

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)

## 2016年年度業績公告

### 財務摘要

- 本集團於2016年錄得合同銷售總額逾人民幣122.06億元，為本集團全年銷售目標人民幣120.00億元的約101.7%。
- 本集團的總收入由2015年的人民幣81.64億元增加33.8%至2016年的人民幣109.21億元。
- 本集團於2016年毛利率為32.3%，維持於相對較高的水平。
- 本集團年度利潤由2015年的人民幣14.03億元減少24.1%至2016年的人民幣10.64億元，主要由於匯兌虧損由2015年的人民幣2.34億元增加184.6%至2016年的人民幣6.66億元所致。
- 本集團淨負債比率(即借款、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及受限制/已抵押銀行存款除以總權益)於2016年12月31日為83.0%，較2015年12月31日的75.8%上升7.2個百分點。
- 每股基本盈利為人民幣0.14元(2015年：人民幣0.21元)。
- 董事會建議派發每股5.00港仙的末期股息。

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2016年12月31日止年度(「期間」)的經審核財務業績如下：

### 綜合全面收益表

截至2016年12月31日止年度

|                         | 附註 | 2016年<br>人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----|----------------|----------------|
| 收入                      | 3  | 10,920,638     | 8,164,297      |
| 銷售及服務成本                 |    | (7,392,156)    | (5,645,554)    |
| 毛利                      |    | 3,528,482      | 2,518,743      |
| 其他收入、收益及虧損              | 4  | (585,172)      | (108,360)      |
| 投資物業公允價值變動              |    | 405,076        | 713,887        |
| 轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允價值變動 |    | 478,005        | 175,922        |
| 銷售及分銷成本                 |    | (222,772)      | (318,594)      |
| 行政費用                    |    | (851,273)      | (741,241)      |
| 融資成本                    | 5  | (932,238)      | (302,340)      |
| 應佔聯屬公司業績                |    | (2,528)        | 626            |
| 應佔合營企業業績                |    | 48,504         | (7,324)        |
| 出售附屬公司收益                |    | 640,080        | 790,039        |
| 除稅前利潤                   | 6  | 2,506,164      | 2,721,358      |
| 所得稅開支                   | 7  | (1,441,816)    | (1,318,542)    |
| 年度利潤                    |    | 1,064,348      | 1,402,816      |
| 其他全面收益(開支)              |    |                |                |
| 其後將不能重新分類至損益的項目：        |    |                |                |
| 物業重估盈餘                  |    | -              | 11,876         |
| 重新計量界定福利責任              |    | (22,974)       | -              |
| 與其後將不能重新分類至損益的項目相關之所得稅  |    | 5,743          | (2,969)        |
| 其他年度全面(開支)收益(扣除所得稅)     |    | (17,231)       | 8,907          |
| 年度溢利及全面收益總額             |    | 1,047,117      | 1,411,723      |
| 以下各項應佔年度利潤：             |    |                |                |
| 本公司擁有人                  |    | 805,736        | 1,210,610      |
| 永久資本工具擁有人               |    | 37,550         | 63,875         |
| 其他非控股權益                 |    | 221,062        | 128,331        |
|                         |    | 1,064,348      | 1,402,816      |
| 以下各項應佔年度溢利及全面收益總額：      |    |                |                |
| 本公司擁有人                  |    | 795,426        | 1,215,955      |
| 永久資本工具擁有人               |    | 37,550         | 63,875         |
| 其他非控股權益                 |    | 214,141        | 131,893        |
|                         |    | 1,047,117      | 1,411,723      |
| 每股盈利—基本(人民幣)            | 9  | 0.14           | 0.21           |
| 每股盈利—攤薄(人民幣)            | 9  | 0.14           | 0.21           |

## 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

|                               | 2016年<br>附註 人民幣千元 | 2015年<br>人民幣千元    |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>非流動資產</b>                  |                   |                   |
| 物業、廠房及設備                      | 2,078,272         | 1,766,869         |
| 投資物業                          | 6,981,839         | 6,884,931         |
| 於聯屬公司權益                       | 735,336           | 6,789             |
| 於合營企業權益                       | 951,667           | 410,044           |
| 可供出售投資                        | 30,215            | -                 |
| 商譽                            | 912,750           | 733,549           |
| 無形資產                          | 259,248           | 204,474           |
| 預付租賃款項                        | 1,765,515         | 868,698           |
| 預付租賃款項溢價                      | 1,592,486         | 172,169           |
| 其他應收款項                        | 244,038           | 376,841           |
| 收購附屬公司的已付按金                   | 267,130           | 231,329           |
| 收購物業項目的已付按金                   | 159,073           | 140,946           |
| 收購土地使用權的已付按金                  | 1,095,077         | 1,050,077         |
| 遞延稅項資產                        | 466,577           | 462,161           |
|                               | <u>17,539,223</u> | <u>13,308,877</u> |
| <b>流動資產</b>                   |                   |                   |
| 銷售物業                          | 15,347,979        | 21,801,648        |
| 存貨                            | 80,414            | -                 |
| 預付租賃款項                        | 48,151            | 34,274            |
| 預付租賃款項溢價                      | 28,744            | 3,678             |
| 應收賬款及其他應收款項                   | 10 4,604,211      | 4,604,047         |
| 應收合約工程客戶款項                    | 73,627            | 88,937            |
| 可收回稅項                         | 96,458            | 107,594           |
| 應收附屬公司非控股股東款項                 | 82,330            | -                 |
| 應收合營企業款項                      | 355,775           | 180,258           |
| 應收關連方款項                       | 233,726           | 184,782           |
| 按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)<br>之金融資產 | 127,275           | 19,200            |
| 受限制/已抵押銀行存款                   | 1,997,824         | 1,336,482         |
| 銀行結餘及現金                       | 9,136,526         | 2,881,511         |
|                               | <u>32,213,040</u> | <u>31,242,411</u> |

|                 |    | 2016年<br>人民幣千元    | 2015年<br>人民幣千元    |
|-----------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>流動負債</b>     |    |                   |                   |
| 應付賬款及其他應付款項     | 11 | 4,445,008         | 6,626,928         |
| 銷售物業的已收按金       |    | 2,817,149         | 5,555,880         |
| 應付合約工程客戶款項      |    | 16,746            | 17,141            |
| 應付本公司一名非控股股東款項  |    | 310,438           | 390,199           |
| 應付合營企業款項        |    | 294,157           | 1,033,916         |
| 應付聯屬公司款項        |    | 1,061,338         | -                 |
| 稅項負債            |    | 4,151,634         | 3,626,109         |
| 借款—於一年內到期       |    | 929,458           | 1,407,598         |
| 融資租賃承擔          |    | 23,610            | 22,101            |
| 優先票據及債券         |    | 1,575,183         | 1,004,105         |
| 已發行資產抵押證券       |    | 37,642            | -                 |
| 界定福利責任          |    | 5,171             | -                 |
| 撥備              |    | 37,154            | -                 |
|                 |    | <b>15,704,688</b> | <b>19,683,977</b> |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>16,508,352</b> | <b>11,558,434</b> |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>34,047,575</b> | <b>24,867,311</b> |
| <b>非流動負債</b>    |    |                   |                   |
| 應付本公司一名非控股股東款項  |    | -                 | 329,721           |
| 遞延稅項負債          |    | 1,236,629         | 1,071,358         |
| 借款—於一年後到期       |    | 2,438,008         | 2,556,814         |
| 融資租賃承擔          |    | 88,538            | 104,979           |
| 優先票據及債券         |    | 16,804,442        | 8,531,147         |
| 已發行資產抵押證券       |    | 237,442           | -                 |
| 界定福利責任          |    | 121,781           | -                 |
| 撥備              |    | -                 | 33,255            |
|                 |    | <b>20,926,840</b> | <b>12,627,274</b> |
| <b>資產淨值</b>     |    | <b>13,120,735</b> | <b>12,240,037</b> |
| <b>資本及儲備</b>    |    |                   |                   |
| 股本              |    | 497,848           | 497,797           |
| 儲備              |    | 10,457,503        | 9,910,694         |
| 本公司擁有人應佔權益      |    | <b>10,955,351</b> | <b>10,408,491</b> |
| 永久資本工具          |    | -                 | 710,500           |
| 其他非控股權益         |    | 2,165,384         | 1,121,046         |
| 非控股權益總額         |    | <b>2,165,384</b>  | <b>1,831,546</b>  |
|                 |    | <b>13,120,735</b> | <b>12,240,037</b> |

## 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

### 1. 一般資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其母公司及其最終母公司分別為Fantasy Pearl International Limited及Ice Apex Limited，兩者均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。其最終控股方為本公司董事曾寶寶小姐。本公司的註冊辦公室地址及主要營業地點的地址於年報內公司資料一節披露。

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。

### 2. 應用新訂及修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(修訂本)：

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| 香港財務報告準則第11號(修訂本)                                 | 收購共同營運權益的會計處理                  |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                                    | 披露計劃                           |
| 香港會計準則第16號及<br>香港會計準則第38號(修訂本)                    | 折舊和攤銷的可接受方法的澄清                 |
| 香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則第12號及<br>香港會計準則第28號(修訂本) | 投資實體：應用綜合入賬之例外情況               |
| 香港財務報告準則(修訂本)                                     | 香港財務報告準則2012年至2014年週期<br>之年度改進 |

除下文所述者外，於本年度應用上述香港財務報告準則(修訂本)對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

#### 香港會計準則第1號(修訂本)「披露計劃」

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號披露計劃(修訂本)。香港會計準則第1號(修訂本)闡明如果披露資料並不重大，實體不需要按照香港財務報告準則規定進行特別披露，並以聚合及非聚合資料為基準提供指引。然而，本修訂準則重申，倘依據香港財務報告準則特定要求之披露不足以讓綜合財務報表使用者瞭解特殊交易、事件及條件對實體的財務狀況和財務表現的影響，則實體應考慮進行補充資料披露。

對綜合財務報表架構而言，本修訂準則已提供系統順序和附註分組之樣例。

本集團已追溯應用該等修訂，若干附註之分組及順序亦已修訂以突顯管理層認為與理解本集團財務表現及財務狀況最為相關的本集團活動，尤其，資金風險及金融工具之附註已重新排序。除上述列報及披露變動外，應用香港會計準則第1號(修訂本)並未對本集團於該等綜合財務報表內的財務表現或財務狀況造成任何影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂及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修訂香港財務報告準則：

