



融信中國控股有限公司
RONSHINE CHINA HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：3301

融 心 砥 礪

篤 定 前 行

2026

中 期 報 告

目錄

公司資料	2
財務摘要	4
業務回顧及展望	5
管理層討論及分析	11
企業管治及其他資料	26
簡明合併收益表	30
簡明合併全面收益表	31
簡明合併資產負債表	32
簡明合併權益變動表	34
簡明合併現金流量表	36
簡明合併財務報表附註	38



公司資料

董事會

執行董事

歐宗洪先生(主席兼行政總裁)

余麗娟女士

曾飛燕女士

吳建興先生

非執行董事

李樹培先生(於二零二六年三月三十一日辭任)

獨立非執行董事

阮偉鋒先生

馮東成先生

任煜男先生(於二零二六年九月一日辭任)

審核委員會

馮東成先生(主席)

阮偉鋒先生

任煜男先生(於二零二六年九月一日辭任)

薪酬委員會

任煜男先生(主席)(於二零二六年九月一日辭任)

馮東成先生

歐宗洪先生

提名委員會

阮偉鋒先生(主席)

馮東成先生

曾飛燕女士

核數師

中瑞和信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

香港九龍尖沙咀東

科學館道9號

新東海商業中心

13樓1305-07室

法律顧問

香港法律：

歐華律師事務所

開曼群島法律：

康德明律師事務所

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔皇后大道東183號

合和中心

17樓1712-1716號舖

公司資料

註冊辦事處

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

中國主要營業地點及總辦事處

上海市閔行區
華漕鎮盤陽路226弄
融信綠地國際

香港主要營業地點

香港
上環
德輔道中199號
無限極廣場
20樓

公司秘書

余作億先生
李謝佩珊女士(HKACG, ACG)
(於二零二六年三月三十一日辭任)

授權代表

歐宗洪先生
余作億先生(於二零二六年三月三十一日獲委任)
李謝佩珊女士(於二零二六年三月三十一日辭任)

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司

網站

www.rongxingroup.com

股份代號

股份

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) : 3301

債券

688,000,000美元於二零二二年到期的8.75%優先票據

通用編號 : 197676078

國際證券編號(ISIN) : XS1976760782

413,000,000美元於二零二三年到期的8.95%優先票據

通用編號 : 203146973

國際證券編號(ISIN) : XS2031469732

316,000,000美元於二零二三年到期的8.10%優先票據

通用編號 : 209094916

國際證券編號(ISIN) : XS2090949160

410,000,000美元於二零二三年到期的7.35%優先票據

通用編號 : 218930387

國際證券編號(ISIN) : XS2189303873

166,000,000美元於二零二四年到期的6.75%優先票據

通用編號 : 221151488

國際證券編號(ISIN) : XS2211514885

244,900,000美元於二零二五年到期的7.1%優先票據

通用編號 : 229030884

國際證券編號(ISIN) : XS2290308845

財務摘要

融信中國控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(「融信中國」或「本集團」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「本期間」或「期內」)的未經審核中期簡明合併業績。

	截至六月三十日止六個月		變動
	二零二六年	二零二五年	百分比
收益(人民幣千元)	798,908	2,121,936	(62.35)%
銷售成本(人民幣千元)	(751,892)	(1,557,378)	(51.72)%
毛利／(毛虧)(人民幣千元)	47,016	564,558	(91.67)%
其他收入及其他收益或虧損(人民幣千元)	(468,418)	26,155	(1,890.93)%
除所得稅前溢利／(虧損)(人民幣千元)	(1,855,800)	(1,392,034)	33.32%
期內溢利／(虧損)(人民幣千元)	(1,915,484)	(1,704,132)	12.40%
— 本公司擁有人應佔(人民幣千元)	(1,565,109)	(1,829,156)	(14.44)%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	(350,375)	125,024	(380.25)%

	於	於	變動
	二零二六年 六月三十日	二零二五年 十二月三十一日	
資產總值(人民幣千元)	78,031,178	81,176,961	(3.88)%
負債總額(人民幣千元)	89,075,534	87,922,110	1.31%
(虧損)／權益總額(人民幣千元)	(11,044,356)	(6,745,149)	63.74%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	(23,277,372)	(21,712,263)	7.21%

業務回顧及展望

主要物業概要

下表載列本集團於二零二六年六月三十日的物業開發項目詳情。

本集團開發的項目

於二零二六年六月三十日，本集團的附屬公司、合營企業及聯營公司合共承接206項物業開發項目。

項目		位置	總地盤面積 (平方米)	權益佔比	主要物業 產品類型	估計 總建面積 (平方米)	未售 可售面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
1	鄭州時光之城	鄭州	199,774.58	51.00%	住宅	2,268,741.21	1,079,079.38	1/11/2020
2	鄭州江灣城－蘇派	鄭州	236,878.59	100.00%	住宅	1,083,419.92	930,966.34	18/8/2020
3	鄭州江灣城－德藍	鄭州	196,121.00	100.00%	住宅	919,396.69	907,418.54	1/4/2026
4	鄭州奧體世紀	鄭州	63,661.00	52.21%	住宅	1,369,144.45	532,254.86	1/8/2021
5	太原時光之城	太原	117,073.23	80.08%	住宅	1,430,381.43	473,660.57	1/8/2022
6	福州融信溫泉城	福州	1,018,836.00	50.00%	住宅	1,543,647.00	270,345.60	1/12/2020
7	鄭州江灣城－中喬	鄭州	302,571.59	100.00%	住宅	474,862.60	241,339.02	1/10/2021
8	渭南文關台	渭南	58,181.00	19.25%	住宅	288,758.98	173,811.65	1/8/2024
9	西安三迪86畝項目	西安	57,704.96	30.00%	住宅	186,444.00	154,732.34	1/6/2023
10	鄭州城市之窗	鄭州	64,876.00	100.00%	住宅	252,987.87	148,241.99	30/11/2021
11	句容天悅府	鎮江	53,873.00	18.00%	住宅	145,462.30	143,279.68	1/5/2020
13	西安三迪115畝項目	西安	77,018.38	30.00%	住宅	243,363.00	130,166.55	1/5/2023
12	南通崇州園林路地塊	南通	52,712.00	40.00%	住宅	174,151.00	110,948.05	1/5/2024
14	青島海月星灣	青島	100,705.00	51.00%	住宅	400,600.00	113,665.11	1/5/2021
15	南京鉅岸中心	南京	42,707.52	100.00%	住宅	292,564.18	105,591.91	1/11/2020
16	蘭州公園學府	蘭州	88,946.00	32.73%	住宅	343,860.95	100,087.48	1/10/2022
18	蘭州樂瀾●時光印	蘭州	89,743.26	39.00%	住宅	210,479.69	96,163.33	1/10/2024
19	福州鼓山大橋項目	福州	123,228.00	100.00%	住宅	390,476.00	94,455.84	1/8/2022
20	連雲港海納春江西區	連雲港	50,894.00	100.00%	住宅	126,700.00	92,673.33	1/9/2023
21	融信陽光城西海岸(領海三期)	福州	124,827.28	90.00%	住宅	498,115.32	91,980.27	31/1/2016
17	仙游建發合作項目	莆田	24,035.00	19.60%	住宅	170,979.50	91,289.96	1/11/2022
22	湖州市西鳳漾2#地塊	湖州	75,018.00	80.00%	住宅	175,378.11	87,955.77	1/4/2023

業務回顧及展望

				主要物業	估計	未售	竣工時間／	
項目		位置	總地盤面積	權益佔比	產品類型	總建面積	可售面積	估計竣工時間
			(平方米)			(平方米)	(平方米)	
24	福州鶴上項目	福州	41,088.00	100.00%	住宅	124,273.93	87,361.06	1/1/2023
23	蘇州吳中區木瀆鎮項目	蘇州	56,566.40	45.00%	住宅	168,843.60	84,574.67	1/5/2023
27	天津西海岸	天津	106,043.80	100.00%	住宅	161,915.76	81,178.38	1/7/2022
26	重慶瀾灣	重慶	117,541.00	100.00%	住宅	328,779.49	78,855.75	31/5/2020
25	紹興城南東光地塊	紹興	152,834.00	12.18%	住宅	391,175.28	70,219.27	1/3/2023
30	杭州保利和光塵樾	杭州	104,698.00	25.50%	住宅	323,030.28	69,049.94	31/5/2021
31	連雲港海納春江東區	連雲港	39,085.00	100.00%	住宅	99,400.00	66,428.12	1/9/2023
28	長樂瀾山	福州	125,737.00	34.00%	住宅	317,109.48	63,180.20	1/12/2021
35	江門學院府	江門	46,153.55	50.00%	住宅	185,910.00	63,140.25	1/4/2022
34	蘇州科技城項目	蘇州	57,164.00	23.26%	住宅	161,400.00	62,658.90	1/12/2023
32	溫州平陽城東新區B-09、11地塊	溫州	42,663.00	100.00%	住宅	128,980.97	54,034.12	1/7/2023
33	杭州彭埠商業地塊	杭州	24,072.00	20.86%	商業	112,587.20	58,507.40	1/2/2024
36	南京中駿雍景台	南京	82,627.65	44.90%	住宅	279,215.80	59,039.33	31/3/2020
37	平潭瀾宸	福州	66,431.00	100.00%	住宅	184,990.73	54,300.93	1/8/2021
38	青島科創中心項目	青島	76,170.00	15.00%	住宅	298,700.00	53,619.96	1/2/2023
39	福州萬科臻麓園	福州	113,570.00	17.00%	住宅	352,805.22	52,674.24	30/6/2022
29	阜陽領州項目	阜陽	147,590.00	55.00%	住宅	193,622.92	47,630.69	1/12/2022
40	溫州榮望	溫州	57,018.20	26.00%	住宅	203,717.00	48,976.02	1/12/2022
46	福州永泰項目	福州	45,253.00	20.00%	住宅	124,035.60	40,872.03	1/1/2023
41	世歐王莊	福州	250,708.50	50.00%	住宅	1,610,218.54	44,164.41	1/1/2016
47	福州有墅	福州	161,008.40	25.50%	住宅	221,000.00	36,294.13	30/6/2020
42	萬為綿陽經開區105畝	綿陽	69,709.00	50.00%	住宅	233,479.51	41,193.74	1/9/2023
43	福州海月江潮、福州雙杭城	福州	259,519.00	100.00%	住宅	1,102,802.59	40,052.67	31/12/2020
44	溫州新聯村地塊	溫州	43,630.00	28.00%	住宅	156,072.00	39,067.91	1/1/2023
45	重慶海月平湖	重慶	37,791.00	100.00%	住宅	93,570.74	38,356.96	1/3/2021
48	溫州甌海熙悅里	溫州	24,251.70	34.00%	住宅	101,043.13	33,703.46	1/1/2022
50	長泰驚西部	漳州	24,000.00	100.00%	住宅	81,453.33	32,210.69	1/8/2022

