



花  
样  
创  
造  
价  
值  
。

## 目錄 CONTENTS

03	公司資料
04-05	榮譽與獎項
06-07	企業社會責任
08-12	主席報告
13-41	管理層討論及分析
42-46	權益披露
47-54	公司管治及其他資料
55	簡明綜合財務報表審閱報告
56	簡明綜合損益及其他全面收益表
57-58	簡明綜合財務狀況表
59	簡明綜合權益變動表
60	簡明綜合現金流量表
61	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

### 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

本公司上市股份  
普通股  
香港聯合交易所有限公司  
股份代號：01777

### 本公司之上市優先票據

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  
2019年到期人民幣600百萬元9.5%，  
3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>

# 榮譽與獎項

◎ 2016年1月，花樣年控股集團有限公司(「本公司」或「花樣年」，連同其附屬公司統稱「本集團」或「花樣年集團」)附屬公司彩生活服務集團有限公司(「彩生活」，連同其附屬公司統稱「彩生活集團」)榮獲由深圳市物業管理行業協會頒發的2015年度「特殊貢獻優秀會員」稱號。

◎ 2016年1月，花樣年發現幸福之旅「夢想七人組 重走行知路」鄉村遊學專案獲「年度長江公益專案提名獎」。

◎ 2016年1月，花樣年間接附屬公司深圳花樣年國際物業服務有限公司成都分公司榮獲由四川日報頒發的「成都地產年度傑出物業管理服務機構」稱號，並獲得「第十三屆金芙蓉杯」大獎。

◎ 2016年1月，在由《成都日報》聯合中國老齡事業發展基金會《孝行天下》雜誌社、成都市社會福利行業協會、成都市老齡事業發展基金會等單位共同主辦的「孝行通·成都市優秀養老品牌」評選活動中，花樣年全資子公司成都市福泰年企業管理(養老服務)有限公司被評選為「成都優秀養老品牌」。

◎ 2016年2月，花樣年文化旅遊集團旗下酒店管理公司獲得由國際酒店金領袖聯合會頒發的「中國最佳酒店管理公司金獅獎」。



◎ 2016年3月，花樣年集團(中國)有限公司連續八年榮膺「中國房地產百強企業」稱號。

◎ 2016年3月，花樣年間接附屬公司深圳花樣年國際物業服務有限公司成都分公司榮獲由四川省房地產協會頒發的「副會長單位」稱號。

◎ 2016年4月，花樣年集團附屬公司彩生活服務集團有限公司榮獲由中國物業企業協會、中國房地產協會頒發的「2015中國金牌物業獎」。

◎ 2016年6月，在中國物業管理協會和中國指數研究院聯合發佈的《2016中國物業服務百強企業研究報告》中，彩生活再次入圍「2016中國物業服務百強企業綜合實力TOP10」，排名第七位，同時在「企業服務規模TOP10」及「企業成長性TOP10」單項排名中位居行業第一。

## 企業社會責任

秉承「日行一善、樂享公益」理念，2016年上半年，花樣年集團在保持企業高速發展的同時，積極回饋社會，支持社會公益事業發展。集團以花樣年公益基金會為平台，整合資源，踐行藝術公益、養老公益、教育公益三大品牌專案，創新公益模式，力求將基金會打造成公益互動平台，並使之成為企業文化的一部分。

第八屆「花樣年·發現幸福之旅」暨「為留守兒童設計」跨年度公益專案完美收官，有102個專案參與徵集，90多公益機構參與互動，其中15個項目已應用實施，獲得資助的14個項目在上半年進入緊鑼密鼓的落地執行階段。基金會資助的善款撬動了近百萬元的項目，讓更多公益人士和機構加入這些項目的資助中，約10萬名留守兒童由此受益，充分顯示了花樣年公益基金



會的平台效應，打造花樣年教育公益生態圈。「為留守兒童設計」專案引入互聯網思維，以愛心眾籌形式創新公益模式，其「夢想七人組 重走行知路」鄉村遊學專案獲「年度長江公益專案提名獎」。

花樣年還持續關注老區教育。花樣年第16批第50位支教老師周俊伊前往吉安希望小學支教，開展系列旨在提升農民工子女素質教育的「七彩課堂」，組織「城市體驗之旅」，開啟鄉村學童瞭解世界的一扇窗。還整合公益合作夥伴合縱文化集團駐唱歌手資源，開展「音為有愛 合縱有你—關愛留守兒童大行動」，為鄉村學童帶去七彩音樂課堂。

2016年上半年，安康年養老服務中心積極做好4個居家服務站和3家日間照料中心的運營管理工作，在為長者提供諸如全、日托服務、餐飲服務、康復理療服務等專業養生養老服務的基礎上開展長者居家上門服務和長者社區公益性文娛、關愛活動。同時積極參與相關長者服務政府購買招投標專案和社區專項長者服務購買專案。

花樣年志願者持續踐行「日行一善 樂享公益」公益理念，以「日行一善十條」為行動指引，為花樣年公益專案捐款捐物、奉獻專業和時間。花樣年公益基金會90後志願者張夢圓因其在留守兒童教育、社區養老公益行動中的突出表現，在中宣部、團中央等組織的「四個100」先進典型活動評選中，榮獲「最美志願者」稱號，成為花樣年志願者的典範，也是新時代90後公益群體的典範代表。



## 致尊敬的股東：

2016年上半年中國國內生產總值(GDP)增長6.7%，於2016年上半年繼續保持穩定增長。工業企業效益回穩提升，服務業較快發展，市場銷售平穩增長，消費物價指數(CPI)基本穩定、生產價格指數(PPI)降幅收窄。服務業成為第一大產業的優勢不斷顯現，拉動了消費增長並促進了消費升級。

國內宏觀經濟形勢複雜多變，全球經濟弱勢增長，中國經濟增速與全球經濟預期水平相當，步入新常態目標區間；經濟持續下行態勢已見改善，前瞻性指標預示經濟回暖。花樣年(「本公司」或「花樣年」，連同其附屬公司統稱「集團」)堅定持續推動自2012年所定之集團戰略轉型方向，圍社區服務運營商定位。在鞏固傳統地產業務競爭優勢的同時，公司繼續圍繞社區服務平台加速布局，推動社區相關服務成為集團新的發展動力，「社區+」商業生態系統巨大潛力得以顯現。

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2016年6月30日止六個月(「報告期」或「期內」)的中期業績報告。期內，集團實現營業收入約人民幣5,362百萬元，同比上升47.7%，實現利潤約人民幣331百萬元，同比上升18.4%，公司擁有人均佔純利約為人民幣266百萬元，同比上升28.1%。

## 業務規模持續放大，社區服務引領者地位日漸穩固

期內，集團及其旗下業務規模繼續持續增長，集團控股子公司在管社區規模突破370百萬平方米(「平方米」)，彩生活、深圳市美易家商務服務集團股份有限公司(「美易家」)兩大物業服務品牌行業影響力持續擴大，解放區更是在物業聯盟的商業模式探索上取得積極進展。

集團繼續以多種資本方式擴大社區管理規模，集團投資的有限合夥企業成功併購萬達物業管理有限公司(「萬達物業」)，開創國內物業領域的併購規模的記錄，同時增加了彩生活、深圳市開元國際物業管理有限公司和美易家管理面積，並創造為更多業主和住戶提供服務的機會。這也證明：花樣年集團的社區運營服務理念及能力得到了進一步認可，鞏固了集團作為社區服務引領者地位。

## 戰略轉型深化、地產業務整體有序增長

得利於宏觀環境的改善，我國樓市持續升溫，整體呈現出高房價、高漲幅、高地價、高庫存、投資升的運行態勢，部分城市房價出現上漲過快、漲幅較大等問題，局部地區地王頻現。總體來看，2016年上半年國內房地產市場結構性供應過剩的矛盾仍然突出，唯一二線城市及個別三線城市成交復蘇步伐有所加快；借三四線城市面監較高庫存，市場整體表現將繼續存在下行壓力，區域分化明顯。



花樣年一如既往的以前瞻性眼光，準確預判期內房地產市場走勢，並藉此在多變的市場中把握戰略性機遇。通過前幾年調整轉型，集團地產業務聚焦具有良好需求基礎的一、二線城市及其鄰近地區，雖整體市場風險加劇，但公司憑藉全國性的戰略布局、對產品定位的精確把握、對項目運營的細節把控、對營銷理念的優化創新，公司地產業務依然於此等市場環境下在全國多個區域獲得優異表現，較去年同期同比出現快速增長。

期內，集團地產業務秉持「科技與美」的戰略方向，積極創新，先後啟動了智慧社區項目，深圳家天下、輕資產管理輸出及小股操盤也取得顯著增長，地產公司半年新增輕資產項目8個，建築面積（「建築面積」）達660,481平方米。在土地拓展上，繼續保持審慎聚焦的戰略，通過並購形式取得位於北京和天津的項目。

## 彩生活智慧社區的構建提速發展，保持服務規模領先地位

彩生活自2014年於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板成功上市以來，資產和規模一直呈穩定增長趨勢，保持行業領先地位。截至2016年6月30日，彩生活在管社區居住面積達到3.601億平方米，在管社區數量超過2,236個，覆蓋人口超過1千萬，是目前全球最大的社區服務運營商。期內，在中國物業服務百強企業服務規模Top10和成長性Top10均列榜首。

報告期內，彩生活隆重推出旗下彩之雲3.3版本應用程式，在原有服務平台上，對產品E化、彩生活住宅項目呈現、微商圈構建、「彩富人生」等進行了全面升級；同時彩生活對社區生態圈進行大幅擴容，在定制化、個性化、線上線下一體化服務方面進行了優化；彩生活全面啟動生態圈項目，在進一步做好基礎物業服務同時，借助互聯網和現代科技手段，對線上、線下資源進行充分融合，助力社區服務品質的提升。彩生活不斷豐富完善的線上到線下(O2O)的社區服務生態圈，促進社區文化及活力，打造中國智慧社區建設的新標杆。

## 資本助力，美易家插上騰飛的翅膀

美易家長期專注於寫字樓商務物業和高檔公寓管理，截至報告期末，美易家在管項目遍布全國35個城市，已成立45家分公司，形成覆蓋全國化核心區域戰略布局。於2015年底於全國中小企業股份轉讓系統掛牌後，2016年6月，美易家更憑藉在高品質物業服務基礎之上的企業盈利能力和商業模式創新能力，成功晉級新三板創新層。美易家也將承接原萬達物業負責管理的部分商務物業和高檔公寓項目，預計可能促進美易家的業績增長。

## 逐步打造社區金融閉環，為進入金融行業奠定穩固基礎

報告期內，花樣年旗下社區金融集團各項業務類型進一步拓寬，圍繞線下小貸、線上社區P2P金融、保險經紀、融資租賃、第三方支付構建了豐富的基於社區的金融產品供給端。線上社區P2P金融產品從產品理念和流程體驗方面均較過往取得了長足的進步，利用社區資源和獨特模式，通過依托社區服務場景開發金融產品、採用創新風控模式管理風險，取得眾多積極市場成果，在貸款餘額高速增長的同時，不良率顯著降低。

期內，儘管面監互聯網金融行業沉渣泛起，行業重新洗牌，監管力度加大的行業背景下，花樣年社區金融業務經受了市場和監管的雙重檢驗，經營業績取得了顯著增長。公司旗下互聯網金融平台錢生花規模達人民幣9億元，盈利狀況大幅改善，預期年內將能夠實現整體盈利。

