

社區



2015

中期報告 | 股份代號 : 01777

花
樣
年
F
A
N
T
A
S
I
A



花样创造价值。

目錄 CONTENTS

03	公司資料
04-05	榮譽與獎項
06-09	企業社會責任
10-13	主席報告
14-41	管理層討論及分析
42-46	權益披露
47-53	公司管治及其他資料
54	簡明綜合財務報表審閱報告
55	簡明綜合損益及其他全面收益表
56-57	簡明綜合財務狀況表
58	簡明綜合權益變動表
59	簡明綜合現金流量表
60-84	簡明綜合財務報表附註

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
周錦泉先生
王亮先生(於2015年6月30日辭任)

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

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
廖建文博士
王沛詩女士、太平紳士
郭少牧先生
潘軍先生

提名委員會

潘軍先生(委員會主席)
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
曾寶寶小姐

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：01777

本公司優先票據上市

2016年到期人民幣10億元7.875%，
3年期優先票據
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
新加坡證券交易所有限公司

網址

<http://www.cnfantasia.com>

公司層面：

◎ 2015年1月，花樣年控股集團有限公司(「本公司」)被中國房地產高峰論壇組委會評為「2014年度中國房地產名牌企業」。

◎ 2015年2月，在樓市傳媒發起的「2014尋找地產創新領袖」活動中，花樣年控股集團有限公司董事會主席潘軍榮獲「2014年度中國房地產互聯網創新TOP10人物」稱號。

◎ 2015年4月，花樣年集團(中國)有限公司連續七年獲「中國房地產百強企業」稱號。

◎ 2015年4月，深圳花樣年商業管理有限公司在「第十屆中國商業地產節」金坐標的評選活動中喜獲「中國商業地產最佳營運商」的獎項。

◎ 2015年4月，深圳花樣年商業管理有限公司總經理邱志東先生在「第十屆中國商業地產節」金坐標的評選活動中榮獲了「中國商業地產金牌操盘手」的稱號。

◎ 2015年4月，在上海舉辦的第十二屆中國商業地產行業發展論壇的活動中，深圳花樣年商業管理有限公司獲得了「中國社區商業運營創新獎」。

◎ 2015年6月，花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2015物業服務百強綜合TOP10」稱號。

◎ 2015年6月，花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2015物業服務百強企業成長性TOP10」稱號。而且，彩生活服務集團更是以絕對優勢摘取了「2015物業服務百強企業成長性TOP10」桂冠。



項目層面：

◎ 2015年6月，花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「2015中國物業服務百強滿意度領先企業」稱號。

◎ 2015年6月，花樣年集團旗下的彩生活服務集團有限公司榮獲中國房地產TOP 10研究組頒發的「截止2014年底物業居住管理面積全球最大」稱號。

◎ 2015年3月，在由住房和城鄉建設部政策研究中心主辦，中國房地產動態政策設計研究組聯合承辦的2015第十五屆中國房地產發展年會上，花樣年麓湖國際社區奪目而出，榮膺2015年中國宜居示範樓盤。

◎ 2015年4月，宜興雲海間度假酒店在「第十屆中國酒店星光獎」評選活動中脫穎而出，喜獲「中國十佳旅遊度假酒店」榮譽稱號。

◎ 2015年4月，2015亞洲酒店論壇年會暨第十屆中國酒店星光獎頒獎典禮在上海舉行，桂林臨桂花樣年福朋喜來登酒店從眾多候選酒店中脫穎而出，榮膺「中國十佳新開業酒店」獎。



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繼續圍繞人的全生命周期開展關愛，踐行教育公益、藝術公益、養老公益三大公益項目。花樣年公益在全國範圍內捐建落成5所旗艦版七彩小屋，舉辦第八屆「花樣年·發現幸福之旅」大型關愛留守兒童公益項目，決定出巨資贊助深港城市\建築雙城雙年展，並持續開展安康年社區養老活動。

2015年，花樣年公益基金會在深圳、重慶、綿陽、南京、惠州等留守兒童聚集地，建設5個旗艦版「花樣年·七彩小屋」，並通過網絡遠程教育平台，開展系列旨在提升農民工子女素質教育的「七彩課堂」，設計研發儲存留守兒童素質教育課程的「七彩盒子」，促進城鄉教育公平。



2015年，第八屆「花樣年·發現幸福之旅」以「為留守兒童設計」為主題，圍繞留守兒童生理、心理問題發起公益眾籌，截止到6月30日，已徵集到102個關愛留守兒童項目，已有13個項目已投入到教育公益實踐中。為給山區的留守兒童過一個特別的兒童節，6月，深圳、桂林、武漢等地花樣年志願者們，以「夢想七人組 重走行知路」為主題，愛心接力，各自組隊深入鄉村腹地，探訪留守兒童聚集的鄉村，體驗留守兒童學習生活，給當地孩子帶去歡樂和幫助。

2015年，作為建築藝術生活的踐行者，花樣年集團出資人民幣200萬元贊助2015深港城市\建築雙城雙年展。花樣年已連續六屆贊助該活動，出資累計達到人民幣900萬元，花樣年也是從第一屆就持續贊助該展會的唯一贊助商。

2015年上半年，安康年重點做好4個居家服務站和2家日間照料中心的運營工作，現為22位老人提供全天24小時養老照護服務，平均每月組織1,400人次的老年文娛活動，每月對外配送600份老年營養餐，每月接受養老服務諮詢超過1,000人次，每月為約500老人提供日常健康體檢服務。同時，各服務中心每月定期組織老人生日會或者老人家屬聯誼活動，讓老人在服務中心不僅享受專業的護理照料服務，同時也能感受到家的溫暖，收穫健康和喜悅。

2015年，花樣年志願者協會以發放「日行一善」花罐、倡導「日行一善十條」，參加慈展會、踩點七彩小屋等多種方式，踐行「日行一善、樂享公益」的公益理念。

公益大事記

1月至2月，花樣年志願者完成惠州南溪小學、重慶天星完小、綿陽北壩小學、南京金堯社區等4所花樣年七彩小屋調研工作，擬在6月前，對5所七彩小屋進行旗艦版升級。

1月30日，花樣年公益基金會與海灣社區「四點半」學校聯合開展「春的夢想·愛的起航」關愛流動兒童迎新春活動。

1月底，吉安花樣年希望小學旗艦版七彩小屋完成升級改造，完善了電腦及室內裝飾物料等，以便定期組織學生開展SMILE趣味七彩課堂。

1月底，花樣年公益基金會在深圳福年廣場、美年廣場和喜年中心，組織三場「夢想工坊」公益腦力激蕩活動，號召更多有夢想的優秀年輕人，以「為留守兒童設計」項目為契機，投入到關愛留守兒童的公益行動中來。

2月，臨近春節，成都、南京各地安康年社區養老服務中心組織了全面安全檢查，確保入住的老年人的身體和財產安全，同時舉辦或參與各類迎新春主題活動，讓老年人過一個和諧、祥和、安全的春節。

2月12日，花樣年志願者協會於花樣年地產集團公司年終活動舉行「花罐回家 讓愛蔓延」愛心募捐活動，共募得愛心善款人民幣約3,290元，全部捐給花樣年公益基金會。

3月22日，蛇口海灣社區四點半學校旗艦版七彩小屋成功舉行揭牌儀式，10名花樣年志願者開展「七彩手工坊」，現場教授流動兒童中國傳統特色的衍紙畫藝術。

3月12日，花樣年公益基金會第14批次三名支教老師奔赴吉安花樣年希望小學，開始為期三個月的支教生活，他們是新棟樑支教活動自2008年啟動以來的第45、46、47名支教老師。

3月12日，來自花樣年設計部門的志願者抵達吉安希望小學，完成對該校廁所改建工程的現場踏勘工作，並就設計方案與校方進行初步溝通。

3月23日，花樣年集團在全國11個城市30多個社區發起「小書有愛 送書下鄉」行動，向花樣年的員工、業主、客戶等發起倡議，捐出閑置少兒課外書籍。該活動共募得圖書1,100多本，並全部捐往貴州畢節留守兒童學校。

3月31日，第八屆花樣年發現幸福之旅暨「為留守兒童設計」愛心眾籌首批項目徵集結束，80個留守兒童關愛項目參與徵集。

3月30日至31日，為踐行「日行一善 樂享公益」的公益理念，花樣年志願者協會向中國集團及八大業務板塊總部、地產集團及城市公司等發放「福娃」花罐，並且對花罐的愛心積累活動做了詳細介紹。

3月，花樣年公益基金會與香港陳一心公益基金會、深圳社會責任促進中心、長沙夢創公益中心、山東青年政治學院政法學院、天使支教、暨南大學赤腳公益組織、深圳市節水促進會、燈塔計劃、合縱文化等社會組織和公益機構進行了交流學習，邁出「打開大門做公益」第一步。

3月20日，花樣年公益基金會受邀參加由深圳市社會組織孵化實驗基地舉辦的「與蛋君的日常」分享會暨孵化器項目第三期出殼儀式，以「真人圖書」形式分享了花樣年的公益理念和項目。

4月19日，「趣味生活」的趣味運動會分別在深圳灣體育中心和荔香公園舉行，花樣年志願者與蛇口四點半學校流動兒童一起參加滑冰、呼啦圈、疊杯、飛行棋比賽、放風箏等多個趣味遊戲。

4月16日，廣順天星完全小學花樣年旗艦版七彩小屋揭牌，花樣年成都公司志願者彭春莉向該校校長張大清贈送了「旗艦版七彩小屋」牌匾，並向學生贈送了書包、書籍等學習用品。

4月，東莞市花樣年房地產投資有限公司通過花樣年公益基金會，向吉安花樣年希望小學捐贈10台電腦。

4月17日，針對首批「為留守兒童設計」愛心眾籌項目的專業評審在深圳福年廣場舉行，經過項目初篩、專業評審工作，80多個項目初篩30個入圍專業評審，最終有12個項目進入專家評審。

4月初，「夢想七人組 一起集圖書」的微信拼圖公益遊戲上線，「你玩遊戲，我捐圖書」，5,000公益遊戲「書豆」兌換一本圖書捐給留守兒童，公眾玩玩遊戲就能為留守兒童捐贈圖書。

5月29日至5月31日，「夢想七人組 重走行知路」武漢站暨關愛留守兒童圓夢行動開啟，志願者前往湖北鄂州市碧石渡鎮虹橋小學實地探訪，邀請留守兒童前往他們父母打工的城市—武漢，面見父母，體驗城市，度過一個特別的兒童節。

5月23日至24日，「夢想七人組 重走行知路」鄉村公益體驗之旅桂林站舉行，桂林站11名志願者前往會仙鎮鄉下，與留守兒童自製電影院欣賞《超能陸戰隊》、與「大白」一起玩耍，吃住在農家，幫留守家庭幹農活、煮飯、包粽子。

5月26日至31日，「夢想七人組 重走行知路」鄉村公益體驗之旅深圳站走起，7位志願者前往江西吉安花樣年希望小學，尋訪流動於深圳和江西吉安的家庭，體驗真實版「流動和留守的童年」，以文字、圖片和視頻的形式，記錄一脈血親家庭跨越兩地的不同抉擇：流動和留守、南漂與守土、改變與延續。

6月11日，第45、46、47位支教老師從吉安希望小學返回深圳，通過支教匯報的形式向志願者們講述了三個月裡愛的付出和收穫。

6月12日，「夢想七人組 重走行知路」蘇州站活動舉行，志願者們給徐州界溝村小學二（一）班留守的孩子們帶去了一段美好與快樂的時光，也讓這些平日忙碌於城市打拼的都市白領領略了新沂鄉村美好時光。

6月14日，由花樣年集團募集的1,000多本圖書，通過小書有愛送書下鄉公益項目組，送抵貴州畢節七星關區青場鎮上寨小學圖書室，為當地孩子帶去知識和力量，讓閱讀溫暖童年。

6月29日，為留守兒童代言的花樣年公益基金會名譽會長潘軍，邀花樣年的員工、志願者、業主，一起「為留守兒童日行一善」。

致尊敬的股東：

2015年是花樣年創新開拓、責任擔當、落地執行的一年，我們重拾創業者的心態，致力於追求卓越、勇攀高峰，不斷反思總結，緊緊圍繞著居住社區、商務社區、商業社區以及養老社區，持續提高社區金融、社區製造、社區文旅和社區教育四大應用的市場份額，逐步擴大輕資產收入的占比。2015年上半年，我們旗下的彩生活服務集團隆重推出「彩生活住宅」，在行業內首次嘗試將賣房子轉變為賣服務；美易家集團完成了突破性商業模式的搭建，並逐步實踐；商業管理公司以資產受托管理的輕資產管理模式輸出，發展勢如破竹；金融集團繼續推陳出新，發布多款具有針對性的金融產品，市場反響巨大；地產集團實施了營銷駝人制，調動了全集團銷售人員的創業激情，業績可驕。

