

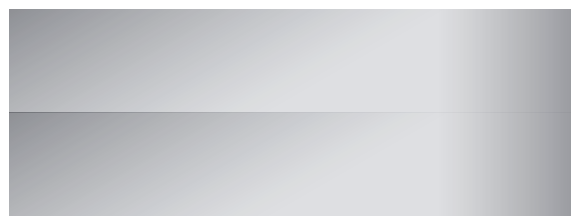
无限可能

2020

中期報告 | 股份代號 : 01777.HK

花
样
年
VISYLN

花樣年控股集團有限公司
FANTASIA HOLDINGS GROUP CO., LIMITED



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	02
榮譽與獎項	03
企業社會責任	04
主席報告	06
管理層討論及分析	12
權益披露	34
公司管治及其他資料	39
簡明綜合財務報表審閱報告	48
簡明綜合損益及其他全面收益表	49
簡明綜合財務狀況表	50
簡明綜合權益變動表	52
簡明綜合現金流量表	54
簡明綜合財務報表附註	56

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

獨立非執行董事

何敏先生

廖建文博士

王沛詩女士，太平紳士

郭少牧先生

公司秘書

羅舒宇女士

授權代表

潘軍先生

羅舒宇女士

審核委員會

何敏先生(委員會主席)

廖建文博士

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)

何敏先生

潘軍先生

廖建文博士

王沛詩女士，太平紳士

提名委員會

潘軍先生(委員會主席)

何敏先生

曾寶寶小姐

廖建文博士

王沛詩女士，太平紳士

郭少牧先生

黃明先生(於2019年5月30日辭任)

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

主要往來銀行

中國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

SMP Partners (Cayman) Limited

Royal Bank House – 3rd Floor

24 Shedden Road

P.O. Box 1586

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>

花樣年上半年榮獲獎項匯總：

2020中國房地產開發企業500強測評榜單—中國房地產研究協會
花樣年集團（中國）有限公司第71位

2020中國房地產上市公司綜合實力榜—中國房地產研究協會
花樣年控股01777.HK第62位

2020中國房地產百強企業—中國指數研究院
花樣年集團（中國）有限公司第51位

融資能力TOP10

穩健性TOP10

2020中國房地產卓越100榜—觀點指數研究院
花樣年集團（中國）有限公司第79位

2020中國上市房企償債能力TOP10

美尚獎

美尚獎年度十大美力住宅 昆明 花樣年·麓湖國際

極致建築美學優秀獎 昆明 花樣年·麓湖國際

創新體驗空間銀獎 成都 花樣年·智薈城

創新概念設計優秀獎 武漢 花樣年·旭輝·漢正街1號項目

建築設計專項優秀獎 京北 花樣年·軟通·幸福萬象

空間設計專項優秀獎 京北 花樣年·軟通·幸福萬象

網絡人氣獎 京北 花樣年·軟通·幸福萬象

金盤獎

金盤獎川滇賽區年度最佳住宅獎 花樣年·大溪谷



2020年上半年花樣年所獲榮譽獎項

2020年上半年，花樣年集團繼續秉持對生活中的藝術與審美的追求，以深圳市花樣年公益基金會為載體，倡導社會大眾的共同參與，以「樂享公益」為理念，圍繞人的全生命週期踐行教育公益、藝術公益、養老公益三大公益項目，積極回饋社會，支持社會公益事業發展。

3月，在防疫物資仍十分緊張的情況下，花樣年公益基金會緊急採購醫用一次性口罩6300個、免洗酒精消毒液800瓶、以及消毒片、額溫槍、噴灑桶等防疫物資，打包發送至吉安花樣年希望小學，以解學校燃眉之急。

5月，花樣年公益基金會為惠州市惠陽區鳳凰山學校捐贈監考系統一套。此工程已於6月4日完成安裝和驗收。

6月，花樣年公益基金會秘書處及花樣年地產深圳公司代表走訪江西吉安花樣年希望小學及遂川高坪鎮敬老院，了解希望小學新教學樓校建工程進度、學校師生生活情況；慰問敬老院老人，了解敬老院所需改造工程等。並向學校捐贈一批滅蚊燈、滅蚊液、保溫杯、涼席和5台飲水機等師生生活必需品，價值6萬餘元；向敬老院老人發放慰問品，並應高坪鎮政府請求，評估考察高坪鎮受到地質災害影響的學校和愛心屋（微型敬老院）。

7月，花樣年公益基金會在花樣年集團及合作夥伴內部募集20名志願者，幫扶了21位來自花樣年希望小學的貧困學生，每人獲得2000元年度助學金，共計42000元。此筆款項已在志願者的和校方的見證下通過基金會交予每個貧困學生家長手中。志願者還在校方的帶領下走訪了部分貧困生家庭，為他們送去慰問和關愛。



花樣年希望小學的孩子們穿上了捐贈的小白鞋



花樣年希望小學的孩子們展示他們的繪畫作品

7月底，在花樣年城市發展集團全體員工的愛心贊助支持下，花樣年公益基金會協同花樣年希望小學組織了第三屆夏令營活動，參加以軍訓、課外培訓、心理輔導和美育課程為主的校內夏令營活動，以鍛煉學生的生活能力和紀律意識，提升學業和接受素質教育。學校選取了70位或來自家庭貧困、或心理學業急需幫助，或品學兼優的學生參加，並在8月初選取其中30名表現優異的學生與5位教師參加了為期四天的「城市體驗之旅」。由花樣年城市發展集團和花樣年公益基金會代表帶領學校師生感受深圳的城市發展景象和城市建設者的艱辛，體會深圳的自然風貌和風土人情。

8月，花樣年公益基金會與江西省遂川縣慈善會簽署捐贈協議，出資31.35萬元，由遂川縣湯湖鎮政府發包落實遂川縣湯湖鎮青茶村扶貧車間建設和採購農產品加工設備1套，預計該扶貧車間可在今年十月底投入使用。另與江西省遂川縣高坪鎮政府簽署捐贈協議，出資20萬元用於高坪鎮敬老院修繕及水口村愛心屋防災工程項目。上述兩筆捐贈已於9月初撥付到位。



花樣年希望小學夏令營開營儀式



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2020年6月30日止六個月的業務回顧與展望。

一、業績

本集團2020年上半年實現營業收入約人民幣92.41億元，同比增長7.7%。期內淨利潤為約人民幣2.77億元，同比增長13.4%。如撇除匯兌損益的影響，期內淨利潤為約人民幣5.58億元，同比增長97.6%。

2020年上半年，本集團實現合同銷售金額人民幣175.06億元，同比增長32.9%，相應已售建築面積約為1,354,430平方米，同比增長21.1%，為實現全年銷售目標打下紮實基礎。

二、2020年上半年回顧

2020年上半年，面對新冠肺炎疫情帶來的嚴峻考驗和複雜多變的國內外環境，中央政府統籌推進疫情防控和經濟社會發展各項工作，疫情防控形勢持續向好，復工複產複商複市加快推進，上半年我國經濟先降後升，主要指標恢復性增長，經濟運行穩步復甦。

行業方面，新冠肺炎疫情對2020年上半年房企的銷售造成了一定的影響，2020年上半年全國商品房銷售額同比下降5.4%，其中住宅銷售額同比下降2.8%。但自3月以來銷售市場逐步回升，第二季度整體市場有較明顯的回暖趨勢，整體的銷售恢復情況好於預期，房地產行業依舊體現其在國民經濟發展中的支柱作用。



花樣年·碧雲天生活美學館

2020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，在投資策略、運營策略、財務策略、社區策略方面，分別提出「准」、「快」、「穩」、「安」的策略，各項業務均取得明顯進步。

同時，面對疫情，本集團積極應對，全力抗疫，地產開發業務實現銷售逆勢增長，工程快周轉順利落地，社區抗疫獲得業主和政府的高度肯定，取得了良好的抗疫成果。

投資策略：准

投資能力是房地產企業的核心能力之一，也是決定投資項目盈利能力的最重要因素之一。在投資策略上，本集團將「精準」作為關鍵要求，大力提升本集團的投資能力：首先是明確「5+N」的城市投資策略，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五大區域，選取20多個優質城市強化發展；第二是加大通過招拍掛獲取快周轉項目的力度，實現資金的快速回籠和滾動發展，同時也通過併購和城市更新等多元手段獲取利潤型項目，實現規模與利潤平衡；第三是優化投資決策流程，明確投資定量財務標準，提升對項目的研判精準度；第四是加大與行業領先企業的合作，通過強強聯合，發揮各自的優勢，實現效率提升。



花樣年·麓湖國際項目實景圖

2020年上半年，本集團抓住土地市場機會，累計在南京、杭州、成都、北京、紹興、佛山等城市獲取11幅優質土地，為本集團未來的銷售增長奠定堅實基礎。

運營策略：快

提速快跑是本集團加強運營的一個重要目標。在銷售加速上，本集團面對疫情快速反應，靈活應對，在1月推出線上營銷中心，緊抓網絡銷售熱點；在2月推出「人人房東」置業計畫，借助互聯網社交玩法挖掘潛在客戶；6月上線花樣年賣貨號「花樣go」，實現與購房人的高效互動；在確保員工和客戶安全的前提下，武漢外的售樓中心在3月底全面復工開放，武漢售樓處也在4月中旬開放。

上半年本集團明確以「現金流+利潤」為結果導向，通過對項目開發的全流程節點進行強管控，配套專項激勵政策，推動工程提速。面對疫情，本集團積極與施工單位密切配合、按政府要求組織防疫措施、組織施工力量，通過採取科學有效的措施，工地在符合政府的管理要求下第一時間投入生產實現復工。截至3月底，本集團有90%的在建工程已復工；截至4月底，本集團所有工程均已復工，確保重點項目工程節點不受影響，期內工程速度大幅提速，新拿地項目從拿地至開工週期縮短至2.7個月，從拿地至開盤縮短至8.2個月，快周轉目標順利實現。

財務策略：穩

穩健發展一直是本集團發展的信念之一。2020年上半年，本集團積極進行債務管理，截至2020年6月底，本集團的淨借貸比率為78.3%，維持在行業健康的水準。基於本集團良好的財務情況，期內國際評級機構惠譽、標普和穆迪均維持本集團的評級和「穩定」展望，凸顯國際資本市場對本集團業務發展的肯定和對財務狀況的信心。

在維持負債水平穩健的同時，本集團按照「控總債、降短債、降融資成本」的總體思路，積極對財務結構進行優化，包括部分提前贖回2021年3月到期的美元債，以降低短期負債。本集團也充分利用境內外資本市場，積極拓展境內銀行、公司債等融資渠道，進一步優化資本結構。

本集團在業務和財務方面的良好表現，也獲得了投資者的高度認可，期內本集團美元債在二級市場的收益率曲線水準持續下降，收益率收窄幅度大幅領先市場。本集團積極把握市場發行窗口，自1月以來順利完成多筆境外美元債的發行，於2020年8月發行的2億美元2年期美元債的票面息率已經降低至7.95%，有效降低融資成本。

社區策略：安

2020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」）繼續鞏固基礎業務，致力提升客戶滿意度和社區溫度，並通過科技手段和管理提升提質增效；同時繼續和互聯網巨頭京東、360聯手，繼續探索社區場景，挖掘發展潛在商機和收入來源。

