

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2022年6月30日止六個月
未經審核中期業績公告**

財務摘要

- 本集團期內收入約為人民幣35.48億元。
- 本集團期內淨虧損約為人民幣33.36億元。
- 本集團期內歸屬於本公司擁有人的淨虧損約為人民幣33.43億元。
- 董事會不建議就截至2022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2022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2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約	4	3,450,385	10,803,384
租賃		97,434	148,310
總收入	5	3,547,819	10,951,694
銷售及服務成本		(2,975,363)	(8,674,437)
毛利		572,456	2,277,257
其他收入		20,497	107,554
其他收益及虧損		(1,432,427)	437,802
預期信貸損失模式下的減值虧損(扣除撥回)	6	(98,083)	(16,959)
投資物業公允值變動		(189,074)	321,109
待售物業撇減	7	(248,557)	–
銷售及分銷費用		(105,853)	(158,981)
行政費用		(480,320)	(763,030)
融資成本		(1,136,814)	(1,109,138)
應佔聯營公司業績		18,778	1,223
應佔合營企業業績		10,074	7,627
出售附屬公司虧損		(131,780)	(6,733)
除稅前(虧損)利潤		(3,201,103)	1,097,731
所得稅	8	(135,367)	(794,795)
期內(虧損)利潤	9	(3,336,470)	302,936

		截至6月30日止六個月	
		2022年	2021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(開支)收益			
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	—	16,468
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	(1,296)	(7,173)
	遞延稅項影響	324	1,793
		(972)	(5,380)
	期內其他全面(開支)收益(扣除所得稅)	(972)	11,088
	期內全面(開支)收益總額	<u>(3,337,442)</u>	<u>314,024</u>
以下各項應佔期內(虧損)利潤：			
	本公司擁有人	(3,342,830)	152,755
	其他非控股權益	6,360	150,181
		<u>(3,336,470)</u>	<u>302,936</u>
以下各項應佔期內全面(開支)收益總額：			
	本公司擁有人	(3,343,335)	166,426
	其他非控股權益	5,893	147,598
		<u>(3,337,442)</u>	<u>314,024</u>
	每股(虧損)盈利—基本(人民幣分)	<u>(57.91)</u>	<u>2.65</u>
	每股(虧損)盈利—攤薄(人民幣分)	<u>(57.91)</u>	<u>2.64</u>

簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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	1,116,932	1,235,411
使用權資產	438,626	471,744
投資物業	8,033,094	8,218,706
於聯營公司的權益	1,885,667	1,987,215
於合營企業的權益	3,832,676	4,377,387
指定為按公允值計入其他全面收益之 權益工具	45,862	142,437
商譽	902,377	902,377
無形資產	26,154	30,929
其他應收款項	877,014	863,288
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	6,192,408	6,188,480
遞延稅項資產	1,464,198	1,455,029
	24,815,008	25,873,003

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動資產		
銷售物業	49,799,869	52,010,570
合約資產	788,042	844,691
合約成本	287,864	385,978
應收賬款及其他應收款項	12,347,345	12,904,945
可收回稅項	1,254,180	1,012,911
應收關連方款項	6,430,198	6,871,726
受限制／已抵押銀行存款	2,506,663	4,232,500
銀行結餘及現金	806,715	973,148
	<u>74,220,876</u>	<u>79,236,469</u>
	<u>99,035,884</u>	<u>105,109,472</u>
流動負債		
應付賬款及其他應付款項	8,772,696	8,183,727
合約負債	20,495,557	22,365,128
應付關連方款項	464,233	455,713
稅項負債	5,456,828	5,126,960
於一年內到期之借款	14,350,745	13,441,873
於一年內到期之租賃負債	32,676	40,445
於一年內到期之優先票據及債券	36,177,242	33,007,450
已發行於一年內到期之資產抵押證券撥備	255,455	-
	<u>-</u>	<u>31,184</u>
	<u>86,005,432</u>	<u>82,652,480</u>
流動負債淨值	<u>(11,784,556)</u>	<u>(3,416,011)</u>
總資產減流動負債	<u>13,030,452</u>	<u>22,456,992</u>

