



渝太地產集團有限公司
Y.T.REALTY GROUP LIMITED

股份代號：00075

2026
中期報告



目錄

	頁數
公司資料	1
管理層論述及分析	2
權益披露	7
其他資料	9
綜合損益表	11
綜合全面收益表	12
綜合財務狀況表	13
綜合權益變動表	15
簡明綜合現金流動表	16
中期簡明綜合財務資料附註	17

執行董事

黃云
(原英文名：Huang Yun)
(主席兼董事總經理)
劉杰
李麗

獨立非執行董事

陸宇經
梁宇銘
賴德剛

審核委員會

陸宇經(主席)
梁宇銘
賴德剛

薪酬委員會

梁宇銘(主席)
黃云
賴德剛

提名委員會

黃云(主席)
梁宇銘
賴德剛

授權代表

黃云
畢家焯(於2026年5月15日辭任)
張寶文(於2026年5月15日獲委任)

公司秘書

畢家焯(於2026年5月15日辭任)
張寶文(於2026年5月15日獲委任)

註冊辦事處

Richmond House
12 Par-la-Ville Road
Hamilton HM 08
Bermuda

主要營業地點

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈28樓2805室
電話：(852) 2573 8888
網址：www.ytrealtygroup.com.hk
電郵：investors@ytrealtygroup.com.hk

外聘核數師

安永會計師事務所
執業會計師
於會計及財務匯報局條例下的
註冊公眾利益實體核數師

主要銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
東亞銀行有限公司

法律顧問

百慕達：
Conyers Dill & Pearman

香港：
胡關李羅律師行
唐滙棟律師行

股份過戶登記處

百慕達：
Appleby Global Corporate Services
(Bermuda) Limited
Canon's Court, 22 Victoria Street
PO Box HM 1179, Hamilton HM EX
Bermuda

香港：
卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185

股份上市

香港聯合交易所有限公司
股份代碼：00075

管理層論述及分析

渝太地產集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」或「董事」)欣然呈報本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2026年6月30日止6個月之未經審核綜合業績。

業務回顧

於2026年上半年，全球經濟仍然充滿挑戰和動盪。美國方面，通脹上升及勞動市場持續強勁，扭轉了對聯邦儲備局政策之預期。該中央銀行將聯邦基金利率維持於3.50%至3.75%不變，暫停了預期中的降息。利率及通脹前景之不確定性，持續拖累全球經濟復甦的步伐。

在中國內地，中央政府繼續推行積極及寬鬆的貨幣政策，並輔以財政刺激措施，以支持經濟復甦。儘管地緣政治衝突持續，加上與美國的貿易及關稅緊張局勢懸而未決，惟經濟展現彈性，於2026年上半年國內生產總值(「國內生產總值」)錄得4.7%增長。物業領域方面，一線城市及若干二線城市之優質地段浮現逐步見底跡象及回升勢頭。

英國方面，儘管整體經濟仍在應對高利率環境的影響，惟物業市場已呈現穩定跡象。物業市場大部分細分市場之租金及物業價格普遍呈現上升趨勢。

香港方面，在對外貿易及內部需求持續表現強勁的推動下，經濟穩健擴張。住宅物業市場持續顯著轉強，成交量顯著增加，整體樓價亦見上漲。反之，私人消費開支依然相對低迷，而非住宅物業市場(尤其是零售及寫字樓行業)亦持續疲弱，有待市場信心進一步恢復。

於2026年上半年，本集團總收入為港幣3,208,500,000元，較2025年同期錄得的港幣1,486,400,000元增加116%。物業銷售收入由港幣1,486,400,000元增加116%至港幣3,208,500,000元。於2026年上半年並無投資物業之租金收入(2025年：無)。2026年上半年並無財務管理收入(2025年：無)。

於2026年首6個月，本集團股東應佔虧損淨額為港幣295,600,000元，而2025年同期則錄得虧損港幣66,900,000元。於2026年首6個月期間，每股虧損為港幣37.0仙(2025年：每股虧損港幣8.4仙)。

本集團投資物業組合於期末經獨立評估，產生重估虧損港幣5,500,000元(2025年：虧損港幣5,000,000元)。重估虧損已於綜合損益表入賬。

業務回顧(續)

物業發展及買賣

2026年上半年，本集團在中國四川省有5個物業項目進行預售。上半年的合約銷售總額約為港幣2,993,800,000元(2025年：港幣4,591,400,000元)，確認收入為港幣3,208,500,000元(2025年：港幣1,486,400,000元)。

2026年上半年合約銷售之明細如下：

項目	地點	合約銷售價值 人民幣百萬元	合約銷售	平均售價 人民幣／平方米
			建築面積 平方米	
濱江睿城	四川省眉山市	150.6	27,387	5,499
濱江酈城	四川省眉山市	527.6	71,914	7,337
成華和悅廣場	四川省成都市	134.1	8,537	15,703
麓湖·麗世縵華	四川省成都市	811.5	13,164	61,644
金融城·交子縵華	四川省成都市	1,001.8	18,244	54,913

物業投資

於2026年6月30日，本集團主要投資物業包括中國四川省在建投資物業。

2026年上半年，本集團並無租金收入(2025年：無)。

財務管理

2026年上半年，本集團並無財務管理收入(2025年：無)。

管理層論述及分析

展望

展望未來，預期2026年下半年全球經濟仍將充滿挑戰和動盪。由於美國仍然通脹，利率前景不明，加上地緣政治衝突及貿易緊張局勢的結果難以預測，將繼續削弱可持續經濟復甦的步伐及幅度。

