

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)

2023年年度業績公告

財務摘要

截至2023年12月31日止年度：

- 本集團收入約為人民幣158.44億元，較去年增長約62.4%。
- 本公司擁有人應佔虧損約為人民幣64.88億元。
- 於2023年12月31日，本集團在建及待建項目土地儲備建築面積為約7,745,244平方米。
- 本集團期間內銷售及分銷費用以及行政費用為約人民幣8.10億元，較去年減少約28.9%。
- 董事會不建議派付末期股息。

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2023年12月31日止年度(「期間」)的經審核財務業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入			
客戶合約	4	15,595,035	9,561,219
租賃		249,058	192,794
總收入	5	15,844,093	9,754,013
銷售及服務成本		(13,371,824)	(8,027,017)
毛利		2,472,269	1,726,996
其他收入	6	41,006	52,510
其他收益及虧損	6	(377,587)	(2,796,701)
預期信貸虧損模式項下減值虧損(扣除撥回)	7	(232,768)	(194,069)
投資物業公允值變動		(440,839)	(325,654)
待售物業撇減(扣除撥回)	8	(1,948,478)	(525,653)
就潛在收購股權已付按金之減值虧損	9	(987,364)	–
銷售及分銷費用		(95,046)	(218,954)
行政費用		(715,021)	(920,995)
融資成本	10	(2,873,403)	(2,241,205)
應佔聯營公司業績		71,577	36,559
應佔合營企業業績		46,743	7,048
出售附屬公司虧損淨額		(63,170)	(135,450)
除稅前虧損		(5,102,081)	(5,535,568)
所得稅	11	(1,330,514)	(444,967)
年度虧損	12	(6,432,595)	(5,980,535)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他全面開支			
將不隨後重新分類至損益的項目：			
指定為按公允值計入其他全面收益 （「按公允值計入其他全面收益」）之 權益工具的公允值變動		(5,933)	(350)
遞延稅項影響		<u>1,483</u>	<u>88</u>
		<u>(4,450)</u>	<u>(262)</u>
年度其他全面開支（扣除所得稅）		<u>(4,450)</u>	<u>(262)</u>
年度全面開支總額		<u>(6,437,045)</u>	<u>(5,980,797)</u>
以下各項應佔年度（虧損）溢利：			
本公司擁有人		(6,488,010)	(6,071,227)
其他非控股權益		<u>55,415</u>	<u>90,692</u>
		<u>(6,432,595)</u>	<u>(5,980,535)</u>
以下各項應佔年度全面（開支）收益總額：			
本公司擁有人		(6,490,265)	(6,071,363)
其他非控股權益		<u>53,220</u>	<u>90,566</u>
		<u>(6,437,045)</u>	<u>(5,980,797)</u>
每股虧損—基本（人民幣分）	14	<u>(112.39)</u>	<u>(105.17)</u>
每股虧損—攤薄（人民幣分）	14	<u>(112.39)</u>	<u>(105.17)</u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,008,052	1,104,986
使用權資產		350,737	425,695
投資物業		6,739,261	8,322,168
於聯營公司權益		1,266,765	1,425,013
於合營企業權益		2,726,624	3,096,519
指定為按公允值計入其他全面收益之 權益工具		13,282	25,139
商譽		923,051	906,977
無形資產		14,695	21,378
其他應收款項		341,255	897,853
潛在收購附屬公司以及於聯營公司及合營企 業投資的已付按金		3,606,867	6,193,004
遞延稅項資產		1,005,636	1,473,765
		<u>17,996,225</u>	<u>23,892,497</u>
流動資產			
銷售物業		37,247,690	44,135,133
合約資產		32,328	39,878
合約成本		45,543	214,946
應收賬款及其他應收款項	15	12,505,601	14,923,558
可收回稅項		633,519	1,234,180
應收關連方款項		7,128,088	7,906,523
受限制／已抵押銀行存款		866,336	1,519,591
銀行結餘及現金		1,264,764	1,164,432
		<u>59,723,869</u>	<u>71,138,241</u>
		<u>77,720,094</u>	<u>95,030,738</u>