業務回顧及展望

項目		位置	總地盤面積 (平方米)	權益佔比	主要物業 產品類型	估計 總建面積 (平方米)	未售 可售面積 (平方米)	竣工時間/ 估計竣工時間
51	上海中興路	上海	31,034.10	50.00%	住宅	165,376.74	31,659.55	31/12/2021
52	上海海納印象	上海	52,929.90	100.00%	住宅	179,485.00	31,528.30	1/5/2023
53	上海西虹橋壹號	上海	36,279.00	30.50%	住宅	146,096.00	30,624.79	31/12/2019
55	天津津南府	天津	68,970.00	100.00%	住宅	161,228.00	29,124.18	1/11/2022
57	溫州金麟府	溫州	44,518.00	34.00%	住宅	116,896.22	29,627.54	1/6/2021
59	上海市寶山區美羅家園大型居住社區	上海	41,076.70	30.00%	住宅	119,700.00	26,950.39	1/11/2023
56	上海靜安中興社區	上海	24,377.60	34.00%	住宅	119,700.00	25,565.48	1/1/2024
61	臨泉君樾府	阜陽	72,055.00	32.73%	住宅	193,896.36	25,498.13	1/12/2022
49	徐州新沂項目	徐州	61,481.00	100.00%	住宅	148,623.86	18,804.37	1/10/2023
58	舟山創世紀	舟山	71,491.40	34.00%	住宅	198,841.89	25,206.31	30/8/2021
62	杭州科技城11號地塊	杭州	53,082.00	100.00%	住宅	187,462.43	23,730.25	1/3/2024
65	福州CBD49地塊	福州	38,232.00	39.00%	住宅	117,774.53	22,975.16	1/1/2022
54	江門國樾府	江門	30,230.62	33.00%	住宅	102,240.51	22,210.06	1/11/2022
64	上海世紀古美	上海	37,509.00	51.00%	住宅	246,187.88	21,371.50	1/10/2022
66	蘇州吳中臨湖鎮地塊	蘇州	118,623.10	26.00%	住宅	213,599.00	20,540.28	1/11/2021
67	杭州展望	杭州	53,163.00	51.00%	住宅	197,101.91	20,452.13	1/12/2022
68	南通崇川時代悅城南地塊	南通	62,887.00	50.00%	住宅	186,672.90	19,941.32	1/12/2022
69	寶龍臨安項目	杭州	37,328.00	49.00%	住宅	153,626.54	18,794.67	1/6/2021
70	莆田融信悅著	莆田	31,539.00	40.00%	住宅	71,421.00	18,696.65	1/1/2023
71	一品江山(海融一號作品)	漳州	94,291.42	50.00%	住宅	316,346.36	15,144.65	19/7/2018
72	嘉興碧桂園崇德府	嘉興	62,774.55	23.80%	住宅	195,843.58	17,452.54	1/7/2020
73	美好寶龍瀾天	杭州	57,103.00	31.02%	住宅	196,169.46	17,344.31	1/3/2022
74	南通瀾宸	南通	86,194.00	100.00%	住宅	163,574.78	17,104.97	1/4/2022
75	上海鉅灣	上海	121,376.80	51.00%	住宅	202,326.40	16,582.69	22/7/2016
76	杭州傲世邸	杭州	21,750.00	100.00%	住宅	93,152.02	15,067.83	1/10/2023
63	蘇州黃橋項目	蘇州	60,292.00	40.00%	住宅	180,710.00	13,462.89	1/10/2023
77	上海楊浦平涼地塊	上海	16,112.30	40.40%	商业	66,151.86	14,588.13	1/9/2020

業務回顧及展望

項目		位置	總地盤面積 (平方米)	權益佔比	主要物業 產品類型	估計 總建面積 (平方米)	未售 可售面積 (平方米)	竣工時間／ 估計竣工時間
78	衢州中梁拾光里	衢州	43,329.00	45.00%	住宅	103,709.58	14,117.26	1/1/2022
79	重慶海月渝州	重慶	19,497.00	100.00%	住宅	57,801.30	13,800.96	1/9/2021
80	麗水天陽碧桂園都會之光	麗水	51,255.00	12.50%	住宅	165,609.00	13,427.74	1/11/2022
81	天津瀾悅4號	天津	27,184.00	50.00%	住宅	71,610.68	12,600.51	1/2/2023
82	漳州港B6(學院名築)半山雲頂	漳州	71,217.99	100.00%	住宅	221,033.24	12,500.48	29/6/2018
83	杭州金地悅虹灣	杭州	106,872.00	25.81%	住宅	421,547.49	12,230.60	30/12/2020
84	常熟項目	蘇州	37,132.00	60.00%	住宅	97,367.29	12,048.39	1/5/2023
85	灘子口	重慶	13,938.00	34.00%	住宅	38,427.20	12,041.42	1/2/2021
60	莆田駿隆玉湖項目	莆田	27,083.61	40.00%	住宅	125,081.61	11,831.73	1/11/2022
86	長樂上江城	福州	185,196.00	100.00%	住宅	690,792.60	11,837.88	30/6/2020
87	衢州天陽雲棲瓏庭	衢州	66,696.00	14.99%	住宅	178,527.26	11,644.46	1/3/2023
88	上海海月四季	上海	32,741.90	45.00%	住宅	165,024.08	11,379.17	1/12/2022
89	南京世紀東方	南京	106,002.49	100.00%	住宅	335,078.73	10,933.34	30/5/2021
90-206			6,597,988.86			21,141,776.00	226,361.82	
總計			14,465,142.93			48,983,638.59	8,648,257.60	
應佔總計			8,516,095.25			29,042,248.28	5,745,616.26	

業務回顧及展望

概覽及展望

市場回顧

二零二六年上半年，國民經濟頂住內外壓力實現平穩增長，國內生產總值(GDP)同比增長4.7%，新質生產力加快培育壯大，高質量發展態勢持續鞏固。房地產行業方面，在供給端主動收縮與需求端逐步修復的共同作用下，新房市場雖仍處於歷史低位區間，但同比降幅較上年同期顯著收窄。

期內，全國房地產市場延續深度調整態勢，在一系列穩地產政策持續托底支撐下，整體呈現築底磨底、結構性修復、區域分化加劇的運行特徵。行業正由傳統增量開發模式加速向存量運營模式轉型，局部市場已出現積極企穩信號，但全面復蘇的基礎仍不牢固。

當前頂層明確提出「加快修復居民資產負債表」，充分凸顯穩房價、穩預期、穩市場的重要意義，也為各地進一步穩定房地產市場指明方向。上半年，各地優化調整政策密集出台，公積金支持力度持續加大、購房補貼等舉措落地見效，有效助力市場修復。整體來看，房地產市場仍處於築底修復階段，結構性特徵突出：開發投資、新開工規模繼續收縮，房企資金壓力尚未完全緩解；新房銷售整體承壓，二手房交易活躍度有所提升；房價呈現明顯層級分化，一線城市表現相對堅挺，二三線城市仍在調整，三四線城市去庫存壓力依然較大。數據顯示，居民收入預期與消費信心仍處於修復過程中，宏觀經濟環境的不確定性、居民預期偏弱等因素，仍在一定程度上制約住房需求釋放。

業務回顧

本集團持續聚焦長三角及海峽西岸核心區域，不斷鞏固戰略性區域佈局優勢，強化全流程經營管理，全力保障項目高效開發與按期交付。期內，本集團合約銷售額約為人民幣1,293.88百萬元，同比下降約38.62%；合約建築面積（「**建築面積**」）約113,105平方米，平均合約售價約為每平方米人民幣11,440元。期內，本集團多個項目憑藉優質產品力與服務水平，贏得市場良好口碑與業主認可。

土地儲備方面，本集團堅持穩健審慎原則，持續聚焦一二線核心城市佈局。截至二零二六年六月三十日，本集團全國共計206個項目，總土儲約16,259,599.62平方米；當中，一二線城市的土儲佔比達約85.16%。未來，本集團將繼續深耕核心城市優質項目，持續提升運營效率與品牌影響力。

業務回顧及展望

儘管年內政府陸續出台多項行業支持政策，但相關細則仍需進一步明確與落地見效，市場銷售下行、行業資金面偏緊的局面尚未根本扭轉。在此背景下，本集團堅持穩健發展戰略，持續強化現金流管理。截至二零二六年六月三十日，本集團有息負債餘額為人民幣359億元。

本集團主動推進債務管理工作，保持高度信息透明，通過自願公告、投資者溝通等方式持續與市場保持順暢交流。目前，本集團已完成境內公司債券重組，並委任海通國際資本有限公司擔任境外債務管理財務顧問，有序推進相關前期工作。同時，本集團多措並舉保障經營穩定與流動性安全，包括加大銷售與回款力度、拓寬多元化融資渠道、嚴格控制經營成本、與金融機構協商存量債務展期、穩妥推進部分資產處置等。

面對複雜市場環境，本集團始終堅守產品與服務品質。在「保交付、穩民生」政策號召下，本集團切實履行對業主的承諾，全力推進高品質交付工作。期內，本集團已完成多個項目的交付，包括但不限於杭州傲世邸、太原時光之城、杭州保利和光塵樾、君瀾邸、鄭州江灣城等等。此外，本集團積極推動環境、社會及管治(ESG)體系建設，切實履行企業社會責任，實現穩健可持續發展。

展望

展望下半年，房地產市場有望延續結構性修復趨勢。儘管市場已具備止跌回穩的基礎條件，但企穩回升將需多方持份者的持續發力，並以持續的政策措施與各項配套舉措協同落地作支持。綜合判斷，下半年行業預期仍將處於深度調整與優化階段。

從積極因素看，利好政策的持續出台為市場企穩回升提供堅實基礎。經過較長周期調整，行業正逐步進入自我復甦階段，政策措施與市場的良性互動進一步增強。同時，市場價格預期明顯改善，及因物業價格長期下跌所引起之擔憂已基本消退。

面向未來，本集團將繼續深耕長三角、海峽西岸等優勢區域，在深度佈局中不斷強化核心競爭力，堅守產品品質與服務提升，全力以赴保障項目按期交付，積極把握市場機遇、應對各類挑戰，持續為改善人居環境、構築幸福生活而不懈努力。

管理層討論及分析

經營業績概要

	截至六月三十日止六個月		
	二零二六年	二零二五年	變動百分比
合約銷售			
合約銷售額(人民幣千元) ⁽¹⁾	1,293,881	2,108,005	(38.62)%
合約建築面積(平方米)	113,105	187,577	(39.70)%
合約銷售平均單價(人民幣/平方米)	11,440	11,238	1.80%
已交付物業			
已交付物業收益(人民幣千元)	610,379	1,910,186	(68.05)%
已交付建築面積(平方米)	52,197	132,442	(60.59)%
已交付物業的已確認平均售價(人民幣/平方米)	11,694	14,423	(18.92)%
收益(人民幣千元)	798,908	2,121,936	(62.35)%
銷售成本(人民幣千元)	(751,892)	(1,557,378)	(51.72)%
毛利/(毛虧)(人民幣千元)	47,016	564,558	(91.67)%
其他收入及其他收益或虧損(人民幣千元)	(468,418)	26,155	(1,890.93)%
除所得稅前溢利/(虧損)(人民幣千元)	(1,855,800)	(1,392,034)	33.32%
期內溢利/(虧損)(人民幣千元)	(1,915,484)	(1,704,132)	12.40%
— 本公司擁有人應佔(人民幣千元)	(1,565,109)	(1,829,156)	(14.44)%
— 非控股權益應佔(人民幣千元)	(350,375)	125,024	(380.25)%
毛利率/(毛虧率) ⁽²⁾	5.89%	26.61%	(77.88)%
純利率/(淨虧率) ⁽³⁾	(239.76)%	(80.31)%	198.55%
資產總值(人民幣千元)	78,031,178	96,171,368	(18.86)%
負債總額(人民幣千元)	89,075,534	91,503,606	(2.65)%
權益總額(人民幣千元)	(11,044,356)	4,667,762	(336.61)%
本公司擁有人應佔資本及儲備(人民幣千元)	(23,277,372)	(13,582,928)	71.37%
流動比率 ⁽⁴⁾	0.70倍	0.87倍	(19.15)%
負債比率 ⁽⁵⁾	(3.04)	7.56	(140.27)%

