



2018

中期報告 | 股份代號 : 01777

花
樣
年
FANTASIA

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



花样创造价值。

目錄 CONTENTS

F
A
N
T
A
S
I
A

02	公司資料
03–06	榮譽與獎項
07–08	企業社會責任
10–12	主席報告
14–39	管理層討論及分析
40–44	權益披露
45–52	公司管治及其他資料
53	簡明綜合財務報表審閱報告
54	簡明綜合損益及其他全面收益表
55–56	簡明綜合財務狀況表
57–58	簡明綜合權益變動表
59–60	簡明綜合現金流量表
61–107	簡明綜合財務報表附註

公司資料

董事

執行董事

潘軍先生(主席兼首席執行官)
曾寶寶小姐
鄧波先生

非執行董事

李東生先生
廖騫先生
林錦堂先生

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

2019年到期人民幣16億元9.50%，
3年期優先票據
2019年到期140百萬美元12.0%，
1年期優先票據
2019年到期300百萬美元7.25%，
1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
2021年到期600百萬美元8.375%，
3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>



F
A
N
T
A
S
I
A

榮譽與獎項

◎ 2018年1月17日，由人民郵電出版社主辦的2018第九屆中國移動支付年會暨金融科技創新峰會在北京新世紀日航酒店隆重舉行。由花樣年控股集團有限公司(「本公司」或「花樣年」，連同其附屬公司統稱「本集團」或「花樣年集團」)之社區金融業務開發之移动支付應用雙乾支付受邀參加並一舉斬獲「創新服務企業獎」。

◎ 2018年1月29日，公益慈善領域具影響力的年度盛事—第七屆中國公益節活動在北京盛大召開。作為一家積極履行社會公益之責、有溫度的社區金融運營商，彩付寶受邀出席此屆公益節，並憑借高度的社會責任感及傑出的服務意識榮獲「2017金融科技企業社會責任獎」。

◎ 2018年1月花樣年台北有園酒店榮獲由Agoda頒發的「2017 Agoda金環獎」。



◎ 2018年3月22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「2018中國房地產百強企業研究成果發佈會暨第十五屆中國房地產百強企業家峰會」在北京隆重召開。花樣年集團榮膺「2018輕資產運營優秀企業」並連續十年入選「中國房地產百強企業」。並摘得「2018中國房地產百強企業－融資能力TOP10」及「2018中國房地產百強企業－穩健性TOP10」雙獎項。2018，花樣年值得期待。

◎ 2018年3月花樣年台北有園酒店榮獲由Agoda頒發的「嶺南國際酒店聯盟精選酒店」。

◎ 2018年3月花樣年福年航空榮獲由民航局中南局授予的「145部維修許可證」。

◎ 2018年4月13日深圳市開元國際物業管理有限公司榮獲由深圳方園資信評估有限公司頒發的「AAA級招投標信用企業」證書。

◎ 2018年4月花樣年福年航空榮獲由監管局授予的「通過91部」章運行合格審定」。

◎ 2018年5月花樣年福年航空榮獲由民航局中南局授予的「135部運行合格證」。

◎ 2018年5月花樣年台北有園酒店榮獲由行政院環境保護署、台北市政府環境保護局、台北市政府觀光傳播局授予的「環保旅店認證」。

◎ 2018年5月8日深圳市開元國際物業管理有限公司榮獲由中國中小商業協會、中國中小商業企業協會信用工作委員會頒發的「AAA級企業信用等級證書」。

◎ 2018年5月8日大連萬象美物業管理有限公司榮獲由中國中小商業協會、中國中小商業企業協會信用工作委員會頒發的「AAA級企業信用等級證書」。

F
A
N
T
A
S
I
A

榮譽與獎項

◎ 2018年5月10日深圳市開元國際物業管理有限公司榮獲由北京中美華盛國際信用評價事務所(普通合伙)、中國信用行業標準國際合作交流工作委員會的「中華人民共和國信用行業標準守合同重信用企業評價證書」。

◎ 2018年5月10日大連萬象美物業管理有限公司榮獲由北京中美華盛國際信用評價事務所(普通合伙)、中國信用行業標準國際合作交流工作委員會頒發的「中華人民共和國信用行業標準守合同重信用企業評價證書」。

◎ 2018年6月1日深圳市開元國際物業管理有限公司榮獲由深圳市市場監督管理局頒發的「2017年度廣東省一守合同重信用企業」證書。

◎ 2018年6月14日開元國際物業管理微信公眾號榮獲全國物業管理行業媒體協作網－物業管理媒體測評「2017-2018微信公眾號影響力TOP50」證書。



秉承「日行一善 樂享公益」理念，2018年上半年，花樣年集團在保持企業高速發展的同時，積極回饋社會，支持社會公益事業發展。集團以花樣年公益基金會為平台，整合資源，踐行藝術公益、教育公益、養老公益三大品牌項目，創新公益模式，力求將基金會打造成公益互動平台，並使之成為企業文化的一部分。

2018年1月，在當地教育局和政府大力支持下，花樣年公益基金會出資47萬餘元對吉安花樣年希望小學的操場和跑道墊層進行重新整治，攜手公益合作夥伴蘇州大乘環保建材有限公司為學校捐建了一條水性環保EAU全塑型跑道（價值60萬元）。在多方資源的支持下，嶄新的操場跑道終於盛裝綻放、交付使用，被稱為「最美村小運動場」。

F
A
N
T
A
S
I
A



企業社會責任

5月26日，由花樣年寧波悅城、花樣會、花樣年公益基金會聯合主辦的「花樣年全國花樣趣跑慈溪站」開跑，200名跑者聚集恆元廣場，一起為愛奔跑，助力吉安希望小學「奔跑行動」為吉安花樣年希望小學捐贈約1,300雙白球鞋。

2018年上半年，花樣年旗下的社區養老服務點—安康年社區服務中心各社區站點積極開展「愛老尊老」主題系列服務，面向社區居民舉辦54場次「悅生日會」、「元宵節活

動」、「迎春匯演」、「安全衛生主題培訓」、「踏春活動」、「助殘日活動」、「端午節主題活動」、「社區美化」等社區公共服務項目，參與群眾達2,773餘人次。5月，安康年參與並通過高新區低保人員自理能力評估政府招標，獲得高新西區四個鄉鎮低保人員自理能力評估政府採購項目。1-6月，安康年與高新區肖家河、合作、芳草、中和四個街道辦事處合作開展養老、助殘政府採購項目（項目實施第二年）。



花樣年全國花樣趣跑慈溪站



F
A
N
T
A
S
I
A

主席報告

致尊敬的股東：

2018年上半年，全球經濟復甦延續，但勢頭有所放緩。中國經濟延續總體平穩的發展態勢，上半年國內生產總值（「GDP」）增速6.8%，經濟運行保持在合理區間。受固定資產投資及社會消費品零售總額增速下行，中美貿易摩擦升溫導致進出口受阻等因素影響，預期下半年經濟面臨下行壓力。

「十九大」以來，政府堅持貫徹「房住不炒」的基本定位，分類調控、因城施政的調控手段持續升級，各城市「四限」政策不斷擴容加碼，租售並舉、房地產稅等長效調控機制逐步推進。面對紛繁複雜的國內外形勢及不斷加碼的調控政策，花樣年集團積極響應政策導向，順應形勢，提前佈局。在秉承「成為有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者」的企業願景下，我們緊緊圍繞「社區+」戰略，輕重並舉，推動「地產開發」和「社區服務」雙頭部業務佈局。花樣年地產業務不斷完善產品體系，陸續形成了以「家天下」、「花漾錦江」為引領的四大產品系列。彩生活服務集團有限公司（「彩生活」，連同其附屬公司統稱「彩生活集團」）通過搭建「線上+線下」社區服務平台，不斷發掘社區服務場景，豐富社區服務生態圈。

本人謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至2018年6月30日止六個月（「報告期間」或「期間」）的中期報告。期內，本集團實現營業收入約人民幣5,196百萬元，同比上升42.9%，實現淨利潤約人民幣180百萬元，同比上升15.4%，其中，地產業務上半年實現合約銷售金額人民幣11,307.33百萬元，創歷史新高，為地產業務可持續、快速發展夯實基礎；彩生活總共簽

約管理面積突破4.84億平米，收入佔本公司整體收入的33.8%，日益成為公司抵禦經濟週期風險、穩定堅實的利潤來源。公司擁有人佔純利約為人民幣103百萬元，同比上升27.2%。

地產業務快速增長，着力打造精品

2018年上半年，全國商品房銷售額6.7萬億，同比增長13.2%，TOP100房企整體銷售規模近4.6萬億，集中度高達69.3%，行業整合加劇。面對各地不斷加碼的調控政策及競爭激烈的外部市場環境，花樣年地產業務抓住城市政策輪動的窗口期，上半年公司累計實現房地產業務合約銷售面積1,165,185平方米，同比增長81.7%，合約銷售金額人民幣11,307.33百萬元，同比增長123.8%，合同銷售均價每平方米9,704元，同比增長23.2%。

在業務快速增長的同時，花樣年地產業務不斷完善家天下、花漾錦江、幸福萬象和智慧社區產業園四大產品系列。其中，以「家天下」為代表的智慧社區產品線，整合了智能安防、智能照明、智能門窗、智能家電控制、智能影音及睡眠系統等諸多前沿科技，為客戶提供更智能、更美好的居住體驗，目前已在深圳、天津、成都等地陸續推出家天下系列產品。花樣年地產業務將其定位為高端精品公寓的「花漾錦江」產品線，以獨一無二的設計，細節的用心研磨，高端配套服務的引入，將寧靜的生活空間與人居需求完美融合，實現產品高溢價，引領高端精品公寓標準。

土地拓展方面，花樣年地產業務將繼續圍繞著粵港澳大灣區、長三角、環渤海都市圈、成渝經濟區和華中經濟

圈擴大公司的戰略縱深，在重點城市進一步發展項目。公司在上海、南京、杭州、石家莊、唐山、成都、武漢等多個城市獲得優質土地，上半年新增土地儲備172.8萬平方米，新增貨值超250億元。此外，公司多年來深耕城市更新項目，以深圳為基地，聚焦粵港澳大灣區，依托集團多年的產業地產與城市開發經驗，推進城市更新業務穩步發展。公司在核心城市擁有充足的土地儲備，為後續發展奠定良好的基礎。

公司基於良好的運營情況和穩健的財務表現，上半年分別與中融信託、民生銀行簽訂戰略合作協議，未來合作規模預計達250億元。同時還摘得「2018中國房地產百強企業—融資能力TOP10」及「2018中國房地產百強企業—穩健性TOP10」雙獎項。

F A N T A S I A 彩生活正式並表萬象美，多品牌服務提升社區溫度

2018年，彩生活通過多品牌物業資源整合，逐步構建起涵蓋各檔次的住宅社區及商務社區的完整服務體系。其中，彩生活致力於住宅社區的升級改造和自動化、標準化、集約化精細管理，並圍繞住宅社區場景構建互聯網社區服務平台。報告期內，彩生活集團進行深圳市幸福萬象投資合伙企業及萬象美管理有限公司（「萬象美」）的股權收購，完成彩生活正式並表萬象美。此舉為彩生活增添了大量中高端物業，優化其項目佈局和業務結構。截至2018年6月30日，彩生活總共管理面積4.84億平米，服務社區2,555個，共計覆蓋城市數量249個以及一個海外國家（新加坡）。

彩生活一直秉承「將服務做到家」的理念，突破傳統物業管理服務範圍，從「對物的管理」延伸至「對人的服務」，與業主建立真正「有溫度的連接」。一方面，彩生活通過基礎物業服務與社區業主發生多維度連接，並通過各類主題活動、鄰里節等社團活動來提升「社區溫度」。一方面，彩生活通過「彩之雲」社區服務平台，整合內外部資源，以平台運營思維，不斷優化、擴容社區服務生態圈，發展社區增值業務，目前生態圈企業已超40家。E能源、E停車、E租房、E理財等業務持續保持較好的收入利潤貢獻，E維修、E電梯、微享空間等新型業務快速成為行業引領者。「彩惠人生」作為探索社區經濟新模式的創新產品，於今年3月正式上線，通過「上彩之雲平台消費，抵扣減免物業費」的模式，實現了業主、商戶和物業公司的三方共贏。報告期內，彩生活增值業務收入人民幣2.12億元，同比增長91.7%，對彩生活的分部溢利貢獻達35.8%。隨著「社區+」戰略的深化，彩生活將逐步擺脫對傳統物業管理模式和收益的單純依賴，最終通過社區增值服務產生額外價值。

