

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之有限公司)

(股份代號：1777)

2019年年度業績公告

財務摘要

- 本集團於2019年錄得合同銷售總額為約人民幣362.10億元，同比增長20.0%。
- 本集團2019年的總收入約為人民幣190.82億元，比2018年總收入人民幣139.86億元增長36.4%。
- 本集團於2019年毛利約為人民幣53.37億元，比2018年毛利約人民幣41.84億元增長27.6%。
- 本集團2019年毛利率約為28.0%，維持於行業較高水平。
- 本集團年度淨利潤約為人民幣15.02億元，同比增長28.6%。
- 每股基本盈利為人民幣15.15分。董事會建議以現金派發每股人民幣5.00分（相當於5.50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2019年12月31日止年度(「期間」)的經審核財務業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入			
客戶合約	3	18,881,799	13,733,624
租賃		199,778	252,509
總收入	4	19,081,577	13,986,133
銷售及服務成本		(13,744,216)	(9,802,167)
毛利		5,337,361	4,183,966
其他收入	5	139,944	149,649
其他收益及虧損	5	1,189,403	561,873
預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)		(139,628)	(82,424)
投資物業公允值變動		(6,165)	136,802
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的 公允值變動		(1,110)	82,409
銷售及分銷費用		(469,538)	(439,032)
行政費用		(1,361,840)	(1,389,214)
融資成本	6	(1,831,761)	(1,464,674)
應佔聯營公司業績		10,738	34,880
應佔合營企業業績		(29,626)	(11,140)
出售附屬公司收益		944,903	1,273,824
除稅前利潤		3,782,681	3,036,919
所得稅開支	7	(2,280,776)	(1,868,735)
年度利潤	8	1,501,905	1,168,184

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他全面收入(開支)			
隨後可能重新分類至損益的項目：			
指定於現金流對沖的對沖工具公允值變動		439	—
將不隨後重新分類至損益的項目：			
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工 具的公允值收益		5,483	—
重新計量界定福利責任		—	(238)
遞延稅項影響		(1,371)	60
		4,112	(178)
其他年度全面收益(開支)(扣除所得稅)		4,551	(178)
年度全面收益總額		<u>1,506,456</u>	<u>1,168,006</u>
以下各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		873,644	728,339
其他非控股權益		628,261	439,845
		<u>1,501,905</u>	<u>1,168,184</u>
以下各項應佔年度全面收益總額：			
本公司擁有人		876,208	728,233
其他非控股權益		630,248	439,773
		<u>1,506,456</u>	<u>1,168,006</u>
每股盈利—基本(人民幣分)	10	<u>15.15</u>	<u>12.64</u>
每股盈利—攤薄(人民幣分)	10	<u>15.08</u>	<u>12.58</u>

綜合財務狀況表

於2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,172,059	2,596,806
使用權資產		1,049,134	–
投資物業		11,924,404	10,515,977
於聯營公司權益		757,497	1,346,586
於合營企業權益		2,686,998	1,426,958
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具		60,086	51,551
商譽		2,398,921	2,339,723
無形資產		1,129,725	1,188,896
預付租賃款項		–	206,743
預付租賃款項溢價		–	76,418
其他應收款項		610,511	158,698
合約資產		22,229	–
應收關連方款項		958,190	81,505
已抵押銀行存款		547,500	558,457
潛在收購附屬公司以及於聯營公司及合營企業			
投資的已付按金		852,027	194,427
收購物業項目的已付按金		–	202,961
收購土地使用權的已付按金		–	228,703
遞延稅項資產		710,650	565,707
		25,879,931	21,740,116
流動資產			
銷售物業		35,473,562	34,882,404
存貨		117,177	544,407
預付租賃款項		–	6,750
預付租賃款項溢價		–	2,548
合約資產		736,724	449,590
合約成本		410,502	201,414
應收賬款及其他應收款項	11	7,864,902	5,938,028
可收回稅項		337,503	105,212
應收關連方款項		832,459	436,411
按公允值計入損益之金融資產		1,449,051	2,127,196
衍生金融工具		1,241	–
受限制／已抵押銀行存款		2,117,174	1,789,411
銀行結餘及現金		20,379,733	26,222,584
		69,720,028	72,705,955
		95,599,959	94,446,071

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	8,398,790	10,393,583
合約負債		19,160,338	13,039,071
衍生金融工具		13,759	–
應付關連方款項		843,853	356,189
稅項負債		6,347,498	5,504,651
於一年內到期之借款		6,430,202	7,959,810
租賃負債		95,181	–
融資租賃承擔		–	69,164
優先票據及債券		4,963,714	6,397,660
已發行資產抵押證券撥備		87,483	208,636
其他流動負債		37,440	30,740
		–	2,625
		<u>46,378,258</u>	<u>43,962,129</u>
流動資產淨值		<u>23,341,770</u>	<u>28,743,826</u>
總資產減流動負債		<u>49,221,701</u>	<u>50,483,942</u>
非流動負債			
衍生金融工具		18,945	–
遞延稅項負債		1,569,772	1,734,943
於一年後到期之借款		7,555,160	11,195,744
租賃負債		349,215	–
融資租賃承擔		–	236,880
優先票據及債券		19,119,556	17,810,083
已發行資產抵押證券		17,065	51,783
		<u>28,629,713</u>	<u>31,029,433</u>
資產淨值		<u>20,591,988</u>	<u>19,454,509</u>
資本及儲備			
股本		498,359	497,945
儲備		13,237,883	12,465,583
本公司擁有人應佔權益		<u>13,736,242</u>	<u>12,963,528</u>
非控股權益		6,855,746	6,490,981
		<u>20,591,988</u>	<u>19,454,509</u>

綜合財務報表附註

截至2019年12月31日止年度

1. 一般資料

花樣年控股集團有限公司於開曼群島註冊成立的一間有限責任公司，其股份於香港聯交所主板上市。

綜合財務報表以人民幣呈列，人民幣為本公司及主要附屬公司的功能貨幣。

2. 應用新訂香港財務報告準則及其修訂

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂

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」）頒佈的新訂香港財務報告準則及其修訂及一項詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定因素
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、消滅或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進