管理層討論及分析

附註：

- (1) 該金額包括來自本公司附屬公司、聯營公司及合營企業的合約銷售額。
- (2) 毛虧率按毛虧除以收益再乘以100%計算；及毛利率按毛利除以收益再乘以100%計算。
- (3) 純利率／(淨虧率)按溢利／(虧損)除以收益再乘以100%計算。
- (4) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (5) 負債比率按借款總額減現金及銀行結餘再除以權益總額計算。

物業開發

合約銷售

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團及其合營企業及聯營公司實現合約銷售約人民幣1,293.88百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣2,108.01百萬元下跌約38.62%。該下跌主要由於本集團的合約銷售總建築面積由截至二零二五年六月三十日止六個月的約187,577.72平方米減少約39.70%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約113,105平方米。

下表載列本集團(包括其合營企業及聯營公司)截至二零二六年六月三十日止六個月合約銷售的詳情：

城市	金額 人民幣百萬元	百分比 %	總建築面積 平方米	百分比 %	平均售價 人民幣／平方米
杭州	243.62	18.83	15,462.56	13.67	15,755.61
成都	210.62	16.28	15,063.09	13.32	13,982.73
福州	175.40	13.56	7,500.81	6.63	23,383.80
蘇州	111.84	8.64	2,933.65	2.59	38,122.25
南京	88.44	6.84	7,984.27	7.06	11,076.50
南通	74.15	5.73	8,096.62	7.16	9,158.53
青島	64.03	4.95	14,168.00	12.53	4,519.34
阜陽	57.33	4.43	4,153.46	3.67	13,804.12
太原	53.91	4.17	3,175.60	2.81	16,974.81
其他	214.54	16.58	34,566.82	30.56	6,206.80
總計	1,293.88	100.00	113,104.88	100.00	11,439.80

管理層討論及分析

已竣工項目

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團(包括其合營企業及聯營公司)合共有169個項目或項目階段已竣工，總建築面積約為34,395,334.06平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後約為19,627,121.64平方米)。

在建項目

於二零二六年六月三十日，本集團(包括其合營企業及聯營公司)合共有35個項目或項目階段在建設中，計劃總建築面積約為4,075,786.42平方米(經計及本公司擁有人於相關項目中的權益後約為2,378,967.14平方米)。

土地儲備

於二零二六年六月三十日，本集團土地儲備(包括其合營企業及聯營公司)的總建築面積約為16.26百萬平方米，其中約7.78百萬平方米為持作出售已竣工物業，約7.42百萬平方米在建及約1.07百萬平方米持作未來開發。

於二零二六年六月三十日，本集團土地儲備(包括其合營企業及聯營公司)的每平方米成本為約人民幣8,750元。

下表載列本公司擁有人於二零二六年六月三十日應佔的土地儲備詳情：

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣百萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣／ 平方米)
鄭州	鄭州江灣城－蘇派	225	95.11	470
鄭州	鄭州江灣城－德藍	230	90.74	520
鄭州	鄭州時光之城	798	74.15	3,167
鄭州	鄭州奧體世紀	212	57.19	2,264
太原	太原時光之城	290	36.19	1,355
福州	福州鼓山大橋項目	3,554	29.44	13,521
鄭州	鄭州江灣城－中喬	139	26.33	722
杭州	杭州湘湖悅章	3,180	24.57	17,134
福州	福州融匯溫泉城	471	20.93	1,610
鄭州	鄭州城市之窗	140	15.19	912
徐州	徐州新沂項目	372	12.44	3,360

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣百萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣／ 平方米)
天津	天津西海岸	1,049	12.21	8,238
湖州	安吉悅江府	236	10.73	2,986
綿陽	萬為綿陽經開區105畝	256	10.45	2,932
湖州	湖州市西鳳漾2#地塊	612	10.02	6,475
連雲港	連雲港海納春江西區	597	9.27	6,518
江門	江門學院府	332	9.07	4,800
南通	南通崇川時代悅城南地塊	937	8.14	14,197
莆田	莆田駿隆玉湖項目	138	8.11	3,903
成都	成都青白江項目	116	8.01	2,048
杭州	杭州世紀	1,748	7.65	30,816
重慶	重慶瀾灣	335	7.55	6,189
福州	福州鶴上項目	340	7.41	5,121
連雲港	連雲港海納春江東區	623	7.37	8,856
杭州	杭州運河新城項目	1,768	7.23	23,558
南通	南通崇川園林路地塊	667	6.67	13,340
青島	青島海月星灣	184	6.65	3,504
蘇州	蘇州吳中區木瀆鎮項目	941	6.38	16,811
杭州	杭州科技城11號地塊	992	6.24	19,474
杭州	寶龍臨安項目	280	6.17	6,128
溫州	溫州平陽城東新區B009、11地塊	364	6.17	7,607
福州	平潭瀾宸	316	6.03	5,549
蘇州	蘇州黃橋項目	784	5.83	14,784
福州	福州帝封江項目	368	5.82	7,932
蘇州	常熟項目	275	5.74	6,662

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣百萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣／ 平方米)
舟山	舟山創世紀	306	5.61	4,324
福州	長樂瀾山	253	5.48	5,005
渭南	渭南文闕台	78	5.44	2,393
保定	保定金悅城	131	5.09	3,979
杭州	美好寶龍瀾天	255	4.88	5,546
蘭州	蘭州樂瀾·時光印	43	4.74	709
西安	西安三迪86畝項目	301	4.73	7,653
西安	西安三迪115畝項目	378	4.65	7,397
蘭州	蘭州公園學府	39	4.37	897
福州	福州CBD49地塊	482	4.12	14,497
杭州	杭州三墩北項目	665	3.96	16,088
重慶	重慶海月平湖	259	3.84	11,149
寧波	寧波碧桂園四季隴玥華府	186	3.83	5,599
上海	上海海納印象	1,120	3.77	38,763
青島	青島科創中心項目	110	3.68	3,578
蘇州	昆山玉蘭公館	365	3.60	13,576
南京	南京鉅岸中心	102	3.60	2,515
杭州	杭州萬科中城匯	642	3.56	24,704
金華	天陽雲栖江境	275	3.45	10,562
杭州	杭州古翠隱秀	1,016	3.36	40,542
蘇州	昆山巴城地塊	168	3.34	5,582
上海	上海寶山羅店項目	551	3.33	22,340
莆田	仙游建發合作項目	42	3.33	2,784
漳州	長泰鷺西郡	33	3.23	1,127
天津	天津津南府	397	3.14	12,959
蘇州	蘇州科技城項目	416	3.03	15,647
江門	江門國樾府	146	2.98	5,847
青島	青島縵山蘭亭	75	2.98	2,386
福州	福州萬科臻麓園	198	2.95	7,340

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣百萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣／ 平方米)
阜陽	幸福里•東郡	51	2.93	2,235
南京	南京萬科都薈天地	351	2.92	12,130
南京	南京中駿雍景台	309	2.90	12,842
天津	天津瀾悅4號	300	2.89	11,742
莆田	莆田融信悅著	97	2.70	4,796
衢州	衢州天陽雲栖瓏庭	149	2.61	8,281
鎮江	句容天悅府	94	2.58	4,837
上海	上海中興路	2,147	2.46	100,091
嘉興	海寧瀾庭	131	2.45	7,200
杭州	杭州沁瀾	340	2.42	21,211
杭州	杭州保利和光塵樾	256	2.33	16,005
福州	福州永泰項目	55	2.32	2,811
杭州	杭州彭埠商業地塊	160	2.26	12,278
紹興	紹興城南東光地塊	467	2.21	12,263
阜陽	阜陽潁州項目	60	2.21	2,961
杭州	杭州傲世邸	741	2.18	27,253
麗水	麗水天陽碧桂園都會之光	202	1.99	13,169
西安	長安熙悅	8	1.97	446
海寧	海寧瀾庭啟杭	62	1.90	3,939
杭州	樾臻府	62	1.78	4,375
杭州	杭州厘望NEO1	408	1.69	31,551
成都	成都金牛16畝	183	1.65	14,200
成都	成都瑞聯	185	1.55	14,300
上海	上海楊浦平涼地塊	413	1.46	25,397
杭州	杭州展望	272	1.38	25,116
廣州	廣州天樾府	341	1.38	14,999
重慶	重慶海月渝州	94	1.36	9,600
溫州	溫州甌海熙悅里	111	1.24	13,004
杭州	運河商業43號地塊	132	1.17	14,075

管理層討論及分析

地區	項目名稱	土地總值 (人民幣百萬元)	儲備總建築面積 (萬平方米)	每平方米 平均成本 (人民幣／ 平方米)
杭州	杭州瀾天(空港)	94	1.17	5,101
阜陽	臨泉君樾府	22	1.02	2,592
福州	福州有墅	7	0.99	486
上海	上海靜安中興社區	479	0.98	72,000
金華	金華悅江府	60	0.93	8,467
成都	成都交通巷9.5畝	139	0.89	18,699
成都	成都瀾天	29	0.88	4,200
南京	南京旭輝時代天樾	170	0.83	9,464
上海	上海海月四季	133	0.80	22,578
福州	福州公園左岸	143	0.79	21,731
杭州	杭州興耀市北西項目	148	0.79	25,962
衢州	衢州中梁拾光里	29	0.74	5,383
上海	上海鉅爵	80	0.72	15,409
常州	常州瀾悅	55	0.71	9,313
杭州	杭州四堡七堡16地塊	242	0.67	44,364
溫州	溫州榮望	34	0.60	7,203
蘇州	蘇州吳中臨湖鎮地塊	37	0.58	6,843
重慶	灘子口	29	0.43	9,255
福州	福州碧桂園悅玲瓏	22	0.23	7,687
總計		43,033	857	8,750

附註：

(1) 其僅指該等項目的原土地成本，而並未反映截至二零二六年六月三十日止六個月本集團於收購或合併後確認的公平值下降。

管理層討論及分析

財務回顧

收益

本集團的收益來自中華人民共和國(「中國」)物業銷售，以及租金收入及其他。期內概無來自提供建築服務的收益。下表載列分別截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月本集團所確認收益的來源明細：

	截至六月三十日止六個月		變動百分比
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	
收益			
物業銷售	610,379	1,910,186	(68.05)%
租金收入及其他	188,529	211,750	(10.97)%
總計	798,908	2,121,936	(62.35)%

本集團的收益由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣2,121.94百萬元，減少約62.35%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣798.91百萬元。該減少主要歸因於以下各項的綜合影響：

- (i) 本集團所交付物業收益由截至二零二五年六月三十日止六個月的人民幣1,910百萬元，減少約68.05%至截至二零二六年六月三十日止六個月的人民幣610百萬元。本集團所交付物業收益減少主要由於竣工交付樓盤的減少所致；及
- (ii) 截至二零二六年六月三十日止六個月，諮詢服務及酒店營運所產生的收益下降，其部分被租金收入及銷售佣金增加所抵銷。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團來自諮詢服務的收益為約人民幣2.75百萬元、銷售佣金為約人民幣3.39百萬元及來自酒店營運的收益為約人民幣66.78百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月，諮詢服務的收益為約人民幣52.69百萬元、銷售佣金收益為約人民幣1.89百萬元及來自酒店營運的收益為約人民幣66.90百萬元。租金收入由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣85.33百萬元增加約21.92%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣104百萬元。

管理層討論及分析

截至二零二六年六月三十日止六個月，物業銷售所得收益為約人民幣610百萬元。下表載列分別截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月本集團按地區劃分的物業銷售所得收益詳情：

