

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2025年6月30日止六個月
未經審核中期業績公告**

財務摘要

- 本集團收入約為人民幣18.83億元，較去年同期增加約14.8%。
- 歸屬於本公司擁有人的虧損約為人民幣31.71億元，較去年同期增加虧損約0.3%。
- 於2025年6月30日，本集團在建及待建項目土地儲備建築面積為約7,263,455平方米。
- 本集團期內銷售及分銷費用以及行政費用為約人民幣3.22億元，較去年同期減少約17.8%。
- 董事會不建議就截至2025年6月30日止期間派發中期股息。

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2025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2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約	4	1,772,979	1,526,557
租賃		110,453	114,723
總收入	5	1,883,432	1,641,280
銷售及服務成本		(1,554,381)	(1,279,197)
毛利		329,051	362,083
其他收入		11,101	14,818
其他收益及虧損		190,002	(344,185)
預期信貸損失模式下的減值虧損(扣除撥回)		(179,421)	(183,171)
投資物業公允值變動		(99,107)	(51,385)
待售物業撇減		(643,431)	(499,873)
銷售及分銷費用		(28,353)	(44,062)
行政費用		(293,753)	(347,727)
融資成本		(2,217,949)	(1,975,237)
應佔聯營公司業績		(152,508)	(36,221)
應佔合營企業業績		(165,062)	52,580
除稅前虧損		(3,249,430)	(3,052,380)
所得稅	6	(93,148)	(99,549)
期內虧損	7	(3,342,578)	(3,151,929)

		截至6月30日止六個月	
		2025年	2024年
附註		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
其他全面收益／(虧損)			
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	518	602
	遞延稅項影響	(130)	(151)
	期內其他全面收益(扣除所得稅)	388	451
	期內全面虧損總額	<u>(3,342,190)</u>	<u>(3,151,478)</u>
以下各項應佔期內虧損：			
	本公司擁有人	(3,171,041)	(3,161,480)
	其他非控股權益	(171,537)	9,551
		<u>(3,342,578)</u>	<u>(3,151,929)</u>
以下各項應佔期內全面虧損總額：			
	本公司擁有人	(3,170,878)	(3,161,252)
	其他非控股權益	(171,312)	9,774
		<u>(3,342,190)</u>	<u>(3,151,478)</u>
	每股虧損—基本(人民幣分)	9 <u>(54.93)</u>	<u>(54.77)</u>
	每股虧損—攤薄(人民幣分)	9 <u>(54.93)</u>	<u>(54.77)</u>

簡明綜合財務狀況表
於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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		391,187	403,913
使用權資產		292,854	315,530
投資物業		6,349,078	6,475,598
於聯營公司的權益		1,422,029	1,434,385
於合營企業的權益		2,674,381	2,699,721
指定為按公允值計入其他全面收益之 權益工具		14,084	13,566
商譽		896,451	896,451
無形資產		6,738	9,390
其他應收款項		5,200	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		1,842,406	2,144,258
遞延稅項資產		705,273	768,952
		<u>14,599,681</u>	<u>15,167,246</u>
流動資產			
待售物業		38,781,654	37,854,149
合約資產		17,710	25,453
合約成本		40,001	44,400
應收賬款及其他應收款項	10	10,440,717	11,541,593
可收回稅項		626,149	607,789
應收關連方款項		6,177,997	6,241,224
受限制／已抵押銀行存款		428,506	567,934
銀行結餘及現金		820,314	1,156,153
		<u>57,333,048</u>	<u>58,038,695</u>
		<u>71,932,729</u>	<u>73,205,941</u>

