

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)

2021年年度業績公告

財務摘要

截至2021年12月31日止年度：

- 於2021年12月31日，本集團在建及待建項目土地儲備建築面積為約12,749,702平方米。
- 本集團2021年的總收入約為人民幣157.50億元，本集團錄得淨虧損約人民幣108.40億元。
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣104.66億元。
- 董事會不建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息。

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2021年12月31日止年度(「期間」)的經審核財務業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入			
客戶合約	4	15,462,745	21,586,402
租賃		287,668	172,442
總收入	5	15,750,413	21,758,844
銷售及服務成本		(13,413,261)	(16,414,675)
毛利		2,337,152	5,344,169
其他收入	6	156,691	240,461
其他收益及虧損	6	582,677	2,457,241
預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)	7	(1,241,797)	(98,522)
投資物業公允值變動		(1,765,840)	129,399
待售物業撇減	8	(6,216,291)	–
銷售及分銷費用		(465,868)	(494,623)
行政費用		(1,763,558)	(1,652,591)
融資成本	9	(2,870,498)	(2,902,766)
應佔聯營公司業績		61,620	31,420
應佔合營企業業績		(252,738)	2,642
出售附屬公司淨收益		22,095	869,283
除稅前(虧損)利潤		(11,416,355)	3,926,113
所得稅	10	576,557	(2,174,797)
年度(虧損)利潤	11	(10,839,798)	1,751,316

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他全面 (開支) 收益			
隨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>(11,145)</u>	<u>10,706</u>
將不隨後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 (虧損) 收益		<u>(2,125)</u>	<u>2,866</u>
遞延稅項影響		<u>531</u>	<u>(716)</u>
		<u>(1,594)</u>	<u>2,150</u>
年度其他全面 (開支) 收益 (扣除所得稅)		<u>(12,739)</u>	<u>12,856</u>
年度全面 (開支) 收益總額		<u>(10,852,537)</u>	<u>1,764,172</u>
以下各項應佔年度 (虧損) 溢利：			
本公司擁有人		<u>(10,465,578)</u>	<u>977,420</u>
其他非控股權益		<u>(374,220)</u>	<u>773,896</u>
		<u>(10,839,798)</u>	<u>1,751,316</u>
以下各項應佔年度全面 (開支) 收益總額：			
本公司擁有人		<u>(10,477,552)</u>	<u>989,244</u>
其他非控股權益		<u>(374,985)</u>	<u>774,928</u>
		<u>(10,852,537)</u>	<u>1,764,172</u>
每股 (虧損) 盈利—基本 (人民幣分)	13	<u>(181.30)</u>	<u>16.94</u>
每股 (虧損) 盈利—攤薄 (人民幣分)	13	<u>(181.30)</u>	<u>16.85</u>

綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,235,411	1,216,526
使用權資產		471,744	697,905
投資物業		8,218,706	10,298,393
於聯營公司權益		1,987,215	3,562,881
於合營企業權益		4,377,387	3,369,445
指定為按公允值計入其他全面收益之 權益工具		142,437	54,582
商譽		902,377	2,329,732
無形資產		30,929	953,461
其他應收款項		863,288	679,358
合約資產		–	14,572
應收關連方款項		–	768,889
已抵押銀行存款		–	560,000
潛在收購附屬公司以及於聯營公司及 合營企業投資的已付按金		6,188,480	4,074,195
遞延稅項資產		1,455,029	746,467
		<u>25,873,003</u>	<u>29,326,406</u>
流動資產			
待售物業		52,010,570	32,709,730
合約資產		844,691	801,968
合約成本		385,978	348,236
應收賬款及其他應收款項	14	12,904,945	9,097,375
可收回稅項		1,012,911	114,384
應收關連方款項		6,871,726	5,080,621
受限制／已抵押銀行存款		4,232,500	3,148,103
銀行結餘及現金		973,148	24,923,383
		<u>79,236,469</u>	<u>76,223,800</u>
		<u>105,109,472</u>	<u>105,550,206</u>

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	15	8,183,727	7,926,045
合約負債		22,365,128	17,264,645
衍生金融工具		–	193,780
應付關連方款項		455,713	817,461
稅項負債		5,126,960	6,464,480
於一年內到期之借款		13,441,873	3,690,034
於一年內到期之租賃負債		40,445	87,234
於一年內到期之優先票據及債券		33,007,450	14,489,978
已發行資產抵押證券		–	20,206
撥備		31,184	31,184
		<u>82,652,480</u>	<u>50,985,047</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(3,416,011)</u>	<u>25,238,753</u>
總資產減流動負債		<u>22,456,992</u>	<u>54,565,159</u>
非流動負債			
衍生金融工具		–	688
遞延稅項負債		390,723	1,310,494
於一年後到期之借款		11,045,175	7,505,897
於一年後到期之租賃負債		112,195	265,959
於一年後到期之優先票據及債券		–	21,158,479
已發行資產抵押證券		255,438	–
		<u>11,803,531</u>	<u>30,241,517</u>
資產淨值		<u><u>10,653,461</u></u>	<u><u>24,323,642</u></u>
資本及儲備			
股本		498,787	498,588
儲備		5,836,692	14,030,208
本公司擁有人應佔權益		6,335,479	14,528,796
非控股權益		4,317,982	9,794,846
		<u><u>10,653,461</u></u>	<u><u>24,323,642</u></u>

綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

1. 一般資料

花樣年控股集團有限公司（「**本公司**」）為於開曼群島註冊成立的一間有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。其母公司及其最終母公司分別為Fantasy Pearl International Limited及Ice Apex Limited，兩者均為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。其最終控股股東為本公司董事曾寶寶小姐。本公司的註冊辦公處及主要營業地點的地址於年報內公司資料一節披露。

本公司為一間投資控股公司。

綜合財務報表以人民幣（「**人民幣**」）呈列，人民幣為本公司及主要附屬公司的功能貨幣。

2. 重大會計政策

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已按照所有適用香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟若干物業及金融工具則按各呈報期末公允值計量。綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並包括聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）的適用披露規定。

2.2 持續經營基準

截至2021年12月31日止年度，本集團產生淨虧損人民幣10,839,798,000元。於2021年12月31日，本集團的流動負債淨額為人民幣3,416,011,000元及資產淨值為人民幣10,653,461,000元。於2021年12月31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責）為人民幣82,652,480,000元。

截至2021年12月31日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣8,762,127,000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2021年12月31日，本金總額約為人民幣36,103,303,000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2021年12月31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。

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2021年12月31日止年度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2021年12月31日止年度的綜合財務報表中。

3. 應用香港財務報告準則修訂本

於本年度強制生效的香港財務報告準則修訂本

於本年度，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2021年1月1日或之後開始之年度期間強制生效用以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二階段
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租金優惠

於本年度應用香港財務報告準則修訂本對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
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 ¹
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 ²
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約的成本 ²
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 ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	負債的流動或非流動分類 ^{2、4}
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ³
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 ³

¹ 於2021年4月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

本公司董事預期應用所有新訂香港財務報告準則及其修訂本對於可預見未來之綜合財務報表並無重大影響。

4. 客戶合約收入

客戶合約收入分類

截至2021年12月31日止年度

分部	物業開發 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	合計 人民幣千元
貨品及服務類型						
物業開發						
銷售已竣工物業	11,164,164	-	-	-	-	11,164,164
物業建造	96,195	-	-	-	-	96,195
物業代理服務						
提供物業代理服務	-	43,246	-	-	-	43,246
物業經營服務						
提供物業管理服務	-	-	3,583,945	-	-	3,583,945
提供增值服務	-	-	211,773	-	-	211,773
提供工程服務	-	-	44,195	-	-	44,195
酒店經營						
提供酒店住宿服務	-	-	-	114,381	-	114,381
其他						
物業項目管理及其他相關服務	-	-	-	-	204,846	204,846
	<u>11,260,359</u>	<u>43,246</u>	<u>3,839,913</u>	<u>114,381</u>	<u>204,846</u>	<u>15,462,745</u>
收入確認時間						
按時點確認	11,164,164	43,246	87,398	-	129,571	11,424,379
按時段確認	96,195	-	3,752,515	114,381	75,275	4,038,366
	<u>11,260,359</u>	<u>43,246</u>	<u>3,839,913</u>	<u>114,381</u>	<u>204,846</u>	<u>15,462,745</u>

截至2020年12月31日止年度

分部	物業開發 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	合計 人民幣千元
貨品及服務類型						
物業開發						
銷售已竣工物業	16,382,795	-	-	-	-	16,382,795
物業建造	61,390	-	-	-	-	61,390
物業代理服務						
提供物業代理服務	-	24,980	-	-	-	24,980
物業經營服務						
提供物業管理服務	-	-	4,029,953	-	-	4,029,953
提供增值服務	-	-	257,567	-	-	257,567
提供工程服務	-	-	64,461	-	-	64,461
酒店經營						
提供酒店住宿服務	-	-	-	99,864	-	99,864
其他						
物業項目管理及其他相關服務	-	-	-	-	206,138	206,138
製造及銷售燃料泵	-	-	-	-	420,063	420,063
提供旅遊代理服務	-	-	-	-	39,191	39,191
	<u>16,444,185</u>	<u>24,980</u>	<u>4,351,981</u>	<u>99,864</u>	<u>665,392</u>	<u>21,586,402</u>
收入確認時間						
按時點確認	16,382,795	24,980	-	-	420,063	16,827,838
按時段確認	61,390	-	4,351,981	99,864	245,329	4,758,564
	<u>16,444,185</u>	<u>24,980</u>	<u>4,351,981</u>	<u>99,864</u>	<u>665,392</u>	<u>21,586,402</u>

5. 分部資料

外部呈報的分部資料乃按本集團經營部門所提供的不同產品及服務進行分析，該等資料與主要營運決策人本公司董事就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。此亦是集團內組織的基礎，因為管理層選擇透過不同的銷售產品及所提供的服務管理本集團。

本集團擁有六個可呈報經營分部，包括物業開發、物業投資、物業代理服務、物業經營服務、酒店經營及其他（包括項目管理及其他服務）。

有關主要客戶的資料

截至2021年及2020年12月31日止年度，概無向單一客戶的銷售額佔本集團收益的10%或以上。

有關地域的資料

截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團主要經營實體位於中國，且大部分收益來自中國。於2021年及2020年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國。

