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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

DEVGREAT GROUP LIMITED

大方廣瑞德集團有限公司

（於百慕達註冊成立之有限公司）

（股份代號：755）

截至二零二六年六月三十日止六個月
中期業績公告

中期簡明綜合收益表

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月 **二零二六年** ***千港元***	 二零二五年 *千港元*
收入	*6*	**55,382**	51,434
收入成本		**(32,247)**	(35,602)
毛利		**23,135**	15,832
其他收入、收益及開支		**20,877**	3,216
銷售及市場推廣支出		**(5,688)**	(6,112)
行政支出		**(8,593)**	(16,587)
投資物業之公允價值變動		**(3,810)**	–
融資成本	*7*	**(13,991)**	(12,738)
除所得稅前溢利／(虧損)		**11,930**	(16,389)
所得稅費用	*8*	**–**	–
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)		**11,930**	(16,389)
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄			
—基本	*10*	**0.07港元**	(0.10)港元
—攤薄	*10*	**0.07港元**	(0.10)港元

以上中期簡明綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合全面收益表

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月 **二零二六年** ***千港元***	 二零二五年 *千港元*
期內溢利／(虧損)		**11,930**	(16,389)
其他全面收益：			
其後或須重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		**11,373**	9,653
期內其他全面收益(經扣除稅項)		**11,373**	9,653
本公司擁有人應佔期內全面收益／(虧損)總額		**23,303**	(6,736)

以上中期簡明綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 於二零二六年 六月三十日 *千港元*	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 *千港元*
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		**2,003**	2,390
投資物業	*11*	**244,880**	239,079
應收前附屬公司款項	*16*	**334,211**	304,069
發展中物業	*12*	**89,181**	85,718
非流動資產總額		**670,275**	631,256
流動資產			
已完成待售物業	*12*	**29,672**	33,706
貿易及其他應收款項及預付款	*13*	**30,981**	28,500
預繳稅項		**5,400**	5,190
現金及銀行結餘		**82,413**	84,352
流動資產總額		**148,466**	151,748
資產總額		**818,741**	783,004
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	*21*	**3,571**	3,571
儲備		**2,765,841**	2,754,468
累計虧損		**(2,378,753)**	(2,390,683)
權益總額		**390,659**	367,356

	附註	未經審核 於二零二六年 六月三十日 *千港元*	經審核 於二零二五年 十二月三十一日 *千港元*
負債			
非流動負債			
借貸	*15*	**229,223**	220,322
租賃負債		**15,221**	18,146
遞延所得稅負債		**2,628**	2,526
其他應付款項		**45,275**	32,725
非流動負債總額		**292,347**	273,719
流動負債			
貿易及其他應付款項	*14*	**112,804**	120,795
應付前附屬公司款項	*16*	**11,577**	10,511
租賃負債		**7,132**	6,542
應付稅項		**4,222**	4,081
流動負債總額		**135,735**	141,929
負債總額		**428,082**	415,648
權益與負債總額		**818,741**	783,004

以上中期簡明綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

中期簡明綜合財務報表附註

1 一般資料

大方廣瑞德集團有限公司(「**本公司**」)為一間於百慕達註冊成立之公眾有限公司,其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。自二零二六年八月三日起,本公司的註冊辦事處已由Clarendon House,2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda更改為Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda。其總辦事處及主要營業地點位於香港皇后大道西335號昆保商業大廈16樓1602A室。

本公司為一間投資控股公司,其附屬公司於期內主要從事物業發展、物業投資及提供物業管理。本公司及其所有附屬公司統稱本集團。本集團主要在中華人民共和國(「**中國**」)營運業務。

除另有列明外,該等中期簡明綜合財務報表以港元(「**港元**」)呈列。該等中期簡明綜合財務報表已於二零二六年八月二十五日獲董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)批准刊發。

本中期簡明綜合財務報表乃未經審核,惟已由本公司董事會審核委員會(「**審核委員會**」)審閱。

2 編製基準

截至二零二六年六月三十日止六個月之本中期簡明綜合財務報表乃根據香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製。

中期簡明綜合財務報表並不包括一般納入全年財務報表中的所有類別附註,並應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年財務報表(乃根據香港財務報告準則會計準則編製)及本公司於中期報告期間作出的任何公告一併閱讀。

