



桃花源-花园 之五(局部) | 周力 | 2021 | 布面综合材料 | 200 × 600 cm | BAO COLLECTION
Copyright © 2023 Zhou Li, All rights reserved

二零二二年 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。

公司資料	2
管理層討論及分析	3
權益披露	11
公司管治及其他資料	15
簡明綜合損益及其他全面收益表	19
簡明綜合財務狀況表	20
簡明綜合權益變動表	22
簡明綜合現金流量表	23
簡明綜合財務報表附註	25

目錄

CONTENTS

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

陳新禹先生(首席財務官)

Timothy David Gildner先生

非執行董事

蘇波宇先生

獨立非執行董事

郭少牧先生

郭志成先生

馬有恒先生

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

郭志成先生(委員會主席)

郭少牧先生

馬有恒先生

薪酬委員會

郭少牧先生(委員會主席)

潘軍先生

郭志成先生

馬有恒先生

提名委員會

潘軍先生(委員會主席)

曾寶寶小姐

郭少牧先生

郭志成先生

馬有恒先生

核數師

上會栢誠會計師事務所有限公司

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

干諾道中64號

中華廠商會大廈

21樓

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>

業務回顧

房地產開發

合同銷售情況

2022年1-6月，本集團實現合同銷售金額約人民幣17.20億元，合同銷售面積204,628平方米。

2022年1-6月不同類型產品的合同銷售金額及面積

報告期內，本集團的合同銷售金額主要來自成都、桂林、武漢、南京、深圳、佛山、惠州等20個城市，以及來自成都碧雲天璽、成都春嶼溪岸、成都大溪谷、桂林、深圳好時光、北京門頭溝、青島碧雲天、武漢錦繡城、紹興春風十裡、重慶霍克尼等約51個項目。本集團深耕粵港澳大灣區、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。

類型	22年1-6月			
	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
住宅	1,562	90.8%	193,207	94.4%
城市綜合體	158	9.2%	11,421	5.6%
合計	1,720	100.0%	204,628	100.0%

2022年1-6月在各區域的合同銷售金額及面積

類型	22年1-6月			
	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
粵港澳大灣區	74	4.3%	5,808	2.8%
成渝都市圈	579	33.7%	90,153	44.1%
華中都市圈	119	6.9%	24,818	12.1%
長三角都市圈	740	43.0%	42,679	20.9%
環渤海都市圈	208	12.1%	41,170	20.1%
合計	1,720	100.0%	204,628	100.0%

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。2022年上半年，本集團積極全力推進在大灣區的項目保交付和銷售，報告期內本集團在深圳市的深圳好時光項目、惠州項目均正常開工，正常的施工進度，同步也確保了項目在當地穩定的銷售。

報告期內，本集團在粵港澳大灣區的深圳、惠州等城市共實現合同銷售金額人民幣0.74億元，實現合同銷售面積5,808平方米，分別佔本集團2022年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約4.3%和2.8%。

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，本集團也已成爲區域內最具市場影響力的品牌發展商之一。2022年上半年，成都面臨眾多項目交付及銷售的雙重壓力，本集團在成都積極通過紓困及銷售，來確保完美交付，確保客戶滿意度。

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5.79億元，實現合同銷售面積90,153平方米，分別佔本集團2022年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約33.7%和44.1%。

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，正日漸成爲中國中部崛起的重要力量。本集團積極針對武漢錦繡城、武漢花好園等項目貨量進行盤活，取得不錯的銷售業績，爲武漢各項目交付所需資金作出貢獻。

報告期內，本集團在華中都市圈的武漢、鄭州等城市合共實現合同銷售金額人民幣1.19億元，實現合同銷售面積24,818平方米，分別佔本集團2022年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約6.9%和12.1%。

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，暴雷後本集團積極面對，保持銷售，其中上海如皋、紹興春風十裡、杭州對越天等項目在2022年繼續保持獲得良好的銷售業績。

報告期內，本集團在長三角都市圈的南京、紹興、上海、蘇州等城市合共實現合同銷售金額人民幣7.4億元，實現合同銷售面積42,679平方米，分別佔本集團2022年房地產合同銷售總金額和總面積的約43.0%和20.9%。

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。2022年，本集團在該地區快速推進項目建設和銷售，其中北京門頭溝及青島碧雲天保持相對穩定的銷售。

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2.08億元，實現合同銷售面積41,170平方米，分別佔本集團2022年房地產合同銷售總金額和總面積的約12.1%和20.1%。

竣工項目

報告期內，本集團共7個項目分期竣工，合計建築面積約789,037平方米。

在建項目

於2022年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有29個，合計總建築面積4,862,763平方米。

待建項目

於2022年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有16個，合計總建築面積6,338,123平方米。

土地儲備

於2022年6月30日，扣除已出售項目後，本集團在建及待建項目土地儲備建築面積約11,200,886平方米。

土地儲備總表			
城市公司	在建項目	待建項目	土地儲備 總建築面積
	(平方米)	(平方米)	(平方米)
華南地區	990,142	706,025	1,696,167
華北地區	315,527	3,708,162	4,023,689
西南地區	2,128,383	1,117,601	3,245,984
華東地區	842,699	492,984	1,335,683
華中地區	586,012	313,351	899,363

社區服務

彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)為中國馳名物業管理及社區服務運營商，專注於以物業管理服務為基礎，利用互聯網技術，搭建線下及在線服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的居住體驗。

社區是城市最基層的社會組織細胞，而物業管理提供的服務，對社區居民生活的安定、便捷，以及對社會的發展都具有重要意義。彩生活通過提供基礎的四保服務(即保潔、保綠、保安、保修服務)，保障業主的基本生活，為社區服務體系奠定堅實的基石。

在保障社區居民的基本生活的同時，彩生活亦深入推進智慧社區的建設，積極擁抱物聯網、大數據、人工智能等新興技術，引入智能設備的應用，並以此提升彩生活服務效率，為業主提供高質量的物業管理服務。彩生活於總部建立了強大的數據化「雲」系統，減少對「管」的職能與範圍的依賴，強化「端」的服務承接能力，以此組織有效的社區服務。例如，彩生活在原有「北斗七星」基礎上新增了客戶服務平台，升級為「物業數字化管控平台」，涵蓋了保安、保潔、保綠、保修、工程五大基礎服務，電梯、能源、裝修板塊工單化作業體系，及包含投訴、報修、停車、繳費、裝修等的客訴平台。通過對物業管理服務全流程的細化拆分，進一步提升彩生活的服務效率。

