



花樣年

FANTASIA

万物·生长

F A N T A S I A

2019 中期報告

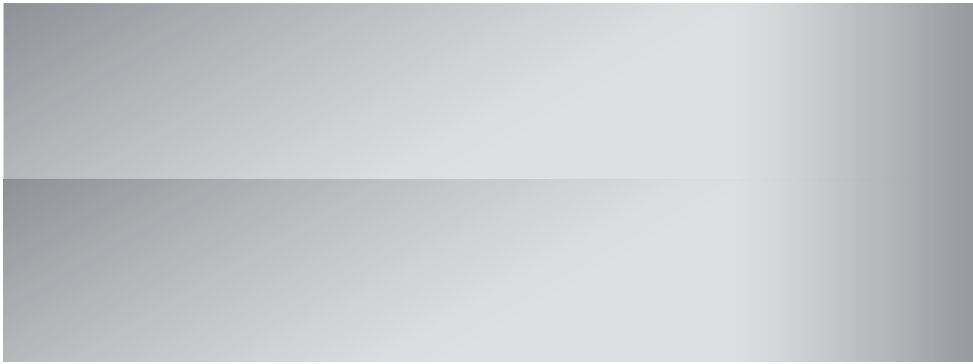
花樣年控股集團有限公司

FANTASIA HOLDINGS GROUP CO., LIMITED

股份代號：01777.HK

致力于成爲有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者。

FANTASIA
花样年



花样创造价值。

CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.

目錄

CONTENTS

公司資料	02
榮譽與獎項	03-08
企業社會責任	09-12
主席報告	13-20
管理層討論及分析	21-50
權益披露	51-56
公司管治及其他資料	57-68
簡明綜合財務報表審閱報告	69
簡明綜合損益及其他全面收益表	70
簡明綜合財務狀況表	71-72
簡明綜合權益變動表	73-74
簡明綜合現金流量表	75-76
簡明綜合財務報表附註	77-111

董事

執行董事

潘軍先生
(主席兼首席執行官)
曾寶寶小姐
柯卡生先生
(於2019年5月30日獲委任)
張惠明先生
(於2019年5月30日獲委任)
陳新禹先生
(於2019年5月30日獲委任)
鄧波先生
(於2019年5月30日辭任)

非執行董事

李東生先生
廖騫先生
林錦堂先生
(於2019年5月30日辭任)

獨立非執行董事

何敏先生
廖建文博士
王沛詩女士，太平紳士
郭少牧先生
黃明先生
(於2019年5月30日辭任)

聯席公司秘書

劉斌先生
羅舒宇女士

授權代表

潘軍先生
羅舒宇女士

審核委員會

何敏先生(委員會主席)
廖建文博士
王沛詩女士，太平紳士
郭少牧先生
黃明先生
(於2019年5月30日辭任)

薪酬委員會

郭少牧先生
(於2019年5月30日
獲委任為委員會主席)
何敏先生
潘軍先生
廖建文博士
王沛詩女士，太平紳士
黃明先生
(於2019年5月30日辭任)

提名委員會

潘軍先生(委員會主席)
何敏先生
曾寶寶小姐
廖建文博士
王沛詩女士，太平紳士
郭少牧先生
黃明先生
(於2019年5月30日辭任)

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

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

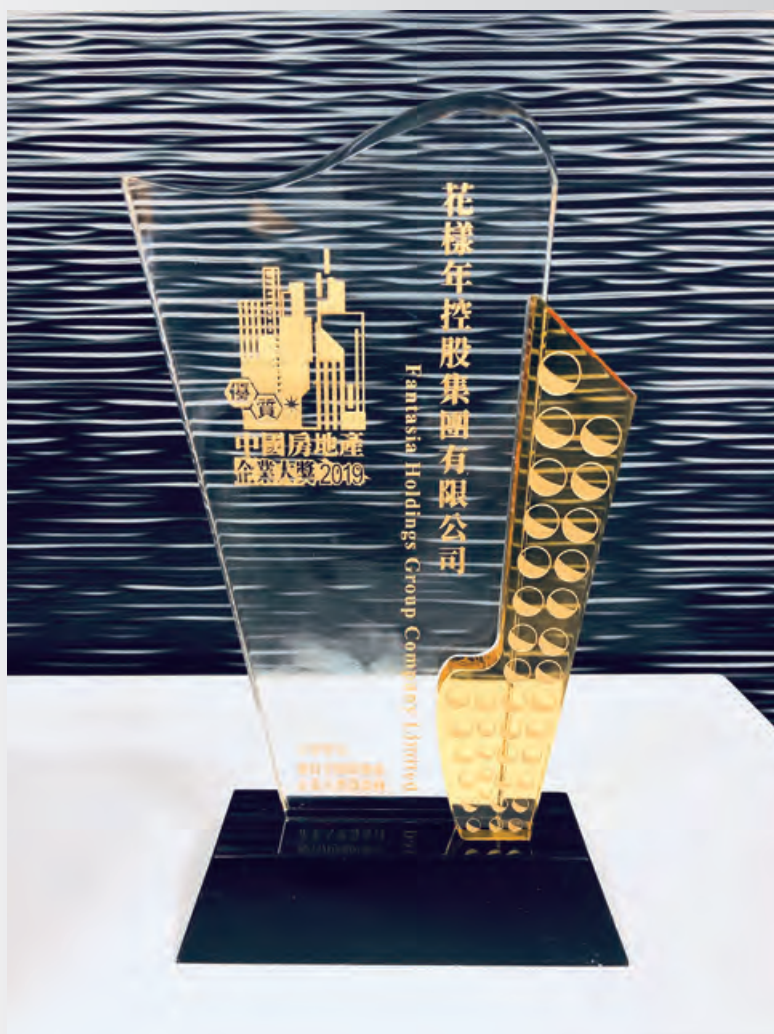
網址

<http://www.cnfantasia.com>

2019年1月16日，在深圳舉辦的2018「金港股」年度頒獎盛典上，彩生活榮獲「2018金港股最佳投資者關係管理上市公司」大獎。

彩生活投資者關係團隊憑借專業合規的信息披露，真誠透明的投資者關係管理，持續受到資本市場好評，在1月9日舉辦的「2019上市公

司投資者關係創新峰會」暨「第二屆中國卓越IR頒獎盛典」中，摘得「第二屆中國卓越IR最佳創新獎」。同時，彩生活投資者關係團隊，也分別獲得「最佳領袖獎」、「最佳總監獎」、「最具潛力獎」三項個人獎。



2019年3月19日，觀點年度論壇於深圳開幕。觀點地產機構旗下觀點指數研究院隆重推出「2019中國房地產卓越100榜」，並聯合眾多主流媒體、研究機構、房地產開發企業、投資機構、金融投行及專業機構，盤點年度中國地產界最具有代表性的企業表現，評選和表彰過去一年卓越、傑出與非凡的房地產及相關產業鏈企業群體。花樣年集團（中國）有限公司榮譽入選卓越100榜單。

2019年3月19日，由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中指研究院三家研究機構共同組成的「中國房地產TOP10研究組」，發佈了2019中國房地產百強企業研究報告。花樣年集團（中國）有限公司獲得「2009-2019連續十一年中國房地產百強企業」、「2019中國房地產百強企業穩健性TOP10」、「2019中國房地產百強企業融資能力TOP10」三項榮譽。



2019年3月20日，由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合主辦的「2019中國房地產開發企業500強測評成果發佈會」在北京隆重召開。花樣年集團被中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合評選為「2019中國房地產開發企業500強」，位列第72名。

2019年5月23日，由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合開展的「2019中國房地產上市公司測評成果發佈會暨首屆中國物業服務企業上市公司測評成果發佈」在中國香港隆重召開。花樣年控股集團有限公司 (01777.HK) 憑借較強的綜合實力，榮獲「2019中國房地產上市公司綜合實力100強」(第66位)。在同期首次舉辦的首屆物業服務企業上市公司測評成果發佈中，花樣年旗下彩生活服務集團 (01778.HK) 榮獲「2019中國物業服務企業上市公司10強 (第4位)」。



2019年5月24日，由中國指數研究院和中國房地產TOP10研究組主辦的「2019中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十二屆中國物業服務百強企業家峰會」在北京召開。花樣年旗下彩生活集團依托「互聯網+物業」創新模式，憑借社區服務平台建設在行業的引領地位榮獲「2019互聯網社區運營領先企業」第一名和「2019中國特色物業服務領先企業—智慧社區」。彩生活集團旗下萬象美物業管理有限公司憑借強大的綜合實力以及專業的服務水平榮獲「2019中國物業服務百強企業」、「2019中國物業服務百強企業成長性TOP10」和「2019中國物業服務百強企業服務質量領先企業」三項殊榮。

2019年5月28日，「優質中國房地產企業大獎2019」頒獎典禮在香港九龍香格里拉酒店隆重舉行，花樣年控股集團有限公司(01777.HK)連續第四年獲得「優質中國房地產企業大獎」，體現了花樣年一貫的穩健風格和高質量的業績增長再一次得到香港資本市場的認可。



「優質中國房地產企業大獎」旨在表揚一眾房地產界精英企業的優秀表現，以及其對香港和內地經濟繁榮所作出的貢獻，同時也是投資者年度審視優質內地房地產企業的機會。獎項評委由香港股票分析師協會和多位資深股評人組成，並由德勤中國全國房地產行業主管合夥人何錦榮為獎項評審進行資料審核。評審根據各地產商整體的表現，從公司業績、企業前景、管治規範、項目執行、品牌形象、社會責任六大維度分別作出評審，綜合選出2019年度優質中國房地產企業。

花樣年公益基金會獲得「2018年99公益日優秀合作夥伴」稱號，由深圳市志願服務基金會頒發。

2019年1月，花樣年集團（中國）有限公司獲得阿拉善SEE基金會榮譽嘉許「傑出貢獻獎」。

2019年6月，江西贛州龍南縣遭遇百年一遇的洪澇災害，花樣年集團勇擔使命，發起「抗洪救災•同心同行」愛心捐助活動，由花樣年公益基金會捐資十萬元人民幣，用於龍南縣武當鎮抗洪救災及災後重建工作。獲得龍南縣6•10洪災抗洪搶險「先進社會團體」稱號。



花樣年•知美術館「開」展於2018年4月展出，2019年5月該展覽策展人榮膺「第十三屆AAC藝術中國•年度影響力」年度策展人提名獎。「開」展圍繞「開」這一帶有多重體驗和遐想的運動意向，呈現來自不同國家的9位藝術家的媒體藝術作品，在山、水、光和極簡主義的展館建築相互輝映中，既展現知美術館動靜相宜、道法自然之和諧，又寓意以行動開拓新藝術之開端。

AAC藝術中國(Award of Art China)是中國最重要的當代藝術年度評選，創立於2006年。AAC藝術中國旨在借由對中國當代藝術的年度梳理和評選，呈現地區性文化語境下的中國當代藝術進程，推動中國當代藝術在世界範圍內的整體影響力。



魏立剛《萬物》展 花樣年•知美術館 2019年4月27日—8月18日

2019年上半年，花樣年集團繼續秉持對生活中的藝術與審美的追求，以深圳市花樣年公益基金會為載體，倡導社會大眾的共同參與，以「樂享公益」為理念，圍繞人的全生命週期踐行教育公益、藝術公益、養老公益三大公益項目，積極回饋社會，支持社會公益事業發展。

作為「花樣年·發現幸福之旅」藝術公益的延續，花樣年集團捐資近800萬元，用於資助知美術館年度系列展覽。4月底，知美術館2019開年大展——魏立剛《萬物》驚艷開幕並持續展出，展覽共展出58件作品，跨越藝術家30多年的從漢字出發、從書法出發的創作歷程，涵蓋書法、水墨及多媒材繪畫、雕塑、裝置等多種創作形式，回顧了藝術家從1980年代末期以來的藝術創作歷程。《萬物》展覽是極具研究價值的探索起點，呈現在中國傳統文化複雜而豐厚的土地上當代表達的一種具有啟發式的多元狀態。



花樣年給高坪鎮敬老院捐贈擔架電梯

3月下旬，花樣年集團發起「暖春行動」，20餘花樣年志願者自駕前往吉安希望小學和遂川高坪敬老院送溫暖，為貧困學童帶去圖書和運動器材，給貧困老人送來慰問。並協同地產深圳公司落地「重走長征路關愛貧困老人」公益活動，為高坪鎮敬老院捐資20萬元用於擔架電梯和電梯井架建設，解決老人們出行難的問題。5月初，花樣年公益基金會出資30萬元，幫助高坪鎮敬老院新院樓進行消防改造及噴淋系統建設，18位貧困老人將可以搬進之前建設完畢卻消防不過關空置一年多的新敬老院。

同時，花樣年還創新「以買代捐、扶貧助農」產業扶貧模式，不但集中採購狗牯腦茶、高山黃豆等農產品作為年底、端午節等員工福利，還通過旗下彩生活集團，在彩之雲APP、彩惠人生等開設「扶貧助農」專區線上助力農產品銷售，讓城市居民以合理的價格享受到高坪鎮「來自大山的饋贈」。僅2019年端午節定制，就銷售農產品68萬餘元。

具有創新性、可複製性和示範帶動效應的「花樣年農村養老扶貧遂川模式」項目，得到民政部、全國老齡辦、中國社區發展協會以及省、市民政部門、老齡辦等領導的充分肯定，《中國社區報》、《深圳特區報》、中國網、央廣網等媒體紛紛報道相關經驗及做法。

5月12日，國家民政部慈善事業促進和社會工作司副司長伊佩莊、廣東省民政廳慈善事業促進和社會工作處處長鄭章樹、深圳市民政局副局長吳遠翔，以及在江西省民政廳領導一行，蒞臨江西省吉安遂川縣高坪鎮調研農村養老扶貧工作，對「農村養老扶貧遂川模式」給予了「效果很好、站位很高、謀局長遠」的充分肯定。

花樣年還持續關注鄉村教育，在當地政府和教育局支持下，完成吉安花樣年希望小學新校舍的征地及「三通一平」工作，正式啟動學校校建規劃及「美育+體育」鄉村學童素質教育支持，累計資金支持近200萬元人民幣，為未來學校重新規劃建設奠定基礎。

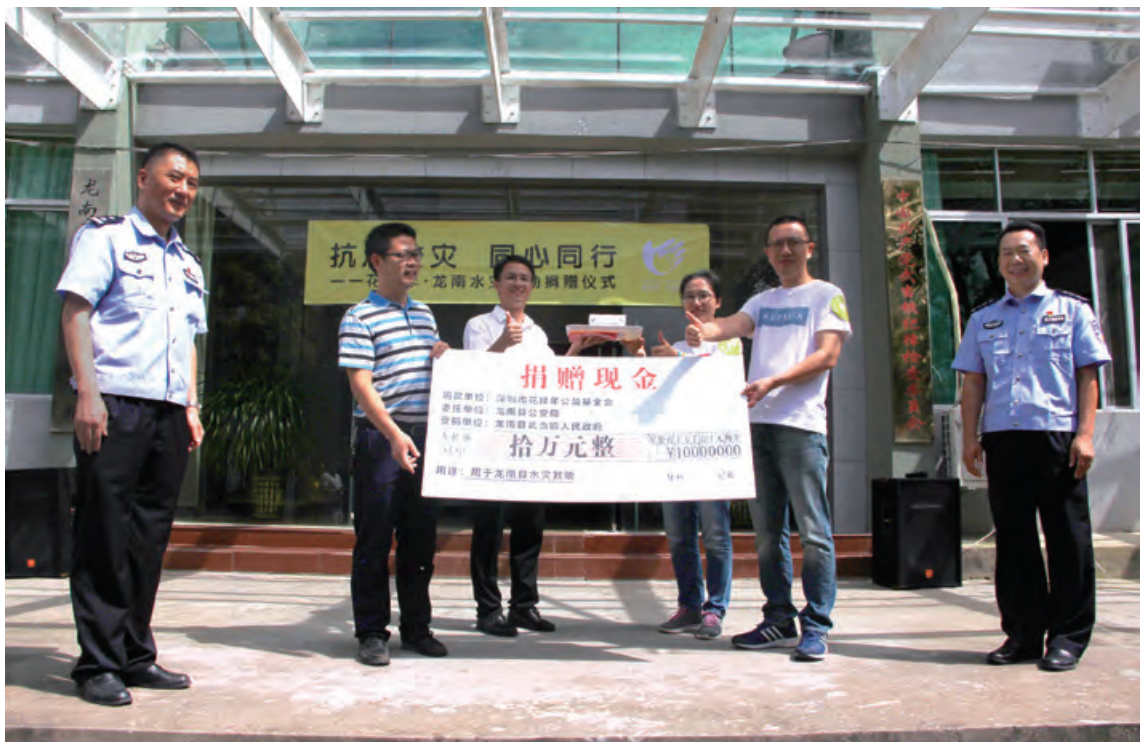


「來自大山的饋贈」花樣年扶貧助農定制禮盒

在災害救助方面，2019年6月10日，江西贛州龍南縣遭遇百年一遇的洪澇災害，花樣年集團勇擔使命，發起「抗洪救災同心同行」愛心捐助活動，由花樣年公益基金會捐資十萬元人民幣，用於龍南縣武當鎮抗洪救災及災後重建工作。

