



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777



2026
中期報告

目錄

頁次

公司資料	2
董事長致辭	3
管理層討論與分析	5
其他資料	11
中期簡明綜合財務資料(未經審核)	
中期簡明綜合資產負債表	17
中期簡明綜合損益表	19
中期簡明綜合全面收入表	20
中期簡明綜合權益變動表	21
中期簡明綜合現金流量表	23
中期簡明綜合財務資料的附註	24
補充資料	48

執行董事	李思廉 張輝 相立軍 趙颯
非執行董事	張琳 李海倫
獨立非執行董事	吳又華 王振邦 周藹華
監事	陳量暖 趙祥林 張宇聰
授權代表	李思廉 李啓明
公司秘書	李啓明
中國註冊辦事處	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
中國主要營業地點	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港主要營業地點	香港中環康樂廣場一號 怡和大廈3510室
核數師	香港立信德豪會計師事務所有限公司 執業會計師 註冊公眾利益實體核數師 香港干諾道中111號永安中心25樓
香港法律顧問	盛德律師事務所 香港中環金融街8號 國際金融中心二期39樓
香港H股過戶登記處	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
互聯網地址	www.rfchina.com

董事長致辭

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。

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。

董事長
李思廉

香港，二零二六年八月二十七日

管理層討論與分析

業務回顧

協議銷售

二零二六年上半年，本集團總協議銷售約人民幣73.5億元，銷售面積約1,187,500平方米。協議銷售來自一百五十五個項目，分佈在國內二十六個省份(含直轄市、自治區)以及海外的三個國家，共八十六個城市。就省份及地區而言，廣東、湖南、海外、山西、河北、重慶、海南、陝西、北京及浙江為協議銷售額最高的十大省份及地區，合計貢獻協議銷售約人民幣62.6億元，佔本集團總協議銷售約85%。就城市而言，一線及二線城市貢獻總協議銷售55%，三線及以下城市貢獻31%，海外貢獻14%。就業態而言，總協議銷售的44%來自住宅、1%來自別墅、55%來自商業及其他，包括寫字樓、公寓、商舖等。

二零二六年上半年本集團總協議銷售按地理區域分佈詳列如下：

區域	總值約數 (人民幣百萬元)	總銷售面積約數 (千平方米)
華南地區	2,014.9	99.6
中南地區	1,124.0	586.3
華北地區	1,103.1	205.9
西北地區	1,062.3	129.7
海外	992.9	51.1
西南地區	439.2	47.8
海南	313.1	17.5
華東地區	297.2	49.6
總計	7,346.7	1,187.5

二零二六年上半年本集團總協議銷售額最高的十大省份及地區分佈詳列如下：

地區	總值約數 (人民幣百萬元)	總銷售面積約數 (千平方米)
廣東省	2,014.9	99.6
湖南省	1,047.4	574.3
海外	992.9	51.1
山西省	487.1	60.8
河北省	351.8	117.9
重慶市	341.7	31.7
海南省	313.1	17.5
陝西省	264.8	27.8
北京市	261.9	36.7
浙江省	181.8	37.3
總計	6,257.4	1,054.7

發展中物業

截至二零二六年六月三十日，本集團在建總建築面積約5,544,000平方米，總可售面積約4,036,000平方米。

下表是於二零二六年六月三十日的情況：

地區	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
華南區	2,249,000	1,998,000
西北區	1,127,000	692,000
華北區	779,000	518,000
海外	631,000	379,000
華東區	378,000	179,000
中南區	248,000	172,000
海南	45,000	35,000
西南區	9,000	8,000
小計	5,466,000	3,981,000
投資物業	78,000	55,000
總計	5,544,000	4,036,000

物業投資

本集團投資物業組合主要分佈在一線及二線城市，包括甲級寫字樓、購物商場、多種零售物業及主題公園等。截至二零二六年六月三十日，本集團投資物業組合總建築面積合共約2,917,680平方米，其中運營中的投資物業組合總建築面積約1,766,680平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約1,151,000平方米。

酒店營運

截至二零二六年六月三十日，本集團擁有二十一間自建酒店，總建築面積為1,057,160平方米，總客房數為7,204間，分別由知名酒店管理集團如萬豪國際酒店集團、洲際酒店集團、希爾頓酒店集團、凱悅酒店集團、雅高酒店集團管理。

土地儲備

截至二零二六年六月三十日，本集團土地儲備為總建築面積約43,104,000平方米，其中總可售面積約32,479,000平方米，分佈在國內外八十個城市和地區，詳情如下：

地區	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
發展物業		
華北區	11,002,000	8,532,000
華東區	3,159,000	2,425,000
西北區	10,382,000	7,550,000
華南區	5,511,000	4,372,000
中南區	2,306,000	1,525,000
西南區	4,163,000	3,194,000
海南	1,825,000	1,703,000
海外	3,406,000	2,036,000
小計	41,754,000	31,337,000
投資物業	1,350,000	1,142,000
總計	43,104,000	32,479,000

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，期內已產生的融資成本總額為人民幣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。

