



碧桂園

控股有限公司

Country Garden
Holdings Company Limited



(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：2007

2026

中期報告



碧桂園

是什麼

碧桂園是為社會創造幸福生活的高科技綜合性企業。

我們積極投身機器人產業和科技建造事業

科技發展日新月異，機器人時代已經到來。我們投身科技創新大潮，廣納人才、博採眾長，用科技的力量為社會創造美好生活，助力國家科技進步和高質量發展。

我們成立博智林機器人公司，研發應用建築機器人，提升施工智能化水平。

我們組建科技建築集團，打造由建築機器人、新型裝配式、智能裝備、BIM數字化等構成的智慧建造體系，努力實現安全、質量、效率、環保和科技的完美結合，拓展施工總承包、勞務分包等業務，引領和推動傳統建築業變革。

我們成立鳳凰智拓建管公司，積極外拓輕資產代管代建業務，充分發揮集團積澱多年的設計、開發、成本、客戶資源等多方面專業優勢，研究市場需求並不斷進行產品迭代，攜手合作夥伴共同成就卓越項目。

我們打造好房子、好社區

我們堅持做中國新型城鎮化的身體力行者，以工匠精神反覆推敲房子的綠色、低碳、智能、安全，為社會提供裝修精美的好房子、風景宜人的好園林、設施完備的好配套、貼心周到的好物業，迄今已為超過1,400個城鎮帶來現代化的城市面貌，超500萬戶業主選擇在碧桂園社區安居樂業，為中國的城鎮化和現代化做出貢獻。

我們堅持履行社會責任

我們積極投身公益慈善事業，促進共同富裕。立業至今，碧桂園創始人及集團累計參與社會慈善捐款已超人民幣百億元，並主動參與全國16省57縣的精準扶貧和鄉村振興工作，已助力49萬人脫貧，並將繼續為鞏固拓展脫貧成果、建設宜居宜業和美鄉村、實現鄉村振興貢獻力量。

作為一家成立於1992年、2007年在香港上市的公司，碧桂園始終堅持愛黨愛國家的企業文化，做有良心、有社會責任感的陽光企業，為推進中國式現代化、實現中華民族偉大復興的中國夢而不懈奮鬥。

碧桂園

希望社會因我們的存在而變得更加美好。

目錄

2	公司簡介	42	中期簡明綜合財務狀況表
4	核心價值	44	中期簡明綜合利潤表
6	主席報告	45	中期簡明綜合全面收益表
10	業務概覽	46	中期簡明綜合權益變動表
20	管理層討論與分析	48	中期簡明綜合現金流量表
26	企業管治及其他資料	50	中期簡明財務資料附註
41	股東資料	85	公司資料
		87	詞彙



公司簡介

碧桂園控股有限公司(股份代號：2007.HK)是中國最大的城鎮化住宅開發商之一。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含物業發展、建安、裝修、物業投資、酒店開發和管理等。碧桂園提供多元化的產品以切合不同市場的需求。各類產品包括聯體住宅及洋房等住宅區項目以及車位及商鋪。同時本集團亦開發及管理若干項目內之酒店，提升物業適銷性。除此之外，本集團也同時經營機器人及輕資產代管代建等業務。

碧桂園自創立以來，一直受惠於中國日趨興旺的經濟發展，並逐步走出廣東省，拓展至全國其他經濟高增長地區。截至2026年半年度，碧桂園已於中國內地所有省／直轄市／自治區的多個策略性挑選地區擁有物業開發項目。

展望未來，碧桂園將圍繞地產業務核心，通過整合地產業鏈上的各項社區相關業務，完善覆蓋社區資源整合平台，打造全生命週期產業鏈，充分釋放集團內資產價值，為中國的城鎮化和現代化做出貢獻。



公司簡介



核心價值

我夢想中的

碧桂園



核心價值

- 這裡是社會精英雲集的公司
- 這裡是人才施展才華的好地方
- 這裡是學習進步的好學校
- 這裡是和諧的大家庭
- 這裡是誠實守信、合法合規經營的公司
- 這裡是講道理、勇於自我修正的公司
- 這裡是公平公正、論功行賞的公司
- 這裡是欣欣向榮、不斷總結好經驗並付諸實踐的公司
- 這裡是為社會創造幸福生活的公司
- 這裡是社會效益、公司效益、員工效益三豐收的公司
- 這裡是被社會高度認可及讚譽的公司
- 這裡是為人類社會進步而不懈努力的公司

— 楊國強

1

價值觀

我們要做有良心、
有社會責任感的陽光企業

2

戰略願景

碧桂園是為社會創造
幸福生活的高科技綜合性企業

3

企業使命

希望社會因我們的
存在而變得更加美好

4

企業精神

對人好，
對社會好

5

品牌理念

給您一個
五星級的家

主席報告



楊惠妍 / 主席

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《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。

主席報告

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，我們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



碧桂園
海南陵水IN+小鎮項目

主席報告

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2,000萬平方米，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

主席報告

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5,200台次、應用面積超4,000萬平方米，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1,600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，在行業變局中錘煉核心競爭力，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。

在此，我謹代表董事會，向一直以來給予本集團堅定支持的各級政府及監管部門、金融機構、合作夥伴、投資人以及全體業主，致以最誠摯的感謝。碧桂園的每一步前行，都離不開你們的信任與陪伴。我們將以更加務實的行動，不負每一份期待。

楊惠妍
碧桂園控股有限公司
董事會主席

2026年8月28日於中國廣東省佛山市

本報告包含前瞻性陳述，該等陳述基於本集團現時的假設與預期作出，涉及已知及未知的風險、不確定性及其他因素，可能導致實際業績、表現或成就與前瞻性陳述所明示或暗示者存在重大差異。股東及潛在投資者不應過分依賴該等前瞻性陳述，並須審慎行事。

業務概覽

物業開發概覽

合同銷售

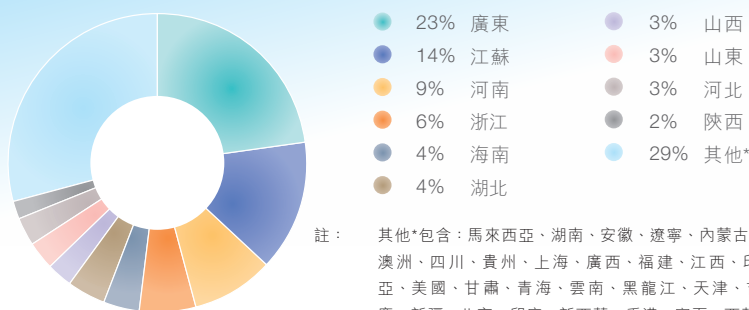
2026年上半年，本集團連同其合營企業及聯營公司共實現歸屬本公司股東的權益的合同銷售金額約人民幣142.5億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售建築面積約182.5萬平方米。

2026年上半年，廣東省以外地區的合同銷售佔本集團總體的77%，反映出本集團在地域多元化方面的努力。

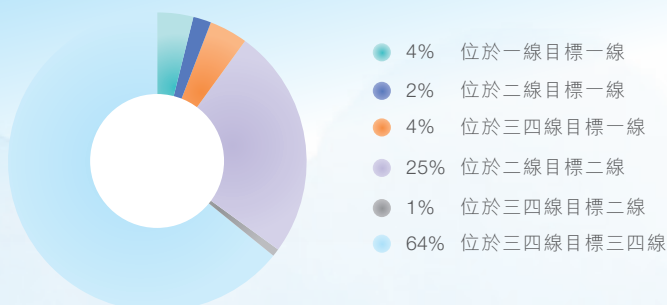
權益合同銷售金額 (人民幣十億元)



2026年上半年 合同銷售地區分佈 (按權益金額)



2026年上半年 中國內地合同銷售 按城市類型分佈 (按權益金額)

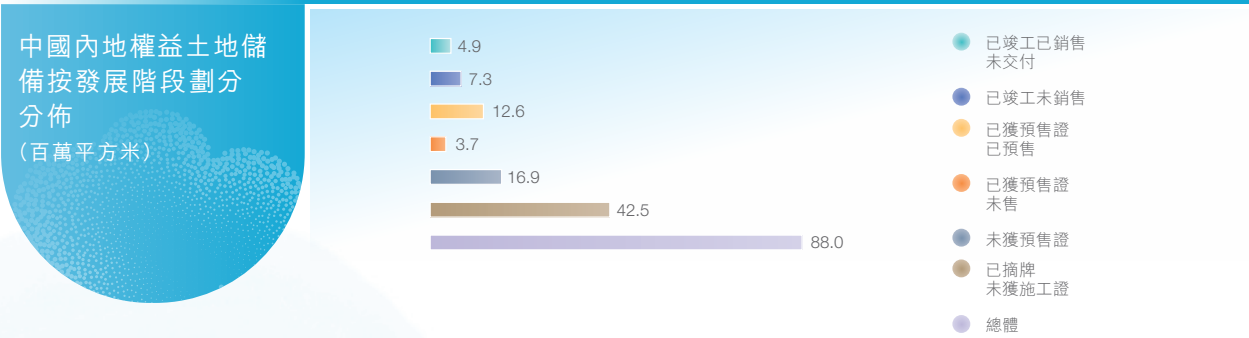
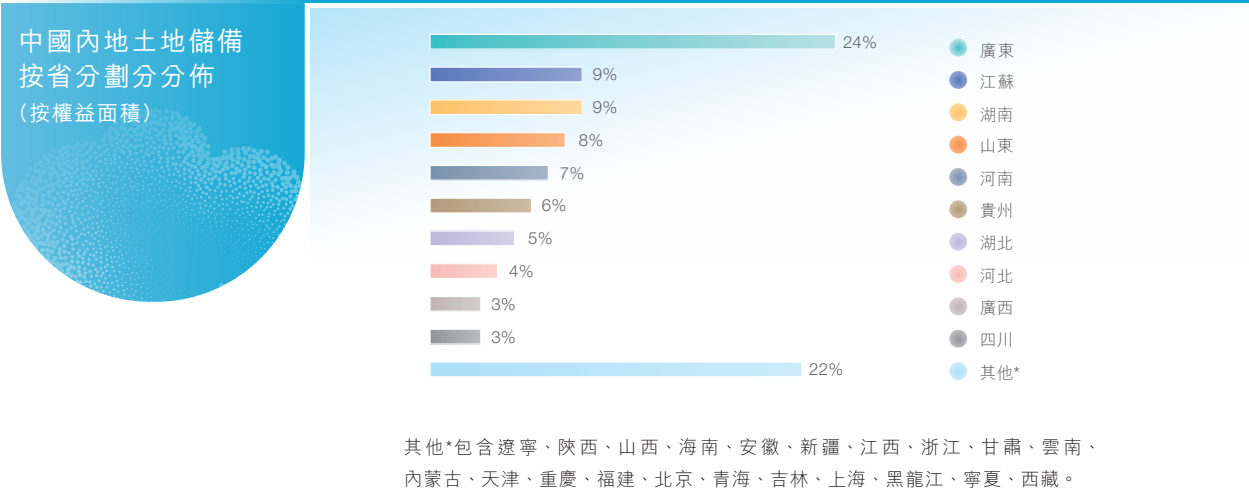


