

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)

2018年年度業績公告

財務摘要

- 本集團於2018年錄得合同銷售總額為約人民幣301.73億元，同比增長49.6%。
- 本集團2018年的總收入約為人民幣139.86億元，比2017年總收入人民幣97.83億元增長43.0%。
- 本集團於2018年毛利約為人民幣41.84億元，比2017年毛利約人民幣28.98億元增長44.4%。
- 本集團2018年毛利率為29.9%，同比增長0.3個百分點，維持於行業較高水平。
- 本集團年度淨利潤約為人民幣11.68億元。如撇除匯兌損益的影響，年度淨利潤為約人民幣19.09億元，同比增長135.4%。
- 每股基本盈利為人民幣12.64分。董事會建議以現金派發每股4.00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2018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2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入			
貨品及服務	3	13,733,624	9,539,381
租賃		252,509	243,187
總收入		13,986,133	9,782,568
銷售及服務成本		(9,802,167)	(6,884,964)
毛利		4,183,966	2,897,604
其他收入	5	149,649	99,972
其他收益及虧損	5	561,873	909,077
減值虧損(扣除撥回)		(82,424)	(62,012)
投資物業公允值變動		136,802	966,184
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業 的公允值變動		82,409	118,589
銷售及分銷費用		(439,032)	(417,872)
行政費用		(1,389,214)	(1,167,835)
融資成本	6	(1,464,674)	(1,279,587)
應佔聯屬公司業績		34,880	8,843
應佔合營企業業績		(11,140)	167,670
出售附屬公司收益		1,273,824	326,285
除稅前利潤	7	3,036,919	2,566,918
所得稅開支	8	(1,868,735)	(1,157,207)
年度利潤		1,168,184	1,409,711
其他全面收入(開支)			
將不能重新分類至損益的項目：			
重新計量界定福利責任		(238)	(8,035)
遞延稅項影響		60	2,009
其他年度全面開支(扣除所得稅)		(178)	(6,026)
年度全面收益總額		1,168,006	1,403,685

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以下各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		728,339	1,154,316
其他非控股權益		439,845	255,395
		<u>1,168,184</u>	<u>1,409,711</u>
以下各項應佔年度全面收益總額：			
本公司擁有人		728,233	1,150,710
其他非控股權益		439,773	252,975
		<u>1,168,006</u>	<u>1,403,685</u>
每股盈利—基本(人民幣分)	10	<u>12.64</u>	<u>20.03</u>
每股盈利—攤薄(人民幣分)	10	<u>12.58</u>	<u>19.95</u>

綜合財務狀況表
於2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,596,806	2,611,084
投資物業		10,515,977	10,194,164
於聯屬公司權益		1,346,586	1,174,908
於合營企業權益		1,426,958	1,060,057
可供出售投資		–	117,663
指定為按公允值計入其他全面收益 之權益工具		51,551	–
商譽		2,339,723	2,299,758
無形資產		1,188,896	1,319,901
預付租賃款項		206,743	754,720
預付租賃款項溢價		76,418	1,268,992
其他應收款項	11	158,698	167,624
應收一間合營企業款項		81,505	–
已抵押銀行存款		558,457	–
潛在收購附屬公司的已付按金		194,427	799,606
收購物業項目的已付按金		202,961	159,214
收購土地使用權的已付按金		228,703	118,103
遞延稅項資產		565,707	461,990
		21,740,116	22,507,784
流動資產			
銷售物業		34,882,404	23,777,966
存貨		544,407	194,655
預付租賃款項		6,750	18,228
預付租賃款項溢價		2,548	19,233
合約資產		449,590	–
合約成本		201,414	–
應收賬款及其他應收款項	11	5,938,028	4,129,404
應收合約工程客戶款項		–	104,079
可收回稅項		105,212	85,990
應收本公司附屬公司非控股股東款項		319,230	1,052,812
應收合營企業款項		101,272	362,935
應收聯營公司款項		15,909	27,567
按公允值計入損益之金融資產		2,127,196	234,460
受限制／已抵押銀行存款		1,789,411	2,106,552
銀行結餘及現金		26,222,584	14,335,075
		72,705,955	46,448,956

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	12	10,393,583	9,282,468
銷售物業的已收按金		–	5,503,060
應付合約工程客戶款項		–	13,778
合約負債		13,039,071	–
應付合營企業款項		368	10,000
應付聯營公司款項		19,971	13,513
應付本公司附屬公司非控股股東款項		335,850	–
稅項負債		5,504,651	4,431,080
於一年內到期之借款		7,959,810	3,022,026
融資租賃承擔		69,164	51,693
優先票據及債券		6,397,660	4,484,610
已發行資產抵押證券		208,636	42,533
撥備		30,740	40,131
其他流動負債		2,625	220
		43,962,129	26,895,112
流動資產淨值		28,743,826	19,553,844
總資產減流動負債		50,483,942	42,061,628
非流動負債			
遞延稅項負債		1,734,943	1,754,528
於一年後到期之借款		11,195,744	6,841,619
融資租賃承擔		236,880	259,299
優先票據及債券		17,810,083	15,320,332
已發行資產抵押證券		51,783	185,204
其他非流動負債		–	2,615
		31,029,433	24,363,597
資產淨值		19,454,509	17,698,031
資本及儲備			
股本		497,945	497,868
儲備		12,465,583	12,139,049
本公司擁有人應佔權益		12,963,528	12,636,917
非控股權益		6,490,981	5,061,114
		19,454,509	17,698,031

綜合財務報表附註

截至2018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」)於開曼群島註冊成立的一間有限公司，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(「香港財務報告準則」)及其修訂本

本年度強制生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

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本以及詮釋：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	股份付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號 (修訂本)	香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約的共同應用
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期之 年度改進之一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

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本及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。

2.1 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

本集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期2018年1月1日確認。初始應用日期的任何差額於期初累計溢利確認(或其他權益組成部分，如適用)，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡性條文，本集團已選擇僅就於2018年1月1日尚未完成的合約追溯應用該準則。因此，若干比較資料乃根據香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，故若干比較資料無法比較。

2.2 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則的相關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入有關下列各項的新規定：(1)金融資產及金融負債的分類及計量，(2)金融資產及其他項目(例如，合約資產、應收租賃款項及財務擔保合約)的預期信貸損失及(3)一般對沖會計處理。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡性條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括預期信貸損失模式項下的減值)，且未有對於2018年1月1日已經終止確認的工具應用該等規定。2017年12月31日的賬面值與2018年1月1日的賬面值之間的差異於期初累計溢利中確認，而並無重列可資比較資料。

因此，由於可資比較資料乃根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製，故未必可比較若干可資比較資料。