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 香港財務報告準則第9號                      | 金融工具 <sup>1</sup>                                    |
| 香港財務報告準則第15號                     | 客戶合約的收入及相關修訂本 <sup>1</sup>                           |
| 香港財務報告準則第16號                     | 租賃 <sup>2</sup>                                      |
| 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 <sup>1</sup>                            |
| 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<br>香港財務報告準則第4號保險合約共同應用 <sup>1</sup> |
| 香港財務報告準則第10號及<br>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<br>出售或注資 <sup>3</sup>            |
| 香港會計準則第7號(修訂本)                   | 披露計劃 <sup>1</sup>                                    |
| 香港會計準則第12號(修訂本)                  | 就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>                          |

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於將予釐定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債、一般對沖會計及有關金融資產之減值規定之分類及計量之新規定。

與本集團相關之香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 納入香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公允值計量。特別是，旨在以收取合約現金流量之業務模式內所持有，且合約現金流量僅為支付本金及未償本金之利息之債項投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收回收約現金流及出售金融資產之業務模式中持有，以及金融資產條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，一般按透過其他全面收益按公允值列賬(「透過其他全面收益按公允值列賬」)之方式計量。所有其他債項投資及股權投資均於其後會計期間結束時按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股權投資(並非持作買賣用途)之其後公允值變動，而一般僅於損益賬確認股息收入。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

根據本集團於2016年12月31日的金融工具及風險管理政策，於日後應用香港財務報告準則第9號或會對本集團的金融資產的分類及計量產生重大影響。本集團的可供出售投資(包括目前按成本減減值列賬者)可按透過按公允值計入損益(「透過按公允值計入損益」)或指定為透過其他全面收益按公允值列賬計量。此外，預期信貸虧損模式可能導致對本集團按攤銷成本計量的金融資產尚未產生的信貸虧損作出提早撥備。

## 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號已經頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收入確認指引。香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收入款項，應為能反映該實體預期就交換貨品及服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收入之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時確認收入，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

2016年，香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第15號之澄清，內容有關識別履約責任、主體對代理代價及發牌的應用指引。

本公司董事預期日後應用香港財務報告準則第15號或會導致更多披露，但本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號不會對於各個報告期間確認收入的時間及金額造成重大影響。

## 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

香港財務報告準則第16號根據所識別資產是否由客戶控制來區分租賃及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，經營及融資租賃的差異自承租人會計處理中移除，並由承租人須就所有租賃確認使用權資產及相應負債的模式替代。

使用權資產初步按成本計量，隨後以成本(惟若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按租賃款項(非當日支付)之現值計量。隨後，租賃負債會就(其中包括)利息及租賃款項以及租賃修訂的影響作出調整。就現金流量分類而言，本集團目前將預付租賃款項呈列為與自用租賃土地及分類為投資物業的租賃土地有關的投資現金流量，其他經營租賃款項則呈列為經營現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債的租賃款項將分配至本金及利息部分，並以融資現金流量呈列。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排確認一項資產及一項融資租賃相關負債及就本集團為承租人的租賃土地確認預付租賃款項。應用香港財務報告準則第16號可能導致該等資產分類產生潛在變動，視乎本集團是否分開呈列使用權資產或按將呈列相應相關資產(倘擁有)的相同項目內呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內出租人的會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於2016年12月31日，本集團(作為承租人)擁有不可撤銷經營租約承擔人民幣636,565,000元。初步評估顯示此等安排符合香港財務報告準則第16號項下租賃的定義，因此本集團將確認一項使用權資產及有關所有該等租賃相對應的負債，除非其於應用香港財務報告準則第16號時符合低價值或短期租賃。此外，應用新規定可能導致上述列示的計量、呈列及披露的變動。然而，於本集團進行詳細審閱前，對影響作出合理估計屬不切實際。

#### **香港會計準則第7號(修訂本)「披露計劃」**

修訂本規定實體提供披露以讓財務報表使用者評估融資活動產生的負債變動，包括現金流量引致之變動及非現金變動。尤其是，修訂本規定披露以下來自融資活動的負債變動：(i)來自融資現金流量的變動；(ii)來自取得或失去附屬公司或其他業務控制權的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公允值變動；及(v)其他變動。

修訂本於2017年1月1日或之後開始的年度期間前瞻性應用，並許可提早應用。本公司董事預期於未來應用修訂本將導致有關本集團融資活動的額外披露，尤其是融資活動產生的負債於綜合財務狀況表的期初與期末結餘的對賬，將於應用修訂本時披露。

除上述影響外，本公司董事並不預期應用其他新訂及修訂香港財務報告準則將會對本集團綜合財務報表產生重大影響。



### 3. 收入及分部資料

本集團本年度收入分析如下：

|        | 2016年<br>人民幣千元    | 2015年<br>人民幣千元   |
|--------|-------------------|------------------|
| 物業銷售   | 8,365,954         | 6,562,066        |
| 租金收入   | 241,778           | 182,886          |
| 物業代理服務 | 26,770            | 24,476           |
| 物業經營服務 | 1,652,123         | 1,270,014        |
| 酒店經營   | 113,867           | 121,620          |
| 其他     | 520,146           | 3,235            |
|        | <b>10,920,638</b> | <b>8,164,297</b> |

外部呈報的分部資料乃按本集團經營部門所提供的不同產品及服務進行分析，該等資料與本公司董事、主要營運決策人就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致，這亦是集團內組織的基礎，因為管理層選擇按不同產品及服務管理本集團。在設定本集團可呈報經營分部時，概無主要營運決策人識別的經營分部已彙總。

由於主要營運決策人並無定期審閱本集團之分部負債，故並無呈列各經營分部之總負債計量。

本集團擁有以下六個可呈報經營分部：

|        |   |                                  |
|--------|---|----------------------------------|
| 物業開發   | — | 開發及出售位於中華人民共和國(中國)的商業及住宅物業       |
| 物業投資   | — | 租賃商業及住宅物業                        |
| 物業代理服務 | — | 提供物業代理及其他相關服務                    |
| 物業經營服務 | — | 提供物業管理、安裝保安系統及其他相關服務             |
| 酒店經營   | — | 提供酒店住宿、酒店管理、相關服務、食物及飲品銷售以及其他輔助服務 |
| 其他     | — | 提供旅遊代理服務、製造及銷售燃油泵                |

可呈報經營分部的會計政策與本集團會計政策一致。分部業績代表各分部所賺取之利潤，不包括中央行政成本及董事薪金、利息收入、匯兌損失淨額、指定為按公允值計入損益之金融資產公允值變動、以股份支付開支、融資成本、應佔聯屬及合營企業業績、出售附屬公司之收益之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之數據。

為監察分部表現及分部之間之資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯屬公司及合營企業權益、可供出售投資、應收附屬公司非控股股東、合營企業及關連方款項、指定為按公允值計入損益之金融資產、受限制/已抵押銀行存款、銀行結餘及現金，以及其他公司資產以外之資產。

本集團於回顧期間可呈報經營分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

於2016年12月31日

|   | 物業開發<br>人民幣千元     | 物業投資<br>人民幣千元    | 物業<br>代理服務<br>人民幣千元 | 物業<br>經營服務<br>人民幣千元 | 酒店經營<br>人民幣千元    | 其他<br>人民幣千元      | 總計<br>人民幣千元       |
|---|-------------------|------------------|---------------------|---------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 外部收入  | <u>8,365,954</u>  | <u>241,778</u>   | <u>26,770</u>       | <u>1,652,123</u>    | <u>113,867</u>   | <u>520,146</u>   | <u>10,920,638</u> |
| 分部間收入                                       | <u>17,833</u>     | <u>-</u>         | <u>-</u>            | <u>115,969</u>      | <u>-</u>         | <u>-</u>         | <u>133,802</u>    |
| 分部業績  | <u>2,657,688</u>  | <u>582,346</u>   | <u>10,637</u>       | <u>405,096</u>      | <u>(5,112)</u>   | <u>(44,781)</u>  | <u>3,605,874</u>  |
| 分部資產  | <u>22,327,069</u> | <u>7,217,642</u> | <u>10,859</u>       | <u>2,911,791</u>    | <u>1,078,297</u> | <u>2,128,935</u> | <u>35,674,593</u> |
| 衡量分部利潤或虧損或<br>分部資產包括：                       |                   |                  |                     |                     |                  |                  |                   |
| 非流動資產添置(附註)                                 | 1,201,428         | 300,730          | 113                 | 307,133             | 19,158           | 1,643,796        | 3,472,358         |
| 投資物業公允值變動<br>轉為投資物業後確認<br>已竣工銷售物業的<br>公允值變動 | -                 | 405,076          | -                   | -                   | -                | -                | 405,076           |
| 預付租賃款項撥回                                    | 478,005           | -                | -                   | -                   | -                | -                | 478,005           |
| 預付租賃款項溢價撥回                                  | 12,514            | -                | -                   | -                   | 1,973            | -                | 14,487            |
| 預付租賃款項溢價撥回                                  | 17,874            | -                | -                   | -                   | -                | -                | 17,874            |
| 無形資產攤銷                                      | -                 | -                | -                   | 23,107              | -                | 3,497            | 26,604            |
| 物業、廠房及設備折舊                                  | 49,216            | 1,128            | 1,941               | 41,935              | 35,454           | 39,839           | 169,513           |
| 出售物業、廠房及設備<br>的虧損                           | -                 | -                | -                   | 4,364               | -                | -                | 4,364             |
| 呆壞賬撥備，淨額                                    | -                 | 11,771           | -                   | 29,000              | -                | -                | 40,771            |

