

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2026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9.13億元，較去年同期減少約51.5%。
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣42.50億元，較去年同期增加虧損約34.0%。
- 於2026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6,848,860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1.85億元，較去年同期減少約42.4%。
- 董事會不建議就截至2026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2026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2026年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約	4	838,107	1,772,979
租賃		<u>75,179</u>	<u>110,453</u>
總收入	5	913,286	1,883,432
銷售及服務成本		<u>(771,492)</u>	<u>(1,554,381)</u>
毛利		141,794	329,051
其他收入		2,279	11,101
其他收益及虧損		(365,925)	190,002
預期信貸損失模式下的減值虧損 (扣除撥回)		(237,520)	(179,421)
投資物業公允值變動		(201,488)	(99,107)
待售物業撇減		(824,589)	(643,431)
銷售及分銷費用		(14,306)	(28,353)
行政費用		(171,104)	(293,753)
融資成本		(2,352,088)	(2,217,949)
應佔聯營公司業績		(166,036)	(152,508)
應佔合營企業業績		<u>(156,377)</u>	<u>(165,062)</u>
除稅前虧損		(4,345,360)	(3,249,430)
所得稅	6	<u>(63,277)</u>	<u>(93,148)</u>
期內虧損	7	<u>(4,408,637)</u>	<u>(3,342,578)</u>

		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
附註		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
其他全面收益／(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			
之權益工具的公允值變動		—	518
遞延稅項影響		—	(130)
		<u>—</u>	<u>(130)</u>
期內其他全面收益(扣除所得稅)		<u>—</u>	<u>388</u>
期內全面開支總額		<u>(4,408,637)</u>	<u>(3,342,190)</u>
以下各項應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(4,249,584)	(3,171,041)
其他非控股權益		<u>(159,053)</u>	<u>(171,537)</u>
		<u>(4,408,637)</u>	<u>(3,342,578)</u>
以下各項應佔期內全面開支總額：			
本公司擁有人		(4,249,584)	(3,170,878)
其他非控股權益		<u>(159,053)</u>	<u>(171,312)</u>
		<u>(4,408,637)</u>	<u>(3,342,190)</u>
每股虧損—基本(人民幣分)	9	<u>(73.62)</u>	<u>(54.93)</u>
每股虧損—攤薄(人民幣分)	9	<u>(73.62)</u>	<u>(54.93)</u>

簡明綜合財務狀況表
於2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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		261,615	349,777
使用權資產		37,834	219,489
投資物業		5,409,982	5,634,816
於聯營公司的權益		1,421,039	1,443,872
於合營企業的權益		2,501,697	2,600,363
指定為按公允值計入其他全面收益之 權益工具		–	14,256
商譽		16,107	895,152
無形資產		1,433	4,085
其他應收款項		–	4,935
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		717,946	1,158,671
遞延稅項資產		395,541	571,118
		10,763,194	12,896,534
流動資產			
待售物業		35,870,362	36,332,144
合約資產		–	17,492
合約成本		29,243	30,402
應收賬款及其他應收款項	10	6,416,436	10,090,103
可收回稅項		467,854	599,183
應收關連方款項		5,132,700	5,231,858
按公允值計入損益之金融資產		24,176	–
受限制／已抵押銀行存款		229,718	324,114
銀行結餘及現金		59,930	1,206,842
		48,230,419	53,832,138
		58,993,613	66,728,672

		2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	11,001,934	11,084,031
合約負債		862,746	1,260,730
應付關連方款項		284,290	285,917
稅項負債		5,768,320	6,030,911
於一年內到期之借款		18,314,831	18,612,904
於一年內到期之租賃負債		4,321	9,330
於一年內到期之優先票據及債券		44,069,961	42,601,185
於一年內到期之已發行資產抵押證券		315,912	306,808
		<u>80,622,315</u>	<u>80,191,816</u>
流動負債淨額		<u>(32,391,896)</u>	<u>(26,359,678)</u>
總資產減流動負債		<u>(21,628,702)</u>	<u>(13,463,144)</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		—	6,744
於一年後到期之借款		95,500	—
於一年後到期之租賃負債		28,574	43,698
於一年後到期之優先票據及債券		6,034,427	7,075,511
		<u>6,158,501</u>	<u>7,125,953</u>
負債淨額		<u>(27,787,203)</u>	<u>(20,589,097)</u>
權益			
股本		498,787	498,787
虧絀		<u>(28,026,765)</u>	<u>(23,777,181)</u>
本公司擁有人應佔資本及虧絀		(27,527,978)	(23,278,394)
非控股權益		<u>(259,225)</u>	<u>2,689,297</u>
權益總額		<u>(27,787,203)</u>	<u>(20,589,097)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2026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D2之適用披露規定而編製。