	截至六月三十日止六個月					
	二零二六年 本集團所交付			二零二五年 本集團所交付		
	收益 人民幣百萬元	建築面積 平方米	平均售價 人民幣／平方米	收益 人民幣百萬元	建築面積 平方米	平均售價 人民幣／平方米
杭州	241	9,741	24,777	1,115	31,205	35,731
溫州	76	7,606	10,043	177	15,236	11,591
鄭州	74	10,919	6,799	13	1184.41	10,624
山西	50	7,994	6,255	281	40,086	7,014
青島	45	2,529	17,789	31	2,366	12,915
其他	123	13,409	9,204	294	42,365	6,942
總計	610	52,197	11,694	1,910	132,442	14,421

銷售成本

本集團的銷售成本由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣1,557.38百萬元，減少約51.72%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣751.89百萬元。該減少主要是由於本集團所交付物業建築面積減少所致。

毛虧／毛利及毛虧率／毛利率

毛虧／毛利指收益減銷售成本。由於上述原因，毛利由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣564.56百萬元減少至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣47.02百萬元。

本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月錄得毛利率約26.61%，並於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得毛利率約5.89%，主要是由於本集團所交付項目的平均毛利率下降所致。

管理層討論及分析

其他收入

本集團的其他收入主要包括應收非控股權益及關聯方貸款的利息收入。本集團的其他收入由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣63.29百萬元，減少約80.39%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣12.41百萬元。有關變動主要是由債務重組收益減少所致。

其他收益或虧損－淨額

本集團的其他收益或虧損主要包括(i)來自註銷附屬公司的收益或虧損；及(ii)來自出售聯營公司及合營企業的收益。本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月產生其他虧損淨額約人民幣480.83百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月錄得其他虧損淨額約人民幣37.14百萬元。有關變動主要是由於註銷附屬公司的虧損增加所致。

銷售及營銷成本

本集團的銷售及營銷成本包括(i)銷售人員員工成本；(ii)營銷、廣告及佣金成本；(iii)物業管理費；及(iv)其他成本，包括租金開支及其他雜項費用及開支。

本集團的銷售及營銷成本由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣74.75百萬元，減少約15.66%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣63.04百萬元，主要是由於銷售人員員工成本及營銷、廣告及佣金成本減少所致。

行政開支

本集團的行政開支包括(i)行政人員員工成本；(ii)其他稅項；(iii)辦公及差旅開支；(iv)招待開支；(v)諮詢費；(vi)辦公室租賃開支；(vii)金融資產減值虧損淨額；及(viii)其他。

本集團的行政開支由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣658.02百萬元，增加約0.8%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣663.28百萬元，主要是由於金融資產減值虧損淨額增加所致。

融資收入／成本－淨額

融資收入主要包括外匯收益及銀行存款的利息收入。融資成本主要包括借款的利息開支及外匯虧損淨額。本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得融資成本淨額約人民幣701.90百萬元，而於截至二零二五年六月三十日止六個月則錄得融資成本淨額約人民幣1,243.80百萬元。融資成本淨額減少主要是由於借款的利息開支減少，及外匯收益增加所致。

管理層討論及分析

分佔以權益法入賬的投資純利／淨虧損

本集團分佔以權益法入賬的投資純利／淨虧損保持相對穩定，於截至二零二五年及二零二六年六月三十日止六個月兩個期間均錄得淨虧損約人民幣6.18百萬元。

除所得稅前溢利／（虧損）

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得除所得稅前虧損約人民幣1,855.80百萬元，較截至二零二五年六月三十日止六個月的除所得稅前虧損約人民幣1,392.03百萬元增加約33.32%。

所得稅開支

本集團的所得稅開支包括就中國企業所得稅（「**企業所得稅**」）（包括遞延所得稅）及土地增值稅（「**土地增值稅**」）作出的撥備。

本集團的所得稅開支由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣312.10百萬元，減少約80.88%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣59.68百萬元。具體而言，企業所得稅（包括遞延所得稅）由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣148.92百萬元，減少約66.74%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣49.53百萬元，而土地增值稅由截至二零二五年六月三十日止六個月的約人民幣163.18百萬元，減少約93.78%至截至二零二六年六月三十日止六個月的約人民幣10.16百萬元。

本公司擁有人應佔期內虧損

由於前文所述本集團財務數據的變動，本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣1,565.11百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔期內虧損約人民幣1,829.16百萬元。

股權益應佔期內溢利／（虧損）

本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月錄得非控股權益應佔期內虧損約人民幣350.38百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月錄得非控股權益應佔期內溢利約人民幣125.02百萬元，主要由於各項目（乃與非控股權益共同開發）於截至二零二六年六月三十日止六個月確認出售物業的收益減少。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

於二零二六年六月三十日，本集團的流動負債淨額為約人民幣25,749.55百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣20,196.76百萬元)。具體而言，本集團的流動資產總值由二零二五年十二月三十一日的約人民幣62,293.81百萬元減少約4.96%至二零二六年六月三十日的約人民幣59,205.85百萬元。本集團的流動負債總額由二零二五年十二月三十一日的約人民幣82,490.57百萬元增加約2.99%至二零二六年六月三十日的約人民幣84,955.39百萬元。本集團的流動資產總值減少主要由於持作待售已竣工物業由二零二五年十二月三十一日的人民幣13,114.60百萬元減少10.15%至二零二六年六月三十日的人民幣11,783.08百萬元。

於二零二六年六月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘約人民幣2,332.94百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣2,591.78百萬元)、借款總額約人民幣35,954.27百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣37,594.05百萬元)以及尚未償還借款(包括銀行借款、信託及其他借款、境內公司債券、優先票據及資產支持證券)的加權平均實際利率約6.52%(二零二五年十二月三十一日：約6.11%)。

於二零二六年六月三十日，已發行境內公司債券總額為約人民幣8,488.20百萬元，佔本集團借款總額約23.61%。

二零二一年下半年以來，中國房地產行業的經營環境發生較大變化，房地產企業融資亦面臨越來越多的困難。在此環境下，陸續有多家房企出現債務償付問題，行業經營環境在加速惡化，給本集團經營帶來巨大壓力。受前述因素的影響，本集團需要比預期更長的時間來變現其物業出售現金及／或獲得外部融資現金以履行其貸款償還義務。

雖然本公司已盡最大努力減少各種不利因素對本公司經營的影響，但由於該狀態持續時間過長，本集團的經營及資金狀況已受到明顯影響，未來償債能力面臨不確定性。

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，詳情載於本中期報告中摘錄的中期簡明合併財務報表附註2。董事會認為，經考慮已實施或將實施的計劃及措施後，本集團自二零二六年六月三十日起將擁有至少十二個月的充足營運資金。於二零二六年內，本集團透過續期及延長若干借款以及推進其公司債券重組，在債務解決措施方面取得進展，並將繼續尋求債務延期、境外債務重組、現金回收及成本控制措施。本集團將密切關注其流動資金狀況，並就任何資本結構解決方案的進展或重大業務更新發佈進一步公告。

管理層討論及分析

資產抵押

於二零二六年六月三十日，本集團的借款以本集團資產約人民幣19,377.48百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣24,468.44百萬元)作抵押，有關資產包括(i)持作出售已竣工物業；(ii)開發中物業；(iii)物業、廠房及設備；(iv)土地使用權；(v)受限制現金；及(vi)投資物業。若干來自金融機構的借款亦以本公司若干附屬公司股權作抵押。

或然負債

本集團的或然負債主要包括本集團就其物業買家獲有關銀行提供按揭貸款向中國的銀行提供的擔保。買家按揭擔保通常在將相關物業的產權證書質押予銀行以繼續擔保按揭貸款時(通常於相關物業交付予買家後)解除。借款擔保指就關聯方及一名獨立第三方於相關結算日的借款所提供擔保的最大風險承擔。於二零二六年六月三十日，本集團所提供的未償還擔保總額為約人民幣10,084.55百萬元(二零二五年十二月三十一日：約人民幣11,987.24百萬元)。

董事認為，如本集團買家發生按揭還款違約，有關物業的可變現淨值將足以償還未償還的按揭貸款連同任何應計利息及罰金。因此，本集團並無就該等擔保計提任何撥備。本集團亦根據中國相關法律法規向其物業買家提供多種品質擔保，年期介乎一至五年，而有關擔保則由相關承建商提供予本集團的對應擔保所保證。此外，本集團於一般業務過程中亦曾不時面對訴訟及其他法律程序。

流動比率

於二零二六年六月三十日，本集團的流動比率為0.70倍(二零二五年十二月三十一日：0.76倍)。本集團的流動比率下降主要是由於開發中物業及持作出售已竣工物業減少所致。

負債比率

於二零二六年六月三十日，本集團的負債比率為-3.04(二零二五年十二月三十一日：-5.19)，主要是由於總資產的減少。該比率乃按照借款淨額除以中期簡明合併資產負債表中所示的權益總額計算。借款淨額乃按照借款總額(包括中期簡明合併資產負債表所示的即期及非即期借款)減現金及現金等價物、受限制現金及定期存款的總和計算。

管理層討論及分析

未來重大投資或資本資產計劃

本集團將繼續專注於當前的物業開發業務及在中國一線城市收購優質地塊。然而，鑒於當前市場情況，本集團將在中國收購地塊時保持審慎態度。於本中期報告日期，本集團概無任何重大投資或資本資產方面的具體計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二六年六月三十日止六個月，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上市證券(包括任何出售或轉讓庫存股份)。

截至二零二六年六月三十日，本集團並無持有任何庫存股份。

外幣風險

本集團主要在中國經營業務。本集團用以計值及對絕大部分交易進行結算的貨幣為人民幣。於二零二六年六月三十日，本集團以人民幣以外的貨幣計值的金融資產及負債主要為以美元及港元計值的借款，總金額約為人民幣14,040.49百萬元。本集團現時並未從事旨在或意在管理外匯匯率風險的對沖活動。本集團將繼續監察外匯變動，以盡量保障本集團的現金價值。

所持重大投資

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

報告期後重大事項

除本中期報告所披露者外，於二零二六年六月三十日後及截至本中期報告日期，本集團並無重大事項。

管理層討論及分析

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團總共僱用全職僱員322名(二零二五年六月三十日：427名全職僱員)。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團確認為開支的員工成本為約人民幣43.50百萬元。

本集團的薪酬政策旨在提供薪酬方案，包括工資、花紅及多項津貼，以吸納及挽留優秀員工。一般而言，本集團按各僱員的資質、職位及資歷釐定僱員薪金。本集團已設立定期評審制度評估僱員的表現，作為釐定薪金升幅、花紅及晉升的依據。按中國法規所規定，本集團為本集團的中國僱員利益向養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金等強制性社會保障基金供款。

此外，本集團已定期為不同水平的僱員實施有系統且專門的職業培訓計劃以滿足不同的要求，並重視個人的主動性及責任感。本集團相信，該等措施有助提升僱員工作效率。

本集團的僱員並無透過任何工會或集體議價方式協商僱傭條款。於截至二零二六年六月三十日止六個月，概無發生任何對或可能對本集團的營運造成重大不利影響的勞資糾紛。

董事資料變更

於期內及截至本中期報告日期，概無董事資料變更須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

企業管治及其他資料

企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本公司已採納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所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其本身企業管治守則，且據董事所知，本公司於截至二零二六年六月三十日止六個月一直遵守企業管治守則第二部分所載所有適用守則條文，惟下文所闡釋偏離企業管治守則的守則條文第C.2.1條除外。

