



無題 I-654(局部)|吳大羽|約1970-1980年代作|蠟筆紙本|14.8×10 cm
BAO COLLECTION | Copyright © 2025 WU DAYU, All rights reserved

二零二六年 中期報告

FANTASIA
花樣年

花樣年控股集團有限公司
FANTASIA HOLDINGS GROUP CO., LIMITED
股份代號：01777.HK

有 趣 / 有 味 / 有 料

花樣年致力於成為有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者，
為有價值追求的客戶提供品位獨特、內涵豐富的生活空間及體驗。

目 錄

CONTENTS

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	6
權益披露	13
公司管治及其他資料	16
簡明綜合財務報表之審閱報告	21
簡明綜合損益及其他全面收益表	23
簡明綜合財務狀況表	24
簡明綜合權益變動表	26
簡明綜合現金流量表	27
簡明綜合財務報表附註	28

董事

執行董事

程建麗女士(主席)

(於2026年3月19日辭任)

Timothy David Gildner先生

林志鋒先生

非執行董事

黃月平女士(主席)

(於2026年6月5日獲委任)

曾寶寶小姐

蘇波宇先生

Brock Louis Silvers先生

(於2026年7月30日獲委任)

獨立非執行董事

梁耀祖先生

郭少牧先生

馬有恒先生

公司秘書

羅舒宇女士

授權代表

林志鋒先生(於2026年4月10日獲委任)

程建麗女士(於2026年3月19日辭任)

羅舒宇女士

審核委員會

梁耀祖先生(委員會主席)

郭少牧先生

馬有恒先生

薪酬委員會

郭少牧先生(委員會主席)

黃月平女士

(於2026年6月5日獲委任)

程建麗女士(於2026年3月19日辭任)

馬有恒先生

提名委員會

黃月平女士(委員會主席)

(於2026年6月5日獲委任)

程建麗女士(委員會主席)

(於2026年3月19日辭任)

曾寶寶小姐

郭少牧先生

梁耀祖先生

馬有恒先生

核數師

思立安栢淳會計師事務所有限公司

(前稱栢淳會計師事務所有限公司)

註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國民生銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

平安銀行股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司

法律顧問

有關香港法律

胡百全律師事務所

有關中國法律

通商律師事務所

有關開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

註冊辦事處

Cricket Square Hutchins Drive

P. O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

於香港的公司總辦事處

香港

干諾道中64號

中華廠商會大廈

21樓

於中華人民共和國的公司總部

中國

廣東省

深圳市

福田保稅區

市花路與紫荊路交匯處

福年廣場A棟

郵編：518048

於開曼群島主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited

Suite 3204, Unit 2A,

Block 3, Building D

P. O. Box 1586

Gardenia Court

Camana Bay

Grand Cayman, KY1-1110

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17M樓

上市資料

本公司股份上市

普通股

香港聯合交易所有限公司

股份代號：1777

網址

<http://www.cnfantasia.com>

尊敬的各位股東及投資者：

本人謹代表花樣年控股集團有限公司（「花樣年」或「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），提呈本集團截至2026年6月30日止六個月（「報告期」）的中期業績。

報告期內房地產政策持續托底市場，一線及核心二線城市率先顯現企穩回暖跡象，市場結構性分化特徵顯著，宏觀經濟環境仍存多重不確定性。集團以「化解存量風險、培育增量賽道」為轉型雙核心，堅守保交付、穩運營底線，一方面全力推進境內外債務重組、盤活存量資產、化解項目各類歷史遺留風險；另一方面加速組織革新與業務創新，搭建多元化輕資產服務新業務矩陣，切換經營思維、下沉一線市場化拓客，持續挖掘發展機遇，穩步夯實集團長期復甦根基。

一、債務重組

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，本公司依重組條款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。

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。

隨着境外債務重組正式生效及境內公開債的實質性展期，公司債務壓力將逐步緩解，為後續經營奠定更穩健的基礎。

二、經營性業務與創新性業務

報告期內，本集團持續整合內外部資源，穩步推進存量資產價值重塑。經營性業務板塊，集團旗下商業、產業、酒店等業務通過業態優化調整、主題活動策劃及空間微更新，不斷提升資產運營質效。

創新業務方面，各業務條線立足自身能力向外市場化拓展。各類以集團策劃能力、審美體系與服務能力為核心的輕資產創新業務，圍繞社區需求、生活產業及客戶體驗持續孵化培育，逐步構築集團新的可持續增長動能。

三、存量銷售與交付

依託中央及地方行業相關政策支持，集團落實一城一策策略，全力推進現房、車位及商業物業存量去化。全國九個重點在售項目線上線下多渠道並舉開展推廣營銷。集團融合線上營銷、社群運營，借力老帶新等拓客方式，優化獲客效率、壓縮銷售週期，保障回款質量，為集團日常運營提供現金流支撐。各待交付項目按計劃穩步推進，保障交付工作有序落地。

報告期內，本集團累計完成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。其中，住宅銷售佔比約94.6%，城市綜合體銷售佔比約5.4%。

報告期內，本集團收入約為人民幣9.13億元，較2025年同期減少51.5%；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣42.50億元。

四、成本控制

延續過去三年的「過緊日子」要求，總部與區域同步壓縮層級、精簡編製，人均效能提升，組織運行更趨扁平高效。報告期內，本集團繼續優化人員結構，有效降低了運營成本。報告期內銷售及行政費用較去年同期顯著下降。