3 會計政策

該等中期簡明綜合財務報表中所應用之會計政策與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者(如該等全年財務報表所述)一致,惟採納下文載列之經修訂準則除外。

本集團採納之經修訂準則

會計準則之修訂於二零二六年一月一日或之後開始的年度報告期適用,並由本集團於該等中期簡明綜合財務報表首次採納:

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂—金融工具的分類及計量

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂—涉及依賴自然能源生產電力的合約

香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷—香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂

採納上述經修訂準則對過往期間確認的金額並無造成任何影響且預期不會對當前及未來期間造成重大影響。

已頒佈但本集團尚未應用的新訂及經修訂準則以及年度改進

本集團並無提早採納於當前報告期間已頒佈但並未強制生效的若干新訂及經修訂準則以及年度改進。該等新訂及經修訂準則以及年度改進預計不會對本集團當前或未來報告期間以及對可見未來的交易造成重大影響。

4 估計

編製中期簡明綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響會計政策之應用及資產與負債、收入及開支之呈報金額。實際結果與該等估計可能有所差異。

於編製該等中期簡明綜合財務報表時，管理層應用本集團會計政策時作出之重大判斷及估計不確定因素之主要來源與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

5 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本集團的經營存在多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、公允價值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。

中期簡明綜合財務報表並無包括所有須載於全年財務報表之財務風險管理資料及披露，並應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱讀。

自截至二零二五年十二月三十一日止年度以來，風險管理政策並無任何重大變動。

5.2 流動資金風險

自上一全年財務報告日期以來，金融負債之合約未貼現現金流出並無重大變動。

5.3 按攤銷成本計量之金融資產及負債之公允價值

以下金融資產及負債之公允價值與其賬面值相若：

- 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)
- 應收前附屬公司款項
- 現金及現金等值項目
- 借貸
- 貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)
- 應付前附屬公司款項
- 租賃負債

5.4 公允價值估計

自上一全年財務報告日期以來，本集團於釐定金融工具及投資物業之公允價值過程中作出之判斷及估計概無重大變動。

6 分部資料

管理層乃基於由董事(即作出營運決策之主體)為了評估經營業績及資源分配而審閱之內部報告，釐定營運分部。

董事認為業務主要以本集團所提供之產品及服務種類為基準。本集團現主要分為兩個營運分部，包括(i)銷售物業；及(ii)物業租賃、管理及代理服務。

董事根據經調整除所得稅前溢利或虧損之計量，評估營運分部之表現。由於若干收入及開支不包括在董事為評估分部表現而使用的分部業績計量當中，因此該等收入及開支並無分配至營運分部。

分部資產總額主要排除應收前附屬公司款項以及未分配總部及企業資產，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部負債總額主要排除借貸、應付前附屬公司款項、以及未分配總部及公司負債，所有該等項目乃按集中基準管理。

分部之間進行的交易按公平基準列賬。向董事呈報源自外界各方之收入按與中期簡明綜合收益表所使用之同一方式計量。

下表呈列本集團營運分部分別於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月之財務資料。

(a) 有關須報告分部收入、除所得稅前損益之資料及其他資料

	持續經營業務					
	物業銷售		物業租賃、管理及代理服務		總計	
	截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月		截至六月三十日止六個月	
	未經審核		未經審核		未經審核	
	二零二六年	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年	**二零二六年**	二零二五年
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*	***千港元***	*千港元*
源自外部客戶之收入(i)	**7,021**	–	**48,361**	51,434	**55,382**	51,434
除所得稅前溢利／(虧損)	**705**	(913)	**8,443**	872	**9,148**	(41)

(i) 截至二零二六年六月三十日止六個月，物業銷售收入7,021,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：零港元)於某一時間點確認。物業管理及代理服務收入37,940,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：38,327,000港元)於一段時間內確認。租金收入10,421,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：13,107,000港元)於各自租賃期限內按直線基準確認。