除下文所述者外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及其修訂及一項詮釋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16號「租賃」

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號「租賃」。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

租賃定義

本集團已選擇實際權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於2019年1月1日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（2019年1月1日）確認。

於2019年1月1日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡時以相關租賃負債的等值金額確認租賃負債及使用權資產。於首次應用日期之任何差額於期初累計溢利確認且比較資料未予重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下實際權宜方法：

- 就租期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃選擇不確認使用權資產及租賃負債；及
- 根據於首次應用日期之事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃之租期。

於應用香港財務報告準則第16號前，本集團將已付的可退還租賃按金視為香港會計準則第17號所適用的租賃項下權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下的租賃付款定義，該等按金並非與相關資產使用權有關的付款，並應作出調整以反映過渡時的貼現影響。然而，現值的調整對首次應用日期2019年1月1日進行的確認而言並不重大。

本集團於2019年1月1日確認租賃負債人民幣379,281,000元及使用權資產人民幣718,214,000元。

	於2019年 1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日披露之經營租賃承擔	<u>170,961</u>
按相關增量借貸利率貼現之租賃負債	107,054
減：確認豁免－短期租賃（租期於首次應用日期起12個月內到期）	(28,839)
確認豁免－低價值資產（不包括低價值資產之短期租賃）	<u>(4,978)</u>
於應用香港財務報告準則第16號時確認經營租賃相關之租賃負債	73,237
加：於2018年12月31日確認之融資租賃承擔	<u>306,044</u>
於2019年1月1日之租賃負債	<u><u>379,281</u></u>
分析	
流動	79,458
非流動	<u>299,823</u>
	<u><u>379,281</u></u>

使用權資產
人民幣千元

應用香港財務報告準則第16號時確認經營租賃相關之使用權資產	73,237
自預付租賃款項重新分類	137,709
根據香港會計準則第17號計入物業、廠房及設備之金額	
— 先前融資租賃項下之資產	<u>507,268</u>

718,214

按類別劃分：

租賃土地	137,709
辦公場所	73,237
運輸設備	<u>507,268</u>

718,214

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人之租賃過渡作出任何調整，但須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，有關現有租賃合約項下同一相關資產之已訂約但於初步應用日期後開展之新租賃合約予以入賬，猶如於2019年1月1日之現有租賃已予修改。該應用對本集團於2019年1月1日之綜合財務狀況表並無影響。然而，自2019年1月1日起，修改後經修訂租期相關之租賃付款按延長租期以直線基準確認為收入。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租賃按金被視為香港會計準則第17號適用之租賃項下權利及責任（於貿易及其他應付款項項下）。根據香港財務報告準則第16號租賃付款之定義，該等按金並非與使用權資產有關之付款，並應予調整以反映過渡時之貼現影響。然而，所確認之現值調整於初步應用日期（即2019年1月1日）並不重大。

- (c) 自2019年1月1日起，本集團已應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」以將合約的代價分配至各租賃及非租賃組成部分。分配基準的變動對本集團本年度之綜合財務報表並無重大影響。

作為出租人應用香港財務報告準則第16號對於2019年1月1日之累計溢利並無重大影響。

於作為出租人應用香港財務報告準則第16號時，並無對本集團於2019年1月1日及2019年12月31日之綜合財務狀況表及其綜合損益及其他全面收益表以及於本年度之現金流量造成財務影響。

已頒佈但未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務之定義 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號（修訂本）	重大的定義 ⁴
香港會計準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 對收購日期為於2020年1月1日或之後開始之首個年度期間開始或之後的業務合併及資產收購生效。

³ 於將予釐定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效。

3. 客戶合約收入

客戶合約收入分類

截至2019年12月31日止年度

分部	物業開發 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	合計 人民幣千元
貨品及服務類型						
物業開發						
銷售已竣工物業	12,866,088	-	-	-	-	12,866,088
物業建造	360,258	-	-	-	-	360,258
物業代理服務						
提供物業代理服務	-	94,332	-	-	-	94,332
物業經營服務						
提供物業管理服務	-	-	4,051,304	-	-	4,051,304
提供增值服務	-	-	449,334	-	-	449,334
提供工程服務	-	-	164,932	-	-	164,932
酒店經營						
提供酒店住宿服務	-	-	-	123,478	-	123,478
其他						
製造及銷售燃料泵	-	-	-	-	433,348	433,348
提供旅遊代理服務	-	-	-	-	338,725	338,725
	<u>13,226,346</u>	<u>94,332</u>	<u>4,665,570</u>	<u>123,478</u>	<u>772,073</u>	<u>18,881,799</u>
收入確認時間						
按時點確認	12,866,088	94,332	-	-	433,348	13,393,768
按時段確認	360,258	-	4,665,570	123,478	338,725	5,488,031
	<u>13,226,346</u>	<u>94,332</u>	<u>4,665,570</u>	<u>123,478</u>	<u>772,073</u>	<u>18,881,799</u>

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部			物業代理	物業經營			合計
	物業開發	物業投資	服務	服務	酒店經營	其他	
	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	人民幣千元
分部資料所披露的收入							
外部客戶	13,226,346	199,778	94,332	4,665,570	123,478	772,073	19,081,577
分部間	<u>8,938</u>	<u>4,727</u>	<u>-</u>	<u>89,006</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>102,671</u>
	13,235,284	204,505	94,332	4,754,576	123,478	772,073	19,184,248
抵銷	(8,938)	(4,727)	-	(89,006)	-	-	(102,671)
租賃	<u>-</u>	<u>(199,778)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(199,778)</u>
客戶合約收入	<u><u>13,226,346</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>94,332</u></u>	<u><u>4,665,570</u></u>	<u><u>123,478</u></u>	<u><u>772,073</u></u>	<u><u>18,881,799</u></u>