為了細化基礎業務，彩生活將旗下管理項目，根據不同的收費標準，劃分為若干個服務層級，制定設備改造和服務標準，提供強針對性的服務體驗，滿足不同項目客戶的性價比需求，也為彩生活在全國範圍內的快速擴張奠定基礎。依託於自動化、集中化、標準化管理體系的建立，彩生活在管理面積穩步增長，在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本管控。除了追求服務增效，彩生活更致力於打造有溫度的社區。通過積極舉辦各類社區活動，主動搭建溝通的橋樑，拉近業主之間、業主與物業人員的關係，豐富業餘生活與精神文化，最終目的是讓社區居民的生活向更美好、更溫暖的方向發展。此類服務能夠為業主營造溫暖的環境氛圍，也能夠促進彩生活的社區文化特色品牌建設工作，增強業主對彩生活的信任感。

服務關係的改善，也為彩生活進一步拓展社區消費場景打下基礎。彩生活積極打造社區服務的在線平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的在線平台化，一方面增加了社區居民的生活便利性，另一方面也加深了社區業主與彩生活在線平台的聯繫。

此外，彩生活根據社區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面確保線下社區的基礎服務質量，另一方面也可高效了解社區業主的所需服務，推動相應增值業務的進展，將社區在在線和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大彩生活的競爭優勢。

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；(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。本集團的收入達到約人民幣3,548百萬元，較2021年同期約人民幣10,952百萬元減少67.6%。期內本公司擁有人應佔虧損約為人民幣3,343百萬元，而2021年同期內本公司擁有人應佔利潤約人民幣153百萬元。

下表載列各項目於截至2022年及2021年6月30日止期間所帶來的總收入及出售的物業的總建築面積。

	截至2022年6月30日止六個月			截至2021年6月30日止六個月		
	總收入	已出售 建築面積	平均售價	總收入	已出售 建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米
成都印未來	753,498	42,857	17,582	–	–	–
天津家天下	592,707	52,882	11,208	1,864,781	160,260	11,636
天津市花郡	421,896	38,701	10,901	–	–	–
桂林麓湖國際	356,554	69,444	5,134	1,474,193	239,776	6,148
成都家天下	21,074	3,982	5,292	688,981	67,129	10,264
惠州家天下	13,617	4,080	3,338	–	–	–
成都智薈城	12,021	5,788	2,077	1,156,051	177,639	6,508
成都龍年中心	7,317	1,030	7,104	406,495	44,810	9,072
成都大溪谷	3,908	624	6,263	619,435	87,751	7,059
資陽花郡	1,840	370	4,973	1,418	185	7,665
成都香門第	1,185	520	2,279	36,775	4,924	7,469
南京溧水家天下	–	–	–	2,026,328	163,773	12,373
慈溪四季瓏玥華府	–	–	–	25,178	5,933	4,244
其他	260,222			54,296		
總計	2,445,839			8,353,931		

物業開發

於客戶獲得已竣工物業的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時，本公司即確認物業開發收入。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2022年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣2,446百萬元，較2021年同期約人民幣8,354百萬元減少70.7%，由於期內竣工交付的物業面積減少所致。

物業投資

物業投資產生的收入於截至2022年6月30日止六個月為約人民幣97百萬元，較2021年同期約人民幣148百萬元下降34.3%。此減少主要由於租賃市場下行，單方租金下降導致。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2021年同期約人民幣2,229百萬元減少56.4%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣972百萬元。此減少主要由於2021年下半年出售從事物業經營服務的主要附屬公司所致。

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2022年6月30日止六個月為約人民幣24百萬元，較2021年同期的約人民幣40百萬元減少41.5%，主要由於受新冠肺炎疫情於截至2022年6月30日止六個月持續多點散發影響，旅遊業的表現不佳。

毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2022年6月30日止六個月為約人民幣572百萬元，較2021年同期約人民幣2,277百萬元下降74.9%，本集團的毛利率於截至2022年6月30日止六個月約為16.1%，而2021年同期的毛利率則約為20.8%。毛利率之下降主要是由於本期結轉項目的土地成本的增加。

其他收入、收益及虧損

本集團於截至2022年6月30日止六個月錄得其他淨虧損約人民幣1,412百萬元（2021年同期：其他淨收益約人民幣545百萬元），此乃主要由於以美元計價的優先票據及借款產生淨匯兌虧損所致。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2022年6月30日止六個月為約人民幣106百萬元，較2021年同期人民幣159百萬元下降33.4%，主要是由於處於預售階段物業項目的廣告宣傳費的減少。

行政費用

本集團的行政費用於截至2022年6月30日止六個月為約人民幣480百萬元，較2021年同期約人民幣763百萬元下降37.1%，此變動主要由於本集團員工成本減少所致。

融資成本

本集團的融資成本於截至2022年6月30日止六個月約人民幣1,137百萬元，較2021年同期約人民幣1,109百萬元略微上升2.5%。

所得稅

本集團的所得稅開支於截至2022年6月30日止六個月約人民幣135百萬元，較2021年同期約人民幣795百萬元下降83.0%，主要是由於期內地產銷售的毛利率及完工物業交付數量較2021年同期下降，從而導致物業開發分部的企業所得稅及土地增值稅減少。

本公司擁有人應佔(虧損)利潤

由於上述變動的共同影響，本公司擁有人應佔(虧損)利潤由截至2021年6月30日止期間的利潤約人民幣153百萬元轉為截至2022年6月30日止期間的虧損約人民幣3,343百萬元。

流動資金、財務資源及資本結構

現金狀況

於2022年6月30日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣3,313百萬元(2021年12月31日：約人民幣5,206百萬元)，與2021年12月31日相比下降36.4%。下降乃由於自2021年下半年起，中國房地產行業的流動資金環境收緊。本集團的部分現金為受限制銀行存款，主要限於房地產開發使用。

淨負債比率

與2021年12月31日淨負債比率493.2%相比，本集團於2022年06月30日的淨負債比率為745.2%，上升了252.0個百分點。淨負債比率乃以淨負債(借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券總額扣除銀行結餘及現金以及受限制/已抵押銀行存款)除以總權益計算。

