

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)

2020年年度業績公告

財務摘要

- 本集團於2020年錄得合同銷售總額為約人民幣492.07億元，同比增長35.9%。
- 本集團2020年的總收入約為人民幣217.59億元，比2019年總收入人民幣190.82億元增長14.0%。
- 本集團淨利潤約為人民幣17.51億元，同比增長16.6%。
- 本公司擁有人應佔溢利約為人民幣9.77億元，同比增長11.9%。
- 每股基本盈利為人民幣16.94分。董事會建議以現金派發每股人民幣5.93分(相當於7.05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2020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2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入			
客戶合約	3	21,586,402	18,881,799
租賃		172,442	199,778
總收入	4	21,758,844	19,081,577
銷售及服務成本		(16,414,675)	(13,744,216)
毛利		5,344,169	5,337,361
其他收入	5	240,461	139,944
其他收益及虧損	5	2,457,241	1,189,403
預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)		(98,522)	(139,628)
投資物業公允值變動		129,399	(6,165)
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的 公允值變動		-	(1,110)
銷售及分銷費用		(494,623)	(469,538)
行政費用		(1,652,591)	(1,361,840)
融資成本	6	(2,902,766)	(1,831,761)
應佔聯營公司業績		31,420	10,738
應佔合營企業業績		2,642	(29,626)
出售附屬公司淨收益		869,283	944,903
除稅前利潤		3,926,113	3,782,681
所得稅開支	7	(2,174,797)	(2,280,776)
年度利潤	8	1,751,316	1,501,905

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他全面收益 (開支)			
隨後可能重新分類至損益的項目：			
指定為現金流對沖的對沖工具公允值變動		<u>10,706</u>	<u>439</u>
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		<u>2,866</u>	<u>5,483</u>
遞延稅項影響		<u>(716)</u>	<u>(1,371)</u>
		<u>2,150</u>	<u>4,112</u>
年度其他全面收益 (扣除所得稅)		<u>12,856</u>	<u>4,551</u>
年度全面收益總額		<u><u>1,764,172</u></u>	<u><u>1,506,456</u></u>
以下各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		<u>977,420</u>	<u>873,644</u>
其他非控股權益		<u>773,896</u>	<u>628,261</u>
		<u><u>1,751,316</u></u>	<u><u>1,501,905</u></u>
以下各項應佔年度全面收益總額：			
本公司擁有人		<u>989,244</u>	<u>876,208</u>
其他非控股權益		<u>774,928</u>	<u>630,248</u>
		<u><u>1,764,172</u></u>	<u><u>1,506,456</u></u>
每股盈利—基本 (人民幣分)	10	<u><u>16.94</u></u>	<u><u>15.15</u></u>
每股盈利—攤薄 (人民幣分)	10	<u><u>16.85</u></u>	<u><u>15.08</u></u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,216,526	2,172,059
使用權資產		697,905	1,049,134
投資物業		10,298,393	11,924,404
於聯營公司權益		3,562,881	757,497
於合營企業權益		3,369,445	2,686,998
指定為按公允值計入其他全面收益之 權益工具		54,582	60,086
商譽		2,329,732	2,398,921
無形資產		953,461	1,129,725
其他應收款項		679,358	610,511
合約資產		14,572	22,229
應收關連方款項		768,889	958,190
已抵押銀行存款		560,000	547,500
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		4,074,195	852,027
遞延稅項資產		746,467	710,650
		29,326,406	25,879,931
流動資產			
銷售物業		32,709,730	35,473,562
存貨		–	117,177
合約資產		801,968	736,724
合約成本		348,236	410,502
應收賬款及其他應收款項	11	9,097,375	7,864,902
可收回稅項		114,384	337,503
應收關連方款項		5,080,621	832,459
按公允值計入損益之金融資產		–	1,449,051
衍生金融工具		–	1,241
受限制／已抵押銀行存款		3,148,103	2,117,174
銀行結餘及現金		24,923,383	20,379,733
		76,223,800	69,720,028
		105,550,206	95,599,959

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	7,926,045	8,398,790
合約負債		17,264,645	19,160,338
衍生金融工具		193,780	13,759
應付關連方款項		817,461	843,853
稅項負債		6,464,480	6,347,498
於一年內到期之借款		3,690,034	6,430,202
於一年內到期之租賃負債		87,234	95,181
於一年內到期之優先票據及債券		14,489,978	4,963,714
已發行資產抵押證券		20,206	87,483
撥備		31,184	37,440
		<u>50,985,047</u>	<u>46,378,258</u>
流動資產淨值		<u>25,238,753</u>	<u>23,341,770</u>
總資產減流動負債		<u>54,565,159</u>	<u>49,221,701</u>
非流動負債			
衍生金融工具		688	18,945
遞延稅項負債		1,310,494	1,569,772
於一年後到期之借款		7,505,897	7,555,160
於一年後到期之租賃負債		265,959	349,215
於一年後到期之優先票據及債券		21,158,479	19,119,556
已發行資產抵押證券		–	17,065
		<u>30,241,517</u>	<u>28,629,713</u>
資產淨值		<u>24,323,642</u>	<u>20,591,988</u>
資本及儲備			
股本		498,588	498,359
儲備		14,030,208	13,237,883
本公司擁有人應佔權益		14,528,796	13,736,242
非控股權益		9,794,846	6,855,746
		<u>24,323,642</u>	<u>20,591,988</u>

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

1. 一般資料

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的一間有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。其母公司及其最終母公司分別為Fantasy Pearl International Limited及Ice Apex Limited，兩者均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。其最終控股股東為本公司董事曾寶寶小姐。本公司的註冊辦公處及主要營業地點的地址於年報內公司資料一節披露。

本公司為一間投資控股公司。

綜合財務報表以人民幣(「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(「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，本集團已首次應用香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂及以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則的修訂，該等修訂於2020年1月1日或之後開始之年度期間強制生效用以編製綜合財務報表：

