

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)

## 2017年年度業績公告

### 財務摘要

- 本集團於2017年錄得合同銷售總額逾人民幣201.64億元，為本集團全年銷售目標人民幣150.00億元的約134.4%。
- 本集團2017年度的總收入為人民幣97.83億元。
- 本集團於2017年毛利率為29.6%，維持於相對較高的水平。
- 本公司擁有人應佔本集團之年度利潤由2016年的人民幣8.06億元增加43.3%至2017年的人民幣11.54億元。
- 本集團淨負債比率(即借款、優先票據及債券，以及已發行資產抵押證券總額扣除銀行結餘及現金及受限制/已抵押銀行存款除以總權益)於2017年12月31日為76.0%，較2016年12月31日的83.0%減少7.0個百分點。
- 每股基本盈利為人民幣0.20元(2016年：人民幣0.14元)。
- 董事會建議派發每股7.00港仙的末期股息。

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2017年12月31日止年度(「期間」)的經審核財務業績如下：

### 綜合全面收益表

截至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	3	9,782,568	10,920,638
銷售及服務成本		<u>(6,884,964)</u>	<u>(7,392,156)</u>
毛利		2,897,604	3,528,482
其他收入、收益及虧損	4	1,009,049	(585,172)
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
銷售及分銷成本		(417,872)	(222,772)
行政費用		(1,229,847)	(851,273)
融資成本	5	(1,279,587)	(932,238)
應佔聯屬公司業績		8,843	(2,528)
應佔合營企業業績		167,670	48,504
出售附屬公司收益		<u>326,285</u>	<u>640,080</u>
除稅前利潤	6	2,566,918	2,506,164
所得稅開支	7	<u>(1,157,207)</u>	<u>(1,441,816)</u>
年度利潤		<u>1,409,711</u>	<u>1,064,348</u>
其他全面(開支)收入			
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		<u>2,009</u>	<u>5,743</u>
其他年度全面開支(扣除所得稅)		<u>(6,026)</u>	<u>(17,231)</u>
年度全面收益總額		<u><u>1,403,685</u></u>	<u><u>1,047,117</u></u>

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
以下各項應佔年度利潤：			
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
		<u>1,409,711</u>	<u>1,064,348</u>
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
		<u>1,403,685</u>	<u>1,047,117</u>
每股盈利—基本(人民幣)	9	<u>0.20</u>	<u>0.14</u>
每股盈利—攤薄(人民幣)	9	<u>0.20</u>	<u>0.14</u>

## 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		2,611,084	2,078,272
投資物業		10,194,164	6,981,839
於聯屬公司權益		1,174,908	735,336
於合營企業權益		1,060,057	951,667
可供出售投資		117,663	30,215
商譽		2,299,758	912,750
無形資產		1,319,901	259,248
預付租賃款項		754,720	1,765,515
預付租賃款項溢價		1,268,992	1,592,486
其他應收款項		167,624	244,038
潛在收購附屬公司的已付按金		799,606	267,130
收購物業項目的已付按金		159,214	159,073
收購土地使用權的已付按金		118,103	1,095,077
遞延稅項資產		461,990	466,577
		<b>22,507,784</b>	<b>17,539,223</b>
<b>流動資產</b>			
銷售物業		23,777,966	15,347,979
存貨		194,655	80,414
預付租賃款項		18,228	48,151
預付租賃款項溢價		19,233	28,744
應收賬款及其他應收款項	10	4,129,404	4,604,211
應收合約工程客戶款項		104,079	73,627
可收回稅項		85,990	96,458
應收本公司之附屬公司非控股股東款項		1,052,812	82,330
應收合營企業款項		362,935	355,775
應收聯屬公司款項		27,567	–
應收關連方款項		–	233,726
按公允值計入損益(「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
		<b>46,448,956</b>	<b>32,213,040</b>