本期本集團淨負債比率有所上升，主要由於2021年以來蒙受虧損導致總權益大幅減少所致。本集團將積極應對債務現狀，改善淨負債比率。

借款及本集團資產抵押

於2022年06月30日，本集團擁有分別合共約人民幣199.31億元(2021年12月31日：約人民幣244.87億元)、合共約人民幣361.77億元(2021年12月31日：約人民幣330.07億元)及合共約人民幣2.55億元(2021年12月31日：人民幣2.55億元)的借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券。借款方面，其中約人民幣143.51億元(2021年12月31日：約人民幣134.42億元)將於一年內償還、約人民幣55.80億元(2021年12月31日：約人民幣110.45億元)將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣361.77億元(2021年12月31日：約人民幣330.07億元)將於一年內償還。

於2022年06月30日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權、物業及銀行存款抵押。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、借款、租賃負債外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。

承諾

於2022年06月30日，本集團已分別就建築投資物業及物業、廠房及設備以及股權收購支付約人民幣11.37億元（2021年12月31日：人民幣11.36億元）的款項。

或然負債

- (a) 截至2022年06月30日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣104.71億元（2021年12月31日：約人民幣116.13億元）的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團其後有權接管相關物業的法定業權。擔保期自授出相關按揭貸款的日期開始，並於買家取得個人房地產所有權證時終止。
- (b) 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2022年06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約為人民幣19.12億元（2021年12月31日：人民幣19.13億元）及人民幣36.06億元（2021年12月31日：人民幣37.60億元）；對聯營公司的供應商提供擔保的約為人民幣1.6億元（2021年12月31日：人民幣1.6億元）。

董事認為，買家違約之可能性極微，且擔保合約之公允值於初始日期及於各報告期末並不重大。

僱員及薪酬政策

於2022年06月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約名28,357僱員（2021年12月31日：約32,903名僱員）。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金（就香港僱員而言）及國家管理的退休福利計劃（就中國僱員而言）的供款、一項酌情花紅計劃及一項購股權計劃。

中期股息

董事會不建議就截至2022年6月30日止六個月派付中期股息。

董事及主要行政人員權益及淡倉

截至2022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2022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	–	4,990,000 ⁽²⁾	0.09%
潘軍先生	實益擁有人	–	4,990,000 ⁽²⁾	0.09%
朱國剛先生	實益擁有人	–	280,000 ⁽²⁾	0.00%

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2022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2022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2022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) 該等股份由Ice Apex持有，而Ice Apex乃由曾寶寶小姐全資擁有。
(2) 該等股份由Graceful Star，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2022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⁾	1,013,643,318	普通股	68.14%
潘軍先生	實益擁有人	1,755,440 ⁽⁴⁾	普通股	0.12%
朱國剛先生	實益擁有人	21,000 ⁽⁵⁾	普通股	0.00%

附註：

- (1) 該等權益由本公司、Splendid Fortune Enterprise Limited (「Splendid Fortune」)及Fantasy Pearl分別持有780,104,676股、231,235,846股及2,302,796股。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 其乃指彩生活授出訂有歸屬期之購股權。
- (5) 其乃指朱國剛先生實益擁有之股份。

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2022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：

- (1) 彩之雲網絡乃分別由潘軍先生及唐學斌先生擁有70%及30%之權益。彩之雲網絡之財務業績已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2022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2022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2022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實業控股股份有限公司 ⁽²⁾ (前稱TCL實業控股(廣東) 股份有限公司)	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2022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實業控股(香港)有限公司全資擁有，而TCL實業控股(香港)有限公司由TCL實業控股股份有限公司全資擁有。就證券及期貨條例第XV部而言，TCL實業控股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2022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。根據企業管治守則當時的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。潘軍先生目前擔任此兩個職位。在我們的業務歷史中，潘先生一直擔任本集團關鍵領導職位，並一直深入參與本集團的公司策略制定、業務及營運管理事務。考慮到本集團的貫徹領導，亦為使整體策略規劃更有效、高效並持續執行有關計劃，董事（包括獨立非執行董事（「獨立非執行董事」））認為潘先生為此兩個職位的最佳人選，且現時安排符合本集團及股東的整體利益。

茲提述本公司日期為2021年11月12日之公告，內容有關（其中包括）本公司董事會組成未能符合上市規則第3章項下的若干規定。截至2021年12月31日止年度，本公司未能遵守上市規則第3.10(1)、3.10A、3.21及3.27A條。本公司已於2023年8月3日重新遵守相關規則。

除上文所披露者外，截至2022年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

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，成員包括郭志成先生（審核委員會主席）、郭少牧先生及馬有恒先生。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（包括郭少牧先生（薪酬委員會主席）、郭志成先生及馬有恒先生）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(包括郭少牧先生、郭志成先生及馬有恒先生)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2022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2022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2022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2022年 1月1日 之結餘	購股權數目			於2022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	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(1)
曾寶寶小姐	2012年10月16日	0.8	0.77	4,990,000	-	-	-	4,990,000	(1)
其他僱員	2012年10月16日	0.8	0.77	3,190,000	-	-	(330,000)	2,860,000	(1)
總計				13,170,000	-	-	(330,000)	12,840,000	

附註：

- (1) 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2022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	於2022年 1月1日 的結餘	購股權數目			於2022年 6月30日 的結餘	附註
				期內授出	期內行使	期內註銷 /失效		
彩生活董事								
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)
劉宏才先生	2018年11月27日	4.11	500,000	-	-	-	500,000	(6)
	2014年9月29日	6.66	450	-	-	-	450	(1)
			300	-	-	-	300	(2)
	2015年4月30日	11.00	168,400	-	-	-	168,400	(3)
許新民先生	2016年3月18日	5.764	122,000	-	-	-	122,000	(4)
	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			2,756,590	-	-	-	2,756,590	
本集團僱員								
	2014年9月29日	6.66	6,470,200	-	-	(176,650)	6,293,550	(1)
			7,871,174	-	-	(497,650)	7,373,524	(2)&(5)
	2015年4月30日	11.00	10,537,485	-	-	(303,500)	10,233,985	(3)
	2016年3月18日	5.764	11,463,600	-	-	(214,000)	11,249,600	(4)
	2018年11月27日	4.11	16,864,720	-	-	(200,000)	16,664,720	(6)
小計			53,207,179	-	-	(1,391,800)	51,815,379	
總計			55,963,769	-	-	(1,391,800)	54,571,969	

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) 已授予曾李青先生(已於2015年4月21日辭任彩生活非執行董事)的150,000份購股權行使期已由彩生活董事會酌情延長。
- (6) 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

