

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。



CIFI Holdings (Group) Co. Ltd.

旭輝控股（集團）有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：00884）

**截至二零二六年六月三十日止六個月的
未經審核中期業績公告**

二零二六年中期業績摘要

- 未償還債務總額降至約人民幣485億元，較二零二一年高峰下降約人民幣650億元。
- 經營活動所得現金淨額連續五年錄得正數。
- 中期毛利潤率保持正數，處於約7.5%水平。
- 本公司股東權益應佔淨資產保持在人民幣250億元以上水平。
- 憑藉高出租率與運營能力，租管實現資產獲取、運營及退出的資管業務閉環。

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

旭輝控股(集團)有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)公佈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(「有關期間」)的未經審核綜合業績，連同上個財政年度的比較數字載述如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收入	4	4,537,407	12,281,324
銷售及服務成本		(4,197,132)	(11,298,172)
毛利		340,275	983,152
其他收入及收益(開支)淨額	5	435,362	(523,833)
銷售及市場營銷開支		(140,752)	(374,109)
行政開支		(465,703)	(830,354)
投資物業公平值虧損		(1,304,970)	(675,467)
撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業		(1,925,926)	(1,609,399)
預期信貸虧損撥備淨額		(1,429,334)	(883,092)
融資成本	6	(1,187,554)	(1,936,845)
應佔合營企業及聯營公司業績		(680,785)	(269,817)
除稅前虧損		(6,359,387)	(6,119,764)
所得稅抵免／(開支)	7	169,982	(119,513)
期內虧損	8	(6,189,405)	(6,239,277)
其他全面開支：			
其後不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)的股本工具投資公平值變動		(7,494)	(7,483)
期內全面開支總額		(6,196,899)	(6,246,760)

截至六月三十日止六個月
 二零二六年 二零二五年
 附註 人民幣千元 人民幣千元
 (未經審核) (未經審核)

以下各項應佔期內虧損：

本公司股東權益	(5,990,578)	(6,357,763)
永久資本工具擁有人	—	123,082
非控股權益	<u>(198,827)</u>	<u>(4,596)</u>
	<u>(6,189,405)</u>	<u>(6,239,277)</u>

以下各項應佔期內全面開支總額：

本公司股東權益	(5,998,072)	(6,365,246)
永久資本工具擁有人	—	123,082
非控股權益	<u>(198,827)</u>	<u>(4,596)</u>
	<u>(6,196,899)</u>	<u>(6,246,760)</u>

每股虧損(人民幣元)：

基本	10	<u>(0.20)</u>	<u>(0.61)</u>
攤薄	10	<u>(0.20)</u>	<u>(0.61)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年六月三十日

	附註	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		43,420,576	44,725,546
物業、廠房及設備		298,548	335,356
使用權資產		78,918	85,596
於聯營公司的權益		10,606,557	11,205,551
於合營企業的權益		13,441,636	13,968,383
於房地產項目的投資		16,811	26,447
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產		317,542	344,728
按公平值計入其他全面收入的股本投資		14,314	21,807
衍生金融工具		368,722	372,381
遞延稅項資產		865,100	895,315
		69,428,724	71,981,110
流動資產			
持作出售物業		21,942,118	23,723,795
擬作出售的開發中物業		27,173,799	30,947,159
應收賬款及其他應收款項、 按金及預付款項	11	24,224,902	26,516,900
應收非控股權益款項		20,402,572	20,481,382
應收合營企業及聯營公司的款項		17,967,305	18,622,396
持作出售物業土地使用權按金		1,763,617	1,763,617
可收回稅項		2,608,543	2,648,853
質押性銀行存款		1,869,762	1,467,451
銀行結餘及現金		5,064,556	5,158,202
		123,017,174	131,329,755

		於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付賬款及其他應付款項以及應計開支	12	39,407,910	40,983,039
合約負債		11,234,051	12,354,928
應付非控股權益款項		6,622,148	5,243,653
應付合營企業及聯營公司的款項		22,934,948	23,677,594
應付稅項		6,550,267	6,666,356
租賃負債(於一年內到期)		15,570	15,924
銀行及其他借款(於一年內到期)		15,652,203	13,212,106
優先票據(於一年內到期)		9,544,727	3,687
可換股債券(於一年內到期)		1,489,032	1,073,801
		113,450,856	103,231,088
流動資產淨值			
		9,566,318	28,098,667
總資產減流動負債			
		78,995,042	100,079,777
資本及儲備			
股本		1,541,366	864,336
儲備		23,815,185	29,476,537
本公司股東權益應佔股本權益			
非控股權益		25,356,551	30,340,873
		27,478,720	28,968,356
權益總額			
		52,835,271	59,309,229
非流動負債			
租賃負債(於一年後到期)		74,065	79,681
銀行及其他借款(於一年後到期)		10,854,193	14,515,139
優先票據(於一年後到期)		–	9,535,542
可換股債券(於一年後到期)		–	1,231,785
公司債券及中期票據(於一年後到期)		10,931,042	10,867,692
遞延稅項負債		4,300,471	4,540,709
		26,159,771	40,770,548
		78,995,042	100,079,777