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	11	<b>9,282,468</b>	4,445,008
銷售物業的已收按金		<b>5,503,060</b>	2,817,149
應付合約工程客戶款項		<b>13,778</b>	16,746
應付本公司一名非控股股東款項		-	310,438
應付合營企業款項		<b>10,000</b>	294,157
應付聯屬公司款項		<b>13,513</b>	1,061,338
稅項負債		<b>4,431,080</b>	4,151,634
借款—於一年內到期		<b>3,022,026</b>	929,458
融資租賃承擔		<b>51,693</b>	23,610
優先票據及債券		<b>4,484,610</b>	1,575,183
已發行資產抵押證券		<b>42,533</b>	37,642
界定福利責任		<b>220</b>	5,171
撥備		<b>40,131</b>	37,154
		<b>26,895,112</b>	15,704,688
<b>流動資產淨值</b>		<b>19,553,844</b>	16,508,352
<b>總資產減流動負債</b>		<b>42,061,628</b>	34,047,575

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

## 綜合財務報表附註

截至2017年12月31日止年度

### 1. 一般資料

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

本公司為一間投資控股公司。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。

### 2. 應用新訂及修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

#### 於本年度強制生效的香港財務報告準則（修訂本）

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（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年週期之年度改進的部分

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（修訂本）披露計劃

本集團已於本年度首次應用該修訂本。該修訂本要求實體作出披露，以便財務報表的使用者可評估融資活動所引致的負債變動，包括現金及非現金變化。此外，該修訂本亦要求，當金融資產的現金流量已經或其未來現金流量將會計入融資活動的現金流量時，實體須披露有關金融資產的變動。

具體而言，該修訂本要求披露下列各項：(i) 融資現金流量的變動；(ii) 取得或失去附屬公司或其他業務控制權所引起的變動；(iii) 外幣匯率變動的影響；(iv) 公允值的變動；及(v) 其他變動。

本集團已披露該等項目期初及期末結餘對賬。根據修訂本的過渡條文，本集團並無披露過往年度的比較資料。除額外披露外，應用該修訂並無對本集團綜合財務報表造成影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂及修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第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	外幣交易及墊付代價 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－ 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基準的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)	與香港財務報告準則第4號「保險合約」一併應用的 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9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特點 <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 出資 <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 改進的部分 <sup>1</sup>
香港會計準則第40號(修訂本)	轉移投資物業 <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，本公司董事預期應用已頒佈但尚未生效的其他新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋於可見將來不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

### 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、金融負債之分類及計量、一般對沖會計及有關金融資產之減值規定之新規定。

與本集團相關之香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 納入香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公允值計量。特別是，旨在以收取合約現金流量之業務模式內所持有，且合約現金流量僅為支付本金及未償本金之利息之債項投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收回收約現金流及出售金融資產之業務模式中持有，以及金融資產條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，一般按透過其他全面收益按公允值列賬(「透過其他全面收益按公允值列賬」)之方式計量。所有其他金融資產於其後會計期間按公允值計量。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，本公司董事預期於首次應用香港財務報告準則第9號具有以下潛在影響：

#### 分類及計量

- 分類為按成本減減值列賬的可供出售投資的權益證券：根據香港財務報告準則第9號，該等證券合資格指定為透過其他全面收益按公允值列賬，本集團於其後報告期間結束時按公允值計量該等證券，公允值收益或虧損將確認為其他全面收入並於投資重估儲備中累計。於首次確認香港財務報告準則第9號後，本公司董事認為，於2018年1月1日，並無非上市股本投資的重大公允值收益將調整至投資重估儲備。
- 所有其他金融資產及金融負債將繼續按現時根據香港會計準則第39號計量的相同基準予以計量。

#### 減值

一般而言，本公司董事預期應用香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式，將導致就有關本集團按攤銷成本計量之金融資產以及於本集團應用香港財務報告準則第9號後須作出減值撥備的其他項目於尚未產生信貸虧損時提前撥備。

根據本公司董事進行的評估，倘本集團應用預期信貸虧損模式，本集團於2018年1月1日確認之累計減值虧損金額較根據香港會計準則第39號確認的累計金額輕微增加，乃主要由於有關貿易及其他應收款項、應收本公司附屬公司之非控股股東、合營企業、聯屬公司及關連人士之款項之預期信貸虧損撥備所致。根據預期信貸虧損模式確認之有關進一步減值將減少期初保留溢利及增加於2018年1月1日之遞延稅項資產。