財務資源、流動資金及負債

於二零二六年六月三十日，本集團總現金及銀行存款(包括受限制現金)為人民幣26.00億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣30.59億元)。本集團若干附屬公司須於指定銀行賬戶存放若干金額的預售所得款項，作為預售物業建築款保證金。

於二零二六年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣975.25億元(二零二五年十二月三十一日：人民幣993.73億元)，其中於一年內、一年至五年內及五年後到期的借款，分別為人民幣828.42億元、人民幣109.46億元及人民幣37.37億元。截至二零二六年六月三十日止六個月，新增銀行借款為人民幣7,000萬元；同時，償還銀行借款為人民幣6.76億元。於二零二六年六月三十日，合計銀行借款組合的實際利率為6.16%(二零二五年十二月三十一日：5.80%)。

本集團主要以人民幣開展業務，而非人民幣借款佔借款總額約33%。本集團將緊密留意人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零二六年六月三十日，本集團並無訂立任何外匯對沖交易。

利率方面，人民幣銀行貸款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動，固定利率的離岸美元優先票據、境內債券及其他借款進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。

資產抵押

於二零二六年六月三十日，賬面總值人民幣632.67億元的資產(二零二五年十二月三十一日：人民幣624.83億元)及本集團若干附屬公司的股份被抵押以獲得人民幣539.52億元銀行貸款及其他借款(二零二五年十二月三十一日：人民幣546.90億元)。

或然負債

本集團為購入本集團銷售物業的買家的銀行按揭貸款提供擔保及為其從事項目開發業務的若干合營企業及聯營公司提供借款的連帶擔保。就住宅物業所提供的擔保而言，該類擔保將在發出該等物業的房產證後解除。於二零二六年六月三十日，該項擔保總額為人民幣637.97億元，較二零二五年十二月三十一日的人民幣569.65億元增加12%。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團共有員工約9,803人。截至二零二六年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣6.13億元。本集團提供具有競爭力的薪酬體系。此外，在本集團薪酬獎金系統的整體框架內，員工獲得與其工作表現相應的回報。本集團也經常為員工提供與工作相關的培訓。

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)。

股本

本公司於二零二六年六月三十日的股權結構如下：

股份類別	股份數目	百分比
H股	3,752,367,344	100.00%
總計	3,752,367,344	100.00%

董事、行政總裁及監事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，本公司董事、行政總裁及監事於本公司或任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有實益權益及淡倉，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」)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《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者如下：

(a) 於二零二六年六月三十日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	股份類別	股份數目			期末持有的 股份總數	總股本權益 概約百分比 ^{附註}
		本人	配偶或18歲 以下子女	公司權益		
李思廉	H股	966,092,672	5,000,000	16,000,000	987,092,672	26.31%
張輝	H股	1,894,800			1,894,800	0.05%
相立軍	H股	1,800,000			1,800,000	0.05%
李海倫	H股	3,600		1,000,000	1,003,600	0.03%
吳又華	H股		588,000		588,000	0.02%
陳量暖	H股	20,000,000			20,000,000	0.53%

附註：

於二零二六年六月三十日，本公司的已發行股份總數目為3,752,367,344股H股。

(b) 於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔已發行股本 總數百分比
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司 (「天富」) ^(附註1)	公司	不適用	15%
	北京富盛利房地產經紀有限公司 (「富盛利」) ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
	怡略有限公司(「怡略」) ^(附註3)	公司	不適用	不適用

附註：

1. 天富的15%及85%權益分別由世紀地產有限公司及本公司擁有。世紀地產有限公司由李思廉博士實益擁有。
2. 富盛利的70%及30%權益分別由偉曜國際有限公司及廣州天力建築工程有限公司擁有。廣州天力建築工程有限公司為本公司的附屬公司。偉曜國際有限公司由廣東華南環保投資股份有限公司及Sparks Real Estate Holdings Limited擁有51%及49%。李思廉博士擁有廣東華南環保投資股份有限公司的49%。Sparks Real Estate Holdings Limited由李思廉博士實益擁有50%。
3. 李思廉博士(a)擁有怡略發行的於二零二五年到期的1,034,162,134美元優先票據的6,204,383美元權益；及(b)透過其配偶(i)擁有怡略發行的於二零二七年到期的1,921,827,815美元優先票據的11,505,460美元權益；及(ii)擁有怡略發行的於二零二八年到期的1,571,167,017美元優先票據的116,698,199美元權益。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無本公司董事、行政總裁或監事或彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零二六年六月三十日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定存置的登記冊所示記錄，僅下列人士（本公司董事、行政總裁及監事除外）持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

股東名稱	股份類別	權益性質	股份數目	佔H股 權益概約 百分比 (附註1)
張力	H股	實益擁有人／配偶權益	842,146,272 (附註2)	22.44%

附註：

- 於二零二六年六月三十日，本公司的已發行股份總數目為3,752,367,344股H股。
- 張力先生為822,146,272股H股的實益擁有人，並被視為於其配偶持有20,000,000股H股中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所示記錄，概無其他人士（董事、行政總裁及監事除外）於本公司的股份及相關股份中擁有權益及淡倉。

