

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：1777)

**截至2021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金額約為人民幣281.17億元，同比增長60.1%。
- 本集團期內營業收入約為人民幣109.52億元，同比增長18.5%。
- 本集團期內淨利潤約為人民幣3.03億元，同比增長9.5%。
- 本集團期內歸屬於本公司擁有人的淨利潤約為人民幣1.53億元，同比增長58.7%。
- 每股基本盈利為人民幣2.65分（2020年同期：人民幣1.67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2021年6月30日止六個月(「期內」)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2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約		10,803,384	9,044,252
租賃		148,310	197,243
總收入	3及4	10,951,694	9,241,495
銷售及服務成本		(8,674,437)	(6,132,801)
毛利		2,277,257	3,108,694
其他收入		107,554	106,778
其他收益及虧損		437,802	(245,804)
預期信貸損失模式下的減值虧損(扣除撥回)		(16,959)	(32,392)
投資物業公允值變動		321,109	103,413
銷售及分銷費用		(158,981)	(155,501)
行政費用		(763,030)	(696,795)
融資成本		(1,109,138)	(927,120)
應佔聯營公司業績		1,223	6,406
應佔合營企業業績		7,627	(12,276)
出售附屬公司(虧損)收益		(6,733)	162,595
除稅前利潤		1,097,731	1,417,998
所得稅開支	5	(794,795)	(1,141,398)
期內利潤	6	302,936	276,600

		截至6月30日止六個月	
		2021年	2020年
附註		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
其他全面收益 (開支)			
其後可能重新分類至損益的項目：			
	指定為現金流對沖的對沖工具公允價值 收益 (虧損)	<u>16,468</u>	<u>(5,839)</u>
其後將不會重新分類至損益的項目：			
	指定為按公允價值計入其他全面收益 (「按公允價值計入其他全面收益」) 之 權益工具的公允價值 (虧損) 收益	<u>(7,173)</u>	3,090
	遞延稅項影響	<u>1,793</u>	<u>(773)</u>
		<u>(5,380)</u>	<u>2,317</u>
	期內其他全面收益 (開支) (扣除所得稅)	<u>11,088</u>	<u>(3,522)</u>
	期內全面收益總額	<u>314,024</u>	<u>273,078</u>
以下各項應佔期內利潤：			
	本公司擁有人	<u>152,755</u>	96,238
	其他非控股權益	<u>150,181</u>	<u>180,362</u>
		<u>302,936</u>	<u>276,600</u>
以下各項應佔期內全面收益總額：			
	本公司擁有人	<u>166,426</u>	91,596
	其他非控股權益	<u>147,598</u>	<u>181,482</u>
		<u>314,024</u>	<u>273,078</u>
	每股盈利—基本 (人民幣分)	<u>2.65</u>	<u>1.67</u>
	每股盈利—攤薄 (人民幣分)	<u>2.64</u>	<u>1.66</u>

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

		2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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		1,125,014	1,216,526
使用權資產		641,131	697,905
投資物業		9,746,425	10,298,393
於聯營公司的權益		3,517,100	3,562,881
於合營企業的權益		4,831,601	3,369,445
指定為按公允值計入其他全面收益之 權益工具		47,409	54,582
商譽		2,753,853	2,329,732
無形資產		1,032,904	953,461
其他應收款項	9	703,763	679,358
合約資產		6,733	14,572
應收關連方款項		365,979	768,889
已抵押銀行存款		540,394	560,000
潛在收購附屬公司以及於聯營公司及合營企 業投資的已付按金		3,652,205	4,074,195
遞延稅項資產		665,731	746,467
		29,630,242	29,326,406

		2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產			
銷售物業		38,597,073	32,709,730
合約資產		823,621	801,968
合約成本		392,384	348,236
應收賬款及其他應收款項	9	5,096,657	9,097,375
可收回稅項		32,501	114,384
應收關連方款項		4,007,154	5,080,621
受限制／已抵押銀行存款		3,864,440	3,148,103
銀行結餘及現金		27,177,862	24,923,383
		<u>79,991,692</u>	<u>76,223,800</u>
		<u>109,621,934</u>	<u>105,550,206</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	10	10,223,994	7,926,045
合約負債		12,157,490	17,264,645
衍生金融工具		99,114	193,780
應付關連方款項		1,156,859	817,461
稅項負債		6,450,912	6,464,480
於一年內到期之借款		8,478,383	3,690,034
於一年內到期之租賃負債		67,667	87,234
於一年內到期之優先票據及債券		10,986,416	14,489,978
已發行資產抵押證券		12,581	20,206
撥備		-	31,184
		<u>49,633,416</u>	<u>50,985,047</u>
流動資產淨值		<u>30,358,276</u>	<u>25,238,753</u>
總資產減流動負債		<u>59,988,518</u>	<u>54,565,159</u>

		2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
衍生金融工具		21,231	688
遞延代價	10	32,242	-
遞延稅項負債		1,076,692	1,310,494
於一年後到期之借款		8,371,958	7,505,897
於一年後到期之租賃負債		232,941	265,959
於一年後到期之優先票據及債券		23,383,819	21,158,479
已發行資產抵押證券		255,000	-
		<u>33,373,883</u>	<u>30,241,517</u>
資產淨值		<u><u>26,614,635</u></u>	<u><u>24,323,642</u></u>
資本及儲備			
股本		498,787	498,588
儲備		<u>13,838,952</u>	<u>14,030,208</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>14,337,739</u>	14,528,796
非控股權益		<u>12,276,896</u>	<u>9,794,846</u>
		<u><u>26,614,635</u></u>	<u><u>24,323,642</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至2021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「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

2. 主要會計政策

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

除應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂本所產生之附加會計政策外，截至2021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本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務報表所呈報者相同。

應用香港財務報告準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於2021年1月1日或之後開始之年度期間強制生效，以供編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金優惠
香港財務報告準則第9號、	利率基準改革—第2期
香港會計準則第39號、	
香港財務報告準則第7號、	
香港財務報告準則第4號	
及香港財務報告準則第16號(修訂本)	

