



花開富貴(局部)|梁纓|2021|紙本設色|290 cm × 140 cm × 7
Copyright © 2025 Liang Ying. All rights reserved.

二零二五年 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	5
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	29

董事

執行董事

程建麗女士(主席)

Timothy David Gildner先生

林志鋒先生

非執行董事

曾寶寶小姐

蘇波宇先生

獨立非執行董事

梁耀祖先生(於2025年7月11日獲委任)

郭志成先生(於2025年5月22日辭任)

郭少牧先生

馬有恒先生

公司秘書

羅舒宇女士

授權代表

程建麗女士

羅舒宇女士

審核委員會

梁耀祖先生(委員會主席)

(於2025年7月11日獲委任)

郭志成先生(委員會主席)

(於2025年5月22日辭任)

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)

程建麗女士

郭志成先生(於2025年5月22日辭任)

馬有恒先生

提名委員會

程建麗女士(委員會主席)

曾寶寶小姐

郭少牧先生

梁耀祖先生(於2025年7月11日獲委任)

郭志成先生(於2025年5月22日辭任)

馬有恒先生

核數師

栢淳會計師事務所有限公司(前稱

上會栢誠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

盛德律師事務所

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2025年6月30日止六個月（「報告期」）的中期業績。

2025年上半年，市場復蘇節奏仍慢於預期。本集團在「保交付、穩運營、深耕經營、業務創新」的基礎上，進一步將「化解存量風險」與「培育增量賽道」作為雙輪驅動，持續推進戰略轉型。

業務回顧

於報告期內，本集團整體收入約為人民幣18.83億元，其中物業開發收入佔比20.18%，物業投資收入佔比5.86%，物業經營服務收入佔比73.54%，酒店經營收入佔比0.43%。整體毛利約為人民幣3.29億元，毛利率為17.5%。本集團歸屬於本公司擁有人的虧損約為人民幣31.71億元。

保交付成果

本集團始終將保交付作為運營的核心任務，全力確保項目的順利推進和交付。報告期內，全國8個重點在售項目結合政策利好，基於各項目產品優勢一盤一策，推動項目順利交付，其中重慶霍克尼好時光項目按期完成交付。本集團在粵港澳大灣區、成渝都市圈以及環渤海都市圈等核心區域的多個項目均有序交付中。憑藉「白名單」及專項借款，本集團已鎖定多個在建項目後續工程款，積極助力本集團完成全部合同交付義務。

成本控制成效

本集團在報告期內實施一系列成本控制措施，「煙花型組織」順利落地，撤銷原區域平台。總部開發條線人員較年初精簡，人均產出持續提升。銷售及行政費用較去年同期顯著下降。

債務重組進展

本公司一直與其法律及財務顧問密切合作，藉以制定可行的境外債務重組計劃，旨在解決本公司當前的流動性壓力，提高本集團的信用狀況並保護所有持份者的利益。於2025年8月4日，本公司已與持有現有票據尚未償還本金總額超過34.9%的債權人特設小組訂立新重組支持協議。

銷售表現

報告期內，市場環境嚴峻，本集團實現合約銷售額約人民幣4.59億元，合約銷售面積66,920平方米。

創新業務發展

各區域結合自身資源優勢，深入推進不良資產處置盤活、二手房平台交易、代銷代建、高端物業服務、社區維保、空間設計與代運營、廣告策劃、藝術策展與搭建、手作與一桌飯等九大創新業務。

未來展望

2025年房地產市場呈現「跌幅收窄、築底企穩、城市分化、轉型提速」的新態勢。花樣年將積極結合政策，一方面，通過存量現房銷售、經營性資產運營和社區服務，為客戶提供具有生活審美的高品質居住空間和服務；另一方面，結合大灣區資源儲備，整合資源持續推動城市更新業務，並在其他城市試點性探索舊房改造的輕資產合作模式。營銷一盤一策發力。下半年，花樣年也將持續強化產品力、服務力，提升運營效率，在行業新週期中精準研判、整合資源、把握機遇，為未來長期發展需求和獲取更多可能性。

本集團將繼續推進債務重組工作，積極與債權人溝通，化解債務風險。

本人謹代表本公司董事會向股東們、客戶、全體員工及其他持份者表示衷心感謝，感謝他們堅定不移的支持和奉獻，為本集團的持續發展做出貢獻。

業務回顧

房地產開發

合同銷售情況

2025年1-6月，本集團實現合同銷售金額約人民幣4.59億元，合同銷售面積66,920平方米。

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

2025年1-6月不同類型產品的合同銷售金額及面積

報告期內，本集團的合同銷售金額主要來自北京、深圳、成都、桂林、昆明等8個城市，以及來自昆明好未來、成都大溪谷、青島碧雲天、深圳好時光家園、重慶霍克尼的好時光、佛山廣雅院等約20個項目。本集團深耕粵港澳大灣區、成渝都市圈、華中都市圈、長三角都市圈和環渤海都市圈，不斷擴大本集團在各個都市圈的戰略縱深，深耕重點城市。

2025年1-6月				
類型	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
住宅	458	99.91%	66,584	99.50%
城市綜合體	1	0.09%	336	0.50%
合計	459	100%	66,920	100%

2025年1-6月在各區域的合同銷售金額及面積

2025年1-6月				
類型	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
粵港澳大灣區	126	27.45%	5,747	8.59%
成渝都市圈	131	28.54%	40,992	61.25%
華中都市圈	25	5.45%	3,669	5.48%
長三角都市圈	15	3.27%	4,087	6.11%
環渤海都市圈	162	35.29%	12,425	18.57%
合計	459	100%	66,920	100%

粵港澳大灣區

粵港澳大灣區作為中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，在國家發展大局中具有重要的戰略地位。2025年上半年，本集團積極推動在大灣區的項目交付和銷售工作。報告期內，本集團在深圳市的深圳好時光項目和佛山市的佛山廣雅院項目施工進度正常，並如期交付。同時，本集團也確保了這些項目在當地的銷售穩定，進一步鞏固了在大灣區的市場地位。

