

2026 中期報告

以心築家 創建未來

合景泰富集團控股有限公司

目 錄

公司資料	2
公司簡介	3
管理層討論與分析	4
其他資料	16
簡明合併中期財務資料	
簡明合併損益表	22
簡明合併全面收益表	23
簡明合併財務狀況表	24
簡明合併權益變動表	26
簡明合併現金流量表	27
簡明合併中期財務資料附註	29

董事

執行董事

孔健岷(主席)
孔健濤(行政總裁)
孔健楠
蔡風佳

獨立非執行董事

譚振輝
羅耀榮
黃敏明

公司秘書

陳思賢

法定代表

蔡風佳
陳思賢

審核委員會

譚振輝(主席)
羅耀榮
黃敏明

薪酬委員會

譚振輝(主席)
孔健岷
羅耀榮
黃敏明

提名委員會

孔健岷(主席)
譚振輝
羅耀榮
黃敏明

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港銅鑼灣
希慎道33號
利園一期
35樓3502室

股份過戶登記總處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

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

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
恒生銀行(中國)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(中國)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

思立安栢淳會計師事務所有限公司
公共利益實體註冊審計師

法律顧問

有關香港法律：
盛德律師事務所

有關開曼群島法律：
康德明律師事務所

網站

www.kwgggroup Holdings.com

股份代號

1813(香港聯合交易所有限公司主板)

公司簡介

合景泰富集團控股有限公司（「合景泰富」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）成立於1995年，於2007年7月在香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：01813.HK）。作為國內領先的城市綜合運營商，集團秉持「以心築家，創建未來」的理念，堅持以「根植廣州，輻射全國」為發展戰略，多年來聚焦一二線城市發展，深耕粵港澳大灣區及長三角區域，並覆蓋環渤海及中西部等重要城市經濟圈，目前已佈局逾40個城市。

經過30年的發展，本集團已擁有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。集團旗下業務以地產開發及商業經營為主，教育、大健康等多元業務板塊亦與地產板塊協同發展。

展望未來，本集團專注於住宅及商業物業項目開發的同時，亦會致力重視「環境、社會及管治（簡稱「ESG」）」，全面提升公司在環境、社會、管治的實踐，走可持續發展道路。

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額及(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額。收入主要來自三個業務分部：物業開發、物業投資及酒店營運。

於2026年上半年的收入約人民幣1,881.1百萬元，較2025年同期約人民幣3,792.3百萬元減少50.4%。

截至2026年6月30日止六個月，物業開發、物業投資及酒店營運的收入分別約人民幣1,228.6百萬元、人民幣343.1百萬元及人民幣309.4百萬元。

於2026年上半年，按權益合併收入約人民幣3,229.7百萬元，較2025年同期約人民幣5,641.4百萬元減少42.7%。

物業開發

截至2026年6月30日止六個月，物業開發收入約人民幣1,228.6百萬元，較2025年同期約人民幣3,072.6百萬元減少60.0%。此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由2025年同期348,103平方米減少至2026年上半年145,308平方米。

平均銷售價格(「平均銷售價格」)由2025年同期每平方米人民幣8,827元減少至截至2026年6月30日止六個月每平方米人民幣8,455元。

截至2026年6月30日止六個月，物業開發的按權益合併收入約人民幣2,179.2百萬元，較2025年同期約人民幣4,741.4百萬元減少54.0%，主要由於已交付總建築面積由2025年同期470,133平方米減至截至2026年6月30日止六個月185,123平方米。按權益合併平均銷售價格由2025年同期每平方米人民幣10,085元增至截止2026年6月30日止六個月每平方米人民幣11,771元。

物業投資

截至2026年6月30日止六個月，物業投資收入約人民幣343.1百萬元，較2025年同期約人民幣406.1百萬元減少15.5%，主要由於出租業務量減少。

酒店營運

截至2026年6月30日止六個月，酒店營運收入約人民幣309.4百萬元，較2025年同期約人民幣313.6百萬元減少1.4%。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括在建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

管理層討論與分析

截至2026年6月30日止六個月，銷售成本約人民幣1,585.6百萬元，較2025年同期約人民幣3,698.8百萬元減少57.1%。減少主要由於銷售已交付物業的總建築面積減少。

截至2026年6月30日止六個月，每平方米的土地成本由2025年同期的人民幣3,689元減少至人民幣2,884元。

截至2026年6月30日止六個月，每平方米的建築成本由2025年同期的人民幣4,420元增加至人民幣4,848元。

按權益合併銷售成本由2025年同期約人民幣5,973.2百萬元減少49.1%至2026年上半年約人民幣3,040.6百萬元。按權益合併每平方米土地成本由2025年同期人民幣4,942元增加至2026年上半年人民幣5,384元。按權益合併每平方米建築成本由2025年同期人民幣5,410元增加至2026年上半年人民幣5,754元。

毛利

截至2026年6月30日止六個月，本集團的毛利約人民幣295.5百萬元，較2025年同期約人民幣93.5百萬元增加216.1%。毛利增加主要由於2026年上半年高毛利的物業投資和酒店運營板塊佔比增加所致。

其他收入及收益淨額

截至2026年6月30日止六個月，其他收入及收益約人民幣248.2百萬元，較2025年同期約人民幣29.7百萬元增加735.9%，主要是由於境內債券重組收益所致。

銷售及營銷開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣212.7百萬元，較2025年同期約人民幣342.0百萬元減少37.8%，主要是由於銷售額下降導致相關費用減少。

行政開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團行政開支約人民幣450.0百萬元，較2025年同期約人民幣642.2百萬元減少29.9%。這主要是由於企業組織架構的優化調整節約費用開支。

其他營運開支

截至2026年6月30日止六個月，本集團其他營運開支約人民幣378.9百萬元（2025年：約人民幣255.1百萬元）。這是由於本集團開發物業減值虧損和匯兌損失所致。

投資物業公允值虧損淨額

截至2026年6月30日止六個月，本集團投資物業公允值虧損約人民幣373.9百萬元（2025年：約人民幣122.0百萬元），主要是由於期內錄得重估虧損所致。

融資成本

截至2026年6月30日止六個月，本集團融資成本約人民幣991.1百萬元（2025年：約人民幣1,008.1百萬元），乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不是用作項目開發，故並未資本化。

分佔合營企業虧損

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得分佔合營企業虧損約人民幣1,425.0百萬元（2025年：約人民幣873.7百萬元）。這主要是由於本期部分合營企業壞賬撥備增加所致。

所得稅抵免

本集團於2026年上半年錄得所得稅抵免約人民幣740.0百萬元，而於2025年同期則錄得所得稅抵免約人民幣990.1百萬元。主要由於轉回以前年度計提，但無需再支付的所得稅費用。

期內虧損

截至2026年6月30日止六個月，本集團的期內虧損約人民幣2,588.0百萬元（2025年：約人民幣2,171.7百萬元）。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2026年6月30日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣719.3百萬元（2025年12月31日：約人民幣634.4百萬元）。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於2026年6月30日，本集團受限制現金約人民幣419.0百萬元（2025年12月31日：約人民幣448.3百萬元）。

借貸及本集團的資產抵押

於2026年6月30日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約人民幣40,447.1百萬元、人民幣26,596.4百萬元及人民幣5,139.0百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣23,826.3百萬元將須於一年內償還，約人民幣10,481.6百萬元將須於兩年至五年內償還，以及約人民幣6,139.2百萬元將須於五年後償還。所有優先票據已呈列為流動負債。在境內公司債券中，約人民幣814.2百萬元將須於兩年至五年內償還以及約人民幣4,324.8百萬元將須於五年後償還。

於2026年6月30日，本集團約人民幣40,039.2百萬元的銀行及其他貸款及約人民幣5,139.0百萬元的境內公司債券乃以本集團的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業、物業銷售收益權及若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。