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
遞延稅項負債	223,430	390,723
於一年後到期之借款	5,580,427	11,045,175
於一年後到期之租賃負債	107,712	112,195
已發行於一年內到期之資產抵押證券	—	255,438
	<u>5,911,569</u>	<u>11,803,531</u>
資產淨值	<u><u>7,118,883</u></u>	<u><u>10,653,461</u></u>
資本及儲備		
股本	498,787	498,787
儲備	<u>3,084,993</u>	<u>5,836,692</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>3,583,780</u>	6,335,479
非控股權益	<u>3,535,103</u>	<u>4,317,982</u>
	<u><u>7,118,883</u></u>	<u><u>10,653,461</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至2022年6月30日止六個月

1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

2. 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2022年6月30日止期間，本集團產生淨虧損人民幣3,336,470,000元。於2022年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣11,784,556,000元及資產淨值為人民幣7,118,883,000元。於2022年6月30日，本集團的流動負債(包括已違約或交叉違約或包含提前按要求償還條款的流動負債)為人民幣86,005,432,000元。

截至2022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14,238,730,000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2022年6月30日，本金總額約為人民幣40,683,421,000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2022年6月30日後，本集團並未按預定還款日期償還若干其他銀行及其他借款。該等事件或情況表明現有的重大不確定性可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。

2. 重大會計政策(續)

2.2 持續經營基準(續)

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2022年6月30日止期間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2022年6月30日止期間的綜合財務報表中。

3. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具則按公允值（如適用）計量。

截至2022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2021年12月31日止年度的年度財務報表所呈報者相同。

應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則修訂本，該等修訂本於2022年1月1日或之後開始之年度期間強制生效，以供編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號（修訂本）	<i>對概念框架的提述</i>
香港財務報告準則第16號（修訂本）	<i>2021年6月30日之後的Covid-19相關租金優惠</i>
香港會計準則第16號（修訂本）	<i>物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項</i>
香港會計準則第37號（修訂本）	<i>虧損合約—履行合約的成本</i>
香港財務報告準則（修訂本）	<i>香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進</i>

於本中期期間應用該等香港財務報告準則修訂本對本集團本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或於該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

4. 客戶合約收入

客戶合約收入分類

分部	截至2022年6月30日止期間					總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業代理 服務 人民幣千元 (未經審核)	物業經營 服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	
貨品及服務類型						
<i>物業開發</i>						
銷售已竣工物業	2,445,839	-	-	-	-	2,445,839
<i>物業代理服務</i>						
提供物業代理服務	-	764	-	-	-	764
<i>物業經營服務</i>						
提供物業管理服務	-	-	954,431	-	-	954,431
提供增值服務	-	-	11,973	-	-	11,973
提供工程服務	-	-	5,986	-	-	5,986
<i>酒店經營</i>						
提供酒店住宿服務	-	-	-	23,612	-	23,612
<i>其他</i>						
物業項目管理及其他相關服務	-	-	-	-	7,780	7,780
	<u>2,445,839</u>	<u>764</u>	<u>972,390</u>	<u>23,612</u>	<u>7,780</u>	<u>3,450,385</u>
收入確認時間						
按時點確認	2,445,839	764	10,939	-	7,780	2,465,322
按時段確認	-	-	961,451	23,612	-	985,063
	<u>2,445,839</u>	<u>764</u>	<u>972,390</u>	<u>23,612</u>	<u>7,780</u>	<u>3,450,385</u>

4. 客戶合約收入(續)

客戶合約收入分類(續)