2016年下半年，隨着社區金融集團牌照更加完善，保險經紀、第三方支付的有效整合，花樣年將逐步形成社區金融閉環。

## 花樣年大文旅架構優化，文化旅遊產業鏈條打通

花樣年文旅公司藉收購香港星辰旅遊(Morning Star Group Limited)全部股權的機會，借助星辰旅遊之平台和優勢，開拓圍繞社區服務的定制旅遊市場，尤其是境外旅遊市場。在社區旅遊這一領域，初步搭建了「客戶—平台—服務」這一完整產業鏈條。

## 商業管理進入發展的快車道

商業管理板塊在多年積累和醞釀之後，走向快速發展通道。期內商業管理板塊輕資產管理輸出業績突出，順利簽約4個項目，另有多個項目已經進入合同最後攻堅階段。商業管理板塊在項目篩選、項目定位以及前期可行性研判等方面已經有完整的標準和準則，以全流程管理輸出、面向全行業提供商業經營管理服務的服務模式基本形成。正以驚人速度實現極速擴張和複製。潛在項目遍布深圳、成都、重慶、南京、西安、拉薩、蘇州、佛山等全國各主要省份的重點城市，商業管理板塊已踏上全國範圍內管理業務輸出擴展的快車道。

## 突破傳統早教發展瓶頸，新模式兒童教育在社區開花

公司認為，社區教育前景開闊。上半年，集團旗下教育業務成功為社區幼兒早教項目成功開設樣板店，受到社區居民的一致歡迎，隨着社區早教業務的全面展開，預期該部分業務將成長為集團業務中新的增長亮點。

2016年5月13日，集團與成實外教育有限公司簽署合作協議，成功為成都美年廣場項目引進成都外國語學校附屬小學，以打造西南地區最大的教育藝術綜合體。集團社區教育服務戰略路徑更趨清晰。

## 摸索建立社區養老模式

在深化運營成都、南京現有居家服務站、日間照料中心、養老公寓的基礎上，結合自身運營經驗，已完成財務模型及經營模式標準化梳理，為後續業務規模擴張奠定堅實的基礎，同時通過吸引專業團隊加盟合夥進行新業務的探索，實現了快速迭代和規模擴張。我們致力於成為基於社區、以會員管理為基礎的養老專業化運營平台。

## 打造多元化融資渠道，助力後續穩健發展

2016年5月4日，公司發行了於2019年到期的人民幣6億元優先票據，所得款項將為公司若干現有債務再融資。隨著內地資本管制制度加強，大額資金進出難度加大，企業在內地的綜合融資成本逐漸上升，在香港發行人民幣優先票據依然擁有不少優勢。董事會認為，此番發行人民幣優先票據，是公司基於對境內外債務結構、人民幣匯率波動、境內資本管制、綜合融資成本等多種因素考慮後的最優選擇。此前，公司已於2016年1月4日完成公開發行規模達人民幣11億元的境內公司債。

期內，集團銷售回款順暢，現金流充裕，足以滿足房地產開發和輕資產轉型之所需。未來，集團將繼續探索和打造多元化融資渠道，不斷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。

## 展望與發展

2016年是花樣年發展與擴張階段的元年，公司將一如既往的專注於提供社區服務，未來將繼續立足於社區，通過完善優化業務結構，進一步實現輕資產化，通過整合企業內外資源，形成基於社區綜合服務、金融的有機生態圈系統。完成業務體系由硬到軟，由重到輕的深化，加大商業模式的創新和服務價值的挖掘。寄望於未來，公司還將整體規劃、全面協調各大業務板塊優勢資源整合互補，發揮協同優勢，成為專注於生活空間及體驗的產業金融集團。

## 感謝

公司的發展和成功離不開兢兢業業、辛勤奮鬥的各級員工，更離不開全體股東、投資者、合作夥伴、客戶的信任和 support，本人籍此機會代表董事會向各位致以衷心的謝意。集團將以金融和服務為核心，建立有溫度的社區+生態圈，不斷擴大社區運營服務領域的行業領先優勢，逐步實現各業務的輕資產化，探索新形势下社區服務領域相關產業的廣闊前景，再創佳績，向有創新能力和基因的偉大企業目標邁進！

主席  
潘軍

2016年8月10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2016年6月30日止六個月，本集團的營業額達到約人民幣5,362百萬元，較2015年同期約人民幣3,630百萬元增加47.7%，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356百萬元，而開發物業交付的平均售價較高項目的建築面積增加也使物業銷售收入增加人民幣1,219百萬元。

下表載列各項目於2016年及2015年上半年所帶來的總收入及出售的物業的總建築面積。

	截至2016年6月30日止6個月			截至2015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	35,017	4,046	8,656	14,194	2,788	5,091
惠州花郡	8,038	1,681	4,781	-	-	-
東莞江山	19,000	1,368	13,892	-	-	-
桂林花樣城	266,098	63,209	4,210	31,154	7,437	4,189
成都花樣城	31,720	5,339	5,941	1,064,895	256,628	4,150
桂林麓湖	287,694	57,637	4,991	34,335	4,718	7,277
天津花郡	221,781	43,179	5,136	57,185	10,760	5,315
成都大溪谷	38,252	5,323	7,186	132,377	15,267	8,671
成都香年廣場	606	67	9,000	-	-	-
蘇州太湖天城	224,567	24,701	9,091	2,790	374	7,459
無錫喜年中心	80,267	13,494	5,948	32,945	4,745	6,943
南京花生唐	3,524	120	29,356	-	-	-
成都美年國際廣場	650	57	11,493	271,878	65,139	4,174
寧波花郡	669,902	73,420	9,124	535,493	59,790	8,956
武漢花郡	666,842	71,243	9,360	583,650	63,975	9,123
惠州花郡	-	-	-	1,706	432	3,949
成都龍年中心	84,618	13,242	6,390	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
成都喜年	1,308	94	13,951	-	-	-
蘇州喜年廣場	1,106,793	64,851	17,067	-	-	-
深圳龍岐灣	90,625	1,433	63,239	-	-	-
深圳龍年大廈	30,123	1,125	26,779	-	-	-
惠州TCL項目	429,500	78,913	5,443	-	-	-
小計	4,296,924	524,543	8,192	3,095,294	553,719	5,590
其他	37,976	-	-	21,101	-	-
總計	4,334,900			3,116,395		

# 管理層討論及分析

## 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2016年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣4,335百萬元，較2015年同期約人民幣3,116百萬元增加39.1%，主要原因是交付物業的平均售價較高項目的建築面積增加。

## 物業投資

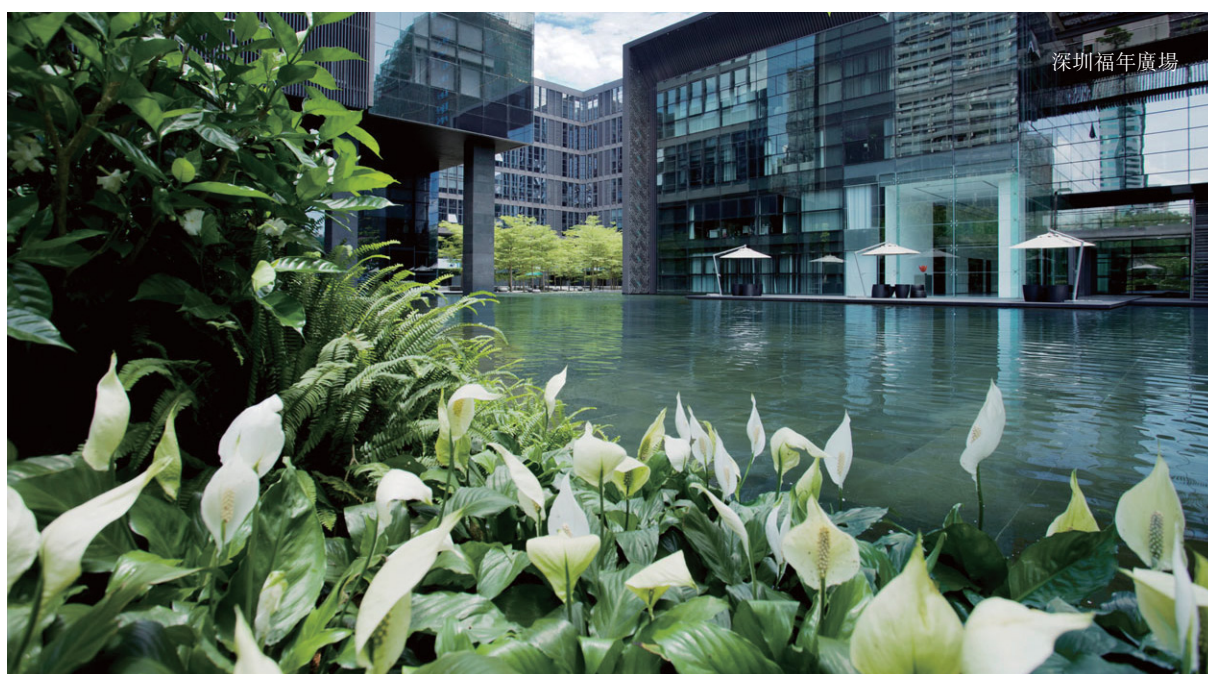
物業投資產生的收入於截至2016年6月30日止六個月為約人民幣94百萬元，較2015年同期約人民幣97百萬元減少3.2%。此減少主要由於租賃面積減少。

## 物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2016年6月30日止六個月為約人民幣6百萬元，較2015年同期約人民幣9百萬元減少30.0%。此減少主要由於二手房交易放緩。

## 物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2016年6月30日止六個月為約人民幣689百萬元，較2015年同期約人民幣333百萬元增加106.7%。此增加主要由於本集團於期內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2016年6月30日止六個月為約人民幣40百萬元，較2015年同期約人民幣75百萬元減少46.1%。此減少主要由於本集團於2015年12月出售深圳有園酒店。

## 毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2016年6月30日止六個月為約人民幣1,480百萬元，較2015年同期約人民幣1,160百萬元增加27.5%，本集團的毛利率於截至2016年6月30日止六個月為27.6%，而2015年同期的毛利率則為32.0%。毛利率之下降主要由於按包幹制提供的物業管理服務的比重增加，而有關服務的毛利率遠低於按酬金制提供的物業管理服務。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2016年6月30日止六個月虧損淨額為約人民幣173百萬元，較2015年同期的收益淨額約人民幣4百萬元有所下降，此乃由於期內人民幣兌美元匯率有所下降，導致產生匯兌虧損人民幣197百萬元(2015年同期：匯兌收益人民幣27百萬元)。

## 銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2016年6月30日止六個月為約人民幣122百萬元，較2015年同期約人民幣123百萬元減少1.0%，無明顯變動。

## 行政費用

本集團的行政費用於截至2016年6月30日止六個月為約人民幣470百萬元，較2015年同期約人民幣371百萬元增加26.6%。此增加主要由於股份支付增加及2015年12月合併星辰旅遊，其本期產生行政費用，而上期無該類費用入賬。

## 融資成本

本集團的融資成本於截至2016年6月30日止六個月為約人民幣331百萬元，較2015年同期約人民幣160百萬元增加106.8%。融資成本增加主要由於計息負債的平均年度結餘增加。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支於截至2016年6月30日止六個月為約人民幣564百萬元，較2015年同期約人民幣404百萬元增加39.7%。此增加主要是由於除稅前溢利的增長。



# 管理層討論及分析

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2016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5,460百萬元(2015年12月31日：約人民幣4,218百萬元)，與2015年12月31日相比增加29.4%。

### 負債比率

負債比率於2016年6月30日為78.1%(2015年12月31日：75.6%)。負債比率乃以淨負債(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(即借款及優先票據總額)與總資產比率持續處於穩健水平，於2016年6月30日維持於32.3%(2015年12月31日：30.3%)。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在償還永久資本工具的情況下，負債比率與去年年末相比僅輕微上升。