業務概覽

中國內地權益合同銷售額按城市類型劃分，位於三四線城市目標三四線城市的約佔64%，位於二線城市目標二線城市的佔25%，其餘佔11%。

土地儲備 — 中國內地

截至2026年6月30日，本集團連同其合營企業及聯營公司已簽約或已摘牌中國內地權益可建建築面積約為8,796萬平方米，其中76%分佈於廣東省以外。



業務概覽

項目分佈

截至2026年6月30日

本集團擁有

3,067 個處於不同發展階段的项目，

其中 **3,034** 個位於中國內地，

33 個位於中國內地以外。



業務概覽

截至2026年6月30日
本集團在**中國內地**
3,034個項目
所在位置：



業務概覽

2026年上半年中國內地權益合同銷售前50項目明細⁽¹⁾

序號	項目	市(區)	整個項目的總可售 建築面積	
			平方米	
1	海口海南之心	海口(美蘭)	769,495	
2	順德新能源汽車小鎮	佛山(順德)	377,290	
3	碧桂園雲頂	西安(長安)	979,137	
4	碧桂園思致廣場	上海(金山)	106,126	
5	韶關碧桂園•太陽城	韶關(武江)	4,182,111	
6	碧桂園•新月時光	常州(武進)	188,518	
7	碧桂園•興隆湖畔	萬寧(直轄)	140,545	
8	碧桂園•名門1923	常州(鐘樓)	91,739	
9	碧桂園•麗華天境	太原(萬柏林)	67,617	
10	碧桂園•雲頂	太原(迎澤)	423,329	
11	碧桂園•玖璽臺	太原(小店)	606,732	
12	碧桂園•玉蒼峯匯	溫州(蒼南)	77,239	
13	碧桂園•瑜璟臺	東莞(茶山)	267,325	
14	碧桂園•雲湖天境	鄭州(高新)	85,187	
15	碧桂園•海棠盛世	陵水(直轄)	674,171	
16	碧桂園•雲著	韶關(武江)	254,504	
17	黃埭碧桂園	蘇州(相城)	112,260	
18	碧桂園•天譽	宿遷(沭陽)	212,663	
19	碧桂園•雲頂	瀋陽(渾南)	574,004	
20	碧桂園•鳳凰灣	洛陽(西工)	464,385	
21	碧桂園•鳳鳴山曉	無錫(宜興)	147,209	
22	碧桂園•十里江灣	揭陽(榕城)	314,734	
23	韶關碧桂園	韶關(浚江)	4,332,338	
24	頤和碧桂園•獅乘福第	滄州(運河)	150,255	
25	碧桂園•鳳凰城	許昌(長葛)	485,031	
26	碧桂園•世紀中心	佛山(順德)	157,590	

業務概覽

已竣工 ⁽²⁾				在建 ⁽³⁾			待建 ⁽⁴⁾
已竣工總可銷售 建築面積	已售出並交付總 可銷售建築面積	已預售待交付總 可銷售建築面積	竣工日期	在建總可銷售 建築面積	已預售總可銷售 建築面積	實際／預期獲得 預售證日期	預期 建築面積
平方米	平方米	平方米		平方米	平方米		平方米
665,900	626,305	20,754	2026/5/19	88,583	30,650	2020/12/23	15,013
277,169	186,630	52,329	2024/11/6	100,121	2,325	2021/5/27	—
700,020	690,935	4,807	2024/4/30	229,486	101,252	2022/10/9	49,631
106,126	66,062	23,938	2023/9/21				—
3,127,600	3,004,781	112,662	2026/5/28	309,031	174,420	2024/1/29	745,481
117,254	88,323	11,477	2026/1/7	27,829			43,435
121,360	90,869	13,881	2025/5/20	19,185	11,758	2021/8/26	—
73,856	68,092	4,646	2024/9/29	17,883			—
67,617	51,936	8,959	2025/5/28			2023/5/23	—
247,858	247,858		2025/9/30	93,365	75,492	2021/9/16	82,106
439,400	433,651	3,255	2025/6/30	80,954	25,916	2020/5/13	86,378
77,239	54,223	10,086	2024/9/29				—
190,054	138,583	1,493	2025/12/3	77,271	7,715	2025/4/29	—
65,024	41,962	1,496	2025/9/8	20,163	683	2023/6/9	—
170,882	153,538	6,289	2026/1/5	73,186	29,775	2021/5/26	430,103
141,399	137,513	531	2026/5/21	95,083	38,718	2024/10/18	18,022
100,900	88,351	804	2026/4/23	11,360	2,007	2023/5/30	—
140,611	110,768	2,038	2025/12/31	72,052			—
119,714	79,761	5,925	2023/12/27	43,963		2021/7/6	410,327
105,374	98,848		2024/12/4	101,888	36,122	2023/2/24	257,123
118,872	106,504	878	2025/1/26	28,336		2021/12/3	—
188,889	187,770	582	2026/1/9	59,888	12,573		65,957
3,928,932	3,918,325	1,464	2025/11/25	110,896	44,409	2021/3/12	292,510
103,521	101,776		2025/6/30	46,735	31,784	2021/9/10	—
392,190	383,612	108	2025/10/31	15,262	12,041		77,579
75,438	68,735		2025/12/8	43,989	4,235	2025/9/30	38,164

業務概覽

序號	項目	市(區)	整個項目的總可售	
			建築面積	
			平方米	
27	碧桂園鳳凰城	廣州(增城)	4,515,688	
28	碧桂園•鳳凰城	鄭州(中原)	698,982	
29	碧桂園•麗悅學府	鹽城(東台)	154,991	
30	碧桂園•雲境	鄭州(金水)	88,522	
31	碧桂園•十里江灣	漳州(漳浦)	116,479	
32	碧桂園•博雅花園	湛江(廉江)	159,822	
33	碧桂園•星作	呼和浩特(新城)	181,472	
34	蕪春碧桂園	黃岡(蕪春)	377,194	
35	碧桂園•星著	廊坊(霸州)	70,593	
36	樂昌碧桂園	韶關(樂昌)	1,475,179	
37	碧桂園•湖語花園	蘇州(太倉)	75,656	
38	碧桂園•鳳凰名邸	韶關(樂昌)	241,769	
39	金融城	廣州(天河)	46,828	
40	碧桂園•八景台	黃岡(浠水)	309,225	
41	碧桂園•星悅灣	韶關(新豐)	220,762	
42	義烏佛堂碧桂園	金華(義烏)	38,825	
43	碧桂園•東宸源著	臨沂(費縣)	247,400	
44	碧桂園•九州府	宿遷(經開)	353,411	
45	碧桂園•鳳麟府	衡水(桃城)	203,149	
46	碧桂園•天薈	南通(如東)	74,475	
47	碧桂園•湖境	黃岡(黃州)	248,879	
48	碧桂園•悅榕灣	溫州(甌海)	70,689	
49	碧桂園•清苑新城	保定(清苑)	274,717	
50	雲樾外灘	徐州(雲龍)	123,834	

附註：

- (1) 本部分所列示的建築面積均為權益口徑。
- (2) 根據有關政府部門的測量報告。
- (3) 根據本集團專案部的實際測量。
- (4) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。

業務概覽

已竣工 ⁽²⁾				在建 ⁽³⁾			待建 ⁽⁴⁾
已竣工總可銷售 建築面積	已售出並交付總 可銷售建築面積	已預售待交付總 可銷售建築面積	竣工日期	在建總可銷售 建築面積	已預售總可銷售 建築面積	實際／預期獲得 預售證日期	預期 建築面積
平方米	平方米	平方米		平方米	平方米		平方米
4,486,296	4,482,678		2018/6/8	29,392	15,954	2025/6/20	—
504,722	472,090	4,044	2024/6/19	84,182		2021/7/13	110,078
101,474	71,263	150	2024/9/12	53,517			—
47,423	37,936	2,456	2026/5/30	17,997	2,761	2023/12/22	23,102
74,409	58,341	15,015	2025/11/27	42,070	24,493	2020/4/29	—
91,191	90,682		2024/12/24	68,631	22,310	2025/1/22	—
141,399	119,519	3,309	2025/12/31	40,073	1,137	2024/9/3	—
162,109	162,000		2026/2/2	48,221	29,611	2021/2/5	166,864
37,359	35,307	1,651	2025/6/27	33,234	26,690	2021/12/1	—
1,237,105	1,237,105		2024/8/28	91,898	41,381	2025/1/7	146,176
59,583	48,125	1,677	2025/10/24	16,073	71	2022/2/15	—
138,224	137,755	121	2025/11/3	66,633	29,209	2024/12/23	36,912
				46,828	4,256	2024/9/3	—
179,755	178,194		2026/6/29	35,835	20,555	2025/6/27	93,635
146,152	141,096	2,845	2025/12/18	43,142	17,917	2025/4/21	31,468
38,825	22,408	2,625	2025/1/6				—
67,146	46,624	18,774	2024/12/27	180,254	138,940	2021/4/27	—
55,497	36,787	1,238	2025/4/9	47,247			250,667
				151,631	118,090	2021/8/17	51,518
74,475	62,496		2024/3/28				—
147,957	144,089	1,270	2026/1/16	62,794	10,468	2021/6/4	38,128
70,689	51,048	925	2025/11/25				—
203,037	201,928		2022/5/1	71,680	41,893	2019/6/10	—
104,413	80,447	2,900	2025/4/22	19,421	202	2021/12/8	—

