

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)

2009年年度業績公告

財務摘要

- 本公司於2009年11月25日成功於香港聯合交易所有限公司上市，並透過全球發售其股份籌得2,679百萬港元的所得款項總額
- 本集團的總銷售額已由2008年的人民幣1,174百萬元增加109.4%至2009年的人民幣2,459百萬元
- 本公司擁有人應佔本集團年度利潤及全面收益總額由2008年的人民幣84百萬元增加343.2%至2009年的人民幣373百萬元
- 於2009年12月31日，本集團擁有淨現金
- 本集團的債務總額(即銀行借款及股東貸款總額)與總資產比率持續處於穩健水平，於2009年12月31日維持於30.0% (2008年：28.4%)
- 董事會建議派發每股1.75港仙的末期股息

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2009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2009年12月31日止年度

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	3	2,458,673	1,174,211
銷售成本		(1,431,812)	(704,734)
毛利		1,026,861	469,477
其他收入、收益及虧損	4	26,566	59,034
投資物業公允值變動所產生的收益		34,476	13,807
轉為投資物業後確認已竣工 銷售物業的公允值變動		-	302
銷售及分銷費用		(80,480)	(49,837)
行政費用		(177,229)	(162,677)
融資成本	5	(51,800)	(69,941)
就商譽確認的減值虧損		-	(2,305)
佔聯營公司業績		(1,899)	(3,789)
除稅前溢利	6	776,495	254,071
所得稅開支	7	(407,050)	(156,550)
年度利潤及全面收益總額		369,445	97,521
以下各項應佔年度利潤及 全面收益總額：			
本公司擁有人		373,469	84,259
少數股東權益		(4,024)	13,262
		369,445	97,521
每股盈利—基本(人民幣)	8	0.10	0.02

綜合財務狀況表
於2009年12月31日

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		163,530	50,504
投資物業		581,368	476,079
於聯營公司之權益		12,941	11,248
支付予一間聯營公司的墊款		72,396	58,240
預付租賃款項		164,457	1,561
預付租賃款項之溢價		45,794	—
預付款項		70,586	—
收購附屬公司之已付按金		423,000	—
收購物業項目之已付按金		352,056	—
遞延稅項資產		88,818	41,531
		<u>1,974,946</u>	<u>639,163</u>
流動資產			
待售物業		4,576,936	3,769,841
預付租賃款項		4,704	112
預付租賃款項之溢價		1,428	—
應收帳款及其他應收款項	9	987,961	145,739
應收一名股東款項		—	21
就合約工程應收客戶的款項		3,808	1,349
應收關連方的款項		—	26,856
持作買賣投資		—	3,000
可收回稅項		17,503	30,346
受限制銀行存款		189,712	37,849
銀行結餘及現金		3,696,488	303,046
		<u>9,478,540</u>	<u>4,318,159</u>
流動負債			
應付帳款及其他應付款項	10	873,797	566,116
銷售物業之已收按金		2,380,242	1,092,459
應付董事款項		—	54,012
應付一名關連方的款項		1,519	99,340
股東結欠貸款		—	683,460
應付稅項		544,877	229,787
借款—於一年內到期		1,266,320	373,050
		<u>5,066,755</u>	<u>3,098,224</u>
流動資產淨值		<u>4,411,785</u>	<u>1,219,935</u>
總資產減流動負債		<u>6,386,731</u>	<u>1,859,098</u>

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		32,280	58,991
應付一名關連方的款項		99,340	-
借款—於一年後到期		<u>2,173,750</u>	<u>353,750</u>
		<u>2,305,370</u>	<u>412,741</u>
		<u>4,081,361</u>	<u>1,446,357</u>
資本及儲備			
股本		429,389	9
儲備		<u>3,340,870</u>	<u>1,145,955</u>
本公司擁有人應佔權益		3,770,259	1,145,964
少數股東權益		<u>311,102</u>	<u>300,393</u>
		<u>4,081,361</u>	<u>1,446,357</u>

綜合財務報表附註

截至2009年12月31日止年度

1. 一般基準

本公司於2007年10月17日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而本公司之股份已自2009年11月25日起於香港聯合交易所有限公司主板上市。本公司之註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY 1-1111, Cayman Islands，而其於香港之主要營業地點為香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心1103室及其於中華人民共和國(「中國」)之主要營業地點為中國廣東省深圳市深南大道6021號喜年中心A座27樓(郵編518040)。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本集團已應用所有由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈並由本集團財政年度2009年1月1日開始起生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

本集團並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	作為對2008年香港財務報告準則之改善而對香港財務報告準則第5號作出修訂 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	對2009年香港財務報告準則之改善 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關連交易披露 ⁶
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納者之額外豁免 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則第7號之披露對比較數字之有限度豁免 ⁵
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團之現金結算股份付款交易 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向所有者分派非現金資產 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁵

¹ 於2009年7月1日或以後開始之年度期間生效。

² 修訂於2009年7月1日及2010年1月1日(如適用)或之後開始之年度期間生效。

³ 於2010年1月1日或以後開始之年度期間生效。

⁴ 於2010年2月1日或以後開始之年度期間生效。

⁵ 於2010年7月1日或以後開始之年度期間生效。

⁶ 於2011年1月1日或以後開始之年度期間生效。

⁷ 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效。

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響收購日期為2009年7月1日或其後開始之首個年度報告期間或以後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響母公司於一間子公司之擁有權權益變動之會計處理。

香港財務報告準則第9號金融工具引進財務資產分類與計量之新規定，於2013年1月1日起生效，准予提前應用。該準則規定，屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認財務資產須按攤銷成本或公允值計量，尤其是，(i)根據目標為收取合約現金流的業務模式持有之債務投資；及(ii)合約現金流僅為支付本金及未償還本金之利息之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資按公允值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響本集團財務資產之分類與計量。

此外，作為2009年頒佈之香港財務報告準則之改善之一部份，香港會計準則第17號租約中有關租賃土地之分類經過修訂。該等修訂本將於2010年1月1日起生效，准予提前應用。在香港會計準則第17號(修訂本)實施前，承租人須把租賃土地分類為經營租賃，並在綜合財務狀況表中呈列為預付租賃款項。該等修訂本刪除此項規定，取而代之，該等修訂本規定租賃土地根據香港會計準則第17號的一般原則分類，亦即根據租賃資產附帶之風險及回報屬於出租人或是承租人。應用香港會計準則第17號(修訂本)可能影響本集團的租賃土地之分類及計量。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂的準則、修訂本或詮釋對綜合財務報表並無重大影響。

3. 收入及分部資料

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
物業銷售	2,322,037	1,064,604
投資物業租金收入	10,806	11,029
物業代理服務	57,775	40,224
物業經營服務	63,900	57,875
酒店服務	4,155	479
	<u>2,458,673</u>	<u>1,174,211</u>

物業開發分部下由收入包括有關已售出竣工物業款項人民幣107,919,000元(2008年：零)，以換取客戶所提供的廣告位。預付廣告位款項人民幣70,586,000元及人民幣33,599,000元分別記錄於有關該安排的非流動資產的預付款項及流動資產的應收帳款及其他應收款項。

物業經營服務收入包括安裝工程收入人民幣21,043,000元(2008年：人民幣31,131,000元)。

本集團已採納香港財務報告準則第8號經營分部，以呈報有關截至2009年及2008年12月31日止年度之分部資料。

外部呈報的分部資料乃按其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。

分部間收入乃於合併時撇銷。

本集團擁有以下五個可呈報經營分部：

物業開發—開發及出售位於中國的物業
 物業投資—租賃投資物業
 物業代理服務—提供物業代理及其他相關服務
 物業經營服務—提供物業管理及其他相關服務
 酒店服務—提供酒店管理及其他相關服務

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

為監察分部表現及分部之間之資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯營公司權益以外之資產、向一間聯營公司支付的墊款、應收一名股東及關連人士款項、持作買賣投資、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分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

2009年12月31日的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業開發	物業投資	物業代理服務	物業經營服務	酒店服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外部收入	<u>2,322,037</u>	<u>10,806</u>	<u>57,775</u>	<u>63,900</u>	<u>4,155</u>	<u>2,458,673</u>
分部間收入	<u>951</u>	<u>42</u>	<u>14,135</u>	<u>9,994</u>	<u>—</u>	<u>25,122</u>
分部業績	<u>783,517</u>	<u>43,979</u>	<u>13,654</u>	<u>27,574</u>	<u>(684)</u>	<u>868,040</u>
分部資產	<u>6,170,342</u>	<u>938,989</u>	<u>12,022</u>	<u>60,533</u>	<u>193,285</u>	<u>7,375,171</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)	143,337	76,766	962	3,103	184,137	408,305
投資物業公允值變動						
所產生的收益	—	34,476	—	—	—	34,476
預付租賃款項撥回	845	—	—	—	—	845
物業、廠房及設備折舊	4,485	—	2,015	1,240	1,046	8,786
出售物業、廠房及設備 所產生的(收益)虧損	(10)	—	82	—	—	72
呆壞帳備抵淨額	—	—	83	41	—	124

