

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)

- (1)截至2023年6月30日止六個月
未經審核中期業績公告；
(2)2022年年度業績之澄清；
及
(3)將於2023年9月8日舉行之股東特別大會適用之
代表委任表格之澄清

財務摘要

- 本集團收入約為人民幣40.20億元，較去年同期增長約13.3%。
- 歸屬於本公司擁有人的虧損約為人民幣27.08億元，較去年同期減少虧損約人民幣6.35億元（約19.0%）。
- 於2023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8,838,354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4.85億元，較去年同期減少約17.3%。
- 董事會不建議就截至2023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2023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2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約	4	3,918,519	3,450,385
租賃		101,642	97,434
總收入	5	4,020,161	3,547,819
銷售及服務成本		(3,444,077)	(2,975,363)
毛利		576,084	572,456
其他收入		27,436	20,497
其他收益及虧損		(1,280,741)	(1,432,427)
預期信貸損失模式下的減值虧損(扣除撥回)		(86,639)	(98,083)
投資物業公允值變動		(93,584)	(189,074)
待售物業撇減		(180,092)	(248,557)
銷售及分銷費用		(103,380)	(105,853)
行政費用		(381,169)	(480,320)
融資成本		(1,149,179)	(1,136,814)
應佔聯營公司業績		15,142	18,778
應佔合營企業業績		(2,646)	10,074
出售附屬公司虧損淨額		(15,752)	(131,780)
除稅前虧損		(2,674,520)	(3,201,103)
所得稅	6	(130,790)	(135,367)
期內虧損	7	(2,805,310)	(3,336,470)

		截至6月30日止六個月	
		2023年	2022年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
其他全面開支			
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			
		(4,473)	(1,296)
	遞延稅項影響	1,118	324
		<u>(3,355)</u>	<u>(972)</u>
	期內其他全面開支(扣除所得稅)		
		<u>(2,808,665)</u>	<u>(3,337,442)</u>
以下各項應佔期內虧損：			
	本公司擁有人	(2,708,135)	(3,342,830)
	其他非控股權益	(97,175)	6,360
		<u>(2,805,310)</u>	<u>(3,336,470)</u>
以下各項應佔期內全面開支總額：			
	本公司擁有人	(2,709,879)	(3,343,335)
	其他非控股權益	(98,786)	5,893
		<u>(2,808,665)</u>	<u>(3,337,442)</u>
	每股虧損—基本(人民幣分)	9 <u>(46.91)</u>	<u>(57.91)</u>
	每股虧損—攤薄(人民幣分)	9 <u>(46.91)</u>	<u>(57.91)</u>

簡明綜合財務狀況表
於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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		1,037,756	1,104,986
使用權資產		364,685	425,695
投資物業		8,233,719	8,322,168
於聯營公司的權益		1,285,713	1,425,013
於合營企業的權益		3,093,873	3,096,519
指定為按公允值計入其他全面收益之 權益工具		22,202	25,139
商譽		902,084	906,977
無形資產		16,602	21,378
其他應收款項		867,239	897,853
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		6,190,913	6,193,004
遞延稅項資產		1,454,665	1,473,765
		<u>23,469,451</u>	<u>23,892,497</u>
流動資產			
待售物業		43,440,600	44,135,133
合約資產		32,848	39,878
合約成本		185,108	214,946
應收賬款及其他應收款項	10	13,982,496	14,923,558
可收回稅項		1,200,499	1,234,180
應收關連方款項		7,659,529	7,906,523
受限制／已抵押銀行存款		1,145,522	1,519,591
銀行結餘及現金		1,183,286	1,164,432
		<u>68,829,888</u>	<u>71,138,241</u>
		<u>92,299,339</u>	<u>95,030,738</u>

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	5,625,235	6,838,236
合約負債		15,378,418	17,276,961
應付關連方款項		356,354	383,544
稅項負債		6,827,584	6,782,869
於一年內到期之借款		13,894,164	14,092,214
於一年內到期之租賃負債		24,989	29,849
於一年內到期之優先票據及債券		40,024,981	38,957,574
於一年內到期之已發行資產抵押證券		255,455	255,438
		<u>82,387,180</u>	<u>84,616,685</u>
流動負債淨值		<u>(13,557,292)</u>	<u>(13,478,444)</u>
總資產減流動負債		<u>9,912,159</u>	<u>10,414,053</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		96,258	130,708
於一年後到期之借款		5,947,937	5,609,066
於一年後到期之租賃負債		113,519	98,751
於一年後到期之優先票據及債券		1,992,863	—
		<u>8,150,577</u>	<u>5,838,525</u>
資產淨值		<u><u>1,761,582</u></u>	<u><u>4,575,528</u></u>
資本及儲備			
股本		498,787	498,787
儲備		(2,152,688)	557,192
本公司擁有人應佔權益		(1,653,901)	1,055,979
非控股權益		3,415,483	3,519,549
		<u><u>1,761,582</u></u>	<u><u>4,575,528</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至2023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. 持續經營基準