截至2022年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

報告期後事項

有關報告期後事項的詳情，請參閱與本報告同日刊發的本公司2021年年報「報告期後重要事項」一節。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月 2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約	4	3,450,385	10,803,384
租賃		97,434	148,310
總收入		3,547,819	10,951,694
銷售及服務成本		(2,975,363)	(8,674,437)
毛利	5	572,456	2,277,257
其他收入		20,497	107,554
其他收益及虧損		(1,432,427)	437,802
預期信貸損失模式下的減值虧損(扣除撥回)	18	(98,083)	(16,959)
投資物業公允值變動	12	(189,074)	321,109
待售物業撇減		(248,557)	-
銷售及分銷費用		(105,853)	(158,981)
行政費用		(480,320)	(763,030)
融資成本		(1,136,814)	(1,109,138)
應佔聯營公司業績		18,778	1,223
應佔合營企業業績		10,074	7,627
出售附屬公司虧損淨額	24	(131,780)	(6,733)
除稅前(虧損)溢利	7	(3,201,103)	1,097,731
所得稅	6	(135,367)	(794,795)
期內(虧損)溢利		(3,336,470)	302,936
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變動		-	16,468
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的公允值變動		(1,296)	(7,173)
遞延稅項影響		324	1,793
		(972)	(5,380)
期內其他全面(開支)收益(扣除所得稅)		(972)	11,088
期內全面(開支)收益總額		(3,337,442)	314,024
以下各項應佔期內(虧損)溢利：			
本公司擁有人		(3,342,830)	152,755
其他非控股權益		6,360	150,181
		(3,336,470)	302,936
以下各項應佔期內全面(開支)收益總額：			
本公司擁有人		(3,343,335)	166,426
其他非控股權益		5,893	147,598
		(3,337,442)	314,024
每股(虧損)盈利—基本(人民幣分)	9	(57.91)	2.65
每股(虧損)盈利—攤薄(人民幣分)	9	(57.91)	2.64

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	10	1,116,932	1,235,411
使用權資產	11	438,626	471,744
投資物業	12	8,033,094	8,218,706
於聯營公司的權益		1,885,667	1,987,215
於合營企業的權益		3,832,676	4,377,387
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具		45,862	142,437
商譽	13	902,377	902,377
無形資產	14	26,154	30,929
其他應收款項	17	877,014	863,288
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		6,192,408	6,188,480
遞延稅項資產		1,464,198	1,455,029
		24,815,008	25,873,003
流動資產			
待售物業	15	49,799,869	52,010,570
合約資產	16	788,042	844,691
合約成本		287,864	385,978
應收賬款及其他應收款項	17	12,347,345	12,904,945
可收回稅項		1,254,180	1,012,911
應收關連方款項	29(b)	6,430,198	6,871,726
受限制／已抵押銀行存款		2,506,663	4,232,500
銀行結餘及現金		806,715	973,148
		74,220,876	79,236,469
		99,035,884	105,109,472

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	8,772,696	8,183,727
合約負債		20,495,557	22,365,128
應付關連方款項	29(b)	464,233	455,713
稅項負債		5,456,828	5,126,960
於一年內到期之借款	20	14,350,745	13,441,873
於一年內到期之租賃負債		32,676	40,445
於一年內到期之優先票據及債券	21	36,177,242	33,007,450
於一年內到期之已發行資產抵押證券撥備	22	255,455	–
		–	31,184
		86,005,432	82,652,480
流動負債淨值		(11,784,556)	(3,416,011)
總資產減流動負債		13,030,452	22,456,992
非流動負債			
遞延稅項負債		223,430	390,723
於一年後到期之借款	20	5,580,427	11,045,175
於一年後到期之租賃負債		107,712	112,195
於一年後到期之已發行資產抵押證券	22	–	255,438
		5,911,569	11,803,531
資產淨值		7,118,883	10,653,461
資本及儲備			
股本	23	498,787	498,787
儲備		3,084,993	5,836,692
本公司擁有人應佔權益		3,583,780	6,335,479
非控股權益		3,535,103	4,317,982
		7,118,883	10,653,461

簡明綜合權益變動表

截至2022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	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2022年1月1日(經審核)	498,787	550,006	2,061,576	13,860	40,600	371,620	8,760	-	2,790,270	6,335,479	243,034	4,074,948	4,317,982	10,653,461
期內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,342,830)	(3,342,830)	-	6,360	6,360	(3,336,470)
指定為按公允值計入其他全面 收益之權益工具的公允值變動	-	-	-	-	-	-	(674)	-	-	(674)	-	(622)	(622)	(1,296)
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	168	-	-	168	-	156	156	324
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(506)	-	-	(506)	-	(466)	(466)	(972)
期內全面(開支)收益總額	-	-	-	-	-	-	(506)	-	(3,342,830)	(3,343,336)	-	5,894	5,894	(3,337,442)
支付予附屬公司非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,771)	(12,771)	(12,771)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	495,746	495,746	495,746
向非控股股東收購附屬公司額外權益	-	-	90,993	-	-	-	-	-	497,554	588,547	-	(785,480)	(785,480)	(196,933)
出售附屬公司(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(486,268)	(486,268)	(486,268)
出售指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具 轉讓	-	-	-	-	-	3,810	(7,733)	-	10,823	3,090	-	-	-	3,090
於2022年6月30日(未經審核)	498,787	550,006	2,152,569	13,860	40,600	375,430	521	-	(47,993)	3,583,780	243,034	3,292,069	3,535,103	7,118,883
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值變動	-	-	-	-	-	-	-	16,468	-	16,468	-	-	-	16,468
指定為按公允值計入其他全面 收益之權益工具的公允值收益	-	-	-	-	-	-	(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8)	-	(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26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,330	-	1,330	1,330
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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

附註：

- 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。
- 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。
- 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。
- 本公司非全資附屬公司彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)之股份付款儲備指根據彩生活之購股權計劃的股份支付。

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動			
經營活動所用現金		(206,616)	(1,181,327)
已付所得稅		(103,710)	(922,421)
已付利息		(143,831)	(2,195,950)
經營活動所用現金淨額		(454,157)	(4,299,698)
投資活動			
存置受限制／已抵押銀行存款		(10,843,862)	(1,956,072)
已提取受限制／已抵押銀行存款		12,569,699	1,478,087
結清過往年度收購附屬公司的應付代價		–	(20,276)
結清出售附屬公司的應收代價		980,921	1,932,418
購置物業、廠房及設備		(7,083)	(79,628)
出售物業、廠房及設備所得款項		23,083	56,640
添置投資物業		(40,666)	(210,729)
出售投資物業所得款項		68,315	1,171,374
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		98,369	–
向聯營公司及合營企業注資		(246,674)	(1,099,129)
出售聯營公司及合營企業		–	20,594
透過收購附屬公司收購物業項目及其他資產以及負債 (扣除已收購之現金及現金等價物)		–	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		(3,928)	(518,891)
出售附屬公司(扣除已售之現金及現金等價物)	24	(275,467)	(279,756)
自合營企業及聯營公司收取之股息		–	82,952
已收利息		8,739	53,609
應收貸款墊款		(58,001)	(2,400)
應收貸款還款		–	192,565
向關連方墊款		(54,964)	(3,922,144)
關連方還款		2,276,040	5,326,918
投資活動所得現金淨額		4,494,521	2,335,199

