

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

花樣年

FANTASIA

Fantasia Holdings Group Co., Limited

花樣年控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01777)

**截至2018年6月30日止六個月
未經審核中期業績公告**

財務摘要

- 本集團期內合同銷售額由2017年同期約人民幣50.53億元增長約123.8%至約人民幣113.07億元。
- 本集團期內收入約為人民幣51.96億元，較2017年同期約人民幣36.37億元增加42.8%。
- 本集團期內毛利率維持於25.4%的相對正常水平。
- 本集團期內利潤約人民幣1.80億元(2017年同期：人民幣1.56億元)。
- 本集團淨負債比率(借款、優先票據總額扣除銀行結餘及現金以及受限制現金除以總權益)於2018年6月30日為82.9%，較2017年12月31日的76%上升6.9%。
- 每股基本盈利為人民幣1.78分(2017年同期：人民幣1.41分)。

花樣年控股集團有限公司(以下稱「花樣年」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年6月30日止六個月(「期內」)的未經審核財務業績如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
貨品及服務		5,069,750	3,520,314
租賃		125,761	116,945
總收入		5,195,511	3,637,259
銷售及服務成本		(3,877,542)	(2,527,895)
毛利		1,317,969	1,109,364
其他收入		75,295	49,537
其他收益及虧損		(257,804)	152,420
減值虧損(扣除撥回)		(35,037)	(16,561)
投資物業公允值變動		195,009	407,411
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的 公允值變動		236,744	122,567
銷售及分銷成本		(157,181)	(113,075)
行政費用		(689,868)	(573,692)
融資成本		(814,317)	(609,782)
應佔聯營公司業績		16,866	21,071
應佔合營企業業績		(21,741)	29,716
出售附屬公司收益		766,779	98,820
除稅前利潤		632,714	677,796
所得稅開支	4	(452,803)	(521,392)
期內利潤	5	179,911	156,404
其他全面(開支)收益			
其後將不能重新分類至損益的項目：			
重新計量界定福利責任		(238)	(7,372)
指定為按公允值計入其他全面收益 (「按公允值計入其他全面收益」)之 權益工具公允值變動		11,742	—
遞延稅務影響		(2,876)	1,843
其他期內全面收益(開支)(扣除所得稅)		8,628	(5,529)
期內全面收益總額		188,539	150,875

		截至6月30日止六個月	
	附註	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項應佔期內利潤：			
本公司擁有人		102,841	81,270
其他非控股權益		77,070	75,134
		<u>179,911</u>	<u>156,404</u>
以下各項應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		111,541	77,962
其他非控股權益		76,998	72,913
		<u>188,539</u>	<u>150,875</u>
每股盈利(人民幣分)			
—基本	7	<u>1.78</u>	<u>1.41</u>
—攤薄	7	<u>1.77</u>	<u>1.40</u>

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,684,319	2,611,084
投資物業		10,777,165	10,194,164
於聯營公司的權益		1,309,435	1,174,908
於合營企業的權益		673,621	1,060,057
可供出售投資		-	117,663
指定為按公允值計入 其他全面收益之權益工具		150,635	-
商譽		2,303,370	2,299,758
無形資產		1,249,588	1,319,901
預付租賃款項		340,119	754,720
預付租賃款項溢價		1,259,376	1,268,992
其他應收款項		157,040	167,624
潛在收購附屬公司的已付按金		1,108,541	799,606
收購物業項目的已付按金		159,214	159,214
收購土地使用權的已付按金		342,887	118,103
遞延稅項資產		504,438	461,990
		<u>23,019,748</u>	<u>22,507,784</u>
流動資產			
銷售物業		28,547,372	23,777,966
存貨		330,542	194,655
預付租賃款項		12,455	18,228
預付租賃款項溢價		19,233	19,233
合約資產		142,011	-
合約成本		181,256	-
應收賬款及其他應收款項	8	4,976,379	4,129,404
應收合約工程客戶款項		-	104,079
可收回稅項		101,435	85,990
應收本公司附屬公司非控股股東款項		586,376	1,052,812
應收合營企業款項		72,059	362,935
應收聯營公司款項		18,284	27,567
按公允值計入損益(「按公允值計入損益」) 之金融資產		113,644	234,460
受限制/已抵押銀行存款		1,826,400	2,106,552
銀行結餘及現金		20,783,247	14,335,075
		<u>57,710,693</u>	<u>46,448,956</u>

	附註	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	9	8,725,138	9,282,468
銷售物業的已收按金		-	5,503,060
應付合約工程客戶款項		-	13,778
合約負債		10,017,226	-
應付合營企業款項		274,184	10,000
應付一名關連方款項		217,952	-
應付聯營公司款項		3,267	13,513
稅項負債		4,171,313	4,431,080
於一年內到期的借款		5,538,267	3,022,026
融資租賃承擔		52,244	51,693
優先票據及債券		4,421,452	4,484,610
已發行資產抵押證券		50,028	42,533
界定福利責任撥備		182	220
		35,139	40,131
		33,506,392	26,895,112
流動資產淨值		24,204,301	19,553,844
總資產減流動負債		47,224,049	42,061,628
非流動負債			
遞延稅項負債		1,934,028	1,754,528
於一年後到期的借款		9,666,666	6,841,619
融資租賃承擔		276,485	259,299
優先票據及債券		17,370,491	15,320,332
已發行資產抵押證券		252,988	185,204
界定福利責任		2,681	2,615
		29,503,339	24,363,597
		17,720,710	17,698,031
資本及儲備			
股本		497,945	497,868
儲備		11,868,329	12,139,049
本公司擁有人應佔權益		12,366,274	12,636,917
非控股權益		5,354,436	5,061,114
		17,720,710	17,698,031

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

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

除因應用下述於中期期間首次適用之新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所產生的會計政策變動外，編製截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所依循者貫徹一致。

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港會計準則(「香港會計準則」)及香港財務報告準則(於本公告統稱為「新訂及經修訂香港財務報告準則」)，有關準則於二零一八年一月一日或之後開始就編製本集團簡明綜合財務報表的年度期間強制生效。

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入及相關修訂本
香港財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及墊付代價
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	應用香港財務報告準則第9號財務工具及香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號(修訂本)	作為二零一四年至二零一六年期間香港財務報告準則年度改善的一部分
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

新訂及經修訂香港財務報告準則已根據各項標準及修訂的相關過渡條文應用，故導致下文所述的會計政策以及呈報金額及披露出現變動。

應用香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」對會計政策的影響及變動

本集團已於本中期期間首次採納香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而首次應用該準則的累積影響已於二零一八年一月一日首次應用當日確認。於首次應用日期的任何差異已於期初累計溢利(或權益的其他部分(如適用))確認，且並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團選擇僅就於二零一八年一月一日尚未完成的合約追溯應用該準則。由於比較資料乃根據香港會計準則第18號「收入」及香港會計準則第11號「建築合約」以及相關詮釋編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及相關修訂本對會計政策的影響及變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則的相關修訂。香港財務報告準則第9號就(1)金融資產及金融負債的分類和計量、(2)金融資產及其他事項(如合約資產及應收租賃款項)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及(3)一般對沖會計處理引入新規定。本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對於二零一八年一月一日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括減值)，而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的金融工具應用相關規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值差額於期初累計溢利確認，且並無重列比較資料。因此，若干比較資料未必與根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製的比較資料可資比較。