	持續經營業務					
	物業銷售		物業租賃、管理及代理服務		總計	
	未經審核於二零二六年六月三十日 *千港元*	經審核於二零二五年十二月三十一日 *千港元*	**未經審核於二零二六年六月三十日** *千港元*	經審核於二零二五年十二月三十一日 *千港元*	**未經審核於二零二六年六月三十日** *千港元*	經審核於二零二五年十二月三十一日 *千港元*
分部資產總額	**124,230**	124,751	**354,932**	343,405	**479,162**	468,156
分部資產總額包括：						
增添非流動資產(ii)	**–**	–	**25**	1,601	**25**	1,601
分部負債總額	**38,775**	37,103	**120,125**	112,000	**158,900**	149,103

(ii) 該金額包括增添物業、廠房及設備。

(b) 有關須報告分部除所得稅前虧損之對賬

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 *千港元*	二零二五年 *千港元*
須報告分部除所得稅前溢利／(虧損)	**9,148**	(41)
未分配利息收入	**17,638**	–
未分配融資成本	**(13,077)**	(11,662)
未分配總部及公司收入及開支	**(1,779)**	(4,686)
除所得稅前溢利／(虧損)	**11,930**	(16,389)

(c) 有關須報告分部資產及負債之對賬

	未經審核於二零二六年六月三十日 *千港元*	經審核於二零二五年十二月三十一日 *千港元*
須報告分部資產	**479,162**	468,156
應收前附屬公司款項	**334,211**	304,069
未分配總部及公司資產	**5,368**	10,779
資產總額	**818,741**	783,004
須報告分部負債	**158,900**	149,103
應付前附屬公司款項	**11,577**	10,511
未分配借貸	**229,223**	220,322
未分配總部及公司負債	**28,382**	35,712
負債總額	**428,082**	415,648

(d) 地區資料

本集團的收入全部來自於中國的業務，本集團大部分非流動資產亦位於中國。

本集團擁有大量客戶，且截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月概無重大收入源自特定外部客戶。

7 融資成本

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
其他借貸之利息開支	**13,030**	11,656
已付／應付租賃負債的利息及融資費用	**961**	1,082
	13,991	12,738

8 所得稅費用

大部分集團實體須繳納中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)，而截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月之稅項根據該等集團實體各自之應課稅收入按法定所得稅稅率25%計算。其他集團實體須按各集團實體經營所在國家之現行稅率繳納稅項。

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，本集團於香港並無應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

9 股息

不建議就截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月派發任何股息。

10 每股盈利／(虧損)

用於計算截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月的每股基本及攤薄盈利／(虧損)的普通股加權平均數已作出調整，以反映分別於二零二五年三月十一日及二零二五年三月三十一日實施的股份重組及股份認購(附註21)。股份合併減少了已發行普通股數目但沒有相應改變資源。

每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔本集團期內的溢利／(虧損)為11,930,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：虧損16,389,000港元)及期內已發行普通股之加權平均數178,552,218股(截至二零二五年六月三十日止六個月：163,919,486股)計算。

由於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月並無攤薄普通股，故每股盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相等。

11 投資物業

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
於期初	**239,079**	251,351
公允價值調整變化淨額	**(3,810)**	
匯兌差額	**9,611**	7,154
於期末	**244,880**	258,505

就所有投資物業而言，現時用途為最高效和最佳用途。本集團之財務部設有一支團隊，負責審閱由獨立評估師為財務申報目的而進行之估值。該團隊直接向財務部總監報告。財務部總監、估值團隊與評估師之間每年就估值程序及其結果至少進行一次討論。

12 發展中物業及已完成待售物業

	未經審核	經審核
	於	於
	二零二六年	二零二五年
	六月	十二月
	三十日	三十一日
	千港元	*千港元*
發展中物業		
—超過正常營運週期完成並列作非流動資產	**89,181**	85,718
已完成待售物業	**29,672**	33,706
	118,853	119,424

於二零二六年六月三十日，發展中物業及已完成待售物業之累計減值撥備為65,564,000港元(於二零二五年十二月三十一日：63,018,000港元)。

倘預期於報告期末後十二個月以上回籠之發展中物業及已完成待售物業可於本集團正常營運週期內變現，則彼等仍分類為流動資產。於二零二六年六月三十日，89,181,000港元(於二零二五年十二月三十一日：85,718,000港元)之發展中物業預期不會於本集團正常業務週期內開發，因此分類為非流動資產。