在抗擊疫情的戰役中，本集團迅速反應，統一部署，快速制定統一標準的防疫行動方案，並在全國項目同步執行。付出有收穫，本集團所管社區沒有發生群體性疫情失控情況，且武漢市在管社區的業主感染率遠低於該市的平均感染率；付出被認可，本集團超過75%的項目收到來自政府的表彰或業主的表揚慰問，受市、區級政府部門表彰127次，街道、社區表彰603次。

這次疫情是物業公司的「試金石」，而打贏疫情防控阻擊戰則表明，本集團多年來對物業管理領域的專注與沉澱，打磨出了專業且高效的應對能力和服務品質。共同抗疫的過程，促進了業主和物業溝通，增加了雙方的信任，也提升了業主的滿意度和本集團的知名度，將有力推動本集團未來社區業務的拓展工作。

三、展望未來

展望2020年下半年，世界經濟正在深度調整，國內外發展環境十分複雜，將對我國的經濟發展造成一定的壓力，但當前我國發展仍處於可以大有作為的重要戰略機遇期，具備經濟持續健康發展的基礎條件。預期下半年我國經濟仍將保持總體平穩發展態勢，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。



彩生活社區東方比鄰節活動

2020年下半年，本集團將繼續秉持著二次創業的精神，聚焦「地產+社區」雙頭部戰略，全力加速往前跑；在運營策略上，以利潤和現金流為導向提升運營速度，針對疫情、政策和市場變化迅速做出調整，加速銷售去化和現金回流；在投資策略上，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，同時發揮通過城市更新和收併購獲取高利潤項目的優勢；財務策略上「穩」字當頭，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；社區策略上，繼續高度重視並做好疫情防護工作，提升基礎服務和業主滿意度，同時推動線上增值賦能，為業主提供各類附加服務。

2020年，花樣年再次出發，二次創業，秉承「有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者」的願景，為客戶提供更優質的產品，為股東和投資者提供更好的回報，一起邁向新的「無限可能」！

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

2020年8月18日



福年航空飛機起飛

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自(i)出售已開發物業及建設物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營服務；(v)提供酒店住宿服務及(vi)生產及銷售燃油泵的所得收入。期內，本集團的收入達約人民幣9,241百萬元，較2019年同期約人民幣8,577百萬元上升7.7%。期內，本公司擁有人應佔利潤約為人民幣96百萬元，較2019年同期約人民幣102百萬元下降5.7%。

下表載列各項目於2020年及2019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2020年6月30日止六個月			截至2019年6月30日止六個月		
	總收入	已出售		總收入	已出售	
		總建築面積	平均售價		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
成都香門第	2,751,220	299,226	9,194	3,394	290	11,703
四川家天下	2,215,338	177,844	12,457	322,579	44,152	7,306
桂林麓湖	926,254	148,583	6,234	701,608	148,305	4,731
惠州紫金華府	210,620	25,071	8,401	–	–	–
四川美年廣場	101,593	5,918	17,167	3,246,887	142,752	22,745
昆明麓湖	91,050	29,677	3,068	–	–	–
慈溪悅城	50,479	9,046	5,580	705,149	49,551	14,231
成都龍年中心	27,361	5,744	4,763	34,289	8,616	3,980
成都智薈城	27,740	9,495	2,922	–	–	–
成都龍吾	15,489	5,896	2,627	297,227	42,541	6,987
惠州TCL康城四季	–	–	–	117,385	6,415	18,299
蘇州喜年廣場	–	–	–	38,016	1,936	19,636
惠州別樣城	–	–	–	26,460	2,161	12,244
蘇州太湖天城	–	–	–	11,109	1,122	9,901
桂林花樣城	–	–	–	10,600	2,167	4,892
深圳樂年	–	–	–	10,421	478	21,801
武漢花郡	–	–	–	7,526	1,060	7,100
惠州花郡	–	–	–	7,452	1,225	6,083
成都大溪谷	–	–	–	5,436	924	5,883
武漢花樣城	–	–	–	2,636	1,046	2,520
東莞江山	–	–	–	1,358	100	13,580
小計	6,417,144	716,500		5,549,532	454,841	
其他	213,647			181,476		
總計	6,630,791			5,731,008		



武漢 花樣年•碧雲天體驗中心

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2020年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣6,631百萬元，較2019年同期約人民幣5,731百萬元增加15.7%，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2020年6月30日止六個月為約人民幣197百萬元，較2019年同期約人民幣204百萬元下降3.1%。此減少主要由於租賃面積減少所致。

物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2020年6月30日止六個月為約人民幣7百萬元，較2019年同期約人民幣15百萬元下降51.1%，此減少由於二手房交易放緩。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2020年6月30日止六個月為約人民幣2,124百萬元，較2019年同期約人民幣2,142百萬元下降0.8%。

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2020年6月30日止六個月為約人民幣24百萬元，較2019年同期減少65.1%，主要是受上半年新冠肺炎疫情的影響（2019年同期：人民幣67百萬元）。

其他

此項主要指生產及銷售燃油泵的收入。

毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2020年6月30日止六個月為約人民幣3,109百萬元，較2019年同期約人民幣2,537百萬元增加22.5%，本集團的毛利率於截至2020年6月30日止六個月約為33.6%，而2019年同期的毛利率則約為29.6%。毛利率之增長主要是由於本集團本期結轉收入的項目專案毛利較高。

其他收益及虧損

本集團於截至2020年6月30日止六個月錄得其他淨虧損人民幣246百萬元（2019年同期：淨其他收益人民幣100百萬元），此乃由於美元升值導致產生匯兌虧損淨額人民幣281百萬元（2019年同期：匯兌虧損淨額人民幣38百萬元）。

銷售及分銷費用

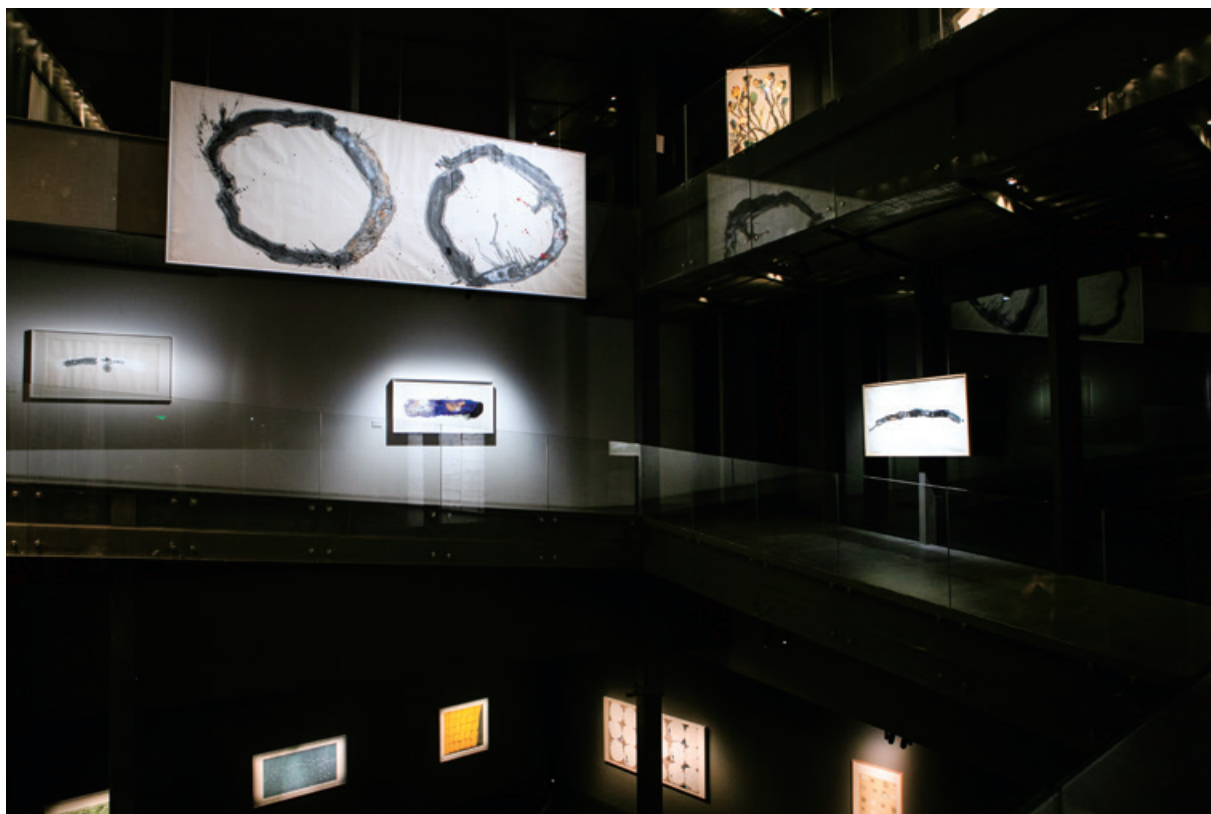
本集團的銷售及分銷費用於截至2020年6月30日止六個月為約人民幣156百萬元，與2019年同期人民幣155百萬元基本持平。

行政費用

本集團的行政費用於截至2020年6月30日止六個月為約人民幣697百萬元，較2019年同期約人民幣644百萬元上升8.2%，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2020年6月30日止六個月約人民幣927百萬元，較2019年同期約人民幣811百萬元上升14.4%，此增加主要由於本集團帶息負債平均餘額增加所致。



魏立剛《萬物》展 花樣年•知美術館 2019年4月27日—8月18日

所得稅開支

本集團的所得稅開支於截至2020年6月30日止六個月約人民幣1,141百萬元，較2019年同期約人民幣1,018百萬元上升12.2%。此上升主要是由於期內地產銷售的毛利率較2019年同期高，從而導致土地增值稅增加。

流動資金、財務及資本資源

銀行結餘及現金狀況

於2020年6月30日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣25,191百萬元（2019年12月31日：約人民幣23,044百萬元），與2019年12月31日相比上升9.3%。本集團的部分存款為受限制銀行存款，限于房地產開發使用。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2020年6月30日為78.3%（2019年12月31日：73.5%）。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，且淨負債率較去年末僅輕微上升。



「開放的東方」亞洲美術館館長論壇 花樣年•知美術館 2019年5月23 - 25日

借款及本集團資產抵押

於2020年6月30日，本集團分別擁有借款合同共約人民幣11,805百萬元（2019年12月31日：約人民幣13,985百萬元）、優先票據及債券合共約人民幣29,311百萬元（2019年12月31日：約人民幣24,083百萬元）及資產抵押證券合共約人民幣35百萬元（2019年12月31日：約人民幣105百萬元）。借款方面，其中約人民幣5,991百萬元（2019年12月31日：約人民幣6,430百萬元）將於一年內償還及約人民幣5,814百萬元（2019年12月31日：約人民幣7,555百萬元）將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣8,845百萬元（2019年12月31日：約人民幣4,964百萬元）將於一年內償還及約人民幣20,466百萬元（2019年12月31日：約人民幣19,120百萬元）將於一年後償還。

於2020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2020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10,291百萬元（2019年12月31日：約人民幣12,167百萬元）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2020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1,317百萬元及約人民幣330百萬元。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2020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2020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（2019年12月31日：約33,431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2020年6月30日，共授出142,660,000份購股權。於本中期期間，無購股權失效，747,000份購股權獲行使。於2020年6月30日，尚未行使之購股權數目為74,351,000份。