#### 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，其將取代現時載於香港會計準則第18號「*收入*」、香港會計準則第11號「*建築合約*」及相關詮釋之收入確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收入款項，應為能反映該實體預期就交換貨品及服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收入之步驟：

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

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

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

本公司董事已評估應用香港財務報告準則第15號的影響，並預計銷售物業收入及銷售及服務成本於以下方面的影響：

- 本集團於評估物業銷售合約是否包含重大財務部份時考慮所有相關事實及狀況，包括承諾代價金額與物業現金售價的差額；本集團將物業移交客戶及客戶支付物業的預期時長的綜合影響以及於相關市場的現行利率。本集團已應用香港財務報告準則第15號的可行權宜條文及並無考慮預期將自客戶作出付款日期起一年內完成的合約財務部分。
- 目前，本集團已支銷與獲得客戶物業銷售合約有關的成本。根據香港財務報告準則第15號的規定，倘獲取合約的增額成本滿足若干標準，則可資本化為遞延合約成本。因此，本公司董事預期確認遞延合約成本金額人民幣111,000,000元導致期初保留溢利增加及於2018年1月1日確認遞延稅項負債。

此外，於日後應用香港財務報告準則第15號可能導致於綜合財務報表中作出更多披露。

本公司董事擬應用有限追溯法，首次應用的累計影響於2018年1月1日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。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關的詮釋。

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

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

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

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

此外，香港財務報告準則第16號亦要求較廣泛的披露。

於2017年12月31日，本集團(作為承租人)擁有不可撤銷經營租約承擔人民幣588,533,000元。初步評估顯示此等安排符合租賃的定義。於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一項使用權資產及相應負債，除非其符合低價值或短期租賃。

此外，應用新規定可能導致上文所述的計量、呈列及披露有所變動。

### 3. 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
酒店經營	134,033	113,867
其他	733,533	520,146
	<u>9,782,568</u>	<u>10,920,638</u>

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

本集團擁有以下六個可呈報經營分部：

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

可呈報經營分部的會計政策與本集團會計政策一致。分部業績指各分部所賺取之利潤，不包括中央行政成本及董事薪金、利息收入、匯兌收益(虧損)淨額、提早贖回優先票據之虧損、按公允值計入損益之金融資產公允值變動、以股份支付開支、融資成本、應佔聯屬公司及合營企業業績、出售附屬公司之收益及重新計量於合營企業之權益及可供出售投資之收益之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之數據。

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

本集團於回顧期間可呈報經營分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

於2017年12月31日

	物業		物業		酒店經營	其他	總計
	物業開發	物業投資	代理服務	經營服務			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外部收入	<u>6,598,470</u>	<u>243,187</u>	<u>57,967</u>	<u>2,015,378</u>	<u>134,033</u>	<u>733,533</u>	<u>9,782,568</u>
分部間收入	<u>15,970</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>84,327</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>100,297</u>
分部業績	<u>877,444</u>	<u>1,088,765</u>	<u>23,036</u>	<u>504,902</u>	<u>(5,802)</u>	<u>(171,252)</u>	<u>2,317,093</u>
分部資產	<u>27,731,514</u>	<u>10,354,247</u>	<u>16,391</u>	<u>6,351,341</u>	<u>1,089,959</u>	<u>2,483,425</u>	<u>48,026,877</u>
已包括衡量分部利潤或虧損或分部資產的金額：							
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
轉為投資物業後確認							
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、廠房及設備的收益	-	-	-	3,146	-	-	3,146
呆壞賬撥備	<u>11,840</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,172</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>62,012</u>

