

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)

## 2015年年度業績公告

### 財務摘要

- 本集團於2015年錄得合同銷售總額逾人民幣112.72億元，為本集團全年銷售目標人民幣110億元的約102.47%。
- 本集團的總收入由2014年的人民幣73.06億元增加11.7%至2015年的人民幣81.64億元。
- 本集團於2015年毛利率為30.9%，維持於相對較高的水平。
- 本集團年度利潤由2014年的人民幣13.72億元增加2.2%至2015年的人民幣14.03億元。淨利率為17.2% (2014年：18.8%)。
- 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現金除以總權益)於2015年12月31日為75.6%，較2014年12月31日的86.7%大幅下降11.1個百分點。
- 本公司於2015年5月發行於2018年到期金額為2億美元的11.50厘息優先票據，優化債務到期的整體概況。
- 本公司一間於中華人民共和國註冊成立的全資附屬公司於2015年9月發行於2020年到期金額為人民幣20億元的6.95厘息境內債券，優化債務到期的整體概況。
- 每股基本盈利為人民幣0.21元(2014年：人民幣0.22元)。
- 董事會建議派發每股5.00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2015年12月31日止年度(「期間」)的經審核財務業績如下：

### 綜合全面收益表

截至2015年12月31日止年度

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	3	8,164,297	7,305,950
銷售及服務成本		(5,645,554)	(4,499,138)
毛利		2,518,743	2,806,812
其他收入、收益及虧損	4	(108,360)	(13,301)
投資物業公允值變動		713,887	575,840
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的 公允值變動		175,922	95,665
銷售及分銷成本		(318,594)	(269,719)
行政費用		(741,241)	(585,730)
融資成本	5	(302,340)	(290,948)
應佔聯屬公司業績		626	56
應佔合營企業業績		(7,324)	(12,663)
出售附屬公司收益		790,039	223,707
除稅前利潤	6	2,721,358	2,529,719
所得稅開支	7	(1,318,542)	(1,157,408)
年度利潤		1,402,816	1,372,311
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		11,876	9,942
物業重估產生遞延稅項負債		(2,969)	(2,485)
其他年度全面收益(扣除所得稅)		8,907	7,457
年度全面收益總額		1,411,723	1,379,768
以下各項應佔年度利潤：			
本公司擁有人		1,210,610	1,255,341
永久資本工具擁有人		63,875	42,525
其他非控股權益		128,331	74,445
		1,402,816	1,372,311
以下各項應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		1,215,955	1,259,815
永久資本工具擁有人		63,875	42,525
其他非控股權益		131,893	77,428
		1,411,723	1,379,768
每股盈利—基本(人民幣)	9	0.21	0.22
每股盈利—攤薄(人民幣)	9	0.21	0.22

## 綜合財務狀況表

於2015年12月31日

	2015年 附註 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	1,766,869	1,541,882
投資物業	6,884,931	6,642,075
於聯屬公司權益	6,789	1,753
於合營企業權益	410,044	609,981
可供出售投資	-	38,910
商譽	733,549	133,918
無形資產	204,474	26,850
預付租賃款項	868,698	884,550
預付租賃款項溢價	172,169	175,847
土地發展開支	-	667,965
其他應收款項	376,841	376,841
收購附屬公司的已付按金	231,329	262,550
收購物業項目的已付按金	140,946	136,648
收購土地使用權的已付按金	1,050,077	1,005,685
遞延稅項資產	462,161	498,714
	<u>13,308,877</u>	<u>13,004,169</u>
<b>流動資產</b>		
銷售物業	21,801,648	19,442,516
預付租賃款項	34,274	34,274
預付租賃款項溢價	3,678	3,678
應收賬款及其他應收款項	10 4,604,047	3,873,362
應收合約工程客戶款項	88,937	59,460
可收回稅項	107,594	34,130
應收一間合營企業款項	180,258	149,855
應收關連方款項	184,782	-
按公允值計入損益(「按公允值計入損益」) 之金融資產	19,200	-
受限制/已抵押銀行存款	1,336,482	914,596
銀行結餘及現金	2,881,511	3,738,040
	<u>31,242,411</u>	<u>28,249,911</u>

		2015年	2014年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	11	6,626,928	5,516,143
銷售物業的已收按金		5,555,880	3,386,888
應付合約工程客戶款項		17,141	8,195
應付一名非控股股東款項		390,199	419,960
應付合營企業款項		1,033,916	996,467
稅項負債		3,626,109	3,016,193
借款—於一年內到期		1,407,598	4,122,925
融資租賃承擔		22,101	20,826
優先票據		1,004,105	746,051
		<u>19,683,977</u>	<u>18,233,648</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>11,558,434</u>	<u>10,016,263</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>24,867,311</u>	<u>23,020,432</u>
<b>非流動負債</b>			
應付一名股東款項		329,721	686,667
遞延稅項負債		1,071,358	1,096,155
借款—於一年後到期		2,556,814	3,651,475
融資租賃承擔		104,979	119,749
衍生金融工具		22,673	—
優先票據		8,508,474	6,022,081
撥備		33,255	31,931
		<u>12,627,274</u>	<u>11,608,058</u>
		<u>12,240,037</u>	<u>11,412,374</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		497,797	497,485
儲備		9,910,694	8,955,574
本公司擁有人應佔權益		<u>10,408,491</u>	<u>9,453,059</u>
永久資本工具		710,500	710,500
其他非控股權益		1,121,046	1,248,815
非控股權益總額		<u>1,831,546</u>	<u>1,959,315</u>
		<u>12,240,037</u>	<u>11,412,374</u>

# 綜合財務報表附註

截至2015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的一間有限公司，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。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。

## 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：

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
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
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

於本年度應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則修訂本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。

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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於將予釐定日期或之後開始的年度期間生效

## 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，以載入一般對沖會計的新規定。於2014年頒佈之香港財務報告準則第9號另一個經修訂版本主要加入a)有關金融資產之減值規定；及b)藉為若干簡單債務工具引入「透過其他全面收益按公允值列賬」(「透過其他全面收益按公允值列賬」)計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

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之債項投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有，以及金融資產條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，一般按透過其他全面收益按公允值列賬之方式計量。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，就指定透過損益按公允值處理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。與金融負債信貸風險有關的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，指定透過損益按公允值處理之金融負債之全部公允值變動金額均於損益中呈列。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。
- 新一般對沖會計法規定保留香港會計準則第39號現有三類對沖會計機制。根據香港財務報告準則第9號，該會計法向可作對沖會計之交易類別引入更大靈活度，特別是增加合資格作為對沖工具的工具類別以及合資格作對沖會計處理的非金融項目之風險成分類別。此外，已撤銷追溯量化有效性測試。實體風險管理活動亦已引入更嚴格的披露規定。



本公司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。然而，於本集團完成詳細審閱前，無法提供有關香港財務報告準則第9號的影響之合理估算。

#### 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。

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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
物業銷售	6,562,066	6,535,319
租金收入	182,886	136,462
提供物業代理服務的代理費	24,476	18,653
提供物業經營服務的管理費及安裝服務費	1,270,014	504,243
酒店經營	121,620	111,273
其他	3,235	—
	<u>8,164,297</u>	<u>7,305,950</u>