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

2. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)「利率基準改革－第2期」

會計政策

金融工具

因利率基準改革導致釐定合約現金流量之基準變動

就因利率基準改革導致應用攤銷成本計量釐定金融資產或金融負債的合約現金流量之基準變動，本集團應用實際可行權宜方法，透過更新實際利率將該等變動入賬，而該等實際利率的變動一般對相關金融資產或金融負債的賬面值並無重大影響。

倘及僅在同時符合以下條件的情況下，因利率基準改革而須更改釐定合約現金流量之基準：

- 因利率基準改革而直接導致必須作更改；及
- 釐定合約現金流量的新基準在經濟上等同於過往基準(即緊接更改前的基準)。

過渡措施及影響摘要

於2021年1月1日及2021年6月30日，本集團擁有若干金融負債，包括借款分別為人民幣143,548,000元及人民幣1,098,439,000元，其利率與將會或可能受利率基準改革影響的基準利率掛鈎。

本集團擬就按攤銷成本計量的借貸因利率基準改革而導致的合約現金流量變動應用實際可行權宜方法。由於上述合約概無於中期期間過渡至相關替代利率，故此有關修訂對簡明綜合財務報表並無影響。應用有關修訂的影響(如有)，包括作出額外披露，將於本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表中反映。

3. 客戶合約收入

客戶合約收入分類

分部	截至2021年6月30日止期間					總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業代理 服務 人民幣千元 (未經審核)	物業經營 服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	
貨品及服務類型						
<i>物業開發</i>						
銷售已竣工物業	8,335,628	-	-	-	-	8,335,628
物業建造	18,303	-	-	-	-	18,303
<i>物業代理服務</i>						
提供物業代理服務	-	39,522	-	-	-	39,522
<i>物業經營服務</i>						
提供物業管理服務	-	-	1,995,592	-	-	1,995,592
提供增值服務	-	-	197,580	-	-	197,580
提供工程服務	-	-	36,167	-	-	36,167
<i>酒店經營</i>						
提供酒店住宿服務	-	-	-	40,345	-	40,345
<i>其他</i>						
物業項目管理及其他相關服務	-	-	-	-	140,247	140,247
	8,353,931	39,522	2,229,339	40,345	140,247	10,803,384
收入確認時間						
按時點確認	8,335,628	39,522	-	-	-	8,375,150
按時段確認	18,303	-	2,229,339	40,345	140,247	2,428,234
	8,353,931	39,522	2,229,339	40,345	140,247	10,803,384

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	物業開發	物業投資	物業代理 服務	物業經營 服務	酒店經營	其他	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
分部資料所披露的收入	8,353,931	148,310	39,522	2,759,408	40,345	409,669	11,751,185
抵銷	-	-	-	(530,069)	-	(269,422)	(799,491)
租賃	-	(148,310)	-	-	-	-	(148,310)
客戶合約收入	8,353,931	-	39,522	2,229,339	40,345	140,247	10,803,384

3. 客戶合約收入 (續)

客戶合約收入分類 (續)

分部	截至2020年6月30日止期間					總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業代理 服務 人民幣千元 (未經審核)	物業經營 服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	
商品及服務類型						
<i>物業開發</i>						
銷售已竣工物業	6,417,144	-	-	-	-	6,417,144
物業建造	213,647	-	-	-	-	213,647
<i>物業代理服務</i>						
提供物業代理服務	-	7,423	-	-	-	7,423
<i>物業經營服務</i>						
提供物業管理服務	-	-	1,905,058	-	-	1,905,058
提供增值服務	-	-	142,683	-	-	142,683
提供工程服務	-	-	76,541	-	-	76,541
<i>酒店經營</i>						
提供酒店住宿服務	-	-	-	23,507	-	23,507
<i>其他</i>						
製造及銷售燃料泵	-	-	-	-	219,058	219,058
提供旅遊代理服務	-	-	-	-	39,191	39,191
	<u>6,630,791</u>	<u>7,423</u>	<u>2,124,282</u>	<u>23,507</u>	<u>258,249</u>	<u>9,044,252</u>
收入確認時間						
按時點確認	6,417,144	7,423	-	-	219,058	6,643,625
按時段確認	213,647	-	2,124,282	23,507	39,191	2,400,627
	<u>6,630,791</u>	<u>7,423</u>	<u>2,124,282</u>	<u>23,507</u>	<u>258,249</u>	<u>9,044,252</u>

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	物業代理 物業經營						總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	服務 人民幣千元 (未經審核)	服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	
分部資料所披露的收入	6,634,740	197,243	7,423	2,178,984	23,507	258,249	9,300,146
抵銷	(3,949)	-	-	(54,702)	-	-	(58,651)
租賃	-	(197,243)	-	-	-	-	(197,243)
客戶合約收入	<u>6,630,791</u>	<u>-</u>	<u>7,423</u>	<u>2,124,282</u>	<u>23,507</u>	<u>258,249</u>	<u>9,044,252</u>

4. 分部資料

本集團按可呈報及營運分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2021年6月30日止六個月

分部收入(未經審核)	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	總計 人民幣千元
分部收入	8,353,931	148,310	39,522	2,759,408	40,345	409,669	11,751,185
分部業績	<u>602,534</u>	<u>465,673</u>	<u>11,890</u>	<u>474,506</u>	<u>(6,898)</u>	<u>200,656</u>	<u>1,748,361</u>

截至2020年6月30日止六個月

分部收入(未經審核)	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 (附註)	總計 人民幣千元
分部收入	6,634,740	197,243	7,423	2,178,984	23,507	258,249	9,300,146
分部業績	<u>1,737,628</u>	<u>295,674</u>	<u>(7,667)</u>	<u>407,873</u>	<u>(15,013)</u>	<u>(15,083)</u>	<u>2,403,412</u>

附註： 截至2021年6月30日止六個月，其他指從事提供物業項目管理服務及其他相關服務。
截至2020年6月30日止六個月，其他指從事提供旅遊代理服務和製造及銷售燃料泵。