五、未來展望與戰略規劃

2026至2028年是本集團三年脫困攻堅週期，公司以卸下包袱、盤活存量、孵化新生為主線，穩步穿越行業調整週期，謀求長期穩健可持續發展。

（一）債務重組：有序化解歷史存量負債

境外債務重組已於2026年7月30日正式落地生效，境外債務風險得到根本性化解。境內債務層面，集團將持續與各類債權人保持常態化坦誠溝通，年內推進完整重組方案落地，持續緩釋公開市場債務風險。

（二）持續經營：盤活存量資產，培育輕資產第二增長曲線

存量業務方面，對旗下商業、產業園區、高爾夫等自持經營性物業實施精細化運營，通過業態調整與空間提質提升租金回報；加快存量房源、車位去化，穩妥推進業主交付、產權辦理等民生遺留工作，築牢現金流基本盤。

增量業務方面，依託集團多年地產全產業鏈積累，佈局多元化輕資產市場化業務，涵蓋藝術空間展陳、地產代銷策劃、存量物業修繕、特色商業運營、高端物業服務及合作代建等賽道，同步以輕資產模式參與城市更新項目，持續拓寬收益渠道。

（三）組織變革：扁平化、年輕化、數字化全面提效

優化集團管控體系，推行扁平化管理模式，統籌內外部資源下沉一線；持續精簡組織、優化人員結構，吸納年輕人才充實業務團隊。全面樹立結果導向經營思維，打通跨業務協同合作機制，建立內部業務聯動與激勵體系，破除部門壁壘；借助數字化工具簡化管理流程，全面提升整體經營作戰效率。

衷心感謝各級政府、金融機構、債權人、業主、合作夥伴及全體股東一直以來的理解、包容與鼎力支持。集團將穩步落地各項轉型戰略，堅定把握週期轉機，迎接全新發展階段。

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，本集團共一個項目分期竣工，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

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。

上述社區服務由彩生活服務集團有限公司提供，該公司於2026年3月12日不再為本公司之附屬公司。

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60.1%，由於期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		
總計	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分部毛利進一步下降。

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12月31日：約人民幣15.31億元），與2025年12月31日相比下降81.1%。本集團約人民幣2.30億元（2025年12月31日：約人民幣3.24億元）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，約人民幣145.62億元（2025年12月31日：約人民幣147.16億元）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2026年6月30日，本集團按總負債／總資產計算的負債比率為147.1%（2025年12月31日：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。

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) 本集團按多項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）。

董事及主要行政人員權益及淡倉

於2026年6月30日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或被視為擁有之權益及淡倉），或如需要，根據本公司按證券及期貨條例第352條存置之登記冊所記錄，或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）而須知會本公司及聯交所之規定，董事及本公司主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中之權益及淡倉如下：

(i) 本公司股份及相關股份之好倉：

董事	權益性質	於本公司 普通股之權益	於本公司 相關股份之權益	於2026年6月30日 於本公司之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	3,314,090,500 ⁽¹⁾	—	57.41%

附註：

- (1) Fantasy Pearl International Limited（「Fantasy Pearl」）由Ice Apex Limited（「Ice Apex」）擁有80%權益及由Graceful Star Overseas Limited（「Graceful Star」）擁有20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，曾寶寶小姐被視為於Fantasy Pearl持有之本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2026年6月30日，本公司已發行股份數目為5,772,597,864股。

(ii) 本公司債權證之好倉：

董事姓名	權益性質	持有權益之債權證	所持債權證之 本金額	於2026年6月30日 於債權證之 權益概約百分比
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	本公司所發行於2023年到期的 9.25%優先票據	3,000,000美元 ⁽¹⁾	0.94%
	於受控法團之權益	本公司所發行於2024年到期的 10.875%優先票據	4,500,000美元 ⁽²⁾	1.6%
郭少牧先生	實益擁有人	本公司所發行於2022年到期的 7.95%優先票據	200,000美元	0.067%

附註：

- (1) 該等債權證由Fantasy Pearl持有，而Fantasy Pearl由曾寶寶小姐間接擁有80%股權。
- (2) 該等金額包括(i)Fantasy Pearl持有的2,000,000美元；及(ii)真實藝術基金會有限公司（一間由曾寶寶小姐全資擁有的公司）持有的2,500,000美元。

(iii) 於相聯法團中之好倉：

A. Fantasy Pearl

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2026年6月30日 於相聯法團之 權益概約百分比	
曾寶寶小姐	於受控法團之權益	80 ⁽¹⁾	普通股		80%

附註：

(1) 該等股份由Ice Apex持有，而Ice Apex乃由曾寶寶小姐全資擁有。

B. 彩生活服務集團有限公司（「彩生活」）

董事	權益性質	股份數目	股份概況	於2026年6月30日 於相聯法團之 權益概約百分比	
曾寶寶小姐	於受控法團之權益 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	1,115,526,677	普通股		59.99%

附註：

- (1) 該等權益由本公司、Splendid Fortune Enterprise Limited（「Splendid Fortune」）及Fantasy Pearl分別持有185,568,838股、927,655,042股及2,302,796股。
- (2) 本公司由Fantasy Pearl擁有57.41%權益，而Fantasy Pearl由Ice Apex及Graceful Star分別擁有80%及20%權益。Ice Apex由曾寶寶小姐全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於本公司所持有的彩生活股份中擁有權益。
- (3) Splendid Fortune由Link Gold Holdings Limited及Shenyan International Investment Co., Ltd分別擁有67.36%及32.64%權益。Link Gold Holdings Limited由曾寶寶小姐間接全資擁有。因此，就證券及期貨條例第XV部而言，曾寶寶小姐被視為於Splendid Fortune所持有的彩生活股份中擁有權益。

除上文披露者外，於2026年6月30日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）之股本或債務證券及相關股份中擁有權益或淡倉而(a)須根據證券及期貨條例第XV部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文董事被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊；或(c)須根據標準守則知會本公司及聯交所。