2.3 香港會計準則第40號(修訂本)「轉讓投資物業」

該等修訂澄清轉至或轉自投資物業需評估物業是否符合或不再符合投資物業之定義，須以可觀察證據支持其用途改變。該等修訂進一步澄清香港會計準則第40號所列情況並未詳盡及在建中物業用途可能改變(即用途變動不限於竣工物業)。

於首次應用日期，本集團根據當日存在之情況評估若干物業之分類，並無對2018年1月1日之分類造成影響。

應用所有新訂準則對年初之綜合財務狀況表之影響

由於本集團之上述會計政策變動，年初綜合財務狀況表須調整。下表列示就各受影響項目確認之調整。未受變動影響之項目未計入在內。

	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 (經調整) 人民幣千元
非流動資產				
指定為按公允值計入				
其他全面收益之權益工具	-	-	117,663	117,663
可供出售投資	117,663	-	(117,663)	-
遞延稅項資產	461,990	13,708	3,630	479,328
流動資產				
銷售物業	23,777,966	9,919	-	23,787,885
合約資產	-	125,627	(2,983)	122,644
合約成本	-	111,000	-	111,000
應收賬款及其他應收款項	4,129,404	(21,548)	(11,537)	4,096,319
應收合約工程客戶款項	104,079	(104,079)	-	-
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	9,282,468	(497,536)	-	8,784,932
銷售物業的已收按金	5,503,060	(5,503,060)	-	-
應付合約工程客戶款項	13,778	(13,778)	-	-
合約負債	-	6,117,128	-	6,117,128
流動資產淨值	19,553,844	18,165	(14,520)	19,557,489
總資產減流動負債	42,061,628	31,873	(10,890)	42,082,611
非流動負債				
遞延稅項負債	1,754,528	18,250	-	1,772,778
淨資產	17,698,031	13,623	(10,890)	17,700,764
資本及儲備				
儲備	12,139,049	14,417	(10,134)	12,143,332
本公司擁有人應佔權益	12,636,917	14,417	(10,134)	12,641,200
非控股權益	5,061,114	(794)	(756)	5,059,564
權益總額	<u>17,698,031</u>	<u>13,623</u>	<u>(10,890)</u>	<u>17,700,764</u>

已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

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16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
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 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義 ⁴
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 ¹
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 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重要之定義 ⁵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、消滅或結算 ¹
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯屬公司及合營企業之長期權益 ¹
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 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於將予釐定日期或之後開始之年度期間生效

⁴ 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生效

⁵ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

3. 貨品及服務收入

A 截至2018年12月31日止年度

客戶合約收入分類

分部	截至2018年12月31日止年度					合計 人民幣千元
	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	
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
	8,554,508	129,666	4,157,566	135,700	756,184	13,733,624
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
	8,554,508	129,666	4,157,566	135,700	756,184	13,733,624

B. 截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度的主要貨品及服務的收入載於附註4。

4. 分部資料

外部呈報的分部資料乃按不同產品及本集團經營部門所提供的服務進行分析，該等資料與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)。

以下為按回顧經營及可報告分部對本集團收益、業績及其他重要項目之分析：

於2018年12月31日

	物業		物業		酒店服務	其他	總計
	物業開發	物業投資	代理服務	經營服務			
	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
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>

於2017年12月31日

	物業		物業		酒店服務	其他	總計
	物業開發	物業投資	代理服務	經營服務			
	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
外部收入	<u>6,598,470</u>	<u>243,187</u>	<u>57,967</u>	<u>2,015,378</u>	<u>134,033</u>	<u>733,533</u>	<u>9,782,568</u>
分部間收入	<u>15,970</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>84,327</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,297</u>
分部業績	<u>877,444</u>	<u>1,088,765</u>	<u>23,036</u>	<u>504,902</u>	<u>(5,802)</u>	<u>(171,252)</u>	<u>2,317,093</u>

對賬：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入：		
營運及可呈報分部的收入總額	14,120,844	9,882,865
撇銷分部間收入	(134,711)	(100,297)
集團的收入總額	<u>13,986,133</u>	<u>9,782,568</u>
分部業績總額	2,672,450	2,317,093
撇銷分部間業績	(32,872)	(13,470)
未分配款項：		
利息收入	140,257	88,631
匯兌(虧損)收益淨額	(740,583)	598,535
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	939,273	4,457
股份付款支出	(17,470)	(47,216)
融資成本	(1,464,674)	(1,279,587)
分佔聯營公司及合營企業業績	23,740	176,513
出售附屬公司收益	1,273,824	326,285
重新計量於合營企業之權益及可供銷售投資的收益	384,487	562,719
購回/提早贖回優先票據及債券之虧損	(975)	(116,933)
修改優先票據及債券之虧損	(48,350)	-
其他未分配開支	(92,188)	(50,109)
除稅前利潤	<u>3,036,919</u>	<u>2,566,918</u>
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產：		
營運及可呈報分部資產總計	59,944,588	48,026,877
未分配資產：		
於聯營公司的權益	1,346,586	1,174,908
於合營企業的權益	1,426,958	1,060,057
可供出售投資	-	117,663
指定按公允值計入其他全面收益之權益工具	51,551	-
應收本公司附屬公司非控股股東款項	319,230	1,052,812
應收聯營公司款項	15,909	27,567
應收合營企業款項	182,777	362,935
按公允值計入損益之金融資產	2,127,196	234,460
受限制/已抵押銀行存款	2,347,868	2,106,552
銀行結餘及現金	26,222,584	14,335,075
其他未分配公司資產	460,824	457,834
集團資產總計	<u>94,446,071</u>	<u>68,956,740</u>

於截至2018年及2017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

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<u>其他收入</u>		
利息收入	140,257	88,631
無條件政府補助	9,392	11,341
	<u>149,649</u>	<u>99,972</u>
<u>其他收益及虧損</u>		
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	939,273	4,457
重新計量於合營企業之權益及可供銷售投資 的收益	384,487	562,719
匯兌(虧損)收益淨值	(740,583)	598,535
購回/提早贖回優先票據及債券之虧損	(975)	(116,933)
修改優先票據及債券之虧損	(48,350)	-
結清界定福利承擔之虧損	-	(107,014)
出售物業、廠房及設備之收益(虧損)	1,660	(3,146)
商譽減值	-	(50,058)
其他	26,361	20,517
	<u>561,873</u>	<u>909,077</u>

6. 融資成本

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
以下項目的利息：		
—銀行及其他貸款	1,208,428	602,953
—優先票據及債券	1,942,299	1,649,157
—融資租約	15,631	4,815
—已發行資產抵押證券	22,083	19,332
自銷售物業收取之按金產生之估算利息開支(計入合約負 債內)	627,300	-
其他融資成本	13,442	21,036
	<u>3,829,183</u>	<u>2,297,293</u>
減：已就銷售發展中物業資本化的金額	(2,303,626)	(995,433)
在建投資物業之資本化金額	(59,855)	(20,523)
已就在建工程資本化的金額	(1,028)	(1,750)
	<u>1,464,674</u>	<u>1,279,587</u>

