



保利置業集團有限公司

POLY PROPERTY GROUP CO., LIMITED

於香港註冊成立之有限公司

股份代號：00119



2026 中期報告

目錄

1	公司資料
3	管理層討論與分析
14	中期業績
14	簡明綜合損益表
15	簡明綜合全面收益表
16	簡明綜合財務狀況表
19	簡明綜合權益變動表
20	簡明綜合現金流量表
22	簡明綜合財務報表附註
42	其他資料



公司資料

董事會

執行董事

萬宇清(主席)
胡在新(總經理)

非執行董事

劉文生(於二零二六年七月二日委任)
耿躍華
鄧歡
張毅(於二零二六年五月十八日辭任)

獨立非執行董事

馮志堅
吳劍林
林秀鳳(於二零二六年五月十八日委任)
臧蘊智(於二零二六年五月十八日委任)
梁秀芬(於二零二六年五月十八日辭任)
黃家倫(於二零二六年五月十八日辭任)

審核委員會

林秀鳳(主席，於二零二六年五月十八日委任)
劉文生(於二零二六年七月二日委任)
耿躍華
鄧歡
馮志堅
吳劍林
臧蘊智(於二零二六年五月十八日委任)
張毅(於二零二六年五月十八日辭任)
梁秀芬(前主席，於二零二六年五月十八日辭任)
黃家倫(於二零二六年五月十八日辭任)

薪酬委員會

馮志堅(主席，於二零二六年五月十八日調任)
胡在新
劉文生(於二零二六年七月二日委任)
林秀鳳(於二零二六年五月十八日委任)
臧蘊智(於二零二六年五月十八日委任)
張毅(於二零二六年五月十八日辭任)
黃家倫(前主席，於二零二六年五月十八日辭任)
梁秀芬(於二零二六年五月十八日辭任)

提名委員會

萬宇清(主席)
耿躍華
馮志堅
林秀鳳(於二零二六年五月十八日委任)
臧蘊智(於二零二六年五月十八日委任)
梁秀芬(於二零二六年五月十八日辭任)
黃家倫(於二零二六年五月十八日辭任)

環境、社會及管治委員會

吳劍林(主席)
胡在新
鄧歡
馮志堅

公司資料

公司秘書及授權代表

謝楊

股份過戶登記處

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

1712-1716室

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司

北京銀行股份有限公司

中國銀行股份有限公司

交通銀行股份有限公司

上海銀行股份有限公司

中信銀行股份有限公司

中信銀行(國際)有限公司

中國建設銀行股份有限公司

中國光大銀行股份有限公司

廣發銀行股份有限公司

中國民生銀行股份有限公司

浙商銀行股份有限公司

華夏銀行股份有限公司

中國工商銀行股份有限公司

興業銀行股份有限公司

南洋商業銀行有限公司

平安銀行股份有限公司

中國郵政儲蓄銀行股份有限公司

上海浦東發展銀行股份有限公司

東亞銀行有限公司

法律顧問

競天公誠律師事務所有限法律責任合夥

投資者關係顧問

縱橫財經公關顧問有限公司

註冊辦事處

香港夏慤道18號

海富中心第一座2503室

公司網址

www.polyhongkong.com

管理層討論與分析

二零二六年上半年，本集團的收入為人民幣150.89億元（二零二五年同期：人民幣184.44億元），較去年同期減少人民幣33.55億元或18.2%。股東應佔虧損為人民幣7.40億元，二零二五年同期為股東應佔溢利人民幣2.08億元。每股基本及攤薄虧損為人民幣19.37分，二零二五年同期每股基本及攤薄盈利為人民幣5.44分。本集團於二零二六年六月三十日止之股東權益為人民幣326.71億元（二零二五年十二月三十一日：人民幣337.19億元），較去年底減少3.1%。每股資產淨值為人民幣8.55元（二零二五年十二月三十一日：人民幣8.82元）。

業務回顧

上半年，中國經濟延續總體平穩、向新向優的發展態勢，國內生產總值同比增長4.7%。主要指標運行在合理區間，發展韌性持續彰顯。房地產在國民經濟體系中的定位正從過去二十幾年的增長引擎，逐步轉向民生基石和經濟穩定器。各地區因城施策，控增量、去庫存、優供給。市場供需關係進一步改善，「好房子」供應有效激活需求，二手房表現超出預期。行業維持底部整固，但積極信號逐步增強。

期內置業集團（本集團連同其合營企業及聯營公司）完成合約銷售金額人民幣232億元，位列克而瑞全口徑銷售榜單第13名，較去年底再提升2個名次。合約銷售均價人民幣29,051元／平方米，同比增長5%。長三角和大灣區銷售佔比76%。一線城市和香港貢獻的銷售佔比分別為47%和7%。

土地市場總量收縮，但核心區域部分地塊競爭更趨激烈，反映房企整體投資心態謹慎，聚焦優質項目以獲取更高的安全邊際。置業集團共獲取四個房地產開發項目，分別位於上海、蘇州、深圳和武漢，總土地成本約人民幣108億元。截至六月底，置業集團總土地儲備11.16百萬平方米。以土地成本計，長三角和珠三角土儲成本佔比77%，一線和二線城市土儲成本佔比97%。

管理層討論與分析

房地產行業進入調整以來，本集團堅定推動長庫存去化，以加快現金回籠，提升資產效率，並持續優化存貨結構。部分歷史項目承受較大的盈利壓力，加上項目交付時間影響，期內結轉收入和毛利率均有所下降，並錄得虧損。由於房地產結算週期具有滯後性，期內業績主要反映過往銷售結果。

本集團整體經營面保持穩健，三道紅線指標維持綠檔。總借貸減少人民幣24億元或3.4%至人民幣678億元；總現金佔總資產15.5%，流動性保持充裕。七月下旬，本集團發行人民幣10億元中期票據，五年期票面利率2.46%，融資成本和年期較上半年進一步優化。截至六月底，本集團平均融資成本為2.75%，較去年底下降11個基點。

展望下半年，一線及核心二線城市在「好房子」入市和二手置換帶動下，有望保持較高活躍度；三四線城市仍需時間消化庫存，維持磨底態勢。在供需結構尋求再平衡和市場信心底部修復的必經階段，本集團將牢牢穩住經營之舵，揚起產品和服務領先之帆，以確定的品質兌現穿越市場風浪，在行業高質量發展新模式中行穩致遠。

房地產銷售

二零二六年上半年，置業集團合約銷售面積約79.9萬平方米，合約銷售金額約人民幣232億元。置業集團主要在售項目136個，其中首次開盤項目3個，分別為上海保利江上印、杭州鳴濤裡和廣州海上印。