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 呈列基準

截至二零二六年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表乃根據國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則附錄D2的適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表所規定的所有資料及披露，並應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。編製該等簡明綜合財務報表所用會計政策及計算方法與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度財務報表所用者一致。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製，當中假設持續進行正常業務活動以及於日常業務過程中變現資產及償付負債。該等原則的適用程度視乎未來是否可持續獲得足夠融資或取得可獲利業務以及下列計劃及措施是否成功而定。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團產生本公司股東權益應佔虧損淨額約人民幣5,990,578,000元。於二零二六年六月三十日，本集團未能償還於二零二五年十二月二十九日生效的境外債務重組的預付現金以及若干銀行借款的本金。因此，若干銀行借款、境外優先票據及可換股債券分別約人民幣8,217,296,000元、人民幣9,544,727,000元及人民幣1,489,032,000元構成違約。

鑒於該等情況，本集團評估是否有足夠財務資源持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及財務狀況以及其可得融資來源。已採取若干計劃及措施，以紓緩流動資金狀況及改善本集團的財務狀況，包括但不限於下列各項：

- (i) 本集團已委任一名財務顧問以協助其制定適當且全面的解決方案；
- (ii) 本集團一直積極與多家金融機構磋商重續及展期現有境內銀行借款以改善本集團的流動資金狀況；
- (iii) 本集團一直積極與多家金融機構磋商，以便及時獲得相關項目開發貸款用於合資格項目開發，以繼續於中國開展業務；
- (iv) 本集團將繼續尋求其他融資及借款，為清償現有財務責任以及未來營運及資本開支提供資金；

(v) 本集團已實施嚴格成本減省措施，包括縮減非核心及非必要業務及開支；及

(vi) 本集團將繼續尋求合適機會出售非核心資產以增強其現金狀況。

董事會（「董事會」）已審閱本集團管理層所編製本集團的現金流量預測。現金流量預測涵蓋自二零二六年八月二十八日起計至少十二個月期間。董事會認為，經計及上述計劃及措施，本集團將有足夠營運資金，自批准刊發簡明綜合財務報表日期起計至少十二個月內撥付其責任及履行其到期的財務責任。因此，董事會信納按持續經營基準編製簡明綜合財務報表屬適當。

儘管上述，本集團管理層能否達成其上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團能否持續經營，取決於本集團透過下列方式產生足夠融資及經營現金流量的能力：

(i) 成功完成重組其境外融資安排；

(ii) 成功與本集團現有貸款人就重續或延期償還本集團境內銀行借款進行磋商；

(iii) 成功及時取得合資格項目開發的項目開發貸款；

(iv) 成功於需要時取得額外新增融資來源；

(v) 成功落實措施以有效控制成本及開支；及

(vi) 成功適時出售本集團的非核心資產。

倘本集團未能達成上述計劃及措施，其可能無法按持續基準經營，並可能須作出調整，將本集團的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，以將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，並就於報告期末的任何虧損性合約承擔計提撥備。該等調整的影響尚未於簡明綜合財務報表中反映。

3. 應用國際財務報告準則會計準則

於本中期期間，本集團已首次應用下列由國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則會計準則修訂本，有關準則就編製本集團簡明綜合財務報表而於二零二六年一月一日開始的本集團年度期間強制生效：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量之修訂
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約
國際財務報告準則會計準則(修訂本)	國際財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊

應用該等國際財務報告準則會計準則修訂本並無導致本集團會計政策、本集團本期間及過往期間的財務狀況及表現的呈列，及／或於該等簡明綜合財務報表所載之披露發生重大變動。

4. 分部資料

本集團根據主要經營決策者(即本公司執行董事)為按分部分配資源及評估其表現而定期審閱有關本集團組成部分的內部報告，確定其經營分部。

為資源分配及分部表現評估而向本集團主要經營決策者呈報的資料集中於三個主要業務：

- 物業銷售及其他物業相關服務：此分部指開發及銷售辦公室、商業物業、車位及住宅物業，及項目管理產生的收入。本集團此方面的業務絕大部分主要於中國開展。
- 物業投資：此分部指租賃本集團開發或購買的投資物業及其他投資物業相關服務，以賺取租金收入並長期從物業升值中受益。本集團目前的投資物業組合全部位於中國。
- 物業管理及其他服務：此分部主要指物業管理所產生的收入。本集團在此方面的業務目前於中國開展。

(a) 分部收入及(虧損)利潤

	物業銷售及 其他物業 相關服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二六年六月三十日止六個月				
來自外部客戶的可呈報分部收入	<u>3,769,068</u>	<u>730,274</u>	<u>38,065</u>	<u>4,537,407</u>
可呈報分部(虧損)利潤	<u>(2,199,911)</u>	<u>467,588</u>	<u>5,920</u>	<u>(1,726,403)</u>
	物業銷售及 其他物業 相關服務 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 其他服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二五年六月三十日止六個月				
來自外部客戶的可呈報分部收入	<u>8,119,887</u>	<u>786,050</u>	<u>3,375,387</u>	<u>12,281,324</u>
可呈報分部(虧損)利潤	<u>(2,057,775)</u>	<u>466,199</u>	<u>591,220</u>	<u>(1,000,356)</u>