除於2026年6月30日總額約人民幣1,741.0百萬元及人民幣1,095.2百萬元的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於2026年6月30日，除總額約為人民幣9,538.9百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於2026年6月30日，本集團優先票據及境內公司債券分別以美元及人民幣計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額（總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金）除以權益總額計算。於2026年6月30日，負債比率為1,299.7%（2025年12月31日：1,098.0%）。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，故其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到（其中包括）中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於2026年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率上升，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

- (i) 於2026年6月30日，本集團就若干買家的按揭融資而提供給銀行的擔保相關或然負債約人民幣7,719.6百萬元（2025年12月31日：約人民幣8,471.2百萬元）。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家接管有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於2026年6月30日的財務資料及2025年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

- (ii) 於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團就其合營企業、聯營公司、第三方及關聯公司之若干銀行貸款提供擔保。

市場回顧

2026年上半年，中國房地產延續築底修復進程，整體呈現「總量收縮趨緩、K型分化加劇、局部市場企穩」的格局，市場由「政策托底」逐步向內生修復過渡，但全國整體市場依舊承壓，不同城市、房企、產品層級間分化顯著。

根據國家統計局數據顯示，2026年1-6月，全國房地產開發投資38,074億元，同比下降18.0%；商品房銷售面積40,140萬平方米，同比下降11.6%，商品房銷售額37,945億元，同比下降13.6%，與2025年上半年相比，投資及銷售降幅均有所擴大，反映出市場修復基礎仍不牢固，購房者觀望情緒濃厚，置業信心不足。房地產開發企業到位資金40,233億元，同比下降20.2%，降幅較去年同期擴大6.8%，主要表現在民營房企融資難，審批難度大。

分城市看，2026年核心城市率先顯現韌性。2026年上半年，全國重點20城二手住宅累積成交面積同比增長約5.6%，北京、上海、深圳成交面積均呈現同比增長態勢，壹線城市二手住宅銷售價格自2026年3月起環比止跌轉漲，與成交量亦步亦趨。但多數低能級城市仍然面臨需求不足、庫存高企的壓力，土地市場成交分化加劇，弱二線及三四線城市土地成交持續低迷。整體房地產市場保持調整態勢，房企以價換量銷售策略較為普遍，市場價格預期修復仍需時間。

業務回顧

行業動盪期間，合景泰富集團面對重重困難，始終以積極的姿態面對行業挑戰，按照「保交樓、促銷售、化債務」三大主線任務穩步推進，全力保障已售項目的交付，拓展銷售渠道促進回款，持續推進境內外債務重組落地，努力穩定公司的日常經營。

2026年上半年，集團旗下主要項目138個（不含尾盤），分佈於中國內地及香港共42個城市。上半年實現房地產銷售收入12.29億元，預售額人民幣20.50億元，預售面積9.10萬平方米，預售均價22,527元／平方米。粵港澳大灣區作為集團的核心業務區域，持續為集團提供重要支撐，業績貢獻率約80%。集團擁有土地權益建築面積1,099萬平方米，權益比例約76%，主要分佈於北京、上海、廣州、深圳、香港及成都、天津、佛山等高能級城市。

2026年1-6月，集團繼續落實保交樓的工作安排，盡最大努力完成交付任務。面對嚴峻的市場環境，集團仍實現約1,490套房屋交付，交付面積約26萬平方米，以實際行動兌現交付承諾。

投資性物業及酒店

合景泰富集團深耕商業領域多年，始終堅持以高品質運營服務客戶，提供以商場、寫字樓、酒店等綜合性的投資性物業組合服務。截至2026年6月末，集團擁有在營商場11個、寫字樓9個、開發和管理自營品牌酒店14個，合作管理外資品牌酒店4個。

2026年1-6月，集團租金收入3.43億元，相較去年同期有所回落。當前消費市場修復節奏偏緩，商業物業行業整體面臨供過於求的格局，中所小微企業承租意願與支付能力承壓。面對這壹形勢，集團持續優化租戶結構，對老舊硬件設施更新活化，提升整體運營服務水平，力爭在守住經營基本盤。

酒店業務方面，2026年1-6月業務收入3.09億元，同比基本持平，在消費市場不景氣的大環境下保持穩定經營。得益於集團長期積累的酒店管理經驗和與國際酒店品牌的穩定合作，自有品牌「木蓮莊酒店」市場認知度不斷提升，與合作酒店壹同在商旅需求偏弱的外部環境下保有較為穩定的入住率，收入端韌性顯現。集團將繼續推進木蓮莊酒店品牌在各大重點城市的深耕，同步精細化現有酒店管理水平，進壹步釋放酒店業務的經營潛力。

未來展望

2026年下半年，中國房地產市場仍將處於築底調整與結構性重塑並行的階段。盡管開發投資、新房銷售等總量指標短期內難以反轉，但核心城市二手房成交持續活躍、新房供應有序收縮、各大重點城市的購房政策進壹步優化，市場正在底部積聚修復動能。預計後續政策將繼續圍繞「穩預期、防風險、促轉型」三大方向發力，通過收儲商品房用於保障房、優化限購限貸、降低購房成本等組合拳，支持剛性和改善性住房需求有序釋放，引導行業逐步告別高槓桿、高周轉的舊發展模式，向高質量、內生式增長轉型。

在此背景下，合景泰富集團將立足自身既有資源，聚焦三大核心任務穩步推進：其壹，集中資源推進大灣區及核心城市優質項目的銷售去化，同時適時開展優質資產處置，最大限度回籠資金，確保經營生命線安全；其二，堅守交付底線，以高品質、按時交付兌現對客戶的承諾，通過標桿項目的持續落地維護品牌信譽與市場信心；其三，堅定推進債務重組落地，在境內境外重組取得階段性成果後，繼續與債權人積極溝通，力爭盡快完成重組，為集團未來高質量轉型創造條件。

集團將始終秉承「以心築家，創建未來」的品牌理念，以長期主義的定力深耕核心城市，持續為客戶、合作夥伴及投資人創造長期價值。

本集團物業發展情況概覽

於2026年6月30日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、鄂州、徐州、嘉興、台州、重慶、太倉、肇慶、中山、柳州、深圳、惠州、江門、鹽城及香港。

編號	項目	城市	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
1	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業／酒店	747	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	39	50
3	合景科盛廣場	廣州	寫字樓／商業	84	100
4	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	295	100
5	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	50
6	月養雲來	廣州	別墅／酒店	37	100
7	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	13	100
8	環匯商業廣場	廣州	寫字樓／商業	50	50
9	匯金中心(包含悅峰及匯金國際金融 中心)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	4	33.33
10	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業／酒店	14	50
11	疊溪花園	廣州	住宅／別墅／商業	38	50
12	南沙水戀	廣州	住宅／商業	4	50
13	萬薈瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	117	70
14	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	3	30
15	臻玥廣場(廣州開發區酒店 A地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／商業／酒店	10	60
16	臻玥廣場(廣州開發區酒店 B地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	21	100
17	臻湓•名鑄	廣州	住宅／服務式公寓／商業	88	100
18	香樾四季花園	廣州	住宅／商業	11	62.5
19	臻湖譽園	廣州	住宅	50	100
20	合景生命科谷	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	192	80
21	朗悅公館	廣州	住宅／商業	60	100
22	花漫四季	廣州	住宅／商業	238	100
23	臻尚濶府	廣州	住宅／商業	291	100
24	臻頤府	廣州	住宅	63	100

管理層討論與分析

編號	項目	城市	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
25	廣州南沙項目	廣州	教育	89	60
26	尚悅	廣州	住宅／商業	222	100
27	ONE68	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	69	100
28	合景國際金融廣場	廣州	寫字樓／商業	61	100
29	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
30	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
31	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
32	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
33	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	37	100
34	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／酒店	126	100
35	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	21	100
36	萬匯大廈	蘇州	寫字樓／商業／酒店	18	100
37	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	2	100
38	天鵝港華庭	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	87	50
39	悅四季華庭	蘇州	住宅／商業	2	49
40	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	37	100
41	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	225	100
42	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	563	55
43	臻林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	22	100
44	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	1	100
45	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	1	50
46	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	2	50
47	摩方	北京	商業	16	100
48	寰匯公館I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	126	100
49	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	48	100
50	濫瀾新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	24	33

