)</u>
集團的收入總額	<u>7,305,950</u>	<u>7,279,828</u>
分部業績總額	2,812,711	2,606,762
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	<u>(12,663)</u>	<u>(6,714)</u>
除稅前利潤	<u>2,529,719</u>	<u>2,404,303</u>
	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
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	<u>593,753</u>	<u>532,285</u>
集團資產總計	<u>41,254,080</u>	<u>30,563,466</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。

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

4. 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
	<u>(13,301)</u>	<u>385,511</u>

附註：

- (i) 該金額指投資於土地開發項目而來自郫縣政府的回報。
- (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。

5. 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	-
—需付股東的金額	141,099	-
	<u>1,288,538</u>	<u>925,788</u>
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)
已就在建工程資本化的金額	(39,526)	-
	<u>290,948</u>	<u>260,294</u>

於2014年，若干資本化的借款成本來自一般借款，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。

6. 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	20,274	14,784
其他員工薪金及津貼	346,743	264,165
退休福利計劃供款	62,003	47,884
股份付款	768	6,555
	<hr/>	<hr/>
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)
	<hr/>	<hr/>
	262,694	240,468
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
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
	<hr/>	<hr/>
	(126,678)	(122,009)
	<hr/>	<hr/>

7. 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
	<u>921,152</u>	<u>1,211,735</u>
遞延稅項		
本年度	236,256	(37,623)
	<u>1,157,408</u>	<u>1,174,112</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。

8. 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)	<u>306,054</u>	<u>228,576</u>

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。

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：

	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)	<u>1,255,341</u>	<u>1,215,038</u>
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>5,743,200,974</u>	5,181,097,750
攤薄潛在普通股的影響購股權	<u>5,218,237</u>	<u>26,579,949</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,748,419,211</u>	<u>5,207,677,699</u>

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。

已售物業的代價由買方按有關買賣協議的條款支付。

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天至1年內支付。各物業管理服務客戶獲指定信貸限額。

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	321,438	278,857
預付款項及其他訂金	103,146	116,237
供應商預付款項	187,386	226,028
建築工程預付款項	1,262,129	1,511,936
出售附屬公司應收代價	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	206,410	-
出售附屬公司部分股權未喪失控制權的應收代價	162,250	-
應收鄆縣政府款項	135,989	375,989
其他稅務預付款(附註)	173,613	207,522
	<u>3,873,362</u>	<u>3,583,659</u>

附註：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，已預付約人民幣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
	<u>1,034,555</u>	<u>661,721</u>

11. 應付賬款及其他應付款項

	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)	183,996	24,067
其他應付款項	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	426,297	19,462
應計費用	57,959	35,837
	<u>5,516,143</u>	<u>2,453,629</u>

附註： 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。

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
	<u>3,713,417</u>	<u>1,720,748</u>

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。

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

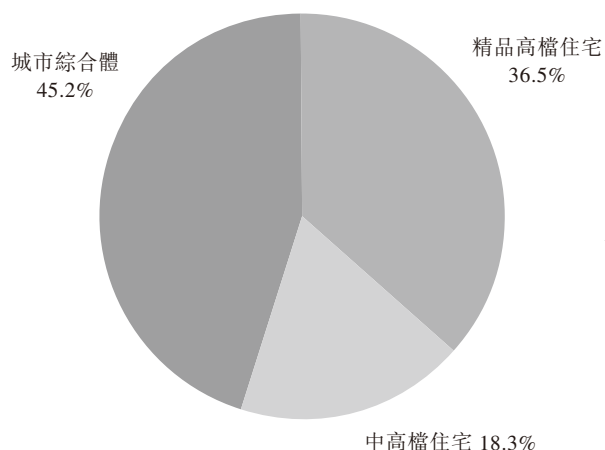
經歷2013年的快速發展，2014年市場回歸，銷售減慢，庫存攀升，大部分業績增長相比2013年黯然失色。受市場整體環境影響，大部分房企在2014年採取謹慎策略，主動壓縮規模，減少土地儲備，從房地產市場投資增長看，速度逐漸放緩，新開工量下滑幅度不斷放大，房地產行業發展進入低速增長的新常態；同時，土地成本、融資成本高企，同時市場下行房價整體下調，利潤率下降，淡市下中小型房企面臨的市場競爭更加激烈，大多數中小房企面臨淘汰，加速了行業集中度的進一步提升。

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。

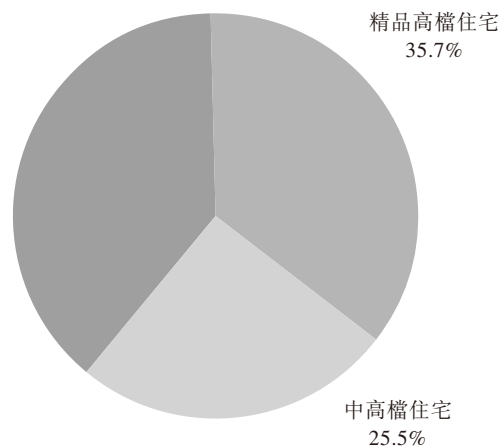
結合上半年的市場表現，本集團堅持穩健審慎的經營策略，保證現金流和資金安全管理，受整體房地產局勢影響，以及貨值排布的原因本集團上半年銷售情況低於預期；下半年審時度勢，快速反應，緊抓市場窗口期在新開項目不多的前提下採取多種渠道和策略重點突破存貨的去化，並快速提升團隊戰鬥力，市場業績的重大突破。