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	11	9,524,761	9,113,265
合約負債		2,846,685	2,771,701
應付關連方款項		200,183	200,183
稅項負債		6,469,687	6,588,898
於一年內到期之借款		16,429,538	16,040,841
於一年內到期之租賃負債		29,502	29,371
於一年內到期之優先票據及債券		41,060,440	39,119,696
於一年內到期之已發行資產抵押證券		297,705	288,601
		<u>76,858,501</u>	<u>74,152,556</u>
流動負債淨值		<u>(19,525,453)</u>	<u>(16,113,861)</u>
總資產減流動負債		<u>(4,925,772)</u>	<u>(946,615)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		156,811	177,750
於一年後到期之借款		1,595,270	1,907,078
於一年後到期之租賃負債		65,325	78,368
於一年後到期之優先票據及債券		7,589,009	7,923,296
		<u>9,406,415</u>	<u>10,086,492</u>
負債淨值		<u>(14,332,187)</u>	<u>(11,033,107)</u>
資本及虧絀			
股本		498,787	498,787
虧絀		(17,418,871)	(14,248,040)
本公司擁有人應佔虧絀		(16,920,084)	(13,749,253)
非控股權益		2,587,897	2,716,146
資本虧絀		<u>(14,332,187)</u>	<u>(11,033,107)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2025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之適用披露規定而編製。

2. 持續經營基準

截至2025年6月30日止期間，本集團產生淨虧損人民幣3,342,578,000元。於2025年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣19,525,453,000元及負債淨值為人民幣14,332,187,000元。

於2025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43,995,318,000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6月30日，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6月30日後，本集團並未按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。

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2025年6月30日止期間的簡明綜合財務報表中。

3. 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。

除因應用香港財務報告準則會計準則修訂本而導致的會計政策變更外，截至2025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2024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會計準則修訂本

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會計準則修訂本，該等修訂本於本集團自2025年1月1日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：

香港會計準則第21號（修訂本） *缺乏可交換性*

於本中期期間應用該等香港財務報告準則會計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。

4. 客戶合約收入

客戶合約收入分類

分部	截至2025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	379,710	-	-	-	379,710
<i>物業經營服務</i>					
提供物業管理服務	-	1,339,579	-	-	1,339,579
提供增值服務	-	43,460	-	-	43,460
提供工程服務	-	1,947	-	-	1,947
<i>酒店經營</i>					
提供酒店住宿服務	-	-	8,039	-	8,039
<i>其他</i>					
物業項目管理及其他相關服務	-	-	-	244	244
	<u>379,710</u>	<u>1,384,986</u>	<u>8,039</u>	<u>244</u>	<u>1,772,979</u>
收入確認時間					
按時點確認	379,710	2,958	-	244	382,912
按時段確認	-	1,382,028	8,039	-	1,390,067
	<u>379,710</u>	<u>1,384,986</u>	<u>8,039</u>	<u>244</u>	<u>1,772,979</u>

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	物業經營					總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	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)	
分部資料所披露的收入	379,710	110,453	1,387,084	8,039	244	1,885,530
抵銷	-	-	(2,098)	-	-	(2,098)
租賃	-	(110,453)	-	-	-	(110,453)
客戶合約收入	<u>379,710</u>	<u>-</u>	<u>1,384,986</u>	<u>8,039</u>	<u>244</u>	<u>1,772,979</u>

4. 客戶合約收入 (續)

客戶合約收入分類 (續)

分部	截至2024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	166,188	-	-	-	166,188
<i>物業經營服務</i>					
提供物業管理服務	-	1,287,440	-	-	1,287,440
提供增值服務	-	40,933	-	-	40,933
提供工程服務	-	3,713	-	-	3,713
<i>酒店經營</i>					
提供酒店住宿服務	-	-	25,605	-	25,605
<i>其他</i>					
物業項目管理及其他相關服務	-	-	-	2,678	2,678
	<u>166,188</u>	<u>1,332,086</u>	<u>25,605</u>	<u>2,678</u>	<u>1,526,557</u>
收入確認時間					
按時點確認	166,188	5,784	-	2,678	174,650
按時段確認	-	1,326,302	25,605	-	1,351,907
	<u>166,188</u>	<u>1,332,086</u>	<u>25,605</u>	<u>2,678</u>	<u>1,526,557</u>

