

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。



COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

**截至2026年6月30日止六個月
中期業績**

財務摘要

- 截至2026年6月30日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣142.5億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約182.5萬平方米。
- 期內，本集團實現總收入約為人民幣440.8億元，同比減少約39.3%。
- 期內，本集團實現淨虧損約為人民幣164.4億元，歸屬本公司股東的淨虧損約為人民幣156.2億元。
- 期內，本集團營銷及市場推廣成本和行政費用約為人民幣32.0億元，同比下降19.7%。

碧桂園控股有限公司（「**本公司**」或「**公司**」）董事會（「**董事會**」，個別董事下稱「**董事**」）宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」、「**集團**」或「**碧桂園**」）截至2026年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

業績回顧與展望

2026年是本集團從「保交房」向「正常經營」轉段的最關鍵一年。上半年，房地產行業仍處於深度調整與風險出清階段。市場分化已從總量層面縱深至區域與項目，一線及強二線城市築底加快，三四線城市則仍處於調整期。

中央圍繞「穩定房地產市場」持續定調施策：2026年3月的《政府工作報告》定調「著力穩定房地產市場」；4月中共中央政治局會議提出「努力穩定房地產市場，紮實推進城市更新」；5月國務院出台《城市更新「十五五」規劃》；7月30日中共中央政治局會議進一步將房地產納入「築牢安全屏障」框架，明確「穩定房地產市場」。伴隨政策效應不斷深化，剛性和改善性住房需求有序釋放，市場預期邊際改善；然而，土地市場延續提質與理性供給並行的態勢、新開工動能有待進一步提振，存量去化仍需時間，行業全面企穩尚缺穩固支撐，回暖的基礎仍需鞏固。

在此背景下，本集團緊緊圍繞「竣工交付、風險化解、資債修復、持續經營」核心目標，將保交房收官、債務重組落地與經營轉段作為上半年重點工作，精細量化各項核心工作，主動對接國家和地方各類扶持政策，力求在守住經營基本盤的同時，為穩步回歸正常經營創造條件。

竣工交付是公司第一要務，公司始終將業主的安居期盼置於首位，以每一次準時、保質地交付，兌現對業主的承諾。集團將2026年定義為公司「保交房關鍵之年」，積極用好「白名單」等防範風險的支持政策，多渠道籌措資金、統籌各方資源，全力保障項目建設交付。集團要求各區域項目明確目標、壓實責任，對特殊個案早

識別、早介入、早處置，力爭年底前清零、順利收官。在交付收尾階段，本集團貫徹「堅決徹底、客戶滿意」的原則，將每一次交付視作贏得客戶口碑、恢復正常經營與實現可持續發展的關鍵機會。

在經營層面，截至2026年6月30日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣142.5億元，對應歸屬本公司股東權益的合同銷售建築面積約182.5萬平方米。前六個月銷售節奏平穩，完成率匹配年度目標進度。本集團以客戶為中心，強化「產品力、服務力、成本力」三大競爭力，不斷夯實經營基礎，助力改善市場預期、提振重組信心、實現可持續經營。在產品維度，本集團組建產品研發及設計專項小組，緊跟國家「好房子」建設政策導向，持續研發第四代住宅新產品，推動產品創新與設計質量的系統性提升，為客戶提供高品質人居體驗；同時成立人工智能（「AI」）提質增效專項小組，積極響應國家「發展智能建造」的號召，推進創新文化建設、凝聚科技發展共識，探索應用AI輔助前端策劃，並以市場需求倒推產品規劃，重塑產品庫與供應鏈體系，推動各項目成果融合落地。在運營維度，本集團通過調整組織結構適配市場變化，嚴格控制管理費用與營銷支出，持續提高經營效率，推動現房銷售模式下的運營策略落地。

資債修復方面，涉及總額約177億美元的境外債務重組方案已於2025年12月30日正式生效，順利進入信用修復及履約執行的新階段；與此同時，合計本金規模約人民幣137.7億元的9筆境內公司債的重組方案已於2025年年內全部通過，集團按方案相關條款，已於2026年2月行使上限人民幣4.5億元的現金購回選項，並於4月完成了回購相關工作。後續將繼續推進包括股票選項、一般債權選項等其他重組選項的落地實施。近年來，公司通過一系列債務重組動作，大幅降低了有息負債規

模、進一步降低了存量融資成本，現有債務期限結構也得到顯著優化，為經營端輕裝上陣贏得了關鍵窗口期，使本集團能夠更專注於房屋交付與業務營運，通過「以時間換空間」穩步推動資產負債表改善。

「一體兩翼」戰略（以地產開發為核心，科技建造與代管代建為兩翼），與行業高質量轉型方向及國家「十五五」規劃精神高度契合。鳳凰智拓建管公司累計承接代管代建項目超200個，受託管理總面積近2000萬平方米，憑藉成熟的運營管理能力，榮獲多家行業研究機構認可，為客戶提供定製化代管代建解決方案。博智林建築機器人在建築機器人核心技術、多機施工系統化應用、智能建造數字化系統等領域取得系列突破，20餘款產品應用於混凝土施工、室內裝修、外牆噴塗、地坪施工等關鍵作業場景，累計交付超5200台次、應用面積超4000萬平方米，業務覆蓋國內34個省級行政區（含港澳台），並延伸至海外多個市場，累計服務超1600個項目。

展望下半年，行業的深度調整仍在繼續。本集團將牢牢把握「竣工交付」與「經營轉段」疊加的歷史窗口，聚焦「構建核心競爭力」，以「三力」為根基，以「兩翼」為引擎；繼續探索「新科技+AI」融合應用，推動數據驅動轉型，全力以赴推進保交房完美收官，持續修復資產負債表，促進經營性現金流穩步改善，為穿越週期、步入良性發展軌道奠定基礎。

本集團將堅守保交房與穩健經營初心，在行業變局中錘鍊核心競爭力，以確定的努力應對不確定的市場，力爭早日重回健康可持續的正常經營軌道。

財務期間及結束後的重大事件

境內債務重組計劃

本集團向9筆境內公司債券(統稱「**標的債券**」)的持有人提供整體重組方案，對標的債券本金和利息償付安排作出調整，並提供包括購回選項、股票選項、一般債權選項等重組選項。上述債券重組通過召開債券持有人會議的形式推進，而於2025年9月至12月期間，重組方案已獲相關債券持有人會議表決通過。因此，標的債券的本金和利息償付安排已於2025年內作出調整。

於2026年，本集團已／將根據重組方案相關約定，按順序啟動現金購回選項、股票選項和一般債權選項，安排債券持有人就持有的公司債券在重組方案選項中進行選擇及分配。

於2026年2月，本集團已根據債券持有人會議議案相關條款的約定啟動購回選項。於2026年4月，回購選項已完成，以對價約人民幣4.5億元合計回購本金約人民幣37.5億元的境內債券。本公司亦將按照相關規則及法規於有需要時就後續選項的推進安排作出進一步公告。

有關境內債券之最新信息之詳情，請參閱本公司日期為2025年12月4日的公告、本公司在中華人民共和國上海證券交易所(「**上交所**」)網頁登載的《碧桂園控股有限公司關於公司重大事項的公告》(債券代碼：135797)、碧桂園地產集團有限公司在上交所和中華人民共和國深圳證券交易所網站登載的《碧桂園地產集團有限公司關於公司重大事項的公告》(債券代碼：163015、175214、175366、149407、149509、149632及149748)，以及騰越建築科技集團有限公司在上交所網站登載的《騰越建築科技集團有限公司關於公司重大事項的公告》(債券代碼：136780)。