在中國內地，可持續的經濟增長將取決於各種關鍵因素，如國內政策、全球經濟狀況以及與美國的貿易和政治緊張程度。預計中央政府將繼續實施積極寬鬆的貨幣政策和財政刺激措施，以確保經濟穩定增長。預期中央政府及地方政府將實施必要的支持性政策及措施，以振興作為整體經濟重要組成的房地產市場。預期房地產市場將逐步復甦，並在長遠得到改善。

在英國，經濟復甦將在很大程度上取決於利率走勢及全球宏觀經濟狀況。預期經濟增長仍將充滿挑戰，但租金及物業價格的穩定凸顯了物業領域內的彈性。本集團將繼續監察英國的市場狀況，以評估物業市場的可行性，從而尋找未來的商機。

香港方面，預期經濟增長步伐將受美國利率週期及旅遊業、私人消費開支及中國內地經濟增長等各種關鍵經濟驅動因素影響。儘管住宅物業市場有望保持市況堅挺，但商業領域可能會持續疲弱，直至出現大幅降息且消費信心恢復至令人鼓舞的水平。

在此充滿挑戰的經濟環境下，本集團將繼續堅持採取審慎及積極的方針經營及發展其業務。本集團將繼續致力於中國內地的房地產業務，預期在中央政府及地方政府機構的支持政策及措施下，該業務將繼續復甦及改善。本集團將在經濟前景穩定的物業市場尋找商機，以促進可持續增長，提升股東的長遠回報。

流動資金及財務資源

於2026年6月30日，本集團的現金淨額為港幣692,300,000元(2025年12月31日：借貸淨額為港幣850,800,000元)，包括現金及銀行結餘港幣3,322,400,000元(2025年12月31日：港幣3,247,700,000元)及借貸總額港幣2,630,100,000元(2025年12月31日：港幣4,098,500,000元)。本集團維持淨現金頭寸，因此無需計算資本與負債比率(2025年12月31日：122.7%)。資本與負債比率即借貸淨額與股東資金之比例。

於2026年6月30日，現金及銀行結餘總額為港幣3,322,400,000元(2025年12月31日：港幣3,247,700,000元)，其中約99.2%(2025年12月31日：98.4%)為人民幣，0.6%(2025年12月31日：1.4%)為港幣，0.1%(2025年12月31日：0.1%)為美元，及0.1%(2025年12月31日：0.1%)為英鎊。

於2026年6月30日，本集團的借貸總額為港幣2,630,100,000元(2025年12月31日：港幣4,098,500,000元)。若干借貸以本集團若干物業權益及本集團若干附屬公司的股權權益作為抵押。借貸總額100%均為人民幣(2025年12月31日：100%)。本集團積極管理其財務資源，並為營運資金和資本性開支制定適當的融資計劃。

於2026年6月30日，本集團銀行及其他借貸的到期付款情況如下：

	港幣百萬元	百分比
應付款項：		
一年內或即期	591.6	22.5%
於第二年	1,042.9	39.6%
於第三至第五年(包括首尾兩年)	995.6	37.9%
	<u>2,630.1</u>	<u>100.0%</u>
總計	<u>2,630.1</u>	<u>100.0%</u>

於2026年6月30日，本集團的主要房地產業務在中國內地。故主要受人民幣之外匯兌換率浮動所影響。

管理層論述及分析

或然負債／財務擔保

於2026年6月30日，本集團就本集團在中國內地的物業的若干買家之按揭貸款向若干銀行提供財務擔保，金額為港幣9,631,400,000元(2025年12月31日：港幣10,225,700,000元)。

除上文所披露外，本集團於2026年6月30日並無任何或然負債(2025年12月31日：無)。

職員

於2026年6月30日，本集團有420名僱員。2026年上半年，員工薪酬總額約為港幣85,000,000元。

本集團會不時檢討職員薪酬。除薪金外，本集團亦提供醫療保險、退休金計劃及在職進修／培訓津貼等職員福利。董事會亦會視乎本集團之財務狀況而酌情決定對本集團僱員給予股份期權及花紅。

中期股息

董事會不建議派發截至2026年6月30日止六個月中期股息(2025年：無)。

所持重大投資

於2026年6月30日，本集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售事項

截至2026年6月30日止六個月，本集團並無進行任何有關附屬公司、聯繫人或合營企業的重大收購或出售事項。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

於2026年6月30日，本集團並無任何於2026年下半年進行重大投資或添置資本資產的具體計劃。

董事及最高行政人員權益及淡倉

於2026年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「《證券及期貨條例》」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第352條本公司須存置之登記冊所記錄或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》」）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》」）而另行知會本公司及聯交所之權益如下：

於本公司的權益

董事姓名	持有股份數目		持有股份 總數目	佔權益 概約百分率
	個人權益	法團權益		
黃云	88,000,000	79,772,000*	<u>167,772,000</u>	<u>20.98%</u>

附註：

- * 石化實業集團（香港）有限公司（「香港石化」）擁有本公司79,772,000股份，黃云先生（「黃先生」）因間接控制該公司，故被視作擁有該等股份之權益。香港石化為Ever Lead Developments Limited（「Ever Lead」）全資擁有之附屬公司，而Ever Lead為Joybeam Global Limited（「Joybeam Global」，由黃先生全資擁有之公司）全資擁有之附屬公司。