分部利潤(虧損)指各分部所賺取之利潤或產生之虧損，而尚未分配匯兌收益(虧損)、利息收入、按公允值計入損益之金融資產公允值變動及衍生金融工具、融資成本、分佔聯營公司及合營企業業績、出售附屬公司及聯營公司收益(虧損)、重新計量收益、購回／提早贖回優先票據及已發行資產抵押證券之收益、若干其他收入、收益及虧損、中央行政成本、董事薪金及股份付款開支。此為向本公司董事，即主要營運決策人呈報以調配資源及評估分部表現之計量基準。

4. 分部資料(續)

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
分部利潤總額	1,748,361	2,403,412
未分配款項：		
利息收入	77,663	85,003
匯兌收益(虧損)淨額	193,580	(281,161)
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	-	27,516
股份付款開支	(1,330)	(3,349)
融資成本	(1,109,138)	(927,120)
分佔聯營公司及合營企業業績	8,850	(5,870)
出售附屬公司(虧損)收益	(6,733)	162,595
重新計量於聯營公司之權益的收益	179,735	-
購回、提早贖回及修改優先票據及已發行資產抵押證券之 收益淨額	71,569	4,817
其他未分配其他收入、收益及虧損	(8,734)	2,079
其他未分配開支	(56,092)	(49,924)
除稅前利潤	1,097,731	1,417,998

本集團按可呈報及營運分部劃分的資產分析如下：

	2021年	2020年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
物業開發	43,500,639	39,980,195
物業投資	9,796,313	10,336,549
物業代理服務	20,426	20,047
物業經營服務	6,591,625	7,862,323
酒店經營	930,993	989,327
其他	190,073	209,819
分部資產總計	61,030,069	59,398,260
未分配資產總計	48,591,865	46,151,946
集團資產總計	109,621,934	105,550,206

4. 分部資料(續)

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的權益、指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具、潛在收購附屬公司以及於聯營公司及合營企業投資的已付按金、應收關連方款項、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及其他公司資產以外之資產。

5. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
中國即期稅項		
中國企業所得稅	650,136	604,093
土地增值稅	326,225	608,067
	<u>976,361</u>	<u>1,212,160</u>
遞延稅項		
計入損益	(181,566)	(70,762)
	<u>794,795</u>	<u>1,141,398</u>

6. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤乃於扣除(計入)以下各項後所得：		
匯兌(收益)虧損淨額	(304,014)	336,826
對沖工具的公允值變動	<u>110,434</u>	<u>(55,665)</u>
	<u>(193,580)</u>	<u>281,161</u>
政府補助及部分豁免中國增值稅(計入其他收入)	(29,891)	(21,775)
利息收入(計入其他收入)	(77,663)	(85,003)
購回及提早贖回優先票據及債券的淨收益 (計入其他收益及虧損)	(71,569)	(4,817)
出售聯營公司及合營企業的虧損(計入其他收益及虧損)	7,441	–
出售廠房、物業及設備的(收益)虧損(計入其他收益及虧損)	(1,652)	767
物業、廠房及設備折舊	129,261	156,951
使用權資產折舊	41,999	41,989
無形資產攤銷	71,842	69,798
員工成本	<u>1,200,867</u>	<u>1,287,126</u>

7. 股息

截至2021年6月30日止六個月，宣派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股7.05港仙(相當於人民幣5.93分)(2020年：截至2019年12月31日止年度的末期股息5.50港仙(相當於人民幣5.0分))。於2021年6月30日後，已向本公司擁有人支付人民幣342,315,000元(2020年：人民幣288,384,000元)。

本公司董事不建議派付截至2021年6月30日止六個月的中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

8. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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)	<u>152,755</u>	<u>96,238</u>
股份數目(千股)：		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	5,772,200	5,767,840
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	<u>17,957</u>	<u>33,173</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u><u>5,790,157</u></u>	<u><u>5,801,013</u></u>

計算截至2021年及2020年6月30日止六個月之每股攤薄盈利並無計及本公司之非全資附屬公司彩生活已授出購股權之影響，原因為購股權之行使價高於彩生活股份之平均市價。

計算截至2020年6月30日止六個月之每股攤薄盈利時並無計及本公司於2020年3月出售之全資附屬公司星晨已授出購股權之影響，原因為星晨於兩個期間均錄得虧損，且購股權獲行使將導致每股盈利增加。

9. 應收賬款及其他應收款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	1,261,528	1,803,735
其他應收款項	1,052,375	1,188,815
應收貸款	32,659	225,949
預付款項及其他按金	880,549	1,847,545
向供應商作出的預付款項	132,250	265,118
建築工程預付款項	730,330	761,984
出售於附屬公司及一間聯營公司股權的應收代價	716,097	2,598,461
應收郵縣政府款項	122,830	122,830
其他稅務預付款項	871,802	962,296
	<u>5,800,420</u>	<u>9,776,733</u>
減：非流動資產項下所示的款項	<u>(703,763)</u>	<u>(679,358)</u>
流動資產項下所示的款項	<u><u>5,096,657</u></u>	<u><u>9,097,375</u></u>

已售物業的代價按有關買賣協議的條款支付，通常於協議日期後90天內支付。

物業經營服務費按有關服務協議的條款收取，通常於發出即期票據後30天至一年內收取。各物業經營服務客戶獲指定信貸額。

酒店經營及旅遊代理服務收入主要以現金及信用卡的形式結算。

投資物業的租金收入按有關租賃協議的條款收取，通常於出具發票後30天內收取。

9. 應收賬款及其他應收款項 (續)

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

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	557,250	1,036,529
31至90日	280,047	283,314
91至180日	268,558	263,994
181至365日	108,191	153,979
逾1年	47,482	65,919
	<u>1,261,528</u>	<u>1,803,735</u>

10. 應付賬款及其他應付款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	6,889,405	4,717,083
已收按金	709,343	949,984
其他應付款項	487,172	475,428
其他應付稅項	723,047	821,224
應計員工成本	568,921	519,279
應付股息	403,305	—
收購附屬公司之應付代價	371,002	333,942
應計費用	104,041	109,105
	<u>10,256,236</u>	<u>7,926,045</u>
減：非流動負債項下所示的遞延代價	<u>(32,242)</u>	<u>—</u>
流動負債項下所示的款項	<u>10,223,994</u>	<u>7,926,045</u>

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

10. 應付賬款及其他應付款項 (續)