主要股東

於2026年6月30日，就董事所知，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，下列人士（董事及本公司主要行政人員除外）或機構擁有本公司股份或相關股份5%或以上之權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	股份數目	於2026年6月30日 於本公司之 權益概約百分比
Fantasy Pearl	實益擁有人	3,314,090,500 (L)	57.41%
Ice Apex ⁽¹⁾	於受控法團之權益	3,314,090,500 (L)	57.41%
TCL Industries Holdings Co., Ltd. ⁽²⁾ (前稱TCL實業控股(廣東) 有限公司)	於受控法團之權益	1,012,740,000 (L)	17.54%

(L) 指好倉

附註：

- (1) Fantasy Pearl分別由Ice Apex及Graceful Star各自擁有80%及20%股權。就證券及期貨條例第XV部而言，Ice Apex被視為於Fantasy Pearl所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 於2026年6月30日，利嶸發展有限公司持有本公司1,012,740,000股股份，佔本公司17.54%權益。利嶸發展有限公司由TCL實業控股股份有限公司全資擁有的TCL實業控股(香港)有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，TCL實業控股股份有限公司被視為於利嶸發展有限公司所持股份中擁有權益。

除以上所披露者外，於2026年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條而存置之登記冊所記錄，概無其他本公司股東（董事或主要行政人員除外）擁有本公司股份或相關股份任何權益或淡倉。

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.1.7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（「黃女士」）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）、曾寶寶小姐、郭少牧先生、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。自2026年6月5日黃女士委任後，本公司已重新遵守上述要求。

審核委員會

本公司審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，成員包括梁耀祖先生（審核委員會主席），郭少牧先生及馬有恒先生。審核委員會已經與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論（其中包括）內部監控及財務申報事宜，包括報告期內的未經審核中期業績。本公司的外聘核數師亦已報告期內的未經審核中期業績。

薪酬委員會

本公司已遵照上市規則第3.25及3.26條成立薪酬委員會（「薪酬委員會」）。為遵守企業管治守則，董事會於2012年3月12日採納薪酬委員會的經修訂權責範圍。薪酬委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

薪酬委員會現由一名非執行董事黃月平女士（於2026年6月5日獲委任）及兩名獨立非執行董事（包括郭少牧先生（薪酬委員會主席）及馬有恒先生）組成。程建麗女士於2026年3月19日辭任後不再為薪酬委員會成員。薪酬委員會負責就全體董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領及就設立具透明度的正式程序制訂薪酬政策向董事會提供意見。

提名委員會

本公司已遵照上市規則成立提名委員會（「提名委員會」），以履行審閱董事會架構及向董事會提名適當人選之職能。為遵守企業管治守則，董事會於2013年8月30日及於2019年3月27日採納提名委員會的經修訂權責範圍。提名委員會的經修訂權責範圍於本公司及聯交所網站可供閱覽。

提名委員會現由兩名非執行董事曾寶寶小姐及黃月平女士（提名委員會主席，於2026年6月5日獲委任）及三名獨立非執行董事（包括郭少牧先生、梁耀祖先生及馬有恒先生）組成。程建麗女士於二零二六年三月十九日辭任後不再為提名委員會主席。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成、評核獨立非執行董事的獨立性及就委任及重新委任董事向董事會提出推薦意見。

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。

購股權計劃

於2026年6月30日，本公司並無營運中的購股權計劃，亦無任何尚未行使購股權。

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，本公司依重組條款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、聯營公司及合營企業。

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，股份合併已於2026年8月14日 (週五) 生效並於2026年8月14日 (週五) 上午9時起合併股份開始交易。聯交所交易每手買賣單位已自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 (「該通函」)、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59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。本公司獨立核數師並無對以下事項發表意見：(i)本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表（誠如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—有關持續經營之多項不確定因素」一節所述）；或(ii)本集團截至2026年6月30日止期間的簡明綜合財務報表（誠如本中期報告「簡明綜合財務報表審閱報告」所載）。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頁及本中期報告第3至5頁。

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及本中期報告。



致花樣年控股集團有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

吾等已審閱載於第23至51頁的花樣年控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表,其中包括於2026年6月30日的簡明綜合財務狀況表,連同截至該日止六個月期間的簡明綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及簡明綜合財務報表附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料發出的報告須按上市規則相關條文及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)編製。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列此等簡明綜合財務報表。吾等的責任是根據吾等的審閱對本簡明綜合財務報表作出結論,並按協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)報告。除此之外,本報告不可作其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。然而,由於吾等報告中「不發表結論的基礎」一節描述的多項不確定因素及其對中期簡明綜合財務資料可能產生的影響,吾等不會對中期財務資料發表結論。

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和流動負債。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。

思立安栢淳會計師事務所有限公司

執業會計師

葉智超

執業證書編號：P06934

香港

2026年8月31日

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		75,179	110,453
總收入	5	913,286	1,883,432
銷售及服務成本		(771,492)	(1,554,381)
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)	18	(237,520)	(179,421)
投資物業公允價值變動淨額	12	(201,488)	(99,107)
待售物業撤減	15	(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		(156,377)	(165,062)
除稅前虧損		(4,345,360)	(3,249,430)
所得稅	6	(63,277)	(93,148)
期內虧損	7	(4,408,637)	(3,342,578)
其他全面收益／(開支)			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
指定為按公允價值計入其他全面收益			
之權益工具的公允價值變動		—	518
遞延稅項影響		—	(130)
期內其他全面收益(扣除所得稅)		—	388
期內全面開支總額		(4,408,637)	(3,342,190)
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		(159,053)	(171,537)
		(4,408,637)	(3,342,578)
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		(159,053)	(171,312)
		(4,408,637)	(3,342,190)
每股虧損—基本(人民幣分)	9	(73.62)	(54.93)
每股虧損—攤薄(人民幣分)	9	(73.62)	(54.93)

