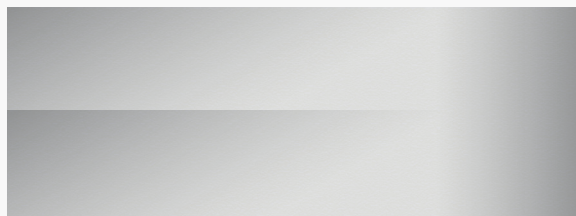




2017

中期報告 | 股份代號 : 01777

花
樣
年
FANTASIA



花樣年控股集團有限公司
FANTASIA HOLDINGS GROUP CO., LIMITED

花样创造价值。

目錄 CONTENTS

F
A
N
T
A
S
I
A

02	公司資料
03-04	榮譽與獎項
05-06	企業社會責任
07-10	主席報告
11-36	管理層討論及分析
37-42	權益披露
43-49	公司管治及其他資料
50	簡明綜合財務報表審閱報告
51	簡明綜合損益及其他全面收益表
52-53	簡明綜合財務狀況表
54-55	簡明綜合權益變動表
56-57	簡明綜合現金流量表
58-83	簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事

執行董事

潘軍先生(主席兼首席執行官)
曾寶寶小姐
林錦堂先生
周錦泉先生(於2017年1月17日辭任)
鄧波先生(於2017年1月17日獲委任)

非執行董事

李東生先生
袁浩東先生(於2017年3月31日辭任)
廖騫先生(於2017年3月31日獲委任)

獨立非執行董事

何敏先生
黃明先生
廖建文博士
王沛詩女士，太平紳士
郭少牧先生

公司秘書

林錦堂先生

授權代表

潘軍先生
林錦堂先生

審核委員會

何敏先生(委員會主席)
黃明先生
廖建文博士
王沛詩女士，太平紳士
郭少牧先生

薪酬委員會

黃明先生(委員會主席)
何敏先生
潘軍先生
廖建文博士
王沛詩女士，太平紳士
郭少牧先生

提名委員會

潘軍先生(委員會主席)
何敏先生
黃明先生
曾寶寶小姐
廖建文博士
王沛詩女士，太平紳士
郭少牧先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

主要往來銀行

中國農業銀行
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

法律顧問

有關香港法律
盛德律師事務所

有關中國法律

通商律師事務所

有關開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

於香港的公司總辦事處

香港
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期
1202-03室

於中華人民共和國的公司總部

中國
廣東省
深圳市福田保稅區
市花路與紫荊路交匯處
福年廣場A棟
郵編：518048

於開曼群島主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House-3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

上市資料

本公司股份上市

普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：1777

本公司優先票據上市

2017年到期250百萬美元13.75%，
5年期優先票據
2018年到期200百萬美元11.50%，
3年期優先票據
2018年到期350百萬美元5.50%，
1年期優先票據
2019年到期人民幣16億元9.50%，
3年期優先票據
2020年到期250百萬美元10.75%，
7年期優先票據
2021年到期500百萬美元7.375%，
5年期優先票據
新加坡證券交易所有限公司

網址

<http://www.cnfantasia.com>



F
A
N
T
A
S
I
A



榮譽與獎項

◎ 2017年3月，花樣年集團(中國)有限公司榮獲由國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所和中國指數研究院聯合頒發的「中國房地產百強企業」稱號，此次已經是花樣年集團(中國)有限公司第九次入選。與此同時，基於其良好的運營情況和穩健的財務狀況，其還榮膺「2017輕資產運營優秀企業」、「2017中國房地產百強企業—融資能力TOP10」、「2017中國房地產百強企業—穩健性TOP10」和「2017輕資產運營優秀企業」的殊榮。

◎ 2017年5月，深圳市龍崗區人民政府授予花樣年集團(中國)有限公司旗下深圳花樣年房地產有限公司「2016年度龍崗區工業投資十強企業」稱號。

◎ 2017年5月，花樣年文化旅遊集團旗下深圳有園酒店獲得深圳市飯店業協會頒發的2017年度琅琊榜「最佳精品飯店」稱號；6月，深圳花樣年酒店管理有限公司獲得由粵港澳酒店總經理協會頒發的2017粵港澳酒店GHM「金珠獎」。

◎ 2017年6月，花樣年控股集團有限公司(「本公司」或「花樣年」，連同其附屬公司統稱「本集團」或「花樣年集團」)附屬公司彩生活服務集團有限公司(「彩生活」，連同其附

屬公司統稱「彩生活集團」)榮獲由中國指數研究院頒發的「2009-2017連續九年中國物業服務百強企業獎」、「2016社區服務平台全球最大」、「中國物業服務百強滿意度領先企業」、「中國物業服務百強企業綜合實力TOP10」、「中國物業服務百強企業成長性TOP10」、「中國特色物業服務領先企業—智慧社區」、「中國物業服務百強企業服務規模TOP10」等榮譽稱號。同期，彩生活集團榮獲深圳市物業管理行業協會授予2016年度「深圳市物業服務企業綜合實力50強」稱號，並被評為「2016年度物業管理業主滿意度深圳指數(抽樣單位)領先30」。

◎ 2017年6月，本集團榮獲由香港股票分析師協會和多位資深股評人組成的優質中國房地產企業大獎籌委會頒發的「2017優質中國房地產企業大獎」。

◎ 2017年6月，本集團旗下美易家商務服務集團股份有限公司旗下的航天物業連續三年躋身深圳市物業服務企業綜合實力30強。



秉承「日行一善、樂享公益」理念，2017年上半年，花樣年集團在保持企業高速發展的同時，積極回饋社會，支持社會公益事業發展。集團以花樣年公益基金會為平台，整合資源，踐行藝術公益、教育公益、養老公益三大品牌項目，創新公益模式，力求將基金會打造成公益互動平台，並使之成為企業文化的一部分。

十餘年來，記錄幸福、傳遞幸福的花樣年·發現幸福之旅，以獨特的藝術視角呈現不同群體對幸福的理解和探索。2016年12月，花樣年集結十年「發現幸福之旅」藝術公益成果，以北京東南五環老廠房中改造一個藝術館為選題，開啓「為幸福設計—福·藝術館設計競賽」，向最廣大的公眾和設計師徵集關於幸福的課題。



為幸福設計 — 福·藝術館設計競賽

企業社會責任

大賽歷經5個多月，期間共計舉行5場次設計工坊、2場次現場踏勘、兩輪線上線下的評審，10位跨界大咖專家評委、700多位參賽選手參與大賽，37位專家參與專業初評，79.5萬人參與大眾評審。不斷幸福藝術館，建築師、設計師、院校師生、藝術家、策展人、專業評委等與公眾一起探討「幸福、藝術、藝術館」的話題，不同群體對幸福的理解和探索，觸摸著本年度社會的真實「體溫」。

截至3月31日，大賽共計徵集到參賽作品459組，其中專業組158組，創意組301組。5月26日，大賽終審順利舉行，25組選手與9位專家評委面對面PK，共同探討「為幸福設計」的作品，最終評選出14組獲獎作品、20萬現金大獎。未來，花樣年將積極推動福·藝術館的設計落地，並將幸福之旅和設計大賽的成果物應用到福·藝術館中。

2017年1月，花樣年公益基金會出資近17萬元，對持續捐建運營十多年的吉安希望小學主體建築和附屬設施進行了整體維修，並設立專項維修基金，每年提供3萬元資金對學校進行維修保養。吉安希望小學選持續開展系列旨在提升農民工子女素質教育的「七彩課堂」，以音樂、繪畫、國學等系列課程，努力將吉安當地鄉村學童培養成「平凡而幸福的普通人」，成為有益於社會的合格公民。

2017年上半年，花樣年旗下的社區養老服務點—安康年社區服務中心各社區站點積極開展「為老尊老」為主題系列服務，面向社區居民舉辦38場次「悅生日會」、「迎春活動」、「聲樂班活動」、「親子讀書活動」、「與愛同行義工活動」等社區公共服務項目，參與群眾達1,657餘人次，在社區居民中贏得了良好的口碑。6月，安康年還通過參與成都高新區為老助殘政府採購項目招標，獲高新區肖家河、合作、芳草、中和四個街道辦事處1,000萬元為老、助殘政府採購項目（三年期合約）。



花樣年志願者



F
A
N
T
A
S
I
A

主席報告

致尊敬的股東：

2017年上半年中國國內生產總值(GDP)增長6.9%，於2017年上半年延續了穩中有進，穩中向好的發展態勢。上半年內，服務業GDP增長7.7%，服務業主導經濟增長的特徵更加明顯，同時製造業向中高端邁進，居民消費加快轉型升級，高技術產業投資快速增長，消費結構和投資結構也在調整優化。保持中高速增長的同時，中國經濟質量和效益進一步提高，新力量不斷增強。

隨著供給側改革成為國內經濟工作和發展的主線，國內宏觀經濟形勢逐漸明朗，體現為上半年GDP增速超越市場一致的6.8%之增長預期，在全球經濟步入復蘇趨勢的環境下，率先步入增長新常態的目標區間。花樣年堅定持續推動自2012年所定之集團戰略轉型方向，並決心在2017年至2020年間，在第一階段之戰略轉型所建立的領先社區平台基礎上，推動集團進行二次轉型，創新的聚合打造社區服務、社區智造、社區科技以及社區應用等基於「社區+」的四大產業叢林體系。在戰略實施的新階段，花樣年將輕重並舉，並持續推動產融結合以加速佈局，致力於成為以社區服務為支點的產業金融集團，為客戶提供有趣、有味、有料的生活空間及體驗。

本人謹代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本集團截至2017年6月30日止六個月(「報告期」或「期內」)的中期業績報告。期內，集團實現營業收入約人民幣36.37億元，同比下降32.2%，實現利潤約人民幣1.56億元，同比下降52.7%，公司擁有人均佔純利約為人民幣81百萬元，同比下降69.4%。

戰略持續深化，地產業務再度提速

高頻度的政策和調控出台，是上半年房地產市場最為顯著的特徵，一線城市和熱點二線城市密集出台以「限購、限貸、限價、限售」為核心的緊縮調控措施。從行業整體銷售額來看，則呈現出「政策向左、市場向右」，緊縮的政策使投資需求和資金「外溢」至三、四線城市，使得三、四線城市銷售額和價格大幅上揚。總體來看，我們預期下半年政策面仍將持續深化，在資金面持續收窄的環境下，房地產行業將會進入分化和調整，未來發展則會更加考驗企業的綜合能力。

報告期內，本集團實現房地產業務合同銷售面積641,441平方米，實現合同銷售金額人民幣50.53億元。花樣年重點銷售區域成都、武漢、桂林、惠州等地的銷售狀況繼續保持良好態勢。

下半年，集團將集中力量推進多個標桿項目入市，「家天下」將作為花樣年智慧社區品牌標桿在成都和深圳推出，同時北京「亞新科」、寧波、武漢和太倉的項目也將在年內入市，豐富的項目儲備為我們全年目標的達成奠定了堅實的基礎。土地獲取方面，花樣年也正在加大在一、二線城市的佈局，並將業務拓展至青島、西安、鄭州等地。未來，花樣年將通過與自身社區應用板塊相結合，運用多種資本方式加大項目儲備和土地獲取速度，打造更多具有花樣年特色的社區和項目。

小股操盤綻放異彩，社區服務生態圈進一步擴大

上半年，彩生活集團憑借其業內領先的小股操盤模式，步入發展的「快車道」，先後與中房聯合集團、江蘇中住物業以及蘭州城關物業等區域標桿企業達成戰略合作，協力打造合作共贏、共融發展的彩生活B2F服務平台。彩之雲平台架構持續更新疊代，「彩富人生」、「彩住宅」、「E系列產品」和「彩飯票」等模塊更為優化，同時把更多優勢資源納入到彩生活戰略生態圈中，協力探索社區服務場景的開放戰略，使得彩生活平台和模式能夠實現可持續的快速發展。

於期末，彩生活集團的平台服務的面積約8.489億平方米，平台註冊用戶數增至412.1萬，活躍用戶數243.4萬，增值服務分部持續高速增長，對整體溢利貢獻佔比為約30.1%，成為主要收入及利潤來源，體現了彩生活逐步從「物業+互聯網」向「互聯網+物業」蛻變的戰略演進。期內，彩生活獲得了由中國指數研究院頒發的包括「中國物業服務百強企業大獎」在內的六項大獎。

萬象美揭開新的篇章，社區運營能力得到進一步印證

集團投資的有限合夥企業成功併購萬達物業管理有限公司（「萬達物業」）以來，萬象美（原萬達物業）在集團彩生活旗下開元國際物業和美易家的顧問服務下，逐漸採用花樣年物業管控體系，業績實現了大幅的改善。於報告期內，萬象美利潤率和收繳率均大幅提升。在植入花樣年的成本和品質理念後，萬象美的各項成本控制也處於優秀水平，同時對於軟硬件也進行了更大的提升和投入。這也使得花樣年的社區服務理念及能力得到了進一步認可，社區運營能力和效率得到了進一步印證。

扎根社區，社區金融業務蓬勃發展

作為社區核心應用的社區金融集團各項業務繼續蓬勃發展，圍繞線下小貸、線上社區P2P金融、融資租賃、保險經紀、第三方支付等構建了豐富的基於社區的金融產品供給端。上半年，社區金融募資交易金額已突破人民幣40億元，放貸金額突破人民幣30億元，新增註冊會員數近50萬人，各項指標完成情況令人欣喜。同時，線上社區金融產品從產品理念和流程體驗方面均較過往取得了長足的進步。社區金融集團立足於社區資源的獨特模式，依託社區服務場景的金融產品、採用創新風控模式管理風險，取得眾多積極市場成果，在貸款餘額高速增長的同時，不良率維持健康低位水平。

