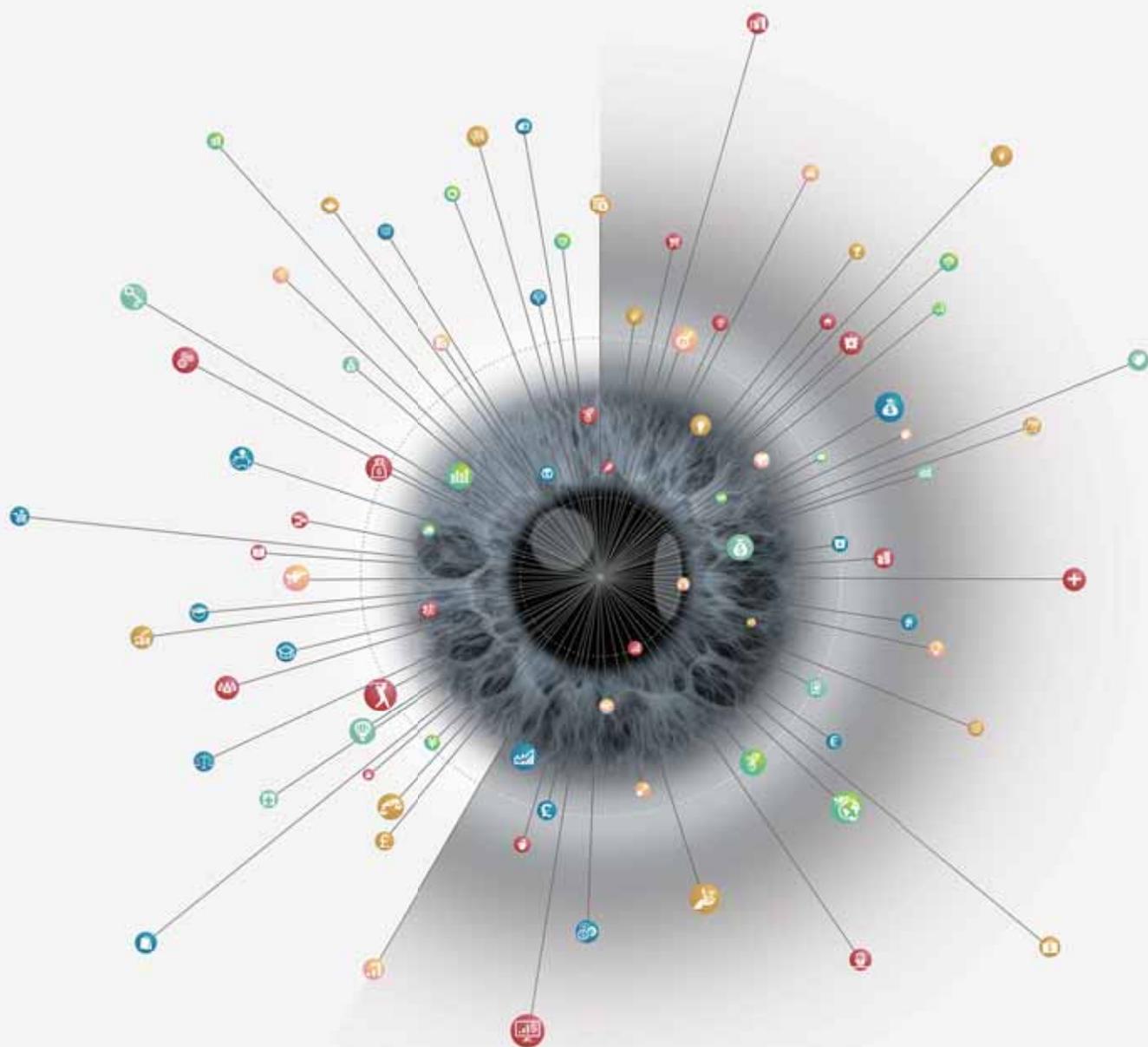


花樣年  
FANTASIA

# 16

年度報告 | 股份代號 : 01777



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

花  
样  
创  
造  
价  
值  
。

# 目錄

03	公司資料
04	財務摘要
05	榮譽與獎項
10	業務發展里程
12	環境、社會及管治報告
20	主席報告
29	管理層討論及分析
29	財務回顧
35	業務回顧
54	董事履歷
58	高級管理層履歷
62	董事會報告
81	企業管治報告
89	獨立核數師報告
96	綜合損益及其他全面收益表
97	綜合財務狀況表
99	綜合權益變動表
101	綜合現金流量表
104	綜合財務報表附註
240	財務資料概要
241	本集團持有之主要投資性物業

## 董事

### 執行董事

潘軍先生(主席兼首席執行官)  
曾寶寶小姐  
林錦堂先生  
鄧波先生

### 非執行董事

李東生先生  
袁浩東先生

### 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

Royal Bank of Canada Trust Company  
(Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road  
George Town  
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

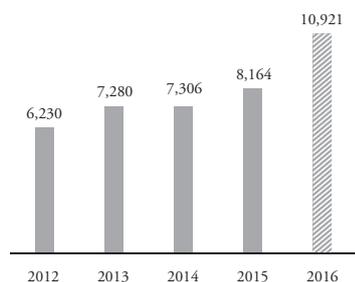
2017年到期250百萬美元13.75%，  
5年期優先票據  
2018年到期200百萬美元11.50%，  
3年期優先票據  
2019年到期人民幣16億元9.50%，  
3年期優先票據  
2019年到期300百萬美元10.625%，  
5年期優先票據  
2020年到期250百萬美元10.75%，  
7年期優先票據  
2021年到期500百萬美元7.375%，  
5年期優先票據  
新加坡證券交易所有限公司

## 網址

<http://www.cnfantasia.com>

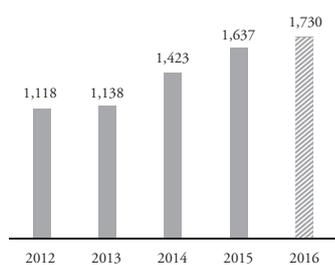
# 財務摘要

收入 (人民幣百萬元)



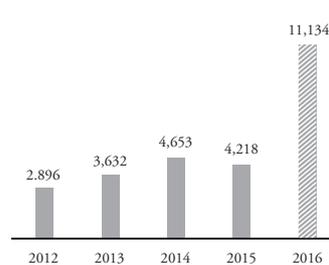
33.8%

年內利潤減匯兌收益(虧損)淨值 (人民幣百萬元)



5.7%

銀行結餘、現金及受限制/已抵押銀行存款 (人民幣百萬元)



164.0%

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
資產總額	24,526,597	30,563,466	41,254,080	44,551,288	49,752,263
毛利	2,520,272	2,793,559	2,806,812	2,518,743	3,528,482
本公司擁有人應佔利潤	1,139,241	1,215,038	1,255,341	1,210,610	805,736
每股基本盈利(人民幣)	0.22	0.23	0.22	0.21	0.14
收入	6,230,050	7,279,828	7,305,950	8,164,297	10,920,638
負債總額	17,605,431	22,732,138	29,841,706	32,311,251	36,631,528

◎ 2016年3月，在由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家單位共同主辦的「2016年中國房地產百強企業研究成果發布會暨第十三屆中國房地產百強企業家峰會」上，花樣年集團(中國)有限公司榮獲「2016中國房地產百強企業」。

◎ 2016年4月，武漢花樣年·花樣城獲得由搜房網頒發的「2016年度性價比樓盤」榮譽。

◎ 2016年4月，武漢花樣年·花樣城獲得由騰訊大楚網頒發的「2016年度區域最熱銷樓盤」榮譽。

◎ 2016年9月，深圳花樣年·龍年廣場獲得由深圳市住房和建設局頒發的「深圳市綠色建築設計認證銅獎」。

◎ 2016年12月，深圳花樣年·家天下在深圳廣播電影電視集團都市頻道舉辦的第五屆最美人居地產電視頒獎盛典中，獲得「中國最佳溫度社區獎」。

◎ 2016年12月，在由南方都市報、北京大學匯豐商學院聯合主辦的2016(第八屆)中國地產年會上，深圳龍岐灣1號獲得「年度別墅大獎」殊榮。



## 榮譽與獎項

◎ 2017年1月，花樣年地產桂林公司獲得由桂林市房地產業協會頒發的「2016年桂林市房地產銷售面積十強」榮譽。

◎ 2017年1月，花樣年地產桂林公司獲得由桂林市房地產業協會頒發的「2016年桂林市房地產銷售金額十強」榮譽。

◎ 2017年1月，花樣年·麓湖國際獲得由桂林市房地產業協會官方網站桂房網頒發的「2016年度桂林優質口碑樓盤」榮譽。

◎ 彩生活服務集團有限公司在由智通財經、同花順財經共同舉辦的2016「金港股」評選中獲得「最佳市值管理上市公司」稱號。

◎ 在由皓天財經舉辦的2016「中國融資上市公司大獎」評選中，彩生活服務集團有限公司獲得「最具潛力上市公司」大獎。

◎ 2016年，深圳市彩生活服務集團有限公司榮獲第九屆管理行動獎「商業模式創新金獎」。

◎ 2016年4月中國房地產產業協會、中國物業企業協會授予深圳市彩生活服務集團有限公司「2015年度金牌物業獎」。

◎ 2016年6月，深圳市彩生活物業管理有限公司在2015年度物業管理業主滿意度調查中獲得「深圳指數(抽樣調查)領先30」。



◎ 2016年12月，中國指數研究院根據中國物業服務價格指數系統樣本選擇標準，運用「中國物業服務呈級評價」技術對物業服務企業的服務水平進行系統評價，「彩生活服務集團有限公司」管理項目「錦上花家園」榮獲2016中國五星級物業服務小區證書。

◎ 2016年1月，深圳市彩生活物業管理有限公司榮獲2015年度深圳市物業管理行業協會「特殊貢獻優秀會員」。

◎ 2016年6月，深圳市彩生活服務集團有限公司榮獲2015年度深圳市物業服務企業「綜合實力五十強」。

◎ 2016年6月彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP10研究組頒發的「2015社區服務規模全球最大」證書。

◎ 2016年彩生活服務集團有限公司獲得中國指數研究院頒發的「中國物業服務品牌價值研究成果鑒定書」，品牌價值估值達到人民幣2,638,000,000元。

◎ 2016年9月，彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP10研究組頒發的「2016中國物業服務市場化運營領先品牌企業」證書。



# 榮譽與獎項

◎ 2016年9月，深圳市美易家商務服務集團股份有限公司獲得由廣東省物業管理行業協會頒發的「廣東省物業管理行業先進企業」。

◎ 2016年11月，深圳市美易家商務服務集團股份有限公司參與首屆中國物業產業博覽會並獲得「優秀組織獎」。

◎ 2016年6月，深圳市花樣年國際物業服務有限公司長富金茂大廈項目獲評2016年度深圳市物業管理「優秀項目」獎。

◎ 2016年1月，花樣年旗下社區養老板塊之成都市青羊區安康年養老服務中心榮獲2016「創智青羊、助力社區」社會組織創客大賽三等獎，此為安康年第一次參與區級公益創投大賽並獲獎。

◎ 2017年1月，由北京大學社會調查研究中心和智聯招聘共同發起的2016中國年度最佳僱主評選活動中，深圳前海鄰里樂科技服務有限公司獲得「最佳僱主提名獎」獎勵。

◎ 2016年11月，花樣年旗下深圳花萬年商業管理有限公司在觀點地產新媒體於香港舉辦的年度會議評比中，榮獲了「2016年度中國商業地產TOP100」獎項。



## 榮譽與獎項

◎ 2016年1月，國際酒店金領袖聯合會為花樣年酒店管理有限  
公司頒發了中國最佳酒店管理公司「金獅獎」。

◎ 2016年12月，天津有園酒店被評為「美團點評消費者推薦優  
選酒店」，是天津市河西區唯一一家榮獲此榮譽稱號的酒店。

◎ 2016年7月，台北有園獲得BOOKING.COM 2015 GUEST  
REVIEW AWARD住客評分卓越獎。

◎ 2016年12月，深圳有園酒店榮獲攜程旅行網頒發的唯一的  
「2016年深圳精選商務酒店獎」。

◎ 2016年11月，在天津市河西區衛計委對所屬各酒店客房衛生  
狀況大檢查中，天津有園酒店榮獲「2016年度衛生監督量化分  
級管理A級單位」的榮譽稱號。

◎ 2016年12月，深圳有園酒店榮獲攜程旅行網頒發的深圳區域  
「2016年攜程優質合作酒店獎」。



# 業務發展里程

◎ 2016年1月8日，彩生活服務集團榮獲「2015年度深圳市物業管理行業協會特殊貢獻優秀會員」稱號。

◎ 2016年1月20日，福泰年企業管理(養老服務)有限公司在「孝行通·成都市優秀養老品牌」評選活動中被評選為「成都優秀養老品牌」。

◎ 2016年2月22日，彩之雲3.0全新上線。

◎ 2016年3月3日，花樣年控股集團有限公司與彩生活服務集團2015年全年業績發布會在香港四季酒店召開。數據顯示，公司全年實現營業收入約人民幣81.64億元，同比增長11.7%。實現淨利潤為人民幣14.03億元，較上年同期增長2.3%；毛利率為30.9%，淨利率為17.2%，處於行業前列。公司輕資產收入同比飆升107.9%，所佔比重由2014年的10%上升至20%。

◎ 2016年3月24日，花樣年地產集團在「2016年中國房地產百強企業研究成果發布會暨第十三屆中國房地產百強企業家峰會」中榮獲「2016中國房地產百強企業」。

◎ 2016年5月31日，花樣年控股集團有限公司與成實外教育有限公司在成都花樣年·美年廣場正式簽署合作協議，計劃將美年廣場打造成西南最大的教育藝術綜合體。

◎ 2016年6月6日，彩生活服務集團生態圈啟動暨戰略合作簽約儀式在深圳彩悅大廈舉行。

◎ 2016年6月21日，物業企業一年一度的行業盛會匯聚各路大佬把酒論劍，彩生活服務集團兩項排名蟬聯行業第一。

◎ 2016年6月30日，彩生活服務集團成立14周年，上市2周年慶典之日，全國近200個城市，2000多個項目的員工，攜手業主租戶，同步舉行了「健步10公里，擁抱彩生活」的司慶活動。

◎ 2016年6月，花樣年控股集團收購亞新科·天緯，產業金融戰略起航。花樣年進軍先進製造業，不僅能提升花樣年產業方面的優勢，推動中國實業的發展，也能更廣泛地整合產業鏈資源，為社區服務提供支持。此舉是花樣年打通產業鏈、布局高端製造業的重要一環。

◎ 2016年7月23日，南京花樣年喜年中心產品發布會在南京香格里拉酒店舉行。發布會上，花樣年喜年中心與YOU+國際青年社區舉行了合作簽約儀式，標誌著南京第一家YOU+國際青年社區正式落戶喜年中心。

◎ 2016年8月2日，花樣年參與投資的深圳市幸福萬象投資合夥企業和花樣年全資附屬公司深圳前海嘉年投資基金管理有限公司，聯合收購萬達物業管理有限公司全部股權，成為中國物業管理行業迄今規模最大的一次收購案例，此為物業行業通過並購實現增長的成功實踐。

◎ 2016年8月10日，花樣年控股集團有限公司發布中期業績報告，報告顯示，截至2016年6月30日，花樣年實現營業收入約53.62億元，同比增長47.7%；報告期內毛利率維持於27.6%的較高水平，實現淨利潤約3.31億元，同比增長18.6%。

◎ 2016年8月11日，彩生活服務集團有限公司發布半年業績。數據顯示，截至2016年6月30日，彩生活管理的面積突破3.6億平方米，蟬聯全球最大住宅社區服務運營商。

◎ 2016年8月27日，由花樣年地產集團全資興建的桂林市臨桂麓湖小學落成典禮圓滿舉行。

◎ 2016年12月1日，由花樣年集團、彩生活服務集團、世聯行、零點有數、中關村大數據產業聯盟、中國物業管理協會聯合發起成立的社區服務研究機構—搜社社區服務發展研究院（以下簡稱搜社），正式發布了成果性報告—「社區溫度計1.0」。作為一項面向社區用戶進行的大數據深度挖掘，花樣年與彩生活提供的龐大用戶群對社區溫度計的開發起到了關鍵作用。

◎ 2016年12月5日，花樣年控股集團有限公司（港交所股份代號：1777）及彩生活服務集團有限公司（港交所股份代號：1778）雙雙入圍深港通。



廣州花創社區

# 環境、社會及管治報告

## 工作環境

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

## 健康與安全

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

## 招聘與晉升

花樣年集團制定有一套適合公司特色需求人才的全員勝任能力模型，招聘視乎應聘者個人能力而非其他如膚色、種族、性別、年齡、信仰等因素。所有員工與職位申請人均享有平等機會和獲得公平待遇。多元化發展人才理念有助於壯大集團的整體實力，帶來不同的人才和技能。花樣年集團員工平均年齡31.69，總部的管理人才年輕化，最大年齡為49歲，最小為22歲，男性人數高於女性人數，比例為55%：45%。

花樣年集團嚴格遵守法律法規以及嚴謹的招聘程序，杜絕童工或強制勞工。

## 發展與培訓

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

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

## 供應鏈管理

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

## 反貪污

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

審核委員會及行政管理層絕對不能容忍貪污、舞弊與欺詐，誠信、公正、透明等均反映在集團的有關政策及營運流程上。

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

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

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

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



深圳福年廣場

# 環境、社會及管治報告

## 社區投資

1月中旬，花樣年集團「日行一善每天捐1元」2015年第四季度善款收集成功，共1,362人參與，募集善款人民幣89,005.5元。該項善款定向用於資助吉安花樣年希望小學的貧困家庭，他們回贈給每位捐贈者一小袋自己種的「炒豆子」作為新年禮物。

1月11日，南京安康年舉辦首屆擲蛋大賽。1月17日，成都安康年萬年場養老服務中心、萬年場老協等單位共同舉辦了臘八節送溫暖活動。

2月4日，青羊區安康年中標《成都高新區居家養老服務機構採購項目(第二次)》，項目標的人民幣70餘萬元。青羊區安康年

將按照採購方提供的服務項目與收費標準開展服務，並按實際服務金額的5%收取管理費。此項目為安康年承接的第一個居家養老服務項目。

3月23日，花樣年集團第16批次第50名支教老師周俊伊抵達吉安花樣年希望小學，開啟其為期兩個月的支教生活。

3月24日，成華區人民政府劉光強區長到雙橋站點考察、調研養老服務工作。

4月19日，安康年組織各站點負責人赴溫江袁圓緣養老服務中心考察、學習。



花樣年捐助吉安希望小學十年慶典

5月16日，青羊區安康年簽約第一個政府居家養老服務職能轉移項目《少城街道居家養老護理員代管服務協議》(三年)，服務採購額人民幣16.7萬元/年。

5月18日，第16批次第50名支教老師、來自地產集團武漢公司總經辦的周俊伊，用有趣有味有料的匯報方式分享了為期兩個月的支教旅程。「花小益」周俊伊表示，「支教生活雖然結束了，但是在花樣年公益基金會的志願者旅程才剛剛開始。」

6月16日，成都市成華區安康年養老服務中心在建設中路社區首創「愛這城「生命綠島」活動室開展以夏季養生為主題的互助康復理療會活動。

6月，每周五早上10點，青羊區安康年養老服務中心過街樓站微信學習小組活動準時開課，老人們帶著自己的智能手機早早的來到站點等候，每周學習的新內容，以期跟上互聯網+的時代潮流。

6月20日，花樣年公益基金會成為愛閱公益基金會戰略合作夥伴，成為「閱芽包」新增四個發放點之一，也是龍華新區唯一一個發放點。

6月，武侯區安康年承接武侯區居家養老服務採購項目，服務採購額人民幣10萬餘元。6月22日，成華區民政局、青羊區民政局負責人考察聯合站點養老服務工作。

6月15日，湯成倍健養老項目服務人周許挺、匯合豐公司余震、潘寧兩位副總等一行人來到成華區安康年萬年場街道日間照料中心考察交流、就合作事宜進行探討並交換。

6月29日，成華安康年萬年場街道項目、雙橋子街道項目二地開展消防安全學習和消防逃生演練活動。活動中，由專業人員講解了火災發生的條件、火場上如何帶領老人們逃生以及逃生時的注意事項，並進行明火撲滅演練。

7月初，花樣年公益基金會戰略合作夥伴「小書有愛送書下鄉行動」捐贈的56箱共計5556冊圖書抵達花樣年吉安希望小學，此次到的圖書不但數量巨大、種類豐富，而且特別適合小學生閱讀，新書給娃兒們的暑假增加了新花樣。

7月8日，「為留守兒童設計」資助項目之一的「小善公益」項目官員來到花樣年公益基金會，就其在湖南邵陽洞口縣瑤族鄉宗溪小學實施的「一星期夏令營項目」進行了專項匯報。「小善公益」小而美的項目設計定位、精準的項目執行、熱心的志願者團隊以及富於表現力的成果物呈現贏得秘書處的一致讚賞，基金會資助人民幣1萬元資金的花銷細目也非常清晰，真正將善款落到了需要幫助的兒童手中。

7月份，第八屆花樣年·發現幸福之旅暨「為留守兒童設計」首批資助項目款項撥付完畢，8個項目獲得共計69,000元的資助款項。首批資助的項目包括《自給自竹》留守兒童竹玩具七彩盒子設計、大山裏的魔法教室項目、2015燈塔計劃—鄉村嘉年華

# 環境、社會及管治報告

計劃、魯甸留守兒童深圳體驗之旅、小善公益一星期夏令營項目、使命同行—藍信封留守兒童關愛項目、花樣年華陽光心態—留守兒童心理看護計劃、留守兒童紀錄片《加一》拍攝計劃等。

7月23日，成華安康年槐樹店社區優品尚東日間照料中心正式開業，中心準備了「服務集贊牆」，邀請社區居民點贊。希望能夠通過這樣的方式連接社區居民的需求，同時讓更多的社區居民了解中心的服務。

7月，花樣年公益基金會藝術公益項目第九屆花樣年·發現幸福之旅項目啟動，選題方向為福藝術館的創意設計。7月底，在對項目選址地進行詳細考察調研基礎上，大致確定福藝術館的選址地、功能定位、體量大小。

7月24日，2016「花樣杯」籃球爭霸賽落下帷幕，花樣年志願者在流火的七月，活躍在籃球賽各個角落，為球員、裁判等做好後勤服務，成為籃球賽裏亮麗的風景線。

7月，成都市成華區養老服務中心開展「濃情迎端午，糉香溢社區」的端午主題活動，以「長者的第二個家」為運營宗旨，在端午節來臨之際，為讓入住老人感受端午節的節日氛圍。

8月，花樣年長江商學院二期高管班將其班費人民幣16萬元，捐贈到花樣年公益基金會，本金和所得利息全部定向用於吉安希望小學公益項目。首期利息人民幣1.5萬元，將定向用於吉安希望小學飲用水工程建設。

8月，趁著暑期空擋，由花樣年文旅集團捐贈的20台電腦抵達花樣年吉安希望小學，並重新組裝、調試完畢，這批電腦將提供給學校老師電子備課及學生開展「七彩課堂」使用。

8月底，第八屆花樣年·發現幸福之旅暨「為留守兒童設計」資助項目之一，由龍祥社工服務中心主導的「安全劇樂部」計劃執行完畢，該項目以有趣有味有料的兒童社區劇場為途徑，組織孩子們根據日常安全情況編輯劇本並排練成情景劇，同時開展小主持人培訓，共計實施76場次活動，共計1,538人次流動留守兒童因此受益。

8月14日，花樣年涇川美年文化城一起開盤，開盤當日即以花樣年公益基金會名義，資助了涇川縣2016年高考中文科、理科、文化藝術類考生各前17名，中考的前17名共計68名學生，每人給予資助人民幣1,000元，共計人民幣68,000元。

8月，安康年各養老服務中心，分別以「愛的回憶·幸福七夕」關愛探訪、長者「悅」生日會、三伏酷暑講座、秋季養生講座等為主題，舉行系列愛老、尊老、護老活動。

8月1日，青羊區安康年承接第一個社區公服資金項目《四道街舞蹈興趣班共建協議》，服務採購額人民幣0.38萬元。

9月19日，為紀念花樣年捐助吉安希望小學十年，花樣年以時下流行的微信接龍方式，（一人一照曬祝福，花小十年成長+），接龍共同創造一個H5文件，十天時間內瀏覽量即達4.6

萬，轉發參與人數200餘人次，在員工、支教老師、學校、業主等多年跟隨花樣年希望小學一起成長的志願者中，掀起了一股感恩、回憶、分享的熱潮。

9月26日，作為花樣年捐助吉安希望小學十年的系列活動之一，旨在低門檻、趣味性、更多人參與的「鞋盒禮物」正式開始徵集招募。此批旨在為鄉村小朋友募集快樂的「鞋盒禮物」，將代表著花樣年人對吉安希望小學孩子們的一份心意，在10月份由志願者親自送抵吉安希望小學。

9月28日，吉安縣教育局、吉安希望小學校方一行7人，來到深圳向花樣年匯報吉安希望小學十年捐建的成績，以及校方關於學校未來發展的規劃。

9月23日-25日，第五屆慈展會在深圳會展中心召開，花樣年公益基金會組織志願者前往學習觀摩，並收集參與展會的公益機構資料、信息。

9月12日，中秋佳節臨近。由小善公益贈送給花樣年公益基金會的哈密瓜，一路乘坐著拖拉機、卡車、火車，從遙遠的新疆直奔深圳，送到花樣年集團中國志願者的茶水間，成為中秋節前得到花樣年資助的留守兒童們給捐贈者最甘美的回饋。

9月9日到9月12日，作為「為留守兒童設計」資助項目，獨立紀錄片「農民導演」蔣能傑費時兩年拍攝的留守兒童紀錄片《加一》在深圳首發，在深圳關內關外點映6場，繼而開啟全國巡迴播映的序幕。

9月6日，「為留守兒童設計」資助項目之「走進希望，靠近夢想—為他們送一雙鞋」第三季開始啟動。這一次，該活動為深處全國最貧困縣—甘肅省白銀市會寧縣的侯家川鎮蘆河小學，募集一些學生的學習和生活用品，並為其建設一個現代化的影音教室。

9月15日，青羊區安康年承接社區公服資金項目《商業街社區公服資金「樂活學園」項目》，服務採購額人民幣1.39萬元。9月29日，成都伊甸社工服務中心到雙橋站參觀、訪問，交流老年社工工作。

10月26日，「花樣年捐助吉安希望小學十周年慶典」活動在江西省吉安縣花樣年希望小學舉行，中國東方航空公司、小書有愛青少年成長關懷中心、深圳特區報、吉安市委及縣委領導、吉安市縣教育局社會各界的公益合作夥伴、媒體記者及當地政府領導，及花樣年集團領導一起聚集一堂，以校園參觀、慶典儀式、座談會等形式，共商學校發展大計。

10月底，由花樣年長江二期高管捐贈的吉安希望小學飲用水工程項目，完成招標、建設、驗收工作，正式投入使用。學校1200多師生從此有了乾淨的溫開水應用。據了解，該飲用水工程供應商聽說花樣年持續十年捐建學校的事跡以後，深受感動，公益價格提供了全套設備，並給每個孩子贈送一個飲水杯。

10月底，為了鼓勵孩子們多運動、鍛鍊好身體，花樣年集團給吉安花樣年希望小學的孩子們贈送一雙運動鞋，這也將成為花樣年捐贈給該校的一個傳統項目。

10月26日，花樣年集團公益合作夥伴—東航凌燕的9名志願者們分別從杭州、上海、南昌等地出發，再度來到吉安希望小學，為學校11名貧困學生送去慰問金和學習生活用品，並進行了貧困學生家庭的回訪工作。據了解，這是東航凌燕第六年持續進行此項活動。

## 環境、社會及管治報告

10月26日，曾給花樣年吉安希望小學捐贈6,000冊圖書的公益機構－深圳市小書有愛青少年成長關懷中心的理事長鄒媛媛，來到學校查看圖書使用情況，並向學校校長、圖書管理老師等分享了小書有愛在圖書捐贈、圖書使用方面的專業經驗。

10月12日，青羊區安康年承接商業街社區公服資金《年年重九勝春光·久久佳節敬老情》活動，服務採購額人民幣1.5萬元。  
10月14日，青羊區安康年承接少城街道服務職能轉移《重陽敬老·軍民一家親》活動，服務採購額人民幣0.7萬元。10月20日，青羊區安康年承接四道街社區公服資金《關愛老人·敬老孝親》活動，服務採購額人民幣1.15萬元。

10月，青羊區安康年參加青羊區「創智青羊、活力社區」2016年青羊區社會組織創客大賽，榮獲三等獎，受區教育局資助人民幣2萬元，獎金人民幣1萬元。此為安康年第一次參與區級公益創投大賽並獲獎。

11月4日，由花樣年公益基金會和花樣會聯合組織的花樣年第九屆愛心助學行活動舉行，30多名業主、客戶家庭組成的志願者團隊來到吉安希望小學，幫扶貧困學生，和孩子一起舉行趣味運動會，到幫扶的孩子家中進行家訪，勤工儉學打松果賣錢買文具。

11月4日，在第九屆愛心助學行上，蘇州公司的公益合作夥伴蘇州大乘環保建材有限公司決定向學校捐贈一條全新的水性環保跑道，該跑道將由蘇州大乘直接捐贈給學校，預計在明年建成。

11月20日，「樂享公益生態趣跑」活動於大溪谷趣味開跑，來自全國各地的花樣年業主、客戶等志願者們齊聚大溪谷，於趣跑過程中感受著大溪谷的原生態風光，又享受著花樣跑步帶來的趣味與驚喜，同時又為吉安花樣年希望小學的孩子們募得4,500個學習包。

11月底，第八屆發現幸福之旅暨「為留守兒童設計」項目最後一批資助發放完畢，項目正式結項。

11月17日下午，民政部副部長顧朝曦一行考察了安康年養老服務中心雙橋站點的功能佈局，聽取了安康年「三位一體」的養老服務模式介紹，看望了養老服務中心入住的老人。

11月29日，青羊安康年將軍街站組織開展感恩日活動。

12月22日-23日，在花樣年公益基金會志願者帶領下，吉安花樣年希望小學學校及教育局一行，前往成都與成都外語學校初中部、小學部，以及浦江花樣年其相學校進行了深入的交流學習。

12月底，吉安希望小學整體維修工程開始啟動，此次維修工程旨在對十年來捐建的建築進行整體保養，共計花費金額約人民幣16.34萬元，未來每年提供人民幣3萬元維修費用，大型的維修養護項目額外申報，以對學校進行日常維護。

12月15日，第九屆花樣年·發現幸福之旅暨「為幸福設計一福·藝術館設計與創意徵集大賽」精彩啟程。國內外跨界的大咖評委匯聚，創意組和專業組「人人皆可談論幸福」的低門檻參與，50個獎項共計人民幣20萬獎金的誘惑，召喚著每個追求生活品質的創想家們。

12月，伴隨著「為幸福設計一福·藝術館設計與創意大賽」啟動，由花樣年公益基金會組織、深圳特區報全媒體鼎力支持的「為幸福設計」之帶來幸福的老物件開始啟動徵集。每徵集到一份「老物件及背後的故事」，花樣年公益基金會將捐出人民幣100元公益基金，專項用於吉安花樣年·希望小學的發展建設及學生學習用品的購置。

12月27日、28日下午，作為「為幸福設計一福·藝術館設計與創意大賽」的線下活動，主題為「幸福的藝術館」設計工坊活動分別走進了清華大學和北京建築大學，一批設計作品中具有溫度和幸福感的設計師、藝術館運營專家、策展人，特別是幸福實驗室的幸福研究專家等意見領袖，與在校師生、設計師、業內人士和廣大公眾共同探討幸福、藝術、藝術館的課題，並做了大賽的宣講。

12月15日，安康年雙橋路北日間照料中心盛大開業，安康年子悅大學舞蹈班的學員現場表演了精彩的節目，近300名社區居民參加了開業儀式。25位長者現場就辦理了安康年會員服務卡。該站點是一家為社區居民提供專業的居家養老便民服務的機構，佔地面積300平方米，建築面積200平方米，共計投入近人民幣30萬元，設有理療室、兒童活動室、棋牌室等活動區域，可同時容納100名左右老人在站參加活動。

12月27日，成華安康年建設路日間照料中心順利開業，建設路街道辦事處、培華路社區相關領導及社區居民約120人參加了開業儀式。該站點建築面積140平方米，內設理療室、閱覽室、棋牌室等功能室，能同時容納50名老年人參加活動。

12月19日，成華區安康年與建設路街道簽署《居家養老服務政府採購合作協議》，服務採購額人民幣0.86萬元。

12月25日，成華區安康年雙橋子街道養老服務中心接受成華區民政委托第三方評估，獲評三等價，獎金人民幣2萬元。

# 主席報告

致尊敬的股東

## 一、社區+布局、資本化疾進，產業金融集團格局初現

2016年是花樣年實施戰略轉型承上啟下的一年，公司堅持「社區+」發展戰略，在保持房地產銷售業績穩健增長的基礎上，社區相關業務亦助力了公司業績的增長，多項業務呈現齊頭並進、有序發展的格局，初步完成集團業務體系的搭建及商業模式的轉化。

2016年，在國家宏觀房產調控政策逐漸加碼及各地房產調控新政頻頻出台的背景下。面對複雜外部環境，花樣年始終堅持審慎控制投資風險的策略，此種戰略舉措鞏固了一、二線城市及區域核心城市地產業務的持續快速發展，強化了公司持續盈利能力。



截至2016年12月31日止年度，公司累計實現合同銷售金額約人民幣122.06億元，累計合同銷售面積132.53萬平方米，再度超額完成全年銷售目標。與此同時，公司旗下美易家集團憑藉其優異的業績和創新的商業模式成功進入新三板創新層。截至2016年底，公司業務體系初步形成成熟業務、成長業務和孵化業務三大梯隊，確保公司在短中長三個歷史階段都有持續增長性。基於社區+相關產業，公司正加速向產業金融集團邁進，以服務為根，以資產為本，為客戶提供有趣、有味、有料的生活空間及體驗。

## 二、業績及股息

截至2016年12月31日之財政年度，公司實現營業收入約為人民幣10,921百萬元，較之上年度增長33.8%。本公司毛利由2015年人民幣2,519百萬元增加40.1%至2016年約人民幣3,528百萬元，而2016年之毛利率則為32.3%。本公司年度溢利由2015年人民幣1,403百萬元減少24.1%至2016年人民幣1,064百萬元，主要由於匯兌虧損由2015年人民幣234百萬元增加185.1%至2016年人民幣666百萬元。為回報股東支持，公司董事會建議派發2016年度之期末股息，每股5.00港仙。待本公司應屆股東周年大會批准派發。



### 三、市場及業務回顧

2016年，全球經濟總體復蘇乏力，發達經濟體總需求不足和長期增長率不高現象並存，發達經濟體經濟增速在低位徘徊，美國經濟增速面臨向下調整壓力，歐元區和日本有望保持弱勢向上復蘇。新興經濟體總體增長率下滑趨勢難以得到有效遏制，且預計不同新興市場國家經濟增長的分化格局仍將持續。面對全球經濟深度調整，中國堅持穩中求進，扎實推進穩增長、調結構、惠民生，持續完善宏觀經濟政策，創新宏觀調控方式，在適度擴大總需求的同時，大力推進供給側結構性改革，在國內經濟增速放緩的壓力下，經濟形勢仍然出現了積極變化。經濟總體運行平穩，結構調整深入推進，新的發展動能加快積聚。

2016年房地產行業發展分兩個階段，上半年在貨幣信貸寬鬆、調控政策環境影響下，市場預期顯著改善，成交活躍，下半年因國家宏觀房產調控政策逐漸加碼及各地房產調控新政頻頻出台的背景下，房地產市場交易出現下滑。去庫存仍是2016年的房地產行業的主基調，三四線城市積極去庫存與熱點地區防範資產泡沫風險並存。商品房銷售全年呈拱形曲線走勢，地方因城施策明顯。



上述經濟演變及房地產行業發展分化，符合花樣年的年初預判。花樣年地產堅持一貫戰略，深耕中國經濟發展最活躍的珠三角、長三角、京津都市圈、成渝經濟區四大區域以及中國中部地區。受益於均衡的城市佈局及全國樓市持續發展，花樣年所重點佈局的深圳、上海、南京、東莞、武漢、惠州、天津等城市成交量繼續持續上漲。花樣年的戰略舉措鞏固了我們在一、二線城市及區域核心城市地產業務的持續發展的根基，強化了我們持續盈利能力。相信我們所具備的完備的房地產開發經驗、模式創新能力、客戶資源和產業整合能力、準確的趨勢分析能力以及對項目運營的細節把控、對營銷理念的優化創新等多方面的優勢將助力花樣年在多變的市場中把握戰略性機遇，發掘快速發展中商機。

2016年12月31日，集團附屬公司深圳市花樣年地產集團有限公司於實現了房地產業務合同銷售面積132.53萬平方米，實現合同銷售金額約人民幣122.06億元。銷售金額同比增長8.3%，超額完成年度銷售目標。

藉著過往一年為客戶持續提供的優質產品、服務，以及未來發展的潛力，公司獲得傳媒及資本市場的肯定。2016年11月29日，花樣年獲得香港專業財經分析師及評論家的進一步認可，於「香港股票分析師協會15周年誌慶暨2016上市公司年度大獎」上獲頒「上市公司年度大獎」。

## 1、 契合「社區+科技與美」投資邏輯，產業版圖進一步擴大

2016年8月2日，花樣年參與投資的深圳市幸福萬象投資合夥企業和花樣年全資附屬公司深圳前海嘉年投資基金管理有限公司，聯合收購萬達物業管理有限公司全部股權，成為中國物業管理行業迄今規模最大的一次收購案例，此為物業行業通過並購實現增長的成功實踐。未來，花樣年體系內的開元國際物業將會為萬達物業旗下住宅類社區提供物業顧問及管理服務，花樣年國際物業(美易家)將會為萬達旗下寫字樓等商務社區提供物業顧問及管理服務此舉體現了集團的並購整合能力，增強了集團金融驅動效率，花樣年的物業版圖進一步擴大，花樣年社區管理龍頭地位更為鞏固。

2016年5月，花樣年控股集團收購北京亞新科天緯油泵油嘴股份有限公司(以下簡稱天緯公司)59.84%權益，成為後者的第一大股東。秉承「科技與美」的共同理念，花樣年控股集團與天緯公司實現強強聯合。進軍製造業，不僅能提升花樣年產業方面的優勢，推動中國實業的發展，也能更廣泛地整合產業鏈資源，為社區服務提供支持。此舉是花樣年打通產業鏈、佈局高端製造業的重要一環。

# 主席報告

組建深圳立得屋住宅科技有限公司，進行完善的建築產業鏈構建，實現花樣年建築產品的核心—「四化」：環保化生產、定制化服務、個性化裝修、智能化家居。在建築工業化的基礎上，實現技術與經濟和市場的有機結合，把建築工業化向前端的產品開發、下游的建築材料、建築能源甚至建築產品的銷售延伸。為集團社區製造實現規模化、可持續發展提供綜合解決方案。

## 2、社區服務行業規模第一優勢持續鞏固，生態圈構建初具雛形

花樣年旗下彩生活服務集團有限公司(港交所股份代號：1778)自2014年於聯交所主板成功上市以來，借力資本市場東風，不斷加快擴張步伐。彩生活戰略生態圈構建初具雛形。2016年11月18日，彩生活與上海銀灣生活網絡股份有限公司達成戰略合作夥伴關係。合作雙方將在社區B2F(Business to Family)服務平台建設、資源互通、股權投資、技術支持等方面開展深度合作。上海銀灣及其關聯公司約1.1億平方米的750個在管項目及銀灣旗下約460個銀鑰匙聯盟加盟公司的2.5億平方米、約2,200個管理項目將使用「彩之雲平台」這一最大的B2F平台。同時，彩生活將現有的物業收費系統與銀灣、銀鑰匙聯盟的物業收費系統打通，融入銀灣及銀鑰匙聯盟企業。管理規模的擴張將進一步提升「彩之雲」平台的運營效率和盈利能力及彩生活的品牌吸引力。

彩生活作為全國最大社區服務運營商，積極佈局社區服務生態，並以商業生態、技術生態、金融生態建立自己獨有的生態圈下孵化器模式。不僅能夠為入駐企業提供包括創業導師、資金、法律、財務諮詢等方面的支持與服務，而且能讓入駐企業共享彩生活管理的全國2,000多個社區和面向所有業主開放的彩之雲平台。不僅解決了創業者低成本創業問題，更為創業者打通了社區商業入口。

花樣年旗下彩生活住宅得到市場廣泛認可。彩生活住宅已經進入209個城市，與27個開發商簽署了合作協議，銷售量為4,513套。

截至2016年12月31日，彩生活共簽約管理面積395.1百萬平方米，簽約管理項目2,339個小區，共計覆蓋了209個城市。彩之雲APP的註冊用戶數為3.03百萬，活躍用戶超過1.74百萬，活躍度達到57.4%。第三方垂直應用在彩之雲平台上取得了良好的經營數據，生態圈的構建初具雛形。

## 3、社區金融閉環初成，產業金融集團格局初現

花樣年社區金融為集團的重要發展引擎與核心業務板塊，其通過持續的資源整合與模式創新，以戰略投資、合作、並購等方式穩步擴張金融業務，並與集團其他業務板塊形成深度協同。

社區金融集團通過財富管理、融資租賃、小額貸款、P2P、基金、支付等多種形式，圍繞「社區金融」的主線進行。目前分支機構正逐步覆蓋全國，客戶數量和業務規模持續擴大。

社區金融集團旗下的互聯網P2P平台一錢生花已融資超人民幣20億元，註冊用戶1.20百萬；中安信保險經紀圍繞「社區保險」模式落地，開發「社區+保險」產品，結合社區用戶場景化需求，在線與線下聯動，主推車險、海外理財產品、財產險等產品及服務；花樣年融資租賃重點關注新能源汽車、立體車庫、停車場智能道閘設備、醫療衛生設備、生鮮電商及電影院線等與社區密切相關行業，在金融服務深入社區的同時獲取穩定租賃回報。

花樣年戰略轉型已取得初步成效，形成基於社區綜合服務、金融的有機生態圈系統，產業金融集團格局初現。公司將繼續建立各平台和應用之間相互協調的有機生態圈，打造成為中國領先的以金融為驅動、社區服務為平台、開發為工具的產業金融集團。