該等發展反映本公司在穩定財務狀況及處理負債方面的工作取得重大進展，使本集團能夠更專注於交付房屋、繼續其業務營運、維持其資產價值，並實施其認為最有潛力為所有持份者創造最大價值的業務及資產處置策略。

清盤呈請

Ever Credit Limited (「呈請人」) 於2024年2月27日向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出對本公司的清盤呈請，內容有關呈請人(貸款人)與本公司(借款人)之間本金約16億港元的未支付定期貸款及應計利息。本公司極力反對呈請，及在成功實施建議重組後，高等法院最終於2026年2月16日作出命令駁回呈請。

有關清盤呈請的進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年2月28日、2024年3月4日、2024年5月17日、2024年6月6日、2024年7月29日、2025年1月9日、2025年1月20日、2025年4月11日、2025年5月26日、2025年8月7日、2025年12月31日及2026年2月16日的公告。

支付協調委員會工作費用

本公司於2025年12月30日根據一般授權向GLAS HK發行135,591,359股股份(「**協調委員會工作費用股份**」)。GLAS HK(作為受託人)於2026年2月27日至2026年3月24日期間於市場上安排出售所有135,591,359股協調委員會工作費用股份，售價介乎0.305港元至0.370港元。就本公司所知、所悉及所信，所有135,591,359股協調委員會工作費用股份已出售予獨立於本公司的人士。每股協調委員會工作費用股份的平均售價約為0.326港元。有關出售所收取的所得款項淨額(經扣除就有關出售產生的所有成本、費用、開支及稅項後)約為43,976,061.87港元(相當於約5,637,956.65美元)，已全數支付予協調委員會以結付協調委員會工作費用。餘下協調委員會工作費用約1,315,446.35美元乃以本公司內部資源撥付。由於所有協調委員會工作費用已於2026年3月底前悉數結付，本公司毋須再向協調委員會支付任何工作費用。

有關支付協調委員會工作費用的進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年10月10日、2024年1月16日、2024年2月28日、2024年3月4日、2024年3月28日、2024年4月7日、2024年5月17日、2024年6月6日、2024年6月27日、2024年7月29日、2024年9月30日、2024年12月31日、2025年1月9日、2025年1月20日、2025年1月21日、2025年4月11日、2025年5月9日、2025年5月23日、2025年6月6日、2025年6月30日、2025年8月18日、2025年10月13日、2025年10月30日、2025年11月6日、2025年11月14日、2025年12月3日、2025年12月5日、2025年12月22日、2025年12月29日、2025年12月31日、2026年3月9日、2026年4月27日及2026年7月14日的公告，以及日期為2025年11月17日的通函(「**通函**」)，內容有關(其中包括)一般授權發行(定義見通函)。除另有界定外，本「支付協調委員會工作費用」一節所用詞彙具有通函所賦予的相同涵義。

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	未經審核 2026年 6月30日 人民幣百萬元	經審核 2025年 12月31日 人民幣百萬元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		17,524	18,983
投資物業		14,583	15,386
無形資產		625	665
使用權資產		4,968	6,258
於合營企業之投資		22,183	22,631
於聯營公司之投資		13,156	13,950
以公允價值計量且其變動計入其他 綜合收益的金融資產		3,458	4,104
遞延所得稅資產		9,089	10,162
		<u>85,586</u>	<u>92,139</u>
流動資產			
在建物業		370,940	392,067
持作銷售的已落成物業		59,485	90,083
存貨		4,080	3,238
貿易及其他應收款	4	188,326	197,153
合同資產及合同取得成本		6,667	5,029
預付所得稅金		5,951	7,383
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		7,833	6,375
受限制現金		10,938	12,842
現金及現金等價物		5,737	5,811
		<u>659,957</u>	<u>719,981</u>
總資產		<u><u>745,543</u></u>	<u><u>812,120</u></u>

		未經審核 2026年 6月30日 人民幣百萬元	經審核 2025年 12月31日 人民幣百萬元
附註			
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	7	57,704	52,749
其他儲備		25,927	26,769
累計虧損		(95,815)	(80,377)
		<u>(12,184)</u>	<u>(859)</u>
非控制性權益			
		<u>43,147</u>	<u>45,118</u>
權益總額			
		<u>30,963</u>	<u>44,259</u>
負債			
非流動負債			
借貸	6	41,115	40,348
租賃負債		2,198	2,502
遞延政府補助金		113	124
遞延所得稅負債		8,630	8,601
		<u>52,056</u>	<u>51,575</u>
流動負債			
合同負債		124,490	157,751
貿易及其他應付款	5	392,607	399,475
當期所得稅負債		40,889	40,329
借貸	6	101,546	107,611
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融負債		2,815	10,942
租賃負債		177	178
		<u>662,524</u>	<u>716,286</u>
總負債			
		<u>714,580</u>	<u>767,861</u>
總權益及負債			
		<u>745,543</u>	<u>812,120</u>

中期簡明綜合利潤表

	附註	未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣百萬元	2025年 人民幣百萬元
收入	3	44,081	72,570
銷售成本	9	(50,071)	(79,027)
毛虧		(5,990)	(6,457)
其他收入、收益及損失 — 淨額	8	4,105	(2,278)
投資物業之公允價值變動及 轉至投資物業之損失		(266)	(62)
營銷及市場推廣成本	9	(1,602)	(2,052)
行政費用	9	(1,595)	(1,927)
金融資產和財務擔保減值損失淨額		(3,791)	(447)
經營損失		(9,139)	(13,223)
財務收益	10	162	166
財務費用	10	(2,551)	(1,811)
財務費用 — 淨額	10	(2,389)	(1,645)
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		(696)	(485)
稅前損失		(12,224)	(15,353)
所得稅費用	11	(4,218)	(4,300)
期內損失		(16,442)	(19,653)
損失歸屬於：			
— 本公司股東		(15,616)	(19,078)
— 非控制性權益		(826)	(575)
		(16,442)	(19,653)
本公司股東應佔的每股損失 (以每股人民幣元計)			
基本	13	(0.37)	(0.69)
攤薄	13	(0.37)	(0.69)

中期簡明綜合全面收益表

		未經審核	
		截至6月30日止六個月	
		2026年	2025年
		人民幣百萬元	人民幣百萬元
期內損失		<u>(16,442)</u>	<u>(19,653)</u>
其他綜合損失			
將不會被重分類至利得或損失：			
— 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 金融資產的公允價值變動		(489)	(31)
可被重分類至利得或損失：			
— 外幣報表折算差異		<u>(191)</u>	<u>(76)</u>
期內其他綜合損失，稅後淨額		<u>(680)</u>	<u>(107)</u>
期內綜合損失總額		<u><u>(17,122)</u></u>	<u><u>(19,760)</u></u>
綜合損失總額歸屬於：			
— 本公司股東		(16,296)	(19,079)
— 非控制性權益		<u>(826)</u>	<u>(681)</u>
		<u><u>(17,122)</u></u>	<u><u>(19,760)</u></u>

中期簡明財務資料附註

1 編製基準

截至2026年6月30日止六個月的中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與截至2025年12月31日止年度的根據香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製的本公司綜合財務報表（「**2025年度財務報表**」）及本公司於中期報告期間發佈的公告一併閱覽。