移動互聯時代，打造商業新生態

2015年，李克強總理在政府工作報告中提出「互聯網+」的戰略，為中國經濟的發展提出了新的機遇，順應中國的「互聯網+」時代趨勢，花樣年正依托「4大社區+4大應用+社交網絡平台+大數據中心」的「社區+」戰略，通過社區服務平台全面連接、整合外部傳統行業和新興行業的各種資源，逐漸打造基於社區和家庭為場景、開放共享、合作共贏的社區商業生態系統。集團新戰略的實施不是紙上談兵，而是用心思考和付出行動，最終推動戰略部署的全面落地，我們將以業績予以證明！

本人謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至2015年6月30日止六個月（「本期間」）的中期業績報告。截至2015年6月30日止六個月，集團實現營業收入約人民幣2,917百萬元，同比上升6.0%；實現利潤約人民幣123百萬元，同比下跌62.1%；公司擁有人應佔純利約為人民幣101百萬元，同比下跌68.2%。

雙管齊下，實現居住社區的創新+改良

左手「彩生活」：意在創新居住社區的彩生活，2015年上半年陸續與蒙牛、順豐、1號店、京東等展開合作，並成功收購了高端物業巨頭開元國際，實現了「居住社區管理面積全球最大」。在上市1周年之際更是推出了「彩生活住宅」，逐步通過互聯網+社區+房地產的方式對資源進行創新整合，圍繞社區O2O生態圈打造出一個充滿無限想像力的平台。

右手「解放區」：改良居住社區，挖掘、轉換社區資源，鄰里樂攜帶「解放區」發展迅速，上半年實現覆蓋小區1萬多個，註冊會員數近50萬，活躍用戶比例30%左右，並實現首家社區O2O門店的開業和正式運營。



商業模型搭建完成，商務社區業務即將爆發

定位於高端商務物業及商務社區領域的管理服務，美易家集團在上半年成功拓展了貴陽鑫新國際、天津富豪廣場、合肥金保中心、海南海長流繽紛廣場、南昌銅鑼灣項目和成都匯富大廈等多個大型項目，拓展面積達100多萬平方米。更值得一提的是，商務社區業務在上半年成功搭建了突破性的商業模式—「走就走」，並已逐步實施，將業務延伸至商務酒店公寓及旅遊度假區等領域。我們相信，商務社區業務將迎來爆發性的增長。

內外開花，商業社區業務管理能力可見一斑

依靠自身的管理技術和客戶資源，花樣年自有商業社區再下一城，桂林花生唐作為桂林首家購物中心於6月19日盛大開業，三天客流量達到10萬人次。與此同時，我們的商業社區管理輸出拓展迅猛，上半年先後簽約了贛州、長春、深圳等多個受託管理項目，為項目定位、招商策劃、管理運營等提供強大的品牌支撐和服務保障。截至目前，花樣年商業社區已管理近10個商業項目，面積達40多萬平方米。憑藉著卓越的實力，上半年花樣年商業管理公司分別獲得「中國商業地產最佳營運商」和「中國社區商業運營創新獎」等獎項。

打造低成本養老典範，養老社區平台進展迅速

在繼續完善成都、南京、深圳的現有項目的基礎上，上半年養老社區業務完成了居家服務站、日間照料中心、護理院共計數十個項目的選址與拓展，子悅大學、居家服務、理療養生等服務人次已達去年全年的2倍以上，並初步形成了養老服務標準體系。我們將持續通過居家社區養老、城市機構化養老等，全面形成低成本養老領域的領先優勢，將基於社區、全生命周期、專業和可持續的養老社區商業模式擴大到中國老齡化主流市場。

社區為王，社區金融成績斐然

繼續利用互聯網金融模式，社區金融業務針對熟人，進一步深耕居住社區，並逐步進入商務社區，同時打造基於社區數據的征信系統，為社區金融業務未來奠定基礎。上半年小額貸款業務將用戶需求細分至生活場景的各個節點，初步完成了產品場景化的建設，推出了具有針對性的產品，市場反響巨大，實現平台新增註冊會員近10萬，募資近人民幣1.5億元；融資租賃業務信貸資產質量良好，風險控制效果卓著；新增加的保險代理業務在較短的時間內已成績斐然。

改革+執行，社區製造業績喜人

旨在建立房地產全新的輕資產開發模式，我們的社區製造業務上半年已成功分拆成地產基金、代理建設、產業地產和住宅產業化四大模塊。通過學習互聯網企業的心態與工作方法，經歷了一系列的改革與宣導，我們變得更加勇於擔當、狠抓執行，開展工作以結果為導向，在全新的激勵機制的激發下，全國合夥人創業激情高昂，銷售、回款等業績完成情況喜人。

活化社區，社區文旅有溫度地連接鄰里關係

模式改變成敗，社區文旅業務上半年改變了傳統酒店的經營模式，開拓了景區圈層合作，提供了合作的平台，通過提供資源和策劃方案，有效的活化了居住社區、商務社區、商業社區和養老社區，有溫度地連接了社區間鄰里的關係，使得酒店經營業績同比大幅提升。憑藉著專業的能力和跨界的創造力，社區文旅業務上半年更是先後獲得「2014年中國最新創新力酒店管理集團」、「中國十佳旅遊度假酒店」、「中國十佳新開業酒店」等殊榮。

摸索中前進，社區教育拭目以待

前景廣闊、任重而道遠，社區教育業務上半年實現了商業模式的梳理與搭建，完成了社區服務人員培訓模式的探索和社區培訓課程的研發，建立了內訓師隊伍，實現了海外教育業

務的突破，同時深入居住社區和商務社區，為社區服務人員提供專業培訓，核心能力與良好口碑正逐步形成。

展望與發展

花樣年將堅定不移地走社區服務的道路，朝著全球最大綜合社區服務運營商的目標衝刺，我們將逐步調整業務結構，不予餘力地打造居住社區、商務社區、商業社區和養老社區四大平台，努力強化社區金融、社區製造、社區文旅和社區教育四大應用，建立各平台和應用之間相互協調的有機生態圈，進一步實現輕資產化，未來成為綜合性金融控股集團。

感謝

花樣年的成功需要兢兢業業的各級員工，更需要全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和支持，在此本人謹代表董事會向各位表示由衷的感謝。未來，我們將繼續強化在社區服務領域的領先地位，繼續在細分領域開展創新性的探索，爭取3年後完全轉變成輕資產企業，5年後金融業務佔比30%—40%、輕資產業務佔比同樣達到30%—40%，使花樣年成為行業的領先者，一個有創新能力和基因的偉大企業！

主席
潘軍

2015年8月13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及(v)酒店運營及相關服務的所得收入。截至2015年6月30

日止六個月，本集團的營業額達到約人民幣3,630百萬元，較2014年同期約人民幣2,917百萬元增加24.4%，營業額上漲主要歸因於本集團今年上半年物業管理在管建築面積增加使得物業管理收入較去年同期增加約人民幣126百萬元，而開發物業交付的建築面積增加也使物業銷售收入增加人民幣518百萬元。

下表載列各項目於2015年及2014年之上半年所帶來的總收入及出售的物業的總建築面積。

	截至2015年6月30日止6個月			截至2014年6月30日止6個月		
	總收入	已出售建築面積	平均售價	總收入	已出售建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣元	人民幣千元	平方米	人民幣元
惠州別樣城	14,194	2,788	5,091	548,650	108,191	5,071
東莞江山	–	–	–	536,509	82,990	6,465
桂林花樣城	31,154	7,437	4,189	456,730	98,211	4,650
成都花樣城	1,064,895	256,628	4,150	328,432	80,412	4,084
桂林麓湖	34,335	4,718	7,277	318,855	36,042	8,847
天津花郡	57,185	10,760	5,315	158,779	26,211	6,058
成都大溪谷	132,377	15,267	8,671	73,072	6,818	10,718
成都香年廣場	–	–	–	54,786	4,673	11,724
蘇州太湖天城	2,790	374	7,459	37,106	4,001	9,274
無錫喜年中心	32,945	4,745	6,943	29,190	3,167	9,217
南京花生唐	–	–	–	5,493	253	21,711
成都美年國際廣場	271,878	65,139	4,174	2,289	645	3,549
成都花郡	–	–	–	2,278	550	4,142
寧波花郡	535,493	59,790	8,956	–	–	–
武漢花郡	583,650	63,975	9,123	–	–	–
惠州花郡	1,706	432	3,949	–	–	–
成都龍年中心	259,996	49,811	5,220	–	–	–
成都君山	19,186	4,148	4,625	–	–	–
無錫花郡	53,510	7,707	6,943	–	–	–
小計	3,095,294	553,719	5,590	2,552,169	452,164	5,644
其他	21,101	–	–	46,685	–	–
總計	3,116,395			2,598,854		

物業開發

本集團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。物業開發的收入指我們出售持作出售的物業的所得款項。截至2015年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣3,116百萬元，較2014年同期約人民幣2,599百萬元增加19.9%，主要原因是交付物業的建築面積增加。物業投資

物業投資

物業投資產生的收入於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣97百萬元，較2014年同期約人民幣60百萬元增加62.3%。此增加主要由於投資物業租賃面積增加。

物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣9百萬元，較2014年同期約人民幣8百萬元增加14.2%。此增加主要由於本集團提供代理服務並管理之社區數目增加。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣333百萬元，較2014年同期約人民幣207百萬元增加60.7%。此增加主要由於本集團於2015年上半年管理的物業的建築面積大幅增加。



酒店運營及相關服務

酒店運營及相關服務產生的收入於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣75百萬元，較2014年同期約人民幣43百萬元增加75.3%。此增加主要由於本集團運營酒店數量增加。

毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣1,160百萬元，較2014年同期約人民幣1,011百萬元增加14.8%，本集團的毛利率於截至2015年6月30日止六個月為32.0%，而2014年同期的毛利率則為34.7%。毛利率之下降主要由於於2014年上半年交付的商業物業佔總體交付物業比例較高，而2015年上半年交付的物業中，交付的住宅佔總體交付比例提升，而住宅之毛利率一般而言較商業物業為低。儘管如此，毛利率總體仍維持在合理水平。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損於截至2015年6月30日止六個月收益淨額為約人民幣5百萬元，較2014年同期的虧損淨額約人民幣58百萬元改善，此乃由於期內人民幣兌美元匯率有所上升，導致產生匯兌收益人民幣27百萬元（2014年同期：匯兌虧損人民幣84百萬元）。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣123百萬元，較2014年同期約人民幣100百萬元增加23.1%。此增加主要是由於本集團本期合約銷售金額較2014年同期大幅增長，本期廣告宣傳費、銷售人員薪酬等費用與合約銷售額緊密相關，因而銷售費用有較明顯的上升。

行政費用

本集團的行政費用於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣371百萬元，較2014年同期約人民幣280百萬元增加32.8%。此增加主要由於集團業務擴展，員工人數增加導致人工費用有所上升及員工獎金部分提前至月度發放所致。

融資成本

本集團的融資成本於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣160百萬元，較2014年同期約人民幣155百萬元增加3.2%，沒有顯著增長。

所得稅開支

本集團的所得稅開支於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣404百萬元，較2014年同期約人民幣327百萬元增加23.7%。此增加主要是由於除稅前溢利的增長。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2015年6月30日，本集團的現金總額(含受限制銀行存款)約為人民幣4,484百萬元(2014年12月31日：約人民幣4,653百萬元)，與2014年12月31日相比減少3.6%。

負債比率

負債比率於2015年6月30日為79.0%(2014年12月31日：86.7%)。負債比率乃以淨負債(銀行借款及優先票據總額扣除銀行結餘及現金以及受限制現金)除以總權益計算。債務總額(即銀行借款及優先票據總額)與總資產比率持續處於穩健水平，於2015年6月30日維持於30.4%(2014年12月31日：37.7%)。在期內房地產形勢仍不樂觀的環境下，本集團通過優化權益結構，保持合理的債務長短期比例，嚴格執行現金流預算等措施使得本集團期內的負債比率與去年年末相比有較大幅度的下降。

借款及本集團資產抵押

於2015年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣6,220百萬元(2014年12月31日：約人民幣7,774百萬元)及合共約人民幣7,230百萬元(2014年12月31日：約人民幣6,768百萬元)的銀行借款及優先票據。銀行借款方面，其中約人民幣2,210百萬元(2014年12月31日：約人民幣4,123百萬元)將於一年內償還及約人民幣4,009百萬元(2014年12月31日：約人民幣3,651百萬元)將於一年後償還。優先票據方面，其中約人民幣1,000百萬元(2014年12月31日：約人民幣746百萬元)將於一年內償還及約人民幣6,230百萬元(2014年12月31日：約人民幣6,022百萬元)將於一年後償還。