編號	項目	城市	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
51	合景臻頤府	北京	住宅／別墅／商業／酒店	168	100
52	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	30	100
53	汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／商業／酒店	80	100
54	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	325	100
55	雲上	海南	別墅／商業	76	100
56	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	39	100
57	上海峰匯	上海	住宅／服務式公寓／商業	43	85.3
58	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	24	50
59	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	57	51
60	天悅	上海	住宅	3	100
61	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
62	津南新城	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	187	25
63	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	173	100
64	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業	32	100
65	肆悅府	天津	住宅／商業	4	100
66	匯悅城	天津	住宅／商業	159	60
67	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	240	100
68	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	57	100
69	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	78	100
70	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	8	100
71	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	1	34
72	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	3	34
73	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	228	100
74	杭州映月臺	杭州	住宅／別墅	3	100
75	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	1	100
76	天珀府	杭州	住宅／商業	8	50
77	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	4	100
78	攬月臻翠府	杭州	住宅／寫字樓／商業	28	100
79	天樾四季城	杭州	住宅／商業／酒店	14	25
80	和峰南岸	南京	住宅／商業	1	19.75

管理層討論與分析

編號	項目	城市	產品類型	本集團	本集團
				權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
81	如意名邸	南京	住宅／商業	1	50
82	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	815	50
83	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	10	100
84	合景陽光城・領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	6	50
85	龍悅江山	佛山	住宅／商業	3	34
86	廬江壹號	合肥	住宅／商業	11	100
87	公園天下	合肥	住宅	4	100
88	梧桐四季I	鄂州	住宅／別墅／商業	9	100
89	梧桐四季II	鄂州	住宅／別墅／商業	131	100
90	保利合景・瓏灣	徐州	住宅／商業	6	100
91	香悅四季	徐州	住宅／商業	11	50
92	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	3	100
93	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100
94	嘉興環匯商業廣場	嘉興	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	289	100
95	臨海天峻	台州	住宅	1	100
96	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	4	100
97	臨海公館	台州	住宅／商業	2	100
98	合景領峰	台州	住宅／商業	1	100
99	翡翠瀾灣	台州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	255	50
100	天宸	濟南	住宅／商業	1	20
101	褐石源築	常熟	住宅	1	25
102	重慶天鑾	重慶	住宅／商業／酒店	9	100
103	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	213	100
104	映月臺	重慶	住宅／商業	1	39
105	瓏錦學府	重慶	住宅／商業	1	50
106	璟月臺	重慶	住宅／商業	1	50
107	錦著天逸花園	太倉	住宅	13	100
108	無錫璽悅瓏庭	無錫	住宅／商業	1	45
109	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	69	100
110	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	1	33
111	映月臺	中山	住宅／商業	31	50
112	紫禦四季	南通	住宅／別墅／商業	4	51
113	悅湖四季	南通	住宅	1	70
114	映月臺	柳州	住宅／別墅／商業	4	100

編號	項目	城市	產品類型	本集團 權益擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
115	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店／教育	757	100
116	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	61	100
117	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	6	55
118	深圳龍華項目	深圳	住宅／寫字樓／商業／工業／教育	79	50
119	合景閱山郡・天樾四季	惠州	住宅／商業	196	100
120	惠州龍門項目 — 教育用地[2019]011號 地塊	惠州	教育	11	100
121	惠州龍門項目 — 教育用地[2019]014號 地塊	惠州	教育	61	100
122	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	28	100
123	天璽	溫州	住宅／商業	2	100
124	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／商業	1	12.5
125	雍景灣	東莞	住宅／別墅／商業	1	20
126	揚州領峰	揚州	住宅／商業	81	100
127	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
128	眉山領峰	眉山	住宅／商業	1	100
129	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	31	34
130	南麓山居	郴州	住宅／別墅	61	50
131	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	209	100
132	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	2	100
133	雲湖天境	昭通	住宅／商業／酒店	74	67.11
134	雲湖天境・觀湖[2分期]	昭通	住宅／商業	87	70.56
135	雲湖天境・觀湖[1分期]	昭通	住宅／商業	112	70.56
136	合景・匯悅城	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／酒店	487	100
137	鳳映雲起 都會中心	福州	服務式公寓／寫字樓／商業	47	22.4
138	凱玥(前稱香港鴨脷洲項目)	香港	住宅	26	50

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團僱用總數約1,600名僱員。截至2026年6月30日止六個月，產生總員工成本約人民幣175.4百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例的規定為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金獎勵。

本公司已採納股份獎勵計劃及購股權計劃以表彰及激勵本集團之合資格參與者作出的貢獻，以助保留人才為本集團的持續發展效力。

此外，本集團持續向全體僱員提供培訓及發展計劃。

董事及最高行政人員於證券的權益

於2026年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）（包括根據證券及期貨條例有關條文董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有之股份數目				總數	佔已發行股本 概約百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	家族權益 (配偶或18歲以下 子女之權益)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益		
孔健岷	—	—	1,594,749,652 ⁽³⁾	399,053,500 ⁽²⁾⁽³⁾	1,993,803,152	58.32%
孔健濤	—	—	256,804,687 ⁽⁴⁾	1,443,385,000 ⁽²⁾⁽⁴⁾	1,700,189,687	49.73%
孔健楠	—	—	144,338,500 ⁽⁵⁾	1,553,761,500 ⁽²⁾⁽⁵⁾	1,698,100,000	49.67%
蔡風佳	347,222	112,000 ⁽⁶⁾	—	—	459,222	0.01%
譚振輝	30,000	—	—	—	30,000	0.00%

其他資料

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2026年6月30日的3,418,883,945股本公司已發行普通股計算。
- (2) 於2018年12月30日，晉得顧問有限公司（「晉得」，由孔健岷先生全資擁有的公司，直接持有1,299,046,500股本公司股份）；正富顧問有限公司（「正富」，由孔健濤先生全資擁有的公司，直接持有254,715,000股本公司股份）；及和康投資有限公司（「和康」，由孔健楠先生全資擁有的公司，直接持有144,338,500股本公司股份）訂立股東協議（「股東協議」），以規管彼等於本公司股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的各訂約方被視為擁有其他訂約方根據股東協議所持的股份及／或相關股份的權益。
- (3) 孔健岷先生被視為擁有合共1,993,803,152股本公司股份的權益，包括(i)由孔健岷先生全資擁有的晉得所持的1,299,046,500股；(ii)由孔健岷先生全資擁有的英明集團有限公司（「英明」）所持的295,703,152股；及(iii)根據股東協議由正富所持的254,715,000股及由和康所持的144,338,500股。
- (4) 孔健濤先生被視為擁有合共1,700,189,687股本公司股份的權益，包括(i)由孔健濤先生全資擁有的正富所持的254,715,000股；(ii)由孔健濤先生全資擁有的卓濤投資有限公司（「卓濤」）所持的1,109,587股；(iii)由孔健濤先生全資擁有的富迅投資有限公司（「富迅」）所持的980,100股；及(iv)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由和康所持的144,338,500股。
- (5) 孔健楠先生被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)由孔健楠先生全資擁有的和康所持的144,338,500股；及(ii)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由正富所持的254,715,000股。
- (6) 此等股份為蔡風佳先生的配偶持有。

(ii) 於本公司債權證的權益

董事姓名	身份／權益性質	於債權證的權益金額
孔健濤	受控法團權益 ⁽¹⁾	2,000,000美元
	配偶權益 ⁽²⁾	9,650,000美元
孔健岷	受控法團權益 ⁽³⁾	6,650,000美元