截至2023年6月30日止年度，本集團產生淨虧損人民幣2,805,310,000元。於2023年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣13,557,292,000元及資產淨值為人民幣1,761,582,000元。於2023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82,387,180,000元。

於2023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30,942,446,000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2023年6月30日，本金總額約為人民幣43,973,205,000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2023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。

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2023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2023年6月30日止期間的簡明綜合財務報表中。

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2023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2022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2023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17號（修訂本）	保險合約
香港財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號－比較資料
香港會計準則第12號（修訂本）	國際稅務改革：支柱二細節法規架構
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務公告第2號（修訂本）	會計政策的披露
香港會計準則第8號（修訂本）	會計估計之定義
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

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

截至2023年6月30日止期間

分部	截至2023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	2,720,132	-	-	-	-	-	2,720,132
<i>物業代理服務</i>							
提供物業代理服務	-	767	-	-	-	-	767
<i>物業經營服務</i>							
提供物業管理服務	-	-	1,037,916	-	-	-	1,037,916
提供增值服務	-	-	31,757	-	-	-	31,757
提供工程服務	-	-	103,856	-	-	-	103,856
<i>酒店經營</i>							
提供酒店住宿服務	-	-	-	24,091	-	-	24,091
<i>其他</i>							
物業項目管理及其他相關服務	-	-	-	-	-	-	-
	<u>2,720,132</u>	<u>767</u>	<u>1,173,529</u>	<u>24,091</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,918,519</u>
收入確認時間							
按時點確認	2,720,132	767	6,610	-	-	-	2,727,509
按時段確認	-	-	1,166,919	24,091	-	-	1,191,010
	<u>2,720,132</u>	<u>767</u>	<u>1,173,529</u>	<u>24,091</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,918,519</u>

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	截至2023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)	物業投資 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)	
分部資料所披露的收入	2,720,132	101,642	767	1,193,986	24,091	-	4,040,618
抵銷	-	-	-	(20,457)	-	-	(20,457)
租賃	-	(101,642)	-	-	-	-	(101,642)
客戶合約收入	<u>2,720,132</u>	<u>-</u>	<u>767</u>	<u>1,173,529</u>	<u>24,091</u>	<u>-</u>	<u>3,918,519</u>

4. 客戶合約收入 (續)

客戶合約收入分類 (續)

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>

客戶合約收入與分部資料所披露的金額對賬如下：

分部	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 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)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部資料所披露的收入	2,445,839	97,434	764	1,020,772	23,612	7,780	3,596,201
抵銷	-	-	-	(48,382)	-	-	(48,382)
租賃	-	(97,434)	-	-	-	-	(97,434)
客戶合約收入	<u>2,445,839</u>	<u>-</u>	<u>764</u>	<u>972,390</u>	<u>23,612</u>	<u>7,780</u>	<u>3,450,385</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2023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	2,720,132	101,642	767	1,193,986	24,091	-	4,040,618
分部業績	<u>(253,647)</u>	<u>8,058</u>	<u>(695)</u>	<u>50,182</u>	<u>(7,971)</u>	<u>-</u>	<u>(204,073)</u>

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>

5. 分部資料(續)

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022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	4,040,618	3,596,201
撇銷分部間收入	<u>(20,457)</u>	<u>(48,382)</u>
本集團收入總額	<u>4,020,161</u>	<u>3,547,819</u>
分部業績總額	(204,073)	(429,421)
未分配款項：		
利息收入	9,831	8,739
匯兌虧損淨額	(1,279,260)	(1,480,288)
融資成本	(1,149,179)	(1,136,814)
分佔聯營公司及合營企業業績	12,496	28,852
出售附屬公司、聯營公司及合營企業虧損淨額	(35,524)	(159,664)
其他未分配收益及虧損	(871)	(997)
其他未分配開支	<u>(27,940)</u>	<u>(31,510)</u>
除稅前虧損	<u>(2,674,520)</u>	<u>(3,201,103)</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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	57,910,370	59,829,678
物業投資	8,233,719	8,322,168
物業代理服務	4,771	10,939
物業經營服務	4,756,630	4,631,799
酒店經營	607,172	666,426
其他	74,711	89,924
分部資產總計	71,587,373	73,550,934
未分配資產總計	20,711,966	21,479,804
本集團資產總計	92,299,339	95,030,738

6. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
中國即期稅項		
企業所得稅		
一本年度	60,923	148,342
土地增值稅	84,077	106,250
	145,000	254,592
遞延稅項		
計入損益	(14,210)	(119,225)
	130,790	135,367

7. 期內虧損

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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)	(6,083)	(9,674)
利息收入(計入其他收入)	(9,831)	(8,739)
匯兌虧損淨額	1,279,260	1,480,288
出售附屬公司的虧損淨額	15,752	131,780
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)	19,772	27,884
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)	22,891	4,188
物業、廠房及設備折舊	79,840	91,451
使用權資產折舊	33,709	33,710
無形資產攤銷	4,776	4,775
待售物業撇減(附註)	180,092	248,557
員工成本	877,014	901,192

附註：

截至2023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180,092,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣248,557,000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。

8. 股息

本公司董事不建議派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息(截至2022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	
	2023年	2022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>(2,708,135)</u>	<u>(3,342,830)</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>

10. 應收賬款及其他應收款項

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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	1,153,697	1,417,500
31至90日	430,827	437,121
91至180日	294,566	258,011
181至365日	378,672	215,415
逾1年	298,682	214,986
	<u>2,556,444</u>	<u>2,543,033</u>

11. 應付賬款及其他應付款項

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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	1,310,888	2,365,446
61至180日	1,053,215	1,488,769
181至365日	402,577	310,084
1至2年	311,621	187,377
2至3年	9,085	3,390
	<u>3,087,386</u>	<u>4,355,066</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2023年6月30日止期間，貴集團產生淨虧損人民幣2,805,310,000元。於2023年6月30日，貴集團流動負債淨額為人民幣13,557,292,000元。

於2023年6月30日，貴集團未按預定還款日期償還約人民幣30,942,446,000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2023年6月30日，本金總額約人民幣43,973,205,000的計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)已出現違約或交叉違約。於2023年6月30日以後，貴集團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)在需要時成功獲得額外的新融資來源；(iv)適時成功出售貴集團在項目開發公司的股權；以及(v)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

2023年1-6月，本集團實現合同銷售金額約人民幣16.12億元，合同銷售面積252,646平方米。

2023年上半年，面對流動性事件後「保交付、穩運營」的社會責任感，本集團對此明確五個經營導向，積極抓必要回款、優化資產負債、履行社會責任、抓核心團隊及管理突破，報告期內，在交付、銷售、資金中取得了良好的成果。

2023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深圳、成都、桂林、武漢、南京、青島、佛山等18個城市，以及來自深圳好時光、佛山廣雅院、成都碧雲天璽、大溪谷、桂林、南京花好園、北京門頭溝、青島碧雲天等約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	23年1-6月			
	金額		面積	
	(百萬元 人民幣)	%	(平方米)	%
住宅	1,519	94.2%	202,024	80.0%
城市綜合體	93	5.8%	50,622	20.0%
合計	1,612	100%	252,646	100%

2023年1-6月在各區域的合同銷售金額及面積

23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	543	33.7%	18,545	7.3%
成渝都市圈	406	25.2%	147,469	58.4%
華中都市圈	105	6.5%	38,922	15.4%
長三角都市圈	113	7.0%	7,024	2.8%
環渤海都市圈	445	27.6%	40,686	16.1%
合計	1,612	100%	252,646	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。2023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、佛山市的佛山廣雅院均正常開工，正常的施工進度，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5.43億元，實現合同銷售面積18,545平方米，分別佔本集團2023年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約33.7%和7.3%。

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。2023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、昆明、桂林等城市合共實現合同銷售金額人民幣4.06億元，實現合同銷售面積147,469平方米，分別佔本集團2023年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約25.2%和58.4%。

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。本集團積極針對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1.05億元，實現合同銷售面積38,922平方米，分別佔本集團2023年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約6.5%和15.4%。