商業管理深耕細作，蓄勢待發

商業管理板塊在多年積累和耕耘之後，進入快速發展的加速期。期內商業管理板塊輕資產管理輸出業績突出，順利簽約揚州力寶廣場、儀徵項目、昆明領秀城等6個項目。其中五個項目位於華東區域，增大了花樣年商業在當地的市場份額和影響力。隨著商業板塊各項能力的逐漸成熟，未來花樣年將秉承集團輕重並舉之戰略，在商業領域擴大資本性投入，逐步擴大板塊營收及利潤的硬基礎，進一步夯實花樣年的商業影響力。

主席報告

養老模式更加完善，業務愈發成熟

養老服務是花樣年創新性戰略業務之一，以國家大力促進養老服務發展為契機，我們順應市場需求，提前探索和佈局養老產業。在深化運營成都、南京現有居家服務站、日間照料中心、養老公寓的基礎上，結合自身運營經驗，實現「輕重並舉」，並著手展開全國佈局。同時，我們深入探索獨具特色的養老照護體系，引入日本專家竹內孝仁創立的自立支援照護體系，成為中國首家應用機構。

用溫度構築生活，社區溫度計2.0發佈

2017年6月18日，由花樣年集團、彩生活服務集團、世聯行、零點有數、中關村大數據產業聯盟、中國物業管理協會聯合發起成立的社區服務研究機構—搜社社區服務發展研究院(以下簡稱搜社)，在成都正式發佈了「社區溫度計2.0」。中國社區溫度計2.0在1.0基礎之上，重點詮釋社區溫度提升的實踐和應用路徑，以便更好地激發社區活力，重構社區間人與人、人與自然、人與創造之間的關係，從而建立有溫度的社區連接，最終實現社區空間、用戶、關係的生態閉環，為花樣年「社區+」戰略提供支持。

展望與發展

2017年是花樣年戰略演進深化的元年，自花樣年2012年提出戰略轉型以來，5年間，花樣年圍繞社區的輕資產業務收入構成由不足5%上升到超過25%，多項社區應用業務由孵化階段逐漸成熟，未來花樣年將繼續立足於

社區，成為中國最具有用戶黏性的社區平台，我們會繼續完善優化業務結構，通過整合企業內外資源，形成以社區服務、社區智造、社區科技以及社區應用等基於「社區+」的四大產業叢林體系。集團業務體系在未來將以輕重並舉和產融結合為導向，加大商業模式的創新和服務價值的挖掘。寄望於未來，公司還將整體規劃、全面協調各大業務板塊優勢資源整合互補，發揮協同優勢，成為專注於生活空間及體驗的產業金融集團。

感謝

花樣年的發展和成功離不開恪盡職守、辛勤奮鬥的各級員工，更離不開全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持，本人籍此機會代表董事會向各位致以由衷的感謝。花樣年將繼續立足於社區，建立有溫度的社區+生態圈，不斷擴大社區運營服務領域的行業領先優勢，探索金融與社區服務產業的結合的廣闊前景，為社會和我們的股東及投資者實現最大的價值，創造最佳回報！

主席
潘軍

2017年8月24日



管理層討論及分析

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、製造及銷售燃油泵的所得收入。截至2017年6月30日止六個月，本集團的收入達到約人民幣3,637百萬元，較2016年同期約人民幣5,362百萬元下降約32.2%，收入下降主要歸因於本集團今年上半年開發物業交付的項目及建築面積減少也使物業銷售收入減少約人民幣2,266百萬元，而物業管理由於建築面積增加使得物業管理收入較去年同期增加約人民幣289百萬元。

下表載列各項目於2017年及2016年之上半年所帶來的總收入及出售的物業的總建築面積。

	截至2017年6月30日止六個月			截至2016年6月30日止六個月		
	總收入	已出售建築面積	平均售價	總收入	已出售建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元
惠州別樣城	15,308	1,679	9,116	35,017	4,046	8,656
惠州花郡	7,959	1,269	6,272	8,038	1,681	4,781
東莞江山	2,108	147	14,352	19,000	1,368	13,892
桂林花樣城	9,347	1,545	6,050	266,098	63,209	4,210
成都花樣城	(5,611)	(573)	9,791	31,720	5,339	5,941
桂林麓湖	292,985	58,841	4,979	287,694	57,637	4,991
天津花郡	230,299	43,445	5,301	221,781	43,179	5,136
成都大溪谷	35,076	1,789	19,605	38,252	5,323	7,186
成都香年廣場	-	-	-	606	67	9,000
蘇州太湖天城	29,956	3,872	7,736	224,567	24,701	9,091
無錫喜年中心	3,356	476	7,049	80,267	13,494	5,948
南京花生唐	-	-	-	3,524	120	29,356
成都美年國際廣場	-	-	-	650	57	11,493
寧波花郡	-	-	-	669,902	73,420	9,124
武漢花郡	79,592	6,115	13,016	666,842	71,243	9,360
成都龍年中心	100,564	16,302	6,169	84,618	13,242	6,390
成都喜年	-	-	-	1,308	94	13,951
蘇州喜年廣場	40,627	2,406	16,889	1,106,793	64,851	17,067
深圳龍岐灣	50,342	792	63,534	90,625	1,433	63,239
深圳龍年大廈	-	-	-	30,123	1,125	26,779
深圳樂年	86,716	3,872	22,398	-	-	-
惠州TCL康城四季	467,525	49,711	9,405	429,500	78,913	5,443
武漢花樣城	594,030	82,611	7,191	-	-	-
大理藝墅花鄉	378	55	6,865	-	-	-
小計	2,040,556	274,353		4,296,924	524,543	
其他	28,221			37,976		
總計	2,068,777			4,334,900		

物業開發

本集團向購房者轉移擁有權的重大風險及回報時(即在有關物業竣工並已將物業的佔有交付予購房者時)即確認物業銷售收入。物業開發的收入指我們出售持作出售的物業的所得款項。截至2017年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣2,069百萬元，較2016年同期約人民幣4,335百萬元下降52.3%，主要原因是本期集團新增結轉確認收入的樓盤較少。

物業投資

物業投資產生的收入於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣117百萬元，較2016年同期約人民幣94百萬元增漲約24.8%。此增漲主要由於租賃面積增加。

物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣27百萬元，較2016年同期約人民幣6百萬元增漲約349.4%。此增漲主要由於2016年底星彥行由彩生活轉至花樣年旗下，同時代理服務業務也隨之擴張。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣978百萬元，較2016年同期約人民幣689百萬元增加約42.0%。此增加主要由於本集團於期內管理的物業的建築面積及所提供的增值服務範圍均有所增加。

酒店運營及相關服務

酒店運營及相關服務產生的收入於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣64百萬元，較2016年同期約人民幣40百萬元增加約58.5%。此增加主要由於桂林喜來登酒店自2016年年底開業後，知名度提升，收入增長大。

毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣1,109百萬元，較2016年同期約人民幣1,480百萬元下降約25.0%，本集團的毛利率於截至2017年6月30日止六個月為約30.5%，而2016年同期的毛利率則為約27.6%。毛利率之上升主要由於集團物業管理服務的拓展、運營能力的提升，物業管理板塊在收入增長的同時，成本控制較為理想，毛利率較2016年同期亦有好轉；由於深圳樓市高起的影響，報告期間結轉的深圳樂年別墅和深圳龍歧灣公寓都是高毛利項目，從而拉高了整體毛利率。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損於截至2017年6月30日止六個月收益淨額為約人民幣185百萬元，較2016年同期的虧損淨額約人民幣173百萬元上漲約207.3%，此乃由於期內人民幣兌美元匯率上升，導致產生匯兌收益人民幣248百萬元(2016年同期：匯兌虧損人民幣197百萬元)。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣113百萬元，較2016年同期約人民幣122百萬元下降約7.1%，此減少主要是由於實體廣告宣傳費、銷售代理費的減少。

管理層討論及分析

行政費用

本集團的行政費用於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣574百萬元，較2016年同期約人民幣470百萬元增加約22.0%。此增加主要由於集團新收購及新成立公司導致管理成本增加，其中2016年收購的亞新科和成都花樣年商業管理有限公司分別產生了約人民幣55百萬元和約人民幣12百萬元。

融資成本

本集團的融資成本於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣610百萬元，較2016年同期約人民幣331百萬元增加約84.2%。融資成本增加主要由於計息負債的平均年度結餘增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣521百萬元，較2016年同期約人民幣564百萬元下降約7.6%。此下降主要是由於土增稅減少。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2017年6月30日，本集團的現金總額(含受限制/已抵押銀行存款)約為人民幣9,816百萬元(2016年12月31日：約人民幣11,134百萬元)，與2016年12月31日相比下降約11.8%。

淨負債比率

淨負債比率於2017年6月30日為約89.0%(2016年12月31日：83.0%)。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。債務總額(即借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券總額)與總資產比率持續處於穩健水平，於2017年6月30日維持於約43.7%(2016年12月31日：44.3%)。本集團通過優化權益結構，保持合理的債務長短期比例，嚴格執行現金流預算等措施使得淨負債比率與去年年末相比僅輕微上升。

借款及本集團資產抵押

於2017年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣3,310百萬元(2016年12月31日：約人民幣3,367百萬元)、合共約人民幣18,739百萬元(2016年12月31日：約人民幣18,380百萬元)及合共約人民幣252百萬元(2016年12月31日：約人民幣275百萬元)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1,657百萬元(2016年12月31日：約人民幣929百萬元)將於一年內償還及約人民幣1,653百萬元(2016年12月31日：約人民幣2,438百萬元)將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣5,286百萬元(2016年12月31日：約人民幣1,575百萬元)將於一年內償還及約人民幣13,452百萬元(2016年12月31日：約人民幣16,804百萬元)將於一年後償還。

F
A
N
T
A
S
I
A

於2017年6月30日，絕大部份銀行借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。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、銀行借款、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。截至2017年6月30日止六個月，人民幣兌美元及港元的匯率有所上升，產生人民幣248百萬元的匯兌收益。

或然負債

截至2017年6月30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7,100百萬元(2016年12月31日：約人民幣6,258百萬元)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2017年6月30日止六個月的財務報表確認擔保合約撥備。

僱員及薪酬政策

於2017年6月30日，撤除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約29,366名僱員(2016年12月31日：約29,038名僱員)。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購股權計劃。

本公司於2009年10月27日採納一項購股權計劃。截至2017年6月30日，共授出142,660,000份購股權。截至2017年6月30日，共有0份購股權失效，225,000份購股權獲行使。於2017年6月30日，共有85,101,000份購股權尚未行使。

中期股息

董事會決議不派付期內之中期股息(截至2016年6月30日止六個月：無)。

管理層討論及分析

業務回顧

房地產開發

合同銷售及項目發展

自去年十月份房地產市場密集調控以來已經過去十個月的時間，從政策效果上來看，房地產市場無疑陷入了「政策向左，市場向右」的局面。一方面，一線城市和熱點二線城市密集出台以「限購、限貸、限價、限售」為核心的緊縮調控措施，就政策的力度而言，稱得上是史上最嚴。另一方面，今年上半年全國商品房累計銷售金額人民幣5.92萬億元，銷售面積7.47萬平方米，同比分別增長21.5%和16.1%，再創歷史新高峰。從市場具體的反映上來看，則呈現出一二線城市「量縮價平」、三四線城市「量價齊升」的態勢。

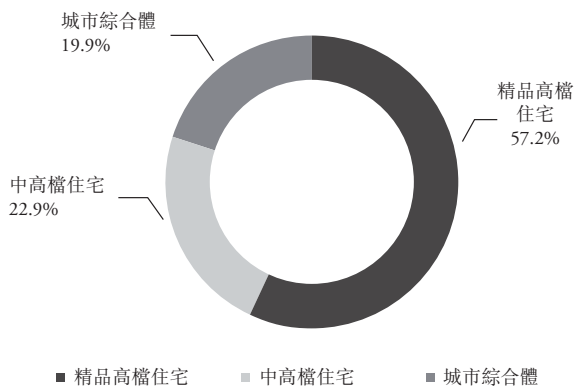
從目前來看，政策仍將深化，下半年一手房市場將出現調整，預計供應會明顯增加，供不應求的態勢會得到緩解，市場也會出現相應的調整。三四線城市將在下半年進入調整，且調整期要長於一二線城市。現階段三四線購房主力多數是投資型客戶，且多數來自於周邊的一二線城市，投資客「退潮」後，這些城市的價格將會出現盤

整和回落。雖然政策持續加碼，供求兩端嚴控，但市場大勢仍能保持相對平穩的走量成交與房價控制，市場需求以及行業信心仍然保持！

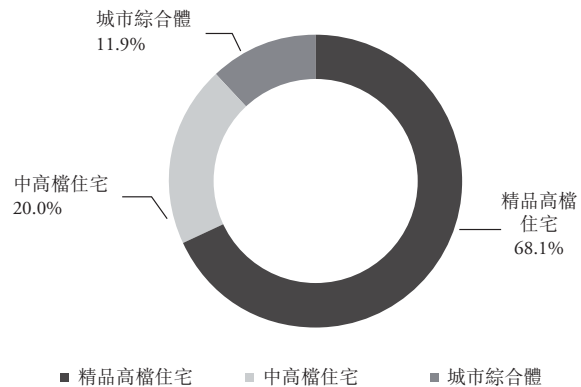
在整體市場環境的改變之下，本集團抓住市場機會，上半年全力衝刺，暢銷產品快速熱銷，在兼顧銷售溢價的同時快速回籠現金，保障企業快速發展的資金需求。其中，桂林、武漢、惠州、南京、成都等區域公司表現出色，多點開花。經過上半年的打磨與錘鍊，下半年我們將通過對市場及客戶需求的深度挖掘，創新思維，立足於產品力打造及服務提升，呈現有花樣年的特色，具有高度市場影響力的熱銷項目，實現銷售突破與溢價。