立足社區生態圈，多元化業務穩步發展

花樣年依托良好的社區資源稟賦，在社區「智」造和社區服務兩大業務基礎上，發展多元化的社區服務，逐步形成了涵蓋社區商業管理、社區金融服務、社區文化旅遊和社區養老等領域的社區服務生態圈。

花樣年商業定位為商業資產綜合服務運營商，目前業務已覆蓋深圳、成都、南京、蘇州等多個城市。花樣年商

主席報告

業重點打造包含城市級商業紅唐、區域級商業花生唐、社區型商業芝麻唐以及花樣世界奧特萊斯的「三唐一世界」的自持商業產品體系，同時加速發展商業運營管理輸出服務，報告期內受託管理項目逾30個，受託管理面積逾265萬平方米。

社區金融公司依托花樣年社區服務運營平台，為社區用戶提供更加場景化及便利性的金融服務。其中，專注於社區支付的彩錢包，通過E停車、彩惠人生為商圈不斷滲透社區服務場景。

花樣年文旅業務致力於社區文旅服務，其提供高端出行服務、旅遊資源整合服務及孵化創新旅遊度假產品。以航空業務為核心，帶動旅遊、酒店、文旅小鎮等相關業務發展。目前福年航空已順利獲得民航資質，正式開展公務機託管和包機服務。

隨著我國人口老齡化問題日益凸顯，集團旗下全資子公司深圳福泰年投資管理有限公司（「福泰年」）提前佈局養老產業，目前已初步形成了以機構養老為主體，以社區居家養老為延伸的養老服務模式。

展望與發展

2018年下半年，預期中國經濟將繼續平穩運行，但受貿易摩擦及金融嚴監管影響，下半年風險及不確定性增大。同時，房地產市場分化將加劇，行業整合加速，分類調控和因城施策仍是房地產調控主要基調。花樣年集團將緊緊把握市場動向，堅持「社區+」戰略，聚焦「地產開發和社區服務」雙頭部業務，推動社區「智」造和智慧社區建設，豐富社區服務內涵，為建設美好社區貢獻力量。

地產開發方面，花樣年將繼續深耕重點城市，探索二三線城市及核心城市圈內具有結構性市場的區域，加快存量貨值去化，加強標準化開發流程管理。同時，不斷完善以家天下、花漾錦江為代表的產品體系，以獨特的創新產品和優質服務樹立品牌形象，提升產品附加值。花樣年將在快速做大規模的同時，以智能產品為特色打造差異化發展優勢。

社區服務方面，積極推進旗下彩生活、深圳美易家商務服務集團股份有限公司（「美易家」）、萬象美的資源整合及業務融合，完善全物業類型服務體系，實現優勢互補，形成品牌協同。同時以平台化、生態化、智慧化、雲計算等為戰略方向，加大商業模式的創新和服務價值的挖掘。以更有溫度的態度、獨具創新的專業服務扎根社區，解決社區痛點、難點，構建開放、共生、共融的社區服務生態，持續展現全球領先的綜合社區服務運營商的獨特魅力。

感謝

2018年是公司成立20週年，是意義非凡的一年，感謝一直以來信任和支持我們的股東、投資者和合作夥伴，感謝這20年來辛勤奮鬥的各級員工，本人籍此機會代表董事會向各位致以衷心的謝意。花樣年集團將始終圍繞「專注於生活空間及體驗的基於社區綜合服務的產業金融集團」的戰略，推進「地產開發、社區服務」輕重並舉的發展策略，努力再創佳績！

主席
潘軍

2018年8月22日



成都花漾锦江

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2018年6月30日止六個月，本集團的收入達約人民幣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%。

下表載列各項目於2018年及2017年之上半年所帶來的總收入及出售的物業的總建築面積(「總建築面積」)。

	截至2018年6月30日止六個月			截至2017年6月30日止六個月		
	總收入	已出售建築面積	平均售價	總收入	已出售建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元
惠州別樣城	5,497	623	8,823	15,308	1,679	9,116
惠州花郡	1,650	300	5,500	7,959	1,269	6,272
東莞江山	413	84	4,917	2108	147	14,352
桂林花樣城	1,029	194	5,304	9,347	1,545	6,050
成都花樣城	1,579	252	6,266	-5,611	-573	9,791
桂林麓湖	626,758	110,517	5,671	292,985	58,841	4,979
天津花郡	137,240	10,248	13,392	230,299	43,445	5,301
成都大溪谷	195,151	17,061	11,438	35,076	1,789	19,605
蘇州太湖天城	17,696	2,572	6,880	29,956	3,872	7,736
無錫喜年中心	-	-	-	3,356	476	7,049
寧波花郡	1,257	256	4,910	-	-	-
武漢花郡	128,590	14,153	9,086	79,592	6,115	13,016
成都龍年中心	10,137	1,996	5,079	100,564	16,302	6,169
蘇州喜年廣場	1,114	59	18,881	40,627	2,406	16,889
深圳龍岐灣	-	-	-	50,342	792	63,534
深圳龍年大廈	14,633	1,021	14,332	-	-	-
深圳樂年	45,020	1,351	33,323	86,716	3,872	22,398
惠州TCL康城四季	30,471	3,114	9,785	467,525	49,711	9,405
武漢花樣城	89,767	9,566	9,384	594,030	82,611	7,191
大理藝墅花鄉	64,582	7,131	9,057	378	55	6,865
南京花樣城	876,017	120,070	7,296	不適用	不適用	不適用
小計	2,248,601	300,568		2,040,556	274,353	
其他	314,679			28,221		
總計	2,563,280			2,068,777		

物業開發

當客戶獲得已竣工物業之控制權，且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時，本集團將於某一時點確認物業銷售收入。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%。此增長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。

F
A
N
T
A
S
I
A



花樣年全國趣跑慈溪站

管理層討論及分析

酒店運營及相關服務

酒店運營及相關服務產生的收入於截至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日止六個月約為25.4%，而2017年同期的毛利率則約為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，但由於該重大併購，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38.9%。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毛利較去年同期低，從而導致企業所得稅(「企業所得稅」)和土地增值稅(「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

淨負債比率於2018年6月30日為82.9%(2017年12月31日：76.0%)。淨負債比率乃以淨負債(借款、優先票據及債券，以及已發行資產抵押證券(「資產抵押證券」)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、優先票據及債券，以及已發行資產抵押證券總額)與總資產比率持續處於穩健水平，於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4,485百萬元)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。

管理層討論及分析

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，由此產生了人民幣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，撤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



漢口幸福萬象

根據當時的行業慣例而釐定。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。

中期股息

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)。

F
A
N
T
A
S
I
A



深圳福年廣場

管理層討論及分析

業務回顧

房地產開發

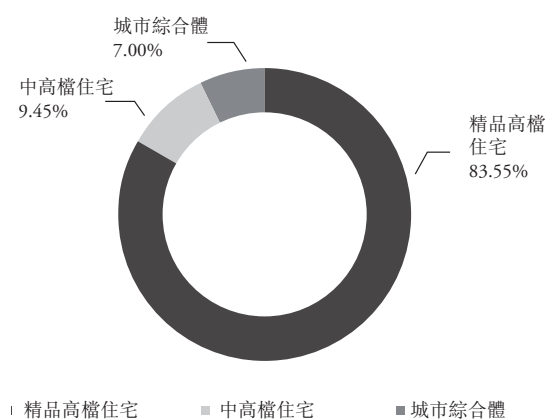
合同銷售及項目發展

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。

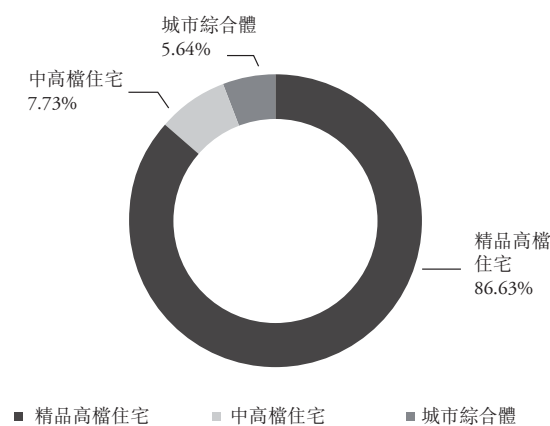
在整體市場環境的改變之下，本集團地產業務緊抓市場視窗期上半年全力衝刺，暢銷產品快速熱銷，在兼顧銷售溢價的同時快速回籠現金，保障企業快速發展的資金需求；下半年趁勢而為，繼續借政策利好，快速走貨跑量，積極尋求相對難去化產品的突破，使得本集團在貨量結構方面進一步優化。

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



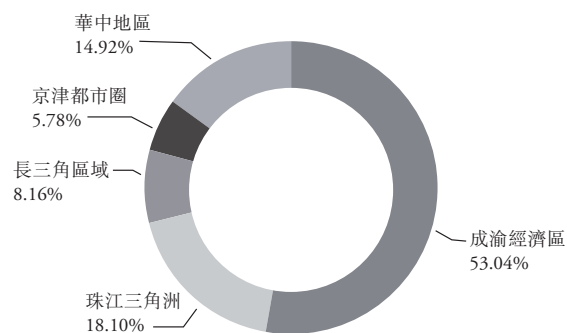
2018上半年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

	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

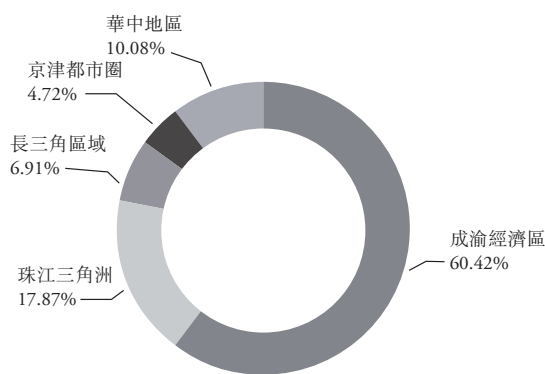
報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於成都、深圳、武漢、天津、桂林、惠州、南京等15個城市，以及來自於成都家天下、成都香門第、成都智薈城、天津家天下、深圳家天下、桂林麓湖國際、惠州康城四季等27個項目，與去年相若，本集團以成都為中心的成渝區域、深圳為中心的珠三角區域、武漢為中心的華中區域、天津為中心的京津都市圈和以及上海為中心的長三角區域，在當地市場形成良好的市場口碑及影響力。該等城市成為我們達成今年目標的主力軍。

F
A
N
T
A
S
I
A

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



管理層討論及分析

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	100.00	1,165,185	100.00



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，本集團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，不斷擴大其市場影響力和份額。

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。



管理層討論及分析

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。



成都智薈城

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約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約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約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。

管理層討論及分析

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	70%	81,188
2	花好園	惠州市惠陽區	住宅及商業	2020	100%	80,396
成渝經濟區						
1	大溪穀	成都市蒲江縣	住宅用地	2020	70%	123,259
2	家天下	成都市雙流區	住宅及商業	2020	55%	219,395
3	香門第	成都市郫縣	住宅及商業	2020	100%	353,632
4	智蒼城	成都市崇州	住宅及商業	2020	100%	145,175
5	花郡	資陽市高新區	住宅用地	2020	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	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	100%	316,507
華中區域						
1	*合肥寶利豐	合肥市包河區	商業	2020	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。



管理層討論及分析

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	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	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	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	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	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	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	552,260	433,252	精品高檔住宅
5	君山	新津區	住宅及商業	100%	2019	5,342	5,342	精品高檔住宅
6	智薈城	成都市崇州	住宅及商業	100%	2020	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	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	3,600	2,679	中高檔住宅
2	花鄉	天津市武清區	住宅用地	60%	2019	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	173,494	134,204	精品高檔住宅
蘇州								
1	太湖天城	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅用地	100%	2019	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	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	239,750	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
合肥								
1	合肥寶利豐	合肥市包河區	商業用地	100%	2018	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	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	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	206,029	101,184	城市綜合體
2	花郡	南京高淳	住宅及商業	100%	2018	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	316,507	164,014	精品高檔住宅

待建項目

F 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。

A 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	%
N 珠江三角洲	1,479,159	22.43%
T 成渝經濟區	2,407,710	36.52%
A 長三角區域	162,975	2.47%
S 京津都市圈	1,190,400	18.05%
I 華中	1,353,772	20.53%
A 合計	6,594,015	100.00%