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。

董事會組成及守則

董事會由九名成員組成，包括四名執行董事：分別為董事長李思廉博士、張輝先生、相立軍先生及趙灝先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士（本公司主要股東張力先生的胞姊）及李海倫女士（李思廉博士的胞姊）；及三名獨立非執行董事：分別為吳又華先生、王振邦先生及周藹華先生。除已披露資料外，各董事之間並無任何業務上或其他關係。董事會不時根據本公司董事會成員多元化政策審閱其架構、人數及組成，務求董事會能夠維持一個既平衡而多專業性的領導班子。

全部董事與本公司已訂立服務合約，為期三年。根據公司章程，所有董事均需每三年一次於股東大會上輪席退任及重選連任。

董事會全權負責制定有關本集團業務營運的業務政策及策略，包括股息政策和風險管理策略。董事會也需要對採納公司內部業務管理的監控及監控措施的有效性負責。

所有董事（包括非執行董事和獨立非執行董事）均付出足夠的時間和精神處理本公司的事務。全部非執行董事和獨立非執行董事均具有適當的學術、專業知識和管理經驗，並且向董事會提供其專業意見。按照聯交所證券上市規則（「上市規則」）第3.10條的規定，本公司共有三名獨立非執行董事，其中一名獨立非執行董事具備適當的會計及財務管理專業資格。

董事會會議的通知最遲於會議召開前的十四天送達各董事，各董事可提出有意討論的事項以列入議程內。公司秘書對董事會負責，以確保所有董事會會議的程序符合法規及董事會會議作出詳細的會議記錄，並交予各董事傳閱和審批。公司秘書同樣需要負責確保本公司遵守所有上市規則、公司收購、合併及股份回購守則、公司條例，證券及期貨條例和其他適用的法律、條例和規章中所載的持續責任。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新訊息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治常規。

本公司並無行政總裁職位。行政總裁之職責現由本公司執行董事（包括董事長）共同履行，彼等不時開會以管理本公司營運。董事會認為此安排讓擁有不同專業的執行董事共同決策，符合本公司利益。

本公司董事及監事遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3之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。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄C1制定。委員會由吳又華先生（薪酬委員會主席）、李思廉博士及周藹華先生組成。薪酬委員會的主要職責包括向董事會建議本公司董事及高級管理人員之全體薪酬政策及架構。

提名委員會

本公司已成立提名委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄C1制定。委員會由五名董事組成，其中一名為執行董事李思廉博士、一名為非執行董事李海倫女士，另外三名成員為獨立非執行董事吳又華先生、王振邦先生及周藹華先生。李思廉博士為委員會主席。

提名委員會負責制定提名政策供董事會考慮，並執行經董事會批准的提名政策。特定職權範圍包括根據董事會成員多元化政策檢討董事會的架構、人數及組成；協助董事會編制董事會技能表；物色及提名可填補董事臨時空缺的人選；就繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議；及支持定期評估董事會表現。

股東關係

本公司已採立股東通訊政策，其旨在確保股東及投資人士均可適時取得全面及相同的本公司資料，並讓他們與本公司加強溝通。

本公司已經與股東建立了不同的交流渠道。除了股東大會、年報、中期報告、通函和公告是上市規則所需之外，本公司鼓勵各股東經常訪查和參閱本公司的網站，網站的內容包括本集團最近期的主要業務訊息，並會經常作更新。

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	7	17,905,306	19,102,130
使用權資產	7	2,756,852	2,851,803
投資物業	7	28,496,013	28,754,770
無形資產	7	460,386	477,678
合營企業權益	8	5,508,990	7,348,144
聯營公司權益	9	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	5	131,434	102,617
其他金融資產	10	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	11	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	12	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

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
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	13	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)
		(9,608,772)	(4,106,133)
非控制性權益		11,977,901	12,258,000
總權益		2,369,129	8,151,867
負債			
非流動負債			
長期借款	14	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	15	610,677	509,615
		24,076,821	15,292,322
流動負債			
預提費用及其他應付款	15	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	14	2,691,293	2,688,825
長期借款當期部分	14	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
		233,852,335	245,421,444
總負債		257,929,156	260,713,766
總權益及負債		260,298,285	268,865,633

第24至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

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	6	7,097,906	5,765,053
銷售成本		(6,469,129)	(4,506,006)
毛利		628,777	1,259,047
其他(開支)／收入	16	(226,208)	349,474
其他虧損－淨額	17	(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		(478,999)	22,153
經營虧損		(2,043,019)	(572,621)
融資成本－淨額	18	(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		(46,103)	25,306
除所得稅前虧損		(4,983,504)	(2,866,030)
所得稅開支	19	(323,849)	(1,216,091)
期間虧損		(5,307,353)	(4,082,121)
應佔虧損：			
－本公司所有者		(5,268,192)	(4,046,337)
－非控制性權益		(39,161)	(35,784)
		(5,307,353)	(4,082,121)
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)	20	(1.4040)	(1.0783)