2019年，花樣年繼續以安康年為養老服務品牌，以日間照料中心為依托，向社區居民提供長者集中就餐、中醫康復治療、日間照料、棋牌娛樂、乒乓球運動、康復器材鍛煉等服務，同時開展成人及兒童的腦癱、唐氏綜合

症、發育遲緩、自閉症等的治療。於2019年1月到6月中期期間，共向300多人提供了5,000人次的服務，贏得了社區居民的讚譽。此外，安康年養老服務中心還以政府採購為依托，開展保潔服務、康復服務、生活照料、適老化改造等上門服務。於2019年1月到6月中期期間，共計為四川成都市武侯區、青羊區、高新區、成華區4區15個街道5,000人提供了60,000人次的服務。在第三方平台（孝行通、全時）所做滿意度調查中，安康年服務滿意度一直高居第一名。



龍南水災捐贈儀式合影



致尊敬的股東：

本人欣然向各位股東提呈花樣年控股集團有限公司（「花樣年」或「本公司」）連同其附屬公司（統稱「本集團」）截至2019年6月30日止六個月的業務回顧與展望。

一、業績

於本中期期間，本集團實現營業收入約人民幣85.77億元，同比增長65.1%；實現淨利潤約人民幣2.44億元，同比增長35.6%；實現合同銷售金額約人民幣131.69億元，同比增長16.5%。

二、業務回顧

2019年上半年，全球經濟增長景氣度趨於回落，多數國家復甦呈現不同程度的放緩。中國經濟處於底部調整階段，在政策托底下經濟實現企穩，但貿易緊張局勢的加劇，導致外部環境的不確定性提升。行業方面，中央政府重申「房住不炒」，以「穩地價、穩房價、穩預期」為調控目標，地方「因城施策」呈現有收有放局面。而貨幣政策在一季度相對寬鬆過後，二季度受銀保監會政策影響，房企融資環境再度收緊，二季度融

資總量大幅減少。在此背景下，上半年房地產市場商品住宅成交量同環比均出現下滑趨勢，各大房企拿地也均維持謹慎態度，土地成交規模同環比亦明顯下降。

2019年，正值本集團上市十周年，本集團以二次創業的心態，重新審視本集團戰略，提出聚焦「地產+社區」的整體戰略佈局，一方面持續深化「地產開發」和「社區服務」雙頭部業務，一方面加強多元化業務與頭部業務的協同作用。同時提出「重投資、穩財務、強運營」的經營方針。投資方面，本集團進一步明確投資策略，從前中後端不斷完善、規範投資制度與流程；財務方面，通過加強對報表管理，打造穩健的「財務鐵三角」；運營方面，從計劃運營向大運營轉型，逐步建立完善的大運營管理體系。

經過一系列的優化調整舉措，本集團2019年上半年實現營業收入約人民幣85.77億元，同比增長65.1%，淨利潤約人民幣2.44億元，同比增長35.6%。其中，地產業務上半年實現合同銷售金額約人民幣131.69億元，同比增長16.5%；彩生活平臺服務面積達到1,205.5百萬平方米。基於本集團良好的經營情況，於本中期期間，國際評級機構穆迪及標普相繼上調了本集團的信用評級展望至「穩定」，惠譽首次給予「B+」公司評級和債項評級，評級展望為「穩定」，本集團評級持續提升。

地產業務全面提質增效，實現有質量的增長

在政府調控政策維持高壓狀態下，上半年TOP100房企累計權益銷售規模約3.9萬億元，同比增長4%。於本中期期間，針對地產開發業務，本集團提出「擴規模、保利潤、提質增效」的經營策略，實現合同銷售金額約人民幣131.69億元，同比增長16.5%。在全面調整經營策略的同時，本集團業務增速依然保持行業增速水平。

歷經20多年的發展，本集團已形成了粵港澳大灣區、成渝都市圈、華中都市圈、長三角都市圈和環渤海都市圈五大深耕區域。在此基礎上，本集團進一步聚焦城市佈局，明確「5+N」的城市投資策略，以深圳、成都、武漢、上海和北京為五大戰略核心城市，結合城市群和能級考量，圍繞五大深耕區域，適度下沉，選取20+個優質城市，進一步夯實、強化城市深耕策略。同時，在投資取地階段合理安排高周轉型及利潤型項目比例，逐步達成7:3的合理配比，實現本集團規模與利潤平衡，當下與未來的平衡，推動本集團穩步發展。

本集團成長於粵港澳大灣區，憑借地域優勢及逾20載的深耕經驗，積極響應國家戰略佈局，緊抓廣東省國土廳以城市更新為抓手推動灣區新一輪土地改革的機遇，成立花樣年城市發展運營有限公司專注粵港澳大灣區城市更新業務。截至2019年6月30日止，已在深圳、廣州、佛山、東莞、中山、惠州6大灣區核心城市開展城市更新業務，城市更新項目39個，總預計貨值超人民幣3,500億元，總預計建築面積超1,600萬平方米。其中，深圳為本集團城市更新業務的核心城市，貨值佔比近二分之一，並將於近期逐步實現土地轉化。未來，本集團將持續拓展大灣區其他城市項目，擴大土地儲備獲取渠道和規模，實現大灣區的全覆蓋，助力本集團在大灣區建立土地儲備優勢，支持本集團戰略佈局並實現可持續發展。

本集團是一家有產品追求、有審美的公司，一直以來都希望給每一個客戶帶來美好生活體驗。在產品研發方面，本集團始終貫徹社區「智」造商的理念，不斷探索將科技、服務與美的格調相結合打造智慧社區產品。家天下產品系，經過多年鍛造，已成為本集團智慧社區的精品，並有效提升產品溢價。截至2019年6月30日，5個家天下項目累計實現合同銷售金額約人民幣48.79億元，約佔本集團整體合同銷售金額的37.0%。

隨著房地產行業進入白銀時代，以及本集團規模的不斷擴張，本集團從「計劃運營」向「大運營」轉型，將逐步建立完善的大運營管理體系。通過調整組織架構，優化治理機制，實現全項目、全週期和全專業的高效統籌經營，以及一盤棋的內部協同，達到快速有效的運營，提升利潤空間，促進本集團有內涵、有質量的增長。

夯實線下社區服務水平，打造線上更為開放的生態圈系統

從彩生活成立開始，我們的社區服務在中國已經走過17年，以「懷抱初心、產品匠心、服務用心」點滴經營。2019年正值彩生活上市5周年，我們已經成為全球最大的社區生活服務平台，直接和間接服務超過1,000萬戶中產家庭。我們不斷完善社區服務能力，加速規模面積擴張，優化業主居住體驗，提升增值服務營收。截至2019年6月30日，彩生活平台服務面積達到1,205.5百萬平方米。線上交易金額突破人民幣55.5億元。通過線上與線下全方位擴張，上半年彩生活歸屬於控股股東的淨利潤同比增長23.2%至人民幣2.16億元。

我們始終堅持「將社區服務做到家」的理念，一方面通過人文活動增強社區凝聚力，另一方面根據不同社區業態，通過五大服務品牌，提供差異化的社區服務，不斷夯實線下社區服務水平。上半年第二屆東方·比鄰節成功舉行，開元國際、萬象美物業以「生活萬象，築夢有美」為主題，在彩生活全國100多個城市200+個社區開展多種形式的活動，超過600萬業主參與，活動得到廣大業主的肯定，讚譽不斷，比鄰節已逐漸成為彩生活的文化標籤。同時，本集團通過彩生活、開元國際、萬象美、美易家、航天物業五大精細化服務品牌，為中高端住宅、寫字樓、商業、產業園區及政府物業等多業態社區持續提供優質的、專業化的服務。

彩生活自2013年成立社區服務平台彩之雲以來，不斷打造更為開放的線上生態圈系統，豐富生態圈的產品，為客戶提供更全面更便捷的服務，線上平台已成為彩生活的主戰場。截至2019年6月30日，彩生活智慧社區生態圈註冊用戶突破32.0百萬，活躍用戶達16.4百萬，活躍度51.3%。2019年3月，京東自營商品上綫到彩惠人生，社區流量轉化器通過強強聯手正以前所未有的速度成型，上半年「彩惠人生」共成交62.2萬個訂單，累計交易金額達121.0百萬元人民幣，為約30萬戶家庭沖抵物業管理費。接下來，彩生活將圍繞「彩惠人生」這個大引擎協同具有創新性、前瞻性的社區新零售方式，持續探索開放共享、合作共贏的社區生態系統之路。同時彩生活將進一步通過「北斗七星」，實現基礎物業管理職能的訂單化，以及物業管理效率的持續提升。目前彩生活已在E安全、E維修（包括E電梯）、E能源、E清潔、E綠化、E繳費、E投訴七大服務板塊落地訂單化戰略，實現了基礎物業管理的全流程拆分，同時引入平台質量管控評價體

系，提升我們的服務質量。線上平台建設的成果正以快速增長的利潤形式回報給股東，於本中期期間，彩生活社區增值業務實現營業收入人民幣200.4百萬元，且其毛利率處於高位，對彩生活的利潤作出重大貢獻，在業務分佈中列入第二大收入和利潤貢獻來源。

緊密圍繞頭部業務發揮支撐功能，助力「地產+社區」戰略協同

2019年上半年，在本集團聚焦「地產+社區」雙頭部的業務發展戰略引導下，商管、文旅、養老業務以及其他支撐的業務均在穩健運營中。下半年將繼續穩紮穩打，緊密圍繞頭部業務發揮支持功能，助力本集團實現「地產+社區」戰略協同。

本集團的商管公司聚焦商業運營管理業務，為本集團自持的商業項目提供專業的管理服務，持續提升營運管理水平；在配合地產開發節奏、做好商業配套支持的同時，「三唐一世界」的商業產品體系逐步完善，分別在深圳、昆明、貴陽等25個城市相繼落地開業。另一方面，堅持輕資產業務拓展，業已實現華東、華南、華中、西南四大區域的戰略佈局，累計管理輸出項目數量達60餘個。未來將瞄準社區商業周邊獨特性消費的機會，在社區商業、零售等細分領域上加強探索及實踐，不斷為業主方提供更優質的服務，贏取更豐厚的回報。

在文化和旅遊方面，本集團旗下「福年航空」和「星晨旅遊」致力於為客戶提供高端出行服務與社區旅遊服務。福年航空致力於發展成為國內領先的、具有品牌影響力和高端服務品質的綜合型商務航空公司，為高收入、高品位、高消費、高淨值的人群及精英階層提供安全舒適的航空服務以及個性化的尊屬體驗。在旅遊方面，星晨旅遊借力本集團現有資源，通過板塊聯動、業務打通、客戶融合等方式，拉動國內旅遊業務增長，在實現自身業務突破的同時，在產品類別方面形成補充，促進整體發展。

隨著中國正進入深度老齡化社會，福泰年養老公司致力於構建適合中國國情、基於社區的養老服務體系，為社區老年人提供專業化、個性化、有尊嚴的養老服務。機構養老業務專注打造服務標準體系，提供專業的自理、介助、介護級養老服務。未來福泰年將創新與政府的對接模式，加強居家社區的嵌入式養老服務，同時探索智慧化的養老服務。

三、 下半年展望

2019年下半年，國內經濟將面臨新的風險挑戰，下行壓力加大，政府財政政策和貨幣政策短期內超預期寬鬆的可能性較低。隨著中央再次強調「房住不炒」，房地產行業已明確不會被作為短期刺激經濟的手段，因此，下半年房地產行業調控政策依然不會放鬆。面對經濟下行，行業政策以穩為主的嚴峻的外部環境，本集團勇於以歸零的心態積極面對，我們將秉持著二次創業、蝶變重生的精神，在業務發展戰略上聚焦「地產+社區」雙頭部戰略，輕重並舉形成相關多元化業務的佈局。在「重投資、穩財務、強運營」的經營方針指導下，繼續保持良好的盈利能力和穩健的財務表現。

過去的20年，是個充滿奇跡和神話的時代，花樣年在這樣的時代誕生，它見證中國改革開放的關鍵歷程，鼓勵人們去創造和奮鬥。今天，弱冠之年的花樣年，以風華正茂的青春之氣，以融入時代並超越時代的蓬勃朝氣，一如既往地秉承有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者的願景，持續聚焦「地產+社區」雙頭部戰略。在地產方面，明確「擴規模、保利潤、提質增效」的管理要求，要在「低風險」的基礎上，實現企

業「高品質」和「高效率」的增長；在社區服務方面，持續深耕客戶價值，挖潛「泛社區經濟」的增長潛力；打造線上線下立體式的差異性服務，夯實服務品質，從而提高客戶滿意度。

回顧花樣年走過的21年，我們欣慰持續為股東創造價值，為客戶提升滿意度。展望未來，我們不忘初心，共同砥礪前行，把花樣年打造成國際化的企業；我們無懼風雨驟變的時代和機遇，把花樣年對空間、對生活的理念帶給每個人，並服務於全球的客戶。

四、 致謝

花樣年的發展及良好業績，離不開股東、債券持有人、業務合作夥伴的信任和 support 及全體員工的不懈努力。本人藉此機會代表董事會向各位致以誠摯的感謝！

主席
潘軍

2019年8月20日

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自(i)出售已開發物業及建設物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理服務；(iv)提供物業經營服務；(v)提供酒店住宿服務及(vi)提供旅遊代理及其他服務的所得收入。截至2019年6月30日止六個月，本集團的收入達約人民幣8,577百萬元，較2018年同期約人民幣5,196百萬元上升65.1%。於本中期期間，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣102百萬元，較2018年同期約人民幣103百萬元減少0.7%。

下表載列各項目於2019年及2018年之上半年所帶來的總收入及出售的物業的總建築面積。

	截至2019年6月30日止六個月			截至2018年6月30日止六個月		
	總收入	已出售 總建築面積	平均售價	總收入	已出售 總建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米
四川美年廣場	3,246,887	142,752	22,745	-	-	-
慈溪悅城	705,149	49,551	14,231	-	-	-
桂林麓湖	701,608	148,305	4,731	626,758	110,517	5,671
四川家天下	322,579	44,152	7,306	-	-	-
成都龍吾	297,227	42,541	6,987	-	-	-
惠州TCL康城四季	117,385	6,415	18,299	30,471	3,114	9,785
蘇州喜年廣場	38,016	1,936	19,636	1,114	59	18,881
成都龍年中心	34,289	8,616	3,980	10,137	1,996	5,079
惠州花郡	7,452	1,225	6,083	1,650	300	5,500
惠州別樣城	26,460	2,161	12,244	5,497	623	8,823
蘇州太湖天城	11,109	1,122	9,901	17,696	2,572	6,880
桂林花樣城	10,600	2,167	4,892	1,029	194	5,304
深圳樂年	10,421	478	21,801	45,020	1,351	33,323
武漢花郡	7,526	1,060	7,100	128,590	14,153	9,086
成都大溪谷	5,436	924	5,883	195,151	17,061	11,438
成都香門第	3,394	290	11,703	-	-	-
武漢花樣城	2,636	1,046	2,520	89,767	9,566	9,384
東莞江山	1,358	100	13,580	413	84	4,917
深圳龍年大廈	-	-	-	14,633	1,021	14,332
天津花郡	-	-	-	137,240	10,248	13,392
寧波花郡	-	-	-	1,257	256	4,910
大理藝墅花鄉	-	-	-	64,582	7,131	9,057
南京花樣城	-	-	-	876,017	120,070	7,296
小計	5,549,532	454,841		2,247,022	300,316	
其他	181,476			316,258		
總計	5,731,008			2,563,280		