## 借款及本集團資產抵押

於2016年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣3,993百萬元(2015年12月31日：約人民幣3,964百萬元)及合共約人民幣10,980百萬元(2015年12月31日：約人民幣9,513百萬元)的借款及優先票據。借款方面，其中約人民幣1,130百萬元(2015年12月31日：約人民幣1,408百萬元)將於一年內償還及約人民幣2,863百萬元(2015年12月31日：約人民幣2,557百萬元)將於一年後償還。優先票據方面，其中約人民幣0百萬元(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10,980百萬元(2015年12月31日：約人民幣8,508百萬元)將於一年後償還。

於2016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2016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下降，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2016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6,234百萬元(2015年12月31日：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2016年6月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約12,823名僱員(2015年12月31日：約12,141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。

## 管理層討論及分析

本公司於2009年10月27日採納一項購股權計劃。截至2016年6月30日止，共授出142,660,000份購股權。截至2016年6月30日，共有14,108,000份購股權失效，2,163,000份購股權獲行使。於2016年6月30日，共有85,365,000份購股權尚未行使。

### 中期股息

董事會決議不派付期內之中期股息（截至2015年6月30日止六個月：無）。



深圳龍岐灣

## 業績回顧

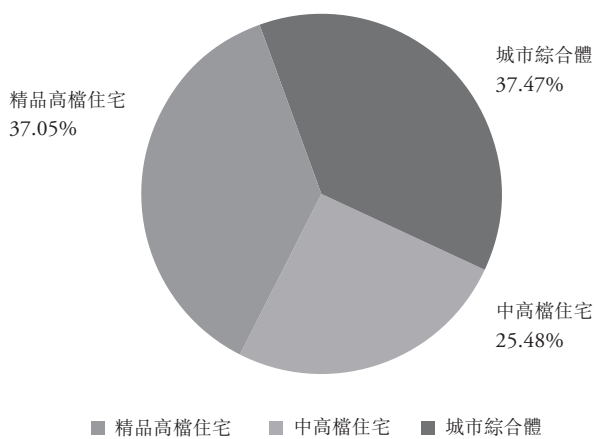
### 房地產開發：

2016年上半年，房地產市場繼續2015年市場回暖的局勢，並且出現較為明顯的城市分化，一線城市和核心二線城市地王頻現，房價和成交量快速上漲，與此同時，大部分三四線城市房地產市場表現冷淡。政策層面，面對城市分化，在一線及部分二線城市過熱的城市逐步收緊限購、限貸政策，而部分二線城市及三四線城市依然堅持去庫存政策。此外，對於高庫存壓力的商辦、公寓類物業，出台政策，以減少庫存。

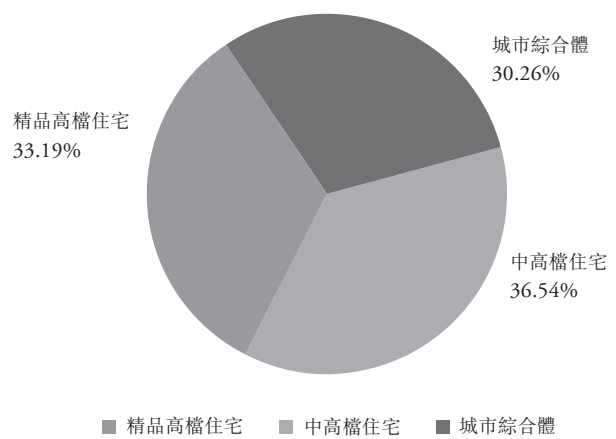
期內，結合本集團目前的貨量結構和面臨的困境，採取積極果斷的銷售方針政策，狠抓視窗期，堅決去庫存。一線及核心二線城市的優質項目在確保全力衝刺的同時，利用市場利好，逐步提升項目銷售溢價；市場相對較為冷淡的區域和非熱銷項目，更加努力，千方百計去庫存，以實現銷售突破。經全集團積極努力，報告期內本集團較去年同期取得較大的合同銷售額，確保現金流穩定、充裕。

在報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣4,810.75百萬元，合同銷售面積448,271平方米（「平方米」）。其中，人民幣1,782.26百萬元，來自精品高檔住宅項目，其銷售額佔本集團合同銷售總金額的37.05%；人民幣1,225.92百萬元，來自中高檔住宅項目，其銷售額佔本集團合同銷售總金額的25.48%。

不同產品類型的合同銷售收入佔比



不同產品類型的合同銷售面積佔比



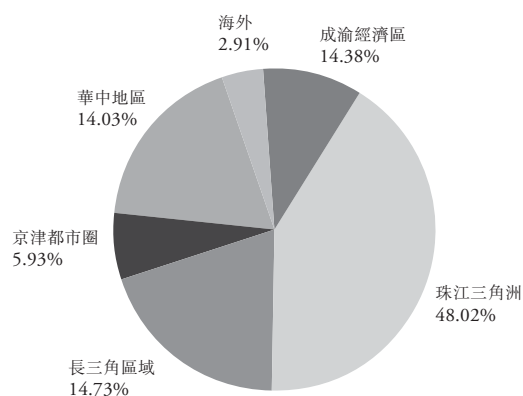
# 管理層討論及分析

2016年上半年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

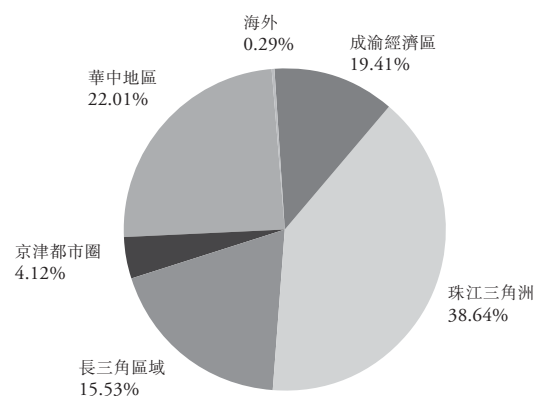
	合同銷售額		銷售面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	1,802.57	37.47	135,668	30.27
中高檔住宅	1,225.92	25.48	163,811	36.54
精品高檔住宅	1,782.26	37.05	148,792	33.19
合計	4,810.75	100	448,271	100

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、惠州、蘇州、深圳、成都等13個城市，以及來自於惠州康城四季、武漢花樣城、蘇州喜年、桂林麓湖、天津美年等34個項目，相對於2015年，本集團在以深圳、上海、武漢、成都為中心華南、華東、華中、西南區域積極拓展市場，促進銷售增量，目前在一線城市和核心二線城市業務增長較為明顯，尤其是深圳項目全面突破，武漢區域依托自身品牌和良好的市場口碑快速推進輕資產業務拓展，上海、成都項目的合同銷售額均取得較大突破。集團業務布局與發展上，一線城市和核心二線城市業務增長穩健和多元化。

2016年上半年六大區域合同銷售收入的地區分佈



2016年上半年六大區域已售面積的合同銷售地區分佈



2016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	691.64	14.38	87,030	19.41
珠江三角洲	2,310.23	48.02	173,206	38.64
長三角區域	708.57	14.73	69,609	15.53
京津都市圈	285.35	5.93	18,487	4.12
華中地區	674.96	14.03	98,655	22.01
海外	140.00	2.91	1,284	0.29
合計	4,810.75	100	448,271	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，產業發展迅速，市場需求旺盛，一直是本集團的重要戰略城市，貨值最高、產品業態最為豐富。報告期內本集團以去庫存調結構為主，在本集團原有的商業、商辦、公寓類項目方面加強整合與創新，取得全面突破。同時，為促進成渝經濟區業務增長，全力拓展新增項目，取得較大成績，為可持續發展奠定基礎。

# 管理層討論及分析

報告期內本集團在成渝地區實現合同銷售面積約87,030平方米，實現合同銷售金額約人民幣691.64百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同總金額的約19.41%和14.38%。

截至2016年6月30日，本集團在成渝地區有六個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建築面積約916,410平方米，可供銷售面積約694,731平方米。除在建項目外，本集團在成渝地區尚有三個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積約1,164,282平方米。

## 珠江三角洲

珠江三角洲花樣年發展花開中國的發祥地。在珠江三角洲區域，本集團一直立足於深圳，積極拓展廣州及周邊重要經濟城市，尋求更大的業務增量和土地儲備。報告期內，深圳及臨深片區業務取得較大突破，龍岐灣、惠州康城四季、桂林麓湖國際等重點項目發展良好，呈現良好勢頭。各城市發展新增項目和土地儲備穩步推進，並取得一定效果，同時輕資產項目發展勢頭良好。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約173,206平方米，實現合同銷售金額約人民幣2,310.23百萬元，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38.64%和48.02%。

截至2016年6月30日，本集團在珠江三角洲擁有八個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約886,935平方米，預計可銷售面積約為645,090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640,109平方米。

## 京津都市圈

京津都市圈是環首都經濟圈的核心，戰略地位十分突出。報告期內北京、天津等房地產市場火爆，本集團抓住時機，對天津美年項目實施全面加速突破，實現良好業績，並借助項目形象展現獲得良好市場口碑，提升本集團在區域市場中的知名度。此外，區域內其他項目推進取得一定成效，為本集團在區域未來增量發展奠了良好基礎。

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售額約18,487平方米，合同銷售額約人民幣285.35百萬元，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約4.12%和5.93%。

截至2016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164,297平方米，預計可銷售面積約為124,816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749,968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，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。報告期內，長三角區域房地產市場異常火爆，地王頻現，上海、蘇州、南京、無錫房地產去化快速推進，並緊抓市場視窗期和市場火爆氛圍在銷售增量的同時積極追求銷售溢價，為集團貢獻更大利潤。

報告期內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積69,609平方米，合同銷售額約人民幣708.57百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的約15.53%和14.73%。

截至2016年6月30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590,645平方米，預計可銷售面積約為339,848平方米；擁有兩個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約112,904平方米。



臺北有園酒店



# 管理層討論及分析

## 華中區域

華中區域是全國經濟發展潛力巨大的地區，期內經濟發展勢頭良好，穩步增長，發展華中地區對於本集團具有極大的戰略意義。報告期內，武漢房地產市場逐步回暖，去庫存加速，價格逐步提升。集團自有項目抓住市場時機，快速去化，取得剛需與公寓類項目的快速銷售，超額完成半年業績。依托本集團在武漢的知名度和客戶口碑，武漢公司快速推進代建與輕資產業務輸出，快速提升市場知名度，佔領市場份額，提升團隊能力，推進了集團在華中區域業務的快速增長。

報告期內，本集團在華中區域實現合同銷售面積98,655平方米，合同銷售額約人民幣674.96百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的約22.01%和14.03%。

截至2016年6月30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255,318平方米，預計可銷售面積約為220,805平方米。



## 海外

新加坡是亞洲外匯中心之一，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，新加坡花郡項目通過創新、提升產品力，獲得良好的市場口碑和價值認同，銷售業績全面增長。

報告期內，本集團在海外實現合同銷售面積1,284平方米，合同銷售額約人民幣140.00百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的約0.29%和2.91%。

截至2016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。



# 管理層討論及分析

## 新開工項目

報告期內，本集團共有4個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為196,779平方米。

### 2016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)
珠江三角洲						
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
成渝經濟區						
1	大溪谷三期	成都市蒲江縣	住宅用地	2018年	100%	42,640
長三角區域						
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
合計						196,779