報告期內，本集團在粵港澳大灣區的深圳、佛山、惠州等城市合共實現合同銷售金額人民幣1.26億元，實現合同銷售面積5,747平方米，分別佔本集團2025年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約27.45%和8.59%。

成渝都市圈

成渝都市圈作為中國西南地區的重要經濟中心，房地產市場需求旺盛，是本集團最早進入的重要戰略區域之一。本集團已成為該區域內最具市場影響力的品牌開發商之一。

報告期內，本集團在成渝都市圈的成都、昆明、桂林等城市合共實現合同銷售金額人民幣1.31億元，實現合同銷售面積40,992平方米，分別佔本集團2025年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約28.54%和61.25%。

華中都市圈

華中都市圈是全國的地理中心，擁有交通便利、經濟發達等優勢，正日漸成為中國中部崛起的重要力量。

報告期內，本集團在華中都市圈的武漢、鄭州等城市合共實現合同銷售金額人民幣0.25億元，實現合同銷售面積3,669平方米，分別佔本集團2025年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約5.45%和5.48%。

長三角都市圈

長三角都市圈是中國最具經濟活力的中心之一。本集團長期關注該區域內具有高增值潛力的核心城市。在經歷市場波動後，本集團積極應對挑戰，保持銷售穩定。

報告期內，本集團在長三角都市圈的南京、上海等城市合共實現合同銷售金額人民幣0.15億元，實現合同銷售面積4,087平方米，分別佔本集團2025年房地產合同銷售總金額和總面積的約3.27%和6.11%。

環渤海都市圈

環渤海都市圈是中國北方最重要的經濟中心，在全國和區域經濟中發揮著集聚、輻射、服務和帶動作用，蘊藏著巨大的發展潛力。2025年上半年，本集團在該地區快速推進項目建設和銷售，其中北京門頭溝和青島碧雲天項目保持了相對穩定的銷售業績。

報告期內，本集團在環渤海都市圈的北京、天津、青島等城市合共實現合同銷售金額人民幣1.62億元，實現合同銷售面積12,425平方米，分別佔本集團2025年中期房地產合同銷售總金額和總面積的約35.29%和18.57%。

竣工項目

報告期內，本集團共1個項目分期竣工，合計總建築面積約15,943平方米。

在建項目

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

待建項目

於2025年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有14個，合計總建築面積5,921,908平方米。

土地儲備

於2025年6月30日，扣除已出售項目後，本集團在建及待建項目土地儲備建築面積約7,263,455平方米。

土地儲備總表			
城市公司	在建項目	待建項目	土地儲備 總建築面積
	(平方米)	(平方米)	(平方米)
華南地區	251,214	706,025	957,239
華北地區	128,612	3,708,163	3,836,775
西南地區	782,274	1,117,600	1,899,874
華東地區	0	76,769	76,769
華中地區	179,447	313,351	492,798

社區服務

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

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

在保障社區居民的基本生活的同時，本集團亦深入推進智慧社區的建設，積極擁抱物聯網、大數據、人工智能等新興技術，引入智能設備的應用，並以此提升本集團服務品質與效率，為業主提供高質量的物業管理服務。本集團於總部建立了強大的數據化「雲」系統，減少對「管」的職能與範圍的依賴，強化「端」的服務承接能力，以此組織有效的社區服務。例如，本集團在把原有的「北斗七星」系統升級為「物業數字化管控平台」，搭載AI大模型，新增了智慧客戶服務功能，涵蓋了保安、保潔、保綠、保修、工程五大基礎服務，電梯、能源、裝修板塊工單化作業體系，及包含投訴、報修、停車、繳費、裝修等的客訴平台，並且運用智能機器人及AI客服管家，對物業管理服務的全流程進行細化拆分，進一步提升本集團的服務效率。

為了細化基礎業務，本集團將旗下管理項目，根據不同的收費標準，劃分為若干個服務層級，制定設備改造和服務標準，提供強針對性的服務體驗，滿足不同項目客戶的性價比需求，也為本集團在全國範圍內的快速擴張奠定基礎。依託於自動化、集中化、標準化管理體系的建立，在保證客戶滿意度的前提下，實現了優秀的成本管控。

除了追求服務增效，本集團更致力於打造有「煙火氣」的社區。通過舉辦各類社區活動，主動搭建溝通的橋樑，拉近業主之間、業主與物業人員的關係，豐富業餘生活與精神文化，讓社區居民的生活向更美好、更溫暖的方向發展。此類服務能夠為業主營造有溫度的社區氛圍，也能夠促進本集團的社區文化特色品牌建設工作，增強業主對本集團的信任感。服務關係的改善，也為本集團進一步拓展社區消費場景打下基礎。

本集團積極打造社區服務的在線平台彩之雲，實現繳付物業管理費、通知以及投訴等功能的在線平台化，一方面增加了社區居民的生活便利性，另一方面也加深了社區業主與本集團在線平台的聯繫。此外，本集團根據社區居民數量配置一定比例的客戶經理，客戶經理對客戶滿意度進行及時的跟蹤和反饋，一方面確保線下社區的基礎服務質量，另一方面也可高效了解社區業主的所需服務，推動相應增值業務的進展，將社區在線和線下業務進行有機結合，從而進一步擴大本集團的競爭優勢。

財務回顧

收入

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

物業開發

於客戶獲得已竣工物業的控制權且本集團已獲得現時收款權並很可能收回代價時，本公司即確認物業開發收入。物業開發的收入指本集團出售持作出售的物業的所得款項。截至2025年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣3.80億元，較2024年同期約人民幣1.66億元增加128.5%，由於年內交付的物業面積上升所致。

