

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，並明確表示，概不對因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的任何損失承擔任何責任。



廣州富力地產股份有限公司
GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

二零二六年中期業績公告

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。附錄於本公告後面部份的簡明綜合中期財務資料為本公告不可分割部份。中期業績已由本公司審核委員會審閱。

業務回顧

本人謹代表董事會，提呈本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之中期報告。二零二六年上半年經濟環境充滿挑戰，美伊持續衝突進一步加劇相關局面，導致全球油價大幅飆升及供應中斷，進而造成全球性短缺。儘管雙方曾簽署臨時停火協議及外交備忘錄，惟衝突持續以致終結遙遙無期，導致霍爾木茲海峽的控制權充滿不確定性，並對油價及供應造成長期影響。通貨膨脹隱憂及經濟不確定性使眾多主要央行，尤其是美國聯邦儲備及歐洲央行，在貨幣寬鬆政策上維持謹慎態度，並不願透過降低名義利率來刺激經濟。長期高利率環境將推高資本成本、限制債務再融資選擇，並進一步加劇通貨膨脹壓力。

全球挑戰在亞洲地區產生連鎖反應，特別是中國，其國內生產總值增長徘徊在4.5%至5.0%之間。製造業和中國房地產等傳統經濟增長動力持續低迷，全球出口需求受貿易關稅衝擊，同時房地產行業的財務困境削弱了消費者信心。然而，過去一年，中國已朝向高科技製造及創新領域進行結構性轉型，涵蓋人工智能開發、機器人技術、半導體、電動車及各項技術創新。新興經濟體的崛起有助中國在全球人工智能競賽中取得顯著進展，並在某些科技領域成為領軍者。

受經濟不確定性加劇、失業率攀升所引致的財務壓力及消費需求疲弱影響，中國房地產市場依舊低迷。儘管人工智能及科技領域持續增長，但過去幾年中國房地產市場的低迷仍對整體經濟產生顯著影響。於二零二六年上半年，一線城市豪華住宅市場出現區域市場活力的正面跡象，然而協議銷售額及新開工面積持續同比下滑。對此，政府針對行業頒佈新指引，揚棄過往「高槓桿、高負債、高周轉」模式，轉而重視資產品質及城市更新，以重振消費者對行業的信心。

就本集團上半年表現而言，協議銷售額與二零二五年同期相比保持穩定，略微增加至人民幣73.5億元，總建築面積超過110萬平方米，較去年同期相比顯著增加。儘管市況艱難，但本集團的銷售表現所展現的韌性令人鼓舞，顯示集團已採取可持續的銷售策略以維持業務發展動力。在當前財務限制下，反映本集團已減少新項目開工量，專注於現有庫存以產生流動資金。在行業形勢好轉前，管理現金流及財務流動性仍是主要目標。新土地收購已基本停止，而在建項目僅限於預售所得可用資金。

於二零二五年底獲得足夠票據持有人批准後，本集團持續推進債務重組。根據重組計劃，專業重組及法律顧問正編製詳盡文件，提交予香港法院以批准重組計劃（「該計劃」）。法院已定於二零二六年下半年召開聆訊審理該計劃，若無其他債權人提出異議，該計劃預期將獲法官批准，並於二零二七年初實施。取得票據持有人批准的重要里程碑後，與代表性財團就向法院提交的文件詳情所進行的討論甚具成效，進一步增強我們對該計劃能按既定時間表推進及完成的信心。

本集團上半年財務表現繼續受到營業額不足所影響，儘管其他存貨銷售有所增加，但物業發展的毛利率下降。雖然經歷數個財務期間的顯著下滑後，協議銷售額趨於穩定固然令人鼓舞，惟所錄得的規模及毛利率仍不足以抵銷虧損、存貨貶值、負融資成本及持續法律糾紛所造成的財務影響。相較於上半年，下半年通常能帶來更大的貢獻，但全年財務盈利將持續面臨壓力。