截至2018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9.9% (2017年：每年9.1%)的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

7. 除稅前利潤

	2018年 人民幣千元	2017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	17,656	17,691
其他員工薪金及津貼	1,527,422	926,644
界定福利計劃成本	60	3,818
退休福利計劃供款	249,811	148,702
股份付款	17,218	47,216
	<u>1,812,167</u>	<u>1,144,071</u>
員工總成本	1,812,167	1,144,071
減：已就銷售發展中建物業資本化的金額	(287,202)	(230,522)
	<u>1,524,965</u>	<u>913,549</u>
核數師酬金	5,400	5,200
預付租賃款項撥回	14,374	19,218
預付租賃款項溢價撥回	13,671	23,990
物業、廠房及設備折舊	237,973	176,906
無形資產攤銷	139,925	32,199
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(1,660)	3,146
確認為開支的已售物業成本	5,960,570	4,685,371
來自投資物業的租金收入總額	(252,509)	(243,187)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	15,767	15,209
	<u>(236,742)</u>	<u>(227,978)</u>
根據經營租賃租用物業的租金開支	<u>21,317</u>	<u>50,675</u>

8. 所得稅開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中國即期稅項		
中國企業所得稅	893,103	350,960
土地增值稅	803,119	557,584
	<u>1,696,222</u>	<u>908,544</u>
遞延稅項		
扣自損益	172,513	248,663
	<u>1,868,735</u>	<u>1,157,207</u>

9. 股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
本年度確認分派的股息：		
2017年末期股息每股7.00港仙(2017年：2016年末期股息 5.00港仙)	<u>329,217</u>	<u>250,049</u>

於報告期末後，董事建議派付截至2018年12月31日止年度之末期股息每股4.00港仙(相當於人民幣3.4分)(2017年：截至2017年12月31日止年度之末期股息7.00港仙(相當於人民幣5.8分))，合計約人民幣195,940,000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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
盈利		
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)	728,339	1,154,316
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權—彩生活	<u>(93)</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>728,246</u>	<u>1,154,316</u>
股份數目		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,762,746,463	5,761,971,836
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	<u>27,204,965</u>	<u>22,696,062</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,789,951,428</u>	<u>5,784,667,898</u>

本公司全資附屬公司Morning Star Group Limited(「Morning Star」)已授出之該等購股權對計算截至2018年及2017年12月31日止兩個年度之每股攤薄盈利並無影響，而Morning Star購股權之影響具反攤薄作用。

11. 應收賬款及其他應收款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收賬款		
— 貨品及服務	1,915,161	2,026,537
— 租賃	41,966	33,884
— 應收保證金及將予出具發票	—	21,548
其他應收款項	889,364	495,612
應收貸款	247,211	88,302
預付款項及其他按金	1,446,854	271,564
供應商的預付款項	229,926	228,826
建築工程預付款項	641,626	596,232
出售附屬公司部分股權導致喪失控制權的應收代價	32,000	9,000
應收鄆縣政府款項	122,830	122,830
其他稅務預付款	529,788	402,693
	<u>6,096,726</u>	<u>4,297,028</u>
減：非流動資產項下所示的金額	<u>(158,698)</u>	<u>(167,624)</u>
流動資產所示的金額	<u><u>5,938,028</u></u>	<u><u>4,129,404</u></u>

以下乃本集團應收賬款扣減壞賬／信貸損失撥備後於報告期間結束時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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
0至30日	996,756	989,820
31至90日	506,815	639,412
91至180日	280,436	212,806
181至365日	84,682	141,949
逾期1年	88,438	97,982
	<u>1,957,127</u>	<u>2,081,969</u>

12. 應付賬款及其他應付款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付賬款	5,612,333	3,857,418
已收按金	620,582	567,644
其他應付款項	872,599	835,599
物業經營服務的客戶墊款	-	497,536
其他應付稅項	1,492,445	471,689
應計員工成本	848,205	625,366
收購附屬公司之應付代價	869,397	2,352,484
應計費用	78,022	74,732
	<u>10,393,583</u>	<u>9,282,468</u>

以下為本集團應付賬款於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
0至60日	2,801,902	1,994,373
61至180日	1,541,021	905,494
181至365日	784,916	642,043
1至2年	383,922	232,191
2至3年	82,438	74,942
逾期3年	18,134	8,375
	<u>5,612,333</u>	<u>3,857,418</u>

管理層討論及分析

業務回顧

房地產開發

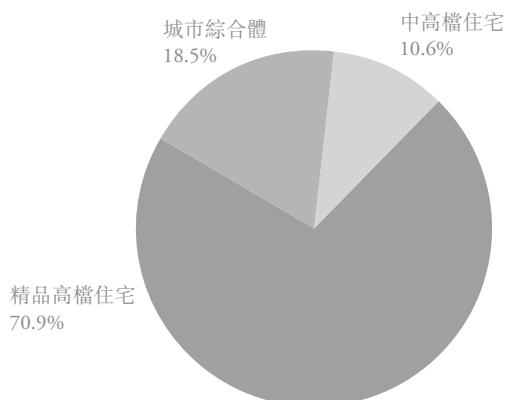
合同銷售期項目發展

縱觀2018年國內房地產市場環境，在堅持貫徹執行「房住不炒」定位下，前三季度四限政策持續高壓，金融信貸方面持續加碼。第四季度調控政策略有鬆動，部分城市局部放鬆限價，市場整體趨於穩定。在此背景下，行業整體銷售規模增速有所放緩，但規模房企依然保持著同比增長。本集團也積極應對政策及市場變化，憑藉準確的戰略佈局，對珠江三角洲、長江三角洲、京津都市圈、成渝經濟區四大區域以及中部地區等核心城市的持續深耕，實現有質量的規模增長。

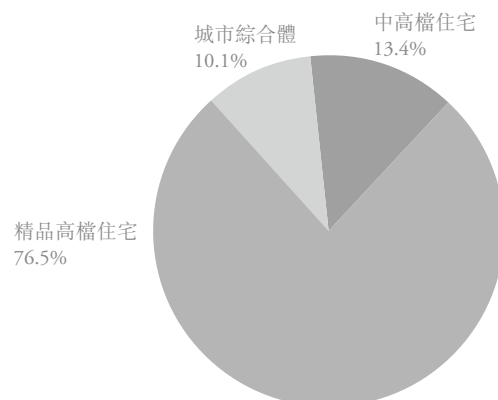
同時，我們始終以一種人文關懷的視角和一顆感恩的心精心鍛造有溫度的產品。目前，花樣年已形成了家天下、幸福萬象、花漾錦江和智慧社區產業園四大產品系列。尤其是以「家天下」為代表的智能小區產品線獲得市場認可，「家天下」產品線是本集團成為幸福社區「智」造商理念的集大成者。「家天下」將硬件、軟件、服務以及科技相融合，將科技與美的格調、智慧社區及溫度服務的理念貫穿始終。打造具有自身特色的具有溫度的精品並持續推向市場，推動本集團成為領先的社區「智」造商。