截至2018年12月31日止年度

分部	物業開發 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	合計 人民幣千元
貨品及服務類型						
物業開發						
銷售已竣工物業	7,695,367	-	-	-	-	7,695,367
物業建造	859,141	-	-	-	-	859,141
物業代理服務						
提供物業代理服務	-	129,666	-	-	-	129,666
物業經營服務						
提供物業管理服務	-	-	3,601,065	-	-	3,601,065
提供增值服務	-	-	340,311	-	-	340,311
提供工程服務	-	-	216,190	-	-	216,190
酒店經營						
提供酒店住宿服務	-	-	-	135,700	-	135,700
其他						
製造及銷售燃料泵	-	-	-	-	414,400	414,400
提供旅遊代理服務	-	-	-	-	341,784	341,784
	<u>8,554,508</u>	<u>129,666</u>	<u>4,157,566</u>	<u>135,700</u>	<u>756,184</u>	<u>13,733,624</u>
收入確認時間						
按時點確認	7,695,367	129,666	-	-	414,400	8,239,433
按時段確認	859,141	-	4,157,566	135,700	341,784	5,494,191
	<u>8,554,508</u>	<u>129,666</u>	<u>4,157,566</u>	<u>135,700</u>	<u>756,184</u>	<u>13,733,624</u>

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部			物業代理	物業經營			合計
	物業開發	物業投資	服務	服務	酒店經營	其他	
	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	人民幣千元
分部資料所披露的收入							
外部客戶	8,554,508	252,509	129,666	4,157,566	135,700	756,184	13,986,133
分部間	<u>13,906</u>	<u>2,727</u>	<u>-</u>	<u>118,078</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>134,711</u>
	8,568,414	255,236	129,666	4,275,644	135,700	756,184	14,120,844
抵銷	(13,906)	(2,727)	-	(118,078)	-	-	(134,711)
租賃	<u>-</u>	<u>(252,509)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(252,509)</u>
客戶合約收入	<u>8,554,508</u>	<u>-</u>	<u>129,666</u>	<u>4,157,566</u>	<u>135,700</u>	<u>756,184</u>	<u>13,733,624</u>

4. 分部資料

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，該等資料與主要營運決策人本公司董事就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。此亦是集團內組織的基礎，因為管理層選擇透過不同的銷售產品及所提供的服務管理本集團。

本集團擁有六個可呈報經營分部，包括物業開發、物業投資、物業代理服務、物業經營服務、酒店經營及其他（包括提供旅遊代理服務以及製造及銷售燃料泵）。

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：

截至2019年12月31日止年度

	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>13,226,346</u>	<u>199,778</u>	<u>94,332</u>	<u>4,665,570</u>	<u>123,478</u>	<u>772,073</u>	<u>19,081,577</u>
分部間收入	<u>8,938</u>	<u>4,727</u>	<u>-</u>	<u>89,006</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>102,671</u>
分部業績	<u>2,328,541</u>	<u>205,943</u>	<u>78,644</u>	<u>959,458</u>	<u>(30,591)</u>	<u>(28,423)</u>	<u>3,513,572</u>
分部資產	<u>42,397,923</u>	<u>11,014,172</u>	<u>26,898</u>	<u>7,693,802</u>	<u>1,128,260</u>	<u>3,014,457</u>	<u>65,275,512</u>

截至2018年12月31日止年度

	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>8,554,508</u>	<u>252,509</u>	<u>129,666</u>	<u>4,157,566</u>	<u>135,700</u>	<u>756,184</u>	<u>13,986,133</u>
分部間收入	<u>13,906</u>	<u>2,727</u>	<u>-</u>	<u>118,078</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>134,711</u>
分部業績	<u>1,439,402</u>	<u>351,727</u>	<u>83,540</u>	<u>901,975</u>	<u>(5,035)</u>	<u>(99,159)</u>	<u>2,672,450</u>
分部資產	<u>37,865,715</u>	<u>10,652,307</u>	<u>18,808</u>	<u>7,565,411</u>	<u>1,100,918</u>	<u>2,741,429</u>	<u>59,944,588</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及美利堅合眾國。

於截至2019年及2018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。

5. 其他收入、收益及虧損

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	121,816	140,257
部分減免中國增值稅	16,740	-
無條件政府補助	1,388	9,392
	<u>139,944</u>	<u>149,649</u>
其他收益及虧損		
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	385,958	939,273
重新計量於合營企業之權益之收益	989,748	384,487
出售聯營公司之收益	111,575	-
匯兌虧損淨額	(225,681)	(740,583)
對沖工具公允值變動	(31,902)	-
購回／提早贖回優先票據及債券以及 已發行資產抵押證券之虧損	(4,337)	(975)
修改優先票據及債券以及已發行資產 抵押證券之虧損	(1,380)	(48,350)
出售物業、廠房及設備之(虧損)收益	(2,075)	1,660
轉撥至投資物業時的物業重估虧絀	(24,899)	-
商譽減值	(10,000)	-
其他	2,396	26,361
	<u>1,189,403</u>	<u>561,873</u>

6. 融資成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
以下項目的利息：		
—銀行及其他貸款	1,297,645	1,208,428
—優先票據及債券	2,382,217	1,942,299
—租賃負債	35,745	—
—融資租賃承擔	—	15,631
—已發行資產抵押證券	20,861	22,083
自銷售物業已收按金產生之推算利息開支	798,093	627,300
其他融資成本	—	13,442
	4,534,561	3,829,183
減：已就待售在建物業資本化的金額	(2,633,848)	(2,303,626)
在建投資物業之資本化金額	(65,570)	(59,855)
已就在建工程資本化的金額	(3,382)	(1,028)
	1,831,761	1,464,674

截至2019年12月31日止年度，若干資本化的融資成本來自一般借款，並按每年10.1%（2018年：9.9%）的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

7. 所得稅開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
中國即期稅項		
企業所得稅		
— 本年度	1,718,780	893,103
— 過往年度超額撥備	<u>(28,886)</u>	<u>—</u>
	1,689,894	893,103
土地增值稅	<u>923,335</u>	<u>803,119</u>
	2,613,229	1,696,222
遞延稅項		
(計入)扣自損益	<u>(332,453)</u>	<u>172,513</u>
	<u>2,280,776</u>	<u>1,868,735</u>