下表載列各項目於截至2025年及2024年6月30日止期間所帶來的總收入及出售的物業的總建築面積。

	2025年1-6月			2024年1-6月		
	總收入	已出售 建築面積	平均售價	總收入	已出售 建築面積	平均售價
	人民幣千元	平方米	人民幣／ 平方米	人民幣千元	平方米	人民幣／ 平方米
深圳好時光	95,518	3,932	24,292	39,522	1,194	33,106
天津家天下	84,873	9,893	8,579	—	—	—
霍克尼的好時光	64,403	4,369	14,740	28,634	1,950	14,683
青島碧雲天	27,107	3,757	7,215	25,224	3,594	7,018
武漢碧雲天	18,732	1,851	10,120	—	—	—
成都大溪谷	12,750	2,865	4,450	18,694	4,646	4,023
桂林麓湖國際	11,668	2,898	4,026	18,200	4,306	4,227
鄭州好時光	19,546	1,602	12,201	—	—	—
昆明好未來	6,422	1,536	4,181	—	—	—
其他	38,691			35,914		
	379,710			166,188		

物業投資

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

物業經營服務

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

酒店經營

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

毛利及毛利率

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

其他收入、收益及虧損

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

銷售及分銷費用

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

行政費用

本集團的行政費用於截至2025年6月30日止六個月為約人民幣2.94億元，較2024年同期約人民幣3.48億元下降15.5%，此變動主要由於本集團採用成本控制政策和員工成本減少所致。

融資成本

本集團的融資成本於截至2025年6月30日止六個月約人民幣22.18億元，較2024年同期約人民幣19.75億元上升12.3%，此增加主要是由於資本化利息金額減少所致。

所得稅開支

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

流動資金、財務資源及資本結構

現金狀況

於2025年6月30日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣12.49億元（2024年：約人民幣17.24億元），與2024年12月31日相比下降27.6%。本集團的部分現金為受限制銀行存款，主要限於房地產開發使用。

借款及本集團資產抵押

於2025年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣180.25億元（2024年12月31日：約人民幣179.48億元）、合共約人民幣486.49億元（2024年12月31日：約人民幣470.43億元）及合共約人民幣2.98億元（2024年12月31日：人民幣2.89億元）的借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券。借款方面，其中約人民幣164.30億元（2024年12月31日：約人民幣160.41億元）將於一年內償還、約人民幣15.95億元（2024年12月31日：約19.07人民幣億元）將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣410.60億元（2024年12月31日：約人民幣391.20億元）將於一年內償還及約人民幣75.89億元（2024年12月31日：約人民幣79.23億元）將於一年後償還。

於2025年6月30日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權、物業及銀行存款抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份共同及個別擔保。

匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行結餘、借款、租賃負債外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。

承諾

於2025年6月30日，本集團已分別就建築及物業開發承諾支付約人民幣6.73億元（2024年：人民幣8.80億元）的款項。

或然負債

- (a) 截至2025年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25.75億元（2024年：約人民幣59.72億元）的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團其後有權接管相關物業的法定業權。擔保期自授出相關按揭貸款的日期開始，並於買家取得個人房地產所有權證時終止。
- (b) 本集團按個別基準就其應分攤合營企業及聯營公司就發展其項目所產生銀行借款項下的未償還責任提供擔保。於2025年6月30日，本集團就該等合營企業及聯營公司各自所借貸款所提供有關擔保應的款額約為人民幣59.25億元。董事認為，買家違約之可能性極微，且擔保合約之公允值於初始日期及於各報告期末並不重大。

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約17,632名僱員（2024年12月31日：約18,596名僱員）。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金（就香港僱員而言）及國家管理的退休福利計劃（就中國僱員而言）的供款。

股息

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

董事及主要行政人員權益及淡倉

於2025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2025年6月30日		
		於本公司 普通股之權益	於本公司 相關股份之權益	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	—	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2025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	於2025年6月30日	
			所持債權證之 本金額	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 9.875%優先票據	3,000,000美元	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	4,000,000美元	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2,000,000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2025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	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2025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⁾	1,301,467,396	普通股	69.99%

附註：

- (1) 該等權益由本公司、Splendid Fortune Enterprise Limited（「Splendid Fortune」）及Fantasy Pearl分別持有780,104,676股、519,059,924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Delight Vision Holdings Limited及Shenyan International Investment Co., Ltd.分別擁有67.36%及32.64%權益。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2025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2025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2025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2025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2025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2025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2025年6月30日止六個月，由於房地產行業市場持續下行，本公司未能物色到合適的保險公司提供責任保險。因此，本公司未能就因本公司活動而產生的針對董事及高級管理人員的法律訴訟，為董事及高級管理人員安排適當的責任保險。本公司將繼續物色合適的保險公司，並儘快為董事安排適當的責任保險。

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

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），於2025年7月11日獲委任為獨立非執行董事、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執行董事（即程建麗女士）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。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。

提名委員會現由一名執行董事程建麗女士（提名委員會主席）、一名非執行董事曾寶賢小姐及三名獨立非執行董事（包括郭少牧先生、梁耀祖先生（於2025年7月11日獲委任）、郭志成先生（於2025年5月22日辭任）及馬有恒先生）組成。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2025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。

本公司旗下附屬公司彩生活服務集團有限公司於2014年6月11日採納一項購股權計劃（「彩生活購股權計劃」）。於截至2025年6月30日止六個月財務期間之期初及期末彩生活購股權計劃項下尚未行使購股權以及於有關期間內彩生活購股權計劃項下已授出、已行使、已失效或已註銷的購股權詳情載列如下：

獲授人姓名	授出日期	行使價 港元	購股權數目						於2025年 6月30日 的結餘	附註
			於2025年 1月1日 的結餘	期內授出	期內增加 (供股)	期內行使	期內失效	期內註銷		
彩生活董事 劉宏才先生	2015年4月30日	10.97	168,400	–	404	–	(168,804)	–	–	(1)
	2016年3月18日	5.75	122,000	–	292	–	–	–	122,292	(2)
小計			290,400	–	696	–	(168,804)	–	122,292	
彩生活集團僱員	2015年4月30日	10.97	8,477,324	–	20,354	–	(8,497,678)	–	–	(1)
	2016年3月18日	5.75	9,327,300	–	22,395	–	–	–	9,349,695	(2)
	2018年11月27日	4.10	16,864,720	–	40,492	–	–	–	16,905,212	(3)
小計			34,669,344	–	83,241	–	(8,497,678)	–	26,254,907	
總計			34,959,744	–	83,937	–	(8,666,482)	–	26,377,199	