於2016年12月31日

	物業		物業		其他	總計
	物業開發	物業投資	代理服務	經營服務		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
外部收入	<u>8,365,954</u>	<u>241,778</u>	<u>26,770</u>	<u>1,652,123</u>	<u>113,867</u>	<u>10,920,638</u>
分部間收入	<u>17,833</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>115,969</u>	<u>-</u>	<u>133,802</u>
分部業績	<u>2,657,688</u>	<u>582,346</u>	<u>10,637</u>	<u>405,096</u>	<u>(5,112)</u>	<u>3,605,874</u>
分部資產	<u>22,327,069</u>	<u>7,217,642</u>	<u>10,859</u>	<u>2,911,791</u>	<u>1,078,297</u>	<u>35,674,593</u>
已包括衡量分部利潤或虧損或分部資產的金額：						
非流動資產添置(附註)	1,201,428	300,730	113	307,133	19,158	3,472,358
投資物業公允值變動	-	405,076	-	-	-	405,076
轉為投資物業後確認						
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	-	26,604
物業、廠房及設備折舊	49,216	1,128	1,941	41,935	35,454	169,513
出售物業、廠房及設備的虧損	-	-	-	4,364	-	4,364
呆壞賬撥備	<u>11,771</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,000</u>	<u>-</u>	<u>40,771</u>

分部間收入按通行市價支銷。

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

對賬：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
<b>收入：</b>		
可呈報經營分部的收入總額	9,882,865	11,054,440
分部間收入對銷	(100,297)	(133,802)
集團的收入總額	<u>9,782,568</u>	<u>10,920,638</u>
<b>分部業績總額</b>		
分部業績總額	2,317,093	3,605,874
分部間業績對銷	(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
以股份支付開支	(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出售投資之收益	562,719	–
提前贖回優先票據的虧損	(116,933)	(29,688)
其他未分配開支	(50,109)	(80,133)
除稅前利潤	<u>2,566,918</u>	<u>2,506,164</u>
<b>資產：</b>		
可呈報經營分部資產總計	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
應收附屬公司非控股股東款項	1,052,812	82,330
應收聯屬公司款項	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
集團資產總計	<u>68,956,740</u>	<u>49,752,263</u>

本集團所賺取的外部客戶的收入僅來自其中國的業務，且本集團的非流動資產主要位於中國、新加坡及美利堅合眾國境內。

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
添置非流動資產		
可呈報分部總計	5,954,260	3,472,358
未分配金額	4,978	7,690
	<u>5,959,238</u>	<u>3,480,048</u>
集團總計		
其他重大項目：		
物業、廠房及設備折舊		
可呈報分部總計	172,176	169,513
未分配金額	4,730	4,589
	<u>176,906</u>	<u>174,102</u>
集團總計		

#### 4. 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	-	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出售投資之收益	562,719	-
匯兌收益(虧損)淨額	598,535	(665,820)
提前贖回優先票據的虧損	(116,933)	(29,688)
清償界定福利責任的虧損	(107,014)	-
商譽減值	(50,058)	-
其他	17,371	57,483
	<u>1,009,049</u>	<u>(585,172)</u>

#### 5. 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：		
—銀行及其他借款	602,953	408,162
—優先票據及債券	1,649,157	1,364,974
—融資租賃	4,815	5,740
—應付本公司一名非控股股東的款項	-	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
	<u>2,297,293</u>	<u>1,835,569</u>
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(995,433)	(896,985)
已就在建投資物業資本化的金額	(20,523)	(6,346)
已就在建工程資本化的金額	(1,750)	-
	<u>1,279,587</u>	<u>932,238</u>

於截至2017年12月31日止年度，若干資本化的融資成本金額來自一般借款，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。

## 6. 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：		
董事酬金	17,691	16,962
其他員工薪金及津貼	926,644	913,293
界定福利計劃成本	3,818	3,736
退休福利計劃供款	148,702	130,091
股份付款	47,216	81,955
	<u>1,144,071</u>	<u>1,146,037</u>
員工總成本	1,144,071	1,146,037
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(230,522)	(194,356)
	<u>913,549</u>	<u>951,681</u>
核數師酬金	5,200	4,700
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
物業、廠房及設備折舊	176,906	174,102
無形資產攤銷	32,199	26,604
出售物業、廠房及設備之虧損	3,146	4,364
呆壞賬撥備，淨額	62,012	40,771
確認為開支的已售物業成本	4,685,371	5,951,592
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
	<u>(227,978)</u>	<u>(226,657)</u>
根據經營租賃租用物業的租金開支	<u>50,675</u>	<u>47,222</u>

