

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)

## 2025年年度業績公告

### 財務摘要

截至2025年12月31日止年度：

- 本集團收入約為人民幣49.25億元，較去年增加約7.7%。
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣91.86億元。
- 於2025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6,875,914平方米。
- 董事會不建議派付末期股息。

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2025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2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入			
客戶合約	4	4,728,107	4,357,519
租賃		197,100	216,032
總收入	5	4,925,207	4,573,551
銷售及服務成本		(4,321,828)	(3,824,840)
毛利		603,379	748,711
其他收入	6	15,016	24,749
其他收益及虧損	6	197,265	(711,957)
預期信貸虧損模式項下減值虧損 (扣除撥回)	7	(696,092)	(484,584)
投資物業公允值變動		(458,508)	(342,573)
待售物業撇減(扣除撥回)	8	(3,604,500)	(2,920,727)
銷售及分銷費用		(38,307)	(39,175)
行政費用		(488,270)	(548,825)
融資成本	9	(4,459,761)	(4,190,318)
應佔聯營公司業績		(208,504)	(136,834)
應佔合營企業業績		(221,951)	(203,688)
除稅前虧損		(9,360,233)	(8,805,221)
所得稅	10	(138,267)	(186,261)
年度虧損	11	(9,498,500)	(8,991,482)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>其他全面(開支)收益</b>			
<b>將不隨後重新分類至損益的項目：</b>			
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(虧損)收益		(11,960)	284
遞延稅項影響		(173)	(71)
		<u>(12,133)</u>	<u>213</u>
年度其他全面(開支)收益(扣除所得稅)		<u>(12,133)</u>	<u>213</u>
年度全面開支總額		<u><b>(9,510,633)</b></u>	<u><b>(8,991,269)</b></u>
<b>以下各項應佔年度虧損：</b>			
本公司擁有人		(9,186,088)	(8,311,567)
其他非控股權益		(312,412)	(679,915)
		<u>(9,498,500)</u>	<u>(8,991,482)</u>
<b>以下各項應佔年度全面開支總額：</b>			
本公司擁有人		(9,191,178)	(8,311,459)
其他非控股權益		(319,455)	(679,810)
		<u>(9,510,633)</u>	<u>(8,991,269)</u>
每股虧損—基本(人民幣分)	13	<u>(159.13)</u>	<u>(143.98)</u>
每股虧損—攤薄(人民幣分)	13	<u>(159.13)</u>	<u>(143.98)</u>

## 綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		349,777	403,913
使用權資產		219,489	315,530
投資物業		5,634,816	6,475,598
於聯營公司權益		1,443,872	1,434,385
於合營企業權益		2,600,363	2,699,721
指定為按公允值計入其他全面收益之 權益工具		14,256	13,566
商譽		895,152	896,451
無形資產		4,085	9,390
其他應收款項		4,935	5,482
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		1,158,671	2,144,258
遞延稅項資產		571,118	768,952
		<u>12,896,534</u>	<u>15,167,246</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		36,332,144	37,854,149
合約資產		17,492	25,453
合約成本		30,402	44,400
應收賬款及其他應收款項	14	10,090,103	11,541,593
可收回稅項		599,183	607,789
應收關連方款項		5,231,858	6,241,224
受限制／已抵押銀行存款		324,114	567,934
銀行結餘及現金		1,206,842	1,156,153
		<u>53,832,138</u>	<u>58,038,695</u>
		<u>66,728,672</u>	<u>73,205,941</u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	15	11,084,031	9,113,265
合約負債		1,260,730	2,771,701
應付關連方款項		285,917	200,183
稅項負債		6,030,911	6,588,898
於一年內到期之借款		18,612,904	16,040,841
於一年內到期之租賃負債		9,330	29,371
於一年內到期之優先票據及債券		42,601,185	39,119,696
於一年內到期之已發行資產抵押證券		306,808	288,601
		<u>80,191,816</u>	<u>74,152,556</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(26,359,678)</u>	<u>(16,113,861)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>(13,463,144)</u>	<u>(946,615)</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		6,744	177,750
於一年後到期之借款		–	1,907,078
於一年後到期之租賃負債		43,698	78,368
於一年後到期之債券		7,075,511	7,923,296
		<u>7,125,953</u>	<u>10,086,492</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(20,589,097)</u>	<u>(11,033,107)</u>
<b>權益</b>			
股本		498,787	498,787
虧絀		(23,777,181)	(14,248,040)
本公司擁有人應佔資本及虧絀		(23,278,394)	(13,749,253)
非控股權益		2,689,297	2,716,146
<b>權益總額</b>		<u>(20,589,097)</u>	<u>(11,033,107)</u>