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	16	7,499,634	6,838,236
合約負債		3,280,117	17,276,961
應付關連方款項		303,483	383,544
稅項負債		6,764,727	6,782,869
於一年內到期之借款		12,834,961	14,092,214
於一年內到期之租賃負債		30,020	29,849
於一年內到期之優先票據及債券		35,428,805	38,957,574
已發行資產抵押證券		270,394	255,438
		<u>66,412,141</u>	<u>84,616,685</u>
流動負債淨值		<u>(6,688,272)</u>	<u>(13,478,444)</u>
總資產減流動負債		<u>11,307,953</u>	<u>10,414,053</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		297,433	130,708
於一年後到期之借款		5,380,899	5,609,066
於一年後到期之租賃負債		99,934	98,751
於一年後到期之債券		7,554,299	—
		<u>13,332,565</u>	<u>5,838,525</u>
(負債淨額) 資產淨值		<u>(2,024,612)</u>	<u>4,575,528</u>
資本及儲備			
股本		498,787	498,787
儲備		(5,933,073)	557,192
本公司擁有人應佔權益		(5,434,286)	1,055,979
非控股權益		3,409,674	3,519,549
		<u>(2,024,612)</u>	<u>4,575,528</u>

綜合財務報表附註

截至2023年12月31日止年度

1. 一般資料

花樣年控股集團有限公司（「本公司」）為於開曼群島註冊成立的一間有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。其母公司及其最終母公司分別為Fantasy Pearl International Limited及Ice Apex Limited，兩者均為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。其最終控股股東為本公司董事曾寶寶小姐。本公司的註冊辦公處及主要營業地點的地址於年報內公司資料一節披露。

本公司為一間投資控股公司。

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，人民幣為本公司及主要附屬公司的功能貨幣。

2. 綜合財務報表的編製基準

2.1 編製基準

該等綜合財務報表已按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港法例第622章公司條例的披露規定編製。綜合財務報表已根據歷史成本法編製，並就按公允值計入其他全面收益之金融資產、按公允值計入損益之金融資產、投資物業及應付或然代價（均按公允值列賬）的重估而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干重要會計估計，管理層亦須在應用本集團的會計政策時作出判斷。

2.2 持續經營基準

截至2023年12月31日止年度，本集團產生淨虧損人民幣6,432,595,000元。於2023年12月31日，本集團的流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣6,688,272,000元及人民幣2,024,612,000元。於2023年12月31日，本集團的流動負債（包括已違約或交叉違約或包含提前按要求償還條款的流動負責）為人民幣66,412,141,000元。

截至2023年12月31日，本集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣33,917,812,000元的若干計息負債（包括銀行及其他借款、優先票據及債券）。因此，於2023年12月31日，本金總額約為人民幣37,420,916,000元的計息負債（包括銀行及其他借款、優先票據及債券）已違約或交叉違約。於2023年12月31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現有的重大不確定性可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。

鑒於有關情況，本公司董事（「董事」）已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及本集團的可用融資來源，並已考慮管理層編製的本集團自報告期日期起不少於12個月期間的現金流量預測。本集團已制定以下計劃及措施以減輕本集團的流動資金壓力：

本公司已委任華利安諾基（中國）有限公司為其境外債務重組的財務顧問。本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於可就當前狀況採取的行動，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。此外，在與現有貸款人商談的同時，本集團將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應對即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；

本集團將繼續實施措施加快其在建及已落成物業的預售及銷售步伐，並加快收回結欠銷售款項及應收賬款。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售及預售數量及金額；

本集團將繼續尋求合適機會出售其於若干項目開發公司之股權，以產生額外現金流入；及

本集團已採取措施以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團將繼續積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支。

董事考慮上述計劃及措施後，認為按持續經營基準編製截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表實屬適當。

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

倘若本集團無法持續經營，則將必須進行調整以將資產的賬面值減記至其可收回淨值，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表中。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則，該等修訂於2023年1月1日開始之本集團年度期間強制生效，用以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號（包括2020年10月及 2022年2月之香港財務報告準則第17號之修訂本）	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則 實務報告第2號之修訂本	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義
香港會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生之資產及負債有關之 遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂本	國際稅制改革—第二支柱模型規則

除下文所述者外，於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

應用香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂本會計政策之披露之影響

本集團已於本年度首次應用該等修訂本。香港會計準則第1號財務報表的列報已經修訂，以「重大會計政策資料」取代「重大會計政策」一詞的所有情況。倘與主體財務報表所載之其他資料一併考慮時，可合理預期影響通用財務報表的主要使用者基於該等財務報表所作之決策，會計政策資料即屬重大。

該等修訂本亦澄清，即使涉及款項並不重大，但基於相關交易性質、其他事項或情況，會計政策資料仍可屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關的會計政策資料本身即屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號作出重要性判斷(「實務報告」)亦已作修訂,以闡述實體如何將「四步重要性流程」應用至會計政策披露及判斷有關會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指引及例子。

應用該等修訂本對本集團的財務狀況及業績並無重大影響,惟已影響綜合財務報表所載的本集團會計政策披露。

已頒佈但未生效的香港財務報告準則修訂本

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則修訂本:

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第16號之修訂本	售後回租中的租賃責任 ¹
香港會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動及相關香港詮釋第5號之修訂(2020年) ¹
香港會計準則第1號之修訂本	附帶契諾之非流動負債 ¹
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排 ¹
香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可交換性 ²

¹ 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效。

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

董事認為應用所有香港財務報告準則修訂本對於可預見未來之綜合財務報表並無重大影響。

4. 客戶合約收入

客戶合約收入分類

截至2023年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品及服務類型						
物業開發						
銷售已竣工物業	13,246,488	-	-	-	-	13,246,488
物業代理服務						
提供物業代理服務	-	9,564	-	-	-	9,564
物業經營服務						
提供物業管理服務	-	-	2,074,354	-	-	2,074,354
提供增值服務	-	-	82,870	-	-	82,870
提供工程服務	-	-	12,710	-	-	12,710
酒店經營						
提供酒店住宿服務	-	-	-	145,262	-	145,262
其他						
物業項目管理及其他相關服務	-	-	-	-	23,787	23,787
	<u>13,246,488</u>	<u>9,564</u>	<u>2,169,934</u>	<u>145,262</u>	<u>23,787</u>	<u>15,595,035</u>
收入確認時間						
按時點確認	13,246,488	9,564	37,840	-	23,787	13,317,679
按時段確認	-	-	2,132,094	145,262	-	2,277,356
	<u>13,246,488</u>	<u>9,564</u>	<u>2,169,934</u>	<u>145,262</u>	<u>23,787</u>	<u>15,595,035</u>

截至2022年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品及服務類型						
物業開發						
銷售已竣工物業	7,361,634	-	-	-	-	7,361,634
物業代理服務						
提供物業代理服務	-	1,222	-	-	-	1,222
物業經營服務						
提供物業管理服務	-	-	1,948,778	-	-	1,948,778
提供增值服務	-	-	94,045	-	-	94,045
提供工程服務	-	-	18,872	-	-	18,872
酒店經營						
提供酒店住宿服務	-	-	-	117,774	-	117,774
其他						
物業項目管理及其他相關服務	-	-	-	-	18,894	18,894
	<u>7,361,634</u>	<u>1,222</u>	<u>2,061,695</u>	<u>117,774</u>	<u>18,894</u>	<u>9,561,219</u>
收入確認時間						
按時點確認	7,361,634	1,222	28,010	-	18,894	7,409,760
按時段確認	-	-	2,033,685	117,774	-	2,151,459
	<u>7,361,634</u>	<u>1,222</u>	<u>2,061,695</u>	<u>117,774</u>	<u>18,894</u>	<u>9,561,219</u>

5. 分部資料

外部呈報的分部資料乃按本集團經營部門所提供的不同產品及服務進行分析，該等資料與主要營運決策人本公司董事就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。此亦是本集團內組織的基礎，因為管理層選擇透過不同的銷售產品及所提供的服務管理本集團。

本集團擁有六個可呈報經營分部，包括物業開發、物業投資、物業代理服務、物業經營服務、酒店經營及其他。

有關主要客戶的資料

截至2023年及2022年12月31日止年度，概無向單一客戶的銷售額佔本集團收益的10%或以上。

有關地域的資料

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團主要經營實體位於中國，且大部分收益來自中國。於2023年及2022年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國。

本集團於截至2023年及2022年12月31日止年度可呈報經營分部的收入及業績分析如下：

截至2023年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 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	<u>13,246,488</u>	<u>249,058</u>	<u>9,564</u>	<u>2,258,342</u>	<u>145,262</u>	<u>23,787</u>	<u>15,932,501</u>
分部業績	<u>(779,691)</u>	<u>(196,373)</u>	<u>(2,336)</u>	<u>179,451</u>	<u>(20,830)</u>	<u>(21,092)</u>	<u>(840,871)</u>

截至2022年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 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	<u>7,361,634</u>	<u>192,794</u>	<u>1,222</u>	<u>2,170,968</u>	<u>117,774</u>	<u>18,894</u>	<u>9,863,286</u>
分部業績	<u>(286,269)</u>	<u>(132,860)</u>	<u>(663)</u>	<u>163,992</u>	<u>(35,077)</u>	<u>(19,822)</u>	<u>(310,699)</u>

6. 其他收入、收益及虧損

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	22,812	14,225
部分豁免中國增值稅	2,123	9,835
無條件政府補助	16,071	28,450
	<u>41,006</u>	<u>52,510</u>
其他收益及虧損		
匯兌虧損淨額	(618,707)	(2,603,380)
債務重組之收益	262,459	–
出售聯營公司及合營企業權益的收益／(虧損)淨額	4,235	(177,838)
出售物業、廠房及設備之虧損	(30,918)	(20,966)
其他	5,344	5,483
	<u>(377,587)</u>	<u>(2,796,701)</u>

