



華僑城(亞洲)控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號: 03366

二零二五年中期報告

目錄

- 2 公司資料
- 4 管理層討論及分析
- 17 股權披露
- 20 企業管治及其他資料
- 22 中期財務報告

公司資料

董事會

執行董事

劉宇女士(主席)
王建文先生(行政總裁)
祁建榮女士

非執行董事

楊國彬先生

獨立非執行董事

黃慧玲女士
林誠光教授
朱永耀先生

審核委員會／薪酬委員會

黃慧玲女士(主席)
林誠光教授
楊國彬先生

提名委員會

劉宇女士(主席)
黃慧玲女士
林誠光教授

環境、社會及 管治(ESG)委員會

劉宇女士(主席)
王建文先生
祁建榮女士
朱永耀先生

註冊辦事處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350, Grand Cayman
KY1-1108, Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業 地點

香港九龍
海港城港威大廈
保誠保險大廈21樓2103室

公司資料

聯席公司秘書	成玫女士 何斯敏女士 (香港執業律師)
核數師	香港立信德豪會計師事務所有限公司 於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾 利益實體核數師
香港法律顧問	HW Lawyers 香港 英皇道728號 K11 Atelier King's Road 2511-2512室
主要股份過戶登記處	Ocorian Trust (Cayman) Limited Windward 3, Regatta Office Park PO Box 1350, Grand Cayman Cayman Islands
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港皇后大道東183號 合和中心17樓1712-16號舖
主要往來銀行	中國銀行(香港)有限公司 中國光大銀行股份有限公司香港分行 恒生銀行有限公司 興業銀行股份有限公司香港分行 南洋商業銀行有限公司
股份數據	上市日期：二零零五年十一月二日 股份代號：03366 股份簡稱：華僑城(亞洲)
公司網址	http://www.oct-asia.com

管理層討論及分析

華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「報告期」或「本期」)未經審計的合併業績。

經營業績與業務回顧

二零二五年上半年，全球經濟在通脹壓力趨緩的背景下呈現弱復甦態勢，但地緣政治衝突持續、主要經濟體貨幣政策分化仍對增長形成制約。中國經濟在多重挑戰中穩步推進，面對房地產市場企穩壓力、製造業利潤承壓、外部環境不確定性加劇以及地方財政收支平衡趨緊等主要挑戰，中國經濟堅持「穩中求進」總基調，上半年GDP同比增長5.3%，經濟展現出較強的韌性和內生動能；政策端持續發力，五月央行下調LPR 10個基點，多地優化限購政策，房地產行業整體呈現「弱修復」特徵。面對複雜經營環境，本集團堅持「精益管理、提質增效」策略，上半年繼續加大營銷去化，加速現金回款；強化成本管控，多措並舉改善經營性現金流；加強投後管理，防範化解重大風險，完善內控管理閉環。

於本期內，本集團實現經營收入約為人民幣2.61億元，較去年同期下降約56.4%，主要因為去年同期包含了上海置地項目的收入，此項目已於去年十月出售；本公司的權益持有人應佔虧損約為人民幣1.91億元，較去年同期減虧約人民幣0.30億元，主要由於報告期投資與基金業務同比大幅減虧，境外銀行借款餘額及利息費用同比減少。

管理層討論及分析

綜合開發業務

二零二五年上半年，房地產市場延續深度調整，中指研究院數據顯示，百強房企銷售總額同比下降11.8%，行業集中度進一步提升；市場呈現持續分化，核心城市改善型需求釋放，但非核心區項目去化壓力加劇。土地收儲政策在一定程度上緩解了部分企業的現金流壓力，也為地方政府盤活存量土地資源提供了重要抓手。

本集團重點佈局長三角+粵港澳大灣區核心都市圈區域城市，在合肥、重慶、中山、西安等地持有綜合開發項目，截至本期末全口徑土地儲備共84.85萬平方米。報告期內，本集團全口徑銷售面積4.61萬平米，全口徑銷售金額為人民幣5.35億元，同比增長29.5%；權益口徑銷售金額為約人民幣2.51億元，同比增長約76.8%。

二零二五年上半年，本集團繼續採取靈活的銷售政策加大去化力度，同時根據市場需求變化調整建設進度，避免增加投資沉澱。旗下的合肥華僑城國際小鎮項目為產城融合示範項目，佔地面積約130.4萬平方米，已經形成社區、商業、微度假、產業辦公一體化商業體系，與周邊的集成電路產業重點企業長鑫存儲、合肥新橋電動汽車產業園協同發展。在區域板塊發展滯緩、市場客戶導入難度極大的情況下，合肥華僑城國際小鎮項目進一步加大營銷政策的創新與突破，上半年營銷去化取得顯著成效，合約銷售金額同比增長約235%。

管理層討論及分析

本集團各項目基本情況如下：

序號	項目名稱	所在位置	土地用途	持股比例	計容建築 面積 (萬 m ² ， 全口徑)	已開盤總 可售面積 (萬 m ² ， 全口徑)	累計銷售 面積 (萬 m ² ， 全口徑)
1	合肥華僑城國際小鎮項目(前稱合肥空港國際小鎮項目)	合肥新橋科技創新示範區	住宅+商業+酒店	51%	159.3	65.9	51.94
2	合肥華僑城半湯溫泉小鎮項目	巢湖經濟開發區	住宅+商業+酒店	51%	34.5	—	—
3	華僑城重慶置地項目	重慶兩江新區	住宅	49%	44	61.6	49.2
4	中山禹鴻項目	中山火炬開發區	住宅	21%	27.2	30.1	29.36

本集團在廣東惠州、江蘇蘇州等地持有三個產業園項目。報告期內，各產業園整體出租率約91.85%，繼續保持穩健，運行良好；本期內，產業園實現租賃收入約為人民幣1,780萬元，較去年同期增長約1.83%。