業務概覽

按省份／地區劃分中國內地土地儲備⁽¹⁾

省份／地區	總可售 建築面積	已竣工 ⁽²⁾			在建 ⁽³⁾		待建 ⁽⁴⁾
		已竣工 總可售	已售出並交付 總可售	已預售待交付 總可售	在建 總可售	已預售 總可售	預期
		建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積	建築面積
		平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
廣東	143,464,555	125,435,169	122,198,667	1,334,823	6,261,672	1,352,228	11,767,714
江蘇	59,863,587	53,175,607	51,688,726	197,218	2,948,542	476,641	3,739,438
安徽	44,019,990	42,515,931	42,168,550	48,664	823,282	233,657	680,777
河南	37,300,699	31,630,971	31,222,038	53,882	3,099,486	1,714,936	2,570,242
湖南	36,257,852	29,736,352	28,822,343	429,275	2,649,043	1,228,524	3,872,457
山東	29,396,994	22,716,727	22,180,103	272,410	3,033,579	1,803,610	3,646,688
湖北	27,901,036	23,802,247	23,433,575	191,031	1,287,943	352,331	2,810,846
廣西	22,412,094	20,007,253	19,641,741	256,593	1,019,260	388,063	1,385,581
浙江	19,611,862	19,112,154	18,511,246	69,987	499,594	131,525	114
貴州	18,194,412	13,674,353	13,051,031	232,260	1,677,550	181,783	2,842,509
河北	15,238,714	12,031,353	11,790,066	22,102	1,806,439	865,847	1,400,922
遼寧	14,851,685	13,008,432	12,734,309	67,080	857,171	263,065	986,082
四川	14,075,416	11,993,586	11,509,326	416,204	926,667	660,307	1,155,163
江西	11,666,894	10,595,390	10,274,917	234,665	740,666	276,821	330,838
陝西	11,417,499	9,284,035	9,234,032	15,238	1,287,180	628,440	846,284
福建	8,781,017	8,452,937	8,252,263	32,451	307,868	128,903	20,212
海南	8,341,850	7,365,331	7,105,461	101,834	528,292	170,657	448,227
甘肅	7,970,786	7,255,057	6,793,637	414,577	379,916	215,642	335,813
山西	7,661,970	5,863,495	5,681,378	78,259	908,558	456,862	889,917
重慶	6,556,451	5,972,014	5,886,937	37,056	372,651	173,304	211,786
雲南	4,836,596	4,004,665	3,899,481	63,161	402,311	158,301	429,620
內蒙古	4,798,867	4,055,480	3,983,592	15,728	360,658	111,984	382,729
天津	3,703,919	3,112,036	2,982,594	87,199	227,638	155,224	364,245
新疆	3,291,156	1,720,396	1,571,113	139,466	417,541	308,572	1,153,219
青海	1,992,763	1,852,075	1,845,299	143	131,796	99,805	8,892
寧夏	1,441,791	1,404,163	1,398,019	0	37,628	37,487	0

業務概覽

		已竣工 ⁽²⁾			在建 ⁽³⁾		待建 ⁽⁴⁾
省份／地區	總可售 建築面積	已竣工 總可售 建築面積	已售出並交付 總可售 建築面積	已預售待交付 總可售 建築面積	在建 總可售 建築面積	已預售 總可售 建築面積	預期 建築面積
		平方米	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
吉林	1,265,619	1,207,366	1,096,008	74,102	29,518	11,901	28,735
上海	1,186,735	1,139,798	1,021,854	28,334	46,937	46,937	0
黑龍江	1,000,196	899,035	868,016	8,513	101,161	0	0
北京	669,356	436,916	376,038	19,599	76,289	0	156,151
西藏	164,259	154,254	153,559	219	10,005	0	0
總計	569,336,620	493,614,578	481,375,919	4,942,073	33,256,841	12,633,357	42,465,201

附註：

- (1) 本部分所列示的建築面積均為權益口徑。
- (2) 根據有關政府部門的測量報告。
- (3) 根據本集團專案部的實際測量。
- (4) 每個項目的「預期建築面積」為預計將予建成的面積。

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。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。

管理層討論與分析

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）。

管理層討論與分析

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%。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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，詳情載於本報告「中期簡明財務資料附註」中的附註2.1。

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。截至本報告刊發日期，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。

管理層討論與分析

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。本集團透過各類持續進修及發展培訓，協助僱員增進專業技能，為本集團營運及長遠發展提供人才支撐。

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，請參閱本報告中的「企業管治及其他資料」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，當前房地產市場供求關係發生重大變化，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。

企業管治及其他資料

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，本公司一直應用企業管治守則第二部分所載的原則並遵守其守則條文。

董事會

於截至2026年6月30日止六個月內及本報告日期，董事載列如下：

執行董事

楊惠妍女士(主席)
莫 斌先生(聯席主席)
程光煜博士(總裁)
楊子莹女士
伍碧君女士

非執行董事

陳 翀先生

獨立非執行董事

韓秦春博士
王志健先生
脫 脫先生

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。

企業管治及其他資料

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(「核數師」)，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，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。

企業管治及其他資料

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。

持續經營及緩解措施

如本報告第27頁「未經審核的中期財務資料的審閱報告摘錄」中「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」一節所述，存在可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮的重大不確定性。核數師無法取得充分恰當的審閱證據，以就採用持續經營會計基準編製本集團的中期財務資料適當與否作出結論。因此，核數師無法對本集團截至2026年6月30日止六個月的中期財務資料發表結論。

為緩解階段性流動性壓力及改善財務狀況，本集團已採取多項計劃及措施。繼本集團九筆境內公司債券的重組方案於2025年內獲批准後，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，及於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。而境外債務方面，高等法院已於2026年2月16日作出命令駁回清盤呈請。截至2026年6月30日止六個月，本公司收到強制可換股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，以及就股東貸款股份化事宜發行約54.5億股股份。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。2026年上半年，本集團連同其合營企業及聯營公司實現了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。本集團營銷及市場推廣成本與行政費用亦同比下降了19.7%。上述情況顯示本集團制訂的緩解計劃及措施正有序落實。有關本公司為處理無法表示意見事項所採取行動的定期最新資料詳情，請參閱本公司日期為2026年3月31日及2026年6月30日的公告。

展望未來，本集團將繼續落實債務管理措施，積極調整銷售策略以實現其預算銷售額及銷售回款，響應國家和地方政府的各類扶持政策，盤活資源及處置資產，提高經營效率，並與供應商及其他債權人溝通協商，爭取盡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。有關本集團的擬議計劃及措施的進一步詳情，以及本集團能否落實有關擬議計劃及措施並持續經營的重大不確定性，載於本報告「中期簡明財務資料附註」中的附註2.1。

企業管治及其他資料

因此，本公司管理層認為本集團目前採納的計劃及措施是有效的。這反映出本集團在穩定財務狀況及處理負債方面的工作已取得重大進展，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。

雖然行業的深度調整仍在繼續，令本集團當前仍面臨挑戰，但本集團將堅守保交房與穩健經營初心，在行業變局中錘煉核心競爭力，以確定的努力應對不確定的市場。本集團將確保持續執行並完成境內外債務重組工作，全面壓實竣工交付，穩步推進項目債務風險化解，積極盤活資產，以保證本集團的業務穩定及可持續經營。

董事已經考慮管理層就主要判斷領域所持觀點及相關依據。經過仔細審閱管理層編製的本集團自2026年6月30日起不少於12個月期間的現金流量預測後，董事認為鑒於本集團境內外債務重組的成功經驗以及擬議計劃和措施的有序實施有望為經營表現及成本控制帶來合理可能的改善，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，儘管核數師無法發表結論，董事認為按照持續經營基礎編製截至2026年6月30日止六個月的中期財務資料是適當的。

審核委員會已就核數師對本集團管理層能否落實其擬議計劃及措施存在不確定性的關注進行討論及瞭解。透過在審核委員會會議上與本集團管理層及核數師的討論，審核委員會獲悉，核數師因範圍受限，無法取得充分恰當的審閱證據，以就採用持續經營會計基準編製本集團截至2026年6月30日止六個月的中期財務資料的適當與否作出結論。

審核委員會亦已與董事會及本集團管理層討論持續經營問題。儘管核數師無法發表結論，審核委員會基於現金流量預測、境內外債務重組方案生效後的執行情況、各項計劃與措施的有序落實以及上文所述的管理層及董事會就主要判斷領域所持立場及依據，仍贊同本集團管理層及董事會就本公司採用的編製基準所採取的立場。

董事會、本集團管理層及審核委員會對核數師就持續經營問題採取的立場並無意見分歧。

企業管治及其他資料

2025年度報告日期以後的變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司2025年度報告日期起至本報告日期，董事按上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)段及第(g)段規定披露資料概沒有變動。

標準守則的遵守

本公司已採納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。

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2026年6月30日，董事及本公司最高行政人員在本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義）之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份、相關股份及債權證之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	所持相關股份 權益數目	總計	於2026年 6月30日 佔已發行總股份 百分比 ^a	所持債權證數目
楊惠妍女士	受控法團的權益	19,991,246,909 ^{1, 6}	9,417,421,323 ^{1, 5}	29,408,668,232 ^{1, 5, 6}	63.47%	—
莫斌先生	實益擁有人	86,591,006	—	86,591,006	0.18%	1,577,852美元 ⁷ 27,760,000美元 ⁷
程光煜博士	實益擁有人	12,338,951	1,757,149 ²	14,096,100	—	—
	配偶權益	17,307,339 ³	—	17,307,339	—	—
陳翀先生				31,403,439	0.06%	
	配偶權益	19,991,246,909 ^{4, 6}	9,417,421,323 ^{4, 5}	29,408,668,232 ^{4, 5, 6}	63.47%	—

企業管治及其他資料

附註：

1. 該等股份或權益指由必勝有限公司(「必勝」)所持有的股份或權益，該公司由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本。
2. 有關權益乃根據股份獎勵計劃授出之股份獎勵，授出日期為程光煜博士於2022年12月20日獲委任為董事之前。
3. 該等股份指由程光煜博士之配偶左莹女士所持有的股份。
4. 該等股份指由陳翀先生之配偶楊惠妍女士所持有的股份。
5. 於2025年10月13日，必勝就按每股0.60港元的價格將其約11.5億美元的股東貸款股權化為14,869,049,697股普通股訂立承諾契據，導致必勝於本公司普通股的權益有所增加。根據必勝日期為2026年6月23日之權益披露通知，該等權益構成非上市實物結算股權衍生工具及9,417,421,323股普通股仍可能發行。
6. 於2025年10月13日，必勝訂立涉及1,100,000,000股普通股的股權衍生工具掉期，導致必勝於所涉股份中的權益將根據股權衍生工具掉期自於該等股份的實益權益轉換為好倉。根據必勝日期為2026年6月23日之權益披露通知，該等權益構成非上市現金結算股權衍生工具。
7. 於2025年4月11日，本公司與專案小組的成員就建議重組簽訂了重組支持協議(於2025年8月18日修訂及補充)，導致於2025年12月30日(即重組生效日期)(「重組生效日期」)向莫斌先生發行了本金為1,560,000美元的長期工具(A)及本金為27,760,000美元的長期工具(B)。於2026年6月30日之相關事件日期，根據莫斌先生日期為2026年7月10日的權益披露通知，因根據日期為2025年12月30日的票據契約(經不時修訂或補充)獲派實物利息而令莫斌先生持有的LTI (A)總額增加至1,577,852美元。
8. 於2026年6月30日，已發行股份總數為46,329,958,770股股份。