武漢 花樣年•碧雲天體驗中心

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2019年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣5,731百萬元，較2018年同期約人民幣2,563百萬元增加123.6%，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2019年6月30日止六個月為約人民幣204百萬元，較2018年同期約人民幣126百萬元增加61.9%。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2019年6月30日止六個月為約人民幣15百萬元，較2018年同期約人民幣29百萬元下降48.3%，此減少由於二手房交易放緩。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2019年6月30日止六個月為約人民幣2,142百萬元，較2018年同期約人民幣1,999百萬元增加7.2%。

酒店運營服務

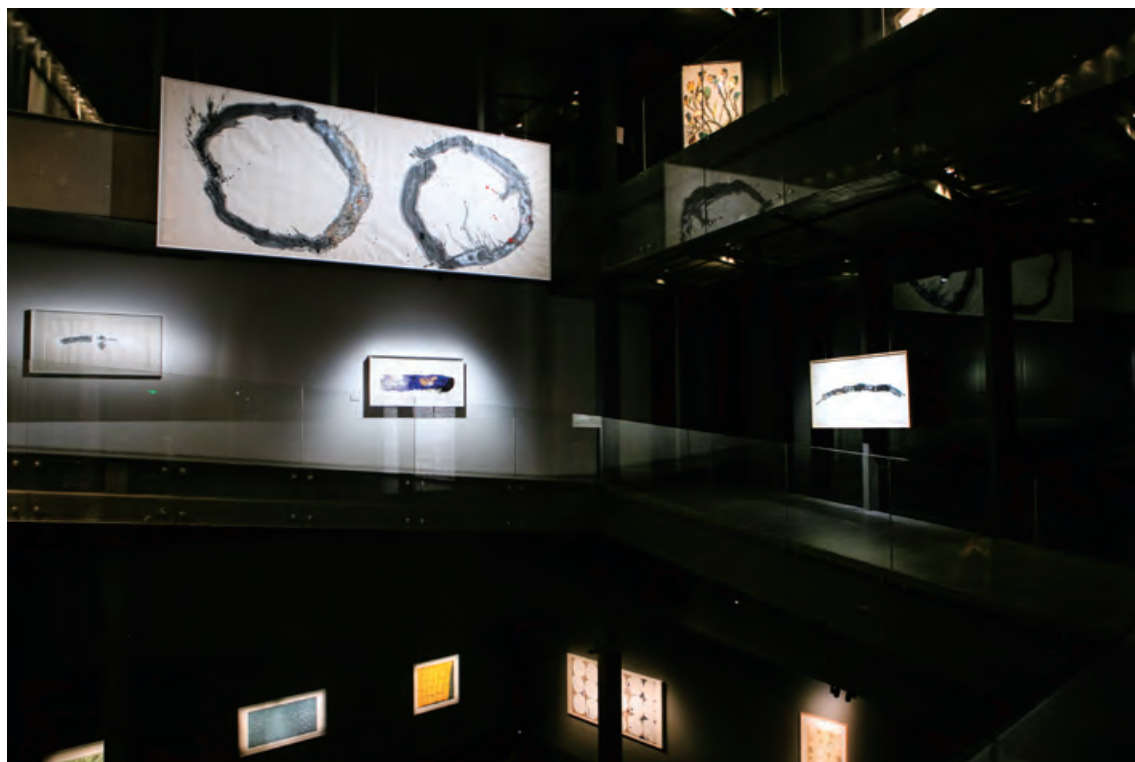
酒店運營及相關服務產生的收入於截至2019年6月30日止六個月為約人民幣67百萬元，與2018年同期基本持平（2018年同期：約人民幣67百萬元）。

其他

此項主要指於2015年收購的旅遊開發業務產生的收入。

毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2019年6月30日止六個月為約人民幣2,537百萬元，較2018年同期約人民幣1,318百萬元增加92.5%，本集團的毛利率於截至2019年6月30日止六個月約為29.6%，而2018年同期的毛利率則約為25.4%。毛利率之增長主要由於本集團本期結轉收入的項目專案毛利較高。



魏立剛《萬物》展 花樣年•知美術館 2019年4月27日—8月18日

其他收益及虧損

本集團於截至2019年6月30日止六個月錄得其他淨收益約人民幣100百萬元(2018年同期:其他淨虧損約人民幣258百萬元),此乃由於本中期期間處置一間聯營公司所致。同時,截至2019年6月30日止六個月產生匯兌虧損約人民幣38百萬元,2018年同期由於匯率下降導致匯兌虧損約人民幣270百萬元。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2019年6月30日止六個月為約人民幣155百萬元,與2018年同期基本持平(2018年同期:約人民幣157百萬元)。

行政費用

本集團的行政費用於截至2019年6月30日止六個月為約人民幣644百萬元,較2018年同期約人民幣690百萬元下降6.6%,此減少主要由於本集團控制成本所致。



「開放的東方」亞洲美術館館長論壇 花樣年•知美術館 2019年5月23-25日

融資成本

本集團的融資成本於截至2019年6月30日止六個月約人民幣811百萬元，與2018年同期基本持平（2018年同期：約人民幣814百萬元）。

所得稅開支

本集團的所得稅開支於截至2019年6月30日止六個月約人民幣1,018百萬元，較2018年同期約人民幣453百萬元上升124.7%。此上升主要是由於本中期期間地產銷售的毛利較去年同期高，從而導致企業所得稅和土地增值稅都同步增加。



流動資金、財務及資本資源

銀行結餘及現金狀況

於2019年6月30日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣25,064百萬元（2018年12月31日：約人民幣28,570百萬元），與2018年12月31日相比下降12.3%。本集團的部分存款為受限制銀行存款，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2019年6月30日為79.5%（2018年12月31日：77.4%）。淨負債比率乃以淨負債（借款、優先票據及債券以及資產抵押證券總額）扣除銀行結餘及現金（含受限制／已抵押銀行存款）除以總權益計算。本集團通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，且淨負債率較去年末僅輕微上升。



成都 花樣年•花漾錦江

借款及本集團資產抵押

於2019年6月30日，本集團分別擁有借款合同約人民幣16,535百萬元（2018年12月31日：約人民幣19,156百萬元）、優先票據及債券合同約人民幣23,797百萬元（2018年12月31日：約人民幣24,208百萬元）及資產抵押證券合同約人民幣215百萬元（2018年12月31日：約人民幣260百萬元）。借款方面，其中約人民幣5,791百萬元（2018年12月31日：約人民幣7,960百萬元）將於一年內償還及約人民幣10,745百萬元（2018年12月31日：約人民幣11,196百萬元）將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣5,215百萬元（2018年12月31日：約人民幣6,398百萬元）將於一年內償還及約人民幣18,582百萬元（2018年12月31日：約人民幣17,810百萬元）將於一年後償還。

於2019年6月30日，本集團絕大部份借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份共同及個別擔保。

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行存款、借款、租賃負債及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。於本中期期間，本集團已開始採用外幣對沖工具以更好地管理匯兌對本集團營運造成的影響。



深圳 花樣年·家天下

或然負債

於2019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11,255百萬元（2018年12月31日：約人民幣9,790百萬元）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2019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2019年6月30日，撇除物業經營服務分部下為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約25,877名僱員（2018年12月31日：約21,251名僱員）。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的行業慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金（就中國香港特別行政區僱員而言）及國家管理的退休福利計劃（就中國大陸僱員而言）的供款、一項酌情花紅計劃及一項購股權計劃。



2019 蘇州·紅唐購物中心招商發佈會

本公司於2009年10月27日採納購股權計劃。於本中期期間，共授出142,660,000份購股權。於本中期期間，無購股權失效，3,380,000份購股權獲行使。於2019年6月30日，尚未行使之購股權數目為80,648,000份。

中期股息

董事會決議不派付本中期期間之中期股息（2018年同期：無）。





成都 花樣年·江山

業務回顧

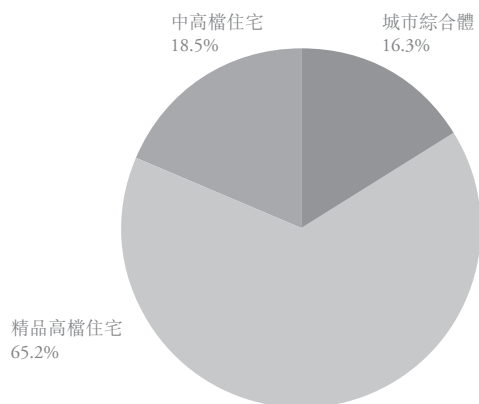
房地產開發

合同銷售情況

2019年上半年，中國房地產市場在「房住不炒」的戰略定位指導下，堅持因城施策，一城一策，「穩房價、穩地價、穩預期」，房地產市場總體呈現平穩趨勢。

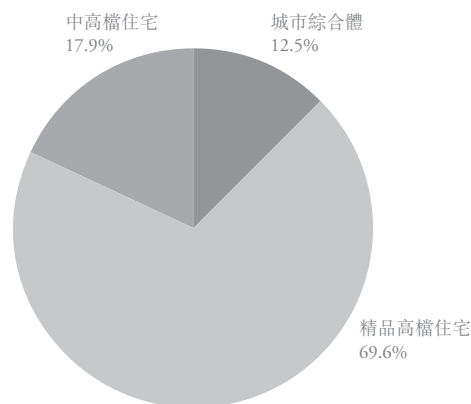
面對紛繁複雜的國內外形勢及不斷加碼的調控政策，本集團積極調整策略，緊抓樓市調整窗口期，順應形勢，加速去化，取得了良好的成果。

不同產品類型的合同銷售金額佔比



於本中期期間，本集團累計實現合同銷售金額人民幣131.69億元，合同銷售面積1,118,627平方米。其中城市綜合體合同銷售金額約為21.46億元，合同銷售面積為139,997平方米，分別佔本集團2019年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約16.3%和12.5%；精品高檔住宅合同銷售金額約為85.87億元，合同銷售面積為778,334平方米，分別佔本集團2019年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約65.2%和69.6%；中高端住宅合同銷售金額約為24.36億元，合同銷售面積為200,296平方米，分別佔本集團2019年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約18.5%和17.9%。

不同產品類型的合同銷售面積佔比

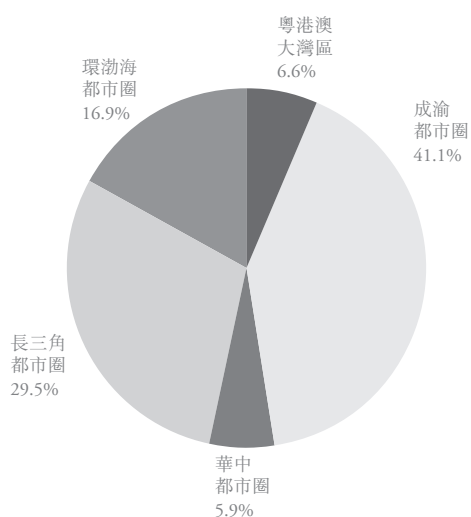


2019年上半年不同類型產品的合同銷售金額及面積佔比

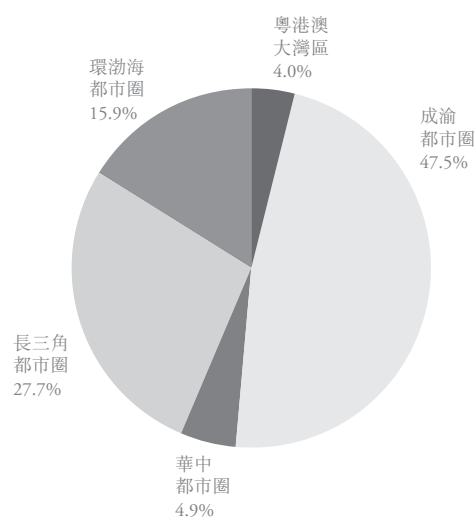
類型	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	2,146	16.3	139,997	12.5
精品高檔住宅	8,587	65.2	778,334	69.6
中高端住宅	2,436	18.5	200,296	17.9
合計	13,169	100.0	1,118,627	100.0

於本中期期間，本集團的合同銷售貢獻主要來自成都、蘇州、南京、天津、武漢、惠州、桂林等14個城市，以及來自成都家天下、南京家天下、南京喜年中心、天津家天下、成都智薈城、成都花漾錦江、蘇州碧螺灣、蘇州慈溪悅城、桂林麓湖國際等38個項目。本集團繼續深耕粵港澳大灣區、成渝都市圈、華中都市圈、長三角都市圈和環渤海都市圈，不斷擴大本集團在各個都市圈的戰略縱深，深耕重點城市，發展壯大。

2019年五大區域合同銷售金額分佈



2019年五大區域合同銷售面積分佈



本集團於2019年上半年在五大區域的合同銷售明細

類型	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
粵港澳大灣區	870	6.6	45,122	4.0
成渝都市圈	5,417	41.1	530,207	47.5
華中都市圈	777	5.9	54,820	4.9
長三角都市圈	3,885	29.5	310,232	27.7
環渤海都市圈	2,220	16.9	178,246	15.9
合計	13,169	100.0	1,118,627	100.0



成都 花樣年·知美術館

粵港澳大灣區

粵港澳大灣區作為中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，在國家發展大局中具有重要戰略地位。2019年上半年，本集團緊跟國家戰略，在粵港澳大灣區建設全面推開的重要時刻，全力推進在大灣區的項目開發，並以城市更新為抓手，深度參與大灣區內各城市的建設和發展。

於本中期期間，本集團在粵港澳大灣區的深圳、惠州有4個主要項目在售，合共實現合同銷售金額人民幣8.70億元，實現合同銷售面積45,122平方米，分別佔本集團2019年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約6.6%和4.0%。



成都 花樣年·智蓉城

成渝都市圈

成渝都市圈作為中國西南地區的重要經濟中心，房地產市場需求旺盛，是本集團最早進入的重要戰略區域之一，並已成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一。2019年上半年，本集團繼續深耕成渝都市圈，將硬件、軟件、服務充分融合，堅持構建溫度社區，打造明星產品，取得了良好的銷售業績。

於本中期期間，本集團在成渝都市圈的成都、資陽、昆明、桂林有11個項目在售，合共實現合同銷售金額人民幣54.17億元，實現合同銷售面積530,207平方米，分別佔本集團2019年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約41.1%和47.5%。



華中都市圈

華中都市圈是全國的地理中心，擁有交通便利、經濟發達等優勢，正日漸成為中國中部崛起的重要力量。2019年上半年，本集團積極推進區域內新項目發展，以產品打造為核心，在區域市場內的知名度和客戶口碑持續提升，為本集團後續在區域內的深耕發展奠定了堅實的基礎。

於本中期期間，本集團在華中都市圈的武漢等城市有6個項目在售，合共實現合同銷售金額人民幣7.77億元，實現合同銷售面積54,820平方米，分別佔本集團2019年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約5.9%和4.9%。



昆明 花樣年·麓湖國際體驗中心

長三角都市圈

長三角都市圈是中國最具經濟活力的中心之一，本集團長期高度關注該區域內具高增值潛力的核心城市。2019年上半年，本集團強調圍繞用戶需求構建居住場景，滿足業主對美好居住需求的提升，打造充分體現花樣年特色的精品項目推向市場，取得了較高的市場影響力。

於本中期期間，本集團在長三角都市圈的蘇州、上海和南京有10個項目在售，合共實現合同銷售金額人民幣38.85億元，實現合同銷售面積310,232平方米，分別佔本集團2019年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約29.5%和27.7%。

環渤海都市圈

環渤海都市圈是中國北方最重要的經濟中心，在全國和區域經濟中發揮著集聚、輻射、服務和帶動作用，蘊藏著巨大的發展潛力。2019年上半年，本集團順應區域發展態勢，在該地區快速推進項目進展，快速去化，取得較好成績。

