



華僑城(亞洲)控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 03366

二零二六年中期報告

目錄

- 2 公司資料
- 4 管理層討論及分析
- 16 股權披露
- 19 企業管治及其他資料
- 21 中期財務報告





公司資料

董事會

執行董事

劉宇女士(主席)
王建文先生(行政總裁)
祁建榮女士

非執行董事

楊國彬先生

獨立非執行董事

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

審核委員會／薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
楊國彬先生

提名委員會

劉宇女士(主席)
黃慧玲女士
林誠光教授

環境、社會及 管治(ESG)委員會

劉宇女士(主席)
王建文先生
祁建榮女士
朱永耀先生

註冊辦事處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350, Grand Cayman
KY1-1108, Cayman Islands

總辦事處及香港主要 營業地點

香港九龍
海港城港威大廈
保誠保險大廈21樓2103室

公司資料

聯席公司秘書	成玫女士 何斯敏女士(香港執業律師)
核數師	香港立信德豪會計師事務所有限公司 於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾 利益實體核數師
香港法律顧問	HW Lawyers 香港 英皇道728號 K11 Atelier King's Road 2511-2512室
主要股份過戶登記處	Ocorian Trust (Cayman) Limited Windward 3, Regatta Office Park PO Box 1350, Grand Cayman Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心17樓1712-16號舖
主要往來銀行	上海浦東發展銀行股份有限公司 南洋商業銀行(中國)有限公司
股份數據	上市日期：二零零五年十一月二日 股份代號：03366 股份簡稱：華僑城(亞洲)
公司網址	http://www.oct-asia.com

管理層討論及分析

華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「報告期」)未經審計的合併業績。

經營業績與業務回顧

二零二六年上半年，全球地緣政治衝突加劇、主要經濟體增長動能趨弱，保護主義和單邊主義抬頭，國際形勢變亂交織。中國經濟堅持「高質量發展、穩中求進」總基調，頂住壓力，延續了總體平穩、向新向優的發展態勢，展現出強大的韌性和活力。據中國國家統計局初步核算，上半年國內生產總值按不變價格計算同比增長4.7%，主要指標運行在合理區間，以高端製造、數字經濟、現代服務為代表的新動能對上半年經濟增長的貢獻率超過四成，新舊動能加快轉換，推動經濟持續向新向優向好發展。面對複雜經營環境，本集團堅持「現金流優先、嚴守風險底線」的經營策略，全力推進銷售去化，加速資金回籠；深化精益管理，強化成本管控，多措并举改善經營性現金流；加強投後管理，防範化解重大風險，完善內控管理閉環。

於報告期內，本集團實現經營收入約為人民幣0.38億元，較去年同期下降約85.5%，主要因為本期已售開發產品尚未達到可結轉條件，令收入出現階段性下降。本公司於報告期的權益持有人應佔虧損約為人民幣1.05億元，較去年同期減虧約人民幣0.86億元，主要因為股東借款利率下降以及受匯兌損益的影響。

管理層討論及分析

綜合開發業務

二零二六年上半年，我國房地產行業延續深度調整與結構性分化態勢，發展邏輯持續從規模擴張轉向質效提升。樓市「去庫存」進程推進，城市間分化行情顯現，據普睿數智數據顯示，截至二零二六年六月三十日，重點30城商品住宅狹義庫存去化週期為23.9個月，房地產市場延續「縮量提質」走勢，核心區域與外圍板塊分化加劇。

本集團重點聚焦長三角、粵港澳大灣區核心城市群佈局，在合肥、惠州、重慶、中山、西安等地持有綜合開發項目，截至二零二六年六月三十日全口徑土地儲備共約38.12萬平方米。期內，本集團全口徑合約銷售面積11.51萬平方米，同比增長150%，全口徑合約銷售金額約人民幣8.13億元，同比增長52%；權益口徑合約銷售金額約人民幣4.15億元，同比增長65%。

二零二六年上半年，本集團通過精準營銷攻堅，快速盤活存量資產，存量房源清盤去化跑出實效，銷售金額實現大幅提升，有效化解項目後續資金壓力，打通土地盤活、債務壓減、產業配套協同發展路徑。在上半年合肥房地產市場整體呈現深度調整、結構性分化特徵，商品住宅供應、成交面積均同比下降環境下，本公司非全資附屬公司合肥華僑城實業發展有限公司（「合肥實業」）開發的合肥國際小鎮項目錨定工程攻堅交付、存量房源去化、專項債收儲等核心任務精準施策，於報告期內項目實現合約銷售金額人民幣8.13億元，同比增長169%；該項目未開發地塊成功納入地方政府專項債收儲計劃，土地補償總價為17.25億元。

管理層討論及分析

本集團各項目基本情況如下：

序號	項目名稱	所在位置	主要土地用途	持股比例	計容建築面積 (萬m ² ， 全口徑)	已開盤	
						總可售面積 (萬m ² ， 全口徑)	累計銷售面積 (萬m ² ， 全口徑)
1	合肥國際小鎮項目(前稱合肥 空港國際小鎮 項目)	合肥新橋科技 創新示範區	住宅+商業+ 酒店	51%	159.3	76.4	64.09
2	合肥華僑城半湯 溫泉小鎮項目	安徽巢湖經濟 開發區	住宅+商業+ 酒店	51%	34.5	—	—
3	華僑城重慶置地 項目	重慶兩江新區	住宅	49%	44	61.56	49.72