附註：

- (1) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期第一週年(即2016年4月30日)歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第二週年(即2017年4月30日)歸屬；及(iii) 餘下三分之一於授出日期第三週年(即2018年4月30日)歸屬。該等購股權的行使期間於2025年4月29日到期。因彩生活服務集團有限公司供股(「彩生活供股」)發行新股份，行使價由11.00港元調整為10.97港元，自2025年3月25日起生效。行使該等購股權時將予發行的彩生活股份總數亦由8,645,724股調整為8,666,482股，自2025年3月25日起生效。所有該等購股權於行使期屆滿後於2025年4月29日失效。
- (2) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期第一週年(即2017年3月18日)歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第二週年(即2018年3月18日)歸屬；及(iii) 餘下三分之一於授出日期第三週年(即2019年3月18日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2026年3月17日到期。因彩生活供股發行新股份，行使價由5.764港元調整為5.75港元，自2025年3月25日起生效。行使該等購股權時將予發行的股份總數亦由9,449,300股調整為9,471,987股，自2025年3月25日起生效。
- (3) 該等購股權將分三批於以下日期歸屬：(i) 其中三分之一於授出日期第一週年(即2019年11月27日)歸屬；(ii) 另外三分之一於授出日期第二週年(即2020年11月27日)歸屬；及(iii) 餘下三分之一於授出日期第三週年(即2021年11月27日)歸屬。該等購股權的行使期間將於2028年3月17日到期。因彩生活供股發行新股份，行使價由4.11港元調整為4.10港元，自2025年3月25日起生效。行使該等購股權時將予發行的彩生活股份總數亦由16,864,720股調整為16,905,212股，自2025年3月25日起生效。

彩生活購股權計劃已於2024年6月10日屆滿，因此不能再根據該計劃授出購股權。

購買、銷售或贖回本公司證券

優先票據及債券

截至2025年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括銷售庫存股份)。

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

債務重組之最新進展

(i) 境外債務

本公司一直與其法律及財務顧問密切合作，藉以制定可行的境外債務重組計劃，旨在解決本公司當前的流動性壓力，提高本集團的信用狀況並保護所有持份者的利益。

於2025年8月4日，本公司與債券持有人小組(持有現有票據(定義見重組支持協議)未償還本金總額約34.9%)簽訂新的重組支持協議(「重組支持協議」)。有關重組支持協議及重組條款的其他信息，載於本公司日期為2025年3月31日、2025年4月30日、2025年6月1日、2025年6月16日、2025年6月22日、2025年6月25日、2025年6月27日、2025年7月3日、2025年7月11日、2025年7月18日、2025年7月25日及2025年8月4日的公告。

(ii) 境內債務

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

重大投資

於2025年6月30日，本公司並無任何重大投資。

重大收購及出售

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

除上文所披露者外，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

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

本公司核數師的不發表意見詳情載於2024年年報第42至43頁。本公司核數師就其對本集團綜合財務報表的申報責任作出的聲明，載於2024年年報第54頁的獨立核數師報告內。2024年年報第53至54頁「獨立核數師報告」中「不發表意見之基礎—有關持續經營之多重不確定因素」一節及本中期報告所載「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2024年12月31日止年度的綜合財務報表及本集團截至2025年6月30日止期間的簡明綜合財務報表發表意見。董事已適當考慮導致對其持續經營能力產生重大疑問的事項，並因此（其中包括）積極提出改善本集團流動資金及財務狀況的措施，詳情載於2024年年報第43至45頁及本中期報告第3至4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2024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2025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2025年6月30日止期間,貴集團產生淨虧損人民幣3,342,578,000元。於2025年6月30日,貴集團流動負債淨額為人民幣19,525,453,000元及負債淨額為人民幣14,332,187,000元。

於2025年6月30日,貴集團未按預定還款日期償還約人民幣43,995,318,000元的若干計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)。因此,於2025年6月30日,計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)已出現違約。於2025年6月30日以後,貴集團未按預定還款日期償還若干計息負債。該等情況連同簡明綜合財務報表附註2所披露的其他事項顯示存在重大不確定因素,可能會對貴集團之持續經營能力構成重大疑問。

貴公司董事已採取措施以改善貴集團的流動性及財務狀況,有關詳情載於簡明綜合財務報表附註2。編製簡明綜合財務報表所依據的持續經營假設的有效性,乃取決於這些措施的結果,而這些措施則存在多項不確定因素,包括:(i)順利完成境外債務重組;(ii)成功執行貴集團之業務策略計劃,包括加速銷售物業;(iii)適時成功出售貴集團在項目開發公司的股權;以及(iv)成功實施有望加快收回銷售所得款項、有效控制成本及開支的措施。