報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣301.73億元，合同銷售面積2,698,893平方米。其中人民幣55.7億元，來自城市綜合體項目，佔本集團合同銷售總金額約18.5%；人民幣214.04億元，來自精品高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約70.9%；人民幣31.99億元，來自中高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約10.6%。

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

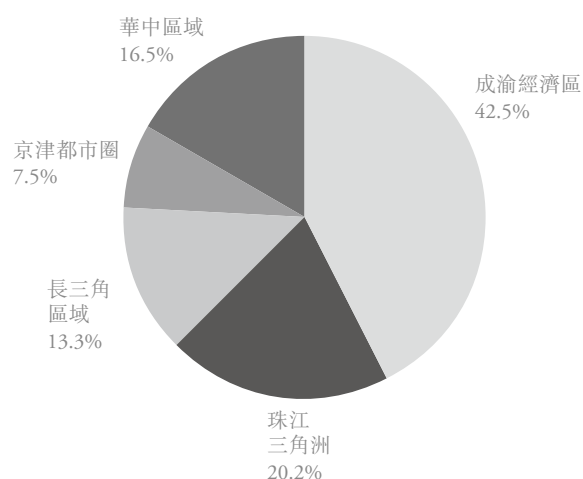


2018年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

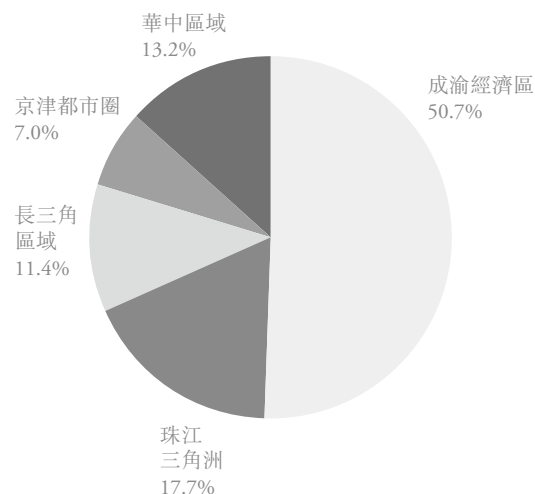
	金額		面積	
	(百萬 人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	5,570	18.5	271,495	10.1
中高檔住宅	3,199	10.6	361,500	13.4
精品高檔住宅	21,404	70.9	2,065,898	76.5
合計	30,173	100.0	2,698,893	100.0

報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於成都、武漢、桂林、天津、南京等17個城市，以及來自於成都家天下、成都香門第、成都龍年國際、武漢花好園(錦上花)、桂林麓湖國際、天津家天下、南京家天下等51個項目。相對於去年，本集團以成都為中心的成渝區域、武漢為中心的華中區域和深圳為中心的珠三角區域、北京為中心的京津都市圈區域以及以上海為中心的長三角區域，在當地市場形成良好的市場口碑及影響力，成為今年達成目標的主力軍。同時全新產品新家天下系列在各大區域中實現全面暢銷為2018年打開銷售局面貢獻了巨大力量。

2018年五大區域合同銷售金額分佈



2018年五大區域合同銷售面積分佈



本集團於2018年在五大經濟地區的合同銷售明細

經濟區域	金額		面積	
	銷售金額 (百萬 人民幣)	銷售佔比 %	銷售面積 (平方米)	面積佔比 %
成渝經濟區	12,816	42.5	1,367,509	50.7
珠江三角洲	6,090	20.2	478,223	17.7
華中區域	4,988	16.5	357,402	13.2
長三角區域	4,007	13.3	307,702	11.4
京津都市圈	2,272	7.5	188,057	7.0
合計	30,173	100.0	2,698,893	100.0

成渝經濟區

成渝經濟區作為西南地區的經濟中心，市場需求旺盛，是本集團最早進入的重要戰略區域之一；本集團在成渝經濟區發展歷經18載韶光，已成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一；報告期內本集團通過整合酒店、物業、養老等資源，強化產品力提升與社群經營，打造市場標桿項目及明星產品，實現銷售面積取得市場前四的地位，實現全年單個區域百億銷售金額，超額完成了業績指標。

報告期內本集團在成渝地區實現合同銷售面積約1,367,509平方米，實現合同銷售金額約人民幣128.16億元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同總金額的50.7%和42.5%。

珠江三角洲

依託粵港澳大灣區的發展，珠江三角洲板塊將成為國家建設世界級城市群和參與全球競爭的重要空間載體。

新的政策環境下，本集團緊抓機遇，加快深圳、廣州、惠州、桂林市場業務發展，尋求更大的業務增量和土地儲備；報告期內，珠三角區域內市場良好，深圳家天下、桂林麓湖國際等項目銷售火爆，成為板塊市場「銷冠」項目。同時，積極向周邊拓展項目，有力的支撐了集團在珠三角區域未來的發展。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約478,223平方米，實現合同銷售金額約人民幣6,090百萬元，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17.7%和20.2%。

華中區域

華中地區是全國的地理中心，交通、經濟都較發達的地區，發展華中地區對於本集團具有重要的戰略意義。報告期內，本集團積極推進現有項目發展，緊抓市場機會，加快去庫存動作，價格亦取得逐步提升，實現了剛需項目的快速銷售，全年取得較好業績。依託本集團在片區市場內的知名度和客戶口碑，華中區域加快推進以武漢為中心城市的業務拓展，並完成了多個新項目獲取，為後續集團在區域內的深耕發展打下堅實基礎。

報告期內，本集團在華中區域實現合同銷售面積357,402平方米，合同銷售額約人民幣4,988百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的13.2%和16.5%。

長三角區域

長三角區域是最具經濟活力的資源配置中心、具有全球影響力的科技創新高地、亞太地區重要國際門戶，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，先後在上海周邊城市，如蘇州、太倉、寧波慈溪及當前飛速發展的杭州灣板塊區域有所斬獲，同時18年內即實現良好銷售，為長三角區域的拓展工作奠定了堅實基礎。