報告期內，本集團實現合同銷售金額約人民幣5,053.06百萬元，合同銷售面積641,441平方米。其中，約人民幣1,003.76百萬元，來自城市綜合體項目，佔本集團合同銷售總金額約19.9%；約人民幣2,893.87百萬元，來自精品高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約57.2%；約人民幣1,155.43百萬元，來自中高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約22.9%。

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



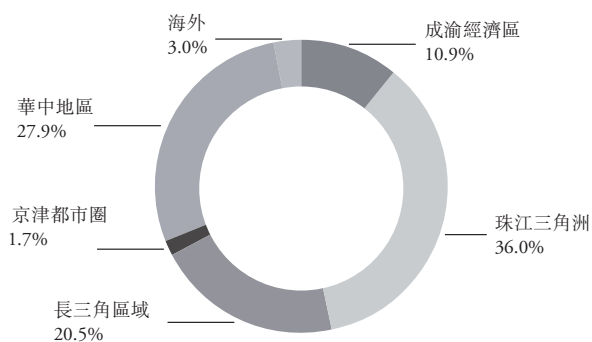
2017上半年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	1,003.76	19.9	76,348	11.9
中高檔住宅	1,155.43	22.9	128,128	20.0
精品高檔住宅	2,893.87	57.2	436,965	68.1
合計	5,053.06	100.0	641,441	100.0

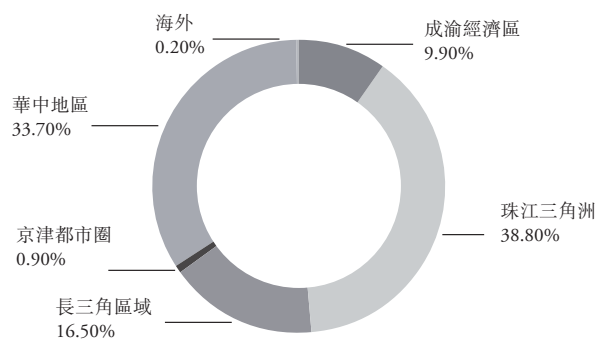
報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於武漢、成都、桂林、惠州等14城市，以及來自於武漢花樣城、蘇州太湖、天津美年、成都龍年國際中心、桂林麓湖國際、惠州康城四季等34項目；上半年，本集團以武漢為中心的華中區域、成都為中心的成渝區域和深圳為中心的珠三角區域以及以上海為中心的長三角區域均超額完成期內業績指標，特別是珠三角區域、成渝經濟區在板塊市場內大放異彩，成為今年達成目標的主力軍，並在當地市場形成良好的市場口碑及影響力。此外，六線地產成效顯現，依託各城市公司資源和團隊在核心業務發展板塊周邊，貴州思南、江西贛州、甘肅涇川等地實現業務增量。

F
A
N
T
A
S
I
A

2017上半年六大區域合同銷售金額分佈



2017上半年六大區域合同銷售面積分佈



管理層討論及分析

2017上半年六大區域合同銷售明細表

	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
珠江三角洲	1,817.46	36.0	248,747	38.8
成渝經濟區	552.43	10.9	63,657	9.9
京津都市圈	87.94	1.7	5,823	0.9
長三角區域	1,033.57	20.5	105,762	16.5
華中地區	1,412.08	27.9	216,179	33.7
海外	149.58	3.0	1,273	0.2
合計	5,053.06	100	641,441	100



成都香門第

成渝經濟區

成渝經濟區作為中西部地區重要的經濟中心和全國重要的現代產業基地，產業發展迅猛、市場需求旺盛，一直是本集團的重要戰略區域；本集團在成渝經濟區發展歷經17載韶光，已成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一；報告期內本集團樹立大項目運作思維，通過整合酒店、文旅等資源，強化產品力提升與社群經營，實現銷售業績取得市場領先的地位，在區域市場內獲得了極高的項目關注度和品牌口碑，為下半年新貨量入市打下了良好的市場基礎。

報告期內本集團在成渝地區實現合同銷售面積約63,657平方米，實現合同銷售金額約人民幣552.43百萬元，分別佔本集團期間房地產合同銷售總面積和合同總金額的約9.9%和10.9%。

截至2017年6月30日，本集團在成渝地區有四個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建築面積約563,948平方米，可供銷售面積約417,765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2,141,968平方米。

珠江三角洲

2017年4月7日，國家發改委制定印發了《2017年國家級新區體制機制創新工作要點》，深化推動粵港澳大灣區的發展探索，粵港澳大灣區的建成，將推動珠江三角洲板塊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，本集團積極把握機遇，緊抓市場視窗期，在銷售增量的同時積極追求銷售溢價，樹立了極大的市場影響力和品牌口碑。同時加快深圳、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，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約248,747平方米，實現合同銷售金額約人民幣1,817.46百萬元，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38.8%和36.0%。

截至2017年6月30日，本集團在珠江三角洲擁有三個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約680,689平方米，預計可銷售面積約為491,918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1,783,393平方米。

管理層討論及分析

京津都市圈

京津都市圈作為環首都經濟圈核心，戰略地位尤為突出。2017年4月1日，中共中央、國務院決定在設立的國家級新區—雄安新區。雄安新區的發展打造，對於探索人口經濟密集地區優化開發新模式，調整優化京津冀城市佈局和空間結構，培育創新驅動發展新引擎，具有重大現實意義和深遠歷史意義。報告期內，本集團在該地區快速推進現有項目發展，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面積約5,823平方米，合同銷售額約人民幣87.94百萬元，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0.9%和1.7%。

截至2017年6月30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18,595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。



物業服務

長三角區域

長三角區域作為面向全球、輻射亞太、引領全國的世界級城市群，已建成為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，本集團深度挖掘用戶及客戶需求，從用戶維度推進產品力打造及服務提升研發，逐步打造形成具有高度市場識別度的產品，有力地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約105,762平方米，合同銷售額約人民幣1,033.57百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的約16.5%和20.5%。

截至2017年6月30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580,572平方米，預計可銷售面積約為398,785平方米；擁有三個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約323,243平方米。

F
A
N
T
A
S
I
A



深圳家天下

管理層討論及分析

華中區域

華中地區歷史文化厚重，資源條件優越，工業基礎雄厚，水陸交通便利，是全國經濟較發達的地區，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。依託本集團在片區市場內的知名度和客戶口碑，華中區域加快推進武漢、鄭州、長沙、西安等核心城市的業務拓展，並完成了多個新項目獲取，為下半年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約216,179平方米，合同銷售額約人民幣1,412.08百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的約33.7%和27.9%。

截至2017年6月30日，本集團在武漢市擁有一個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約91,198平方米，預計可銷售面積約為90,779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200,000平方米。

海外

新加坡作為亞洲外匯中心之一，是亞洲最重要的金融、服務和航運中心。作為本集團進軍海外房地產市場的第一站，對於本集團全球化發展具有重要戰略意義。報告期內，通過營銷創新、產品力提升，推動花郡項目銷售良好，並取得了良好的市場口碑和價值認同，銷售業績全面增長。

報告期內，本集團在海外市場實現合同銷售面積約1,273平方米，合同銷售額約人民幣149.58百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的約0.2%和3.0%。



中國社區溫度計2.0成都發佈會

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615,381平方米。

2017上半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)
長三角區域						
1	高淳花郡	南京高淳	住宅用地	2019年	100%	96,755
2	太倉太古城	太倉市鄭和東路	商業／辦公	2019年	100%	63,741
3	蘇州太湖天城	蘇州	住宅用地	2019年	100%	14,625
4	江西贛州雲頂公館	贛州	住宅及商業	2018年	100%	91,198
成渝經濟區						
1	香門第北區	成都市郫縣	住宅及商業	2018年	100%	131,362
2	雙流家天下	成都市雙流區	住宅及商業	2019年	55%	153,459
珠江三角洲						
1	深圳家天下	深圳市葵涌	住宅及商業	2018年	10%	64,241

F
A
N
T
A
S
I
A



管理層討論及分析

竣工項目

報告期內，本集團共有四個項目或項目分期竣工，合計總建築面積約577,395平方米。

2017上半年竣工項目明細表

項目序號	項目名稱	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	待售面積 (平方米)	合同銷售面積 (平方米)	本公司 持有面積 (平方米)
長三角區域						
1	蘇州喜年項目商業及公寓	250,690	124,497	108,110	16,387	–
珠江三角洲						
1	惠州康城四季	200,163	132,240	8,824	121,691	1,725
2	桂林麓湖	18,511	18,397	–	18,387	–
華中區域						
1	武漢花樣城	108,031	87,954	4,870	83,084	–



成都家天下

在建項目

截至2017年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有十四個，合計規劃總建築面積1,935,002平方米，規劃總可售面積1,412,174平方米。

2017年6月30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)	總可售面積 (平方米)	產品類型
深圳								
1	家天下	深圳市葵涌	住宅及商業	10%	2018年	64,241	46,690	城市綜合體
惠州								
1	惠州康城四季	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	2017年	169,284	124,122	中高檔住宅
桂林								
1	桂林麓湖國際	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2018年	447,164	321,106	精品高檔住宅

F
A
N
T
A
S
I
A



管理層討論及分析

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)	總可售面積 (平方米)	產品類型
成都								
1	大溪穀	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	2018年	62,848	54,561	精品高檔住宅
2	龍年國際中心	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2018年	216,279	166,455	城市綜合體
3	香門第	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2018年	131,362	83,469	中高檔住宅
4	雙流家天下	成都市雙流區	住宅及商業	55%	2019年	153,459	113,280	中高檔住宅 及商業公寓
天津								
1	花郡	天津市武清區	住宅用地	60%	2017年	2,679	2,679	中高檔住宅
2	花鄉	天津市武清區	住宅用地	60%	2017年	15,916	10,248	精品高檔住宅
蘇州								
1	太湖天城	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	太倉太古城	太倉市鄭和東路	商業/辦公	100%	2019年	63,741	61,010	城市綜合體
南京								
1	喜年廣場	南京市鼓樓區 中央北路	商業用地	60%	2017年	296,933	200,836	城市綜合體
2	花郡	南京高淳	住宅及商業	100%	2018年	209,198	126,815	中高檔住宅
贛州								
1	雲頂公館	贛州市興國縣	住宅及商業	100%	2018年	91,198	90,779	精品高檔住宅

待建項目

截至2017年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有十八個，合計規劃總建築面積約為5,160,551平方米。

下表載列截至2017年6月30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	1,783,393	34.5
成渝經濟區	2,141,968	41.5
長三角區域	323,243	6.3
京津都市圈	711,947	13.8
華中地區	200,000	3.9
合計	5,160,551	100

截至2017年6月30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	興華工業項目	深圳市蛇口區	商業及金融用地	61%	40,000
2	家天下項目	深圳市葵涌	住宅及商業	10%	187,240
小計					227,240
惠州					
1	康城四季後期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	196,914
2	秋長項目	惠州市惠陽區淡水	住宅	100%	188,967
小計					385,881
蘇州					
1	浩閣地塊	蘇州太湖國家旅遊度假區	住宅及商業	5%	73,185
小計					73,185
上海					
1	國邦花園	上海市靜安區	辦公	100%	5,766
小計					5,766

管理層討論及分析

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)
桂林					
1	桂林麓湖國際剩餘分期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1,170,272
小計					1,170,272
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%	397,204
2	大溪穀剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	667,737
3	龍年國際中心2.3期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	82,630
4	成都香門第	成都市郫縣	住宅及商業	100%	358,638
5	雙流家天下	成都市雙流區	商業兼容住宅	55%	635,759
小計					2,141,968
北京					
1	亞新科項目	北京市豐台區	住宅	76%	268,174
小計					268,174
南京					
1	花郡項目	南京市高淳區	住宅	100%	244,292
小計					244,292
天津					
1	花郡剩餘分期	天津市武清區	住宅	60%	37,107
2	花鄉剩餘分期	天津市武清區	住宅	60%	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					443,773
武漢					
1	白沙洲項目一期	武漢市洪山區	住宅及商業	50%	200,000
小計					200,000
小計					5,160,551

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、上海、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2017年6月30日，本集團規劃土地儲備總建築面積約15.95百萬平方米，其中已簽署框架協定的物業規劃總建築面積為8.85百萬平方米。