#### 4、 發行優先票據，助力後續穩健發展

在融資方面，集團審時度勢，把握境外資本市場窗口期，在2016年5月份發行的2019年到期人民幣6億元優先票據的基礎上，於2016年8月22日新增發行人民幣10億元優先票據，於2016年9月27日發行5年期4億美元優先票據，及於2016年12月20日發行5年期1億美元優先票據；以上發行均受到國際投資者熱烈追捧，獲得數倍超額認購，此舉使得集團的資金成本較此前進一步降低。未來集團將繼續優化境內外債務結構，降低企業資金成本，提升財務穩健性和資金使用效率，助力企業持續穩健發展。

#### 5、 加快集團海外資產佈局，用全球視野整合集團八大業務板塊

隨著全球經濟一體化，發達經濟體與新興經濟體進行新一輪的分工，中國資本走向全球，整合全球資源發展集團業務是趨勢，我們需要在新一輪分工中嫁接集團和全球資源，通過業務全球化更加豐富集團資源整合能力和盈利模式。新成立的美國合營企業，成功完成養老產業相關投資，與社區養老已有的運營實踐實現有效協同，2017年，集團將成立英國公司。花樣年正在用全球視野整合集團八大業務板塊。

#### 6、 加強社區服務研究，推動行業轉型升級

2016年12月1日，由花樣年集團、彩生活服務集團、世聯行、零點有數、中關村大數據產業聯盟、中國物業管理協會聯合發起成立的社區服務研究機構—搜社社區服務發展研究院（以下簡稱搜社），正式發佈了成果性報告—「社區溫度計1.0」。搜社定位於中國最具深度的社區運營與服務綜合性戰略諮詢機構，旨在為中國社區服務提供市場化綜合解決方案，並力圖通過社區家庭基本信息、活動軌跡等大數據收集，了解社區及社區服務現狀，發現目前社區活化情況，挖掘社區活化因子，探索社區活化的主要因素，為社區商業的發展和社區服務的提升提供指導。作為一項面向社區用戶進行的大數據深度挖掘，花樣年與彩生活提供的龐大用戶群對社區溫度計的開發起到了關鍵作用。

# 主席報告

## 四、企業社會責任

### 1、整合資源，踐行社會公益責任

2016年，作為花樣年集團承擔社會責任的載體－深圳市花樣年公益基金會通過資源整合，繼續穩步發展藝術公益、養老公益、教育公益三大品牌項目，踐行日行一善樂享公益的理念，開展了第八屆花樣年•發現幸福之旅暨「為留守兒童設計」項目，藝術公益項目－第九屆花樣年•發現幸福之旅項目，花樣年第九屆愛心助學行，「樂享公益生態趣跑」募捐活動，花樣年集團公益合作夥伴－東航凌燕的志願者們對吉安希望小學的貧困學生送去慰問金和學習生活用品等公益活動，持續回饋社會，致力於成為促進社會進步與可持續發展的重要公益力量。

### 2、環境保護

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3、 公司與合作夥伴、消費者及員工的關係

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

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

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

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

### 五、 我們未來的事業

2016年，全球經濟總體復蘇乏力。上半年全球經濟局勢動盪，主要經濟體的經濟增長並無大的亮點，風險事件頻發，美聯儲加息預期擾動市場情緒，英國退歐對歐盟乃至世界經濟造成重創。下半年，全球貨幣氛圍將進一步寬鬆，經濟復蘇步伐放緩，貨幣政策以及政治風險催生不確定性。

面對全球經濟深度調整，2017年我國經濟下行壓力依然較大、結構調整喜憂參半。總體經濟復蘇和結構的優化雖為經濟主基調但仍然面臨較大挑戰。面對具有挑戰的外部環境，花樣年集團積極佈局境內、境外兩大市場，積極推動社區+產業協同發展，推動產融結合，初步形成具有鮮明特色、業務邏輯較為清晰的戰略格局。

# 主席報告

2016年是公司2012-2020年戰略規劃中的承上啟下的關鍵一年，第一階段收官之年，公司圍繞社區綜合運營服務主題，完成成熟業務板塊的深化轉型與新興業務板塊的探索孵化。展望2017年，是發展與擴張階段的關鍵一年，公司將繼續立足於社區，調整業務結構，在繼續優化發展彩生活、解放區住宅社區服務運營平台的同時，緊抓推動商務社區、商業社區、養老社區快速發展，同時以科技與美的產業思維，積極佈局具有新增長點的科技類業務。積極推動公司業務板塊的產業協同和產融結合，打造基於社區+的產業叢林體系，實現業務體系的輕重結合，為公司長遠發展奠定堅實基礎。

## 六、感謝

集團經過近二十年的發展，我們見證了中國經濟的奇蹟，經歷了行業跌宕起伏的變化，通過公司同仁的不斷努力，公司取得持續的進步和發展。公司的發展離不開一路同行的股東、投資者、合作夥伴及客戶的理解和支持，本人藉此機會代表董事會向全體股東、投資者、合作夥伴及客戶的信任和 support 致以衷心的謝意。2017年全球經濟形勢依然多變，董事會在2017年的工作中，將一如既往秉承謹慎、認真、勤勉、盡職的態度，繼續積極通過模式創新推動各項業務發展，繼續擴大社區運營服務領域的行業領先優勢，繼續積極探索新形勢下社區服務領域相關產業的廣闊未來，希望大家能夠繼續與我們同行，共同收穫奮鬥與光芒閃耀的未來！

主席  
潘軍

二零一七年三月十七日

## 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2016年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣10,921百萬元，較2015年約人民幣8,164百萬元增加33.8%。年內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣806百萬元，較2015年約人民幣1,211百萬元減少33.4%。

### 物業開發

本公司向購房者轉移擁有權的重大風險及回報時(即在有關物業竣工並已將物業的佔有交付予購房者時)即確認物業銷售收入。物業開發的收入指本集團出售持作出售的物業的所得款項。2016年物業開發的收入約人民幣8,366百萬元，較2015年約人民幣6,562百萬元增加27.5%，由於本年越華創新科技於深圳出售的房地產大賣，導致深圳今年房地產市場過熱。下表載列各項目於2016年及2015年帶來的總收益及於該兩個年度出售的物業的總建築面積。

	2016年			2015		
	總收益	已出售 總建築面積	平均售價	總收益	已出售 總建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米
成都香年廣場	4,386	488	8,984	1,083	100	10,834
惠州別樣城	56,553	6,355	8,899	209,520	39,966	5,242
成都花樣城	39,532	7,847	5,038	1,203,322	278,989	4,313
東莞江山	17,971	1,155	15,564	–	–	–
無錫花郡	92,574	20,745	4,462	154,336	25,254	6,111
蘇州太湖天城	353,398	42,267	8,361	806,641	123,453	6,534
東莞君山	–	–	–	–	–	–
成都美年國際廣場	92,710	10,001	9,270	489,725	45,811	10,690
成都大溪谷	61,350	8,235	7,450	353,002	35,252	10,014
成都君山	21,434	7,222	2,968	28,235	6,298	4,483
成都福年廣場	–	–	–	–	–	–
成都花好園	918	401	2,292			

## 管理層討論及分析

	2016年			2015		
	總收益	已出售 總建築面積	平均售價	總收益	已出售 總建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米
成都花郡	2,161	506	4,270			
成都喜年廣場	1,308	94	13,951			
天津花郡	223,441	43,972	5,081	95,118	16,139	5,894
無錫喜年廣場	163,842	29,108	5,629	86,084	11,563	7,445
惠州花郡	16,992	3,353	5,067	28,703	5,824	4,929
桂林花樣城	282,505	66,212	4,267	32,263	6,972	4,627
南京花生唐	3,524	120	29,356	–	–	–
大理藝墅花鄉	–	–	–	–	–	–
桂林麓湖國際社區	642,530	137,306	4,680	428,391	80,892	5,296
成都龍年廣場	543,275	130,750	4,155	501,187	107,103	4,679
惠州TCL項目	888,723	148,596	5,981	267,001	40,208	6,640
武漢花郡	999,925	106,872	9,356	617,635	67,088	9,206
武漢花樣城	936,236	17,178	5,469			
深圳龍年大廈	48,550	3,169	15,321	510,644	25,043	20,391
深圳龍岐灣	149,092	2,639	56,503			
深圳樂年廣場	529,560	26,003	20,365			
寧波花郡	730,589	79,829	9,152	651,985	69,126	9,432
蘇州喜年廣場	1,445,989	79,647	18,155	6,464,873	985,080	6,563
其他(包括出售停車位及 安置房建造)	16,886			97,193		
	8,365,954			6,562,066		

## 物業投資

物業投資產生的收入由2015年約人民幣183百萬元增加32.2%至2016年約人民幣242百萬元。此增加主要由於對外出租投資物業面積增加。

## 物業代理服務

物業代理服務產生的收入由2015年約人民幣24百萬元增加9.4%至2016年約人民幣27百萬元。此增加主要由於本集團提供代理服務及管理服務的社區數目增加。

## 物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2015年約人民幣1,270百萬元增加30.1%至2016年約人民幣1,652百萬元。此增加主要由於本集團於2016年所管理的物業建築面積以及所提供的增值服務範圍均有所增加。

## 酒店經營

酒店服務產生的收入由2015年約人民幣122百萬元減少6.4%至2016年約人民幣114百萬元。此減少主要由於出售本集團附屬公司。

## 其他

旅遊代理服務產生的收入約為人民幣520百萬元，乃透過收購星辰旅遊及ASIMCO Investments III Limited。

## 毛利及毛利率

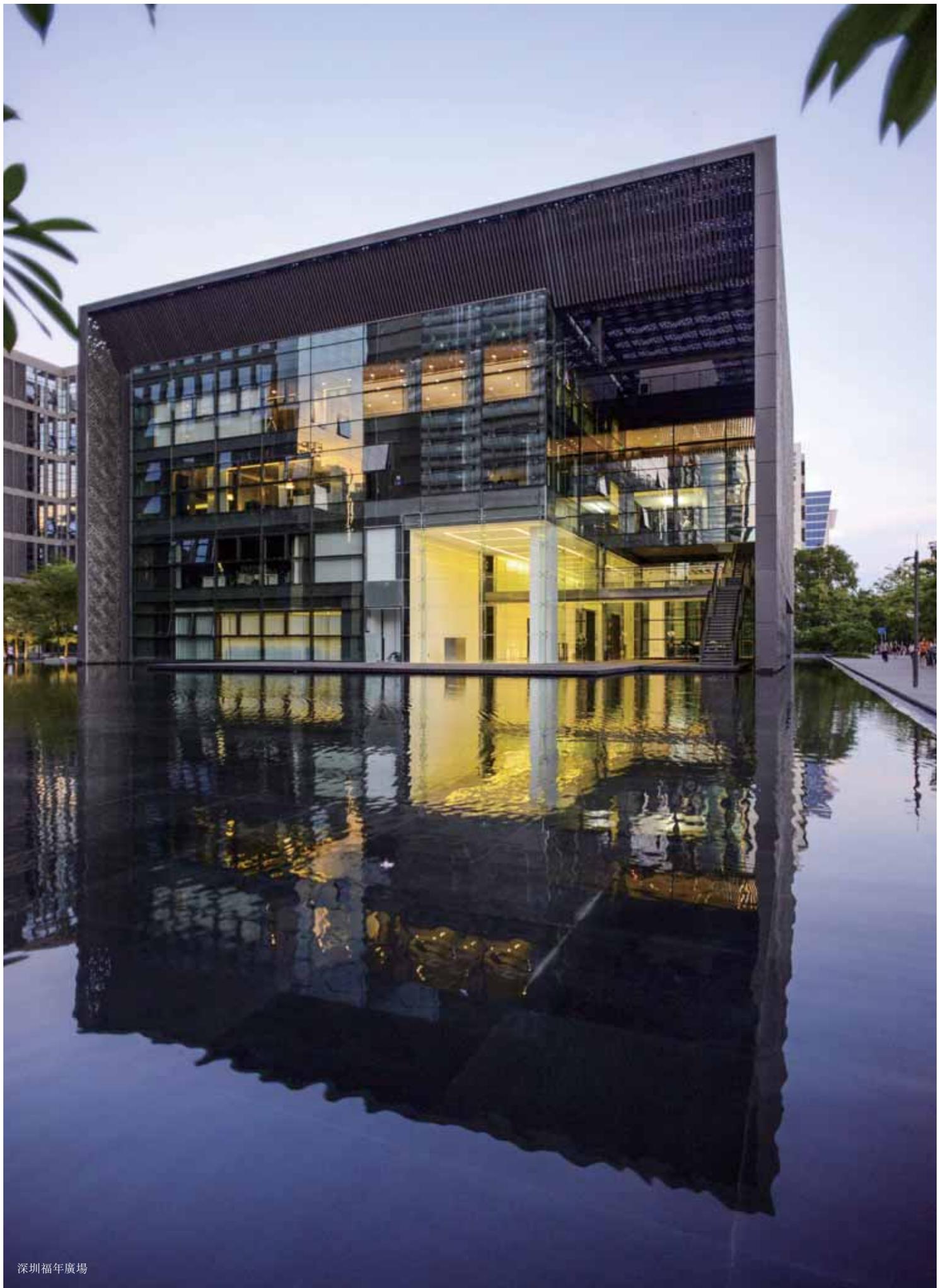
毛利由2015年約人民幣2,519百萬元增加40.1%至2016年約人民幣3,528百萬元，本集團的毛利率於2016年為32.3%，而2015年的毛利率則為30.9%。毛利率的上升由於本年度大賣的深圳市越華創新科技工業城有限公司出售的房地產在深圳，深圳本年房地產市場過熱，導致毛利上升，且本年彩生活以及美易家由於業務擴展，收入成本均有增長等導致毛利上升。

## 其他收入、收益及虧損

本集團於2016年錄得其他淨虧損人民幣585百萬元(2015年：人民幣108百萬元)。此變化主要來源於2016年匯兌損失人民幣666百萬元(2015年：人民幣234百萬元)。

## 銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於2016年為約人民幣223百萬元，較2015年約人民幣319百萬元減少30.1%。此減少主要是由於實體廣告宣傳費、銷售代理費及其他費用的減少。



深圳福年廣場

## 行政費用

本集團的行政費用由2015年約人民幣741百萬元增加14.8%至2016年約人民幣851百萬元。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2016年約人民幣932百萬元，較2015年約人民幣302百萬元增加208.3%。融資成本的增加主要是由於帶息負債年均餘額的增加，抵銷整體利率略降影響的結果。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支於2016年約人民幣1,442百萬元，較2015年約人民幣1,319百萬元增加9.3%。此增加主要是由於土地增值稅的增長。

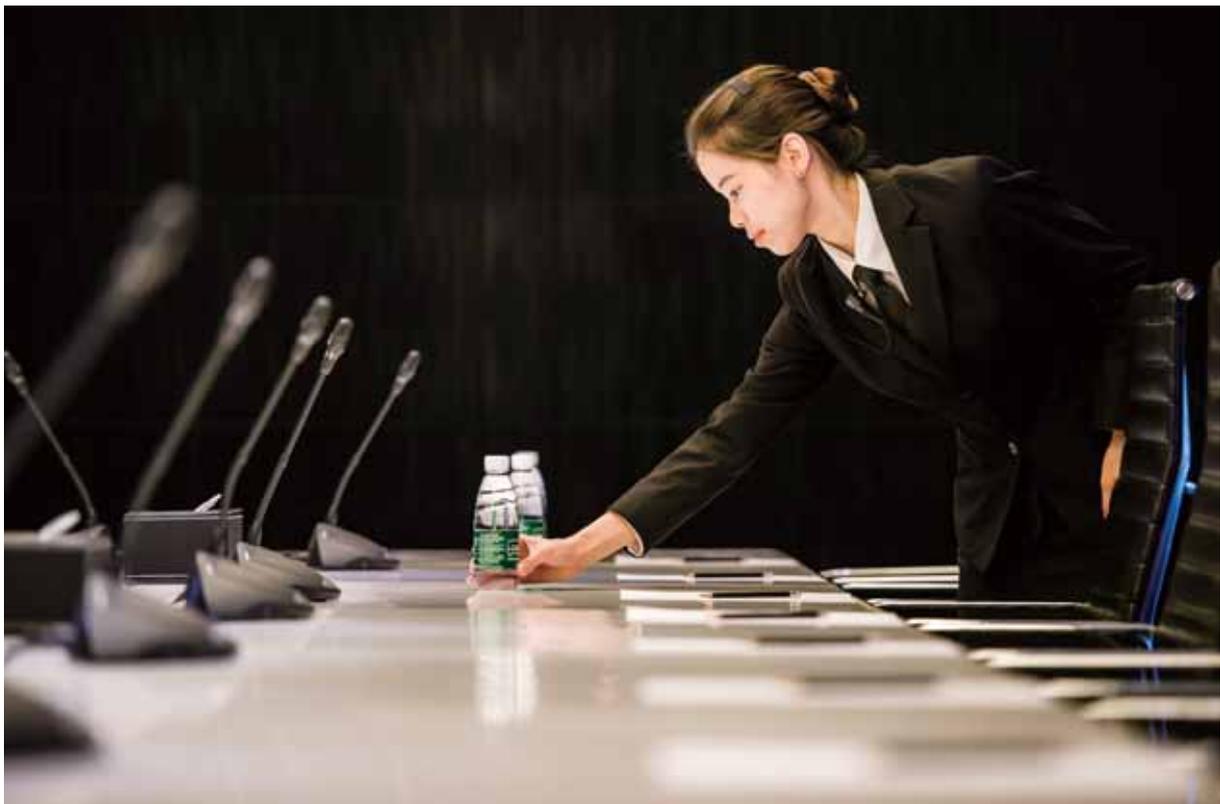
## 本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤由2015年約人民幣1,211百萬元減少33.4%至2016年約人民幣806百萬元。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2016年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣11,134百萬元(2015年：約人民幣4,218百萬元)，與2015年12月31日相比增加164.0%。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。



# 管理層討論及分析

## 淨負債比率

與2015年12月31日淨負債比率75.8%相比，本集團於2016年12月31日的淨負債比率為83.0%，大幅上升7.2個百分點。淨負債比率乃以淨負債（借款、優先票據及債券，以及已發行資產抵押證券總額扣除銀行結餘及現金以及受限制／已抵押銀行存款）除以總權益計算。

## 借款及本集團資產抵押

於2016年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣3,367百萬元（2015年12月31日：約人民幣3,964百萬元）、合共約人民幣18,380百萬元（2015年12月31日：約人民幣9,535百萬元）及合共約人民幣275百萬元（2015年12月31日：零）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929百萬元（2015年12月31日：約人民幣1,408百萬元）將於一年內償還、約人民幣2,336百萬元（2015年12月31日：約人民幣2,468百萬元）將於二至五年內償還及約人民幣103百萬元（2015年12月31日：約人民幣88百萬元）將於五年後償還。優先票據方面，其中約人民幣1,575百萬元（2015年12月31日：約人民幣1,004百萬元）將於一年內償還及約人民幣16,804百萬元（2015年12月31日：約人民幣8,531百萬元）將於一年後償還。

於2016年12月31日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份共同及個別擔保。

## 匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行存款、借款、融資租賃承擔及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。於2016年，儘管人民幣兌美元及港元的匯率有所下降，惟董事預期，人民幣匯率的任何波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

## 承諾

於2016年12月31日，本集團已分別就建築及土地發展開支承諾支付約人民幣1,604百萬元（2015年：人民幣3,867百萬元）的款項。

## 或然負債

截至2016年12月31日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣6,258百萬元（2015年：約人民幣6,442百萬元）的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團其後有權接管相關物業的法定業權。擔保期自授出相關按揭貸款的日期開始，並於買家取得個人房地產所有權證時終止。董事認為，由於違約風險輕微，因此，概無於截至2016年12月31日止年度的財務報表確認擔保合約撥備。

## 僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，撤除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約29,038名僱員（2015年12月31日：約12,141名僱員）。截至2016年12月31日止年度員工總成本（包括董事薪酬）約人民幣1,146百萬元（2015年：約人民幣629百萬元）。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金（就香港僱員而言）及國家管理的退休福利計劃（就中國僱員而言）的供款、一項酌情花紅計劃及一項購股權計劃。

本公司於2009年10月27日採納購股權計劃。截至2016年12月31日，共授出142,660,000份購股權及年內共有0份購股權失效（2015年：19,325,000份），618,000份購股權獲行使（2015年：3,721,000份）。於2016年12月31日，尚未行使之購股權數目為85,326,000份。

## 業務回顧

### 房地產開發

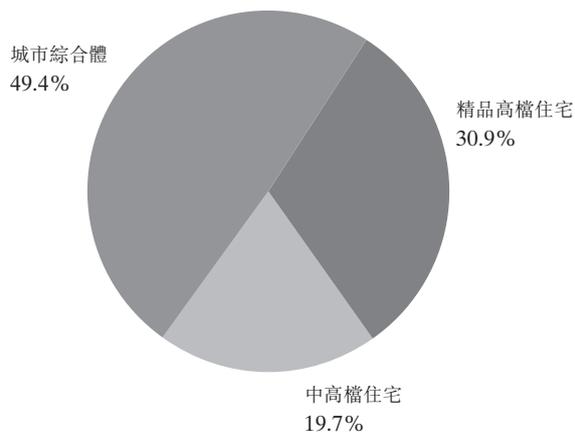
#### 合同銷售期項目發展

2016年房地產政策經歷了從寬鬆到熱點城市持續收緊的過程，隨著熱點城市房價地價快速上漲，政策分化進一步顯現。一方面，熱點城市調控政策不斷收緊，限購限貸力度及各項監管措施頻頻加碼，遏制投資投機性需求，防範市場風險，導致熱點一線及二線城市市場快速急凍；另一方面，三四線城市仍堅持去庫存策略，從供需兩端改善市場環境，政策調控相對溫和。同時，中央加強房地產長效機制建設，區域一體化、新型城鎮化等繼續突破前行，為行業長期發展積極構建良好環境。

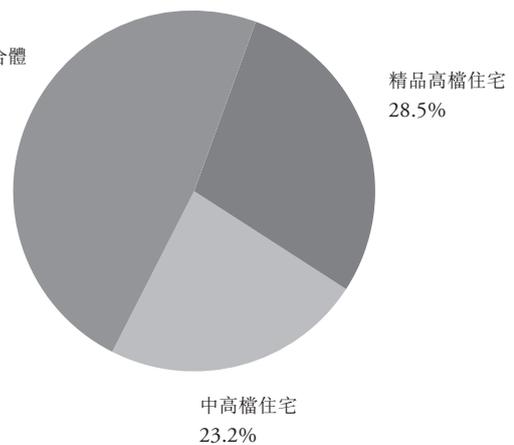
在整體市場環境的改變之下，本集團地產業務全年緊抓市場視窗期，上半年全力衝刺，暢銷產品快速熱銷，在兼顧銷售溢價的同時快速回籠現金流，保障企業快速發展的資金需求；下半年趁勢而為，繼續借政策利好，快速走貨跑量，10月政策調控，快速抓住公寓、商辦類物業的市場突破機會，積極尋求相對難去化產品的突破，使得本集團在貨量結構方面進一步優化。

報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣12,206.22百萬元，合同銷售面積1,325,320平方米。其中，人民幣6,028.45百萬元，來自城市綜合體項目，佔本集團合同銷售總金額約49.4%；人民幣3,774.31百萬元，來自精品高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約30.9%；人民幣2,403.46百萬元，來自中高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約19.7%。

不同產品類型的合同銷售額佔比



不同產品類型的合同銷售面積佔比



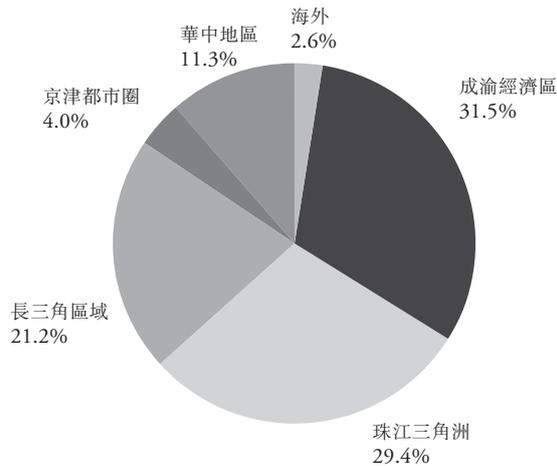
# 管理層討論及分析

2016年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

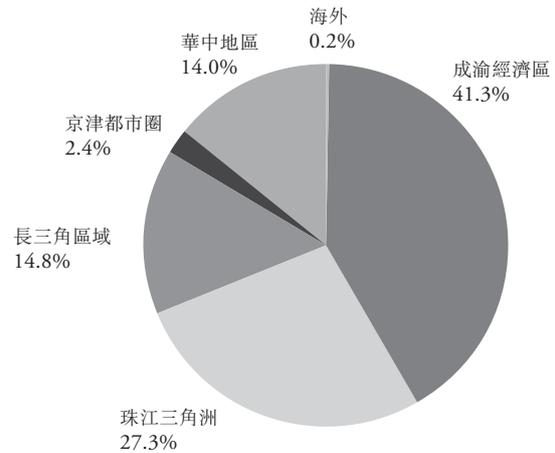
	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	6,028.45	49.4	640,263	48.3
中高檔住宅	2,403.46	19.7	307,528	23.2
精品高檔住宅	3,774.31	30.9	377,529	28.5
<b>合計</b>	<b>12,206.22</b>	<b>100.0</b>	<b>1,325,320</b>	<b>100.0</b>

報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於武漢、成都、桂林、惠州、蘇州等13個城市，以及來自於武漢花樣城、蘇州太湖、天津美年、成都龍年國際中心、桂林麓湖國際、惠州康城四季等37個項目，相對於去年，本集團以武漢為中心的華中區域、成都為中心的成渝區域和深圳為中心的珠三角區域以及以上海為中心的長三角區域，在當地市場形成良好的市場口碑及影響力，成為今年達成目標的主力軍。此外，積極開展輕資產業務和六線地產業務的試驗，依託各城市公司資源和團隊在武漢及武漢周邊，江陰、昆明、惠州、甘肅涇川等地實現業務增量。

2016年六大區域合同銷售金額分佈



2016年六大區域合同銷售面積分佈



2016年六大區域合同銷售明細表

	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
成渝經濟區	3,843.74	31.5	547,173	41.3
珠江三角洲	3,593.18	29.4	361,786	27.3
長三角區域	2,591.83	21.2	196,768	14.8
京津都市圈	487.73	4.0	31,804	2.4
華中地區	1,376.43	11.3	184,973	14.0
海外	313.31	2.6	2,816	0.2
<b>合計</b>	<b>12,206.22</b>	<b>100</b>	<b>1,325,320</b>	<b>100</b>

## 成渝經濟區

成渝經濟區自然稟賦優良，產業基礎較好，城鎮分佈密集，交通體系完整，人力資源豐富，是我國重要的人口、城鎮、產業集聚區，在我國經濟社會發展中具有重要的戰略地位。本集團2001年初進入成都，經過超過16年的品牌積累，現已成為成都地區最有實力的地產開發企業之一。2016年本集團該地區實現目標超額達標，並在區域市場上取得領先業績，樹立良好的標杆示範和品牌口碑，同時也在積極深耕、拓展區域項目開發，實現多塊用地儲備，推動本集團在該區域的快速發展。

報告期內本集團在成渝經濟區實現合同銷售面積約547,173平方米，實現合同銷售金額約人民幣3,843.74百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同總金額的41.3%和31.5%。

截至2016年12月31日，本集團在成渝地區有三個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建築面積約276,329平方米，可供銷售面積約223,709平方米。除在建項目外，本集團在成渝地區尚有五個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積（「總建築面積」）約2,337,571平方米。

## 珠江三角洲

珠江三角洲一直都是中國經濟增長的重要引擎之一，是探索科學發展模式試驗區、深化改革先行區、擴大開放的重要國際門戶、世界先進製造業和現代服務業基地及全國重要的經濟中心。同時也是本集團花開中國的發祥地，本集團加快深圳、廣州、惠州、桂林市場業務發展，並在當地區域形成市場標杆，獲得客戶良好口碑和價值認可，為本集團深耕區域奠定堅實基礎，同時在業務發展方面，不斷增強在廣深地區的儲備和項目新增。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約361,786平方米，實現合同銷售金額約人民幣3,593.18百萬元，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27.3%和29.4%。

## 管理層討論及分析

截至2016年12月31日，本集團在珠江三角洲擁有兩個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約835,122平方米，預計可銷售面積約為604,769平方米；擁有五個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,892,688平方米。

### 京津都市圈

京津都市圈是中國北方經濟規模最大、最具活力的地區。既是環首都經濟圈的核心，又是環渤海經濟區的腹地，戰略地位十分突出。該地區坐享全國政治中心、經濟中心、文化中心的便利，早已經成為中國最有吸引力的區域之一。報告期內，本集團在該地區快速推進其現有項目發展，並在此基礎上積極拓展產業項目和新增合作項目，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額約31,804平方米，合同銷售額約人民幣487.73百萬元，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2.4%和4.0%。

截至2016年12月31日，本集團在京津都市圈擁有兩個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約19,158平方米，預計可銷售面積約為12,927平方米；擁有四個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約711,947平方米。

### 長三角區域

長三角區域是中央政府定位的中國綜合實力最強的經濟中心、亞太地區重要國際門戶、全球重要的先進製造業基地、中國率先躋身世界級城市群的地區。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。報告期內，集團住宅產業化項目蘇州別樣城項目成功交付，完成住宅產業化模式項目的銷售；在上海全面推行一城一策的戰略方針，積極儲備和發展核心城市高端優質項目，進一步提升本集團在高端項目、高端市場的操盤能力和競爭力以及品牌價值。



成都喜年廣場

報告期內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積196,768平方米，合同銷售額約人民幣2,591.83百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的14.8%和21.2%。

截至2016年12月31日，本集團在長三角區域擁有四個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約546,010平方米，預計可銷售面積約為339,662平方米；擁有一個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約73,185平方米。

## 華中區域

華中地區歷史文化厚重，輕重工業基礎雄厚，水陸交通便利，資源豐富，起著承東啟西、溝通南北的重要作用，具有極大的戰略意義，在房地產業務方面華中地區核心城市發展潛力巨大，成為未來房地產企業聚焦的重要城市。報告期內，本集團繼續推進現有項目發展，進一步強化在區域的影響力，並樹立了在細分市場的專業影響力和操盤能力。同時兼顧區域深耕和長遠發展，積極開展武漢、鄭州、長沙、西安等核心城市及周邊的業務拓展、輕資產轉型，做大規模、做強團隊。

報告期內，本集團在華中區域實現合同銷售面積184,973平方米，合同銷售額約人民幣1,376.43百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的14.0%和11.3%。

截至2016年12月31日，本集團在武漢市擁有兩個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約108,030平方米，預計可銷售面積約為87,943平方米。

## 海外

新加坡是亞洲發達的資本主義國家，被譽為「亞洲四小龍」之一、第四大國際金融中心，同時也是亞洲最重要的金融、服務和航運中心，本集團繼續做強已有項目在區域內的影響力，獲得市場同行和客戶的高度認可，提升品牌效應，並持續深耕市場尋求新的業務增長；此外，對美國市場進行業務研究和探索，並取得一定的成果。

報告期內，本集團在海外市場實現合同銷售面積2,816平方米，合同銷售額約人民幣313.31百萬元，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0.2%和2.6%。

# 管理層討論及分析

## 新開工項目

報告期內，本集團共有七個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為505,026平方米。

### 2016年新開工項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	預計竣工日期	公司權益	總建築面積 (平方米)
<b>長三角區域</b>						
1	南京喜年廣場2期	南京市鼓樓區中央北路	商業用地	2018年	60%	3,429
2	上海愛都公寓	上海市長寧區虹橋路	住宅用地	2016年	100%	4,391
3	無錫花郡A地塊	無錫市新區	住宅及商業	2017年	100%	4,428
<b>成渝經濟區</b>						
1	大溪谷	成都市蒲江縣	住宅用地	2018年	100%	56,552
2	龍年中心郫縣3#地	成都市郫縣	住宅及商業	2018年	100%	141,504
<b>珠江三角洲</b>						
1	惠州康城四季4期	惠州市惠南路	住宅及商業	2018年	100%	146,318
2	桂林麓湖春曉E區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	2019年	100%	148,404

## 竣工項目

報告期內，本集團共有17個項目或項目分期竣工，合計建築面積約1,254,121平方米。

### 2016年竣工項目明細表

項目序號	項目名稱	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	待售面積 (平方米)	合同銷售面積 (平方米)	本公司持有面積 (平方米)
<b>長三角區域</b>						
1	蘇州喜年中心	96,641	96,165	13,572	82,592	–
2	蘇州太湖天城	19,693	13,008	269	12,739	–
3	南京喜年廣場	22,753	22,293	6,741	15,552	–
4	武漢花樣城	78,830	78,654	–	78,645	–
5	武漢花郡	68,458	56,886	17,886	39,000	–
6	上海趣園	4,391	4,047	248	3,799	–
<b>珠江三角洲</b>						
1	惠州康城四季	87,898	80,673	–	80,672	–
2	深圳安博	85,428	65,109	65,109	–	–
3	深圳樂年廣場	127,444	86,344	9,190.16	35,810	41,344
4	廣州江山塾幼稚園	4,270	4,270	–	0	4,270
5	桂林花樣城	72,345	68,693	2,107	66,586	–
6	桂林麓湖	212,644	254,636	44,260	210,375	–
<b>成渝經濟區</b>						
1	龍年國際中心	171,804	114,619	12,166	102,453	–
2	大溪谷福朋酒店	33,384	33,384	–	–	33,384
<b>京津都市圈</b>						
1	花郡	45,316	43,445	–	43,445	–
2	美年廣場	99,920	68,444	9,392	59,052	–
<b>海外</b>						
1	新加坡花郡項目	22,904	11,551	6,134	5,417	–
<b>合計</b>		<b>1,254,121</b>	<b>1,033,518</b>	<b>184,968</b>	<b>769,552</b>	<b>78,998</b>

# 管理層討論及分析

## 在建項目

截至2016年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有13個，合計規劃總建築面積1,784,649平方米，規劃總可售面積1,269,011平方米。

2016年12月31日在建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
<b>惠州</b>								
1	惠州康城四季	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	2018年	579,823	265,266	精品高檔住宅
<b>桂林</b>								
1	桂林麓湖	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2018年	465,675	339,503	精品高檔住宅
<b>成都</b>								
1	龍年國際中心1.2期、1.3期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	待定	74,776	56,592	城市綜合體
2	龍年中心郫縣3#地	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2018年	141,504	123,451	城市綜合體
3	大溪谷	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	2018年	198,056	163,620	精品高檔住宅
<b>天津</b>								
1	花郡1.3期配套	天津市武清區	住宅用地	100%	2017年	2,679	2,679	中高檔住宅
2	花鄉1期	天津市武清區	住宅用地	100%	2017年	16,479	10,248	精品高檔住宅
<b>蘇州</b>								
1	蘇州太湖天城3#地	蘇州市太湖 國家旅遊度假區	住宅	100%	2017年	10,700	10,124	精品高檔住宅
2	喜年廣場	蘇州商新區 濱河路西	住宅及商業	100%	2017年	233,949	124,497	城市綜合體

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
<b>無錫</b>								
1	無錫花郡A地塊	無錫市新區	住宅及商業	100%	2017年	4,428	4,205	城市綜合體
<b>南京</b>								
1	喜年廣場(不含B1/B2#樓)	南京市鼓樓區中央北路	商業用地	60%	2017年	296,933	200,836	城市綜合體
<b>武漢</b>								
1	武漢花樣城2期	武漢市東西湖區 金銀湖生態園	住宅	100%	2017年	108,030	87,943	中高檔住宅
合計						1,784,649	1,269,011	

## 待建項目

截至2016年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有16個，合計規劃總建築面積約為5,215,391平方米。

下表載列截至2016年12月31日本集團在六大區域處於待建階段的項目或項目分期明細。

	平方米	%
珠江三角洲	1,892,688	36.3
成渝經濟區	2,337,571	44.8
長三角區域	73,185	1.4
京津都市圈	711,947	13.7
華中	200,000	3.8
合計	5,215,391	100

# 管理層討論及分析

截至2016年12月31日的待建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
<b>深圳</b>					
1	興華工業項目	深圳市蛇口	工業用地	61%	40,000
2	家天下項目	深圳市葵沖	住宅及商業	10%	251,018
小計					291,018
<b>惠州</b>					
1	康城四季後期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	246,402
2	秋長項目	惠州市惠陽區淡水	住宅	100%	184,996
小計					431,398
<b>蘇州</b>					
1	浩閣地塊	蘇州市太湖國家旅遊度假區	居住及商業	5%	73,185
小計					73,185
<b>桂林</b>					
1	桂林麓湖國際剩餘各期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1,170,272
小計					1,170,272

## 管理層討論及分析

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
<b>成都</b>					
1	君山剩餘分期	成都市新津縣老君山	住宅、商業及配套	100%	397,204
2	大溪谷剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	667,737
3	郫縣圖書館地塊	成都市郫縣	住宅及商業	100%	490,000
4	成都雙流瀚鋒項目	成都市雙流區	商業及住宅	91%	700,000
5	成都龍年國際中心2.3期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	82,630
小計					2,337,571
<b>北京</b>					
1	亞新科項目	北京青年路	住宅	60%	268,174
小計					268,174
<b>天津</b>					
1	花郡剩餘分期	天津市武清區	住宅	100%	37,107
2	花鄉剩餘分期	天津市武清區	住宅	100%	238,327
3	營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商業及旅遊	100%	168,339
小計					443,773
<b>武漢</b>					
1	錦繡城項目一期	武漢市洪山區	住宅及商業	50%	200,000
小計					200,000
合計					5,215,391

## 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、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2016年12月31日，本集團規劃土地儲備建築面積約14.98百萬平方米，其中已簽署框架協定的物業規劃建築面積為7.98百萬平方米。

區域	在建項目 (平方米)	待建項目 (平方米)	框架協議項目 (平方米)	總規劃土地 儲備建築面積 (平方米)	比例
<b>成渝經濟區</b>				5,611,218	37.5%
成都	276,329	2,337,571	2,916,682	5,530,581	
昆明	-	-	80,637	80,637	
<b>珠江三角洲</b>				6,938,993	46.3%
深圳	-	291,018	3,111,282	3,402,300	
惠州	369,447	431,398	1,099,900	1,900,745	
桂林	465,675	1,170,272	-	1,635,947	
<b>京津都市圈</b>				999,105	4.9%
北京		268,174	-	536,174	
天津	19,158	443,773		462,931	
<b>長三角區域</b>				675,489	4.5%
蘇州	244,649	73,185	56,254	374,087	
無錫	54,428	-	-	4,428	
南京	296,933	-	-	296,933	
<b>華中區域</b>				1,019,445	6.8%
武漢	108,030	200,000	711,415	1,019,445	
<b>合計</b>	<b>1,784,649</b>	<b>5,215,391</b>	<b>7,976,170</b>	<b>14,976,210</b>	<b>100%</b>

## 彩生活集團

報告期內，本集團小區服務業務保持快速增長。截止2016年12月31日，本集團旗下彩生活總共簽約管理面積3.951億平方米，服務小區2,339個。目前彩生活在管項目覆蓋了包括北京、深圳、上海、廣州四個一綫城市；天津、瀋陽、哈爾濱、長春、上海、杭州、南京、西安、銀川、太原、貴陽、長沙、武漢、鄭州、廣州、南昌、成都、南寧、海口、重慶等省會城市，以及蘇州、無錫、揚州等長三角城市與佛山、珠海、中山、惠州、湛江等珠三角城市，共計覆蓋中國209個城市及新加坡，形成了華東、華南、西北、西南、東北、華北、華中以及新加坡和香港的區域布局。目前，彩生活已經發展為包括24家國家一級資質物業企業、46家國家二級資質物業企業的大型小區服務集團。

在經營規模快速擴張的同時，彩生活也十分注重服務品質的提升。2016年彩生活智慧社區模式由3.0版本升級為3.3版本，增加二維碼掃碼開門功能及停車場車牌識別系統，也開發了社區鄰里版塊，為住戶提供生活便利，同時強化了彩之雲APP多層次入口定位。此外，智慧社區3.3版本在組織專業化、產品化方面深度完善(包括但不限於E繳費、E停車、E電梯、E安全、E家政、E維修、E租房、E理財)，進一步從用戶需求和高效支撐等

多個層面來打造社區B2F生態圈。2016年集團共完成624個社區的硬件升級改造(其中部分為對原改造社區的二次升級)，累計改造社區數量達到1,227個。經過不斷的升級改造，彩生活的品牌影響力也得以進一步強化。中國指數研究院發布2016年中國物業服務百強企業研究報告顯示，在物業服務百強滿意度領先企業前十名中彩生活名列第六，與2015年持平，較2014年提升一位。

從線上平台來看，截止2016年12月31日，彩之雲的註冊用戶數增至3.03百萬，當中活躍用戶數為1.74百萬，各自較2015年末增加51.1%及102.4%，活躍度保持在57.4%的高位。2016年彩生活全面進入轉型升級的快車道，孵化的第三方垂直應用平台E維修的日單量已經超過10,000單。E能源、E租房、E停車及其他業務亦逐漸為收入帶來貢獻。良好的經營數據顯示彩生活生態圈的構建已經取得較大成果。2016年全年彩生活實現增值業務收入人民幣156.9百萬元，同比增長48.1%，增值業務毛利率處於91.9%的高位，對彩生活的分部溢利貢獻達到30.2%，成為第二大收入和利潤貢獻來源，標志著彩生活轉型升級的成果已經日趨明顯。

# 管理層討論及分析

特別需要強調的是，彩生活的核心產品「雙彩」在2016年取得了突破性進展。截止2016年12月31日，「彩富人生增值計劃」全年新增累計投資金額人民幣1,819.1百萬元。同時，彩生活住宅將開發商一次性的賣房行為，轉化為「房屋+服務」的銷售形式，在南京、成都、長沙、武漢、徐州、福州、無錫、惠州等在內的全國39個城市落地，並與包括安徽國購集團、西安榮華集團在內的27個開發商簽署合作協議。截止2016年12月31日，彩生活住宅全年累計完成銷售4,513套，並返還飯票予彩生活住宅購房者。通過商品與服務的團購，彩生活實現了飯票的價值，而飯票作為彩生活商業生態圈的連接紐帶，也將帶動生態圈的進一步和完善。

伴隨著底層技術生態的搭建完成，以及商業生態的日漸成熟，彩生活開始尋求更輕、更快、更高質量的成長。2016年下半年開始彩生活開啟平台輸出的新路徑，通過達成戰略合作，一方面根據合作方的需求，依靠彩生活自身經驗，幫助其實現基礎服務效率與品質的提升，另一方面，通過底層技術支持，實現彩之雲平台及生態圈的整體輸出，幫助合作夥伴節約研發投入，並共同分享增值服務的收益。2016年11月，彩生活與上海銀灣生活網絡股份有限公司(以下簡稱「銀灣網絡」)宣布達成戰