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
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第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

於本年度應用香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂及香港財務報告準則的修訂對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

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	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金優惠 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述 ²
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第2期 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(修訂本)	負債的流動或非流動分類及香港詮釋第5(2020)號相 關修訂 ¹
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ²
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進 ²

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定期限或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

本公司董事預計，應用所有其他新訂香港財務報告準則及其修訂本於可見未來不會對綜合財務報表造成重大影響。

3. 客戶合約收入

客戶合約收入分類

截至2020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	16,382,795	-	-	-	-	16,382,795
物業建造	61,390	-	-	-	-	61,390
物業代理服務						
提供物業代理服務	-	24,980	-	-	-	24,980
物業經營服務						
提供物業管理服務	-	-	4,029,953	-	-	4,029,953
提供增值服務	-	-	257,567	-	-	257,567
提供工程服務	-	-	64,461	-	-	64,461
酒店經營						
提供酒店住宿服務	-	-	-	99,864	-	99,864
其他						
物業項目管理及其他相關服務	-	-	-	-	206,138	206,138
製造及銷售燃料泵	-	-	-	-	420,063	420,063
提供旅遊代理服務	-	-	-	-	39,191	39,191
	<u>16,444,185</u>	<u>24,980</u>	<u>4,351,981</u>	<u>99,864</u>	<u>665,392</u>	<u>21,586,402</u>
收入確認時間						
按時點確認	16,382,795	24,980	-	-	420,063	16,827,838
按時段確認	61,390	-	4,351,981	99,864	245,329	4,758,564
	<u>16,444,185</u>	<u>24,980</u>	<u>4,351,981</u>	<u>99,864</u>	<u>665,392</u>	<u>21,586,402</u>

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	物業開發	物業投資	物業代理 服務	物業經營 服務	酒店經營	其他	合計
	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	人民幣千元
分部資料所披露的收入 (附註4)	16,444,185	232,660	24,980	4,599,431	100,116	809,110	22,210,482
抵銷	-	(60,218)	-	(247,450)	(252)	(143,718)	(451,638)
租賃	-	(172,442)	-	-	-	-	(172,442)
客戶合約收入	<u>16,444,185</u>	<u>-</u>	<u>24,980</u>	<u>4,351,981</u>	<u>99,864</u>	<u>665,392</u>	<u>21,586,402</u>

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							
(附註4)	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	-	(199,778)	-	-	-	-	(199,778)
客戶合約收入	<u>13,226,346</u>	<u>-</u>	<u>94,332</u>	<u>4,665,570</u>	<u>123,478</u>	<u>772,073</u>	<u>18,881,799</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（包括項目管理及其他相關服務、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2020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
分部收入	16,444,185	232,660	24,980	4,599,431	100,116	809,110	22,210,482
分部業績	2,405,176	301,841	(16,696)	802,543	(44,260)	77,518	3,526,122
分部資產	<u>39,980,195</u>	<u>10,336,549</u>	<u>20,047</u>	<u>7,862,323</u>	<u>989,327</u>	<u>209,819</u>	<u>59,398,260</u>

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
分部收入	13,235,284	204,505	94,332	4,754,576	123,478	772,073	19,184,248
分部業績	2,328,541	205,943	78,644	959,458	(30,591)	(28,423)	3,513,572
分部資產	<u>41,555,764</u>	<u>11,014,172</u>	<u>26,898</u>	<u>7,683,934</u>	<u>1,128,260</u>	<u>3,014,457</u>	<u>64,423,485</u>

5. 其他收入、收益及虧損

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	154,776	121,816
部分減免中國增值稅	59,893	16,740
無條件政府補助	25,792	1,388
	<u>240,461</u>	<u>139,944</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	677,894	385,958
重新計量於聯營公司及合營企業之權益的收益	193,995	989,748
出售一家聯營公司收益	-	111,575
匯兌收益(虧損)淨額	1,773,297	(225,681)
對沖工具公允值變動	(174,890)	(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	(5,467)	(4,337)
修改已發行資產抵押證券之虧損	-	(1,380)
出售物業、廠房及設備之虧損	(5,915)	(2,075)
轉撥至投資物業時的物業重估虧絀	-	(24,899)
物業、廠房及設備減值	(15,029)	-
商譽減值	-	(10,000)
其他	13,356	2,396
	<u>2,457,241</u>	<u>1,189,403</u>

6. 融資成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
以下項目的利息：		
—銀行及其他借款	1,044,242	1,294,709
—優先票據及債券	2,956,468	2,382,217
—租賃負債	27,441	35,745
—已發行資產抵押證券	7,715	20,861
	<u>4,035,866</u>	<u>3,733,532</u>
自銷售物業已收按金產生之推算利息開支	<u>998,137</u>	<u>798,093</u>
	5,034,003	4,531,625
減：已就待售在建物業資本化的金額	(2,065,242)	(2,630,912)
在建投資物業之資本化金額	(63,021)	(65,570)
已就在建工程資本化的金額	(2,974)	(3,382)
	<u>(2,129,237)</u>	<u>(3,099,864)</u>
	2,902,766	1,831,761

7. 所得稅開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國即期稅項		
企業所得稅		
—本年度	1,641,003	1,718,780
—過往年度超額撥備	—	(28,886)
	<u>1,641,003</u>	<u>1,689,894</u>
土地增值稅	<u>978,492</u>	<u>923,335</u>
	2,619,495	2,613,229
遞延稅項		
計入損益	(444,698)	(332,453)
	<u>(444,698)</u>	<u>(332,453)</u>
	2,174,797	2,280,776