本集團於截至2021年及2020年12月31日止年度按可呈報經營分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2021年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 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	<u>11,260,359</u>	<u>287,668</u>	<u>43,246</u>	<u>3,965,513</u>	<u>114,381</u>	<u>204,846</u>	<u>15,876,013</u>
分部業績	<u>(7,661,056)</u>	<u>(1,478,172)</u>	<u>(1,488)</u>	<u>291,581</u>	<u>(34,840)</u>	<u>(23,680)</u>	<u>(8,907,655)</u>

截至2020年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 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	<u>16,444,185</u>	<u>232,660</u>	<u>24,980</u>	<u>4,599,431</u>	<u>100,116</u>	<u>809,110</u>	<u>22,210,482</u>
分部業績	<u>2,405,176</u>	<u>301,841</u>	<u>(16,696)</u>	<u>802,543</u>	<u>(44,260)</u>	<u>77,518</u>	<u>3,526,122</u>

6. 其他收入、收益及虧損

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	123,223	154,776
部分減免中國增值稅	15,876	59,893
無條件政府補助	13,557	25,792
其他	4,035	—
	<u>156,691</u>	<u>240,461</u>
其他收益及虧損		
按公允值計入損益之金融資產公允值變動	—	677,894
出售聯營公司及合營企業權益的虧損	(149,883)	—
重新計量於聯營公司及合營企業之權益的收益	97,466	193,995
匯兌收益淨額	435,264	1,773,297
對沖工具公允值變動	91,814	(174,890)
購回／提早贖回優先票據及債券 以及已發行資產抵押證券之虧損	94,639	(5,467)
出售物業、廠房及設備之虧損	(5,452)	(5,915)
物業、廠房及設備減值	—	(15,029)
其他	18,829	13,356
	<u>582,677</u>	<u>2,457,241</u>

7. 預期信貸虧損模式下之減值虧損 (扣除撥回)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
就下列各項確認的減值虧損		
—應收賬款及其他應收款項以及按金	(981,824)	(93,240)
—應收關連方款項	(258,535)	(4,010)
—合約資產	(1,438)	(1,272)
	<u>(1,241,797)</u>	<u>(98,522)</u>

8. 待售物業撇減

截至2021年12月31日止年度，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6,216,291,000元（2020年：零）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。

9. 融資成本

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
以下項目的利息：		
—銀行及其他借款	1,189,056	1,044,242
—優先票據及債券	3,210,832	2,956,468
—租賃負債	23,843	27,441
—已發行資產抵押證券	15,754	7,715
	<u>4,439,485</u>	<u>4,035,866</u>
自銷售物業已收按金產生之推算利息開支	<u>935,194</u>	<u>998,137</u>
	5,374,679	5,034,003
減：已就在建待售物業資本化的金額	(2,425,361)	(2,065,242)
已就在建投資物業資本化的金額	(76,162)	(63,021)
已就在建工程資本化的金額	(2,658)	(2,974)
	<u>2,870,498</u>	<u>2,902,766</u>

10. 所得稅

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中國即期稅項		
企業所得稅		
—本年度	808,231	1,641,003
土地增值稅	471,134	978,492
	<u>1,279,365</u>	<u>2,619,495</u>
遞延稅項		
計入損益	(1,855,922)	(444,698)
	<u>(576,557)</u>	<u>2,174,797</u>

11. 年內(虧損)利潤

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內(虧損)利潤乃扣除(計入)以下各項後所得：		
董事酬金	21,254	24,969
其他員工薪金及津貼	2,523,972	2,340,807
退休福利計劃供款	95,616	130,447
股份付款	2,660	6,698
	<u>2,643,502</u>	<u>2,502,921</u>
減：已就在建待售物業資本化的金額	(184,812)	(194,132)
	<u>2,458,690</u>	<u>2,308,789</u>
核數師酬金	5,700	5,700
物業、廠房及設備折舊	216,156	230,102
使用權資產折舊	79,049	100,199
無形資產攤銷(計入銷售及服務成本)	119,076	138,685
出售物業、廠房及設備之虧損	5,452	5,915
確認為開支的已售物業成本	11,139,672	12,105,061

12. 股息

截至2021年12月31日止年度，宣派截至2020年12月31日止年度之末期股息每股人民幣5.93分（2020年：截至2019年12月31日止年度之末期股息每股人民幣5.0分）及已向本公司擁有人派付人民幣342,315,000元（2020年：人民幣288,384,000元）。

於報告期末後，董事不建議就截至2021年12月31日止年度宣派末期股息（2020年：截至2020年12月31日止年度之末期股息每股人民幣5.93分），尚待股東於股東週年大會上批准。

13. 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：

	2021年	2020年
(虧損) 盈利 (人民幣千元)		
用以計算每股基本及攤薄盈利的(虧損) 盈利		
（本公司擁有人應佔年內(虧損) 利潤）	<u>(10,465,578)</u>	<u>977,420</u>
股份數目 (千股)		
用以計算每股基本(虧損) 盈利的普通股加權平均數	5,772,401	5,768,814
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	<u>—</u>	<u>32,851</u>
用以計算每股攤薄(虧損) 盈利的普通股加權平均數	<u>5,772,401</u>	<u>5,801,665</u>