除上文所披露者外，於截至2026年6月30日止六個月內，概無任何本公司董事及最高行政人員在本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義)之股份、相關股份及債權證擁有須記入根據證券及期貨條例第352條須予設存之登記冊，或根據標準守則須通知本公司及聯交所之權益及淡倉。

除上文所披露者外，於截至2026年6月30日止六個月內，概無任何董事、其配偶或其18歲以下之子女擁有可認購本公司及其相聯法團(按證券及期貨條例第XV部賦予之涵義)證券或債權證的任何權利，或曾行使任何該等權利。

企業管治及其他資料

根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉

於2026年6月30日，根據本公司按證券及期貨條例第336條設存之登記冊所載，下列公司（董事及本公司最高行政人員除外）持有或被視為或視作持有股份或相關股份之權益及/或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或記入根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內：

於股份之好倉及淡倉

股東名稱	身份	所持普通股 股份數目	所持相關股份 權益數目	總計	2026年 6月30日 佔已發行總股份 百分比 ¹
必勝有限公司	實益擁有人	19,991,246,909 (L) ^{2,4}	9,417,421,323 (L) ^{2,3}	29,408,668,232 (L) ^{2,3,4}	63.47%
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	600,071,696 (L) ⁵	1,066,604,310 (L) ⁵	1,666,676,006 (L) ⁵	3.59%
	投資經理	70,000,000 (S) ⁵	5,618,547 (S) ⁵	75,618,547 (S) ⁵	0.16%
	持有股份的保證權益的人	948,737,448 (P) ⁵		948,737,448 (P) ⁵	2.04%
	核准借出代理人				

備註：(L)：好倉；(S)：淡倉；(P)：可供借出的股份

附註：

- 於2026年6月30日，已發行股份總數目為46,329,958,770股股份。
- 該等股份或權益由楊惠妍女士實益擁有全部已發行股本的必勝持有。
- 於2025年10月13日，必勝就按每股0.60港元的價格將其約11.5億美元的股東貸款股權化為14,869,049,697股普通股訂立承諾契據，導致必勝於本公司普通股的權益有所增加。根據必勝日期為2026年6月23日之權益披露通知，該等權益構成非上市實物結算股權衍生工具及9,417,421,323股普通股仍可能發行。
- 於2025年10月13日，必勝訂立涉及1,100,000,000股普通股的股權衍生工具掉期，導致必勝於所涉股份中的權益將根據股權衍生工具掉期自於該等股份的實益權益轉換為好倉。根據必勝日期為2026年6月23日之權益披露通知，該等權益構成非上市現金結算股權衍生工具。
- 根據JPMorgan Chase & Co.（「JPMorgan」）日期為2026年4月28日的權益披露通知，於2026年4月23日之相關事件日期，JPMorgan持有(a)600,071,696股股份之好倉；(b)70,000,000股股份之淡倉；(c)948,737,448股可供借出的股份之好倉；(d)9,499,000股相關股份之好倉，其構成非上市現金結算衍生工具；(e)5,618,547股相關股份之淡倉，其構成非上市現金結算衍生工具；及(f)1,057,105,310股相關股份之好倉，其構成上市衍生工具 — 可轉換文書。

就該等權益及淡倉的持有身份而言，根據前述的權益披露通知，總計普通股股份及相關股份數目包括：(a)以實益擁有人身份持有之414,148,229股股份及相關股份之好倉及75,618,547股股份及相關股份之淡倉；(b)以投資經理身份持有的104,994,696股股份及相關股份之好倉；(c)以持有股份的保證權益的人身份持有的1,147,533,081股股份及相關股份之好倉；及(d)以核准借出代理人身份持有的948,737,448股可供借出的股份之好倉。

企業管治及其他資料

除上文所披露者外，本公司並無接獲任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）通知，表示其於2026年6月30日持有或被視為或視作持有股份或相關股份之權益及/或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，或記入根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內。

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。其中部分現金獎勵將用作(i)本公司根據該等購股權計劃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）。於截至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）。

企業管治及其他資料

(II) 購股權計劃

於2007年3月20日，當時的股東批准及採納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。

鑒於2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿，股東已於2017年股東週年大會上批准及採納2017年購股權計劃，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。

(a) 於截至2026年6月30日止六個月內，根據2007年購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別及姓名(如適用)	可認購股份之購股權					於2026年 6月30日 尚未行使	每股股份 行使價 港幣	授出日期	行使期
	於2026年 1月1日 尚未行使	期內授出 ¹	期內行使	期內註銷	期內失效				
其他參與人 ²	1,506,227	—	—	—	1,506,227	—	3.332	16.03.2016	16.03.2021-15.03.2026
	1,599,861	—	—	—	1,599,861	—	3.106	11.05.2016	11.05.2021-10.05.2026
	816,050	—	—	—	—	816,050	3.740	19.08.2016	19.08.2021-18.08.2026
總計	3,922,138	—	—	—	3,106,088	816,050			

附註：

- 2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿。於2007年購股權計劃屆滿之日起，概無購股權可根據2007年購股權計劃授出。於截至2026年6月30日止六個月內，本公司概無根據2007年購股權計劃的條款授出購股權。因此，根據2007年購股權計劃期內授出的購股權可能發行的股份總數除以期內已發行股份的加權平均數為零。
- 該「其他參與人」為前任董事。
- 由於2007年購股權計劃已於2017年3月19日屆滿，於2026年1月1日及2026年6月30日，根據2007年購股權計劃可供授出的股份數目為零。

企業管治及其他資料

(b) 於截至2026年6月30日止六個月內，根據2017年購股權計劃所授出購股權的變動詳情如下：

承授人類別及姓名(如適用)	可認購股份之購股權					於2026年 6月30日 尚未行使	每股股份 行使價 港幣	授出日期	行使期
	於2026年 1月1日 尚未行使	期內授出 ¹	期內行使	期內註銷	期內失效				
其他僱員參與者 ²	1,135,435	—	—	—	—	1,135,435	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
	526,868	—	—	—	—	526,868	16.460	21.03.2018	21.03.2023-20.03.2028
	320,165	—	—	—	—	320,165	12.408	09.05.2019	09.05.2024-08.05.2029
	176,545	—	—	—	—	176,545	10.040	12.05.2020	12.05.2025-11.05.2030
	901,113	—	—	—	—	901,113	9.730	26.03.2021	26.03.2026-25.03.2031
小計	3,060,126	—	—	—	—	3,060,126			
其他參與人 ³	1,573,688	—	—	—	—	1,573,688	8.250	22.05.2017	22.05.2022-21.05.2027
	978,409	—	—	—	—	978,409	10.100	24.08.2017	24.08.2022-23.08.2027
	659,817	—	—	—	—	659,817	12.980	08.12.2017	08.12.2022-07.12.2027
	421,667	—	—	—	—	421,667	16.460	21.03.2018	21.03.2023-20.03.2028
	258,092	—	—	—	—	258,092	16.280	10.05.2018	10.05.2023-09.05.2028
	202,300	—	—	—	—	202,300	12.240	22.08.2018	22.08.2023-21.08.2028
	619,907	—	—	—	—	619,907	9.654	06.12.2018	06.12.2023-05.12.2028
	414,881	—	—	—	—	414,881	12.044	25.03.2019	25.03.2024-24.03.2029
	429,995	—	—	—	—	429,995	12.408	09.05.2019	09.05.2024-08.05.2029
	1,039,436	—	—	—	—	1,039,436	9.834	23.08.2019	23.08.2024-22.08.2029
	639,140	—	—	—	—	639,140	11.092	05.12.2019	05.12.2024-04.12.2029
	346,922	—	—	—	—	346,922	10.040	12.05.2020	12.05.2025-11.05.2030
	480,615	—	—	—	—	480,615	10.160	24.07.2020	24.07.2025-23.07.2030
	379,388	—	—	—	—	379,388	10.332	03.12.2020	03.12.2025-02.12.2030
	644,397	—	—	—	—	644,397	9.730	26.03.2021	26.03.2026-25.03.2031
小計	9,088,654	—	—	—	—	9,088,654			
總計	12,148,780	—	—	—	—	12,148,780			

附註：

- 2017年購股權計劃已於2025年12月3日終止。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。於截至2026年6月30日止六個月內，本公司並無根據2017年購股權計劃的條款向合資格人士授出購股權。因此，根據2017年購股權計劃期內授出的購股權可能發行的股份總數除以期內已發行股份的加權平均數為零，及根據所有購股權計劃授出的購股權可能發行的股份總數除以期內已發行股份的加權平均數亦為零。
- 該「其他僱員參與者」為前任董事蘇柏垣先生。蘇柏垣先生於2026年2月26日退任為本集團僱員。
- 該「其他參與人」為前任董事。
- 於2026年1月1日及2026年6月30日，根據2017年購股權計劃可供授出的股份數目為零。

企業管治及其他資料

管理層激勵計劃

除另有指明或文義另有所指外，本部分所用詞彙具有本公司日期為2025年11月17日通函（「**通函**」）所賦予的相同涵義。

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2025年12月3日舉行之股東大會獲股東批准及採納，自2025年12月30日，即重組生效日期起計為期十年。管理層激勵計劃項下的合資格參與者為本集團董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事，及不包括控股股東）、高級管理層及僱員，由董事會或管理層激勵計劃管理人根據甄選準則（例如現時及預期對本集團業務計劃、盈利能力、財務表現、新債務工具項下的還款里程碑及股價表現的貢獻）釐定。然而，(a)於重組生效日期已離開本集團或正履行通知期的本集團僱員或董事，及(b)倘任何個人所居住的地點的法律及法規不允許根據管理層激勵計劃授出、接納或歸屬獎勵，或董事會認為根據該地點的適用法律及法規必須或適宜排除的個人，均無權參與。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。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。

於期內，概無任何獎勵根據管理層激勵計劃授予、失效或取消。截至2026年1月1日及2026年6月30日管理層激勵計劃項下可供發行及授出的股份總數均為2,798,850,794股股份。因此，期內就根據管理層激勵計劃已授出之獎勵可予發行之股份總數除以已發行股份之加權平均數為零，而期內就根據所有購股權計劃及管理層激勵計劃已授出之購股權及獎勵可予發行之股份總數除以已發行股份之加權平均數亦為零。

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股份獎勵計劃及管理層激勵計劃，及考慮何時合適及／或權宜修訂或更換該等計劃及／或採納任何其他的激勵計劃。