管理層討論及分析

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
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	智蒼城	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

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)
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
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

管理層討論及分析

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	
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	100.0%

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。

F
A
N
T
A
S
I
A



成都智薈城

管理層討論及分析

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，彩之雲平台累計交易總額（「交易總額」）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，財富管理產品之第三方銷售平台彩富人生的平均投資期限由去年同期的0.47延長至0.78年，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，美易家對其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，美易家同時宣傳並實踐「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（「中泰邦」）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美易家首次登上國際舞臺，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，美易家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美易家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，美易家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，美易家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。



深圳家天下

管理層討論及分析

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業務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，社區金融業務實現了接近2017年年度利潤的淨利潤。社區金融業務快速健康發展，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，社區金融業務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。社區金融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，社區金融業務將繼續打造創新型、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。

F
A
N
T
A
S
I
A



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，文旅業務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，與星晨之業務相結合，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，文旅業務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福泰年、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(「康年」)，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(「搜社社區」)，是本集團參與發起的社區服務發展綜合性戰略諮詢機構。搜社社區顛覆傳統，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。



福年航空灣流G450內飾

權益披露

董事及主要行政人員之權益及淡倉

於2018年6月30日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「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（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作及被視為擁有之權益及淡倉）如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	本公司已發行普通股數目	於本公司相關股份之權益	於2018年6月30日於本公司之權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	3,313,090,500 ⁽¹⁾	—	57.49%
	實益擁有人	—	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
潘軍先生	實益擁有人	—	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
林錦堂先生	實益擁有人	—	2,770,000 ⁽²⁾	0.05%
鄧波先生	實益擁有人	—	2,310,000 ⁽²⁾	0.04%
何敏先生	實益擁有人	—	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
黃明先生	實益擁有人	—	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%

附註：

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

(ii) 於本公司債權證之好倉：

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

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

附註：

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

F
A
N
T
A
S
I
A



權益披露

(iii) 於相聯法團中之好倉

A. *Fantasy Pearl*

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2018年6月30日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	80 ⁽¹⁾	普通股	80%
潘軍先生	於受控法團之權益	20 ⁽²⁾	普通股	20%

附註：

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

B. *彩生活*

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2018年6月30日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	953,831,259 ⁽¹⁾	普通股	71.91%
潘軍先生	實益擁有人	1,255,440 ⁽²⁾	普通股	0.09%
林錦堂先生	實益擁有人	510,000 ⁽²⁾	普通股	0.04%
鄧波先生	配偶持有之權益	53,241 ⁽³⁾	普通股	0.01%
廖建文博士	實益擁有人	510,000 ⁽²⁾	普通股	0.04%

附註：

- (1) 其包括(i)本公司持有之735,456,782股彩生活股份，本公司乃由Fantasy Pearl擁有57.49%權益，而Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%權益，Ice Apex則由曾寶寶小姐全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於本公司所持有之彩生活股份中擁有權益；Fantasy Pearl持有1,343,000股彩生活股份，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl所持有之彩生活股份中擁有權益；及(ii)根據本公司與Splendid Fortune Enterprise Limited(「Splendid Fortune」)於2015年6月29日訂立之一致行動協議，就證券及期貨條例第XV部而言，本公司及Splendid Fortune各自被視為於對方擁有權益之彩生活股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，本公司、Fantasy Pearl、Ice Apex及曾寶寶小姐亦被視為於Splendid Fortune持有之217,031,477股彩生活股份中擁有權益。
- (2) 其乃指彩生活授出訂有歸屬期之購股權。
- (3) 由鄧波先生之配偶李彥冰女士持有。根據證券及期貨條例，鄧波先生被視為於其配偶李彥冰女士持有之股份中擁有權益。



萬象美首屆東方比鄰節

C. 深圳市彩之雲網絡科技有限公司(「彩之雲網絡」)

F
A
N
T
A
S
I
A

董事	權益性質	註冊資本 (人民幣)	於2018年6月30日 於相聯法團之 權益概約百分比
潘軍先生	實益擁有人	7,000,000 ⁽¹⁾	70%

附註：

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

除上文所披露者外，於2018年6月30日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

權益披露

主要股東

於2018年6月30日，就董事所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)或機構擁有本公司股份或相關股份5%或以上之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉：

股東名稱	權益性質	本公司股份數目	於2018年6月30日 於本公司之 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,313,090,500 ⁽¹⁾	57.49%
Ice Apex	於受控法團之權益	3,313,090,500 ⁽¹⁾	57.49%
T. C. L.實業控股(香港)有限公司	實益擁有人	1,156,995,574 ⁽²⁾	20.08%
TCL集團股份有限公司	於受控法團之權益	1,156,995,574 ⁽²⁾	20.08%

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%權益。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) T. C. L.實業控股(香港)有限公司由TCL集團股份有限公司全資擁有。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)有限公司持有之本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至2018年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東(董事或主要行政人員除外)擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。



萬象美首屆東方比鄰節



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

董事會由三名執行董事、三名非執行董事及五名獨立非執行董事組成。董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現，而且可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，惟日常的業務管理則已任命本公司的管理層負責。獨立非執行董事分別擁有財務會計、法律、環球經濟及房地產等方面的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提供其專業意見。

企業管治常規守則

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

就企業管治守則第E.1.2條守則條文而言，薪酬委員會主席及其他委員會成員因處理其他業務而未能出席本公司於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。

公司管治及其他資料

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則(「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，包括審閱報告期間的未經審核中期業績。本公司的外部核數師亦已審閱報告期間的未經審核中期業績。

薪酬委員會

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

提名委員會

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

購股權計劃

於2009年10月27日，本公司透過本公司股東的書面決議案採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之條款符合上市規則第17章之條文。

以下摘要載列期間購股權計劃項下之購股權變動詳情：

姓名	授予日期	行使價	於授予日期之 股份收市價	購股權數目					緊接行使前 加權平均收市價	附註
				於2018年 1月1日之結餘	期內授出	期內可行使/ 已行使	期內已註銷/ 失效	於2018年 6月30日之結餘		
		港元	港元						港元	
潘軍先生	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(3)
曾寶寶小姐	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(3)
林錦堂先生	2012年10月16日	0.8	0.77	2,770,000	-	-	-	2,770,000	-	(3)
鄧波先生	2011年8月29日	0.836	0.82	770,000	-	-	-	770,000	-	(1)
	2012年10月16日	0.8	0.77	1,540,000	-	-	-	1,540,000	-	(3)
何敏先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	-	(3)
黃明先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	-	(3)
其他僱員	2011年8月29日	0.836	0.82	18,424,340	-	(167,280)	-	18,257,060	1.50	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	9,205,000	-	(680,000)	-	8,525,000	1.39	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	29,231,500	-	(74,400)	-	29,157,100	1.38	(3)
總計				85,100,840	-	(921,680)	-	84,179,160		

附註：

(1) 購股權可於以下期間行使：

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

(2) 購股權可於以下期間行使：

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

(3) 購股權可於以下期間行使：

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

公司管治及其他資料

於2014年6月11日，彩生活透過彩生活股東的書面決議案採納購股權計劃（「彩生活購股權計劃」）。彩生活購股權計劃之條款符合上市規則第17章之條文。

以下摘要載列期間根據彩生活購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授予日期	行使價	於授予日期之 股份收市價	購股權數目				於2018年 6月30日之結餘	緊接行使前 加權平均收市價	附註
				於2018年 1月1日之結餘	期內授出	期內已行使	期內已註銷/ 失效			
		港元	港元					港元		
唐學斌	2014年9月29日	6.660	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.000	10.88	103,500	-	-	-	103,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
董東	2014年9月29日	6.660	6.66	455,150	-	-	-	455,150	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.000	10.88	123,500	-	-	-	123,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
潘軍	2014年9月29日	6.660	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.000	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
林錦堂	2014年9月29日	6.660	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.000	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
周鴻禕	2015年4月30日	11.000	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
譚振雄	2014年9月29日	6.660	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.000	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
廖建文	2014年9月29日	6.660	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.000	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
許新民	2014年9月29日	6.660	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.000	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
本集團僱員、 一名已辭任 非執行董事及 本公司附屬公司 若干少數股東	2014年9月29日	6.660	6.66	14,122,748 18,916,809	- -	(2,710,900) (3,390,776)	- -	11,411,848 15,526,033	7.979 7.997	(1) (2)及(5)
	2015年4月30日	11.000	10.88	17,267,005	-	-	-	17,267,005	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	24,591,238	-	(5,894,400)	(22,200)	18,674,638	7.719	(4)
總計				80,678,480	-	(11,996,076)	(22,200)	68,660,204		

附註：

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

F
A
N
T
A
S
I
A

股份獎勵計劃

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

股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

(i) 目的

股份獎勵計劃旨在讓彩生活向股份獎勵計劃特選合資格參與者(「承授人」)授出彩生活股份(「彩生活股份」)作為彼等對彩生活集團作出貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。彩生活之董事認為股份獎勵計劃將為承授人提供機會購入彩生活專有權益，同時可鼓勵彼等努力提升彩生活的價值，為彩生活及其股東帶來整體利益。

(ii) 計劃可用資金

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

公司管治及其他資料

(iii) 年期

股份獎勵計劃由採納日期起有效五年。

(iv) 受託人

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

(v) 合資格人士

股份獎勵計劃項下承授人將包括彩生活集團僱員(包括董事)及本集團顧問。

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

(vi) 向承授人轉讓獎勵股份

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

於本報告日期，概無根據股份獎勵計劃獎勵或同意獎勵獎勵股份。

購買、銷售或贖回本公司之證券

優先票據

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系列票據，以為本集團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系列票據），以為本集團若干現有債務再融資。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务集團有限公司（「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



公司管治及其他資料

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。

董事資料更新

下列為根據上市規則第13.51(B)條須披露的董事資料更新：

林錦堂先生已於2018年7月20日辭任首席財務官及調任為本公司非執行董事。



簡明綜合財務報表審閱報告

Deloitte.

德勤

致：

花樣年控股集團有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

我們已審閱列載於第54至107頁的花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)簡明綜合財務報表，該等簡明綜合財務報表包括截至2018年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表和現金流量表和若干解釋附註。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘之條款僅向閣下整體報告我們的結論，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2018年8月22日

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	3	5,069,750	3,520,314
租賃		125,761	116,945
總收入	4	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	10	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	21	766,779	98,820
除稅前利潤		632,714	677,796
所得稅開支	5	(452,803)	(521,392)
期內利潤	6	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
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
		179,911	156,404
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
		188,539	150,875
每股盈利(人民幣分)			
—基本	8	1.78	1.41
—攤薄	8	1.77	1.40

	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			
	9	2,684,319	2,611,084
	10	10,777,165	10,194,164
		1,309,435	1,174,908
		673,621	1,060,057
		–	117,663
		150,635	–
		2,303,370	2,299,758
		1,249,588	1,319,901
		340,119	754,720
		1,259,376	1,268,992
	12	157,040	167,624
F		1,108,541	799,606
		159,214	159,214
A		342,887	118,103
		504,438	461,990
N		23,019,748	22,507,784
流動資產			
T		28,547,372	23,777,966
A		330,542	194,655
		12,455	18,228
S		19,233	19,233
	11	142,011	–
I		181,256	–
	12	4,976,379	4,129,404
A		–	104,079
		101,435	85,990
	27	586,376	1,052,812
	27	72,059	362,935
	27	18,284	27,567
	14	113,644	234,460
		1,826,400	2,106,552
		20,783,247	14,335,075
		57,710,693	46,448,956

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)
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	15	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	27	274,184	10,000
應付一名關連方款項	27	217,952	–
應付聯營公司款項	27	3,267	13,513
稅項負債		4,171,313	4,431,080
於一年內到期的借款	16	5,538,267	3,022,026
融資租賃承擔		52,244	51,693
優先票據及債券	17	4,421,452	4,484,610
已發行資產抵押證券	18	50,028	42,533
界定福利責任		182	220
撥備		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	16	9,666,666	6,841,619
融資租賃承擔		276,485	259,299
優先票據及債券	17	17,370,491	15,320,332
已發行資產抵押證券	18	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	19	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

第54頁至第107頁的綜合財務報表由董事會於2018年8月22日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