除上文所披露外，於2026年6月30日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

權益披露

其他人士擁有之權益及淡倉

於2026年6月30日，就董事所悉，本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所備存之登記冊之記錄，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司已發行股本中擁有或被視為擁有5%或以上之權益：

股東名稱／姓名	身份	持有股份數目	佔權益百分比
Joybeam Global ^(附註1)	受控制法團之權益	79,772,000	9.98%
Ever Lead ^(附註1)	受控制法團之權益	79,772,000	9.98%
香港石化 ^(附註1)	實益擁有人	79,772,000	9.98%
張松橋 ^(附註2)	受控制法團之權益	48,736,150	6.09%
Windsor Dynasty Limited ^(附註2)	受控制法團之權益	48,736,150	6.09%
First Rose Global Limited ^(附註2)	實益擁有人	48,736,150	6.09%

附註：

- 1 每批 79,772,000 股股份指由香港石化所持本公司之直接權益。由於 Joybeam Global 及 Ever Lead 直接或間接控制香港石化，因此被視作擁有該等股份之權益。
- 2 每批 48,736,150 股股份指由 First Rose Global Limited 所持本公司之直接權益。由於 Windsor Dynasty Limited 直接控制 First Rose Global Limited，因此被視作擁有該等股份之權益。由於張松橋先生（「張先生」）間接控制 First Rose Global Limited，故被視作擁有該等股份之權益。First Rose Global Limited 為 Windsor Dynasty Limited（由張先生全資擁有之公司）全資擁有之附屬公司。

除上文披露外，於2026年6月30日，本公司並無獲悉任何其他人士或法團（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中，擁有或被視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部須向本公司或聯交所披露之權益或淡倉。

企業管治守則

於本中期報告所涵蓋之會計期間，本公司一直遵守《上市規則》附錄C1所載《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之守則條文，惟下述偏離行為除外。

黃云先生（「黃先生」）同時兼任主席及行政總裁的角色，因此本公司偏離《企業管治守則》C.2.1條。考慮到本集團現時之董事會架構和組成以及營運規模，董事會認為主席與董事總經理之職務由黃先生同時擔任，能促進本集團有效實行及執行其業務策略，確保領導方向一致。此外，董事會之運作能確保董事會及管理層之間的權力和授權分佈均衡，而董事會成員（包括三名獨立非執行董事）均為經驗豐富的優秀人士，從而可保障股東利益。本公司將繼續不時檢討董事會之架構及組成，以確保本集團董事會及管理層之間的權力和授權能維持適當平衡。

除黃云、李麗及賴德剛已訂立載列有關其委任主要條款及條件的正式委任書外，本公司未與其他董事訂立正式委任書，因此偏離《企業管治守則》C.3.3條。然而，每名董事（包括有指定任期者）仍須按本公司公司細則、適用法律及《上市規則》規定之方式輪流退任、免職、辭任或不再擔任董事及取消董事資格。本公司（於發出召開有關股東大會通知之同時）向其股東寄發一份通函，通函內載有所有合理所需之資料（包括按《上市規則》13.51(2)條須予披露者），以供股東參閱，使他們在投票贊成或反對批准重選每名於該大會上膺選連任之退任董事之普通決議案時，能作出明智決定。

根據《企業管治守則》C.6.1條，公司秘書應為發行人之僱員，並對發行人之事務有日常認識。本公司之公司秘書張寶文女士（「張女士」）為香港執業事務律師及本公司香港法律顧問之合夥人，並非本公司之僱員。自張女士於2026年5月15日獲委任為公司秘書起至2026年6月30日，本公司已委派本公司高級財務經理何澤衡先生為與張女士之聯絡人，以確保有關本集團表現、財務狀況及其他主要發展之資料能迅速傳達予張女士，使其能夠迅速掌握本集團之發展而無重大延誤。憑藉其專業知識及經驗，本公司確信，由張女士擔任公司秘書有利於本集團遵守相關董事會程序、適用法律、規則及規例。

進行證券交易的標準守則

本公司已就董事及相關僱員（定義見《企業管治守則》）之證券交易採納一套不低於《標準守則》規定之行為守則。

所有董事均已確認彼等於期間內一直有遵守《標準守則》及本公司已採納之董事進行證券交易的行為守則所訂之標準。

購買、出售或贖回股份

於截至2026年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

審核委員會審閱

本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事組成，包括陸宇經（審核委員會主席）、梁宇銘及賴德剛。本中期報告已經審核委員會審閱。審核委員會亦已審閱本公司所採納之會計原則及慣例，並與管理層討論內部監控、風險管理及財務匯報事宜。

致謝

本人謹代表董事會對管理層及職員之努力及貢獻致以深摯及由衷謝意。

承董事會命
主席兼董事總經理
黃云

香港，2026年8月27日

綜合損益表

截至2026年6月30日止6個月

	附註	未經審核 截至6月30日止6個月	
		2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
收入	4	3,208,540	1,486,378
銷售成本		<u>(2,924,242)</u>	<u>(1,238,101)</u>
毛利		284,298	248,277
其他收入及盈利		5,089	15,510
其他支出及虧損		(31,422)	—
銷售及推廣支出		(401,995)	(174,516)
行政費用		(82,174)	(82,297)
財務成本	5	(35,333)	(41,403)
投資物業公平價值之變動		<u>(5,520)</u>	<u>(4,953)</u>
除稅前虧損	6	(267,057)	(39,382)
所得稅支出	7	<u>(87,315)</u>	<u>(23,111)</u>
期間虧損		<u><u>(354,372)</u></u>	<u><u>(62,493)</u></u>
應佔：			
本公司股權持有人		(295,609)	(66,855)
非控股權益		<u>(58,763)</u>	<u>4,362</u>
		<u><u>(354,372)</u></u>	<u><u>(62,493)</u></u>
本公司普通股權持有人應佔每股虧損 基本及攤薄	8	<u><u>(港幣 37.0 仙)</u></u>	<u><u>(港幣 8.4 仙)</u></u>

