



无惧

无题（局部） | 六角彩子 | 2018 | 亚克力画布 | 100.5 × 100 cm | BAO COLLECTION
Copyright © 2021 Ayako Rokkaku. All rights reserved.

二零二一年 中期報告

花
樣
年
FANTASIA

花樣年控股集團有限公司
FANTASIA HOLDINGS GROUP CO., LIMITED
股份代號：01777.HK

有 趣 / 有 味 / 有 料

致力于成爲有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者。

目錄

CONTENTS

公司資料	2
榮譽與獎項	3
主席報告	9
管理層討論及分析	14
權益披露	33
公司管治及其他資料	37
簡明綜合財務報表審閱報告	42
簡明綜合損益及其他全面收益表	43
簡明綜合財務狀況表	44
簡明綜合權益變動表	46
簡明綜合現金流量表	48
簡明綜合財務報表附註	50

董事

執行董事

潘軍先生
(主席兼首席執行官)

曾寶寶小姐
柯卡生先生
張惠明先生
陳新禹先生

非執行董事

廖騫先生

獨立非執行董事

何敏先生
王沛詩女士，太平紳士
郭少牧先生

公司秘書

楊利女士

授權代表

潘軍先生
楊利女士

審核委員會

何敏先生(委員會主席)
王沛詩女士，太平紳士
郭少牧先生

薪酬委員會

郭少牧先生(委員會主席)
潘軍先生
何敏先生
王沛詩女士，太平紳士

提名委員會

潘軍先生(委員會主席)
曾寶寶小姐
何敏先生
王沛詩女士，太平紳士
郭少牧先生

核數師

德勤•關黃陳方會計師行
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國民生銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司

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

於開曼群島主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A,
Block 3, Building D
P.O. Box 1586
Gardenia Court
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

上市資料

本公司股份上市
普通股
香港聯合交易所有限公司
股份代號：1777

網址

<http://www.cnfantasia.com>



1



2



3



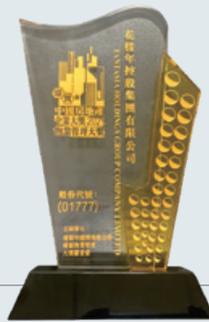
4



5



6



7



8

序號	獲獎單位	獎項名稱	授予機構
1	花樣年控股	2021中國房地產百強企業TOP 50	中國指數研究院
2	花樣年控股	2021中國房地產百強企業—穩健性TOP 10	中國指數研究院
3	花樣年控股	2021中國房地產百強企業—融資能力TOP 10	中國指數研究院
4	花樣年控股	2021中國大陸在港上市房地產公司投資價值TOP 10	中國指數研究院
5	花樣年控股	2021值得資本市場關注的房地產公司	中國指數研究院
6	花樣年控股	2021中國房地產上市公司產品力領先企業—藝術科技	中國指數研究院
7	花樣年控股	優質中國房地產企業大獎	優質中國房地產企業大獎籌委會
8	花樣年·好時光	城市更新十大優秀實踐者	克而瑞



9



10



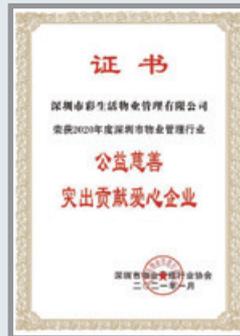
11



12



13



15



16

序號	獲獎單位	獎項名稱	授予機構
9	桂林花樣年麓湖國際	AHLA亞洲人居景觀獎—人居專項·藝術設計類優秀獎	亞洲人居景觀獎組委會、棲地設計
10	花樣年·好時光	美尚獎—建築設計專項優秀獎	美尚獎組委會
11	成都花樣年·花漾錦江	美尚獎—空間設計專項優秀獎	美尚獎組委會
12	花樣年昆明好未來項目 好吃不懶餐廳	美尚獎—軟裝設計專項優秀獎	美尚獎組委會
13	佳兆業·花樣年·廣雅院	美尚獎—創新概念設計優秀獎	美尚獎組委會
14	彩生活	最佳物業公司	智通財經
15	彩生活	公益慈善突出貢獻愛心企業	深圳市物業管理行業協會
16	彩生活	2021中國物業服務上市企業資本市場表現TOP 20	觀點指數研究院



17

毛利率	排名	物企名稱	毛利率增幅 (百分比)
95.00%	1	彩生活	12.5
87.83%	2	正榮服務	81.7
85.56%	3	華陽物業	84.4
83.40%	4	恒大物業	6
82.40%	5	博園物業	5.8
95.00%	6	浙江服務	4
83.20%	7	萬安物業	3.2
83.56%	8	北平物業	2.8
82.07%	9	佳兆業	2.5
81.08%	10	新力服務	2.2

18



19



20



21



22



23



24

序號	獲獎單位	獎項名稱	授予機構
17	彩生活	2021中國物業服務企業TOP 50	觀點指數研究院
18	彩生活	2020年港股物企社區增值服務毛利率榜第一名	樂居財經
19	彩生活	2021中國物業服務百強企業	中國指數研究院
20	彩生活	2021中國互聯網社區運營領先企業	中國指數研究院
21	彩生活	2021中國物業科技賦能領先企業	中國指數研究院
22	彩生活	2021中國物業服務百強企業服務規模TOP 10	中國指數研究院
23	彩生活	2021中國物業服務百強服務質量領先企業	中國指數研究院
24	彩生活	2021中國物業服務企業品牌價值100強	上海易居房地產研究院



25



26



27



28



29



30



31



32

序號	獲獎單位	獎項名稱	授予機構
25	彩生活	中國物業服務ESG發展優秀企業	中國指數研究院
26	彩生活	中國物業服務上市公司綜合實力TOP 10	中國指數研究院
27	彩生活	中國物業服務上市公司市場拓展能力TOP 10	中國指數研究院
28	彩生活	中國物業服務上市公司規模TOP 10	中國指數研究院
29	彩生活	2021中國上市物業服務投資價值優秀企業	中國指數研究院
30	彩生活	藍籌物業百強企業	經濟觀察報
31	彩生活	卓越品牌價值企業	經濟觀察報
32	萬象美	2021中國商業物業管理優秀企業	中國指數研究院



33



34



35



36



37



38



39

序號	獲獎單位	獎項名稱	授予機構
33	萬象美	卓越服務力價值企業	經濟觀察報
34	開元國際	2021中國高端物業服務領先企業	中國指數研究院
35	開元國際	2021中國特色物業服務領先企業—高端住宅	中國指數研究院
36	開元國際	2021中國物業服務百強滿意度領先企業	中國指數研究院
37	開元國際	高端物業「美好生活」運營商	經濟觀察報
38	城發公司	2021中國房地產城市更新優秀企業	中國指數研究院
39	盧灣68	A「設計大獎賽」	ICSID(國際工業設計協會)



花樣年集團董事局主席
潘軍先生

致尊敬的股東：

本人欣然向各位股東提呈花樣年控股集團有限公司（「花樣年」或「本公司」）連同其附屬公司（統稱「本集團」）截至2021年6月30日止六個月的業務回顧與展望。

一、業績

本集團2021年上半年實現營業收入約人民幣109.52億元，同比增長18.5%。期內淨利潤為約人民幣3.03億元，同比增長9.5%。期內歸屬於本公司擁有人淨利潤約為人民幣1.53億元，同比增長58.7%。

二、2021年上半年回顧

2021年上半年，面對全球疫情帶來的不確定因素，中央政府堅持穩中求進工作總基調，統籌推進疫情防控和

經濟社會發展，中國經濟持續穩定恢復，上半年國內生產總值人民幣532,167億元，同比增長12.7%，最近兩年平均增長5.3%。

房地產行業方面，2021年上半年商品房銷售額人民幣92,931億元，同比增長38.9%；比2019年1-6月份增長31.4%，最近兩年平均增長14.7%，房地產行業依舊體現其在國民經濟發展中的支柱作用。

2021年上半年，本集團以二次創業的心態，按照聚焦「地產+社區」的整體戰略佈局，持續深化「地產開發」和「社區服務」雙頭部業務，向「高效運營」、「精準投資」、「穩健財務」、「滿意服務」要效益，各項業務均取得明顯進步。



成都 花樣年·好未來



重慶 花樣年·霍克尼的好時光

高效運營

2021年上半年，面對新冠疫情帶來的不利影響，本集團積極應變，取得了良好的銷售成績，實現合同銷售金額人民幣281.17億元，同比增長60.6%，相應已售建築面積約為1,736,003平方米，同比增長28.2%，為實現全年銷售目標打下紮實基礎。

同時，2021年上半年公司以回款為重點，在各個環節實現精細管控，在銷售環節以提升回款為目標制定銷售策略和優惠政策；在售後環節要求區域財務強力督辦後續回款速度；在考核環節提升回款完成率在考核中所佔比重，從而實現了良好的回款目標。

本集團的產品力也持續提升。花樣年新的「趣」、「味」、「料」產品線摒棄傳統的剛需、剛改邏輯劃分，而以不同客戶的生活主張和空間需求作為標準，為每一個項目打造了獨立的故事線，結合藝術與科技進行產品呈現，全面提升產品核心競爭力。2021年以來多個具備「花樣年」產品特點的優質項目落地，比如位於重慶的「趣」產品霍克尼的好時光和位於佛山的「味」產品廣雅院，引發市場關注和好評。

精准投資

2021年上半年，本集團針對集中供地政策帶來的新變化採取針對措施，實現精准拿地，累計在重慶、佛山、杭州、北京等一二線城市獲取6幅優質土地，為本集團未來的銷售增長奠定堅實基礎。