分部間收入按通行市價支銷。

2008年12月31日的分部收入、業績、資產及其他重要項目：

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 代理服務 人民幣千元	物業 經營服務 人民幣千元	酒店服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收入	<u>1,064,604</u>	<u>11,029</u>	<u>40,224</u>	<u>57,875</u>	<u>479</u>	<u>1,174,211</u>
分部間收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>17,767</u>	<u>5,989</u>	<u>70</u>	<u>23,826</u>
分部業績	<u>296,010</u>	<u>23,765</u>	<u>(9,255)</u>	<u>17,600</u>	<u>(2,656)</u>	<u>325,464</u>
分部資產	<u>3,901,890</u>	<u>481,310</u>	<u>14,347</u>	<u>36,732</u>	<u>8,026</u>	<u>4,442,305</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)	5,162	3,233	10,061	4,901	8,386	31,743
投資物業公允值變動 所產生的收益	—	13,807	—	—	—	13,807
商譽之已確認減值虧損	—	—	—	2,305	—	2,305
預付租賃款項撥回	113	—	—	—	—	113
物業、廠房及設備折舊	4,816	—	2,579	940	495	8,830
出售物業、廠房及設備 所產生的虧損	—	—	577	—	—	577
呆壞帳備抵淨額	<u>81</u>	<u>—</u>	<u>1,777</u>	<u>637</u>	<u>—</u>	<u>2,495</u>

分部間收入按通行市價支銷。

附註：非流動資產不包括於聯營公司之權益、支付一間聯營公司的墊款、預付款項、就收購附屬公司之已付按金、就收購一項物業項目之已付按金及遞延稅項資產。

對帳：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入：		
可呈報分部的收入總額	2,483,795	1,198,037
撇銷分部間收入	(25,122)	(23,826)
本集團的收入總額	<u>2,458,673</u>	<u>1,174,211</u>
利潤或虧損：		
分部業績	868,040	325,464
分部間業績對銷	(1,650)	(2,826)
未分配款項：		
未分配收入	15,387	43,537
未分配公司費用	(51,583)	(35,980)
融資成本	(51,800)	(69,941)
就商譽確認的減值虧損	—	(2,305)
出售附屬公司所產生的虧損	—	(89)
分佔聯營公司業績	(1,899)	(3,789)
除稅前利潤	<u>776,495</u>	<u>254,071</u>

對帳：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
資產：		
可呈報分部資產總值	7,375,171	4,442,305
未分配資產：		
於聯營公司的權益	12,941	11,248
向一間聯營公司支付的墊款	72,396	58,240
應收一名股東款項	—	21
應收關聯方款項	—	26,856
受限制銀行存款	189,712	37,849
銀行結餘及現金	3,696,488	303,046
持作買賣投資	—	3,000
公司資產	106,778	74,757
本集團資產總值	<u>11,453,486</u>	<u>4,957,322</u>

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
其他重要項目：		
預付租賃款項撥回		
可呈報分部總計	845	113
未分配款項	357	36
本集團總計	<u>1,202</u>	<u>149</u>
物業、廠房及設備折舊		
可呈報分部總計	8,786	8,830
未分配款項	116	110
本集團總計	<u>8,902</u>	<u>8,940</u>
非流動資產添置		
可呈報分部總計	408,305	31,743
未分配款項	32	37
本集團總計	<u>408,337</u>	<u>31,780</u>
出售物業、廠房及設備所產生的虧損		
可呈報分部總計	72	577
未分配款項	—	1,150
本集團總計	<u>72</u>	<u>1,727</u>
呆壞帳備抵淨額		
可呈報分部總計	124	2,495
未分配款項	101	—
本集團總計	<u>225</u>	<u>2,495</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位於中國境內。

於截至2009年及2008年12月31日止年度，與單一外部客戶的交易所產生的收入概無達到本集團收入總額的10%或以上。

4. 其他收入、收益及虧損

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
利息收入	6,038	7,951
向一間聯營公司支付的非流動免息墊款 的名義利息收入	9,349	-
已收按金的罰沒收入	384	1,040
政府補助(附註)	10,448	14,052
滙兌(虧損)收益	(1,334)	35,586
出售附屬公司所產生的虧損	-	(89)
其他	1,681	494
	<u>26,566</u>	<u>59,034</u>

附註：該款項指從有關中國政府所接獲的補助，用以鼓勵房地產行業的開發。於本年度，有關補助為無條件而政府已酌情向本集團授出補助。

5. 融資成本

	2009年 人民幣千元	2008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	111,086	40,787
—毋須於五年內全數償還的借款	1,485	4,224
—應付關連方款項	5,153	-
—來自股東的貸款	70,904	82,221
減：已就發展中待售物業資本化的金額	(131,233)	(57,291)
已就在建工程資本化的金額	(5,595)	-
	<u>51,800</u>	<u>69,941</u>

年內資本化的借款成本來自一般借款，資本化的借款成本按6.65% (2008年：10.14%) 的年度資本化率就合資格資產的開支進行計算。

6. 除稅前利潤

	2009年 人民幣千元	2008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	5,380	4,675
其他員工成本	101,887	97,251
退休福利計劃供款	10,435	10,069
	<hr/>	<hr/>
員工成本總額	117,702	111,995
減：撥作發展中待售物業資本化之金額	7,131	—
	<hr/>	<hr/>
	110,571	111,995
	<hr/>	<hr/>
核數師酬金	2,503	237
預付租賃款項撥回	845	149
預付租賃款項溢價撥回	357	—
物業、廠房及設備折舊	8,902	8,940
出售物業、廠房及設備所產生的虧損	72	1,727
呆壞帳備抵淨額	225	2,495
確認為開支的存貨成本	1,338,646	549,543
確認為開支的工程成本	14,163	17,312
根據經營租賃租用物業的租金開支	7,065	7,317
來自投資物業的租金收入總額	(10,806)	(11,029)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	1,303	1,373
	<hr/>	<hr/>
	(9,503)	(9,656)
	<hr/>	<hr/>