綜合全面收益表

截至2026年6月30日止6個月

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	港幣千元	港幣千元
期間虧損	<u>(354,372)</u>	<u>(62,493)</u>
其他全面收益		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收益：		
換算海外業務之匯兌差額	<u>8,031</u>	<u>19,108</u>
期間其他全面收益	<u>8,031</u>	<u>19,108</u>
期間全面虧損總值	<u><u>(346,341)</u></u>	<u><u>(43,385)</u></u>
應佔：		
本公司股權持有人	(279,388)	(43,055)
非控股權益	<u>(66,953)</u>	<u>(330)</u>
	<u><u>(346,341)</u></u>	<u><u>(43,385)</u></u>

綜合財務狀況表

2026年6月30日

渝太地產集團有限公司・2026 中期報告

	附註	2026 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	2025 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	11	213,463	206,943
投資物業	10	568,966	488,346
商譽		229,734	251,133
其他無形資產		9,660	9,660
指定按公平價值計入其他全面收益之金融資產		1,200	1,200
遞延稅項資產		196,259	172,576
其他應收款項		71,172	67,304
非流動資產總值		1,290,454	1,197,162
流動資產			
發展中物業	11	14,855,408	15,175,380
已竣工持作出售物業		1,572,697	1,657,140
其他應收款項、按金及預付款項		2,511,270	2,274,768
預繳所得稅項		198,433	161,462
現金及銀行結餘	12	3,322,378	3,247,656
流動資產總值		22,460,186	22,516,406
流動負債			
應付貿易及保固金賬項	13	4,634,267	3,711,863
其他應付款項及應計費用		1,812,997	2,053,001
計息銀行及其他借貸	14	591,621	728,301
合約負債		13,971,508	12,907,971
應繳稅項		543,730	437,832
流動負債總值		21,554,123	19,838,968
流動資產淨值		906,063	2,677,438
資產總值減流動負債		2,196,517	3,874,600

綜合財務狀況表

2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
非流動負債			
遞延稅項負債		43,219	43,126
計息銀行及其他借貸	14	2,038,479	3,370,217
其他應付款項		6,979	7,076
非流動負債總值		2,088,677	3,420,419
資產淨值		107,840	454,181
股本權益			
本公司股權持有人應佔股本權益			
已發行股本	15	79,956	79,956
儲備金		334,281	613,669
非控股權益		414,237 (306,397)	693,625 (239,444)
股本權益總值		107,840	454,181

綜合權益變動表

截至2026年6月30日止6個月

	未經審核										
	本公司股權持有人應佔										總值 港幣千元
	已發行 股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	股本贖回 儲備金 港幣千元	股本儲備金 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	匯兌浮動 儲備金 港幣千元	其他儲備金 [#] 港幣千元	滾存溢利 港幣千元	總值 港幣千元	非控股權益 港幣千元	
於2026年1月1日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	35,995	460	473,559	693,625	(239,444)	454,181
期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(295,609)	(295,609)	(58,763)	(354,372)
期間其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	-	16,221	-	-	16,221	(8,190)	8,031
期間全面收益/(虧損)總值	-	-	-	-	-	16,221	-	(295,609)	(279,388)	(66,953)	(346,341)
於2026年6月30日	<u>79,956</u>	<u>95,738*</u>	<u>1,350*</u>	<u>1,800*</u>	<u>4,767*</u>	<u>52,216*</u>	<u>460*</u>	<u>177,950*</u>	<u>414,237</u>	<u>(306,397)</u>	<u>107,840</u>
於2025年1月1日	79,956	95,738	1,350	1,800	4,767	14,328	460	812,792	1,011,191	(181,635)	829,556
期間溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	(66,855)	(66,855)	4,362	(62,493)
期間其他全面收益/(虧損)	-	-	-	-	-	23,800	-	-	23,800	(4,692)	19,108
期間全面收益/(虧損)總值	-	-	-	-	-	23,800	-	(66,855)	(43,055)	(330)	(43,385)
沒收未領取股息	-	-	-	-	-	-	-	4,552	4,552	-	4,552
於2025年6月30日	<u>79,956</u>	<u>95,738</u>	<u>1,350</u>	<u>1,800</u>	<u>4,767</u>	<u>38,128</u>	<u>460</u>	<u>750,489</u>	<u>972,688</u>	<u>(181,965)</u>	<u>790,723</u>