本集團在廣東惠州、江蘇蘇州持有三個產業園。報告期內，三個產業園繼續保持穩健運行，實現租賃收入約人民幣1,623萬元，較去年同期下降8.8%。本集團以人民幣3.07億元的價格掛牌出售華僑城(惠州)產業園管理有限公司(在惠州擁有一個工業園區)，並計劃於二零二六年八月召開股東大會，供股東考慮該出售事項。

管理層討論及分析

股權投資及基金業務

二零二六年上半年，國內股權投資及基金行業整體穩步回暖，投資重心持續向人工智能、半導體、先進製造等戰略性新興產業傾斜，契合國家產業升級與科技自立自強發展戰略導向。全行業投資趨於理性審慎，盲目擴張態勢持續收斂，行業出清不斷深化；疊加資本市場配套機制逐步完善，退出渠道更加多元。

截至二零二六年六月三十日，本集團旗下管理及參與投資基金總規模約人民幣22.52億元，主動管理基金規模約人民幣1.46億元。本集團持續夯實投資管理能力，強化投後賦能效能，穩步推進存量項目投後管理，推動投資業務實現穩健合規、有序發展。基金退出方面，於報告期內，本集團管理基金投資的半導體項目二零二六年上半年實現退出，本集團於報告期內通過管理及參與類基金實現現金回籠約人民幣0.34億元。

財務回顧

於二零二六年六月三十日，本集團總資產約人民幣97.06億元，較二零二五年十二月三十一日總資產約人民幣94.73億元上升約2.5%；本集團資本虧絀約為人民幣12.1億元，較二零二五年十二月三十一日資本虧絀約人民幣12.9億元下降約6.2%，主要原因為當期虧損以及人民幣匯率上升產生的外幣報表折算差異。



管理層討論及分析

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團實現收入約人民幣0.38億元，較二零二五年同期收入約人民幣2.61億元下降約85.4%，其中：綜合開發業務收入約人民幣0.37億元，較二零二五年同期收入約人民幣2.59億元下降約85.7%，主要原因為本期已售開發產品尚未達到可結轉條件，令收入出現階段性下降；權益投資及基金業務收入約人民幣107萬元，較二零二五年同期收入約人民幣133萬元下降19.5%，主要原因為管理的基金處於退出期，基金管理規模下降，基金管理費收入同比減少。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團毛利率約為25.4%（二零二五年同期：約為17.8%），較二零二五年同期上升7.6個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為23.4%，較二零二五年同期上升5.9個百分點，主要原因為部分項目收入結轉部分對應毛利率相對高於去年同期所致。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司權益持有人的應佔虧損約為人民幣1.05億元，較二零二五年同期虧損約人民幣1.91億元減虧約45.0%。

其中：綜合開發業務權益持有人的應佔虧損約為人民幣1,971萬元（二零二五年同期：虧損約為人民幣1,833萬元），主要原因是部分投資項目進入尾盤階段，確認的投資收益同比減少。

管理層討論及分析

權益投資及基金業務權益持有人的應佔虧損約為人民幣1,075萬元（二零二五年同期：虧損約為人民幣3,713萬元），較二零二五年同期減虧約71%，主要原因是參股企業廈門僑潤於相關期間實現扭虧，本集團確認投資收益增加。

截至二零二六年六月三十日止六個月，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.14元（二零二五年同期：每股基本虧損約為人民幣0.26元），較二零二五年同期每股減虧約人民幣0.12元；報告期內虧損約為人民幣1.38億元（二零二五年同期：虧損約為人民幣2.25億元），較二零二五年同期減虧約人民幣0.87億元，主要原因為股東借款利率下降以及受匯兌損益的影響。

銷售費用及管理費用

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的銷售費用約人民幣592萬元（二零二五年同期：約人民幣3,375萬元），較二零二五年同期減少約82.5%，主要為本期銷售規模下降。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的管理費用約人民幣858萬元（二零二五年同期：約人民幣3,312萬元），較二零二五年同期減少約74.1%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣451萬元（二零二五年同期：約人民幣1,874萬元），較二零二五年同期下降約75.9%，變動主要原因為中介費用減少，本集團持續降本增效措施效果顯著所致；權益投資及基金業務的管理費用約人民幣89萬元（二零二五年同期：約人民幣545萬元），較二零二五年同期減少約83.7%，主要因為去年有中介費用，今年無此事項。

管理層討論及分析

利息支出

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的利息支出約人民幣15,616萬元（二零二五年同期：約人民幣18,124萬元），較二零二五年同期減少約13.8%，主要因為股東借款利率下降。其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣3,637萬元（二零二五年同期：約人民幣4,255萬元），較二零二五年同期減少約14.5%；投資及基金業務的利息支出約人民幣1,664萬元（二零二五年同期：約人民幣1,947萬元），較二零二五年同期減少約14.5%。原因為本期貸款餘額下降且本期股東貸款平均利率同比下降帶來利息支出成本大幅減少。

股息

經考慮本集團財務狀況及長遠發展，董事會建議不派發截至二零二六年六月三十日止半年度之中期股息（二零二五年同期：未派發股息）。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二六年六月三十日，本集團的資本虧絀約為人民幣12.1億元（二零二五年十二月三十一日：約人民幣12.89億元）；流動資產約為人民幣67.33億元（二零二五年十二月三十一日：約人民幣64.85億元）；流動負債則約為人民幣43.18億元（二零二五年十二月三十一日：約人民幣39.71億元）。於二零二六年六月三十日的流動比率約為1.56，較二零二五年十二月三十一日下降0.07點（二零二五年十二月三十一日：約1.63），主要因為本期內流動資產增長幅度略小於流動負債。