截至2021年12月31日止年度，計算每股攤薄虧損並無假設行使本公司購股權，蓋因行使該等購股權將導致每股虧損減少。

14. 應收賬款及其他應收款項

銷售物業代價一般於協議日期起計90日內根據相關買賣協議條款支付。

物業營運服務費一般於發出繳款通知書後起計30日至1年內根據相關服務協議條款收取。各物業營運服務客戶有指定信貸額度。

酒店經營收入主要以現金及信用卡形式支付。

投資物業所得租金收入一般於發出發票日期起計30日內根據相關租賃協議條款收取。

以下為於報告期末基於就物業銷售交付物業予客戶的日期或發票日期或就提供服務的繳款通知書日期的本集團貿易應收款(扣除減值虧損撥備)賬齡分析：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至30日	1,584,786	1,036,529
31至90日	334,008	283,314
91至180日	285,912	263,994
181至365日	58,162	153,979
1年以上	91,133	65,919
	<u>2,354,001</u>	<u>1,803,735</u>

15. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款主要包括就待售物業採購建築材料及分包費用的尚未支付款項。採購建築材料及結付分包費用的平均信貸期為兩個月至一年。

以下為本集團應付賬款於報告期末根據發票日期的賬齡分析：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至60日	2,814,693	3,627,559
61至180日	1,917,210	610,244
181至365日	233,373	212,197
1至2年	302,454	265,107
2至3年	2,501	1,608
逾3年	—	368
	<u>5,270,231</u>	<u>4,717,083</u>

獨立核數師報告摘錄

下文擷取自本集團截至2021年12月31日止年度經審核綜合財務報表之獨立核數師報告，當中載有不發表意見。

不發表意見

我們獲委聘審核花樣年控股集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(下文統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2021年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們並不就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於我們報告中「不發表意見之基礎」所述事項之重要性，我們未能取得足夠且適當之審核憑證為該等綜合財務報表的審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥善編製。

不發表意見之基礎

有關持續經營之多重不確定因素

誠如綜合財務報表附註3所載，截至2021年12月31日止年度， 貴集團產生淨虧損人民幣10,839,798,000元。於2021年12月31日， 貴集團的流動負債淨額為人民幣3,416,011,000元。

截至2021年12月31日，貴集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣8,762,127,000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2021年12月31日，本金總額約為人民幣36,103,303,000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2021年12月31日後，貴集團並未按預定還款日期償還若干其他銀行及其他借款。該等情況連同財務報表附註3所披露的其他事項表明現有的重大不確定因素可能對貴集團持續經營之能力構成重大疑問。

貴公司董事一直採取措施以改善貴集團的流動資金及財務狀況，有關詳情載於財務報表相關附註。編製綜合財務報表所依據持續經營假設的有效性取決於該等措施的實施成果，惟受多重不確定因素影響，包括(i)成功完成境外債務重組；(ii)成功執行貴集團的業務戰略計劃，包括加速物業銷售；(iii)在有需要時成功獲得額外的新融資來源；(iv)在適當時成功出售貴集團於項目發展公司的股權；及(v)成功落實措施以加快收回未償還的銷售款項並有效控制成本及開支。

倘若貴集團未能實現上述計劃及措施，其可能無法按持續基準繼續經營，並須進行調整以將貴集團資產的賬面值減記至其可收回，就可能出現的任何進一步負債進行計提撥備，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該等綜合財務報表中。

管理層討論及分析

業務回顧

房地產開發

合同銷售情況

2021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，本集團借力線上營銷平台拓展客源，推進線下售樓處成交，去化情況良好，面對自2021年下半年以來困擾行業的流動性問題，本集團直面問題，積極紓困，全力做到「保民生、保交付、保員工」。

報告期內，本集團累計實現合同銷售金額約人民幣465.94億元，合同銷售面積2,979,794平方米。

報告期內，本集團的合同銷售主要來自成都、桂林、武漢、南京、深圳、上海、天津、佛山等21個城市，以及來自紹興春風十里、成都碧雲天璽、杭州對越天、佛山廣雅院、上海如皋城、寧波海曙、北京密雲檀營、佛山雲璟、寧波仇畢、南京花好園、桂林麓湖國際等約63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。

2021年在各區域的合同銷售金額及面積

類型	21年全年			
	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
粵港澳大灣區	6,759	14.5%	278,904	9.4%
成渝都市圈	12,335	26.5%	1,186,888	39.8%
華中都市圈	3,626	7.8%	375,881	12.6%
長三角都市圈	18,868	40.5%	852,519	28.6%
環渤海都市圈	5,006	10.7%	285,602	9.6%
合計	46,594	100%	2,979,794	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。2021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，全力推進在大灣區的項目開發，報告期內本集團在佛山市推出的新項目廣雅院，其戶型、裝修風格、地理位置受到市場的充分認可，當年簽約金額超19億，項目深圳市內的城市更新項目深圳好時光，及佛山市的佛山雲璟項目，也均受到市場的熱烈歡迎。

報告期內，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67.59億元，實現合同銷售面積278,904平方米，分別佔本集團2021年房地產合同銷售總金額和總面積的約14.5%和9.4%。

