

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

花樣年

FANTASIA

Fantasia Holdings Group Co., Limited

花樣年控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01777)

**截至2017年6月30日止六個月
未經審核中期業績公告**

財務摘要

- 本集團期內合同銷售額由2016年同期約人民幣48.11億元增長約5.0%至約人民幣50.53億元。
- 本集團期內收入約為人民幣36.37億元，較2016年同期約人民幣53.62億元下降32.2%，乃歸因於項目開發進度所限而導致開發物業交付的項目及總建築面積減少。
- 本集團期內毛利率維持於30.5%的較高水平。
- 本集團期內利潤約人民幣1.56億元(2016年同期：人民幣3.31億元)，較去年同期下降約52.9%，乃由於收入減少及融資成本增加。
- 本集團淨負債比率(借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券總額扣除銀行結餘及現金以及受限制／已抵押銀行存款除以總權益)於2017年6月30日為89.0%，較2016年12月31日的83.0%輕微上升6.0%。
- 每股基本盈利為人民幣1.41分(2016年同期：人民幣4.62分)。

花樣年控股集團有限公司(以下稱「花樣年」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2017年6月30日止六個月(「期間」或「報告期間」)的未經審核財務業績如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
收入		3,637,259	5,362,145
銷售及服務成本		(2,527,895)	(3,882,193)
毛利		1,109,364	1,479,952
其他收入、收益及虧損		185,396	(172,771)
投資物業公允值變動		407,411	(10,767)
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的 公允值變動		122,567	343,024
銷售及分銷費用		(113,075)	(121,776)
行政費用		(573,692)	(470,120)
融資成本		(609,782)	(331,046)
應佔聯營公司業績		21,071	(58)
應佔合營企業業績		29,716	580
出售附屬公司收益		98,820	177,785
除稅前利潤		677,796	894,803
所得稅開支	4	(521,392)	(564,210)
期內利潤	5	156,404	330,593
其他全面(開支)收益			
其後將不能重新分類至損益的項目：			
重新計量界定福利責任		(7,372)	—
與其後將不能重新分類至損益的項目 相關之所得稅		1,843	—
其他期內全面開支(扣除所得稅)		(5,529)	—
期內利潤及全面收益總額		150,875	330,593

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2017年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
以下各項應佔期內利潤：			
本公司擁有人		81,270	265,984
永久資本工具擁有人		–	37,550
其他非控股權益		75,134	27,059
		<u>156,404</u>	<u>330,593</u>
以下各項應佔期內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		77,962	265,984
永久資本工具擁有人		–	37,550
其他非控股權益		72,913	27,059
		<u>150,875</u>	<u>330,593</u>
每股盈利(人民幣分)			
—基本	7	<u>1.41</u>	<u>4.62</u>
—攤薄	7	<u>1.40</u>	<u>4.62</u>

簡明綜合財務狀況表

於2017年6月30日

	附註	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016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		2,146,326	2,078,272
投資物業		8,008,952	6,981,839
於聯營公司的權益		834,947	735,336
於合營企業的權益		1,133,325	951,667
可供出售投資		32,318	30,215
商譽		878,242	912,750
無形資產		247,898	259,248
預付租賃款項		354,785	1,765,515
預付租賃款項溢價		1,278,602	1,592,486
其他應收款項		165,330	244,038
收購附屬公司及聯營公司的已付按金		834,422	267,130
收購物業項目的已付按金		159,214	159,073
收購土地使用權的已付按金		1,104,492	1,095,077
遞延稅項資產		508,096	466,577
		17,686,949	17,539,223
流動資產			
銷售物業		16,953,660	15,347,979
存貨		120,225	80,414
預付租賃款項		12,468	48,151
預付租賃款項溢價		19,233	28,744
應收賬款及其他應收款項	8	4,307,948	4,604,211
應收合約工程客戶款項		128,129	73,627
可收回稅項		127,297	96,458
應收本公司附屬公司非控股股東款項		985,853	82,330
應收一間合營企業款項		533,306	355,775
應收關連方款項		38,809	233,726
應收聯營公司款項		30,045	-
指定為按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產		217,750	127,275
受限制/已抵押銀行存款		1,226,737	1,997,824
銀行結餘及現金		8,588,772	9,136,526
		33,290,232	32,213,040

	附註	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	9	4,945,851	4,445,008
銷售物業的已收按金		3,353,050	2,817,149
應付合約工程客戶款項		13,561	16,746
應付本公司附屬公司一名非控股股東款項		-	310,438
應付合營企業款項		157,312	294,157
應付聯營公司款項		336,669	1,061,338
稅項負債		4,186,950	4,151,634
借款－於一年內到期		1,657,247	929,458
融資租賃承擔		23,057	23,610
優先票據及債券		5,286,365	1,575,183
已發行資產抵押證券		20,589	37,642
界定福利責任撥備		5,212	5,171
		43,483	37,154
		20,029,346	15,704,688
流動資產淨值		13,260,886	16,508,352
總資產減流動負債		30,947,835	34,047,575
非流動負債			
遞延稅項負債		1,372,766	1,236,629
借款－於一年後到期		1,652,768	2,438,008
融資租賃承擔		74,934	88,538
優先票據及債券		13,452,254	16,804,442
已發行資產抵押證券		231,796	237,442
界定福利責任		130,240	121,781
		16,914,758	20,926,840
		14,033,077	13,120,735
資本及儲備			
股本		497,868	497,848
儲備		10,298,416	10,457,503
本公司擁有人應佔權益		10,796,284	10,955,351
非控股權益		3,236,793	2,165,384
		14,033,077	13,120,735

簡明綜合財務報表附註

截至2017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2017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2016年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策及計算方法相同。

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修訂本：

香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃
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
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2014年至2016年週期的年度改進

本公司董事認為，於本中期期間應用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。然而，有關於融資活動產生的負債變動情況，包括現金流量產生的變動和非現金變動，將於截至2017年12月31日止年度的綜合財務報表中就應用香港會計準則第7號的修訂本而提供額外披露。

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2017年6月30日止六個月

	物業代理		物業經營		可呈報		對賬	總計	
	物業開發	物業投資	服務	服務	酒店經營	其他			
	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	
分部收入(未經審核)									
外部銷售額	2,068,777	116,945	27,122	978,459	63,801	382,155	3,637,259	-	
分部間銷售額	84,908	-	-	42,221	-	-	127,129	(127,129)	
總計	<u>2,153,685</u>	<u>116,945</u>	<u>27,122</u>	<u>1,020,680</u>	<u>63,801</u>	<u>382,155</u>	<u>3,764,388</u>	<u>(127,129)</u>	<u>3,637,259</u>
分部利潤(虧損)	<u>457,490</u>	<u>461,636</u>	<u>1,307</u>	<u>210,945</u>	<u>(9,470)</u>	<u>(46,107)</u>	<u>1,075,801</u>	<u>-</u>	<u>1,075,801</u>