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，其中南京好花園、杭州對越天等項目在2023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、上海等城市合共實現合同銷售金額人民幣1.13億元，實現合同銷售面積7,024平方米，分別佔本集團2023年房地產合同銷售總金額和總面積的約7.0%和2.8%。

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。2023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4.45億元，實現合同銷售面積40,686平方米，分別佔本集團2023年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約27.6%和16.1%。

竣工項目

報告期內，本集團共11個項目分期竣工，合計建築面積約1,326,638平方米。

在建項目

於2023年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有22個，合計總建築面積2,682,535平方米。

待建項目

於2023年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有15個，合計總建築面積6,155,819平方米。

土地儲備

於2023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8,838,354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	534,481	706,025	1,240,506
華北地區	246,958	3,708,163	3,955,121
西南地區	1,030,633	1,117,601	2,148,234
華東地區	509,900	310,680	820,580
華中地區	360,563	313,350	673,913

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。

展望

自2021年流動性事件出現後，本公司時至今日依舊肩負巨大壓力。信用風險頻發、銷售去化低迷、各方主體信心缺失等問題影響行業內每一位參與者，對於國內房地產行業中的民營企業而言，更是備受打擊；而我們亦在持續通過解決債務問題、維持境內穩定運營來展示我們的韌性。

一是對於導致的項目虧損、留存的存量債務問題，本公司將持續積極溝通政府及債權人，通過協助政府及債權人開展國家倡導的老舊社區改造等業務，把新增營收的利潤專項用於償還債務。

二是合理規劃資本結構，更加注重風險控制，以更好的應對市場和政策變化。提高資產質量的同時，優化負債結構，降低融資成本，力求保持穩健的財務狀況。

三是持續反思，以更加務實的管理模式貼近項目一線。充分發揮船小好調頭的管理優勢，快速響應、積極行動、深研市場，抓住機遇全面發力。

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)其他服務的所得收入。本集團的收入達到約人民幣40.20億元，較2022年同期約人民幣35.48億元增加13.3%。期內本公司擁有人應佔虧損約為人民幣27.08億元，2022年同期內本公司擁有人應佔虧損約人民幣33.43億元。

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持作出售的物業的所得款項。截至2023年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣27.20億元，較2022年同期約人民幣24.46億元增加11.2%，由於期內已交付物業的平均售價上升所致。

下表載列各項目於截至2023年及2022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2023年6月30日止六個月			截至2022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
成都碧雲天璽	1,322,223	61,644	21,449	–	–	–
重慶霍克尼的好時光	655,673	46,571	14,079	–	–	–
青島碧雲天	518,742	58,638	8,847	–	–	–
天津家天下	83,557	6,278	13,309	592,707	52,882	11,208
桂林麓湖國際	46,281	8,687	5,328	356,554	69,444	5,134
武漢碧雲天	11,823	901	13,122	–	–	–
成都印未來	4,114	649	6,339	753,498	42,857	17,582
天津花郡	–	–	–	421,896	38,701	10,901
成都家天下	–	–	–	21,074	3,982	5,292
惠州家天下	–	–	–	13,617	4,080	3,338
成都智薈城	–	–	–	12,021	5,788	2,077
成都龍年中心	–	–	–	7,317	1,030	7,104
成都大溪谷	–	–	–	3,908	624	6,263
資陽花郡	–	–	–	1,840	370	4,973
成都香門第	–	–	–	1,185	520	2,279
其他	77,719			260,222		
	2,720,132			2,445,839		

物業投資

物業投資產生的收入於截至2023年6月30日止六個月為約人民幣1.02億元，較2022年同期約人民幣0.97億元上升4.3%，主要原因系物業投資出租率稍微回暖所致。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2022年同期約人民幣9.72億元增加20.7%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣11.74億元，主要系提供的工程服務增加所致。

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2023年6月30日止六個月為約人民幣0.24億元，較2022年同期的約人民幣0.24億元保持穩定。

毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2023年6月30日止六個月為約人民幣5.76億元，較2022年同期約人民幣5.72億元上升0.6%，本集團的毛利率於截至2023年6月30日止六個月約為14.3%，而2022年同期的毛利率則約為16.1%。毛利率之下降主要是由於本期交付的物業開發週期較長和開發成本較高。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2023年6月30日止六個月為約人民幣1.03億元，較2022年同期人民幣1.06億元略微下降2.3%。

行政費用

本集團的行政費用於截至2023年6月30日止六個月為約人民幣3.81億元，較2022年同期約人民幣4.80億元下降20.6%，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2023年6月30日止六個月約人民幣11.49億元，較2022年同期約人民幣11.37億元略微上升1.1%。