管理層討論及分析

於二零二六年六月三十日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣3.01億元，其中無人民幣定息貸款（二零二五年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣3.97億元，其中無人民幣定息貸款）。於二零二六年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率2.75%至3.43%（二零二五年十二月三十一日：年利率為2.75%至4.75%）。部分銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。本集團的資本負債比率（即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產）於二零二六年六月三十日約75.36%，較二零二五年十二月三十一日的約80.27%下降4.91個百分點，主要為本期末貸款餘額同比下降所致。

本集團於二零二六年六月三十日的未償還銀行及其他貸款總額中無港幣貸款（二零二五年十二月三十一日：無）；人民幣貸款約人民幣3.01億元，約佔100%（二零二五年十二月三十一日：約100%）。本集團於二零二六年六月三十日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.18%（二零二五年十二月三十一日：約0.16%），人民幣約佔91.8%（二零二五年十二月三十一日：約94.65%），港幣約佔8.02%（二零二五年十二月三十一日：約5.2%）。

本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零二六年六月三十日止，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。截至二零二六年六月三十日止，本集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

管理層討論及分析

或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零二六年六月三十日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計約人民幣1.97億元（二零二五年十二月三十一日：約人民幣2.01億元）。

展望

二零二六年下半年，外部不穩定不確定因素仍然較多，國內供強需弱矛盾突出，但中國經濟韌性強、潛力大、空間廣，長期向好的基本面沒有改變。下半年，隨著擴大內需政策進一步顯效、新動能加快壯大和發展預期逐步改善，我國仍有基礎、有條件、有能力增強經濟增長的內生性和可持續性。中央經濟工作會議明確年內經濟工作堅持「穩中求進、提質增效」的

管理層討論及分析

總基調，有望實施更加積極有為的宏觀政策，並在改善民生中擴大內需，著力建設強大國內市場。

二零二六年下半年，本集團將繼續以「去庫存、盤資產、防風險」為主線，通過精細化運營與戰略性資產處置優化現金流，改善資產負債結構，為中長期轉型發展奠定基礎。綜合開發業務方面，本集團將以靈活的銷售策略及時應對市場變化，通過多種形式加速存量地產項目去化，加快回籠資金；合肥國際小鎮項目將分地塊推進差異化經營策略，二零二六年下半年計劃推出小高層、洋房及疊拼別墅和商辦產品；加快高端酒店項目建設，預計明年正式對外營業；發揮周邊產業集群效應，定向聯動區域內知名企業開展專屬團購及產業配套，深化線上線下全域拓客渠道，加快產品銷售進度；股權投資及基金業務方面，本集團將持續強化投後精細化管理，緊抓資本市場持續回暖、退出渠道持續拓寬的市場窗口，依託IPO、併購重組、基金份額轉讓等多元化路徑提速存量項目退出，持續優化「募投管退」全鏈條精細化運營，嚴控投資風險、盤活存量資產、提升回款效率。

二零二六年下半年，中國經濟發展正處於轉型升級的關鍵階段，房地產行業格局加速重塑，逐步告別傳統開發模式，迎來價值重構與業態升級的關鍵窗口期。面對錯綜複雜的內外部經營環境，本集團將以穩健經營為發展思路，以戰略定力和規範運作為根基，全力以赴推進業務布局優化，改善經營業績，推動企業實現高質量可持續發展。

管理層討論及分析

僱員及酬金政策

於二零二六年六月三十日，本集團共聘用77名全職員工。本集團主要根據行業薪酬基準、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並會定期審閱，頻率不少於每年一次。本集團提倡並推行平等就業機會原則。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並參考有關勞工市場及經濟市況進行審閱。本公司現時並無設立任何上市規則第十七章項下的股份計劃。除基本薪酬和法定福利以外，本集團還參考集團業績和個人表現向員工發放花紅。本集團亦根據相關法律及法規參與退休計劃。董事及高級管理層的薪酬乃根據本公司的薪酬政策釐定，該政策考慮了各種因素，如個別人員於本集團擔任的職務及職責、其資歷及經驗、當時的市場狀況以及本公司的業績及個人表現。執行董事及高級管理人員享有酌情花紅、其他福利、獎勵及津貼（如適用）。本集團為僱員提供多方面培訓，涵蓋經營及業務導向、法律及風險管理及誠信教育等範疇。

於報告期內，本集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在整體招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現重大困難。本集團與僱員的整體關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。

重大投資、重大收購及出售

除本報告所披露者外，於報告期內本集團無其他重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業；以及截至本報告日期，概無已獲董事會批准的重大投資或資本資產計劃。

管理層討論及分析

重要事項

透過土地收儲出售地塊

合肥實業已向合肥市土地儲備中心交回位於合肥市經濟開發區的地塊，土地補償總費用為人民幣1,725百萬元。該出售事項根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第十四章構成本公司非常重大出售，並已獲得本公司股東（「股東」）批准。合肥實業已訂立日期為二零二六年六月十六日的國有建設用地使用權購買合同，並已收到首批土地補償費用人民幣1,330百萬元。

合肥華僑城環巢文旅置業發展有限公司（本公司間接非全資附屬公司，「合肥環巢」）已向巢湖市土地儲備中心交回位於巢湖經濟開發區的地塊，土地補償費用為人民幣596百萬元。該出售事項根據上市規則第十四章構成本公司非常重大出售，並已獲得股東批准。合肥環巢已訂立日期為二零二六年八月七日的國有建設用地使用權購買合同，且合肥環巢已收到全部土地補償費用。