企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有所區分，且不應由一人同時兼任。本公司的主席與行政總裁角色均由執行董事歐宗洪先生(「**歐先生**」)擔任。董事會認為，主席及行政總裁角色由同一人擔任將使本公司於制定業務策略及實施業務計劃時實現更高響應、效率及效益。此外，鑒於歐先生豐富的行業經驗及於本集團過往發展中擔任的重要角色，董事會認為，歐先生繼續擔任本集團主席兼行政總裁有利於本集團的業務前景，且由執行董事及獨立非執行董事組成的董事會的運作足以維持權力與權限平衡。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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**」)作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，董事確認，彼等於截至二零二六年六月三十日止六個月期間一直遵守標準守則所載規定準則。

企業管治及其他資料

未遵守上市規則

茲提述本公司日期為二零二六年九月一日之公告，於任煜男先生（「**任先生**」）辭任後，本公司未能滿足上市規則項下以下之規定：

- (i) 上市規則第3.10(1)條及第3.10A條規定，本公司須委任三名獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」），且獨立非執行董事人數須佔董事會至少三分之一；
- (ii) 上市規則第3.21條規定，審核委員會須最少由三名成員組成；及
- (iii) 上市規則第3.25條規定，薪酬委員會主席須由獨立非執行董事擔任，且多數成員須為獨立非執行董事。

本公司正物色合適人選以填補任先生辭任所產生之臨時空缺，以符合上述上市規則規定。本公司將盡最大努力，確保盡快委任合適人選，且無論如何於任先生辭任生效日期起三個月內完成。本公司將適時刊載進一步公告。

董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「**證券及期貨條例**」）第XV部）的股份、相關股份及債券證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

企業管治及其他資料

於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 (附註1)	股權概約 百分比 (附註2)
歐宗洪先生 (附註3)	信託受益人	1,097,137,411 (L)	65.17%
余麗娟女士	實益擁有人	169,418 (L)	0.01%

附註：

(1) 字母(L)指該人士於相關股份的好倉。

(2) 於二零二六年六月三十日，本公司已發行1,683,431,417股股份。

(3) 歐宗洪先生為歐氏家族信託的受益人，歐氏家族信託為由歐國飛先生(歐先生的兒子，作為財產授予人)成立的全權信託，而歐先生為保護人，及TMF (Cayman) Ltd.為受託人。於二零二六年六月三十日，TMF (Cayman) Ltd.持有Honesty Global Holdings Limited的全部已發行股份，而Honesty Global Holdings Limited持有Dingxin Company Limited的全部已發行股份，而Dingxin Company Limited持有1,097,137,411股股份。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債券證中擁有須於根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

據本公司所知，於二零二六年六月三十日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質／身份	股份或相關 股份數目 (附註1)	股權概約 百分比 (附註2)
Dingxin Company Limited (附註3)	實益擁有人	1,097,137,411 (L)	65.17%
Honesty Global Holdings Limited (附註3)	受控制法團權益	1,097,137,411 (L)	65.17%
TMF (Cayman) Ltd. (附註3)	信託受託人	1,097,137,411 (L)	65.17%
歐國飛先生 (附註3、4)	信託成立人	1,097,137,411 (L)	65.17%
許麗香女士 (附註5)	配偶權益	1,097,137,411 (L)	65.17%

企業管治及其他資料

附註：

- (1) 字母(L)指該人士於相關股份的好倉。
- (2) 於二零二六年六月三十日，本公司已發行1,683,431,417股股份。
- (3) Dingxin Company Limited由Honesty Global Holdings Limited全資擁有，而Honesty Global Holdings Limited則由歐氏家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有，歐氏家族信託是由歐國飛先生(作為財產授予人)成立，並由歐宗洪先生作為保護人的全權信託。因此，Honesty Global Holdings Limited、TMF (Cayman) Ltd.及歐國飛先生各自均被視為於Dingxin Company Limited所持有的股份中擁有權益。
- (4) 歐國飛先生為歐宗洪先生的兒子。
- (5) 許麗香女士為歐宗洪先生的配偶，故根據證券及期貨條例被視為於歐宗洪先生持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二六年六月三十日，本公司並無獲知會任何人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須於根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中登記的權益或淡倉。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零二六年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

審核委員會及審閱中期業績

董事會已成立審核委員會，其書面職權範圍符合上市規則的規定。審核委員會的職權範圍已上傳至聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.rongxingroup.com)。

審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務匯報程序、風險管理及內部控制系統、監督審核程序、向董事會提出建議及意見，並履行其他可能由董事會指派的職責及責任。於董事會會議批准本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之中期業績日期，審核委員會包括三名成員，即馮東成先生、任煜男先生(其後於二零二六年九月一日辭任)及阮偉鋒先生，彼等當時均為獨立非執行董事。審核委員會主席為具備合適專業資格的馮東成先生，彼具備上市規則第3.10(2)條所規定之適當專業資格及會計及相關財務管理專長。審核委員會已審閱本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的中期業績及本中期報告。

承董事會命

融信中國控股有限公司

主席

歐宗洪

香港，二零二六年八月三十一日

簡明合併收益表

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收益	7	798,908	2,121,936
銷售成本		(751,892)	(1,557,378)
毛利／(毛虧)		47,016	564,558
銷售及營銷成本		(63,043)	(74,749)
行政開支		(140,174)	(294,421)
金融資產減值虧損淨額		(523,108)	(363,602)
投資物業公平值(虧損)／收益	13	—	—
其他收入	9	12,414	63,292
其他收益／(虧損) — 淨額	9	(480,832)	(37,137)
經營溢利／(虧損)		(1,147,727)	(142,059)
融資收入	10	7,947	13,563
融資成本	10	(709,842)	(1,257,360)
融資成本 — 淨額	10	(701,895)	(1,243,797)
分佔以權益法入賬投資的溢利淨額	14	(6,178)	(6,178)
除所得稅前溢利／(虧損)		(1,855,800)	(1,392,034)
所得稅開支	11	(59,684)	(312,098)
期內溢利／(虧損)		(1,915,484)	(1,704,132)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：			
— 本公司擁有人		(1,565,109)	(1,829,156)
— 非控股權益		(350,375)	125,024
		(1,915,484)	(1,704,132)
本公司擁有人應佔虧損每股虧損(以每股人民幣列示)			
— 基本	12	(0.93)	(1.09)
— 攤薄	12	(0.93)	(1.09)

上述簡明合併收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明合併全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利／(虧損)	(1,915,484)	(1,704,132)
其他全面收益	—	—
期內全面收益／(虧損)總額	(1,915,484)	(1,704,132)
以下人士應佔期內全面收益／(虧損)總額：		
— 本公司擁有人	(1,565,109)	(1,829,156)
— 非控股權益	(350,375)	125,024
	(1,915,484)	(1,704,132)

上述簡明合併全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

簡明合併資產負債表

	附註	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	899,452	927,836
投資物業	13	11,526,500	11,526,500
使用權資產	13	342,132	348,807
無形資產		1,606	1,606
以權益法入賬的投資	14	5,635,136	5,657,245
按公平值計入損益的金融資產	5.4	420,504	421,160
遞延稅項資產		—	—
非流動資產總值		18,825,330	18,883,154
流動資產			
開發中物業	15	21,470,550	21,863,958
持作出售已竣工物業	15	11,783,081	13,114,604
合約資產		576,270	577,707
貿易及其他應收款項以及預付款項	16	17,151,535	17,630,982
應收關聯方款項	27(d)	2,698,885	2,630,146
預付稅項		3,162,646	3,789,200
按公平值計入損益的金融資產	5.4	29,940	95,428
定期存款	17	92,981	99,853
受限制現金	17	871,027	1,393,107
現金及現金等價物	17	1,368,933	1,098,822
流動資產總值		59,205,848	62,293,807
資產總值		78,031,178	81,176,961
權益			
股本	18	15	15
股份溢價	18	3,082,681	3,082,681
其他儲備	19	(26,360,068)	(24,794,959)
本公司擁有人應佔(虧絀)/權益		(23,277,372)	(21,712,263)
非控股權益		12,233,016	14,967,114
權益總額		(11,044,356)	(6,745,149)

簡明合併資產負債表

	附註	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款	21	2,769,000	4,080,402
租賃負債		—	—
遞延稅項負債		1,351,140	1,351,140
非流動負債總額		4,120,140	5,431,542
流動負債			
借款	21	33,185,269	33,513,645
租賃負債		—	—
合約負債	22	11,459,997	11,122,804
貿易及其他應付款項	23	27,936,615	25,875,386
應付關聯方款項		6,404,292	6,007,095
即期稅項負債		5,969,221	5,971,638
流動負債總額		84,955,394	82,490,568
負債總額		89,075,534	87,922,110
權益及負債總額		78,031,178	81,176,961

上述簡明合併資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔							非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	股份補償儲備	保留盈利	小計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
	(附註18)	(附註18)	(附註19)	(附註19)	(附註19)				
截至二零二六年六月三十日									
止六個月(未經審核)									
於二零二六年一月一日的結餘	15	3,082,681	78,347	2,025,096	—	(26,898,402)	(21,712,263)	14,967,114	(6,745,149)
全面收益									
— 期內溢利	—	—	—	—	—	(1,565,109)	(1,565,109)	(350,375)	(1,915,484)
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	—	(1,565,109)	(1,565,109)	(350,375)	(1,915,484)
以彼等作為擁有人身份與擁有人進行的交易：									
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	27,858	27,858
來自非控股股東的注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—
附屬公司股本削減	—	—	—	—	—	—	—	(1,748,052)	(1,748,052)
向非控股股東作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(663,529)	(663,529)
於二零二六年六月三十日的結餘	15	3,082,681	78,347	2,025,096	—	(28,463,511)	(23,277,372)	12,233,016	(11,044,356)

簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔							非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	資本儲備	法定儲備	股份補償儲備	保留盈利	小計		
	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註18)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元	人民幣千元		
截至二零二五年六月三十日									
止六個月(未經審核)									
於二零二五年一月一日的結餘	15	3,082,681	78,347	2,016,256	—	(16,931,071)	(11,753,772)	18,628,080	6,874,308
全面收益									
— 期內溢利	—	—	—	—	—	(1,829,156)	(1,829,156)	125,024	(1,704,132)
— 其他全面收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
全面收益總額	—	—	—	—	—	(1,829,156)	(1,829,156)	125,024	(1,704,132)
以彼等作為擁有人身份與擁有人進行的交易：									
出售附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	(72,124)	(72,124)
來自非控股股東的注資	—	—	—	—	—	—	—	6,000	6,000
附屬公司股本削減	—	—	—	—	—	—	—	(17,000)	(17,000)
向非控股股東作出股息分派	—	—	—	—	—	—	—	(419,290)	(419,290)
向非控股權益收購附屬公司之額外權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
轉撥至法定儲備	—	—	—	—	—	—	—	—	—
於二零二五年六月三十日的結餘	15	3,082,681	78,347	2,016,256	—	(18,760,227)	(13,582,928)	18,250,690	4,667,762

上述簡明合併權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流量		
經營所得現金	2,986,141	1,579,391
已付中國企業所得稅	(24,065)	(158,788)
已付中國土地增值稅	(1,974)	(115,560)
經營活動所得現金淨額	2,960,102	1,305,043
投資活動現金流量		
就購買物業及設備及投資物業付款	(1,160)	(154,472)
就購買無形資產付款	—	—
出售物業、廠房及設備所得款項	5,457	460
向合營企業及聯營公司注資	(30,000)	—
出售聯營及合營公司所得款項	—	6,000
就收購按公平值計入損益的金融資產付款	(134,080)	(87,000)
出售按公平值計入損益的金融資產所得款項	199,618	109,000
向關聯方及非控股股東現金墊款	(567,354)	(100,769)
來自關聯方及非控股股東還款	498,615	49,115
已收利息	10,947	39,890
定期存款減少	6,872	67,248
出售附屬公司的現金流出淨額	(80,142)	(31,827)
投資活動所得現金淨額	(91,227)	(102,355)