分部間收入按通行市價支銷。

於2015年12月31日

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

分部間收入按通行市價支銷。

附註：非流動資產添置並不包括於聯營公司或合營企業的權益、可供出售投資、收購土地使用權、附屬公司及一個物業項目之已付按金，以及其他應收款項及遞延稅項資產。

對賬：

|                    | 2016年<br>人民幣千元    | 2015年<br>人民幣千元    |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 收入：                |                   |                   |
| 可呈報經營分部的收入總額       | 11,054,440        | 8,288,637         |
| 分部間收入對銷            | (133,802)         | (124,340)         |
| 集團的收入總額            | <u>10,920,638</u> | <u>8,164,297</u>  |
| 分部業績總額             | 3,605,874         | 2,644,556         |
| 分部間業績對銷            | (32,020)          | (20,720)          |
| 未分配款項：             |                   |                   |
| 利息收入               | 33,260            | 30,127            |
| 匯兌虧損淨額             | (665,820)         | (233,559)         |
| 按公允值計入損益之金融資產公允值變動 | 2,828             | 442               |
| 以股份支付開支            | (81,955)          | (90,923)          |
| 融資成本               | (932,238)         | (302,340)         |
| 分佔聯屬公司業績           | (2,528)           | 626               |
| 分佔合營企業業績           | 48,504            | (7,324)           |
| 出售附屬公司收益           | 640,080           | 790,039           |
| 其他未分配開支            | (109,821)         | (89,566)          |
| 除稅前利潤              | <u>2,506,164</u>  | <u>2,721,358</u>  |
|                    | 2016年<br>人民幣千元    | 2015年<br>人民幣千元    |
| 資產：                |                   |                   |
| 可呈報經營分部資產總計        | 35,674,593        | 38,936,275        |
| 未分配資產：             |                   |                   |
| 於聯屬公司的權益           | 735,336           | 6,789             |
| 於合營企業的權益           | 951,667           | 410,044           |
| 可供出售投資             | 30,215            | —                 |
| 應收附屬公司非控股股東款項      | 82,330            | —                 |
| 應收合營企業款項           | 355,775           | 180,258           |
| 應收關連方款項            | 233,726           | 184,782           |
| 按公允值計入損益之金融資產      | 127,275           | 19,200            |
| 受限制／已抵押銀行存款        | 1,997,824         | 1,336,482         |
| 銀行結餘及現金            | 9,136,526         | 2,881,511         |
| 其他未分配公司資產          | 426,996           | 595,947           |
| 集團資產總計             | <u>49,752,263</u> | <u>44,551,288</u> |

本集團所賺取的外部客戶的收入僅來自其中國的業務，且本集團的非流動資產主要位於中國境內。

於截至2016年及2015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。

|            | 2016年<br>人民幣千元          | 2015年<br>人民幣千元          |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 添置非流動資產    |                         |                         |
| 可呈報分部總計    | 3,472,358               | 2,438,765               |
| 未分配金額      | <u>7,690</u>            | <u>6,747</u>            |
| 集團總計       | <u><b>3,480,048</b></u> | <u><b>2,445,512</b></u> |
| 其他重大項目：    |                         |                         |
| 物業、廠房及設備折舊 |                         |                         |
| 可呈報分部總計    | 169,513                 | 125,750                 |
| 未分配金額      | <u>4,589</u>            | <u>4,463</u>            |
| 集團總計       | <u><b>174,102</b></u>   | <u><b>130,213</b></u>   |

#### 4. 其他收入、收益及虧損

|                    | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元   |
|--------------------|------------------|------------------|
| 利息收入               | 33,260           | 30,127           |
| 土地發展投資收入           | 5,787            | 67,239           |
| 按公允值計入損益之金融資產公允值變動 | 2,828            | 442              |
| 無條件政府補助            | 10,978           | 10,223           |
| 匯兌虧損淨額             | (665,820)        | (233,559)        |
| 其他                 | 27,795           | 17,168           |
|                    | <u>(585,172)</u> | <u>(108,360)</u> |

#### 5. 融資成本

|                  | 2016年<br>人民幣千元        | 2015年<br>人民幣千元        |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
| 以下項目的利息：         |                       |                       |
| —銀行及其他借款         | 399,414               | 383,066               |
| —優先票據及債券         | 1,364,974             | 887,481               |
| —融資租約            | 14,488                | 4,447                 |
| —應付本公司一名非控股股東的款項 | 17,996                | 48,581                |
| —已發行資產抵押證券       | 6,863                 | —                     |
| 其他融資成本           | <u>31,834</u>         | <u>—</u>              |
|                  | <b>1,835,569</b>      | 1,323,575             |
| 減：已就銷售在建物業資本化的金額 | (896,985)             | (812,774)             |
| 已就在建投資物業資本化的金額   | (6,346)               | (186,155)             |
| 已就在建工程資本化的金額     | <u>—</u>              | <u>(22,306)</u>       |
|                  | <u><b>932,238</b></u> | <u><b>302,340</b></u> |

於截至2016年12月31日止年度期間，若干資本化的融資成本金額來自一般借款，並按每年9.6% (2015年：每年13.8%) 的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

## 6. 除稅前利潤

|                       | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>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                  | 16,962           | 16,748           |
| 其他員工薪金及津貼             | 913,293          | 443,896          |
| 界定福利計劃成本              | 3,736            | -                |
| 退休福利計劃供款              | 130,091          | 76,998           |
| 股份付款                  | 81,955           | 90,923           |
|                       | <u>1,146,037</u> | <u>628,565</u>   |
| 員工總成本                 | 1,146,037        | 628,565          |
| 減：已就銷售在建物業資本化的金額      | (194,356)        | (206,042)        |
|                       | <u>957,681</u>   | <u>422,523</u>   |
| 核數師酬金                 | 4,700            | 5,966            |
| 預付租賃款項撥回              | 14,487           | 15,852           |
| 預付租賃款項溢價撥回            | 17,874           | 3,678            |
| 物業、廠房及設備折舊            | 174,102          | 130,213          |
| 無形資產攤銷(已計入行政費用)       | 26,604           | 13,004           |
| 出售物業、廠房及設備之虧損(收益)     | 4,364            | (169)            |
| 呆壞賬撥備，淨額              | 40,771           | 44,504           |
| 確認為開支的已售物業成本          | 5,951,592        | 4,726,772        |
| 來自投資物業的租金收入總額         | (241,778)        | (182,886)        |
| 減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支  | 15,121           | 11,722           |
|                       | <u>(226,657)</u> | <u>(171,164)</u> |
| 根據經營租賃租用物業的租金開支       | 47,222           | 21,088           |

## 7. 所得稅開支

|                  | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元   |
|------------------|------------------|------------------|
| 中國即期稅項           |                  |                  |
| 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | 848,061          | 732,318          |
| 土地增值稅(「土地增值稅」)   | 694,351          | 342,468          |
|                  | <u>1,542,412</u> | <u>1,074,786</u> |
| 遞延稅項             |                  |                  |
| (計入)/扣自損益        | (100,596)        | 243,756          |
|                  | <u>1,441,816</u> | <u>1,318,542</u> |

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

本集團的企業所得稅乃按適用於應課稅利潤的適用稅率計算。

土地增值稅乃就土地增值數額(即出售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有物業發展開支在內之可扣減開支)按介乎30%至60%不等之遞增稅率徵收。

## 8. 股息

2016年  
人民幣千元

2015年  
人民幣千元

本年度確認分派的股息：

2015年末期股息—5.00港仙—每股

(2015年：2014年末期股息5.39港仙)

**255,793**

**245,012**

於報告期末後，董事建議派付截至2016年12月31日止年度末期股息每股5.00港仙(相當於人民幣4.47分)(2015年：截至2015年12月31日止年度末期股息5.00港仙，相當於人民幣4.19分)，合計約人民幣257,699,000元，尚待股東於股東週年大會上批准。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

2016年  
人民幣千元

2015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)

**805,736**

1,210,610

攤薄潛在普通股的影響：

一間附屬公司之購股權

—

(40)

用以計算每股攤薄盈利的盈利

**805,736**

**1,210,570**

### 股份數目

用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數

**5,761,656,613**

5,759,214,304

攤薄潛在普通股的影響：

購股權

**15,015,200**

4,122,311

用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數

**5,776,671,813**

**5,763,336,615**

本公司及本公司非全資附屬公司彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)已授出之該等購股權對計算截至2016年12月31日止年度之每股攤薄盈利並無影響(而購股權之行使價高於彩生活股份之平均市價)，而計算截至2016年及2015年12月31日止年度之每股攤薄盈利時，並無計及本公司全資附屬公司Morning Star Group Limited授出之購股權之影響，乃由於其具反攤薄作用。

## 10. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款主要包括出售物業應收款項共人民幣1,025,932,000元(2015年：人民幣943,141,000元)、物業經營服務應收款項共人民幣350,878,000元(2015年：人民幣226,115,000元)，以及其他分部應收款項共人民幣343,523,000元(2015年：人民幣147,895,000元)。

已售物業的代價由買方按有關買賣協議的條款支付。

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

管理及服務費按有關物業服務協議的條款支付，一般為於向住戶發出即期票據後30天至1年內支付。各物業經營服務客戶獲指定信貸限額。

酒店經營及旅遊代理服務收入是現金銷售的形式。

|                        | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元   |
|------------------------|------------------|------------------|
| 應收賬款                   | 1,720,333        | 1,317,151        |
| 其他應收款項                 | 365,754          | 362,730          |
| 應收貸款                   | 338,708          | —                |
| 預付款項及其他訂金              | 199,897          | 186,946          |
| 供應商預付款項                | 212,178          | 165,829          |
| 建築工程預付款項               | 1,209,992        | 1,029,565        |
| 出售附屬公司應收代價             | 25,500           | 761,000          |
| 出售附屬公司部分股權導致喪失控制權的應收代價 | 332,500          | —                |
| 應收郫縣政府款項               | 122,830          | 512,830          |
| 應收成都政府款項               | 5,061            | 419,274          |
| 其他稅務預付款項(附註)           | 315,496          | 225,563          |
|                        | <u>4,848,249</u> | <u>4,980,888</u> |
| 減：非流動資產金額              | <u>(244,038)</u> | <u>(376,841)</u> |
| 流動資產金額                 | <u>4,604,211</u> | <u>4,604,047</u> |

附註：於2016年12月31日，結餘主要指根據有關中國稅法規定有關其預售物業開發項目的營業稅及增值稅合共人民幣301,988,000元(2015年：人民幣218,691,000元)，並已預付及計入其他稅務預付款。