1.1 持續經營基礎

截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得期內損失人民幣16,442百萬元及歸屬於本公司股東的損失為人民幣15,616百萬元。截至2026年6月30日，以優先票據、公司債券及銀行和其他借貸形式存在的借貸的總額為人民幣142,661百萬元，其中人民幣101,546百萬元為流動負債，而本集團的現金及現金等價物為人民幣5,737百萬元，受限制現金為人民幣10,938百萬元。

截至2026年6月30日，本集團的借貸中有人民幣82,396百萬元發生違約或交叉違約。此外，本集團現正涉及多宗主要由債權人及供應商提出的法律訴訟案件。

上述所有事件和情況均表明可能存在對本集團持續經營能力產生重大疑問的重大不確定性。

鑒於以上情況，本公司董事在評估本集團是否有足夠的財務資源以維持自2026年6月30日起的至少十二個月期間的持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動性、業績表現、以及可動用的融資來源，並考慮以下計劃和措施：

- (a) 本集團已經積極採取並將繼續採取各種債務管理措施以緩解階段性流動性壓力，其中包括：
 - 本集團九筆境內公司債券的重組方案已於2025年相關債券持有人會議上獲批。該九筆債券的本息償付安排已予以調整，並向上述債券持有人提供包括購回選項、股票選項及一般債權選項在內的重組方案。於2026年2月，本集團已根據債券持有人會議議案相關條款的約定啟動購回選項，於2026年4月，回購選項已完成，以對價約人民幣4.5億元合計回購本金約人民幣37.5億元的境內公司債券。本集團將確保持續執行並完成上述重組工作；

- 基於法院於2025年12月4日作出的命令，境外債務重組計劃已獲法院認許；隨後，本公司已指定2025年12月30日為重組生效日期。建議重組廣泛涉及取消現有債務及解除所有現有債務責任人，以換取於重組生效日期根據該計劃向計劃債權人發行計劃代價權益。計劃債權人有關現有債務的所有權利、所有權及權益須按該計劃所載的條款及條件遵守該計劃所載的各項安排及和解。重組生效後，本集團嚴格執行既定的重組方案。本公司於2025年完成2億美元的現金要約回購。截至2026年6月30日止六個月，本公司收到強制可轉換債券持有人提出的自願轉換申請，並完成本金額約39億美元的該等債券的轉換。與此同時，就股東貸款股份化事宜，本公司已發行約54.5億股股份。本集團將確保持續執行並完成上述重組工作；
- 除上述債務重組安排外，本集團亦一直積極與其他中國境內貸款人及債權人就借貸延期或重組進行協商。由於貸款人類別多元及市場狀況不斷變化，仍需時按個別情況釐定延期計劃或重組計劃。本集團將持續推進與國內銀行的協商，透過債務展期、重組以及其他可行措施，務求有效化解現有債務風險。經考慮本集團的過往信貸紀錄及與相關貸款人及債權人的長期關係，董事相信本集團將能夠逐步落實延期或重組安排；
- (b) 本集團將繼續積極調整銷售活動，以回應市場變化並把握需求。本集團相信，中國房地產市場經過調整，將有望迎來新的發展機遇，因此將堅持「一盤一策」的精細化管控，結合當地市場以及各項目的實際情況，制定合理的銷售價格和供貨計劃，以實現其預算銷售額以及銷售回款；
- (c) 本集團將積極響應國家和地方政府的各類扶持政策，通過各類收儲政策盤活資源，並在需要時考慮處置資產，以產生更多現金流入；
- (d) 本集團將適配當前市場變化和經營重心，持續優化組織架構，並嚴格控制各種非核心及非必要的營運支出，不斷提高經營效率；及
- (e) 本集團將充分挖掘現有資源，積極與供應商及其他債權人溝通協商，爭取儘快達成友好解決方案，以應對在現階段未有明確解決的訴訟。

本公司董事已經審閱了本集團自2026年6月30日起不少於12個月期間的現金流預測。本公司董事認為，考慮到預計將從集團的運營中產生的現金流入，並考慮運營表現的合理可能變化、其成本控制措施，以及上述計劃和措施，本集團能夠在2026年6月30日之後的12個月內如期償付其財務義務。因此，本簡明綜合財務報表已根據持續經營基礎編製。

儘管如此，本集團是否能夠實現上述計劃和措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營取決於以下因素：

- (a) 成功完成上述債務管理措施，這將受制於本集團不可控的各種外部條件，包括但不限於本集團剩餘的境內債務重組、在此過程中可能出現的重大不利市場變化以及滿足法律或監管要求；
- (b) 成功實施計劃和措施，以實現其預算銷售額和及時收回相關銷售回款；
- (c) 成功盤活資源及處置資產；
- (d) 成功推行各項措施，進一步精簡組織架構，並嚴格控制各種非核心及非必要的營運支出，以提高經營效率；及
- (e) 成功與供應商及其他債權人達成友好解決方案，以及未決訴訟案件取得有利裁決結果。

如本集團無法持續經營，則須作出調整以將本集團資產的賬面價值減記至其可收回金額，及計提可能產生的其他負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。這些調整的影響未反映在本簡明綜合財務報表中。

2 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納香港會計師公會頒佈之所有新訂及經修訂香港財務報告準則，該等準則均與本集團業務相關並自2026年1月1日之會計期間生效。香港財務報告準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本期間及過往期間本集團之會計政策、簡明綜合財務報表之呈列及所報告之金額出現重大變動。

3 收入及分部資料

本公司執行董事審視本集團的內部報告以評估分部業績和分配資源。本公司執行董事根據該報告釐定經營分部。

在本期內，本公司執行董事認為本集團僅有兩個報告分部 — 房地產開發及科技建造。其他分部主要包括物業投資和酒店經營等，就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。

本公司執行董事根據分部業績的計量對營運分部之表現進行評估。該計量未將集中管理的境外及境內債務重組收益和以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債公允價值變動納入考慮，同時將於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額納入考慮。

分部資產主要包含物業、廠房及設備，無形資產，使用權資產，投資物業，以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，在建物業，持作銷售的已落成物業，存貨，於合營企業之投資，於聯營公司之投資，貿易及其他應收款，預付所得稅金，合同資產及合同取得成本和經營現金。分部資產不包括遞延所得稅資產。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括當期所得稅負債，借貸，以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債和遞延所得稅負債。

資本支出主要包含物業、廠房及設備，無形資產以及使用權資產的增加，但不包含由企業合併引起的增加。

收入包括下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
出售物業	42,356	70,028
提供科技建造服務	474	1,466
租金收入	521	472
其他	730	604
	<u>44,081</u>	<u>72,570</u>

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

本集團的收入主要來自中國內地市場，並且90%以上的非流動資產均位於中國內地，因此未列示按地區分部的信息。

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入達到或超過10%的單一客戶。

提供給本公司執行董事的報告分部的信息如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	科技建造 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
截至2026年6月30日止六個月				
與客戶之間的合同產生的收入	42,356	1,295	885	44,536
其他收入來源：租金收入	—	—	521	521
分部收入	42,356	1,295	1,406	45,057
分部間收入	—	(821)	(155)	(976)
來源於外部客戶的收入	42,356	474	1,251	44,081
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	(698)	—	2	(696)
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之 損失	—	—	(266)	(266)
計入費用的物業、廠房及設備，無形資產和 使用權資產的折舊和攤銷	(338)	(197)	(314)	(849)
金融資產和財務擔保減值損失淨額	(3,791)	—	—	(3,791)
在建物業及持作銷售的已落成物業的減值淨額	(6,173)	—	—	(6,173)
分部業績	<u>(14,321)</u>	<u>(13)</u>	<u>(351)</u>	<u>(14,685)</u>
於2026年6月30日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	<u>650,059</u>	<u>20,430</u>	<u>65,965</u>	<u>736,454</u>
於合營企業及聯營公司之投資	<u>34,605</u>	<u>—</u>	<u>734</u>	<u>35,339</u>
資本開支	<u>436</u>	<u>1</u>	<u>28</u>	<u>465</u>
抵銷分部間金額後的總分部負債	<u>455,481</u>	<u>27,657</u>	<u>36,447</u>	<u>519,585</u>