管理層討論與分析

期內，置業集團合約銷售金額按區域分佈情況如下：

區域及城市	二零二六年上半年 合約銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	9,838	42%
上海	5,103	
崑山	1,038	
常州	400	
太倉	2	
蘇州	969	
常熟	1	
寧波	542	
杭州	1,782	
珠三角地區	6,092	26%
廣州	4,408	
佛山	126	
深圳	1,336	
惠州	222	
西南地區	824	4%
貴陽	151	
遵義	4	
南寧	444	
柳州	2	
昆明	222	
其他地區	4,785	21%
武漢	753	
哈爾濱	89	
牡丹江	4	
濟南	3,332	
煙台	20	
威海	422	
淄博	4	
濰坊	4	
泰安	1	
萬寧	156	
香港地區	1,668	7%
香港	1,668	
合計	23,207	100%



管理層討論與分析

附註：

1. 合約銷售金額含車位；
2. 數字經進位，故相加後不一定等於合計或分組小計的數字。

二零二六年下半年，置業集團將視工程進度及市場情況，計劃推出五個全新樓盤，分別為蘇州虎丘項目、杭州西園五路項目、余姚城東項目、南寧西鄉塘區項目和武漢武昌區項目。

新開工項目

二零二六年上半年，置業集團新開工項目共9個，新開工建築面積約75.1萬平方米。其中，首次開工項目5個，分別為上海保利江上印、余姚城東項目、廣州海上印、南寧西鄉塘區項目和武漢武昌區項目。

項目	新開工建築面積 (千平方米)	本集團應佔權益 (%)
上海保利江上印	63	100%
余姚城東項目	207	100%
廣州海上印	36	49%
南寧西鄉塘區項目	69	100%
武漢保利城	69	68%
武漢保利錦上印	137	55%
武漢武昌區項目	81	100%
濟南保利明湖印	14	40%
濟南保利綠城鳳棲和鳴	75	34%
合計	751	

管理層討論與分析

結轉項目

二零二六年上半年，本集團結轉金額約人民幣139.71億元，結轉面積約72.4萬平方米。各項目結轉情況如下：

區域及項目	二零二六年上半年 結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	6,320	45%
1.上海保利明玥潮升	118	
2.上海保利印象青城	1,529	
3.崑山保利璀璨環園	1,806	
4.崑山保利尚雲賦	1,779	
5.常州保利景玥府	414	
6.寧波保利朗玥華章	374	
7.寧波保利臻譽	169	
8.其他	132	
珠三角地區	1,712	12%
9.廣州保利西悅灣	266	
10.廣州保利上宸	407	
11.佛山保利鉅悅府	249	
12.深圳保利龍譽	165	
13.深圳保利明玥瀾岸花園	406	
14.其他	220	
西南地區	1,063	8%
15.貴陽保利明玥半山	142	
16.南寧保利錦上	474	
17.昆明保利城	197	
18.其他	249	
其他地區	3,650	26%
19.濟南保利天禧二期	1,004	
20.濟南保利龍譽	1,655	
21.濟南保利鵲華賦	231	
22.威海保利明玥風華	119	
23.萬寧保利半島1號	110	
24.其他	532	
香港地區	1,225	9%
25.香港朗譽	1,189	
26.其他	36	
合計	13,971	100%

管理層討論與分析

附註：

數字經進位，故相加後不一定等於合計或分組小計的數字。

新增土地儲備

二零二六年上半年，置業集團新增4個項目，分別位於上海、蘇州、深圳和武漢。新增項目規劃總建築面積約28.5萬平方米，土地成本保持在合理水平。

新增項目	規劃物業類型	總佔地面積 (千平方米)	規劃總建築面積 (千平方米)	本集團應佔權益 (%)
蘇州虎丘項目	住宅	33	64	60%
上海浦東項目	商住	17	75	100%
武漢中南二路項目	商住	17	56	100%
深圳南山項目	商住	14	90	100%
合計		81	285	

蘇州虎丘項目

項目位於蘇州市相城高新技術產業開發區核心板塊，地處相城區行政、商業及商務辦公聚集區域。項目緊鄰虎丘濕地生態公園，坐擁優質生態景觀資源。地塊東側約1.5公里範圍內可共享活力島板塊成熟的商業、教育及生活配套資源。項目規劃總建築面積約6.4萬平方米，擬發展作聯排及洋房的低密度住宅小區。

管理層討論與分析

上海浦東項目

項目位於上海市浦東新區世博板塊，片區規劃為浦東「世博水環」工程，未來將打造集生態、文化、民生於一體的城市濱水生活圈，生態資源優越。項目周邊三軌環繞，交通通達性強。教育、商業、醫療等各類生活配套完善，居住氛圍成熟。項目規劃總建築面積約7.5萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

武漢中南二路項目

項目位於武漢市武昌區華中金融城板塊，緊鄰武珞路、中南路兩條城市主幹道，距離內環線僅約300米。項目靠近地鐵2號和4號線中南路站，交通出行便利。周邊商業及醫療配套完善，教育資源優質豐富。項目規劃總建築面積約5.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

深圳南山項目

項目位於深圳市南山區粵海街道核心地段，坐擁深圳灣科技生態園、南山科技園等高端產業集群，匯聚眾多科技龍頭及高新技術企業。地塊鄰近多條地鐵線路，商業、教育及文體配套完善，兼具深圳灣景觀資源，區位優勢突出，交通便捷，具備良好的發展潛力。項目規劃總建築面積約9.0萬平方米，擬發展作高層住宅小區。



管理層討論與分析

投資物業

本集團持有多個位於一線城市和二線省會城市的投資物業和酒店。其中投資物業總建築面積約82.6萬平方米，資產值約人民幣102.86億元。

地區	主要投資物業及酒店	持有建築面積 (千平方米)	本集團應佔權益 (%)	物業類型
投資物業				
北京	北京保利大廈	15	75%	辦公樓
上海	上海保利廣場(部分)	30	100%	辦公樓及商業
上海	上海證券大廈(部分)	48	100%	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場(部分)	135	100%	商業
武漢	武漢保利廣場(部分)	56	100%	辦公樓
酒店				
北京	北京保利大廈酒店	63	75%	酒店
上海	上海嘉定凱悅酒店	69	100%	酒店
武漢	武漢保利大酒店	28	100%	酒店

物業管理

本集團旗下物業管理公司業務涉及住宅、商業、辦公樓、酒店和劇院等多種類型物業的經營管理服務，在全國物業管理行業中名列前茅，並獲得多個榮譽和獎項。

二零二六年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計人民幣6.56億元，較去年同期增長5.0%，管理物業項目335個，在管面積55.93百萬平方米，較去年同期增長3.4%。

管理層討論與分析

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零二六年六月三十日，本公司之股東應佔權益總額為人民幣32,671,325,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣33,719,299,000元），而每股資產淨值為人民幣8.55元（二零二五年十二月三十一日：人民幣8.82元）。於二零二六年六月三十日，本集團之資產負債比率（計算準則為負債總額除以資產總值）為74.1%（二零二五年十二月三十一日：73.7%）。