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，本集團也己成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一。2021年，成都好未來項目的推出，深受成都外溢客戶的追捧，重慶霍克尼以獨特的產品設計在當地成為標杆，本集團在成都的明星樓盤如碧雲天璽、資陽花郡等項目持續熱銷，取得了良好的銷售業績，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123.35億元，實現合同銷售面積1,186,888平方米，分別佔本集團2021年房地產合同銷售總金額和總面積的約26.5%和39.8%。

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。2021年，經歷20年疫情後，房地產市場在防疫抗疫中逐步恢復，本集團積極響應復工復產，陸續推出符合武漢市民剛性和改善型需求的產品，如武漢碧雲天、武漢鄂州香門第項目，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、鄭州等城市合共實現合同銷售金額人民幣36.26億元，實現合同銷售面積375,881平方米，分別佔本集團2021年房地產合同銷售總金額和總面積的約7.8%和12.6%。

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，先後在寧波、杭州、揚州等城市獲取多幅土地，其中揚州融悅春曉、寧波鳴翠東著、光啟花苑等項目在2021年陸續推出市場，受到當地居民的熱烈歡迎，並推動本集團2021年在長三角都市區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、南京、杭州、紹興、上海、蘇州等城市合共實現合同銷售金額人民幣188.68億元，實現合同銷售面積852,519平方米，分別佔本集團2021年房地產合同銷售總金額和總面積的約40.5%和28.6%。

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。2021年，本集團在該地區快速推進項目建設和銷售，其中北京密雲實現銷售近人民幣20億元，持續擴大在該區域的影響力。

報告期內，本集團在環渤海都市圈的北京、天津、青島等城市合共實現合同銷售金額人民幣50.06億元，實現合同銷售面積285,602平方米，分別佔本集團2021年房地產合同銷售總金額和總面積的約10.7%和9.6%。

新開工項目

報告期內，本集團共有15個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為1,672,904平方米。

竣工項目

竣工項目報告期內，本集團共13個項目或項目分期竣工，合計建築面積約2,435,104平方米。

在建項目

於2021年12月31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6,264,596平方米。

待建項目

於2021年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有17個，合計總建築面積約為6,485,106平方米。

土地儲備

於2021年12月31日，本集團在建及待建項目土地儲備建築面積約12,749,702平方米。

城市公司	土地儲備總表		
	在建項目 (平方米)	待建項目 (平方米)	土地儲備總建築面積 (平方米)
華南地區	1,375,477	706,025	2,081,501
華北地區	537,123	3,708,162	4,245,286
西南地區	2,326,860	1,264,584	3,591,444
華東地區	1,231,556	492,984	1,724,540
華中地區	770,821	313,351	1,084,172
新加坡	22,759	-	22,759

社區服務

本公司附屬公司彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)為中國領先的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，搭建線下及線上服務平台，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、人工智慧等新興技術，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，彩生活將旗下管理專案，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，滿足不同專案客戶的性價比需求，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，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社區氛圍，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線上平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的線上平台化，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線上平台的聯繫。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回饋，一方面確保線下社區的基礎服務品質，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，將社區在線上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。截至2021年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣157.50億元，較2020年約人民幣217.59億元減少27.6%。年內本公司擁有人應佔虧損約為人民幣104.66億元，較2020年本公司擁有人應佔年內利潤約人民幣9.77億元減少114.43億元。

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物業的所得款項。2021年物業開發的收入約人民幣112.60億元，較2020年約人民幣164.44億元減少31.5%，由於年內竣工交付的物業面積減少所致。

	2021年			2020年		
	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
天津家天下	2,130,530	160,270	13,293	244,930	16,728	14,642
南京溧水家天下	2,087,048	165,100	12,641	-	-	-
桂林麓湖國際社區	1,618,753	261,421	6,192	979,029	164,323	5,958
成都智薈城	1,556,750	219,715	7,085	1,082,954	148,436	7,296
天津花苑家園	1,114,266	93,470	11,921	-	-	-
成都家天下	785,012	83,468	9,405	2,323,869	183,238	12,682
成都大溪谷	667,401	116,698	5,719	798,004	110,367	7,230
成都龍年廣場	456,188	51,964	8,779	160,810	33,792	4,759
昆明麓湖國際	303,950	67,277	4,518	178,859	40,965	4,366
資陽花郡	94,411	31,985	2,952	814,289	131,929	6,172
成都香門第	66,846	14,088	4,745	2,757,636	308,399	8,942
慈溪四季瓏玥華府	25,178	5,933	4,244	2,217,999	203,644	10,892
成都看今朝	23,152	2,510	9,224	931,380	92,751	10,042
惠州別樣城	22,910	4,902	4,674	10,493	1,788	5,869
蘇州碧螺灣	7,728	1,506	5,131	1,543,992	94,228	16,386
惠州紫金華府	6,989	859	8,136	337,995	28,115	12,022
惠州家天下	-	-	-	1,567,767	138,081	11,354
南京花樣城	-	-	-	165,071	23,512	7,021
悅城九號花園	-	-	-	58,070	9,474	6,129
深圳家天下	-	-	-	-	-	-
其他	293,247	-	-	271,038	-	-
	11,260,359			16,444,185		