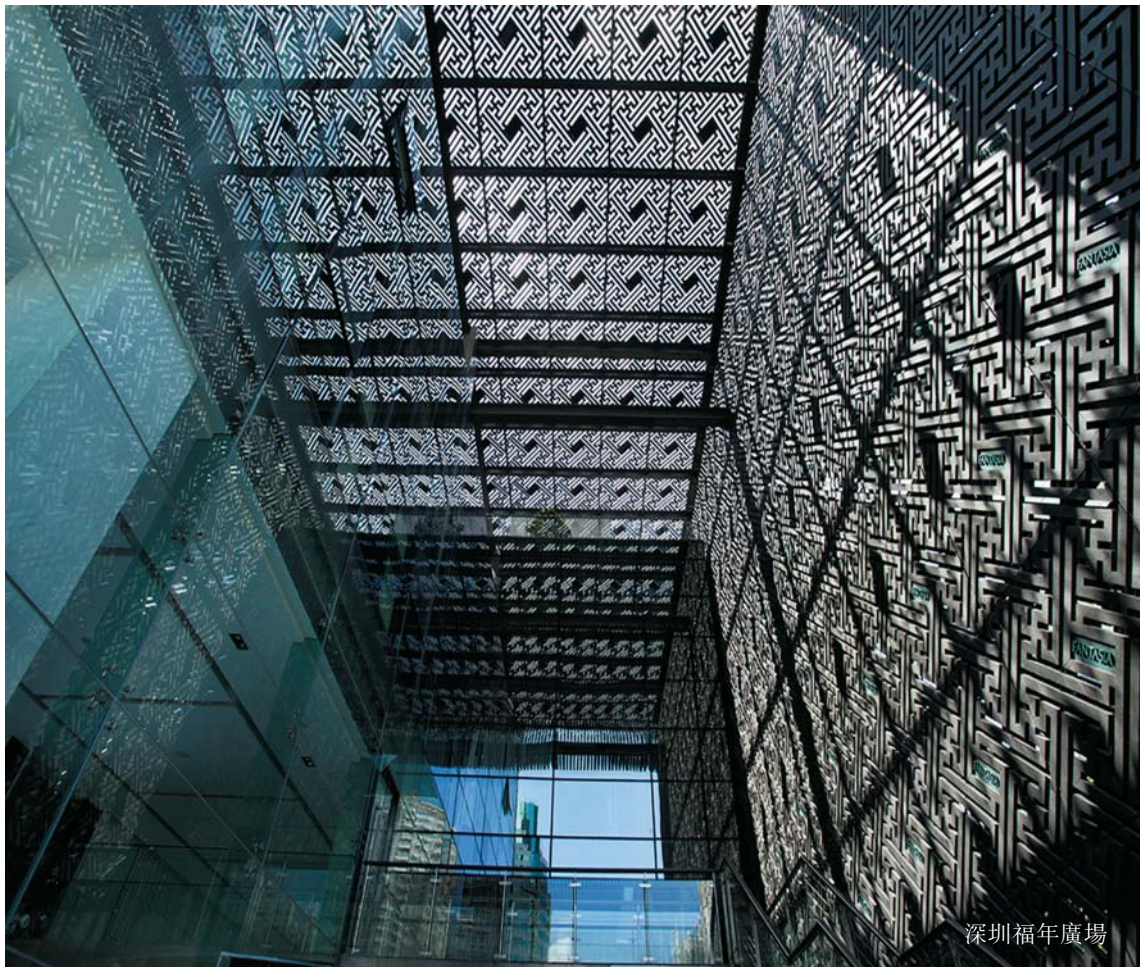
區域	在建項目 (平方米)	待建項目 (平方米)	框架協議項目 (平方米)	總規劃土地 儲備建築面積 (平方米)	比例
成渝經濟區				5,703,235	35.2%
成都	563,949	2,141,968	2,916,682	5,622,599	
昆明			80,636	80,636	
珠江三角洲				7,026,962	44.1%
深圳	64,241	227,240	3,462,980	3,754,461	
惠州	169,284	385,881	1,099,900	1,655,065	
桂林	447,164	1,170,272		1,617,436	
京津都市圈				799,124	5.0%
北京		268,174		268,174	
天津	18,595	443,773	30,317	492,685	
石家莊			38,265	38,265	
長三角區域				960,069	6.0%
蘇州	74,441	73,185	56,254	203,880	
上海		5,766		5,766	
南京	506,131	244,292		750,423	
華中區域				1,460,215	9.2%
武漢		200,000	1,169,017	1,369,017	
贛州	91,198			91,198	
合計	1,935,003	5,160,551	8,854,051	15,949,605	100%

管理層討論及分析

彩生活

報告期內，本集團小區服務業務保持快速增長。截止2017年6月30日，彩生活總共簽約管理面積約4.202億平方米，服務小區2,335個，分別同比增長約60.1百萬平方米和99個社區。新增訂約管理社區均為通過全權委託方式

獲得，充分表明彩生活在行業內的市場競爭力以及品牌知名度。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社區服務運營商。在管項目覆蓋了中國214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佈局。



自2016年下半年開始推進互聯網+鏈接物業的平台合作模式以來，彩生活已經與上海銀灣生活網絡股份有限公司、蘭州城關物業服務集團有限公司、江蘇中住物業服務開發有限公司、湖北雲帆物業服務有限公司等28家物業公司達成合作。截至2017年6月30日，彩生活平台服務面積達到848.9百萬平方米(包括自管面積420.2百萬平方米，合作面積428.7百萬平方米)。

伴隨平台服務規模的不斷擴張，截至2017年6月30日，彩之雲的註冊用戶數增至412.1萬，其中活躍用戶數為243.4萬，分別較2016年6月底增加約91.7%及約114.8%，活躍度保持在59.1%的高位。2017年上半年，彩生活生態圈建設發展取得長足進步，平台連接的垂直應用表現優異，其中E維修的日均單量已經超過15,000單，E能源、E停車、E租房以高效優質的服務得到市場的認可，已經實現了可觀的收入和利潤。E電梯、E回收、E清潔等在小範圍得到驗證後，亦在社區不斷的快速落地，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。截至2017年6月30日，彩之雲平台上半年累計GMV達到約人民幣23.935億元，1-6月實現增值業務收入約人民幣110.8百萬元，同比增長約55.1%，增值業務毛利率處於約84.5%的高位，對彩生活的分部溢利貢獻達到約30.1%，在業務分佈中列入第二大收入和利潤貢獻來源，標誌著彩生活轉型升級的進入到一個新的歷史發展階段。

彩生活的核心產品「雙彩」在2017年上半年，繼續維持高速發展態勢。截至2017年6月30日，「彩富人生增值計劃」全年新增累計營業額達到約人民幣1,965.6百萬元。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50個城市落地，並與包括安徽國購集團、西安榮華集團在內的36個開發商簽署合作協議，並創新開發出了「彩車位」、「彩商鋪」等產品。於2017年上半年，彩生活住宅累計完成銷售2,743套。彩生活住宅的落地，使彩之雲平台上積累了大量由開發商返還給業主的「飯票」，而飯票作為連接商品、服務的紐帶，將在平台上形成強大的購買力，進而吸引更多優秀的供應商以及創業者的加入，形成生態圈良性的正向循環。

美易家

公司已覆蓋全國範圍內的38個核心城市。業務遍及深圳、長沙、成都、天津、桂林、南京等城市。初步形成了覆蓋華北、華中、華東、華南、西南、西北等全國化核心區域戰略佈局。

F
A
N
T
A
S
I
A

管理層討論及分析

為加強管理，提高經營業績，實現客戶價值轉換，2017年對調整了公司運營模式，推行標準化、專業化、智能化、科技化管理，強化城市化佈局運營，目前已完成城市人才招聘、城市授權及城市標桿建設等措施落地。在客戶服務方面，通過推行落實110項經營管理服務微創新，提升了各項目現場服務品質及經營管理目標。在工程管理方面，一是取得了電梯維保資質，已完成15個城市備案，並對外承接電梯維保業務；二是在各城市逐步落實智能化設備機房建設等舉措，提升了設備管理水平。2017年上半年新增項目27個，新增管理面積233萬平方米，實現經營利潤約人民幣4,900萬元。

在商用物業的資產管理方面，目前營銷代理板塊完成西安、東莞項目落地，組織框架初步搭建，租賃業務已經完成全國化佈局，目前雲南、上海、青島、溫州等城市佈局。資產管理能力已經成為美易家未來著力深化發展的核心競爭力。

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。依託本集團強大的社區服務運營平台，社區金融集團利用創新性的互聯網金融模式，業務覆蓋財富管理、信貸、私募基金、網絡小貸、典當、第三方支付、保險經紀等領域，惠及廣大社區業主，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理財平台錢生花擁有專業的金融精英團隊以及技術一流的產品開發隊伍，有著專業高效的運營配合，安全可靠的技術保障。2017年上半年錢生花完成新增註冊用戶44.54萬人，投資金額達約人民幣40.92億元。2017年，錢生花立足於社區，加大渠道活動力度，豐富產品線以期為普羅大眾、房產企業和社區業主提供安全、便捷、靈活、高效、合規的一體化互聯網金融解決方案。

「合盈」融資租賃及保理為社區金融集團的重要業務板塊之一。2017年融資租賃深耕社區租賃特色商業模式，業務快速健康發展，累計投放超人民幣10億元，資產規模不斷擴大的同時資產質量繼續保持優良，品牌聲譽持續得到提升。2017年上半年，融資租賃成功拓展了一批知名客戶，客戶群體質量上升，在新能源、新科技行業取得突破，實現社區移動通信、社區數字網路電視、電動汽車、鋰電池、IDC等設備項目投放，合同餘額超過人民幣4億元。

「中安信」保險經紀2017年上半年完成新團隊的搭建工作，中安信各條線團隊成員組建到位，完成各項基礎業務制度的制訂，成立異地項目公司開拓市場業務，多項業務目前正積極推進和鋪墊，預計下半年可見成果；新團隊融入社區金融集團，挖掘集團衍生業務，與彩付寶協同開展車輛貸款人意外險、履約保證保險等業務。中安信目前正進行互聯網保險市場現狀的調研，並對自身經營策略進行評估和調整，計畫搭建互聯網保險銷售平台，探索互聯網轉型之路。

未來，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，依託社區金融內部各項業務形成的互聯網金融循環系統，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。

商管集團

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，2017年上半年累計實現營收近人民幣1200萬元，開業率逾90%。南京花生唐立足娛樂、休閒、文化、生活配套功能為一體，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，2017年上半年累計達成營收逾人民幣600萬元，開業率逾85%。桂林花生唐彙集眾多國內外知名品牌，致力打造豐富齊全購物中心業態，完成多家知名品牌在桂林市場的入駐，引領當地市場品牌風向，成為桂林臨桂新區乃至桂林市的商業旗幟。成

都郵縣花樣世界奧特萊斯項目於2016年12月23日成功開業，2017年持續加大招商引資，優化整合內外資源，項目發展保持強勁生長的態勢。成都紅唐項目、蘇州紅唐項目主力店、次主力店緊跟其後，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。

2017年花樣年商業管理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、華中、華北、西南五大區域的戰略佈局，現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「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」均已開業，揚州蔣王半島、昆明領秀城開業等均已提上日程，湖南永州春天廣場等超過10多個項目孕育孵化中。在夯實基礎業務模式的同時，花樣年商業管理也在緊跟時代步伐，積極研究發展新型合作模式。2017年正在洽談的儀徵棗林灣世博園商旅文綜合場館項目，開創了「政府建設，交由花樣年運營、同時提供相應土地資源」的政企合作模式。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。

管理層討論及分析

文旅集團

2017年上半年，文旅集團全面推進福年航空的業務發展，先後對福年航空進行商標註冊，營業執照等申請，並取得階段性成果。福年航空主要以航空器代管、通航包機加特色旅遊項目為核心業務，協同發展航空維修、航空培訓等相關業務。國內主要致力於公務航空，面向高淨值的成功人士、企業精英、政府要員、演藝明星等客戶群體，提供靈活、高效、私密的商務價值；國外調研考察項目也正在推進中，意向在國外成立航空公司；文旅依託自身產業資源，利用成都蒲江大溪谷旅遊度假區，以禪意的度假生活方式為主要目標，以梵唄音樂為

特色體驗，以親子遊樂及兒童教育為重點，以休閒農業、體育運動為補充，打造具有花樣年品牌特色的「文化+旅遊+航空」的旅遊小鎮標桿項目，現階段在進行旅遊項目的調研與考察中。

文旅集團的酒店業務於2017年上半年對373酒店的翻新改造賦予紐約有園全新定位，提升「有園」品牌的國際知名度，有助於加強酒店的輕資產管理輸出業務的合作發展；下半年酒店將集中推廣「有園」品牌：有園微信平台將與第三方服務平台合作，實力打造專業的酒店微信公眾號，提供給客戶更與眾不同、有針對性、更為貼心的需求 and 服務；「有園」依據自身資源及成熟的客源為基礎，向公寓業務發展，提升品牌張力，延伸品牌緯度。



下半年，文旅集團立足社區大數據，結合社區+商業生態的核心，實現與客戶互動及粘度的提升；同時注重往輕資產輸出業務的有效轉化；加速航空業務的推進，以及對旅遊開發及運營進行商業發展佈局。

福泰年

2017年上半年，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」)，進一步將養老機構、社區養老、居家服務三位一體的養老模式進行深化。機構運營方面，福鄰公寓入住率持續保持在90%以上，在2016年的基礎上不斷優化運營管理體系，提升家屬和老人的服務體驗度，同時，通過引入國外先進管理理念和先進照護技術，不斷進行服務和品質升級，比如引進日本先進自立支援理念及護理模式，讓長者享受到有溫度、有尊嚴、有品質的樂老生活方式；社區養老方面，圍繞社區，以互助養老、社區營造為核心，承接政府公益、公服資金，通過平台化運營，引入第三方服務和產品提供方，以會員制為核心，提供康復理療、健康管理、家政保潔、旅遊等服務，並引入智慧養老系統構建養老服務大數據作為支撐；居家服務方面，通過和政府合作，成功中標成都市高新區四個街道政府採購老人居家服務項目，為上萬老人提供上門居家服務，並利用智慧養老平台，構建居家養老大數據。

下半年，福泰年將在機構養老方面加快拓展速度，將福鄰品牌連鎖化，構建福鄰養老連鎖化品牌，同時，在現有的基礎上進一步引入國外先進理念和先進經驗，並進行本土化轉化落地，形成福泰年獨有的養老運營管理體

系。社區養老方面，進一步擴大平台優勢，通過和政府良好的互動和銜接，擴大互助養老、社區營造的影響力，構建有溫度的社區養老生態系統；居家養老方面，將對中標的政府居家養老採購項目進行服務落地，加強和老人建立服務粘度和深度，結合大數據對老人的健康管理、消費習慣、購買能力和習慣等進行深度分析和研究，為未來養老市場的進一步深入做數據支撐。