略合作，銀灣網絡及其銀鑰匙聯盟所管理的367.5百萬平方米建築面積中居住的住戶，將逐步開始使用彩生活的平台與服務。截止2016年12月31日，彩生活的平台服務面積達到769.5百萬平方米(包括自管面積395.1百萬平方米，合作面積374.4百萬平方米)，平台服務面積的不斷增加將進一步帶動增值業務的成長，進而促進集團整體的轉型升級。

## 美易家

集團旗下的深圳市美易家商務服務集團有限公司(「美易家」，連同其附屬公司稱為「美易家商務服務集團」)於2015年12月在新三板正式掛牌，2016年6月，美易家更是憑藉其在高品質物業服務基礎之上的企業盈利能力、商業模式創新能力和扎實的財務表現，成功晉級新三板創新層。在2016年，美易家商務服務集團憑藉高端的服務品質，通過金融槓桿手段，進行資本運作，收購中小型物業企業，其中在8月份正式協助花樣年集團接管萬達物業並成為萬象美物業管理顧問管理方，在12月份時收購航天物業股權成為最大股東。新業務模式的落地，進一步在全國範圍內完善項目佈局，實現管理規模和效益快速增長。

截止2016年底，美易家在管項目遍佈全國38個城市，已成立16家分公司，服務管理面積達18.8百萬平方米，行成了覆蓋全國化核心區域的戰略佈局。

未來本公司通過物業管理+新業務的落地，落實物聯網技術和互聯網技術在物業管理活動中的實際應用，提高物業管理的專業化、智慧化和自動化，以期降低管理成本，提升客戶體驗，為客戶提供更優質的服務，使美易家商務服務集團發展成為中國領先的商務社區資產服務運營商。

## 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。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，並通過互聯網金融平台、保險經紀、融資租賃、第三方支付以及保理等多元化的金融佈局在社區提供場景化、便利性的金融服務，開拓出獨具特色的花樣年「社區+金融」的發展新路徑。

社區金融集團旗下互聯網金融平台「錢生花」現已全面覆蓋電腦PC端和手機應用端等主流線上渠道。年內錢生花堅持「做有溫度的社區金融」理念、著力深挖社區用戶金融需求、積極配合監管，同時加大各渠道的活動力度和頻率，個人理財和企業大額投資雙管齊下。堅持立足社區，堅持渠道化和平台化戰略，全天候服務業主，開展創新的新型社區O2O小額信貸，致力成為社區運營全鏈條中的重要一環。2016年完成註冊用戶120萬人，全年完成投資金額人民幣2,914百萬元。全年實現營業收入人民幣73.28百萬元，淨利潤人民幣6.01百萬元。

「中安信」保險經紀目前已經與國內各大主流保險公司達成戰略合作。2016年中安信與社區金融集團內部完成了保險業務整合，包括銀行卡盜刷險、資金帳戶安全險，定制借款人意外險。2017年，保險經紀將在保險產品合規性的基礎上，深入研究產品賣點，推動保險產品綜合化、多元化，同時加強產品二次開發，針對社區家庭用戶，建立互聯網保險銷售平台。

合盈融資租賃成功打造社區租賃特色商業模式，在金融服務深入社區的同時獲取穩定租賃回報，在行業整體風險上行的環境下保持良好資產品質，年內多家合作夥伴成功登陸資本市場，品牌聲譽繼續得到提升。2016年，融資租賃成功沉入彩生活、解放區等內部社區租賃市場，實現道閘、電梯等智能設備項目投放，合同餘額突破人民幣300百萬元。

未來，本集團社區金融板塊將繼續圍繞創新型社區金融線上和線下結合（「O2O」）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有溫度的連接者。

# 管理層討論及分析

## 商業管理

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18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在報告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、顧問諮詢、委託經營管理等輕資產業務輸出工作。

由本集團全資附屬公司花樣年商業管理有限公司（「花樣年商業管理」）開發運營的南京花生唐，於2014年9月28日成功開業，現已進入成熟運營期，2016年累計實現營收逾人民幣25百萬元，開業率逾90%，入駐品牌持續優化升級。南京花生唐現已成為當地集娛樂、休閒、文化、生活配套為一體知名社區商業綜合體。其開發運營的桂林花生唐於2015年6月19日成功開業，2016年累計實現營收逾人民幣12百萬元，開業率逾80%。桂林花生唐聚集了眾多國內外知名品牌入駐，大多數品牌乃首次進入桂林市場，購物中心業態豐滿，現已成為桂林臨桂新區乃至桂林市的商業標杆。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，成都紅唐項目及蘇州紅唐項目主力店、次主力店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。

2016年花樣年商業管理通過更為積極地拓展商業輕資產項目，以華東、華南、華中、華北、西南五大區域為支點，撬動全國市場，已累計管理輸出項目數量達三十餘個，地理位置涵蓋西藏、江西、吉林、江蘇、四川、浙江、廣東、湖南、貴州等省份，其中花樣年商業管理輕資產輸出項目「江蘇揚州御龍灣商業廣場」於2016年4月28日開業，開業率逾95%；拉薩花樣世界奧特萊斯項目於2016年8月20日開業，開業率逾70%。同時「花生唐」、「紅唐」、「花樣世界奧特萊斯」等商業品牌的市場價值進一步突現，商業品牌輸出與授權冠名實現業主方與管理方的雙贏。隨著輕資產管理輸出業務的發展，花樣年商業管理將在未來為遍布全國的業主方提供更加優質的服務，贏取更豐厚的回報。

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

## 大文旅集團

2014年，花樣年文旅集團初具規模，業務涵蓋酒店、高爾夫、城市會所、私人俱樂部、主題公園、藝術館、工程諮詢等。2015年，文旅集團再次利劍出鞘，傳承「互聯網+社區」的概念，繼續走輕資產發展道路，放眼國內外市場，致力於進行文化旅遊資源的沉澱和昇華。

2016年，「酒店」+「旅遊」成為本集團全資附屬公司花樣年文化旅遊公司（「花樣年文旅」，連同其附屬公司稱為「花樣年文旅集團」）的核心。響應集團領導號召，花樣年文旅集團「輕」裝上陣，通過對文旅集團組織架構的調整，搭建新的精裝團隊，核心人員縮編至20人。酒店業務也重新梳理：有園微信平台的搭建，為酒店大資料後台建立了基礎，通過微信平台提升有園品牌宣傳，文化推廣，促進酒店與客人間的互動；個園酒店銀髮市場已有穩定成熟的客源基礎，養生團隊市場也在今年得到昇華；涇川花樣年美年文化城於2016年8月隆重開盤，甘肅最大的文化旅遊綜合體，發揮自身文化旅遊產業品牌經營優勢的同時，將依託佛教文化、西王母文化、生態文化、養生文化等特色文化資源，推進涇川文化與旅遊的深度融合。同年8月，文旅啟動收購深圳天泰旅行社，為後期打通社區平台，提供全方位大住宿業務奠定基礎。

2017年，花樣年文旅集團將與社區的客戶群建立更有效的連結，為社區客戶提供更好的選擇；同時和地產業務、重資產業務進行有效的互動。加速與騰達等航空公司的業務推進，以及旅遊小鎮、美麗鄉村的業務開發，開闢新的旅遊資源。

## 福泰年

2016年，本集團全資附屬公司深圳福泰年投資管理有限公司（「福泰年」）繼續深化研究老年消費行為和核心養老產品與服務，建立了福泰年會員體系，會員人數不斷增加。福泰年正在以健康管理為增值服務，利用智慧養老設施設備，構建智慧養老大資料平台。在機構運營方面，福泰年打造的首個中高端養老機構福鄰養老公寓得到了市場的充分認可。同時，福泰年以政府採購為基礎，參與政府採購居家服務項目，開展居家上門服務模式和標準的探索。在產品線和服務方面，福泰年開展了老人團體旅遊、居家上門服務、健康管理、康復理療、老年大學等業務。

2017福泰年將繼續深耕機構養老、社區養老、居家養老，三位一體養老模式進一步落地，逐步完善機構、社區、居家養老三條產品線，構建福泰年一站式養老服務模式。機構運營方面，繼續不斷提升福鄰養老公寓的運營能力，並實現快速擴張，形成連鎖化優勢。社區養老方面，將整合養老各方面資源，以會員體系為核心，以健康管理為增值服務。利用智慧養老系統，逐步實現平台化，構建養老大資料平台。居家養老方面，積極承接政府採購，參與政府採購居家服務項目，開展居家上門服務。探索以高齡老人為核心客群，強調全人管理，注重老年人的功能。避免、延緩失能的發生或對已失能、半失能老人進行康復照護，提高老年人的生活品質，減輕家庭的照護負擔，緩解社會及政府的養老壓力。

# 管理層討論及分析

## 教育產業

教育產業為本集團基於其長遠發展規劃與四大社區+四大應用的戰略佈局，為滿足業務快速發展和建立家庭黏度需要而著力打造的新型產業平台。

將圍繞家庭為中心，整合本集團、彩生活、解放區、桂林市合和年小額貸款有限責任公司(「合和年」)等內部資源及外部教育、商業、社區資源，打造新型的現代教育服務平台及兒童成長體驗平台，為家庭提供高標準、高品質的服務型人才，以及為社區兒童成長和家庭教育創造獨特體驗成長環境。

2016年，本集團教育產業社區教育、職業教育、國民教育業務快速發展，多個項目成功落地。2016年5月，社區教育業務正式起步，首家社區兒童成長體驗中心投入運營，並引入海內外教育界專家建立起社區化課程體系。社區兒童成長體驗中心承載著連接自有物業品牌與社區家庭的深度互動功能，創新的模式引起眾多教育機構、政府、媒體的關注。2016年10月，得益於前期完善的體系建立，社區教育業務正式啟動管理輸出項目，多方面拓寬盈利渠道。首兩個項目於深圳市寶安區落地並獲得成功。

教育產業職業教育業務與社區教育業務相輔相成，通過培訓優質家庭服務人員，為家庭解決日常生活痛點。借助彩生活、解放區的社區資源及互聯網平台，職業教育業務已覆蓋近40個社區，與用戶建立較高服務粘度，收集大量家庭數據樣本。其開發的37個服務課程、培訓體系、服務輸出體系受到社區居民廣泛認可。未來，職業教育業務將進一步關注社區家庭顯性及隱性需求，通過互聯網化、社區共享模式，為社區輸送源源不絕的高質量服務人才及新型社區互動模式，為更多的服務人員提供優質、廣闊的就業平台與就業機會。

國民教育方面，花樣年集團2016年實現與成都外國語實驗學校深度合作打造西南地區最大的教育藝術綜合體，共同籌建成都外國語學校附屬小學(美年校區)。首個教育產業下屬的幼兒園項目亦將於未來在惠州落地。

未來本集團的教育產業將圍繞國內一二線城市拓展社區教育、職業教育、國民教育三大業務，快速擴大規模，通過品牌建設與高品質產品服務，為社區家庭提供快捷、便利、優質的教育解決方案，為社會、企業、家庭、個人的良性發展創造價值。



# 董事履歷

## 執行董事

**潘軍先生**，46歲，董事會主席、執行董事、首席執行官、本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會成員。彼於1999年加盟本集團並負責本集團項目的整體運作、制定本集團的發展策略、監督計劃項目以及本集團的業務及營運管理。彼現時亦為花樣年集團(中國)有限公司總裁、深圳市花樣年地產集團有限公司董事長及本集團多家子公司的董事，包括彩生活的非執行董事。加入本集團之前，潘先生曾擔任世聯地產顧問(深圳)有限公司的項目經理、市場部經理、評估部門經理及總經理助理。潘先生於1992年獲得成都科技大學(現四川大學)水利水電工程專業本科畢業證，並持有清華大學高級工商管理碩士學位。潘先生亦為中國註冊物業估價師及深圳市不動產估價學會的會員。

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

**林錦堂先生**，48歲，本公司執行董事、首席財務官兼公司秘書。林先生於2012年5月加入本集團，負責本集團財務管理部、投資者關係部、資金計劃部，同時分管香港公司，並為彩生活的非執行董事。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會會員。林先生於1991年7月自香港中文大學取得工商管理學士學位。

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

**鄧波先生**，48歲，為本公司執行董事。鄧先生現任本公司全資附屬公司花樣年集團(中國)有限公司助理總裁，負責管理該公司的戰略管理部、資訊部、大數據中心、立得屋公司、本公司日本分公司、搜社社區服務發展研究院及經授權代管創新金融研究院。

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

## 非執行董事

**李東生先生**，59歲，本公司非執行董事。彼於1982年畢業於華南理工大學，取得無線電技術學士學位，在信息技術領域有逾19年經驗。李先生現為TCL集團股份有限公司董事長兼首席執行官，以及TCL多媒體科技控股有限公司（「TCL多媒體」）及TCL通訊科技控股有限公司（「TCL通訊」）之主席，TCL多媒體及TCL通訊均在聯交所上市，各公司皆從事電子消費品生產業務。彼亦為騰訊控股有限公司（一間於聯交所上市之公司）之獨立非執行董事以及Legrand（一間於紐約泛歐證券交易所上市之公司）之獨立董事。

**袁浩東先生**，44歲，本公司非執行董事。彼於2000年12月畢業於華中科技大學，取得工商管理碩士學位，在財務管理、企業融資及並購領域有超過11年工作經驗。於2000年加盟TCL集團股份有限公司，袁先生出任戰略發展部高級經理，於2002年至2009年間為TCL集團股份有限公司多間附屬公司的財務經理及戰略投資中心的副總經理，總體負責策劃及進行重組及並購活動。2012年起，彼出任TCL集團股份有限公司的投資銀行部總經理。彼總體負責建設資本平台、實施資本融資戰略、進行投資以及資產收購及出售事宜。於2009年，袁先生亦出任深圳市華星光電技術有限公司的首席財務官。

## 獨立非執行董事

**何敏先生**，48歲，本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席，並分別為薪酬委員會及提名委員會成員。何先生現為一家投資控股公司的董事總經理。此前，自2011年12月起至2014年5月，何先生一直擔任以成都為基地的私募股權投資基金的執行合夥人代表。何先生於2010年1月至2013年12月任職於一間以香港為基地的私募基金管理公司及於1997年8月至2009年10月任里昂證券亞太恒富資本的中國增長及發展基金董事總經理兼主管。何先生於2006年12月至2009年10月及2008年9月至2009年10月分別於飛毛腿集團有限公司及上海棟華石油化工股份有限公司出任獨立非執行董事兼審核委員會成員，該等公司為聯交所主板上市公司。何先生自2013年12月起擔任福壽園國際集團有限公司（一間於聯交所上市之公司）的獨立非執行董事及審核委員會主席、自2012年2月起擔任深圳交易所創業板上市之四方精創資訊有限公司的獨立非執行董事、自2015年7月起擔任中國消防企業集團有限公司（一間於聯交所上市之公司）的獨立非執行董事、自2015年9月始任深圳市大象聯合空間建設股份有限公司（一間於全國中小企業股份轉讓系統上掛牌之公司）之董事，以及自2016年11月起出任新融宇集團（控股）有限公司（一間於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。何先生於私募基金投資及金融領域方面積累逾18年工作經驗。

何先生獲清華大學頒授EMBA學位及倫敦商學院頒授金融學碩士學位。彼亦為特許財務分析師及註冊會計師。

## 董事履歷

**黃明先生**，52歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司薪酬委員會主席、本公司審核委員會及提名委員會成員。彼自2005年7月起擔任康奈爾大學Johnson管理學院的金融學教授，並於2006年至2009年4月期間擔任上海財經大學金融學院院長。黃先生自1998年至2002年曾分別擔任斯坦福大學商學院金融學助理教授。2004年至2005年以及2008年至2010年期間，彼亦分別擔任長江商學院副院長、金融學訪問教授及金融學教授。自2010年7月以來，黃先生已擔任中歐國際工商學院金融學教授。彼於1985年畢業於北京大學物理系。隨後黃先生分別自康奈爾大學及斯坦福大學獲取物理學博士學位及商學博士學位。黃先生曾分別於中國石油天然氣集團年金理事會擔任非執行董事及奇虎360科技有限公司(其股份於紐約交易所交易)擔任非執行董事，並於德邦證券有限公司擔任非執行董事。自2008年起，黃先生擔任紐約交易所上市公司英利綠色能源控股有限公司之獨立董事。黃先生現任京東商城集團及國信證券有限公司的非執行董事。彼亦分別擔任康哲藥業控股有限公司及萬洲國際有限公司的獨立非執行董事，兩公司均於聯交所主板上市。

**廖建文博士**，49歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。廖博士於美國、香港及中華人民共和國(「中國」)擁有豐富的商科研究與教學經驗。彼自2012年1月起擔任長江商學院副院長及戰略創新

與創業管理實踐教授。此前，廖博士於2006年至2012年間擔任伊利諾理工斯圖沃特商學院的副教授。於2001年，彼亦曾擔任香港科技大學的客席教授。廖博士於1996年8月獲美國南伊利諾大學卡邦戴爾分校頒發工商管理博士學位，於1991年2月獲中國人民大學頒發經濟學碩士學位，並於1988年7月獲東北大學(前稱東北工學院)頒發產業工程學士學位。廖博士曾擔任奇虎360(其股份於紐約交易所交易)的獨立非執行董事及中國蒙牛乳業有限公司(其股份於聯交所主板交易)的獨立非執行董事，現則為彩生活及361度國際有限公司的獨立非執行董事，兩間公司均於聯交所主板上市。

**王沛詩女士**，太平紳士，56歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。王女士於2005年獲委任為太平紳士。彼為中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市委員會委員。在香港，王女士擔任消費品安全上訴委員會主席、僱員補償援助基金管理局主席、香港大學校董會會員、保護證人覆核委員會小組委員、財務彙報檢討委員會成員及香港大律師公會海外大律師資格認許委員會(民事)委員。彼畢業於香港大學，取得榮譽法律學士並於倫敦大學倫敦政治經濟學院取得法學碩士。王女士於1985年取得香港大律師資格，並為香港執業大律師。彼為有效爭論決議中心調解員及中國國際經濟貿易仲裁委員會仲裁員。王女士亦擁有新加坡訟務及事務律師資格。

**郭少牧先生**，51歲，本公司獨立非執行董事。彼亦分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員。彼擁有逾13年的香港投資銀行經驗。自2000年2月至2001年2月，郭先生為一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barney(為Citigroup Inc.的投資銀行部門)企業融資部的聯席董事，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。自2001年3月至2005年9月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行匯豐投資銀行的環球投資銀行聯席董事，主要負責進行與中國相關的交易。自2005年10月至2007年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的房地產團隊的副總裁兼董事，主要負責房地產部門於中國的營銷工作。自2007年4月至2013年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事兼董事總經理，為大中華區房地產業務的主要負責人之一。自2014年1月起，郭先生擔任一間針對全球移動設備及消費電子產品市場的中國領先無晶圓圖像傳感器公司格科電子有限公司的獨立非執行董事。自2014年6月起，郭先生擔任一間於中國大連的房地產發展商億達中國控股有限公司(該公司於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。郭先生於1989年7月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲得南加州大學計算機工程碩士學位並於1998年5月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。

## 高級管理層履歷

**李傳玉女士**，49歲，花樣年集團(中國)有限公司副總裁，分管花樣年基金公司和新加坡公司。彼亦為本集團若干子公司的董事。李女士於2001年5月加入本集團，於2011年至2015年期間，彼擔任深圳市花樣年地產集團有限公司副總裁，分管管控中心，包括財務管理部、資金計劃部、成本控制部，同時分管發展中心、總承包公司(籌)。於2001年至2011年期間，彼曾擔任花樣年地產集團深圳公司財務總監、花樣年地產集團財務總監及財務管理部總經理。加入本集團之前，於1996年至2001年任深圳珠江實業公司財務部副經理。李女士於2006年取得香港城市大學國際會計碩士學位。

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

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

**歐陽軍先生**，44歲，花樣年集團(中國)有限公司助理總裁，分管北京總部、中國集團資金計畫部、資產管理部及英國公司。歐陽先生於2017年1月加盟本集團。加入本集團之前，彼於2016年任深圳市鉅盛華股份有限公司投行事業部總經理，2003年至2016年歷任中國民生銀行北京分行機構業務處科長、北京分行公司銀行處處長助理、地產金融事業部行銷管理總經理、資產管理總經理，1998年至2003年任上海浦東發展銀行北京分行公司業務部主辦經理，1995年至1998年任中國進出口銀行會計清算部科員、出口賣方信貸部副主任科員。歐陽先生於2003年取得北京大學貨幣金融碩士學位，彼於1995年取得北京經濟學院會計學學士學位。

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

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

**唐學斌先生**，50歲，於2012年10月30日獲委任為彩生活董事及於2014年6月11日調任彩生活執行董事，亦為彩生活行政總裁。彼於2002年加入本集團，負責彩生活集團的營運及管理。彼亦出任彩生活集團多家附屬公司的總經理。唐先生於物業管理方面積逾15年經驗。在加入本集團前，彼於1997年至2001年任職於中海物業管理有限公司(該公司主要從事物業管理)，其離職前的職位為副總經理，主要負責管理工程部門。唐先生於1993年7月取得同濟大學工業電氣自動化學士學位，於2010年9月取得中歐國際工商學院行政工商管理碩士學位(「EMBA學位」)，並於2012年6月取得長江商學院高層管理教育課程證書。

## 高級管理層履歷

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

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



**高飛先生**，44歲，深圳前海鄰裏樂科技服務有限公司總經理。高先生於2013年12月加盟本集團，於2013年至2015年期間，彼任花樣年集團(中國)有限公司首席數據及信息官，分管鄰裏樂公司、信息部。加入本集團之前，彼於2001年至2013年歷任金蝶軟件(中國)有限公司架構師，項目經理，部門經理，產品總監，總經理，助理總裁，1999年2001年任南昌大學講師。高先生於2007年取得北京大學光華管理學院企業管理碩士學位，彼於1999年取得南昌大學水利水電工程工學碩士學位。



深圳龍岐灣

# 董事會報告

董事欣然呈報其年度報告及本集團截至2016年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

## 主要活動

本公司為一間投資控股公司。其主要附屬公司之活動載列於綜合財務報表附註56。

## 業績

本集團截至2016年12月31日止年度之業績載於第96頁之綜合全面收益表。

## 業務回顧及表現

有關本集團業務的中肯回顧及本集團年內表現和與業績及財務狀況相關的重要因素的討論及分析，分別在本年報第20至28頁的主席報告、第29至34頁的財務回顧及第35至52頁的業務回顧各章節中闡述。本集團業務的未來發展於本年報不同部分討論，包括於本年報第20頁至28頁的主席報告。此外，本年報的環境、社會及管治報告及企業管治報告中載有關於本集團表現的更多詳情，當中包括參考與環境及社會相關的主要表現指標及政策，以及遵守對本集團有重大影響的相關法律法規的狀況。以上討論屬本董事會報告的一部分。

## 股息分派

董事建議宣派每股5.00港仙之末期股息，股息將於2017年6月14日(星期三)支付，派付予於2017年6月1日(星期四)登記為本公司股份持有人之所有人士(須待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准)。有關金額總額將會自本公司股份溢價賬撥付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股東登記手續：

- (a) 為釐定有權出席將於2017年5月24日(星期三)舉行之應屆股東週年大會及於會上投票之本公司股東，本公司將於2017年5月18日(星期四)至2017年5月24日(星期三)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於2017年5月17日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (b) 為釐定符合資格收取末期股息之本公司股東，本公司將於2017年5月31日(星期三)至2017年6月1日(星期四)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件須於2017年5月29日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

## 股本

本公司之股本於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註44。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於本年度之變動詳情載於綜合財務報表附註13。

## 本公司之儲備

有關本公司及本集團於截至2016年12月31日止年度之儲備變動詳情載於綜合財務報表附註57。

## 董事及董事服務合約

於本年度及截至本報告日期，董事如下：

### 執行董事：

潘軍先生(主席)

曾寶寶小姐

林錦堂先生

周錦泉先生(於2017年1月17日辭任)

鄧波先生(於2017年1月17日獲委任)

### 非執行董事：

李東生先生

袁浩東先生

### 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

根據組織章程細則第83(3)條，鄧波先生須擔任職務至應屆股東週年大會及屆時將合資格膺選連任。根據組織章程細則第84條，潘軍先生、林錦堂先生、何敏先生及廖建文博士將於應屆股東週年大會上輪席告退及合資格膺選連任。載有本公司購回股份之說明函件、董事候選人之履歷詳情及股東週年大會通告之通函將寄發予本公司股東。

潘軍先生及曾寶寶小姐已各自與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2009年11月25日起生效。彼等之服務合約已於2015年11月25日另外重續三年。林錦堂先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2012年5月23日起生效。林先生隨後於2012年5月28日獲委任為執行董事。其服務合約已於2015年5月28日另外重續三年。鄧波先生於2017年1月17日獲委任為執行董事。鄧先生已與本公司訂立服務合約，初步任期為三年，自2017年1月17日起生效。上述服務合約僅可根據該等服務合約之條款，或透過任何一方給予對方不少於3個月之書面通知而終止。

非執行董事各自獲委任之年期為三年，自2014年1月6日起生效。彼等之服務合約已於2017年1月6日另外重續三年。

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

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

# 董事會報告

## 高級管理層的酬金

根據守則條文第B.1.5條，高級管理層成員(董事除外)於截至2016年12月31日止年度的薪酬範圍載列如下：

	人數
零至1,000,000港元	49
1,000,001港元至2,000,000港元	29
2,000,001港元至3,000,000港元	7
3,000,001港元至4,000,000港元	0
4,000,000港元以上	1
	86

各董事於截至2016年12月31日止年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註10。

## 董事及主要行政人員權益及淡倉

截至2016年12月31日，根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部第7及8分部(包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作及被視為擁有之權益及淡倉)須知會本公司及聯交所，或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而須知會本公司及聯交所之規定，董事及本公司主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	本公司已發行普通股數目	於本公司相關股份之權益	於2016年12月31日於本公司之權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 實益擁有人	3,313,090,500 <sup>(1)</sup>	—	57.50%
		—	9,980,000 <sup>(2)</sup>	0.17%
潘軍先生	實益擁有人	—	9,980,000 <sup>(2)</sup>	0.17%
林錦堂先生	實益擁有人	—	2,770,000 <sup>(2)</sup>	0.05%
何敏先生	實益擁有人	—	1,600,000 <sup>(2)</sup>	0.03%
黃明先生	實益擁有人	—	1,600,000 <sup>(2)</sup>	0.03%

附註：

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

(ii) 本公司債權證之好倉：

- 一 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2016年12月31日於2020年美元票據之權益概約百分比 <sup>(1)</sup>
郭少牧先生	實益擁有人	400,000美元	0.16%

附註

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

(iii) 於相聯法團中之好倉

A. Fantasy Pearl

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2016年12月31日於相聯法團之權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	80 <sup>(1)</sup>	普通股	80%
潘軍先生	於受控法團之權益	20 <sup>(2)</sup>	普通股	20%

附註：

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

# 董事會報告

## B. 彩生活

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2016年 12月31日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	722,331,259 <sup>(1)</sup>	普通股	72.22%
潘軍先生	實益擁有人	1,255,440 <sup>(2)</sup>	普通股	0.13%
林錦堂先生	實益擁有人	510,000 <sup>(2)</sup>	普通股	0.05%
廖建文博士	實益擁有人	510,000 <sup>(2)</sup>	普通股	0.05%

附註：

- (1) 其包括(i)本公司持有之503,956,782股彩生活股份，本公司乃由Fantasy Pearl擁有57.50%之權益，而Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%之權益，Ice Apex則由曾寶寶小姐全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於本公司所持有之彩生活股份中擁有權益；及(ii)根據本公司與Splendid Fortune Enterprise Limited(「Splendid Fortune」)日期為2015年6月29日之一致行動協議，就證券及期貨條例第XV部而言，本公司及Splendid Fortune各自被視為於對方擁有權益的彩生活股份中擁有權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，本公司、Fantasy Pearl、Ice Apex及曾寶寶小姐亦被視為於Splendid Fortune擁有權益的217,031,477股彩生活股份中擁有權益。
- (2) 其乃指彩生活授出訂有歸屬期之購股權。

## C. 深圳市彩之雲網絡科技有限公司(「彩之雲網絡」)

董事	權益性質	註冊資本 (人民幣)	於2016年 12月31日 於關連法團之 權益概約百分比
潘軍先生	實益擁有人	7,000,000 <sup>(1)</sup>	70%

附註：

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

除上文披露者外，於2016年12月31日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)任何股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

## 購股權計劃

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

除非獲本公司股東預先批准，根據計劃可授出的購股權涉及之股份總數不得超過發行在外股份總面值的10%。除非獲本公司股東預先批准且該等參與者及其聯屬人士棄權投票，於任何12個月期間，根據計劃可向任何人士授出的購股權涉及之股份數目最高不得超過發行在外股份總面值的1%。向任何本公司董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權須待獨立非執行董事預先批准，方可作實。倘向主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等聯屬人士授出的購股權導致已發行股份或於行使所有已授出及將於12個月期間授出的購股權時將發行的股份(i)佔授出日期已發行股份總額超過0.1%；及(ii)根據股份收市價，總價值多於5百萬港元，則須獲股東透過投票方式以決議案預先批准，方可授出購股權。於本年報日期，根據購股權計劃可予發行的股份總數為85,326,000股股份，佔本公司已發行股份總數的1.48%。

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

# 董事會報告

以下摘要載列於2016年12月31日根據購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授予日期	行使價 港元	於授予 日期之股份 收市價 港元	於2016年 1月1日之結餘	購股權數目		於2016年 12月31日 之結餘	緊接行使前 加權平均 收市價	附註
					年內授出	年內可行使 /已行使			
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)
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	19,701,640	-	(468,540)	-	19,233,100	0.95 (1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	9,380,000	-	-	-	9,380,000	- (2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	30,932,000	-	(149,100)	-	30,782,900	0.95 (3)
總計				85,943,640	-	(617,640)	-	85,326,000	

附註：

(1) 購股權可於以下期間行使：

- 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%；
- 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
- 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：

- 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%；
- 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
- 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：

- 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%；
- 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
- 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%。

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。

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個月期間授出的購股權時將發行的彩生活股份(i)佔授出日期已發行彩生活股份總額超過0.1%；及(ii)根據彩生活股份收市價，總價值多於5百萬港元，則須獲彩生活股東透過投票方式以決議案預先批准，方可授出購股權。於本年報日期，根據彩生活購股權計劃可予發行的股份總數為90,711,136股股份，佔彩生活已發行股份總數的9.07%。



成都龍年國際中心

# 董事會報告

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。

以下摘要載列截至2016年12月31日根據彩生活購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授予日期	行使價 港元	於授予 日期之股份		購股權數目			截至2016年 12月31日 之結餘	緊接行使前 加權平均 收市價	附註
			收市價 港元	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			
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	103,500	-	-	-	103,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	100,000	-	-	100,000	-	(4)
董東先生	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	-	455,150	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	123,500	-	-	-	123,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	100,000	-	-	100,000	-	(4)
周勤偉先生(於2016年 7月25日辭任)	2014年9月29日	6.66	6.66	128,800	-	-	(128,000)	-	-	(1)
				338,500	-	-	(338,500)	-	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	123,500	-	-	(123,500)	-	-	(4)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	(180,000)	-	-	(4)
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	-	180,000	-	(4)
林錦堂先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	-	180,000	-	(4)

姓名	授予日期	購股權數目							截至2016年 12月31日 之結餘	緊接行使前 加權平均 收市價	附註
		於授予 日期之股份		截至2016年 1月1日之結餘	購股權數目						
		行使價 港元	收市價 港元		年內可 行	年內已註銷	年內 /已行使 /失效				
周鴻禕先生	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)	
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	-	180,000	-	(4)	
譚振雄先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)	
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	-	180,000	-	(4)	
廖建文博士	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)	
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	-	180,000	-	(4)	
許新民先生	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(2)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)	
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	180,000	-	-	180,000	-	(4)	
本集團僱員、一名辭任 非執行董事及 本公司附屬公司若干 少數股東	2014年9月29日	6.66	6.66	17,428,010	-	-	(2,185,559)	15,242,451	-	(1)	
				20,511,350			(1,078,196)	19,433,154	-	(2)及(5)	
	2015年4月30日	11.00	10.88	23,452,300	-	-	(4,651,187)	18,801,113	-	(3)	
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	32,787,488	-	(1,333,750)	31,453,738	-	(4)	
總計				66,483,140	34,247,488	-	(10,019,492)	90,711,136	-		

附註：

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

# 董事會報告

## 股份獎勵計劃

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

## 購買、銷售或贖回本公司之證券

### 優先票據

於2016年1月4日，本公司發行不超過人民幣11億元的境內公司債券，票面息率為7.29%（「境內債券」），以償還金融機構的貸款及補充花樣年集團（中國）有限公司的一般營運資金。發行境內債券之有關詳情於本公司日期為2016年1月5日之公告中披露。

於2016年5月4日，本公司發行本金額為人民幣600,000,000元於2019年到期之優先票據，票面息率為每年9.5%（「2019年到期之9.5%原票據」），以為其若干現有債務再融資。發行2019年到期之9.5%原票據之有關詳情於本公司日期為2016年4月26日及27日之公告中披露。

於2016年8月29日，本公司按2019年到期之9.5%原票據的條款及條件增發本金額為人民幣1,000,000,000元於2019年到期之9.5%優先票據（「2019年到期之9.5%增發票據」），並與2019年到期之9.5%原票據合併及組成單一系列，以為其若干現有債務再融資。發行2019年到期之9.5%增發票據之有關詳情於本公司日期為2016年8月22日及23日之公告中披露。

於2016年10月4日，本公司發行本金額為400,000,000美元於2021年到期之優先票據，票面息率為每年7.375%（「2021年到期之7.375%原票據」），以為其若干現有債務再融資。發行2021年到期之7.375%原票據之有關詳情於本公司日期為2016年9月27日及28日之公告中披露。

於2016年12月29日，本公司按2021年到期之7.375%原票據的條款及條件增發本金額為100,000,000美元於2021年到期之7.375%

優先票據（「2021年到期之7.375%增發票據」），並與2021年到期之7.375%原票據合併及組成單一系列，以為其若干現有債務再融資。發行2021年到期之7.375%增發票據之有關詳情於本公司日期為2016年12月20日之公告中披露。

截至2016年12月31日止年度，本公司已購回於2017年到期之13.75%優先票據及於2019年到期之10.625%優先票據，本金總額分別約為30.7百萬美元及21.6百萬美元（「已購回票據」）。已購回票據已予以註銷並從新加坡證券交易所有限公司（「新加坡證券交易所」）正式名單中除牌。有關購回及註銷優先票據之詳情請參閱本公司日期為2016年11月10日、2016年11月21日及2016年12月2日之公告。

本公司已悉數贖回於新加坡證券交易所上市之於2019年到期之10.625%優先票據，贖回價相等於其本金金額之105.31250%，另加應計及未支付之利息14,816,562.5美元。有關贖回詳情請參閱本公司日期為2016年12月19日及2017年1月24日之公告。

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

## 借貸

本集團之借貸詳情，載於綜合財務報表附註38。

## 董事於重大合約之權益

除綜合財務報表附註55所披露者外，本公司、其控股公司、其控股股東、同系附屬公司或附屬公司概無訂立於本年年底或年內任何時間仍然生效而董事於其中（不論直接或間接）擁有重大權益之重大合約。

## 管理合約

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

## 主要股東

於2016年12月31日，就董事所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)或機構擁有本公司股份或相關股份5%或以上之權益或淡倉：

董事	權益性質	股份數目	於2016年12月31日 於本公司之 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,313,090,500	57.50%
Ice Apex	於受控法團之權益	3,313,090,500 <sup>(1)</sup>	57.50%
T. C. L.實業控股(香港)有限公司	實益擁有人	1,001,537,074 <sup>(2)</sup>	17.38%
TCL集團股份有限公司	於受控法團之權益	1,001,537,074 <sup>(2)</sup>	17.38%

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star各自擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2016年12月31日，T.C.L.實業控股(香港)有限公司持有1,001,537,074股本公司股份，佔本公司17.38%股權。TCL集團股份有限公司全資擁有T.C.L.實業控股(香港)有限公司。就證券及期貨條例第XV部而言，TCL集團股份有限公司被視為於T.C.L.實業控股(香港)有限公司所持有的股份中擁有權益。

除以上所披露者外，於2016年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東(董事或主要行政人員除外)擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。

## 獨立非執行董事之獨立性

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

## 主要客戶及供應商

於報告期內，銷售予本集團之五大客戶佔本集團於本年度之總銷售額少於30%。

於報告期內，採購自本集團之五大供應商佔本集團於本年度之總採購少於30%。

概無董事、彼等之聯繫人士或任何股東(就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%)擁有本集團之五大客戶或供應商之實益權益。

# 董事會報告

## 持續關連交易

本公司於截至2016年12月31日止年度期間訂立以下持續關連交易：

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

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

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

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

基於上述有關中國相關法例及法規的限制，彩生活集團並無權收購深圳市彩之雲網絡科技有限公司(「深圳彩之雲網絡」)之股權。為使彩生活集團能夠繼續管理及營運深圳彩之雲網絡之線上業務，並有權獲取深圳彩之雲網絡相關線上業務所產生的所有經濟利益，於2014年6月16日，深圳市彩生活網絡服務、深圳彩之雲網絡、潘先生及唐先生訂立獨家管理及經營協議、認購期權協議、股東權利委託協議、股權質押協議及授權書(統稱為「架構合約」)，致使彩生活集團有權獲得所有從深圳彩之雲網絡線上社區租賃、銷售及其他服務業務產生的經濟利益(「合約安排」)。架構合約初步為期10年，並可重續連續10年。彩生活正探索不同機遇，務求於海外建立及營運社區租賃、銷售及其他服務的業務，以致倘若及當中國相關法例中有關增值電信企業外國擁有權的限制被撤銷，可儘早符合資格收購深圳彩之雲網絡全部股權。有關架構合約之詳情，請參閱彩生活日期為2014年6月17日之招股章程「歷史、重組及集團架構—架構合約」一節。

簽訂架構合約後，深圳市彩之雲網絡被視為彩生活之全資附屬公司，其賬目綜合入賬至本公司之該等賬目。鑒於深圳市彩之雲網絡之註冊資本由潘先生（為本公司主席、本公司執行董事及主要股東以及彩生活主席兼非執行董事）及唐先生（為彩生活執行董事、行政總裁兼主要股東）分別持有70%及30%，因此，就上市規則而言，潘先生及唐先生為本公司之關連人士。根據上市規則第14A章，架構合約項下擬進行之交易因而構成本公司之持續關連交易。

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

整體而言，架構合約允許深圳市彩之雲網絡之業績及財務運作綜合入賬至本公司（透過彩生活集團），猶如其為本公司之附屬公司，導致其業務之所有經濟利益流向本公司。透過由深圳市彩生活網絡服務委任深圳市彩之雲網絡之所有董事及高級管理層，董事相信，深圳市彩生活網絡服務能有效監察、管理及經營深圳市彩之雲網絡之業務營運、拓展計劃、財務政策及資產，並同時確保可妥善執行架構合約。根據香港財務報告準則，附屬公司乃由另一實體（稱為母公司）控制之實體。倘投資方可自參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報，且可行使對被投資方之權力而影響該等回報時，投資方即被視為控制被投資方。

儘管本公司並無直接或間接擁有深圳市彩之雲網絡，惟架構合約使本公司（透過彩生活）得以對深圳市彩之雲網絡行使控制權，並取得其業務營運之經濟利益，而架構合約之有效性及合法性已獲彩生活之中華人民共和國（「中國」）法律顧問確認。彩生活集團從深圳市彩之雲網絡透過網站及手機應用程式向彩生活所管理或提供顧問服務之住宅社區住戶提供之線上社區租賃、銷售及其他服務產生經濟利益。於該等情況下，董事認為深圳市彩生活網絡服務有權享有深圳市彩之雲網絡產生之所有經濟利益實屬公平合理。倘中國法律及法規許可，架構合約亦允許深圳市彩生活網絡服務獨家收購深圳市彩之雲網絡全部或部份股本權益。儘管本集團於深圳市彩之雲網絡缺乏股本擁有權，本集團能實質透過架構合約控制深圳市彩之雲網絡之業務及財務狀況。由於架構合約，深圳市彩之雲網絡作為本公司（透過彩生活）之附屬公司入賬，且其財務狀況及經營業績會於本公司之綜合財務報表中綜合入賬。合約安排涉及的收入及資產總值分別為截至2016年12月31日止年度的約人民幣20.6百萬元及於2016年12月31日的約人民幣3.4百萬元。

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

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

## 董事會報告

潘先生與唐先生可能會與本集團有潛在利益衝突。潘先生與唐先生均已向深圳市彩生活網絡服務承諾，於合約安排仍然生效的期間，(i)除非另行獲深圳市彩生活網絡服務以書面同意，否則相關股東將不會直接或間接(不論是其親身或透過任何自然人或法定實體)參與或從事、收購或持有(在各情況下不論是作為股東、合夥人、代理、僱員或其他身份)目前或可能與深圳市彩之雲網絡或其任何聯營公司的業務競爭的任何業務或擁有

其權益；及(ii)其任何行動或遺漏不會導致彼與深圳市彩生活網絡服務(包括但不限於其股東)之間產生任何利益衝突。此外，倘發生利益衝突(深圳市彩生活網絡服務可單獨絕對酌情決定是否產生該衝突)，則彼同意採取深圳市彩生活網絡服務指示的適當行動。

此外，本集團以合約安排的方式透過深圳市彩之雲網絡於中國進行業務營運，惟合約安排的若干條款未必可根據中國法律強



成都大溪谷

制執行。本公司的中國法律顧問告知，合約安排乃專為減低與中國相關法律法規的潛在衝突而設。

為確保架構合約妥為履行，彩生活亦採取下列措施：

- (a) 作為內部監控措施的一環，彩生活董事會將最少每季定期審閱因實施及履行架構合約而產生的主要問題；
- (b) 與合規及政府機關監管查詢相關的事宜(如有)將於該等定期會議上進行討論，該等會議每季最少舉行一次；
- (c) 彩生活集團的相關業務單位及經營分部最少每月向彩生活高級管理層作出定期匯報，內容有關架構合約的遵守及履行情況以及其他相關事宜；



# 董事會報告

- (d) 彩生活的合規部門由段斐欽先生(「段先生」)領導，負責監察潘先生及唐先生妥為遵守架構合約的情況；及
- (e) 同時，根據獨家管理及經營協議，深圳市彩之雲網絡的銀行賬戶須以其公司印鑑及深圳市彩生活網絡服務提名的董事的個人圖章操作。公司印鑑現時由段先生保存。