## 7. 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(「土地增值稅」)	557,584	694,351
	<u>908,544</u>	<u>1,542,412</u>
遞延稅項		
扣自(計入)損益	248,663	(100,596)
	<u>1,157,207</u>	<u>1,441,816</u>

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

本集團的企業所得稅乃按適用於應課稅利潤的適用稅率計算。

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

## 8. 股息

	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年末期股息每股5.00港仙)	<u>250,049</u>	<u>255,793</u>

於報告期末後，董事建議派付截至2017年12月31日止年度末期股息每股7.00港仙(相當於人民幣5.65分)(2016年：截至2016年12月31日止年度末期股息每股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。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	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)	<u>1,154,316</u>	<u>805,736</u>
<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
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	<u>22,696,062</u>	<u>15,015,200</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,784,667,898</u>	<u>5,776,671,813</u>

本公司非全資附屬公司彩生活服務集團有限公司(「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之購股權影響具反攤薄作用。

## 10. 應收賬款及其他應收款項

已售物業的代價由買方按有關買賣協議的條款支付。

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

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

酒店經營及旅遊代理服務收入是現金銷售的形式。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
應收賬款(附註)	2,081,969	1,720,333
其他應收款項	495,612	365,754
應收貸款	88,302	338,708
預付款項及其他按金	271,564	199,897
供應商預付款項	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
應收郫縣政府款項	122,830	122,830
應收成都政府款項	-	5,061
其他稅務預付款項	402,693	315,496
	<u>4,297,028</u>	<u>4,848,249</u>
減：非流動資產項下列示的金額	<u>(167,624)</u>	<u>(244,038)</u>
流動資產金額	<u><u>4,129,404</u></u>	<u><u>4,604,211</u></u>

附註：應收賬款主要指出售物業應收款項人民幣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)，以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)。

於2017年12月31日，應收賬款包括物業銷售應收款項人民幣682,683,000元(2016年：人民幣583,232,000元)，而銀行已同意向物業買方提供按揭信貸及正在向本集團發放資金。

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
	<u><u>2,081,969</u></u>	<u><u>1,720,333</u></u>

## 11. 應付賬款及其他應付款項

	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(附註1)	567,644	537,172
其他應付款項(附註2)	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
收購附屬公司應付代價	2,352,484	169,383
應計費用	74,732	53,813
	<u>9,282,468</u>	<u>4,445,008</u>

附註：

1. 已收按金結餘人民幣567,644,000元(2016年：人民幣537,172,000元)主要為一筆從潛在物業買家收取的誠意金。
2. 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)。

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
	<u>3,857,418</u>	<u>2,494,329</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 房地產開發

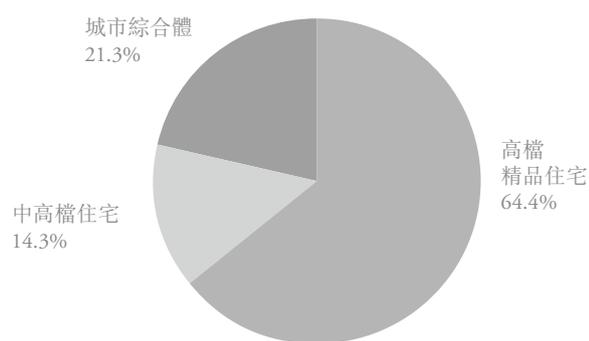
##### 合同銷售期項目發展

2017年，調控政策層層升級，範圍已波及到更多的三四線城市，雖然政府頒布了嚴苛的「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。