以下為本集團應付賬款於報告期末根據發票日期呈列的賬齡分析：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	6,254,632	3,627,559
61至180日	302,589	610,244
181至365日	236,322	212,197
1至2年	95,558	265,107
2至3年	304	1,608
逾3年	—	368
	<u>6,889,405</u>	<u>4,717,083</u>

11. 報告期末後事項

於2021年7月5日，本集團與綠地控股集團有限公司及其附屬公司(統稱「綠地實體」)訂立一份協議以收購上海綠閔物業管理有限公司(「上海綠閔」)的全部股權，代價為人民幣1,260,000,000元。根據該協議的條款，綠地實體已同意於完成收購上海綠閔後五年期間委聘上海綠閔作為彼等的戰略優先級商業相關物業的物業管理服務提供商，並向上海綠閔交付商業相關物業合約建築面積。於該等綜合財務報表獲授權刊發日期，上海綠閔之收購事項尚未完成。

管理層討論及分析

業務回顧

房地產開發

合同銷售情況

2021年上半年，本集團根據各地房地產市場及疫情的變化，迅速靈活調整銷售策略，推出具備本集團產品特點的優質項目，引發市場高度關注和廣泛好評，獲得了良好的銷售業績。

截至2021年6月30日止首六個月（「期內」），本集團累計實現合同銷售金額約人民幣281.17億元，合同銷售面積1,736,003平方米。其中住宅合同銷售金額約為254.48億元，合同銷售面積為1,621,545平方米，分別佔本集團2021年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約90.5%和93.4%；城市綜合體合同銷售金額約為26.69億元，合同銷售面積為114,458平方米，分別佔本集團2021年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約9.5%和6.6%。

2021年上半年不同類型產品的合同銷售金額及面積

類型	金額		面積	
	(百萬元 人民幣)	%	(平方米)	%
住宅	25,448	90.5	1,621,545	93.4
城市綜合體	2,669	9.5	114,458	6.6
合計	28,117	100.0	1,736,003	100.0

期內，本集團的合同銷售貢獻主要來自成都、佛山、杭州、紹興、北京、青島、武漢等21個城市，以及來自成都碧雲天璽、佛山廣雅院、杭州對越天、紹興春風十里、北京國祥府及鄭州好時光等約57個項目。本集團繼續深耕粵港澳大灣區、成渝都市圈、華中都市圈、長三角都市圈和環渤海都市圈，不斷擴大本集團在各個都市圈的戰略縱深，深耕重點城市，發展壯大。

2021年上半年在各區域的合同銷售金額及面積

類型	金額		面積	
	(百萬元 人民幣)	%	(平方米)	%
華南區域	4,982	17.7	332,656	19.2
西南區域	7,228	25.7	564,098	32.5
華中區域	1,452	5.2	150,959	8.7
華東區域	9,652	34.3	344,183	19.8
華北區域	4,803	17.1	344,107	19.8
合計	28,117	100.0	1,736,003	100.0

華南區域

包括粵港澳大灣區在內的華南區域作為中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，在國家發展大局中具有重要戰略地位。2021年上半年，本集團積極把握打造國際一流灣區和世界級城市群的歷史性重大機遇，全力推進在粵港澳大灣區的項目開發，在佛山市推出的佛山雲璟和佛山廣雅院項目均獲得市場廣泛好評。

期內，本集團在粵港澳大灣區的深圳、佛山、惠州以及廣西省的桂林等城市合共實現合同銷售金額人民幣49.82億元，實現合同銷售面積332,656平方米，分別佔本集團2021年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約17.7%和19.2%。

西南區域

成渝都市圈作為中國西南地區的重要經濟中心，房地產市場需求旺盛，是本集團最早進入的重要戰略區域之一，本集團也已經成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一。2021年上半年，本集團在成都的明星樓盤如成都碧雲天璽等項目持續熱銷，而在重慶市推出的霍克尼的好時光項目也取得了良好的銷售業績。

報告期內，本集團在西南區域的成都、資陽、重慶、昆明等城市合共實現合同銷售金額人民幣72.28億元，實現合同銷售面積564,098平方米，分別佔本集團2021年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約25.7%和32.5%。

華中區域

華中區域是全國的地理中心，擁有交通便利、經濟發達等優勢，正日漸成為中國中部崛起的重要力量。2021年上半年，本集團在武漢市的碧雲天等項目繼續熱銷，同時在河南省鄭州市推出的好時光也受到當地市民的青睞，在區域市場內的知名度和客戶口碑持續提升。

報告期內，本集團在華中區域的武漢和鄭州等城市合共實現合同銷售金額人民幣14.52億元，實現合同銷售面積150,959平方米，分別佔本集團2021年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約5.2%和8.7%。

華東區域

華東區域是中國最具經濟活力的中心之一，本集團長期高度關注該區域內具高增值潛力的核心城市，主力推進快周轉項目，杭州對越天、紹興春風十里、南通光啟花苑等項目均受到當地居民的熱烈歡迎，並推動本集團2021年上半年在長三角都市圈獲得良好的銷售業績。

報告期內，本集團在華東區域的南京、蘇州、南通、上海、杭州、寧波、紹興等城市合共實現合同銷售金額人民幣96.52億元，實現合同銷售面積344,183平方米，分別佔本集團2021年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約34.3%和19.8%。

華北區域

環渤海都市圈是中國北方最重要的經濟中心，本集團在華北區域專注於數個經濟最發達的城市如北京、天津和青島進行深耕發展。2021年上半年，本集團在該地區快速推進項目建設和銷售，同時在北京新獲取一幅土地，持續擴大在該區域的影響力。

報告期內，本集團在環渤海都市圈的北京、天津、青島等城市合共實現合同銷售金額人民幣48.03億元，實現合同銷售面積344,107平方米，分別佔本集團2021年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約17.1%和19.8%。

新開工項目

報告期內，本集團共有14個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為1,562,028平方米。

2021年上半年新開工項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	新開工 總建築面積 (平方米)
華南區域						
1	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100.00%	2022年	34,255
2	佛山雲環	佛山市順德區	住宅用地	35.00%	分期在2022-2023年竣工	56,392
3	佛山廣雅院	佛山市南海區	住宅及商業用地	49.00%	2022年	27,058
4	佛山好時光	佛山市順德區	住宅及商業用地	34.00%	2023年	136,655
5	桂林麓湖G地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	100.00%	2022年	61,365

