



画重量 系列|洪绍裴|2021|亚克力颜料 商用电子秤|部分作品收藏于 Bao Collection
Copyright © 2023 Hong Shaopei, All rights reserved

二零二三年 中期報告

FANTASIA
V I S U A L I Z I N G
花
样
年

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	14
簡明綜合財務報表審閱報告	17
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

2023年1-6月，本集團實現合同銷售金額約人民幣16.12億元，合同銷售面積252,646平方米。

2023年上半年，面對流動性事件後「保交付、穩運營」的社會責任感，本集團對此明確五個經營導向，積極抓必要回款、優化資產負債、履行社會責任、抓核心團隊及管理突破，報告期內，在交付、銷售、資金中取得了良好的成果。

2023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深圳、成都、桂林、武漢、南京、青島、佛山等18個城市，以及來自深圳好時光、佛山廣雅院、成都碧雲天璽、大溪谷、桂林、南京花好園、北京門頭溝、青島碧雲天等約20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	23年1-6月			
	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
住宅	1,519	94.2%	202,024	80.0%
城市綜合體	93	5.8%	50,622	20.0%
合計	1,612	100%	252,646	100%

2023年1-6月在各區域的合同銷售金額及面積

類型	23年1-6月			
	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
粵港澳大灣區	543	33.7%	18,545	7.3%
成渝都市圈	406	25.2%	147,469	58.4%
華中都市圈	105	6.5%	38,922	15.4%
長三角都市圈	113	7.0%	7,024	2.8%
環渤海都市圈	445	27.6%	40,686	16.1%
合計	1,612	100%	252,646	100%

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。2023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、佛山市的佛山廣雅院均正常開工，正常的施工進度，正常的交付，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、佛山、惠州等城市合共實現合同銷售金額人民幣5.43億元，實現合同銷售面積18,545平方米，分別佔本集團2023年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約33.7%和7.3%。

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。2023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、昆明、桂林等城市合共實現合同銷售金額人民幣4.06億元，實現合同銷售面積147,469平方米，分別佔本集團2023年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約25.2%和58.4%。

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，正日漸成爲中國中部崛起的重要力量。本集團積極針對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1.05億元，實現合同銷售面積38,922平方米，分別佔本集團2023年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約6.5%和15.4%。

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，其中南京好花園、杭州對越天等項目在2023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、上海等城市合共實現合同銷售金額人民幣1.13億元，實現合同銷售面積7,024平方米，分別佔本集團2023年房地產合同銷售總金額和總面積的約7.0%和2.8%。

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。2023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4.45億元，實現合同銷售面積40,686平方米，分別佔本集團2023年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約27.6%和16.1%。

竣工項目

報告期內，本集團共11個項目分期竣工，合計建築面積約1,326,638平方米。

在建項目

於2023年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有22個，合計總建築面積2,682,535平方米。

待建項目

於2023年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有15個，合計總建築面積6,155,819平方米。

土地儲備

於2023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8,838,354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	534,481	706,025	1,240,506
華北地區	246,958	3,708,163	3,955,121
西南地區	1,030,633	1,117,601	2,148,234
華東地區	509,900	310,680	820,580
華中地區	360,563	313,350	673,913

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。

展望

自2021年流動性事件出現後，本公司時至今日依舊肩負巨大壓力。信用風險頻發、銷售去化低迷、各方主體信心缺失等問題影響行業內每一位參與者，對於國內房地產行業中的民營企業而言，更是備受打擊；而我們亦在持續通過解決債務問題、維持境內穩定運營來展示我們的韌性。

一是對於導致的項目虧損、留存的存量債務問題，本公司將持續積極溝通政府及債權人，通過協助政府及債權人開展國家倡導的老舊社區改造等業務，把新增營收的利潤專項用於償還債務。

二是合理規劃資本結構，更加注重風險控制，以更好的應對市場和政策變化。提高資產質量的同時，優化負債結構，降低融資成本，力求保持穩健的財務狀況。

三是持續反思，以更加務實的管理模式貼近項目一線。充分發揮船小好調頭的管理優勢，快速響應、積極行動、深研市場，抓住機遇全面發力。

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)其他服務的所得收入。本集團的收入達到約人民幣40.20億元，較2022年同期約人民幣35.48億元增加13.3%。期內本公司擁有人應佔虧損約為人民幣27.08億元，2022年同期內本公司擁有人應佔虧損約人民幣33.43億元。

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2023年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣27.20億元，較2022年同期約人民幣24.46億元增加11.2%，由於期內已交付物業的平均售價上升所致。