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	物業經營					總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	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)	
分部資料所披露的收入	166,188	114,723	1,333,711	25,605	2,678	1,642,905
抵銷	-	-	(1,625)	-	-	(1,625)
租賃	-	(114,723)	-	-	-	(114,723)
客戶合約收入	<u>166,188</u>	<u>-</u>	<u>1,332,086</u>	<u>25,605</u>	<u>2,678</u>	<u>1,526,557</u>

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2025年6月30日止六個月

分部收入及業績(未經審核)	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	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	379,710	110,453	1,387,084	8,039	244	1,885,530
分部業績	<u>(881,505)</u>	<u>(96,560)</u>	<u>127,146</u>	<u>(6,526)</u>	<u>10</u>	<u>(857,435)</u>

截至2024年6月30日止六個月

分部收入及業績(未經審核)	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	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	166,188	114,723	1,333,711	25,605	2,678	1,642,905
分部業績	<u>(808,078)</u>	<u>(30,909)</u>	<u>142,076</u>	<u>(80,653)</u>	<u>(4,089)</u>	<u>(781,653)</u>

附註： 截至2025年6月30日止六個月，其他指從事提供物業項目管理服務。

分部業績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、分佔聯營公司及合營企業業績、出售附屬公司、聯營公司及合營企業收益或虧損、債務重組收益、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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入：		
可呈報經營分部的收入總額	1,885,530	1,642,905
撇銷分部間收入	<u>(2,098)</u>	<u>(1,625)</u>
集團的收入總額	<u>1,883,432</u>	<u>1,641,280</u>
分部業績總額	(857,435)	(781,653)
未分配款項：		
利息收入	8,394	4,672
匯兌收益／(虧損)淨額	185,127	(247,893)
融資成本	(2,217,949)	(1,975,237)
分佔聯營公司及合營企業業績	(317,570)	16,359
出售附屬公司、聯營公司及合營企業收益／(虧損)淨額	486	(38,042)
債務重組之收益	8,186	—
其他未分配收益及虧損	(1,090)	1,560
其他未分配開支	<u>(57,579)</u>	<u>(32,146)</u>
除稅前虧損	<u>(3,249,430)</u>	<u>(3,052,380)</u>

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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	47,458,827	47,863,818
物業投資	6,349,078	6,475,598
物業經營服務	4,633,502	4,514,380
酒店經營	19,297	28,098
其他	73,535	66,806
	<u>58,534,239</u>	<u>58,948,700</u>
分部資產總計	58,534,239	58,948,700
未分配資產總計	13,398,490	14,257,241
	<u>71,932,729</u>	<u>73,205,941</u>
集團資產總計	<u>71,932,729</u>	<u>73,205,941</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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
中國即期稅項		
企業所得稅	55,040	73,397
撥備		
土地增值稅，扣除過往期間(超額撥備)／撥備不足	(4,502)	35,898
	<u>50,538</u>	<u>109,295</u>
遞延稅項		
扣除自／(計入)損益	42,610	(9,746)
	<u>93,148</u>	<u>99,549</u>

7. 期內虧損

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損乃於(計入)／扣除以下各項後所得：		
政府補助及部分豁免中國增值稅(計入其他收入)	(2,707)	(4,122)
利息收入(計入其他收入)	(8,394)	(4,672)
匯兌(收益)／虧損淨額	(185,127)	247,893
出售附屬公司的虧損淨額	-	3,055
出售聯營公司及合營企業的(溢利)／虧損淨額 (計入其他收益及虧損)	(486)	34,987
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)	1,499	47,585
待售物業撇減	643,431	499,873
債務重組之收益	(8,186)	-