8. 年內利潤

	2020年 人民幣千元	2019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	24,969	28,101
其他員工薪金及津貼	2,340,807	2,128,785
退休福利計劃供款	130,447	213,725
股份付款	6,698	19,871
員工總成本	2,502,921	2,390,482
減：已就待售在建物業資本化的金額	(194,132)	(294,909)
	<u>2,308,789</u>	<u>2,095,573</u>
核數師酬金	5,700	5,600
物業、廠房及設備折舊	230,102	250,500
使用權資產折舊	100,199	72,830
無形資產攤銷(計入銷售及服務成本)	138,685	143,043
出售物業、廠房及設備之虧損	5,915	2,075
確認為開支的已售物業成本	<u>12,105,061</u>	<u>9,565,097</u>

9. 股息

截至2020年12月31日止年度，宣派截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣5.0分(2019年：截至2018年12月31日止年度之末期股息每股4.0港仙(相當於人民幣3.4分))及已向本公司擁有人派付人民幣288,384,000元(2019年：人民幣195,940,000元)。

於報告期末後，董事建議派付截至2020年12月31日止年度之末期股息每股人民幣5.93分(2019年：截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣5.0分)，合計約人民幣342,173,000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：

	2020年	2019年
盈利(人民幣千元)		
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>977,420</u>	<u>873,644</u>
股份數目(千股)		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,768,814	5,765,630
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	<u>32,851</u>	<u>29,373</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,801,665</u>	<u>5,795,003</u>

11. 應收賬款及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收賬款		
— 客戶合約	1,776,761	2,482,579
— 租賃	26,974	20,974
其他應收款項	1,188,815	1,032,279
應收貸款	225,949	209,474
預付款項及其他按金	1,847,545	2,022,843
預付予供應商的款項	265,118	288,712
建築工程預付款項	761,984	784,646
出售附屬公司及一間聯營公司股權的應收代價	2,598,461	505,973
應收郵縣政府款項	122,830	122,830
其他稅務預付款	962,296	1,005,103
	<u>9,776,733</u>	<u>8,475,413</u>
減：非流動資產項下所示的金額	<u>(679,358)</u>	<u>(610,511)</u>
流動資產項下所示的金額	<u><u>9,097,375</u></u>	<u><u>7,864,902</u></u>

已售物業代價一般於協議日期起計90日內根據相關銷售及購買協議條款支付。

物業營運服務費一般於發出繳款通知書後起計30日至1年內根據相關服務協議條款收取。各物業營運服務客戶有指定信貸額度。

酒店經營及旅遊代理服務收入主要以現金及信用卡形式支付。

投資物業所得租金收入一般於發出發票日期起計30日內根據相關租賃協議條款收取。

已售燃料泵代價一般於交付燃料泵日期起計90日內根據相關銷售及購買協議條款支付。各燃料泵銷售客戶有指定信貸額度。

以下為於報告期末基於就物業銷售交付物業予客戶的日期或發票日期或就提供服務的繳款通知書日期的本集團貿易應收款(扣除減值虧損撥備)賬齡分析：

	2020年	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
0至30日	1,036,529	914,566
31至90日	283,314	292,224
91至180日	263,994	336,208
181至365日	153,979	869,912
1年以上	65,919	90,643
	1,803,735	2,503,553

12. 應付賬款及其他應付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付賬款	4,717,083	4,564,256
已收按金	949,984	867,786
其他應付款項	475,428	522,791
其他應付稅項	821,224	806,341
應計員工成本	519,279	633,705
收購附屬公司之應付代價	333,942	871,551
應計費用	109,105	132,360
	<u>7,926,045</u>	<u>8,398,790</u>

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至60日	3,627,559	2,181,693
61至180日	610,244	1,119,353
181至365日	212,197	637,509
1至2年	265,107	544,625
2至3年	1,608	64,535
逾3年	368	16,541
	<u>4,717,083</u>	<u>4,564,256</u>

管理層討論及分析

業務回顧

房地產開發

合同銷售情況

2020年，面對突發新冠肺炎疫情對宏觀經濟和房地產行業造成的影響，本集團迅速調整策略，借力線上營銷平臺拓展客源，推進線下售樓處的復工和成交，抓住第二季度以來樓市復蘇態勢，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492.07億元，合同銷售面積3,347,260平方米。其中住宅合同銷售金額約為人民幣418.86億元，合同銷售面積為2,946,243平方米，分別佔本集團2020年房地產合同銷售總金額和總面積的約85.1%和88.0%；城市綜合體合同銷售金額約為人民幣73.21億元，合同銷售面積為401,017平方米，分別佔本集團2020年房地產合同銷售總金額和總面積的約14.9%和12.0%。

2020年不同類型產品的合同銷售金額及面積

類型	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
住宅	41,886	85.1	2,946,243	88.0
城市綜合體	7,321	14.9	401,017	12.0
合計	49,207	100.0	3,347,260	100.0

報告期內，本集團的合同銷售貢獻主要來自成都、寧波、武漢、南京、深圳、上海、天津等21個城市，以及來自寧波潮悅南塘、寧波鳳麟府、成都花漾錦江、成都江山、武漢花好園、深圳家天下、深圳好時光、北京國祥府、桂林麓湖國際等約53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。

2020年在各區域的合同銷售金額及面積

類型	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
粵港澳大灣區	3,708	7.5	170,317	5.1
成渝都市圈	15,506	31.5	1,571,263	46.9
華中都市圈	6,646	13.5	407,620	12.2
長三角都市圈	16,360	33.2	706,295	21.1
環渤海都市圈	5,985	12.2	464,810	13.9
海外	1,002	2.1	26,955	0.8
合計	49,207	100.0	3,347,260	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。2020年，本集團積極把握打造國際一流灣區和世界級城市群的歷史性重大機遇，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。報告期內本集團在深圳市推出城市更新項目深圳好時光，受到市場的熱烈歡迎。同時，本集團也在佛山市獲得兩個新項目，進一步完善在大灣區的戰略佈局。

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37.08億元，實現合同銷售面積170,317平方米，分別佔本集團2020年房地產合同銷售總金額和總面積的約7.5%和5.1%。