以下乃本集團應收賬款扣減呆賬撥備後於報告期間結束時根據物業移交至客戶日期的賬齡分析：

|          | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元   |
|----------|------------------|------------------|
| 0至30日    | 856,306          | 889,136          |
| 31至90日   | 593,460          | 147,875          |
| 91至180日  | 105,115          | 118,624          |
| 181至365日 | 91,121           | 84,137           |
| 逾1年      | 74,331           | 77,379           |
|          | <u>1,720,333</u> | <u>1,317,151</u> |

#### 11. 應付賬款及其他應付款項

|            | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元   |
|------------|------------------|------------------|
| 應付賬款       | 2,487,201        | 4,530,755        |
| 已收按金(附註)   | 537,172          | 587,197          |
| 其他應付款項     | 612,175          | 901,313          |
| 其他應付稅項     | 323,933          | 188,376          |
| 應計員工成本     | 254,203          | 215,566          |
| 收購附屬公司應付代價 | 169,383          | 138,127          |
| 應計費用       | 53,813           | 58,360           |
| 應付保證金      | 7,128            | 7,234            |
|            | <u>4,445,008</u> | <u>6,626,928</u> |

附註：已收按金結餘共人民幣537,172,000元(2015年：人民幣587,197,000元)主要為一筆從潛在物業買家收取的保證金。

應付賬款主要包括就採購銷售物業的建築原材料及分包費用的尚未支付款項。採購建築原材料的平均信貸期為六個月至一年。

以下為本集團應付賬款及應付保證金於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

|          | 2016年<br>人民幣千元   | 2015年<br>人民幣千元   |
|----------|------------------|------------------|
| 0至60日    | 1,194,063        | 2,012,493        |
| 61至180日  | 416,973          | 771,978          |
| 181至365日 | 458,649          | 1,088,540        |
| 1至2年     | 324,000          | 575,877          |
| 2至3年     | 96,064           | 85,096           |
| 逾3年      | 4,580            | 4,005            |
|          | <u>2,494,329</u> | <u>4,537,989</u> |

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 房地產開發

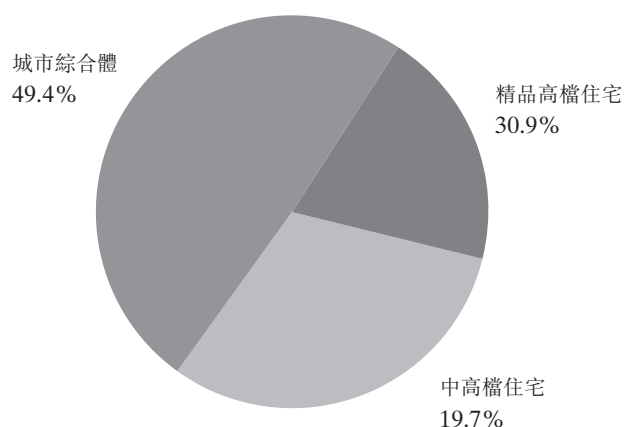
##### 合同銷售期項目發展

2016年房地產政策經歷了從寬鬆到熱點城市持續收緊的過程，隨著熱點城市房價地價快速上漲，政策分化進一步顯現。一方面，熱點城市調控政策不斷收緊，限購限貸力度及各項監管措施頻頻加碼，遏制投資投機性需求，防範市場風險，導致熱點一線及二線城市市場快速急凍；另一方面，三四線城市仍堅持去庫存策略，從供需兩端改善市場環境，政策調控相對溫和。同時，中央加強房地產長效機制建設，區域一體化、新型城鎮化等繼續突破前行，為行業長期發展積極構建良好環境。

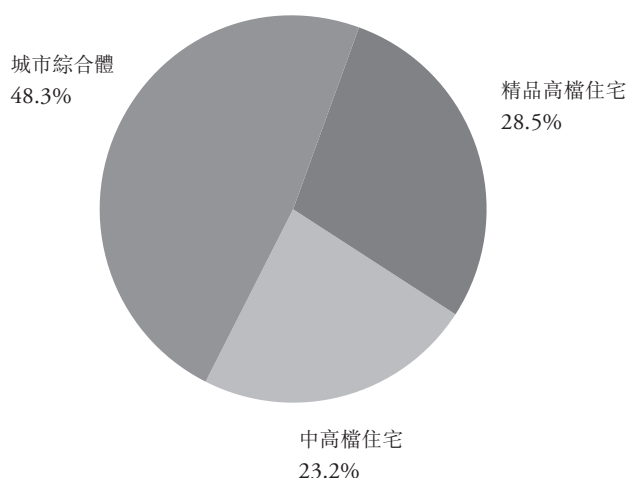
在整體市場環境的改變之下，本集團地產業務全年緊抓市場視窗期，上半年全力衝刺，暢銷產品快速熱銷，在兼顧銷售溢價的同時快速回籠現金流，保障企業快速發展的資金需求；下半年趁勢而為，繼續借政策利好，快速走貨跑量，10月政策調控，快速抓住公寓、商辦類物業的市場突破機會，積極尋求相對難去化產品的突破，使得本集團在貨量結構方面進一步優化。

報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣12,206.22百萬元，合同銷售面積1,325,320平方米。其中，人民幣6,028.45百萬元，來自城市綜合體項目，佔本集團合同銷售總金額約49.4%；人民幣3,774.31百萬元，來自精品高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約30.9%；人民幣2,403.46百萬元，來自中高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約19.7%。

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

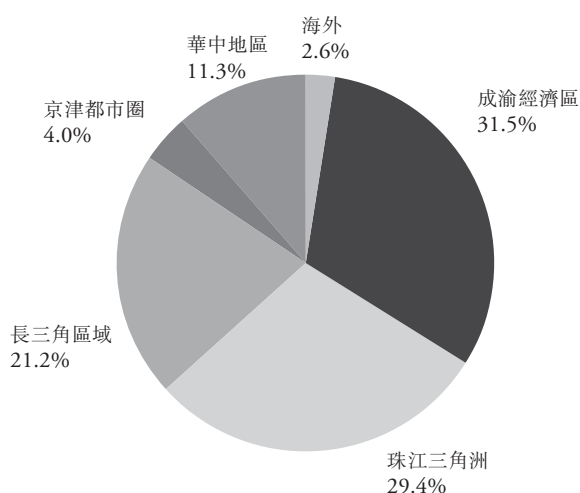


2016年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

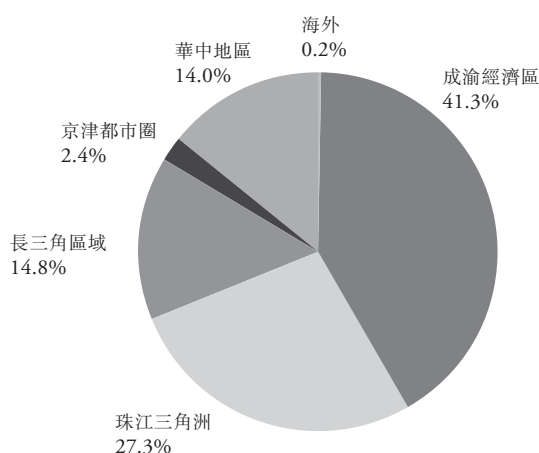
|           | 金額               |              | 面積               |              |
|-----------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|           | (百萬人民幣)          | %            | (平方米)            | %            |
| 城市綜合體     | 6,028.45         | 49.4         | 640,263          | 48.3         |
| 中高檔住宅     | 2,403.46         | 19.7         | 307,528          | 23.2         |
| 精品高檔住宅    | 3,774.31         | 30.9         | 377,529          | 28.5         |
| <b>合計</b> | <b>12,206.22</b> | <b>100.0</b> | <b>1,325,320</b> | <b>100.0</b> |

報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於武漢、成都、桂林、惠州、蘇州等13個城市，以及來自於武漢花樣城、蘇州太湖、天津美年、成都龍年國際中心、桂林麓湖國際、惠州康城四季等37個項目，相對於去年，本集團以武漢為中心的華中區域、成都為中心的成渝區域和深圳為中心的珠三角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。此外，積極開展輕資產業務和六線地產業務的試驗，依託各城市公司資源和團隊在武漢及武漢周邊，江陰、昆明、惠州、甘肅涇川等地實現業務增量。

## 2016年六大區域合同銷售金額分佈



## 2016年六大區域合同銷售面積分佈



## 2016年六大區域合同銷售明細表

|           | 金額               |            | 面積               |            |
|-----------|------------------|------------|------------------|------------|
|           | (百萬人民幣)          | %          | (平方米)            | %          |
| 成渝經濟區     | 3,843.74         | 31.5       | 547,173          | 41.3       |
| 珠江三角洲     | 3,593.18         | 29.4       | 361,786          | 27.3       |
| 長三角區域     | 2,591.83         | 21.2       | 196,768          | 14.8       |
| 京津都市圈     | 487.73           | 4.0        | 31,804           | 2.4        |
| 華中地區      | 1,376.43         | 11.3       | 184,973          | 14.0       |
| 海外        | 313.31           | 2.6        | 2,816            | 0.2        |
| <b>合計</b> | <b>12,206.22</b> | <b>100</b> | <b>1,325,320</b> | <b>100</b> |

### 成渝經濟區

成渝經濟區自然稟賦優良，產業基礎較好，城鎮分佈密集，交通體系完整，人力資源豐富，是我國重要的人口、城鎮、產業集聚區，在我國經濟社會發展中具有重要的戰略地位。本集團2001年初進入成都，經過超過16年的品牌積累，現已成為成都地區最有實力的地產開發企業之一。2016年本集團該地區實現目標超額達標，並在區域市場上取得領先業績，樹立良好的標杆示範和品牌口碑，同時也在積極深耕、拓展區域項目開發，實現多塊用地儲備，推動本集團在該區域的快速發展。

報告期內本集團在成渝經濟區實現合同銷售面積約547,173平方米，實現合同銷售金額約人民幣3,843.74百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同總金額的41.3%和31.5%。

截至2016年12月31日，本集團在成渝地區有三個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建築面積約276,329平方米，可供銷售面積約223,709平方米。除在建項目外，本集團在成渝地區尚有五個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積（「總建築面積」）約2,337,571平方米。