8. 股息

截至2025年6月30日止六個月，並無宣派截至2024年12月31日止年度的股息。

董事不建議派付截至2025年6月30日止六個月的中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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)	<u>(3,171,041)</u>	<u>(3,161,480)</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><u>5,772,598</u></u>	<u><u>5,772,598</u></u>

截至2025年及2024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. 應收賬款及其他應收款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款		
— 客戶合約	1,751,141	1,701,752
— 租賃	80,831	69,527
其他應收款項	2,200,858	2,570,373
應收貸款	126,445	103,785
預付款項及其他按金	1,967,908	2,050,105
向供應商作出的預付款項	339,151	341,815
建築工程預付款項	1,137,375	1,308,262
出售於附屬公司及一間聯營公司股權的應收代價	2,091,752	2,661,583
其他稅務預付款項	750,456	739,873
	<u>10,445,917</u>	<u>11,547,075</u>
減：非流動資產項下所示的款項	<u>(5,200)</u>	<u>(5,482)</u>
流動資產項下所示的款項	<u><u>10,440,717</u></u>	<u><u>11,541,593</u></u>

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。

10. 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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	251,592	1,208,272
31至90日	224,271	136,741
91至180日	227,992	127,630
181至365日	889,972	112,064
逾1年	238,145	186,572
	<u>1,831,972</u>	<u>1,771,279</u>

11. 應付賬款及其他應付款項

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	3,224,654	3,284,905
已收按金	198,288	273,840
其他應付稅項	954,408	878,575
應計員工成本	165,117	198,367
其他應付款項及應計費用	4,982,294	4,477,578
	<u>9,524,761</u>	<u>9,113,265</u>

11. 應付賬款及其他應付款項 (續)

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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	483,698	3,089,459
1年以上	<u>2,740,956</u>	<u>195,446</u>
	<u><u>3,224,654</u></u>	<u><u>3,284,905</u></u>

獨立審閱報告摘錄

不發表結論的基礎

與持續經營有關的多項不確定因素

誠如簡明綜合財務報表附註2所述，截至2025年6月30日止期間，貴集團產生淨虧損人民幣3,342,578,000元。於2025年6月30日，貴集團流動負債淨額為人民幣19,525,453,000元及負債淨額為人民幣14,332,187,000元。

於2025年6月30日，貴集團未按預定還款日期償還約人民幣43,995,318,000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6月30日，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。於2025年6月30日以後，貴集團未按預定還款日期償還若干計息負債。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)適時成功出售貴集團在項目開發公司的股權；以及(iv)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。

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列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。

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1-6月，本集團實現合同銷售金額約人民幣4.59億元，合同銷售面積66,920平方米。

2025年上半年，面對流動性事件後「保交付、穩運營」的社會責任感，確保項目交付穩步推進，銷售發力穩中求新，本集團已實施結合政策，優化債務結構，推動項目進展。報告期內在交付、銷售、資金方面取得了良好進展。

2025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北京、深圳、成都、桂林、昆明等8個城市，以及來自昆明好未來、成都大溪谷、青島碧雲天、深圳好時光家園、重慶霍克尼的好時光、佛山廣雅院等約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	2025年1-6月			
	金額		面積	
	(百萬元 人民幣)	%	(平方米)	%
住宅	458	99.91%	66,584	99.50%
城市綜合體	1	0.09%	336	0.50%
合計	459	100%	66,920	100%

2025年1-6月在各區域的合同銷售金額及面積

2025年1-6月				
類型	金額		面積	
	(百萬元 人民幣)	%	(平方米)	%
粵港澳大灣區	126	27.45%	5,747	8.59%
成渝都市圈	131	28.54%	40,992	61.25%
華中都市圈	25	5.45%	3,669	5.48%
長三角都市圈	15	3.27%	4,087	6.11%
環渤海都市圈	162	35.29%	12,425	18.57%
合計	459	100%	66,920	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的戰略地位。2025年上半年，本集團積極推動在大灣區的項目交付和銷售工作。報告期內，本集團在深圳市的深圳好時光項目和佛山市的佛山廣雅院項目施工進度正常。同時，本集團也確保了這些項目在當地的銷售穩定，進一步鞏固了在大灣區的市場地位。

