

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

花樣年

FANTASIA

**Fantasia Holdings Group Co., Limited**

**花樣年控股集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1777)

**截至2020年6月30日止六個月  
未經審核中期業績公告**

**財務摘要**

- 本集團期內合同銷售金額約為人民幣175.06億元，同比增長32.9%。
- 本集團期內營業收入約為人民幣92.41億元，同比增長7.7%。
- 本集團期內毛利約為人民幣31.09億元，同比增長22.5%。
- 本集團期內毛利率約為33.6%，同比增長4.0個百分點，維持於行業較高水平。
- 本集團期內淨利潤約為人民幣2.77億元，同比增長13.4%。如撇除匯兌虧損淨額的影響，期內淨利潤約為人民幣5.58億元，同比增長97.6%。
- 每股基本盈利為人民幣1.67分（2019年同期：人民幣1.77分）。

花樣年控股集團有限公司（以下稱「花樣年」或「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）宣佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2020年6月30日止六個月（「期內」）的未經審核財務業績如下：

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至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		<b>9,044,252</b>	8,373,206
租賃		<b>197,243</b>	203,650
總收入	3	<b>9,241,495</b>	8,576,856
銷售及服務成本		<b>(6,132,801)</b>	(6,040,180)
毛利		<b>3,108,694</b>	2,536,676
其他收入		<b>106,778</b>	93,720
其他收益及虧損		<b>(245,804)</b>	100,292
預期信貸損失模式下的減值虧損 (扣除撥回)		<b>(32,392)</b>	(38,311)
投資物業公允值變動		<b>103,413</b>	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		<b>(155,501)</b>	(154,934)
行政費用		<b>(696,795)</b>	(644,194)
融資成本		<b>(927,120)</b>	(810,694)
應佔聯營公司業績		<b>6,406</b>	(13,893)
應佔合營公司業績		<b>(12,276)</b>	(40,079)
出售附屬公司收益		<b>162,595</b>	7,245
除稅前利潤		<b>1,417,998</b>	1,261,619
所得稅開支	4	<b>(1,141,398)</b>	(1,017,629)
期內利潤	5	<b>276,600</b>	243,990

		截至6月30日止六個月	
		2020年	2019年
附註		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>其他全面(開支)收益</b>			
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	<u>(5,839)</u>	<u>—</u>
其後將不能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	<u>3,090</u>	<u>(1,892)</u>
	遞延稅項影響	<u>(773)</u>	<u>473</u>
		<u>2,317</u>	<u>(1,419)</u>
	期內其他全面開支(扣除所得稅)	<u>(3,522)</u>	<u>(1,419)</u>
	期內全面收益總額	<u><b>273,078</b></u>	<u><b>242,571</b></u>
以下各項應佔期內利潤：			
	本公司擁有人	<u>96,238</u>	<u>102,093</u>
	其他非控股權益	<u>180,362</u>	<u>141,897</u>
		<u><b>276,600</b></u>	<u><b>243,990</b></u>
以下各項應佔期內全面收益總額：			
	本公司擁有人	<u>91,596</u>	<u>100,674</u>
	其他非控股權益	<u>181,482</u>	<u>141,897</u>
		<u><b>273,078</b></u>	<u><b>242,571</b></u>
	每股盈利(人民幣分) — 基本	<u><b>1.67</b></u>	<u><b>1.77</b></u>
	每股盈利(人民幣分) — 攤薄	<u><b>1.66</b></u>	<u><b>1.76</b></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	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)
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	2,180,615	2,172,059
使用權資產	1,021,636	1,049,134
投資物業	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	18,208	22,229
其他應收款項	666,566	610,511
應收關連方款項	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聯營公司及 合營企業投資的已付按金	506,221	852,027
遞延稅項資產	777,846	710,650
	<b>27,571,196</b>	<b>25,879,931</b>