企業管治及其他資料

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) 為賦予SCA貸款的貸款人權利認購新股份作為SCA認股權證股份，以換取減少或抵銷SCA貸款項下應付予該貸款人的相等及相應數額，本公司根據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。認購價及行使價為每股0.6港元。截至2026年6月30日止六個月期間，面值為港幣6,069,666.2元的60,696,662股股份根據SCA認股權證發行予SCA貸款的原貸款人。本公司就此發行的每股新股份的淨價格相等於行使價及該等新股份的總市價為港幣32,169,230.86元（截至2025年11月11日）。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755,979,822股股份；
- (ii) 本公司發行本金為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)**」），作為計劃對價，就本集團在現有債券工具項下對債權人的部分責任作出債務妥協及解除。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，面值為港幣1,134,155,211.6元的11,341,552,116股股份根據MCB(A)轉換並發行予現有債券工具項下的債權人，而本金總額為749,148美元的MCB(A)已被註銷。本公司就此發行的每股新股份的淨價格相等於相關的轉換價及該等新股份的總市價為港幣6,011,022,621.48元（截至2025年11月11日）。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) 本公司發行本金為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)**」），作為計劃對價，就本集團在現有債券工具項下對債權人的部分責任作出債務妥協及解除。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，面值為港幣5,583,276.7元的55,832,767股股份根據MCB(B)轉換並發行予現有債券工具項下的債權人，本金總額為107,402,616美元的MCB(B)已被註銷。本公司就此發行的每股新股份的淨價格相等於相關的轉換價及該等新股份的總市價為港幣29,591,366.51元（截至2025年11月11日）。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；

企業管治及其他資料

- (iv) 本公司發行本金為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)**」），以全面解除及妥協創興銀行雙邊貸款的相關債務，而作為交換條件，貸款人將收取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，面值為港幣27,981,716.8元的279,817,168股股份根據MCB(C)轉換並發行予創興銀行。本公司就此發行的每股新股份的淨價格相等於相關的轉換價及該等新股份的總市價為港幣148,303,099.04元（截至2025年11月11日）。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面值為港幣545,162,837.4元的5,451,628,374股資本化股份。本公司就此發行的每股新股份的淨價格相等於相關的發行價及該等新股份的總市價為港幣2,889,363,038.22元（截至2025年11月11日）。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港元向專案小組成員發行面值為港幣21,937,500元的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。本公司就此發行的每股新股份的淨價格相等於發行價及該等新股份的總市價為港幣69,103,125元（截至2026年3月31日）。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，請參閱本報告標題為「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，本節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。

企業管治及其他資料

購買、出售或贖回上市證券

除本報告內披露外，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、出售或贖回其任何股份或上市證券。

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，亦請見本報告的「中期簡明財務資料附註」中的附註11(b)(ii)。

上市規則第13.18條作出之披露

於2023年3月31日，本公司（作為借款人）與大豐銀行股份有限公司（作為貸款人）（「**2023第二原貸款人**」）簽署融資協議（「**2023第二融資協議**」），據此，2023第二原貸款人已同意向本公司提供金額港幣950百萬元的定期貸款融資（「**2023第二貸款**」），自2023第二貸款首次提取日起計為期36個月。根據2023第二融資協議取得的2023第二貸款該由本公司用於為本集團一般營運資金需要進行融資，包括為本集團於中國房地產發展項目的發展進行融資。根據2023第二融資協議的條款（其中包括）：(i)楊國強先生及楊惠妍女士須共同（直接或間接）作為本公司全部已發行股本的最大實益擁有人；(ii)楊國強先生及楊惠妍女士須共同（直接或間接）實益擁有本公司全部已發行股本40%或以上的權益；(iii)楊國強先生及楊惠妍女士須（共同行事）控制本公司；或(iv)楊國強先生或楊惠妍女士須為董事會主席。根據2023第二融資協議，未能遵守上述任何要求將構成預付款事件。

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。

企業管治及其他資料

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。

股東資料

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)。

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	7	17,524	18,983
投資物業	7	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
		85,586	92,139
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	8	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	9	10,938	12,842
現金及現金等價物	9	5,737	5,811
		659,957	719,981
總資產		745,543	812,120
權益			
本公司股東應佔權益			
股本及溢價	13	57,704	52,749
其他儲備	14	25,927	26,769
累計虧損	14	(95,815)	(80,377)
		(12,184)	(859)
非控制性權益		43,147	45,118
權益總額		30,963	44,259

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
負債			
非流動負債			
借貸	11	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
		52,056	51,575
流動負債			
合同負債		124,490	157,751
貿易及其他應付款	10	392,607	399,475
當期所得稅負債		40,889	40,329
借貸	11	101,546	107,611
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債	12	2,815	10,942
租賃負債		177	178
		662,524	716,286
總負債		714,580	767,861
總權益及負債		745,543	812,120

以上中期簡明綜合財務狀況表應隨附註一併閱讀。

中期簡明綜合利潤表

		未經審核 截至6月30日止六個月	
	附註	2026年 人民幣百萬元	2025年 人民幣百萬元
收入	6	44,081	72,570
銷售成本	16	(50,071)	(79,027)
毛虧		(5,990)	(6,457)
其他收入、收益及損失 — 淨額	15	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	7	(266)	(62)
營銷及市場推廣成本	16	(1,602)	(2,052)
行政費用	16	(1,595)	(1,927)
金融資產和財務擔保減值損失淨額	5.2	(3,791)	(447)
經營損失		(9,139)	(13,223)
財務收益	17	162	166
財務費用	17	(2,551)	(1,811)
財務費用 — 淨額	17	(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	18	(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	20	(0.37)	(0.69)
攤薄	20	(0.37)	(0.69)

以上中期簡明綜合利潤表應隨附註一併閱讀。

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			
	附註	2026年 人民幣百萬元	2025年 人民幣百萬元
期內損失		(16,442)	(19,653)
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	14	(489)	(31)
可被重分類至利得或損失：			
— 外幣報表折算差異		(191)	(76)
期內其他綜合損失，稅後淨額		(680)	(107)
期內綜合損失總額		(17,122)	(19,760)
綜合損失總額歸屬於：			
— 本公司股東		(16,296)	(19,079)
— 非控制性權益		(826)	(681)
		(17,122)	(19,760)

以上中期簡明綜合全面收益表應隨附註一併閱讀。

中期簡明綜合權益變動表

	未經審核					
	本公司股東應佔				非控制性權益 人民幣百萬元	權益總額 人民幣百萬元
	股本及溢價 人民幣百萬元 (附註13)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註14)	累計虧損 人民幣百萬元 (附註14)	合計 人民幣百萬元		
於2026年1月1日結餘(經審核)	52,749	26,769	(80,377)	(859)	45,118	44,259
截至2026年6月30日止期間的綜合損失						
期內損失	—	—	(15,616)	(15,616)	(826)	(16,442)
其他綜合損失	—	(680)	—	(680)	—	(680)
截至2026年6月30日止期間的綜合損失總額	—	(680)	(15,616)	(16,296)	(826)	(17,122)
與本公司股東的交易						
非控制性權益的資本削減	—	—	—	—	(399)	(399)
按配售股份方式支付境外債務重組成本	57	—	—	57	—	57
強制可換股債券轉換所發行股份	3,484	—	—	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	1,414	—	—	1,414	—	1,414
分紅	—	—	—	—	(232)	(232)
員工股份計劃 — 員工服務價值	—	12	—	12	—	12
業務合併產生的非控制性權益(附註25)	—	—	—	—	2	2
喪失附屬公司控制權(附註24)	—	(178)	178	—	(399)	(399)
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動 (附註23)	—	4	—	4	(117)	(113)
與本公司股東交易總額	4,955	(162)	178	4,971	(1,145)	3,826
於2026年6月30日結餘	57,704	25,927	(95,815)	(12,184)	43,147	30,963

中期簡明綜合權益變動表

	未經審核					
	本公司股東應佔				非控制性權益 人民幣百萬元	權益總額 人民幣百萬元
	股本及溢價 人民幣百萬元 (附註13)	其他儲備 人民幣百萬元 (附註14)	累計虧損 人民幣百萬元 (附註14)	合計 人民幣百萬元		
於2025年1月1日結餘(經審核)	50,783	27,933	(85,901)	(7,185)	58,439	51,254
截至2025年6月30日止期間的綜合損失						
期內損失	—	—	(19,078)	(19,078)	(575)	(19,653)
其他綜合損失	—	(1)	—	(1)	(106)	(107)
截至2025年6月30日止期間的綜合損失總額	—	(1)	(19,078)	(19,079)	(681)	(19,760)
與本公司股東的交易						
非控制性權益股東的注資	—	—	—	—	678	678
轉出法定儲備金	—	(63)	63	—	—	—
分紅	—	—	—	—	(7,655)	(7,655)
員工股份計劃 — 員工服務價值	—	84	—	84	—	84
業務合併產生的非控制性權益	—	—	—	—	207	207
喪失附屬公司控制權	—	(60)	60	—	(503)	(503)
控制性情況不變的附屬公司所有者權益變動	—	108	—	108	(495)	(387)
與本公司股東交易總額	—	69	123	192	(7,768)	(7,576)
於2025年6月30日結餘	50,783	28,001	(104,856)	(26,072)	49,990	23,918

以上中期簡明綜合權益變動表應隨附註一併閱讀。

中期簡明綜合現金流量表

未經審核			
截至6月30日止六個月			
	附註	2026年 人民幣百萬元	2025年 人民幣百萬元
經營活動的現金流量			
經營活動產生的現金		5,390	3,839
已付所得稅		(1,430)	(1,417)
已付利息		(797)	(2,866)
經營活動產生／(所用)之現金淨額		3,163	(444)
投資活動的現金流量			
業務合併產生的淨現金流出	25	(20)	(167)
處置物業、廠房及設備收到的款項		327	106
喪失附屬公司控制權的淨現金流入	24	92	23
購置物業、廠房及設備		(1)	—
處置投資物業收到的款項		8	—
與合營企業投資相關的淨付款		—	(43)
與聯營公司投資相關的淨收款		—	3
收到合營企業和聯營公司的分紅		—	5
處置以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 金融資產收到的款項		—	31
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(205)	(119)
處置以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收到的款項		21	1,305
已收利息	17	162	166
投資活動產生之現金淨額		384	1,310

中期簡明綜合現金流量表

未經審核 截至6月30日止六個月			
	附註	2026年 人民幣百萬元	2025年 人民幣百萬元
融資活動的現金流量			
與非控制性權益交易相關的淨現金流出		(28)	(387)
租賃付款額的本金部分		(71)	(75)
借貸所得		1,795	3,744
借貸歸還		(5,303)	(4,273)
融資活動所用之現金淨額		(3,607)	(991)
現金及現金等價物的淨減少		(60)	(125)
現金及現金等價物期初餘額	9	5,811	6,362
現金及現金等價物的匯兌(損失)/收益		(14)	45
現金及現金等價物期末餘額	9	5,737	6,282