簡明合併現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動現金流量		
借款所得款項	—	—
償還借款	(160,185)	(230,152)
來自關聯方及非控股股東現金墊款	409,934	67,033
向關聯方及非控股股東還款	(12,737)	(114,705)
來自非控股股東的注資	—	6,000
附屬公司股本削減	(1,748,052)	(17,000)
向非控股股東支付的股息	(663,529)	(419,290)
已付利息	—	(11,495)
租賃付款的本金部分	—	—
自非控股權益收購附屬公司額外權益	—	—
融資活動所用現金淨額	(2,174,569)	(719,609)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	694,306	483,079
期初現金及現金等價物	1,098,822	1,253,421
現金及現金等價物的外匯虧損	(424,195)	(63,224)
期末現金及現金等價物	1,368,933	1,673,276

上述簡明合併現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

簡明合併財務報表附註

1 一般資料

融信中國控股有限公司(「本公司」)於二零一四年九月十一日根據開曼群島公司法第22章在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，其註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司的主要業務為投資控股。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業開發業務。

本公司的最終控股公司為TMF (Cayman) Limited(為歐氏家族信託的受託人)及本公司的最終控股股東為歐宗洪先生(「歐先生」)。

本公司股份於二零一六年一月十三日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有註明外，該等簡明合併財務報表以人民幣元(「人民幣元」)呈列。

2 編製基準

簡明合併財務報表已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號(「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附錄D2的適用披露規定編製。

持續經營基準

截至二零二六年六月三十日，本集團產生期內虧損約人民幣1,915,484,000元。於二零二六年六月三十日，本集團錄得流動負債淨額人民幣25,749,546,000元，及本集團借款之即期部分為人民幣33,185,269,000元，而其現金及現金等價物(不包括受限制現金)為人民幣1,461,914,000元。

自二零二一年下半年以來，中國房地產行業的經營環境發生較大變化，房地產企業融資亦面臨越來越多的困難。在此環境下，陸續有多家房企出現債務償付問題，行業經營環境在加速惡化。受前述因素的影響，本集團需要比預期更長的時間出售其物業以變現現金及／或獲得外部融資現金以履行其貸款償還義務。雖然本公司已盡最大努力減少各種不利因素對本公司經營的影響，但由於該狀態持續時間過長，本集團的經營及資金狀況已受到明顯影響，未來償債能力面臨較大的不確定性。

簡明合併財務報表附註

2 編製基準(續)

持續經營基準(續)

截至二零二六年六月三十日，本公司未支付二零二二年十月二十五日到期的優先票據(ISIN: XS1976760782及通用代碼：197676078)(「二零二二年十月票據」)、二零二三年一月二十二日到期的優先票據(ISIN: XS2031469732及通用代碼：203146973)(「二零二三年一月票據」)、二零二三年六月九日到期的優先票據(ISIN: XS2090949160及通用代碼：209094916)(「二零二三年六月票據」)、二零二三年十二月二十五日到期的優先票據(ISIN: XS2189303873及通用代碼：218930387)(「二零二三年十二月票據」)、二零二四年八月五日到期的優先票據(ISIN: XS2211514885及通用代碼：221151488)(「二零二四年八月票據」)以及二零二五年一月二十五日到期的優先票據(ISIN: XS2290308845及通用代碼：229030884)(「二零二五年一月票據」)的本息及／或利息。該等優先票據的未償還本金總額約為人民幣14,040,486,000元。

倘持續未支付有關款項，當時相關尚未償還優先票據本金總額至少25%的持有人可通過向本公司或受託人發出書面通知要求本公司立即支付相關尚未償還優先票據的本金和應計利息。截至該等簡明合併財務報表獲批准日期，本公司未收到任何相關優先票據的受託人或持有人的加快還款通知。

此外，於二零二六年六月三十日，本集團並無按預定還款日期償還人民幣35,669,259,000元的若干借款。因此，於二零二六年六月三十日，本金總額為人民幣27,098,385,000元的借款已構成違約。

如果本集團未能履行償還到期債務的義務，且無法及時與債權人達成解決相應債務的方案，可能導致相關債權人要求相關債務的義務加速履行或採取強制行動。

上述事件或情況表明存在重大不確定性，從而可能導致對本集團的持續經營能力構成重大疑慮。

簡明合併財務報表附註

2 編製基準(續)

持續經營基準(續)

鑒於上文，本公司董事(「董事」)於評估本集團是否有充足的財務資源維持持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。本集團已制定以下計劃及措施以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況：

- (i) 本集團就重續若干借款正與多家現有金融機構積極磋商。於二零二六年六月三十日後，本集團亦一直與多家銀行及金融機構進行磋商，以尋求新的融資來源；
- (ii) 本集團將繼續採取措施以加快其開發中及已竣工物業的預售及銷售，並加快回收未償還的銷售所得款項及其他應收款項；
- (iii) 本集團將繼續採取積極措施以控制行政成本及節約資本開支；及
- (iv) 本集團已委任海通國際資本有限公司擔任境外債務管理的財務顧問以開展相關前期工作，並擬與境外債權人共同探討各種可行方案，尋求相關債務的整體解決方案。

董事已審閱管理層編製、涵蓋期間為自二零二六年六月三十日起不少於十二個月的本集團現金流量預測。彼等認為，經考慮上述計劃及措施，本集團於自二零二六年六月三十日起十二個月內，將有充足的營運資金撥付其營運及應付其到期財務責任。因此，董事信納繼續採納持續經營為會計基準編製該等簡明合併財務報表乃屬恰當。

儘管如此，由於中國房地產行業的波動性，及持續可取得銀行及本集團債權人支持的不確定性，對於本公司管理層將來是否能實現其上述的計劃及措施，仍存在重大不確定因素。

倘若持續經營假設並不恰當，則可能必須進行調整以將資產價值撇減至其可收回金額，就可能出現的任何其他負債進行撥備，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。該等調整的影響並未反映於該等簡明合併財務報表中。

簡明合併財務報表附註

3 主要會計政策

簡明合併財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益的金融資產、衍生金融工具及投資物業按公平值計量除外。

截至二零二六年六月三十日止六個月的簡明合併財務報表中所採用的會計政策及計算方法與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度財務報表呈列者一致，惟以下所述者除外。

應用香港財務報告準則之修訂

於本中期期間，本集團首次採用以下經修訂的香港財務報告準則編製本集團的簡明合併財務報表：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量的修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	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修訂本	香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷

於本中期期間應用經修訂準則對本簡明合併財務報表所呈報的金額及／或本簡明合併財務報表所載披露並無重大影響。

簡明合併財務報表附註

4 重要估計及判斷

管理層於編製本集團的簡明合併財務報表時須作出影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及支出呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層於編製簡明合併財務報表時就應用本集團的會計政策所作出的重大判斷以及估計不明朗因素的主要來源與應用於截至二零二五年十二月三十一日止年度合併財務報表者相同。

5 金融風險管理

5.1 金融風險因素

本集團的業務使其面臨多種金融風險：市場風險（包括外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理方案注重於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減少對本集團財務表現的潛在不利影響。

本集團於中國經營的大部分交易以集團公司的功能貨幣人民幣結算（若干交易以外幣結算除外）。於二零二六年六月三十日，本集團的非人民幣資產及負債主要為以美元（「美元」）及港元（「港元」）計值的現金及銀行結餘（附註17）、以美元及港元計值的按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產及以美元及港元計值的借款（附註21）。於二零二六年六月三十日，本集團並無訂立任何遠期合約以對沖其所面臨的外匯風險。

簡明合併財務報表並不包括年度財務報表規定的所有金融風險管理資料及披露事項，且應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零二五年十二月三十一日以來，風險管理政策並無變動。

簡明合併財務報表附註

5 金融風險管理(續)

5.2 流動資金風險

本集團管理層旨在維持充足的現金及銀行結餘，或通過預售物業所得款項及維持充足的可用融資(包括短期及長期借款)以及自股東獲取的額外資金而維持充足的資金。由於相關業務的動態性質使然，本集團通過維持充足的現金及銀行結餘及通過擁有可用融資來源，來維持資金靈活性。

下表載列於各結算日按相關到期日劃分的本集團的金融負債。表內披露的金額為合約未貼現現金流量。

	按要求 人民幣千元	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二六年六月三十日(未經審核)						
借款	28,633,942	6,907,246	946,471	2,419,828	—	38,907,486
貿易及其他應付款項，不包括應計員工成本及其他應付稅項	—	25,072,349	—	—	—	25,072,349
應付關聯方款項	—	6,404,292	—	—	—	6,404,292
	28,633,942	38,383,887	946,471	2,419,828	—	70,384,128
於二零二五年十二月三十一日						
借款	28,097,315	7,844,852	2,435,360	2,419,828	—	40,797,355
貿易及其他應付款項，不包括應計員工成本及其他應付稅項	—	24,260,223	—	—	—	24,260,223
應付關聯方款項	—	6,403,638	—	—	—	6,403,638
	28,097,315	38,508,713	2,435,360	2,419,828	—	71,461,216

附註：借款利息乃分別按二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日持有的借款計算。浮息利率乃分別按二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的當前利率估計。

本集團亦提供擔保以為本集團物業單位的若干買方償還債務及合資企業和聯營公司償還借款本金作抵押，其僅於獲擔保買方、合資企業或聯營公司還款違約時，方會產生合約現金流量(附註24)。

簡明合併財務報表附註

5 金融風險管理(續)

5.3 資本管理

本集團的資本管理目標是保障本集團能夠持續為擁有人提供回報及為其他持份者提供利益，並保持最佳資本架構以降低資金成本。

為保持或調整資本架構，本集團或會調整付予擁有人的股息金額、發行新股或出售資產以減少債務。

本集團根據資產負債比率監控資本。該比率乃按借款淨額除以簡明合併資產負債表中所列的權益總額計算。借款淨額按借款總額(包括簡明合併資產負債表中所列的流動及非流動部分)減去現金及銀行結餘計算。

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額(附註21)	35,954,269	37,594,047
減：現金及銀行結餘(附註17)	(2,332,941)	(2,591,782)
借款淨額	33,621,328	35,002,265
權益總額	(11,044,356)	(6,745,149)
資產負債比率	(304.42)%	(518.93)%

簡明合併財務報表附註

5 金融風險管理(續)

5.4 公平值估計

本集團的金融資產包括現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項、應收關聯方款項及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產。本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及借款。到期日不足一年的金融資產及負債的公平值由於其短期到期性質假設與其賬面值相若。

第一級：活躍市場(如公開買賣衍生工具及股本證券)買賣的金融工具的公平值按報告期末的市場報價列賬。本集團持有的金融資產所用的市場報價為當時買盤價。該等工具列入第一級。

第二級：並非於活躍市場買賣的金融工具的公平值採用估值技術釐定，該等估值技術盡量利用可觀察市場數據而盡可能少依賴實體的特定估計。倘評估工具公平值所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具列入第二級。

第三級：如一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具列入第三級。非上市股本證券即屬此情況。

下表列示本集團於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日的按公平值計量的金融資產：

於二零二六年六月三十日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產			
按公平值計入損益的金融資產	2,594	447,850	450,444