報告期內，本集團以客戶需求為核心，努力打造具有高度市場識別度的產品，有力的支撐了板塊重點項目的銷售，並獲得了較高的市場關注度及影響力。

報告期內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積307,702平方米，合同銷售額約人民幣4,007百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的11.4%和13.3%。

京津都市圈

京津都市圈是北方最重要的經濟核心，加強在京津都市圈的發展一直是本集團的拓展重心之一。

報告期內，本集團在該地區快速推進現有項目發展，同時以家天下系列產品的智慧社區概念作為核心優勢，進行市場發聲，並在此基礎上加快天津、北京、石家莊等重點城市的業務拓展，積極尋求土地儲備和新增合作項目，進一步做大做強區域影響力。

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售額約188,057平方米，合同銷售額約人民幣2,272百萬元，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7.0%和7.5%。

新開工項目

報告期內，本集團共有20個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為4,630,571平方米。

2018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)
珠江三角洲						
1	桂林麓湖國際I地塊	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2020年	70%	387,650
2	花好園(紫金華府)	惠州市惠陽區	住宅及商業	2020年	100%	80,396
3	惠州家天下一期	惠州市惠陽區	住宅及商業	2021年	100%	241,091
4	桂林麓湖國際H地塊	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2021年	100%	248,680
成渝經濟區						
1	智薈城	成都市崇州	住宅及商業	2020年	80%	655,574
2	成都大溪穀	成都市蒲江縣	住宅用地	2020年	70%	158,944
3	成都家天下3期	成都市雙流區	住宅及商業	2020年	55%	219,395
4	香門第(南區)	成都市郫縣	住宅及商業	2020年	100%	353,632
5	成都家天下4期	成都市雙流區	住宅及商業	2021年	55%	219,908
6	成都家天下5期	成都市雙流區	住宅及商業	2021年	55%	80,911
7	新津看今朝	成都市新津區	住宅及商業	2021年	100%	136,151
8	青白江江山	成都市青白江區	住宅及商業	2021年	100%	251,486
9	資陽花郡	資陽市高新區	住宅用地	2020年	91%	241,227
10	昆明麓湖國際2#地塊	昆明市太平新城	住宅用地	2020年	63%	217,088

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)
京津都市圈						
1	天津家天下二期	天津市武清區	住宅用地	2020年	60%	173,494
2	天津家天下三期	天津市武清區	住宅用地	2021年	60%	153,298
3	唐山花漾爾灣	唐山市樂亭縣	住宅用地	2021年	51%	69,289
華中區域						
1	光毅花郡	武漢市葛店 高新區	住宅及商業	2021年	100%	191,939
長三角區域						
1	溧水家天下	南京市溧水區	住宅及商業	2020年	100%	316,507
2	杭州360項目	杭州市拱墅區	工業用地	2023年	49%	233,911

竣工項目

報告期內，本集團共有10個項目或項目分期竣工，合計建築面積約1,342,727平方米。

2018年竣工項目明細表

經濟區域	總建築面積 (平方米)
長三角區域	500,043
珠江三角洲	266,672
成渝經濟區	340,266
華中區域	235,746

在建項目

截至2018年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有26個，合計規劃總建築面積5,936,108平方米。

2018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)	產品類型
惠州							
1	花好園(紫金華府)	惠州市惠陽區	住宅及商業	100%	2020年	80,396	中高檔住宅
2	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業	100%	2021年	241,091	精品高檔住宅
桂林							
1	桂林麓湖春曉E區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	70%	2019年	211,313	精品高檔住宅
2	桂林麓湖國際F地塊	桂林市臨桂新區	住宅及商業	70%	2020年	143,417	精品高檔住宅
3	桂林麓湖國際I地塊	桂林市臨桂新區	住宅及商業	70%	2020年	387,650	精品高檔住宅
4	桂林麓湖國際H地塊	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2021年	248,680	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)	產品類型
成都							
1	成都大溪穀	成都市蒲江縣	住宅及商業	70%	2020年	179,152	精品高檔住宅
2	成都家天下	成都市雙流區	住宅及商業	55%	2021年	853,078	精品高檔住宅
3	君山	成都市新津縣	住宅及商業	100%	2019年	5,342	精品高檔住宅
4	成都龍年國際	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2019年	134,961	城市綜合體
5	智蒼城	成都市崇州	住宅及商業	80%	2020年	655,574	精品高檔住宅
6	香門第(南區)	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2020年	353,632	精品高檔住宅
7	新津看今朝	成都市新津區	住宅及商業	100%	2021年	136,151	精品高檔住宅
8	青白江江山	成都市青白江區	住宅及商業	100%	2021年	251,486	精品高檔住宅
9	資陽花郡	資陽市高新區	住宅用地	91%	2020年	241,227	精品高檔住宅
昆明							
1	昆明麓湖國際 2#地塊	昆明市太平新城	住宅用地	63%	2020年	217,088	精品高檔住宅
天津							
1	花郡	天津市武清區	住宅用地	60%	2019年	3,600	中高檔住宅
2	天津家天下	天津市武清區	住宅用地	60%	2021年	326,792	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)	產品類型
唐山							
1	唐山花漾爾灣	唐山市樂亭縣	住宅用地	51%	2021年	69,289	精品高檔住宅
蘇州							
1	蘇州太倉太古城	太倉市鄭和東路	商業/辦公	100%	2019年	82,734	城市綜合體
2	蘇州太湖天城	蘇州市太湖國家旅遊 度假區	住宅	100%	2019年	141,056	精品高檔住宅
武漢							
1	光穀花郡	武漢市葛店高新區	住宅及商業	100%	2021年	191,939	精品高檔住宅
深圳							
1	深圳家天下	深圳市葵湧	住宅及商業	10%	2019年	64,241	精品高檔住宅
南京							
1	南京高淳花郡	南京高淳	住宅及商業	100%	2019年	165,801	中高檔住宅
2	溧水家天下	南京市溧水區	住宅及商業	100%	2020年	316,507	城市綜合體
杭州							
1	杭州360項目	杭州市拱墅區	工業用地	49%	2023年	233,911	城市綜合體

待建項目

截至2018年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有25個，合計規劃總建築面積約為5,357,310平方米。

截至2018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	坪山項目	深圳市坪山區	住宅及商業	100%	226,130
惠州					
1	康城四季後期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	47,144
蘇州					
1	蘇州太湖天城	蘇州太湖國家 旅遊度假區	酒店	100%	56,254
上海					
1	國邦花園	上海市靜安區	辦公	100%	6,561
桂林					
1	麓湖國際剩餘 D2/I2區(萬豪)	桂林市臨桂新區	住宅及商業	70%	405,027
2	麓湖國際剩餘 G/A2區(聚豪)	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	236,806
昆明					
1	昆明麓湖國際 剩餘地塊	昆明市太平新城	住宅及商業	63%	925,559