潘軍
董事

林錦堂
董事

	本公司擁有人應佔								非控股權益應佔							
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (附註a)	購股權儲備 人民幣千元	出資儲備 人民幣千元 (附註b)	法定儲備 人民幣千元 (附註c)	任意儲備 人民幣千元 (附註c)	按公允價值 計入其他 全面收益 儲備/ 重估儲備 人民幣千元	累計溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	彩生活	Morning Star	其他非控股	非控股權益		總計 人民幣千元
											購股權儲備 人民幣千元 (附註d)	購股權儲備 人民幣千元 (附註d)	權益 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於2017年1月1日(經審核)	497,848	1,945,103	252,953	17,591	40,600	72,774	1,477	10,058	8,116,947	10,955,351	197,155	2,942	1,965,287	2,165,384	13,120,735	
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	81,270	81,270	-	-	75,134	75,134	156,404	
重新計量界定福利責任	-	-	-	-	-	-	-	(4,411)	-	(4,411)	-	-	(2,961)	(2,961)	(7,372)	
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	-	1,103	-	1,103	-	-	740	740	1,843	
其他期內全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(3,308)	-	(3,308)	-	-	(2,221)	(2,221)	(5,529)	
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(3,308)	81,270	77,962	-	-	72,913	72,913	150,875	
行使購股權時發行股份	20	201	-	(57)	-	-	-	-	-	164	-	-	-	-	164	
向本公司股東派發股息(附註7)	-	(250,049)	-	-	-	-	-	-	-	(250,049)	-	-	-	-	(250,049)	
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,621	45,621	45,621	
以股份支付權益結算確認	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,397	1,106	-	23,503	23,503	
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,553	13,553	13,553	
從非控股股東收購附屬公司額外權益	-	-	(327,492)	-	-	-	-	-	-	(327,492)	-	-	(172,508)	(172,508)	(500,000)	
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,600)	(1,600)	(1,600)	
出售會喪失控制權的附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,412)	(10,412)	(10,412)	
視作出售不會喪失控制權的 附屬公司部分權益	-	-	340,348	-	-	-	-	-	-	340,348	-	-	1,162,262	1,162,262	1,502,610	
支付予非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(52,764)	(52,764)	(52,764)	
購回彩生活股份時註銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,159)	(9,159)	(9,159)	
轉讓	-	-	-	-	-	323	-	-	(323)	-	-	-	-	-	-	
於2017年6月30日(未經審核)	497,868	1,695,255	265,809	17,534	40,600	73,097	1,477	6,750	8,197,894	10,796,284	219,552	4,048	3,013,193	3,226,793	14,033,077	
於2017年12月31日(經審核)	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	17,698,031	
首次應用香港財務報告準則第9號 產生之影響(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,134)	(10,134)	-	-	(756)	(756)	(10,890)	
首次應用香港財務報告準則第15號 產生之影響(附註2)	-	-	-	-	-	-	-	-	14,417	14,417	-	-	(794)	(794)	13,623	
於2018年1月1日	497,868	1,695,255	1,033,694	17,534	40,600	85,730	1,477	6,452	9,262,590	12,641,200	242,458	4,855	4,812,251	5,059,564	17,700,764	
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	102,841	102,841	-	-	77,070	77,070	179,911	
重新計量界定福利責任	-	-	-	-	-	-	-	(142)	-	(142)	-	-	(96)	(96)	(238)	
指定為按公允價值計入其他全面收益 之權益工具公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	11,742	-	11,742	-	-	-	-	11,742	
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	-	(2,900)	-	(2,900)	-	-	24	24	(2,876)	
期內其他全面收益(開支)	-	-	-	-	-	-	-	8,700	-	8,700	-	-	(72)	(72)	8,628	
期內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	8,700	102,841	111,541	-	-	76,998	76,998	188,539	
於行使本公司之購股權時發行股份	77	802	-	(214)	-	-	-	-	-	665	-	-	-	-	665	
於行使彩生活之購股權時發行股份 (附註b)	-	-	33,947	-	-	-	-	-	-	33,947	(32,708)	-	59,251	26,543	60,990	
向本公司股東派發股息(附註7)	-	(329,217)	-	-	-	-	-	-	-	(329,217)	-	-	-	-	(329,217)	
向非控股權益派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(77,465)	(77,465)	(77,465)	
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,200	28,200	28,200	
配售彩生活新股份(附註f)	-	-	89,446	-	-	-	-	-	-	89,446	-	-	262,850	262,850	352,296	
收購附屬公司(附註20)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,070	3,070	3,070	
從非控股股東收購附屬公司 額外權益(附註c)	-	-	(73,842)	-	-	-	-	-	-	(73,842)	-	-	(69,625)	(69,625)	(143,467)	
出售附屬公司(附註21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(70,233)	(70,233)	(70,233)	
以股份支付權益結算確認	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,548	520	-	7,068	7,068	
視作出售不會喪失控制權的 附屬公司部分權益(附註e)	-	-	(107,466)	-	-	-	-	-	-	(107,466)	-	-	107,466	107,466	-	
轉讓	-	-	-	-	-	64,269	-	-	(64,269)	-	-	-	-	-	-	
於2018年6月30日(未經審核)	497,945	1,366,840	975,779	17,320	40,600	149,999	1,477	15,152	9,301,162	12,366,274	216,298	5,375	5,132,763	5,354,436	17,720,710	

簡明綜合權益變動表

截至2018年6月30日止六個月

附註：

- (a) 因收購或出售附屬公司股權而不致失去對附屬公司之控制權而產生的特別儲備指已付或已收代價及附屬公司非控股權益調整之間的差額。
- (b) 出資儲備指(a)於2009年集團重組期間向股東供款／分派；(b)已付代價與從關連方收購的資產淨值公允值的差額；(c)已收代價與2009年集團重組時出售予關連方資產淨值的賬面值的差額；及(d)於2009年豁免股東貸款。
- (c) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國(「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轉增資本。
- (d) 購股權儲備指根據彩生活服务集團有限公司(「彩生活」)及Morning Star Group Limited(「Morning Star」)之購股權計劃的股份支付，該等公司均為本公司附屬公司。
- (e) 截至2018年6月30日止六個月，本集團從非控股股東收購附屬公司額外權益。本集團支付之代價與於附屬公司應佔股權之間的差額人民幣73,842,000元自特別儲備注入。
- (f) 於2018年1月1日，彩生活(其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市)向現有股東發行87,246,000股新股份。彩生活收取之所得款項淨額為人民幣352,296,000元。於股份發行完成後，本集團於彩生活之股權百分比由50.39%攤薄至46.33%。根據本公司與Splendid Fortune Enterprise Limited(「Splendid Fortune」，彩生活之非控股股東)簽訂之行動一致協議，於股份發行完成後，Splendid Fortune將遵循本公司之決定及本公司對彩生活擁有66.57%之實際投票權，因此本公司能夠對彩生活行使控制權而彩生活列為本公司之附屬公司。由非控股股東持有之彩生活資產淨值的額外股份與彩生活就配售新股份獲得的所得款項淨額之間的差額人民幣89,446,000元於特別儲備確認。
- (g) 截至2018年6月30日止六個月，本集團向彩生活(本公司之非全資附屬公司)轉讓其於深圳市幸福萬象投資合夥企業(有限合夥)(「深圳萬象」)及萬象美物業管理有限公司(「萬象美」，連同深圳萬向稱為「萬象美集團」)之全部實益權益(「交易」)。交易的代價包括現金代價人民幣1,014,174,000元及向本公司發行231,500,000股彩生活普通股。本集團於彩生活的股權比例於交易完成後由46.33%增加至55.78%。交易涉及視作出售萬向美集團的部分權益而不會失去控制權並收購於彩生活的額外權益。於2018年3月交易完成後，本公司持有之萬象美集團權益之攤薄部分與彩生活淨資產之額外股份之差額人民幣107,466,000元於特別儲備計入。
- (h) 截至2018年6月30日止六個月，彩生活的11,996,000股股份乃於行使彩生活購股權後予以發行。彩生活自彩生活購股權持有人收取的總所得款項淨額為人民幣60,490,000元。在不失去控制權的情況下，行使彩生活購股權導致攤薄本集團於彩生活的股權百分比。先前於彩生活購股權儲備中確認的股份付款金額人民幣32,708,000元，連同非控股股東應佔彩生活的資產淨值與彩生活於行使彩生活購股權後所收取的總所得款項淨額之間的差額人民幣1,239,000元列入特別儲備。

		截至6月30日止六個月	
		2018年	2017年
附註		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
經營活動			
		743,855	608,992
	營運資金變動前的經營現金流量		
	合約負債增加	4,124,816	–
	出售物業所得按金增加	–	535,901
	銷售物業(增加)/減少	(2,358,382)	360,496
	存貨增加	(135,887)	(39,811)
	收購土地使用權的已付按金	(224,784)	(5,000)
	應收賬款及其他應收款項(增加)/減少	(567,954)	426,590
	應付賬款及其他應付款項(減少)/增加	(185,709)	420,353
	已付所得稅	(605,648)	(415,889)
	已付利息	(869,045)	(703,136)
	其他經營現金流量淨額	28,918	(190,216)
F	經營活動(所用)所得現金淨額	(49,820)	998,280
投資活動			
A	受限制/已抵押銀行存款減少	280,152	771,087
N	支付透過收購附屬公司及收購業務購入資產及負債的應付代價	(1,402,154)	(434,709)
	支付出售附屬公司的應收代價	9,000	–
T	出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)	21 609,391	124,065
	出售會喪失控制權的附屬公司部分權益	–	1,128
A	購置物業、廠房及設備	(235,135)	(244,159)
	出售物業、廠房及設備所得款項	22,076	–
S	購置可供出售投資	–	(803)
	購買指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具	(22,530)	–
I	投資物業添置	(249,723)	(213,162)
	出售投資物業之所得款項	343,751	238,024
A	於聯營公司之投資	(61,055)	(67,691)
	於合營企業之投資	(21,572)	(151,942)
	取消登記一間合營企業之資本退回	382,001	–
	透過收購附屬公司購入資產及負債(扣除所收購現金及現金等價物)	20(a) (59,301)	(96,588)
	收購業務(扣除所收購現金及現金等價物)	20(b) 215	8,556
	支付潛在收購附屬公司的已付按金	(889,524)	(572,522)
	應收貸款墊款	(7,951)	(55,508)
	償還應收貸款	43,342	65,525
	向聯營公司、合營企業及附屬公司非控股股東墊資	(629,187)	(225,020)
	聯營公司、合營企業及附屬公司非控股股東還款	1,395,782	217,405
	其他投資現金流量	94,722	108,700
	投資活動所用現金淨額	(397,700)	(527,614)

簡明綜合現金流量表

截至2018年6月30日止六個月

	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)
融資活動		
發行優先票據及債券所得款項淨額	6,222,896	2,356,369
償還優先票據	(4,380,715)	–
提早贖回優先票據	(503,399)	(2,140,294)
發行資產支持證券之所得款項淨額	98,236	–
償還證券化安排項下之原則收款	(27,500)	(25,000)
附屬公司非控股股東注資	28,200	45,621
配售彩生活新股份	352,296	–
收購附屬公司額外權益	(143,467)	(500,000)
視作出售不會喪失控制權的附屬公司部分權益	–	600,000
新籌集借款	7,078,087	444,039
償還借款	(1,762,553)	(391,820)
支付予本公司股東的股息	(329,217)	(250,049)
支付予附屬公司非控股股東的股息	(77,465)	(52,764)
於行使購股權時發行股份	61,155	164
聯營公司、合營企業、附屬公司及關連方非控股股東墊資	485,403	34,200
聯營公司及向合營企業還款	(13,513)	(895,714)
購回彩生活股份獎勵計劃項下股份	–	(9,159)
其他融資現金流量	(43,243)	(14,157)
融資活動所得(所用)現金淨額	7,045,201	(798,564)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	6,597,681	(327,898)
期初現金及現金等價物	14,335,075	9,136,526
外匯匯率變動的影響	(149,509)	(219,856)
期末現金及現金等價物 (即銀行結餘及現金)	20,783,247	8,588,772

1. 編製基準

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

2. 主要會計政策

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

除應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致之其他會計政策變動外，截至2018年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2017年12月31日止年度的年度財務報表所遵從的會計政策相同。

應用新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則(修訂本)及詮釋

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈於2018年1月1日開始或之後之年度期間強制生效用以編製本集團簡明綜合財務報表之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則(修訂本)及詮釋：