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，該等資料與本公司董事、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。

本集團擁有以下六個可呈報經營分部：

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
其他	—	提供旅遊代理服務

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2015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	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收入	<u>6,562,066</u>	<u>182,886</u>	<u>24,476</u>	<u>1,270,014</u>	<u>121,620</u>	<u>3,235</u>	<u>8,164,297</u>
分部間收入	<u>16,979</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>107,361</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>124,340</u>
分部業績	<u>1,420,638</u>	<u>829,649</u>	<u>22,148</u>	<u>381,102</u>	<u>(9,270)</u>	<u>289</u>	<u>2,644,556</u>
分部資產	<u>28,569,770</u>	<u>6,985,732</u>	<u>14,890</u>	<u>1,827,971</u>	<u>1,252,412</u>	<u>285,500</u>	<u>38,936,275</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)	99,563	932,377	-	805,352	237,356	364,117	2,438,765
投資物業公允值變動	-	713,922	-	-	-	-	713,922
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	175,922	-	-	-	-	-	175,922
預付租賃款項撥回	13,879	-	-	-	1,973	-	15,852
預付租賃款項溢價撥回	3,678	-	-	-	-	-	3,678
無形資產攤銷	-	-	-	13,004	-	-	13,004
物業、廠房及設備折舊	36,887	4,185	155	28,764	55,759	-	125,750
出售物業、廠房及設備的收益(虧損)	286	-	-	(604)	487	-	169
撥回呆壞賬撥備，淨額	<u>14,877</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,627</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>44,504</u>

分部間收入按通行市價支銷。

2014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		酒店經營 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>6,535,319</u>	<u>136,462</u>	<u>18,653</u>	<u>504,243</u>	<u>111,273</u>	<u>7,305,950</u>
分部間收入	<u>147,775</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>90,238</u>	<u>-</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>5,323</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>955,256</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	22,308	-	-	-	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	<u>28,599</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,054</u>	<u>-</u>	<u>39,653</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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入：		
可呈報經營分部的收入總額	8,288,637	7,543,963
撇銷分部間收入	<u>(124,340)</u>	<u>(238,013)</u>
集團的收入總額	<u>8,164,297</u>	<u>7,305,950</u>
分部業績總額	2,644,556	2,812,711
分部間業績對賬	(20,720)	(68,860)
未分配款項：		
未分配收入、收益及虧損	-	-
銀行利息收入	30,127	23,351
匯兌虧損淨額	(233,559)	(50,514)
購股權衍生工具之公允值變動	6,917	-
以股份支付開支	(90,923)	(33,133)
未分配企業開支	(96,041)	(73,988)
融資成本	(302,340)	(290,948)
分佔聯屬公司業績	626	56
分佔合營企業業績	(7,324)	(12,663)
出售附屬公司收益	<u>790,039</u>	<u>223,707</u>
除稅前利潤	<u>2,721,358</u>	<u>2,529,719</u>
	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
資產：		
可呈報經營分部資產總計	38,936,275	35,207,192
未分配資產：		
於聯屬公司的權益	6,789	1,753
於合營企業的權益	410,044	609,981
按公允值計入損益之金融資產	19,200	-
可供出售投資	-	38,910
應收關連方款項	184,782	-
受限制／已抵押銀行存款	1,336,482	914,596
應收合營企業款項	180,258	149,855
銀行結餘及現金	2,881,511	3,738,040
公司資產	<u>595,947</u>	<u>593,753</u>
集團資產總計	<u>44,551,288</u>	<u>41,254,080</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。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<b>其他重大項目：</b>		
預付租賃款項撥回		
可呈報分部總計	15,852	24,245
未分配金額	—	343
	<u>15,852</u>	<u>24,588</u>
預付租賃款項溢價撥回		
可呈報分部及集團總計	<u>3,678</u>	<u>22,910</u>
物業、廠房及設備折舊		
可呈報分部總計	125,750	90,656
未分配金額	4,463	439
	<u>130,213</u>	<u>91,095</u>
添置非流動資產		
可呈報分部總計	2,438,765	2,847,499
未分配金額	6,747	8,864
	<u>2,445,512</u>	<u>2,856,363</u>
出售物業、廠房及設備收益		
可呈報分部及集團總計	<u>169</u>	<u>321</u>
呆壞賬撥備(撥回)淨值		
可呈報分部及集團總計	<u>44,504</u>	<u>39,653</u>

#### 4. 其他收入、收益及虧損

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行利息收入	30,127	23,351
購股權衍生工具之公允值變動	6,917	–
土地發展投資收入(附註a)	67,239	–
按公允值計入損益之金融資產的公允值變動	442	–
無條件政府補助(附註b)	10,223	571
匯兌虧損淨額	(233,559)	(50,514)
其他	10,251	13,291
	<b>(108,360)</b>	<b>(13,301)</b>

附註：

- (a) 該金額指就土地開發項目從成都市人民政府(「成都政府」)接獲的項目管理收入。
- (b) 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及物業管理行業的開發。有關政府已無條件及酌情向本集團授出補助。

#### 5. 融資成本

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
以下項目的利息：		
– 銀行及其他借款	383,066	369,496
– 優先票據及債券	887,481	768,529
– 融資租約	4,447	8,759
– 可贖回股份	–	655
– 應付一名非控股股東的款項	48,581	141,099
	<b>1,323,575</b>	<b>1,288,538</b>
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(812,774)	(953,941)
已就在建投資物業資本化的金額	(186,155)	(4,123)
已就在建工程資本化的金額	(22,306)	(39,526)
	<b>302,340</b>	<b>290,948</b>

於2015年，若干資本化的借款成本來自一般借款，並按每年13.8%(2014年：每年11.76%)的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

## 6. 除稅前利潤

2015年  
人民幣千元

2014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	17,344	20,274
其他員工薪金及津貼	443,896	346,743
退休福利計劃供款	76,998	62,003
股份付款	90,327	768
	<hr/>	<hr/>
員工總成本	628,565	429,788
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(206,042)	(167,094)
	<hr/>	<hr/>
	422,523	262,694
	<hr/>	<hr/>
核數師酬金	5,966	5,853
預付租賃款項撥回	15,852	24,588
預付租賃款項溢價撥回	3,678	22,910
物業、廠房及設備折舊	130,213	91,095
無形資產攤銷	13,004	3,505
出售物業、廠房及設備所產生的收益	(169)	(321)
呆壞賬撥備，淨額	44,504	39,653
本公司非全資附屬公司的上市費用	-	16,282
確認為開支的已售物業成本	4,726,772	4,091,116
確認為開支的合約成本	30,981	24,878
根據經營租賃租用物業的租金開支	21,088	13,893
	<hr/>	<hr/>
來自投資物業的租金收入總額	(182,886)	(136,462)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	11,722	9,784
	<hr/>	<hr/>
	(171,164)	(126,678)
	<hr/>	<hr/>