7. 所得稅開支

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期稅項：		
中國稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)	217,833	76,831
土地增值稅(「土地增值稅」)	263,215	104,237
	<hr/>	<hr/>
	481,048	181,068
	<hr/>	<hr/>
遞延稅項		
即期	(69,237)	(23,383)
遞延稅項資產撥備不足	(4,761)	(1,135)
	<hr/>	<hr/>
	(73,998)	(24,518)
	<hr/>	<hr/>
	407,050	156,550
	<hr/>	<hr/>

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

本集團的中國企業所得稅乃就應課稅利潤(如適用)按適用稅率計算。

根據1995年1月27日頒佈的中國土地增值稅暫行條例，中國附屬公司亦須按土地價值增值額30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，增值額為銷售物業所得款項減除應扣除開支，包括自1994年1月1日起在中國轉讓物業產生的收益相關的借款成本及物業開發開支。

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據以下數據計算：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
<i>盈利</i>		
用以計算每股基本盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年度利潤)	<u>373,469</u>	<u>84,259</u>
	2009年	2008年
<i>股份數目</i>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	<u>3,768,544,897</u>	<u>3,645,000,000</u>

由於於兩個年度或報告期末概無任何潛在普通股股份，因此概無呈列本公司之每股攤薄盈利。

截至2009年12月31日止年度，普通股加權平均數已反映資本化發行前之100,000股已發行股份、根據資本化發行而發行之3,644,900,000股股份及於全球發售發行之1,228,888,750股股份之加權平均效應。

截至2008年12月31日止年度，普通股加權平均數已被調整以反映資本化發行及3,644,900,000股已發行股份。

9. 應收帳款及其他應收款項

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

已售物業的代價按相關買賣協議的條款收取，一般為於買賣協議簽訂日期後30天內支付。

投資物業租金收入乃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。

物業管理及服務費收入按有關物業服務協議的條款收取，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。

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應收帳款	105,301	45,085
其他應收款項	85,048	34,474
銷售土地之拍賣按金	143,000	—
收購物業作銷售的按金	352,056	—
預付款項及其他按金	99,591	8,553
建築材料的預付款項	143,433	289
購置土地使用權的按金	—	19,432
其他稅務預付款	59,532	37,906
	<u>987,961</u>	<u>145,739</u>

以下乃按發票日期呈列本集團應收帳款扣減呆帳撥備後於報告期的帳齡分析：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
0至30日	86,481	14,189
31至90日	10,634	28,876
91至180日	4,082	1,740
181至365日	1,465	260
逾1年	2,639	20
	<u>105,301</u>	<u>45,085</u>

10. 應付帳款及其他應付款項

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
應付帳款	652,710	325,534
其他應付款項	111,253	139,096
其他應付稅項	34,906	21,218
應付薪金	26,503	17,001
應付福利	2,813	2,817
應付保留金	27,996	10,828
應計費用	17,616	49,622
	<u>873,797</u>	<u>566,116</u>

應付帳款主要包括採購用於待售物業建造、投資物業及酒店之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。

以下為按發票日期呈列本集團應付帳款及應付保留金於報告期結束時的帳齡分析：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
0至60日	536,031	313,334
61至180日	50,392	5,827
181至365日	66,287	6,373
1至2年	26,283	715
2至3年	275	9,865
逾3年	1,438	248
	<u>680,706</u>	<u>336,362</u>

於2009年12月31日的結餘約人民幣27,996,000元(2008年：人民幣10,828,000元)(各自的帳齡均超過一年)是指約金額約為施工合同價款的5%至10%的保證金。