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，本集團也己成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一。2020年，本集團在成都的明星樓盤如花漾錦江、江山等項目持續熱銷，取得了良好的銷售業績，並於期內在成都獲取了多幅優質土地，同時首次進入重慶獲得一個新項目，繼續深化在該區域的領先優勢。

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155.06億元，實現合同銷售面積1,571,263平方米，分別佔本集團2020年房地產合同銷售總金額和總面積的約31.5%和46.9%。

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。2020年初，武漢市遭受新冠肺炎疫情的嚴重影響，房地產市場受到的衝擊較大，本集團積極應變全力抗疫，在2020年4月實現在該市的售樓處開放，並推出符合武漢市民剛性和改善型需求的產品，如武漢花好園項目，在區域市場內的知名度和客戶口碑持續提升。報告期內，本集團還首次進入鄭州獲得一個新項目，並於當年實現銷售，穩步擴大在華中都市圈的戰略佈局。

報告期內，本集團在華中都市圈的武漢、鄭州等城市合共實現合同銷售金額人民幣66.46億元，實現合同銷售面積407,620平方米，分別佔本集團2020年房地產合同銷售總金額和總面積的約13.5%和12.2%。

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值潛力的核心城市，自2019年第四季度至2020年，先後在寧波、南京、杭州、紹興等城市獲取多幅土地，其中寧波潮悅南塘、寧波鳳璘府、南京花好園、杭州對越天、紹興春風十里等項目在2020年陸續推出市場，受到當地居民的熱烈歡迎，並推動本集團2020年在長三角都市區獲得良好的銷售業績。本集團在上海市的高端項目烏南396和花漾盧灣68，更成為當地高端住宅的標杆項目，有力提升本集團在長三角都市圈區域的知名度和美譽度。

報告期內，本集團在長三角都市圈的寧波、南京、杭州、紹興、上海、蘇州等城市合共實現合同銷售金額人民幣163.60億元，實現合同銷售面積706,295平方米，分別佔本集團2020年房地產合同銷售總金額和總面積的約33.2%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。2020年，本集團在該地區快速推進項目建設和銷售，同時在北京獲得兩個優質項目，其中北京國祥府已於當年實現銷售，持續擴大在該區域的影響力。

報告期內，本集團在環渤海都市圈的北京、天津等城市合共實現合同銷售金額人民幣59.85億元，實現合同銷售面積464,810平方米，分別佔本集團2020年房地產合同銷售總金額和總面積的約12.2%和13.9%。

新開工項目

報告期內，本集團共有28個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為3,896,444平方米。

2020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)
粵港澳大灣區						
1	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100.00%	2021年	3,888
2	惠州康城四季	惠州市仲愷區	住宅及商業用地	100.00%	2022年	76,685
3	深圳好時光	深圳市坪山區	住宅及商業用地	20.00%	2022年	334,439
4	佛山雲璟	佛山市順德區	住宅用地	35.00%	2022年	90,623
5	佛山廣雅院	佛山市南海區	住宅用地	49.00%	2022年	224,231
成渝都市圈						
6	成都大溪谷	成都市蒲江縣	住宅及商業用地	70.00%	2022年	160,990
7	成都江山	成都市青白江區	住宅及商業用地	55.00%	2022年	213,152
8	成都印未來	成都市郫都區	住宅及商業用地	50.00%	2022年	67,459
9	成都碧雲天璽	成都市天府新區	住宅及商業用地	50.00%	分期在2022-2023年竣工	239,657
10	成都好未來(前稱： 新津84畝項目)	成都市新津縣	住宅及商業用地	100.00%	2023年	123,456
11	成都溪府鴻雲	成都市蒲江縣	住宅及商業用地	30.00%	2023年	174,546
12	成都春嶼溪岸	成都市郫都區	住宅及商業用地	40.00%	2022年	81,441
13	成都香門第世家(前稱： 郫都區30畝項目)	成都市郫都區	住宅及商業用地	50.00%	2022年	59,244
14	資陽花郡	資陽市高新區	住宅及商業用地	91.00%	2023年	146,615
15	桂林麓湖國際G地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	100.00%	2022年	103,061
華中都市圈						
16	武漢錦上花	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100.00%	2021年	60,368
17	鄭州好時光	鄭州市上街區	住宅及商業用地	51.00%	2022年	149,785

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)
長三角都市圈						
18	寧波潮悅南塘	寧波市海曙區	住宅用地	33.00%	2022年	205,151
19	寧波鳳麟府	寧波市奉化區	住宅用地	34.00%	2022年	157,318
20	南京花好園	南京市江北新區	住宅用地	65.00%	2022年	79,806
21	杭州對越天	杭州市江幹區	住宅用地	100.00%	2022年	99,651
22	紹興春風十裡(前稱: 紹興鏡湖項目)	紹興市越城區	住宅用地	49.00%	2023年	388,857
23	南通光啟花苑	南通市如皋	住宅用地	9.99%	2023年	89,183
環渤海都市圈						
24	北京國祥府	北京市密雲區	住宅用地	22.50%	2022年	177,524
25	天津花郡	天津市武清區	住宅用地	60.00%	2021年	13,207
26	天津錦上花	天津市武清區	住宅用地	51.00%	2021年	8,331
27	張家口幸福萬象	張家口市懷來縣	商服用地	55.00%	2022年	197,069
28	青島碧雲天	青島市膠州	住宅用地	53.00%	分期在2022-2023年竣工	170,707

竣工項目

報告期內，本集團共18個項目或項目分期竣工，合計建築面積約2,964,563平方米。

2020年竣工情況

區域	竣工總建築面積 (平方米)
粵港澳大灣區	410,230
成渝都市圈	1,863,741
長三角都市圈	517,098
環渤海都市圈	173,494

在建項目

於2020年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有45個，合計總建築面積8,001,071平方米。