## 7. 所得稅開支

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項：		
中國稅項		
企業所得稅	732,318	538,665
土地增值稅	342,468	382,487
	<u>1,074,786</u>	<u>921,152</u>
遞延稅項		
本年度	243,756	236,256
	<u>243,756</u>	<u>236,256</u>
	<u>1,318,542</u>	<u>1,157,408</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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
本年度確認分派的股息：		
2014年末期股息—5.39港仙—每股 (2014年：2013年末期股息6.68港仙)	<u>245,012</u>	<u>306,054</u>

附註：於報告期末後，董事建議派付截至2015年12月31日止年度末期股息每股5.00港仙(相當於人民幣4.19分)(2014年：截至2014年12月31日止財政年度末期股息5.39港仙，相當於人民幣4.36分)，合計約人民幣241,330,000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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
<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)	1,210,610	1,255,341
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權—彩生活	<u>(40)</u>	<u>-</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>1,210,570</u>	<u>1,255,341</u>
<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	5,759,214,304	5,743,200,974
攤薄潛在普通股的影響		
購股權	<u>4,122,311</u>	<u>5,218,237</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,763,336,615</u>	<u>5,748,419,211</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。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應收賬款	1,317,151	1,034,555
其他應收款項	362,730	321,438
預付款項及其他訂金	186,946	103,146
供應商預付款項	165,829	187,386
建築工程預付款項	1,029,565	1,262,129
出售附屬公司應收代價	761,000	286,446
應收郫縣政府款項	135,989	135,989
應收成都政府款項	419,274	-
其他稅務預付款(附註)	225,563	173,613
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
	<u>4,604,047</u>	<u>3,873,362</u>

附註：截至2015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269,625,000元(2014年：人民幣188,054,000元)的營業稅。於2015年12月31日，已預付約人民幣218,691,000元(2014年：人民幣168,946,000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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
0至30日	865,758	617,505
31至90日	126,749	101,979
91至180日	118,624	72,856
181至365日	105,263	141,341
逾1年	100,757	100,874
	<u>1,317,151</u>	<u>1,034,555</u>

## 11. 應付賬款及其他應付款項

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
應付賬款	4,530,755	3,706,547
已收按金(附註)	587,197	183,996
其他應付款項	901,313	891,659
其他應付稅項	188,376	137,307
應計員工成本	215,566	105,508
應付保證金	7,234	6,870
應付代價	138,127	426,297
應計費用	58,360	57,959
	<u>6,626,928</u>	<u>5,516,143</u>

附註： 人民幣517,197,000元(2014年：人民幣183,996,000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及持續現金開支的尚未支付款項。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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
0至60日	2,012,493	2,774,979
61至180日	771,978	260,645
181至365日	1,088,540	507,270
1至2年	575,877	118,654
2至3年	85,096	11,014
逾3年	4,005	40,855
	<u>4,537,989</u>	<u>3,713,417</u>

於2015年12月31日的結餘人民幣7,234,000元(2014年：人民幣6,870,000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

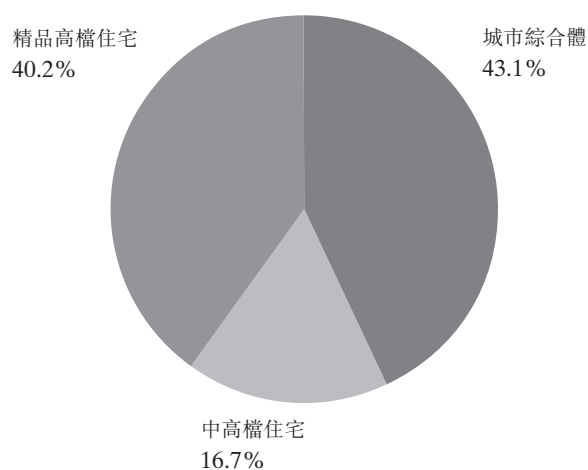
##### 合同銷售期項目發展

2015年房地產市場面對的政策環境相對寬鬆，整體以庫存促銷售為主基調；宏觀經濟方面，在積極的財政政策和穩健的貨幣政策下，經濟增速逐步企穩，但下行壓力依然存在；同時，穩健的貨幣政策維持市場資金合理充裕，企業融資成本下降，金融環境相對較好。在相對寬鬆的政策推動下，2015年市場整體回暖明顯，尤其是一線城市房價上漲較快，二、三線城市在高庫存壓力下，價格缺乏上漲動力而量升價跌；隨著庫存進一步降低，價格跌幅逐漸收窄、企穩。

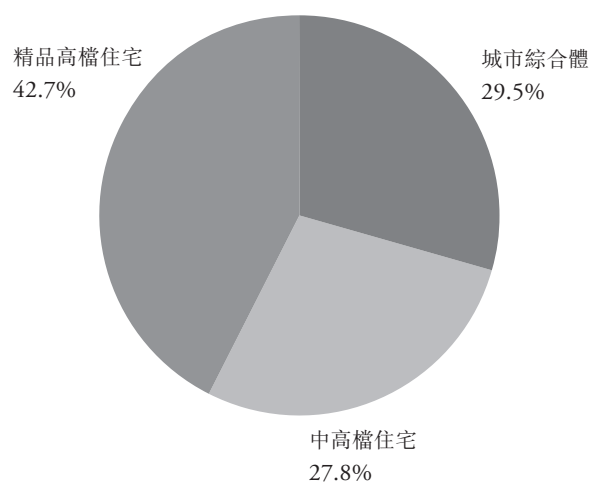
結合市場環境的變化，本集團隨行就市，快速反應，制定針對性的銷售策略。上半年，堅持穩健審慎的經營策略，在保證現金流、資金安全的情況下，穩步推進銷售，逐步增加銷售業績，培養團隊信心。下半年市場加速回暖，迅速抓住機遇，加大銷售力度，快速實現銷售突破，成功實現全年目標的達成。除此之外，在四季度銷售勢頭良好的情況下，準確把握市場漲價契機，在重點城市根據項目銷售情況嘗試提價銷售策略，提升本集團銷售利潤。

報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣11,272.21百萬元，合同銷售面積1,289,423平方米。其中，人民幣4,858.62百萬元，來自城市綜合體項目，佔本集團合同銷售總金額約43.1%；人民幣4,526.76百萬元，來自精品高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約40.2%。

### 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



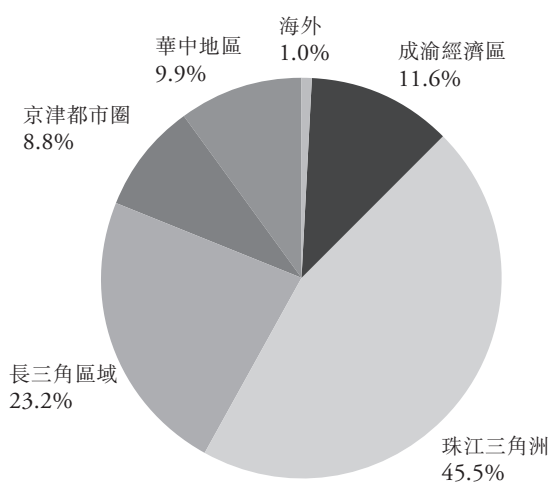
### 2015年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	4,858.62	43.1	380,698.67	29.5
中高檔住宅	1,886.83	16.7	358,830.26	27.8
精品高檔住宅	4,526.76	40.2	549,894.08	42.7
<b>合計</b>	<b>11,272.21</b>	<b>100.0</b>	<b>1,289,423.01</b>	<b>100.0</b>