管理層討論及分析

股權投資及基金業務

二零二五年上半年，中國私募股權基金行業呈現積極變化，重點賽道主要集中於半導體、人工智能等戰略性新興產業，凸顯國家對關鍵技術領域支持。投資方面，市場依舊謹慎，但下降幅度縮窄；退出渠道多元化豐富，行業逐漸走出低谷，呈現回暖跡象。

二零二五年上半年，本集團旗下主動管理基金加快退出步伐，通過多種方式實現部分項目退出，旗下各投資主體通過管理類及參與類基金實現現金回籠人民幣0.44億元，旗下基金投資的易寶項目二零二五年上半年全部退出，實現約26%的投資回報率。截至二零二五年上半年，本集團旗下共有8支基金，其中2支主動管理基金；管理及參股基金規模人民幣41.72億元，主動管理基金規模13億元。

如此前披露，本集團代表合營企業僑恆一號投資企業(有限合夥)(「僑恆一號」)向其另一股東申索要求履約提供資金及償還借款，並獲有利裁決。裁決能否有效執行受外在因素影響並存在不確定性。僑恆一號正積極落實裁決。如有重大發展，本公司將按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)作出公告。

管理層討論及分析

財務回顧

於二零二五年六月三十日，本集團總資產約人民幣115.28億元，較二零二四年十二月三十一日總資產約人民幣115.97億元下降約0.6%；本集團權益總額約為人民幣10.66億元，較二零二四年十二月三十一日權益總額約人民幣11.97億元下降約10.9%，主要因為為本期虧損所致。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團實現收入約人民幣2.61億元，較二零二四年同期收入約人民幣5.98億元下降約56.4%，其中：綜合開發業務收入約人民幣2.59億元，較二零二四年同期收入約人民幣5.95億元下降約56.5%，主要因為去年同期包含了上海置地項目的收入，此項目已於去年10月出售；投資及基金業務收入為133萬元，較二零二四年同期收入約人民幣321萬元下降58.6%，主要因為為本期部分管理的基金進入清算期以及部分管理的基金因投資項目退出，導致收取的基金管理費相對去年同期減少。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團毛利率約為17.8%（二零二四年同期：約為18.6%），較二零二四年同期下降0.8個百分點，其中：綜合開發業務的毛利率約為17.5%，較二零二四年同期下降0.9個百分點，主要因為為部分項目收入結轉部分對應毛利率相對低於去年同期所致。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司權益持有人的應佔虧損約為人民幣19,135萬元，而二零二四年同期則為虧損約人民幣22,122萬元。

管理層討論及分析

其中：綜合開發業務應佔虧損約為人民幣1,833萬元（二零二四年同期：約為人民幣溢利7,696萬元），較二零二四年同期下降約123.8%，主要因為公司去年同期確認了寶格麗酒店系列資產轉讓收益，且物業銷售去年同期收入結轉及對應利潤高於本期，導致相關業務於報告期錄得虧損。

投資及基金業務的應佔虧損約為人民幣3,713萬元（二零二四年同期：虧損約為人民幣8,713萬元），較二零二四年同期減虧約57.4%，主要因為本集團部分聯營公司虧損收窄，報告期內的應佔聯營公司虧損同比減少。

截至二零二五年六月三十日止六個月，歸屬於本公司股東的每股基本虧損約為人民幣0.26元（二零二四年同期：每股基本虧損約為人民幣0.30元），較二零二四年同期每股減虧約人民幣0.04元；報告期內虧損約為人民幣2.25億元（二零二四年同期：虧損約為人民幣2.07億元），較二零二四年同期增虧約人民幣0.18億元，主要因為報告期投資與基金業務同比大幅減虧，境外銀行借款餘額及利息費用同比減少，但因綜合開發業務虧損同比增加，導致本期虧損同比略有增加。

銷售費用及管理費用

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的銷售費用約人民幣3,375萬元（二零二四年同期：約人民幣1,798萬元），較二零二四年同期增加約87.7%，主要為本期加大了銷售去化力度。

管理層討論及分析

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的管理費用約人民幣3,312萬元（二零二四年同期：約人民幣5,124萬元），較二零二四年同期減少約35.4%，其中：綜合開發業務的管理費用約人民幣1,874萬元（二零二四年同期：約人民幣3,853萬元），較二零二四年同期下降約51.4%，主要為2024年底出售上海置地項目對應本期管理費用減少及本集團持續降本增效措施效果顯著所致；投資及基金業務的管理費用約人民幣545萬元（二零二四年同期：約人民幣375萬元），較二零二四年同期增加約45.3%，主要因強化投後管理所致。

利息支出

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團的利息支出約人民幣18,124萬元（二零二四年同期：約人民幣24,018萬元），較二零二四年同期減少約24.5%，主要因為本期境外銀行借款和股東借款餘額較去年同期顯著下降，同時部分借款利率較去年同期也有下降。其中：綜合開發業務的利息支出約人民幣4,255萬元（二零二四年同期：約人民幣2,875萬元），較二零二四年同期增加約48%，主要因為部分項目從本期開始停止利息費用資本化導致的；投資及基金業務的利息支出約人民幣1,947萬元（二零二四年同期：約人民幣4,655萬元），較二零二四年同期減少約58.2%，主要因為本期總部貸款餘額大幅下降且本期境外貸款平均利率同比下降帶來利息支出成本大幅減少，故本業務分部同比分攤總部利息費用減少所致。

管理層討論及分析

股息

經考慮本集團長遠發展及積極參與潛在的投資機會，董事會建議不派發截至二零二五年六月三十日止半年度之中期股息(二零二四年同期：未派發股息)。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零二五年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣10.66億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣11.97億元)；流動資產約為人民幣80.53億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣80.60億元)；流動負債則約為人民幣57.17億元(二零二四年十二月三十一日：約人民幣58.04億元)。於二零二五年六月三十日的流動比率約為1.41，較二零二四年十二月三十一日上升0.02點(二零二四年十二月三十一日：約1.39)，主要原因為本期內集團償還部分短期銀行借款所致。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額和股東貸款作為業務的營運資金。