下表載列各項目於截至2023年及2022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2023年6月30日止六個月			截至2022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
成都碧雲天璽	1,322,223	61,644	21,449	–	–	–
重慶霍克尼的好時光	655,673	46,571	14,079	–	–	–
青島碧雲天	518,742	58,638	8,847	–	–	–
天津家天下	83,557	6,278	13,309	592,707	52,882	11,208
桂林麓湖國際	46,281	8,687	5,328	356,554	69,444	5,134
武漢碧雲天	11,823	901	13,122	–	–	–
成都印未來	4,114	649	6,339	753,498	42,857	17,582
天津花郡	–	–	–	421,896	38,701	10,901
成都家天下	–	–	–	21,074	3,982	5,292
惠州家天下	–	–	–	13,617	4,080	3,338
成都智薈城	–	–	–	12,021	5,788	2,077
成都龍年中心	–	–	–	7,317	1,030	7,104
成都大溪谷	–	–	–	3,908	624	6,263
資陽花郡	–	–	–	1,840	370	4,973
成都香門第	–	–	–	1,185	520	2,279
其他	77,719	–	–	260,222	–	–
	2,720,132	–	–	2,445,839	–	–

物業投資

物業投資產生的收入於截至2023年6月30日止六個月為約人民幣1.02億元，較2022年同期約人民幣0.97億元上升4.3%，主要原因系物業投資出租率稍微回暖所致。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2022年同期約人民幣9.72億元增加20.7%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣11.74億元，主要系提供的工程服務增加所致。

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2023年6月30日止六個月為約人民幣0.24億元，較2022年同期的約人民幣0.24億元保持穩定。

毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2023年6月30日止六個月為約人民幣5.76億元，較2022年同期約人民幣5.72億元上升0.6%，本集團的毛利率於截至2023年6月30日止六個月約為14.3%，而2022年同期的毛利率則約為16.1%。毛利率之下降主要是由於本期交付的物業開發週期較長和開發成本較高。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2023年6月30日止六個月為約人民幣1.03億元，較2022年同期人民幣1.06億元略微下降2.3%。

行政費用

本集團的行政費用於截至2023年6月30日止六個月為約人民幣3.81億元，較2022年同期約人民幣4.80億元下降20.6%，此變動主要由於本集團採用成本控制政策和員工成本減少所致。

融資成本

本集團的融資成本於截至2023年6月30日止六個月約人民幣11.49億元，較2022年同期約人民幣11.37億元略微上升1.1%。

所得稅

本集團的所得稅開支於截至2023年6月30日止六個月約人民幣1.31億元，較2022年同期約人民幣1.35億元略微下降3.4%。

本公司擁有人應佔虧損

由於上述變動的共同影響，截至2023年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣27.08億元，而截至2022年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣33.43億元。

流動資金、財務資源及資本結構

現金狀況

於2023年6月30日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣23.29億元（2022年12月31日：約人民幣26.84億元），與2022年12月31日相比下降13.2%。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2022年12月31日淨負債比率1,228.9%相比，本集團於2023年6月30日的淨負債比率為3,393.9%，上升了2,165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2023年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣198.42億元（2022年12月31日：約人民幣197.01億元）、合共約人民幣420.18億元（2022年12月31日：約人民幣389.58億元）及合共約人民幣2.55億元（2022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138.94億元（2022年12月31日：約人民幣140.92億元）將於一年內償還、約人民幣59.48億元（2022年12月31日：約人民幣56.09億元）將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣400.25億元（2022年12月31日：約人民幣389.58億元）將於一年內償還及約人民幣19.93億元（2022年12月31日：零）將於一年後償還。

於2023年6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2023年6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11.62億元（2022年12月31日：人民幣12.09億元）的款項。

或然負債

- (a) 截至2023年6月30日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣110.28億元（2022年12月31日：約人民幣104.15億元）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2023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約為人民幣18.37億元（2022年12月31日：人民幣19.12億元）及人民幣31.98億元（2022年12月31日：人民幣36.06億元）；對聯營公司的供應商提供擔保的約為人民幣1.6億元（2022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2023年6月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約23,942名僱員（2022年12月31日：約26,252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2023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

於2023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2023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%

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2023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	於2023年 6月30日	
			所持債權證 之本金額	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2023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2023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2023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) 彩之雲網絡乃由潘軍先生擁有70%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2023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2023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2023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2023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2023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2023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2023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

於2023年6月30日,本公司並無營運中的購股權計劃,亦無任何尚未行使購股權。

本公司旗下附屬公司彩生活服務集團有限公司於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2023年6月30日止六個月財務期間之期初及期末彩生活購股權計劃項下尚未行使購股權以及於有關期間內彩生活購股權計劃項下已授出、已行使、已失效或已註銷的購股權詳情載列如下:

獲授人姓名	授出日期	行使價 港元	購股權數目				於2023年 6月30日 的結餘	附註
			於2023年 1月1日 的結餘	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	5,152,650	-	-	(193,730)	4,958,920 (1)	
			6,561,121	-	-	(128,900)	6,432,221 (2)及(5)	
	2015年4月30日	11.00	9,492,635	-	-	(300,737)	9,191,898 (3)	
	2016年3月18日	5.764	10,049,000	-	-	(269,100)	9,779,900 (4)	
	2018年11月27日	4.11	16,664,720	-	-	-	16,664,720 (6)	
小計			47,920,126	-	-	(892,467)	47,027,659	
總計			50,676,716	-	-	(892,467)	49,784,249	

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) 彩生活董事會已酌情延長曾李青先生(已於2015年4月21日辭任彩生活非執行董事)獲授的150,000份購股權的行使期。
- (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2023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。

債務重組之最新進展

(i) 境外債務

本公司一直與其法律及財務顧問密切合作，藉以制定可行的境外債務重組計劃，旨在解決本公司當前的流動性壓力，提高本集團的信用狀況並保護所有持份者的利益。於過去幾個月內，本公司與本公司的境外債權人特別小組(「特別小組」)連同其各自的顧問持續展開建設性對話，以就本公司的境外債務達成一致的重組方案(「重組」)。

於2023年1月13日，本公司與特別小組就重組條款簽訂了重組支持協議(「重組支持協議」)。擬進行的重組旨在讓本公司全面增強其資本結構，使本集團能夠更好地管理業務營運並為所有持份者創造長期價值。預計重組將通過一項或多項債務重組安排計劃實施。本公司預期將盡快按照重組支持協議中規定的條款開始實施重組。有關重組支持協議及重組條款的其他信息，載於本公司日期為2023年1月13日及2023年3月9日的公告。

(ii) 境內債務

本公司全資附屬公司花樣年集團(中國)有限公司(「花樣年中國」)已在上海證券交易所發行5隻公司債券。自2021年11月起，本公司已就本金及相關利息合計約人民幣70億元作出了經修訂還款安排，到期日延長至2023年至2028年，經修訂後的還款安排已於各債券持有人會議上取得批准。

報告期間後事項

於2021年11月24日，本公司之主要附屬公司香港花樣年投資控股集團有限公司(「花樣年投資」)被申請清盤呈請，內容有關據稱未償還本金為149百萬美元之貸款融資，花樣年投資為擔保人(「香港清盤呈請」)。香港清盤呈請已於2023年7月18日被撤回。

於2022年5月26日，一項針對本公司就未償還貸款融資約149百萬美元向開曼群島大法院提呈清盤呈請(「開曼群島清盤呈請」)。開曼群島清盤呈請已於2023年7月20日在雙方達成協議下被撤回。



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)

引言

吾等已審閱載於第19至47頁的花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表,其中包括於2023年6月30日的簡明綜合財務狀況表,連同截至該日止六個月期間的簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料發出的報告須按上市規則相關條文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」)編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列此等簡明綜合財務報表。吾等的責任是根據吾等的審閱對本簡明綜合財務報表作出結論,並按協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)報告。除此之外,本報告不可作其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負責或承擔任何責任。然而,由於吾等報告中「不發表結論的基礎」一節描述的多項不確定因素及其對中期簡明綜合財務資料可能產生的影響,吾等不會對中期財務資料發表結論。

不發表結論的基礎

與持續經營有關的多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2所述,截至2023年6月30日止期間,貴集團產生淨虧損人民幣2,805,310,000元。於2023年6月30日,貴集團流動負債淨額為人民幣13,557,292,000元。

於2023年6月30日,貴集團未按預定還款日期償還約人民幣30,942,446,000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2023年6月30日,本金總額約人民幣43,973,205,000的計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)已出現違約或交叉違約。於2023年6月30日以後,貴集團未按預定還款日期償還若干其他銀行及其他借款。該等情況連同簡明綜合財務報表附註2所披露的其他事項顯示存在重大不確定因素,可能會對貴集團之持續經營能力構成重大疑問。

貴公司董事已採取措施以改善貴集團的流動性及財務狀況,有關詳情載於簡明綜合財務報表附註2。編製簡明綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性,乃取決於這些措施的結果,而這些措施則存在多項不確定因素,包括:(i)順利完成境外債務重組;(ii)成功執行貴集團之業務策略計劃,包括加速銷售物業;(iii)在需要時成功獲得額外的新融資來源;(iv)適時成功出售貴集團在項目開發公司的股權;以及(v)成功實施有望加快收回銷售所得款項、有效控制成本及開支的措施。

簡明綜合財務報表之審閱報告

倘 貴集團無法實現上述計劃及措施，則可能無法持續經營，或需進行調整以便將 貴集團資產的賬面價值撇減至其可收回金額，並就可能產生的任何其他負債計提撥備，同時將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。這些調整的影響並未於該等簡明綜合財務報表中反映。