	房地產開發 人民幣百萬元	科技建造 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
截至2025年6月30日止六個月				
與客戶之間的合同產生的收入	70,028	3,125	703	73,856
其他收入來源：租金收入	—	—	472	472
分部收入	70,028	3,125	1,175	74,328
分部間收入	—	(1,659)	(99)	(1,758)
來源於外部客戶的收入	70,028	1,466	1,076	72,570
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額	(486)	—	1	(485)
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之 損失	—	—	(62)	(62)
計入費用的物業、廠房及設備，無形資產和 使用權資產的折舊和攤銷	(364)	(288)	(354)	(1,006)
金融資產和財務擔保減值損失淨額	(447)	—	—	(447)
在建物業及持作銷售的已落成物業的減值淨額	(7,282)	—	—	(7,282)
分部業績	<u>(12,502)</u>	<u>(625)</u>	<u>(581)</u>	<u>(13,708)</u>
於2025年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	<u>709,060</u>	<u>23,517</u>	<u>69,381</u>	<u>801,958</u>
於合營企業及聯營公司之投資	<u>35,656</u>	<u>—</u>	<u>925</u>	<u>36,581</u>
資本開支	<u>375</u>	<u>260</u>	<u>201</u>	<u>836</u>
抵銷分部間金額後的總分部負債	<u>486,558</u>	<u>28,620</u>	<u>44,852</u>	<u>560,030</u>

- (a) 截至2026年6月30日止六個月，本集團絕大部分房地產開發業務的收入於某一時間確認。
- (b) 截至2026年6月30日止六個月，本集團所有科技建造業務的收入隨時間確認。
- (c) 截至2026年6月30日止六個月，其他業務於某一時點確認的收入及隨時間確認的收入分別為人民幣232百萬元(2025年6月30日：人民幣74百萬元)及人民幣653百萬元(2025年6月30日：人民幣629百萬元)。

4 貿易及其他應收款

	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元
列作流動資產		
— 應收賬款 — 淨額 (附註(a))	16,345	18,220
— 其他應收款項 — 淨額 (附註(b))	156,238	159,772
— 其他預付款項 (附註(c))	15,743	19,161
	<u>188,326</u>	<u>197,153</u>

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元
應收賬款	18,396	19,744
減：減值準備	<u>(2,051)</u>	<u>(1,524)</u>
應收賬款 — 淨額	<u>16,345</u>	<u>18,220</u>

應收賬款之來源主要為物業銷售及提供科技建造服務。物業買家的信用期一般為1至6個月。基於貨品交付日期及提供服務日期的應收賬款之賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元
90天以內	8,003	9,904
超過90天至180天以內	1,284	1,350
超過180天至365天以內	1,185	1,210
超過365天	<u>7,924</u>	<u>7,280</u>
	<u>18,396</u>	<u>19,744</u>

於2026年6月30日及2025年12月31日，應收賬款主要以人民幣計價。

由於本集團的買家數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。應收賬款主要由已出售物業作抵押擔保。

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元
其他應收合營企業、聯營公司及其他關聯方款項	54,215	45,737
保證金	12,570	16,050
其他(i)	<u>145,428</u>	<u>150,714</u>
	212,213	212,501
減：減值準備	<u>(55,975)</u>	<u>(52,729)</u>
其他應收款項 — 淨額	<u><u>156,238</u></u>	<u><u>159,772</u></u>

(i) 此類應收款主要是應收本集團若干附屬公司其他股東的往來款項，這些款項主要為免息，無抵押及根據合同條款歸還。

(c) 其他預付款項主要是預付增值稅以及購買建築材料和服務的預付款項。

5 貿易及其他應付款

	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元
應付賬款 (附註(a))	245,486	245,956
其他應付款項 (附註(b))	133,981	139,138
其他應付稅項	12,504	13,662
應付職工薪酬	<u>636</u>	<u>719</u>
	<u><u>392,607</u></u>	<u><u>399,475</u></u>

(a) 根據發票日期的應付賬款賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元
365天以內	203,284	206,958
超過365天	<u>42,202</u>	<u>38,998</u>
	<u>245,486</u>	<u>245,956</u>

(b) 其他應付款項主要包括應付本集團若干合營企業、聯營公司和若干附屬公司其他股東的往來款項，以及收購若干附屬公司、合營企業及聯營公司的尚未支付對價。這些款項主要為免息，無抵押及根據合同條款歸還。

6 借貸

	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元
列作非流動負債：		
優先票據	15,329	15,354
公司債券 (附註(a))	5,395	7,353
銀行及其他借貸 — 有抵押	106,337	106,276
銀行及其他借貸 — 無抵押	<u>13,319</u>	<u>13,735</u>
	140,380	142,718
減：非流動負債的即期部分	<u>(99,265)</u>	<u>(102,370)</u>
	<u>41,115</u>	<u>40,348</u>
列作流動負債：		
公司債券 (附註(a))	192	427
銀行及其他借貸 — 有抵押	1,797	4,187
銀行及其他借貸 — 無抵押	292	627
非流動負債的即期部分	<u>99,265</u>	<u>102,370</u>
	<u>101,546</u>	<u>107,611</u>
總借貸	<u>142,661</u>	<u>147,959</u>

(a) 公司債券

(i) 境內債務重組

於2026年4月，本集團根據回購選擇權的條款回購九筆境內公司債券，其賬面金額約為人民幣2,075百萬元，現金對價及其他費用合計約人民幣454百萬元。由於上述事項，截至2026年6月30日止六個月的中期簡明綜合利潤表中確認了境內債務重組收益約人民幣1,621百萬元，並計入「其他收入、收益及損失 — 淨額」。

(ii) 其他公司債券

本期內，本集團提前贖回的公司債券情況如下：

債券名稱	本金金額 人民幣百萬元	利率	發行日期	債券期限
馬來碧桂園2020年非公開發行 林吉特公司債券(第五期)	166	5.70%	2020年3月2日	7年
Risland (Thailand) Company Limited 2025年發行可贖回及 有擔保公司債券(第一期)	118	7.00%	2025年8月21日	1年

本期提前贖回：

7 股本及溢價

	普通股數目 百萬	普通股面值 港幣百萬元	普通股 面值的等值 人民幣百萬元	股本溢價 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元	庫存股 人民幣百萬元	集團合計 人民幣百萬元
法定							
於2025年1月1日，2025年 6月30日，2026年1月1日 及2026年6月30日，每股 面值港幣0.10元	100,000	10,000					
已發行及繳足股款							
於2025年1月1日及2025年 6月30日	27,988	2,798	2,592	50,416	53,008	(2,225)	50,783
已發行及繳足股款							
於2026年1月1日	28,921	2,891	2,676	50,628	53,304	(555)	52,749
按配售股份方式支付境外 債務重組成本	219	22	19	38	57	—	57
強制可換股債券轉換所發行 股份	11,678	1,169	1,038	2,446	3,484	—	3,484
行使SCA認股權證及股東貸 款股份化(「股份化選擇 權」)所發行股份	5,512	551	488	926	1,414	—	1,414
於2026年6月30日	46,330	4,633	4,221	54,038	58,259	(555)	57,704