7. 預期信貸虧損模式下之減值虧損(扣除撥回)

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
就下列各項確認的減值虧損：		
—應收賬款及其他應收款項以及按金	(188,550)	(172,770)
—應收關連方款項	(19,705)	(20,452)
—合約資產	(24,513)	(847)
	<u>(232,768)</u>	<u>(194,069)</u>

8. 待售物業撇減

截至2023年12月31日止年度，主要由於宏觀經濟、行業及融資環境的多重不利因素的綜合影響，本公司已就待售物業確認減值虧損撥備人民幣1,948,478,000元（2022年：人民幣525,653,000元）以反映相關可變現淨值之減少。

可變現淨值乃參考待售物業的估計售價（當中已計及多項因素，包括相同項目類似物業類型或類似物業的最新市價以及中國當前房地產市場狀況）減估計出售開支及估計完成成本後釐定。可變現淨值乃基於與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師仲量聯行西門有限公司所進行的估值計算得出，該公司具備適當資質及於相關地點類似物業估值的近期經驗。

9. 就潛在收購股權已付按金之減值虧損

本集團根據股權及相關物業項目之可變現性，按其可收回金額評估就潛在收購股權已付按金之賬面值。當事件或情況變化顯示賬面值可能無法變現時，則會計提撥備。評估需要使用判斷及估計。

截至2023年12月31日止年度，由於宏觀經濟及行業多種不利因素的綜合影響，本集團就潛在收購股權已付按金確認減值虧損撥備人民幣987,364,000元（2022年：無）。

10. 融資成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
以下項目的利息：		
—銀行及其他借款	998,990	1,007,226
—優先票據及債券	3,710,325	3,402,230
—租賃負債	12,223	13,494
—已發行資產抵押證券	18,207	22,966
	<u>4,739,745</u>	<u>4,445,916</u>
自銷售物業已收按金產生之推算利息開支	<u>567,957</u>	<u>740,531</u>
	5,307,702	5,186,447
減：已就待售在建物業資本化的金額	(2,434,299)	(2,940,220)
已就在建投資物業資本化的金額	—	(3,982)
已就在建工程資本化的金額	—	(1,040)
	<u>2,873,403</u>	<u>2,241,205</u>

11. 所得稅

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅		
—中國企業所得稅	364,581	381,303
—土地增值稅	329,594	285,414
	<u>694,175</u>	<u>666,717</u>
遞延稅項		
計入(扣除)損益	636,339	(221,750)
	<u>1,330,514</u>	<u>444,967</u>

12. 年內虧損

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內虧損乃扣除(計入)以下各項後所得：		
董事酬金	9,476	15,556
其他員工薪金及津貼	715,779	1,492,377
退休福利計劃供款	71,170	70,323
	<u>796,425</u>	<u>1,578,256</u>
減：已就待售在建物業資本化的金額	(82,153)	(103,442)
	<u>714,272</u>	<u>1,474,814</u>
核數師酬金	7,000	8,000
物業、廠房及設備折舊	118,545	119,636
使用權資產折舊	37,271	47,232
無形資產攤銷(計入銷售及服務成本)	6,683	9,551
出售物業、廠房及設備之虧損	30,918	20,966
確認為開支的已售物業成本	11,519,854	6,688,814

13. 股息

於報告期末後，董事不建議就截至2023年12月31日止年度宣派末期股息（2022年：無），尚待股東於股東週年大會上批准。

14. 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：

	2023年	2022年
虧損(人民幣千元)		
用以計算每股基本及攤薄盈利的虧損 (本公司擁有人應佔年內虧損)	<u>(6,488,010)</u>	<u>(6,071,227)</u>
股份數目(千股)		
用以計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>5,772,598</u>	<u>5,772,598</u>

截至2023年及2022年12月31日止年度，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。

15. 應收賬款及其他應收款項

已售物業代價一般於協議日期起計90日內根據相關買賣協議條款支付。

物業營運服務費一般於發出繳款通知書後起計30日至1年內根據相關服務協議條款收取。各物業營運服務客戶有指定信貸額度。

酒店經營收入主要以現金及信用卡形式支付。

投資物業所得租金收入一般於發出發票日期起計30日內根據相關租賃協議條款收取。

以下為於報告期末基於就物業銷售交付物業予客戶的日期或發票日期或就提供服務的繳款通知書日期的本集團應收賬款(扣除減值虧損撥備)賬齡分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至30日	1,223,159	1,417,500
31至90日	121,398	437,121
91至180日	130,076	258,011
181至365日	125,607	215,415
1年以上	197,541	214,986
	<u>1,797,781</u>	<u>2,543,033</u>

16. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款主要包括就建設待售物業採購建築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為兩個月至一年。

以下為本集團應付賬款於報告期末根據發票日期的賬齡分析：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
0至60日	1,689,652	2,365,446
61至180日	866,140	1,488,769
181至365日	305,885	310,084
1至2年	170,077	187,377
2至3年	10,774	3,390
	<u>3,042,528</u>	<u>4,355,066</u>

獨立核數師報告摘錄

下文擷取自本集團截至2023年12月31日止年度經審核綜合財務報表之獨立核數師報告，當中載有不發表意見。

不發表意見

我們獲委聘審核花樣年控股集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(下文統稱「**貴集團**」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2023年12月31日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括主要會計政策概要)。

我們並不就 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於我們報告中不發表意見之基礎一節所述事項之重要性，我們未能取得足夠且適當之審核憑證為該等綜合財務報表的審核意見提供基礎。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥善編製。

不發表意見之基礎

有關持續經營之多重不確定因素

截至2023年12月31日止年度， 貴集團產生淨虧損人民幣6,432,595,000元。於2023年12月31日， 貴集團的流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣6,688,272,000元及人民幣2,024,612,000元。於2023年12月31日， 貴集團的流動負債(包括已違約或交叉違約或包含提前償付條款的流動負債)為人民幣66,412,141,000元。

於2023年12月31日，貴集團並未按預定還款日期償還數額約為人民幣33,917,812,000元的若干計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)。因此，於2023年12月31日，本金總額約為人民幣37,420,916,000元的計息負債(包括銀行及其他借款、優先票據及債券)已違約或交叉違約。於2023年12月31日後，貴集團並未按預定還款日期償還若干計息負債。該等情況連同財務報表附註2所披露的其他事項表明現有的重大不確定性可能對貴集團持續經營之能力構成重大疑問。

貴公司董事一直採取措施以改善貴集團的流動資金及財務狀況，有關詳情載於財務報表附註2。編製綜合財務報表所依據持續經營假設的有效性取決於該等措施的實施成果，惟受多重不確定因素影響，包括(i)成功完成境外債務重組；(ii)成功執行貴集團的業務戰略計劃，包括加速物業銷售；(iii)在有需要時成功獲得額外的新融資來源；(iv)在適當時成功出售貴集團於項目發展公司的股權；及(v)成功落實措施以加快未收銷售款項的回籠並有效控制成本及開支。

倘若貴集團未能達致上述計劃及措施，其可能無法按持續基準繼續經營，則可能必須進行調整以將貴集團資產的賬面值減記至其可收回金額，就可能出現的任何進一步負債進行計提撥備，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該等綜合財務報表中。

管理層討論及分析

業務回顧

房地產開發

合同銷售情況

2023年，本集團面對流動性事件後秉持「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，本集團亦積極結合政策，優化債務結構，獲取信貸、債券、股權融資支持來推動項目進展，並爭取更多項目進入白名單。報告期內，在交付、銷售、資金方面取得了良好的成績。

報告期內，本集團累計實現合同銷售金額約人民幣25.86億元，合同銷售面積374,429平方米。其中住宅合同銷售金額約為人民幣23.8億元，合同銷售面積為272,407平方米，分別佔本集團2023年房地產合同銷售總金額和總面積的約92.0%和72.8%；城市綜合體合同銷售金額約為人民幣2.06億元，合同銷售面積為102,222平方米，分別佔本集團2023年房地產合同銷售總金額和總面積的約8.0%和27.2%。

2023年不同類型產品的合同銷售金額及面積

類型	2023年			
	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
住宅	2,380	92.0%	272,407	72.8%
城市綜合體	206	8.0%	102,022	27.2%
合計	2,586	100%	374,429	100%

報告期內，本集團的合同銷售金額主要來自深圳、成都、桂林、武漢、南京、青島、佛山等18個城市，以及來自深圳好時光、佛山廣雅院、成都碧雲天璽、大溪谷、桂林、南京花好園、北京門頭溝、青島碧雲天等約20個項目。本集團深耕粵港澳大灣區、成渝都市圈、華中都市圈、長三角都市圈和環渤海都市圈，不斷擴大本集團在各個都市圈的戰略縱深，深耕重點城市。

2023年在各區域的合同銷售金額及面積

類型	2023年			
	金額		面積	
	(百萬元人民幣)	%	(平方米)	%
粵港澳大灣區	818	31.6%	29,336	7.8%
成渝都市圈	546	21.1%	190,851	51.0%
華中都市圈	121	4.7%	38,385	10.3%
長三角都市圈	424	16.4%	53,633	14.3%
環渤海都市圈	677	26.2%	62,224	16.6%
合計	2,586	100%	374,429	100%