於二零二六年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸（包括應付票據）為人民幣67,815,450,000元。按到期日分類，未償還銀行及其他借貸（包括應付票據）可分為在一年內償還之人民幣15,881,486,000元（23.4%）、在一年後但兩年內償還之人民幣21,159,840,000元（31.2%）、在兩年後但五年內償還之人民幣17,513,124,000元（25.8%）及在五年後償還之人民幣13,261,000,000元（19.6%）。若按幣值分類，未償還銀行及其他借貸（包括應付票據）可分為按人民幣計值之人民幣64,422,450,000元（95%）及按港元計值之人民幣3,393,000,000元（5%）。

本集團40%銀行及其他借貸（包括應付票據）以固定息率計息，而餘下60%則以浮動息率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團將考慮使用對沖工具（包括利率掉期）管理利率風險。

於二零二六年六月三十日，本集團之流動資產淨值為人民幣79,899,069,000元，銀行總結存為人民幣27,879,729,000元（二零二五年十二月三十一日：分別為人民幣82,115,290,000元及人民幣31,161,954,000元）。有了可動用銀行信貸及經營現金收益，相信本集團具備充足資源應付可預見之營運資金需求及資本開支。

本集團之貨幣資產與負債及業務交易主要以港元、人民幣及美元為單位列值及進行。本集團在外匯風險管理方面維持審慎之方針，透過平衡貨幣資產與貨幣負債以及外匯收入與外匯開支，將外匯風險減至最低。管理層相信，港元兌美元之匯率相對穩定。由於最近人民幣兌港元匯率波動，本集團密切監察有關波動，並在必要時採取政策減低匯率風險。



管理層討論與分析

已抵押資產

於報告期末，已抵押作為本集團獲授信貸融資之擔保之資產賬面值如下：

	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
投資物業	8,203,140	7,286,200
酒店物業	1,779,000	1,518,000
樓宇	116,421	126,345
使用權資產	194,782	197,356
發展中物業	24,246,141	27,575,707
持作出售物業	8,104,389	2,562,008
銀行存款	46,414	86,163
	42,690,287	39,351,779

除上述資產抵押外，於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團於若干附屬公司的權益亦已抵押作為本集團獲授的信貸融資的擔保。附屬公司資產淨值的詳情如下：

	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
資產總值	6,233,991	5,662,882
負債總額	(4,744,190)	(5,282,121)
資產淨值	1,489,801	380,761

或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零二六年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達人民幣10,721,376,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣13,867,366,000元）。有關擔保於下列事項發生時（以較早發生者為準）終止：(i)發出房地產所有權證；及(ii)物業買家償付按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，此乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公平值足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。



管理層討論與分析

於二零二六年六月三十日，本集團就本集團若干聯營公司及合營企業所獲授信貸款融資達人民幣2,437,500,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣3,074,500,000元)向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已動用其中人民幣1,764,435,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,833,135,000元)。

僱員

於二零二六年六月三十日，本集團僱用6,142名僱員(二零二五年同期：6,437名)，期內酬金約為人民幣3.40億元(二零二五年同期：人民幣3.79億元)。本集團根據僱員的工作表現、崗位經驗和市場薪酬水平，實行基礎工資、績效獎金和員工福利相結合的薪酬體系，旨在提供公平和具市場競爭力的回報，以吸引、保留及激勵人才。各類福利包括提供合適水平的公積金、退休金及醫療保險等，酌情花紅則根據本集團整體業績及僱員個人表現發放。僱員會持續獲得各類培訓與發展機會，以提升個人專業能力，並與本集團的業務發展保持同步。



中期業績

保利置業集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同截至二零二五年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收入	2	15,089,225	18,444,209
銷售成本		(14,182,687)	(15,224,705)
毛利		906,538	3,219,504
投資物業之公平值增加		191,138	—
金融資產之公平值增加		12,742	14,878
其他收入淨額	3	326,473	363,026
銷售開支		(888,367)	(831,921)
行政開支		(362,965)	(496,711)
其他營運開支		(131,579)	(149,674)
融資成本		(428,698)	(648,072)
分佔聯營公司業績		(10,805)	(45,962)
分佔合營企業業績		(58,195)	(49,093)
除所得稅開支前(虧損)/溢利	4	(443,718)	1,375,975
所得稅開支	5	(300,197)	(1,143,493)
期內(虧損)/溢利		(743,915)	232,482
下列應佔：			
本公司擁有人		(740,303)	207,865
非控股權益		(3,612)	24,617
		(743,915)	232,482
每股(虧損)/溢利(以人民幣分列示)	7		
— 基本及攤薄		(19.37)	5.44



中期業績

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/溢利	(743,915)	232,482
其他全面收入		
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘，扣除稅項影響	33,535	11,952
由功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(247,660)	(169,377)
期內其他全面收入，扣除稅項影響	(214,125)	(157,425)
期內全面收入總額	(958,040)	75,057
下列應佔：		
本公司擁有人	(959,552)	51,973
非控股權益	1,512	23,084
	(958,040)	75,057



中期業績

簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	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	8	10,285,670	9,706,000
物業、廠房及設備	8	3,242,895	3,273,493
使用權資產		493,404	494,252
於聯營公司之權益		2,607,799	2,595,657
於合營企業之權益		2,331,828	2,382,972
按公平值計入損益之金融資產	22	832,962	820,245
應收貸款		129,212	145,823
收購土地使用權已付按金		374,237	1,051,957
遞延稅項資產		126,375	154,722
非流動資產總額		20,424,382	20,625,121
流動資產			
發展中物業		77,443,650	76,913,371
持作出售物業		36,109,117	35,614,027
其他存貨		88,471	71,235
合約成本		328,305	547,066
應收貿易及其他賬款	9	4,698,007	4,245,346
應收聯營公司款項	10	2,182,250	2,835,387
應收合營企業款項	11	1,386,377	1,567,151
應收附屬公司非控股股東款項		5,615,094	4,857,900
可收回稅項		3,717,305	3,361,301
已抵押銀行存款		46,414	86,163
銀行結存、存款及現金		27,833,315	31,075,791
流動資產總額		159,448,305	161,174,738



中期業績

	附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付貿易及其他賬款	12	19,378,041	19,584,531
合約負債		32,863,399	29,967,178
物業租金按金		89,181	84,488
應付聯營公司款項	10	1,503,897	1,315,037
應付合營企業款項	11	801,729	791,071
應付最終控股公司款項	13	6,831	6,831
應付一間中間控股公司款項	14	2,792	2,792
應付一間同系附屬公司款項	15	485	485
應付附屬公司非控股股東款項		2,437,484	2,786,397
應付稅項		6,583,911	7,704,031
應付票據 — 一年內到期	17	4,126,000	5,126,000
銀行及其他借貸 — 一年內到期	16	11,755,486	11,690,607
流動負債總額		79,549,236	79,059,448
流動資產淨值		79,899,069	82,115,290
總資產減流動負債		100,323,451	102,740,411
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	18	15,712,159	15,712,159
儲備		3,513,962	3,733,211
累計溢利		13,445,204	14,273,929
本公司擁有人應佔股權 非控股權益		32,671,325 13,996,517	33,719,299 14,015,725
股權總額		46,667,842	47,735,024