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1.26億元，實現合同銷售面積5,747平方米，分別佔本集團2025年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約27.45%和8.59%。

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。本集團已成為該區域內最具市場影響力的品牌開發商之一。

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1.31億元，實現合同銷售面積40,992平方米，分別佔本集團2025年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約28.54%和61.25%。

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0.25億元，實現合同銷售面積3,669平方米，分別佔本集團2025年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約5.45%和5.48%。

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。本集團長期關注該區域內具有高增值潛力的核心城市。在經歷市場波動後，本集團積極應對挑戰，保持銷售穩定。

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0.15億元，實現合同銷售面積4,087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3.27%和6.11%。

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年上半年，本集團在該地區快速推進項目建設和銷售，其中北京門頭溝和青島碧雲天項目保持了相對穩定的銷售業績。

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1.62億元，實現合同銷售面積12,425平方米，分別佔本集團2025年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約35.29%和18.57%。

竣工項目

報告期內，本集團共1個項目分期竣工，合計總建築面積約15,943平方米。

在建項目

於2025年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有13個，合計總建築面積1,341,547平方米。

待建項目

於2025年6月30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7,263,455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	251,214	706,025	957,239
華北地區	128,612	3,708,163	3,836,775
西南地區	782,274	1,117,600	1,899,874
華東地區	0	76,769	76,769
華中地區	179,447	313,351	492,798

社區服務

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。本集團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，本集團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，並以此提升本集團服務品質與效率，為業主提供高質量的物業管理服務。本集團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，本集團在把原有的「北斗七星」系統升級為「物業數字化管控平台」，搭載AI大模型，新增了智慧客戶服務功能，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，並且運用智能機器人及AI客服管家，對物業管理服務的全流程進行細化拆分，進一步提升本集團的服務效率。

為了細化基礎業務，本集團將旗下管理項目，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，也為本集團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，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，本集團更致力於打造有「煙火氣」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有溫度的社區氛圍，也能夠促進本集團的社區文化特色品牌建設工作，增強業主對本集團的信任感。服務關係的改善，也為本集團進一步拓展社區消費場景打下基礎。

本集團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本集團在線平台的聯繫。此外，本集團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，將社區在線和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。

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)提供物業經營服務；(iv)提供酒店住宿服務；及(v)其他相關服務所得收入。截至2025年6月30日止六個月，本集團的收入達到約人民幣18.83億元，較2024年同期約人民幣16.41億元上升14.8%。

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2025年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣3.80億元，較2024年同期約人民幣1.66億元增加128.5%，由於年內交付的物業面積上升所致。

下表載列各項目於截至2025年及2024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。

	2025年1-6月			2024年1-6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
深圳好時光	95,518	3,932	24,292	39,522	1,194	33,106
天津家天下	84,873	9,893	8,579	-	-	-
霍克尼的好時光	64,403	4,369	14,740	28,634	1,950	14,683
青島碧雲天	27,107	3,757	7,215	25,224	3,594	7,018
武漢碧雲天	18,732	1,851	10,120	-	-	-
成都大溪谷	12,750	2,865	4,450	18,694	4,646	4,023
桂林麓湖國際	11,668	2,898	4,026	18,200	4,306	4,227
鄭州好時光	19,546	1,602	12,201	-	-	-
昆明好未來	6,422	1,536	4,181	-	-	-
其他	38,691			35,914		
	379,710			166,188		

物業投資

物業投資產生的收入截至2025年6月30日止六個月約人民幣1.10億元，較2024年同期約人民幣1.15億元下降3.7%。此減少主要由於對外出租投資物業面積減少，出租率下降導致。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2025年6月30日止六個月約人民幣13.85億元，較2024年同期約人民幣13.32億元增加4%，主要由於本集團於2025年所提供的服務項目有所增加。

