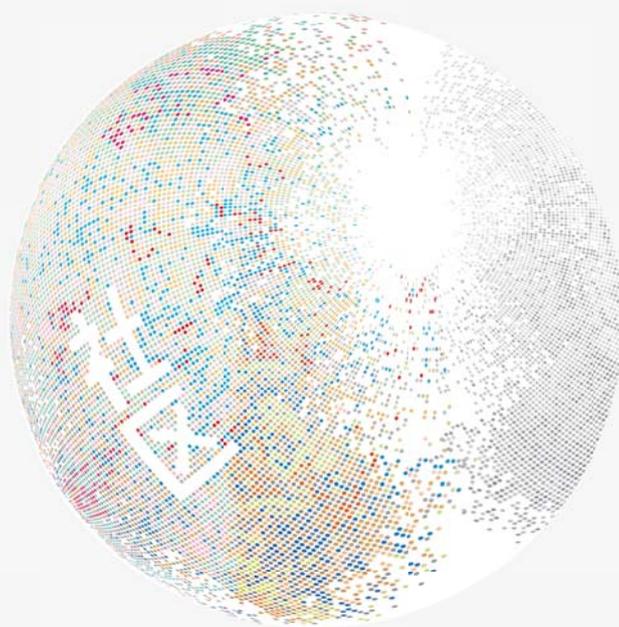


花樣年  
FANTASIA

17

年度報告 | 股份代號 : 01777



花样创造价值。

# 目錄

02	公司資料
03	財務概要
04	榮譽與獎項
10	業務發展里程
13	環境、社會及管治報告
25	主席報告
35	管理層討論及分析
59	董事履歷
64	高級管理層履歷
68	董事會報告
87	企業管治報告
94	獨立核數師報告
103	綜合損益及其他全面收益表
104	綜合財務狀況表
106	綜合權益變動表
108	綜合現金流量表
111	綜合財務報表附註
241	財務資料概要
242	本集團持有之主要投資性物業

# 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

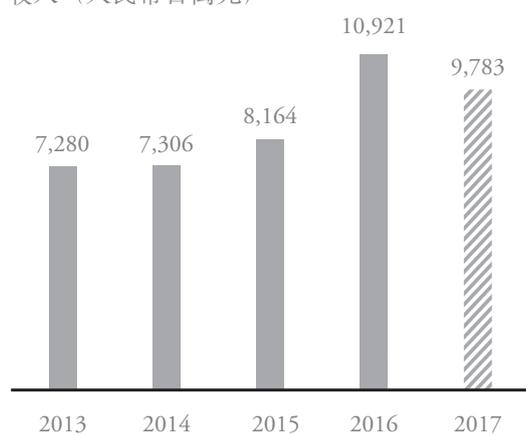
2018年到期200百萬美元11.50%，  
3年期優先票據  
2018年到期人民幣487百萬美元5.50%，  
1年期優先票據  
2019年到期人民幣16億元9.50%，  
3年期優先票據  
2020年到期250百萬美元10.75%，  
7年期優先票據  
2021年到期500百萬美元7.375%，  
5年期優先票據  
2022年到期300百萬美元7.95%，  
5年期優先票據  
新加坡證券交易所有限公司

## 網址

<http://www.cnfantasia.com>

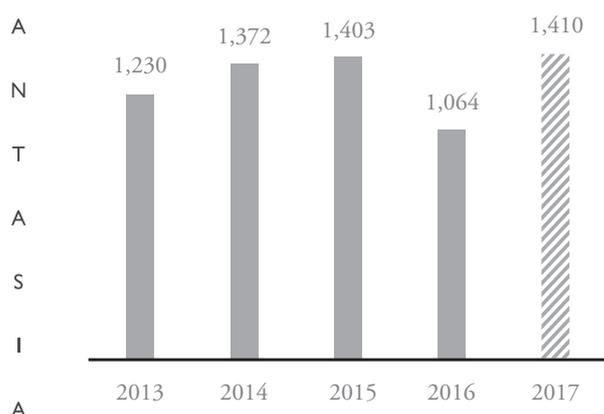
# 財務摘要

收入 (人民幣百萬元)



↓ 10.4%

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A  
淨利潤 (人民幣百萬元)



↑ 32.45%

	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
	(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)
資產總額	30,563,466	41,254,080	44,551,288	49,752,263	68,956,740
毛利	2,793,559	2,806,812	2,518,743	3,528,482	2,897,604
本公司擁有人應佔利潤	1,215,038	1,255,341	1,210,610	805,736	1,154,316
每股基本盈利(人民幣)	0.23	0.22	0.21	0.14	0.20
收入	7,279,828	7,305,950	8,164,297	10,920,638	9,782,568
負債總額	22,732,138	29,841,706	32,311,251	36,631,528	51,258,709

## 榮譽與獎項

◎ 1月18日，在深圳舉辦的洞見港股新價值高峰論壇暨2017「金港股」上市公司評選頒獎典禮上，花樣年控股集團有限公司(01777.HK)榮獲「2017年金港股最佳投資者關係管理上市公司」大獎。

◎ 1月8日，由香港著名財經雜誌《中國融資》主辦，香港中國企業協會上市公司委員會、香港中資證券業協會、香港股票分析師協會等機構協辦的2017年中國融資大獎頒獎典禮在香港隆重舉行。花樣年控股集團有限公司(01777.HK)榮獲「2017年中國融資大獎·深港通最具投資價值獎」。

花樣年控股集團有限公司(01777.HK)榮獲「2017年中國卓越IR最佳案例獎」。

◎ 2017年3月16日，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共同舉辦的「2017中國房地產百強企業研究成果發佈會暨第十四屆中國房地產百強企業家峰會」在北京釣魚台國賓館14號樓芳華苑隆重召開。2016年花樣年集團創新與持續轉型並舉，輕資產轉型加速，取得了令人矚目的業績，且本公司躋身「2017輕資產運營優秀企業」，並連續九年入選「中國房地產百強企業」。與此同時，基於其良好的運營情況和穩健的財務狀況，集團還榮膺「2017中國房地產百強企業－融資能力TOP10」和「2017中國房地產百強企業－穩健性TOP10」的殊榮。

為表揚先進、樹立典型，深圳市龍崗區人民政府決定授予深圳花樣年房地產有限公司等10家企業「2016年度龍崗區工業投資十強企業」稱號。



# 榮譽與獎項

◎ 2017年6月，花樣年地產·香門第(我為成都寫首詩)榮獲由房觀察房指數頒發的「2017第二季度6月成都最佳營銷案例獎」。

◎ 2017年度，花樣年地產集團躋身「2017中國房產風雲榜」。

◎ 2017年，花樣年家天下榮獲「2017年最佳居住樓盤」稱號。

◎ 2017年9月，花樣年·悅城榮獲由慈溪房產網頒發的「2017年慈溪樓市值得期待豪宅」稱號。

◎ 2017年12月，花樣年·麓湖國際在由廣西日報傳媒集團旗下的《南國城報》和桂林市房地產業協會共同發起並鼎力主辦的廣西目前規格最高、影響最大的房地產評選活動中榮獲「廣西地產金磚獎—2017年度桂林區域標桿樓盤大獎」。

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A



# 榮譽與獎項

© 2017年6月，中國指數研究院授予彩生活服務集團有限公司「2017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」、「2009-2017連續九年中國物業服務百強企業」、「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」、「2016社區服務平台全球最大」等榮譽稱號，並成為「中國房地產大數據聯盟成員單位」。



# 榮譽與獎項

◎ 2017年6月，彩生活服務集團有限公司榮獲由深圳市物業管理協會頒發的「2016年度深圳市物業服務企業綜合實力50強」、「2016年度物業管理業主滿意度深圳指數(抽樣單位)領先30」等榮譽稱號。

◎ 2017年8月8日，彩生活服務集團HK01778以突出的社會責任和領先的社區發展戰略榮獲觀點地產頒發「社會責任特別大獎」獎項。

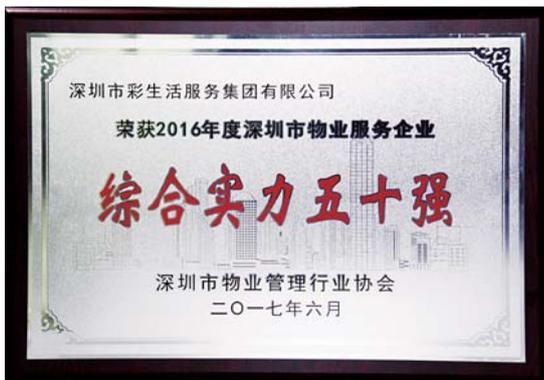
◎ 2017年9月，彩生活服務集團榮獲中國指數研究院頒發的「2017年中國物業服務市場化運營領先品牌企業」。

◎ 2017年10月11日，彩生活服務集團榮獲中國物業管理協會頒發「創新示範案例獎」和「優秀組織獎」證書。

◎ 2017年12月12日，彩生活服務集團總裁唐學斌以最高票選獲得新浪財經、樂居控股、中房研協、上海證券報、中國企業家雜誌聯合頒發「中國十大物業CEO」獎項。

◎ 2017年5月，深圳市飯店業協會發起的深圳市飯店業「琅琊榜」品牌評選活動授予深圳有園酒店「最佳精品飯店」榮譽稱號，深圳有園酒店總經理鄧紅梅入選卓越飯店經理人。

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A



# 榮譽與獎項

◎ 2017年6月，「第五屆粵港澳酒店總經理高峰論壇暨GHM金珠獎頒獎典禮」在香港會展中心召開，深圳花樣年酒店管理有限公司榮獲粵港澳2017年度最具品牌價值酒店管理公司「金珠獎」。

◎ 2017年6月，台北有園獲得由Hotels.com頒發的「2017 Hotels.com 2017 LOVED BY GUESTS住客評分卓越獎」。

◎ 2017年8月，深圳市花樣年酒店管理有限公司有園飯店獲得由全國綠色飯店工作委員會頒發的「四葉級中國綠色飯店」證書。

◎ 2017年8月，台北有園獲得由台北市政府觀光傳播局頒發的「2017『29TH Summer Universiade』2017台北有園飯店獲選台北世大運特約旅館，及台北市三家媒體旅館之一」。

◎ 2017年12月，台北有園獲得由Agoda頒發的「2017 agoda-Golden Circle」。

◎ 2017年11月，深圳市花萬年商業管理有限公司榮獲「中國商業地產TOP 100商業表現獎 • 2017年度中國商業地產TOP100」稱號。

◎ 2017年9月，深圳市彩付寶科技有限公司榮獲由國家頒發的「高新技術企業證書」。

◎ 2017年9月，深圳市彩付寶科技有限公司榮獲由國家發展和改革委宏觀經濟管理／中國企業報頒發的「2017中國金融十大影響力品牌」稱號。

◎ 2017年11月，深圳市彩付寶科技有限公司榮獲由決策者金融研究院頒發的「普惠金融最佳創新獎」及「第三方支付秀獎」等獎項。

◎ 2017年12月，雙乾網絡支付有限公司榮獲由蘇州市公安局工業園區分局頒發的「平安創建活動「先進單位」」稱號。

◎ 2018年1月，雙乾網絡支付有限公司榮獲由中國移動支付年會組委會頒發的「2018年移動支付領域 • 創新服務企業獎」稱號。

◎ 2017年6月30日，深圳市物業管理行業協會在深圳文錦廣場藝嘉國際廳召開了「深圳市物業管理行業協會第六屆第三次常務理事、理事會會議」，通報「2016年度深圳市物業服務企業綜合實力50強」的情況並頒發獎牌，深圳市航天物業管理有限公司以第22名的成績再次躋身30強。

◎ 2017年12月，北油電控燃油技術(北京)有限公司在《中國汽車報》社評選獲得「第十四屆全國百家優秀汽車零部件供應商證書」。

◎ 2018年1月，花樣年地產集團成都區域公司榮獲由四川房地產數據測評研究中心頒發的「數據中國之2017年四川房地產開發企業20強第十七名」。

◎ 2018年1月，花樣年地產集團—綠色智慧科技創新典範花樣年 • 家天下榮獲由騰訊房產頒發的「2018中國 • 廣東地產營銷新未來大獎」。



成都花漾锦江

# 業務發展里程

◎ 2017年1月12日，成都福鄰養老公寓獲得成都市武侯區行政審批局頒發的「養老機構設立許可證」。

◎ 2017年2月21日，花樣年社區金融集團錢生花平台與徽商銀行戰略合作。

◎ 2017年6月16日，由中國指數研究院舉辦的「2017中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十屆中國物業服務百強企業家峰會」在北京隆重召開。彩生活服務集團連續九年入圍中國物業服務百強企業，同時將「2017中國物業服務百強企業綜合實力TOP10」、「2017中國物業服務百強企業服務規模TOP10」、「2017中國物業服務百強滿意度領先企業」、「2017中國物業服務百強企業成長性TOP10」以及「2017中國特色物業服務領先企業—智慧社區」分項大獎收入囊中。

◎ 2017年6月18日，「成都沒有陌生人」中國社區溫度計2.0成都發佈會舉行。業主代表、合作夥伴等社會各界人士共計300餘人紛紛參與。

◎ 2017年6月1日，花樣年國際物業(成都)簽約花樣年·家天下，這是繼香年廣場、美年廣場及福年廣場三大建築之後，花樣年地產再次佈局國際城南,以花樣年家天下210畝濱河大城，開拓「家系列作品」。

◎ 2017年6月30日，深圳市物業管理行業協會召開了「深圳市物業管理行業協會第六屆第三次常務理事、理事會會議」，通報「2016年度深圳市物業服務企業綜合實力50強」的情況並頒發獎牌，美易家板塊旗下航天物業以第22名的成績再次躋身30強。

◎ 2017年5月，深圳市飯店業「琅琊榜」酒店品牌評選活動，深圳有園酒店入選「最佳精品飯店」。

◎ 2017年6月27日，江西省人民政府金融辦公室印發了《關於同意設立贛州市彩通網絡小額貸款有限公司的批復》，彩付寶作為單一股東，在江西贛州龍南縣設立網絡小額貸款公司。

◎ 2017年6月，深圳市福年商務航空獲得民航局審批通過，獲得經營許可證。

◎ 2017年6月12日，花樣年獲得「2017優質中國房地產企業大獎」獎杯。

# 業務發展里程

◎ 2017年7月17日，在北京77文創美術館舉行的「花樣年•77文創戰略合作發佈會」，花樣年探索和開啓一個創新產業的起點，依託花樣年的基礎，融入特色文創產業基因，大力合作創新。通過幸福7和項目，打造與社區相結合的產業模式，以藝術形式為呈現方式，以配套社區生活為核心，以一個新的產業模式激活社區潛力。

◎ 2017年8月8日，在由觀點地產主辦的2017年博鰲房地產論壇期間舉行的中國地產風尚大獎頒獎禮上，彩生活服務集團(HK 01778)以突出的社會責任和領先的社區發展戰略榮獲了社會責任特別大獎。

◎ 2017年08月17日，彩生活服務集團以「平行進口汽車」的跨境電商模式與光彩全球網達成戰略合作，同時光彩全球網和深圳市彩生活網絡服務有限公司成立合資公司，共同進行管理運營，利用光彩全球網已有經驗，結合彩生活資源，通過線上線下聯動運營，全力打造國內外跨境電商社區服務的最大平台。

◎ 2017年8月9日，西安花樣年房地產開發有限公司正式成立。

◎ 2017年8月底，深圳市福年商務航空有限公司順利通過CCAR-91部運行合格審定，獲批民航中南地區管理局頒發的運行規範。

◎ (2017年8月25日，香港)全球最大的住宅社區服務運營商—彩生活服務集團有限公司欣然宣佈截至2017年6月30日止6個月(「期內」)之未經審核中期業績。

◎ 2017年9月5日，花樣年發佈「家天下」智慧社區產品線，家天下產品線將以社區用戶的需求出發，基於建築工業4.0建設的四化，即生產環保化、家居智能化、裝修個性化、服務定制化來打造的首個「四化住宅」社區。

◎ 2017年9月14日，由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家單位共同主辦的「2017中國房地產品牌價值研究成果發佈會暨第十四屆中國房地產品牌發展高峰論壇」在北京雁棲湖國際會議中心召開。彩生活服務集團憑借其雄厚的綜合實力，榮膺「2017中國物業服務市場化運營領先品牌企業」，品牌價值人民幣叁拾陸億貳仟萬(¥3,620,000,000)。

◎ (公益)6月24日—7月24日，花樣年地產深圳公司在2017重走長征路中，募集善款54萬餘元。8月1日—13日，公司聯合花樣年公益基金會，在吉安花樣年希望小學，開展為期13天的「花開盛夏愛滿吉安」首屆七彩夏令營。8月14—17日，開展為期4天的吉安花小師生「體驗城市築夢未來」之旅。9月21日—24日，開展為期4天的「為愛出發」愛心助學行。

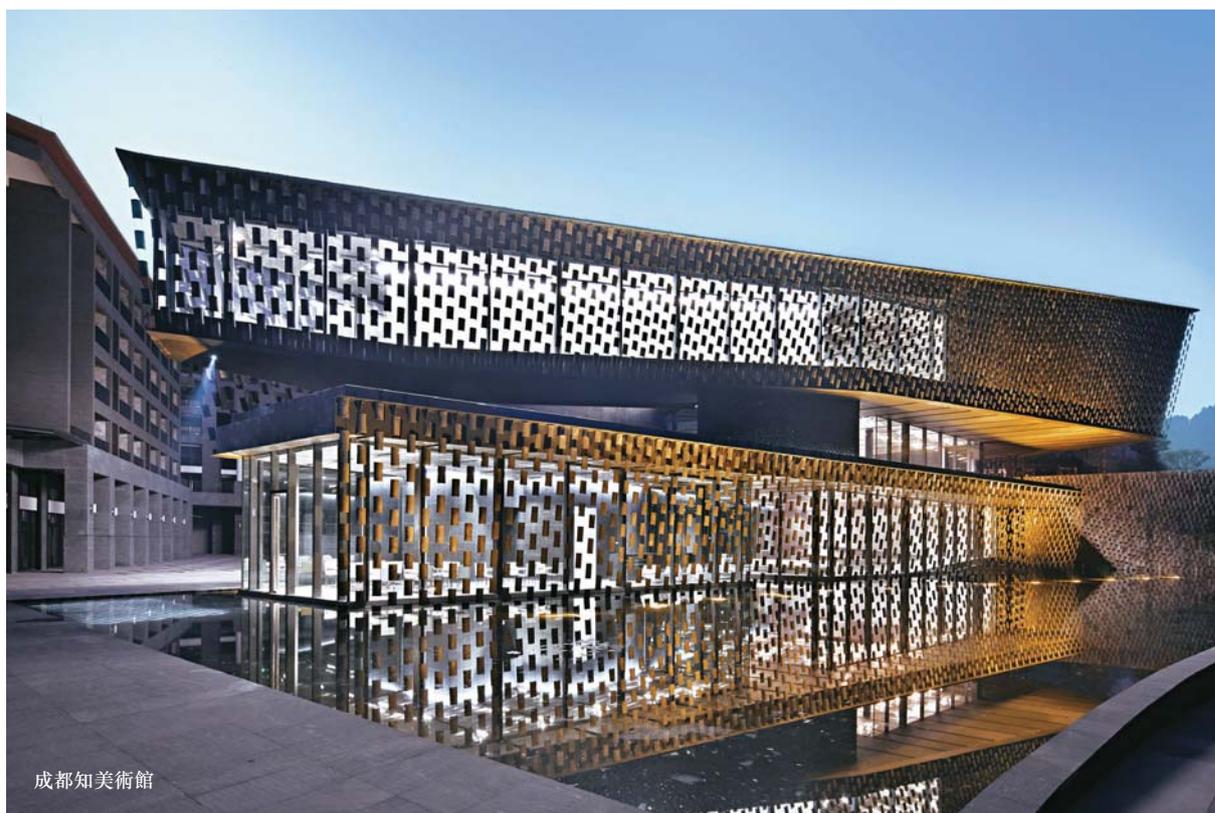
◎ 9月20日，武漢首個公交綜合體項目—漢口幸福萬象公交綜合體項目奠基儀式盛大舉行，項目首次實現武漢公交上蓋TOD開發模式，將打造成為公交場站改造的示範標桿項目。

## 業務發展里程

◎ 2017年11月14日，花樣年控股集團有限公司(港交所股份代號：1777)與彩生活服務集團有限公司(港交所股份代號：1778)發佈聯合公告。花樣年計劃通過一系列交易，擬以人民幣20.13億元作價轉讓深圳市幸福萬象投資合伙企業(簡稱「深圳市萬象」)100%的受益權及萬象美管理有限公司(簡稱「萬象美」，前身為萬達物業管理有限公司)100%股份予彩生活。

◎ 2017年12月14日，由中國社區發展協會主辦的「十九大精神進社區推進會暨社區治理創新順義論壇」在北京召開。會議期間，搜社研究院院長鄧波總代表中國社區發展協會及搜社研究院聯合發佈了「中國社區溫度計2.0版」。

◎ 2017年12月31日，全國社區春晚組委會辦公室一行走進深圳，先後參觀調研了花樣年集團、彩生活服務集團；並來到花樣年·花郡社區、幸福海岸社區、桃源居社區等，同社區居民交流暢談，喜迎新年。



成都知美術館

# 環境、社會及管治報告

## 報告範圍及準則

本集團根據香港聯合交易所有限公司上市規則附錄27規定的環境、社會及管治報告指引編製本環境、社會及管治（「環境、社會及管治」）報告。本報告涵蓋本公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的運營情況，並披露有關本集團的環境、社會及管治管理方法、策略、重點、目標、遵守相關法律及法規以及我們的表現的資料。

董事會對本集團的環境、社會及管治報告策略及報告負全責，並決定將環境及社會責任的觀點與本集團的營運及管理活動相結合。董事會已審閱及批准本環境、社會及管治報告。

## 持份者參與

本集團致力於為其持份者創造可持續增長及長期價值，持份者包括本集團之僱員、投資者、承包商、客戶及更大群體。我們持續與持份者交流，以了解彼等的觀點及蒐集彼等的反饋。我們與持份者的溝通渠道包括公司網站、股東週年大會、員工會議、承包商會議以及與客戶的直接接觸等。

### A. 環境

作為中國領先的房地產企業，本集團秉承著可持續發展的原則，在發展房地產項目的同時，務求成為內地房產市場的環保領先企業。本集團已實施內部環境保護政策以盡量減少業務經營對環境的影響，如廢氣、污水及廢棄物等，並為此推行多項環保措施。

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A



吉安花樣年希望小學



花樣年公益活動

# 環境、社會及管治報告

我們重視符合相關環境法律及法規。我們要求員工及工程承包商遵守環境相關的法律及法規，以符合我們的標準及規範。本集團嚴格執行國家制定的各項環保法律法規，包括但不限於空氣污染、噪音污染、廢棄物排放及建設項目環境保護等相關的法律及法規。

年內，本集團實際管理的項目並無任何重大違反《中華人民共和國環境保護法》、《大氣污染物綜合排放標準》、《中華人民共和國水污染防治法》、《全國環境監測管理條例》、《建設項目環境保護管理條例》、《城市市容和環境衛生管理條例》及其他環保相關的適用法例法規。

## 1. 排放物

本集團的房地產項目產生廢氣、污水及建築廢料等。我們絕大部分的工程都會外判予第三方工程承包商。

本集團已建立承包商監控程序，定期監管承建商的環保表現，及要求承包商實施各項減排減廢措施。在簽署承包合約時，承包商需簽署及遵守本集團訂立的環境保護守則。本集團在承包工程協議及合同上清晰列出環保要求，限制施工現場的各種廢氣、粉塵、污水和廢棄物的排放量。第三方檢驗機構會根據本集團相關要求對承包商進行定期檢查，對現場排放項目進行檢查、評分及整改。此外，本集團會派遣人員對在建項目的環境污染情況進行監察，並定期就環保履約情況進行會議。承包商亦需定期上報環保數據予本集團，以讓本集團監控在建項目的環保表現及合規性。

本集團另外有一系列詳細的施工指示以控制工地廢氣及污水的排放，包括：控制工地現場重污染的柴油機具的使用；在機械設備的排氣管安裝催化轉換器或微粒過濾器及傳感器以量度設備空氣污染物的排放量；採用成品材料(成品混凝土及砂漿)；訂立污染物及空氣質量指標，由項目施工主管每日監控以上數據並即時跟進任何超標情況；在工地各處安裝環境監測感應器，監察工地裏的空氣質量，實時管控細顆粒物、氮化合物、二氧化硫；工地會收集所有廢水，經沉澱處理後再排放到指定排放口。

本集團擁有車輛，主要向員工提供接送服務及協助員工巡查工地，但由於用車並不頻繁，故此年內，本集團無產生重大廢氣排放。

本集團的廢棄物主要來自房地產業務及辦公室營運。年內，工程承包商所產生的廢棄物數量估量如下：

建築廢棄物種類	單位	數量
熒光燈管	噸	31.0
石棉	噸	8.0
建築碎料	噸	18,389.6
瓦礫	噸	941.3
泥土	噸	516,995.1
混凝土	噸	32,706.9
瀝青	噸	4.7
金屬廢物	噸	1,623.6
竹棚	噸	170.5
木材	噸	2,316.5
玻璃	噸	345.7

# 環境、社會及管治報告

## 2. 資源利用

本集團分別在產業規劃、監察承包商、及提供施工指引三個層面上提升本集團的用水效益。在建築工程中，本集團緊密地監察承包商，包括要求承包商簽署資源節約聲明，遵守擬定的節水原則；項目施工主管亦需要定期監察工地用水數據，並相應地訂立改善節水措施；本集團在施工現場以及社區宣揚環保意識，提倡節約用水；施工現場採用節水型龍頭及潔具，以提高水資源利用；工地亦設有污水沉澱池和污水回流管道，將工程、生活廢水及雨水回收，污水經沉澱處理後再通過水泵打入水箱，將回收水用於車輛沖洗、路面噴灑降塵等，實現循環再用。

本集團亦有相應的辦公室節水措施，包括定時檢查及維修物業的管道以避免水管損耗及泄漏；定期清洗水箱以減少水資源浪費。年內，本集團的消耗水量約為5,436噸。

為了進一步迎合可持續發展的理念，本集團要求工程承包商需簽署資源節約聲明，遵守相關集團擬定的節能原則。項目施工主管也會定期監察工地用電數據，並相應地訂立改善節能措施。

除了適當監控建築工地外，本集團在辦公室亦有相應的節能措施。辦公大樓使用了智能空調溫度控制及照明開關，自動調節室內環境以減少耗電；本集團重視宣傳教育，務求提升每一個員工的節約意識。

年內，本集團的耗電量約為3,495,321千瓦時，產生二氧化碳當量排放約3,417,725千克，能源消耗強度為每平方呎約11.2千瓦時。

## 3. 環境及自然資源

本集團十分注重業務營運對地球環境及天然資源所造成的影響，因此集團除了遵循國家環境保護相關法規及國際標準外，更把環保概念融入日常管理中。從經營策略、產品設計、項目規劃、建築工程，本集團盡力減少房地產開發項目對環保的影響。

本集團在每個項目工程施工期間都會定期監測及量度工程所產生的排放物，並進行環境影響評估。其後，管理層與環境顧問會就環境影響評估訂立適當的應對計劃及措施，以將工程對地球環境及天然資源所帶來的傷害減至最低。

本集團亦檢討運營中所造成的環境影響，持續更新並完善環保機制，加強員工環保意識，令各職能更有效率地運作。不僅如此，本集團更拓展資源耗用數據監控以實施戰略布局，從而通過良好的環保實踐經驗對環境可持續性發展做出貢獻，以成為「綠色企業」而努力。

# 環境、社會及管治報告

## B. 社會方面

### 1. 工作環境

花樣年控股集團有限公司(「花樣年」或「本公司」)，連同其附屬公司統稱「花樣年集團」或「本集團」致力於培養優秀員工。花樣年集團根據員工綜合素質提供具有市場競爭力的報酬，並每年根據員工的工作表現、發展潛力及外部經濟環境為員工提供合理的薪酬調整，具有吸引力的福利制度及合理的個人假期安排，確保員工能夠理想地平衡工作與生活。

### 2. 健康與安全

除遵守國際勞工標準相關法律法規外，公司重視勞逸結合，打造健康工作氛圍，打造明亮的健身房、提供美味的下午茶、定期為員工組織全身體檢、組織年度旅遊等，讓員工始終保持積極向上的生活態度，也增強了員工對公司的歸屬感。

### 3. 招聘與晉升

花樣年集團制定有一套適合公司特色需求人才的全員勝任能力模型，招聘視乎應聘者個人能力而非其他如膚色、種族、性別、年齡、信仰等因素。所有員工與職位申請人均享有平等機會和獲得公平待遇。多元化發展人才理念有助於壯大集團的整體實力，帶來不同的人才和技能。花樣年集團員工平均年齡31.58，總部的管理人才年輕化，最大年齡為49歲，最小為23歲，女性人數高於男性人數，比例為54%:46%。

花樣年集團嚴格遵守法律法規以及嚴謹的招聘程序，杜絕童工或強制勞工。

### 4. 發展與培訓

花樣年致力於給每位員工創造成長的舞台，關注員工身心健康及全面發展。在組織各類專業培訓的同時，引進多種外訓課程、行業交流會、沙龍、論壇，為員工提供多樣化的培訓與學習機會。

花樣年全線推進高管公眾演講等多項提能訓練，助力公司戰略發展；輸送高管至知名金融學習機構進修，促進人才轉型；定期組織新員工培訓與新高管培訓，快速凝聚新鮮血液，深入解析公司文化、戰略；堅持貫徹完善民主生活會，總結經驗並深入反思，在自我批評與積極建議中進步成長；充分結合內部培訓與外部培訓，為員工專業提升保駕護航，為企業創新發展傾注力量。

### 5. 供應鏈管理

花樣年集團有嚴格、規範的內控管控制度，絕對重視並嚴格遵守中國相關的法律法規。通過招投標的採購方式，嚴格進行經濟標和技術標評審，在公平公正、充分競爭的基礎上擇優選擇供貨商，保證採購成本和質量的合理性；通過戰略合作，在對關鍵產品/服務供貨商進行全面評估的基礎上，與評價為最優的供貨商建立長期、緊密、穩定的合作關係，以達到最優採購目的。同時兼顧採購的效益、效率和規範性，對整個採購流程及審批原則進行詳細的規定。

# 環境、社會及管治報告

## 6. 反貪污

花樣年集團建立了一套健全的內部管控架構以及嚴謹的政策，並嚴格執行以防止貪污和欺詐。

本公司絕對不能容忍貪污、舞弊與欺詐，誠信、公正、透明等均反映在集團的有關政策及營運流程上。

同時，集團向受聘員工表明反貪污、舞弊和舞弊的堅定立場，也在合作供貨商、服務商的合同內加入了誠信合作條款的約定，使其清楚集團的要求，集團的內部審計部會進行獨立審計工作，促使整體機制更為有效完善。

此外，任何事件或懷疑事件均會受業務部門管控，若有需要更會向審核委員會及行政管理層彙報，重大事件將由內部審計部門調查。同時集團提供了投訴舉報的渠道，調查可能或實際違規的事宜。

集團對舞弊、欺詐及貪污環境時刻保持警覺，並不斷尋求及推行更有效的防範措施，透過分析有關變化趨勢和事件，瞭解違規的原因、過程及解決方法，並定期舉辦集團內容交流會傳播相關的知識、技能和經驗。

總而言之，集團對反貪污、舞弊、欺詐的堅定立場，是整個企業管治的重要部分，並準備動用充分的資源，以維護公司及其股東的合法權益。

## 7. 社區投資

2017年1月

1月12號，第九屆發現幸福之旅暨「為幸福設計」福•藝術館設計與創意徵集大賽第一次選址地現場踏勘順利結束，60餘位來自全國各地的參賽者、設計師在助劑二廠三號樓實地調研、答疑，邂逅工業老廠房的溫暖和幸福。

1月底，花樣年控股集團2016下半年日行一善善款收集完畢，本次共計收集善款41959.58元，並在花樣年中國集團的年會上開啓2017日行一善的年度主題—「運動讓我們更好」。

1月，安康年多個養老服務中心聯合當地社區及公益合作機構，開展「溫暖寒冬 喜迎新春」為主題的新春文藝活動，包括猜謎語、吹乒乓球、記憶我最好等多種益智遊戲，以及抽獎送祝福等多種互動形式，與社區居民共迎新春。

1月14日，安康年過街樓舞蹈隊參與成都電視台舉辦的「舞與倫比」大賽，以《唐古拉風》優美舞姿挑戰四川省前30強進軍前10強。

1月19日，成華區安康年優品尚東養老服務中心在社工和養老護理員的指導下舉行了友誼第一、比賽第二的「雙扣、麻將大賽」小組活動，以培養社區互助精神，加強社區文化交流。

# 環境、社會及管治報告

2017年2月

2月23日，「為幸福設計」福•藝術館設計大賽線下活動—「幸福的藝術館」設計工坊湖南大學站啓動，這是繼清華大學、北京建築大學兩站設計工坊後的第三站。廣大師生、建築學院院長、知名建築師、藝術館博物館設計者、企業家、藝術產業運營方等200多人參加現場互動，共同探討幸福和藝術館的話題。

2月28日，花樣年公益基金會理事長鄧波一行赴京拜訪團中央，向共青團中央青年志願者工作部部長張朝暉、副部長黃英鋒及項目指導處處長張燕紅等彙報了花樣年教育公益十年尤其是教育樂助計劃的成績和進展，雙方共同探討了互聯網+時代及新形勢下花樣年與團中央未來可能的合作方向。

2月10日，安康年養老服務中心聯合社區組織「元宵喜樂聯誼會」主題活動，與社區50多名長者歡聚於聯合站點，共闌元宵佳節。

2月24日，成都市成華區安康年養老服務中心為站點的VIP會員舉辦生日會，為老人提供相互交流的平台，讓他們感受社區鄰里的關愛，享受晚年生活的樂趣。

2月28日，青羊安康年養老服務中心聯合過街樓社區舉辦的老年聲樂班開課了，老人們從練聲、練氣到練習發聲、練唱音譜，非常認真專心，得到了貼心而專業的服務。

2017年3月

3月中旬，吉安花樣年希望小學整體維修工程正式完工，校方協同工程方對維修對象進行了質量及外觀上的評估，完成初步驗收。

3月初，「為幸福設計」福•藝術館設計大賽線下活動—「幸福的藝術館」設計工坊最後兩站走進中央美術學院和北京工業大學，嘉賓、學生、參賽者等一百餘人圍繞「幸福的藝術館」主題，分享了藝術、設計、建築、藝術館和幸福等話題的思考、探索及實踐。活動全程合作媒體—《深圳特區報》以整版形式進行了深度報道。

3月25日，花樣年公益基金會發起「日行一善•關燈行動」，致敬「地球一小時」，向花樣年集團旗下各板塊、各地區、各項目公司倡議：2017年3月25日20:30—21:30，一起關燈一小時，關掉WIFI走向戶外，為地球減負，為家園降溫。

3月15日，雙橋路北社區安康年養老服務中心順利舉行了雙橋路北社區「與愛同行」義工項目的啓動儀式活動，以期發展社區義工隊伍為社區服務提供支持。

3月31日，成都安康年協同居民小區，開展了文明祭掃宣傳活動，以倡導清明節文明祭掃、減少傳統祭掃對環境的不利影響，共計發放宣傳資料500份、解答諮詢40人次。

# 環境、社會及管治報告

## 2017年4月

4月初，第九屆發現幸福之旅暨「為幸福設計—福藝術館設計與創意競賽」正式開啓線上評審，459份代表著本年度對幸福的理解和思考的作品，通過專家評審和大眾評審兩條不同的路徑，接受37位專家和廣大公眾的檢閱。經過79.5萬人參與大眾投票和37位專家初評後，4月30日初評結果結束，2組各30個入圍作品、各8名大眾人氣獎、各12名入圍終審的名單皆已順利評出。

4月，日行一善2017年第一季度善款收集完成，善款38452.66元已全部轉入花樣年公益基金會賬戶，將用於「日行一善」主題活動的執行。

4月22日世界地球日來臨之際，雙橋路北社區和安康年養老服務中心向社區居民宣講了隨手可做的保護地球的99件小事，發放各類宣傳冊1000份、面對面宣講100餘人次，倡導低碳生活，讓居民樹立較強的環保意識。

4月，成都市成華區安康年養老服務中心聯合雙橋路北社區居委會在雙橋路北站點舉辦了一場親子讀書日活動，並在將軍街站點邀請福鄰診所中醫學碩士張鵬老師開展春季健康養生講座和義診，吸引到大批社區居民參加。

## 2017年5月

5月26日，第九屆花樣年·發現幸福之旅暨「為幸福設計—福·藝術館設計與創意大賽」在北京77文創【美術館】時差空間結束終評，宣告大賽圓滿收官。25組參賽作品的選手們與蒞臨現場的9位專家評委面對面，選手匿名闡釋對幸福的理解和幸福的呈現方式，專家盲評點選打分，最終評選出共計20萬現金的14個終極大獎。

5月，在花樣年「花樣杯」籃球賽決賽賽後，參賽的領導們以花式投籃的形式，挑戰自己並為吉安希望小學募款1800元。隨後花樣年公益基金會以「日行一善—運動讓你更好」一季度活動完成挑戰賽的員工(黃路、周建根、鐘玉凡、廖紅艷、宋奧龔、黃宜隆、羅芊)名義，向吉安花樣年希望小學捐贈足球100個，鼓勵孩子們鍛鍊身體、熱愛運動。

5月，花樣年的青年志願者們以在紅樹林生態公園剔除外來如入侵物種、科普學習紅樹林生態動植物等多種形式，度過了有意義的五四青年節。

5月，安康年成都各站點，分別以「凝聚青春力量 傳承五四精神」五四精神宣傳、「尋找樓中美味」廚藝大賽致敬母親節、助殘日關愛殘疾人、社區老人生日會等多種形式，關愛社區老人，分享鄰里幸福。

# 環境、社會及管治報告

## 2017年6月

6月24日，花樣年公益基金會聯合深圳地產公司「關愛留守兒童，重走長征路」第二季活動啓動，約130名花樣年公益志願者以拓展訓練的形式，開啓關愛留守兒童的公益踐行之路。

6月，花樣年公益基金會名譽會長潘軍表示在吉安希望小學捐建一棟新的幼兒園，原有幼兒園將改成學生宿舍，並表示做公益要不忘初心，吉安希望小學的目標是要培養平凡而幸福的普通人。

6月，成都市青羊區安康年養老服務中心參與成都高新區道助老、助殘政府採購項目競標，並成功中標合作街道、中和街道、肖家河街道、芳草街道4家政府採購項目，各3年政府採購合約，金額約人民幣1000萬元。

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A  
6月，「為幸福設計—福·藝術館設計與創意徵集大賽」進入了掃尾階段，項目組按終審決議書，梳理確認獎項名單，並收集齊全所有獲獎作品的源文件，以供後續應用選用，並設計製作了大賽的獎杯、證書等。

T  
A  
S  
6月9日，花樣年公益基金會與愛閱公益基金會進行互動交流，工作人員參與了由深圳市社會組織管理局主辦的慈善組織上崗必修課程之「2017年度深圳市社會組織《慈善法》系列專題班」課程，並獲得結業證書。

I  
A  
6月，安康年養老服務中心攜手雙橋路北社區開展了「五彩繽紛童年樂，陽光鮮花我成長」兒童節趣味遊園活動。

## 2017年7月

7月，吉安縣委主管教育的邊曉玲副縣長率吉安教育局局長趙曉斌、副局長王遠祥，以及吉安希望小學周忠初校長一行，來深向花樣年集團彙報學校工作進展。

7月底，花樣年公益基金會聯合地產深圳公司發起的年度主題公益文化活—2017「重走長征路」之首部曲「為愛行走」完美收官，約160位志願者超額完成既定徒步與募捐目標，完成率分別達到了250%和218%，募捐提前完成全年目標。

7月25日，「新棟梁支教」新一期招募開始了，趁著新棟梁(應屆畢業生)入職培訓的機會，花樣年核心志願者向新棟梁們分享了吉安花樣年希望小學的情況，以及支教情況和激勵策略，動員大家參與支教的愛心接力。

7月，「為幸福設計—福·藝術館設計競賽」證書獎金頒發完畢，包括14個現金大獎、3個最佳運營獎、2個最佳組織獎、60多個入圍獎，還有若干參賽證明，大賽組委會還為每個人準備了一本作品集，讓獲獎者體會到大賽的精粹。未來將以線上作品展覽等多種形式，面向全球招募作品落地基地。

7月17日，在北京77文創美術館舉行的「花樣年·77文創戰略合作發佈會」上，花樣年與77文創達成戰略合作，初步確立「幸福7和文創園」定位，預示著「為幸福設計—福·藝術館設計競賽」的大賽成果將可能應用在該項目上。

7月，安康年成都各站點，分別以「觀影瞭解黨發展共同建設新社區」主題觀影、「五彩暑期兒童活動」砂畫課、「五彩暑期兒童活動」手工課、「小庭院彩繪花園」院落環境衛生大檢查等活動形式，促進社區老人互動分享，帶動鄰里關係發展。

# 環境、社會及管治報告

## 2017年8月

8月1日至8月13日，吉安花樣年希望小學「弘揚井岡精神 立做自強少年」第一屆七彩夏令營舉行，40名花小孩子參與到這場「藝術+軍訓+拓展」的夏令營當中，這是學校鄉村教育向城市看齊的首輪嘗試。這也是大型公益文化活動「重走長征路 關愛留守兒童」的第一季公益落地活動，地產深圳公司約20位志願者代表參與到夏令營活動中，他們深入田間地頭，幫貧困學生做農活、搬磚建房子，身體力行踐行公益。

8月14日—8月17日，花樣年吉安希望小學師生20餘人來到深圳，參加了為期4天的「體驗城市，築夢未來」為主題的城市體驗之旅，這也是「重走長征路，關愛留守兒童」的第二季公益落地活動。

8月，深圳市花樣年公益基金會、小書有愛聯合解放區，發起「小書有愛社惠主義」社區募書送書下鄉活動，倡議捐出閒置少兒課外書籍。

8月1日，安康年各站點分別以「五彩暑期兒童活動」為主題，開展手語課、趣味電影課、剪紙課、摺紙課、棋類課、蛋殼畫課等社區兒童暑期課程，以及健康知識講座，並在8月24日進行了成果集中展示，獲得社區居民一致好評。

8月2日，由過街樓社區主辦，青羊區安康年養老服務中心協辦的「小庭花院，彩繪花園」過街樓社區院落環境衛生大檢查正式開始，通過為期10天左右的集中清理、檢查評比，對社區的井蓋進行了美化，清理了垃圾房等重點項目，各社區清潔環境大為改觀。

8月，成都市青羊區安康年養老服務中心舉行了第一次「雅集少城裡，智匯商業街」的志願者培訓大會。雙橋子街道雙林社區攜手安康年養老服務中心開展了「鄰里公益互動空間搭建」公服資金項目啟動儀式。

8月，成都安康年各站點分別以「運動一夏 趣享歡樂」主題助殘、「相約浪漫 真情互動」七夕主題活動為形式，推動社區氛圍營造及養老服務發展。

## 2017年9月

9月21日—9月24日，花樣年第十屆愛心助學行啟動，花樣年員工、業主、客戶代表等20多名志願者前往吉安希望小學貧困生家中家訪、幫忙做農活，資助16位貧困學生，為孩子們帶去了229份鞋盒禮物、1,302雙白球鞋、120套足球隊服。為了改善孩子們的衛生習慣，地產深圳公司還為學校捐建了學生澡堂，解決了600名住宿學生無法洗澡的問題。《深圳特區報》對此進行了深度報道。

9月，花樣年小貸公司合和年信貸啟動「每成交一單捐款1-10元」公益行動，每成交一單，向花樣年公益基金會捐款1-10元，與客戶一起日行一善，讓金融更有溫度。

9月，成都安康年各站點分別以「濃濃尊師意 款款愛生情」教師節主題活動、「勿忘國恥 強我國防」全民國防教育日觀影、「文明道德建設共創和諧社區」公民道德宣傳日、花樣樂享公益課堂項目啟動儀式等主題活動，以及快樂合唱團、手工課和老人定期的功能訓練等日常活動，加深社區居民相互瞭解，促進鄰里關係和社區溫度。

# 環境、社會及管治報告

## 2017年10月

10月，「重走長征路，關愛留守兒童」第三季度活動—「攜愛攀登」啓動，活動中每個志願者團隊將在一個月時間內，完成3萬米爬山和人民幣4萬元募捐任務。

10月，成都安康年結合九九重陽佳節，各站點聯動，分別以「康寧路北 花樣樂活」、「情暖金秋•敬老重陽」、「九九重陽節 濃濃敬老情」、「關愛健康 呵護長者」、「黃花染雙鬢 重陽寄深情」等為主題，以簡陽旅遊、集中晨練、佳節遊園、愛心理髮、主題生日會等多種形式，開展社區文化活動。並同步開展「雪中送炭大愛無疆多彩社區同步小康」扶貧日宣傳，上門為高齡半失能老人服務等，豐富社區業餘文化生活，促進社區發展。

10月26日，「我的聯誼 我的家」系列活動二之「尋覓美味•品嘗幸福」肖家河聯誼社區廚藝大賽活動，在聯誼社區崇德園小廣場如期開展。社區選手們大展身手，製作出一道道色香味俱全的佳餚，獲得來賓贊揚。優勝獎獲得者獲得了證書和獎品。

10月，安康年過街樓花樣樂享公益課堂持續進行，創意手工課、筆友書法課、銀齡楓葉弦樂隊、快樂合唱團、藝韻舞蹈隊、微信學習班、健康太極隊等等，社區的叔叔阿姨們各顯神通，大展身手，營造出多樣、歡樂的課堂。

## 2017年11月

11月5日，花樣年公益基金會名譽會長、吉安花樣年希望小學名譽校長潘軍先生，在井岡山聽取了吉安希望小學工作進展的彙報，吉安縣教育局領導介紹了學校徵地工作進展，並承諾會優先滿足學校缺編老師和資源需求。

11月，吉安希望小學啓動操場跑道改造升級工作。其中，水性環保塑膠粒面工程將由蘇州大乘公司捐建，場地硬化改造、中心人工草皮等工程將由基金會完成，整個工程已於春節前完工。

11月，花樣年公益基金會聯合吉安花樣年希望小學啓動學校畢業生跟蹤工作，建立了專門的微信群，共同推動花小學生進入花樣年工作，成為真正的「花生」。

11月25日、26日，2017花樣年鑽石VIP客戶答謝會、供應商答謝會在桂林麓湖舉行，關愛留守兒童的公益視頻《花樣益行家》在活動中輪回播映，號召大家以公益的初心見證企業創業的初心，共同關注留守兒童、推動吉安花樣年希望小學的發展。

11月，順應互聯網+時代需求，花樣年公益基金會賬戶支付寶支付的功能，並於感恩節當天以「新增愛的表達式」為題，號召大家以支付寶微公益為山區孩子奉獻自己的愛心。

# 環境、社會及管治報告

11月，安康年各站點分別以「感恩 從一個細節開始」、「會感恩 更懂愛」等主題，以張貼宣傳海報、茶話會、做遊戲、憶往昔、寫卡片等形式，感恩周圍的社區服務者，尤其是堅守社區安全崗位的門衛等。

11月，安康年各站點還開展了「參與社區消防共築平安家園」消防日宣傳、「365安全衛士」消防安全技能培訓、「康寧路北 花樣樂活」晨練活動、「助力居民•和諧社區」社區微公益創意手工班等系列活動，並舉行創意手工課、快樂合唱團、微信學習班、健康太極隊、筆友書法課、銀齡楓葉弦樂隊等花樣樂享公益課堂，動員社區居民關注安全、關注健康、樂享生活。

11月，2017第三季度(7月—9月)花樣年控股集團日行一善排名出台，第三季度日行一善共計收到善款人民幣84,431.66元，其中花樣年商管公司以人民幣18,134.20元排名第一，中國集團以人民幣17,514.21元排名第二，地產集團成都公司以人民幣13,364.54元排名第三。

## 2017年12月

12月24日，來自全球的花樣年高管、優秀員工代表近400人，前往吉安花樣年希望小學，在現場感受集團持續捐建11年的公益事業的成長歷程、未來規劃，以志願者宣誓儀式將這一份愛心和責任扎根心中。在花樣年控股年會上，中國集團捐贈人民幣12萬元定向用於學校運動場改造升級，支持「奔跑行動」助力孩子們健康成長。

12月，安康年各站點聯動，分別開展「共擔防艾責任 共享健康權利」艾滋病日宣傳、「倡導助殘新風尚 開闢愛心新社區」愛心助殘、「似道水流年 滿園百花開」人文文化主題活動、「暖心餃子宴•快樂迎新年」元旦節活動、「趣在雙橋 味在路北」趣味運動會、「康寧路北 花樣樂活」晨練活動等社區公益文化活動，並組織「叢中笑」舞蹈隊培育、鄰里互助志願隊、幸福攝影志願隊、微信志願隊等，為百歲老人慶祝生日、教導社區居民防範疾病，組織社區居民以更為陽光積極、樂享生活的姿態喜迎新年，提升生活幸福感和社區溫度。

12月12日，安康年過街樓社區「花樣樂享公益課堂」項目歷時幾個月，迎來了結業禮。活動邀請到社區徐主任為優秀學員、優秀個人、優秀負責人頒發獎狀，並鼓勵社區群眾積極參與社區文化活動、共同構建更有溫度的和諧社區。

致尊敬的股東

## 一、輕重並舉，凸顯主業，助力打造「社區之王」

2017年是花樣年戰略第二次轉型的關鍵之年，花樣年第一次轉型圍繞社區綜合運營服務主題，相繼完成了成熟業務板塊的深化轉型與新興業務的探索和孵化。第二次轉型是在輕資產佔比穩步提升的前提下，同時發展有特色的房地產業務，通過輕重並舉，產融結合，由社區服務運營商轉變成為以社

區服務行業為支點的產業金融集團，打造基於「社區+」的產業叢林體系。

2017年，在房地產開發整體市場環境的改變之下，花樣年地產一方面抓住市場機會全力衝刺，在兼顧產品溢價的同時快速回籠現金，保障企業快速發展的資金需求。另一方面，花樣年地產在堅持快週轉的同時，逐步梳理產品體系，形成家天下、幸福萬象、花漾錦江和人工智能及智慧社區產業園四大產品系列，在地產+領域，也逐步轉向資產運營、產業地產運營、項目合作開發等以地產相關價值鏈服務為基礎的多元化發展，著力打造和構建有溫度的智慧社區。

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A



深圳龍岐灣

# 主席報告

在社區服務領域，彩生活服務集團著力提升集團線上線下服務的黏度與客戶體驗，線上方面，彩之雲平台用戶規模保持快速增長，線上生態圈與增值服務都達成或超越年度目標，在線下服務方面，集團重點推升以提升客戶滿意度為核心的經營舉措，集團整體客戶滿意度水平較往年有明顯的提升。

截至2017年12月31日止年度，公司累計實現房地產業務合同銷售面積1,909,998平方米，同比增加44.1%，合同銷售金額人民幣201.643億元，同比增長65.2%。再度超額完成全年銷