# 綜合財務報表附註

截至2025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(「**香港聯交所**」)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(「**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. 綜合財務報表的編製基準

### 2.1 編製基準

該等綜合財務報表乃依據香港財務報告準則會計準則及香港法例第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，並就按公允值計入其他全面收益之金融資產、按公允值計入損益之金融資產、投資物業及應付或然代價(均按公允值列賬)的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則會計準則的財務報表須使用若干重要會計估計，管理層亦須在應用本集團的會計政策時作出判斷。

## 2.2 持續經營基準

截至2025年12月31日止年度，本集團產生淨虧損人民幣9,498,500,000元。於2025年12月31日，本集團的流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣26,359,678,000元及人民幣20,589,097,000元。於2025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債）為人民幣80,191,816,000元。

於2025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43,824,896,000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2025年12月31日，上述計息負債（包括銀行及其他借款、優先票據及債券）已違約。於2025年12月31日後，本集團並無根據預定還款日期償還若干計息負債。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：

- 本公司已委任安邁融資顧問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2025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2025年12月31日止年度的綜合財務報表中。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

#### 本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的經修訂香港財務報告準則會計準則，該等修訂於2025年1月1日開始之本集團年度期間強制生效，用以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號（修訂本） 缺乏可交換性

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則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。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 （修訂本）	金融工具分類及計量的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則 （修訂本）	香港財務報告準則會計準則年度改進—第十一卷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則 第7號（修訂本）	涉及依賴自然能源的電力的合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第18號 香港財務報告準則第19號 及其修訂本	財務報表的呈列及披露 <sup>2</sup> 非公共受託責任附屬公司：披露 <sup>2</sup>
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公司之間的資產出售或 注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號（修訂本）	換算為惡性通脹的呈列貨幣 <sup>2</sup>

1. 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

2. 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

3. 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

除下文所述的新訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

## 香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」載列財務報表之呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。該新訂香港財務報告準則會計準則繼承香港會計準則第1號中多項規定，並引入新規定，即在損益表中呈列指定類別及界定的小計；在財務報表附註中披露管理層界定的績效指標，以及改進財務報表中披露資料的匯總和分類。此外，香港會計準則第1號的若干段落已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及錯誤（其標題將於香港財務報告準則第18號生效後更改為財務報表編製基準）及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」亦已作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及對其他準則的修訂將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。香港財務報告準則第18號要求追溯適用，並附有具體的過渡條款。新準則的應用預計不會就確認及計量而言對本集團的財務表現及狀況造成重大影響。然而，預計其將影響綜合損益表的結構及呈列。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

#### 4. 客戶合約收入

##### (i) 客戶合約收入分類

截至2025年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品及服務類型</b>				
<b>物業開發</b>				
銷售已竣工物業	1,888,567	-	-	1,888,567
<b>物業經營服務</b>				
提供物業管理服務	-	2,694,641	-	2,694,641
提供增值服務	-	93,202	-	93,202
提供工程服務	-	2,893	-	2,893
<b>其他</b>				
酒店經營、物業項目管理、物業代理服務及 其他相關服務	-	-	48,804	48,804
	<u>1,888,567</u>	<u>2,790,736</u>	<u>48,804</u>	<u>4,728,107</u>
<b>收入確認時間</b>				
按時點確認	1,888,567	96,095	34,757	2,019,419
按時段確認	-	2,694,641	14,047	2,708,688
	<u>1,888,567</u>	<u>2,790,736</u>	<u>48,804</u>	<u>4,728,107</u>

截至2024年12月31日止年度

分部	物業經營			總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
<b>貨品及服務類型</b>				
<u>物業開發</u>				
銷售已竣工物業	1,593,015	-	-	1,593,015
<u>物業經營服務</u>				
提供物業管理服務	-	2,604,969	-	2,604,969
提供增值服務	-	91,249	-	91,249
提供工程服務	-	5,801	-	5,801
<u>其他</u>				
酒店經營、物業項目管理、物業代理服務及 其他相關服務	-	-	62,485	62,485
	<u>1,593,015</u>	<u>2,702,019</u>	<u>62,485</u>	<u>4,357,519</u>
<b>收入確認時間</b>				
按時點確認	1,593,015	14,225	22,942	1,630,182
按時段確認	-	2,687,794	39,543	2,727,337
	<u>1,593,015</u>	<u>2,702,019</u>	<u>62,485</u>	<u>4,357,519</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。此亦是本集團內組織的基礎，因為管理層選擇透過不同的銷售產品及所提供的服務類型管理本集團。