縱然外部宏觀因素仍然難以預測，但中國政府持續推動財政措施，加上國內服務消費保持穩步增長，預期將有助房地產庫存逐步去化，並為市場進一步改善帶來支持。儘管本集團上半年財務表現欠佳，但協議銷售額趨於穩定，加上債務重組進展令人鼓舞，皆為長期復甦的重要跡象。本集團將繼續專注於達成銷售目標，並解決因財務違約而產生的法律糾紛，致力將當前復甦勢頭延續至二零二六年下半年。本集團管理團隊及高級行政人員仍充滿信心，將透過秉持財務紀律及調整商業模式，成功應對充滿挑戰的營運環境。

財務回顧

營業額

本集團的營業額主要來自物業發展、投資物業租金及酒店營運。來自物業發展的營業額由去年同期人民幣41.65億元增加30%至人民幣54.24億元。該增幅乃基於期內交付銷售物業553,400平方米，較去年同期交付的460,960平方米上升約20%。期內整體平均售價約為每平方米人民幣9,800元(二零二五年上半年：每平方米人民幣9,000元)。

期內，投資物業租金收入由二零二五年上半年人民幣3.13億元增加約10%至人民幣3.43億元。酒店營運收入保持穩定，大致與去年同期相若。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團物業發展活動直接產生的成本。銷售成本的組成部分包括土地及建築成本、資本化融資成本以及徵稅。於二零二六年上半年，本集團的銷售成本為人民幣64.69億元，較去年同期人民幣45.06億元增加44%。該增幅主要歸因於物業發展營業額的增長。

期內，土地及建築成本佔物業發展總成本的84%。就每平方米成本而言，土地及建築成本由人民幣6,200元增加至人民幣7,990元。於銷售成本中的資本化利息為人民幣7.64億元(二零二五年上半年：人民幣4.37億元)，佔物業銷售營業額百分比的14%。銷售成本亦包括徵稅人民幣5,500萬元(二零二五年上半年：人民幣6,200萬元)。

毛利

本集團的毛利由二零二五年同期的人民幣12.59億元減少50%至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣6.29億元。毛利減少主要是由於物業發展的毛利率下降所致。期內物業發展的毛利率為3.4%，較二零二五年上半年的19.4%下降16.0個百分點。

其他(開支)／收入及其他虧損－淨額

其他(開支)／收入及其他虧損－淨額主要包括利息收入，出售合營企業權益的虧損，境內債券重組收益及當時附屬公司之取消確認虧損。期內，本集團錄得其他(開支)／收入及其他虧損－淨額的虧損淨額人民幣2.94億元，而二零二五年上半年則錄得收益淨額為人民幣1.19億元。

銷售及營銷開支及行政開支

於二零二六年上半年，本集團的銷售及營銷開支由二零二五年上半年人民幣4.53億元減少21%至人民幣3.58億元。這些開支減少主要歸因於本集團為應對流動資金壓力而實施的嚴格成本管控措施。行政開支為人民幣15.41億元，與去年同期的人民幣15.20億元基本持平。員工成本仍為行政開支的最大部分。

融資成本－淨額

融資成本－淨額指期內的利息開支總額，扣除資本化至開發成本的部分。於二零二六年上半年，融資成本－淨額由去年同期人民幣23.94億元增加18%至人民幣28.36億元。期內產生的利息開支總額為人民幣49.76億元(二零二五年上半年：人民幣42.49億元)。連同計入銷售成本的有關資本化利息之人民幣7.64億元，期內已產生的融資本總額為人民幣36.00億元(二零二五年上半年：人民幣28.31億元)。

所得稅開支

本集團的所得稅開支主要包括土地增值稅和企業所得稅。截至二零二六年六月三十日止六個月，所得稅開支總額為人民幣3.24億元(二零二五年上半年：人民幣12.16億元)。其中，土地增值稅為人民幣6.25億元(二零二五年上半年：人民幣11.40億元)而企業及遞延所得稅為人民幣3.01億元的貸記(二零二五年上半年：人民幣7,600萬元)。