售目標。與此同時，2017年12月18日，花樣年控股集團有限公司(代號：1777)與彩生活服務集團有限公司(代號：1778)聯合宣佈：彩生活將按每股彩生活股份5.1港元發行合共231,500,000股新彩生活股份(代價股份)予花樣年，以償付部分(約10億人民幣)並表萬象美管理有限公司(前身為萬達物業管理有限公司)的代價。此舉充分體現了大股東花樣年對彩生活繼續保持快速增長的堅定信心。以及對萬象美未來持續快速發展的高度認可。花樣年與社區服務業共同成長，打造立足於「社區+」的有機商業生態圈，以八大業務板塊及跨板塊業務進行核心資源整合，提供覆蓋客戶全生命週期的服務。



## 二、業績及股息

截至2017年12月31日止財政年度，公司實現營業收入約為人民幣9,783百萬元，較之上年度下跌10.4%。年度公司擁有人應佔純利為人民幣1,154百萬元，較之上年度增長43.3%。為回報股東支持，公司董事會建議派發2017年度之期末股息，每股7.00港仙。待本公司應屆股東週年大會批准派發。

## 三、市場及業務回顧

2017年，世界經濟增速明顯提升，勞動市場持續改善，全球物價水平溫和上升，大宗商品價格有所上漲，國際貿易增速提高，並帶動了全球製造業回暖及世界經濟整體回暖。同時，國際直接投資增長緩慢，全球債務持續積累，金融市場出現泡沫。歐洲政治發展穩定，維持歐洲團結穩定開放的力量在政治上獲得優勢地位，歐元區經濟超預期復蘇。中國政府採取了積極的財政政策，新發展理念和供給側結構性改革也初有成效，再加上外需回暖等因素，2017年中國GDP增速不降反升。宏觀經濟總體運行平穩，結構調整深入推進，新的發展動能加快積累。

在此背景下，花樣年集團秉持「成為有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者」這一企業願景，積極調整企業經營策略，推動「地產開發+社區服務」一輕一重業務為驅動的雙頭部戰略快速發展，取得了卓有成效的成果。

2017年，房地產政策強調「房子是用來住的，不是用來炒的」基調，地方以城市群為調控場，從傳統的需求端抑制向供給側增加進行轉變，限購限貸限售疊加土拍收緊，供應結構優化，調控效果逐步顯現。同時短期調控與長效機制的銜接更為緊密，大力培育發展住房租賃市場、深化發展共有產權住房試點，在控制房價水平的同時，完善多層次住房供應體系，構建租購並舉的房地產制度，推動長效機制的建立健全。成交方面，一線城市成交規模明顯縮減，三四線城市在寬鬆的政策環境以及棚改貨幣化支持下回暖，拉動全國銷售面積上揚。土地成交規模近四年首增長，緩解供應壓力，但高價地存風險。

上述經濟演變及房地產行業發展特點，符合花樣年的年初預判。花樣年地產堅持一貫戰略，聚焦於中國經濟發展最活躍的珠江三角洲、長江三角洲、環渤海都市圈、成渝經濟區、華中經濟圈五大區域，已進入北京、上海、深圳、武漢、天津、東莞、惠州、成都、蘇州、無錫、南京、桂林、大理、寧波等一、二線城市或區域核心城市，並保持每年新進入1-3個核心城市的速度來持續擴大公司的戰略縱深。縱觀全年，珠三角、長三角及華中地區依然為花樣年銷售額貢獻的主力地區，一線城市合約銷售收入佔比約1/4，同時精品高端型住宅銷售金額佔據約2/3。花樣年的土地佈局均位於經濟發達、人口流入的一線及核心二線城市，有足夠的剛性需求和改善需求，並且將響應十九大以來國家對於樓市的調控基調政策「房住不炒」，推行適銷對路的住房產品以滿足當下需求。

# 主席報告

2017年12月31日，集團附屬公司深圳市花樣年地產集團有限公司實現了房地產業務合同銷售面積1,909,998平方米，實現合同銷售金額約人民幣201.643億元。銷售金額同比增長65.2%，超額完成年度銷售目標。

籍著過往一年為客戶持續提供的優質產品、服務，以及未來發展的潛力，公司獲得傳媒及資本市場的肯定。2017年3月16日，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共同舉辦的「2017中國房地產百強企業研究成果發佈會暨第十四屆中國房地產百強企業家峰會」上，花樣年躋身「2017輕資產運營優秀企業」，並連續九年入選「中國房地產百強企業」。與此同時，基於良好的運營情況和穩健的財務狀況，花樣年集團還榮膺「2017中國房地產百強企業—融資能力TOP10」和「2017中國房地產百強企業—穩健性TOP10」的殊榮。

## 1、輕重並舉，創新開發模式，致力於成為中國領先的社區「智」造商

花樣年地產集團積極響應「房住不炒」的政策原則，通過積極整合資源、創新開發模式，在多業態物業開發板塊中，立足於產品的使用功能屬性深度研發，為人居環境提升與社會進步積極貢獻力量，為每一位業主與客戶居住生活極大提升幸福指數。

在常規住宅開發領域，花樣年地產聚焦於每個家庭的「社區+溫度」打造，將社區生活的概念強調為由「房子與住所」延伸到其背後的精神主張和價值訴求，打造真正有幸福感的家與社區，通過整合完善社區配套，將溫度服務、社群組織、社區需求集成為美好的社區生活場景，讓花樣年社區居民生活需求與精神需求可以最大化在社區內實現滿足，並積極倡導「環保、博愛、尊重、分享、公益」的社區價值觀；「花樣年·家天下」產品系列基本已打造完善，在成都、惠州、深圳多城市快速落實，並取得了高度的社會認可。

為滿足新生代置業主力群體的生活需求，花樣年地產精研致思，研發形成幸福萬象產品系列開發模式，在產品細節打造環節，充分考慮用戶人群衣、食、住、行、居每一個方面的舒適性滿足，給用戶帶來安全、健康、便捷、專享的生活感受；同時，花樣年地產充分整合資源，集成金融運作，將物業真正實現可持續經營，切實保障投資者收益。未來，花樣年地產將以幸福萬象為藍本，圍繞老年人、單身人士、青年創業者等客群定向研發宜居產品，滿足社會各階層群體的幸福居住。

花樣年地產堅持高度的社會責任感，立足宏觀開發戰略，在小鎮社區、產業社區等綜合開發領域，將城市社會資源高效利用，並與地產開發優勢充分融合，打造形成了文旅資源生活小鎮—成都大溪谷、智創產業空間—深圳安博廣場等項目，為地方居民生活環境改善、城市建設、產業升級、就業促進增添了重要力量。

## 2、 持續鞏固社區服務優勢，讓建築有思想，讓社區有溫度

2016年8月，花樣年物業聯合體成功收購萬象美。經過一年多的努力，花樣年成功對萬象美進行整合和改造，進程速度和效率均超出預期。2017年12月18日，花樣年控股集團有限公司(01777.HK)與彩生活服務集團有限公司(01778.HK)聯合宣佈：彩生活將按每股彩生活股份5.1港元發行合共231,500,000股新彩生活股份(代價股份)予花樣年，以償付部分(約10億人民幣)並表萬象美管理有限公司(前身為萬達物業管理有限公司)的代價。

一方面，花樣年和彩生活成功對萬象美進行整合改造和並表，兌現了花樣年收購時對投資者和股東的承諾，並且反映出花樣年和彩生活在並購和整合方面的強大優勢。另一方面，彩生活依託強大的社區根基，以小股操盤方式，正在發展為一個技術輸出型的互聯網平台，彩生活住宅模式及合伙人制度將成為彩生活輕資產擴張的重要方式。

截至2017年12月31日，彩生活總共簽約管理面積440.0百萬平方米，服務社區2,384個，共計覆蓋城市數量222個，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。

此外，彩之雲的註冊用戶數增至10.34百萬，當中活躍用戶數為3.494百萬，分別較2016年底增加241.7%及101.2%，活躍度保持在的高位。彩之雲平台2017年增值業務收入人民幣276.8百萬元，同比增長76.5%，增值服務毛利處於82.0%的高位，對彩生活的分部溢利貢獻達42.9%，繼續成為第二大收

入和利潤貢獻來源。彩生活的核心產品—彩住宅和彩富人生在2017年上半年，繼續維持高速發展態勢。截至2017年12月31日，「彩富人生增值計劃」新增累計營業額達人民幣56.8億元；同時，彩生活住宅與41個開發商訂立合約，將開發商一次性的賣房行為，轉化為「房屋+服務」的銷售形式，2017年累計完成銷售10,057套。

彩生活服務集團突破了行業的傳統壁壘，建立了在當今互聯網技術、物聯網技術、雲計算技術這些基礎之上的一種全新的物業服務模式—彩生活服務模式。彩生活服務集團將「對物的管理」轉變為「對人的服務」，研發並運營了彩之雲社區服務平台，彩生活保持基礎物業服務收入同時提升增值服務收入，業務覆蓋全國社區住房、租賃及資產管理服務等多項創新收入來源，彩生活的小股操盤模式，將服務與平台開放，輻射彩生活以外的小區。

未來花樣年將會進一步提升社區服務的客戶黏性和滿意度，鞏固花樣年作為中國領先社區服務運營商的領導地位，加強彩生活的社區平台服務能力和業務佈局。物業管理行業正逐步從管理面積的整合走向社區服務的整合，其背後本質的發展方向是新商業模式對傳統物業管理行業盈利能力的改進。行業內部的分化和整合將會加速，經營能力較弱、社區服務生態無法建立的物業管理公司擴張難度將會增加。而社區服務商業模式較為明晰的彩生活，有望再一次引領整個行業變革。

2017年3月，彩生活以其獨辟的生態路徑、被驗證的商業模型以及可見的增長，赫然入選福布斯100家最具潛力上市公司。

# 主席報告

### 3、 深耕社區金融生態圈，科技金融平台業已形成

本集團之社區金融服務成員公司深圳市彩付寶科技有限公司（以下簡稱「彩付寶科技」）作為一家專注於社區金融服務的運營商，自成立以來深耕社區金融生態圈，依託先進的互聯網、大數據技術、線下強大的物業社區資源，以社區為入口鏈接業主、中小企業、代理商、合作夥伴的具體需求，構建了一個基於社區的科技金融平台。彩付寶科技提供獨特的「社區+金融」場景服務，業務覆蓋投融資、第三方支付、網絡小貸、私募等領域。截至目前，彩付寶科技已為全國近4,000個社區資源提供了優質的金融服務。

彩付寶科技旗下互聯網金融平台「錢生花」全面覆蓋電腦PC端和手機應用端等主流線上渠道，上半年錢生花完成新增註冊用戶122萬人，投資金額達人民幣81.35億元。合盈融資租賃2017年業務發展迅猛，在新能源、新科技行業取得突破，合同餘額超過人民幣10億元。中安信保險經紀上半年完成新團隊的搭建工作，多項業務完成推進和鋪墊，正面業績未來可期。

此外，社區金融在牌照獲取方面取得重大突破，2017年9月，彩付寶科技獲得網絡小貸牌照，這是繼第三方支付、私募基金、保險經紀、汽車租賃、典當等牌照後又一強勢發力，更是花樣年社區金融主動「擁抱監管」、積極響應國家普惠金融政策、在合規化前提下打破區域限制切實惠及廣大用戶的體現。

未來花樣年社區金融將繼續通過持續的資源整合與模式創新，以戰略投資、合作、並購等方式穩步擴張金融業務，並與集團其他業務板塊形成深度協同。

### 4、 資產運營能力提升，助力美易家商業模式創新

2017年，由花樣年持有的美易家商務服務集團，旗下酒店品牌嘉年CEO度假酒店和嘉年CEO城市精品酒店／公寓，秉承「尊享所居完美商旅」的客戶核心價值，致力於為賓客提供高雅優質、健康舒適、品質獨特及深度睡眠體驗。與此同時，美易家控股的美之年資產管理公司，將所有商業+辦公+公寓等物業採用資產管理模式進行資產化管理，其圍繞不動產金融為資產提供全生命週期的運營服務價值。美易家利用其物業服務企業積累的客戶資源和專業技能，同時為業主提供傳統物業管理和不動產投資理財兩項服務。可以說，美之年促美易家由單純的商服物業服務向物業資產運營商轉變。

### 5、 輕重並舉，產融結合，加速佈局

2017年，花樣年商業管理通過更為積極地拓展商業輕資產項目，已累計管理輸出項目數量達40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，商業綜合體南京花生唐開業率超過90%，已成為當地的知名商業標桿。「江蘇揚州御龍灣商業廣場」、「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。

花樣年文化旅遊公司(以下簡稱「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及營業執照等申請，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。與此同時，文旅集團擁有的對外服務的住宿品牌資源，如有園、個園等美易家集團有嘉年CEO，花樣年戰略上深耕住宅公寓的經營和持有，整合內部住宿資源，實現規模效應，優化流程，提高管理效率，此舉旨在推出花樣年服務理念和精髓植入經營和持有的住宅公寓之中，成功提升客戶滿意度，將品牌做大做強。

社區養老方面，花樣年集團按照國家對養老的規劃，目前已初步形成以機構養老為依託，以社區居家養老為核心的養老服務模式，在成都、南京進行試點，目前已經擁有一個養老公寓，12個日間照料中心，4個居家服務站，服務數萬人次的專業養老服務提供與運營機構。花樣年養老的戰略是以機構養老為資源平台，向社區養老與居家養老服務延伸，實現城市覆蓋、區域輻射和社區嵌入。

2017年，社區教育高速發展，花樣年社區教育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。職業教育通過培訓優質家庭服務人員，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，並於2017年完成了一系列新型服務產品的設計及線上平台的投入。

## 四、 企業社會責任

### 1、 整合資源，踐行社會公益責任

2017年，作為花樣年集團承擔社會責任的載體—深圳市花樣年公益基金會和深圳市花樣年房地產開發有限公司的聯合發起發起，一支20餘人組成的承載花樣年和眾多社會人士滿滿愛心的第十屆「花樣年愛心助學行」抵達吉安花樣年·希望小學進行一對一幫扶，開啓了第十個愛心公益之旅；花樣年集團攜手阿拉善SEE發起「豚愛行動」，所有籌集的善款捐獻至阿拉善SEE基金會，用於支持「江豚管家千人計劃」；花樣年第十屆花樣年愛心助學行等公益活動，持續回饋社會，致力於成為促進社會進步與可持續發展的重要公益力量。

### 2、 環境保護

作為一間肩負社會責任的公眾公司，花樣年自成立以來，始終高度重視企業於營運、服務過程中對環境的保護。公司主動對管理人員和職工開展環保教育，積極動員企業職工和社會公眾保護環境，致力於成為保護環境的重要力量和重要組織者，積極參與改善環境的活動，主動承擔環境保護的社會責任。環境保護現已成為公司清晰的企業責任政策的支柱之一，公司並據此制定相關政策以保障執行。根據《中華人民共和國環境保護法》等法規及公司環境保護政策，花樣年於業務營運中主要通過以下方面踐行環保理念：

# 主席報告

關注最新法規，並確保合作夥伴及員工遵守執行，定期為員工提供環保安全訓練，提高員工個人及公司整體的環保意識理念；

於項目開發規劃中融入環保元素，把項目設計、周邊綠化環境、環保設施等均納入項目規劃考慮範圍；

於項目施工運營階段，對施工現場進行環境及安全監控，對施工人員進行環保教育及管理，並推行環保創新之施工方法，開展住宅產業化試點，實現環保節水、節能減排；

關注室內環境空氣質素，採用環保設計及環保裝修物料，確保所有住戶及員工均享有健康生活環境；

公司重視資源循環利用，倡導節約環保的企業文化。公司員工節約用水、用電。與社區服務運營中使用環保再造物料，並不斷留意循環再造科技的行業新發展並加以應用；

公司在社區服務的開展中，重視環保宣傳、提高客戶的環保意識，減少能源消耗量而不影響服務質素。

花樣年恪守可持續發展理念，並根據企業責任政策鼓勵員工、合作夥伴及客戶維持高度的環保標準。

## 3、 公司與合作夥伴、消費者及員工的關係

花樣年在運營發展中，不僅關心業績表現，更重視締造可持續發展的根基—與合作夥伴、消費者、員工的良好關係的建立與維護。

公司致力於成為有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者，以公平、尊重的態度對待員工、合作夥伴，提供一個讓員工能夠施展才華和發揮潛能的工作平台，致力於與合作夥伴建立長期互利的商業關係。

公司為有價值追求的客戶提供品位獨特、內涵豐富的生活空間及體驗。通過充滿人性洞察和互聯網思維的模式創新，賦予商業模式更多的創造力，讓客戶享有充滿驚喜的、品味獨特的、豐富多彩的生活空間和體驗，建立公司與客戶的緊密度。花樣年將社區服務、金融、商業、文化旅遊、養老等各個板塊資源以創新方式進行融合協同，以優化體驗為主導，強化公司於客戶心中的認同度。

同時，公司也會依照相關法規和內部制度，防範公司員工與合作夥伴、消費者之間出現的不正當的利益輸送，維持相互之間誠信、公正、透明的關係。

## 五、我們未來的事業

2017年，宏觀經濟進入復蘇期，新一輪宏觀經濟景氣週期開始啓動，整體經濟環境向好。房地產開發領域，政策方面，限購、限外、限貸、限價「四限」政策將在二三線城市進一步鋪開，租賃住房市場相關政策也在持續推進。中央政策方面，十九大定位「房住不炒」，未來所有政策都將圍繞定位展開，房地產長效機制也將加快推出。市場方面，去庫存+供給側改革交叉帶來結構性機會，一線城市限容，大規模城市群的建設，必然帶來產業、人口、交通運輸等格局的重大變遷，未來2-3年二三線城及核心城市圈內仍具有結構性市場機會，土地價值、園區綜合開發、特色小鎮等將存在一定機會。公司將踐行一貫的戰略，深刻理解城市圈戰略，圍繞中心城市周邊次中心及小城鎮進行土地及產業資源佈局。

社區服務領域，社區服務領域存量和增量市場空間仍然很大，仍處於快速增長機遇期。花樣年將發揮已有的社區優勢，對社區服務板塊資本、品牌實現整合，協同發展，對社區服務細分行業實現全覆蓋，形成社區服務生態體系，最終形成全球第一大社區綜合運營商。

2017年是公司2012-2020年戰略規劃中的轉型第二階段的元年，公司輕資產佔比穩步提升，輕+重戰略業務格局基本成

型，社區服務平台有序推進，產業脈絡與層次清晰，投資、開發、運營開始快速啓動，資金、資產、資本輪動開啓。展望2018年，是發展與擴張階段的關鍵一年，公司將通過整合企業內外資源，形成基於輕重兩大業務系統的有機生態圈；在構建、調整和完善業務結構和層次的同時，以戰略合作及兼並/收購等途徑，實現集團業務體系及商業模式的有效整合及協同化，建設多資本平台、多品牌服務體系，實現集團「資金、資產、資本」的有效循環和壯大，使花樣年集團成為專注於生活空間及體驗的基於社區綜合產業的產業金融集團。

## 六、感謝

花樣年的發展離不開社會各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠、職守做出的寶貴貢獻，本人藉此機會代表董事會向全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和 support 致以衷心的謝意。集團將繼續立足於「社區+」的有機商業生態圈，以八大業務板塊及跨板塊業務進行核心資源整合，提供覆蓋客戶全生命週期的服務，未來將圍繞「打造社區服務平台」、「建設智慧社區」和「搭建社區支付系統」三個支點，助力集團資產升值，「花樣創造價值」，花樣年將竭誠為每一位股東及投資者實現最大價值，創造最佳回報。



# 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)提供旅遊代理服務的所得收入。截至2017年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣9,783百萬元，較2016年約人民幣10,921百萬元下降10.4%。年內本公司權益持有人應佔利潤約為人民幣1,154百萬元，較2016年約人民幣806百萬元增加43.3%。

### 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。2017年物業開發的收入約人民幣6,598百萬元，較2016年約人民幣8,366百萬元下降21.1%，主要由於本年集團新增結轉確認收入的樓盤較去年減少。

	2017年			2016年		
	總收入	已出售建築面積	平均售價	總收入	已出售建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣／平方米	人民幣千元	平方米	人民幣／平方米
成都香年廣場	-	-	-	4,386	488	8,984
惠州別樣城	20,466	2,096	9,763	56,553	6,355	8,899
成都花樣城	17,815	2,082	8,557	39,532	7,847	5,038
東莞江山	7,277	1,103	6,597	17,971	1,155	15,564
無錫花郡	-	-	-	92,574	20,745	4,462
蘇州太湖天城	259,397	14,421	17,987	353,398	42,267	8,361
東莞君山	8,401	905	9,288	-	-	-
成都美年國際廣場	-	-	-	92,710	10,001	9,270
成都大溪谷	393,724	35,982	10,942	61,350	8,235	7,450
成都君山	1,520	165	9,227	21,434	7,222	2,968
成都福年廣場	59,905	23,597	2,539	-	-	-
成都花好園	4,128	1,357	3,043	918	401	2,292
成都花郡	624	156	4,003	2,161	506	4,270

# 管理層討論及分析

	2017年			2016年		
	總收入	已出售建築面積	平均售價	總收入	已出售建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣／ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣／ 平方米
成都喜年廣場	-	-	-	1,308	94	13,951
天津花郡	277,898	43,445	6,397	223,441	43,972	5,081
無錫喜年廣場	4,667	665	7,022	163,842	29,108	5,629
惠州花郡	17,606	1,408	12,509	16,992	3,353	5,067
桂林花樣城	36,915	3,482	10,600	282,505	66,212	4,267
南京花生唐	-	-	-	3,524	120	29,356
大理藝墅花鄉	3,427	355	9,653	-	-	-
桂林麓湖國際社區	540,416	100,954	5,353	642,530	137,306	4,680
成都龍年廣場	606,420	108,312	5,599	543,275	130,750	4,155
惠州TCL項目	1,514,775	174,525	8,679	888,723	148,596	5,981
武漢花郡	99,599	7,903	12,602	999,925	106,872	9,356
武漢花樣城	766,380	91,614	8,365	936,236	171,178	5,469
深圳龍年大廈	7,059	493	14,315	48,550	3,169	15,321
深圳龍岐灣	156,529	2,563	61,080	149,092	2,639	56,503
深圳樂年廣場	139,634	6,806	20,516	529,560	26,003	20,365
寧波花郡	8,132	682	11,925	730,589	79,829	9,152
蘇州喜年廣場	130,388	7,685	16,967	1,445,989	79,647	18,155
新加坡花郡	627,722	5,072	123,762	-	-	-
南京喜年中心	830,752	44,534	18,654	-	-	-
其他(包括銷售停車位 及建設安置房)	54,894			16,886		
	<b>6,598,470</b>			<b>8,365,954</b>		

# 管理層討論及分析

## 物業投資

物業投資產生的收入由2016年約人民幣242百萬元增加0.6%至2017年約人民幣243百萬元。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2016年約人民幣27百萬元增加116.5%至2017年約人民幣58百萬元。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2016年約人民幣1,652百萬元增加22.0%至2017年約人民幣2,015百萬元。此增加主要由於本集團於2017年物業板塊物業拓展，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。

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A

## 酒店經營

酒店服務產生的收入由2016年約人民幣114百萬元增加17.7%至2017年約人民幣134百萬元。此增加主要由於蒲江花樣年福朋喜來登度假酒店自2016年年底開業後，知名度提升，收入增長較大，同時亦通過關閉經營不善的酒店對酒店資產進行優化。

## 其他

主要包括2015年12月底收購的Morning Star以及2016年6月份收購的美國ASIMCO第三投資公司。

## 毛利及毛利率

毛利由2016年約人民幣3,528百萬元下降17.9%至2017年約人民幣2,898百萬元，本集團的毛利率於2017年為29.6%，而2016年的毛利率則為32.3%。毛利率的下降由於2017年新增轉轉收入的樓盤毛利較去年低。

## 其他收入、收益及虧損

本集團於2017年錄得其他淨收益人民幣1,009百萬元（2016年：淨虧損人民幣585百萬元）。此變化主要來源於2017年匯兌收益人民幣599百萬元（2016年：匯兌虧損人民幣666百萬元）及收購深圳幸福萬象投資合夥企業及南京中儲房地產開發有限公司，該兩間公司由合營公司變為附屬公司，重新計量收益分別為人民幣459百萬元和人民幣103百萬元。

## 銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於2017年為約人民幣418百萬元，較2016年約人民幣223百萬元增加87.6%。此增加主要是由於實體廣告宣傳費、銷售代理費及其他費用增加。

## 行政費用

本集團的行政費用由2016年約人民幣851百萬元增加44.5%至2017年約人民幣1,230百萬元。此增加主要由於本集團在發展及轉型為基於社區的公司的過程中進行擴張需要支持本集團營運規模的員工人數增加所致。

## 融資成本

本集團的融資成本於2017年約人民幣1,280百萬元，較2016年約人民幣932百萬元增加37.3%。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2017年約人民幣1,157百萬元，較2016年約人民幣1,442百萬元下降19.7%。此下降主要是由於2017年較去年同期產生較多的非稅所得，且2017年於地產市場的銷售較去年下降，從而導致企業所得稅和土地增值稅都同步減少。

## 本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由2016年約人民幣806百萬元增加43.3%至2017年約人民幣1,154百萬元。

# 管理層討論及分析

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2017年12月31日，本集團的銀行結餘及現金為約人民幣16,442百萬元(2016年：約人民幣11,134百萬元)，與2016年12月31日相比增加47.7%。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2016年12月31日淨負債比率83.0%相比，本集團於2017年12月31日的淨負債比率為76.0%，大幅下降7.0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2017年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣9,864百萬元(2016年12月31日：約人民幣3,367百萬元)、合共約人民幣19,805百萬元(2016年12月31日：約人民幣18,380百萬元)及合共約人民幣228百萬元(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3,022百萬元(2016年12月31日：約人民幣929百萬元)將於一年內償還、約人民幣6,718百萬元(2016年12月31日：約人民幣2,336百萬元)將於二至五年內償還及約人民幣124百萬元(2016年12月31日：約人民幣103百萬元)將於五年後償還。優先票據方面，其中約人民幣4,484百萬元(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15,320百萬元(2016年12月31日：約人民幣16,804百萬元)將於一年後償還。

於2017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2017年，人民幣對美元及港幣的匯率下降較大，由此產生了人民幣599百萬元的匯兌收益。

## 承諾

於2017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2,672百萬元(2016年：人民幣1,604百萬元)的款項。

## 或然負債

截至2017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7,297百萬元(2016年：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12月31日止年度的財務報表確認擔保合約撥備。



# 管理層討論及分析

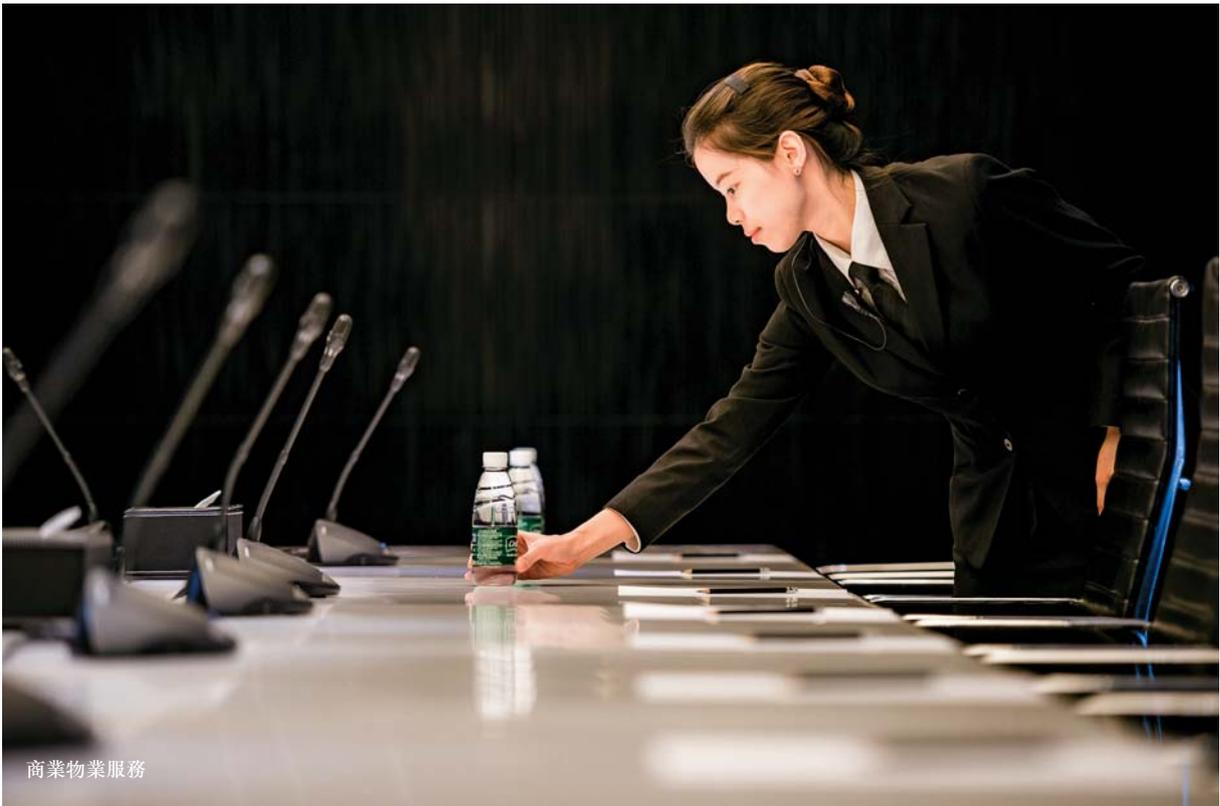
## 僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，撤除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約31,059名僱員(2016年12月31日：約29,038名僱員)。截至2017年12月31日止年度員工總成本(包括董事薪酬)約人民幣1,144百萬元(2016年：約人民幣1,146百萬元)。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2017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(2016年：0份)，225,000份購股權獲行使(2016年：618,000份)。於2017年12月31日，尚未行使之購股權數目為85,101,000份。

## 股息分派

董事建議宣派每股7.00港仙之末期股息，股息將於2018年6月27日(星期三)支付，派付予於2018年6月5日(星期二)登記為本公司股份持有人之所有人士(須待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准)。有關金額總額將會自本公司股份溢價賬撥付。



# 管理層討論及分析

## 業務回顧

### 房地產開發

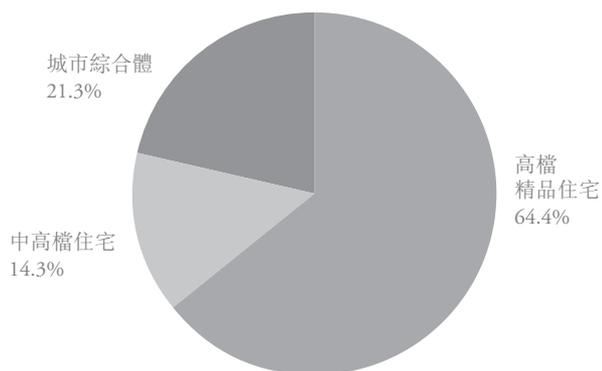
#### 合同銷售期項目發展

2017年，調控政策層層升級，範圍已波及到更多的三四線城市，雖然政府頒佈了嚴苛的「限價」政策，在土拍、預售證、銷售備案等環節層層設卡，但商品房銷售面積、金額仍雙創新高，待售面積持續下滑；土地購置面積增速也由負轉正。一、二線土拍火爆熱潮蔓延至三四線城市，地價「水漲船高」；與之形成鮮明對比的是，房地產開發投資增速、新開工面積增速都有放緩的趨勢，商辦庫存風險依舊。隨著當前調控主基調不變，各類政策力度不放鬆，政策疊加效果將在2018年繼續加深，為行業長期發展積極構建良好環境。

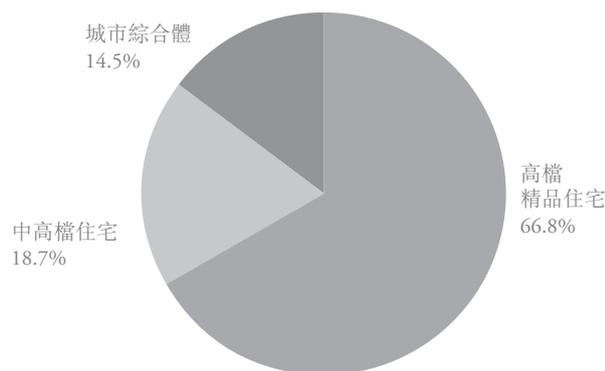
在市場環境整體收緊監控的情況下，本集團地產業務保持逆勢增長的勢頭；上半年長效產品保持熱銷態勢，難點項目也取得一定突破，在兼顧銷售溢價的同時保證現金回款，保證企業快速發展的資金需求；下半年多個新獲取項目集中入市銷售，均在當地市場獲得好評，銷售態勢良好，為全年業績指標達成奠定良好基礎。同時加大項目獲取力度，逐步優化本集團的貨量結構，為長期策略發展建立庫存。

於期間內，本集團實現合同銷售金額人民幣20,164.3百萬元，合同銷售面積1,909,998平方米。其中，人民幣4,293.5百萬元，來自城市綜合體項目，佔本集團合同銷售總金額約21.3%；人民幣12,978.6百萬元，來自高檔精品住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約64.4%；人民幣2,892.2百萬元，來自中高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約14.3%。

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



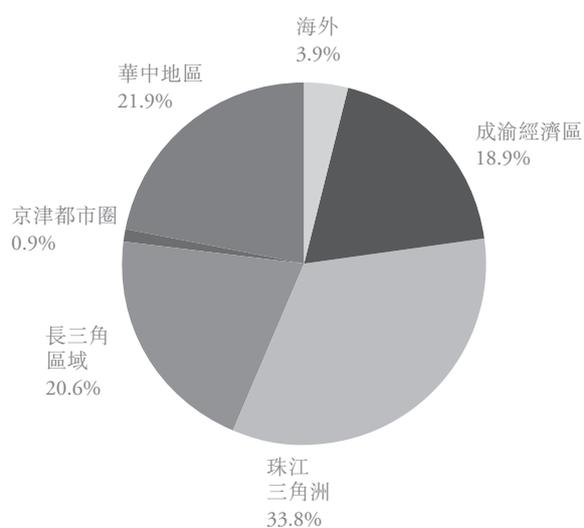
# 管理層討論及分析

2017年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

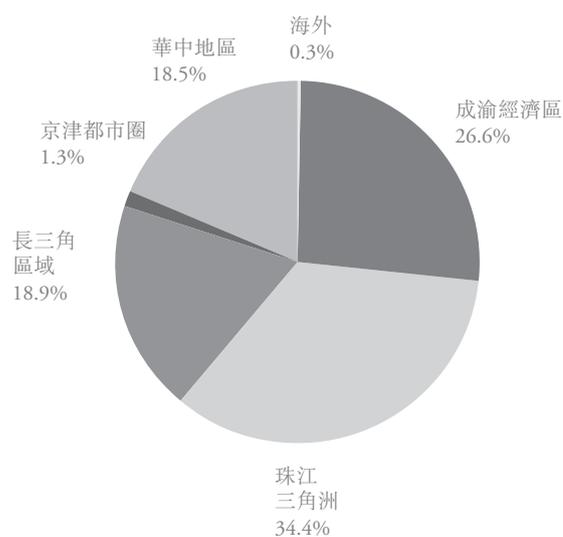
	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	4,293.5	21.3	276,418	14.5
精品高檔住宅	12,978.6	64.4	1,276,036	66.8
中高檔住宅	2,892.2	14.3	357,544	18.7
合計	<b>20,164.3</b>	<b>100.0</b>	<b>1,909,998</b>	<b>100.0</b>

於期間內，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、南京等14個城市，以及來自於武漢花好園（錦上花）、成都家天下及香門第、成都龍年國際、桂林麓湖國際、惠州康城四季等33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要地點。此外，積極開拓輕資產業務和六線地產業務，依託各城市公司資源在武漢及武漢周邊，江陰、昆明、惠州、甘肅涇川等地實現業務增量。

2017年六大區域合同銷售金額分佈



2017年六大區域合同銷售面積分佈



# 管理層討論及分析

2017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	6,814.5	33.8	656,343	34.4
成渝經濟區	3,809.4	18.9	507,561	26.6
京津都市圈	191.0	0.9	25,401	1.3
長三角區域	4,146.8	20.6	361,780	18.9
華中地區	4,408.1	21.9	352,478	18.5
海外	794.5	3.9	6,435	0.3
合計	<b>20,164.3</b>	<b>100</b>	<b>1,909,998</b>	<b>100</b>

## 珠江三角洲

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

新的政策環境下，本集團緊抓機遇，加快深圳、廣州、惠州、桂林市場業務發展，尋求更大的業務增量和土地儲備；於期間內，珠三角區域內市場良好，惠州康城四季、桂林麓湖國際等項目銷售火爆，成為板塊市場「銷冠」項目。同時，積極向周邊拓展項目，有力的支撐了集團在珠三角區域未來的發展。

於期間內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約656,343平方米，實現合同銷售金額約人民幣6,814.5百萬元，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34.4%和33.8%。

截至2017年12月31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792,775平方米，預計可銷售面積約為613,342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1,206,524平方米。

# 管理層討論及分析

## 成渝經濟區

成渝經濟區作為西南地區的經濟中心，市場需求旺盛，是本集團最早進入的重要戰略區域之一；本集團在成渝經濟區發展歷經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；於期間內本集團通過整合酒店、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並超額完成全年目標。

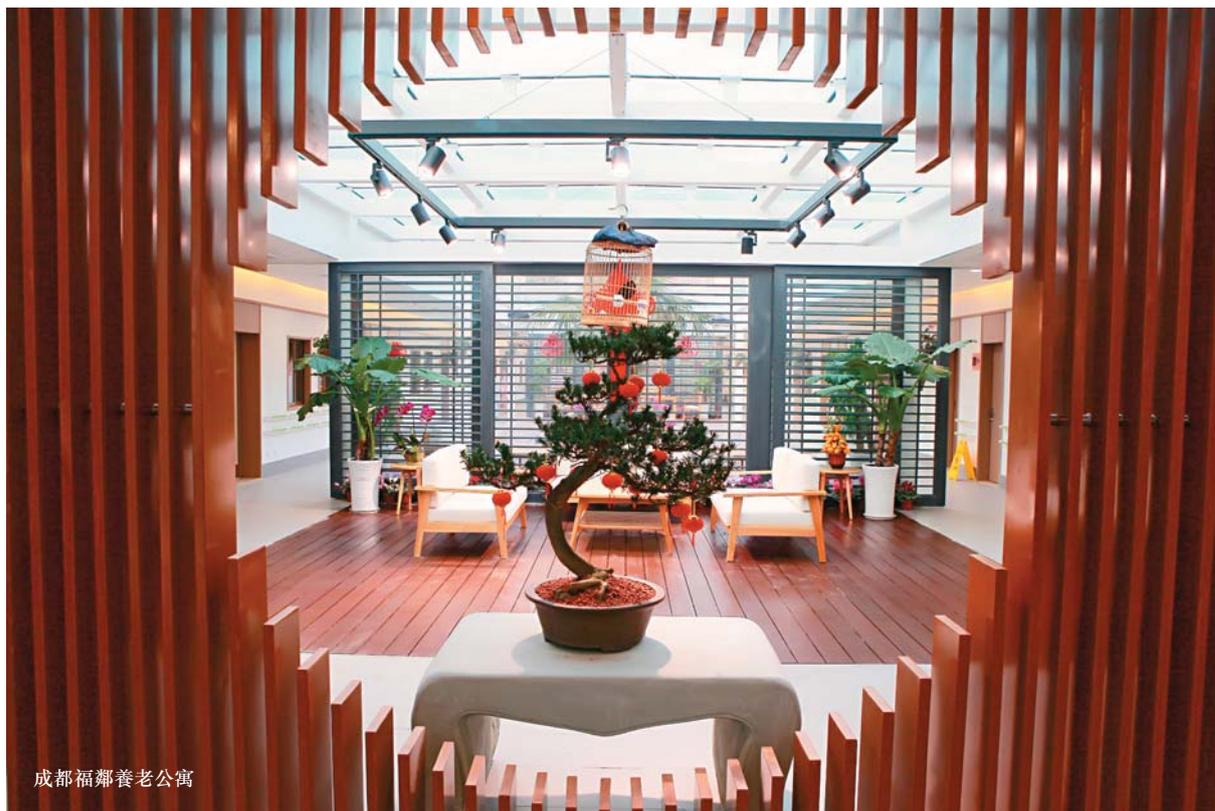
於期間內本集團在成渝地區實現合同銷售面積約507,561平方米，實現合同銷售金額約人民幣3,809.4百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同總金額的26.6%和18.9%。

截至2017年12月31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810,437平方米，可供銷售面積約617,152平方米。除在建項目外，本集團在成渝地區尚有八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3,412,303平方米。

## 京津都市圈

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

於期間內，本集團在該地區快速推進現有項目發展，並在此基礎上加快其於天津、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。



成都福鄰養老公寓

# 管理層討論及分析

於期間內，本集團在京津都市圈實現合同銷售面積約25,401平方米，合同銷售額約人民幣191.0百萬元，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1.3%和0.9%。

截至2017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。

## 長三角區域

長三角區域是最具經濟活力的資源配置中心、具有全球影響力的科技創新高地、亞太地區重要國際門戶，本集團亦長期高度關注集團的現有項目以及該區域內具高增值潛力的核心城市。

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A  
於期間內，本集團以客戶需求為核心，努力打造具有高度市場識別度的產品，有力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。

N  
T  
A  
S  
I  
A  
於期間內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積361,780平方米，合同銷售額約人民幣4,146.8百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的18.9%和20.6%。

S  
I  
A  
截至2017年12月31日，本集團在長三角區域擁有五個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約933,504平方米，預計可銷售面積約為639,513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505,096平方米。

## 華中區域

華中地區是全國的地理中心，交通、經濟都較發達的地區，發展華中地區對於本集團具有重要的戰略意義。於期間內，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，超額完成全年業績。依托本集團在片區市場內的知名度和客戶口碑，本集團於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，為後續集團在區域內的深耕發展打下堅實基礎。

於期間內，本集團在華中區域實現合同銷售面積352,478平方米，合同銷售額約人民幣4,408.1百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的18.5%和21.9%。

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326,944平方米，預計可銷售面積約為283,042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732,221平方米。

# 管理層討論及分析

## 新開工項目

於期間內，本集團共有12個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為2,248,638平方米。

2017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)
<b>珠江三角洲</b>						
1	深圳家天下	深圳市葵湧	住宅及商業	2018年	10%	64,241
2	惠州康城四季	惠州市仲愷高新區	住宅及商業	2019年	100%	171,108
3	桂林麓湖國際	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2019年	70%	143,417
<b>成渝經濟區</b>						
1	成都香門第	成都市郫縣	住宅及商業	2018年	100%	323,248
2	成都家天下	成都市雙流區	住宅及商業	2019年	55%	332,864
3	成都龍年國際	成都市郫縣	住宅及商業	2019年	100%	59,341
<b>華中區</b>						
1	武漢錦繡城	武漢市洪山區	住宅及商業	2019年	50%	235,746
<b>長江三角洲</b>						
1	南京高淳花郡	南京市高淳區	住宅用地	2019年	100%	374,999
2	蘇州太倉太古城	太倉市鄭和東路	商業/辦公	2019年	100%	63,741
3	蘇州太湖天城	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅用地	2019年	100%	152,006
4	江西贛州雲頂公館	贛州	住宅及商業	2018年	100%	91,198
5	寧波慈溪悅府項目	寧波市北三環東路與 文化南路交匯處	住宅	2019年	100%	236,729

# 管理層討論及分析

## 竣工項目

報告期內，本集團共有8個項目或項目分期竣工，合計建築面積約1,025,848平方米。

2017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	250,690	124,497	108,110	16,387	-
2	蘇州太湖天城	10,712	10,313	-	10,313	-
3	南京喜年廣場	89,847	78,426	39,660	38,766	-
珠江三角洲						
1	惠州康城四季	308,711	203,729	6,334	195,670	1,725
2	桂林麓湖國際	73,768	72,458	20,192	52,266	-
成渝經濟區						
1	成都大溪谷	42,639	37,334	3,952	33,382	-
2	成都龍年國際	141,450	109,863	1,804	108,059	-
華中區域						
1	武漢花樣城	108,031	87,954	14,870	83,084	-

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A

# 管理層討論及分析

## 在建項目

截至2017年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有16個，合計規劃總建築面積2,926,350平方米，規劃總可售面積2,113,226平方米。

2017年12月31日在建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
惠州								
1	惠州康城四季	惠州市仲凱高新區	住宅及商業	100%	2018年	171,108	139,261	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	70%	2018年	501,521	374,641	中高檔住宅
成都								
1	成都龍年國際	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2019年	134,117	101,287	城市綜合體
2	成都大溪谷	成都市蒲江縣	住宅用地	70%	2018年	20,208	19,693	精品高檔住宅
3	成都香門第	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2019年	323,248	246,572	精品高檔住宅
4	成都家天下	成都市雙流區	住宅及商業	55%	2019年	332,864	249,600	精品高檔住宅
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	蘇州太倉太古城	太倉市鄭和東路	商業/辦公	100%	2019年	63,741	61,010	城市綜合體
2	蘇州太湖天城	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅	100%	2019年	152,006	79,907	精品高檔住宅
3	寧波慈溪悅府項目	寧波市北三環東路與文化南路交匯處	住宅	100%	2019年	236,729	150,865	中高檔住宅

# 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	總可售面積	產品類型
						(平方米)	(平方米)	
武漢								
1	武漢錦繡城	武漢市洪山區	住宅及商業	50%	2019年	235,746	192,263	精品高檔住宅
深圳								
1	深圳家天下	深圳市葵湧	住宅及商業	10%	2018年	64,241	46,690	城市綜合體
南京								
1	南京嘉年廣場	南京市鼓樓區中央北路	商業用地	70%	2017年	206,029	101,184	城市綜合體
2	南京花郡	南京高淳	住宅及商業	100%	2018年	374,999	246,547	中高檔住宅
贛州								
1	雲頂公館	江西贛州	住宅及商業	100%	2018年	91,198	90,779	中高檔住宅

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A

## 待建項目

截至2017年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有26個，合計規劃總建築面積約為6,055,964平方米。

下表載列截至2017年12月31日本集團在五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	1,283,581	21.2%
成渝經濟區	2,896,303	47.8%
長三角區域	431,912	7.1%
京津都市圈	711,947	11.8%
華中	732,221	12.1%
合計	<b>6,055,964</b>	<b>100%</b>

# 管理層討論及分析

截至2017年12月31日的待建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
<b>深圳</b>					
1	家天下項目	深圳市葵湧	住宅及商業	10%	187,240
2	華興工業項目	深圳市蛇口區	商業及金融用地	61%	75,130
小計					<b>262,370</b>
<b>惠州</b>					
1	康城四季後期	惠州市仲凱高新區	住宅及商業	100%	25,806
2	秋長項目	惠州市惠陽區淡水	住宅	100%	188,967
3	紫金華府	惠陽區葉挺東路與 星河東四路交匯處	住宅	100%	80,546
小計					<b>295,319</b>
<b>上海</b>					
1	國邦花園	上海市靜安區	辦公	100%	5,766
小計					<b>5,766</b>
<b>桂林</b>					
1	麓湖國際4期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	326,135
2	麓湖國際5期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	70%	399,757
小計					<b>725,892</b>
<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	70%	667,737
3	成都香門第	成都市郫縣	住宅及商業	100%	166,752
4	成都家天下	成都市雙流區	商業兼住宅	55%	456,354
5	成都龍年國際中心 2.3期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	23,289
6	成都智薈城	成都市崇州	住宅及商業	80%	707,784
7	資陽項目	資陽市高新區城南大道南側	住宅兼容商業	91%	477,183
小計					<b>2,896,303</b>

# 管理層討論及分析

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A

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)
<b>北京</b>					
1	亞新科項目	北京市豐台區	住宅	76%	268,174
小計					<b>268,174</b>
<b>南京</b>					
1	花郡項目	南京市高淳區	住宅	100%	78,491
2	南京家天下	南京溧水經濟開發區	住宅、商業	100%	347,655
小計					<b>426,146</b>
<b>天津</b>					
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					<b>443,773</b>
<b>武漢</b>					
1	漢口幸福萬象	武漢市江岸區後湖漢口 城市廣場旁	商業	31%	50,417
2	武漢漢正街一號	武漢市礄口區武勝路與 沿江大道交匯處	商業	100%	338,700
3	武漢花好園項目	武漢市後湖漢口城市廣場旁	住宅、商業	100%	180,000
4	武漢錦上花項目	武漢市後湖興業路地鐵口旁	住宅	100%	55,600
5	武漢白沙洲錦綉城二期	武漢市洪山區	住宅及商業	100%	107,504
小計					<b>732,221</b>
合計					<b>6,055,964</b>

# 管理層討論及分析

## 土地儲備

於期間內，本集團依舊遵循審慎投資的策略以及於北京，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12月31日，本集團規劃土地儲備建築面積約15,609,140平方米，其中已簽署框架協定的物業規劃建築面積為6,626,826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
<b>成渝經濟區</b>				<b>6,892,739</b>	<b>44.2%</b>
成都	810,437	2,896,303	2,916,682	6,623,422	
昆明	-	-	269,317	269,317	
<b>珠江三角洲</b>				<b>4,928,915</b>	<b>31.6%</b>
深圳	64,241	262,370	1,808,564	2,135,175	
惠州	171,108	295,319	1,099,900	1,566,327	
桂林	501,521	725,892	-	1,227,413	
<b>京津都市圈</b>				<b>771,801</b>	<b>4.9%</b>
北京	-	268,174	41,259	309,433	
天津	18,595	443,773	-	462,368	
<b>長三角區域</b>				<b>1,521,670</b>	<b>9.7%</b>
蘇州	452,476	-	56,254	508,730	
上海	-	5,766	-	5,766	
南京	581,028	426,146	-	1,007,174	
<b>華中區域</b>				<b>1,494,015</b>	<b>9.6%</b>
武漢	235,746	732,221	434,850	1,402,817	
贛州	91,198	-	-	91,198	
<b>合計</b>	<b>2,926,350</b>	<b>6,055,964</b>	<b>6,626,826</b>	<b>15,609,140</b>	<b>100%</b>

# 管理層討論及分析

## 彩生活

於期間內，本集團堅持全權委托+平臺合作的擴張戰略，平臺服務面積保持快速增長。截止2017年12月31日，彩生活總共簽約管理面積440.0百萬平方米，服務小區2,384個，分別同比增長40.9百萬平方米和45個社區。大部分新增訂約管理社區均為通過全權委托方式獲得，充分表明彩生活在行業內的市場競爭力以及品牌知名度。在管項目覆蓋了中國222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。與此同時，彩生活通過平臺合作，實現與行業內優秀合作夥伴的連接，在不切分合作夥伴已有的基礎物業服務利潤同時，向其輸出彩之雲底層技術，幫助合作夥伴創新增值服務收入來源。平臺合作模式自推出以來，受到了行業內合作夥伴的歡迎，截止2017年12月31日彩生活已經與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、長沙觀瀾湖物業等50家社區服務公司達成合作，平臺合作面積共計460.0百萬平方米。截至2017年12月31日，彩生活的平臺服務面積達到900.2百萬平方米(包括自管面積436.0百萬平方米，平臺合作面積464.2百萬平方米)。