物業投資

物業投資產生的收入由2020年約人民幣172百萬元增加67.4%至2021年約人民幣288百萬元。此增加主要由於對外出租投資物業出租率及出租面積上升導致。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2020年約人民幣43.52億元減少11.8%至2021年約人民幣38.40億元，主要由於2021年下半年出售若干提供物業經營服務的重大附屬公司所致。

酒店經營

酒店住宿服務產生的收入由2020年約人民幣1億元增加14.5%至2021年約人民幣1.14億元。主要由於新冠肺炎疫情緩解，旅遊業有所回暖。

毛利及毛利率

毛利由2020年約人民幣53.44億元下降56.3%至2021年約人民幣23.37億元，本集團的毛利率於2020年為24.6%，而2021年毛利率為14.8%。毛利率的下降主要由於本集團跟隨市場參與者降低售價以加快物業銷售而影響毛利情況，加上2021年確認的已出售物業單位成本高於2020年。

其他收入、收益及虧損

本集團於2021年錄得其他淨收益約人民幣7.39億元（2020年：約人民幣26.98億元）。此變化主要來源於以美元計值的優先票據產生淨匯兌收益及購回／贖回收益所致。

預期信貸虧損模式項下之減值虧損 (扣除撥回)

預期信貸虧損模式項下之減值虧損 (扣除撥回) 由2020年的約人民幣0.99億元增加至2021年的約人民幣12.42億元，主要由於就應收賬款及其他應收款項以及應收關連方款項確認之減值虧損增加所致。

待售物業撇減

本集團於2021年確認待售物業減值虧損撥備人民幣62.16億元，主要由於2021年下半年物業市場及購房者置業情緒突然走低，相關可變現淨值減少所致。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於2021年為約人民幣4.66億元，較2020年約人民幣4.95億元下降5.8%，主要是由於廣告宣傳費的減少。

行政費用

本集團的行政費用由2020年約人民幣16.53億元增加6.7%至2021年約人民幣17.64億元。此增加主要由於債務重組及出售若干重大附屬公司產生之行政、法律及顧問開支所致。

融資成本

本集團的融資成本於2021年為約人民幣28.70億元，較2020年約人民幣29.03億元減少1.1%。

所得稅

2021年本集團的所得稅抵免為約人民幣5.77億元，而2020年則錄得所得稅開支約人民幣21.75億元，主要是由於就待售物業確認的減值及就金融資產確認的預期信貸虧損之遞延稅項影響所致。

本公司擁有人應佔(虧損)利潤

由於上述變動之綜合影響，本公司擁有人應佔(虧損)利潤由2020年之利潤約人民幣9.77億元轉為2021年之虧損約人民幣104.66億元。

流動資金、財務資源及資本結構

現金狀況

於2021年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣52.06億元(2020年：約人民幣286.31億元)，與2020年12月31日相比下降81.8%。有關減少乃由於自2021年下半年以來中國房地產行業流動資金收緊所致。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用途。

淨負債比率

與2020年12月31日淨負債比率75.0%相比，本集團於2021年12月31日的淨負債比率為493.2%，上升了418.2個基本點。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。

本年本集團淨負債比率有所波動，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2021年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣244.87億元(2020年12月31日：約人民幣111.96億元)、合共約人民幣330.07億元(2020年12月31日：約人民幣356.48億元)及合共約人民幣2.55億元(2020年12月31日：人民幣0.2億元)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134.42億元(2020年12月31日：約人民幣36.90億元)將於一年內償還及約人民幣110.45億元(2020年12月31日：約人民幣75.06億元)將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣330.07億元(2020年12月31日：約人民幣144.90億元)將於一年內償還及無餘額(2020年12月31日：約人民幣211.58億元)將於一年後償還。

於2021年12月31日，絕大部份借款均以土地使用權、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2021年12月31日，本集團已承諾就投資物業建造以及物業、廠房及設備及股權收購支付約人民幣11.36億元（2020年：人民幣5.70億元）的款項。

或然負債

- (a) 截至2021年12月31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借款項下的未償還責任提供擔保。該等合營企業主要從事物業開發業務。於2021年12月31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19.13億元及人民幣37.60億元及向聯營公司的供應商提供的擔保約為人民幣1.60億。

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2021年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約名32,903僱員（2020年12月31日：約35,965名僱員）。截至2021年12月31日止年度員工總成本（包括董事薪酬）約人民幣26.44億元（2020年：約人民幣25.03億元）。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。

股息

董事會不建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息。

購買、銷售或贖回本公司上市證券

於2021年2月10日，本公司額外發行於2023年到期金額為150,000,000美元之11.875%優先票據（「**2023年到期之2月11.875%額外優先票據**」，與2020年6月1日所發行於2023年到期金額為300,000,000美元之11.875%優先票據合併構成單一系列）。

於2021年2月19日，本公司完成要約以現金購買2021年到期之8.375%優先票據（「**2021年到期之8.375%優先票據**」）中本金總額為141,209,000美元的尚未償還2021年到期之8.375%優先票據（佔2021年到期之8.375%優先票據尚未償還總額的約29.39%）。其後，本公司已於2021年3月8日到期時償付其後仍未償還的2021年到期之8.375%優先票據的總額。