(b) 分部資產及負債

由於主要經營決策者於計算本集團分部呈報時並無計入資產及負債，因此並無呈列分部資產及負債。

(c) 可呈報分部收入與虧損的對賬

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收入			
可呈報分部及收入		<u>4,537,407</u>	<u>12,281,324</u>
虧損			
可呈報分部虧損		(1,726,403)	(1,000,356)
其他收入及收益(開支)淨額		435,362	(523,833)
投資物業公平值虧損		(1,304,970)	(675,467)
融資成本		(1,187,554)	(1,936,845)
應佔合營企業及聯營公司業績		(680,785)	(269,817)
預期信貸虧損撥備淨額		(1,429,334)	(883,092)
物業、廠房及設備折舊		(42,370)	(52,611)
使用權資產折舊		(6,859)	(16,712)
無形資產攤銷		–	(11,284)
未分配總部及企業開支		<u>(416,474)</u>	<u>(749,747)</u>
除稅前虧損		<u>(6,359,387)</u>	<u>(6,119,764)</u>

5. 其他收入及收益(開支)淨額

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
利息收入		10,869	36,022
出售附屬公司的虧損淨額		(90,482)	(674,901)
政府補助		7,282	10,851
沒收買家支付的按金		26,402	19,171
出售物業、廠房及設備的收益淨額		341	495
衍生金融資產的股息收入		4,396	–
公平值變動：			
—按公平值計入損益的金融資產		(20,132)	27,339
—衍生金融資產		(3,659)	–
罰款開支		(10,044)	(179,166)
匯兌收益淨額		524,790	226,418
雜項(開支)收入淨額		<u>(14,401)</u>	<u>9,938</u>
		<u>435,362</u>	<u>(523,833)</u>

6. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行及其他借款的利息開支	796,954	1,332,615
優先票據的利息開支	312,394	692,473
公司債券及中期票據的利息開支	63,349	226,272
可換股債券的利息開支	131,075	87,779
租賃負債的利息開支	2,868	1,269
	<u>1,306,640</u>	<u>2,340,408</u>
減：擬作出售的開發中物業及在建投資物業的資本化金額	(119,086)	(403,563)
	<u><u>1,187,554</u></u>	<u><u>1,936,845</u></u>

7. 所得稅(抵免)／開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項		
中國企業所得稅	11,598	154,489
土地增值稅(「土地增值稅」)	28,892	49,584
	<u>40,490</u>	<u>204,073</u>
過往期間超額撥備		
企業所得稅	(449)	(4,177)
土地增值稅(「土地增值稅」)	—	(169,501)
	<u>(449)</u>	<u>(173,678)</u>
遞延稅項		
企業所得稅	(210,023)	89,118
	<u>(210,023)</u>	<u>89,118</u>
期內稅項(抵免)／開支總額	<u><u>(169,982)</u></u>	<u><u>119,513</u></u>

根據中國企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個期間的稅率均為 25%。

土地增值稅撥備根據相關中國稅務法律及法規所載規定估計。土地增值稅已按增值價值的累進稅率範圍作出撥備，但允許有若干豁免及減免。

根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）及開曼群島的規則及法規，本集團毋須在英屬處女群島及開曼群島繳納任何所得稅。

由於本集團的收入並非於香港產生或得自香港，故並無就香港利得稅作出撥備。

8. 期內虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內虧損經扣除下列各項後得出：		
計入銷售及服務成本的已售物業成本	3,864,821	8,180,647
物業、廠房及設備折舊	42,370	52,611
使用權資產折舊	6,859	16,712
無形資產攤銷	—	11,284
員工成本(包括董事酬金)	385,465	1,710,928

9. 股息

截至二零二六年六月三十日止六個月概無宣派中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

10. 每股虧損

本公司股東權益應佔每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
虧損		
計算每股基本及攤薄虧損的虧損(本公司股東權益應佔期內虧損)	<u>(5,990,578)</u>	<u>(6,357,763)</u>
股份		
就計算每股基本及攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>30,375,126,327</u>	<u>10,505,285,836</u>

上文所示的普通股加權平均數乃經扣除股份獎勵計劃受託人所持有的股份，並計入強制性可轉換債券轉換後將予發行的估計股份數目後得出。

計算截至二零二六年六月三十日止六個月的每股攤薄虧損不包括股份獎勵及股東貸款轉換，原因是其假設行使具有反攤薄效應。

11. 應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項

應收賬款主要來自物業銷售。有關已售物業的代價乃根據相關買賣協議的條款且通常自協議日期起計介乎60日至180日內支付。

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款－客戶合約	1,804,155	2,604,142
減：預期信貸虧損撥備	(62,701)	(82,089)
	<u>1,741,454</u>	<u>2,522,053</u>
其他應收款項及按金(附註)	20,006,049	21,040,950
減：預期信貸虧損撥備	(1,460,365)	(873,601)
	<u>18,545,684</u>	<u>20,167,349</u>
預付稅項	1,380,549	1,361,109
預付款項	2,557,215	2,466,389
	<u>3,937,764</u>	<u>3,827,498</u>
流動資產項下所示金額	<u><u>24,224,902</u></u>	<u><u>26,516,900</u></u>

附註：有關金額主要包括就潛在物業發展項目支付的臨時按金及於完成開發項目後可返還的項目相關按金。按金並無固定還款期，本公司董事認為其須按要求償還。

以下為於報告期末按發票日期編製的應收賬款(經扣除虧損撥備)賬齡分析：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	78,823	648,953
61至180日	42,318	230,528
181至365日	522,113	169,298
1年以上	1,098,200	1,473,274
	1,741,454	2,522,053