中期股息

董事會決議不派付期內之中期股息（2019年同期：無）。



成都 花樣年•花漾錦江

業務回顧

房地產開發

合同銷售情況

2020年上半年，面對突發新冠肺炎疫情對宏觀經濟和房地產行業造成的影響，本集團迅速調整策略，借力線上營銷平臺拓展客源，推進線下售樓處的復工和成交，抓住三月以來樓市復蘇態勢，加速去化，取得了良好的成果。

截至2020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175.06億元，合同銷售面積1,354,430平方米。其中住宅合同銷售金額約為150.64億元，合同銷售面積為1,228,698平方米，分別佔本集團2020年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約86.0%和90.7%；城市綜合體合同銷售金額約為24.42億元，合同銷售面積為125,732平方米，分別佔本集團2020年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約14.0%和9.3%。



花樣年·深圳家天下項目實景圖



武漢 花樣年•香門第項目樣板間實景圖

2020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	15,064	86.0	1,228,698	90.7
城市綜合體	2,442	14.0	125,732	9.3
合計	17,506	100.0	1,354,430	100.0

期內，本集團的合同銷售貢獻主要來自成都、寧波、蘇州、深圳、武漢、南京、天津、惠州、桂林等16個城市，以及來自寧波潮悅南塘、成都花漾錦江、深圳家天下、寧波鳳璘府、成都看今朝、南京喜年中心、桂林麓湖國際等約41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。



花樣年與東原合作項目香門第樣板間

2020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)	%
粵港澳大灣區	1,792	10.2	95,454	7.0
成渝都市圈	6,306	36.0	668,693	49.4
華中都市圈	1,004	5.7	60,948	4.5
長三角都市圈	5,743	32.8	317,271	23.4
環渤海都市圈	2,424	13.8	205,583	15.2
海外	237	1.5	6,481	0.5
合計	17,506	100.0	1,354,430	100.0



成都 花樣年•知美術館

粵港澳大灣區

粵港澳大灣區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。2020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，並以城市更新為抓手，深度參與粵港澳大灣區內各城市的建設和發展。

期內，本集團在粵港澳大灣區的深圳、惠州等城市合共實現合同銷售金額人民幣17.92億元，實現合同銷售面積95,454平方米，分別佔本集團2020年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約10.2%和7.0%。

成渝都市圈

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，本集團也成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一。2020年上半年，本集團在成都的明星樓盤如花漾錦江、成都看今朝等項目持續熱銷，取得了良好的銷售業績，並於期內在成都獲取了多幅優質土地，繼續深化在該區域的領先優勢。



花樣年惠州家天下項目實景圖

報告期內，本集團在成渝都市圈的成都、資陽、昆明、桂林等城市合共實現合同銷售金額人民幣63.06億元，實現合同銷售面積668,693平方米，分別佔本集團2020年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約36.0%和49.4%。

華中都市圈

華中都市圈是全國的地理中心，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。2020年上半年，武漢市遭受新冠肺炎疫情的嚴重影響，房地產市場受到的衝擊較大，本集團積極應變全力抗疫，於2020年4月實現在該市的售樓處開放，並推出符合武漢市民剛性和改善型需求的產品，在區域市場內的知名度和客戶口碑持續提升。

報告期內，本集團在華中都市圈的武漢等城市合共實現合同銷售金額人民幣10.04億元，實現合同銷售面積60,948平方米，分別佔本集團2020年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約5.7%和4.5%。

長三角都市圈

長三角都市圈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，自2019年第四季度至2020年上半年，先後在寧波、南京、杭州、紹興等城市獲取多幅土地，其中寧波潮悅南塘和鳳麟府兩個項目在2020年6月推出市場，受到當地居民的熱烈歡迎，並推動本集團2020年上半年在長三角都市圈獲得良好的銷售業績。



花樣年·大溪谷項目樣板間實景圖

報告期內，本集團在長三角都市圈的寧波、蘇州和南京等城市合共實現合同銷售金額人民幣57.43億元，實現合同銷售面積317,271平方米，分別佔本集團2020年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約32.8%和23.4%。

環渤海都市圈

環渤海都市圈是中國北方最重要的經濟中心，在全國和區域經濟中發揮著集聚、輻射、服務和帶動作用，蘊藏著巨大的發展潛力。2020年上半年，本集團在該地區快速推進項目建設和銷售，同時在天津、北京等城市獲取多幅土地，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天津、張家口等城市合共實現合同銷售金額人民幣24.24億元，實現合同銷售面積205,583平方米，分別佔本集團2020年上半年房地產合同銷售總金額和總面積的約13.8%和15.2%。

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1,581,957平方米。



花樣年烏南396項目藝術展廳

2020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)
粵港澳大灣區						
1	惠州康城四季	惠州市仲愷區	住宅及商業用地	100%	2022年	76,685
成渝都市圈						
2	成都大溪穀	成都市蒲江縣	住宅及商業用地	70%	分期在2020-2022年竣工	122,135
3	成都江山	成都市青白江區	住宅及商業用地	100%	分期在2021年-2023年竣工	213,152
4	成都印未來	成都市郫都區	住宅及商業用地	50%	2022年	67,459
5	成都碧雲天璽	成都市天府新區	住宅及商業用地	50%	2022年	131,347
6	資陽花郡	資陽市雁江區	住宅及商業用地	91%	2023年	283,468
華中都市圈						
7	武漢錦上花	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100%	2021年	60,368
長三角都市圈						
8	寧波潮悅南塘	寧波市海曙區	住宅用地	33%	2022年	205,151
9	寧波鳳麟府	寧波市奉化區	住宅用地	34%	2022年	157,318
10	南京花好園	南京市江北新區	住宅用地	65%	2022年	79,806
11	杭州對越天	杭州市江幹區	住宅用地	51%	2022年	101,606
環渤海都市圈						
12	天津花郡	天津市武清區	住宅用地	60%	2021年	13,207
13	天津錦上花	天津市武清區	住宅用地	100%	2021年	7,031
14	張家口幸福萬象	張家口市懷來縣	商服用地	55%	2021年	63,224

竣工項目

報告期內，本集團共6個項目或項目分期竣工，合計建築面積約958,634平方米。

2020年上半年竣工情況

區域	竣工總建築面積 (平方米)
粵港澳大灣區	80,396
成渝都市圈	878,238

在建項目

於2020年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有39個，合計總建築面積7,805,647平方米。

2020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)
粵港澳大灣區						
1	深圳家天下	深圳市大鵬新區	住宅及商業用地	10%	2023年	262,940
2	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100%	2020年	241,091
3	惠州康城四季	惠州市仲愷區	住宅及商業用地	100%	2022年	76,685
成渝都市圈						
4	成都大溪穀	成都市蒲江縣	住宅用地	70%	分期在2020-2022年竣工	467,721
5	成都龍年國際中心	成都市郫都區	商業用地	100%	2020年	63,449
6	成都香門第(西區)	成都市郫都區	住宅及商業用地	50%	2021年	112,011
7	成都智薈城	成都市崇州	住宅及商業用地	80%	分期在2020-2021年竣工	419,547
8	成都看今朝	成都市新津縣	住宅及商業用地	100%	2021年	136,151
9	成都家天下	成都市雙流區	住宅及商業用地	55%	分期在2020-2021年竣工	548,091
10	成都江山	成都市青白江區	住宅及商業用地	100%	2021年	464,638
11	成都印未來	成都市郫都區	住宅及商業用地	50%	2022年	67,459
12	成都碧雲天璽	成都市天府新區	住宅及商業用地	50%	分期在2022-2023年竣工	131,347
13	資陽花郡	資陽市雁江區	住宅及商業用地	91%	2020年	524,695
14	昆明麓湖國際	昆明市太平新城	住宅用地	63%	分期在2021-2022年竣工	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)
15	桂林麓湖國際I地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70%	分期在2020-2022年竣工	344,095
16	桂林麓湖國際H地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	100%	分期在2021-2022年竣工	248,680
17	桂林麓湖國際D2地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70%	2022年	135,493
18	桂林麓湖國際F地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	70%	2020年	143,417
華中都市圈						
19	武漢花好園	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100%	2022年	190,902
20	武漢錦上花	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100%	2021年	60,368
21	武漢葛店江山	武漢市葛店高新區	住宅及商業用地	100%	2022年	268,668
22	武漢漢口幸福萬象	武漢市江岸區	商業用地	30.6%	2021年	52,152
23	武漢碧雲天	武漢市東西湖區	住宅及商業用地	55%	2021年	184,809
長三角都市圈						
24	南京溧水水家天下	南京市溧水經濟開發區	住宅及商業用地	100%	2020年	316,507
25	南京高淳花郡	南京市高淳區	住宅及商業用地	100%	2020年	165,801
26	南京花好園	南京市江北新區	住宅用地	65%	2022年	79,806
27	蘇州碧螺灣	蘇州市太湖國家旅遊度假區	住宅用地	43%	2020年	137,381
28	上海烏南396 (前稱：國邦花園)	上海市徐匯區	商業用地	100%	2020年	6,627
29	杭州360項目	杭州市拱墅區	工業用地	44%	2021年	233,911
30	杭州對越天	杭州市江幹區	住宅用地	51%	2022年	101,606
31	寧波慈溪界牌四季瓏玥府	寧波市慈溪	住宅用地	11%	2020年	253,594
32	寧波潮悅南塘	寧波市海曙區	住宅用地	33%	2022年	205,151
33	寧波鳳璘府	寧波市奉化區	住宅用地	34%	2022年	157,318

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)
環渤海都市圈						
34	天津家天下	天津市武清區	住宅用地	60%	分期在2020-2021年竣工	328,927
35	天津花郡	天津市武清區	住宅用地	60%	2021年	62,872
36	天津錦上花	天津市武清區	住宅用地	100%	2021年	137,418
37	保定滿城	保定市滿城區	住宅用地	51%	2022年	64,525
38	張家口幸福萬象	張家口市懷來縣	商服用地	55%	2021年	101,264
海外						
39	Parkwood Collection	新加坡	住宅用地	40%	2021年	22,759

待建項目

於2020年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有21個，合計總建築面積約為4,566,226平方米。

2020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)
粵港澳大灣區					
1	深圳好時光	深圳市坪山區	住宅及商業用地	50%	320,647
2	惠州家天下	惠州市惠陽區	住宅及商業用地	100%	35,293
3	佛山南海桂城項目	佛山市南海區	住宅用地	49%	251,290

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)
成渝都市圈					
4	成都大溪穀	成都市蒲江縣	住宅用地	70%	472,642
5	成都新津84畝項目	成都市新津縣	住宅及商業用地	100%	197,458
6	成都溪府鴻雲	成都市蒲江縣	住宅及商業用地	30%	309,110
7	成都碧雲天璽	成都市天府新區	住宅及商業用地	50%	163,924
8	成都春嶼溪岸	成都市郫都區	住宅及商業用地	40%	79,334
9	成都印未來	成都市郫都區	住宅及商業用地	50%	13,248
10	成都郫都區30畝項目	成都郫都區	住宅及商業用地	50%	59,244
11	昆明麓湖國際	昆明市太平新城	住宅用地	63%	686,465
12	桂林麓湖國際G、A2地塊	桂林市臨桂區	住宅及商業用地	100%	186,674
華中都市圈					
13	武漢漢正街	武漢市礄口區	住宅及商業用地	34.50%	321,290
14	錦繡城二期	武漢市洪山區	住宅及商業用地	50.10%	111,883
長三角都市圈					
15	蘇州太湖天城	蘇州市太湖國家旅遊渡假區	酒店用地	100%	73,691
16	寧波杭州灣錦城名仕	寧波市杭州灣新區	住宅用地	90%	76,769
17	紹興鏡湖項目	紹興市鏡湖區	住宅用地	49%	373,867
環渤海都市圈					
18	天津營城湖項目	天津市漢沽區	住宅、商服旅遊	100%	168,339
19	石家莊領航國際	石家莊市裕華區	商業用地	51%	63,740
20	張家口幸福萬象	張家口市懷來縣	商服用地	55%	426,358
21	北京密雲檀營項目	北京市密雲區	住宅用地	22.5%	174,960