盈利能力

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月錄得淨虧損人民幣53.07億元，而截至二零二五年六月三十日止期間則錄得淨虧損人民幣40.82億元。期內的淨虧損主要歸因於中國房地產行業持續低迷，削弱了買家信心，並導致物業發展的毛利率下降。此外，期內產生的融資成本增加亦加劇了淨虧損的擴大。

其他資料

中期股息

董事會決議不宣派截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司於截至二零二六年六月三十日止六個月贖回境內債券本金金額合計人民幣178.91萬元，截至二零二六年六月三十日，本公司剩餘境內債券本金金額合計為人民幣121.94億元。

除上述披露者外，截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

本公司董事及監事遵守標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C3之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事及監事進行任何本公司證券交易的操守準則。本公司已向各董事及監事個別查詢，而各董事及監事均已確認，彼等於截至二零二六年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

遵守企業管治守則

本集團致力建立良好的企業管治常規和程序，並嚴謹地遵守中國公司法及其他適用法律及法規。截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》所載的守則條文。

審核委員會

本公司設有審核委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄C1制定。董事會授權審核委員會負責審閱本集團採納之會計政策及慣例以及檢討本集團的內部監控、風險管理及財務申報等事宜。審核委員會對本公司所採用的會計政策並無任何不同意見。

審核委員會由本公司獨立非執行董事王振邦先生(審核委員會主席)及周藹華先生，以及本公司非執行董事李海倫女士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

致謝

本人謹代表董事會，向股東、業務夥伴及客戶長期以來的信任致以最誠摯的謝意。本人亦感謝管理團隊及全體員工於本報告期間的辛勤付出及貢獻。

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
董事長
李思廉

香港，二零二六年八月二十七日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張輝先生、相立軍先生及趙灝先生；非執行董事為張琳女士及李海倫女士；及獨立非執行董事為吳又華先生、王振邦先生及周藹華先生。

* 僅供識別

中期簡明綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零二六年 六月三十日	經審核 二零二五年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		17,905,306	19,102,130
使用權資產		2,756,852	2,851,803
投資物業		28,496,013	28,754,770
無形資產		460,386	477,678
合營企業權益		5,508,990	7,348,144
聯營公司權益		3,049,992	2,871,687
遞延所得稅資產		9,297,479	8,910,536
按公允價值計入其他全面收入			
(「按公允價值計入其他全面收入」)的金融資產		131,434	102,617
其他金融資產		32,665	32,671
		67,639,117	70,452,036
流動資產			
發展中物業		102,946,573	108,466,895
已落成待售物業		35,024,095	35,170,458
存貨		1,370,309	1,199,425
貿易和其他應收款及預付款	5	47,207,481	47,100,770
合約資產		191,044	25,582
預付稅款		3,319,913	3,391,244
受限制現金		1,743,374	2,103,024
現金及現金等價物		856,379	956,199
		192,659,168	198,413,597
總資產		260,298,285	268,865,633

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零二六年 六月三十日	經審核 二零二五年 十二月三十一日
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本		3,752,367	3,752,367
其他儲備		9,263,056	9,658,111
累計虧損		(22,624,195)	(17,516,611)
		<u>(9,608,772)</u>	<u>(4,106,133)</u>
非控制性權益		<u>11,977,901</u>	<u>12,258,000</u>
總權益		<u><u>2,369,129</u></u>	<u><u>8,151,867</u></u>
負債			
非流動負債			
長期借款		14,683,203	5,985,509
租賃負債		16,534	19,376
遞延所得稅負債		8,766,407	8,777,822
其他應付款	6	610,677	509,615
		<u>24,076,821</u>	<u>15,292,322</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款	6	106,980,275	104,968,116
合同負債		17,829,276	21,122,544
當期所得稅負債		25,798,055	25,542,780
短期借款		2,691,293	2,688,825
長期借款當期部分		80,150,679	90,698,592
租賃負債		16,295	14,125
應付股息		369,787	369,787
衍生金融工具		16,675	16,675
		<u>233,852,335</u>	<u>245,421,444</u>
總負債		<u><u>257,929,156</u></u>	<u><u>260,713,766</u></u>
總權益及負債		<u><u>260,298,285</u></u>	<u><u>268,865,633</u></u>