於接納任何企業客戶前，本集團使用內部信貸評估制度評估潛在客戶的信貸質素。

12. 應付賬款及其他應付款項以及應計開支

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	23,477,976	24,936,308
應付票據	53,985	11,668
其他應付款項及應計開支(附註)	13,259,776	13,552,642
其他應付稅項	1,811,424	1,923,162
應付利息	632,635	388,303
預付現金	172,114	170,956
	39,407,910	40,983,039

附註：有關建設的應付賬款及應計開支包括建造成本及其他項目相關開支，該等款項乃根據本集團計量的項目進度支付。

以下為於報告期末按發票日期編製的應付賬款及應付票據賬齡分析：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於60日內	990,024	11,453,258
61至180日	372,128	514,619
181至365日	1,933,984	1,123,394
1年以上	20,235,825	11,856,705
	23,531,961	24,947,976

13. 報告期末後事項

根據經於二零二五年九月的相關債券持有人會議通過的境內債券重組方案中的股票選項，每持有人民幣100元面值的境內債券的相關持有人將有權收取相等於處置對應的68股本公司股份所得款項淨額的金額。於二零二六年八月十八日，本金總額約人民幣6億元的境內債券已選擇及獲接納參與股票選項。本公司與特殊目的公司訂立認購協議，據此，特殊目的公司有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行合共407,937,848股本公司股份。特殊目的公司處置該等股份所得款項淨額等額的境內資金將用於清償及註銷選擇股票選項的境內債券持有人所持有的合計金額約人民幣6億元的相關境內債券。有關詳情載於本公司日期為二零二六年八月十八日及二零二六年八月二十六日的公告。

獨立審閱報告摘要

下文為本集團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報表的獨立核數師審閱報告摘要。

與持續經營有關的重大不確定因素

謹請留意簡明綜合財務報表附註2，當中提述 貴集團產生 貴公司股東權益應佔虧損淨額約人民幣5,990,578,000元。於二零二六年六月三十日， 貴集團未能償還於二零二五年十二月二十九日生效的境外債務重組的預付現金以及若干銀行借款的本金。因此，若干銀行借款、境外優先票據及可換股債券分別約人民幣8,217,296,000元、人民幣9,544,727,000元及人民幣1,489,032,000元構成違約。

該狀況表明存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營業務的能力產生重大疑慮。吾等的結論並無就此事項作出修訂。

管理層討論及分析

二零二六年上半年回顧及下半年展望

二零二六年上半年，房地產行業在政策精準發力與市場自我修復中度過築底企穩的關鍵窗口期。作為「十五五」規劃開局之年，行業政策體系完成從「風險集中攻堅」向「常態化管控與轉型發力」的歷史性切換。對民營企業而言，這既是生存壓力的持續考驗，更是主動調整、重塑競爭力的戰略機遇期。

政策端，四月二十八日中央政治局會議將風險化解基調從「持續用力」調整為「有效防範化解」，房地產工作目標從「持續鞏固穩定態勢」轉向「努力穩定房地產市場」，標誌著政策重心從全力遏制風險蔓延轉向精準管控存量與防範新增風險。五月，國務院常務會議審議通過首部國家級《城市更新「十五五」規劃》，明確「十五五」期間城鎮危舊房改造50萬套、城中村改造4000個、地下管網改造36.5萬公里等量化目標，城市更新正式從局部試點邁向全國系統推進。上半年，全國累計出台穩市場政策超560條，僅公積金政策便超300條。

市場端，行業延續築底修復態勢。1-7月新建商品房銷售金額人民幣4.27萬億元，同比下降13.1%，降幅持續收窄；商品房待售面積7.59億平方米，同比下降0.8%，連續五個月回落。1-7月全國二手房交易網簽面積48,218萬平方米，同比增長10.2%，規模創近四年新高。一線城市房價連續4個月上漲，二季度核心城市二手房價止跌明顯、環比普遍回升。300城土地成交面積、金額同比分別下降22%和29%，但核心城市稀缺宅地競爭激烈，深圳、蘇州等地刷新城市地價紀錄。

整體來看，上半年地產政策持續加碼、多輪利好落地，行業總量仍在磨底，但部分城市出現結構性修復信號。多數民營房企經營仍然承壓，民營房企需結合自身資源找准賽道、主動轉型破局。

自本公司未能支付境外債務重組協議安排計劃下於二零二六年六月到期的款項後，本公司及本集團已即時採取措施，以維持運營及保全其資產價值。本集團將繼續尋找出售其倫敦資產，以期盡快實現價值，同時積極與債權人接洽，探討對重組條款進行可能的調整及優化。同時，本集團正評估其他業務策略，包括加強聚焦輕資產業務線，以提高財務靈活性及支持更具可持續性的商業模式。本公司正積極尋求實施計劃及措施，為本集團的境外融資義務制定全面優化重組方案，以保障所有境外債權人及相關持份者的利益及為本公司重塑切實可持續的資本結構。