不發表結論

基於與持續經營相關的多項不確定因素，以及其對吾等報告內「不發表結論的基礎」一節所述的中期簡明綜合財務報表可能產生的累計影響，吾等對中期財務資料不發表結論。

上會栢誠會計師事務所有限公司

執業會計師

李國麟

執業證書編號：P06294

香港

2023年8月25日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約	4	3,918,519	3,450,385
租賃		101,642	97,434
總收入		4,020,161	3,547,819
銷售及服務成本		(3,444,077)	(2,975,363)
毛利	5	576,084	572,456
其他收入		27,436	20,497
其他收益及虧損		(1,280,741)	(1,432,427)
預期信貸損失模式下的減值虧損(扣除撥回)	18	(86,639)	(98,083)
投資物業公允值變動	12	(93,584)	(189,074)
待售物業撇減	15	(180,092)	(248,557)
銷售及分銷費用		(103,380)	(105,853)
行政費用		(381,169)	(480,320)
融資成本		(1,149,179)	(1,136,814)
應佔聯營公司業績		15,142	18,778
應佔合營企業業績		(2,646)	10,074
出售附屬公司虧損淨額		(15,752)	(131,780)
除稅前虧損	7	(2,674,520)	(3,201,103)
所得稅	6	(130,790)	(135,367)
期內虧損		(2,805,310)	(3,336,470)
其他全面開支			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
指定為按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)			
之權益工具的公允值變動		(4,473)	(1,296)
遞延稅項影響		1,118	324
期內其他全面開支(扣除所得稅)		(3,355)	(972)
期內全面開支總額		(2,808,665)	(3,337,442)
以下各項應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(2,708,135)	(3,342,830)
其他非控股權益		(97,175)	6,360
		(2,805,310)	(3,336,470)
以下各項應佔期內全面開支總額：			
本公司擁有人		(2,709,879)	(3,343,335)
其他非控股權益		(98,786)	5,893
		(2,808,665)	(3,337,442)
每股虧損—基本(人民幣分)	9	(46.91)	(57.91)
每股虧損—攤薄(人民幣分)	9	(46.91)	(57.91)

簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	1,037,756	1,104,986
使用權資產	11	364,685	425,695
投資物業	12	8,233,719	8,322,168
於聯營公司的權益		1,285,713	1,425,013
於合營企業的權益		3,093,873	3,096,519
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具		22,202	25,139
商譽	13	902,084	906,977
無形資產	14	16,602	21,378
其他應收款項	17	867,239	897,853
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		6,190,913	6,193,004
遞延稅項資產		1,454,665	1,473,765
		23,469,451	23,892,497
流動資產			
待售物業	15	43,440,600	44,135,133
合約資產	16	32,848	39,878
合約成本		185,108	214,946
應收賬款及其他應收款項	17	13,982,496	14,923,558
可收回稅項		1,200,499	1,234,180
應收關連方款項	28(a)	7,659,529	7,906,523
受限制／已抵押銀行存款		1,145,522	1,519,591
銀行結餘及現金		1,183,286	1,164,432
		68,829,888	71,138,241
		92,299,339	95,030,738

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	5,625,235	6,838,236
合約負債		15,378,418	17,276,961
應付關連方款項	28(a)	356,354	383,544
稅項負債		6,827,584	6,782,869
於一年內到期之借款	20	13,894,164	14,092,214
於一年內到期之租賃負債		24,989	29,849
於一年內到期之優先票據及債券	21	40,024,981	38,957,574
於一年內到期之已發行資產抵押證券	22	255,455	255,438
		82,387,180	84,616,685
流動負債淨值		(13,557,292)	(13,478,444)
總資產減流動負債		9,912,159	10,414,053
非流動負債			
遞延稅項負債		96,258	130,708
於一年後到期之借款	20	5,947,937	5,609,066
於一年後到期之租賃負債		113,519	98,751
於一年後到期之優先票據及債券	21	1,992,863	–
		8,150,577	5,838,525
資產淨值		1,761,582	4,575,528
資本及儲備			
股本	23	498,787	498,787
儲備		(2,152,688)	557,192
本公司擁有人應佔權益		(1,653,901)	1,055,979
非控股權益		3,415,483	3,519,549
		1,761,582	4,575,528

簡明綜合權益變動表

截至2023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	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2023年1月1日(經審核)	498,787	550,006	2,178,467	13,860	40,600	375,430	891	(2,602,062)	1,055,979	243,034	3,276,515	3,519,549	4,575,528
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(2,708,135)	(2,708,135)	-	(97,175)	(97,175)	(2,805,310)
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	-	-	-	-	-	-	(2,326)	-	(2,326)	-	(2,147)	(2,147)	(4,473)
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	581	-	581	-	537	537	1,118
期內其他全面開支	-	-	-	-	-	-	(1,745)	-	(1,745)	-	(1,610)	(1,610)	(3,355)
期內全面開支總額	-	-	-	-	-	-	(1,745)	(2,708,135)	(2,709,880)	-	(98,785)	(98,785)	(2,808,665)
支付予附屬公司非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,934)	(4,934)	(4,934)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(347)	(347)	(347)
轉讓	-	-	-	-	-	1,983	-	(1,983)	-	-	-	-	-
於2023年6月30日(未經審核)	498,787	550,006	2,178,467	13,860	40,600	377,413	(854)	(5,312,180)	(1,653,901)	243,034	3,172,449	3,415,483	1,761,582
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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	-	-	-	-	-	-	(7,733)	10,823	3,090	-	-	-	3,090
轉讓	-	-	-	-	-	3,810	-	(3,810)	-	-	-	-	-
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