在購地策略方面，本集團緊盯政策變化，適時調整策略，並按照精准拿地的要求，優化投資決策流程，明確投資定量財務標準，綜合投資、營銷、客研、市策、產品、融資等各個部門，提升綜合投資能力；繼續圍繞五大都市圈擴大戰略縱深，深耕重點城市；繼續按照快周轉策略，購地方式以招拍掛為主，項目規模以中小型為主；同時強化多元化拿地策略，包括加強城市更新拿地優勢，加強與優秀開發商合作，強強聯合資源共享，以進一步擴大本集團的土地優勢。

穩健財務

穩健發展一直是本集團發展的信念之一。2021年上半年，本集團積極進行債務管理，截至2021年6月底，本集團的淨借貸比率為74.8%，維持在行業健康的水準。

2021年上半年特別是5月份以來，受到境外房地產美元債整體市場波動加劇的影響，本集團境外美元債價格出現波動。董事會和管理層對此高度重視，積極與投資人溝通並採取一系列債務管理措施：包括5月以來在公開市場進行債券回購，並對2021年10月份到期的5億美元債券進行兩次要約回購，合共提前償還2.88億美元，有效降低短期負債；於6月成功發行2億美元3年期美元債，實現債務年期結構的優化管理，凸顯資本市場對本集團穩健財務和長遠發展的強烈信心。

下一步，本集團將按照「降總債、降美元債、降短債、降融資成本」的總體思路，積極對主要財務指標進行優化；積極做好債務管理，優化債務渠道結構和年期結構，降低境外債務比例和短期債務比例；進一步優化資本結構，充分利用境內外資本市場，特別是境內外的銀行融資，降低融資成本。

滿意服務

2021年上半年，本集團旗下彩生活服務集團有限公司（簡稱「彩生活」）以「滿意服務」為著力點持續深耕物業基礎服務，將管理細節與服務意識作為工作重點，自上而下實現從「管理物」到「服務人」的改變。配合服務品質提升工作，彩生活對項目從「海-陸-空」三維管控體系進行立體管控，即通過城市公司、區域公司、總部三個層級將督查和管控及時落地，對社區服務實現精細化管理。彩生活也積極提高社區溫度，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。

從升級改造硬件設備，到策劃開展社區活動，本集團的社區服務業務在持續改進和優化，力求為業主提供更細緻、更全面的服務，謀求企業更長遠、更健康的發展。憑藉對社區深刻的認知和理解，我們將持續發現、挖掘、提升社區業務的價值，建設人文、科技和溫度三足支撐的美好社區。

三、 展望未來

展望2021年下半年，全球疫情仍在持續演變，外部不穩定、不確定因素比較多。預期下半年我國經濟仍將持續穩定恢復，穩中加固，穩中向好，中央政府將持續深化供給側結構性改革，著力釋放內需潛力，紮實推進高品質發展，而房地產行業「要堅持房子是用來住的、不是用來炒的」的政策方向不會改變，房地產市場將繼續平穩健康發展。



重慶 花樣年·霍克尼的好時光

2021年下半年，花樣年將繼續秉承「有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者」的願景，秉持著二次創業的精神，聚焦「地產開發」和「社區服務」雙頭部戰略，修煉內功，形成核心競爭力：向「高效運營」要效益，強化運營體系建設，以利潤和現金流為導向提升運營速度，以激勵牽引、獎優罰劣為規範激發組織活力，以企業文化價值為精神指引，回歸初心，共創價值；向「精準投資」要效益，精準佈局5大城市群高潛力城市，通過招拍掛獲取快周轉地塊，同時通過城市更新獲取高利潤項目；向「穩健財務」要效益，積極做好債務管理，繼續優化債務結構，拓展融資渠道，降低融資成本；向「滿意服務」要效益，通過紮紮實實的基礎服務和增值服務，實現發展規模和業主滿意度的提升。

我們相信，通過上述努力，花樣年將繼續為客戶提供更優質的產品和服務，為股東和投資者提供更好的回報！

四、致謝

花樣年的發展及良好業績，離不開股東、債券持有人、業務合作夥伴的信任和支援及全體員工的不懈努力。本人藉此機會代表董事會向各位致以誠摯的感謝！

潘軍

主席

2021年8月25日



重慶 花樣年·霍克尼的好時光

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）。



成都 花樣年·好未來



成都 花樣年·好未來

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。



花樣年•知美術館「未知|尹秀珍」展

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同約人民幣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）。



花樣年•知美術館「未知|尹秀珍」展

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人民幣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人民幣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%。



成都 花樣年·好未來

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



佛山 佳兆業·花樣年·廣雅院

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历史性重大機遇，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環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，本集團也已成爲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%。

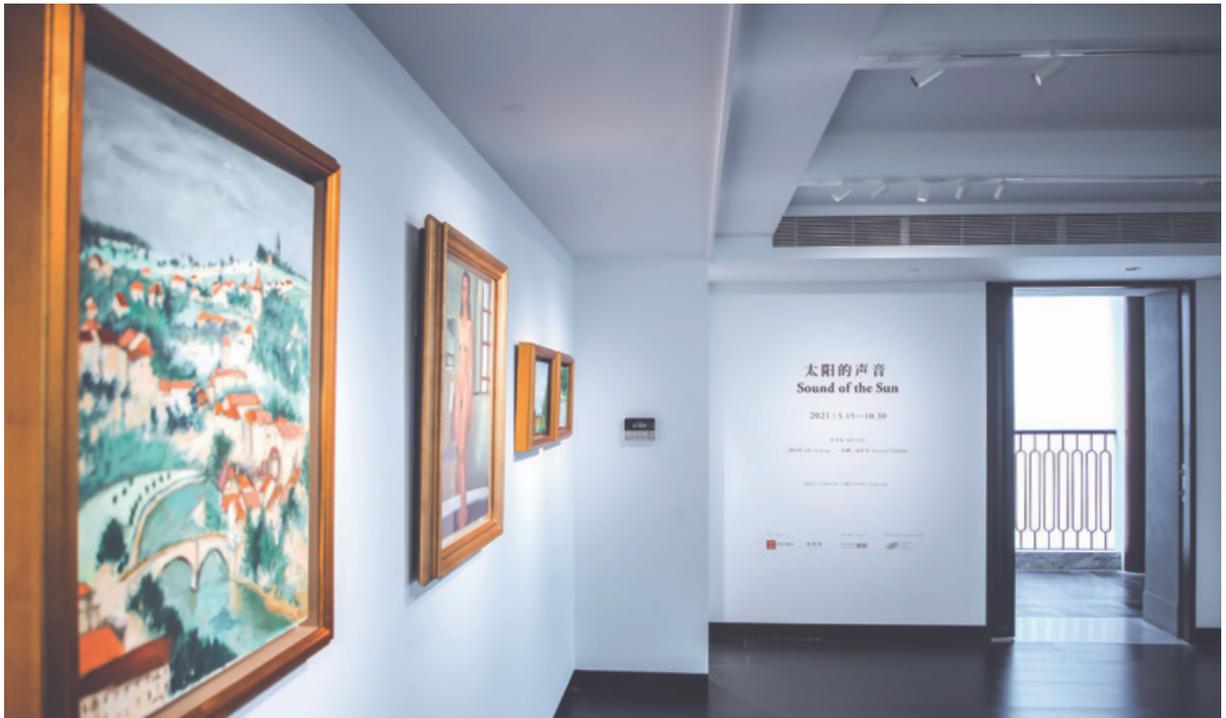
華北區域

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。



上海花樣年·烏南396「太陽的聲音」展覽

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	佛山雲璟	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
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

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	佛山雲璟	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
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

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)
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
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

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
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
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	200,290	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



成都 花樣年•好未來

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。



花樣年·知美術館「未知|尹秀珍」展

董事及主要行政人員權益及淡倉

截至2021年6月30日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或被視為擁有之權益及淡倉），或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所之規定，董事及本公司主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉如下：

- (i) 本公司股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	於2021年 6月30日		
		於本公司 普通股之權益	於本公司相關 股份之權益	於本公司之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	3,314,090,500 ⁽¹⁾	–	57.41%
	實益擁有人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
潘軍先生	實益擁有人	–	9,980,000 ⁽²⁾	0.17%
何敏先生	實益擁有人	–	1,600,000 ⁽²⁾	0.03%

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited（「Fantasy Pearl」）由Ice Apex Limited（「Ice Apex」）擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited（「Graceful Star」）擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2011年8月29日，有關董事根據本公司購股權計劃獲授可認購有關數目本公司股份之購股權。
- (3) 於2021年6月30日，本公司已發行股份數目為5,772,597,864股。

(ii) 本公司債權證之好倉：

董事姓名	權益性質	持有權益之債權證	所持債權證之本金額	於2021年6月30日於債權證之權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	本公司所發行於2023年到期的9.875%優先票據	3,000,000美元 ⁽¹⁾	0.94%
	於受控法團之權益	本公司所發行於2024年到期的10.875%優先票據	4,000,000美元 ⁽²⁾	1.6%
郭少牧先生	實益擁有人	本公司所發行於2022年到期的7.95%優先票據	200,000美元	0.067%

附註：

- (1) 該等債權證由Fantasy Pearl持有，而Fantasy Pearl由曾寶寶小姐間接擁有80%股權。
- (2) 該等金額包括(i) Fantasy Pearl持有的2,000,000美元；及(ii)真實藝術基金會有限公司（一間由曾寶寶小姐全資擁有的公司）持有的2,000,000美元。

(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2021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 ⁽¹⁾	普通股	80%
潘軍先生	於受控法團之權益	20 ⁽²⁾	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. 彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2021年
				6月30日 於相聯法團之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	982,640,851	普通股	67.54%
潘軍先生	實益擁有人	1,755,440 ⁽⁴⁾	普通股	0.12%