分部	截至2021年6月30日止期間					總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業代理 服務 人民幣千元 (未經審核)	物業經營 服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	
貨品及服務類型						
<i>物業開發</i>						
銷售已竣工物業	8,335,628	–	–	–	–	8,335,628
物業建造	18,303	–	–	–	–	18,303
<i>物業代理服務</i>						
提供物業代理服務	–	39,522	–	–	–	39,522
<i>物業經營服務</i>						
提供物業管理服務	–	–	1,995,592	–	–	1,995,592
提供增值服務	–	–	197,580	–	–	197,580
提供工程服務	–	–	36,167	–	–	36,167
<i>酒店經營</i>						
提供酒店住宿服務	–	–	–	40,345	–	40,345
<i>其他</i>						
物業項目管理及其他相關服務	–	–	–	–	140,247	140,247
	<u>8,353,931</u>	<u>39,522</u>	<u>2,229,339</u>	<u>40,345</u>	<u>140,247</u>	<u>10,803,384</u>
收入確認時間						
按時點確認	8,335,628	39,522	–	–	–	8,375,150
按時段確認	18,303	–	2,229,339	40,345	140,247	2,428,234
	<u>8,353,931</u>	<u>39,522</u>	<u>2,229,339</u>	<u>40,345</u>	<u>140,247</u>	<u>10,803,384</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2022年及2021年6月30日止期間，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2022年及2021年6月30日止期間，本集團主要經營實體位於中國，且大部分收益來自中國。於2022年6月30日及2021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2022年及2021年6月30日止期間可呈報經營分部的收入及業績分析如下：

截至2022年6月30日止六個月

分部收入(未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	2,445,839	97,434	764	1,020,772	23,612	7,780	3,596,201
分部業績	<u>(388,901)</u>	<u>(91,640)</u>	<u>(388)</u>	<u>80,271</u>	<u>(17,932)</u>	<u>(10,831)</u>	<u>(429,421)</u>

截至2021年6月30日止六個月

分部收入(未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	8,353,931	148,310	39,522	2,759,408	40,345	409,669	11,751,185
分部業績	<u>602,534</u>	<u>465,673</u>	<u>11,890</u>	<u>474,506</u>	<u>(6,898)</u>	<u>200,656</u>	<u>1,748,361</u>

6. 預期信貸虧損模式下之減值虧損 (扣除撥回)

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
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	(76,784)	(13,088)
—應收關連方款項	(20,452)	(3,298)
—合約資產	(847)	(573)
	<u>(98,083)</u>	<u>(16,959)</u>

7. 待售物業撇減

截至2022年6月30日止六個月，主要由於宏觀經濟、行業及融資環境的多重不利因素的綜合影響，本公司已就待售物業確認減值虧損撥備人民幣248,557,000元(截至2021年6月30日止六個月：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)減估計出售開支及估計完成成本後釐定。可變現淨值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師仲量聯行西門有限公司所進行的估值計算得出，該公司具備適當資質及於相關地點類似物業估值的近期經驗。

8. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
中國即期稅項		
中國企業所得稅	148,342	650,136
土地增值稅	106,250	326,225
	<u>254,592</u>	<u>976,361</u>
遞延稅項		
計入損益	(119,225)	(181,566)
	<u>135,367</u>	<u>794,795</u>

9. 期內(虧損)利潤

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)利潤乃於扣除(計入)以下各項後所得：		
匯兌虧損(收益)淨額	1,480,288	(304,014)
對沖工具的公允值變動	—	110,434
	<u>1,480,288</u>	<u>(193,580)</u>
政府補助及部分豁免中國增值稅(計入其他收入)	(9,674)	(29,891)
利息收入(計入其他收入)	(8,739)	(77,663)
購回及提早贖回優先票據及債券的淨收益 (計入其他收益及虧損)	—	(71,569)
出售聯營公司及合營企業的虧損淨額(計入其他收益及虧損)	27,884	7,441
出售廠房、物業及設備的虧損(收益)(計入其他收益及虧損)	4,188	(1,652)
物業、廠房及設備折舊	91,451	129,261
使用權資產折舊	33,710	41,999
無形資產攤銷	4,775	71,842
員工成本	<u>901,192</u>	<u>1,200,867</u>

10. 股息

本公司董事不建議派付截至2022年6月30日止六個月的中期股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。

11. 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：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損) 盈利：		
用以計算每股基本及攤薄盈利的(虧損)盈利 (本公司擁有人應佔期內(虧損)利潤)	<u>(3,342,830)</u>	<u>152,755</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	5,772,598	5,772,200
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	<u>-</u>	<u>17,957</u>
用以計算每股攤薄(虧損)盈利的普通股加權平均數	<u>5,772,598</u>	<u>5,790,157</u>