第24至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

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	28,817	(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	(235,624)	403,826
期間全面虧損總額	(5,542,977)	(3,678,295)
期間應佔全面虧損總額：		
— 本公司所有者	(5,503,816)	(3,642,511)
— 非控制性權益	(39,161)	(35,784)
	(5,542,977)	(3,678,295)

第24至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

未經審核

	本公司所有者應佔					
	股本	其他儲備	保留盈利／ (累計虧損)	總額	非控制性權益	總權益
二零二六年一月一日結餘	3,752,367	9,658,111	(17,516,611)	(4,106,133)	12,258,000	8,151,867
全面收入						
期間虧損	-	-	(5,268,192)	(5,268,192)	(39,161)	(5,307,353)
其他全面收入						
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	-	28,817	-	28,817	-	28,817
以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司的						
其他全面收入	-	(36)	-	(36)	-	(36)
重估儲備釋放	-	(160,608)	160,608	-	-	-
貨幣折算差額	-	(264,405)	-	(264,405)	-	(264,405)
除稅後其他全面收入總額	-	(396,232)	160,608	(235,624)	-	(235,624)
截至二零二六年六月三十日止期間全面虧損總額	-	(396,232)	(5,107,584)	(5,503,816)	(39,161)	(5,542,977)
其他變動						
於一家附屬公司的所有權權益變動(非控制權變動)	-	1,177	-	1,177	(1,177)	-
非控制性權益注資	-	-	-	-	(239,761)	(239,761)
其他變動總額	-	1,177	-	1,177	(240,938)	(239,761)
二零二六年六月三十日結餘	3,752,367	9,263,056	(22,624,195)	(9,608,772)	11,977,901	2,369,129

中期簡明綜合權益變動表
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核					
	本公司所有者應佔					
	股本	其他儲備	保留盈利／ (累計虧損)	總額	非控制性權益	總權益
二零二五年一月一日結餘	3,752,367	9,095,322	3,074,750	15,922,439	12,534,276	28,456,715
全面收入						
期間虧損	-	-	(4,046,337)	(4,046,337)	(35,784)	(4,082,121)
其他全面收入						
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	-	(166,807)	-	(166,807)	-	(166,807)
以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司的						
其他全面收入	-	311	-	311	-	311
貨幣折算差額	-	570,322	-	570,322	-	570,322
除稅後其他全面收入總額	-	403,826	-	403,826	-	403,826
截至二零二五年六月三十日止期間全面收入／(虧損)						
總額	-	403,826	(4,046,337)	(3,642,511)	(35,784)	(3,678,295)
其他變動						
註銷一家附屬公司	-	-	-	-	(7,466)	(7,466)
其他變動總額	-	-	-	-	(7,466)	(7,466)
二零二五年六月三十日結餘	3,752,367	9,499,148	(971,587)	12,279,928	12,491,026	24,770,954

第24至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合現金流量表

(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
營運活動的現金流量		
— 營運產生的現金	1,093,819	1,195,107
— 已付利息	(455,251)	(606,144)
— 已付企業所得稅及土地增值稅	(254,486)	(277,231)
營運活動產生的現金淨額	384,082	311,732
投資活動的現金流量		
— 購買物業、廠房及設備	(12,694)	(7,452)
— 購買無形資產	(841)	(370)
— 添置投資物業	—	(174)
— 出售物業、廠房及設備所得款	8,786	1,955
— 出售附屬公司，扣除現金	(1,390)	(7,001)
— 收取關聯方償還借款的現金	3,626	9,001
— 借款予關聯方	(2,937)	(2,266)
— 收取一家合營企業的股息	338	—
— 已收利息	13,909	9,793
投資活動產生的現金淨額	8,797	3,486
融資活動的現金流量		
— 借貸所得款，扣除交易成本	70,231	286,596
— 其他應付款所得款	—	1
— 償還其他應付款	(42,081)	(20,107)
— 償還借款	(454,040)	(949,206)
— 償還租賃負債本金	(5,139)	(6,546)
— 借款保證金(增加)/減少	(61,603)	235,760
— 收取關聯方借款	23,330	12,463
— 還款予關聯方	(931)	(6,996)
融資活動所用的現金淨額	(470,233)	(448,035)
現金及現金等價物減少淨額	(77,354)	(132,817)
匯兌(虧損)/收益	(22,466)	33,484
期初現金及現金等價物	956,199	787,385
期末現金及現金等價物	856,379	688,052

第24至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

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26.00億元。

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。

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)

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

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。

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

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；

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)

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

III. 其他進展(續)

- 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。

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。

準則

主題

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. 判斷及估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

於編製該等中期財務資料時，管理層在應用本集團的會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與編製截至二零二五年十二月三十一日止年度的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

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

中期簡明綜合財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理信息和披露，此中期財務資料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財務報表一併閱讀。

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)

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 流動資金風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，包括預售物業所得款，短期及長期借款所得款及充足的未提取承諾信貸額度(本集團已收到某些國內銀行提供的非承諾性信貸函或戰略合作意向書)，以應付建築及投資承擔。