董事會確認合約安排及／或彼等採納之情況及其對發行人集團之影響並無重大改變。

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

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



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

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

## 關連方交易

截至2016年12月31日止年度，若干董事及由若干董事控制的公司與本集團訂立交易，有關詳情披露於本集團綜合財務報表附註55「關連方交易」。除「持續關連交易」一節所披露者外，董事會確認該等關連方交易概無構成上市規則所定義之須予披露關連交易。

## 於競爭對手之權益

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

## 薪金政策

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

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

本集團根據強制性公積金計劃(「強積金計劃」)條例為其所有香港僱員設立一項強積金計劃。本集團於香港之所有僱員均須加入強積金計劃。供款按僱員基本薪金之某一百分比作出，並根據強積金計劃之規則於應予支付時在綜合收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團之其他資產分開處理，由一獨立管理之基金持有。向強積金計劃供款時，本集團僱主供款將全數歸屬於僱員所有。於2016年12月31日，並無失效之供款以供來年扣減應付供款。

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

## 優先購買權

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

## 企業管治

本公司所採納之主要企業管治常規載於本年度報告企業管治報告之中。

# 董事會報告

## 遵守法律及法規

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

就本公司所知，其已於各重大方面遵守對本公司業務及營運九重大影響之相關法律及規例。

## 足夠公眾持股量

基於在本年報日期本公司可獲得之公開資訊及就董事所深知，截至2016年12月31日止年度本公司已維持足夠之公眾持股量。

## 報告期後重要事項

於報告期後發生之重要事項之詳情載於綜合財務報表附註59。

## 核數師

股東週年大會上將提呈一項決議案，續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司核數師。

代表董事會

主席

潘軍

香港，2017年3月17日

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

## 企業管治常規守則

本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。截至2016年12月31日止年度期間，董事會認為本公司已遵守企業管治守則的守則條文，惟守則條文第A.2.1條除外，有關詳情於下文闡述。

企業管治守則第A.2.1條訂明，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。潘軍先生為董事會主席兼本公司首席執行官。董事會認為此架構將不損董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，該董事會由經驗豐富及能幹的人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運的問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫徹的領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對潘先生完全信任，並相信由其身兼主席及首席執行官之職對本公司業務前景大有裨益。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司曾向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2016年12月31日止年度均已遵守標準守則。

## 董事會

### 責任

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

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

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

# 企業管治報告

## 組成及資格要求

董事會現由四名執行董事潘軍先生(主席)、曾寶寶小姐、林錦堂先生及鄧波先生，兩名非執行董事李東生先生及袁浩東先生，以及五名獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生組成。各董事的履歷載列於第54至第61頁。

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

除上述所披露外，截至2016年12月31日止年度及截至本報告日期為止，董事會一直符合上市規則有關委任至少三名獨立非執行董事，而其中最少一名獨立非執行董事須具備合適專業資格或會計或相關財務管理專業知識，且獨立非執行董事人數須佔董事會成員人數超過三分之一的規定。

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

## 董事會會議及股東週年大會

董事會定期舉行會議，年內召開了十次會議及截至2016年12月31日止年度一次股東週年大會。個別成員的出席記錄載列如下：

董事	出席董事會 會議次數／ 舉行董事會 股東週年 會議次數 大會	
執行董事		
潘軍先生	9/9	1/1
曾寶寶小姐	4/9	0/1
林錦堂先生	9/9	1/1
周錦泉先生	4/9	0/1
非執行董事		
李東生先生	4/9	0/1
袁浩東先生	4/9	0/1
獨立非執行董事		
何敏先生	4/9	1/1
黃明先生	4/9	0/1
廖建文博士	4/9	0/1
王沛詩女士，太平紳士	2/9	1/1
郭少牧先生	4/9	1/1

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

董事會及其他委員會的會議紀錄由公司秘書保管，並可供董事查閱。

## 委任及重選董事

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

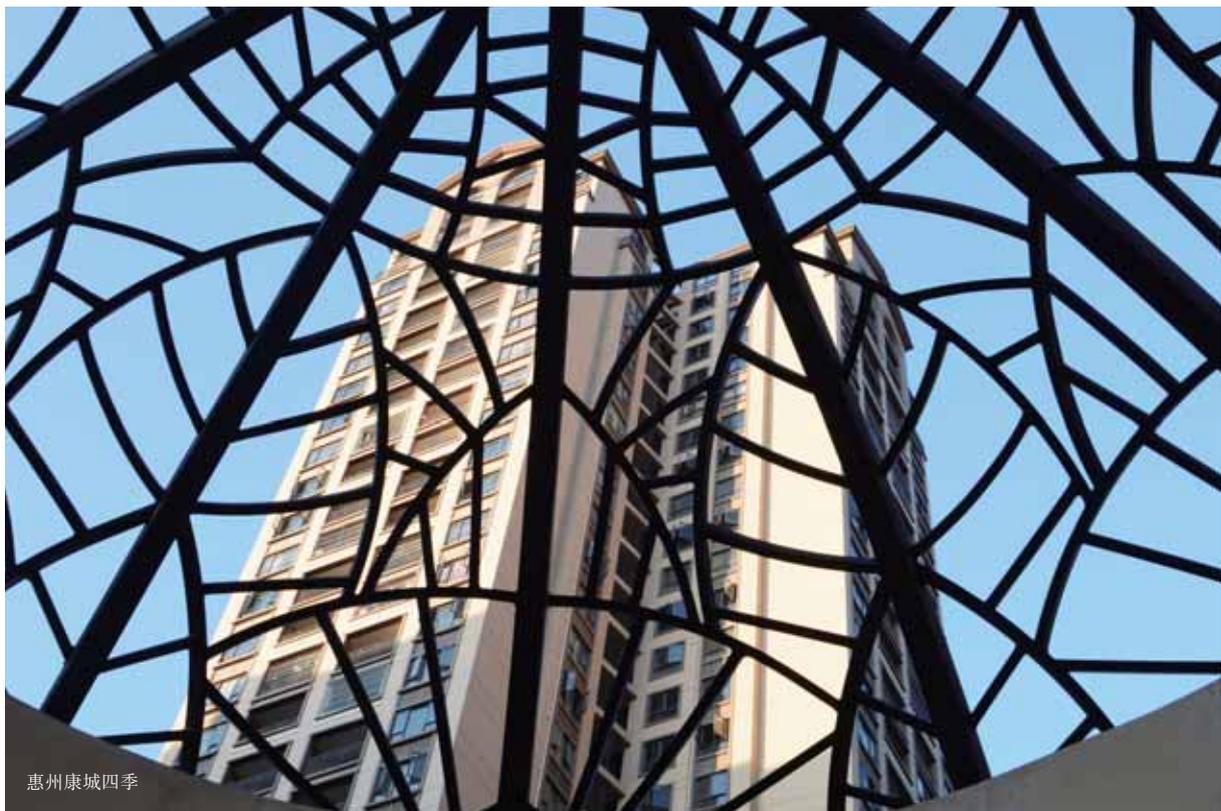
任何獲董事會委任填補臨時空缺的董事之任期於彼獲委任後之首個股東大會舉行時屆滿，而彼可於該會上膺選連任，任何獲董事會委任之增任董事的任期於本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，而彼符合資格膺選連任。根據上述章程細則獲委任的任何董事不會被計算入釐定輪值退任的董事或輪值退任之董事人數以內。

## 內部監控

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

## 董事培訓及專業發展

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



惠州康城四季

# 企業管治報告

於2016年間，各董事獲發每月通訊，內容有關本集團業務、營運及財務事宜，以及適用法律及規例及市場變化的最新資料(如有)，以便彼等履行本身之責任。本公司亦定期向全體董事派發有關法律、規則及規例之修訂或最新資訊的閱讀資料，作為本公司持續專業發展計劃之培訓材料，且本公司確認所有董事已閱讀該等培訓材料。本公司會在有需要時為董事安排持續簡介及專業發展。

全體董事已向公司秘書提供彼等於2016年所接受培訓的記錄。

## 董事及行政人員的彌償

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

## 主席及行政總裁

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

## 董事會委員會

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

## 審核委員會

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

審核委員會已審閱本公司年度業績。

審核委員會現由五名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生，而何敏先生為審核委員會主席。於2016年間，審核委員會召開了兩次會議。個別出席紀錄如下：

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

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

審核委員會亦履行本公司企業管治職責，包括：

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

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

#### 薪酬委員會

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

薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及五名獨立非執行董事黃明先生、何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生組成，而黃明先生為薪酬委員會主席。於2016年間，薪酬委員會召開了一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
黃明先生(委員會主席)	1/1
何敏先生	1/1
廖建文博士	1/1
王沛詩女士，太平紳士	0/1
郭少牧先生	1/1

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

截至2016年12月31日止年度，薪酬委員會已審閱及釐訂董事及高級管理層薪酬組合。本集團之薪酬政策以及董事酬金詳情載於「董事會報告」一節以及財務報表附註10。

# 企業管治報告

## 提名委員會

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

提名委員會現由兩名執行董事潘軍先生及曾寶寶小姐，以及五名獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生組成。於2015年間，提名委員會召開了一次會議。個別出席紀錄如下：

董事	出席會議次數／ 舉行會議次數
潘軍先生（委員會主席）	1/1
曾寶寶小姐	0/1
何敏先生	1/1
黃明先生	1/1
廖建文博士	1/1
王沛詩女士，太平紳士	0/1
郭少牧先生	1/1

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

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

於截至2016年12月31日止年度，提名委員會評估獨立非執行董事之獨立性以及於本公司2017年股東週年大會膺選連任之董事後，提交董事會討論及審批，並已檢討董事會之組成。

## 核數師酬金

本公司外聘核數師有關彼等就本公司截至2016年12月31日止年度之財務報表的申報責任之聲明已載於本年報「獨立核數師報告」一節。

年內，就法定審核服務而向本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行支付的酬金總額約為人民幣4,700,000元。

## 內部監控

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

於截至2016年12月31日止年度，審核委員會已就本公司的內部監控系統，包括財務、營運與合規監控以及風險管理等方面的足夠性及效能，與本集團的內部審核團隊及高級管理層進行檢討及討論。審核委員會進一步向董事會作出建議，確保財務報告的可靠性及遵守適用的法定會計及申報規定、法律及規例要求、董事會批准的內部規則及程序，以判別及管理本集團的潛在風險。此外，本公司審核委員會及董事會亦將定期檢討本集團的表現及內部監控系統，確保已制訂有效的措施以保障重要資產並判別出本集團的業務風險。

就截至2016年12月31日止年度而言，董事會認為內部監控及風險管理系統有效且充足，於有關期間並無發現可能對股東有影響的重大事宜。

## 董事就財務報表之責任

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

本公司外部核數師對本集團財務報表之匯報責任載於本年報第89頁之「獨立核數師報告」內。

## 公司秘書

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

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會及於股東大會上提呈建議之程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何於遞呈要求日期持有不少於本公司繳足股本(附有於本公司股東大會表決的權利)十分一之一名或多名股東，有權隨時透過向董事會或本公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後二十一日內，董事會未有行動召開該大會，則要求人可以同一方式召開股東特別大會，而本公司須向要求人彌償其因董事會未能召開股東特別大會而合理招致的開支。

### 向董事會提呈垂詢的程序

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

# 企業管治報告

## 投資者關係

### 章程文件

本公司之章程文件於截至2016年12月31日止年度並無重大變動。

### 與股東及投資者之有效溝通

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

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

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

## Deloitte. 德勤

致花樣年控股集團有限公司各股東  
花樣年控股集團有限公司  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

我們已審核載列於第96頁至第239頁的花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2016年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映 貴集團於2016年12月31日之綜合財務狀況及其綜合財務表現及其截至該日止年度之綜合現金流量，並已按照香港公司條例(「公司條例」)之披露規定妥善編製。

### 意見的基礎

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

### 關鍵審核事項

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

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

## 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

### 銷售物業估值

我們將銷售物業估值識別為關鍵審核事項，乃由於釐定銷售物業的可變現淨值（「可變現淨值」）涉及重大估計。如綜合財務報表附註26所披露，貴集團於2016年12月31日擁有在建銷售物業人民幣9,762,379,000元及已竣工銷售物業人民幣5,585,600,000元（統稱「銷售物業」），該等物業均位於中華人民共和國（「中國」）。貴集團的若干住宅物業及停車位位於利潤微薄的市中心，表明銷售物業存在可能潛在減值虧損跡象。

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

管理層參考估值師進行的估值，已評估存在可能潛在減值跡象的物業的可變現淨值。根據管理層對銷售物業的分析，無需於截至2016年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表中作出任何撇減。

我們有關評估管理層評估銷售物業可變現淨值的程序包括：

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

## 關鍵審核事項

## 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

### 因銷售物業產生的應收賬款的可收回性

我們將因銷售物業產生的應收賬款的可收回性識別為關鍵審核事項，原因為其就綜合財務報表而言整體屬數額巨大，且管理層於評估應收賬款的可收回性時須作出重大判斷，以考慮可能影響貴集團應收賬款賬面值的收取估計。如綜合財務報表附註27所披露，貴集團因銷售物業產生的應收賬款的賬面值為人民幣1,025,932,000元。

如綜合財務報表附註4所披露，減值虧損數額按資產賬面值與以金融資產原先實際利率（即於初步確認時計算之實際利率）貼現之估計未來現金流量（不包括尚未產生之日後信貸虧損）現值間之差額計算。根據管理層對因銷售物業產生的應收賬款的估計減值的分析，無需在截至2016年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表中就呆壞賬計提撥備。

我們有關評估因銷售物業產生的應收賬款的可收回性的程序包括：

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

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

## 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

### 銷售物業估值

我們將投資物業估值識別為主要審核事項，乃由於綜合財務報表之整體平衡至關重要，以及與釐定公平值有關的估計。如綜合財務報表附註14所披露，貴集團的投資物業主要指位於中國及於2016年12月31日的估值為人民幣6,981,839,000元的商業樓宇、辦公室及停車位，包括已竣工投資物業人民幣5,316,563,000元及在建投資物業人民幣1,665,276,000元，佔貴集團總資產的14%。投資物業公允值變動人民幣405,076,000元及轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動人民幣478,005,000元於截至當時止年度的綜合損益及其他全面收益表確認。

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

我們有關評估投資物業賬面值適切性的程序包括：

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

## 關鍵審核事項

## 我們進行審核時如何處理關鍵審核事項

### 就銷售物業確認的收益

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

如綜合財務報表附註3所披露，在中國銷售物業所得收益於物業竣工及根據買賣協議相關條款交付予買家時確認。貴集團截至2016年12月31日止年度確認銷售物業所得收益人民幣8,365,954,000元，披露於綜合財務報表附註5。

我們有關就銷售物業確認的收益的程序包括：

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

### 其他資料

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

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

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

# 獨立核數師報告

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督 貴集團的財務報告流程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的效能發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計和相關披露資料的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所得的審計憑證，決定是否存在與事件或情況有關的重大不確定性，而可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑慮。倘我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者對綜合財務報表中的相關披露資料的關注。倘有關的披露資料不足，則修訂我們的意見。我們的結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能繼續持續經營。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表(包括披露資料)的整體列報方式、結構及內容，以及綜合財務報表是否公允反映有關交易和事項。
- 就 貴集團中實體或業務活動的財務資料獲取充分及適當的審計證據，以對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及執行集團審計。我們僅對我們之審計意見承擔責任。

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

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

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

負責此審核項目與簽發獨立核數師報告的項目合夥人為Lam Chi Hong。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一七年三月十七日

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	5	10,920,638	8,164,297
銷售及服務成本		(7,392,156)	(5,645,554)
毛利		3,528,482	2,518,743
其他收入、收益及虧損	6	(585,172)	(108,360)
投資物業公允值變動	14	405,076	713,887
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動	26	478,005	175,922
銷售及分銷成本		(222,772)	(318,594)
行政費用		(851,273)	(741,241)
融資成本	7	(932,238)	(302,340)
應佔聯屬公司業績		(2,528)	626
應佔合營企業業績		48,504	(7,324)
出售附屬公司收益	47(a) (c)	640,080	790,039
除稅前利潤	8	2,506,164	2,721,358
所得稅開支	9	(1,441,816)	(1,318,542)
年度利潤		1,064,348	1,402,816
<b>其他全面(開支)收益</b>			
其後將不能重新分類至損益的項目：			
物業重估盈餘		-	11,876
重新計量界定福利責任		(22,974)	-
與其後將不能重新分類至損益的項目相關之所得稅		5,743	(2,969)
其他年度全面(開支)收益(扣除所得稅)		(17,231)	8,907
年度溢利及全面收益總額		1,047,117	1,411,723
以下各項應佔年度利潤：			
本公司擁有人		805,736	1,210,610
永久資本工具擁有人		37,550	63,875
其他非控股權益		221,062	128,331
		1,064,348	1,402,816
以下各項應佔年度溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		795,426	1,215,955
永久資本工具擁有人		37,550	63,875
其他非控股權益		214,141	131,893
		1,047,117	1,411,723
每股盈利－基本(人民幣)	12	0.14	0.21
每股盈利－攤薄(人民幣)	12	0.14	0.21

# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	2,078,272	1,766,869
投資物業	14	6,981,839	6,884,931
於聯屬公司權益	15	735,336	6,789
於合營企業權益	16	951,667	410,044
可供出售投資	17	30,215	–
商譽	18	912,750	733,549
無形資產	19	259,248	204,474
預付租賃款項	20	1,765,515	868,698
預付租賃款項溢價	21	1,592,486	172,169
其他應收款項	27	244,038	376,841
收購附屬公司的已付按金	22	267,130	231,329
收購物業項目的已付按金	23	159,073	140,946
收購土地使用權的已付按金	24	1,095,077	1,050,077
遞延稅項資產	25	466,577	462,161
		17,539,223	13,308,877
<b>流動資產</b>			
銷售物業	26	15,347,979	21,801,648
存貨		80,414	–
預付租賃款項	20	48,151	34,274
預付租賃款項溢價	21	28,744	3,678
應收賬款及其他應收款項	27	4,604,211	4,604,047
應收合約工程客戶款項	28	73,627	88,937
可收回稅項		96,458	107,594
應收附屬公司非控股股東款項	29	82,330	–
應收合營企業款項	30	355,775	180,258
應收關連方款項	31	233,726	184,782
按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產	32	127,275	19,200
受限制/已抵押銀行存款	33	1,997,824	1,336,482
銀行結餘及現金	33	9,136,526	2,881,511
		32,213,040	31,242,411
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	34	4,445,008	6,626,928
銷售物業的已收按金		2,817,149	5,555,880
應付合約工程客戶款項	28	16,746	17,141
應付本公司一名非控股股東款項	35	310,438	390,199
應付合營企業款項	36	294,157	1,033,916
應付聯屬公司款項	37	1,061,338	–
稅項負債		4,151,634	3,626,109
借款—於一年內到期	38	929,458	1,407,598
融資租賃承擔	39	23,610	22,101
優先票據及債券	40	1,575,183	1,004,105
已發行資產抵押證券	41	37,642	–
界定福利責任	42	5,171	–
撥備	43	37,154	–
		15,704,688	19,683,977
<b>流動資產淨值</b>		16,508,352	11,558,434
<b>總資產減流動負債</b>		34,047,575	24,867,311

# 綜合財務狀況表

於2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
應付本公司一名非控股股東款項	35	–	329,721
遞延稅項負債	25	1,236,629	1,071,358
借款－於一年後到期	38	2,438,008	2,556,814
融資租賃承擔	39	88,538	104,979
優先票據及債券	40	16,804,442	8,531,147
已發行資產抵押證券	41	237,442	–
界定福利責任	42	121,781	–
撥備	43	–	33,255
		20,926,840	12,627,274
<b>資產淨值</b>			
		13,120,735	12,240,037
<b>資本及儲備</b>			
股本	44	497,848	497,797
儲備		10,457,503	9,910,694
本公司擁有人應佔權益		10,955,351	10,408,491
永久資本工具	45	–	710,500
其他非控股權益		2,165,384	1,121,046
非控股權益總額		2,165,384	1,831,546
		13,120,735	12,240,037

第96頁至第239頁的綜合財務報表由董事會於2017年3月17日通過及授權發出，並由以下董事代表簽署：

潘軍  
執行董事

林錦堂  
執行董事

# 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	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 (附註i)	特別儲備 人民幣千元 (附註ii)	購股權 儲備 人民幣千元 (附註iii)	出資儲備 人民幣千元 (附註iv)	法定儲備 人民幣千元 (附註v)	任意儲備 人民幣千元	物業重估 儲備 人民幣千元 (附註vi)	累計溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	永久 資本工具 人民幣千元	彩生活 購股權 儲備 人民幣千元	星晨 購股權 儲備 人民幣千元	其他 非控股 權益 人民幣千元	非控股 權益小計 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	497,485	2,441,983	266,709	19,499	40,600	44,843	1,477	38,357	6,102,106	9,453,059	710,500	29,780	-	1,219,035	1,959,315	11,412,374
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	1,210,610	1,210,610	63,875	-	-	128,331	192,206	1,402,816
物業重估盈餘	-	-	-	-	-	-	-	7,126	-	7,126	-	-	-	4,750	4,750	11,876
物業重估所產生的 遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	(1,781)	-	(1,781)	-	-	-	(1,188)	(1,188)	(2,969)
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	5,345	-	5,345	-	-	-	3,562	3,562	8,907
年內利潤及全面收益 總額	-	-	-	-	-	-	-	5,345	1,210,610	1,215,955	63,875	-	-	131,893	195,768	1,411,723
收購附屬公司 (附註46(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,809	15,809	15,809
於行使購股權時 發行股份	312	3,219	-	(938)	-	-	-	-	-	2,593	-	(97)	-	664	567	3,160
附屬公司非控股股東 出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,500	4,500	4,500
分派予本公司股東的 股息(附註11)	-	(245,012)	-	-	-	-	-	-	-	(245,012)	-	-	-	-	-	(245,012)
以股份支付權益結算 確認(附註52)	-	-	-	2,464	-	-	-	-	-	2,464	-	88,431	28	-	88,459	90,923
購股權失效(附註52)	-	-	-	(3,092)	-	-	-	-	3,092	-	-	-	-	-	-	-
從非控股股東收購 附屬公司額外權益	-	-	(41,709)	-	-	-	-	-	-	(41,709)	-	-	-	(369,411)	(369,411)	(411,120)
出售附屬公司 (附註47(a))	-	-	-	-	-	-	-	(23,334)	23,334	-	-	-	-	(279,945)	(279,945)	(279,945)
出售不會喪失控制權 的部分權益 (附註47(b))	-	-	21,141	-	-	-	-	-	-	21,141	-	-	-	280,359	280,359	301,500
分派予永久資本工具 擁有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63,875)	-	-	-	(63,875)	(63,875)
轉讓	-	-	-	-	-	14,340	-	-	(14,340)	-	-	-	-	-	-	-
於2015年12月31日	497,797	2,200,190	246,141	17,933	40,600	59,183	1,477	20,368	7,324,802	10,408,491	710,500	118,114	28	1,002,904	1,831,546	12,240,037
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	805,736	805,736	37,550	-	-	221,062	258,612	1,064,348
重新計量界定福利責任	-	-	-	-	-	-	-	(13,746)	-	(13,746)	-	-	-	(9,228)	(9,228)	(22,974)
物業重估所產生的 遞延稅項負債	-	-	-	-	-	-	-	3,436	-	3,436	-	-	-	2,307	2,307	5,743
年內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	(10,310)	-	(10,310)	-	-	-	(6,921)	(6,921)	(17,231)

# 綜合權益變動表

截至2016年12月31日止年度

	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 (附註i)	特別儲備 人民幣千元 (附註ii)	購股權 儲備 人民幣千元 (附註iii)	出資儲備 人民幣千元 (附註iv)	法定儲備 人民幣千元 (附註v)	任意儲備 人民幣千元	物業重估 儲備 人民幣千元 (附註vi)	累計溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	永久 資本工具 人民幣千元	彩生活 購股權 儲備 人民幣千元	星晨 購股權 儲備 人民幣千元	其他 非控股 權益 人民幣千元	非控股 權益小計 人民幣千元	總計 人民幣千元
年內利潤及全面收益																
總額	-	-	-	-	-	-	-	(10,310)	805,736	795,426	37,550	-	-	214,141	251,691	1,047,117
收購附屬公司 (附註46(a)及(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	538,149	538,149	538,149
於行使購股權時 發行股份	51	706	-	(342)	-	-	-	-	-	415	-	-	-	-	-	415
本公司分派予本公司股 東的股息(附註11)	-	(255,793)	-	-	-	-	-	-	-	(255,793)	-	-	-	-	-	(255,793)
視作出售不會喪失控制 權的附屬公司部分 權益(附註viii)	-	-	6,989	-	-	-	-	-	-	6,989	-	-	-	64,770	64,770	71,759
以股份支付權益結算 確認(附註52)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79,041	2,914	-	81,955	81,955
根據彩生活股份獎勵計 劃購回股份(附註vii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,010)	(9,010)	(9,010)
自非控股股東收購 附屬公司額外權益	-	-	(177)	-	-	-	-	-	-	(177)	-	-	-	(109)	(109)	(286)
贖回永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(700,000)	-	-	-	(700,000)	(700,000)
分派予永久資本工具 擁有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48,050)	-	-	-	(48,050)	(48,050)
支付予非控股權益的 股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,473)	(5,473)	(5,473)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	159,915	159,915	159,915
轉讓	-	-	-	-	-	13,591	-	-	(13,591)	-	-	-	-	-	-	-
於2016年12月31日	497,848	1,945,103	252,953	17,591	40,600	72,774	1,477	10,058	8,116,947	10,955,351	-	197,155	2,942	1,965,287	2,165,384	13,120,735

附註：

- (i) 根據公司章程細則第16條，本公司獲容許於股份溢價撥付末期股息。
- (ii) 因收購或出售附屬公司股權而不致失去對附屬公司之控制權而產生的特別儲備指已付或已收代價及附屬公司非控股股權調整之間的差額。
- (iii) 購股權儲備指本公司根據購股權計劃的股份付款。
- (iv) 出資儲備指(a)於2009年集團重組期間向股東供款/分派；(b)已付代價與從關連方收購的資產淨值公允值的差額；(c)已收代價與2009年集團重組時出售予關連方資產淨值的賬面值的差額；及(d)於2009年豁免股東貸款。
- (v) 法定儲備及任意儲備與在中國的附屬公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由中國附屬公司的董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及增資。
- (vi) 於變動日期轉撥自用物業至投資物業所產生的物業重估盈餘。
- (vii) 於2016年7月4日，本公司非全資附屬公司且其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)就若干僱員及顧問採納購股權計劃，作為其對彩生活的貢獻或潛在貢獻的激勵或回報。予以獎勵的股份由彩生活委任的獨立受託人(「受託人」)購回及持有。截至2016年12月31日止年度，受託人根據股份獎勵計劃購回彩生活1,607,000股股份及收購上述股份的總代價為人民幣9,010,000元，確認為其他非控股權益扣減。
- (viii) 截至2016年12月31日止年度，本公司非全資附屬公司深圳市美易家商務服務集團股份有限公司(「美易家」)向若干第三方發行股份，總現金代價人民幣71,759,000元。於完成股份認購後，本公司股權由70.00%攤薄為69.29%且其構成視作出售附屬公司部分權益而不會喪失控制權。於視作出售美易家部分權益日期，已收代價與於美易家0.71%股權之間的差額人民幣6,989,000元已於特別儲備確認。

# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>營運活動</b>		
除稅前利潤	2,506,164	2,721,358
經以下調整：		
投資物業公允價值變動	(405,076)	(713,887)
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允價值變動	(478,005)	(175,922)
按公允價值計入損益之金融資產公允價值變動	(2,828)	(442)
土地發展投資收入	(5,787)	-
預付租賃款項撥回	14,487	15,852
預付租賃款項溢價撥回	17,874	3,678
無形資產攤銷	26,604	13,004
物業、廠房及設備折舊	174,102	130,213
出售物業、廠房及設備虧損(收益)	4,364	(169)
出售附屬公司收益	(640,080)	(790,039)
呆壞賬撥備淨額	40,771	44,504
利息收入	(33,260)	(30,127)
融資成本	932,238	302,340
外匯虧損淨額	665,820	233,559
佔聯屬公司業績	2,528	(626)
佔合營企業業績	(48,504)	7,324
以股份支付開支	81,955	90,923
營運資金變動前的經營現金流量	2,853,367	1,851,543
額外預付租賃款項	(1,073,311)	-
土地發展開支減少	-	315,930
銷售物業減少(增加)	3,581,379	(705,348)
存貨增加	(15,190)	-
收購土地使用權的已付按金增加	(45,000)	(44,392)
應收賬款及其他應收款項增加	(866,651)	(267,137)
應收合約工程客戶款項減少(增加)	15,310	(29,477)
應收關連款項增加	(30,623)	(1,124)
應收合營企業款項增加	(1,369)	-
應收合約工程客戶款項(減少)增加	(395)	8,946
應付賬款及其他應付款項(減少)增加	(1,663,250)	861,845
撥備增加	22,281	-
界定福利責任減少	(981)	-
出售物業所得按金(減少)增加	(2,447,922)	1,621,602
經營活動所得現金	327,645	3,612,388
已付所得稅	(571,075)	(521,660)
已付利息	(1,508,386)	(1,120,405)
<b>經營活動(所用)所得現金淨額</b>	<b>(1,751,816)</b>	<b>1,970,323</b>

# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>投資活動</b>			
購置物業項目的已付按金		(18,127)	(4,298)
受限制／已抵押銀行存款增加		(661,342)	(421,886)
透過收購附屬公司及收購業務結付收購資產及負債的應付代價		(565,605)	(861,585)
出售附屬公司應收代價的結清	47(a)	761,000	492,856
購置物業、廠房及設備		(213,879)	(423,925)
投資物業添置		(294,229)	(604,318)
透過收購附屬公司收購資產及負債(扣除所得的現金及現金等價物)	46(a)	(755,602)	(46,019)
收購業務(扣除所得的現金及現金等價物)	46(b)	(616,089)	(529,020)
收購附屬公司已付按金		(88,692)	(37,164)
收購附屬公司已付按金退回		38,000	–
向一間聯屬公司注資		(64,000)	(4,410)
向一間合營企業注資		(111,119)	–
已收銀行利息		33,260	30,127
出售物業、廠房及設備的所得款項		7,671	121,222
出售附屬公司(扣除所出售的現金及現金等價物)	47(a)	1,607,646	1,432,479
出售附屬公司部分股權導致喪失控制權	47(c)	204,862	–
應收貸款墊款		(330,250)	–
應收貸款還款		3,000	–
購置可供出售投資		(20,200)	–
應收郫縣政府款項結清		390,000	–
應收成都政府款項結清		420,000	–
非控股股東還款		9,570	–
出售投資物業所得款項		1,051,689	10,673
購買按公允值計入損益的金融資產		(462,099)	(74,558)
贖回按公允值計入損益的金融資產		356,852	109,958
向關連方墊款		(18,321)	(183,658)
關連方還款		1,523,228	–
向合營企業墊款		(1,936,431)	(30,403)
向非控股股東墊款		(49,951)	–
合營企業還款		407,027	–
若干前附屬公司還款		323,340	–
<b>投資活動(所得)所用現金淨額</b>		<b>931,209</b>	<b>(1,023,929)</b>

# 綜合現金流量表

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
發行優先票據及債券所得款項淨額		9,304,790	3,204,367
償還優先票據		(1,000,000)	(795,926)
購買優先票據		(388,227)	–
發行資產支持證券所得款項淨額		284,930	–
償還證券化安排項下之原則收款		(12,500)	–
附屬公司非控股股東注資		159,915	4,500
支付予附屬公司非控股股東股息		(5,473)	–
出售不會喪失控制權的一間子公司部份權益		71,759	–
新造借款		2,312,760	1,582,989
償還借款		(2,988,388)	(5,768,914)
支付永久資本工具擁有人的分派		(48,050)	(63,875)
贖回永久資本工具		(700,000)	–
支付本公司股東的股息		(255,793)	(245,012)
來自聯營公司墊款		1,061,338	–
收購附屬公司額外權益	46(c)	(286)	(48,870)
償還融資租賃承擔的款項		(49,640)	(27,181)
出售不會喪失控制權的一間子公司部份權益的所得款項	47(b)	–	301,500
於行使購股權時發行股份		415	3,160
根據彩生活股份獎勵計劃購回股份		(9,010)	–
來自合營企業墊款		390,842	440,836
向合營企業償還款項		(1,126,700)	(403,387)
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>7,002,682</b>	<b>(1,815,813)</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>		<b>6,182,075</b>	<b>(869,419)</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>		<b>2,881,511</b>	<b>3,738,040</b>
<b>外匯匯率變動的影響</b>		<b>72,940</b>	<b>12,890</b>
<b>年終現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)</b>		<b>9,136,526</b>	<b>2,881,511</b>

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立的一間有限公司，其股份於聯交所上市。其母公司及其最終母公司分別為Fantasy Pearl International Limited及Ice Apex Limited，兩者均為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司。其最終控股方為本公司董事曾寶寶小姐。本公司的註冊辦公室地址及主要營業地點的地址於年報內公司資料一節披露。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務詳列於附註56。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（修訂本）：

香港財務報告準則第11號（修訂本）	收購共同營運權益的會計處理
香港會計準則第1號（修訂本）	披露計劃
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號（修訂本）	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號（修訂本）	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進

除下文所述者外，於本年度應用上述香港財務報告準則（修訂本）對本集團本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

截至2016年12月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港會計準則第1號(修訂本)「披露計劃」

本集團於本年度首次應用香港會計準則第1號披露計劃(修訂本)。香港會計準則第1號(修訂本)闡明如果披露資料並不重大,實體不需要按照香港財務報告準則規定進行特別披露,並以聚合及非聚合資料為基準提供指引。然而,本修訂準則重申,倘依據香港財務報告準則特定要求之披露不足以讓綜合財務報表使用者瞭解特殊交易、事件及條件對實體的財務狀況和財務表現的影響,則實體應考慮進行補充資料披露。

對綜合財務報表架構而言,本修訂準則已提供系統順序和附註分組之樣例。

本集團已追溯應用該等修訂,若干附註之分組及順序亦已修訂以突顯管理層認為與理解本集團財務表現及財務狀況最為相關的本集團活動,尤其,資金風險管理之資料已重新排序至附註48,金融工具之資料已重新排序至附註49。除上述列報及披露變動外,應用香港會計準則第1號(修訂本)並未對本集團於該等綜合財務報表內的財務表現或財務狀況造成任何影響。

### 本年度已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及修訂香港財務報告準則:

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約的收入及相關修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款交易的分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂本)	香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約共同應用 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2018年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於將予釐定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於2017年1月1日或之後開始之年度期間生效

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號引入金融資產、金融負債、一般對沖會計及有關金融資產之減值規定之分類及計量之新規定。

與本集團相關之香港財務報告準則第9號之主要規定載述如下：

- 納入香港財務報告準則第9號範圍內之所有已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公允值計量。特別是，旨在以收取合約現金流量之業務模式內所持有，且合約現金流量僅為支付本金及未償本金之利息之債項投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有，以及金融資產條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息的債務工具，一般按透過其他全面收益按公允值列賬(「透過其他全面收益按公允值列賬」)之方式計量。所有其他債項投資及股權投資均於其後會計期間結束時按公允值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可以不可撤回地選擇於其他全面收益呈列股權投資(並非持作買賣用途)之其後公允值變動，而一般僅於損益賬確認股息收入。
- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

根據本集團於2016年12月31日的金融工具及風險管理政策，於日後應用香港財務報告準則第9號或會對本集團的金融資產的分類及計量產生重大影響。本集團的可供出售投資(包括目前按成本減減值列賬者)可按透過按公允值計入損益(「透過公允值計入損益」)或指定為透過其他全面收益按公允值列賬計量。此外，預期信貸虧損模式可能導致對本集團按攤銷成本計量的金融資產尚未產生的信貸虧損作出提早撥備。

截至2016年12月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收入」

香港財務報告準則第15號已經頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時載於香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋之收入確認指引。香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收入款項，應為能反映該實體預期就交換貨品及服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收入之步驟：

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

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

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

本公司董事預期日後應用香港財務報告準則第15號或會導致更多披露，但本公司董事預期應用香港財務報告準則第15號不會對於各個報告期間確認收入的時間及金額造成重大影響。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號為識別出租人及承租人的租賃安排及會計處理引入一個綜合模式。香港財務報告準則第16號於生效時將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

### 香港財務報告準則第16號「租賃」(續)

使用權資產初步按成本計量，而其後乃按成本(若干例外情況除外)減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債初步按並非於該日支付之租賃付款現值計量。其後，租賃負債會就利息及租賃付款以及(其中包括)租賃修訂的影響而作出調整。就現金流量分類而言，本集團現時將有關自用租賃土地及該等分類為投資物業之租賃土地之前期預付租賃付款呈列為投資現金流量，而其他經營租約付款則呈列為營運現金流量。根據香港財務報告準則第16號，有關租賃負債之租賃付款將分配為本金及利息部分(呈列為融資現金流量)。

根據香港會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排及租賃土地(本集團為承租人)之預付租賃付款確認資產及相關融資租賃負債。應用香港財務報告準則第16號將視乎本集團單獨或於倘擁有資產時將呈列之相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產而可能導致該等資產之分類發生潛在變動。

與承租人會計處理相反，香港財務報告準則第16號充分推進香港會計準則第17號之出租人會計處理規定，並繼續要求出租人將租賃分類為經營租約或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求全面的披露。

如附註50所披露，本集團(作為承租人)於2016年12月31日擁有不可撤銷經營租約承擔人民幣636,565,000元。初步評估顯示，該等安排將符合香港財務報告準則第16號項下租賃之定義，因此本集團將就所有該等租賃確認使用權資產及相應的負債，除非有關租賃於應用香港財務報告準則第16號後符合低價值或短期租賃。此外，應用新安排可能導致上文所述計量、呈列及披露發生變動。然而，於董事完成詳盡審閱前，提供有關財務影響之合理估計並不切實際。

### 香港會計準則第7號(修訂本)「披露計劃」

修訂本規定實體提供披露以讓財務報表使用者評估融資活動產生的負債變動，包括現金流量引致之變動及非現金變動。尤其是，修訂本規定披露以下來自融資活動的負債變動：(i)來自融資現金流量的變動；(ii)來自取得或失去附屬公司或其他業務控制權的變動；(iii)外幣匯率變動的影響；(iv)公允值變動；及(v)其他變動。

修訂本於2017年1月1日或之後開始的年度期間前瞻性應用，並許可提早應用。本公司董事預期於未來應用修訂本將導致有關本集團融資活動的額外披露，尤其是融資活動產生的負債於綜合財務狀況表的期初與期末結餘的對賬，將於應用修訂本時披露。

除上述影響外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

截至2016年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策

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

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

歷史成本一般是基於為換取貨物而支付代價之公允值。

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

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

此外，就財務報告而言，根據可觀察公允值計量的輸入參數及公允值計量的輸入參數對其整體的重要性程度，公允值計量分為第一、第二及第三級，概述如下：

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

重大會計政策載列如下。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 綜合基準

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

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

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

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

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

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

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

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

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

截至2016年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

綜合基準(續)

#### 本集團於現有附屬公司擁有權之變動

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

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

#### 業務合併

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 業務合併(續)

非控制性權益為現有權益擁有，給予相當於於公司股權淨資產佔有比例的權力。當發生清盤時，或以公允價或非控制性權益股權佔有確認被購買方淨資產的比例計量。計量基準視乎個別交易作出選擇。其他類別非控制權益按其公允值計量。

當本集團於一項業務合併轉移之代價包括或然代價安排所產生之資產或負債，則或然代價乃按收購日期之公允值計算，並計入一項業務合併轉移之代價的一部份。

合資格作計量期間調整之或然代價之公允值變動乃追溯調整，並對商譽作出相應調整。計量期間調整為於「計量期間」(不得超過收購日期起計一年)因取得於收購日期已存在之事件及環境之額外資訊而作出之調整。

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

### 收購不構成業務之附屬公司

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

截至2016年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 商譽

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

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

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

於出售有關現金產生單位後，商譽產生之金額列入釐定出售損益中。

本集團因收購聯屬公司產生之商譽政策載述如下。

#### 於聯屬公司及合營企業之投資

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

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

聯屬公司或合營企業之業績及資產與負債以權益會計法計入綜合財務報表內。聯屬公司及合營企業採用權益會計法處理的財務報表乃根據本集團就類似情況下的同類交易及事件採用之相同會計政策編製。聯屬公司及合營企業就類似情況下的同類交易及事件採用有別於本集團會計政策之會計政策。為使聯屬公司及合營企業之會計政策與本集團之會計政策一致，已作出適當調整。根據權益法，於聯屬公司或合營企業之投資最初乃按成本於綜合財務狀況表確認，並隨後調整以確認本集團應佔聯屬公司或合營企業之損益及其他全面收益。當本集團應佔聯屬公司或合營企業之虧損超過本集團於該聯屬公司或合營企業之權益(包括實際上構成本集團對聯屬公司或合營企業投資淨額部分之任何長期權益)時，本集團不再確認其分佔之進一步虧損。本集團僅會在其須向該聯屬公司或合營企業承擔法律或推定義務，或代其支付款項之情況下，確認額外虧損。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 於聯屬公司及合營企業之投資(續)

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

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

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

### 收入確認

收入以已收及應收代價的公允值計量。收入已扣除估計客戶退貨、回扣及其他類似津貼。

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

截至2016年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

收入確認(續)

#### **銷售物業**

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

#### **銷售貨物**

銷售貨物的收益於貨物已交付及所有權已轉讓時確認。

#### **代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費**

代理費、服務收入、管理費、停車費及顧問費於提供服務時確認。

#### **建造服務費**

有關本集團確認來自建造服務之收入之政策載述於下文建造合約之會計政策內。

#### **酒店經營**

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

#### **利息收入**

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

#### **租金收入**

有關本集團確認來自經營租賃之收入之會計政策載述於下文租賃之會計政策內。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 物業、廠房及設備

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

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

資產成本(在建物業除外)減去彼等之剩餘價值的折舊乃於估計可使用年期內及計入其估計剩餘價值後使用直線法撇銷成本。估計可使用年期、估計剩餘價值和折舊方法會在每年年末覆核，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

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

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

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

### 日後業主估用之發展中樓宇

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

截至2016年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 投資物業

投資物業乃持有作產生租金收入及／或資本增值的物業(包括就該等目的在建物業)。

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

興建中投資物業之建築成本被撥充成本並作為興建中投資物業之賬面值其中部份。

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

#### 業務合併所收購之無形資產

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

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

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

#### 非商譽有形資產及無形資產減值虧損(請參閱上述有關商譽的會計政策)

本集團於各報告期間結束時檢討其有形資產及有限可使用年期之無形資產的賬面值，以判斷該等資產有否出現任何減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。若某單一資產的可收回金額不能估計，本集團會估計該資產所屬之現金產生單位的可收回金額。當可確定合理及連貫的分配基準時，企業資產可分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及連貫的分配基準的最小組別的現金產生單位。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 非商譽有形資產及無形資產減值虧損(續)