土地儲備

於2020年6月30日，本集團在建及待建項目土地儲備建築面積約12,371,873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)
粵港澳大灣區	580,716	607,230	1,187,946
深圳	262,940	320,647	583,587
惠州	317,776	35,293	353,069
佛山	–	251,290	251,290
成渝都市圈	4,092,565	2,168,099	6,260,664
成都	2,410,414	1,294,960	3,705,374
資陽	524,695	–	524,695
昆明	285,771	686,465	972,236
桂林	871,685	186,674	1,058,359
華中都市圈	756,899	433,173	1,190,072
武漢	756,899	433,173	1,190,072
長三角都市圈	1,657,702	524,327	2,182,029
南京	562,114	–	562,114
蘇州	137,381	73,691	211,072
上海	6,627	–	6,627
杭州	335,517	–	335,517
寧波	616,063	76,769	692,832
紹興	–	373,867	373,867
環渤海都市圈	695,006	833,397	1,528,403
天津	529,217	168,339	697,556
保定	64,525	–	64,525
石家莊	–	63,740	63,740
張家口	101,264	426,358	527,622
北京	–	174,960	174,960
海外	22,759	–	22,759
新加坡	22,759	–	22,759
合計	7,805,647	4,566,226	12,371,873



武漢·花樣年·碧雲天體驗中心

社區服務

本集團旗下專注於住宅社區服務的彩生活憑借專業化和市場化帶來的核心競爭力，走出了一條獨特的第三方拓展之路，專注於通過良好聲譽與高性價比獲取市場。截至2020年6月30日，彩生活合約管理總建築面積為563.7百萬平方米，遍佈全國279個城市。

在應對新冠肺炎疫情的戰鬥中，彩生活迅速反應，統一部署，快速制定統一標準的防疫行動方案，並在全國項目同步執行。彩生活全體員工的堅守崗位與專業工作，使所管社區沒有發生群體性疫情失控情況，且武漢市在管社區的業主感染率遠低於該市的平均感染率；彩生活超過75%的項目收到來自政府的表彰或業主的表揚慰問。



彩生活社區鞋盒禮物活動

報告期內彩生活繼續堅持「社區溫度提升」的戰略方向。例如，為響應政府對「地攤經濟」的號召，也為促進鄰里關係，彩生活在社區內舉辦「公益集市」，不止大人之間有了交流機會，兒童也有自己的攤位，在娛樂的同時增長見識。

為優化整體管理體系，彩生活對原有架構進行重塑，按照區域重新設立五大戰區，實現「彩集團」等原有業務與「萬集團」等收購業務的進一步融合，既有利於統一管理，提高資源利用率和發揮規模效應，又有利於將部份優秀小區管理服務的經驗推廣至整個集團，使協同效應和成本優勢真正落地。

在增值業務方面，彩生活不斷打造更為開放的線上生態圈系統，並吸引了京東和三六零兩家互聯網巨頭入股成為彩生活的戰略投資者，強強聯合，共同探索社區增值業務。2020年上半年，本集團與京東聯手，共同推進了快遞櫃業務的試點落地。彩生活將在此基礎上繼續拓展其他各類型社區服務，讓物業服務真正進入業主的家庭生活。



彩生活社區東方童子軍的孩子們

董事及主要行政人員之權益及淡倉

於2020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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」），或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所之規定，董事及本公司主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作及被視為擁有之權益及淡倉）如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	本公司已發行普通股數目	於本公司相關股份之權益	於2020年6月30日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⁾	—	57.45%
	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日及2012年10月16日，有關董事獲授予根據計劃（定義見下文「公司管治及其他資料」一節中「購股權計劃」分節）可認購有關數目本公司股份之購股權。
- (3) 於2020年6月30日，本公司之已發行股份為5,768,417,304股。

(ii) 於本公司債權證之好倉：

於2022年到期之本金總額300,000,000美元7.95%優先票據（「2022年美元票據」）

董事	權益性質	本公司持有之債權證金額	於2022年美元票據之權益概約百分比 ⁽¹⁾
郭少牧先生	實益擁有人	200,000美元	0.067%

附註：

- (1) 於2022年美元票據之權益百分比乃基於本金總額300,000,000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2019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。



成都 花樣年·家天下

B. 彩生活

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2019年12月31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⁾	954,659,259	普通股	67.10%
潘軍先生	實益擁有人	1,255,440 ⁽⁴⁾	普通股	0.13%
廖建文博士	實益擁有人	510,000 ⁽⁴⁾	普通股	0.05%

附註：

- (1) 該等權益由花樣年控股、Splendid Fortune及Fantasy Pearl分別持有735,456,782股、218,001,477股及2,171,000股。
- (2) 花樣年控股由Fantasy Pearl擁有57.46%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，曾小姐、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於花樣年控股所持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由Fantasy Pearl及蔚成分別擁有67.36%及32.64%權益，而蔚成分別由唐學斌先生、董東先生、葉暉先生、關建東先生、昌榮先生及王旭良先生擁有43.34%、13.33%、13.33%、13.33%、13.33%及3.34%的權益。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾小姐、Ice Apex及Fantasy Pearl被視為於Splendid Fortune所持有的彩生活股份中擁有權益。
- (4) 其乃指彩生活授出訂有歸屬期之購股權。



花樣年•江山戶外小花園實景圖

C. 深圳市彩之雲網絡科技有限公司（「彩之雲網絡」）

董事	權益性質	註冊資本 (人民幣)	於2019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	7,000,000 ⁽¹⁾	70%

附註：

- (1) 彩之雲網絡乃分別由潘軍先生及唐學斌先生擁有70%及30%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。



花樣年•南京喜年花生唐彩貓雕塑

除上文所披露者外，於2020年6月30日，概無董事及本公司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2020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：

於本公司股份及相關股份之好倉：

股東名稱	權益性質	所持股份數目	於2020年6月30日 持股量概約 百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,314,090,500 ⁽¹⁾	57.45%
Ice Apex	於受控法團之權益	3,314,090,500 ⁽¹⁾	57.45%
Li Rong Development Limited	實益擁有人	1,156,995,574	20.06%
TCL Technology Investment Limited	實益擁有人	1,156,995,574 ⁽²⁾	20.06%
TCL Technology Group Corporation	於受控法團之權益	1,156,995,574 ⁽²⁾	20.06%

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star擁有80%及20%權益。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) Li Rong Development Limited由TCL Technology Investments Limited全資擁有，而TCL Technology Investments Limited由TCL Technology Group Corporation全資擁有，就證券及期貨條例第XV部而言，TCL Technology Group Corporation被視為於深圳市華星光電技術有限公司持有之本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，截至2020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。

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所有企業管治守則的守則條文。

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2020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四名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生，而何敏先生為審核委員會主席。審核委員會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。

薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及四名獨立非執行董事何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生組成，郭少牧先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會負責就全體董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領及就設立具透明度的正式程序制訂薪酬政策向董事會提供意見。



昆明 花樣年·麓湖國際體驗中心

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潘軍先生及曾寶寶小姐，以及四名獨立非執行董事何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士（太平紳士）及郭少牧先生組成，而潘軍先生為委員會主席。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成、評核獨立非執行董事的獨立性及就委任及重新委任董事向董事會提出推薦意見。



花樣年希望小學塑膠跑道實景圖

購股權計劃

於2009年10月27日，本公司透過本公司股東的書面決議案採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃之條款符合上市規則第17章之條文。

以下摘要載列於2020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	於授予日期之股份收市價	購股權數目				於2020年6月30日之結餘	緊接行使前加權平均收市價	附註
				於2020年1月1日之結餘	年內授出	年內可行使／已行使	年內已註銷／失效			
		港元	港元					港元		
潘軍先生	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	–	–	–	4,990,000	–	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	–	–	–	4,990,000	–	(3)
曾寶寶小姐	2011年8月29日	0.836	0.82	4,990,000	–	–	–	4,990,000	–	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	–	–	–	4,990,000	–	(3)
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	14,733,220	–	581,400	–	14,151,820	1.47	(1)
	2011年8月29日	0.836	0.82	8,520,200	–	–	–	8,520,200	–	(2)
	2012年10月16日	0.8	0.77	30,284,300	–	165,600	–	30,118,700	1.47	(3)
總計				75,097,720	–	747,000	–	74,350,720		

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日通過股東書面決議案，採納購股權計劃（「彩生活購股權計劃」）。彩生活購股權計劃之條款符合上市規則第17章之條文。彩生活購股權計劃乃一項股份獎勵計劃，旨在表揚、嘉許及獎勵曾向彩生活集團作出貢獻的合資格參與者，並鼓勵合資格參與者致力提升彩生活的價值。彩生活購股權計劃之合資格參與者包括彩生活董事會（「彩生活董事會」）全權酌情認為曾或將對彩生活集團作出貢獻的彩生活董

事及彩生活集團僱員，以及彩生活集團任何成員公司之任何顧問、諮詢人、分銷商、承包商、供應商、代理商、客戶、業務夥伴、合營業務夥伴、發起人或服務供應商。彩生活購股權計劃於接納日期後十年內有效，惟彩生活於股東大會或彩生活董事會可提早終止計劃。

除非獲彩生活股東預先批准，根據彩生活購股權計劃可授出的購股權涉及之彩生活股份總數不得超過發行在外彩生活股份總面值的10%。除非獲彩生活股東預先批准且該等參與者及其聯屬人士棄權投票，於任何12個月期間，根據彩生活購股權計劃可向任何人士授出的購股權涉及之彩生活股份數目最高不得超過發行在外彩生活股份總面值的1%。向任何彩生活董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權須待彩生活獨立非執行董事預先批准，方可作實。倘向彩生活主要股東或獨立非執行董事，或任何彼等各自聯屬人士授出的購股權導致已發行彩生活股份或於行使所有已授出及將於12個月期間向該等人士授出的購股權時將發行的彩生活股份(i)佔授出日期已發行彩生活股份總額超過0.1%；及(ii)根據彩生活股份收市價，總價值多於5百萬港元，則須獲彩生活股東透過投票方式以決議案預先批准，方可授出購股權。於本報告日期，根據彩生活購股權計劃可予發行的流通股份總數為78,984,000股股份，佔彩生活已發行股份總數的5.6%。