於2021年3月2日，本公司發行本金額為250,000,000美元於2024年到期之優先票據，票面息率為每年10.875%（「**2024年到期之10.875%優先票據**」）。

於2021年3月17日，本公司發行本金額為50,000,000美元於2023年到期之優先票據，票面息率為每年14.5%。

於2021年6月1日，本公司完成要約以現金購買2021年到期之7.375%優先票據（「**2021年到期之7.375%優先票據**」）中本金總額為100,000,000美元的尚未償還2021年到期之7.375%優先票據。其後，本公司於2021年6月17日另行要約以現金購買尚未償還的2021年到期之7.375%優先票據，並結清2021年到期之7.375%優先票據的本金總額187,844,000美元。

於2021年6月3日，本公司額外發行於2023年到期金額為100,000,000美元之11.875%優先票據（與本公司於2020年6月1日及2021年2月10日所發行於2023年到期金額為450,000,000美元之11.875%優先票據合併構成單一系列），以為其若干債務再融資。

於2021年6月16日，本公司發行本金額為200,000,000美元於2024年到期之優先票據，票面息率為每年14.5%（「**2024年到期之14.5%優先票據**」）。

於2021年7月20日，彩生活發行本金額為80,000,000美元於2022年到期之優先票據，票面息率為每年13%（「**2022年到期之13%優先票據**」）。

於截至2021年12月31日止年度，本公司於市場上購回本金總額為83,800,000美元的部分優先票據，包括：(i)本金總額為6,500,000美元的2021年到期之7.375%優先票據；(ii)本金總額為2,000,000美元的2021年到期之6.950%優先票據；(iii)本金總額為4,500,000美元的2021年到期之15%優先票據；(iv)本金總額為3,000,000美元的2022年到期之11.75%優先票據；(v)本金總額為3,500,000美元的2022年到期之12.250%優先票據；(vi)本金總額為5,200,000美元的2023年到期之10.875%優先票據；(vii)本金總額為14,500,000美元的2023年到期之11.875%優先票據；(viii)本金總額為6,500,000美元的2023年7月票據；(ix)本金總額為17,500,000美元的2023年10月票據；(x)本金總額為20,400,000美元的2024年3月票據；及(xi)本金總額為200,000美元的2024年6月票據（統稱「**購回票據**」）。

於2021年11月5日，彩生活訂立買賣協議以購回2022年到期之13%優先票據之全部尚未償還金額。2022年到期之13%優先票據已被註銷。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2021年12月31日止年度概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

重大交易

於2021年9月28日，彩生活（作為賣方）、深圳市彩生活服務集團有限公司（「**深圳彩生活**」）（作為擔保人）、碧桂園物業香港控股有限公司（作為買方）（「**碧桂園**」）及鄰里樂控股集團有限公司（「**鄰里樂**」）就按代價總額人民幣3,300百萬元出售鄰里樂全部已發行股本（「**銷售股份**」）訂立股份轉讓協議（「**股份轉讓協議**」）。其後，於2022年3月28日，股份轉讓協議訂約方訂立補充協議以對股份轉讓協議之條款作出補充。請參閱本公司日期為2023年7月25日的通函。

於2021年7月5日，本公司全資附屬公司深圳市富昌商業服務有限公司（「**深圳富昌**」）與綠地控股集團有限公司及綠地金融投資控股集團有限公司訂立協議，據此深圳富昌同意收購上海綠閔物業管理有限公司全部股權，總代價為人民幣1,260,000,000元。於本公告日期，綠地收購事項尚未完成。

報告期後事項

(i) 清盤呈請及其最新進展

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，而花樣年投資為擔保人（「**香港呈請**」）。香港呈請於2023年7月18日被駁回。

於2022年5月26日，本公司因未償還貸款融資約149百萬美元於開曼群島大法院被申請清盤呈請（「**開曼群島呈請**」）。開曼群島呈請已於2023年7月20日經同意後予以撤回。

(ii) 境外債務重組的最新進展

本公司一直與其法律及財務顧問密切合作，共同制定切實可行的境外債務重組方案，以解決本公司現有流動資金壓力、增強本集團的信用情況及保障所有利益相關者的利益。於過去數月，本公司與本公司之境外債權人小組（「**境外債權人小組**」）連同彼等各自的顧問一直保持建設性溝通，以達致經各方統一的本公司境外債務重組安排（「**重組**」）。

於2023年1月13日，本公司與境外債權人小組就重組之條款簽署重組支持協議（「**重組支持協議**」）。擬進行的重組旨在讓本公司全面提升其資本結構，使本集團能夠更好地管理其營運並為其所有利益相關者提供長期價值。重組預期將透過一項或多項安排計劃實施。本公司預期將於可行情況下盡快按重組支持協議所載條款啟動重組實施流程。有關重組支持協議及重組條款之進一步資料載於本公司日期為2023年1月13日及2023年3月9日的公告。

(iii) 境內債務重組的最新進展

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**」）於上海證券交易所發行5份公司債券。自2021年11月以來，本公司就本金及相關利息合共約人民幣70億元訂立經修訂還款安排，據此到期日已延長至2023年至2028年之間。經修訂安排已於相關債券持有人會議上獲批准。