伴隨平臺服務規模的不斷擴張，截至2017年12月31日，彩之雲的註冊用戶突破1,034萬，其中活躍用戶數為349.4萬，分別較2016年末增加241.7%及101.2%，活躍度保持在33.8%的高位。未來彩生活的核心任務是，通過線上+線下的運營策略，使註冊用戶逐漸轉為活躍用戶，並進而成為消費用戶，帶動交易金額及增值業務收入增長。

2017年彩生活生態圈建設取得長足進步，平臺連接的垂直應用表現優異，尤其是E電梯的平臺上線電梯數量超過100,000台(其中超過75%來源於非彩生活社區)。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。2017年彩之雲平臺累計GMV達到76.1億元人民幣，全年實現增值業務收入276.8百萬元，同比增長76.5%，增值業務毛利率處於82.0%的高位，對彩生活的分部溢利貢獻達到42.9%，在業務分佈中列入第二大收入和利潤貢獻來源，標志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年繼續維持高速發展態勢，「彩富人生增值計劃」全年新增累計投資金額達到人民幣56.8億元。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67個城市落地，並與包括安徽國購集團、西安榮華集團在內的41個開發商簽署合作協議，並創新開發出了「彩車位」等產品，在最大程度上盤活存量車位資產。2017年彩生活住宅累計完成銷售10,057套。彩生活住宅的落地，使彩之雲平臺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，將在平臺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。

此外，在彩生活於2018年2月28日彩生活舉行之股東特別大會上，有關收購萬象美物業管理有限公司(萬象美)之建議決議案獲獨立股東正式通過。因此，萬象美將於2018年成為彩生活之全資附屬公司。

# 管理層討論及分析

萬象美向超過132個社區提供物業管理服務，而該等社區之建築面積超過4000萬平方米。截至2017年10月31日止十個月，萬象美錄得淨利潤人民幣235百萬元，較2016年同期增加15倍。於整合萬象美後，彩生活之財務數據將透過向萬象美管理之社區引入彩生活之先進管理模式及多項增值服務而擁有更大增長潛力及產生更大協同效應。

## 美易家

依托於集團八大版塊資源及金融平臺，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」）通過持續創新，構建了具備花樣年特質的線上線下商務社區生態平臺，在管項目遍布全國60多個城市，管理面積達3,500萬平米，形成覆蓋華北、華中、華東、華南、西南、西北等全國化核心區域戰略佈局。

為加強管理，提高經營業績，實現客戶價值轉換，2017年在管理方面，推行標準化、專業化、智能化、科技化；在運營方面，強化城市公司運營，實行了：「比、超、趕、學、幫」；在客戶服務方面，推行落實110項微創新，提升了項目現場服務品質及經營管理業績。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。

在商用物業資產管理方面，租售業務已布局深圳、上海、天津、成都、青島等全國20多個城市約40個項目；營銷代理項目在南京、南昌、合肥、成都落地，組織架構基本搭建完成；同時觸及工業園區、智慧社區、社區金融等多種服務模式，深入瞭解客戶需求，優化資源配置。資產管理能力逐步加強，已成為美易家未來著力深化發展的核心競爭力，朝著中國領先的商務社區資產服務運營商的目標進一步邁進。

## 金融集團

自2013年以來，依托本集團強大的社區服務運營平臺，社區金融已成為為本集團「社區+」戰略的重要發展引擎和核心業務板塊之一。採用創新性的互聯網金融模式，通過互聯網金融服務平臺、雙乾支付、融資租賃、商業保理與保險經紀等多元化的金融布局為社區提供場景化、一站式的金融服務，開拓出獨具特色的花樣年「社區+金融」發展新路徑。

社區金融集團旗下互聯網金融平臺「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。2017年錢生花全年新增註冊人數達122萬人，累計平臺註冊用戶逾310萬人，全年完成投資額達81.35億元。2017年12月6日，平臺累計投資額破百億，正式躋身百億俱樂部。同年資產端規模新增至65億元，累計資產規模達110億，2017年個人資產增幅高達1.5倍。

合盈融資租賃及保理公司為社區金融集團的重要業務板塊之一，2017年融資租賃及保理公司在深耕社區租賃特色商業模式的同時，發展五大城市圈（珠三角、長三角、京津冀、長江中游及成渝）的優質客戶，品牌聲譽持續得到提升。2017年公司對外融資工作取得突破，獲得銀行授信。目前公司累計投

# 管理層討論及分析

放人民幣近20億元，銷售收入同比去年增長4倍、淨利潤同比去年增長19倍公司業務快速健康發展，資產規模在不斷擴大的同時，資產質量繼續保持優良。2017年，融資租賃及保理公司成功拓展一批知名客戶，客戶群體質量持續上升，在社區租賃、汽車製造、新能源環保、資訊通信、醫療以及智慧製造等多個重點行業上實現項目投放，當年合同簽約金額10億元。

「中安信」2017是中安信保險經紀的轉型元年，這一年公司完成業務戰略的調整、組建了一支高素質專業經理人的團隊，確定了三大業務發展方向：拓展市場業務、挖掘衍生業務、開展創新業務。對內串聯集團各版塊，挖掘內部保險需求，為集團人員及資產安全提供保險諮詢服務，同時與彩生活、彩付寶等開展合作，推出平臺訂單保險、借款人意外險、保費貸等項目；對外積極參與市場大型業務，如地鐵工程險、高速公路工程險、鋰電行業保險等；努力推動業務創新，陸續開展互聯網保險業務。2017年帶來超過2800萬經紀費收入、涉及1.7億保費規模，迅速扭轉原有業務類型單一、收入增長過緩的局面，提高了公司的品牌知名度。

未來，社區金融板塊將繼續打造創新型、線上線下相結合的（「O2O」）金融服務平臺，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的有溫度的連接者。

## 商管集團

2017年花樣年商管集團更為積極的承接受托資產管理項目，秉持「由點到面，穩扎穩打」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、西南四大區域的戰略佈局，現已累計管理輸出專案數量達四十餘個，地理位置涵蓋西藏、江西、江蘇、四川、廣東、湖南、雲南、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，「南京喜年花生唐」、「惠州康城四季芝麻唐」、「深圳龍華富馳大廈」、「貴陽卡斯特城市廣場」、「昆明領秀知識城」等項目開業均已提上日程，並有多個項目在孕育孵化中。在夯實基礎業務模式的同時，商管公司也在緊跟時代步伐，積極研究發展新型合作模式，在新零售模式、垂直業態方面加強落地實踐。隨著受托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。

南京花生唐2017年全年累計實現營收近2,600萬，開業率逾90%，現今已成為南京乃至江蘇知名社區商業綜合體。2017年5月立足於南京成立華東區域公司，作為商管公司區域業務核心成功對周邊城市產生積極輻射，成為公司發展的又一重要里程碑；桂林花生唐於2015年6月19日成功開業，2017年全年累計達成營收逾1,100萬，招商完成率逾91%，成為桂林臨桂新區乃至桂林市的商業旗幟；成都郫縣花樣世界奧特萊斯項目於2016年12月23日成功開業，2017年全年累計達成營收逾1000萬，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。

# 管理層討論及分析

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，在全國範圍內尋找合作夥伴，開展重資產拓展業務，相信花樣年商業管理將會取得穩定及持續增長的回報。

## 文旅集團

2017年，文旅集團全面佈局，加快社區旅游和航空業務板塊的推進。依托自身產業資源，利用成都蒲江大溪谷旅游度假區、龍托灣及龍安寺，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，以家庭游玩及兒童教育為重點，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+旅游+航空」的旅游小鎮標桿項目。Morning Star以及天泰旅行社的加入，為後期打通旅游社區平臺，提供全方位大住宿業務奠定堅實的基礎；福年航空先後獲得91部運行合格證以及FAA頒發的LOA證，並順利實現首航。福年航空主要以航空器代管、通航包機加特色旅游項目為核心業務，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、私密的商務服務酒店業務於2017年下半年進行重新梳理，將集中推廣「深圳有園」及「天津有園」品牌；「有園」依據自身資源及成熟的客源為基礎，不斷提升品牌張力，延伸品牌緯度。

新的一年，花樣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；同時注重向輕資產輸出業務的有效轉化；加速航空業務的推進，以及對旅游開發及運營進行商業發展佈局。

## 福泰年

報告期內，福泰年已全面將機構養老、社區養老、居家養老三位一體的養老模式實施落地。

在機構運營方面，福鄰公寓全年入住率高達到95%以上，並在此基礎上不斷優化服務質量及家屬和老人的體驗品質，同時引入國外先進管理理念及護理技術，逐步梳理建立機構標準管理體系和管理手冊，讓長者們在機構享受到有溫度、有尊嚴、有品質的養老方式，從而將福鄰養老公寓打造成一個充滿愛的長者樂園；在社區養老方面，以互助養老為核心、全面整合養老各方面資源，承接政府公益、公服資金項目；居家養老方面，積極參加政府採購服務項目合作，截止12月份，成功中標高新區、武侯區8個街道三年政府採購居家服務，在適老化改造設計、推廣上取得重大突破。

2018年，福泰年將加快福鄰養老品牌連鎖化進程，構建福鄰養老連鎖品牌，將機構標準管理體系進行落地，形成福鄰養老品牌機構養老運營管理標準體系，全力打造福鄰養老品牌影響力；通過政府公服資金項目的開展，深化同老人的粘度，擴大社區養老影響力，同時以福泰年會員體系為基礎大力發展養老會員，完善大數據庫，結合老人的健康管理、消費習慣、購買力等數據進行深度分析研究和探索；在居家養老方面，在政府採購中深化上門模式和服務標準，並將「自立支援」技術引入居家服務，樹立「用心」、「放心」、「貼心」的居家養老專業形象。

# 管理層討論及分析

## 教育集團

教育集團是基於花樣年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粘度需要而著力打造的產業平臺，以家庭為中心，整合內外部社區資源，打造新型的現代教育服務平臺及兒童成長體驗平臺，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，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，去年6月，第二家兒童成長體驗中心於廣東省東莞市投入運營，標志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。2018年社區教育將重點完善自有品牌體系，打造對外管理輸出新模式。

職業教育方面，於2017年完成了一系列新型服務產品的設計及線上平臺的投入。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。同時，借助集團社區資源及互聯網平臺，職業教育業務持續擴大社區覆蓋，高速發展「根據地」模式，穩定頻次，高口碑的服務關聯，收集了大量家庭數據樣本。

國民教育方面，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、並購、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周期的教育產品。

未來三年，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、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。

## 基金公司

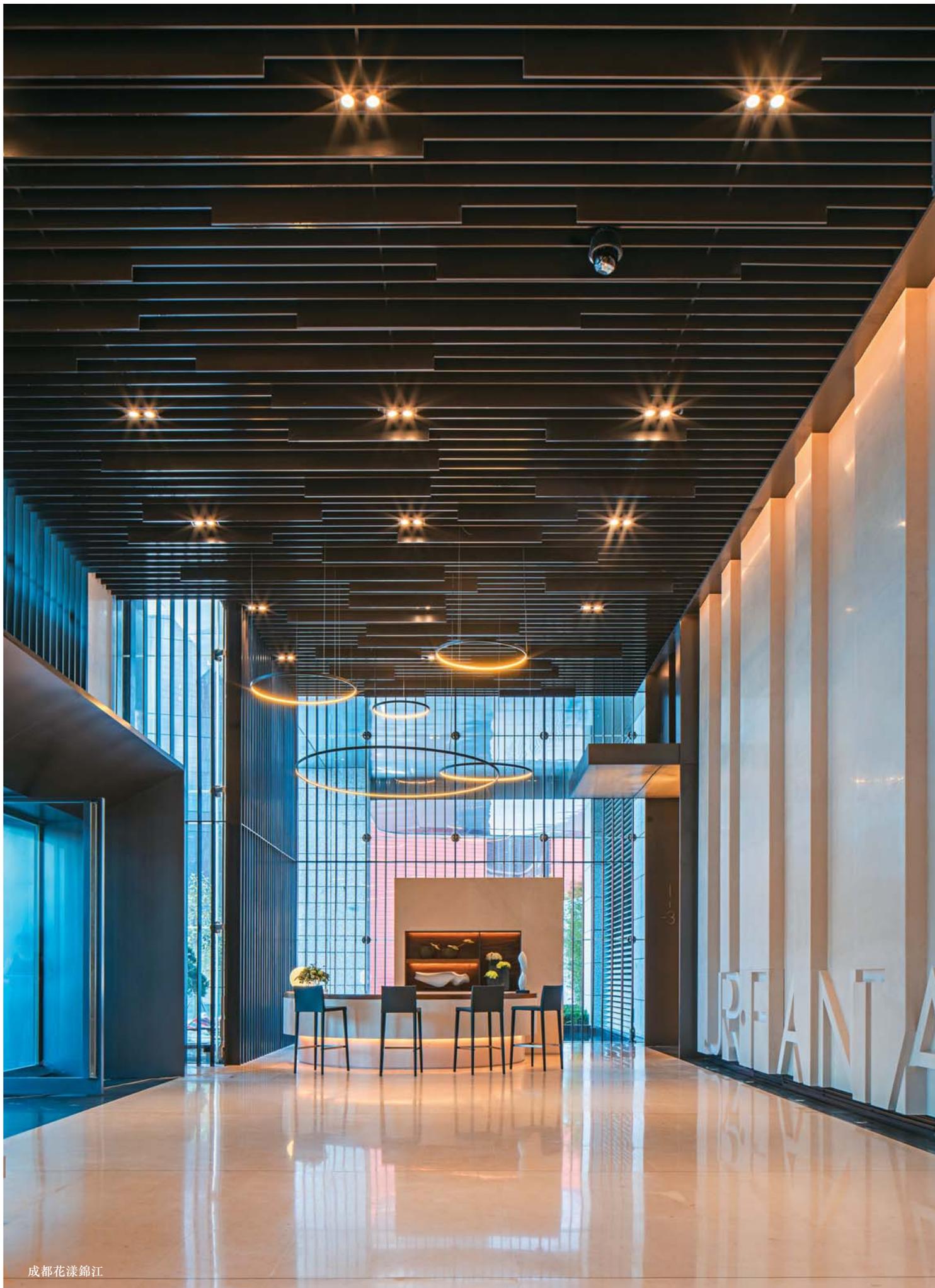
深圳市前海嘉年投資基金管理有限公司，是集團旗下從事受托管理股權投資基金、股權投資、受托資產管理、投資管理的專業化私募基金管理平臺。

## 貿易公司

深圳市康年科技有限公司，是集團旗下從事銅桿及銅板、螺紋鋼及鋼坯、能化產品、玻璃、紙漿等產品國內外貿易的專業公司，報告期內康年及其他貿易公司的銷售收入接近百億元。

## 搜社研究院

深圳市搜社社區服務發展研究院有限公司，是集團參與發起的社區服務發展綜合性戰略諮詢機構。其顛覆傳統，創造性提出測量社區發展程度綜合性指標體系—「社區溫度計」引起行業轟動。



# 董事履歷

## 執行董事

潘軍先生，47歲，董事會主席、執行董事、首席執行官、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會成員。彼於1999年加盟本集團並負責本集團項目的整體運作、制定本集團的發展策略、監督計劃項目以及本集團的業務及營運管理。彼現時亦為花樣年集團(中國)有限公司總裁、深圳市花樣年地產集團有限公司董事長及本集團多家附屬公司的董事，包括彩生活的非執行董事。加入本集團之前，潘先生曾擔任世聯地產顧問(深圳)有限公司的項目經理、市場部經理、評估部門經理及總經理助理。潘先生於1992年獲得成都科技大學(現四川大學)水利水電工程專業本科畢業證，並持有清華大學高級工商管理碩士學位。潘先生亦為中國註冊物業估價師及深圳市不動產估價學會的會員。

積累逾14年經驗，並在投資者關係管理、核數、併購及海外融資方面擁有豐富經驗。於加入本集團前，林先生曾出任中國奧園地產股份有限公司(該公司於聯交所主板上市)的執行董事、首席財務官兼公司秘書職務逾3年。林先生自2006年5月至2008年10月期間出任綠城中國控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)的首席財務官兼公司秘書及合資格會計師職務。彼於2010年11月至2014年3月擔任盛源控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。於2017年12月13日，林先生辭任天馬娛樂控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

鄧波先生，50歲，為本公司執行董事。鄧先生現任本公司全資附屬公司花樣年集團(中國)有限公司助理總裁，負責管理該公司的戰略管理部、信息部、大數據中心、立得屋公司、本公司日本分公司、搜社小區服務發展研究院及經授權代管創新金融研究院。

曾寶寶小姐，本公司執行董事。彼亦為本公司提名委員會成員。曾小姐為控股股東之一並為本公司最大股東。

鄧先生於1989年6月取得湖南大學建築學學士學位，並於1995年7月取得該校建築學碩士學位。加入本公司前，鄧先生曾於1998年12月至2010年4月出任泛海建設集團投資開發總監；於1997年5月至1998年11月擔任深圳市鈞濠房地產開發有限公司設計主任；彼於1995年7月至1997年5月擔任深圳南油工程設計有限公司建築設計師；於1990年8月至1992年3月為長沙市建築設計院建築設計師。鄧先生於過往三年並無在證券於香港或海外證券市場上市的任何公司出任任何董事職務。

林錦堂先生，49歲，本公司執行董事、首席財務官兼公司秘書。林先生於2012年5月加入本集團，負責本集團資本市場及投資者關係部，並為彩生活的非執行董事。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。林先生於1991年7月自香港中文大學取得工商管理學學士學位。彼於專業核數方面

# 董事履歷

## 非執行董事

李東生先生，60歲，本公司非執行董事。彼於1982年畢業於華南理工大學，取得無線電技術學士學位，在信息技術領域有逾19年經驗。李先生自2017年9月起辭任TCL多媒体科技控股有限公司（一間於聯交所上市之公司）之主席兼執行董事。彼現為騰訊控股有限公司（一間於聯交所上市之公司）之獨立非執行董事以及Legrand（一間於紐約泛歐證券交易所上市之公司）之獨立董事。

廖騫先生，37歲，現為TCL集團股份有限公司（「TCL集團公司」，其股份於深圳證券交易所上市（股份代號：000100））之董事會秘書兼投資管理委員會副主席。彼於2014年3月加入TCL集團公司擔任董事會辦公室主任。其後，廖先生於2014年4月獲委任為TCL集團公司董事會秘書，以及於2014年12月獲委任為TCL集團公司執行委員會成員。廖先生同時擔任華顯光電技術控股有限公司（其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市（股份代號：334））之主席、非執行董事、提名委員會主席及薪酬委員會成員以及通力電子控股有限公司（其股份於聯交所主板上市（股份代號：1249））之主席及非執行董事。

彼自2015年5月起為TCL通訊科技控股有限公司（其股份於2004年9月27日至2016年9月30日期間在聯交所上市（前股份代號：2618），現為TCL集團公司之全資附屬公司）董事、2015年9月為TCL金融控股（深圳）有限公司（TCL Financial Holding (Shenzhen) Co. Ltd.\*）董事、2015年11月為TCL智能家庭科技股份有限公司董事、2016年3月分別為翰林匯信息產業股份有限公司（TCL集團公司之附屬公司）及惠州酷友網絡科技有限公司（Huizhou Kuyou Network and Technology Co. Ltd.\*）之董事、2016年7月為速必達希傑物流有限公司（Speedex Logistics Co. Ltd.\*）（TCL集團公司之非全資附屬公司）董事、2016年8月為深圳豪客互聯網有限公司（Shenzhen Hawk Internet Co. Ltd.\*）（TCL集團公司之非全資附屬公司）及TCL文化傳媒（深圳）有限公司（TCL Culture and Media (Shenzhen) Co. Ltd.\*）（TCL集團公司之非全資附屬公司）之董事，及2016年11月為深圳珈偉光伏照明股份有限公司獨立董事。

於加入TCL集團公司前，廖先生於2006年8月至2014年2月期間曾任職國泰君安證券股份有限公司財務顧問部高級經理及總經理，以及國泰君安證券股份有限公司深圳總部機構客戶部總監，從事香港與中華人民共和國資本市場的投資銀行業務。

廖先生於2002年畢業於福州大學，獲得經濟學士學位，並於2006年畢業於雲南大學，獲得法律碩士學位。廖先生亦持有中國法律職業資格證書。

# 董事履歷

## 獨立非執行董事

何敏先生，48歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席，並分別為薪酬委員會及提名委員會成員。何先生於私募基金投資及金融領域方面積累逾19年工作經驗，彼現為一家投資控股公司的董事總經理。此前，自2011年12月起至2014年5月，何先生一直擔任以成都為基地的私募股權投資基金的執行合夥人代表。何先生於2010年1月至2013年12月任職於一間以香港為基地的私募基金管理公司及於1997年8月至2009年10月任里昂證券亞太恆富資本的中國增長及發展基金董事總經理兼主管。何先生於2006年12月至2009年10月於飛毛腿集團有限公司(股份代號：1399)出任非執行董事及於2008年9月至2009年10月於上海棟華石油化工股份有限公司(股份代號：1103，前股份代號：8251，現稱上海大生農業金融科技股份有限公司)出任非執行董事，該兩間公司均為於聯交所主板上市之公司。何先生於2012年2月至2018年2月擔任於深圳交易所創業板上市之深圳四方精創資訊股份有限公司(股份代號：300468.SZ)的獨立董事。

何先生自2013年12月起擔任福壽園國際集團有限公司(股份代號：1448)之獨立非執行董事；自2015年7月起擔任中國消防企業集團有限公司(股份代號：445)之獨立非執行董事；自2016年11月起擔任新融宇集團(控股)有限公司(股份代號：1152)之獨立非執行董事；自2018年1月起擔任勤達集團國際有限公司(股份代號：1172)之獨立非執行董事；自2018年2月起擔任萬嘉集團控股有限公司(股份代號：401)之獨立非執行董事，該等公司均為於聯交所主板上市之公司。

何先生自2015年9月起擔任於全國中小企業股份轉讓系統上市之深圳市大象聯合空間建設股份有限公司(股份代號：836604)之董事。

何先生獲清華大學頒授高級管理人員工商管理碩士學位及倫敦商學院頒授金融學碩士學位。彼亦為特許財務分析師及註冊會計師。

黃明先生，53歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司薪酬委員會主席、本公司審核委員會及提名委員會成員。彼自2005年7月起擔任康奈爾大學Johnson管理學院的金融學教授，並於2006年至2009年4月期間擔任上海財經大學金融學院院長。黃先生自1998年至2002年曾分別擔任斯坦福大學商學院金融學助理教授。2004年至2005年以及2008年至2010年期間，彼亦分別擔任長江商學院副院長、金融學訪問教授及金融學教授。自2010年7月以來，黃先生已擔任中歐國際工商學院金融學教授。彼於1985年畢業於北京大學物理系。隨後黃先生分別自康奈爾大學及斯坦福大學獲取物理學博士學位及商學博士學位。黃先生曾分別於中國石油天然氣集團年金理事會擔任非執行董事及奇虎360科技有限公司(一間於上海證券交易所上市之公司)擔任非執行董事，並於德邦證券有限公司擔任非執行董事。自2008年起，黃先生擔任紐約交易所上市公司英利綠色能源控股有限公司之獨立董事。黃先生現任京東商城集團及國信證券有限公司的非執行董事。彼亦擔任萬洲國際有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)的獨立非執行董事。黃先生自2017年12月起辭任康哲藥業控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)的獨立非執行董事。

## 董事履歷

廖建文博士，50歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。廖博士於美國、香港及中華人民共和國（「中國」）擁有豐富的商科研究與教學經驗。彼在戰略、創新和創業領域的跨學科研究、教學和諮詢而知名，有著橫跨北美和亞洲地區的工作履歷，並早期在生物技術產業有過創業經驗。廖博士自2012年1月起擔任長江商學院副院長及戰略創新與創業管理實踐教授。此前，彼於2006年至2012年間擔任伊利諾理工斯圖沃特商學院的副教授。於2001年，廖博士亦曾擔任香港科技大學的客席教授。彼於1996年8月獲美國南伊利諾大學卡邦戴爾分校頒發工商管理博士學位，於1991年2月獲中國人民大學頒發經濟學碩士學位，並於1988年7月獲東北大學（前稱東北工學院）頒發產業工程學士學位。廖博士曾擔任奇虎360（其股份於紐約交易所交易）的獨立非執行董事及中國蒙牛乳業有限公司（其股份於聯交所主板交易）的獨立非執行董事。彼現時為彩生活及361度國際有限公司的獨立非執行董事（兩間公司均於聯交所主板上市）、招商局蛇口工業區控股股份有限公司（一間於深圳交易所上市的公司）的獨立董事以及京東集團（一間於納斯達克證券交易所上市的公司）的首席戰略官。

王沛詩女士，太平紳士，57歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。王女士於2005年獲委任為太平紳士。彼為中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市委員會委員。在香港，王女士擔任消費品安全上訴委員會主席、僱員補償援助基金管理局主席、香港大學校董會會員、保護證人覆核委員會小組委員、財務彙報檢討委員團成員及香港大律師公會海外大律師資格認許委員會（民事）委員。彼畢業於香港大學，取得榮譽法律學士並於倫敦大學倫敦政治經濟學院取得法學碩士。王女士於1985年取得香港大律師資格，並為香港執業大律師。彼為有效爭論決議中心調解員及中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員。王女士亦擁有新加坡訟務及事務律師資格。

## 董事履歷

郭少牧先生，52歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。彼擁有逾13年的香港投資銀行經驗。自2000年2月至2001年2月，郭先生為一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barne (為Citigroup Inc.的投資銀行部門)企業融資部的聯席董事，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。自2001年3月至2005年9月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行匯豐投資銀行的環球投資銀行聯席董事，主要負責進行與中國相關的交易。自2005年10月至2007年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的房地產團隊的副總裁兼董事，主要負責房地產

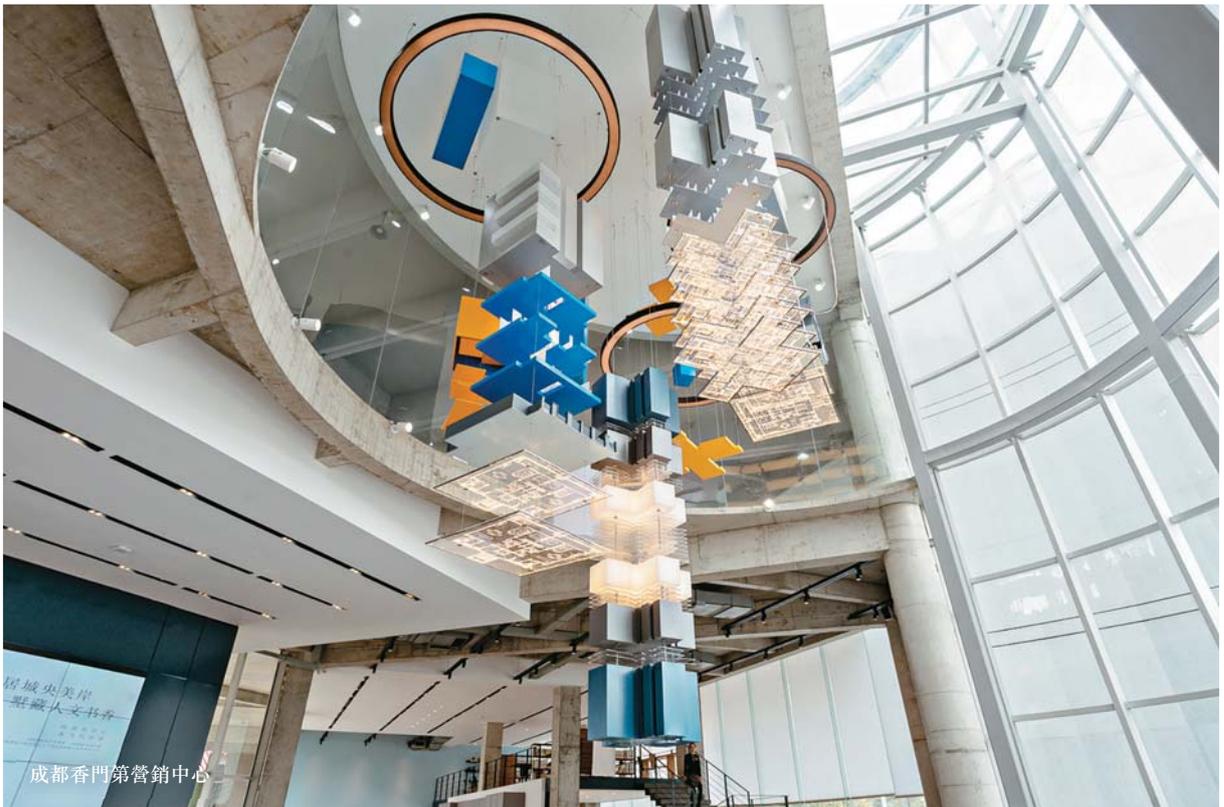
部門於中國的營銷工作。自2007年4月至2013年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事兼董事總經理，為大中華區房地產業務的主要負責人之一。自2014年1月起，郭先生擔任一間針對全球移動設備及消費電子產品市場的中國領先無晶圓圖像傳感器公司格科電子有限公司的獨立非執行董事。自2014年6月起，郭先生擔任一間於中國大連的房地產發展商億達中國控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。郭先生於1989年7月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲得南加州大學計算機工程碩士學位並於1998年5月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。



## 高級管理層履歷

簡堅訓先生，47歲，花樣年集團(中國)有限公司副總裁，分管法律事務部、海外事業部和貿易公司及北油公司。簡先生於2014年3月加盟本集團，於2014年至2015年期間，彼擔任花樣年集團(中國)有限公司法務長。加入本集團之前，彼於2013年至2014年任北京中銀律師事務所律師，2001年至2012年歷任寶來金融集團法務高專、副理、經理、協理、副總經理(合規總監、集團法務長)。簡先生於2013年取得對外經濟貿易大學法學博士學位，彼於1998年取得台灣淡江大學國際法碩士學位。

張曉芳女士，49歲，花樣年集團(中國)有限公司副總裁，分管中國集團總裁辦、人力資源部、公益基金會、七二唐公司。張女士於2016年12月加盟本集團。加入本集團之前，彼於2014年至2016年任前海複星瑞哲資產管理有限公司副總裁，2013年至2014年任金通資產管理有限責任公司高級管理顧問，2011年至2013年任華林證券有限責任公司副總裁並代理CEO，1999年至2011年歷任平安人壽哈爾濱分公司行政企劃總經理助理、平安保險人力資源中心員工服務部總經理、平安證券人力資源部總經理，1993年至1999年任黑龍江大學分校圖書館副館長，1990年至1993年任黑龍江伊春市檔案局科員。張女士於1990年取得黑龍江大學圖書情報學士學位。



## 高級管理層履歷

周錦泉先生，51歲，本公司全資附屬公司深圳市前海花樣年社區金融集團有限公司首席執行官。周先生於2013年1月加盟本集團，目前負責社區金融業務發展和管理。加入本集團前，彼於2011年至2013年於珠海華潤銀行總行擔任總行副行長，2008年至2011年於廣西北部灣銀行擔任總行副行長，2004年至2008年於國信證券擔任總裁助理，2001年至2004年於國元證券國際部擔任總經理，1994年至2001年於工商銀行深圳分行歷任國際部副總經理、營業部總經理、機構部總經理，1992年至1994年於廣東省政府辦公廳國際經濟技術研究所擔任科員，1989年至1990年於工商銀行北京分行海澱分理

處擔任職員。周先生於1989年取得中國人民大學國際金融學士學位，1992年取得中國人民大學國際金融碩士學位。

劉宗保先生，49歲，深圳市花樣年地產集團有限公司總裁。彼亦為本集團若干附屬公司的董事。劉先生於2005年3月加盟本集團，曾擔任公司營銷總監，花樣年地產集團成都公司副總經理、總經理，深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁。加盟本集團之前，彼於2004年至2005年任深圳市中聯房地產企業發展有限公司的副總經理，於2001年至2003年任深圳市星河房地產開發公司營銷策劃部經理。劉先生於1991年取得東南大學建築管理工程專業學士學位，目前在中歐國際工商學院EMBA就讀。



## 高級管理層履歷

唐學斌先生，50歲，於2012年10月30日獲委任為彩生活董事及於2014年6月11日調任彩生活執行董事，亦為彩生活行政總裁。彼於2002年加入本集團，負責彩生活集團的營運及管理。彼亦出任彩生活集團多家附屬公司的總經理。唐先生於物業管理方面積逾20年經驗。在加入本集團前，彼於1997年至2001年任職於中海物業管理有限公司(該公司主要從事物業管理)，其離職前的職位為副總經理，主要負責管理工程部門。唐先生於1993年7月取得同濟大學工業電氣自動化學士學位，於2010年9月取得中歐國際工商學院行政工商管理碩士學位(「EMBA學位」)，並於2012年6月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

陳湘明先生，48歲，深圳市美易家商務服務集團有限公司總裁。陳先生於2012年7月加盟本集團，統管深圳市美易家商務服務集團有限公司。加入本集團之前，彼於2011年至2012年任深圳市抱樸物業服務有限公司總經理，2007年至2011年任深圳市泰然物業管理服務有限公司總經理，2006年至2007年任深圳市卓越物業管理有限公司總經理，2002至2006年任深圳市花樣年物業管理有限公司副總經理。陳先生於1992年畢業於湖南大學衡陽分校安全工程專業。



成都花漾錦江

# 高級管理層履歷

李傳玉女士，49歲，深圳前海嘉年投資基金管理有限公司董事長兼CEO，亦為本集團若干附屬公司的董事。李女士於2001年5月加入本集團，於2016年至2017年間，彼擔任花樣年集團(中國)有限公司副總裁，分管基金公司及新加坡公司。於2011年至2016年期間，擔任深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁，分管管控中心，包括財務管理部、資金計劃部、成本控制部，同時分管發展中心、總承包公司(籌)。於2001年至2011年期間，彼曾擔任花樣年地產集團深圳公司財務總監、花樣年地產集團財務總監及財務管理部總經理。加入本集團之前，於1996年至2001年任深圳珠江實業公司財務部副經理。李女士於2006年取得香港城市大學國際會計碩士學位。

邱志東先生，51歲，深圳花樣年商業管理有限公司總裁。邱先生於2013年6月加盟本集團，全面負責深圳花樣年商業管理有限公司的日常運營與管理工作。加入本集團之前，彼於2005年至2013年任深圳金光華實業集團副總裁，2003年至2005年任深圳市金光華商業有限公司董事總經理，1997年至2003年任深圳市現代友誼股份有限公司／深圳友誼城百貨有限公司總經理，1992年至1997年任中共深圳市委組織部幹部處、企業領導人員管理處副處長，1988年至1992年任中共潮州市委組織部幹部科幹事，1988年任廣東省潮州高級中學教師。邱先生於2003年取得香港浸會大學工商企業管理碩士學位，於1988年取得廣東省韓山師範學院計算機學士學位。

王建寧先生，51歲，深圳花樣年文旅集團管理有限公司總裁。王先生於2017年3月加盟本集團，全面負責深圳花樣年文旅集團管理有限公司的日常運營與管理工作。加入本集團之前，彼於2003年至2017年歷任南航集團南航報社社長及黨委書記、政治工作部副部長，南航傳媒董事長、總經理及黨委書記，1995年至2003年任中國民航報社廣州記者站站長。王先生於2008年取得清華大學經濟管理學院EMBA學位，於1988年取得南京大學中文系學士學位。

# 董事會報告

董事欣然呈報其年度報告及本集團截至2017年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要活動

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之活動載列於綜合財務報表附註57。

## 業績

本集團截至2017年12月31日止年度之業績載於第103頁之綜合全面收益表。

## 業務回顧及表現

有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本年報第25至33頁的主席報告、第35至40頁的財務回顧及第41至57頁的業務回顧各章節中闡述。本集團業務的未來發展於本年報不同部分討論，包括於本年報第25頁至33頁的主席報告。此外，本年報的環境、社會及管治報告及企業管治報告中載有關於本集團表現的更多詳情，當中包括參考與環境及社會相關的主要表現指標及政策，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律法規的狀況。以上討論屬本董事會報告的一部分。

## 股息分派

董事建議宣派每股7.00港仙之末期股息，股息將於2018年6月27日(星期三)支付，派付予於2018年6月5日(星期二)登記為本公司股份持有人之所有人士(須待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准)。有關金額總額將會自本公司股份溢價賬撥付。

## 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2018年5月29日(星期二)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2018年5月23日(星期三)至2018年5月29日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於2018年5月21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。
- (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2018年6月4日(星期一)至2018年6月5日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於2018年6月1日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 股本

於本年度，本公司股本變動詳情載於綜合財務報表附註45。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註13。

## 本公司之儲備

有關本公司及本集團於截至2017年12月31日止年度之儲備變動詳情載於綜合財務報表附註58。

# 董事會報告

## 董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

執行董事：

潘軍先生(主席)

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)

F

獨立非執行董事：

A

何敏先生

N

黃明先生

T

廖建文博士

A

王沛詩女士，太平紳士

郭少牧先生

S

根據組織章程細則第84條，李東生先生、黃明先生、王沛詩女士及郭少牧先生將於應屆股東週年大會上輪席告退及合資格膺選連任。載有董事候選人之履歷詳情、本公司購回股份之說明函件及股東週年大會通告之通函將寄發予本公司股東。

I

A

潘軍先生及曾寶寶小姐已各自與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2009年11月25日起生效。彼等之服務合約將於2018年11月25日另外重續三年。林錦堂先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2012年5月23日起生效。林先生隨後於2012年5月28日獲委任為執行董事。其服務合約已於2017年5月28日另外重續三年。鄧波先生於2017年1月17日獲委任為執行董事。鄧先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2017年1月17日起生效。上述服務合約僅可根據該等服務合約之條款，或透過任何一方給予對方不少於3個月之書面通知而終止。

李東生先生獲委任為非執行董事，初步任期為三年，自2014年1月6日起生效。彼之委任已於2017年1月6日另外重續三年。廖騫先生獲委任為非執行董事，初步任期為三年，自2017年3月31日起生效。

何敏先生及黃明先生已各自獲委任為獨立非執行董事，初步任期為三年，自2009年11月25日起生效。彼等之委任將於2015年11月25日另外重續三年。廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生已各自獲委任為獨立非執行董事，初步任期為三年，自2015年2月17日起生效。彼等之委任已於2018年2月17日另外重續三年。

概無擬於股東週年大會重選之董事已與本公司訂立本集團不可在一年內終止而無須賠償(一般法定賠償除外)之服務合約。

# 董事會報告

## 高級管理層的酬金

根據守則條文第B.1.5條，高級管理層成員(董事除外)於截至2017年12月31日止年度的薪酬範圍載列如下：

	人數
零至1,000,000港元	33
1,000,001港元至2,000,000港元	39
2,000,001港元至3,000,000港元	10
3,000,001港元至4,000,000港元	1
4,000,000港元以上	2
	85

各董事於截至2017年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註10。

## 董事及主要行政人員權益及淡倉

截至2017年12月31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或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) 本公司股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	於本公司 普通股之權益	於本公司相關 股份之權益	於2017年 12月31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 <sup>(1)</sup>	–	57.50%
	實益擁有人	–	9,980,000 <sup>(2)</sup>	0.17%
潘軍先生	實益擁有人	–	9,980,000 <sup>(2)</sup>	0.17%
林錦堂先生	實益擁有人	–	2,770,000 <sup>(2)</sup>	0.05%
何敏先生	實益擁有人	–	1,600,000 <sup>(2)</sup>	0.03%
黃明先生	實益擁有人	–	1,600,000 <sup>(2)</sup>	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，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)可認購有關數目股份之購股權。

# 董事會報告

(ii) 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2017年 12月31日 於2020年 美元票據之 權益概約百分比 <sup>(1)</sup>
郭少牧先生	實益擁有人	400,000美元	0.16%

附註：

(1) 美元票據之權益百分比根據本金總額250,000,000美元計算。

(iii) 於相聯法團中之好倉：

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A

A. Fantasy Pearl

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2017年 12月31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 <sup>(1)</sup>	普通股	80%
潘軍先生	於受控法團之權益	20 <sup>(2)</sup>	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。

# 董事會報告

## B. 彩生活

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2017年
				12月31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 <sup>(1)</sup>	普通股	72.54%
潘軍先生	實益擁有人	1,255,440 <sup>(2)</sup>	普通股	0.13%
林錦堂先生	實益擁有人	510,000 <sup>(2)</sup>	普通股	0.05%
廖建文博士	實益擁有人	510,000 <sup>(2)</sup>	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%之權益，而Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%之權益，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」)日期為2015年6月29日之一致行動協議，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的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擁有權益的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。

## 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
			12月31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 <sup>(1)</sup>	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%之權益。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。

除上文披露者外，於2017年12月31日，概無本公司董事及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)任何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。

## 購股權計劃

本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」），其於2009年10月27日生效，旨在獎勵曾向本集團作出貢獻的合資格參與者，並鼓勵合資格參與者致力提升本公司的價值。計劃之合資格參與者包括董事會全權酌情認為曾或將對本集團作出貢獻的本集團董事及僱員，以及本集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商。計劃於接納日期後十年內有效，惟本公司於股東大會或董事會可提早終止計劃。

除非獲本公司股東預先批准，根據計劃可授出的購股權涉及之股份總數不得超過發行在外股份總面值的10%。除非獲本公司股東預先批准且該等參與者及其聯屬人士棄權投票，於任何12個月期間，根據計劃可向任何人士授出的購股權涉及之股份數目最高不得超過發行在外股份總面值的1%。向任何本公司董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自聯

屬人士授出的購股權須待獨立非執行董事預先批准，方可作實。倘向主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等聯屬人士授出的購股權導致已發行股份或於行使所有已授出及將於12個月期間授出的購股權時將發行的股份(i)佔授出日期已發行股份總額超過0.1%；及(ii)根據股份收市價，總價值多於5百萬港元，則須獲股東透過投票方式以決議案預先批准，方可授出購股權。於本年報日期，根據購股權計劃可予發行的流通股份總數為85,100,840股股份，佔本公司已發行股份總數的1.48%。

根據計劃授出購股權的要約於授出日期起28日內可供接納。於接納該項授出時，承授人須向本公司支付每份購股權1港元代價。購股權可根據計劃條款，於授出日期至該日起計十年屆滿期間隨時行使。認購價由董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於(i)授出日期的股份收市價，(ii)緊接授出日期前五個營業日的股份平均收市價，及(iii)股份面值之較高者。

# 董事會報告

以下摘要載列於2017年12月31日根據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 港元	於授予日期之股份		購股權數目			於2017年 12月31日 之結餘	緊接行使前 加權平均 收市價 港元	附註
			收市價 港元	於2017年 1月1日 之結餘	年內授出	年內可行使 /已行使	年內已註銷 /失效			
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日起至2021年8月28日止12個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特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日起至2021年8月28日止24個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特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日起至2021年8月28日止36個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特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日起至2021年8月28日止12個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
  - (b) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止24個月期間屆滿後任何時間，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日起至2021年8月28日止36個月期間屆滿後任何時間，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日起至2022年10月15日止12個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特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日起至2022年10月15日止24個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特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日起至2022年10月15日止36個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特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%。

# 董事會報告

彩生活於2014年6月11日通過股東書面決議案，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。彩生活購股權計劃乃一項股份獎勵計劃，旨在表揚、嘉許及獎勵曾向彩生活集團作出貢獻的合資格參與者，並鼓勵合資格參與者致力提升彩生活的價值。彩生活購股權計劃之合資格參與者包括彩生活董事會（「彩生活

董事會」）全權酌情認為曾或將對彩生活集團作出貢獻的彩生活董事及彩生活集團僱員，以及彩生活集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商。彩生活購股權計劃於接納日期後十年內有效，惟彩生活於股東大會或彩生活董事會可提早終止計劃。

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A



成都花樣世界奧特萊斯

# 董事會報告

除非獲彩生活股東預先批准，根據彩生活購股權計劃可授出的購股權涉及之彩生活股份總數不得超過發行在外彩生活股份總面值的10%。除非獲彩生活股東預先批准且該等參與者及其聯屬人士棄權投票，於任何12個月期間，根據彩生活購股權計劃可向任何人士授出的購股權涉及之彩生活股份數目最高不得超過發行在外彩生活股份總面值的1%。向任何彩生活董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權須待彩生活獨立非執行董事預先批准，方可作實。倘向彩生活主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權導致已發行彩生活股份或於行使所有已授出及將於12個月期間向該等人士授出的購股權時將發行的彩生活股份(i)佔授出日期已發行彩生活股份總額超過0.1%；及(ii)根據彩生活股份收市價，總價值多於5百萬港元，則須獲彩生活股東透過投票方式以決議案預先批准，方可授出購股權。於本年報日期，根據彩生活購股權計劃可予發行的流通股份總數為80,678,480股股份，佔彩生活已發行股份總數的8.10%。

根據彩生活購股權計劃授出購股權的要約於授出日期起28日內可供接納。於接納該項授出時，承授人須向彩生活支付每份購股權1港元代價。購股權可根據彩生活購股權計劃條款，於授出日期至該日起計十年屆滿期間隨時行使。認購價由彩生活董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於(i)授出日期的彩生活股份收市價，(ii)緊接授出日期前五個營業日的彩生活股份平均收市價，及(iii)彩生活股份面值之較高者。購股權可根據彩生活購股權計劃的條款，於購股權被視為已授出並獲接納日期起至該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權可予行使的期限將由彩生活董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於彩生活購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。彩生活購股權計劃於接納日期後十年內有效，惟彩生活於股東大會或彩生活董事會可提早終止計劃。

# 董事會報告

以下摘要載列截至2017年12月31日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	於授予日期之股份 行使價 港元	截至2017年 1月1日 收市價 港元	購股權數目			截至2017年 12月31日 之結餘	緊接行使前 加權平均 收市價 港元	附註	
				期內授出	期內已行使	期內已註銷 /失效				
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	547,790	-	(1)	
				347,650			347,650		(2)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	103,500	-	-	103,500	-	(3)	
	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	100,000	-	(4)	
董東先生	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	455,150	-	(1)	
				347,650			347,650		(2)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	123,500	-	-	123,500	-	(3)	
	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	100,000	-	(4)	
F A N T A S I A A	潘軍先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	547,790	-	(1)
					347,650			347,650		(2)
		2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	180,000	-	(3)
		2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	180,000	-	(4)
林錦堂先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	150,000	-	(2)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	180,000	-	(3)	
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	180,000	-	(4)	
周鴻禕先生	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	180,000	-	(3)	
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	180,000	-	(4)	
譚振雄先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	150,000	-	(2)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	180,000	-	(3)	
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	180,000	-	(4)	
廖建文博士	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	150,000	-	(2)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	180,000	-	(3)	
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	180,000	-	(4)	
許新民先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	150,000	-	(2)	
	2015年4月30日	11.00	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 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	6.66	6.66	15,242,451	-	-	14,122,748	-	(1)	
				19,433,154			(516,345)	18,916,809	-	(2)&(5)
	2015年4月30日	11.00	10.88	18,801,113	-	-	(1,534,108)	17,267,005	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	31,453,738	-	-	(6,862,500)	24,591,238	-	(4)
總計			90,711,136	-	-	(10,032,656)	80,678,480	-		

# 董事會報告

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) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2017年3月18日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2018年3月18日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2019年3月18日)歸屬。該等購股權的行使期將於2026年3月17日到期。
- (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。

## 股份獎勵計劃

於2016年，彩生活亦採納一個為人民幣10.0百萬元的股份獎勵計劃。透過股份購回及授予，具優秀表現的中級及高級管理人員均獲獎勵，作為其對彩生活集團作出寶貴貢獻的認可。

## 購買、銷售或贖回本公司之證券

### 優先票據

於2017年6月13日，本公司發行本金額為350,000,000美元於2018年到期的優先票據，票面息率為每年5.5%（「2018年到期之5.5%原票據」），以為若干債務再融資。有關發行2018年到期之5.5%原票據之進一步詳情於本公司日期為2017年6月6日、7日及14日之公告中披露。

於2017年7月5日，本公司發行本金額為300,000,000美元於2022年到期的優先票據，票面息率為每年7.95%（「2022年到期之7.95%原票據」），以為若干債務再融資。有關發行2022年到期之7.95%原票據之進一步詳情於本公司日期為2017年6月28日、6月29日及7月7日之公告中披露。

於2017年9月18日，本公司按2018年到期之5.5%原票據之條款及條件發行本金額為137,000,000美元於2018年到期之額外5.5%優先票據（「2018年到期之5.5%額外票據」，其與2018年到期之5.5%原票據合併及構成一個單一系列），以為現有若干債務再融資。

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。

### 借貸

本集團之借貸詳情，載於綜合財務報表附註39。

## 董事於重大合約之權益

除綜合財務報表附註56所披露者外，本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於本年年底或年內任何時間仍然生效而董事於其中（不論直接或間接）擁有重大權益之重大合約。

## 管理合約

並無有關管理及經營本集團全部業務或任何重大業務部份且於本年年底或年內任何時間仍然生效之現行重大合約。

# 董事會報告

## 主要股東

於2017年12月31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：

董事	權益性質	股份數目	於2017年12月31日
			於本公司之 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,313,090,500(L)	57.50%
Ice Apex	於受控法團之權益	3,313,090,500(L) <sup>(1)</sup>	57.50%
T. C. L.實業控股(香港)有限公司	實益擁有人	1,001,537,074(L) <sup>(2)</sup>	17.38%
TCL集團股份有限公司	於受控法團之權益	1,001,537,074(L) <sup>(2)</sup>	17.38%
中信證券股份有限公司	於受控法團之權益	302,068,800(L) <sup>(3)</sup>	5.24%
	於受控法團之權益	490,861,800(S) <sup>(3)</sup>	8.52%

(L) 指好倉

(S) 指淡倉

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star各自擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2017年12月31日，T.C.L.實業控股(香港)有限公司持有1,001,537,074股本公司股份，佔本公司17.38%股權。TCL集團股份有限公司全資擁有T.C.L.實業控股(香港)有限公司。就證券及期貨條例第XV部而言，TCL集團股份有限公司被視為於T.C.L.實業控股(香港)有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (3) CSI Capital Management Limited直接持有合共302,068,800股好倉及490,861,800股淡倉。CSI Capital Management Limited由CITIC CLSA Global Markets Holdings Limited全資擁有。CITIC CLSA Global Markets Holdings Limited由CLSA B.V.全資擁有。CLSA B.V.由中信証券國際有限公司全資擁有。中信証券國際有限公司由中信証券股份有限公司全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，中信証券股份有限公司被視為於CSI Capital Management Limited所持有的股份中擁有權益。

除以上所披露者外，於2017年12月31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。

# 董事會報告

## 獨立非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條之規定而發出有關其獨立性之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條關於評核獨立性之指引。

## 主要客戶及供應商

於報告期內，銷售予本集團之五大客戶佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

於報告期內，採購自本集團之五大供應商佔本集團於本年度之總採購少於30%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%)擁有本集團之五大客戶或供應商之實益權益。本公司認為本公司之成功並無依賴任何主要客戶或供應商。