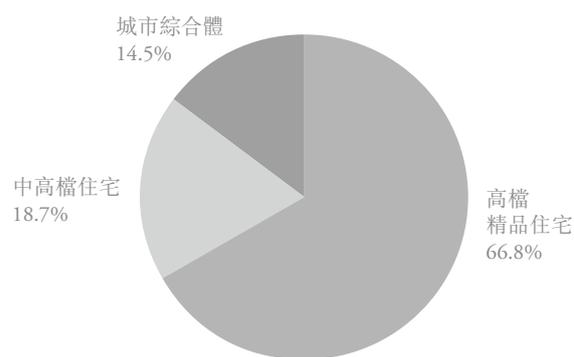
在市場環境整體收緊監控的情況下，本集團地產業務保持逆勢增長的勢頭；上半年長效產品保持熱銷態勢，難點項目也取得一定突破，在兼顧銷售溢價的同時保證現金回款，保證企業快速發展的資金需求；下半年多個新獲取項目集中入市銷售，均在當地市場獲得好評，銷售態勢良好，為全年業績指標達成奠定良好基礎。同時加大項目獲取力度，逐步優化本集團的貨量結構，為長期策略發展建立庫存。

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

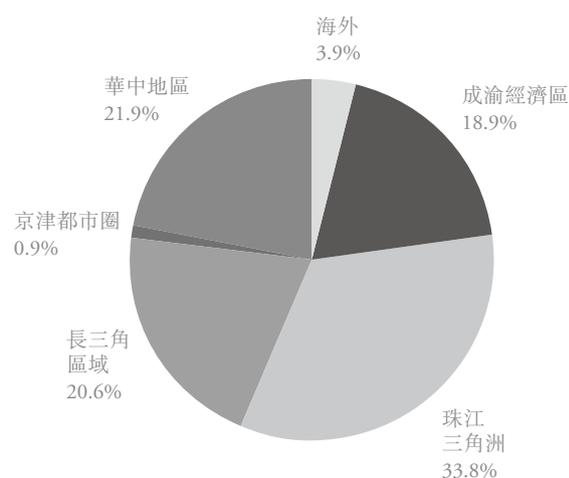


2017年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

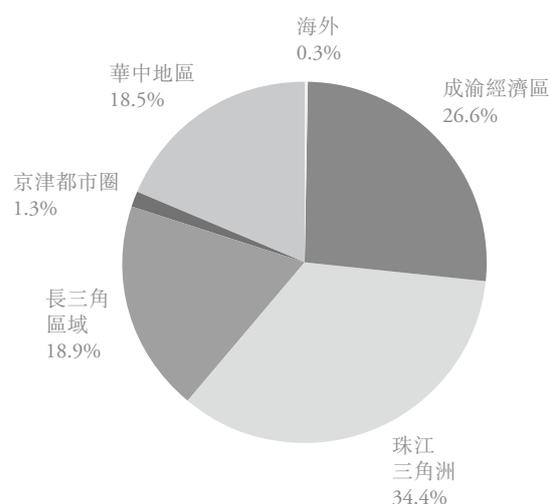
	金額		面積	
	(百萬 人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	4,293.5	21.3	276,418	14.5
高檔精品住宅	12,978.6	64.4	1,276,036	66.8
中高檔住宅	2,892.2	14.3	357,544	18.7
合計	<u>20,164.3</u>	<u>100.0</u>	<u>1,909,998</u>	<u>100.0</u>

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



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	<u>20,164.3</u>	<u>100</u>	<u>1,909,998</u>	<u>100</u>

### 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。

## 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。

於期間內，本集團在京津都市圈實現合同銷售額約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的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。

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。

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%。

截至2017年12月31日，本集團在長三角區域擁有的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，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。

## 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

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>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

### 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)
<b>長三角區域</b>						
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	–
<b>珠江三角洲</b>						
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	–
<b>成渝經濟區</b>						
1	成都大溪穀	42,639	37,334	3,952	33,382	–
2	成都龍年國際	141,450	109,863	1,804	108,059	–
<b>華中區域</b>						
1	武漢花樣城	108,031	87,954	14,870	83,084	–