(iv) 重大交易

鄰里樂出售事項

於2021年9月28日，彩生活、深圳彩生活、碧桂園及鄰里樂就按代價總額人民幣3,300百萬元出售銷售股份訂立股份轉讓協議。代價第一期付款人民幣2,300百萬元已由碧桂園於訂立股份轉讓協議時償付。

其後，彩生活（作為借款人）、深圳彩生活（作為擔保人）及碧桂園（作為貸款人）訂立日期為2021年9月30日的貸款協議（「**貸款協議**」）。根據貸款協議，碧桂園向彩生活提供貸款人民幣700百萬元（「**貸款**」）。貸款所得款項乃用作彩生活集團的一般營運資金及償還債務。作為償還貸款的擔保，銷售股份已質押予碧桂園。

貸款於2021年10月4日到期時未獲償還。碧桂園已強制執行銷售股份的質押。其後，股份轉讓協議訂約方展開磋商訂立股份轉讓協議補充協議，當中已計及強制轉讓銷售股份。

於2022年3月28日，彩生活集團與碧桂園（其中包括）訂立補充協議以對股份轉讓協議之條款作出補充。根據補充協議，股份轉讓協議項下代價的餘額將按以下方式支付：

- (i) 人民幣700百萬元之款項將以貸款協議項下碧桂園已向彩生活集團提供的人民幣700百萬元貸款抵銷。抵銷後，彩生活將被視為已悉數履行其於貸款協議項下的付款義務；及
- (ii) 人民幣300百萬元之餘額將分兩期支付（惟須受若干先決條件規限）。

請參閱本公司日期為2023年7月25日的通函。

紹興出售事項

於2022年5月19日，紹興花美房地產開發有限公司（「**第一賣方**」）、深圳市聯雅諮詢有限公司（「**第二賣方**」）及上海花樣年房地產開發有限公司（「**第三賣方**」）與中交美廬（杭州）置業有限公司（「**買方**」）訂立股權轉讓協議（「**該協議**」），據此，第一賣方及第二賣方同意向買方出售中交花創（紹興）置業有限公司（「**項目公司**」）註冊資本之51%（「**銷售股份**」）及第三賣方同意向買方轉讓收取項目公司結欠第三賣方債務的權利，總代價為人民幣760,557,004元。

由於有關出售項目公司的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於75%，出售項目公司構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的股東批准規定。由於概無本公司股東於交易中擁有權益及須於股東大會上放棄投票，出售項目公司已獲Fantasy Pearl International Limited(持有本公司3,314,090,500股股份(佔本公司已發行股本約57.41%)的股東)書面批准。根據上市規則第14.44條，出售項目公司獲豁免召開股東大會以批准出售事項。有關出售項目公司之詳情，請參閱本公司日期為2023年7月25日的通函。

企業管治守則

董事深知良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納上市規則附錄十四所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文。

根據企業管治守則當時守則條文第A.2.1條，主席及首席執行官職務應分開，且不得由同一名人士擔任。潘軍先生(「潘先生」)現同時兼任該兩個職務。於本集團的業務歷史中，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。考慮到保持本集團內部領導貫徹一致以及為能夠實現更有效及高效的整體策略規劃以及繼續實施該等規劃，董事(包括本公司獨立非執行董事)認為潘先生是這兩個職位的最佳人選，現有安排有利且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日的公告，內容有關(其中包括)本公司董事會組成未能遵守上市規則第3章項下若干規定。於截至2021年12月31日止年度，本公司未能符合上市規則第3.10(1)、3.10A、3.21及3.27A條的規定。於本公告日期，本公司已重新遵守相關規則。

除上文所披露者外，於截至2021年12月31日止年度本公司已遵守企業管治守則所載所有守則條文。

足夠公眾持股量

基於本公司可獲得之公開資訊及就董事所深知，於本公告日期，本公司已根據上市規則的規定維持足夠之公眾持股量。

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十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」），作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2021年12月31日止年度一直遵守標準守則。

股東週年大會

本公司將於2023年9月25日（星期一）舉行股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於適當時候以聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）所規定的方式刊登及寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年9月19日（星期二）至2023年9月25日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合本公司股東資格以出席股東週年大會並於會上投票，未登記的本公司股份持有人須於2023年9月18日（星期一）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓）以辦理登記手續。

年度業績的審閱

本公司截至2021年12月31日止年度的年度業績已由審核委員會審閱，該委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為郭志成先生（審核委員會主席）、郭少牧先生及馬有恒先生。

刊載年度業績公告及年報

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。本公司2021年年報連同股東週年大會通函、股東週年大會通告、委任代表表格及有關文件將於適當時候於上述網站刊載及寄發予本公司股東。

繼續暫停買賣

應本公司的要求，股份已自2022年4月1日上午9時正起於聯交所暫停買賣。股份將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

本公司證券持有人及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
潘軍

香港，2023年8月10日

於本公告刊發日期，本公司執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、柯卡生先生、陳新禹先生及Timothy David Gildner先生；本公司非執行董事為蘇波宇先生；及本公司獨立非執行董事為郭少牧先生、郭志成先生及馬有恒先生。