本集團有一系列替代方案，以減輕經濟環境出現重大不利變化時對預期現金流的潛在影響。這些措施包括控制土地儲備的投資、調整項目發展時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、以更靈活的定價加快物業銷售、尋求合作夥伴共同開發優質項目及以本集團可接受的價格出售某些酒店或投資物業。本集團將按相關的成本和效益評估的基礎上，追求適當的選項。

下表顯示本集團的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未貼現的合同現金流量。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
二零二六年六月三十日					
借款(附註(i))	81,553,817	4,254,344	10,188,960	5,016,007	101,013,128
租賃負債	18,038	6,165	6,461	8,175	38,839
包含在預提費用及其他應付款的金融負債 (不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	65,722,966	468,398	159,318	—	66,350,682
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	45,330,568	—	—	—	45,330,568
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	7,737,844	1,970,054	1,457,691	7,301,303	18,466,892
衍生金融工具	16,675	—	—	—	16,675
二零二五年十二月三十一日					
借款(附註(i))	93,335,905	1,716,372	5,313,600	2,784,064	103,149,941
租賃負債	16,028	8,435	6,461	9,251	40,175
包含在預提費用及其他應付款的金融負債 (不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	64,220,180	372,293	157,000	—	64,749,473
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	46,043,861	—	—	—	46,043,861
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	8,484,214	117,705	1,482,028	837,391	10,921,338
衍生金融工具	16,675	—	—	—	16,675

附註：

- (i) 借款利息是分別根據二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日所持有的借款計算。浮動借款利息則是分別根據二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 信貸風險

本集團有關金融資產的最大信貸風險敞口為銀行存款、貿易和其他應收款、合同資產及其他金融資產的總賬面值。

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間的信貸風險有否持續顯著增加。評估信貸風險有否顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較。

本集團通過及時就預期信貸虧損計提適當撥備將信貸風險入賬。計算預期信貸虧損率時，本集團以各類應收款的歷史損失率為基礎，並就前瞻性資料進行調整。

5.4 資金管理

本集團的資金管理政策，是保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團會在必要時考慮宏觀經濟情況、現行市場貸款利率及充分的營運活動現金流量後，於資本市場增加資金或銀行借款。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總權益計算。債務淨額為總借款(包括中期簡明綜合資產負債表所列的流動及非流動借款)減去現金及現金等價物及受限制現金。

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
總借款(附註14)	97,525,175	99,372,926
減：現金及現金等價物	(856,379)	(956,199)
受限制現金	(1,743,374)	(2,103,024)
債務淨額	94,925,422	96,313,703
總權益	2,369,129	8,151,867
負債比率	4,007%	1,181%

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)

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.5 公允價值估計

本節闡明於釐定財務報表內按公允價值確認及計量的金融工具公允價值時所作的判斷及估算。為提供釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三層。各層詳情如下：

- 第一層：於活躍市場買賣之金融工具(如公開買賣之衍生工具及買賣及權益證券)之公允價值為報告期末的市場報價。本集團所持金融資產所用之市場報價為當時買入價。該等工具列入第一層。
- 第二層：並非於活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)之公允價值乃使用估值技術釐定，該等估值技術最大限度地使用可觀察市場數據及盡量減少對實體特定估計的依賴程度。倘按公允價值計量的工具的所有重大輸入數據均可觀察，該工具列入第二層。
- 第三層：倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，該工具列入第三層。此適用於非上市股權證券。

下表分析本集團於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日按用於計量公允價值的估值技術輸入數據層級劃分的以公允價值列賬的金融工具。

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
第一層	127,034	98,217
第三層	4,400	4,400
	131,434	102,617

按公允價值計入其他全面收入的金融資產變動如下：

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
期初餘額	102,617	4,343,684
確認為其他全面收入的公允價值收益／(虧損)	28,817	(4,241,067)
期末餘額	131,434	102,617

6. 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。

(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)

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)

6. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

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(續)：

	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

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	202,327,607	28,806,054	12,119,703	7,583,343	250,836,707
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	2,984,132	—	—	65,860	3,049,992
分部負債	120,333,535	769,148	768,432	3,968,404	125,839,519
於二零二五年十二月三十一日					
分部資產	211,185,643	28,920,468	13,096,300	6,617,398	259,819,809
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)	25,201	—	2,796	49,791	77,788
分部負債	121,897,827	825,347	766,333	3,530,731	127,020,238