## 珠江三角洲

珠江三角洲一直都是中國經濟增長的重要引擎之一，是探索科學發展模式試驗區、深化改革先行區、擴大開放的重要國際門戶、世界先進製造業和現代服務業基地及全國重要的經濟中心。同時也是本集團花開中國的發祥地，本集團加快深圳、廣州、惠州、桂林市場業務發展，並在當地區域形成市場標杆，獲得客戶良好口碑和價值認可，為本集團深耕區域奠定堅實基礎，同時在業務發展方面，不斷增強在廣深地區的儲備和項目新增。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約361,786平方米，實現合同銷售金額約人民幣3,593.18百萬元，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27.3%和29.4%。

截至2016年12月31日，本集團在珠江三角洲擁有兩個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約835,122平方米，預計可銷售面積約為604,769平方米；擁有五個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,892,688平方米。

## 京津都市圈

京津都市圈是中國北方經濟規模最大、最具活力的地區。既是環首都經濟圈的核心，又是環渤海經濟區的腹地，戰略地位十分突出。該地區坐享全國政治中心、經濟中心、文化中心的便利，早已經成為中國最有吸引力的區域之一。報告期內，本集團在該地區快速推進其現有項目發展，並在此基礎上積極拓展產業項目和新增合作項目，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31,804平方米，合同銷售額約人民幣487.73百萬元，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2.4%和4.0%。

截至2016年12月31日，本集團在京津都市圈擁有兩個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約19,158平方米，預計可銷售面積約為12,927平方米；擁有四個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約711,947平方米。

## 長三角區域

長三角區域是中央政府定位的中國綜合實力最強的經濟中心、亞太地區重要國際門戶、全球重要的先進製造業基地、中國率先躋身世界級城市群的地區。本集團亦長期高度關注集團的現有項目以及該區域內具高增值潛力的核心城市。報告期內，集團住宅產業化項目蘇州別樣城項目成功交付，完成住宅產業化模式項目的銷售；在上海全面推行一城一策的戰略方針，積極儲備和發展核心城市高端優質項目，進一步提升本集團在高端項目、高端市場的操盤能力和競爭力以及品牌價值。

報告期內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積196,768平方米，合同銷售額約人民幣2,591.83百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的14.8%和21.2%。

截至2016年12月31日，本集團在長三角區域擁有四個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約546,010平方米，預計可銷售面積約為339,662平方米；擁有一個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約73,185平方米。

## 華中區域

華中地區歷史文化厚重，輕重工業基礎雄厚，水陸交通便利，資源豐富，起著承東啟西、溝通南北的重要作用，具有極大的戰略意義，在房地產業務方面華中地區核心城市發展潛力巨大，成為未來房地產企業聚焦的重要城市。報告期內，本集團繼續推進現有項目發展，進一步強化在區域的影響力，並樹立了在細分市場的專業影響力和操盤能力。同時兼顧區域深耕和長遠發展，積極開展武漢、鄭州、長沙、西安等核心城市及周邊的業務拓展、輕資產轉型，做大規模、做強團隊。

報告期內，本集團在華中區域實現合同銷售面積184,973平方米，合同銷售額約人民幣1,376.43百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的14.0%和11.3%。

截至2016年12月31日，本集團在武漢市擁有兩個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約108,030平方米，預計可銷售面積約為87,943平方米。

## 海外

新加坡是亞洲發達的資本主義國家，被譽為「亞洲四小龍」之一、第四大國際金融中心，同時也是亞洲最重要的金融、服務和航運中心，本集團繼續做強已有項目在區域內的影響力，獲得市場同行和客戶的高度認可，提升品牌效應，並持續深耕市場尋求新的業務增長；此外，對美國市場進行業務研究和探索，並取得一定的成果。

報告期內，本集團在海外市場實現合同銷售面積2,816平方米，合同銷售額約人民幣313.31百萬元，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0.2%和2.6%。

## 新開工項目

報告期內，本集團共有七個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為505,026平方米。

## 2016年新開工項目明細表

| 項目<br>序號     | 項目名稱      | 項目位置       | 土地性質  | 預計<br>竣工日期 | 公司權益 | 總建築<br>面積<br>(平方米) |
|--------------|-----------|------------|-------|------------|------|--------------------|
| <b>長三角區域</b> |           |            |       |            |      |                    |
| 1            | 南京喜年廣場2期  | 南京市鼓樓區中央北路 | 商業用地  | 2018年      | 60%  | 3,429              |
| 2            | 上海愛都公寓    | 上海市長寧區虹橋路  | 住宅用地  | 2016年      | 100% | 4,391              |
| 3            | 無錫花郡A地塊   | 無錫市新區      | 住宅及商業 | 2017年      | 100% | 4,428              |
| <b>成渝經濟區</b> |           |            |       |            |      |                    |
| 1            | 大溪谷       | 成都市蒲江縣     | 住宅用地  | 2018年      | 100% | 56,552             |
| 2            | 龍年中心郫縣3#地 | 成都市郫縣      | 住宅及商業 | 2018年      | 100% | 141,504            |
| <b>珠江三角洲</b> |           |            |       |            |      |                    |
| 1            | 惠州康城四季4期  | 惠州市惠南路     | 住宅及商業 | 2018年      | 100% | 146,318            |
| 2            | 桂林麓湖春曉E區  | 桂林市臨桂新區    | 住宅及商業 | 2019年      | 100% | 148,404            |

## 竣工項目

報告期內，本集團共有17個項目或項目分期竣工，合計建築面積約1,254,121平方米。



## 2016年竣工項目明細表

| 項目<br>序號     | 項目名稱     | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 總可售<br>面積<br>(平方米) | 待售面積<br>(平方米)  | 合同銷售<br>面積<br>(平方米) | 本公司<br>持有面積<br>(平方米) |
|--------------|----------|--------------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------------|
| <b>長三角區域</b> |          |                    |                    |                |                     |                      |
| 1            | 蘇州喜年中心   | 96,641             | 96,165             | 13,572         | 82,592              | -                    |
| 2            | 蘇州太湖天城   | 19,693             | 13,008             | 269            | 12,739              | -                    |
| 3            | 南京喜年廣場   | 22,753             | 22,293             | 6,741          | 15,552              | -                    |
| 4            | 武漢花樣城    | 78,830             | 78,654             | -              | 78,645              | -                    |
| 5            | 武漢花郡     | 68,458             | 56,886             | 17,886         | 39,000              | -                    |
| 6            | 上海趣園     | 4,391              | 4,047              | 248            | 3,799               | -                    |
| <b>珠江三角洲</b> |          |                    |                    |                |                     |                      |
| 1            | 惠州康城四季   | 87,898             | 80,673             | -              | 80,672              | -                    |
| 2            | 深圳安博     | 85,428             | 65,109             | 65,109         | -                   | -                    |
| 3            | 深圳樂年廣場   | 127,444            | 86,344             | 9,190.16       | 35,810              | 41,344               |
| 4            | 廣州江山塾幼稚園 | 4,270              | 4,270              | -              | 0                   | 4,270                |
| 5            | 桂林花樣城    | 72,345             | 68,693             | 2,107          | 66,586              | -                    |
| 6            | 桂林麓湖     | 212,644            | 254,636            | 44,260         | 210,375             | -                    |
| <b>成渝經濟區</b> |          |                    |                    |                |                     |                      |
| 1            | 龍年國際中心   | 171,804            | 114,619            | 12,166         | 102,453             | -                    |
| 2            | 大溪谷福朋酒店  | 33,384             | 33,384             | -              | -                   | 33,384               |
| <b>京津都市圈</b> |          |                    |                    |                |                     |                      |
| 1            | 花郡       | 45,316             | 43,445             | -              | 43,445              | -                    |
| 2            | 美年廣場     | 99,920             | 68,444             | 9,392          | 59,052              | -                    |
| <b>海外</b>    |          |                    |                    |                |                     |                      |
| 1            | 新加坡花郡項目  | 22,904             | 11,551             | 6,134          | 5,417               | -                    |
| <b>合計</b>    |          | <b>1,254,121</b>   | <b>1,033,518</b>   | <b>184,968</b> | <b>769,552</b>      | <b>78,998</b>        |

## 在建項目

截至2016年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有13個，合計規劃總建築面積1,784,649平方米，規劃總可售面積1,269,011平方米。

## 2016年12月31日在建項目明細表

| 項目<br>序號  | 項目名稱            | 項目位置         | 土地性質  | 公司權益 | 預計<br>竣工日期 | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 總可售<br>面積<br>(平方米) | 產品類型   |
|-----------|-----------------|--------------|-------|------|------------|--------------------|--------------------|--------|
| <b>惠州</b> |                 |              |       |      |            |                    |                    |        |
| 1         | 惠州康城四季          | 惠州市仲凱工業區     | 住宅及商業 | 100% | 2018年      | 579,823            | 265,266            | 精品高檔住宅 |
| <b>桂林</b> |                 |              |       |      |            |                    |                    |        |
| 1         | 桂林麓湖            | 桂林市臨桂新區      | 住宅及商業 | 100% | 2018年      | 465,675            | 339,503            | 精品高檔住宅 |
| <b>成都</b> |                 |              |       |      |            |                    |                    |        |
| 1         | 龍年國際中心1.2期、1.3期 | 成都市郫縣        | 住宅及商業 | 100% | 待定         | 74,776             | 56,592             | 城市綜合體  |
| 2         | 龍年中心郫縣3#地       | 成都市郫縣        | 住宅及商業 | 100% | 2018年      | 141,504            | 123,451            | 城市綜合體  |
| 3         | 大溪谷             | 成都市蒲江縣       | 住宅及商業 | 100% | 2018年      | 198,056            | 163,620            | 精品高檔住宅 |
| <b>天津</b> |                 |              |       |      |            |                    |                    |        |
| 1         | 花郡1.3期配套        | 天津市武清區       | 住宅用地  | 100% | 2017年      | 2,679              | 2,679              | 中高檔住宅  |
| 2         | 花鄉1期            | 天津市武清區       | 住宅用地  | 100% | 2017年      | 16,479             | 10,248             | 精品高檔住宅 |
| <b>蘇州</b> |                 |              |       |      |            |                    |                    |        |
| 1         | 蘇州太湖天城3#地       | 蘇州市太湖國家旅遊度假區 | 住宅    | 100% | 2017年      | 10,700             | 10,124             | 精品高檔住宅 |
| 2         | 喜年廣場            | 蘇州商新區濱河路西    | 住宅及商業 | 100% | 2017年      | 233,949            | 124,497            | 城市綜合體  |

| 項目<br>序號 | 項目名稱                | 項目位置              | 土地性質  | 公司權益 | 預計<br>竣工日期 | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 總可售<br>面積<br>(平方米) | 產品類型  |
|----------|---------------------|-------------------|-------|------|------------|--------------------|--------------------|-------|
| 無錫       |                     |                   |       |      |            |                    |                    |       |
| 1        | 無錫花郡A地塊             | 無錫市新區             | 住宅及商業 | 100% | 2017年      | 4,428              | 4,205              | 城市綜合體 |
| 南京       |                     |                   |       |      |            |                    |                    |       |
| 1        | 喜年廣場(不含B1/<br>B2#樓) | 南京市鼓樓區<br>中央北路    | 商業用地  | 60%  | 2017年      | 296,933            | 200,836            | 城市綜合體 |
| 武漢       |                     |                   |       |      |            |                    |                    |       |
| 1        | 武漢花樣城2期             | 武漢市東西湖區<br>金銀湖生態園 | 住宅    | 100% | 2017年      | 108,030            | 87,943             | 中高檔住宅 |
| 合計       |                     |                   |       |      |            | 1,784,649          | 1,269,011          |       |