應用香港會計準則第40號修訂本「轉讓投資物業」的會計政策影響及變動

於首次應用日期，本集團根據當日的狀況評估若干物業的分類。概無影響二零一八年一月一日的分類。除上述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則的其他修訂本對此等簡明綜合財務報表所載的呈報金額概無重大影響。

首次應用所有新訂準則對期初之簡明綜合財務狀況表之影響

由於首次應用所有新訂準則而導致本集團之會計政策變動，期初簡明綜合財務狀況表須調整。下表列示個別細列項目所確認之調整。

	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 (經調整) 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	2,611,084	-	-	2,611,084
投資物業	10,194,164	-	-	10,194,164
於聯營公司的權益	1,174,908	-	-	1,174,908
於合營企業的權益	1,060,057	-	-	1,060,057
指定為按公允值計入				
其他全面收益之權益工具	-	-	117,663	117,663
可供出售投資	117,663	-	(117,663)	-
商譽	2,299,758	-	-	2,299,758
無形資產	1,319,901	-	-	1,319,901
預付租賃款項	754,720	-	-	754,720
預付租賃款項溢價	1,268,992	-	-	1,268,992
其他應收款項	167,624	-	-	167,624
潛在收購附屬公司的				
已付按金	799,606	-	-	799,606
收購物業項目的已付按金	159,214	-	-	159,214
收購土地使用權的已付按金	118,103	-	-	118,103
遞延稅項資產	461,990	13,708	3,630	479,328
	<u>22,507,784</u>	<u>13,708</u>	<u>3,630</u>	<u>22,525,122</u>

	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 (經調整) 人民幣千元
流動資產				
銷售物業	23,777,966	9,919	–	23,787,885
存貨	194,655	–	–	194,655
預付租賃款項	18,228	–	–	18,228
預付租賃款項溢價	19,233	–	–	19,233
合約資產	–	125,627	(2,983)	122,644
合約成本	–	111,000	–	111,000
應收賬款及其他應收款項	4,129,404	(21,548)	(11,537)	4,096,319
應收合約工程客戶款項	104,079	(104,079)	–	–
可收回稅項	85,990	–	–	85,990
應收本公司附屬公司非控股股東款項	1,052,812	–	–	1,052,812
應收合營企業款項	362,935	–	–	362,935
應收聯營公司款項	27,567	–	–	27,567
指定為按公允值計入損益 (「按公允值計入損益」)之 金融資產	234,460	–	–	234,460
受限制／已抵押銀行存款	2,106,552	–	–	2,106,552
銀行結餘及現金	14,335,075	–	–	14,335,075
	<u>46,448,956</u>	<u>120,919</u>	<u>(14,520)</u>	<u>46,555,355</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款項	9,282,468	(497,536)	–	8,784,932
銷售物業的已收按金	5,503,060	(5,503,060)	–	–
應付合約工程客戶款項	13,778	(13,778)	–	–
合約負債	–	6,117,128	–	6,117,128
應付合營企業款項	10,000	–	–	10,000
應付聯營公司款項	13,513	–	–	13,513
稅項負債	4,431,080	–	–	4,431,080
於一年內到期的借款	3,022,026	–	–	3,022,026
融資租賃承擔	51,693	–	–	51,693
優先票據及債券	4,484,610	–	–	4,484,610
已發行資產抵押證券	42,533	–	–	42,533
界定福利責任	220	–	–	220
撥備	40,131	–	–	40,131
	<u>26,895,112</u>	<u>102,754</u>	<u>–</u>	<u>26,997,866</u>
流動資產淨值	<u>19,553,844</u>	<u>18,165</u>	<u>(14,520)</u>	<u>19,557,489</u>
總資產減流動負債	<u>42,061,628</u>	<u>31,873</u>	<u>(10,890)</u>	<u>42,082,611</u>

	2017年 12月31日 (經審核) 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號 人民幣千元	香港財務 報告準則 第9號 人民幣千元	2018年 1月1日 (經調整) 人民幣千元
非流動負債				
遞延稅項負債	1,754,528	18,250	–	1,772,778
於一年後到期的借款	6,841,619	–	–	6,841,619
融資租賃承擔	259,299	–	–	259,299
優先票據及債券	15,320,332	–	–	15,320,332
已發行資產抵押證券	185,204	–	–	185,204
界定福利責任	2,615	–	–	2,615
	<u>24,363,597</u>	<u>18,250</u>	<u>–</u>	<u>24,381,847</u>
淨資產	<u>17,698,031</u>	<u>13,623</u>	<u>(10,890)</u>	<u>17,700,764</u>
資本及儲備				
股本	497,868	–	–	497,868
儲備	12,139,049	14,417	(10,134)	12,143,332
本公司擁有人應佔權益	12,636,917	14,417	(10,134)	12,641,200
非控股權益	5,061,114	(794)	(756)	5,059,564
權益總額	<u>17,698,031</u>	<u>13,623</u>	<u>(10,890)</u>	<u>17,700,764</u>

3. 分部資料

本集團按可呈報及營運分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2018年6月30日止六個月

	物業代理		物業經營		可呈報			對銷	總計
	物業開發	物業投資	服務	服務	酒店經營	其他	分部總額		
	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
分部收入(未經審核)									
外部銷售額	2,563,280	125,761	28,801	1,998,773	67,370	411,526	5,195,511	–	5,195,511
分部間銷售額	<u>6,716</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>54,361</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>61,077</u>	<u>(61,077)</u>	<u>–</u>
總計	<u>2,569,996</u>	<u>125,761</u>	<u>28,801</u>	<u>2,053,134</u>	<u>67,370</u>	<u>411,526</u>	<u>5,256,588</u>	<u>(61,077)</u>	<u>5,195,511</u>
分部利潤(虧損)	<u>451,090</u>	<u>253,425</u>	<u>1,665</u>	<u>285,639</u>	<u>(8,908)</u>	<u>(52,664)</u>	<u>930,247</u>	<u>(12,621)</u>	<u>917,626</u>

附註：其他指從事提供旅遊代理服務、生產及銷售油泵。

截至2017年6月30日止六個月

	物業開發		物業代理	物業經營	酒店經營	可呈報		對銷	總計
	物業開發	物業投資	服務	服務	其他	分部總額	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
分部收入(未經審核)									
外部銷售額	2,068,777	116,945	27,122	978,459	63,801	382,155	3,637,259	-	3,637,259
分部間銷售額	5,527	-	-	42,221	-	-	47,748	(47,748)	-
總計	2,074,304	116,945	27,122	1,020,680	63,801	382,155	3,685,007	(47,748)	3,637,259
分部利潤(虧損)	375,498	461,636	1,307	228,743	(9,470)	(46,107)	1,011,607	(20,716)	990,891

(附註)