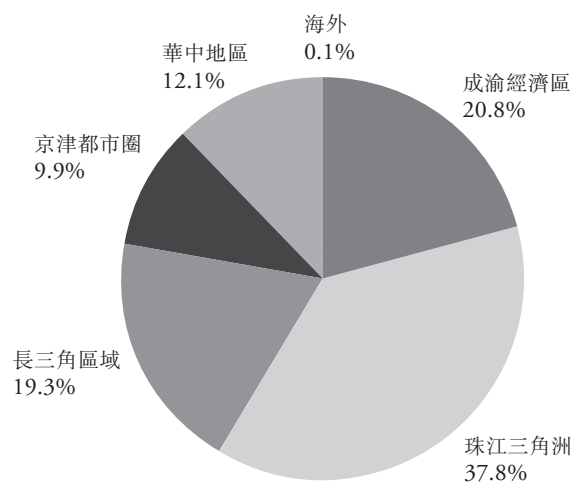
報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於武漢、成都、桂林、惠州、蘇州等13個城市，以及來自於武漢花郡、蘇州喜年、天津美年、成都龍年國際、桂林麓湖國際、惠州康城四季等39個項目，相對於去年，本集團以武漢為中心的華中區域和以天津為中心的華北區域，在當地市場形成良好的市場口碑及影響力，此外，深圳、廣州等一線城市項目增加，業務增長較大，集團地產業務在一、二線城市佈局更加完善。



## 2015年六大區域合同銷售金額分佈



## 2015年六大區域合同銷售面積分佈



## 2015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	1,311.32	11.6	267,657.82	20.8
珠江三角洲	5,123.11	45.5	487,037.03	37.8
長三角區域	2,614.60	23.2	249,474.68	19.3
京津都市圈	993.08	8.8	127,799.03	9.9
華中地區	1,120.11	9.9	156,407.44	12.1
海外	109.99	1.0	1,047.00	0.1
<b>合計</b>	<b>11,272.21</b>	<b>100.0</b>	<b>1,289,423.01</b>	<b>100.0</b>

## 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14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。2015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地區實現合同銷售面積約267,657.82平方米(「平方米」)，實現合同銷售金額約人民幣1,311.32百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同總金額的20.8%和11.6%。

截至2015年12月31日，本集團在成渝地區有六個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建築面積約917,391平方米，可供銷售面積約753,323平方米。除在建項目外，本集團在成渝地區尚有三個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積(「總建築面積」)約1,206,922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，也是本集團花開中國的發祥地。本集團加快桂林市場業務發展，並不斷增強在廣深地區的業務儲備和項目新增。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約487,037.03平方米，實現合同銷售金額約人民幣5,123.11百萬元，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37.8%和45.5%。

截至2015年12月31日，本集團在珠江三角洲擁有十二個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,350,414平方米，預計可銷售面積約為1,015,565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1,774,589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，本集團在現有項目的基礎上積極拓展產業項目作為地產轉型在一線城市的核心方向。

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售額約127,799.03平方米，合同銷售額約人民幣993.08百萬元，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9.9%和8.8%。

截至2015年12月31日，本集團在京津都市圈擁有三個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約118,961平方米，預計可銷售面積約為81,371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576,779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，集團住宅產業化項目蘇州別樣城項目成功交付，完成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249,474.68平方米，合同銷售額約人民幣2,614.60百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的19.3%和23.2%。

截至2015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677,580平方米，預計可銷售面積約為422,711平方米；擁有兩個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約112,240平方米。

## 華中區域

華中區域是全國經濟發展潛力巨大的地區，是中國工農業的心臟和交通中心，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，本集團在武漢市場知名度不斷提升，業務發展基礎進一步夯實。

報告期內，本集團在華中區域實現合同銷售面積156,407.44平方米，合同銷售額約人民幣1,120.11百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的12.1%和9.9%。

截至2015年12月31日，本集團在武漢市擁有兩個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約255,318平方米，預計可銷售面積約為220,805平方米。

## 海外

新加坡是亞洲美元中心之一，同時也是亞洲最重要的金融、服務和航運中心，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，本集團在海外市場實現合同銷售面積1,047.00平方米，合同銷售額約人民幣109.99百萬元，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1.0%。

截至2015年12月31日，本集團在海外擁有一個在建項目，合計規劃總建築面積約22,904平方米，預計可銷售面積約為11,551平方米。

## 新開工項目

報告期內，本集團共有8個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為803,883平方米。

## 2015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)
<b>長三角區域</b>						
1	南京喜年廣場2期	南京市鼓樓區中央北路	商業用地	2018年	60%	116,862
2	蘇州太湖天城3#地	蘇州市太湖國家旅遊 渡假區	住宅	2017年	100%	10,700
<b>成渝經濟區</b>						
1	成都龍年中心2.2期	成都市郫縣	住宅及商業	2016年	100%	171,234
<b>珠江三角洲</b>						
1	廣州江山蒼幼稚園	東莞市黃江鎮	配套	2016年	100%	4,270
2	惠州康城四季3期	惠州市惠南路	住宅及商業	2017年	100%	200,163
<b>華中區域</b>						
1	武漢花郡3期A地塊	武漢市洪山區	住宅	2017年	100%	68,458
2	武漢花樣城2期	武漢市東西湖區 金銀湖生態園	住宅	2017年	100%	186,860
<b>京津都市圈</b>						
1	天津花郡5期	天津市武清區	住宅用地	2016年	100%	45,336
<b>合計</b>						<b>803,883</b>

## 竣工項目

報告期內，本集團共有19個項目或項目分期竣工，合計建築面積約1,837,388平方米。

### 2015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)	待售面積 (平方米)	合同 銷售面積 (平方米)	本公司 持有面積 (平方米)
<b>長三角區域</b>						
1	寧波花郡1期	112,223	78,007	3,303	74,704	-
2	寧波花郡2期	97,503	69,530	124	69,406	-
3	無錫花郡	89,033	45,407	776	44,631	-
4	蘇州太湖天城4#地2.1期	8,808	8,808	1,422	7,386	-
5	蘇州別樣城2期	129,080	105,410	532	104,878	-
<b>珠江三角洲</b>						
1	惠州康城四季二期9-12#樓	42,191	41,007	-	41,007	-
2	惠州別樣城四期	156,095	129,716	1,962	127,754	-
3	深圳龍年大廈	38,566	28,957	641	28,316	-
4	東莞江山薈	34,288	14,208	3,100	11,108	-
5	江山花園商業1#	1,387	1,387	1,387	-	-
6	桂林麓湖春曉(1#、2#、3#、5#)	99,295	99,295	20,890	78,405	-
<b>成渝經濟區</b>						
1	成都龍年中心2.1期	161,681	128,060	32,984	95,076	-
2	成都美年2.1期	64,077	31,786	22,789	8,997	-
3	成都大溪谷2.2期	26,231	26,231	2,616	23,615	-
4	成都花樣城5期	367,733	282,634	285,319	285,319	-
<b>華中區域</b>						
1	武漢花郡1期	89,259	68,313	-	68,313	-
2	武漢花郡2期	99,937	73,729	2,418	71,311	-
3	武漢花樣城1期	147,825	117,743	28,672	89,071	-
<b>京津都市圈</b>						
1	天津花郡4期	72,177	43,394	-	43,394	-
合計		<b>1,837,256</b>	<b>1,393,622</b>	<b>408,935</b>	<b>1,272,691</b>	<b>-</b>