截至2016年6月30日止六個月

	物業代理		物業經營		可呈報			對賬	總計
	物業開發	物業投資	服務	服務	酒店經營	其他	分部總額		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
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	<u>56,313</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>51,898</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>108,211</u>	<u>(108,211)</u>	<u>-</u>
總計	<u>4,391,213</u>	<u>93,711</u>	<u>6,035</u>	<u>740,894</u>	<u>40,250</u>	<u>198,253</u>	<u>5,470,356</u>	<u>(108,211)</u>	<u>5,362,145</u>
分部利潤(虧損)	<u>1,139,112</u>	<u>30,698</u>	<u>5,504</u>	<u>203,532</u>	<u>(5,258)</u>	<u>(6,066)</u>	<u>1,367,522</u>	<u>-</u>	<u>1,367,522</u>

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、銀行利息收入、匯兌收益(虧損)、贖回優先票據之虧損、指定為按公允值計入損益之金融資產公允值變動、股份基礎支出、融資成本、分佔聯營公司及合營企業業績、出售附屬公司收益及所得稅開支。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方法。

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
分部利潤	1,075,801	1,367,522
融資成本	(609,782)	(331,046)
分佔合營企業業績	29,716	580
分佔聯營公司業績	21,071	(58)
出售附屬公司收益	98,820	177,785
未分配收入、收益及虧損	182,242	(171,971)
未分配公司費用	(120,072)	(148,009)
除稅前利潤	<u>677,796</u>	<u>894,803</u>

本集團按可呈報及營運分部劃分的資產分析如下：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	22,451,422	22,327,069
物業投資	8,204,712	7,217,642
物業代理服務	9,290	10,859
物業經營服務	3,159,053	2,911,791
酒店經營	1,055,348	1,078,297
其他	2,244,225	2,128,935
分部資產總計	<u>37,124,050</u>	<u>35,674,593</u>
未分配資產總計	<u>13,853,131</u>	<u>14,077,670</u>
集團資產總計	<u><u>50,977,181</u></u>	<u><u>49,752,263</u></u>

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、可供出售投資、指定為按公允值計入損益之金融資產、應收關連方、本公司附屬公司非控股股東、聯營公司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。

4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016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」)	289,823	286,313
土地增值稅(「土地增值稅」)	135,670	297,455
	<u>425,493</u>	<u>583,768</u>
遞延稅項：		
本期間	95,899	(19,558)
	<u><u>521,392</u></u>	<u><u>564,210</u></u>

5. 期內利潤及全面收益總額

	截至6月30日止六個月	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016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(收益)虧損淨額	(247,623)	196,788
利息收入	(48,703)	(14,879)
贖回優先票據虧損(包括在其他收入、收益及虧損)	116,933	–
預付租賃款項撥回	14,077	7,132
預付租賃款項溢價撥回	14,373	1,840
物業、廠房及設備折舊	95,622	95,799
無形資產攤銷	15,782	9,854
應收賬款及其他應收款項呆賬撥備淨額	16,561	16,001
員工成本	559,817	531,895

6. 股息

於本中期已向本公司擁有人宣派及派付截至2016年12月31日止年度的末期股息每股5.00港仙(2015年：5.00港仙)。於中期宣派及派付的末期股息總額為人民幣250,049,000元(2015年：人民幣246,220,000元)。

本公司董事不建議派付截至2017年6月30日止六個月的中期股息。

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	
	2017年 人民幣千元 (未經審核)	2016年 人民幣千元 (未經審核)
盈利：		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內利潤)	81,270	265,984
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股數目	5,761,972,315	5,761,519,682
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	23,347,850	–
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,785,320,165	5,761,519,682

8. 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。

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	1,882,886	1,797,997
減：呆賬撥備	(86,376)	(77,664)
應收賬款總額	1,796,510	1,720,333
其他應收款項(附註)	461,893	365,754
應收貸款	334,941	338,708
預付款項及其他按金	184,782	199,897
向供應商作出的預付款項	212,047	212,178
建築工程預付款項	673,020	1,209,992
出售附屬公司的應收代價	31,000	25,500
出售附屬公司部分股權導致喪失控制權的應收代價	345,069	332,500
應收郫縣政府款項	122,830	122,830
應收成都政府款項	-	5,061
其他稅務預付款	311,186	315,496
	4,473,278	4,848,249
減：列於非流動資產項下款項	(165,330)	(244,038)
列於流動資產項下款項	4,307,948	4,604,211

附註：結餘包括應收於2017年6月30日前已售予獨立投資者的附屬公司款項人民幣103,850,000元。餘下結餘主要包括代表住戶就物業經營服務分部的水電及雜項費用的付款。

已售物業的代價按有關買賣協議的條款由買方支付。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，一般為於出具發票後30天內支付。

管理及服務費按有關物業服務協議的條款收取，一般為於向住戶發出即期票據後30天至一年內支付。各物業經營服務客戶獲指定信貸額。

酒店經營及旅遊代理服務收入為現金銷售的形式。

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

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	719,817	856,306
31至90日	637,964	593,460
91至180日	144,441	105,115
181日至365日	169,534	91,121
逾1年	124,754	74,331
	<u>1,796,510</u>	<u>1,720,333</u>

有關應收賬款及其他應收款項的呆賬撥備變動

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
1月1日結餘	132,372
已確認的減值虧損	<u>16,561</u>
6月30日結餘	<u>148,933</u>

9. 應付賬款及其他應付款項

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	2,737,591	2,487,201
已收按金	557,543	537,172
其他應付款項(附註)	710,015	612,175
其他應付稅項	321,766	323,933
應計員工成本	288,273	254,203
收購附屬公司之應付代價	259,108	169,383
應計費用	63,805	53,813
應付保證金	7,750	7,128
	<u>4,945,851</u>	<u>4,445,008</u>

附註：結餘包括應付於2017年6月30日前已售予獨立投資者的附屬公司款項人民幣31,538,000元。

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

以下為本集團應付賬款及應付保證金於報告期間結束時根據發票日期呈報的賬齡分析：

	2017年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2016年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	1,490,635	1,194,063
61至180日	417,870	416,973
181至365日	412,350	458,649
1至2年	314,587	324,000
2至3年	97,354	96,064
逾3年	12,545	4,580
	2,745,341	2,494,329