以上中期簡明綜合現金流量表應隨附註一併閱讀。

中期簡明財務資料附註

1 一般資料

碧桂園控股有限公司（「本公司」）於2006年11月10日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第三號法案，經綜合和修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司註冊地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。本公司業務為投資控股，而本公司及其附屬公司（「本集團」）主要從事房地產開發、建築、裝修、物業投資、酒店開發及管理業務。

本公司的母公司為必勝有限公司，其註冊地址為Palm Grove House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

本公司股份於聯交所上市。

除另有註明外，中期財務資料以人民幣為單位呈報並經由本公司董事會於2026年8月28日批准刊發。該中期財務資料未經審核。

2 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。

2.1 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。

中期簡明財務資料附註

2 編製基準 (續)**2.1 持續經營基礎 (續)**

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，本公司收到強制可換股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；

中期簡明財務資料附註

2 編製基準(續)

2.1 持續經營基礎(續)

- (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個月期間的現金流量預測。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；

中期簡明財務資料附註

2 編製基準(續)**2.1 持續經營基礎(續)**

- (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。

3 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。

4 判斷及估計

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

在編製此等中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與2025年度財務報表所應用的相同。

5 財務風險管理**5.1 財務風險因素**

本集團的經營活動承受著多種的財務風險：市場風險（主要包括匯率風險、現金流及公允價值利率風險）、信貸風險和流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

中期財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理信息和披露，此中期財務資料應與本集團2025年度財務報表一併閱讀。

本集團在上一年末後未發生風險管理政策的重大改變。

中期簡明財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.2 信貸風險

本集團承受與其貿易及其他應收款項、合同資產、理財產品、受限制現金以及現金及現金等價物有關的信貸風險。

貿易及其他應收款項、合同資產、理財產品、受限制現金、現金及現金等價物的賬面價值代表本集團面對與金融資產有關的最大信貸風險。

截至2026年6月30日，基於貨品交付日期及提供服務日期的應收賬款之賬齡及損失撥備率如下列示：

應收賬款	2026年6月30日			合計
	180天以內	超過180天	超過365天	
預計撥備率	0.33%	3.21%	25.01%	
賬面價值(人民幣百萬元)	9,287	1,185	7,924	18,396
撥備金額(人民幣百萬元)	31	38	1,982	2,051

其他應收款項(不包括其他預付款項)	賬面價值 (人民幣百萬元)	撥備金額 (人民幣百萬元)	預計撥備率
第一階段(12個月預期信貸虧損)	71,048	860	1.21%
第二階段(整個存續期預期信貸虧損(無信貸減值))	104,500	20,968	20.07%
第三階段(整個存續期預期信貸虧損(信貸減值))	36,665	34,147	93.13%
總計	212,213	55,975	

應收賬款	2025年12月31日			合計
	180天以內	超過180天	超過365天	
預計撥備率	0.19%	1.82%	20.34%	
賬面價值(人民幣百萬元)	11,254	1,210	7,280	19,744
撥備金額(人民幣百萬元)	21	22	1,481	1,524

中期簡明財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.2 信貸風險(續)

其他應收款項(不包括其他預付款項)	賬面價值 (人民幣百萬元)	撥備金額 (人民幣百萬元)	預計撥備率
第一階段(12個月預期信貸虧損)	82,583	1,049	1.27%
第二階段(整個存續期預期信貸虧損(無信貸減值))	93,987	18,676	19.87%
第三階段(整個存續期預期信貸虧損(信貸減值))	35,931	33,004	91.85%
總計	212,501	52,729	

於2026年6月30日，貿易及其他應收款(不包括其他預付款項)及財務擔保的損失撥備與期初撥備的調節如下：

	應收賬款 人民幣百萬元	其他應收款項 (不包括其他 預付款項) 人民幣百萬元	財務擔保 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
2025年1月1日損失撥備餘額	1,216	43,189	974	45,379
本期損失撥備金額的增加確認為損益的金額	63	303	81	447
2025年6月30日損失撥備餘額	1,279	43,492	1,055	45,826
2026年1月1日損失撥備餘額	1,524	52,729	1,651	55,904
本期損失撥備金額的增加確認為損益的金額	527	3,246	18	3,791
2026年6月30日損失撥備餘額	2,051	55,975	1,669	59,695

於2026年6月30日，貿易及其他應收款(不包括其他預付款項)的賬面價值為人民幣230,609百萬元(2025年12月31日：人民幣232,245百萬元)，因此承擔損失風險的最大餘額為人民幣172,583百萬元(2025年12月31日：人民幣177,992)。於本期內集團並未對貿易及其他應收款(不包括其他預付款項)進行核銷(2025年6月30日：無)。

中期簡明財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.3 流動資金風險

下表根據財務狀況表日至合約到期日的剩餘期間，將本集團非衍生金融負債及以淨額結算的衍生金融負債按有關到期日組別分類進行分析。如衍生金融負債的到期對了解現金流的時間是必須的，衍生金融負債亦包括在內。該表所披露的金額為未貼現的合同現金流量和利息(有關分析按本集團可能須還款的最早期間，如適用)。

	少於一年 人民幣百萬元	一年至兩年 人民幣百萬元	兩年至五年 人民幣百萬元	五年以上 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
未經審核					
於2026年6月30日					
借貸	106,518	10,024	13,366	47,477	177,385
貿易及其他應付款(不包括其他應付稅項 和應付職工薪酬)	379,467	—	—	—	379,467
租賃負債	486	448	967	2,373	4,274
總計	486,471	10,472	14,333	49,850	561,126
經審核					
於2025年12月31日					
借貸	113,280	11,164	10,030	54,074	188,548
貿易及其他應付款(不包括其他應付稅項 和應付職工薪酬)	385,094	—	—	—	385,094
租賃負債	500	461	1,030	2,575	4,566
總計	498,874	11,625	11,060	56,649	578,208

中期簡明財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.4 公允價值估計

下表根據在評估公允價值的估值技術中所運用到的輸入的層級，分析本集團按公允價值入賬或列示的金融工具。不同的層次架構定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

	第1層 人民幣百萬元	第2層 人民幣百萬元	第3層 人民幣百萬元	總計 人民幣百萬元
於2026年6月30日				
資產				
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	11	—	3,447	3,458
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	1,872	1,296	4,665	7,833
合計	1,883	1,296	8,112	11,291
負債				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債	—	—	2,815	2,815
於2025年12月31日				
資產				
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產	21	—	4,083	4,104
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	133	1,368	4,874	6,375
合計	154	1,368	8,957	10,479
負債				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債	—	—	10,942	10,942

中期簡明財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.4 公允價值估計(續)

對於計入第2層的以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其公允價值一般通過使用含可觀察到的市場輸入之估值辦法獲得。

對於計入第3層的以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，該等投資主要為對多個行業的非上市股權投資。該等投資的公允價值主要採用直接比較法，參考最近類似交易的市場價格或估值報告釐定。

下表顯示截至2026年6月30日及2025年6月30日止六個月第3層級金融資產與金融負債的變動：

	截至6月30日止六個月		2025年 金融資產 人民幣百萬元
	2026年 金融資產 人民幣百萬元	金融負債 人民幣百萬元	
於1月1日	8,957	10,942	10,973
新增	1	—	—
於以下確認的總收益或虧損			
於損益	(209)	(3,229)	(374)
於其他綜合損失	(637)	—	(67)
強制可換股債券轉換	—	(3,484)	—
行使SCA認股權證及股份化選擇權	—	(1,414)	—
處置	—	—	(1,318)
於6月30日	8,112	2,815	9,214

歸屬於報告期末結餘的未實現收益淨額約人民幣2,831百萬元已於本期間計入損益(2025年：並無重大未實現損益)。

公允價值估值技術在本期內並沒有發生改變。

中期簡明財務資料附註

6 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 人民幣百萬元	2025年 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
	44,081	72,570

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。

中期簡明財務資料附註

6 收入及分部資料(續)

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	(14,321)	(13)	(351)	(14,685)
於2026年6月30日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	650,059	20,430	65,965	736,454
於合營企業及聯營公司之投資	34,605	—	734	35,339
資本開支	436	1	28	465
抵銷分部間金額後的總分部負債	455,481	27,657	36,447	519,585

中期簡明財務資料附註

6 收入及分部資料(續)

	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	(12,502)	(625)	(581)	(13,708)
於2025年12月31日				
抵銷分部間金額後的總分部資產	709,060	23,517	69,381	801,958
於合營企業及聯營公司之投資	35,656	—	925	36,581
資本開支	375	260	201	836
抵銷分部間金額後的總分部負債	486,558	28,620	44,852	560,030

(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點確認。

(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。

中期簡明財務資料附註

6 收入及分部資料(續)

(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)。

報告分部的業績調節至稅前損失如下：

	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
總分部業績	(14,685)	(13,708)
其他收入、收益及損失	4,850	—
財務費用 — 淨額	(2,389)	(1,645)
稅前損失	(12,224)	(15,353)

報告分部的資產和負債調節至總資產和總負債如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元
抵銷分部間金額後總分部資產	736,454	801,958
遞延所得稅資產	9,089	10,162
總資產	745,543	812,120
抵銷分部間金額後總分部負債	519,585	560,030
當期所得稅負債	40,889	40,329
借貸	142,661	147,959
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債	2,815	10,942
遞延所得稅負債	8,630	8,601
總負債	714,580	767,861

中期簡明財務資料附註

7 物業、廠房及設備和投資物業

	物業、廠房 及設備 人民幣百萬元	投資物業 人民幣百萬元
截至2026年6月30日止六個月		
2026年1月1日期初賬面淨值	18,983	15,386
其他增添	452	—
公允價值變動	—	(266)
喪失附屬公司控制權	(723)	(506)
其他處置	(357)	(31)
折舊	(785)	—
匯兌差額	(46)	—
2026年6月30日期末賬面淨值	17,524	14,583
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之損失確認於損益中：		
— 公允價值變動		(266)

本期內估值方法沒有改變。

本集團的政策為於發生導致轉撥的事件或情況變動當日確認公允價值層級的改變。於2026年6月30日和2025年12月31日，本集團只有以第三層估值計量的投資物業。

中期簡明財務資料附註

8 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
	188,326	197,153

(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(附註5.2)	(2,051)	(1,524)
應收賬款 — 淨額	16,345	18,220

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	7,924	7,280
	18,396	19,744

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。

中期簡明財務資料附註

8 貿易及其他應收款(續)