酒店經營

酒店住宿服務產生的收入截至2025年6月30日止六個月約人民幣0.08億，較2024年同期約人民幣0.26億元下降68.6%。主要由於2024年下半年多個酒店資產被處置及轉入投資性房地產所致。

毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2025年6月30日止六個月為約人民幣3.29億元，較2024年同期約人民幣3.62億元下降9.1%，本集團的毛利率於截至2025年6月30日止六個月約為17.5%，而2024年同期的毛利率則約為22.1%。毛利率之下降主要是由於物業開發部分毛利進一步下降。

其他收入、收益及虧損

本集團於本期錄得其他淨收益約人民幣2.01億元（2024年同期淨虧損：約人民幣3.29億元），此變化主要來源於以美元計值的優先票據產生淨匯兌損益所致。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2025年6月30日止六個月為約人民幣0.28億元，較2024年同期人民幣0.44億元下降35.7%，主要是由於銷售物業的廣告宣傳費的減少。

行政費用

本集團的行政費用於截至2025年6月30日止六個月為約人民幣2.94億元，較2024年同期約人民幣3.48億元下降15.5%，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2025年6月30日止六個月約人民幣22.18億元，較2024年同期約人民幣19.75億元上升12.3%，此增加主要是由於資本化利息金額減少所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支於截至2025年6月30日止六個月約人民幣0.93億元，較2024年同期約人民幣1.00億元保持穩定。

流動資金、財務資源及資本結構

現金狀況

於2025年6月30日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣12.49億元（2024年：約人民幣17.24億元），與2024年12月31日相比下降27.6%。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6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣180.25億元（2024年12月31日：約人民幣179.48億元）、合共約人民幣486.49億元（2024年12月31日：約人民幣470.43億元）及合共約人民幣2.98億元（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，其中約人民幣164.30億元（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15.95億元（2024年12月31日：約19.07人民幣億元）將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣410.60億元（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75.89億元（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2025年6月30日，本集團已分別就建築及物業開發承諾支付約人民幣6.73億元（2024年：人民幣8.80億元）的款項。

或然負債

- (a) 截至2025年06月30日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣25.75億元（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的款額約為人民幣59.25億元。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6月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約17,632名僱員（2024年12月31日：約18,596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。

股息

董事會並不建議就截至2025年6月30日止六個月派發中期股息（截至2024年6月30日止六個月：無）。

購買、銷售或贖回本公司證券

優先票據及債券

截至2025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（包括銷售庫存股份）。

截至2025年6月30日止六個月及於2025年6月30日，本公司並無任何庫存股份（定義見上市規則）。

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2025年8月4日，本公司已與持有現有票據尚未償還本金總額超過34.9%的債權人特設小組訂立重組支持協議（「**重組支持協議**」）。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日及2025年8月4日的公告。

(ii) 境內債務

境內公募債方面，五支境內公募債通過了調整債券本息兌付安排的相關議案，將2024年度兌付的本金及利息償付日調整為2025年12月31日。

重大投資

於2025年6月30日，本公司並無任何重大投資。

重大收購及出售

期內，彩生活按合資格股東每持有四(4)股彩生活現有股份（「**彩生活股份**」）可獲配一(1)股供股股份的基準，以認購價每股0.165港元進行供股（「**彩生活供股**」）。考慮到（其中包括）本公司的財務狀況，本公司並未參與彩生活供股。誠如彩生活於2025年3月24日的公告所披露，根據彩生活供股共發行371,881,438股彩生活股份。因此，本公司於彩生活的持股權益已由約52.44%攤薄至約41.95%。彩生活仍為本公司的附屬公司，其財務表現將繼續併入本公司的財務報表。本公司視作出售彩生活權益構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的公告規定。更多詳情，請參閱本公司於2025年1月27日的公告。