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

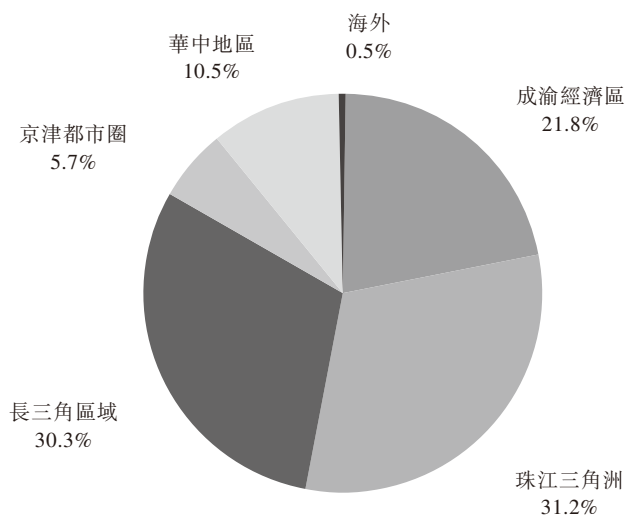


2014年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

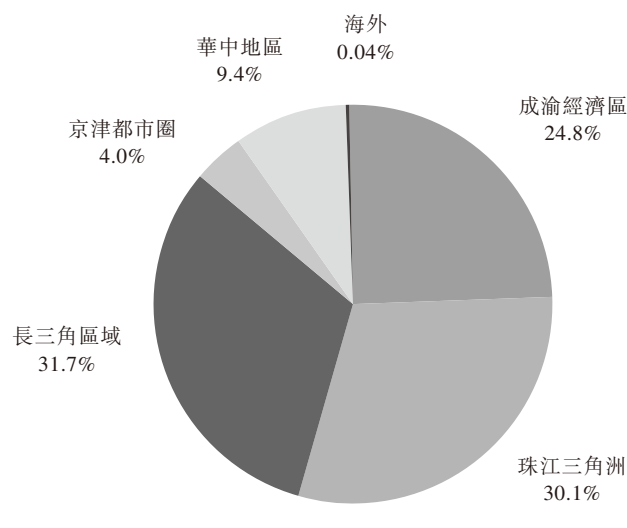
	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	4,618.78	45.2	534,808.17	38.8
中高檔住宅	1,865.45	18.3	352,275.97	25.5
精品高檔住宅	3,729.37	36.5	493,041.32	35.7
合計	<u>10,213.60</u>	<u>100.0</u>	<u>1,380,125.46</u>	<u>100.0</u>

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	<u>10,213.60</u>	<u>100.0</u>	<u>1,380,125.46</u>	<u>100.0</u>

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。

2014年新開工項目明細表

項目		項目位置	土地性質	預計		總建築 面積 (平方米)
序號	項目名稱			竣工日期	公司權益	
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	東莞江山蒼	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
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

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%	<u>22,904</u>
合計						<u>1,805,381</u>

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 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
				待售面積 平方米	合同 銷售面積 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
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
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

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
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 國家旅遊渡假區	住宅	100%	2015年	143,521	105,410	中高檔住宅
2	天城4#地	蘇州市太湖 國家旅遊渡假區	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
南京								
1	花樣城1期	高淳區開發區 寧高科技園區	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

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
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
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

截至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
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 國家旅遊渡假區	住宅及商業	100%	73,229
小計					73,229

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	江山幼兒園	東莞黃江鎮	住宅及商業	100%	<u>4,271</u>
小計					<u>4,271</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>993,821</u>
小計					<u>993,821</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%	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					<u>1,270,667</u>
北京					
1	青年路項目	北京青年路	商業、辦公室及停車場	100%	<u>140,000</u>
小計					<u>140,000</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
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					<u>527,189</u>
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					<u>417,965</u>
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					<u>262,193</u>
合計					<u>4,362,331</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。本公司的非全資附屬公司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」，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)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。

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、房屋信息、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，為業主提供專業化服務。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，為業主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、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，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。

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

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。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	建築面積	平均售價	總收入	建築面積	平均售價
	人民幣	平方米	人民幣／	人民幣	平方米	人民幣／
	千元	平方米	平方米	千元	平方米	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

	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
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
成都美年國際廣場 ¹	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 ²	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	–	–	–

	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。

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。

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。

報告期後重要事項

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附屬公司(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。截至本公告日期，收購事項尚未完成。

股息

董事會建議就截至2014年12月31日止年度派付每股5.39港仙之末期股息予於2015年5月21日(星期四)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手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (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)暫停辦理股份過戶登記手續。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的股東，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)暫停辦理股份過戶登記手續。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。

股東週年大會

股東週年大會將於2015年5月14日(星期四)舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據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

本公司已採納聯交所上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。截至2014年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。

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」)，以履行審閱董事會架構及向董事會提名適當人選之職能。為遵守企業管治守則，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。

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。

購買、銷售及贖回本公司之股份

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。

足夠公眾持股量

基於在本公告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。

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2014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

本集團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。本公司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。著眼未來，本集團將以金融服務及互聯網兩大平台建立相互協調的有機生態圈，積極推動發展策略全球化，逐步邁向輕資產業務模式。本集團亦將逐步採納將辦公室前線及後勤運作分開的公司架構，並監察兩者之間的協調，藉此將本集團建構為一個綜合策略投資控股集團。本集團將秉承「花樣創造價值」的品牌理念，致力為股東及投資者創造最大價值及最佳回報。

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，2015年3月2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、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生。