## 待建項目

截至2016年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有16個，合計規劃總建築面積約為5,215,391平方米。

下表載列截至2016年12月31日本集團在六大區域處於待建階段的項目或項目分期明細。

|       | 平方米              | %          |
|-------|------------------|------------|
| 珠江三角洲 | 1,892,688        | 36.3       |
| 成渝經濟區 | 2,337,571        | 44.8       |
| 長三角區域 | 73,185           | 1.4        |
| 京津都市圈 | 711,947          | 13.7       |
| 華中    | 200,000          | 3.8        |
| 合計    | <b>5,215,391</b> | <b>100</b> |

截至2016年12月31日的待建項目明細表

| 項目<br>序號  | 項目名稱       | 項目位置             | 土地性質  | 公司權益 | 總建築面積<br>(平方米)          |
|-----------|------------|------------------|-------|------|-------------------------|
| <b>深圳</b> |            |                  |       |      |                         |
| 1         | 興華工業項目     | 深圳市蛇口            | 工業用地  | 61%  | 40,000                  |
| 2         | 家天下項目      | 深圳市葵沖            | 住宅及商業 | 10%  | <u>251,018</u>          |
| 小計        |            |                  |       |      | <b><u>291,018</u></b>   |
| <b>惠州</b> |            |                  |       |      |                         |
| 1         | 康城四季後期     | 惠州市仲凱工業區         | 住宅及商業 | 100% | 246,402                 |
| 2         | 秋長項目       | 惠州市惠陽區淡水         | 住宅    | 100% | <u>184,996</u>          |
| 小計        |            |                  |       |      | <b><u>431,398</u></b>   |
| <b>蘇州</b> |            |                  |       |      |                         |
| 1         | 浩閣地塊       | 蘇州市太湖國家旅遊<br>度假區 | 居住及商業 | 5%   | <u>73,185</u>           |
| 小計        |            |                  |       |      | <b><u>73,185</u></b>    |
| <b>桂林</b> |            |                  |       |      |                         |
| 1         | 桂林麓湖國際剩餘各期 | 桂林市臨桂新區          | 住宅及商業 | 100% | <u>1,170,272</u>        |
| 小計        |            |                  |       |      | <b><u>1,170,272</u></b> |

| 項目<br>序號  | 項目名稱         | 項目位置      | 土地性質     | 公司權益 | 總建築面積<br>(平方米)          |
|-----------|--------------|-----------|----------|------|-------------------------|
| <b>成都</b> |              |           |          |      |                         |
| 1         | 君山剩餘分期       | 成都市新津縣老君山 | 住宅、商業及配套 | 100% | 397,204                 |
| 2         | 大溪谷剩餘分期      | 成都市蒲江縣    | 住宅及商業    | 100% | 667,737                 |
| 3         | 郫縣圖書館地塊      | 成都市郫縣     | 住宅及商業    | 100% | 490,000                 |
| 4         | 成都雙流瀚鋒項目     | 成都市雙流區    | 商業及住宅    | 91%  | 700,000                 |
| 5         | 成都龍年國際中心2.3期 | 成都市郫縣     | 住宅及商業    | 100% | 82,630                  |
| 小計        |              |           |          |      | <b><u>2,337,571</u></b> |
| <b>北京</b> |              |           |          |      |                         |
| 1         | 亞新科項目        | 北京青年路     | 住宅       | 60%  | 268,174                 |
| 小計        |              |           |          |      | <b><u>268,174</u></b>   |
| <b>天津</b> |              |           |          |      |                         |
| 1         | 花郡剩餘分期       | 天津市武清區    | 住宅       | 100% | 37,107                  |
| 2         | 花鄉剩餘分期       | 天津市武清區    | 住宅       | 100% | 238,327                 |
| 3         | 營城湖項目        | 天津市漢沽區    | 住宅、商業及旅遊 | 100% | 168,339                 |
| 小計        |              |           |          |      | <b><u>443,773</u></b>   |
| <b>武漢</b> |              |           |          |      |                         |
| 1         | 錦繡城項目一期      | 武漢市洪山區    | 住宅及商業    | 50%  | 200,000                 |
| 小計        |              |           |          |      | <b><u>200,000</u></b>   |
| 合計        |              |           |          |      | <b><u>5,215,391</u></b> |

## 土地儲備

報告期內，本集團依舊遵循審慎投資的策略以及於北京、深圳、武漢、成都等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市新增土地的發展方向。截至2016年12月31日，本集團規劃土地儲備建築面積約15.38百萬平方米，其中已簽署框架協定的物業規劃建築面積為7.98百萬平方米。

| 區域           | 在建項目<br>(平方米)    | 待建項目<br>(平方米)    | 框架協議<br>項目<br>(平方米) | 總規劃土地<br>儲備建築<br>面積<br>(平方米) | 比例           |
|--------------|------------------|------------------|---------------------|------------------------------|--------------|
| <b>成渝經濟區</b> |                  |                  |                     | <b>5,611,218</b>             | <b>37.5%</b> |
| 成都           | 276,329          | 2,337,571        | 2,916,682           | 5,530,581                    |              |
| 昆明           | –                | –                | 80,637              | 80,637                       |              |
| <b>珠江三角洲</b> |                  |                  |                     | <b>6,938,993</b>             | <b>46.3%</b> |
| 深圳           | –                | 291,018          | 3,111,282           | 3,402,300                    |              |
| 惠州           | 369,447          | 431,398          | 1,099,900           | 1,900,745                    |              |
| 桂林           | 465,675          | 1,170,272        | –                   | 1,635,947                    |              |
| <b>京津都市圈</b> |                  |                  |                     | <b>999,105</b>               | <b>4.9%</b>  |
| 北京           |                  | 268,174          | –                   | 536,174                      |              |
| 天津           | 19,158           | 443,773          |                     | 462,931                      |              |
| <b>長三角區域</b> |                  |                  |                     | <b>675,489</b>               | <b>4.5%</b>  |
| 蘇州           | 244,649          | 73,185           | 56,254              | 374,087                      |              |
| 無錫           | 54,428           | –                | –                   | 4,428                        |              |
| 南京           | 296,933          | –                | –                   | 296,933                      |              |
| <b>華中區域</b>  |                  |                  |                     | <b>1,019,445</b>             | <b>6.8%</b>  |
| 武漢           | 108,030          | 200,000          | 711,415             | 1,019,445                    |              |
| <b>合計</b>    | <b>1,784,649</b> | <b>5,215,391</b> | <b>7,976,170</b>    | <b>14,976,210</b>            | <b>100%</b>  |

## 彩生活集團

報告期內，本集團小區服務業務保持快速增長。截止2016年12月31日，本集團旗下彩生活總共簽約管理面積3.951億平方米，服務小區2,339個。目前彩生活在管項目覆蓋了包括北京、深圳、上海、廣州四個一綫城市；天津、瀋陽、哈爾濱、長春、上海、杭州、南京、西安、銀川、太原、貴陽、長沙、武漢、鄭州、廣州、南昌、成都、南寧、海口、重慶等省會城市，以及蘇州、無錫、揚州等長三角城市與佛山、珠海、中山、惠州、湛江等珠三角城市，共計覆蓋中國209個城市及新加坡，形成了華東、華南、西北、西南、東北、華北、華中以及新加坡和香港的區域布局。目前，彩生活已經發展為包括24家國家一級資質物業企業、46家國家二級資質物業企業的大型小區服務集團。

在經營規模快速擴張的同時，彩生活也十分注重服務品質的提升。2016年彩生活智慧社區模式由3.0版本升級為3.3版本，增加二維碼掃碼開門功能及停車場車牌識別系統，也開發了社區鄰里版塊，為住戶提供生活便利，同時強化了彩之雲APP多層次入口定位。此外，智慧社區3.3版本在組織專業化、產品化方面深度完善(包括但不限於E繳費、E停車、E電梯、E安全、E家政、E維修、E租房、E理財)，進一步從用戶需求和高效支撐等多個層面來打造社區B2F生態圈。2016年集團共完成624個社區的硬件升級改造(其中部分為對原改造社區的二次升級)，累計改造社區數量達到1,227個。經過不斷的升級改造，彩生活的品牌影響力也得以進一步強化。中國指數研究院發布2016年中國物業服務百強企業研究報告顯示，在物業服務百強滿意度領先企業前十名中彩生活名列第六，與2015年持平，較2014年提升一位。

從綫上平台來看，截止2016年12月31日，彩之雲的註冊用戶數增至3.03百萬，當中活躍用戶數為1.74百萬，各自較2015年末增加51.1%及102.4%，活躍度保持在57.4%的高位。2016年彩生活全面進入轉型升級的快車道，孵化的第三方垂直應用平台E維修的日單量已經超過10,000單。E能源、E租房、E停車及其他業務亦逐漸為收入帶來貢獻。良好的經營數據顯示彩生活生態圈的構建已經取得較大成果。2016年全年彩生活實現增值業務收入人民幣156.9百萬元，同比增長48.1%，增值業務毛利率處於91.9%的高位，對彩生活的分部溢利貢獻達到30.2%，成為第二大收入和利潤貢獻來源，標志著彩生活轉型升級的成果已經日趨明顯。