2020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	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	10.00%	2022年	116,682
2	深圳好時光	深圳市坪山區	住宅及商業用地	20.00%	2022年	334,439
3	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100.00%	2021年	60,474
4	惠州康城四季	惠州市仲愷區	住宅及商業用地	100.00%	2022年	76,685
5	佛山雲環	佛山市順德區	住宅用地	35.00%	2022年	90,623
6	佛山廣雅院	佛山市南海區	住宅用地	49.00%	2022年	224,231
成渝都市圈						
7	成都大溪谷	成都市蒲江縣	住宅及商業用地	70.00%	分期在2021-2022年竣工	388,045
8	成都龍年國際中心	成都市郫都區	商業用地	100.00%	2021年	63,449
9	成都智薈城	成都市崇州	住宅及商業用地	100.00%	2021年	419,536
10	成都家天下	成都市雙流區	住宅及商業用地	60.00%	2021年	395,382
11	成都江山	成都市青白江區	住宅及商業用地	55.00%	分期在2021-2022年竣工	464,638
12	成都印未來	成都市郫都區	住宅及商業用地	50.00%	2022年	67,459
13	成都碧雲天璽	成都市天府新區	住宅及商業用地	50.00%	分期在2022-2023年竣工	239,657
14	成都好未來(前稱： 新津84畝項目)	成都市新津縣	住宅及商業用地	100.00%	2023年	123,456
15	成都溪府鴻雲	成都市蒲江縣	住宅及商業用地	30.00%	2023年	174,546

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)
16	成都春嶼溪岸	成都市郫都區	住宅及商業用地	40.00%	2022年	81,441
17	成都香門第世家(前稱： 郫都區30畝項目)	成都市郫都區	住宅及商業用地	50.00%	2022年	59,244
18	資陽花郡	資陽市高新區	住宅及商業用地	91.00%	2023年	146,615
19	昆明好未來(前稱： 昆明麓湖國際)	昆明市太平新城	住宅用地	58.00%	2023年	285,771
20	桂林麓湖國際I地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70.00%	2021年	199,072
21	桂林麓湖國際H地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	100.00%	2021年	248,680
22	桂林麓湖國際D2地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70.00%	2022年	135,493
23	桂林麓湖國際G地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	100.00%	2022年	103,061
華中都市圈						
24	武漢花好園	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100.00%	分期在2021-2022年竣工	190,902
25	武漢葛店江山	武漢市葛店高新區	住宅及商業用地	37.00%	分期在2021-2022年竣工	268,668
26	武漢漢口幸福萬象	武漢市江岸區	商業用地	30.60%	2021年	52,152
27	武漢碧雲天	武漢市東西湖區	住宅及商業用地	55.00%	2021年	184,809
28	武漢錦上花	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100.00%	2021年	60,368
29	鄭州好時光	鄭州市上街區	住宅及商業用地	51.00%	2022年	149,785

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)
長三角都市圈						
30	南京溧水家天下	南京市溧水經濟開發區	住宅及商業用地	100.00%	2021年	316,507
31	南京花好園	南京市江北新區	住宅用地	65.00%	2022年	79,806
32	杭州360項目	杭州市拱墅區	工業、商業用地	44.00%	2021年	233,911
33	杭州對越天	杭州市江幹區	住宅用地	100.00%	2022年	99,651
34	寧波潮悅南塘	寧波市海曙區	住宅用地	33.00%	2022年	205,151
35	寧波鳳麟府	寧波市奉化區	住宅用地	34.00%	2022年	157,318
36	紹興春風十裡 (前稱：紹興鏡湖項目)	紹興市越城區	住宅用地	49.00%	2023年	388,857
37	南通光啟花苑	南通市如皋	住宅用地	9.99%	2023年	89,183
環渤海都市圈						
38	北京國祥府	北京市密雲區	住宅用地	22.50%	2022年	177,524
39	天津家天下	天津市武清區	住宅用地	60.00%	2021年	154,411
40	天津花郡	天津市武清區	住宅用地	60.00%	2021年	62,872
41	天津錦上花	天津市武清區	住宅用地	51.00%	2021年	137,418
42	保定滿城	保定市滿城區	住宅用地	51.00%	2022年	64,525
43	張家口幸福萬象	張家口市懷來縣	商服用地	55.00%	分期在2021-2022年竣工	235,108
44	青島碧雲天	青島市膠州	住宅用地	53.00%	分期在2022-2023年竣工	170,707
海外						
45	Parkwood Collection	新加坡	住宅用地	40%	2022年	22,759

待建項目

於2020年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有21個，合計總建築面積約為3,508,215平方米。

2020年12月31日待建項目明細表

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	深圳梅林越華項目	深圳市福田區	新型產業用地	26.01%	126,610
2	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100.00%	33,985
3	佛山雲環	佛山市順德區	住宅用地	35.00%	57,907
4	佛山廣雅院	佛山市南海區	住宅用地	49.00%	27,058
成渝都市圈					
5	成都大溪谷	成都市蒲江縣	住宅及商業用地	70.00%	433,787
6	成都好未來(前稱:新津84畝項目)	成都市新津縣	住宅及商業用地	100.00%	74,002
7	成都溪府鴻雲	成都市蒲江縣	住宅及商業用地	30.00%	134,567
8	成都雙流105畝項目	成都市雙流區	住宅及商業用地	5.00%	186,000
9	成都溫江80畝項目	成都市溫江區	住宅用地	100.00%	192,027
10	資陽花郡	資陽市雁江區	住宅及商業用地	91.00%	146,640
11	重慶好時光	重慶市沙坪壩區	住宅及商業用地	100.00%	178,228
12	昆明好未來(前稱:昆明麓湖國際)	昆明市太平新區	住宅及商業用地	63.00%	564,440
13	桂林麓湖國際G、A2地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	100.00%	73,903
華中都市圈					
14	武漢漢正街項目	武漢市礄口區	住宅及商業用地	50.00%	321,290
15	武漢錦繡城二期	武漢市洪山區	住宅及商業用地	50.10%	111,883
長三角都市圈					
16	寧波杭州灣錦城名仕	寧波市杭州灣新區	住宅用地	90.00%	76,769
17	寧波仇畢項目	寧波市鄞州區	住宅用地	49.00%	93,929
18	南通光啟花苑	南通市如皋	住宅用地	9.99%	152,692
環渤海都市圈					
19	北京門頭溝項目	北京市門頭溝區	住宅及商業用地	40.00%	61,626
20	天津營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、旅遊及商業用地	100.00%	168,339
21	張家口幸福萬象	張家口市懷來縣	商服用地	55.00%	292,533