## 竣工項目

報告期內，本集團共有11個項目或項目分期竣工，合計建築面積約483,904平方米。

### 2016年上半年竣工項目明細表

項目序號	項目名稱	總建築面積	總可售面積	持作銷售面積		公司持有面積
				待售面積	合同銷售面積	
		平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
<b>長三角區域</b>						
1	蘇州喜年中心西區住宅	74,721	74,246	5,779	68,466	–
2	蘇州太湖天城4#地	19,693	13,008	2,813	10,195	–
<b>珠江三角洲</b>						
1	惠州康城四季一期8#樓	38,882	32,565	–	32,565	–
2	惠州康城四季一期1#、2#樓	31,842	31,047	–	31,047	–
3	惠州康城四季二期16#樓	17,173	17,072	–	17,072	–
4	深圳安博二期	85,428	65,109	65,109	–	–
5	桂林麓湖國際北岸E1區1#樓	26,700	26,539	23,315	3,224	–
6	東莞江山塾幼兒園	4,270	–	–	–	–
7	桂林麓湖國際北岸B區1#、8#樓	52,240	50,244	4,624	45,620	–
8	桂林麓湖北岸C區3#樓	60,610	37,316	23,649	13,667	–
9	桂林花樣城3期(21-24#樓)	72,345	68,693	4,086	64,607	–
合計		483,904	415,839	129,375	286,463	–

# 管理層討論及分析

## 在建項目

截至2016年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有25個，合計規劃總建築面積2,836,510平方米，規劃總可售面積1,971,679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	總可售面積	產品類型
						平方米	平方米	
<b>深圳</b>								
1	樂年廣場(華創)	深圳市龍崗區	工業廠房及停車場	31%	2016年	127,123	86,344	工業廠房
<b>惠州</b>								
1	惠州康城四季4期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	2017年	146,318	110,462	中高檔住宅
2	康城四季2期15#樓	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	2018年	22,966	17,597	中高檔住宅
3	惠州康城四季3期	惠州市惠南路	住宅及商業	100%	2017年	200,163	137,207	中高檔住宅
<b>桂林</b>								
1	桂林麓湖國際北岸B區(不含1、8#)	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2、3#：2017 其它：2018	190,970	156,327	精品高檔住宅
2	桂林麓湖國際社區C2區(不含3#樓)	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	5、6#：2017年	89,060	56,566	精品高檔住宅
3	桂林麓湖春曉D區剩餘配套	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2016年	17,326	17,326	精品高檔住宅
4	桂林麓湖春曉E區	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2#：2016年 3#：2018年	93,009	63,261	精品高檔住宅

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積	總可售面積	產品類型
						平方米	平方米	
<b>成都</b>								
1	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B棟： 2016年 2.2期其餘樓棟： 待定 2.3期：待定	482,759	361,704	城市綜合體
2	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
3	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
4	大溪谷三期	成都市蒲江縣	住宅用地	100%	2017年	42,640	34,868	精品高檔住宅
5	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
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
<b>天津</b>								
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
3	花郡5期	天津市武清區	住宅用地	100%	2016年	45,336	43,445	中高檔住宅
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
<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%	100%	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%	2016年	255,868	124,497	城市綜合體

## 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	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	
南京								
1	喜年廣場	南京市鼓樓區 中央北路	商業用地	60%	2017年	319,686	200,836	城市綜合體
武漢								
1	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
2	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	186,860	166,588	中高檔住宅
上海								
1	上海愛都公寓	上海市長寧區 虹橋路	住宅	100%	2016年	4,391	4,391	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						2,836,510	2,036,841	

## 待建項目

截至2016年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有13個，合計規劃總建築面積約為3,717,765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
<b>深圳</b>					
1	興華工業項目	深圳市蛇口	商業及金融用地	61%	40,000
2	家天下項目	深圳市葵沖	住宅及商業	10%	251,018
小計					<b>291,018</b>
<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%	164,095
2	秋長項目	惠州市惠陽區淡水	住宅	100%	184,996
小計					<b>349,091</b>
<b>蘇州</b>					
1	浩閣地塊	蘇州太湖國家旅遊度假區	居住、商業	100%	108,500
小計					<b>108,500</b>
<b>無錫</b>					
1	無錫花郡剩餘分期	無錫市新區	住宅及商業	100%	4,404
小計					<b>4,404</b>
<b>桂林</b>					
1	麓湖國際剩餘各期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1,318,676
小計					<b>1,318,676</b>



## 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%	684,448
3	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					1,164,282
<b>北京</b>					
1	亞新科項目	豐台區程莊路3號	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%	52,755
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					481,794
合計					3,985,939

## 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2016年6月30日，本集團規劃土地儲備建築面積約16.50百萬平方米，其中已簽署框架協議的物業規劃建築面積為9.95百萬平方米。

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	比例
	平方米	平方米	平方米	平方米	
<b>成渝</b>					<b>33.3%</b>
成都	916,410	1,164,282	3,406,682	5,487,373	–
昆明	–	–	90,000	90,000	–
<b>珠三角</b>					<b>51.7%</b>
深圳	127,123	291,018	3,028,418	3,446,559	–
惠州	369,447	349,091	2,790,000	3,508,538	–
桂林	390,365	1,318,676	–	1,709,041	–
<b>京津</b>					<b>5.5%</b>
北京	–	268,174	–	268,174	–
天津	164,297	481,794	–	646,091	–
<b>長三角</b>					<b>4.5%</b>
蘇州	266,568	108,500	56,254	431,322	–
無錫	–	4,404	–	4,404	–
南京	319,686	–	–	319,686	–
<b>華中區</b>					<b>5.0%</b>
武漢	255,318	–	576,000	831,318	–
上海	4,391	–	–	4,391	–
<b>海外</b>					<b>0.1%</b>
新加坡	22,904	–	–	22,904	–
<b>合計</b>	<b>2,836,510</b>	<b>3,985,939</b>	<b>9,947,353</b>	<b>16,769,802</b>	<b>100%</b>

## 管理層討論及分析

### 彩生活：

報告期內，本集團社區服務業務保持快速增長。本集團旗下彩生活服務集團有限公司（「彩生活」）繼續通過接收全權委托管理以及收購方式擴張管理面積。截至2016年6月30日，彩生活總共簽約管理面積3.601億平方米，簽約管理項目2,236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、重慶等省會城市，包括蘇州、無錫、揚州等長三角城市以及佛山、珠海、中山、惠州、湛江等珠三角城市，共計覆蓋城市數量181個，初步形成了華東、華南、西北、西南、東北、華北、華中以及新加坡和香港的區域佈局。目前，彩生活已經發展為包括18家獲授國家一級資質物業企業、38家獲授國家二級資質物業企業的大型社區服務集團。

在經營規模快速擴張的同時，彩生活社區服務的品牌影響力也得以進一步強化。2016年6月中國指數研究院授予彩生活「2015居住物業社區服務面積全球最大」稱號。與此同時，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，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，為日後增值業務的開展奠定基礎。



為進一步提高物業服務的效率，並提供更佳的住戶體驗，彩生活對所管理的項目定期進行基於互聯網技術的改造與運營。2015年彩生活進一步完成其管理項目3.0模式的升級，主要實現組織全面專業化、產品化，利用ICE系統和運營中心協同辦公，打造一個高效專業的社區服務體系。同時，3.0模式全面加大入口與場景設計與研究，便於客戶接入彩之雲應用程式（「APP」），並有效增強客戶粘性，從用戶需求和高效支撐等多個層面來打造社區互聯網生態圈。期內，集團共完成223個社區的硬件升級改造。

期內，彩生活在線上平台方面也取得較大的發展。通過繳納物業費、服務投訴、「掃一掃開社區大門」等剛性且高頻的功能，增強了社區業主與彩生活的互動和聯繫，強化業主對彩之雲的粘性，提升了彩生活對社區入口、社區場景的探索與構建能力，有利於線上和線下業務的無縫整合。截至2016年6月30日，彩之雲APP的註冊用戶數為215萬，活躍用戶數為113.3萬，活躍度達到52.7%。此外，與彩生活合作的第三方垂直應用的業務運營數據也呈現出快速上升的趨勢。截至2016年6月30日，E維修的日均單量已經超過8,000單，其中超過95%來源於業主家庭；E理財的累計投資金額達到人民幣6.566億元，其中沖抵物業管理費的「彩富人生增值計劃」的累計投資金額達到人民幣6.031億元，良好的經營數據顯示彩生活生態圈的構建已經初具雛形。

另一方面，2015年6月30日彩生活正式推出彩生活房地產銷售模式，並將彩生活房地產作為未來發展的戰略產品在全國範圍內推進。彩生活房地產一方面可以幫助房地產開發商加快去化速度，另一方面也可以降低購房人的購房門檻。作為彩生活房地產的核心設計者，彩生活則可以通過該模式加快服務面積的擴張，並且更加高效的組織未來社區業主的各類需求，進而大幅提升住戶的線上活躍度和粘性。

## 美易家：

深圳市美易家商務服務集團股份有限公司（「美易家商務服務集團」）作為花樣年旗下一體兩翼的一部分，成立於2010年10月，註冊資本人民幣3,015萬元。公司是一家物業綜合化服務解決方案提供商，主要為城市綜合體、寫字樓、度假式物業等提供物業管理和物業經營服務，同時不斷拓展資產運營服務業務，為產權所有人及物業使用者提供資產托管服務及其他增值服務。

在經營管理方面，期內，美易家商務服務集團新增管理面積470萬平方米，與同期相比增長率達261%，新增項目遍布全國26個城市。獲取優質的物業管理項目，實現物業管理業務收入和利潤的快速發展，成為公司開展資產運營業務的重要基石。2016年6月18日美易家集團進入新三板創新層，從近20家新三板掛牌的物業企業中脫穎而出。

在物業管理方面，美易家商務服務集團設立了美之年資產運營管理公司，通過打造「優租房屋」平台，借助互聯網+金融，為開發商、投資者及租戶提供全鏈條資產管理服務。在運營管理機制方面，公司推行分部式發動機激勵機制，培養員工創業精神，發揮基層員工價值，為公司創造更大價值。

2016年下半年，美易家商務服務集團將繼續憑藉高端的服務質量，通過金融槓桿手段，進行資本運作，收購中小型物業企業，新業務模式的落地，進一步在全國範圍內完善項目布局，實現管理規模和效益快速增長。公司將通過物業管理+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、智能化和自動化，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，使美易家集團發展成為中國領先的商務小區資產服務運營商。

# 管理層討論及分析

## 金融集團：

社區金融為本集團「社區+」戰略的重要發展引擎和核心業務板塊。公司旗下「互聯網金融平台」錢生花起航於2013年，依托中國最大社區運營服務商彩生活，不斷地拓展新的業務管道及產品模式。期內，錢生花平台已融資超人民幣9億元，新增註冊用戶37萬，不斷完善管道產品彩富人生，開啟彩富人生產品續投無上限的產品迭代。2016年6月，平台重磅推出了零元購的理財商城模式，下半年將着力打造新的理財零元購模式。錢生花平台始終向著「有溫度的社區金融服務」的目標努力前進。合花易貸創立於2015年，該互聯網貸款平台通過互聯網、移動互聯網為用戶提供簡單、快速的個人信用借款服務，現已全面覆蓋主流的營銷推廣管道。合花易貸將依托社區業主資料，通過對業主各項數據分析建模，進行信用分級評分及授信，推出業主專享的花易借獨立品牌，力爭成為全國最大的社區金融貸款服務平台。

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。將圍繞「社區保險」模式落地，開發結合社區用戶場景化需求的「社區+保險」產品，線上與線下聯動，主推車險、海外理財產品、財產險等產品及服務，通過產品創新、服務創新、模式創新，不斷改善花樣年「社區運營服務生態圈」，持續優化和提升使用者體驗，致力於成為客戶首選的社區保險綜合服務商。