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	新開工 總建築面積 (平方米)
西南區域						
6	成都好未來	成都市新津區	住宅及商業用地	100.00%	2022年	69,540
7	成都望花溪 (前稱：成都溫江 80畝項目)	成都市溫江區	住宅用地	100.00%	2022年	197,680
8	資陽花郡	資陽市高新區	住宅及商業用地	91.00%	2023年	143,397
9	重慶霍克尼的好時光	重慶市沙坪壩區	住宅及商業用地	100.00%	2023年	134,710
10	昆明好未來3號地	昆明市太平新區	住宅用地	63.00%	2023年	193,341
華東區域						
11	南通光啟花苑	南通市如皋	住宅用地	33.00%	2023年	152,692
12	寧波鳴翠東著 (前稱：寧波仇畢項目)	寧波市鄞州區	住宅用地	49.00%	2023年	93,929
13	揚州融悅春曉	揚州市杭集鎮	住宅用地	40.00%	2023年	199,389
華北區域						
14	北京西山相府 (前稱：北京門頭溝 項目)	北京市門頭溝區	住宅及商業用地	40.00%	2022年	61,626

竣工項目

報告期內，本集團共9個項目或項目分期竣工，合計建築面積約1,266,308平方米。

2021年上半年竣工情況

區域	竣工總建築面積 (平方米)
華南區域	254,863
西南區域	604,905
華中區域	52,152
華東區域	199,977
華北區域	154,411

在建項目

於2021年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有47個，合計總建築面積8,271,638平方米。

2021年6月30日在建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	在建 總建築面積 (平方米)
華南區域						
1	深圳家天下	深圳市大鵬新區	住宅及商業用地	10.00%	2022年	116,682
2	深圳好時光	深圳市坪山區	住宅及商業用地	20.00%	2023年	334,439
3	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100.00%	2022年	38,143
4	惠州康城四季	惠州市仲愷區	住宅及商業用地	100.00%	2022年	76,685
5	佛山雲環	佛山市順德區	住宅用地	35.00%	分期在2022-2023年竣工	147,015
6	佛山廣雅院	佛山市南海區	住宅及商業用地	49.00%	2022年	256,611
7	佛山好時光	佛山市順德區	住宅及商業用地	34.00%	2023年	136,655
8	桂林麓湖H、G地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	100.00%	分期在2021-2022年竣工	413,105
9	桂林麓湖D2地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70.00%	2022年	135,493

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	在建 總建築面積 (平方米)
西南區域						
10	成都大溪谷	成都市蒲江縣	住宅及商業用地	70.00%	分期在2021-2022年竣工	264,284
11	成都智薈城	成都市崇州	住宅及商業用地	100.00%	2021年	172,461
12	成都家天下	成都市雙流區	住宅及商業用地	60.00%	2021年	220,578
13	成都江山	成都市青白江區	住宅及商業用地	55.00%	分期在2021-2022年竣工	464,638
14	成都印未來	成都市郫都區	住宅及商業用地	50.00%	2022年	67,459
15	成都碧雲天璽	成都市天府新區	住宅及商業用地	50.00%	分期在2022-2023年竣工	239,657
16	成都好未來	成都市新津縣	住宅及商業用地	100.00%	2023年	192,996
17	成都溪府鴻雲	成都市蒲江縣	住宅及商業用地	30.00%	2023年	174,546
18	成都春嶼溪岸	成都市郫都區	住宅及商業用地	40.00%	2022年	81,441
19	成都香門第世家	成都市郫都區	住宅及商業用地	50.00%	2022年	59,244
20	成都望花溪 (前稱：成都溫江 80畝項目)	成都市溫江區	住宅用地	100.00%	2022年	197,680
21	資陽花郡	資陽市高新區	住宅及商業用地	91.00%	2023年	290,012
22	重慶霍克尼的好時光	重慶市沙坪壩區	住宅及商業用地	100.00%	2023年	134,710
23	昆明好未來3號地	昆明市太平新區	住宅用地	63.00%	2023年	193,341
24	昆明好未來4號地	昆明市太平新區	住宅用地	58.00%	2023年	285,771

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	在建 總建築面積 (平方米)
華中區域						
25	武漢花好園(東區)	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100.00%	分期在2022-2023年竣工	189,723
26	武漢碧雲天	武漢市東西湖區	住宅及商業用地	18.33%	2021年9月30日	184,857
27	武漢錦上花(西區)	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100.00%	2021年12月30日	60,231
28	鄂州香門第	鄂州市葛店高新區	住宅及商業用地	37.00%	分期在2021-2022年竣工	268,544
29	鄭州好時光	鄭州市上街區	住宅及商業用地	51.00%	分期在2022-2023年竣工	149,785
華東區域						
30	南京溧水家天下	南京市溧水經濟 開發區	住宅及商業用地	100.00%	2021年	96,497
31	南京花好園	南京市江北新區	住宅用地	65.00%	2022年	79,806
32	杭州360項目	杭州市拱墅區	工業、商業用地	44.00%	2021年	232,495
33	杭州對越天	杭州市江干區	住宅用地	100.00%	2022年	100,407
34	寧波潮悅南塘	寧波市海曙區	住宅用地	33.00%	2022年	205,273
35	寧波鳳麟府	寧波市奉化區	住宅用地	34.00%	2022年	157,313
36	寧波鳴翠東著 (前稱：寧波仇畢項目)	寧波市鄞州區	住宅用地	49.00%	2023年	93,881
37	紹興春風十里	紹興市越城區	住宅用地	51.00%	2023年	385,377
38	南通光啟花苑	南通市如皋	住宅用地	33.00%	2023年	241,875
39	揚州融悅春曉	揚州市杭集鎮	住宅用地	40.00%	2023年	199,389