於本中期期間，本集團在環渤海都市圈的天津、石家莊等城市有5個項目在售，合共實現合同銷售金額人民幣22.20億元，實現合同銷售面積178,246平方米，分別佔本集團2019年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約16.9%和15.9%。



成都 花樣年·智薈城花學園

新開工項目

於本中期期間，本集團共有9個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為1,397,766平方米。

2019年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	公司權益	預計竣工日期	新開工 總建築面積 (平方米)
成渝都市圈						
1	成都智薈城3.2期	成都市崇州	住宅用地	80%	2021年	44,746
2	成都大溪谷	成都市蒲江縣	住宅用地	70%	2021年	231,796
3	成都家天下	成都市雙流區	住宅用地	55%	分期在2020-2023年竣工	196,213
4	昆明麓湖國際	昆明市太平新城	住宅用地	63%	2021年	285,711
華中都市圈						
5	武漢花好園	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100%	2021年	218,367
6	武漢葛店江山	武漢市葛店高新區	住宅及商業用地	100%	2021年	268,668
7	武漢漢口幸福萬象	武漢市江岸區	商業用地	30.6%	2020年	52,152
8	武漢沙湖博譚名門	武漢市武昌區	商業用地	67%	2020年	35,588
環渤海都市圈						
9	保定滿城	保定市滿城區	住宅用地	51%	2021年	64,525

竣工項目

於本中期期間，本集團共有6個項目或項目分期竣工，合計建築面積約692,238平方米。

2019年上半年竣工情況

經濟區域	竣工總建築面積 (平方米)
粵港澳大灣區	64,870
成渝都市圈	537,408
長三角都市圈	89,960

在建項目

截至2019年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有29個，合計總建築面積7,393,805平方米。

2019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	在建 總建築面積 (平方米)
粵港澳大灣區						
1	深圳家天下	深圳市大鵬新區	住宅及商業用地	10%	分期在2020-2021年竣工	262,940
2	惠州花好園	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100%	2021年	80,396
3	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100%	2021年	241,091
成渝都市圈						
4	成都大溪谷	成都市蒲江縣	住宅用地	70%	分期在2019-2021年竣工	390,740
5	成都龍年國際中心	成都市郫都區	商業用地	100%	2020年	63,449
6	成都香門第(南區)	成都市郫都區	住宅及商業用地	100%	2020年	353,631
7	成都香門第(西區)	成都市郫都區	住宅及商業用地	50%	2021年	109,662
8	成都智薈城	成都市崇州	住宅及商業用地	80%	分期在2020-2021年竣工	707,510
9	成都看今朝	成都市新津縣	住宅及商業用地	100%	2021年	136,151
10	成都家天下	成都市雙流區	住宅及商業用地	55%	分期在2019-2021年竣工	909,139
11	成都青白江山	成都市青白江區	住宅及商業用地	100%	2021年	251,486
12	資陽花郡	資陽市雁江區	住宅及商業用地	91%	2020年	241,227
13	昆明麓湖國際	昆明市太平新城	住宅用地	63%	分期在2019-2021年竣工	502,860
14	桂林麓湖國際 F、I地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70%	分期在2019-2022年竣工	531,067
15	桂林麓湖國際 H地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	100%	分期在2019-2022年竣工	248,680

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	在建 總建築面積 (平方米)
華中都市圈						
16	武漢光谷花郡	武漢市葛店開發區	住宅及商業用地	10%	2020年	191,939
17	武漢花好園	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100%	2021年	218,367
18	武漢葛店江山	武漢市葛店高新區	住宅及商業用地	100%	2021年	268,668
19	武漢漢口幸福萬象	武漢市江岸區	商業用地	30.6%	2020年	52,152
20	武漢沙湖博譚名門	武漢市武昌區	商業用地	67%	2020年	35,588
長三角都市圈						
21	溧水家天下	南京市溧水經濟開發區	住宅及商業用地	100%	2020年	316,507
22	南京高淳花郡	南京市高淳區	住宅及商業用地	100%	2019年	165,801
23	杭州360項目	杭州市拱墅區	工業用地	49%	2021年	233,911
24	蘇州太湖天城	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅用地	100%	2020年	137,381
25	慈溪界牌四季瓏玥府項目	寧波市慈溪	住宅用地	11%	2020年	253,594
環渤海都市圈						
26	天津家天下	天津市武清區	住宅用地	60%	分期在2020-2021年竣工	326,792
27	保定滿城	保定市滿城區	住宅用地	51%	2021年	64,525
28	唐山花漾爾灣	唐山市樂亭縣 唐山國際旅遊島	住宅及商業用地	51%	2021年	69,289
海外						
29	Parkwood Collection	新加坡	住宅用地	40%	2021年	29,262

待建項目

截至2019年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有22個，合計總建築面積約為4,655,732平方米。

2019年6月30日待建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	待建 總建築面積 (平方米)
粵港澳大灣區					
1	坪山世界塑膠廠項目一期	深圳市坪山區	住宅及商業用地	100%	328,541
2	惠州康城四季	惠州市仲愷區	住宅及商業用地	100%	76,259
3	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100%	36,721
成渝都市圈					
4	成都大溪谷	成都市蒲江縣	住宅用地	70%	389,543
5	成都君山	成都市新津縣	住宅及商業用地	100%	130,642
6	成都青白江江山	成都市青白江區	住宅及商業用地	100%	213,152
7	資陽花郡	資陽市雁江區	住宅及商業用地	91%	283,468
8	昆明麓湖國際	昆明市太平新城	住宅用地	63%	680,228
9	桂林麓湖國際D2地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70%	135,493
10	桂林麓湖國際G、A2地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	100%	189,337

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	待建 總建築面積 (平方米)
華中都市圈					
11	武漢碧雲天	武漢市東西湖區	住宅及商業用地	100%	184,734
12	武漢漢正街	武漢市礄口區	住宅及商業用地	50%	360,331
13	武漢錦上花	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100%	58,735
長三角都市圈					
14	上海國邦花園	上海市徐匯區	商業用地	100%	6,627
15	蘇州太湖天城	蘇州市太湖國家 旅遊渡假區	酒店用地	100%	73,691
16	杭州灣錦城名仕	寧波杭州灣新區	住宅用地	90%	76,769
環渤海都市圈					
17	天津花郡	天津市武清區	住宅用地	60%	62,831
18	天津南湖項目	天津市武清區	住宅用地	100%	136,117
19	天津營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、旅遊及商業	100%	168,339
20	張家口懷來項目	張家口市懷來縣	商服用地	55%	527,622
21	石家莊領航國際	石家莊市裕華區	商業用地	51%	63,740
22	唐山花漾爾灣	唐山市樂亭縣唐山 國際旅遊島	住宅及商業用地	51%	472,812

土地儲備

截至2019年6月30日，本集團在建及待建項目土地儲備建築面積約12,049,537平方米。

土地儲備總表

區域	在建項目 (平方米)	待建項目 (平方米)	土地儲備 總建築面積 (平方米)
粵港澳大灣區	584,427	441,521	1,025,948
深圳	262,940	328,541	591,481
惠州	321,487	112,980	434,467
成渝都市圈	4,445,602	2,021,863	6,467,465
成都	2,921,768	733,337	3,655,105
資陽	241,227	283,468	524,695
昆明	502,860	680,228	1,183,088
桂林	779,747	324,830	1,104,577
華中都市圈	766,714	603,800	1,370,514
武漢	766,714	603,800	1,370,514
長三角都市圈	1,107,194	157,087	1,264,281
南京	482,308	–	482,308
杭州	233,911	–	233,911
蘇州	137,381	73,691	211,072
寧波	253,594	76,769	330,363
上海	–	6,627	6,627
環渤海都市圈	460,606	1,431,461	1,892,067
天津	326,792	367,287	694,079
保定	64,525	–	64,525
唐山	69,289	472,812	542,101
石家莊	–	63,740	63,740
張家口	–	527,622	527,622
海外	29,262	–	29,262
新加坡	29,262	–	29,262
合計	7,393,805	4,655,732	12,049,537



武漢 花樣年·碧雲天體驗中心

彩生活

於本中期期間，彩生活依託於自身品牌效應，繼續通過全權委託方式獲得大量訂約管理的物業面積。得益於服務能力以及市場競爭力的持續提升，彩生活管理面積保持快速增長。截至2019年6月30日，彩生活合約管理總建築面積達到563.5百萬平方米，服務社區2,824個，與2018年底相比分別增長9.8百萬平方米和115個社區。

在積極拓展管理面積的同時，彩生活繼續堅持從技術入手，進行基礎物業服務的效率革命。基於長期以來，對基礎物業服務的集約化、平臺化、標準化改造，彩生活進一步提出「北斗七星」戰略。通過將傳統的物業管理服務拆解為可以評估和追蹤的訂單，實現責任到人、多勞多得，進一步提升安全、維修、清潔、停車、繳費、能源、投訴七大方面的服務效率。



桂林 花樣年·麓湖國際

此外，彩生活通過平臺輸出，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的同時，向其輸出彩之雲底層技術，增加合作夥伴創新增值服務收入來源。平臺輸出模式自推出以來，受到了行業內合作夥伴的歡迎。截至2019年6月30日，彩生活的平臺服務面積達到1,205.5百萬平方米（包括自管面積563.5百萬平方米，合作面積392.0百萬平方米，以及聯盟面積250.0百萬平方米）。

伴隨平臺服務規模的不斷擴張，截至2019年6月30日，彩生活的生態圈註冊用戶突破32.0百萬，其中活躍用戶數為16.4百萬，活躍度保持在51.3%的高位。註冊用戶的突破性增長主要來源於生態圈的快速發展，及合作社區內的業主註冊成為線上用戶。未來，彩生活將繼續通過線上+線下的運營策略，使更多註冊用戶逐漸轉為活躍用戶，並進而成為消費使用者，帶動交易金額及增值業務收入增長。



惠州 花樣年·家天下

在使用者規模穩步增長的同時，彩生活的生態圈建設也取得了長足的進步。截至2019年6月30日止六個月，彩生活線上平臺累計GMV達到5,546.5百萬元人民幣，同比增長27.3%。具體來看，伴隨彩生活生態圈核心產品的不斷豐富，線上推廣服務的收入達到84.1百萬元人民幣。同時，繼續通過幫助開發商銷售存量資產—車位，實現了與開發商的多方位合作，於本中期期間累計銷售車位逾2,000個，帶動銷售及租賃協助收入達到91.8百萬元人民幣。

在上述核心產品的帶動下，2019年上半年，彩生活實現增值業務收入200.4百萬元人民幣且其毛利率處於高位，對彩生活的利潤作出重大貢獻，在業務分佈中列入第二大收入和利潤貢獻來源。



臺灣考察團訪問福鄰養老公寓

此外，彩生活繼續推廣戰略產品—彩惠人生，使其落地到更多社區住戶的日常生活中。社區住戶通過「彩惠人生」購買日常生活所需的商品和服務，就可以扣減其應繳納的物業費與停車費。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，「彩惠人生」降低商品和服務供應商原本高昂的營銷費用。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，讓優質商家直接進入社區零售渠道，讓彩生活提高物業管理費的收繳效率，實現參與各方的共贏。於本中期期間，彩生活成功與京東、58到家等成熟平臺達成戰略合作，將其產品與服務上線至「彩惠人生」。截至2019年6月30日止六個月，「彩惠人生」累計成交約62.2萬單，累計成交金額為121.0百萬元人民幣，累計為約30萬個家庭沖抵物業管理費。彩生活以實際行動，提升社區服務的溫度。

正是基於前期對於社區場景及商業模式的積極探索，2019年7月彩生活分別與京東、三六零安全科技股份有限公司在資本和業務層面達成戰略合作協議，未來將在「社區+商業」、「社區+物流」、「社區+安全」、「社區+科技」等領域融合業態創新，優化業主體驗，構建有溫度的「智慧社區」。

美易家

2019年上半年，美易家以打造輕奢物業服務體系為目標，通過超強的智慧化、科技感，打造細膩、情調、品味、時尚的新生活方式，給客戶帶來極致的互動、信賴和個性化的居住體驗。美易家旗下花樣年國際物業專注於高端寫字樓、綜合體、別墅等的物業管理服務，於本中期期間業務持續增長。美易家旗下航天物業專注於政府辦公樓、企業總部基地、商務寫字樓、科技園、高校、公寓、住宅等的物業管理，具有獨特的市場競爭力。

商業管理業務

2019年上半年，本集團的商業管理業務繼續全面推進，積極參與本集團若干大型項目的經營策劃、招商營運工作，已開業的南京花生唐、桂林花生唐、成都花樣世界奧特萊斯等項目，上半年繼續保持強勁增長的態勢，多個項目開業率接近100%。上半年花樣年旗下高端購物中心品牌「紅唐」在蘇州盛大發佈，成都紅唐、蘇州紅唐、太倉芝麻唐、南京溧水紅唐、南京喜年花生唐等項目各項開業籌備工作正在緊鑼密鼓地推進中。在輕資產業務拓展方面，積極承接受託資產管理項目，逐步實現華東、華南、華中、西南四大區域的戰略佈局，現已累計管理輸出項目數量達六十餘個，地理位置涵蓋西藏、江西、江蘇、四川、廣東、廣西、湖南、雲南、貴州、安徽等省份。



「開放的東方」亞洲美術館館長論壇 花樣年·知美術館 2019年5月23 - 25日

文旅業務

2019年上半年，本集團文旅業務致力於為客戶提供高端出行服務與社區旅遊服務。於本中期期間，福年航空進入正式運營的第一年，在公務機行業內取得了良好的成績。旅遊方面，星晨旅遊進行了內部機構及業務整合，調整、優化產品結構，引進各種資源提升業務量和增加銷售收入，業績穩步增長。

養老業務

2019年上半年，福泰年繼續推進養老服務業務，取得了良好的進展。機構養老方面，進一步完善包括籌備開發體系、運營管理體系、風險控制體系在內的養老機構運營體系，提升服務水準，優化客戶體驗，以良好的服務贏得口碑。目前，福泰年已運營三家中高端養老機構「福鄰」養老公寓，其中雙橋店入住率保持在100%、科華店入住率穩步提升至70%以上、去年新開的順城店入住率持續上升，正在裝修施工的龍年店也進展順利。居家養老方面，福泰年繼續積極參與承接政府採購的居家服務項目，上半年新中標桂溪街道居家服務項目，並正在積極跟進其他居家服務項目。

董事及主要行政人員之權益及淡倉

於2019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2019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	3,314,090,500 ⁽¹⁾	-	57.47%
	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%
何敏先生	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。
- (3) 於2019年6月30日，本公司之已發行股份為5,766,324,184股。

(ii) 於本公司債權證之好倉：

於2022年到期之本金總額300,000,000美元7.95%優先票據（「2022年美元票據」）

董事	權益性質	本公司持有之 債權證金額	於2022年美元票據 之權益概約百分比 (1)
郭少牧先生	實益擁有人	200,000美元	0.067%

附註：

(1) 2022年美元票據之權益百分比根據本金總額300,000,000美元計算。



成都 花樣年·家天下

(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2019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。



美術館2050×知美術館2019年度研討會 花樣年•知美術館 2019年4月28日－30日

B. 彩生活

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2019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 ⁽¹⁾	954,659,259 ⁽¹⁾	普通股	71.85%
潘軍先生	實益擁有人 ⁽²⁾	1,755,440 ⁽²⁾	普通股	0.13%
唐學斌先生	實益擁有人 ⁽³⁾	1,598,940	普通股	0.12%
董東先生	實益擁有人 ⁽³⁾	1,526,300	普通股	0.11%
黃璋先生	實益擁有人 ⁽³⁾	500,000	普通股	0.03%
周鴻禕先生	實益擁有人 ⁽³⁾	560,000	普通股	0.04%
譚振雄先生	實益擁有人 ⁽³⁾	710,000	普通股	0.05%
廖建文博士	實益擁有人 ⁽³⁾	710,000	普通股	0.05%
許新民先生	實益擁有人 ⁽³⁾	710,000	普通股	0.05%