中期簡明綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	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
營業額	4	7,097,906	5,765,053
銷售成本		<u>(6,469,129)</u>	<u>(4,506,006)</u>
毛利		628,777	1,259,047
其他(開支)／收入	7	(226,208)	349,474
其他虧損－淨額	8	(67,565)	(230,385)
銷售及營銷開支		(358,050)	(452,890)
行政開支		(1,540,974)	(1,520,020)
金融及合約資產減值(虧損)／收益淨額		<u>(478,999)</u>	<u>22,153</u>
經營虧損		(2,043,019)	(572,621)
融資成本－淨額	9	(2,835,975)	(2,393,758)
應佔合營企業業績		(58,407)	75,043
應佔聯營公司業績		<u>(46,103)</u>	<u>25,306</u>
除所得稅前虧損		(4,983,504)	(2,866,030)
所得稅開支	10	<u>(323,849)</u>	<u>(1,216,091)</u>
期間虧損		<u>(5,307,353)</u>	<u>(4,082,121)</u>
應佔虧損：			
－本公司所有者		(5,268,192)	(4,046,337)
－非控制性權益		<u>(39,161)</u>	<u>(35,784)</u>
		<u>(5,307,353)</u>	<u>(4,082,121)</u>
本公司所有者應佔虧損的每股基本及攤薄虧損			
(以每股人民幣元計)	11	<u>(1.4040)</u>	<u>(1.0783)</u>

中期簡明綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	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
期間虧損	(5,307,353)	(4,082,121)
其他全面(虧損)／收入淨額		
其後將不會重新分類至損益的項目		
—按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
除稅後公允價值變動	(131,791)	(166,807)
其後或會重新分類至損益的項目		
—以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司其他全面收入	(36)	311
—貨幣折算差額	(264,405)	570,322
期間除稅後其他全面(虧損)／收入	(396,232)	403,826
期間全面虧損總額	<u>(5,703,585)</u>	<u>(3,678,295)</u>
期間應佔全面虧損總額：		
—本公司所有者	(5,664,424)	(3,642,511)
—非控制性權益	(39,161)	(35,784)
	<u>(5,703,585)</u>	<u>(3,678,295)</u>

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)經營物業發展和銷售、物業投資、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

本公司是在中國註冊成立的有限責任公司，註冊地址為中國廣州市珠江新城華夏路10號富力中心45樓至54樓，郵政編碼510623。

本公司股份自二零零五年七月十四日起在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本中期簡明綜合財務資料以人民幣元(「人民幣」)列報(除非另有說明)。本中期簡明綜合財務資料已由董事會於二零二六年八月二十七日批准刊發。

2. 編製基準

截至二零二六年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)34「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定編製。中期簡明綜合財務資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

持續經營基礎

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司所有者應佔虧損人民幣52.68億元，截至該日，本集團流動負債超過流動資產約人民幣411.93億元。本集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括短期借款、長期借款及長期借款當期部分以及預提費用及其他應付款)總額為人民幣1,065.89億元，其中人民幣912.95億元將於報告期結束後未來十二個月內到期償還，然而本集團僅有現金總額(包括受限制現金)人民幣26億元。

此外，於二零二六年六月三十日，本集團無法按預定還款日期償還若干銀行及其他借款人民幣438.31億元，且於二零二六年六月三十日之後及直至本中期簡明綜合財務報表批准日期，本集團無法償還到期的若干銀行及其他借款人民幣41.57億元。因此，本金總額為人民幣771.54億元的銀行借款及其他借款已違約或交叉違約。本集團已就該等違約借款收到若干催款信、催款通知及法律信函。

鑑於本集團流動資金緊張，自二零二四年八月起，本集團未能支付本金金額為人民幣308.34億元(約45.27億美元)的三筆優先票據的利息。

此外，本集團還涉及多項與未償還借款、建築糾紛及其他事項有關的訴訟案件，本集團已為此計提撥備。該等事件或情況可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