11. 結算日後事項

- (a) 於2010年1月，本集團訂立以下交易：(i)與中信深圳(集團)有限公司(「中信深圳(集團)」)及中信深圳集團房地產開發有限公司(「中信深圳」)訂立購股協議(連同補充協議)，內容有關收購蘇州市花萬里房地產開發有限公司之100%股本權益(「花萬里收購事項」)；(ii)與中信深圳(集團)及中信深圳訂立購股協議(連同補充協議)，內容有關收購蘇州林甲岩房地產發展有限公司之100%股本權益(「林甲岩收購事項」)；及(iii)與蘇州中信投資有限公司訂立資產轉讓框架協議，內容有關收購酒店地塊(定義見本公司日期為2010年3月2日之公告)及酒店項目(定義見本公司日期為2010年3月2日之公告)，該協議將於完成花萬里收購事項及林甲岩收購事項後生效。於進行掛牌出讓後，花萬里收購事項及林甲岩收購事項之最終售價分別為人民幣585,365,600元及人民幣226,187,800元。以上交易之詳情詳載於本公司日期為2010年3月2日之公告。於本報告日期，蘇州市花萬里房地產開發有限公司及蘇州林甲岩房地產發展有限公司之股本權益轉讓尚未完成，而本集團已就花萬里收購事項及林甲岩收購事項支付約人民幣811,553,000元之代價。本公司董事認為，股份轉讓將於2010年上半年完成。
- (b) 於2010年2月，本集團已成功以人民幣500,000,000元的代價投得一幅於中國無錫市面積約123,670.1平方米的土地。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團是中華人民共和國(「中國」)領先的物業開發商和物業相關服務商，是中國唯一一家在房地產開發、房地產策劃代理以及物業管理三個業務領域均被中國房地產TOP10研究組評為百強稱號的企業。在中國經濟率先實現復蘇、房地產市場快速反轉的背景下，本集團憑藉強大的競爭優勢，包括：(1)物業開發組合策略性地位於中國經濟最繁華的四個地區；(2)獲取低成本土地的能力；(3)強大的可複製的業務模式；(4)具有強大增值性的房地產開發及服務能力的馳名品牌；(5)經驗豐富而穩定的管理執行團隊，在2009年實現了卓越增長。

合同銷售與項目發展

年內，本集團新開工面積和竣工面積分別為689,673平方米和506,566平方米；興建項目(指2009年內在在建或當年竣工的項目)總建築面積合計1,805,300平方米。年內可售面積為766,159平方米。

年內，本集團實現總合同銷售面積433,078平方米，合同銷售金額人民幣3,746.75百萬元，同比分別增長266%和248%。公司2007-2009實現合同銷售金額年複合增長率47%，業務保持著持續高速的發展勢頭。

在項目區域分布上，本集團業務分布向更加廣泛與均衡的方向發展，2009年本集團房地產合同銷售貢獻來自於5個城市的14個項目，而2008年則只有3個城市的8個項目，新增東莞和天津兩個城市，新增銷售項目6個，多區域業務貢獻能力不斷提升，進一步提升了本集團的戰略覆蓋面。

- 成渝經濟圈

成渝經濟圈佔西部經濟總量約30%，是西部最發達區域。成都是成渝經濟圈的兩大龍頭城市之一，目前已發展為中國第三大房地產市場。成都作為二綫城市的翹楚，預計未來房價將會有巨大的增長空間。

正是基於對成都成為大西南核心城市及其巨大發展潛力的前瞻性認識，本集團從2001年進入成都後，不斷提升和鞏固在當地市場的領導者地位，現在已經成為成都第五大外來開發品牌，並躋身前十大開發商的行列。

本集團在成都市場上形成了領先的城市綜合體開發優勢，本集團開發的成都喜年廣場建成時是成都最高的地標性建築，位於成都高新區的美年廣場是成都最大城市綜合體之一，報告期內本集團在成都寫字樓市場上銷售面積排名第二；隨著本集團開發的大型高檔精品住宅大溪谷、成都君山項目的推出，本集團在成都市場強大的開發實力和銷售業績有目共睹。2009年，本集團於成都地區實現合同銷售面積約296,000平方米，合同銷售金額約人民幣1,960.4百萬元，分別同比增長268%和347%，合同銷售金額佔本集團房地產合同銷售總額的52%。

截至2009年底，本集團在成都有五個項目處於在建階段，合計規劃總建造面積約850,000平方米，提供可供銷售面積823,000平方米，其中已獲得預售證面積約287,000平方米，已預售約88,000平方米。除在建項目外，本集團在成都尚有四個項目分期合計規劃總建築面積約2.64百萬平方米的土地儲備。此外，本集團在成都郫縣與地方政府簽署了一個佔地約0.98百萬平方米、預計規劃總建築面積約3.92百萬平方米的土地整理項目，該土地整理項目預期在2010年將正式啓動。本集團將持續擴大在成都市場的土地儲備，並進一步提升在成都市場的領導地位。

- 珠江三角洲

未來珠三角地區將建設成為全球最具核心競爭力的大都市圈之一，經濟社會發展將進入一個擁有巨大潛力的新階段。深圳是全國經濟中心城市，在珠三角區域具有舉足輕重的地位。深莞惠三個城市正日益加深一體化合作，東莞和惠州已經發展成為市場發展前景廣闊的「大深圳」市場。

年內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約98,000平方米，合同銷售額約人民幣1,376.54百萬元，分別同比增長約261%和219%，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23%和37%。

截至2009年底，本集團在珠江三角洲地區擁有6個在建、待建或待銷售項目，合計規劃總建築面積約1.19百萬平方米，預計可銷售面積約為985,000平方米。

本集團中國總部位於深圳，在深圳擁有14年的開發記錄和經驗。本集團堅定看好珠三角和深圳房地產市場在區域經濟蓬勃發展背景下的增長空間，亦將不斷尋找合適的土地儲備機會，以保證本集團在珠三角區域和深圳的領先地位。