簡明綜合財務狀況表

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。

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

2025年8月29日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
客戶合約	4	1,772,979	1,526,557
租賃		110,453	114,723
總收入	5	1,883,432	1,641,280
銷售及服務成本		(1,554,381)	(1,279,197)
毛利		329,051	362,083
其他收入		11,101	14,818
其他收益及虧損		190,002	(344,185)
預期信貸損失模式下的減值虧損(扣除撥回)	19	(179,421)	(183,171)
投資物業公允價值變動	12	(99,107)	(51,385)
待售物業撇減	15	(643,431)	(499,873)
銷售及分銷費用		(28,353)	(44,062)
行政費用		(293,753)	(347,727)
融資成本		(2,217,949)	(1,975,237)
應佔聯營公司業績		(152,508)	(36,221)
應佔合營企業業績		(165,062)	52,580
除稅前虧損		(3,249,430)	(3,052,380)
所得稅	6	(93,148)	(99,549)
期內虧損	7	(3,342,578)	(3,151,929)
其他全面收益／(虧損)			
其後將不會重新分類至損益的項目：			
指定為按公允價值計入其他全面收益(「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	602
遞延稅項影響		(130)	(151)
期內其他全面收益(扣除所得稅)		388	451
期內全面虧損總額		(3,342,190)	(3,151,478)
以下各項應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(3,171,041)	(3,161,480)
其他非控股權益		(171,537)	9,551
		(3,342,578)	(3,151,929)
以下各項應佔期內全面虧損總額：			
本公司擁有人		(3,170,878)	(3,161,252)
其他非控股權益		(171,312)	9,774
		(3,342,190)	(3,151,478)
每股虧損—基本(人民幣分)	9	(54.93)	(54.77)
每股虧損—攤薄(人民幣分)	9	(54.93)	(54.77)

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	391,187	403,913
使用權資產	11	292,854	315,530
投資物業	12	6,349,078	6,475,598
於聯營公司的權益		1,422,029	1,434,385
於合營企業的權益		2,674,381	2,699,721
指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具		14,084	13,566
商譽	13	896,451	896,451
無形資產	14	6,738	9,390
其他應收款項	17	5,200	5,482
潛在收購附屬公司以及於聯營公司及合營企業投資的已付按金	18	1,842,406	2,144,258
遞延稅項資產		705,273	768,952
		14,599,681	15,167,246
流動資產			
待售物業	15	38,781,654	37,854,149
合約資產	16	17,710	25,453
合約成本		40,001	44,400
應收賬款及其他應收款項	17	10,440,717	11,541,593
可收回稅項		626,149	607,789
應收關連方款項	29(a)	6,177,997	6,241,224
受限制／已抵押銀行存款		428,506	567,934
銀行結餘及現金		820,314	1,156,153
		57,333,048	58,038,695
		71,932,729	73,205,941

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	20	9,524,761	9,113,265
合約負債		2,846,685	2,771,701
應付關連方款項	29(a)	200,183	200,183
稅項負債		6,469,687	6,588,898
於一年內到期之借款	21	16,429,538	16,040,841
於一年內到期之租賃負債		29,502	29,371
於一年內到期之優先票據及債券	22	41,060,440	39,119,696
於一年內到期之已發行資產抵押證券	23	297,705	288,601
		76,858,501	74,152,556
流動負債淨值		(19,525,453)	(16,113,861)
總資產減流動負債		(4,925,772)	(946,615)
非流動負債			
遞延稅項負債		156,811	177,750
於一年後到期之借款	21	1,595,270	1,907,078
於一年後到期之租賃負債		65,325	78,368
於一年後到期之優先票據及債券	22	7,589,009	7,923,296
		9,406,415	10,086,492
負債淨值		(14,332,187)	(11,033,107)
資本及虧絀			
股本	24	498,787	498,787
虧絀		(17,418,871)	(14,248,040)
本公司擁有人應佔虧絀		(16,920,084)	(13,749,253)
非控股權益		2,587,897	2,716,146
資本虧絀		(14,332,187)	(11,033,107)

簡明綜合權益變動表

截至2025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)
彩生活服务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)
於2024年1月1日(經審核)	498,787	550,006	2,178,467	13,860	40,600	379,095	(1,334)	(9,093,767)	(5,434,286)	243,034	3,166,640	3,409,674	(2,024,612)
期內(虧損)溢利	-	-	-	-	-	-	-	(3,161,480)	(3,161,480)	-	9,551	9,551	(3,151,929)
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	-	-	-	-	-	-	305	-	305	-	297	297	602
遞延稅項影響	-	-	-	-	-	-	(77)	-	(77)	-	(74)	(74)	(151)
期內其他全面收益	-	-	-	-	-	-	228	-	228	-	223	223	451
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	-	-	228	(3,161,480)	(3,161,252)	-	9,774	9,774	(3,151,478)
支付予附屬公司非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,165)	(5,165)	(5,165)
向非控股股東收購附屬公司的額外權益	-	-	(3,508)	-	-	-	-	-	(3,508)	-	(405)	(405)	(3,913)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,359	1,359	1,359
轉讓	-	-	-	-	-	9,079	-	(9,079)	-	-	-	-	-
於2024年6月30日(未經審核)	498,787	550,006	2,174,959	13,860	40,600	388,174	(1,106)	(12,264,326)	(8,599,046)	243,034	3,172,203	3,415,237	(5,183,809)

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务集團有限公司(「彩生活」)(為本公司非全資附屬公司)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)。

截至2025年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動		
經營活動所用現金	(291,709)	(467,121)
已付所得稅	(46,015)	(135,314)
已付利息	(5,313)	(10,993)
經營活動所用現金淨額	(343,037)	(613,428)
投資活動		
存置受限制／已抵押銀行存款	(150,390)	(166,948)
已提取受限制／已抵押銀行存款	289,818	330,216
購置物業、廠房及設備	(23,581)	(42,551)
出售物業、廠房及設備及提早終止租賃合約所得款項淨額	—	239,834
添置投資物業	—	(29,833)
出售投資物業所得款項	—	250
潛在收購附屬公司及於聯營公司及合營企業投資的已付按金	—	(1,100)
償付股權投資的應付代價	—	(1,286)
已收利息	8,394	4,672
出售聯營公司及合營企業	4,075	1,049
支付可退回按金	(4,406)	—
向聯營公司及合營公司注資	(490)	—
自一間合營公司收取股息	843	—
向關連方墊款	(245)	(13,406)
關連方還款	52,357	13,636
投資活動所得現金淨額	176,375	334,533