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)
成都					
1	君山剩餘分期	成都市新津縣 老君山	住宅、商業及 配套	100%	130,642
2	大溪穀剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	70%	587,248
3	成都家天下	成都市雙流區	商業相容住宅	55%	115,301
4	成都智薈城	成都市崇州	住宅及商業	80%	88,092
5	成都青白江剩餘 分期	成都市青白江區	住宅及商業	100%	213,152
6	成都公司 資陽項目	資陽市高新區城 南大道南側	住宅及商業	91%	283,468
天津					
1	花郡剩餘分期	天津市武清區	住宅	60%	37,711
2	營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商業及 旅遊	100%	168,339
石家莊					
1	石家莊領航國際	石家莊市裕華區	商業	51%	63,740
2	保定滿城	保定市滿城	住宅	51%	60,037
唐山市					
1	唐山花漾爾灣 剩餘地塊	唐山市樂亭縣	住宅及商業	51%	427,714

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)
武漢					
1	漢口幸福萬象	武漢市江岸區後湖 漢口城市廣場旁	商業	51%	51,410
2	武漢漢正街一號	武漢市礄口區武勝 路與沿江大道 交匯處	商業	100%	338,700
3	武漢花好園項目	武漢市後湖漢口城 市廣場旁	商住	100%	188,987
4	武漢錦上花項目	武漢市後湖漢口	商住	100%	55,600
5	武漢碧雲天項目	武漢市東西湖區	住宅及商業	90%	251,158
6	武漢沙湖博譚 名門	武漢市武昌	商業	67%	34,963
7	葛店江山項目	武漢市葛店高新區	住宅及商業	100%	357,567

土地儲備

於期間內，本集團依舊遵循審慎投資的策略以及於成都、武漢、杭州、蘇州、寧波、昆明、石家莊等市場潛力大、資金回報豐厚的一二線城市新增土地的發展方向。截至2018年12月31日，本集團規劃土地儲備建築面積約17,094,342平方米，其中已簽署框架協定的物業規劃建築面積為5,800,924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	框架協議 項目 平方米	總規劃	比例
				土地儲備 建築面積 平方米	
成渝經濟區	3,027,691	2,343,462	2,835,997	8,207,150	48.0%
成都	2,810,603	1,417,903	2,566,680	6,795,186	
昆明	217,088	925,559	269,317	1,411,694	
珠江三角洲	1,376,788	915,107	2,726,747	5,018,642	29.4%
深圳	64,241	226,130	1,626,847	1,917,218	
惠州	321,487	47,144	1,099,900	1,468,531	
桂林	991,060	641,833	–	1,632,893	
京津都市圈	399,681	757,541	–	1,157,222	6.8%
唐山	69,289	427,714	–	497,003	
石家莊	–	123,777	–	123,777	
天津	330,392	206,050	–	536,442	
長三角區域	940,009	62,815	238,180	1,241,004	7.3%
蘇州	223,790	56,254	56,254	336,298	
上海	–	6,561	–	6,561	
杭州	233,911	–	–	233,911	
寧波	–	–	181,926	181,926	
南京	482,308	–	–	482,308	
華中區域	191,939	1,278,385	–	1,470,324	8.5%
武漢	191,939	1,278,385	–	1,470,324	–
合計	<u>5,936,108</u>	<u>5,357,310</u>	<u>5,800,924</u>	<u>17,094,342</u>	<u>100.0%</u>

彩生活

報告期內，彩生活完成對萬象美的股權收購，新添大量高端物業，逐步構建起涵蓋多個檔次和多種業態的完整服務體系，實現項目佈局及業務結構的優化。與此同時，彩生活通過全權委託方式獲得大量訂約管理的物業面積，充分表明彩生活在行業內的市場競爭力以及品牌知名度。得益於規模效應與品牌效應的持續提升，彩生活管理面積保持快速增長。截至2018年12月31日，彩生活簽約管理面積達到553.7百萬平方米，服務小區2,709個，分別同比增長117.7百萬平方米和325個社區。

在積極拓展管理面積的同時，彩生活繼續堅持基礎物業服務的效率革命。基於長期以來，對基礎物業服務的集約化、平台化、標準化改造，彩生活進一步提出「北斗七星」戰略。通過將傳統的物業管理服務拆解為可以評估和追蹤的訂單，實現包產到戶、責任到人，進一步提升安全、維修、清潔、停車、繳費、能源、投訴七大方面的服務效率。

此外，彩生活通過平台輸出，實現與行業內優秀合作夥伴的連接，在不切分合作夥伴已有的基礎物業服務利潤同時，向其輸出彩之雲底層技術，幫助合作夥伴創新增值服務收入來源。平台輸出模式自推出以來，受到了行業內合作夥伴的歡迎。截至2018年12月31日，彩生活的平台服務面積達到1,122.3百萬平方米(包括自管面積553.7百萬平方米，合作面積318.6百萬平方米，以及聯盟面積250.0百萬平方米)。

伴隨平台服務規模的不斷擴張，截至2018年12月31日，彩生活的生態圈註冊用戶突破26.4百萬，其中活躍用戶數為14.0百萬。註冊用戶的突破性增長主要來源於生態圈的快速發展，及合作社區內的業主註冊成為線上用戶。未來，彩生活將通過線上+線下的運營策略，使更多註冊用戶逐漸轉為活躍用戶，並進而成為消費用戶，帶動交易金額及增值業務收入增長。

在用戶規模穩步增長的同時，彩生活的生態圈建設也取得了長足的進步。報告期內，彩之雲平台累計GMV達到9,448.0百萬元人民幣，同比增長24.1%。具體來看，伴隨「彩富人生」等生態圈核心產品的交易額增加，線上推廣服務的收入達到169.4百萬元人民幣。同時，彩生活通過幫助開發商銷售存量資產—車位，實現了與開發商的多方位合作，報告期內累計銷售車位4,150個，帶動銷售及租賃協助收入達到146.6百萬元人民幣。在上述核心產品的帶動下，報告期內彩生活實現增值業務收入408.4百萬元人民幣，同比增長47.5%，增值業務毛利率處於95.7%的高位，對彩生活的分部溢利貢獻達到33.6%，在業務分佈中列入第二大收入和利潤貢獻來源。