管理層討論及分析

業務回顧

房地產開發

合同銷售及項目發展

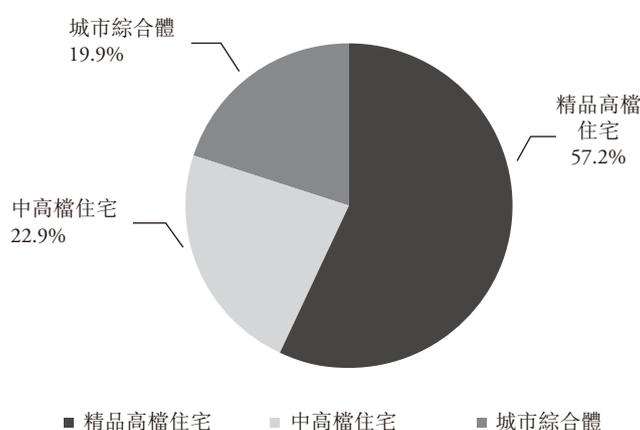
自去年十月份房地產市場密集調控以來已經過去十個月的時間，從政策效果上來看，房地產市場無疑陷入了「政策向左，市場向右」的局面。一方面，一線城市和熱點二線城市密集出台以「限購、限貸、限價、限售」為核心的緊縮調控措施，就政策的力度而言，稱得上是史上最嚴。另一方面，今年上半年全國商品房累計銷售金額人民幣5.92萬億元，銷售面積7.47萬平方米，同比分別增長21.5%和16.1%，再創歷史新高峰。從市場具體的反映上來看，則呈現出一二線城市「量縮價平」、三四線城市「量價齊升」的態勢。

從目前來看，政策仍將深化，下半年一手房市場將出現調整，預計供應會明顯增加，供不應求的態勢會得到緩解，市場也會出現相應的調整。三四線城市將在下半年進入調整，且調整期要長於一二線城市。現階段三四線購房主力多數是投資型客戶，且多數來自於周邊的一二線城市，投資客「退潮」後，這些城市的價格將會出現盤整和回落。雖然政策持續加碼，供求兩端嚴控，但市場大勢仍能保持相對平穩的走量成交與房價控制，市場需求以及行業信心仍然保持！

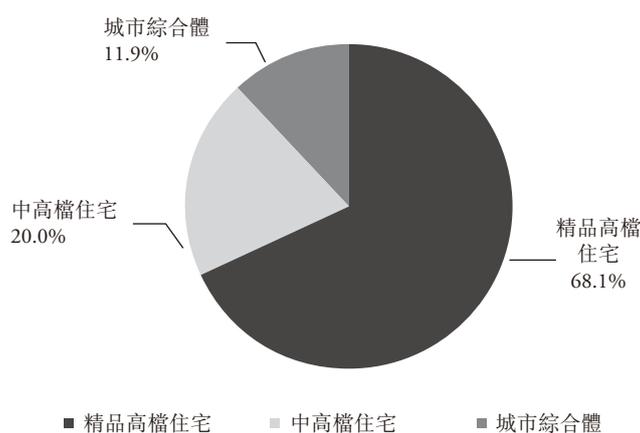
在整體市場環境的改變之下，本集團抓住市場機會，上半年全力衝刺，暢銷產品快速熱銷，在兼顧銷售溢價的同時快速回籠現金，保障企業快速發展的資金需求。其中，桂林、武漢、惠州、南京、成都等區域公司表現出色，多點開花。經過上半年的打磨與錘煉，下半年我們將通過對市場及客戶需求的深度挖掘，創新思維，立足於產品力打造及服務提升，呈現有花樣年的特色，具有高度市場影響力的熱銷項目，實現銷售突破與溢價。

報告期內，本集團實現合同銷售金額約人民幣5,053.06百萬元，合同銷售面積641,441平方米。其中，約人民幣1,003.76百萬元，來自城市綜合體項目，佔本集團合同銷售總金額約19.9%；約人民幣2,893.87百萬元，來自精品高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約57.2%；約人民幣1,155.43百萬元，來自中高檔住宅項目，佔本集團合同銷售總金額約22.9%。

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

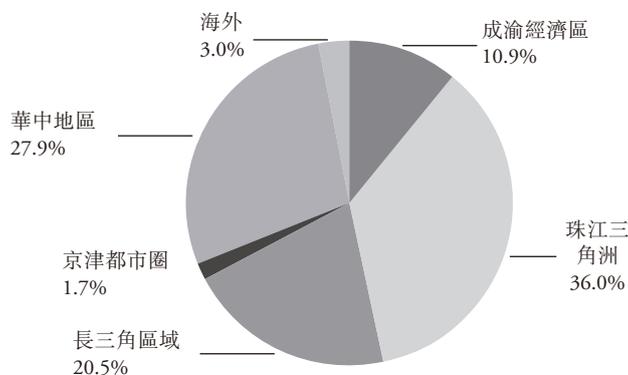


2017上半年不同產品類型的合同銷售額及面積佔比

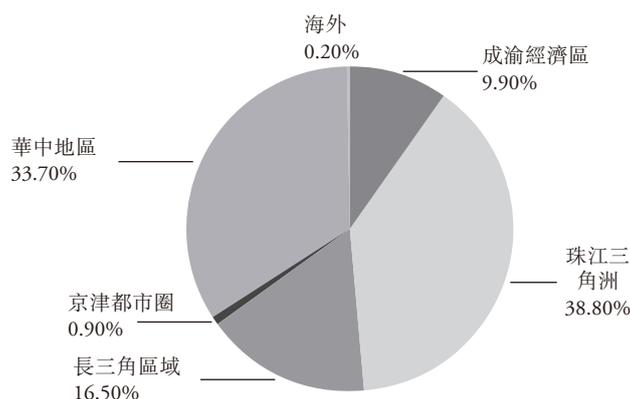
	金額		面積	
	(百萬人民幣)	%	(平方米)	%
城市綜合體	1,003.76	19.9	76,348	11.9
中高檔住宅	1,155.43	22.9	128,128	20.0
精品高檔住宅	2,893.87	57.2	436,965	68.1
合計	5,053.06	100.0	641,441	100.0

報告期內，本集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於武漢、成都、桂林、惠州等14城市，以及來自於武漢花樣城、蘇州太湖、天津美年、成都龍年國際中心、桂林麓湖國際、惠州康城四季等34項目；上半年，本集團以武漢為中心的華中區域、成都為中心的成渝區域和深圳為中心的珠三角區域以及以上海為中心的長三角區域均超額完成期內業績指標，特別是珠三角區域、成渝經濟區在板塊市場內大放異彩，成為今年達成目標的主力軍，並在當地市場形成良好的市場口碑及影響力。此外，六線地產成效顯現，依託各城市公司資源和團隊在核心業務發展板塊周邊，貴州思南、江西贛州、甘肅涇川等地實現業務增量。