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11,509,286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	903,134	245,560	1,148,694
深圳	451,121	126,610	577,731
惠州	137,159	33,985	171,144
佛山	314,854	84,965	399,819
成渝都市圈	3,595,545	1,983,594	5,579,139
成都	2,476,853	1,020,383	3,497,236
資陽	146,615	146,640	293,255
重慶	0	178,228	178,228
昆明	285,771	564,440	850,211
桂林	686,306	73,903	760,209
華中都市圈	906,684	433,173	1,339,857
武漢	756,899	433,173	1,190,072
鄭州	149,785	0	149,785
長三角都市圈	1,570,384	323,390	1,893,774
南京	396,313	0	396,313
杭州	333,562	0	333,562
寧波	362,469	170,698	533,167
紹興	388,857	0	388,857
南通	89,183	152,692	241,875

區域	在建項目	待建項目	土地儲備 總建築面積
	(平方米)	(平方米)	(平方米)
環渤海都市圈	1,002,565	522,498	1,525,063
北京	177,524	61,626	239,150
天津	354,701	168,339	523,040
保定	64,525	0	64,525
張家口	235,108	292,533	527,641
青島	170,707	0	170,707
海外	22,759	0	22,759
新加坡	22,759	0	22,759
合計	8,001,071	3,508,215	11,509,286

社區服務

本集團旗下專注于社區服務的彩生活持續引領社區服務行業的潮流，憑藉出色的第三方拓展能力，同時兼顧收並購，實現了快速擴張，也建立了強大的團隊優勢和市場化優勢。截至2020年12月31日，彩生活合約管理總建築面積為5.634億平方米，為2,841個社區提供服務，遍佈全國279個城市。

報告期內，彩生活按照「回歸本源、重視基礎，線上線下協同發展」的策略，對各項業務進行了調整和提升，取得了良好的成果。

一是提升服務品質，打造標杆項目：報告期內，彩生活多維度提升服務品質，將管理細節、服務標準、住戶滿意度作為重要業務指標，通過硬件升級和組織豐富的社區活動，打造標杆項目，致力提高業主滿意度和社區溫度。

二是打造高效管理，賦能各線業務。報告期內，彩生活對管理架構進行精簡優化和整合重組，利於提高資源利用率和發揮協同效應。同時改革薪酬和激勵機制，調動員工拓展業務的積極性。並針對不同業態、物業費標準，制定差異化的工作及管理標準，打造扁平化、高效、流暢的業務管理系統，為各項業務賦能。

三是聯合科技巨頭，探索增值服務。報告期內，彩生活的增值業務穩健發展，和京東、360兩大科技巨頭共同探索增值服務，合作逐步落地，疫情期間推出社區疫情智慧管控平臺和無人車服務；與京東聯合進軍快遞櫃業務領域。另外，也自主探索多種業務，例如社區廣告、社區車險、租賃業務等，讓物業服務真正進入業主的家庭生活。

四是成功抗疫抗災，獲得各方認可。彩生活過去一年抗擊疫情表現突出，所管社區沒有發生群體性疫情失控情況，獲得各方認可和多個獎項。同時，彩生活也通過科技手段抗疫，例如無人抗疫車、疫情平臺等，凸顯彩生活快速反應以及科技賦能的優勢。在夏天的防汛抗洪中，彩生活也表現突出，保障業主安全。抗疫防災的成果，體現了物業二次價值發現，亦有利提升業主滿意度。

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自(i)物業開發；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業經營；(iv)提供酒店住宿服務；及(v)物業項目管理及其他相關服務、製造及銷售燃料泵以及提供旅遊代理服務的所得收入。截至2020年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣217.59億元，較2019年約人民幣190.82億元增加14.0%。年內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣9.77億元，較2019年約人民幣8.74億元增加11.9%。

物業開發

於客戶獲得已竣工物業的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時，本公司即確認物業開發收入。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。2020年物業開發的收入約人民幣164.44億元，較2019年約人民幣132.26億元增加24.3%，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。

	2020年			2019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
成都香門第	2,757,636	308,399	8,942	12,940	1,202	10,765
成都家天下	2,323,869	183,238	12,682	3,278,922	344,504	9,518
慈溪四季瓏玥華府	2,217,999	203,644	10,892	-	-	-
惠州家天下	1,567,767	138,081	11,354	-	-	-
蘇州碧螺灣	1,543,992	94,228	16,386	-	-	-
成都智薈城	1,082,954	148,436	7,296	1,545,070	202,304	7,637
桂林麓湖國際社區	979,029	164,323	5,958	725,059	109,175	6,641
成都看今朝	931,380	92,751	10,042	-	-	-
資陽花郡	814,289	131,929	6,172	-	-	-
成都大溪谷	798,004	110,367	7,230	311,722	32,785	9,508
惠州紫金華府	337,995	28,115	12,022	348,043	28,788	12,090
天津家天下	244,930	16,728	14,642	-	-	-
昆明麓湖國際	178,859	40,965	4,366	457,373	62,023	7,374
南京花樣城	165,071	23,512	7,021	747,248	100,126	7,463
成都龍年廣場	160,810	33,792	4,759	299,453	45,326	6,607
成都美年國際廣場	142,611	5,918	24,098	3,542,992	155,982	22,714
悅城九號花園	58,070	9,474	6,129	929,527	66,133	14,055
武漢花郡	23,123	9,984	2,316	5,048	1,060	4,762
惠州別樣城	10,493	1,788	5,869	8,361	1,386	6,032
南京喜年中心	-	-	-	111,874	5,827	19,199
深圳樂年廣場	-	-	-	57,837	2,502	23,116
蘇州喜年廣場	-	-	-	50,945	2,393	21,289
蘇州太湖天城	-	-	-	13,441	922	14,578
惠州TCL項目	-	-	-	13,210	1,459	9,054
惠州花郡	-	-	-	8,091	1,369	5,910
武漢花樣城	-	-	-	7,513	1,868	4,022
成都花樣城	-	-	-	3,632	364	9,978
其他	105,304	-	-	748,045	-	-
	16,444,185	-	-	13,226,346	-	-