附註：

- 該等權益由本公司、Splendid Fortune Enterprise Limited (「Splendid Fortune」)及Fantasy Pearl分別持有756,245,031股、224,163,455股及2,232,365股。
- 本公司由Fantasy Pearl擁有57.41%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有。因此，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的彩生活股份中擁有權益。
- Splendid Fortune由Fantasy Pearl及蔚成有限公司分別擁有67.36%及32.64%權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於Splendid Fortune所持有的彩生活股份中擁有權益。
- 其乃指彩生活授出訂有歸屬期之購股權。

C. 深圳市彩之雲網絡科技有限公司(「彩之雲網絡」)

董事	權益性質	所持股權金額	於2021年
			6月30日 於相聯法團之 權益概約百分比
潘軍先生	實益擁有人	人民幣7,000,000元 ⁽¹⁾	70%

附註：

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

除上文披露者外，於2021年6月30日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之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2021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（董事及本公司主要行政人員除外）或機構擁有本公司股份或相關股份5%或以上之權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	股份數目	於2021年6月30日
			於本公司之 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,314,090,500 (L)	57.41%
Ice Apex ⁽¹⁾	於受控法團之權益	3,314,090,500 (L)	57.41%
TCL科技集團股份有限公司 ⁽²⁾ (前稱TCL集團公司)	於受控法團之權益	1,012,740,000 (L)	17.54%

(L) 指好倉

(S) 指淡倉

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star各自擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2021年6月30日，利嶸發展有限公司持有1,012,740,000股本公司股份，佔本公司17.54%股權。利嶸發展有限公司由TCL Technology Investments Limited全資擁有，而TCL Technology Investments Limited由TCL科技集團股份有限公司全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，TCL科技集團股份有限公司被視為於利嶸發展有限公司所持有的股份中擁有權益。

除以上所披露者外，於2021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。

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。期內，董事會認為本公司已遵守所有企業管治守則的守則條文。

董事會組成

於2021年6月30日，董事會由一共九名董事組成，包括五名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。除廖建文博士於2021年5月12日辭任獨立非執行董事職務外，董事會組成與2020年年報所披露者保持一致，有關董事會組成詳情載於本報告第2頁。

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。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則第3.25及3.26條成立薪酬委員會（「薪酬委員會」）。為遵守企業管治守則，董事會於2012年3月12日採納薪酬委員會的經修訂權責範圍。薪酬委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

薪酬委員會現由一名執行董事（即潘軍先生）及三名獨立非執行董事（包括何敏先生、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生（薪酬委員會主席））組成。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

本公司已遵照上市規則成立提名委員會（「提名委員會」），以履行審閱董事會架構及向董事會提名適當人選之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2013年8月30日及於2019年3月27日採納提名委員會的經修訂權責範圍。提名委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

提名委員會現由兩名執行董事(包括潘軍先生(提名委員會主席)及曾寶寶小姐)及三名獨立非執行董事(包括何敏先生、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生)組成。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及重新委任董事向董事會提出推薦意見。

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。

購股權計劃

本公司於2009年10月27日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。於截至2021年6月30日止六個月財務期間之期初及期末購股權計劃項下尚未行使購股權以及於有關期間內購股權計劃項下已授出、已行使、已失效或已註銷的購股權詳情載列如下:

以下摘要載列於2021年6月30日根據購股權計劃所授出之購股權變動詳情:

姓名	授予日期	行使價 港元	於授予 日期之股份 收市價 港元	於2021年 1月1日 之結餘	購股權數目			於2021年 6月30日 之結餘	附註
					期內授出	期內可行使 /已行使	期內已註銷 /失效		
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)
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)
其他僱員	2011年8月29日	0.836	0.82	5,885,000	-	1,750,000	-	4,135,000	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	27,936,500	-	471,240	12,618,760	14,846,500	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	40,115,700	-	166,200	13,383,800	26,565,700	(3)
總計				95,497,200	-	2,387,440	26,002,560	67,107,200	

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之購股權最多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之購股權最多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之購股權最多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之購股權最多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之購股權最多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之購股權最多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之購股權最多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之購股權最多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之購股權最多70%。

彩生活於2014年6月11日採納一項購股權計劃（「彩生活購股權計劃」）。於截至2021年6月30日止六個月財務期間之期初及期末彩生活購股權計劃項下尚未行使購股權以及於有關期間內彩生活購股權計劃項下已授出、已行使、已失效或已註銷的購股權詳情載列如下：

獲授人姓名	授出日期	行使價 港元	購股權數目				於2021年 6月30日 的結餘	附註
			於2021年 1月1日 的結餘	期內授出	期內行使	期內註銷 /失效		
董事								
潘軍先生	2014年9月29日	6.66	547,790	-	-	-	547,790	(1)
			347,650	-	-	-	347,650	(2)
	2015年4月30日	11.00	180,000	-	-	-	180,000	(3)
	2016年3月18日	5.764	180,000	-	-	-	180,000	(4)
譚振雄先生	2018年11月27日	4.11	500,000	-	-	-	500,000	(6)
	2014年9月29日	6.66	150,000	-	-	-	150,000	(1)
	2015年4月30日	11.00	180,000	-	-	-	180,000	(3)
	2016年3月18日	5.764	180,000	-	-	-	180,000	(4)
許新民先生	2018年11月27日	4.11	200,000	-	-	-	200,000	(6)
	2014年9月29日	6.66	150,000	-	-	-	150,000	(1)
	2015年4月30日	11.00	180,000	-	-	-	180,000	(3)
	2016年3月18日	5.764	180,000	-	-	-	180,000	(4)
	2018年11月27日	4.11	200,000	-	-	-	200,000	(6)
小計			3,175,440	-	-	-	3,175,440	
本集團僱員								
	2014年9月29日	6.66	9,855,844	-	-	(1,974,078)	7,881,766	(1)
			9,772,880	-	-	(2,602,090)	7,170,790	(2)及(5)
	2015年4月30日	11.00	12,880,936	-	-	(1,688,594)	11,192,342	(3)
	2016年3月18日	5.764	13,537,804	-	-	(1,775,404)	11,762,400	(4)
	2018年11月27日	4.11	18,564,720	-	-	(1,900,000)	16,664,720	(6)
小計			64,612,184	-	-	(9,940,166)	54,672,018	
總計			67,787,624	-	-	(9,940,166)	57,847,458	

附註：

- (1) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2024年9月28日到期。
- (2) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2015年9月29日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2016年9月29日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2017年9月29日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2024年9月28日到期。
- (3) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2016年4月30日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2017年4月30日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2018年4月30日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2025年4月29日到期。
- (4) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2017年3月18日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2018年3月18日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2019年3月18日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2026年3月17日到期。
- (5) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i)其中三分之一於授出日期第一週年(即2019年11月27日)歸屬；(ii)另外三分之一於授出日期第二週年(即2020年11月27日)歸屬；及(iii)餘下三分之一於授出日期第三週年(即2021年11月27日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2028年3月17日到期。

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年到期的優先票據，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。

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43至87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截至2021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、權益變動表和現金流量表和若干解釋附註。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》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,並按照協定的委聘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

2021年8月25日

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	3	10,803,384	9,044,252
租賃		148,310	197,243
總收入		10,951,694	9,241,495
銷售及服務成本		(8,674,437)	(6,132,801)
毛利	4	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)	17	(16,959)	(32,392)
投資物業公允值變動	11	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	25	(6,733)	162,595
除稅前利潤	6	1,097,731	1,417,998
所得稅開支	5	(794,795)	(1,141,398)
期內利潤		302,936	276,600
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值收益(虧損)		16,468	(5,839)
其後將不會重新分類至損益的項目：			
指定為按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)			
之權益工具的公允值(虧損)收益		(7,173)	3,090
遞延稅項影響		1,793	(773)
		(5,380)	2,317
期內其他全面收益(開支)(扣除所得稅)		11,088	(3,522)
期內全面收益總額		314,024	273,078
以下各項應佔期內利潤：			
本公司擁有人		152,755	96,238
其他非控股權益		150,181	180,362
		302,936	276,600
以下各項應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		166,426	91,596
其他非控股權益		147,598	181,482
		314,024	273,078
每股盈利—基本(人民幣分)	8	2.65	1.67
每股盈利—攤薄(人民幣分)	8	2.64	1.66

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	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	9	1,125,014	1,216,526
使用權資產	10	641,131	697,905
投資物業	11	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	12	2,753,853	2,329,732
無形資產	13	1,032,904	953,461
其他應收款項	16	703,763	679,358
合約資產	15	6,733	14,572
應收關連方款項	30(b)	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
流動資產			
待售物業	14	38,597,073	32,709,730
合約資產	15	823,621	801,968
合約成本		392,384	348,236
應收賬款及其他應收款項	16	5,096,657	9,097,375
可收回稅項		32,501	114,384
應收關連方款項	30(b)	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
		79,991,692	76,223,800
		109,621,934	105,550,206

於2021年6月30日

	附註	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)
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	19	10,223,994	7,926,045
合約負債		12,157,490	17,264,645
衍生金融工具	18	99,114	193,780
應付關連方款項	30(b)	1,156,859	817,461
稅項負債		6,450,912	6,464,480
於一年內到期之借款	20	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	21	10,986,416	14,489,978
已發行資產抵押證券	22	12,581	20,206
撥備		–	31,184
		49,633,416	50,985,047
流動資產淨值			
		30,358,276	25,238,753
總資產減流動負債			
		59,988,518	54,565,159
非流動負債			
衍生金融工具	18	21,231	688
遞延代價	19	32,242	–
遞延稅項負債		1,076,692	1,310,494
於一年後到期之借款	20	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	21	23,383,819	21,158,479
已發行資產抵押證券	22	255,000	–
		33,373,883	30,241,517
資產淨值			
		26,614,635	24,323,642
資本及儲備			
股本	23	498,787	498,588
儲備		13,838,952	14,030,208
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		14,337,739	14,528,796
		12,276,896	9,794,846
		26,614,635	24,323,642

簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔									非控股權益應佔					
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元	股份付款 儲備 人民幣千元	出資儲備 人民幣千元	法定儲備及 任意儲備 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	累計溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	彩生活 股份付款 儲備 人民幣千元	星晨 股份付款 儲備 人民幣千元	其他 非控股權益 人民幣千元	小計 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)	498,588	890,358	1,169,342	14,353	40,600	321,390	9,589	11,145	11,573,431	14,528,796	240,374	-	9,554,472	9,794,846	24,323,642
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	152,755	152,755	-	-	150,181	150,181	302,936
指定為現金流對沖的對沖工具公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	16,468	-	16,468	-	-	-	-	16,468
指定為按公允價值計入其他全面 收益之權益工具的公允價值收益	-	-	-	-	-	-	(3,729)	-	-	(3,729)	-	-	(3,444)	(3,444)	(7,173)
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	932	-	-	932	-	-	861	861	1,793
期內其他全面(開支)收益	-	-	-	-	-	-	(2,797)	16,468	-	13,671	-	-	(2,583)	(2,583)	11,088
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	(2,797)	16,468	152,755	166,426	-	-	147,598	147,598	314,024
於行使本公司購股權時發行股份	199	1,963	-	(493)	-	-	-	-	-	1,669	-	-	-	-	1,669
向本公司股東宣派的股息(附註7)	-	(342,315)	-	-	-	-	-	-	-	(342,315)	-	-	-	-	(342,315)
支付予附屬公司非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(65,167)	(65,167)	(65,167)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,787,429	1,787,429	1,787,429
確認以權益結算並以股份支付的款項 (附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,330	-	-	1,330	1,330
收購附屬公司(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	808,936	808,936	808,936
向非控股股東收購附屬公司額外權益	-	-	(78,998)	-	-	-	-	-	62,161	(16,837)	-	-	(184,900)	(184,900)	(201,737)
出售附屬公司(附註25)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13,176)	(13,176)	(13,176)
轉讓	-	-	-	-	-	61,297	-	-	(61,297)	-	-	-	-	-	-
於2021年6月30日(未經審核)	498,787	550,006	1,090,344	13,860	40,600	382,687	6,792	27,613	11,727,050	14,337,739	241,704	-	12,035,192	12,276,896	26,614,635
於2020年1月1日(經審核)	498,359	1,174,950	1,090,196	16,264	40,600	235,804	8,471	439	10,671,159	13,736,242	233,676	5,744	6,616,326	6,855,746	20,591,988
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	96,238	96,238	-	-	180,362	180,362	276,600
指定為現金流對沖的對沖工具公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(5,839)	-	(5,839)	-	-	-	-	(5,839)
指定為按公允價值計入其他全面 收益之權益工具的公允價值收益	-	-	-	-	-	-	1,597	-	-	1,597	-	-	1,493	1,493	3,090
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	(400)	-	-	(400)	-	-	(373)	(373)	(773)
期內其他全面收益(開支)	-	-	-	-	-	-	1,197	(5,839)	-	(4,642)	-	-	1,120	1,120	(3,522)
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	1,197	(5,839)	96,238	91,596	-	-	181,482	181,482	273,078
於行使本公司購股權時發行股份	68	645	-	(154)	-	-	-	-	-	559	-	-	-	-	559
分派予本公司股東的股息(附註7)	-	(288,384)	-	-	-	-	-	-	-	(288,384)	-	-	-	-	(288,384)
支付予附屬公司非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(65,752)	(65,752)	(65,752)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,088	5,088	5,088
確認以權益結算並以股份支付的款項 (附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,349	-	-	3,349	3,349
出售附屬公司(附註25)	-	-	-	-	-	-	-	-	5,744	5,744	-	(5,744)	(142,580)	(148,324)	(142,580)
轉讓	-	-	-	-	-	57,039	-	-	(57,039)	-	-	-	-	-	-
於2020年6月30日(未經審核)	498,427	887,211	1,090,196	16,110	40,600	292,843	9,668	(5,400)	10,716,102	13,545,757	237,025	-	6,594,564	6,831,589	20,377,346

截至2021年6月30日止六個月

附註：

- (a) 因收購或出售附屬公司股權而不致失去對附屬公司之控制權而產生的特別儲備指已付或已收代價及附屬公司非控股權益調整之間的差額。
- (b) 出資儲備指(a)於2009年集團重組期間向股東供款／分派；(b)已付代價與從關連方收購的資產淨值公允值的差額；(c)已收代價與2009年集團重組時出售予關連方資產淨值的賬面值的差額；及(d)於2009年豁免股東貸款。
- (c) 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國(「中國」)的附屬公司有關，且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由中國附屬公司的董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定。在獲得有關部門批准後，該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及轉增資本。
- (d) 彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)及星晨集團有限公司(「星晨」)之股份付款儲備指根據彩生活及星晨之購股權計劃的股份支付，該等公司均為本公司附屬公司。截至2020年6月30日止六個月，於完成出售本集團於星晨的全部股權後，相關購股權儲備已相應轉移至累計溢利，詳情載於附註25。

簡明綜合現金流量表

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)
經營活動			
營運資金變動前的經營現金流量		1,622,682	2,554,051
待售物業(增加)減少		(238,635)	47,313
應收賬款及其他應收款項減少(增加)		792,581	(44,614)
應付賬款及其他應付款項增加		1,615,772	1,509,734
合約負債(減少)增加		(4,918,936)	423,588
其他		(54,791)	(292,636)
經營活動(所用)所得現金		(1,181,327)	4,197,436
已付所得稅		(922,421)	(652,127)
已付利息		(2,195,950)	(1,322,504)
經營活動(所用)所得現金淨額		(4,299,698)	2,222,805
投資活動			
存置受限制/已抵押銀行存款		(1,956,072)	(7,532,560)
已提取受限制/已抵押銀行存款		1,478,087	7,421,401
結清過往年度收購附屬公司的應付代價		(20,276)	(851,353)
結清過往年度出售附屬公司的應收代價		1,932,418	-
購置物業、廠房及設備		(79,628)	(171,278)
出售物業、廠房及設備所得款項		56,640	3,296
添置投資物業		(210,729)	(452,427)
出售投資物業所得款項		1,171,374	119,908
贖回按公允值計入損益之金融資產		-	33,567
出售指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具之所得款項		-	5,000
向聯營公司及合營企業注資		(1,099,129)	(181,065)
出售聯營公司及合營企業		20,594	1,213
收購附屬公司(扣除已收購之現金及現金等價物)	24	109,067	-
潛在收購附屬公司及於聯營公司及合營企業投資的已付按金		(518,891)	(232,175)
退還收購附屬公司的按金		-	595
出售附屬公司(扣除已售之現金及現金等價物)	25(a)	-	(9,196)
出售會喪失控制權的附屬公司部分權益	25(b)	(279,756)	(2,776)
自合營企業及聯營公司收取之股息		82,952	22,891
已收利息		53,609	62,739
應收貸款墊款		(2,400)	(90,399)
應收貸款還款		192,565	42,380
向關連方墊款		(3,922,144)	(2,799,746)
關連方還款		5,326,918	1,092,907
投資活動所得(所用)現金淨額		2,335,199	(3,517,078)

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)
融資活動			
發行優先票據、債券及已發行資產抵押證券所得款項淨額	21及22	5,052,333	5,904,977
償還優先票據及債券	21	(3,170,611)	(708,730)
購回／提前贖回優先票據及債券	21	(2,812,926)	(596,239)
償還證券化安排項下之本金收款	22	(12,980)	(34,500)
新籌集借款	20	8,496,779	4,198,201
償還借款	20	(4,818,186)	(5,368,974)
償還租賃負債		(44,058)	(50,978)
於行使購股權時發行股份	27	1,669	559
已支付予附屬公司非控股股東的股息		(4,177)	–
附屬公司非控股股東出資		1,787,429	5,088
收購附屬公司額外權益		(144,401)	–
來自關連方墊款		2,360,782	696,653
向關連方償還款項		(2,294,559)	(708,249)
其他融資現金流量		(168,089)	(8,876)
融資活動所得現金淨額		4,229,005	3,328,932
現金及現金等價物增加淨額		2,264,506	2,034,659
期初現金及現金等價物		24,923,383	20,379,733
外匯匯率變動的影響		(10,027)	402
期終現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)		27,177,862	22,414,794

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、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

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。

截至2021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鉤。

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 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 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)	總計 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

截至2021年6月30日止六個月

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
	6,630,791	7,423	2,124,282	23,507	258,249	9,044,252
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
	6,630,791	7,423	2,124,282	23,507	258,249	9,044,252

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 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 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)	總計 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	6,630,791	-	7,423	2,124,282	23,507	258,249	9,044,252

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	602,534	465,673	11,890	474,506	(6,898)	200,656	1,748,361

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	1,737,628	295,674	(7,667)	407,873	(15,013)	(15,083)	2,403,412

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。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及製造及銷售燃料泵。

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、融資成本、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。

截至2021年6月30日止六個月

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	-
購回及提早贖回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 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)
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

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
	976,361	1,212,160
遞延稅項		
計入損益	(181,566)	(70,762)
	794,795	1,141,398

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	110,434	(55,665)
	(193,580)	281,161
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、提早贖回及修改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(附註9)	129,261	156,951
使用權資產折舊(附註10)	41,999	41,989
無形資產攤銷(附註13)	71,842	69,798
員工成本	1,200,867	1,287,126