附註：

- (1) 由孔健濤先生全資擁有的公司卓濤持有2,000,000美元本公司於2024年到期金額為300,000,000美元之7.40%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於卓濤持有之上述優先票據金額中擁有權益。
- (2) 由孔健濤先生之配偶持有合共9,650,000美元優先票據，包括(i)3,000,000美元本公司於2024年到期金額為300,000,000美元之7.40%優先票據及(ii)6,650,000美元本公司於2024年到期金額為794,925,800美元之6.0%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於其配偶持有之上述優先票據金額中擁有權益。
- (3) 由孔健岷先生全資擁有的公司英明持有6,650,000美元本公司於2024年到期金額為794,925,800美元之6.0%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於英明持有之上述優先票據金額中擁有權益。

(iii) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	所持股份數目	佔已發行的 有投票權股份 百分比
孔健岷	晉得	1,000	100%

除上文所披露者外，於2026年6月30日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有任何權益或淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分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及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所。

主要股東權益

於2026年6月30日，據董事所知悉，下列實體（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份中的好倉：

主要股東名稱	所持股份數目			佔已發行股本 的概約百分比 ⁽¹⁾
	實益擁有人	其他權益	總計	
晉得 ⁽²⁾	1,299,046,500	399,053,500 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%
英明 ⁽³⁾	295,703,152	—	295,703,152	8.65%
正富 ⁽⁴⁾	254,715,000	1,443,385,000 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%
和康 ⁽⁵⁾	144,338,500	1,553,761,500 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2026年6月30日的3,418,883,945股本公司已發行普通股計算。
- (2) 孔健岷先生合法及實益擁有晉得100%的權益。就證券及期貨條例而言，晉得擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的1,299,046,500股；及(ii)根據股東協議，由正富持有的254,715,000股及由和康持有的144,338,500股。
- (3) 孔健岷先生合法及實益擁有英明100%的權益。
- (4) 孔健濤先生合法及實益擁有正富100%的權益。就證券及期貨條例而言，正富擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的254,715,000股；及(ii)根據股東協議，由晉得持有的1,299,046,500股及由和康持有的144,338,500股。
- (5) 孔健楠先生合法及實益擁有和康100%的權益。就證券及期貨條例而言，和康擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的144,338,500股；及(ii)根據股東協議，由晉得持有的1,299,046,500股及由正富持有的254,715,000股。
- (6) 於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規範彼等於本公司股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的訂約各方被視為於其他各方根據股東協議持有的股份及／或相關股份中擁有權益。
- (7) 孔健岷先生為晉得及英明的唯一董事、孔健濤先生為正富的唯一董事及孔健楠先生為和康的唯一董事。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，概無其他人士（除董事或本公司最高行政人員外）於本公司的股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉。

購股權計劃

根據本公司於2018年2月9日通過的股東決議案，本公司已採納新購股權計劃（「購股權計劃」），以向合資格參與者就彼等將會及已經對本集團的業務成功作出貢獻提供獎勵及回報。

於截至2026年6月30日止六個月內，概無購股權獲授出、行使、失效或尚未行使。

於2026年1月1日及2026年6月30日，根據購股權計劃可供授出的購股權所涉及的股份數目為314,932,505股。

股份獎勵計劃

董事會於2018年1月19日（「採納日期」）採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），以表彰及激勵若干本公司及／或任何本集團成員公司僱員（「合資格參與者」）作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為本集團持續營運及發展效力；吸引適合人員以進一步推動本集團發展；及為若干合資格參與者提供直接經濟利益，以使本集團與若干合資格參與者之間建立長遠關係。根據股份獎勵計劃的規則（「計劃規則」），董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者（不包括計劃規則所界定的任何除外參與者）以入選參與者（「入選參與者」）身份參與股份獎勵計劃，並釐定將授予入選參與者之股份數目。

於截至2026年6月30日止六個月內，概無獎勵股份獲授出、行使、失效或尚未行使。

於2026年1月1日及2026年6月30日，根據股份獎勵計劃可供授出的獎勵股份數目為149,174,752股。入選參與者毋須就申請或接納獎勵支付任何款項。

企業管治

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要，故本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。

於截至2026年6月30日止六個月，除下文所披露者外，本公司已遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）載述的守則條文項下規定及上市規則項下上市發行人的持續責任規定。

- 企業管治守則第二部分的守則條文第F.2.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。執行董事兼董事會主席孔健岷先生因另有要務在身，未能出席本公司於2026年6月3日召開及舉行的股東週年大會。由於孔健岷先生缺席上述股東週年大會，為確保與股東的有效溝通，執行董事孔健楠先生擔任上述股東週年大會的主席。孔健岷先生其後亦已就股東於股東週年大會上表達的任何意見或關注事項與孔健楠先生跟進。

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」)作為其自身關於董事進行證券交易的守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至2026年6月30日止六個月已遵守標準守則。

經審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至2026年6月30日止六個月之中期報告。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2026年6月30日止六個月，本公司及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)。於2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

根據上市規則第13.18條作出之披露

2020年12月23日的融資協議

於2020年12月23日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)東亞銀行有限公司、中信銀行(國際)有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、南洋商業銀行(中國)有限公司廣州分行及渣打銀行(香港)有限公司(作為原貸款人)(「原貸款人」)、東亞銀行有限公司、中信銀行(國際)有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、南洋商業銀行(中國)有限公司廣州分行及渣打銀行(香港)有限公司(作為授權牽頭安排行及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就向本公司授出上限為400百萬美元之可轉讓港元及美元雙幣定期貸款融資(含超額貸款權)訂立融資協議(「融資協議III」)，期限自融資協議III日期起計48個月。

根據融資協議III之條款，本公司已承諾促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議III項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情於本公司日期為2020年12月24日的公告披露。

截至本報告日，導致產生於上市規則第13.18條項下所述的有關披露責任的情況繼續存在。

中期股息

董事會已議決不宣派有關截至2026年6月30日止六個月的任何中期股息(2025年：無)。

簡明合併中期財務資料

簡明合併損益表

截至6月30日止六個月			
	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	1,881,134	3,792,305
銷售成本		(1,585,640)	(3,698,829)
毛利		295,494	93,476
其他收入及收益淨額	4	248,164	29,689
銷售及營銷開支		(212,681)	(342,032)
行政開支		(449,971)	(642,180)
其他營運開支		(378,905)	(255,105)
投資物業公允值虧損淨額		(373,887)	(122,004)
融資成本	5	(991,072)	(1,008,122)
分佔虧損：			
聯營公司		(40,220)	(41,747)
合營企業		(1,424,997)	(873,725)
稅前虧損	6	(3,328,075)	(3,161,750)
所得稅抵免	7	740,033	990,068
期內虧損		(2,588,042)	(2,171,682)
應佔：			
本公司擁有人		(2,555,691)	(2,053,365)
非控制權益		(32,351)	(118,317)
		(2,588,042)	(2,171,682)
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本			
一 就期內虧損而言		人民幣(75)分	人民幣(60)分
攤薄			
一 就期內虧損而言		人民幣(75)分	人民幣(60)分

簡明合併全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(2,588,042)	(2,171,682)
其他全面收入		
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	507,669	178,029
分佔換算合營企業的匯兌差額	136,521	45,939
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入淨額	644,190	223,968
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面收入：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	796,208	322,114
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面收入淨額	796,208	322,114
期內經扣除稅項後的其他全面收入	1,440,398	546,082
期內全面虧損總額	(1,147,644)	(1,625,600)
應佔：		
本公司擁有人	(1,115,293)	(1,507,283)
非控制權益	(32,351)	(118,317)
	(1,147,644)	(1,625,600)