鑑於上述情況，本公司董事（「董事」）已仔細考慮本集團自二零二六年六月三十日起未來十八個月的現金流量預測，並已充分考慮導致對本集團持續經營能力產生重大疑慮的事項，並據此制定若干計劃及措施，以確保本集團擁有充足的財務資源以持續經營並償還到期債務。本集團已採取或將採取的相關計劃及措施預期將使本集團產生充足財務資源履行其到期的財務承諾，包括但不限於下列計劃及措施：

I. 境外重組

- 於二零二四年十二月十六日，本公司公佈一項有關其境外債務（「範圍內債務」）重組的重組方案（「境外重組」）及重組支持協議（「重組支持協議」）的相關條款。境外重組的主要條款載於重組支持協議附帶的重組條款清單。範圍內債務包括本公司附屬公司怡略有限公司（「票據發行人」）所發行三筆分別於二零二五年、二零二七年及二零二八年到期的6.5%現金付息／7.5%實物付息優先票據，以及本公司、票據發行人及富力地產（香港）有限公司（「富力（香港）」，連同本公司及票據發行人統稱為「交易公司」）全權酌情指定的本集團任何其他債務。

截至本綜合財務報表批准日期，境外重組進度如下：

- 於二零二五年十月十四日，該等交易公司訂立一份修訂協議，以對重組支持協議作出若干修訂（經修訂協議修訂的重組支持協議，「經修訂重組支持協議」），包括一份附於經修訂重組支持協議的經修訂重組條款清單（「經修訂及重述的重組條款清單」），該等修訂被認為對計劃債權人及其他持份者的整體利益有利。
- 截至二零二五年十二月十二日，佔範圍內債務未償還本金總額超過77%的計劃債權人已加入經修訂重組支持協議。此乃邁向實施境外重組的一個重要里程碑。
- 截至本綜合財務報表批准日期，境外重組仍在進行中。該等交易公司全面致力於根據經修訂及重述的重組條款清單所載條款實施境外重組，並正與其顧問以及主要債權人及其顧問密切合作，以推進境外重組，包括起草及磋商實施境外重組所需的計劃文件及新融資文件。法院已定於二零二六年下半年召開聆訊以審理該重組計劃，若無其他債權人提出異議，該計劃預期將獲法官批准，並於二零二七年初實施。

境外重組將對本集團境外債務進行大幅去槓桿，使本公司能夠更好地管理其業務，並在重組完成後為持份者創造長期價值。

有關範圍內債務重組的進一步詳情，載於本公司日期為二零二四年十二月十六日、二零二五年一月二十三日、二零二五年二月二十八日、二零二五年三月三十一日、二零二五年五月十六日、二零二五年七月三十一日、二零二五年九月十二日、二零二五年九月二十六日、二零二五年十月十日、二零二五年十月十四日、二零二五年十一月十四日及二零二五年十一月二十八日的公告。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

II. 境內重組

- 鑑於本公司整體經營現狀，本公司已建議為本公司境內公司債券持有人提供一項對本公司境內公司債券的整體重組方案（「境內重組」），包括現金購回、以物抵債、應收賬款信託份額抵債、資產信託份額抵債、股票經濟收益權兌付和全額留債長展期。
 - 於二零二五年十一月，境內債券中其中一筆未償還本金總額約人民幣16.8億元的債券已於相關債券持有人會議中通過重組方案。
 - 於二零二六年六月，境內債券中其中一筆未償還本金總額約人民幣3.77億元的債券已於相關債券持有人會議中通過重組方案。
 - 本公司將就境內重組範圍內餘下的境內債券召開債券持有人會議，以推進境內重組事宜。境內重組方案如得以順利推進並完成，將緩解本公司短期償債壓力、降低本公司的負債率、優化債務結構及改善財務狀況；同時使本公司能將更多精力聚焦於主營業務、穩定經營及提升運營能力。