* 該等儲備賬包括在綜合財務狀況表之綜合儲備金港幣334,281,000元(2025年12月31日：港幣613,669,000元)。

其他儲備金指指定按公平價值計入其他全面收益之金融資產所產生的公平價值儲備金，其盈利或虧損於終止確認時不可轉回損益。

簡明綜合現金流動表

截至2026年6月30日止6個月

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
營運業務之現金流動		
營運所得現金	1,873,302	325,232
已付中國企業所得稅	(18,751)	(2,410)
已付中國土地增值稅	(29,860)	(16,869)
營運業務之現金所得流動淨額	1,824,691	305,953
投資活動之現金流動		
添置投資物業	(68,234)	(67,184)
購入物業、機器及設備項目	(3,818)	(10,614)
投資活動產生之其他現金流動	10,280	11,396
投資活動之現金所耗流動淨額	(61,772)	(66,402)
融資活動之現金流動		
新計息銀行及其他借貸	1,931,858	9,291,105
償還計息銀行及其他借貸	(3,546,315)	(8,814,987)
租賃付款的本金部分	(1,146)	(1,572)
已付利息	(144,543)	(169,717)
融資活動之現金(所耗)/所得流動淨額	(1,760,146)	304,829
現金及等同現金項目之增加淨額	2,773	544,380
於1月1日之現金及等同現金項目	587,004	43,956
外匯兌換率變動之影響淨額	31,412	(250)
於6月30日之現金及等同現金項目	621,189	588,086
現金及等同現金項目之結餘分析		
現金及銀行結餘	3,322,378	2,946,282
減：受限制銀行結餘	(2,701,189)	(2,358,196)
	621,189	588,086

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

1 編製基準及會計政策

截至2026年6月30日止6個月的未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所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》」)附錄D2之披露規定而編製。

本未經審核中期簡明綜合財務資料並不包括年度綜合財務報表規定之一切資料及披露事項，故應與本集團截至2025年12月31日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。

編製未經審核中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策及編製基準與編製本集團截至2025年12月31日止年度之年度綜合財務報表所採納者一致，並根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)所編製，惟於本未經審核中期簡明綜合財務資料附註2所披露之採納香港財務報告準則會計準則及會計政策的變動除外。

2 會計政策之變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策，與本集團編製截至2025年12月31日止年度之年度綜合財務報表所應用者一致，惟首次就本期間財務資料採納下列經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

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)	金融工具之分類及計量之修訂
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)	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則之年度 改進 — 第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港 財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會 計準則第7號(修訂)

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

2 會計政策之變動及披露(續)

經修訂香港財務報告準則會計準則的性質及影響詳述如下：

- (a) 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)金融工具之分類及計量之修訂闡明，倘實體對合約現金流之權利屆滿或已轉讓，則終止確認金融資產，而金融負債則於結算日終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇，倘符合特定標準，可於結算日期前終止確認通過電子支付系統結算的金融負債。該等修訂闡明如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，該等修訂闡明具有無追索權特徵及合約關聯工具的金融資產的分類規定。該等修訂亦包括關於指定按公平價值計入其他全面收益的股權工具投資及具有或然特徵的金融工具的額外披露。由於本集團過往年度有關終止確認金融資產及負債的會計政策與該等修訂一致，且本集團並無該等修訂所處理的金融資產，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。本集團將於其截至2026年12月31日止年度的綜合財務報告中，就其指定為按公平價值計入其他全面收益的金融資產提供額外披露。
- (b) 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)涉及依賴自然能源生產電力的合約闡明範圍內合約「自用」要求的適用情況，並修訂範圍內合約在現金流量對沖關係中已對沖項目的指定要求。該等修訂亦包括額外披露，使財務報告使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。由於本集團並無任何屬於該等修訂範圍內的合約，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。
- (c) 香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附的香港財務報告準則第7號實施指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的小範圍修訂。該等修訂包括闡明、簡化、更正或變動，以提高相應香港財務報告準則會計準則的一致性。該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

3 營運分部資料

就管理目的而言，於2026年首6個月內，本集團按其業務活動劃分業務單位，並有以下3個可報告之營運分部：

- (a) 物業發展及買賣分部包括發展及買賣物業；
- (b) 物業投資分部投資於物業以取得租金收入及潛在之資產增值；及
- (c) 財務管理分部投資於債務證券及定期存款以賺取利息收入。

管理層個別監控集團營運分部之業績，以便作出有關資源分配及表現評估之決定。評估分部表現乃根據可報告之分部溢利／虧損（經調整除稅前溢利／虧損之計量）。經調整除稅前虧損乃貫徹本集團之除稅前虧損計量，惟一般財務成本、未分配其他收入及盈利、以及企業及其他未分配支出及虧損不計入該計量。

分部資產不包括與總部有關的物業、機器及設備，指定按公平價值計入其他全面收益之金融資產、其他無形資產、若干未分配現金及銀行結餘，以及總部及企業未分配資產，因該等資產是以集團基準管理。

分部負債不包括一般計息銀行及其他借貸以及總部及企業未分配負債，因該等負債是以集團基準管理。

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

3 營運分部資料(續)

	物業發展及 買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	綜合 港幣千元
截至2026年6月30日止6個月 (未經審核)				
分部收入	<u>3,208,540</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,208,540</u>
分部業績	(195,526)	(6,235)	—	(201,761)
特定財務成本	(35,253)	—	—	(35,253)
一般財務成本				(80)
企業及其他未分配支出及虧損				<u>(29,963)</u>
除稅前虧損				(267,057)
所得稅支出	(88,873)	1,558	—	<u>(87,315)</u>
期間虧損				<u>(354,372)</u>