更多資料載列於本公司日期為二零二六年四月二十七日的通函、本公司日期分別為二零二六年六月二十四日及二零二六年八月十日的公告。

透過公開招標出售華僑城（惠州）

興永投資有限公司（本公司間接非全資附屬公司）建議出售華僑城（惠州）產業園管理有限公司100%股權。透過深圳聯合產權交易所進行的公開招標，勝宏科技（惠州）股份有限公司已獲確定為中標方，最終代價為人民幣306,732,900元。興永投資有限公司已於二零二六年七月二十日訂立產權交易協議。該出售事項遵守上市規則第十四章構成本公司非常重大出售，並須經股東批准。

更多資料載列於本公司日期為二零二六年八月六日的通函。

股權披露

董事及最高行政人員的股份權益

於二零二六年六月三十日，本公司下列董事／最高行政人員已根據《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其於本公司或本公司相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份或債權證的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉），或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊，或另行根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）的規定知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

姓名	身份／性質	本公司擁有權益的股份數目 （「股份」） 佔已發行股份的 （好倉） 百分比（概約）	
林誠光	實益擁有人	1,000,000	0.13%

除上文所披露者外，截至二零二六年六月三十日，本公司任何董事或最高行政人員概無知會本公司其於本公司或本公司任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份或相關股份及債權證中的權益或淡倉。

股權披露

主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，就董事所知，下列人士（並非董事及本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露並已登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉：

名稱	身份／性質	擁有權益的	
		股份數目 (好倉)	佔已發行股份的 百分比(概約)
Pacific Climax Limited (「Pacific Climax」)	實益擁有人 (附註1)	530,894,000	70.94%
香港華僑城有限公司 (「香港華僑城」)	受控制公司之 權益(附註2)	530,894,000	70.94%
深圳華僑城股份有限公司 (「華僑城股份」)	受控制公司之 權益(附註3)	530,894,000	70.94%
華僑城集團有限公司 (「華僑城集團」)	受控制公司之 權益(附註4)	530,894,000	70.94%

股權披露

附註：

就本公司所知：

- (1) Pacific Climax持有530,894,000股股份。王建文先生為Pacific Climax的董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的所有股份中擁有權益。劉宇女士擔任香港華僑城的董事會主席；王建文先生擔任香港華僑城的董事及總經理；楊國彬先生擔任香港華僑城的董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城所有已發行股本之實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份被視作或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的所有股份中擁有權益。華僑城股份的股份在深圳證券交易所上市。劉宇女士於華僑城股份擔任副總會計師。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份之控股公司。華僑城集團與其全資附屬公司深圳華僑城資本投資管理有限公司共同持有華僑城股份約50.3%權益，華僑城股份為香港華僑城所有已發行股份之實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的所有股份中擁有權益。劉宇女士於華僑城集團擔任財務運營部總經理。

除上文外，截至二零二六年六月三十日，本公司並無獲悉須於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄之任何其他權益。

企業管治及其他資料

企業管治

本公司相信，以良好的企業實踐經營業務能在長期內提升股東價值及投資者信心。本公司致力於推動誠信、透明度、問責性、高道德標準以及其業務和本集團所營運社區的可持續發展。

本公司於整個報告期內已遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則第二部分的所載全部適用守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納標準守則作為其董事進行證券交易的行為守則。經具體查詢後，董事已確認彼於報告期內一直遵守有關董事進行證券交易的標準守則及行為守則。

審核委員會

本公司之審核委員會與管理層已審閱報告期的未經審計中期業績、中期業績公告及本報告，並已與本公司管理層討論本集團採用之內部監控、會計原則及慣例。



企業管治及其他資料

購買、出售或贖回股份

於報告期內，本公司或其任何附屬公司亦無贖回、購買或出售任何本公司上市股份，包括出售庫存股（定義見上市規則）。截至二零二六年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股或已回購之待取消股份。

承董事會命
華僑城（亞洲）控股有限公司
主席
劉宇

香港，二零二六年八月十八日

本報告所載若干數字已經約整。

本報告載有若干前瞻性陳述，反映本公司對未來的信念、計劃或期望。陳述基於多項假設、當前估算及預測而作出，可能存在內在風險、不確定或不可控因素。實際結果或與之有別。陳述內容不得或不應被視為任何保障、聲明或保證或加以依賴。本公司、其董事、人員、代理、顧問或代表不就更新、補充、更正陳述，或因應未來事件修改陳述承擔任何責任。

綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月 — 未經審計
(以人民幣列示)

		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
收入	3	37,815	260,707
銷售成本		(28,197)	(214,212)
毛利		9,618	46,495
其他收入		520	302
其他淨收益／(虧損)		33,365	(5,740)
銷售費用		(5,918)	(33,745)
管理費用		(8,577)	(33,115)
經營利潤／(虧損)		29,008	(25,803)
融資成本	4(a)	(156,157)	(181,237)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損		6,405	11,304
應佔合營企業之溢利扣減虧損／ (扣減虧損溢利)		384	(18,941)
稅前虧損	4	(120,360)	(214,677)
所得稅	5	(17,164)	(10,231)
期間虧損		(137,524)	(224,908)
歸屬於：			
本公司權益持有人		(104,611)	(191,347)
非控股股東		(32,913)	(33,561)
期間虧損		(137,524)	(224,908)
每股基本虧損(人民幣元)	6	(0.140)	(0.256)

第29至48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月 — 未經審計
(以人民幣列示)

	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
期間虧損	<u>(137,524)</u>	<u>(224,908)</u>
期間其他綜合收益(扣除稅項及重新分類調整後)		
不會於隨後期間重新分類至損益的項目：		
通過其他綜合收益以公允價值計量的		
金融資產公允價值變動	1,540	—
匯兌差額	<u>215,585</u>	<u>94,441</u>
期間其他綜合收益	<u>217,125</u>	<u>94,441</u>
期間綜合收益總額	<u>79,601</u>	<u>(130,467)</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	112,514	(96,906)
非控股股東	<u>(32,913)</u>	<u>(33,561)</u>
期間綜合收益總額	<u>79,601</u>	<u>(130,467)</u>