### 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
<b>惠州</b>								
1	惠州康城四季	惠州市仲凱 工業區	住宅及商業	100%	2018年	171,108	139,261	中高檔住宅
<b>桂林</b>								
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
<b>成都</b>								
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
<b>天津</b>								
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
<b>蘇州</b>								
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

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
<b>武漢</b>								
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
<b>深圳</b>								
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
<b>南京</b>								
1	南京喜年廣場	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
<b>贛州</b>								
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

## 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	<u>6,055,964</u>	<u>100%</u>

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					<u>262,370</u>
<b>惠州</b>					
1	康城四季後期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	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					<u>295,319</u>
<b>上海</b>					
1	國邦花園	上海市靜安區	辦公	100%	5,766
小計					<u>5,766</u>

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>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%	<u>399,757</u>
小計					<u><u>725,892</u></u>
<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	大溪穀剩餘分期	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	商業相容住宅	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					<u><u>2,896,303</u></u>

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%	<u>268,174</u>
小計					<u><u>268,174</u></u>
<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	居住、商業	100%	<u>347,655</u>
小計					<u><u>426,146</u></u>
<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%	<u>168,339</u>
小計					<u><u>443,773</u></u>

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>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	商住	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					<u>732,221</u>
合計					<u><u>6,055,964</u></u>

### 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	比例
				土地儲備 建築面積 (平方米)	
成渝經濟區				6,892,739	44.2%
成都	810,437	2,896,303	2,916,682	6,623,422	
昆明	–	–	269,317	269,317	
珠江三角洲				4,928,915	31.6%
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	
京津都市圈				771,801	4.9%
北京	–	268,174	41,259	309,433	
天津	18,595	443,773	–	462,368	
長三角區域				1,521,670	9.7%
蘇州	452,476	–	56,254	508,730	
上海	–	5,766	–	5,766	
南京	581,028	426,146	–	1,007,174	
華中區域				1,494,015	9.6%
武漢	235,746	732,221	434,850	1,402,817	
贛州	91,198	–	–	91,198	
合計	<u>2,926,350</u>	<u>6,055,964</u>	<u>6,626,826</u>	<u>15,609,140</u>	100%

## 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4.4億平方米，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4.6億平方米。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70%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。

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，依託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。

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、推廣上取得重大得突破。

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，將機構標管理准化體系進行落地，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。

## 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。

## 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%。年內本公司擁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。

#### 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。

## **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年新增結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459百萬元和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。

## **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總額約人民幣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。

### **僱員及薪酬政策**

於2017年12月31日，撇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。

## 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。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2018年5月29日(星期二)舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊印及寄發。

## 企業管治常規守則

本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)的守則條文。截至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。

## 審核委員會

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

審核委員會已審閱本公司年度業績。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司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。

## 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年到期之優先票據，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年到期之優先票據，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，本公司或其任何附屬公司並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### 足夠公眾持股量

基於在本年報日期本公司可獲得之公開資訊及就董事所深知，截至2017年12月31日止年度本公司已維持足夠之公眾持股量。

### 於聯交所及本公司網站刊載最終業績及年度報告

本業績公告已刊載於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com))。載有上市規則所規定的所有資料的本公司截至2017年12月31日止年度之年度報告將寄發予本公司股東及於適當時候於以上網站刊載。

## 致謝

本集團的發展離不開社會各界的鼎力支持，以及各級員工盡忠職守作出寶貴的貢獻。本公司藉此機會代表董事會向全體股東、投資者、合作夥伴及客戶的信任和支持致以衷心的謝意。著眼未來，本集團將以金融服務及互聯網兩大平台建立相互協調的有機生態圈，積極推動發展策略全球化，逐步邁向輕資產業務模式。本集團亦將逐步採納將辦公室前線及後勤運作分開的公司架構，並監察兩者之間的協調，藉此將本集團建構為一個綜合策略投資控股集團。本集團將秉承「花樣創造價值」的品牌理念，致力為股東及投資者創造最大價值及最佳回報。

承董事會命  
花樣年控股集團有限公司  
主席  
潘軍

香港，2018年3月19日

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