簡明綜合現金流量表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動			
新籌集借款	21	7,669	174,862
償還借款	21	(209,598)	(99,459)
償還租賃負債		(17,621)	(16,932)
已支付予附屬公司非控股股東的股息		(4,686)	(5,165)
來自關連方墊款		344	5,093
向關連方償還款項		(869)	(102,222)
彩生活服務集團有限公司發行股份		55,785	—
融資活動所用現金淨額		(168,976)	(43,823)
現金及現金等價物減少淨額		(335,638)	(322,718)
期初現金及現金等價物		1,156,153	1,264,764
外匯匯率變動的影響		(201)	1,634
期終現金及現金等價物(即銀行結餘及現金)		820,314	943,680

截至2025年6月30日止六個月

1. 編製基準

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

2. 持續經營基準

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

於2025年6月30日，本集團並未按其預定還款日期償還數額約為人民幣43,995,318,000元的若干計息負債（包括銀行及其他借款、優先票據及債券）。因此，於2025年6月30日，計息負債（包括銀行及其他借款、優先票據及債券）已違約。於2025年6月30日後，本集團並未按預定還款日期償還若干計息負債。該等事件或情況表明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：

- 本公司已委任安邁融資顧問有限公司為其境外債務重組的財務顧問。本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於可就當前狀況採取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。此外，在與現有貸款人商談的同時，本集團將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應對即將到期的財務責任及未來經營現金流量需求；
- 本集團將繼續實施措施加快其在建及已落成物業的預售及銷售步伐，並加快收回結欠銷售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。

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2025年6月30日止期間的簡明綜合財務報表實屬適當。

儘管如上文所述，鑑於中國內地物業市場的波動及獲得本集團債權人提供支援存在不確定性，本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘若本集團無法持續經營，則將必須進行調整以將資產的賬面值減記至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於本集團截至2025年6月30日止期間的簡明綜合財務報表中。

3. 會計政策

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

除因應用香港財務報告準則會計準則修訂本而導致的會計政策變更外，截至2025年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2024年12月31日止年度的年度財務報表所呈報者相同。

應用香港財務報告準則會計準則修訂本

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則修訂本，該等修訂本於本集團自2025年1月1日開始之年度期間強制生效，以供編製本集團簡明綜合財務報表：

香港會計準則第21號(修訂本)

缺乏可交換性

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

截至2025年6月30日止六個月

4. 客戶合約收入

客戶合約收入分類

分部	截至2025年6月30日止期間				
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業經營 服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	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
酒店經營					
提供酒店住宿服務	—	—	8,039	—	8,039
其他					
物業項目管理及其他相關服務	—	—	—	244	244
	379,710	1,384,986	8,039	244	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	8,039	244	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	物業經營				總計 人民幣千元 (未經審核)
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	
分部資料所披露的收入	379,710	110,453	1,387,084	8,039	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	8,039	1,772,979

4. 客戶合約收入(續)

客戶合約收入分類(續)

分部	截至2024年6月30日止期間				
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業經營 服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	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	166,188	—	—	—	166,188
物業經營服務					
提供物業管理服務	—	1,287,440	—	—	1,287,440
提供增值服務	—	40,933	—	—	40,933
提供工程服務	—	3,713	—	—	3,713
酒店經營					
提供酒店住宿服務	—	—	25,605	—	25,605
其他					
物業項目管理及其他相關服務	—	—	—	2,678	2,678
	166,188	1,332,086	25,605	2,678	1,526,557
收入確認時間					
按時點確認	166,188	5,784	—	2,678	174,650
按時段確認	—	1,326,302	25,605	—	1,351,907
	166,188	1,332,086	25,605	2,678	1,526,557

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)	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	166,188	114,723	1,333,711	25,605	2,678	1,642,905
抵銷	—	—	(1,625)	—	—	(1,625)
租賃	—	(114,723)	—	—	—	(114,723)
客戶合約收入	166,188	—	1,332,086	25,605	2,678	1,526,557

截至2025年6月30日止六個月

5. 分部資料

本集團按可呈報及營運分部劃分的收入及業績分析如下：

截至2025年6月30日止六個月

分部收入及業績(未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	379,710	110,453	1,387,084	8,039	244	1,885,530
分部業績	(881,505)	(96,560)	127,146	(6,526)	10	(857,435)

截至2024年6月30日止六個月

分部收入及業績(未經審核)	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	166,188	114,723	1,333,711	25,605	2,678	1,642,905
分部業績	(808,078)	(30,909)	142,076	(80,653)	(4,089)	(781,653)

附註：截至2025年6月30日止六個月，其他指從事提供物業項目管理服務。

分部業績指各分部所賺取之利潤或產生之虧損，而尚未分配匯兌虧損、利息收入、分佔聯營公司及合營企業業績、出售附屬公司、聯營公司及合營企業收益或虧損、債務重組收益、若干其他收入、收益及虧損、融資成本、中央行政成本及董事薪金。此為向本公司董事，即主要營運決策人呈報以調配資源及評估分部表現之計量基準。

5. 分部資料(續)

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
經營及可呈報分部的收入總額	1,885,530	1,642,905
撤銷分部間收入	(2,098)	(1,625)
集團的收入總額	1,883,432	1,641,280
分部業績總額	(857,435)	(781,653)
未分配款項：		
利息收入	8,394	4,672
匯兌收益／(虧損)淨額	185,127	(247,893)
融資成本	(2,217,949)	(1,975,237)
分佔聯營公司及合營企業業績	(317,570)	16,359
出售附屬公司、聯營公司及合營企業收益／(虧損)淨額	486	(38,042)
債務重組之收益	8,186	—
其他未分配收益及虧損	(1,090)	1,560
其他未分配開支	(57,579)	(32,146)
除稅前虧損	(3,249,430)	(3,052,380)

截至2025年6月30日止六個月

5. 分部資料 (續)

本集團按可呈報及營運分部劃分的資產分析如下：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	47,458,827	47,863,818
物業投資	6,349,078	6,475,598
物業經營服務	4,633,502	4,514,380
酒店經營	19,297	28,098
其他	73,535	66,806
分部資產總計	58,534,239	58,948,700
未分配資產總計	13,398,490	14,257,241
集團資產總計	71,932,729	73,205,941