F	香港財務報告準則第9號	金融工具
A	香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入及相關修訂
N	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
T	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
A	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
S	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
I	香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業

該等新訂香港財務報告準則已按照相關準則之相關過渡性條文應用，導致會計政策及所呈報之金額出現下述變動。

2.1 應用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」)引致的會計政策影響及變動

本集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已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。

本集團的收入主要來自(i)出售已開發物業、(ii)提供物業代理服務、(iii)物業運營服務、(iv)提供酒店住宿服務、(v)提供旅遊代理服務及(vi)製造及銷售燃料泵的所得收入。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期2018年1月1日確認。初始應用日期的任何差額於期初累計溢利確認(或其他權益組成部分，如適用)，及並無重列比較資料。此外，根據香港財務報告準則第15號之過渡性條文，本集團已選擇僅就於2018年1月1日尚未完成的合約追溯應用該準則。因此，若干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，故若干比較資料無法比較。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用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」)引致的會計政策影響及變動 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號導致之會計政策的重大變動

香港財務報告準則第15號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，本集團於(或當)履約責任獲履行時，即當與特定履約責任相關的商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收入。

履約責任指個別的商品及服務(或一組商品或服務)或一系列大致相同的個別商品或服務。

倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完全履行相關履約責任的進展情況而隨時間確認。

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶獲得個別商品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指本集團就換取本集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

2. 主要會計政策(續)

2.1 應用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」)引致的會計政策影響及變動(續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策帶來的主要變動(續)

隨時間確認收入：計量履約責任的完成進度

完全履行履約義務的進展情況乃根據投入法衡量，即根據本集團為履行履約責任的付出或投入相比履行有關履約責任的總預期投入而計算得出的已確認收入，最能說明本集團於轉讓商品或服務控制權的表現。

存有重大融資部分

於釐定交易價格時，倘協定之付款時間(不論以明示或暗示方式)為客戶或本集團帶來向客戶轉讓商品或服務之重大融資利益，則本集團就資金時間值的影響調整已承諾之代價金額。在該等情況下，合約含有重大融資部份。無論融資承諾於合約中明確訂明，或合約之訂約方協定之支付條款有所暗示，均可能存在重大融資部份。

就相關商品或服務的付款與轉讓之間的期限少於一年的合約，本集團應用不調整任何重大融資部份的交易價格的實際權宜方法。

獲得合約的增量成本

獲得合約的增量成本指本集團與客戶訂立合約產生之倘未獲得該合約則不會產生的成本。

倘預期可收回有關成本(主要為銷售佣金)，則本集團確認該等成本為一項資產，隨後按與向客戶轉讓有關該資產之貨品或服務一致的系統基準於損益攤銷。該項資產須進行減值審查。

倘該等成本將在一年內悉數於損益攤銷，則本集團將應用可行的權宜之計，支銷所有增量成本以獲得合約。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用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」)引致的會計政策影響及變動 (續)

2.1.1 應用香港財務報告準則第15號對會計政策帶來的主要變動(續)

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供商品或服務，本集團釐定其承諾之性質是否為提供指定商品或服務本身之履約義務(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團在向客戶轉讓商品或服務之前控制指定商品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團之履約責任為安排另一方提供指定的商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，在將商品或服務轉讓予客戶之前，本集團不控制另一方提供的指定商品或服務。當本集團為代理人時，應就為換取另一方安排提供的指定商品或服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

擔保

本集團按照香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產確定擔保，原因為本集團提供保證產品符合協定規格及客戶並無選擇單獨購買一項擔保。

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概述

本集團根據香港財務報告準則第15號確認來自以下主要來源的收入：

- 出售已開發物業；
- 提供物業代理服務；
- 提供物業管理服務；
- 提供住宅社區諮詢服務收入；
- 提供線上推廣及其他增值服務；
- 提供工程服務；
- 提供酒店住宿服務；
- 提供旅遊代理服務；及
- 製造及銷售燃料泵。

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用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」)引致的會計政策影響及變動 (續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概述 (續)

就出售已開發物業而言，本集團預售在建物業及收取客戶按金。收入於客戶獲得已開發物業的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時於某一時點確認。

就提供物業代理服務而言，代理佣金於買方與賣方訂立合法具約束力銷售協議及完成履約責任時的某一個時點確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

物業管理服務主要包括按包乾制、酬金制的物業管理服務及交付前服務。就物業管理服務而言，本集團每月／定期就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

F
A
N
T
A
S
I
A
就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務。由於於本集團履約時，業主同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將已收或應收業主的費用隨著時間的流逝確認為收入並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。

N
T
A
S
I
A
就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單元的已收或應收物業管理費總額之一定比例計算)確認為收入。由於於本集團履約時，業主協會同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團確認為已收或應收業主協會的費用以隨著時間的流逝安排及監控其他供應商向業主協會提供的服務。

S
I
A
就交付前階段的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向開發商提供物業管理服務。由於於本集團履約時，開發商同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將已收或應收開發商的費用隨著時間的流逝確認為收入並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。

A
就住宅社區諮詢服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向物業管理公司提供諮詢服務。由於於本集團履約時，物業管理公司同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，本集團將預先協定的已收或應收住宅社區的費用隨時間流逝確認為收入並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用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」)引致的會計政策影響及變動 (續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概述 (續)

就綫上推廣及其他增值服務而言，本集團與客戶預先協定服務的固定費用，並每月／定期向客戶發出賬單，而賬單因該月／期間已完成服務的實際水平而異。由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間流逝確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

就工程服務而言，本集團履約時會創建及增強由客戶流逝控制的資產或在建工程，因此，本集團參考按直至報告期末產生之實際成本評估之特定交易之完成程度佔各合約總估計成本之百分比，隨時間履行履約責任及確認收入。

就提供酒店住宿服務而言，本集團與客戶預先協定服務的固定費用。由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間確認。交易付款應於完成履約責任時立即支付。

就提供旅遊代理服務而言，本集團與客戶預先就本集團提供的旅遊服務協定固定費用收入。由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益，因此，收入於完成履約責任時隨時間確認。

就製造及銷售燃料泵而言，收入於客戶獲得燃料泵的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時於某一時點確認。

下表概述於2018年1月1日香港財務報告準則第15號對累計溢利的過渡影響：

	附註	於2018年1月1日 採納香港財務報告 準則第15號的影響 人民幣千元
累計溢利		9,258,307
確認重要融資部分	(a)	(92,835)
確認合約成本	(b)	111,000
稅務影響	(a)及(b)	(4,542)
對非控股權益的影響		794
於2018年1月1日的影響	(g)	9,272,724

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用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」)引致的會計政策影響及變動 (續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概述 (續)

附註：

- (a) 經計及承諾代價金額與物業現金銷售價格之間的差額；及本集團向客戶轉讓物業與客戶就物業支付款項之間的預期時間長度以及相關市場的現行利率的綜合影響後，本集團的若干物業銷售合約包括重要融資部分。本集團僅於合約負債(來自預售物業的按金)在客戶合約入賬確認後，方會確認利息開支，並使用將反映於本集團與客戶之間可反映本集團信貸特性以及所提供的任何抵押品或抵押之獨立融資交易之折現率調整代價的承諾金額。於首次應用日期，合資格作資本化的融資成本人民幣9,919,000元已獲調整至銷售物業，而不合資格作資本化的融資成本人民幣85,802,000元及人民幣7,033,000元已分別全數自累計溢利及非控股權益中扣除，相應調整金額人民幣102,754,000元計入合約負債。相應稅務影響已確認為遞延稅項資產或負債(視適用情況而定)。
- (b) 本集團就獲取客戶的物業銷售合約產生已付／應付中介機構／僱員的額外佣金。該等金額先前乃於產生時支出。於首次應用香港財務報告準則第15號當日，獲取合約的增量成本人民幣111,000,000元確認為合約成本並相應調整人民幣105,025,000元及人民幣5,975,000元至累計溢利及非控股權益。相應稅務影響已確認為遞延稅項資產或負債(視適用情況而定)。
- (c) 於首次應用香港財務報告準則第15號當日，應收保證金及未開賬單收入分別人民幣679,000元及人民幣20,869,000元由應收賬款及其他應收款項重新分類至合約資產。
- (d) 有關先前根據香港會計準則第11號入賬的安裝合約，本集團繼續應用投入法估計於截至首次應用香港財務報告準則第15號當日已履行的履約責任。應收及應付合約工程客戶款項人民幣104,079,000元及人民幣13,778,000元分別重新分類至合約資產及合約負債。
- (e) 於首次應用香港財務報告準則第15號當日，就銷售物業收取的按金人民幣5,503,060,000元(連同上文附註a所載的人民幣102,754,000元的重大融資部分淨額影響)重新分類至合約負債。
- (f) 於首次應用香港財務報告準則第15號當日，計入應付賬款及其他應付款項的來自客戶的墊款人民幣497,536,000元獲重新分類為合約負債。
- (g) 該金額乃應用香港財務報告準則第9號作出調整之前計算得出。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.1 應用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」)引致的會計政策影響及變動 (續)

2.1.2 首次應用香港財務報告準則第15號產生之影響概述 (續)

對截至2018年6月30日止六個月的簡明綜合損益及其他全面收益表的影響

	已呈報 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	並未應用 香港財務報告 準則第15號 之金額 人民幣千元
來自貨品及服務之收入	5,069,750	-	(56,515)	5,013,235
銷售及服務成本	(3,877,542)	-	50,836	(3,826,706)
毛利	1,317,969	-	(5,679)	1,312,290
銷售及分銷成本	(157,181)	-	(115,141)	(272,322)
融資成本	(814,317)	-	85,823	(728,494)
除稅前利潤	632,714	-	(34,997)	597,717
所得稅開支	(452,803)	-	8,749	(444,054)
期內利潤	179,911	-	(26,248)	153,663
期內全面收益總額	188,539	-	(26,248)	162,291

對於本期間應用香港財務報告準則第15號，較於香港會計準則第11號，香港會計準則第18號及相關詮釋的變動解釋載於上文附註(a)至(f)，用以描述於採納香港財務報告準則第15號後於2018年1月1日對簡明綜合財務狀況表作出的調整。

2.2 應用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」)導致的會計政策影響及變動

於本期間，本集團已應用香港財務報告準則第9號及其他香港財務報告準則的相關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入有關下列各項的新規定：1)金融資產及金融負債的分類及計量，2)金融資產及其他項目(例如，合約資產及應收租賃款項)的預期信貸損失(「預期信貸損失」)及3)一般對沖會計處理。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡性條文應用香港財務報告準則第9號，即對於2018年1月1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)，且未有對於2018年1月1日已經終止確認的工具應用該等規定。2017年12月31日的賬面值與2018年1月1日的賬面值之間的差異於期初累計溢利中確認，而並無重列可資比較資料。

因此，由於可資比較資料乃根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，故未必可比較若干可資比較資料。

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用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」)導致的會計政策影響及變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致的會計政策主要變動

金融資產的分類及計量

客戶合約所產生的應收賬款初始根據香港財務報告準則第15號計量。

所有屬於香港財務報告準則第9號範疇內的已確認金融資產其後按攤銷成本或公允值計量，包括根據香港會計準則第39號按成本減去減值計量的非上市股權投資。

符合下列條件的債務工具其後按攤銷成本計量：

- 於目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金的利息的付款。

符合下列條件的債務工具其後按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)計量：

- 以收取合約現金流量及出售金融資產為目標的業務模式內持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款規定於指定日期產生的現金流量，僅作為對本金及尚未清償本金的利息的付款。

所有其他金融資產其後按公允值計入損益計量，但在首次應用／初始確認金融資產之日，倘該股權投資並非作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收益(「其他全面收益」)呈列權益工具的其後公允值變動。

此外，本集團可不可撤銷地指定符合攤銷成本或按公允值計入其他全面收益準則的債務投資為按公允值計入損益計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.2 應用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」)導致的會計政策影響及變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致的會計政策主要變動(續)

金融資產的分類及計量(續)

指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具

於首次應用／初始確認日期，本集團可按個別工具基準作出不可撤回的選擇，以指定權益工具的投資為按公允值計入其他全面收益計量。

指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具的投資初步按公允值加交易成本計量。其後，權益工具按公允值計量，其公允值變動產生的收益及虧損於其他全面收益確認及於按公允值計入其他全面收益儲備累計；及無須作減值評估。累計損益將不重新分類至出售股權投資之損益，並將繼續於按公允值計入其他全面收益儲備持有。