於二零二五年六月三十日，本集團的未償還銀行及其他貸款約為人民幣16.27億元，其中無人民幣定息貸款(二零二四年十二月三十一日：未償還銀行及其他貸款約為人民幣18.51億元，其中無人民幣定息貸款)。於二零二五年六月三十日，本集團的銀行及其他貸款利率為年利率2.85%至5.3%(二零二四年十二月三十一日：年利率為2.85%至6.64%)。部分銀行貸款由本集團若干資產作為抵押及本公司若干關聯公司提供公司擔保。本集團的資本負債比率(即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產)於二零二五年六月三十日約70.65%，較二零二四年十二月三十一日的約70.78%下降0.13個百分點，主要為本期末貸款餘額同比下降所致。

管理層討論及分析

本集團於二零二五年六月三十日的未償還銀行及其他貸款總額中港幣貸款約人民幣7.46億元，約佔45.9%（二零二四年十二月三十一日：約64.55%）；人民幣貸款約人民幣8.80億元，約佔54.1%（二零二四年十二月三十一日：約35.45%）。本集團於二零二五年六月三十日的現金及現金等價物總額中美元約佔0.14%（二零二四年十二月三十一日：約0.23%），人民幣約佔94.88%（二零二四年十二月三十一日：約94.71%），港幣約佔4.98%（二零二四年十二月三十一日：約5.06%）。

本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港幣及美元計值。截至二零二五年六月三十日止，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。截至二零二五年六月三十日止，本集團未採用任何訂立遠期外匯買賣合同等重大金融工具以作外匯風險對沖用途。

或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

各銀行對保證金金額的要求各有不同，但通常介乎授予買家按揭貸款的0%至5%，並設有規定的上限金額。

管理層討論及分析

管理層認為本集團不會於擔保年內因有關擔保遭受損失，是由於倘若買家拖欠銀行款項，銀行有權出售相關物業，通過收回的出售款以彌補買家的逾期款項。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此就這些擔保而言，無需確認相關負債。

於二零二五年六月三十日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計約人民幣2.37億元（二零二四年十二月三十一日：約人民幣4.86億元）。

管理層討論及分析

展望

二零二五年下半年，全球經濟預計將在通脹壓力趨緩、主要央行貨幣政策轉向寬鬆的背景下呈現弱復甦態勢，但地緣政治衝突、貿易壁壘及能源價格波動仍將對增長動能形成制約。中國經濟在「穩中求進」的總基調下，財政與貨幣協同發力，有望進一步發揮托底作用，全年GDP增速預計將保持在5%以上。政策端將持續發力，財政與貨幣政策協同配合，進一步降低政策利率以引導市場融資成本下行，並推動城市更新改造等公共投資項目落地，中國經濟有望在下半年實現更為均衡的復甦。

二零二五年下半年，本集團將繼續以「去庫存、盤資產、防風險」為主線，通過精細化運營與戰略性資產處置，優化現金流，為中長期轉型發展奠定基礎。綜合開發業務方面，本集團將緊抓政策窗口，將銷售去化置於首要任務，以靈活的銷售策略及時應對市場變化，積極對接地方政府，充分用足用好土地收儲、土地調規等政策機遇，通過多種形式加速存量地產項目去化，加快回籠資金。股權投資及基金業務方面，本集團將在註冊制改革深化背景下把握退出窗口，通過IPO、併購重組等多元化路徑實現退出，不斷夯實「募投管退」全鏈條精細化運營能力。本集團將加強各項業務事前風險預警，強化項目監測覆蓋投資、管理、退出全流程，進一步全面識別、分析、管理公司各項風險，推動業務結構優化與創新轉型，增強企業抗風險能力和可持續發展能力。

管理層討論及分析

二零二五年下半年，中國經濟發展正處於轉型升級的關鍵階段，房地產行業也面臨深刻的結構調整與價值重塑。面對複雜多變的內外部環境，本集團將繼續堅持穩健經營、創新驅動的發展理念，靈活應變與戰略定力並舉，把握結構性機遇，積極探索業務轉型，力爭早日走出困境。

僱員及酬金政策

於二零二五年六月三十日，本集團共聘用119名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水平、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水平，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。除基本薪酬和法定福利以外，本集團還參考集團業績和個人表現向員工發放花紅。本集團亦根據相關法律及法規參與退休計劃。董事及高級管理層的薪酬乃根據個人的職責、資歷及經驗、現行市場情況、本公司的業績及其個人表現等多方面因素釐定。本集團為僱員提供多方面培訓，涵蓋經營及業務導向、法律及風險管理及誠信教育等範疇。

於報告期內，本集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在整體招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。本集團與僱員的整體關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。

管理層討論及分析

重要事項

核數師變更

董事會及本公司審核委員會認為，為維持良好的企業管治並確保審計工作之獨立性及客觀性，現為輪換核數師的適當時機。

在畢馬威會計師事務所(自二零一七年起擔任本公司核數師)完成其預定任期後，畢馬威會計師事務所在本公司於二零二五年六月二十七日舉行的股東週年大會結束後退任。香港立信德豪會計師事務所有限公司在會上獲選舉為新任核數師，任期至本公司於二零二六年舉行的股東週年大會結束為止。更多詳情亦請參閱本公司日期為二零二五年六月五日之通函。

重大投資、重大收購及出售

除本報告所披露者外，本期內本集團無其他重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業；以及截至本報告日期，概無已獲董事會批准的重大投資或資本資產計劃。