於二零二六年六月三十日，已完成待售物業為29,672,000港元(於二零二五年十二月三十一日：33,706,000港元)，管理層預期將於報告期末起十二個月內通過向客戶交付相關物業而變現。

13 貿易及其他應收款項及預付款

	未經審核於二零二六年六月三十日	經審核於二零二五年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
貿易應收款項	**32,462**	29,704
減：虧損撥備	**(11,379)**	(10,937)
貿易應收款項淨額	**21,083**	18,767
其他應收款項	**7,259**	7,075
按金	**2,418**	2,346
	9,677	9,421
減：虧損撥備	**(1,694)**	(1,629)
其他應收款項淨額	**7,983**	7,792
預付款	**1,915**	1,941
	30,981	28,500

貿易應收款項於報告期末根據提供服務日期釐定之賬齡分析如下：

	未經審核於二零二六年六月三十日	經審核於二零二五年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
三個月以內	**11,497**	11,474
超過三個月但少於十二個月	**10,944**	9,856
十二個月以上	**10,021**	8,374
	32,462	29,704

14 貿易及其他應付款項

本集團於二零二六年六月三十日之貿易及其他應付款項包括貿易應付款項20,497,000港元(於二零二五年十二月三十一日：17,625,000港元)。貿易應付款項於報告期末根據服務／貨品接受日期釐定之賬齡分析如下：

	未經審核於二零二六年六月三十日	經審核於二零二五年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
三個月以內	**5,825**	1,418
超過三個月但少於十二個月	**3,265**	1,480
十二個月以上	**11,407**	14,727
	20,497	17,625

15 借貸

	未經審核於二零二六年六月三十日	經審核於二零二五年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
來自有聯繫公司之借貸	**229,223**	220,322

借貸變動分析如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	*千港元*
於期初	**220,322**	211,441
匯兌差額	**8,901**	6,018
於期末	**229,223**	217,459

於二零二六年六月三十日，本集團借貸的年利率為10.95%（於二零二五年十二月三十一日：10.95%），須於二零二七年十二月三十一日償還。

有關來自一名股東有聯繫公司(「**有聯繫公司**」)之借貸的抵押擔保包括(i)由主要股東南通三建控股(香港)有限公司(「**南通三建**」)提供之擔保；(ii)由南通三建抵押之本公司已發行股本之15%；(iii)由南通三建之控股公司南通三建控股有限公司、前董事黃裕輝先生及劉美女士提供之擔保；(iv)南通三建之2%股份；及(v)由前附屬公司海門証大濱江置業有限公司提供之擔保。

16 應收／應付前附屬公司的款項

	未經審核於二零二六年六月三十日	經審核於二零二五年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
應收前附屬公司款項*(附註i)*	**835,309**	785,708
減：虧損撥備	**(501,098)**	(481,639)
應收前附屬公司款項	**334,211**	304,069

	未經審核於二零二六年六月三十日	經審核於二零二五年十二月三十一日
	千港元	*千港元*
應付前附屬公司款項*(附註i)*	**11,577**	10,511

(i) 於完成出售Myway Developments Limited的全部股權(「**Myway出售事項**」)前，本集團及前附屬公司間存在公司間結餘。由於該等公司間結餘涉及本集團眾多不同的業務實體，且彼等各自對償還該等結餘有其本身的稅務、營運及現金流量問題，故有關各方於完成前清償所有未償還結餘並不可行。經考慮本集團的流動資金需求，應收及應付前附屬公司款項於Myway出售事項後保留。

根據Myway出售協議，與前附屬公司款項為無抵押、按年利率11.9%計息及須於二零二四年十二月三十一日或之前悉數償還。倘結餘於二零二四年十二月三十一日尚未悉數償還，本集團有權將到期日延長不超過三年。根據日期為二零二四年十一月二十九日內容有關確認及延期應收前附屬公司款項之補充協議，還款日期延長至二零二七年十二月三十一日。