簡明合併財務狀況表

		於 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	8,884,462	8,895,683
投資物業		21,499,500	21,673,093
土地使用權		3,178,201	3,228,828
於聯營公司的權益		6,649,761	6,821,286
於合營企業的權益		29,239,865	30,853,287
遞延稅項資產		2,031,241	2,162,775
非流動資產總額		71,483,030	73,634,952
流動資產			
在建物業		43,314,381	42,750,120
持作銷售用途的竣工物業		14,495,625	15,125,702
應收貿易賬款	11	261,361	246,729
預付款、其他應收款及其他資產		13,571,520	14,000,769
應收一家合營企業款項		19,129	19,129
可收回稅款		1,146,348	1,152,269
現金及銀行結餘	12	719,299	634,394
流動資產總額		73,527,663	73,929,112
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	13	19,281,511	19,188,197
租賃負債		8,426	9,140
其他應付款及應計款項		24,639,662	23,675,836
應付合營企業款項		7,837,526	7,861,285
應付聯營公司款項		1,190,843	1,316,824
付息銀行及其他借貸	14	50,422,744	53,047,057
應付稅項		12,796,225	13,640,945
流動負債總額		116,176,937	118,739,284
流動負債淨額		(42,649,274)	(44,810,172)
資產總額減流動負債		28,833,756	28,824,780

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		37,429	40,045
付息銀行及其他借貸	14	21,759,820	20,560,153
遞延稅項負債		1,536,226	1,576,657
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		23,335,517	22,178,897
資產淨額		5,498,239	6,645,883
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	325,768	325,768
儲備		259,256	1,374,549
非控制權益		585,024	1,700,317
權益總額		4,913,215	4,945,566
權益總額		5,498,239	6,645,883

簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔							總計 人民幣千元 (未經審核)	非控制權益 人民幣千元 (未經審核)	權益總額 人民幣千元 (未經審核)
	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	儲備金 人民幣千元 (未經審核)	匯兌 變動儲備 人民幣千元 (未經審核)	資產 重估儲備 人民幣千元 (未經審核)	資本儲備 人民幣千元 (未經審核)	保留利潤／ (累計虧損) 人民幣千元 (未經審核)			
於2025年1月1日	325,768	452,130	4,033,062	(3,000,342)	23,516	1,101,955	1,066,188	4,002,277	5,134,092	9,136,369
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(2,053,365)	(2,053,365)	(118,317)	(2,171,682)
期內其他全面收入：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	500,143	—	—	—	500,143	—	500,143
分佔換算合營企業的匯兌差額	—	—	—	45,939	—	—	—	45,939	—	45,939
期內全面虧損總額	—	—	—	546,082	—	—	(2,053,365)	(1,507,283)	(118,317)	(1,625,600)
轉撥至儲備	—	—	46,749	—	—	—	(46,749)	—	—	—
於2025年6月30日	325,768	452,130	4,079,811	(2,454,260)	23,516	1,101,955	(1,033,926)	2,494,994	5,015,775	7,510,769
於2026年1月1日	325,768	452,130	4,222,236	(2,028,641)	23,516	1,099,700	(2,394,392)	1,700,317	4,945,566	6,645,883
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(2,555,691)	(2,555,691)	(32,351)	(2,588,042)
期內其他全面收入：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	1,303,877	—	—	—	1,303,877	—	1,303,877
分佔換算合營企業的匯兌差額	—	—	—	136,521	—	—	—	136,521	—	136,521
期內全面虧損總額	—	—	—	1,440,398	—	—	(2,555,691)	(1,115,293)	(32,351)	(1,147,644)
轉撥至儲備	—	—	108,680	—	—	—	(108,680)	—	—	—
於2026年6月30日	325,768	452,130*	4,330,916*	(588,243)*	23,516*	1,099,700*	(5,058,763)*	585,024	4,913,215	5,498,239

* 該等儲備賬包括於簡明合併財務狀況表中合併儲備約人民幣259,256,000元(2025年12月31日：約人民幣1,374,549,000元)。

簡明合併現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流			
稅前虧損		(3,328,075)	(3,161,750)
就以下項目作出調整：			
融資成本	5	991,072	1,008,122
匯兌虧損		261,587	70,203
分佔合營企業虧損		1,424,997	873,725
分佔聯營公司虧損		40,220	41,747
利息收入	4	(288)	(1,536)
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	6	20,753	(6)
出售投資物業虧損		—	18,449
終止租賃的收益		—	(792)
折舊	6	129,127	137,803
攤銷土地使用權	6	19,372	19,199
投資物業公允值虧損淨額		373,887	122,004
在建物業及持作銷售用途的竣工物業的已確認減值虧損	6	117,318	255,105
出售合營企業的虧損		5,625	11,849
營運資金變動前的經營現金流		55,595	(605,878)
營運資金變動		579,614	1,356,573
經營所得現金		635,209	750,695
已收利息		288	1,536
(已付)／退回所得稅		(18,945)	7,026
經營活動所得現金流淨額		616,552	759,257

簡明合併現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流淨額	616,552	759,257
投資活動現金流		
購買物業、廠房及設備項目	(194)	(9,366)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	260
出售投資物業所得款項	—	74,907
向合營企業投資及與合營企業往來款項	(56,501)	(22,258)
處置合營企業	160,000	—
(向聯營企業墊款)／聯營公司還款	(18,096)	6,412
投資活動所得現金流淨額	85,209	49,955
融資活動現金流		
銀行及其他借貸償還款項淨額	(297,469)	(434,011)
已付利息	(289,564)	(378,423)
融資活動所用現金流淨額	(587,033)	(812,434)
現金及現金等值物增加／(減少)淨額	114,728	(3,222)
期初的現金及現金等值物	186,141	152,564
匯率變動影響淨額	(567)	(146)
期末的現金及現金等值物	300,302	149,196
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘	300,302	149,196
於取得時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	—	—
現金及現金等值物	300,302	149,196

簡明合併中期財務資料附註

1. 公司資料

合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」或「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

期內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

未經審核簡明合併中期財務資料已經本公司審核委員會審閱，並獲本公司董事會(「董事會」)批准於2026年8月27日刊發。

2. 編製基準

未經審核簡明合併中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號*中期財務報告*及聯交所上市規則附錄十六的適用披露規定編製。

未經審核簡明合併中期財務資料並不載列年度財務報表所規定的所有資料及披露內容，且應與根據香港財務報告準則會計準則(其包括所有香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋)編製之截至2025年12月31日止年度本集團年度財務報表一併閱覽。

持續經營基礎

截至2026年6月30日止六個月，本集團產生虧損淨額約人民幣2,588,042,000元，而截至該日，本集團的流動負債淨額約為人民幣42,649,274,000元，且本集團須於一年內償還的銀行及其他借貸約為人民幣50,422,744,000元，而其現金及銀行結餘則約為人民幣719,299,000元。

於2026年6月30日，有關已違約或交叉違約的優先票據以及銀行及其他借貸的應付本金及利息總額約為人民幣53,512,090,000元。

此外，山東陽光新天地小額貸款有限公司於2025年8月11日針對本公司向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出清盤呈請(「該呈請」)，涉及本公司擔保的未償還債務本金約人民幣642,000,000元及已產生利息約人民幣136,240,000元。高等法院已將該呈請的聆訊進一步押後至2026年12月21日。

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

上述情況顯示本集團持續經營能力存在不確定因素。董事會已審慎考慮本集團未來的流動資金狀況及表現，以及可用融資來源，以評估本集團是否擁有足夠財務資源持續經營。為減輕流動資金壓力及改善本集團的財務狀況，已制定以下計劃及措施：