附註： 其他指從事提供旅遊代理服務、生產及銷售油泵。

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

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
分部利潤總額	917,626	990,891
未分配款項：		
匯兌(虧損)收益	(270,146)	247,623
利息收入	75,019	48,703
贖回優先票據之虧損	(3,372)	(116,933)
融資成本	(814,317)	(609,782)
出售附屬公司收益	766,779	98,820
分佔聯營公司業績	16,866	21,071
分佔合營企業業績	(21,741)	29,716
未分配收入、收益及虧損	3,975	2,849
未分配公司費用	(37,975)	(35,162)
除稅前利潤	632,714	677,796

本集團按可呈報及營運分部劃分的資產分析如下：

	2018年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	33,029,727	27,731,514
物業投資	11,164,306	10,354,247
物業代理服務	12,383	16,391
物業經營服務	7,272,543	6,351,341
酒店經營	1,037,006	1,089,959
其他	2,593,842	2,483,425
	<hr/>	<hr/>
分部資產總計	55,109,807	48,026,877
未分配資產總計	25,620,634	20,929,863
	<hr/>	<hr/>
集團資產總計	<u>80,730,441</u>	<u>68,956,740</u>

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

4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
中華人民共和國(「中國」)即期稅項		
企業所得稅(「企業所得稅」)	228,836	289,823
土地增值稅(「土地增值稅」)	90,703	135,670
	<hr/>	<hr/>
	319,539	425,493
遞延稅項：		
於損益內扣除	133,264	95,899
	<hr/>	<hr/>
	<u>452,803</u>	<u>521,392</u>

5. 期內利潤

截至6月30日止六個月
2018年
人民幣千元
(未經審核)

2017年
人民幣千元
(未經審核)

期內利潤已扣除(計入)：

匯兌虧損(收益)淨額	270,146	(247,623)
利息收入	(75,019)	(48,703)
贖回優先票據之虧損(包括在其他收益及虧損)	3,372	116,933
預付租賃款項撥回	6,947	14,077
預付租賃款項溢價撥回	9,616	14,373
物業、廠房及設備折舊	105,338	95,622
無形資產攤銷	70,313	15,782
商譽減值虧損(包括在其他收益及虧損)	4,162	-
有關應收賬款及合約資產之減值虧損	15,750	8,712
有關其他應收款項之減值虧損	19,287	7,849
員工成本	899,927	559,817

6. 股息

截至2018年6月30日止六個月，已向本公司擁有人宣派及派付截至2017年12月31日止年度的末期股息每股7.00港仙(2016年：5.00港仙)。於期內宣派及派付的末期股息總額為人民幣329,217,000元(2016年：人民幣250,049,000元)。

本公司董事不建議派付截至2018年6月30日止六個月的中期股息。

7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔期內利潤)	102,841	81,270
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權—彩生活	<u>(80)</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>102,761</u>	<u>81,270</u>
股份數目(千股)：		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,762,546	5,761,972
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	<u>36,047</u>	<u>23,348</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,798,593</u>	<u>5,785,320</u>

本公司之非全資附屬公司彩生活已授出之該等購股權對計算期內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。

本公司之全資附屬公司星晨集團有限公司(「星晨」)已授出之該等購股權對計算截至2018年及2017年6月30日止期間之每股攤薄盈利並無影響，而星晨之購股權具反攤薄作用。

8. 應收賬款及其他應收款項

	2018年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	2,010,464	2,081,969
其他應收款項	223,493	173,117
應收貸款	52,911	88,302
預付款項及其他按金	234,384	271,564
向供應商作出的預付款項	315,155	228,826
建築工程預付款項	448,681	396,232
代表住戶支付的費用	775,903	522,495
出售股權的應收代價	368,800	9,000
應收鄆縣政府款項	122,830	122,830
其他稅務預付款項	580,798	402,693
	<u>5,133,419</u>	<u>4,297,028</u>
減：列於非流動資產項下款項	<u>(157,040)</u>	<u>(167,624)</u>
列於流動資產項下款項	<u><u>4,976,379</u></u>	<u><u>4,129,404</u></u>

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就物業銷售將物業移交至客戶日期或提供服務日期的賬齡分析：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	817,825	989,820
31至90日	611,895	639,412
91至180日	263,863	212,806
181至365日	178,907	141,949
逾1年	137,974	97,982
	<u><u>2,010,464</u></u>	<u><u>2,081,969</u></u>

9. 應付賬款及其他應付款項

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	4,934,659	3,850,108
應付保證金	10,011	7,310
已收按金	718,735	567,644
其他應付款項	923,792	1,333,135
其他應付稅項	401,534	471,689
應計員工成本	541,170	625,366
收購附屬公司及聯營公司之應付代價	1,066,809	2,352,484
應計費用	128,428	74,732
	<u>8,725,138</u>	<u>9,282,468</u>

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：

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	2,896,141	1,994,373
61至180日	996,206	905,494
181至365日	663,832	642,043
1至2年	328,627	232,191
2至3年	55,392	74,942
逾3年	4,472	8,375
	<u>4,944,670</u>	<u>3,857,418</u>

管理層討論及分析

業務回顧

房地產開發

合同銷售及項目發展

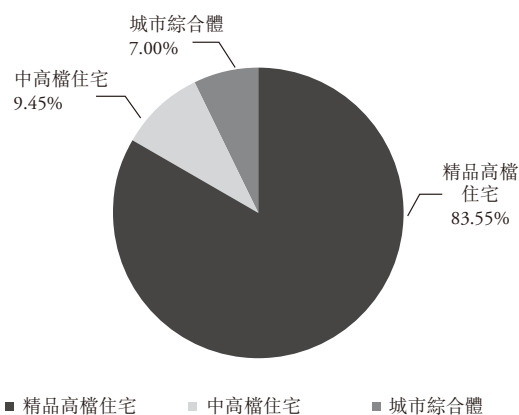
2018年上半年房地產行業的調控政策繼續積極抑制非理性需求，同時強調擴大並落實「有效供給」，但是，短期需求側調控和中長期供給側改革的交互作用產生效果尚需時間，市場上的供需情況仍較緊張。重點城市新房成交量繼續縮減，各線城市中一線城市領降，三四線城市新房成交量亦有所回落，但絕對規模仍處歷史較高水平。

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

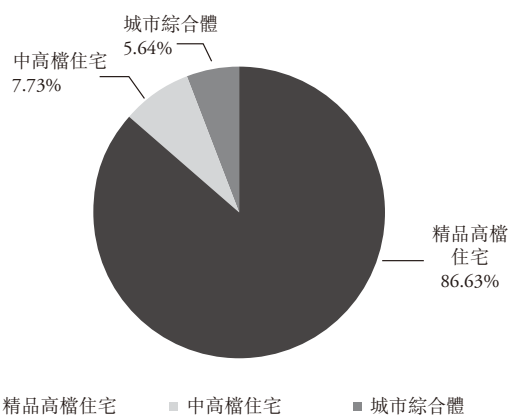
報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣11,307.33百萬元，合同銷售面積1,165,185平方米。其中，人民幣791.31百萬元，來自城市綜合體項目，佔本集團合同銷售總金額約7.00%；人民幣9,447.30百萬元，來自精品高檔住宅項目，佔本

集團合同銷售總金額約83.55%；人民幣1,068.72百萬元，來自中高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約9.45%。