根據彩生活購股權計劃授出購股權的要約於授出日期起28日內可供接納。於接納該項授出時，承授人須向彩生活支付每份購股權1港元代價。購股權可根據彩生活購股權計劃條款，於授出日期至該日起計十年屆滿期間隨時行使。認購價由彩生活董事會全權酌情決定，並於任何情況下不得低於(i)授出日期的彩生活股份收市價，(ii)緊接授出日期前五個營業日的彩生活股份平均收市價，及(iii)彩生活股份面值之較高者。購股權可根據彩生活購股權計劃的條款，於購股權被視為已授出並獲接納日期起至該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權可予行使的期限將由彩生活董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計十年。於彩生活購股權計劃獲批准當日起十年後不得授出購股權。彩生活購股權計劃於接納日期後十年內有效，惟彩生活於股東大會或彩生活董事會可提早終止計劃。



南京 花樣年·家天下體驗中心

以下摘要載列於2020年6月30日根據彩生活購股權計劃所授出之購股權變動詳情：

姓名	授出日期	行使價 港元	於授出 日期的 股份收市價 港元	於2020年 1月1日的 結餘	購股權數目		期內註銷 / 失效	於2020年 6月30日的 結餘	緊接行使 前的加權 平均收市價 港元	附註
					期內授出	期內行使				
唐學斌先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	103,500	-	-	-	103,500	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
董東先生	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	455,150	-	-	-	455,150	-	(1)
				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	123,500	-	-	-	123,500	-	(3)
黃璋先生	2016年3月18日	5.764	5.76	100,000	-	-	-	100,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(5)
	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(5)
	潘軍先生	2014年9月29日	6.66	6.66	547,790	-	-	-	547,790	-
周鴻禱先生				347,650	-	-	-	347,650	-	(2)
	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	500,000	-	-	-	500,000	-	(5)
譚振雄先生	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
廖建文博士	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
許新民先生	2015年4月30日	11.00	10.88	180,000	-	-	-	180,000	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	180,000	-	-	-	180,000	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	200,000	-	-	-	200,000	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	150,000	-	-	-	150,000	-	(1)
本集團僱員	2015年4月30日	11.00	10.88	16,647,686	-	-	(1,889,409)	14,758,277	-	(3)
	2016年3月18日	5.764	5.76	17,907,038	-	-	(2,014,134)	15,892,904	-	(4)
	2018年11月27日	4.11	4.11	16,664,720	-	-	-	16,664,720	-	(5)
	2014年9月29日	6.66	6.66	10,345,348	-	-	(1,585,531)	8,759,817	-	(1)
				14,837,600	-	-	-	14,837,600	-	(2)及(5)
總計				84,473,072	-	-	(5,489,074)	78,983,998		

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；(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。

股份獎勵計劃

彩生活通過2016年7月4日之彩生活董事會之決議案採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。採納股份獎勵計劃毋須彩生活股東或本公司批准。

股份獎勵計劃的主要條款概述如下：

(i) 目的

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

(ii) 計劃可用資金

股份獎勵計劃已獲提供初始金額人民幣10,000,000元。彩生活董事會可通過決議案釐定可向股份獎勵計劃提供之相關其他金額，最高限額達20,000,000股彩生活股份，佔彩生活於採納股份獎勵計劃的日期（2016年7月4日）已發行股本約2%。

於2018年11月13日，彩生活董事會決議進一步向股份獎勵計劃提供資金15,000,000港元。

(iii) 年期

股份獎勵計劃有效期至2021年。

(iv) 受託人

彩生活已委任一名受託人（「受託人」）持有股份獎勵計劃項下授出的彩生活股份（「獎勵股份」）。

(v) 合資格人士

股份獎勵計劃項下承授人將包括彩生活集團僱員（包括董事）及本集團顧問。

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

(vi) 向承授人轉讓獎勵股份

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

彩生活董事會於2016年7月4日為彩生活集團若干僱員及彩生活集團顧問採納股份獎勵計劃，鼓勵或獎勵其對本集團作出或可能作出的貢獻，方式為授出由本公司委任的受託人收購及持有的本公司股份，直至達成特定條件後可歸屬。

於2020年6月30日及於2019年12月31日，股份獎勵計劃持有合共1,802,000股本公司股份，而該等股份所支付的總代價人民幣6,795,000元自股東權益中扣除。

截至2020年6月30日止六個月，受託人概無就股份獎勵計劃收購彩生活股份，亦無股份獎授予彩生活集團僱員或顧問。

截至2019年6月30日止六個月，1,833,000股彩生活股份獎授予彩生活集團合資格僱員或顧問，作為其表現及對彩生活集團貢獻的嘉獎。於授出日期的獎勵股份公平值人民幣6,567,000元已確認為開支，而已付代價與獎勵股份公平值之間的差額人民幣129,000元已計入保留溢利。

於2020年6月30日，股份獎勵計劃項下並無持有股份。

購買、銷售或贖回本公司之上市證券

優先票據

於2020年1月9日，本公司發行本金總額為450,000,000美元之優先票據，以為其債務再融資。優先票據由本公司附屬公司若干股權擔保，票面息率為每年10.875%並將於2023年到期，惟提前贖回則作別論。

於2020年6月1日，本公司發行本金總額為300,000,000美元之優先票據，以為其債務再融資。優先票據由本公司附屬公司若干股權擔保，票面息率為每年11.875%並將於2023年到期，惟提前贖回則作別論。

於2020年6月17日，本公司已到期償還100,000,000美元於2020年到期之12%優先票據。

截至2020年6月30日止六個月，本集團於公開市場購回2021年到期的8.375% 6億美元優先票據的79,999,000美元、2022年到期的7.95% 2.5億美元優先票據的250,000美元及2023年到期10.875% 4.5億美元優先票據的450,000美元。

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

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49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2020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

2020年8月18日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約	3	9,044,252	8,373,206
租賃		197,243	203,650
總收入	4	9,241,495	8,576,856
銷售及服務成本		(6,132,801)	(6,040,180)
毛利		3,108,694	2,536,676
其他收入		106,778	93,720
其他收益及虧損		(245,804)	100,292
預期信貸損失模式下的減值虧損(扣除撥回)	15	(32,392)	(38,311)
投資物業公允值變動	11	103,413	161,525
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動		–	64,266
銷售及分銷費用		(155,501)	(154,934)
行政費用		(696,795)	(644,194)
融資成本		(927,120)	(810,694)
應佔聯營公司業績		6,406	(13,893)
應佔合營公司業績		(12,276)	(40,079)
出售附屬公司收益	25	162,595	7,245
除稅前利潤		1,417,998	1,261,619
所得稅開支	5	(1,141,398)	(1,017,629)
期內利潤	6	276,600	243,990
其他全面(開支)收益			
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變動		(5,839)	–
		(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之權益工具公允值變動		3,090	(1,892)
遞延稅項影響		(773)	473
		2,317	(1,419)
期內其他全面開支(扣除所得稅)		(3,522)	(1,419)
期內全面收益總額		273,078	242,571
以下各項應佔期內利潤：			
本公司擁有人		96,238	102,093
其他非控股權益		180,362	141,897
		276,600	243,990
以下各項應佔期內全面收益總額：			
本公司擁有人		91,596	100,674
其他非控股權益		181,482	141,897
		273,078	242,571
每股盈利(人民幣分) – 基本	8	1.67	1.77
每股盈利(人民幣分) – 攤薄	8	1.66	1.76

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

		2020年 6月30日	2019年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	2,180,615	2,172,059
使用權資產	10	1,021,636	1,049,134
投資物業	11	11,170,063	11,924,404
於聯營公司的權益		954,465	757,497
於合營公司的權益		2,725,525	2,686,998
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具		58,176	60,086
商譽		2,329,732	2,398,921
無形資產		1,022,348	1,129,725
合約資產	12	18,208	22,229
其他應收款項	13	666,566	610,511
應收關連方款項	14	3,579,795	958,190
受限制／已抵押銀行存款		560,000	547,500
潛在收購附屬公司以及於合營企業及聯營公司投資的已付按金		506,221	852,027
遞延稅項資產		777,846	710,650
		27,571,196	25,879,931
流動資產			
銷售物業		34,630,386	35,473,562
存貨		76,379	117,177
合約資產	12	940,026	736,724
合約成本		534,236	410,502
應收賬款及其他應收款項	13	8,518,309	7,864,902
可收回稅項		605,141	337,503
應收關連方款項	14	903,864	832,459
按公允值計入損益之金融資產	16	1,443,000	1,449,051
衍生金融工具	17	30,093	1,241
受限制／已抵押銀行存款		2,215,833	2,117,174
銀行結餘及現金		22,414,794	20,379,733
		72,312,061	69,720,028

簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	18	8,812,972	8,398,790
合約負債		19,609,154	19,160,338
衍生金融工具	17	2,357	13,759
應付關連方款項	19	832,257	843,853
稅項負債		7,111,054	6,347,498
於一年內到期之借款	20	5,991,276	6,430,202
租賃負債		125,417	95,181
優先票據及債券	21	8,845,092	4,963,714
已發行資產抵押證券撥備	22	29,431	87,483
		37,956	37,440
		51,396,966	46,378,258
流動資產淨值			
		20,915,095	23,341,770
總資產減流動負債			
		48,486,291	49,221,701
非流動負債			
衍生金融工具	17	497	18,945
遞延稅項負債		1,534,822	1,569,772
於一年後到期之借款	20	5,813,929	7,555,160
租賃負債		288,553	349,215
優先票據及債券	21	20,466,019	19,119,556
已發行資產抵押證券	22	5,125	17,065
		28,108,945	28,629,713
資產淨值			
		20,377,346	20,591,988
資本及儲備			
股本	23	498,427	498,359
儲備		13,047,330	13,237,883
本公司擁有人應佔權益			
非控股權益		13,545,757	13,736,242
		6,831,589	6,855,746
		20,377,346	20,591,988

簡明綜合權益變動表

截至2020年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控股權益應佔				
	股本	股份溢價	特別儲備	購股權儲備	出資儲備	法定儲備	任意儲備	重估儲備	對沖儲備	累計溢利	小計	彩生活	星晨	其他	小計	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日(經審核)	497,945	1,366,840	930,451	17,320	40,600	142,758	1,477	6,346	-	9,959,791	12,963,528	220,115	5,628	6,265,238	6,490,981	19,454,509
期內利潤	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102,093	102,093	-	-	141,897	141,897	243,990
指定為按公允值計入其他全面	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收益之權益工具公允值變動	-	-	-	-	-	-	-	(1,892)	-	-	(1,892)	-	-	-	-	(1,892)
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	-	473	-	-	473	-	-	-	-	473
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	(1,419)	-	-	(1,419)	-	-	-	-	(1,419)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	-	(1,419)	-	102,093	100,674	-	-	141,897	141,897	242,571
於行使本公司之購股權時發行股份	290	2,865	-	(852)	-	-	-	-	-	-	2,303	-	-	-	-	2,303
於行使彩生活之購股權時發行股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	-	16	10	10
向本公司股東派發股息(附註7)	-	(195,940)	-	-	-	-	-	-	-	-	(195,940)	-	-	-	-	(195,940)
向非控股股東派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(95,212)	(95,212)	(95,212)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,903	33,903	33,903
收購附屬公司(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,282
以股份支付權益給算確認(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,707	115	6,567	13,389	13,389
根據彩生活股份獎勵計劃購回股份(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(853)	(853)	(853)
轉移	-	-	-	-	-	79,102	-	-	-	(79,102)	-	-	-	-	-	-
於2019年6月30日(未經審核)	498,235	1,173,765	930,451	16,468	40,600	221,860	1,477	4,927	-	9,982,782	12,870,565	226,816	5,743	6,381,838	6,614,397	19,484,962
於2020年1月1日(經審核)	498,359	1,174,950	1,090,196	16,264	40,600	234,327	1,477	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值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,839)	-	(5,839)	-	-	-	-	(5,839)
指定為按公允值計入其他全面	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收益之權益工具公允值變動	-	-	-	-	-	-	-	1,597	-	-	1,597	-	-	1,493	1,493	3,090
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	-	(400)	-	-	(400)	-	-	(373)	(373)	(773)
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	-	1,197	(5,839)	-	(4,642)	-	-	1,120	1,120	(3,522)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,197	(5,839)	96,238	91,596	-	-	181,482	181,482	273,078
於行使本公司之購股權時發行股份	68	645	-	(154)	-	-	-	-	-	-	559	-	-	-	-	559
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,088	5,088	5,088
向本公司股東派發股息(附註7)	-	(288,384)	-	-	-	-	-	-	-	-	(288,384)	-	-	-	-	(288,384)
向非控股股東派發股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(65,752)	(65,752)	(65,752)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,744	5,744	(5,744)	(142,580)	(148,324)	(142,580)	(142,580)
以股份支付權益給算確認(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,349	-	-	3,349	3,349
轉移	-	-	-	-	-	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	291,366	1,477	9,668	(5,400)	10,716,102	13,545,757	237,025	-	6,594,564	6,831,589	20,377,346