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	10	261,615	349,777
使用權資產	11	37,834	219,489
投資物業	12	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	13	16,107	895,152
無形資產	14	1,433	4,085
其他應收款項	17	-	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	17	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	15	35,870,362	36,332,144
合約資產	16	-	17,492
合約成本		29,243	30,402
應收賬款及其他應收款項	17	6,416,436	10,090,103
可收回稅項		467,854	599,183
應收關連方款項	28(b)	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

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)
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	19	11,001,934	11,084,031
合約負債		862,746	1,260,730
應付關連方款項	28(b)	284,290	285,917
稅項負債		5,768,320	6,030,911
於一年內到期之借款	20	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	21	44,069,961	42,601,185
於一年內到期之已發行資產抵押證券	22	315,912	306,808
		80,622,315	80,191,816
流動負債淨額		(32,391,896)	(26,359,678)
總資產減流動負債		(21,628,702)	(13,463,144)
非流動負債			
遞延稅項負債		—	6,744
於一年後到期之借款	20	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	21	6,034,427	7,075,511
		6,158,501	7,125,953
負債淨額		(27,787,203)	(20,589,097)
權益			
股本	23	498,787	498,787
虧絀		(28,026,765)	(23,777,181)
本公司擁有人應佔資本及虧絀		(27,527,978)	(23,278,394)
非控股權益		(259,225)	2,689,297
權益總額		(27,787,203)	(20,589,097)

簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔									非控股權益應佔			
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	特別儲備 人民幣千元 (附註a)	股份付款 儲備 人民幣千元 (附註b)	出資儲備 人民幣千元 (附註c)	法定儲備及 任意儲備 人民幣千元 (附註d)	重估儲備 人民幣千元 (附註e)	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元	彩生活 股份付款 儲備 人民幣千元	其他 非控股權益 人民幣千元	小計 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2026年1月1日(經審核)	498,787	550,006	1,836,996	13,860	40,600	414,513	(6,316)	(26,626,840)	(23,278,394)	243,034	2,446,263	2,689,297	(20,589,097)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(4,249,584)	(4,249,584)	-	(159,053)	(159,053)	(4,408,637)
期內全面開支總額	-	-	-	-	-	-	-	(4,249,584)	(4,249,584)	-	(159,053)	(159,053)	(4,408,637)
出售附屬公司(附註24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(243,034)	(2,546,435)	(2,789,469)	(2,789,469)
於2026年6月30日(未經審核)	498,787	550,006	1,836,996	13,860	40,600	414,513	(6,316)	(30,876,424)	(27,527,978)	-	(259,225)	(259,225)	(27,787,203)
於2025年1月1日(經審核)	498,787	550,006	2,174,959	13,860	40,600	397,727	(1,226)	(17,423,966)	(13,749,253)	243,034	2,473,112	2,716,146	(11,033,107)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(3,171,041)	(3,171,041)	-	(171,537)	(171,537)	(3,342,578)
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	-	-	-	-	-	-	217	-	217	-	301	301	518
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	(54)	-	(54)	-	(76)	(76)	(130)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	163	-	163	-	225	225	388
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	163	(3,171,041)	(3,170,878)	-	(171,312)	(171,312)	(3,342,190)
支付予附屬公司非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,686)	(4,686)	(4,686)
向非控股股東收購附屬公司的額外權益	-	-	47	-	-	-	-	-	47	-	(167)	(167)	(120)
彩生活服務集團有限公司的股份發行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,785	55,785	55,785
非控股股東對一間附屬公司減資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,869)	(7,869)	(7,869)
轉讓	-	-	-	-	-	10,044	-	(10,044)	-	-	-	-	-
於2025年6月30日(未經審核)	498,787	550,006	2,175,006	13,860	40,600	407,771	(1,063)	(20,605,051)	(16,920,084)	243,034	2,344,863	2,587,897	(14,332,187)

附註：

- 因收購或出售附屬公司股權而不致失去對附屬公司之控制權而產生的特別儲備指已付或已收代價及附屬公司非控股權益調整(經重新分配)之間的差額。
- 股份付款儲備指根據本公司及彩生活服務集團有限公司(「彩生活」)(為本公司前非全資附屬公司)之購股權計劃的股份支付。
- 出資儲備指(a)於2009年集團重組期間向股東供款/分派;(b)已付代價與從關連方收購的資產淨值公允值的差額;(c)已收代價與2009年集團重組時出售予關連方資產淨值的賬面值的差額;及(d)於2009年豁免股東貸款。
- 法定儲備及任意儲備與在中華人民共和國(「中國」)的附屬公司有關,且均為不可分派。轉撥至該等儲備須由中國附屬公司的董事會或股東大會依據中國的有關法律及法規而作出決定,直至儲備達至註冊資本的50%。在獲得有關部門批准後,該等儲備可用以抵銷累計虧損、拓展生產及業務規模以及轉增資本。
- 重估儲備主要指(a)於用途轉變日期轉撥自用物業至投資物業;及(b)指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具的公允值累計變動所產生的盈餘(扣除所得稅影響)。

簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

	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)
經營活動		
經營活動所用現金	(376,548)	(291,709)
已收所得稅退款(已付所得稅)	30,628	(46,015)
已付利息	(17,641)	(5,313)
經營活動所用現金淨額	(363,561)	(343,037)
投資活動		
存置受限制／已抵押銀行存款	(23,013)	(150,390)
提取受限制／已抵押銀行存款	89,145	289,818
購置物業、廠房及設備	(1,821)	(23,581)
出售聯營公司及合營企業	—	4,075
支付可退回按金	—	(4,406)
向聯營公司及合營企業注資	—	(490)
合營企業股息	—	843
出售附屬公司(扣除已售之現金及現金等價物)	(821,069)	—
收取過往年度出售附屬公司所得款項	68,172	—
已收利息	2,085	8,394
向關連方墊款	—	(245)
關連方還款	29,243	52,357
投資活動(所用)所得現金淨額	(657,258)	176,375
融資活動		
新籌集借款	—	7,669
償還借款	(118,535)	(209,598)
償還租賃負債	(5,379)	(17,621)
償還優先票據及債券	(8,816)	—
支付優先票據及債券的利息	(433)	—
已支付予附屬公司非控股股東的股息	—	(4,686)
來自關連方墊款	7,446	344
向關連方償還款項	—	(869)
彩生活發行股份	—	55,785
融資活動所用現金淨額	(125,717)	(168,976)
現金及現金等價物減少淨額	(1,146,536)	(335,638)
期初現金及現金等價物	1,206,842	1,156,153
外匯匯率變動的影響	(376)	(201)
期終現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)	59,930	820,314

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；
- 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。

截至2026年6月30日止六個月

2. 持續經營基準(續)

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日開始或之後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2026年6月30日止期間			
	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				
<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
	151,343	667,771	18,993	838,107
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
	151,343	667,771	18,993	838,107

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2026年6月30日止六個月

4. 客戶合約收入(續)

客戶合約收入分類(續)

分部	截至2025年6月30日止期間			
	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				
<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>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	—	—	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

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	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	379,710	—	1,384,986	8,283	1,772,979

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
分部收入	151,343	75,179	669,535	18,993	915,050
分部業績	(1,118,498)	(170,350)	97,968	(18,392)	(1,209,272)

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	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	8,283	1,885,530
分部業績	(881,505)	(96,560)	127,146	(6,516)	(857,435)

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。

截至2026年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

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	913,286	1,883,432
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	(4,345,360)	(3,249,430)

5. 分部資料(續)

以下為本集團按報告分部及經營分部劃分之資產分析：

	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)
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分配資源，首席營運決策者亦會審閱各經營分部應佔的分部資產，其中包括聯營公司及合營企業權益以外的資產、按公允價值計入損益之金融資產、就潛在收購附屬公司及投資聯營公司及合營企業支付的按金、關聯方應收款項、受限制／質押銀行存款、銀行結餘、現金及其他企業資產。

截至2026年6月30日止六個月

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)	22,968	(8,186)

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)	(4,249,584)	(3,171,041)
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	5,772,598	5,772,598

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. 物業、廠房及設備

截至2026年6月30日止六個月之物業、廠房及設備之變動概述如下：

	人民幣千元
於2026年1月1日(經審核)	349,777
添置	1,821
出售	(3,322)
出售附屬公司(附註24)	(71,005)
期內折舊	(15,656)
於2026年6月30日(未經審核)	261,615

截至2026年6月30日止六個月

11. 使用權資產

截至2026年6月30日止六個月之使用權資產之變動概述如下：

	人民幣千元
於2026年1月1日（經審核）	219,489
添置	6,756
期內折舊	(9,194)
出售附屬公司（附註24）	(179,217)
於2026年6月30日（未經審核）	37,834

12. 投資物業

截至2026年6月30日止六個月之投資物業之變動概述如下：

	人民幣千元
於2026年1月1日（經審核）	5,634,816
於損益中確認的公允值變動淨值	(201,488)
出售附屬公司（附註24）	(16,486)
出售	(6,860)
於2026年6月30日（未經審核）	5,409,982

於2026年6月30日，本集團已竣工投資物業的公允值為人民幣4,211,562,000元（2025年12月31日：人民幣4,400,426,000元），而發展中投資物業的公允值為人民幣1,198,420,000元（2025年12月31日：人民幣1,234,390,000元）。

13. 商譽

	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)
物業經營現金產生單位	16,107	895,152

於截至2026年6月30日止期間，本集團透過出售附屬公司出售商譽，賬面值為人民幣879,045,000元。有關詳情載於附註24。

就減值測試而言，上述商譽已包括一組物業經營服務附屬公司（統稱物業經營現金產生單位（「物業經營現金產生單位」））。

於截至2026年6月30日止期間，本集團管理層確定任何該等組別的現金產生單位並無因收購業務及／或非共同控制下的業務合併而產生的商譽減值。

13. 商譽(續)

物業經營現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。於2026年6月30日及2025年12月31日，該計算使用根據管理層批准之涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測，包括增長率、貼現率、估計收益、估計毛利及估計經營開支。

貼現率反映與物業經營現金產生單位有關的特定風險。五年期內增長率乃基於過往經驗及管理層對市場發展的預期。五年期後之現金流量乃採用增長率2%推算。

	2026年6月30日 (未經審核)	2025年12月31日 (經審核)
貼現率	13.6%	13.6%
五年期內增長率	2% – 5%	2% – 6%

本集團管理層相信，使用價值計算之主要估計的任何合理可能變動將不會導致物業經營現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。

14. 無形資產

截至2026年6月30日止六個月無形資產變動概述如下：

	人民幣千元
於2026年1月1日(經審核)	4,085
無形資產攤銷	(2,652)
於2026年6月30日(未經審核)	1,433

無形資產指物業管理合約，且客戶關係透過業務合併自第三方購入。

截至2026年6月30日止六個月

15. 待售物業

	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)
已竣工待售物業	10,119,167	10,292,873
在建待售物業	41,293,356	40,989,309
	51,412,523	51,282,182
減：可變現淨值撥備	(15,542,161)	(14,950,038)
	35,870,362	36,332,144