此外，2018年3月彩生活創新社區零售模式，將社區零售與繳納物業管理費的場景結合，與線上服務商合作推出「彩惠人生」。社區住戶通過「彩惠人生」購買日常生活所需的商品和服務，就可以扣減其應繳納的物業費與停車費。由於彩生活一線員工對於社區住戶需求的精準掌握，以及住戶對於彩生活的信任，「彩惠人生」降低商品和服務供應商原本高昂的營銷費用。同時，供應商將部分減少的營銷費用作為物業管理費返還給住戶。「彩惠人生」讓業主享受減免物業費福利，讓優質商家直接進入社區零售渠道，讓彩生活提高物業管理費的收繳效率，實現參與各方的共贏。截至2018年12月31日共9個月，彩惠人生累計成交1,824.6千單，累計成交金額為70.9百萬元人民幣，累計為260千個家庭沖抵物業管理費36.2百萬元人民幣。彩生活以實際行動，提升社區服務的溫度。

美易家

美易家集團秉承多業務發展路線，旗下有花樣年國際物業、美易家(上海)商業管理有限公司、錦年酒店、牛田機電等子公司。

美易家集團主營業務為物業服務。截止2018年，合約面積為3,043萬平方米，142個項目，2018年淨增合約面積711萬平方米。

截止2018年12月31日，美易家(上海)商業管理有限公司總共簽訂合同5個，合同總金額1.58億元，服務面積46萬平方米，覆蓋5個城市，已與碧桂園集團、淮安開發城投集團、廣西鼎盛地產等多家房地產企業建立合作關係。

美易家集團旗下酒店管理公司秉承「尊享所居，完美商旅」及「健康客房」理念，贏得市場高度認同，城市公寓項目全年平均住房率達到85%以上，較同期增長25%左右，較好的延伸了美易家的社區物業服務生態圈。

在工程管理方面，完成了物業設施設備與能源管理物聯網平台(PEEM-IOT系統)的開發與集成，並開始普及應用。2018年，牛田機電工程管理中心新增10個項目，電梯事業部承接1,536台電梯維保，消防事業部新增項目11個。

商業管理服務

本集團的房地產業務的產品類型中，城市綜合體為其中一個重要產品類別，本集團結合20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、委託經營管理等受託資產管理業務輸出工作。

由本集團全資附屬公司花樣年商業管理有限公司(「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，開業率逾98%，現今已成為南京乃至江蘇知名社區商業綜合體。2017年5月立足於南京成立華東區域公司，作為商管公司區域業務核心成功對周邊城市產生積極輻射，成為公司發展的又一重要里程碑。桂林花生唐於2015年6月19日成功開業，開業率逾100%，成為桂林臨桂新區乃至桂林市的商業旗幟。成都郫縣花樣世界奧特萊斯項目於2016年12月23日成功開業。成都紅唐項目、蘇州紅唐項目、太倉芝麻唐項目、南京溧水紅唐項目各項開業籌備工作正在緊鑼密鼓地推進。

2018年花樣年商業管理有限公司更為積極的承接受託資產管理項目，秉持「由點到面，穩紮穩打」的業務發展理念，著力構建城市項目核心，逐步實現華東、華南、西南三大區域的戰略佈局，現已累計管理輸出專案數量達五十餘個，地理位置涵蓋西藏、江西、江蘇、四川、廣東、廣西、湖南、雲南、貴州、安徽等省份，其中「江蘇揚州禦龍灣商業廣場」、「江蘇揚州力寶商業廣場」、「拉薩花樣世界奧特萊斯」、「昆明領秀知識城」、「惠州康城四季芝麻唐」、「永州春天城市廣場」、「贛州花生唐」、「深圳龍華富馳大廈」、「貴陽喀斯特城市廣場」、「柳州金綠洲星光大道購物廣場」等10個項目均已開業，「南京喜年花生唐」、「合肥天瓏匯」、「蚌埠東方新天地廣場」、「海豐第一城」、「汕尾海岸城」、「貴陽TTMALL」等項目開業均已提上日程，並有多個項目在孕育孵化中。在夯實基礎業務模式的同時，商管公司也在緊跟時代步伐，積極研究發展新型合作模式，在新零售模式、垂直業態方面加強落地實踐。隨著受託資產管理輸出業務的發展，未來花樣年商業管理將為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得到大幅提升，在業內已形成獨有的品牌影響力。花樣年商業將持續擴大商業資產受託管理規模，並實施「輕重並舉」的戰略方針，在原有資產受託管理服務的基礎上，在全國範圍內尋找合作夥伴，開展重資產拓展業務，相信花樣年商業管理將會取得穩定及持續增長的回報。

文旅集團

2018年，文旅公司著重對航空業務版塊的加速推進，福年航空先後獲得由民航中南地區管理局頒發的CCAR-145部維修許可證、CCAR-135部運行合格證，正式進行公務機航空器業務運營，旗下三架公務機於2018年下半年完成安全飛行759小時，在平穩運行的情況下實現高利用率。旅行社進行人員結構優化及業務板塊調整，並新增創收部門，在整體香港旅遊市場下滑的情況下，星晨旅遊經營業績較去年同比有所增長，旅行社業務將著重發展中國境內市場，通過旅遊流量與社區資源的結合，激活社區旅遊平台。

福泰年

2018年度，福泰年養老板塊繼續在養老服務市場上深耕，居家服務實現12萬服務人次，超額完成集團下達的年度目標任務。

本年度，養老業務實現兩項突破：一是福鄰順城店開業，新增床位數133張，使福泰年運營床位達到282張；二是居家服務實現營收人民幣560萬元，較上年實現100%增長。

福泰年不斷完善服務標準體系，借鑒美國養老服務管理體系，並結合福臨養老公寓多年來的實踐經驗，完成了福泰年養老服務管理標準的編制，並已在實際項目中推廣運用。

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；(vi)提供旅遊代理服務；及(vii)燃料泵的製造及銷售的所得收入。截至2018年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣13,986百萬元，較2017年約人民幣9,783百萬元增加43.0%。年內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣728百萬元，較2017年約人民幣1,154百萬元減少36.9%。

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。2018年物業開發的收入約人民幣8,555百萬元，較2017年約人民幣6,598百萬元增加29.7%，由於本年新結轉了成都和惠州的多處樓盤所致。

物業投資

物業投資產生的收入由2017年約人民幣243百萬元增加4.1%至2018年約人民幣253百萬元。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2017年約人民幣58百萬元增加124.1%至2018年約人民幣130百萬元。此增加主要由於本集團提供車位代理服務的擴張。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2017年約人民幣2,015百萬元增加106.4%至2018年約人民幣4,158百萬元。此增加主要由於本集團於2018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

酒店服務產生的收入由2017年約人民幣134百萬元增加1.5%至2018年約人民幣136百萬元。

其他

主要包括2015年12月底收購星晨旅遊及2016年6月份收購的美國ASIMCO Investments III Limited。

毛利及毛利率

毛利由2017年約人民幣2,898百萬元增加44.4%至2018年約人民幣4,184百萬元，本集團的毛利率於2018年為29.9%，而2017年的毛利率則為29.6%。毛利率由于業務發展穩定，基本與去年保持壹致。