2. 持續經營基準

截至2026年6月30日止期間，本集團產生淨虧損人民幣4,408,637,000元。於2026年6月30日，本集團的流動負債淨額為人民幣32,391,896,000元及負債淨額為人民幣27,787,203,000元。

於2026年6月30日，本集團並未按其預定還款日期償還數額約為人民幣42,916,551,000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2026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2026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存在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：

- 本集團擬議的境外債務重組計劃的重組條件已獲達成，重組生效日期已於2026年7月30日落實。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；

2. 持續經營基準 (續)

- 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所得款項及應收賬款。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2026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2026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2026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2025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，該等修訂本自2026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
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
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

於本中期期間應用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2026年6月30日止期間			
	物業經營			總計
	物業開發	服務	其他	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	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	151,343	—	—	151,343
<i>物業經營服務</i>				
提供物業管理服務	—	653,547	—	653,547
提供增值服務	—	13,951	—	13,951
提供工程服務	—	273	—	273
<i>其他</i>				
酒店經營、物業項目管理、物業代理 服務及其他相關服務	—	—	18,993	18,993
	<u>151,343</u>	<u>667,771</u>	<u>18,993</u>	<u>838,107</u>
收入確認時間				
按時點確認	151,343	14,224	12,733	178,300
按時段確認	—	653,547	6,260	659,807
	<u>151,343</u>	<u>667,771</u>	<u>18,993</u>	<u>838,107</u>

4. 客戶合約收入（續）

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)	物業經營 服務 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	151,343	75,179	669,535	18,993	915,050
抵銷	-	-	(1,764)	-	(1,764)
租賃	-	(75,179)	-	-	(75,179)
客戶合約收入	151,343	-	667,771	18,993	838,107

截至2025年6月30日止期間				
分部	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)	其他 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
貨品及服務類型				
物業開發				
銷售已竣工物業	379,710	-	-	379,710
物業經營服務				
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
其他				
酒店經營、物業項目管理、 物業代理服務及其他相關服務	-	-	8,283	8,283
	379,710	1,384,986	8,283	1,772,979
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
	379,710	1,384,986	8,283	1,772,979

4. 客戶合約收入 (續)

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
	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)	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	8,283	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>8,283</u>	<u>1,772,979</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2026年6月30日止六個月

分部收入及業績 (未經審核)	物業經營				總計
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
分部收入	151,343	75,179	669,535	18,993	915,050
分部業績	<u>(1,118,498)</u>	<u>(170,350)</u>	<u>97,968</u>	<u>(18,392)</u>	<u>(1,209,272)</u>

截至2025年6月30日止六個月

分部收入及業績 (未經審核)	物業經營				總計
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	
分部收入	379,710	110,453	1,387,084	8,283	1,885,530
分部業績	<u>(881,505)</u>	<u>(96,560)</u>	<u>127,146</u>	<u>(6,516)</u>	<u>(857,435)</u>

5. 分部資料 (續)

分部業績指各分部所賺取之利潤或產生之虧損，而尚未分配匯兌收益或虧損、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、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。

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入：		
經營及可呈報分部的收入總額	915,050	1,885,530
撇銷分部間收入	(1,764)	(2,098)
本集團的收入總額	<u>913,286</u>	<u>1,883,432</u>
分部業績總額	(1,209,272)	(857,435)
未分配款項：		
利息收入	2,085	8,394
匯兌收益淨額	1,344,422	185,127
融資成本	(2,352,088)	(2,217,949)
分佔聯營公司及合營企業業績	(322,413)	(317,570)
出售附屬公司虧損淨額	(1,680,023)	—
債務重組之(虧損)/收益	(22,968)	8,186
按公允值計入損益之金融資產的公允值變動	(11,817)	—
其他未分配開支	(93,286)	(58,183)
除稅前虧損	<u>(4,345,360)</u>	<u>(3,249,430)</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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	42,141,566	44,498,536
物業投資	5,409,982	5,634,816
物業經營服務	1,320,261	4,523,553
其他	34,598	91,791
分部資產總計	48,906,407	54,748,696
未分配資產總計	10,087,206	11,979,976
本集團資產總計	58,993,613	66,728,672

為監察分部表現及分部之間之資源分配，主要營運決策人亦審閱各經營分部應佔之分部資產，其中包括於聯營公司及合營企業權益以外之資產、按公允值計入損益之金融資產、潛在收購附屬公司以及投資於聯營公司及合營企業的已付按金、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。

6. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
中國即期稅項		
企業所得稅	33,050	55,040
土地增值稅 (扣除過往期間之超額撥備)	(6,347)	(4,502)
	26,703	50,538
遞延稅項		
扣除自損益	36,574	42,610
	63,277	93,148

7. 期內虧損

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025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)	(194)	(2,707)
利息收入(計入其他收入)	(2,085)	(8,394)
匯兌收益淨額	(1,344,422)	(185,127)
出售附屬公司的虧損淨額(計入其他收益及虧損)	1,680,023	—
針對財務擔保合約、訴訟及其他或然負債計提撥備	52,736	—
出售物業、廠房及設備及提早終止租賃合約的 (收益)／虧損(計入其他收益及虧損)	(66,837)	1,499
待售物業撇減	824,589	643,431
按公允值計入損益之金融資產的公允值變動	11,817	—
債務重組之虧損／(收益)	<u>22,968</u>	<u>(8,186)</u>

8. 股息

截至2026年6月30日止六個月，並無宣派截至2025年12月31日止年度的股息。

本公司董事不建議派付截至2026年及2025年6月30日止六個月的中期股息。

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	
	2026年	2025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>(4,249,584)</u>	<u>(3,171,041)</u>
股份數目(千股)：		
用以計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,772,598</u>	<u>5,772,598</u>

截至2026年及2025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

已售物業的代價按有關買賣協議的條款支付，通常於協議日期起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，通常於出具發票起30天內收取。

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：

	2026年	2025年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
0至30日	50,159	279,103
31至90日	47,768	209,646
91至180日	44,908	239,137
181至365日	92,794	416,772
逾1年	304,691	351,272
	540,320	1,495,930

11. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款主要包括就待售物業建造採購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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	102,336	811,018
1年以上	<u>3,192,892</u>	<u>2,938,470</u>
	<u><u>3,295,228</u></u>	<u><u>3,749,488</u></u>

12. 報告期後事項

於2026年6月30日之後及直至簡明綜合財務報表日期，本集團就有關結付未償還／逾期營運應付款項以及銀行及其他借款事宜，與其業務夥伴存在若干訴訟。本集團一直積極尋求方法解決本集團未決訴訟，然而，於現階段有關索償及爭議結果仍存在不確定性。

境外重組已於2026年7月30日生效。於重組生效日期，本公司已根據法規完成發行及分派各類重組代價，包括同時發行短期票據、長期票據、代價股份及強制轉換債券。根據強制轉換債券之條款及條件，於強制轉換債券發行日期本金額之50%將按強制轉換價格強制轉換為強制轉換債券換股股份。進一步詳情載於本公司日期為2026年4月29日之通函及本公司日期為2026年7月30日有關重組生效日期落實之公告。

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2026年6月30日止期間，貴集團產生淨虧損人民幣4,408,637,000元。於2026年6月30日，貴集團流動負債淨額為人民幣32,391,896,000元及負債淨額為人民幣27,787,203,000元。

於2026年6月30日，貴集團未按預定還款日期償還約人民幣42,916,551,000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2026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2026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)在有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)成功實施加快收回未償付銷售所得款項、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 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，並就可能產生的任何進一步負債計提撥備，同時將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等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」一節所述的該等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

2026年1-6月，本集團實現合同銷售金額約人民幣6.25億元，合同銷售面積107,614平方米。

2026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。

2026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、青島、佛山及重慶等城市，以及來自深圳好時光家園、成都江山城、重慶霍克尼的好時光及佛山廣雅院等項目。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。

2026年1-6月				
類型	金額		面積	
	(百萬元 人民幣)	%	(平方米)	%
住宅	591	94.6%	102,125	94.9%
城市綜合體	34	5.4%	5,489	5.1%
合計	625	100%	107,614	100%

2026年1-6月在各區域的合同銷售金額及面積

2026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	87	13.9%	4,257	4.0%
成渝都市圈	132	21.1%	28,397	26.4%
華中都市圈	3	0.5%	771	0.7%
長三角都市圈	66	10.6%	10,128	9.4%
環渤海都市圈	337	53.9%	64,061	59.5%
合計	625	100%	107,614	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。2026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0.87億元，實現合同銷售面積4,257平方米，分別佔本集團2026年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約13.9%和4.0%。

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、重慶、桂林等城市合共實現合同銷售金額人民幣1.32億元，實現合同銷售面積28,397平方米，分別佔本集團2026年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約21.1%和26.4%。

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。

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0.03億元，實現合同銷售面積771平方米，分別佔本集團2026年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約0.5%和0.7%。

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。

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0.66億元，實現合同銷售面積10,128平方米，分別佔本集團2026年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約10.6%和9.4%。