8. 年內利潤

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內利潤乃扣除(計入)以下各項後所得：		
董事酬金	28,101	17,656
其他員工薪金及津貼	2,048,785	1,527,422
界定福利計劃成本	-	60
退休福利計劃供款	293,725	249,811
股份付款	19,871	17,218
	<u>2,390,482</u>	<u>1,812,167</u>
員工總成本	2,390,482	1,812,167
減：已就待售在建物業資本化的金額	(294,909)	(287,202)
	<u>2,095,573</u>	<u>1,524,965</u>
核數師酬金	5,600	5,400
預付租賃款項撥回	-	14,374
預付租賃款項溢價撥回	-	13,671
物業、廠房及設備折舊	250,500	237,973
使用權資產折舊	72,830	-
無形資產攤銷(計入銷售及服務成本)	143,043	139,925
確認為開支的已售物業成本	9,565,097	5,960,570

9. 股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本年度確認為分派的股息：		
2018年末期股息每股4.00港仙，相當於每股人民幣3.4分 (2018年：就截至2017年12月31日止年度末期股息每股7.00 港仙，相當於每股人民幣5.8分)	<u>195,940</u>	<u>329,217</u>

於報告期末後，董事建議派付截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣5.0分(2018年：截至2018年12月31日止年度之末期股息4.00港仙(相當於人民幣3.4分))，合計約人民幣288,384,000元，尚待股東於股東週年大會上批准。

10. 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：

	2019年	2018年
盈利 (人民幣千元)		
用以計算每股基本盈利的盈利 (本公司擁有人應佔年內利潤)	873,644	728,339
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權－彩生活	—	(93)
	<u>873,644</u>	<u>728,246</u>
用於計算每股攤薄盈利的盈利	<u>873,644</u>	<u>728,246</u>
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,765,629,670	5,762,746,463
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	29,373,158	27,204,965
	<u>29,373,158</u>	<u>27,204,965</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,795,002,828</u>	<u>5,789,951,428</u>

11. 應收賬款及其他應收款項

已售物業的代價按有關買賣協議的條款支付，通常於協議日期後90天內。

物業經營服務費按有關服務協議的條款收取，一般為於發出即期票據後30天至一年內支付。各物業經營服務客戶獲指定信貸額。

酒店經營及旅遊代理服務收入主要以現金及信用卡的形式結算。

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

已售燃料泵的代價按有關買賣協議的條款支付，通常於交付燃料泵日期後90天內。各燃料泵銷售客戶獲指定信貸額。

以下為本集團應收賬款扣除減值虧損撥備後於報告期末根據物業移交至客戶作物業銷售日期或發票日期或即期票據日期或提供服務日期的賬齡分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至30日	914,566	996,756
31至90日	292,224	506,815
91至180日	336,208	280,436
181至365日	869,912	84,682
逾1年	90,643	88,438
	<u>2,503,553</u>	<u>1,957,127</u>

12. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款主要包括就銷售物業採購建築原材料及分包費用的尚未支付款項。採購建築原材料及結付分包費用的平均信貸期為兩個月至一年。

以下為本集團應付賬款於報告期末根據發票日期的賬齡分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至60日	2,181,693	2,801,902
61至180日	1,119,353	1,541,021
181至365日	637,509	784,916
1至2年	544,625	383,922
2至3年	64,535	82,438
逾3年	16,541	18,134
	<u>4,564,256</u>	<u>5,612,333</u>

管理層討論及分析

業務回顧

房地產開發

合同銷售情況

2019年，中國房地產市場在「房住不炒」的戰略定位指導下，堅持因城施策，一城一策，「穩房價、穩地價、穩預期」，房地產市場總體呈現平穩趨勢。

面對紛繁複雜的國內外形勢及不斷加碼的調控政策，本集團積極調整策略，緊抓樓市調整窗口期，順應形勢，加速去化，取得了良好的成果。

報告期內，本集團累計實現合同銷售金額約人民幣362.10億元，合同銷售面積3,208,364平方米。其中精品高檔住宅合同銷售金額約為226.74億元，合同銷售面積為1,976,468平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約62.6%和61.6%；中高端住宅合同銷售金額約為88.68億元，合同銷售面積為954,343平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約24.5%和29.7%；城市綜合體合同銷售金額約為46.68億元，合同銷售面積為277,553平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約12.9%和8.7%。

2019年不同類型產品的合同銷售金額及面積佔比

類型	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
精品高檔住宅	22,674	62.6	1,976,468	61.6
中高端住宅	8,868	24.5	954,343	29.7
城市綜合體	4,668	12.9	277,553	8.7
合計	36,210	100.0	3,208,364	100.0

報告期內，本集團的合同銷售貢獻主要來自成都、蘇州、南京、天津、武漢、惠州、桂林等17個城市，以及來自成都家天下、成都花漾錦江、南京家天下、蘇州碧螺灣、南京喜年中心、天津家天下、桂林麓湖國際等約40個項目。本集團繼續深耕粵港澳大灣區、成渝都市圈、華中都市圈、長三角都市圈和環渤海都市圈，不斷擴大本集團在各個都市圈的戰略縱深，深耕重點城市，發展壯大。

本集團於2019年在各區域的合同銷售明細

類型	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
粵港澳大灣區	5,524	15.3	250,458	7.8
成渝都市圈	14,327	39.6	1,596,554	49.7
華中都市圈	1,457	4.0	111,740	3.5
長三角都市圈	8,156	22.5	676,499	21.1
環渤海都市圈	6,700	18.5	571,817	17.8
海外	46	0.1	1,295	0.1
合計	36,210	100.0	3,208,363	100.0

粵港澳大灣區

粵港澳大灣區作為中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，在國家發展大局中具有重要戰略地位。2019年，本集團緊跟國家戰略，在粵港澳大灣區建設全面推開的重要時刻，全力推進在大灣區的項目開發，並以城市更新為抓手，深度參與大灣區內各城市的建設和發展。

報告期內，本集團在粵港澳大灣區的深圳、惠州等城市合共實現合同銷售金額人民幣55.24億元，實現合同銷售面積250,458平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約15.3%和7.8%。