(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)	145,428	150,714
減：減值準備(附註5.2)	212,213 (55,975)	212,501 (52,729)
其他應收款項 — 淨額	156,238	159,772

(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。

中期簡明財務資料附註

9 現金及現金等價物

	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元
銀行存款及庫存現金(附註(b))	16,675	18,653
減：受限制現金(附註(a))	(10,938)	(12,842)
	5,737	5,811

(a) 餘額主要包括預售物業建設和工人工資等未被解除限制的保證金及因訴訟而被凍結的資金。

(b) 現金及銀行存款以下列貨幣計值：

	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元
人民幣	13,894	16,224
港幣	344	235
美元	739	215
林吉特	740	1,113
其他貨幣	958	866
	16,675	18,653

人民幣和林吉特計值的銀行及現金結餘換算為外幣及匯出至中國和馬來西亞境外，須遵守中國政府和馬來西亞政府頒佈的有關外匯管制規則及規例。

中期簡明財務資料附註

10 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	636	719
	392,607	399,475

(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	42,202	38,998
	245,486	245,956

(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。

中期簡明財務資料附註

11 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(附註(a))	15,329	15,354
公司債券(附註(b))	5,395	7,353
銀行及其他借貸 — 有抵押(附註(c))	106,337	106,276
銀行及其他借貸 — 無抵押(附註(c))	13,319	13,735
	140,380	142,718
減：非流動負債的即期部分	(99,265)	(102,370)
	41,115	40,348
列作流動負債：		
公司債券(附註(b))	192	427
銀行及其他借貸 — 有抵押(附註(c))	1,797	4,187
銀行及其他借貸 — 無抵押(附註(c))	292	627
非流動負債的即期部分	99,265	102,370
	101,546	107,611
總借貸	142,661	147,959

(a) 優先票據

根據於2025年12月30日生效的境外債務重組，本公司發行了原始本金總額為4,789百萬美元的新優先票據，並於初始確認時按公允價值確認。於發行日期(即2025年12月30日)初始確認後，該等優先票據的賬面價值按攤銷成本計量。

於2026年6月30日，該等優先票據的未償還明細如下：

票據名稱	剩餘本金 (百萬美元)	票面利率	發行日期	剩餘期限
2032優先票據	2,652	2.50%*	2025年12月30日	6.5年
2034優先票據	905	2.00%*	2025年12月30日	8.5年
2036優先票據	1,050	1.00%*	2025年12月30日	10.5年

中期簡明財務資料附註

11 借貸(續)

(a) 優先票據(續)

* 2032、2034及2036優先票據，其利息按年利率1.0%至2.5%的基準現金利率計息。本公司可選擇以實物支付利息(「PIK」)方式結算並就此承擔0.25%至2.5%的額外溢價。該等PIK選擇權受各票據協議約定的最低現金支付要求(年利率0.5%至1.0%)及既定資格行使時限所規限。

於2026年6月30日，優先票據的加權平均實際利率為14.76%(2025年12月31日：14.74%)。

於2026年6月30日，所有優先票據均於新加坡證券交易所有限公司上市。

(b) 公司債券

(i) 境內債務重組

自2025年9月至12月相關債券持有人會議批准境內債務重組方案生效後，本集團已完成對由本公司、碧桂園地產集團有限公司(「碧桂園地產」)及騰越建築科技集團有限公司(「騰越」)發行之九筆境內公司債券(「該九筆公司債券」)的重組。該重組方案為債券持有人提供四種選擇，包括償付安排調整(默認選項)、購回選項、股票選項及一般債權選項。

根據香港財務報告準則第9號，該境內債務重組被視為重大條款修改。由於該九筆公司債券的境內債務重組計劃已於2025年債券持有人會議上獲批，該九筆公司債券的賬面價值已全數終止確認。該等債券於境內債務重組生效日按公允價值重新確認。

於2026年4月，本集團根據回購選擇權的條款回購該九筆公司債券，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」。

中期簡明財務資料附註

11 借貸(續)

(b) 公司債券(續)

(i) 境內債務重組(續)

於2026年6月30日，該九筆公司債券的未償還明細如下：

發行人／債券名稱	剩餘本金 (人民幣百萬元)	重組後 票面利率	重組後 剩餘期限
本公司：			
2016年發行人民幣公司債券(第四期) — 品種二	2,601	1%	9年
騰越：			
2016年發行人民幣公司債券 — 品種二	376	1%	9年
碧桂園地產：			
2019年公開發行人民幣公司債券 (第三期)	860	1%	9年
2020年公開發行人民幣公司債券 (第三期)	1,306	1%	9年
2020年公開發行人民幣公司債券 (第四期)	1,106	1%	9年
2021年公開發行人民幣公司債券 (第一期)	1,251	1%	9年
2021年公開發行人民幣公司債券 (第二期)	520	1%	9年
2021年公開發行人民幣公司債券 (第三期)	791	1%	9年
2021年公開發行人民幣公司債券 (第四期)	644	1%	9年

中期簡明財務資料附註

11 借貸(續)

(b) 公司債券(續)

(ii) 其他公司債券

下表概述截至2026年6月30日，未納入境內債務重組計劃之本集團公司債券明細：

發行人／債券名稱	剩餘本金 (人民幣百萬元)	利率	發行日期	債券期限
<i>Risland (Thailand) Company Limited:</i>				
2025年發行可贖回及有擔保公司債券(第一期)	28	7.00%	2025年8月21日	1年
2025年發行可贖回及有擔保公司債券(第二期)	163	7.00%	2025年11月25日	1年

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
本期提前贖回：				
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

於2026年6月30日，公司債券的加權平均實際利率為9.88% (2025年12月31日：9.70%)。

騰越和碧桂園地產發行的所有人民幣公募公司債券均於上海證券交易所或深圳證券交易所上市，而其餘公司債券為私募發行。

中期簡明財務資料附註

11 借貸(續)

(c) 銀行及其他借貸

於2026年6月30日，銀行及其他借貸的加權平均年化實際利率為4.64% (2025年12月31日：4.93%)。

由於該等借貸主要為浮動利率借貸，銀行及其他借貸的賬面價值接近其公允價值。

於2026年6月30日，銀行及其他借貸的賬面價值大約有人民幣82,396百萬元 (2025年12月31日：人民幣74,052百萬元) 發生違約或交叉違約，並歸類為流動負債。

- (d) 於2026年6月30日，本集團的人民幣123,868百萬元 (2025年12月31日：人民幣131,613百萬元) 的借貸，乃由本集團的若干物業、廠房及設備、投資物業、在建物業及金融資產作抵押，抵押物賬面淨值合計為人民幣111,457百萬元 (2025年12月31日：人民幣125,360百萬元)，及／或以本集團若干附屬公司擔保或其股份質押作抵押。

12 以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債

	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元
SCA認股權證	19	55
強制可換股債券	1,450	5,880
股份化選擇權	1,346	5,007
	2,815	10,942

中期簡明財務資料附註

13 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

中期簡明財務資料附註

14 其他儲備和累計虧損

	合併儲備金 人民幣百萬元	法定儲備金 人民幣百萬元	購股權及 股份獎勵儲備 人民幣百萬元	以公允價值 計量且其變動 計入其他綜合 收益的金融 資產儲備金 人民幣百萬元	折算儲備金 人民幣百萬元	重估價值儲備 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	其他儲備合計 人民幣百萬元	累計虧損 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
於2026年1月1日結餘	(150)	29,802	1,527	(1,503)	(2,384)	902	(1,425)	26,769	(80,377)	(53,608)
期內損失	—	—	—	—	—	—	—	—	(15,616)	(15,616)
員工股份計劃 — 員工服務價值	—	—	12	—	—	—	—	12	—	12
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)	—	—	—	(489)	—	(489)
控制性情況不變的附屬公司所有者 權益變動(附註23)	—	—	—	—	—	—	4	4	—	4
外幣報表折算差異	—	—	—	—	(191)	—	—	(191)	—	(191)
喪失附屬公司控制權	—	(178)	—	—	—	—	—	(178)	178	—
於2026年6月30日結餘	(150)	29,624	1,539	(1,992)	(2,575)	902	(1,421)	25,927	(95,815)	(69,888)

	合併儲備金 人民幣百萬元	法定儲備金 人民幣百萬元	購股權及 股份獎勵儲備 人民幣百萬元	以公允價值 計量且其變動 計入其他綜合 收益的金融 資產儲備金 人民幣百萬元	折算儲備金 人民幣百萬元	重估價值儲備 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	其他儲備合計 人民幣百萬元	累計虧損 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
於2025年1月1日結餘	(150)	28,819	2,929	(1,273)	(2,257)	902	(1,037)	27,933	(85,901)	(57,968)
期內損失	—	—	—	—	—	—	—	—	(19,078)	(19,078)
轉出法定儲備金	—	(63)	—	—	—	—	—	(63)	63	—
員工股份計劃 — 員工服務價值	—	—	84	—	—	—	—	84	—	84
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	—	—	—	(31)	—	—	—	(31)	—	(31)
控制性情況不變的附屬公司所有者 權益變動	—	—	—	—	—	—	108	108	—	108
外幣報表折算差異	—	—	—	—	30	—	—	30	—	30
喪失附屬公司控制權	—	(60)	—	—	—	—	—	(60)	60	—
於2025年6月30日結餘	(150)	28,696	3,013	(1,304)	(2,227)	902	(929)	28,001	(104,856)	(76,855)

中期簡明財務資料附註

15 其他收入、收益及損失 — 淨額

	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
其他收入		
— 罰沒收入	53	75
— 政府補助收入	17	54
	70	129
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(附註11)	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(附註24)	(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)
	4,035	(2,407)
其他收入、收益及損失 — 淨額	4,105	(2,278)

中期簡明財務資料附註

16 按性質分類的費用

	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
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的減值淨額	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	53,268	83,006

17 財務費用 — 淨額

	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
財務收益：		
— 銀行存款及其他利息收益	162	166
財務費用：		
— 借貸利息費用	(4,080)	(6,614)
— 租賃負債利息費用	(55)	(51)
減：資本化於合資格資產	(4,135)	(6,665)
	664	4,094
	(3,471)	(2,571)
淨匯兌收益	920	760
財務費用 — 淨額	(2,389)	(1,645)

中期簡明財務資料附註

18 所得稅費用

	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
當期所得稅		
— 企業所得稅	241	539
— 土地增值稅(附註(c))	3,174	3,070
	3,415	3,609
遞延所得稅	803	691
	4,218	4,300

(a) 香港利得稅按照本集團位於香港的附屬公司預計應稅利潤的16.5%繳納(2025年：16.5%)。

(b) 中國內地企業所得稅稅率為25%。

(c) 中國內地土地增值稅乃按土地價格增值額30%至60%的累進稅率計算，增值額為銷售房地產所取得的收入減除所支付的土地出讓金及所有物業開發費用等應扣除項目費用的餘額。