截至本綜合財務報表批准日期，正在進行境內重組。有關境內重組的進一步詳情，載於本公司日期為二零二五年九月十日、二零二五年十一月十一日及二零二六年七月二日的公告。

III. 其他進展

除上述外，於截至二零二六年六月三十日止六個月內，

- 本集團一直積極與相關現有貸款人商討，以延期、再融資或重組本集團的借款，並已成功延長若干借款；
- 本集團會繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流入；
- 本集團繼續尋求新的融資來源，以應付即將到期的財務責任及未來經營的現金流量需求。該等計劃仍在推進中，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施；
- 本集團一直繼續盡最大努力就本集團的未決訴訟達成解決方案。本集團有信心能達成解決方案以應對訴訟案件以及在現階段尚未有明確結果的訴訟案件中提出的爭議索賠；

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

- 本集團將繼續加快其開發中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；及
- 本集團繼續作出調整，以控制行政成本及避免不必要的資本支出，務求維持資金流動性，並積極評估額外措施以進一步減少非必要開支。

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金為其業務經營所用，並履行自二零二六年六月三十日起至少十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基礎編製本集團截至二零二六年六月三十日止期間的簡明綜合財務報表屬適當。

然而，持續經營假設的有效性取決於本集團計劃及措施的成功實施，包括：

- (i) 成功並及時制定及實施境外重組及境內重組計劃；
- (ii) 成功與現有貸款人協商延期、再融資或重組本集團的借款，且在本集團產生足夠的現金流之前不要求立即還款；
- (iii) 成功出售若干項目開發公司的股權以產生額外現金流入；
- (iv) 成功解決尚未達成明確結果的進行中訴訟案件；
- (v) 成功加快其發展中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款；及
- (vi) 成功實施本集團的業務策略計劃及成本控制措施，從而改善本集團的營運資金及現金流狀況。

該等變動顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮，因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其負債。

倘本集團未能及時實現上述計劃及措施的預期效果，則可能無法持續經營，將按資產的賬面值撇減至其可收回淨額，為可能出現的任何其他負債作出撥備調整，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在綜合財務報表中。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

3. 會計政策

除以下所述，已應用的會計政策與二零二五年財務報表所載者一致。

本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下為於二零二六年一月一日開始之財政年度首次強制採納之新訂或經修訂準則及詮釋。

<u>準則</u>	<u>主題</u>
香港財務報告準則9及香港財務報告準則7之修訂 香港財務報告準則9及香港財務報告準則7之修訂 香港財務報告準則會計準則年度改進－第11卷	分類及計量金融工具之修訂 涉及依賴自然的電力的合約 香港財務報告準則 1、香港財務報告準則 7、 香港財務報告準則 9、香港財務報告準則 10 及 香港會計準則 7 之修訂

該等新訂或經修訂準則概無對本集團當前及過往報告期間的呈報業績或財務狀況產生重大影響。本集團並未提早應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂準則或詮釋。

4. 分部資料

(a) 分部及主要營運業務

主要營運決策者已被確定為執行董事。管理層已根據執行董事已審閱資料釐定經營分部以分配資源及評估表現。

由於本集團幾乎所有的綜合營業額及業績均來自中國市場，而本集團幾乎所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從產品的角度來研究業務狀況。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。本集團提供的其他服務主要包括物業管理及其他相關服務。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。

執行董事會按本期間虧損來評估經營分部的業績。向執行董事報告的資料與本財務報表測量的方式一致。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