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

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

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

### 銷售物業

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

可變現淨值指銷售物業的估計售價減所有估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

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

### 存貨

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

截至2016年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策 (續)

#### 撥備

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

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

#### 保證

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

#### 金融工具

當本集團成員公司參與訂立有關工具的合約，金融資產及金融負債確認入賬。

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

#### 金融資產

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

#### 實際利息法

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

利息收入透過採用實際利率確認，如短期應收賬款之利息確認金額不大則另作處理。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

於損益中按公允值處理的金融資產

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

倘屬下列情況，金融資產會分類為持作買賣：

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

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

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

指定為按公允值計入損益的金融資產以公允值計量，重新計量所產生的公允值變動於其產生期間直接於損益確認。在損益中確認的收益或虧損淨額包括金融資產賺取的任何股息或利息。

可供出售(「可供出售」)之金融資產

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

可供出售股權投資之股息乃於確定本集團有權收取該股息時於損益中確認。

該等並無活躍市場之市價報價而其公允值未能可靠計量之可供出售股權投資，及與該等並無報價股權投資掛鉤及以之作結算之衍生工具，於報告期末按成本值減任何已識別減值虧損計量(見下列有關金融資產之減值虧損之會計政策)。

截至2016年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

貸款及應收賬款

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

金融資產減值

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

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

就其他金融資產而言，減值之客觀證據包括：

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

對於若干不能獨立估定的金融資產，例如應收貿易賬款，則按綜合形式評估減值。應收賬款組合減值的客觀證據包括本集團過往收款情況的經驗；組合內超過平均信貸期的數期仍未還款的個案增加，與拖欠應收款項相關的全國性或地區性經濟形勢的可觀察變動。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

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

對於按成本列值之金融資產，減值虧損金額以資產賬面值與按同類金融資產現行市場回報率貼現估計日後現金流量現值的差額計算。該等減值虧損將不會於其後期間撥回。

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

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

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

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

**金融負債及股權工具**

集團實體發行的債務和股權工具根據合約安排的實質內容以及金融負債和股權工具的定義而歸類。

**股權工具**

股權工具是指扣除所有負債後實體資產剩餘權益證明之合約。本集團發行之股權工具以已收所得款項扣除直接發行成本列賬。

並無合約責任償還本金或支付任何分派的永久資本工具分類為權益的一部分。

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

截至2016年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 金融工具(續)

#### 金融負債及股權工具(續)

#### 實際利息法

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

#### 優先票據及債券及已發行資產抵押證券

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

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

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

與發行優先票據及債券及已發行資產抵押證券有關的交易費用計入優先票據及債券及已發行資產抵押證券的眼面價,並使用實際利率法在優先票據及債券及已發行資產抵押證券期間內攤銷。

#### 其他金融負債

其他金融負債(包括銀行及其他借款、應付賬款及其他應付款項、應付附屬公司非控股股東款項、應付合營企業及聯屬公司款項、優先票據及債券及已發行資產抵押證券)隨後使用實際利息法以攤銷成本計量。

#### 財務擔保合約

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 金融工具(續)

#### 取消確認

僅當從資產收取現金流量之合約權利已屆滿，或倘本集團轉讓金融資產及金融資產擁有權之絕大部份風險及回報，則終止確認金融資產。

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

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

### 建造合約

如能夠可靠地估計建造合約之成果，則收入及成本乃參照於申報期間結束時合約工程活動之完成進度，並根據迄今已進行之工程所產生之合約成本佔估計之合約總成本之比例計算後予以確認，惟此不能代表完成進度則除外。合約工程、索償及獎金款項之變動只會在金額能夠可靠地計量及認為可能收取該等金額的情況下入賬。

倘未能可靠地估計建造合約之成果，則合約收入按有可能收回之已產生合約成本予以確認。合約成本於其產生期間確認為支出。

倘總合約成本有可能超出總合約收入時，預期虧損即時確認為支出。

倘迄今產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損超出進度款項，則超出部分列作應收客戶合約工程款。倘進度款項超出迄今產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則超出部分列作應付客戶合約工程款。於完成有關工程前收取之款項，作為負債計入綜合財務狀況表中之已收預付款。就完工工程發出賬單但客戶尚未支付之款項則計入綜合財務狀況表之應收賬款及其他應收款項。

### 租賃

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

#### 本集團作為出租人

融資租賃項下應收承租人的款項乃按本集團於該等租賃的投資淨額確認為應收款項。融資租賃收入乃分配至各會計期間，以反映本集團於該等租賃中的投資淨額結餘於各期間的固定回報率。

經營租賃的租金收入乃按相關租賃年期以直線法在損益表內確認。

截至2016年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團作為承租人

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

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

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

訂立經營租賃時獲得的租金優惠確認為負債。利益優惠總額以直線法確認為租金開支減少,惟倘有其他系統方法能更清晰呈列經營租賃產生經濟利益的時間除外。

##### 租賃土地及樓宇

倘租賃包括土地及建築物元素兩者,本集團則會根據各項元素的擁有權所承擔之絕大部分風險及回報是否已轉讓予本集團,分別評估各元素應分類為融資或經營租賃,惟倘兩個部份明確地屬於經營租約,則整個租約分類為經營租約。特別是於租賃開始時,最低租賃款項(包括任何一次性預付款項)於土地及建築物元素及各自土地元素按建築物元素的公允值的比例分配。

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

##### 預付租賃款項

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

##### 預付租賃款項溢價

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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 外幣

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

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

### 借款成本

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

所有其他借款成本均於其產生期間內在損益表內確認。

### 政府補助金

政府補助金於出現合理保證本集團將會遵守附帶的條件及收獲撥款前，均不會確認。

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

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

### 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項的總額。

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

截至2016年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

#### 稅項(續)

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

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

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

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

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

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

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘即期及遞延稅項關乎於其他全面收益或直接於權益確認之項目則作別論，在此情況下，即期及遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。倘因業務合併之初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併之會計方法內。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 3. 重大會計政策(續)

### 僱員福利

#### 退休福利成本

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

就界定福利退休計劃而言，提供福利的成本乃採用預計單位基數法計算，於各年度報告期末進行精算估值。

界定福利成本分類方式如下：

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

本集團將首兩項界定福利成本呈報為損益之行政開支及融資成本項目。計劃縮減收益及虧損以過往服務成本入賬。過往服務成本在計劃修訂期內於損益確認。利息淨額透過對界定福利負債或資產的淨額採用期初貼現率計算。

重新計量金額(包括精算損益、資產上限變動的影響(如適用)及計劃資產的回報(利息除外))即時於財務狀況表內反映，並在其發生期間於其他全面收益確認支銷或進賬。於其他全面收益內確認的重新計算金額將即時於累計虧損內反映，並將不會重新列入損益。

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

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

#### 短期及其他長期僱員福利

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

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

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

截至2016年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策(續)

以股份支付之安排

**以權益結算並以股份支付之交易**

**購股權計劃**

就授出須達成指定歸屬條件的購股權而言，參考於授出日期授出股份之公允值而釐定所得服務之公允值，乃為以直線法於歸屬日期列支，並於權益中作出相應增長(購股權儲備)。於報告期末，本集團修訂其對預期最終將予歸屬之購股權數目之估計。修訂原先估計之影響(如有)在損益賬確認(累積支出反映經修訂估計)，並對購股權儲備作出相應調整。就於授出日即時歸屬之購股權而言，所授出購股權公允值即時於損益列為開支。

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

### 4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

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

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

**應用會計政策之關鍵判斷**

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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

應用會計政策之關鍵判斷(續)

### 投資物業之遞延稅項

就計量採用公允值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已對本集團的投資物業組合進行檢討並總結本集團的投資物業概不屬於並非通過銷售而以消耗投資物業所產生之大部份經濟收益的模式持有。因此，於計量投資物業之遞延稅項時，董事已釐定，有關採用公允值模式計量的投資物業的賬面值可透過銷售悉數收回之假設並未被駁回。於2016年12月31日，投資物業之遞延稅項的賬面值為人民幣1,112,839,000元(2015年：人民幣1,149,931,000元)。

估計不明朗因素的主要來源

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

### 釐定在建銷售物業及可供銷售已竣工物業的可變現淨值

在建銷售物業及可供銷售已竣工物業乃按成本或可變現淨值(以較低者為準)入賬，賬面值合共約人民幣15,347,979,000元(2015年：人民幣21,801,648,000元)。成本(包括土地成本、開發開支、根據本集團的會計政策撥充資本之借貸成本)及其他應佔開支於各階段根據可售建築面積採用加權平均法分配至各單位。可變現淨值乃以估計售價(根據中國現行房地產市況)減估計銷售開支及估計竣工成本(倘有)計算，並根據最可靠的資料釐定。倘中國的物業市場狀況發生任何改變導致估計售價下降，或會就在建銷售物業及可供銷售已竣工物業確認減值虧損。

### 應收賬款之估計減值

倘有客觀證據顯示出現減值虧損，本集團會考慮估計未來現金流量。減值虧損數額按資產賬面值與以金融資產原先實際利率(即於初步確認時計算之實際利率(倘適用))貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之日後信貸虧損)現值間之差額計算。倘實際未來現金流量低於預期或因事實及情形變動而下調，則可能產生重大減值虧損/進一步減值虧損。於2016年12月31日，應收賬款之賬面值為人民幣1,720,333,000元(2015年：賬面值為人民幣1,317,151,000元)。

### 公允值之計量及估值過程

本集團之投資物業合共人民幣6,981,839,000元(2015年：人民幣6,884,931,000元)及按其公允值計量，以作財務申報之用途。本公司之董事會已設立由本公司首席財務官帶領之估值團隊，以決定價值計量所需之適當估值技術及數據。

截至2016年12月31日止年度

## 4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

### 公允值之計量及估值過程(續)

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

### 土地增值稅(「土地增值稅」)

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

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

### 遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有未動用稅務虧損而獲確認，惟應課稅利潤或應課稅暫時差額可能與可動用虧損進行抵銷。在釐定可予確認的遞延稅項資產金額時，管理層須根據日後應課稅利潤或應課稅暫時差額的可能時間及數額，連同未來稅項計劃策略作出重要估計。於2016年12月31日，就未動用稅務虧損而確認的遞延稅項資產之賬面值為人民幣149,639,000元(2015年：人民幣168,510,000元)。

### 在建物業建築成本的確認及分配

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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 4. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源(續)

估計不明朗因素的主要來源(續)

### 商譽之估計減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。計算使用價值須本集團對預期自現金產生單位產生之日後現金流量及適合計算現值之貼現率作出估計。倘實際日後現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於2016年12月31日，商譽之賬面值扣除累計減值虧損後約為人民幣912,750,000元(2015年：賬面值為人民幣733,549,000元)。

### 無形資產之估計減值

釐定無形資產有否減值需估計獲分配無形資產的現金產生單位的使用價值。在計算使用價值時，本集團需估計該現金產生單位預期產生的未來現金流量，並以適當的貼現率計算其現值。倘實際的未來現金流量低於預期，則可能會出現重大減值虧損。於2016年12月31日，無形資產的賬面值(扣除累計減值虧損後)約為人民幣259,248,000元(2015年：賬面值為人民幣204,474,000元)。

### 退休福利責任

如附註42所披露，退休福利責任乃基於按精算基準採用多個假設釐定的數個因素作出估計。估計的準確性主要取決於精算假設與實際情況之間的偏差程度。此等假設的任何變動均會影響退休福利責任的賬面值。於2016年12月31日，界定福利責任之賬面值為人民幣126,952,000元(2015年：零)。

## 5. 收入及分部資料

本集團本年度收入分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
物業銷售	8,365,954	6,562,066
租金收入	241,778	182,886
物業代理服務	26,770	24,476
物業經營服務	1,652,123	1,270,014
酒店服務	113,867	121,620
其他	520,146	3,235
	10,920,638	8,164,297

截至2016年12月31日止年度

## 5. 收入及分部資料(續)

外部呈報的分部資料乃按不同產品及本集團經營部門所提供的服務進行分析，該等資料與主要營運決策人本公司董事就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致，這亦是集團內組織的基礎，因為管理層選擇按不同產品及服務管理本集團。在設定本集團可呈報經營分部時，概無主要營運決策人識別的經營分部已彙總。

本集團擁有以下六個可呈報經營分部：

物業開發	-	開發及出售位於中國的商業及住宅物業
物業投資	-	租賃商業及住宅物業
物業代理服務	-	提供物業代理及其他相關服務
物業經營服務	-	提供物業管理、安裝保安系統及其他相關服務
酒店經營	-	提供酒店住宿、酒店管理及相關服務、食物及飲品銷售以及其他輔助服務
其他	-	提供旅遊代理服務，以及製造及於2016年收購之銷售燃料泵業務

可呈報經營分部的會計政策與載於附註3的本集團會計政策一致。分部業績代表各分部所賺取之利潤，不包括中央行政成本及董事薪金、利息收入、匯兌盈虧、按公允值計入損益的金融資產公允值變動、以股份付款開支、融資成本、應佔聯屬公司及合營企業業績及出售附屬公司之收益之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之數據。

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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 5. 收入及分部資料(續)

本集團於回顧期間可呈報經營分部的收入、業績及其他重要項目分析如下：

於2016年12月31日

	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	酒店服務 人民幣千元	其他收入 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部收入	8,365,954	241,778	26,770	1,652,123	113,867	520,146	10,920,638
分部間收入	17,833	-	-	115,969	-	-	133,802
分部業績	2,657,688	582,346	10,637	405,096	(5,112)	(44,781)	3,605,874
分部資產	22,327,069	7,217,642	10,859	2,911,791	1,078,297	2,128,935	35,674,593

衡量分部利潤或虧損或分部資產包括：

非流動資產添置(附註)	1,201,428	300,730	113	307,133	19,158	1,643,796	3,472,358
投資物業公允值變動	-	405,076	-	-	-	-	405,076
轉為投資物業後確認已竣工							
銷售物業的公允值變動	478,005	-	-	-	-	-	478,005
預付租賃款項撥回	12,514	-	-	-	1,973	-	14,487
預付租賃款項溢價撥回	17,874	-	-	-	-	-	17,874
無形資產攤銷	-	-	-	23,107	-	3,497	26,604
物業、廠房及設備折舊	49,216	1,128	1,941	41,935	35,454	39,839	169,513
出售物業、廠房及設備的虧損	-	-	-	4,364	-	-	4,364
呆壞賬撥備，淨額	-	11,771	-	29,000	-	-	40,771

分部間收入按通行市價支銷。

截至2016年12月31日止年度

5. 收入及分部資料(續)

於2015年12月31日

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業		酒店服務 人民幣千元	其他收入 人民幣千元	總計 人民幣千元
			代理服務 人民幣千元	經營服務 人民幣千元			
外部收入	6,562,066	182,886	24,476	1,270,014	121,620	3,235	8,164,297
分部間收入	16,979	-	-	107,361	-	-	124,340
分部業績	1,420,638	829,649	22,148	381,102	(9,270)	289	2,644,556
分部資產	28,569,770	6,985,732	14,890	1,827,971	1,252,412	285,500	38,936,275

衡量分部利潤或虧損或分部資產包括：

非流動資產添置(附註)	99,563	932,377	-	805,352	237,356	364,117	2,438,765
投資物業公允值變動	-	713,887	-	-	-	-	713,887
轉為投資物業後確認已竣工							
銷售物業的公允值變動	175,922	-	-	-	-	-	175,922
預付租賃款項撥回	13,879	-	-	-	1,973	-	15,852
預付租賃款項溢價撥回	3,678	-	-	-	-	-	3,678
無形資產攤銷	-	-	-	13,004	-	-	13,004
物業、廠房及設備折舊	36,887	4,185	155	28,764	55,759	-	125,750
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)	(286)	-	-	604	(487)	-	(169)
呆壞賬撥備，淨額	14,877	-	-	29,627	-	-	44,504

分部間收入按通行市價支銷。

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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 5. 收入及分部資料(續)

對賬：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>收入：</b>		
營運及可呈報分部的收入總額	11,054,440	8,288,637
撇銷分部間收入	(133,802)	(124,340)
集團的收入總額	10,920,638	8,164,297
<b>分部業績總額</b>		
分部間業績對賬	(32,020)	(20,720)
未分配款項：		
利息收入	33,260	30,127
匯兌損失淨額	(665,820)	(233,559)
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	2,828	442
股權基礎支出	(81,955)	(90,923)
融資成本	(932,238)	(302,340)
分佔聯屬公司業績	(2,528)	626
分佔合營企業業績	48,504	(7,324)
出售附屬公司收益	640,080	790,039
其他未分配開支	(109,821)	(89,566)
除稅前利潤	2,506,164	2,721,358

截至2016年12月31日止年度

## 5. 收入及分部資料(續)

對賬：(續)

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產：</b>		
營運及可呈報分部資產總計	35,674,593	38,936,275
未分配資產：		
於聯屬公司的權益	735,336	6,789
於合營企業的權益	951,667	410,044
可供出售投資	30,215	-
應收附屬公司非控股股東款項	82,330	-
應收合營企業款項	355,775	180,258
應收關連方款項	233,726	184,782
按公允值計入損益之金融資產	127,275	19,200
受限制/已抵押銀行存款	1,997,824	1,336,482
銀行結餘及現金	9,136,526	2,881,511
其他未分配公司資產	426,996	595,947
<b>集團資產總計</b>	<b>49,752,263</b>	<b>44,551,288</b>

本集團所賺取的外部客戶的收入僅來自其中國的業務，且本集團的非流動資產主要位於中國境內。

於截至2016年及2015年12月31日止年度，與單一外部客戶的交易所產生的收入概無達到本集團收入總額的10%或以上。

由於主要營運決策人並無定期審閱本集團之分部負債，故並無呈列各經營分部之負債。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>添置非流動資產</b>		
可呈報分部總計	3,472,358	2,438,765
未分配金額	7,690	6,747
<b>集團總計</b>	<b>3,480,048</b>	<b>2,445,512</b>
<b>其他重大項目：</b>		
<i>物業、廠房及設備折舊</i>		
可呈報分部總計	169,513	125,750
未分配金額	4,589	4,463
<b>集團總計</b>	<b>174,102</b>	<b>130,213</b>

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 6. 其他收入、收益及虧損

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
利息收入	33,260	30,127
土地發展投資收入(附註27(e))	5,787	67,239
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	2,828	442
無條件政府補助	10,978	10,223
匯兌損失淨額	(665,820)	(233,559)
其他	27,795	17,168
	(585,172)	(108,360)

## 7. 融資成本

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
以下項目的利息：		
— 銀行及其他貸款	399,414	383,066
— 優先票據及債券	1,364,974	887,481
— 融資租約	14,488	4,447
— 應付本公司非控股股東的金額	17,996	48,581
— 已發行資產抵押證券	6,863	—
其他融資成本	31,834	—
	1,835,569	1,323,575
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(896,985)	(812,774)
在建中投資物業之資本化金額	(6,346)	(186,155)
已就工程資本化的金額	—	(22,306)
	932,238	302,340

截至2016年12月31日止年度，若干資本化的融資成本來自一般借款，並按每年9.6%(2015年：每年13.8%)的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

截至2016年12月31日止年度

## 8. 除稅前利潤

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前利潤乃於扣除(計入)以下各項後所得：		
董事酬金(附註10)	16,962	17,344
其他員工薪金及津貼	913,293	443,896
界定福利計劃成本	3,736	-
退休福利計劃供款	130,091	76,998
股份付款	81,955	90,327
員工總成本	1,146,037	628,565
減：已就銷售在建物業資本化的金額	(194,356)	(206,042)
	951,681	422,523
核數師酬金	4,700	4,280
預付租賃款項撥回	14,487	15,852
預付租賃款項溢價撥回	17,874	3,678
物業、廠房及設備折舊	174,102	130,213
無形資產攤銷	26,604	13,004
出售物業、廠房及設備所產生的虧損(收益)	4,364	(169)
呆壞賬撥備，淨額	40,771	44,504
確認為開支的已售物業成本	5,951,592	4,726,772
來自投資物業的租金收入總額	(241,778)	(182,886)
減：產生租金收入的投資物業的直接經營開支	15,121	11,722
	(226,657)	(171,164)
根據經營租賃租用物業的租金開支	47,222	21,088

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 9. 所得稅開支

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
中國即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	848,061	732,318
土地增值稅	694,351	342,468
	1,542,412	1,074,786
遞延稅項(附註25)		
(計入)/ 扣自損益	(100,596)	243,756
	1,441,816	1,318,542

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

本集團的企業所得稅乃按適用於應課稅利潤的適用稅率計算。

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

截至2016年12月31日止年度

## 9. 所得稅開支(續)

年度所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表所列的除稅前利潤對賬如下：

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
除稅前利潤		2,506,164	2,721,358
按中國企業所得稅稅率25%(2015年：25%)	(a)	626,541	680,340
分佔聯屬公司業績的稅務影響		632	(157)
分佔合營企業業績的稅務影響		(12,126)	1,831
毋須就稅務目的繳稅的收入的稅務影響		(5,864)	(7,765)
不可就稅務目的扣減的開支的稅務影響	(b)	250,017	161,399
未確認稅項虧損的稅務影響		224,246	346,774
動用過往未確認稅務虧損		(146,821)	(5,451)
土地增值稅		694,351	342,468
土地增值稅的稅務影響		(173,588)	(85,617)
於其他司法權區經營之附屬公司稅率差異之稅務影響		-	(110,382)
享有優惠稅率之若干附屬公司稅率差異之稅務影響		(17,509)	(6,494)
其他		1,937	1,596
年度所得稅開支		1,441,816	1,318,542

附註：

- (a) 本集團大部份應課稅利潤來自中國的附屬公司，該等附屬公司按適用企業所得稅稅率25%課稅。
- (b) 截至2016年及2015年12月31日止年度的金額主要與境外公司產生的開支(包括來自優先票據的利息、股份基礎支出、匯兌損失及專業費用)的稅務影響有關。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 10. 董事、主要行政人員及僱員薪金

根據適用上市規則及公司條例披露已付或應付董事及主要行政人員酬金如下：

	費用 人民幣千元	薪金及 其他福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	股份付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2016年12月31日止年度</b>						
<i>執行董事：</i>						
潘軍先生(附註i)	-	4,447	257	74	-	4,778
曾寶寶女士	-	4,447	257	74	-	4,778
林錦堂先生	-	2,644	332	-	-	2,976
周錦泉先生	-	2,319	363	68	-	2,750
<i>非執行董事：</i>						
李東生先生	240	-	-	-	-	240
袁浩東先生	240	-	-	-	-	240
<i>獨立非執行董事：</i>						
何敏先生	240	-	-	-	-	240
黃明先生	240	-	-	-	-	240
廖建文先生	240	-	-	-	-	240
王沛詩女士	240	-	-	-	-	240
郭少牧先生	240	-	-	-	-	240
	1,680	13,857	1,209	216	-	16,962
<b>截至2015年12月31日止年度</b>						
<i>執行董事：</i>						
潘軍先生(附註i)	-	3,940	220	54	188	4,402
曾寶寶女士	-	3,940	220	54	188	4,402
林錦堂先生	-	2,312	403	-	104	2,819
周錦泉先生	-	1,586	384	60	-	2,030
王亮先生(附註ii)	-	1,662	252	42	52	2,008
<i>非執行董事：</i>						
李東生先生	240	-	-	-	-	240
袁浩東先生	240	-	-	-	-	240
<i>獨立非執行董事：</i>						
何敏先生	240	-	-	-	30	270
黃明先生	240	-	-	-	30	270
許權先生(附註iii)	32	-	-	-	4	36
廖建文先生(附註iv)	209	-	-	-	-	209
王沛詩女士(附註iv)	209	-	-	-	-	209
郭少牧先生(附註iv)	209	-	-	-	-	209
	1,619	13,440	1,479	210	596	17,344

截至2016年12月31日止年度

## 10. 董事、主要行政人員及僱員薪金(續)

附註：

- (i) 潘軍先生亦為本公司之主要行政人員，上文披露之薪金包括其作為主要行政人員提供服務而收取的薪金。
- (ii) 王亮先生於2015年6月30日辭任。
- (iii) 許權先生於2015年2月17日獲委任。
- (iv) 廖建文先生、王沛詩女士及郭少牧先生於2015年2月17日獲委任。

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

以上所示的非執行董事薪金乃就彼等擔任本公司及其附屬公司之董事支付。

以上所示的獨立非執行董事薪金主要就彼等擔任本公司之董事支付。

董事會根據本集團每個財政年度的表現釐定酌情花紅。

於年內，概無董事或行政總裁放棄或同意放棄任何酬金的安排。

### 五名最高薪員工

本集團截至2016年12月31日止年度的五名最高薪人士包括四名(2015年：三名)董事。彼等的酬金詳情載於上文。五名最高薪人士中其餘一名(2015年：兩名)的酬金如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
薪金及津貼	3,547	5,530
酌情花紅	348	549
退休福利計劃供款	74	72
股份付款	-	104
	3,969	6,255

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 10. 董事、主要行政人員及僱員薪金(續)

五名最高薪員工(續)

酬金介乎以下界別：

	2016年 僱員數目	2015年 僱員數目
3,000,001港元至3,500,000港元	–	1
4,000,001港元至4,500,000港元	1	1

於截至2016年及2015年12月31日止年度，本集團並無向任何董事、主要行政人員或五名最高薪人士支付酬金，作為邀請彼等加入或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償。於截至2016年及2015年12月31日止年度，概無董事及主要行政人員放棄任何薪金。

## 11. 股息

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本年度確認分派的股息：		
2015年末期股息－5.00港仙－每股(2015年：2014年末期股息5.39港仙)	255,793	245,012

於報告期末後，董事建議派付截至2016年12月31日止年度末期股息每股5.00港仙(相當於人民幣4.47分)(2015年：截至2015年12月31日止年度末期股息5.00港仙，相當於人民幣4.19分)，合計約人民幣257,699,000元，尚待股東於股東週年大會上批准。

截至2016年12月31日止年度

## 12. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔年內利潤)	805,736	1,210,610
攤薄潛在普通股的影响：		
一間附屬公司之購股權	-	(40)
用以計算每股攤薄盈利的盈利	805,736	1,210,570
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,761,656,613	5,759,214,304
攤薄潛在普通股的影响：		
購股權	15,015,200	4,122,311
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,776,671,813	5,763,336,615

本公司非全資附屬公司彩生活已授出之該等購股權對計算截至2016年12月31日止年度之每股攤薄盈利並無影響(而購股權之行使價高於彩生活股份之平均市價)，而計算截至2016年及2015年12月31日止年度之每股攤薄盈利時，並無計及本公司全資附屬公司Morning Star Group Limited (「Morning Star」) 之購股權之影響，乃由於其具反攤薄作用。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 13. 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	翻新及 租賃物業修繕 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>							
於2015年1月1日	742,425	181,413	86,630	123,255	274,783	362,791	1,771,297
轉撥自銷售物業	54,565	-	-	-	-	-	54,565
轉撥自投資物業(附註14)	-	4,343	-	-	-	-	4,343
完成時轉撥	449,091	-	-	45,658	-	(494,749)	-
添置	-	-	78,366	47,635	16,497	303,733	446,231
收購附屬公司(附註46(a)(b))	-	87,671	2,956	8,089	1,956	-	100,672
轉撥至投資物業(附註)	(14,404)	(33,649)	-	-	-	-	(48,053)
出售附屬公司(附註47(a))	(113,889)	-	-	-	-	-	(113,889)
出售	(115,202)	(2,614)	(315)	(10,186)	(2,018)	-	(130,335)
於2015年12月31日	1,002,586	237,164	167,637	214,451	291,218	171,775	2,084,831
完成時轉撥	19,154	-	-	25,921	-	(45,075)	-
添置	-	15,792	19,648	47,559	5,154	125,726	213,879
收購附屬公司(附註46(a)(b))	-	244,224	62	8,312	1,336	31,851	285,785
出售附屬公司(附註47(a)(c))	-	-	(2,032)	(3,280)	(1,252)	-	(6,564)
出售	-	(32,012)	(8,589)	(6,324)	(2,317)	-	(49,242)
於2016年12月31日	1,021,740	465,168	176,726	286,639	294,139	284,277	2,528,689
<b>折舊</b>							
於2015年1月1日	65,299	43,353	29,158	40,547	51,058	-	229,415
年度撥備	26,279	36,998	15,201	31,224	20,511	-	130,213
轉撥至投資物業(附註)	(2,366)	-	-	-	-	-	(2,366)
出售附屬公司時撇銷(附註47(a))	(30,018)	-	-	-	-	-	(30,018)
出售時撇銷	(2,503)	(48)	(315)	(4,702)	(1,714)	-	(9,282)
於2015年12月31日	56,691	80,303	44,044	67,069	69,855	-	317,962
年度撥備	27,902	51,762	37,303	46,162	10,973	-	174,102
出售附屬公司時撇銷(附註47(a)及(c))	-	-	(1,575)	(1,968)	(897)	-	(4,440)
出售時撇銷	-	(27,458)	(5,221)	(2,805)	(1,723)	-	(37,207)
於2016年12月31日	84,593	104,607	74,551	108,458	78,208	-	450,417
<b>賬面值</b>							
於2016年12月31日	937,147	360,561	102,175	178,181	215,931	284,277	2,078,272
於2015年12月31日	945,895	156,861	123,593	147,382	221,363	171,775	1,766,869

附註：截至2015年12月31日止年度，於透過簽訂有關租賃協議顯示用途已改變後，賬面值為人民幣45,687,000元的樓宇已轉撥至投資物業。該等物業於用途變動日期的公允值超出賬面值的部分約人民幣11,876,000元已於權益之其他全面收益中確認並累計列入物業重估儲備及非控股權益。

截至2016年12月31日止年度

13. 物業、廠房及設備(續)

折舊按以下可使用年期計算：

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

樓宇均位於中國及美國的土地上。

於2016年12月31日，本集團賬面值為人民幣303,848,000元(2015年：人民幣741,470,000元)的若干樓宇及酒店樓宇已抵押予銀行，以取得授予本集團的若干銀行借貸。

於2016年12月31日，運輸設備金額為人民幣174,544,000(2015年：人民幣204,255,000元)。

14. 投資物業

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	4,633,480	2,008,595	6,642,075
添置	3,011	787,462	790,473
轉撥自完成可供銷售物業(附註26)	345,729	–	345,729
轉撥自物業、廠房及設備(附註13)	57,563	–	57,563
收購附屬公司(附註46(a)(b))	139,694	–	139,694
於損益表中確認的公允值變動淨值	254,767	459,120	713,887
於建築工程竣工後轉撥	364,475	(364,475)	–
轉撥至物業、廠房及設備(附註13)	(4,343)	–	(4,343)
出售附屬公司(附註47(a))	(1,060,654)	(728,820)	(1,789,474)
出售	(10,673)	–	(10,673)
於2015年12月31日	4,723,049	2,161,882	6,884,931
添置	–	300,575	300,575
轉撥自完成可供銷售物業(附註26)	1,147,377	–	1,147,377
於損益表中確認的公允值變動淨值	185,049	220,027	405,076
於建築工程竣工後轉撥	1,017,208	(1,017,208)	–
於損益表中確認的公允值變動淨值	(704,431)	–	(704,431)
出售附屬公司(附註47(a)(c))	(704,431)	–	(704,431)
出售	(1,051,689)	–	(1,051,689)
於2016年12月31日	5,316,563	1,665,276	6,981,839
截至2015年12月31日止年度計入損益而未兌現的 物業估值收益(附註)	392,145	459,120	851,265
截至2016年12月31日止年度計入損益而未兌現的 物業估值收益(附註)	467,157	220,027	687,184

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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 14. 投資物業(續)

於2016年12月31日，本集團已竣工投資物業及在建投資物業的公允值分別為人民幣5,316,563,000元(2015年：人民幣4,723,049,000元)及人民幣1,665,276,000元(2015年：人民幣2,161,882,000元)，乃按仲量聯行西門有限公司進行的估值而釐定。仲量聯行西門有限公司為一家與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，擁有適當資格，最近有評估相關地區類似物業價值的經驗。

於2016年及2015年12月31日，已竣工投資物業之估值以收入資本化法及直接比較法釐定。收入資本化法乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出(如適用)。於2016年及2015年12月31日，在建投資物業之估值採用剩餘價值法及直接比較法得出，乃基於類似物業的市場可觀察交易並計及完成開發將耗費的建設成本計算。直接比較法乃經參考可資比較市場交易得出，並預先假定可根據市場上的相關交易對類似物業作出推斷，惟可受變數影響。

於估計物業之公允值時，物業的目前用途為其最高及最佳用途。

於2016年12月31日，公允值為人民幣512,111,000元(2015年：人民幣582,498,000元)的投資物業指可合法轉讓、租賃及按揭的完整停車位，但目前根據中國的有關法律法規卻不能申請相關業權證。

於2016年12月31日，本集團合計公允值為人民幣1,588,802,000元(2015年：人民幣736,349,000元)的若干投資物業已抵押予銀行，以取得授予本集團的銀行融資。

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

下表詳列於2016年及2015年12月31日之投資物業公允值釐定方式(特別是當中使用之估值技術及輸入數據)，以及根據計量公允值時其輸入數據的可觀察程度而劃分的公允值分類等級(級別一至三)。

截至2016年12月31日止年度

14. 投資物業 (續)

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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 14. 投資物業 (續)

本集團持有的 投資物業	於2015年 12月31日 之公允值 人民幣千元	地點	地點公允值 等級	估值技術及 主要輸入數據	重要可觀察/不可觀察輸入數據	範圍	敏感度
已竣工投資物業	4,100,912	深圳、天津、成都、 南京	級別三	收入資本化法—淨收入的收入資本化及為潛在復歸收入所作之撥備。	1.定期收益	2%-6%	定期收益輕微增加不會導致公允值大幅減少，反之亦然。
					2.復歸收益	2.3%-6.5%	復歸收益輕微增加不會導致公允值大幅減少，反之亦然。
					3.空置率	0%-20%	空置率輕微增加不會導致公允值大幅減少，反之亦然。
已竣工投資物業	622,137	深圳、東莞、惠州、 武漢	級別二	直接比較法—根據類似物業之市場可觀察交易，並為反映有關物業之狀況而作出調整。	就地理位置差異作出的調整	3%-10%	不適用
在建投資物業	2,074,050	南京、天津、蘇州	級別三	剩餘價值法—根據總開發價值及考慮完成建築物業時將耗用之建築成本。	1.完成之總開發價值(人民幣千元)	人民幣57,000 元至人民幣 142,400元	總開發價值大幅增加/減少將導致公允值大幅增加/減少。
					2.發展商利潤	20%	開發商利潤大幅增加將導致公允值大幅減少，反之亦然。
					3.市場推廣費用	3%	營銷成本大幅增加將導致公允值大幅減少，反之亦然。
					4.竣工之建築費用	不適用	竣工之建築費用大幅增加將導致公允值大幅減少，反之亦然。
在建投資物業	87,832	成都	級別二	直接比較法—根據類似土地之市場可觀察交易，並為反映有關土地之狀況而作出調整。	市場單位銷售率(人民幣/平方米)	人民幣1,400元	市場單位銷售率大幅增加/減少將導致公允值大幅增加/減少。
	6,884,931						

截至2016年12月31日止年度

14. 投資物業(續)

截至2016年12月31日止年度，人民幣50,739,000元(2015年：人民幣415,560,000元)的投資物業於建築工程完成時轉出級別三至級別二，投資物業的公允值根據就類似物業的市場可觀察交易以直接比較法釐定，並作調整以反映標的物業的狀況。截至2016年12月31日及2015年12月31日止年度，級別三並無轉入或轉出。

15. 於聯屬公司的權益

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
投資成本，非上市	736,475	5,400
分佔收購後業績(扣除已收股息)	(1,139)	1,389
	735,336	6,789

於2016年及2015年12月31日，本集團於以下聯屬公司擁有權益：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	營運地點	本集團應佔 股權及投票		本集團應佔 投票權比例		主要業務
			2016年	2015年	2016年	2015年	
深圳市越眾物業管理有限公司 (「越眾」)	中國	中國	50%^	50%^	50%^	50%^	於中國從事物業發展
深圳市前海房管家網路服務 有限公司(「前海房」)	中國	中國	49%	49%	49%	49%	於中國從事物業發展
新加坡置富投資有限公司	新加坡	新加坡	29%	29%	29%	29%	無
花樣年養老投資管理(上海) 有限公司(「花樣年養老」)	中國	中國	35%*	—	35%*	—	無

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 15. 於聯屬公司的權益(續)

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	營運地點	本集團應佔 股權及投票		本集團應佔 投票權比例		主要業務
			2016年	2015年	2016年	2015年	
花萬里投資(北京)有限公司 (「北京花萬里」)(附註47(c))	中國	中國	1%*	—	1%*	—	於中國從事物業發展
深圳市浩瀚盈實業有限公司 (「深圳浩瀚盈」)	中國	中國	10%*	—	10%*	—	於中國從事物業發展
蕪湖信嘉投資中心(有限合夥) (「蕪湖信嘉」)(附註47(c))	中國	中國	46% <sup>△</sup>	—	33% <sup>△</sup>	—	於中國從事投資管理
上海耀之資產管理中心(有限合夥) (「上海耀之」)	中國	中國	79% <sup>△</sup>	—	33% <sup>△</sup>	—	於中國從事投資管理

附註：

<sup>△</sup> 根據股東協議，本集團有權於越眾的股東大會上(指示可重大影響越眾回報的相關活動的規管團體)就50%票數投票。除本集團外，越眾另有兩名股東，分別持有越眾餘下40%及10%股本權益。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故越眾入賬為本集團聯營公司。

\*

由於根據本公司組織章程大綱及細則，該等公司的主要財務及營運政策需要主管團體董事會大多數成員同意，故該等公司於相關期間結算日入賬列作聯營企業。花樣年養老五名董事中兩名董事、北京花萬里三名董事中一名董事、深圳浩瀚盈四名董事中一名董事分別由本集團委任。因此，本集團僅可對該等公司行使重大影響力。

<sup>△</sup> 本集團為蕪湖信嘉及上海耀之的有限合夥人，兩者均為合夥企業並分別有另外兩名合夥人。根據有限合夥協議，本集團有權在蕪湖信嘉及上海耀之的投資委員會議上投一票，而相關委員會為就可能對蕪湖信嘉及上海耀之的回報率有重大影響的活動作出指示的主管團體。相關活動的批准需要達到總投票的三分之二。因此，蕪湖信嘉及上海耀之被視為本集團的聯屬公司。

截至2016年12月31日止年度

## 15. 於聯屬公司的權益(續)

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

燕湖信嘉

	2016年 人民幣千元
流動資產	1,051,557
非流動資產	627,704
流動負債	6,962
年內虧損及其他全開支	(5,096)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之於燕湖信嘉的權益之賬面值的對賬：

	2016年 人民幣千元
燕湖信嘉資產淨值	1,672,299
本集團佔燕湖信嘉所有權權益比例	46%
燕湖信嘉附屬公司之非控股權益	(2,489)
	766,769
未變現利潤	(109,320)
本集團佔燕湖信嘉權益之賬面值	657,449

個別而言並不重大的聯營企業資料如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本集團應佔利潤	(184)	626
本集團於該等聯營企業權益的總賬面值	77,887	6,789

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 16. 於合營企業之權益

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
投資成本，非上市	922,935	429,816
分佔收購後業績(扣除已收股息)	28,732	(19,772)
	951,667	410,044

於2016年及2015年12月31日，本集團於以下合營企業擁有權益：

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	營運地點	本集團應佔 股權及投票權		主要業務
			2016年	2015年	
南京中儲房地產開發有限公司 (「南京中儲」)(附註(a))	中國	中國	60.0%	60.0%	於中國從事物業發展
Fantasia (Novena) Pte. Ltd.(「Novena」) (附註(a))	新加坡	新加坡	90.0%	90.0%	於新加坡從事物業發展
TCL伊托邦(武漢)城市建設投資 有限公司(「武漢伊托邦」)(附註(a))	中國	中國	50.0%	50.0%	於中國從事物業發展
深圳前海嘉年鼎盛投資管理 有限公司(「深圳鼎盛」)(附註(a))	中國	中國	49.0%	—	於中國從事投資管理

截至2016年12月31日止年度

16. 於合營企業之權益(續)

實體名稱	註冊成立/ 成立地點	營運地點	本集團應佔 股權及投票權		主要業務
			2016年	2015年	
深圳前海嘉年雲領投資基金管理 有限公司(「深圳雲領」)(附註(a))	中國	中國	50.0%	–	於中國從事投資管理
創世嘉年基金(「創世嘉年」) (附註(a))(附註47(c)(iii))	中國	中國	38.8%	–	於中國從事投資管理
深圳市幸福萬象投資合夥企業 (有限合夥)(「深圳萬象」)(附註(b))	中國	中國	50.0%	–	於中國從事投資管理
Fantasia Anchor Investment III LLC (附註(a))	美國	美國	40.0%	–	於美國從事投資管理
Fantasia Anchor Capital Management LLC (附註(a))	美國	美國	79.1%	–	於美國從事投資管理

附註：

- (a) 由於根據本公司組織章程大綱及細則，該等公司的主要財務及營運政策需要全體董事一致同意，故該等公司於相關期間結算日入賬列作合營企業。
- (b) 於2016年7月1日，本集團一間合資企業的附屬公司深圳嘉信諮詢服務有限公司(「深圳嘉信」)(作為有限合夥人)及在本公司全資附屬公司前海嘉年投資基金管理有限公司(「前海嘉年」)(作為一般合夥人)以及兩名獨立第三方長城嘉信資產管理有限公司(作為有限合夥人，「長城嘉信」)及深圳鑫橙投資管理有限公司(作為一般合夥人，「深圳鑫橙」)訂立有限合夥協議後，深圳萬象新告成立。於成立深圳萬象時，深圳嘉信及長城嘉信分別提供注資人民幣980,000,000元及人民幣1,000,000,000元並以現金結付，以根據有限合夥協議有權取得預期每年為4.379%的回報。前海嘉年及深圳鑫橙分別提供注資人民幣1,000,000元及人民幣1,000,000元。就深圳萬象相關活動作出決定須取得一般合夥人的一致同意。因此，深圳萬象入賬列作本集團之合營企業。

於2016年8月2日，深圳萬象收購萬達物業管理有限公司(「萬達物業」)99%的股權，收取一名獨立第三方現金代價為人民幣1,980,000,000元。萬達物業計作深圳萬象之附屬公司，主要於中國從事提供物業營運服務。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 16. 於合營企業之權益(續)