	物業發展及 買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	企業及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
於2026年6月30日(未經審核)					
資產及負債					
資產總值	<u>23,144,253</u>	<u>571,494</u>	<u>—</u>	<u>34,893</u>	<u>23,750,640</u>
負債總值	<u>23,593,745</u>	<u>43,959</u>	<u>—</u>	<u>5,096</u>	<u>23,642,800</u>

截至2026年6月30日止6個月
(未經審核)

其他分部資料：

資本性開支*	649	68,234	—	3,169	72,052
折舊	2,304	—	—	1,686	3,990
商譽減值虧損	30,347	—	—	—	30,347
投資物業公平價值之虧損	—	5,520	—	—	5,520
發展中物業及已竣工持作出售 物業撥備	<u>83,863</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>83,863</u>

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

3 營運分部資料(續)

	物業發展及 買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	綜合 港幣千元
截至2025年6月30日止6個月 (未經審核)				
分部收入	<u>1,486,378</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,486,378</u>
分部業績	30,200	(5,632)	(10)	24,558
特定財務成本	(41,168)	-	-	(41,168)
一般財務成本				(235)
未分配其他收入及盈利				486
企業及其他未分配支出及虧損				<u>(23,023)</u>
除稅前虧損				(39,382)
所得稅支出	(24,349)	1,238	-	<u>(23,111)</u>
期間虧損				<u>(62,493)</u>

	物業發展及 買賣 港幣千元	物業投資 港幣千元	財務管理 港幣千元	企業及其他 港幣千元	綜合 港幣千元
於2025年12月31日(經審核)					
資產及負債					
資產總值	<u>23,191,516</u>	<u>490,623</u>	<u>-</u>	<u>31,429</u>	<u>23,713,568</u>
負債總值	<u>23,130,754</u>	<u>124,082</u>	<u>-</u>	<u>4,551</u>	<u>23,259,387</u>

截至2025年6月30日止6個月
(未經審核)

其他分部資料：

資本性開支*	8,374	67,184	-	2,130	77,688
折舊	5,092	-	-	2,111	7,203
投資物業公平價值之虧損	-	4,953	-	-	4,953
發展中物業及已竣工持作出售 物業撥備回撥	<u>18,986</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,986</u>

* 資本性開支包括新添置的物業、機器及設備以及投資物業。

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

3 營運分部資料(續)

地區資料

(a) 來自外界客戶收入

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
中國內地	<u>3,208,540</u>	<u>1,486,378</u>

以上收入資料乃根據客戶所在地區。

(b) 非流動資產

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
中國內地	1,004,671	941,386
香港	<u>17,152</u>	<u>14,696</u>
總值	<u>1,021,823</u>	<u>956,082</u>

以上非流動資產資料乃根據資產所在地區及並不包括金融工具及遞延稅項資產。

有關主要客戶資料

截至2026年及2025年6月30日止6個月內，沒有從與單一外界客戶交易取得之收入金額佔本集團總收入達10%或以上。

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

4 收入

收入分析如下：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
合約客戶收入		
出售物業	<u>3,208,540</u>	<u>1,486,378</u>

合約客戶收入

分類收入的資料

分部

物業發展及買賣

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
商品種類		
出售物業	<u>3,208,540</u>	<u>1,486,378</u>
地區市場		
中國內地	<u>3,208,540</u>	<u>1,486,378</u>

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

5 財務成本

財務成本分析如下：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
銀行及其他借貸利息	157,255	270,997
收入合約產生的利息支出	321,139	423,900
租賃負債的利息	365	512
歸應付保固金賬項利息	26,555	29,607
	<u>505,314</u>	<u>725,016</u>
利息支出總值	505,314	725,016
減：已資本化利息	(469,981)	(683,613)
	<u>35,333</u>	<u>41,403</u>
總值	<u>35,333</u>	<u>41,403</u>

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

6 除稅前虧損

本集團之除稅前虧損已扣除／(計入)：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
擁有資產折舊	2,728	5,169
使用權資產折舊	1,273	2,179
	<u>4,001</u>	<u>7,348</u>
減：資本化金額	(11)	(145)
總值	<u>3,990</u>	<u>7,203</u>
職員成本(包括執行董事酬金)：		
工資及薪金	84,304	67,590
退休金計劃供款	657	4,632
總值	<u>84,961</u>	<u>72,222</u>
外匯兌換差異淨值	(223)	(1,416)
銀行利息收入*	(3,279)	(4,396)
商譽減值虧損**	30,347	—
發展中物業及已竣工持作出售物業撥備／(撥備回撥)***	<u>83,863</u>	<u>(18,986)</u>

* 該項目已列入綜合損益表之「其他收入及盈利」項目內。

** 該項目已列入綜合損益表之「其他支出及虧損」項目內。

*** 該項目已列入綜合損益表之「銷售成本」項目內。

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

7 所得稅

因本集團於即期及前期內並沒有於香港產生任何應課稅溢利，所以沒有就香港所得稅作撥備。其他地方稅項乃根據本集團業務所在地區之應課稅溢利按當地適用之稅率計算。

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	港幣千元	港幣千元
即期 — 中國內地		
中國企業所得稅	68,220	3,952
中國土地增值稅	<u>37,921</u>	<u>41,239</u>
小計	<u>106,141</u>	<u>45,191</u>
遞延	<u>(18,826)</u>	<u>(22,080)</u>
期間總稅項支出	<u><u>87,315</u></u>	<u><u>23,111</u></u>