截至2022年6月30日止六個月，計算每股攤薄虧損並無假設行使本公司購股權，原因是行使購股權將導致每股虧損減少。

12. 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。

12. 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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	1,316,675	1,584,786
31至90日	427,883	334,008
91至180日	262,197	285,912
181至365日	219,269	58,162
逾1年	126,409	91,133
	<u>2,352,433</u>	<u>2,354,001</u>

13. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款主要包括就銷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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	2,279,896	2,814,693
61至180日	1,895,304	1,917,210
181至365日	754,391	233,373
1至2年	153,723	302,454
2至3年	5,085	2,501
	<u>5,088,399</u>	<u>5,270,231</u>

管理層討論及分析

業務回顧

房地產開發

合同銷售情況

2022年1-6月，本集團實現合同銷售金額約人民幣17.20億元，合同銷售面積204,628平方米。

2022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成都、桂林、武漢、南京、深圳、佛山、惠州等20個城市，以及來自成都碧雲天璽、成都春嶼溪岸、成都大溪谷、桂林、深圳好時光、北京門頭溝、青島碧雲天、武漢錦繡城、紹興春風十裡、重慶霍克尼等約51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。

22年1-6月				
類型	金額		面積	
	(百萬元 人民幣)	%	(平方米)	%
住宅	1,562	90.8%	193,207	94.4%
城市綜合體	158	9.2%	11,421	5.6%
合計	1,720	100.0%	204,628	100.0%

2022年1-6月在各區域的合同銷售金額及面積

22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	74	4.3%	5,808	2.8%
成渝都市圈	579	33.7%	90,153	44.1%
華中都市圈	119	6.9%	24,818	12.1%
長三角都市圈	740	43.0%	42,679	20.9%
環渤海都市圈	208	12.1%	41,170	20.1%
合計	1,720	100.0%	204,628	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。2022年上半年，本集團積極全力推進在大灣區的項目保交付和銷售，報告期內本集團在深圳市的深圳好時光項目、惠州項目均正常開工，正常的施工進度，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、惠州等城市共實現合同銷售金額人民幣0.74億元，實現合同銷售面積5,808平方米，分別佔本集團2022年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約4.3%和2.8%。

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，本集團也已經成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一。2022年上半年，成都面臨眾多項目交付及銷售的雙重壓力，本集團在成都積極通過紓困及銷售，來確保完美交付，確保客戶滿意度。

報告期內，本集團在成渝都市圈的成都、資陽、昆明、桂林等城市合共實現合同銷售金額人民幣5.79億元，實現合同銷售面積90,153平方米，分別佔本集團2022年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約33.7%和44.1%。

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。本集團積極針對武漢錦繡城、武漢花好園等項目貨量進行盤活，取得不錯的銷售業績，為武漢各項目交付所需資金作出貢獻。

報告期內，本集團在華中都市圈的武漢、鄭州等城市合共實現合同銷售金額人民幣1.19億元，實現合同銷售面積24,818平方米，分別佔本集團2022年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約6.9%和12.1%。

長三角都市圈

長三角都市圈是中國最具經濟活力的中心之一，本集團長期高度關注該區域內具高增值潛力的核心城市，暴雷後本集團積極面對，保持銷售，其中上海如皋、紹興春風十裡、杭州對越天等項目在2022年繼續保持獲得良好的銷售業績。

報告期內，本集團在長三角都市圈的南京、紹興、上海、蘇州等城市合共實現合同銷售金額人民幣7.4億元，實現合同銷售面積42,679平方米，分別佔本集團2022年房地產合同銷售總金額和總面積的約43.0%和20.9%。

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。2022年，本集團在該地區快速推進項目建設和銷售，其中北京門頭溝及青島碧雲天保持相對穩定的銷售。

報告期內，本集團在環渤海都市圈的北京、天津、青島等城市合共實現合同銷售金額人民幣2.08億元，實現合同銷售面積41,170平方米，分別佔本集團2022年房地產合同銷售總金額和總面積的約12.1%和20.1%。