於2015年6月30日，絕大部份銀行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、銀行借款及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。截至2015年6月30日止六個月，儘管人民幣兌美元及港元的匯率有所上升，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。

或然負債

截至2015年6月30日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣5,619百萬元(2014年12月31日：約人民幣4,778百萬元)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2015年6月30日止六個月的財務報表確認擔保合約撥備。

僱員及薪酬政策

於2015年6月30日，撤除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約9,079名僱員(2014年12月31日：約5,990名僱員)。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金(就香港僱員而言)及國家管理的退休福利計劃(就中國僱員而言)的供款、一項酌情花紅計劃及購股權計劃。

本公司於2009年10月27日採納一項購股權計劃。截至2015年6月30日止，共授出142,660,000份購股權。截至2015年6月30日，共有14,108,000份購股權失效，1,584,000份購股權獲行使。於2015年6月30日，共有93,298,000份購股權尚未行使。

中期股息

董事會決議不派付截至2015年6月30日止六個月之中期股息（截至2014年6月30日止六個月：無）。



業務回顧

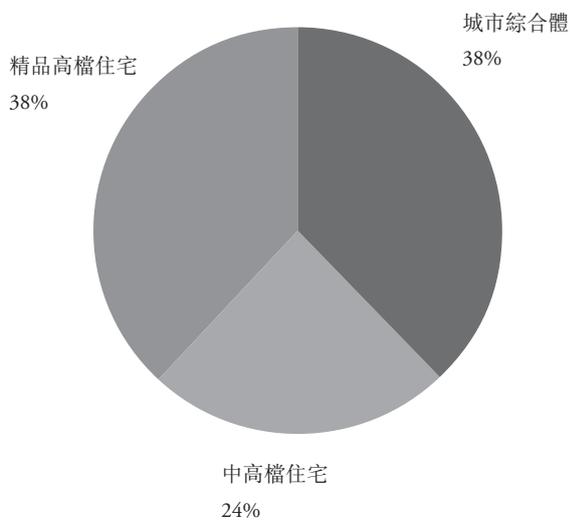
房地產開發

合同銷售及項目發展

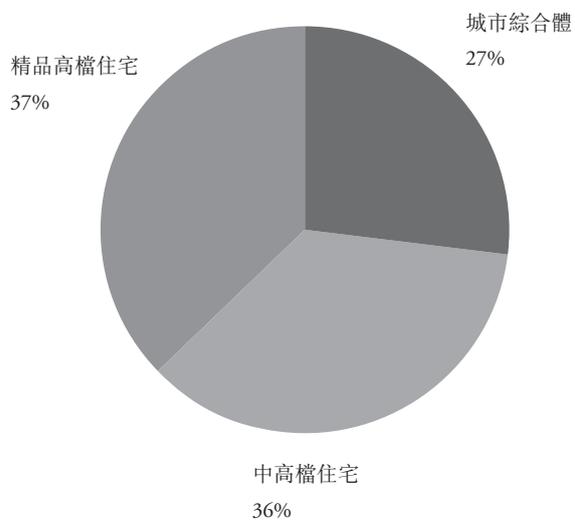
2015年1-6月份，全國房地產開發投資總體上依然延續了自2013年以來的下滑走勢，累計同比增速不斷創新低，自5月份降幅開始收窄，行業出現觸底回升跡象。銷售方面，受宏觀政策不斷利好，自「330政策」後，全國銷售形勢顯著回升，房地產銷售降幅不斷收窄，樓市基本面也開始出現復蘇好轉態勢，一二綫城市率先回暖，非重點城市商品房銷售仍為下降，樓市分化依舊明顯。

行業競爭方面，強者逾強，第一梯隊和第二梯隊陣營相對穩定，且上半年超過人民幣50億元的房企數量增加，且進入門檻有提升；而三四陣營業績均值與去年同陣營企業均值持平，總體上企業密度高、競爭激烈，洗牌最為頻繁，依然面臨巨大的市場壓力，以將庫存、保現金流為主基調。

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



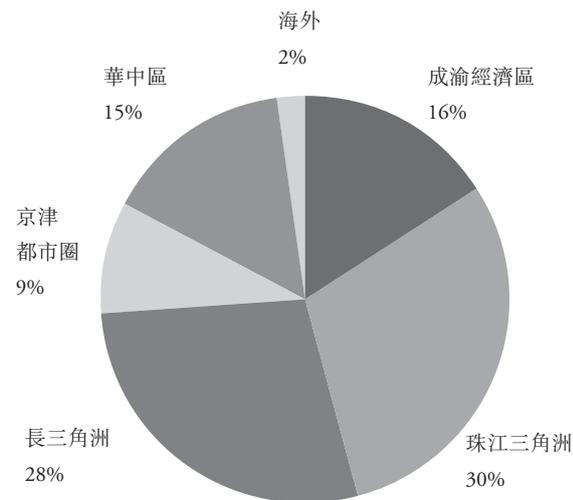
結合上半年的市場表現，本集團堅持穩健的經營策略，積極降庫存，在上半年庫存結構不理想的狀況下，通過制度改革激發團隊鬥志，全力突破，同比去年業績大幅提升。

2015年上半年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

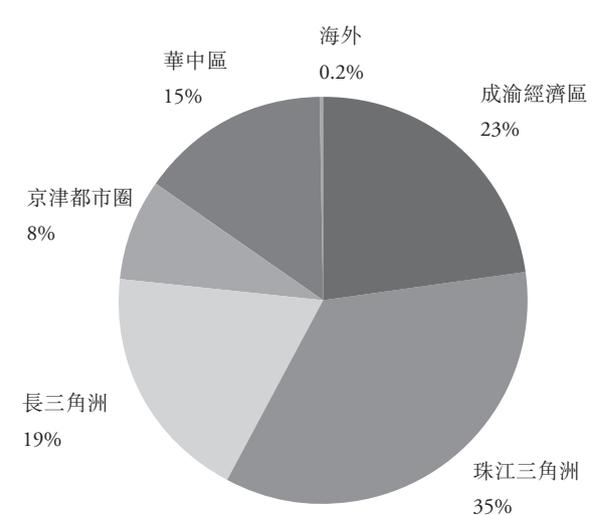
	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	1,527	37.7	147,301	26.9
中高檔住宅	978	24.2	198,374	36.2
精品高檔住宅	1,542	38.1	202,336	36.9
合計	4,047	100	548,011	100

報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣4,047百萬元，合同銷售面積548,011平方米(「平方米」)。其中，人民幣1,527百萬元，來自城市綜合體項目，其銷售額佔比達到37.7%；人民幣1,542百萬元，來自精品高檔住宅項目，其銷售額佔比達到38.1%。

2015年上半年六大區域合同銷售金額分佈



2015年上半年六大區域合同銷售面積分佈



2015年上半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	648	16.0	124,268	22.7
珠江三角洲	1,196	29.6	192,061	35.0
長三角區域	1,139	28.1	102,063	18.6
京津都市圈	363	9.0	43,474	7.9
華中地區	614	15.2	85,302	15.6
海外	87	2.1	843	0.2
合計	4,047	100	548,011	100

成渝經濟區

成渝經濟區一直以來都是中國經濟增長的重要引擎之一，加上成都系統的交通發展規則，進一步帶動成都成為現代服務業、高新技術產業等戰略經濟區。本集團2001年初進入成都，經過超過14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。2015年上半年本集團也在積極對接拓展重慶的項目開發，力爭完成成渝經濟區的全面拓展。

報告期內本集團在成渝地區實現合同銷售面積約124,268平方米，實現合同銷售金額約人民幣648百萬元，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22.7%和16.0%。

截至2015年6月30日，本集團在成渝經濟區有七個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建築面積（「總建築面積」）約1,083,467平方米，可供銷售面積約885,778平方米。除在建項目外，本集團在成渝經濟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約1,099,433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，也是花樣年發展花開中國的發祥地。本集團以深圳為中心輻射惠州、東莞的大深圳區域，同時加快桂林市場業務發展。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約192,061平方米，實現合同銷售金額約人民幣1,196百萬元，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35.0%和29.6%。

截至2015年6月30日，本集團在珠江三角洲擁有十五個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,563,746平方米，預計可銷售面積約為1,228,520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1,651,668平方米。

京津都市圈

京津都市圈是中國經濟增長的第三極，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，集團在現有項目的基礎上積極拓展產業項目作為地產轉型在一線城市的核心方向。

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售額約43,474平方米，合同銷售額約人民幣363百萬元，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7.9%和9.0%。

截至2015年6月30日，本集團在京津都市圈擁有四個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約191,138平方米，預計可銷售面積約為124,765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667,189平方米。

長三角區域

長三角區域是中國綜合實力最強，發展較均衡的區域，該區域輻射範圍廣，戰略縱深大，區域內各級城市也因此成為中國房地產行業發展的重要增長點。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，集團基本完成住宅產業化項目在蘇州別樣城項目的落地，成功實現住宅產業化模式項目的銷售。

報告期內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積102,063平方米，合同銷售額約人民幣1,139百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的18.6%和28.1%。

截至2015年6月30日，本集團在長三角區域擁有七個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約985,162平方米，預計可銷售面積約為663,830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510,614平方米。

華中區域

華中區域是全國經濟發展潛力巨大的地區，是中國工農業的心臟和交通中心，起著承東啟西、溝通南北的重要作用，具有極大的戰略意義。報告期內，本集團以武漢為據點，逐漸強化了區域的戰略佈局，並積極拓展新增項目。



報告期內，本集團在華中區域實現合同銷售面積85,302平方米，合同銷售額約人民幣614百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的15.6%和15.2%。

截至2015年6月30日，本集團在武漢市擁有四個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約402,795平方米，預計可銷售面積約為315,889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114,883平方米。

海外

新加坡是亞洲美元中心之一，同時也是亞洲最重要的金融、服務和航運中心，作為本集團進軍海外房地產市場的第一站，對本集團邁向國際化發展有著重要的戰略意義。

報告期內，本集團在海外實現合同銷售面積843平方米，合同銷售額約人民幣87百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的0.2%和2.1%。

截至2015年6月30日，本集團在海外擁有一個在建項目，合計規劃總建築面積約22,904平方米，預計可銷售面積約為11,551平方米。



新開工項目

報告期內，本集團共有3個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為318,544平方米。

2015年中新開工項目明細表

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)
成渝經濟區						
1	成都龍年中心2.2期	成都市郫縣	住宅及商業	2016年	100%	171,234
華中區域						
1	武漢花郡3期A地塊	武漢市洪山區	住宅	2017年	100%	68,458
2	武漢花樣城2期	武漢市東西湖區金銀湖生態園	住宅	2017年	100%	78,852
合計						318,544

竣工項目

報告期內，本集團共有7個項目或項目分期竣工，合計建築面積約844,825平方米。

2015年上半年竣工項目明細表

項目序號	項目名稱	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	待售面積 (平方米)	合同銷售面積 (平方米)	公司持有面積 (平方米)
長三角區域						
1	寧波花郡1期	112,297	78,007	16,916	61,091	—
2	無錫花郡三期	73,783	55,797	7,503	48,294	—
成渝經濟區						
1	成都龍年中心2.1期17#、18#	78,839	45,084	—	45,084	—
2	成都美年2.1期	64,077	31,786	406	31,380	—
3	成都花樣城	367,298	285,122	56,002	229,119	—
4	大溪谷2.2期	59,272	59,272	10,736	48,536	—
華中區域						
1	武漢花郡1期	89,259	68,313	3,453	64,860	—
	合計	844,825	623,382	95,018	528,364	—

在建項目

截至2015年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有38個，合計規劃總建築面積4,249,212平方米，規劃總可售面積3,230,332平方米，其中累計實現簽約面積1,308,361平方米。