## 持續關連交易

本公司於截至2017年12月31日止年度期間訂立以下持續關連交易：

根據《外商投資產業指導目錄》(2011年修訂)，增值電信服務須遵守外商投資限制，據此，外國投資者不得持有中國增值電信服務供應商超過50%的股本權益。

互聯網內容供應服務(或互聯網內容供應商服務)屬於增值電信服務的子類別。彩生活的中國法律顧問(「法律顧問」)告知，深圳市彩生活網絡服務有限公司(「深圳市彩生活網絡服務」)透過彩生活網站提供的線社區租賃、銷售及其他服務構成增值電信服務。根據《外商投資電信企業管理規定》，外國投資者的出資不得超過增值電信服務供應商註冊資本的50%，且該外國投資者須維持良好往績記錄，並擁有於增值電信服務行業的相關經營經驗(「資質規定」)。

基於向工業和資訊化部及廣東省通信管理局負責審批增值電信服務的相關人員所作出的諮詢，法律顧問告知，為顯示相關電信服務已符合資質規定，外國投資者應向中國主管部門提供由其註冊地點相關部門發出的電信服務業務營運牌照(相等於中國工業和資訊化部(「工業和資訊化部」)發出的電信與資訊服務業務經營許可證)及最近三年的財務報告。然而，於法律顧問諮詢期間，工業和資訊化部並無指明構成「良好往績記錄」及「相關經營經驗」的條件，亦無有關方面的具體書面準則，或倘外國投資者提供相關電信服務所在司法權區或國家並無發出電信服務業務牌照之機制，是否需要提供其他文件，或需提交何種文件以獲得所需認可。

就合約安排之合法性而言，法律顧問經採取合理行動及步驟，包括諮詢工業和資訊化部，而其代表表明工業和信息化部並無可強制執行或頒佈以禁止或限制外國投資者透過架構合約等合約安排經營增值電信業務的法規，法律顧問達致法律結論，認為各架構合約並無個別及共同違反任何適用中國法律及法規。法律顧問亦認為工業和信息化部乃作出此等保證或詮釋架構合約之主管監管部門。

# 董事會報告

基於上述有關中國相關法例及法規的限制，彩生活集團並無權收購深圳市彩之雲網絡科技有限公司（「深圳彩之雲網絡」）之股權。為使彩生活集團能夠繼續管理及營運深圳彩之雲網絡之線上業務，並有權獲取深圳彩之雲網絡相關線上業務所產生的所有經濟利益，於2014年6月16日，深圳市彩生活網絡

服務、深圳彩之雲網絡、潘先生及唐先生訂立獨家管理及經營協議、認購期權協議、股東權利委託協議、股權質押協議及授權書（統稱為「架構合約」），致使彩生活集團有權獲得所有從深圳彩之雲網絡線上社區租賃、銷售及其他服務業務產生的經濟利益（「合約安排」）。架構合約初步為期10年，並可

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A



桂林麓湖國際

# 董事會報告

重續連續10年。彩生活正探索不同機遇，務求於海外建立及營運社區租賃、銷售及其他服務的業務，以致倘若及當中國相關法例中有關增值電信企業外國擁有權的限制被撤銷，可盡早符合資格收購深圳彩之雲網絡全部股權。有關架構合約之詳情，請參閱彩生活日期為2014年6月17日之招股章程「歷史、重組及集團架構－架構合約」一節。

簽訂架構合約後，深圳市彩之雲網絡被視為彩生活之全資附屬公司，其賬目綜合入賬至本公司之該等賬目。鑒於深圳市彩之雲網絡之註冊資本由潘先生（為本公司主席、本公司執行董事及主要股東以及彩生活主席兼非執行董事）及唐先生（為彩生活執行董事、行政總裁兼主要股東）分別持有70%及30%，因此，就上市規則而言，潘先生及唐先生為本公司之



# 董事會報告

關連人士。根據上市規則第14A章，架構合約項下擬進行之交易因而構成本公司之持續關連交易。

除獨家管理及經營協議涉及深圳市彩之雲網絡每年向深圳市彩生活網絡服務支付服務費外，各項架構合約並不涉及支付任何代價。

整體而言，架構合約允許深圳市彩之雲網絡之業績及財務運作綜合入賬至本公司(透過彩生活集團)，猶如其為本公司之附屬公司，導致其業務之所有經濟利益流向本公司。透過由深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡之所有董事及高級管理層，董事相信，深圳市彩生活網絡服務能有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡之業務營運、拓展計劃、財務政策及資產，並同時確保可妥善執行架構合約。根據香港財務報告準則，附屬公司乃由另一實體(稱為母公司)控制

之實體。倘投資方可自參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報，且可行使對被投資方之權力而影響該等回報時，投資方即被視為控制被投資方。

儘管本公司並無直接或間接擁有深圳市彩之雲網絡，惟架構合約使本公司(透過彩生活)得以對深圳市彩之雲網絡行使控制權，並取得其業務營運之經濟利益，而架構合約之有效性及合法性已獲彩生活之中華人民共和國(「中國」)法律顧問確認。彩生活集團從深圳市彩之雲網絡透過網站及手機應用程式向彩生活所管理或提供顧問服務之住宅社區住戶提供之線上社區租賃、銷售及其他服務產生經濟利益。於該等情況下，董事認為深圳市彩生活網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡產生之所有經濟利益實屬公平合理。倘中國法律及法規許可，架構合約亦允許深圳市彩生活網絡服務獨家收購深圳市彩之雲網絡全部或部份股本權益。儘管本集團於深圳市彩

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A



# 董事會報告

之雲網絡缺乏股本擁有權，本集團能實質透過架構合約控制深圳市彩之雲網絡之業務及財務狀況。由於架構合約，深圳市彩之雲網絡作為本公司(透過彩生活)之附屬公司入賬，且其財務狀況及經營業績會於本公司之綜合財務報表中綜合入賬。合約安排涉及的收入及資產總值分別為截至2017年12月31日止年度的約人民幣67.4百萬元及於2017年12月31日的約人民幣3.3百萬元。

根據架構合約，各方因詮釋及履行架構合約所導致之任何糾紛應首先透過磋商解決，而倘未能解決，則任何一方可將上述糾紛提交華南國際經濟貿易仲裁委員會，以根據該會仲裁規則透過仲裁解決糾紛。

本公司已申請而香港聯交所已授出豁免，架構合約可豁免遵守上市規則第14A.36條及第14A.53條項下的年度上限及獨立股東批准規定。

潘先生與唐先生可能會與本集團有潛在利益衝突。潘先生與唐先生均已向深圳市彩生活網絡服務承諾，於合約安排仍然生效的期間，(i)除非另行獲深圳市彩生活網絡服務以書面同意，否則相關股東將不會直接或間接(不論是其親身或透過任何自然人或法定實體)參與或從事、收購或持有(在各情況下不論是作為股東、合夥人、代理、僱員或其他身份)目前或可能與深圳市彩之雲網絡或其任何聯營公司的業務競爭的任何業務或擁有其權益；及(ii)其任何行動或遺漏不會導致彼與深圳市彩生活網絡服務(包括但不限於其股東)之間產生任何利益衝突。此外，倘發生利益衝突(深圳市彩生活網絡服務可單獨絕對酌情決定是否產生該衝突)，則彼同意採取深圳市彩生活網絡服務指示的適當行動。



惠州康城四季

# 董事會報告

此外，本集團以合約安排的方式透過深圳市彩之雲網絡於中國進行業務營運，惟合約安排的若干條款未必可根據中國法律強制執行。本公司的中國法律顧問告知，合約安排乃專為減低與中國相關法律法規的潛在衝突而設。

為確保架構合約妥為履行，彩生活亦採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，彩生活董事會將最少每季定期審閱因實施及履行架構合約而產生的主要問題；
- (b) 與合規及政府機關監管查詢相關的事宜(如有)將於該等定期會議上進行討論，該等會議每季最少舉行一次；
- (c) 彩生活集團的相關業務單位及經營分部最少每月向彩生活高級管理層作出定期匯報，內容有關架構合約的遵守及履行情況以及其他相關事宜；
- (d) 彩生活的合規部門由段斐欽先生(「段先生」)領導，負責監察潘先生及唐先生妥為遵守架構合約的情況；及
- (e) 同時，根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶須以其公司印鑑及深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人圖章操作。公司印鑑現時由段先生保存。

董事會確認合約安排及／或彼等採納之情況及其對發行人集團之影響並無重大改變。

董事會亦確認導致架構合約被採納之限制取消後並無解除或未能成功解除架構合約的情況。

根據上市規則第14A.55條，本公司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)及郭少牧先生已審閱架構合約，並確認架構合約乃(a)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(b)按一般商業條款訂立，或倘並無足夠可資比較的交易以判斷是否按一般商業條款訂立，則按不遜於本集團提供予獨立第三方或從獨立第三方取得(倘適用)的條款訂立；及(c)根據相應協議的條款進行，而有關係款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

就上市規則第14A.56條而言，本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行已致函董事會，確認概無注意到任何事宜致使彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未獲董事會批准；
- (ii) (倘交易涉及由本公司提供貨品或服務)未按照本公司的訂價政策進行；
- (iii) 未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (iv) 已超出各自的年度上限。

## 關連方交易

截至2017年12月31日止年度，若干董事及由若干董事控制的公司與本集團訂立交易，有關詳情披露於本集團綜合財務報表附註56「關連方交易」。除「持續關連交易」一節所披露者外，董事會確認該等關連方交易概無構成上市規則所定義之須予披露關連交易。

## 於競爭對手之權益

概無董事或本公司主要行政人員或其任何各自之聯繫人士從事與本集團競爭或可能競爭之業務或與本集團存在任何利益衝突。

# 董事會報告

## 薪金政策

本集團之薪金政策旨在吸引、挽留及鼓勵有才幹之個人為業務成功作出貢獻。本集團之僱員之薪金政策乃由薪酬委員會根據彼等之功績、資格及能力制訂及審閱。

董事之薪金由薪酬委員會經考慮本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數字後而決定。

本集團根據強制性公積金計劃（「強積金計劃」）條例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。本集團於香港之所有僱員均須加入強積金計劃。供款按僱員基本薪金之某一百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之其他資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。於2017年12月31日，並無失效之供款以供來年扣減應付供款。

本集團於中國之附屬公司遵照中國之適用法規，參與一項國家管理且由當地政府經營之退休福利計劃。附屬公司須按工資成本之指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。於報告期內，本集團向計劃供款總額及於綜合收益表扣除之成本，代表本集團根據計劃規則按指定比率向計劃應付之供款數額。

## 優先購買權

根據本公司之公司章程或開曼群島法例，並無條例要求本公司向現有股東按比例提呈發售新股份之優先購買權。

## 企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年報之企業管治報告內。

## 遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守（尤其是）對其產生重大影響之適用法律、規則及法規，如上市規則及經修訂香港財務報告準則等。董事會委派本公司審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定之政策及常規，並對有關政策定期作出審閱。相關員工及相關營運單位會不時獲悉適用法律、規則及法規之任何變動。

就本公司所知，其已於各重大方面遵守對本公司業務及營運有重大影響之相關法律及規例。

## 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2017年12月31日止年度本公司已維持足夠之公眾持股量。

## 報告期後重要事項

於報告期後發生之重要事項之詳情載於綜合財務報表附註59。

## 核數師

股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會  
主席  
潘軍

香港，2018年3月19日

# 企業管治報告

本公司致力維持良好的公司管治標準，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。

## 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2017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及E.1.2條除外，其中詳情將於下文闡述。

就企業管治守則之守則條文第A.2.1條而言，潘軍先生為董事會主席兼本公司首席執行官。董事會認為此架構將不會影響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。董事會對潘先生充滿信心，並相信其身兼主席及首席執行官之職對本公司業務前景大有裨益。

就企業管治守則之守則條文第E.1.2條而言，薪酬委員會主席因處理其他業務而未能出席本公司於2017年5月24日舉行之股東週年大會，且並無委任代表出席股東週年大會。

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A



# 企業管治報告

## 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。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2017年12月31日止年度均已遵守標準守則。

## 董事會

### 責任

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。

此外，董事會肩負提升本公司財務表現、制訂本集團策略及管理政策、批准策略性目標的責任，並負責為股東提供長遠、穩定及持續的回報。

董事會保留對本公司所有重大事宜之決定權，包括批准及監控所有政策事項、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能涉及利益衝突之交易)、財務資料、董事任命及其他重要財務及營運事項。

## 組成及資格要求

董事會現由四名執行董事潘軍先生(主席)、曾寶寶小姐、林錦堂先生及鄧波先生，兩名非執行董事李東生先生及廖騫先生，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。各董事的履歷載列於第59至第63頁。

董事會成員各自並無財務、業務、家屬或其他重大／相關關係。該平衡的董事會組成可確保董事會中存在堅固的獨立性。

除上述所披露外，截至2017年12月31日止年度及截至本報告日期為止，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事須具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識，且獨立非執行董事人數須佔董事會成員人數超過三分之一的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性作出的年度確認。本公司認為所有獨立非執行董事均已符合上市規則第3.13條有關評估獨立性的指引。

# 企業管治報告

## 董事會會議及股東週年大會

董事會定期舉行會議，年內召開了十次會議及截至2017年12月31日止年度一次股東週年大會。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席董事會 會議次數/ 舉行董事會 會議次數	股東週年 大會
執行董事		
潘軍先生	7/7	1/1
曾寶寶小姐	1/7	0/1
林錦堂先生	7/7	1/1
周錦泉先生		
(於2017年1月17日辭任)	0/7	0/1
F 鄧波先生		
(於2017年1月17日獲委任)	6/7	0/1
A 非執行董事		
N 李東生先生	4/7	0/1
袁浩東先生		
T (於2017年3月31日辭任)	1/7	0/1
A 廖騫先生		
(於2017年3月31日獲委任)	3/7	0/1
S 獨立非執行董事		
I 何敏先生	4/7	1/1
黃明先生	4/7	0/1
廖建文博士	4/7	0/1
A 王沛詩女士，太平紳士	1/7	0/1
郭少牧先生	4/7	0/1

董事於各董事會會議召開前已適時取閱相關資料。董事有機會於董事會定期會議之議程中加入討論事項，而董事亦有權取閱董事會文件及相關資料以讓彼等就董事會會議上的討論事項作出知情的決定。

董事會及其他委員會的會議紀錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

## 委任及重選董事

各執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的服務合約，各非執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件，及各獨立非執行董事已經與本公司訂立特定任期為三年的聘任函件。三分之一董事須按本公司章程細則每三年於股東週年大會上輪值退任及膺選連任。輪值退任的董事包括願意退任且不再重選的任何董事及自上一次選舉或重選起計就任年期最長之其他董事。退任之董事符合資格膺選連任。

任何獲董事會委任填補臨時空缺的董事之任期於彼獲委任後之首個股東大會舉行時屆滿，而彼可於該會上膺選連任，任何獲董事會委任之增任董事的任期於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，而彼符合資格膺選連任。根據上述章程細則獲委任的任何董事不會被計算入釐定輪值退任的董事或輪值退任之董事人數以內。

## 內部監控

董事會負責維持及審閱本集團內部監控系統的效能，並已每年兩次審閱現行系統及程序，包括本集團財務及營運合規性的監控措施及風險管理職能。

## 董事培訓及專業發展

各董事須掌握其作為董事的職責，以及公司的經營方式及業務活動。本公司負責安排適當的就職計劃，以及董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。因此，本公司將為新獲委任董事於其正式委任前安排就職計劃，以確保其適當掌握本集團的業務及營運，並完全知悉其作為新獲委任董事根據上市規則及相關規例要求的責任及義務。本公司進一步為董事安排持續培訓及專業發展課程。

# 企業管治報告

於2017年間，各董事獲發每月通訊，內容有關本集團業務、營運及財務事宜，以及適用法律及規例及市場變化的最新資料(如有)，以便彼等履行本身之責任。本公司亦定期向全體董事派發有關法律、規則及規例之修訂或最新資訊的閱讀資料，作為本公司持續專業發展計劃之培訓材料，且本公司確認所有董事已閱讀該等培訓材料。本公司會在有需要時為董事安排持續簡介及專業發展。

全體董事已向公司秘書提供彼等於2017年所接受培訓的記錄。

## 董事及行政人員的彌償

本公司已就因公司活動而產生針對董事及高級管理層的法律行動為董事及高級人員安排適當的責任保險。

## 主席及行政總裁

本公司之主席及行政總裁為潘軍先生。兩個崗位由同一人擔任之原因載於本報告「企業管治守則」一節。

## 董事會委員會

為提升本公司管理層的效能，董事會已成立三個委員會，分別為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會，以監控本公司的相關事務。各委員會的組成、角色及職能概述如下。

### 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。

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。於2017年間，審核委員會召開了兩次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
何敏先生(委員會主席)	2/2
黃明先生	2/2
廖建文博士	2/2
王沛詩女士，太平紳士	1/2
郭少牧先生	2/2

審核委員會的主要角色及職能為審閱及監管本公司的財務申報、風險管理及內部監控體系，並協助董事會完成其審核職責。

審核委員會亦履行本公司企業管治職責，包括：

- 發展及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司的政策及常規是否遵守法律及監管要求；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守守則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本公司是否遵守企業管治守則及本企業管治報告的披露規定。

於報告期內，審核委員會已獲提供本集團的財務報表、內部監控報告以及其他所需的財務資料，以考慮、審閱及審評來自財務報表、內部監控及所進行工作的重大事務。審核委員會亦推薦委任本公司之外聘核數師。

## 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。

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。於2017年間，薪酬委員會召開了兩次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
黃明先生(委員會主席)	2/2
F 潘軍先生	2/2
A 何敏先生	2/2
廖建文博士	2/2
N 王沛詩女士，太平紳士	1/2
郭少牧先生	2/2

薪酬委員會負責就董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領向董事會提供意見，以及負責不時參考本公司的目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員的薪酬。

截至2017年12月31日止年度，薪酬委員會已審閱及釐訂董事及高級管理層薪酬組合。本集團之薪酬政策以及董事酬金詳情載於「董事會報告」一節以及財務報表附註10。

## 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。提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。

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。於2015年間，提名委員會召開了一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
潘軍先生(委員會主席)	2/2
曾寶寶小姐	1/2
何敏先生	2/2
黃明先生	2/2
廖建文博士	2/2
王沛詩女士，太平紳士	1/2
郭少牧先生	2/2

提名委員會主要負責考慮及提名合適人選出任董事會成員。提名委員會於考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，並參考董事會於2013年8月29日採納的「董事會多樣化政策」及上市規則的規定。

提名委員會成員亦已根據上述標準審閱董事會組成，而組成是決定於董事對本公司業務合適的技能及經驗。提名委員會確認，現有董事會乃妥為組成且無需作出變更。

於截至2017年12月31日止年度，提名委員會評估獨立非執行董事之獨立性以及於本公司2018年股東週年大會膺選連任之董事後，提交董事會討論及審批，並已檢討董事會之組成。

# 企業管治報告

## 核數師酬金

本公司外聘核數師有關彼等就本公司截至2017年12月31日止年度之財務報表的申報責任之聲明已載於本年報「獨立核數師報告」一節。

年內，就法定審核服務而向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行支付的酬金總額約為人民幣5,200,000元。

## 內部監控

董事會需肩負制定本集團的內部監控系統並檢討其運作效果的全責，以保障本集團資產及股東的利益。董事會將定期就本集團內部監控系統進行檢討。

於截至2017年12月31日止年度，審核委員會已就本公司的內部監控系統，包括財務、營運與合規監控以及風險管理等方面的足夠性及效能，與本集團的內部審核團隊及高級管理層進行檢討及討論。審核委員會進一步向董事會作出建議，確保財務報告的可靠性及遵守適用的法定會計及申報規定、法律及規例要求、董事會批准的內部規則及程序，以判別及管理本集團的潛在風險。此外，本公司審核委員會及董事會亦將定期檢討本集團的表現及內部監控系統，確保已制訂有效的措施以保障重要資產並判別出本集團的業務風險。

就截至2017年12月31日止年度而言，董事會認為內部監控及風險管理系統有效且充足，於有關期間並無發現可能對股東有影響的重大事宜。

## 董事就財務報表之責任

董事深明根據法定要求及適用之會計準則對編製本集團財務報表之責任。董事亦知道他們需確保本集團財務報表需適時發佈之責任。

本公司外部核數師對本集團財務報表之匯報責任載於本年報第94頁之「獨立核數師報告」內。

## 公司秘書

為遵守上市規則第3.28條，公司秘書為本公司全職僱員，並熟悉本公司之日常事務。彼負責就企業管治事宜向董事會提出建議。於回顧年度，公司秘書確認彼已接受不少於十五小時的相關專業培訓。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議之程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決的權利)十分之一的一名或多名股東，有權隨時透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有行動召開該大會，則要求人可以同一方式召開股東特別大會，而本公司須向要求人彌償其因董事會未能召開股東特別大會而合理招致的開支。

## 向董事會提呈垂詢的程序

股東獲提供聯絡本公司的途徑的詳情，例如網址、電話熱線、傳真號碼、電郵地址及郵遞地址，讓股東能就本公司的事宜提出問題。股東可透過上述途徑向董事會及公司秘書發出垂詢。倘股東對其股權及獲取股息的權利有垂詢，可隨時聯絡我們的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司。

## 投資者關係

### 章程文件

本公司之章程文件於截至2017年12月31日止年度並無重大變動。

### 與股東及投資者之有效溝通

作為本公司面向資本市場的窗口，董事會認為本集團最新資訊的透明度及適時披露將使股東及投資者能更好知悉本集團之營運及策略。本公司確認維持與現有及潛在投資者的實際投資者關係的重要性。為加強本公司與投資界的溝通以及維持本公司透明度，投資者關係團隊致力於為股東及投資界提供有效的溝通途徑，以獲得最新公司資訊。除發佈月度及季度通訊、半年度及年度財務報告外，本公司網站「[www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com)」亦作為與股東及投資者溝通的溝通平台，以提供資訊及更新本集團業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他提供予公眾的資料。本公司日常亦積極通過電郵及電話回答股東及投資界提出的任何問題。此外，本公司亦安排公司會議、電話會議、投資者會議、午餐會及項目參觀，並舉行數次非交易路演和主動參加多個投資銀行舉辦的全球性投資會議和論壇。

董事會亦認為本公司之股東大會為股東與董事會交流意見提供一個有用平台。董事會主席以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之主席及／或其他成員通常出席股東週年大會及本公司之其他股東大會以回答提出之問題。

其中一項保障股東利益及權利之措施，乃於股東大會上就各項重大議題(包括選舉個別董事)提呈個別決議案以供股東考慮及表決。根據上市規則，於股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式表決，而投票表決結果將緊隨相關股東大會結束後刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com))。

# 獨立核數師報告

# Deloitte.

# 德勤

致花樣年控股集團有限公司各股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審核載列於第103頁至第240頁的花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2017年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映 貴集團於2017年12月31日之綜合財務狀況及其綜合財務表現及其截至該日止年度之綜合現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。在這些準則下，我們的責任會在本報告中核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任中進一步詳述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對我們審核本期財務報表最為重要的事項。該等事項是在我們審核整體財務報表及達成我們對其的意見時進行處理，而我們不會對該等事項提供單獨的意見。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

## 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

### 銷售物業估值

我們將銷售物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於釐定銷售物業的可變現淨值（「可變現淨值」）涉及重大估計。如綜合財務報表附註26所披露，貴集團於2017年12月31日擁有在建銷售物業人民幣19,068,179,000元及已竣工銷售物業人民幣4,709,787,000元（統稱「銷售物業」），該等物業均位於中華人民共和國（「中國」）。貴集團的若干住宅物業及停車位位於利潤微薄的市中心，表明銷售物業存在可能潛在減值虧損跡象。

如綜合財務報表附註4所披露，銷售物業以成本及可變現淨值較低者列賬。可變現淨值乃經參考銷售物業的估計售價而釐定，而有關售價已計及若干因素，包括相同項目或類似項目的類似項目類型的最新市價及中國當前房地產市場狀況，減估計銷售開支及估計竣工成本。

管理層參考一名與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師（「估值師」）進行的估值，已評估存在可能潛在減值跡象的物業的可變現淨值。根據管理層對銷售物業的分析，無需於截至2017年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表中作出任何撇減。

我們有關評估管理層評估銷售物業估值的程序包括：

- 評估管理層審閱銷售物業預算成本及釐定銷售物業可變現淨值的流程；
- 通過比較在建銷售物業的估計竣工成本與類似竣工物業的實際開發成本以及比較管理層作出的調整與當前市場數據，抽樣評估有關成本的合理性；
- 根據我們對於貴集團業務及中國房地產行業的了解並經參考相同項目或可資比較物業，包括評估貴集團管理層所用的可資比較物業的適切性而獲得的最新市價，評估管理層所用銷售物業估計銷售價格的適切性；
- 取得估值師就存在可能潛在減值跡象的住宅物業及停車位提供的估值報告以及比較上述住宅物業及停車位的賬面值與其相應估值金額；
- 評估估值師的專長、能力及客觀性；及
- 取得估值師對存在可能潛在減值跡象的住宅物業及停車場的詳細工作規劃以評估支持估值的主要數據輸入的準確性及相關性，並根據現有市場數據及我們對中國房地產行業的所知查閱重大假設應用的合理性。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

## 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

### 因銷售物業產生的應收賬款的可收回性

我們將因銷售物業產生的應收賬款的可收回性識別為關鍵審核事項，原因為其就綜合財務報表而言整體屬數額巨大，且管理層於評估應收賬款的可收回性時須作出重大估計，以考慮可能影響 貴集團應收賬款賬面值的收取估計。如綜合財務報表附註27所披露，於2017年12月31日， 貴集團因銷售物業產生的應收賬款的賬面值為人民幣1,007,710,000元。

如綜合財務報表附註4所披露，減值虧損數額按資產賬面值與以金融資產原先實際利率（即於初步確認時計算之實際利率）貼現之估計未來現金流量（不包括尚未產生之日後信貸虧損）現值間之差額計算。根據管理層對因銷售物業產生的應收賬款的估計減值的分析，無需在截至2017年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表中就呆壞賬計提撥備。

我們有關評估因銷售物業產生的應收賬款的可收回性的程序包括：

- 評估管理層審閱因銷售物業產生的應收賬款的可收回性的流程；
- 根據買賣協議相關條款，評估管理層於釐定銷售物業所產生的應收賬款的估計未來現金流的現值之過程；
- 取得因銷售物業產生的應收賬款的賬齡分析及與管理層討論彼等為收回長期未償還債務採取的行動；
- 抽樣檢查有關按揭銷售的買賣協議所載條款，及獲得銀行的按揭批准文件以證實銀行授予物業買家的無條件按揭貸款批准；及
- 抽樣檢查有關分期分批銷售的買賣協議所載條款，及協定分期分批銷售物業的應收款項的結算以及配套文件（包括銀行對賬單及銀行流水）。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

## 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

### 投資物業估值

我們將投資物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於綜合財務報表之整體平衡至關重要，以及與釐定公允值有關的估計。如綜合財務報表附註14所披露，貴集團的投資物業主要指位於中國及於2017年12月31日的估值為人民幣10,194,164,000元的商業樓宇、辦公室及停車位，包括已竣工投資物業人民幣8,704,339,000元及在建投資物業人民幣1,489,825,000元，佔貴集團總資產的14.8%。投資物業公允值變動人民幣966,184,000元及轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動人民幣118,589,000元於截至當時止年度的綜合損益及其他全面收益表確認。

貴集團的所有投資物業乃根據估值師進行的估值按公允值列賬。估值使用的估值技術及主要輸入數據詳情披露於綜合財務報表附註14。已竣工投資物業的估值視乎若干主要輸入數據而定，包括定期收益、復歸收益、空置率及因位置差異作出的調整。在建投資物業的估值視乎總發展價值、發展商利潤、市場推廣費用、竣工的建築費用及市場單位銷售率。

我們有關評估投資物業賬面值適切性的程序包括：

- 評估估值師的專長、能力及客觀性，並了解估值師的工作範圍及其聘用條款；
- 評估估值師估值方法的適切性，以評估其是否符合香港財務報告準則之要求及行業規範；
- 取得估值師的詳細工作規劃，尤其對已完成投資物業估值之主要輸入數據(包括但不限於物業的可比市場價格、租金收入之定期收益數據及復歸收益，以及空置率)，以及對在建投資物業估值之主要輸入數據(包括但不限於總開發價值總值、發展商利潤、市場推廣費用及竣工建築費用)；
- 評估支持估值的主要數據輸入的準確性及相關性，以及根據現有市場數據及我們對中國房地產行業的所知查閱重大假設應用的合理性；
- 取得在建投資物業的建築最新預算及其他成本，並檢查估值師為進行估值所取得的資料；及
- 評估管理層就主要輸入數據編製的敏感度分析，以評估彼等對公允值的影響程度，以及評估有關該等敏感度的披露的適切性。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

## 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

### 商譽減值評估

我們將通過收購附屬公司收購業務而產生的商譽減值評估識別為關鍵審核事項，乃由於結餘就綜合財務報表而言整體屬巨大，且 貴集團管理層就獲分配商譽之現金產生單位的可收回金額須作出重大估計。

如綜合財務報表附註4所披露，管理層通過估計已獲分配商譽之現金產生單位的可收回金額（為使用價值或公允值減出售成本中的較高者）評估商譽減值。計算使用價值時， 貴集團須按 貴集團管理層批准的五年財政預算，估計預期可自現金產生單位產生的未來現金流量及適當折現率，以計算現值。編製已獲批准的財政預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要估計包括增長率、折現率及現金流入／流出，包括收益、毛利及估計的營運開支。如綜合財務報表附註18所披露，商譽的賬面值為人民幣2,299,758,000元，佔 貴集團資產總值的3.3%，減值餘額於2017年12月31日為人民幣81,574,000元及 貴集團管理層於截至2017年12月31日止年度確認減值虧損人民幣50,058,000元。

我們有關商譽減值評估的程序包括：

- 與管理層討論以了解管理層就商譽減值評估所作關鍵估計，包括增長率、折現率及預期未來現金流入／流出，包括收益、毛利及估計的營運開支；
- 根據 貴集團的過往財務表現，評估增長率及預期未來現金流入／流出，包括收益、毛利及估計的營運開支的合理性；
- 通過對照預測所用的折現率與經濟及行業數據，評估預測所用的折現率的適切性；及
- 通過將現金產生單位的實際結果及商譽減值評估所用的先前預測結果進行對比以評估管理層批准的財政預算及現金流量預測的合理性。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

## 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

### 就銷售物業確認的收益

我們將銷售物業之已確認收益識別為關鍵審核事項，原因為銷售物業所得收益對於綜合損益及其他全面收益表而言屬數額巨大且於釐定確認銷售物業所得收益的適當時間點時涉及判斷。

如綜合財務報表附註3所披露，在中國銷售物業所得收益於物業竣工及根據買賣協議相關條款交付予買家時確認。貴集團截至2017年12月31日止年度確認銷售物業所得收益人民幣6,598,470,000元，披露於綜合財務報表附註5。

我們有關就銷售物業確認的收益的程序包括：

- 評估管理層有關控制確認銷售物業所得收益的時間點的流程；
- 評估買賣協議所載條款，及通過審閱相關文件(包括竣工證明及交付通知)抽樣評估物業所有權的重大風險及回報是否已轉移至買方；及
- 對物業存貨抽樣作具體檢查及抽樣審查完成證書，並檢查物業是否完成。

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

## 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

### 收購萬象美物業管理有限公司(「萬象美」)產生的無形資產

我們將收購萬象美的會計處理識別為關鍵審核事項，乃由於 貴集團管理層須根據香港財務報告準則第3號「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)作出重大估計。

如綜合財務報表附註46所披露，有關收購萬象美產生的無形資產的代價為人民幣1,039,214,000元。於應用香港財務報告準則第3號時，管理層於評估收購日期已收購的可識別資產淨值的公允值時應用重大估計，包括計算無形資產及已承擔負債的公允值時所用的估計。

於收購萬象美中收購之無形資產公允值人民幣1,039,214,000元乃根據估值師進行之估值得出。

我們有關評估收購會計處理的適切性的程序包括：

- 取得管理層如何根據香港財務報告準則第3號就此收購的會計處理的理解；
- 與管理層討論其於評估於收購日期已收購可識別資產淨值及已承擔負債的公允值所採納的主要估計，包括增長率、折現率及預期未來現金流入／流出；
- 通過對照折現率與經濟及行業數據，評估折現率的適切性；
- 根據 貴集團的過往經驗，評估增長率及預期未來現金流入／流出的合理性；
- 評估估值師的專長、能力及客觀性；及
- 委託我們的內部估值專家，按抽樣基準評估估值師就計算業務合併中已收購的無形資產的公允值所用的估值技術及重大輸入數據的合理性。

# 獨立核數師報告

## 其他資料

貴公司董事負責編製其他資料。其他資料包括年報所載資料，惟不包括綜合財務報表及我們就此編製的核數師報告。

我們有關綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，且我們並不就此發表任何形式之核證結論。

就我們對綜合財務報表之審核而言，我們之責任是閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或存在重大錯誤陳述。倘若我們基於已完成的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，我們須報告此事實。我們就此並無須報告事項。

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製及真實而公允地列報該等綜合財務報表，並負責董事認為就確保綜合財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需之有關內部控制。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的辦法，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告流程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並根據我們協定的委聘條款向閣下（作為整體）出具包括我們意見的核數師報告，除此以外，我們的報告不作其他用途。我們不就此報告的內容，對任何其他人士負責或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照香港核數準則進行的審計在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，倘合理預期彼等個別或匯總起來可能影響該等綜合財務報表使用者所作出的經濟決策，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

我們根據香港核數準則進行審計的工作之一，是運用專業判斷，在整個審計過程中抱持職業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

# 獨立核數師報告

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的效能發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者對綜合財務報表中的相關披露資料的關注。倘有關的披露資料不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能繼續持續經營。
- 評價綜合財務報表(包括披露資料)的整體列報方式、結構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映有關交易和事項。
- 就 貴集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分及適當的審計證據，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們僅對我們之審計意見承擔責任。

我們與治理層溝通了(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等事項，包括我們在審計期間識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們亦向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關職業道德要求，並與彼等溝通所有可能合理地被認為會影響我們獨立性的關係及其他事項，以及相關防範措施(倘適用)。

從與治理層溝通的事項中，我們決定哪些事項對本期間綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們會在核數師報告中描述這些事項，惟法律法規不允許對某件事項作出公開披露，或在極端罕見的情況下，若有合理預期在我們的報告中溝通某事項而造成的負面後果將會超過其產生的公眾利益，我們將不會在此等情況下在報告中溝通該事項。

負責此審核項目與簽發獨立核數師報告的項目合夥人為藍志康。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年3月19日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	5	9,782,568	10,920,638
銷售及服務成本		(6,884,964)	(7,392,156)
毛利		2,897,604	3,528,482
其他收入、收益及虧損	6	1,009,049	(585,172)
投資物業公允值變動	14	966,184	405,076
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	26	118,589	478,005
銷售及分銷成本		(417,872)	(222,772)
行政費用		(1,229,847)	(851,273)
F 融資成本	7	(1,279,587)	(932,238)
應佔聯屬公司業績		8,843	(2,528)
A 應佔合營企業業績		167,670	48,504
N 出售附屬公司收益	47(a)及(c)	326,285	640,080
除稅前利潤	8	2,566,918	2,506,164
T 所得稅開支	9	(1,157,207)	(1,441,816)
A 年度利潤		1,409,711	1,064,348
S 其他全面(開支)收入			
I 將不能重新分類至損益的項目：			
重新計量界定福利責任		(8,035)	(22,974)
與將不能重新分類至損益的項目相關之所得稅		2,009	5,743
A 其他年度全面開支(扣除所得稅)		(6,026)	(17,231)
年度全面收益總額		1,403,685	1,047,117
以下各項應佔年度溢利：			
本公司擁有人		1,154,316	805,736
永久資本工具擁有人		–	37,550
其他非控股權益		255,395	221,062
		1,409,711	1,064,348
以下各項應佔年度全面收益總額：			
本公司擁有人		1,150,710	795,426
永久資本工具擁有人		–	37,550
其他非控股權益		252,975	214,141
		1,403,685	1,047,117
每股盈利—基本(人民幣)	12	0.20	0.14
每股盈利—攤薄(人民幣)	12	0.20	0.14

# 綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	2,611,084	2,078,272
投資物業	14	10,194,164	6,981,839
於聯屬公司權益	15	1,174,908	735,336
於合營企業權益	16	1,060,057	951,667
可供出售投資	17	117,663	30,215
商譽	18	2,299,758	912,750
無形資產	19	1,319,901	259,248
預付租賃款項	20	754,720	1,765,515
預付租賃款項溢價	21	1,268,992	1,592,486
其他應收款項	27	167,624	244,038
潛在收購附屬公司的已付按金	22	799,606	267,130
收購物業項目的已付按金	23	159,214	159,073
收購土地使用權的已付按金	24	118,103	1,095,077
遞延稅項資產	25	461,990	466,577
		22,507,784	17,539,223
<b>流動資產</b>			
銷售物業	26	23,777,966	15,347,979
存貨		194,655	80,414
預付租賃款項	20	18,228	48,151
預付租賃款項溢價	21	19,233	28,744
應收賬款及其他應收款項	27	4,129,404	4,604,211
應收合約工程客戶款項	28	104,079	73,627
可收回稅項		85,990	96,458
應收本公司附屬公司非控股股東款項	29	1,052,812	82,330
應收合營企業款項	30	362,935	355,775
應收聯屬公司款項	31	27,567	–
應收關連方款項	32	–	233,726
按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產	33	234,460	127,275
受限制/已抵押銀行存款	34	2,106,552	1,997,824
銀行結餘及現金	34	14,335,075	9,136,526
		46,448,956	32,213,040
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	35	9,282,468	4,445,008
銷售物業的已收按金		5,503,060	2,817,149
應付合約工程客戶款項	28	13,778	16,746
應付本公司一名非控股股東款項	36	–	310,438
應付合營企業款項	37	10,000	294,157
應付聯屬公司款項	38	13,513	1,061,338
稅項負債		4,431,080	4,151,634
於一年內到期的借款	39	3,022,026	929,458
融資租賃承擔	40	51,693	23,610
優先票據及債券	41	4,484,610	1,575,183
已發行資產抵押證券	42	42,533	37,642
界定福利責任	43	220	5,171
撥備	44	40,131	37,154
		26,895,112	15,704,688
<b>流動資產淨值</b>		<b>19,553,844</b>	<b>16,508,352</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>42,061,628</b>	<b>34,047,575</b>

# 綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	25	1,754,528	1,236,629
於一年後到期之借款	39	6,841,619	2,438,008
融資租賃承擔	40	259,299	88,538
優先票據及債券	41	15,320,332	16,804,442
已發行資產抵押證券	42	185,204	237,442
界定福利責任	43	2,615	121,781
		24,363,597	20,926,840
<b>資產淨值</b>			
		17,698,031	13,120,735
<b>資本及儲備</b>			
股本	45	497,868	497,848
儲備		12,139,049	10,457,503
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
		12,636,917	10,955,351
<b>非控股權益</b>			
		5,061,114	2,165,384
		17,698,031	13,120,735

第103頁至第240頁的綜合財務報表由董事會於2018年3月19日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

潘軍  
執行董事

林錦堂  
執行董事

# 綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	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	累計溢利	小計	永久	彩生活	星晨	其他非控股	非控股	
	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	
	(附註i)	(附註ii)	(附註iii)	(附註iv)	(附註v)	(附註v)	(附註vi)	(附註v)	(附註vi)							
於2016年1月1日	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
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	805,736	805,736	37,550	-	-	221,062	258,612	1,064,348
重新計量界定福利責任	-	-	-	-	-	-	-	(13,746)	-	(13,746)	-	-	-	(9,228)	(9,228)	(22,974)
重新計量界定福利責任所產生的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	3,436	-	3,436	-	-	-	2,307	2,307	5,743
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(10,310)	-	(10,310)	-	-	-	(6,921)	(6,921)	(17,231)
年內全面(開支)																
收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(10,310)	805,736	795,426	37,550	-	-	214,141	251,691	1,047,117
於行使購股權時發行股份	51	706	-	(342)	-	-	-	-	-	415	-	-	-	-	-	415
分派予本公司股東的股息(附註11)	-	(255,793)	-	-	-	-	-	-	-	(255,793)	-	-	-	-	-	(255,793)
以股份支付權益結算確認(附註53)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,041	2,914	-	81,955	81,955
收購附屬公司(附註46(a)及(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	538,149	538,149	538,149
從非控股股東收購附屬公司額外權益	-	-	(177)	-	-	-	-	-	-	(177)	-	-	-	(109)	(109)	(286)
視作出售不會喪失控制權的附屬公司的部分權益	-	-	6,989	-	-	-	-	-	-	6,989	-	-	-	64,770	64,770	71,759
贖回永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(700,000)	-	-	-	(700,000)	(700,000)
分派一名永久資本工具持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,050)	-	-	-	(48,050)	(48,050)
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,473)	(5,473)	(5,473)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	159,915	159,915	159,915
根據彩生活股份獎勵計劃																
購回股份(附註vi)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,010)	(9,010)	(9,010)
轉讓	-	-	-	-	-	13,591	-	-	(13,591)	-	-	-	-	-	-	-
於2016年12月31日	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
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	1,154,316	1,154,316	-	-	-	255,395	255,395	1,409,711
重新計量界定福利責任	-	-	-	-	-	-	-	(4,808)	-	(4,808)	-	-	-	(3,227)	(3,227)	(8,035)
重新計量界定福利責任產生的遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	1,202	-	1,202	-	-	-	807	807	2,009
年內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(3,606)	-	(3,606)	-	-	-	(2,420)	(2,420)	(6,026)

# 綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	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	累計溢利	小計	永久	彩生活	星晨	其他非控股	非控股	
	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	
	(附註i)	(附註ii)	(附註iii)	(附註iv)	(附註v)	(附註v)	(附註vi)									
年內全面開支(收益)總額	-	-	-	-	-	-	(3,606)	1,154,316	1,150,710	-	-	-	252,975	252,975	1,403,685	
於行使購股權時發行股份	20	201	-	(57)	-	-	-	-	164	-	-	-	-	-	164	
分派予本公司股東的股息	-	(250,049)	-	-	-	-	-	-	(250,049)	-	-	-	-	-	(250,049)	
以股份支付權益結算確認	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,303	1,913	-	47,216	47,216	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	94,791	94,791	
出售附屬公司(附註47(a))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,193)	(1,193)	(1,193)	
視作出售不會喪失控制權的附屬公司部分權益	-	-	780,741	-	-	-	-	-	780,741	-	-	-	2,521,869	2,521,869	3,302,610	
出售會喪失控制權的附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,106)	(1,106)	(1,106)	
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55,832)	(55,832)	(55,832)	
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,797	55,797	55,797	
購回彩生活股份時註銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18,787)	(18,787)	(18,787)	
轉讓	-	-	-	-	-	12,956	-	(12,956)	-	-	-	-	-	-	-	
於2017年12月31日	497,868	1,695,255	1,033,694	17,534	40,600	85,730	1,477	6,452	9,258,307	12,636,917	-	242,458	4,855	4,813,801	5,061,114	17,698,051

附註：

- (i) 根據公司章程細則第16條，本公司(定義見附註1)獲容許於股份溢價撥付末期股息。
- (ii) 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股權調整之間的差額。
- (iii) 購股權儲備指本公司根據購股權計劃的股份付款。
- (iv) 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賬面值的差額；及(d)於2009年豁免股東貸款。
- (v) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國(「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增資。
- (vi) 重估儲備指於變動日期轉撥自用物業至投資物業及重新計量界定福利責任所產生的盈餘。
- (vii) 於2016年7月4日，本公司非全資附屬公司且其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)就若干僱員及顧問採納購股權計劃，作為其對彩生活的貢獻或潛在貢獻的激勵或回報。予以獎勵的股份由彩生活委任的獨立受託人(「受託人」)購回及持有。於2016年12月31日，受託人根據股份獎勵計劃購回彩生活1,607,000股股份及收購上述股份的總代價為人民幣9,010,000元，確認為其他非控股權益扣減。於2017年12月31日，並無向承受人授出股份獎勵計劃持有的股份。

# 綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>營運活動</b>		
除稅前利潤	2,566,918	2,506,164
經以下調整：		
投資物業公允值變動	(966,184)	(405,076)
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	(118,589)	(478,005)
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	(4,457)	(2,828)
預付租賃款項撥回	19,218	14,487
預付租賃款項溢價撥回	23,990	17,874
無形資產攤銷	32,199	26,604
物業、廠房及設備折舊	176,906	174,102
以股份支付開支	47,216	81,955
出售物業、廠房及設備虧損	3,146	4,364
出售附屬公司收益	(326,285)	(640,080)
重新計量合營企業權益及可供出售投資的收益	(562,719)	-
呆壞賬撥備	62,012	40,771
商譽減值	50,058	-
利息收入	(88,631)	(33,260)
土地發展投資收入	-	(5,787)
融資成本	1,279,587	902,550
提前贖回優先票據虧損	116,933	29,688
外匯(收益)虧損淨額	(598,535)	665,820
佔聯屬公司業績	(8,843)	2,528
佔合營企業業績	(167,670)	(48,504)
營運資金變動前的經營現金流量	1,536,270	2,853,367
額外預付租賃款項	(45,001)	(1,073,311)
銷售物業(增加)減少	(2,403,994)	3,581,379
存貨增加	(114,241)	(15,190)
收購土地使用權的已付按金增加	-	(45,000)
應收賬款及其他應收款項減少(增加)	1,035,368	(971,898)
應收合約工程客戶款項(增加)減少	(30,452)	15,310
應收關連方款項增加	(31,747)	(30,623)
應收合營企業款項增加	-	(1,369)
應付合約工程客戶款項減少	(2,968)	(395)
應付賬款及其他應付款項增加(減少)	1,316,608	(1,663,250)
撥備增加	2,977	22,281
界定福利責任減少	(133,527)	(981)
出售物業所得按金增加(減少)	2,226,994	(2,447,922)
經營活動所得現金	3,356,287	222,398
已付所得稅	(540,181)	(571,075)
已付利息	(2,134,451)	(1,508,386)
<b>經營活動所得(所用)現金淨額</b>	<b>681,655</b>	<b>(1,857,063)</b>

# 綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
購置物業項目的已付按金		(141)	(18,127)
受限制／已抵押銀行存款增加		(108,728)	(661,342)
透過收購附屬公司及收購業務結付收購資產及 負債的應付代價及應付本公司非控股股東款項		(479,821)	(565,605)
出售附屬公司應收代價的結清		358,000	761,000
購置物業、廠房及設備		(502,890)	(213,879)
投資物業添置		(1,721,268)	(294,229)
F 透過收購附屬公司收購資產及負債 (扣除所收購現金及現金等價物)	46(a)	(835,525)	(755,602)
A 收購業務(扣除所收購現金及現金等價物)	46(b)	914,973	(616,089)
N 潛在收購附屬公司已付按金		(635,737)	(88,692)
收購一間附屬公司已付按金退回		849	38,000
T 於聯屬公司之投資		(387,085)	(64,000)
A 於合營企業之投資		(442,081)	(111,119)
S 自一間合營企業收取之股息		10,396	–
已收利息		88,631	33,260
出售物業、廠房及設備的所得款項		6,314	7,671
I 出售附屬公司(扣除所出售的現金及現金等價物)	47(a)	342,649	1,607,646
出售會喪失控制權的附屬公司部分權益	47(c)	611,053	204,862
A 應收貸款墊款		(71,611)	(330,250)
應收貸款還款		322,017	3,000
購置可供出售投資		(107,951)	(20,200)
應收鄆縣政府款項結清		–	390,000
應收成都政府款項結清		5,061	420,000
出售投資物業所得款項		867,448	1,051,689
向合營企業墊款		(7,160)	(1,936,431)
向聯屬公司墊款		(121,398)	–
向關連方墊款		–	(18,321)
向本公司附屬公司非控股股東墊款		(82,932)	(49,951)
合營企業還款		–	407,027
聯屬公司還款		15,365	–
關連方還款		265,473	1,523,228
本公司附屬公司非控股股東還款		12,450	9,570
若干前附屬公司還款		–	323,340
投資活動(所用)所得現金淨額		(1,683,649)	1,036,456

# 綜合現金流量表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
發行優先票據及債券所得款項淨額		5,419,191	9,304,790
償還優先票據		(1,454,238)	(1,000,000)
贖回優先票據		(2,140,294)	(388,227)
發行資產支持證券所得款項淨額		–	284,930
償還證券化安排項下之原則收款		(51,250)	(12,500)
附屬公司非控股股東注資		55,797	159,915
支付予附屬公司非控股股東股息		(55,832)	(5,473)
出售不會喪失控制權的附屬公司部份權益	47(b)	2,402,610	71,759
新籌集借款		7,215,981	2,312,760
償還借款		(3,400,951)	(2,988,388)
支付予永久資本工具擁有人的分派		–	(48,050)
贖回永久資本工具		–	(700,000)
支付予本公司股東的股息		(250,049)	(255,793)
收購附屬公司額外權益		–	(286)
償還融資租賃承擔的款項		(27,780)	(49,640)
於行使購股權時發行股份		164	415
根據彩生活股份獎勵計劃購回股份		(18,787)	(9,010)
來自合營企業墊款		24,500	390,842
來自聯屬公司墊款		9,700	1,061,338
向合營企業償還款項		(307,977)	(1,126,700)
向聯屬公司償還款項		(1,057,897)	–
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>6,362,888</b>	<b>7,002,682</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>5,360,894</b>	<b>6,182,075</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>		<b>9,136,526</b>	<b>2,881,511</b>
<b>外匯匯率變動的影響</b>		<b>(162,345)</b>	<b>72,940</b>
<b>年終現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)</b>		<b>14,335,075</b>	<b>9,136,526</b>

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 1. 一般資料

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)於開曼群島註冊成立的一間有限公司，其股份於聯交所上市。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賢小姐。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。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務詳列於附註57。

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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

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
香港財務報告準則第12號(修訂本)	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進之一部分

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則(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7號披露計劃(修訂本)

本集團於本年度首次應用該等修訂本。該等修訂本要求實體提供披露資料，令使用財務報表之人士得以評估融資活動所產生負債之變動(包括現金及非現金變動)。此外，該等修訂本亦要求，當金融資產之現金流量已經或其未來現金流量將會計入融資活動之現金流量時，實體須披露有關金融資產之變動。

具體而言，該等修訂本要求披露下列各項：(i)融資現金流量之變動；(ii)取得或失去附屬公司或其他業務控制權所引起之變動；(iii)外匯匯率變動之影響；(iv)公允值之變動；及(v)其他變動。

有關該等項日期初及期末結餘之對賬於附註48內提供。根據該等修訂本之過渡條文，本集團並無披露去年之比較資料。除附註48內之額外披露外，應用該等修訂本並無對本集團綜合財務報表產生影響。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第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17號	保險合約 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅處理的不確定因素 <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9號(修訂本)	具有負補償的提前還款特性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯屬公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯屬公司及合營企業之長期權益 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(修訂本)	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進之一部分 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進 <sup>2</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2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 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，於可見將來，應用其他已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋將不會對本集團之綜合財務報表有任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(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。於目的為同時收回合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。所有其他金融資產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2017年12月31日的金融工具及風險管理政策，本公司董事預期對初步應用香港財務報告準則第9號有以下潛在影響：