- 長三角區域

長三角區域作為中國綜合實力最強區域，未來長三角經濟有望保持強勁發展趨勢，勢必將為房地產業發展提供巨大的空間。

無錫是長三角都市圈內的重要城市，是本集團長三角發展戰略落地選擇的第一個城市。位於無錫下轄宜興雲湖生態度假區內的雲海間項目，集合山巒、雲湖與大覺寺等眾多文化和自然優勢，作為宜興具有代表性的高端住宅產品，年內實現合同銷售金額約人民幣174.6百萬元，同比增長2,197%，取得了不俗的銷售業績。

- 京津都市圈

京津都市圈是中國經濟增長的第三極，是21世紀中國最具發展潛力的都市圈之一。

基於對京津都市圈巨大經濟增長前景和房地產市場前景的判斷，本集團於2006年即戰略性進入天津市場。截至2009年底，本集團在天津擁有2個項目，在建項目天津喜年廣場位於梅江南高檔房地產片區，待建項目營城湖項目位於增長潛力巨大的中新生態城內，兩個項目規劃總建築面積約300,000平方米。

本集團繼續發揮我們在城市綜合體產品上的優勢，天津喜年廣場首批產品2009年4月開盤當天實現了80%的認購銷售率的佳績。年內，該項目為本集團貢獻合同銷售額人民幣235.2百萬元。

土地儲備

在2009年過度亢奮的房地產市場中，本集團繼續保持低成本的土地獲取優勢，始終審慎地看待和分析土地收購機會，通過敏銳的眼光和多元化的拿地策略來甄選優質土地。本集團於2009年在成渝經濟圈和珠三角區域合計取得26幅土地，合計規劃總建築面積約2.09百萬平方米，預計將提供可銷售面積約1.97百萬平方米。其中，成都地區大溪谷項目獲得後續23幅地塊，規劃總建築面積約1.35百萬平方米，使得大溪谷項目規劃總建築面積達到1.64百萬平方米，持續提升了大溪谷作為持續開發10年以上戰略項目的價值。珠三角地區新增獲得三幅土地或項目，規劃總建築面積約740,000萬平方米，鞏固了本集團在珠三角的領先地位。

截止2009年12月31日，本集團總土地儲備建築面積合計約10.43百萬平方米。總土地儲備建築面積包括已獲得土地使用權及待取得土地使用權證的物業的規劃建築面積約5.46百萬平方米和已與地方政府當局或有關第三方簽訂框架協議的物業的規劃建築面積約4.97百萬平方米，可滿足本集團未來三至五年的業務發展需要。

在鞏固珠三角和成渝地區領先地位的同時，2010年本集團將不斷提升在長三角和京津地區的領先地位，實現在四大區域的相對均衡發展。公司在京津都市圈、長三角區域的購置和發展計劃將進一步完善公司的區域戰略布局，提升公司在相關核心區域的業務規模和優勢。

物業管理業務

本集團透過附屬公司深圳市花樣年彩生活科技有限公司名下的深圳市花樣年物業管理有限公司(「花樣年物業管理公司」)為本集團和其他房地產公司提供物業管理服務，花樣年物業管理公司持有ISO9001國際質量管理體系認證，獲得國家建設部認定的中國物業管理行業的最高級別的一級物業管理公司資質。在中國房地產中國指數研究所組織的品牌價值研究中，花樣年物業管理公司憑藉領先的管理規模、優秀的服務品質等優勢，2008年和2009年連續兩年被評為「物業管理行業百強企業」。

截至2009年12月31日，本集團物業管理業務已經發展到深圳、成都、惠州、東莞等4個城市和地區，管理項目達到185個，累計簽約及在管物業面積達到13.79百萬平方米，同比增長約22%。

本集團以其優質的物業管理服務獲得行業及客戶的積極好評，並榮獲「深圳市物管行業社會責任感強、業主信賴推薦企業」稱號。

本集團物業管理倡導「服務無所不在，生活多姿多彩」的彩生活服務理念，建立了基於社區生活圈的彩生活服務平臺，為社區客戶提供在綫訂購家居日用品、大宗商品、日常服務、房地產市場資訊及租售服務等綜合增值服務，以更好地滿足客戶需求，目前已經為約120,000社區居民提供彩生活服務。

物業代理業務

本集團透過附屬公司深圳市星彥地產顧問有限公司（「星彥地產」）發展物業代理業務。年內，星彥地產代理業務覆蓋成都、深圳、東莞、惠州及河北省、河南省及安徽省的多個城市，累計代理36個項目，總代理銷售面積約890,000平方米。在深圳、成都、東莞等市場星彥地產已經獲得了獲得領先的業務優勢，例如在成都市場銷售金額排名前三甲。