下半年，旭輝將堅守保交付底線、穩固降槓桿成果，依託「一重五輕，五管協同」戰略，加速從重資產開發向輕重協同的不動產運營服務商轉型。

開發主業方面，我們將堅持現金流和淨資產優先，精細化行銷加速去化回款，積極做好存量資產盤活，反覆運算產品力夯實經營基本盤，全力保障項目高品質交付。

輕資產轉型方面，我們將持續依託多年來沉澱的全鏈條、全國化、全業態基礎，強化各業務市場化外拓能力，放大業態協同價值，持續提升輕資產收入佔比，培育長期增長新動能。

房地產開發

合同銷售

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團實現合同銷售金額約人民幣50.2億元，較去年同期的人民幣101.6億元按年減少50.6%。本集團合同銷售金額減少是由於房地產行業營商環境艱難所致。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的合同銷售建築面積約為489,900平方米，較去年同期減少50.5%。於有關期間，本集團合同銷售平均售價約為人民幣10,251元／平方米。

於二零二六年上半年，長三角、環渤海、中西部及華南地區的合同銷售金額為本集團合同銷售總額分別貢獻約28.2%、31.6%、32.1%及8.1%。一綫及二綫城市的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約72.2%。來自住宅項目的合同銷售金額佔本集團合同銷售總額約86.6%，而來自辦公樓／商業項目的則佔餘下的13.4%。

表一：截至二零二六年六月三十日止六個月合同銷售詳情

按項目種類劃分

	合同銷售金額	佔合同銷售 總額百分比	合同銷售 建築面積	合同銷售 平均售價 (人民幣元／ 平方米)
	(人民幣千元)	(百分比)	(平方米)	
住宅	4,347,268	86.6	391,992	11,090
辦公樓／商業	674,994	13.4	97,953	6,891
總計	<u>5,022,262</u>	<u>100.0</u>	<u>489,945</u>	10,251

按地區劃分

	合同銷售金額	佔合同銷售 總額百分比	合同銷售 建築面積	合同銷售 平均售價 (人民幣元／ 平方米)
	(人民幣千元)	(百分比)	(平方米)	
長三角	1,416,592	28.2	120,673	11,739
環渤海	1,589,040	31.6	121,958	13,029
中西部	1,611,400	32.1	208,214	7,739
華南	405,230	8.1	39,100	10,364
總計	<u>5,022,262</u>	<u>100.0</u>	<u>489,945</u>	10,251

按一綫、二綫及三綫城市劃分

	合同銷售金額	佔合同銷售 總額百分比	合同銷售 建築面積	合同銷售 平均售價 (人民幣元／ 平方米)
	(人民幣千元)	(百分比)	(平方米)	
一綫城市	712,700	14.2	53,375	13,353
二綫城市	2,911,942	58.0	280,273	10,390
三綫城市	<u>1,397,620</u>	<u>27.8</u>	<u>156,297</u>	8,942
總計	<u>5,022,262</u>	<u>100.0</u>	<u>489,945</u>	10,251

附註：

1. 一綫城市指北京、廣州、上海及深圳。
2. 二綫城市指長沙、成都、重慶、大連、東莞、佛山、福州、貴陽、杭州、合肥、濟南、昆明、南昌、南京、南寧、南通、寧波、青島、紹興、瀋陽、石家莊、蘇州、太原、天津、烏魯木齊、溫州、武漢、無錫、廈門、西安及鄭州。
3. 三綫城市指阜陽、惠州、臨沂、洛陽、眉山、濰坊、蕪湖、煙台、聊城、舟山、珠海及淄博。

物業銷售已確認收入

於截至二零二六年六月三十日止六個月，物業銷售已確認收入約為人民幣3,665,600,000元，按年下降53.4%，佔已確認收入總額80.8%。於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團附屬公司交付建築面積約394,946平方米的物業，較上年同期下跌44.7%；而已確認平均售價約為人民幣9,281元／平方米，較上年同期下降15.7%。

表二：截至二零二六年六月三十日止六個月來自物業銷售的已確認收入明細

按項目類型劃分

項目主要擬定用途	佔物業銷售							
	物業銷售已確認收入		已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	(人民幣千元)		(百分比)		(平方米)		(人民幣元／平方米)	
	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	二零二六年	二零二五年
住宅	3,484,185	7,505,542	95.1	95.5	378,930	681,508	9,195	11,013
辦公樓／商業	181,408	356,879	4.9	4.5	16,016	33,014	11,327	10,810
合計	<u>3,665,593</u>	<u>7,862,421</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>394,946</u>	<u>714,522</u>	<u>9,281</u>	<u>11,004</u>

按地區劃分

	佔物業銷售							
	物業銷售已確認收入		已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	(人民幣千元)		(百分比)		(平方米)		(人民幣元／平方米)	
	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	二零二六年	二零二五年
長三角	884,438	2,735,962	24.1	34.8	91,343	252,832	9,683	10,821
環渤海	1,090,333	84,232	29.8	1.1	116,653	6,779	9,347	12,425
中西部	1,144,066	4,626,073	31.2	58.8	141,569	414,198	8,081	11,169
華南	546,756	416,154	14.9	5.3	45,381	40,713	12,048	10,222
合計	<u>3,665,593</u>	<u>7,862,421</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>394,946</u>	<u>714,522</u>	<u>9,281</u>	<u>11,004</u>

按一綫、二綫及三綫城市劃分

	估物業銷售							
	物業銷售已確認收入		已確認收入百分比		已交付總建築面積		已確認平均售價	
	(人民幣千元)		(百分比)		(平方米)		(人民幣元／平方米)	
	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	二零二六年	二零二五年
一綫城市	87,391	106,282	2.4	1.4	6,725	7,844	12,995	13,549
二綫城市	3,288,717	7,272,780	89.7	92.5	353,080	629,813	9,314	11,548
三綫城市	289,485	483,359	7.9	6.1	35,141	76,865	8,238	6,288
合計	<u>3,665,593</u>	<u>7,862,421</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>394,946</u>	<u>714,522</u>	<u>9,281</u>	<u>11,004</u>