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2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動			
經營活動所用現金		(622,462)	(206,616)
已付所得稅		(66,604)	(103,710)
已付利息		(31,653)	(143,831)
經營活動所用現金淨額		(720,719)	(454,157)
投資活動			
存置受限制／已抵押銀行存款		(2,187,731)	(10,843,862)
已提取受限制／已抵押銀行存款		2,561,800	12,569,699
結清出售附屬公司的應收代價		92,839	980,921
購置物業、廠房及設備		(19,596)	(7,083)
出售物業、廠房及設備及提早終止租賃合約所得款項淨額		39,317	23,083
添置投資物業		(16,258)	(40,666)
出售投資物業所得款項		–	68,315
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
收購及向聯營公司及合營企業注資		(629)	(246,674)
收購附屬公司退回之按金		2,091	–
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)
出售附屬公司(扣除已售之現金及現金等價物)		(7,644)	(275,467)
已收利息		9,831	8,739
應收貸款墊款		–	(58,001)
應收貸款還款		8,033	–
向關連方墊款		(859,185)	(54,964)
關連方還款		1,106,179	2,276,040
投資活動所得現金淨額		729,047	4,494,521

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動			
新籌集借款	20	171,616	-
償還借款	20	(102,205)	(890,491)
償還租賃負債		(33,860)	(21,840)
已支付予附屬公司非控股股東的股息		(4,934)	(12,771)
附屬公司非控股股東出資		-	495,746
收購附屬公司額外權益		-	(196,933)
來自關連方墊款		670,821	881,820
向關連方償還款項		(698,011)	(873,300)
融資活動所得(所用)現金淨額		3,427	(617,769)
現金及現金等價物增加(減少)淨額		11,755	(177,405)
期初現金及現金等價物		1,164,432	973,148
外匯匯率變動的影響		7,099	10,972
期終現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)		1,183,286	806,715

截至2023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2023年6月30日止期間，本集團產生淨虧損人民幣2,805,310,000元。於2023年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣13,557,292,000元及資產淨值為人民幣1,761,582,000元。於2023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82,387,180,000元。

於2023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30,942,446,000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2023年6月30日，本金總額約為人民幣43,973,205,000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2023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2023年6月30日止期間的簡明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2023年6月30日止期間的簡明綜合財務報表中。

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2023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2022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2023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17號(修訂本)	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	初始應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較資料
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革：支柱二細節法規架構
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項

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2023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2023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	2,720,132	-	-	-	-	2,720,132
<i>物業代理服務</i>						
提供物業代理服務	-	767	-	-	-	767
<i>物業經營服務</i>						
提供物業管理服務	-	-	1,037,916	-	-	1,037,916
提供增值服務	-	-	31,757	-	-	31,757
提供工程服務	-	-	103,856	-	-	103,856
<i>酒店經營</i>						
提供酒店住宿服務	-	-	-	24,091	-	24,091
<i>其他</i>						
物業項目管理及其他相關服務	-	-	-	-	-	-
	2,720,132	767	1,173,529	24,091	-	3,918,519
收入確認時間						
按時點確認	2,720,132	767	6,610	-	-	2,727,509
按時段確認	-	-	1,166,919	24,091	-	1,191,010
	2,720,132	767	1,173,529	24,091	-	3,918,519

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	2,720,132	101,642	767	1,193,986	24,091	-	4,040,618
抵銷	-	-	-	(20,457)	-	-	(20,457)
租賃	-	(101,642)	-	-	-	-	(101,642)
客戶合約收入	2,720,132	-	767	1,173,529	24,091	-	3,918,519

4. 客戶合約收入(續)

客戶合約收入分類(續)

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							
物業開發							
銷售已竣工物業	2,445,839	-	-	-	-	-	2,445,839
物業代理服務							
提供物業代理服務	-	764	-	-	-	-	764
物業經營服務							
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
酒店經營							
提供酒店住宿服務	-	-	-	23,612	-	-	23,612
其他							
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

截至2023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2023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	2,720,132	101,642	767	1,193,986	24,091	-	4,040,618
分部業績	(253,647)	8,058	(695)	50,182	(7,971)	-	(204,073)

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)