除上文所披露者外，期內並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

報告期間後重大事項

自期末以來，概無發生任何影響本集團的重大事項。

持續經營及緩解措施

董事會定期審閱本集團主要財務資料。

董事確認有責任編製本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表及本集團截至2025年6月30日止期間的簡明綜合財務報表所載的所有資料及陳述，以真實公平反映本集團截至該日止年度／期間的財務狀況、經營業績及現金流量。董事認為，財務報表已遵照所有適用會計準則及披露規定編製，所反映的金額乃根據管理層的最佳估計、合理資料及審慎判斷而編製，而管理層已按持續經營基準編製本集團的綜合財務報表。

本公司核數師的不發表意見詳情載於2024年年報第42至43頁。本公司核數師就其對本集團綜合財務報表的申報責任作出的聲明，載於2024年年報第54頁的獨立核數師報告內。2024年年報第53至54頁「獨立核數師報告」中「不發表意見之基礎—有關持續經營之多重不確定因素」一節及將予發佈的2025年中期報告所載「簡明綜合財務報表審閱報告」所述事項，本公司的獨立核數師並無對本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表及本集團截至2025年6月30日止期間的簡明綜合財務報表發表意見。董事已適當考慮導致對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並因此（其中包括）積極提出改善本集團流動資金及財務狀況的措施，詳情載於2024年年報第43至45頁及將予發佈的2025年中期報告。

董事認為，假設上述計劃及措施能如期成功實施，本集團將能夠持續經營，並將有足夠財務資源為本集團的營運提供資金及履行其於報告期結束後十二個月內到期的財務責任。因此，以持續經營基準編製綜合財務報表為適當。本公司審核委員會（「**審核委員會**」）已就持續經營問題與董事會及管理層進行討論，並於成功執行有關措施的基礎上，同意管理層及董事會就本公司採納的會計處理方法所採取的立場。審核委員會亦討論及理解核數師對本集團管理層能否實現其計劃及措施存在不確定因素的關注。董事會、管理層或審核委員會對核數師就持續經營問題所採取的立場並無異議。本集團持續經營的重大不確定因素及緩解措施的進一步詳情載於2024年年度報告綜合財務報表附註2及將予發佈的2025年中期報告。

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並提高全體股東的價值。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。

期內，本公司已採納及遵守香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）的所有適用守則條文，惟以下披露的偏離情況除外。

企業管治守則第C.1.8條規定，發行人應就針對其董事的法律訴訟安排適當的保險。截至2025年6月30日止六個月，由於房地產行業市場持續下行，本公司未能物色到合適的保險公司提供責任保險。因此，本公司未能就因本公司活動而產生的針對董事及高級管理人員的法律訴訟，為董事及高級管理人員安排適當的責任保險。本公司將繼續物色合適的保險公司，並儘快為董事安排適當的責任保險。

自2025年5月22日起生效，郭志成先生辭任本公司之獨立非執行董事。由於郭先生辭任，本公司未能遵守(i)上市規則第3.10(1)條及第3.10A條，該等條文規定董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，而獨立非執行董事的人數必須佔董事會成員的至少三分之一；(ii)上市規則第3.21條，該等條文規定審核委員會必須至少由三名成員組成及必須由一名獨立非執行董事擔任主席；及(iii)上市規則第3.27A條，該等條文規定提名委員會必須由大多數獨立非執行董事組成。本公司於2025年7月11日委任梁耀祖先生為獨立非執行董事後重新遵守上述要求。

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，全體董事已確認彼等於整個期內一直遵守標準守則。

中期業績的審閱

本公司的期內未經審核中期業績已獲審核委員會審閱。本公司外部核數師亦已審閱期內未經審核中期業績。

刊載中期業績公告

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
程建麗

香港，2025年8月29日

於本公告日期，本公司執行董事為程建麗女士、Timothy David Gildner先生及林志鋒先生；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。