教育集團

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。

教育產業圍繞家庭為中心，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。

2017年上半年，本集團教育產業在已確立的社區教育、職業教育、國民教育業務方向高速發展。社區教育方面，社區兒童成長體驗中心運營情況良好，加速對外擴張。6月份，第二家兒童成長體驗中心於廣東省東莞市投入運營，標誌著社區教育模式於華南地區影響力的逐步加強。社區兒童成長體驗中心充分承載連接自有物業品牌與社區家庭的深度互動功能，在目標客戶群中形成良好的口碑傳播效果。社區教育創新的模式及豐富的社區活動受到教育機構、政府、媒體關注。

管理層討論及分析

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。職業教育業務深度研究家庭服務行業痛點，並於2017年上半年完成了一系列新型服務產品的設計及線上平台的投入。借助彩生活、解放區的社區資源及互聯網平台，職業教育業務持續擴大社區覆蓋，高速發展「根據地」模式，並於各個區域與用戶建立高黏度，穩定頻次，高口碑的服務關聯，收集了大量家庭數據樣本。通過對培訓課程、培訓體系、服務輸出體系的深度優化，職業教育業務培養出穩定的人才梯隊，社區居民對服務的認可度進一步提高。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。

教育產業正加速在幼兒園、國際學校和民辦職業院校機構投資、併購、教育合作方面的探索，未來有望進一步完善教育產業的全鏈條產品線，為社區居民提供全生命週期的教育產品。

未來，本集團的教育產業將繼續圍繞國內一二線城市拓展社區教育和職業教育兩大業務，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。





花樣世界 奥特莱斯

權益披露

董事及主要行政人員之權益及淡倉

於2017年6月30日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作及被視為擁有之權益及淡倉）須知會本公司及聯交所，或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所之規定，董事及本公司主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	本公司已發行普通股數目	於本公司相關股份之權益	於2017年6月30日於本公司之權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	3,313,090,500 ⁽¹⁾	—	57.50%
	實益擁有人	—	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
潘軍先生	實益擁有人	—	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
林錦堂先生	實益擁有人	—	2,770,000 ⁽²⁾	0.05%
鄧波先生	實益擁有人	—	2,310,000 ⁽²⁾	0.04%
何敏先生	實益擁有人	—	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
黃明先生	實益擁有人	—	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited（「Fantasy Pearl」）由Ice Apex Limited（「Ice Apex」）擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited（「Graceful Star」）擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有，根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2011年8月29日及2012年10月16日，有關董事獲授予根據計劃（定義見下文「公司管治及其他資料」一節中「購股權計劃」分節）可認購有關數目本公司股份之購股權。

(ii) 於本公司債權證之好倉：

於2020年到期之本金總額250,000,000美元10.75%優先票據（「2020年美元票據」）

董事	權益性質	本公司持有之債權證金額	於2020年美元票據之權益概約百分比 ⁽¹⁾
郭少牧先生	實益擁有人	400,000美元	0.16%

附註：

- (1) 2020年美元票據之權益百分比根據本金總額250,000,000美元計算。



權益披露

(iii) 於相聯法團中之好倉

A. Fantasy Pearl

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2017年6月30日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	80 ⁽¹⁾	普通股	80%
潘軍先生	於受控法團之權益	20 ⁽²⁾	普通股	20%

附註：

- (1) 其為由Ice Apex持有之Fantasy Pearl股份，而Ice Apex乃由曾寶寶小姐全資擁有。
- (2) 其為由Graceful Star持有之Fantasy Pearl股份，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。

B. 彩生活

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2017年6月30日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	722,331,259 ⁽¹⁾	普通股	72.29%
潘軍先生	實益擁有人	1,255,440 ⁽²⁾	普通股	0.13%
林錦堂先生	實益擁有人	510,000 ⁽²⁾	普通股	0.05%
鄧波先生	配偶持有之權益	53,241 ⁽³⁾	普通股	0.01%
廖建文博士	實益擁有人	510,000 ⁽²⁾	普通股	0.05%

附註：

- (1) 其包括(i)本公司持有之503,956,782股彩生活股份，本公司乃由Fantasy Pearl擁有57.50%權益，而Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%權益，Ice Apex則由曾寶寶小姐全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於本公司所持有之彩生活股份中擁有權益；及(ii)根據本公司與Splendid Fortune Enterprise Limited(「Splendid Fortune」)於2015年6月29日訂立之一致行動協議，就證券及期貨條例第XV部而言，本公司及Splendid Fortune各自被視為於對方擁有權益之彩生活股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，本公司、Fantasy Pearl、Ice Apex及曾寶寶小姐亦被視為於Splendid Fortune持有之217,031,477股彩生活股份中擁有權益。
- (2) 其乃指彩生活授出訂有歸屬期之購股權。
- (3) 由鄧波先生之配偶李彥冰女士持有。根據證券及期貨條例，鄧波先生被視為於其配偶李彥冰女士持有之股份中擁有權益。



F
A
N
T
A
S
I
A

C. 深圳市彩之雲網絡科技有限公司(「彩之雲網絡」)

董事	權益性質	註冊資本 (人民幣)	於2017年6月30日 於相聯法團之 權益概約百分比
潘軍先生	實益擁有人	7,000,000 ⁽¹⁾	70%

附註：

- (1) 彩之雲網絡乃分別由潘軍先生及唐學斌先生擁有70%及30%權益。彩之雲網絡之財務業績已因若干架構合約而綜合入賬為彩生活之附屬公司，有關詳情披露於彩生活日期為2014年6月17日之招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

除上文所披露者外，於2017年6月30日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

權益披露

主要股東

於2017年6月30日，就董事所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)或機構擁有本公司股份或相關股份5%或以上之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉：

股東名稱	權益性質	本公司股份數目	於2017年6月30日 於本公司之 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,313,090,500 ⁽¹⁾	57.50%
Ice Apex	於受控法團之權益	3,313,090,500 ⁽¹⁾	57.50%
T. C. L.實業控股(香港)有限公司	實益擁有人	1,156,995,574	20.08%
TCL集團股份有限公司	於受控法團之權益	1,156,995,574	20.08%

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%權益。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至2017年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東(董事或主要行政人員除外)擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。



本公司致力維持良好的公司管治常規，藉以確保本公司管理層的操守及保障全體股東的利益。本公司深明向股東提高透明度及問責的重要性。董事會相信股東可從良好的公司管治中獲得最大裨益。

董事會由四名執行董事、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事組成。董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現，而且可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，惟日常的業務管理則已任命本公司的管理層負責。獨立非執行董事分別擁有財務會計、法律、環球經濟及房地產等方面的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提供其專業意見。

企業管治常規守則

本公司一直採納聯交所上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。期間，董事會認為本公司已一直遵守企業管治守則的守則條文，惟以下偏差除外：

就企業管治守則第E.1.2條守則條文而言，薪酬委員會主席及其他委員會成員因處理其他業務而未能出席本公司於2017年5月24日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)，且並無委任授權代表出席股東週年大會。

公司管治及其他資料

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所載的標準守則，作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司曾就董事有否於截至2017年6月30日止六個月遵守標準守則的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於整個期間均有遵守標準守則。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21及3.22條之規定，成立訂有符合企業管治守則規定的具體書面職權範圍的審核委員會。本公司審核委員會現由五名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生，而何敏先生為審核委員會主席。審核委員會負責聘請外聘核數師、審閱本集團財務資料、監督本集團財務申報制度、內部監控、風險管理程序以及檢討本集團的財務及會計政策及實務。審核委員會已經與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論(其中包括)內部監控及財務報告事宜，包括審閱報告期間的未經審核中期業績。本公司的外部核數師亦已審閱報告期間的未經審核中期業績。

薪酬委員會

本公司已根據上市規則第3.25及3.26條之規定，成立訂有符合企業管治守則規定的具體書面職權範圍的薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及五名獨立非執行董事黃明先生、何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生組成，而黃明先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會負責就全體董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領及就設立具透明度的正式程序制訂薪酬政策向董事會提供意見。

提名委員會

本公司已成立符合企業管治守則規定的訂有具體書面職權範圍的提名委員會。提名委員會現由兩名執行董事潘軍先生及曾寶寶小姐，以及五名獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生組成，而潘軍先生為委員會主席。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成、評核獨立非執行董事的獨立性及就委任及重新委任董事向董事會提出推薦意見。

購股權計劃

本公司通過本公司股東於2009年10月27日通過之書面決議案採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之條款符合上市規則第17章之條文。

以下摘要載列期間購股權計劃項下之購股權變動詳情：

姓名	授予日期	行使價	於授予日期之 股份收市價	購股權數目					緊接行使前 加權平均收市價	附註
				於2017年 1月1日之結餘	期內授出	期內可行使/ 已行使	期內已註銷/ 失效	於2017年 6月30日之結餘		
		港元	港元						港元	
潘軍先生	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(3)
曾寶寶小姐	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(3)
林錦堂先生	2012年10月16日	0.8	0.77	2,770,000	-	-	-	2,770,000	-	(3)
鄧波先生	2011年8月29日	0.836	0.82	770,000	-	-	-	770,000	-	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	1,540,000	-	-	-	1,540,000	-	(3)
何敏先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	-	(3)
黃明先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	-	(3)
其他僱員	2011年8月29日	0.836	0.82	18,463,100	-	(38,760)	-	18,424,340	1.300	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	9,380,000	-	(175,000)	-	9,205,000	1.255	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	29,242,900	-	(11,400)	-	29,231,500	1.300	(3)
總計				85,326,000	-	(225,160)	-	85,100,840		

附註：

(1) 購股權可於以下期間行使：

- (a) 自2011年8月29日起12個月期間屆滿後至2021年8月28日止及承授人達致董事會所指定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
- (b) 自2011年8月29日起24個月期間屆滿後至2021年8月28日止及承授人達致董事會所指定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
- (c) 自2011年8月29日起36個月期間屆滿後至2021年8月28日止及承授人達致董事會所指定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。

(2) 購股權可於以下期間行使：

- (a) 自2011年8月29日起12個月期間屆滿後至2021年8月28日止任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
- (b) 自2011年8月29日起24個月期間屆滿後至2021年8月28日止任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
- (c) 自2011年8月29日起36個月期間屆滿後至2021年8月28日止任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。

(3) 購股權可於以下期間行使：

- (a) 自2012年10月16日起12個月期間屆滿後至2022年10月15日止及承授人達致董事會所指定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
- (b) 自2012年10月16日起24個月期間屆滿後至2022年10月15日止及承授人達致董事會所指定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
- (c) 自2012年10月16日起36個月期間屆滿後至2022年10月15日止及承授人達致董事會所指定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。

公司管治及其他資料

彩生活通過彩生活股東於2014年6月11日通過之書面決議案採納購股權計劃（「彩生活購股權計劃」）。彩生活購股權計劃之條款符合上市規則第17章之條文。

以下摘要載列期間根據彩生活購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授予日期	行使價	於授予日期之 股份收市價	購股權數目				於2017年 6月30日之結餘	緊接行使前 加權平均收市價	附註
				於2017年 1月1日之結餘	期內授出	期內已行使	期內已註銷/ 失效			
		港元	港元					港元		
唐學斌	2014年9月29日	6.660	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.000	10.88	103,500	-	-	-	103,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
董東	2014年9月29日	6.660	6.66	455,150	-	-	-	455,150	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.000	10.88	123,500	-	-	-	123,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
潘軍	2014年9月29日	6.660	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.000	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
林錦堂	2014年9月29日	6.660	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.000	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
周鴻禕	2015年4月30日	11.000	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
譚振雄	2014年9月29日	6.660	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.000	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
廖建文	2014年9月29日	6.660	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.000	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
許新民	2014年9月29日	6.660	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.000	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
本集團僱員、 一名已辭任 非執行董事及 本公司附屬公司 若干少數股東	2014年9月29日	6.660	6.66	15,242,451 19,433,154	- -	- -	(208,800) (159,345)	15,033,651 19,273,809	- -	(1) (2)及(5)
	2015年4月30日	11.000	10.88	18,801,113	-	-	(381,300)	18,419,813	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	31,453,738	-	-	(112,000)	31,341,738	-	(4)
總計				90,711,136	-	-	(861,445)	89,849,691		

附註：

- (1) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予購股權當日歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2015年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2016年9月29日)歸屬。有關購股權的行使期將於2024年9月28日屆滿。

- (2) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2015年9月29日)歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2016年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計三週年(即2017年9月29日)歸屬。有關購股權的行使期將於2024年9月28日屆滿。
- (3) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2016年4月30日)歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2017年4月30日)歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計三週年(即2018年4月30日)歸屬。有關購股權的行使期將於2025年4月29日屆滿。
- (4) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2017年3月18日)歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2018年3月18日)歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計三週年(即2019年3月18日)歸屬。有關購股權的行使期將於2026年3月17日屆滿。
- (5) 已授予曾李青先生(已於2015年4月21日辭任彩生活非執行董事)的150,000份購股權行使期已由彩生活董事會酌情延長。



公司管治及其他資料

股份獎勵計劃

彩生活通過2016年7月4日之彩生活董事會之決議案採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。採納股份獎勵計劃毋須彩生活股東批准。

股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

(i) 目的

股份獎勵計劃旨在讓彩生活向股份獎勵計劃特選合資格參與者(「承授人」)授出彩生活股份(「彩生活股份」)作為彼等對彩生活集團作出貢獻或潛在

貢獻的獎勵或回報。彩生活之董事認為股份獎勵計劃將為承授人提供機會購入彩生活專有權益，同時可鼓勵彼等努力提升彩生活的價值，為彩生活及其股東帶來整體利益。

(ii) 計劃可用資金

股份獎勵計劃已獲提供初始金額人民幣10,000,000元。彩生活董事會可通過決議案釐定可向股份獎勵計劃提供之相關其他金額，最高限額達20,000,000股股份，佔彩生活於2016年7月4日已發行股本約2%。