簡明綜合現金流量表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動			
發行優先票據及債券及資產抵押證券所得款項淨額		–	5,052,333
償還優先票據及債券		–	(3,170,611)
購回／提前贖回優先票據及債券		–	(2,812,926)
償還證券化安排項下之本金收款		–	(12,980)
新籌集借款		–	8,496,779
償還借款	20	(890,491)	(4,818,186)
償還租賃負債		(21,840)	(44,058)
於行使購股權時發行股份		–	1,669
已支付予附屬公司非控股股東的股息		(12,771)	(4,177)
附屬公司非控股股東出資		495,746	1,787,429
收購附屬公司額外權益		(196,933)	(144,401)
來自關連方墊款		881,820	2,360,782
向關連方償還款項		(873,300)	(2,294,559)
其他融資活動		–	(168,089)
融資活動(所用)所得現金淨額		(617,769)	4,229,005
現金及現金等價物(減少)增加淨額		(177,405)	2,264,506
年初現金及現金等價物		973,148	24,923,383
外匯匯率變動的影響		10,972	(10,027)
年終現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)		806,715	27,177,862

截至2022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. 持續經營基準

截至2022年6月30日止期間，本集團產生淨虧損人民幣3,336,470,000元。於2022年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣11,784,556,000元及資產淨值為人民幣7,118,883,000元。於2022年6月30日，本集團的流動負債（包括已違約或交叉違約或包含提前按要求償還條款的流動負債）為人民幣86,005,432,000元。

於2022年6月30日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣14,238,730,000元的若干計息負債（包括銀行及其他借款、優先票據及債券）。因此，於2022年6月30日，本金總額約為人民幣40,683,421,000元的計息負債（包括銀行及其他借款、優先票據及債券）已違約或交叉違約。於2022年6月30日後，本集團並未按預定還款日期償還若干其他銀行及其他借款。該等事件或情況表明現有的重大不確定性可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。

鑒於有關情況，本公司董事（「董事」）已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及本集團的可用融資來源，並已考慮管理層編製的本集團自報告期日期起不少於12個月期間的現金流量預測。本集團已制定以下計劃及措施以減輕本集團的流動資金壓力：

- 本公司已委任華利安諾基（中國）有限公司為其境外債務重組的財務顧問。本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於可就當前狀況採取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。此外，在與現有貸款人商談的同時，本集團將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應對即將到期的財務責任及未來經營現金流量需求；
- 本集團將繼續實施措施加快其在建及已落成物業的預售及銷售步伐，並加快收回結欠銷售款項及應收賬款。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售及預售數量及金額；
- 本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目開發公司之股權，以產生額外現金流入；及
- 本集團已採取措施以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團將繼續積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支。

2. 持續經營基準(續)

董事考慮上述計劃及措施後，認為按持續經營基準編製截至2022年6月30日止期間的綜合財務報表實屬適當。

儘管如上文所述，鑑於中國內地物業市場的波動及獲得本集團債權人提供支援存在不確定性，本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘若本集團無法持續經營，則將必須進行調整以將資產的賬面值減記至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於本集團截至2022年6月30日止期間的綜合財務報表中。

3. 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。

截至2022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2021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(「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的香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於2022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3號(修訂本)	對概念框架的提述
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2021年6月30日之後的Covid-19相關租金優惠
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進

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2022年6月30日止六個月

4. 客戶合約收入

客戶合約收入分類

分部	截至2022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	2,445,839	-	-	-	-	-	2,445,839
<i>物業代理服務</i>							
提供物業代理服務	-	764	-	-	-	-	764
<i>物業經營服務</i>							
提供物業管理服務	-	-	954,431	-	-	-	954,431
提供增值服務	-	-	11,973	-	-	-	11,973
提供工程服務	-	-	5,986	-	-	-	5,986
<i>酒店經營</i>							
提供酒店住宿服務	-	-	-	23,612	-	-	23,612
<i>其他</i>							
物業項目管理及其他相關服務	-	-	-	-	7,780	-	7,780
	2,445,839	764	972,390	23,612	7,780	-	3,450,385
收入確認時間							
按時點確認	2,445,839	764	10,939	-	7,780	-	2,465,322
按時段確認	-	-	961,451	23,612	-	-	985,063
	2,445,839	764	972,390	23,612	7,780	-	3,450,385

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	2,445,839	97,434	764	1,020,772	23,612	7,780	3,596,201
抵銷	-	-	-	(48,382)	-	-	(48,382)
租賃	-	(97,434)	-	-	-	-	(97,434)
客戶合約收入	2,445,839	-	764	972,390	23,612	7,780	3,450,385

4. 客戶合約收入(續)

客戶合約收入分類(續)

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2022年6月30日止六個月

5. 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2022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	2,445,839	97,434	764	1,020,772	23,612	7,780	3,596,201
分部業績	(388,901)	(91,640)	(388)	80,271	(17,932)	(10,831)	(429,421)

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

附註：截至2022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2021年6月31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(虧損)溢利指各分部所賺取之利潤或產生之虧損，而尚未分配匯兌、利息收入及衍生金融工具、融資成本、分佔聯營公司及合營企業業績、出售附屬公司、聯營公司及合營企業收益(虧損)淨額、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。

5. 分部資料(續)

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
可呈報經營分部的收入總額	3,596,201	11,751,185
撤銷分部間收入	(48,382)	(799,491)
集團的收入總額	3,547,819	10,951,694
分部業績總額	(429,421)	1,748,361
未分配款項：		
利息收入	8,739	77,663
匯兌(虧損)收益淨額	(1,480,288)	193,580
股份付款開支	–	(1,330)
融資成本	(1,136,814)	(1,109,138)
分佔聯營公司及合營企業業績	28,852	8,850
出售附屬公司、聯營公司及合營企業虧損淨額	(159,664)	(14,174)
重新計量於聯營公司之權益的收益	–	179,735
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	–	71,569
其他未分配收益及虧損	(997)	(1,293)
其他未分配開支	(31,510)	(56,092)
除稅前(虧損)溢利	(3,201,103)	1,097,731