(b) 分部表現

報告予執行董事的截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間的分部資料如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
截至二零二六年六月三十日止六個月					
分部營業額	5,423,701	425,094	836,121	527,055	7,211,971
分部間營業額	–	(82,565)	(9,363)	(22,137)	(114,065)
營業額(來自外部客戶)	5,423,701	342,529	826,758	504,918	7,097,906
期間(虧損)/利潤	(3,493,844)	198,440	(128,396)	(1,883,553)	(5,307,353)
融資成本—淨額	(2,522,332)	(70,335)	(28,821)	(214,487)	(2,835,975)
應佔合營企業業績	(59,601)	–	–	1,194	(58,407)
應佔聯營公司業績	(45,506)	–	–	(597)	(46,103)
所得稅(開支)/貸記	(320,402)	(68,281)	50,827	14,007	(323,849)
物業、廠房及設備、使用權資產及 無形資產折舊及攤銷	(105,461)	–	(233,962)	(121,164)	(460,587)
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(227,825)	–	–	–	(227,825)
金融資產減值虧損撥備(扣除撥回)	(426,276)	(1,292)	(4,240)	(47,191)	(478,999)
	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
截至二零二五年六月三十日止六個月					
分部營業額	4,200,747	399,090	842,718	481,663	5,924,218
分部間營業額	(35,489)	(85,917)	(15,419)	(22,340)	(159,165)
營業額(來自外部客戶)	4,165,258	313,173	827,299	459,323	5,765,053
期間(虧損)/利潤	(3,875,417)	148,392	25,915	(381,011)	(4,082,121)
融資成本—淨額	(2,126,702)	(83,451)	(12,293)	(171,312)	(2,393,758)
應佔合營企業業績	75,159	–	–	(116)	75,043
應佔聯營公司業績	39,957	–	–	(14,651)	25,306
所得稅(開支)/貸記	(1,200,893)	(39,824)	37,822	(13,196)	(1,216,091)
物業、廠房及設備、使用權資產及 無形資產折舊及攤銷	(123,769)	–	(217,081)	(144,431)	(485,281)
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(240,015)	–	–	–	(240,015)
金融資產減值虧損撥備(扣除撥回)	21,082	33	197	841	22,153

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

分部間的銷售按公平交易進行。報告予執行董事的來自外部的營業額與中期簡明綜合損益表內的計算方式是一致的。

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
於二零二六年六月三十日					
分部資產	<u>202,327,607</u>	<u>28,806,054</u>	<u>12,119,703</u>	<u>7,583,343</u>	<u>250,836,707</u>
分部資產包括：					
合營企業權益	5,506,073	—	—	2,917	5,508,990
聯營公司權益	<u>2,984,132</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>65,860</u>	<u>3,049,992</u>
分部負債	<u>120,333,535</u>	<u>769,148</u>	<u>768,432</u>	<u>3,968,404</u>	<u>125,839,519</u>
於二零二五年十二月三十一日					
分部資產	<u>211,185,643</u>	<u>28,920,468</u>	<u>13,096,300</u>	<u>6,617,398</u>	<u>259,819,809</u>
分部資產包括：					
合營企業權益	7,345,886	—	—	2,258	7,348,144
聯營公司權益	2,805,759	—	—	65,928	2,871,687
增添非流動資產(除金融工具及遞延 所得稅資產外)	<u>25,201</u>	<u>—</u>	<u>2,796</u>	<u>49,791</u>	<u>77,788</u>
分部負債	<u>121,897,827</u>	<u>825,347</u>	<u>766,333</u>	<u>3,530,731</u>	<u>127,020,238</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
貿易應收款－淨額	2,105,659	2,135,748
其他應收款－淨額	19,546,489	20,340,012
預付款	3,302,649	3,282,506
為獲得合同的資本化成本	611,017	767,277
應收合營企業款項	4,422,966	4,106,425
應收聯營公司款項	11,655,528	11,360,526
應收當時附屬公司款項	5,563,173	5,108,276
總額	47,207,481	47,100,770

於二零二六年六月三十日，貿易應收款主要來自物業銷售。就物業銷售的貿易應收款乃按有關買賣協議訂立條款結算。

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
貿易應收款		
－應收第三方款項	1,843,138	1,913,265
－應收合營企業款項	480,460	437,669
－應收聯營公司款項	11,706	16,660
－應收由本公司主要股東共同控制實體及本公司其他關聯方款項	7	12
總額	2,335,311	2,367,606
減：虧損撥備	(229,652)	(231,858)
	2,105,659	2,135,748

貿易應收款於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
1 年內	843,851	784,343
1 年至 2 年	623,244	655,328
2 年至 3 年	99,997	107,868
超過 3 年	768,219	820,067
	2,335,311	2,367,606