## 在建項目

截至2015年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有28個，合計規劃總建築面積3,342,569平方米，規劃總可售面積2,526,922平方米，其中累計實現簽約面積730,397平方米。

### 2015年12月31日在建項目明細表

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
<b>深圳</b>								
1	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
2	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
<b>惠州</b>								
1	惠州TCL康城四季1期1~2 <sup>#</sup> 樓	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	2016年	31,505	31,047	中高檔住宅
2	康城四季1期8 <sup>#</sup>	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15-16 <sup>#</sup> 樓	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	16 <sup>#</sup> 樓：2016年 15 <sup>#</sup> 樓：2018年	40,139	34,657	中高檔住宅
4	惠州康城四季3期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	2017年	200,163	137,207	中高檔住宅
<b>東莞</b>								
1	廣州江山蒼幼稚園	東莞市黃江鎮	配套	100%	2016年	4,270	4,270	教育配套
<b>桂林</b>								
1	桂林花樣城3期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	3期：2016年	298,619	238,383	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 <sup>#</sup> ：2016年 2、3 <sup>#</sup> ：2017年 其它：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 <sup>#</sup> ：2016年 5、6 <sup>#</sup> ：2017年	149,670	93,882	精品高檔住宅
4	桂林麓湖春曉D區剩餘配套	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2016年	17,326	17,326	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	100%	1、2 <sup>#</sup> ：2016年 3 <sup>#</sup> ：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
<b>成都</b>								
1	美年廣場2期	成都市成都高新區	住宅、商業及教育	100%	2.2期B棟：2016年 2.2期其餘樓棟及 2.3期：待定	482,759	393,490	城市綜合體
2	龍年國際中心1.2期、1.3期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	待定	74,776	56,592	城市綜合體
3	龍年國際中心2.2期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2016年	171,234	114,619	城市綜合體
4	大溪谷福朋酒店	成都市蒲江縣	酒店	100%	2016年	33,700	33,700	酒店
5	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
6	成都郫縣項目	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2018年	151,425	151,425	精品高檔住宅
<b>天津</b>								
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
3	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
<b>蘇州</b>								
1	蘇州太湖天城3#地	蘇州市太湖國家 旅遊渡假區	住宅	100%	2017年	10,700	10,124	精品高檔住宅
2	天城4#地	蘇州市太湖國家 旅遊渡假區	住宅	100%	2.2期：2016年 2.3期：2016年	20,034	13,008	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
<b>南京</b>								
1	喜年廣場	南京市鼓樓區 中央北路	商業用地	60%	2017年	316,257	200,836	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
<b>武漢</b>								
1	花郡3期	武漢市洪山區	住宅及商業	100%	2017年	68,458	54,217	精品高檔住宅
2	武漢花樣城2期	武漢市東西湖區 金銀湖生態園	住宅	100%	2017年	186,860	166,588	中高檔住宅
<b>新加坡</b>								
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
<b>合計</b>						<b>3,342,569</b>	<b>2,526,922</b>	

## 待建項目

截至2015年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有13個，合計規劃總建築面積約為3,670,530平方米。

下表載列截至2015年12月31日本集團在六大區域處於待建階段的項目或項目分期明細。

	平方米	%
珠江三角洲	1,774,589	48.3%
成渝經濟區	1,206,922	32.9%
長三角區域	112,240	3.1%
京津都市圈	576,779	15.7%
華中	—	—
海外	—	—
<b>合計</b>	<b>3,670,530</b>	<b>100%</b>

截至2015年12月31日的待建項目明細表

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%	<u>40,000</u>
小計					<u>40,000</u>
惠州					
1	康城四季後期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	256,526
2	秋長項目	惠州市惠陽區淡水	住宅	100%	<u>159,387</u>
小計					<u>415,913</u>
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%	<u>108,500</u>
小計					<u>108,500</u>
無錫					
1	無錫花郡剩餘分期	無錫市新區	住宅及商業	100%	<u>3,740</u>
小計					<u>3,740</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>1,318,676</u>
小計					<u>1,318,676</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)
<b>成都</b>					
1	君山剩餘分期	成都市新津縣老君山	住宅、商業及配套	100%	397,204
2	大溪谷剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	727,088
3	成都龍年國際中心 2.3期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	82,630
小計					<b>1,206,922</b>
<b>北京</b>					
1	青年路項目	北京青年路	商業、辦公室及停車場	100%	94,984
小計					<b>94,984</b>
<b>天津</b>					
1	花郡剩餘分期	天津市武清區	住宅	100%	52,755
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					<b>481,794</b>
合計					<b>3,670,530</b>

## 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2015年12月31日，本集團規劃土地儲備建築面積約15.91百萬平方米，其中已簽署框架協定的物業規劃建築面積為8.90百萬平方米。

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
<b>成渝經濟區</b>				<b>5,130,995</b>	<b>32.2%</b>
成都	917,391	1,206,922	2,916,682	5,040,995	
昆明			90,000	90,000	
<b>珠江三角洲</b>				<b>8,138,054</b>	<b>51.1%</b>
深圳	212,550	40,000	2,223,050	2,475,601	
惠州	305,060	415,913	2,790,000	3,510,973	
東莞	4,270			4,270	
桂林	828,534	1,318,676		2,147,210	
<b>京津都市圈</b>				<b>695,740</b>	<b>4.4%</b>
北京		94,984		94,984	
天津	118,961	481,794		600,755	
<b>長三角區域</b>				<b>1,092,170</b>	<b>6.9%</b>
蘇州	361,323	108,500	56,254	526,077	
無錫		3,740		3,740	
上海			4,818	4,818	
南京	316,257		241,278	557,535	
<b>華中區域</b>				<b>831,318</b>	<b>5.2%</b>
武漢	255,318		576,000	831,318	
<b>海外</b>				<b>22,904</b>	<b>0.1%</b>
新加坡	22,904			22,904	
<b>合計</b>	<b>3,342,569</b>	<b>3,670,530</b>	<b>8,898,082</b>	<b>15,911,180</b>	<b>100.0%</b>

## 彩生活集團

報告期內，本集團社區服務業務保持快速增長。本集團旗下彩生活服務集團有限公司（「彩生活」，連同其附屬公司稱為「彩生活集團」）繼續通過接收全權委託以及收購方式擴張管理面積。截止2015年12月31日，彩生活總共簽約管理面積3.22億平方米，服務社區2,001個。目前彩生活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、太原、貴陽、長沙、武漢、鄭州、廣州、南昌、成都、南寧、海口、重慶等省會城市，包括蘇州、無錫、揚州等長三角城市以及佛山、珠海、中山、惠州、湛江等珠三角城市，共計覆蓋中國165個城市及新加坡，初步形成了華東、華南、西北、西南、東北、華北、華中以及新加坡和香港的區域佈局。目前，彩生活已經發展為包括17家國家一級資質物業企業、35家國家二級資質物業企業的大型社區服務集團。