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
深圳								
1	龍年大廈	深圳市龍崗區	商業及金融用地	64%	2015年	38,482	28,957	城市綜合體
2	安博2期	深圳市龍崗區	工業用地	61%	2016年	85,428	65,109	工業廠房
3	樂年廣場(華創)	深圳市龍崗區	工業廠房及停車場	60%	2016年	127,123	86,344	工業廠房
4	南山區項目	深圳市南山區	工業廠房及停車場	55%	2018年	39,587	39,587	工業廠房
惠州								
1	別樣城4期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	2016年	156,155	129,716	中高檔住宅
2	康城四季1期8#	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	2016年	33,254	32,565	中高檔住宅
3	康城四季2期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	9-12#樓： 2015年16#樓： 2016年15#樓： 2018年	82,330	75,664	中高檔住宅
4	惠州TCL康城四季1期1-2#樓	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	2016年	31,505	31,048	中高檔住宅
東莞								
1	江山花園商業1#	東莞市黃江鎮	住宅及商業	100%	2015年	1,387	1,387	精品高檔住宅
2	東莞江山薈	東莞黃江鎮	住宅及商業	100%	2015年	34,289	14,208	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	總可售面積	產品類型
						(平方米)	(平方米)	
桂林								
1	桂林花樣城	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2016年	298,619	238,383	城市綜合體
2	桂林麓湖國際北岸B區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1、8#：2016年 2、3#：2017年 其它：2018年	243,210	206,571	精品高檔住宅
3	桂林麓湖國際社區C2區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	3#：2016年 5、6#：2017年	149,670	93,882	精品高檔住宅
4	桂林麓湖春曉D區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1、3#樓：2015年 2、5#樓：2016年	123,000	95,299	精品高檔住宅
5	桂林麓湖春曉E區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1、2#：2016年 3#：2018年	119,709	89,800	精品高檔住宅
成都								
1	大溪谷2.2期	成都市蒲江縣	住宅用地	100%	2015年	26,006	26,006	精品高檔住宅
2	美年廣場2期	成都市成都高新區	住宅、商業及教育	100%	2.2期：2016年 2.3期：2016年	482,759	393,490	城市綜合體
3	龍年國際中心1.2期、1.3期及2.1期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2015年	236,457	184,652	城市綜合體
4	龍年國際中心2.2期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2016年	171,234	114,619	城市綜合體
5	大溪谷福朋酒店	成都市蒲江縣	酒店	100%	2016年	33,700	33,700	酒店

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積	總可售面積	產品類型
						(平方米)	(平方米)	
6	大溪谷12-1	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	2016年	3,497	3,497	精品高檔住宅
7	成都郫縣項目	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2018年	129,814	129,814	精品高檔住宅
天津								
1	花郡1.3期配套	天津市武清區	住宅用地	100%	2016年	2,679	2,679	中高檔住宅
2	花郡4.1期	天津市武清區	住宅用地	100%	2016年	72,177	43,394	精品高檔住宅
3	花鄉1期	天津市武清區	住宅用地	100%	2016年	16,479	10,248	精品高檔住宅
4	美年廣場	天津市河西區	寫字樓	100%	2016年	99,803	68,444	城市綜合體
蘇州								
1	別樣城2期	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅	100%	2015年	143,521	105,410	中高檔住宅
2	天城4#地	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅	100%	2.1期：2015年 2.2期：2016年 2.3期：2016年	28,842	21,816	精品高檔住宅
3	喜年廣場	蘇州商新區濱河路西	住宅及商業	100%	2016年	330,589	198,743	城市綜合體
南京								
1	花樣城1期	高淳區開發區寧高科技園區	住宅及商業	100%	2016年	112,444	105,526	中高檔住宅
2	喜年廣場1期	南京市鼓樓區中央北路	商業用地	60%	2017年	199,395	123,763	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	總可售面積	產品類型
						(平方米)	(平方米)	
無錫								
1	花郡4期	無錫市新區	住宅及商業	100%	2015年	65,161	39,042	精品高檔住宅
武漢								
1	花郡2期	武漢市洪山區	住宅及商業	100%	2015年	100,450	73,729	精品高檔住宅
2	花郡3期	武漢市洪山區	住宅及商業	100%	2017年	68,458	54,217	精品高檔住宅
3	花樣城1期	武漢市東西湖區 金銀湖生態園	住宅用地	100%	2015年	155,034	117,743	中高檔住宅
4	花樣城1期	武漢市東西湖區 金銀湖生態園	住宅用地	100%	2017年	78,852	70,200	中高檔住宅
寧波								
1	花郡2期	寧波市北侖區	住宅及商業	100%	2016年	105,210	69,530	精品高檔住宅
新加坡								
1	花郡	新加坡諾維娜區	住宅及商業	90%	2016年	22,904	11,551	精品高檔住宅
合計						4,249,212	3,230,332	

待建項目

截至2015年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有18個，合計規劃總建築面積約為4,043,787平方米。

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
深圳					
1	興華工業項目	深圳市蛇口	商業及金融用地	61%	37,500
小計					37,750
惠州					
1	康城四季後期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	456,689
2	秋長項目	惠州市惠陽區淡水	住宅	100%	159,387
小計					616,076
蘇州					
1	太湖天城剩餘分期	蘇州市太湖國家 旅遊度假區	住宅及商業	100%	73,229
小計					73,229
無錫					
1	無錫花郡剩餘分期	無錫市新區	住宅及商業	100%	19,420
小計					19,420
東莞					
1	江山幼兒園	東莞黃江鎮	住宅及商業	100%	4,271
小計					4,271

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)
桂林					
1	麓湖國際剩餘各期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	993,821
小計					993,821
成都					
1	君山剩餘分期	成都市新津縣老君山	住宅、商業及配套	100%	265,812
2	大溪谷剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	727,088
3	美年廣場剩餘分期	成都市高新區	教育用地	100%	23,903
4	成都龍年國際中心剩餘分期	成都市郫縣	住宅及商業	100%	82,630
小計					1,099,433
北京					
1	青年路項目	北京青年路	商業、辦公室 及停車場	100%	140,000
小計					140,000
天津					
1	花郡剩餘分期	天津市武清區	住宅	100%	98,150
2	花鄉剩餘分期	天津市武清區	住宅	100%	260,700
3	營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商業及旅遊	100%	168,339
小計					527,189

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)
南京					
1	花樣城	高淳區開發區 寧高科技園區	住宅及商業	100%	297,852
2	喜年廣場	南京市鼓樓區 中央北路	商業用地	60%	120,113
小計					417,965
武漢					
1	花樣城項目	武漢市東西湖區 金銀湖生態園	住宅	100%	114,883
小計					114,883
合計					4,043,787

土地儲備

報告期內，本集團依舊遵循審慎投資的策略以及於北京，上海，深圳等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市新增土地的發展方向。截至2015年6月30日，本集團規劃土地儲備建築面積約14.07百萬平方米，其中已簽署框架協議的物業規劃建築面積為6.42百萬平方米。

區域	在建項目	待建項目	框架協議項目	總規劃土地 儲備建築面積	項目位置比例
	平方米	平方米	平方米	平方米	
成渝經濟區				5,212,754	35.4%
成都	1,083,467	1,099,433	2,916,682	5,099,582	–
昆明	–	–	113,172	113,172	–
珠三角				6,601,814	44.9%
深圳	290,620	37,500	2,065,000	2,393,120	–
惠州	303,243	616,076	1,321,400	2,240,719	–
東莞	35,676	4,271	–	39,947	–
桂林	934,208	993,821	–	1,928,029	–
京津都市圈				858,327	5.8%
北京	–	140,000	–	140,000	–
天津	191,138	527,189	–	718,327	–
長三角				1,495,776	10.2%
蘇州	502,952	73,229	–	576,182	–
無錫	65,161	19,420	–	84,581	–
南京	311,839	417,965	–	729,804	–
寧波	105,210	–	–	105,210	–
華中區				517,678	3.5%
武漢	402,795	114,883	–	517,678	–
海外				22,904	0.2%
新加坡	22,904	–	–	22,904	–
合計	4,249,212	4,043,787	6,416,254	14,709,253	14,709,253

彩生活

報告期內，本集團社區服務業務保持快速增長。本集團旗下的非全資附屬公司彩生活服務集團有限公司（以下簡稱「彩生活」）繼續通過接收委托及收購方式擴張管理面積。截至2015年6月30日，彩生活總共簽約管理面積2.70億平方米，簽約管理項目超過1,700個。目前彩生活在管項目覆蓋了包括北京、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、海口等省會城市，包括蘇州、無錫、揚州等長三角城市以及佛山、珠海、中山、惠州等珠三角城市，共計覆蓋城

市數量147個，初步形成了華東、華南、西北、西南、東北、華北、華中以及新加坡等區域佈局。目前，彩生活已經發展為包括17家國家一級資質物業企業、35家國家二級資質物業企業的大型社區服務集團，彩生活社區服務的品牌影響力進一步強化並擴張。此外，中國指數研究院發佈的2015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，較2014年提升一位，說明彩生活在保持規模快速擴張的同時，也保障了客戶滿意度的改善，為增值業務的開展奠定基礎。



近些年服務行業的人工成本持續上漲，為了應對該等上漲趨勢帶來的挑戰並進一步提高物業服務的效率，彩生活對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的改造與經營。2015年彩生活智慧社區模式由2.2版本升級為2.3版本，項目在經營方案、預算制度、智能設備、施工驗收、APP註冊以及生態圈垂直應用(包括E維修、E租房、E理財、微商圈等)方面取得進一步提升。2015年上半年彩生活已經完成硬件改造的社區數量達到了345個，為加強集中管控並保持基礎物業的服務品質提供強有力的保障，也使社區居民享受到更加便利的社區生活服務。

另一方面，彩生活的線上平台彩之雲APP在2015年上半年也取得較大的發展，除繳納物業費、服務投訴等剛性功能外，還加入了「掃一掃開社區大門」等使用頻率更高的功能，提升社區業主與彩生活之間的互動和聯繫，也增強了業主對彩之雲APP的粘性，相信這將進一步增強彩生活對社區入口、社區場景的探索與構建能力，有利於將線上和線下業務進行無縫整合。截至2015年6月30日，與彩生活合作的第三方垂直應用平台E師傅的日單量已經超過2,000單；E理財的日單量已經超過4,000單，累計投資總額達到人民幣2.31億元，良好的經營數據顯示彩生活生態圈的構建已經出具雛形。

未來彩生活將更加專注於通過口碑獲取市場，把每個已進入的城市作為根據地，在工作方法和運營方案上更加精細化，與業主和合作夥伴建立良好的信任關係，通過口碑和信任實現市場的加速擴張以及O2O業務的順利落地。同時，面對「互聯網+」的大時代，墨守成規的企業終將被淘汰，因此彩生活必須用進化的立場去看公司未來的發展，實現從內部組織到外部合作的優化與進化，並持續對社區入口和場景進行深度探索，與生態圈的合作夥伴一起豐富社區服務場景，做實彩生活的社區入口。

金融集團

花樣年社區金融，作為集團的重要板塊之一，自2013年啟動以來，依托於集團獨有的中國最大社區平台，利用創新性互聯網金融模式，致力於集團大金控體系、金融平台、以及金融生態圈的構建，實現集團各大板塊之間的金融價值鏈建設，走出了獨具特色的「社區金融」發展之路。在業務模式上，花樣年金融今年上半年新增保險經紀業務，聯合P2P網絡金融、小額貸款以及融資租賃構成花樣年金融四大業務模式。

合和年互聯網金融平台上半年不光推出了包括「加薪寶」、「愛定寶」、養老理財等適應社區用戶的場景化產品，在2015年上半年外部投資環境競爭極其激烈的大環境下依然取得了200%的增長，同時在業界率先推出的互聯網貸款業務，累計發放超過人民幣7,000萬元的小額信用貸款，實現零逾期、零壞賬的驕人成績。在用戶群中樹立了優異口碑的同時，也在業界取得了巨大的關注度和美譽度。合和年小貸在上半年對業務方向做出了調整，從生意貸轉向以工薪貸為主要的推廣業務，並且對原工薪貸產品進行了創新改造，推出了「合和貸」和「精英貸」兩款新工薪貸產品，受到市場歡迎。與人行的合作也取得了突破性進展，將很快實現系統自動征信查詢。合和年小貸將持續以業務和產品創新為核心，不斷提升市場競爭力，擴大市場份額。

融資租賃業務借行業發展東風，背靠前海政策優勢，依托集團社區資源，致力於金融創新，成功開拓出社區融資租賃及前海跨境融資租賃商業模式，立足前海、業務輻射全國。截至2015年6月，租賃業務餘額人民幣6.86億元，在專業嚴格的融資租賃風險管理體系控制下，撥備充足、資產質量良好，未出現逾期，保持業內領先水平。

保險經紀業務是基於集團整體戰略部署，在今年新增的一項重大業務。以花樣年集團「居住社區、商務社區、商業社區和養老養生社區等四大社區(場景)」為載體，以滿足「社區客戶金融保險需求」為導向，以現代互聯網、大數據等先進技術為依托，綜合應用O2O、B2F、B2C、B2B等商業模式，搭建中國首個社區保險平台。

花樣年金融將繼續打造創新型社區金融O2O服務平台，整合資源實現產融協同，為線上線下客戶提供貼近生活的綜合金融服務，力爭成為中國最大的社區金融服務商。

物業國際

國際物業，成立於2010年，專註於高端商業物業的資產管理服務，是花樣年業務的重要板塊之一，一直以來，我們立足於國際化視野，通過持續創新，構建了具備花樣年特質的、線上線下的極致服務平台，專註於中國物業市場上的高端商業物業運營。2015年上半年花樣年國際物業更名為美易家商務服務集團，並完成了美易家商務集團商業計劃書的制定，實現了美易家商務集團發展模式調整。在業務方面：一是推出了「走就走」銷售帶客服務活動，提升大溪谷項目銷售業績；二是「+理財」小貸金融業務在美易家各項目推廣，取得了一定的業績。在發展規模上，上半年已成功拓展9個項目，新增簽約面積達160萬平方米。