8 其他收入、收益及損失 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
其他收入		
— 罰沒收入	53	75
— 政府補助收入	17	54
	<u>70</u>	<u>129</u>
其他收益／(損失)		
— 以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債公允價值變動	3,229	—
— 債務重組收益	1,621	—
— 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動	1,109	(1,308)
— 處置投資物業的收益／(損失)	5	(16)
— 喪失附屬公司控制權的損失	(889)	(659)
— 處置合營企業及聯營公司的(損失)／收益	(132)	1
— 處置物業、廠房及設備的損失	(19)	(45)
— 其他	(889)	(380)
	<u>4,035</u>	<u>(2,407)</u>
其他收入、收益及損失 — 淨額	<u>4,105</u>	<u>(2,278)</u>

9 按性質分類的費用

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
已售物業、科技建造服務及其他成本	43,541	71,088
在建物業及持作銷售的已落成物業減值淨額	6,173	7,282
職工福利開支	1,222	1,592
銷售代理佣金	646	1,088
物業、廠房及設備折舊	701	822
物業管理及其他服務費用	144	215
廣告及宣傳推廣開支	59	64
其他稅金及附加	183	375
使用權資產折舊	122	106
無形資產攤銷	26	78
其他	451	296
銷售成本、營銷及市場推廣成本及行政費用合計	<u>53,268</u>	<u>83,006</u>

10 財務費用 — 淨額

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
財務收益：		
— 銀行存款及其他利息收益	<u>162</u>	<u>166</u>
財務費用：		
— 借貸利息費用	(4,080)	(6,614)
— 租賃負債利息費用	<u>(55)</u>	<u>(51)</u>
	(4,135)	(6,665)
減：資本化於合資格資產	<u>664</u>	<u>4,094</u>
	<u>(3,471)</u>	<u>(2,571)</u>
淨匯兌收益	<u>920</u>	<u>760</u>
財務費用 — 淨額	<u><u>(2,389)</u></u>	<u><u>(1,645)</u></u>

11 所得稅費用

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	241	539
— 土地增值稅	<u>3,174</u>	<u>3,070</u>
	3,415	3,609
遞延所得稅	<u>803</u>	<u>691</u>
	<u><u>4,218</u></u>	<u><u>4,300</u></u>

12 股息

董事會決議不宣派截至2026年6月30日止六個月之中期股息（2025年中期股息：無）。

13 每股損失

(a) 基本

基本每股損失由本公司股東應佔損失除以本期間已發行普通股的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數剔除本集團購買並持作庫存股的普通股。

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
本公司股東應佔損失(人民幣百萬元)	(15,616)	(19,078)
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	<u>41,907</u>	<u>27,705</u>
每股損失 — 基本(每股人民幣元)	<u>(0.37)</u>	<u>(0.69)</u>

(b) 攤薄

截至2026年6月30日止六個月的購股權、獎勵股份、強制可換股債券、股份化選擇權及SCA認股權證具有反攤薄作用，因此未計算攤薄每股損失。

截至2025年6月30日止六個月的購股權、獎勵股份、賣出看漲期權及可換股債券具有反攤薄作用，因此未計算攤薄每股損失。

14 或有事項

本集團可能不時捲入與日常業務過程中產生的索償有關的訴訟。本集團認為，目前沒有針對本集團的最終處置可能對本集團的財務狀況、經營業績或現金流量產生重大不利影響的未決索賠或訴訟。於2026年6月30日，就若干未決訴訟案件而言，根據法院命令，本集團若干部份資產已被中國相關法院凍結，以待各項相關訴訟的解決。被凍結的資產包括投資物業及物業存貨(包括在建物業及持作銷售的已落成物業)，賬面價值合計約人民幣9,348百萬元(2025年12月31日：人民幣8,139百萬元)，以及若干附屬公司的股權。資產凍結限制本集團在相關訴訟解決前轉讓或以其他方式處置受影響資產，但不會影響該等資產的正常運作。本集團正致力解決相關訴訟。

然而，訴訟受到固有的不確定性的影響，本集團對這些事項的看法可能在未來發生變化。當不利結果發生時，本集團的財務狀況、經營業績或現金流量在該不利結果發生期間及未來期間均有可能受到重大不利影響。

管理層討論與分析

財務回顧

收入

本集團業務收入主要來自兩個經營分部：房地產開發及科技建造。2026年上半年，本集團的收入約為人民幣44,081百萬元，較2025年同期的約人民幣72,570百萬元下降約39.3%。本集團96.1%的收入來自房地產開發分部(2025年同期：96.5%)，3.9%來自科技建造及其他分部(2025年同期：3.5%)。

房地產開發

2026年上半年，由於物業交付量的減少，來自房地產開發的收入由2025年同期的約人民幣70,028百萬元下降39.5%至約人民幣42,356百萬元。2026年上半年的交付物業所確認收入的平均銷售價格(不含增值稅)約每平方米人民幣6,823元。

科技建造

對外的科技建造收入由2025年上半年的約人民幣1,466百萬元下降67.7%至2026年上半年的約人民幣474百萬元，主要由於房地產市場低迷，令新增業務量有所減少。

其他

其他分部主要包括物業投資及酒店經營等。其他分部的對外收入由2025年上半年的約人民幣1,076百萬元上升16.3%至2026年上半年的約人民幣1,251百萬元。

毛虧

2026年上半年，本集團錄得毛虧約為人民幣5,990百萬元(2025年同期：毛虧約人民幣6,457百萬元)，主要是由於本集團對在建物業及持作銷售的已落成物業計提減值淨額約人民幣6,173百萬元。

剔除該等物業減值淨額對毛虧的影響，本集團於2026年上半年的毛利約為人民幣183百萬元。

營銷及市場推廣成本和行政費用

於2026年上半年，本集團的營銷及市場推廣成本和行政費用約為人民幣3,197百萬元，較去年同期下降19.7%，主要由於本集團對非核心及非必要的運營支出的嚴格管控。

財務費用 — 淨額

於2026年上半年，本集團錄得淨財務費用約人民幣2,389百萬元（2025年同期：約人民幣1,645百萬元）。

期內，本集團因匯率波動趨勢變動而錄得淨匯兌收益約人民幣920百萬元（2025年同期：淨匯兌收益約人民幣760百萬元），財務收益約人民幣162百萬元（2025年同期：約人民幣166百萬元）。利息費用約人民幣4,135百萬元（2025年同期：約人民幣6,665百萬元），其中約人民幣664百萬元已資本化於合資格資產（2025年同期：約人民幣4,094百萬元）。

稅前損失

2026年上半年，本集團錄得稅前損失約人民幣12,224百萬元（2025年同期：稅前損失約人民幣15,353百萬元），主要由於以下原因：

- (1) 受房地產市場整體行情影響，公司對在建物業及持作銷售的已落成物業計提減值淨額約人民幣6,173百萬元；
- (2) 受宏觀經濟環境、行業環境及對手方負面財務狀況等多重不利因素疊加影響，計提金融資產及財務擔保減值損失淨額約人民幣3,791百萬元；
- (3) 本集團錄得營銷及市場推廣費用和行政費用約人民幣3,197百萬元、淨財務費用約人民幣2,389百萬元以及於合營企業及聯營公司損失所佔份額約人民幣696百萬元；及