抵銷契據協議(「**抵銷契據**」)於二零二四年十一月二十九日訂立，據此，本公司同意將前附屬公司應收款項的部份未清償結餘83,062,000港元轉讓予有聯繫公司，而有聯繫公司同意從本公司接收該筆款項，以抵銷本公司應付有聯繫公司的利息。抵銷契據於二零二五年三月七日舉行的本公司股東特別大會上獲股東通過。

於二零二六年六月三十日，應收及應付前附屬公司款項總額分別為835,309,000港元及11,577,000港元，其中包括應收利息及應付利息分別為59,784,000港元及1,805,000港元(於二零二五年十二月三十一日：分別為785,708,000港元及10,511,000港元，其中包括應收利息及應付利息分別為40,298,000港元及1,118,000港元)。

17 財務擔保

就若干物業買家的按揭融資作出財務擔保

	未經審核 於 二零二六年 六月 三十日 *千港元*	經審核 於 二零二五年 十二月 三十一日 *千港元*
就若干買家的按揭融資作出擔保	**1,075**	1,119

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團就若干銀行為本集團若干物業之物業買家所安排的按揭貸款而授予的按揭融資(扣除已收及計入合約負債收款之按揭)作出擔保。根據擔保的條款，倘相關物業買家拖欠按揭付款，本集團有責任向銀行償還拖欠物業買家未償還的按揭本金額連同應計利息以及所結欠的罰金，而本集團有權收回相關物業的法定業權及管有權。本集團的擔保期由授予相關按揭貸款之日開始，直至物業買家獲得「房產證」為止，有關「房產證」其後將抵押給銀行。

本集團尚未確認與上述財務擔保合約有關的任何預期信貸損失撥備，因為本公司董事認為本集團在該等財務擔保合約上遭受任何重大損失的可能性較小。

18 關聯方交易

除中期簡明綜合財務報表其他部分披露之關聯方資料及交易外，以下概述本集團與其關聯方於日常業務過程中訂立之重大關聯方結餘及交易。

(a) 主要管理人員薪酬

	未經審核 截至六月三十日止六個月 二零二六年 *千港元*	 二零二五年 *千港元*
短期福利	**4,868**	3,242
僱員結束服務後之福利	**304**	142
	5,172	3,384

(b) 與關聯方的結餘及交易

根據Myway出售協議，應收及應付前附屬公司款項按年利率11.9%計息。截至二零二六年六月三十日止六個月，已確認利息收入17,638,000港元及利息開支634,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：分別為利息收入零港元及利息開支零港元)。

19 承擔

	未經審核 於 二零二六年 六月 三十日 *千港元*	經審核 於 二零二五年 十二月 三十一日 *千港元*
有關發展中物業及投資物業之承擔		
一已訂約或授權但未撥備	**17,101**	16,437

20 租約

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團根據自有投資物業及租賃物業之不可撤銷經營租約而於未來合共應收之最低租金如下：

	未經審核 於 二零二六年 六月 三十日 *千港元*	經審核 於 二零二五年 十二月 三十一日 *千港元*
作為出租人：		
有關投資物業之應收租金		
一年內	**15,125**	15,561
一年後但不超過五年	**35,997**	43,265
五年後	**6**	–
	51,128	58,826

21 股本

(a) 本公司股東已於二零二五年三月七日舉行的股東特別大會上通過有關建議實施股本重組(涉及股份合併及股本削減)的特別決議案。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十一月二十九日、二零二四年十二月三日、二零二五年二月十二日及二零二五年三月七日的公告及本公司日期為二零二五年二月十四日的通函。股本重組已於二零二五年三月十一日生效。因此，本公司已發行股份數目從14,879,351,515股減少至148,793,515股，因股本削減而產生之進賬約294,611,160港元已轉撥至本公司之繳入盈餘賬，全部金額可用作抵銷累計虧損。

(b) 於二零二四年十二月二日，本公司訂立股份認購協議，向認購人(一間於英屬處女群島註冊成立之公司)按每股1.3港元之認購價發行29,758,703股新股份。該認購人由本公司主席兼行政總裁李珍女士擁有70%權益、本公司執行董事皮敏捷先生、宋燚先生及洪斌先生分別各自擁有10%權益。所有股份彼等之間及與所有其他現有股份在各方面享有同等地位。該等新股份已於二零二五年三月三十一日根據特別授權發行，且認購款項38,686,000港元已全數收取。