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、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虧損淨額、若干其他收入、收益及虧損、融資成本、中央行政成本及董事薪金。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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
可呈報經營分部的收入總額	4,040,618	3,596,201
撤銷分部間收入	(20,457)	(48,382)
集團的收入總額	4,020,161	3,547,819
分部業績總額	(204,073)	(429,421)
未分配款項：		
利息收入	9,831	8,739
匯兌虧損淨額	(1,279,260)	(1,480,288)
融資成本	(1,149,179)	(1,136,814)
分佔聯營公司及合營企業業績	12,496	28,852
出售附屬公司、聯營公司及合營企業虧損淨額	(35,524)	(159,664)
其他未分配收益及虧損	(871)	(997)
其他未分配開支	(27,940)	(31,510)
除稅前虧損	(2,674,520)	(3,201,103)

截至2023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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	57,910,370	59,829,678
物業投資	8,233,719	8,322,168
物業代理服務	4,771	10,939
物業經營服務	4,756,630	4,631,799
酒店經營	607,172	666,426
其他	74,711	89,924
分部資產總計	71,587,373	73,550,934
未分配資產總計	20,711,966	21,479,804
集團資產總計	92,299,339	95,030,738

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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	60,923	148,342
土地增值稅	84,077	106,250
	145,000	254,592
遞延稅項		
計入損益	(14,210)	(119,225)
	130,790	135,367

7. 期內虧損

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損乃於扣除(計入)以下各項後所得：		
政府補助及部分豁免中國增值稅(計入其他收入)	(6,083)	(9,674)
利息收入(計入其他收入)	(9,831)	(8,739)
匯兌虧損淨額	1,279,260	1,480,288
出售附屬公司的虧損淨額(附註b)	15,752	131,780
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)	19,772	27,884
出售物業、廠房及設備及提早終止租賃合約的虧損 (計入其他收益及虧損)	22,891	4,188
物業、廠房及設備折舊(附註10)	79,840	91,451
使用權資產折舊(附註11)	33,709	33,710
無形資產攤銷(附註14)	4,776	4,775
待售物業撇減(附註a)	180,092	248,557
員工成本	877,014	901,192

附註：

- (a) 截至2023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180,092,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣248,557,000元)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。

- (b) 於截至2023年6月30日止期間，本集團以微不足道的總代價出售若干附屬公司，經考慮所出售資產淨值及非控股權益之影響後，出售附屬公司的虧損淨額約為人民幣15,752,000元。

於截至2022年6月30日止期間，本集團以總代價人民幣658,114,000元出售若干附屬公司，經考慮所出售資產淨值及非控股權益之影響後，出售附屬公司的虧損淨額為人民幣131,780,000元。

8. 股息

截至2023年6月30日止六個月，並無宣派截至2022年12月31日止年度的股息。

本公司董事不建議派付截至2023年及2022年6月30日止六個月的中期股息。

截至2023年6月30日止六個月

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損：		
用以計算每股基本及攤薄虧損的虧損 (本公司擁有人應佔期內虧損)	(2,708,135)	(3,342,830)
股份數目(千股)：		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	5,772,598	5,772,598

截至2023年及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2023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2023年1月1日(經審核)	1,104,986
添置	19,596
出售	(6,986)
期內折舊	(79,840)
於2023年6月30日(未經審核)	1,037,756

11. 使用權資產

截至2023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2023年1月1日(經審核)	425,695
租賃開始	33,680
提早終止租賃合約	(60,981)
期內折舊	(33,709)
於2023年6月30日(未經審核)	364,685

12. 投資物業

截至2023年6月30日止六個月之投資物業之變動概述如下：

	人民幣千元
於2023年1月1日(經審核)	8,322,168
添置	17,993
於損益中確認的公允值變動淨值	(93,584)
出售	(12,858)
於2023年6月30日(未經審核)	8,233,719

於2023年6月30日，本集團已竣工投資物業的公允值為人民幣6,394,721,000元(2022年12月31日：人民幣6,507,260,000元)，而發展中投資物業的公允值為人民幣1,838,998,000元(2022年12月31日：人民幣1,814,908,000元)。

截至2023年6月30日止六個月

13. 商譽

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業經營現金產生單位	902,084	906,977

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2023年6月30日及2022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。

	2023年6月30日	2022年12月31日
除稅前貼現率	16%	14%
五年期內增長率	2%至8%	2%至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2023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2023年1月1日（經審核）	21,378
無形資產攤銷	(4,776)
於2023年6月30日（未經審核）	16,602

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

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已竣工待售物業	8,107,273	8,418,882
在建待售物業	42,255,363	42,458,195
	50,362,636	50,877,077
減：可變現淨值撥備	(6,922,036)	(6,741,944)
	43,440,600	44,135,133

截至2023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180,092,000元以反映相關可變現淨值之變動(截至2022年6月30日止六個月：人民幣248,557,000元)。