本集團擁有可呈報經營分部，包括物業開發、物業投資、物業經營服務及其他（包括酒店經營、項目管理、物業代理服務及其他相關服務）。

### 有關主要客戶的資料

於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無與單一客戶的銷售額佔本集團收入的10%或以上。

### 有關地理區域的資料

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團的主要經營實體均位於中國，而大部分收入均源自中國。於2025年及2024年12月31日，本集團大部分非流動資產均位於中國。

截至2025年及2024年12月31日止年度本集團按可呈報經營分部劃分的收入及業績分析載列如下：

### 截至2025年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	物業經營 服務	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
抵銷前分部收入	1,888,567	197,100	2,801,389	48,804	4,935,860
分部業績	<u>(4,528,202)</u>	<u>(383,391)</u>	<u>229,653</u>	<u>(45,854)</u>	<u>(4,727,794)</u>

截至2024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	物業經營 服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
抵銷前分部收入	1,593,015	216,032	2,706,408	62,485	4,577,940
分部業績	<u>(3,613,551)</u>	<u>(303,057)</u>	<u>338,441</u>	<u>(103,737)</u>	<u>(3,681,904)</u>

## 6. 其他收入、收益及虧損

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息收入	13,906	15,937
部分豁免中國增值稅	241	34
無條件政府補助	869	8,778
	<u>15,016</u>	<u>24,749</u>
匯兌收益(虧損)淨額	926,191	(458,590)
物業、廠房及設備轉撥時的公允值變動	–	(45,541)
出售/註銷附屬公司之虧損	(634,179)	(66,617)
債務重組之收益	18,103	–
出售聯營公司及合營企業權益的收益(虧損)淨額	78	(34,249)
出售物業、廠房及設備及提早終止租賃合約的虧損	(30,565)	(73,212)
財務擔保合約、訴訟及其他或然負債的撥備	(50,898)	–
其他	(31,465)	(33,748)
	<u>197,265</u>	<u>(711,957)</u>

## 7. 預期信貸虧損模式下之減值虧損 (扣除撥回)

	2025年 人民幣千元	2024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	(680,905)	(476,300)
—應收關連方款項	(11,248)	(2,997)
—合約資產	(3,939)	(5,287)
	<u>(696,092)</u>	<u>(484,584)</u>

## 8. 待售物業撇減

截至2025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3,604,500,000元（2024年：人民幣2,920,727,000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企業評估及諮詢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

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行及其他借款、優先票據及債券、 已發行資產抵押證券及租賃負債利息	4,865,241	4,820,645
減：已就在建待售物業資本化的金額	<u>(405,480)</u>	<u>(630,327)</u>
	<u><b>4,459,761</b></u>	<u><b>4,190,318</b></u>

## 10. 所得稅

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	83,056	45,047
—中國土地增值稅	<u>17,517</u>	<u>24,284</u>
	100,573	69,331
遞延稅項		
—扣除自損益	<u>37,694</u>	<u>116,930</u>
	<u><b>138,267</b></u>	<u><b>186,261</b></u>

## 11. 年內虧損

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內虧損乃扣除(計入)以下各項後所得：		
董事酬金	3,330	5,491
其他員工薪金及津貼	708,200	783,003
退休福利計劃供款	90,664	96,254
	<u>802,194</u>	<u>884,748</u>
員工總成本	802,194	884,748
減：已就在建待售物業資本化的金額	(11,421)	(54,039)
	<u>790,773</u>	<u>830,709</u>
核數師酬金	4,000	7,000
物業、廠房及設備折舊	92,804	83,624
使用權資產折舊	35,689	36,387
無形資產攤銷(計入銷售及服務成本)	5,305	5,305
出售物業、廠房及設備及提早終止租賃合約的虧損	30,565	73,212
確認為開支的已售物業成本	1,992,041	1,612,394

## 12. 股息

截至2025年12月31日止年度，並無(2024年：無)向本公司擁有人宣派及派付截至2024年12月31日止年度股息。

於報告期末後，本公司董事不建議就截至2025年12月31日止年度宣派股息(2024年：無)，尚待股東於股東週年大會上批准。

## 13. 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：

	2025年	2024年
虧損(人民幣千元)		
用以計算每股基本及攤薄虧損的虧損 (本公司擁有人應佔年內虧損)	<u>(9,186,088)</u>	<u>(8,311,567)</u>
股份數目(千股)		
用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>5,772,598</u>	<u>5,772,598</u>

截至2025年及2024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，原因是行使購股權將導致每股虧損減少。