按照上半年發展趨勢，美易家商務服務集團在2015年底新增項目管理面積將達到500萬平方米；「+理財」小貸金融服務、資產管理及外接工程等多種經營業務逐步成熟，將成為美易家商務服務集團新的盈利點。

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17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，因此本集團之附屬公司—花樣年商業管理公司在報告期內：該公司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，兼顧集團體系外商業項目的業務代理、顧問諮詢、委托經營管理等輕質產業務輸出工作。

由花樣年商業管理公司開發運營的南京花生唐於2014年9月28日開業以來持續穩定經營，現開業率已達85%以上，累計實現租金收入逾人民幣700萬元，已成為南京市板橋片區集休閒、餐飲、娛樂、購物為一體的標志性體驗式商業中心，在當地享有良好的知名度和美譽度，是南京市民休閒消費的優選之地。桂林花生唐是花樣年商業管理公司開發的又一重點項目，總體量約9萬平方米，已於2015年6月19日成功開業，系桂林首家一站式國際化購物中心，其業態組合豐富多樣，租賃、聯營、自營三種經營模式兼並共榮，廣納音兒、詩篇、卡爾丹頓、梵思諾、BELLE、蘇寧、悠游堂等國內一綫知名品牌，項目開業三天人流量即超過10萬，獲得桂林市民的一致美譽。與此同時，業態新穎、體驗獨特、品牌豐滿、更為國際化的成都「花樣世界·奧特萊斯」項目，以及規模更為龐大、業態更為豐富、定位更為高端的蘇州、成都紅唐項目，亦在緊鑼密鼓的籌備中。此外，花樣年商業管理公司積極拓展商業輕資產項目，2015年上半年成功承接3個輕資產管理項目，現已相繼在揚州、成都、深圳、贛州、長春等地辟壤扎根，將在未來為業主方提供優質的服務，持續贏取豐厚的回報。

花樣年商業項目的品牌形象及認知度已經得到大幅提升，在業內已形成獨有的品牌影響力。我們相信花樣年商業管理公司將來會取得穩定及持續增長的回報。

大文旅集團

文旅板塊業務涵蓋酒店、高爾夫、高端城市會所、私人俱樂部、主題公園、藝術館、工程建設等。經過一年多的整合，Fantasia Cultural Tourism Management Holdings Group Co., Limited及其附屬公司(統稱「文旅集團」)已經初步形成了以輕資產商業模式為指導思想，通過文化旅遊資源的沉澱和積累，整合內外部資源，公司業績穩步提升。

2015年上半年，文旅集團各業務板塊以「主抓營業目標、提倡藝術與美、創新品牌輸出、倡導互聯網思維」的經營思路，有序推進各項指標。我們的酒店管理附屬公司主攻精品酒店市場佔有率和境外項目拓展，自主品牌酒店業績持續提升。高爾夫球場提升打球體驗，舉辦一系列活動賽事，擴大球場知名度。我們的工程建設諮詢附屬公司承擔酒店、七二唐(我們的高端會所品牌)、景區的建設任務，以及自主酒店品牌標準的研發工作，同時積極推進文旅「微商城」項目的推廣上線工作。知美術館舉辦「臉書」展覽，在業界取得較大的關注度和影響力。我們旅遊景區管理附屬公司的主題公園首期建設立項已通過集團審批，初步形成了輕資產發展模式的戰略構想。

2015年下半年，文旅集團各業務板塊將依據績效目標，以經營收入提升、利潤增加為主要目標，同時考察待建項目落地情況及執行力度。繼續走輕資產商業模式，積極拓展酒店品牌市場；推進海內外工程建設的技術管理工作；啟動大溪谷度假區一期落實建設任務，以創新項目和獨創產品實現拓展外部旅遊資源的計劃；成立基於社區的旅遊策劃公司，全面啟動社區旅遊相關工作，盤活自有資產，以社區旅遊推動業績達成。2015年，文旅集團將以「社區文旅」為主題，融合集團內外部資源，定制社區旅遊產品，以平台找資源，以體驗抓客戶。

福泰年

在2014年8大產品和服務基礎上，2015上半年根據社區养老服务調查和分析，新增銷售老年用品，以及為老人提供代購兩項目服務。同時，上半年重點完善、提升子悅大學老年培訓服務和老年營養配餐兩項目產品，產品和服務的提升很快得到市場認可，自實施改善及提升計劃以來，服務量較以往增長102%。為進一步為老人提供優質服務，保障老人權益，規範福泰年养老服务標準，編製形成《福泰年养老服务標準體系》，內容包含居家服務站、日間照料中心、養老公寓和康復理療的养老服务標準。

2015下半年，福泰年擬在成都、南京新增開設20家養老服務中心，擴大市場佔有率。同時，打造拳頭產品，提高服務量和營業收入將是下半年核心任務。福泰年將持續圍繞「專業讓生命更長青，貼心讓家庭更幸福」的理念，以社區為核心，為老年人提供專業、貼心、快樂的養老生活方式。

教育業務

本集團教育產業為本集團基於公司長遠發展規劃與八大業務板塊的戰略佈局，為滿足業務快速發展的需求正著力打造的新型產業平台，未來將成為集團各業務板塊的人力資源發展引擎，以及重要的現代教育服務提供平台。經過近一年時間摸索，教育產業在上半年組建優秀團隊，並基本確立了社區教育+服務行業教育+海外教育的三綫運作模式。

服務行業教育方面：花樣年教育產業將通過對職業技能教育資源與企業優質業務資源的整合，打造現代服務業人才培養平台，為企業和行業提供高標準、高質量、高技能的定制型服務型人才，並重點圍繞「社區服務」研究、制定行業服務標準與職業資格認證標準，引領行業的國際化與標準化，成為中國最具權威和影響力的服務型人才輸送者。2015年上半年，教育產業組建起基於集團的優秀講師團隊，並設計出一系列適用於服務行業培訓的課程。此外，教育產業著手為本集團的服務行業人員進行身、心、行、技四個維度的培訓。

社區教育方面：2015年上半年教育產業對接了多家教育行業先行者，探索將優質教育理念和產品帶進社區，服務社區的可行路徑。通過結合集團業務的自我思考以及借鑒行業經驗，探索出較有前景的商業模式並計劃於下半年投入檢驗。

海外教育方面：教育產業推出了暑期游學項目並成功完成第一批客戶的輸送，另外對接了多家行業內優秀機構，掌握了業內優秀的合作資源。借鑒此經驗，之後教育產業會引入更好的產品及通過更有效的商業運作推廣海外教育業務，也會繼續探索革新的，能與集團其他板塊良好互動的海外教育商業模式。

花樣年教育將通過多種發展方向與渠道，致力於現代服務業職業技能教育、社區教育及新型海外教育，持續不斷為社會、企業、個人的良性發展創造價值。

董事及主要行政人員之權益及淡倉

於2015年6月30日，於股份、相關股份及債權證中須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彼被當作及被視為擁有的權益及淡倉）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）之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	本公司已發行普通股數目	於本公司相關股份之權益	於2015年6月30日於本公司的權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團的權益 ⁽¹⁾	3,302,166,000	–	57.34%
	實益擁有人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
潘軍先生	實益擁有人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
林錦堂先生	實益擁有人	–	2,770,000 ⁽²⁾	0.05%
何敏先生	實益擁有人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%
黃明先生	實益擁有人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited（「Fantasy Pearl」）由Ice Apex Limited（「Ice Apex」）擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited（「Graceful Star」）擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有，因此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）可認購有關數目本公司股份的購股權。

(ii) 本公司債權證之好倉：

- 於2019年到期之本金總額300,000,000美元10.625%優先票據(「2019年美元票據」)

董事	權益性質	本公司持有之 債權證金額	於美元票據之 權益概約百分比 ⁽¹⁾
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽²⁾	5,500,000美元	1.83%

附註：

- 美元票據之權益百分比根據本金總額300,000,000美元計算。
 - Fantasy Pearl由Ice Apex擁有80%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持有之債權證中擁有權益。
- 於2020年到期之本金總額400,000,000美元10.75%優先票據(「2020年美元票據」)

董事	權益性質	本公司持有之 債權證金額	於2020年美元 票據之權益 概約百分比
郭少牧先生	實益擁有人	400,000美元	0.10%

(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2015年6月30日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽¹⁾	80	普通股	80%
潘軍先生	於受控法團之權益 ⁽²⁾	20	普通股	20%

附註：

- 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。
- 其為由Graceful Star持有之Fantasy Pearl股份，而Graceful Star乃由潘軍先生全資擁有。

B. 彩生活

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2015年6月30日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	719,938,259 ^{(1), (2)}	普通股	71.99%
潘軍先生	實益擁有人	1,075,440 ⁽³⁾	普通股	0.11%
林錦堂先生	實益擁有人	330,000 ⁽³⁾	普通股	0.03%
廖建文博士	實益擁有人	330,000 ⁽³⁾	普通股	0.03%

附註：

- (1) 其為由本公司持有之彩生活股份。本公司乃由Fantasy Pearl擁有57.32%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。
- (2) 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擁有權益的彩生活股份中擁有權益。
- (3) 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2015年6月30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 ⁽¹⁾	70%

附註：

- (1) 彩之雲網絡乃分別由潘軍先生及唐學斌先生擁有70%及30%之權益。彩之雲網絡之財務業績已僅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2015年6月30日，概無本公司董事或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。



主要股東

於2015年6月30日，就董事所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，下列人士(本公司董事及主要行政人員除外)或機構擁有本公司股份或相關股份權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉：

股東姓名	權益性質	本公司股份數目	於2015年6月30日 於本公司的 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,302,166,000 ⁽¹⁾	57.32%
Ice Apex	於受控法團的權益	3,302,166,000 ⁽²⁾	57.32%
T.C.L.實業控股(香港)有限公司	實益擁有人	985,613,074 ⁽³⁾	17.12%
TCL集團股份有限公司	於受控法團的權益	985,613,074 ⁽³⁾	17.12%

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) 曾寶寶小姐全資擁有Ice Apex。就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於Ice Apex所持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 根據TCL集團股份有限公司日期為2015年8月13日的2015年中期報告，於2015年6月30日，T.C.L.實業控股(香港)有限公司持有985,613,074股本公司股份，佔本公司17.12%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2015年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東(董事或主要行政人員除外)擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。

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

董事會由四名執行董事、兩名非執行董事及五名獨立非執行董事組成。董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現，而且可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，惟日常的業務管理則已任命本公司的管理層負責。獨立非執行董事分別擁有財務會計、法律、環球經濟及房地產等方面的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提供其專業意見。

企業管治常規守則

本公司一直採納聯交所上市規則附錄14所載的企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。截至2015年6月30日止六個月期間，董事會認為本公司已一直遵守企業管治守則的守則條文，惟以下偏差除外：

- 企業管治守則的守則第A.2.1條訂明，主席及首席執行官的角色應該分開及不應由同一人兼任。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，而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。
- 守則第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。然而，由於其他業務事務，執行董事曾寶寶小姐、非執行董事李東生先生及袁浩東先生；以及獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士及郭少牧先生缺席本公司於2015年5月14日舉行的股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則，作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司曾就董事有否於截至2015年6月30日止六個月遵守標準守則的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於整個期間均有遵守標準守則。

審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21及3.22條之規定，成立訂有符合企業管治守則規定的具體書面職權範圍的審核委員會。本公司審核委員會現由五名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生，而何敏先生為審核委員會主席。審核委員會負責聘請外聘核數師，審閱本集團財務資料及監督本集團財務申報制度及內部監控及風險管理程序以及檢討本集團的財務及會計政策及實務。審核委員會已經與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論（其中包括）內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2015年6月30日止六個月之未經審核中期業績。本公司的外部核數師亦已審閱截至2015年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

薪酬委員會

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

提名委員會

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



購股權計劃

本公司股東於2009年10月27日通過書面決議案，採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃的條款符合上市規則第17章的條文。