2017上半年六大區域合同銷售金額分佈



2017上半年六大區域合同銷售面積分佈



2017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)	%
珠江三角洲	1,817.46	36.0	248,747	38.8
成渝經濟區	552.43	10.9	63,657	9.9
京津都市圈	87.94	1.7	5,823	0.9
長三角區域	1,033.57	20.5	105,762	16.5
華中地區	1,412.08	27.9	216,179	33.7
海外	149.58	3.0	1,273	0.2
合計	5,053.06	100	641,441	100

成渝經濟區

成渝經濟區作為中西部地區重要的經濟中心和全國重要的現代產業基地，產業發展迅猛、市場需求旺盛，一直是本集團的重要戰略區域；本集團在成渝經濟區發展歷經17載韶光，已成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一；報告期內本集團樹立大項目運作思維，通過整合酒店、文旅等資源，強化產品力提升與社群經營，實現銷售業績取得市場領先的地位，在區域市場內獲得了極高的項目關注度和品牌口碑，為下半年新貨量入市打下了良好的市場基礎。

報告期內本集團在成渝地區實現合同銷售面積約63,657平方米，實現合同銷售金額約人民幣552.43百萬元，分別佔本集團期間房地產合同銷售總面積和合同總金額的約9.9%和10.9%。

截至2017年6月30日，本集團在成渝地區有四個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建築面積約563,948平方米，可供銷售面積約417,765平方米。除在建項目外，本集團在成渝地區尚有五個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積（「**總建築面積**」）約2,141,968平方米。

珠江三角洲

2017年4月7日，國家發改委制定印發了《2017年國家級新區體制機制創新工作要點》，深化推動粵港澳大灣區的發展探索，粵港澳大灣區的建成，將推動珠江三角洲板塊成為國家建設世界級城市群和參與全球競爭的重要空間載體。新的政策環境下，本集團積極把握機遇，緊抓市場視窗期，在銷售增量的同時積極追求銷售溢價，樹立了極大的市場影響力和品牌口碑。同時加快深圳、廣州、惠州、桂林市場業務發展，尋求更大的業務增量和土地儲備。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約248,747平方米，實現合同銷售金額約人民幣1,817.46百萬元，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38.8%和36.0%。

截至2017年6月30日，本集團在珠江三角洲擁有三個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約680,689平方米，預計可銷售面積約為491,918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1,783,393平方米。

京津都市圈

京津都市圈作為環首都經濟圈核心，戰略地位尤為突出。2017年4月1日，中共中央、國務院決定在設立的國家級新區—雄安新區。雄安新區的發展打造，對於探索人口經濟密集地區優化開發新模式，調整優化京津冀城市佈局和空間結構，培育創新驅動發展新引擎，具有重大現實意義和深遠歷史意義。報告期

內，本集團在該地區快速推進現有項目發展，並在此基礎上加快天津、北京、石家莊等重點城市的業務拓展，積極尋求土地儲備和新增合作項目，進一步做大做強區域影響力。

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售面積約5,823平方米，合同銷售額約人民幣87.94百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的0.9%和1.7%。

截至2017年6月30日，本集團在京津都市圈擁有兩個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約18,595平方米，預計可銷售面積約為12,927平方米；擁有四個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約711,947平方米。

長三角區域

長三角區域作為面向全球、輻射亞太、引領全國的世界級城市群，已建成為最具經濟活力的資源配置中心、具有全球影響力的科技創新高地、亞太地區重要國際門戶。本集團亦長期高度關注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，本集團深度挖掘用戶及客戶需求，從用戶維度推進產品力打造及服務提升研發，逐步打造形成具有高度市場識別度的產品，有力地支撐了板塊重點項目的銷售，並獲得了較高的市場關注度及影響力。

報告期內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積約105,762平方米，合同銷售額約人民幣1,033.57百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的約16.5%和20.5%。

截至2017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580,572平方米，預計可銷售面積約為398,785平方米；擁有三個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約323,243平方米。

華中區域

華中地區歷史文化厚重，資源條件優越，工業基礎雄厚，水陸交通便利，是全國經濟較發達的地區，發展華中地區對於本集團具有重要的戰略意義。報告期內，本集團積極推進現有項目發展，緊抓市場機會，加快去庫存動作，價格亦取得逐步提升，實現了剛需項目的快速銷售。依託本集團在片區市場內的知名

度和客戶口碑，華中區域加快推進武漢、鄭州、長沙、西安等核心城市的業務拓展，並完成了多個新項目獲取，為下半年集團在區域內的深耕發展打下堅實基礎。

報告期內，本集團在華中區域實現合同銷售面積約216,179平方米，合同銷售額約人民幣1,412.08百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的約33.7%和27.9%。

截至2017年6月30日，本集團在武漢市擁有一個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約91,198平方米，預計可銷售面積約為90,779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200,000平方米。

海外

新加坡作為亞洲外匯中心之一，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，對於本集團全球化發展具有重要戰略意義。報告期內，通過營銷創新、產品力提升，推動花郡項目銷售良好，並取得了良好的市場口碑和價值認同，銷售業績全面增長。

報告期內，本集團在海外市場實現合同銷售面積約1,273平方米，合同銷售額約人民幣149.58百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的約0.2%和3.0%。

新開工項目

報告期內，本集團共有七個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為615,381平方米。

2017上半年新開工項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	預計竣工日期	公司權益	總建築面積 (平方米)
長三角區域						
1	高淳花郡	南京高淳	住宅用地	2019年	100%	96,755
2	太倉太古城	太倉市鄭和東路	商業/辦公	2019年	100%	63,741
3	蘇州太湖天城	蘇州	住宅用地	2019年	100%	14,625
4	江西贛州雲頂公館	贛州	住宅及商業	2018年	100%	91,198
成渝經濟區						
1	香門第北區	成都市郫縣	住宅及商業	2018年	100%	131,362
2	雙流家天下	成都市雙流區	住宅及商業	2019年	55%	153,459
珠江三角洲						
1	深圳家天下	深圳市葵涌	住宅及商業	2018年	10%	64,241

竣工項目

報告期內，本集團共有四個項目或項目分期竣工，合計總建築面積約577,395平方米。

2017上半年竣工項目明細表

項目序號	項目名稱	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	待售面積 (平方米)	合同銷售面積 (平方米)	本公司持有面積 (平方米)
長三角區域						
1	蘇州喜年項目商業及公寓	250,690	124,497	108,110	16,387	-
珠江三角洲						
1	惠州康城四季	200,163	132,240	8,824	121,691	1,725
2	桂林麓湖	18,511	18,397	-	18,387	-
華中區域						
1	武漢花樣城	108,031	87,954	4,870	83,084	-