其他收入、收益及虧損

本集團於2018年錄得其他淨收益人民幣712百萬元(2017年：人民幣1,009百萬元)。此變化主要來源於2018年匯兌損失人民幣741百萬元(2017年：匯兌收益人民幣599百萬元)及按公允值計入損益之金融資產公允值變動人民幣939百萬元(2017年：人民幣4百萬元)。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於2018年為約人民幣439百萬元，較2017年約人民幣418百萬元增加5.1%。此增加主要是由於實體廣告宣傳費、銷售代理費及其他費用的增加。

行政費用

本集團的行政費用由2017年約人民幣1,168百萬元增加19.0%至2018年約人民幣1,389百萬元。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2018年約人民幣1,465百萬元，較2017年約人民幣1,280百萬元增加14.5%。融資成本的增加主要是由於帶息負債年均餘額的增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支於2018年約人民幣1,869百萬元，較2017年約人民幣1,157百萬元增加61.5%。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2017年約人民幣1,154百萬元減少36.9%至2018年約人民幣728百萬元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2018年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣28,570百萬元(2017年：約人民幣16,442百萬元)，與2017年12月31日相比增加73.8%。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2017年12月31日淨負債比率76.0%相比，本集團於2018年12月31日的淨負債比率為77.4%，小幅上升1.4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2018年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣19,156百萬元(2017年12月31日：約人民幣9,864百萬元)、合共約人民幣24,208百萬元(2017年12月31日：約人民幣19,805百萬元)及合共約人民幣260百萬元(2017年12月31日：人民幣228百萬元)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7,960百萬元(2017年12月31日：約人民幣3,022百萬元)將於一年內償還、約人民幣9,306百萬元(2017年12月31日：約人民幣6,718百萬元)將於二至五年內償還及約人民幣1,890百萬元(2017年12月31日：約人民幣124百萬元)將於五年後償還。優先票據方面，其中約人民幣6,398百萬元(2017年12月31日：約人民幣4,485百萬元)將於一年內償還及約人民幣17,810百萬元(2017年12月31日：約人民幣15,320百萬元)將於一年後償還。

於2018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、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2018年，儘管人民幣兌美元及港元的匯率有所上升，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2018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10,921百萬元(2017年：人民幣2,672百萬元)的款項。

或然負債

截至2018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9,790百萬元(2017年：約人民幣7,297百萬元)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2018年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約38,007名僱員(2017年12月31日：約31,059名僱員)。截至2018年12月31日止年度員工總成本(包括董事薪酬)約人民幣1,812百萬元(2017年：約人民幣1,144百萬元)。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2018年12月31日，共授出142,660,000份購股權及年內共有151,000份購股權失效(2017年：零)，922,000份購股權獲行使(2017年：225,000份)。於2018年12月31日，尚未行使之購股權數目為84,028,000份。

股息分派

董事建議宣派每股4.00港仙之末期股息，股息將於2019年6月28日(星期五)支付，派付予於2019年5月30日(星期四)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。

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2019年5月22日(星期三)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2019年5月16日(星期四)至2019年5月22日(星期三)(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2019年5月15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。
- (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2019年5月28日(星期二)至2019年5月30日(星期四)(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2019年5月27日(星期一)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2019年5月22日(星期三)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2018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及E.1.2條除外，有關詳情於下文闡述。

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。

就企業管治守則之守則條文第E.1.2條而言，薪酬委員會主席因處理其他業務而未能出席本公司於2018年5月29日舉行之股東週年大會，且並無委任代表出席股東週年大會。

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。

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2018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2018年1月5日，彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)向其現有非控股股東發行87,246,000股新普通股，認購價為每股5.00港元，總代價為人民幣352,296,000元。認購價較2018年1月5日(即認購協議日期)在聯交所所報之收市價5.43港元折讓約7.92%。

根據彩生活與本公司訂立的買賣協議，交易代價乃透過向本公司發行231,500,000股彩生活普通股及現金人民幣1,014,174,000元方式支付，其中人民幣595,487,000元已於年內結算及餘額人民幣418,687,000元確認為應付同系附屬公司款項。該等股份已於2018年3月7日發行。

優先票據

於2018年2月21日，本公司發行本金額為300,000,000美元於2019年到期之優先票據，票面息率為每年7.25%(「2019年到期之7.25%原票據」)，以為若干債務再融資。本公司於2018年11月購回2019年到期之7.25%之原票據為12,740,000美元。有關發行2019年到期之7.25%原票據之進一步詳情於本公司日期為2018年2月21日、2018年11月6日、2018年12月28日及2019年2月4日之公告中披露。

於2018年3月2日，本公司發行本金額為350,000,000美元於2021年到期之優先票據，票面息率為每年8.375%(「2021年到期之8.375%原票據」)，以為若干債務再融資。有關發行2021年到期之8.375%原票據之進一步詳情於本公司日期為2018年3月1日、2018年3月2日及2018年3月12日之公告中披露。

於2018年3月20日，本公司按2021年到期之8.375%原票據之條款及條件發行本金額為100,000,000美元於2021年到期之額外8.375%優先票據(「2021年到期之8.375%額外票據I」，其與2021年到期之8.375%原票據合併及構成一個單一系列)，以為現有若干債務再融資。

於2018年5月10日，本公司按2021年到期之8.375%原票據之條款及條件發行本金額為150,000,000美元於2021年到期之額外8.375%優先票據(「2021年到期之8.375%額外票據II」，其與2021年到期之8.375%原票據以及2021年到期之8.375%額外票據I合併及構成一個單一系列)，以為現有若干債務再融資。

於2018年6月1日，本公司發行本金額為100,000,000美元於二零一九年到期的優先票據，票面利率為每年8.5%（「2019年到期的8.5%原先票據」），以對其若干債務進行再融資。於2018年12月20日，本公司向2019年到期之8.5%原票據的所有持有人提供交換代價（「交換要約」），將利率從每年8.5%調整為每年12.0%，並將到期日從2019年6月4日延遲截至2020年6月4日。有關交換要約的進一步詳情已於2018年12月20日的公告中披露。

於2018年12月18日，本公司發行本金額為130,000,000美元於2021年到期之優先票據「2021年到期之15%原票據」，以為若干債務再融資。有關發行2021年到期之原票據之進一步詳情於本公司日期為2018年12月20日之公告中披露。

於2018年12月21日，本公司發行本金額為70,000,000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」），並與2021年到期15%優先票據合併構成單一系列，以為其現有若干債務再融資。

除上文所披露者外，本公司或任何其附屬公司並無購買、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2018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2018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，2019年3月27日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐及鄧波先生；非執行董事為李東生先生、廖騫先生及林錦堂先生；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。