以下摘要載列截至2015年6月30日止六個月根據購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授予日期	行使價	於授予日期 之股份收市價	截至2015年 1月1日的結算	期內授出	購股權數目		截至2015年 6月30日之 結算	緊接行使前 加權平均 收市價	附註
						期內可行使/ 已行使	期內已註銷/ 失效			
		港元	港元						港元	
潘軍先生	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(3)
曾寶寶小姐	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	-	(3)
林錦堂先生	2012年10月16日	0.8	0.77	2,770,000	-	-	-	2,770,000	-	(3)
王亮先生 (於2015年6月30日辭任)	2011年8月29日	0.836	0.82	2,310,000	-	-	-	2,310,000	-	(1), (4)
	2011年8月29日	0.836	0.82	1,500,000	-	-	-	1,500,000	-	(2), (4)
	2012年10月16日	0.8	0.77	2,770,000	-	-	-	2,770,000	-	(3), (4)
何敏先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	-	(3)
黃明先生	2011年8月29日	0.836	0.82	800,000	-	-	-	800,000	-	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	800,000	-	-	-	800,000	-	(3)
許權先生 (於2015年2月17日辭任)	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	23,850,000	-	(273,360)	(3,875,000)	19,701,640	1.44	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	10,510,000	-	(1,025,000)	-	9,485,000	1.34	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	40,520,000	-	(285,600)	(8,632,400)	31,602,000	1.42	(3)
總計				108,990,000	-	(1,583,960)	(14,107,400)	93,298,640		

附註：

(1) 購股權可於以下期間行使：

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

(2) 購股權可於以下期間行使：

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

(3) 購股權可於以下期間行使：

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

(4) 董事會已酌情將購股權行使期自2015年6月30日延長一個月至2015年7月29日。

彩生活通過彩生活股東於2014年6月11日通過之書面決議案採納購股權計劃(「彩生活購股權計劃」)。彩生活購股權計劃之條款符合上市規則第17章之條文。

以下摘要載列截至2015年6月30日止六個月根據彩生活購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授予日期	行使價	於授予日期之 股份收市價	截至2015年 1月1日之結餘	期內授出	購股權數目		截至2015年 6月30日之結餘	緊接行使前 加權平均 收市價	附註
						期內已行使	期內已註銷/ 失效			
		港元	港元						港元	
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)
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)
周勤偉先生	2014年9月29日	6.66	6.66	128,800	-	-	-	128,800	-	(1)
				338,500				338,500		(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	123,500	-	-	123,500	-	(3)
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)
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)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	180,000	-	-	180,000	-	(3)
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)
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)
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)
彩生活集團僱員、 彩生活一名已辭任 非執行董事及彩生活 附屬公司若干數股東	2014年9月29日	6.66	6.66	18,320,470	-	(113,000)	(659,900)	17,547,570	10.98	(1)
				23,018,550			(1,918,200)	21,100,350		(2)&(4)
	2015年4月30日	11.00	10.88	-	23,569,500	-	-	23,569,500	-	(3)
總計				45,000,000	25,000,000	(113,000)	(2,578,100)	67,308,900		

附註：

- (1) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予購股權當日歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2015年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2016年9月29日)歸屬。有關購股權的行使期將於2024年9月28日屆滿。
- (2) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2015年9月29日)歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2016年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計三週年(即2017年9月29日)歸屬。有關購股權的行使期將於2024年9月28日屆滿。
- (3) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2016年4月30日)歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2017年4月30日)歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計三週年(即2018年4月30日)歸屬。有關購股權的行使期將於2025年4月29日屆滿。
- (4) 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股購股權行使期已由彩生活董事會酌情延長。

購買、銷售或贖回本公司之股份

本公司獲開曼群島適用法例及公司章程賦予權力在若干限制下購回其本身的股份，而董事會僅可於符合聯交所不時實施的適用規定的情況下代表本公司行使此權力。截至2015年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、銷售或贖回本公司之上市股份。

董事資料更新

下列為根據上市規則第13.51(B)條須披露的董事資料更新：

何敏先生於2015年7月29日獲委任為中國消防企業集團有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：445)之獨立非執行董事。

Deloitte.

德勤

致：

花樣年控股集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

◎ 緒言

我們已審閱列載於第55至84頁的花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)簡明綜合財務報表，該等簡明綜合財務報表包括於2015年6月30日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表和若干解釋附註。《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》規定，就中期財務資料編製的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照委聘之條款僅向閣下整體報告我們的結論，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

◎ 審閱範圍

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

◎ 結論

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2015年8月13日

截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
收入		3,629,667	2,916,567
銷售及服務成本		(2,469,368)	(1,905,864)
毛利		1,160,299	1,010,703
其他收入、收益及虧損		5,491	(57,756)
投資物業公允值變動	9	175,115	35,144
銷售及分銷費用		(122,962)	(99,923)
行政費用		(371,457)	(279,798)
融資成本		(160,094)	(155,087)
分佔聯營公司業績		165	346
分佔合營企業業績		(3,491)	(3,984)
除稅前溢利		683,066	449,645
所得稅開支	4	(403,957)	(326,600)
期內利潤及全面收益總額	5	279,109	123,045
以下各項應佔期內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		207,640	101,420
永久資本工具擁有人		31,850	—
其他非控股權益		39,619	21,625
		279,109	123,045
每股盈利(人民幣分)			
— 基本	7	3.61	1.77
— 攤薄	7	3.59	1.76

簡明綜合財務狀況表

於2015年6月30日

	附註	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	8	1,680,392	1,541,882
投資物業	9	7,030,141	6,642,075
於聯營公司的權益		6,328	1,753
於合營企業的權益		413,877	609,981
可供出售(「可供出售」)投資		–	38,910
商譽		444,522	133,918
無形資產		121,300	26,850
預付租賃款項		870,917	884,550
預付租賃款項溢價		174,008	175,847
土地發展開支	10	–	667,965
其他應收款項		488,876	376,841
收購附屬公司的已付按金		196,889	262,550
收購物業項目的已付按金		139,238	136,648
收購土地使用權的已付按金		1,025,583	1,005,685
遞延稅項資產	11	461,476	498,714
		13,053,547	13,004,169
流動資產			
銷售物業		21,977,907	19,442,516
預付租賃款項		34,274	34,274
預付租賃款項溢價		3,678	3,678
應收賬款及其他應收款項	12	4,342,091	3,873,362
應收一間合營企業款項		156,316	149,855
應收合約工程客戶款項		60,391	59,460
可收回稅項		60,206	34,130
按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產	13	54,158	–
受限制/已抵押銀行存款		2,417,136	914,596
銀行結餘及現金		2,067,272	3,738,040
		31,173,429	28,249,911
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	8,000,285	5,516,143
銷售物業的已收按金		4,248,207	3,386,888
應付合約工程客戶款項		6,016	8,195
應付一名非控股股東款項		379,683	419,960
應付合營企業款項		1,988,022	996,467
稅項負債		3,118,996	3,016,193
借款－於一年內到期	15	2,210,328	4,122,925
融資租賃承擔		20,808	20,826
優先票據	16	999,895	746,051
		20,972,240	18,233,648
流動資產淨值		10,201,189	10,016,263
總資產減流動負債		23,254,736	23,020,432

於2015年6月30日

	附註	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
借款－於一年後到期	15	4,009,236	3,651,475
應付一名非控股股東款項		323,123	686,667
融資租賃承擔		106,430	119,749
優先票據	16	6,230,180	6,022,081
遞延稅項負債	11	1,203,168	1,096,155
撥備		32,884	31,931
		11,905,021	11,608,058
		11,349,715	11,412,374
資本及儲備			
股本	17	497,610	497,485
儲備		8,908,222	8,955,574
本公司擁有人應佔權益		9,405,832	9,453,059
永久資本工具		710,500	710,500
其他非控股權益		1,233,383	1,248,815
非控股權益總額		1,943,883	1,959,315
		11,349,715	11,412,374

截至2015年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益應佔				
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	購取權儲備 人民幣千元	出資儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	任意儲備 人民幣千元	物業重估 儲備 人民幣千元	累計溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	永久資本 工具 人民幣千元	彩生活之 購取權儲備 人民幣千元	其他 非控股權益 人民幣千元	小計 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2014年1月1日(經審核)	429,575	1,876,311	30,821	16,176	40,600	43,737	1,477	33,883	4,847,871	7,320,451	-	-	510,877	510,877	7,831,328
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	101,420	101,420	-	-	21,625	21,625	123,045
收購附屬公司 發行股份作為收購附屬公司 的代價	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,394	30,394	30,394
於行使購取權時發行股份 攤薄附屬公司權益	67,900	871,625	-	-	-	-	-	-	-	939,525	-	-	-	-	939,525
確認為分派之股息(附註6)	7	74	-	(21)	-	-	-	-	60	-	-	-	-	60	
以股份支付權益結算確認 非控股股東出資	-	-	298,063	-	-	-	-	-	-	298,063	-	-	412,151	412,151	710,214
發行永久資本工具	-	(306,054)	-	-	-	-	-	-	(306,054)	-	-	-	-	(306,054)	
可贖回股份資本化	-	-	-	3,312	-	-	-	-	-	3,312	-	-	-	3,312	
發行永久資本工具	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,667	1,667	1,667	
可贖回股份資本化	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	700,000	-	700,000	700,000	
於2014年6月30日 (未經審核)	497,482	2,441,956	328,884	19,467	40,600	43,737	1,477	33,883	4,949,291	8,356,777	700,000	-	982,891	1,682,891	10,039,668
於2015年1月1日(經審核)	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
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	207,640	207,640	31,850	-	39,619	71,469	279,109
收購附屬公司(附註18(b)) 於行使購取權時發行股份 於行使彩生活服務集團有 限公司(「彩生活」)購取 權時發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,796	7,796	7,796
購取權失效	125	1,297	-	(386)	-	-	-	-	-	1,036	-	-	-	1,036	
確認為分派之股息(附註6)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(93)	681	588	588
以股份支付權益結算確認 從非控股股東收購附屬公 司額外權益(附註18(c))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
出售不會喪失控制權的 附屬公司部分權益 (附註19(b))	-	-	(245,012)	-	-	-	-	-	(245,012)	-	-	-	-	(245,012)	
非控股股東出資	-	-	-	1,007	-	-	-	-	1,007	-	31,287	-	31,287	32,294	
分派予永久資本工具 擁有人	-	-	(41,709)	-	-	-	-	-	(41,709)	-	-	(369,411)	(369,411)	(411,120)	
於2015年6月30日 (未經審核)	497,610	2,198,268	254,811	17,397	40,600	44,843	1,477	38,357	6,312,469	9,405,832	710,500	60,974	1,172,409	1,943,883	11,349,715

截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得(所用)現金淨額			
經營所得(所用)現金		1,719,741	(209,633)
已付企業所得稅(「企業所得稅」)		(138,971)	(465,844)
已付土地增值稅(「土地增值稅」)		(56,927)	(112,660)
已付利息		(459,095)	(371,697)
		1,064,748	(1,159,834)
投資活動所用現金淨額			
收購一項物業項目的已付按金		(2,590)	–
受限制銀行存款增加		(1,502,503)	(1,034,880)
支付透過(於過往年度)收購附屬公司購入資產及負債的應付代價		(616,702)	–
(於過往年度)出售附屬公司的已收所得款項		286,446	–
收購一間合營企業的已付按金		–	(871,676)
購置物業、廠房及設備		(122,866)	(301,886)
額外投資物業		(139,484)	(140,922)
通過收購附屬公司購入的資產及負債(扣除所收購現金及現金等價物)	18(a)	41,418	(749,606)
收購業務(扣除所收購現金及現金等價物)	18(b)	(246,673)	–
向一間聯營公司注資		(4,410)	–
已收利息		18,739	19,455
出售物業、廠房及設備所得款項		6,073	–
出售投資物業所得款項		9,205	–
出售附屬公司	19(a)	20,920	–
出售附屬公司部分權益導致喪失控制權		–	(28,128)
退回收購附屬公司已付按金		5,436	91,900
向合營企業墊資		(6,461)	(12,704)
		(2,253,452)	(3,028,447)
融資活動(所用)所得現金淨額			
發行優先票據所得款項淨額		1,206,795	1,801,274
償還優先票據		(733,956)	–
發行股份		–	939,525
彩生活股份發售所得款項淨額		–	710,214
發行永久資本工具所得款項淨額		–	700,000
非控股股東出資		4,500	1,667
新籌集借款		1,502,800	2,437,143
償還借款		(3,456,119)	(1,923,502)
支付予永久資本工具擁有人的股息		(31,850)	–
支付予本公司股東的股息		(245,012)	(306,054)
收購附屬公司額外權益	18(c)(i)	(11,880)	–
出售不會喪失控制權的附屬公司部分權益	19(b)	300,000	–
償還融資租賃承擔		(10,404)	(18,945)
於行使購股權時發行股份		1,036	60
於行使購股權時發行股份—彩生活		588	–
合營企業墊資		991,555	–
其他融資現金流量		–	31
		(481,947)	4,341,413
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(1,670,651)	153,132
期初現金及現金等價物		3,738,040	2,776,879
外匯匯率變動的影響		(117)	4,066
期末現金及現金等價物 (即銀行結餘及現金)		2,067,272	2,934,077