截至2021年6月30日止六個月

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 人民幣千元 (未經審核)	2020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)	152,755	96,238
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	17,957	33,173
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,790,157	5,801,013

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之全資附屬公司星晨已授出購股權之影響，原因為星晨於該期間均錄得虧損，且購股權獲行使將導致每股盈利增加。

9. 物業、廠房及設備

截至2021年6月30日止六個月之物業、廠房及設備之變動概述如下：

	人民幣千元
於2020年12月31日(經審核)	1,216,526
添置	89,228
收購附屬公司(附註24)	3,509
出售	(54,988)
期內折舊	(129,261)
於2021年6月30日(未經審核)	1,125,014

10. 使用權資產

截至2021年6月30日止六個月之使用權資產之變動概述如下：

	人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)	697,905
租賃開始	5,783
租賃終止	(20,558)
期內折舊	(41,999)
於2021年6月30日(未經審核)	641,131

截至2021年6月30日止六個月

11. 投資物業

截至2021年6月30日止六個月之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	總計 人民幣千元
於2020年12月31日(經審核)	8,699,993	1,598,400	10,298,393
添置	–	283,717	283,717
於損益中確認的公允值變動淨值	271,221	49,888	321,109
轉撥自己竣工待售物業	14,580	–	14,580
於建築工程竣工後轉撥	639,805	(639,805)	–
出售	(1,171,374)	–	(1,171,374)
於2021年6月30日(未經審核)	8,454,225	1,292,200	9,746,425

於2021年6月30日，本集團已竣工投資物業的公允值為人民幣8,454,225,000元(2020年12月31日：人民幣8,699,993,000元)，而發展中投資物業的公允值為人民幣1,292,200,000元(2020年12月31日：人民幣1,598,400,000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西門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直接比較法釐定。收入資本化法乃經參考可作潛在複歸收入的租金收入淨額及相同地點及狀況的類似物業交易價格的市場跡象而得出(如適用)。在建投資物業之估值採用剩餘價值法及直接比較法得出，乃基於類似物業的市場可觀察交易並計及完成開發將耗費的建設成本計算。直接比較法乃經參考可資比較市場交易得出，並預先假定可根據市場上的相關交易證據對類似物業作出推斷，惟可受變數影響。

12. 商譽

截至2021年6月30日止六個月商譽變動概述如下：

	人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)	2,329,732
因收購物業經營業務而產生(附註24)	424,121
於2021年6月30日(未經審核)	2,753,853

就減值檢測而言，上述商譽已包括一組物業經營服務附屬公司(統稱物業經營現金產生單位(「物業經營現金產生單位」))。

物業經營現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。於2021年6月30日及2020年12月31日，該計算使用根據管理層批准之涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測，包括增長率、稅前貼現率、估計收益、估計毛利及估計經營開支。

貼現率反映與物業經營現金產生單位有關的特定風險。五年期內增長率乃基於過往經驗及管理層對市場發展的預期。五年期後之現金流量乃採用零增長率推算。

	2021年6月30日	2020年12月31日
除稅前貼現率	16% – 17%	17% – 18%
五年期內增長率	0% – 10%	0% – 10%

本集團管理層相信，使用價值計算之主要估計的任何合理可能變動將不會導致物業經營現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

13. 無形資產

截至2021年6月30日止六個月無形資產變動概述如下：

	人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)	953,461
因收購物業經營業務而產生(附註24)	151,285
無形資產攤銷	(71,842)
於2021年6月30日(未經審核)	1,032,904

無形資產指物業管理合約，且客戶關係透過業務合併自第三方購入。

截至2021年6月30日止六個月

14. 待售物業

	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)
已竣工待售物業	6,627,201	8,111,088
發展中待售物業	31,969,872	24,598,642
	38,597,073	32,709,730

15. 合約資產

	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)
以下各項之未開賬單收入		
—物業建造	757,917	754,206
—工程服務	78,210	67,534
	836,127	821,740
減：減值虧損撥備	(5,773)	(5,200)
	830,354	816,540
分類為：		
非流動資產	6,733	14,572
流動資產	823,621	801,968
	830,354	816,540

合約資產主要關於本集團對已完成而未開賬單工作收取代價的權利，因為權利視乎客戶對已竣工建設工程及／或本集團提供的工程服務滿意與否而定。當該等權利成為無條件時，該等款項自合約資產轉撥至應收賬款。

有關減值評估之詳情載於附註17。

16. 應收賬款及其他應收款項

	附註	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	(a)	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	(b)	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
		5,800,420	9,776,733
減：非流動資產項下所示的款項		(703,763)	(679,358)
流動資產項下所示的款項		5,096,657	9,097,375

附註：

(a) 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。

截至2021年6月30日止六個月

16. 應收賬款及其他應收款項(續)

附註：(續)

(a) (續)

以下乃本集團應收賬款(扣減減值虧損撥備後)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
	1,261,528	1,803,735

(b) 結餘包括就中國物業開發項目土地公開招標支付的可退還招標按金人民幣837,200,000元(2020年12月31日：人民幣849,026,000元)，倘土地公開招標未競標成功將悉數退還。截至2021年6月30日止六個月，就上述於2020年12月31日的招標按金而言，公開招標競標成功，故招標按金人民幣849,026,000元已轉移至發展中物業。

有關減值評估之詳情載於附註17。

17. 受限於預期信貸損失模式的金融資產及其他項目的減值評估

釐定截至2021年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表使用之輸入數據及假設以及估計技術之基準與編製本集團截至2020年12月31日止年度之年度財務報表所遵循者相同。

	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 (經審核)
就下列各項確認之減值虧損		
—應收賬款及其他應收款項	(13,088)	(28,138)
—應收一名關聯方款項	(3,298)	(4,012)
—合約資產	(573)	(242)
	(16,959)	(32,392)

其他應收款項(不包括代表住戶付款)、應收本公司附屬公司非控股股東、合營企業、聯營公司及關連方款項之結餘均未逾期。本公司董事認為，該等交易對手違約風險並不重大，因此本集團評估該等結餘於2021年6月30日之預期信貸損失並不重大。

截至2021年6月30日止六個月

18. 衍生金融工具

	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)
衍生金融工具(根據對沖會計法)		
現金流量對沖		
—外幣期權合約	23,093	4,113
—外幣遠期合約	76,016	190,355
—交叉貨幣掉期利率	21,236	—
	120,345	194,468
分類為：		
流動負債	99,114	193,780
非流動負債	21,231	688
	120,345	194,468

於截至2021年6月30日止六個月，本集團已訂立若干被指定為有效對沖工具的外幣遠期合約、外幣期權合約及交叉貨幣掉期利率合約，以盡量減少其固定利率美元優先票據的外幣風險及市場風險。

外幣遠期合約及外幣期權合約的條款已予磋商以匹配相關指定對沖項目的條款，而本公司董事認為外幣遠期合約及外幣期權合約為高效對沖工具。該等合約的主要條款如下：

累計名義金額 千美元	到期日	行使匯率 (美元兌人民幣)	上限匯率 (美元兌人民幣)	下限匯率 (美元兌人民幣)
外幣期權合約				
110,000	2021年	6.90 – 7.05	7.18 – 7.35	不適用
70,000	2022年	6.76 – 6.88	不適用	不適用
260,000	2023年	6.53 – 6.92	6.80 – 7.37	不適用
外幣遠期合約				
310,000	2021年	6.66 – 6.86	6.90 – 7.01	6.00 – 6.30

18. 衍生金融工具(續)

截至2021年6月30日止六個月，本集團有指定為高效對沖工具的交叉貨幣掉期利率，透過將一定比例的優先票據及相應利息付款由美元轉換為人民幣以盡量降低其就定息美元優先票據及相應利息付款的外幣風險。該等合約的主要條款如下：

累計名義金額 千美元	到期日	行使匯率 (美元兌人民幣)	上限匯率 (美元兌人民幣)	下限匯率 (美元兌人民幣)
交叉貨幣掉期利率				
120,000	2021年	6.75 – 6.78	6.90 – 7.00	6.30
20,000	2022年	6.75	7.00	不適用

19. 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(附註)	371,002	333,942
應計費用	104,041	109,105
	10,256,236	7,926,045
減：非流動負債項下所示的遞延代價	(32,242)	–
流動負債項下所示的款項	10,223,994	7,926,045

附註：於截至2021年6月30日止期間，本集團自非控股股東增購於若干附屬公司的權益。尚未支付款項包括金額人民幣32,242,000元，將於一年後到期，並於2021年6月30日確認為「遞延代價」及分類為非流動負債。

應付賬款主要包括就待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。

截至2021年6月30日止六個月

19. 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
	6,889,405	4,717,083

20. 借款

截至2021年6月30日止六個月，本集團取得新借款人民幣8,496,779,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣4,198,201,000元)及已償還借款人民幣4,818,186,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣5,368,974,000元)。

	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)
有抵押	16,076,469	9,880,831
無抵押	773,872	1,315,100
	16,850,341	11,195,931
減：流動負債項下所示的一年內到期款項	(8,478,383)	(3,690,034)
非流動負債項下所示的一年後到期款項	8,371,958	7,505,897