不同產品類型的合同銷售額佔比



不同產品類型的合同銷售面積佔比

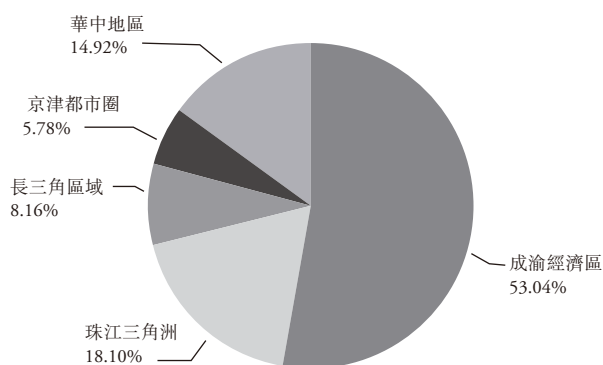


2018上半年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

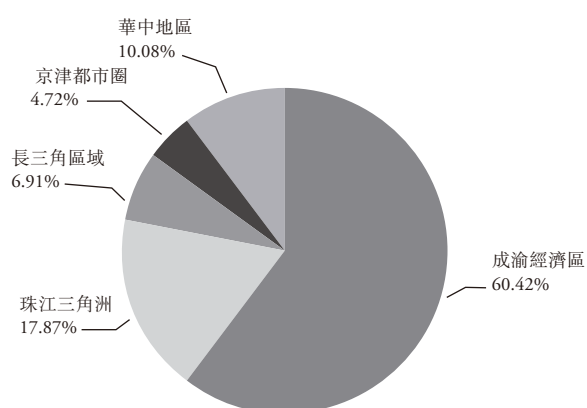
	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	791.31	7.00	65,681	5.64
中高檔住宅	1,068.72	9.45	90,104	7.73
精品高檔住宅	9,447.30	83.55	1,009,400	86.63
合計	11,307.33	100.00	1,165,185	100.00

報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於成都、深圳、武漢、天津、桂林、惠州、南京等15個城市，以及來自於成都家天下、成都香門第、成都智蒼城、天津家天下、深圳家天下、桂林麓湖國際、惠州康城四季等27個項目，與去年相若，本集團以成都為中心的成渝區域、深圳為中心的珠三角區域、武漢為中心的華中區域、天津為中心的京津都市圈和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。該等城市成為我們達成今年目標的主力軍。

2018上半年五大區域合同銷售金額分佈



2018上半年五大區域合同銷售面積分佈



2018上半年五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	2,046.25	18.10	208,193	17.87
成渝經濟區	5,997.19	53.04	704,003	60.42
京津都市圈	654.09	5.78	55,021	4.72
長三角區域	922.21	8.16	80,474	6.91
華中地區	1,687.59	14.92	117,494	10.08
合計	11,307.33	100	1,165,185	100

成渝經濟區

成渝經濟區作為西南地區的經濟中心，市場需求旺盛，是本集團最早進入的重要戰略區域之一；本集團在成渝經濟區發展歷經18載韶光，已成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一；今年上半年，本集團深耕成都，厚積薄發，躍居上半年成都房企拿地排行榜第二，同時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，不斷擴大市場影響力和份額。

報告期內本集團在成渝地區實現合同銷售面積約704,003平方米，實現合同銷售金額約人民幣5,997.19百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同總金額的60.42%和53.04%。

截至2018年6月30日，本集團在成渝地區有七個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建築面積約2,090,284平方米，可供銷售面積約1,484,253平方米。除在建項目外，本集團在成渝地區尚有七個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積約2,407,709平方米。

珠江三角洲

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

新的政策環境下，本集團緊抓機遇，加快深圳、廣州、東莞、惠州、桂林市場業務發展，尋求更大的業務增量和土地儲備；今年上半年，珠三角區域內市場良好，智慧社區深圳家天下開啓智能時代，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。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約208,193平方米，實現合同銷售金額約人民幣2,046.25百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的17.87%和18.10%。

截至2018年6月30日，本集團在珠江三角洲擁有四個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約751,662平方米，預計可銷售面積約為573,945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1,479,159平方米。

京津都市圈

京津都市圈是北方最重要的經濟核心，加強在京津都市圈的發展一直是本集團的拓展重心之一。今年上半年，本集團在該地區快速推進現有項目發展，北京區域接連拿下石家莊和唐山新地塊，加快了天津、北京、石家莊等重點城市的業務拓展，加上天津家天下首開售罄，進一步做大做強區域影響力。

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售面積約55,021平方米，合同銷售額約人民幣654.09百萬元，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4.72%和5.78%。

截至2018年6月30日，本集團在京津都市圈擁有三個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約193,573平方米，預計可銷售面積約為147,131平方米；擁有六個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,190,400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。今年上半年，本集團以客戶需求為核心，努力打造具有高度市場識別度的產品，有力的支撐了板塊重點項目的銷售，並獲得了較高的市場關注度及影響力。

報告期內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積80,474平方米，合同銷售額約人民幣922.21百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的6.91%和8.16%。

截至2018年6月30日，本集團在長三角區域擁有六個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,166,587平方米，預計可銷售面積約為676,712平方米；擁有兩個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約162,975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。今年上半年，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。依託本集團在片區市場內的知名度和客戶口碑，華中區域加快推進武漢、鄭州、長沙、西安等核心城市的業務拓展，並完成了多個新項目獲取，為後續集團在區域內的深耕發展打下堅實基礎。

報告期內，本集團在華中區域實現合同銷售面積117,494平方米，合同銷售額約人民幣1,687.59百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的10.08%和14.92%。

截至2018年6月30日，本集團在華中區域擁有兩個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約789,829平方米，預計可銷售面積約為671,641平方米；擁有七個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,353,772平方米。

新開工項目

報告期內，本集團共有十個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為2,288,356平方米。

2018上半年新開工項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	預計竣工日期	公司權益	總建築面積 (平方米)
珠江三角洲						
1	麓湖國際	桂林市 臨桂新區	住宅及商業	2020年	70%	81,188
2	花好園	惠州市 惠陽區	住宅及商業	2020年	100%	80,396

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)
成渝經濟區						
1	大溪穀	成都市 蒲江縣	住宅用地	2020年	70%	123,259
2	家天下	成都市 雙流區	住宅及商業	2020年	55%	219,395
3	香門第	成都市 郫縣	住宅及商業	2020年	100%	353,632
4	智薈城	成都市 崇州	住宅及商業	2020年	100%	145,175
5	花郡	資陽市 高新區	住宅用地	2020年	91%	241,227
京津都市圈						
1	天津家天下	天津市武清區	住宅用地	2020年	60%	173,494
長三角區域						
1	南京家天下	南京市溧水區	住宅及商業	2020年	100%	316,507
華中區域						
1	*合肥寶利豐	合肥市包河區	商業	2020年	100%	554,083

* 本集團於2018年上半年開始收購寶利豐投資發展有限公司，截止2018年6月30日收購尚未完成。本集團預計將在2018年下半年完成對寶利豐投資發展有限公司的收購，並於下半年納入報表合併範圍。