### 分類及計量

- 分類為可供出售投資的股本證券按成本減減值計值，如附註17所披露：該等證券符合根據香港財務報告準則第9號指定為透過其他全面收益按公允值列賬，且本集團將於其後報告期末按公允值計量該等證券，並將公允值收益或虧損及公允值收益或虧損之遞延稅項影響於其他全面收益中確認及於投資重估儲備累計。於香港財務報告準則第9號初步確認後，於2018年1月1日，本公司董事認為並無調整非上市股本投資的重大公允值收益或虧損至投資重估儲備。
- 所有其他金融資產及金融負債將繼續按相同基準計量，目前按香港會計準則第39號計量。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

### 減值

總體而言，本公司董事預計採用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式，將導致就有關集團按經攤銷成本計量的金融資產，以及於本集團採用香港財務報告準則第9號時須作出減值撥備的其他項目之尚未產生信貸虧損需提早作出撥備。

據本公司董事評估，倘本集團應用預期信貸虧損模式，則本集團於2018年1月1日將予確認的減值虧損累計金額將較根據香港會計準則第39號確認的累計金額增加，主要乃由於應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損撥備所致。根據預期信貸虧損模式確認的有關進一步減值將減少2018年1月1日的經營保留溢利並增加遞延稅項資產。

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」及相關詮釋在內之現時收入確認指引。

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，即與特定履約責任相關之貨品或服務之「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號規定須作出更詳盡之披露。

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。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號「客戶合約的收入」(續)

本公司董事已評估對應用香港財務報告準則第15號之影響，並預計將在以下方面影響來自出售物業之收入及銷售成本及服務：

- 於評估物業銷售合約是否包含重大融資部分時，本集團已考慮所有相關事實及情況，包括承諾代價及與物業現金出售價之金額差異、本集團將物業轉讓予客戶及客戶就物業付款的預計時間差異之綜合影響以及有關市場的現行利率。本集團已應用香港財務報告準則第15號之權宜方法，且並未考慮預計將於客戶付款日期起一年內完成交付的合約之融資部分。
- 目前，本集團向客戶取得物業銷售合約有關的成本已作費用化處理。根據香港財務報告準則第15號的規定，取得合約之增量成本可資本化為遞延合約成本，惟須滿足若干標準。因此，本公司董事預計確認遞延合約成本人民幣111,000,000元，此乃致使經營保留溢利增加並於2018年1月1日確認遞延稅負債。

此外，日後應用香港財務報告準則第15號或會導致於綜合財務報表中披露更多內容。

本公司董事有意應用有限追溯法，首次應用所產生的累積影響將於2018年1月1日的期初權益結餘中確認。

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，經營租賃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付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款以及(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付款呈列為投資現金流量，而其他經營租約付款則呈列為營運現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分(呈列為融資現金流量)。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

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)之預付租賃付款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。

如附註51所披露，本集團(作為承租人)於2017年12月31日擁有不可撤銷經營租約承擔人民幣588,533,000元。初步評估顯示，該等安排將符合租賃之定義。應用香港財務報告準則第16號後，本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應的負債，除非有關租賃符合低價值或短期租賃。

此外，本集團現時認為支付可退回租賃按金人民幣12,028,000元及收回可退回租賃按金人民幣24,102,000元作為香港會計準則第17號項下之權利及負債。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款之定義，該等按金並不為與使用相關資產權利有關的付款，因此，該等按金之賬面值或會調整為攤銷成本，且該調整被視為額外租賃付款。對支付可退回租賃按金的調整計入使用權資產的賬面值。對收回可退回租賃按金的調整被視為預付租賃付款。

此外，應用新規定可能導致上文所述計量、呈列及披露發生變動。

## 3. 重大會計政策

綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)所規定的適用披露。

綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具則於各呈報期末按公允值計量，並詳述於如下的會計政策。

歷史成本一般是基於為換取貨物而支付代價之公允值。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公允值時，本集團所考慮資產或負債的特色，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的資產或負債的特色。於綜合財務報表內計量及／或披露的公允值按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份付款」範圍內以股份支付的交易、香港會計準則第17號「租賃」範圍內的租賃交易及類似公允值但並非公允值的計量(如香港會計準則第2號「存貨」內的可變現淨額或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值)除外。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策 (續)

非金融資產的公允值計量考慮市場參與者將該資產用於最佳用途以產生經濟利益的能力，或將該資產出售予能夠用於最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

就按公允值交易的金融工具及投資物業以及於其後期間計量公允值時使用不可觀察輸入數據之估值技術而言，估值技術會予以校準以使估值技術結果與交易價相等。

此外，就財務報告而言，根據可觀察公允值計量的輸入數據及公允值計量的輸入數據對其整體的重要性程度，公允值計量分為第一、第二或第三級，概述如下：

- 第一級輸入數據乃實體於計量日可得出之自相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第二級輸入數據乃根據與資產或負債相關而直接或間接獲得的可觀察資料，第一級所包括報價除外；及
- 第三級輸入數據乃自資產或負債的不可觀察輸入數據。

重大會計政策載列如下。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所控制之實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下要素時，則本公司取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘本集團於投資對象之投票權未能佔大多數，則當投票權足以賦予本公司實際能力以單方面指揮投資對象的相關活動時即對投資對象擁有權力。本集團於評估本集團於投資對象的投票權是否足以賦予其權力時考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相較其他投票權持有人所持投票權的數量及分散情況，本集團持有投票權的數量；
- 本集團、其他投票權持有人或其他人士持有之潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 需要作出決定時，本集團目前能夠或不能指揮相關活動的任何額外事實及情況(包括於過往股東會議上的投票模式)。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 綜合基準(續)

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個組成部分乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

附屬公司的財務報表已於有需要時作出調整，致使其會計政策符合本集團之會計政策。

有關本集團成員之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合時悉數對銷。

### 本集團於現有附屬公司擁有權之變動

本集團於現有附屬公司所擁有權益之變動而不導致失去此附屬公司之控制權將列作權益交易。本集團相關權益組成部分之賬面值及非控股權益(包括根據本集團及非控股權益各自所佔權益比例於本集團及非控股權益間重新歸屬相關儲備)將予調整，以反映該附屬公司之相關權益變動。於重新歸屬相關權益組成部分後非控股權益之經調整數額與已付或已收代價之公允值之間任何差額，乃直接確認於權益中並歸屬於本公司之擁有人。

非控股權益之經調整數額與已付或已收代價之公允值之間任何差額，乃直接確認於權益中並歸屬於本公司之擁有人。

倘本集團失去附屬公司控制權，則取消確認附屬公司資產及負債以及非控股權益(如有)。而收益或虧損於損益確認並按(i)所收代價之公允值及任何保留權益之公允值與(ii)本公司擁有人應佔該附屬公司之資產(包括商譽)負債之間的差額計算。先前於其他全面收益就該附屬公司確認之所有款額，會按猶如本集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資之公允值，會根據香港會計準則第39號(如適用)於其後入賬時被列作首次確認之公允值，或(如適用)於首次確認時之於聯屬公司或合營企業之投資成本。

### 業務合併

收購業務乃採用收購法入賬。於業務合併時轉撥之代價按公允值計算，而計算方法為本集團所轉撥之資產、本集團對被收購公司前擁有人產生之負債及本集團於交換被收購公司之控制權所發行之股本權益於收購日期之公允值之總和。與收購事項有關之成本於產生時確認於損益中。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策 (續)

### 業務合併 (續)

於收購日期，其已收購可識別資產及承擔之負債按其於收購日期之公允值予以確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「員工福利」確認及計算；
- 被收購公司以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購公司以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期 (參閱下列重大會計政策) 根據香港財務報告準則第2號「以股份支付款項」計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」劃分為持作出售之資產 (或出售組合) 根據該項準則計量。

所轉撥之代價、被收購公司之任何非控股權益之數額及收購公司先前所持有被收購公司股本權益 (如有) 之公允值之總和，倘高於所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額，所高出部分乃確認為商譽。經重估後，倘扣除已收購可識別資產及假設負債的金額超過轉撥代價的總額、被收購公司任何非控股權益之數額及收購公司先前持有被收購公司權益 (如有) 之公允值之總和，所高出部分乃即時確認於損益中為廉價購買收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔相關附屬公司淨資產之非控股權益，可初步按公允值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎個別交易作出選擇。其他類別非控制權益按其公允值計量。

當本集團於一項業務合併轉移之代價包括或然代價安排所產生之資產或負債，則或然代價乃按收購日期之公允值計算，並計入一項業務合併轉移之代價的一部份。合資格作計量期間調整之或然代價之公允值變動乃追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整為「計量期間」(不得超過收購日期起計一年) 因取得於收購日期已存在之事件及環境之額外資訊而作出之調整。

不符合作為計量期間調整之或然代價公允值變動之其後會計處理，取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價並不會於其後報告日期重新計量，而其以後之結算乃於權益內列賬。分類為資產或負債之或然代價乃於其後報告日期重新計量，而相應收益或虧損乃於損益中確認。

如業務合併乃分階段達成，本集團以往所持的被收購方股本權益於收購日期 (即本集團取得控制權當日) 按公允值重新計量，所產生的盈虧 (如有) 在損益中確認。如出售於被收購方權益，以往在其他全面收益中確認的從該等權益於收購日期前產生的金額重新分類至損益 (如此處理方法合適)。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 收購不構成業務之附屬公司

於本集團收購一組不構成業務的資產及負債時，本集團通過按相關公允值首先分配購買價至金融資產及金融負債識別及確認所收購的個別可識別資產及所承擔的負債，購買價的餘下結餘隨後按購買日期的相關公允值分配至其他個別可識別資產及負債。相關交易將不會產生商譽或議價購買收益。

### 商譽

因收購業務產生之商譽乃按於收購業務當日確定的成本(見上文所述之會計政策)減累計減值虧損(如有)入賬。

就減值檢測而言，收購產生的商譽會分配至預期可自合併的協同效益獲益的本集團各現金產生單位(或各組現金產生單位)，即就內部管理目的攤銷商譽的最低水平且不大於經營分部。

已獲分配商譽之現金產生單位(或一組現金產生單位)每年或倘有跡象顯示有關單位可能出現減值時更頻密地進行減值測試。於報告期間收購產生的商譽，已獲分配商譽之現金產生單位(或一組現金產生單位)於報告期結算日前進行減值測試。當可收回金額低於其賬面值時，則首先削減任何商譽之賬面值以分配減值虧損，其後再根據單位(或一組現金產生單位)內各資產之賬面值按比例分配予單位之其他資產。

任何商譽減值虧損直接於綜合損益及其他全面收益表內確認。商譽之減值虧損不會於往後期間撥回。

於出售有關現金產生單位後，商譽產生之金額列入釐定出售損益(或本集團監控之一組現金產生單位中的任何現金產生單位)中。

本集團因收購聯屬公司及合營企業產生之商譽政策載述如下。

### 於聯屬公司及合營企業之投資

聯屬公司為本集團具有重大影響之實體(附屬公司及合營企業除外)。重大影響為有權參與被投資方財務及營運政策決定，但未能控制或共同控制該等政策。

合營企業指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策 (續)

### 於聯屬公司及合營企業之投資 (續)

聯屬公司或合營企業之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內，惟有關投資或部分投資分類為持作出售則根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」入賬。未分類為持作出售之任何於聯屬公司或合營企業之投資保留部分使用權益法入賬。根據權益法，於聯屬公司或合營企業之投資最初乃按成本於綜合財務狀況表確認，並隨後調整以確認本集團應佔聯屬公司及合營企業之損益及其他全面收益。於該聯屬公司或合營企業的資產淨值(損益及其他全面收入除外)變動不入賬，除非該等變動導致本集團持有的擁有權變動。當本集團應佔聯屬公司或合營企業之虧損超過本集團於該聯屬公司或合營企業之權益(包括實際上構成本集團對聯屬公司或合營企業投資淨額部分之任何長期權益)時，本集團不再確認其分佔之進一步虧損。本集團僅會在其須向該聯屬公司或合營企業承擔法律或推定義務，或代其支付款項之情況下，確認額外虧損。

於被投資方成為一家聯屬公司或合營企業當日，對聯屬公司或合營企業之投資採用權益法入賬。於收購一間聯屬公司或合營企業之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公平淨值之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團所佔可識別資產及負債於重新評估後之公平淨值與投資成本之任何差額，會於收購投資期間即時於損益確認。

香港會計準則第39號之規定被應用以釐定是否需要就本集團於聯屬公司或合營企業之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號「資產減值」以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本之較高者)與其賬面值。任何已確認的減值虧損構成該項投資的賬面值之一部分。有關減值虧損的任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加的情況下根據香港會計準則第36號確認。

當本集團停止對聯屬公司或合營企業有重大影響力時，乃以出售該投資對象之全部權益方式入賬，而所產生之收益或虧損乃於損益中確認。倘若本集團於前聯屬公司或合營企業中留有權益，而保留權益又屬金融資產，則根據香港會計準則第39號，本集團按該日公允值計量保留權益，而公允值視為其於初始確認時的公允值。聯屬公司或合營企業的賬面值與任何保留權益的公允值公允值及任何出售聯屬公司或合營企業部分權益時所得款項之間的差額，計入出售聯屬公司或合營企業收益或虧損的釐定過程。此外，本集團計入所有先前就該聯屬公司或合營企業於其他全面收益中確認的金額所用基準，與在該聯屬公司或合營企業直接售出相關資產或負債時規定須用的基準相同。故此，若該聯屬公司或合營企業先前於其他全面收益中確認的收益或虧損會在有關資產或負債出售時重新歸類至損益賬中，則於出售或部分出售相關聯屬公司或合營企業時本集團會將該收益或虧損由權益重新分類至損益賬(作為重分類調整)。

若聯屬公司投資變成合營企業投資或者在合營企業投資變成聯屬公司投資，則本集團會繼續使用權益法。在此等權益擁有權更改中，毋須對公允值進行重新計量。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 於聯屬公司及合營企業之投資(續)

當本集團減少擁有聯屬公司或合營企業的權益，但本集團繼續使用權益法時，本集團會將早前就該項擁有權削減在其他全面收益中確認的收益或虧損部分重新歸類至損益，前提為該筆收益或虧損在有關資產或負債出售時亦會重新歸類至損益賬。

當集團實體與聯屬公司或合營企業進行交易時，則與聯屬公司或合營企業交易所產生之損益僅於聯屬公司或合營企業之權益與本集團無關時，方於本集團之綜合財務報表確認。

### 收入確認

收入以已收及應收代價的公允值計量。收入已扣除估計客戶退貨、回扣、其他類似津貼及與銷售相關的中國稅項。

當未來經濟利益可能流入本集團及當已達成下文所述本集團各項活動的特定標準，而收入金額能可靠地計量，則確認收入。

### 銷售物業

於日常業務過程中出售物業的收入於相關物業竣工及交付買家時確認。符合上述收入確認標準之前已收取買家的按金及分期付款於綜合財務狀況表計入流動負債。

### 銷售貨物

銷售貨物的收益於貨物已交付及所有權已轉讓時確認。

### 代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費

代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費於提供服務時入乃參考報告期末交易完成階段予以確認。當下列所有條件獲達成時，交易的結果能夠可靠估計：

- 收入金額能可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益可能流入實體；
- 於報告期末，交易完成階段能可靠計量；及
- 該交易產生的成本和完成該交易的成本能可靠地計量。

### 建造服務收入

當建造服務收入之結果能可靠地估計，收入及成本乃參考報告期末合約活動完成階段予以確認，並按工程進行至該日所產生之合約成本佔估計合約總成本之比例計算，惟此方法並不能代表完成階段。合約工程、索償及獎金款項之變動僅會在金額能可靠地計量及認為可能收取該金額之情況下方會入賬。

倘建造合同之結果無法可靠地估計，則合約收入按有可能收回之已產生合約成本予以確認。合約成本於產生期間確認為開支。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策 (續)

### 收入確認 (續)

#### 建造服務收入 (續)

當合約總成本有可能超出合約總收入時，預期虧損將立即確認為開支。

倘迄今已產生的合約成本加已確認的利潤減已確認的虧損超出進度付款，則超出部份列作應收客戶合約工程款。倘進度付款超出迄今已產生的合約成本加已確認的利潤減已確認的虧損，則超出部份列作應付客戶合約工程款。

於完成有關工程前收取之款項，作為負債計入綜合財務狀況表中(作為已收墊款計入其他應付款項)。就完工工程發出賬單但客戶尚未支付之款項則計入綜合財務狀況表之貿易應收賬款。

#### 酒店經營

酒店住宿、酒店管理及相關服務、食物及餐飲銷售以及其他輔助服務收入於提供服務時確認。

#### 利息收入

利息收入乃根據未償還本金及適用實際利率按時間比累算，有關利率乃將估計未來所收現金按金融資產估計可使用年期折讓至該資產首次確認時的賬面淨值的利率。

#### 租金收入

有關本集團確認來自經營租賃之收入之會計政策載述於下文租賃之會計政策內。

#### 物業、廠房及設備

包括樓宇在內的持作生產或供應貨品或服務、或作行政用途的物業、廠房及設備(不包括下方所述的在建樓宇工程)乃以成本扣減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

在建作生產、供應或行政用途之物業，按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策撥充資本之借貸成本。當完成及可作擬定用途時，該等物業分類至合適的物業、機器及設備類別。該等資產之折舊於資產可作擬定用途時開始計提，與其他物業資產之基準相同。

折舊採用直線法予以確認，以便於其估計可使用年期撇銷資產成本(在建物業除外)減去其估計剩餘價值。估計可使用年期、估計剩餘價值和折舊方法會在各報告期末複核，以按預期基準反映任何估計變動的影響。

當物業、廠房及設備項目因已證實結束自用而變為投資物業時，其賬面值與公允值的差額於轉移日確認於其他全面收入及累計於物業重估儲備中。相關重估儲備於日後資產出售或報廢時，將直接轉入累積溢利。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 物業、廠房及設備(續)

融資租賃下所持有之資產乃以與自置資產相同之基準按其預期可使用年期予以折舊。然而，倘並不合理肯定所有權將於租期結束前取得，資產乃按租期及可使用年期之較短者予以折舊。

物業、廠房及設備於出售時或預期繼續使用資產再不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因物業、廠房及設備出售或報廢而產生的損益確認為銷售所得款項及資產賬面值的差額，且列入損益表內。

### 日後業主估用之發展中樓宇

當用作生產或行政用途之樓宇處於發展中，預付租賃款項於建造期間之攤銷費用列作在建樓宇之部分成本。在建樓宇按成本減任何已識別減值虧損入賬。樓宇在其可供使用(即樓宇處於適當之地點及狀況而能夠按管理層擬定之方式經營)時開始折舊。

### 投資物業

投資物業乃持有以賺取租金收入及／或資本增值的物業(包括就該等目的在建物業)。

投資物業乃以成本(包括交易成本)初步計值。初步確認後，投資物業以其公允值計算。本集團根據經營租賃持有的以賺取租金或資本增值為目的的全部物業權益分類為並入賬列作投資物業，採用公允值模式計量。投資物業公允值變動所產生之損益於產生之期間計入損益表。

興建中投資物業之建築成本及利息開支被撥充資本並作為興建中投資物業之賬面值其中部份。

投資物業於出售或於其被永久終止使用或預期於出售時再無日後經濟利益之時終止確認。終止確認物業所產生的任何損益(按出售所得款項淨額及資產的賬面值的差額計算)於該項目終止確認時計入損益。

### 業務合併所收購之無形資產

業務合併所收購之無形資產與商譽分開確認及初步按收購日期之公允值(視為彼等的成本)確認。

初步確認後，業務合併所收購之具有限使用年期無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。

無形資產於出售或當預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時取消確認。取消確認無形資產產生的收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值間的差額計量，並於取消確認資產的期間在損益內確認。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

非商譽有形資產及無形資產減值(請參閱上述有關商譽的會計政策)

本集團於各報告期間結束時檢討其有形資產及有限可使用年期之無形資產的賬面值，以判斷該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

若某單一資產的可收回金額不能估計，本集團會估計該資產所屬之現金產生單位的可收回金額。當可確定合理及連貫的分配基準時，企業資產可分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及連貫的分配基準的最小組別的現金產生單位。

可收回金額為減除成本後的公允值與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流乃使用除稅前折現率折減至其現值，以反映市場對貨幣時間值的評估及該資產(或現金產生單位)(其估計未來現金流量未予調整)特有的風險。

當資產(或現金產生單位)的可收回金額估計比賬面值小，資產(或現金產生單位)的賬面值乃調低至其可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損將首先被分配以削減任何商譽之賬面值(倘適用)，其後根據單位內各項資產之賬面值按比例分配到其他資產。資產之賬面值不會被減至(以最高者為準)低於其公允值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零。分配至資產的減值虧損數額則按比例分配至單位的其他資產。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後逆轉，資產(或現金產生單位)的賬面值則調升至經修訂的估計可收回金額，惟該調升的賬面值不可超過假若該資產(或現金產生單位)以往年度並無確認任何減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損回撥即時於損益中確認。

### 銷售物業

日常業務過程中的竣工項目及在建銷售項目計入流動資產，並按成本及可變現淨值中較低者列賬。成本包括土地成本、開發費用、根據本集團會計政策資本化的借貸成本及其他應佔開支。於各開發階段中的各單位成本仍採用加權平均法釐定。

可變現淨值指銷售物業的估計售價減所有估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

當持有物業以賺取租金或／及實現資本增值(而非於日常業務過程中出售)的意圖發生改變(以向另一方之經營租賃開始為證)時，本集團將物業從存貨轉撥至投資物業。轉撥日期物業公允值與其先前賬面值之間的任何差異於損益表確認。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃按先進先出法計算。可變現淨值指存貨的估計售價減所有估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

### 撥備

若本集團須就過往事件而承擔現有(法定或推定)責任，及本集團有可能須履行該項責任，並對責任的金額可作出可靠估計時，則會確認撥備。

確認為撥備之金額為於申報期間結束時履行現時責任所需代價之最佳估計，而估計乃經考慮圍繞責任之風險及不確定性而作出。倘撥備以估計履行現時責任之現金流量計量時，其賬面值為該等現金流量之現值(倘貨幣時間值之影響屬重大)。

### 保證

相關售貨合約項下保證責任之預期成本於出售有關產品日期按董事對清償本集團責任所需開支之最佳估計確認撥備。

### 金融工具

當集團實體參與訂立有關工具的合約，金融資產及金融負債確認入賬。

金融資產及金融負債初步以公允值計算。首次確認時，收購或發行金融資產及金融負債直接產生的交易成本(以公允值計入損益表的金融資產及金融負債除外)將視乎情況加入或扣除金融資產或金融負債的公允值。以公允值計入損益表的收購金融資產或金融負債產生的直接交易成本實時在損益表確認。

### 金融資產

金融資產分為如下指定類別：貸款及應收賬款、按公允值計入損益之金融資產以及可供出售之金融資產。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於首次確認時釐定。所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及取消確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣或銷售。

### 實際利息法

實際利息法乃計算債務工具的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率乃透過金融資產的預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金收入(包括支付或收取構成實際利率整體一部分的所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)至首次確認時的賬面淨值的比率。

利息收入透過採用債務工具實際利率確認。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

##### 於損益中按公允值處理的金融資產

當金融資產為(i)持作買賣；(ii)於損益中按公允值處理或(iii)收購方可能支付之或然代價(作為香港財務報告準則第3號適用之業務合併一部份)時，金融資產會分類為於損益中按公允值處理。

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

- 其乃主要收購作於近期出售之用途；或
- 初步確認時屬於本集團集中管理的可識別金融工具組合的一部分，且具有最近實際短期獲利模式；或
- 屬於並非指定且實際作為對沖工具之衍生工具。

金融資產(持作買賣的金融資產、收購方可能收取作為業務合併一部份之或然代價除外)可於下列情況下於初步確認時指定為於損益中按公允值處理：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合的一部分，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項資產的管理及績效乃以公允值為基礎進行評估，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入式衍生工具的合約的一部分而香港會計準則第39號允許將整個組合合約(資產或負債)指定為於損益中按公允值處理。

按公允值計入損益的金融資產以公允值計量，重新計量所產生的收益及虧損於損益確認。在損益中確認的收益或虧損淨額包括金融資產賺取的任何股息或利息，並計入其他收益及虧損項目。

##### 可供出售(「可供出售」)之金融資產

可供出售之金融資產為非衍生項目，並指定為可供出售或並無分類為(a)貸款及應收賬款、(b)持至到期投資或(c)按公允值計入損益表之金融資產。

可供出售股權工具之股息乃於確定本集團有權收取該股息時於損益中確認。

該等並無活躍市場之市價報價而其公允值未能可靠計量之可供出售股權投資於各報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計量。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為固定或可確定付款金額及沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收賬款(包括其他應收款項(非流動)、應收賬款及其他應收賬款、應收本公司附屬公司的非控股股東、合營企業、聯屬公司及關聯方款項、受限制/已抵押銀行存款以及銀行結餘及現金)乃採用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損列賬。

#### 金融資產減值

金融資產(除指定為按公允值計入損益的金融資產外)均於報告期末評估是否有減值跡象。金融資產於有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時作出減值。

就可供出售股權投資而言，證券之公允值大幅或長期下跌至低於其成本被認為是減值之客觀證據。

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或對方出現重大財務困難；或
- 違約，例如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因為財務困難而導致該金融資產失去活躍市場。

對於若干不作個別減值的金融資產而言，例如應收賬款，會另行按集體基準評估減值。應收賬款組合減值的客觀證據包括本集團過往收款情況的經驗、超過平均信貸期的組合遞延付款數目之增加，與拖欠應收款項相關的全國性或地區性經濟形勢的可觀察變動。

對於按攤銷成本計值之金融資產，已確認減值虧損金額為資產之賬面值與按金融資產之原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產 (續)

#### 金融資產減值 (續)

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中扣減，惟應收賬款除外，其賬面值會透過使用撥備賬扣減。撥備賬內之賬面值變動會於損益中確認。當應收賬款被視為不可收回時，其於撥備賬內撇銷。其後收回之前已撇銷之款項計入損益。

於可供出售之金融資產被視為減值時，先前於其他全面收入確認之累計收益或虧損重新分類至期內損益。

對於按攤銷成本計值之金融資產，如在隨後之期間減值虧損金額減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值，不得超過無確認減值下之已攤銷成本。

就可供出售股本投資而言，以往於損益確認之減值虧損將不會透過損益撥回。於確認減值虧損後之任何公允值增加於其他全面收益中確認並於重估儲備中累計。

#### 金融負債及股權工具

集團實體發行的債務和股權工具根據合約安排的實質內容以及金融負債和股權工具的定義分類為金融負債或權益。

#### 股權工具

股權工具是扣除所有負債後實體資產剩餘權益證明之合約。本公司或其附屬公司發行之股權工具以已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

購回本公司本身股權工具已直接於權益確認及扣除。概無就購買、出售、發行或註銷本公司本身股權工具之溢利或虧損確認收益或虧損。

#### 實際利息法

實際利息法乃計算金融負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息開支的方法。實際利率乃透過金融負債的預計年期或於適當時按較短期間精確折讓估計日後現金付款(包括組成實際利率的不可缺少部分的全部已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至首次確認時的賬面淨值的比率。利息開支按實際利息基準確認。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 金融負債及股權工具(續)

##### 優先票據及債券及已發行資產抵押證券

本公司發行包含負債及提早購回權(與主合約並無密切關係)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早購回權部分均按公允值確認。

本公司的附屬公司發行包含負債及認沽期權(與主合約密切關係)之債券及已發行資產抵押證券在初步確認時並無分類作主合約及內置衍生工具。於發行日，債券及已發行資產抵押證券均按公允值確認。

在其後期間，優先票據、債券及已發行資產抵押證券的負債部分使用實際利率法按照攤銷成本列賬。提早購回優先票據權按照公允值計量，其變動按公允值計入損益中。

與發行優先票據及債券及已發行資產抵押證券有關的交易成本計入優先票據及債券及已發行資產抵押證券的賬面值，並使用實際利率法在優先票據及債券及已發行資產抵押證券期間內攤銷。

##### 其他金融負債

其他金融負債(包括借款、應付賬款及其他應付款項、應付本公司非控股股東款項、應付合營企業及聯屬公司款項及融資租賃承擔)隨後使用實際利息法以攤銷成本計量。

##### 財務擔保合約

財務擔保合約為合約發行者根據某項債務工具的條款，因某特定債務人於到期日未能償還款項而須支付特定款項以補償合約持有者招致之損失的合約。

本集團發行之財務擔保合約於初次確認時以公允值計算，倘非指定為按公允值計入損益，其後以下列各項之較高者計量：

- (i) 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定合約下之債項金額；及
- (ii) 初次確認之金額減去於擔保期間確認之累計攤銷(如適用)的金額。

##### 取消確認

僅當從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或倘本集團轉讓金融資產時，終止確認金融資產。

於取消確認整體金融資產時，資產賬面值與已收及應收對價及於其他全面收益確認及於權益累計之累計損益總和的差額，於損益表內確認。

當且僅當本集團義務解除、取消或到期時，本集團取消確認金融負債。取消確認的金融負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策 (續)

### 以權益結算並以股份支付之交易

#### 購股權計劃

發放給員工並以權益結算股份的支付款項是以權益工具於授出當日之公允值釐定。

以授出當日(並無考慮非市場性質的歸屬條件)之公允值來釐定的以權益結算並以股份支付的款項，按集團估計權益工具將會最終歸屬的期間以直線法支銷，並於權益中(購股權儲備)作相應增加。於報告期末，本集團會根據所有相關非市場性質的歸屬條件的評估。修正其預計最終歸屬購股期權數量之估算。修訂原先估計之影響(如有)在損益賬確認(累積支出反映經修訂估計)，並對購股權儲備作出相應調整。就於授出日即時歸屬之購股權而言，所授出購股權公允值即時於損益列為開支。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認的金額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日後被沒收或於屆滿日期仍未行使，則過往於購股權儲備確認之金額將繼續於購股權儲備持有。

#### 租賃

當租賃條款將所有權絕大部分風險及回報轉讓至承租人，則有關租賃被分類為融資租約。所有其他租約乃分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法在損益表內確認。

#### 本集團作為承租人

根據融資租賃持有之資產乃於租賃開始時按有關資產之公允值或最低租賃付款之現值(以較低者為準)確認為本集團之資產。對出租人之相應負債於綜合財務狀況表列作融資租賃承擔。

租賃付款按比例於財務費用與租賃承擔之減少數額間作出分配，以得出計算有關負債餘額之固定利率。財務費用直接於損益表扣除，除非直接計入合資格資產內，在該情況下財務費用依據本集團之一般借貸政策(見上文的會計政策)撥充資本。

經營租賃應付租金(包括收購根據經營租賃持有之土地的成本)於有關租賃年內以直線法確認為開支，惟倘有其他系統方法能更清晰呈列經營租賃產生經濟利益的時間除外。

訂立經營租賃時獲得的租金優惠確認為負債。利益優惠總額以直線法確認為租金開支減少。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 租賃(續)

#### 租賃土地及樓宇

當本集團就一項包括租賃土地及樓宇元素的租賃的物業權益付款時，本集團根據對於各元素所有權附帶的絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團之評估而將各元素分別分類為融資租賃或經營租賃，除非明確顯示兩項元素均屬經營租賃則除外，其時整項物業入賬列作經營租賃。具體而言，整項代價(包括任何一次性預付款項)按租賃土地及樓宇元素於初步確認時之租賃權益相對公允值之比例在租賃土地與樓宇元素之間分配。

倘能可靠地劃分租賃款項，計入為營運租賃的租賃土地利息於綜合財務報表呈列為「預付租賃付款」，並按直線法於租賃期內攤銷(除於公允值模式分類並計入為投資物業外)。倘租賃付款未能可靠地分配於租賃土地及建築物元素，則於該情況下整份租賃通常分類，猶如租賃土地為該融資租賃項下。

#### 預付租賃款項

預付租賃款項指用於開發銷售物業或於生產或提供貨物及服務的土地使用權的預付款項，並初步以成本確認及按剩餘租約期間以直線法於損益賬內解除。有關開發銷售物業預期會於正常營運週期後完成的項目的預付租賃款項列為非流動資產。

#### 預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指對透過收購附屬公司收購資產及負債所獲取的中國租賃土地的預付租賃款項的餘額較已支付代價所超出的金額，並按剩餘租約期間以直線法於損益賬內解除。有關工程預期會於正常營運週期後完成的項目的預付租賃款項溢價列為非流動資產。

### 外幣

在編製各個別集團實體的財務報表時，以該實體的功能貨幣以外貨幣(外幣)結算的交易乃按交易當日的匯率確認。於各報告期間結束時，以外幣列值的貨幣項目按當日的匯率重新換算。按公允值列賬並以外幣列值之非貨幣項目，乃按釐定公允值當日的現行匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目不作重新換算。

貨幣項目的匯兌差額乃於其產生期間於損益確認，惟不包括有關作未來生產用途之在建資產的外匯借貸差額，該等差額於被視作外匯借貸利息成本的調整時計入該等資產之成本。

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 借款成本

因購置、建造或生產合資格資產(即必須經過長時間方可作擬定用途或可供銷售的資產)所產生的直接借款成本均計入該等資產的成本中，直至該等資產已大致可作擬定用途或可供銷售為止。

所有其他借款成本均於其產生期間內在損益表內確認。

### 政府補助金

政府補助金於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收獲撥款前，均不會確認。

政府補助金於本集團確認該等補助金擬補償的相關成本為開支時的期間內按系統基準於損益表內確認。具體而言，主要條件為本集團應購買、興建或以其他方式收購非流動資產的政府補助金乃於綜合財務狀況表確認為遞延收入並且在有關資產的可用年期內有系統及合理地計入損益內。

如作為已產生開支或虧損的補償，或對本集團提供即時財務資助而並無相關日後成本的應收政府補助金於應收該等補助金時在損益表內確認。

### 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項是根據年度應課稅利潤計算。應課稅利潤與在綜合損益及其他全面收益表中所呈報的「除稅前利潤」有別的原因是應課稅利潤不包括其他年度的應課稅收入項目或可扣稅開支項目，亦不包括毋須課稅收入項目或不可扣稅的開支項目。本集團的即期稅項負債乃按在報告期間結束時前已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表中的資產及負債的賬面值暫時差額與計算應課稅利潤所用的相應稅基確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產乃就有可能將應課稅利潤扣減可動用的臨時差額而確認。倘若臨時差額來自商譽或因首次確認不影響應課稅利潤或會計利潤的交易中的其他資產與負債(業務合併除外)，則不會確認有關遞延稅項資產及負債。

此外，若暫時差額是源自商譽之首次確認，則不確認遞延稅項負債。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 稅項(續)

遞延稅項負債乃按與附屬公司及聯屬公司的投資有關的應課稅暫時差額和合營企業的權益而確認，惟若本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額有可能不會於可見將來撥回之情況除外。與該等投資及權益有關的可扣減暫時差額產生的遞延稅項資產，僅於可能將有充足的應課稅利潤以使用暫時差額的利益以及預期於可見將來撥回時，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期間結束時作檢討，並在不大可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分資產時作調減。

遞延稅項資產及負債以清償負債或變現資產期間預期的適用稅率計算，根據於報告期間末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項負債及資產的計量反映稅務影響，可由本集團於報告期末時按預期的方式收回或結算其資產及負債賬面值。

就計量遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，利用公允值模型計量的投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻則除外。當投資物業可予折舊及於本集團的業務模式(其業務目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)內持有時，有關假設會被推翻。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘即期及遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益確認之項目則作別論，在此情況下，即期及遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。倘對業務合併進行初步會計處理而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響則計入業務合併之會計處理中。

截至2017年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策 (續)

### 僱員福利

#### 退休福利成本

向國管退休福利計劃及強制性公積金計劃作出的供款乃於僱員就其提供服務可享有供款時確認為開支。

就界定福利退休計劃而言，提供福利的成本乃採用預計單位基數法計算，並於報告期末進行精算估值。重新計量金額(包括精算損益)即時於綜合財務狀況表內反映，並在產生期間經扣除或計入於其他全面收益確認。於其他全面收益內確認的重新計算金額將即時於累計溢利內反映，並將不會重新分類至損益。過往服務成本在計劃修訂期內於損益確認。利息淨額透過對界定福利負債淨額採用期初折現率計算。

界定福利成本分類方式如下：

- 服務成本(包括現時服務成本、過往服務成本以及計劃縮減及結算時的收益及虧損)；
- 利息費用或收益淨額；及
- 重新計量。

本集團將前兩項界定福利成本呈報為損益之行政開支及融資成本項目。

綜合財務狀況表內確認之退休福利責任代表本集團界定福利退休計劃實際虧損或盈餘。由此計算產生之盈餘將不多於以該計劃收回款項模式的經濟收益之現值或該計劃之未來供款減額。

離職福利負債會於本集團實體無法再撤回離職福利邀約或當其確認任何相關重組成本(取其較早者)時確認。

#### 短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利乃按預期於僱員提供服務時支付之未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利獲確認為開支，惟香港財務報告準則要求或准許將該福利計入資產成本除外。

於扣除任何已付金額後，就僱員之累計福利(如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

就其他長期僱員福利確認之負債乃按預期由本集團就截至呈報日期僱員所提供的服務作出之預計未來現金流出的現值計量。因服務成本、利息及重新計量而產生的負債賬面值的任何變動於損益確認，惟香港財務報告準則要求或准許將其計入資產成本除外。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

於應用附註3所載本集團之會計政策過程中，管理層須就無法從其他途徑得知之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及其他視作相關之因素作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘就會計估計之修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘有關修訂影響即期及未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

### 應用會計政策之關鍵判斷

以下為管理層在應用會計政策過程中作出之關鍵判斷(除涉及之估計外(見下文))，以及其對綜合財務報表已確認之金額具有最重大之影響。

#### 投資物業之遞延稅項

就計量採用公允值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已對本集團的投資物業組合進行檢討並總結本集團的投資物業並非以目標為透過時間(而非銷售)消耗投資物業所產生之大部份經濟收益的模式持有。因此，於計量投資物業之遞延稅項時，董事已釐定，有關採用公允值模式計量的投資物業的賬面值可透過銷售悉數收回之假設並未被駁回。於2017年12月31日，投資物業之遞延稅項的賬面值為人民幣1,403,903,000元(2016年：人民幣1,112,839,000元)。

#### 估計不明朗因素的主要來源

以下為有關未來之主要假設及於報告期間結束時會引致下個財政年度資產及負債賬面值大幅調整之重大風險之其他估計不明朗因素主要來源。

#### 釐定在建銷售物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值

在建銷售物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬，賬面值合共人民幣23,777,966,000元(2016年：人民幣15,347,979,000元)。成本(包括土地成本、開發開支、根據本集團的會計政策撥充資本之借貸成本)及其他應佔開支於各階段根據可售建築面積採用加權平均法分配至各單位。可變現淨值乃以估計售價(根據中國現行房地產市況)減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最佳可得的資料釐定。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會就在建銷售物業及可供銷售已竣工物業確認減值虧損。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 估計不明朗因素的主要來源(續)

#### 應收賬款之估計減值

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮估計未來現金流量。減值虧損數額按資產賬面值與以金融資產原先實際利率(即於初步確認時計算之實際利率(倘適用))貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之日後信貸虧損)現值間之差額計算。倘實際未來現金流量低於預期或因事實及情形變動而下調，則可能產生重大減值虧損/進一步減值虧損。於2017年12月31日，應收賬款之賬面值為人民幣2,081,969,000元(2016年：人民幣1,720,333,000元)，扣除人民幣188,952,000元(2016年：人民幣132,372,000元)的呆壞賬撥備。

#### 公允值之計量及估值過程

本集團之投資物業合共人民幣10,194,164,000元(2016年：人民幣6,981,839,000元)及按其公允值計量，以作財務申報之用途。本公司之董事會已設立由本公司首席財務官帶領之估值團隊，以決定價值計量所需之適當估值技術及數據。

於估計投資物業之公允值時，本集團盡可能使用可得之可觀察市場數據。本集團聘用第三方合資格估值師進行估值。本估值團隊與該合資格外聘估值師緊密合作，以為該估值模式釐定適當之估值技術及數據。首席財務官定期向本公司董事會匯報估值團隊得出之結果，以解釋投資物業之公允值之變動原因。本集團使用包括非根據可觀察市場數據之估值技術以估計若干投資物業之公允值。附註14中詳列本集團用以釐定投資物業之公允值所用之估值技術、數據及主要假設。

#### 商譽估計減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額(為使用價值及公允值減出售成本中的較高者)。計算使用價值時，本集團須按本集團管理層批准的五年財政預算，估計預期可自現金產生單位產生的未來現金流量及適當貼現率，以計算現值。編製已獲批准的財務預算涵蓋期間的現金流量預測涉及的主要估計包括增長率、折現率及現金流入/流出(包括收益、毛利及估計經營開支)。倘實際未來現金流較預期為少，或因事實及環境的不利變動而下調預期未來現金流量，則可能出現重大減值虧損。於2017年12月31日，商譽的賬面值約為人民幣2,299,758,000元(2016年：人民幣912,750,000元)，扣除累計減值虧損人民幣81,574,000元(2016年：人民幣31,516,000元)。

#### 無形資產估計減值

釐定無形資產是否已減值時需估計無形資產獲分配的現金產生單位的可回收金額(即公允價值減出售成本與使用價值中的較高者)。計算使用價值時，本集團須估計現金產生單位預期產生的未來現金流量及合適貼現率，以計算現值。倘實際未來現金流量少於預期，則可能出現重大減值虧損。於2017年12月31日，無形資產的賬面值(扣除累計減值虧損)為人民幣1,319,901,000元(2016年：人民幣259,248,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

### 估計不明朗因素的主要來源(續)

#### 土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅的計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。本集團基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與原本所記錄的金額有所不同，而該等差異將影響與地方稅務部門終止確定該等稅項的期間內的所得稅開支及有關所得稅撥備。

誠如上文所述，投資物業之賬面值乃假設通過銷售全數收回，因此，投資物業公允值變動之遞延稅項費用已於出售該等物業時計入應付土地增值稅。

#### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有未動用稅務虧損而獲確認，惟應課稅利潤或應課稅暫時差額可能與可動用虧損進行抵銷。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，管理層須根據日後應課稅利潤或應課稅暫時差額的可能時間及數額，連同未來稅項計劃策略作出重要估計。於2017年12月31日，就未動用稅務虧損而確認的遞延稅項資產之賬面值為人民幣151,538,000元(2016年：人民幣149,639,000元)。

#### 在建物業建築成本的確認及分配

物業開發成本於施工期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至已竣工銷售物業及計入綜合損益及其他全面收益表。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本之前，該等成本乃根據管理層的最佳估計，由本集團計提。於開發物業階段，本集團一般分期進行。各期的共同成本會按可出售面積分配至個別開發期。倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年的損益。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 5. 收入及分部資料

本集團本年度收入分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業銷售	6,598,470	8,365,954
租金收入	243,187	241,778
物業代理服務	57,967	26,770
物業經營服務	2,015,378	1,652,123
酒店服務	134,033	113,867
其他	733,533	520,146
	9,782,568	10,920,638

外部呈報的分部資料乃按不同產品及本集團經營部門所提供的服務進行分析，該等資料與主要營運決策人本公司董事就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。此亦是集團內組織的基礎，因為管理層選擇透過不同的銷售產品及所提供的服務管理本集團。

本集團擁有以下六個可呈報經營分部：

物業開發	— 開發及出售位於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、安裝服務及其他相關服務
酒店經營	— 提供酒店住宿、酒店管理及相關服務、食物及飲品銷售以及其他輔助服務
其他	— 提供旅遊代理服務以及製造及銷售燃料泵業務

可呈報經營分部的會計政策與載於附註3的本集團會計政策一致。分部業績代表各分部所賺取之利潤，不包括利息收入、匯兌收益(虧損)淨值、公允值計入損益的金融資產公允值變動、以股份付款開支、融資成本、應佔聯屬公司及合營企業業績及出售附屬公司之收益以及重新計量於合營企業之權益及可供銷售投資的收益、提早贖回優先票據之虧損、中央行政成本及董事薪金之分配。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方式。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 5. 收入及分部資料(續)

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以外之資產、可供出售投資、應收本公司附屬公司非控股股東、聯屬公司、合營企業及關連方款項、按公允值計入損益的金融資產、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。

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2017年12月31日

	物業		物業		酒店服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	代理服務 人民幣千元	經營服務 人民幣千元			
外部收入	6,598,470	243,187	57,967	2,015,378	134,033	733,533	9,782,568
分部間收入	15,970	-	-	84,327	-	-	100,297
分部業績	877,444	1,088,765	23,036	504,902	(5,802)	(171,252)	2,317,093
分部資產	27,731,514	10,354,247	16,391	6,351,341	1,089,959	2,483,425	48,026,877

計量分部利潤或虧損或分部資產包括：

非流動資產添置(附註)	473,440	2,542,869	30	2,764,961	9,782	163,178	5,954,260
投資物業公允值變動	-	966,184	-	-	-	-	966,184
轉撥至投資物業後確認已竣工銷售物業 的公允值變動	118,589	-	-	-	-	-	118,589
預付租賃款項撥回	18,200	-	-	-	1,018	-	19,218
預付租賃款項溢價撥回	23,990	-	-	-	-	-	23,990
商譽減值	-	-	-	-	-	50,058	50,058
無形資產攤銷	-	-	-	28,703	-	3,496	32,199
物業、廠房及設備折舊	49,939	1,178	1,960	42,112	35,084	41,903	172,176
出售物業、廠房及設備的虧損	-	-	-	3,146	-	-	3,146
呆壞賬撥備	11,840	-	-	50,172	-	-	62,012

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 5. 收入及分部資料(續)

於2016年12月31日

			物業				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	代理服務 人民幣千元	經營服務 人民幣千元	酒店服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
外部收入	8,365,954	241,778	26,770	1,652,123	113,867	520,146	10,920,638
分部間收入	17,833	-	-	115,969	-	-	133,802
F A N T A S I A 分部業績	2,657,688	582,346	10,637	405,096	(5,112)	(44,781)	3,605,874
分部資產	22,327,069	7,217,642	10,859	2,911,791	1,078,297	2,128,935	35,674,593
計量分部利潤或虧損或分部資產包括：							
T A S I A 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	-	405,076	-	-	-	-	405,076
轉撥至投資物業後確認已竣工銷售物業 的公允值變動	478,005	-	-	-	-	-	478,005
預付租賃款項撥回	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、廠房及設備的虧損	-	-	-	4,364	-	-	4,364
呆壞賬撥備	11,771	-	-	29,000	-	-	40,771

分部間收入按通行市價支銷。

附註：非流動資產添置不包括於聯屬公司及合營企業的權益、可供出售投資、收購土地使用權、附屬公司及物業項目的已付按金、其他應收款項(非流動)及遞延稅項資產。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 5. 收入及分部資料(續)

對賬：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>收入：</b>		
營運及可呈報分部的收入總額	9,882,865	11,054,440
撇銷分部間收入	(100,297)	(133,802)
<b>集團的收入總額</b>	<b>9,782,568</b>	<b>10,920,638</b>
<b>分部業績總額</b>	<b>2,317,093</b>	<b>3,605,874</b>
分部間業績對賬	(13,470)	(32,020)
<b>未分配款項：</b>		
利息收入	88,631	33,260
匯兌收益(虧損)淨額	598,535	(665,820)
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	4,457	2,828
股權基礎支出	(47,216)	(81,955)
融資成本	(1,279,587)	(932,238)
分佔聯屬公司業績	8,843	(2,528)
分佔合營企業業績	167,670	48,504
出售附屬公司收益	326,285	640,080
重新計量於合營企業之權益及可供銷售投資的收益	562,719	-
提早贖回優先票據之虧損	(116,933)	(29,688)
其他未分配開支	(50,109)	(80,133)
<b>除稅前利潤</b>	<b>2,566,918</b>	<b>2,506,164</b>
<b>資產：</b>		
營運及可呈報分部資產總計	48,026,877	35,674,593
<b>未分配資產：</b>		
於聯屬公司的權益	1,174,908	735,336
於合營企業的權益	1,060,057	951,667
可供出售投資	117,663	30,215
應收本公司附屬公司非控股股東款項	1,052,812	82,330
應收聯營公司款項	27,567	-
應收合營企業款項	362,935	355,775
應收關連方款項	-	233,726
按公允值計入損益之金融資產	234,460	127,275
受限制／已抵押銀行存款	2,106,552	1,997,824
銀行結餘及現金	14,335,075	9,136,526
其他未分配公司資產	457,834	426,996
<b>集團資產總計</b>	<b>68,956,740</b>	<b>49,752,263</b>

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、新加坡及美利堅合眾國(「美國」)。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 5. 收入及分部資料(續)

對賬：(續)

於截至2017年及2016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。

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負債。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<i>添置非流動資產</i>		
F A N T A S I A		
可呈報分部總計	5,954,260	3,472,358
未分配金額	4,979	7,690
集團總計	5,959,239	3,480,048
<i>其他重大項目：</i>		
<i>物業、廠房及設備折舊</i>		
可呈報分部總計	172,176	169,513
未分配金額	4,730	4,589
集團總計	176,906	174,102

## 6. 其他收入、收益及虧損

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
利息收入	88,631	33,260
土地發展投資收入(附註27(e))	-	5,787
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	4,457	2,828
無條件政府補助	11,341	10,978
重新計量於合營企業之權益及可供銷售投資的收益(附註46(b))	562,719	-
匯兌收益(虧損)淨值	598,535	(665,820)
提早贖回優先票據之虧損	(116,933)	(29,688)
結清界定福利承擔之虧損(附註43)	(107,014)	-
商譽減值(附註18)	(50,058)	-
其他	17,371	57,483
	1,009,049	(585,172)

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 7. 融資成本

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 銀行及其他貸款	602,953	408,162
— 優先票據及債券	1,649,157	1,364,974
— 融資租約	4,815	5,740
— 應付本公司非控股股東的金額	—	17,996
— 已發行資產抵押證券	19,332	6,863
其他融資成本	21,036	31,834
	2,297,293	1,835,569
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(995,433)	(896,985)
在建中投資物業之資本化金額	(20,523)	(6,346)
已就在建工程資本化的金額	(1,750)	—
	1,279,587	932,238

截至2017年12月31日止年度，若干資本化的融資成本來自一般借款，並按每年9.1% (2016年：每年9.6%) 的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 8. 除稅前利潤

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
除稅前利潤乃於扣除(計入)以下各項後所得：		
	17,691	16,962
董事酬金(附註10)	926,644	913,293
其他員工薪金及津貼	3,818	3,736
界定福利計劃成本	148,702	130,091
退休福利計劃供款	47,216	81,955
股份付款		
F 員工總成本	1,144,071	1,146,037
A 減：已就銷售在建物業資本化的金額	(230,522)	(194,356)
	913,549	951,681
N 核數師酬金	5,200	4,700
T 預付租賃款項撥回	19,218	14,487
A 預付租賃款項溢價撥回	23,990	17,874
S 物業、廠房及設備折舊	176,906	174,102
I 無形資產攤銷	32,199	26,604
A 出售物業、廠房及設備所產生的虧損	3,146	4,364
S 呆壞賬撥備，淨額	62,012	40,771
I 確認為開支的已售物業成本	4,685,371	5,951,592
A 來自投資物業的租金收入總額	(243,187)	(241,778)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	15,209	15,121
	(227,978)	(226,657)
根據經營租賃租用物業的租金開支	50,675	47,222