簡明合併財務報表附註

5 金融風險管理(續)

5.4 公平值估計(續)

於二零二五年十二月三十一日	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產			
按公平值計入損益的金融資產	3,250	513,338	516,588

按公平值計入損益於初步確認後按公平值計量(分類為第三級及第二級公平值計量)。具體估值技術(包括貼現現金流量分析)用於釐定金融資產的公平值。

本集團之政策為確認截至報告期末公平值層級之任何轉入及轉出。第一級、第二級及第三級之間概無就公平值計量進行轉移。

6 分部資料

執行董事已被確定為主要營運決策者。管理層已根據執行董事審閱的報告確定經營分部，用於分配資源及評估表現。

本集團主要在中國從事物業開發。管理層按一個分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，執行董事認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。收益及除所得稅後溢利是呈報予執行董事的方法，用作資源分配及表現評估。

本集團的主要經營實體均位於中國。於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的全部收益均來自中國(截至二零二五年六月三十日止六個月：相同)。

於二零二六年六月三十日，除部分定期存款及按公平值計入損益的金融資產外，本集團的其他資產均位於中國(二零二五年十二月三十一日：相同)。

於截至二零二六年六月三十日止六個月，並無任何來自單一外部客戶的收益佔本集團收益的10%或以上(截至二零二五年六月三十日止六個月：相同)。

簡明合併財務報表附註

7 收益

本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月的收益如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
客戶合約收益：		
物業銷售收益		
— 於某一時點確認	610,379	1,910,186
建築服務、酒店營運及其他收益：		
— 於某一時點確認	84,500	126,421
— 於一段時間內確認	—	—
其他來源收益 — 租金收入	104,029	85,329
	798,908	2,121,936

8 按性質劃分的開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售物業成本(包括建設成本、土地成本、利息成本)	675,196	1,426,844
員工成本(包括董事薪酬)	84,518	106,407
營銷、廣告及佣金成本	36,059	61,324
物業管理費	28,010	33,099
物業、廠房及設備折舊以及無形資產及使用權資產攤銷	42,443	39,686
金融資產減值虧損淨額	523,108	363,602

簡明合併財務報表附註

9 其他收入及其他收益／(虧損) — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
利息收入	3,000	26,327
沒收客戶訂金	2,521	4,739
政府補助	125	101
雜項	6,768	32,125
	12,414	63,292
其他收益／(虧損) — 淨額		
按公平值計入損益的金融資產的公平值收益	(466)	1,158
出售聯營公司的收益	164,475	24,588
出售及註銷附屬公司的虧損	(637,781)	(63,085)
以權益法入賬的投資撇減撥備	(7,302)	—
外匯收益／(虧損)淨額	257	—
來自出售物業、廠房及設備的收益	(15)	202
	(480,832)	(37,137)

簡明合併財務報表附註

10 融資(成本)/收入淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
一 銀行存款利息收入	7,947	13,563
	7,947	13,563
融資成本		
一 外匯收益(虧損)淨額	549,399	70,638
一 借款利息開支	(1,277,066)	(1,340,374)
一 減：資本化利息	17,825	12,376
	(709,842)	(1,257,360)
融資成本 — 淨額	(701,895)	(1,243,797)

11 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
中國企業所得稅	49,527	148,923
土地增值稅(「土地增值稅」)	10,157	163,175
	59,684	312,098
遞延所得稅		
中國企業所得稅	—	—
	59,684	312,098

簡明合併財務報表附註

11 所得稅開支(續)

中國企業所得稅

本集團就中國內地業務所作所得稅撥備乃根據現行有關法例、詮釋及慣例，按截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月估計應課稅溢利的適用稅率計算。

根據於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)，適用於位於中國內地集團實體的企業所得稅稅率為25%。

中國土地增值稅

根據於一九九四年一月一日生效的中國土地增值稅暫行條例以及於一九九五年一月二十七日生效的中國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，銷售或轉讓中國國有土地使用權、樓宇及附屬設施的所有收入須按介乎增值的30%至60%累進稅率繳納土地增值稅，惟倘一般住宅物業的銷售增值不超過總可扣稅項目金額20%，則會獲得豁免。

本集團已按上述累進稅率就物業銷售計提土地增值稅撥備。

中國股息預扣所得稅

根據於二零零七年十二月六日頒佈的企業所得稅法實施條例，於二零零八年一月一日後，以中國公司產生的溢利向其海外投資者分派的股息應按10%的稅率繳納預扣所得稅，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港註冊成立及符合由中國與香港所訂立稅務條約安排規定，則可能適用5%的較低預扣所得稅稅率。由於本集團並無計劃分派來自中國附屬公司的該等盈利，故本集團並未就中國附屬公司的未分派盈利應計任何預扣所得稅。

香港利得稅

適用香港利得稅稅率於截至二零二六年六月三十日止六個月為16.5%(截至二零二五年六月三十日止六個月：16.5%)。由於本集團並無任何應課稅溢利，故截至二零二六年六月三十日止六個月概無計提香港利得稅撥備(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

海外所得稅

本公司根據開曼群島公司法(第22章)在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)的直接附屬公司根據英屬處女群島商業公司法註冊成立，並獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

簡明合併財務報表附註

12 每股虧損

12.1 每股基本虧損

每股基本虧損按本公司擁有人應佔虧損除以截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核)	二零二五年 (未經審核)
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(1,565,109)	(1,829,156)
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,683,431	1,683,431
每股基本虧損(每股人民幣元)	(0.93)	(1.09)

12.2 每股攤薄虧損

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，並無已發行潛在普通股。因此，截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

本公司於截至二零二六年六月三十日止六個月並未購回並註銷本身的普通股(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

簡明合併財務報表附註

13 物業、廠房及設備、使用權資產及投資物業

	物業、 廠房及設備 人民幣千元	使用權資產 — 土地使用權 及物業 人民幣千元	投資物業 人民幣千元
截至二零二六年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零二六年一月一日的期初賬面淨值	927,836	348,807	11,526,500
添置	1,160	—	—
出售	(5,472)	—	—
出售附屬公司	(1)	—	—
轉撥至持作出售已竣工物業	—	—	—
公平值虧損	—	—	—
折舊及攤銷	(24,071)	(6,675)	—
於二零二六年六月三十日的期末賬面淨值	899,452	342,132	11,526,500
截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零二五年一月一日的期初賬面淨值	993,045	362,157	11,243,202
添置	1,351	—	156,050
出售	(258)	—	—
出售附屬公司	—	—	—
轉撥至持作出售已竣工物業	—	—	—
公平值收益(虧損)	—	—	—
折舊及攤銷	(33,011)	(6,675)	—
於二零二五年六月三十日的期末賬面淨值	961,127	355,482	11,399,252

本集團之資產抵押資料披露於附註26。

簡明合併財務報表附註

14 以權益法入賬的投資

執行董事認為，於二零二六年六月三十日並無本集團聯營公司或合營企業對本集團而言屬重大。就以權益法入賬的該等個別非重大聯營公司及合營企業而言，於簡明合併資產負債表及簡明合併收益表確認的金額載列如下：

(i) 於簡明合併資產負債表確認的金額

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
以權益法入賬的投資：		
— 合營企業	3,709,688	3,584,674
— 聯營公司	1,925,448	2,072,571
	5,635,136	5,657,245

(ii) 於簡明合併收益表確認的金額

	截至六月三十日止六個月 二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
分佔以權益法入賬投資的溢利／(虧損)淨額：		
— 合營企業	(13,016)	(10,322)
— 聯營公司	6,838	4,144
	(6,178)	(6,178)

簡明合併財務報表附註

15 開發中物業及持作出售已竣工物業

本集團的開發中物業及持作出售已竣工物業均位於中國，並預期將於一個經營週期內竣工及可供出售。有關土地使用權租期為40至70年。

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預期竣工的開發中物業		
一 於正常營運週期(計入流動資產)	21,470,550	21,863,958

本集團物業開發的正常營運週期一般介乎一至三年。

於二零二六年六月三十日，於正常營運週期下獲分類為流動資產的人民幣20,083,980,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣16,117,659,000元)預期於一年後竣工及交付。

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發中物業：		
一 建設成本	8,447,900	6,802,220
一 資本化利息	1,598,060	2,092,078
一 土地使用權	11,424,590	12,969,660
	21,470,550	21,863,958

簡明合併財務報表附註

15 開發中物業及持作出售已竣工物業(續)

	二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
持作出售已竣工物業：		
— 建設成本	5,894,150	6,655,805
— 資本化利息	1,529,191	1,376,589
— 土地使用權	4,359,740	5,082,210
	11,783,081	13,114,604

本集團之資產抵押資料披露於附註26。

截至二零二六年六月三十日止六個月，撇減開發中物業及持作出售已竣工物業至可變現淨值為人民幣-75,837,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣-120,081,000元)，其獲確認為銷售成本。

簡明合併財務報表附註

16 貿易及其他應收款項及預付款項

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))	108,192	84,681
其他應收款項：		
— 應收非控股權益款項	11,794,965	11,798,386
— 收購土地使用權及物業開發項目的按金	4,797,484	4,822,976
— 應收第三方的其他款項	2,152,835	2,220,676
— 建設合約按金	127,379	131,536
— 其他	123,221	198,901
減：虧損撥備	(7,122,414)	(7,204,038)
	11,873,470	11,968,437
預付款項：		
— 預付增值稅及其他稅項	4,861,677	5,000,813
— 其他	308,196	577,051
	5,169,873	5,577,864
總計	17,151,535	17,630,982

簡明合併財務報表附註

16 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

- (a) 貿易應收款項主要來自銷售物業。有關銷售物業的所得款項根據買賣協議訂明的條款結算。

對貿易應收款項所作的賬齡分析如下：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	29,050	56,946
超過一年	79,142	27,735
	108,192	84,681

該等貿易應收款項與多個並無重大財務困難的獨立客戶有關。管理層預計該等應收款項並無任何信貸虧損。

- (b) 於二零二六年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項主要以人民幣(二零二五年十二月三十一日：相同)列值。於二零二六年六月三十日，本集團所承擔的最高信貸風險為上述各類應收款項的賬面值(二零二五年十二月三十一日：相同)。

簡明合併財務報表附註

17 現金及銀行結餘

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金及現金等價物	1,368,933	1,098,822
定期存款(附註(a))	92,981	99,853
受限制現金(附註(b))	871,027	1,393,107
現金及銀行結餘	2,332,941	2,591,782

(a) 本集團於二零二六年六月三十日的定期存款的加權平均實際年利率為2.1%(二零二五年十二月三十一日：年利率3.06%)。由於貼現的影響並不重大，本集團定期存款的賬面值與其公平值相若。

(b) 該等金額主要指作為物業建設保證金的於指定銀行的現金存款、借款抵押及發行商業票據抵押。

根據地方國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團若干物業開發公司須在指定銀行賬戶存放若干物業預售所得款項作為相關物業建設保證金。保證金僅可在獲取中國地方國有土地資源管理局批准時，用於為有關的物業項目購買建材及支付建築費。該等保證金的餘額(如有)僅會於相關預售物業竣工或獲發該等物業的房地產權證(以較早者為準)後方可發放。

簡明合併財務報表附註

18 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 港元	普通股 面值等額 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二六年六月三十日止六個月(未經審核)					
於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日	1,683,431,417	16,805	15	3,082,681	3,082,696
截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)					
於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日	1,683,431,417	16,805	15	3,082,681	3,082,696