		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)
<b>流動資產</b>			
銷售物業		34,630,386	35,473,562
存貨		76,379	117,177
合約資產		940,026	736,724
合約成本		534,236	410,502
應收賬款及其他應收款項	8	8,518,309	7,864,902
可收回稅項		605,141	337,503
應收關連方款項		903,864	832,459
按公允值計入損益之金融資產		1,443,000	1,449,051
衍生金融工具		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
		<u>72,312,061</u>	<u>69,720,028</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	9	8,812,972	8,398,790
合約負債		19,609,154	19,160,338
衍生金融工具		2,357	13,759
應付關連方款項		832,257	843,853
稅項負債		7,111,054	6,347,498
於一年內到期之借款		5,991,276	6,430,202
租賃負債		125,417	95,181
優先票據及債券		8,845,092	4,963,714
已發行資產抵押證券		29,431	87,483
撥備		37,956	37,440
		<u>51,396,966</u>	<u>46,378,258</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>20,915,095</u>	<u>23,341,770</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>48,486,291</u>	<u>49,221,701</u>

	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)
<b>非流動負債</b>		
衍生金融工具	497	18,945
遞延稅項負債	1,534,822	1,569,772
於一年後到期之借款	5,813,929	7,555,160
租賃負債	288,553	349,215
優先票據及債券	20,466,019	19,119,556
已發行資產抵押證券	5,125	17,065
	<u>28,108,945</u>	<u>28,629,713</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>20,377,346</u></u>	<u><u>20,591,988</u></u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	498,427	498,359
儲備	<u>13,047,330</u>	<u>13,237,883</u>
本公司擁有人應佔權益	13,545,757	13,736,242
非控股權益	<u>6,831,589</u>	<u>6,855,746</u>
	<u><u>20,377,346</u></u>	<u><u>20,591,988</u></u>

# 簡明綜合財務報表附註

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 香港會財務報告準則第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。

### 3. 收入及分部資料

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	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	<u>6,634,740</u>	<u>197,243</u>	<u>7,423</u>	<u>2,178,984</u>	<u>23,507</u>	<u>258,249</u>	<u>9,300,146</u>
分部利潤(虧損)	<u>1,737,628</u>	<u>295,674</u>	<u>(7,667)</u>	<u>407,873</u>	<u>(15,013)</u>	<u>(15,083)</u>	<u>2,403,412</u>



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	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	<u>5,733,598</u>	<u>203,650</u>	<u>15,173</u>	<u>2,161,879</u>	<u>67,408</u>	<u>417,325</u>	<u>8,599,033</u>
分部利潤(虧損)	<u>1,317,616</u>	<u>353,198</u>	<u>898</u>	<u>374,570</u>	<u>(6,402)</u>	<u>(1,848)</u>	<u>2,038,032</u>

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。

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	<b>2,403,412</b>	2,038,032
未分配款項:		
匯兌虧損淨額	<b>(281,161)</b>	(38,351)
利息收入	<b>85,003</b>	46,847
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	<b>27,516</b>	7,160
融資成本	<b>(927,120)</b>	(810,694)
分佔聯營公司業績	<b>6,406</b>	(13,893)
分佔合營公司業績	<b>(12,276)</b>	(40,079)
出售附屬公司收益	<b>162,595</b>	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	<b>4,817</b>	582
其他未分配其他收入、收益及虧損	<b>2,079</b>	4,938
其他未分配開支	<b>(53,273)</b>	(51,743)
除稅前利潤	<u><b>1,417,998</b></u>	<u>1,261,619</u>

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	<u>66,946,095</u>	65,275,512
未分配資產總計	<u>32,937,162</u>	30,324,447
集團資產總計	<u><u>99,883,257</u></u>	<u><u>95,599,959</u></u>

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。

#### 4. 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	604,093	617,450
土地增值稅	608,067	358,874
	<u>1,212,160</u>	976,324
遞延稅項		
於損益內(計入)扣除	(70,762)	41,305
	<u><u>1,141,398</u></u>	<u><u>1,017,629</u></u>

## 5. 期內利潤

截至6月30日止六個月	
2020年	2019年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(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	<b>281,161</b>	38,351
政府補助	<b>(20,692)</b>	(28,650)
利息收入	<b>(85,003)</b>	(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	<b>(4,817)</b>	(582)
出售一間聯營公司收益	–	(111,575)
物業、廠房及設備折舊	<b>156,951</b>	101,188
使用權資產折舊	<b>41,989</b>	32,304
無形資產攤銷	<b>69,798</b>	72,526
員工成本	<b>1,287,126</b>	1,053,929