中期業績

附註	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
銀行及其他借貸 — 一年後到期	16 35,433,964	37,869,844
應付票據 — 一年後到期	17 16,500,000	15,500,000
租賃負債	19,622	4,544
遞延稅項負債	1,702,023	1,630,999
非流動負債總額	53,655,609	55,005,387
	100,323,451	102,740,411



中期業績

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	酒店物業							累計利潤	總計	非控股權益	總計
	股本	重估儲備	匯兌換算儲備	中國法定儲備	其他資本儲備	資產重估儲備	其他儲備				
	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	15,712,159	881,241	254,140	3,375,943	208,593	86,592	(1,073,298)	14,273,929	33,719,299	14,015,725	47,735,024
期內全面收入總額	—	33,440	(252,689)	—	—	—	—	(740,303)	(959,552)	1,512	(958,040)
過往年度之獲批准股息	—	—	—	—	—	—	—	(88,422)	(88,422)	—	(88,422)
已付附屬公司非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(140,720)	(140,720)
通過收購一間附屬公司收購資產	—	—	—	—	—	—	—	—	—	120,000	120,000
於二零二六年六月三十日	15,712,159	914,681	1,451	3,375,943	208,593	86,592	(1,073,298)	13,445,204	32,671,325	13,996,517	46,667,842

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	酒店物業							累計利潤	總計	非控股權益	總計
	股本	重估儲備	匯兌換算儲備	中國法定儲備	其他資本儲備	資產重估儲備	其他儲備				
	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	15,712,159	837,018	506,777	3,107,974	208,593	86,592	(639,250)	14,389,490	34,209,353	12,337,957	46,547,310
期內全面收入總額	—	16,387	(172,279)	—	—	—	—	207,865	51,973	23,084	75,057
過往年度之獲批准股息	—	—	—	—	—	—	—	(73,825)	(73,825)	—	(73,825)
已付附屬公司非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(84,000)	(84,000)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	115,714	115,714
註銷附屬公司	—	—	(1,012)	—	—	—	—	1,012	—	—	—
於二零二五年六月三十日	15,712,159	853,405	333,486	3,107,974	208,593	86,592	(639,250)	14,524,542	34,187,501	12,392,755	46,580,256



中期業績

簡明綜合現金流量表

截至六月三十日止六個月

二零二六年
人民幣千元
(未經審核)

二零二五年
人民幣千元
(未經審核)

來自經營活動的現金流量

經營所得現金	2,277,640	395,789
已付所得稅	(1,687,542)	(1,321,640)
已付利息	(1,007,562)	(1,174,686)

經營活動所用現金淨額

(417,464) (2,100,537)

來自投資活動的現金流量

收購聯營公司	—	(120,000)
收購附屬公司已付按金	—	(849,598)
透過收購一間附屬公司收購資產，扣除已收購現金	(174,443)	—
已收銀行利息收入	86,892	149,989
墊款予附屬公司非控股股東	(757,194)	(369,285)
墊款予合營企業	(53,469)	(399,026)
合營企業還款	225,443	84,457
墊款予聯營公司	(7,119)	(8,412)
聯營公司還款	550,495	295,156
貸款予合營企業帶來之已收利息收入	12,874	—
貸款予聯營公司帶來之已收利息收入	6,716	5,818
已抵押銀行存款減少	39,749	451
投資活動產生的其他現金流量	6,099	5,573

投資活動所用現金淨額

(63,957) (1,204,877)

來自融資活動的現金流量

新增借貸	7,362,534	7,947,367
新增應付票據	3,000,000	4,000,000
附屬公司非控股股東出資	—	115,714
已付附屬公司非控股股東的股息	(140,720)	(84,000)
借貸還款	(9,616,535)	(9,541,834)
償還應付票據	(3,000,000)	(4,500,000)
還款予附屬公司非控股股東	(313,156)	(762,931)
合營企業墊款	10,658	84,986
還款予合營企業	—	(981)
聯營公司墊款	190,389	49,250
還款予聯營公司	(1,529)	—
租賃負債付款	(5,956)	(12,942)
融資活動產生的其他現金流量	—	(134)

融資活動所用現金淨額

(2,514,315) (2,705,505)



中期業績

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
現金及等同現金減少淨額	(2,995,736)	(6,010,919)
期初之現金及等同現金	31,075,791	34,507,500
匯率變動對現金及等同現金之影響	(246,740)	(191,873)
期末之現金及等同現金	27,833,315	28,304,708
分析現金及等同現金		
綜合財務狀況表所示之現金及等同現金	27,833,315	28,304,708



簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表根據截至二零二五年十二月三十一日止年度最新的綜合財務報表採用的相同會計政策編製，惟本集團首次採用二零二六年一月一日開始之年度會計期間新適用的財務報告準則時對會計政策作出改動。

編製符合香港會計準則第34號之簡明綜合財務報表，要求管理層作出可影響政策應用以及資產及負債、收入及開支申報額（按本年累計基準）之判斷、估計及假設。實際結果或會與該等估計有差異。

本報告包含簡明綜合財務報表及選定說明附註。該等說明附註包括對了解本集團之財務狀況及表現自截至二零二五年十二月三十一日止年度最近綜合財務報表所出現變動屬重大之事件及交易之說明。簡明綜合財務報表及其附註並不包括所有根據香港財務報告準則會計準則編製完整財務報表所需資料。

此截至二零二六年六月三十日止六個月中期業績報告內所載作為比較資料的截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。有關該等法定財務報表的更多資料列載如下：

按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表出具核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。



簡明綜合財務報表附註

香港會計師公會頒佈以下香港財務報告準則會計準則之修訂，於本集團當前會計期間首次生效，其中以下修訂與本集團相關：

香港財務報告準則第9號及第7號(修訂本) — 金融工具分類和計量的修訂

香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號(修訂本) — 有關財務報表不確定性的披露之修訂

本集團已評估採納該等首次於本中期生效的經修訂準則之影響。採納該等經修訂準則並無對本集團的會計政策產生任何重大影響且毋須作出追溯調整。

下列已發佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則可能與本集團財務報表相關，而本集團並無提早採納。本集團目前擬於變動生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第18號 — 財務報表之呈列及披露¹