在經營規模快速擴張的同時，彩生活社區服務的品牌影響力也得以進一步強化。2015年6月中國指數研究院授予彩生活「2014居住物業社區服務面積全球最大」稱號。與此同時，中國指數研究院發佈2015年中國物業服務百強企業研究報告顯示，在物業服務百強滿意度領先企業前十名中彩生活名列第六，較2014年提升一位，說明彩生活在保持規模快速擴張的同時，也保障了客戶滿意度的改善，為增值業務的開展奠定基礎。

為進一步提高物業服務的效率，並實現更佳的住戶體驗，彩生活對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的改造與運營。2015年上半年彩生活智慧社區模式由2.2版本升級為2.3版本，項目在經營方案、預算制度、智慧設備、施工驗收、APP註冊以及生態圈垂直應用(包括但不限於E維修、E租房、E理財、微商圈)等方面取得提升。2015年10月，彩生活進一步完成3.0模式的升級，主要實現組織全面專業化、產品化，利用ICE系統和運營中心協同辦公，打造一個高效專業的社區服務體系。同時，3.0模式全面加大入口與場景設計與研究，便於客戶接入彩之雲APP，並有效增強客戶粘性，從使用者需求和高效支撐等多個層面來打造社區互聯網生態圈。2015年彩生活集團共完成432個社區的硬體升級改造，累計改造社區數量達到842個，於全部在管社區數量中佔比42.1%。

2015年彩生活線上上平台方面也取得較大的發展，除繳納物業費、服務投訴等剛性功能外，還加入了「掃一掃」開社區大門等使用頻率更高的功能。上述舉措有利於增加社區業主與彩生活的互動和聯繫，強化業主對彩之雲的粘性，進一步提升彩生活對社區入口、社區場景的探索與構建能力，有利於線上和線下業務進行無縫整合。截止2015年12月31日，彩之雲的註冊用戶數增至200.3萬，當中活躍用戶數為85.8萬，各自較2014年末增加100.3%及114.5%。與彩生活合作的協力廠商垂直應用平台E師傅的日單量已經超過6,000單；E理財的日單量已經超過4,000單，累計投資總額達到人民幣5.33億元，良好的經營資料顯示彩生活生態圈的構建已經初具雛形。

除主營業務取得突出發展外，彩生活更是將符合其長遠戰略的人才引進作為工作的重心。彩生活認為社區生態圈平台的搭建，關鍵在於三個層面：底層IT系統架構的搭建，線上平台的運營能力以及線下社區的服務品質。因此針對上述三方面人才需求，2015年彩生活引進前思科大中華區金融行業首席架構師張其亮，現為彩生活研究院首席科學家，並負責開展未來物業發展、轉型及升級等相關研究工作；前阿里巴巴集團產品及運營總監鄭家斌，現負責彩生活社區平台中心工作；前海底撈集團運營總監付國君，現負責彩生活的城市事業部、社區項目運營管理工作。各個領域的業界精英將共同助力彩生活的未來發展。

另一方面，2015年6月30日彩生活正式推出彩生活住宅銷售模式，並將彩生活住宅作為未來發展的戰略產品在全國範圍內推進。彩生活住宅一方面可以幫助房地產開發商加快去化速度，另一方面也可以降低購房人的購房門檻。作為彩生活住宅的核心設計者，彩生活則可以通過該模式加快服務面積的擴張，並且更加高效的組織未來社區業主的各類需求，進而大幅提升住戶的線上活躍度和粘性。

## 金融集團

社區金融為本集團「社區+」戰略的重要發展引擎和核心業務板塊。自2013年啟動以來，依託本集團強大的社區服務運營平台，利用創新性的互聯網金融模式，並通過互聯網金融平台、保險經紀、小額貸款、融資租賃以及保理等多元化的金融佈局在社區提供場景化、便利性的金融服務，開拓出獨具特色的花樣年「社區+金融」的發展新路徑。



「錢生花」互聯網金融平台，由原「合和年線上」於2015年更名，已全面覆蓋電腦PC端和手機應用端等主流線上管道。2015年，該平台在依託中國最大的社區運營服務商彩生活的基礎上，進一步拓展集團旗下的美易家、解放區等新管道，全面整合資源，實現新增社區註冊用戶近40萬人，新增投資金額近人民幣6億元，平台資產優質程度遠超行業平均水準。2016年，錢生花將繼續深耕社區，力爭成為全國最大的社區金融服務平台。

「中安信」保險經紀目前已經與國內各大主流保險公司達成戰略合作。2016年，將圍繞「社區保險」模式落地，開發「社區+保險」產品，線上與線下聯動，通過產品創新、服務創新、模式創新，不斷豐富花樣年「社區運營服務生態圈」，持續優化和提升使用者體驗，致力於成為客戶首選的社區保險服務商。

本集團的小額貸款以及融資租賃業務穩健經營，持續在全國範圍開展業務，為集團提供優質資產。小貸於2015年正式接入人行徵信系統，成為業內少數接入人行徵信的小貸公司，大力提升公司市場競爭力。融資租賃業務則堅持發展社區租賃特色，在金融服務深入社區的同時獲取穩定租賃回報，在行業整體風險上行的環境下保持良好資產品質，年內多家合作夥伴成功登陸資本市場，品牌聲譽進一步得到提升。

未來，社區金融板塊將繼續圍繞創新型社區金融線上和線下結合（「O2O」）服務平台，為客戶提供創新、便捷、全面、有價值的金融服務，致力於成為社區家庭財富管理有溫度的連接者。

## 美易家

深圳市花樣年國際物業管理服務有限公司作為花樣年旗下一體兩翼的一部分，成立於2010年10月，註冊資本人民幣2500萬元。公司是一家物業綜合化服務解決方案提供商，主要為城市綜合體、寫字樓、度假式物業等提供物業管理和物業經營服務，同時不斷拓展資產運營服務業務，為產權所有人及物業使用者提供資產託管服務及其他增值服務。

2015年，公司更名為深圳市美易家商務服務集團有限公司(「美易家」，連同其附屬公司稱為「美易家商務服務集團」)，通過花樣年集團孵化，於2015年12月9日在新三板掛牌上市，證券代碼834669。公司結合自身戰略佈局與客戶需求，新增管理面積561萬平方米，城市項目遍佈全國21個城市，獲取優質的物業管理項目，實現物業管理業務收入和利潤的快速發展，使之成為公司開展資產運營業務的重要基石。

2015年間，美易家商務服務集團設立了商務旅遊、資產管理及商務社區服務三個事業部，從資產管理、社區經營、旅遊短租三個方面實現資產的保值、增值。公司通過對牛田機電運行模式調整，實現了其管理層與作業層的分離，使設備管理更加專業化，從而達成了規模管理效益。公司還進行資產管理運營線上應用開發，從線下到線上為客戶提供更優質資產運營管理服務。