粵港澳大灣區

粵港澳大灣區作為中國開放程度最高、經濟活力最強的區域之一，在國家發展大局中具有重要戰略地位。2023年，本集團積極全力推進在大灣區的項目保交付和銷售，報告期內本集團在深圳市的深圳好時光項目、佛山市的佛山廣雅院項目均正常開工，正常的施工進度，正常的交付，同步也確保了項目在當地穩定的銷售。報告期內，本集團在粵港澳大灣區的深圳、佛山、惠州等城市合共實現合同銷售金額人民幣8.18億元，實現合同銷售面積29,336平方米，分別佔本集團2023年房地產合同銷售總金額和總面積的約31.6%和7.8%。

成渝都市圈

成渝都市圈作為中國西南地區的重要經濟中心，房地產市場需求旺盛，是本集團最早進入的重要戰略區域之一，本集團也己成為區域內最具市場影響力的品牌發展商之一。2023年，本集團在成都面臨眾多項目交付及銷售的雙重壓力，本集團在成都積極通過紓困及銷售，來確保完美交付，確保客戶滿意度。報告期內，本集團在成渝都市圈的成都、昆明、桂林等城市合共實現合同銷售金額人民幣5.46億元，實現合同銷售面積190,851平方米，分別佔本集團2023年房地產合同銷售總金額和總面積的約21.1%和51.0%。

華中都市圈

華中都市圈是全國的地理中心，擁有交通便利、經濟發達等優勢，正日漸成為中國中部崛起的重要力量。本集團積極針對武漢花好園等項目貨量進行盤活，取得不錯的銷售業績，為武漢各項目交付所需資金作出貢獻。報告期內，本集團在華中都市圈的武漢、鄭州等城市合共實現合同銷售金額人民幣1.21億元，實現合同銷售面積38,385平方米，分別佔本集團2023年房地產合同銷售總金額和總面積的約4.7%和10.3%。

長三角都市圈

長三角都市圈是中國最具經濟活力的中心之一，本集團長期高度關注該區域內具高增值潛力的核心城市，暴雷後本集團積極面對，保持銷售，其中南京好花園、杭州對越天等項目在2023年繼續保持獲得良好的銷售業績。報告期內，本集團在長三角都市圈的南京、上海等城市合共實現合同銷售金額人民幣4.24億元，實現合同銷售面積53,633平方米，分別佔本集團2023年房地產合同銷售總金額和總面積的約16.4%和14.3%。

環渤海都市圈

環渤海都市圈是中國北方最重要的經濟中心，在全國和區域經濟中發揮著集聚、輻射、服務和帶動作用，蘊藏著巨大的發展潛力。2023年，本集團在該地區快速推進項目建設和銷售，其中北京門頭溝及青島碧雲天保持相對穩定的銷售。報告期內，本集團在環渤海都市圈的北京、天津、青島等城市合共實現合同銷售金額人民幣6.77億元，實現合同銷售面積62,224平方米，分別佔本集團2023年房地產合同銷售總金額和總面積的約26.2%和16.6%。

竣工項目

報告期內，本集團共21個項目分期竣工，合計建築面積約2,089,103平方米。

在建項目

於2023年12月31日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有16個，合計總建築面積1,823,336平方米。

待建項目

於2023年12月31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2023年12月31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7,745,244平方米。

城市公司	土地儲備總表		
	在建項目 (平方米)	待建項目 (平方米)	土地儲備 總建築面積 (平方米)
華南地區	255,168	706,025	961,193
華北地區	195,080	3,708,162	3,903,242
西南地區	814,844	1,117,601	1,932,445
華東地區	197,681	76,769	274,450
華中地區	360,563	313,351	673,914

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自(i)物業開發；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業經營；(iv)提供酒店住宿服務；及(v)物業項目管理及其他相關服務、製造及銷售燃料泵以及提供旅遊代理服務的所得收入。截至2023年12月31日止年度，本集團的收入達到約人民幣158.44億元，較2022年約人民幣97.54億元增加62.4%。

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。2023年物業開發的收入約人民幣132.46億元，較2022年約人民幣73.62億元增加79.9%，由於年內竣工交付的物業面積增加所致。