截至2020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」）之購股權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2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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		2,554,051	2,023,193
合約負債增加		423,588	5,390,914
銷售物業增加		47,313	(4,271,688)
存貨減少		40,798	269,489
應收賬款及其他應收款項(增加)減少		(44,614)	559,954
應付賬款及其他應付款項增加(減少)		1,509,734	(1,173,110)
其他經營現金流量		(333,434)	(127,475)
經營活動所得現金		4,197,436	2,671,277
已付所得稅		(652,127)	(1,006,753)
已付利息		(1,322,504)	(1,515,386)
經營活動所得現金淨額		2,222,805	149,138
投資活動			
存置受限制/已抵押銀行存款		(7,532,560)	(10,222,880)
提取受限制/已抵押銀行存款		7,421,401	11,238,746
結算過往年度收購附屬公司之應付代價		(851,353)	-
出售附屬公司(扣除已出售現金及現金等價物)	25	(11,972)	(616,896)
購置物業、廠房及設備		(171,278)	(167,925)
支付使用權資產		-	(73,911)
出售物業、廠房及設備所得款項		3,296	8,352
購置按公允值計入損益之金融資產		-	(71,503)
贖回按公允值計入損益之金融資產		33,567	102,475
購置指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具		-	(5,494)
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	-
添置投資物業		(452,427)	(613,640)
出售投資物業所得款項		119,908	-
於聯營公司之投資		(123,779)	(89,033)
於合營公司之投資		(57,286)	(3,457)
出售聯營公司及合營公司所得款項		1,213	391,289
收購物業營運業務(扣除已收購之現金及現金等價物)	24	-	19,995
退還收購附屬公司的按金		595	768
自合營公司及聯營公司收取之股息		22,891	47,781
潛在收購附屬公司及投資聯營公司及合營公司的已付定金		(232,175)	-
應收貸款墊款		(90,399)	(56,397)
償還應收貸款		42,380	44,530
向聯營公司、合營公司及附屬公司非控股股東墊款		(2,799,746)	(1,157,954)
聯營公司、合營公司及附屬公司非控股股東還款		1,092,907	82,557
其他投資現金流量		62,739	44,347
投資活動所用現金淨額		(3,517,078)	(1,098,250)

簡明綜合現金流量表

截至2020年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動		
發行優先票據及債券所得款項淨額	5,904,977	2,950,154
償還優先票據	(708,730)	(3,646,014)
購回／提早贖回優先票據及已發行資產抵押證券	(596,239)	(16,292)
償還證券化安排項下之本金收款	(34,500)	(46,000)
附屬公司非控股股東注資	5,088	33,903
新籌集借款	4,198,201	5,030,803
償還借款	(5,368,974)	(5,250,074)
償還租賃負債	(50,978)	–
支付予本公司股東的股息	–	(195,940)
支付予附屬公司非控股股東的股息	–	(95,212)
於行使購股權時發行股份	559	2,313
聯營公司、合營公司及附屬公司非控股股東墊款	696,653	201,265
向聯營公司、合營公司及附屬公司非控股股東還款	(708,249)	(462,463)
其他融資現金流量	(8,876)	(48,021)
融資活動所得(所用)現金淨額	3,328,932	(1,541,578)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	2,034,659	(2,490,690)
期初現金及現金等價物	20,379,733	26,222,584
外匯匯率變動的影響	402	290
期末現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)	22,414,794	23,732,184

截至2020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計量。

除應用香港財務報告準則修訂本導致之會計政策變動外，截至2020年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2019年12月31日止年度的年度財務報表所遵從者相同。

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於2020年1月1日或之後開始之年度期間強制生效用以編製本集團簡明綜合財務報表之香港財務報告準則修訂本以及詮釋：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務之定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重大之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號（修訂本）	利率基準改革

除上述香港財務報告準則修訂本外，經修訂財務報告概念框架於2018年發佈。其後續修訂香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述者外，於本期間應用上述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。

應用香港財務報告準則第3號（修訂本）「業務之定義」的影響及會計政策

會計政策

業務合併

自2020年1月1日生效起，本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公允值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產、及由遞延稅項負債影響產生之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及無須作進一步評估。

過渡及影響概述

修訂本對本集團之簡明綜合財務報表並無影響。

截至2020年6月30日止六個月

 3. 客戶合約收入
 客戶合約收入分類

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							
外部客戶	6,630,791	197,243	7,423	2,124,282	23,507	258,249	9,241,495
分部間	3,949	-	-	54,702	-	-	58,651
	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

3. 客戶合約收入(續)
客戶合約收入分類(續)

分部	截至2019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							
物業開發							
銷售已竣工物業	5,568,142	-	-	-	-	-	5,568,142
物業建造	162,866	-	-	-	-	-	162,866
物業代理服務							
提供物業代理服務	-	15,173	-	-	-	-	15,173
物業經營服務							
提供物業管理服務	-	-	1,849,744	-	-	-	1,849,744
提供增值服務	-	-	215,980	-	-	-	215,980
提供工程服務	-	-	76,568	-	-	-	76,568
酒店經營							
提供酒店住宿服務	-	-	-	67,408	-	-	67,408
其他							
製造及銷售燃料泵	-	-	-	-	229,202	-	229,202
提供旅遊代理服務	-	-	-	-	188,123	-	188,123
	5,731,008	15,173	2,142,292	67,408	417,325	-	8,373,206
收入確認時間							
按時點確認	5,568,142	15,173	-	-	229,202	-	5,812,517
按時段確認	162,866	-	2,142,292	67,408	188,123	-	2,560,689
	5,731,008	15,173	2,142,292	67,408	417,325	-	8,373,206

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							
外部客戶	5,731,008	203,650	15,173	2,142,292	67,408	417,325	8,576,856
分部間	2,590	-	-	19,587	-	-	22,177
	5,733,598	203,650	15,173	2,161,879	67,408	417,325	8,599,033
抵銷	(2,590)	-	-	(19,587)	-	-	(22,177)
租賃	-	(203,650)	-	-	-	-	(203,650)
客戶合約收入	5,731,008	-	15,173	2,142,292	67,408	417,325	8,373,206

截至2020年6月30日止六個月

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2020年6月30日止六個月

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元 (附註)	總計 人民幣千元
分部收入(未經審核)							
外部銷售額	6,630,791	197,243	7,423	2,124,282	23,507	258,249	9,241,495
分部間銷售額	3,949	-	-	54,702	-	-	58,651
總計	6,634,740	197,243	7,423	2,178,984	23,507	258,249	9,300,146
分部利潤(虧損)	1,737,628	295,674	(7,667)	407,873	(15,013)	(15,083)	2,403,412

截至2019年6月30日止六個月

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元 (附註)	總計 人民幣千元
分部收入(未經審核)							
外部銷售額	5,731,008	203,650	15,173	2,142,292	67,408	417,325	8,576,856
分部間銷售額	2,590	-	-	19,587	-	-	22,177
總計	5,733,598	203,650	15,173	2,161,879	67,408	417,325	8,599,033
分部利潤(虧損)	1,317,616	353,198	898	374,570	(6,402)	(1,848)	2,038,032

附註：其他指從事提供旅遊代理服務及生產及銷售燃油泵。

分部利潤(虧損)指各分部所賺取之利潤或產生之虧損，而尚未分配匯兌虧損、利息收入、按公允值計入損益之金融資產公允值變動、融資成本、分佔聯營公司及合營公司業績、出售附屬公司及一間聯營公司收益、購回/提早贖回優先票據及已發行資產抵押證券之收益淨額、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數據。

4. 分部資料(續)

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
分部利潤總額	2,403,412	2,038,032
未分配款項：		
匯兌虧損淨額	(281,161)	(38,351)
利息收入	85,003	46,847
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	27,516	7,160
融資成本	(927,120)	(810,694)
分佔聯營公司業績	6,406	(13,893)
分佔合營公司業績	(12,276)	(40,079)
出售附屬公司收益(附註26)	162,595	7,245
出售一間聯營公司收益	—	111,575
購回／提早贖回優先票據及已發行資產抵押證券之收益淨額	4,817	582
其他未分配其他收入、收益及虧損	2,079	4,938
其他未分配開支	(53,273)	(51,743)
除稅前利潤	1,417,998	1,261,619

本集團按可呈報及營運分部劃分的資產分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	44,540,844	42,397,923
物業投資	11,003,427	11,014,172
物業代理服務	20,444	26,898
物業經營服務	7,783,762	7,693,802
酒店經營	1,037,748	1,128,260
其他	2,559,870	3,014,457
分部資產總計	66,946,095	65,275,512
未分配資產總計	32,937,162	30,324,447
集團資產總計	99,883,257	95,599,959

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公司的權益、指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具、按公允值計入損益之金融資產、應收關連方款項、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘以及現金及其他公司資產以外之資產。

截至2020年6月30日止六個月

5. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
中國即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	604,093	617,450
土地增值稅	608,067	358,874
	1,212,160	976,324
遞延稅項		
於損益內(計入)扣除	(70,762)	41,305
	1,141,398	1,017,629

6. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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：		
匯兌虧損淨額	281,161	38,351
政府補助	(20,692)	(28,650)
利息收入	(85,003)	(46,847)
購回／提早贖回優先票據及已發行資產抵押證券之收益淨額	(4,817)	(582)
出售一間聯營公司收益	-	(111,575)
物業、廠房及設備折舊	156,951	101,188
使用權資產折舊	41,989	32,304
無形資產攤銷	69,798	72,526
員工成本	1,287,126	1,053,929

7. 股息

截至2020年6月30日止六個月，宣派截至2019年12月31日止年度的末期股息每股5.5港仙(相當於人民幣5.0分)(2019年：截至2018年12月31日止年度的末期股息4.00港仙(相當於人民幣3.4分))。於2020年6月30日後，已向本公司擁有人支付人民幣288,384,000元(2019年：人民幣195,940,000元)。

本公司董事不建議派付截至2020年6月30日止六個月的中期股息(2019年：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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019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)	96,238	102,093
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	5,767,840	5,764,516
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	33,173	28,342
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,801,013	5,792,858