股權披露

董事及最高行政人員的股份權益

除下文所披露者外，於二零二五年六月三十日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）第XV部）股份、相關股份或債權證擁有，並已根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被視為或視作持有之權益及淡倉），或記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市規則附錄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」）的規定已知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉：

於本公司普通股（「股份」）之好倉

董事姓名	身份／性質	擁有權益的 股份數目	佔已發行股份的 百分比（概約）
林誠光	實益擁有人	1,000,000	0.13%

股權披露

主要股東及其他人士的權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，就董事所知，下列人士（並非董事及本公司最高行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露並已登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊內之權益或淡倉：

於股份之好倉

主要股東名稱	身份／性質	擁有權益的 股份數目	佔已發行股份的 百分比（概約）
Pacific Climax Limited（「Pacific Climax」）	實益擁有人 （附註1）	530,894,000	70.94%
香港華僑城有限公司（「香港華僑城」）	受控制公司之權益（附註2）	530,894,000	70.94%
深圳華僑城股份有限公司（「華僑城股份」）	受控制公司之權益（附註3）	530,894,000	70.94%
華僑城集團有限公司（「華僑城集團」）	受控制公司之權益（附註4）	530,894,000	70.94%

股權披露

附註：

就本公司所知：

- (1) Pacific Climax持有530,894,000股股份。王建文先生於Pacific Climax擔任董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人，因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於Pacific Climax實益擁有的所有股份中擁有權益。劉宇女士擔任香港華僑城的董事會主席；王建文先生擔任香港華僑城的董事及總經理；楊國彬先生擔任香港華僑城的董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城所有已發行股本之實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。根據證券及期貨條例，華僑城股份被視作或當作於香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的所有股份中擁有權益。華僑城股份的股份在深圳證券交易所上市。劉宇女士於華僑城股份擔任副總會計師。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份之控股公司。華僑城集團與其全資附屬公司深圳華僑城資本投資管理有限公司共同持有華僑城股份約49.76%權益，華僑城股份為香港華僑城所有已發行股份之實益擁有人，而香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視作或當作於由華僑城股份、香港華僑城及Pacific Climax實益擁有的所有股份中擁有權益。劉宇女士於華僑城集團擔任財務運營部總經理。

除上文所披露者外，截至二零二五年六月三十日，本公司並無獲悉須於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄之任何其他權益，或任何董事為某公司之董事或僱員於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉。

企業管治及其他資料

企業管治

本公司相信，以良好的企業實踐經營業務，能在長期內提升股東價值及投資者信心。本公司致力於推動誠信、透明度、問責性、高道德標準以及其業務和本集團所營運社區的可持續發展。本公司本期內已遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則第二部分的所載全部適用守則條文。

董事的證券交易

本公司已採納上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「證券守則」）作為其董事進行證券交易的行為守則。經具體查詢後，董事已確認彼於本期內一直遵守有關董事進行證券交易的證券守則及行為守則。

審核委員會

本公司之審核委員會與管理層已審閱報告期的未經審計中期業績、中期業績公告及本報告，並已與本公司管理層討論本集團採用之內部監控、會計原則及慣例。

企業管治及其他資料

購買、出售或贖回股份

於本期內，本公司或其任何附屬公司亦無購買或出售或贖回任何本公司上市股份，包括出售庫存股（定義見上市規則）。截至二零二五年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股或已回購之待取消股份。

承董事會命
華僑城(亞洲)控股有限公司
主席
劉宇

香港，二零二五年八月二十二日

本報告所載若干數字已經約整。

本報告載有若干前瞻性陳述，反映本公司對未來的信念、計劃或期望。陳述基於多項假設、當前估算及預測而作出，可能存在內在風險、不確定或不可控因素。實際結果或與之有別。陳述內容不得或不應被視為任何保障、聲明或保證或加以依賴。本公司、其董事、人員、代理、顧問或代表不就更新、補充、更正陳述，或因應未來事件修改陳述承擔任何責任。

綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月 — 未經審計
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	3	260,707	598,479
銷售成本		(214,212)	(487,057)
毛利		46,495	111,422
其他收入		302	12,077
其他淨(虧損)/收益		(5,740)	221,236
銷售費用		(33,745)	(17,976)
管理費用		(33,115)	(51,239)
經營(虧損)/利潤		(25,803)	275,520
融資成本	4(a)	(181,237)	(240,181)
應佔聯營公司之溢利扣減虧損		11,304	836
應佔合營企業之虧損		(18,941)	(25,469)
稅前(虧損)/利潤	4	(214,677)	10,706
所得稅	5	(10,231)	(217,846)
期間虧損		(224,908)	(207,140)
歸屬於：			
本公司權益持有人		(191,347)	(221,217)
非控股股東權益		(33,561)	14,077
期間虧損		(224,908)	(207,140)
每股基本虧損(人民幣元)	6	(0.256)	(0.296)

第30至48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合損益及其他綜合收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月 – 未經審計
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
期間虧損	<u>(224,908)</u>	<u>(207,140)</u>
期間其他綜合收益 (扣除稅項及重新分類調整後)		
未來可能會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	94,441	(60,013)
應佔聯營公司的其他綜合收益	<u>—</u>	<u>3,960</u>
	<u>94,441</u>	<u>(56,053)</u>
期間其他綜合收益	<u>94,441</u>	<u>(56,053)</u>
期間綜合收益總額	<u>(130,467)</u>	<u>(263,193)</u>
歸屬於：		
本公司權益持有人	(96,906)	(277,270)
非控股股東權益	<u>(33,561)</u>	<u>14,077</u>
期間綜合收益總額	<u>(130,467)</u>	<u>(263,193)</u>

第30至48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日 – 未經審計
(以人民幣列示)