桂林麓湖國際

(iii) 年期

股份獎勵計劃由採納日期起有效五年。

(iv) 受託人

彩生活已委任一名受託人(「受託人」)持有股份獎勵計劃項下授出的股份(「獎勵股份」)。

(v) 合資格人士

股份獎勵計劃項下承授人將包括彩生活集團僱員(包括董事)及本集團顧問。

彩生活董事會授權彩生活之首席執行官及首席人力資源官不時釐定承授人以及向彼等授出獎勵股份的條款及條件，而彩生活的助理總裁段麥欽先生或彩生活董事會不時指定的任何其他人士將指示受託人於市場上購買股份獎勵計劃所需數目的股份。

(vi) 向承授人轉讓獎勵股份

受託人將於授出的所有條件(包括歸屬條件及／或業績目標(如有))獲達成時轉讓獎勵股份予承授人。授出之確實條款及條件將由彩生活董事會於授出獎勵時授權之首席執行官及首席人力資源官釐定。

於本報告日期，概無根據股份獎勵計劃獎勵或同意獎勵獎勵股份。

購買、銷售或贖回本公司之證券

優先票據

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。

於2017年6月13日，本公司發行本金額為350,000,000美元於2018年到期之優先票據，票面息率為每年5.50%(「2018年到期之5.50%票據」)，以為本集團若干債務再融資。有關發行2018年到期之5.50%票據之進一步詳情於本公司日期為2017年6月6日及7日之公告中披露。

除上文所披露者外，本公司或任何其附屬公司期間並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

董事資料更新

下列為根據上市規則第13.51(B)條須披露的董事資料更新：

王沛詩女士(太平紳士)已自2017年3月1日起獲委任為最低工資委員會主席。

簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致：
花樣年控股集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

我們已審閱列載於第51至83頁的花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)簡明綜合財務報表，該等簡明綜合財務報表包括截至2017年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表和現金流量表和若干解釋附註。《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘之條款僅向閣下整體報告我們的結論，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括向主要負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港核數準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
2017年8月24日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
收入		3,637,259	5,362,145
銷售及服務成本		(2,527,895)	(3,882,193)
毛利		1,109,364	1,479,952
其他收入、收益及虧損		185,396	(172,771)
投資物業公允值變動	9	407,411	(10,767)
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動		122,567	343,024
銷售及分銷成本		(113,075)	(121,776)
行政費用		(573,692)	(470,120)
融資成本		(609,782)	(331,046)
應佔聯營公司業績		21,071	(58)
應佔合營企業業績		29,716	580
出售附屬公司收益	18	98,820	177,785
F 除稅前利潤		677,796	894,803
A 所得稅開支	4	(521,392)	(564,210)
N 期內利潤	5	156,404	330,593
T 其他全面(開支)收益			
其後將不能重新分類至損益的項目：			
重新計量界定福利責任		(7,372)	–
A 與其後將不能重新分類至損益的項目相關之所得稅		1,843	–
S 其他期內全面開支(扣除所得稅)		(5,529)	–
I 期內利潤及全面收益總額		150,875	330,593
A 以下各項應佔期內利潤：			
本公司擁有人		81,270	265,984
永久資本工具擁有人		–	37,550
其他非控股權益		75,134	27,059
		156,404	330,593
以下各項應佔期內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		77,962	265,984
永久資本工具擁有人		–	37,550
其他非控股權益		72,913	27,059
		150,875	330,593
每股盈利(人民幣分)			
– 基本	7	1.41	4.62
– 攤薄	7	1.40	4.62

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	2,146,326	2,078,272
投資物業	9	8,008,952	6,981,839
於聯營公司的權益		834,947	735,336
於合營企業的權益		1,133,325	951,667
可供出售投資		32,318	30,215
商譽		878,242	912,750
無形資產		247,898	259,248
預付租賃款項		354,785	1,765,515
預付租賃款項溢價		1,278,602	1,592,486
其他應收款項	10	165,330	244,038
收購附屬公司及聯營公司的已付按金		834,422	267,130
收購物業項目的已付按金		159,214	159,073
收購土地使用權的已付按金		1,104,492	1,095,077
遞延稅項資產		508,096	466,577
		17,686,949	17,539,223
流動資產			
銷售物業		16,953,660	15,347,979
存貨		120,225	80,414
預付租賃款項		12,468	48,151
預付租賃款項溢價		19,233	28,744
應收賬款及其他應收款項	10	4,307,948	4,604,211
應收合約工程客戶款項		128,129	73,627
可收回稅項		127,297	96,458
應收本公司附屬公司非控股股東款項		985,853	82,330
應收一間合營企業款項		533,306	355,775
應收關連方款項		38,809	233,726
應收聯營公司款項		30,045	–
指定為按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產	11	217,750	127,275
受限制／已抵押銀行存款		1,226,737	1,997,824
銀行結餘及現金		8,588,772	9,136,526
		33,290,232	32,213,040

	附註	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
	12	4,945,851	4,445,008
		3,353,050	2,817,149
		13,561	16,746
		–	310,438
		157,312	294,157
		336,669	1,061,338
		4,186,950	4,151,634
	13	1,657,247	929,458
		23,057	23,610
	14	5,286,365	1,575,183
	15	20,589	37,642
		5,212	5,171
F		43,483	37,154
		20,029,346	15,704,688
A			
		13,260,886	16,508,352
N			
		30,947,835	34,047,575
T			
非流動負債			
		1,372,766	1,236,629
A	13	1,652,768	2,438,008
		74,934	88,538
S	14	13,452,254	16,804,442
	15	231,796	237,442
I		130,240	121,781
		16,914,758	20,926,840
A			
		14,033,077	13,120,735
資本及儲備			
	16	497,868	497,848
		10,298,416	10,457,503
		10,796,284	10,955,351
		3,236,793	2,165,384
		14,033,077	13,120,735

簡明綜合權益變動表

截至2017年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益應佔					總計
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	重估儲備	累計利潤	小計	永久資本工具	彩生活購股權儲備	Morning Star購股權儲備	其他非控股權益	非控股權益小計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	人民幣千元	
於2016年1月1日(經審核)	497,797	2,200,190	246,141	17,933	40,600	59,183	1,477	20,368	7,324,802	10,408,491	710,500	118,114	28	1,002,904	1,831,546	12,240,037
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	265,984	265,984	37,550	-	-	27,059	64,609	330,593
於行使購股權時發行股份確認為分派之股息(附註6)	48	661	-	(320)	-	-	-	-	-	389	-	-	-	-	-	389
視作出售不會喪失控制權的附屬公司部分權益	-	(246,220)	-	-	-	-	-	-	-	(246,220)	-	-	-	-	-	(246,220)
非控股股東出資	-	-	6,988	-	-	-	-	-	-	6,988	-	-	-	64,770	64,770	71,758
以股份支付權益結算確認收購附屬公司(附註17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,164	1,467	-	52,631	52,631
購回永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(710,500)	-	-	-	(710,500)	(710,500)
分派予永久資本工具擁有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,550)	-	-	-	(37,550)	(37,550)
於2016年6月30日(未經審核)	497,845	1,954,631	253,129	17,613	40,600	59,183	1,477	20,368	7,590,786	10,435,632	-	169,278	1,495	1,579,970	1,750,743	12,186,375
於2017年1月1日(經審核)	497,848	1,945,103	252,953	17,591	40,600	72,774	1,477	10,058	8,116,947	10,955,351	-	197,155	2,942	1,965,287	2,165,384	13,120,735
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	81,270	81,270	-	-	-	75,134	75,134	156,404
重新計量界定福利責任	-	-	-	-	-	-	-	(4,411)	-	(4,411)	-	-	-	(2,961)	(2,961)	(7,372)
重新計量界定福利責任產生的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	1,103	-	1,103	-	-	-	740	740	1,843
其他期內全面收益	-	-	-	-	-	-	-	(3,308)	-	(3,308)	-	-	-	(2,221)	(2,221)	(5,529)
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(3,308)	81,270	77,962	-	-	-	72,913	72,913	150,875
於行使購股權時發行股份確認為分派之股息(附註6)	20	201	-	(57)	-	-	-	-	-	164	-	-	-	-	-	164
非控股股東出資	-	(250,049)	-	-	-	-	-	-	-	(250,049)	-	-	-	45,621	45,621	(250,049)
以股份支付權益結算確認收購附屬公司(附註17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,397	1,106	-	23,503	23,503
從非控股股東收購附屬公司額外權益(附註c)	-	-	(327,492)	-	-	-	-	-	-	(327,492)	-	-	-	(172,508)	(172,508)	(500,000)
出售附屬公司(附註18(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,600)	(1,600)	(1,600)
出售會喪失控制權的附屬公司部分權益(附註18(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,412)	(10,412)	(10,412)
視作出售不會喪失控制權的附屬公司部分權益(附註18(c))	-	-	340,348	-	-	-	-	-	-	340,348	-	-	-	1,162,262	1,162,262	1,502,610
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(52,764)	(52,764)	(52,764)
購回彩生活股份時註銷轉讓	-	-	-	-	-	323	-	-	(323)	-	-	-	-	(9,159)	(9,159)	(9,159)
於2017年6月30日(未經審核)	497,868	1,695,255	265,809	17,534	40,600	73,097	1,477	6,750	8,197,894	10,796,284	-	219,552	4,048	3,013,193	3,236,793	14,033,077

附註：

- (a) 因收購或出售附屬公司股權而不致失去對附屬公司之控制權而產生的特別儲備指已付或已收代價及附屬公司非控股權益調整之間的差額。
- (b) 出資儲備指(a)於2009年集團重組期間向股東供款／分派；(b)已付代價與從關連方收購的資產淨值公允值的差額；(c)已收代價與2009年集團重組時出售予關連方資產淨值的眼面值的差額；及(d)於2009年豁免股東貸款。
- (c) 法定儲備及任意儲備與在中國的附屬公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由中國附屬公司的董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及轉增資本。
- (d) 購股權儲備指根據彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)及Morning Star Group Limited(「Morning Star」)之購股權計劃的股份支付，該等公司均為本公司附屬公司。
- (e) 截至2017年6月30日止六個月，本集團於本公司一間附屬公司進一步注資人民幣500,000,000元，導致從非控股股東收購附屬公司額外權益。本集團於附屬公司的股權由60%增至76%。本集團注資與於附屬公司應佔股權之間的差額人民幣327,492,000元自特別儲備扣除。

F
A
N
T
A
S
I
A

簡明綜合現金流量表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動			
經營所得現金		2,204,931	1,992,876
已付所得稅		(415,889)	(261,195)
已付利息		(703,136)	(534,366)
經營活動所得現金淨額		1,085,906	1,197,315
投資活動			
收購一項物業項目的已付按金		(141)	(17,987)
受限制銀行存款減少(增加)		771,087	(45,593)
支付透過收購附屬公司購入資產及負債的應付代價及 應付本公司一名非控股股東款項		(434,709)	(390,199)
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)	18(a)	124,065	549,097
出售會喪失控制權的附屬公司部分權益(扣除已出售現金及 現金等價物)	18(b)	1,128	(563)
購置物業、廠房及設備		(244,159)	(95,049)
購置可供出售投資		(803)	–
額外投資物業		(213,162)	(175,698)
出售投資物業		238,024	–
於聯營公司之投資		(67,691)	–
於合營企業之投資		(151,942)	–
透過收購附屬公司購入資產及負債(扣除所收購現金及現金等價物)	17(a)	(96,588)	–
收購業務(扣除所收購現金及現金等價物)	17(b)	8,556	(438,704)
購買指定為按公允值計入損益之金融資產		(110,696)	(88,462)
贖回指定為按公允值計入損益之金融資產		23,070	7,184
退回收購附屬公司已付按金		–	38,000
支付收購附屬公司及聯營公司的已付按金		(572,522)	(82,199)
應收貸款增加		(55,508)	–
償還應收貸款		65,525	–
向合營企業墊資		(177,531)	(165,082)
向聯營公司墊資		(30,045)	–
向附屬公司非控股股東墊資		(16,278)	(75,407)
向關連方墊資		(1,166)	–
附屬公司非控股股東還款		15,365	–
合營企業還款		–	41,198
關連方還款		202,040	6,808
其他投資現金流量		108,841	63,791
投資活動所用現金淨額		(615,240)	(868,865)

		截至6月30日止六個月	
		2017年	2016年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
融資活動			
		2,356,369	2,136,679
		–	(1,000,000)
		(2,140,294)	–
		(25,000)	–
		45,621	2,115
		(500,000)	–
	18(c)	600,000	71,758
		444,039	1,048,550
		(391,820)	(894,019)
		–	(37,550)
F		(52,764)	–
		–	(710,500)
A		(250,049)	(246,220)
		164	389
N		34,200	1,108,016
		(895,714)	(590,895)
T		(9,159)	–
		(14,157)	(22,054)
A		(798,564)	866,269
S		(327,898)	1,194,719
I		9,136,526	2,881,511
		(219,856)	1,639
A		8,588,772	4,077,869

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具則按公允值計量。

除下文所述者外，截至2017年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2016年12月31日止年度的年度財務報表所遵從的會計政策相同。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本中中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈並與編製本集團簡明綜合財務報表有關之香港財務報告準則之修訂本：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
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
國際財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進

本公司董事認為，於本中中期期間應用香港財務報告準則修訂本對該等簡明綜合財務報表的呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無任何重大影響。然而，有關於融資活動產生的負債變動情況，包括現金流量產生的變動和非現金變動，將於截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表中就應用香港會計準則第7號的修訂本而提供額外披露。

於本中中期期間，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9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價 ¹
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性 ²
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 ¹
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 共同應用 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)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進(香港財務報告準則 第12號(修訂本)除外) ¹

¹ 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2019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