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。2026年上半年，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3.37億元，實現合同銷售面積64,061平方米，分別佔本集團2026年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約53.9%和59.5%。

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27,054平方米。

在建項目

於2026年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有11個，合計總建築面積926,952平方米。

待建項目

於2026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2026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6,848,860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	117,668	3,708,163	3,825,831
西南地區	378,623	1,117,600	1,496,223
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；及(iv)其他相關服務所得收入。截至2026年6月30日止六個月，本集團的收入達到約人民幣9.13億元，較2025年同期約人民幣18.83億元下降51.5%。

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2026年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣1.51億元，較2025年同期約人民幣3.80億元減少60.14%，由於年內交付的物業面積下降所致。

下表載列各項目於截至2026年及2025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。

項目	2026年1-6月			2025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
深圳好時光家園	67,946	3,296	20,615	95,518	3,932	24,292
重慶霍克尼的好時光	51,015	4,764	10,708	64,403	4,369	14,741
桂林麓湖國際	5,402	1,328	4,068	11,668	2,898	4,026
天津美年廣場	5,130	1,138	4,508	—	—	—
杭州對越天	3,945	116	34,009	—	—	—
惠州康城四季花園	3,229	659	4,900	—	—	—
天津家天下	—	—	—	84,873	9,893	8,579
鄭州好時光	—	—	—	19,546	1,602	12,201
武漢碧雲天	—	—	—	18,732	1,851	10,120
其他	14,676			84,970		
	151,343			379,710		

物業投資

物業投資產生的收入截至2026年6月30日止六個月約人民幣0.75億元，較2025年同期約人民幣1.10億元下降31.9%。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2026年6月30日止六個月約人民幣6.68億元，較2025年同期約人民幣13.85億元減少51.8%，主要由於2026年出售附屬公司所致。

毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2026年6月30日止六個月為約人民幣1.42億元，較2025年同期約人民幣3.29億元下降56.9%，本集團的毛利率於截至2026年6月30日止六個月約為15.5%，而2025年同期的毛利率則約為17.5%。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虧損約人民幣3.64億元（2025年同期淨收益：約人民幣2.01億元），此變化主要是由於出售附屬公司及以美元計值的優先票據產生淨匯兌損益所致。

行政費用

本集團的行政費用於截至2026年6月30日止六個月為約人民幣1.71億元，較2025年同期約人民幣2.94億元下降41.8%，此變動主要由於出售附屬公司、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2026年6月30日止六個月約人民幣23.52億元，較2025年同期約人民幣22.18億元上升6.0%，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2026年6月30日止六個月約人民幣0.63億元，較2025年同期約人民幣0.93億元下降32.1%。

流動資金、財務資源及資本結構

現金狀況

於2026年6月30日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣2.90億元（2025年：約人民幣15.31億元），與2025年12月31日相比下降81.1%。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2026年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣184.10億元（2025年12月31日：約人民幣186.13億元）、合共約人民幣501.04億元（2025年12月31日：約人民幣496.77億元）及合共約人民幣3.16億元（2025年12月31日：人民幣3.07億元）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183.15億元（2025年12月31日：約人民幣186.13億元）將於一年內償還及約人民幣0.95億元將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣440.70億元（2025年12月31日：約人民幣426.01億元）將於一年內償還及約人民幣60.34億元（2025年12月31日：約人民幣70.76億元）將於一年後償還。

於2026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。

承諾

於2026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2.89億元（2025年12月31日：人民幣2.95億元）的款項。

或然負債

- (a) 截至2026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10.45億元（2025年12月31日：約人民幣16.21億元）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2026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60.84億元（2025年12月31日：約人民幣61.92億元）。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約3,514名僱員（2025年12月31日：約17,382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2026年6月30日止六個月派發中期股息（截至2025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2026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2026年6月30日止六個月及於2026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。

2026年，本集團繼續積極化解債務風險，各項工作平穩推進中。於2026年6月30日，本公司根據各計劃的條款已獲得多數計劃債權人的必要批准，將原定2026年6月30日的最後截止日期進一步延長，新最後截止日期取重組條件達成後第10個營業日或2026年8月31日兩者中較早者。

於2026年7月30日，本公司欣然宣佈境外重組正式生效。重組生效當日，本公司依規完成多類重組對價權益發行與分派工作，包含短期票據、長期票據、對價股份及強制轉換債券同步發行。根據強制轉換債券的條款及條件，強制轉換債券發行日期本金額50%將按強制轉換債券換股價強制轉換為強制轉換債券換股股份。