本集團各重大合營企業之財務資料概要載於下文。以下財務資料概要指根據香港財務報告準則編製之合營企業財務報表所示款項。

合資企業於該等綜合財務報表中使用權益法計值。

南京中儲

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產	3,818,455	3,029,584
非流動資產	324	339
流動負債	3,248,515	2,437,031
上述資產及負債金額包括：		
銀行結餘及現金	42,973	38,677
年內虧損及其他全面開支	(22,628)	(7,223)
上述年度虧損包括：		
折舊及攤銷	(15)	(45)
利息收入	60,151	58,180

上述財務資料概要與於綜合財務報表內確認之南京中儲權益之賬面值對賬如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
南京中儲的資產淨值	570,264	592,892
本集團佔南京中儲所有權權益比例	60%	60%
本集團佔南京中儲權益之賬面值	342,158	355,735

截至2016年12月31日止年度

## 16. 於合營企業之權益(續)

創世嘉年

	2016年 人民幣千元
流動資產	1,010,667
流動負債	12,005
上述資產及負債金額包括：	
銀行結餘及現金	33
年內溢利及其他全面收入	14,127
上述年度收益包括：	
利息收入	12,875

上述財務資料概要與於綜合財務報表內確認之創世嘉年權益之賬面值對賬如下：

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

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 16. 於合營企業之權益(續)

深圳萬象

2016年  
人民幣千元

流動資產	1,249,671
非流動資產	1,882,024
流動負債	958,559
非流動負債	2,134,922
上述資產及負債金額包括：	
銀行結餘及現金	275,371
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	33,116
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	2,134,922
收益	667,261
年內溢利及其他全面收入	29,609
上述年度溢利包括：	
折舊及攤銷	29,294
利息收入	7,007
利率開支	40,588
所得稅開支	15,119

截至2016年12月31日止年度

## 16. 於合營企業之權益(續)

### 深圳萬象(續)

上述財務資料概要與於綜合財務報表內確認之深圳萬象權益之賬面值對賬如下：

	2016年 人民幣千元
深圳萬象的資產淨值	38,214
本集團佔深圳萬象所有權權益比例	50.0%
本集團佔深圳萬象權益之賬面值	19,107

### 個別並不重大的合營企業的综合資料

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
本集團應佔溢利	41,795	2,713
本集團佔該等合營企業權益之總賬面值	202,921	54,309

## 17. 可供銷售投資

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
未上市企業投資，按成本	30,215	-

上述未上市企業投資指在中國註冊成立的私營企業所發行的未上市企業證券方面的投資。於報告期末，其按成本減減值計量，原因為公允價值估計的合理範圍極為重要，故本公司董事認為其公平值無法可靠計量。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 18. 商譽

	人民幣千元
<b>成本</b>	
於2015年1月1日	165,434
因收購業務而產生(附註46(b))	599,631
於2015年12月31日	765,065
因收購業務而產生(附註46(b))	179,201
於2016年12月31日	944,266
<b>減值</b>	
於2015年1月1日、2015年及2016年12月31日	31,516
<b>賬面值</b>	
於2016年12月31日	912,750
於2015年12月31日	733,549

商譽乃自收購主要業務為提供物業營運服務的附屬公司產生。

業務合併所產生的商譽乃於收購時撥入預期受惠於該等業務(包括物業營運服務分部)合併的現金產生單位(「現金產生單位」)。

現金產生單位的可收回款項乃基於使用價值釐定。該計算使用根據管理層批准之涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測及貼現率範圍為每年14%至20%(2015年:14%至20%)。五年期後之現金流量乃採用零增長率。

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

截至2016年及2015年12月31日止年度,本集團管理層認為,就收購業務而言,其現金產生單位(包括商譽)概無出現減值。

截至2016年12月31日止年度

19. 無形資產

	物業管理合約 及客戶關係 人民幣千元	商標 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於2015年1月1日	31,261	–	31,261
因收購附屬公司而產生(附註46(b))	138,187	52,441	190,628
於2015年12月31日	169,448	52,441	221,889
因收購附屬公司而產生(附註46(b))	81,378	–	81,378
於2016年12月31日	250,826	52,441	303,267
<b>攤銷</b>			
於2015年1月1日	4,411	–	4,411
年內支出	13,004	–	13,004
於2015年12月31日	17,415	–	17,415
年內支出	23,107	3,497	26,604
於2016年12月31日	40,522	3,497	44,019
<b>賬面值</b>			
於2016年12月31日	210,304	48,944	259,248
於2015年12月31日	152,033	52,441	204,474

本集團透過向獨立第三方收購子公司收購物業管理合約、客戶關係及商標。

以上無形資產之使用年期有限，並按由60個月至180個月不等的合約年期以直線法攤銷。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 20. 預付租賃款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產	1,765,515	868,698
流動資產	48,151	34,274
	1,813,666	902,972

於2016年12月31日，本集團賬面值為人民幣11,448,000元(2015年：人民幣435,475,000元)的若干預付租賃款項被抵押給銀行作本集團獲授銀行信貸的擔保。

截至2016年12月31日止年度，於若干物業開發項目開始相關建設工程後，預付租賃款項人民幣149,950,000元(2015年：零)獲轉讓予在建待售物業。

## 21. 預付租賃款項溢價

本集團的預付租賃款項的溢價指公允值超過年內透過收購子公司所獲取的長期租約項下的中國租賃土地的預付租賃款項達人民幣1,621,230,000元(2015年：人民幣175,847,000元)賬面值的金額，並按剩餘租約期間以直線法攤銷。

	人民幣千元
<b>成本</b>	
於2015年1月1日及2015年12月31日	204,376
收購附屬公司(附註46(a)及(b))	1,635,601
出售附屬公司(附註47(c))	(195,774)
於2016年12月31日	1,644,203
<b>攤銷</b>	
於2015年1月1日	24,851
年內攤銷	3,678
於2015年12月31日	28,529
年內攤銷	17,874
出售附屬公司(附註47(c))	(23,430)
於2016年12月31日	22,973
<b>賬面值</b>	
於2016年12月31日	1,621,230
於2015年12月31日	175,847

截至2016年12月31日止年度

## 21. 預付租賃款項溢價(續)

就申報目的分析為：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產	1,592,486	172,169
流動資產	28,744	3,678
	1,621,230	175,847

## 22. 收購附屬公司之已付按金

於2016年12月31日，本集團已就通過收購雲南眾福成房地產開發有限公司(「雲南眾福成」)自獨立第三方收購若干地塊支付按金人民幣124,593,000元(2015年：人民幣124,593,000元)。上述公司主要於中國從事物業開發。

於2016年12月31日，本集團已就自第三方收購多家主要於中國從事物業經營的公司支付按金人民幣142,537,000元(2015年：人民幣106,736,000元)。根據買賣協議，倘收購未取得成功，已付按金將全數退還本集團。

於該等綜合財務報表准予發行日期，購買該等附屬公司尚未完成。

## 23. 收購一項物業項目支付的訂金

於2016年12月31日，本集團就向獨立物業開發商購買一項物業項目支付人民幣159,073,000元(2015年：人民幣140,946,000元)的訂金。

上述訂金與購買建築物作酒店營運有關，因此分類為非流動資產。於該等綜合財務報表准予發行日期，本項目的收購尚未完成。

## 24. 支付購買土地使用權按金

於2016年12月31日，本集團就向獨立第三方購買土地使用權支付人民幣1,095,077,000元(2015年：人民幣1,050,077,000元)的按金。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 25. 遞延稅項

以下為於本年及去年已確認的主要遞延稅項負債(資產)及其變動：

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
遞延稅項資產	(466,577)	(462,161)
遞延稅項負債	1,236,629	1,071,358
	770,052	609,197

	投資物業重估		應計費用 臨時差額	稅項虧損	無形資產	其他	總計
	投資物業的 公允值變動	及業務合併 之下資產重估					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
							(附註)
於2015年1月1日	1,157,227	22,959	(43,369)	(173,901)	6,712	(372,187)	597,441
於其他全面收益中支出	-	2,969	-	-	-	-	2,969
收購子公司(附註46(a)(b))	14,065	12,139	(2,099)	(1,151)	43,199	(5,902)	60,251
於損益表支出(計入)	265,841	-	(3,429)	6,467	(3,251)	(21,872)	243,756
出售子公司(附註47(a))	(287,202)	(8,093)	-	75	-	-	(295,220)
於2015年12月31日	1,149,931	29,974	(48,897)	(168,510)	46,660	(399,961)	609,197
於其他全面收益中計入	-	-	-	-	-	(5,743)	(5,743)
收購子公司(附註46(b))	-	232,879	-	-	20,345	-	253,224
於損益表支出(計入)	22,408	-	(4,379)	18,871	(6,651)	(130,845)	(100,596)
出售子公司(附註47(a)及(c))	(59,500)	-	(4,208)	-	-	77,678	13,970
於2016年12月31日	1,112,839	262,853	(57,484)	(149,639)	60,354	(458,871)	770,052

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

截至2016年12月31日止年度

25. 遞延稅項(續)

於2016年12月31日，本集團擁有尚未動用稅項虧損人民幣3,299,418,000元(2015年：人民幣3,065,202,000元)。已就該等稅項虧損確認人民幣598,556,000元(2015年：人民幣674,040,000元)的遞延稅項資產。由於不可預測未來利潤，因此並未就人民幣2,700,862,000元(2015年：人民幣2,391,162,000元)的餘下稅項虧損確認遞延稅項資產。

於2016年12月31日，尚未確認遞延稅項負債之子公司未分配盈利相關的暫時差額合共人民幣10,412,486,000元(2015年：人民幣7,582,886,000元)。由於本集團可控制撥回暫時差額之時間，而該等差額預期於可見將來不會撥回，因此亦無就該等差額確認遞延稅項負債。

26. 銷售物業

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已竣工銷售物業	5,585,600	5,393,480
在建銷售物業	9,762,379	16,408,168
	15,347,979	21,801,648

於2016年12月31日，本集團賬面值為人民幣783,361,000元(2015年：人民幣1,960,608,000元)的若干銷售物業被質押作本集團獲授若干銀行信貸的擔保。

截至2016年12月31日止年度，總金額人民幣669,372,000元(2015年：人民幣169,807,000元)的已竣工銷售物業於透過簽訂相關租賃協議而說明用途生變後已轉為投資物業。於轉讓日，該等物業的公允值超出其賬面值部分為人民幣478,005,000元(2015年：人民幣175,922,000元)已於綜合損益及其他全面收益表內確認。

該款項包括在建銷售物業款項人民幣6,040,855,000元(2015年：人民幣8,608,294,000元)，預期有關物業開發項目將於自各報告期間結束起計一年後竣工。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 27. 應收賬款及其他應收款項

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收賬款	(a)	1,720,333	1,317,151
其他應收款項	(b)	365,754	362,730
應收貸款	(c)	338,708	–
預付款項及其他訂金		199,897	186,946
供應商的預付款項		212,178	165,829
建築工程預付款項		1,209,992	1,029,565
出售子公司的應收代價(附註47(a))		25,500	761,000
出售附屬公司部分股權導致喪失控制權的應收代價(附註47(c))		332,500	–
應收郫縣政府款項	(d)	122,830	512,830
應收成都政府款項	(e)	5,061	419,274
其他稅務預付款	(f)	315,496	225,563
		4,848,249	4,980,888
減：非流動資產項下所示金額		(244,038)	(376,841)
流動資產所示金額		4,604,211	4,604,047

附註：

(a) 已售物業的代價按有關買賣協議的條款由買方支付。

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。

管理及服務費收入按有關物業服務協議的條款支付，一般為於向住戶發出即期票據後30至一年內支付。各物業管理服務客戶獲指定信貸額。

酒店經營及旅遊代理服務收入為現金銷售的形式。

截至2016年12月31日止年度

27. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

以下乃本集團應收賬款扣減呆賬撥備後於報告期間結束時根據就物業銷售將物業移交至客戶日期或提供服務日期的賬齡分析：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至30日	856,306	889,136
31至90日	593,460	147,875
91至180日	105,115	118,624
181至365日	91,121	84,137
逾1年	74,331	77,379
	1,720,333	1,317,151

應收賬款主要來自物業銷售的應收款項人民幣1,025,932,000元(2015年：人民幣943,141,000元)、物業營運服務的應收款項人民幣350,878,000元(2015年：人民幣226,115,000元)及其他分部的應收款項人民幣343,523,000元(2015年：人民幣147,895,000元)。

於2016年12月31日的應收賬款包括物業銷售的應收賬款人民幣583,232,000元(2015年：人民幣469,365,000元)，而銀行已同意向置業者提供按揭信貸，而銀行正辦理向本集團釋放資金的手續。

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

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

於2016年12月31日，本集團的應收賬款包括總賬面值約人民幣270,567,000元(2015年：人民幣280,140,000元)之賬款。由於信貸質素並無重大變動且根據過往經驗該等款項仍被視為可收回，故本集團尚未就此作出減值虧損撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

已逾期但並未減值的應收賬款的賬齡

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
91至180日	105,115	118,624
181至365日	91,121	84,137
逾1年	74,331	77,379
	270,567	280,140

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 27. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

有關應收賬款及其他應收款項的呆賬撥備變動

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年初結餘	93,259	48,755
已確認的減值虧損	40,771	48,874
減值虧損回撥	-	(4,370)
不可收回撇減金額	(1,658)	-
年末結餘	132,372	93,259

於2016年12月31日，如附註38所披露，應收賬款包括已質押為借款的賬面值人民幣54,089,000元(2015年：零)。

(b) 結餘主要包括代表住戶就物業經營分部的水電及雜項費用的付款。

(c) 應收貸款如下：

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
北京嘉特威管理有限公司(「嘉特威」)	(i)	111,458	-
西安地聯置業有限責任公司(「西安地聯」)	(ii)	150,000	-
深圳市乾訊科技有限公司(「深圳乾訊」)	(iii)	67,500	-
其他		9,750	-
		338,708	-

(i) 於2016年1月，本集團與本集團之合營企業控制的嘉特威訂立貸款協議，內容關於向嘉特威提供資金人民幣100,000,000元，到期日為2018年1月20日。墊付予嘉特威之資金按年利率12.5%計息，由嘉特威于一間實體持有的47.5%股權作抵押，並由嘉特威的股東崔桐先生擔保。於2016年12月31日，墊付予嘉特威之資金為人民幣100,000,000元，及應收利息為人民幣11,458,000元，計入其他應收款項並分類為綜合財務報表中的非流動資產。

(ii) 於2016年12月，本集團與崔榮華女士(本集團一家附屬公司的非控股股東)所控制的公司西安地聯訂立的貸款協議，內容關於向西安地聯提供資金人民幣150,000,000元，到期日為2017年5月。墊付予西安地聯之資金按年利率12%計息，並由西安地聯的100%股權及兩間非上市公司(其最終股東為崔榮華女士)的100%股權作抵押。

(iii) 於2016年12月，本集團與透過本集團的網上平台向住宅區維修服務之深圳乾訊訂立貸款協議，內容關於向深圳乾訊提供資金人民幣70,500,000元，到期日為2017年6月。墊付予深圳乾訊之資金按年利率12%計息且無抵押並為分期償還。於2016年12月31日，墊付予深圳乾訊之資金為人民幣67,500,000元。於該等綜合財務報表准予發行日期，人民幣25,000,000元隨後結清。

截至2016年12月31日止年度

## 27. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (d) 於2009年9月，本集團與郫縣政府訂立有關共同開發位於四川省成都郫縣望叢古文化產業園(「土地發展項目」)的協議(「協議一」)。根據協議一，本集團負責編製文化公園的總體規劃及詳細設計以及附近道路建設，而郫縣政府須完成拆遷及安置工作、安排公開拍賣及參照載於協議一的計算方法向本集團支付在公開拍賣中獲得的若干比例銷售所得款項。

截至2013年12月31日止年度，本集團與郫縣政府訂立有關註銷協議一及修訂土地發展項目的條款的協議(「協議二」)。根據協議二，本集團負責向郫縣政府提供資金及為郫縣政府管理土地發展項目，而根據協議二所載的程式計算本集團產生的累計成本，郫縣政府須償還融資成本(按基準利率)、投資收入(按每年12厘)及項目管理費用(按每年3厘)。

截至2016年12月31日止年度，本金人民幣254,011,000元及投資收入人民幣135,989,000元均已結清。於2016年12月31日，未償還本金額人民幣122,830,000元須於郫縣政府出售土地後結清，並分類為其他應收款項(非流動資產)。

- (e) 結餘指就四川省成都錦江區五桂橋鎮土地發展項目應收成都人民政府(「成都政府」)的款項人民幣5,061,000元(2015年：人民幣419,274,000)。
- (f) 於2016年12月31日，餘額主要指根據有關中國稅法規定，就預售其物業開發項目的營業稅及增值稅人民幣301,988,000元(2015年：人民幣218,691,000元)，已預付人民幣，並已計入其他稅務預付款。

## 28. 應收合約工程客戶款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
產生的合約成本加上已確認的利潤減已確認的虧損	226,937	368,733
減：進度款項	(170,056)	(296,937)
	56,881	71,796

就呈報用途分析如下：

應收合約工程客戶款項	73,627	88,937
應付合約客戶工程款項	(16,746)	(17,141)
	56,881	71,796

客戶就安裝合約的合約工程所持保留款項被列入於2016年及2015年12月31日的應收貿易賬款。於2016年及2015年12月31日，在開展合約工程前並無向客戶收取重大墊款。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 29. 應收附屬公司非控股股東款項

結餘為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

## 30. 應收合營企業款項

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收款項：			
Novena	(a)	354,406	180,258
深圳萬象	(b)	1,369	—
		355,775	180,258

附註：

- (a) 結餘屬非交易性質、無抵押、不計息，並須按要求償還。
- (b) 結餘屬交易性質、無抵押、不計息及自發出發票日期起計一年信貸期。根據發票日期餘額的賬齡為180日內且並未逾期。

## 31. 應收關連方款項

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應收款項：			
深圳立方建築設計顧問有限公司	(a)	—	1,124
深圳市彩付寶網路技術有限公司(「深圳彩付寶」)	(b)	201,979	183,658
萬象美物業管理有限公司(「萬象美」)	(c)	31,747	—
		233,726	184,782

附註：

- (a) 立方建築的股東之一為曾寶寶女士控制的公司之一，曾寶寶女士為本公司的控股股東兼董事。立方建築為本集團若干物業項目提供設計服務。
- (b) 本公司董事兼首席執行官潘軍先生為深圳彩付寶控股股東。結餘屬非交易性質、無抵押、不計息，並須按要求償還。
- (c) 萬象美為本集團合營企業幸福萬象的附屬公司。結餘屬非交易性質、無抵押、不計息，並須於一年內償還。根據發票日期餘額賬齡為180日內且並未逾期。

截至2016年12月31日止年度

### 32. 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包括a)一間信譽良好的證券公司發行的貨幣市場基金投資及b)透過深圳彩付寶所擁有網上平台投資的債務為人民幣127,275,000元(2015年：人民幣19,200,000元)。證券公司不保證投資的回報及本金額。市場基金投資的價值根據相關投資的表現變動，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。債務的價值根據相關投資的表現變動，主要包括中國的公司債券和個人債務。

### 33. 受限制／已抵押銀行存款／銀行結餘及現金

受限制／已抵押銀行存款人民幣1,152,544,000元(2015年：人民幣510,832,000元)，將於買家取得個人物業所有權證後解除，而預售物業所得款項總額為人民幣346,052,000元(2015年：人民幣137,209,000元)，乃受結算有關物業項目的建築成本的用途所限。金額為人民幣499,228,000元(2015年：人民幣688,441,000元)的定期存款已抵押予銀行，以取得授予本集團的短期銀行融資。

本集團的受限制／已抵押銀行存款及銀行結餘分別以介乎0.28%至3.70%(2015年：介乎0.30%至3.10%)及0.01%至2.75%(2015年：介乎0.01%至2.80%)的浮動年利率計息。

於2016年12月31日，有關集團實體以外幣計值的銀行結餘如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
美元(「美元」)	1,322,541	24,247
港元(「港元」)	859,422	84,189
台幣(「台幣」)	30,646	—
坡元(「坡元」)	3,167	4,818
澳門元(「澳門元」)	1,962	—
日圓(「日圓」)	1,376	1,434

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 34. 應付賬款及其他應付款項

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付賬款		2,487,201	4,530,755
已收按金	(a)	537,172	587,197
其他應付款項	(b)	612,175	901,313
其他應付稅項		323,933	188,376
應計員工成本		254,203	215,566
收購附屬公司之應付代價(附註46(a)及(b))		169,383	138,127
應計費用		53,813	58,360
應付保證金		7,128	7,234
		4,445,008	6,626,928

應付賬款主要包括就銷售物業採購建築原材料及分包費用的尚未支付款項。採購建築原材料的平均信貸期為六個月至一年。

以下為本集團應付賬款及應付保證金於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
0至60日	1,194,063	2,012,493
61至180日	416,973	771,978
181至365日	458,649	1,088,540
1至2年	324,000	575,877
2至3年	96,064	85,096
逾3年	4,580	4,005
	2,494,329	4,537,989

附註：

- (a) 人民幣537,172,000元(2015年：人民幣517,197,000元)的存款結餘為一筆從潛在物業買家收取的保證金。
- (b) 其他應付款項的結餘主要包括代表住戶所收取的人民幣220,670,000元(2015年：人民幣157,581,000元)及支付物業服務費用的預付款項人民幣133,679,000元(2015年：人民幣72,844,000元)。

截至2016年12月31日止年度

## 35. 應付本公司非控股股東款項

於截至2014年12月31日止年度，本集團以代價人民幣1,905,053,000元向TCL集團股份有限公司及兩名其他獨立第三方收購惠州TCL房地產開發有限公司(「惠州TCL公司」)。代價人民幣939,525,000元已透過向TCL集團股份有限公司發行863,600,000股本公司普通股償付，餘下代價人民幣965,528,000元按年息10.58厘計息及將於3年內分三期償還。於2016年12月31日，未付應付代價人民幣310,438,000元隨後已於2017年1月6日結清。

應付本公司非控股股東的代價變動如下：

	人民幣千元
於2015年1月1日	1,106,627
利息開支	48,581
還款	(435,288)
於2016年1月1日	719,920
利息開支	17,996
還款	(427,478)
於2016年12月31日	310,438

## 36. 應付合營企業款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付款項：		
南京中儲	284,157	1,023,916
武漢伊托邦	10,000	10,000
	294,157	1,033,916

於2016年12月31日，結餘屬非交易性質、無抵押、不計息，並須按要求償還。

## 37. 應付聯營企業款項

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
應付款項：		
深圳浩瀚盈	489,190	-
越眾	6,130	-
花樣年養老	1,434	-
北京花萬里	564,584	-
	1,061,338	-

結餘屬非交易性質、無抵押、不計息，並須按要求償還。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 38. 借款

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行貸款		2,826,679	3,164,412
其他貸款	(a)	540,787	800,000
		3,367,466	3,964,412
有抵押	(b)	3,268,856	3,914,412
無抵押		98,610	50,000
		3,367,466	3,964,412
應償還賬面值：			
一年內		929,458	1,407,598
一年以上，兩年以內		1,559,468	1,225,488
兩年以上，五年以內		776,035	1,242,871
逾五年		102,505	88,455
借款總額		3,367,466	3,964,412
減：流動負債項下的一年內到期款項		(929,458)	(1,407,598)
非流動負債項下的一年後到期借款		2,438,008	2,556,814

附註：

- (a) 為數人民幣300,000,000元(2015年：人民幣800,000,000元)的其他貸款指由若干信託公司所提供、以本公司一間附屬公司全部實體權益抵押、年利率為9.3%(2015年：12.0%)的貸款。於2016年12月31日的貸款餘額將於2018年內悉數償還。

金額為人民幣31,500,000元的其他貸款(2015年：零)指由一間商業保理公司提供的貸款，由貿易應收款項抵押、年利率介於8.0%至8.5%。於2016年12月31日的貸款餘額將於2017年內悉數償還。

金額為人民幣201,027,000元的其他貸款(2015年：零)由一間酒店樓宇作抵押、年利率為8.4%。於2016年12月31日的貸款餘額將於2019年內悉數償還。

其他貸款的餘下金額人民幣8,260,000元(2015年：零)的年利率為8.0%，無抵押，將於2022年內悉數償還。

- (b) 於2016年12月31日，本公司若干董事向銀行及信託公司提供聯合擔保，以為本集團合共人民幣492,982,500元(2015年：人民幣247,000,000元)之銀行借款作擔保。

上述到期金額乃按貸款協議所載的預定償還日期為基準。於2016年12月31日，全部借款均以人民幣計值，惟以美元及日圓計值的有抵押借款除外，有抵押借款分別為人民幣157,721,000元(2015年：人民幣332,708,000元)及人民幣50,142,000元(2015年：人民幣39,530,000元)。

截至2016年12月31日止年度

38. 借款(續)

本集團借款的風險如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
定息借款	1,517,601	869,702
浮息借款	1,849,865	3,094,710
	3,367,466	3,964,412

本集團借款的實際利率(即合約利率)範圍如下：

	2016年	2015年
實際利率：		
定息借款	每年3.45厘至10.5厘	每年7.4厘至12.0厘
浮息借款		
倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)	每年另加2.0厘	每年另加2.0厘
中國人民銀行基準借貸利率(「基準利率」)	每年另減3.0厘至加4.3厘	每年另減0.1厘至加3.6厘
中國人民銀行基準存款利率	每年另加1.8厘	每年另加1.8厘
銀行同業基準拆息	每年另加1.8厘	-

39. 融資租賃承擔

本集團之政策為根據融資租賃租用其若干運輸設備。運輸設備的平均租賃年期分別為五年(2015年：六年)。運輸設備於相關融資租賃所有承擔中的利率於各自之合約日期訂為每年4.2%(2015年：4.2%)。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 39. 融資租賃承擔(續)

	最低租賃款項		最低租賃款項現值	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>融資租賃之應付金額</b>				
一年之內	27,780	26,922	23,610	22,101
一年以上，兩年之內	26,799	26,004	22,025	21,691
兩年以上，五年之內	68,730	72,502	66,513	66,713
逾五年	–	16,920	–	16,575
	123,309	142,348	112,148	127,080
減：未來融資支出	(11,161)	(15,268)	–	–
租賃承擔現值	112,148	127,080	112,148	127,080
減：結算一年內到期款項(於流動負債示列)			(23,610)	(22,101)
結算一年後到期款項(於非流動負債示列)			88,538	104,979

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

截至2016年12月31日止年度

40. 優先票據及債券

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
於2017年到期的2012年優先票據	(a)	1,575,183	1,634,145
於2020年到期的2013年1月優先票據	(b)	1,796,660	1,644,646
於2016年到期的2013年5月優先票據	(c)	–	1,004,105
於2019年到期的2014年優先票據	(d)	2,013,563	1,982,577
於2018年到期的2015年5月優先票據	(e)	1,383,274	1,258,302
於2020年到期的2015年境內企業債券	(f)	2,016,535	2,011,477
於2020年到期的2016年首批境內企業債券	(g)	1,093,627	–
於2019年到期的2016年第二批境內企業債券	(h)	402,585	–
於2019年到期的2016年第三批境內企業債券	(i)	3,025,026	–
於2019年到期的2016年5月優先票據	(j)	1,586,433	–
於2021年到期的2016年10月優先票據	(k)	3,486,739	–
		18,379,625	9,535,252
應償還賬面值			
一年內		1,575,183	1,004,105
一年內，但不超過兩年		1,383,274	1,634,145
兩年內，但不超過五年		15,421,168	6,897,002
		18,379,625	9,535,252
減：流動負債項下的一年內到期款項		(1,575,183)	(1,004,105)
計入非流動負債的一年後到期金額		16,804,442	8,531,147

附註：

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

該等票據可於以下情形下贖回：

於任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價（定義見本公司日期為2012年9月20日之發售備忘錄）（「適用溢價一」）的贖回價以截至贖回日期（不包括當日）的應計及未付的利息（如有），贖回全部（但並非部分）該等優先票據。

適用溢價一為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2017年9月27日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 40. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(a) 於2017年到期的2012年優先票據 (續)

於2015年9月27日前任何時間，本公司可以在股權發售中一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額113.8%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權。負債部分實際年利率為約14.9%。提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於2015年及2016年12月31日初始確認時上述提早贖回權的公允值微不足道。

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

(b) 於2020年到期的2013年1月優先票據

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

該等優先票據可於以下情形下贖回：

於任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2013年1月22日之發售備忘錄)(「適用溢價二」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等優先票據。

適用溢價二為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2020年1月22日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2017年1月22日或之後的任何時間，本公司可選擇按相等於下表所載本金額的100%另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)的贖回價，贖回全部或部分該等優先票據。

於2017年1月22日前任何時間，本公司可以在股權發售中一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額110.75%的贖回價，另加截至贖回日期的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等票據本金總額35%。

期間	贖回價
2017年1月22日至2018年1月21日	105.3750%
2018年1月22日至2019年1月21日	102.6875%
2019年1月22日及往後	100.0000%

截至2016年12月31日止年度

## 40. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(b) 於2020年到期的2013年1月優先票據 (續)

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權。負債部分實際年利率為約14.6%。提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時、2015年及2016年12月31日上述提早贖回權的公允值微不足道。

(c) 於2016年到期的2013年5月優先票據

於2013年5月27日，本公司發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的有擔保優先票據。該等優先票據由本公司若干子公司股權擔保。發行價為本金額的100%。該等票據於新加坡交易所上市交易。該等票據的年利率為7.875%，利息每半年於11月27日和5月27日支付。優先票據於2016年5月27日到期。

該等優先票據可於以下情形下贖回：

於任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2013年5月27日之發售備忘錄)(「適用溢價三」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

適用溢價三為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2016年5月27日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2016年5月27日前任何時間，本公司可以在股權發售中一次或以上出售本公司普通股之所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額107.875%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權。負債部分實際年利率為約11.3%。提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時、2015年12月31日上述提早贖回權的公允值微不足道。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 40. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(d) 於2019年到期的2014年優先票據

於2014年1月23日，本公司發行本金總額為300,000,000美元的有擔保優先票據。該等優先票據由本公司若干子公司股權擔保。發行價為本金額的100%。該等票據於新加坡交易所上市交易。該等票據的年利率為10.625%，利息每半年於1月23日和7月23日支付。除非提前贖回，否則將於2019年1月23日到期。

該等優先票據可於以下情形下贖回：

於2017年1月23日前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2014年1月23日之發售備忘錄)(「適用溢價四」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

適用溢價四為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2017年1月23日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2017年1月23日或之後的任何時間，倘於下述年度1月23日開始的十二個月期間進行贖回，本公司可選擇按相等於該等票據按下表所載之本金額的百分比的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部或部分該等優先票據。

於2017年1月23日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額110.75%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

期間	贖回價
2017年1月23日至2018年1月22日	105.31250%
2018年1月23日及往後	102.65625%

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權。負債部分實際年利率為約11.1%。提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時，2015年及2016年12月31日上述提早贖回權的公允值微不足道。

截至2016年12月31日止年度，本公司購回金額為人民幣148,306,000元的於2019年到期的2014年優先票據，價格為人民幣159,183,000元，購回2014年優先票據虧損人民幣10,877,000元於損益確認。於完成購回後，所有獲購回優先票據已註銷。

截至2016年12月31日止年度

## 40. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(e) 於2018年到期的2015年5月優先票據

於2015年5月27日，本公司發行本金總額為200,000,000美元的優先票據。該等優先票據由本公司若干附屬公司擔保。發行價為本金額的99.26%。該等票據於新加坡交易所上市交易。該等優先票據的年利率為11.50%，利息每半年於6月1日和12月1日支付，並除非提前贖回，否則將於2018年6月1日到期。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權：

於2018年6月1日前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2015年5月27日之發售備忘錄)(「適用溢價五」)的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

適用溢價五為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2018年6月1日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2018年6月1日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額111.50%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權。負債部分實際年利率為約12.6%計算。提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於2015年及2016年12月31日初始確認時上述提早贖回權的公允值微不足道。

(f) 於2020年到期的2015年境內企業債券

於2015年9月18日，本公司全資附屬公司花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年集團(中國)」)發行金額為人民幣2,000,000,000億元於上海證券交易所上市的境內企業債券(「2015年境內企業債券」)。2015年境內企業債券屬無抵押，按年利率6.95厘計息，並自2015年9月18日起每年支付。除非持有人提早向花樣年集團(中國)回售，2015年境內企業債券將於2020年9月16日到期。

於開始日期後的第三年末，花樣年集團(中國)作為發行人有權調整利率，而2015年境內企業債券持有人可選擇以債券本金額面值向花樣年集團(中國)回售全部或部份的債券(「認沽期權一」)。

上述債券含有負債部份及認沽期權一。負債部分實際年利率為約7.3%。債券持有人所持有之認沽期權一視為與主合約的經濟特征及風險有密切關係的嵌入衍生工具，因此，沽出認沽期權並不與負債部分分開。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 40. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(g) 於2020年到期的2016年首批境內企業債券

於2016年1月4日，本公司全資附屬公司花樣年集團(中國)發行金額為人民幣1,100,000,000元於深圳證券交易所(「深交所」)上市的公開境內企業債券(「2016年首批境內企業債券」)。境內企業債券屬無抵押，按年利率7.29厘計息，並自2015年12月30日起每年支付。除非持有人提早向花樣年集團(中國)回售，2016年首批境內企業債券將於2020年12月31日到期。

於開始日期後的第三年末，花樣年集團(中國)作為發行人有權調整利率，而2016年首批境內企業債券持有人可選擇以債券本金額面值向花樣年集團(中國)回售全部或部份的債券(「認沽期權二」)。

上述債券含有負債部份及認沽期權二。負債部分實際年利率為約7.46%。債券持有人所持有之認沽期權二視為與主合約的經濟特征及風險有密切關係的嵌入衍生工具，因此，沽出認沽期權並不與負債部分分開。

(h) 於2019年到期的2016年第二批境內企業債券

於2016年1月29日，本公司非全資附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司(「深圳彩生活」)發行金額為人民幣100,000,000元於深交所上市的首批非公開境內企業債券(「2016年第二批境內企業債券」)。2016年第二批境內企業債券有抵押，按年利率6.7厘計息，自2016年1月29日起每年支付利息及將於2019年1月28日到期。實際年利率為7.91厘。

於2016年9月9日，深圳彩生活發行金額為人民幣300,000,000美元的第二批境內企業債券，其有抵押，按年利率7.00厘計息，自2016年9月9日起每年支付利息及將於2019年9月8日到期。實際年利率為8.1厘。

(i) 於2019年到期的2016年第三批境內企業債券

截至2016年12月31日止年度，花樣年集團(中國)分五批發行金額共為人民幣3,000,000,000元的非公開境內公司債券(「第三批境內企業債券」)，詳情載列如下：

批次	發行日期	到期日	年利率	本金額 人民幣千元
第一批	2016年5月19日	2019年5月19日	7.5%	500,000
第二批	2016年7月15日	2019年7月15日	6.8%	331,000
第三批	2016年8月17日	2019年8月17日	7.2%	1,300,000
第四批	2016年8月23日	2019年8月23日	7.3%	300,000
第五批	2016年9月7日	2019年9月7日	6.6%	569,000

第三批境內企業債券屬無抵押並按每年支付利息。除非持有人提早向花樣年集團(中國)回售，五個批次的境內企業債券將於2019年到期。

於開始日期後的第二年末，花樣年集團(中國)作為發行人有權調整利率，而2016年第三批境內企業債券持有人可選擇以債券本金額面值向花樣年集團(中國)回售全部或部份的債券(「認沽期權三」)。

上述債券含有負債部份及上述認沽期權三。負債部分的實際年利率約8.22%、7.52%、8.05%、8.29%及7.97%。債券持有人所持有之認沽期權三視為與主合約的經濟特征及風險有密切關係的嵌入衍生工具，因此，沽出認沽期權並不與負債部分分開。

截至2016年12月31日止年度

## 40. 優先票據及債券 (續)

附註：(續)

(j) 於2019年到期的2016年5月優先票據

於2016年5月4日，本公司發行本金總額為人民幣600,000,000元的有擔保優先票據(「2016年5月原優先票據」)。2016年5月原優先票據由本公司若干子公司股權擔保。發行價為本金額的100%。2016年5月原優先票據於新加坡交易所上市交易，按年利率為9.5%計息，利息每半年於5月4日和11月4日支付，且除非提前贖回，否則將於2019年5月4日到期。

於2016年8月29日，本公司發行本金總額為人民幣1,000,000,000元的有擔保額外優先票據(「2016年5月額外優先票據」)。2016年5月額外優先票據由本公司若干子公司股權擔保。發行價為本金額的101.625%。2016年5月額外優先票據於新加坡交易所上市交易，按年利率為9.5%計息，且除非提前贖回，利息每半年於8月29日和2月28日支付。2016年5月額外優先票據將獲綜合入賬並與2016年5月原優先票據構成單一序列，其條款及條件與2016年5月原優先票據相同，惟發行日期及發行價除外。

該等優先票據可於以下情形下贖回：

於2019年5月4日前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2016年4月26日之發售備忘錄)(「適用溢價六」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

適用溢價六為於有關贖回日期相等於本金加相關利息計算至2019年5月4日，並以2%之利率折現的金額超出本金部份。

於2019年5月4日前任何時間，本公司可以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額109.50%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權。負債部分實際年利率為約10.66%。提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時及2016年12月31日上述提早贖回權的公允值微不足道。

(k) 於2021年到期的2016年10月優先票據

於2016年10月4日，本公司發行本金總額為400,000,000美元的有擔保優先票據(「2016年10月原優先票據」)。2016年10月原優先票據由本公司若干子公司股權擔保。發行價為本金額的100%。2016年5月原優先票據於新加坡交易所上市交易，按年利率為7.375%計息，利息每半年於10月4日和4月4日支付。除非提前贖回，優先票據將於2021年10月4日到期。

於2016年12月29日，本公司發行本金總額為人民幣100,000,000美元的有擔保額外優先票據(「2016年10月額外優先票據」)。2016年10月額外優先票據由本公司若干子公司股權擔保。發行價為本金額的99.884%。2016年5月額外優先票據於新加坡交易所上市交易，按年利率為7.375%計息，且除非提前贖回，利息每半年於12月29日和5月29日支付。2016年10月額外優先票據將獲綜合入賬並與2016年10月原優先票據構成單一序列，其條款及條件與2016年10月原優先票據相同，惟發行日期及發行價除外。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 40. 優先票據及債券(續)

附註：(續)

- (k) 於2021年到期的2016年10月優先票據(續)  
該等優先票據可於以下情形下贖回：

於2019年10月4日或之後的任何時間，倘於下述年度10月4日開始的十二個月期間進行贖回，本公司可選擇按相等於該等票據按下表所載之本金額的百分比的贖回價另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部或部分該等優先票據。

期間	贖回價
2019年10月4日至2020年10月3日	103.688%
2020年10月4日及往後	101.844%

於2019年10月4日前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加適用溢價(定義見本公司日期為2016年9月28日之發售備忘錄)(「適用溢價七」)的贖回價以截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但並非部分)該等票據。

適用溢價七為該等優先票據本金之1%或相等於本金加相關利息計算至2019年10月4日，並以可比美國國債價格加100點子之利率折現的金額超出本金部份，兩者較大者。

於2019年10月4日前任何時間，本公司可在股權發售中以本公司普通股之發行所得現金款項淨額，不時按該等優先票據本金額107.375%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多該等優先票據本金總額35%，惟在各次贖回後，須有於原發行日已發行的票據本金總額最少65%尚未償付，而任何有關贖回乃於相關股權發售事宜完成後60天內進行。

該等優先票據含有負債部分和上述的提早贖回權。負債部分的實際年利率為約7.70%。提早贖回權視為並非與主合約有密切關係的嵌入衍生工具。董事認為於初始確認時以及2015年及2016年12月31日上述提早贖回權的公允價值微不足道。

優先票據負債部份於年內之變動載列如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
於1月1日	9,535,252	6,768,132
於優先票據及債券發行日期之所得款項淨額	9,304,790	3,181,694
匯兌虧損	637,911	256,623
利息開支	1,364,974	887,481
支付利息	(1,104,763)	(762,752)
償還優先票據	(1,000,000)	(795,926)
部分購回於2017年到期的2012年優先票據及於2019年到期的2014年優先票據	(358,539)	-
於12月31日	18,379,625	9,535,252

截至2016年12月31日止年度

41. 已發行資產抵押證券

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已發行資產抵押證券	275,084	—
應付帳面值		
一年內	37,642	—
一年以上，兩年之內	52,236	—
兩年以上，五年之內	185,206	—
	275,084	
減：一年內到期款項(於流動負債示列)	(37,642)	—
非流動負債中一年後到期款項	237,442	—

於2016年8月，深圳彩生活根據證券化安排發行以有關若干應收賬款的未來現金流量作抵押的資產支持證券(「資產支持證券」)，以支付物業管理費。資產支持證券按貼現率5%發行，總面值為人民幣300,000,000元，按每年4.5厘至6.1厘計息。根據證券化安排，本金及利息須於2016年11月至2021年8月間按季度支付並有屆滿日期。實際利率介乎每年6.9厘至8.3厘。

就金額人民幣135,000,000元的若干部分資產抵押證券而言，於第三年末，深圳彩生活(作為發行人)有權調整利率及資產支持證券持有人有權(「認沽期權4」)按本金額面值將資產支持證券全部或部分售回予本集團。

認沽期權的4被視為與經濟特性及風險與主合約緊密關連的嵌入衍生工具，因此，書面認沽期權並未自負債部分分離。

資產支持證券的負債部分於年內的變動載於下文：

	人民幣千元
於2016年1月1日	—
於發行資產支持證券的所得款項淨額	284,930
利息開支	6,863
償還本金額	(12,500)
已付利息	(4,209)
於2016年12月31日	275,084

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 42. 界定福利承擔

本公司全資附屬公司根據附屬公司採納的僱員福利計劃向於2012年12月31日已退休及將退休的中國合資格僱員支付離職後承擔。該等福利僅適用於合資格僱員。

該計劃令本集團承受精算風險，包括利率風險、薪水增加風險、平均薪水開支風險及員工流失率風險。

利率風險	界定福利計劃承擔的現值乃使用參照政府債券收益率釐定的貼現率計算。因此，債券利率下降將增加計劃責任。
薪水增加風險	界定福利計劃承擔的現值乃參照計劃參與者的未來福利計算。因此，計劃參與者的薪水增加將增加計劃責任。
平均薪水開支風險	界定福利計劃承擔的現值乃使用參照計劃參與者的平均薪水開支計算。因此，計劃參與者的平均薪水開支增加將增加計劃責任。
員工流失率風險	界定福利計劃承擔的現值乃參照計劃參與者的員工流失率計算。因此，計劃參與者的員工流失率減少將增加計劃責任。

於2016年12月31日界定福利承擔現值的精算估值由獨立精算事務所Aon Hewitt Consulting (Shanghai) Co., Ltd. (美國精算師協會成員) 進行。界定福利承擔的現值及相關當前服務成本及過往成本乃使用預計單位信用法計量。