成都 紅唐

附註：

- (1) 曾寶寶小姐全資擁有Ice Apex Limited，而Ice Apex Limited擁有Fantasy Pearl International Limited（「Fantasy Pearl」）的80%權益。Fantasy Pearl持有本公司的57.47%權益。Fantasia Pearl擁有954,659,259股彩生活股份權益（包括透過本公司持有的952,488,259股股份及其本身實益持有的2,171,000股股份）。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於954,659,259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) 於2019年6月30日，彩生活之已發行股份為1,328,640,122股。

C. 深圳市彩之雲網絡科技有限公司（「彩之雲網絡」）

董事	權益性質	註冊資本 (人民幣)	於2019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2019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。

主要股東

於2019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	所持股份數目	於2019年6月30日 持股量概約 百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,314,090,500 ⁽¹⁾	57.47%
Ice Apex	於受控法團之權益	3,314,090,500 ⁽¹⁾	57.47%
深圳市華星光電技術有限公司	實益擁有人	1,156,995,574 ⁽²⁾	20.06%
TCL集團股份有限公司	於受控法團之權益	1,156,995,574 ⁽²⁾	20.06%

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) 深圳市華星光電技術有限公司由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深圳市華星光電技術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2019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。



企業管治守則

本公司致力維持高標準的企業管治，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。

董事會由五名執行董事、兩名非執行董事及四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。

本公司已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。於本中期期間，董事會認為本公司已採納及遵守所有企業管治守則的守則條文。

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2019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

本公司已遵照上市規則第3.21條及第3.22條成立審核委員會（「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日及2019年3月27日分別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。

本公司審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、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，包括審閱本中期期間的未經審核中期業績。本公司的外聘核數師亦已審閱本中期期間的未經審核中期業績。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則第3.25及3.26條成立薪酬委員會（「薪酬委員會」）。為遵守企業管治守則，董事會於2012年3月12日採納薪酬委員會的經修訂權責範圍。薪酬委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及四名獨立非執行董事何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生組成，而在黃明先生於2019年5月30日辭任後，郭少牧先生於同日獲委任為薪酬委員會主席。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

本公司已遵照上市規則成立提名委員會（「提名委員會」），以履行審閱董事會架構及向董事會提名適當人選之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2013年8月30日及於2019年3月27日採納提名委員會的經修訂權責範圍。提名委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

提名委員會現由兩名執行董事潘軍先生及曾寶寶小姐，以及四名獨立非執行董事何敏先生、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。



昆明 花樣年·麓湖國際體驗中心

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。

以下摘要載列於2019年6月30日根據購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授予日期	行使價	於授予日期之股份收市價	購股權數目				於2019年6月30日之結餘	緊接行使前加權平均收市價	附註
				於2019年1月1日之結餘	年內授出	年內可行使／已行使	年內已註銷／失效			
		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)
鄧波先生	2011年8月29日	0.836	0.82	770,000	–	–	–	770,000	–	(1), (4)
	2012年10月16日	0.8	0.77	1,540,000	–	–	–	1,540,000	–	(3), (4)
林錦堂先生	2012年10月16日	0.8	0.77	2,770,000	–	–	–	2,770,000	–	(3), (4)
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), (4)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	–	–	–	800,000	–	(3), (4)
其他僱員	2011年8月29日	0.836	0.82	18,105,820	–	(2,040,000)	–	16,065,820	1.44	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	8,200,200	–	(860,880)	–	7,659,320	1.44	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	29,161,900	–	(479,400)	–	28,682,500	1.47	(3)
總計				84,027,920	–	(3,380,280)	–	80,647,640		

附註：

(1) 購股權可於以下期間行使：

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

- (2) 購股權可於以下期間行使：
- (a) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止12個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
 - (b) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止24個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
 - (c) 自2011年8月29日起至2021年8月28日止36個月期間屆滿後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。
- (3) 購股權可於以下期間行使：
- (a) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止12個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多10%；
 - (b) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止24個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多20%；及
 - (c) 自2012年10月16日起至2022年10月15日止36個月期間屆滿後及承授人達致董事會所特定之歸屬條件後任何時間，每位承授人可行使獲授之購股權最多70%。
- (4) 鄧波先生、林錦堂先生及黃明先生於2019年5月30日分別辭任執行董事、非執行董事及獨立非執行董事。



成都 花樣年•智薈城花花學園

彩生活於2014年6月11日通過股東書面決議案，採納購股權計劃（「彩生活購股權計劃」）。彩生活購股權計劃之條款符合上市規則第17章之條文。彩生活購股權計劃乃一項股份獎勵計劃，旨在表揚、嘉許及獎勵曾向彩生活集團作出貢獻的合資格參與者，並鼓勵合資格參與者致力提升彩生活的價值。彩生活購股權計劃之合資格參與者包括彩生活董事會（「彩生活董事會」）全權酌情認為曾或將對彩生活集團作出貢獻的彩生活董事及彩生活集團僱員，以及彩生活集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商。彩生活購股權計劃於接納日期後十年內有效，惟彩生活於股東大會或彩生活董事會可提早終止計劃。



南京 花樣年·家天下體驗中心

除非獲彩生活股東預先批准，根據彩生活購股權計劃可授出的購股權涉及之彩生活股份總數不得超過發行在外彩生活股份總面值的10%。除非獲彩生活股東預先批准且該等參與者及其聯屬人士棄權投票，於任何12個月期間，根據彩生活購股權計劃可向任何人士授出的購股權涉及之彩生活股份數目最高不得超過發行在外彩生活股份總面值的1%。向任何彩生活董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權須待彩生活獨立非執行董事預先批准，方可作實。倘向彩生活主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權導致已發行彩生活股份或於行使所有已授出及將於12個月期間向該等人士授出的購股權時將發行的彩生活股份(i)佔授出日期已發行彩生活股份總額超過0.1%；及(ii)根據彩生活股份收市價，總價值多於5百萬港元，則須獲彩生活股東透過投票方式以決議案預先批准，方可授出購股權。於本報告日期，根據彩生活購股權計劃可予發行的流通股份總數為85,449,678股股份，佔彩生活已發行股份總數的6.43%。

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

以下摘要載列於2019年6月30日根據彩生活購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授出日期	行使價 港元	於授出 日期的 股份收市價 港元	於2019年 1月1日的 結餘	購股權數目		期內註銷 /失效	於2019年 6月30日的 結餘	緊接行使 前的加權 平均收市價 港元	附註
					期內授出	期內行使				
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2016年3月18日	5.764	5.76	103,500	-	-	-	103,500	-	(3)
	2018年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
董東先生	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	-	455,150	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2016年3月18日	5.764	5.76	123,500	-	-	-	123,500	-	(3)
黃璋先生	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(5)
	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
潘軍先生	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(5)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
周鴻禕先生	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
譚振雄先生	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
廖建文博士	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
許新民先生	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
本集團僱員	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	10,513,148	-	-	(20,000)	10,493,148	-	(1)
	2015年4月30日	11.00	10.88	14,973,353	-	-	-	14,973,353	-	(2)&(5)
	2016年3月18日	5.764	5.76	17,267,005	-	-	(168,666)	17,098,339	-	(3)
總計	2016年3月18日	5.764	5.76	18,240,972	-	(2,000)	(89,534)	18,149,438	5.76	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	16,664,720	-	-	-	16,664,720	-	(5)
總計				85,729,878	-	(2,000)	(278,200)	85,449,678		

附註：

- (1) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第一週年（即2015年9月29日）歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第二週年（即2016年9月29日）歸屬。該等購股權的行使期間將於2024年9月28日到期。
- (2) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年（即2015年9月29日）歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年（即2016年9月29日）歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年（即2017年9月29日）歸屬。該等購股權的行使期間將於2024年9月28日到期。
- (3) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年（即2016年4月30日）歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年（即2017年4月30日）歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年（即2018年4月30日）歸屬。該等購股權的行使期間將於2025年4月29日到期。
- (4) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年（即2017年3月18日）歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年（即2018年3月18日）歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年（即2019年3月18日）歸屬。該等購股權的行使期間將於2026年3月17日到期。

- (5) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年（即2019年11月27日）歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年（即2020年11月27日）歸屬；(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年（即2021年11月27日）歸屬。該等購股權的行使期間將於2028年3月17日到期。

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，佔彩生活於採納股份獎勵計劃的日期（2016年7月4日）已發行股本約2%。

於2018年11月13日，彩生活董事會決議進一步向股份獎勵計劃提供資金15,000,000港元。

(iii) 年期

股份獎勵計劃有效期至2021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斐欽先生（「段先生」）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2018年12月31日，股份獎勵計劃持有合共1,597,000股本公司股份，而該等股份所支付的總代價人民幣5,585,000元自股東權益中扣除。

截至2019年6月30日止六個月內，受託人就股份獎勵計劃收購合共236,000股本公司股份，代價為人民幣853,000元。

截至2019年6月30日止六個月內，股份獎勵計劃持有的1,833,000股股份獎授予本集團合資格僱員或顧問，作為其表現及對本集團貢獻的嘉獎。於授出日期的獎勵股份公允值人民幣6,567,000元已確認為開支，而已付代價與獎勵股份公允值之間的差額人民幣129,000元已計入保留盈利。

於2019年6月30日，股份獎勵計劃項下並無持有股份。

購買、銷售或贖回本公司之證券

優先票據

於2019年1月31日，本公司發行本金額為100,000,000美元於2021年到期之額外15%優先票據（「2021年到期之15%額外票據」，並與2021年到期之15%原票據合併構成單一系列），以為其若干現有債務再融資。有關發行2021年到期之原票據之進一步詳情於日期為2019年2月8日之公告中披露。

於2019年2月11日，本公司償還未償還結餘300,000,000美元於2019年到期之7.25%優先票據（「2019年票據」）。本公司已將相當於未償還2019年票據本金總額另加至（但不包括）到期日之應計利息之金額存至支付代理之賬戶。有關發行2019年票據之進一步詳情於日期為2018年2月21日、2018年12月28日及2019年2月11日之公告中披露。

於2019年3月11日，本公司發行本金額為人民幣1,000,000,000元於2020年到期之優先票據，票面息率為每年11.875%（「2020年到期之11.875%優先票據」），以為其若干債務再融資。有關發行2020年到期之11.875%優先票據之進一步詳情於本公司日期為2019年3月13日之公告中披露。

於2019年4月17日，本公司發行本金額為200,000,000美元於2022年到期之優先票據，票面息率為每年11.75%（「2022年到期之11.75%優先票據」），以為其若干債務再融資。有關發行2022年到期之11.75%優先票據之進一步詳情於本公司日期為2019年4月23日之公告中披露。

於2019年5月4日，本公司償還人民幣1,600,000,000元於2019年到期之9.50%優先票據（「2016年優先票據」）。本公司已將相當於2016年優先票據本金總額另加至（但不包括）到期日之應計利息之金額存至支付代理之賬戶。有關發行2016年優先票據之進一步詳情於日期為2016年4月26日、2016年4月27日、2016年8月22日及2016年8月23日之公告中披露。

於2019年6月28日，本公司最近已於公開市場購回本金總額約2,500,000美元之部分未償還2022年到期之優先票據。有關購回2022年到期之優先票據之進一步詳情於本公司日期為2019年6月28日之公告中披露。

除上文所披露者外，本公司或任何其附屬公司於本中期期間並無購買、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：

於2019年5月30日，鄧波先生已辭任執行董事、林錦堂先生已辭任非執行董事及黃明先生已辭任獨立非執行董事。黃明先生已不再擔任本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。

於2019年5月30日，柯卡生先生、張惠明先生及陳新禹先生獲委任為本公司執行董事；及獨立非執行董事郭少牧先生已於2019年5月30日獲委任為本公司薪酬委員會新主席。

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70至111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2019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及若干解釋附註。《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,並按照協定的委聘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
2019年8月20日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
商品及服務	3	8,373,206	5,069,750
租賃		203,650	125,761
總收入	4	8,576,856	5,195,511
銷售及服務成本		(6,040,180)	(3,877,542)
毛利		2,536,676	1,317,969
其他收入		93,720	75,295
其他收益及虧損	12	100,292	(257,804)
預期信貸損失模式下的減值虧損(扣除撥回)	16	(38,311)	(35,037)
投資物業公允值變動	11	161,525	195,009
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	11	64,266	236,744
銷售及分銷費用		(154,934)	(157,181)
行政費用		(644,194)	(689,868)
融資成本		(810,694)	(814,317)
應佔聯營公司業績		(13,893)	16,866
應佔合營公司業績		(40,079)	(21,741)
出售附屬公司收益	26	7,245	766,779
除稅前利潤		1,261,619	632,714
所得稅開支	5	(1,017,629)	(452,803)
期內利潤	6	243,990	179,911
其他全面(開支)收益			
其後將不能重新分類至損益的項目：			
指定為按公允值計入其他全面收益之 權益工具公允值變動		(1,892)	11,742
重新計量界定福利責任		-	(238)
遞延稅項影響		473	(2,876)
期內其他全面(開支)收益(扣除所得稅)		(1,419)	8,628
期內全面收益總額		242,571	188,539
以下各項應佔期內利潤：			
本公司擁有人		102,093	102,841
其他非控股權益		141,897	77,070
		243,990	179,911
以下各項應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		100,674	111,541
其他非控股權益		141,897	76,998
		242,571	188,539
每股盈利(人民幣分)			
—基本	8	1.77	1.78
—攤薄	8	1.76	1.77

		2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	2,147,745	2,596,806
使用權資產	10	759,821	–
投資物業	11	11,201,837	10,515,977
於聯營公司的權益	12	724,515	1,346,586
於合營公司的權益		1,388,786	1,426,958
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具		55,153	51,551
商譽		2,408,254	2,339,723
無形資產		1,198,770	1,188,896
預付租賃款項		–	206,743
預付租賃款項溢價		–	76,418
其他應收款項	14	154,326	158,698
應收一間合營公司款項	15	81,505	81,505
已抵押銀行存款		316,000	558,457
潛在收購附屬公司的已付按金		134,491	194,427
收購物業項目的已付按金		205,461	202,961
收購土地使用權的已付按金		125,023	228,703
遞延稅項資產		566,445	565,707
		21,468,132	21,740,116
流動資產			
銷售物業		38,005,204	34,882,404
存貨		274,918	544,407
預付租賃款項		–	6,750
預付租賃款項溢價		–	2,548
合約資產	13	482,849	449,590
合約成本		291,836	201,414
應收賬款及其他應收款項	14	5,931,379	5,938,028
可收回稅項		303,699	105,212
應收本公司附屬公司非控股股東款項	15	378,764	319,230
應收合營公司款項	15	948,790	101,272
應收聯營公司款項	15	184,254	15,909
按公允值計入損益之金融資產	17	2,103,384	2,127,196
衍生金融工具	18	1,785	–
受限制／已抵押銀行存款		1,016,002	1,789,411
銀行結餘及現金		23,732,184	26,222,584
		73,655,048	72,705,955

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

		2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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	19	8,111,025	10,393,583
合約負債		19,037,697	13,039,071
衍生金融工具	18	1,254	–
應付合營公司款項	20	29,303	368
應付聯營公司款項	20	21,779	19,971
應付本公司附屬公司非控股股東款項	20	47,224	335,850
稅項負債		5,672,709	5,504,651
於一年內到期之借款	21	5,790,556	7,959,810
租賃負債		90,823	–
融資租賃承擔		–	69,164
優先票據及債券	22	5,214,706	6,397,660
已發行資產抵押證券	23	215,421	208,636
撥備		28,391	30,740
其他流動負債		1,386	2,625
		44,262,274	43,962,129
流動資產淨值		29,392,774	28,743,826
總資產減流動負債		50,860,906	50,483,942
非流動負債			
遞延稅項負債		1,797,113	1,734,943
於一年後到期之借款	21	10,744,661	11,195,744
租賃負債		252,067	–
融資租賃承擔		–	236,880
優先票據及債券	22	18,582,103	17,810,083
已發行資產抵押證券	23	–	51,783
		31,375,944	31,029,433
資產淨值		19,484,962	19,454,509
資本及儲備			
股本	24	498,235	497,945
儲備		12,372,330	12,465,583
本公司擁有人應佔權益		12,870,565	12,963,528
非控股權益		6,614,397	6,490,981
		19,484,962	19,454,509