合和年小貸以穩健經營為發展方針，在2016年小貸出現較好的發展趨勢，期內穩步增長，同時嚴格把控信貸風險，小貸公司已成為行業內逾期數據內控最好的公司之一。小貸在發展中持續不斷地優化產品結構，積極創新，並配合集團的社區戰略，推出針對社區業主的低息貸款產品「社區貸」，提升公司市場競爭力，逐步與集團社區業務融合並發展壯大。

花樣年融資租賃重點關注新能源汽車（電動汽車／環衛特種車輛、充電樁等）、立體車庫、停車場智能道閘設備、醫療衛生設備、生鮮電商（冷鏈物流、冷庫設備、生鮮自動發放機）及電影院線等與社區密切相關行業的客戶，在金融服務深入社區的同時獲取穩定租賃回報，多家合作夥伴已成功登陸資本市場，行業整體風險上行環境下投放項目保持良好資產品質，品牌聲譽進一步得到提升。融資租賃業務將依托彩生活集團社區商圈服務優勢，堅持發展社區租賃特色，深度挖掘社區資源，持續金融產品創新，致力於成為向本集團社區用戶提供專業精準金融服務的住宅、商業、社區租賃服務商。

未來，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一站式服務供應者。

## 商業管理：

由花樣年商業管理團隊(「花樣年商業管理」)開發運營的南京花生唐現已進入成熟運營期，期內累計實現營收逾人民幣1,000萬元，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小區商業綜合體。其開發運營的桂林花生唐於期內累計實現營收逾人民幣1,000萬元；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。成都紅唐項目、蘇州紅唐項目、成都郫縣花樣世界奧特萊斯項目主力店、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，其中成都郫縣花樣世界奧特萊斯將於2016年10月1日開業。

期內花樣年商業管理通過更為積極地拓展活動，以華東、華南、華中、華北、西南五大區域為戰略支點，撬動全國市場，已累計管理輸出項目數量達20個，地理位置涵蓋西藏、江西、

吉林、江蘇、四川、浙江、廣東等省份，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」已於2016年4月28日盛大開業，在開業當天開業率達95%，得到業內人士的一致贊譽；拉薩花樣世界奧特萊斯項目也將於2016年8月20日開業。同時「花生唐」、「紅唐」、「花樣世界奧特萊斯」等品牌的知名度進一步突現，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經得到大幅提升，在業內已形成獨有的品牌影響力。本集團相信花樣年商業管理將來會創造穩定及持續增長的回報。



深圳福年廣場

## 大文旅集團：

花樣年文旅集團在花樣年原有地產業務的基礎上，進行發展文化旅遊資源的沉澱和積累，專注於為客戶提供有趣、有味、有料的生活空間和文化旅遊體驗。2016年，文旅集團聚力整合，以「酒店」+「旅遊」為發展核心，重點培育酒店開發管理以及旅遊定制等主要業務，「輕」裝上陣，實現新變革。

文旅集團在酒店投資開發和管理方面，實力打造「有園」精品酒店品牌及「個園」度假酒店品牌，目前已運營7家酒店，覆蓋深圳、成都、天津、寧波、宜興、台北、紐約等城市。文旅集團同時與國際酒店管理公司開展深度的業務合作，在成都、桂林等地投資開設花樣年國際品牌星級酒店。2016年上半年，文旅集團旗下酒店根據自身特色，聚焦國內外，有效定位市場，與星晨旅遊聯合設計符合各單體酒店特色的旅遊產品路線，豐富住宿體驗。2016年6月，旗下有園酒店及星晨旅遊共同參加了香港國際旅遊展ITE展會，這是文旅集團酒店品牌首次參與到國際化的展會，借助展會將有園品牌推向國際化市場。

旅遊定制方面則以星晨旅遊有限公司（「星晨旅遊」）業務為主，2016年上半年星晨旅遊憑藉敏銳的市場觸覺，在旅遊產品上不斷推陳出新，各種特色旅行團及小包團為旅遊市場注入新動力。星晨旅遊於旺角和銅鑼灣新設立韓國游和日本游主題分店，為客人帶來新鮮感和更專業的服務，同時改革公司網站，以更人性化的功能實現客戶服務。上半年，星晨旅遊與香港大型超市「百佳超級市場」結成合作夥伴，推出一系列推廣合作，星晨旅遊亦是首家香港旅遊社推出「易賞錢」積分換取旅遊禮券計劃，市場反響熱烈。

2016年，星晨旅遊中國借助海外旅遊為小區客戶提供服務，與彩生活服務集團有限公司合作建立了新的商務平台，參與彩生活線上及小區路演等落地推廣活動，務求達到品牌滲透劑銷售旅遊產品效益，彩之雲APP平台訂購旅遊產品的業主或住戶已有提升。借助星晨旅遊團隊的豐富經驗和強大業務後盾，星晨旅遊引入港式優質旅遊服務值全國所有主要城市近千個物業生活小區，文旅集團逐漸打通社區文化旅遊產業鏈，並致力於成為中國首家小區海外游企業。

## 福泰年：

2016年上半年集團全資附屬公司深圳福泰年投資管理有限公司（「福泰年」）持續對老年助餐服務的探索，力爭為老人提供低價格、高質量的老年營養餐，同老人建立服務粘度。福泰年以健康管理為增值服務，鏈接各方優質醫療康復資源，利用智慧養老設施設備，構建智慧養老大數據平台，力爭實現老年人群全覆蓋。在前期積累老人信息檔案的基礎上，福泰年為老人建立健康檔案，增加服務粘度，輻射老年的各個階段，並給予自身需求相匹配的服務，完善產品服務體系，樹立健康管理示範區。在機構運營方面，福泰年以政府採購為基礎，積極參與政府採購居家服務項目，大力開展居家上門服務模式和標準的探索，提升服務質量，強化服務技能，成功中標成都市高新區居家服務等項目。在產品線和服務方面，福泰年基於對市場的深耕細作，聚焦目標人群消費需求，進行市場細分，制定營銷規劃，通過老人團體旅遊、居家上門服務、健康管理、康復理療、老年大學等業務的開展，提高自身的造血功能，逐步走向面向市場，成為服務長者、追求質量，美譽度高的養老服務品牌。



## 管理層討論及分析

2016年下半年福泰年將繼續響應民政部關於「十三五」中對養老事業發展規劃的號召，把握行業主流趨勢，深耕機構養老與居家養老服務，大力拓展養老服務的產品線，擴大服務人群。產品線方面，福泰年持續研發健康管理、生活照護、精神文化、老年金融等四大方面產品，探索老人的深層次需求；機構運營方面，福泰年優化福鄰公寓的管理能力，提升服務和護理質量，塑造福鄰公寓的品牌知名度，提升醫、康、養結合程度，加強專業培訓，力爭把福鄰公寓塑造為中國西南一流的城市中高端養老公寓。居家服務方面，福泰年繼續做深做大政府採購項目，打造社區坎本，提升居民和政府滿意度。健康管理方面，福泰年大力整合優質醫療康養資源和社區醫療資源，實現對長者全面深度的健康管理。

### 教育：

花樣年教育公司在2014年創立以來，經過兩年的探索、實踐和創新，逐步形成了獨具特色，融於社區的複合型教育模式。

2016年上半年，教育集團繼續深耕細節，在多個教育細分領域均取得不俗成績：在國民教育方面，花樣年與成都實驗外國語學校附屬小學實現深度合作，共建成都實驗外國語學校附屬小學美年校區；同時在整合所轄社區內多個幼兒園和中小學，實現社區內配套教育全方位升級。



在社區教育方面，教育集團提出「創新型社區教育」模式，在轄下社區設立「兒童成長體驗中心」，通過多元化的優質教育產品組合及基於社區生活場景的體驗課程設置，為社區家庭、兒童提供獨特有內涵的教育服務。目前首個兒童成長體驗中心項目已在深圳順利落地，未來有望於全國快速複製，形成可盈利、可持續的發展模式。

在職業教育方面，教育集團面向現代服務行業，重點圍繞「社區服務」進行研究，以提升社區內服務行業人員的服務理念、服務意識和服務技能為己任。現階段教育集團通過家政人員培訓為切入，已建立完善的課程體系，致力於為社區家庭培養及輸送優質、專業的家庭服務人員。

2016年下半年，花樣年教育公司將進一步加快資源整合的步伐，以花樣年的社區資源為基礎實現擴張。花樣年教育集團將在花樣年統一戰略下，通過科技+美+服務為客戶提供最優質、便利的教育資源與服務。



學知年兒童成長體驗中心

# 權益披露

## 董事及主要行政人員之權益及淡倉

於2016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2016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	3,313,090,500 <sup>(1)</sup>	—	57.50%
	實益擁有人	—	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，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 日及 2012 年 10 月 16 日，有關董事獲授予根據計劃 (定義見下文「公司管治及其他資料」一節中「購股權計劃」分節) 可認購有關數目本公司股份的購股權。

## (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 2019 年美元票據之權益概約百分比 <sup>(1)</sup>
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	5,500,000 美元 <sup>(2)</sup>	1.83%

附註：

- (1) 2019 年美元票據之權益百分比根據本金總額 300,000,000 美元計算。
- (2) 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 250,000,000 美元 10.75% 優先票據 (「2020 年美元票據」)

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

附註：

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

## (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6月30日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	80 <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。

### B. 彩生活

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2016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	721,981,259 <sup>(1)</sup>	普通股	72.19%
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57.51%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216,681,477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。



深圳福年廣場

# 權益披露

## 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 <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2016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2016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5%或以上之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份之好倉：

股東姓名	權益性質	本公司股份數目	於2016年6月30日 於本公司的 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,313,090,500 <sup>(1)</sup>	57.50%
Ice Apex	於受控法團的權益	3,313,090,500 <sup>(2)</sup>	57.50%
T.C.L.實業控股(香港)有限公司	實益擁有人	1,034,703,574 <sup>(3)</sup>	17.96%
TCL集團股份有限公司	於受控法團的權益	1,034,703,574 <sup>(2)</sup>	17.96%

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被視為為Fantasy Pearl所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2016年6月30日，T.C.L.實業控股(香港)有限公司持有1,034,703,574股本公司股份，佔本公司17.96%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為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2016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，主席及首席執行官之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。

## 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2016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2016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2016年6月30日止六個月的未經審核中期業績。



# 公司管治及其他資料

## 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。



深圳龍岐灣

## 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。



# 公司管治及其他資料

以下摘要載列截至2016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2016年1月1日之結算	期內授出	購股權數目		截至2016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)
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	-	(429,780)	-	19,271,860	0.91	(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	0.94	(3)
總計				85,943,640	-	(578,880)	-	85,364,760		

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%。

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2016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2016年 1月1日之結餘	期內授出	購股權數目		截至2016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	547,790 347,650	-	-	-	547,790 347,650	-	(1) (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	-	(5)
董東先生	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150 347,650	-	-	-	455,150 347,650	-	(1) (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	-	(5)
周勤偉先生	2014年9月29日	6.66	6.66	128,800 338,500	-	-	-	128,800 338,500	-	(1) (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	-	180,000	-	-	180,000	-	(5)
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790 347,650	-	-	-	547,790 347,650	-	(1) (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	-	(5)
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	-	(5)
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	-	(5)
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	-	(5)
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	-	(5)
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	-	(5)
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	17,428,010 20,511,350	-	-	(1,871,959) (284,041)	15,556,051 20,227,309	-	(1) (2)&(4)
	2015年4月30日	11.00	10.88	23,452,300	-	-	1,597,009	21,855,291	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	-	32,787,488	-	954,706	31,832,782	-	(5)
總計				66,483,140	34,247,488	-	(4,707,715)	96,022,913		