成渝都市圈

成渝都市圈作為中國西南地區的重要經濟中心，房地產市場需求旺盛，是本集團最早進入的重要戰略區域之一，並已成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一。2019年，本集團繼續深耕成渝都市圈，打造明星產品，成都家天下、成都智蒼城、成都花漾錦江等項目在當地市場獲得了優秀的口碑，並取得了良好的銷售業績。

報告期內，本集團在成渝都市圈的成都、資陽、昆明、桂林等城市合共實現合同銷售金額人民幣143.27億元，實現合同銷售面積1,596,554平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約39.6%和49.7%。

華中都市圈

華中都市圈是全國的地理中心，擁有交通便利、經濟發達等優勢，正日漸成為中國中部崛起的重要力量。2019年，本集團積極推進區域內新項目發展，以產品打造為核心，在區域市場內的知名度和客戶口碑持續提升，為本集團後續在區域內的深耕發展奠定了堅實的基礎。

報告期內，本集團在華中都市圈的武漢等城市合共實現合同銷售金額人民幣14.57億元，實現合同銷售面積111,740平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約4.0%和3.5%。

長三角都市圈

長三角都市圈是中國最具經濟活力的中心之一，本集團長期高度關注該區域內具高增長潛力的核心城市。2019年，本集團強調圍繞用戶需求構建居住場景，滿足業主對美好居住需求的提升，打造充分體現花樣年特色的精品項目推向市場，取得了較高的市場影響力。

報告期內，本集團在長三角都市圈的蘇州和南京等城市合共實現合同銷售金額人民幣81.56億元，實現合同銷售面積676,499平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約22.5%和21.1%。

環渤海都市圈

環渤海都市圈是中國北方最重要的經濟中心，在全國和區域經濟中發揮著集聚、輻射、服務和帶動作用，蘊藏著巨大的發展潛力。2019年，本集團順應區域發展態勢，在該地區快速推進項目進展，天津南湖錦上花項目實現拿地半年內開售的快周轉，取得良好成績。

報告期內，本集團在環渤海都市圈的天津、石家莊等城市合共實現合同銷售金額人民幣67.00億元，實現合同銷售面積571,817平方米，分別佔本集團2019年房地產合同銷售總金額和總面積的約18.5%和17.8%。

新開工項目

報告期內，本集團共有14個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為1,878,631平方米。

2019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	公司權益	預計竣工日期	新開工 總建築面積 (平方米)
成渝都市圈						
1	成都智薈城	成都市崇州	住宅用地	80%	2021年	44,746
2	成都大溪谷	成都市蒲江縣	住宅用地	70%	2021年	231,796
3	成都家天下	成都市雙流區	住宅用地	55%	分期在2020- 2023年竣工	196,213
4	昆明麓湖國際	昆明市太平新城	住宅用地	63%	2021年	285,771
5	桂林麓湖國際	桂林市臨桂區	住宅用地	70%	2022年	135,493
長三角都市圈						
6	上海國邦花園	上海市徐匯區	商業用地	100%	2020年	6,627
華中都市圈						
7	武漢花好園	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100%	2021年	190,902
8	武漢葛店江山	武漢市葛店高新區	住宅及商業用地	100%	2022年	268,668
9	武漢漢口幸福萬象	武漢市江岸區	商業用地	30.6%	2020年	52,152
10	武漢碧雲天	武漢市東西湖區	住宅及商業用地	55%	2021年	184,809
環渤海都市圈						
11	保定滿城	保定市滿城區	住宅用地	51%	2021年	64,525
12	天津花郡	天津市武清區	住宅用地	60%	2021年	49,804
13	天津錦上花(原稱: 天津南湖項目)	天津市武清區	住宅用地	100%	2021年	129,086
14	張家口幸福萬象 (原稱:張家口懷來項目)	張家口市懷來縣	商服用地	55%	2021年	38,039

竣工項目

報告期內，本集團共有12個項目或項目分期竣工，合計建築面積約2,048,843平方米。

2019年竣工情況

經濟區域	竣工總建築面積 (平方米)
粵港澳大灣區	235,716
成渝都市圈	1,487,422
華中都市圈	235,746
長三角都市圈	89,960

在建項目

報告期內，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有34個，合計總建築面積7,329,300平方米。

2019年在建項目明細表

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	在建總建築面積 (平方米)
粵港澳大灣區						
1	深圳家天下	深圳市大鵬新區	住宅及商業用地	10%	分期在2020-2021年竣工	262,930
2	惠州花好園	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100%	2020年	80,396
3	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100%	2020年	241,091
成渝都市圈						
4	成都大溪谷	成都市蒲江縣	住宅用地	70%	分期在2020-2021年竣工	341,246
5	成都龍年國際中心	成都市郫都區	商業用地	100%	2020年	63,449
6	成都香門第(南區)	成都市郫都區	住宅及商業用地	100%	2020年	353,631
7	成都香門第(西區)	成都市郫都區	住宅及商業用地	50%	2021年	109,662
8	成都智薈城	成都市崇州	住宅及商業用地	80%	分期在2020-2021年竣工	707,510
9	成都看今朝	成都市新津縣	住宅及商業用地	100%	2021年	134,060