在建項目

截至2017年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有十四個，合計規劃總建築面積1,935,002平方米，規劃總可售面積1,412,174平方米。

2017年6月30日在建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
深圳								
1	家天下	深圳市葵涌	住宅及商業	10%	2018年	64,241	46,690	城市綜合體
惠州								
1	惠州康城四季	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	2017年	169,284	124,122	中高檔住宅
桂林								
1	桂林麓湖國際	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	2018年	447,164	321,106	精品高檔住宅
成都								
1	大溪穀	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	2018年	62,848	54,561	精品高檔住宅
2	龍年國際中心	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2018年	216,279	166,455	城市綜合體
3	香門第	成都市郫縣	住宅及商業	100%	2018年	131,362	83,469	中高檔住宅
4	雙流家天下	成都市雙流區	住宅及商業	55%	2019年	153,459	113,280	中高檔住宅及商業公寓
天津								
1	花郡	天津市武清區	住宅用地	60%	2017年	2,679	2,679	中高檔住宅
2	花鄉	天津市武清區	住宅用地	60%	2017年	15,916	10,248	精品高檔住宅
蘇州								
1	太湖天城	蘇州市太湖國家旅游度假區	住宅	100%	2017年	10,700	10,124	精品高檔住宅
2	太倉太古城	太倉市鄭和東路	商業/辦公	100%	2019年	63,741	61,010	城市綜合體

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	總建築面積 (平方米)	總可售面積 (平方米)	產品類型
南京								
1	喜年廣場	南京市鼓樓區 中央北路	商業用地	60%	2017年	296,933	200,836	城市綜合體
2	花郡	南京高淳	住宅及商業	100%	2018年	209,198	126,815	中高檔住宅
贛州								
1	雲頂公館	贛州市興國縣	住宅及商業	100%	2018年	91,198	90,779	精品高檔住宅

待建項目

截至2017年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有十八個，合計規劃總建築面積約為5,160,551平方米。

下表載列截至2017年6月30日本集團在六大區域處於待建階段的項目或項目分期明細。

	平方米	%
珠江三角洲	1,783,393	34.5
成渝經濟區	2,141,968	41.5
長三角區域	323,243	6.3
京津都市圈	711,947	13.8
華中地區	200,000	3.9
合計	5,160,551	100

截至2017年6月30日的待建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	總建築面積 (平方米)
深圳					
1	興華工業項目	深圳市蛇口區	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%	187,240
小計					227,240

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)
惠州					
1	康城四季後期	惠州市仲凱工業區	住宅及商業	100%	196,914
2	秋長項目	惠州市惠陽區淡水	住宅	100%	188,967
小計					385,881
蘇州					
1	浩閣地塊	蘇州太湖國家旅游度假區	住宅及商業	5%	73,185
小計					73,185
上海					
1	國邦花園	上海市靜安區	辦公	100%	5,766
小計					5,766
桂林					
1	桂林麓湖國際剩餘分期	桂林市臨桂新區	住宅及商業	100%	1,170,272
小計					1,170,272
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%	397,204
2	大溪穀剩餘分期	成都市蒲江縣	住宅及商業	100%	667,737
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
4	成都香門第	成都市郫縣	住宅及商業	100%	358,638
5	成都家天下	成都市雙流區	商業兼容住宅	55%	635,759
小計					2,141,968
北京					
1	亞新科項目	北京市豐台區	住宅	76%	268,174
小計					268,174
南京					
1	花郡項目	南京市高淳區	住宅	100%	244,292
小計					244,292

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)
天津					
1	花郡剩餘分期	天津市武清區	住宅	60%	37,107
2	花鄉剩餘分期	天津市武清區	住宅	60%	238,327
3	營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商業及 旅遊	100%	168,339
小計					443,773
武漢					
1	白沙洲項目一期	武漢市洪山區	住宅及商業	50%	200,000
小計					200,000
合計					5,160,551

土地儲備

報告期內，本集團依舊遵循審慎投資的策略以及於北京、上海、深圳、武漢、成都等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市新增土地的發展方向。截至2017年6月30日，本集團規劃土地儲備總建築面積約15.95百萬平方米，其中已簽署框架協定的物業規劃總建築面積為8.85百萬平方米。

區域	在建項目 (平方米)	待建項目 (平方米)	框架協議項目 (平方米)	總規劃土地 儲備建築面積 (平方米)	比例
成渝經濟區				5,703,235	35.2%
成都	563,949	2,141,968	2,916,682	5,622,599	
昆明			80,636	80,636	
珠江三角洲				7,026,962	44.1%
深圳	64,241	227,240	3,462,980	3,754,461	
惠州	169,284	385,881	1,099,900	1,655,065	
桂林	447,164	1,170,272		1,617,436	

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)	
京津都市圈				799,124	5.0%
北京		268,174		268,174	
天津	18,595	443,773	30,317	492,685	
石家莊			38,265	38,265	
長三角區域				960,069	6.0%
蘇州	74,441	73,185	56,254	203,880	
上海		5,766		5,766	
南京	506,131	244,292		750,423	
華中區域				1,460,215	9.2%
武漢		200,000	1,169,017	1,369,017	
贛州	91,198			91,198	
合計	1,935,003	5,160,551	8,854,051	15,949,605	100%

彩生活

報告期內，本集團小區服務業務保持快速增長。截止2017年6月30日，本集團旗下彩生活服务集團有限公司(「彩生活」)總共簽約管理面積約4.202億平方米，服務小區2,335個，分別同比增長約60.1百萬平方米和99個社區。新增訂約管理社區均為通過全權委託方式獲得，充分表明彩生活在行業內的市場競爭力以及品牌知名度。目前彩生活已經發展為包括24家國家一級資質物業企業、46家國家二級資質物業企業的大型社區服務運營商。在管項目覆蓋了中國214個城市及新加坡，形成了華東、華南、西北、西南、東北、華北、華中以及新加坡和香港的區域佈局。

自2016年下半年開始推進互聯網+鏈接物業的平臺合作模式以來，彩生活已經與上海銀灣生活網絡股份有限公司、蘭州城關物業服務集團有限公司、江蘇中住物業服務開發有限公司、湖北雲帆物業服務有限公司等28家物業公司達成合作。截至2017年6月30日，彩生活平臺服務面積達到848.9百萬平方米(包括自管面積420.2百萬平方米，合作面積428.7百萬平方米)。