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。
- (5) 有關購股權將按以下日期分三批歸屬：(i)其中三分之一的購股權將於授予日期起計一週年(即2017年3月18日)歸屬；(ii)其中三分之一的購股權將於授予日期起計二週年(即2018年3月18日)歸屬；及(iii)餘下三分之一的購股權將於授予日期起計三週年(即2019年3月18日)歸屬。有關購股權的行使期將於2026年3月17日屆滿。

## 股份獎勵計劃

彩生活於董事會在2016年7月4日舉行之彩生活董事會會議上採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。採納股份獎勵計劃毋須彩生活股東批准。

股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

### (i) 目的

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

### (ii) 計劃可用資金

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

### (iii) 年期

股份獎勵計劃將由採納日期起有效五年。

## (iv) 受託人

彩生活將委任一名受託人(「受託人」)持有股份獎勵計劃項下授出的股份(「獎勵股份」)。

## (v) 合資格人士：

股份獎勵計劃項下承授人將包括彩生活集團僱員(包括董事)及本集團顧問。

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

## (vi) 向承授人轉讓獎勵股份

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

於本報告日期，概無根據股份獎勵計劃獎勵或同意獎勵獎勵股份。

## 購買、銷售或贖回本公司之證券

截至2016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證券。

## 董事資料更新

下列為根據上市規則第13.51(B)條須披露的董事資料更新：

黃明先生於2016年7月20日辭任奇虎360科技有限公司(一間於紐約證券交易所上市公司)之獨立董事及於2016年7月辭任德邦證券有限責任公司之非執行董事。

## 該等公告的補充資料

## 須予披露交易－建議出售

茲提述本公司日期為2016年6月29日的公告(「公告」)。除另有所指外，本報告所用詞彙與公告所界定者具有相同涵義。

本公司欲提供有關各合營企業合夥人的股權及彼等各自於合夥企業的溢利分佔比率的更多資料，以及計算出售收益人民幣2.61億元的基準。

## 公司管治及其他資料

各合營企業合夥人於合夥企業的股權(相當於彼等各自對合夥企業的注資)已於公告「注資」一段披露。以下載列各合營企業合夥人於合夥企業各自的持股比例：

名稱	向合夥企業的注資 (人民幣)	持股比例 (%)
信達資本	500,000	0.03
信達資產管理	900,000,000	53.83
深圳花樣年	771,000,000	46.11
前海嘉年	500,000	0.03

根據合夥協議的條款，經協商，合夥人於特定項目的具體分配比例將由合夥人通過進一步諮詢後釐定及合夥人將按彼等各自於合夥企業的注資比例承擔合夥企業的虧損。

出售收益乃由深圳花樣年於合夥企業的的注資金額與花萬里投資的99%資產淨值的差額釐定。

### 自願公告

茲提述本公司日期為2016年8月1日的自願公告(「自願公告」)。除另有所指外，本報告所用詞彙與公告所界定者具有相同涵義。

本公司欲補充，收購事項乃本公司並無重大控制權的合夥企業的交易及彩生活並無參與收購事項但預期本公司及彩生活將可能從其進一步參與向萬達物業管理提供物業管理服務中獲益，原因為其主要業務為提供物業管理服務。

本集團於2016年6月29日投資的兩間合夥企業並無入賬列為本公司的附屬公司。

## 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56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2016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

2016年8月10日



# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
收入		5,362,145	3,629,667
銷售及服務成本		(3,882,193)	(2,469,368)
毛利		1,479,952	1,160,299
其他收入、收益及虧損		(172,771)	3,901
投資物業公允值變動	9	(10,767)	175,115
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動		343,024	—
銷售及分銷成本		(121,776)	(122,962)
行政費用		(470,120)	(371,457)
融資成本		(331,046)	(160,094)
應佔聯屬公司業績		(58)	165
應佔合營企業業績		580	(3,491)
出售附屬公司收益	19	177,785	1,590
除稅前利潤		894,803	683,066
所得稅開支	4	(564,210)	(403,957)
期內利潤及全面收益總額	5	330,593	279,109
以下各項應佔期內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		265,984	207,640
永久資本工具擁有人		37,550	31,850
其他非控股權益		27,059	39,619
		330,593	279,109
每股盈利(人民幣分)			
— 基本	7	4.62	3.61
— 攤薄	7	4.62	3.59

# 簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	8	2,032,269	1,766,869
投資物業	9	7,166,153	6,884,931
於聯營公司的權益		676,436	6,789
於合營企業的權益		410,624	410,044
商譽		806,361	733,549
無形資產		236,864	204,474
預付租賃款項		528,158	868,698
預付租賃款項溢價		1,373,480	172,169
其他應收款項		352,834	376,841
收購附屬公司的已付按金		266,628	231,329
收購物業項目的已付按金		158,933	140,946
收購土地使用權的已付按金		1,086,077	1,050,077
遞延稅項資產	10	598,769	462,161
		15,693,586	13,308,877
<b>流動資產</b>			
存貨		64,984	–
銷售物業		20,648,383	21,801,648
預付租賃款項		14,585	34,274
預付租賃款項溢價		20,011	3,678
應收賬款及其他應收款項	11	3,603,974	4,604,047
應收合約工程客戶款項		34,769	88,937
可收回稅項		127,894	107,594
應收一間合營企業款項		304,142	180,258
應收本公司附屬公司非控股股東款項		75,407	–
應收關連方款項		201,740	184,782
按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產	12	101,162	19,200
受限制／已抵押銀行存款		1,382,075	1,336,482
銀行結餘及現金		4,077,869	2,881,511
		30,656,995	31,242,411

# 簡明綜合財務狀況表

於2016年6月30日

	附註	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	13	7,145,163	6,626,928
銷售物業的已收按金		3,922,367	5,555,880
應付合約工程客戶款項		21,639	17,141
應付本公司附屬公司一名非控股股東款項		343,324	390,199
應付合營企業及聯營公司款項		1,887,310	1,033,916
稅項負債		3,970,801	3,626,109
借款－於一年內到期	14	1,129,886	1,407,598
融資租賃承擔		31,739	22,101
優先票據及債券	15	–	1,004,105
界定福利責任		5,412	–
撥備		14,873	–
		18,472,514	19,683,977
<b>流動資產淨值</b>		12,184,481	11,558,434
<b>總資產減流動負債</b>		27,878,067	24,867,311
<b>非流動負債</b>			
應付一名非控股股東款項		–	329,721
遞延稅項負債	10	1,332,683	1,071,358
借款－於一年後到期	14	2,862,889	2,556,814
融資租賃承擔		287,298	104,979
衍生金融工具		91,946	22,673
優先票據及債券	15	10,980,228	8,508,474
界定福利責任		97,401	–
撥備		39,247	33,255
		15,691,692	12,627,274
		12,186,375	12,240,037
<b>資本及儲備</b>			
股本	16	497,845	497,797
儲備		9,937,787	9,910,694
本公司擁有人應佔權益		10,435,632	10,408,491
永久資本工具	17	–	710,500
其他非控股權益		1,750,743	1,121,046
非控股權益總額		1,750,743	1,831,546
		12,186,375	12,240,037

# 簡明綜合權益變動表

截至2016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	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	物業重估儲備	累計溢利	小計	永久資本工具	Morning 彩生活 購股權儲備	Star 購股權儲備	其他 非控股權益	小計	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,796	7,796	7,796
於行使購股權時發行股份	125	1,297	-	(386)	-	-	-	-	-	1,036	-	(93)	-	681	588	1,624
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,500	4,500	4,500
確認為分派之股息	-	(245,012)	-	-	-	-	-	-	(245,012)	-	-	-	-	-	-	(245,012)
以股份支付權益結算確認	-	-	-	1,007	-	-	-	-	-	1,007	-	31,287	-	-	31,287	32,294
購股權失效	-	-	-	(2,723)	-	-	-	-	2,723	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售不會喪失控制權的附屬公司部分權益	-	-	29,811	-	-	-	-	-	-	29,811	-	-	-	270,189	270,189	300,000
分派予永久資本工具擁有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31,850)	-	-	-	(31,850)	(31,850)
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
於2016年1月1日(經審核)	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
期內利潤及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	265,984	265,984	37,550	-	-	27,059	64,609	330,593
於行使購股權時發行股份	48	661	-	(320)	-	-	-	-	-	389	-	-	-	-	-	389
確認為分派之股息(附註6)	-	(246,220)	-	-	-	-	-	-	-	(246,220)	-	-	-	-	-	(246,220)
視作出售不會喪失控制權的附屬公司部分權益(附註b)	-	-	6,988	-	-	-	-	-	-	6,988	-	-	-	64,770	64,770	71,758
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,115	2,115	2,115
以股份支付權益結算確認	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,164	1,467	-	52,631	52,631
收購附屬公司(附註18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	483,122	483,122	483,122
贖回永久資本工具(附註17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(710,500)	-	-	-	(710,500)	(710,500)
分派予永久資本工具擁有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37,550)	-	-	-	(37,550)	(37,550)
於2016年6月30日(未經審核)	497,845	1,954,631	253,129	17,613	40,600	59,183	1,477	20,368	7,590,786	10,435,632	-	169,278	1,495	1,579,970	1,750,743	12,186,375

附註：

- (a) 購股權儲備指根據彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)及Morning Star Group Limited(「Morning Star」)之購股權的以股份為基礎的付款，該等公司均為本公司附屬公司。
- (b) 截至2016年6月30日止期間，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，總現金代價為人民幣71,758,000元。於完成股份認購後，本公司的股權由70.00%攤薄至69.29%且其構成視作視作出售不會喪失控制權的附屬公司部分權益。於出售美易家部分權益日期，已收取代價與於美易家0.71%股權之間的差額人民幣6,988,000元於特別儲備中確認。

# 簡明綜合現金流量表

截至2016年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>			
經營所得現金		1,992,876	1,719,741
已付所得稅		(261,195)	(195,898)
已付利息		(534,366)	(459,095)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>1,197,315</b>	<b>1,064,748</b>
<b>投資活動</b>			
收購一項物業項目的已付按金		(17,987)	(2,590)
受限制銀行存款增加		(45,593)	(1,502,503)
支付透過收購附屬公司購入資產及負債的應付代價		(390,199)	(616,702)
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)	19(a)	549,097	307,366
出售不會喪失控制權的附屬公司部分權益	19(b)	(563)	–
購置物業、廠房及設備		(95,049)	(122,866)
額外投資物業		(175,698)	(139,484)
收購業務(扣除所收購現金及現金等價物)	18	(438,704)	(246,673)
購買按公允值透過損益列賬之財務資產		(88,462)	–
贖回按公允值透過損益列賬之財務資產		7,184	–
退回收購附屬公司已付按金		38,000	5,436
支付收購附屬公司的按金		(82,199)	–
向合營企業墊資		(165,082)	(6,461)
向非控股股東墊資		(75,407)	–
合營企業還款		41,198	–
關連方還款		6,808	–
其他投資現金流量		63,791	71,025
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(868,865)</b>	<b>(2,253,452)</b>
<b>融資活動</b>			
發行優先票據所得款項淨額		2,136,679	1,206,795
償還優先票據		(1,000,000)	(733,956)
非控股股東出資		2,115	4,500
視作出售不會喪失控制權的附屬公司部分權益		71,758	–
新籌集借款		838,550	1,502,800
償還借款		(894,019)	(3,456,119)
融資租回所收取的現金		210,000	–
支付予永久資本工具擁有人的股息		(37,550)	(31,850)
贖回永久資本工具		(710,500)	–
支付予本公司股東的股息		(246,220)	(245,012)
於行使購股權時發行股份		389	1,036
於行使購股權時發行股份—彩生活		–	588
合營企業及聯營公司墊資		1,108,016	991,555
向合營企業還款		(590,895)	–
其他融資現金流量		(22,054)	277,716
<b>融資活動所得(所用)現金淨額</b>		<b>866,269</b>	<b>(481,947)</b>
<b>現金及現金等價物增加(減少)淨額</b>		<b>1,194,719</b>	<b>(1,670,651)</b>
期初現金及現金等價物		2,881,511	3,738,040
外匯匯率變動的影響		1,639	(117)
<b>期末現金及現金等價物 (即銀行結餘及現金)</b>		<b>4,077,869</b>	<b>2,067,272</b>