- (i) 本公司正尋求法律意見，以反對該呈請，避免高等法院頒佈清盤令將本公司清盤。如前所述，高等法院已將該呈請的聆訊進一步押後至2026年12月21日。
- (ii) 於2026年6月15日，本公司與若干初始參與債權人(「初始參與債權人」)訂立重組支持協議(「重組支持協議」)。該等初始參與債權人包括票據持有人小組(「票據持有人小組」)的成員，彼等佔範圍內債務未償還本金總額26.1%以上，而範圍內債務包括本公司的境外債務，即39.56億美元優先票據、3.8億美元銀團貸款以及本公司借入或擔保的4.97億美元若干其他貸款融資(統稱「範圍內債務」)，該等債務將納入其境外債務重組(「重組」)。重組支持協議闡明了重組的條款。擬進行的重組旨在：(i)為本公司提供長期道路以穩定業務；(ii)實現可持續的資本結構並提升其資產淨值；及(iii)保護所有利益相關者的權益並實現價值最大化。這是本公司實施重組進程中的重要里程碑。本公司擬通過在香港及／或開曼群島的計劃安排以及在本公司及其顧問認為必要的範圍內，通過為實施本公司與多數票據持有人小組成員商定的重組而啟動的任何其他公司行動、法律程序或其他程序或步驟來實施重組。
- (iii) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未結轉的銷售所得款項及其他應收款項。本集團亦正就出售整棟商業物業、酒店、舊改項目及非核心物業項目與不同有意人士進行磋商，以進一步改善本集團的現金狀況。
- (iv) 本集團將密切監察物業發展項目的施工進度是否符合交付計劃，與主要承包商及供應商保持持續溝通，並協商付款安排，以確保施工進度按計劃完成。
- (v) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本並控制資本開支。
- (vi) 本集團將繼續尋求合適機會出售其從事物業發展項目的合營企業或聯營公司的股權，以產生額外現金流入。

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，涵蓋自2026年6月30日起不少於十二個月的期間。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的營運資金為其經營提供資金業履行其於2026年6月30日起十二個月內到期的財務責任，因此，董事信納以持續經營基礎編製合併財務報表實屬適當。

儘管存在上述情況，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於下列因素：

- (i) 成功避免高等法院頒佈清盤令將本公司清盤；
- (ii) 成功並適時完成本集團境外債務重組；
- (iii) 本集團加快物業預售、加速收取銷售所得款項以及控制行政成本及抑制資本開支的措施之有效性；
- (iv) 在合適時候成功出售整棟商業物業，酒店，舊改項目及非核心物業項目，以及本集團於若干從事物業發展項目的合營企業或聯營公司的股權。

倘本集團無法實現上述計劃及措施並持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以撥備可能產生的任何進一步負債，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於該等合併財務報表中反映。

3. 本集團會計政策之變更

編製中期簡明合併財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2025年12月31日止年度的年度合併財務報表所應用者一致，惟就本期間財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	對金融工具分類和計量的修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	依賴自然能源生產電力的合同
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(修訂本)

採納上述新訂及經修訂香港財務報告會計準則並無對本集團的財務資料及提述產生重大財務影響。

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料

收入亦是本集團的營業額，指期內物業銷售的所得款項總額、投資物業的已收及應收的總租金收入及酒店營運的總收入。

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	1,228,613	3,072,560
酒店營運收入	309,399	313,640
來自其他來源的收入		
總租金收入	343,122	406,105
	1,881,134	3,792,305
其他收入及收益淨額：		
利息收入	288	1,536
債務重組收益	116,601	—
其他	131,275	28,153
	248,164	29,689

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

就管理而言，本集團可分為下列三個可報告經營分部：

- (a) 物業開發： 物業銷售
- (b) 物業投資： 物業租賃
- (c) 酒店營運： 酒店營運

期內，本集團、其合營企業及聯營公司所進行的物業開發項目主要位於中國內地及香港。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／(虧損)進行評估，而此乃經調整稅前虧損之計量。經調整稅前虧損乃一貫以本集團的稅前虧損計量，惟當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

本集團從客戶合約所得的收入僅來自其中國內地的業務。

本集團截至2026年6月30日止六個月從客戶合約所得的收入如下：

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
收入確認類型：			
物業銷售	1,228,613	—	1,228,613
提供服務	—	309,399	309,399
來自客戶合約的總收入	1,228,613	309,399	1,538,012
收入確認時間：			
在某一時點確認	1,205,661	—	1,205,661
在某一時段確認	22,952	309,399	332,351
來自客戶合約的總收入	1,228,613	309,399	1,538,012

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

本集團截至2025年6月30日止六個月從客戶合約所得收入如下：

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
收入確認類型：			
物業銷售	3,072,560	—	3,072,560
提供服務	—	313,640	313,640
來自客戶合約的總收入	3,072,560	313,640	3,386,200
收入確認時間：			
在某一時點確認	3,043,226	—	3,043,226
在某一時段確認	29,334	313,640	342,974
來自客戶合約的總收入	3,072,560	313,640	3,386,200

截至2026年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：				
對外界顧客的銷售及收入	1,228,613	343,122	309,399	1,881,134
分部業績	(2,129,852)	(134,434)	58,509	(2,205,777)
對賬：				
利息收入及未分配收入				248,164
未分配開支				(379,390)
融資成本				(991,072)
稅前虧損				(3,328,075)
所得稅抵免				740,033
期內虧損				(2,588,042)

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

截至2025年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：				
對外界顧客的銷售及收入	3,072,560	406,105	313,640	3,792,305
分部業績	(1,851,814)	168,335	67,808	(1,615,671)
對賬：				
利息收入及未分配收入				29,689
未分配開支				(567,646)
融資成本				(1,008,122)
稅前虧損				(3,161,750)
所得稅抵免				990,068
期內虧損				(2,171,682)

附註： 分部業績包括分佔合營企業及聯營公司之虧損。

5. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	2,225,304	2,543,808
租賃負債利息	428	1,538
減：資本化利息	(1,234,660)	(1,537,224)
	991,072	1,008,122

6. 稅前虧損

本集團稅前虧損乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業的成本	1,408,546	3,504,344
提供服務成本	177,094	194,485
折舊	129,127	137,803
攤銷土地使用權	50,627	49,257
減：於在建資產中資本化之金額	(31,255)	(30,058)
	19,372	19,199
出售物業、廠房及設備項目虧損／(收益)	20,753	(6)
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	163,096	134,504
退休金計劃供款(界定福利計劃)	12,256	13,547
	175,352	148,051
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	(8,635)	(16,617)
	166,717	131,434
在建物業及持作銷售用途的竣工物業的已確認減值虧損*	117,318	255,105

* 該項目計入簡明合併損益表的「其他營運開支」內。

7. 所得稅抵免

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
即期 – 於中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅(「企業所得稅」)	(817,635)	(995,472)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(13,501)	24,208
	(831,136)	(971,264)
遞延	91,103	(18,804)
期內總稅項抵免	(740,033)	(990,068)

截至2026年6月30日止六個月，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別約人民幣68,758,000元(2025年：企業所得稅抵免約人民幣19,475,000元)及約人民幣324,380,000元(2025年：約人民幣3,021,000元)，已於未經審核簡明合併損益表中「分佔合營企業虧損」中列賬。

截至2026年6月30日止六個月，分佔聯營公司的企業所得稅開支及土地增值稅抵免為約人民幣5,304,000元(2025年：約人民幣1,989,000元)及約人民幣95,000元(2025年：土地增值稅開支約為人民幣887,000元)，已於未經審核簡明合併損益表中「分佔聯營公司虧損」中列賬。

香港利得稅

由於本集團在截至2026年及2025年6月30日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國的業務截至2026年及2025年6月30日止六個月的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，土地增值即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

8. 股息

董事會已議決不宣派有關截至2026年6月30日止六個月之任何中期股息(2025年：無)。

9. 本公司擁有人應佔每股虧損

截至2026年6月30日止六個月之每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期內虧損以及期內已發行普通股加權平均數3,418,883,945股(2025年：3,418,883,945股)計算。

截至2026年6月30日止六個月，每股攤薄虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期內虧損計算，而用於該計算的普通股加權平均數為期內已發行普通股數目3,418,883,945股(2025年：3,418,883,945股)(亦用於計算每股基本虧損)。

由於截至2026年及2025年6月30日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股，故期內每股攤薄虧損金額與每股基本虧損相同。

計算每股基本及攤薄虧損金額乃根據：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	(2,555,691)	(2,053,365)

	股份數目 截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
股份		
期內已發行普通股加權平均數	3,418,883,945	3,418,883,945

10. 物業、廠房及設備

截至2026年6月30日止六個月，本集團添置總成本約人民幣139,100,000元(2025年：約人民幣9,366,000元)的物業、廠房及設備。

11. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及酒店營運的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	135,481	132,489
七至十二個月	21,717	78,519
一年以上	104,163	35,721
	261,361	246,729