精算估值使用的主要假設如下：

	2016年12月31日	收購日期
貼現率	3.75%	3.50%
薪水增長率	5.00%	5.00%
平均薪水開支趨勢比率	5.00%	5.00%
員工流失率	4.00%	4.00%

截至2016年12月31日止年度

42. 界定福利承擔(續)

在綜合損益及其他全面收益表確認的界定福利計劃數額如下：

	人民幣千元
服務成本	1,590
利息成本	2,146
於損益中確認的界定福利計劃組成部分	3,736
於其他全面收益中確認的界定福利計劃組成部分	22,974
總計	26,710

服務成本計入損益中的行政開支。利息成本計入損益中的融資成本。因財務假設變動產生的界定福利承擔淨額之重新計量計入其他全面收益。

退休金額及於綜合財務狀況表中確認的補充福利承擔釐定如下：

年內退休及補充福利承擔之現值變動如下：

	人民幣千元
於2016年1月1日	-
收購附屬公司(附註46(b))	102,813
服務成本	1,590
利息成本	2,146
已付福利	(2,571)
財務假設變動產生的精算虧損	103,978
於其他全面收益中確認的界定福利成本組成部分	22,974
於2016年12月31日	126,952

死亡率假定為中國居民預期平均壽命及已付提早退休人員的醫療成本假定為持續直至退休人員死亡。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 42. 界定福利承擔(續)

釐定界定福利承擔中作出的重大精算假設為貼現率及薪水增長率。下文敏感度分析乃基於報告期末發生的相關假設的合理可能變動釐定，但所有其他因素保持不變。

- 截至2016年12月31日止年度，倘福利承擔貼現率增加1%，界定福利承擔將減少人民幣17,133,000元；
- 截至2016年12月31日止年度，倘福利承擔貼現率減少1%，界定福利承擔將增加人民幣21,814,000元；
- 截至2016年12月31日止年度，倘薪水增長率增加1%，界定福利承擔將增加人民幣5,389,000元；
- 截至2016年12月31日止年度，倘薪水增長率減少1%，界定福利承擔將減少人民幣4,724,000元。

上述敏感度分析可能並不代表界定福利承擔的實際變化，原因為部分假設可能彼此關聯，而假設中的變化不大可能單獨出現。

此外，於呈列上述敏感度分析時，界定福利承擔的現值乃使用於報告期末的預計單位信用法釐定，與計算於綜合財務狀況表中確認的界定福利承擔負債所用者相同。

編製報告期間敏感度分析時使用的方法及假設並無變動。

福利承擔的平均年期分析如下：

- 退休人員：截至2016年12月31日止年度為9.8年；及
- 當前人員：截至2016年12月31日止年度為21.1年。

截至2016年12月31日止年度

43. 撥備

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
就報告分析：		
非流動負債	–	33,255
流動負債	37,154	–
	37,154	33,255

	物業撥備 人民幣千元 (附註a)	擔保撥備 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
於2016年1月1日	33,255	–	33,255
收購附屬公司(附註46(b))	–	14,873	14,873
年內新增撥備	–	13,140	13,140
動用撥備	–	(11,350)	(11,350)
成本調整	(12,764)	–	(12,764)
於2016年12月31日	20,491	16,663	37,154

附註：

- (a) 於截至2013年12月31日止年度，本集團自獨立第三方收購深圳騰星宏達投資發展有限公司(「深圳騰星」)。根據買賣協議，本公司與深圳騰星前權益持有人協定，當本集團物業項目建築竣工後，本集團須將於該物業項目內已竣工物業之5%轉讓予深圳騰星前權益持有人。

為完成將交付予深圳騰星前權益持有人所產生之該5%竣工物業而將招致成本(包括開發費用及物業建築之其他應佔開支)之潛在數額已入賬列作撥備。截至2016年12月31日止年度，物業項目建設已竣工及竣工物業預期將於2017年轉讓予深圳騰星。

- (b) 撥備指就燃料泵授出的擔保撥備，此為管理層基於過往經驗及下次產品的行業平均值對本集團就燃料泵授出的一年擔保項下負債的最佳估計。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 44. 股本

	股份數目	金額 港元	相等於 人民幣千元
<b>每股面值0.1港元之普通股</b>			
法定：			
於2015年1月1日、2015年及2016年12月31日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及已悉數繳足：			
於2015年1月1日	5,757,458,024	575,745,802	497,485
行使購股權時發行股份	3,721,400	372,140	312
於2015年12月31日	5,761,179,424	576,117,942	497,797
行使購股權時發行股份	617,640	61,764	51
於2016年12月31日	5,761,797,064	576,179,706	497,848

## 45. 永久資本工具

於2014年4月，本公司一家全資附屬公司（「該附屬公司」）與一名獨立第三方訂立永久資本工具協議（「協議」），以總金額人民幣700,000,000元發行永久資本工具（「永久資本工具」）。發行永久資本工具旨在發展於中國的現有物業開發項目。

根據該協議，永久資本工具並無訂立到期日，而該附屬公司有權支付本金額加應計、未付或遞延分派款項將其贖回。該工具於首年及第二年的年分派率為9%，之後於第三年及往後年度的年分派率將增加至24%。倘該年度並無支付分派，則往後年度的分派率按溢價100%調整。年分派率的上限為24%。永久資本工具由本公司兩間附屬公司以及本公司董事潘軍先生及曾寶寶小姐共同擔保，並以本公司一家附屬公司的股份質押以及本公司一家全資附屬公司所擁有的土地使用權作抵押。

該附屬公司可酌情延遲支付分派。於出現任何未付或遞延分派時，本公司及該附屬公司不得向本公司股東宣派或支付股息。因此，永久資本工具分類為權益工具，並於綜合財務狀況表中呈列為權益的一部分。

截至2016年12月31日止年度，本集團已悉數購回賬面值人民幣700,000,000元的永久資本工具及派付相關股息人民幣48,050,000元。

截至2016年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司

### (a) 透過收購附屬公司購買資產及負債

#### 截至2016年12月止年度

- (i) 於2016年7月，本集團透過收購四川瀚峰置業有限公司91%股權購買中國四川的一幅地塊，現金代價為人民幣727,900,000元。
- (ii) 於2016年11月，本集團透過收購上海粵商投資有限公司的全部股權購買中國上海的在建待售物業，現金代價為人民幣151,610,000元。

上述交易列作購買資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
物業、廠房及設備	35
預付租賃款項	360,641
預付租賃款項溢價	403,861
在建待售物業	280,100
其他應收款項	35,864
銀行結餘及現金	8
其他應付款項	(168,951)
	911,558
以下列方式支付的總代價：	
現金	755,610
於一年內到期之應付代價	123,900
非控股權益	32,048
	911,558
收購產生的現金流出淨額	
年內已付現金代價	755,610
已收購的銀行結餘及現金	(8)
	755,602

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司 (續)

### (a) 透過收購附屬公司購買資產及負債 (續)

#### 截至2015年12月止年度

- (i) 於2014年3月31日，本集團以現金代價人民幣206,410,000元向一名獨立第三方出售其於本公司間接全資附屬公司寧波世紀華豐房產有限公司(「華豐」)的51%股權。現金代價應於2015年3月31日前結清，於交易完成後，收購將導致喪失控制權。由於買方出現財務困難，代價未能結清。於2015年3月31日，本集團及買方訂立終止協議，據此終止出售華豐51%股權的交易，並豁免應收買方的應收代價人民幣206,410,000元。本集團於終止協議後取得華豐的控制權。華豐主要於中國從事物業開發。
- (ii) 於2015年12月11日，本集團透過收購海逸投資有限公司(「海逸」)100%股權收購位於中國上海的已竣工投資物業，現金代價為人民幣87,500,000元。

上述交易列作購買資產及負債。有關以上交易購入的資產淨值詳情如下：

	人民幣千元
已收購資產淨值	
物業、廠房及設備	1,531
投資物業	124,327
銷售物業	1,138,188
應收賬款及其他應收款項	42,546
應收本公司若干附屬公司款項	106,191
可收回稅項	27,354
銀行結餘及現金	41,481
應付賬款及其他應付款項	(13,154)
銷售物業的已付按金	(547,390)
借款－於一年後到期	(421,095)
遞延稅項負債	(13,456)
	486,523

截至2016年12月31日止年度

46. 收購附屬公司 (續)

- (a) 透過收購附屬公司購買資產及負債 (續)  
截至2015年12月止年度 (續)

	人民幣千元
以下列方式支付的總代價：	
收購海逸的現金代價	87,500
於終止時豁免的出售華豐相關應收代價	206,410
過往分類為於一間合營企業的權益之華豐49%股權	192,613
	486,523
收購產生的現金流出淨額	
年內已付現金代價	87,500
已收購的銀行結餘及現金	(41,481)
	46,019

- (b) 收購業務

截至2016年12月31日止年度

本集團以總代價人民幣729,368,000元收購下列公司。於收購時，本公司董事認為，收購構成一項業務合併。因此，交易使用購買法入賬。

收購上述附屬公司以繼續擴張本集團之物業發展、物業管理及其他營運。

所收購子公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購	
			權益	主要業務
美國ASIMCO第三投資公司	438,825	6月	100%	生產及銷售油泵
合浦縣南珠物業服務有限責任公司	8,000	1月	80%	提供物業營運服務
襄陽美溢達物業服務有限公司	3,600	1月	80%	提供物業營運服務
包頭市眾聯行物業服務有限公司	3,580	1月	80%	提供物業營運服務

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司 (續)

### (b) 收購業務 (續)

截至2016年12月31日止年度 (續)

所收購子公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購 權益	主要業務
婁底市和園物業服務有限公司	300	1月	51%	提供物業營運服務
寧夏藍山之家物業服務有限公司	— (附註)	2月	80%	提供物業營運服務
連雲港市鴻鑫物業管理有限公司	3,000	4月	70%	提供物業營運服務
長沙美景物業管理有限公司	5,000	4月	70%	提供物業營運服務
重慶泓山物業管理有限公司	81,749	6月	87%	提供物業營運服務
成都嘉迅物業管理有限公司	12,104	6月	100%	提供物業營運服務
江蘇立德綠色建築系統集成有限公司	30,000	7月	60%	提供建設服務
上海軒宇物業管理有限公司	2,530	8月	80%	提供物業營運服務
常州九洲福安物業服務有限公司	31,700	8月	100%	提供物業營運服務
昆山中恒物業管理有限公司	5,679	8月	80%	提供物業營運服務

截至2016年12月31日止年度

46. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購業務 (續)

截至2016年12月31日止年度 (續)

所收購子公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購 權益	主要業務
常州源鑫物業服務有限公司	6,000	8月	100%	提供物業營運服務
江蘇金陽物業管理有限責任公司	5,880	8月	80%	提供物業營運服務
福州三澤物業管理有限公司 (附註)	-	8月	80%	提供物業營運服務
東莞市方圓物業管理有限公司	3,130	8月	90%	提供物業營運服務
成都宏鵬物業管理有限公司	90,100	8月	100%	提供物業營運服務
貴州深宏物業服務有限公司	8,800	8月	80%	提供物業營運服務
福州新三澤物業服務有限公司	9,000	8月	80%	提供物業營運服務
四川省西城物業經營管理有限公司	5,760	8月	80%	提供物業營運服務
廣安市現代物業管理有限責任公司	1,920	8月	80%	提供物業營運服務
內江金黃物業管理有限公司	2,000	8月	80%	提供物業營運服務

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司 (續)

### (b) 收購業務 (續)

截至2016年12月31日止年度 (續)

所收購子公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購 權益	主要業務
貴州深宏運商業運營管理有限公司	- (附註)	8月	80%	物業開發
贛州嘉聯運物業管理有限公司	2,080	9月	80%	提供物業營運服務
福建永嘉商業物業管理有限公司	1,200	10月	60%	提供物業營運服務
南昌市友聯置業有限公司	1,320	11月	60%	提供物業營運服務
武漢美樂居置業有限公司	5,010	11月	50.1%	提供物業營運服務

附註：代價低於人民幣1,000元。

轉讓代價總額

	人民幣千元
現金	668,994
就過往年度收購子公司支付的訂金	14,891
計入應付賬款及其他應付款項內一年內到期之應付代價	45,483
	729,368

截至2016年12月31日止年度

46. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購業務 (續)

截至2016年12月31日止年度 (續)

收購相關成本並不重大，並已在本年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。

於收購日期獲取的資產及確認的負債載列如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	285,750
無形資產	81,378
預付租賃款項	59,791
預付租賃款項溢價	1,231,740
存貨	65,224
應收賬款及其他應收款項	420,473
應收附屬公司非控股股東款項	41,949
銀行結餘及現金	52,905
應付賬款及其他應付款項	(490,967)
應付本公司子公司款項	(270,186)
稅項負債	(2,826)
借款—於一年內到期	(48,053)
界定福利責任	(102,813)
撥備	(14,873)
遞延稅項負債	(253,224)
	1,056,268

公允值為人民幣420,473,000元之應收賬款及其他應收款項與其合約總額相若，且預期不會收取重大合約現金流量。

非控股權益

收購非全資擁有子公司產生的非控股權益乃參考於收購日期收購方之可識別資產淨值之公允值之比例計量，為人民幣506,101,000元。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司 (續)

### (b) 收購業務 (續)

截至2016年12月31日止年度 (續)

收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	729,368
非控股權益	506,101
減：已收購資產淨額之公允值	(1,056,268)
收購產生之商譽(附註18)	179,201

於2016年收購日期，商譽人民幣179,201,000元乃按被收購人被收購的可識別資產(包括物業、廠房及設備以及無形資產)淨值的暫估公允值釐定。收購子公司產生的商譽，乃由於收購包括於收購日期的預期協同效應之裨益及未來盈利能力。

本集團已確認與物業管理及其他分部項下收購子公司有關的無形資產人民幣1,378,000元。

收購產生的現金流出淨額

	人民幣千元
已付現金代價	(668,994)
減：所收購之銀行結餘及現金	52,905
	(616,089)

截至2016年12月31日止年度

46. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購業務 (續)

截至2015年12月31日止年度

本集團以總代價人民幣910,327,000元收購下列子公司。以下子公司的收購旨在持續擴張本集團的物業營運。

所收購子公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購 收購權益	主要業務
蘇州悅華置合物業服務有限公司	30,890	1月	85%	提供物業營運服務
蘇州易亞物業管理有限公司	19,470	1月	90%	提供物業營運服務
徐州市濱湖花園物業管理有限公司	7,880	1月	90%	提供物業營運服務
廣西南寧瀚新物業服務有限公司	3,280	1月	80%	提供物業營運服務
撫州鴻德物業有限公司	2,880	1月	90%	提供物業營運服務
長沙高盛物業管理有限公司	2,280	1月	80%	提供物業營運服務
鐵嶺世紀中天物業管理有限公司	1,590	1月	100%	提供物業營運服務
瀋陽天盛河畔物業管理有限公司	1,500	1月	95%	提供物業營運服務
南昌名泰物業管理有限公司	1,000	1月	90%	提供物業營運服務
清遠市大管家物業管理有限公司	900	1月	80%	提供物業營運服務

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司 (續)

### (b) 收購業務 (續)

截至2015年12月31日止年度 (續)

本集團以總代價人民幣910,327,000元收購下列子公司。以下子公司的收購旨在持續擴張本集團的物業營運。(續)

所收購子公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購 收購權益	主要業務
陝西彩逸飛物業管理有限公司	500	1月	100%	提供物業營運服務
陝西鑫昌物業管理有限公司	- (附註)	1月	90%	提供物業營運服務
寧夏天雨子越物業服務有限公司	- (附註)	1月	80%	提供物業營運服務
世紀物業管理有限公司	1,187	2月	85%	提供物業營運服務
鞍山市大德物業有限公司	1,580	3月	80%	提供物業營運服務
深圳市開元國際物業管理有限公司	330,000	6月	100%	提供物業營運服務
常州江南中鑫物業服務有限公司	57,060	6月	80%	提供物業營運服務
蘇州萬寶物業管理有限公司	37,330	6月	70%	提供物業營運服務
揚州市恒久物業服務發展有限公司	10,660	6月	80%	提供物業營運服務
廈門市創優物業管理有限公司	10,040	6月	70%	提供物業營運服務
河南瑞祥物業管理有限公司	6,160	6月	80%	提供物業營運服務

截至2016年12月31日止年度

46. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購業務 (續)

截至2015年12月31日止年度 (續)

本集團以總代價人民幣910,327,000元收購下列子公司。以下子公司的收購旨在持續擴張本集團的物業營運。(續)

所收購子公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購 收購權益	主要業務
贛州錦通物業管理有限公司	6,260	6月	100%	提供物業營運服務
桂林市仁和物業服務有限公司	4,190	6月	70%	提供物業營運服務
四川蜀峰物業服務有限公司	- (附註)	7月	80%	提供物業營運服務
葫蘆島市萬廈物業管理有限公司	3,680	7月	80%	提供物業營運服務
杭州利軒物業管理有限公司	11,325	7月	80%	提供物業營運服務
揚州市興達物業服務有限公司	2,450	7月	90%	提供物業營運服務
長沙祥旺物業管理有限公司	500	7月	100%	提供物業營運服務
廣西福來物業服務有限責任公司	47,800	7月	80%	提供物業營運服務
西安榮鑫物業管理有限公司	18,889	7月	60%	提供物業營運服務
襄陽江山新苑物業服務有限責任公司	1,661	7月	80%	提供物業營運服務
清遠金力物業管理有限公司	1,000	7月	80%	提供物業營運服務
榆林市榮鑫物業管理有限公司	1,990	7月	75%	提供物業營運服務

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司 (續)

### (b) 收購業務 (續)

截至2015年12月31日止年度 (續)

本集團以總代價人民幣910,327,000元收購下列子公司。以下子公司的收購旨在持續擴張本集團的物業營運。(續)

所收購子公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購 收購權益	主要業務
武漢凱樂豐物業管理有限公司	3,080	7月	70%	提供物業營運服務
荊州市楚陽物業管理有限公司	3,080	9月	80%	提供物業營運服務
成都合力物業服務有限公司	56,500	9月	80%	提供物業營運服務
成都忠信英聯華物業管理顧問有限公司	380	9月	80%	提供物業營運服務
上海新貴盛物業管理有限公司	11,880	9月	90%	提供物業營運服務
河南聯盛物業服務有限公司	9,280	12月	80%	提供物業營運服務
無錫市盛泰物業管理有限公司	5,580	12月	80%	提供物業營運服務
上海通翼物業有限公司	2,880	12月	51%	提供物業營運服務
南昌幸福物業管理有限公司	8,180	12月	70%	提供物業營運服務
江西省君安物業管理有限公司	1,995	11月	100%	提供物業營運服務
Morning Star	181,560	12月	100%	提供旅遊代理服務

附註：已產生代價少於人民幣1,000元。

截至2016年12月31日止年度

46. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購業務 (續)

截至2015年12月31日止年度 (續)

轉讓代價總額

	人民幣千元
現金	703,815
就過往年度收購子公司支付的訂金	68,385
計入應付賬款及其他應付款項內一年內到期之應付代價	138,127
	910,327

收購相關成本並不重大，並已在本年內確認為一項開支及計入簡明綜合損益及其他全面收益表中「行政開支」項下。

於收購日期獲取的資產及確認的負債載列如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	99,141
投資物業	15,367
無形資產	190,628
遞延稅項資產	13,791
應收賬款及其他應收款項	170,877
應收附屬公司非控股股東款項	66,209
應收本公司子公司款項	21,216
按公允值透過損益列賬之財務資產	54,158
銀行結餘及現金	174,795
應付賬款及其他應付款項	(358,592)
應付附屬公司非控股股東款項	(465)
應付本公司子公司款項	(49,055)
稅項負債	(10,680)
遞延稅項負債	(60,586)
借款	(299)
	326,505

公允值為人民幣170,877,000元之應收賬款及其他應收款項與其合約總額相若，且預期不會收取重大合約現金流量。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司 (續)

### (b) 收購業務 (續)

截至2015年12月31日止年度 (續)

非控股權益

收購非全資擁有子公司產生的非控股權益乃參考於收購日期收購方之可識別資產淨值之公允值之比例計量，為人民幣15,809,000元。

收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	910,327
非控股權益	15,809
減：已收購資產淨額之公允值	(326,505)
收購產生之商譽(附註18)	599,631

收購子公司產生的商譽，乃由於收購包括於收購日期的預期協同效應之裨益及未來盈利能力。

本集團已確認與物業管理及其他分部項下收購子公司有關的無形資產人民幣190,628,000元。

收購產生的現金流出淨額

	人民幣千元
已付現金代價	(703,815)
減：所收購之銀行結餘及現金	174,795
	(529,020)

截至2016年12月31日止年度

## 46. 收購附屬公司 (續)

### (c) 收購附屬公司額外股權

#### 截至2015年12月31日止年度

- (i) 截至2015年12月31日止年度，本集團自一名非控股股東收購深圳市國正向前投資發展有限公司(「國正」)額外36%股權及本集團的國正股權由64%增加至100%。代價人民幣11,880,000元與本集團按比例應佔國正資產淨值人民幣9,831,000元之間的差額人民幣2,049,000元轉撥至特別儲備。
- (ii) 截至2014年12月31日止年度，本集團向一名獨立第三方出售本公司間接全資附屬公司桂林萬豪房地產開發有限公司(「萬豪」)及成都置富房地產開發有限公司(「置富」)分別49%及40%股權，現金代價為人民幣399,240,000元，應於2015年3月31日前結清。由於買方出現財務困難，未能於2015年3月31日結清代價，因此本集團及買方訂立終止協議，據此終止出售萬豪及置富分別49%及40%股權，並豁免應收買方的應收代價人民幣399,240,000元。

因此，本集團向非控股股東購回萬豪及置富49%及40%股權。代價人民幣399,240,000元與本集團按比例應佔附屬公司資產淨值人民幣359,580,000元之間的差額人民幣39,660,000元轉撥至特別儲備。萬豪及置富從事物業開發業務，並於中國持有在建物業。於上述交易終止後，於2014年收取之現金代價人民幣36,990,000元退還予買方，為換取建築工程而結算之部分代價人民幣200,000,000元已註銷並於貿易應付款項確認及應收代價人民幣162,250,000元已豁免。

## 47. 出售附屬公司

### (a) 出售附屬公司

#### 截至2016年12月31日止年度

- (i) 於2016年5月，本集團按代價人民幣549,305,000元向第三方出售深圳花郡投資管理有限公司的全部股權。該公司從事物業投資。
- (ii) 於2016年11月，本集團按代價人民幣1,100,000,000元向本公司之合營企業深圳鼎盛出售四川西美投資有限公司(「四川西美」)之全部股權。四川西美從事物業開發。
- (iii) 於2016年12月，本集團透過出售無錫花樣年房地產有限公司(「無錫花樣年」)的全部股權出售若干投資物業予第三方，代價為人民幣51,000,000元。無錫花樣年從事物業開發。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 47. 出售附屬公司 (續)

### (a) 出售附屬公司 (續)

#### 截至2016年12月31日止年度 (續)

上述交易乃列作出售附屬公司。上述交易的所出售資產淨值的詳情概列如下：

	人民幣千元
喪失控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	1,543
投資物業	697,431
應收賬款及其他應收款項	116,862
待售物業	3,482,224
應收本公司合營企業款項	777,116
遞延稅項資產	60,691
銀行結餘及現金	67,159
應付賬款及其他應付款項	(868,415)
就待售物業收取的按金	(290,809)
稅務負債	(437,502)
應付本公司若干附屬公司款項	(1,846,568)
應付合營企業款項	(3,901)
借款	(50,000)
遞延稅項負債	(46,459)
	1,659,372
出售子公司收益：	
現金代價	1,674,805
應收代價	25,500
	1,700,305
出售資產淨值	(1,659,372)
	40,933
出售產生的現金流入淨額	
現金代價	1,674,805
出售銀行結餘及現金	(67,159)
	1,607,646

截至2016年12月31日止年度

## 47. 出售附屬公司 (續)

### (a) 出售附屬公司 (續)

#### 截至2015年12月31日止年度

- (i) 於2015年1月，本集團透過按代價人民幣40,382,000元向一名獨立第三方Charmfull Limited出售其控股公司全部股權，藉此出售其可供出售投資。
- (ii) 如附註47(b)所述，於出售王牌電子(深圳)有限公司(「TCL King」)的45%股權後，於2015年9月，本集團透過以現金代價人民幣429,000,000元向同一獨立第三方出售其控股公司Talent Bright International Limited的全部股權以進一步出售TCL King餘下55%股權。TCL King從事物業開發業務。
- (iii) 於2015年9月，本集團以代價人民幣355,000,000元向一名獨立第三方出售其於成都凱鎮有限公司(「成都凱鎮」)的全部股權。成都凱鎮從事提供酒店服務。
- (iv) 於2015年12月，本集團以代價人民幣290,000,000元向一名獨立第三方出售其於花樣年酒店管理有限公司(「花樣年酒店管理」)的全部股權。花樣年酒店管理從事酒店管理。
- (v) 於2015年12月，本集團以代價人民幣1,100,000,000元出售其於Fantasia Commercial Management (HK) Co., Ltd (「Fantasia Commercial」)的全部股權。Fantasia Commercial從事酒店管理。截至2015年12月31日止年度，已收取人民幣500,000,000元及餘下代價人民幣600,000,000元已於截至2016年12月31日止年度結清。

上述交易乃列作出售附屬公司。上述交易的所出售資產淨值的詳情概列如下：

	人民幣千元
代價之支付方式：	
現金	1,433,920
一年內應收代價(附註27)	761,000
將於出售時抵銷的收購控股公司可供出售投資相關應付代價	19,462
	2,214,382

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 47. 出售附屬公司 (續)

### (a) 出售附屬公司 (續)

	人民幣千元
喪失控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	83,871
投資物業	1,789,474
可供出售投資	38,910
應收賬款及其他應收款項	32,987
銀行結餘及現金	1,441
應收本公司附屬公司款項	53,145
應付賬款及其他應付款項	(320)
遞延稅項負債	(295,220)
	1,704,288
出售子公司收益：	
現金代價	1,433,920
應收代價	761,000
將於出售時抵銷的收購控股公司可供出售投資相關應付代價	19,462
總代價	2,214,382
出售資產淨值	(1,704,288)
非控股權益	279,945
	790,039
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	1,433,920
出售現金結餘及現金	(1,441)
	1,432,479

截至2016年12月31日止年度

## 47. 出售附屬公司 (續)

### (b) 出售不會喪失控制權的附屬公司部份權益

#### 截至2016年12月31日止年度

- (i) 截至2016年12月31日止年度，本公司的非全資附屬公司美易家以代價人民幣71,759,000元向若干第三方發行股份。於完成股份認購後，本公司股權由70.00%攤薄至69.29%且其構成視作出售不會喪失控制權的附屬公司部份權益。已收代價與於出售美易家部分權益日期於美易家的0.71%股權應佔資產淨值的差額人民幣6,989,000元已於特別儲備確認。

#### 截至2015年12月31日止年度

- (i) 截至2015年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣1,500,000元向獨立第三方出售美易家30%股權。美易家從事提供物業管理服務。

已收代價人民幣1,500,000元與非控股股東按比例持有的美易家資產淨值人民幣10,170,000元之間的差額人民幣8,670,000元計入特別儲備。

- (ii) 於2015年6月，本集團以現金代價人民幣300,000,000元向一名獨立第三方出售其於TCL King持有的45%股權。

代價人民幣300,000,000元與非控股股東按比例持有的TCL King資產淨值人民幣270,189,000元之間的差額人民幣29,811,000元計入特別儲備。

### (c) 出售不會喪失控制權的一間子公司部份權益

#### 截至2016年12月31日止年度

- (i) 截至2016年12月31日止年度，本公司的全資附屬公司深圳市花樣年地產集團有限公司及深圳前海嘉年投資基金管理有限公司與兩名獨立第三方訂立合夥協議(「合夥協議」)成立燕湖信嘉。該合夥企業從事產業投資及投資管理。本集團於該合夥企業中46%股權分類為於本集團聯營企業的權益。

根據合夥協議，本集團的注資為人民幣771,000,000元及以轉讓北京花萬里99%股權及現金人民幣500,000元償付，而其他各方的注資則為現金人民幣900,500,000元。於轉讓99%股權及成立合夥企業後，本集團失去對北京花萬里的控制權及於北京花萬里的餘下1%股權分類為於聯營企業的權益，原因為所有戰略財務及運營決定須於股東大會上由三分之二董事批准。北京花萬里於中國從事物業開發。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 47. 出售附屬公司 (續)

### (c) 出售不會喪失控制權的一間子公司部份權益 (續)

#### 截至2016年12月31日止年度 (續)

- (ii) 截至2016年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣665,000,000元向獨立第三方出售蘇州林甲岩房地產開發有限公司(「林甲岩」)95%股權，導致於完成交易後失去控制權。於蘇州林甲岩的餘下5%股權入賬列作可供出售投資。蘇州林甲岩於中國從事物業開發。
- (iii) 於附註16(b)所述交易後，於2016年8月25日，本公司附屬公司花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年中國」)、深圳彩生活、美易家及一名獨立第三方深圳嘉信蕪湖歌斐資產管理有限公司(「蕪湖歌斐」)訂立基金投資協議(「投資協議」)後新成立創世嘉年基金。花樣年中國、深圳彩生活、美易家及蕪湖歌斐就成立創世嘉年基金分別注資人民幣260,000,000元、人民幣60,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣600,000,000元，分別佔創世嘉年基金約26.5%、6.1%、6.1%及61.3%權益。此後，創世嘉年基金以現金代價人民幣204,000,000元收購深圳嘉信的全部股權並提供貸款人民幣776,000,000元。就該交易而言，深圳嘉信將不再為本集團的附屬公司及本集團於創世嘉年基金的合共38.7%權益入賬列作於合營企業的權益。

該等交易入賬列作出售導致喪失控制權的附屬公司的部分權益。詳情概述如下：

於喪失已售附屬公司控制權日期獲終止確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
於喪失已售附屬公司控制權日期獲終止確認的資產及負債如下：	
物業、廠房及設備	581
投資物業	7,000
待售物業	14,473
預付租賃款項	418,612
預付租賃款項溢價	172,344
應收賬款及其他應收款項	74,085
應收合營企業款項	985,167
銀行結餘及現金	727,638
應付賬款及其他應付款項	(267,668)
應付本公司若干子公司款項	(407,027)
遞延稅項負債	(262)
	1,724,943

截至2016年12月31日止年度

47. 出售附屬公司 (續)

- (c) 出售不會喪失控制權的一間子公司部份權益 (續)  
截至2016年12月31日止年度 (續)

	人民幣千元
出售附屬公司的收益：	
年內收取的現金	932,500
一年內到期的應收代價	332,500
重新分類為聯營公司權益	661,680
於蘇州林甲岩保留權益作為可供出售投資	10,015
於創世嘉年基金保留權益作為合營企業的權益	382,000
於北京華萬里保留權益作為聯營企業的權益	5,395
減：出售資產淨值	(1,724,943)
	599,147
出售產生的現金流入金額	
現金代價	932,500
已出售銀行結餘及現金	(727,638)
	204,862

48. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團內的各實體能夠持續經營，同時亦透過優化債務及股權的平衡而為股東爭取最大回報。自去年起，本集團的整體策略保持不變。本集團的資本架構由淨負債組成，包括附註35披露的應付本公司非控股股東款項、附註36披露的應付合營企業款項、附註37披露的應付聯營企業款項、附註38披露的借款、附註39披露的融資租賃承擔、附註40披露的優先票據及債券、附註41披露的已發行資產抵押證券、現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)。管理層在管理本集團的資本架構時亦將監察銀行及其他借款的使用情況以確保遵守財務契諾。

本公司董事定期審閱資本架構。作為此審閱的一部分，公司財務部審閱工程部建議的計劃建築項目，及在計及資金撥備後編製年度預算，並考慮資金成本及與各類資本有關的風險。本集團並無制訂目標負債比率。

本公司董事隨後會評估該年度預算，並考慮資本成本及與各類資本有關的風險。本公司董事亦透過派付股息、新股發行，以及發行新債券或贖回現有債券，以令其整體資本架構達到平衡。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 49. 金融工具

### (a) 金融工具類別

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	16,238,147	9,378,370
按公允值計入損益之金融資產	127,275	19,200
可供出售投資	30,215	—
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計算之金融負債	26,909,286	20,856,499

### (b) 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、應收附屬公司非控股股東、合營企業及關連方款項、收購附屬公司已付按金、物業項目及土地使用權、按公允值計入損益之金融資產、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、可供出售投資、應收賬款及其他應收款項、應付本公司非控股股東、合營企業及聯營企業款項、借款、融資租賃承擔、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券。該等金融工具的詳情披露於其各自的附註。

管理層透過內部風險評估(該評估通過風險的程度及級別分析所面臨的風險)，監控及管理與本集團的經營業務有關的金融風險。該等風險包括市場風險(包括貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何降低該等風險的政策載於下文。管理層管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當的措施。

截至2016年12月31日止年度

## 49. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本集團主要擁有的銀行結餘、借款、融資租賃承擔及優先票據均以相關集團實體的外幣計值，因此，面臨匯率波動帶來的風險。

本集團於各報告期間結束時以外幣計值的貨幣資產及貨幣負債的賬面值如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>		
美元	1,322,541	24,247
港元	859,455	84,189
台幣	30,646	-
坡元	265,973	185,076
澳門元	1,962	-
日圓	1,376	1,434
<b>負債</b>		
美元	10,513,711	6,979,458
日圓	50,142	39,530

本集團目前並無訂立任何衍生工具合約，以使貨幣風險降至最低。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大貨幣風險。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 49. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

##### (i) 貨幣風險 (續)

#### 敏感度分析

本集團主要面臨美元、港元、台幣、坡元、澳門元及日圓兌人民幣匯率波動的影響。

下表詳述本集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下跌10%(2015年:10%)的敏感度。本年度於呈報外幣風險時所使用的10%(2015年:10%)，乃為內部向管理層就評估外匯匯率出現合理可能的變動而匯報的敏感度系數。敏感度分析包括以外幣計值的尚未平倉貨幣項目，並於年末調整其兌換，以反映匯率的10%(2015年:10%)變動。敏感度分析包括銀行結餘、借款、融資租賃承擔及優先票據。正數表示倘人民幣兌相關外幣升值10%(2015年:10%)，年度利潤有所增加。倘人民幣兌相關外幣下跌10%(2015年:10%)，則會對年度利潤造成數額相等及相反的影響，而以下結餘則為負數。

#### 外幣敏感度分析

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
美元		
年度利潤增加	626,671	474,219
港元		
年度利潤減少	(58,599)	(57,402)
坡元		
年度利潤減少	(181,345)	(126,188)
日圓		
年度利潤增加	3,325	2,598
台幣		
年度利潤減少	(2,090)	—
澳門元		
年度利潤減少	(134)	—

由於報告期間結束時的年末風險並不反映年內的風險，故管理層認為敏感度分析並不代表年內外匯潛在風險。

截至2016年12月31日止年度

## 49. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

#### 市場風險 (續)

##### (ii) 利率風險

由於現行市場利率波動對銀行結餘及浮息借款產生影響，因此本集團須面臨現金流量利率風險。

本集團亦面臨主要與其定息借款、融資租賃承擔、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券有關的公允值利率風險。本集團目前並無採用任何衍生工具合約對沖其貸款的利率風險。

本集團目前並無採用任何衍生工具合約對沖其貸款的利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團金融負債的利率風險詳列於此附註的流動資金風險管理部分。本集團的現金流量利率風險主要在於本集團美元借款產生的倫敦同業拆息波動、由本集團港元借款產生的香港同業拆息波動及本集團人民幣借款的基準借貸利率波動。

#### 敏感度分析

##### 銀行結餘及受限制／已抵押銀行存款

下文的敏感度分析乃按照於報告期間結束時的銀行結餘及受限制／已抵押銀行存款利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降25基點(2015年：25基點)，其亦代表管理層對利率變動可能性的合理估計。

倘利率上升／下降25基點(2015年：25基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2016年12月31日止年度增加／減少約人民幣19,274,000元(2015年：增加／減少約人民幣7,909,000元)。

##### 浮息借貸

下文的敏感度分析乃按照於報告期間結束時的浮息借貸利率的風險而釐定。向內部主要管理人員報告利率風險時，採用上升或下降50基點(2015年：50基點)，其亦代表管理層對利率變動可能性的合理估計。

倘利率上升／下降50基點(2015年：50基點)，而所有其他可變因素維持不變，則本集團的年度利潤將於截至2016年12月31日止年度減少／增加人民幣7,029,000元(2015年：減少／增加人民幣11,605,000元)(經扣除將根據本集團的會計政策資本化的利息)。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 49. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

#### **信貸風險**

於2016年12月31日，除賬面值最佳的該等金融資產指最大信貸風險，本集團因對手方未能履行責任而面對構成財務虧損之最大信貸風險及本集團提供的財務擔保乃因附註54所披露由本集團提供財務擔保的或然負債金額所產生。

為將信貸風險降至最低，本集團擁有多項政策，以釐定信貸限額、信貸審批及其他監察程序，以確保已採取跟進措施收回逾期債務。此外，本集團於報告期間結束時審閱各項個別交易債務的可收回款項，以確保已就不可收回款項作出足額的減值虧損。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已顯著降低。

本集團的應收賬款及向第三方提供的貸款並無重大集中的信貸風險，因為有關風險乃分散至多名對手方及客戶。

於2016年12月31日，本集團就收購附屬公司、物業項目及土地使用權的已付按金以及應收關聯方、附屬公司非控股股東、合營企業及關連方款項面臨集中信貸風險，該等款項乃支付予全部從事中國物業發展業務及物業經營服務且為具有高信貸評級的國有實體或公司的對手方，故本公司董事認為信貸風險屬有限。

本集團流動資金的信貸風險有限，因為對方均為在中國及香港擁有高評級及良好聲譽的銀行。

就受預售協議所限的在建物業而言，本集團一般就客戶為購房而進行融資所作出的按揭貸款相關借款，向銀行提供擔保，擔保金額最高為物業總購買價的70%。倘買方於擔保期間未能償還按揭款，則持有按揭的銀行可能會要求本集團償還未償還的貸款，及該等貸款的任何應計利息。在此等狀況下，本集團可沒收客戶的購買按金，並將物業出售，以收回本集團支付予銀行的任何款項。就此而言，本公司董事認為，本集團的重大風險已大幅降低。

#### **流動資金風險**

在管理流動資金風險方面，本集團會監察並維持管理層視為充足的現金及現金等價物的水平，以為本集團的經營業務提供資金，減少現金流量波動的影響。管理層監察借款的動用情況，確保符合貸款條款。

本集團倚賴應付附屬公司控股股東、合營企業及聯營公司款項、借款、融資租賃承擔、優先票據及債券及已發行資產抵押證券作為流動資金的重要來源。

截至2016年12月31日止年度

49. 金融工具 (續)

(b) 金融風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

下表詳述本集團非衍生財務負債的餘下合約期。該表的編製基準為本集團須予支付的最早日期財務負債的未貼現現金流量。尤其是無論銀行選擇行使彼等之權利的機率為多少，即時償還的銀行貸款包括於最早時段。其他非衍生財務負債的到期日根據協定償還日期訂立。

下表包括利息及本金現金流量。在利息流為浮動利率的前提下，未貼現數額乃以報告期間末的利率得出。

流動資金表

	加權平均 實際利率 %	按要求或 少於一個月 人民幣千元	一至三個月 人民幣千元	三個月 至一年 人民幣千元	一年 至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2016年12月31日								
應付賬款及其他應付款項	-	951,280	661,938	978,804	517,008	-	3,109,030	3,109,030
應付附屬公司非控股股東款項	10.58	313,175	-	-	-	-	313,175	310,438
應付合營企業款項	-	294,157	-	-	-	-	294,157	294,257
已發行資產抵押證券 借款	-	1,061,338	-	-	-	-	1,061,338	1,061,338
- 定息	7.89	28,361	56,550	250,309	1,318,554	51,091	1,704,865	1,593,800
- 浮息	5.35	67,644	135,249	599,905	1,213,901	100,960	2,117,659	1,773,666
融資租賃承擔	4.22	2,315	4,630	20,835	95,528	-	123,308	112,148
優先票據及債券	9.63	212,336	424,673	3,585,663	28,365,057	-	32,587,729	18,379,625
已發行資產抵押證券 財務擔保合約	5.61	-	16,568	50,111	266,059	-	332,738	275,084
	-	6,258,249	-	-	-	-	6,258,249	-
		9,188,855	1,299,608	5,485,627	31,776,107	152,051	47,902,248	26,909,286
於2015年12月31日								
應付賬款及其他應付款項	-	1,436,916	1,414,284	1,251,617	1,395,775	-	5,498,592	5,498,592
應付附屬公司非控股股東款項	10.58	390,199	-	-	360,438	-	750,637	719,920
應付合營企業款項	-	1,033,916	-	-	-	-	1,033,916	1,033,916
借款								
- 定息	9.94	36,783	549	2,469	803,155	40,462	883,418	869,702
- 浮息	6.76	1,126,593	50,153	225,690	1,677,556	60,345	3,140,337	3,094,710
融資租賃承擔	4.16	775	5,525	20,881	97,473	16,920	141,574	127,080
優先票據及債券	10.40	190,797	1,225,707	516,129	10,627,125	-	12,559,758	9,512,579
財務擔保合約	-	6,441,957	-	-	-	-	6,441,957	-
		10,657,936	2,696,218	2,016,786	14,961,522	117,727	30,450,189	20,856,499

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 49. 金融工具 (續)

### (b) 金融風險管理目標及政策 (續)

#### **流動資金表 (續)**

以上就財務擔保合約計入的金額乃於對手方申索擔保金額時本集團根據安排須償付全數擔保金額的最高金額。根據於報告期間結束時的預期，本集團認為很可能毋須根據安排支付任何金額。然而，此項估計視乎對手方根據擔保提出申索的可能性而定，而此可能性則視乎獲擔保對手方所持有的財務應收賬款會否蒙受信貸虧損。

以上就非衍生財務負債的浮息工具計入的金額視乎浮息的變化與報告期間結束時釐定該等利率的估算不同時的變化而定。

### (c) 金融工具之公允值計量

#### **本集團按經常性基準以公允值計量的金融資產及金融負債之公允值**

下表載列有關如何釐定公允值(尤其是所使用的估值技術及輸入數據)，以及公允值計量按照公允值計量的輸入數據的可觀察程度進行分類的公允值層級(1至3級)的資料。

- 第1級公允值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)所進行之計量。
- 第2級公允值計量指以第1級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量。
- 第3級公允值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

除下列財務負債外，董事認為，於綜合財務報表中以攤銷成本列賬的財務資產及財務負債的賬面值與其公允值相若。

截至2016年12月31日止年度

49. 金融工具 (續)