第29至48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日 — 未經審計
(以人民幣列示)

		二零二六年 六月 三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
投資性房地產		349,489	366,884
物業、廠房及設備	7	421,675	423,262
持作自用的租賃土地權益		182,136	183,081
		<u>953,300</u>	<u>973,227</u>
於聯營公司之權益	8	1,475,102	1,475,042
於合營企業之權益	9	278,476	278,092
其他金融資產 — 以公允價值經過 損益計量		258,104	255,012
其他金融資產 — 以其他綜合收益 計量		7,853	6,313
遞延稅項資產		26	82
		<u>2,972,861</u>	<u>2,987,768</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		4,521,558	6,180,816
應收賬款及其他應收款	10	727,484	138,592
預繳企業所得稅及土地增值稅		45,391	35,946
受限銀行餘額	11	1,330,000	—
銀行存款及庫存現金	11	108,397	130,051
		<u>6,732,830</u>	<u>6,485,405</u>

綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日 — 未經審計
(以人民幣列示)

		二零二六年 六月 三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元
	附註		
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	3,431,006	3,018,007
合約負債		118,555	83,248
銀行及其他貸款		300,520	397,320
關聯方及非控股股東貸款		454,101	454,101
租賃負債		1,083	1,076
即期稅項		12,947	16,936
		<u>4,318,212</u>	<u>3,970,688</u>
淨流動資產		<u>2,414,618</u>	<u>2,514,717</u>
總資產減流動負債		<u>5,387,479</u>	<u>5,502,485</u>
非流動負債			
關聯方及非控股股東貸款		6,559,335	6,753,422
租賃負債		—	520
遞延稅項負債		37,872	37,872
		<u>6,597,207</u>	<u>6,791,814</u>
淨負債		<u>(1,209,728)</u>	<u>(1,289,329)</u>
資本及儲備			
股本		67,337	67,337
儲備		<u>(1,918,828)</u>	<u>(2,031,342)</u>
歸屬於本公司權益持有人赤字			
總額		<u>(1,851,491)</u>	<u>(1,964,005)</u>
非控股權益		<u>641,763</u>	<u>674,676</u>
資本虧絀		<u>(1,209,728)</u>	<u>(1,289,329)</u>

第29至48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月 — 未經審計
(以人民幣列示)

	中國										合計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	實德盈餘	資本儲備	法定儲備	重估儲備	匯兌儲備	其他儲備	累計虧損				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二五年一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	369,690	—	(1,057,623)	(59,312)	(62,997)	(527,290)	1,724,220	1,196,930	
截至二零二五年六月三十日止													
六個月權益變動：													
當期虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(191,347)	(191,347)	(33,561)	(224,908)	
其他綜合收益	—	—	—	—	—	—	94,441	—	—	94,441	—	94,441	
綜合收益總額	—	—	—	—	—	—	94,441	—	(191,347)	96,906	(33,561)	(130,467)	
於二零二五年六月三十日和													
二零二五年七月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	369,690	—	(963,182)	(59,312)	(254,344)	(624,196)	1,690,659	1,066,463	
截至二零二五年十二月三十日止													
六個月權益變動：													
當期虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,460,045)	(1,460,045)	(1,015,963)	(2,476,028)	
其他綜合收益	—	—	—	—	—	(18,189)	138,425	—	—	120,236	—	120,236	
綜合收益總額	—	—	—	—	—	(18,189)	138,425	—	(1,460,045)	(1,339,809)	(1,015,963)	(2,355,792)	
於二零二五年十二月三十一日	67,337	36,884	147,711	31,020	369,690	(18,189)	(824,757)	(59,312)	(1,714,389)	(1,964,005)	674,676	(1,289,329)	

綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月 — 未經審計
(以人民幣列示)

	中國												
	股本	股份溢價	實繳盈餘	資本儲備	法定儲備	重估儲備	匯兌儲備	其他儲備	累計虧損	合計	非控股權益	權益總額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零二六年一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	369,690	(18,189)	(824,757)	(59,312)	(1,714,389)	(1,964,005)	674,676	(1,289,329)	
截至二零二六年六月三十日止 六個月權益變動：													
當期虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,611)	(104,611)	(32,913)	(137,524)	
其他綜合收益	-	-	-	-	-	1,540	215,585	-	-	217,125	-	217,125	
綜合收益總額	-	-	-	-	-	1,540	215,585	-	(104,611)	112,514	(32,913)	79,601	
於二零二六年六月三十日	67,337	36,884	147,711	31,020	369,690	(16,649)	(609,172)	(59,312)	(1,819,000)	(1,851,491)	641,763	(1,209,728)	

第29至48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月 — 未經審計
(以人民幣列示)

	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
經營活動		
產自經營活動之現金	262,938	305,152
已付稅項	(17,099)	(25,242)
已付租賃租金之利息要素	(33)	(38)
已付其他利息	(1,450)	(29,417)
產自經營活動之現金淨額	244,356	250,455
投資活動		
處置一間子公司之現金流量淨額	2,723	—
處置其他金融資產之所得款項	238	38,820
已收聯營企業及合營公司股息	—	2,436
收回一間合營公司之投資	6,345	—
已收利息	553	240
產自投資活動之現金淨額	9,859	41,496

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月 — 未經審計
(以人民幣列示)