12. 現金及銀行結餘

	於 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	719,299	634,394
減：受限制現金	(418,997)	(448,253)
現金及現金等值物	300,302	186,141

13. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	14,330,849	15,618,592
一年以上	4,950,662	3,569,605
	19,281,511	19,188,197

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

14. 附息銀行及其他借貸

	於 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動		
銀行及其他貸款(附註(d))		
– 有抵押	19,547,395	19,376,560
– 無抵押	400,802	347,302
– 以港元計值的有抵押貸款	1,741,020	1,810,516
– 以美元計值的有抵押貸款	1,095,213	1,138,932
長期銀行貸款的即期部分(附註(d))		
– 有抵押	1,041,899	1,961,328
– 無抵押	13	54,283
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據(附註(a))	26,596,402	27,658,053
境內公司債券 – 有抵押(附註(b))	—	700,083
	50,422,744	53,047,057
非流動		
銀行及其他貸款(附註(d))		
– 有抵押	16,613,668	16,123,325
– 無抵押	7,126	6,256
境內公司債券 – 有抵押(附註(c))	5,139,026	4,430,572
	21,759,820	20,560,153
	72,182,564	73,607,210

(i) 本集團若干借貸項目以本集團於2026年6月30日賬面總值約人民幣78,586,007,000元(2025年12月31日：約人民幣78,727,079,000元)的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業及持作銷售用途的竣工物業作抵押。

(ii) 於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團若干附屬公司的股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。

(iii) 於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並抵押股權作為抵押品。

除上述已註明的借貸以港元及美元計值外，於2026年6月30日及2025年12月31日所有借貸均以人民幣計值。除總額約為人民幣9,538,921,000元(2025年12月31日：約人民幣9,620,836,000元)的銀行貸款結餘按固定利率計息外，於2026年6月30日本集團的所有銀行貸款乃按浮動利率計息。於2026年6月30日及2025年12月31日本集團的優先票據及境內公司債券乃按固定利率計息。

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a)(i) 於2019年3月1日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,495,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2023年9月1日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年9月1日開始每年的3月1日及9月1日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年2月21日、2019年2月22日及2019年3月1日的相關公告。於2022年9月30日，本公司已透過以新優先票據交換的方式部分償付該等優先票據。

於2019年3月22日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,040,000元)的優先票據(將與於2019年3月1日發行於2023年到期年息7.875%本金總額350,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2023年9月1日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年9月1日開始每年的3月1日及9月1日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年3月20日及2019年3月22日的相關公告。於2022年9月30日，本公司已透過以新優先票據交換的方式部分償付該等優先票據。

未償還本金額63,531,000美元及應計未付利息於到期日仍未結清及於2026年6月30日仍未償還。該優先票據已於到期日除牌。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年8月31日相關公告。

- (a)(ii) 於2019年7月29日，本公司發行年息7.40%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,064,630,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2024年3月5日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2019年9月5日開始每年的3月5日及9月5日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年7月22日、2019年7月23日及2019年7月29日的相關公告。

於2021年9月17日，本公司發行年息7.40%本金總額158,000,000美元(等值約人民幣1,019,527,000元)的優先票據(將與於2019年7月29日發行於2024年到期300,000,000美元之7.40%優先票據合併及組成單一類別)。本公司有權於到期日2024年3月5日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2022年3月5日開始每年的3月5日及9月5日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月17日及2021年9月20日的相關公告。

未償還本金額458,000,000美元及應計未付利息於到期日仍未結清及於2026年6月30日仍未償還。該優先票據已於到期日除牌。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年3月4日相關公告。

- (a)(iii) 於2017年11月10日，本公司發行年息5.875%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,280,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2024年11月10日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於2018年5月10日開始每年的5月10日及11月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年11月7日、2017年11月8日及2017年11月10日的相關公告。

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(a)(iii) (續)

於2019年7月3日，本公司發行年息5.875%本金總額225,000,000美元(等值約人民幣1,544,400,000元)的優先票據(將與於2017年11月10日發行於2024年到期年息5.875%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2024年11月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於2019年11月10日開始每年的5月10日及11月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月25日及2019年7月3日的相關公告。

未償還本金額625,000,000美元及應計未付利息於到期日的未結清及於2026年6月30日仍未償還。該優先票據已於到期日除牌。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年11月8日相關公告。

(a)(iv) 於2020年1月13日，本公司發行年息7.40%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,077,890,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2027年1月13日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2020年7月13日開始每年的1月13日及7月13日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年1月7日及2020年1月13日的相關公告。

(a)(v) 於2020年8月10日，本公司發行年息5.95%本金總額200,000,000美元(等值約人民幣1,392,980,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2025年8月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.95%計息，於2021年2月10日開始每年的2月10日及8月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年8月4日及2020年8月10日的相關公告。

於2021年9月10日，本公司發行年息5.95%本金總額100,000,000美元(等值約人民幣645,660,000元)的優先票據(將與於2020年8月10日發行於2025年到期200,000,000美元之5.95%優先票據合併及組成單一類別)。本公司有權於到期日2025年8月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.95%計息，於2022年2月10日開始每年的2月10日及8月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月7日、2021年9月10日及2021年9月13日的相關公告。

未償還本金額300,000,000美元及應計未付利息於到期日仍未結清及於2026年6月30日仍未償還。該優先票據已於到期日除牌。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年8月8日相關公告。

(a)(vi) 於2020年11月13日，本公司發行年息6.30%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,400,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2026年2月13日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.3%計息，於2021年2月13日開始每年的2月13日及8月13日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年11月8日、2020年11月13日及2020年11月16日的相關公告。

未償還本金額400,000,000美元及應計未付利息於到期日仍未結清及於2026年6月30日仍未償還。該優先票據已於到期日除牌。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年2月12日相關公告。

(a)(vii) 於2021年5月14日，本公司發行年息6.00%本金總額378,000,000美元(等值約人民幣2,439,045,000元)的綠色優先票據。本公司有權於到期日2026年8月14日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回綠色優先票據。綠色優先票據按年息6%計息，於2021年8月14日開始每年的2月14日及8月14日每半年付息一次。有關綠色優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年5月11日、2021年5月14日及2021年5月17日的相關公告。

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

- (a)(viii) 於2022年9月2日，本公司提呈要約以交換於2022年9月15日到期的優先票據及於2022年9月21日到期的優先票據的未償還本金總額中至少810,000,000美元或90%。就接納交換要約的持有人而言，本金的5%會提前償還，而按年利率6.00%計息且最終到期日為2024年1月14日的新優先票據會予以發行，以交換餘下未償還本金。本公司已收到836,764,000美元就交換要約交回的有效接納。因此，於2022年9月14日，接納交換要約的持有人已收到41,838,200美元的前期本金還款及本金額為794,925,800美元的新6.00%優先票據。本公司有權於到期日2024年1月14日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據的利息須自2023年1月14日開始每年於1月14日及7月14日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年9月2日、2022年9月13日、2022年9月15日及2022年9月19日的相關公告。

就餘下未償還本金63,236,000美元而言，本公司已於該等優先票據各自的到期日償還該等優先票據，其中43,963,000美元已於2022年9月15日償還及19,273,000美元已於2022年9月21日償還。

就本金額為794,925,800美元新6.00%優先票據，本公司尚未就於2023年5月14日到期的部分本金及其利息作出贖回付款119,238,870美元。根據該優先票據的條款，未能於強制贖回日期支付該部分本金將構成違約事件。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年5月14日相關公告。該等金額於2026年6月30日仍未償還。

- (a)(ix) 於2022年9月2日，本公司提呈要約以交換於2023年9月1日到期的優先票據的未償還本金總額中至少560,000,000美元或80%。就接納交換要約的持有人而言，按年利率7.875%計息且最終到期日為2024年8月30日的新優先票據會予以發行，以交換未償還本金。本公司已收到636,469,000美元就交換要約交回的有效接納。因此，於2022年9月30日，接納交換要約的持有人已獲發行新7.875%優先票據。本公司有權於到期日2024年8月30日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據的利息須自2023年2月28日開始每年於2月28日及8月30日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年9月2日、2022年9月13日、2022年9月30日及2022年10月5日的相關公告。