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
應付合營企業款項	10,602,300	11,877,934
應付聯營公司款項	396,020	389,302
應付由本公司主要股東共同控制實體及其他關聯方款項	173,122	174,181
應付主要股東款項	1,004,365	996,926
應付當時附屬公司款項	763,375	623,551
應付若干合營企業的一位股東款項 (附註 (a))	8,054,456	7,695,967
建築應付款 (附註 (b))	34,924,142	34,717,787
其他應付款及預提費用 (附註 (c) 及 (d))	51,673,172	49,002,083
總計	107,590,952	105,477,731
減：非流動部分 (附註 (a))	(610,677)	(509,615)
流動部分	106,980,275	104,968,116

附註：

- (a) 該等結餘以本集團於若干全資附屬公司的股份、一個物業開發項目中收取經濟利益的權利作抵押及本公司提供擔保。
- (b) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團項目管理團隊對項目進度的衡量而釐定。因此，並無呈列該等應付款的賬齡分析。
- (c) 該等餘額主要包括應付利息、預提費用、應付薪金及除所得稅外的其他應付稅項。
- (d) 預提費用及其他應付款的賬面值與彼等的公允價值相若。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

7. 其他(開支)／收入

截至六月三十日止六個月

二零二六年 二零二五年

利息收入	13,909	9,793
其他營運(開支)／收入	(249,520)	333,529
沒收客戶按金	9,219	5,105
其他	184	1,047
	<u>(226,208)</u>	<u>349,474</u>

8. 其他(虧損)／收益－淨額

截至六月三十日止六個月

二零二六年 二零二五年

出售一家合營企業虧損	(157,194)	—
境內債券的修改收益	323,699	—
出售物業、廠房及設備收益	3,264	4,775
出售無形資產虧損	(234)	—
當時附屬公司之取消確認虧損	(105,139)	—
其他金融資產公允價值虧損	(6)	(12)
其他	(131,955)	(235,148)
	<u>(67,565)</u>	<u>(230,385)</u>

9. 融資成本－淨額

截至六月三十日止六個月

二零二六年 二零二五年

利息開支：		
— 銀行借款	2,141,765	1,755,463
— 境內債券	503,168	522,837
— 優先票據	1,429,238	1,126,382
— 其他借款	900,281	843,097
— 租賃負債	1,297	1,692
	<u>4,975,749</u>	<u>4,249,471</u>
淨匯兌收益	(971,511)	(174,747)
減：融資成本資本化	(1,168,263)	(1,680,966)
	<u>2,835,975</u>	<u>2,393,758</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
當期所得稅		
— 香港利得稅 (附註 (a))	—	—
— 企業所得稅 (附註 (b))	23,620	(367,008)
— 中國土地增值稅 (附註 (c))	625,378	1,140,287
遞延所得稅	(325,149)	442,812
	<u>323,849</u>	<u>1,216,091</u>

附註：

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團於期內並無任何估計的應課稅溢利(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

(b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應課稅收入的國家有關的法律和法規計算的。

截至二零二六年六月三十日止期間，本集團於中國、柬埔寨及馬來西亞的所有公司適用的所得稅率為分別按利潤的25%、20%及24%計算(截至二零二五年六月三十日止六個月：25%、20%及24%)。

(c) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交中國土地增值稅。土地增值稅按土地的價值增值(物業銷售所得款減可扣除開支：包括土地使用權的成本及開發和建築成本)徵稅，累進稅率為30%至60%。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

11. 每股基本及攤薄虧損

每股虧損根據本公司所有者應佔虧損除以期內已發行普通股加權平均數目計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
本公司所有者應佔虧損	<u>(5,268,192)</u>	<u>(4,046,337)</u>
已發行普通股加權平均數目(千股)	<u>3,752,367</u>	<u>3,752,367</u>
每股虧損(每股人民幣)	<u><u>(1.4040)</u></u>	<u><u>(1.0783)</u></u>

本集團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性潛在普通股，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

12. 股息

董事會決議不宣派截至二零二六年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：零)。