竣工項目

報告期內，本集團共有三個項目或項目分期竣工，合計建築面積約272,681平方米。

2018上半年竣工項目明細表

項目序號	項目名稱	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	待售面積 (平方米)	合同銷售面積 (平方米)	本公司持有面積 (平方米)
長三角區域						
1	南京花樣城	160,407	136,615	7,272	129,343	-
珠江三角洲						
1	桂林麓湖國際	95,564	93,420	4,599	88,821	-
成渝經濟區						
1	大溪穀	16,710	16,196	-	16,196	-

在建項目

截至2018年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有二十二個，合計規劃總建築面積4,991,935平方米，規劃總可售面積3,553,682平方米。

2018年6月30日在建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
惠州								
1	惠州康城四季5期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	2018年	171,108	139,261	中高檔住宅
2	花好園	惠州市惠陽區	住宅及商業	100%	2019年	80,396	58,952	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%	2020年	435,917	329,042	精品高檔住宅
成都								
1	龍年國際中心	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2019年	134,962	101,287	城市綜合體
2	大溪穀	成都市蒲江縣	住宅及商業	70%	2020年	126,756	60,689	精品高檔住宅
3	香門第	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2018年	676,880	507,444	精品高檔住宅
4	家天下	成都市雙流區	住宅及商業	55%	2019年	552,260	433,252	精品高檔住宅
5	君山	新津區	住宅及商業	100%	2019年	5,342	5,342	精品高檔住宅
6	智蒼城	成都市崇州	住宅及商業	100%	2020年	352,857	261,621	精品高檔住宅
7	花郡	資陽市高新區	住宅用地	91%	2020年	241,227	114,618	精品高檔住宅
天津								
1	花郡	天津市武清區	住宅用地	60%	2019年	3,600	2,679	中高檔住宅
2	花鄉	天津市武清區	住宅用地	60%	2019年	16,479	10,248	精品高檔住宅
3	家天下	天津市武清區	住宅用地	60%	2020年	173,494	134,204	精品高檔住宅

項目 序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築 面積	總可售 面積	產品類型
						(平方米)	(平方米)	
蘇州								
1	太湖天城	蘇州市太湖國家旅遊 渡假區	住宅	100%	2019年	155,766	79,907	精品高檔住宅
2	太倉太古城	太倉市鄭和東路	商業/辦公	100%	2019年	82,734	61,010	城市綜合體
寧波								
1	寧波慈溪悅府 項目	寧波市北三環東路與 文化南路交匯處	住宅用地	100%	2019年	239,750	150,865	中高檔住宅
合肥								
1	合肥寶利豐	合肥市包河區	商業用地	100%	2018年	554,083	479,378	城市綜合體
武漢								
1	白沙洲錦繡城	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	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	喜年廣場	南京市鼓樓區中央北 路	住宅及商業	70%	2018年	206,029	101,184	城市綜合體
2	花郡	南京高淳	住宅及商業	100%	2018年	165,801	119,732	中高檔住宅
3	家天下	南京市溧水區	住宅及商業	100%	2020年	316,507	164,014	精品高檔住宅

待建項目

截至2018年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有二十七個，合計規劃總建築面積約6,594,015平方米。

下表載列截至2018年6月30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	1,479,159	22.43%
成渝經濟區	2,407,710	36.52%
長三角區域	162,975	2.47%
京津都市圈	1,190,400	18.05%
華中	1,353,772	20.53%
合計	6,594,015	100%

截至2018年6月30日的待建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
深圳					
1	家天下	深圳市葵涌	住宅及商業	10%	266,016
小計					266,016
惠州					
1	康城四季後期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	47,144
2	秋長項目	惠州市惠陽區淡水	住宅	100%	188,680
小計					235,824
上海					
1	國邦花園	上海市靜安區	辦公	100%	6,561
小計					6,561
桂林					
1	麓湖國際E區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	70%	491,833
2	麓湖國際D區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	485,486
小計					977,319

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
成都					
1	君山剩餘分期	成都市新津縣老君山	住宅、商業及配套	100%	130,643
2	大溪穀剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	70%	622,934
3	家天下	成都市雙流區	商業兼容住宅	55%	362,048
4	智薈城	成都市崇州	住宅及商業	100%	409,814
5	資陽項目	資陽市高新區城南大道南側	住宅及商業	91%	283,469
6	江山	成都市青白江	住宅	100%	464,638
7	看今朝	成都市看今朝項目	住宅及商業	100%	134,164
小計					2,407,710
杭州					
1	杭州項目	杭州市拱墅區	商業	49%	156,414
小計					156,414
北京					
1	亞新科項目	北京市豐台區	住宅	76%	268,174
小計					268,174
天津					
1	花郡剩餘分期	天津市武清區	住宅	60%	37,711
2	花鄉剩餘分期	天津市武清區	住宅	60%	155,433
3	營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商業及旅遊	100%	168,339
小計					361,483
石家莊					
1	領航國際	石家莊市裕華區	商業	51%	63,740
小計					63,740
唐山					
1	花漾爾灣	唐山市樂亭縣	住宅及商業	51%	497,003
小計					497,003

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
武漢					
1	漢口幸福萬象	武漢市江岸區後湖漢口城市廣場旁	商業	31%	51,410
2	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	花好園項目	武漢市後湖漢口城市廣場旁	商住	100%	188,987
4	錦上花	武漢市後湖興業路地鐵口旁	住宅	100%	55,600
5	錦綉城	武漢市洪山區	住宅及商業	50%	110,350
6	江山	鄂州市葛店開發區	住宅及商業	100%	357,567
7	碧雲天	武漢市東西湖區	住宅及商業	90%	251,158
小計					1,353,772
合計					6,594,015

土地儲備

報告期內，本集團依舊遵循審慎投資的策略以及於北京、上海、深圳、武漢、成都等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市新增土地的發展方向。截至2018年6月30日，本集團規劃土地儲備建築面積約17,749,575平方米，其中已簽署框架協定的物業規劃建築面積為6,163,624平方米。

區域	在建項目 (平方米)	待建項目 (平方米)	框架協議 項目 (平方米)	總規劃 土地儲備 建築面積 (平方米)	比例
成渝	2,090,284	2,407,709	2,835,997	7,333,990	41.3%
成都	2,090,284	2,407,709	2,566,680	7,064,673	
昆明	—	—	269,317	269,317	
珠三角	751,662	1,479,159	2,908,464	5,139,287	29.0%
深圳	64,241	266,016	1,808,564	2,138,822	
惠州	251,504	235,824	1,099,900	1,587,228	
桂林	435,917	977,319	—	1,413,237	

區域	在建項目	待建項目	框架協議項目	總規劃土地儲備建築面積	比例
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	
京津	193,573	1,190,400	41,259	1,425,232	8.0%
北京	–	268,174	41,259	309,433	
天津	193,573	361,483	–	555,056	
唐山	–	497,003	–	497,003	
石家莊市	–	63,740	–	63,740	
長三角	1,166,587	162,975	238,180	1,567,742	8.8%
蘇州	238,500	–	56,254	294,754	
上海	–	6,561	–	6,561	
南京	688,337	–	–	688,337	
杭州	–	156,414	–	156,414	
寧波	239,750	–	181,926	421,676	
華中區	789,829	1,353,772	139,724	2,283,324	12.9%
武漢	235,746	1,353,772	139,724	1,729,241	
合肥	554,083	–	–	554,083	
合計	4,991,935	6,594,015	6,163,624	17,749,575	100%