附註：

1. 一綫城市指北京、廣州、上海及深圳。
2. 二綫城市指長沙、成都、重慶、大連、東莞、佛山、福州、貴陽、杭州、昆明、南京、南通、瀋陽、蘇州、天津、烏魯木齊、溫州、武漢、無錫、西安、鄭州、徐州、義烏及銀川。
3. 三綫城市指惠州、舟山、眉山、湖州、許昌、莆田及柳州。

已完成待售物業

於二零二六年六月三十日，本集團有逾 150 項已完成物業項目，未出售或未交付總建築面積及應佔面積分別約為 6,900,000 平方米及 4,600,000 平方米。

開發中／持作未來發展的物業

於二零二六年六月三十日，本集團有逾 100 項開發中或持作未來發展的物業項目，總建築面積及應佔建築面積分別約為 15,300,000 平方米及 9,400,000 平方米。

房地產投資

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的投資物業相關租賃及其他服務收入約為人民幣730,300,000元，按年減少7.1%。於二零二六年上半年，租金收入主要來自上海LCM置滙旭輝廣場、上海恒基旭輝天地、上海旭輝企業大廈、北京五棵松體育館及上海楊浦寶龍旭輝廣場。

於二零二六年六月三十日，本集團有33項投資物業，總建築面積及應佔建築面積分別約為2,282,000平方米及1,664,800平方米，其中27項總建築面積及應佔建築面積分別約為1,740,700平方米及1,291,500平方米的投資物業已開始出租。

物業管理

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的物業管理及其他服務收入約為人民幣38,100,000元，按年減少98.9%，該減少主要由於在二零二五年十二月出售物業管理公司永升服務集團有限公司所致。

租管業務

領寓國際集團有限公司(「領寓國際」)推進精細化運營，在租賃市場分化內卷背景下，南京青晏閣、上海松江柚米社區兩大直管項目於二零二六年七月實現滿租。南京青晏閣作為3.0旗艦保租房，堅持租金溢價策略，不靠價格戰，憑藉行銷拓客與標準化服務實現出租率、租金雙提升。作為Pre-REITs種子資產的千套級松江柚米社區，克服區位約束，依託企客、老帶新及續租管理完成大體量去化。實踐印證強運營可對沖市場壓力，兼顧民生與商業價值。憑藉高出租率與運營能力，租管實現資產獲取、運營及退出的資管業務閉環。領寓國際將完善投、融、建、管、退能力，推動租住資產價值升級。

財務回顧

收入

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得的已確認收入約為人民幣4,537,400,000元，按年減少63.1%。本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得的已確認收入總額當中，(i)物業銷售及其他物業相關服務收入較去年同期減少53.6%至約人民幣3,769,100,000元；(ii)租賃及其他服務收入較去年同期減少7.1%；(iii)物業管理及其他服務較去年同期減少98.9%。

表三：截至二零二六年六月三十日止六個月已確認收入明細

	截至二零二六年		截至二零二五年		
	六月三十日止六個月		六月三十日止六個月		
	佔已確認		佔已確認		
	收入總額的		收入總額的		
	已確認收入	百分比	已確認收入	百分比	按年變動
	(人民幣千元)	(百分比)	(人民幣千元)	(百分比)	(%)
物業銷售及其他物業					
相關服務收入	3,769,068	83.1	8,119,887	66.1	-53.6
租賃及其他服務收入	730,274	16.1	786,050	6.4	-7.1
物業管理及其他服務	38,065	0.8	3,375,387	27.5	-98.9
總計	4,537,407	100.0	12,281,324	100.0	-63.1

銷售及服務成本

本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月的銷售成本約為人民幣4,197,100,000元，較去年同期減少62.9%。

毛利及毛利率

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的毛利約為人民幣340,300,000元，較二零二五年同期約人民幣983,200,000元減少65.4%。截至二零二六年六月三十日止六個月的毛利率為7.5%，而二零二五年同期的毛利率則為8.0%。

撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團就撇減持作出售物業及擬作出售的開發中物業確認虧損約人民幣1,925,900,000元，而去年同期則約為人民幣1,609,400,000元。

投資物業公平值虧損

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團確認投資物業公平值虧損約人民幣1,305,000,000元，而去年同期則為約人民幣675,500,000元。

銷售及市場營銷開支

本集團銷售及市場營銷開支由去年同期約人民幣374,100,000元減少62.4%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣140,800,000元。

行政及其他開支

本集團行政開支由去年同期約人民幣830,400,000元減少43.9%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣465,700,000元。

應佔合營企業及聯營公司業績

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團應佔合營企業及聯營公司業績錄得虧損約人民幣680,800,000元，而去年同期則錄得虧損約人民幣269,800,000元。

融資成本

本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月支銷的融資成本約為人民幣1,187,600,000元，而去年同期則為約人民幣1,936,800,000元。支銷融資成本的變動主要由於期內產生融資成本總額(扣除開發中物業的資本化部份)出現變動所致。