	2023年			2022年		
	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	3,218,258	82,622	38,952	-	-	-
杭州對越天	2,702,993	62,515	43,238	-	-	-
武漢花好園	2,483,511	124,911	19,882	-	-	-
南京花好園	1,254,710	46,152	27,186	-	-	-
青島碧雲天	926,910	97,430	9,514	-	-	-
霍克尼的好時光	733,716	46,826	15,669	-	-	-
資陽花郡	718,378	109,709	6,548	1,840	370	4,973
成都好未來	551,995	52,762	10,462	-	-	-
成都大溪谷	209,615	34,802	6,023	432,205	73,297	5,897
鄭州好時光	117,768	17,623	6,683	-	-	-
天津花郡	116,022	7,934	14,623	427,700	39,670	10,781
桂林麓湖國際	72,983	14,156	5,156	852,526	159,769	5,336
成都家天下	39,042	17,433	2,240	57,093	8,835	6,462
成都香門第	19,652	12,620	1,557	-	-	-
成都智薈城	18,391	12,053	1,526	18,588	9,899	1,878
武漢碧雲天	9,842	1,989	4,948	1,470,202	112,466	13,072
天津花苑家園	2,336	988	2,364	10,345	896	11,546
成都印未來	2,069	536	3,860	865,801	49,238	17,584
成都碧雲天驪	-	-	-	1,574,047	72,360	21,753
天津家天下	-	-	-	656,728	62,311	10,540
惠州康城四季	-	-	-	492,202	47,905	10,275
其他	48,297	-	-	502,357	-	-
	13,246,488	-	-	7,361,634	-	-

物業投資

物業投資產生的收入由2022年約人民幣1.93億元增加29.0%至2023年約人民幣2.49億元。此增加主要由於出租率上升導致。

物業經營服務

物業經營服務產生的收入由2022年約人民幣20.62億元增加5.3%至2023年約人民幣21.70億元，主要由於本集團於2023年所提供的物業管理服務有所增加。

酒店經營

酒店住宿服務產生的收入由2022年約人民幣1.18億元增加22.9%至2023年約人民幣1.45億元。主要由於旅遊業回暖所致。

毛利及毛利率

毛利由2022年約人民幣17.27億元上漲43.1%至2023年約人民幣24.72億元，本集團的毛利率於2023年為15.6%，而2022年毛利率為17.7%。毛利率的輕微下降主要由於本年交付物業土地及建築成本增加所致。

其他收入、收益及虧損

本集團於2023年錄得其他淨虧損約人民幣3.37億元（2022年：約人民幣27.44億元）。此變化主要來源於以美元計值的優先票據產生淨匯兌虧損所致。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於2023年為約人民幣0.95億元，較2022年約人民幣2.19億元下降56.6%，主要是由於處於預售階段物業項目的廣告宣傳費的減少。

行政費用

本集團的行政費用由2022年約人民幣9.21億元下降22.4%至2023年約人民幣7.15億元。此減少主要由於本集團日常行政費用及員工成本減少所致。

融資成本

本集團的融資成本於2023年約人民幣28.73億元，較2022年約人民幣22.41億元增加28.2%。融資成本的增加主要是由於集團在建項目減少，利息資本化金額相應減少所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支於2023年約人民幣13.31億元，較2022年約人民幣4.45億元增加199.1%。主要是由於期內毛利影響所致。

流動資金、財務資源及資本結構

現金狀況

於2023年12月31日，本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣21.31億元（2022年：約人民幣26.84億元），與2022年12月31日相比下降20.6%。本集團的部分現金為受限制銀行存款，主要限於本集團的房地產開發使用。

借款及本集團資產抵押

於2023年12月31日，本集團擁有分別合共約人民幣182.16億元（2022年12月31日：約人民幣197.01億元）、合共約人民幣429.83億元（2022年12月31日：約人民幣389.58億元）及合共約人民幣2.70億元（2022年12月31日：人民幣2.55億元）的借款、優先票據及債券以及已發行資產抵押證券。借款方面，其中約人民幣128.35億元（2022年12月31日：約人民幣140.92億元）將於一年內償還、約人民幣53.81億元（2022年12月31日：約人民幣56.09億元）將於一年後償還。優先票據及債券方面，其中約人民幣354.29億元（2022年12月31日：約人民幣389.58億元）將於一年內償還及約人民幣75.54億元（2022年12月31日：零）將於一年後償還。

於2023年12月31日，絕大部份借款均以本集團的土地使用權、物業及銀行存款抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份共同及個別擔保。

匯兌風險

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

承諾

於2023年12月31日，本集團已分別就建築及物業開發承諾支付約人民幣11.02億元（2022年：人民幣12.09億元）的款項。

或然負債

- (a) 截至2023年12月31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62.13億元（2022年：約人民幣104.15億元）的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團其後有權接管相關物業的法定業權。擔保期自授出相關按揭貸款的日期開始，並於買家取得個人房地產所有權證時終止。
- (b) 本集團按個別基準就其應分攤合營企業及聯營公司就發展其項目所產生銀行借款項下的未償還責任提供擔保。於2023年12月31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分別約為人民幣18.99億元及人民幣31.88億元。董事認為，買家違約之可能性極微，且擔保合約之公允值於初始日期及於各報告期末並不重大。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團擁有約19,712名僱員（2022年12月31日：約26,252名僱員）。截至2023年12月31日止年度員工總成本（包括董事薪酬）約人民幣7.96億元（2022年：約人民幣15.78億元）。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金（就香港僱員而言）及國家管理的退休福利計劃（就中國僱員而言）的供款、一項酌情花紅計劃及一項購股權計劃。