8 本公司普通股權持有人應佔每股虧損

該等期間每股基本虧損金額乃按本公司普通股權持有人應佔該等期間虧損及按該等期內已發行普通股之數目計算。

截至2026年及2025年6月30日止期間內，本集團並無潛在被攤薄之已發行普通股。

每股基本及攤薄虧損乃按下述方式計算：

	未經審核	
	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
	港幣千元	港幣千元
<u>虧損</u>		
本公司普通股權持有人應佔期間虧損	<u>(295,609)</u>	<u>(66,855)</u>
	股份數目	
	截至6月30日止6個月	
	2026年	2025年
<u>股份</u>		
期內已發行普通股數目	<u>799,557,415</u>	<u>799,557,415</u>

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

9 股息

董事會已議決不宣派截至2026年6月30日止6個月之中期股息(截至2025年6月30日止6個月：無)。

10 投資物業

截至2026年6月30日，本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師萊坊測量師行有限公司(截至2025年6月30日：萊坊測量師行有限公司)根據報告期末之公開市場現有使用基準作出重估。

截至2026年6月30日止6個月，本集團之添置投資物業約為港幣68,234,000元(截至2025年6月30日止6個月：約港幣67,184,000元)。

11 物業、機器及設備、發展中物業及物業發展之土地使用權權益添置

截至2026年6月30日止6個月，本集團之添置物業、機器及設備項目為港幣4,796,000元，包括擁有資產港幣3,818,000元及使用權資產港幣978,000元。本集團亦添置發展中物業為港幣1,847,596,000元。

截至2025年6月30日止6個月，本集團之添置物業、機器及設備項目為港幣11,081,000元，包括擁有資產港幣10,614,000元及使用權資產港幣467,000元。本集團亦添置發展中物業及作物業發展的土地使用權的權益分別約為港幣1,357,598,000元及港幣1,284,584,000元。

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

12 現金及銀行結餘

	2026 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	2025 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
受限制銀行結餘(附註)	2,701,189	2,660,652
現金及等同現金項目	<u>621,189</u>	<u>587,004</u>
現金及銀行結餘	<u>3,322,378</u>	<u>3,247,656</u>

附註：

根據中國的相關規定，本集團的若干物業發展公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為興建相關物業的擔保存款。該等存款只能用於購買相關物業項目的建築材料及支付建築費用。於2026年6月30日，該等擔保存款金額為港幣2,701,189,000元(2025年12月31日：港幣2,660,652,000元)。

13 應付貿易及保固金賬項

於報告期末，根據發票日期或進度付款證明日期計算之應付貿易賬項之賬齡分析如下：

	2026 年 6 月 30 日 港幣千元 (未經審核)	2025 年 12 月 31 日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬項：		
1 個月內	2,636,430	1,963,501
1 至 2 個月	28,455	999
2 至 3 個月	284	594
3 個月以上	<u>54,142</u>	<u>48,036</u>
小計	2,719,311	2,013,130
應付保固金賬項	<u>1,914,956</u>	<u>1,698,733</u>
總值	<u>4,634,267</u>	<u>3,711,863</u>

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

14 計息銀行及其他借貸

	於2026年6月30日 (未經審核)			於2025年12月31日 (經審核)		
	合約利率	到期	港幣千元	合約利率	到期	港幣千元
流動						
銀行貸款—有抵押	2.5%至6%	2026-2027	288,632	2.5%至6%	2026	621,343
其他借貸—有抵押	10.2%	2027	183,908	11.5%	2026	106,958
其他借貸—無抵押	12%	2027	119,081	-	-	-
流動總值			591,621			728,301
非流動						
銀行貸款—有抵押	2.5%至4.75%	2027-2030	1,512,644	2.5%至4.75%	2027-2029	1,332,434
其他借貸—有抵押	10%至12.5%	2028	246,846	10.2%至12.5%	2027-2028	917,143
其他借貸—無抵押	12%	2027-2028	278,989	12%至12.5%	2027-2028	1,120,640
非流動總值			2,038,479			3,370,217
總值			2,630,100			4,098,518

2026年
6月30日
港幣千元
(未經審核)

2025年
12月31日
港幣千元
(經審核)

分析為：

應償還銀行貸款：

一年內或即期

288,632 621,343

於第二年

529,467 765,816

於第三至第五年(包括首尾兩年)

983,177 566,618

小計

1,801,276 1,953,777

應償還其他借貸：

一年內或即期

302,989 106,958

於第二年

513,432 819,798

於第三至第五年(包括首尾兩年)