竣工項目

報告期內，本集團共7個項目分期竣工，合計建築面積約789,037平方米。

在建項目

於2022年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有29個，合計總建築面積4,862,763平方米。

待建項目

於2022年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有16個，合計總建築面積6,338,123平方米。

土地儲備

於2022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11,200,886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	990,142	706,025	1,696,167
華北地區	315,527	3,708,162	4,023,689
西南地區	2,128,383	1,117,601	3,245,984
華東地區	842,699	492,984	1,335,683
華中地區	586,012	313,351	899,363

社區服務

彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)為中國馳名物業管理及社區服務運營商，專注於以物業管理服務為基礎，利用互聯網技術，搭建線下及在線服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的居住體驗。

社區是城市最基層的社會組織細胞，而物業管理提供的服務，對社區居民生活的安定、便捷，以及對社會的發展都具有重要意義。彩生活通過提供基礎的四保服務(即保潔、保綠、保安、保修服務)，保障業主的基本生活，為社區服務體系奠定堅實的基石。

在保障社區居民的基本生活的同時，彩生活亦深入推進智慧社區的建設，積極擁抱物聯網、大數據、人工智能等新興技術，引入智能設備的應用，並以此提升彩生活服務效率，為業主提供高質量的物業管理服務。彩生活於總部建立了強大的數據化「雲」系統，減少對「管」的職能與範圍的依賴，強化「端」的服務承接能力，以此組織有效的社區服務。例如，彩生活在原有「北斗七星」基礎上新增了客戶服務平台，升級

為「物業數字化管控平台」，涵蓋了保安、保潔、保綠、保修、工程五大基礎服務，電梯、能源、裝修板塊工單化作業體系，及包含投訴、報修、停車、繳費、裝修等的客訴平台。通過對物業管理服務全流程的細化拆分，進一步提升彩生活的服務效率。

為了細化基礎業務，彩生活將旗下管理項目，根據不同的收費標準，劃分為若干個服務層級，制定設備改造和服務標準，提供強針對性的服務體驗，滿足不同項目客戶的性價比需求，也為彩生活在全國範圍內的快速擴張奠定基礎。依託於自動化、集中化、標準化管理體系的建立，彩生活在管理面積穩步增長，在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本管控。除了追求服務增效，彩生活更致力於打造有溫度的社區。通過積極舉辦各類社區活動，主動搭建溝通的橋樑，拉近業主之間、業主與物業人員的關係，豐富業餘生活與精神文化，最終目的是讓社區居民的生活向更美好、更溫暖的方向發展。此類服務能夠為業主營造溫暖的環境氛圍，也能夠促進彩生活的社區文化特色品牌建設工作，增強業主對彩生活的信任感。

服務關係的改善，也為彩生活進一步拓展社區消費場景打下基礎。彩生活積極打造社區服務的在線平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的在線平台化，一方面增加了社區居民的生活便利性，另一方面也加深了社區業主與彩生活在線平台的聯繫。

此外，彩生活根據社區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面確保線下社區的基礎服務質量，另一方面也可高效了解社區業主的所需服務，推動相應增值業務的進展，將社區在在線和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大彩生活的競爭優勢。

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。本集團的收入達到約人民幣3,548百萬元，較2021年同期約人民幣10,952百萬元減少67.6%。期內本公司擁有人應佔虧損約為人民幣3,343百萬元，而2021年同期內本公司擁有人應佔利潤約人民幣153百萬元。