(c) 於二零二六年六月三十日，每股面值0.02港元之已發行及繳足普通股數目為178,552,218股，價值3,571,000港元。

管理層討論與分析

財務業績

大方廣瑞德集團有限公司(「**本公司**」或「**大方廣瑞德**」)董事會(「**董事會**」)提呈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零二六年六月三十日止六個月期間(「**內**」或「**回顧期內**」)之中期業績。

回顧期內,本集團錄得收入約55,382,000港元,較二零二五年同期約51,434,000港元增加3,948,000港元。期內本集團的收入主要來自於物業服務、物業租賃及運營管理及物業銷售。

本公司股東(「**股東**」)應佔盈利約11,930,000港元,而去年同期錄得股東應佔虧損約16,389,000港元。本公司股份(「**股份**」)之每股基本盈利為0.07港元(去年同期每股基本虧損為0.10港元)。回顧期內,本集團錄得虧轉盈,主要是期內之行政支出比去年同期有所減少及期內之其他收入比去年同期有所增加所致。

業務回顧

大方廣瑞德依託完備的建設、運營、管理能力和獨立的策劃開發、招商設計、營運、物業管理團隊,形成了以上海為中心,以長三角為核心板塊的業務版圖。

回顧二零二六年上半年核心業務經營環境:商業地產運營方面,商鋪租賃需求整體偏弱,租金水準仍承壓下行,但消費提振政策持續顯效,帶動部分核心商圈空置率邊際改善,租金跌幅較上年同期有所收窄;物業管理方面,行業轉型步伐加快,價格競爭趨於緩和,整體收費水準保持平穩,管理規模增速進一步放緩,存量項目運營品質要求明顯提升。

本集團圍繞商業運營、物業管理、物業開發服務三大板塊，持續明確核心資產經營策略。其中，商業租賃與物業管理為當前戰略重點，集團致力於統籌整合優質資源，結合各項目實際條件，制定差異化改造升級方案與長期運營策略；同時不斷提升精細化管理水準，確保核心項目盈利穩健，構築集團持續發展的可靠利潤基礎。物業開發業務保持審慎靈活，動態關注市場變化，有序推動既有規劃項目的實施與落地。此外，集團積極強化商業管理及物業開發管理的輸出能力，主動把握增量項目機會，深入挖掘存量項目改造合作潛力，加速培育新業務增長點，為集團長遠發展注入新動能。

各業務板塊發展詳情載列如下：

商業運營業務

本集團持續加強商業管理能力，提升商業品牌價值。本集團積極調整業態佈局規劃，加強招商力度，強化項目推廣，保證了項目經營的活力與人氣。

回顧期內，商業運營營業收入共計約人民幣7,331,000元（相等於約8,353,000港元）。回顧期內，商業平均出租率約56%。於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，主要商業項目經營詳情如下：

商業項目名稱	**城市**	**權益佔比**	**可出租面積** *（平方米）*	**期內出租率**	**期內收入** *（人民幣千元）*	*（千港元）*
上海「証大大拇指廣場」	上海	100%	1,386	84%	5,261	5,994
証大南通壹城大拇指廣場	南通	100%	37,399	55%	2,070	2,359
合計			**38,785**	**56%**	**7,331**	**8,353**

物業管理服務

本集團物業管理服務始終堅持「與時偕行、服務致精、專注品質、創造感動」的服務理念，管理項目涵蓋高端商務廣場、甲級寫字樓、頂級別墅區、高端住宅及城市綜合體等多種業態。回顧期內，大方廣瑞德物業管理項目達9個，管理面積逾100萬平方米。

回顧期內，本集團主要管理的物業面積共計1,043,614平方米，實現營業收入人民幣30,084,000元（相等於約34,281,000港元）。

	建築面積	**期內營業收入金額**	
	（平方米）	*（人民幣千元）*	*（千港元）*
上海總公司及其他	80,539	6,066	6,912
昆山分公司	107,625	1,903	2,169
南京分公司	647,008	16,326	18,604
青島分公司	63,298	526	599
青浦分公司	86,774	1,688	1,923
花木分公司	58,370	3,575	4,074
合計	**1,043,614**	**30,084**	**34,281**