#### 14. 應收賬款及其他應收款項

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。

物業經營服務費按有關服務協議的條款收取，一般為於發出即期票據後30天至一年內支付。各物業經營服務客戶獲指定信貸額。

酒店經營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，一般為於出具發票後30天內支付。

以下乃本集團應收賬款扣除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就提供服務的即期票據日期的賬齡分析：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0至30日	279,103	1,208,272
31至90日	209,646	136,741
91至180日	239,137	127,630
181至365日	416,772	112,064
逾1年	<u>351,272</u>	<u>186,572</u>
	<u><u>1,495,930</u></u>	<u><u>1,771,279</u></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為兩個月至一年。

以下為本集團應付賬款於報告期末按發票日期呈列的賬齡分析：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	811,018	195,446
超過1年	2,938,470	3,089,459
	<u>3,749,488</u>	<u>3,284,905</u>

## 16. 報告期後事項

於2026年1月2日，本公司、天風國際證券與期貨有限公司（「TFISF」）與Splendid Fortune Enterprise Limited訂立重組協議（「重組協議」）。於2026年3月12日，重組協議項下擬進行的交易已告完成。於重組協議項下擬進行的交易完成後（其中包括）：(i)買方收購本公司非全資附屬公司彩生活服務集團有限公司（「彩生活」）已發行股份約21.97%；(ii)彩生活已發行股份約10.0%轉讓予TFISF指定實體（作為對據稱擔保的有效執行）；(iii)本公司保留持有彩生活已發行股份約9.98%，該等股份不受任何據稱擔保或其他申索所限；及(iv)彩生活不再為本公司的附屬公司。進一步詳情載於本公司日期為2025年11月12日、2026年1月2日、2026年2月6日、2026年2月16日及2026年3月11日的公告及日期為2026年2月24日的通函。

## 獨立核數師報告摘錄

下文擷取自本集團截至2025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2025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一節所述事項之重要性，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2所載，截至2025年12月31日止年度， 貴集團產生淨虧損人民幣9,498,500,000元。於2025年12月31日， 貴集團的流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣26,359,678,000元及人民幣20,589,097,000元。於2025年12月31日， 貴集團的流動負債（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80,191,816,000元。

於2025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43,824,896,000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2025年12月31日，上述計息負債（包括銀行及其他借款、優先票據及債券）已違約。於2025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2所披露的其他事項表明現有的重大不確定性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附註2。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未收銷售款項的回籠並有效控制成本及開支。

倘若貴集團未能達致上述計劃及措施，其可能無法按持續基準繼續經營，則可能必須進行調整以將貴集團資產的賬面值減記至其可收回金額，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

2025年，本集團面對流動性事件後秉持「保交付、穩運營、深耕經營、業務創新」的社會責任感，確保項目交付穩步推進，銷售發力穩中求新，本集團亦積極結合政策，優化債務結構以推動項目進展，並爭取更多項目進入白名單。報告期內，在交付、銷售、資金方面取得了良好的成績。

報告期內，本集團累計實現合同銷售金額約人民幣7.88億元，合同銷售面積126,481平方米。其中住宅合同銷售金額約為人民幣7.20億元，合同銷售面積為107,798平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約91.3%和85.2%；城市綜合體合同銷售金額約為人民幣6,800萬元，合同銷售面積為18,683平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約8.7%和14.8%。

##### 2025年不同類型產品的合同銷售金額及面積

類型	2025年			
	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
住宅	720	91.3%	107,798	85.2%
城市綜合體	68	8.7%	18,683	14.8%
合計	788	100%	126,481	100%

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、重慶、青島、佛山等城市，以及來自深圳好時光、重慶霍克尼的好時光、佛山廣雅院等項目。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。

## 2025年在各區域的合同銷售金額及面積

類型	2025年			
	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
粵港澳大灣區	257	32.6%	9,940	7.9%
成渝都市圈	193	24.5%	65,650	51.9%
華中都市圈	30	3.8%	4,808	3.8%
長三角都市圈	59	7.5%	16,821	13.3%
環渤海都市圈	249	31.6%	29,262	23.1%
合計	788	100%	126,481	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。2025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項目均正常的交付，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2.57億元，實現合同銷售面積9,940平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約32.6%和7.9%。

## 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。2025年，本集團在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1.93億元，實現合同銷售面積65,650平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約24.5%和51.9%。

## 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。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3,000萬元，實現合同銷售面積4,808平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約3.8%和3.8%。

## 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。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5,900萬元，實現合同銷售面積16,821平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約7.5%和13.3%。

## 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。2025年，本集團在該地區快速推進項目建設和銷售。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2.49億元，實現合同銷售面積29,262平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約31.6%和23.1%。

## 竣工項目

報告期內，本集團共5個項目分期竣工，合計總建築面積約403,484平方米。

## 在建項目

於2025年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有12個，合計總建築面積954,006平方米。