16. 合約資產

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
工程服務之未開賬單收入	40,333	47,363
減：減值虧損撥備	(7,485)	(7,485)
	32,848	39,878

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2023年6月30日止六個月

17. 應收賬款及其他應收款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款		
— 客戶合約	2,525,532	2,513,695
— 租賃	30,912	29,338
其他應收款項	1,161,504	1,125,174
應收貸款	138,000	143,710
預付款項及其他按金	2,037,300	2,470,414
向供應商作出的預付款項	883,803	994,579
建築工程預付款項	2,038,613	2,473,821
出售於附屬公司及一間聯營公司股權的應收代價	4,611,410	4,567,063
應收鄭縣政府款項	122,830	122,830
其他稅務預付款項	1,299,831	1,380,787
	14,849,735	15,821,411
減：非流動資產項下所示的款項	(867,239)	(897,853)
流動資產項下所示的款項	13,982,496	14,923,558

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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	1,153,697	1,417,500
31至90日	430,827	437,121
91至180日	294,566	258,011
181至365日	378,672	215,415
逾1年	298,682	214,986
	2,556,444	2,543,033

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2023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2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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	(86,639)	(76,784)
—應收一名關連方款項	—	(20,452)
—合約資產	—	(847)
	(86,639)	(98,083)

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2023年6月30日之預期信貸損失並不重大。

截至2023年6月30日止六個月

19. 應付賬款及其他應付款項

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	3,087,386	4,355,066
已收按金	124,485	72,296
其他應付款項	1,217,869	1,145,494
其他應付稅項	809,877	813,704
應計員工成本	106,886	161,828
應計費用	278,732	289,848
	5,625,235	6,838,236

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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	1,310,888	2,365,446
61至180日	1,053,215	1,488,769
181至365日	402,577	310,084
1至2年	311,621	187,377
2至3年	9,085	3,390
	3,087,386	4,355,066

20. 借款

截至2023年6月30日止六個月，本集團取得新借款人民幣171,616,000元(截至2022年6月30日止六個月：無)，而本集團已償還借款人民幣102,205,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣890,491,000元)。

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押	19,355,300	19,247,078
無抵押	486,801	454,202
	19,842,101	19,701,280
減：流動負債項下所示的款項	(13,894,164)	(14,092,214)
非流動負債項下所示的款項	5,947,937	5,609,066

截至2023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	
					2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
優先票據						
花樣年票據						
2016年500百萬美元優先票據	5年	500,000美元	7.38%	7.70%	1,731,704	1,616,289
2017年300百萬美元優先票據	5年	300,000美元	7.95%	8.26%	2,490,768	2,324,108
2018年200百萬美元優先票據	3年	200,000美元	15.00%	15.64%	1,877,094	1,705,293
2019年100百萬美元優先票據	2年	100,000美元	15.00%	15.51%	943,268	856,936
2019年300百萬美元優先票據	3年	300,000美元	11.75%	13.20%	2,627,661	2,410,947
2019年350百萬美元優先票據	3年	350,000美元	12.25%	13.83%	3,244,665	2,978,072
2020年450百萬美元優先票據	3年	450,000美元	10.88%	11.31%	3,918,992	3,608,295
2020年300百萬美元優先票據	3年	300,000美元	11.88%	12.20%	2,631,952	2,416,063
2020年200百萬美元優先票據	2年	200,000美元	7.95%	7.55%	1,661,142	1,547,288
2020年350百萬美元優先票據	3年	350,000美元	9.25%	9.46%	2,806,488	2,594,393
2020年320百萬美元優先票據	3年	320,000美元	9.88%	10.18%	2,683,380	2,481,670
2020年250百萬美元優先票據	1年	250,000美元	6.95%	7.32%	2,065,512	1,930,463
2021年150百萬美元優先票據	2年	150,000美元	11.88%	10.96%	1,351,657	1,240,769
2021年250百萬美元優先票據	3年	250,000美元	10.88%	11.72%	1,904,379	1,748,211
2021年50百萬美元優先票據	1年	50,000美元	14.50%	15.45%	456,419	414,673
2021年100百萬美元優先票據	2年	100,000美元	11.88%	14.08%	908,081	806,770
2021年200百萬美元優先票據	3年	200,000美元	14.50%	15.24%	1,073,273	976,410
					34,376,435	31,656,650
企業債券						
花樣年債券						
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%	1,133,151	1,078,377
2019年人民幣800百萬元債券	3年	人民幣800,000元	8.20%	8.27%	930,644	897,799
2019年人民幣730百萬元債券	3年	人民幣730,000元	7.80%	7.84%	865,561	838,082
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%	2,890,437	2,721,538
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%	1,821,616	1,765,128
					7,641,409	7,300,924
					42,017,844	38,957,574
減：於流動負債所示之金額					(40,024,981)	(38,957,574)
於非流動負債所示之金額					1,992,863	-