	本公司擁有人應佔									非控股權益應佔					總計 人民幣千元
	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)	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 購股權儲備 人民幣千元 (附註d)	星晨 購股權儲備 人民幣千元 (附註d)	其他 非控股權益 人民幣千元	非控股 權益小計 人民幣千元	
於2018年1月1日(經審核)	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
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	102,841	102,841	-	-	77,070	77,070	179,911
重新計量界定福利責任 指定為按公允值計入其他全面 收益之權益工具公允值變動	-	-	-	-	-	-	-	(142)	-	(142)	-	-	(96)	(96)	(238)
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	-	-	33,947	-	-	-	-	-	-	33,947	(32,708)	-	59,251	26,543	60,490
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	
於彩生活的權益攤薄	-	-	65,612	-	-	-	-	-	(39,640)	25,972	-	-	326,324	326,324	352,296
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,070	3,070	3,070
從非控股股東收購附屬公司額外權益	-	-	(73,842)	-	-	-	-	-	-	(73,842)	-	-	(69,625)	(69,625)	(143,467)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	-	-	(107,466)	-	-	-	-	-	-	(107,466)	-	-	107,466	107,466	-
轉移	-	-	-	-	-	64,269	-	-	(64,269)	-	-	-	-	-	-
於2018年6月30日(未經審核)	497,945	1,366,840	951,945	17,320	40,600	149,999	1,477	15,152	9,261,522	12,302,800	216,298	5,375	5,196,237	5,417,910	17,720,710
於2019年1月1日(經審核)	497,945	1,366,840	930,451	17,320	40,600	142,758	1,477	6,346	9,959,791	12,963,528	220,115	5,628	6,265,238	6,490,981	19,454,509
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	102,093	102,093	-	-	141,897	141,897	243,990
指定為按公允值計入其他全面 收益之權益工具公允值變動	-	-	-	-	-	-	-	(1,892)	-	(1,892)	-	-	-	-	(1,892)
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	-	473	-	473	-	-	-	-	473
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(1,419)	-	(1,419)	-	-	-	-	(1,419)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(1,419)	102,093	100,674	-	-	141,897	141,897	242,571
於行使本公司之購股權時發行股份	290	2,865	-	(852)	-	-	-	-	-	2,303	-	-	-	-	2,303
於行使彩生活之購股權時發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	-	16	10	10
向本公司股東派發股息(附註7)	-	(195,940)	-	-	-	-	-	-	-	(195,940)	-	-	-	-	(195,940)
向非控股權益派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95,212)	(95,212)	(95,212)	
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,903	33,903	33,903	
收購附屬公司(附註25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,282	30,282	30,282
以股份支付權益結算確認	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,707	115	6,567	13,389	13,389
根據彩生活股份獎勵計劃購回股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(853)	(853)	(853)
轉移	-	-	-	-	-	79,102	-	-	(79,102)	-	-	-	-	-	-
於2019年6月30日(未經審核)	498,235	1,173,765	930,451	16,468	40,600	221,860	1,477	4,927	9,982,782	12,870,565	226,816	5,743	6,381,838	6,614,397	19,484,962

截至2019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」）及星晨集團有限公司（「星晨」）之購股權計劃的股份支付，該等公司均為本公司附屬公司。

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動			
營運資金變動前的經營現金流量		2,023,193	743,855
合約負債增加		5,390,914	4,124,816
銷售物業增加		(4,271,688)	(2,358,382)
存貨減少(增加)		269,489	(135,887)
收購土地使用權已付按金		–	(224,784)
應收賬款及其他應收款項減少(增加)		559,954	(567,954)
應付賬款及其他應付款項減少		(1,173,110)	(185,709)
其他經營現金流量		(127,475)	28,918
經營活動所得現金		2,671,277	1,424,873
已付所得稅		(1,006,753)	(605,648)
已付利息		(1,515,386)	(869,045)
經營活動所得(所用)現金淨額		149,138	(49,820)
投資活動			
存置受限制/已抵押銀行存款		(10,222,880)	(1,201,540)
提取受限制/已抵押銀行存款		11,238,746	1,481,692
結清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)
結清出售附屬公司的應收代價		–	9,000
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)	26	(616,896)	609,391
購置物業、廠房及設備		(167,925)	(235,135)
支付使用權資產		(73,911)	–
出售物業、廠房及設備所得款項		8,352	22,076
購置按公允值計入損益之金融資產		(71,503)	–
贖回按公允值計入損益之金融資產		102,475	–
購置指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具		(5,494)	(22,530)
添置投資物業		(613,640)	(249,723)
出售投資物業所得款項		–	343,751
於聯營公司之投資		(89,033)	(61,055)
於合營公司之投資		(3,457)	(21,572)
註銷一間合營公司之資本退還		–	382,001
出售一間聯營公司所得款項	12	391,289	–
透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產以及負債 (扣除已收購之現金及現金等價物)		–	(59,301)
收購物業營運業務(扣除已收購之現金及現金等值物)	25	19,995	215
潛在收購附屬公司的已付按金		–	(889,524)
退還收購附屬公司的已付按金		768	–
自合營公司及聯營公司收取之股息		47,781	–
應收貸款墊款		(56,397)	(7,951)
償還應收貸款		44,530	43,342
向聯營公司、合營公司及附屬公司非控股股東墊款		(1,157,954)	(629,187)
聯營公司、合營公司及附屬公司非控股股東還款		82,557	1,395,782
其他投資現金流量		44,347	94,722
投資活動所用現金淨額		(1,098,250)	(397,700)

簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018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	2,950,154	6,222,896
償還優先票據	(3,646,014)	(4,380,715)
購回／提早贖回優先票據	(16,292)	(503,399)
發行資產抵押證券所得款項淨額	–	98,236
償還證券化安排項下之本金收款	(46,000)	(27,500)
附屬公司非控股股東注資	33,903	28,200
配售彩生活新股份	–	352,296
收購附屬公司額外權益	–	(143,467)
新籌集借款	5,030,803	7,078,087
償還借款	(5,250,074)	(1,762,553)
支付予本公司股東的股息	(195,940)	(329,217)
支付予附屬公司非控股股東的股息	(95,212)	(77,465)
於行使購股權時發行股份	2,313	61,155
聯營公司、合營公司及附屬公司非控股股東墊款	201,265	485,403
向聯營公司、合營公司及附屬公司非控股股東還款	(462,463)	(13,513)
其他融資現金流量	(48,021)	(43,243)
融資活動(所用)所得現金淨額	(1,541,578)	7,045,201
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(2,490,690)	6,597,681
期初現金及現金等價物	26,222,584	14,335,075
外匯匯率變動的影響	290	(149,509)
期末現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)	23,732,184	20,783,247

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據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及其修訂本導致之會計政策變動外，截至2019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2018年12月31日止年度的年度財務報表所遵從者相同。

應用新訂香港財務報告準則及其修訂本

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2019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其修訂本以及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定因素
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、消滅或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營公司之長期權益
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

除下文所述者外，於本期間應用新訂香港財務報告準則及其修訂本對本集團本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

應用香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）的影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號「租賃」（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

2.1 應用香港財務報告準則第16號導致之會計政策的重大變動

本集團已根據香港財務報告準則第16號之過渡條文應用下列會計政策。

租賃定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。

本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始或修改日期評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

截至2019年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號導致之會計政策的重大變動 (續)

作為承租人

短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權之辦公場所及商用物業租賃，本集團應用短期租賃確認豁免。本集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款按直線基準於租期內確認為開支。

使用權資產

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日期)確認使用權資產。除分類為投資物業及根據公允價值模式計量者外，使用權資產按成本減去任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；及
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款。

本集團於租期結束時合理確定獲取相關租賃資產所有權之使用權資產，自開始日期起至可使用年期結束期間計提折舊。在其他情況下，使用權資產按直線基準於其估計可使用年期及租期(以較短者為準)內計提折舊。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產於簡明綜合財務狀況表內作為單獨項目呈列。符合投資物業定義之使用權資產於「投資物業」內呈列。

租賃土地及樓宇

對於包括租賃土地及樓宇部分之物業權益之付款，倘付款無法於租賃土地及樓宇部分之間可靠分配，則整個物業呈列為本集團之物業、廠房及設備，惟分類及列賬為投資物業者除外。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號導致之會計政策的重大變動 (續)

作為承租人 (續)

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金乃根據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」)入賬並初始按公允值計量。初始確認時之公允值調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括固定付款 (包括實質性的固定付款)。

於開始日期後，租賃負債就應計利息及租賃付款作出調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債 (並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，在此情況下，相關租賃負債透過使用重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 租賃付款因擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

截至2019年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動 (續)

2.1 應用香港財務報告準則第16號導致之會計政策的重大變動 (續)

作為承租人 (續)

稅項

就計量本集團對租賃交易確認使用權資產及相關租賃負債之遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸於租賃負債之租賃交易而言，本集團單獨將香港會計準則第12號「所得稅」規定用於使用權資產及租賃負債。有關使用權資產及租賃負債之暫時差異於租期內因應用初始確認豁免而於初始確認時並無確認。

作為出租人

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初始按公允值計量。初始確認時之公允值調整被視為承租人之額外租賃付款。

租賃修改

本集團自修改生效日期起將經營租賃修改入賬列作新租賃，並把原有租賃之相關任何預付或應計租賃款項視為新租賃之租賃付款部分。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動 (續)

2.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行之過渡及產生之影響概要

租賃定義

本集團已選擇實際權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第4號「釐定安排是否包括租賃」識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於2019年1月1日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期(2019年1月1日)確認。於首次應用日期之任何差額於期初保留盈利確認且比較資料未予重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯方法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃且與各租賃合約相關之租賃應用以下實際權宜方法：

- 就租期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃選擇不確認使用權資產及租賃負債；
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；
- 就類似經濟環境內相似類別相關資產之類似剩餘租期之租賃組合應用單一貼現率；及
- 根據於首次應用日期之事實及情況於事後釐定本集團帶有續租及終止選擇權之租賃之租期。

於應用香港財務報告準則第16號前，本集團將已付可退回租賃按金視為香港會計準則第17號適用之租賃項下權利及責任。根據香港財務報告準則第16號租賃付款之定義，該等按金並非與相關資產使用權有關之付款，並應予調整以反映於過渡時之貼現影響。然而，所確認之現值調整於初步應用日期(即2019年1月1日)並不重大。

於過渡時，本集團已於應用香港財務報告準則第16號後作出以下調整：

於2019年1月1日，本集團應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)條過渡按相關租賃之等值金額確認額外租賃負債及使用權資產。

本集團於2019年1月1日確認租賃負債人民幣379,281,000元及使用權資產人民幣718,214,000元。

截至2019年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動 (續)

2.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行之過渡及產生之影響概要 (續)

作為承租人 (續)

於確認先前分類為經營租賃之租賃之租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體之增量借款利率。本集團應用之加權平均增量借款利率為10.31%。

	附註	於2019年 1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日披露之經營租賃承擔		170,961
按相關增量借款利率貼現之租賃負債		107,054
減： 確認豁免—短期租賃		(28,839)
確認豁免—低價值資產		(4,978)
於應用香港財務報告準則第16號時 確認經營租賃相關之租賃負債		73,237
加： 於2018年12月31日確認之融資租賃承擔	(b)	306,044
於2019年1月1日之租賃負債		379,281
分析：		
流動		79,458
非流動		299,823
		379,281

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動(續)

2.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行之過渡及產生之影響概要(續)

作為承租人(續)

於2019年1月1日之使用權資產賬面值由以下各項組成：

	附註	使用權資產 人民幣千元
應用香港財務報告準則第16號時確認經營租賃相關之使用權資產		73,237
自預付租賃款項重新分類	(a)	137,709
根據香港會計準則第17號計入物業、廠房及設備之金額		
— 先前融資租賃項下之資產	(b)	507,268
		718,214
按類別劃分：		
租賃土地		137,709
辦公場所		73,237
運輸設備		507,268
		718,214

附註：

- (a) 中國租賃土地之預付款項(包括人民幣137,709,000元及人民幣154,750,000元)分別持作自用及目前尚未確定未來用途，於2018年12月31日分類為預付租賃款項及預付租賃款項溢價。於應用香港財務報告準則第16號後，有關用於持作自用之租賃土地之預付租賃款項之流動及非流動部分分別為人民幣4,525,000元及人民幣133,184,000元，乃重新分類至使用權資產，而有關目前所持尚未確定未來用途之租賃土地之預付租賃款項及預付租賃款項溢價分別為人民幣75,784,000元及人民幣78,966,000元，乃轉撥至投資物業。董事認為，於2019年1月1日，目前所持尚未確定未來用途之租賃土地的公允值超出其賬面值差額對簡明綜合財務報表而言屬並不重大。
- (b) 就先前融資租賃項下之資產而言，本集團將於2019年1月1日仍屬租賃項下之有關資產之賬面值人民幣507,268,000元重新分類為使用權資產。此外，本集團於2019年1月1日將融資租賃承擔人民幣69,164,000元及人民幣236,880,000元重新分類至租賃負債，分別作為流動及非流動負債。

截至2019年6月30日止六個月

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動 (續)

2.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行之過渡及產生之影響概要 (續)

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人之租賃過渡作出任何調整，但須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，有關現有租賃合約項下同一相關資產之已訂約但於初步應用日期後開展之新租賃合約予以入賬，猶如於2019年1月1日之現有租賃已予修改。該應用對本集團於2019年1月1日之簡明綜合財務狀況表並無影響。然而，自2019年1月1日起，修改後經修訂租期相關之租賃付款按延長租期以直線基準確認為收入。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，已收可退回租賃按金被視為香港會計準則第17號適用之租賃項下權利及責任。根據香港財務報告準則第16號租賃付款之定義，該等按金並非與使用權資產有關之付款，並應予調整以反映過渡時之貼現影響。然而，所確認之現值調整於初步應用日期(即2019年1月1日)並不重大。

作為出租人應用香港財務報告準則第16號於2019年1月1日之保留盈利並無重大影響。

於作為出租人應用香港財務報告準則第16號時，並無對本集團於2019年1月1日及2019年6月30日之簡明綜合財務狀況表及其簡明綜合損益及其他全面收益表以及於本中期期間之現金流量作出調整。

2. 主要會計政策 (續)

應用香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)的影響及會計政策變動 (續)

2.2 因首次應用香港財務報告準則第16號而進行之過渡及產生之影響概要 (續)

作為出租人 (續)

本集團對於2019年1月1日簡明綜合財務狀況表確認之金額作出以下調整。未受變動影響之項目未計入在內。

	附註	先前於 2018年 12月31日 呈報之賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於2019年 1月1日 根據香港 財務報告 準則第16號 之賬面值 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備		2,596,806	(507,268)	2,089,538
使用權資產		–	718,214	718,214
投資物業	(a)	10,515,977	154,750	10,670,727
預付租賃款項	(a)	206,743	(206,743)	–
預付租賃款項溢價	(a)	76,418	(76,418)	–
流動資產				
預付租賃款項	(a)	6,750	(6,750)	–
預付租賃款項溢價	(a)	2,548	(2,548)	–
流動負債				
租賃負債		–	79,458	79,458
融資租賃承擔	(b)	69,164	(69,164)	–
非流動負債				
租賃負債		–	299,823	299,823
融資租賃承擔	(b)	236,880	(236,880)	–

附註： 就截至2019年6月30日止六個月根據間接法呈報經營活動現金流量而言，營運資金變動乃根據上文所披露的於2019年1月1日的期初財務狀況表計算。

截至2019年6月30日止六個月

3. 商品及服務收入

商品及服務收入的明細

分部	截至2019年6月30日止六個月						總計 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		
商品及服務類型 (未經審核)							
<i>物業開發</i>							
出售已開發物業	5,568,142	-	-	-	-	-	5,568,142
物業建造	162,866	-	-	-	-	-	162,866
<i>物業代理服務</i>							
提供物業代理服務	-	15,173	-	-	-	-	15,173
<i>物業經營服務</i>							
提供物業管理服務	-	-	1,849,744	-	-	-	1,849,744
提供增值服務	-	-	215,980	-	-	-	215,980
提供工程服務	-	-	76,568	-	-	-	76,568
<i>酒店經營</i>							
提供酒店住宿服務	-	-	-	67,408	-	-	67,408
<i>其他</i>							
製造及銷售燃料泵	-	-	-	-	229,202	-	229,202
提供旅遊代理服務	-	-	-	-	188,123	-	188,123
	5,731,008	15,173	2,142,292	67,408	417,325	-	8,373,206
收入確認時間 (未經審核)							
按時點確認	5,568,142	15,173	-	-	229,202	-	5,812,517
按時段確認	162,866	-	2,142,292	67,408	188,123	-	2,560,689
	5,731,008	15,173	2,142,292	67,408	417,325	-	8,373,206