本集團支銷及資本化的融資成本總額由去年同期的約人民幣2,340,400,000元下降44.2%至截至二零二六年六月三十日止六個月約人民幣1,306,600,000元。於二零二六年六月三十日，本集團總債務約為人民幣485億元，而於二零二五年十二月三十一日及二零二五年六月三十日則分別約為人民幣504億元及人民幣842億元。

所得稅抵免／開支

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的所得稅抵免約為人民幣170,000,000元，而去年同期則為開支約人民幣119,500,000元。本集團所得稅開支包括本期間內就企業所得稅(「企業所得稅」)及土地增值稅(「土地增值稅」)減遞延稅項所作出的付款及撥備。

期內虧損

由於上述因素，截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的除稅前虧損約為人民幣6,359,400,000元，而去年同期則為除稅前虧損約人民幣6,119,800,000元。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的期內虧損約為人民幣6,189,400,000元，而去年同期則為期內虧損約人民幣6,239,300,000元。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的股東權益應佔虧損淨額約為人民幣5,990,600,000元，而去年同期則為股東權益應佔虧損淨額約人民幣6,357,800,000元。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的股東權益應佔核心虧損淨額約為人民幣1,805,400,000元，而去年同期則為股東權益應佔核心虧損淨額約人民幣4,249,200,000元。

於合營企業及聯營公司的權益及應收合營企業及聯營公司款項

於二零二六年六月三十日，本集團錄得於合營企業及聯營公司的權益約為人民幣24,048,200,000元，而於二零二五年十二月三十一日則約為人民幣25,173,900,000元。於二零二六年六月三十日，本集團錄得應收合營企業及聯營公司款項約為人民幣17,967,300,000元，而於二零二五年十二月三十一日則約為人民幣18,622,400,000元。

於合營企業及聯營公司的權益以及應收合營企業及聯營公司款項與本集團於相關合營企業實體所持有的權益有關，而該實體由本公司與合營企業夥伴成立，從事單一目的擬作出售的開發中物業項目，其屬收入性質，並於本集團一般及日常業務過程中進行。應收合營企業及聯營公司款項指本集團以相關合營企業夥伴的身份所出資的股東貸款（開發上述單一目的物業項目所附帶），包括支付土地出讓金及項目建設成本。

擬作出售的開發中物業

於二零二六年六月三十日，本集團擬作出售的開發中物業約為人民幣27,173,800,000元，而於二零二五年十二月三十一日則約為人民幣30,947,200,000元。有關減少是因為於截至二零二六年六月三十日止六個月並無新土地收購所致。

遞延稅項資產

於二零二六年六月三十日，本集團的遞延稅項資產約為人民幣865,100,000元，而於二零二五年十二月三十一日則約為人民幣895,300,000元。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二六年六月三十日，本集團擁有銀行結餘及現金約為人民幣6,934,300,000元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣6,625,700,000元)，其中包括質押性銀行存款約人民幣1,869,800,000元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣1,467,500,000元)以及作特別用途的銀行監管賬戶資金約人民幣3,443,700,000元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣4,130,800,000元)。

債務

本集團於二零二六年六月三十日之尚未償還借款總額約為人民幣48,471,200,000元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣50,439,800,000元)，包括銀行及其他貸款約人民幣26,506,400,000元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣27,727,200,000元)、賬面值約為人民幣10,931,000,000元的境內公司債券(二零二五年十二月三十一日：約人民幣10,867,700,000元)、賬面值約為人民幣1,489,000,000元的境外可換股債券(二零二五年十二月三十一日：約人民幣2,305,600,000元)及賬面值約為人民幣9,544,700,000元的境外優先票據(二零二五年十二月三十一日：約人民幣9,539,200,000元)。

外幣風險

本集團面臨集團實體以其各自功能貨幣以外幣進行交易所產生的交易貨幣風險。此外，本集團面臨來自其銀行結餘及現金、優先票據及可換股債券的外幣風險。

於二零二六年六月三十日，本集團有(i)以外幣計值的銀行結餘及現金約人民幣33,700,000元、(ii)以外幣計值的銀行及其他借款約人民幣3,211,600,000元、(iii)以美元計值的優先票據約人民幣9,544,700,000元及(iv)以美元計值的可換股債券約人民幣1,489,000,000元(受匯率波動影響)。本集團並無訂立任何外幣對沖安排。然而，本集團將密切監察其匯率風險，以最有效地保留本集團的現金價值。

利率風險

本集團面臨主要與本集團計息銀行及其他借款有關的市場利率變動風險。本集團並無使用衍生金融工具對沖任何利率風險。本集團利用浮息銀行借款及其他借款管理其利息成本。

財務擔保

本集團已就由中國的銀行向本集團客戶提供的按揭貸款向中國的銀行提供按揭擔保。本集團的按揭擔保自授出相關按揭貸款日期起發出及於(i)獲得相關房屋所有權證及相關物業的其他權益證書交付予按揭銀行，或(ii)按揭銀行與本集團客戶結算按揭貸款時(以較早者為準)解除。於二零二六年六月三十日，本集團就中國的銀行向本集團客戶提供的按揭貸款而提供的按揭擔保約為人民幣4,359,400,000元(二零二五年十二月三十一日：約為人民幣6,527,900,000元)。