物業開發項目

受宏觀經濟環境及本集團自身資本結構影響，物業開發業務進入調整優化期。經濟政策調整後，市場短暫回暖隨即又進入下行期，本集團根據市場情況及政策方向持續調整業務計劃。本集團主要待開發項目如下：

証大南通壹城大拇指廣場

証大南通壹城大拇指廣場佔地總面積281,912平方米，項目地理位置十分優越，已列入「南通市重點文化產業項目」及「崇川區雙百雙十重點項目」。項目總建築面積約為279,076平方米（含車庫及配套設施77,143平方米）。項目工程分三期興建。公司將根據市場情況啟動項目後續開發。

展望及有關重大投資的未來計劃

二零二六年上半年，房地產市場延續築底修復進程，一線城市率先回穩，新房銷售同比正增長，市場預期有所改善。商業地產運營方面，消費提振政策持續顯效，商鋪租賃需求穩步回升，但租金仍處下行通道，專案表現二八分化加劇。物業管理方面，隨著「十五五」規劃將物業管理納入住房制度核心環節，政策重心轉向「全流程閉環管控」，引導企業走品質化發展路線，行業告別粗放規模擴張，存量競爭全面展開，頭部企業主動優化專案組合，加快向城市綜合服務商轉型。

本集團已全面邁入以運營管理服務為核心的輕資產發展新階段，持續推進管理團隊賦能轉型與管理機制迭代升級，系統總結商業管理及物業開發輸出領域的運營經驗，著力強化具備本集團特色且盈利能力穩健的新賽道競爭優勢。上半年，集團深耕存量項目，做實做細運營環節；全面推進提質增效，確保經營穩健有質。同時，集團持續優化資本結構，夯實長期穩健發展的財務基礎。

面對行業存量競爭深化與品質導向轉型的新格局，本集團積極響應國家政策號召，緊扣新消費、新場景的商業趨勢，不斷提升商業化運營能力與服務能級，積極把握城市更新與存量升級的市場機遇，探索下一階段增長路徑，持續為城市建設與社會發展貢獻價值。

流動資金、財政資源、資本結構及資本負債

於二零二六年六月三十日，本集團之資產淨值約為391,000,000港元（二零二五年十二月三十一日：約為367,000,000港元）。流動資產淨值約為13,000,000港元（二零二五年十二月三十一日：約為10,000,000港元），流動比率由二零二五年十二月三十一日約1.07倍上升至二零二六年六月三十日約1.09倍。本集團之資本結構包括借貸（經扣除現金及銀行結餘）及本公司擁有人應佔權益。本集團採用較審慎之財務政策，並密切監察其現金流量。於二零二六年六月三十日，本集團之綜合借貸及貸款約為229,000,000港元，並無貸款須於一年內償還。於二零二六年六月三十日，為數229,000,000港元（二零二五年十二月三十一日：220,000,000港元）的借貸按每年10.95%（二零二五年十二月三十一日：每年10.95%）之固定利率計息。於二零二六年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘約為82,000,000港元（二零二五年十二月三十一日：84,000,000港元）。本集團之資本負債比率由二零二五年十二月三十一日之0.44倍下降至二零二六年六月三十日之約0.43倍（計算基準：淨債務（定義為借貸及租賃負債之總額減去現金及現金等值項目）除以本公司擁有人應佔權益）。

所得款項用途

於二零二五年三月三十一日，本公司根據特別授權完成29,758,703股新股份之認購，募集所得款項淨額約為3,700萬港元。是次認購屬本公司改善資本架構、加強財務狀況及支持本集團長遠發展之策略之一部分。截至本公告日期，本公司已動用所得款項淨額約1,900萬港元償還應付予Power Rider Enterprises Corp.之本金及利息。剩餘所得款項淨額將計劃用於加強及發展本集團現有業務，包括但不限於補充營運資金、支持營運需求及尋求合適之增長機會，以實現可持續發展。