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2019年6月30日止六個月							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	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		
分部資料所披露的收入 (未經審核)								
外部客戶	5,731,008	203,650	15,173	2,142,292	67,408	417,325	-	8,576,856
分部間	2,590	-	-	19,587	-	-	-	22,177
	5,733,598	203,650	15,173	2,161,879	67,408	417,325	-	8,599,033
抵銷	(2,590)	-	-	(19,587)	-	-	-	(22,177)
租賃收入	-	(203,650)	-	-	-	-	-	(203,650)
客戶合約收入	5,731,008	-	15,173	2,142,292	67,408	417,325	-	8,373,206

3. 商品及服務收入 (續)

商品及服務收入的明細 (續)

分部	截至2018年6月30日止六個月						總計 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		
商品及服務類型 (未經審核)							
<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>							
提供物業管理服務	-	-	1,773,862	-	-	-	1,773,862
提供增值服務	-	-	164,625	-	-	-	164,625
提供工程服務	-	-	60,286	-	-	-	60,286
<i>酒店經營</i>							
提供酒店住宿服務	-	-	-	67,370	-	-	67,370
<i>其他</i>							
製造及銷售燃料泵	-	-	-	-	248,533	-	248,533
提供旅遊代理服務	-	-	-	-	162,993	-	162,993
	2,563,280	28,801	1,998,773	67,370	411,526	-	5,069,750
收入確認時間 (未經審核)							
按時點確認	2,563,280	28,801	-	-	248,533	-	2,840,614
按時段確認	-	-	1,998,773	67,370	162,993	-	2,229,136
	2,563,280	28,801	1,998,773	67,370	411,526	-	5,069,750

截至2019年6月30日止六個月

3. 商品及服務收入 (續)

商品及服務收入的明細 (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							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	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		
分部資料所披露的收入 (未經審核)								
外部客戶	2,563,280	125,761	28,801	1,998,773	67,370	411,526	5,195,511	
分部間	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)	
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2019年6月30日止六個月

分部收入(未經審核)	截至2019年6月30日止六個月						可呈報 分部總額 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	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			
外部銷售額	5,731,008	203,650	15,173	2,142,292	67,408	417,325	8,576,856	-	8,576,856
分部間銷售額	2,590	-	-	19,587	-	-	22,177	(22,177)	-
總計	5,733,598	203,650	15,173	2,161,879	67,408	417,325	8,599,033	(22,177)	8,576,856
分部利潤(虧損)	1,317,616	353,198	898	374,570	(6,402)	(1,848)	2,038,032	(8,159)	2,029,873

4. 分部資料 (續)

截至2018年6月30日止六個月

	物業開發 人民幣千元	物業投資 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	可呈報 分部總額 人民幣千元	抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
									(附註)
分部收入 (未經審核)									
外部銷售額	2,563,280	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

附註： 其他指從事提供旅遊代理服務及生產及銷售燃油泵。

分部利潤 (虧損) 指各分部所賺取之利潤或產生之虧損，而尚未分配匯兌虧損、利息收入、按公允值計入損益之金融資產公允值變動、融資成本、分佔聯營公司及合營公司業績、出售附屬公司及一間聯營公司收益、購回／提早贖回優先票據之收益 (虧損)、中央行政成本、董事薪金及以股份支付開支。此為向主要營運決策人呈報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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
分部利潤總額	2,029,873	917,626
未分配款項：		
匯兌虧損	(38,351)	(270,146)
利息收入	46,847	75,019
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	7,160	-
融資成本	(810,694)	(814,317)
分佔聯營公司業績	(13,893)	16,866
分佔合營公司業績	(40,079)	(21,741)
出售附屬公司收益 (附註26)	7,245	766,779
出售一間聯營公司收益	111,575	-
購回／提早贖回優先票據之收益 (虧損)	582	(3,372)
其他未分配其他收入、收益及虧損	4,938	3,975
其他未分配開支	(43,584)	(37,975)
除稅前利潤	1,261,619	632,714

截至2019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：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	41,309,354	37,865,715
物業投資	11,305,660	10,652,307
物業代理服務	20,348	18,808
物業經營服務	7,675,395	7,565,411
酒店經營	1,035,660	1,100,918
其他	2,484,448	2,741,429
分部資產總計	63,830,865	59,944,588
未分配資產總計	31,292,315	34,501,483
集團資產總計	95,123,180	94,446,071

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公司的權益、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、聯營公司及合營公司款項、衍生金融工具、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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
中國即期稅項		
企業所得稅	617,450	228,836
土地增值稅	358,874	90,703
	976,324	319,539
遞延稅項		
於損益內扣除	41,305	133,264
	1,017,629	452,803

6. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
期內利潤乃於扣除(計入)以下各項後所得：		
匯兌虧損淨額	38,351	270,146
利息收入	(46,847)	(75,019)
購回／提早贖回優先票據之(收益)虧損	(582)	3,372
出售一間聯營公司收益	(111,575)	–
預付租賃款項攤銷	–	6,947
預付租賃款項溢價攤銷	–	9,616
物業、廠房及設備折舊	101,188	105,338
使用權資產折舊	32,304	–
無形資產攤銷	72,526	70,313
員工成本	1,053,929	899,927

7. 股息

截至2019年6月30日止六個月，已向本公司擁有人宣派及派付截至2018年12月31日止年度的末期股息4.00港仙(相當於人民幣3.4分)(2018年：截至2017年12月31日止年度的末期股息7.00港仙(相當於人民幣5.8分))。於期內宣派及派付的末期股息總額為人民幣195,940,000元(2018年：人民幣329,217,000元)。

本公司董事不建議派付截至2019年6月30日止六個月的中期股息(2018年：無)。

截至2019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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018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)	102,093	102,841
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	102,093	102,761
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	5,764,516	5,762,546
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	28,342	36,047
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,792,858	5,798,593

計算截至2019年6月30日止六個月之每股攤薄盈利並無計及本公司之非全資附屬公司彩生活已授出購股權之影響，原因為購股權之行使價高於彩生活股份之平均市價。

計算截至2019年及2018年6月30日止六個月之每股攤薄盈利時並無計及本公司之全資附屬公司星辰已授出購股權之影響，原因為星辰於兩個期間均錄得虧損，且購股權獲行使將導致每股盈利增加。

9. 物業、廠房及設備

截至2019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12月31日(經審核)	2,596,806
初步應用香港財務報告準則第16號產生之影響	(507,268)
於2019年1月1日(經調整)	2,089,538
添置	167,925
收購附屬公司(附註25)	392
期內折舊	(101,188)
出售	(8,922)
於2019年6月30日(未經審核)	2,147,745

10. 使用權資產

截至2019年6月30日止六個月之使用權資產之變動概述如下：

	人民幣千元
於2019年1月1日（經調整）（附註a）	718,214
租賃開始（附註b）	73,911
期內折舊	(32,304)
於2019年6月30日（未經審核）	759,821

附註：

- (a) 該金額乃於應用香港財務報告準則第16號調整後得出。
- (b) 於本中期期間，本集團收購土地使用權人民幣70,589,000元。

11. 投資物業

截至2019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	尚未確定 未來用途之 所持租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允值				
於2018年12月31日（經審核）	8,796,779	1,719,198	–	10,515,977
初步應用香港財務報告準則 第16號產生之影響	–	–	154,750	154,750
於2019年1月1日（經調整）	8,796,779	1,719,198	154,750	10,670,727
添置	–	618,153	–	618,153
於建築工程竣工後轉撥	855,149	(855,149)	–	–
於竣工銷售物業轉撥	261,983	–	–	261,983
於損益中確認的公允值變動淨值	27,326	134,199	–	161,525
於建築工程動工後轉撥至 發展中待售物業	–	–	(154,750)	(154,750)
出售	(355,801)	–	–	(355,801)
於2019年6月30日（未經審核）	9,585,436	1,616,401	–	11,201,837

於2019年6月30日，本集團已竣工投資物業的公允值為人民幣9,585,436,000元（2018年12月31日：人民幣8,796,779,000元），而在建投資物業的公允值為人民幣1,616,401,000元（2018年12月31日：人民幣1,719,198,000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。

截至2019年6月30日止六個月

11. 投資物業 (續)

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證據對類似物業作出推斷,惟可受變數影響。

12. 於聯營公司的權益

截至2019年6月30日止六個月,本集團按代價人民幣773,397,000元出售其於聯營公司的權益,已確認出售收益達人民幣111,575,000元,並計入簡明綜合損益及其他全面收益表的「其他收益及虧損」內。

截至2019年6月30日,現金代價人民幣391,289,000元已予結清,而餘下代價人民幣382,108,000元已計入應收賬款及其他應收款項。

13. 合約資產

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
以下各項之未開賬單收入		
— 物業建造	398,593	380,447
— 工程服務	88,468	81,698
應收保證金	8,792	243
	495,853	462,388
減: 減值虧損撥備	(13,004)	(12,798)
	482,849	449,590

合約資產主要關於本集團對已完成而未開賬單工作收取代價的權利,因為權利視乎客戶對已竣工建設工程及/或本集團提供的工程服務滿意與否而定。當該等權利成為無條件時,該等款項自合約資產轉撥至應收賬款。

有關減值評估之詳情載於附註16。

14. 應收賬款及其他應收款項

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	2,019,078	1,957,127
其他應收款項	184,556	101,309
應收貸款	253,045	247,211
預付款項及其他按金	1,017,015	1,446,854
向供應商作出的預付款項	284,001	229,926
建築工程預付款項	347,406	641,626
代表住戶付款	875,128	788,055
出售於附屬公司及一間聯營公司股權的應收代價	414,108	32,000
應收鄆縣政府款項	122,830	122,830
其他稅務預付款項	568,538	529,788
	6,085,705	6,096,726
減：非流動資產項下所示的款項	(154,326)	(158,698)
流動資產項下所示的款項	5,931,379	5,938,028

已售物業的代價按有關買賣協議的條款支付，通常於協議日期後90天內支付。

建築合約產生的進度款項乃根據相關協議的條款開具賬單及支付。信貸期通常不超過賬單日期起計90天。

物業經營服務費按有關服務協議的條款收取，通常於發出即期票據後30天至一年內收取。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主要以現金及信用卡的形式結算。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，通常於出具發票後30天內收取。

已售燃料泵的代價按有關買賣協議的條款支付，通常於交付燃料泵日期後90天內支付。各燃料泵銷售客戶獲指定信貸額。

截至2019年6月30日止六個月

14. 應收賬款及其他應收款項 (續)

以下乃本集團應收賬款 (扣減減值虧損撥備後) 於期末根據物業移交至客戶作物業銷售日期或發票日期或提供服務的即期票據日期的賬齡分析:

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	1,030,941	996,756
31至90日	537,466	506,815
91至180日	235,834	280,436
181至365日	105,748	84,682
逾1年	109,089	88,438
	2,019,078	1,957,127

有關減值評估之詳情載於附註16。

15. 應收本公司附屬公司非控股股東、合營公司及聯營公司款項

應收本公司附屬公司非控股股東、合營公司及聯營公司款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

附屬公司、合營公司及聯營公司主要從事物業發展、物業管理及物業租賃業務，本集團根據墊款收回的預期日期釐定即期或非即期部分，其經參考物業項目的狀態及附屬公司、合營公司及聯營公司的財務狀況。

有關減值評估之詳情載於附註16。

16. 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

釐定截至2019年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表使用之輸入數據及假設以及估計技術之基準與編製本集團截至2018年12月31日止年度之年度財務報表所遵循者相同。

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
就下列各項確認之減值虧損:		
應收賬款	13,177	7,633
計入其他應收款項之代表住戶付款	24,928	19,287
合約資產	206	8,117
	38,311	35,037

其他應收款項 (不包括代表住戶付款)、應收本公司附屬公司非控股股東、聯營公司及合營公司款項之結餘均未逾期。本公司董事認為，該等交易對手違約風險並不重大，因此本集團評估該等結餘於2019年1月1日及2019年6月30日之預期信貸損失並不重大。

17. 按公允值計入損益之金融資產

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貨幣市場基金投資	(a)	58,584	89,196
債務工具	(b)	2,044,800	2,038,000
		2,103,384	2,127,196

附註：

- (a) 於2019年6月30日及2018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2019年6月30日，貨幣市場基金投資之本金額為人民幣58,584,000元（2018年12月31日：人民幣89,196,000元）。董事認為，於2019年6月30日之投資公允值與其本金額相若。

- (b) 債務工具被一名物業開發商於2015年違約及其以位於中國北京的若干已竣工物業作抵押。債務工具可透過司法拍賣變現已抵押物業予以收回，預期將於2019年完成。根據獨立專業估值師編製的估值報告，於2019年6月30日，債務工具的公允值為人民幣2,044,800,000元（2018年12月31日：人民幣2,038,000,000元）。

債務工具於2019年6月30日的公允值由管理層參考專業估值師編製的估值報告釐定為人民幣2,044,800,000元。債務工具的公允值乃根據可能加權預期回報模式釐定，其涉及估計在不同司法拍賣結果情況下可自債務工具收回的現金流量。債務工具的估值取決於若干不可觀察輸入數據，包括預期價值、貼現率及司法拍賣結果的可能性。

該等投資的公允值計量詳情載於附註32。

18. 衍生金融工具

	2019年6月30日		2018年12月31日	
	資產 人民幣千元 (未經審核)	負債 人民幣千元 (未經審核)	資產 人民幣千元 (經審核)	負債 人民幣千元 (經審核)
衍生金融工具 (根據對沖會計法)				
現金流量對沖				
—外幣期權合約	1,785	1,254	—	—

於本中期期間，本集團已訂立若干外幣期權合約，而外幣期權被指定為高效對沖工具以盡量減少其固定利率美元優先票據面臨的外幣風險。

截至2019年6月30日止六個月

18. 衍生金融工具 (續)

外幣期權合約的條款已予磋商以符合各自指定對沖項目的條款，而本公司董事認為外幣期權為高效對沖工具。該等合約的主要條款如下：

名義金額	到期日	行使匯率 (美元兌人民幣)	上限匯率 (美元兌人民幣)	下限匯率 (美元兌人民幣)
20,000,000美元	2020年6月15日	6.862	7.200	5.500
20,000,000美元	2020年6月15日	6.835	7.000	5.500
20,000,000美元	2020年6月17日	6.905	7.200	6.000

19. 應付賬款及其他應付款項

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	4,067,478	5,612,333
已收按金	630,710	620,582
其他應付款項	394,193	872,599
其他應付稅項	1,524,753	1,492,445
應計員工成本	518,178	848,205
收購附屬公司及聯營公司之應付代價	898,711	869,397
應計費用	77,002	78,022
	8,111,025	10,393,583

應付賬款主要包括就銷售物業建造採購原材料及分包費用的尚未支付款項。採購建築原材料及結付分包費用的平均信貸期介乎兩個月至一年。

19. 應付賬款及其他應付款項 (續)

以下為本集團應付賬款於報告期末根據發票日期呈列的賬齡分析：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	1,775,510	2,801,902
61至180日	1,706,287	1,541,021
181至365日	463,010	784,916
1至2年	108,372	383,922
2至3年	11,591	82,438
逾3年	2,708	18,134
	4,067,478	5,612,333

20. 應付合營公司、聯營公司及本公司之附屬公司非控股股東款項

應付合營公司、聯營公司及本公司之附屬公司非控股股東款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

21. 借款

截至2019年6月30日止六個月，本集團取得新借款人民幣5,030,803,000元及已償還借款人民幣5,250,074,000元。

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押	13,409,942	16,161,519
無抵押	3,125,275	2,994,035
	16,535,217	19,155,554
減：流動負債項下所示的一年內到期款項	(5,790,556)	(7,959,810)
非流動負債項下所示的一年後到期款項	10,744,661	11,195,744