計算截至2020年及2019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年及2019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辰已授出購股權之影響，原因為星辰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. 物業、廠房及設備

截至2020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2019年12月31日(經審核)	2,172,059
添置	172,569
出售附屬公司	(2,999)
出售	(4,063)
期內折舊	(156,951)
於2020年6月30日(未經審核)	2,180,615

截至2020年6月30日止六個月

10. 使用權資產

截至2020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2020年1月1日（經審核）	1,049,134
租賃開始	14,491
期內折舊	(41,989)
於2020年6月30日（未經審核）	1,021,636

11. 投資物業

截至2020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
公允值			
於2019年12月31日（經審核）	10,072,304	1,852,100	11,924,404
添置	-	492,254	492,254
於建築工程竣工後轉撥	66,409	(66,409)	-
出售附屬公司	(702,000)	(528,100)	(1,230,100)
於損益中確認的公允值變動淨值	(169,542)	272,955	103,413
出售	(119,908)	-	(119,908)
於2020年6月30日（未經審核）	9,147,263	2,022,800	11,170,063

於2020年6月30日，本集團已竣工投資物業的公允值為人民幣9,147,263,000元（2019年12月31日：人民幣10,072,304,000元），而在建投資物業的公允值為人民幣2,022,800,000元（2019年12月31日：人民幣1,852,100,000元），乃按與本集團並無關連的一家獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值而釐定，而該公司具備對相關地點類似物業進行估值的適當資質及近期經驗。

11. 投資物業(續)

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. 合約資產

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	894,169	692,359
—工程服務	68,235	70,324
應收保證金	—	198
	962,404	762,881
減:減值虧損撥備	(4,170)	(3,928)
	958,234	758,953
分類為:		
非流動資產	18,208	22,229
流動資產	940,026	736,724
	958,234	758,953

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15。

截至2020年6月30日止六個月

13. 應收賬款及其他應收款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款(附註a)	2,659,242	2,503,553
其他應收款項	1,179,910	1,032,279
應收貸款	256,769	209,474
預付款項及其他按金(附註b)	1,714,935	2,022,843
向供應商作出的預付款項	378,365	288,712
建築工程預付款項	811,388	784,646
出售於附屬公司及一間聯營公司股權的應收代價	1,022,673	505,973
應收郵縣政府款項	122,830	122,830
其他稅務預付款項	1,038,763	1,005,103
	9,184,875	8,475,413
減：非流動資產項下所示的款項	(666,566)	(610,511)
流動資產項下所示的款項	8,518,309	7,864,902

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。就2019年銷售若干竣工商業公寓而言，授予客戶的信貸期為50%款項於簽訂買賣協議日期支付，餘下50%款項於買賣協議日期起計一年內支付。

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。

已售燃料泵的代價按有關買賣協議的條款支付，通常於交付燃料泵日期後90天內支付。各燃料泵銷售客戶獲指定信貸額。

13. 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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	1,155,117	914,566
31至90日	392,898	292,224
91至180日	346,523	336,208
181至365日	265,998	869,912
逾1年	498,706	90,643
	2,659,242	2,503,553

(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979,354,000元(2019年：人民幣1,171,211,000元)，倘土地公開招標未競標成功將悉數退還。

於該等簡明綜合財務報表獲授權刊發當日，就上述於2020年6月30日的招標按金而言，公開拍賣競標成功，於結清剩餘代價後，土地使用權或物業項目將轉移予本集團。

有關減值評估之詳情載於附註15。

14. 應收關連方款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	501,407	306,669
合營企業	2,421,963	1,238,327
聯營公司	1,492,730	40,541
關連方	67,559	205,112
	4,483,659	1,790,649
減：預期於1年後變現並於非流動資產項下所示款項	(3,579,795)	(958,190)
	903,864	832,459

截至2020年6月30日止六個月

14. 應收關連方款項 (續)

關連方	關係	性質	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
深圳市彩付寶科技有限公司 (「深圳市彩付寶」)	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	58,702	110,856
		— 貿易性質	1,193	54,597
深圳市天闊投資發展有限公司	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	7,664	39,659
			67,559	205,112

就線上推廣服務收入的應收深圳市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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	172	15,665
31至90日	500	22,278
91至180日	521	16,654
	1,193	54,597

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15。

15. 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2020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2019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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
就下列各項確認之減值虧損		
– 應收賬款及其他應收款項	28,138	38,105
– 應收一間合營企業款項	4,012	–
– 合約資產	242	206
	32,392	38,311

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2020年6月30日之預期信貸損失並不重大。

16. 按公允值計入損益之金融資產

	2020年	2019年
	6月30日 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 人民幣千元 (經審核)
貨幣市場基金投資	–	29,051
債務工具	1,443,000	1,420,000
	1,443,000	1,449,051

附註：

- (a) 於2019年12月31日，貨幣市場基金投資之公允值乃按市場法釐定，其經參考相關投資(主要包括政府債權證、國債、公司債券及短期定期存款等中國債務投資)之表現後達致。

於2019年12月31日，貨幣市場基金投資之本金額為人民幣29,051,000元。董事認為，於2019年12月31日之投資公允值與其本金額相若。

- (b) 債務工具被一名物業開發商於2015年違約及其以位於中國北京的若干已竣工物業作抵押。債務工具可透過司法拍賣變現已抵押物業予以收回。

截至2020年6月30日止六個月

16. 按公允值計入損益之金融資產 (續)

附註：(續)

(b) (續)

截至2020年6月30日止六個月，司法拍賣已告完成，而已抵押資產未獲售出。預期債務工具將於2020年在法院向本集團轉讓已抵押資產後予以償清。於簡明綜合財務報表獲授權刊發當日，本集團並未接獲法院判決書。

根據獨立專業估值師編製的估值報告，於2020年6月30日，債務工具的公允值為人民幣1,443,000,000元（2019年12月31日：人民幣1,420,000,000元）。

債務工具於2020年6月30日的公允值由管理層參考專業估值師編製的估值報告釐定為人民幣1,443,000,000元。債務工具的公允值乃根據可能加權預期回報模式釐定，其涉及估計在不同司法拍賣結果情況下可自債務工具收回的現金流量。債務工具的估值取決於若干不可觀察輸入數據，包括預期價值、貼現率及司法拍賣結果的可能性。

該等投資的公允值計量詳情載於附註31。

17. 衍生金融工具

	2020年6月30日		2019年12月31日	
	資產 人民幣千元 (未經審核)	負債 人民幣千元 (未經審核)	資產 人民幣千元 (經審核)	負債 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	18,190	497	—	4,289
— 外幣遠期合約	11,903	2,357	1,241	28,415
	30,093	2,854	1,241	32,704
分類為：				
流動	30,093	2,357	1,241	13,759
非流動	—	497	—	18,945
	30,093	2,854	1,241	32,704

於本中期期間，本集團已訂立若干外幣遠期合約，而外幣期權合約被指定為高效對沖工具以盡量減少其固定利率美元優先票據面臨的外幣風險。

17. 衍生金融工具 (續)

外幣遠期合約及外幣期權合約的條款已予磋商以符合各自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				
170,000	2021年	6.90 – 7.10	7.18 – 7.40	不適用
70,000	2022年	6.86 – 6.98	7.20 – 7.35	不適用
10,000	2023年	6.92	7.37	不適用
外幣遠期合約				
50,000	2020年	7.10 – 7.13	7.35 – 7.4	6.0
300,000	2021年	6.94 – 7.15	7.13 – 7.4	5.5或6.3

18. 應付賬款及其他應付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	5,190,808	4,564,256
已收按金	989,177	867,786
其他應付款項	489,351	522,791
其他應付稅項	978,352	806,341
應計員工成本	595,180	633,705
應付股息	354,136	–
收購附屬公司之應付代價	20,198	871,551
應計費用	193,770	132,360
	8,812,972	8,398,790

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。

截至2020年6月30日止六個月

18. 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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	3,093,713	2,181,693
61至180日	891,275	1,119,353
181至365日	730,771	637,509
1至2年	420,931	544,625
2至3年	42,027	64,535
逾3年	12,091	16,541
	5,190,808	4,564,256

19. 應付關連方款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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	384,115	465,501
合營企業	349,132	354,587
聯營公司	39,990	23,765
關連方	59,020	-
	832,257	843,853

應付合營公司、聯營公司、本公司之附屬公司非控股股東及關連方款項為非貿易性質、無抵押、不計息及按要求償還。

20. 借款

截至2020年6月30日止六個月，本集團取得新借款人民幣4,198,201,000元（截至2019年6月30日止六個月：人民幣5,030,803,000元）及已償還借款人民幣5,368,974,000元（截至2019年6月30日止六個月：人民幣5,250,074,000元）。

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押	10,694,343	12,720,077
無抵押	1,110,862	1,265,285
	11,805,205	13,985,362
減：流動負債項下所示的一年內到期款項	(5,991,276)	(6,430,202)
非流動負債項下所示的一年後到期款項	5,813,929	7,555,160

所籌得新借款以人民幣及美元計值並按每年4.35%至12%計息。

截至2020年6月30日止六個月

21. 優先票據及債券

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019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年優先票據	3,588,747	3,532,229
於2022年到期的2017年優先票據	2,136,540	2,152,845
於2021年到期的2018年6億美元優先票據	3,750,323	4,254,418
於2020年到期的2018年1億美元優先票據	-	704,673
於2021年到期的2018年2億美元優先票據	1,411,564	1,388,262
於2021年到期的2019年1億美元優先票據	706,648	695,321
於2020年到期的2019年人民幣優先票據	1,033,871	1,029,078
於2022年到期的2019年3億美元優先票據	2,111,120	2,068,841
於2022年到期的2019年3.5億美元優先票據	2,508,322	2,461,610
於2023年到期的2020年4.5億美元優先票據	3,210,637	-
於2023年到期的2020年3億美元優先票據	2,126,798	-
彩生活票據		
於2021年到期的2020年1億美元優先票據	712,150	-
	23,296,720	18,287,277
企業債券：		
花樣年債券		
於2020年到期的2015年債券	2,060,851	1,988,979
於2020年到期的2016年債券	1,131,904	1,091,198
於2021年到期的2018年債券	1,038,882	1,000,883
於2022年到期的2019年人民幣8億元債券	863,827	830,796
於2022年到期的2019年人民幣7.3億元債券	762,934	734,351
彩生活債券		
於2020年到期的2017年債券	155,993	149,786
	6,014,391	5,795,993
	29,311,111	24,083,270
減：流動負債項下所示的一年內到期款項	(8,845,092)	(4,963,714)
非流動負債項下所示的一年後到期款項	20,466,019	19,119,556

21. 優先票據及債券 (續)

截至2020年6月30日止六個月，本集團新發行本金總額為850,000,000美元的優先票據，於到期時悉數償還於2020年到期的2018年1億美元優先票據。

於2020年1月9日，本集團發行本金總額為450,000,000美元的優先票據（「於2023年到期的2020年4.5億美元優先票據」）。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1月9日及7月9日每半年支付一次。優先票據將於2023年1月9日到期。

於2020年2月21日，本公司附屬公司彩生活發行本金總額為100,000,000美元的優先票據（「於2021年到期的2020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8%計息，且除非提前贖回，否則利息須於2020年8月28日及2020年2月25日每半年支付一次。優先票據將於2021年2月25日到期。