截至2026年6月30日止六個月，本公司已就銷售物業確認減值虧損撥備人民幣824,589,000元以反映相關可變現淨值之變動（截至2025年6月30日止六個月：人民幣643,431,000元）。

16. 合約資產

	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)
工程服務之未開賬單收入	—	57,492
減：減值虧損撥備	—	(40,000)
	—	17,492

於截至2026年6月30日止期間，本集團透過出售附屬公司出售合約資產，賬面值為人民幣17,416,000元。有關詳情載於附註24。

合約資產主要關於本集團對已完成而未開賬單工作收取代價的權利，因為權利視乎客戶對本集團提供的工程服務滿意與否而定。當該等權利成為無條件時，該等款項自合約資產轉撥至應收賬款。

17. 應收賬款及其他應收款項

	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)
應收賬款		
—客戶合約	501,269	1,483,826
—租賃	39,051	12,104
其他應收款項	3,832,339	4,269,000
應收貸款	—	55,302
預付款項及其他按金	1,418,972	3,594,063
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
其他稅務預付款項	624,805	680,743
	7,134,382	11,253,709
減：非流動資產項下所示的款項	(717,946)	(1,163,606)
流動資產項下所示的款項	6,416,436	10,090,103

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。

截至2026年6月30日止六個月

17. 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：

	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)
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

有關減值評估之詳情載於附註18。

18. 預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)

釐定截至2026年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表使用之輸入數據及假設以及估計技術之基準與編製本集團截至2025年12月31日止年度之年度財務報表所遵循者相同。

	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)
就下列各項確認之減值虧損		
—應收賬款及其他應收款項	(226,667)	(163,909)
—應收關連方款項	(10,853)	(11,115)
—合約資產	—	(4,397)
	(237,520)	(179,421)

其他應收款項(不包括代表住戶付款)、應收本公司附屬公司非控股股東、合營企業、聯營公司及關連方款項之結餘均未逾期。本公司董事認為，該等交易對手違約風險並不重大，因此本集團評估該等結餘於2026年及2025年6月30日之預期信貸損失並不重大。

19. 應付賬款及其他應付款項

	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)
應付賬款	3,295,228	3,749,488
已收按金	110,483	258,732
其他應付稅項	845,692	900,308
應計員工成本	51,283	180,925
其他應付款項及應計費用	6,699,248	5,994,578
	11,001,934	11,084,031

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	3,192,892	2,938,470
	3,295,228	3,749,488

截至2026年6月30日止六個月

20. 借款

	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)
有抵押	14,561,759	14,715,700
無抵押	3,848,572	3,897,204
	18,410,331	18,612,904
減：流動負債項下所示的款項	(18,314,831)	(18,612,904)
非流動負債項下所示的款項	95,500	—

借款為銀行貸款、其他融資及關連公司貸款。部分借款以待出售物業、投資物業、已抵押銀行存款及物業、廠房及設備作抵押。詳情載於附註27。

21. 優先票據及債券

優先票據及債券	到期日	本金額 千元	票面利率	實際利率	賬面值	
					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)
優先票據：						
於2021年到期的2016年500百萬美元優先票據	5年	500,000美元	7.38%	7.70%	1,941,889	1,951,008
於2022年到期的2017年300百萬美元優先票據	5年	300,000美元	7.95%	8.26%	2,841,325	2,849,222
於2021年到期的2018年200百萬美元優先票據	3年	200,000美元	15.00%	15.64%	2,378,664	2,350,442
於2021年到期的2019年100百萬美元優先票據	2年	100,000美元	15.00%	15.51%	1,195,313	1,181,131
於2022年到期的2019年300百萬美元優先票據	3年	300,000美元	11.75%	13.20%	3,264,938	3,247,225
於2022年到期的2019年350百萬美元優先票據	3年	350,000美元	12.25%	13.83%	3,902,305	3,877,308
於2023年到期的2020年450百萬美元優先票據	3年	450,000美元	10.88%	11.31%	4,684,805	4,665,042
於2023年到期的2020年300百萬美元優先票據	3年	300,000美元	11.88%	12.20%	3,188,647	3,169,476
於2022年到期的2020年200百萬美元優先票據	2年	200,000美元	7.95%	7.55%	1,902,142	1,907,429
於2023年到期的2020年350百萬美元優先票據	3年	350,000美元	9.25%	9.46%	3,404,752	3,402,634
於2023年到期的2020年320百萬美元優先票據	3年	320,000美元	9.88%	10.18%	3,138,308	3,133,622
於2021年到期的2020年250百萬美元優先票據	1年	250,000美元	6.95%	7.32%	2,294,098	2,306,891
於2023年到期的2021年150百萬美元優先票據	2年	150,000美元	11.88%	10.96%	1,638,004	1,628,156
於2024年到期的2021年250百萬美元優先票據	3年	250,000美元	10.88%	11.72%	2,395,188	2,384,173
於2022年到期的2021年50百萬美元優先票據	1年	50,000美元	14.50%	15.45%	576,878	569,997
於2023年到期的2021年100百萬美元優先票據	2年	100,000美元	11.88%	14.08%	1,051,563	1,043,704
於2024年到期的2021年200百萬美元優先票據	3年	200,000美元	14.50%	15.24%	1,352,690	1,337,688
					41,151,509	41,005,148
企業債券：						
於2021年到期的2018年人民幣1,000百萬元債券	5年	人民幣1,000,000元	7.50%	6.59%	1,337,928	1,297,690
於2022年到期的2019年人民幣800百萬元債券	5年	人民幣800,000元	8.20%	7.40%	1,005,907	971,859
於2022年到期的2019年人民幣730百萬元債券	5年	人民幣730,000元	7.80%	6.82%	1,044,933	1,012,300
於2023年到期的2020年人民幣2,500百萬元債券	5年	人民幣2,500,000元	7.50%	7.15%	3,377,337	3,267,326
於2023年到期的2020年人民幣1,543百萬元債券	5年	人民幣1,543,000元	7.50%	7.17%	2,186,774	2,122,373
					8,952,879	8,671,548
					50,104,388	49,676,696
應償還賬面值：						
一年內或按要求					44,069,961	42,601,185
一年後，但不超過兩年					6,034,427	3,006,966
兩年後，但不超過五年					-	4,068,545
					50,104,388	49,676,696
減：流動負債項下所示款項					(44,069,961)	(42,601,185)
非流動負債項下所示款項					6,034,427	7,075,511