下表載列各項目於截至2022年及2021年6月30日止期間所帶來的總收入及出售的物業的總建築面積。

	截至2022年6月30日止六個月			截至2021年6月30日止六個月		
	總收入	已出售 建築面積	平均售價	總收入	已出售 建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣/ 平方米
成都印未來	753,498	42,857	17,582	-	-	-
天津家天下	592,707	52,882	11,208	1,864,781	160,260	11,636
天津市花郡	421,896	38,701	10,901	-	-	-
桂林麓湖國際	356,554	69,444	5,134	1,474,193	239,776	6,148
成都家天下	21,074	3,982	5,292	688,981	67,129	10,264
惠州家天下	13,617	4,080	3,338	-	-	-
成都智薈城	12,021	5,788	2,077	1,156,051	177,639	6,508
成都龍年中心	7,317	1,030	7,104	406,495	44,810	9,072
成都大溪谷	3,908	624	6,263	619,435	87,751	7,059
資陽花郡	1,840	370	4,973	1,418	185	7,665
成都香門第	1,185	520	2,279	36,775	4,924	7,469
南京溧水家天下	-	-	-	2,026,328	163,773	12,373
慈溪四季瓏玥華府	-	-	-	25,178	5,933	4,244
其他	260,222			54,296		
總計	2,445,839			8,353,931		

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2022年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣2,446百萬元，較2021年同期約人民幣8,354百萬元減少70.7%，由於期內竣工交付的物業面積減少所致。

物業投資

物業投資產生的收入於截至2022年6月30日止六個月為約人民幣97百萬元，較2021年同期約人民幣148百萬元下降34.3%。此減少主要由於租賃市場下行，單方租金下降導致。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2021年同期約人民幣2,229百萬元減少56.4%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣972百萬元。此減少主要由於2021年下半年出售從事物業經營服務的主要附屬公司所致。

酒店運營及相關服務

酒店運營及相關服務產生的收入於截至2022年6月30日止六個月為約人民幣24百萬元，較2021年同期的約人民幣40百萬元減少41.5%，主要由於新冠肺炎疫情於截至2022年6月30日止六個月緩解，旅遊業有所回暖。

毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2022年6月30日止六個月為約人民幣572百萬元，較2021年同期約人民幣2,277百萬元下降74.9%，本集團的毛利率於截至2022年6月30日止六個月約為16.1%，而2021年同期的毛利率則約為20.8%。毛利率之下降主要是由於本期結轉項目的土地成本的增加。

其他收入、收益及虧損

本集團於截至2022年6月30日止六個月錄得其他淨虧損約人民幣1,412百萬元（2021年同期：其他淨收益約人民幣545百萬元），此乃主要由於以美元計價的優先票據及借款產生淨匯兌虧損所致。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2022年6月30日止六個月為約人民幣106百萬元，較2021年同期人民幣159百萬元下降33.4%，主要是由於處於預售階段物業項目的廣告宣傳費的減少。

行政費用

本集團的行政費用於截至2022年6月30日止六個月為約人民幣480百萬元，較2021年同期約人民幣763百萬元下降37.1%，此變動主要由於本集團員工成本減少所致。

融資成本

本集團的融資成本於截至2022年6月30日止六個月約人民幣1,137百萬元，較2021年同期約人民幣1,109百萬元略微上升2.5%。

所得稅

本集團的所得稅開支於截至2022年6月30日止六個月約人民幣135百萬元，較2021年同期約人民幣795百萬元下降83.0%，主要是由於期內地產銷售的毛利率及完工物業交付數量較2021年同期下降，從而導致物業開發分部的企業所得稅及土地增值稅減少。

本公司擁有人應佔(虧損)利潤

由於上述變動的共同影響，本公司擁有人應佔(虧損)利潤由截至2021年6月30日止期間的利潤約人民幣153百萬元轉為截至2022年6月30日止期間的虧損約人民幣3,343百萬元。

流動資金、財務資源及資本結構

現金狀況

於2022年6月30日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣3,313百萬元(2021年12月31日：約人民幣5,206百萬元)，與2021年12月31日相比下降36.4%。下降乃由於自2021年下半年起，中國房地產行業的流動資金環境收緊。本集團的部分現金為受限制銀行存款，主要限於房地產開發使用。

淨負債比率

與2021年12月31日淨負債比率493.2%相比，本集團於2022年06月30日的淨負債比率為745.2%，上升了252.0個百分點。淨負債比率乃以淨負債(借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券總額扣除銀行結餘及現金以及受限制/已抵押銀行存款)除以總權益計算。