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	在建總建築面積 (平方米)
10	成都家天下	成都市雙流區	住宅及商業用地	55%	分期在2020-2021年竣工	724,672
11	成都青白江江山	成都市青白江區	住宅及商業用地	100%	2021年	251,486
12	資陽花郡	資陽市雁江區	住宅及商業用地	91%	2020年	241,227
13	昆明麓湖國際	昆明市太平新城	住宅用地	63%	分期在2020-2021年竣工	285,771
14	桂林麓湖國際I地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70%	分期在2020-2022年竣工	392,930
15	桂林麓湖國際H地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	100%	分期在2021-2022年竣工	248,680
16	桂林麓湖國際D2地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70%	2022年竣工	135,493
17	桂林麓湖國際F地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70%	2020年竣工	121,770
華中都市圈						
18	武漢光谷花郡	武漢市葛店開發區	住宅及商業用地	10%	2020年	191,939
19	武漢花好園	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100%	2021年	190,902
20	武漢葛店江山	武漢市葛店高新區	住宅及商業用地	100%	2022年	268,668
21	武漢漢口幸福萬象	武漢市江岸區	商業用地	30.6%	2020年	52,152
22	武漢碧雲天	武漢市東西湖區	住宅及商業用地	55%	2021年	184,809
長三角都市圈						
23	溧水家天下	南京市溧水經濟開發區	住宅及商業用地	100%	2020年	316,507
24	南京高淳花郡	南京市高淳區	住宅及商業用地	100%	2020年	165,801
25	杭州360項目	杭州市拱墅區	工業用地	49%	2021年	233,911
26	蘇州碧螺灣 (太湖天城)	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅用地	43%	2020年	137,381
27	慈溪界牌四季 瓏玥府項目	寧波市慈溪	住宅用地	11%	2020年	253,594
28	上海國邦花園	上海市徐匯區	商業用地	100%	2020年	6,627

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	在建總建築面積 (平方米)
環渤海都市圈						
29	天津家天下	天津市武清區	住宅用地	60%	分期在2020-2021年竣工	326,792
30	天津花郡	天津市武清區	住宅用地	60%	2021年	49,804
31	天津錦上花 (原稱:天津南湖項目)	天津市武清區	住宅用地	100%	2021年	129,086
32	保定滿城	保定市滿城區	住宅用地	51%	2021年	64,525
33	張家口幸福萬象 (原稱:張家口懷來項目)	張家口市懷來縣	商服用地	55%	2021年	38,039
海外						
34	Parkwood Collection	新加坡	住宅用地	40%	2021年	22,759

待建項目

報告期內，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有19個，合計總建築面積約為3,927,570平方米。

2019年待建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	待建總建築面積 (平方米)
粵港澳大灣區					
1	坪山好時光 (前稱:坪山世界塑膠廠項目一期)	深圳市坪山區	住宅及商業用地	50%	335,071
2	惠州康城四季	惠州市仲愷區	住宅及商業用地	100%	76,259
3	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100%	33,317

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	待建 總建築面積 (平方米)
成渝都市圈					
4	成都大溪谷	成都市蒲江縣	住宅用地	70%	594,777
5	成都君山	成都市新津縣	住宅及商業用地	100%	130,642
6	成都青白江山	成都市青白江區	住宅及商業用地	100%	213,152
7	資陽花郡	資陽市雁江區	住宅及商業用地	91%	283,468
8	昆明麓湖國際	昆明市太平新城	住宅用地	63%	677,202
9	桂林麓湖國際G、A2地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	100%	189,337
華中都市圈					
10	武漢漢正街	武漢市礄口區	住宅及商業用地	34.5%	329,914
11	武漢錦上花	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100%	60,368
12	錦繡城二期	武漢市洪山區	住宅及商業用地	50.1%	111,883
長三角都市圈					
13	蘇州太湖天城	蘇州市太湖國家 旅遊渡假區	酒店用地	100%	73,691
14	杭州灣錦城名仕	寧波杭州灣新區	住宅用地	90%	76,769
環渤海都市圈					
15	天津花郡	天津市武清區	住宅用地	60%	13,027
16	天津錦上花(原稱:天津南湖項目)	天津市武清區	住宅用地	100%	7,031
17	天津營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、旅遊及商業	100%	168,339
18	張家口幸福萬象 (原稱:張家口懷來項目)	張家口市懷來縣	商服用地	55%	489,583
19	石家莊領航國際	石家莊市裕華區	商業用地	51%	63,740

土地儲備

報告期內，本集團在建及待建項目土地儲備建築面積約11,256,870平方米。

土地儲備總表

區域	在建項目 (平方米)	待建項目 (平方米)	土地儲備 總建築面積 (平方米)
粵港澳大灣區	584,417	444,647	1,029,064
深圳	262,930	335,071	598,001
惠州	321,487	109,576	431,063
成渝都市圈	4,111,587	2,088,578	6,200,165
成都	2,685,716	938,571	3,624,286
資陽	241,227	283,468	524,695
昆明	285,771	677,202	962,973
桂林	898,873	189,337	1,088,210
華中都市圈	888,470	502,165	1,390,635
武漢	888,470	502,165	1,390,635
長三角都市圈	1,113,821	150,460	1,264,281
南京	482,308	–	482,308
杭州	233,911	–	233,911
蘇州	137,381	73,691	211,072
寧波	253,594	76,769	330,363
上海	6,627	–	6,627
環渤海都市圈	608,246	741,720	1,349,966
天津	505,682	188,397	694,079
保定	64,525	–	64,525
石家莊	–	63,740	63,740
張家口	38,039	489,583	527,622
海外	22,759	–	22,759
新加坡	22,759	–	22,759
合計	7,329,300	3,927,570	11,256,870

社區服務

本集團旗下專注於住宅社區服務的彩生活通過口碑與品牌進行內生式新委聘擴張，憑藉出色的物業管理經驗，於報告期內，彩生活累計接收新委聘的管理面積達到22.6百萬平方米，是本集團服務質量、市場擴張等核心競爭力的體現。截止2019年12月31日，彩生活根據管理合約及顧問服務安排的總建築面積達到562.0百萬平方米（以下簡稱「合約管理總建築面積」），根據彩生活管理和諮詢服務合約的社區達到2,863個。其中，於2019年12月31日彩生活已經產生收益的合約管理總建築面積達到359.7百萬平方米、社區數量達到2,321個。

同時，彩生活積極打造社區服務的線上平臺，並通過將平臺輸出給合作夥伴，使彩生活的線上平臺可以服務於更多非彩生活管理的社區及家庭。截至2019年12月31日，彩生活平臺服務面積達到1,210.7百萬平方米（包括合約管理總建築面積562.0百萬平方米，合作及同盟總建築面積648.7百萬平方米），充分證明彩生活線上平臺的科技實力。