截至2016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2016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2015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之新訂準則及修訂本：

香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益的會計處理
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	可接受之折舊及攤銷方法的澄清
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
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：應用合併的例外情況

本公司董事認為，於本期間應用上述新訂準則及香港財務報告準則修訂本對該等簡明綜合財務報表中呈報的數額及／或該等簡明綜合財務報表中所載披露並無重大影響。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 2. 主要會計政策(續)

於本中期期間，本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號(修訂本)	對香港財務報告準則第15號客戶合約的收入之澄清 <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)	投資者與其聯屬公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>2</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> 於將予釐定日期或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2019年1月1日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

除下文所述者外，本公司董事預期採納新準則及香港財務報告準則之修訂本將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

### 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

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 2. 主要會計政策(續)

### 香港財務報告準則第15號「客戶合約的收入」(續)

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。

本公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會對本集團綜合財務報表的已呈報金額及相關披露事項造成影響。然而，於本集團進行詳細審閱前，提供有關香港財務報告準則第15號之影響之合理估算為不可行。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人須就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，惟相關資產為低價值資產除外。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(即其使用相關租賃資產的權利)及租賃負債(即其支付租賃款項的責任)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金償還款項分類為本金部分及利息部分，並將有關款項於現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。有關計量包括不可註銷租賃付款，亦包括倘承租人合理肯定會行使選擇權延租或不行使選擇權中止租賃而於選擇權期間內將作出的付款。此會計處理方法與根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃的承租人會計處理顯著不同。

就出租人會計處理而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並且對上述兩類租賃進行不同的會計處理。

香港財務報告準則第16號將於2019年1月1日或其後的年度期間生效，並可提早應用，惟實體於首次應用香港財務報告準則第16號之日或之前須已應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」。本公司董事預期，於將來應用香港財務報告準則第16號對本集團的簡明綜合財務報表內所報告金額及相關披露造成影響。然而，在本集團完成詳細審閱前，無法對香港財務報告準則第16號的影響作出合理估計。

除上述者外，本公司董事預期應用其他新準則及修訂本亦將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。



# 簡明綜合財務報表附註

截至2016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2016年6月30日止六個月

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 代理服務 人民幣千元	物業 經營服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	可呈報 分部總額 人民幣千元	對賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
(附註)									
分部收入(未經審核)									
外部銷售額	4,334,900	93,711	6,035	688,996	40,250	198,253	5,362,145	-	5,362,145
分部間銷售額	56,313	-	-	51,898	-	-	108,211	(108,211)	-
總計	4,391,213	93,711	6,035	740,894	40,250	198,253	5,470,356	(108,211)	5,362,145
分部利潤(虧損)	1,139,112	30,698	5,504	203,532	(5,258)	(6,066)	1,367,522	-	1,367,522

附註： 其他從事提供旅游代理服務、生產及銷售油泵。

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

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)、分佔聯營公司及合營企業業績、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2016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	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
分部利潤	1,367,522	944,941
融資成本	(331,046)	(160,094)
分佔合營企業業績	580	(3,491)
分佔聯營公司業績	(58)	165
出售附屬公司收益(附註19)	177,785	1,590
未分配收入、收益及虧損	(172,771)	24,498
未分配公司費用	(147,209)	(124,543)
除稅前利潤	894,803	683,066

本集團按可呈報及營運分部劃分的資產分析如下：

	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	27,015,312	28,569,770
物業投資	7,237,048	6,985,732
物業代理服務	19,932	14,890
物業經營服務	2,288,677	1,827,971
酒店經營	1,084,687	1,252,412
其他	669,109	285,500
分部資產總計	38,314,765	38,936,275
未分配資產總計	8,035,816	5,615,013
集團資產總計	46,350,581	44,551,288

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、商譽、按公允值計入損益之金融資產、應收關連方、非控股股東及一間合營企業款項、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。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016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	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015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(「企業所得稅」)	286,313	217,843
土地增值稅(「土地增值稅」)	297,455	73,223
	583,768	291,066
遞延稅項：		
本期間(附註10)	(19,558)	112,891
	564,210	403,957

## ◎ 5. 期內利潤及全面收益總額

	截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤及全面收益總額已扣除(計入)：		
匯兌虧損(收益)淨額	196,788	(27,024)
利息收入	(14,879)	(18,739)
預付租賃款項撥回	7,132	13,633
預付租賃款項溢價撥回	1,840	1,839
物業、廠房及設備折舊	95,799	78,092
無形資產攤銷	9,854	3,598
呆賬撥備淨額	16,001	44,188
員工成本	531,895	237,763

## ◎ 6. 股息

於本中期已向本公司擁有人宣派及派付截至2015年12月31日止年度的末期股息每股5.00港仙(2015年：5.39港仙)。於本期間宣派及派付的末期股息總額為人民幣246,220,000元(2015年：人民幣245,012,000元)。

本公司董事不建議派付截至2016年6月30日止六個月的中期股息。

截至2016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	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利：</b>		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔期內利潤)	265,984	207,640
<b>攤薄潛在普通股的影响：</b>		
購股權 — 彩生活	—	(98)
用以計算每股攤薄盈利的盈利	265,984	207,542
<b>股份數目：</b>		
用以計算每股基本盈利的普通股股份數目	5,761,519,682	5,757,887,526
<b>攤薄潛在普通股的影响：</b>		
購股權	—	24,585,063
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,761,519,682	5,782,472,589

截至2016年6月30日止六個月，計算每股攤薄盈利時並無假設本公司及彩生活授出的購股權獲行使，原因為本公司及彩生活之購股權之行使價高於本公司及彩生活股份截至2016年6月30日止期間的平均市價。

## ◎ 8. 物業、廠房及設備

本中期間物業、廠房及設備之變動概述如下：

	人民幣千元
於2016年1月1日(經審核)	1,766,869
添置	95,049
收購附屬公司(附註18)	267,539
出售附屬公司(附註19(b))	(565)
期內折舊	(95,799)
出售	(824)
於2016年6月30日(未經審核)	2,032,269

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 9. 投資物業

本中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2016年1月1日(經審核)	4,723,049	2,161,882	6,884,931
添置	4,833	183,681	188,514
轉撥自己竣工可供銷售物業	753,887	–	753,887
於損益表中確認的公允值變動淨值	(105,540)	94,773	(10,767)
出售	(50,938)	–	(50,938)
出售附屬公司(附註19(a))	(599,474)	–	(599,474)
於2016年6月30日(未經審核)	4,725,817	2,440,336	7,166,153

於2016年6月30日，本集團已竣工投資物業的公允值為人民幣4,725,817,000元(2015年12月31日：人民幣4,723,049,000元)，而在建投資物業的公允值為人民幣2,440,336,000元(2015年12月31日：人民幣2,161,882,000元)，乃按與本集團並無關連的一家獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值而釐定，而該公司具備對相關地點類似物業進行估值的適當資質及近期經驗。

已竣工投資物業之估值以收入資本化法及比較法釐定，乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出(如適用)。在建投資物業之估值採用剩餘價值法得出，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。

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 10. 遞延稅項

本中期間內已確認之主要遞延稅項負債(資產)及其變動如下：

	投資物業的 公允值變動 人民幣千元	投資物業及 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2016年1月1日(經審核)	1,149,931	29,974	(48,897)	(168,510)	46,660	(399,961)	609,197
於損益表支出(計入)	41,925	-	11,090	(6,860)	(2,464)	(63,249)	(19,558)
收購附屬公司(附註18(a))	-	299,609	(31,805)	(34,925)	10,562	-	243,441
出售一間附屬公司(附註19(a))	(99,166)	-	-	-	-	-	(99,166)
於2016年6月30日(未經審核)	1,092,690	329,583	(69,612)	(210,295)	54,758	(463,210)	733,914

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：

	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
遞延稅項資產	(598,769)	(462,161)
遞延稅項負債	1,332,683	1,071,358
	733,914	609,197

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 11. 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、物業租賃及旅游策劃的代理費用收入，以及就物業管理獲得的服務及管理收入及銷售燃油泵。

	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	1,741,680	1,317,151
其他應收款項	291,093	362,730
預付款項及其他訂金	270,302	186,946
向供應商作出的預付款項	190,207	165,829
建築工程預付款項	617,860	1,029,565
出售附屬公司的應收代價	—	761,000
應收郫縣政府款項(附註a)	—	135,989
應收成都政府款項(附註b)	184,359	419,274
其他稅務預付款	308,473	225,563
	3,603,974	4,604,047

附註：

- (a) 於2015年12月31日，結餘指與郫縣政府共同開發位於四川省成都郫縣望叢古蜀文化產業園產生的投資收益，已於2016年6月30日前悉數結清。
- (b) 於2016年6月30日，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，須於2016年12月31日或之前結清。

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：

	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	663,469	865,758
31至90日	322,840	126,749
91至180日	437,862	118,624
181日至365日	194,646	105,263
逾1年	122,863	100,757
	1,741,680	1,317,151

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 12. 按公允值計入損益之金融資產

於本中期期間，本集團投資於貨幣市場基金及債券市場基金。

貨幣市場基金由一間信譽良好的證券公司所發行。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)。

債券市場基金乃通過本公司董事控制的一間關連公司深圳市彩付寶網絡技術有限公司(「彩付寶」)擁有的網絡平台在中國投資債務。

上述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2016年6月30日，上述投資本金額約為人民幣101,162,000元(2015年12月31日：人民幣19,200,000元)。董事認為，投資於2016年6月30日的公允值與其本金額相若。

## ◎ 13. 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：

	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	2,415,072	2,012,493
61至180日	1,274,126	771,978
181至365日	993,607	1,088,540
1至2年	402,069	575,877
2至3年	44,595	85,096
逾3年	18,633	4,005
	5,148,102	4,537,989

## ◎ 14. 借款

	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借款	2,893,275	3,164,412
其他借款	1,099,500	800,000
	3,992,775	3,964,412



# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 14. 借款(續)

	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
已抵押	3,934,404	3,914,412
無抵押	58,371	50,000
	<u>3,992,775</u>	<u>3,964,412</u>

於本中期期間，本集團取得新借款人民幣838,550,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣1,502,800,000元)及已償還借款人民幣894,019,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣3,456,119,000元)。

應償還賬面值：

	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,129,886	1,407,598
一年以上	2,862,889	2,556,814
	<u>3,992,775</u>	<u>3,964,412</u>

所籌得新借款以人民幣計值並以3.45%至10.5%之浮動年息率計息。

## ◎ 15. 優先票據及債券

除於2017年到期的2012年優先票據、於2020年到期的2013年1月優先票據、於2016年到期的2013年5月優先票據、於2019年到期的2014年優先票據、於2018年到期的2015年5月優先票據及於2021年到期的2015年境內企業債券外，截至2016年6月30日止六個月，本集團新發行優先票據及境內企業債券，詳情如下：

- (a) 於2016年1月4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」)。2016年首批境內企業債券按固定年利率7.29厘計息，並須每年支付利息。實際年利率為7.46厘。除非持有人提早向花樣年集團(中國)回售，否則2016年首批境內企業債券將於2020年12月31日到期。於初始確認時及於2016年6月30日，認沽期權之公允值人民幣60,459,000元及人民幣72,395,000元已計入簡明綜合財務狀況表，其中，公允值虧損人民幣11,936,000元已於截至2016年6月30日止期間確認。
- (b) 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按本金額的98.8%的價格發行金額為人民幣100,000,000元於深交所上市的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按固定年利率6.95厘計息，並須每年支付利息。實際年利率為7.91厘。2016年第二批境內企業債券將於2019年1月28日到期。