伴隨平臺服務規模的不斷擴張，截至2017年6月30日，彩之雲的註冊用戶數增至412.1萬，其中活躍用戶數為243.4萬，分別較2016年末增加約91.7%及約114.8%，活躍度保持在59.1%的高位。2017年上半年，彩生活生態圈建設發展取得長足進步，平臺連接的垂直應用表現優異，其中E維修的日均單量已經超過15,000單，E能源、E停車、E租房以高效優質的服務得到市場的認可，已經實現了可觀的收入和利潤。E電梯、E回收、E清潔等在小範圍得到驗證後，亦在社區不斷的快速落地，良好的經營數據顯示彩生活生態圈的構建已經取得較大成果。截至2017年6月30日，彩之雲平臺上半年累計GMV達到約23.935億元人民幣，1-6月實現增值業務收入約人民幣110.8百萬元，同比增長約55.1%，增值業務毛利率處於約84.5%的高位，對彩生活的分部溢利貢獻達到約30.1%，在業務分布中列入第二大收入和利潤貢獻來源，標志著彩生活轉型升級的進入到一個新的歷史發展階段。

彩生活的核心產品「雙彩」在2017年上半年，繼續維持高速發展態勢。截至2017年6月30日，「彩富人生增值計劃」全年新增累計營業額達到約人民幣1,965.6百萬元。同時，「彩生活住宅」將開發商一次性的賣房行為，轉化為「房屋+服務」的銷售形式，在南京、成都、長沙、武漢、徐州、福州、無錫、惠州等在內的全國50個城市落地，並與包括安徽國購集團、西安榮華集團在內的36個開發商簽署合作協議，並創新開發出了「彩車位」、「彩商鋪」等產品。截至2017年6月30日，彩生活住宅半年累計完成銷售2,743套。彩生活住宅的落地，使彩之雲平臺上積累了大量由開發商返還給業主的「飯票」，而飯票作為連接商品、服務的紐帶，將在平臺上形成強大的購買力，進而吸引更多優秀的供應商以及創業者的加入，形成生態圈良性的正向循環。

美易家

公司已覆蓋全國範圍內的38個核心城市。業務遍及深圳、長沙、成都、天津、桂林、南京等城市。初步形成了覆蓋華北、華中、華東、華南、西南、西北等全國化核心區域戰略佈局。

為加強管理，提高經營業績，實現客戶價值轉換，2017年對調整了公司運營模式，推行標準化、專業化、智能化、科技化管理，強化城市化佈局運營，目前已完成城市人才招聘、城市授權及城市標桿建設等措施落地。在客戶服務方面，通過推行落實110項經營管理服務微創新，提升了各項目現場服務品質及經營管理目標。在工程管理方面，一是取得了電梯維保資質，已完成15個城市備案，

並對外承接電梯維保業務；二是在各城市逐步落實智能化設備機房建設等舉措，提升了設備管理水平。截止2017年6月30日，新增項目27個，新增管理面積233萬平方米，2017年上半年實現經營利潤約人民幣4,900萬元。

在商用物業的資產管理方面，目前營銷代理板塊完成西安、東莞項目落地，組織框架初步搭建，租賃業務已經完成全國化佈局，目前雲南、上海、青島、溫州等城市佈局。資產管理能力已經成為美易家未來著力深化發展的核心競爭力。

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。依託本集團強大的社區服務運營平台，社區金融集團利用創新性的互聯網金融模式，業務覆蓋財富管理、信貸、私募基金、網絡小貸、典當、第三方支付、保險經紀等領域，惠及廣大社區業主，在社區提供場景化、便利性的金融服務，開拓出獨具特色的花樣年「社區+金融」的發展新路徑。

社區金融集團旗下互聯網理財平臺錢生花擁有專業的金融精英團隊以及技術壹流的產品開發隊伍，有著專業高效的運營配合，安全可靠的技術保障。2017年上半年錢生花完成新增註冊用戶44.54萬人，投資金額達約人民幣40.92億元。2017年，錢生花立足於社區，加大渠道活動力度，豐富產品線以期為普羅大眾、房產企業和社區業主提供安全、便捷、靈活、高效、合規的壹體化互聯網金融解決方案。

「合盈」融資租賃及保理為社區金融集團的重要業務板塊之一。2017年融資租賃深耕社區租賃特色商業模式，業務快速健康發展，累計投放超人民幣10億元，資產規模不斷擴大的同時資產質量繼續保持優良，品牌聲譽持續得到提升。2017年上半年，融資租賃成功拓展了一批知名客戶，客戶群體質量上升，在新能源、新科技行業取得突破，實現社區移動通信、社區數字網路電視、電動汽車、鋰電池、IDC等設備項目投放，合同餘額超過人民幣4億元。

「中安信」保險經紀2017年上半年完成新團隊的搭建工作，中安信各條線團隊成員組建到位，完成各項基礎業務制度的制訂，成立異地項目公司開拓市場業務，多項業務目前正積極推進和鋪墊，預計下半年可見成果；新團隊融入社區金融集團，挖掘集團衍生業務，與彩付寶協同開展車輛貸款人意外險、履約保證保險等業務。公司目前正進行互聯網保險市場現狀的調研，並對自身經營策略進行評估和調整，計畫搭建互聯網保險銷售平臺，探索互聯網轉型之路。

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，依託社區金融內部各項業務形成的互聯網金融循環系統，為客戶提供創新、便捷、全面、有價值的金融服務，致力於成為社區家庭財富管理有溫度的連接者。

商管集團

本集團的房地產業務的發展產品中，城市綜合體為其中一個重要產品類別，本集團結合18年的市場經驗，以求最創新的商業模式和豐富的商業內涵為企業使命，因此本集團之全資附屬公司—花樣年商業管理有限公司在報告期內成功吸納大量業內精英人才，積極參與本集團若干大型項目的經營策劃、招商營運及投資邀請工作，並兼顧集團體系外商業項目的業務代理、顧問諮詢、委託經營管理等受託資產管理業務輸出工作。

由本集團全資附屬公司花樣年商業管理有限公司（「花樣年商業管理」）開發運營的南京花生唐，於2014年9月28日成功開業，2017年上半年累計實現營收近人民幣1200萬元，開業率逾90%。南京花生唐立足娛樂、休閒、文化、生活配套功能為一體，已成為南京乃至江蘇知名社區商業綜合體。2017年5月立足於南京成立華東區域公司，作為商管公司區域業務核心成功對周邊城市產生積極輻射，成為公司發展的又一重要里程碑。桂林花生唐於2015年6月19日成功開業，2017年上半年累計達成營收逾人民幣600萬元，開業率逾85%。桂林花生唐彙集眾多國內外知名品牌，致力打造豐富齊全購物中心業態，完成多家知名品牌在桂林市場的入駐，引領當地市場品牌風向，成為桂林臨桂新區乃至桂林市的商業旗幟。成都郫縣花樣世界奧特萊斯項目於2016年12月23日成功開業，2017年持續加大招商引資，優化整合內外資源，項目發展保持強勁生長的態勢。成都