優先票據於新加坡證券交易所有限公司發行，並由本公司若干附屬公司擔保。公司債券由本公司全資附屬公司花樣年集團（中國）有限公司（「花樣年集團中國」）於上海證券交易所（「上交所」）發行。

截至2026年6月30日止六個月

21. 優先票據及債券(續)

根據2023年債券持有人會議上獲得的批准，所有公司債券的條款已經修訂，以訂明自2023年至2028年期間根據協定還款時間表定期償還本金及利息。

於2026年6月30日，本集團尚未按其預定還款日期償還人民幣41,151,509,000元(2025年12月31日：人民幣41,005,148,000元)的優先票據。因此，所有票據持有人有權要求立即償還本金。於2026年6月30日，所有優先票據分類為流動負債。

優先票據及債券於截至2026年6月30日止六個月之變動載列如下：

	人民幣千元
於2026年1月1日(經審核)	49,676,696
匯兌收益	(1,293,878)
利息開支	1,730,819
支付利息	(433)
償還優先票據及債券	(8,816)
於2026年6月30日(未經審核)	50,104,388

22. 已發行資產抵押證券

於2021年，本公司一家附屬公司根據證券化安排發行資產抵押證券(「2021年資產抵押證券」)，抵押品為有關營運停車場的未來盈利，並由花樣年集團中國擔保。

2021年資產抵押證券的總面值為人民幣255,000,000元，2021年資產抵押證券按每年介乎7%至7.5%計息。

期內資產抵押證券的變動如下：

	人民幣千元
於2026年1月1日(經審核)	306,808
已確認實際利息	9,104
於2026年6月30日(未經審核)	315,912

23. 股本

	股份數目	金額 港元	相當於 人民幣千元
每股面值0.1港元的普通股			
法定：			
於2026年1月1日（經審核）	8,000,000,000	800,000,000	704,008
於2026年6月增加	22,000,000,000	2,200,000,000	1,901,642
於2026年6月30日（未經審核）	30,000,000,000	3,000,000,000	2,605,650
已發行及繳足：			
於2026年1月1日（經審核）及 2026年6月30日（未經審核）	5,772,597,864	577,259,786	498,787

24. 出售附屬公司

於截至2026年6月30日止期間內，本集團與獨立第三方以及由最終控股股東控制的一間關聯公司訂立股權轉讓協議，導致本集團喪失對彩生活的控制權，總代價為人民幣47,082,000元。就該等交易所出售資產淨額詳情概述如下：

	人民幣千元
喪失控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	71,005
使用權資產	179,217
投資物業	16,486
於聯營公司權益	36,797
於合營企業權益	82,289
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具	14,256
商譽	879,045
其他應收款項	4,921
遞延稅項資產	132,793
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	120,725
合約資產	17,416
應收賬款及其他應收款項	3,333,409
應收關連方款項	69,918
受限制／已抵押銀行存款	28,264
銀行結餘及現金	821,069
應付賬款及其他應付款項	(607,005)
合約負債	(371,708)
租賃負債	(16,468)
應付關連方款項	(39,149)
稅項負債	(220,179)
遞延稅項負債	(534)
出售資產淨值	4,552,567

截至2026年6月30日止六個月

24. 出售附屬公司 (續)

	人民幣千元
出售附屬公司的虧損：	
其他應付款項	47,082
按公允值計入損益之金融資產	35,993
非控股權益	2,789,469
減：出售資產淨值	(4,552,567)
	(1,680,023)
出售產生的現金流出淨額：	
已收現金代價	—
出售銀行結餘及現金	(821,069)
	(821,069)

25. 資本及其他承擔

	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)
已訂約但未撥備：		
在建投資物業及在建物業	289,358	295,020

26. 或然負債

- (a) 於2026年6月30日，本集團就本集團待售物業購房者獲授按揭貸款向銀行作出擔保人民幣10.45億元（2025年12月31日：人民幣16.21億元）。
- (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分攤的款額合共為人民幣22.27億元（2025年12月31日：人民幣22.28億元）及人民幣38.57億元（2025年12月31日：人民幣39.64億元）。

就從事房地產開發項目的合營企業及聯營公司所獲授銀行貸款而向銀行提供的擔保而言，本集團參考該等合營企業及聯營公司的財務表現評估預期虧損。截至2026年6月30日止六個月，本集團就該等擔保確認撥備人民幣52,736,000元（截至2025年6月30日止六個月：無）。就其他擔保而言，交易對手方違約的可能性極低，而擔保合約於初始確認時及於各報告期末的公平值均不重大。

27. 資產質押

以下資產已質押以擔保於報告期末授予本集團的若干銀行及其他融資：

	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)
待售物業	34,770,529	31,769,608
投資物業	4,991,302	5,199,650
已抵押銀行存款	38,587	99,573
物業、廠房及設備	240,301	242,703
	40,040,719	37,311,534