當本集團根據香港財務報告準則第9號確認收取股息的權利時，該等權益工具投資的股息於損益中確認，除非股息明確表示收回部分投資成本。股息計入損益中「其他收益及虧損」的項目中。

按公允值計入損益之金融資產

並不符合按攤銷成本或按公允值計入其他全面收益或指定為按公允值計入其他全面收益計量的準則的金融資產乃按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益之金融資產按於各報告期末按公允值計量，而任何公允值收益或虧損均於損益內確認。於損益內確認的淨收益或虧損並不包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」項目內。

本公司董事根據當日存在的事實及情況，審閱及評估本集團於2018年1月1日的金融資產。本集團金融資產的分類及計量變動及其影響詳見附註2.2.2。

預期信貸損失模式項下之減值

本集團根據香港財務報告準則第9號就發生減值之金融資產(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、聯營公司及合營企業款項、受限制／抵押銀行存款及銀行結餘)確認預期信貸損失的虧損撥備及合約資產。預期信貸損失的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認後信貸風險的變化。

存續期預期信貸損失指將相關工具的預期使用期內所有可能的違約事件產生之預期信貸損失。相反，12個月預期信貸損失(「12個月預期信貸損失」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致之存續期預期信貸損失部分。評估乃根據本集團的歷史信貸虧損經驗進行，並根據債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期當前狀況的評估以及對未來狀況的預測作出調整。

2. 主要會計政策(續)

2.2 應用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」)導致的會計政策影響及變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致的會計政策主要變動(續)

預期信貸損失模式項下之減值(續)

本集團始終就應收賬款及合約資產確認存續期預期信貸損失。該等資產的預期信貸損失對於結餘重大之應收款項進行個別評估及／或使用具有適當分組的提列矩陣而進行集體評估。

對於所有其他工具，本集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸損失，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，本集團確認存續期預期信貸損失。是否應確認存續期預期信貸損失的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

信貸風險顯著增加

F
A
N
T
A
S
I
A
於評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生之違約風險與初始確認日起金融工具發生之違約風險進行比較。在進行該評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性資料，包括無需付出不必要的成本或努力而可得之歷史經驗及前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- T
A
S
I
A
• 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信貸違約掉期價格；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.2 應用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」)導致的會計政策影響及變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致的會計政策主要變動(續)

信貸風險顯著增加(續)

預期信貸損失模式項下之減值(續)

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明。

儘管上文所述，本集團假設於債務工具釐定為於報告日期具有低信貸風險後，債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。倘屬以下情況，債務工具釐定為具有低信貸風險：i) 違約風險低，ii) 借款人於短期內具有雄厚實力履行其合約現金流量責任及iii) 長期內經濟及商業狀況的不利變動可能，但將(並非必要)削減借款人履行其合約現金流量責任的實力。本集團將債務工具的內部或外部信貸評級根據全球理解定義為「投資評級」時視作其信貸風險較低。

倘該工具已逾期超過90日，則本集團認為已發生違約，除非本集團有合理及可靠資料證明較寬鬆的違約標準更為適用則當別論。

預期信貸損失之計量及確認

預期信貸損失之計量為違約概率、違約虧損(即違約時虧損大小)及違約時風險敞口之函數。違約概率及違約虧損之評估乃基於歷史數據按前瞻性資料作調整。

一般而言，預期信貸損失為根據合約應付本集團至所有合約現金流量與本集團預期收取之所有現金流量之間的差額(按初始確認時釐定之實際利率貼現)。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸損失的現金流量與按照香港會計準則第17號租賃計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

利息收入乃根據金融資產之賬面總額計算，除非金融資產發生信貸減值，在此情況下，利息收入根據金融資產之攤銷成本計算。

除按公允值計入其他全面收益計量的債務工具投資／應收款項外，本集團藉調整所有金融工具的賬面值於損益確認減值收益或虧損，惟應收賬款及其他應收款項、應收附屬公司非控股股東、聯營公司及合營企業款項及合約資產，則透過損失撥備賬確認相應調整。就按公允值計入其他全面收益計量的債務工具投資而言，損失撥備於其他全面收益內確認，並於按公允值計入其他全面收益儲備內累計，而並無扣減該等債務工具投資應收款項的賬面值。

於2018年1月1日，本公司董事根據香港財務報告準則第9號之規定，使用無需付出不必要成本或能力而可得之合理且可支持的資料審閱及評估本集團現有的金融資產是否存在減值。評估結果及其影響詳見附註2.2.2。

2. 主要會計政策 (續)

2.2 應用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」)導致的會計政策影響及變動(續)

2.2.1 應用香港財務報告準則第9號導致的會計政策主要變動(續)

金融負債的分類及計量

就並無導致終止確認的金融負債不重大修改而言，相關金融負債的賬面值將按以金融負債原實際利率折現的經修改合約現金流量現值計算。所產生的交易成本或費用乃調整至經修改金融負債的賬面值，並於剩餘年內攤銷。對金融負債賬面值的任何調整均於修改日期在損益內確認。

2.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述

下表闡述於2018年1月1日根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號之金融資產及受預期信貸損失規限的其他項目之分類及計量(含減值)。

F A N T A S I A	附註	香港會計準則	香港會計準則	按攤銷	合約資產	稅項資產	遞延	累計溢利	非控股權益	
		第39號/ 香港財務報告 準則第9號 要求按公允值 可供 出售投資 之金融資產 人民幣千元 (附註b)	第39號/ 香港財務報告 準則第9號 指定為按 公允值計入 其他全面收益 之權益工具 人民幣千元	成本 計量之 金融資產 (先前分類 為貸款及 應收賬款) 人民幣千元						
		於2017年12月31日之期末結餘 —根據香港會計準則第39號	117,663	234,460	-	21,759,577	-	461,990	9,258,307	5,061,114
		首次應用香港財務報告準則 第15號之影響	-	-	-	(21,548)	125,627	13,708	14,417	(794)
		首次應用香港財務報告準則 第9號之影響： 重新分類								
	(a)	自可供出售投資	(117,663)	-	117,663	-	-	-	-	-
		重新計量								
	(c)	預期信貸損失模式下之減值	-	-	-	(11,537)	(2,983)	3,630	(10,134)	(756)
		於2018年1月1日期初結餘	-	234,460	117,663	21,726,492	122,644	479,328	9,262,590	5,059,564

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.2 應用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」)導致的會計政策影響及變動(續)

2.2.2 首次應用香港財務報告準則第9號產生之影響概述(續)

附註：

(a) 可供出售投資

本集團選擇將先前分類為可供出售投資之所有股權投資的公允價值變動於其他全面收入中列賬。於首次應用香港財務報告準則第9號之日，人民幣117,663,000元已從可供出售投資重新分類至指定為按公允價值計入其他全面收益之權益工具，其是關於先前根據香港會計準則第39號按成本減去減值計量的無報價權益投資。並無與該等先前按成本減去減值列賬的無報價權益投資有關的公允價值變動已調整至於2018年1月1日的按公允價值計入其他全面收益權益工具及按公允價值計入其他全面收益儲備。

(b) 按公允價值計入損益之金融資產

按公允價值計入損益之金融資產為證券投資及衍生工具，根據香港財務報告準則第9號其須分類為按公允價值計入損益。應用香港財務報告準則第9號對該等資產所確認金額並無影響。

(c) 預期信貸損失模式項下減值

本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸損失，當中就所有應收賬款及合約資產採用生命週期預期信用損失。為計量預期信貸損失，合約資產及應收賬款乃根據共有信貸風險特徵分組。合約資產涉及未入賬在建工程，且與相同類型合約的應收賬款具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，應收賬款的預期虧損率與合約資產虧損率的合理相若。

按攤銷成本計量之其他金融資產(主要包括限制/抵押銀行存款、銀行結餘、其他應收款項、應收本公司附屬公司、聯營公司及合營企業非控股股東款項)之虧損撥備，以12個月預期信貸損失為基準計量，且其信貸風險自首次確認後並無大幅增加。

於2018年1月1日，額外信貸損失撥備人民幣14,520,000元，經扣除遞延稅項影響人民幣3,630,000元後，分別確認對累計溢利及非控股權益的影響人民幣10,134,000元及人民幣756,000元。額外損失撥備金從各對應資產中扣除。

2017年12月31日之所有金融資產損失撥備(包括合約資產及應收賬款及其他應收款項)與2018年1月1日之期初損失撥備之對賬如下：

	合約資產 人民幣千元	應收賬款及 其他應收款項 人民幣千元
於2017年12月31日		
— 根據香港會計準則第39號 重新分類	—	188,952
透過期初累計溢利/非控股權益重新計量之金額	9,448	(9,448)
	2,983	11,537
於2018年1月1日	12,431	191,041

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策(續)

2.4 應用所有新訂準則對期初之簡明綜合財務狀況表之影響(續)

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	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 人民幣千元 (經調整)
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
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
	46,448,956	120,919	(14,520)	46,555,355

2. 主要會計政策(續)

2.4 應用所有新訂準則對期初之簡明綜合財務狀況表之影響(續)

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	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 人民幣千元 (經調整)	
	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
F	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
A	融資租賃承擔	51,693	–	–	51,693
	優先票據及債券	4,484,610	–	–	4,484,610
N	已發行資產抵押證券	42,533	–	–	42,533
	界定福利責任	220	–	–	220
T	撥備	40,131	–	–	40,131
		26,895,112	102,754	–	26,997,866
A	流動資產淨值	19,553,844	18,165	(14,520)	19,557,489
S	總資產減流動負債	42,061,628	31,873	(10,890)	42,082,611

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

2.4 應用所有新訂準則對期初之簡明綜合財務狀況表之影響 (續)

	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	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 人民幣千元 (經調整)
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
	24,363,597	18,250	–	24,381,847
淨資產	17,698,031	13,623	(10,890)	17,700,764
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	17,698,031	13,623	(10,890)	17,700,764

除上文所述者外，於本中期期間應用香港財務報告準則的其他修訂版及詮釋對該等簡明綜合財務報表所呈報的金額或所載的披露並無任何重大影響。

3. 來自貨品及服務之收入

分解來自貨品及服務之收入

分部	截至2018年6月30日止六個月					合計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	
貨品及服務類型						
<i>物業開發</i>						
	出售已開發物業	2,563,280	-	-	-	2,563,280
<i>物業代理服務</i>						
	提供物業代理服務	-	28,801	-	-	28,801
<i>物業經營服務</i>						
F	提供物業管理服務	-	-	1,773,862	-	1,773,862
	提供住宅社區諮詢服務收入	-	-	2,612	-	2,612
A	提供綫上推廣及其他增值服務	-	-	162,013	-	162,013
	提供工程服務	-	-	60,286	-	60,286
N						
<i>酒店經營</i>						
T	提供酒店住宿服務	-	-	-	67,370	67,370
A						
<i>其他</i>						
	提供旅遊代理服務	-	-	-	-	162,992
S	製造及銷售燃料泵	-	-	-	-	248,533
I		2,563,280	28,801	1,998,773	67,370	411,526
收入確認時間						
A	按時點確認	2,563,280	28,801	-	-	248,533
	按時段確認	-	-	1,998,773	67,370	162,993
		2,563,280	28,801	1,998,773	67,370	411,526
						5,069,750

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

3. 來自貨品及服務之收入(續)

分解來自貨品及服務之收入(續)

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	截至2018年6月30日止六個月						合計 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	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	
分部資料所披露的收入							
外部銷售收入	2,563,280	125,761	28,801	1,998,773	67,370	411,526	5,195,511
分部間銷售收入	6,716	-	-	54,361	-	-	61,077
	2,569,996	125,761	28,801	2,053,134	67,370	411,526	5,256,588
抵銷	(6,716)	-	-	(54,361)	-	-	(61,077)
調整租賃收入	-	(125,761)	-	-	-	-	(125,761)
客戶合約收入	2,563,280	-	28,801	1,998,773	67,370	411,526	5,069,750

4. 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

分部收入(未經審核)	物業開發		物業代理		物業經營		可呈報		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	服務 人民幣千元	服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	分部總額 人民幣千元	對銷 人民幣千元	
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	6,716	-	-	54,361	-	-	61,077	(61,077)	-
總計	2,569,996	125,761	28,801	2,053,134	67,370	411,526	5,256,588	(61,077)	5,195,511
分部利潤(虧損)	451,090	253,425	1,665	285,639	(8,908)	(52,664)	930,247	(12,621)	917,626