香港財務報告準則第19號 — 無公眾問責性的附屬公司：披露¹

香港財務報告準則第19號(修訂本) — 無公眾問責性的附屬公司：披露¹

香港會計準則第21號(修訂本) — 換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣¹

香港詮釋第5號(修訂本) — 香港詮釋第5號財務報表的呈列 — 借款人對載有按要求還款條款的定期貸款之分類¹

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本) — 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入²

¹ 於二零二七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 待香港會計師公會確定。

除了下面提到的香港財務報告準則的新條文和修訂外，本公司董事預期在可預見的未來，對香港財務報告準則的所有其他新條文和修訂的應用對綜合財務報表不會造成重大影響。



簡明綜合財務報表附註

香港財務報告準則第18號 — 財務報表的呈列和披露

香港會計師公會於二零二四年七月頒佈香港財務報告準則第18號財務報表的呈列和披露以取代香港會計準則第1號，這將導致對香港財務報告準則會計準則(包括香港會計準則第8號財務報表的編製基準，其由會計政策、會計估計變更和錯誤更名而來)相應做出重大修訂。儘管香港財務報告準則第18號不會對綜合財務報表中項目的確認和計量產生任何影響，但預計會對若干項目的呈列和披露產生重大影響。該等變化包括損益表中的分類和小計、信息匯總／分解和標籤以及管理層定義的績效指標的披露。

預計新準則的應用將影響未來財務報表中損益表的呈列和披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

2. 收入及分部資料

為管理需要，本集團劃分為四個經營分部。本集團按此等分部呈列其主要分部資料。

主要活動如下：

物業發展業務 — 物業發展

物業投資及管理 — 物業投資及管理

酒店營運 — 酒店及餐廳業務及其相關服務

其他營運 — 製造及銷售數碼光碟及其他



簡明綜合財務報表附註

有關此等分部之資料呈列如下：

截至二零二六年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	扣減 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入						
香港財務報告準則第15號範圍 內的客戶合約的收入：						
— 於某一時點確認	14,011,435	—	—	9,745	—	14,021,180
— 於一段時間內確認	—	655,565	142,895	—	—	798,460
香港財務報告準則第15號範圍 外的其他來源的收入：						
— 租金收入	—	269,585	—	—	—	269,585
對外收入	14,011,435	925,150	142,895	9,745	—	15,089,225
分部間收入*	—	58,434	—	—	(58,434)	—
總收入	14,011,435	983,584	142,895	9,745	(58,434)	15,089,225
分部業績	(581,957)	421,754	(14,676)	12,999	—	(161,880)
未分配收入						224,454
未分配開支						(8,594)
融資成本						(428,698)
分佔聯營公司業績						(10,805)
分佔合營企業業績						(58,195)
除所得稅開支前虧損						(443,718)
所得稅開支						(300,197)
期內虧損						(743,915)

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。



簡明綜合財務報表附註

於二零二六年六月三十日

資產及負債

	物業發展 人民幣千元	物業投資 業務及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產					
分部資產	128,288,345	11,189,173	2,788,219	926,198	143,191,935
於聯營公司之權益					2,607,799
於合營企業之權益					2,331,828
未分配企業資產					31,741,125
資產總值					179,872,687
負債					
分部負債	55,049,241	927,338	1,006,787	8,191	56,991,557
未分配企業負債					76,213,288
負債總額					133,204,845



簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	扣減 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入						
香港財務報告準則第15號範 圍內的客戶合約的收入：						
— 於某一時點確認	17,458,481	—	—	10,783	—	17,469,264
— 於一段時間內確認	—	625,294	114,312	—	—	739,606
香港財務報告準則第15號範 圍外的其他來源的收入：						
— 租金收入	—	235,339	—	—	—	235,339
對外收入	17,458,481	860,633	114,312	10,783	—	18,444,209
分部間收入*	—	53,054	—	—	(53,054)	—
總收入	17,458,481	913,687	114,312	10,783	(53,054)	18,444,209
分部業績	1,690,693	143,069	(30,548)	13,332	—	1,816,546
未分配收入						314,417
未分配開支						(11,861)
融資成本						(648,072)
分佔聯營公司業績						(45,962)
分佔合營企業業績						(49,093)
除所得稅開支前溢利						1,375,975
所得稅開支						(1,143,493)
期內溢利						232,482

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。



簡明綜合財務報表附註

於二零二五年十二月三十一日

資產及負債

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產					
分部資產	127,882,477	10,338,371	2,949,034	931,299	142,101,181
於聯營公司之權益					2,595,657
於合營企業之權益					2,382,972
未分配企業資產					34,720,049
資產總值					181,799,859
負債					
分部負債	53,409,318	1,027,546	66,141	4,728	54,507,733
未分配企業負債					79,557,102
負債總值					134,064,835

3. 其他收入淨額

	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
淨匯兌收益	137,179	164,427
政府補助	19,666	4,292
銀行利息收入	86,892	149,989
貸款予聯營公司帶來之利息收入	6,716	315
貸款予合營企業帶來之利息收入	12,874	—
應收附屬公司非控股股東款項帶來之利息收入	5,262	5,704
其他	57,884	38,299
	326,473	363,026



簡明綜合財務報表附註

4. 除所得稅開支前(虧損)/溢利

	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
除所得稅開支前(虧損)/溢利已扣除/(計入):		
物業、廠房及設備之折舊	72,055	72,062
使用權資產折舊	14,816	16,595
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績)	7,778	13,626
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	(1,565)	1,382

5. 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
	人民幣千元	人民幣千元
開支包括：		
香港利得稅	2,758	262
中華人民共和國企業所得稅 (「中國企業所得稅」)	230,443	559,396
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	(21,201)	594,395
遞延稅項	212,000	1,154,053
	88,197	(10,560)
	300,197	1,143,493



簡明綜合財務報表附註

香港利得稅乃就截至二零二六年六月三十日止期間估計應課稅溢利按稅率16.5% (截至二零二五年六月三十日止六個月：16.5%) 計算，惟本集團一間附屬公司在利得稅兩級制下為合資格公司則除外。

該附屬公司應課稅溢利的首2,000,000港元按稅率8.25%計算，餘下的應課稅溢利則按稅率16.5%計算。

該附屬公司的香港利得稅撥備按之前期間的相同基準計算。

中國企業所得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率25% (截至二零二五年六月三十日止六個月：25%) 計算。

若干中華人民共和國(「中國」)附屬公司亦須繳交土地增值稅，此稅項乃就物業升值部分(即出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本和開發及建築成本)按介乎30%至60%之累進稅率徵收。

6. 股息

董事已決議截至二零二六年六月三十日止六個月不宣派中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：零港元)。

7. 每股(虧損)/盈利

截至二零二六年六月三十日止六個月，每股基本及攤薄(虧損)/盈利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 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
(虧損)/盈利：		
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利	(740,303)	207,865
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	3,821,183,118	3,821,183,118



簡明綜合財務報表附註

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每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同，是由於二零二六年及二零二五年並無潛在的攤薄普通股。

8. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

截至二零二六年六月三十日止期間，本集團投資物業增加人民幣579,670,000元(二零二五年六月三十日：減少人民幣29,640,000元)。

截至二零二六年六月三十日止期間，人民幣391,862,000元自持作出售物業轉撥至投資物業(二零二五年六月三十日：人民幣零元)，及投資物業之公允值增加人民幣191,138,000元(二零二五年六月三十日：人民幣零元)。

截至二零二六年六月三十日止期間，本集團物業、廠房及設備減少人民幣30,598,000元(二零二五年六月三十日：減少人民幣42,650,000元)。

截至二零二六年六月三十日止期間，產生折舊開支人民幣72,055,000元(二零二五年六月三十日：人民幣72,062,000元)及出售物業、廠房及設備人民幣13,145,000元(二零二五年六月三十日：人民幣327,000元)。

減幅被添置汽車、傢俬及裝置及廠房和機器人民幣10,913,000元(二零二五年六月三十日：人民幣14,611,000元)及酒店物業重估產生盈餘人民幣44,713,000元(二零二五年六月三十日：人民幣15,937,000元)所抵銷。

本集團於二零二六年六月三十日的投資物業及酒店物業由與本集團並無關連的獨立專業測量師兼物業估值師環亞物業顧問有限公司估值。環亞物業顧問有限公司為香港測量師學會成員，具有合適資格及近期對有關地點之同類型物業進行估值之經驗。估值利用該估值師於二零二五年十二月三十一日進行估值時所使用的相同估值方法得出。



簡明綜合財務報表附註

9. 應收貿易及其他賬款

就出售物業而授予客戶之信貸期載於買賣協議，並按不同協議而定。由於本集團擁有眾多客戶，故此並無有關出售物業產生之應收貿易賬款之集中信貸風險。對貿易客戶之貨品銷售方面，本集團容許30天至90天不等之平均信貸期。於報告期末，應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	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
零至30天	20,929	332,107
31至90天	69,009	9,939
超過90天	550,679	434,144
應收貿易賬款總額	640,617	776,190
其他應收賬款	4,057,390	3,469,156
	4,698,007	4,245,346

10. 應收／(付)聯營公司款項

	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
應收聯營公司款項：		
— 不計息	2,150,304	2,835,387
— 固定利率4.95%	31,946	—
	2,182,250	2,835,387
應付聯營公司款項：		
— 不計息	1,413,897	1,225,037
— 固定利率3%	90,000	90,000
	1,503,897	1,315,037

有關款項均為無抵押，且須應要求償還。



簡明綜合財務報表附註

11. 應收／(付)合營企業款項

	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
應收合營企業款項：		
— 不計息	1,174,171	1,423,645
— 固定利率6.9%	54,000	—
— 固定利率6.5%	—	143,506
— 固定利率6%	158,206	—
	1,386,377	1,567,151
應付合營企業款項：		
— 不計息	801,729	791,071

有關款項均為無抵押，且須應要求償還。

12. 應付貿易及其他賬款

於報告期末，基於發票日期的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	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
零至30天	1,947,448	1,157,198
31至90天	615,610	560,348
超過90天	11,333,075	12,644,665
應付貿易賬款總額	13,896,133	14,362,211
其他應付賬款	5,481,908	5,222,320
	19,378,041	19,584,531



簡明綜合財務報表附註

13. 應付最終控股公司款項

	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
不計息	6,831	6,831

該款項為無抵押及須按要求償還。

14. 應付一間中間控股公司款項

	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
不計息	2,792	2,792

該款項為無抵押及須按要求償還。

15. 應付一間同系附屬公司款項

	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
不計息	485	485

該款項為無抵押及須按要求償還。



簡明綜合財務報表附註

16. 銀行及其他借貸

本集團的銀行及其他借貸減少人民幣2,371,001,000元(二零二五年六月三十日：減少人民幣1,672,467,000元)。

截至二零二六年六月三十日止期間，本集團償還銀行及其他借貸人民幣9,616,535,000元(二零二五年六月三十日：人民幣9,541,834,000元)。減幅被添置銀行及其他借貸人民幣7,362,534,000元(二零二五年六月三十日：人民幣7,947,367,000元)所抵銷，該借貸乃按市場利率計息。

17. 應付票據

本集團已發行以下應付票據：

- (i) 於二零二一年九月八日，本集團發行於二零二七年到期年利率為3.29%的票據，本金總額為人民幣626,000,000元，附有票據持有人及本集團分別可於二零二四年行使的回售權及利率調整權。該票據按年利率3.29%計息，利息須每年於利息支付日(即每年九月八日)支付。

於二零二四年八月十二日，本集團行使利率調整權。此後，該票據按年利率2.4%計息。
- (ii) 於二零二二年二月十八日，本集團發行於二零二七年到期利率為3.66%之票據，本金總額為人民幣500,000,000元。該等票據按年利率3.66%計息，利息須每年於利息支付日(即每年二月十八日)支付。
- (iii) 於二零二二年六月六日，本集團發行於二零二七年到期利率為3.65%之票據，本金總額為人民幣500,000,000元。該等票據按年利率3.65%計息，利息須每年於利息支付日(即每年六月六日)支付。



簡明綜合財務報表附註

(iv) 於二零二二年六月二十日，本集團發行於二零二七年期年利率為3.68%之票據，本金總額為人民幣500,000,000元。該等票據按年利率3.68%計息，利息須每年於利息支付日（即每年六月二十日）支付。

(v) 於二零二三年一月九日，本集團發行於二零二六年期年利率為3.82%之票據，本金總額為人民幣1,500,000,000元。該票據按年利率3.82%計息，利息須每年於利息支付日（即每年一月九日）支付。

於截至二零二六年六月三十日止期間，本金總額為人民幣1,500,000,000元的票據已於到期日悉數償還。

(vi) 於二零二三年二月二十四日，本集團分別發行於二零二六年及二零二八年期年利率為3.7%及4.2%之票據，本金總額分別為人民幣1,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元。該等票據分別按年利率3.7%及4.2%計息，利息須每年於利息支付日（即每年二月二十四日）支付。

於截至二零二六年六月三十日止期間，本金總額為人民幣1,000,000,000元的票據已於到期日悉數償還。

(vii) 於二零二三年四月六日，本集團分別發行於二零二六年及二零二八年期年利率為3.47%及3.88%之票據，本金總額分別為人民幣500,000,000元及人民幣1,500,000,000元。該等票據分別按年利率3.47%及3.88%計息，利息須每年於利息支付日（即每年四月六日）支付。

於截至二零二六年六月三十日止期間，本金總額為人民幣500,000,000元的票據已於到期日悉數償還。

(viii) 於二零二三年七月二十七日，本集團發行於二零二六年期年利率為3.40%的票據，本金總額為人民幣1,000,000,000元。該票據按年利率3.40%計息，利息須每年於利息支付日（即每年七月二十七日）支付。