截至2022年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

本集團按可呈報及營運分部劃分的資產分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	63,872,972	65,844,275
物業投資	8,033,094	8,218,706
物業代理服務	10,939	25,266
物業經營服務	4,631,799	4,999,151
酒店經營	666,426	666,426
其他	70,882	89,924
分部資產總計	77,286,112	79,843,748
未分配資產總計	21,749,772	25,265,724
集團資產總計	99,035,884	105,109,472

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。

6. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
中國即期稅項		
企業所得稅		
一本年度	148,342	650,136
土地增值稅	106,250	326,225
	254,592	976,361
遞延稅項		
計入損益	(119,225)	(181,566)
	135,367	794,795

7. 期內(虧損)溢利

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)溢利乃於扣除(計入)以下各項後所得：		
匯兌虧損(收益)淨額	1,480,288	(304,014)
對沖工具的公允值變動	–	110,434
	1,480,288	(193,580)
政府補助及部分豁免中國增值稅(計入其他收入)	(9,674)	(29,891)
利息收入(計入其他收入)	(8,739)	(77,663)
購回、提早贖回及修改優先票據及債券的收益淨額 (計入其他收益及虧損)	–	(71,569)
出售聯營公司及合營企業的虧損淨額(計入其他收益及虧損)	27,884	7,441
出售物業、廠房及設備的虧損(收益)(計入其他收益及虧損)	4,188	(1,652)
物業、廠房及設備折舊(附註10)	91,451	129,261
使用權資產折舊(附註11)	33,710	41,999
無形資產攤銷(附註14)	4,775	71,842
待售物業撇減	248,557	–
員工成本	901,192	1,200,867

8. 股息

截至2022年6月30日止六個月，並無宣派截至2021年12月31日止年度的股息。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(相當於每股人民幣5.93分)。

本公司董事不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

截至2022年6月30日止六個月，主要由於宏觀經濟、行業及融資環境的多重不利因素的綜合影響，本公司已就待售物業確認減值虧損撥備人民幣248,557,000元(截至2021年6月30日止六個月：無)以反映相關可變現淨值之減少。

可變現淨值乃參考待售物業的估計售價(當中已計及多項因素，包括相同項目類似物業類型或類似物業的最新市價以及中國當前房地產市場狀況)減估計出售開支及估計完成成本後釐定。可變現淨值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師仲量聯行西門有限公司所進行的估值計算得出，該公司具備適當資質及於相關地點類似物業估值的近期經驗。

截至2022年6月30日止六個月

9. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
(虧損) 盈利：		
用以計算每股基本及攤薄盈利的(虧損)盈利 (本公司擁有人應佔期內(虧損)溢利)	(3,342,830)	152,755
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	5,772,598	5,772,200
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	–	17,957
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	5,772,598	5,790,157

截至2021年6月30日止六個月，計算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。

截至2022年6月30日止六個月，計算每股攤薄虧損並無假設行使本公司購股權，原因是行使購股權將導致每股虧損減少。

10. 物業、廠房及設備

截至2022年6月30日止六個月之物業、廠房及設備之變動概述如下：

	總計 人民幣千元
於2021年12月31日(經審核)	1,235,411
添置	9,123
出售	(27,271)
出售附屬公司(附註24)	(8,880)
期內折舊	(91,451)
於2022年6月30日(未經審核)	1,116,932

11. 使用權資產

截至2022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2022年1月1日(經審核)	471,744
租賃開始	592
期內折舊	(33,710)
於2022年6月30日(未經審核)	438,626

12. 投資物業

截至2022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2022年1月1日(經審核)	6,883,206	1,335,500	8,218,706
添置	–	44,648	44,648
於損益中確認的公允值變動淨值	14,492	(203,566)	(189,074)
於建築工程竣工後轉撥	299,382	(299,382)	–
轉撥自銷售物業	27,129	–	27,129
出售	(68,315)	–	(68,315)
於2022年6月30日(未經審核)	7,155,894	877,200	8,033,094

於2022年6月30日，本集團已竣工投資物業的公允值為人民幣7,155,894,000元(2021年12月31日：人民幣6,883,206,000元)，而發展中投資物業的公允值為人民幣877,200,000元(2021年12月31日：人民幣1,335,500,000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。

截至2022年6月30日止六個月

13. 商譽

	人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)及2022年6月30日(未經審核)	902,377

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2022年6月30日及2021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。

	2022年6月30日	2021年12月31日
除稅前貼現率	14%	13%
五年期內增長率	2% – 8%	2% – 8%

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。

14. 無形資產

截至2022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2022年1月1日(經審核)	30,929
無形資產攤銷	(4,775)
於2022年6月30日(未經審核)	26,154

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。

15. 待售物業

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已竣工待售物業	8,700,183	9,865,986
在建待售物業	47,564,534	48,360,875
	56,264,717	58,226,861
減：可變現淨值撥備	(6,464,848)	(6,216,291)
	49,799,869	52,010,570

截至2022年6月30日止六個月，本公司已就銷售物業確認減值虧損撥備人民幣248,557,000元以反映相關可變現淨值之變動。

16. 合約資產

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	757,363	755,432
—工程服務	38,164	95,897
	795,527	851,329
減：減值虧損撥備	(7,485)	(6,638)
	788,042	844,691

合約資產主要關於本集團對已完成而未開賬單工程收取代價的權利，因為權利視乎客戶對已竣工建築工程及／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18。

截至2022年6月30日止六個月

17. 應收賬款及其他應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款		
— 客戶合約	2,323,095	2,325,100
— 租賃	29,338	28,901
其他應收款項	921,454	1,155,788
應收貸款	143,769	101,841
預付款項及其他按金	1,956,253	2,434,094
向供應商作出的預付款項	403,803	567,780
建築工程預付款項	2,098,842	2,287,762
出售於附屬公司及一間聯營公司股權的應收代價	3,934,583	3,369,390
應收鄭縣政府款項	122,830	122,830
其他稅務預付款項	1,290,392	1,374,747
	13,224,359	13,768,233
減：非流動資產項下所示的款項	(877,014)	(863,288)
流動資產項下所示的款項	12,347,345	12,904,945

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。

17. 應收賬款及其他應收款項(續)

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

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	1,316,675	1,584,786
31至90日	427,883	334,008
91至180日	262,197	285,912
181至365日	219,269	58,162
逾1年	126,409	91,133
	2,352,433	2,354,001