所籌得新借款以人民幣、港元及美元計值並按每年4.99%至12.5%計息。

21. 優先票據及債券

	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)
優先票據：		
花樣年票據		
於2021年到期的2016年5億美元優先票據	1,661,444	3,313,056
於2022年到期的2017年3億美元優先票據	1,999,199	2,016,991
於2021年到期的2018年6億美元優先票據	-	3,212,655
於2021年到期的2018年2億美元優先票據	1,294,915	1,304,877
於2021年到期的2019年1億美元優先票據	647,548	652,895
於2022年到期的2019年3億美元優先票據	1,951,361	1,958,636
於2022年到期的2019年3.5億美元優先票據	2,311,358	2,323,651
於2023年到期的2020年4.5億美元優先票據	2,991,137	3,047,030
於2023年到期的2020年3億美元優先票據	1,893,070	1,954,902
於2022年到期的2020年2億美元優先票據	1,329,119	1,341,563
於2023年到期的2020年3.5億美元優先票據	2,288,312	2,359,228
於2023年到期的2020年3.2億美元優先票據	1,989,113	2,107,899
於2021年到期的2020年50百萬美元優先票據	-	325,049
於2021年到期的2020年2.5億美元優先票據	1,606,127	1,611,718
於2023年到期的2021年1.5億美元優先票據	974,030	-
於2024年到期的2021年2.5億美元優先票據	1,486,326	-
於2022年到期的2021年50百萬美元優先票據	334,281	-
於2023年到期的2021年1億美元優先票據	650,589	-
於2024年到期的2021年2億美元優先票據	1,281,221	-
彩生活票據		
於2021年到期的2020年1億美元優先票據	-	668,659
於2021年到期的2020年1.3億美元優先票據	876,489	884,029
	27,565,639	29,082,838
企業債券：		
花樣年債券		
於2021年到期的2018年人民幣10億元債券	987,098	951,186
於2022年到期的2019年人民幣8億元債券	864,142	831,276
於2022年到期的2019年人民幣7.3億元債券	763,011	734,578
於2023年到期的2020年人民幣25億元債券	2,598,588	2,511,683
於2023年到期的2020年人民幣15.43億元債券	1,591,757	1,536,896
	6,804,596	6,565,619
	34,370,235	35,648,457
減：流動負債項下所示的一年內到期款項	(10,986,416)	(14,489,978)
非流動負債所示的一年後到期款項	23,383,819	21,158,479

截至2021年6月30日止六個月

21. 優先票據及債券(續)

截至2021年6月30日止六個月，本集團新發行本金總額為750,000,000美元的優先票據。

於2021年2月，本集團發行本金總額為150,000,000美元的優先票據(「於2023年到期的2021年1.5億美元優先票據」)。優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，按年利率11.875%計息，且除非提前贖回，否則利息須於2月10日及8月10日每半年支付一次。優先票據將於2023年6月1日到期。

於2021年3月，本集團發行本金總額為250,000,000美元的優先票據(「於2024年到期的2021年2.5億美元優先票據」)。優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，按年利率10.875%計息，且除非提前贖回，否則利息須於3月2日及9月2日每半年支付一次。優先票據將於2024年3月2日到期。

於2021年3月，本集團發行本金總額為50,000,000美元的優先票據(「於2022年到期的2021年50百萬美元優先票據」)。優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，按年利率14.5%計息，且除非提前贖回，否則利息須於3月18日及9月18日每半年支付一次。優先票據將於2022年3月17日到期。

於2021年6月，本公司發行本金總額為100,000,000美元的優先票據(「於2023年到期的2021年1億美元優先票據」)。優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，按年利率11.875%計息，且除非提前贖回，否則利息須於6月3日及12月3日每半年支付一次。優先票據將於2023年6月1日到期。

於2021年6月，本集團發行本金總額為200,000,000美元的優先票據(「於2024年到期的2021年2億美元優先票據」)。優先票據由本公司附屬公司的若干股權擔保，按年利率14.5%計息，且除非提前贖回，否則利息須於6月25日及12月25日每半年支付一次。優先票據將於2024年6月25日到期。

截至2021年6月30日止六個月，本金額為339,220,000美元的於2021年到期的2018年6億美元優先票據、本金額為50,000,000美元的於2021年到期的2020年50百萬美元優先票據以及本金額為100,000,000美元的於2021年到期的2020年1億美元優先票據已到期償還。概無贖回優先票據的溢利或虧損於損益確認。

截至2021年6月30日止六個月，本集團購回本金額287,844,000美元的於2021年到期的2016年5億美元優先票據、本金額141,209,000美元的於2021年到期的2018年6億美元優先票據、本金額3,200,000美元的於2023年到期的2020年4.5億美元優先票據、本金額7,000,000美元的於2023年到期的2020年3億美元優先票據、本金額6,500,000美元的於2023年到期的2020年3.5億美元優先票據、本金額15,000,000美元的於2023年到期的2020年3.2億美元優先票據以及本金額18,400,000美元的於2024年到期的2021年2.5億美元優先票據，總代價為479,153,000美元(相當於人民幣2,812,926,000元)。購回優先票據的收益人民幣71,569,000元於損益確認。於完成購回時，所有已購回優先票據已予註銷。

21. 優先票據及債券(續)

優先票據及債券於截至2021年6月30日止六個月之變動載列如下：

	人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)	35,648,457
於發行日期之所得款項淨額	4,797,333
匯兌收益	(295,111)
利息開支	1,684,215
支付利息	(1,409,553)
償還優先票據	(3,170,611)
購回/提早贖回優先票據	(2,884,495)
於2021年6月30日(未經審核)	34,370,235

22. 已發行資產抵押證券

於2021年3月，本公司一家附屬公司根據證券化安排發行以銀行將就銷售竣工物業提供的按揭貸款作抵押並由花樣年中國提供擔保的資產抵押證券(「2021年資產抵押證券」)。本公司附屬公司發行總面值為人民幣255,000,000元的2021年資產抵押證券，該等證券按每年介乎7%至7.5%計息。根據證券化安排，本金及利息須按季支付並於2021年3月至2023年3月間屆滿。

期內資產抵押證券的變動如下：

	人民幣千元
於2021年1月1日(經審核)	20,206
已確認實際利息	5,939
償還本金	(12,980)
已付利息	(584)
已發行資產抵押證券於發行日期的所得款項淨額	255,000
於2021年6月30日(未經審核)	267,581

就呈報目的分析如下：

	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)
即期	12,581	20,206
非即期	255,000	—
	267,581	20,206

截至2021年6月30日止六個月

23. 股本

	股份數目	金額 港元	相當於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股			
法定：			
於2021年1月1日及2021年6月30日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及繳足：			
於2021年1月1日(經審核)	5,770,210,424	577,021,042	498,588
行使購股權時發行股份	2,387,440	238,744	199
於2021年6月30日(未經審核)	5,772,597,864	577,259,786	498,787

24. 收購附屬公司

(a) 收購物業項目

截至2021年6月30日止期間

於6月，本集團以總代價人民幣38,000,000元自中交花創(紹興)置業有限公司(「中交花創」)其他股東收購中交花創2%股權。於完成股權轉讓後，本集團持有中交花創51%權益，並可對中交花創行使控制權。中交花創於中國紹興從事物業開發業務。

於收購日期已收購之資產及已確認之負債如下：

	人民幣千元
遞延稅項資產	2,134
發展中待售物業	5,124,479
其他應收款項	33,146
可回收稅項	9,087
受限制銀行存款	218,746
銀行結餘及現金	52,664
合約負債	(784,413)
貿易及其他應付款項	(238,067)
應付本公司若干附屬公司款項	(557,268)
應付非控股股東款項	(273,175)
借貸	(2,593,455)
	993,878

24. 收購附屬公司 (續)

(a) 收購物業項目 (續)

截至2021年6月30日止期間 (續)

收購相關成本並不重大，並已自收購成本中剔除，以及於產生年度內在綜合損益及其他全面收益表的「行政費用」項目內確認為開支。

於截至2021年6月30日止六個月的收購日期，以公允值人民幣33,146,000元收購的其他應收款項與其總合約金額相若，且並無預期不可收回的重大合約現金流量。

	人民幣千元
已付現金代價	38,000
加：非控股權益	477,939
本集團先前持有之中交花創股權之公允值	477,939
	993,878

本集團先前持有的中交花創股權的公允值乃由獨立估值師透過應用收益法估計，而估值的主要輸入數據為竣工時的總開發價值、竣工的建築成本及貼現率。於截至2021年6月30日止六個月，本集團先前持有的聯營公司權益的公允值與賬面值之間的差額人民幣92,280,000元已確認為重新計量收益（計入其他收益及虧損）。

	人民幣千元
收購產生的現金流入淨額	
已收購銀行結餘及現金	52,664
減：已付現金代價	(38,000)
	14,664

(b) 收購物業營運業務

截至2021年6月30日止期間

於2021年4月，本集團與深圳市航天物業管理有限公司（「深圳航天」）若干股東及董事訂立協議。根據深圳航天的公司組織章程細則，所有戰略財務及營運決策均須經董事會及股東會議以簡單多數票批准。透過訂立上述協議，本集團於股東會議及董事會擁有過半投票權。因此，本集團就指示深圳航天的相關活動具有充足的主導投票權，故而本集團對深圳航天及其附屬公司擁有控制權。

於2021年3月，本集團與獨立第三方簽訂協議，以現金代價人民幣10,000,000元收購卓耀物業服務（成都）有限公司（「卓耀服務」）全部股權。

截至2021年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司 (續)

(b) 收購物業營運業務 (續)

截至2021年6月30日止期間 (續)

所收購附屬公司的主要業務為提供物業管理服務，而收購目的為擴大本集團物業管理服務。

收購相關成本並不重大及不包括在收購成本內，並已於截至2021年6月30日止期間內確認為一項開支及計入簡明綜合損益及其他全面收益表中「行政開支」項下。

於收購日期已收購的資產及已承擔的負債如下 (按暫定基準釐定)：

	深圳航天 人民幣千元	卓耀服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	3,509	—	3,509
於聯營公司的權益	4,986	—	4,986
於合資企業的權益	1,758	—	1,758
無形資產	141,839	9,446	151,285
應收賬款及其他應收款項	63,554	—	63,554
應收本公司若干附屬公司款項	11,563	—	11,563
銀行結餘及現金	95,336	9,067	104,403
合約負債	(25,520)	—	(25,520)
應付賬款及其他應付款項	(73,000)	(9,067)	(82,067)
稅項負債	(57,629)	—	(57,629)
應付本公司若干附屬公司款項	(2,141)	—	(2,141)
遞延稅項負債	(35,460)	(2,362)	(37,822)
	128,795	7,084	135,879