	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
融資活動		
支付租賃租金之資本要素	(520)	(497)
新增貸款所得現金	—	235,715
償還貸款	(290,885)	(466,867)
(用於)／產自融資活動之現金淨額	(291,405)	(231,649)
現金及現金等價物淨(減少)／增加額	(37,190)	60,302
於一月一日之現金及現金等價物	112,290	71,637
匯率變動之影響	(1,973)	1,686
於六月三十日之現金及現金等價物	73,127	133,625

第29至48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

1 編製基準

本中期財務報告按照適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)披露規定編製，且遵守香港會計師公會頒佈的《香港會計準則第34號 — 中期財務報告》。本中期財務報告於二零二六年八月十八日授權刊發。

本中期財務報告根據與二零二五年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟預期於二零二六年度財務報表中列報的會計政策變動除外。有關會計政策的任何變動詳情載於附註2。

管理層需在編製符合《香港會計準則》第34號的中期財務報告時作出會對會計政策的應用，以及本年迄今為止資產和負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及部分解釋性附註。這些附註包括對理解本集團自二零二五年度財務報表以來的財務狀況和業績變化有重要意義的事件和交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》編製完整財務報表所需的全部資料。

本中期財務報告未經核數師審計和審閱，但已由本公司的審核委員會審閱。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

2 會計政策變動

(a) 新訂及修訂的《香港財務報告準則會計準則》

本集團已將香港會計師公會發佈的香港財務報告準則會計準則的以下修訂應用於本會計期間的中期財務報告：

- 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) — 涉及依賴自然能源生產電力的合約
- 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) — 金融工具分類及計量
- 香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11冊

這些事態發展均未對本集團當前或以前期間的業績和財務狀況在本中期財務報告中的編製或列報方式產生重大影響。本集團在本會計期間未採用任何尚未生效的新準則或解釋。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告

(a) 收入分類

本集團之主要業務為綜合開發、權益投資和基金業務。

收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值扣除銷售相關稅金，按業務線與客戶的收入劃分如下：

	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
《香港財務報告準則》第15號範圍內的		
來自客戶合約的收入		
根據業務板塊劃分		
— 銷售物業	18,484	234,845
— 基金管理費收入	1,071	1,335
	19,555	236,180
其他來源收入		
— 投資性房地產租賃收入	18,260	24,527
	37,815	260,707

有關本集團主要業務的其他詳情載於附註3(b)。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告

本集團通過由業務板塊(產品及服務)組成的分部管理其經營活動。按與就資源分配及業績評估向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致的方式,本集團有以下兩個須報告分部。

- 綜合開發業務:該分部開發及銷售住宅、開發及管理物業以及物業投資。
- 權益投資及基金業務:該分部從事於境內外直接投資、產業基金投資等產業生態圈投資。

(i) 分部業績、資產及負債

為評價各個分部的業績及在分部間配置資源,本集團最高級行政管理人員按照如下的基礎審閱歸屬於各須報告分部的業績、資產和負債:

分部資產包括所有的有形資產、流動及非流動資產。分部負債包括個別分部銷售活動產生的貿易債權人、應計項目和租賃負債以及由分部直接管理的借款。

收入及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產折舊或攤銷產生之收入及開支,分配至各須報告分部。

衡量呈報分部利潤的指標為稅後淨利潤。分部間的銷售乃參照對外相似交易的價格釐定。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

就截至二零二六年和二零二五年六月三十日止六個月資源分配及評估分部業績向本集團最高級行政管理人員提供的有關本集團須報告分部資料載於下文。

截至六月三十日止六個月	綜合開發業務		權益投資及基金業務		合計	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的						
來自客戶合約的收入						
按收入確認時點劃分						
某個時點	18,484	234,845	—	—	18,484	234,845
一段時間內	—	—	1,071	1,335	1,071	1,335
其他來源收入	18,260	24,527	—	—	18,260	24,527
對外交易收入	36,744	259,372	1,071	1,335	37,815	260,707
須報告分部收入	36,744	259,372	1,071	1,335	37,815	260,707
當期應報告分部(虧損)/利潤	(52,621)	(51,890)	(10,755)	(37,129)	(63,376)	(89,019)
	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
須報告分部資產	7,907,222	8,259,489	1,143,173	1,131,735	9,050,395	9,391,224
須報告分部負債	6,202,841	4,911,465	49,203	49,241	6,252,044	4,960,706

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 須報告分部損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
須報告分部虧損	(63,376)	(89,019)
未分配的總部和公司費用	(74,148)	(135,889)
合併虧損	(137,524)	(224,908)

(iii) 須報告分部資產負債對賬

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十日 人民幣千元
資產		
須報告分部資產	9,050,395	9,391,224
未分配總部及企業資產	655,296	81,949
合併總資產	9,705,691	9,473,173
負債		
須報告分部負債	6,252,044	4,960,706
未分配總部及企業負債	4,663,375	5,801,796
合併總負債	10,915,419	10,762,502

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iv) 地區資料

下表載列有關本集團來自外部客戶的收入的地區資料。客戶的地區資料根據提供服務或出售商品及物業的位置釐定。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
中國大陸	36,259	258,590
香港	1,556	2,117
	37,815	260,707

4 稅前虧損

稅前虧損已扣除／(計入)：

(a) 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	6,508	40,969
租賃負債利息	21	20
關聯方及非控股股東貸款利息	151,043	155,452
利息費用總額	157,572	196,441
減：資本化金額	(1,415)	(15,204)
	156,157	181,237

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

4 稅前虧損(續)