分部資料

物業租賃、管理及代理服務

本分部於回顧期內之收入約為48,361,000港元（二零二五年同期：51,434,000港元），該等減少主要由於商場活動及租金減少所致。

物業銷售

本分部於回顧期內之收入約為7,021,000港元（二零二五年同期：0港元）。是項增加主因本集團之南通項目部分商鋪達到可銷售條件並於期內進行了促銷。

外匯風險及利率風險以及對沖

本集團接受若干以外幣為單位元交易，因此需要面對匯率波動所產生之風險。本集團之現金及現金等值項目亦承受有關外匯風險。本集團於二零二六年六月三十日持有之現金及現金等值項目主要以人民幣及港元計值。本集團於二零二六年六月三十日之銀行借貸均以人民幣計值。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其貨幣風險。本集團密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

本集團的公允價值利率風險主要與其固定息率的借貸、應收及應付前附屬公司款項和銀行存款有關。本集團現時並無使用任何金融工具對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

僱員

於二零二六年六月三十日，本集團在香港及中國共僱用約293名僱員（二零二五年十二月三十一日：294名僱員）。本集團乃按工作性質及市況支付彼等基本薪金及獎金。其他僱員福利包括強制性公積金計劃、地方市政府退休計劃、培訓計劃、保險及醫療保險。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

除本公告其他處所披露者外，本集團於回顧期內並無進行有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

撥備及或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約1,075,000港元（二零二五年十二月三十一日：1,119,000港元）之擔保，扣除已收取按揭並計入來自客戶之預收款。該等由本集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房產證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

董事認為擔保合約之信貸風險於初始確認時及於報告期末並不重大。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團並無資產或附屬公司之股權權益抵押作為借貸之擔保。

重大訴訟及仲裁事項

期內本公司並無重大訴訟及仲裁事項。

財政期間完結後的重大事件

董事會宣布自二零二六年八月三日起本公司之百慕達註冊辦事處、股份過戶登記總處及過戶代理地址將變更為Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda。詳情請參閱本公司於二零二六年八月三日發布之公告。

除已披露外，回顧期間後並無發生任何重大事件會對本集團的經營及財務表現產生重大影響。

無其他重大變化

除已披露外，自本公司公佈截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度業績至今，集團之財務狀況或業務並無發生重大變化。

審核委員會

審核委員會已與管理層進行討論，並審閱本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料，委員會認為，本公司已遵守所有適用會計準則及規定。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為董事買賣本公司證券之操守守則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至二零二六年六月三十日止六個月期間內已遵守標準守則所載標準規定。

企業管治

本公司已採納上市規則附錄C1所載之企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其企業管治守則,並已採取周詳措施以確保有關條文已不時得到充分遵守。董事會認為除企業管治守則之守則條文第C.2.1條有所偏離外,本公司於期內已符合企業管治守則第二部之守則條文。

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條,主席及行政總裁職務應予以區分,不得由同一名人士兼任。然而,董事會委任主席時,本公司並無區分主席及行政總裁職務,且李珍女士(「**李女士**」)將履行此等兩個職務。本公司主要股東(定義見上市規則)李女士於本集團擔任多個主要領導職位,且高度參與本集團企業策略的制定及業務和經營的管理。考慮到李女士在本集團的持續領導地位,董事會認為李女士同時擔任二職符合本集團及股東的整體最佳利益,對本集團而言,有利於有效、高效的整體戰略規劃和該等規劃的持續執行。

儘管主席及行政總裁的職責均歸於李女士,惟所有重大決策乃經諮詢董事會後作出。董事會認為,現行安排下權力和權利的平衡將不會受到削弱,此架構將使本集團迅速、有效作出並執行決策。

購買、出售或贖回本公司上市證券

期內,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。

刊發中期業績公告及中期報告

本公告在香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.devgreatgroup.com)刊登。載有上市規則所規定資料的本公司二零二六中期報告將於適當時候寄發予股東及在上述網站登載。

承董事會命
大方廣瑞德集團有限公司
主席、執行董事兼行政總裁
李珍女士

香港,二零二六年八月二十五日

於本公告日期,執行董事為李珍女士、龍天宇先生及皮敏捷先生;非執行董事為鄒洋先生;及獨立非執行董事為關浣非博士、曹海良先生、林芯竹博士及王禹洲先生。