12,403 1,217,985

小計

828,824 2,144,741

銀行及其他借貸總值

2,630,100 4,098,518

14 計息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a) 於2026年6月30日，銀行借貸總值為港幣908,747,000元(2025年12月31日：港幣821,121,000元)，以質押本集團一間非全資附屬公司的53.6%股權及兩間非全資附屬公司的80%股權作抵押(2025年12月31日：質押本集團一間非全資附屬公司的53.6%股權及一間非全資附屬公司的80%股權作抵押)，而其他借貸總值港幣430,754,000元(2025年12月31日：港幣1,024,101,000元)則以質押本集團非全資附屬公司的24%、40.8%及67%的股權以及就本集團部分全資附屬公司全部股權的股份押記作抵押(2025年12月31日：以質押本集團非全資附屬公司的80%、67%及80%的股權以及就本集團部分全資附屬公司全部股權的股份押記作抵押)。
- (b) 於2026年6月30日，銀行借貸及其他借貸總值分別為港幣1,801,276,000元(2025年12月31日：港幣1,953,777,000元)及港幣228,349,000元(2025年12月31日：港幣821,925,000元)，以本集團賬面總值分別為港幣8,097,892,000元(2025年12月31日：港幣6,679,255,000元)及港幣2,713,065,000元(2025年12月31日：港幣2,739,510,000元)的發展中物業作抵押。
- (c) 於2026年6月30日，其他借貸總值港幣103,448,000元(2025年12月31日：港幣28,857,000元)，由本集團賬面總值為港幣1,481,335,000元(2025年12月31日：港幣237,172,000元)的已竣工持作出售物業作抵押。
- (d) 於2026年6月30日，本集團的其他借貸總值港幣44,441,000元(2025年12月31日：港幣122,701,000元)，由本集團賬面總值為港幣568,966,000元(2025年12月31日：港幣488,346,000元)的投資物業作抵押。
- (e) 於2026年6月30日，本集團的銀行借貸總值港幣911,494,000元(2025年12月31日：港幣1,198,669,000元)，由本集團賬面總值為港幣7,564,000元(2025年12月31日：港幣8,459,000元)的在建工程作抵押。
- (f) 於2026年6月30日，本集團的銀行借貸及其他借貸總額分別為港幣1,801,276,000元(2025年12月31日：港幣1,953,777,000元)及港幣183,908,000元(2025年12月31日：港幣780,877,000元)，由若干第三方作擔保。
- (g) 於2026年6月30日，銀行及其他借貸港幣2,630,100,000元(2025年12月31日：港幣4,098,518,000元)以人民幣計值。於2026年6月30日及2025年12月31日，並無以港幣計值之銀行及其他借貸。
- (h) 於2026年6月30日及2025年12月31日，所有銀行及其他借貸按固定利率計息。

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

15 股本

股份

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
法定股本：		
1,500,000,000股每股面值港幣0.1元的普通股	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
已發行及繳足股本：		
799,557,415股每股面值港幣0.1元的普通股	<u>79,956</u>	<u>79,956</u>

16 財務擔保

本集團有以下財務擔保：

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
向本集團物業的若干買家的按揭貸款提供擔保	<u>9,631,397</u>	<u>10,225,701</u>

於報告期末，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家於擔保期滿前拖欠按揭款項，則本集團須負責償還買家欠銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，並扣除下文所述的任何銷售所得款項。

根據上述安排，相關物業抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品。倘該等買家拖欠按揭還款，銀行有權接管合法業權，並透過公開拍賣或其他適當方式變現抵押物業。

當拍賣物業所得款項不足以償還未償還的按揭本金及應計利息和罰款時，本集團須負責向銀行還款。本集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證為止。

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

16 財務擔保(續)

該等擔保的公平價值並不重大，而本公司董事認為，倘出現拖欠還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，故並無於未經審核中期簡明綜合財務資料中就該等擔保作出撥備。

17 資本承擔

於報告期末，本集團有以下合約承擔：

	2026年 6月30日 港幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 港幣千元 (經審核)
在建發展中物業及投資物業的資本開支	5,028,805	3,452,812
在建物業、機器及設備的資本開支	<u>67,496</u>	<u>119,444</u>
總值	<u><u>5,096,301</u></u>	<u><u>3,572,256</u></u>

18 有關連人士交易

本集團之主要管理人員報酬：

	未經審核 截至6月30日止6個月	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
短期僱員福利	2,975	3,124
離職後福利	<u>82</u>	<u>43</u>
向主要管理人員支付之報酬總額	<u><u>3,057</u></u>	<u><u>3,167</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

19 金融工具之公平價值及公平價值等級制度

指定按公平價值計入其他全面收益之一項金融資產的公平價值乃基於市場報價。現金及銀行結餘、應付貿易及保固金賬項、列入其他應收款項、按金及預付款項之金融資產、列入其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他借貸之流動部分之金融負債之公平價值與其賬面值大致相若，主要因該等工具之到期日較短。

其他應收款項、計息銀行及其他借貸的非流動部分的公平價值是通過使用具有類似條款、信貸風險和剩餘期限的工具（其分類為公平價值等級的第2級）的現有利率對預期未來現金流進行貼現計算。其他應收款項的非即期部分的公平價值與其賬面值相若。於2026年6月30日及2025年12月31日，本集團對計息銀行及其他借貸的自身不履約風險導致的公平價值變化被評估為微不足道。

公平價值等級制度

下表說明本集團金融工具之公平價值計量等級制度：

按公平價值計量的資產：

	公平價值計量方法			總值 港幣千元
	在活躍 市場的報價 (第1級) 港幣千元	重大 可觀察參數 (第2級) 港幣千元	重大 不可觀察參數 (第3級) 港幣千元	
於2026年6月30日(未經審核)				
指定按公平價值計入其他全面 收益之金融資產	<u>1,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,200</u>
於2025年12月31日(經審核)				
指定按公平價值計入其他全面 收益之金融資產	<u>1,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,200</u>

19 金融工具之公平價值及公平價值等級制度 (續)

於截至2026年6月30日止6個月期間／截至2025年12月31日止年度，並無轉入或轉出第1級之公平價值計量。

本集團於2026年6月30日並無任何按公平價值計量的金融負債(2025年12月31日：無)。

20 批准中期財務資料

本未經審核中期簡明綜合財務資料已於2026年8月27日經董事會批准。