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
利息收入	(520)	(240)
土地使用權攤銷	945	3,323
折舊費用		
— 投資性房地產、自有物業、廠房及設備	18,982	16,067
— 使用權資產	977	545
折舊費用總額	19,959	16,612
減：在建工程的資本化金額	(859)	(3,323)
	19,100	13,289
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產的公允價值收益	(3,330)	(2,423)
匯兌淨(收益)/虧損	(29,488)	8,205

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

5 綜合損益表所示之所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅撥備	13,402	4,362
香港利得稅	3,532	—
	16,934	4,362
中國土地增值稅	174	5,869
	17,108	10,231
遞延稅項		
確認及撥回暫時性差額	56	—
	17,164	10,231

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬維京群島之規則及法規，於本期間本集團毋須繳納開曼群島及英屬維京群島任何所得稅（截至二零二五年六月三十日止六個月：無）。

香港利得稅基於截至二零二六年六月三十日止六個月期間於香港產生之估計應課稅溢利按16.5%稅率計提（截至二零二五年六月三十日止六個月：由於本集團於該期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備）。

根據中國所得稅條例及規則，中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25%（截至二零二五年六月三十日止六個月：25%）。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

5 綜合損益表所示之所得稅(續)

(ii) 中國土地增值稅

銷售物業之收入扣除可抵扣支出(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)均須按有關土地增值30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅,計入綜合損益表的所得稅。本集團根據中國相關稅務法規估計中國土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債最終由稅務部門待物業開發項目完成後決定,稅務部門可能不認同中國土地增值稅撥備的計算基準。

6 基本每股虧損

(a) 本公司普通股股東應佔虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
普通股股東應佔虧損	<u>(104,611)</u>	<u>(191,347)</u>

(b) 普通股加權平均數

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千股	二零二五年 千股
已發行的普通股	<u>748,366</u>	<u>748,366</u>

由於在該兩個期間內均無已發行具有攤薄潛力之普通股,因此並無呈列每股攤薄虧損。

7 物業、廠房及設備

購置自用資產

於二零二六年六月三十日止六個月期間,本集團沒有購置投資物業、廠房及設備項目(截至二零二五年六月三十日止六個月:無)。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

8 於聯營公司之權益

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
上市投資(註)：		
— 應佔淨資產	338,794	334,819
— 商譽	246,911	246,911
— 減值	(141,843)	(141,843)
	<u>443,862</u>	<u>439,887</u>
非上市投資：		
— 應佔淨資產	1,029,880	1,033,795
— 商譽	1,360	1,360
	<u>1,031,240</u>	<u>1,035,155</u>
	<u>1,475,102</u>	<u>1,475,042</u>

註： 於二零二六年六月三十日，所持聯營公司投資上市股票公允價值為人民幣115,136,000元(二零二五年：人民幣133,706,000元)。

9 於合營企業之權益

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
非上市投資：		
— 應佔資產淨值	94,204	93,820
— 授予一家合營企業的貸款(註)	184,272	184,272
	<u>278,476</u>	<u>278,092</u>

註： 授予一家合營企業的貸款為無抵押、免息並須按要求隨時償還。根據合營企業協議的條款，合營企業雙方已按其股權比例及同等條款向合營企業提供資本貸款。該貸款為無抵押、免息，並次於合營企業獲得的其他融資。償還任何金額的資本貸款須經合營雙方批准，並取決於合營企業在計入外部融資及累計溢利後是否擁有足夠資產。因此，該貸款構成本集團於合營企業股權投資的組成部分，並按此確認。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

10 應收賬款及其他應收款

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
— 應收第三方款項	5,637	46,552
減：虧損撥備	(17)	(58)
	<u>5,620</u>	<u>46,494</u>
其他應收款(註(i))：		
— 應收聯營公司款項	635	107
— 應收一間中間母公司款項	—	1,094
— 應收同系附屬公司款項	979	867
— 應收第三方款項	654,465	36,871
	<u>656,079</u>	<u>38,939</u>
減：虧損撥備	(3,844)	(3,381)
	<u>652,235</u>	<u>35,558</u>
以攤銷成本計量的金融資產	657,855	82,052
預付稅費	68,490	40,031
押金及其他預付款	1,139	16,509
	<u>727,484</u>	<u>138,592</u>

註：

- (i) 應收聯營公司、中間母公司、同系附屬公司和第三方款項為無抵押、免息及於要求時償還。
- (ii) 於二零二六年六月三十日，預計所有應收賬款及其他應收款項以及押金將於一年內收回。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

10 應收賬款及其他應收款(續)

於報告期間結束時，債務人應收款項(計入應收賬款及其他應收款)，基於發票日期並扣除呆賬撥備的賬齡分析如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	<u>5,620</u>	<u>46,494</u>

11 銀行存款及庫存現金

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
受限銀行存款(註(i))	<u>1,330,000</u>	<u>—</u>
於綜合財務狀況表中之銀行存款及庫存現金	<u>108,397</u>	<u>130,051</u>
減：受限資金(註(ii))	<u>(35,270)</u>	<u>(17,761)</u>
於綜合現金流量表中之現金及現金等價物	<u>73,127</u>	<u>112,290</u>

註：

- (i) 這筆餘額是合肥華僑城實業發展有限公司的共管賬戶資金。
- (ii) 其代表因涉訴而凍結的資金。
- (iii) 於二零二六年六月三十日，位於中國大陸的現金及現金等價物為人民幣99,515,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣120,221,000元)。資金匯出中國大陸須遵守外匯管理局的有關規定。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