## 9. 所得稅開支

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
中國即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	350,960	848,061
土地增值稅	557,584	694,351
	908,544	1,542,412
遞延稅項(附註25)		
(計入)扣自損益	248,663	(100,596)
	1,157,207	1,441,816

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 9. 所得稅開支(續)

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。

年度所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所列的除稅前利潤對賬如下：

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
除稅前利潤		2,566,918	2,506,164
按中國企業所得稅稅率25%(2016年：25%)繳納的稅項	(a)	641,730	626,541
分佔聯屬公司業績的稅務影響		(2,211)	632
分佔合營企業業績的稅務影響		(41,918)	(12,126)
毋須就稅務目的繳稅的收入的稅務影響		(302,568)	(5,864)
不可就稅務目的扣減的開支的稅務影響	(b)	292,328	250,017
未確認稅項虧損的稅務影響		190,431	224,246
動用過往未確認稅務虧損		(17,068)	(146,821)
土地增值稅		557,584	694,351
土地增值稅的稅務影響		(139,396)	(173,588)
享有優惠稅率之若干附屬公司稅率差異之稅務影響		(22,921)	(17,509)
其他		1,216	1,937
年度所得稅開支		1,157,207	1,441,816

附註：

(a) 本集團大部份應課稅利潤來自中國的附屬公司，該等附屬公司按適用企業所得稅稅率25%課稅。

(b) 截至2017年及2016年12月31日止年度的金額主要與境外公司產生的開支(包括來自優先票據的利息、股份基礎付款開支、匯兌損失、提早贖回優先票據之虧損、商譽減值及專業費用)的稅務影響有關。



# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 10. 董事、主要行政人員及僱員薪金(續)

附註：

- (i) 潘軍先生亦為本公司之主要行政人員，上文披露之薪金包括其作為主要行政人員提供服務而收取的薪金。
- (ii) 周錦泉先生及袁浩東先生分別於2017年1月17日及2017年3月31日辭任。
- (iii) 鄧波先生及廖騫先生分別於2017年1月17日及2017年3月31日獲委任。

以上所示的執行董事薪金乃就彼等為本公司及本集團業務之事務管理所提供的服務支付。

以上所示的非執行董事薪金乃就彼等擔任本公司及其附屬公司之董事支付。

以上所示的獨立非執行董事薪金就彼等擔任本公司之董事支付。

董事會根據本集團每個財政年度的表現釐定酌情花紅。

於年內，概無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排。

### 五名最高薪員工

本集團截至2017年12月31日止年度的五名最高薪人士包括三名(2016年：四名)董事。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪人士中其餘兩名(2016年：一名)的酬金如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
薪金及津貼	5,726	3,547
酌情花紅	1,629	348
退休福利計劃供款	151	74
	7,506	3,969

酬金介乎以下界別：

	2017年 僱員人數	2016年 僱員人數
4,000,001港元至4,500,000港元	2	1

於截至2017年及2016年12月31日止年度，本集團並無向任何董事、主要行政人員或五名最高薪人士支付酬金，作為邀請彼等加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。於截至2017年及2016年12月31日止年度，概無董事及主要行政人員放棄任何薪金。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 11. 股息

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本年度確認分派的股息：		
2016年末期股息每股5.00港仙(2016年：2015年末期股息5.00港仙)	250,049	255,793

於報告期末後，董事建議派付截至2017年12月31日止年度之末期股息每股7.00港仙(相當於人民幣5.65分)(2016年：截至2016年12月31日止年度之末期股息5.00港仙，相當於人民幣4.47分)，合計約人民幣325,624,000元，尚待股東於股東週年大會上批准。

## 12. 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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內利潤)	1,154,316	805,736
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,761,971,836	5,761,656,613
<b>攤薄潛在普通股的影響：</b>		
購股權	22,696,062	15,015,200
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,784,667,898	5,776,671,813

本公司非全資附屬公司彩生活及本公司全資附屬公司Morning Star Group Limited(「Morning Star」)已授出之該等購股權對計算截至2017年及2016年12月31日止兩個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及Morning Star購股權之影響具反攤薄作用。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 13. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	翻新及 租賃物業修繕 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>							
於2016年1月1日	1,002,586	237,164	167,637	214,451	291,218	171,775	2,084,831
完成時轉撥	19,154	-	-	25,921	-	(45,075)	-
添置	-	15,792	19,648	47,559	5,154	125,726	213,879
收購附屬公司(附註46)	-	244,224	62	8,312	1,336	31,851	285,785
出售附屬公司(附註47(a)及(c))	-	-	(2,032)	(3,280)	(1,252)	-	(6,564)
出售	-	(32,012)	(8,589)	(6,324)	(2,317)	-	(49,242)
於2016年12月31日	1,021,740	465,168	176,726	286,639	294,139	284,277	2,528,689
完成時轉撥	40,006	19,818	-	61,433	-	(121,257)	-
添置	-	21,157	37,564	6,272	315,107	346,349	726,449
收購附屬公司(附註46)	-	-	581	67,925	5,584	-	74,090
出售附屬公司(附註47(a)及(c))	-	(49,606)	(9,057)	(26,005)	(13,151)	(28,440)	(126,259)
出售	-	(10,669)	(1,141)	(9,539)	(2,982)	-	(24,331)
於2017年12月31日	1,061,746	445,868	204,673	386,725	598,697	480,929	3,178,638
<b>折舊</b>							
於2016年1月1日	56,691	80,303	44,044	67,069	69,855	-	317,962
年度撥備	27,902	51,762	37,303	46,162	10,973	-	174,102
出售附屬公司時撇銷(附註47(a)及(c))	-	-	(1,575)	(1,968)	(897)	-	(4,440)
出售時撇銷	-	(27,458)	(5,221)	(2,805)	(1,723)	-	(37,207)
於2016年12月31日	84,593	104,607	74,551	108,458	78,208	-	450,417
年度撥備	34,876	53,629	38,606	32,906	16,889	-	176,906
出售附屬公司時撇銷(附註47(a)及(c))	-	(32,905)	(1,041)	(8,082)	(2,870)	-	(44,898)
出售時撇銷	-	(3,098)	(99)	(9,500)	(2,174)	-	(14,871)
於2017年12月31日	119,469	122,233	112,017	123,782	90,053	-	567,554
<b>賬面值</b>							
於2017年12月31日	942,277	323,635	92,656	262,943	508,644	480,929	2,611,084
於2016年12月31日	937,147	360,561	102,175	178,181	215,931	284,277	2,078,272

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 13. 物業、廠房及設備(續)

折舊按以下可使用年期計算：

酒店樓宇	租賃期或20年(較短者為準)
樓宇	租賃期或50年(較短者為準)
翻新及租賃物業修繕	5至10年
家俱、裝置及設備	5年
運輸設備	5至15年

樓宇均位於中國及美國的土地上。

於2017年12月31日，本集團賬面值為人民幣295,167,000元(2016年：人民幣303,848,000元)的若干樓宇及酒店樓宇已抵押予銀行，以擔保授予本集團的若干銀行借貸。

於2017年12月31日，融資租賃項下持有的運輸設備金額為人民幣490,021,000元(2016年：人民幣174,544,000元)。

## 14. 投資物業

	已竣工投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	4,723,049	2,161,882	6,884,931
添置	–	300,575	300,575
轉撥自完成可供銷售物業(附註26)	1,147,377	–	1,147,377
於損益表中確認的公允值變動淨值	185,049	220,027	405,076
於建築工程竣工後轉撥	1,017,208	(1,017,208)	–
出售附屬公司(附註47(a)及(c))	(704,431)	–	(704,431)
出售	(1,051,689)	–	(1,051,689)
於2016年12月31日	5,316,563	1,665,276	6,981,839
添置	920,707	821,084	1,741,791
轉撥自完成可供銷售物業(附註26)	413,567	–	413,567
轉撥自預付租賃款項	–	76,477	76,477
轉撥自預付租賃款項溢價	–	84,355	84,355
收購附屬公司(附註46(a))	–	800,992	800,992
於損益表中確認的公允值變動淨值	591,054	375,130	966,184
於建築工程竣工後轉撥	2,333,489	(2,333,489)	–
出售附屬公司(附註47(a))	(3,593)	–	(3,593)
出售	(867,448)	–	(867,448)
於2017年12月31日	8,704,339	1,489,825	10,194,164
截至2016年12月31日止年度計入損益而未兌現的 物業重估收益(附註)	467,157	220,027	687,184
截至2017年12月31日止年度計入損益而未兌現的 物業重估收益(附註)	570,240	375,130	945,370

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 14. 投資物業(續)

附註：未兌現的物業估值收益於轉撥至投資後計入投資物業公允值變動及完成可供銷售物業公允值變動，並已於綜合損益及其他全面收益表中呈列。

於2017年12月31日，本集團已竣工投資物業及在建投資物業的公允值分別為人民幣8,704,339,000元(2016年：人民幣5,316,563,000元)及人民幣1,489,825,000元(2016年：人民幣1,665,276,000元)，乃按仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值而釐定。仲量聯行企業評估及諮詢有限公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有適當資格，最近有評估相關地區類似物業價值的經驗。

於2017年及2016年12月31日，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)。於2017年及2016年12月31日，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。於估計物業之公允值時，物業的目前用途為其最高及最佳用途。

於2017年12月31日，公允值為人民幣551,978,000元(2016年：人民幣512,111,000元)的投資物業指可合法轉讓、租賃及按揭的完整停車位，但目前根據中國的有關法律法規卻不能申請相關業權證。

於2017年12月31日，本集團合計公允值為人民幣2,150,253,000元(2016年：人民幣1,588,802,000元)的若干投資物業已抵押予銀行，以取得授予本集團的銀行融資。

本集團根據經營租賃持有的以賺取租金為目的的全部物業權益分類為並入賬列作投資物業，採用公允值模式計量。

下表詳列於2017年及2016年12月31日之投資物業公允值釐定方式(特別是當中使用之估值技術及輸入數據)，以及根據計量公允值時其輸入數據的可觀察程度而劃分的公允值分類等級(級別一至三)。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 14. 投資物業 (續)

本集團持有的 投資物業	於2017年 12月31日		公允值等級	估值技術及主要輸入數據	重要可觀察/不可觀察輸入數據	範圍	敏感度
	之公允值	地點					
已竣工投資物業	7,989,358	深圳、天津、成都、 南京、東莞、桂 林、武漢、蘇州、 上海、惠州	級別三	收入資本化法—淨收入的收入資本化及為潛在復歸收入所作之撥備。	1.定期收益	3%-6%	定期收益輕微增加不會導致公允值大幅減少，反之亦然。
F A N T A S I A					2.復歸收益	2.3%-6.5%	復歸收益輕微增加不會導致公允值大幅減少，反之亦然。
					3.空置率	0%-20%	空置率輕微增加不會導致公允值大幅減少，反之亦然。
已竣工投資物業	714,981	深圳、惠州、武漢、 東莞、天津、上海	級別二	直接比較法—根據類似物業之市場可觀察交易，並為反映有關物業之狀況而作出調整。	就地理位置差異作出的調整	3%-10%	不適用
在建投資物業	721,324	南京、江蘇	級別三	剩餘價值法—根據總開發價值及考慮竣工之建築成本、開發商利潤、市場推廣成本。	1.竣工之總開發價值(人民幣千元)	80,435-838,416	總開發價值大幅增加/減少將導致公允值大幅增加/減少。
					2.開發商利潤	13%-15%	開發商利潤大幅增加將導致公允值大幅減少，反之亦然。
					3.市場推廣成本	3%	市場推廣成本大幅增加將導致公允值大幅減少，反之亦然。
					4.竣工之建築成本(人民幣千元)	11,637-94,618	竣工之建築成本大幅增加將導致公允值大幅減少，反之亦然。
在建投資物業	768,501	成都	級別二	直接比較法—根據類似土地之市場可觀察交易，並為反映有關土地之狀況而作出調整。	市場單位銷售率(人民幣/平方米)	894-3,282	市場單位銷售率大幅增加/減少將導致公允值大幅增加/減少。
	10,194,164						

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 14. 投資物業(續)

本集團持有的 投資物業	於2016年 12月31日 之公允價值		公允價值等級	估值技術及 主要輸入數據	重要可觀察/ 不可觀察輸入數據	範圍	敏感度
	地點	人民幣千元					
已竣工投資物業	4,756,719	深圳、天津、成都、 南京、東京、東 莞、桂林、武漢	級別三	收入資本化法—淨收入的收入資本 化及為潛在復歸收入所作之撥備。	1.定期收益	2%–6%	定期收益輕微增加不會 導致公允價值大幅減少， 反之亦然。
					2.復歸收益	2.3%–6.5%	復歸收益輕微增加不會 導致公允價值大幅減少， 反之亦然。
					3.空置率	0%–20%	空置率輕微增加不會導 致公允價值大幅減少，反 之亦然。
已竣工投資物業	559,844	深圳、惠州、武漢、 東莞、天津	級別二	直接比較法—根據類似物業之市場 可觀察交易，並為反映有關物業之 狀況而作出調整。	就地理位置差異作出的調整	3%–10%	不適用
在建投資物業	1,457,965	南京、蘇州、成都	級別三	剩餘價值法—根據總開發價值及考 慮竣工之建築成本、發展商利潤、 市場推廣成本。	1.完成之總開發價值 (人民幣千元)	5,800–151,400	總開發價值大幅增加/ 減少將導致公允價值大幅 增加/減少。
					2.開發商利潤	20%	開發商利潤大幅增加將 導致公允價值大幅減少， 反之亦然。
					3.市場推廣成本	3%	市場推廣成本大幅增加 將導致公允價值大幅減 少，反之亦然。
					4.竣工之建築成本 (人民幣千元)	13,266–26,163	竣工之建築成本用大幅 增加將導致公允價值大幅 減少，反之亦然。
在建投資物業	207,311	惠州、成都	級別二	直接比較法—根據類似土地之市場 可觀察交易，並為反映有關土地之 狀況而作出調整。	市場單位銷售率 (人民幣/平方米)	850–1,450	市場單位銷售率大幅增 加/減少將導致公允價值 大幅增加/減少。
		6,981,839					

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 14. 投資物業(續)

截至2017年12月31日止年度，人民幣85,687,000元(2016年：人民幣50,739,000元)的投資物業於建築工程竣工時轉出級別三至級別二，投資物業的公允值根據就類似物業的市場可觀察交易以直接比較法釐定，並作調整以反映標的物業的狀況。

截至2017年12月31日止年度，基於總發展價值並計及竣工之建築成本及其他輸入數據，人民幣207,311,000元(2016年：無)的投資物業於建築工程動工時轉出級別二至級別三。

## 15. 於聯屬公司的權益

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
投資成本，非上市	1,167,204	736,475
分佔收購後業績(扣除已收股息)	7,704	(1,139)
	1,174,908	735,336

於報告期末本集團主要聯屬公司之詳情如下所示：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	營運地點	本集團 應佔股權		本集團持有 投票權比例		主要業務
			2017年	2016年	2017年	2016年	
蕪湖信嘉投資中心(有限合夥) (「蕪湖信嘉」)(附註a)	中國	中國	46%	46%	33%	33%	於中國從事投資管理
蘇州林甲岩房產發展有限公司 (「蘇州林甲岩」)(附註b)	中國	中國	43%	5%	43%	5%	於中國從事物業發展

附註：

- (a) 本集團為蕪湖信嘉有限合夥人。根據合夥協議，本集團有權於蕪湖信嘉的投資委員會(指示可重大影響蕪湖信嘉回報的相關活動的規管團體)上就三分之一的票數得票。相關活動的批准需要達到總投票的三分之二。因此，蕪湖信嘉被視為本集團的聯屬公司。
- (b) 截至2017年12月31日止年度，本集團向蘇州林甲岩作出額外資本出資人民幣319,400,000元，其先前入賬為可供出售投資。於資本注資完成後，本集團於蘇州林甲岩之控股由5%增加至43%。根據經修正的股東協議，本集團有權於蘇州林甲岩的股東大會(指示可重大影響蘇州林甲岩回報的相關活動的規管團體)上就43%票數投票。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故蘇州林甲岩入賬為本集團聯營公司。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 15. 於聯屬公司的權益(續)

有關本集團主要聯營公司的財務資料概要載於下文。下文財務資料概要呈列根據香港財務報告準則編製的聯營企業財務報表所示金額。

聯屬公司乃按權益會計法列入該等綜合財務報表。

### 蕪湖信嘉

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動資產	1,050,732	1,051,557
非流動資產	624,355	627,704
流動負債	1,904	6,962
年內溢利(虧損)及其他全收入(開支)	884	(5,096)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於蕪湖信嘉的權益之賬面值的對賬：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
蕪湖信嘉資產淨值	1,673,183	1,672,299
本集團佔蕪湖信嘉所有權權益比例	46%	46%
	769,664	769,258
減：蕪湖信嘉附屬公司之非控股權益	(2,498)	(2,489)
	767,166	766,769
減：出售北京花萬里之未變現收益(附註47(c))	(109,320)	(109,320)
本集團佔蕪湖信嘉權益之賬面值	657,846	657,449

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 15. 於聯屬公司的權益(續)

蘇州林甲岩

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動資產	666,583	不適用
非流動資產	583,389	不適用
流動負債	395,734	不適用
於資本出資日期至2017年12月31日止期間之溢利及其他全面收入	8,334	不適用

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於蘇州林甲岩的權益之賬面值的對賬：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
蘇州林甲岩資產淨值	854,238	不適用
本集團佔蘇州林甲岩所有權權益比例	43%	不適用
本集團佔蘇州林甲岩權益之賬面值	367,322	不適用

個別而言並不重大的聯營公司匯總資料：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本集團應佔溢利(虧損)及其他全面(開支)收益	4,852	(184)
本集團於該等聯營公司權益的總賬面值	149,740	77,887

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 16. 於合營企業之權益

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
投資成本，非上市	1,051,203	922,935
分佔收購後業績(扣除已收股息)	8,854	28,732
	1,060,057	951,667

於報告期末本集團主要合營企業之詳情如下所示：

實體名稱	註冊成立／		本集團應佔股權		本集團持有		主要業務
	成立地點	營運地點	本集團應佔股權		投票權比列		
			2017年	2016年	2017年	2016年	
南京中儲房地產開發有限公司 (「南京中儲」)	中國	中國	70%	60%	70%	60%	於中國從事物業發展 (附註a)
深圳市幸福萬象投資合夥企業 (有限合夥)(「深圳萬象」)	中國	中國	100%	50%	100%	50%	於中國從事投資管理 (附註b)
創世嘉年基金(「創世嘉年」) (附註c)	中國	中國	38.8%	38.8%	33.3%	33.3%	於中國從事投資管理
Fantasia Anchor Investment II LLC (附註d)	美國	美國	99.9%	–	50%	–	於美國從事物業發展
Fantasia Anchor Investment III LLC (附註d)	美國	美國	71.9%	–	33.3%	–	於美國從事物業發展

附註：

- (a) 截至2017年12月31日止年度，本集團自其他股東收購南京中儲額外10%股權。根據股東協議之修訂，南京中儲董事會(指示可重大影響南京中儲回報的相關活動的規管團體)包括五名董事(其中本集團及其他股東能夠分別委任三名董事及兩名董事)。相關活動須經簡單大多數董事投票批准。因此，本集團行使對南京中儲之控制權而南京中儲作為本集團之附屬公司入賬。詳情載於附註46(a)。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 16. 於合營企業之權益(續)

附註：(續)

(b) 於2016年，深圳萬象註冊成立並收購萬象美物業管理有限公司(「萬象美」)(前稱萬達物業管理有限公司)99%股權。萬象美主要從事在中國提供資產管理服務。萬象美餘下1%股權由本集團持有。於2017年12月29日，本集團自創世嘉年(本集團之合營企業)以代價人民幣992,520,000元收購深圳市嘉信諮詢服務有限公司(「深圳嘉信」)(深圳萬象之有限合夥人)100%股權。於同一天，本集團與其他合夥人就於修訂合作條款簽訂補充合夥協議。根據補充協議，深圳萬象投資委員會指示可重大影響深圳萬象投資決定及回報的相關活動的規管團體包括五名股東(其中本集團及其他合夥人可分別委任三名股東及兩名股東)，其他有限合夥的注資回報由每年4.379%改為每年8.630%。相關活動須經成員們一致同意，然而，其他合夥人承諾由彼等委任之兩名股東將不會對由本集團委任之三名股東投反對票，除非深圳萬象未能根據還款計劃向其他合夥人支付固定回報及/或資本回報。因此，本集團獲得深圳萬象100%實益權益及萬象美100%股權。詳情載於附註46(b)。

F (c) 於2016年，創世嘉年成立並收購深圳嘉信100%股權。如附註(b)所述，於出售深圳嘉信予本集團後，本集團及創世嘉年之其他投資者  
A 同意收回投資並撤銷對創世嘉年之登記。於該等綜合財務報表獲授權刊發當日，創世嘉年之撤銷登記尚未完成。

N (d) 由於根據本公司組織章程大綱及細則，該等公司的主要財務及營運政策需要全體董事一致同意，故該等公司於相關期間結算日入賬列  
作合營企業。

T 有關本集團主要合營企業之財務資料概要載於下文。以下財務資料概要呈列根據香港財務報告準則編製的合營企業財務報  
A 表所示金額。

S 合資企業乃按權益法列入該等綜合財務報表。

### 創世嘉年

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動資產	1,056,882	—
非流動資產	—	1,010,667
流動負債	—	12,005
年內溢利及其他全面收入	58,220	14,127

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之創世嘉年的權益之賬面值的對賬：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
創世嘉年的資產淨值	1,056,882	998,662
本集團佔創世嘉年所有權權益比例	38.8%	38.8%
本集團佔創世嘉年權益之賬面值	410,070	387,481

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 16. 於合營企業之權益(續)

個別而言並不重大的合營企業的匯總資料：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
本集團應佔溢利及其他全面收入	145,081	43,023
本集團於該等合營企業權益的總賬面值	649,987	564,186

## 17. 可供出售投資

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
未上市股本投資，按成本	117,663	30,215

上述未上市股本投資指在中國註冊成立的私營企業所發行的未上市股本證券方面的投資。於報告期末，其按成本減減值計量，原因為合理公允值估計的範圍過大，故本公司董事認為其公允值無法可靠計量。

## 18. 商譽

	人民幣千元
<b>成本</b>	
於2016年1月1日	765,065
因收購業務而產生(附註46(b))	179,201
於2016年12月31日	944,266
因收購業務而產生(附註46(b))	1,478,064
出售附屬公司(附註47(a)及(c))	(40,998)
於2017年12月31日	2,381,332
<b>減值</b>	
於2016年1月1日及2016年12月31日 年內確認減值虧損	31,516
	50,058
於2017年12月31日	81,574
<b>賬面值</b>	
於2017年12月31日	2,299,758
於2016年12月31日	912,750

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 18. 商譽(續)

就減值檢測而言，上述商譽將分配至兩組現金產生單位(「現金產生單位」)，包括一組物業經營服務附屬公司(統稱物業經營現金產生單位)(物業經營現金產生單位)及一組旅遊代理服務(統稱旅遊代理現金產生單位)(旅遊代理現金產生單位)。於2017年及2016年12月31日，分配至該等現金產生單位之商譽之賬面值(扣除累計減值虧損)如下所示：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業經營現金產生單位	2,220,569	783,503
旅遊代理現金產生單位	79,189	129,247
	2,299,758	912,750

F

A

截至2016年12月31日止年度，本集團管理層釐定物業經營現金產生單位及旅遊代理現金產生單位(包括因收購業務而產生的商譽)並出現減值。

N

T

截至2017年12月31日止年度，本公司董事認為，由於市場競爭激烈，旅遊代理現金產生單位之表現下滑。旅遊代理現金產生單位的資產(包括分配至旅遊代理現金產生單位的商譽)賬面值釐定高於可收回金額。因此，本集團就分配至旅遊代理現金產生單位的商譽確認減值虧損人民幣50,058,000元。

A

S

物業經營現金產生單位及旅遊代理現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。於2016年及2017年12月31日，該計算使用根據管理層批准之涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測及貼現率範圍為每年14%至20%。五年期後之現金流量乃採用零增長率。

I

A

預算期間物業經營現金產生單位及旅遊代理現金產生單位的現金流量預測乃基於管理層對現金流入／流出的主要估計，包括收益、毛利、經營開支及營運資金需求。假設及估計基於過往表現及管理層對市場發展之預期。本集團管理層認為，使用價值計算之主要估計的任何合理可能變動將不會導致賬面值超出其可收回金額。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 19. 無形資產

	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元	商標 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於2016年1月1日	169,448	52,441	221,889
因收購附屬公司而產生(附註46(b))	81,378	–	81,378
於2016年12月31日	250,826	52,441	303,267
因收購附屬公司而產生(附註46(b))	1,092,852	–	1,092,852
於2017年12月31日	1,343,678	52,441	1,396,119
<b>攤銷</b>			
於2016年1月1日	17,415	–	17,415
年內撥備	23,107	3,497	26,604
於2016年12月31日	40,522	3,497	44,019
年內撥備	28,702	3,497	32,199
於2017年12月31日	69,224	6,994	76,218
<b>賬面值</b>			
於2017年12月31日	1,274,454	45,447	1,319,901
於2016年12月31日	210,304	48,944	259,248

本集團透過向第三方收購附屬公司收購物業管理合約、客戶關係及商標。

以上無形資產之使用年期有限，並按60個月至120個月不等以直線法攤銷。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 20. 預付租賃款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產	754,720	1,765,515
流動資產	18,228	48,151
	772,948	1,813,666

於2017年12月31日，概無本集團的預付租賃款項(2016年：人民幣11,448,000元)被抵押給銀行作本集團獲授銀行信貸的擔保。

截至2017年12月31日止年度，於若干物業開發項目開始相關建設工程後，預付租賃款項人民幣858,933,000元(2016年：人民幣149,950,000元)轉撥至在建待售物業及預付租賃款項人民幣76,477,000元(2016年：零)轉撥至在建投資物業。

## 21. 預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指公允值超過年內透過收購附屬公司所獲取的長期租約項下的中國租賃土地的預付租賃款項達人民幣1,288,225,000元(2016年：人民幣1,621,230,000元)賬面值的金額，並按剩餘租約期間以直線法攤銷。

	人民幣千元
<b>成本</b>	
於2016年1月1日	204,376
收購附屬公司(附註46)	1,635,601
出售附屬公司(附註47(c))	(195,774)
於2016年12月31日	1,644,203
轉撥至在建待售物業	(231,574)
轉撥至在建投資物業(附註14)	(86,951)
於2017年12月31日	1,325,678
<b>攤銷</b>	
於2016年1月1日	28,529
年內攤銷	17,874
出售附屬公司(附註47(c))	(23,430)
於2016年12月31日	22,973
年內攤銷	23,990
抵銷轉撥至在建待售物業	(6,914)
抵銷轉撥至在建投資物業(附註14)	(2,596)
於2017年12月31日	37,453
<b>賬面值</b>	
於2017年12月31日	1,288,225
於2016年12月31日	1,621,230

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 21. 預付租賃款項溢價(續)

截至2017年12月31日止年度，預付租賃款項溢價人民幣224,660,000元(2016年：零)轉撥至發展中物業，預付租賃款項溢價人民幣84,355,000元(2016年：零)於開始相關建設工程完成時於若干物業投資項目中轉撥至在建投資物業。

就申報目的分析為：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產	1,268,992	1,592,486
流動資產	19,233	28,744
	1,288,225	1,621,230

## 22. 潛在收購附屬公司之已付按金

於2017年12月31日，本集團已就自獨立第三方收購多家主要於中國從事物業發展的公司支付按金人民幣746,813,000元(2016年：人民幣124,593,000元)。

於2017年12月31日，本集團已就自獨立第三方收購多家主要於中國從事物業發展的公司支付按金人民幣52,793,000元(2016年：人民幣142,537,000元)。根據買賣協議，於上述收購並無完成之情況下，按金將由賣方悉數退還予本集團。

於該等綜合財務報表獲授權刊發當日，收購該等附屬公司尚未完成。

## 23. 收購一項物業項目之已付按金的訂金

於2017年12月31日，本集團已就向獨立物業開發商收購一項物業項目支付按金人民幣159,214,000元(2016年：人民幣159,073,000元)。

上述按金與收購建築物作酒店營運有關，因此分類為非流動資產。於該等綜合財務報表獲授權刊發當日，收購本項目尚未完成。

## 24. 收購土地使用權之已付按金

於2017年12月31日，本集團已就向獨立第三方收購土地使用權支付按金人民幣118,103,000元(2016年：人民幣1,095,077,000元)。於該等綜合財務報表獲授權刊發當日，收購土地使用權尚未完成。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 25. 遞延稅項

以下為於本年度及過往年度已確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

就呈列綜合財務狀況表而言，若干遞延稅項資產及負債已予對銷。以下為就財務申報而言的遞延稅項結餘分析：

	2017年		2016年	
	人民幣千元		人民幣千元	
遞延稅項資產	(461,990)		(466,577)	
遞延稅項負債	1,754,528		1,236,629	
	1,292,538		770,052	

	投資物業重估		應計費用 臨時差額	稅項虧損	無形資產	其他	總計
	投資物業 的公允值變動	及業務合併 下之資產重估					
	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	1,149,931	29,974	(48,897)	(168,510)	46,660	(399,961)	609,197
於其他全面收益中計入	-	-	-	-	-	(5,743)	(5,743)
收購附屬公司(附註46(b))	-	232,879	-	-	20,345	-	253,224
於損益表支出(計入)	22,408	-	(4,379)	18,871	(6,651)	(130,845)	(100,596)
出售附屬公司(附註47(a)及(c))	(59,500)	-	(4,208)	-	-	77,678	13,970
於2016年12月31日	1,112,839	262,853	(57,484)	(149,639)	60,354	(458,871)	770,052
於其他全面收益中計入	-	-	-	-	-	(2,009)	(2,009)
收購附屬公司(附註46(b))	-	-	(1,893)	-	273,056	-	271,163
於損益表支出(計入)	291,610	(6,257)	(10,342)	(1,899)	(8,050)	(16,399)	248,663
出售附屬公司(附註47(a)及(c))	(546)	-	-	-	-	5,215	4,669
於2017年12月31日	1,403,903	256,596	(69,719)	(151,538)	325,360	(472,064)	1,292,538

附註：其他主要指土地增值稅撥備及重新計量界定福利責任產生的不可扣減暫時差額。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 25. 遞延稅項(續)

於2017年12月31日，本集團擁有尚未動用稅項虧損人民幣3,208,092,000元(2016年：人民幣3,299,418,000元)。已就人民幣606,152,000元(2016年：人民幣598,556,000元)的該等虧損確認遞延稅項資產。由於不可預測未來利潤，因此並未就人民幣2,601,940,000元(2016年：人民幣2,700,862,000元)的餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2017年12月31日，尚未確認遞延稅項負債之附屬公司未分配盈利相關的暫時差額合共人民幣13,076,314,000元(2016年：人民幣10,412,486,000元)。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會撥回，因此亦無就該等差額確認遞延稅項負債。

## 26. 銷售物業

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已竣工銷售物業	4,709,787	5,585,600
在建待售物業	19,068,179	9,762,379
	23,777,966	15,347,979

於2017年12月31日，本集團賬面值為人民幣2,139,194,000元(2016年：人民幣783,361,000元)的若干銷售物業被質押作本集團獲授若干銀行信貸的擔保。

截至2017年12月31日止年度，總賬面值人民幣294,978,000元(2016年：人民幣669,372,000元)的已竣工銷售物業於透過簽訂相關租賃協議而說明用途生變後已轉為投資物業。於轉讓日，該等物業的公允值超出其賬面值部分為人民幣118,589,000元(2016年：人民幣478,005,000元)已於綜合損益及其他全面收益表內確認。

該款項包括在建待售物業款項人民幣11,334,150,000元(2016年：人民幣6,040,855,000元)與預期將於自報告期間結束起計一年後竣工的物業開發項目有關。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 27. 應收賬款及其他應收款項

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收賬款	(a)	2,081,969	1,720,333
其他應收款項	(b)	495,612	365,754
應收貸款	(c)	88,302	338,708
預付款項及其他按金		271,564	199,897
供應商的預付款項		228,826	212,178
建築工程預付款項		596,232	1,209,992
出售附屬公司應收代價		–	25,500
出售附屬公司部分股權導致喪失控制權的應收代價		9,000	332,500
應收鄭縣政府款項	(d)	122,830	122,830
應收成都政府款項	(e)	–	5,061
其他稅務預付款	(f)	402,693	315,496
		4,297,028	4,848,249
減：非流動資產項下所示的金額		(167,624)	(244,038)
流動資產所示的金額		4,129,404	4,604,211

附註：

(a) 已售物業的代價按由買方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是現金銷售的形式。

以下乃本集團應收賬款扣減呆壞賬撥備後於報告期間結束時根據物業移交至客戶作物業銷售日期或提供服務日期的賬齡分析：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
0至30日	989,820	856,306
31至90日	639,412	593,460
91至180日	212,806	105,115
181至365日	141,949	91,121
逾1年	97,982	74,331
	2,081,969	1,720,333

應收賬款主要指出售物業銷售的應收款項人民幣1,007,710,000元(2016年：人民幣1,025,932,000元)、物業經營服務應收款項人民幣746,823,000元(2016年：人民幣350,878,000元)及其他分部應收款項人民幣327,436,000元(2016年：人民幣343,523,000元)。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 27. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

於2017年12月31日的應收賬款包括物業銷售應收賬款人民幣682,683,000元(2016年：人民幣583,232,000元)，而銀行已同意向置業者提供按揭信貸，而銀行正辦理向本集團釋放資金的手續。

就物業投資及物業經營服務而言，接納任何新客戶前，本集團將對潛在客戶的信貸質素進行評估，並已為每名客戶訂出信貸限額。客戶的信貸限額會每年審核一次。

於釐定應收賬款的可收回性時，本集團考慮應收賬款自首次獲授信貸當日至呈報日期的任何信貸質素變化後，該等未逾期結餘無需減值。

於2017年12月31日，本集團的應收賬款結餘包括總賬面值約人民幣452,737,000元(2016年：人民幣270,567,000元)之賬款。由於信貸質素並無重大變動且根據過往經驗該等款項仍被視為可收回，故本集團尚未就此作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並未減值的應收賬款的賬齡

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
91至180日	212,806	105,115
181至365日	141,949	91,121
逾1年	97,982	74,331
	452,737	270,567

有關應收賬款及其他應收款項的呆壞賬撥備變動

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年初結餘	132,372	93,259
已確認的減值虧損	62,012	40,771
不可收回撇減金額	(5,432)	(1,658)
年末結餘	188,952	132,372

於2017年12月31日，應收賬款包括已於償還相應借款時獲悉數解除為借款而質押的賬面值(2016年：人民幣54,089,000元)。

(b) 結餘主要包括代表住戶支付物業經營服務分部的水電及雜項費用。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 27. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(c) 應收貸款如下：

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
北京嘉特威管理有限公司(「嘉特威」)	(i)	3,958	111,458
西安地聯置業有限責任公司(「西安地聯」)	(ii)	–	150,000
深圳市乾訊科技有限公司(「深圳乾訊」)	(iii)	13,000	67,500
上海銀灣生活網絡股份有限公司(「上海銀灣」)	(iv)	32,500	9,750
其他	(v)	38,844	–
		88,302	338,708

(i) 於2016年1月，本集團與本集團之合營夥伴嘉特威訂立貸款協議，內容關於向嘉特威提供資金人民幣100,000,000元，到期日為2018年1月20日。墊付予嘉特威之資金按年利率12.5%計息，由嘉特威於一間實體持有的47.5%股權作抵押，並由嘉特威的股東崔桐先生擔保。於2017年12月31日，已悉數償還本金人民幣100,000,000元，而未償還結餘指利息部份。於該等綜合財務報表獲授權刊發當日，利息部份尚未償付。

(ii) 於2016年12月，本集團與崔榮華女士(本公司一家附屬公司的非控股股東)所控制的公司西安地聯訂立貸款協議，內容關於向西安地聯提供資金人民幣150,000,000元，到期日為2017年5月。墊付予西安地聯之資金按年利率12%計息，並由西安地聯的100%股權及兩間非上市公司(其最終股東為崔榮華女士)的100%股權作抵押。應收貸款已於2017年悉數償還。

(iii) 於2016年12月，本集團與透過本集團的網上平台向住宅區維修服務之深圳乾訊訂立貸款協議，內容關於向深圳乾訊提供資金人民幣70,500,000元，到期日為2017年6月。墊付予深圳乾訊之資金按年利率12%計息且無抵押。於2016年12月31日，尚未償還結餘為人民幣67,500,000元。就於2017年12月31日之餘下結餘人民幣13,000,000元而言，本集團與深圳乾訊已就將到期日由2017年6月延長至2018年1月訂立補充協議。於該等綜合財務報表獲授權刊發當日，結餘已悉數償還。

(iv) 於2016年10月，本集團與上海銀灣之控股股東胡祝幫先生就提供到期日為2019年12月之資金人民幣32,500,000元(分類為非流動資產)訂立協議，上海銀灣與本集團在基礎平台技術及生態圈垂直服務方面有合作。墊付予上海銀灣之資金按年利率12%計息並由上海銀灣的5.72%股權作抵押。

(v) 截至2017年12月31日止年度，本集團就提供資金人民幣38,844,000元與若干獨立第三方訂立貸款協議。貸款按年利率介乎10.5%至15.0%計息，將自2018年1月至2020年1月到期。貸款乃由於一名借款人之股權或該等獨立第三方持有的物業及土地使用權作擔保及抵押。於2017年12月31日，人民幣26,550,000元於一年內到期及分類為流動資產，而人民幣12,294,000元預期將於一年後到期及分類為非流動資產。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 27. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (d) 結餘指就位於四川省成都之土地發展項目應收郫縣政府之款項。根據本集團與郫縣政府訂立之協議，本集團負責向郫縣政府提供資金及管理土地發展項目，而郫縣政府須按基準利率償還融資成本，按年利率12%償還投資收入及按年利率3%償還項目管理費。

於2017年12月31日，未償還本金額人民幣122,830,000元須於郫縣政府出售土地後結清，其預期將自報告期末起超過一年並分類為非流動資產。

- (e) 結餘指就位於四川省成都的土地發展項目應收成都人民政府(「成都政府」)的款項。應收成都政府之款項已於2017年悉數償還。

- (f) 於2017年12月31日，餘額主要指根據有關中國稅法規定，就預售其物業開發項目的營業稅及增值稅人民幣378,921,000元(2016年：人民幣301,988,000元)，已預付人民幣，並已計入其他稅務預付款。

## 28. 應收合約工程客戶款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於報告期末在建工程合約 產生的合約成本加上已確認的利潤減已確認的虧損 減：進度款項	258,074 (167,773)	226,937 (170,056)
	90,301	56,881

就呈報用途分析如下：

應收合約工程客戶款項	104,079	73,627
應付合約工程客戶款項	(13,778)	(16,746)
	90,301	56,881

客戶就建築合約的合約工程所持保留款項被列入於2017年及2016年12月31日的應收賬款。於2017年及2016年12月31日，在開展合約工程前並無向客戶收取重大墊款。

## 29. 本公司應收附屬公司非控股股東款項

結餘為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 30. 應收合營企業款項

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收合營企業款項			
非貿易性質	(a)	362,935	354,406
貿易性質	(b)	–	1,369
		362,935	355,775

附註：

- (a) 於2016年及2017年12月31日之結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。
- (b) 於2016年12月31日之結餘指應收深圳萬象之款項，其為貿易性質、無抵押、免息及信貸期自發票日期起計為一年。結餘之賬齡(按發票日期計)為180日內及並未逾期。截至2017年12月31日止年度，本集團收購深圳萬象，結餘已於收購完成時予以抵銷。有關收購之詳情載於附註46(b)。

## 31. 應收聯營企業款項

結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

## 32. 應收關連方款項

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收款項：			
非貿易性質	(a)	–	201,979
貿易性質	(b)	–	31,747
		–	233,726

附註：

- (a) 於2016年12月31日，結餘指應收深圳市彩付寶網路技術有限公司(「深圳彩付」)之款項，該公司控股股東為本公司董事兼首席執行官潘軍先生。結餘為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。結餘已於2017年悉數償還。
- (b) 於2016年12月31日，結餘指應收深圳萬象之附屬公司萬象美之款項。結餘為貿易性質、無抵押、免息及須於一年內償還。結餘之賬齡(按發票日期計)為180日內及並未逾期。截至2017年12月31日止年度，本集團透過收購深圳萬象收購萬象美，結餘已於收購完成時予以抵銷。有關收購之詳情載於附註46(b)。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 33. 按公允值計入損益之金融資產

於損益中按公允值處理的金融資產主要為一間信譽良好的證券公司發行的貨幣市場基金投資。

貨幣市場基金投資之回報及本金並無由證券公司擔保。由於上述投資乃按公允值基準進行管理而績效按公允值基準予以評估，故該等投資於初次確認時於損益中按公允值計量。

於2017年及2016年12月31日，貨幣市場基金投資之公允值乃按市場法釐定，其經參考相關投資（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）之表現後達致。

於2017年12月31日，投資本金額為人民幣234,460,000元（2016年：人民幣127,275,000元）。董事認為，於2017年12月31日之投資公允值與其本金額相若。

## 34. 受限制／已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

受限制／已抵押銀行存款人民幣1,256,351,000元（2016年：人民幣1,152,544,000元），將於買家取得個人物業所有權證後解除，而預售物業所得款項總額為人民幣473,025,000元（2016年：人民幣346,052,000元），乃受結算有關物業項目的建築成本的用途所限。金額為人民幣377,176,000元（2016年：人民幣499,228,000元）的定期存款已抵押予銀行，以取得授予本集團的銀行融資。

本集團的受限制／已抵押銀行存款及銀行結餘分別以介乎0.27%至3.70%（2016年：介乎0.28%至3.70%）及0.01%至2.75%（2016年：介乎0.01%至2.75%）的浮動年利率計息。

於2017年及2016年12月31日，有關集團實體以外幣計值的銀行結餘如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
美元（「美元」）	3,107,330	1,322,541
坡元（「坡元」）	131,423	3,167
日圓（「日圓」）	33,170	1,376
港元（「港元」）	22,387	859,422
澳門元（「澳門元」）	2,617	1,962
台幣（「台幣」）	1,146	30,646

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 35. 應付賬款及其他應付款項

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應付賬款		3,850,108	2,487,201
應付保證金		7,310	7,128
已收按金	(a)	567,644	537,172
其他應付款項	(b)	1,333,135	612,175
其他應付稅項		471,689	323,933
應計員工成本		625,366	254,203
收購附屬公司之應付代價(附註46)		2,352,484	169,383
應計費用		74,732	53,813
		9,282,468	4,445,008

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

以下為本集團應付賬款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 人民幣千元	2016年 人民幣千元
0至60日	1,994,373	1,194,063
61至180日	905,494	416,973
181至365日	642,043	458,649
1至2年	232,191	324,000
2至3年	74,942	96,064
逾3年	8,375	4,580
	3,857,418	2,494,329

附註：

- (a) 人民幣567,644,000元(2016年：人民幣537,172,000元)的存款結餘為一筆從潛在物業買家收取的保證金。
- (b) 其他應付款項的結餘主要包括代表住戶所收取的人民幣408,719,000元(2016年：人民幣220,670,000元)及支付物業服務費用的預付款項人民幣497,537,000元(2016年：人民幣133,679,000元)。

# 綜合財務報表附註

---

截至2017年12月31日止年度

## 36. 應付本公司非控股股東款項

於2014年，本集團以代價人民幣1,905,053,000元向TCL集團股份有限公司及兩名其他獨立第三方收購惠州TCL房地產開發有限公司（「惠州TCL公司」）。代價人民幣939,525,000元已透過向TCL集團股份有限公司發行863,600,000股本公司普通股償付，餘下代價人民幣965,528,000元按年息10.58厘計息及將於3年內分三期償還。代價已於2017年悉數償還。

## 37. 應付合營企業款項

結餘屬非交易性質、無抵押、不計息，並須按要求償還。

## 38. 應付聯營企業款項

結餘屬非交易性質、無抵押、不計息，並須按要求償還。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 39. 借款

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行貸款		4,936,910	2,826,679
其他貸款	(a)	4,926,735	540,787
		9,863,645	3,367,466
有抵押	(b)	6,215,822	3,268,856
無抵押		3,647,823	98,610
		9,863,645	3,367,466
應償還賬面值：			
一年內		3,022,026	929,458
一年以上，兩年以內		3,951,279	1,559,468
兩年以上，五年以內		2,766,372	776,035
逾五年		123,968	102,505
借款總額		9,863,645	3,367,466
減：流動負債項下的一年內到期款項		(3,022,026)	(929,458)
非流動負債項下的一年後到期款項		6,841,619	2,438,008

附註：

(a) 為數人民幣2,829,100,000元(2016年：人民幣300,000,000元)的其他貸款指由若干信託公司所提供、部分以本公司一間附屬公司之股權抵押、年利率為9.2%(2016年：9.3%)的貸款。於2017年12月31日的貸款餘額將於2019年到期。

於2016年12月31日，金額為人民幣31,500,000元的其他貸款指由一間商業保理公司提供的貸款，由貿易應收款項抵押、年利率介於8.0%至8.5%。貸款餘額已於截至2017年12月31日止年度悉數償還。

金額為人民幣642,985,000元的其他貸款(2016年：人民幣201,027,000元)由一間酒店樓宇作抵押、年利率為8.4%。於2017年12月31日的貸款餘額於2019年到期。

其他貸款人民幣1,000,000,000元(2016年：無)指由深圳萬象之前合營夥伴提供之貸款，其按8.63%之年利率計息。有關詳情見附註46(b)。

其他貸款的餘下金額人民幣423,150,000元(2016年：人民幣8,260,000元)之年利率為8.9%，無抵押，於2022年到期。

(b) 於2017年12月31日，本公司若干董事向銀行及信託公司提供聯合擔保，以為本集團合共人民幣795,969,000元(2016年：人民幣177,300,000元)之銀行借款作擔保。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 39. 借款(續)

上述到期金額乃按貸款協議所載的預定償還日期為基準。於2017年12月31日，全部借款均以人民幣計值，惟以美元及港元計值的有抵押借款除外，有抵押借款分別為人民幣93,780,000元(2016年：人民幣157,721,000元)及人民幣21,633,000元(2016年：零)，為數人民幣101,592,000元(2016年：零)之無抵押借貸以坡元計值。

本集團借款的風險如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
定息借款	6,235,899	1,517,601
浮息借款	3,627,746	1,849,865
	9,863,645	3,367,466

本集團借款的實際利率範圍如下：

	2017年	2016年
實際利率：		
定息借款	每年1.37厘至14.00厘	每年3.45厘至10.50厘
浮息借款		
倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)	每年另加3.98厘	每年另加3.98厘
新加坡銀行同業拆息(「新加坡銀行同業拆息」)	每年另加2.47厘	不適用
中國人民銀行基準借貸利率(「基準借貸利率」)	每年另加1.80厘至加7.13厘	每年另加1.80厘至加9.00厘
中國人民銀行基準存款利率(「基準存款利率」)	每年另加2.10厘	每年另加2.10厘
銀行同業基準拆息(「基準拆息」)	每年另加5.30厘至加5.66厘	每年另加5.66厘

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 40. 融資租賃承擔

本集團之政策為根據融資租賃租用其若干運輸設備。運輸設備的平均租賃年期為七年(2016年：五年)。運輸設備於相關融資租賃所有承擔中的利率於各自之合約日期訂為每年4.2%至4.7%。

	最低租賃款項		最低租賃款項現值	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
融資租賃之應付金額				
一年之內	64,714	27,780	51,693	23,610
一年以上，兩年之內	62,316	26,799	51,593	22,025
兩年以上，五年之內	146,170	68,730	126,982	66,513
逾五年	86,162	–	80,724	–
	359,362	123,309	310,992	112,148
減：未來融資支出	(48,370)	(11,161)	–	–
租賃承擔現值	310,992	112,148	310,992	112,148
減：結算一年內到期款項(於流動負債示列)			(51,693)	(23,610)
結算一年後到期款項(於非流動負債示列)			259,299	88,538

運輸設備的融資租賃承擔以美元計值，其為有關集團實體的外幣。本集團的融資租賃承擔已以租賃資產作抵押。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 41. 優先票據及債券

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於2017年到期的2012年優先票據	(a)	–	1,575,183
於2020年到期的2013年優先票據	(b)	1,707,273	1,796,660
於2019年到期的2014年優先票據	(c)	–	2,013,563
於2018年到期的2015年優先票據	(d)	1,313,578	1,383,274
於2020年到期的2015年境內企業債券	(e)	2,021,962	2,016,535
於2020年到期的2016年首批境內企業債券	(f)	1,095,052	1,093,627
於2019年到期的2016年第二批境內企業債券	(g)	406,371	402,585
於2019年到期的2016年第三批境內企業債券	(h)	3,047,804	3,025,026
於2019年到期的2016年5月優先票據	(i)	1,601,413	1,586,433
於2021年到期的2016年10月優先票據	(j)	3,280,574	3,486,739
於2018年到期的2017年6月優先票據	(k)	3,171,032	–
於2022年到期的2017年7月優先票據	(l)	2,013,652	–
於2020年到期的2017年境內企業債券	(m)	146,231	–
		19,804,942	18,379,625
應償還賬面值：			
一年內		4,484,610	1,575,183
一年內，但不超過兩年		5,055,588	1,383,274
兩年內，但不超過五年		10,264,744	15,421,168
		19,804,942	18,379,625
減：流動負債項下的一年內到期款項		(4,484,610)	(1,575,183)
計入非流動負債的一年後到期金額		15,320,332	16,804,442

附註：

- (a) 於2017年到期的2012年優先票據  
於2012年9月27日，本公司發行本金總額為250,000,000美元的優先票據。該等優先票據由本公司若干附屬公司擔保。發行價為優先票據本金額的99.5%。該等優先票據於新加坡證券交易所有限公司（「新加坡交易所」）上市交易。該等優先票據的年利率為13.8%，利息每半年於3月27日和9月27日支付。

截至2016年12月31日止年度，本公司購回金額為人民幣210,233,000元的於2017年到期的2012年優先票據，價格為人民幣229,044,000元，購回於2017年到期的2012年優先票據虧損人民幣18,811,000元於損益確認。於完成購回後，所有獲購回優先票據已註銷。

截至2017年12月31日止年度，於2017年到期的2012年票據已於2017年9月27日到期時償還。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 41. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

(b) 於2020年到期的2013年優先票據

於2013年1月22日，本公司發行本金總額為250,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據由本公司若干附屬公司擔保。發行價為本金額的100%。該等優先票據於新加坡交易所上市交易。該等優先票據的年利率為10.75%，利息每半年於1月22日和7月22日支付，並除非提前贖回，否則將於2020年1月22日到期。

該等優先票據可於以下情形下贖回：

於任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2013年1月22日之發售備忘錄)(「適用溢價」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等優先票據。