2019年，彩生活繼續堅持「將社區服務做到家」的理念，做好基礎物業工作，並通過人文活動增強社區凝聚力，2019年第二屆東方比鄰節在彩生活全國100多個城市200多個社區開展多種形式的活動，超過600萬業主參與，活動得到廣大業主的肯定，有效提升了社區溫度。

彩生活自2013年成立社區服務平臺彩之雲以來，不斷打造更為開放的線上生態圈系統，豐富生態圈的產品，為客戶提供更全面更便捷的服務。2019年，彩生活引入京東和360兩大科技巨頭作為戰略股東，成為了彩生活發展進程中的新的里程碑。彩生活與京東聯合推出的「京選業務」已在2019年成功落地，充分發揮京東在電商資源、運營能力的優勢，以及彩生活廣大的線下社區資源長處。未來彩生活與京東、360將共同探索「社區+商業」、「社區+物流」、「社區+安全」、「社區+科技」的融合業態創新，深耕社區場景，優化業主體驗，構建有溫度的「智慧社區」。

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自(i)出售已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業經營；及(iv)提供酒店住宿服務的所得收入。截至2019年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣19,082百萬元，較2018年約人民幣13,986百萬元增加36.4%。年內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣874百萬元，較2018年約人民幣728百萬元增加20.0%。

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。2019年物業開發的收入約人民幣13,226百萬元，較2018年約人民幣8,555百萬元增加54.6%，由於年內位於成都及長三角地區的多個物業項目竣工交付所致。

物業投資

物業投資產生的收入由2018年約人民幣253百萬元減少20.9%至2019年約人民幣200百萬元。此減少主要由於對外出租投資物業面積減少所致。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2018年約人民幣4,158百萬元增加12.2%至2019年約人民幣4,666百萬元。此增加主要由於本集團於2019年管理的總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

酒店住宿服務產生的收入由2018年約人民幣136百萬元減少9.0%至2019年約人民幣123百萬元。

毛利及毛利率

毛利由2018年約人民幣4,184百萬元增加27.6%至2019年約人民幣5,337百萬元，本集團的毛利率於2019年為28.0%，較去年略有下降。

其他收入、收益及虧損

本集團於2019年錄得其他淨收益人民幣1,329百萬元（2018年：人民幣712百萬元）。此變化主要來源於出售部份附屬公司股權（導致喪失控制權）所產生合營公司權益的重新計量收益。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於2019年為約人民幣470百萬元，較2018年約人民幣439百萬元增加6.9%。此增加主要是由於處於預售階段物業項目的廣告宣傳費的增加。

行政費用

本集團的行政費用由2018年約人民幣1,389百萬元減少2.0%至2019年約人民幣1,362百萬元。此減少主要由於本集團控制成本所致。

融資成本

本集團的融資成本於2019年約人民幣1,832百萬元，較2018年約人民幣1,465百萬元增加25.1%。融資成本的增加主要是由於平均融資費用增加所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支於2019年約人民幣2,281百萬元，較2018年約人民幣1,869百萬元增加22.0%。此增加與除稅前溢利的增幅一致。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由2018年約人民幣728百萬元增長20.0%至2019年約人民幣874百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2019年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣23,044百萬元（2018年：約人民幣28,570百萬元），與2018年12月31日相比減少19.3%。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2018年12月31日淨負債比率77.4%相比，本集團於2019年12月31日的淨負債比率為73.5%，下降了3.9個百分點。淨負債比率乃以淨負債（借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券總額扣除銀行結餘及現金以及受限制／已抵押銀行存款）除以總權益計算。

借款及本集團資產抵押

於2019年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣13,985百萬元（2018年12月31日：約人民幣19,156百萬元）、合共約人民幣24,083百萬元（2018年12月31日：約人民幣24,208百萬元）及合共約人民幣105百萬元（2018年12月31日：人民幣260百萬元）的借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券。借款方面，其中約人民幣6,430百萬元（2018年12月31日：約人民幣7,960百萬元）將於一年內償還、約人民幣7,555百萬元（2018年12月31日：約人民幣11,196百萬元）將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣4,964百萬元（2018年12月31日：約人民幣6,398百萬元）將於一年內償還及約人民幣19,120百萬元（2018年12月31日：約人民幣17,810百萬元）將於一年後償還。

於2019年12月31日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權、物業、銀行存款及於合營公司的權益抵押。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結餘、借款、租賃負債／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2019年，本集團已開始采用外幣對沖工具以更好地管理匯兌對本集團營運造成的影響。

承諾

於2019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13,792百萬元（2018年：人民幣10,921百萬元）的款項。

或然負債

截至2019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12,483百萬元（2018年：約人民幣9,790百萬元）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，買家違約之可能性極微，且擔保合約之公允值於初始日期及於各報告期末並不重大。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約33,431名僱員（2018年12月31日：約38,007名僱員）。截至2019年12月31日止年度員工總成本（包括董事薪酬）約人民幣2,390百萬元（2018年：約人民幣1,812百萬元）。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2019年12月31日，共授出142,660,000份購股權及年內共有4,204,000份購股權失效（2018年：151,000份），4,726,000份購股權獲行使（2018年：922,000份）。於2019年12月31日，尚未行使之購股權數目為75,098,000份。

股息

董事建議派付每股人民幣5.00分（相當於5.50港仙）之末期股息，股息將於2020年7月24日（星期五）支付，派付予於2020年6月9日（星期二）登記為本公司股份持有人之所有人士（須待股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准）。有關金額總額將會自本公司股份溢價賬撥付。

建議末期股息將以人民幣宣派並以港幣分派。將以港幣分派的末期股息將按中國人民銀行於2020年3月30日公佈的人民幣兌港幣平均中間平價匯率由人民幣換算為港幣。

報告期後事項

2020年初中國爆發2019新型冠狀肺炎疫情（「COVID-19」），其後中國政府實施隔離措施，自2020年1月以來在一定程度上對本集團的營運造成不利影響，蓋因本集團大部分業務位於中國境內，且本集團大多數供應商、承包商及客戶亦位於中國境內。如果2020年中國各個地區的隔離措施延續，本集團的物業項目施工進度及物業預售時間或會受到影響。