19 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)。

20 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)	41,907	27,705
每股損失 — 基本(每股人民幣元)	(0.37)	(0.69)

中期簡明財務資料附註

20 每股損失(續)

(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。

21 擔保

	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元
提供予若干物業買家的按揭融資擔保(附註(a))	205,976	225,522
為合營企業、聯營公司及其他方的負債提供擔保	7,138	6,714
	213,114	232,236

(a) 指本集團就若干銀行授出的按揭融資額而提供擔保，該等按揭融資涉及為本集團若干物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家欠款本金額連同應計利息及罰款，而本集團有權接收有關物業的法定業權及管有權。該等擔保於(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時解除，以較早者為準。

(b) 於2026年6月30日，本集團為財務擔保計提的損失撥備餘額約為人民幣1,669百萬元(2025年12月31日：人民幣1,651百萬元)。

22 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。

中期簡明財務資料附註

22 或有事項 (續)

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。

23 與非控制性權益的交易

與非控制性權益進行交易對2026年6月30日止六個月內歸屬於本公司股東的權益的影響如下：

	截至2026年 6月30日 止六個月 人民幣百萬元
歸屬於本公司股東的權益變動來自：	
— 收購附屬公司額外權益(附註(a))	4

(a) 本集團從非控制性權益中購入若干附屬公司的額外權益，購買對價總額為人民幣113百萬元。

以下表格反映此類收購的影響：

	截至2026年 6月30日 止六個月 人民幣百萬元
購入非控制性權益的賬面價值總額	117
對價總額	(113)
權益內確認的差額總額	4

中期簡明財務資料附註

24 喪失附屬公司控制權

本期內，本集團向本公司控股股東（「**控股股東**」）及若干第三方出售多間附屬公司的權益，以及若干附屬公司進入清算流程，以致本集團失去對該等附屬公司的控制權。具體信息如下：

	人民幣百萬元
處置對價	
— 收到現金	245
— 應付控股股東其他借貸的有效結算	340
— 合營企業和聯營公司處置時保留的公允價值	20
	605
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(1,893)
— 處置的非控制性權益	399
處置損失(附註15)	(889)
出售附屬公司收款，減去處置之現金及現金等價物後淨額	
— 收到現金對價	245
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(153)
處置導致的淨現金流入	92

25 業務合併

本期業務合併主要為收購若干房地產開發公司的股權以及進一步收購合營企業和聯營公司額外的股權而確認為本集團附屬公司。本公司董事認為本期所收購的附屬公司對本集團無重大影響，因此這些附屬公司於收購日的獨立財務信息未披露。

中期簡明財務資料附註

25 業務合併(續)

被收購的公司主要從事房地產開發業務。這些被收購公司在收購日的財務信息匯總如下表：

	人民幣百萬元
總對價	
— 現金	23
— 業務合併前持有的合營企業和聯營公司權益的公允價值	201
— 其他應收款的有效結算	195
	419
購買的可辨認資產和承擔的負債的總確認數額	
現金及現金等價物	3
預付所得稅金	52
合同資產及合同取得成本	5
貿易及其他應收款	1,007
遞延所得稅資產	32
貿易及其他應付款	(610)
合同負債	(1)
當期所得稅負債	(67)
可辨認淨資產總額	421
非控制性權益	(2)
	419
收購業務的現金流出，扣除購入的現金及現金等價物	
— 現金對價	(23)
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	3
業務合併產生的現金淨流出	(20)

所購的業務在收購日至2026年6月30日期間為本集團貢獻零收入和貢獻淨損失人民幣約1百萬元。若收購在2026年1月1日已發生，則截止2026年6月30日止六個月中期簡明綜合利潤表的備考收入將為人民幣44,081百萬元，而備考本期損失將為人民幣16,440百萬元。

中期簡明財務資料附註

26 關聯人士交易

本公司的最終控股股東為楊惠妍女士（「最終控股股東」）。

除了中期簡明綜合財務報表其他部分披露的關聯人士交易外，與關聯人士還進行了下列交易：

(a) 關聯人士交易

	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
(i) 受若干股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制、共同控制或重大影響的企業：		
購買設計服務	44	31
建造服務收入	2	22
購買物業管理服務及相關服務	144	215
物業租賃收入	5	8
其他交易	403	70
(ii) 合營企業：		
提供負債擔保	4,257	4,135
建造服務收入	50	224
其他交易	25	28
(iii) 聯營公司：		
提供負債擔保	2,318	1,450
建造服務收入	3	52
其他交易	3	38

上述交易的價格根據相關協議條款定價。

中期簡明財務資料附註

26 關聯人士交易 (續)

(b) 主要管理人員酬金

主要管理人員包括本公司董事和執行總裁。

	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
薪酬、獎金、股份支付費用及其他福利	2	2

(c) 與關聯人士有關的結餘

除了上述其他附註的披露外，本集團與關聯人士之間存在下列重大結餘：

	2026年 6月30日 人民幣百萬元	2025年 12月31日 人民幣百萬元
(i) 受若干股東、若干董事及／或其關係密切之家屬成員控制、共同控制或重大影響的企業：		
貿易及其他應收款	10,194	1,156
合同資產及合同取得成本	92	40
貿易及其他應付款	4,625	4,360
其他借貸	—	352
(ii) 合營企業：		
貿易及其他應收款	37,193	37,944
合同資產及合同取得成本	1,127	916
貿易及其他應付款	31,038	31,825
(iii) 聯營公司：		
貿易及其他應收款	10,513	10,114
合同資產及合同取得成本	491	262
貿易及其他應付款	20,175	20,145

以上應收／應付關聯方款項餘額大部分是免息或由雙方協定利率、無抵押並依據合同條款來償還。

中期簡明財務資料附註

26 關聯人士交易 (續)

(d) 借貸

於2026年6月30日，莫斌先生持有本金約為29百萬美元（約為人民幣199百萬元）的借貸（2025年12月31日：29百萬美元（約為人民幣204百萬元））。

公司資料

董事

執行董事

楊惠妍女士(主席)
莫 斌先生(聯席主席)
程光煜博士(總裁)
楊子莹女士
伍碧君女士

非執行董事

陳 翀先生

獨立非執行董事

韓秦春博士
王志健先生
脫 脫先生

首席財務官

伍碧君女士

聯席公司秘書

梁創順先生
羅 杰先生(於2026年3月31日辭任)

授權代表

楊惠妍女士
程光煜博士
梁創順先生(程光煜博士的替任代表)
(於2026年3月31日獲委任)
羅 杰先生(程光煜博士的替任代表)
(於2026年3月31日辭任)

審核委員會

王志健先生(主席)
韓秦春博士
脫 脫先生

薪酬委員會

脫 脫先生(主席)
楊惠妍女士
程光煜博士
韓秦春博士
王志健先生

提名委員會

楊惠妍女士(主席)
王志健先生
脫 脫先生

企業管治委員會

楊惠妍女士(主席)
莫 斌先生
程光煜博士

環境、社會及管治委員會

楊惠妍女士(主席)
莫 斌先生
程光煜博士
韓秦春博士
王志健先生
脫 脫先生

執行委員會

楊惠妍女士(主席)
莫 斌先生
程光煜博士
楊子莹女士

財務委員會*

伍碧君女士(主席)
楊惠妍女士
莫 斌先生
程光煜博士
楊子莹女士

* 另有兩名成員為本公司財務資金中心之高級管理人員

公司資料

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地址

中國廣東省
佛山市順德區北滘鎮
碧桂園大道1號
碧桂園中心
郵編：528312

香港主要營業地址

香港中環
都爹利街11號
律敦治中心帝納大廈
17樓1702室

主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

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

主要往來銀行

(按英文字母順序)

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(香港)有限公司
中國銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
國家開發銀行股份有限公司
中國光大銀行
廣發銀行股份有限公司

招商銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
浙商銀行股份有限公司
創興銀行
聯昌銀行有限公司
招商永隆銀行有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
馬來亞銀行
平安銀行股份有限公司
中國郵政儲蓄銀行
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

關於香港法律：

胡關李羅律師行
姚黎李律師行

關於中國法律：

德恒律師事務所
大成律師事務所
國浩律師事務所
中倫律師事務所

股份代號

聯交所
路透
彭博

2007
2007.HK
2007 HK Equity

網址

<http://www.countrygarden.com.cn>

詞彙

在本報告中，除非文義另有所指，下列詞彙具有如下含義：

「2007年購股權計劃」	於2007年3月20日採納之本公司購股權計劃，並已於2017年3月19日屆滿
「2017年股東週年大會」	本公司於2017年5月18日舉行的股東週年大會
「2017年購股權計劃」	於2017年5月18日採納之本公司購股權計劃，並已於2025年12月3日終止
「權益合同銷售」	本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司的歸屬本公司股東權益的合同銷售
「審核委員會」	本公司審核委員會
「董事會」	本公司董事會
「博智林機器人公司」	廣東博智林機器人有限公司，本公司的全資附屬公司
「主席」	董事會主席
「首席財務官」	本公司首席財務官
「本公司」、「公司」或「碧桂園」	碧桂園控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2007）
「企業管治守則」	上市規則附錄C1所載的企業管治守則
「企業管治委員會」	本公司企業管治委員會
「董事」	本公司董事
「環境、社會及管治委員會」	本公司環境、社會及管治委員會
「執行委員會」	本公司執行委員會
「財務委員會」	本公司財務委員會
「建築面積」	總建築面積
「本集團」或「集團」	本公司及其附屬公司
「港幣」或「港元」	港幣，香港法定貨幣

詞彙

「香港」	中國香港特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「澳門」	中國澳門特別行政區
「中國內地」	中華人民共和國，為本中期報告之目的，不包括香港、澳門及台灣
「馬來碧桂園」	Country Garden Real Estate Sdn. Bhd., 本公司的全資附屬公司
「標準守則」	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
「林吉特」	林吉特，馬來西亞法定貨幣
「提名委員會」	本公司提名委員會
「鳳凰智拓建管公司」	廣東鳳拓建設管理有限公司，本公司的全資附屬公司
「中國」	中華人民共和國
「總裁」	本公司總裁
「薪酬委員會」	本公司薪酬委員會
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「購股權計劃」	2007年購股權計劃及2017年購股權計劃
「股份」	本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股
「股東」	本公司股東
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「美元」	美元，美國法定貨幣
「%」	百分比



COUNTRY
GARDEN 碧桂园

给您一个五星级的家



www.countrygarden.com.cn



混合產品
紙張 | 支持
負責任的採集

FSC® C123738