期內，本集團若干合營企業及聯營公司已動用境外及／或境內銀行貸款。本公司對合營企業及聯營公司發展其項目所產生的若干境外及／或境內銀行貸款項下尚未履行的責任就其各自權益股份個別提供擔保。於二零二六年六月三十日，本集團合共分佔該等合營企業及聯營公司各自貸款提供的擔保約人民幣9,250,100,000元(二零二五年十二月三十一日：約為人民幣9,205,700,000元)。

負債比率

本集團的淨負債與股本比率(債務總額減銀行結餘及現金除以股本權益總額)於二零二六年六月三十日約為78.6%，於二零二五年十二月三十一日則約為73.9%。本集團負債資產比率(債務總額除以總資產)於二零二六年六月三十日約為25.2%，於二零二五年十二月三十一日則約為24.8%。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零二六年六月三十日約為1.1倍，於二零二五年十二月三十一日則約為1.3倍。

中期股息

董事會已議決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)。

企業管治常規

董事會認為，本公司於有關期間已採用、應用及遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)其時有效的附錄C1所載企業管治守則第二部份的守則條文。

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」)作為董事買賣本公司證券的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事確認彼等於有關期間已遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於有關期間，本公司及其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

報告期後事項

於二零二六年八月十八日，本公司與特殊目的公司訂立認購協議，據此，特殊目的公司有條件同意認購，而本公司有條件同意配發及發行合共407,937,848股本公司股份。特殊目的公司處置該等本公司股份所得款項淨額等額的境內資金將用於清償及註銷根據境內債券重組選擇股票選項的境內債券(由旭輝集團股份有限公司(一間根據中國法律註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司)發行)持有人所持有的合計金額約人民幣6億元的相關境內債券。詳情載於本公司日期為二零二六年八月十八日及二零二六年八月二十六日的公告。

審閱中期業績

本公司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中期財務報表未經審核，惟已獲本公司核數師思立安栢淳會計師事務所有限公司(前稱「栢淳會計師事務所有限公司」)按照香港會計師公會頒佈的香港審閱聘用協定準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成，包括陳偉成先生(審核委員會主席)、林采宜女士及丁祖昱先生。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簡明綜合財務報表，並認為其已遵守適用會計準則及規定，並已作出充足披露。

董事資料變動

茲提述本公司日期為二零二六年六月二十九日有關(其中包括)本集團流動性狀況及境外債務的公告(「**先前公告**」)。

就旭昌有限公司(「**旭昌**」)的股份委任接管人後，自二零二六年八月二十六日起，林中先生(本公司主席兼執行董事)及楊欣先生(本公司執行董事)不再擔任旭昌的董事。旭昌為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，本公司透過間接全資附屬公司旭昇有限公司間接持有旭昌50%權益。旭昌持有Winnamax Investment Pte. Ltd.(「**Winnamax**」)的100%權益，而Winnamax持有Winmine Investment Pte. Ltd.(「**Winmine**」)的100%權益。Winmine為上海一項投資物業的間接控股公司。Winnamax及Winmine均於新加坡註冊成立。委任上述接管人後，林中先生亦自二零二六年八月二十六日起不再擔任Winnamax及Winmine的董事。

旭昌的股份質押予債權人，作為授予旭昌一筆貸款融資(「**旭昌融資**」)的擔保，未償還本金額約為10.725億港元，本公司為該等未償還金額約50%的擔保人。誠如先前公告所披露，為確保其所有債權人及相關持份者獲得公平公正的待遇，本公司自二零二六年六月二十九日起暫停就其境外融資義務(包括其於旭昌融資項下的擔保義務)支付現金付款，並已與其債權人(包括旭昌融資項下的債權人)就全面境外重組進行磋商。

鑒於旭昌的業務規模及性質相對於本集團而言，以及先前公告內作出的過往披露，預計委任接管人及罷免上述旭昌、Winnamax及Winmine董事會的董事不會對本集團的整體營運造成重大不利影響。

林中先生及楊欣先生各自己向本公司確認，除本公告所披露者外，其資料並無其他根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)條須予披露的變動，且二人亦不知悉有任何其他事宜須提請本公司股東垂注。本公司認為，上述董事從旭昌、Winnamax及Winmine的董事會離任，不會對彼等各自履行本公司董事職責的能力產生任何影響。

董事會

於本公告日期，董事會成員包括執行董事林中先生、林偉先生、周長亮先生、楊欣先生及李揚先生；非執行董事曾暘先生；以及獨立非執行董事陳偉成先生、林采宜女士及丁祖昱先生。

承董事會命
旭輝控股(集團)有限公司
主席
林中

香港，二零二六年八月二十八日

附註：

「我們」、「旭輝」及「本公司」等詞彙可用於表示本公司或本集團(視文義而定)。

文義中凡提及「土地儲備」、「開發項目」、「物業項目」或「項目」乃指於相關日期，我們已取得土地使用權的土地的物業項目及我們尚未取得土地使用權但已訂立土地出讓合同或已取得土地招標拍賣成功確認書的物業項目。

項目的佔地面積資料乃基於相關土地使用權證、土地出讓合同或投標文件，視乎現有文件而定。倘現有超過一項文件，則有關資料將基於最近期的現有文件。

項目的建築面積乃基於房屋所有權證、建設工程規劃許可證、預售許可證、建設用地規劃許可證或土地使用權證等相關政府文件內所載數據及按相關數據所作的估計。