		二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
投資性房地產		378,430	392,747
物業、廠房及設備	7	494,009	494,307
持作自用的租賃土地權益		225,635	228,958
		<u>1,098,074</u>	<u>1,116,012</u>
於聯營公司之權益	8	1,691,325	1,698,838
於合營企業之權益	9	351,668	370,609
其他金融資產		333,831	351,651
遞延稅項資產		56	56
		<u>3,474,954</u>	<u>3,537,166</u>
流動資產			
存貨及其他合約成本		7,644,560	7,788,502
應收賬款及其他應收款	10	264,994	178,660
銀行存款及庫存現金	11	143,729	92,823
		<u>8,053,283</u>	<u>8,059,985</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日 – 未經審計
(以人民幣列示)

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	2,072,993	1,987,725
合約負債		171,264	127,687
銀行及其他貸款		1,541,252	1,754,316
關聯方及非控股股東權益貸款		1,924,101	1,920,538
租賃負債		1,245	1,245
即期稅項		6,064	12,728
		<u>5,716,919</u>	<u>5,804,239</u>
淨流動資產		<u>2,336,364</u>	<u>2,255,746</u>
總資產減流動負債		<u>5,811,318</u>	<u>5,792,912</u>
非流動負債			
銀行及其他貸款		85,300	96,300
關聯方貸款		4,598,037	4,437,510
租賃負債		1,134	1,788
遞延稅項負債		60,384	60,384
		<u>4,744,855</u>	<u>4,595,982</u>
資產淨值		<u>1,066,463</u>	<u>1,196,930</u>
資本及儲備			
股本		67,337	67,337
赤字		(691,533)	(594,627)
歸屬於本公司權益			
持有人赤字總額		(624,196)	(527,290)
非控股股東權益		<u>1,690,659</u>	<u>1,724,220</u>
權益總額		<u>1,066,463</u>	<u>1,196,930</u>

第30至48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月 — 未經審計
(以人民幣列示)

	股本	股份溢價	撥入盈餘	資本公積	法定儲備金	匯兌儲備	其他儲備	保留溢利/ (累計虧損)	合計	股東權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	367,810	(923,643)	(59,312)	112,022	(220,171)	3,557,478	3,337,307
截至二零二四年六月三十日止 六個月權益變動：											
當期虧損	-	-	-	-	-	-	-	(221,217)	(221,217)	14,077	(207,140)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	(56,053)	-	-	(56,053)	-	(56,053)
綜合收益總額	-	-	-	-	-	(56,053)	-	(221,217)	(277,270)	14,077	(263,193)
於二零二四年六月三十日和 二零二四年七月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	367,810	(979,696)	(59,312)	(109,195)	(497,441)	3,571,555	3,074,114
截至二零二四年十二月三十一日止六個 月權益變動：											
當期利潤/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	48,078	48,078	(54,333)	(6,255)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	(77,927)	-	-	(77,927)	-	(77,927)
綜合收益總額	-	-	-	-	-	(77,927)	-	48,078	(29,849)	(54,333)	(64,182)
轉至法定儲備	-	-	-	-	1,880	-	-	(1,880)	-	-	-
處置子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,793,002)	(1,793,002)
於二零二四年十二月三十一日	67,337	36,884	147,711	31,020	369,690	(1,057,623)	(59,312)	(62,997)	(527,290)	1,724,220	1,196,930

綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月 — 未經審計
(以人民幣列示)

										非控股	
	股本	股份溢價	應入盈餘	資本公積	法定儲備金	匯兌儲備	其他儲備	累計虧損	合計	股東權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二五年一月一日	67,337	36,884	147,711	31,020	369,690	(1,057,623)	(59,312)	(62,997)	(527,290)	1,724,220	1,196,930
截至二零二五年六月三十日止六個月權											
益變動：											
當期虧損	-	-	-	-	-	-	-	(191,347)	(191,347)	(33,561)	(224,908)
其他綜合收益	-	-	-	-	-	94,441	-	-	94,441	-	94,441
綜合收益總額	-	-	-	-	-	94,441	-	(191,347)	(96,906)	(33,561)	(130,467)
於二零二五年六月三十日	67,337	36,884	147,711	31,020	369,690	(963,182)	(59,312)	(254,344)	(624,196)	1,690,959	1,066,463

第30至48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月 – 未經審計
(以人民幣列示)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
經營活動		
產自／(用於)經營活動之現金	305,152	(496,208)
已付稅項	(25,242)	(81,390)
已付租賃租金之利息要素	(38)	(47)
已付其他利息	(29,417)	(104,434)
產自／(用於)經營活動之現金 淨額	250,455	(682,079)
投資活動		
處置其他金融資產之所得款項	38,820	6,085
已收聯營企業及合營公司股息	2,436	3,548
收回一間合營公司之投資	—	13,200
已收利息	240	12,273
購買物業、廠房及設備以及無 形資產的付款	—	(66)
歸還聯營公司之預付款	—	(24,684)
產自投資活動之現金淨額	41,496	10,356

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月 – 未經審計
(以人民幣列示)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
融資活動			
支付租賃租金之資本要素		(497)	(4,392)
新增貸款所得現金		235,715	823,503
償還貸款		(466,867)	(1,144,980)
分派至永續資本證券持有者		—	—
用於融資活動之現金淨額		<u>(231,649)</u>	<u>(325,869)</u>
現金及現金等價物淨增加／ (減少) 額		60,302	(997,592)
於一月一日之現金及 現金等價物		71,637	2,457,335
劃分為持有待售的處置組的 資產和負債中包含的 現金和現金等價物		—	3,115
匯率變動之影響		1,686	290
於六月三十日之現金及 現金等價物	11	<u>133,625</u>	<u>1,463,148</u>

第30至48頁的附註屬本中期財務報告的一部分。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

1 編製基準

本中期財務報告按照適用的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)披露規定編製，且遵守香港會計師公會頒佈的《香港會計準則第34號 — 中期財務報告》。本中期財務報告於二零二五年八月二十二日授權刊發。