7. 資本開支

	無形資產	投資物業 (附註(a))	物業、廠房及設備		使用權 資產
			其他 自有資產	酒店樓宇 (附註(b))	
截至二零二六年六月三十日止六個月					
於二零二六年一月一日	477,678	28,754,770	8,431,424	10,670,706	2,851,803
增添	841	–	30,800	8,896	8,054
出售附屬公司及當時附屬公司之取消確認	–	–	(232)	–	–
出售	(234)	(130,627)	(23,620)	(698,278)	(51,354)
在建工程轉入	–	–	100,974	(100,974)	–
來自出售的公允價值虧損	–	(71,773)	–	–	–
折舊及攤銷	(17,844)	–	(189,177)	(214,004)	(47,170)
貨幣折算差額	(55)	(56,357)	(111,209)	–	(4,481)
於二零二六年六月三十日	460,386	28,496,013	8,238,960	9,666,346	2,756,852
截至二零二五年六月三十日止六個月					
於二零二五年一月一日	512,896	29,459,220	9,151,342	11,425,100	3,355,047
增添	370	174	21,457	9,201	–
出售附屬公司及當時附屬公司之取消確認	–	–	(51)	–	–
出售	–	(29,139)	(10,533)	(35,524)	(2,706)
轉撥自持有待售物業	–	–	75,332	–	–
來自出售的公允價值虧損	–	(6,075)	–	–	–
折舊及攤銷	(17,400)	–	(231,270)	(194,379)	(56,115)
貨幣折算差額	29	72,105	91,660	–	5,753
於二零二五年六月三十日	495,895	29,496,285	9,097,937	11,204,398	3,301,979

附註：

(a) 投資物業

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師在二零二五年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

於二零二六年六月三十日，管理層並無對投資物業進行重估，乃經計及賬面值與將採用公允價值所釐定者並無重大不同。

(b) 酒店樓宇

於二零二六年六月三十日，管理層並無對酒店樓宇進行重估，乃經計及賬面值與將採用公允價值所釐定者並無重大不同。

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)

8. 合營企業權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
於一月一日	7,348,144	7,548,961
出售	(1,806,011)	—
應佔業績	(58,407)	75,043
一間合營企業宣派股息	(338)	—
應佔其他全面(虧損)/收入	(36)	46
未實現虧損/(利潤)抵銷	25,638	(38,955)
於六月三十日	5,508,990	7,585,095

9. 聯營公司權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
於一月一日	2,871,687	3,516,579
增添	223,510	—
應佔業績	(46,103)	25,306
應佔其他全面收入	—	265
未實現虧損/(利潤)抵銷及其他	898	(1)
於六月三十日	3,049,992	3,542,149

10. 其他金融資產

於二零二六年六月三十日，結餘指本集團對若干中國債務證券的投資，按公允價值計量。於二零二六年六月三十日，參考「中證指數有限公司」釐定的中國債務證券的公允價值約為人民幣3,300萬元。

其他金融資產變動分析如下：

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
期初餘額	32,671	246,981
於損益確認的公允價值虧損	(6)	(214,310)
期末餘額	32,665	32,671

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，其他金融資產以人民幣計值。

10. 其他金融資產(續)

(a) 其他金融資產包括下列各項

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
上市證券：		
— 債券	32,665	32,671

(b) 於綜合損益及其他全面收入表中確認的金額

期內，以下虧損於綜合損益及其他全面收入表中確認：

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
上市證券：		
— 於損益中確認的虧損	(6)	(214,310)

11. 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

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)

11. 貿易和其他應收款及預付款(續)

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

12. 受限制現金

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團的受限制現金主要以人民幣計值。受限制現金主要包括預售物業建築款保證金、借款保證金及其他。

13. 股本

	股份數目 (千股)	股本
於二零二六年六月三十日	3,752,367	3,752,367
於二零二五年十二月三十一日	3,752,367	3,752,367

股本指本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市的股份。

14. 借款

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	39,530,352	40,436,283
— 無抵押(附註(f))	501,724	510,388
	40,032,076	40,946,671
境內債券(附註(b))		
— 有抵押	10,780,494	10,959,566
— 無抵押	531,570	531,570
	11,312,064	11,491,136
優先票據(附註(c))		
— 有抵押	30,733,496	31,659,843
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	11,830,473	11,660,678
— 無抵押(附註(f))	925,773	925,773
	12,756,246	12,586,451
長期借款總額	94,833,882	96,684,101
減：長期借款當期部分	(80,150,679)	(90,698,592)
	14,683,203	5,985,509
流動		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	2,554,193	2,556,035
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	37,100	37,100
— 無抵押(附註(f))	100,000	95,690
	137,100	132,790
短期借款總額	2,691,293	2,688,825
長期借款當期部分	80,150,679	90,698,592
借款總額	97,525,175	99,372,926

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)

14. 借款(續)

(a) 銀行借款

銀行借款的變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
於一月一日	43,502,706	46,023,961
增添	70,231	3,725,312
出售附屬公司及當時附屬公司之取消確認	(285,240)	(179,239)
還款	(676,020)	(2,334,117)
匯兌虧損	(25,408)	(4,287)
於六月三十日	42,586,269	47,231,630

銀行借款實際利率為6.16%(截至二零二五年六月三十日止六個月：5.81%)。

(b) 境內債券

於二零二六年六月三十日，本公司的境內債券(包括交易所上市的公司債券及銀行間債券市場的債券)賬面值合計為人民幣11,312,064,000元，年化票面利率為1%至7%。

於二零二六年六月三十日，二零一六年公開債券、二零一六年非公開債券、二零一八年公開債券及二零一九年公開債券的公允價值合計為人民幣2,735,715,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣2,736,066,000元)。公允價值乃參考截至二零二六年六月三十日止六個月最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