(4) 本集團錄得其他收入及收益淨額約人民幣4,105百萬元，主要來自以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債公允價值變動和債務重組收益。

歸屬於本公司股東的損失

2026年上半年，歸屬於本公司股東的損失為約人民幣15,616百萬元(2025年同期：歸屬於本公司股東的損失約人民幣19,078百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金情況

於2026年6月30日，本集團共有總現金餘額(現金及現金等價物與受限制現金之和)約人民幣16,675百萬元(2025年12月31日：約人民幣18,653百萬元)，其中現金及現金等價物約為人民幣5,737百萬元，受限制現金約為人民幣10,938百萬元。

於2026年6月30日，本集團83.3%(2025年12月31日：87.0%)的總現金餘額以人民幣計值，16.7%(2025年12月31日：13.0%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

借貸結構

本集團的借貸從2025年12月31日的約人民幣147,959百萬元下降至2026年6月30日的約人民幣142,661百萬元。

於2026年6月30日，本集團的借貸包含銀行及其他借貸、優先票據和公司債券，分別約為人民幣121,745百萬元、人民幣15,329百萬元和人民幣5,587百萬元(2025年12月31日：銀行及其他借貸、優先票據和公司債券分別約人民幣124,825百萬元、人民幣15,354百萬元和人民幣7,780百萬元)。

銀行及其他借貸當中，約人民幣101,354百萬元、人民幣18,534百萬元和人民幣1,857百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2025年12月31日：分別約人民幣107,184百萬元、人民幣16,233百萬元和人民幣1,408百萬元)。

於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團大部分的借貸乃由本集團的若干物業、廠房及設備，投資物業，在建物業和金融資產作抵押，和／或以本集團若干附屬公司擔保或其股份質押作抵押。

資本負債比率

資本負債比率按借貸淨額除以資本總額計算。借貸淨額等於借貸扣除總現金（包括現金及現金等價物與受限制現金）計算。資本總額按權益總額加借貸淨額計算。本集團的資本負債比率由2025年12月31日的約74.5%上升至2026年6月30日的約80.3%。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素，除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

地產市場風險和營運風險

本集團的業務及前景與中國內地房地產市場的表現密切相關。當前，中國內地房地產市場仍在深度調整、築底轉型階段，內地城市發展正從大規模增量擴張階段轉向存量提質增效為主的階段。2026年作為「十五五」開局之年，房地產相關政策在2024年「止跌回穩」的基礎上，進一步向「著力穩定」深化；2026年7月30日中共中央政治局會議進一步將房地產納入「築牢安全屏障」框架，明確「穩定房地產市場」。中央與地方協同推進、因城施策，深入推進房地產發展新模式的基礎制度和配套政策建設。與此同時，需客觀看待進入存量時代房地產開發投資的縮量調整：行業主動控增量，存量盤整，較長時間內仍處於風險出清階段，全面企穩仍需時日。

行業深度調整以來，本集團圍繞「竣工交付、風險化解、資債修復、持續經營」核心戰略實施全方位自救，化解流動性風險取得重要階段性成果。然而持續經營仍面臨多重挑戰：境內外債務重組雖取得重大進展、贏得喘息空間，但部分債務償付壓力仍然存在；銷售承壓導致自身造血功能有待修復；負面輿論衝擊品牌，法

律與訴訟風險仍需持續化解，司法環境亦影響管理團隊履職，為永續經營帶來不確定性。在此背景下，本集團核心工作正在經歷從保交房收官、穩債化債到項目經營的穩步推進。

利率風險

本集團的銀行及其他借貸主要按浮動利率計息。於2026年6月30日，本集團借貸的加權平均借貸成本為3.39%，對比2025年12月31日下降37個基點。本集團已實施若干利率風險管理措施，其中包括密切關注利率風險，並通過持續與金融機構債權人保持溝通以推動借貸結構優化及利率水平降低。

外匯風險

本集團的外匯風險主要來自以美元及港元計值的借貸。本集團密切留意匯率波動情況並積極採取措施以減低匯率波動的風險。

流動性風險

本集團正面臨階段性流動性壓力。鑒於當前流動性狀況，本集團採取多項計劃和措施，以緩解流動性壓力和改善本集團的財務狀況，詳情載於本公告「中期簡明財務資料附註」中的附註1.1。

擔保

於2026年6月30日，本集團為若干物業買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣205,976百萬元(2025年12月31日：約人民幣225,522百萬元)。

根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i)發出房地產所有權證(買家取得相關物業後簽發)；或(ii)物業買家付清按揭貸款。

另外，於2026年6月30日，本集團為本集團的合營企業、聯營公司及其他方的負債作出擔保的金額約人民幣7,138百萬元(2025年12月31日：約人民幣6,714百萬元)。

僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2026年6月30日，本集團共僱用約12,695名全職僱員。

僱員的薪酬，為根據本集團薪酬福利政策，以僱員的業績表現、本集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月養老金保險、醫療保險、失業保險及住房公積金，及為僱員定期向強積金計劃作出供款。截至本公告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛以致對本集團經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

為實現企業可持續經營發展和打造企業核心競爭力，本集團圍繞人才標準、人員結構進行優化和精進，明確新時期「三好人才」畫像標準，建立標準化識別機制與差異化保留政策，強化人才關懷體系，在薪酬激勵、職業發展通道等資源分配上實施戰略傾斜，通過動態跟蹤評估機制持續優化管理策略，形成全週期人才管理閉環，充分釋放人力資源戰略價值。

本集團亦已批准和／或採納了若干購股權計劃、股份獎勵計劃及管理層激勵計劃。有關進一步詳情，請可參閱本公告中的「員工激勵制度」及「管理層激勵計劃」章節的披露內容。

業務發展展望

當前政策環境持續優化，行業加速向高質量發展新模式轉型。隨著「好房子」建設、房地產發展新模式構建、高質量城市更新及建造業提質升級統籌推進，住房消費被納入大宗耐用商品消費體系，疊加貨幣金融環境改善，以及適配新發展模式的融資支持制度加快完善，行業長期健康發展具備有利條件。

2026年下半年，集團從「保交房」向正常經營轉段進入最關鍵階段。本集團將牢牢把握經營轉段關鍵窗口，在保交樓順利收官的基礎上，平穩有序完成向正常經營狀態的戰略切換，堅定不移地圍繞「構建核心競爭力」展開，持續深化「一體兩翼」戰略格局——以房地產開發為基石，以科技建造與代管代建為增長引擎，依託「產品力、服務力、成本力」的核心競爭優勢，積極探索「新科技+AI」的融合應用，推動管理向數據驅動轉型，同步夯實資產質量、深化組織變革，為可持續經營築牢根基。

本集團清醒認識到，當前行業調整尚未結束，市場全面企穩仍需時日，自身經營轉段亦面臨多重挑戰。但我們堅信，隨著房地產政策環境的持續優化與行業自身的深刻調整，市場活力將逐步恢復。本集團將以更加科學的管理、更加堅韌的擔當，紮實做好各項工作，力爭伴隨行業復蘇，率先邁入更為良性、可持續的發展軌道。