(ii) 境內債務

境內公開債方面，花樣年集團（中國）有限公司2025年底發佈公告，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，為後續境內債的重組給予了充足的時間支持。目前，五隻境內債本金餘額合計人民幣64.2億元，我司正與境內債券相關機構和債權人協商，尋求整體化解方案。

重大投資

於2026年6月30日，本公司並無任何重大投資。

重大收購及出售

於2026年1月2日，本公司、TFI Securities and Futures Limited (「**TFISF**」) 及 Splendid Fortune Enterprise Limited (「**Splendid Fortune**」) 訂立重組協議 (「**重組協議**」)，據此，各方有條件地同意就本公司與TFISF之間於2021年6月至9月期間進行的一系列涉及彩生活股份的財務交易爭議 (「**爭議**」) 進行一系列平行交易：Splendid Fortune收購彩生活服務集團有限公司 (「**彩生活**」) 21.97%的股份，平行交易10%轉讓予TFISF指定實體 (作為擔保執行)，而本公司保留9.98%的彩生活股份 (無擔保／索賠)。重組協議為本公司提供一個獨特的機會，解決持續多年的爭議。該交易從本公司據稱結欠TFISF的債務中扣除相關股份價值／代價，其附屬公司Sky Ease Global Limited就此產生新無追索權債務 (由境內股份質押擔保)。於2026年3月12日，重組協議項下擬進行的交易已告完成，彩生活不再為本公司的附屬公司，而曾寶寶小姐間接持有彩生活59.99%的股份，仍為其主要股東。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、2026年3月11日及2026年3月13日的公告及日期為2026年2月24日的通函。

除以上披露外，報告期內並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

報告期間後重大事項

境外重組已於2026年7月30日生效。重組生效當日，本公司依規完成多類重組對價權益發行與分派工作，包含短期票據、長期票據、對價股份及強制轉換債券同步發行。根據強制轉換債券的條款及條件，強制轉換債券發行日期本金額50%將按強制轉換債券換股價強制轉換為強制轉換債券換股股份。

於2026年8月12日，相關新股發行及MCB強制轉換債券發股工作均已完成，股份合併全部條件已達成，股份合併將於2026年8月14日（週五）正式生效並於當日上午9時起合併股份開始交易。聯交所交易每手買賣單位將自2026年8月28日（週五）上午9時起生效，由原1,500股現有股份變更為5,000股合併股份。強制轉換債券(MCB)換股價同步於2026年8月14日股份合併生效日作出調整，由原換股價1.52港元／現有股調整至7.60港元／合併股。詳情請參閱本公司日期為2026年4月29日的通函、本公司日期為2026年7月28日及2026年8月12日的公告以及本公司日期為2026年7月30日內容有關重組生效日期落實的公告。

除以上披露外，自報告期末以來，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2025年12月31日止年度的綜合財務報表及本集團截至2026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2025年年報第45至46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2025年年報第60頁的獨立核數師報告內。2025年年報第59至60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」一節及本中期報告所載「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2025年12月31日止年度的綜合財務報表及本集團截至2026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2025年年報第47至50頁及將予發佈的2026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。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2025年年度報告綜合財務報表附註2及將予發佈的2026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利益。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。

於截至2026年6月30日止六個月，本公司已採納及遵守上市規則附錄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2026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。截至2026年7月30日止，本公司已物色到合適的保險公司為董事提供責任保險，並重新遵守上述要求。

自2026年3月19日起，程建麗女士辭任授權代表、董事會主席、執行董事、提名委員會主席及薪酬委員會成員。於程女士辭任後，(i)本公司未能符合上市規則第3.05條有關發行人應委任兩名授權代表的規定；(ii)提名委員會主席出缺，導致未能遵守上市規則第3.27A條規定，即發行人須設立由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席的提名委員會；及(iii)薪酬委員會成員人數少於薪酬委員會職權範圍所規定的最低人數。於2026年4月10日，林志鋒先生獲委任為本公司上市規則第3.05條項下的授權代表。於2026年6月5日，黃月平女士獲委任為董事會主席及提名委員會主席。提名委員會由黃月平女士(主席)、馬有恒先生及梁耀祖先生組成。董事會認為，本公司已重新遵守上市規則第3.27A條，其規定發行人須成立由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席的提名委員會。於黃女士自2026年6月5日起獲委任為薪酬委員會成員後，薪酬委員會由郭少牧先生(主席)、馬有恒先生及黃月平女士組成。董事會認為，本公司已重新遵守薪酬委員會職權範圍項下的最低成員人數規定。本公司自2026年6月5日黃女士委任後，已重新遵守上述要求。

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報告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
黃月平

香港，2026年8月31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、蘇波宇先生、黃月平女士及Brock Louis Silvers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。