本中期財務報告根據與二零二四年度財務報表所採用的相同會計政策編製，惟預期於二零二五年度財務報表中列報的會計政策變動除外。有關會計政策的任何變動詳情載於附註2。

管理層需在編製符合《香港會計準則》第34號的中期財務報告時作出會對會計政策的應用，以及本年迄今為止資產和負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。實際結果可能有別於估計數額。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及部分解釋性附註。這些附註包括對理解本集團自二零二四年度財務報表以來的財務狀況和業績變化有重要意義的事件和交易的解釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並不包括根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》編製完整財務報表所需的全部資料。

本中期財務報告未經核數師審計和審閱，但已由本公司的審核委員會審閱。

2 會計政策變動

(a) 新訂及修訂的《香港財務報告準則》

本集團已將香港會計師公會發佈的香港財務報告準則的以下修訂應用於本會計期間的中期財務報告：

- 香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號(修訂本)，缺乏可兌換性(修訂本)

這些事態發展均未對本集團當前或以前期間的業績和財務狀況在本中期財務報告中的編製或列報方式產生重大影響。本集團在本會計期間未採用任何尚未生效的新準則或解釋。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告

(a) 收入分類

本集團之主要業務為綜合開發、權益投資和基金業務。

收入指向客戶供應貨品及提供服務之銷售價值扣除銷售相關稅金，按業務線與客戶的收入劃分如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的		
來自客戶合約的收入		
根據業務板塊劃分		
— 銷售物業	234,845	516,567
— 酒店收入	—	26,857
— 基金管理費收入	1,335	3,209
	<u>236,180</u>	<u>546,633</u>
其他來源收入		
— 投資性房地產租賃收入	24,527	51,846
	<u>260,707</u>	<u>598,479</u>

有關本集團主要業務的其他詳情載於附註3(b)。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告

本集團通過由業務板塊(產品及服務)組成的分部管理其經營活動。按與就資源分配及業績評估向本集團最高級行政管理人員內部呈報資料方式一致的方式,本集團有以下兩個須報告分部。

- 綜合開發業務:該分部開發及銷售住宅、開發及管理物業,物業投資以及酒店經營。
- 權益投資及基金業務:該分部從事於境內外直接投資、產業基金投資等新型城镇化產業生態圈投資。

(i) 分部業績、資產及負債

為評價各個分部的業績及在分部間配置資源,本集團最高級行政管理人員按照如下的基礎審閱歸屬於各須報告分部的業績、資產和負債:

分部資產包括所有的有形資產、流動及非流動資產。分部負債包括個別分部銷售活動產生的貿易債權人、應計項目和租賃負債以及由分部直接管理的借款。

收入及開支乃參照分部產生之銷售及開支或因分部應佔之資產折舊或攤銷產生之收入及開支,分配至各須報告分部。

衡量呈報分部利潤的指標為稅後淨利潤。分部間的銷售乃參照對外相似交易的價格釐定。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

就截至二零二五年和二零二四年六月三十日止六個月資源分配及評估分部業績向本集團最高級行政管理人員提供的有關本集團須報告分部資料載於下文。

截至六月三十日止六個月	綜合開發業務		權益投資及基金業務		合計	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
《香港財務報告準則》 第15號範圍內的 來自客戶合約的收入 按收入確認時點劃分						
某個時點	234,845	543,424	-	-	234,845	543,424
一段時間內	-	-	1,335	3,209	-	3,209
其他來源收入	24,527	51,846	-	-	24,527	51,846
對外交易收入	259,372	595,270	1,335	3,209	260,707	598,479
須報告分部收入	259,372	595,270	1,335	3,209	260,707	598,479
當期應報告分部 (虧損)/利潤	(51,890)	76,960	(37,129)	(87,134)	(89,019)	(10,174)
於六月三十日/ 十二月三十一日						
須報告分部資產	9,965,886	10,064,820	1,486,040	1,507,187	11,451,926	11,572,007
須報告分部負債	4,571,883	4,786,759	4,011	4,508	4,575,894	4,791,267

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 須報告分部損益對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
須報告分部虧損	(89,019)	(10,174)
未分配的總部和公司費用	(135,889)	(196,966)
合併虧損	(224,908)	(207,140)

(iii) 須報告分部資產負債對賬

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
	資產	
須報告分部資產	11,451,926	11,572,007
未分配總部及企業資產	76,311	25,144
合併總資產	11,528,237	11,597,151
負債		
須報告分部負債	4,575,894	4,791,267
未分配總部及企業負債	5,885,880	5,608,954
合併總負債	10,461,774	10,400,221

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

3 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iv) 地區資料

下表載列有關本集團來自外部客戶的收入的地區資料。客戶的地區資料根據提供服務或出售商品及物業的位置釐定。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
中國大陸	258,590	596,012
香港	2,117	2,467
	<u>260,707</u>	<u>598,479</u>

4 稅前(虧損)/利潤

稅前(虧損)/利潤已扣除/(計入)：

(a) 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行及其他貸款利息	40,969	103,508
租賃負債利息	20	22
關聯方及非控股股東貸款利息	155,452	209,136
利息費用總額	196,441	312,666
減：資本化金額	(15,204)	(72,485)
	<u>181,237</u>	<u>240,181</u>

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

4 稅前(虧損)/利潤(續)

(b) 其他項目

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
利息收入	(240)	(11,862)
土地產用權攤銷	3,323	4,008
折舊費用		
— 投資性房地產、自有物業、 廠房及設備	16,067	24,821
— 使用權資產	545	5,004
折舊費用總額	16,612	29,825
減：在建工程的資本化金額	(3,323)	(3,294)
	13,289	26,531
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產的公允價值(收益)/損失	(2,423)	32,338
處置不動產、廠房和設備、無形資產、 投資性房地產和持有待售資產的淨收益	—	(266,986)
匯兌淨虧損/(收益)	8,205	(11,978)