未經審核的中期財務資料的審閱報告摘錄

本公司的獨立核數師，中匯安達會計師事務所有限公司，在本集團截至2026年6月30日止六個月未經審核的中期財務資料的審閱報告中無法發表結論，摘錄如下：

無法發表結論的基礎

與編製中期財務資料的持續經營基礎的適當性評估有關的範圍限制

如中期簡明財務資料附註2.1所披露，截至2026年6月30日止六個月，貴集團錄得貴公司權益持有人應佔損失約人民幣156億元。於2026年6月30日，貴集團錄得借貸約為人民幣1,427億元，其中約人民幣1,015億元為流動負債，而其現金總額（含現金及現金等價物及受限制現金）約為人民幣167億元。於2026年6月30日，貴集團的銀行和其他借貸約有人民幣824億元發生違約或交叉違約。並且，貴集團現正涉

及多宗主要由債權人及供應商提出的法律訴訟案件。上述事件或情況表明存在重大不確定性，可能對貴集團持續經營的能力產生重大疑慮，貴集團可能無法在正常經營過程中變現資產和償還負債。

鑒於上述情況，貴公司董事（「董事」）已採取多項計劃及措施，以減輕流動資金壓力及改善財務狀況，詳情載於中期簡明財務資料附註2.1。為評估持續經營基礎的適當性，貴集團管理層編製了現金流量預測（「現金流量預測」），該預測考慮了上述計劃和措施如期成功實施和完成的影響，儘管這些計劃和措施的結果存在固有的不確定性。特別是，現金流量預測的正面結果取決於以下關鍵假設：(a)預售及出售物業的預測銷售所得能及時實現；(b)與債權人就未償還債務的償付或重組方案達成成功協商；及(c)與供應商就未償還應付賬款的償付方案達成成功協商，以及進行中的訴訟案件獲得有利裁決。根據現金流量預測的結果，董事認為，貴集團將有足夠的營運資金來履行其在可預見的未來到期的財務義務，因此，貴集團有能力繼續經營，並將在自2026年6月30日起的至少十二個月期間繼續運營。故董事認為，以持續經營為基礎編製中期財務資料是適當的。

然而，我們未能取得充分恰當的審閱證據，以評估上述關鍵假設的恰當性。尤其，鑒於中國房地產市場的現狀、預測物業銷售所固有的不確定性，以及本集團房地產開發分部之預售及收入較去年同期進一步下跌，我們無法就預測銷售收入所依據之假設的恰當性作出結論。我們亦無法就與債權人及供應商磋商的預期結果作出結論，原因為管理層告知，儘管就償付方案的磋商仍在進行，截至本報告日期尚未達成正式協議。再者，由於訴訟結果存在固有不明朗因素，我們無法就本集團將能成功解決進行中的訴訟案件作出結論。

如貴集團未能達成上述計劃及措施，則可能無法持續經營，並須作出調整，將貴集團資產的賬面值減至其可收回金額，計提可能產生的任何進一步負債，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。這些調整的影響尚未反映在中期財務資料中。

無法發表結論

我們不對該中期財務資料發表結論性意見。鑒於上述事項的重要性，對於在編製中期財務資料時使用持續經營假設是否適當，我們不發表意見。

上述獨立核數師對未經審核的中期財務資料的審閱報告摘錄中的「中期財務資料附註2.1」於本公告的「中期簡明財務資料附註」中的附註1.1內披露。

審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）協助董事會對本集團財務匯報程序、風險管理及內部監控系統的有效性作出獨立檢討、監管審核程序及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員全部為獨立非執行董事，即王志健先生、韓秦春博士及脫脫先生。王志健先生為審核委員會的主席。

審核委員會已與本公司管理層一起檢討本集團採納的會計政策及實務，並已討論（其中包括）內部監控、風險管理及財務匯報事宜，包括審閱本集團截至2026年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。此外，本公司獨立核數師中匯安達會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》審閱本集團截至2026年6月30日止六個月之未經審核中期財務資料。

企業管治守則的遵守

董事會及本公司管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及增加股東價值。該等原則重視透明度、問責性及獨立性。

於截至2026年6月30日止六個月內，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1企業管治守則（「**企業管治守則**」）第二部分所載的原則並遵守其守則條文。

標準守則的遵守

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**」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2026年6月30日止六個月內已遵守標準守則下關於證券交易之所需標準。

本公司於截至2026年6月30日止六個月內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

員工激勵制度

為表揚本集團高級管理層（包括同時兼任高級管理層之本公司執行董事）及員工在盈利性房地產開發項目的貢獻，本集團採納了兩項激勵制度（經不時修改）（「**該等激勵制度**」）（最新版本分別於2019年12月27日和2020年9月18日採納）。該等激勵制度分別涉及位於中國內地的房地產開發項目和位於香港和其他海外司法管轄區的房地產開發項目（「**房地產開發項目**」）。根據該等激勵制度，一般來說，高級管理層和員工將主要獲得現金獎勵，而現金獎勵的金額則參照房地產開發項目產生的淨利潤和本集團的自有資金回報率計算。其中部分現金獎勵會用作(i)本公司根據該等購股權計劃（定義見下文）條款向其授予購股權（就若干同時兼任高級管理層之本公司執行董事而言）之行權代價（購股權計劃現已到期或終止，同時兼任高級管理層之本公司執行董事將根據新的管理層激勵計劃的條款獲得獎勵（有關本公

司採納的新管理層激勵計劃的詳情，請參閱標題為「管理層激勵計劃」的章節)) 或(ii)購買本公司股份(「**股份**」)之代價(即股份獎勵)(就非董事之高級管理層及本公司員工而言)。

(i) 股份獎勵計劃

上述授予非董事之高級管理層及本公司員工的股份獎勵涉及現有股份，須根據本集團於2015年2月11日採納的員工換股權原則(經不時修改)派發(「**股份獎勵計劃**」)。股份獎勵計劃無約定屆滿期。

根據於2015年1月27日獲董事會批准的信託契約，股份獎勵計劃之受託人為貴能企業有限公司(「**貴能**」)(本公司之全資附屬公司)。截至2026年6月30日止六個月期間，貴能作為股份獎勵計劃之受託人概無根據股份獎勵計劃自市場購入任何股份，亦無透過任何其他方式增持任何股份。於截至2026年6月30日止六個月期間，概無根據股份獎勵計劃授出股份。截至2026年6月30日，有關股份獎勵計劃項下已授出股份獎勵的股份總數為83,232,262股股份(此為經扣減已行使及已失效股份獎勵之淨額數字)。截至2026年6月30日，貴能累計持有83,259,032股可供股份獎勵計劃使用的股份(包括已授予有關僱員，惟登記及過戶手續尚待完成的股份)(2025年12月31日：83,259,032股股份)。

(ii) 購股權計劃

本公司股東(「**股東**」)已於2007年3月20日批准及採納購股權計劃(「**2007年購股權計劃**」)，年期由採納日期起計10年。2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿。股東已於2017年5月18日舉行的本公司股東周年大會上批准及採納另一項購股權計劃(「**2017年購股權計劃**」)，連同2007年購股權計劃，「**該等購股權計劃**」)，年期由採納日期起計10年，於2027年5月17日屆滿。2017年購股權計劃的終止已獲董事會批准，並於本公司2025年12月3日舉行的股東特別大會(「**股東大會**」)上獲得股東批准及採納管理層激勵計劃(定義見下文)後作實及生效。