12 應付賬款及其他應付款

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款：		
— 應付同系附屬公司款項	11,503	1,804
— 應付第三方款項	829,381	923,551
	<u>840,884</u>	<u>925,355</u>
其他應付款及應計款項：		
— 應付聯營公司款項	221,330	221,330
— 應付同系附屬公司款項	422,060	198,905
— 應付中間母公司款項	7,045	199,298
— 應付第三方款項	890,179	331,023
	<u>1,540,614</u>	<u>950,556</u>
應付利息：		
— 應付一間聯營公司款項	89,766	83,447
— 應付中間母公司款項	798,626	708,475
— 應付非控股股東權益款項	154,820	337,677
— 應付第三方款項	1,450	1,378
	<u>1,044,662</u>	<u>1,130,977</u>
以攤銷成本計量之金融負債	3,426,160	3,006,888
押金	4,846	11,119
	<u>3,431,006</u>	<u>3,018,007</u>

於報告期間結束時，應付賬款的賬齡根據發票日期進行如下分析：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	473,566	836,819
一至二年	286,848	2,986
二至三年	2,589	34,321
三年以上	77,881	51,229
	<u>840,884</u>	<u>925,355</u>

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

13 股本、儲備及股息

股息

本公司於本中期期間無批准及支付有關上一財政年度之股息(截止二零二五年六月三十日止六個月：無)。

14 金融工具的公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債

(i) 公允價值分級

下表列示了本集團於報告期末金融工具所一貫採用計量之公允價值，分類為《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」所定義三級公允價值層級分類。公允價值計量分類層次乃依據如下估值技術中輸入值的可觀察性及重要性：

- 層級1估值：僅使用層級1輸入值計量的公允價值，即在計量日相同資產或負債在活躍市場中未經調整的報價
- 層級2估值：使用層級2輸入值，即未達到第一層級要求的可觀察輸入值，且未使用重要的不可觀察的輸入值，來計量公允價值。不可觀察的輸入值是指無法獲取市場資料的輸入值
- 層級3估值：使用重要的不可觀察的輸入值來計量公允價值

本集團的投資團隊對非上市權益證券進行估值。該團隊於中期報告日編製一份關於公允價值計量變動分析的估值報告，並由管理層審閱和批准。為與報告日保持一致，關於估值過程和結果，每年與管理層和審核委員會進行兩次討論。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

14 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(i) 公允價值分級(續)

	於二零二六年 六月三十日 的公允價值 人民幣千元	於二零二六年六月三十日的 公允價值計量分類為以下層級		
		層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元
持續公允價值計量				
其他金融資產：				
— 非上市權益證券	258,104	—	—	258,104
其他金融資產：				
— 上市權益證券	7,853	7,853	—	—

	於二零二五年 十二月 三十一日的 公允價值 人民幣千元	於二零二五年十二月三十一日的 公允價值計量分類為以下層級		
		層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元
持續公允價值計量				
其他金融資產：				
— 非上市權益證券	255,012	—	—	255,012
其他金融資產：				
— 上市權益證券	6,313	6,313	—	—

截至二零二六年六月三十日止六個月，並無金融工具在公允價值層級1與層級2之間作出轉移，亦無轉入或轉出層級3的情況(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。本集團的政策是於引起轉移的事件或情況變化之報告期末確認公允價值層級之間的轉移。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

14 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(ii) 關於層級3公允價值計量的資料

	估值技術	重要不可觀察 的輸入值	比例
非上市權益工具	市場可比公司法	缺乏市場流通性折扣	27%
			(二零二五年：27%)

非上市權益工具公允價值乃參考可比上市公司市盈率及市淨率，並對缺乏市場流通性折扣進行調整後釐定。公允價值計量與缺乏市場流通性折扣呈負相關。截至二零二六年六月三十日，假設其他變量保持不變，缺乏市場流通性折扣減少／上升1%，使得本集團虧損減少／上升人民幣2,504,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣189,000元)。

第三層級公允價值計量的結餘期間變動如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 六月三十日 人民幣千元
非上市權益證券：		
於一月一日	255,012	351,651
處置	(238)	(20,243)
公允價值變動	3,330	2,423
於六月三十日	258,104	333,831

(b) 非按公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值

於二零二五年十二月三十一日及二零二六年六月三十日，本集團以成本或攤餘成本入賬的金融工具的賬面金額與其公允價值無重大差異。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

15 承擔

截至二零二六年六月三十日未支付且未於綜合財務報表撥備之資本承擔如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
已簽訂合約		
於聯合營企業之投資	503,475	783,485

16 或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取至多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

管理層認為本集團不會於擔保期間內因有關擔保遭受損失，因為倘若買家拖欠銀行貸款項，銀行有權出售相關物業，通過出售所得款項填補買家的未償還貸款結餘。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此，並無就該等擔保確認相關負債。

於二零二六年六月三十日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計人民幣196,775,000幣元（二零二五年十二月三十一日：人民幣200,976,000元）。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

17 重大關聯方交易

(a) 關聯方交易

除中期財務報表內其他章節披露的交易及結餘外，截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團已訂立下列重大關聯方交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
購買商品及服務	1,767	3,060
利息費用	126,343	130,454
非控股股東的利息費用	24,700	24,997
新增貸款	—	364,837
償還貸款	225,014	130,009

(b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(包括向本集團董事支付的款項及向若干最高薪酬人士支付的款項)載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
短期僱員福利	984	1,020
退休後福利	—	93
	984	1,113

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

17 重大關聯方交易(續)

(c) 關聯方貸款

關聯方貸款分析如下：

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
流動		
— 來自非控股股東的貸款	454,101	454,101
非流動		
— 來自中間母公司的貸款	5,089,335	5,283,422
— 來自聯營公司的貸款	421,400	421,400
— 來自非控股股東的貸款	1,048,600	1,048,600
	6,559,335	6,753,422
	7,013,436	7,207,523