## 待建項目

於2025年12月31日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有14個，合計總建築面積5,921,908平方米。

## 土地儲備

於2025年12月31日，扣除已出售項目後，本集團在建及待建項目土地儲備總建築面積約6,875,914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	251,214	706,025	957,239
華北地區	117,668	3,708,163	3,825,831
西南地區	405,677	1,117,600	1,523,277
華東地區	–	76,769	76,769
華中地區	179,447	313,351	492,798

## 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。截至2025年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣49.25億元，較2024年約人民幣45.74億元上升7.7%，主要由於物業交付量增加所致。

### 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。2025年物業開發的收入約人民幣18.89億元，較2024年約人民幣15.93億元增加18.6%，由於年內竣工交付的物業面積增加所致。

	2025年度			2024年度		
	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
成都江山城	880,064	107,770	8,166	-	-	-
資陽花郡	429,100	57,594	7,450	-	-	-
深圳好時光	188,655	8,211	22,976	210,444	8,058	26,116
天津家天下	98,649	13,366	7,380	-	-	-
霍克尼的好時光	72,363	6,598	10,968	77,359	5,105	15,154
青島碧雲天	59,267	7,612	7,786	70,227	9,394	7,476
懷來幸福萬象	28,123	3,520	7,988	-	-	-
成都大溪谷	19,861	5,648	3,517	-	-	-
桂林麓湖國際	15,398	3,962	3,887	-	-	-
武漢碧雲天	13,004	1,851	7,025	-	-	-
鄭州好時光	15,231	2,741	5,557	81,199	15,630	5,195
昆明好未來	6,422	1,536	4,182	754,481	115,807	6,515
成都香門第	-	-	-	81,193	-	-
其他	62,430	-	-	318,112	-	-
合計	1,888,567			1,593,015		

## **物業投資**

物業投資產生的收入由2024年約人民幣2.16億元下降8.8%至2025年約人民幣1.97億元。此減少主要由於出租率下降導致。

## **物業經營服務**

物業經營服務產生的收入由2024年約人民幣27.02億元增加3.3%至2025年約人民幣27.91億元，主要由於本集團於2025年所提供的服務項目有所增加。

## **毛利及毛利率**

毛利由2024年約人民幣7.49億元下降19.4%至2025年約人民幣6.03億元，本集團的毛利率於2025年為12.3%，而2024年毛利率為16.4%。毛利率的下降主要由於物業開發部分毛利進一步下降。

## **其他收入、收益及虧損**

本集團於2025年錄得其他淨收益約人民幣1.97億元（2024年：淨虧損約人民幣7.12億元）。主要來源於以美元計值的優先票據產生淨匯兌收益，部分被處置子公司產生的虧損所抵銷。

## **行政費用**

本集團的行政費用由2024年約人民幣5.49億元下降11.0%至2025年約人民幣4.88億元。此減少主要由於本集團有效地採納一系列成本控制政策所致。

## **融資成本**

本集團的融資成本於2025年約人民幣44.60億元，較2024年約人民幣41.90億元增加6.4%。融資成本的增加主要是由於集團在建項目減少，利息資本化金額減少所致。

## **所得稅開支**

本集團的所得稅開支由2024年約人民幣1.86億元下跌25.8%至2025年約人民幣1.38億元。

## **流動資金、財務資源及資本結構**

### **現金狀況**

於2025年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣15.31億元（2024年：約人民幣17.24億元），與2024年12月31日相比減少11.2%。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。

## **借款及本集團資產抵押**

於2025年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣186.13億元（2024年12月31日：約人民幣179.48億元）、合共約人民幣496.77億元（2024年12月31日：約人民幣470.43億元）及合共約人民幣3.07億元（2024年12月31日：人民幣2.89億元）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，約人民幣186.13億元將於一年內償還（2024年12月31日：約人民幣160.41億元將於一年內償還、約人民幣19.07億元將於一年後償還）。優先票據及債券方面，其中約人民幣426.01億元（2024年12月31日：約人民幣391.20億元）將於一年內償還及約人民幣70.76億元（2024年12月31日：約人民幣79.23億元）將於一年後償還。

於2025年12月31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。

於2025年12月31日，本集團按總負債／總資產計算的資產負債比率為130.9%。

## **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借款外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。

## 或然負債

- (a) 截至2025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16.21億元（2024年：約人民幣59.72億元）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2025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的款額約為人民幣61.92億元。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2025年12月31日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約17,382名僱員（2024年12月31日：約18,596名僱員）。截至2025年12月31日止年度員工總成本（包括董事薪酬）約人民幣8.02億元（2024年：約人民幣8.85億元）。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，於2025年12月31日，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）的供款及一項酌情花紅計劃。