星彥地產憑藉顯著的專業實力，2009年獲得中國房地產TOP10研究組頒發的「2009中國華南房地產策劃代理公司品牌價值TOP10」稱號。

酒店管理業務

為發展高端物業服務能力，形成面向未來的高端物業開發的綜合競爭優勢，本集團於年內戰略性進入酒店行業。本集團酒店管理業務將依托於本集團高端物業的開發，將為高端物業發展完善商務配套並為高端物業的持續保值增值提供保證。本集團酒店管理業務將結合不同區域的文化與地理特性，重點發展

具有不同建築和設計風格與特色的精品酒店，這些精品酒店主要以具有高盈利能力的客房為主體，而儘量減少傳統酒店中佔比重較高的其他低盈利能力的部分。

未來三年內，本集團預計將在本集團開發的精品高檔住宅與城市綜合體項目內開發精品酒店的規劃總建築面積約103,000平方米，客房總數約為1,015間。

財務回顧

企業重組

本公司於2007年10月17日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，組成本集團的公司進行重組(「重組」)以對本集團的結構作出合理調整。因此，本公司成為本集團的控股公司。重組詳情載列於本公司於2009年11月12日刊發的招股說明書附錄八。

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。截至2009年12月31日止年度，本集團的營業額達到約人民幣2,459百萬元，較2008年約人民幣1,174百萬元增加109.4%。年內本公司權益持有人應佔利潤及全面收益總額約為人民幣373百萬元，較2008年約人民幣84百萬元增加343.2%。

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。物業開發的收入由2008年的約人民幣1,065百萬元增加118.1%至2009年約人民幣2,322百萬元。此增加主要由於總建築面積(「建築面積」)增加及向我們的客戶出售的物業的平均售價增加。

物業投資

物業投資產生的收入維持平穩，於2009年約為人民幣11百萬元(2008年：約人民幣11百萬元)。投資物業於2009年年末增加並將帶來2010年之利潤貢獻。

物業代理服務

物業代理服務產生的收入由2008年的約人民幣40百萬元增加43.6%至2009年的約人民幣58百萬元。此增加主要由於與2008年相比，整體房地產活動於2009年更為活躍，因此，我們透過物業代理服務業務於2009年出售的物業的總售價上升。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2008年的約人民幣58百萬元增加10.4%至2009年的約人民幣64百萬元。此增加主要由於我們於2009年管理的物業的建築面積增加。

酒店服務

酒店服務產生的收入由2008年的約人民幣0.5百萬元增加767.4%至2009年的約人民幣4百萬元。此增加主要由於酒店入住率於2009年上升。

毛利及毛利率

毛利由2008年的約人民幣469百萬元增加118.7%至2009年的約人民幣1,027百萬元，而我們的毛利率則由2008年的40.0%上升至2009年41.8%。此增加與總收入於2009年增加的趨勢及產品組合比例的改變相符。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由2008年的約人民幣59百萬元減少55.0%至2009年的約人民幣27百萬元。此減少主要來自於2008年人民幣35.6百萬元的匯兌收益，而此於2009年為人民幣1.3百萬元匯兌虧損。由於我們擁有以美元計算金額為100百萬美元的首次公開發售前債券，因此，人民幣(「人民幣」)兌美元升值帶來匯兌收益。

銷售及分銷費用

我們的銷售及分銷費用由2008年的約人民幣50百萬元增加61.5%至2009年的約人民幣80百萬元。此增加主要來自與2008年相比，於2009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。

行政費用

我們的行政費用由2008年的約人民幣163百萬元增加8.9%至2009年的約人民幣177百萬元。此增加主要由於本公司於2009年11月於聯交所上市而令專業費增加至約人民幣49百萬元及令其他相關費用增加。

融資成本

我們的融資成本由2008年的約人民幣70百萬元下降25.9%至2009年的約人民幣52百萬元。此下降主要由於待售物業撥作資本的利息增加所致，惟被借款增加而令利息開支增加抵銷了一部分。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2008年的約人民幣157百萬元增加160.0%至2009年的約人民幣407百萬元。此增加主要由於與2008年相比，於2009年出售的物業增加而令企業所得稅及土地增值稅增加。

本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額

本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額由2008年的約人民幣84百萬元增加343.2%至2009年的約人民幣373百萬元。此增加主要由於與2008年相比，於2009年出售的物業增加。我們的純利率由2008年的7.2%上升至2009年的15.2%。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2009年12月31日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣3,886百萬元(2008年：人民幣341百萬元)，與2008年12月31日相比增加1,040.0%。

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2009年12月31日，本集團的受限制現金約為人民幣190百萬元(2008年：人民幣38百萬元)，與2008年12月31日相比增加401.2%。