於截至2021年6月30日止六個月的收購日期，公允值為人民幣63,554,000元的所收購應收賬款及其他應收款項與其總合約金額相若，且並無預期不可收回的重大合約現金流量。

24. 收購附屬公司(續)

(b) 收購物業營運業務(續)

截至2021年6月30日止期間(續)

收購產生之商譽(按暫定基準釐定)

	深圳航天 人民幣千元	卓耀服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
支付的現金代價	-	10,000	10,000
加：本集團先前持有之深圳航天股權之			
公允值	219,003	-	219,003
非控股權益	330,997	-	330,997
減：已收購可識別淨資產之公允值	(128,795)	(7,084)	(135,879)
	421,205	2,916	424,121

上述業務合併所收購無形資產(即物業管理合約及客戶關係)的公允值為人民幣151,285,000元，其初始會計處理按暫定基準釐定，以待完成專業估值。遞延稅項負債、商譽、非控股權益及重新計量收益金額可能於完成估值時作出相應調整。

本集團先前於聯營公司所持權益的公允值與賬面值之差額人民幣86,915,000元已於截至2021年6月30日止六個月確認為重新計量收益(計入其他收益及虧損)。

收購各附屬公司所產生的非控股權益乃參照非控股權益公允值進行計量，及於收購日期為人民幣330,997,000元。

截至2021年6月30日止期間收購附屬公司產生的商譽，乃由於合併成本包括控制權溢價。此外，就合併實際支付的代價包括預計協同效應的裨益、收益增長、未來市場發展及業務的集合勞動力相關的款項。

於截至2021年6月30日止期間之收購日期，本集團已確認與物業管理服務分部項下收購附屬公司有關的無形資產人民幣151,285,000元。

預期並無收購產生之商譽可作扣稅之用。

收購產生的現金流入淨額

	人民幣千元
收購產生的現金流入淨額	
已收購的銀行結餘及現金	104,403
減：已付現金代價	(10,000)
	94,403

截至2021年6月30日止六個月

25. 出售附屬公司

(a) 出售附屬公司

截至2020年6月30日止六個月

- (i) 於2020年3月，本集團向一名獨立第三方出售其於星晨（從事旅遊代理業務）的全部股權，代價為人民幣50,416,000元。出售交易已於2020年3月完成。本集團已於2020年收取現金代價人民幣20,000,000元，剩餘代價人民幣30,416,000元將分期支付，及將於2023年結清。遞延代價之公允值釐定為人民幣30,416,000元，貼現率為3.65%。確認出售星晨之虧損為人民幣1,090,000元，並計入出售附屬公司之收益。
- (ii) 於2020年6月，本集團與兩名獨立投資者（「投資者」）已書面協定投資者將收購南京中儲房地產開發有限公司（「南京中儲」）合共100%股權，條件是本集團代表投資者已獲得南京中儲30%股權。投資者支付的款項總額為人民幣700,000,000元，其中包括(1)人民幣226,677,000元退還予本集團，用於代表投資者向非控股股東收購南京中儲30%股權，本集團無權就上述30%股權享有任何權益；(2)人民幣473,323,000元支付予本集團，用於收購南京中儲70%股權。出售交易已於2020年6月完成。根據該協議，投資者支付的款項總額人民幣700,000,000元自該等交易完成起計一年內到期應付。出售南京中儲之收益人民幣160,316,000元確認為出售附屬公司之收益。

25. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至2020年6月30日止六個月(續)

上述交易入賬列作出售附屬公司。有關就該等交易終止確認的資產及負債的詳情概述如下。

	星晨 人民幣千元	南京中儲 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	329	1,645	1,974
投資物業	–	702,000	702,000
商譽	69,189	–	69,189
無形資產	37,579	–	37,579
遞延稅項資產	–	17,905	17,905
發展中待售物業	–	1,513,533	1,513,533
應收本公司若干附屬公司款項			
應收賬款及其他應收款項	46,541	29,370	75,911
可收回稅項	–	21,884	21,884
銀行結餘及現金	6,779	22,417	29,196
應付賬款及其他應付款項	(36,252)	(558,577)	(594,829)
合約負債	–	(20,876)	(20,876)
稅項負債	–	(64,115)	(64,115)
應付本公司若干附屬公司款項	(67,722)	(253,595)	(321,317)
借款	–	(1,050,000)	(1,050,000)
遞延稅項負債	(4,937)	–	(4,937)
	51,506	361,591	413,097
出售附屬公司之(虧損)收益：			
已收現金代價	20,000	–	20,000
應收代價	30,416	473,323	503,739
總代價	50,416	473,323	523,739
加：非控股權益	–	48,584	48,584
減：出售資產淨值	(51,506)	(361,591)	(413,097)
	(1,090)	160,316	159,226
			人民幣千元
出售產生的現金流出淨額：			
現金代價			20,000
出售銀行結餘及現金			(29,196)
			(9,196)

截至2021年6月30日止六個月

25. 出售附屬公司(續)

(a) 出售附屬公司(續)

截至2020年6月30日止六個月(續)

出售星晨的目的為產生現金以拓展本集團其他業務。本集團的旅遊代理業務被視為已終止經營業務。於2021年3月25日完成出售星晨，於該日控制權移交至收購方。列入簡明綜合損益及其他全面收益表的2021年1月1日至2021年3月25日期間的星晨收益及虧損分別為人民幣39,191,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣188,123,000元)及人民幣4,891,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣8,654,000元)。

於2021年1月1日至2021年3月25日期間，星晨向本集團的經營現金流量淨額已產生的經營現金流出淨額人民幣24,002,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣21,199,000元)及對本集團的投資現金流量及融資現金流量所作的貢獻甚微。

(b) 出售導致喪失控制權的附屬公司部分權益

截至2021年6月30日止六個月

於2021年3月，本集團、非控股股東及一名獨立投資人訂立一份投資協議，內容有關由獨立投資人向武漢欣誠開實業有限公司(「武漢欣誠開」)注資人民幣20,000,000元。於投資完成之後，本集團持有的實益權益、分佔利潤及投票權由55%稀釋為18%。上述交易已於2021年3月完成。由於所有戰略性財務及運營決策必須取得簡單多數批准，本集團所持有於武漢欣誠開及其附屬公司的剩餘股權分類為於聯營公司的權益。武漢欣誠開及其附屬公司持有一項位於中國武漢的物業項目。

25. 出售附屬公司(續)

(b) 出售導致喪失控制權的附屬公司部分權益(續)

截至2021年6月30日止六個月(續)

上述交易入賬列作出售附屬公司。

	人民幣千元
失去控制權的資產及負債分析：	
發展中待售物業	1,612,463
應收賬款及其他應收款項	62,317
應收武漢欣誠開非控股股東款項	58,305
可收回稅項	21,321
銀行結餘及現金	279,756
應付賬款及其他應付款項	(34,517)
合約負債	(1,043,545)
應付本公司若干附屬公司款項	(321,425)
借款	(600,000)
遞延稅項負債	(5,395)
	29,280
出售附屬公司之虧損：	
非控股權益	13,176
加：本集團於武漢欣誠開權益之公允值	9,371
減：出售資產淨值	(29,280)
	(6,733)

於截至2021年6月30日止六個月內之出售日期，於武漢欣誠開保留股權的公允值乃由一名獨立估值師經參考應佔武漢欣誠開之可識別資產／負債淨額之公允值之比例進行估計，為人民幣9,371,000元。

	人民幣千元
出售產生的現金流出淨額：	
已出售銀行結餘及現金	(279,756)

截至2021年6月30日止六個月

25. 出售附屬公司(續)

(b) 出售導致喪失控制權的附屬公司部分權益(續)

截至2020年6月30日止六個月

於2020年6月，本集團將其於杭州奇飛花創科技有限公司(「杭州奇飛」)的5%股權出售予一名獨立第三方，現金代價為人民幣9,592,000元，因而本集團於杭州奇飛的股權由49%減至44%及於杭州奇飛股東大會的投票權由100%減至44%，進而導致於該交易完成後喪失控制權。根據杭州奇飛的經修訂組織章程細則，本集團有權於杭州奇飛的股東大會(指示可重大影響杭州奇飛回報的相關活動的規管團體)上就44%票數投票。相關活動須經簡單大多數股東批准。由於本集團於股東大會上並無持有超過50%投票權，故於杭州奇飛的餘下44%股權分類為於聯營公司的權益。杭州奇飛在中國從事物業投資。

上述交易入賬列作出售導致喪失控制權的附屬公司的部分權益。於已售附屬公司控制權喪失之日，終止確認的資產及負債如下：

	人民幣千元
於喪失控制權日期已售出的資產及負債：	
發展中投資物業	528,100
物業、廠房及設備	1,025
其他應收款項	95,255
銀行結餘及現金	2,776
應付賬款及其他應付款項	(3,506)
應收本公司若干附屬公司款項	(390,533)
遞延稅項負債	(45,125)
	187,992
出售附屬公司收益：	
應收代價	12,961
加：非控股權益	93,996
加：於杭州奇飛保留股權(分類為於聯營公司之權益)的公允值	84,404
減：出售資產淨值	(187,992)
	3,369

於截至2020年6月30日止六個月內之出售日期，於杭州奇飛保留股權的公允值乃由一名獨立估值師經參考應佔杭州奇飛之可識別資產／負債淨額之公允值之比例進行估計，為人民幣84,404,000元。