## 股息

董事會並不建議就截至2025年12月31日止年度派發末期股息。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

於2025年12月31日，本集團並無任何庫存股份。

## 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。

境外債務方面，截至2025年10月3日下午五時（香港時間），持有本公司發行本金總額4,018百萬美元的美元計值優先票據（「現有票據」）約84.54%及本集團的現有票據及若干其他境外債項（「現有債務工具」）總未償還金額約77.33%的債權人已正式簽署或有效加入重組支持協議（「重組支持協議」）。截至2025年10月8日，公司根據重組支持協議的條款向香港特別行政區高等法院提交原訴傳票。有關重組支持協議及重組條款的進一步資料載於本公司日期為2025年3月31日、2025年4月30日、2025年6月1日、2025年6月16日、2025年6月22日、2025年6月25日、2025年6月27日、2025年7月3日、2025年7月11日、2025年7月18日、2025年7月25日、2025年8月4日、2025年9月3日、2025年9月23日、2025年10月3日及2025年10月8日的公告。

## (ii) 境內債務

境內公開債方面，花樣年集團（中國）有限公司發佈公告，已於12月23日—24日陸續召開H18花樣、19花樣年、19花樣02、20花樣01、20花樣02五隻境內債券的2025年第一次持有人會議，截至12月26日17:00五隻債均已表決通過，將各期債券應在2025年12月、2026年3月、2026年6月及2026年9月兌付的本金及利息償付日統一調整為2026年12月31日。

## 持續經營及緩解措施

### 不發表意見詳情

截至2025年12月31日止年度，本集團產生淨虧損約人民幣9,498,500,000元。於2025年12月31日，本集團的流動負債淨額及負債淨額分別為約人民幣26,359,678,000元及約人民幣20,589,097,000元。於2025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債）為約人民幣80,191,816,000元。

截至2025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43,824,896,000元的若干計息負債（包括銀行及其他借款、優先票據及債券）。於2025年12月31日後，本集團並無根據預定還款日期償還若干計息負債。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。

### **不發表意見對本集團財務狀況之實際或潛在影響**

不發表意見本身不會對本集團之財務狀況有任何實際影響。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)成功執行本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)在適當時成功出售本集團於項目發展公司的股權；及(v)成功落實措施以加快未收銷售款項的回籠並有效控制成本及開支。

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2025年12月31日止年度的綜合財務報表中。

## 重大交易

於2025年1月27日，本公司當時非全資附屬公司彩生活服務集團有限公司（「彩生活」）建議按除不合資格股東外，於2025年2月28日（星期五）營業時間結束時名列股東名冊的彩生活股東（「合資格股東」）每持有四(4)股現有彩生活股份（「彩生活股份」）獲配一(1)股供股股份（「供股股份」）之基準，以認購價每股供股股份0.165港元進行供股（「彩生活供股」），透過(i)發行最多371,881,438股供股股份，籌集所得款項總額最多約61.36百萬港元；或(ii)發行最多380,621,374股供股股份，籌集所得款項總額最多約62.80百萬港元。緊隨彩生活供股完成後，本公司於彩生活的股權已由約52.44%攤薄至約40.99%。緊隨彩生活供股完成後，彩生活繼續為本公司附屬公司，而其財務業績繼續於本公司財務報表綜合入帳。本公司所持有的彩生活股權於緊隨彩生活供股完成後被攤薄，根據上市規則第14.29條構成本公司一項視作出售事項（「視作出售事項」）。由於有關視作出售事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故視作出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。詳情請參閱本公司日期為2025年1月27日之公告。

於2025年11月12日，本公司接獲奧漸資本亞洲有限公司(「**奧漸**」)聲稱作為與天風國際證券與期貨有限公司(「**TFISF**」)有關的一間實體的財務顧問所發出的通知，內容有關擬透過由奧漸管理的拍賣程序行使聲稱權利，以出售已發行股份總數最多29.9%。誠如本公司於日期為2021年12月10日的公告所述，TFISF聲稱其作為本公司託管人持有合共780,104,676股彩生活股份(相當於彩生活於2025年11月12日之已發行股份總數約41.95%)被押記，作為結欠TFISF指稱款項之擔保。本公司認為，結欠TFISF之指稱款項並未以上述彩生活股份作出擔保，並已正式以書面向TFISF及奧漸提出反對有關上述彩生活股份的任何拍賣程序。詳情請參閱本公司日期為2025年11月12日、2026年1月2日、2026年2月6日、2026年2月16日、2026年3月11日及2026年3月13日的公告及2026年2月24日通函。