於2017年購股權計劃終止之日起，概無購股權可根據2017年購股權計劃授出。根據該等購股權計劃可供授出的購股權總數於2026年1月1日（於2025年1月1日：2,048,830,798股股份）及2026年6月30日（於2025年12月31日：零）均為零。

管理層激勵計劃

為激勵對本集團營運至關重要的本集團高級管理層及其他僱員有效執行業務計劃及改善本集團的財務表現及狀況；支付根據建議重組條款發行的新債務工具項下的預定付款；及改善重組生效日期後的股價表現，一項管理層激勵計劃（「**管理層激勵計劃**」）於股東特別大會獲股東批准及採納，自2025年12月30日（「**重組生效日期**」）起計為期十年。根據管理層激勵計劃，本公司可以受限制股份單位的形式授出獎勵，該獎勵可根據管理層激勵計劃的規則及按董事會或董事會的專門委員會或獲董事會授權管理管理層激勵計劃的人士的決定以股份或現金形式歸屬。於截至2026年6月30日，概無任何獎勵根據管理層激勵計劃授予、失效或取消，及管理層激勵計劃項下可供發行及授出的股份總數為2,798,850,794股股份。本公司通過訂立信託契約委任受託人管理管理層激勵計劃。

董事會將繼續監察為激勵合資格人士、本集團高級管理層及員工而設之該股份獎勵計劃及管理層激勵計劃，及考慮何時合適及／或需要修訂或更換該等計劃及／或採納任何其他的激勵計劃。

於中期期間的股權集資活動

於重組生效日期，本公司已根據該計劃的條款發行下列工具以實施建議重組，且該等工具於期內之行使或轉換情況如下：

- (i) 根據SCA認股權證文據向SCA貸款的原貸款人發行本金為62,821,268美元的認股權證（「**SCA認股權證**」）：截至重組生效日期，SCA認股權證最多可發行816,676,484股股份。認購價為每股0.6港元。截至2026年6月30日止六個月期間，60,696,662股股份根據SCA認股權證發行。本公司並無就發行有關新股份收取任何現金所得款項。截至2026年6月30日，尚未償還的SCA認股權證本金總額58,152,294美元，SCA認股權證於SCA認股權證條款下之行使期期間最多可發行為755,979,822股股份；

- (ii) 本金為7,500,697,253美元的零息強制性可轉換債券，自2025年6月30日起計78個月到期（「**MCB(A)**」）：截至重組生效日期，**MCB(A)**最多可轉換為22,502,091,759股股份。轉換價格為每股2.6港元。截至2026年6月30日止六個月期間，11,341,552,116股股份根據**MCB(A)**轉換，而本金總額為749,148美元的**MCB(A)**已被註銷。本公司並無就發行有關新股份收取任何現金所得款項。截至2026年6月30日，基於尚未償還的**MCB(A)**本金總額3,719,430,733美元，**MCB(A)**於**MCB(A)**條款下之轉換期期間最多可轉換為11,158,292,199股股份；
- (iii) 本金為603,751,513美元的零息強制性可轉換債券，自2025年6月30日起計114個月到期（「**MCB(B)**」）：截至重組生效日期，**MCB(B)**最多可轉換為470,926,180股股份。轉換價格為每股10港元。截至2026年6月30日止六個月期間，55,832,767股股份根據**MCB(B)**轉換，本金總額為107,402,616美元的**MCB(B)**已被註銷。本公司並無就發行有關新股份收取任何現金所得款項。截至2026年6月30日，基於尚未償還的**MCB(B)**本金總額424,768,371美元，**MCB(B)**於**MCB(B)**條款下之轉換期期間最多可轉換為331,319,373股股份；
- (iv) 本金為39,461,396美元的零息強制性可轉換債券，自2025年6月30日起計78個月到期（「**MCB(C)**」）：截至重組生效日期，**MCB(C)**最多可轉換為279,817,174股股份。轉換價格為每股1.1港元。截至2026年6月30日止六個月期間，279,817,168股股份根據**MCB(C)**轉換。本公司並無就發行有關新股份收取任何現金所得款項。由於截至2026年6月30日**MCB(C)**的所有本金已轉換為股份，故截至2026年6月30日，**MCB(C)**沒有尚未償還的本金；

- (v) 於2025年11月13日(交易時段後)，本公司與必勝訂立股東貸款股權化協議。待重組生效日期發生後，股東貸款本金額約10.98億美元(連同所有股東貸款截至2024年9月30日(包括該日)的所有應計及未付利息)須於重組生效日期即時抵銷及結付，而本公司將按每股資本化股份0.60港元的發行價，不時應必勝書面要求向必勝發行相應的資本化股份。資本化股份的最終數目視乎建議出售事項的完成情況而定。倘建議出售事項未能於重組生效日期起計六(6)個曆月內完成，則將發行最多15,519,049,697股新股份；或倘建議出售事項於重組生效日期起計六(6)個曆月內完成，則將發行最多14,869,049,697股新股份。由於建議出售事項已於重組生效日期起計六(6)個曆月內完成，自重組生效日期起將發行最多14,869,049,697股資本化股份。於截至2026年6月30日止六個月內，本公司已合共向必勝發行5,451,628,374股資本化股份。本公司並無從發行有關資本化股份中收取任何現金所得款項。截至2026年6月30日，本公司可進一步發行最多9,417,421,323股資本化股份；及
- (vi) 本公司於2026年4月14日根據一般授權按發行價每股0.32港元發行219,375,000股專案小組工作費用股份，以結付應付予專案小組的部分工作費用。本公司並無從是次發行新股份中收取現金所得款項。

有關期內出售協調委員會工作費用股份之詳情，請參閱本公告標題為「支付協調委員會工作費用」的章節。

詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日、2024年1月16日、2024年2月28日、2024年3月4日、2024年3月28日、2024年4月7日、2024年5月17日、2024年6月27日、2024年7月29日、2024年9月30日、2024年12月31日、2025年1月9日、2025年1月20日、2025年1月21日、2025年4月11日、2025年5月9日、2025年5月23日、2025年6月6日、2025年6月30日、2025年8月18日、2025年10月13日、2025年10月30日、2025年11月6日、2025年11月14日、2025年12月3日、2025年12月5日、2025年12月22日、2025年12月29日、2025年12月31日、2026年3月31日及2026年4月14日的公告(統稱「**該等公告**」)(除另有指明或文義另有所指外)、通函，以及本公司於2025年10月13日刊發的說明文件(經日期為2025年10月29日的說明文件的補充文件所補充)(「**說明文件**」)。除另有指明或文義另有所指外，本公告所用詞彙具有該等公告、通函及說明文件所賦予的相同涵義。

購買、出售或贖回上市證券

除上述披露外，本公司或其任何附屬公司於截至2026年6月30日止六個月內概無購買、回購、出售或贖回任何其股份或上市證券。

本公司或其任何附屬公司於截至2026年6月30日止六個月期間贖回其公司債券的詳情，請見本公告的「中期簡明財務資料附註」中的附註6(a)(ii)。

中期股息

董事會決議不宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息（2025年中期股息：無）。

刊發中期業績

中期業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.countrygarden.com.cn>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
程光煜

中國廣東省佛山市，2026年8月28日

於本公告日期，執行董事為楊惠妍女士（主席）、莫斌先生（聯席主席）、程光煜博士（總裁）、楊子瑩女士及伍碧君女士。非執行董事為陳翀先生。獨立非執行董事為韓秦春博士、王志健先生及脫脫先生。