有關減值評估之詳情載於附註18。

18. 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2022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2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021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	(76,784)	(13,088)
—應收一名關聯方款項	(20,452)	(3,298)
—合約資產	(847)	(573)
	(98,083)	(16,959)

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2022年6月30日之預期信貸損失並不重大。

截至2022年6月30日止六個月

19. 應付賬款及其他應付款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	5,088,399	5,270,231
已收按金	398,768	396,958
其他應付款項	1,108,493	852,871
其他應付稅項	1,487,421	1,155,131
應計員工成本	210,883	170,610
應計費用	478,732	337,926
	8,772,696	8,183,727

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。

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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	2,279,896	2,814,693
61至180日	1,895,304	1,917,210
181至365日	754,391	233,373
1至2年	153,723	302,454
2至3年	5,085	2,501
	5,088,399	5,270,231

20. 借款

截至2022年6月30日止六個月，本集團並無取得新借款(截至2021年6月30日止六個月：人民幣8,496,779,000元)，而本集團已償還借款人民幣890,491,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣4,818,186,000元)。

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押	19,496,327	24,071,321
無抵押	434,845	415,727
	19,931,172	24,487,048
減：流動負債項下所示的一年內到期款項	(14,350,745)	(13,441,873)
非流動負債項下所示的一年後到期款項	5,580,427	11,045,175

截至2022年6月30日止六個月

21. 優先票據及債券

優先票據及債券	到期日	本金額 千元	票面利率	實際利率	賬面值	
					2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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500百萬美元優先票據	5年	500,000美元	7.38%	7.70%	1,506,630	1,382,921
於2022年到期的2017年300百萬美元優先票據	5年	300,000美元	7.95%	8.26%	2,159,387	1,972,794
於2021年到期的2018年200百萬美元優先票據	3年	200,000美元	15.00%	15.64%	1,542,573	1,370,786
於2021年到期的2019年100百萬美元優先票據	2年	100,000美元	15.00%	15.51%	775,446	688,841
於2022年到期的2019年300百萬美元優先票據	3年	300,000美元	11.75%	13.20%	2,224,900	1,983,597
於2022年到期的2019年350百萬美元優先票據	3年	350,000美元	12.25%	13.83%	2,716,544	2,430,910
於2023年到期的2020年450百萬美元優先票據	3年	450,000美元	10.88%	11.31%	3,313,264	2,973,215
於2023年到期的2020年300百萬美元優先票據	3年	300,000美元	11.88%	12.20%	2,211,193	1,977,471
於2022年到期的2020年200百萬美元優先票據	2年	200,000美元	7.95%	7.55%	1,437,016	1,312,829
於2023年到期的2020年350百萬美元優先票據	3年	350,000美元	9.25%	9.46%	2,392,842	2,163,468
於2023年到期的2020年320百萬美元優先票據	3年	320,000美元	9.88%	10.18%	2,290,195	2,073,014
於2021年到期的2020年250百萬美元優先票據	1年	250,000美元	6.95%	7.32%	1,801,660	1,652,683
於2023年到期的2021年150百萬美元優先票據	2年	150,000美元	11.88%	10.96%	1,135,887	1,033,492
於2024年到期的2021年250百萬美元優先票據	3年	250,000美元	10.88%	11.72%	1,600,501	1,417,290
於2022年到期的2021年50百萬美元優先票據	1年	50,000美元	14.50%	15.45%	375,278	331,273
於2023年到期的2021年100百萬美元優先票據	2年	100,000美元	11.88%	14.08%	737,334	647,939
於2024年到期的2021年200百萬美元優先票據	3年	200,000美元	14.50%	15.24%	885,278	776,895
					29,105,928	26,189,418
企業債券：						
花樣年債券						
於2021年到期的2018年人民幣1,000百萬元債券	3年	人民幣1,000,000元	7.50%	7.62%	1,041,821	1,005,269
於2022年到期的2019年人民幣800百萬元債券	3年	人民幣800,000元	8.20%	8.27%	864,789	831,795
於2022年到期的2019年人民幣730百萬元債券	3年	人民幣730,000元	7.80%	7.84%	808,543	778,711
於2023年到期的2020年人民幣2,500百萬元債券	3年	人民幣2,500,000元	7.50%	7.54%	2,651,080	2,557,330
於2023年到期的2020年人民幣1,543百萬元債券	3年	人民幣1,543,000元	7.50%	7.51%	1,705,081	1,644,927
					7,071,314	6,818,032
					36,177,242	33,007,450
應償還賬面值：						
一年內					34,576,741	15,742,409
一年後，但不超過兩年					1,600,501	15,070,856
兩年後，但不超過五年					-	2,194,185
流動負債項下所示款項					36,177,242	33,007,450

鑒於花樣年票據及花樣年債券的相關協議所載的交叉違約條款及條件，於2022年6月30日及2021年12月31日所有未行使花樣年票據及花樣年債券已分類為流動負債。

21. 優先票據及債券(續)

優先票據及債券於截至2022年6月30日止六個月之變動載列如下：

	人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)	33,007,450
匯兌虧損	1,417,406
利息開支	1,752,386
於2022年6月30日(未經審核)	36,177,242

22. 已發行資產抵押證券

於2021年，本公司一家附屬公司根據證券化安排發行資產抵押證券(「2021年資產抵押證券」)，抵押品為有關營運停車位的未來盈利，並由花樣年中國擔保。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年至2023年間屆滿。

期內資產抵押證券的變動如下：

	人民幣千元
於2022年1月1日(經審核)	255,438
已確認實際利息	22,966
已付利息	(22,949)
於2022年6月30日(未經審核)	255,455

就呈報目的分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期	255,455	–
非即期	–	255,438
	255,455	255,438

截至2022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2022年1月1日及2022年6月30日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及繳足：			
於2022年1月1日(經審核)及 2022年6月30日(未經審核)	5,772,597,864	577,259,786	498,787

24. 出售附屬公司

截至2022年6月30日止六個月

截至2022年6月30日止六個月，本集團向獨立第三方出售若干於中國從事物業開發業務及物業經營業務的附屬公司的股權，總代價為人民幣658,114,000元。

上述交易入賬列作出售附屬公司。該等交易的所出售資產淨值的詳情概列如下：

	物業開發業務 人民幣千元	物業經營業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
喪失控制權的資產及負債分析：			
物業、廠房及設備	8,880	—	8,880
於聯營公司權益	—	5,901	5,901
遞延稅項資產	5,097	—	5,097
在建待售物業	5,998,478	—	5,998,478
應收賬款及其他應收款項	2,035,169	41,081	2,076,250
銀行結餘及現金	275,467	—	275,467
應付賬款、應付稅項及其他應付款項	(2,146,853)	(3,533)	(2,150,386)
合約負債	(2,941,574)	(702)	(2,942,276)
借款	(1,919,239)	(20,000)	(1,939,239)
遞延稅項負債	(62,010)	—	(62,010)
出售資產淨值	1,253,415	22,747	1,276,162