4. 分部資料(續)

截至2017年6月30日止六個月

	物業開發		物業代理		物業經營		其他		可呈報	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	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	(附註)		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： 其他指從事提供旅遊代理服務、生產及銷售燃油泵。

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)淨額、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、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(附註21)	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
未分配其他收入、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

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

4. 分部資料(續)

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
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
集團資產總計	80,730,441	68,956,740

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、指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具、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。

5. 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)
中國即期稅項		
企業所得稅	228,836	289,823
土地增值稅	90,703	135,670
	319,539	425,493
遞延稅項：		
於損益內扣除	133,264	95,899
	452,803	521,392

6. 期內利潤

		截至6月30日止六個月	
		2018年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(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	—
F	有關應收賬款及合約資產之減值虧損	15,750	8,712
A	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

7. 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。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

8. 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	(80)	—
用以計算每股攤薄盈利的盈利	102,761	81,270
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	36,047	23,348
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,798,593	5,785,320

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截至2017年6月30日止期間之每股攤薄盈利並無影響，而彩生活之購股權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辰已授出之該等購股權對計算兩個期間之每股攤薄盈利並無影響，而星辰之購股權具反攤薄作用。

9. 物業、廠房及設備

截至2018年6月30日止六個月之物業、廠房及設備之變動概述如下：

	人民幣千元
於2018年1月1日(經審核)	2,611,084
添置	283,104
期內折舊	(105,338)
轉撥至投資物業	(18,410)
出售	(11,135)
出售附屬公司(附註21)	(74,986)
於2018年6月30日(未經審核)	2,684,319

10. 投資物業

截至2018年6月30日止六個月之投資物業之變動概述如下：

	已竣工投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
公允值			
於2018年1月1日(經審核)	8,704,339	1,489,825	10,194,164
添置	–	261,101	261,101
收購附屬公司(附註20)	–	109,981	109,981
於建築工程竣工後轉撥	171,702	(171,702)	–
轉撥自己竣工銷售物業	342,251	–	342,251
轉撥自物業、廠房及設備	18,410	–	18,410
於損益表中確認的公允值變動淨值	64,299	130,710	195,009
出售	(343,751)	–	(343,751)
於2018年6月30日(未經審核)	8,957,250	1,819,915	10,777,165

F

A

N

T

A

S

I

A

於2018年6月30日，本集團已竣工投資物業的公允值為人民幣8,957,250,000元(2017年12月31日：人民幣8,704,339,000元)，而在建投資物業的公允值為人民幣1,819,915,000元(2017年12月31日：人民幣1,489,825,000元)，乃按與本集團並無關連的一家獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值而釐定，而該公司具備對相關地點類似物業進行估值的適當資質及近期經驗。

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

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

11. 合約資產

	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)
安裝服務	83,342	–
建築	69,769	–
	153,111	–
減：呆賬撥備	(11,100)	–
	142,011	–

合約資產主要關於本集團對已完成而未開票工作的收取代價權利，因為權利視乎於本集團未來於報告日期達成建築及安裝服務指定里程碑的表現。當該權利成為無條件時，合約資產轉撥至應收賬款。

有關減值評估之詳情載於附註13。

12. 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
	5,133,419	4,297,028
減：列於非流動資產項下款項	(157,040)	(167,624)
列於流動資產項下款項	4,976,379	4,129,404

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。

12. 應收賬款及其他應收款項(續)

以下乃本集團應收賬款扣減呆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呈列的賬齡分析：

	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
	2,010,464	2,081,969

有關減值評估之詳情載於附註13。

13. 受限於預期信貸損失模式的金融資產及其他項目的減值評估

本集團就受限於香港財務報告準則第9號項下減值之金融資產(包括應收賬款及其他應收款項、應付附屬公司的非控股股東、聯營公司及合營公司款項、已受限/抵押銀行存款及銀行結餘)及合約資產確認減值評估。就應收賬款、合約資產及代表住戶支付款項的減值評估詳情載列如下。於2018年1月1日及2018年6月30日，其他金融資產的虧損撥備金額被視為對本集團的簡明綜合財務報表並無重大影響。

應收賬款及合約資產

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團使用應收賬款賬齡評估客戶的減值情況，原因為此等客戶包括大量具有共同風險特徵的小型客戶，代表客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。下表提供有關來自物業經營服務及合約資產的應收賬款的信貸風險及預期信貸損失的資料，有關資料乃於2018年6月30日根據撥備矩陣進行集體評估。

就銷售物業所產生的應收賬款而言，於2018年1月1日及2018年6月30日的虧損撥備金額對本集團的簡明綜合財務報表而言被視為不重大。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

13. 受限於預期信貸損失模式的金融資產及其他項目的減值評估(續)

應收賬款及合約資產(續)

就來自物業經營服務、銷售燃油泵及合約資產且作出減值虧損撥備的應收賬款而言：

	平均虧損比率 (附註a)	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元
0至30日	0.5%	412,870	2,064
31至90日	2.0%	376,560	7,531
91至180日	6.0%	258,317	15,499
181至365日	12.0%	150,880	18,106
逾1年	45.0%	131,429	59,143
		1,330,056	102,343

應收賬款及合約資產之減值撥備

於截至2018年6月30日止六個月，應收賬款減值撥備及合約資產變動載列如下。

	人民幣千元
於2018年1月1日之結餘(附註b)	111,064
撇銷金額	(24,471)
虧損撥備重新計量淨額	15,750
於2018年6月30日之結餘(未經審核)	102,343

附註：

- 估計虧損比率乃根據應收賬款預計年期內的歷史觀察違約比率估計，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。
- 本集團於2018年1月1日初始應用香港財務報告準則第9號。根據選定的過渡方法，本集團並無重列比較資料。

13. 受限於預期信貸損失模式的金融資產及其他項目的減值評估(續)

代表住戶支付款項

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團就其客戶代表住戶支付款項及時應用內部信貸評級。本集團就該等應收賬款使用四個類別以反映彼等信貸風險。

種類	類別小組定義
第一類	主要由於該社區的表現與本集團實行自動化策略及提供社區租賃、銷售、其他增值服務及工程服務予住戶及業主的期望並不相符，本集團已終止或計劃透過不續約而終止相關物業管理合約的社區。
第二類	於交付前階段的社區。儘管管理處於物業交付予業主前並無開始收取物業管理費，但管理處於相關社區安排物業管理服務時仍產生開支，有關開支透過我們的司庫職能支付。
第三類	應收住戶的管理處物業管理費超出相關社區的代表住戶支付款項的社區。
第四類	代表住戶支付款項超出應收住戶的管理處物業管理費的社區。

下表提供根據撥備矩陣按組合方式評估的2018年6月30日信貸風險及代表住戶支付款項之預期信貸損失的資料。

	平均虧損比率 (附註a)	賬面總值 人民幣千元	減值虧損撥備 人民幣千元
第一類	95%	66,175	62,866
第二類	5%	79,165	3,958
第三類	1%	573,330	5,733
第四類	20%	162,237	32,447
		880,907	105,004

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

13. 受限於預期信貸損失模式的金融資產及其他項目的減值評估(續)

代表住戶支付款項(續)

代表住戶支付款項減值撥備

	人民幣千元
2018年1月1日之結餘(附註b)	92,408
撇銷金額	(6,691)
重新計量虧損撥備淨值	19,287
2018年6月30日之結餘(未經審核)	105,004

附註：

- (a) 估計虧損比率乃根據應收賬款預計年期內的歷史觀察違約比率估計，並根據前瞻性宏觀經濟數據進行調整。
- (b) 本集團於2018年1月1日初始應用香港財務報告準則第9號。根據選定的過渡方法，本集團並無重列比較資料。

14. 按公允值計入損益之金融資產

按公允值計入損益之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2018年6月30日及2017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2018年6月30日，投資本金額為人民幣113,644,000元(2017年：人民幣234,460,000元)。董事認為，於2018年6月30日之投資公允值與其本金額相若。

15. 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
	8,725,138	9,282,468

F
A
N
T
A
S
I
A
應付賬款主要包括就建造銷售物業採購原材料及分包費用的尚未支付款項。採購建築原材料的平均信貸期為兩個月至一年。

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呈列的賬齡分析：

	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
	4,944,670	3,857,418

16. 借款

截至2018年6月30日止六個月，本集團取得新借款人民幣7,078,087,000元（截至2017年6月30日止六個月：人民幣444,039,000元）及已償還借款人民幣1,762,553,000元（截至2017年6月30日止六個月：人民幣391,820,000元）。

	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)
有抵押	11,141,130	6,215,822
無抵押	4,063,803	3,647,823
	15,204,933	9,863,645

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

16. 借款(續)

就呈報目的分析如下：

	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)
即期	5,538,267	3,022,026
非即期	9,666,666	6,841,619
	15,204,933	9,863,645

所籌得新借款以人民幣、美元及港元計值並以4.28%至12.83%之年息率計息。

17. 優先票據及債券

	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)
於2020年到期的2013年優先票據	1,720,006	1,707,273
於2018年到期的2015年優先票據	–	1,313,578
於2019年到期的2016年5月優先票據	1,609,038	1,601,413
於2021年到期的2016年10月優先票據	3,326,860	3,280,574
於2018年到期的2017年6月優先票據	–	3,171,032
於2022年到期的2017年7月優先票據	2,040,758	2,013,652
於2019年到期的2018年2月優先票據	2,029,152	–
於2021年到期的2018年3月優先票據	3,987,982	–
於2019年到期的2018年6月優先票據	653,995	–
於2020年到期的2015年境內企業債券	2,093,911	2,021,962
於2020年到期的2016年首批境內企業債券	1,135,687	1,095,052
於2019年到期的2016年第二批境內企業債券	415,438	406,371
於2019年到期的2016年第三批境內企業債券	2,626,826	3,047,804
於2020年到期的2017年境內企業債券	152,290	146,231
	21,791,943	19,804,942
減：列於流動負債項下的一年內到期款項	(4,421,452)	(4,484,610)
列於非流動負債項下的一年後到期款項	17,370,491	15,320,332

截至2018年6月30日止六個月，本集團新發行本金總額為1,000,000,000美元的優先票據(詳情載於下文)並償還於2018年到期的2015年優先票據、於2018年到期的2017年6月原優先票據及於2019年到期的首批2016年第三批境內企業債券，本金總額分別為200,000,000美元、350,000,000美元及人民幣500,000,000元。

17. 優先票據及債券 (續)

於2018年2月14日，本集團發行本金總額為300,000,000美元的優先票據(「2018年2月優先票據」)。2018年2月優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，按年利率7.25%計息，且利息每半年於2月14日和8月14日支付。2018年2月優先票據按面值發行並於新加坡證券交易所有限公司上市交易。實際年利率為8.12%。除非提前贖回，否則2018年2月優先票據將於2019年2月14日到期。

於2018年3月8日，本集團發行本金總額為350,000,000美元的優先票據(「2018年3月首批優先票據」)。2018年3月首批優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，按年利率8.375%計息，且利息每半年於3月8日和9月8日支付。2018年3月原優先票據按面值發行並於新加坡證券交易所有限公司上市交易。

於2018年3月19日，本集團發行本金總額為100,000,000美元的優先票據(「2018年3月第二批優先票據」)。2018年3月第二批優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，按年利率8.375%計息，且利息按與2018年3月首批優先票據的相同條款及條件(發行日期及發行價除外)每半年於3月8日和9月8日支付。2018年3月第二批優先票據按面值發行並於新加坡證券交易所有限公司上市交易。

於2018年5月10日，本集團發行本金總額為150,000,000美元的優先票據(「2018年3月第三批優先票據」，連同2018年3月首批優先票據及2018年3月第二批優先票據統稱為「2018年3月優先票據」)。2018年3月第三批優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，按年利率8.375%計息，且利息按與2018年3月首批優先票據的相同條款及條件(發行日期及發行價除外)每半年於3月8日和9月8日支付。2018年3月第三批優先票據按本金額的96.285%發行並於新加坡證券交易所有限公司上市交易。

2018年3月優先票據的實際年利率介乎8.95%至9.91%。除非提前贖回，否則2018年3月優先票據將於2021年3月8日到期。

於2018年6月1日，本集團進一步發行本金總額為100,000,000美元的優先票據(「2018年6月優先票據」)。2018年6月優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，按年利率8.5%計息，且利息每半年於2018年12月5日和2019年6月4日支付。2018年6月優先票據按面值發行並於新加坡證券交易所有限公司上市交易。實際年利率為10.661%。除非提前贖回，否則2018年6月優先票據將於2019年6月4日到期。