2016年，美易家商務服務集團憑藉高端的服務品質，通過金融槓桿手段，進行資本運作，收購中小型物業企業，新業務模式的落地，進一步在全國範圍內完善項目佈局，實現管理規模和效益快速增長。本公司通過物業管理+新業務的落地，落實物聯網技術和互聯網技術在物業管理活動中的實際應用，提高物業管理的專業化、智慧化和自動化，以期降低管理成本，提升客戶體驗，為客戶提供更優質的服務，使美易家商務服務集團發展成為中國領先的商務社區資產服務運營商。

## 商業管理

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17年的市場經驗，以求最創新的商業模式和豐富的商業內涵為企業使命，因此本集團之全資附屬公司花樣年商業管理有限公司(「花樣年商業管理」)在報告期內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。

由花樣年商業管理開發運營的南京花生唐，於2014年9月28日成功開業，現已進入成熟運營期，2015年累計實現營收逾人民幣1500萬，開業率逾90%，入駐品牌持續優化升級。南京花生唐現已成為當地集娛樂、休閒、文化、生活配套為一體知名社區商業綜合體。花樣年商業管理開發運營的桂林花生唐於2015年6月19日成功開業，2015年累計實現營收近人民幣1000萬；桂林花生唐聚集了眾多國

內外知名品牌入駐，大多數品牌乃首次進入桂林市場，購物中心業態豐滿，現已成為桂林臨桂新區乃至桂林市的商業標杆。成都紅唐項目、蘇州紅唐項目、成都郫縣花樣世界奧特萊斯項目主力店、次主力店已全面達成入駐意向，各項開業籌備工作正在緊鑼密鼓地推進。

2015年花樣年商業管理通過更為積極地拓展商業輕資產項目，現已基本完成華東、華南、華中、華北、西南等五大區域的全國佈局，已累計管理輸出項目數量達十一個，地理位置涵蓋西藏、江西、吉林、江蘇、四川、廣東等省份。同時「花生唐」、「紅唐」、「花樣世界奧特萊斯」等商業品牌的市場價值進一步突現，商業品牌輸出與授權冠名實現業主方與管理方的雙贏。隨著輕資產轉型的邁進步伐，花樣年商業管理將在未來為遍佈全國的業主方提供更加優質的服務，贏取更豐厚的回報。

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。

## 大文旅集團

2014年，花樣年文旅集團初具規模，業務涵蓋酒店、高爾夫、城市會所、私人俱樂部、主題公園、藝術館、工程諮詢等。2015年，文旅集團再次利劍出鞘，傳承「互聯網+社區」的概念，繼續走輕資產發展道路，放眼國內外市場，致力於進行文化旅遊資源的沉澱和昇華。

2015年，文旅集團海外事業部先後接手運營美國373 U Hotel、台北有園飯店，一舉打開有園品牌海外知名度，強勢開展海外酒店市場。其旗下酒店品牌根據自身特色，有效定位市場：有園酒店重點推廣「藝術+」活動，多次活動成功提升酒店藝術氛圍及形象，並加強客戶連結，成為地區的龍頭酒店。個園酒店主攻養生及銀髮市場，致力於打造養生酒店的定位。高端酒店主要承接國際賽事及大型發佈會。同年，涇川花樣年美年文化城項目隆重開工，一個震動甘肅地塊的全國性養生、養老、禪修、休閒、度假的文化旅遊基地初見藍圖。在旅遊衍生產品上，螢火蟲基地已成功孵化第一及第二代螢火蟲幼蟲，開啟萌寵樂園的孵化時代。上海協和球場與當地教委合作，走進校園，積極開展高爾夫賽事活動和培訓，寓教於樂，經濟及社會效應雙豐收。七二唐俱樂部針以「定制旅程」為核

心服務，結合互聯網思維進行會籍產品創新，通過APP線上預定等服務功能，實現會籍權益增值。工程諮詢公司承接多類型項目，創新思維，跨區域(深港兩地)選型、訂購項目產品及藝術把控，獨立完成項目施工管理及驗收。2015年12月，本集團全資收購香港星晨旅遊有限公司(「星晨旅遊」)，基於全球最大社區服務運營平台之上的社區文化旅遊產業鏈被瞬間打通。

2016年，「酒店」+「旅遊」將成為本集團全資附屬公司花樣年文化旅遊公司(「花樣年文旅」，連同其附屬公司稱為「花樣年文旅集團」)的核心，努力打通社區旅遊的業務。同時，花樣年文旅集團還將積極探索文旅商業新模式，通過借助星晨團隊的經驗和強大業務後盾，借助海外旅遊為社區客戶提供服務。新的一年，花樣年文旅集團將致力於成為中國首家社區海外遊企業。

## 福泰年

2015年，本集團全資附屬公司深圳福泰年投資管理有限公司(「福泰年」)深化研究老年消費行為和核心養老產品與服務，初步建立並形成屬於福泰年的會員體系，會員人數不斷增加。福泰年響應政府「9073」計劃號召，繼續深耕居家養老服務領域，初步形成健康管理、生活照護、精神文化、老年金融四大養老服務模組，60餘項服務內容，深度服務長者。在機構拓展方面，福泰年以成都、南京為根據地，繼續推行機構養老、居家養老、社區養老和子悅大學結合的「三維一體」的養老體系，日前擁有一家中高端養老公寓、3家日照中心和5個居家服務站。各個網站以優質的服務和持續的行銷活動，在當地社區取得了良好的口碑。2015年，福泰年通過老年助餐、康復理療、老年大學、老人旅遊等服務和產品，已經超過1萬老年人的服務諮詢並建立老人信息檔案。

2016年，福泰年以老年助餐為突破口，為老人提供低價格、高品質的老年營養餐，同老人建立服務粘度，以健康管理為增值服務，利用智慧養老設施設備，構建智慧養老大資料平台，力爭實現老年人群全覆蓋。在2015年老人信息檔案的基礎上，為老人建立健康檔案，增加服務粘度，輻射老年的各個階段，並給予自身需求相匹配的服務，完善產品服務體系，樹立健康管理示範區。在機構運營方面，福泰年以政府採購為基礎，積極參與政府採購居家服務項目，在滿足人員正常工作情況下，大力開展居家上門服務模式和標準的探索，提升服務



品質，強化服務技能。在產品線和服務方面，福泰年基於對市場的深耕細作，聚焦目標人群消費需求，進行市場細分，制定行銷規劃，通過老人旅遊、居家中門服務、健康管理和康復理療以及老年興趣班等業務的開展，完善產品線的同時，提高自身的造血功能，逐步走向面向市場，成為服務公眾、追求品質，美譽度高的養老服務品牌，2016年計劃實現福泰年老人會員3萬，營業額突破人民幣1000萬元的目標。

## 教育產業

2015年，本集團教育產業進入創新與發展的一年。教育產業為本集團基於其長遠發展規劃與四大社區+四大應用的戰略佈局，為滿足業務快速發展的需求而著力打造的新型產業平台。教育產業將圍繞家庭為中心，整合本集團、彩生活、美易家、桂林市合和年小額貸款有限責任公司(「合和年」)等內部資源及外部教育、商業、社區資源，打造新型的現代教育服務平台及兒童成長體驗平台，為家庭提供高標準、高品質的服務型人才，以及為社區家庭兒童成長創造獨特體驗成長環境。