於2022年12月31日，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，所有未行使花樣年票據及花樣年債券已分類為流動負債。

於2023年6月30日，根據於各債券持有人會議上已獲批准之若干花樣年債券還款安排之修訂，2018年人民幣1,000百萬元之債券以及2019年人民幣730百萬元之債券的到期日均已延長至2023年至2028年之間，而金額為人民幣1,992,863,000元之花樣年債券已分類為非流動負債。除上述花樣年債券外，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，餘下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2023年6月30日止六個月之變動載列如下：

	人民幣千元
於2023年1月1日(經審核)	38,957,574
匯兌虧損	1,214,949
利息開支	1,845,321
於2023年6月30日(未經審核)	42,017,844

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2023年1月1日(經審核)	255,438
已確認實際利息	11,483
已付利息	(11,466)
於2023年6月30日(未經審核)	255,455

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2023年1月1日及2023年6月30日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及繳足：			
於2023年1月1日(經審核)及 2023年6月30日(未經審核)	5,772,597,864	577,259,786	498,787

截至2023年6月30日止六個月

24. 資本及其他承擔

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	370,094	409,771
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	783,099	783,099
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	8,737	16,076

25. 股份支付交易

(a) 彩生活購股權計劃

下表披露於截至2023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2023年1月1日尚未行使 期內已失效	50,677 (893)
於2023年6月30日尚未行使	49,784

截至2023年及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。

(b) 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，方式為授出由彩生活委任的獨立受託人(「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2023年及2022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2023年6月30日及2022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。

26. 或然負債

- (a) 於2023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110.28億元（2022年12月31日：人民幣104.15億元）。
- (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借款項下的未償還責任提供擔保。於2023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18.37億元（2022年12月31日：人民幣19.12億元）及人民幣31.98億元（2022年12月31日：人民幣36.06億元），而對聯營公司的供應商提供的擔保為人民幣1.60億元（2022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，且擔保合約於初步時及每個報告期末的公允值並不重大。

27. 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：

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年12月31日 人民幣千元 (經審核)
待售物業	31,973,795	32,894,593
投資物業	6,077,719	6,178,913
已抵押銀行存款	69,751	34,770
物業、廠房及設備	697,832	778,655
	38,819,097	39,886,931

截至2023年6月30日止六個月

28. 關連方披露

(a) 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：

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	409,981	599,819
合營企業	4,043,973	4,086,607
聯營公司	2,880,032	2,984,797
關連方	325,543	235,300
	7,659,529	7,906,523

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：

	2023年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	17,993	14,093
聯營公司	77,173	199,688
合營企業	210,283	98,931
關連方	50,905	70,832
	356,354	383,544

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。

28. 關連方披露 (續)

(b) 主要管理人員薪酬

截至2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	17,837	18,206
離職後福利	780	881
	18,617	19,087

29. 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2023年6月30日止六個月

29. 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
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	22,202	25,139	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。

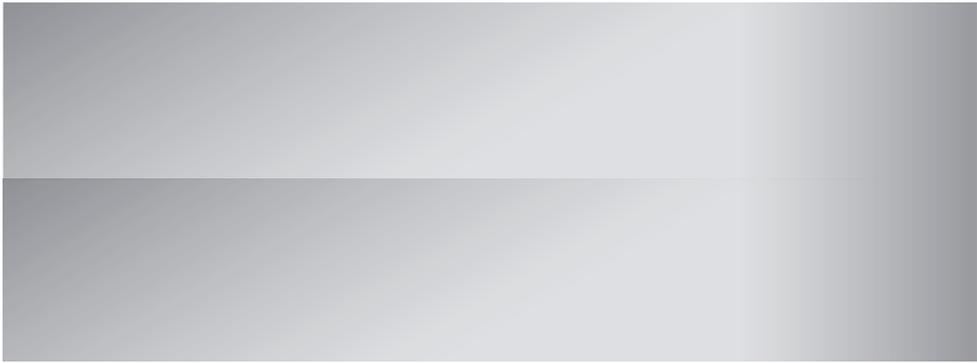
30. 主要非現金交易

截至2023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33,680,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣592,000元)及租賃負債人民幣33,680,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣592,000元)。

31. 報告期間後事項

自2023年6月30日後直至簡明綜合財務報表日期，本集團與其業務合作夥伴就未償／逾期經營應付款項、銀行及其他借款以及優先票據的結算存在若干訴訟。本集團一直積極尋求方法以解決本集團未決訴訟，然而，於現階段有關索賠及爭議之結果尚不確定。

FANTASIA
花样年



花样创造价值。

CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.



画重量 系列|洪绍裴|2021|亚克力颜料 商用电子秤|部分作品收藏于 Bao Collection
Copyright © 2023 Hong Shaopei, 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荆路
交匯處福年廣場A棟
郵編：518048