(c) 金融工具之公允值計量 (續)

本集團按經常性基準以公允值計量的金融資產及金融負債之公允值 (續)

金融資產	於下列日期之公允值		公允值 架構類別	估值技巧及主要輸入數據
	2016年	2015年		
	12月31日	12月31日		
	人民幣千元	人民幣千元		
按公允值計入損益的 金融資產	127,275	19,200	第三級	折現現金流量。未來現金流量乃根據 預期回報及按反映多項物業項目的 內部回報率之利率折現的合約投資 成本作出估計。

並非按經常性基準以公允值計量的金融資產及金融負債之公允值(惟須作出公允值披露)

除下表所詳述者外，董事認為於綜合財務報表確認的金融資產及按攤銷成本列賬之金融負債的賬面值與其公允值相若。

	公允值 架構類別	2016年 賬面值 人民幣千元	2016年 公允值 人民幣千元	2015年 賬面值 人民幣千元	2015年 公允值 人民幣千元
優先票據	第一級	11,841,852	12,430,527	7,523,775	7,735,192
上市公司債券	第一級	3,110,162	3,209,098	2,011,477	2,025,673
非上市公司債券	第三級	3,427,611	3,538,016	-	-
已發行資產抵押證券	第三級	275,084	289,245	-	-

50. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

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

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	47,023	12,684
第二至第五年內(包括首尾兩年)	589,542	-
	636,565	12,684

經營租賃款項指本集團就若干辦公室物業及商用物業應付的租金。磋商所得的租賃年期平均為一至十五年，租金固定。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 50. 經營租賃承擔 (續)

本集團作為出租人

於各報告期間結束時，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一年內	184,283	145,236
第二至第五年內(包括首尾兩年)	487,261	347,825
第五年後	165,241	86,184
	836,785	579,245

物業租賃收入指本集團的應收租金。經磋商後的租賃年期平均一至二十年，租金固定。

## 51. 資本及其他承擔

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備的銷售物業工程承擔	1,421,711	3,736,077
已訂約但未於綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	182,699	130,719
已訂約但未於綜合財務報表撥備的收購附屬公司已承擔代價	18,142	84,556
已訂約但未於綜合財務報表撥備的收購物業、廠房及設備之資本開支承擔	21,325	3,695

截至2016年12月31日止年度

## 52. 購股權計劃

### (a) 本公司

本公司根據一項於2009年10月27日通過之決議案採納購股權計劃（「計劃」），其主要目的為獎勵本公司或其子公司之若干董事或僱員（「合資格僱員」）。根據計劃，本公司之董事會獲授權按每份購股權1港元之代價向合資格僱員授予購股權，以認購本公司之股份（「股份」）。

根據計劃（「購股權」）及本公司任何其他購股權計劃，於行使所有購股權後而可能發行之最高股份數目（在並無股東批准下）不得超過本公司任何時候已發行股份總額的10%。授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本的0.1%或價值超過5,000,000港元時，須獲得本公司股東的事先批准。

購股權之行使期乃由董事酌情釐定。購股權之到期日可由本公司之董事會釐定，惟不得遲於計劃的屆滿日期。

行使價由本公司之董事釐定，並將不會低於以下各者中之較高者：(i)本公司之股份於建議授出日期之收市價；(ii)本公司之股份於緊接授出購股權前五個交易日之平均收市價；及(iii)本公司之每股股份面值。

截至2016年12月31日止年度，概無購股權失效（2015年：19,325,000份）。

於2016年12月31日，根據計劃授予的所有購股權獲行使後將予發行的股份合計85,326,000股（2015年：85,944,000股），每股0.1港元，佔本公司已發行股本約1.5%（2015年：1.5%）。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 52. 購股權計劃 (續)

### (a) 本公司 (續)

根據該計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	每股行使價 港元	歸屬期	行使期
董事	2011年8月29日	0.836	2011年8月29日－2012年8月28日 2011年8月29日－2013年8月28日 2011年8月29日－2014年8月28日	2012年8月29日－2021年8月28日 2013年8月29日－2021年8月28日 2014年8月29日－2021年8月28日
	2012年10月16日	0.8	2012年10月16日－2013年10月15日 2012年10月16日－2014年10月15日 2012年10月16日－2015年10月15日	2013年10月16日－2022年10月15日 2014年10月16日－2022年10月15日 2015年10月16日－2022年10月15日
僱員	2011年8月29日	0.836	2011年8月29日－2012年8月28日 2011年8月29日－2013年8月28日 2011年8月29日－2014年8月28日	2012年8月29日－2021年8月28日 2013年8月29日－2021年8月28日 2014年8月29日－2021年8月28日
	2012年10月16日	0.8	2012年10月16日－2013年10月15日 2012年10月16日－2014年10月15日 2012年10月16日－2015年10月15日	2013年10月16日－2022年10月15日 2014年10月16日－2022年10月15日 2015年10月16日－2022年10月15日

下表披露截至2016年及2015年12月31日止年度僱員及董事所持本公司購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2015年 1月1日 未行使	年內 已授出	年內 已註銷/ 失效	年內 已行使	於2015年 12月31日 未行使	年內 已授出	年內 已註銷/ 失效	年內 已行使	於2016年 12月31日 未行使
董事	2011年8月29日	2011年8月29日－2012年8月28日	1,619,000	-	(264,000)	(197,000)	1,158,000	-	-	-	1,158,000
		2011年8月29日－2013年8月28日	3,539,000	-	(528,000)	(394,000)	2,617,000	-	-	-	2,617,000
		2011年8月29日－2014年8月28日	11,032,000	-	(1,847,000)	(1,380,000)	7,805,000	-	-	-	7,805,000
	2012年10月16日	2012年10月16日－2013年10月15日	1,792,000	-	(340,000)	(17,000)	1,435,000	-	-	-	1,435,000
		2012年10月16日－2014年10月15日	3,781,000	-	(681,000)	(33,000)	3,067,000	-	-	-	3,067,000
		2012年10月16日－2015年10月15日	12,347,000	-	(2,383,000)	(116,000)	9,848,000	-	-	-	9,848,000
			34,110,000	-	(6,043,000)	(2,137,000)	25,930,000	-	-	-	25,930,000
僱員	2011年8月29日	2011年8月29日－2012年8月28日	3,436,000	-	(398,000)	(130,000)	2,908,000	-	-	(47,000)	2,861,000
		2011年8月29日－2013年8月28日	6,571,000	-	(796,000)	(260,000)	5,515,000	-	-	(94,000)	5,421,000
		2011年8月29日－2014年8月28日	24,353,000	-	(2,786,000)	(909,000)	20,658,000	-	-	(328,000)	20,330,000
	2012年10月16日	2012年10月16日－2013年10月15日	4,052,000	-	(931,000)	(28,000)	3,093,000	-	-	(15,000)	3,078,000
		2012年10月16日－2014年10月15日	7,907,000	-	(1,860,000)	(57,000)	5,990,000	-	-	(30,000)	5,960,000
		2012年10月16日－2015年10月15日	28,561,000	-	(6,511,000)	(200,000)	21,850,000	-	-	(104,000)	21,746,000
			74,880,000	-	(13,282,000)	(1,584,000)	60,014,000	-	-	(618,000)	59,396,000
總計			108,990,000	-	(19,325,000)	(3,721,000)	85,944,000	-	-	(618,000)	85,326,000
年未可行使							85,944,000				85,326,000
於行使日期的加權平均行使價							0.83				0.83

截至2016年12月31日止年度

52. 購股權計劃(續)

(a) 本公司(續)

股份於授出日期2012年10月16日之收市價為每股0.77港元。購股權已採用二項式期權定價模型估計公允值。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據本公司作出之最佳估計釐定。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2012年10月16日	2011年8月29日
市價	0.77港元	0.820港元
行使價	0.80港元	0.836港元
預期波幅	44.87%	40.43%
無風險比率	0.66%	1.74%
預期股息率	5.12%	4.878%

截至2016年12月31日止年度，本集團就本公司授出之購股權並不確認任何開支(2015年：人民幣2,464,000元)。

(b) 彩生活

本公司的非全資子公司彩生活設有一項購股權計劃(「彩生活計劃」)。彩生活計劃根據於2014年6月11日通過的一項決議案予以採納，其主要旨在向若干彩生活及子公司的若干董事及僱員(「合資格僱員」)提供激勵。根據彩生活計劃，彩生活董事會獲授權以每項購股權1港元的代價向合資格僱員授出購股權，以供彼等認購彩生活股份(「彩生活股份」)。

未經股東批准，於行使所有根據彩生活計劃及彩生活任何其他購股權計劃而將予授出的購股權(「彩生活購股權」)時，可供發行的彩生活股份最高數目合計不得超過於任何時間已發行彩生活的股份10%。向主要股東或獨立非執行董事授出超過彩生活股本0.1%或面值超過5百萬港元的彩生活購股權前，須先取得彩生活股東批准。

購股權的行使期由彩生活董事酌情決定。彩生活購股權的到期日可由彩生活董事決定，但不得超過彩生活計劃的到期日。

彩生活董事可釐定行使價，但不得低於下列最高者：(i)彩生活於要約日的收市價；(ii)彩生活股份於緊接就彩生活購股權提出要約前過去五個交易日的平均收市價及(iii)彩生活股份每股面值。

於2016年12月31日，因行使彩生活計劃項下授出的所有購股權而將予發行的彩生活股份總數為90,711,000股(2015年：66,472,000)每股0.1港元的股份，佔彩生活已發行股本約9.1%(2015年：6.6%)。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 52. 購股權計劃(續)

### (b) 彩生活(續)

根據彩生活計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	每股行使價 港元	歸屬期	行使期
董事	2014年9月29日	6.66	不適用	2014年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2015年9月28日	2015年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2016年9月28日	2016年9月29日－2024年9月28日
	2015年4月30日	11.00	2014年9月29日－2017年9月28日	2017年9月29日－2024年9月28日
			2015年4月30日－2016年4月29日	2016年4月30日－2025年4月29日
			2015年4月30日－2017年4月29日	2017年4月30日－2025年4月29日
	2016年3月18日	5.70	2015年4月30日－2018年4月29日	2018年4月30日－2025年4月29日
			2016年3月18日－2017年3月17日	2017年3月18日－2026年3月17日
			2016年3月18日－2018年3月17日	2018年3月18日－2026年3月17日
若干附屬公司 僱員及非控 股股東	2015年9月29日	6.66	2016年3月18日－2019年3月17日	2019年3月18日－2026年3月17日
			不適用	2014年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2015年9月28日	2015年9月29日－2024年9月28日
	2015年4月30日	11.00	2014年9月29日－2016年9月28日	2016年9月29日－2024年9月28日
			2014年9月29日－2017年9月28日	2017年9月29日－2024年9月28日
			2015年4月30日－2016年4月29日	2016年4月30日－2025年4月29日
	2016年3月18日	5.70	2015年4月30日－2017年4月29日	2017年4月30日－2025年4月29日
			2015年4月30日－2017年4月29日	2017年4月30日－2025年4月29日
			2015年4月30日－2018年4月29日	2018年4月30日－2025年4月29日
	2016年3月18日	5.70	2016年3月18日－2017年3月17日	2017年3月18日－2026年3月17日
			2016年3月18日－2018年3月17日	2018年3月18日－2026年3月17日
			2016年3月18日－2019年3月17日	2019年3月18日－2026年3月17日

截至2016年12月31日止年度

52. 購股權計劃 (續)

(b) 彩生活 (續)

本公司下表披露截至2016年及2015年12月31日止年度僱員及董事所持彩生活購股權的變動：

承授人之類別	授出日期	歸屬期	於2015年				於2016年				
			1月1日 未行使	年內 已授出	年內 註銷/失效	年內 已行使	12月31日 未行使	年內 已授出	年內 註銷/失效	年內 已行使	12月31日 未行使
董事	2014年9月29日	不適用	560,000	-	-	-	560,000	-	(40,000)	-	520,000
		2014年9月29日 - 2015年9月28日	1,270,000	-	-	-	1,270,000	-	(206,000)	-	1,064,000
		2014年9月29日 - 2016年9月28日	1,270,000	-	-	-	1,270,000	-	(206,000)	-	1,064,000
		2014年9月29日 - 2017年9月28日	711,000	-	-	-	711,000	-	(163,000)	-	548,000
	2015年4月30日	2015年4月30日 - 2016年4月29日	-	477,000	-	-	477,000	-	(41,000)	-	436,000
		2015年4月30日 - 2017年4月29日	-	477,000	-	-	477,000	-	(42,000)	-	435,000
		2015年4月30日 - 2018年4月29日	-	476,000	-	-	476,000	-	(41,000)	-	435,000
	2016年3月18日	2016年3月19日 - 2017年3月17日	-	-	-	-	-	487,000	(60,000)	-	427,000
		2016年3月19日 - 2018年3月17日	-	-	-	-	-	487,000	(61,000)	-	426,000
		2016年3月19日 - 2019年3月17日	-	-	-	-	-	486,000	(60,000)	-	426,000
			3,811,000	1,430,000	-	-	5,241,000	1,460,000	(920,000)	-	5,781,000
若干附屬公司 僱員及非控 股股東	2014年9月29日	不適用	6,107,000	-	(308,000)	(119,000)	5,680,000	-	(145,000)	-	5,535,000
		2014年9月29日 - 2015年9月28日	13,730,000	-	(1,070,000)	-	12,660,000	-	(1,037,000)	-	11,623,000
		2014年9月29日 - 2016年9月28日	13,730,000	-	(1,070,000)	-	12,660,000	-	(1,037,000)	-	11,623,000
		2014年9月29日 - 2017年9月28日	7,622,000	-	(763,000)	-	6,859,000	-	(891,000)	-	5,968,000
	2015年4月30日	2015年4月30日 - 2016年4月29日	-	7,857,000	(62,000)	-	7,795,000	-	(1,551,000)	-	6,244,000
		2015年4月30日 - 2017年4月29日	-	7,857,000	(62,000)	-	7,795,000	-	(1,552,000)	-	6,243,000
		2015年4月30日 - 2018年4月29日	-	7,856,000	(62,000)	-	7,794,000	-	(1,551,000)	-	6,243,000
	2016年3月18日	2016年3月19日 - 2017年3月17日	-	-	-	-	-	10,929,000	(445,000)	-	10,484,000
		2016年3月19日 - 2018年3月17日	-	-	-	-	-	10,929,000	(445,000)	-	10,484,000
		2016年3月19日 - 2019年3月17日	-	-	-	-	-	10,929,000	(446,000)	-	10,483,000
			41,189,000	23,570,000	(3,397,000)	(119,000)	61,243,000	32,787,000	(9,043,000)	-	84,930,000
總計			45,000,000	25,000,000	(3,397,000)	(119,000)	66,484,000	34,247,000	(9,963,000)	-	90,711,000
年末可行使											38,109,000
於行使日期的加權平均使用價(港元)							6.66				-

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 52. 購股權計劃 (續)

### (b) 彩生活 (續)

彩生活股份於授出日期2016年3月18日、2014年9月29日及於2015年4月30日之收市價分別為5.76港元、6.66港元及10.88港元。彩生活購股權已採用二項式期權定價模型估計公允值。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據彩生活作出之最佳估計釐定。彩生活購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2016年3月18日	2015年4月30日	2014年9月29日
市價	5.76港元	10.88港元	6.66港元
行使價	5.76港元	11.00港元	6.66港元
預期波幅	46.20%	46.26%	48.82%
無風險比率	1.27%	1.63%	2.01%
預期股息率	1.55%	0.83%	0.00%

截至2016年12月31日止年度，彩生活購股權於授出日期的估計公允值為人民幣72,023,000元（2015年：人民幣104,714,000元）。截至2016年12月31日止年度，彩生活就彩生活授出之購股權確認總開支人民幣79,041,000元（2015年：人民幣88,431,000元）計入其他非控股權益之購股權儲備。

### (c) Morning Star

於年內收購之本公司全資子公司Morning Star設有一項購股權計劃（「Morning Star計劃」）。Morning Star計劃根據於2015年12月24日通過的一項決議案予以採納，其主要旨在向若干Morning Star及子公司的若干董事及僱員（「合資格僱員」）提供激勵。根據Morning Star計劃，Morning Star董事會獲授權以每項購股權1港元的代價向合資格僱員授出購股權，以供彼等認購Morning Star股份（「Morning Star股份」）。

購股權的行使期由Morning Star董事酌情決定。Morning Star購股權的到期日可由Morning Star董事會決定，但不得超過Morning Star計劃的到期日。

於2016年12月31日，因行使Morning Star計劃項下授出的所有購股權而將予發行的Morning Star股份總數為7,000,000股每股1港元的股份，佔Morning Star已發行股本約7%。

截至2016年12月31日止年度

52. 購股權計劃 (續)

(c) Morning Star (續)

根據Morning Star計劃所授出之購股權詳情如下：

承授人之類別	授出日期	年內已授出	歸屬期	行使期	歸屬條件
合資格僱員	2015年12月24日	2,000,000	2015年12月25日－2017年3月30日	2017年4月1日－2017年4月30日	截至2016年12月31日止年度， Morning Star的純利達人民幣 10,000,000元
		3,000,000	2015年12月25日－2018年3月30日	2018年4月1日－2018年4月30日	截至2017年12月31日止年度， Morning Star的純利達人民幣 20,000,000元
		2,000,000	2015年12月25日－2019年3月30日	2019年4月1日－2019年4月30日	截至2018年12月31日止年度， Morning Star的純利達人民幣 40,000,000元

附有現金選擇權安排的該等以股份為基礎的付款交易的公允值已採用二項式期權定價模式估計。Morning Star購股權的估計公允值為人民幣5,743,000元，指自僱員收取的商品或服務。計算購股權之公允值時使用之變數及假設，乃根據本公司管理層作出之最佳估計釐定。預期波幅乃基於猶如於同一板塊的可資比較公司的過往年化每日波幅。無風險利率乃根據於彭博社所報估值日期港元香港外匯基金債券的收益率計算。購股權之價值會視乎若干主觀假設的變數而改變。代入該模式之數字如下：

	2015年12月24日
股價	1.85港元
行使價	1.00港元
預期波幅	45.5% – 54.6%
無風險比率	0.25% – 0.84%
預期股息率	0.0%

截至2016年12月31日止年度，Morning Star就Morning Star授出之購股權確認總開支人民幣2,914,000元(2015年：人民幣28,000元)計入其他非控股權益之購股權儲備。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 53. 退休福利計劃

本集團為所有合資格的香港僱員制定了強制性公積金計劃。本集團及僱員須按相關薪金成本的一般比率為強制性公積金計劃支付供款。

於中國受僱的本集團僱員均為中國政府管理的國家退休福利計劃的成員。本公司子公司須支付僱員薪金的一定比率作為退休福利計劃的供款。本集團於該計劃的唯一責任乃按計劃支付規定的供款。

本集團為退休福利計劃支付供款人民幣130,307,000元(2015年：人民幣77,208,000元)。

## 54. 或然負債

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(a) 就本集團物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	6,258,249	6,441,957

本集團就若干銀行授出的按揭融資額提供擔保，該等按揭融資涉及由本集團若干物業購房者所訂立的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等購房者拖欠按揭款項，本集團須負責向銀行償還購房者結欠的按揭貸款連同任何應計利息及罰款，而本集團屆時有權接管有關物業的法定所有權。擔保期限由按揭貸款授出日期起計，並於購房者取得個別房產證後結束。

董事認為，由於擔保合約於初步確認時的公允值並不重大，且違約風險低，故並無於呈報期結束時確認擔保合約撥備。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
(b) 就向合營企業Novena授出的銀行融資向一間銀行作出財務擔保	536,810	513,098

本集團就一間銀行向Novena授出的銀行融資額提供擔保。董事認為，由於擔保合約於初步確認時的公允值並不重大，且違約風險低，故並無於呈報期結束時確認擔保合約撥備。

截至2016年12月31日止年度

55. 關連方披露

於本年度內，除於綜合財務報表另行披露者外，本集團與關連方的重大交易如下：

(a) 關連方交易

關連方	關係	交易	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
萬象美	本公司一家合營企業的附屬公司	諮詢服務費收入	31,475	-
深圳萬象	本公司之合營企業	管理費收入	3,960	-

(b) 主要管理人員薪酬

年內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
短期福利	81,278	89,449
退休福利	14,649	13,998
股份付款	-	2,575
	95,927	106,022

(c) 其他

(i) 於2016年12月31日，本公司若干董事向銀行及信託公司提供聯合擔保，以作為本集團合共人民幣177,300,000元（2015年：人民幣275,320,000元）之銀行及其他借款的擔保。

(ii) 截至2016年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣11,667,000元（2015年：人民幣16,840,000元）向本集團主要管理人員（本公司董事除外）出售若干物業。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 56. 本公司主要子公司的詳情

### (a) 本公司主要子公司

本公司於2016年及2015年12月31日間接持有(除非另有註明)的主要子公司的詳情如下：

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本 人民幣千元	本集團 所持實際權益比例		主要業務	法定形式
			2016年	2015年		
彩生活服務集團有限公司 (「彩生活」) <sup>a</sup>	開曼群島 2011年3月16日	84,313	50.39%	50.39%	投資控股	有限責任公司
花樣年集團(中國)有限公司	中國 2006年1月20日	1,624,844	100%	100%	投資控股及物業發展	有限責任公司
深圳市花樣年地產集團有限公司 (「深圳市花樣年」)	中國 1996年9月28日	150,000	100%	100%	投資控股、物業發展 及投資	有限責任公司
成都市花樣年房地產開發有限公司	中國 2001年10月18日	75,610	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
深圳市花千里房地產開發有限公司	中國 2006年8月28日	660,339	100%	100%	投資控股	有限責任公司
成都花萬裏置業有限公司	中國 2005年10月25日	100,000	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
成都花千里置業有限公司	中國 2006年11月6日	704,680	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花百里置業有限公司	中國 2003年5月22日	270,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市康年科技有限公司	中國 2007年2月9日	100,000	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
成都花樣年望叢文化發展有限公司	中國 2008年8月6日	300,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都九蓉房地產開發有限公司	中國 2007年8月22日	320,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司

截至2016年12月31日止年度

56. 本公司主要子公司的詳情(續)

(a) 本公司主要子公司(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本 人民幣千元	本集團 所持實際權益比例		主要業務	法定形式
			2016年	2015年		
深圳市花樣年房地產開發有限公司	中國 2006年4月20日	150,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
惠州市惠陽區花千里實業有限公司	中國 2012年8月14日	100,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
蘇州花萬裡房地產開發有限公司	中國 2009年9月9日	180,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
東莞花千里房地產開發有限公司	中國 2012年4月30日	30,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都市諾亞舟實業有限公司	中國 2008年6月17日	300,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
桂林萬豪房地產開發有限公司	中國 2007年11月14日	250,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
桂林聚豪房地產開發有限公司	中國 2007年11月14日	250,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市彩生活物業管理有限公司 (「深圳市彩生活」) <sup>a</sup>	中國 2000年12月11日	35,000	50.39%	50.39%	提供物業營運服務	有限責任公司
深圳置富房地產開發有限公司	中國 1994年7月1日	946,844	100%	100%	物業發展及投資	有限責任公司
深圳市彩生活網絡服務有限公司 <sup>a</sup>	中國 2007年6月12日	10,000	50.39%	50.39%	提供物業營運服務	有限責任公司

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 56. 本公司主要子公司的詳情(續)

### (a) 本公司主要子公司(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本 人民幣千元	本集團 所持實際權益比例		主要業務	法定形式
			2016年	2015年		
深圳市開元同濟樓宇科技有限公司*	中國 2001年11月15日	5,000	50.39%	50.39%	提供工程服務	有限責任公司
花樣年(成都)生態旅遊開發有限公司	中國 2006年9月7日	1,344,970	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都望叢房地產開發有限公司	中國 2014年6月28日	394,400	100%	60%	物業發展	有限責任公司
蘇州銀莊置地有限公司	中國 2006年1月25日	500,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
惠州TCL房地產開發有限公司	中國 2004年12月29日	100,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
成都花樣年置富房地產開發有限公司	中國 2014年3月13日	500,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
寧波世紀華豐房產有限公司	中國 2010年3月25日	427,500	100%	100%	物業發展	有限責任公司
深圳市開元國際物業管理有限公司*	中國 2000年10月19日	330,000	50.39%	50.39%	提供物業營運服務	有限責任公司
深圳市越華創新科技工業城有限公司 (「深圳越華」)	中國 2004年9月15日	62,500	51%	51%	物業發展	有限責任公司

截至2016年12月31日止年度

56. 本公司主要子公司的詳情(續)

(a) 本公司主要子公司(續)

子公司名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股份/ 註冊股本 人民幣千元	本集團 所持實際權益比例		主要業務	法定形式
			2016年	2015年		
深圳市永利鴻盈投資有限公司	中國 2005年8月23日	10,000	81%	81%	物業發展	有限責任公司
武漢TCL置地投資有限公司	中國 2011年5月6日	30,000	100%	100%	物業發展	有限責任公司
四川瀚峰置業有限公司 <sup>*</sup>	中國	356,850	91%	-	物業發展	有限責任公司
重慶泓山物業管理有限公司 <sup>^</sup>	中國 2003年9月9日	10,000	43.83%	-	提供物業營運服務	有限責任公司
深圳安博電子有限公司(「深圳安博」)	中國 1994年8月17日	87,000	51%	51%	物業發展	有限責任公司
北京亞新科天緯油泵油嘴股份 有限公司(「亞新科天緯」)	中國 1994年12月3日	381,180	59.84%	不適用	製造及銷售油泵	有限責任公司

\* 該等子公司於2016年及2015年12月31日由本公司一所非全資擁有的子公司彩生活持有。

<sup>^</sup> 該等子公司於截至2016年12月31日止年度期間被收購。詳情載於附註46。

<sup>△</sup> 除該等由本公司直接持有的子公司外，其他所有子公司為本公司間接所擁有。

上表載列本集團內董事認為對本集團業績或資產構成主要影響的子公司，董事認為提供其他子公司的詳情將令詳情過於冗長。

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 56. 本公司主要子公司的詳情(續)

### (b) 本集團的組成

於各報告期末，對本集團而言並非重大的本公司子公司的資料如下：

主要業務	主要營業地點	子公司數目	
		2016年	2015年
投資控股	英屬處女群島	20	20
	香港	19	20
	中國	18	18
	美國	3	1
	新加坡	1	1
	開曼	1	0
物業發展	中國	94	65
物業投資	中國	1	1
	日本	1	1
物業代理服務	中國	1	1
物業經營服務	中國	120	89
酒店服務	中國	5	5
	美國	1	1
其他	香港	4	3
	中國	4	—
	澳門	1	1
		294	227

截至2016年12月31日止年度

56. 本公司主要子公司的詳情(續)

(c) 具重大非控股權益之非全資子公司之詳情

下表載列本公司於2016年及2015年12月31日之具重大非控股權益之非全資子公司之詳情。

子公司名稱	註冊成立 地點及 主要營業地點	非控股權益所持有 之擁有權益及權利		非控股權益 應佔溢利(虧損)		累計非控股權益	
		2016年	2015年	2016年	2015年	2016年	2015年
				人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
深圳市彩生活	中國	49.61%	49.61%	20,790	31,983	168,018	147,228
深圳安博	中國	39%	39%	57,649	(43)	90,404	32,755
深圳越華	中國	49%	49%	140,646	732	142,206	1,560
亞新科天緯	中國	40.16%	不適用	(40,160)	-	327,417	-
				178,925	32,672	728,045	181,543
具非控股權益的個別非重大子公司				42,137	95,659	1,237,242	821,361
				221,062	128,331	1,965,287	1,002,904

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 56. 本公司主要子公司的詳情(續)

### (c) 具重大非控股權益之非全資子公司之詳情(續)

存在重大非控股權益的本公司子公司的財務資料概要載列如下。下列財務資料概要為集團內公司間對銷前的金額。

	深圳彩生活		深圳安博	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
流動資產	918,715	806,648	3,654	464,920
非流動資產	24,202	29,830	803,072	35
流動負債	344,250	429,708	414,766	380,969
非流動負債	259,990	110,000	160,156	–
本公司擁有人應佔權益	170,659	149,542	141,400	51,231
非控股權益	168,018	147,228	90,404	32,755
收入	139,202	158,888	–	–
銷售成本	(43,988)	(55,068)	–	–
於自投資物業轉讓後確認銷售物業之公允值變動	–	–	227,172	–
開支	(53,307)	(39,351)	(79,354)	(111)
年度溢利(虧損)	41,907	64,469	147,818	(111)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	21,117	32,486	90,169	(68)
非控股權益應佔溢利(虧損)	20,790	31,983	57,649	(43)
因運營活動產生的現金流入(流出)淨額	90,211	61,871	(87,824)	(20,982)
因投資活動產生的現金流入(流出)淨額	77,435	(3,265)	5	(16)
因融資活動產生的現金流入(流出)淨額	26,267	(79,470)	89,503	20,767
現金流入(流出)淨額	193,913	(20,864)	1,684	(231)

截至2016年12月31日止年度

56. 本公司主要子公司的詳情(續)

(c) 具重大非控股權益之非全資子公司之詳情(續)

	深圳越華		亞新科天緯
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
流動資產	922,603	374,751	1,578,396
非流動資產	134	203	267,910
流動負債	632,520	371,771	659,701
非流動負債	–	–	371,323
本公司擁有人應佔權益	148,011	1,623	487,865
非控股權益	142,206	1,560	327,417
收入	522,982	–	158,989
銷售成本	(134,926)	–	(147,142)
開支	(101,022)	(1,494)	(111,847)
年度溢利(虧損)	287,034	(1,494)	(100,000)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)	146,388	(762)	(59,840)
非控股權益應佔溢利(虧損)	140,646	(732)	(40,160)
因運營活動產生的現金流入(流出)淨額	131,858	22,882	(98,260)
因投資活動產生的現金(流出)流入淨額	(38,895)	(270,153)	1,149
因融資活動產生的現金流入淨額	46,462	283,065	87,446
現金流入(流出)淨額	139,425	35,794	(9,665)

# 綜合財務報表附註

截至2016年12月31日止年度

## 57. 本公司財務狀況報告資料

於報告期末本公司財務狀況報告資料包括：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資於子公司	2,744,791	2,536,908
應收子公司款項	8,165,950	7,066,355
	10,910,741	9,603,263
<b>流動資產</b>		
其他應收賬款	157,169	451
銀行結餘及現金	1,894,858	1,543
	2,052,027	1,994
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	27,653	15,537
應付子公司款項	53,158	4,400
銀行借款－於一年內到期	1,353	201,495
優先票據	1,794,707	1,004,105
	1,876,871	1,225,537
<b>流動資產(負債)淨值</b>	175,156	(1,223,543)
<b>總資產減流動負債</b>	11,085,897	8,379,720
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
優先票據	10,035,569	6,636,915
銀行借款－於一年後到期	650,000	–
	10,685,569	6,636,915
<b>總資產減總負債</b>	400,328	1,742,805
<b>股本及儲備</b>		
股本	497,848	497,797
儲備	(97,520)	1,245,008
	400,328	1,742,805

截至2016年12月31日止年度

57. 本公司財務狀況報告資料(續)

股本及儲備變動：

	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2015年1月1日	497,485	2,441,983	(389,239)	19,499	2,569,728
年內虧損及全面開支總額	-	-	(586,968)	-	(586,968)
以股份支付權益結算確認 (附註52)	-	-	-	2,464	2,464
於行使購股權時發行股份	312	3,219	-	(938)	2,593
已失效購股權	-	-	3,092	(3,092)	-
支付予本公司股東的股息 (附註11)	-	(245,012)	-	-	(245,012)
於2015年12月31日	497,797	2,200,190	(973,115)	17,933	1,742,805
年內虧損及全面開支總額	-	-	(1,087,099)	-	(1,087,099)
於行使購股權時發行股份	51	706	-	(342)	415
支付予本公司股東的股息 (附註11)	-	(255,793)	-	-	(255,793)
於2016年12月31日	497,848	1,945,103	(2,060,214)	17,591	400,328

58. 報告期後事件

於二零一七年一月二十三日，本公司按等於優先票據本金額105.31250%的價格(即293,717,000美元)(相當於約人民幣2,014,076,000元)，另加截至贖回日期的應計及未付利息14,817,000美元(相當於約人民幣101,603,000元)，贖回金額為278,900,000美元(相當於約人民幣1,912,473,000元)的所有尚未行使的優先票據(於2019年到期的2014年優先票據)。

本公司於贖回日期所支付的總贖回價為308,534,000美元(相當於人民幣2,115,679,000元)，以及贖回虧損約人民幣203,206,000元將於損益中確認。

# 財務資料概要

## 業績

	截止12月31日止年度					
	2011年 人民幣千元 (經重列)	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	5,592,350	6,230,050	7,279,828	7,305,950	8,164,297	10,920,638
除稅前利潤	2,151,840	2,386,858	2,404,303	2,529,719	2,721,358	2,506,164
所得稅開支	(1,038,344)	(1,261,209)	(1,174,112)	(1,157,408)	(1,318,542)	(1,441,816)
年度利潤	1,113,496	1,125,649	1,230,191	1,372,311	1,402,816	1,064,348
以下人士應佔年度利潤						
本公司擁有人	1,057,479	1,139,241	1,215,038	1,255,341	1,210,610	805,736
非控股權益	56,017	(13,592)	15,153	116,970	192,206	258,612
	1,113,496	1,125,649	1,230,191	1,372,311	1,402,816	1,064,348

## 資產及負債

	於12月31日					
	2011年 人民幣千元 (經重列)	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
資產總額	18,122,636	24,526,597	30,563,466	41,254,080	44,551,288	49,752,263
負債總額	12,340,380	17,605,431	22,732,138	29,841,706	32,311,251	36,631,528
	5,782,256	6,921,166	7,831,328	11,412,374	12,240,037	13,120,735
本公司擁有人應佔權益	5,601,599	6,601,130	7,320,451	9,453,059	10,408,491	10,955,351
非控股權益	180,657	320,036	510,877	1,959,315	1,831,546	2,165,384
	5,782,256	6,921,166	7,831,328	11,412,374	12,240,037	13,120,735

# 本集團持有之主要投資性物業

## 一、已完工投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
1	中國 廣東省 深圳市 福田區 濱河路南下沙村的 深圳花好園101及148室及 200個停車位	商業／車位	長期／－	商業：11,100.07平方米	100%
2	中國 廣東省 深圳市 福田區 上步南路 錦峰大廈16B室	商業	中期	450.21平方米	100%
3	中國 廣東省 深圳市 羅湖區 文錦渡的 錦上花110室及191個停車位	商業／車位	長期／－	商業：1,234.93平方米	100%
4	中國 廣東省 深圳市 福田區 福華路與濱河大道交接的 趣園100個停車位	車位	－	－	100%
5	中國 廣東省 深圳市 福田區 深南大道6021號的 喜年中心105至108室及200個停車位	商業／車位	中期／－	商業：42.91平方米	100%
6	中國 廣東省 深圳市 福田區 下梅林北環大道北側的 碧雲天177個停車位	車位	－	－	100%
7	中國 廣東省 深圳市 南山區 僑香路北及中航沙河工業區西的 香年廣場C座201至204室 及319個停車位	辦公樓／車位	中期／－	辦公樓：1,511.51平方米	100%

## 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
8	中國 廣東省 深圳市 鹽田區 明珠大道與永安北路交匯處的 花港家園145個停車位	車位	—	—	100%
9	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道與玉律路交匯處 花郡花園的527個車位	車位	—	—	100%
10	中國 廣東省 深圳市 寶安區 寶安大道與玉律路交匯處 花鄉花園的507個車位	車位	—	—	100%
11	中國 廣東省 深圳市 福田區 福強路與新洲三街交匯處 祥雲天都世紀大廈401至404室	辦公樓	長期	509.09平方米	100%
12	中國 廣東省 深圳市 福田保稅區 市花路與紅棉道的交匯處 福年廣場B座以北部分及200個車位	辦公樓／車位	中期／—	辦公樓：20,398.49平方米	100%
13	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 龍崗鎮龍年大廈	商業	長期	803.32平方米	100%

## 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
14	中國 廣東省 深圳市 龍崗區 寶龍工業區清風大道與寶龍四路交叉口 東北側的安博科技寶龍廠區二期	商業	長期	65,653.72平方米	61%
15	中國 四川省 成都市 武侯區 洗面橋街33號的 藝墅花鄉153個車位	車位	長期	5,977.24平方米	100%
16	中國 四川省 雙流縣 公興鎮 黃龍大道二段333號 別樣城社區會所的 商業部分及15個停車位	會所／車位	長期	車位：275.8平方米 會所：2,489.26平方米	100%
17	中國 四川省 成都市 成華區 雙清路99號 花郡的566個機械車位	車位	-	-	100%
18	中國 四川省 成都市 溫江區 溫泉大道三段金馬鎮399號 花樣城7號樓及20號樓1至3層的部分	商業	長期	20,644.45平方米	100%
19	中國 四川省 成都市 高新區 吉泰五路88號 香年廣場1,142個機械車位	車位	短期	-	100%

## 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
20	中國 四川省 成都市 郫縣郫筒鎮 望叢村3社，菊松村6社 龍年中期1.1期4號樓	商業	長期	31,743.70平方米	100%
21	中國 江蘇省 蘇州市 吳中區 太湖國家旅遊度假區 香山路1號浩閣項目152個車位	車位	-	-	100%
22	中國 廣西省 桂林市 高新區 驂鸞路4號 眾鼎大廈1至9層的部分及77個車位	辦公樓／車位	中期／一	辦公樓：8,924.52平方米	100%
23	中國 廣西省 桂林市 臨桂新區 萬福路與西城大道交匯處 桂林花樣城1號樓(2層除外)及 5號樓3層	商業	長期	61,982.66平方米	100%
24	中國 廣西省 桂林市 臨桂鎮 秧塘工業園 麓湖國際2期	商業	長期	13,689.23平方米	100%
25	中國 廣西省 桂林市 臨桂鎮 秧塘工業園 麓湖國際3期1-3，8幢	商業	長期	5,697平方米	100%
26	中國 天津市 河西區 東江道與內江路交匯處 天津香年廣場5個車位	車位	-	-	100%

# 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
27	中國 天津市 津南區 解放南路與浣水道交匯處 喜年廣場5座109室及 201室1座101、102、103室及 4座101、202室及599個車位	辦公樓／車位	中期／－	辦公樓：4,990.41平方米	100%
28	中國 天津市 武清區 農于道北側 天津花郡二期142個車位	車位	－	－	100%
29	中國 天津市 武清區 農于道北側 天津花郡一期24個車位	車位	－	－	100%
30	中國 天津市 武清區 農于道北側 天津花郡四期586個車位	車位	－	－	100%
31	中國 天津市 河西區20號 洞庭路308-13號陳塘科技商務區 美年廣場辦公樓、商舖及404個車位	辦公樓／ 商舖／車位	長期	26,022.60平方米	100%
32	中國 江蘇省 南京市 雨花臺區 綠洲東路南側 花樣年生活廣場5號樓 2層40室及多個商舖	商業	長期	20,655.26平方米	100%

## 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
33	中國 廣東省 惠州市 仲愷高新區 和暢五路西段三號之惠州棕櫚園 會所、幼兒園及654個車位	幼兒園／會所／ 車位	長期／長 期／－	幼兒園：3,500平方米 會所：1,890平方米	100%
34	中國 廣東省 惠州市 惠城區 麥地路南段二十五號之 惠州嘉園幼兒園及93個車位	幼兒園／車位	中期／－	幼兒園：2,221.68平方米	100%
35	中國 廣東省 惠州市 惠城區 演達大道六十三號 惠州香榭園會所及242個車位	會所／車位	－	會所：371.25平方米	100%
36	中國 廣東省 惠州市 惠城區 麥地路南段三十五號之 惠州翠園165個車位	車位	－	－	100%
37	中國 廣東省 惠州市 惠城區 花園路一號之 惠州雅園169個車位	車位	－	－	100%
38	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水街花樣年別樣城二期幼兒園 及26幢105單位	商鋪／幼兒園	長期	商鋪：271.36平方米 幼兒園：2,400.00平方米	100%
39	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水街花樣年別樣城三期商鋪	商鋪	長期	2,616.68平方米	100%

## 本集團持有之主要投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	樓面面積	集團權益比例
40	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水鎮白雲二路北側 2076私享家的5套公寓	公寓	長期	237.45平方米	100%
41	中國 湖北省 武漢市 東西湖區 金銀湖街 環湖中路西、柏環二路北側 武漢花樣城及1,023車位	商業／車位	長期	商業：7,219.05平方米	100%
42	中國 湖北省 武漢市 青山區 仁和路138號花郡一、三期1,832個車位	車位	—	—	100%
43	中國 廣東省 東莞市 黃江鎮 公常路 江山花園江山薈1-4層及390個車位	商業	長期	14,209.25平方米	100%
44	中國 上海市 虹橋路2322弄55號愛都公寓 2處公寓及25個車位	公寓／車位	長期	公寓：494.67平方米	100%
45	日本 福岡縣 福岡市 西區 大字女原587-1之Amenity九大學 研都市站前公寓及車位	公寓／車位	長期	公寓：1,290.98平方米	100%
46	日本 名古屋市 中區 松原二丁目702番之 glanz公寓及車位	公寓／車位	長期	公寓：1,751.04平方米	100%
47	日本 名古屋市 千種區 今池三丁目12番23號之 Kings Court今池公寓及車位	公寓／車位	長期	公寓：970.00平方米	100%

# 本集團持有之主要投資性物業

## 二、 在建投資性物業

序號	物業	類型	租賃期	狀態	集團權益比例	預期完工時間
1	中國 江蘇省 蘇州市 國家高新技術產業開發區 獅山街獅山路與濱河路東南交匯處 喜年廣場的商業部分	商業	長期	在建	100%	2017年
2	中國 四川省 成都市 郫筒鎮 菊松村 龍年國際中心三期(在建)	商業	長期	在建	100%	2019年
3	中國 江蘇省 南京市 高淳經濟開發區 雙高路南側及桃園南路西側 花樣城1-3層	商業	長期	在建	100%	2018年
4	中國 廣東省 惠州市 仲愷12、13號小區 康城四季四期25-28幢	商業	長期	在建	100%	2018年

### **開曼群島主要股份過戶登記處**

Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited  
4th Floor, Royal Bank House  
24 Shedden Road  
George Town  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

### **香港股份過戶登記分處**

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17M樓

### **股份代號**

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：01777

### **註冊辦事處**

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O.Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### **於香港的公司總辦事處**

香港  
中環  
皇后大道中16-18號  
新世界大廈一期1202-03室

### **於中華人民共和國的公司總部**

中國  
廣東省深圳市  
福田保稅區市花路與紫荊路  
交匯處福年廣場A棟  
郵編：518048

**[www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com)**