股息

董事會並不建議就截止至2023年12月31日止年度派發末期股息。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

債務重組之最新進展

(i) 境外債務

本公司一直與其法律及財務顧問密切合作，藉以制定可行的境外債務重組計劃，旨在解決本公司當前的流動性壓力，提高本集團的信用狀況並保護所有持份者的利益。於過去幾個月內，本公司與本公司的境外債權人特別小組（「特別小組」）連同其各自的顧問持續展開建設性對話，以就本公司的境外債務達成一致的重組方案（「重組」）。

於2023年1月13日，本公司與特別小組就重組條款簽訂了重組支持協議（「重組支持協議」）。擬進行的重組旨在讓本公司全面增強其資本結構，使本集團能夠更好地管理業務營運並為所有持份者創造長期價值。預計重組將通過一項或多項債務重組安排計劃實施。本公司預期將盡快按照重組支持協議中規定的條款開始實施重組。有關重組支持協議及重組條款的其他信息，載於本公司日期為2023年1月13日、2023年3月9日、2023年3月31日、2023年4月3日、2023年4月25日、2023年5月5日、2023年7月4日、2023年11月30日、2024年1月2日、2024年2月1日、2024年2月29日及2024年3月15日的公告。

(ii) 境內債務

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

清盤呈請被撤回

於2021年11月24日，本公司之主要附屬公司香港花樣年投資控股集團有限公司（「**花樣年投資**」）被申請清盤呈請，內容有關據稱未償還本金為149百萬美元之貸款融資，花樣年投資為擔保人（「**香港清盤呈請**」）。香港清盤呈請已於2023年7月18日被撤回。

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

重大交易

於2021年9月28日，彩生活（作為賣方）、深圳市彩生活服務集團有限公司（「**深圳彩生活**」，作為擔保人）、碧桂園服務控股有限公司（「**碧桂園**」，買方）及鄰里樂控股集團有限公司（「**鄰里樂**」）訂立股份轉讓協議（「**股份轉讓協議**」），內容有關以人民幣33億元的代價出售鄰里樂的全部已發行股本（「**出售事項**」）。隨後於2022年3月28日，股份轉讓協議之訂約方訂立補充協議，以對股份轉讓協議之條款進行補充。有關出售事項詳情，請參閱本公司日期為2023年7月25日之通函。該出售事項所有條件已獲達成，且出售事項已於2023年12月18日完成。請查閱本公司日期為2023年12月22日之公告。

企業管治守則

董事知悉良好的企業管治對本集團管理的重要性。

根據上市規則附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）當時的守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有所區分，並不應由一人同時兼任。自2023年9月25日，潘軍先生於股東週年大會上退任執行董事，不再為董事會主席及首席執行官，程建麗女士獲委任為執行董事及董事會主席。

除所披露者外，截至2023年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文。

足夠公眾持股量

基於本公司可獲得之公開資訊及就董事所深知，於本公告日期，本公司已根據上市規則的規定維持足夠之公眾持股量。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為其本身有關董事進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2023年12月31日止年度已遵守標準守則。

股東週年大會

股東週年大會將於2024年5月13日（星期一）舉行，本公司將於適當時候按聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）規定的方式刊發及寄發召開股東週年大會的通告。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2024年5月6日(星期一)至2024年5月13日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合本公司股東資格以出席股東週年大會並於會上投票，未登記的本公司股份持有人須於2024年5月3日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司的香港證券登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)以辦理登記手續。

年度業績的審閱

本公司截至2023年12月31日止年度的年度業績已獲三名獨立非執行董事郭志成先生(審核委員會主席)、郭少牧先生及馬有恒先生組成的審核委員會審閱。

刊載年度業績公告及年報

本公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。本公司2023年年報連同股東週年大會通函、股東週年大會通告、委任代表表格及有關文件將於適當時候於上述網站刊載及寄發予本公司股東。

承董事會命
花樣年控股集團有限公司
主席
程建麗

香港，2024年3月28日

於本公告刊發日期，本公司執行董事為程建麗女士、柯卡生先生、Timothy David Gildner先生及林志鋒先生；本公司非執行董事為曾寶寶小姐及蘇波宇先生；及本公司獨立非執行董事為郭少牧先生、郭志成先生及馬有恒先生。