彩生活

報告期內，本集團堅持全權委託＋平台合作的擴張戰略，平台服務面積保持快速增長。截止2018年6月30日，本集團旗下彩生活總共簽約管理面積4.84億平方米，服務小區2,555個，分別同比增長63.8百萬平方米和220個社區。除萬象美收購帶來的面積36.8百萬平方米外，其餘新增訂約管理社區大部分通過全權委託方式獲得，充分表明彩生活在行業內的市場競爭力以及品牌知名度。目覆蓋了中國249個城市及新加坡，形成了華東、華南、西北、西南、東北、華北、華中以及新加坡和香港的區域佈局。與此同時，彩生活通過平台合作，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。平台合作模式自推出以來，受到了行業內合作夥伴的歡迎，截止2018年6月30日，彩生活平台合作面積共計4.974億平方米。截至2018年6月30日，彩生活的平台服務面積達到981.4百萬平方米。

伴隨平台服務規模的不斷擴張，截至2018年6月30日，彩之雲的註冊用戶突破1,450萬，其中活躍用戶數為380萬，分別同比增長252.1%及56.0%。註冊用戶的突破性增長主要來源於，平台合作社區內的業主註冊成為線上用戶。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。

彩生活生態圈建設取得長足進步。截至2018年6月30日止六個月，彩之雲平台累計GMV達到44億元人民幣，同比增長82.1%，實現增值業務收入212.3百萬元，同比增長91.7%，增值業務毛利率處於71.8%的高位，對彩生活的分部溢利貢獻達到40.5%，在業務分佈中列入第二大收入和利潤貢獻來源。其中，彩富人生的平均投資期限由去年同期的0.47延長至0.78，因此貢獻31.8百萬元收入，同比增長53.6%。同時，通過社區整體節能方案的優化，E能源幫助社區節省能源開支，並針對成本節約部分進行利潤分成。截至2018年6月30日六個月，E能源貢獻收入27.8百萬元，同比增長35.0%。

與此同時，2018年3月31日，本集團將社區新零售模式與交納物業管理費的場景結合，推出新產品「彩惠人生」。社區住戶通過購買日常生活所需的商品和服務，可以扣減住戶所需要繳納的物業費與停車費。「彩惠人生」實質是：由於彩生活一線員工對於社區住戶需求的精準掌握，以及住戶對於彩生活的信任，降低商品和服務供應商原本高昂的獲客成本、營銷費用，同時供應商將部分減少的營銷費用作為物業管理費返還給住戶。「彩惠人生」讓業主享受減免物業費福利，讓優質商家獲得直進社區市場渠道，讓物業公司提高收繳率和服務效率，實現參與各方的共贏。在推出三個月後，截止2018年6月30日，彩惠人生累計成交325,400單，累計成交金額為人民幣28,646,900元，累計沖抵物業管理費人民幣12,811,200元，為44,026個家庭減免了物業管理費。

美易家

隨著物業管理規模的快速擴增，為強化城市、項目管理，公司對運營模式進行了調整，將16所城市公司整合成華東、華西、華南、華北、武漢中原事業部五大區域，實現區域佈局，同時宣傳並實踐「以項目拓展項目，以品質拓項目，推進

落實根據地發展」的理念，在市場方面也實現較好的業績，截止到2018年6月30日，新增簽約面積為75萬平方米，與中泰邦企業管理有限公司(CTB)正式達成戰略合作關係，涉及管理面積280萬平方米，現我司累計管理規模達2,400萬平方米，累計收費面積為516萬平方米，此次中泰跨國合作是我司首次登上國際舞臺，初步實現國際化佈局，具有重要意義，預示著走向世界的大門由此打開。

在管理方面，為強化職能部門對業務的扶持，實行集團三大職能部門(財務、人力、品質)垂直管理。

在經營方面，物業服務收入依然為我司最大收入和利潤的來源，為順應時代潮流的發展，提高企業核心競爭力，我司在多種經營方面追求不斷的創新，致力拓展多元經營渠道，充分利用現有的物業資源，為客戶開發和提供更多特色增值服務、打造更滿意、更便利、更舒適的物業服務體驗，現已與分眾傳媒、豐巢、鑫未來等多家知名企業達成戰略合作，為業主提供信息便利以及綠色、節能、便利的出行方式，同時，上半年廣告場地類多種經營創收人民幣628萬元，較去年實現增長75%。

錦年酒店在品質工作提升方面落實了微創新成果應用，改造了福年Wi-Fi，改進了早餐菜單配置、全面落實了支付寶、微信等新支付手段給客戶帶來了支付便捷，並試用了人臉識別二代身份證認證入住系統及掃碼開票系統，結合以長住為基礎提升住房率帶來整體收益的提高了的市場策略。

在工程管理方面，完成了物業設施設備與能源管理物聯網平台(PEEM-IOT系統)的開發與集成，並開始普及應用；完善了專業管理門類，組建了電梯、消防、暖通和智能建築等事業部，並順利對外承接業務。

在商用物業資產管理方面，佈局深圳、成都、合肥、南昌等全國多個城市，運用多元化服務模式，深入瞭解客戶需求，優化資源配置，資產管理能力逐步加強。

金融集團

社區金融為本集團「社區+」戰略的重要發展引擎和核心業務板塊之一。自2013年啟動以來，依託本集團強大的社區服務運營平台，利用創新性的互聯網金融模式，通過互聯網金融服務平台、雙乾支付、融資租賃、商業保理與保險經紀等多元化的金融佈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。

融資租賃及保理公司為社區金融集團的重要業務板塊之一，2018年上半年融資租賃及保理公司發力社區特色租賃與社區產業基金，並啟動供應鏈金融業務，同時獲得光大銀行與廣發銀行授信。2018年上半年，本公司實現了接近2017年年度利潤的淨利潤。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，客戶群體質量持續上升。未來計劃在社區租賃、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。

2018年是我們的保險經紀中安信的發展年。於截至二零一八年六月三十日止六個月，本公司完成業務戰略的調整，組建一支高素質專業經理人的團隊，確定三大業務發展方向：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，推出平台訂單保險、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，啟動社區壽險與互聯網保險業務。

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」）金融服務平台，為客戶提供創新、便捷、全面、有價值的金融服務，致力於成為社區家庭財富管理的有溫度的連接者。

商管集團

本集團的房地產業務的發展產品中，城市綜合體為其中一個重要產品類別，本集團結合20年的市場經驗，以求最創新的商業模式和豐富的商業內涵為企業使命，因此本集團之全資附屬公司—花樣年商業管理有限公司（「花樣年商業管理」）在期內成功吸納大量業內精英人才，積極參與本集團若干大型項目的經營