於2025年11月26日，Cai Hua Holdings Limited(「**Cai Hua**」)(本公司一間全資附屬公司)與深圳市拓美聯華貿易有限公司(「**深圳市拓美**」)訂立出售協議(「**天歌出售事項**」)，據此，Cai Hua有條件同意出售，而深圳市拓美有條件同意收購天歌電子有限公司(「**天歌**」)全部股權，總代價為人民幣30,000,000元。天歌擁有深圳安博電子有限公司(「**項目公司**」)約60.67%股權，項目公司為一間物業發展公司，持有由項目公司開發的工業園區。於天歌出售事項完成後，本集團不再擁有天歌及項目公司任何權益。詳情請參閱本公司日期為2025年11月26日的公告。

於2025年11月26日，Shenzhen Fantasia Industrial Operation Co., Ltd.(「**Shenzhen Fantasia**」)(本公司一間全資附屬公司)與深圳市聯祥商業管理有限公司(「**深圳市聯祥**」)訂立出售協議(「**花火出售事項**」)，據此，Shenzhen Fantasia有條件同意出售，而深圳市聯祥有條件同意收購深圳市花火創新產業運營管理有限公司(「**花火**」)全部股權，總代價為人民幣1,000,000元。於花火出售事項完成後，本集團不再擁有花火任何權益。詳情請參閱日期為2025年11月26日的公告。

於2025年11月26日，Shenzhen Yuehua Innovation Technology Industrial Park Co., Ltd. (「**Shenzhen Yuehua**」) (本公司一間非全資附屬公司) 與深圳市龍聯投資諮詢有限責任公司(「**深圳市龍聯**」) 訂立債務轉讓協議(「**債務轉讓**」)，據此，Shenzhen Yuehua有條件同意轉讓，而深圳市龍聯有條件同意接受項目公司欠付Shenzhen Yuehua的本金為人民幣56,609,000元的債務轉讓，代價為人民幣48,000,000元。詳情請參閱本公司日期為2025年11月26日的公告。

由於天歌出售事項、花火出售事項及債務轉讓(統稱「**該等出售事項**」)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故該等出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## 報告期後之重要事項

### 涉及彩生活股份糾紛之重組協議

本公司、TFISF與Splendid Fortune Enterprise Limited於2026年1月2日訂立重組協議(「**重組協議**」)，據此，各訂約方有條件同意就有關本公司與TFISF於2021年6月至9月期間進行的一系列財務交易所引發的糾紛(「**糾紛**」)進行一系列平行交易，當中涉及：(i) Splendid Fortune Enterprise Limited以每股彩生活股份0.087港元的價格收購408,595,119股彩生活股份(「**銷售股份**」)(佔於2026年1月2日彩生活已發行股份約21.97%)；(ii) TFISF撥用代價(即出售銷售股份所得款項)；(iii) 將185,940,719股彩生活股份(「**TFISF股份**」)轉讓予TFISF指定實體(「**TFISF指定實體**」)，作為對據稱擔保的有效執行(佔於2026年1月2日彩生活已發行股份總數約10.0%)；(iv) 本公司欠付TFISF的據稱債務(「**據稱債務**」)中扣除根據重組協議將轉讓予TFISF指定實體的代價及TFISF股份價值(「**協定股份價值**」)，從而將應付TFISF的總債務減至(i)據稱債務與(ii)代價及協定股份價值的總和(「**淨差額**」)之間的差額；(v) 本公司保留185,568,838股彩生活股份(佔於2026年1月2日彩生活已發行股份約9.98%)，該等股份不受重組協議項下擬

進行的交易所涉及的據稱擔保或任何其他申索所限，並已獲悉數解除及免除；及(vi) (須待重組協議的最後截止日期當日或之前達成或豁免完成重組條件為前提下)由本公司一間附屬公司Sky Ease Global Limited以對本公司及本集團其他成員公司(由本公司一間附屬公司就其於三間境內公司所持有的14%股權所提供的質押(「**股份質押**」)(即與現有擔保相同)項下的質押人及股份將受股份質押所限的公司除外)無追索權為基準進行債務更替及承擔相關所產生的新債務。

曾小姐擁有Ice Apex Limited已發行股份100%，而Ice Apex Limited擁有Fantasy Pearl International Limited已發行股份80%，而Fantasy Pearl International Limited則擁有已發行股份約57.41%。曾小姐亦擁有Delight Vision Limited已發行股份100%，而Delight Vision Limited擁有Link Gold Holdings Limited已發行股份的100%，而Link Gold Holdings Limited則擁有Splendid Fortune Enterprise Limited已發行股份約67.36%。曾小姐亦為非執行董事。因此，曾小姐及Splendid Fortune Enterprise Limited各自均為本公司的關連人士。