於二零二六年六月三十日，二零二零年非公開債券的公允價值與其賬面值相若。公允價值乃根據6.3%的借款利率貼現後的現金流量釐定，並屬公允價值層級的第二層。

14. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

境內債券的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
於一月一日	11,491,136	12,462,646
贖回	(1,618)	—
修改收益	(323,699)	—
利息支出(附註18)	503,168	522,837
已付或包括在其他應付款的利息	(356,923)	(468,045)
於六月三十日	11,312,064	12,517,438

(c) 優先票據

優先票據為相關發行人唯一的直接、非後償、無條件及有抵押責任(「優先票據」)。

優先票據總額約147,000,000美元的利息於二零二四年七月十一日到期並應以現金支付。怡略擁有三十天的寬限期支付利息。於二零二四年八月十一日，寬限期到期。鑑於本集團目前面臨的流動資金壓力，怡略並未在到期前以現金支付該款項。

於二零二六年六月三十日，優先票據的本金金額、利率及到期日期如下所示：

系列	本金 (千美元)	利率	到期日
組別 A	1,034,162	6.5% 現金付息／7.5% 實物付息	二零二五年七月十一日
組別 B	1,921,828	6.5% 現金付息／7.5% 實物付息	二零二七年七月十一日
組別 C	1,571,167	6.5% 現金付息／7.5% 實物付息	二零二八年七月十一日
	4,527,157		

於二零二六年六月三十日，所有的優先票據均由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以若干離岸附屬公司的股分作抵押。

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)

14. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

優先票據的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
於一月一日	31,659,843	32,251,590
利息支出(附註18)	1,429,238	1,126,382
已付或包括在其他應付款的利息	(1,369,118)	(1,055,137)
匯兌收益	(986,467)	(134,909)
於六月三十日	30,733,496	32,187,926

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零二六年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣1,239,271,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣977,133,000元)。公允價值乃參考彭博於截至二零二六年六月三十日止期間最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

(d) 其他借款

本集團若干附屬公司(「項目公司」)與若干金融機構(「受託人」)訂立若干基金安排。受託人已由第三方募集資金，並將該等資金注入項目公司。

其他借款的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
於一月一日	12,719,241	12,279,652
增添	237,172	380,000
還款	(54,102)	(71,242)
利息支出(附註18)	900,281	843,097
已付或包括在其他應付款的利息	(900,281)	(843,097)
匯兌收益	(8,965)	(1,075)
於六月三十日	12,893,346	12,587,335

於二零二六年六月三十日，其他借款的賬面值以人民幣及美元計值。

該等基金安排的實際利率由3.0%至14.8%不等(截至二零二五年六月三十日止六個月：4.88%至14.8%)。

14. 借款(續)

- (e) 於二零二六年六月三十日，合計人民幣53,952,118,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣54,690,096,000元)的本集團銀行及其他借款以以下所列資產及本集團於若干附屬公司所佔權益作為抵押：

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
發展中物業	23,239,841	22,342,939
已落成待售物業	10,734,868	10,529,823
物業、廠房及設備	8,243,067	8,424,437
投資物業	18,886,363	19,088,763
使用權資產	1,867,420	1,892,079
受限制現金	168,551	106,377
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	127,034	98,217
	63,267,144	62,482,635

- (f) 大部分的無抵押銀行及其他借款由本公司及本集團若干附屬公司提供擔保。

15. 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。

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)

16. 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
	(226,208)	349,474

17. 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)
	(67,565)	(230,385)

18. 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
	4,975,749	4,249,471
淨匯兌收益	(971,511)	(174,747)
減：融資成本資本化	(1,168,263)	(1,680,966)
	2,835,975	2,393,758

19. 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
	323,849	1,216,091

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%。

20. 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	(5,268,192)	(4,046,337)
已發行普通股加權平均數目(千股)	3,752,367	3,752,367
每股虧損(每股人民幣)	(1.4040)	(1.0783)

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。

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)

21. 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)。

22. 財務擔保合約

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保(附註(a))	45,330,568	46,043,861
就合營企業借款提供擔保(附註(b))	18,275,474	10,921,338
就一家聯營公司借款提供擔保(附註(b))	191,418	—
小計	18,466,892	10,921,338
總計	63,797,460	56,965,199

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行融資，並為該等買家提供還款擔保。有關擔保在下列情況下終止(以較早者為準)：(i)發出房產所有權證(一般為當完成擔保登記後平均25個月內)；或(ii)買家還清相關按揭供款。

根據擔保合約條款，一旦買家未能支付按揭款項，本集團有責任向銀行支付應由違約買家承擔的尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，並有權收回相關物業。本集團的擔保期限始於相關貸款的發放日，終止於買家所購房產的所有權證獲發出並提交給銀行。董事認為，該類擔保合約在生效日的公允價值較小，一旦買家未能支付按揭款項，相關房產的可變現淨值足以彌補尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，因此無需在中期簡明綜合財務資料中為該類擔保提取撥備。