特別需要強調的是，彩生活的核心產品「雙彩」在2016年取得了突破性進展。截止2016年12月31日，「彩富人生增值計劃」全年新增累計投資金額人民幣1,819.1百萬元。同時，彩生活住宅將開發商一次性的賣房行為，轉化為「房屋+服務」的銷售形式，在南京、成都、長沙、武漢、徐州、福州、無錫、惠州等在內的全國39個城市落地，並與包括安徽國購集團、西安榮華集團在內的27個開發商簽署合作協議。截止2016年12月31日，彩生活住宅全年累計完成銷售4,513套，並返還飯票予彩生活住宅購房者。通過商品與服務的團購，彩生活實現了飯票的價值，而飯票作為彩生活商業生態圈的連接紐帶，也將帶動生態圈的進一步和完善。

伴隨著底層技術生態的搭建完成，以及商業生態的日漸成熟，彩生活開始尋求更輕、更快、更高質量的成長。2016年下半年開始彩生活開啟平台輸出的新路徑，通過達成戰略合作，一方面根據合作方的需求，依靠彩生活自身經驗，幫助其實現基礎服務效率與品質的提升，另一方面，通過底層技術支持，實現彩之雲平台及生態圈的整體輸出，幫助合作夥伴節約研發投入，並共同分享增值服務的收益。2016年11月，彩生活與上海銀灣生活網絡股份有限公司(以下簡稱「銀灣網絡」)宣布達成戰略合作，銀灣網絡及其銀鑰匙聯盟所管理的367.5百萬平方米建築面積中居住的住戶，將逐步開始使用彩生活的平台與服務。截止2016年12月31日，彩生活的平台服務面積達到769.5百萬平方米(包括自管面積395.1百萬平方米，合作面積374.4百萬平方米)，平台服務面積的不斷增加將進一步帶動增值業務的成長，進而促進集團整體的轉型升級。

## 美易家

集團旗下的深圳市美易家商務服務集團有限公司(「美易家」，連同其附屬公司稱為「美易家商務服務集團」)於2015年12月在新三板正式掛牌，2016年6月，美易家更是憑藉其在高品質物業服務基礎之上的企業盈利能力、商業模式創新能力和扎實的財務表現，成功晉級新三板創新層。在2016年，美易家商務服務集團憑藉高端的服務品質，通過金融槓桿手段，進行資本運作，收購中小型物業企業，其中在8月份正式協助花樣年集團接管萬達物業並成為萬象美物業管理顧問管理方，在12月份時收購航天物業股權成為最大股東。新業務模式的落地，進一步在全國範圍內完善項目佈局，實現管理規模和效益快速增長。



截止2016年底，美易家在管項目遍佈全國38個城市，已成立16家分公司，服務管理面積達18.8百萬平方米，行成了覆蓋全國化核心區域的戰略佈局。

未來本公司通過物業管理+新業務的落地，落實物聯網技術和互聯網技術在物業管理活動中的實際應用，提高物業管理的專業化、智慧化和自動化，以期降低管理成本，提升客戶體驗，為客戶提供更優質的服務，使美易家商務服務集團發展成為中國領先的商務社區資產服務運營商。

## 金融集團

社區金融為本集團「社區+」戰略的重要發展引擎和核心業務板塊。自2013年啟動以來，依託本集團強大的社區服務運營平台，利用創新性的互聯網金融模式，並通過互聯網金融平台、保險經紀、融資租賃、第三方支付以及保理等多元化的金融佈局在社區提供場景化、便利性的金融服務，開拓出獨具特色的花樣年「社區+金融」的發展新路徑。

社區金融集團旗下互聯網金融平台「錢生花」現已全面覆蓋電腦PC端和手機應用端等主流線上渠道。年內錢生花堅持「做有溫度的社區金融」理念、著力深挖社區用戶金融需求、積極配合監管，同時加大各渠道的活動力度和頻率，個人理財和企業大額投資雙管齊下。堅持立足社區，堅持渠道化和平台化戰略，全天候服務業主，開展創新的新型社區O2O小額信貸，致力成為社區運營全鏈條中的重要一環。2016年完成註冊用戶120萬人，全年完成投資金額人民幣2,914百萬元。全年實現營業收入人民幣73.28百萬元，淨利潤人民幣6.01百萬元。

「中安信」保險經紀目前已經與國內各大主流保險公司達成戰略合作。2016年中安信與社區金融集團內部完成了保險業務整合，包括銀行卡盜刷險、資金帳戶安全險，定制借款人意外險。2017年，保險經紀將在保險產品合規性的基礎上，深入研究產品賣點，推動保險產品綜合化、多元化，同時加強產品二次開發，針對社區家庭用戶，建立互聯網保險銷售平台。

合盈融資租賃成功打造社區租賃特色商業模式，在金融服務深入社區的同時獲取穩定租賃回報，在行業整體風險上行的環境下保持良好資產品質，年內多家合作夥伴成功登陸資本市場，品牌聲譽繼續得到提升。2016年，融資租賃成功沉入彩生活、解放區等內部社區租賃市場，實現道閘、電梯等智能設備項目投放，合同餘額突破人民幣300百萬元。

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

## 商業管理

本集團的房地產業務的發展產品中，城市綜合體為其中一個重要產品類別，本集團結合18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、顧問諮詢、委託經營管理等輕資產業務輸出工作。

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，現已進入成熟運營期，2016年累計實現營收逾人民幣25百萬元，開業率逾90%，入駐品牌持續優化升級。南京花生唐現已成為當地集娛樂、休閒、文化、生活配套為一體知名社區商業綜合體。其開發運營的桂林花生唐於2015年6月19日成功開業，2016年累計實現營收逾人民幣12百萬元，開業率逾80%。桂林花生唐聚集了眾多國內外知名品牌入駐，大多數品牌乃首次進入桂林市場，購物中心業態豐滿，現已成為桂林臨桂新區乃至桂林市的商業標杆。成都郫縣花樣世界奧特萊斯項目於2016年12月23日成功開業，成都紅唐項目及蘇州紅唐項目主力店、次主力店已全面達成入駐意向，各項開業籌備工作正在緊鑼密鼓地推進。

2016年花樣年商業管理通過更為積極地拓展商業輕資產項目，以華東、華南、華中、華北、西南五大區域為支點，撬動全國市場，已累計管理輸出項目數量達三十餘個，地理位置涵蓋西藏、江西、吉林、江蘇、四川、浙江、廣東、湖南、貴州等省份，其中花樣年商業管理輕資產輸出項目「江蘇揚州御龍灣商業廣場」於2016年4月28日開業，開業率逾95%；拉薩花樣世界奧特萊斯項目於2016年8月20日開業，開業率逾70%。同時「花生唐」、「紅唐」、「花樣世界奧特萊斯」等商業品牌的市場價值進一步突現，商業品牌輸出與授權冠名實現業主方與管理方的雙贏。隨著輕資產管理輸出業務的發展，花樣年商業管理將在未來為遍布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托管理規模，並實施「輕重並舉」的戰略方針，在原有資產受托管理服務的基礎上，開展重資產拓展業務。本集團相信花樣年商業管理將來會取得穩定及持續增長的回報。

## 大文旅集團

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

2016年，「酒店」+「旅遊」成為本集團全資附屬公司花樣年文化旅遊公司（「花樣年文旅」，連同其附屬公司稱為「花樣年文旅集團」）的核心。響應集團領導號召，花樣年文旅集團「輕」裝上陣，通過對文旅集團組織架構的調整，搭建新的精裝團隊，核心人員縮編至20人。酒店業務也重新梳理：有園微信平台的搭建，為酒店大資料後台建立了基礎，通過微信平台提升有園品牌宣傳，文化推廣，促進酒店與客人間的互動；個園酒店銀髮市場已有穩定成熟的客源基礎，養生團隊市場也在今年得到昇華；涇川花樣年美年文化城於2016年8月隆重開盤，甘

肅最大的文化旅遊綜合體，發揮自身文化旅遊產業品牌經營優勢的同時，將依託佛教文化，西王母文化、生態文化、養生文化等特色文化資源，推進涇川文化與旅遊的深度融合。同年8月，文旅啟動收購深圳天泰旅行社，為後期打通社區平台，提供全方位大住宿業務奠定基礎。

2017年，花樣年文旅集團將與社區的客戶群建立更有效的連結，為社區客戶提供更好的選擇；同時和地產業務、重資產業務進行有效的互動。加速與騰達等航空公司的業務推進，以及旅遊小鎮、美麗鄉村的業務開發，開闢新的旅遊資源。

## 福泰年

2016年，本集團全資附屬公司深圳福泰年投資管理有限公司(「福泰年」)繼續深化研究老年消費行為和核心養老產品與服務，建立了福泰年會員體系，會員人數不斷增加。福泰年正在以健康管理為增值服務，利用智慧養老設施設備，構建智慧養老大資料平台。在機構運營方面，福泰年打造的首個中高端養老機構福鄰養老公寓得到了市場的充分認可。同時，福泰年以政府採購為基礎，參與政府採購居家服務項目，開展居家上門服務模式和標準的探索。在產品線和服務方面，福泰年開展了老人團體旅遊、居家上門服務、健康管理、康復理療、老年大學等業務。

2017福泰年將繼續深耕機構養老、社區養老、居家養老，三位一體養老模式進一步落地，逐步完善機構、社區、居家養老三條產品線，構建福泰年一站式養老服務模式。機構運營方面，繼續不斷提升福鄰養老公寓的運營能力，並實現快速擴張，形成連鎖化優勢。社區養老方面，將整合養老各方面資源，以會員體系為核心，以健康管理為增值服務。利用智慧養老系統，逐步實現平台化，構建養老大資料平台。居家養老方面，積極承接政府採購，參與政府採購居家服務項目，開展居家上門服務。探索以高齡老人為核心客群，強調全人管理，注重老年人的功能。避免、延緩失能的發生或對已失能、半失能老人進行康復照護，提高老年人的生活品質，減輕家庭的照護負擔，緩解社會及政府的養老壓力。