截至2015年6月30日止六個月

◎ 1. 編製基準

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

◎ 2. 主要會計政策

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

除下文所述者外，截至2015年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2014年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策相同。

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈並與編製本集團簡明綜合財務報表有關之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新增及經修訂之詮釋及修訂：

香港會計準則第19號(修訂本)

界定福利計劃：僱員供款

香港財務報告準則(修訂本)

香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進

香港財務報告準則(修訂本)

香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

於本期間應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則修訂本對該等簡明綜合財務報表的呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無任何重大影響。

截至2015年6月30日止六個月

◎ 3. 分部資料

本集團按可呈報及營運分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2015年6月30日止六個月

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	可呈報 分部總額 人民幣千元	對賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入(未經審核)								
外部銷售額	3,116,395	96,784	8,623	333,251	74,614	3,629,667	-	3,629,667
分部間銷售額	53,289	-	-	23,113	-	76,402	(76,402)	-
總計	3,169,684	96,784	8,623	356,364	74,614	3,706,069	(76,402)	3,629,667
分部利潤(虧損)	645,843	155,033	8,472	143,073	(7,480)	944,941	-	944,941

截至2014年6月30日止六個月

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	可呈報 分部總額 人民幣千元	對賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入(未經審核)								
外部銷售額	2,598,854	60,235	7,552	207,360	42,566	2,916,567	-	2,916,567
分部間銷售額	56,396	-	-	32,743	-	89,139	(89,139)	-
總計	2,655,250	60,235	7,552	240,103	42,566	3,005,706	(89,139)	2,916,567
分部利潤(虧損)	608,755	36,269	6,500	101,854	(4,586)	748,792	-	748,792

分部利潤(虧損)代表各分部所賺取之利潤或產生之虧損，而尚未分配中央行政成本及董事薪金、利息收入、匯兌收益(虧損)、分佔聯營公司、合營企業業績、融資成本及所得稅開支。此為向主要營運決策人提呈以調配資源及評估分部表現之數據。

截至2015年6月30日止六個月

◎ 3. 分部資料(續)

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
分部利潤	944,941	748,792
未分配款項：		
未分配收入、收益及虧損	26,088	(64,324)
未分配公司費用	(124,543)	(76,098)
融資成本	(160,094)	(155,087)
分佔聯營公司業績	165	346
分佔合營企業業績	(3,491)	(3,984)
除稅前利潤	683,066	449,645

本集團按可呈報及營運分部劃分的資產分析如下：

	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	27,930,027	26,161,619
物業投資	6,783,641	6,875,227
物業代理服務	11,098	11,731
物業經營服務	1,228,208	1,203,359
酒店經營	1,150,899	955,256
分部資產總計	37,103,873	35,207,192
未分配資產總計	7,123,103	6,046,888
集團資產總計	44,226,976	41,254,080

為監察分部表現及於分部之間進行資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯營公司及合營企業權益、應收一間合營企業款項、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘以及現金及其他公司資產以外之資產。

截至2015年6月30日止六個月

◎ 4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
中華人民共和國(「中國」)即期稅項		
企業所得稅	217,843	155,513
土地增值稅	73,223	161,104
	291,066	316,617
遞延稅項：		
本期間(附註11)	112,891	9,983
	403,957	326,600

◎ 5. 期內利潤及全面收益總額

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤及全面收益總額已扣除：		
匯兌(收益)虧損淨額	(27,024)	83,779
利息收入	(18,739)	(19,455)
預付租賃款項撥回	13,633	12,742
預付租賃款項溢價撥回	1,839	5,426
物業、廠房及設備折舊	78,092	39,459
無形資產攤銷	3,598	454
應收賬款及其他應收款項呆賬撥備	44,188	5,294
員工成本(包括在行政費用)	157,060	97,701

◎ 6. 股息

於本中期已向本公司擁有人宣派及派付截至2014年12月31日止年度的末期股息每股5.39港仙(2014年：6.68港仙)。於本期間宣派及派付的末期股息總額為人民幣245,012,000元(2014年：人民幣306,054,000元)。

本公司董事不建議派付截至2015年6月30日止六個月的中期股息。

截至2015年6月30日止六個月

◎ 7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內利潤)	207,640	101,420
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權－彩生活	(98)	—
用以計算每股攤薄盈利的盈利	207,542	101,420
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股股份數目	5,757,887,526	5,738,142,711
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	24,585,063	15,804,453
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,782,472,589	5,753,947,164

◎ 8. 物業、廠房及設備

本中期間物業、廠房及設備之變動載列如下：

	人民幣千元
於2015年1月1日(經審核)	1,541,882
添置	128,011
收購附屬公司(附註18)	94,664
期內折舊	(78,092)
出售	(6,073)
於2015年6月30日(未經審核)	1,680,392

截至2015年6月30日止六個月

◎ 9. 投資物業

本中期期間投資物業之變動概述如下：

	已竣工投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	合計 人民幣千元
公允值			
於2015年1月1日(經審核)	4,633,480	2,008,595	6,642,075
添置	–	206,789	206,789
於建築工程竣工後轉撥	1,598	(1,598)	–
出售	(9,205)	–	(9,205)
於損益表中確認的公允值變動淨值	14,531	160,584	175,115
收購附屬公司(附註18(b))	15,367	–	15,367
於2015年6月30日(未經審核)	4,655,771	2,374,370	7,030,141

於2015年6月30日，本集團已竣工投資物業的公允值為人民幣4,655,771,000元(2014年12月31日：人民幣4,633,480,000元)，而在建投資物業的公允值為人民幣2,374,370,000元(2014年12月31日：人民幣2,008,595,000元)，乃按與本集團並無關連的一家獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值而釐定，而該公司具備對相關地點類似物業進行估值的適當資質及近期經驗。

已竣工投資物業的估值為人民幣4,582,417,000元(2014年12月31日：人民幣4,596,470,000元)，乃經參考可作潛在復歸收入的租金收入淨額而得出，而已竣工投資物業的估值為人民幣73,354,000元(2014年12月31日：人民幣54,168,000元)，乃經參考地點及狀況類似的類似物業近期交易價格的市場證據(如適用)而得出。在建投資物業的估值乃採用剩餘價值法得出，該方法以類似物業的市場可觀察交易為基準，並計及完成開發將耗費的建設成本，而餘額乃經參考地點及狀況類似的類似物業近期交易價格的市場證據(如適用)而得出。

於中國按中期及長期租約持有之投資物業分別為人民幣952,362,000元及人民幣6,077,779,000元。

截至2015年6月30日止六個月

◎ 10. 土地開發開支

於2011年3月，本集團與成都人民政府（「成都政府」）訂立有關開發位於四川省成都錦江區五桂橋鎮（「土地發展項目」）的協議（「協議一」）。根據協議一，本集團須根據成都政府的指引共同興建該等地塊上的附屬設施，而成都政府則須完成該等地塊上的折遷及安置工作、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。

於2015年3月，本集團與成都政府訂立有關取消協議一及修訂土地開發項目條款的協議（「協議二」）。根據協議二，成都政府須退回本集團投資於興建附屬設施所產生的成本及根據協議二所訂按本集團分期產生的累計成本以每年5%之比率支付項目管理費。截至2015年6月30日止期間，成都政府已支付人民幣75,930,000元。

未償還款項人民幣592,035,000元（即扣除從成都政府收取之退款後就土地開發項目產生的累計成本）已於中期期間重新分類為其他應收款項。根據協議二，成都政府須於2016年6月30日或之前支付人民幣480,000,000元之應收款項（分類為流動資產），而餘額人民幣112,035,000元須於2016年8月30日或之前支付（分類為非流動資產）。

期內土地開發開支變動如下：

	人民幣千元
於2015年1月1日（經審核）	667,965
成都政府退款	(75,930)
轉撥至其他應收款項	(592,035)
於2015年6月30日（未經審核）	-

截至2015年6月30日止六個月

◎ 11. 遞延稅項

本中期間內已確認之主要遞延稅項負債及資產及其變動如下：

	投資物業的 公允值變動 人民幣千元	其他物業 重估 人民幣千元	應計費用 暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	其他 人民幣千元 (附註)	總計 人民幣千元
於2015年1月1日(經審核)	1,157,227	22,959	(43,369)	(173,901)	6,712	(372,187)	597,441
於損益表支出(計入)	105,555	-	(14,613)	19,405	(900)	3,444	112,891
收購附屬公司(附註18(b))	609	12,140	(5,901)	-	24,512	-	31,360
於2015年6月30日(未經審核)	1,263,391	35,099	(63,883)	(154,496)	30,324	(368,743)	741,692

附註： 其他主要指土地增值稅撥備產生的可扣減暫時差額。

就呈列簡明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：

	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	(461,476)	(498,714)
遞延稅項負債	1,203,168	1,096,155
	741,692	597,441

截至2015年6月30日止六個月

◎ 12. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款主要來自出售物業、投資物業的租金收入、物業租賃的代理費用收入，以及就物業管理獲得的服務及管理收入。

	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	1,043,672	1,034,555
預付款項及其他訂金	249,876	103,146
向供應商作出的預付款項	213,041	187,386
建築工程預付款項	1,303,748	1,262,129
出售一間附屬公司的應收代價	–	286,446
出售附屬公司部分股權導致喪失控制權的應收代價(附註18(a))	–	206,410
出售不會喪失控制權的附屬公司部份權益的應收代價	–	162,250
應收郫縣政府款項	135,989	135,989
應收成都政府款項(附註10)	480,000	–
應收貸款(附註)	181,647	154,714
其他稅務預付款	212,103	173,613
其他應收款項	522,015	166,724
	4,342,091	3,873,362

附註：於2015年6月30日，本集團應收貸款為人民幣181,647,000元，為無抵押、按固定利率15.6%計息及須於一年內償還。

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發票日期的賬齡分析：

	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	607,766	617,505
31至90日	91,716	101,979
91至180日	86,071	72,856
181至365日	162,180	141,341
逾1年	95,939	100,874
	1,043,672	1,034,555

截至2015年6月30日止六個月

◎ 13. 按公允值計入損益之金融資產

於本中期期間，本集團透過收購深圳市開元國際物業管理有限公司（「深圳市開元」）投資由知名證券公司發行的貨幣市場基金。基金的回報及本金並未由該證券公司保證，基金價值隨相關投資的表現而波動，主要包括於中國的債務投資（包括政府債券、國債、企業債券及短期定期存款等）。有關貨幣市場基金的投資於初步確認時指定為按公允值計入損益，其投資及表現按公允值管理及評估。於2015年6月30日，貨幣市場基金的投資本金額約人民幣54,158,000元（2014年：無）。董事認為，投資於2015年6月30日的公允值與其本金額相若。

◎ 14. 應付賬款及其他應付款項

以下為本集團應付賬款及應付保留金於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	2,333,134	2,774,979
61至180日	894,974	260,645
181至365日	1,261,971	507,270
1至2年	659,242	118,654
2至3年	98,654	11,014
逾3年	4,644	40,855
	5,252,619	3,713,417

◎ 15. 借款

	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行貸款	5,444,564	6,174,400
其他貸款	775,000	1,600,000
	6,219,564	7,774,400
已抵押	5,747,764	7,636,242
無抵押	471,800	138,158
	6,219,564	7,774,400

截至2015年6月30日止六個月

◎ 15. 借款(續)

於本中期期間，本集團獲得新借款人民幣1,502,800,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣2,437,143,000元)及已償還借款人民幣3,456,119,000元(截至2014年6月30日止六個月：人民幣1,923,502,000元)。

應償還賬面值：

	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	2,210,328	4,122,925
一年以上	4,009,236	3,651,475
	6,219,564	7,774,400

所籌得新借款以人民幣計值。於本中期內新籌集借款以中國基準借貸利率加3.2%之浮動年息率或固定年息率3.2%至5.8%計息。

◎ 16. 優先票據

除2010年優先票據、2012年優先票據、2013年1月優先票據、2013年5月優先票據及2014年優先票據外，於2015年5月27日，本公司新發行一項優先票據，本金總額為200,000,000美元。該等優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，發行價為本金額的99.26%。優先票據於新加坡證券交易所有限公司上市，年利率為11.50%，利息每半年於6月1日及12月1日支付。除非提前贖回，否則將於2018年6月1日到期。

本中期內優先票據負債部分變動如下：

	人民幣千元
於2015年1月1日(經審核)	6,768,132
於發行日期之所得款項淨額	1,206,795
利息開支	387,119
匯兌收益	(22,473)
減：支付票據持有人利息	(375,542)
減：償還2010年優先票據	(733,956)
於2015年6月30日(未經審核)	7,230,075

截至2015年6月30日止六個月

◎ 16. 優先票據(續)