未償還本金額636,469,000美元及應計未付利息於到期日仍未結清及於2026年6月30日仍未償還。

- (b) 於2023年1月30日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣700,000,000元的境內公司債券。

於2026年1月30日，廣州合景償還了總額為人民幣700,000,000元的境內公司債券。同時，廣州合景新發行了總額為人民幣700,000,000元的境內公司債券。

- (c)(i) 於2025年9月，境內債務重組計劃已經相關債券持有人會議通過，相關境內公司債券的償付安排已進行調整，展期期限5年至9年，年票息率改為1%，境內債務重組計劃提供包括債券回購、以資抵債、一般債權等選項。

境內債務重組根據相關會計準則被視為實質性修改。由於6隻境內債券的境內重組計劃經相關債券持有人會議於2025年9月通過，相關公司債券賬面值為約人民幣80.0億元，及應計利息約人民幣10.3億元已全數終止確認。新金融負債於境內債務重組生效日期按公允價值人民幣43.8億元確認。

- (c)(ii) 於2026年4月，本集團跟進債券購回選項的安排以現金代價人民幣44,617,500元，購回本金金額人民幣297,450,000的境內債券。

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

- (d) 於2026年6月30日，銀行貸款乃按現行市場利率計息，年利率介乎2.5%至10% (2025年12月31日：年利率2.5%至12.1%)。
- (e) 本集團已設立不時在公開市場上購回及出售自身境內公司債券及優先票據(統稱「債券」)的擬定策略，以管理其整體負債水平及減低本集團的整體借貸成本。

15. 股本

	於 2026年6月30日		2025年12月31日	
	股份數目 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	8,000,000,000	786,113	8,000,000,000	786,113
已發行及悉數繳足：				
每股面值0.10港元之普通股	3,418,883,945	325,768	3,418,883,945	325,768

本公司已發行股本變動概述如下：

	已發行 股份數目 (未經審核)	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2026年1月1日	3,418,883,945	325,768	452,130	777,898
於2026年6月30日	3,418,883,945	325,768	452,130	777,898

	已發行 股份數目 (未經審核)	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2025年1月1日	3,418,883,945	325,768	452,130	777,898
於2025年6月30日	3,418,883,945	325,768	452,130	777,898

16. 處置附屬公司

於2025年，本集團向第三方處置了若干附屬公司的權益，具體信息如下：

	人民幣千元
處置對價	
— 收到現金	39,000
	39,000
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(37,338)
處置損失	1,662
出售附屬公司收款、減去處置之現金後淨額	
— 收到現金對價	39,000
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(43)
處置導致的淨現金流入	38,957

17. 財務擔保

- (i) 於2026年6月30日，本集團就銀行向本集團物業買家授出按揭貸款約人民幣7,719,561,000元（2025年12月31日：約人民幣8,471,152,000元）而向若干銀行提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權（但不限於）接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於2026年6月30日及2025年12月31日並無為該等擔保在財務資料中作出撥備。

- (ii) 於2026年6月30日，本集團就合營企業、聯營企業、第三方及關聯公司之若干銀行貸款約人民幣14,279,551,000元（2025年12月31日：約人民幣14,270,515,000元）提供擔保。

18. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	於 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	961,852	941,780
本集團開發作銷售用途的物業	5,981,908	5,367,026
投資物業	428,140	420,884
	7,371,900	6,729,690

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	於 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	1,632,279	1,604,531

19. 關聯方交易

(i) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至6月30日止六個月 2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	9,959	7,012
退休福利	202	258
已付主要管理人員的薪酬總額	10,161	7,270

19. 關聯方交易(續)

(ii) 與關聯方的往來結餘：

	於 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入於合營企業的權益：		
向合營企業墊款	23,163,907	23,131,718
計入於聯營公司的權益：		
向聯營公司墊款	821,139	803,044
計入預付款、其他應收款及其他資產：		
應收合景悠活款項	194,440	194,440
計入應付貿易賬款及應付票據：		
應付合景悠活之附屬公司款項	1,083,397	1,065,359
計入流動資產：		
應收一家合營企業款項	19,129	19,129
計入流動負債：		
應付聯營公司款項	1,190,843	1,316,824
應付合營企業款項	7,837,526	7,861,285

於2026年6月30日及2025年12月31日，上文所示的向合營公司墊款為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

於2026年6月30日及2025年12月31日，向聯營公司墊款為無抵押、免息及按要求結清。

於2026年6月30日及2025年12月31日，計入本集團流動資產及流動負債的合營企業及聯營公司往來結餘為無抵押、免息及按要求結清。

19. 關聯方交易(續)

- (iii) 截至2026年6月30日止六個月，本集團向本公司執行董事為最終實益擁有人的關聯公司租賃若干物業，總現金代價約為人民幣5,737,000元(2025年：約為人民幣6,798,000元)，已確認為本集團的租金收入。租金收入按本集團與執行董事雙方協定的費率釐定。
- (iv) 合景悠活集團在合景悠活普通股於2020年10月30日在聯交所主板上市以來成為本公司的關聯方，以下為與合景悠活集團於截至2026年6月30日止六個月期間有關交易的總金額。

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
對合景悠活集團的租金收入		
物業租賃：		
物業	2,323	2,196
停車位	5,164	3,399
	7,487	5,595
資訊科技收入	1,000	1,000
向合景悠活集團支付的服務費		
住宅物業管理服務：		
住宅預售管理服務	3,520	12,197
住宅物業管理服務	32,544	32,056
	36,064	44,253
物業代理服務	1,576	4,407
商業物業管理服務：		
商業預售管理服務	1,339	4,573
商業物業管理服務	25,376	32,802
	26,715	37,375
商業營運和增值服務：		
商業營運服務	25,393	24,287
商業增值服務	7,933	7,730
	33,326	32,017
宣傳策劃服務	126	718
營銷渠道管理服務	—	53

附註：該等交易乃根據所涉及訂約方互相協定的條款及條件進行。

19. 關聯方交易（續）

- (v) 截至2026年6月30日止六個月，本集團向本集團若干合營企業提供項目管理服務，現金代價總額約為人民幣2,123,000元（2025年：約人民幣1,216,000元），確認為本集團的其他收入。項目管理費收入按本集團與合營企業互相協定的費率釐定。
- (vi) 截至2026年及2025年6月30日止六個月，概無按本集團與合營企業及聯營公司互相協定的利率釐定的利息收入確認為本集團其他收入。
- (vii) 與關聯方進行的其他交易：
本集團就授予其合營企業及聯營公司的銀行貸款而向銀行提供擔保的詳情，已載於未經審核簡明合併中期財務資料附註17(ii)。

20. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值 於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	公允值 於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	賬面值 於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	公允值 於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融負債				
付息銀行及其他借貸	72,182,564	45,839,849	73,607,210	46,442,339

管理層評估，現金及銀行結餘、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產、計入其他應付款及應計款項的金融負債、租賃負債、應收／應付合營企業款項及應付聯營公司款項的公允值與其賬面值大致相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向本集團管理層報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由本集團管理層審閱及批准。本集團管理層每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

20. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

附息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

於截至2026年6月30日止六個月，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移(2025：無)，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出(2025：第3級金融負債公允值計量轉入人民幣4,546,511,000元)。

披露公允值的負債：

於2026年6月30日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大非觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
附息銀行及其他借貸	—	41,474,007	4,365,842	45,839,849

於2025年12月31日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元 (經審核)
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大非觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	
附息銀行及其他借貸	—	41,895,828	4,546,511	46,442,339

21. 批准未經審核簡明合併中期財務資料

董事會於2026年8月27日批准及授權刊發未經審核簡明合併中期財務資料。