2015年上半年，本集團教育產業進行了職業教育、社區教育、海外教育的多方面探索：初涉海外留學項目，積極探索海外留學模式；啟動社區服務精英訓練營項目，為企業內部培養與輸入現代服務型人才；完成服務人員體系課程體系設計，並在集團內部、外部運作，通過線上、線下等方式開展人員培訓，取得理想效果。2015年下半年，本集團教育產業最終確立了以職業教育、社區教育雙線並行的運營模式，打造社區兒童成長體驗空間及社區服務培訓中心；教育產業正式完成了教育資質申請審批，標誌著教育產業將全面進軍現代服務型人才培訓市場、活化社區家庭。2015年年底，教育產業社區教育商業模式確立完成，並投入運作，正式開啟社區教育新篇章。

未來三年，本集團的教育產業將圍繞深圳、東莞、成都、南京、上海等城市拓展社區教育和職業教育，快速複製與擴大規模，通過品牌建設與高品質產品服務，為社區家庭提供快捷、便利、優質的教育解決方案，為社會、企業、家庭、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；(v)提供酒店管理及相關服務及(vi)提供旅遊代理服務的所得收入。截至2015年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣8,164百萬元，較2014年約人民幣7,306百萬元增加11.7%。年內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣1,211百萬元，較2014年約人民幣1,255百萬元減少3.6%。

### 物業開發

本公司向購房者轉移擁有權的重大風險及回報時(即在有關物業竣工並已將物業的佔有交付予購房者時)即確認物業銷售收入。物業開發的收入指本集團出售持作出售的物業的所得款項。2015年物業開發的收入約人民幣6,562百萬元，較2014年約人民幣6,535百萬元增加0.4%，較去年大致持平。

### 物業投資

物業投資產生的收入由2014年的約人民幣136百萬元增加34%至2015年約人民幣183百萬元。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2014年的約人民幣19百萬元增加31.2%至2015年的約人民幣24百萬元。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2014年的約人民幣504百萬元增加151.9%至2015年的約人民幣1,270百萬元。此增加主要由於本集團於2015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。

## 酒店經營

物業經營服務產生的收入由2014年的約人民幣111百萬元增加9.3%至2015年的約人民幣122百萬元。此增加主由於本集團運營酒店數量增加。

## 其他

旅遊代理服務產生的收入約為人民幣3百萬元，乃透過收購星晨旅遊。

## 毛利及毛利率

毛利由2014年的約人民幣2,807百萬元減少10.3%至2015年的約人民幣2,519百萬元，本集團的毛利率於2015年為30.9%，而2014年的毛利率則為38.4%。毛利率的降低一方面源於二三線城市樓市較低迷壓縮了毛利空間，另一方面彩生活包乾制比例的提高也導致毛利率進一步降低。

## 其他收入、收益及虧損

本集團於2015年錄得其他淨虧損人民幣108百萬元(2014年：人民幣13百萬元)。此變化主要來源於2015年匯兌損失人民幣234百萬元(2014年：人民幣51百萬元)。

## 銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於2015年為約人民幣319百萬元，較2014年約人民幣270百萬元增加18.1%。此增加主要是由於本集團2015年合約銷售金額較2014年增長，本期廣告宣傳費、銷售人員薪酬等費用與合約銷售額緊密相關，因而銷售費用有較明顯的上升。

## 行政費用

本集團的行政費用由2014年的約人民幣586百萬元增加26.5%至2015年的約人民幣741百萬元。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2015年為約人民幣302百萬元，較2014年約人民幣291百萬元增加3.9%。本集團的銀行貸款及優先票據大部分用於項目建設。融資成本的增加主要是由於帶息負債年均餘額的增加，抵銷整體利率略降影響的結果。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支於2015年為約人民幣1,319百萬元，較2014年約人民幣1,157百萬元增加13.9%。此增加主要是由於除稅前溢利的增長。

## 本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由2014年的約人民幣1,255百萬元減少3.6%至2015年的約人民幣1,211百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2015年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約為人民幣4,218百萬元(2014年：約人民幣4,653百萬元)，與2014年12月31日相比減少9.3%。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2014年12月31日淨負債比率86.7%相比，本集團於2015年12月31日的淨負債比率為75.6%，大幅下降11.1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2015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期內的負債比率與去年年末相比有較大幅度的下降。



## 借款及本集團資產抵押

於2015年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣3,964百萬元(2014年12月31日：約人民幣7,774百萬元)及合共約人民幣9,513百萬元(2014年12月31日：約人民幣6,768百萬元)的借款及優先票據。借款方面，其中約人民幣1,408百萬元(2014年12月31日：約人民幣4,123百萬元)將於一年內償還、約人民幣2,468百萬元(2014年12月31日：約人民幣2,795百萬元)將於二至五年內償還及約人民幣88百萬元(2014年12月31日：約人民幣856百萬元)將於五年後償還。優先票據方面，其中約人民幣1,004百萬元(2014年12月31日：約人民幣746百萬元)將於一年內償還及約人民幣8,508百萬元(2014年12月31日：約人民幣6,022百萬元)將於一年後償還。

於2015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及個別擔保。

## 匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行存款、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。於2015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2015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3,867百萬元(2014年：人民幣4,487百萬元)的款項。

## 或然負債

截至2015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6,442百萬元(2014年：約人民幣4,778百萬元)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2015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2015年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約12,141名僱員(2014年12月31日：約5,990名僱員)。截至2015年12月31日止年度員工總成本(包括董事薪酬)約為人民幣629百萬元(2014年：約人民幣430百萬元)。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一項購股權計劃。

本公司於2009年10月27日採納購股權計劃。截至2015年12月31日，共授出142,660,000份購股權。截至2015年12月31日，共有19,325,000份購股權失效(2014年：7,115,800份)，3,721,000份購股權獲行使(2014年：124,200份)。於2015年12月31日，共有85,944,000份購股權尚未行使。

## 報告期後重要事項

於2016年1月4日，本公司一間於中華人民共和國註冊成立的全資附屬公司(「發行人」)發行本金額人民幣11億元的境內債券，其利率為7.29%於2021年到期。境內債券為無擔保債券。於第三年末，發行人有權上調票面利率，而投資者有權回售境內債券。國泰君安證券股份有限公司任本次發行的主承銷商。境內債券於深圳證券交易所上市。

## 股息分派

董事建議宣派每股5.00港仙之末期股息，股息將派付予於2016年5月20日(星期五)登記為本公司股份持有人之所有人士。有關金額總額將會自本公司股份溢價帳撥付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於2016年5月13日(星期五)舉行之應屆股東週年大會(「股東週年大會」)及於會上投票之股東，本公司將於2016年5月9日(星期一)至2016年5月13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2016年5月6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之股東，本公司將於2016年5月19日(星期四)至2016年5月20日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於2016年5月18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2016年5月13日(星期五)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2015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、周錦泉先生及王亮先生及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何敏先生、黃明先生、廖建文博士及郭少牧先生並無出席本公司於2015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2015年12月22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2015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

於截至2015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2015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2015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，2016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、林錦堂先生及周錦泉先生；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。