## 教育產業

教育產業為本集團基於其長遠發展規劃與四大社區+四大應用的戰略佈局，為滿足業務快速發展和建立家庭黏度需要而著力打造的新型產業平台。

將圍繞家庭為中心，整合本集團、彩生活、解放區、桂林市合和年小額貸款有限責任公司(「合和年」)等內部資源及外部教育、商業、社區資源，打造新型的現代教育服務平台及兒童成長體驗平台，為家庭提供高標準、高品質的服務型人才，以及為社區兒童成長和家庭教育創造獨特體驗成長環境。

2016年，本集團教育產業社區教育、職業教育、國民教育業務快速發展，多個項目成功落地。2016年5月，社區教育業務正式起步，首家社區兒童成長體驗中心投入運營，並引入海內外教育界專家建立起社區化課程體系。社區兒童成長體驗中心承載著連接自有物業品牌與社區家庭的深度互動功能，創新的模式引起眾多教育機構、政府、媒體的關注。2016年10月，得益於前期完善的體系建立，社區教育業務正式啟動管理輸出項目，多方面拓寬盈利渠道。首兩個項目於深圳市寶安區落地並獲得成功。

教育產業職業教育業務與社區教育業務相輔相成，通過培訓優質家庭服務人員，為家庭解決日常生活痛點。借助彩生活、解放區的社區資源及互聯網平台，職業教育業務已覆蓋近40個社區，與用戶建立較高服務粘度，收集大量家庭數據樣本。其開發的37個服務課程、培訓體系、服務輸出體系受到社區居民廣泛認可。未來，職業教育業務將進一步關注社區家庭顯性及隱性需求，通過互聯網化、社區共享模式，為社區輸送源源不絕的高質量服務人才及新型社區互動模式，為更多的服務人員提供優質、廣闊的就業平台與就業機會。

國民教育方面，花樣年集團2016年實現與成都外國語實驗學校深度合作打造西南地區最大的教育藝術綜合體，共同籌建成都外國語學校附屬小學(美年校區)。首個教育產業下屬的幼兒園項目亦將於未來在惠州落地。

未來本集團的教育產業將圍繞國內一二線城市拓展社區教育、職業教育、國民教育三大業務，快速擴大規模，通過品牌建設與高品質產品服務，為社區家庭提供快捷、便利、優質的教育解決方案，為社會、企業、家庭、個人的良性發展創造價值。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要來自(i)出售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務；(v)提供酒店管理及相關服務及(vi)提供旅遊代理服務的所得收入。截至2016年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣10,921百萬元，較2015年約人民幣8,164百萬元增加33.8%。年內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣806百萬元，較2015年約人民幣1,211百萬元減少33.4%。

### 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。2016年物業開發的收入約人民幣8,366百萬元，較2015年約人民幣6,562百萬元增加27.5%，由於本年越華創新科技於深圳出售的房地產大賣，導致深圳今年房地產市場過熱。

### 物業投資

物業投資產生的收入由2015年約人民幣183百萬元增加32.2%至2016年約人民幣242百萬元。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2015年約人民幣24百萬元增加9.4%至2016年約人民幣27百萬元。此增加主要由於本集團提供代理服務及管理服務的社區數目增加。

### 物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2015年約人民幣1,270百萬元增加30.1%至2016年約人民幣1,652百萬元。此增加主要由於本集團於2016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2015年約人民幣122百萬元減少6.4%至2016年約人民幣114百萬元。此減少主由於出售本集團附屬公司。

## 其他

旅遊代理服務產生的收入約為人民幣520百萬元，乃透過收購星晨旅遊及ASIMCO Investments III Limited。

## 毛利及毛利率

毛利由2015年約人民幣2,519百萬元增加40.1%至2016年約人民幣3,528百萬元，本集團的毛利率於2016年為32.3%，而2015年的毛利率則為30.9%。毛利率的上升由於本年度大賣的深圳市越華創新科技工業城有限公司出售的房地產在深圳，深圳本年房地產市場過熱，導致毛利上升，且本年彩生活以及美易家由於業務擴展，收入成本均有增長等導致毛利上升。

## 其他收入、收益及虧損

本集團於2016年錄得其他淨虧損人民幣585百萬元(2015年：人民幣108百萬元)。此變化主要來源於2016年匯兌損失人民幣666百萬元(2015年：人民幣234百萬元)。

## 銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於2016年為約人民幣223百萬元，較2015年約人民幣319百萬元減少30.1%。此減少主要是由於實體廣告宣傳費、銷售代理費及其他費用的減少。

## 行政費用

本集團的行政費用由2015年約人民幣741百萬元增加14.8%至2016年約人民幣851百萬元。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2016年約人民幣932百萬元，較2015年約人民幣302百萬元增加208.3%。融資成本的增加主要是由於帶息負債年均餘額的增加，抵銷整體利率略降影響的結果。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支於2016年約人民幣1,442百萬元，較2015年約人民幣1,319百萬元增加9.3%。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2015年約人民幣1,211百萬元減少33.4%至2016年約人民幣806百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2016年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣11,134百萬元(2015年：約人民幣4,218百萬元)，與2015年12月31日相比增加164.0%。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2015年12月31日淨負債比率75.8%相比，本集團於2016年12月31日的淨負債比率為83.0%，大幅上升7.2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2016年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣3,367百萬元(2015年12月31日：約人民幣3,964百萬元)、合共約人民幣18,380百萬元(2015年12月31日：約人民幣9,535百萬元)及合共約人民幣275百萬元(2015年12月31日：零)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929百萬元(2015年12月31日：約人民幣1,408百萬元)將於一年內償還、約人民幣2,336百萬元(2015年12月31日：約人民幣2,468百萬元)將於二至五年內償還及約人民幣103百萬元(2015年12月31日：約人民幣88百萬元)將於五年後償還。優先票據方面，其中約人民幣1,575百萬元(2015年12月31日：約人民幣1,004百萬元)將於一年內償還及約人民幣16,804百萬元(2015年12月31日：約人民幣8,531百萬元)將於一年後償還。



於2016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2016年，儘管人民幣兌美元及港元的匯率有所下降，惟董事預期，人民幣匯率的任何波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

### 承諾

於2016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1,604百萬元(2015年：人民幣3,867百萬元)的款項。

### 或然負債

截至2016年12月31日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣6,258百萬元(2015年：約人民幣6,442百萬元)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2016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2016年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約29,038名僱員(2015年12月31日：約12,141名僱員)。截至2016年12月31日止年度員工總成本(包括董事薪酬)約人民幣1,146百萬元(2015年：約人民幣629百萬元)。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2016年12月31日，共授出142,660,000份購股權及年內共有0份購股權失效(2015年：19,325,000份)，618,000份購股權獲行使(2015年：3,721,000份)。於2016年12月31日，尚未行使之購股權數目為85,326,000份。

## 股息分派

董事建議宣派每股5.00港仙之末期股息，股息將於2017年6月14日(星期三)支付，派付予於2017年6月1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2017年5月24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2017年5月18日(星期四)至2017年5月24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2017年5月17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2017年5月31日(星期三)至2017年6月1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2017年5月29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2017年5月24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2016年12月31日止年度期間，董事會認為本公司已遵守企業管治守則的守則條文，惟守則條文第A.2.1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。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會(「審核委員會」)，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2015年12月22日採納審核委員會的經修訂權責範圍。審核委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

審核委員會已審閱本公司年度業績。

## 薪酬委員會

本公司已遵照上市規則成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)。為遵守企業管治守則，董事會於2012年3月12日採納薪酬委員會的經修訂權責範圍。薪酬委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

## 提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會(「提名委員會」)，以履行審閱董事會架構及向董事會提名適當人選之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2013年8月30日採納提名委員會的經修訂權責範圍。名委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司曾向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2016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

於2016年1月4日，本公司發行不超過人民幣11億元的境內公司債券，票面息率為7.29%(「境內債券」)，以償還金融機構的貸款及補充花樣年集團(中國)有限公司的一般營運資金。發行境內債券之有關詳情於本公司日期為2016年1月5日之公告中披露。

於2016年4月27日，本公司發行本金額為人民幣600,000,000元於2019年到期之優先票據，票面息率為每年9.5%(「2019年到期之9.5%原票據」)，以為其若干現有債務再融資。發行2019年到期之9.5%原票據之有關詳情於本公司日期為2016年4月26日及27日之公告中披露。

於2016年8月23日，本公司按2019年到期之9.5%原票據的條款及條件增發本金額為人民幣1,000,000,000元於2019年到期之9.5%優先票據(「2019年到期之9.5%增發票據」)，並與2019年到期之9.5%原票據合併及組成單一系列，以為其若干現有債務再融資。發行2019年到期之9.5%增發票據之有關詳情於本公司日期為2016年8月22日及23日之公告中披露。

於2016年9月28日，本公司發行本金額為400,000,000美元於2021年到期之優先票據，票面息率為每年7.375%(「2021年到期之7.375%原票據」)，以為其若干現有債務再融資。發行2021年到期之7.375%原票據之有關詳情於本公司日期為2016年9月27日及28日之公告中披露。

於2016年12月20日，本公司按2021年到期之7.375%原票據的條款及條件增發本金額為100,000,000美元於2021年到期之7.375%優先票據(「2021年到期之7.375%增發票據」)，並與2021年到期之7.375%原票據合併及組成單一系列，以為其若干現有債務再融資。發行2021年到期之7.375%增發票據之有關詳情於本公司日期為2016年12月20日之公告中披露。

截至2016年12月31日止年度，本公司已購回於2017年到期之13.75%優先票據及於2019年到期之10.625%優先票據，本金總額分別約為30.3百萬美元及21.1百萬美元(「已購回票據」)。已購回票據已予以註銷並從新加坡證券交易所有限公司(「新加坡證券交易所」)正式名單中除牌。有關購回及註銷優先票據之詳情請參閱本公司日期為2016年11月10日、2016年11月21日及2016年12月2日之公告。

本公司已悉數贖回於新加坡證券交易所上市之於2019年到期之10.625%優先票據，贖回價相等於其本金金額之105.31250%，另加應計及未支付之利息14,816,562.5美元。有關贖回詳情請參閱本公司日期為2016年12月19日及2017年1月24日之公告。

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2016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](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com))。載有上市規則所規定的所有資料的本公司截至2016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 support 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，2017年3月17日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、林錦堂先生及鄧波先生；非執行董事為李東生先生及袁浩東先生；獨立非執行董事為何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生。