	人民幣千元
出售產生的現金流出淨額：	
已出售銀行結餘及現金	(2,776)

26. 資本及其他承擔

	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)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的待售物業工程承擔	8,157,556	12,506,925
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	422,421	1,284,716
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的收購附屬公司代價承擔	33,517	34,302
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	18,508	26,672

27. 股份支付交易

(a) 本公司購股權計劃

下表披露於截至2021年6月30日止六個月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2021年1月1日尚未行使	72,558
期內已行使	(2,387)
期內已失效	(3,064)
於2021年6月30日尚未行使	67,107

緊接購股權獲行使日期前本公司股份的加權平均收市價為1.14港元。

截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團概無就本公司授出之購股權確認任何開支。

截至2021年6月30日止六個月

27. 股份支付交易 (續)

(b) 彩生活購股權計劃

下表披露於截至2021年6月30日止六個月彩生活董事、僱員及若干附屬公司的非控股股東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2021年1月1日尚未行使 期內已失效	67,788 (9,940)
於2021年6月30日尚未行使	57,848

截至2021年6月30日止六個月，彩生活就其授出之購股權於計入非控股權益之彩生活購股權儲備確認總開支人民幣1,330,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣3,349,000元)。

(c) 星辰購股權計劃

截至2020年6月30日止六個月，於完成出售本集團於星辰的全部股權後，相關購股權儲備已相應轉移至累計溢利。

(d) 彩生活股份獎勵計劃

於2016年7月4日，彩生活為彩生活的若干僱員及顧問採納一項股份獎勵計劃，作為彼等對彩生活所作貢獻或潛在貢獻的獎勵或回報，方式為授出由本公集團委任的獨立受託人收購及持有的彩生活股份，直至達成特定條件後可歸屬。

截至2021年6月30日及2020年12月31日，就股份獎勵計劃持有合共1,802,000股彩生活股份，而就該等股份支付的代價總額人民幣6,795,000元已自其他非控股權益扣除。

28. 或然負債

(a) 於2021年6月30日，本集團就本集團待售物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保人民幣10,694,153,000元(2020年12月31日：人民幣12,842,583,000元)。

(b) 本集團按個別基準對合營企業及聯營公司開發其項目所產生的銀行借款項下尚未履行的責任按其各自持股比例提供擔保。於2021年6月30日，本集團於就該等合營企業及聯營公司所借入貸款提供的該等擔保中分佔的總額分別為人民幣934,500,000元(2020年12月31日：人民幣1,683,000,000元)及人民幣1,927,000,000元(2020年12月31日：人民幣853,000,000元)。

董事認為，各方違約之可能性極微，且擔保合約於初步時及每個報告期末的公允值並不重大。

29. 資產質押

以下資產已質押以擔保於報告期末授予本集團的若干銀行及其他融資：

	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)
待售物業	16,050,638	10,350,748
投資物業	3,504,942	3,985,665
已抵押銀行存款	822,214	414,118
物業、廠房及設備	458,190	513,833
應收賬款	387,950	—
	21,223,934	15,264,364

30. 關連方披露

(a) 關連方交易

於中期期間，除於簡明綜合財務報表其他部分披露的關連方交易外，本集團與關連方的重大交易如下：

	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)
佣金收入		
本公司董事潘軍先生所控制之實體	—	10,861
項目管理費收入		
聯營公司	81,953	—
合營企業	26,024	22,264

截至2021年6月30日止六個月

30. 關連方披露(續)

(b) 關連方結餘

於報告期末，本集團有以下應收關連方的重大結餘：

			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)
本公司附屬公司非控股股東			51,216	497,321
合營企業			1,938,866	4,065,400
聯營公司			2,363,603	1,254,545
關連方			19,448	32,244
			4,373,133	5,849,510
減：預期於1年後變現並於非流動資產項下所示款項			(365,979)	(768,889)
預期於1年內變現並於流動資產項下所示款項			4,007,154	5,080,621

關連方	關係	性質	2021年 6月30日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元
深圳市彩付寶科技有限公司 (「深圳彩付寶」)	由本公司董事兼首席執行官 潘軍先生控制的關聯公司	—非貿易性質 —貿易性質	3,310 16,138	— 26,138
深圳市天關投資發展有限公司	由本公司控股股東兼董事 曾寶寶小姐控制的關聯公司	—非貿易性質	—	6,106
			19,448	32,244

30. 關連方披露(續)

(b) 關連方結餘(續)

就線上推廣服務收入的應收深圳彩付寶貿易款項結餘而言，授予自發票發出日期起計為期一年的信貸期。以下為應收關連方貿易款項結餘於報告期末按發票日期(與相關收益確認日期相若)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	7,793	3,632
31至90日	5,578	6,312
91至180日	2,294	12,531
181至365日	473	3,663
	16,138	26,138

應收本公司附屬公司非控股股東、合營企業、聯營公司及關連方餘下款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

附屬公司、合營企業、聯營公司及關連方主要從事物業發展、物業管理及物業租賃業務，本集團根據墊款收回的預期日期釐定即期或非即期部分，其經參考物業項目的狀態及附屬公司、合營企業、聯營公司及關連方的財務狀況。

有關減值評估之詳情載於附註17。

於報告期末，本集團有以下應付關連方的重大結餘：

	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)
本公司附屬公司非控股股東	39,951	136,167
合營企業	467,125	563,254
聯營公司	614,659	118,040
關連方	35,124	—
	1,156,859	817,461

上述關連方為由本公司控股股東兼董事曾寶寶小姐控制的關聯公司。

應付關連方款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

截至2021年6月30日止六個月

30. 關連方披露(續)

(c) 主要管理人員薪酬

截至2021年及2020年6月30日止六個月，董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	44,446	37,940
離職後福利	1,569	2,873
	46,015	40,813

(d) 其他

截至2021年6月30日止六個月，本集團以現金代價人民幣100,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣36,510,000元)向本集團主要管理人員(本公司董事除外)出售若干物業。

31. 金融工具之公允值計量

按經常性基準以公允值計量的本集團金融資產及金融負債之公允值

下表載列有關公允值計量按照公允值計量的輸入數據的可觀察程度進行分類的公允值層級(1至3級)的資料。

- 第1級公允值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價(未經調整)所進行之計量；
- 第2級公允值計量指以第1級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量；及
- 第3級公允值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

31. 金融工具之公允值計量(續)

按經常性基準以公允值計量的本集團金融資產及金融負債之公允值(續)

	於下列日期之公允值		公允值層級	估值技術及主要輸入數據
	2021年	2020年		
	6月30日	12月31日		
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)		
指定為按公允值計入其他 全面收益之權益工具	47,409	54,582	第3級	貼現現金流量—未來現金流量 根據預期回報及已訂約投資成 本估計，並按反映內部回報率 之利率貼現。
衍生金融工具 負債	120,345	194,468	第2級	貼現現金流量—公允值根據(其 中包括)合約匯率及遠期匯率估 計。

其他全面收益包括與於本報告期末所持有分類為透過按公允值計入其他全面收益之權益工具的非上市股本證券相關的虧損金額人民幣7,173,000元，並呈報為重估儲備及其他非控股權益變動。

按經常性基準並非以公允值計量的本集團其他金融資產及金融負債之公允值

除下表所詳述者外，董事認為於簡明綜合財務報表確認之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

	公允值層級	2021年6月30日		2020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	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元
優先票據	第1級	27,565,639	26,860,136	29,082,838	30,102,143
上市公司債券	第1級	6,804,596	6,908,747	6,565,619	6,688,038
已發行資產抵押證券	第3級	267,581	266,861	20,206	19,608

本集團管理層採用貼現現金流量分析法估計以攤銷成本計量的其他金融資產及金融負債的公允值。

截至2021年6月30日止六個月

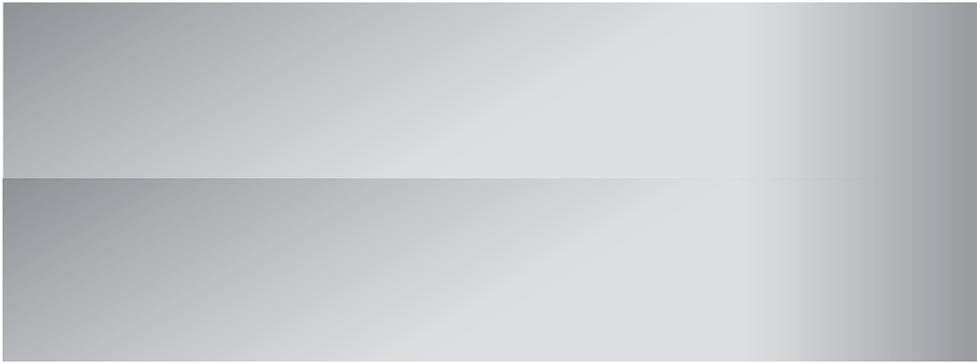
32. 主要非現金交易

截至2021年6月30日止六個月，本集團就使用辦公室物業訂立若干新租賃協議，為期三年。於租賃開始時，本集團確認使用權資產人民幣5,783,000元及租賃負債人民幣5,783,000元。

33. 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」，均為本集團的獨立第三方）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。

FANTASIA
花样年



花样创造价值。

CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.



无题 (局部) | 六角彩子 | 2018 | 亚克力画布 | 100.5 × 100 cm | BAO COLLECTION
Copyright © 2021 Ayako Rokkaku. All rights reserved.

開曼群島主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D
P.O. Box 1586, Gardenia Court
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司
股份代號：01777

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

於香港的公司總辦事處

香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期1202-03室

於中華人民共和國的公司總部

中國
廣東省深圳市
福田保稅區市花路與紫荊路
交匯處福年廣場A棟
郵編：518048