由於重組協議項下擬進行出售的銷售股份之最高適用百分比率超過25%但低於75%，出售銷售股份構成本公司一項主要交易，須遵守上市規則第14章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。重組協議亦構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准的規定。於2026年3月11日，本公司召開特別股東大會審議相關交易並獲通過。

於2026年3月12日，重組協議項下擬進行的交易已告完成。於重組協議項下擬進行的交易完成後（其中包括）：(i) Splendid Fortune Enterprise Limited收購彩生活已發行股份約21.97%；(ii) 彩生活已發行股份約10.0%轉讓予TFISF指定實體（作為對據稱擔保的有效執行）；(iii) 本公司保留持有彩生活已發行股份約9.98%，該等股份不受任何據稱擔保或其他申索所限；及(iv) 彩生活不再為本公司的附屬公司。曾小姐透過（其中包括）Splendid Fortune Enterprise Limited、本公司及Fantasy Pearl International Limited間接擁有彩生活已發行股份約59.99%，並繼續為彩生活的控股股東。詳情請參閱本公司日期為2025年11月12日、2026年1月2日、2026年2月6日、2026年2月16日及2026年3月11日的公告及2026年2月24日通函。

## 境外債務

2026年1月16日，香港高等法院原訴訟庭做出頒令，指示計劃債權人在2026年2月20日召開單一會議（「**香港計劃會議**」），以審議並酌情批准本公司和各計劃債權人，根據香港公司條例提出的債務重組計劃安排（「**香港計劃**」）。2026年1月23日，開曼法院下達命令，指示於2026年2月20日召開計劃債權人單一會議，以考慮及酌情在開曼群島提出的安排計劃（「**開曼計劃**」）（「**開曼計劃會議**」）。香港計劃會議及開曼計劃會議已於香港時間2026年2月20日晚上7時／開曼時間2026年2月20日早上6時舉行，各計劃均已獲得法定所需的大多數計劃債權人批准。

根據香港法院於2026年3月12日作出的命令（「**香港批准令**」），香港計劃已獲香港法院批准，而香港批准令的蓋章副本已於2026年3月13日提交香港公司註冊處處長登記；及根據開曼法院於2026年3月12日作出的命令（「**開曼批准令**」），開曼計劃已獲開曼法院批准，而開曼批准令的蓋章副本已於2026年3月13日提交開曼公司註冊處處長登記。

香港計劃及開曼計劃各自的生效日期（「**計劃生效日期**」）已根據各計劃條款於2026年3月13日落實。計劃生效日期乃實施其境外債務建議重組（「**建議重組**」）的重要里程碑。建議重組的生效僅可於所有重組條件均獲達成或豁免後方可落實。

## **境內債務**

2026年1月19日，花樣年集團（中國）有限公司發佈公告，宣佈自2026年1月20日開市起，公司的債券簡稱及代碼包括H18花樣、19花樣年、19花樣02、20花樣01和20花樣02的五隻公司債券將停牌。停牌期間，公司將根據2025年12月26日債券持有人會議表決通過的展期議案的相關規定，推進向提供有效「同意」表決票的債券持有人進行現金提前償付安排等各項工作，待有關事項確定後，公司將及時公告並申請停牌債券復牌。

## **企業管治守則**

本公司致力維持高水平的企業管治，以確保本公司管理層的操守，並保障所有股東的利益。本公司一直認同股東透明度及問責性的重要性。董事會深信股東可從良好的企業管治中獲得最大利益。

截至2025年12月31日止年度，本公司已採納並遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的所有適用守則條文。

## **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C3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2025年12月31日止年度已遵守標準守則。

## **股東週年大會（「股東週年大會」）**

股東週年大會將於2026年5月22日（星期五）舉行，本公司將於適當時候按上市規則規定的方式刊發及寄發召開股東週年大會的通告。

## **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2026年5月19日（星期二）至2026年5月22日（星期五）（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2026年5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2025年12月31日止年度的年度業績已獲三名獨立非執行董事梁耀祖先生（於2025年7月11日獲委任）（審核委員會主席）、郭少牧先生及馬有恒先生組成的審核委員會審閱。

## 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com))。本公司2025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。

承董事會命  
花樣年控股集團有限公司  
執行董事  
林志鋒

香港，2026年3月27日

於本公告日期，本公司執行董事為林志鋒先生及Timothy David Gildner先生；本公司非執行董事為曾寶寶小姐及蘇波宇先生；及本公司獨立非執行董事為梁耀祖先生、郭少牧先生及馬有恒先生。