流動比率及資產負債比率

於2009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1.87，而於2008年12月31日則為1.39。於2009年12月31日，本集團處於淨現金狀況，而於2008年12月31日的資產負債比率為0.93。資產負債比率乃以淨負債(銀行借款及股東貸款總額扣除銀行結餘及現金以及受限制現金)除以本公司擁有人應佔權益計算。本集團的債務總額(即銀行借款及股東貸款總額)與總資產比率持續處於穩健水平，於2009年12月31日維持於30.0% (2008年：28.4%)

借款及本集團資產抵押

於2009年12月31日，本集團擁有合共約人民幣3,440百萬元的銀行借款，其中約人民幣1,266百萬元將於1年內償還，約人民幣2,149百萬元將於2至5年內償還及約人民幣25百萬元將於5年後償還。

於2009年12月31日，絕大部份銀行借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。

匯兌風險

本集團主要於中國營運。除以外幣計算的銀行存款及銀行借款，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及償還外幣銀行借款的價值方面帶來正面的影響。

於2009年，由於人民幣兌美元及港元的匯率持續上升，因此，本公司董事(「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2009年12月31日，本集團未有(2008年：零)就土地收購需承諾支付土地出讓金。

或然負債

於2009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1,626百萬元(2008年：約人民幣719百萬元)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2009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2009年12月31日，本集團擁有約2,962名僱員，其中470名僱員屬於物業開發部、415名僱員屬於物業代理服務部、2,038名僱員屬於物業經營服務部及39名僱員屬於酒店服務部。截至2009年12月31日止年度，包括董事酬金在內的總員工成本為約人民幣118百萬元(2008年：約人民幣112百萬元)。薪酬乃參考相關員工的表現、技巧、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利性公積金(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。

截至2009年12月31日，概無根據於2009年10月27日採納的購股權計劃授出、行使或註銷購股權。

本公司首次公開發售所得款項淨額用途

本公司於2009年11月25日在聯交所上市。本公司發行新股的所得款項淨額(經扣除包銷佣金及本集團於行使超額配股權後就本公司上市應付的估計開支)約為2,500百萬港元。本公司已動用約233百萬港元作一般營運資金用途，此與招股說明書所載「未來計劃及所得款項用途」一節所載列的所得款項建議用途相符。餘款暫時儲存為銀行存款。

股息

董事會建議就截至2009年12月31日止年度派付每股1.75港仙之末期股息予於2010年5月20日名列本公司股東名冊之股東。建議末期股息將於獲本公司股東於本公司之2010年股東週年大會(「股東週年大會」)上授出批准後於2010年6月17日或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記

於2010年5月14日(星期五)至2010年5月20日(星期四)(包括首尾兩天在內)期間將暫停辦理本公司之股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為確定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東之身份，所有正式填妥的轉讓表格連同相關股票必須於2010年5月13日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東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2010年5月20日舉行，而股東週年大會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

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

守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁之角色應該分開及不應由同一人兼任。

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

審核委員會

本公司已遵照上市規則於2009年10月12日成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。本公司審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、廖長江先生，太平紳士、黃明先生及許權先生，而何敏先生為審核委員會主席。

審核委員會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於2009年10月12日成立薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及四名獨立非執行董事黃明先生、何敏先生、廖長江先生，太平紳士及許權先生組成，而黃明先生為薪酬委員會主席。

提名委員會

本公司已遵照上市規則於2009年10月12日成立提名委員會。提名委員會現由兩名執行董事曾寶寶小姐及潘軍先生，以及四名獨立非執行董事何敏先生、廖長江先生，太平紳士、黃明先生及許權先生組成，而曾寶寶小姐為提名委員會主席。

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2009年11月25日(本公司股份開始於聯交所買賣的日期(「上市日期」))直至2009年12月31日期間遵守標準守則所載有關董事進行證券交易的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等均有遵守標準守則

購買、銷售及贖回本公司之股份

本公司獲開曼群島公司法及公司章程賦予權力在若干限制下購回其本身的股份，而董事會僅可於符合聯交所不時實施的適用規定的情況下代表本公司行使此權力。自本公司上市日期至2009年12月31日期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、銷售或贖回本公司之上市股份。

足夠公眾持股量

基於本公司可獲得之公開資訊及就董事所知，本公司於2009年11月25日(即上市日期)至2009年12月31日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2009年12月31日止年度之年度報告將寄發予本公司股東及於適當時候於以上網站刊載。

德勤•關黃陳方會計師行工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行確認，初始公告所載列之本集團截至2009年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註與本集團本年度經審核綜合財務報表所載之數額一致。德勤•關黃陳方會計師行於上述所進行之工作並不構成任何相關根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則的受委聘核證，因此德勤•關黃陳方會計師行並未對初始公告作出保證。

致謝

我們真誠地感謝股東、投資者、合作夥伴、客戶對於我們一直以來的支持和信任，感謝本集團全體員工的辛勤付出及奉獻精神。我們期望在2010年，能夠繼續與各界同仁共同創造和分享更豐碩的成果，攜手實現更大的夢想。

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，2010年3月20日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、馮輝明先生及陳思翰先生；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。