策劃、招商營運及投資邀請工作，並兼顧集團體系外商業項目的業務代理、委託經營管理等受託資產管理業務輸出工作。

2018年花樣年商業管理更為積極的承接受託資產管理項目，秉持「由點到面，穩紮穩打」的業務發展理念，著力構建城市項目核心，逐步實現華東、華南、華中、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」、「昆明領秀知識城」均已開業，「南京喜年花生唐」、「惠州康城四季芝麻唐」、「永州春天城市廣場」、「深圳龍華富馳大廈」、「貴陽卡斯特城市廣場」等項目開業均已提上日程，並有多個項目在孕育孵化中。在夯實基礎業務模式的同時，商管公司也在緊跟時代步伐，積極研究發展新型合作模式，在新零售模式、垂直業態方面加強落地實踐。隨著受託資產管理輸出業務的發展，未來花樣年商業管理將為全國的業主方提供更加優質的服務，贏取更豐厚的回報。

由花樣年商業管理開發運營的南京喜年花生唐，於2014年9月28日成功開業，2018年上半年累計實現營收近人民幣1,500萬，開業率逾94%，現今已成為南京乃至江蘇知名社區商業綜合體。2017年5月立足於南京成立華東區域公司，作為商管公司區域業務核心成功對周邊城市產生積極輻射，成為公司發展的又一重要里程碑。桂林花生唐於2015年6月19日成功開業，開業率逾85%，2018年上半年累計達成營收逾人民幣5,720萬，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，2018年上半年累計達成營收逾人民幣5,410萬，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。

花樣年商業項目的品牌形象及認知度已得到大幅提升，在業內已形成獨有的品牌影響力。花樣年商業將持續擴大商業資產受託管理規模，並實施「輕重並舉」的戰略方針，在原有資產受託管理服務的基礎上，在全國範圍內尋找合作夥伴，開展重資產拓展業務，相信花樣年商業管理將會取得穩定及持續增長的回報。

文旅集團

2018年上半年，文旅集團著重對航空業務版塊的加速推進，福年航空先後獲得由中南地區管理局頒發的CCAR-145部維修許可證、CCAR-135部運行合格證，已正式進行托管及包機業務運營；文旅依託自身產業資源，聚焦文旅(航空)小鎮，以航空產業、教育、大健康等為打造方向，聯動航空旅遊、旅行社實現文旅小鎮閉環運作，打造具有花樣年品牌特色的「文化＋旅遊＋航空」的旅遊小鎮標桿項目。天泰旅行社在上半年對業務及人員結構進行調整，提高毛利業務並優化團隊，與星晨旅行社業務結合，為後期實現旅遊社區平台，提供全方位大住宿業務奠定堅實的基礎。

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

福泰年

2018年上半年，花樣年集團全資附屬公司深圳福泰年投資管理有限公司、在機構養老、居家服務、新項目推進等三個方面開展了卓有成效的工作，為後期的工作奠定了堅實的基礎。

機構運營方面：福鄰公寓採取以提升服務質量、提高服務品質為重點工作內容來提高老人及家屬的滿意率，實行個性化定製照護及康復服務；同時採用微信、抖音、微博等新媒體進行品牌推廣，將老人在機構內愉快的生活寫照進行了充分的展示，得到了家屬的認可，實現了口碑營銷。

居家服務方面：首次中標並完成高新東區10個街道總計1,100人的專業健康評估；同時持續推進高新區、武侯區8個街道老人的政府採購居家服務，通過半年的探索，在居家生活照護、健康評估、居家康復取得了突破性的進展，為後期商業轉化打下了堅實的基礎。

新項目推進：一是按期推進順城街項目，上半年已完成工程招標、設計招標，施工單位已入場施工，完成施工總量30%，同時已完成空調、暖通、呼叫系統等

招標。二是協同成都地產公司推進龍年廣場項目，目前已完成項目規劃、設計單位招標對象確定等前期工作。

下半年，福泰年機構運營將實行連鎖品牌化，以福鄰順城新店為重點，進一步提高自身的運營能力，形成完善的管理體系；與居家服務的老人建立充分的黏度和信任度，結合大數據對老人的健康管理、消費習慣、購買能力等進行深度分析和研究，繼續探索居家養老服務的商業模式。

基金公司

深圳前海嘉年投資基金管理有限公司，是集團旗下從事受託管理股權投資基金、股權投資、受託資產管理、投資管理的專業化私募基金管理平台。

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貿易額接近人民幣百億元。

搜社研究院

深圳市搜社社區服務發展研究院有限公司，是本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。

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2018年06月30日止六個月，本集團的收入達到約人民幣5,196百萬元，較2017年同期約人民幣3,637百萬元上升42.9%。

年內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣103百萬元，較2017年同期約人民幣81百萬元增加27.2%。

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所有權交付予購房者時)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。截至2018年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣2,563百萬元，較2017年同期約人民幣2,069百萬元增加23.9%，主要由於本年本集團新增結轉的樓盤確認收入較去年同期增加。

物業投資

物業投資產生的收入於截至2018年6月30日止六個月為約人民幣126百萬元，較2017年同期約人民幣117百萬元增加7.7%。此增漲主要由於租賃面積增加。

物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2018年6月30日止六個月為約人民幣29百萬元，較2017年同期約人民幣27百萬元增加7.4%。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2018年6月30日止六個月為約人民幣1,999百萬元，較2017年同期約人民幣978百萬元增加104.4%。此增加主要由於萬象美於2017年末併入，本集團之物業管理面積得到大幅提升。

酒店經營

酒店運營及相關服務產生的收入於截至2018年6月30日止六個月為約人民幣67百萬元，較2017年同期約人民幣64百萬元增加4.7%。

其他

主要包括2015年12月底收購的星晨集團有限公司(「星晨」)以及2016年6月份收購的亞新科第三投資有限公司(「亞新科」)。星晨主要從事旅遊開發業務，而亞新科則從事油泵油嘴等生產。

毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2018年6月30日止六個月為約人民幣1,318百萬元，較2017年同期約人民幣1,109百萬元增加18.8%，本集團的毛利率於截至2018年6月30日止六個月為25.4%，而2017年同期的毛利率則為30.5%。毛利率之下降是主要是由於本集團本期結轉收入的剛需專案毛利較低；物業物業管理板塊由於合併萬象美，本集團之物業管理面積及收入得到大幅提升，但由於該重大並購，物業管理板塊毛利率有所下降。儘管如此，毛利率總體仍維持在合理水準。

其他收益及虧損

本集團於截至2018年6月30日止六個月錄得其他淨虧損人民幣258百萬元(2017年同期：淨收益人民幣152百萬元)。此乃由於期內人民幣兌美元匯率下降，導致產生匯兌虧損人民幣270百萬元(2017年同期：匯兌收益人民幣248百萬元)。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2018年6月30日止六個月為約人民幣157百萬元，較2017年同期約人民幣113百萬元增加39.0%。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

本集團的行政費用於截至2018年6月30日止六個月為約人民幣690百萬元，較2017年同期約人民幣574百萬元增加20.2%。此增加主要由於本集團在社區化轉型過程中營運規模擴大，需要更多的員工數量支撐業務發展。