所得稅

本集團的所得稅開支於截至2023年6月30日止六個月約人民幣1.31億元，較2022年同期約人民幣1.35億元略微下降3.4%。

本公司擁有人應佔虧損

由於上述變動的共同影響，截至2023年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣27.08億元，而截至2022年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣33.43億元。

流動資金、財務資源及資本結構

現金狀況

於2023年6月30日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣23.29億元（2022年12月31日：約人民幣26.84億元），與2022年12月31日相比下降13.2%。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2022年12月31日淨負債比率1,228.9%相比，本集團於2023年6月30日的淨負債比率為3,393.9%，上升了2,165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2023年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣198.42億元（2022年12月31日：約人民幣197.01億元）、合共約人民幣420.18億元（2022年12月31日：約人民幣389.58億元）及合共約人民幣2.55億元（2022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138.94億元（2022年12月31日：約人民幣140.92億元）將於一年內償還、約人民幣59.48億元（2022年12月31日：約人民幣56.09億元）將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣400.25億元（2022年12月31日：約人民幣389.58億元）將於一年內償還及約人民幣19.93億元（2022年12月31日：零）將於一年後償還。

於2023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2023年6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11.62億元（2022年12月31日：人民幣12.09億元）的款項。

或然負債

- (a) 截至2023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而提供的按揭融資提供約人民幣110.28億元（2022年12月31日：約人民幣104.15億元）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2023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約為人民幣18.37億元（2022年12月31日：人民幣19.12億元）及人民幣31.98億元（2022年12月31日：人民幣36.06億元）；對聯營公司的供應商提供擔保的約為人民幣1.6億元（2022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2023年6月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約23,942名僱員（2022年12月31日：約26,252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2023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2023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。

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。於過去幾個月內，本公司與本公司的境外債權人特別小組（「特別小組」）連同其各自的顧問持續展開建設性對話，以就本公司的境外債務達成一致的重組方案（「重組」）。

於2023年1月13日，本公司與特別小組就重組條款簽訂了重組支持協議（「**重組支持協議**」）。擬進行的重組旨在讓本公司全面增強其資本結構，使本集團能夠更好地管理業務營運並為所有持份者創造長期價值。預計重組將通過一項或多項債務重組安排計劃實施。本公司預期將盡快按照重組支持協議中規定的條款開始實施重組。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2023年1月13日及2023年3月9日的公告。

(ii) 境內債務

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**」）已在上海證券交易所發行5隻公司債券。自2021年11月起，本公司已就本金及相關利息合計約人民幣70億元作出了經修訂還款安排，到期日延長至2023年至2028年，經修訂後的還款安排已於各債券持有人會議上取得批准。

報告日期後事項

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，花樣年投資為擔保人（「**香港清盤呈請**」）。香港清盤呈請已於2023年7月18日被撤回。

於2022年5月26日，一項針對本公司就未償還貸款融資約149百萬美元向開曼群島大法院提呈清盤呈請（「**開曼群島清盤呈請**」）。開曼群島清盤呈請已於2023年7月20日在雙方達成協議下被撤回。

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2023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2023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2023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2023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。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2023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。

2022年年度業績之澄清

本公司謹此澄清，本公司於2023年8月10日刊發之2022年年度業績公告（「**2022年年度業績公告**」）中不慎出現筆誤。

於2022年年度業績公告第5頁，截至2022年12月31日止年度的「儲備」金額應為人民幣557,192,000元，而非人民幣577,192,000元。

除上文所披露者外，2022年年度業績公告內所有其他內容均保持不變。上述澄清是對2022年年度業績公告作出之補充，應與2022年年度業績公告一併閱讀。

將於2023年9月8日舉行之股東特別大會適用之代表委任表格之澄清

本公司謹此澄清，本公司將於2023年9月8日舉行之股東特別大會適用之代表委任表格（「**股東特別大會代表委任表格**」）中不慎出現筆誤。

在股東特別大會代表委任表格第一段第五行中，「股東週年大會」應為「股東特別大會」。

除上文所披露者外，股東特別大會代表委任表格之資料及內容保持不變。

本公司已寄發的股東特別大會代表委任表格以及迄今為止已收到的股東特別大會代表委任表格就即將於2023年9月8日舉行之股東特別大會而言仍將繼續有效。

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25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。