除下文所述者外，本公司董事預期採納新準則及香港財務報告準則之經修訂修訂本將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

2. 主要會計政策(續)

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還本金之利息之債務投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流量及出售金融資產之業務模式中持有，以及其合約條款令於特定日期產生之現金流量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。所有其他債務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。

F
A
N

- 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。

T
A
S

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)將按公允值計入損益(「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。

I
A

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，其將取代現時收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。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

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合約的收入」(續)

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。

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。香港財務報告準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

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。除短期租賃及租賃低值資產外，經營租約與融資租賃的差異自承租人會計處理中撤銷，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，而其後乃按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃款項現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃款項以及(其中包括)租賃修訂的影響而作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及該等分類為投資物業之租賃土地之前期預付租賃款項呈列為投資現金流量，而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，有關租賃負債之租賃款項將分配為本金及利息部分(呈列為融資現金流量)。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排及租賃土地(本集團為承租人)之預付租賃款項確認資產及相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號將視乎本集團單獨或於倘擁有資產時將呈列之相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產而可能導致該等資產之分類發生潛在變動。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號充分推進香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求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號要求全面的披露。

初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃之定義，因此本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應負債，除非有關租賃於應用香港財務報告準則第16號後符合低價值或短期租賃。此外，應用新安排可能導致上文所述計量、呈列及披露發生變動。然而，於本集團完成詳盡審閱前，提供有關影響之合理估計並不切實際。

3. 分部資料

本集團按可呈報及營運分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2017年6月30日止六個月

	物業開發		物業代理 物業經營		酒店經營		其他		可呈報	
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	服務 人民幣千元	服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總額 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元	
(附註)										
分部收入(未經審核)										
外部銷售額	2,068,777	116,945	27,122	978,459	63,801	382,155	3,637,259	-	3,637,259	
分部間銷售額	84,908	-	-	42,221	-	-	127,129	(127,129)	-	
總計	2,153,685	116,945	27,122	1,020,680	63,801	382,155	3,764,388	(127,129)	3,637,259	
F A N T A S I A 分部利潤(虧損)	457,490	461,636	1,307	210,945	(9,470)	(46,107)	1,075,801	-	1,075,801	

附註： 其他從事提供旅遊代理服務、生產及銷售油泵。

截至2016年6月30日止六個月

	物業開發		物業代理 物業經營		酒店經營		其他		可呈報	
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	服務 人民幣千元	服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總額 人民幣千元	對銷 人民幣千元	總計 人民幣千元	
(附註)										
分部收入(未經審核)										
外部銷售額	4,334,900	93,711	6,035	688,996	40,250	198,253	5,362,145	-	5,362,145	
分部間銷售額	56,313	-	-	51,898	-	-	108,211	(108,211)	-	
總計	4,391,213	93,711	6,035	740,894	40,250	198,253	5,470,356	(108,211)	5,362,145	
A S I A 分部利潤(虧損)	1,139,112	30,698	5,504	203,532	(5,258)	(6,066)	1,367,522	-	1,367,522	

附註： 其他從事提供旅遊代理服務。

分部利潤(虧損)代表各分部所賺取之利潤或產生之虧損，而尚未分配中央行政成本及董事薪金、銀行利息收入、匯兌收益(虧損)、贖回優先票據之虧損、指定為按公允價值計入損益之金融資產公允價值變動、股份基礎支出、融資成本、分佔聯營公司及合營企業業績、出售附屬公司收益及所得稅開支。此為向主要營運決策人提呈以調配資源及評估分部表現之數據。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

3. 分部資料(續)

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
分部利潤	1,075,801	1,367,522
融資成本	(609,782)	(331,046)
分佔聯營公司業績	21,071	(58)
分佔合營企業業績	29,716	580
出售附屬公司收益(附註18(a)及(b))	98,820	177,785
未分配收入、收益及虧損	182,242	(171,971)
未分配公司費用	(120,072)	(148,009)
除稅前利潤	677,796	894,803

本集團按可呈報及營運分部劃分的資產分析如下：

	2017年6月30日	2016年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
物業開發	22,451,422	22,327,069
物業投資	8,204,712	7,217,642
物業代理服務	9,290	10,859
物業經營服務	3,159,053	2,911,791
酒店經營	1,055,348	1,078,297
其他	2,244,225	2,128,935
分部資產總計	37,124,050	35,674,593
未分配資產總計	13,853,131	14,077,670
集團資產總計	50,977,181	49,752,263

為監察分部表現及於分部之間進行資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯營公司及合營企業權益、可供出售投資、指定為按公允值計入損益之金融資產、應收關連方、本公司附屬公司非控股股東、聯營公司及一間合營企業款項、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘以及現金及其他公司資產以外之資產。

4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
中華人民共和國(「中國」)即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)	289,823	286,313
土地增值稅(「土地增值稅」)	135,670	297,455
	425,493	583,768
遞延稅項：		
本期間	95,899	(19,558)
	521,392	564,210

5. 期內利潤及全面收益總額

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
F A N T A S I A		
期內利潤及全面收益總額已扣除(計入)：		
匯兌(收益)虧損淨額	(247,623)	196,788
利息收入	(48,703)	(14,879)
贖回優先票據之虧損(包括在其他收入、收益及虧損)	116,933	-
預付租賃款項撥回	14,077	7,132
預付租賃款項溢價撥回	14,373	1,840
物業、廠房及設備折舊	95,622	95,799
無形資產攤銷	15,782	9,854
應收賬款及其他應收款項呆賬撥備淨額	16,561	16,001
員工成本	559,817	531,895

6. 股息

於本中期已向本公司擁有人宣派及派付截至2016年12月31日止年度的末期股息每股5.00港仙(2015年：5.00港仙)。
於中期宣派及派付的末期股息總額為人民幣250,049,000元(2015年：人民幣246,220,000元)。

本公司董事不建議派付截至2017年6月30日止六個月的中期股息。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

7. 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：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利(本公司擁有人應佔期內利潤)	81,270	265,984
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,761,972,315	5,761,519,682
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	23,347,850	—
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,785,320,165	5,761,519,682

本公司非全資附屬公司彩生活已授出之該等購股權對計算截至2017年6月30日止期間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2017年6月30日止期間之每股攤薄盈利時，並無計及本公司全資附屬公司Morning Star之購股權之影響，乃由於其具反攤薄作用。

截至2016年6月30日止期間，計算每股攤薄盈利時並無假設本公司授出的購股權獲行使，原因為行使價高於本公司截至2016年6月30日止期間的平均市價。

8. 物業、廠房及設備

本中期間物業、廠房及設備之變動概述如下：

	人民幣千元
於2017年1月1日(經審核)	2,078,272
添置	245,802
收購附屬公司(附註17)	191
期內折舊	(95,622)
出售	(64,649)
出售附屬公司(附註18(a)及(b))	(17,668)
於2017年6月30日(未經審核)	2,146,326

9. 投資物業

本中期間投資物業之變動概述如下：

	已竣工投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
公允值			
於2017年1月1日(經審核)	5,316,563	1,665,276	6,981,839
添置	4,527	292,282	296,809
於建築工程竣工後轉撥	12,791	(12,791)	–
轉撥自己竣工銷售物業	403,688	–	403,688
轉撥自預付租賃款項	–	76,477	76,477
轉撥自預付租賃款項溢價	–	84,345	84,345
於損益表中確認的公允值變動淨值	83,016	324,395	407,411
出售	(238,024)	–	(238,024)
出售附屬公司(附註18(a))	(3,593)	–	(3,593)
F	5,578,968	2,429,984	8,008,952

A
N
T
於2017年6月30日，本集團已竣工投資物業的公允值為人民幣5,578,968,000元(2016年12月31日：人民幣5,316,563,000元)，而在建投資物業的公允值為人民幣2,429,984,000元(2016年12月31日：人民幣1,665,276,000元)，乃按與本集團並無關連的一家獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值而釐定，而該公司具備對相關地點類似物業進行估值的適當資質及近期經驗。

A
S
截至2017年6月30日止六個月，經經營租賃開始證實的用途改變後，若干賬面值為人民幣281,121,000元的銷售物業轉撥至投資物業。該等銷售物業於用途改變日期的公允值超出賬面值的部分人民幣122,567,000元已於損益中確認。

I
A
已竣工投資物業之估值以收入資本化法及直接比較法釐定。收入資本化法乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出(如適用)。在建投資物業之估值採用剩餘價值法及直接比較法得出，乃基於類似物業的市場可觀察交易並計及完成開發將耗費的建設成本計算。直接比較法乃經參考可資比較市場交易得出，並預先假定可根據市場上的相關交易對類似物業作出推斷，惟可受變數影響。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

10. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款主要來自出售物業、投資物業的租金收入、物業租賃及旅遊策劃的代理費用收入，以及就物業管理獲得的服務及管理收入及銷售燃油泵。

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	1,882,886	1,797,997
減：呆賬撥備	(86,376)	(77,664)
應收賬款總額	1,796,510	1,720,333
其他應收款項(附註)	461,893	365,754
應收貸款	334,941	338,708
預付款項及其他訂金	184,782	199,897
向供應商作出的預付款項	212,047	212,178
建築工程預付款項	673,020	1,209,992
出售附屬公司的應收代價	31,000	25,500
出售附屬公司部分股權導致喪失控制權的應收代價	345,069	332,500
應收鄭縣政府款項	122,830	122,830
應收成都政府款項	—	5,061
其他稅務預付款	311,186	315,496
	4,473,278	4,848,249
減：列於非流動資產項下款項	(165,330)	(244,038)
列於流動資產項下款項	4,307,948	4,604,211

附註：結餘包括應收於2017年6月30日前已售予獨立投資者的附屬公司款項人民幣103,850,000元。餘下結餘主要包括代表住戶就物業經營服務分部的水電及雜項費用的付款。

已售物業的代價按有關買賣協議的條款由買方支付。

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天至一年內支付。各物業經營服務客戶獲指定信貸額。

酒店經營及旅遊代理服務收入為現金銷售的形式。

10. 應收賬款及其他應收款項(續)

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就物業銷售將物業移交至客戶日期或提供服務日期的賬齡分析：

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	719,817	856,306
31至90日	637,964	593,460
91至180日	144,441	105,115
181至365日	169,534	91,121
逾1年	124,754	74,331
	1,796,510	1,720,333

有關應收賬款及其他應收款項的呆賬撥備變動：

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日的結餘	132,372
已確認的減值虧損	16,561
於6月30日的結餘	148,933

11. 指定按公允值計入損益之金融資產

指定按公允值計入損益之金融資產人民幣217,750,000元(2016年12月31日：人民幣127,275,000元)包括a)一間信譽良好的證券公司發行的貨幣市場基金投資及b)透過深圳市彩付寶網路技術有限公司所擁有網上平台投資的債務。證券公司不保證投資的回報及本金額。市場基金投資的價值根據相關投資的表現變動，主要包括政府債權證、國債、公司債券及短期定期存款等中國債務投資。債務投資的價值根據相關投資的表現變動，主要包括中國的公司債券和個人債務。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

12. 應付賬款及其他應付款項

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	2,737,591	2,487,201
已收按金	557,543	537,172
其他應付款項(附註)	710,015	612,175
其他應付稅項	321,766	323,933
應計員工成本	288,273	254,203
收購附屬公司之應付代價(附註17(a)及(b))	259,108	169,383
應計費用	63,805	53,813
應付保證金	7,750	7,128
	4,945,851	4,445,008

附註：結餘包括應付於2017年6月30日前已售予獨立投資者的附屬公司款項人民幣31,538,000元。

應付賬款主要包括就銷售物業採購建築原材料及分包費用的尚未支付款項。採購建築原材料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：

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	1,490,635	1,194,063
61至180日	417,870	416,973
181至365日	412,350	458,649
1至2年	314,587	324,000
2至3年	97,354	96,064
逾3年	12,545	4,580
	2,745,341	2,494,329

13. 借款

於本中期期間，本集團取得新借款人民幣444,039,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣1,048,550,000元)及已償還借款人民幣391,820,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣894,019,000元)。

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押	2,981,698	3,268,856
無抵押	328,317	98,610
	<u>3,310,015</u>	<u>3,367,466</u>

就呈報目的分析如下：

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
F A N T A S I A		
即期	1,657,247	929,458
非即期	1,652,768	2,438,008
	<u>3,310,015</u>	<u>3,367,466</u>

所籌得新借款以人民幣計值並以1.50%至14.00%之年息率計息。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

14. 優先票據及債券

於本中期期間，本集團新發行本金總額為350,000,000美元的優先票據（「2017年6月優先票據」）並贖回於2019年到期本金總額為278,900,000美元的2014年優先票據。2017年6月優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，按年利率5.5厘計息，且利息每半年於6月13日和12月12日支付。2017年6月優先票據按面值發行並於新加坡證券交易所有限公司上市交易。實際年利率為6.47厘。除非提前贖回，否則2017年6月優先票據將於2018年6月12日到期。本公司董事認為，提前贖回權於初始確認時及2017年6月30日之公允值並不重大。

優先票據及債券負債部份於本中期期間之變動載列如下：

	人民幣千元
於2017年1月1日（經審核）	18,379,625
於優先票據發行日期之所得款項淨額	2,356,369
匯兌收益	(220,779)
利息開支	759,090
支付利息	(512,325)
贖回於2019年到期的2014年優先票據	(2,023,361)
於2017年6月30日（未經審核）	18,738,619

就呈報目的分析如下：

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期	5,286,365	1,575,183
非即期	13,452,254	16,804,442
	18,738,619	18,379,625

15. 已發行資產抵押證券

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行資產抵押證券	252,385	275,084

已發行資產抵押證券於本中期期間之變動載於下文：

	人民幣千元
於2017年1月1日(經審核)	275,084
利息開支	10,297
償還本金額	(25,000)
已付利息	(7,996)
於2017年6月30日(未經審核)	252,385