紅唐項目、蘇州紅唐項目主力店、次主力店緊跟其後，已全面達成入駐意向，各項開業籌備工作正在緊鑼密鼓地推進。

2017年花樣年商業管理有限公司更為積極的承接受託資產管理項目，秉持「由點到面，穩紮穩打」的業務發展理念，著力構建城市項目核心，逐步實現華東、華南、華中、華北、西南五大區域的戰略佈局，現已累計管理輸出項目數量達三十餘個，地理位置涵蓋西藏、江西、吉林、江蘇、四川、浙江、廣東、湖南、貴州等省份，其中「江蘇揚州禦龍灣商業廣場」、「江蘇揚州力寶商業廣場」、「拉薩花樣世界奧特萊斯」均已開業，揚州蔣王半島、昆明領秀城開業等均已提上日程，湖南永州春天廣場等超過10多個項目孕育孵化中。在夯實基礎業務模式的同時，花樣年商業管理也在緊跟時代步伐，積極研究發展新型合作模式。2017年正在洽談的儀徵棗林灣世博園商旅文綜合場館項目，開創了「政府建設，交由花樣年運營、同時提供相應土地資源」的政企合作模式。隨著受託資產管理輸出業務的發展，未來花樣年商業管理將為全國的業主方提供更加優質的服務，贏取更豐厚的回報。

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

文旅集團

2017年上半年，文旅集團全面推進福年航空的業務發展，先後對福年航空進行商標註冊，營業執照等申請，並取得階段性成果。福年航空主要以航空器代管、通航包機加特色旅遊項目為核心業務，協同發展航空維修、航空培訓等相關業務。國內主要致力於公務航空，面向高淨值的成功人士、企業精英、政府要員、演藝明星等客戶群體，提供靈活、高效、私密的商務價值；國外調研考察項目也正在推進中，意向在國外成立航空公司；文旅依託自身產業資源，利用成都蒲江大溪谷旅遊度假區，以禪意的度假生活方式為主要目標，以梵唄音樂為特色體驗，以親子游樂及兒童教育為重點，以休閒農業、體育運動為補充，打造具有花樣年品牌特色的「文化+旅遊+航空」的旅遊小鎮標桿項目，現階段在進行旅遊項目的調研與考察中。

文旅集團的酒店業務於2017年上半年對373酒店的翻新改造賦予紐約有園全新定位，提升「有園」品牌的國際知名度，有助於加強酒店的輕資產管理輸出業務的合作發展；下半年酒店將集中推廣「有園」品牌：有園微信平臺將與第三方服務平臺合作，實力打造專業的酒店微信公眾號，提供給客戶更與眾不同、有針對性、更為貼心的需求和服務；「有園」依據自身資源及成熟的客源為基礎，向公寓業務發展，提升品牌張力，延伸品牌緯度。

下半年，文旅集團立足社區大數據，結合社區+商業生態的核心，實現與客戶互動及粘度的提升；同時注重往輕資產輸出業務的有效轉化；加速航空業務的推進，以及對旅遊開發及運營進行商業發展佈局。

福泰年

2017年上半年，本集團全資附屬公司深圳福泰年投資管理有限公司(福泰年)，進一步將養老機構、社區養老、居家服務三位一體的養老模式進行深化。機構運營方面，福鄰公寓入住率持續保持在90%以上，在2016年的基礎上不斷優化運營管理體系，提升家屬和老人的服務體驗度，同時，通過引入國外先進管理理念和先進照護技術，不斷進行服務和品質升級，比如引進日本先進自立支援理念及護理模式，讓長者享受到有溫度、有尊嚴、有品質的樂老生活方式；社區養老方面，圍繞社區，以互助養老、社區營造為核心，承接政府公益、公服資金，通過平臺化運營，引入第三方服務和產品提供方，以會員制為核心，提供康復理療、健康管理、家政保潔、旅遊等服務，並引入智慧養老系統構建養老服務大數據作為支撐；居家服務方面，通過和政府合作，成功中標成都市高新區四個街道政府採購老人居家服務項目，為上萬老人提供上門居家服務，並利用智慧養老平臺，構建居家養老大數據。

下半年，福泰年將在機構養老方面加快拓展速度，將福鄰品牌連鎖化，構建福鄰養老連鎖化品牌，同時，在現有的基礎上進一步引入國外先進理念和先進經驗，並進行本土化轉化落地，形成福泰年獨有的養老運營管理體系。社區養老方面，進一步擴大平臺優勢，通過和政府良好的互動和銜接，擴大互助養老、社區營造的影響力，構建有溫度的社區養老生態系統；居家養老方面，將對中標的政府居家養老採購項目進行服務落地，加強和老人建立服務粘度和深度，

結合大數據對老人的健康管理、消費習慣、購買能力和習慣等進行深度分析和研究，為未來養老市場的進一步深入做數據支撐。

教育集團

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

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

2017年上半年，本集團教育產業在已確立的社區教育、職業教育、國民教育業務方向高速發展。社區教育方面，社區兒童成長體驗中心運營情況良好，加速對外擴張。6月份，第二家兒童成長體驗中心於廣東省東莞市投入運營，標誌著社區教育模式於華南地區影響力的逐步加強。社區兒童成長體驗中心充分承載連接自有物業品牌與社區家庭的深度互動功能，在目標客戶群中形成良好的口碑傳播效果。社區教育創新的模式及豐富的社區活動受到教育機構、政府、媒體關注。

教育產業職業教育業務與社區教育業務相輔相成，通過培訓優質家庭服務人員，為家庭解決日常生活痛點。職業教育業務深度研究家庭服務行業痛點，並於2017年上半年完成了一系列新型服務產品的設計及線上平台的投入。借助彩生活、解放區的社區資源及互聯網平台，職業教育業務持續擴大社區覆蓋，高速發展「**根據地**」模式，並於各個區域與用戶建立高黏度，穩定頻次，高口碑的服務關聯，收集了大量家庭數據樣本。通過對培訓課程、培訓體系、服務輸出體系的深度優化，職業教育業務培養出穩定的人才梯隊，社區居民對服務的認可度進一步提高。未來，職業教育業務將進一步關注社區家庭顯性及隱性需求，通過互聯網化、社區共享模式，為社區輸送源源不絕的高質量服務人才及新型社區互動模式，為更多的服務人員提供優質、廣闊的就業平台與就業機會。