## 6. 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）。

## 7. 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	2019年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利：</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利的盈利 (本公司擁有人應佔期內利潤)	<u>96,238</u>	<u>102,093</u>
<b>股份數目(千股)：</b>		
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	<u>33,173</u>	<u>28,342</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u><u>5,801,013</u></u>	<u><u>5,792,858</u></u>

## 8. 應收賬款

以下乃本集團應收賬款(扣減減值虧損撥備後)於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	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)
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	<u>498,706</u>	<u>90,643</u>
	<u><u>2,659,242</u></u>	<u><u>2,503,553</u></u>

## 9. 應付賬款

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
	<u>5,190,808</u>	<u>4,564,256</u>

## 管理層討論及分析

### 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。

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%。

##### 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。

## 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

## 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，本集團也已成爲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。

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璘府兩個項目在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。

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、青島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。

## 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

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)
<b>華中都市圈</b>						
7	武漢錦上花	武漢市江岸區	住宅及商業用地	100%	2021年	60,368
<b>長三角都市圈</b>						
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
<b>環渤海都市圈</b>						
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	80,386
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)
<b>粵港澳大灣區</b>						
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
<b>成渝都市圈</b>						
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	成都智蓄城	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)
<b>華中都市圈</b>						
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
<b>華中都市圈</b>						
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
<b>長三角都市圈</b>						
24	南京溧水家天下	南京市溧水經濟開發區	住宅及商業用地	100%	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	寧波鳳麟府	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)
<b>環渤海都市圈</b>						
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
<b>海外</b>						
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)
<b>粵港澳大灣區</b>					
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)
<b>成渝都市圈</b>					
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
<b>華中都市圈</b>					
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	武漢市洪山區區	住宅及商業用地	50.10%	111,883
<b>長三角都市圈</b>					
15	蘇州太湖天城	蘇州市太湖國家旅遊度假區	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
<b>環渤海都市圈</b>					
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)
<b>粵港澳大灣區</b>	<b>580,716</b>	<b>607,230</b>	<b>1,187,946</b>
深圳	262,940	320,647	583,587
惠州	317,776	35,293	353,069
佛山	–	251,290	251,290
<b>成渝都市圈</b>	<b>4,092,565</b>	<b>2,168,099</b>	<b>6,260,664</b>
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
<b>華中都市圈</b>	<b>756,899</b>	<b>433,173</b>	<b>1,190,072</b>
武漢	756,899	433,173	1,190,072
<b>長三角都市圈</b>	<b>1,657,702</b>	<b>524,327</b>	<b>2,182,029</b>
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
<b>環渤海都市圈</b>	<b>695,006</b>	<b>833,397</b>	<b>1,528,403</b>
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
<b>海外</b>	<b>22,759</b>	<b>–</b>	<b>22,759</b>
新加坡	22,759	–	22,759
<b>合計</b>	<b>7,805,647</b>	<b>4,566,226</b>	<b>12,371,873</b>



## 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。

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「彩社區」等原有業務與「萬社區」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。

## 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	已售總建築面積	平均售價	總收入	已售總建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米
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

	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	已售總建築面積	平均售價	總收入	已售總建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣元/ 平方米
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		

## 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），此乃由于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。

## 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。

## 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）。

## 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。

## 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。

## 於聯交所及本公司網站刊載中期業績及中期報告

本業績公告已刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com))。載有上市規則所規定的所有資料的2020年中期報告將於適當時間在上述網站刊發及隨後寄發予本公司股東。

## 致謝

天道酬勤，厚德載物。本公司堅持不懈的追求偉大的商業夢想，更加致力於營造共生共贏的商業生態圈，期待每一位利益相關者共同創造，收穫更大的財富價值！感謝一路同行的客戶、員工、合作夥伴和股東，希望我們的同行能璀璨彼此的人生！

承董事會命  
花樣年控股集團有限公司  
主席兼執行董事  
潘軍

香港，2020年8月18日

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