物業投資

物業投資產生的收入由2019年約人民幣200百萬元減少13.7%至2020年約人民幣172百萬元。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2019年約人民幣46.66億元減少6.7%至2020年約人民幣43.52億元，主要由於本集團於2020年所提供的增值服務及工程服務範圍均有所減少。

酒店經營

酒店住宿服務產生的收入由2019年約人民幣1.23億元減少19.1%至2020年約人民幣1億元。

毛利及毛利率

毛利由2019年約人民幣53.37億元增加0.1%至2020年約人民幣53.44億元，本集團的毛利率於2020年為25%，而2019年毛利率為28%。毛利率的下降主要由於本年結轉樓盤以滿足剛需為主，且部分物業結轉的公寓、車位毛利較低。同時由於COVID-19疫情期間施工進度延誤導致建築成本增加，也進一步壓縮了毛利空間。

其他收入、收益及虧損

本集團於2020年錄得其他淨收益約人民幣26.98億元（2019年：約人民幣13.29億元）。此變化主要來源於以美元計值的優先票據產生淨匯兌收益（包含對沖影響）約人民幣15.98億元（2019年：淨匯兌虧損約人民幣2.58億元）。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於2020年為約人民幣4.95億元，較2019年約人民幣4.7億元增加5.3%，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2019年約人民幣13.62億元增加21.3%至2020年約人民幣16.53億元。此增加主要由於本集團擴大運營規模，員工成本增加所致。

融資成本

本集團的融資成本於2020年約人民幣29.03億元，較2019年約人民幣18.32億元增加58.5%。融資成本的增加主要是由於有息負債平均餘額增加所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支於2020年約人民幣21.75億元，較2019年約人民幣22.81億元減少4.6%。此下降主要由於本年地產銷售毛利較去年低，從而導致企業所得稅減少。

本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由2019年約人民幣8.74億元增長11.9%至2020年約人民幣9.77億元。

流動資金、財務資源及資本結構

現金狀況

於2020年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣286.31億元（2019年：約人民幣230.44億元），與2019年12月31日相比增加24.2%。本集團的部分現金為受限制銀行存款，主要限於房地產開發使用。

淨負債比率

與2019年12月31日淨負債比率73.5%相比，本集團於2020年12月31日的淨負債比率為75.0%，上升了1.5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。

資本結構

於截至2020年12月31日止年度，本公司於行使購股權時發行2,540,120股每股面值0.10港元之普通股，總代價為人民幣2,011,000元。年內購股權之行使價介乎每股0.8港元至0.836港元之間。新普通股在各方面均與當時現有股份享有同等權益。

借款及本集團資產抵押

於2020年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣111.96億元（2019年12月31日：約人民幣139.85億元）、合共約人民幣356.48億元（2019年12月31日：約人民幣240.83億元）及合共約人民幣20百萬元（2019年12月31日：人民幣1.05億元）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36.9億元（2019年12月31日：約人民幣64.3億元）將於一年內償還、約人民幣75.06億元（2019年12月31日：約人民幣75.55億元）將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣144.9億元（2019年12月31日：約人民幣49.64億元）將於一年內償還及約人民幣211.58億元（2019年12月31日：約人民幣191.2億元）將於一年後償還。

於2020年12月31日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權、物業及銀行存款抵押。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、租賃負債外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。於兩個年度內，本集團已採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2020年12月31日，本集團已分別就建築及物業開發承諾支付約人民幣106.44億元（2019年：人民幣137.92億元）的款項。

或然負債

- (a) 截至2020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128.43億元（2019年：約人民幣124.83億元）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。
- (b) 本集團按個別基準就其應分攤合營企業及聯營公司就發展其項目所產生銀行借款項下的未償還責任提供擔保。於2020年12月31日，本集團就該等合營企業及聯營公司各自所借貸款所提供有關擔保應分攤的款額約為人民幣16.83億元及人民幣8.53億元。

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2020年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約35,965名僱員（2019年12月31日：約33,431名僱員）。截至2020年12月31日止年度員工總成本（包括董事薪酬）約人民幣25.03億元（2019年：約人民幣23.90億元）。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2020年12月31日，共授出142,660,000份購股權及年內無購股權失效（2019年：4,204,000份），2,540,000份購股權獲行使（2019年：4,726,000份）。於2020年12月31日，尚未行使之購股權數目為72,558,000份。

股息

董事建議派付每股人民幣5.93分(相當於7.05港仙)之末期股息，股息將於2021年7月28日(星期三)支付，派付予於2021年6月8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2021年3月25日公佈的平均中間平價匯率人民幣1.00元兌1.19港元由人民幣換算為港幣。

報告期後事項

- (i) 於2021年2月，本公司發行有擔保固定利率優先票據，總面值為150,000,000美元，固定利率為每年11.875%，並於2023年到期。所得款項將用於本集團若干現有債務的再融資。
- (ii) 於2021年2月，本公司發行有擔保固定利率優先票據，總面值為250,000,000美元，固定利率為每年10.875%，並於2024年到期。所得款項將用於本集團若干現有債務的再融資。