(ix) 於二零二三年十月十七日，本集團發行於二零二六年期年利率為3.48%的票據，本金總額為人民幣500,000,000元。該票據按年利率3.48%計息，利息須每年於利息支付日（即每年十月十七日）支付。

(x) 於二零二四年六月十一日，本集團分別發行於二零二七年期及二零二九年期年利率為2.5%及2.8%之票據，本金總額分別為人民幣500,000,000元及人民幣1,000,000,000元。該等票據分別按年利率2.5%及2.8%計息，利息須每年於利息支付日（即每年六月十一日）支付。

(xi) 於二零二四年七月二十二日，本集團分別發行於二零二七年期及二零二九年期年利率為2.45%及2.83%之票據，本金總額分別為人民幣1,200,000,000元及人民幣800,000,000元。該等票據分別按年利率2.45%及2.83%計息，利息須每年於利息支付日（即每年七月二十二日）支付。



簡明綜合財務報表附註

- (xii) 於二零二四年十月十六日，本集團發行於二零二七年到期年利率為2.98%之票據，本金總額為人民幣1,500,000,000元。該票據按年利率2.98%計息，利息須每年於利息支付日(即每年十月十六日)支付。
- (xiii) 於二零二五年三月五日，本集團發行於二零二八年期到利率為2.66%之票據，本金總額為人民幣1,500,000,000元。該票據按年利率2.66%計息，利息須每年於利息支付日(即每年三月五日)支付。
- (xiv) 於二零二五年四月十六日，本集團發行於二零二八年期到利率為2.46%之票據，本金總額為人民幣1,500,000,000元。該票據按年利率2.46%計息，利息須每年於利息支付日(即每年四月十六日)支付。
- (xv) 於二零二五年六月十二日，本集團發行於二零三零年期到利率為2.6%之票據，本金總額為人民幣1,000,000,000元。該票據按年利率2.6%計息，利息須每年於利息支付日(即每年六月十二日)支付。
- (xvi) 於二零二五年七月十四日，本集團發行於二零三零年期到利率為2.57%之票據，本金總額為人民幣500,000,000元。該票據按年利率2.57%計息，利息須每年於利息支付日(即每年七月十四日)支付。
- (xvii) 於二零二五年八月十四日，本集團發行於二零三零年期到利率為2.72%之票據，本金總額為人民幣1,000,000,000元。該票據按年利率2.72%計息，利息須每年於利息支付日(即每年八月十四日)支付。
- (xviii) 於二零二五年十月二十八日，本集團發行於二零三零年期到利率為2.79%之票據，本金總額為人民幣1,000,000,000元。該票據按年利率2.79%計息，利息須每年於利息支付日(即每年十月二十八日)支付。
- (xix) 於二零二六年一月十二日，本集團發行於二零二九年期到利率為2.69%之票據，本金總額為人民幣1,000,000,000元。該票據按年利率2.69%計息，利息須每年於利息支付日(即每年一月十二日)支付。
- (xx) 於二零二六年一月二十二日，本集團發行於二零二九年期到利率為2.95%之票據，本金總額為人民幣500,000,000元。該票據按年利率2.95%計息，利息須每年於利息支付日(即每年一月二十二日)支付。
- (xxi) 於二零二六年四月二十日，本集團發行於二零二九年期到利率為2.53%之票據，本金總額為人民幣1,500,000,000元。該票據按年利率2.53%計息，利息須每年於利息支付日(即每年四月二十日)支付。



簡明綜合財務報表附註

18. 股本

	普通股數目	金額 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二五年十二月三十一日及		
二零二六年六月三十日	3,821,183,118	15,712,159

19. 或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零二六年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達約人民幣10,721,376,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣13,867,366,000元）。有關擔保於下列事項發生時（以較早發生者為準）終止：(i)發出房地產所有權證；及(ii)物業買家償付按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，此乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公平值仍足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

於二零二六年六月三十日，本集團就本集團若干聯營公司及合營企業所獲授信貸融資約人民幣2,437,500,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣3,074,500,000元）向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已動用其中約人民幣1,764,435,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣1,833,135,000元）。

20. 資本承擔

於二零二六年六月三十日，有關物業發展開支及收購土地使用權之已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支分別為人民幣8,555,530,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣8,674,960,000元）及人民幣67,976,000元（二零二五年十二月三十一日：人民幣1,143,403,000元）。

於二零二六年六月三十日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支（二零二五年十二月三十一日：人民幣零元）。



簡明綜合財務報表附註

21. 重大關連人士交易

於本期間，本集團訂立以下重大關連人士交易：

(I) 與關連人士之交易

	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
物業租金收入(附註a)	9,140	9,006
利息開支(附註b)	13,490	8,750
利息收入(附註c)	19,590	315
管理費收入	890	890

附註：

- (a) 物業租金收入來自最終控股公司之附屬公司，根據有關租賃協議而入賬。
- (b) 利息開支來自最終控股公司之一間附屬公司墊付之貸款，為無抵押、按固定利率3.25%、貸款市場報價利率減2.1%至0.25%之浮動利率計息及須於三年內償還。
- (c) 利息收入來自向聯營公司及合營企業墊付之貸款，按固定利率4.95%至6.9%計息，並須應要求償還。

(II) 主要管理人員酬金

	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
短期福利	5,126	5,402
退休福利	1,424	1,650
	6,550	7,052

董事及主要行政人員的薪酬由薪酬委員會根據個人表現和市場趨勢釐定。



簡明綜合財務報表附註

22. 公平值計量

(i) 以公平值計值之金融工具

金融資產之公平值乃參考市場報價或利用各項重要輸入均非基於可觀察市場數據之估值技術而釐定。

根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的三個公平值層級，於簡明綜合財務狀況表按經常性基準計量的金融工具的公平值呈列於下表。公平值計量所歸類的層級乃參照以下估值技術所用輸入數據的可觀察程度及重要程度而釐定：

- 第一級(最高等級)：利用在活躍市場中相同金融工具的報價(未經調整)計量公平值
- 第二級：利用在活躍市場中類似金融工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據之估值技術計量公平值
- 第三級(最低等級)：利用各項重要輸入均非基於可觀察市場數據之估值技術計量公平值

於二零二六年六月三十日，本集團以下金融工具按以公平值等級制度之第一級或第三級計算之公平值入賬：

	於二零二六年六月三十日之公平值			
	於二零二六年六月三十日的公平值計量分類為			
	第一級	第二級	第三級	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
按公平值計入損益之				
金融資產				
— 上市	612	612	—	—
— 未上市	832,350	—	—	832,350
	832,962	612	—	832,350