於本公告日期，本公司董事仍正評估COVID-19疫情將對本集團綜合財務報表造成的財務影響。

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2020年5月29日(星期五)舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於2020年5月25日(星期一)至2020年5月29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2020年5月22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本公司股東，本公司將於2020年6月4日(星期四)至2020年6月9日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於2020年6月3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2020年5月29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香港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2019年12月31日止年度內，董事會認為本公司已遵守企業管治守則的守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外，有關詳情於下文闡述。

就企業管治守則的守則條文第A.2.1條而言，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。

審閱年度業績

本公司截至2019年12月31日止年度的全年業績已經審核委員會審閱，審核委員會由四名獨立非執行董事何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士及郭少牧先生組成。

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。本公司曾向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2019年12月31日止年度均已遵守標準守則。

購買、銷售或贖回本公司之證券

發行股份

於2019年7月29日，彩生活服務集團有限公司（「彩生活」，本公司的一家附屬公司，其股份於聯交所主板上市）向京東發行71,149,000股新普通股，認購價為每股5.22港元，總代價為371,397,780港元。認購價較2019年7月19日（即認購協議日期）在聯交所所報之收市價5.45港元折讓約4.22%。有關是項交易的更多詳情於本公司日期為2019年7月19日的公告中披露。

於2019年8月28日，彩生活向360.com發行22,956,000股新普通股，認購價為每股5.22港元，總代價為119,830,320港元。認購價較2019年7月19日（即認購協議日期）在聯交所所報之收市價5.45港元折讓約4.22%。有關是項交易的更多詳情於本公司日期為2019年7月19日及2019年8月23日的公告以及本公司日期為2019年8月8日的通函披露。

根據股份獎勵計劃購回股份

截至2019年12月31日止年度，受託人就股份獎勵計劃以代價人民幣7,647,000元（2018年：人民幣5,585,000元）收購合共2,038,000股（2018年：1,597,000股）彩生活股份。

優先票據

於2019年1月31日，本公司發行本金額為100,000,000美元於2021年到期之額外15%優先票據（「2021年到期之15%額外票據」，與2021年到期之15%優先票據合併構成單一系列），以為其若干現有債務再融資。有關發行2021年到期之優先票據之進一步詳情分別於日期為2018年12月20日、2019年1月7日及2019年2月8日之公告中披露。

於2019年3月11日，本公司發行本金額為人民幣1,000,000,000元於2020年到期之優先票據，票面息率為每年11.875%（「2020年到期之11.875%原票據」），以為其若干債務再融資。有關發行2020年到期之11.875%原票據之進一步詳情於本公司日期為2019年3月13日之公告中披露。

於2019年4月17日，本公司發行本金額為200,000,000美元於2022年到期之優先票據，票面息率為每年11.75%（「2022年到期之11.75%優先票據」），以為其若干債務再融資。有關發行2022年到期之11.75%優先票據之進一步詳情於本公司日期為2019年4月23日之公告中披露。

於2019年7月3日，花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年中國」）（本公司一家於中華人民共和國成立之全資附屬公司）發行境內公司債券（第一期）（「公司債券」），期限3年，發行規模為人民幣800,000,000元，及票面年利率8.2%。有關境內公司債券之發行結果之進一步詳情於日期為2018年11月20日及2019年7月4日之公告中披露。

於2019年7月15日，本公司悉數贖回2019年7月15日到期之140,000,000美元12%優先票據的未償還本金總額另加應計利息。2019年票據已被註銷並從新加坡證券交易所有限公司除牌。

於2019年7月15日，本公司擬動用近期債券發行所得款項贖回2020年到期之10.75%優先票據。有關進一步詳情於本公司日期為2019年7月15日之公告中披露。

於2019年7月18日，本公司發行本金額200,000,000美元於2022年到期之優先票據（「2022年到期之12.25%票據」），以為其若干債務再融資。有關發行2022年到期之12.25%票據之進一步詳情於日期為2019年7月23日之公告中披露。

於2019年8月5日，本公司發行本金額為100,000,000美元於2022年到期之額外11.75%優先票據（「2022年到期之11.75%額外票據」，與2022年到期之11.75%票據合併構成單一系列），以為其若干現有債務再融資。有關發行2022年到期之票據之進一步詳情分別於日期為2019年4月17日及2019年8月8日之公告中披露。

於2019年11月27日，本公司悉數贖回2020年到期之10.75%優先票據。

於2019年11月18日，本公司發行本金額為150,000,000美元於2022年到期之額外12.25%優先票據（「2022年到期之12.25%額外票據」，與2022年到期之12.25%原票據合併構成單一系列），以為其若干現有債務再融資。有關發行2022年到期之原票據之進一步詳情分別於日期為2019年7月18日及2019年11月19日之公告中披露。

於2019年11月27日，花樣年中國發行公司債券（第二期），期限3年，發行規模為人民幣730,000,000元，及票面年利率7.8%。有關詳情於日期為2018年11月20日、2019年7月4日及2019年11月28日之公告中披露。

於截至2019年12月31日止年度，本公司於公開市場購買(i)本金總額約1,500,000美元之部分發行在外300,000,000美元於2022年到期之7.95%優先票據（「2022年7月票據」）（「已購回2022年7月票據」）。已購回2022年7月票據佔2022年7月票據初始本金額約0.5%；及(ii)本金額約1,000,000美元之部分發行在外200,000,000美元於2022年到期之11.75%優先票據（「2022年4月票據」）（「已購回2022年4月票據」）。已購回2022年4月票據佔2022年4月票據初始本金額約0.5%。有關已購回2022年7月票據及已購回2022年4月票據之進一步詳情於日期為2017年6月28日、2017年6月29日、2017年7月7日、2019年4月23日及2019年6月28日之公告中披露。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

足夠公眾持股量

基於在本年報日期本公司可獲得之公開資訊及就董事所深知，截至2019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2019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，2020年3月30日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、柯卡生先生、張惠明先生及陳新禹先生；非執行董事為李東生先生及廖騫先生；獨立非執行董事為何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生。