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2021年5月28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2021年5月24日(星期一)至2021年5月28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2021年5月21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2021年6月3日（星期四）至2021年6月8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2021年6月2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2021年5月28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2020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2020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2020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

優先票據及債券

於2020年1月6日，本公司發行本金額450,000,000美元於2023年到期之優先票據，票面息率為每年10.875%（「2023年到期之10.875%優先票據」），以為其若干債務再融資。要約及同時發行新票據均已於2020年1月21日完成。2023年到期之10.875%優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市及買賣。有關以現金購買2021年票據的要約及發行2023年到期之10.875%優先票據之進一步詳情，於本公司日期為2020年1月6日、2020年1月15日及2020年1月22日之公告中披露。截至2020年12月31日止年度，2023年到期之10.875%優先票據之本金額內合共450,000美元指已購回之2023年到期之10.875%優先票據之未償還本金總額約10%，且於購回完成時予以註銷。

於2020年2月25日，彩生活服務集團有限公司（「彩生活」，本公司非全資附屬公司）發行本金額100,000,000美元於2021年到期之優先票據，票面息率為每年8%（「2021年到期之彩生活100百萬優先票據」），以為其若干債務再融資。

於2020年6月2日，本公司發行本金額為300,000,000美元於2023年到期之優先票據，票面息率為每年11.875%（「2023年到期之11.875%優先票據」），以為其若干債務再融資。有關新發行2023年到期之11.875%原票據之進一步詳情於本公司日期為2020年6月3日之公告中披露。

於2020年7月22日，彩生活發行本金額130,000,000美元於2021年到期之優先票據，票面息率為每年10%（「2021年到期之彩生活130百萬優先票據」），以為其若干債務再融資。

於2020年7月29日，本公司發行本金額為350,000,000美元於2023年到期之優先票據，票面息率為每年9.25%（「2023年到期之9.25%優先票據」），以為其若干債務再融資。有關新發行2023年到期之9.25%優先票據之進一步詳情於本公司日期為2020年7月30日之公告中披露。

於2020年8月17日，本公司發行本金額為200,000,000美元於2022年到期之額外7.95%優先票據（「2022年到期之7.95%額外優先票據」，與2017年7月5日所發行本金額為300,000,000美元的2022年到期之7.95%優先票據合併構成單一系列），以為其若干債務再融資。有關發行2022年到期之7.95%額外優先票據之進一步詳情於本公司日期為2020年8月17日之公告中披露。

於2020年9月8日，本公司發行本金額100,000,000美元於2020年到期之優先票據，票面息率為每年5.5%（「2020年到期之5.5%優先票據」），以為其若干債務再融資。2020年到期之5.5%優先票據已於到期時悉數贖回。

於2020年9月8日，花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年中國」，本公司一家於中國成立之全資附屬公司)完成發行本金額為人民幣25億元及票面年利率為7.5%之境內企業債券(「境內債券」)，期限3年。境內債券已於上海證券交易所上市。有關公開發行第一期境內債券之進一步詳情於本公司日期為2020年9月8日之公告中披露。

於2020年10月14日，本公司發行本金額200,000,000美元於2023年到期之優先票據，票面息率為每年9.875% (「2023年到期之9.875%優先票據」)，以為其若干債務再融資。有關以現金購買2021年到期之8.375%優先票據的要約及發行2023年到期之9.875%原票據之進一步詳情，於本公司日期為2020年10月14日、2020年10月20日、2020年10月27日及2020年10月30日之公告中披露。

於2020年11月25日，花樣年中國已完成發行本金額人民幣1,542,400,000元之境內企業債券(「額外境內債券」)，票面息率為每年7.5%，與2020年9月8日發行之境內債券合併構成單一系列。額外境內債券於上海證券交易所上市。

於2020年12月4日，本公司發行本金額為120,000,000美元於2023年到期之額外9.875%優先票據(「2023年到期之9.875%額外優先票據」，與2020年10月19日所發行2023年到期之9.875%優先票據合併構成單一系列)，以為其若干債務再融資。有關發行2023年到期之9.875%額外優先票據之進一步詳情於本公司日期為2020年12月7日之公告中披露。

於2020年12月7日，本公司發行本金額50,000,000美元於2021年到期之優先票據，票面息率為每年6.0% (「2021年到期之6.0%優先票據」)，以為其若干債務再融資。

於2020年12月18日，本公司發行本金額為150,000,000美元於2021年到期之優先票據，票面息率為每年6.95% (「2021年到期之6.95%優先票據」)，以為其若干債務再融資。有關發行2023年到期之6.95%優先票據之進一步詳情於本公司日期為2020年12月23日之公告中披露。

於2020年12月28日，本公司發行本金額100,000,000美元於2021年到期之優先票據，票面息率為每年6.95%（「2021年到期之6.95%額外優先票據」，與2020年12月18日發行之2021年到期之6.95%優先票據合併構成單一系列），以為其若干債務再融資。

截至2020年12月31日止年度，本公司於2018年3月8日發行的2021年到期之8.375%優先票據（「2021年到期之8.375%優先票據」）之本金總額119,571,000美元指已購回之2021年到期之8.375%優先票據之未償還本金總額約19.9%，且於購回完成時予以註銷。

截至2020年12月31日止年度，本公司於2017年7月5日發行的2022年到期之7.95%優先票據（「2022年到期之7.95%優先票據」）之本金總額250,000美元指已購回之2022年到期之7.95%優先票據之未償還本金總額約0.1%，且於購回完成時予以註銷。

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

基於本公司可獲得之公開資訊及就董事所深知，於本公告日期，本公司已根據上市規則的規定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2020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。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。

代表董事會
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，2021年3月25日

於本公告日期，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；非執行董事為廖騫先生；及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。