於2020年6月1日，本集團發行本金總額為300,000,000美元的優先票據（「於2023年到期的2020年3億美元優先票據」）。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1日及12月1日每半年支付一次。優先票據將於2023年6月1日到期。

截至2020年6月30日止六個月，本金額為100,000,000美元的於2020年到期的2018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2020年6月30日止六個月，本集團購回本金額79,999,000美元的於2021年到期的2018年6億美元優先票據、本金額250,000美元的於2022年到期的2017年優先票據及本金額450,000美元的於2023年到期的2020年4.5億美元優先票據，總代價為81,640,000美元（相當於人民幣560,239,000元）。購回優先票據的收益人民幣4,979,000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。

優先票據及債券於截至2020年6月30日止六個月之變動載列如下：

	人民幣千元
於2020年1月1日（經審核）	24,083,270
於優先票據發行日期之所得款項淨額	5,904,977
匯兌虧損	290,551
實際利息開支	1,208,208
支付利息	(901,947)
償還優先票據	(708,730)
購回優先票據	(565,218)
於2020年6月30日（未經審核）	29,311,111

截至2020年6月30日止六個月

22. 已發行資產抵押證券

期內資產抵押證券的變動如下：

	人民幣千元
於2019年12月31日（經審核）	104,548
已確認實際利息	3,335
償還本金	(34,500)
購回資產抵押證券	(36,000)
已付利息	(2,827)
於2020年6月30日（未經審核）	34,556

就呈報目的分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期	29,431	87,483
非即期	5,125	17,065
	34,556	104,548

23. 股本

	股份數目	金額 港元	相當於 人民幣千元
法定：			
於2020年1月1日及2020年6月30日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及繳足：			
於2020年1月1日（經審核）	5,767,670,304	576,767,030	498,359
行使購股權時發行股份	747,000	74,700	68
於2020年6月30日（未經審核）	5,768,417,304	576,841,730	498,427

24. 收購附屬公司

截至2019年6月30日止期間

所收購附屬公司名稱	成立／註冊	收購日期	已收購股權	代價
	成立地點			人民幣千元
北京達爾文國際酒店物業管理有限公司 (「北京達爾文」)	中國	2019年3月31日	51%	97,920
深圳市閑閑科技有限公司 (「深圳閑閑」)	中國	2019年3月31日	72%	1,808

截至2019年6月30日止六個月，所有收購事項均從獨立第三方收購。

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

轉讓代價

	北京達爾文 人民幣千元	深圳閑閑 人民幣千元	總計 人民幣千元
支付的現金代價	9,438	1,808	11,246
於過往年度支付的按金	59,168	—	59,168
計入其他應付款項內 一年內到期之應付代價	29,314	—	29,314
	97,920	1,808	99,728

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2019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。

截至2020年6月30日止六個月

24. 收購附屬公司 (續)

截至2019年6月30日止期間 (續)

於收購日期已收購的資產及已承擔的負債如下：

	北京達爾文 人民幣千元	深圳閑閑 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備	383	9	392
於聯營公司的權益	842	–	842
無形資產	82,400	–	82,400
應收賬款及其他應收款項	12,087	292	12,379
銀行結餘及現金	31,241	–	31,241
合約負債	(18,644)	–	(18,644)
應付賬款及其他應付款項	(22,594)	(622)	(23,216)
應付關連方款項	(3,315)	–	(3,315)
遞延稅項負債	(20,600)	–	(20,600)
	61,800	(321)	61,479

於截至2019年6月30日止六個月的收購日期，以公允值人民幣12,379,000元收購的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。

於業務合併所收購的無形資產之公允值由獨立估值師透過應用收益法估計。該法可估計物業管理合約及被收購方之客戶關係應佔之未來經濟利益及成本。經計及衰減率、增長率及貼現率，經濟利益及相關成本轉而按預期存續期預測。

收購產生之商譽

	北京達爾文 人民幣千元	深圳閑閑 人民幣千元	總計 人民幣千元
轉讓代價	97,920	1,808	99,728
加：非控股權益	30,282	–	30,282
減：已收購可識別資產／負債淨額之公允值	(61,800)	321	(61,479)
收購產生之商譽	66,402	2,129	68,531

就收購各附屬公司所產生非控股權益乃參照被收購方於收購日期的可識別資產／負債淨值所佔比例的份額而進行計量。

24. 收購附屬公司 (續)

截至2019年6月30日止期間 (續)

收購產生之商譽 (續)

截至2019年6月30日止六個月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。

本集團已確認與物業管理服務項下收購附屬公司有關的無形資產人民幣82,400,000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
已付現金代價	(11,246)
已收購的銀行結餘及現金	31,241
	19,995

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) 於截至2020年6月30日止六個月，本集團向一名獨立第三方出售其於其附屬公司星辰的全部股權，代價為人民幣50,416,000元，該獨立第三方從事旅遊代理。
- (ii) 於截至2020年6月30日止六個月，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元用於代表投資者向非控股股東收購南京中儲30%股權已退還予本集團，本集團無權就上述30%股權享有任何權益；(2)人民幣473,323,000元用於收購南京中儲70%股權已支付予本集團。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。

於2020年完成上述交易後，本集團並無持有南京中儲任何股權，並不再確認南京中儲為本集團的附屬公司。

截至2020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)

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)

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)

出售星辰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2020年3月25日完成出售星辰，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2020年1月1日至2020年3月25日期間的星辰收益及虧損分別為人民幣39,191,000元 (截至2019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2019年6月30日止六個月：人民幣8,654,000元)。

於2020年1月1日至2020年3月25日期間，星辰向本集團的經營現金流量淨額支付已產生的經營現金流出淨額人民幣24,002,000元 (截至2019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2020年6月30日止六個月

於截至2020年6月30日止六個月，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12,961,000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。

截至2020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)

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出售的資產及負債：	
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的公允值（分類為於聯營公司之權益）	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

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的銷售物業工程承擔	11,521,173	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	535,444	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	44,793	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2020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2020年1月1日尚未行使	75,098
期內已行使	(747)
於2020年6月30日尚未行使	74,351

截至2020年及2019年6月30日止六個月，本集團就本公司授出之購股權概無確認任何開支。

截至2020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2020年6月30日止六個月董事及僱員以及彩生活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2020年1月1日尚未行使	84,473
期內已失效	(5,489)
於2020年6月30日尚未行使	78,984

截至2020年6月30日止六個月，彩生活就其授出之購股權確認總開支人民幣3,349,000元（截至2019年6月30日止六個月：人民幣6,707,000元）計入非控股權益之彩生活購股權儲備。

(c) 星辰購股權計劃

截至2019年6月30日止六個月，星辰就星辰授出的購股權確認總開支人民幣115,000元計入非控股權益的星辰購股權儲備。於星辰購股權計劃於2019年屆滿日，星辰購股權計劃項下所授出的購股權獲行使後將不會發行星辰的股份。

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。予以獎勵的股份由彩生活委任的獨立受託人購回及持有。

於2020年6月30日及2019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。

於本中期期間，並無收購彩生活股份用作股份獎勵計劃，且概無股份獎勵予彩生活的僱員或顧問。

28. 或然負債

(a) 於2020年6月30日，本集團就本集團銷售物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保人民幣10,290,908,000元（2019年12月31日：人民幣12,166,620,000元）。

(b) 本集團對合營公司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持股比例基準就其各自權益股份提供擔保。於2020年6月30日，本集團於就該等合營公司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1,317,348,000元及人民幣330,000,000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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銷售物業	6,662,045	8,164,030
投資物業	3,985,665	4,673,918
已抵押銀行存款	290,000	940,506
物業、廠房及設備	612,984	575,845
	11,550,694	14,354,299

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：

關連方	關係	交易	截至6月30日止六個月	
			2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
深圳市彩付寶	由本公司董事及首席 執行官潘軍先生控制 的一間公司	佣金收入	10,861	16,478
深圳市玉石房地產開發 有限公司	一間合營公司	管理費收入	22,264	-

截至2020年6月30日止六個月

30. 關連方披露 (續)

(b) 主要管理人員薪酬

截至2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	37,940	51,036
離職後福利	2,873	4,609
	40,813	55,645

(c) 其他

截至2020年6月30日止六個月，本集團以現金代價人民幣36,510,000元（截至2019年6月30日止六個月：人民幣11,987,000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
	2020年	2019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)		
按公允值計入損益之金融資產				
— 貨幣市場基金投資	—	29,051	第3級	市場法— 政府債券、國債、 公司債券及短期固定存款 的預期表現。
— 債務工具	1,443,000	1,420,000	第3級	概率加權預期回報模型— 公允值根據預期價值、 貼現率及司法拍賣的 可能結果估計。
指定按公允值計入其他 全面收益之權益工具	58,176	60,086	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				
— 現金流量對沖			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。
資產	30,093	1,241		
負債	2,854	32,704		

截至2020年6月30日止六個月

31. 金融工具之公允值計量 (續)

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。

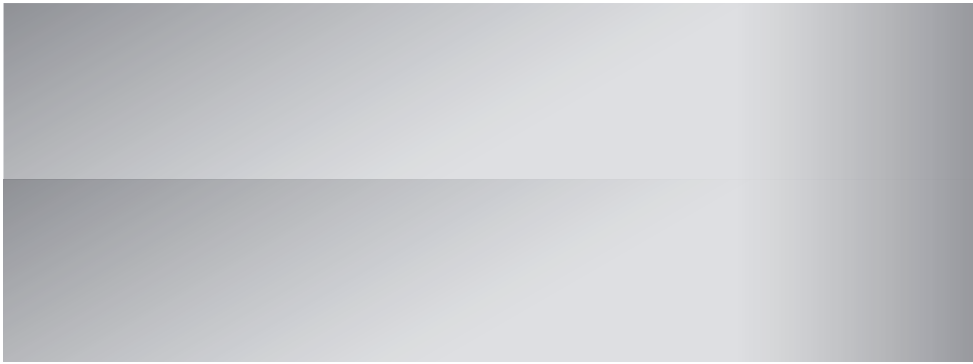
	公允值層級	2020年6月30日		2019年12月31日	
		賬面值	公允值	賬面值	公允值
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元
優先票據	第1級	23,296,720	24,009,387	18,287,277	18,659,519
上市公司債券	第1級	5,858,398	5,749,350	5,646,207	5,640,375
非上市公司債券	第3級	155,993	157,314	149,786	152,666
已發行資產抵押證券	第3級	34,556	34,854	104,548	175,531

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。

32. 報告期末後事項

- (a) 於2020年7月23日，本公司發行有擔保固定利率優先票據，總面值為350,000,000美元，固定利率為每年9.5%，並於2023年到期。所得款項將用於再融資本集團若干現有債務。
- (b) 於2020年8月12日，本公司發行有擔保固定利率優先票據，總面值為200,000,000美元，固定利率為每年7.95%，並於2022年到期。所得款項將用於本集團若干現有債務的再融資。

FANTASIA
花样年



花样创造价值。

CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.

開曼群島主要股份過戶登記處

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House-3rd Floor
24 Shedden Road
P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司
股份代號：01777

註冊辦事處

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

於香港的公司總辦事處

香港
中環
皇后大道中16-18號
新世界大廈一期1202-03室

於中華人民共和國的公司總部

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

www.cnfantasia.com