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

5 綜合損益表所示之所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項		
企業所得稅撥備	4,362	23,675
以前期間超撥備	—	(367)
	4,362	23,308
中國土地增值稅	5,869	199,366
	10,231	222,674
遞延稅項		
確認及撥回暫時性差額	—	(4,828)
	10,231	217,846

(i) 企業所得稅

根據開曼群島及英屬維京群島之規則及法規，於本期間本集團毋須繳納開曼群島及英屬維京群島任何所得稅(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

截至二零二四年及二零二五年六月三十日止六個月，由於本集團並無任何需要繳納香港利得稅的應課稅溢利，故此並無作出香港利得稅撥備。

根據中國所得稅條例及規則，中國附屬公司之稅項按中國有關城市之適當現時稅率收取，有關稅率為25%(截至二零二四年六月三十日止六個月：25%)。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

5 綜合損益表所示之所得稅(續)

(ii) 中國土地增值稅

銷售物業之收入扣除可抵扣支出(包括土地使用權租賃費用及所有物業開發支出)均須按有關土地增值30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，計入綜合損益表的所得稅。本集團根據中國相關稅務法規估計中國土地增值稅撥備。實際中國土地增值稅負債最終由稅務部門待物業開發項目完成後決定，稅務部門可能不認同中國土地增值稅撥備的計算基準。

6 基本每股虧損

(a) 本公司普通股股東應佔虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
普通股股東應佔虧損	<u>(191,347)</u>	<u>(221,217)</u>

(b) 普通股加權平均數

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	千股	千股
已發行的普通股	<u>748,366</u>	<u>748,366</u>

由於在該兩個期間內均無已發行具有攤薄潛力之普通股，因此並無呈列每股攤薄虧損。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

7 物業、廠房及設備

購置自用資產

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團沒有購置投資物業、廠房及設備項目(截至二零二四年六月三十日止六個月：購置成本為人民幣66,000元)。

8 於聯營公司之權益

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
上市投資(註)：		
— 應佔淨資產	402,924	399,441
— 商譽	246,911	246,911
	<u>649,835</u>	<u>646,352</u>
非上市投資：		
— 應佔淨資產	1,040,130	1,051,126
— 商譽	1,360	1,360
	<u>1,041,490</u>	<u>1,052,486</u>
	<u>1,691,325</u>	<u>1,698,838</u>

註：於二零二五年六月三十日，所持聯營公司投資上市股票公允價值為人民幣149,387,000元(二零二四年：人民幣211,425,000元)。

9 於合營企業之權益

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
非上市投資：		
— 應佔淨資產	351,668	370,609

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

10 應收賬款及其他應收款

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收賬款		
— 應收第三方款項	125,655	44,789
減：虧損撥備	(225)	(223)
	<u>125,430</u>	<u>44,566</u>
其他應收款(註(i))：		
— 應收聯營公司款項	107	108
— 應收一間中間母公司款項	1,094	1,094
— 應收同系附屬公司款項	2,682	2,825
— 應收第三方款項	29,061	26,954
	<u>32,944</u>	<u>30,981</u>
減：虧損撥備	(18)	(18)
	<u>32,926</u>	<u>30,963</u>
以攤銷成本計量的金融資產	158,356	75,529
預付稅費(註(ii))	98,211	99,046
押金及其他預付款	8,427	4,085
	<u>264,994</u>	<u>178,660</u>

註：

- (i) 應收聯營公司、中間母公司、同系附屬公司和其他第三方款項為無抵押、免息及於要求時償還。
- (ii) 於二零二五年六月三十日，預付稅費包括企業所得稅人民幣14,713,000元(二零二四年：人民幣19,563,000元)和土地增值稅人民幣29,296,000元(二零二四年：人民幣31,028,000元)。
- (iii) 於二零二五年六月三十日，預計所有應收賬款及其他應收款項以及押金將於一年內收回。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

10 應收賬款及其他應收款(續)

於二零二五年六月三十日，債務人應收款項(計入應收賬款及其他應收款)，基於發票日期並扣除呆賬撥備的賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	<u>125,430</u>	<u>44,566</u>

11 銀行存款及庫存現金

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
銀行存款及庫存現金	<u>85,546</u>	58,364
預售房款資金(註(i))	<u>58,183</u>	34,459
於綜合財務狀況表中之銀行存款及庫存現金	<u>143,729</u>	92,823
減：受限資金(註(ii))	<u>(10,104)</u>	(21,186)
於綜合現金流量表中之現金及現金等價物	<u>133,625</u>	71,637

註：

- (i) 根據中國大陸有關預售商品房的規例及規則，預售房款資金由當地主管部門會同銀行共同持有，在項目工程進度達到特定節點，或滿足特定條件時釋放給本集團。
- (ii) 其代表因訴訟而凍結的資金。
- (iii) 於二零二五年六月三十日，位於中國大陸的現金及現金等價物為人民幣136,250,000元(二零二四年：人民幣87,407,000元)。資金匯出中國大陸須遵守外匯管理局的有關規定。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

12 應付賬款及其他應付款

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
應付賬款：		
— 應付同系附屬公司款項	14,074	14,627
— 應付第三方款項	444,274	513,879
	<u>458,348</u>	<u>528,506</u>
其他應付款及應計款項：		
— 應付聯營公司款項	213,695	182,195
— 應付同系附屬公司款項	35,154	31,890
— 應付中間母公司款項	7,758	746
— 應付第三方款項	300,107	338,364
	<u>556,714</u>	<u>553,195</u>
應付利息：		
— 應付一間聯營公司款項	76,862	70,194
— 應付中間母公司款項	630,673	515,901
— 應付非控股股東權益款項	312,129	287,131
— 應付第三方款項	26,558	18,955
	<u>1,046,222</u>	<u>892,181</u>
以攤銷成本計量之金融負債	2,061,284	1,973,882
押金	11,709	13,843
	<u>2,072,993</u>	<u>1,987,725</u>