28. 關連方披露

除於簡明綜合財務報表另行披露者外，本集團與關連方的重大交易如下：

(a) 關聯方交易

	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)
交付前開支		
由最終控股股東控制的關聯公司	3,527	—
出售附屬公司股權		
由最終控股股東控制的關聯公司	31,340	—

截至2026年6月30日止六個月

28. 關連方披露 (續)

(b) 關聯方結餘

於報告期末本集團有以下應收關聯方的重大結餘：

	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)
本公司附屬公司非控股股東	453,960	453,960
合營企業	2,070,532	2,150,108
聯營公司	2,517,954	2,524,960
關聯方	90,254	102,830
	5,132,700	5,231,858

應收本公司附屬公司非控股股東、合營企業、聯營公司及關聯方款項均為非貿易性質，無抵押、不計息及按要求償還。

附屬公司、合營企業、聯營公司及關聯方主要從事物業開發、物業管理及物業租賃業務，本集團根據墊款收回的預期日期確定即期或非即期部分，其經參考物業項目的狀態及附屬公司、合營企業、聯營公司及關聯方的財務狀況。

有關減值評估之詳情載於附註18。

於報告期末本集團有以下應付關聯方的重大結餘：

	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)
合營企業	236,536	242,761
聯營公司	25,980	42,859
關聯方	21,774	297
	284,290	285,917

應付關聯方款項為非貿易性質，無抵押、不計息及按照要求償還。

28. 關連方披露 (續)

(c) 主要管理人員薪酬

截至2026年及2025年6月30日止六個月，董事及其他主要管理成員薪酬如下：

	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)
短期福利	4,639	4,035
離職後福利	464	352
	5,103	4,387

29. 金融工具之公允值計量

按經常性基準以公允值計量的本集團金融資產及金融負債之公允值

下表載列有關公允值計量按照公允值計量的輸入數據的可觀察程度進行分類的公允值層級 (1至3級) 的資料。

- 第1級公允值計量指以在活躍市場就相同資產或負債取得之報價 (未經調整) 所進行之計量；
- 第2級公允值計量指以第1級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據，無論是直接 (即價格) 或間接 (即按價格推算) 所進行之計量；及
- 第3級公允值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據 (不可觀察輸入數據) 之估值技術所進行之計量。

	於下列日期之公允值		公允值層級	估值技術及主要輸入數據
	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)		
指定為按公允值計入其他 全面收益之權益工具	—	14,256	第三層級	貼現現金流量—未來現金流量 根據預期回報及已訂約投資 成本估計，並按反映內部回 報率之利率貼現。
分類為按公允值計入損益之金融 資產之權益工具—於香港上市	24,176	—	第一層級	於活躍市場的報價競價

截至2026年6月30日止六個月

29. 金融工具之公允值計量(續)

按經常性基準以公允值計量的本集團金融資產及金融負債之公允值(續)

除下表詳述者外，本公司董事認為於簡明綜合財務報表中確認的金融資產及金融負債的賬面值與其公允值相若。

	公允值等級	2026年6月30日		2025年12月31日	
		賬面值	公允值	賬面值	公允值
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元
優先票據	第1級	41,151,509	377,687	41,005,148	370,670

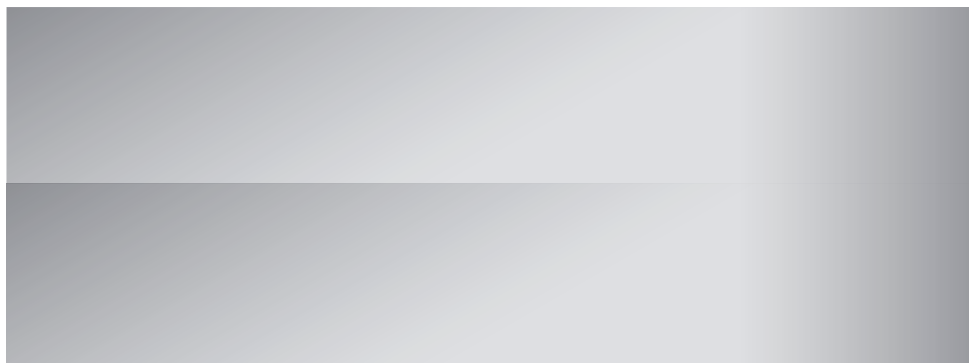
本集團管理層採用貼現現金流量分析估計以攤銷成本計量的其他金融資產及金融負債的公允值。

30. 報告期間後事項

自2026年6月30日後直至簡明綜合財務報表日期，本集團與其業務合作夥伴就未償／逾期經營應付款項以及銀行及其他借款的結算存在若干訴訟。本集團一直積極尋求方法以解決本集團未決訴訟，然而，於現階段有關索賠及爭議之結果尚不確定。

本公司境外重組已於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。進一步詳情載於本公司日期為2026年4月29日的通函以及本公司日期為2026年7月30日內容有關重組生效日期落實的公告。

FANTASIA
花样年



花样创造价值。
CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.



無題 1-654(局部)|吳大羽|約1970-1980年代作|蠟筆紙本|14.8 × 10 cm
BAO COLLECTION | Copyright © 2025 WU DAYU. All rights reserved

開曼群島主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D
P.O. Box 1586, Gardenia Court
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1110
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心17M樓

股份代號

香港聯合交易所有限公司
股份代號：01777

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

於香港的公司總辦事處

香港
中環
干諾道中64號
中華廠商會大廈21樓

於中華人民共和國的公司總部

中國
廣東省深圳市
福田保稅區市花路與紫荊路
交匯處福年廣場A棟
郵編：518048