應償還賬面值：

	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	999,895	746,051
一年以上	6,230,180	6,022,081
	7,230,075	6,768,132

◎ 17. 股本

	股份數目	金額 港元	相等於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股			
法定：			
於2015年1月1日及2015年6月30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	1,583,960	158,396	125
於2015年6月30日	5,759,041,984	575,904,198	497,610

截至2015年6月30日止六個月

◎ 18. 收購附屬公司

(a) 透過收購附屬公司購買資產及負債

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，未能如銷售協議所訂明於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。華豐主要從事物業開發，於中國持有在建物業。

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	1,488
在建物業	1,138,188
應收賬款及其他應收款項	42,393
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	41,418
應付賬款及其他應付款項	(13,019)
銷售物業的已收按金	(547,390)
借款－於一年後到期	(397,600)
	399,023
於終止協議簽訂前，過往確認為於合營企業之權益應佔可識別資產淨值：	(192,613)
	206,410
以下列方式支付的總代價：	
於終止時豁免的出售華豐相關應收代價	206,410
收購產生的現金流入淨額	
已收購的銀行結餘及現金	41,418

截至2015年6月30日止六個月

◎ 18. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購業務

於本中期中內，本集團按總現金代價人民幣535,936,000元收購下列公司。收購上述附屬公司旨在擴充本集團的物業經營業務。

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	所收購股權 %	主要業務
蘇州悅華置合物業服務有限公司	30,889	1月1日	85%	提供物業經營服務
蘇州易亞物業管理有限公司	19,464	1月1日	90%	提供物業經營服務
徐州市濱湖花園物業管理有限公司	7,880	1月1日	90%	提供物業經營服務
廣西南寧瀚新物業服務有限公司	3,280	1月1日	80%	提供物業經營服務
撫州鴻德物業有限公司	2,880	1月1日	90%	提供物業經營服務
長沙高盛物業管理有限公司	2,280	1月31日	80%	提供物業經營服務
鐵嶺世紀中天物業管理有限公司	1,590	1月1日	100%	提供物業經營服務

截至2015年6月30日止六個月

◎ 18. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	所收購股權 %	主要業務
沈陽天盛河畔物業管理有限公司	1,500	1月1日	95%	提供物業經營服務
南昌名泰物業管理有限公司	1,000	1月1日	90%	提供物業經營服務
清遠市大管家物業管理有限公司	900	1月1日	80%	提供物業經營服務
陝西彩逸飛物業管理有限公司	500	1月1日	100%	提供物業經營服務
陝西鑫昌物業管理有限公司	— (附註)	1月1日	90%	提供物業經營服務
寧夏天雨子越物業服務有限公司	— (附註)	1月1日	80%	提供物業經營服務
世紀物業管理有限公司	1,187	2月18日	85%	提供物業經營服務
鞍山市大德物業有限公司	1,580	3月31日	80%	提供物業經營服務

截至2015年6月30日止六個月

◎ 18. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購日期	所收購股權 %	主要業務
深圳市開元國際物業管理有限公司	330,000	6月17日	100%	提供物業經營服務
常州江南中鑫物業服務有限公司	57,063	6月30日	80%	提供物業經營服務
蘇州萬寶物業管理有限公司	37,323	6月30日	70%	提供物業經營服務
揚州市恒久物業服務發展有限公司	10,660	6月30日	80%	提供物業經營服務
廈門市創優物業管理有限公司	10,040	6月30日	70%	提供物業經營服務
河南瑞祥物業管理有限公司	6,160	6月30日	80%	提供物業經營服務
贛州錦通物業管理有限公司	5,570	6月30日	100%	提供物業經營服務
桂林市仁和物業服務有限公司	4,190	6月30日	70%	提供物業經營服務

附註： 所產生之代價少於人民幣1,000元。

截至2015年6月30日止六個月

◎ 18. 收購附屬公司(續)

(b) 收購業務(續)

轉讓代價總額

	人民幣千元
現金	377,175
於2014年收購附屬公司的已付按金	60,225
計入其他應付款項的應付代價	98,536
	535,936

收購相關成本並不重大，並已在本中期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	93,176
投資物業	15,367
無形資產	98,048
遞延稅項資產	5,901
應收賬款及其他應收款項	115,415
按公允值計入損益之金融資產	54,158
受限制銀行存款	37
銀行結餘及現金	130,502
應付賬款及其他應付款項	(219,003)
應付本公司附屬公司款項	(14,000)
稅項負債	(8,913)
遞延稅項負債	(37,261)
借款	(299)
	233,128

公允值為人民幣115,415,000元之應收賬款及其他應收款項與其合約總額相若。

非控股權益

收購非全資附屬公司產生的非控股權益乃參考於收購日期按比例應佔被收購方可識別資產淨值公允值計量，金額為人民幣7,796,000元。

截至2015年6月30日止六個月

◎ 18. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購業務 (續)

收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	535,936
非控股權益	7,796
減：已收購資產淨值之公允值	(233,128)
收購產生之商譽	310,604

本集團已確認與物業管理分部項下收購附屬公司有關的無形資產人民幣98,048,000元。物業管理合約及客戶關係等無形資產按十年的估計未來可使用年期計量，並於估計可使用年內按直線法攤銷。

於2015年收購日期，已暫時釐定商譽為人民幣310,604,000元，基準為被收購方的已收購可識別資產淨值之暫定公允值。

因收購產生的現金流出淨額

	人民幣千元
已付現金代價	377,175
減：所收購之銀行結餘及現金	(130,502)
	246,673

(c) 收購附屬公司額外股權

- (i) 截至2015年6月30日止期間，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。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元計入特別儲備。

截至2015年6月30日止六個月

◎ 18. 收購附屬公司 (續)

(c) 收購附屬公司額外股權 (續)

- (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，總現金代價為人民幣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，未能如買賣協議所訂明於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。本集團向非控股股東收購萬豪及置富額外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元計入特別儲備。萬豪及置富從事提供物業開發業務，並於中國持有在建物業。

◎ 19. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

於2015年1月8日，本集團透過按總現金代價人民幣40,382,000元向一名獨立第三方出售其控股公司全部股權，藉此出售其可供出售投資。

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	20,920
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
	40,382
喪失控制權的資產及負債分析：	
可供出售投資	38,910
應付本公司附屬公司款項	(118)
出售的資產淨值	38,792
出售附屬公司收益：	
總代價	40,382
出售的資產淨值	(38,792)
計入其他收入、收益及虧損的出售收益	1,590
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	20,920

截至2015年6月30日止六個月

◎ 19. 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2015年6月30日止期間，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王牌電子(深圳)有限公司(「TCL」)持有的45%股權。TCL從事提供物業開發業務。

代價人民幣300,000,000元與非控股股東按比例持有的TCL資產淨值人民幣270,189,000元之間的差額人民幣29,811,000元計入本集團特別儲備。

◎ 20. 經營租賃承擔

本集團作為承租人

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

	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	3,758	7,997
第二至第五年內(包括首尾兩年)	4,600	6,280
	8,358	14,277

本集團作為出租人

於報告期間結束時，本集團與租客已訂約的未來最低租賃款項如下：

	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	127,366	123,237
第二至第五年內(包括首尾兩年)	315,414	328,331
第五年後	61,895	77,661
	504,675	529,229

截至2015年6月30日止六個月

◎ 21. 資本及其他承擔

	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的銷售物業工程承擔	3,009,187	4,307,410
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	137,949	138,089
已訂約但未於簡明財務報表撥備的收購附屬公司代價承擔	35,244	21,335
已授權但未訂約的收購物業、廠房及設備資本承擔相關的代價承擔	134,143	134,532
已授權但未訂約的收購附屬公司代價承擔	236,697	241,936

◎ 22. 購股權計劃

(a) 本公司

於截至2015年6月30日止期間，本集團就本公司授出的購股權確認總開支人民幣1,007,000元(2014年：人民幣3,312,000元)，於本中期期間，本公司的購股權概無任何變動。

(b) 彩生活

於2015年4月30日，本公司附屬公司彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)根據彩生活購股權計劃(「彩生活計劃」)向其董事及彩生活合資格僱員以及彩生活附屬公司的若干非控股股東授出購股權(「彩生活購股權」)，以認購合共25,000,000股每股面值0.10港元的彩生活普通股，行使價為每股11.00港元。彩生活計劃已根據於2014年6月11日通過的決議案獲採納。

於2015年6月30日，於根據彩生活計劃授出的所有購股權行使時將予發行的股份總數為67,309,000股每股0.1港元的股份(2014年：45,000,000股)，佔彩生活已發行股本7.0%(2014年：4.5%)。

截至2015年6月30日止六個月

◎ 22. 購股權計劃 (續)

(b) 彩生活 (續)

下表披露截至2015年6月30日止期間董事、彩生活附屬公司僱員及若干非控股股東持有的彩生活購股權變動：

承授人之 類別	授出日期	歸屬期	於2015年	於期內	於期內	於期內	於2015年
			1月1日 未行使 千份 (經審核)	於期內 授出 千份	註銷/ 失效 千份	於期內 行使 千份	6月30日 未行使 千份 (未經審核)
董事	2014年9月29日	不適用	560	-	-	-	560
		2014年9月29日至2015年9月28日	1,270	-	-	-	1,270
		2014年9月29日至2016年9月28日	1,270	-	-	-	1,270
		2014年9月29日至2017年9月28日	711	-	-	-	711
	2015年4月30日	2015年4月30日至2016年4月29日	-	477	-	-	477
		2015年4月30日至2017年4月29日	-	477	-	-	477
		2015年4月30日至2018年4月29日	-	476	-	-	476
			3,811	1,430	-	-	5,241
彩生活附屬							
公司僱員及							
若干非控股							
股東	2014年9月29日	不適用	6,107	-	(220)	(113)	5,774
		2014年9月29日至2015年9月28日	13,730	-	(859)	-	12,871
		2014年9月29日至2016年9月28日	13,730	-	(859)	-	12,871
		2014年9月29日至2017年9月28日	7,622	-	(640)	-	6,982
	2015年4月30日	2015年4月30日至2016年4月29日	-	7,857	-	-	7,857
		2015年4月30日至2017年4月29日	-	7,857	-	-	7,857
		2015年4月30日至2018年4月29日	-	7,856	-	-	7,856
			41,189	23,570	(2,578)	(113)	62,068
總計			45,000	25,000	(2,578)	(113)	67,309

截至2015年6月30日止六個月

◎ 22. 購股權計劃(續)

(b) 彩生活(續)

彩生活股份於授出日期2015年4月30日之收市價為每股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：

	2014年9月29日	2015年4月30日
市價	6.66港元	10.88港元
行使價	6.66港元	11.00港元
預期波幅	48.82%	46.26%
無風險比率	2.01%	1.63%
預期股息率	0.00%	0.83%

截至2015年6月30日止期間，本集團就彩生活授出之購股權確認總開支人民幣31,287,000元(2014年：無)。

◎ 23. 或然負債

	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
(a) 就本集團物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保	5,618,691	4,778,135

董事認為，由於擔保合約於初步確認時的公允值並不重大，且違約風險低，故並無於報告期間結束時確認擔保合約撥備。

	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
(b) 就向合營企業授出的銀行融資向銀行作出財務擔保	509,799	518,925

截至2015年6月30日止六個月

◎ 24. 資產質押

於報告期間結束時，本集團已向銀行質押下列資產以作為本集團取得一般銀行信貸之擔保：

	2015年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	419,978	521,182
投資物業	1,549,724	1,644,819
在建物業	5,629,699	5,832,326
預付租賃款項	718,467	987,519
銀行結餘	1,625,703	795,020
已質押股份	797,078	201,135
	10,740,649	9,982,001

◎ 25. 關連方披露

除於簡明綜合財務報表其他部份所披露者外，本集團於期內與關連方有以下重大交易：

(a) 於本中期內，本集團與關連方的重大交易如下：

截至6月30日止六個月

關連方	關係	交易	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
深圳市立方建築設計顧問有限公司	由本公司控股股東兼董事曾寶寶小姐控制之公司	設計服務費用收入	500	696

截至2015年6月30日止六個月

◎ 25. 關連方披露(續)

(b) 主要管理人員薪酬

期內董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	43,640	32,842
退休福利	2,825	2,492
股份付款	1,668	3,312
	48,133	38,646

◎ 26. 金融工具之公允值計量

除下列金融負債外，董事認為於簡明綜合財務報表內按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債賬面值與其公允值相若。

公允值層級	2015年6月30日		2014年12月31日		
	賬面值 人民幣千元 (未經審核)	公允值 人民幣千元 (未經審核)	賬面值 人民幣千元 (經審核)	公允值 人民幣千元 (經審核)	
優先票據	第一級	7,230,075	7,122,299	6,768,132	6,333,896

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