本公司董事認為上文所述優先票據的提早贖回期權公允值於初步確認時及於2018年6月30日並不重大。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

17. 優先票據及債券(續)

優先票據及債券於截至2018年6月30日止六個月之變動載列如下：

	人民幣千元
於2018年1月1日(經審核)	19,804,942
於優先票據發行日期之所得款項淨額	6,222,896
匯兌虧損	241,022
實際利息開支	966,362
支付利息	(562,537)
提前贖回優先票據	(500,027)
償還優先票據	(4,380,715)
於2018年6月30日(未經審核)	21,791,943

就呈報目的分析如下：

	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)
即期	4,421,452	4,484,610
非即期	17,370,491	15,320,332
	21,791,943	19,804,942

18. 已發行資產抵押證券

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%至7.3%計息。根據證券化安排，本金及利息須於2019年1月至2021年1月間按半年支付並有屆滿日期。實際年利率介乎6.9%至7.5%。

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」)按本金額面值將資產抵押證券全部或部分售回予本集團。董事認為，認沽期權的公允值於初步確認時及於2018年6月30日並不重大。

18. 已發行資產抵押證券(續)

已發行資產抵押證券於截至2018年6月30日止六個月的變動載於下文：

	人民幣千元
於2018年1月1日(經審核)	227,737
於資產抵押證券發行日期的所得款項淨額	98,236
實際利息開支	11,316
償還本金	(27,500)
已付利息	(6,773)
於2018年6月30日(未經審核)	303,016

就呈報目的分析如下：

	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)
即期	50,028	42,533
非即期	252,988	185,204
	303,016	227,737

19. 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2018年1月1日及2018年6月30日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及繳足：			
於2018年1月1日(經審核)	5,762,022,224	576,202,222	497,868
行使購股權時發行股份	921,680	92,168	77
於2018年6月30日(未經審核)	5,762,943,904	576,294,390	497,945

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

20. 收購附屬公司

(a) 透過收購附屬公司購買資產及負債

所收購附屬公司名稱	成立／註冊 地點	收購月份	已收購股權	代價 人民幣千元
鄂州鑫港置業有限公司	中國	2018年2月	100%	364,436
南京星潤置業有限公司	中國	2018年2月	100%	266,100
武漢欣城開實業有限公司	中國	2018年4月	90%	30,000
唐山金盛房地產開發有限公司	中國	2018年5月	51%	43,000

截至2018年6月30日止六個月，所有附屬公司均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。

上述交易購入的資產淨值詳情概述如下：

	人民幣千元
已收購附屬公司的可識別資產淨值	
發展中投資物業	109,981
銷售在建物業	1,921,145
應收賬款及其他應收款項	979
銀行結餘及現金	24,799
應付賬款及其他應付款項	(1,349,815)
	707,089
減：非控股權益	(3,553)
	703,536

於收購日期所收購公允值為人民幣979,000元之應收賬款及其他應收款項擁有合約總額人民幣979,000元，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，並確認為於截至2018年6月30日止六個月產生之開支（計入簡明綜合損益及其他全面收益表中「行政費用」內）。

20. 收購附屬公司(續)

(a) 透過收購附屬公司購買資產及負債(續)

人民幣千元

以下列方式支付的總代價：	
現金	84,100
於過往年度支付的按金	575,000
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	44,436
	<u>703,536</u>

收購各非全資擁有附屬公司產生的非控股權益乃參照各收購方於收購日期的可識別資產淨值所佔比例的份額而進行計量。

人民幣千元

F	收購產生的現金流出淨額：	
A	本期間已付現金代價	(84,100)
N	已取得銀行結餘及現金	24,799
T		<u>(59,301)</u>

(b) 收購業務

截至2018年6月30日止六個月，本集團以代價總額人民幣5,589,000元收購以下附屬公司。於收購時，本公司董事認為收購構成業務合併。上述附屬公司的收購旨在持續擴展本集團物業管理。

所收購附屬公司名稱	成立/註冊		已收購股權	代價 人民幣千元
	地點	收購月份		
泗陽嘉華物業管理有限公司	中國	2018年3月	80%	2,580
江蘇志遠物業管理有限公司	中國	2018年3月	85%	3,009

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

20. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

於收購日期上述交易購入的資產淨值及已確認之負債詳情概述如下：

	人民幣千元
應收賬款及其他應收款項	8,662
應收本公司若干附屬公司款項	1,053
銀行結餘及現金	215
應付賬款及其他應付款項	(2,770)
應付本公司若干附屬公司款項	(9,828)
	(2,668)

應收賬款及其他應收款項及應收按於收購日期之公允值人民幣9,715,000元購入的本公司若干附屬公司款項擁有合約總金額人民幣9,715,000元，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，並確認為於截至2018年6月30日止六個月內之開支並計入簡明綜合損益及其他全面收益表中「行政費用」內。

	人民幣千元
收購產生之商譽：	
以過往年度已付按金支付之代價	5,589
加：非控股權益	(483)
減：購入可識別負債淨值之公允值	2,668
收購產生之商譽	7,774

截至2018年6月30日止六個月，本集團已確認與物業管理分部項下收購附屬公司有關的商譽人民幣7,774,000元。

收購附屬公司產生的商譽，乃由於業務合併成本包括控制權溢價。此外，就業務合併實際支付的代價包括預計協同效應的裨益、收益增長、未來市場發展及業務的集合勞動力相關的款項。

預期並無收購產生的商譽可作扣稅之用。

就收購各非全資附屬公司所產生非控股權益乃參照被各收購方於收購日期的可識別資產／負債淨值所佔比例的份額而進行計量。

	人民幣千元
收購產生的現金流入淨額：	
已收購的銀行結餘及現金	215

21. 出售附屬公司

- (i) 於2018年1月，本集團出售其於江西銀盛房地產開發有限公司(其於中國從事物業發展)之全部股權予一名獨立第三方，代價為人民幣10,000,000元。
- (ii) 於2018年5月，本集團出售其於成都禦棧香悅實業有限公司(其從事酒店經營)之全部股權予一名獨立第三方，代價為人民幣99,079,000元。
- (iii) 於2018年6月，本集團出售其於深圳市飛高至卓實業有限公司(其於中國從事物業發展)之61%股權予一名獨立第三方，代價為人民幣884,500,000元。

上述交易所出售資產淨值的詳情概列如下：

		人民幣千元
喪失控制權的資產及負債分析：		
	指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具	1,300
F	物業、廠房及設備	74,986
	待售物業	438,703
A	可收回稅項	10,897
	應收賬款及其他應收款項	43,030
N	應收本公司若干附屬公司之款項	3,630
	銀行結餘及現金	15,388
T	應付賬款及其他應付款項	(43,073)
	應付本公司若干附屬公司之款項	(23,110)
A	合約負債	(224,718)
	出售資產淨值	297,033
S		
		人民幣千元
I	出售附屬公司收益：	
	已收現金代價	624,779
A	應收代價	368,800
		993,579
	加：非控股權益	70,233
	減：出售資產淨值	(297,033)
		766,779
	出售產生的現金流入淨額	
	已收現金代價	624,779
	出售銀行結餘及現金	(15,388)
		609,391

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

22. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

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

	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)
一年內	45,739	43,221
第二至第五年內(包括首尾兩年)	177,945	169,698
五年後	370,414	375,614
	594,098	588,533

本集團作為出租人

於報告期間結束時，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	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)
一年內	263,895	234,192
第二至第五年內(包括首尾兩年)	695,083	650,187
五年後	250,479	220,493
	1,209,457	1,104,872

23. 資本及其他承擔

	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)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的土地使用權及 銷售物業工程承擔	5,850,935	2,417,987
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的投資物業 工程承擔	175,043	254,390
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的收購附屬公司 已承擔代價	59,610	870,720
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的收購物業、廠房及設備的 資本開支	34,895	23,066

24. 購股權計劃

(a) 本公司

下表披露於截至2018年6月30日止六個月董事及僱員所持本公司購股權的變動：

	購股權 計劃項下的 購股權數目 (千份)
於2018年1月1日尚未行使	85,101
期內已行使	(922)
於2018年6月30日尚未行使	84,179

截至2018年及2017年6月30日止六個月，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

下表披露於截至2018年6月30日止六個月董事及僱員所持彩生活購股權的變動：

	購股權 計劃項下的 購股權數目 (千份)
於2018年1月1日尚未行使	80,678
期內已失效	(22)
期內已行使	(11,996)
於2018年6月30日尚未行使	68,660

截至2018年6月30日止六個月，彩生活就彩生活授出之購股權確認總開支人民幣6,548,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣22,397,000元)。

(c) Morning Star

截至2018年6月30日止六個月，本集團就Morning Star授出之購股權確認總開支人民幣520,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣1,106,000元)及於截至2018年6月30日止六個月Morning Star之購股權概無變動。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

25. 或然負債

	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)
就本集團銷售物業購買者獲授按揭貸款 向銀行作出擔保	8,464,726	7,296,670

董事認為，由於擔保合約於初步確認時的公允值並不重大，且違約風險低，故並無於報告期間結束時確認擔保合約撥備。於初步確認時及於2018年6月30日概無價值確認。

26. 資產質押

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

	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、廠房及設備	288,135	295,167
投資物業	3,034,890	2,150,253
銷售物業	5,363,195	2,139,194
已抵押銀行存款	377,176	377,176
	9,063,396	4,961,790

27. 關連方披露

截至2018年6月30日止六個月，除簡明綜合財務報表其他部分所披露者外，本集團與關連方有以下重大結餘及交易：

(a) 關連方結餘

	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)
應收本公司附屬公司非控股股東款項		
非貿易性質	586,376	1,052,812
應收合營企業款項		
非貿易性質	72,059	362,935
應收聯營公司款項		
非貿易性質	18,284	27,567
應付合營企業款項		
非貿易性質	274,184	10,000
應付關連方款項		
非貿易性質(附註)	217,952	–
應付聯營公司款項		
非貿易性質	3,267	13,513

附註：於2018年6月30日，結餘指應付深圳市彩付寶網路技術有限公司(「深圳彩付寶」)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。

上述於2018年6月30日及2017年12月31日之結餘為非貿易性質、無抵押、免息及按要求償還。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年6月30日止六個月

27. 關連方披露(續)

(b) 關連方交易

關連方	關係	交易	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)
萬象美	深圳萬象的附屬公司， 本集團的前合營企 業，於2017年12月29 日被本集團收購及成 為本公司的附屬公司	諮詢服務費收入	不適用	37,704
深圳萬象	本集團前合營企業，於 2017年12月29日被本 集團收購及成為本公 司的附屬公司	管理費收入	不適用	3,960
深圳彩付寶	由本公司董事兼首席執 行官潘軍先生控制的 公司	在線推廣服務收入	25,306	—

(c) 主要管理人員薪酬

截至2018年6月30日止六個月，董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	55,766	39,691
離職後福利	4,352	3,457
	60,118	43,148

(d) 其他

於2018年6月30日，本公司若干董事向銀行及信託公司提供聯合擔保，以作為本集團合共人民幣702,000,000元(2017年12月31日：人民幣944,000,000元)之銀行及其他借款的擔保。

截至2018年6月30日止六個月，本集團以現金代價人民幣5,342,000元(截至2017年6月30日止六個月：零)向本集團主要管理人員(本公司董事除外)出售若干物業。

28. 金融工具之公允值計量

下表載列有關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；及
- 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。

	於下列日期之公允值		公允值層級	
	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)		
F A	按公允值計入損益之金融資產	113,644	234,460	第二級
	指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具	150,635	–	第三級

N 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

T
A 除下表所詳述者外，本公司董事認為按攤銷成本計入簡明綜合財務報表之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

	公允值層級	2018年6月30日		2017年12月31日		
		賬面值 人民幣千元 (未經審核)	公允值 人民幣千元	賬面值 人民幣千元 (經審核)	公允值 人民幣千元	
A	優先票據	第一級	15,367,792	14,158,292	13,087,522	13,327,690
	上市公司債券	第一級	3,229,598	3,103,263	3,117,014	3,094,535
	非上市公司債券	第三級	3,194,553	3,225,921	3,600,406	3,640,712
	已發行資產抵押證券	第三級	303,016	296,408	227,737	235,251

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