適用溢價一為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2020年1月22日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2017年1月22日或之後的任何時間，本公司可不時選擇按相等於下表所載本金額的100%另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)的贖回價，贖回全部或部分該等優先票據。

於2017年1月22日前任何時間，本公司可以在股權發售中一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額110.75%的贖回價，另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等票據本金總額35%。

期間	贖回價
2017年1月22日至2018年1月21日	105.3750%
2018年1月22日至2019年1月21日	102.6875%
2019年1月22日及往後	100.0000%

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權。負債部分實際年利率為約14.6%。提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時、2016年及2017年12月31日上述提早贖回權的公允值微不足道。

(c) 於2019年到期的2014年優先票據

於2014年1月23日，本公司發行本金總額為300,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據由本公司若干附屬公司擔保。發行價為本金額的100%。該等票據於新加坡交易所上市交易。該等票據的年利率為10.625%，利息每半年於1月23日和7月23日支付。除非提前贖回，否則將於2019年1月23日到期。

截至2016年12月31日止年度，本公司購回金額為人民幣148,306,000元的於2019年到期的2014年優先票據，價格為人民幣159,183,000元，購回於2019年到期的2014年優先票據虧損人民幣10,877,000元於損益確認。於完成購回後，所有獲購回優先票據已註銷。

截至2017年12月31日止年度，本公司已購回金額為人民幣2,023,361,000元之餘下於2019年到期的2014年優先票據，價格為人民幣2,140,294,000元，購回於2019年到期的2014年優先票據之虧損人民幣116,933,000元於損益確認。於購回完成後，於2019年到期的2014年優先票據已悉數購回及註銷。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 41. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

(d) 於2018年到期的2015年優先票據

於2015年5月27日，本公司發行本金總額為200,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據由本公司若干附屬公司擔保。發行價為本金額的99.26%。該等優先票據於新加坡交易所上市交易。該等優先票據的年利率為11.50%，利息每半年於6月1日和12月1日支付，並除非提前贖回，否則將於2018年6月1日到期。

該等優先票據於以下情形可贖回：

於2018年6月1日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2015年5月27日之發售備忘錄)(「適用溢價二」)的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

適用溢價二為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2018年6月1日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2018年6月1日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額111.50%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權。負債部分實際年利率為約12.6%。提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於2016年及2017年12月31日初始確認時上述提早贖回權的公允值微不足道。

(e) 於2020年到期的2015年境內企業債券

於2015年9月18日，本公司全資附屬公司花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」)發行金額為人民幣2,000,000,000元於上海證券交易所(「上交所」)上市的境內企業債券(「2015年境內企業債券」)。2015年境內企業債券屬無抵押，按年利率6.95厘計息，並自2016年9月18日起每年支付。除非持有人提早向花樣年集團(中國)回售，2015年境內企業債券將於2020年9月16日到期。

於開始日期後的第三年末，花樣年集團(中國)作為發行人有權調整利率，而2015年境內企業債券持有人可選擇以債券本金額面面向花樣年集團(中國)回售全部或部份的債券(「認沽期權一」)。

上述債券含有負債部份及認沽期權一。負債部分實際年利率為約7.3%。債券持有人所持有之認沽期權一視為與主合約的經濟特征及風險有密切關係的嵌入衍生工具，因此，沽出認沽期權並不與負債部分分開。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 41. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

(f) 於2020年到期的2016年首批境內企業債券

於2016年1月4日，本公司全資附屬公司花樣年集團(中國)發行金額為人民幣1,100,000,000元於深圳證券交易所(「深交所」)上市的公開境內企業債券(「2016年首批境內企業債券」)。境內企業債券屬無抵押，按年利率7.29厘計息，並自2016年12月30日起每年支付。除非持有人提早向花樣年集團(中國)回售，2016年首批境內企業債券將於2020年12月31日到期。

於開始日期後的第三年末，花樣年集團(中國)作為發行人有權調整利率，而2016年首批境內企業債券持有人可選擇以債券本金額面值向花樣年集團(中國)回售全部或部份的債券(「認沽期權二」)。

上述債券含有負債部份及認沽期權二。負債部分實際年利率為約7.46%。債券持有人所持有之認沽期權二視為與主合約的經濟特征及風險有密切關係的嵌入衍生工具，因此，沽出認沽期權並不與負債部分分開。

(g) 於2019年到期的2016年第二批境內企業債券

於2016年1月29日，本公司非全資附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司(「深圳彩生活」)發行金額為人民幣100,000,000元的首批非公開境內企業債券(「2016年第二批境內企業債券」)。2016年第二批境內企業債券有抵押、按年利率6.7厘計息、自2017年1月29日起每年支付利息及將於2019年1月28日到期。實際年利率為7.91厘。

於2016年9月9日，深圳彩生活發行金額為人民幣300,000,000元的第二批2016年第二批境內企業債券，其有抵押、按年利率7.00厘計息、自2017年9月9日起每年支付利息及將於2019年9月8日到期。實際年利率為8.1厘。

(h) 於2019年到期的2016年第三批境內企業債券

截至2016年12月31日止年度，花樣年集團(中國)分五批發行金額合共為人民幣3,000,000,000元的非公開境內公司債券(「2016年第三批境內企業債券」)，詳情載列如下：

批次	發行日期	到期日	年利率	本金額 人民幣千元
第一批	2016年5月19日	2019年5月19日	7.5%	500,000
第二批	2016年7月15日	2019年7月15日	6.8%	331,000
第三批	2016年8月17日	2019年8月17日	7.2%	1,300,000
第四批	2016年8月23日	2019年8月23日	7.3%	300,000
第五批	2016年9月7日	2019年9月7日	6.6%	569,000

2016年第三批境內企業債券屬無抵押並按每年支付利息。除非持有人提早向花樣年集團(中國)回售，五個批次的境內企業債券將於2019年到期。

於開始日期後的第二年年末，花樣年集團(中國)作為發行人有權調整利率，而2016年第三批境內企業債券持有人可選擇以債券本金額面值向花樣年集團(中國)回售全部或部份的債券(「認沽期權三」)。

上述債券含有負債部份及認沽期權三。負債部分的實際年利率為約8.22%、7.52%、8.05%、8.29%及7.97%。債券持有人所持有之認沽期權三視為與主合約的經濟特征及風險有密切關係的嵌入衍生工具，因此，沽出認沽期權並不與負債部分分開。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 41. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

(i) 於2019年到期的2016年5月優先票據

於2016年5月4日，本公司發行本金總額為人民幣600,000,000元的有擔保優先票據(「2016年5月原優先票據」)。2016年5月原優先票據由本公司若干附屬公司擔保。發行價為本金額的100%。2016年5月原優先票據於新加坡交易所上市交易，按年利率9.5%計息，利息每半年於5月4日和11月4日支付，且除非提前贖回，否則將於2019年5月4日到期。

於2016年8月29日，本公司發行面值總額為人民幣1,000,000,000元的有擔保額外優先票據(「2016年5月額外優先票據」)。2016年5月額外優先票據由本公司若干附屬公司擔保。發行價為本金額的101.625%。2016年5月額外優先票據於新加坡交易所上市交易，按年利率為9.5%計息，且除非提前贖回，利息每半年於8月29日和2月28日支付。2016年5月額外優先票據將獲綜合入賬並與2016年5月原優先票據構成單一序列，其條款及條件與2016年5月原優先票據相同，惟發行日期及發行價除外。

該等優先票據可於以下情形下贖回：

於2019年5月4日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2016年4月26日之發售備忘錄)(「適用溢價三」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等優先票據。

適用溢價三為於有關贖回日期相等於本金加相關利息計算至2019年5月4日，並以2%之利率折現的金額超出本金部份。

於2019年5月4日前任何時間，本公司可以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額109.50%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權。負債部分實際年利率為約10.66%。提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時以及2016年及2017年12月31日上述提早贖回權的公允值微不足道。

(j) 於2021年到期的2016年10月優先票據

於2016年10月4日，本公司發行本金總額為400,000,000美元的有擔保優先票據(「2016年10月原優先票據」)。2016年10月原優先票據由本公司若干附屬公司擔保。發行價為本金額的100%。2016年10月原優先票據於新加坡交易所上市交易，按年利率7.375%計息，利息每半年於10月4日和4月4日支付。除非提前贖回，優先票據將於2021年10月4日到期。

於2016年12月29日，本公司發行面值總額為100,000,000美元的有擔保額外優先票據(「2016年10月額外優先票據」)。2016年10月額外優先票據由本公司若干附屬公司擔保。發行價為本金額的99.884%。2016年10月額外優先票據於新加坡交易所上市交易，按年利率為7.375%計息，且除非提前贖回，利息每半年於10月4日和4月4日支付。2016年10月額外優先票據將獲綜合入賬並與2016年10月原優先票據構成單一序列，其條款及條件與2016年10月原優先票據相同，惟發行日期及發行價除外。

該等優先票據可於以下情形下贖回：

於2019年10月4日或之後的任何時間，倘於下述年度10月4日開始的十二個月期間進行贖回，本公司可選擇按相等於該等票據按下表所載之本金額的百分比的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部或部分該等優先票據。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 41. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

(j) 於2021年到期的2016年10月優先票據(續)

期間	贖回價
2019年10月4日至2020年10月3日	103.688%
2020年10月4日及往後	101.844%

於2019年10月4日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2016年9月28日之發售備忘錄)(「適用溢價四」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等優先票據。

適用溢價四為該等優先票據本金額之1%或相等於本金額加相關利息計算至2019年10月4日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2019年10月4日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額107.375%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的優先票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權。負債部分的實際年利率為約7.70%。提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時以及2016年及2017年12月31日上述提早贖回權的公允值微不足道。

(k) 於2018年到期的2017年6月優先票據

於2017年6月13日，本公司發行本金總額為350,000,000美元的有擔保優先票據(「2017年6月原優先票據」)。2017年6月原優先票據由本公司若干附屬公司擔保。發行價為本金額的100%。2017年6月原優先票據於新加坡交易所上市交易，按年利率為5.5%計息，利息每半年於2017年12月13日和2018年6月12日支付。優先票據將於2018年6月12日到期。

於2017年9月18日，本公司發行總面值為137,000,000美元的有擔保額外優先票據(「2017年6月額外優先票據」)。2017年6月額外優先票據由本公司若干附屬公司擔保。發行價為本金額的100%。2017年6月額外優先票據於新加坡交易所上市交易，按年利率5.5%計息，利息每半年於2017年12月13日和2018年6月12日支付。2017年6月額外優先票據將獲綜合入賬並與2017年6月原優先票據構成單一序列，其條款及條件與2017年6月原優先票據相同，惟發行日期及發行價除外。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 41. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

(l) 於2022年到期的2017年7月優先票據

於2017年7月5日，本公司發行本金總額為300,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據由本公司若干附屬公司擔保。發行價為本金額的99.797%。該等優先票據於新加坡交易所上市交易，按年利率7.95%計息，利息每半年於1月5日和7月5日支付，且除非提前贖回，否則將於2022年7月5日到期。

該等優先票據可於以下情形下贖回：

於2020年7月5日或之後的任何時間，倘於下述年度7月5日開始的十二個月期間進行贖回，本公司可選擇按相等於該等票據按下表所載之本金額的百分比的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部或部分該等優先票據。

期間	贖回價
2020年7月5日至2021年7月4日	103.9750%
2021年7月5日及往後	101.9875%

於2020年7月5日前任何時間，本公司可選擇按相等於優先票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2017年6月28日之發售備忘錄)(「適用溢價五」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

適用溢價五為該等優先票據本金額之1%或相等於本金額加相關利息計算至2020年7月5日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2020年7月5日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額107.95%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權。負債部分的實際年利率為約8.26%。提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時及2017年12月31日上述提早贖回權的公允價值微不足道。

(m) 於2020年到期的2017年境內企業債券

於2017年11月10日，深圳彩生活發行本金總額為人民幣150,000,000元於深交所上市的境內企業債券(「2017年境內企業債券」)。該等企業債券屬無抵押，按年利率7.0厘計息，並自2018年11月10日起每年支付。發行價為本金額的96.3%。實際年利率為8.4厘。2017年境內企業債券將於2020年11月10日到期。

優先票據及債券於年內之變動載列如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	18,379,625	9,535,252
於優先票據及債券發行日期之所得款項淨額	5,419,191	9,304,790
匯兌(收益)虧損	(670,399)	637,911
利息開支	1,649,157	1,364,974
提前贖回優先票據之虧損	116,933	29,688
支付利息	(1,495,033)	(1,104,763)
償還優先票據	(1,454,238)	(1,000,000)
提早贖回優先票據	(2,140,294)	(388,227)
於12月31日	19,804,942	18,379,625

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 42. 已發行資產抵押證券

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已發行資產抵押證券	227,737	275,084
應付賬面值		
一年內	42,533	37,642
一年以上，兩年之內	56,986	52,236
兩年以上，五年之內	128,218	185,206
	227,737	275,084
減：一年內到期款項(於流動負債示列)	(42,533)	(37,642)
非流動負債中一年後到期款項	185,204	237,442

於2016年8月，深圳彩生活根據證券化安排發行以有關物業管理費的未來收益作抵押並由花樣年中國提供擔保的資產抵押證券(「資產抵押證券」)，以支付物業管理費。資產抵押證券按貼現率5%發行，總面值為人民幣300,000,000元，按每年4.5厘至6.1厘計息。根據證券化安排，本金及利息須於2016年11月至2021年8月間按季度支付並有屆滿日期。實際利率介乎每年6.9厘至8.3厘。

就金額人民幣135,000,000元的若干部分資產抵押證券而言，於第三年年末，深圳彩生活(作為發行人)有權調整利率及資產抵押證券持有人有權(「認沽期權4」)按本金額面值將資產抵押證券全部或部分售回予本集團。認沽期權的4被視為與經濟特性及風險與主合約緊密關連的嵌入衍生工具，因此，書面認沽期權並未自負債部分分離。

資產抵押證券於年內的變動載於下文：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	275,084	-
於發行資產抵押證券的所得款項淨額	-	284,930
利息開支	19,332	6,863
償還本金額	(51,250)	(12,500)
已付利息	(15,429)	(4,209)
於12月31日	227,737	275,084

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 43. 界定福利承擔

本公司非全資附屬公司北京亞新科天緯油泵油嘴股份有限公司(「亞新科天緯」)根據附屬公司採納的僱員福利計劃向於2012年12月31日已退休及於未來將退休的中國合資格僱員支付離職後承擔。該等福利僅適用於合資格僱員。

該計劃令本集團承受精算風險，包括利率風險、薪水增加風險、平均薪水開支風險及員工流失率風險。

**利率風險** 界定福利計劃承擔的現值乃使用參照政府債券收益率釐定的貼現率計算。因此，債券利率下降將增加計劃責任。

**薪水增加風險** 界定福利計劃承擔的現值乃參照計劃參與者的未來福利計算。因此，計劃參與者的薪水增加將增加計劃責任。

**平均薪水開支風險** 界定福利計劃承擔的現值乃使用參照計劃參與者的平均薪水開支計算。因此，計劃參與者的平均薪水開支增加將增加計劃責任。

**員工流失率風險** 界定福利計劃承擔的現值乃參照計劃參與者的員工流失率計算。因此，計劃參與者的員工流失率減少將增加計劃責任。

於2016年及2017年12月31日界定福利承擔現值的精算估值由獨立精算事務所Aon Hewitt Consulting (Shanghai) Co., Ltd.(美國精算師學院成員)進行。界定福利承擔的現值及相關當前服務成本及過往成本乃使用預計單位信用法計量。

精算估值使用的主要假設如下：

	2017年12月31日	2016年12月31日
貼現率	4.25%	3.75%
薪水增長率	5.00%	5.00%
平均薪水開支趨勢比率	5.00%	5.00%
員工流失率	4.00%	4.00%

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 43. 界定福利承擔 (續)

在綜合損益及其他全面收益表確認的界定福利計劃數額如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
服務成本	1,435	1,590
利息成本	2,383	2,146
於損益中確認的界定福利成本組成部分	3,818	3,736
於其他綜合收益中確認的界定福利成本組成部分	8,035	22,974
總計	11,853	26,710

服務成本計入損益中的行政開支。利息成本計入損益中的融資成本。因財務假設變動產生的界定福利承擔淨額之重新計量計入其他全面收益。

退休金額及於綜合財務狀況表中確認的補充福利承擔釐定如下：

年內退休及補充福利承擔之現值變動如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日	126,952	-
於業務合併中承擔之負債(附註46(b))	-	102,813
服務成本	1,435	1,590
利息成本	2,383	2,146
已付福利(附註a)	(73,120)	(2,571)
結算時清償之負債(附註b)	(62,850)	-
於其他綜合收益中確認的財務假設變動產生之精算虧損	8,035	22,974
於12月31日	2,835	126,952

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 43. 界定福利承擔(續)

附註：

截至2017年12月31日止年度，亞新科天緯將其廠房從北京搬遷至天津。經與退休僱員及現有僱員商榷後，本集團與退休僱員訂立福利轉讓協議及與現有僱員訂立終止合約，詳情載列如下：

- (a) 根據福利轉讓協議，本集團將其對大部分退休僱員之離職後承擔轉讓予中國太平洋人壽保險股份有限公司，代價為人民幣73,120,000元。隨著福利轉讓協議生效，根據本集團於2017年12月31日採納之僱員福利計劃，本集團對該等退休僱員並無任何離職後承擔。
- (b) 根據終止合約，本集團將向僱員結付遣散費合共人民幣169,864,000元。於結付遣散費後，離職後承擔人民幣62,850,000元獲清償及結付界定福利承擔之虧損人民幣107,014,000元於截至2017年12月31日止年度損益內確認。

死亡率假定為中國居民預期平均壽命及已付提早退休人員的醫療成本假定為持續直至退休人員死亡。

釐定界定福利承擔中作出的重大精算假設為貼現率及薪水增長率。下文敏感度分析乃基於報告期末發生的相關假設的合理可能變動釐定，但所有其他因素保持不變。

- 截至2017年12月31日止年度，倘福利承擔貼現率增加1%(2016年：1%)，界定福利承擔將減少人民幣444,000元(2016年：人民幣17,133,000元)；
- 截至2017年12月31日止年度，倘福利承擔貼現率減少1%(2016年：1%)，界定福利承擔將增加人民幣558,000元(2016年：人民幣21,814,000元)；
- 截至2017年12月31日止年度，倘薪水增長率增加1%(2016年：1%)，界定福利承擔將增加人民幣170,000元(2016年：人民幣5,389,000元)；及
- 截至2017年12月31日止年度，倘薪水增長率減少1%(2016年：1%)，界定福利承擔將減少人民幣154,000元(2016年：人民幣4,724,000元)。

上述敏感度分析可能並不代表界定福利承擔的實際變化，原因為部分假設可能彼此關聯，而假設中的變化不大可能單獨出現。

此外，於呈列上述敏感度分析時，界定福利承擔的現值乃使用於報告期末的預計單位信用法計算，與計算於綜合財務狀況表中確認的界定福利承擔負債所用者相同。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 43. 界定福利承擔 (續)

編製報告期間敏感度分析時使用的方法及假設並無變動。

福利承擔的平均年期分析如下：

- 退休人員：截至2017年12月31日止年度為10.4年(2016年：9.8年)；及
- 當前人員：截至2017年12月31日止年度為21.6年(2016年：21.1年)。

## 44. 撥備

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
就報告分析：		
流動負債	40,131	37,154
	物業撥備 人民幣千元 (附註a)	擔保撥備 人民幣千元 (附註b)
於2017年1月1日	20,491	16,663
新增撥備	-	26,304
動用撥備	-	(23,327)
於2017年12月31日	20,491	19,640
		總計 人民幣千元
		37,154
		26,304
		(23,327)
		40,131

附註：

- (a) 於2013年，本集團自獨立第三方收購深圳騰星宏達投資發展有限公司(「深圳騰星」)。根據買賣協議，本公司與深圳騰星前權益持有人協定，當本集團物業項目建築竣工後，本集團須將該物業項目內已竣工物業之5%轉讓予深圳騰星前權益持有人。

為完成將交付予深圳騰星前權益持有人所產生之該5%竣工物業而將招致成本(包括開發費用及物業建築之其他應佔開支)之潛在數額已入賬列作撥備。於2017年12月31日物業項目建設已竣工及竣工物業按要求交付。

- (b) 撥備指就燃料泵授出的擔保撥備，此為管理層基於過往經驗及下次產品的行業平均值對本集團就燃料泵授出的一年擔保項下負債的最佳估計。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 45. 股本

	股份數目	金額 港元	相等於 人民幣千元
每股面值0.1港元之普通股			
法定：			
於2016年1月1日、2016年及2017年12月31日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及已悉數繳足：			
於2016年1月1日	5,761,179,424	576,117,942	497,797
行使購股權時發行股份	617,640	61,764	51
於2016年12月31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12月31日	5,762,022,224	576,202,222	497,868

## 46. 收購附屬公司

- (a) 透過收購附屬公司購買資產及負債  
截至2017年12月31日止年度

所收購附屬公司名稱	成立／註冊 成立地點	收購月份	已收購股權	代價 人民幣千元
江西銀盛房地產開發有限公司(「江西銀盛」)	中國	3月	100%	10,000
武漢市嘉倫誠泰商貿有限公司(「武漢嘉倫」)	中國	3月	67%	30,000
太倉起浩商貿有限公司(「太倉起浩」)	中國	6月	100%	275,973
成都牽銀投資有限公司(「成都牽銀」)	中國	8月	100%	118,905
南京中儲(附註16(a))	中國	8月	10%	513,261

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司 (續)

### (a) 透過收購附屬公司購買資產及負債 (續)

截至2017年12月31日止年度 (續)

所收購附屬公司名稱	成立/註冊 成立地點	收購月份	已收購股權	代價 人民幣千元
-----------	---------------	------	-------	-------------

武漢中森華永紅房地產開發有限公司 (「武漢中森華」)	中國	9月	100%	127,000
-------------------------------	----	----	------	---------

惠州市光亮房地產開發有限公司 (「惠州光亮」)	中國	11月	100%	1,630,000
----------------------------	----	-----	------	-----------

四川互興商貿有限公司 (「四川互興」)	中國	12月	100%	2,456
---------------------	----	-----	------	-------

截至2017年12月31日止年度，本集團從其他合營企業夥伴中收購南京中儲之10%權益。除收購南京中儲外，餘下附屬公司從獨立第三方中獲收購。該等收購事項列作購買資產及負債。

截至2016年12月31日止年度

所收購附屬公司名稱	成立/註冊 成立地點	收購月份	已收購股權	代價 人民幣千元
-----------	---------------	------	-------	-------------

四川瀚峰置業有限公司 (「四川瀚峰」)	中國	7月	91%	727,900
---------------------	----	----	-----	---------

上海粵商投資有限公司	中國	11月	100%	151,610
------------	----	-----	------	---------

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司(續)

### (a) 透過收購附屬公司購買資產及負債(續)

截至2016年12月31日止年度(續)

截至2016年12月31日止年度，所有附屬公司從獨立第三方中獲收購。該等收購事項列作購買資產及負債。

有關以上交易購入的資產淨值詳情如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已收購資產淨值		
物業、廠房及設備	2,517	35
投資物業	800,992	–
可供出售投資	1,300	–
預付租賃款項	–	360,641
預付租賃款項溢價	–	403,861
在建待售物業	4,936,274	280,100
應收賬款及其他應收款項	301,200	35,864
可收回稅項	21,966	–
銀行結餘及現金	75,028	8
應付賬款及其他應付款項	(1,094,345)	(168,951)
銷售物業的已收按金	(545,789)	–
應付本公司若干附屬公司款項	(284,026)	–
借款	(1,437,030)	–
	2,778,087	911,558

截至2017年12月31日止年度，於收購日期以公允值人民幣301,200,000元(2016年：人民幣35,864,000元)收購之應收賬款及其他應收款項(包括應收本公司若干附屬公司款項)與其合約總額相若，且預期不會收取重大合約現金流量。

收購相關成本並不重大及不包括在收購成本內，並認為為於本年內產生之開支(計入綜合損益及其他全面收益表中「行政開支」內)。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司(續)

### (a) 透過收購附屬公司購買資產及負債(續)

截至2016年12月31日止年度(續)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
以下列方式支付的總代價：		
現金	910,553	755,610
計入應付賬款及其他應付款項之於一年內到期之應付代價	1,357,104	123,900
	2,267,657	879,510
加：非控股權益	70,492	32,048
本集團先前所持南京中儲股權之公允值	439,938	-
	2,778,087	911,558

截至2017年12月31日止年度，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收購方之可識別資產淨值之公允值人民幣70,492,000元(2016年：人民幣32,048,000元)之比例計量。

本集團先前所持南京中儲股權之公允值乃由一名獨立估值師透過應用剩餘法及收入法估計，及評估之關鍵輸入數據為按完成基準、完成建造成本及貼現率計算之開發總值。截至2017年12月31日止年度，本集團先前所持南京中儲股權之公允值及賬面值之間差額人民幣103,489,000元於重新計量時確認為收益。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收購產生的現金流出淨額		
本年度已付現金代價	(910,553)	(755,610)
已收購的銀行結餘及現金	75,028	8
	(835,525)	(755,602)

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務

截至2017年12月31日止年度

本集團以總代價人民幣1,238,652,000元收購下列公司。於收購時，本公司董事認為，收購構成一項業務合併。因此，交易使用購買法入賬。

收購上述附屬公司以繼續擴張本集團之物業管理。

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
武漢天宇弘物業管理有限公司(「武漢天宇弘」)(附註b)	4,800	3月	80%	提供物業營運服務
寶鷄市彩生活物業管理有限公司(「寶鷄聚豐」)(附註b)	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(「九江中輝」)(附註b)	– (附註a)	3月	100%	提供物業營運服務
深圳市前海微生活網路服務有限公司	– (附註a)	8月	100%	提供物業營運服務
長沙市觀瀾湖物業服務有限公司	30,000	9月	80%	提供物業營運服務
南昌福田物業管理有限公司	11,980	9月	80%	提供物業營運服務
常州源鑫物業服務有限公司	10,000	9月	100%	提供物業營運服務
高郵市通揚物業服務有限公司	3,300	9月	70%	提供物業營運服務

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

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
成都浩佳物業服務有限公司	15,800	9月	90%	提供物業營運服務
武漢九坤捷城物業管理有限公司	— (附註a)	9月	70%	提供物業營運服務
常州九洲福安物業服務有限公司	39,700	11月	100%	提供物業營運服務
本溪金利物業有限公司	6,200	12月	80%	提供物業營運服務
上海同涑物業管理有限公司(「上海同涑」)	100,000	12月	100%	提供物業營運服務
上海友全物業管理有限公司	12,652	12月	70%	提供物業營運服務
濟南齊華物業管理有限公司	7,000	11月	51%	提供物業營運服務
深圳嘉信(附註b及c)	992,520	12月	100%	提供物業營運服務

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

附註：

- (a) 代價少於人民幣1,000元。
- (b) 截至2017年12月31日止年度，本集團從本公司附屬公司若干非控股股東中分別收購武漢天宇弘、寶雞聚豐及九江中輝之80%、70%及100%股權，及向本集團一名合營企業夥伴收購深圳嘉信之100%股權。除收購武漢天宇弘、寶雞聚豐及九江中輝外，餘下附屬公司乃向獨立第三方收購。
- (c) 於2017年12月29日，本集團從創世嘉年(本集團之合營企業)中收購深圳嘉信(深圳萬象之有限權益人)之100%股權，代價為人民幣992,520,000元。於同日，本集團與其他合夥人就修訂合作條款訂立補充合夥協議。此後，本集團擁有深圳萬象之100%實益權益及萬象美之100%股權。深圳萬象及其附屬公司由本公司之合營企業重新分類為附屬公司。詳情載於附註16(b)。

截至2016年12月31日止年度

本集團以總代價人民幣729,368,000元收購下列公司。於收購時，本公司董事認為，收購構成一項業務合併。因此，交易使用購買法入賬。

收購上述附屬公司以繼續擴張本集團之物業發展、物業管理及其他營運。

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
美國ASIMCO第三投資公司	438,825	6月	100%	生產及銷售油泵
合浦縣南珠物業服務有限責任公司	8,000	1月	80%	提供物業營運服務
襄陽美溢達物業服務有限公司	3,600	1月	80%	提供物業營運服務
包頭市眾聯行物業服務有限公司	3,580	1月	80%	提供物業營運服務
婁底市和園物業服務有限公司	300	1月	51%	提供物業營運服務
寧夏藍山之家物業服務有限公司	-	2月	80%	提供物業營運服務

(附註a)

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司 (續)

### (b) 收購業務 (續)

截至2016年12月31日止年度 (續)

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
連雲港市鴻鑫物業管理有限公司	3,000	4月	70%	提供物業營運服務
長沙美景物業管理有限公司	5,000	4月	70%	提供物業營運服務
重慶泓山物業管理有限公司	81,749	6月	87%	提供物業營運服務
成都嘉迅物業管理有限公司	12,104	6月	100%	提供物業營運服務
江蘇立德綠色建築系統集成有限公司	30,000	7月	60%	提供建設服務
上海軒宇物業管理有限公司	2,530	8月	80%	提供物業營運服務
常州九洲福安物業服務有限公司	31,700	8月	100%	提供物業營運服務
昆山中恒物業管理有限公司	5,679	8月	80%	提供物業營運服務
常州源鑫物業服務有限公司	6,000	8月	100%	提供物業營運服務
江蘇金陽物業管理有限責任公司	5,880	8月	80%	提供物業營運服務
福州三澤物業管理有限公司	— (附註a)	8月	80%	提供物業營運服務
東莞市方圓物業管理有限公司	3,130	8月	90%	提供物業營運服務
成都宏鵬物業管理有限公司	90,100	8月	100%	提供物業營運服務

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

截至2016年12月31日止年度(續)

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
貴州深宏業物業服務有限公司	8,800	8月	80%	提供物業營運服務
福州新三澤物業服務有限公司	9,000	8月	80%	提供物業營運服務
四川省西城物業經營管理有限公司	5,760	8月	80%	提供物業營運服務
廣安市現代物業管理有限責任公司	1,920	8月	80%	提供物業營運服務
內江金黃物業管理有限公司	2,000	8月	80%	提供物業營運服務
貴州深宏運商業運營管理有限公司	– (附註a)	8月	80%	物業管理
贛州嘉聯運物業管理有限公司	2,080	9月	80%	提供物業營運服務
福建永嘉商業物業管理有限公司	1,200	10月	60%	提供物業營運服務
南昌市友聯置業有限公司	1,320	11月	60%	提供物業營運服務
武漢美樂居置業有限公司	5,010	11月	50%	提供物業營運服務

附註：

(a) 代價少於人民幣1,000元。

(b) 截至2016年12月31日止年度，所有附屬公司乃向獨立第三方收購。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司 (續)

### (b) 收購業務 (續)

截至2016年12月31日止年度 (續)

轉讓代價總額

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
現金	140,860	668,994
過往年度已付按金	102,412	14,891
計入應付賬款及其他應付款項內一年內到期的應付代價	995,380	45,483
	1,238,652	729,368

收購相關成本並不重大，並已在本年內確認為一項開支及計入綜合損益及其他全面收益表中「行政開支」項下。

於收購日期獲取的資產及確認的負債載列如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業、廠房及設備	71,573	285,750
於一間聯營公司之權益	453	–
於一間合營企業之權益	207	–
無形資產	1,092,852	81,378
預付租賃款項	–	59,791
預付租賃款項溢價	–	1,231,740
存貨	–	65,224
應收賬款及其他應收款項	743,106	420,473
可收回稅項	24,144	–
應收本公司若干附屬公司款項	378,971	–
應收附屬公司非控股股東款項	39,212	41,949
銀行結餘及現金	1,055,833	52,905
應付賬款及其他應付款項	(1,174,704)	(490,967)
應付本公司若干附屬公司款項	(146,901)	(270,186)
應付附屬公司非控股股東款項	(4,872)	–
應付一間合營企業之款項	(14)	–
應付一間聯營公司之款項	(372)	–
稅項負債	(855)	(2,826)
借款	(344,600)	(48,053)
撥備	–	(14,873)
界定福利責任	–	(102,813)
遞延稅項負債	(271,163)	(253,224)
其他貸款 (附註)	(1,000,000)	–
	462,870	1,056,268

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

截至2016年12月31日止年度(續)

於收購日期獲取的資產及確認的負債載列如下：(續)

附註：於截至2017年12月31日止年度，本集團與深圳萬象的其他合營企業夥伴就修訂合作協議之條款訂立補充合夥協議。根據補充協議，本集團取得對深圳萬象之有效控制權(為本公司之全資附屬公司，詳情載於附註16(b))，而前合營企業夥伴提供之固定貸款回報率由4.379%變為8.63%。於上述收購完成後，應付前合營企業夥伴的款項已重新分類至其他貸款。

於截至2017年12月31日止年度，於收購日期以公允值人民幣1,161,289,000元(2016年：人民幣462,422,000元)收購的應收賬款及其他應收款項(包括應收本公司若干附屬公司及本公司附屬公司之非控股股東之款項)與其合約總額相若，預計不會收回重大合約現金流量。

於收購日期於業務合併所收購的無形資產之公允值由獨立估值師透過應用收益法估計。該法可估計物業管理合約及被收購人之客戶關係應佔之未來經濟利益及成本。計及損耗率、增長率及貼現率，經濟利益及相關成本轉而按預期生存期預測。

收購產生之商譽

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
轉讓代價	1,238,652	729,368
加：非控股權益	24,299	506,101
本集團先前於深圳萬象持有的股權的公允值分類為 合營企業權益	647,983	—
本集團先前於萬象美持有的股權的公允值分類為 可供出售投資	30,000	—
減：已收購可識別資產淨額之公允值	(462,870)	(1,056,268)
	1,478,064	179,201

收購非全資擁有附屬公司產生的非控股權益乃參考於截至2017年12月31日止年度之收購日期收購方之可識別資產淨值之公允值之比例計量，為人民幣24,299,000元(2016年：人民幣506,101,000元)。

本集團先前於深圳萬象及萬象美所持有的權益之公允值由獨立估值師估計，而估值的主要輸入數據為深圳萬象及萬象美之預期未來現金流入／流出、增長率及貼現率。於2017年12月31日止年度，本集團先前於深圳萬象及萬象美所持有的權益之公允值與賬面值之差額為人民幣459,230,000元，該差額確認為重新計量之收益。

於截至2017年及2016年12月31日止年度，由於合併成本包括控制權溢價，故收購附屬公司產生商譽。此外，合併之已付代價實際包括與預期協同效益的利益、收益增長、未來市場發展及業務的整體勞動力有關的金額。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購業務(續)

截至2016年12月31日止年度(續)

收購產生之商譽(續)

本集團已確認物業管理服務分部項下收購附屬公司之無形資產人民幣1,092,852,000元(2016年：人民幣81,378,000元)。

預期並無收購產生的商譽可作扣稅之用。收購各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/負債淨值之比例計量。

收購產生的現金流入(流出)淨額

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已付現金代價	(140,860)	(668,994)
減：所收購之銀行結餘及現金	1,055,833	52,905
	914,973	(616,089)

## 47. 出售附屬公司

### (a) 出售附屬公司

截至2017年12月31日止年度

(i) 於2017年3月，本集團按代價人民幣5,500,000元向獨立第三方出售深圳市匯港物業管理有限責任公司之全部股權，該公司於中國從事物業管理服務。

(ii) 於2017年6月，本集團按代價人民幣120,000,000元向獨立第三方出售協和高爾夫(上海)有限公司之全部股權，該公司從事物業開發。

(iii) 於2017年12月，本集團按代價人民幣220,000,000元向獨立第三方出售涇川花樣年文化旅游產業開發有限公司之全部股權，該公司於中國從事物業開發。

截至2016年12月31日止年度

(i) 於2016年5月，本集團按代價人民幣549,305,000元向第三方出售深圳花郡投資管理有限公司的全部股權，該公司從事物業投資。

(ii) 於2016年11月，本集團按代價人民幣1,100,000,000元向本公司之合營企業深圳鼎盛出售四川西美投資有限公司之全部股權，該公司從事物業開發。

(iii) 於2016年12月，本集團透過出售無錫花樣年房地產有限公司的全部股權出售若干投資物業予第三方，代價為人民幣51,000,000元。該公司從事物業開發。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 47. 出售附屬公司(續)

### (a) 出售附屬公司(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

上述交易乃列作出售附屬公司。上述交易的所出售資產淨值的詳情概列如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
喪失控制權的資產及負債分析：		
物業、廠房及設備	18,673	1,543
投資物業	3,593	697,431
商譽	24,087	-
預付租賃款項	131,031	-
遞延稅項資產	-	60,691
應收賬款及其他應收款項	84,997	116,862
待售物業	362,998	3,482,224
可回收稅項	2,585	-
應收本公司一間合營企業款項	-	777,116
應收本公司若干附屬公司之款項	8,872	-
銀行結餘及現金	2,851	67,159
應付賬款及其他應付款項	(427,406)	(868,415)
就待售物業收取的按金	(50,764)	(290,809)
稅務負債	-	(437,502)
借款	(10,000)	(50,000)
應付本公司一間附屬公司之非控股股東款項	(445)	-
應付本公司若干附屬公司款項	(110,061)	(1,846,568)
應付合營企業款項	-	(3,901)
遞延稅項負債	(546)	(46,459)
	40,465	1,659,372
出售附屬公司收益：		
現金代價	345,500	1,674,805
應收代價	-	25,500
	345,500	1,700,305
加：非控股權益	1,193	-
減：出售資產淨值	(40,465)	(1,659,372)
	306,228	40,933
出售產生的現金流入淨額		
現金代價	345,500	1,674,805
出售銀行結餘及現金	(2,851)	(67,159)
	342,649	1,607,646

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 47. 出售附屬公司(續)

### (b) 出售不會喪失控制權的附屬公司部份權益

截至2017年12月31日止年度

- F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A
- (i) 於截至2017年12月31日止年度，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元列入特別儲備。四川瀚峰於中國從事物業開發。於2017年12月31日，已悉數向四川瀚峰注資。
- (ii) 於截至2017年12月31日止年度，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26,009,000元已計入特別儲備。天津花千里於中國從事物業開發。於2017年12月31日，已悉數向天津花千里注資。
- (iii) 於截至2017年12月31日止年度，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。本集團於蘇州易亞存置50%股權並於部份出售後仍擁有蘇州易亞相關活動的控制權。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元列入特別儲備。蘇州易亞於中國從事提供物業營運服務。於2017年12月31日，代價已悉數結清。
- (iv) 於截至2017年12月31日止年度，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桂林萬豪房地產開發有限公司(「桂林萬豪」)注資人民幣107,143,000元及人民幣692,857,000元，導致本集團於桂林萬豪的股權由100%攤薄至70%。本集團於部份出售後仍擁有桂林萬豪相關活動的控制權。獨立投資者的注資與已出售桂林萬豪應佔的股權之間的差額人民幣415,906,000元已列入特別儲備。桂林萬豪於中國從事物業開發。於2017年12月31日，已向桂林萬豪注資人民幣400,000,000元。於該等綜合財務報表獲授權發佈之日，未償還結餘人民幣400,000,000元已注入桂林萬豪。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 47. 出售附屬公司(續)

### (b) 出售不會喪失控制權的附屬公司部份權益(續)

截至2017年12月31日止年度(續)

- (v) 於截至2017年12月31日止年度，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花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司(「成都旅遊」)注資人民幣576,416,000元及人民幣423,584,000元，導致本集團於成都旅遊的股權由100%攤薄至70%。本集團於部份出售後仍擁有成都旅遊相關活動的控制權。獨立投資者的注資與已出售成都旅遊應佔的股權之間的差額人民幣144,777,000元已列入特別儲備。成都旅遊於中國從事物業開發。於2017年12月31日，已向成都旅遊注資人民幣500,000,000元。於該等綜合財務報表獲授權發佈之日，未償還結餘人民幣500,000,000元已注入成都旅遊。

截至2016年12月31日止年度

截至2016年12月31日止年度，本公司非全資附屬公司深圳市美易家商務服務集團股份有限公司(「美易家」)向若干第三方發行股份，總現金代價人民幣71,759,000元。於完成股份認購後，本公司股權由70.00%攤薄為69.29%且其構成視作出售附屬公司部分權益而不會喪失控制權。於出售美易家部分權益日期，已收代價與於美易家0.71%股權應佔資產淨值之間的差額人民幣6,989,000元已列入特別儲備。美易家於中國從事物業營運服務

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非控股股東注資	2,400,000	–
應收非控股股東之資本	900,000	–
收取非控股股東之代價	2,610	71,759
減：非控股股東應佔上述附屬公司之股權	(2,521,869)	(64,770)
於特別儲備確認之金額	780,741	6,989

### (c) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益

截至2017年12月31日止年度

- (i) 於截至2017年12月31日止年度，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80%股權，導致交易完成後喪失控制權。於徐州濱湖的餘下10%股權分類為於聯營公司的權益。徐州濱湖於中國從事提供物業營運服務。
- (ii) 於截至2017年12月31日止年度，本集團分別按現金代價人民幣10,389,000元及人民幣10,000,000元向崔榮華(附屬公司之非控股股東)及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55.1%股權，導致交易完成後喪失控制權。於西安榮鑫的餘下4.9%股權分類為可供出售投資。西安榮鑫於中國從事提供物業營運服務。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 47. 出售附屬公司 (續)

### (c) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益 (續)

截至2017年12月31日止年度 (續)

- (iii) 於截至2017年12月31日止年度，獨立第三方向深圳懿軒科技有限公司 (「深圳懿軒」) 出資人民幣10,000,000元。於注資後，本集團所持股權、權益分紅及投票權由51%攤薄為46%並分類為於合營企業之權益。深圳懿軒於中國從事提供設備租賃服務。
- (iv) 於截至2017年12月31日止年度，本集團按現金代價人民幣600,000,000元向一名獨立第三方出售其於深圳永利鴻盈投資有限公司 (「深圳永利」) 的80%股權，導致於交易完成後失去控制權。於深圳永利的餘下1%股權分類為本集團的可供出售投資。深圳永利於中國從事物業開發。

截至2016年12月31日止年度

- (i) 截至2016年12月31日止年度，本公司的全資附屬公司深圳市花樣年地產集團有限公司 (「深圳花樣年」) 及深圳前海嘉年投資基金管理有限公司與兩名獨立第三方訂立合夥協議成立蕪湖信嘉。該合夥企業從事產業投資及投資管理。本集團於該合夥企業中46%股權分類為於本集團聯營公司的權益。

根據合夥協議，本集團的注資為人民幣771,000,000元及以轉讓花萬里投資(北京)有限公司 (「北京花萬里」) 99%股權及現金人民幣500,000元償付，而其他各方的注資則為現金人民幣900,500,000元。於轉讓99%股權及成立合夥企業後，本集團失去對北京花萬里的控制權及於北京花萬里的餘下1%股權分類為於聯營公司的權益，原因為所有戰略財務及運營決定須於股東大會上透過三分之二投票權批准。北京花萬里於中國從事物業開發。

- (ii) 截至2016年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣665,000,000元向獨立第三方出售蘇州林甲岩95%股權，導致於完成交易後失去控制權。於出售後，於蘇州林甲岩的餘下5%股權入賬列作可供出售投資。蘇州林甲岩於中國從事物業開發。
- (iii) 於2016年8月25日，本公司附屬公司花樣年集團(中國)、深圳彩生活、美易家及一名獨立第三方蕪湖歌斐資產管理有限公司 (「蕪湖歌斐」) 訂立基金投資協議 (「投資協議」) 後新成立創世嘉年。花樣年中國、深圳彩生活、美易家及蕪湖歌斐就成立創世嘉年分別注資人民幣260,000,000元、人民幣60,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣600,000,000元，分別佔創世嘉年約26.5%、6.1%、6.1%及61.3%權益。此後，創世嘉年以現金代價人民幣204,000,000元收購深圳嘉信的全部股權並提供貸款人民幣776,000,000元。就該交易而言，深圳嘉信將不再為本集團的附屬公司及本集團於創世嘉年的合共38.7%權益入賬列作於合營企業的權益。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 47. 出售附屬公司(續)

### (c) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益(續)

該等交易入賬列作出售導致喪失控制權的附屬公司的部分權益。

於喪失已售附屬公司控制權日期獲終止確認的資產及負債如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於喪失已售附屬公司控制權日期獲終止確認的資產及負債如下：		
物業、廠房及設備	62,688	581
投資物業	–	7,000
商譽	16,911	–
預付租賃款項	–	418,612
預付租賃款項溢價	–	172,344
待售物業	1,308,365	14,473
應收賬款及其他應收款項	124,314	74,085
遞延稅項資產	5,215	–
應收一間合營企業款項	–	985,167
應收一間聯營公司款項	117,678	–
應付本公司若干附屬公司款項	156,868	–
銀行結餘及現金	14,016	727,638
應付賬款及其他應付款項	(286,239)	(267,668)
就待售物業收取的按金	(36,108)	–
應付合營企業款項	(694)	–
應付本公司若干附屬公司款項	(771,931)	(407,027)
應付非控股股東款項	(7,474)	–
稅項負債	(35,779)	–
遞延稅項負債	–	(262)
	667,830	1,724,943

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 47. 出售附屬公司(續)

### (c) 出售會喪失控制權的附屬公司部份權益(續)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
出售附屬公司的收益：		
年內收取的現金	615,069	932,500
已收現金注資	10,000	-
一年內到期的應收代價	90,000	332,500
F A N T A S I A		
總代價及注資	634,069	1,265,000
非控股權益	1,106	-
重新分類為聯營公司權益	-	661,680
於下列各項保留股權的公允值：		
— 分類為聯營公司之權益		
徐州濱湖	460	-
北京花萬里	-	5,395
— 分類為合營企業之權益		
深圳懿軒(附註)	44,130	-
創世嘉年	-	382,000
— 分類為可供出售投資		
西安榮鑫	1,813	-
深圳永利	6,309	-
蘇州林甲岩	-	10,015
減：出售資產淨值	(667,830)	(1,724,943)
	20,057	599,147

附註：於深圳懿軒保留股權的公允值由獨立估值師透過應用收益法估計，估值的主要輸入數據為深圳懿軒的預期未來現金流入/流出、增長率及貼現率。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
出售產生的現金流入金額：		
現金代價	625,069	932,500
已出售銀行結餘及現金	(14,016)	(727,638)
	611,053	204,862

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 48. 融資活動產生的負債之對賬

下表所載有關本集團自融資活動產生的負債變動詳情，包括現金及非現金變動。自融資活動產生的負債屬曾於或將於本集團的綜合現金流量表內分類為融資活動產生的現金流量。

	應付合營 企業款項 (附註37)	應付聯營 公司款項 (附註38)	銀行及其 他借款 (附註39)	融資 租賃承擔 (附註40)	優先票據 及債券 (附註41)	已發行	應付股息	合計
						資產抵押 證券 (附註42)		
	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2017年1月1日	294,157	1,061,338	3,367,466	112,148	18,379,625	275,084	-	23,489,818
融資現金流量	(283,477)	(1,048,197)	3,815,030	(27,780)	1,824,659	(51,250)	(250,049)	3,978,936
已付利息	-	-	(623,989)	-	(1,495,033)	(15,429)	-	(2,134,451)
年內產生之融資成本	-	-	623,989	4,815	1,649,157	19,332	-	2,297,293
提前贖回優先票據之虧損	-	-	-	-	116,933	-	-	116,933
啟動融資租賃(非現金)	-	-	-	221,809	-	-	-	221,809
外匯	-	-	(90,481)	-	(670,399)	-	-	(760,880)
收購附屬公司(附註46)	14	372	2,781,630	-	-	-	-	2,782,016
出售附屬公司(附註47)	(694)	-	(10,000)	-	-	-	-	(10,694)
分派予本公司股東之股息	-	-	-	-	-	-	250,049	250,049
於2017年12月31日	10,000	13,513	9,863,645	310,992	19,804,942	227,737	-	30,230,829

## 49. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的各實體能夠持續經營，同時亦透過優化債務及股權的平衡而為股東爭取最大回報。自去年起，本集團的整體策略保持不變。本集團的資本架構由淨負債組成，包括附註37披露的應付合營企業款項、附註38披露的應付聯營公司款項、附註39披露的借款、附註40披露的融資租賃承擔、附註41披露的優先票據及債券、附註42披露的已發行資產抵押證券、扣除現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。管理層在管理本集團的資本架構時亦將監察銀行及其他借款的使用情況以確保遵守財務契諾。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱的一部分，公司財務部審閱工程部建議的計劃建築項目，及在計及資金撥備後編製年度預算，並考慮資金成本及與各類資本有關的風險。本集團並無制訂目標負債比率。

本公司董事隨後會評估該年度預算，並考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本公司董事亦透過派付股息、新股發行，以及發行新債券或贖回現有債券，以令其整體資本架構達到平衡。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 50. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	21,759,577	16,238,147
按公允值計入損益之金融資產	234,460	127,275
可供出售投資	117,663	30,215
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計算之金融負債	37,439,879	26,909,286

### (b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應收本公司附屬公司非控股股東、合營企業、聯營公司及關連方款項、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、可供出售投資、應收賬款及其他應收款項、應付本公司非控股股東、合營企業及聯營公司款項、借款、融資租賃承擔、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券。該等金融工具的詳情披露於其各自的附註。

管理層透過內部風險評估(該評估通過風險的程度及級別分析所面臨的風險)，監控及管理與本集團的經營業務有關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當的措施。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 50. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本集團主要擁有的銀行結餘、借款、融資租賃承擔及優先票據均以相關集團實體的外幣計值，因此，面臨匯率波動帶來的風險。

本集團於各報告期間結束時以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>資產</b>		
美元	3,107,330	1,322,541
坡元	670,885	265,973
日圓	33,170	1,376
港元	22,387	859,455
台幣	1,146	30,646
澳門元	2,617	1,962
<b>負債</b>		
美元	11,890,881	10,513,711
坡元	210,757	—
港元	21,633	—
日圓	—	50,142

本集團目前並無訂立任何衍生工具合約，以使貨幣風險降至最低。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大貨幣風險。

#### 敏感度分析

本集團主要面臨美元、坡元、日圓、港元、台幣及澳門元兌人民幣匯率波動的影響。

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下跌10%(2016年：10%)的敏感度。本年度於呈報外幣風險時所使用的10%(2016年：10%)，乃為內部向管理層就評估外匯匯率出現合理可能的變動而匯報的敏感度系數。敏感度分析包括以外幣計值的尚未平倉貨幣項目，並於年末調整其兌換，以反映匯率的10%(2016年：10%)變動。敏感度分析包括銀行結餘、借款、融資租賃承擔及優先票據。正數表示倘人民幣兌相關外幣升值10%(2016年：10%)，年度利潤有所增加。倘人民幣兌相關外幣下跌10%(2016年：10%)，則會對年度利潤造成數額相等及相反的影響，而以下結餘則為負數。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 50. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

#### 外幣敏感度分析

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
美元		
F 年度利潤增加	798,505	835,561
港元		
A 年度利潤減少	(69)	(78,132)
坡元		
N 年度利潤減少	(41,830)	(24,179)
日圓		
T 年度利潤(減少)增加	(3,015)	4,433
台幣		
S 年度利潤減少	(104)	(2,786)
澳門元		
I 年度利潤減少	(238)	(178)
A		