於二零二五年六月三十日，應付賬款的賬齡根據發票日期進行如下分析：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
一年以內	30,332	49,768
一至二年	416,963	475,227
二至三年	9,296	3,304
三年以上	1,757	207
	<u>458,348</u>	<u>528,506</u>

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

13 股本、儲備及股息

股息

本公司於本中期期間無批准及支付有關上一財政年度之股息(截止二零二四年六月三十日止六個月：無)。

14 金融工具的公允價值計量

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債

(i) 公允價值分級

下表列示了本集團於報告期末金融工具所一貫採用計量之公允價值，分類為《香港財務報告準則》第13號「公允價值計量」所定義三級公允價值層級分類。公允價值計量分類層次乃依據如下估值技術中輸入值的可觀察性及重要性：

- 層級1估值：僅使用層級1輸入值計量的公允價值，即在計量日相同資產或負債在活躍市場中未經調整的報價
- 層級2估值：使用層級2輸入值，即未達到第一層級要求的可觀察輸入值，且未使用重要的不可觀察的輸入值，來計量公允價值。不可觀察的輸入值是指無法獲取市場資料的輸入值
- 層級3估值：使用重要的不可觀察的輸入值來計量公允價值

本集團的投資團隊對非上市權益證券進行估值。該團隊於中期報告日編製一份關於公允價值計量變動分析的估值報告，並由管理層審閱和批准。為與報告日保持一致，關於估值過程和結果，每年與管理層和審核委員會進行兩次討論。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

14 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(i) 公允價值分級(續)

	於二零二五年 六月 三十日的 公允價值 人民幣千元	於二零二五年六月三十日的 公允價值計量分類為以下層級		
		層級1	層級2	層級3
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續公允價值計量				
其他金融資產：				
— 非上市權益證券	333,831	—	—	333,831

	於二零二四年 十二月 三十一日的 公允價值 人民幣千元	於二零二四年六月三十日的 公允價值計量分類為以下層級		
		層級1	層級2	層級3
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續公允價值計量				
其他金融資產：				
— 非上市權益證券	351,651	—	—	351,651

截至二零二五年六月三十日止六個月，並無金融工具在公允價值層級1與層級2之間作出轉移，亦無轉入或轉出層級3的情況(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。本集團的政策是於引起轉移的事件或情況變化之報告期末確認公允價值層級之間的轉移。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

14 金融工具的公允價值計量(續)

(a) 按公允價值計量的金融資產及負債(續)

(ii) 關於層級3公允價值計量的資料

	估值技術	重要不可觀察的輸入值	比例
非上市權益工具	市場可比公司法	缺乏市場流通性折扣	27%
			(二零二四年：12%-47%)

非上市權益工具公允價值乃參考可比上市公司市盈率及市淨率，並對缺乏市場流通性折扣進行調整後釐定。公允價值計量與缺乏市場流通性折扣呈負相關。截至二零二五年六月三十日，假設其他變量保持不變，缺乏市場流通性折扣減少／上升1%，使得本集團利潤上升／減少人民幣189,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣1,835,000元)。

第三層級公允價值計量的結餘期間變動如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 六月三十日 人民幣千元
非上市權益證券：		
於一月一日	351,651	368,958
處置	(20,243)	(6,085)
公允價值變動	2,423	(32,338)
於六月三十日	333,831	330,535

(b) 非按公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值

於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日，本集團以成本或攤餘成本入賬的金融工具的賬面金額與其公允價值無重大差異。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

15 承擔

截至二零二五年六月三十日未支付且未於綜合財務報表撥備之資本承擔如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
已簽訂合約		
存貨	1,238,337	932,140
於聯合營企業之投資	783,475	783,475
	<u>2,021,812</u>	<u>1,715,615</u>

16 或然負債

本集團已與若干銀行就提供予物業單位買家的按揭貸款訂立協議。根據本集團與銀行簽訂的按揭協議，擔保將於發出個別房屋所有權證後解除。倘按揭人未能在發出個別房屋所有權證前支付每月按揭分期款項，則銀行可支取至多達未支付按揭分期款額的抵押保證金，倘保證金結餘不足，可要求本集團償還未支付餘額。

管理層認為本集團不會於擔保期間內因有關擔保遭受損失，因為倘若買家拖欠銀行貸款項，銀行有權出售相關物業，通過出售所得款項填補買家的未償還貸款結餘。管理層亦認為，相關物業的市值足以填補本集團所擔保的未償還按揭貸款。因此，並無就該等擔保確認相關負債。

於二零二五年六月三十日，向授予本集團物業買家按揭貸款的金融機構提供的擔保合計人民幣237,110,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣486,406,000元)。

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

17 重大關聯方交易

(a) 關聯方交易

除中期財務報表內其他章節披露的交易及結餘外，截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團已訂立下列重大關聯方交易：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
購買商品及服務	3,060	5,007
利息費用	130,454	172,688
非控股股東的利息費用	24,997	36,448
新增貸款	364,837	741,645
償還貸款	130,009	320,580

(b) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(包括向本集團董事支付的款項及向若干最高薪酬人士支付的款項)載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	1,020	1,037
退休後福利	93	185
	1,113	1,222

未經審計中期財務報告之附註

(以人民幣列示)

17 重大關聯方交易(續)

(c) 關聯方貸款

關聯方貸款分析如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
流動		
— 來自一間聯營公司的貸款	421,400	421,400
— 來自非控股股東的貸款	1,520,701	1,499,138
	<u>1,924,101</u>	<u>1,920,538</u>
非流動		
— 來自中間控股公司的貸款	4,598,037	4,437,510
	<u>6,522,138</u>	<u>6,358,048</u>