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	預計竣工日期	在建 總建築面積 (平方米)
華北區域						
40	北京國祥府	北京市密雲區	住宅用地	22.50%	2022年	177,524
41	北京西山相府 (前稱：北京門頭溝 項目)	北京市門頭溝區	住宅及商業用地	40.00%	2022年	61,626
42	天津花郡	天津市武清區	住宅用地	70.00%	2021年	62,872
43	天津錦上花	天津市武清區	住宅用地	51.00%	2021年	137,418
44	保定滿城項目	保定市滿城區	住宅用地	51.00%	2022年	64,525
45	張家口幸福萬象	張家口市懷來縣	商服用地	55.00%	分期在2021-2022年竣工	235,108
46	青島碧雲天	青島市膠州	住宅用地	53.00%	分期在2022-2023年竣工	170,707
海外						
47	Parkwood Collection	新加坡	住宅用地	40%	2022年	22,759

待建項目

於2021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，合計總建築面積約為3,592,442平方米。

2021年6月30日待建項目明細表

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	待建 總建築面積 (平方米)
華南區域					
1	深圳梅林越華項目	深圳市福田區	新型產業用地	90.00%	126,610
2	佛山好時光	佛山市順德區	住宅用地	34.00%	104,655
3	桂林麓湖A2地塊	桂林市臨桂區	住宅用地	100.00%	26,214
4	桂林麓湖I2地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70.00%	147,583

項目序號	項目名稱	項目位置	土地性質	公司權益	待建 總建築面積 (平方米)
西南區域					
5	成都大溪穀	成都市蒲江縣	住宅及商業用地	70.00%	723,561
6	成都溪府鴻雲	成都市蒲江縣	住宅及商業用地	30.00%	134,567
7	成都雙流105畝項目	成都市雙流區	住宅及商業用地	5.00%	186,000
8	重慶霍克尼的好時光	重慶市沙坪壩區	住宅及商業用地	100.00%	43,518
9	重慶回興123畝項目	重慶市渝北區	住宅及商業用地	33.21%	146,983
10	重慶高新86畝項目	重慶市高新區	住宅用地	100.00%	118,549
11	昆明好未來	昆明市太平新區	住宅及商業用地	63.00%	503,711
華中區域					
12	武漢漢正街項目	武漢市礄口區	住宅及商業用地	50.00%	321,655
13	武漢錦繡城二期	武漢市洪山區	住宅及商業用地	50.10%	111,883
華東區域					
14	寧波杭州灣錦城名仕	寧波市杭州灣新區	住宅用地	90.00%	76,769
15	杭州浦樂73畝項目	杭州市濱江區	住宅用地	41.65%	182,304
華北區域					
16	北京密雲88畝項目	北京市密雲區	住宅用地	22.50%	177,008
17	天津營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、旅遊及商業用地	100.00%	168,339
18	張家口幸福萬象	張家口市懷來縣	商服用地	55.00%	292,533

土地儲備

於2021年6月30日，本集團在建及待建項目土地儲備建築面積約11,864,080平方米。

土地儲備總表

區域	在建項目 (平方米)	待建項目 (平方米)	土地儲備 總建築面積 (平方米)
華南地區	1,654,828	405,062	2,059,889
深圳	451,121	126,610	577,731
惠州	114,828	0	114,828
佛山	540,281	104,655	644,935
桂林	548,598	173,797	722,395
西南地區	3,038,818	1,856,889	4,895,707
成都	2,134,984	1,044,128	3,179,112
資陽	290,012	0	290,012
重慶	134,710	309,050	443,759
昆明	479,112	503,711	982,823
華中地區	853,140	433,538	1,286,678
武漢	703,355	433,538	1,136,893
鄭州	149,785	0	149,785
華東地區	1,792,313	259,073	2,051,386
南京	176,303	0	176,303
杭州	332,902	182,304	515,206
寧波	456,467	76,769	533,236
紹興	385,377	0	385,377
南通	241,875	0	241,875
揚州	199,389	0	199,389
華北地區	909,780	637,880	1,547,660
北京	239,150	177,008	416,158
天津	220,290	168,339	368,629
保定	64,525	0	64,525
張家口	235,108	292,533	527,641
青島	170,707	0	170,707
海外	22,759	0	22,759
新加坡	22,759	0	22,759
合計	8,271,638	3,592,442	11,864,080

社區服務

本集團旗下專注於社區服務的彩生活持續引領社區服務行業的潮流，憑藉出色的第三方拓展能力，同時兼顧收併購，實現了快速擴張，也建立了強大的團隊優勢和市場化優勢。截至2021年6月30日，彩生活合約管理總建築面積為5.649億平方米，為2,817個社區提供服務，遍佈全國279個城市。

報告期內，彩生活致力提升服務品質，提出「新」、「快」、「准」、「穩」等關鍵手段，針對項目的外牆、消防、電梯等客戶關注的問題進行提升；快速回應客戶訴求，解決現場硬件品質問題和客戶軟性服務訴求；通過企業微信對客戶提供一對一精準服務，長期關注建立客戶粘性；通過立體管控體系，聆聽業主原聲。

同時，彩生活以「溫度社區」為核心，開展多種社區活動，旨在豐富社群文化活動，促進鄰里關係，提高業主幸福指數，打造有趣、有愛、有溫度的生活家園。本集團於2021年春節期間在419個項目開展社區雲年會，參與人數達31萬人次。在5月開始舉行的為時兩個月的東方比鄰節上，全國超1,000個社區、超200萬業主參與了活動，奏響睦鄰友好篇章。

在智慧物業管理方面，2021年上半年彩生活成立了技術科研中心，進一步強化研發能力，發展智慧社區建設，對視頻監控、藍牙門禁對講、停車場、巡更、梯控等子系統進行完善，構建出各種智慧生活場景，通過安防體現出住戶日常使用的便利性、體驗性和參與性。

同時，面對新冠疫情和夏季洪澇災情，本集團物業管理前綫員工全力以赴，一線人員晝夜不歇，牢築社區安全屏障，保障業主的生命和財產安全，獲得了各級政府和眾多業主的肯定和好評。

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自(i)物業開發；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業經營服務；(iv)提供酒店住宿服務；及(v)物業項目管理及其他相關服務的所得收入。期內，本集團的收入達約人民幣10,952百萬元，較2020年同期約人民幣9,241百萬元上升18.5%。期內，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣153百萬元，較2020年同期約人民幣96百萬元上升58.7%。