- (a) 於二零二六年六月三十日，本公司法定股本為380,000港元(二零二五年十二月三十一日：相同)，分為38,000,000,000股份(二零二五年十二月三十一日：相同)。

19 其他儲備

(a) 資本儲備

資本儲備主要指本集團公司股東的累計出資。

(b) 法定儲備

根據中國相關規則及法規，本集團的中國附屬公司均須於宣派股息時將其不少於按中國會計規則及法規計算的稅後溢利的10%轉撥至法定儲備基金，直至累計的基金總額達致有關公司註冊資本的50%為止。法定儲備基金僅可在相關部門批准後方可用以抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的繳足資本。

簡明合併財務報表附註

20 股息

董事並不建議派付截至二零二六年六月三十日止六個月的任何中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

21 借款

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
計入非流動負債的借款：		
優先票據 — 無抵押(附註(a))	14,040,486	14,489,681
資產支持證券(「資產支持證券」— 有抵押(附註(b)))	2,143,720	2,143,720
公司債券 — 無抵押	8,488,200	8,488,200
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(c))	10,759,863	11,922,446
減：非即期借款即期部分	(32,663,269)	(32,963,645)
	2,769,000	4,080,402
計入流動負債的借款：		
來自金融機構的借款 — 有抵押(附註(c))	522,000	550,000
非即期借款即期部分	32,663,269	32,963,645
	33,185,269	33,513,645
借款總額	35,954,269	37,594,047

(a) 優先票據由若干非中國附屬公司的股權提供擔保及抵押。

(b) 資產支持證券乃由獲得本集團銷售若干物業所得款項或租金收入的權利抵押。

(c) 作為即期和非即期借款擔保的金融和非金融資產的賬面值披露於附註26。

簡明合併財務報表附註

21 借款(續)

(d) 本集團應償還借款如下：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	33,185,269	33,513,645
一至二年	840,000	2,151,402
二至五年	1,929,000	1,929,000
總計	35,954,269	37,594,047

(e) 本集團借款按下列貨幣計值：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
— 人民幣	21,913,783	23,104,366
— 美元	14,040,486	14,489,681
	35,954,269	37,594,047

(f) 於二零二六年六月三十日，優先票據的公平值為人民幣167,204,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣189,166,000元)，乃於新加坡交易所有限公司報價並歸入公平值層級內的第一級。借款(優先票據除外)的賬面值與其於二零二六年六月三十日的公平值相若(二零二五年十二月三十一日：相同)，原因在於貼現影響並不重大或借款以浮動利率計息。

簡明合併財務報表附註

22 合約負債

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動合約負債 — 物業銷售	11,459,997	11,122,804

(a) 下表載列於本報告期間就承前結轉合約負債確認的收益金額。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (經審核)
計入期初合約負債結餘的已確認收益	563,490	1,910,186

(b) 截至二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，未履約責任金額與合約負債結餘相若，預期將於一至三年內確認。

簡明合併財務報表附註

23 貿易及其他應付款項

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	8,083,934	7,441,903
應付票據	139,798	155,513
其他應付款項：		
— 應付非控股權益款項	4,086,677	3,800,450
— 其他應付稅項	4,052,902	3,820,898
— 應付利息	9,845,440	8,969,572
— 自物業買方收取的按金	270,763	354,344
— 應付股息	8,301	27,539
— 自承包商及供應商收取的按金	1,050,466	909,786
— 應計工資	76,501	81,942
— 撥備	234,194	234,194
— 其他	87,639	79,245
總計	27,936,615	25,875,386

(a) 對貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	1,695,801	605,451
超過一年	6,388,133	6,836,452
	8,083,934	7,441,903

(b) 其他應付款項約人民幣234,194,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣234,194,000元)為計息及須於二零二六年六月三十日後一年內償還。

(c) 貿易及其他應付款項的賬面值被視為與其公平值相同。

簡明合併財務報表附註

24 財務擔保

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
為若干買方提供按揭融資的擔保(附註(a))	8,663,112	10,418,380
就合營企業借款提供的擔保(附註(b))	654,999	654,999
就聯營公司借款提供的擔保(附註(b))	766,434	913,856
	10,084,545	1,1987,235

- (a) 本集團已為本集團物業單位的若干買方安排銀行融資，並為有關買方的還款責任提供擔保。有關擔保於(i)發出房地產權證(一般於完成擔保登記後兩至三年的平均年期內取得)；或(ii)物業買方支付按揭貸款的較早者終止。
- (b) 根據擔保條款，當該等買家拖欠按揭付款，本集團須負責向銀行償還失責買家尚欠的按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團有權接管相關物業的業權及擁有權。本集團的擔保期始於授予按揭貸款當日。董事認為因買方拖欠付款導致本集團產生損失的可能性較低，因此按公平值計量的財務擔保並不重大。
- (c) 數額指本集團提供的擔保的最大風險承擔。董事認為，該等合約於開始日期的公平值極低，擔保的貸款預期將會按期償還且拖欠付款的風險微乎其微，因此並無於財務報表中就擔保作出撥備。

簡明合併財務報表附註

25 承擔

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，房地產開發開支及股權投資的承擔如下：

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備		
一 房地產開發活動	8,933,869	10,178,190
一 土地使用權	87,400	974,652
	9,021,269	11,152,842

26 抵押為抵押品的資產

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	878,611	924,543
土地使用權	137,572	140,089
投資物業	3,778,320	3,778,320
抵押為抵押品的非流動資產總額	4,794,502	4,842,952
流動資產		
開發中物業及持作出售已竣工物業	14,582,978	19,625,492
抵押為抵押品的流動資產總額	14,582,978	19,625,492
抵押為抵押品的資產總額	19,377,480	24,468,444

上文所載為本集團就本集團借款(附註21(c))抵押為抵押品的資產。

於二零二六年六月三十日，本公司持有的若干附屬公司的股份已抵押為本集團借款的抵押品。

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易

(a) 截至二零二六年六月三十日止六個月與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：

關聯方	與本集團的關係
歐先生	本公司控股股東及董事
融信服務集團股份有限公司	一家受控股股東控制的公司
秀景(福建)園林工程有限公司	一家受控股股東控制的公司
蘇州融樸置業有限公司	合營公司
杭州星旭商務諮詢有限公司	合營公司
西安迪航房地產開發有限公司	合營公司
杭州遠斯企業管理有限公司	合營公司
上海錦祿置業有限公司	合營公司
天津鑫勝房地產資訊諮詢有限公司	合營公司
江門市融昌房地產開發有限公司	合營公司
舟山愷融房地產開發有限公司	合營公司
福州泓百隆房地產開發有限公司	合營公司
融瑞有限公司	合營公司
陝西保億億亮置業有限公司	合營公司
徐州天美房地產開發有限公司	合營公司
杭州融垣房地產開發有限公司	合營公司
南京泰熠和信企業管理諮詢有限公司	合營公司
南京朗乾置業有限公司	合營公司

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二六年六月三十日止六個月與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
保定智泰房地產開發有限公司	合營公司
昆山興未置業有限公司	合營公司
太倉錦意置業有限公司	合營公司
金華市瑞盈房地產有限公司	合營公司
慈溪市金桂置業有限公司	合營公司
上海愷岱房地產開發有限公司	合營公司
海融(漳州)房地產有限公司	合營公司
杭州愷創置業有限公司	合營公司
湖州融達房地產開發有限公司	合營公司
九江融璽房地產開發有限公司	合營公司
杭州臨安龍興房地產開發有限公司	合營公司
福州融興藍房地產開發有限公司	合營公司
成都浩天房地產開發有限公司	合營公司
杭州星榮置業有限公司	合營公司
杭州乾唐房地產開發有限公司	合營公司
杭州萬璟置業有限公司	合營公司
南京薈合置業有限公司	合營公司
莆田融萬駿房地產開發有限公司	合營公司

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二六年六月三十日止六個月與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
福州裕百川房地產開發有限公司	合營公司
青島西海岸天澤建設發展有限公司	合營公司
杭州融棣房地產開發有限公司	合營公司
杭州眾旭置業有限公司	合營公司
阜陽綠地置業有限公司	合營公司
成都金豐華置業有限公司	聯營公司
杭州綠城望溪房地產開發有限公司	聯營公司
福州市禹翔房地產有限公司	聯營公司
杭州融朗房地產開發有限公司	聯營公司
福州市萬曦房地產有限公司	聯營公司
杭州美生美置業有限公司	聯營公司
陝西盛世海宏房地產開發有限公司	聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	聯營公司
杭州龍毅房地產開發有限公司	聯營公司
杭州美生美置業有限公司	聯營公司
成都金豐華置業有限公司	聯營公司
杭州融洽實業有限公司	聯營公司
青島西海岸科創投資開發有限公司	聯營公司

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(a) 截至二零二六年六月三十日止六個月與本集團進行重大交易的主要關聯方如下：(續)

關聯方	與本集團的關係
永泰寶龍房地產開發有限公司	聯營公司
杭州哲瀚房地產開發有限公司	聯營公司
樂清市融梁房地產開發有限公司	聯營公司
南京錦泰房地產開發有限公司	聯營公司
福州市禹翔房地產有限公司	聯營公司
杭州萬楓房地產開發有限公司	聯營公司
杭州濱銘企業管理有限公司	聯營公司
江門市弘順房地產開發有限公司	聯營公司
嘉興臻嶽置業有限公司	聯營公司
杭州融洽實業有限公司	聯營公司
杭州譽乾房地產開發有限公司	聯營公司
杭州融歆房地產開發有限公司	聯營公司
蘇州愷星鈺房地產開發有限公司	聯營公司
南通江河置業有限公司	聯營公司

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(b) 主要管理層薪酬

主要管理層(包括董事)薪酬載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
主要管理層薪酬：		
— 薪金及其他僱員福利	5,580	5,590
— 退休金成本	251	248
	5,831	5,837

(c) 與關聯方的交易

除本簡明合併財務報表另有披露者外，截至二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日止六個月，本集團擁有以下與關聯方有關的交易。

關聯方提供的服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務		
— 融信服務集團股份有限公司	15,249	16,653
園林工程服務		
— 秀景(福建)園林工程有限公司	9,854	5,003

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的交易(續)

向關聯方提供的服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入		
— 合營企業	3,000	26,327
	3,000	26,327
諮詢服務		
— 合營企業	866	23,633
— 聯營公司	—	1,226
	866	24,860

本公司董事認為，上述關聯方交易乃按正常商業條款於一般業務過程中進行。

有關本集團為合營企業及聯營公司借款提供擔保的資料請參閱附註24。

簡明合併財務報表附註

27 重大關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	於二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯方款項：		
— 合營企業	2,033,920	1,980,481
— 聯營公司	643,998	637,728
— 其他關聯方	20,967	11,937
— 秀景(福建)園林工程有限公司	1,120	1,120
— 融信服務集團股份有限公司	19,847	10,817
	2,698,885	2,630,146
應付關聯方款項：		
— 合營企業	3,219,344	3,308,771
— 聯營公司	2,960,985	2,472,538
— 其他關聯方	223,963	225,786
— 歐先生	109,750	109,750
— 融信服務集團股份有限公司	64,033	65,760
— 秀景(福建)園林工程有限公司	50,180	50,276
	6,404,292	6,007,095

應收關聯方款項主要指向關聯方作出的無抵押、免息、須按要求償還及以人民幣計值的現金墊款。

應付融信服務集團股份有限公司的款項主要為無抵押、免息、根據協定條款結清及以人民幣計值的應付物業管理費。

應付秀景(福建)園林工程有限公司的款項主要為無抵押、免息、根據協定條款結清及以人民幣計值的應付園林工程服務費。