簡明綜合財務報表附註

	於二零二五年 十二月三十一日 之公平值	於二零二五年十二月三十一日的 公平值計量分類為		
		第一級	第二級	第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
按公平值計入損益之				
金融資產				
— 上市	966	966	—	—
— 未上市	819,279	—	—	819,279
	820,245	966	—	819,279

截至二零二六年六月三十日止六個月及二零二五年十二月三十一日止年度，第一級及第二級金融工具之間並無任何轉移，第三級亦無轉入及轉出。本集團政策是於報告期末確認期內轉移的公平值層級。

(ii) 金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

至於附有標準條款及條件，並於活躍流動市場買賣之金融資產，其公平值乃按市場之活躍買賣盤報價釐定；而其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認之定價模式，以可觀察之當期市場交易價或比率作輸入數據按折現現金流量分析而釐定。



其他資料

中期股息

董事會已決議不宣派截至二零二六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：零港元)。

董事及最高行政人員之證券權益

於二零二六年六月三十日，根據《證券及期貨條例》(「《證券及期貨條例》」)第352條備存之登記冊所載，或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「《標準守則》」)向本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)作出之通知，本公司董事及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》第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》被列為或視作擁有的權益或淡倉)詳情如下：

1. 於本公司已發行普通股及相關股份中擁有的權益：

概無董事或最高行政人員於本公司已發行普通股或相關股份中擁有任何權益。

2. 於本公司相聯法團 — 保利發展控股集團股份有限公司(「保利發展控股」)已發行普通股及相關股份中擁有的權益：

姓名	好倉／淡倉	普通股股份數目	佔權益概約百分比 ¹
胡在新	好倉	742,670	0.00620%

附註：

- 指好倉所涉及的保利發展控股股份及相關股份總數於二零二六年六月三十日佔保利發展控股已發行股份總數的百分比。
- 胡在新先生被視為擁有其配偶之27,173股股份之權益。

除上文所披露者外，根據《證券及期貨條例》第352條備存之登記冊所載，以及根據《標準守則》向本公司及聯交所作出之通知，於二零二六年六月三十日，概無任何董事或最高行政人員擁有或被視為擁有本公司或其任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)之股份、相關股份或債權證中的任何權益或淡倉。



其他資料

主要股東之證券權益

於二零二六年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第336條規定而存置的登記冊所載，本公司的主要股東及其他人士持有本公司股份及相關股份的權益及淡倉如下：

股東名稱	持有股份數目(好倉)			佔本公司 已發行股本之 概約百分比
	實益擁有人	由受控制 公司持有	股份總數	
中國保利集團有限公司	253,788,246	1,583,738,058	1,837,526,304 (附註1)	48.09%
保利發展控股集團股份有限公司	—	1,583,738,058	1,583,738,058 (附註2)	41.45%
保利(香港)控股有限公司	120,381,544	1,463,356,514	1,583,738,058 (附註3)	41.45%
Ting Shing Holdings Limited	—	1,463,356,514	1,463,356,514 (附註4)	38.30%
Congratulations Company Ltd.	1,111,578,283	—	1,111,578,283	29.09%
Source Holdings Limited	244,594,241	107,183,990	351,778,231 (附註5)	9.21%

附註：

- 中國保利集團有限公司直接實益持有本公司253,788,246股股份及擁有保利(香港)控股有限公司50%已發行股本。因此，根據《證券及期貨條例》被視為持有保利(香港)控股有限公司所直接及間接擁有股份的權益。
- 保利發展控股集團股份有限公司擁有保利(香港)控股有限公司50%已發行股本。因此，根據《證券及期貨條例》被視為持有保利(香港)控股有限公司所直接及間接擁有股份的權益。
- 根據《證券及期貨條例》，保利(香港)控股有限公司直接持有本公司120,381,544股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有本公司1,463,356,514股股份，因此被視為持有本公司1,583,738,058股股份之權益。



其他資料

4. 根據《證券及期貨條例》，Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.分別持有的351,778,231股股份及1,111,578,283股股份而間接持有1,463,356,514股股份，因此被視為持有本公司1,463,356,514股股份之權益。
5. 根據《證券及期貨條例》，Source Holdings Limited直接持有本公司244,594,241股股份及透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Ltd.及Wincall Holding Ltd.分別持有的47,825,571股股份及59,358,419股股份而間接持有107,183,990股股份，因此被視為持有本公司351,778,231股股份之權益。

除上文所披露者外，截至二零二六年六月三十日，本公司並無獲悉有任何其他人士（除董事或本公司最高行政人員外）於本公司股份及相關股份中擁有權益而登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予存置的登記冊內。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

根據上市規則第13.21條之披露

1. 於二零二四年一月三十一日，本公司（作為借款人）與若干銀行及金融機構，簽訂一項總額為39億港元的定期貸款融資協議。該融資的最後到期日為自首次提款日起計36個月。

根據該融資協議，倘（其中包括）中國保利集團有限公司（「中國保利集團」）停止以下行為，即構成違約事項：(a)（連同其控制的法團）為本公司的單一最大股東，或直接或間接通過其控制的法團持有不少於本公司已發行股本40%；或(b)維持本公司的管理控制權；或(c)受中國國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）管轄。



其他資料

2. 於二零二五年八月十二日，本公司（作為借款人）與若干銀行及金融機構，簽訂一項總額為人民幣36.5億元的定期貸款融資協議。該融資的最後到期日為自首次提款日起計36個月。

根據該融資協議，倘（其中包括）中國保利集團(a)不再由國資委及／或中華人民共和國中央政府直接或間接控制的任何實體（統稱「國資委及／或中國中央政府控制的實體」）直接或間接（法律上或實益地）擁有其已發行股本的至少50.1%或國資委及／或中國中央政府控制的實體不再對中國保利集團擁有管理控制權；或(b)不再直接或間接（通過其控制的公司）持有本公司已發行股本的至少38%，或（與其控制的公司合計）不再是本公司單一最大股東，或不再對本公司保持管理控制權，貸款人有權(i)取消融資協議項下貸款的全部或部分承諾額；及(ii)宣佈融資協議項下的全部或部分貸款、應計利息及融資文件項下所有其他應計或未償還款項立即到期應付。

企業管治

本公司及董事會致力維持良好的企業管治常規和程序，通過建立健全管治架構，推動本集團有效執行戰略並管理風險，為股東創造長期可持續的回報。

於回顧期內，本公司已採納並遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》的所有守則條文，並參考其中部分建議最佳常規，持續提升企業管治水平。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的行為守則（「交易守則」），其條款不低於上市規則附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所訂的標準。在向本公司所有董事作出特定查詢後，各董事均確認彼等已於截至二零二六年六月三十日止六個月期間遵守交易守則。



其他資料

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司須予披露的董事資料變動如下：

於二零二六年七月十五日，耿躍華先生獲保利發展控股集團股份有限公司(600048.SH)委任為非獨立董事，任期三年。

中期業績審閱

本公司審核委員會已審閱本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。