下表載列各項目於2021年及2020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2021年6月30日止六個月			截至2020年6月30日止六個月		
	總收入	已出售總建築面積	平均售價	總收入	已出售總建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米
南京溧水家天下	2,026,328	163,773	12,373	-	-	-
天津家天下	1,864,781	160,260	11,636	-	-	-
桂林麓湖	1,474,193	239,776	6,148	926,254	148,583	6,234
成都智薈城	1,156,051	177,639	6,508	27,740	9,495	2,922
四川家天下	688,981	67,129	10,264	2,215,338	177,844	12,457
成都大溪谷	619,435	87,751	7,059	-	-	-
成都龍年中心	406,495	44,810	9,072	27,361	5,744	4,763
成都香門第	36,775	4,924	7,469	2,751,220	299,226	9,194
慈溪四季瓏玥華府	25,178	5,933	4,244	-	-	-
昆明麓湖	18,227	11,810	1,543	91,050	29,677	3,068
資陽花郡	1,418	185	7,665	-	-	-
成都看今朝	1,220	142	8,592	-	-	-
惠州紫金華府	-	-	-	210,620	25,071	8,401
四川美年廣場	-	-	-	101,593	5,918	17,167
慈溪悅城	-	-	-	50,479	9,046	5,580
成都龍吾	-	-	-	15,489	5,896	2,627
小計	8,319,082	964,132		6,417,144	716,500	
其他	34,849			213,647		
總計	8,353,931			6,630,791		

物業開發

當客戶獲得已竣工物業之控制權，且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時，本集團將於某一時點確認物業銷售收入。物業開發的收入指本集團出售持作出售的物業的所得款項。截至2021年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣8,354百萬元，較2020年同期約人民幣6,631百萬元增加26.0%，主要由於本年本集團新增結轉的樓盤確認收入較去年同期增加。

物業投資

物業投資產生的收入於截至2021年6月30日止六個月為約人民幣148百萬元，較2020年同期約人民幣197百萬元下降24.8%。此減少主要由於對外出租投資物業租賃面積減少所致。

物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2021年6月30日止六個月為約人民幣40百萬元，較2020年同期約人民幣7百萬元上升432.4%，由於收取代理租售佣金的增加。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2021年6月30日止六個月為約人民幣2,229百萬元，較2020年同期約人民幣2,124百萬元上升4.9%，主要是由於物業管理面積的增加。

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2021年6月30日止六個月為約人民幣40百萬元，較2020年同期增加71.6%，主要由於新冠肺炎疫情進一步緩解，旅遊業有所回暖。（2020年同期：人民幣24百萬元）。

其他

此項主要指物業項目管理及其他相關服務的所得收入。該項收入於截至2021年6月30日止六個月為約人民幣140百萬元，較2020年同期約人民幣258百萬元下降45.7%，主要由於處置生產及銷售燃油泵業務所致。

毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2021年6月30日止六個月為約人民幣2,277百萬元，較2020年同期約人民幣3,109百萬元下降26.7%，本集團的毛利率於截至2021年6月30日止六個月約為20.8%，而2020年同期的毛利率則約為33.6%。毛利率之下降主要是由於本期結轉項目的土地成本及資本化利息的增加。

其他收益及虧損

本集團於截至2021年6月30日止六個月錄得其他淨收益約人民幣438百萬元（2020年同期：其他淨虧損約人民幣246百萬元），此乃由於人民幣升值導致以美元計價的優先票據產生淨匯兌收益（包含對沖影響）約人民幣194百萬元（2020年同期：淨匯兌虧損約人民幣281百萬元）。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2021年6月30日止六個月為約人民幣159百萬元，與2020年同期人民幣156百萬元基本持平。

行政費用

本集團的行政費用於截至2021年6月30日止六個月為約人民幣763百萬元，較2020年同期約人民幣697百萬元上升9.5%，此增加主要由於本集團日常行政費用增加所致。

融資成本

本集團的融資成本於截至2021年6月30日止六個月約人民幣1,109百萬元，較2020年同期約人民幣927百萬元上升19.6%，此增加主要由於本集團帶息負債平均餘額增加所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支於截至2021年6月30日止六個月約人民幣795百萬元，較2020年同期約人民幣1,141百萬元下降30.4%，主要是由於期內地產銷售的毛利率較2020年同期下降，從而導致土地增值稅減少。

流動資金、財務及資本資源

銀行結餘及現金狀況

於2021年6月30日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣31,583百萬元（2020年12月31日：約人民幣28,631百萬元），與2020年12月31日相比上升10.3%。本集團的部分存款為受限制銀行存款，限於房地產開發使用。該等受限制銀行存款將於有關物業開發（與該等存款有關）完工後予以解除。

淨負債比率

淨負債比率於2021年6月30日為74.8%（2020年12月31日：75.0%）。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（含受限制／已抵押銀行存款）除以總權益計算。本集團通過優化其權益結構及嚴格執行現金流預算措施能夠保持合理的債務長短期比例，本期末淨負債率與去年末基本持平。

借款及本集團資產抵押

於2021年6月30日，本集團分別擁有借款合共約人民幣16,850百萬元（2020年12月31日：約人民幣11,196百萬元）、優先票據及債券合共約人民幣34,370百萬元（2020年12月31日：約人民幣35,648百萬元）及資產抵押證券合共約人民幣268百萬元（2020年12月31日：約人民幣20百萬元）。借款方面，其中約人民幣8,478百萬元（2020年12月31日：約人民幣3,690百萬元）將於一年內償還及約人民幣8,372百萬元（2020年12月31日：約人民幣7,506百萬元）將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣10,986百萬元（2020年12月31日：約人民幣14,490百萬元）將於一年內償還及約人民幣23,384百萬元（2020年12月31日：約人民幣21,158百萬元）將於一年後償還。資產抵押證券方面，約人民幣13百萬元（2020年12月31日：約人民幣20百萬元）將於一年內償還及約人民幣255百萬元（2020年12月31日：零）將於一年後償還。