為監察分部表現及於分部之間進行資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯營公司及合營企業的權益、指定為按公允值計入其他全面收益之權益工具、潛在收購附屬公司以及於聯營公司及合營企業投資的已付按金、應收關連方款項、受限制／已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及其他公司資產以外之資產。

6. 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
中國即期稅項		
企業所得稅	55,040	73,397
撥備		
土地增值稅，扣除過往期間(超額撥備)／撥備不足	(4,502)	35,898
	50,538	109,295
遞延稅項		
扣除自／(計入) 損益	42,610	(9,746)
	93,148	99,549

7. 期內虧損

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

8. 股息

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

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

截至2025年6月30日止六個月

9. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (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)	(3,171,041)	(3,161,480)
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2025年及2024年6月30日止六個月，計算每股攤薄虧損並無假設行使本公司購股權，原因是行使購股權將導致每股虧損減少。

10. 物業、廠房及設備

截至2025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2025年1月1日(經審核)	403,913
添置	23,581
出售	(4,172)
期內折舊	(32,135)
於2025年6月30日(未經審核)	391,187

11. 使用權資產

截至2025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2025年1月1日(經審核)	315,530
期內折舊	(22,676)
於2025年6月30日(未經審核)	292,854

12. 投資物業

截至2025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2025年1月1日（經審核）	6,475,598
於損益中確認的公允值變動淨值	(99,107)
出售	(27,413)
於2025年6月30日（未經審核）	6,349,078

於2025年6月30日，本集團已竣工投資物業的公允值為人民幣5,129,248,000元（2024年12月31日：人民幣5,197,183,000元），而發展中投資物業的公允值為人民幣1,219,830,000元（2024年12月31日：人民幣1,278,415,000元）。

13. 商譽

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業經營現金產生單位	896,451	896,451

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2025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／或共同控制下的業務合併而產生的商譽減值。

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2025年6月30日及2024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、稅前貼現率、估計收益、估計毛利及估計經營開支。

截至2025年6月30日止六個月

13. 商譽(續)

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零增長率推算。

	2025年6月30日	2024年12月31日
除稅前貼現率	14.6%	14.6%
五年期內增長率	2% – 8%	2% – 8%

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2025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2025年1月1日(經審核)	9,390
無形資產攤銷	(2,652)
於2025年6月30日(未經審核)	6,738

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。

15. 待售物業

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已竣工待售物業	12,249,718	12,612,887
在建待售物業	38,786,516	36,852,411
	51,036,234	49,465,298
減：可變現淨值撥備	(12,254,580)	(11,611,149)
	38,781,654	37,854,149

截至2025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643,431,000元以反映相關可變現淨值之變動(截至2024年6月30日止六個月：人民幣499,873,000元)。

16. 合約資產

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
工程服務之未開賬單收入	58,167	61,514
減：減值虧損撥備	(40,457)	(36,061)
	17,710	25,453

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。

有關減值評估之詳情載於附註19。

17. 應收賬款及其他應收款項

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

截至2025年6月30日止六個月

17. 應收賬款及其他應收款項(續)

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。

以下乃本集團應收賬款(扣減減值虧損撥備後)於報告期末根據物業移交至客戶作物業銷售日期或發票日期或提供服務的即期票據日期呈列的賬齡分析：

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

18. 就潛在收購附屬公司及於聯營公司及合營企業的投資支付的按金

於2025年6月30日，本集團已就向獨立第三方收購主要於中國從事物業經營的若干公司的股本權益支付按金人民幣123,475,000元(2024年12月31日：人民幣123,475,000元)。

於2025年6月30日，本集團已就投資於一間物業項目公司及若干聯營公司及合營公司(主要於中國從事物業發展)及與多位獨立投資者合作進行物業發展項目支付按金人民幣1,718,931,000元(2024年12月31日：人民幣2,020,783,000元)。

19. 預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)

釐定截至2025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2024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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(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	(163,909)	(181,878)
—應收一名關連方款項	(11,115)	(1,289)
—合約資產	(4,397)	(4)
	(179,421)	(183,171)

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。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2025年及2024年6月30日之預期信貸損失並不重大。

20. 應付賬款及其他應付款項

	2025年	2024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)
應付賬款	3,224,654	3,284,905
已收按金	198,288	273,840
其他應付稅項	954,408	878,575
應計員工成本	165,117	198,367
其他應付款項及應計費用	4,982,294	4,477,578
	9,524,761	9,113,265

截至2025年6月30日止六個月

20. 應付賬款及其他應付款項(續)

應付賬款主要包括就待售物業建造採購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：

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

21. 借款

截至2025年6月30日止六個月，本集團取得新借款人民幣7,669,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣174,862,000元)，而本集團已償還借款人民幣209,598,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣99,459,000元)。

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
有抵押	13,877,273	13,687,081
無抵押	4,147,535	4,260,838
	18,024,808	17,947,919
減：流動負債項下所示的款項	(16,429,538)	(16,040,841)
非流動負債項下所示的款項	1,595,270	1,907,078

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28。

22. 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	
					2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
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%	1,932,448	1,886,282
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%	2,816,355	2,743,189
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%	2,286,411	2,189,239
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%	1,148,955	1,100,125
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%	3,181,377	3,069,679
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%	3,794,595	3,657,146
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%	4,576,484	4,422,040
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%	3,103,205	2,992,186
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%	1,885,426	1,836,445
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%	3,351,110	3,251,494
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%	3,083,265	2,988,625
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%	2,287,081	2,234,624
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%	1,594,112	1,537,082
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%	2,337,942	2,258,041
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%	554,429	530,823
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%	1,020,237	982,040
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%	1,302,376	1,248,195
					40,255,808	38,927,255
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%	1,257,757	1,217,824
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%	938,541	905,223
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%	980,139	947,979
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%	3,158,917	3,050,509
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%	2,058,287	1,994,202
					8,393,641	8,115,737
					48,649,449	47,042,992
應償還賬面值：						
一年內或按要求					41,060,440	39,119,696
一年後，但不超過兩年					2,104,571	1,403,596
兩年後，但不超過五年					5,484,438	6,519,700
減：流動負債項下所示款項					(41,060,440)	(39,119,696)
非流動負債項下所示款項					7,589,009	7,923,296