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 15. 優先票據及債券(續)

- (c) 於2016年5月20日，花樣年集團(中國)發行金額為人民幣500,000,000元於深交所上市的非公開境內企業債券(「2016年第三批境內企業債券」)。本公司的一間全資附屬公司認購人民幣130,000,000元的2016年第三批境內企業債券。2016年第三批境內企業債券按固定年利率7.5厘計息，並須每年支付利息。實際年利率為8.42厘。除非持有人提早向花樣年集團(中國)回售，否則2016年第三批境內企業債券將於2019年5月20日到期。本公司董事認為，認沽期權於初始確認及於2016年6月30日之公允值並不重大。
- (d) 於2016年5月4日，本公司發行本金總額為人民幣600,000,000元的優先票據，由本公司附屬公司的若干股權擔保。優先票據按面值發行並於新加坡證券交易所有限公司上市交易。優先票據按年利率9.5厘計息，且利息每半年於5月4日和11月4日支付。實際年利率為10.41厘。除非提前贖回，否則優先票據將於2019年5月4日到期。本公司董事認為，提前贖回購股權於初始確認及於2016年6月30日之公允值並不重大。

優先票據及債券負債部份於本中期間之變動載列如下：

	人民幣千元
於2016年1月1日(經審核)	9,512,579
於發行日期之所得款項淨額	2,136,679
利息開支	647,999
匯兌虧損	162,648
初始確認認沽期權有關的衍生金融工具	(60,459)
支付利息及相關融資成本	(419,218)
償還於2016年到期的2013年5月優先票據	(1,000,000)
於2016年6月30日(未經審核)	10,980,228

應償還賬面值：

	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	-	1,004,105
一年以上	10,980,228	8,508,474
	10,980,228	9,512,579

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 16. 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2016年1月1日及2016年6月30日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及已悉數繳足：			
於2016年1月1日	5,761,179,424	576,117,942	497,797
行使購股權時發行股份	578,880	57,888	48
於2016年6月30日	5,761,758,304	576,175,830	497,845

## ◎ 17. 永久資本工具

於2014年4月，本公司一家全資附屬公司與一名第三方訂立永久資本工具協議，以總本金額人民幣710,500,000元發行永久資本工具（「永久資本工具」）。

截至2016年6月30日止期間，本集團已悉數購回面值為人民幣710,500,000元的永久資本工具。

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 18. 收購附屬公司

於本中期期間，本集團以代價總額人民幣556,158,000元收購以下附屬公司。上述附屬公司的收購旨在持續擴展本集團物業開發、物業管理及其他業務。

所收購附屬公司名稱	代價 人民幣千元	收購月份	已收購股權 %	主要業務
美國ASIMCO第三投資公司	438,825	2016年6月	100%	製造及銷售燃油泵
合浦縣南珠物業服務有限責任公司	8,000	2016年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	2016年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	2016年1月	80%	提供物業營運服務
婁底市和園物業服務有限公司	300	2016年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)	2016年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	2016年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	2016年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	2016年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	2016年6月	100%	提供物業營運服務

附註： 代價少於人民幣1,000元。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 18. 收購附屬公司(續)

### 轉讓代價總額

	人民幣千元
現金代價	490,113
就於過往年度收購附屬公司支付的訂金	8,900
計入其他應付款項之應付代價	57,145
	556,158

收購相關成本並不重大，並已在本中期間期間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	267,539
預付租賃款項	48,344
預付租賃款項溢價	1,231,740
無形資產	42,244
存貨	64,984
應收賬款及其他應收款項	231,142
應收本公司若干附屬公司款項	3,925
應收本公司附屬公司非控股股東款項	23,766
銀行結餘及現金	51,409
應付賬款及其他應付款項	(316,481)
應付本公司若干附屬公司款項	(271,207)
稅項負債	(1,819)
借款－於一年內到期	(48,053)
撥備	(14,873)
遞延稅項負債	(243,441)
界定福利責任	(102,813)
	966,406

公允值為人民幣231,142,000元之應收賬款及其他應收款項與其合約總額相若。

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 18. 收購附屬公司(續)

### 非控股權益

收購非全資擁有附屬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483,122,000元。

### 收購產生之商譽

	人民幣千元
轉讓代價	556,158
非控股權益	483,122
減：已收購資產淨額之公允值	(966,406)
收購產生之商譽	72,874

本集團已確認與物業管理分部項下收購附屬公司公司有關的無形資產人民幣42,244,000元。

於收購日期，商譽人民幣72,874,000元乃暫時按被收購人被收購的可識別資產淨值的暫估公允值釐定。

### 收購產生的現金流出淨額

	人民幣千元
已付現金代價	(490,113)
減：所收購之銀行結餘及現金	51,409
	(438,704)

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 19. 出售附屬公司

### (a) 出售子公司

於2016年5月，本集團透過按代價人民幣549,305,000元向一名第三方出售深圳花郡投資管理有限公司全部股權，藉此出售若干投資物業。

上述交易入賬列作出售子公司。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	549,305
喪失控制權的資產及負債分析：	
投資物業	599,474
其他應收款項	4,525
銀行結餘及現金	208
其他應付款項	(5,851)
遞延稅項負債	(99,166)
出售資產淨值	499,190
出售子公司收益：	
代價總額	549,305
已出售資產淨值	(499,190)
	50,115
出售產生的現金流入淨額：	
現金代價	549,305
已出售銀行結餘及現金	(208)
	549,097

截至2016年6月30日止六個月

◎ 19. 出售附屬公司 (續)

(b) 出售會喪失控制權的一間子公司部份權益

於本中期期間，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(各為本公司全資子公司)與兩名第三方訂立合夥協議(「合夥協議」)，成立蕪湖信嘉投資中心(有限合夥)(「蕪湖信嘉」)。該合夥企業從事產業投資、投資管理及投資諮詢服務。本集團於合夥企業的46%股權分類為於本集團聯營公司企業的權益。

根據合夥協議，本集團的注資額為人民幣662,250,000元，及通過轉讓花萬里投資(北京)有限公司(「花萬里」)99%股權外加現金人民幣500,000元結付。於轉讓99%股權及成立合夥企業後，本集團喪失對花萬里的控制權及於花萬里的餘下1%股權分類為於聯營公司的權益，原因為所有策略性財務及營運決策須經持有2/3股權的人士於股東大會上批准。

該等交易入賬列作出售會喪失控制權的一間子公司部份權益。詳情概列如下：

	人民幣千元
於喪失已出售子公司控制權當日的已出售資產及負債如下：	
物業、廠房及設備	565
預付租賃款項	401,441
預付租賃款項溢價	12,256
其他應收款項	45,765
應收本公司若干子公司款項	81,973
銀行結餘及現金	563
其他應付款項	(488)
應付本公司若干子公司款項	(2,600)
	539,475



# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 19. 出售附屬公司(續)

### (b) 出售會喪失控制權的一間子公司部份權益(續)

	人民幣千元
出售一間子公司的收益：	
於聯營公司的股權的公允值	667,145
減：已出售花萬里的資產淨值	(539,475)
	127,670
出售產生的現金流出淨額：	
已出售銀行結餘及現金	563

## ◎ 19. 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6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	47,619	12,684
第二至第五年內(包括首尾兩年)	171,448	-
第五年後	403,809	-
	622,876	12,684

### 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6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	211,369	145,236
第二年至第五年(包括首尾兩年)	442,497	347,825
五年後	50,703	86,184
	704,569	579,245

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 21. 資本及其他承擔

	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015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	3,341,246	3,736,077
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	290,819	130,719
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的收購附屬公司已承擔代價	103,207	84,556
就已授權但未訂約的收購物業、廠房及設備的資本開支已承擔代價	31,191	39,575
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的收購物業、廠房及設備的資本開支	6,340	3,695

## ◎ 22. 購股權計劃

### (a) 本公司

本集團於本中期期間並無就本公司授出的購股權確認任何開支(截至2015年6月30日止六個月：人民幣1,007,000元)。

下表披露於本中期期間董事及僱員所持本公司購股權的變動：

	購股權計劃項下的 購股權數目 (千份)
於2016年1月1日尚未行使	85,944
期內已行使	(579)
於2016年6月30日尚未行使	85,365

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 22. 購股權計劃 (續)

### (b) 彩生活

於2016年3月18日，本公司附屬公司彩生活根據於2014年6月11日通過的決議案採納的彩生活購股權計劃向其董事、彩生活的僱員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」），以按行使價每股5.76港元認購合共34,247,488股每股面值0.10港元的彩生活普通股。

下表披露於本中中期期間董事及僱員所持彩生活購股權的變動：

	購股權計劃項下的 購股權數目 (千份)
於2016年1月1日尚未行使	66,484
期內已授出	34,247
期內註銷／失效	(4,708)
於2016年6月30日尚未行使	96,023

截至2016年6月30日止期間，彩生活就授出之購股權確認總開支人民幣51,164,000元（截至2015年6月30日止六個月：人民幣31,287,000元）。

### (c) Morning Star

本集團於2015年12月收購之Morning Star設有一項購股權計劃。

於本中中期期間，本集團就Morning Star授出之購股權確認總開支人民幣1,467,000元（截至2015年6月30日止六個月：無）及於本中中期期間Morning Star之購股權概無變動。

截至2016年6月30日止六個月

## ◎ 23. 或然負債

	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015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	6,234,067	6,441,957

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6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015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一間銀行作出財務擔保	549,392	513,098

## ◎ 24. 資產質押

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

	2016年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2015年12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業、廠房及設備	336,649	688,441
投資物業	1,255,698	736,349
可供出售物業	1,878,942	1,960,608
預付租賃款項	—	435,475
應收賬款	167,377	—
已抵押銀行存款	741,470	741,470
	4,380,136	4,562,343

## ◎ 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) 於中期期間，本集團與關連方有以下重大交易：

關連方	關係	交易	截至6月30日止六個月	
			2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
深圳立方建築設計顧問有限公司	深圳市天闊投資發展有限公司的一間聯屬公司，該公司為本公司控股股東兼董事曾寶寶小姐控制的一間關連公司	設計服務費用收入	562	500

# 簡明綜合財務報表附註

截至2016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：

	截止6月30日止六個月	
	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2015年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	41,438	43,640
退休福利	2,502	2,825
股份付款	409	1,668
	44,349	48,133

### (c) 其他

於2016年6月30日，本公司若干董事向銀行及信託公司提供聯合擔保，以作為本集團合共人民幣37,000,000元(2015年12月31日：人民幣275,320,000元)之銀行及其他借款的擔保。

截至2016年6月30日止期間，本集團以現金代價人民幣11,667,000元(截至2015年6月30日止六個月：人民幣6,334,000元)向本集團主要管理人員(本公司董事除外)出售若干物業。

## ◎ 26. 金融工具之公允值計量

除下列財務負債外，本公司董事認為，於簡明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。

公允值架構級別	2016年6月30日		2015年12月31日		
	賬面值	公允值	賬面值	公允值	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	
優先票據及債券	級別一	7,392,111	7,975,623	7,523,775	7,757,865
優先票據及債券	級別三	3,588,117	3,559,091	1,988,804	1,980,327
指定按公允值計入損益之金融資產	級別二	93,261	93,260	19,200	19,200
指定按公允值計入損益之金融資產	級別三	7,901	7,227	-	-
衍生金融工具	級別三	91,946	91,946	22,673	22,673

### 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：1777

### 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)**