於2021年6月30日，本集團絕大部份借款均以本集團的物業作抵押。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結餘及現金、借款、租賃負債及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。於本中期期間，本集團已採用外幣對沖工具以更好地管理匯兌對本集團營運造成的影響。

或然負債

(i)於2021年6月30日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款授予按揭融資提供約人民幣10,694百萬元（2020年12月31日：約人民幣12,843百萬元）的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團屆時有權接管相關物業的法定業權。擔保期自授出相關按揭貸款的日期開始，並於買家取得個人房地產所有權證時終止。(ii)本集團按個別基準就其應分攤合營企業及聯營公司就發展其項目所產生銀行借款項下的未償還責任提供擔保。於2021年6月30日，本集團就該等合營企業及聯營公司各自所借貸款所提供有關擔保應分攤的款額為約人民幣935百萬元（2020年12月31日：人民幣1,683百萬元）及約人民幣1,927百萬元（2020年12月31日：人民幣853百萬元）。董事認為，訂約方違約風險輕微，且擔保合約的公允值並不重大，因此，概無於截至2021年6月30日止六個月的財務報表確認擔保合約的撥備。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，撇除物業經營服務分部下為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約34,118名僱員（2020年12月31日：約35,965名僱員）。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的行業慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金（就中國香港特別行政區僱員而言）及國家管理的退休福利計劃（就中國大陸僱員而言）的供款、一項酌情花紅計劃及一項購股權計劃。

本公司於2009年10月27日採納購股權計劃。於2021年6月30日，共授出142,660,000份購股權。於本中期期間，3,064,000份購股權失效，2,387,000份購股權獲行使。於2021年6月30日，尚未行使之購股權數目為67,107,000份。

中期股息

董事會決議不派付期內之中期股息（2020年同期：無）。

企業管治守則

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

董事會由五名執行董事及四名獨立非執行董事組成。董事會負責領導及控制本公司，並掌管本集團業務、決策及表現，而且可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，惟日常的業務管理則已任命本公司的管理層負責。獨立非執行董事分別擁有財務會計、法律、環球經濟及房地產等方面的專業資格及相關管理經驗，並向董事會提供其專業意見。

期內，董事會認為本公司已遵守企業管治守則的所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則（「標準守則」），作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司曾就董事有否於截至2021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內均有遵守標準守則。

審核委員會

本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生（審核委員會主席）、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生。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）內部監控及財務申報事宜，包括審閱期內的未經審核中期業績。本公司的外聘核數師亦已審閱期內的未經審核中期業績。

購買、銷售或贖回本公司證券

優先票據及債券

於2021年2月10日，本公司發行本金額為150,000,000美元於2023年到期之額外11.875%優先票據（「**2023年到期之2月11.875%額外優先票據**」，與2020年6月1日所發行本金額為300,000,000美元的2023年到期之11.875%優先票據合併構成單一系列），以為其若干債務再融資。有關發行2023年到期之2月11.875%額外優先票據之進一步詳情於本公司日期為2021年2月11日之公告中披露。

於2021年2月19日，本公司完成要約以現金購買2021年到期之8.375%優先票據（「**2021年到期之8.375%優先票據**」）中本金總額為141,209,000美元的尚未償還2021年到期之8.375%優先票據（佔2021年到期之8.375%優先票據尚未償還總額的約29.39%）。其後，本公司已於2021年3月8日到期時償付其後仍未償還的2021年到期之8.375%優先票據的總額。

於2021年3月2日，本公司發行本金額為250,000,000美元於2024年到期之優先票據，票面息率為每年10.875%（「**2024年到期之10.875%優先票據**」），以為其若干債務再融資。有關2024年到期之10.875%優先票據之詳情於本公司日期為2024年3月3日之公告中披露。

於2021年3月17日，本公司發行本金額為50,000,000美元於2023年到期之優先票據，票面息率為每年14.5%，以為其若干債務再融資。

於2021年6月1日，本公司完成要約以現金購買2021年到期之7.375%優先票據（「**2021年到期之7.375%優先票據**」）中本金總額為100,000,000美元的尚未償還2021年到期之7.375%優先票據。其後，本公司於2021年6月17日另行要約以現金購買尚未償還的2021年到期之7.375%優先票據，並結清2021年到期之7.375%優先票據的本金總額187,844,000美元。

於2021年6月3日，本公司發行本金額為100,000,000美元於2023年到期之額外11.875%優先票據（與本公司於2020年6月1日及2021年2月10日所發行本金額為450,000,000美元的2023年到期之11.875%優先票據合併構成單一系列），以為其若干債務再融資。

於2021年6月16日，本公司發行本金額為200,000,000美元於2024年到期之優先票據，票面息率為每年14.5%（「**2024年到期之14.5%優先票據**」），以為其若干債務再融資。

於截至2021年6月30日止六個月，本公司於市場上購回本金總額為50,100,000美元的部分優先票據，包括：(i)本金總額為3,200,000美元的部分尚未償還2023年到期之10.875%優先票據，佔2023年到期之10.875%優先票據於首次上市時的約0.71%；(ii)本金總額為7,000,000美元的部分尚未償還2023年到期之11.875%優先票據，佔2023年到期之11.875%優先票據於首次上市時的約1.27%；(iii)本金總額為6,500,000美元的部分尚未償還2023年7月票據，佔2023年7月票據於首次上市時的約1.86%；(iv)本金總額為15,000,000美元的部分尚未償還2023年10月票據，佔2023年10月票據於首次上市時的約4.69%；及(v)本金總額為18,400,000美元的部分尚未償還2024年3月票據，佔2024年3月票據於首次上市時的約7.36%）（統稱「**購回票據**」）。購回票據已於2021年6月30日註銷。有關詳情請參閱本公司日期為2021年7月7日的公告。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2021年6月30日止六個月概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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2021年中期報告將於適當時間在上述網站刊發及隨後寄發予本公司股東。

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
主席兼執行董事
潘軍

香港，2021年8月25日

於本公告刊發日期，本公司執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、柯卡生先生、張惠明先生及陳新禹先生；本公司非執行董事為廖騫先生；及本公司獨立非執行董事為何敏先生、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生。