本期本集團淨負債比率有所上升，主要由於2021年以來蒙受虧損導致總權益大幅減少所致。本集團將積極應對債務現狀，改善淨負債比率。

借款及本集團資產抵押

於2022年06月30日，本集團擁有分別合共約人民幣199.31億元（2021年12月31日：約人民幣244.87億元）、合共約人民幣361.77億元（2021年12月31日：約人民幣330.07億元）及合共約人民幣2.55億元（2021年12月31日：人民幣2.55億元）的借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券。借款方面，其中約人民幣143.51億元（2021年12月31日：約人民幣134.42億元）將於一年內償還、約人民幣55.80億元（2021年12月31日：約人民幣110.45億元）將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣361.77億元（2021年12月31日：約人民幣330.07億元）將於一年內償還。

於2022年06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2022年06月30日，本集團已分別就建築投資物業及物業、廠房及設備以及股權收購支付約人民幣11.37億元（2021年12月31日：人民幣11.36億元）的款項。

或然負債

- (a) 截至2022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104.71億元（2021年12月31日：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銀行借款項下的未償還責任提供擔保。於2022年06月30日，本集團就該等合營企業及聯營公司各自所借貸款所提供有關擔保應分攤的款額約為人民幣19.12億元（2021年12月31日：人民幣19.13億元）及人民幣36.06億元（2021年12月31日：人民幣37.60億元）；對聯營公司的供應商提供擔保的約為人民幣1.6億元（2021年12月31日：人民幣1.6億元）。

董事認為，買家違約之可能性極微，且擔保合約之公允值於初始日期及於各報告期末並不重大。

僱員及薪酬政策

於2022年06月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約名28,357僱員（2021年12月31日：約32,903名僱員）。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金（就香港僱員而言）及國家管理的退休福利計劃（就中國僱員而言）的供款、一項酌情花紅計劃及一項購股權計劃。

中期股息

董事會不建議就截至2022年6月30日止六個月派付中期股息。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2022年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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）、碧桂園服務控股有限公司（「**碧桂園**」，買方）及鄰里樂控股集團有限公司（「**鄰里樂**」）訂立股份轉讓協議（「**股份轉讓協議**」），內容有關以人民幣3,300百萬元的代價出售鄰里樂的全部已發行股本（「**銷售股份**」）。隨後於2022年3月28日，股份轉讓協議之訂約方訂立補充協議，以對股份轉讓協議之條款進行補充。請參閱本公司日期為2023年7月25日之通函。

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出售中交花創（紹興）置業有限公司（「**項目公司**」）51%的註冊資本（「**銷售股份**」），而第三賣方同意向買方轉讓收取項目公司欠付第三賣方之債務的權利，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，出售項目公司已以Fantasy Pearl International Limited(持有本公司3,314,090,500股股份(相當於本公司已發行股本約57.41%)的股東)書面批准的方式批准。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。有關出售項目公司的詳情，請參閱本公司日期為2023年7月25日之通函。

報告日期後事項

有關報告日期後事項的詳情，請參閱於本公告同日刊發的本公司截至2021年12月31日止年度的年度業績公告中「報告日期後事項」一節。

企業管治守則

董事知悉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14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的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。潘軍先生(「**潘先生**」)目前擔任此兩個職位。在我們的業務歷史中，潘先生一直擔任本集團關鍵領導職位，並一直深入參與本集團的公司策略制定、業務及營運管理事務。考慮到本集團的貫徹領導，亦為使整體策略規劃更有效、高效並持續執行有關計劃，董事(包括本公司獨立非執行董事)認為潘先生為此兩個職位的最佳人選，且現時安排符合本集團及股東的整體利益。

茲提述本公司日期為2021年11月12日之公告，內容有關(其中包括)本公司董事會組成未能符合上市規則第3章項下的若干規定。截至2022年6月30日止六個月，本公司未能遵守上市規則第3.10(1)、3.10A、3.21及3.27A條。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，截至2022年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

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2022年6月30日止六個月已遵守標準守則。

中期業績的審閱

本公司截至2022年6月30日止六個月的中期業績已獲三名獨立非執行董事郭志成先生(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。

刊載中期業績公告及中期報告

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。本公司的2022年中期報告將於適當時間在上述網站刊發並寄發予本公司股東。

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。