融資成本

本集團的融資成本於截至2018年6月30日止六個月約人民幣814百萬元，較2017年同期約人民幣610百萬元增加33.4%。融資成本的增加主要是由於帶息負債年均餘額的增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支於截至2018年6月30日止六個月約人民幣453百萬元，較2017年同期約人民幣521百萬元下降13.1%。此下降主要是由於期內地產銷售的GP較去年同期低，從而導致企業所得稅和土地增值稅都同步減少。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2018年6月30日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣22,610百萬元(2017年12月31日：約人民幣16,442百萬元)，與2017年12月31日相比增加37.5%。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

負債比率於2018年6月30日為82.9%(2017年12月31日：76.0%)。負債比率乃以淨負債(借款、優先票據及ABS總額扣除銀行結餘及現金以及受限制現金)除以總權益計算。債務總額(即借款、優先票據及ABS總額)與總資產比率持續處於穩健水平，於2018年6月30日維持於46.2%(2017年12月31日：43.4%)。本集團透過優化其權益結構及嚴格執行現金流預算措施，能夠保持合理的債務長短期比例，且淨負債比率較去年年末相比僅輕微上升。

借款及本集團資產抵押

於2018年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣15,205百萬元(2017年12月31日：約人民幣9,864百萬元)、合共約人民幣21,792百萬元(2017年12月31日：約人民幣19,805百萬元)及合共約人民幣303百萬元(2017年12月31日：約人民幣228百萬元)的借款、優先票據及債券，以及已發行資產抵押證券。借款方面，其中約

人民幣5,538百萬元(2017年12月31日：約人民幣3,022百萬元)將於一年內償還及約人民幣9,667百萬元(2017年12月31日：約人民幣6,842百萬元)將於一年後償還。優先票據方面，其中約人民幣4,421百萬元(2017年12月31日：約人民幣4,484百萬元)將於一年內償還及約人民幣17,370百萬元(2017年12月31日：約人民幣15,320百萬元)將於一年後償還。

於2018年6月30日，本集團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。截至2018年6月30日止六個月，人民幣對美元及港幣的匯率下降較大，由此產生了270百萬元的匯兌虧損。

或然負債

於2018年6月30日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款授予按揭融資提供約人民幣8,465百萬元(2017年12月31日：約人民幣7,297百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團屆時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2018年6月30日止六個月的財務報表確認擔保合約撥備。

僱員及薪酬政策

於2018年6月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約30,456名僱員(2017年12月31日：約31,059名僱員)。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金(就香港僱員而言)及國家管理的退休福利計劃(就中國僱員而言)的供款、一項酌情花紅計劃及一項購股權計劃。

本公司於2009年10月27日採納購股權計劃。於2018年6月30日，共授出142,660,000份購股權。於2018年6月30日，共有0份購股權失效(2017年12月31日：0份)，922,000份購股權獲行使(2017年12月31日：225,000份)。於2018年6月30日，尚未行使之購股權數目為84,179,000份。

股息分派

董事會決議不派付期內之中期股息(截至2017年6月30日止六個月：無)。

企業管治常規守則

本公司一直採納聯交所上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。截至2018年6月30日止六個月期間，董事會認為本公司已一直遵守企業管治守則的守則條文，惟以下偏差除外：

就企業管治守則第E.1.2條守則條文而言，薪酬委員會主席及其他委員會成員因處理其他業務而未能出席本公司於2018年5月29日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)，且並無委任授權代表出席股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則，作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司曾就董事有否於截至2018年6月30日止六個月遵守標準守則的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於整個期間均有遵守標準守則。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21及3.22條之規定，成立訂有符合企業管治守則規定的具體書面職權範圍的審核委員會。本公司審核委員會現由五名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生，而何敏先生為審核委員會主席。審核委員會負責聘請外聘核數師、審閱本集團財務資料、監督本集團財務申報制度、內部監控、風險管理程序以及檢討本集團的財務及會計政策及實務。審核委員會已經與本公司

管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論(其中包括)內部監控及財務報告事宜，包括審閱報告期內的未經審核中期業績。本公司的外部核數師亦已審閱報告期內的未經審核中期業績。

購買、銷售或贖回本公司之證券

優先票據

於2018年2月14日，本公司發行本金額為300,000,000美元於2019年到期之優先票據，票面息率為每年7.25%（「2019年到期之7.25%票據」），以為本集團若干債務再融資。有關發行2019年到期之7.25%票據之進一步詳情已於本公司日期為2018年2月14日之公告中披露。

於2018年3月8日，本公司發行本金額為350,000,000美元於2021年到期之優先票據，票面息率為每年8.375%（「2021年到期之8.375%原票據」），以為本集團若干債務再融資。有關發行2021年到期之8.375%原票據之進一步詳情已於本公司日期為2018年3月1日、2日及12日之公告中披露。

於2018年3月19日，本公司根據與2021年到期之8.375%原票據一樣的條款及條件，發行本金額為100,000,000美元於2021年到期之額外8.375%優先票據（「2021年到期之8.375%額外票據」，其將與2021年到期之8.375%原票據合併並構成單一一系列票據），以為其若干現有債務再融資。有關發行2021年到期之8.375%額外票據之進一步詳情已於本公司日期為2018年3月20日之公告中披露。

於2018年5月10日，本公司根據與2021年到期之8.375%原票據一樣的條款及條件，進一步發行本金額為150,000,000美元於2021年到期之額外8.375%優先票據（「2021年到期之8.375%進一步額外票據」，其將與於2018年3月8日及2018年3月19日發行之本金額為450,000,000美元於2021年到期之8.375%優先票據合併並構成單一一系列票據），以為本集團若現有干債務再融資。有關發行2021年到期之8.375%進一步額外票據之進一步詳情已於本公司日期為2018年5月10日之公告中披露。

於2018年6月1日，本公司發行本金額為100,000,000美元於2019年到期之優先票據，票面息率為每年8.5%，以為本集團若干債務再融資。

截至2018年6月30日止六個月，本公司之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」）根據證券化安排新發行以有關物業管理費的未來收益作抵押並由本公司之全資附屬公司花樣年集團（中國）有限公司提供擔保的資產抵押證券（「資產抵押證券」）。資產抵押證券按貼現率1.8%發行，總面值

為人民幣100,000,000元，按每年6.5厘至7.3厘計息。根據證券化安排，本金及利息須於2019年1月至2021年1月間每半年支付一次，直至屆滿。實際利率介乎每年6.9厘至7.5厘。

就金額人民幣36,000,000元的若干部分資產抵押證券而言，於第二年底，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」)按其本金額之公平值將資產抵押證券全部或部分售回予本集團。董事認為，認沽期權的公平值於初步確認時及於2018年6月30日微乎其微。

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

於聯交所及本公司網站刊載中期業績及中期報告

本業績公告已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。載有上市規則所規定的所有資料的本公司期內的中期報告將於適當時候寄發予本公司股東及於以上網站刊載。

致謝

天道酬勤，厚德載物。本公司堅持不懈的追求偉大的商業夢想，更加致力於營造共生共贏的商業生態圈，期待每一位利益相關者共同創造，收穫更大的財富價值！感謝一路同行的客戶、員工、合作夥伴和股東，希望我們的同行能璀璨彼此的人生！

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，2018年8月22日

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