由於報告期間結束時的年末風險並不反映年內的風險，故管理層認為敏感度分析並不代表年內外匯潛在風險。

#### (ii) 利率風險

由於現行市場利率波動對銀行結餘及浮息借款產生影響，因此本集團須面臨現金流量利率風險。

本集團亦面臨主要與其計入應收賬款及其他應收款項之定息應收貸款、借款、融資租賃承擔、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券有關的公允值利率風險。

本集團目前並無採用任何衍生工具合約對沖其貸款的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團金融負債的利率風險詳列於此附註的流動資金風險管理部分。本集團的現金流量利率風險主要在於本集團美元借款產生的倫敦同業拆息波動、由本集團港元借款產生的香港同業拆息波動、由本集團坡元借款產生的新加坡銀行同業拆息波動、基準貸款利率波動、基準存款利率波動及本集團人民幣借款的基準借貸利率波動。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 50. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

#### (ii) 利率風險(續)

敏感度分析

##### 銀行結餘及受限制／已抵押銀行存款

下文的敏感度分析乃按照於報告期間結束時的銀行結餘及受限制／已抵押銀行存款利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降25基點(2016年：25基點)，其亦代表管理層對利率變動可能性的合理估計。

倘利率上升／下降25基點(2016年：25基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2017年12月31日止年度增加／減少人民幣30,828,000元(2016年：增加／減少人民幣19,274,000元)。

##### 浮息借貸

下文的敏感度分析乃按照於報告期間結束時的浮息借貸利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降50基點(2016年：50基點)，其亦代表管理層對利率變動可能性的合理估計。

倘利率上升／下降50基點(2016年：50基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2017年12月31日止年度將減少／增加人民幣13,604,000元(2016年：減少／增加人民幣7,029,000元)(經扣除將根據本集團的會計政策資本化的利息)。

##### 信貸風險

於2017年12月31日，除賬面值最佳的該等金融資產指最大信貸風險，本集團因對手方未能履行責任而面對構成財務虧損之最大信貸風險及本集團提供的財務擔保乃因附註55所披露由本集團提供財務擔保的或然負債金額所產生。

為將信貸風險降至最低，本集團擁有多項政策，以釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保已採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團於報告期間結束時審閱各項個別交易債務的可收回款項，以確保已就不可收回款項作出足額的減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已顯著降低。

本集團的應收賬款及向第三方提供的應收貸款並無重大集中的信貸風險，因為有關風險乃分散至多名對手方及客戶。

截至2017年12月31日止年度

## 50. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險(續)

於2017年12月31日，本集團就應收本公司附屬公司非控股股東、合營企業、聯營公司及關連方款項面臨集中信貸風險，該等款項乃支付予全部從事中國物業發展業務及物業經營服務且為具有高信貸評級的公司的對手方，故本公司董事認為信貸風險屬有限。

本集團流動資金的信貸風險有限，因為對方均為在中國、新加坡及日本擁有高評級及良好聲譽的銀行。

就受預售協議所限的在建物業而言，本集團一般就客戶為購房而進行融資所作出的按揭貸款相關借款，向銀行提供擔保，擔保金額最高為物業總購買價的70%。倘買方於擔保期間未能償還按揭款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還的貸款，及該等貸款的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可沒收客戶的購買按金，並將物業出售，以收回本集團支付予銀行的任何款項。就此而言，本公司董事認為，本集團的重大風險已大幅降低。

#### 流動資金風險

在管理流動資金風險方面，本集團會監察並維持管理層視為充足的現金及現金等價物的水平，以為本集團的經營業務提供資金，減少現金流量波動的影響。管理層監察借款的動用情況，確保符合貸款條款。

本集團倚賴應付本公司控股股東、合營企業及聯營公司款項、借款、融資租賃承擔、優先票據及債券及已發行資產抵押證券作為流動資金的重要來源。

下表詳述本集團非衍生財務負債的餘下合約期。該表的編製基準為本集團須予支付的最早日期財務負債的未貼現現金流量。尤其是無論銀行選擇行使彼等之權利的機率為多少，即時償還的銀行貸款包括於最早時段。其他非衍生財務負債的到期日根據協定償還日期訂立。

下表包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率的前提下，未貼現數額乃以報告期間末的利率得出。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 50. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動資金風險(續)

#### 流動資金表

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於一個月 人民幣千元	一至三個月 人民幣千元	三個月至一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2017年12月31日								
應付賬款及其他應付款項	-	2,062,924	1,570,377	2,336,406	1,239,343	-	7,209,050	7,209,050
應付合營企業款項	-	10,000	-	-	-	-	10,000	10,000
應付聯營公司款項	-	13,513	-	-	-	-	13,513	13,513
借款								
— 定息	8.35	188,498	374,675	1,730,629	4,881,087	64,191	7,239,080	6,235,899
— 浮息	5.20	115,667	230,963	1,027,104	2,786,231	91,088	4,251,053	3,627,746
融資租賃承擔	4.45	5,393	10,786	48,535	208,486	86,162	359,362	310,992
優先票據及債券	9.08	152,214	304,425	5,683,733	26,179,137	-	32,319,509	19,804,942
已發行資產抵押證券	7.23	-	17,224	51,892	196,943	-	266,059	227,737
財務擔保合約	-	7,296,670	-	-	-	-	7,296,670	-
		9,844,879	2,508,450	10,878,299	35,491,227	241,441	58,964,296	37,439,879
於2016年12月31日								
應付賬款及其他應付款項	-	951,280	661,938	978,804	517,008	-	3,109,030	3,109,030
應付本公司非控股股東款項	10.58	313,175	-	-	-	-	313,175	310,438
應付合營企業款項	-	294,157	-	-	-	-	294,157	294,157
應付聯營公司款項	-	1,061,338	-	-	-	-	1,061,338	1,061,338
借款								
— 定息	7.89	28,361	56,550	250,309	1,318,554	51,091	1,704,865	1,517,601
— 浮息	5.35	67,644	135,249	599,905	1,213,901	100,960	2,117,659	1,849,865
融資租賃承擔	4.22	2,315	4,630	20,835	95,528	-	123,308	112,148
優先票據及債券	9.63	212,336	424,673	3,585,663	28,365,057	-	32,587,729	18,379,625
已發行資產抵押證券	5.61	-	16,568	50,111	266,059	-	332,738	275,084
財務擔保合約	-	6,258,249	-	-	-	-	6,258,249	-
		9,188,855	1,299,608	5,485,627	31,776,107	152,051	47,902,248	26,909,286

以上就財務擔保合約計入的金額乃於對手方申索擔保金額時本集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據於報告期間結束時的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保對手方所持有的財務應收賬款會否蒙受信貸虧損。

以上就非衍生財務負債的浮息工具計入的金額視乎浮息的變化與報告期間結束時釐定該等利率的估算不同時的變化而定。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 50. 金融工具(續)

### (c) 金融工具之公允值計量

本集團按經常性基準以公允值計量的金融資產及金融負債之公允值

下表載列有關如何釐定公允值(尤其是所使用的估值技術及輸入數據),以及公允值計量按照公允值計量的輸入數據的可觀察程度進行分類的公允值層級(1至3級)的資料。

- 第1級公允值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)所進行之計量。
- 第2級公允值計量指以第1級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據,無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量。
- 第3級公允值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

金融資產	於下列日期之公允值		公允值 架構類別
	2017年	2016年	
	12月31日	12月31日	
	人民幣千元	人民幣千元	
按公允值計入損益的金融資產	234,460	127,275	第二級

本集團並非按經常性基準以公允值計量的其他金融資產及金融負債之公允值

除下表所詳述者外,董事認為於綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

	公允值 架構類別	2017年 賬面值 人民幣千元	2017年 公允值 人民幣千元	2016年 賬面值 人民幣千元	2016年 公允值 人民幣千元
優先票據	第一級	13,087,522	13,327,690	11,841,852	12,430,527
上市公司債券	第一級	3,117,014	3,094,535	3,110,162	3,209,098
非上市公司債券	第三級	3,600,406	3,640,712	3,427,611	3,538,016
已發行資產抵押證券	第三級	227,737	235,251	275,084	289,245

本集團管理層採用貼現現金流量分析法估計以攤銷成本計量的其他金融資產及金融負債的公允值。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 51. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

於各報告期間結束時，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 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	43,221	47,023
第二至第五年內(包括首尾兩年)	169,698	170,721
五年後	375,614	418,821
	588,533	636,565

經營租賃款項指本集團就若干辦公室物業及商用物業應付的租金。磋商所得的租賃年期平均為一至十五年，租金固定。

本集團作為出租人

於各報告期間結束時，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
一年內	234,192	184,283
第二至第五年內(包括首尾兩年)	650,187	487,261
第五年後	220,493	165,241
	1,104,872	836,785

物業租賃收入指本集團的應收租金。經磋商後的租賃年期平均一至二十年，租金固定。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 52. 資本及其他承擔

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備的銷售物業工程承擔	2,417,987	1,421,711
已訂約但未於綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	254,390	182,699
已訂約但未於綜合財務報表撥備的收購附屬公司已承擔代價	870,720	18,142
已訂約但未於綜合財務報表撥備的收購物業、廠房及設備之資本 開支承擔	23,066	21,325

## 53. 購股權計劃

### (a) 本公司

本公司根據一項於2009年10月27日通過之決議案採納購股權計劃（「計劃」），其主要目的為獎勵本公司及其附屬公司之若干董事或僱員（「合資格僱員」）。根據計劃，本公司之董事會獲授權按每份購股權1港元之代價向合資格僱員授予購股權，以認購本公司之股份（「股份」）。

根據計劃（「購股權」）及本公司任何其他購股權計劃，於行使所有購股權後而可能發行之最高股份數目（在並無股東批准下）不得超過本公司任何時候已發行股份總額的10%。授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元時，須獲得本公司股東的事先批准。

購股權之行使期乃由董事酌情釐定。購股權之到期日可由本公司之董事會釐定，惟不得遲於計劃的屆滿日期。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 53. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司(續)

行使價由本公司之董事釐定，並將不會低於以下各者中之較高者：(i)本公司之股份於建議授出日期之收市價；(ii)本公司之股份於緊接授出購股權前五個交易日之平均收市價；及(iii)本公司之每股股份面值。

截至2017年及2016年12月31日止年度，概無購股權失效。

於2017年12月31日，根據計劃授予的所有購股權獲行使後將予發行的股份合計85,101,000股(2016年：85,326,000股)，每股0.1港元，佔本公司已發行股本約1.5%(2016年：1.5%)。

根據該計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之 類別	授出日期	每股行使價 港元	歸屬期	行使期
董事	2011年8月29日	0.836	2011年8月29日－2012年8月28日	2012年8月29日－2021年8月28日
			2011年8月29日－2013年8月28日	2013年8月29日－2021年8月28日
			2011年8月29日－2014年8月28日	2014年8月29日－2021年8月28日
	2012年10月16日	0.8	2012年10月16日－2013年10月15日	2013年10月16日－2022年10月15日
			2012年10月16日－2014年10月15日	2014年10月16日－2022年10月15日
			2012年10月16日－2015年10月15日	2015年10月16日－2022年10月15日
僱員	2011年8月29日	0.836	2011年8月29日－2012年8月28日	2012年8月29日－2021年8月28日
			2011年8月29日－2013年8月28日	2013年8月29日－2021年8月28日
			2011年8月29日－2014年8月28日	2014年8月29日－2021年8月28日
	2012年10月16日	0.8	2012年10月16日－2013年10月15日	2013年10月16日－2022年10月15日
			2012年10月16日－2014年10月15日	2014年10月16日－2022年10月15日
			2012年10月16日－2015年10月15日	2015年10月16日－2022年10月15日

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 53. 購股權計劃 (續)

### (a) 本公司 (續)

下表披露截至2017年及2016年12月31日止年度僱員及董事所持本公司購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2016年		年內 已註銷/ 失效	於2016年		年內 已授出	年內已 註銷/失效	於2017年	
			1月1日 未行使	年內已授出		12月31日 未行使	年內 已行使			12月31日 未行使	
董事	2011年8月29日	2011年8月29日－2012年8月28日	1,158,000	-	-	-	1,158,000	-	-	-	1,158,000
		2011年8月29日－2013年8月28日	2,617,000	-	-	-	2,617,000	-	-	-	2,617,000
		2011年8月29日－2014年8月28日	7,805,000	-	-	-	7,805,000	-	-	-	7,805,000
	2012年10月16日	2012年10月16日－2013年10月15日	1,435,000	-	-	-	1,435,000	-	-	-	1,435,000
		2012年10月16日－2014年10月15日	3,067,000	-	-	-	3,067,000	-	-	-	3,067,000
		2012年10月16日－2015年10月15日	9,848,000	-	-	-	9,848,000	-	-	-	9,848,000
			25,930,000	-	-	-	25,930,000	-	-	-	25,930,000
僱員	2011年8月29日	2011年8月29日－2012年8月28日	2,908,000	-	-	(47,000)	2,861,000	-	-	(21,000)	2,840,000
		2011年8月29日－2013年8月28日	5,515,000	-	-	(94,000)	5,421,000	-	-	(43,000)	5,378,000
		2011年8月29日－2014年8月28日	20,658,000	-	-	(328,000)	20,330,000	-	-	(150,000)	20,180,000
	2012年10月16日	2012年10月16日－2013年10月15日	3,093,000	-	-	(15,000)	3,078,000	-	-	(1,000)	3,077,000
		2012年10月16日－2014年10月15日	5,990,000	-	-	(30,000)	5,960,000	-	-	(2,000)	5,958,000
		2012年10月16日－2015年10月15日	21,850,000	-	-	(104,000)	21,746,000	-	-	(8,000)	21,738,000
			60,014,000	-	-	(618,000)	59,396,000	-	-	(225,000)	59,171,000
總計			85,944,000	-	-	(618,000)	85,326,000	-	-	(225,000)	85,101,000
年末可行使			85,944,000				85,326,000				85,101,000
於行使日期的加權平均行使價(港元)							0.83				0.83

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 53. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司(續)

股份於授出日期2012年10月16日之收市價為每股0.77港元。購股權已採用二項式期權定價模型估計公允值。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據本公司作出之最佳估計釐定。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2012年10月16日	2011年8月29日
市價	0.77港元	0.820港元
行使價	0.80港元	0.836港元
預期波幅	44.87%	40.43%
無風險比率	0.66%	1.74%
預期股息率	5.12%	4.878%

截至2017年及2016年12月31日止年度，本集團就本公司授出之購股權並不確認任何開支。

### (b) 彩生活

本公司的非全資附屬公司彩生活設有一項購股權計劃(「彩生活計劃」)。彩生活計劃根據於2014年6月11日通過的一項決議案予以採納，其主要旨在向若干彩生活及附屬公司的若干董事及僱員及若干彩生活的附屬公司的非控股股東(「合資格人士」)提供激勵。根據彩生活計劃，彩生活董事會獲授權以每項購股權1港元的代價向合資格人士授出購股權，以供彼等認購彩生活股份(「彩生活股份」)。

未經股東批准，於行使所有根據彩生活計劃及彩生活任何其他購股權計劃而將予授出的購股權(「彩生活購股權」)時，可供發行的彩生活股份最高數目合計不得超過於任何時間已發行彩生活的股份10%。向主要股東或獨立非執行董事授出超過彩生活股本0.1%或面值超過5百萬港元的彩生活購股權前，須先取得彩生活股東批准。

購股權的行使期由彩生活董事酌情決定。彩生活購股權的到期日可由彩生活董事決定，但不得超過彩生活計劃的到期日。

彩生活董事可釐定行使價，但不得低於下列最高者：(i)彩生活於要約日的收市價；(ii)彩生活股份於緊接就彩生活購股權提出要約前過去五個交易日的平均收市價及(iii)彩生活股份每股面值。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 53. 購股權計劃(續)

### (b) 彩生活(續)

於2017年12月31日，因行使彩生活計劃項下授出的所有購股權而將予發行的彩生活股份總數為80,678,000股(2016年：90,711,000股)每股0.1港元的股份，佔彩生活已發行股本約8.1%(2016年：9.1%)。

根據彩生活計劃所授出之購股權詳情如下：

	承授人之類別	授出日期	每股行使價 港元	歸屬期	行使期
F A N T A S I A	董事	2014年9月29日	6.66	不適用	2014年9月29日－2024年9月28日
				2014年9月29日－2015年9月28日	2015年9月29日－2024年9月28日
				2014年9月29日－2016年9月28日	2016年9月29日－2024年9月28日
				2014年9月29日－2017年9月28日	2017年9月29日－2024年9月28日
T A S I A	若干附屬公司 僱員及非控股 股東	2015年4月30日	11.00	2015年4月30日－2016年4月29日	2016年4月30日－2025年4月29日
				2015年4月30日－2017年4月29日	2017年4月30日－2025年4月29日
				2015年4月30日－2018年4月29日	2018年4月30日－2025年4月29日
S I A	若干附屬公司 僱員及非控股 股東	2016年3月18日	5.76	2016年3月18日－2017年3月17日	2017年3月18日－2026年3月17日
				2016年3月18日－2018年3月17日	2018年3月18日－2026年3月17日
				2016年3月18日－2019年3月17日	2019年3月18日－2026年3月17日
				2016年3月18日－2017年3月17日	2017年3月18日－2026年3月17日
A	若干附屬公司 僱員及非控股 股東	2015年4月30日	11.00	2015年4月30日－2016年4月29日	2016年4月30日－2025年4月29日
				2015年4月30日－2017年4月29日	2017年4月30日－2025年4月29日
				2015年4月30日－2018年4月29日	2018年4月30日－2025年4月29日
A	若干附屬公司 僱員及非控股 股東	2016年3月18日	5.76	2016年3月18日－2017年3月17日	2017年3月18日－2026年3月17日
				2016年3月18日－2018年3月17日	2018年3月18日－2026年3月17日
				2016年3月18日－2019年3月17日	2019年3月18日－2026年3月17日

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 53. 購股權計劃 (續)

### (b) 彩生活 (續)

本公司下表披露截至2017年及2016年12月31日止年度合資格人士所持彩生活購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2016年				於2016年				於2017年	
			1月1日 未行使	年內 已授出	年內失效	年內已行使	12月31日 未行使	年內 已授出	年內失效	年內 已行使	12月31日 未行使	
董事	2014年9月29日	不適用	560,000	-	(40,000)	-	520,000	-	-	-	520,000	
		2014年9月29日-2015年9月28日	1,270,000	-	(206,000)	-	1,064,000	-	-	-	1,064,000	
		2014年9月29日-2016年9月28日	1,270,000	-	(206,000)	-	1,064,000	-	-	-	1,064,000	
	2015年4月30日	2014年9月29日-2017年9月28日	711,000	-	(163,000)	-	548,000	-	-	-	548,000	
		2015年4月30日-2016年4月29日	477,000	-	(41,000)	-	436,000	-	-	-	436,000	
		2015年4月30日-2017年4月29日	477,000	-	(42,000)	-	435,000	-	-	-	435,000	
	2016年3月18日	2015年4月30日-2018年4月29日	476,000	-	(41,000)	-	435,000	-	-	-	435,000	
		2016年3月18日-2017年3月17日	-	487,000	(60,000)	-	427,000	-	-	-	427,000	
		2016年3月18日-2018年3月17日	-	487,000	(61,000)	-	426,000	-	-	-	426,000	
		2016年3月18日-2019年3月17日	-	486,000	(60,000)	-	426,000	-	-	-	426,000	
			5,241,000	1,460,000	(920,000)	-	5,781,000	-	-	-	5,781,000	
若干附屬公司 僱員及非控股 股東	2014年9月29日	不適用	5,680,000	-	(145,000)	-	5,535,000	-	(189,000)	-	5,346,000	
		2014年9月29日-2015年9月28日	12,660,000	-	(1,037,000)	-	11,623,000	-	(545,000)	-	11,078,000	
		2014年9月29日-2016年9月28日	12,660,000	-	(1,037,000)	-	11,623,000	-	(545,000)	-	11,078,000	
	2015年4月30日	2014年9月29日-2017年9月28日	6,859,000	-	(891,000)	-	5,968,000	-	(357,000)	-	5,611,000	
		2015年4月30日-2016年4月29日	7,795,000	-	(1,551,000)	-	6,244,000	-	(511,000)	-	5,733,000	
		2015年4月30日-2017年4月29日	7,795,000	-	(1,552,000)	-	6,243,000	-	(511,000)	-	5,732,000	
	2016年3月18日	2015年4月30日-2018年4月29日	7,794,000	-	(1,551,000)	-	6,243,000	-	(511,000)	-	5,732,000	
		2016年3月18日-2017年3月17日	-	10,929,000	(445,000)	-	10,484,000	-	(2,288,000)	-	8,196,000	
		2016年3月18日-2018年3月17日	-	10,929,000	(445,000)	-	10,484,000	-	(2,288,000)	-	8,196,000	
		2016年3月18日-2019年3月17日	-	10,929,000	(446,000)	-	10,483,000	-	(2,288,000)	-	8,195,000	
			61,243,000	32,787,000	(9,100,000)	-	84,930,000	-	(10,033,000)	-	74,897,000	
總計			66,484,000	34,247,000	(10,020,000)	-	90,711,000	-	(10,033,000)	-	80,678,000	
年末可行使							38,109,000				57,268,000	
於行使日期的加權平均使用價(港元)							-				-	

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 53. 購股權計劃(續)

### (b) 彩生活(續)

彩生活股份於授出日期2016年3月18日、2014年9月29日及於2015年4月30日之收市價分別為5.76港元、6.66港元及10.88港元。彩生活購股權已採用二項式期權定價模型估計公允值。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據彩生活作出之最佳估計釐定。彩生活購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2016年3月18日	2015年4月30日	2014年9月29日
市價	5.76港元	10.88港元	6.66港元
行使價	5.76港元	11.00港元	6.66港元
預期波幅	46.20%	46.26%	48.82%
無風險比率	1.27%	1.63%	2.01%
預期股息率	1.55%	0.83%	0.00%

截至2017年12月31日止年度，彩生活就彩生活授出之購股權確認總開支人民幣45,303,000元(2016年：人民幣79,041,000元)計入其他非控股權益之彩生活購股權儲備。

### (c) Morning Star

本公司全資附屬公司Morning Star設有一項購股權計劃(「Morning Star計劃」)。Morning Star計劃根據於2015年12月24日通過的一項決議案予以採納，其主要旨在向若干Morning Star及附屬公司的若干董事及僱員(「合資格僱員」)提供激勵。根據Morning Star計劃，Morning Star董事會獲授權以每項購股權1港元的代價向合資格僱員授出購股權，以供彼等認購Morning Star股份(「Morning Star股份」)。

購股權的行使期由Morning Star董事酌情決定。Morning Star購股權的到期日可由Morning Star董事會決定，但不得超過Morning Star計劃的到期日。

於2017年12月31日，因行使Morning Star計劃項下授出的所有購股權而將予發行的Morning Star股份總數為5,000,000股(2016年：7,000,000股)每股1港元的股份，佔Morning Star已發行股本約5%(2016年：7%)。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 53. 購股權計劃 (續)

### (c) Morning Star (續)

根據Morning Star計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	已授出	歸屬期	行使期	歸屬條件
僱員	2015年12月24日	2,000,000	2015年12月25日－2017年3月30日	2017年4月1日－2017年4月30日	截至2016年12月31日止年度， Morning Star的純利達人民幣 10,000,000元
		3,000,000	2015年12月25日－2018年3月30日	2018年4月1日－2018年4月30日	截至2017年12月31日止年度， Morning Star的純利達人民幣 20,000,000元
		2,000,000	2015年12月25日－2019年3月30日	2019年4月1日－2019年4月30日	截至2018年12月31日止年度， Morning Star的純利達人民幣 40,000,000元

本公司下表披露截至2017年及2016年12月31日止年度合資格僱員所持Morning Star購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2016年			於2016年			於2017年		
			1月1日 未行使	年內 已授出	年內註銷/ 失效	年內 已行使	12月31日 未行使	年內 已授出	年內註銷/ 失效	年內 已行使	12月31日 未行使
僱員	2015年12月24日	2015年12月25日－2017年3月30日	2,000,000	-	-	-	2,000,000	-	(2,000,000)	-	-
		2015年12月25日－2018年3月30日	3,000,000	-	-	-	3,000,000	-	-	-	3,000,000
		2015年12月25日－2019年3月30日	2,000,000	-	-	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000
總計			7,000,000	-	-	-	7,000,000	-	(2,000,000)	-	5,000,000
年末可行使							-				-
於行使日期的加權平均使用價(港元)							-				-

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 53. 購股權計劃(續)

### (c) Morning Star(續)

附有現金選擇權安排的該等以股份為基礎的付款交易的公允值已採用二項式期權定價模式估計。Morning Star購股權的估計公允值為人民幣5,743,000元，指自合資格僱員收取的商品或服務。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據本公司管理層作出之最佳估計釐定。預期波幅乃基於猶如於同一板塊的可資比較公司的過往年化每日波幅。無風險利率乃根據於彭博社所報估值日期港元香港外匯基金債券的收益率計算。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2015年12月24日	
F	股價	1.85港元
A	行使價	1.00港元
N	預期波幅	45.5% – 54.6%
T	無風險比率	0.25% – 0.84%
A	預期股息率	0.0%

截至2017年12月31日止年度，Morning Star就Morning Star授出之購股權確認總開支人民幣1,913,000元(2016年：人民幣2,914,000元)計入其他非控股權益之Morning Star購股權儲備。

## 54. 退休福利計劃

本集團為所有合資格的香港僱員制定了強制性公積金計劃。本集團及僱員須按相關薪金成本的一般比率為強制性公積金計劃支付供款。

於中國受僱的本集團僱員均為中國政府管理的國家退休福利計劃的成員。本公司附屬公司須支付僱員薪金的一定比率作為退休福利計劃的供款。本集團於該計劃的唯一責任乃按計劃支付規定的供款。

於綜合損益及其他全面收益表扣除之總成本分別為人民幣148,927,000元(2016年：人民幣130,307,000元)，相當於持續經營業務應付計劃供款。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 55. 或然負債

(a)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
就本集團物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	7,296,670	6,258,249

本集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團若干物業購房者所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等購房者拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還購房者結欠的按揭貸款連同任何應計利息及罰款，而本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於購房者取得個別房產證後結束。

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，故並無於呈報期結束時確認擔保合約撥備。

(b)

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
就向合營企業授出的銀行融資向一間銀行作出財務擔保	–	536,810

本集團就一間銀行向一間合營企業授出的銀行融資額提供擔保。董事認為，由於擔保合約於初步確認時及於2016年12月31日的公允值並不重大，且違約風險低，故並無於呈報期結束時確認擔保合約撥備。於2017年12月31日，已授出財務擔保已獲解除。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 56. 關連方披露

於本年度內，除於綜合財務報表另行披露者外，本集團與關連方的重大交易如下：

### (a) 關連方交易

關連方	關係	交易	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
萬象美	深圳市萬象的附屬公司， 本集團的前合營企業， 於2017年12月29日被本 集團收購(附註46(b))	諮詢服務費收入	92,933	31,475
深圳萬象	本集團前合營企業，於 2017年12月29日被本集 團收購(附註46(b))	管理費收入	7,920	3,960
深圳市立方建築顧問 有限公司(「深圳市立 方」)	深圳市天闊投資發展有限 公司(「深圳市天闊」)之 聯屬公司，為由本公司 控股股東及董事曾寶寶 小姐控制的關聯公司	設計服務費收入	1,814	—
深圳市立方	深圳市天闊之聯屬公司， 為由本公司控股股東及 董事曾寶寶小姐控制的 關聯公司	租金收入	964	—
深圳彩付寶	由本公司董事及首席執行 官潘軍先生控制的關聯 公司	佣金收入	1,424	—

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 56. 關連方披露(續)

### (b) 主要管理人員薪酬

年內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
短期福利	91,189	81,278
退休福利	21,637	14,649
	112,826	95,927

### (c) 其他

(i) 於2017年12月31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944,000,000元(2016年：人民幣492,983,000元)之銀行及其他借款的擔保。

(ii) 截至2017年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣45,947,000元(2016年：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。

## 57. 本公司主要附屬公司的詳情

### (a) 本公司主要附屬公司

本公司於2017年及2016年12月31日間接持有(除非另有註明)的主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本 人民幣千元	本集團 所持實際權益比例		主要業務	法定形式
			2017年	2016年		
彩生活服务集團有限公司 (「彩生活」) <sup>a</sup>	開曼群島 2011年3月16日	84,313	50.39%	50.39%	投資控股	有限責任公司
花樣年集團(中國)	中國 2006年1月20日	1,624,844	100%	100%	投資控股及物業發展	有限責任公司
深圳彩生活 <sup>b</sup>	中國 2006年8月25日	100,000	50.39%	50.39%	提供物業營運服務	有限責任公司
深圳市花樣年	中國 1996年9月28日	150,000	100%	100%	投資控股、物業發展 及投資	有限責任公司
成都市花樣年房地產開發有限公司	中國 2001年10月18日	75,610	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 57. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

### (a) 本公司主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本 人民幣千元	本集團 所持實際權益比例		主要業務	法定形式
			2017年	2016年		
深圳市花千里房地產開發有限公司	中國 2006年8月28日	660,339	100%	100%	投資控股	有限責任公司
成都花萬裏置業有限公司	中國 2005年10月25日	100,000	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
成都花千里置業有限公司	中國 2006年11月6日	704,680	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花百里置業有限公司	中國 2003年5月22日	270,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市康年科技有限公司	中國 2007年2月9日	100,000	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
成都花樣年望叢文化發展有限公司	中國 2008年8月6日	300,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都九蓉房地產開發有限公司	中國 2007年8月22日	320,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市花樣年房地產開發有限公司	中國 2006年4月20日	320,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
惠州市惠陽區花千里實業有限公司	中國 2012年8月14日	100,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 57. 本公司主要附屬公司的詳情 (續)

### (a) 本公司主要附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本 人民幣千元	本集團 所持實際權益比例		主要業務	法定形式
			2017年	2016年		
蘇州花萬裡房地產開發有限公司	中國 2009年9月9日	180,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
東莞花千里房地產開發有限公司	中國 2012年4月30日	30,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都市諾亞舟實業有限公司	中國 2008年6月17日	300,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
桂林聚豪房地產開發有限公司	中國 2007年11月14日	250,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市彩生活物業管理有限公司*	中國 2000年12月11日	35,000	50.39%	50.39%	提供物業營運服務	有限責任公司
深圳置富房地產開發有限公司	中國 1994年7月1日	946,844	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
深圳市彩生活網絡服務有限公司*	中國 2007年6月12日	90,000	50.39%	50.39%	提供物業營運服務	有限責任公司
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司*	中國 2001年11月15日	5,000	50.39%	50.39%	提供工程服務	有限責任公司

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 57. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

### (a) 本公司主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本 人民幣千元	本集團 所持實際權益比例		主要業務	法定形式
			2017年	2016年		
成都望叢房地產開發有限公司	中國 2014年6月28日	394,400	100%	100%	物業發展	有限責任公司
蘇州銀莊置地有限公司	中國 2006年1月25日	500,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
惠州TCL房地產開發有限公司	中國 2004年12月29日	100,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花樣年置富房地產開發有限公司	中國 2014年3月13日	500,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
寧波世紀華豐房產有限公司	中國 2010年3月25日	427,500	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市開元國際物業管理有限公司*	中國 2000年10月19日	330,000	50.39%	50.39%	提供物業營運服務	有限責任公司
深圳市越華創新科技工業城有限公司	中國 2004年9月15日	62,500	51%	51%	物業發展	有限責任公司
武漢TCL置地投資有限公司	中國 2011年5月6日	30,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 57. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

### (a) 本公司主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本 人民幣千元	本集團 所持實際權益比例		主要業務	法定形式
			2017年	2016年		
重慶泓山物業管理有限公司*	中國 2003年9月9日	10,000	50.39%	48.83%	提供物業營運服務	有限責任公司
深圳安博電子有限公司	中國 1994年8月17日	87,000	51%	51%	提供物業營運服務	有限責任公司
亞新科天緯	中國 1994年12月3日	639,120	59.84%	59.84%	製造及銷售油泵	有限責任公司
武漢TCL康城房地產開發有限公司	中國 2012年9月12日	10,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都新達遠房地產開發有限公司	中國 2013年4月25日	10,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
四川瀚峰	中國 2008年7月23日	594,750	55%	91%	物業發展	有限責任公司
天津花千里	中國 2010年12月22日	941,667	60%	100%	物業發展	有限責任公司
桂林萬豪	中國 2007年11月14日	250,000	70%	100%	物業發展	有限責任公司
成都旅游	中國 2006年9月7日	1,344,970	70%	100%	物業發展	有限責任公司
南京中儲*	中國 2013年1月10日	240,000	70%	-	物業發展	有限責任公司
江西銀盛*	中國 2006年7月11日	10,000	100%	-	物業發展	有限責任公司

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 57. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

### (a) 本公司主要附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本 人民幣千元	本集團 所持實際權益比例		主要業務	法定形式
			2016年	2015年		
武漢嘉倫 <sup>△</sup>	中國 2004年11月22日	50,500	67%	-	物業開發	有限責任公司
F A N T A S I A 太倉起浩 <sup>△</sup>	中國 2007年2月14日	150,000	100%	-	物業開發	有限責任公司
成都牽銀 <sup>△</sup>	中國 2010年6月9日	60,000	100%	-	物業開發	有限責任公司
武漢中森華 <sup>△</sup>	中國 2011年6月14日	100,000	100%	-	物業開發	有限責任公司
惠州光亮 <sup>△</sup>	中國 2007年6月22日	10,000	100%	-	物業開發	有限責任公司
四川亘興 <sup>△</sup>	中國 2012年5月8日	1,000	100%	-	物業開發	有限責任公司
深圳萬象 <sup>△</sup>	中國 2011年4月11日	1,982,000	100%	-	投資管理	有限合夥公司
萬象美 <sup>△</sup>	中國 2015年5月8日	50,000	100%	-	提供營運服務	有限合夥公司
上海同涿 <sup>△</sup>	中國 2009年11月9日	5,000	50.39%	-	提供營運服務	有限合夥公司

\* 該等附屬公司於2017年及2016年12月31日由本公司一所非全資擁有的附屬公司彩生活持有。

△ 該等附屬公司於截至2017年12月31日止年度期間被收購。詳情載於附註46(a)及(b)。

△ 除由本公司直接持有的該附屬公司外，其他所有附屬公司為本公司間接擁有。

上表載列本集團內董事認為對本集團業績、資產或債務證券構成主要影響的附屬公司，董事認為提供其他附屬公司的詳情將令詳情過於冗長。

除花樣年集團(中國)及深圳彩生活外，附屬公司於年末並無已發行債務證券。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 57. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

### (b) 本集團的組成

於各報告期末，對本集團而言並非重大的本公司附屬公司的資料如下：

主要業務	主要營業地點	附屬公司數目	
		2017年	2016年
投資控股	英屬處女群島	20	20
	香港	19	19
	中國	18	18
	美國	3	3
	新加坡	1	1
	開曼	1	1
物業發展	中國	144	94
物業投資	中國	1	1
	日本	1	1
	美國	1	–
	新加坡	1	–
物業代理服務	中國	1	1
物業營運服務	中國	121	120
酒店營運	中國	5	5
	美國	1	1
其他	香港	4	4
	中國	4	4
	澳門	1	1
		347	294

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 57. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

### (c) 具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

下表載列本公司於2017年及2016年12月31日之具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情。

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股權益所持有之 擁有權權益及權利		非控股權益 應佔溢利(虧損)		累計 非控股權益	
		2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
彩生活	中國	49.61%	49.61%	189,070	121,386	959,897	797,321
成都旅游	中國	30%	不適用	-	-	855,223	-
四川瀚峰	中國	45%	9%	16,977	(40)	748,483	32,008
桂林萬豪	中國	30%	不適用	-	-	384,094	-
				206,047	121,346	2,947,697	829,329
具非控股權益的個別非重大附屬公司				49,348	99,716	1,866,104	1,135,958
				255,395	221,062	4,813,801	1,965,287

F  
A  
N  
T  
A  
S  
I  
A

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 57. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

### (c) 具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

存在重大非控股權益的本公司附屬公司的財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為集團內公司間對銷前的金額。

	彩生活		成都旅游	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動資產	2,891,913	2,452,687	3,444,248	2,312,077
非流動資產	1,768,737	1,569,921	967,284	945,061
流動負債	(1,759,522)	(1,281,957)	(1,560,789)	(1,342,737)
非流動負債	(1,074,120)	(1,208,179)	–	(147,146)
本公司擁有人應佔權益	867,111	735,151	1,995,520	1,767,255
非控股權益	959,897	797,321	855,223	–
收入	1,628,698	1,342,069	365,950	82,772
開支	(1,278,049)	(1,126,058)	(325,026)	(83,579)
年度溢利(虧損)	350,649	216,011	40,924	(807)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	161,579	94,625	40,924	(807)
非控股權益應佔溢利	189,070	121,386	–	–
因運營活動產生的現金流入(流出)淨額	139,850	260,548	149,044	47,605
因投資活動產生的現金(流入)/流出淨額	2,731	(553,450)	(815)	(29,939)
因融資活動產生的現金(流出)流入淨額	(40,738)	628,261	(97,578)	(10,869)
現金流入(流出)淨額	101,843	335,359	50,651	6,797

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 57. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

### (c) 具重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情(續)

	四川瀚峰		桂林萬豪	
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動資產	3,270,738	46,045	2,005,805	800,482
非流動資產	375,444	360,641	100,003	130,330
流動負債	(957,731)	(51,043)	(743,656)	(335,570)
非流動負債	(1,025,156)	–	(81,839)	(93,988)
本公司擁有人應佔權益	914,812	323,635	896,219	501,254
非控股權益	748,483	32,008	384,094	–
收入	–	–	113,310	206,810
投資物業公允值變動	220,623	–	–	–
開支	(96,264)	(443)	(78,442)	(152,214)
年度溢利(虧損)	124,359	(443)	34,868	54,596
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	107,382	(403)	34,868	54,596
非控股權益應佔溢利(虧損)	16,977	(40)	–	–
因經營活動產生的現金(流出)流入淨額	(125,106)	–	30,114	61,728
因投資活動產生的現金流出淨額	(330)	–	(1,064)	(20)
因融資活動產生的現金流入(流出)淨額	392,545	621	(77,200)	–
現金流入(流出)淨額	267,109	621	(48,150)	61,708

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 58. 本公司財務狀況報告資料

於報告期末本公司財務狀況報告資料包括：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資於附屬公司	3,210,991	2,744,791
應收附屬公司款項	9,814,746	8,165,950
	13,025,737	10,910,741
<b>流動資產</b>		
其他應收賬款	16,988	157,169
銀行結餘及現金	617,850	1,894,858
	634,838	2,052,027
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	36,970	27,653
應付附屬公司款項	62,681	53,158
銀行借款－於一年內到期	-	1,353
優先票據	4,484,610	1,794,707
	4,584,261	1,876,871
<b>流動(負債)資產淨值</b>	(3,949,423)	175,156
<b>總資產減流動負債</b>	9,076,314	11,085,897
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
優先票據	8,602,912	10,035,569
銀行借款－於一年後到期	650,000	650,000
	9,252,912	10,685,569
<b>(負債)資產淨值</b>	(176,598)	400,328
<b>股本及儲備</b>		
股本	497,868	497,848
儲備	(674,466)	(97,520)
	(176,598)	400,328

由於本公司於此等綜合財務報表獲授權刊發之日(詳情載於附註59(b)及(c))通過發行面值合共650,000,000美元的優先票據再融資，以令其可完全履行其於可見未來到期的財務責任，故本公司按持續經營基準編製財務報表。

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 58. 本公司財務狀況報告資料(續)

儲備變動：

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	2,200,190	(973,115)	17,933	1,245,008
年內虧損及全面開支總額	-	(1,087,099)	-	(1,087,099)
於行使購股權時發行股份	706	-	(342)	364
支付予本公司股東的股息(附註11)	(255,793)	-	-	(255,793)
F 於2016年12月31日	1,945,103	(2,060,214)	17,591	(97,520)
A 年內虧損及全面開支總額	-	(327,041)	-	(327,041)
N 於行使購股權時發行股份	201	-	(57)	144
T 支付予本公司股東的股息(附註11)	(250,049)	-	-	(250,049)
A 於2017年12月31日	1,695,255	(2,387,255)	17,534	(674,466)

# 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

## 59. 報告期後事件

於報告期末後，本集團發生以下重大事件：

- (a) 根據本公司若干附屬公司及彩生活訂立的協議，本公司同意將於深圳萬象的全部實益及於萬象美的全部股權轉讓予彩生活。代價包括現金代價人民幣1,014,174,000元及發行231,500,000股彩生活普通股。收購已於2018年2月28日完成。
- (b) 於2018年2月14日，本公司發行面值總額300,000,000美元有擔保定息優先票據，以固定年利率7.25厘計息及於2019年到期。所得款項淨額將用作為本集團若干現有債務再融資及一般營運用途。
- (c) 於2018年3月1日，本公司發行面值總額350,000,000美元有擔保定息優先票據（「2018年3月原優先票據」），以固定年利率8.375厘計息及於2021年到期。所得款項淨額將用作為本集團若干現有債務再融資及一般營運用途。
- (d) 於2018年3月14日，本公司進一步發行面值總額100,000,000美元有擔保定息優先票據（「2018年3月額外優先票據」），以固定年利率8.375厘計息及於2021年到期。所得款項淨額將用作為本集團若干現有債務再融資及一般營運用途。2018年3月額外優先票據將與2018年3月原優先票據合併及構成一個單一系列，除發行日期及發行價外，其與2018年3月原優先票據的條款及條件相同。

# 財務資料概要

## 業績

	截止12月31日止年度					
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	6,230,050	7,279,828	7,305,950	8,164,297	10,920,638	<b>9,782,568</b>
除稅前利潤	2,386,858	2,404,303	2,529,719	2,721,358	2,506,164	<b>2,566,918</b>
所得稅開支	(1,261,209)	(1,174,112)	(1,157,408)	(1,318,542)	(1,441,816)	<b>(1,157,207)</b>
年度利潤	1,125,649	1,230,191	1,372,311	1,402,816	1,064,348	<b>1,409,711</b>
以下人士應佔年度利潤						
本公司擁有人	1,139,241	1,215,038	1,255,341	1,210,610	805,736	<b>1,154,316</b>
非控股權益	(13,592)	15,153	116,970	192,206	258,612	<b>255,395</b>
	1,125,649	1,230,191	1,372,311	1,402,816	1,064,348	<b>1,409,711</b>

## 資產及負債

	於12月31日					
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
資產總額	24,526,597	30,563,466	41,254,080	44,551,288	49,752,263	<b>68,956,740</b>
負債總額	17,605,431	22,732,138	29,841,706	32,311,251	36,631,528	<b>51,258,709</b>
	6,921,166	7,831,328	11,412,374	12,240,037	13,120,735	<b>17,698,031</b>
本公司擁有人應佔權益	6,601,130	7,320,451	9,453,059	10,408,491	10,955,351	<b>12,636,917</b>
非控股權益	320,036	510,877	1,959,315	1,831,546	2,165,384	<b>5,061,114</b>
	6,921,166	7,831,328	11,412,374	12,240,037	13,120,735	<b>17,698,031</b>

# 本集團持有之主要投資性物業

## 一、已完工投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
1	中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河路南沙村的 深圳花好園101及148室及 200個停車位	商業／車位	長期／－	商業：11,100.07平方米	100%
2	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路 錦峰大廈16B室	商業	中期	450.21平方米	100%
3	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦渡的 錦上花110室及191個停車位	商業／車位	長期／－	商業：1,234.93平方米	100%
4	中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路與濱河大道交接的 趣園100個停車位	車位	－	－	100%
5	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道6021號的 喜年中心105至108室及200個停車位	商業／車位	中期／－	商業：22.08平方米	100%
6	中國 廣東省 深圳市 福田區 下梅林北環大道北側的 碧雲天177個停車位	車位	－	－	100%

# 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
7	中國 廣東省 深圳市 南山區 僑香路北及中航沙河工業區西的 香年廣場C座201至204室 及319個停車位	辦公樓／車位	中期／—	辦公樓：1,511.51平方米	100%
8	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 明珠大道與永安北路交匯處的 花港家園145個停車位	車位	—	—	100%
9	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道與玉律路交匯處 花郡花園的527個車位	車位	—	—	100%
10	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道與玉律路交匯處 花鄉花園的507個車位	車位	—	—	100%
11	中國 廣東省 深圳市 福田區 福強路與新洲三街交匯處 祥雲天都世紀大廈401至404室	辦公樓	長期	509.09平方米	100%

## 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
12	中國 廣東省 深圳市 福田區 市花路與紅棉道的交匯處 福年廣場B座以北部分及200個車位	辦公樓／車位	中期／一	辦公樓：20,398.49平方米	100%
13	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 龍崗鎮龍年大廈 多個商舖	商業	長期	287.91平方米	100%
14	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 寶龍工業區清風大道與 寶龍四路交叉口 東北側的安博科技寶龍廠區2期	商業	長期	86,073.75平方米	61%
15	中國 四川省 成都市 武侯區 洗面橋街33號的 藝墅花鄉153個車位	車位	長期	5,977.23平方米	100%
16	中國 四川省 雙流縣 公興鎮 黃龍大道二段333號 別樣城社區會所的 商業部分及15個停車位	會所／車位	長期	車位：275.8平方米 會所：2,489.26平方米	100%

# 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
17	中國 四川省 成都市 成華區 雙清路99號 花郡的566個機械車位	車位	-	-	100%
18	中國 四川省 成都市 溫江區 金馬鎮溫泉大道三段399號 花樣城7號樓及20號樓1至3層的部分	商業	長期	20,784.30平方米	100%
19	中國 四川省 成都市 高新區 吉泰五路88號 香年廣場1,139個機械車位	車位	短期	-	100%
20	中國 四川省 成都市 郫縣郫筒鎮 望叢村3社，菊松村6社 龍年中期1.1期4號樓 的若干個商業單位及3個商舖單位	商業	長期	31,258.58平方米	100%
21	中國 四川省 成都市 郫縣郫筒鎮 菊松村龍年國際中心3期	商業	長期	6,922.68平方米	100%
22	中國 四川省 成都市 溫江區 金馬鎮太極大道266號 花樣城16號樓2層的3個商舖	商業	長期	233.05平方米	100%

# 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
23	中國 廣西省 桂林市 高新區 驂鸞路4號 眾鼎大廈1至9層的部分及77個車位	辦公樓／商業	中期／-	10,940.52平方米	100%
24	中國 廣西省 桂林市 臨桂新區 萬福路與西城大道交匯處 桂林花樣城1號樓(2層除外)及 5號樓3層	商業	長期	61,982.66平方米	100%
25	中國 廣西省 桂林市 臨桂鎮 秧塘工業園 麓湖國際2期29號樓 多個商舖	商業	長期	9,448.76平方米	70%
26	中國 廣西省 桂林市 臨桂鎮 秧塘工業園 麓湖國際3期1-3及8幢 多個商舖	商業	長期	4,697.50平方米	100%
27	中國 天津市 河西區 東江道與內江路交匯處 天津香年廣場5個車位	車位	-	-	60%

# 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
28	中國 天津市 津南區 解放南路與浣水道交匯處 喜年廣場的若干個商業單位 及599個車位	辦公樓／車位	中期／－	辦公樓：4,990.41平方米	60%
29	中國 天津市 武清區 農于道北側 天津花郡一期473個車位	車位	－	－	100%
30	中國 天津市 武清區 農于道北側 天津花郡四期480個車位	車位	－	－	100%
31	中國 天津市 河西區 洞庭路20號陳塘科技商務區308-13號 美年廣場辦公樓、商舖及347個車位	辦公樓／ 商業／車位	長期	12,094.92平方米	100%
32	中國 江蘇省 南京市 雨花臺區 綠洲東路南側 花樣年生活廣場3至5號樓的 12個商舖	商業	長期	20,655.26平方米	100%

# 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
33	中國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 和暢五路西段三號之惠州棕櫚園 會所、幼兒園及641個車位	幼兒園/ 會所/車位	長期/ 長期/-	幼兒園：1,877.11平方米 會所：2,345.59平方米	100%
34	中國 廣東省 惠州市 惠城區 麥地路南段二十五號之 惠州嘉園幼兒園及85個車位	幼兒園/車位	中期/-	幼兒園：2,221.68平方米	100%
35	中國 廣東省 惠州市 惠城區 演達大道六十三號 惠州香樹園會所及226個車位	會所/車位	-	會所：371.25平方米	100%
36	中國 廣東省 惠州市 惠城區 麥地路南段三十五號之 惠州翠園165個車位	車位	-	-	100%
37	中國 廣東省 惠州市 惠城區 花園路一號之 惠州雅園169個車位	車位	-	-	100%

# 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
38	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水街花樣年別樣城二期幼兒園 及26幢105單位	商舖／幼兒園	長期	商舖：271.36平方米 幼兒園：2400.00平方米	100%
39	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水街花樣年別樣城三期商舖	商舖	長期	394.62平方米	100%
40	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水鎮白雲二路北側 2076私享家的5套公寓	公寓	長期	237.45平方米	100%
41	中國 廣東省 惠州市 仲愷12及13號區 康城四季5期25至28棟 多個商舖	商業	長期	5,591.03平方米	100%
42	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 金銀湖街 環湖中路西、柏環二路北側 花樣城的若干個商舖及846個車位	商業／車位	長期	14,821.84平方米	100%

# 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
43	中國 湖北省 武漢市 青山區 仁和路138號花郡一、三期1,822個車位	車位	-	-	100%
44	中國 湖北省 武漢市 礄口區 沿河大道及武勝路交匯處 多個辦公樓及商舖	辦公樓／商舖	長期	65,526.79平方米	100%
45	中國 廣東省 東莞市 黃江鎮 公常路 江山花園江山薈的若干個住宅單位及 商舖及413個車位	商業	長期	13,656.45平方米	100%
46	中國 上海市 虹橋路2322弄55號愛都公寓 2處公寓及22個車位	公寓／車位	長期	公寓：494.57平方米	100%
47	中國 上海市 烏璐木齊南路396弄10號國邦花園 一棟辦公樓宇及18個車位	辦公樓／車位	長期	辦公樓：5765.59平方米	
48	中國 江蘇省 蘇州市 國家級高新技術開發區 獅山街道獅山路及濱河路東南交匯處 海倫生活廣場多個商業舖位及車位	商業／車位	長期	商業：111,953.22平方米	100%

# 本集團持有之主要投資性物業

## 二、在建投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	狀態	集團權益比例	預期完工時間	
1	中國 江蘇省 南京市 高淳經濟開發區 雙高路南側及桃園南路西側 花樣城的若干個商業單位	商業	長期	在建	100%	2018年	
F A N T A S I A	2	中國 四川省 成都市 雙流縣協和路 在建商業	商業	長期	在建	91%	2020年
3	中國 四川省 崇州市 羊馬鎮永和村 在建商業	商業	長期	在建	100%	2020年	
4	中國 四川省 崇州市 羊馬鎮永和村四組 在建商業	商業	長期	在建	100%	2020年	
5	中國 江蘇省 太倉市 鄭和中路及東亭南路東南交匯處 花樣年M3四棟商業樓宇	商業	長期	在建	100%	2018年	

### **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](http://www.cnfantasia.com)**