教育產業正加速在幼兒園，國際學校和民辦職業院校機構投資、併購、教育合作方面的探索，未來有望進一步完善教育產業的全鏈條產品線，為社區居民提供全生命週期的教育產品。

未來，本集團的教育產業將繼續圍繞國內一二線城市拓展社區教育和職業教育兩大業務，快速擴大規模，通過品牌建設與高品質產品服務，為社區家庭提供快捷、便利、優質的教育解決方案，為社會、企業、家庭、個人的良性發展創造價值。

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自(i)出售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務；(v)提供酒店管理及相關服務及(vi)提供旅遊代理服務、製造及銷售燃油泵的所得收入。截至2017年6月30日止六個月，本集團的收入達到約人民幣3,637百萬元，較2016年同期約人民幣5,362百萬元下降約32.2%，收入下降主要歸因於本集團今年上半年開發物業交付的項目及建築面積減少也使物業銷售收入減少約人民幣2,266百萬元，而物業管理由於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289百萬元。

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2017年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣2,069百萬元，較2016年同期約人民幣4,335百萬元下降52.3%，主要原因是本期集團新增結轉確認收入的樓盤較少。

物業投資

物業投資產生的收入於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣117百萬元，較2016年同期約人民幣94百萬元增漲約24.8%。此增漲主要由於租賃面積增加。

物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣27百萬元，較2016年同期約人民幣6百萬元增漲約349.4%。此增漲主要由於2016年底星彥行由彩生活轉至花樣年旗下，同時代理服務業務也隨之擴張。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣978百萬元，較2016年同期約人民幣689百萬元增加約42.0%。此增加主要由於本集團於期內管理的物業的建築面積及所提供的增值服務範圍均有所增加。

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2017年6月30日止六個月為約人民幣64百萬元，較2016年同期約人民幣40百萬元增加約58.5%。此增加主要由於桂林喜來登酒店自2016年年底開業後，知名度提升，收入增長大。

毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣1,109百萬元，較2016年同期約人民幣1,480百萬元下降約25.0%，本集團的毛利率於截至2017年6月30日止六個月為約30.5%，而2016年同期的毛利率則為約27.6%。毛利率之上升主要由於集團物業管理服務的拓展、運營能力的提升，物業管理板塊在收入增長的同時，成本控制較為理想，毛利率較2016年同期亦有好轉；由於深圳樓市高起的影響，報告期間結轉的深圳樂年別墅和深圳龍歧灣公寓都是高毛利項目，從而拉高了整體毛利率。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損於截至2017年6月30日止六個月收益淨額為約人民幣185百萬元，較2016年同期的虧損淨額約人民幣173百萬元上漲約207.3%，此乃由於期內人民幣兌美元匯率上升，導致產生匯兌收益人民幣248百萬元(2016年同期：匯兌虧損人民幣197百萬元)。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣113百萬元，較2016年同期約人民幣122百萬元下降約7.1%，此減少主要是由於實體廣告宣傳費、銷售代理費的減少。

行政費用

本集團的行政費用於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣574百萬元，較2016年同期約人民幣470百萬元增加約22.0%。此增加主要由於集團新收購及新成立公司導致管理成本增加，其中2016年收購的亞新科和成都花樣年商業管理有限公司分別產生了約人民幣55百萬元和約人民幣12百萬元。

融資成本

本集團的融資成本於截至2017年6月30日止六個月為約人民幣610百萬元，較2016年同期約人民幣331百萬元增加約84.2%。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2017年6月30日止六個月為約人民幣521百萬元，較2016年同期約人民幣564百萬元下降約7.6%。此下降主要是由於土增稅減少。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2017年6月30日，本集團的現金總額(含受限制／已抵押銀行存款)約為人民幣9,816百萬元(2016年12月31日：約人民幣11,134百萬元)，與2016年12月31日相比下降約11.8%。

淨負債比率

淨負債比率於2017年6月30日為約89.0% (2016年12月31日：83.0%)。淨負債比率乃以淨負債(借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券總額扣除銀行結餘及現金以及受限制／已抵押銀行存款)除以總權益計算。債務總額(即借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券總額)與總資產比率持續處於穩健水平，於2017年6月30日維持於約43.7% (2016年12月31日：44.3%)。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淨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2017年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣3,310百萬元(2016年12月31日：約人民幣3,367百萬元)、合共約人民幣18,739百萬元(2016年12月31日：約人民幣18,380百萬元)及合共約人民幣252百萬元(2016年12月31日：約人民幣275百萬元)的借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券。借款方面，其中約人民幣1,657百萬元(2016年12月31日：約人民幣929百萬元)將於一年內償還及約人民幣1,653百萬元(2016年12月31日：約人民幣2,438百萬元)將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣5,286百萬元(2016年12月31日：約人民幣1,575百萬元)將於一年內償還及約人民幣13,452百萬元(2016年12月31日：約人民幣16,804百萬元)將於一年後償還。

於2017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、融資租賃承擔及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。截至2017年6月30日止六個月，人民幣兌美元及港元的匯率有所上升，產生248百萬元的匯兌收益。

或然負債

截至2017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7,100百萬元(2016年12月31日：約人民幣6,258百萬元)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2017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2017年6月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約29,366名僱員(2016年12月31日：約29,038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2017年6月30日止，共授出142,660,000份購股權。截至2017年6月30日，共有0份購股權失效，225,000份購股權獲行使。於2017年6月30日，共有85,101,000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2016年6月30日止六個月：無)。

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2017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：

就企業管治守則第E.1.2條守則條文而言，薪酬委員會主席及其他委員會成員因處理其他業務而未能出席本公司於2017年5月24日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」），且並無委任授權代表出席股東週年大會。

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2017年6月30日止六個月遵守標準守則的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於整個期間均有遵守標準守則。

審核委員會

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

購買、銷售或贖回本公司之證券

優先票據

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

於2017年6月13日，本公司發行本金額為350,000,000美元於2018年到期之優先票據，票面息率為每年5.50%（「2018年到期之5.50%票據」），以為本集團若干債務再融資。有關發行2018年到期之5.50%票據之進一步詳情於本公司日期為2017年6月6日及7日之公告中披露。

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

於聯交所及本公司網站刊載中期業績及中期報告

本業績公告已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。載有上市規則所規定的所有資料的本公司期間的中期報告將於適當時候寄發予本公司股東及於以上網站刊載。

致謝

天道酬勤，厚德載物。本公司堅持不懈的追求偉大的商業夢想，更加致力於營造共生共贏的商業生態圈，期待每一位利益相關者共同創造，收穫更大的財富價值！感謝一路同行的客戶、員工、合作夥伴和股東，希望我們的同行能璀璨彼此的人生！

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，2017年8月24日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、林錦堂先生及鄧波先生；非執行董事為李東生先生及廖騫先生；獨立非執行董事為何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生。