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2025年6月30日止六個月

22. 優先票據及債券(續)

根據2023年9月上述公司債券的債券持有人會議批准的還款安排修改，本金及相關利息合計約人民幣75.93億元的到期日已延長至2023年至2028年。

於2025年6月30日，本集團尚未按其預定還款日期償還人民幣40,255,808,000元（2024年12月31日：人民幣38,927,255,000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2025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2025年6月30日止六個月之變動載列如下：

	人民幣千元
於2025年1月1日（經審核）	47,042,992
匯兌收益	(167,578)
利息開支	1,774,035
於2025年6月30日（未經審核）	48,649,449

23. 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2025年1月1日（經審核）	288,601
已確認實際利息	9,104
於2025年6月30日（未經審核）	297,705

24. 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2025年1月1日及2025年6月30日	8,000,000,000	800,000,000	704,008
已發行及繳足：			
於2025年1月1日（經審核）及 2025年6月30日（未經審核）	5,772,597,864	577,259,786	498,787

25. 資本及其他承擔

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的投資物業工程承擔	125,706	184,291
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的收購附屬公司代價承擔	369,979	370,979
已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備的收購物業、 廠房及設備的資本開支	28,041	25,447

截至2025年6月30日止六個月

26. 股份支付交易

(a) 彩生活購股權計劃

下表披露於截至2025年6月30日止六個月彩生活董事、僱員及若干附屬公司的非控股股東所持彩生活購股權的變動：

	購股權 計劃項下的 購股權數目 (千份)
於2025年1月1日尚未行使	34,960
期內股份發行	84
期內已失效	(8,668)
於2025年6月30日尚未行使	26,376

截至2025年及2024年6月30日止六個月，彩生活並無就其授出之購股權於計入非控股權益之彩生活購股權儲備確認開支。

(b) 彩生活股份獎勵計劃

彩生活董事於2016年7月4日為彩生活若干僱員及彩生活顧問採納股份獎勵計劃（「彩生活股份獎勵計劃」），鼓勵或獎勵其對彩生活作出的貢獻，方式為授出由彩生活委任的獨立受託人（「受託人」）收購及持有的彩生活股份，直至達成特定條件後可歸屬。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，概無授出就彩生活股份獎勵計劃持有的股份。

27. 或然負債

- (a) 於2025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25.75億元（2024年12月31日：人民幣59.72億元）。
- (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2025年6月30日，本集團就該等合營企業及聯營公司各自所借貸款所提供有關擔保應分攤的款額合共為人民幣19.21億元（2024年12月31日：人民幣19.21億元）及人民幣40.04億元（2024年12月31日：人民幣31.33億元）。

董事認為，各方違約之可能性極微，且擔保合約於初步時及每個報告期末的公允值並不重大。

28. 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：

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
待售物業	33,469,920	32,310,721
投資物業	5,654,480	5,676,142
已抵押銀行存款	99,738	147,295
物業、廠房及設備	271,284	301,709
	39,495,422	38,435,867

截至2025年6月30日止六個月

29. 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) 關聯方結餘

於報告期末本集團有以下應收關聯方的重大結餘：

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
本公司附屬公司非控股股東	648,084	648,084
合營企業	2,776,499	2,905,970
聯營公司	2,619,194	2,577,146
關聯方	134,220	110,024
	6,177,997	6,241,224

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19。

於報告期末本集團有以下應付關聯方的重大結餘：

	2025年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年12月31日 人民幣千元 (經審核)
合營企業	137,378	181,574
聯營公司	62,680	18,294
關聯方	125	315
	200,183	200,183

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。

29. 關連方披露 (續)

(b) 主要管理人員薪酬

截至2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
短期福利	4,035	12,688
離職後福利	352	610
	4,387	13,298

30. 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
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)		
指定為按公允值計入其他 全面收益之權益工具	14,084	13,566	第3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。

截至2025年6月30日止六個月

30. 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。

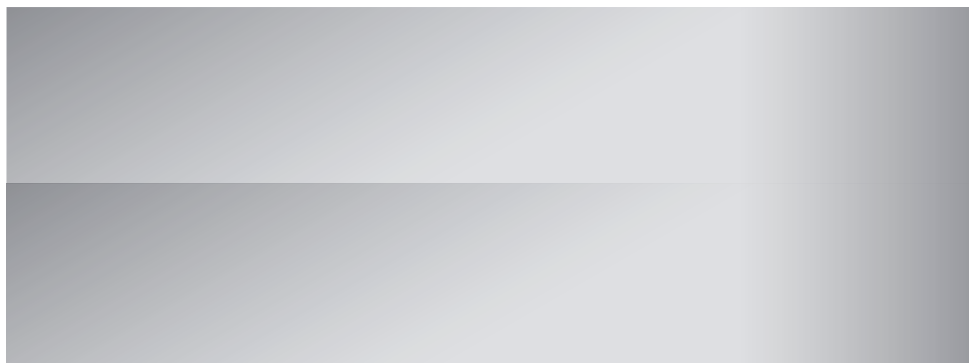
	公允值等級	2025年6月30日		2024年12月31日	
		賬面值	公允值	賬面值	公允值
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元
優先票據	第1級	40,255,808	823,105	38,927,255	782,974

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。

31. 報告期間後事項

自2025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、銀行及其他借款以及優先票據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。

FANTASIA
花样年



花样创造价值。
CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.



花開富貴(局部)|梁纓|2021|紙本設色|290 cm × 140 cm × 7
Copyright © 2025 Liang Ying, 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