就呈報目的分析如下：

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動	20,589	37,642
非流動	231,796	237,442
	252,385	275,084

16. 股本

	股份數目	金額 港元	相等於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股			
法定：			
於2017年1月1日及2017年6月30日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及已悉數繳足：			
於2017年1月1日	5,761,797,064	576,179,706	497,848
行使購股權時發行股份	225,160	22,516	20
於2017年6月30日	5,762,022,224	576,202,222	497,868

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

17. 收購附屬公司

(a) 透過收購附屬公司購買資產及負債

- (i) 於2017年3月，本集團收購武漢市嘉倫誠泰商貿有限公司(「武漢嘉倫」)的67%股權，現金代價為人民幣30,000,000元。武漢嘉倫主要於中國從事物業開發。
- (ii) 於2017年3月，本集團透過收購江西銀盛房地產開發有限公司(「江西銀盛」)的全部股權收購位於中國江西的在建銷售物業，現金代價為人民幣10,000,000元。江西銀盛主要於中國從事物業開發。
- (iii) 於2017年6月，本集團透過收購太倉起浩商貿有限公司(「太倉起浩」)的全部股權收購位於中國蘇州的在建銷售物業，現金代價為人民幣275,973,000元。太倉起浩主要於中國從事物業開發。

上述交易入賬列作購買資產及負債。詳情概述如下：

	人民幣千元
以下列方式支付的總代價：	
現金	105,000
計入其他應付款項之於一年內到期的應付代價	210,973
非控股權益	12,602
	328,575

上述交易購入的資產淨值詳情概述如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
物業、廠房及設備	28
可供出售投資	1,300
收購土地使用權的已付按金	4,415
在建銷售物業	494,260
應收賬款及其他應收款項	164,468
可收回稅項	2,085
銀行結餘及現金	8,412
應付賬款及其他應付款項	(209,363)
借款	(137,030)
	328,575
收購產生的現金流出淨額：	
期內已付現金代價	(105,000)
已收購銀行結餘及現金	8,412
	(96,588)

17. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務

於本中期期間，本集團以代價總額人民幣9,500,000元收購以下附屬公司。上述附屬公司的收購旨在持續擴展本集團物業管理。

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購股權	主要業務
福建永嘉商業物業管理有限公司	1,200	3月	60%	提供物業營運服務
寶雞市聚豐弘遠物業管理有限公司	3,500	3月	70%	提供物業營運服務
九江中輝恒佳物業服務有限公司	- (附註)	3月	100%	提供物業營運服務
武漢天宇弘物業管理有限公司	4,800	3月	80%	提供物業營運服務

附註：代價少於人民幣1,000元。

以下列方式支付的總代價：

	人民幣千元
現金代價	1,247
就於過往年度收購業務支付的訂金	5,230
計入其他應付款項之應付代價	3,023
	9,500

收購相關成本並不重大，並已在本中期期間確認為一項開支及計入簡明綜合損益及其他全面收益表中「行政費用」項下。

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

17. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

於收購日期獲取的資產及確認的負債載列如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	163
無形資產	4,432
應收賬款及其他應收款項	18,156
銀行結餘及現金	9,803
應付賬款及其他應付款項	(27,281)
稅項負債	(205)
遞延稅項負債	(1,108)
	3,960

所收購公允值為人民幣18,156,000元之應收賬款及其他應收款項與其合約總額相若。

非控股權益

收購非全資擁有附屬公司產生的非控股權益乃參考於收購日期被收購方之可識別資產淨值之公允值之比例計量，為人民幣951,000元。

收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	9,500
非控股權益	951
減：已收購資產淨值之公允值	(3,960)
收購產生之商譽	6,491

本集團已確認與物業管理分部項下收購附屬公司有關的無形資產人民幣4,432,000元。

於收購日期，商譽人民幣6,491,000元乃暫時按被收購方於收購的可識別資產淨值的暫估公允值釐定。

收購產生的現金流入淨額

	人民幣千元
已付現金代價	(1,247)
減：已收購銀行結餘及現金	9,803
	8,556

18. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

- (i) 於2017年6月，本集團按代價人民幣120,000,000元向一名獨立第三方出售其於協和高爾夫(上海)有限公司(「協和高爾夫」)的全部股權。協和高爾夫從事酒店經營。
- (ii) 於2017年3月，本集團按代價人民幣5,500,000元向一名獨立第三方出售其於深圳市匯港物業管理有限責任公司(「深圳匯港」)的全部股權。深圳匯港於中國從事物業管理。

上述交易出售的資產淨值詳情概述如下：

		人民幣千元
代價之支付方式：		
	現金	125,071
	應收代價	429
F		125,500
喪失控制權的資產及負債分析：		
A	物業、廠房及設備	17,627
N	商譽	24,087
	投資物業	3,593
T	預付租賃款項	131,031
	可收回稅項	161
A	應收賬款及其他應收款項	5,291
	應收本公司若干附屬公司款項	6,872
S	銀行結餘及現金	1,006
	應付賬款及其他應付款項	(60,625)
I	應付本公司若干附屬公司款項	(87,635)
	遞延稅項負債	(546)
A	已出售資產淨值	40,862
出售附屬公司收益：		
	總代價	125,500
	非控股權益	1,600
	減：已出售資產淨值	(40,862)
		86,238
出售產生的現金流入淨額：		
	現金代價	125,071
	已出售銀行結餘及現金	(1,006)
		124,065

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

18. 出售附屬公司(續)

(b) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益

- (i) 於本中期期間，本集團按現金代價人民幣3,680,000元向一名獨立第三方出售其於徐州市濱湖花園物業管理有限公司(「徐州濱湖」)的40%股權，導致交易完成後喪失控制權。於徐州濱湖的餘下5%股權分類為於本集團聯營公司的權益。徐州濱湖於中國從事物業管理。
- (ii) 於本中期期間，本集團按現金代價人民幣10,389,000元向一名獨立第三方出售其於西安榮鑫物業管理有限公司(「西安榮鑫」)的15%股權，導致交易完成後喪失控制權。於西安榮鑫的餘下15%股權分類為於本集團聯營公司的權益。西安榮鑫於中國從事物業管理。

18. 出售附屬公司(續)

(b) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益(續)

上述交易出售的資產淨值詳情概述如下：

		人民幣千元
代價之支付方式：		
	現金	1,500
	於一年內到期的應收代價	12,569
		14,069
喪失控制權的資產及負債分析：		
	物業、廠房及設備	41
	商譽	16,912
	應收賬款及其他應收款項	36,346
F	應收本公司若干附屬公司款項	24,666
	銀行結餘及現金	372
A	應付賬款及其他應付款項	(35,966)
	應付本公司若干附屬公司款項	(16,215)
N	稅項負債	(3,408)
		22,748
T	出售附屬公司收益：	
A	總代價	14,069
	非控股權益	10,412
S	於徐州濱湖及西安榮鑫的保留股權(分類為於聯營公司的權益)的公允值	10,849
	減：已出售資產淨值	(22,748)
I		
		12,582
A	出售產生的現金流入淨額：	
	現金代價	1,500
	已出售銀行結餘及現金	(372)
		1,128

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

18. 出售附屬公司(續)

(c) 視作出售不會喪失控制權的附屬公司部份權益

- (i) 於本中期間，一名獨立投資者以註冊資本及出資儲備的形式分別向本公司非全資附屬公司四川瀚峰置業有限公司(「四川瀚峰」)注資人民幣237,900,000元及人民幣762,100,000元，導致本集團於四川瀚峰的股權由91%攤薄至55%。本集團於部份出售後仍擁有四川瀚峰相關活動的控制權。獨立投資者的注資與已出售四川瀚峰應佔的股權之間的差額人民幣244,864,000元於特別儲備確認。於2017年6月30日，已收取人民幣400,000,000元，而餘下款項人民幣600,000,000元已於報告期間結束後收取。
- (ii) 於本中期間，一名獨立投資者以註冊資本及出資儲備的形式分別向本公司全資附屬公司天津市花千里房地產開發有限公司(「天津花千里」)注資人民幣376,667,000元及人民幣123,333,000元，導致本集團於天津花千里的股權由100%攤薄至60%。本集團於部份出售後仍擁有天津花千里相關活動的控制權。獨立投資者的注資與已出售天津花千里應佔的股權之間的差額人民幣94,281,000元於特別儲備確認。於2017年6月30日，已收取人民幣200,000,000元，而餘下款項人民幣300,000,000元已於報告期間結束後收取。
- (iii) 於本中期間，本集團以現金代價人民幣2,610,000元向一名獨立第三方出售其於蘇州易亞物業管理有限公司(「蘇州易亞」)的20%股權。蘇州易亞從事提供物業營運服務。已收代價與非控股股東按比例分佔蘇州易亞資產淨值之間的差額人民幣1,203,000元於特別儲備確認。

19. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於報告期間結束時，本集團根據不可取消經營租賃的未來最低租賃款項承擔將於以下期內到期：

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	44,087	47,023
第二至五年內(包括首尾兩年)	171,080	170,721
五年後	398,792	418,821
	613,959	636,565

本集團作為出租人

於報告期間結束時，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	194,003	184,283
第二年至五年內(包括首尾兩年)	482,411	487,261
五年後	269,576	165,241
	945,990	836,785

20. 資本及其他承擔

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的銷售物業工程承擔	1,329,617	1,421,711
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	329,500	182,699
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的收購附屬公司已承擔代價	13,002	18,142
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的收購物業、廠房及設備的資本開支	21,249	21,325

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

21. 購股權計劃

(a) 本公司

本集團於本中期期間及過往中期期間並無就本公司授出的購股權確認任何購股權開支。

下表披露於本中期期間董事及僱員所持本公司購股權的變動：

	購股權計劃項下的 購股權數目 (千份)
於2017年1月1日尚未行使	85,326
期內已行使	(225)
於2017年6月30日尚未行使(未經審核)	85,101

(b) 彩生活

截至2017年6月30日止期間，彩生活就授出之購股權確認總開支人民幣22,397,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣51,164,000元)。

下表披露於本中期期間董事及僱員所持彩生活購股權的變動：

	購股權計劃項下的 購股權數目 (千份)
於2017年1月1日尚未行使	90,711
期內已註銷/失效	(861)
於2017年6月30日尚未行使(未經審核)	89,850

(c) Morning Star

於本中期期間，本集團就Morning Star授出之購股權確認總開支人民幣1,106,000元(截至2016年6月30日止六個月：人民幣1,467,000元)及於本中期期間Morning Star之購股權概無變動。

22. 或然負債

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
就本集團物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	7,099,973	6,258,249
就向合營企業授出的銀行融資向一間銀行作出財務擔保	303,885	536,810

董事認為，由於擔保合約於初步確認時的公允值並不重大，且違約風險低，故並無於報告期間結束時確認擔保合約撥備。

23. 資產質押

於報告期間結束時，本集團已向銀行質押以下資產以作為本集團取得一般銀行融資之擔保：

	2017年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	652,915	303,848
投資物業	1,559,428	1,588,802
銷售物業	1,490,014	783,361
預付租賃款項	11,257	11,448
應收賬款	–	54,089
已抵押銀行存款	–	499,228
	3,713,614	3,240,776

簡明綜合財務報表附註

截至2017年6月30日止六個月

24. 關連方披露

除於簡明綜合財務報表其他部份所披露者外，本集團於期內與關連方有以下重大交易：

(a) 於中期期間，本集團與關連方有以下重大交易：

關連方	關係	交易	截至6月30日止六個月	
			2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
深圳立方建築設計顧問有限公司	本公司控股股東兼董事曾寶寶小姐控制的關連公司	設計服務費收入	–	562
萬象美物業管理有限公司	本公司一間合營企業的附屬公司	諮詢服務費收入	37,704	–
深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)	本公司合營企業	管理費收入	3,960	–

(b) 主要管理人員薪酬

期內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	39,691	41,438
退休福利	3,457	2,502
股份付款	–	409
	43,148	44,349

(c) 其他

於2017年6月30日，本公司若干董事向銀行及信託公司提供聯合擔保，以作為本集團合共人民幣177,300,000元(2016年12月31日：人民幣177,300,000元)之銀行及其他借款的擔保。

截至2016年6月30日止期間，本集團以現金代價人民幣11,667,000元向本集團主要管理人員(本公司董事除外)出售若干物業。

25. 金融工具之公允值計量

除下列財務負債外，本公司董事認為，於簡明綜合財務報表中以攤銷成本列賬的財務資產及財務負債的賬面值與其公允值相若。

	公允值 架構級別	2017年6月30日		2016年12月31日	
		賬面值 人民幣千元 (未經審核)	公允值 人民幣千元 (未經審核)	賬面值 人民幣千元 (經審核)	公允值 人民幣千元 (經審核)
優先票據	第一級	12,000,060	12,295,328	11,841,852	12,430,527
上市公司債券	第一級	3,222,499	3,139,485	3,110,162	3,209,098
非上市公司債券	第三級	3,516,060	3,552,591	3,427,611	3,538,016
已發行資產抵押證券	第三級	252,385	263,658	275,084	289,245

26. 報告期結束後事件

於2017年7月5日，本公司進一步發行300,000,000美元的五年期優先票據（「2017年7月優先票據」），按年利率7.95厘計息。本公司可於發行日期至到期日隨時選擇全部或部份贖回2017年7月優先票據。所得款項將用於為本集團若干現有債務再融資及用作一般營運資金用途。

開曼群島主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House-3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司
股份代號：01777

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

於香港的公司總辦事處

香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期1202-03室

於中華人民共和國的公司總部

中國
廣東省深圳市
福田保稅區市花路與紫荊路
交匯處福年廣場A棟
郵編：518048

www.cnfantasia.com