- (b) 該款項是為合營企業及聯營公司的借款提供的擔保上限。

- (c) 於二零二三年一月十三日，一份融資協議(「兆晞貸款」)由(其中包括)本公司當時的附屬公司兆晞有限公司(作為借款人)訂立。就本金金額約602,124,000美元的兆晞貸款及應計利息持有一份維好協議。董事認為，於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，財務擔保的公允價值極小。本集團董事認為，其他財務擔保合約對本集團的影響並不重大。

23. 承擔

資本及物業發展活動承擔

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
已訂約但未撥備 —物業發展活動(包括地價)	6,653,207	8,342,085

24. 重大關聯方交易

本集團主要股東包括李思廉博士和張力先生，於二零二六年六月三十日分別擁有26.31%及22.44%本公司股份。

交易是基於與第三方交易等同的價格及條款進行。以下是曾與關聯方進行之交易：

(a) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
薪酬及福利	7,330	7,761

(b) 提供建築及其他服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
合營企業	274,424	133,760
	274,424	133,760

(c) 提供借款擔保

本集團及合營企業及聯營公司的若干其他股東共同為其從事物業開發業務的若干合營企業及聯營公司提供借款的連帶擔保。於二零二六年六月三十日，本集團提供予合營企業及聯營公司的借款擔保金額如下：

(i) 銀行借款

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
合營企業	12,867,380	8,827,212
	12,867,380	8,827,212

(ii) 其他借款

	於	
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
一家合營企業	1,272,966	1,272,966
一家聯營公司	160,210	-
	1,433,176	1,272,966

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)

24. 重大關聯方交易 (續)

(d) 向關聯方提供貸款的利息收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
合營企業	1,387	1,999
一家聯營公司	578,179	—
	579,566	1,999

(e) 應付關聯方借款的利息支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
主要股東	58,420	59,551
	58,420	59,551

25. 訴訟

於報告日期，本集團有以下與其業務夥伴的重大訴訟仍待決：

- (a) 一家中國的銀行(作為原告)就一宗索償金額約為人民幣23.57億元的借款合同糾紛向本集團提出訴訟，有關訴訟獲廣州市中級人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (b) 一家中國的銀行(作為原告)就一宗索償金額約為人民幣19.58億元的借款合同糾紛向本集團提出訴訟，有關訴訟獲廣州市中級人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (c) 一家中國的銀行(作為原告)就一宗索償金額約為人民幣10.14億元的借款合同糾紛向本集團提出訴訟，有關訴訟獲海南省海口市市中級人民法院受理。二零二六年八月，海南省海口市市中級人民法院一審判決本集團須向原告償還借款本金及支付利息和罰息。
- (d) 國興環球土地整理開發有限公司(「國興環球」)(作為原告)就一個土地開發項目之合同糾紛，向本公司附屬公司富力(北京)地產開發有限公司(「富力北京」)提出的訴訟，據此國興環球向富力北京索償土地規整成本約人民幣6.49億元及就此應計利息及所產生的法律費用，由河北省高級人民法院(「河北省高院」)審理，而富力北京已對國興環球提起反訴。有關訴訟經河北省高院審理，並於二零一八年十二月作出一審判決。隨後，富力北京與國興環球均向中華人民共和國最高人民法院(「最高人民法院」)尋求推翻河北省高院一審判決，並獲裁決將有關訴訟發還河北省高院重審。河北省高院作出重審一審判決，當事人提出的所有訴訟及反訴均被駁回。之後，富力北京與國興環球均向最高人民法院提出上訴。於報告日期，向最高人民法院提出的上訴仍在進行中。

綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編製了一份截至二零二六年六月三十日止期間的綜合財務報表。根據中國會計準則編製及根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表差異如下：

	截至六月三十日止期間虧損		總權益於	
	二零二六年	二零二五年	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日
根據中國會計準則列示	(5,046,540)	(4,024,200)	356,495	5,959,064
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估收益攤銷	(43)	(15)	34,113	34,156
2. 遞延稅項	11	4	(8,529)	(8,540)
3. 轉撥自發展中物業的投資物業重估收益	(80,644)	(7,530)	3,267	3,267
4. 重估模式的酒店樓宇後續計量	(180,137)	(50,380)	1,983,783	2,163,920
按香港財務報告準則列示	(5,307,353)	(4,082,121)	2,369,129	8,151,867

附註：

- 於二零零五年十一月頒佈的香港會計指引5「共同控制合併之合併會計法」生效前，本公司在收購若干附屬公司時，採納了會計實務準則27「集團重組會計法」。然而，由於會計實務準則27限制了當非控制性或最終股東權益發生變化時使用前任成本，上述收購不符合會計實務準則27的使用條件，因此，本集團採用購買法核算上述收購。
- 該項指由於以上調整帶來的遞延稅項影響和由於稅率差異而確認的遞延稅項。
- 按照香港財務報告準則，轉撥自發展中物業的投資物業重估收益在損益表中確認，而根據中國會計準則是在其他全面收入中確認。
- 本集團變更有關酒店物業的會計政策，以遵循香港會計準則16之重估模式，並自二零二零年一月一日起開始生效。