24. 出售附屬公司(續)

截至2022年6月30日止六個月(續)

	物業開發業務 人民幣千元	物業經營業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
出售附屬公司的虧損：			
已轉撥代價			
應收代價	649,266	8,848	658,114
非控股權益	478,189	8,079	486,268
減：出售資產淨值	(1,253,415)	(22,747)	(1,276,162)
	(125,960)	(5,820)	(131,780)
出售產生的現金流出淨額：			
出售銀行結餘及現金	(275,467)	-	(275,467)

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。

截至2022年6月30日止六個月

24. 出售附屬公司(續)

截至2021年6月30日止六個月(續)

	人民幣千元
喪失控制權的資產及負債分析：	
在建待售物業	1,612,463
應收賬款及其他應收款項	83,638
應收武漢欣誠開非控股股東款項	58,305
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
出售附屬公司的虧損：	
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)
	人民幣千元
出售產生的現金流出淨額：	
出售銀行結餘及現金	(279,756)

25. 資本及其他承擔

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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投資物業工程承擔	399,017	400,012
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	720,901	718,904
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	16,875	17,093

26. 股份支付交易

(a) 本公司購股權計劃

下表披露於截至2022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2022年1月1日尚未行使	13,170
期內已失效	(330)
於2022年6月30日尚未行使	12,840

截至2022年及2021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2022年6月30日止六個月

26. 股份支付交易 (續)

(b) 彩生活購股權計劃

下表披露於截至2022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2022年1月1日尚未行使 期內已失效	55,964 (1,392)
於2022年6月30日尚未行使	54,572

截至2022年6月30日止六個月，彩生活並無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開支(截至2021年6月30日止六個月：人民幣1,330,000元)。

(c) 彩生活股份獎勵計劃

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顧問採納股份獎勵計劃(「彩生活股份獎勵計劃」)，鼓勵或獎勵其對彩生活作出的貢獻，方式為授出由本公司委任的獨立受託人(「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2022年及2021年6月30日止六個月，概無授出就彩生活股份獎勵計劃持有的股份。

直至2022年6月30日及2021年12月31日，並無向合資格僱員或顧問授出已收購合共1,802,000股本公司股份。

27. 或然負債

- (a) 於2022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10,471百萬元(2021年12月31日：人民幣11,613百萬元)。
- (b) 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2022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人民幣19.12億元(2021年12月31日：人民幣19.13億元)及人民幣36.06億元(2021年12月31日：人民幣37.60億元)，而對聯營公司的供應商提供的擔保為人民幣1.60億元(2021年12月31日：人民幣1.60億元)。

董事認為，各方違約之可能性極微，且擔保合約於初始日期及各報告期末的公允值並不重大。

28. 資產抵押

以下資產已抵押以擔保於報告期末授予本集團的若干銀行及其他融資：

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年12月31日 人民幣千元 (經審核)
待售物業	33,401,612	34,206,342
投資物業	6,089,774	6,082,175
已抵押銀行存款	49,857	64,343
物業、廠房及設備	798,681	800,376
	40,339,924	41,153,236

29. 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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
項目管理費收入		
聯營公司	–	81,953
合營企業	–	26,024

截至2022年6月30日止六個月

29. 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：

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	512,018	855,640
合營企業	2,502,733	3,303,503
聯營公司	3,091,057	2,502,574
關連方	324,390	210,009
預期於一年內變現並於流動資產項下所示款項	6,430,198	6,871,726

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18。

於報告期末，本集團有以下應付關連方的重大結餘：

	2022年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	10,338	13,817
聯營公司	142,934	210,347
合營企業	239,968	132,670
關連方	70,993	98,879
	464,233	455,713

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。

29. 關連方披露 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

截至2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	18,206	44,446
離職後福利	881	1,569
	19,087	46,015

(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元向本集團主要管理人員(本公司董事除外)出售若干物業。

30. 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。

截至2022年6月30日止六個月

30. 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
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 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	45,862	142,437	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。

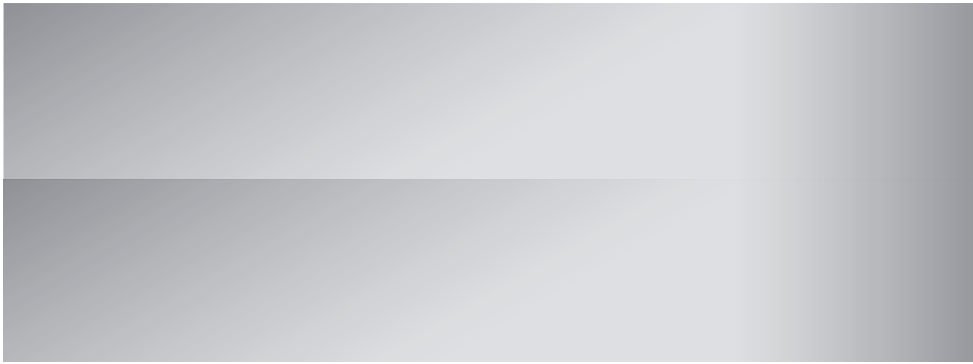
31. 主要非現金交易

截至2022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592,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣5,783,000元)及租賃負債人民幣592,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣5,783,000元)。

32. 報告期後事項

- 於2022年6月30日後及截至簡明綜合財務報表日期，本集團就尚未償還／逾期經營性應付款、銀行及其他借款以及優先票據之結算與其業務夥伴產生若干法律訴訟。本集團一直積極尋求方法解決本集團的未決訴訟，然而在現階段有關申索及爭議的結果尚不確定。
- 於2023年，花樣年債券償還安排有關本金及相關利息之修訂已於相關債券持有人會議上獲批准，據此到期日已延長至2023年至2028年。

FANTASIA
花样年



花样创造价值。

CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.



桃花源-花园 之五(局部)|周力|2021|布面综合材料|200 x 600 cm|BAO COLLECTION
Copyright © 2023 Zhou Li, 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, KY1-1110
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
干諾道中64號
中華廠商會大廈21樓

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