所籌得新借款以人民幣、美元及港元計值並按每年4.28%至14.00%計息。

截至2019年6月30日止六個月

22. 優先票據及債券

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
優先票據：		
於2020年到期的2013年優先票據	1,795,036	1,788,416
於2019年到期的2016年優先票據	-	1,618,033
於2021年到期的2016年美元優先票據	3,475,464	3,465,913
於2022年到期的2017年優先票據	2,118,574	2,119,621
於2019年到期的2018年3億美元優先票據	-	2,023,783
於2021年到期的2018年6億美元優先票據	4,174,081	4,152,553
於2020年到期的2018年優先票據	686,492	689,523
於2019年到期的2018年1.4億美元優先票據	1,014,685	1,009,001
於2021年到期的2018年2億美元優先票據	1,364,455	1,359,964
於2021年到期的2019年1月優先票據	684,001	-
於2020年到期的2019年3月優先票據	1,023,884	-
於2022年到期的2019年4月優先票據	1,359,557	-
	17,696,229	18,226,807
企業債券：		
<i>花樣年債券</i>		
於2020年到期的2015年債券	2,069,265	2,000,219
於2020年到期的2016年債券	1,128,926	1,086,005
於2019年到期的2016年人民幣30億元債券	1,646,737	1,579,258
於2021年到期的2018年債券	1,037,706	999,953
<i>彩生活債券</i>		
於2019年到期的2016年人民幣1億元債券	-	106,092
於2019年到期的2016年人民幣3億元債券	63,880	61,493
於2020年到期的2017年債券	154,066	147,916
	6,100,580	5,980,936
	23,796,809	24,207,743
減：流動負債項下所示的一年內到期款項	(5,214,706)	(6,397,660)
非流動負債項下所示的一年後到期款項	18,582,103	17,810,083

截至2019年6月30日止六個月，本集團新發行本金總額為300,000,000美元及人民幣1,000,000,000元的優先票據（詳情載於下文）並於屆滿時償還於2019年到期的2016年優先票據、於2019年到期的2018年3億美元優先票據及於2019年到期的2016年人民幣1億元債券，本金總額分別為人民幣1,600,000,000元、287,260,000美元及人民幣100,000,000元。概無償還優先票據之收益或虧損於損益確認。

22. 優先票據及債券 (續)

於2019年1月31日，本集團發行本金總額為100,000,000美元的優先票據（「於2021年到期的2019年1月優先票據」）。除非提前贖回，該等優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，按年利率15%計息，且利息每半年於12月18日及6月18日支付。於2021年到期的2019年1月優先票據將按與於2021年到期的2018年200,000,000美元優先票據的相同條款及條件（發行日期及發行價除外）與於2021年到期的2018年2億美元優先票據合併構成單一系列。

於2019年3月11日，本集團發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的優先票據（「於2020年到期的2019年3月優先票據」）。該等優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，按年利率11.875%計息，且利息每半年於2019年9月11日、2020年3月11日及2020年9月11日支付。該等優先票據將於2020年9月11日到期。

於2019年4月17日，本集團發行本金總額為200,000,000美元的優先票據（「於2022年到期的2019年4月優先票據」）。除非提前贖回，該等優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，按年利率11.75%計息，且利息每半年於10月17日及4月17日支付。該等優先票據將於2022年4月17日到期。

截至2019年6月30日止六個月，本集團購回本金額分別為1,000,000美元及1,500,000美元的於2022年到期的2017年優先票據及於2022年到期的2019年4月優先票據，總代價為2,416,000美元（相當於人民幣16,292,000元）。購回優先票據的收益人民幣582,000元於損益確認。於完成購回時，所有已購回優先票據已予註銷。

優先票據及債券於截至2019年6月30日止六個月之變動載列如下：

	人民幣千元
於2019年1月1日（經審核）	24,207,743
於優先票據發行日期之所得款項淨額	2,950,154
匯兌虧損	39,194
實際利息開支	1,136,376
支付利息	(873,770)
償還優先票據及債券	(3,646,014)
購回優先票據	(16,874)
於2019年6月30日（未經審核）	23,796,809

截至2019年6月30日止六個月

23. 已發行資產抵押證券

期內已發行資產抵押證券的變動如下：

	人民幣千元
於2019年1月1日（經審核）	260,419
已確認實際利息	9,259
償還本金	(46,000)
已付利息	(8,257)
於2019年6月30日（未經審核）	215,421

就呈報目的分析如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期	215,421	208,636
非即期	-	51,783
	215,421	260,419

24. 股本

	股份數目	金額 港元	相當於 人民幣千元
每股面值0.1港元之普通股			
法定：			
於2019年1月1日及2019年6月30日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及繳足：			
於2019年1月1日（經審核）	5,762,943,904	576,294,390	497,945
行使購股權時發行股份	3,380,280	338,028	290
於2019年6月30日（未經審核）	5,766,324,184	576,632,418	498,235

25. 收購附屬公司

收購物業營運業務

截至2019年6月30日止六個月

截至2019年6月30日止六個月，本集團以代價總額人民幣99,728,000元收購下列公司。於收購時，本公司董事認為收購構成業務合併。因此，交易使用業務並購法入賬。上述附屬公司的收購旨在持續擴張本集團之物業經營服務。

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	已收購股權	主要業務
北京達爾文國際酒店物業管理有限公司 (「北京達爾文」)	97,920	2019年3月31日	51%	提供物業經營服務
深圳市閑閑科技有限公司 (「深圳閑閑」)	1,808	2019年3月31日	72%	提供物業經營服務

截至2019年6月30日止六個月，所有收購事項均從獨立第三方收購。

轉讓代價總額

	北京達爾文 人民幣千元	深圳閑閑 人民幣千元	總計 人民幣千元
於本期支付的現金代價	9,438	1,808	11,246
於過往年度支付的按金	59,168	–	59,168
計入應付賬款及其他應付款項內 一年內到期之應付代價	29,314	–	29,314
	97,920	1,808	99,728

收購相關成本並不重大及不包括在收購成本內，並已於截至2019年6月30日止六個月內確認為一項開支及計入簡明綜合損益及其他全面收益表中「行政開支」項下。

截至2019年6月30日止六個月

25. 收購附屬公司 (續)

收購物業營運業務 (續)

截至2019年6月30日止六個月 (續)

於收購日期已收購的資產及已承擔的負債如下：

	北京達爾文 人民幣千元	深圳閑閑 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	383	9	392
於聯營公司的權益	842	–	842
無形資產	82,400	–	82,400
應收賬款及其他應收款項	12,087	292	12,379
銀行結餘及現金	31,241	–	31,241
合約負債	(18,644)	–	(18,644)
應付賬款及其他應付款項	(22,594)	(622)	(23,216)
應付附屬公司非控股股東款項	(3,315)	–	(3,315)
遞延稅項負債	(20,600)	–	(20,600)
	61,800	(321)	61,479

於截至2019年6月30日止六個月的收購日期，以公允值人民幣12,379,000元收購的應收賬款及其他應收款項與其總合約金額相若，且並無預期不可收回的重大合約現金流量。

於收購日期於業務合併所收購的無形資產之公允值由獨立估值師透過應用收益法估計。該法可估計物業管理合約及被收購方之客戶關係應佔之未來經濟利益及成本。經計及衰減率、增長率及貼現率，經濟利益及相關成本轉而按預期存續期預測。

收購產生之商譽

	北京達爾文 人民幣千元	深圳閑閑 人民幣千元	總計 人民幣千元
轉讓代價	97,920	1,808	99,728
加：非控股權益	30,282	–	30,282
減：已收購可識別資產／負債淨額之公允值	(61,800)	321	(61,479)
收購產生之商譽	66,402	2,129	68,531

25. 收購附屬公司 (續)

收購物業營運業務 (續)

截至2019年6月30日止六個月 (續)

就收購各附屬公司所產生非控股權益乃參照被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。

截至2019年6月30日止六個月收購附屬公司產生的商譽，乃由於合併成本包括控制權溢價。此外，就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。

於截至2019年6月30日止六個月的收購日期，本集團已確認與物業管理服務分部項下收購附屬公司有關的無形資產人民幣82,400,000元。

預期並無收購產生之商譽可作扣稅之用。

人民幣千元

收購產生的現金流入淨額：	
已付現金代價	(11,246)
已收購的銀行結餘及現金	31,241
	19,995

26. 出售附屬公司

截至2019年6月30日止六個月

於2019年6月，一名獨立投資者以註冊資本的形式向武漢祥雲錦瑞房地產開發有限公司（「武漢祥雲」）注資人民幣10,000,000元。於注資後，本集團所持股權、權益分紅及投票權由100%攤薄為50%。由於所有戰略融資及經營決策須獲本集團及其獨立投資者一致同意批准，故於武漢祥雲的餘下50%股權分類為於一間合營公司之權益。武漢祥雲於中國武漢持有一幅地塊，並對上述地塊進行物業開發。

截至2019年6月30日止六個月

26. 出售附屬公司 (續)

截至2019年6月30日止六個月 (續)

上述交易入賬列作出售導致喪失控制權的附屬公司的部分權益。於已售附屬公司控制權喪失之日，終止確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
於喪失控制權日期已出售的資產及負債：	
銷售物業	2,772,720
應收賬款及其他應收款項	185,117
應收本公司若干附屬公司款項	54,830
銀行結餘及現金	616,896
應付賬款及其他應付款項	(9,998)
應付本公司若干附屬公司款項	(1,206,810)
借款	(2,400,000)
	12,755
出售附屬公司收益：	
一名獨立投資者注資	10,000
於武漢祥雲保留股權的公允值 (分類為於一間合營公司之權益)	10,000
減：出售資產淨值	(12,755)
	7,245
出售產生的現金流入淨額：	
已出售銀行結餘及現金	(616,896)

27. 資本及其他承擔

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的銷售物業工程承擔	10,411,830	9,117,151
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	2,513,298	1,804,001
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的收購附屬公司代價承擔	35,972	61,106
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	30,246	29,203

28. 股份支付交易

(a) 本公司購股權計劃

下表披露於截至2019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2019年1月1日尚未行使	84,028
期內已行使	(3,380)
於2019年6月30日尚未行使	80,648

截至2019年及2018年6月30日止六個月，本集團就本公司授出之購股權概無確認任何開支。

(b) 彩生活購股權計劃

下表披露於截至2019年6月30日止六個月董事及僱員以及彩生活若干附屬公司的非控股股東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2019年1月1日尚未行使	85,730
期內已失效	(278)
期內已行使	(2)
於2019年6月30日尚未行使	85,450

截至2019年6月30日止六個月，彩生活就其授出之購股權確認總開支人民幣6,707,000元（截至2018年6月30日止六個月：人民幣6,548,000元）計入非控股權益之彩生活購股權儲備。

(c) 星晨購股權計劃

截至2019年6月30日止六個月，星晨就其授出之購股權確認總開支人民幣115,000元（截至2018年6月30日止六個月：人民幣520,000元）計入非控股權益之星晨購股權儲備及於截至2019年6月30日止六個月星晨之購股權概無變動。

截至2019年6月30日止六個月

28. 股份支付交易 (續)

(d) 彩生活股份獎勵計劃

於2016年7月4日，彩生活為彩生活的若干僱員及顧問採納一項股份獎勵計劃，作為彼等對彩生活所作貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報。予以獎勵的股份由彩生活委任的獨立受託人購回及持有。

於2018年12月31日，就股份獎勵計劃持有合共1,597,000股彩生活股份，而就該等股份支付的代價總額人民幣5,585,000元已自其他非控股權益扣除。

於本中期期間，受託人已以代價人民幣853,000元收購合共236,000股彩生活股份，用作股份獎勵計劃。

於本中期期間，就股份獎勵計劃持有的1,833,000股股份已獎勵予彩生活的合資格僱員或顧問以嘉獎彼等的表現及貢獻。獎勵股份於授出日期的公允值人民幣6,567,000元已確認為開支，並已計入其他非控股權益。

於2019年6月30日，股份獎勵計劃項下並無持有股份。

29. 或然負債

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就本集團銷售物業買家獲授按揭貸款向銀行作出擔保	11,255,461	9,789,678

董事認為，買家違約之可能性極微，且擔保合約於初步時及每個報告期末的公允值並不重大。

30. 資產質押

以下資產已質押以擔保於報告期末授予本集團的若干銀行及其他融資機構：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銷售物業	9,569,517	6,374,242
投資物業	3,180,410	2,484,166
已抵押銀行存款	212,873	988,457
物業、廠房及設備	155,600	132,278
預付租賃款項	-	75,784
	13,118,400	10,054,927

31. 關連方披露

(a) 關連方交易

於中期期間，除於簡明綜合財務報表其他部分披露的關連方交易外，本集團與關連方的重大交易如下：

關連方	關係	交易	截至6月30日止六個月	
			2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
深圳市彩付寶網絡技術有限公司	由本公司董事及首席執行官潘軍先生控制的一間公司	佣金收入	16,478	25,306

(b) 主要管理人員薪酬

截至2019年及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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	51,036	55,766
離職後福利	4,609	4,352
	55,645	60,118

(c) 其他

於2019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206,969,000元（2018年12月31日：人民幣846,000,000元）之銀行及其他借款的擔保。

截至2019年6月30日止六個月，本集團以現金代價人民幣11,987,000元（截至2018年6月30日止六個月：人民幣5,342,000元）向本集團主要管理人員（本公司董事除外）出售若干物業。

截至2019年6月30日止六個月

32. 金融工具之公允值計量

按經常性基準以公允值計量的本集團金融資產及金融負債之公允值

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	估值技術及主要輸入數據
	2019年	2018年		
	6月30日	12月31日		
	人民幣千元	人民幣千元		
	(未經審核)			
<hr/>				
按公允值計入損益之金融資產				
— 貨幣市場基金投資	58,584	89,196	第3級	市場法— 政府債券、國債、 公司債券及短期固定存款 的預期表現。
— 債務工具	2,044,800	2,038,000	第3級	概率加權預期回報模型— 公允值根據預期價值、 貼現率及司法拍賣的 可能結果估計。
指定按公允值計入其他 全面收益之權益工具	55,153	51,551	第3級	貼現現金流量— 未來現金流量根據預期回報 及已訂約投資成本估計，並按 反映內部回報率之利率貼現。

32. 金融工具之公允值計量 (續)

按經常性基準以公允值計量的本集團金融資產及金融負債之公允值 (續)

	於下列日期之公允值		公允值層級	估值技術及主要輸入數據
	2019年	2018年		
	6月30日	12月31日		
	人民幣千元	人民幣千元		
	(未經審核)			
衍生金融工具	資產: 1,785	-	第2級	貼現現金流量—
—現金流量對沖	負債: (1,254)	-		公允值根據(其中包括)合約匯率及遠期匯率估計。

並非按經常性基準以公允值計量的本集團其他金融資產及金融負債之公允值

除下表所詳述者外,董事認為於簡明綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

	公允值層級	2019年6月30日		2018年12月31日	
		賬面值	公允值	賬面值	公允值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)		(經審核)	
優先票據	第1級	17,696,229	17,362,517	18,226,807	15,520,865
上市公司債券	第1級	4,235,897	4,155,135	4,086,177	4,053,355
非上市公司債券	第3級	1,864,683	1,874,385	1,894,759	1,916,019
已發行資產抵押證券	第3級	215,421	221,688	260,419	268,483

本集團管理層採用貼現現金流量分析法估計以攤銷成本計量的其他金融資產及金融負債的公允值。

33. 報告期末後事項

- 於2019年7月3日,本公司全資附屬公司花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年中國集團」)發行金額為人民幣800,000,000元於上海證券交易所上市的境內企業債券。企業債券屬無抵押,按年利率8.2%計息及按年支付利息。除非持有人提早向花樣年中國集團回售債券,企業債券將於2022年7月到期。
- 於2019年7月15日,本公司發行有擔保固定利率優先票據,總面值為200,000,000美元,固定利率為每年12%,並於2022年到期。所得款項將用於再融資本集團若干現有債務。
- 於2019年7月15日,於2019年到期的2018年1.4億美元優先票據已於到期時償還。
- 於2019年8月1日,本公司發行有擔保固定利率優先票據,總面值為100,000,000美元,固定利率為每年11.75%,並於2022年到期。所得款項將用於再融資本集團若干現有債務。

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