



佳兆業集團控股有限公司*

KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：1638

KAISA GROUP

中期報告
2026



* 僅供識別

目錄

- 2 公司資料
- 4 主席報告
- 8 管理層討論及分析
- 18 項目組合
- 46 權益披露
- 59 簡明綜合損益及其他全面收益表
- 61 簡明綜合財務狀況表
- 63 簡明綜合權益變動表
- 64 簡明綜合現金流量表
- 66 簡明綜合財務報表附註
- 126 其他資料



董事

執行董事

郭英成先生(主席)
麥帆先生(副主席)
郭曉群先生
羅婷婷女士
宋偉先生
劉立好先生

獨立非執行董事

饒永先生
張儀昭先生
劉雪生先生
李大鵬先生

審核委員會

饒永先生(主席)
張儀昭先生
劉雪生先生

薪酬委員會

張儀昭先生(主席)
饒永先生
郭英成先生

提名委員會

郭英成先生(主席)
饒永先生
張儀昭先生
羅婷婷女士
李大鵬先生

授權代表

麥帆先生
羅婷婷女士

公司秘書

余國良先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

中國主要營業地點

中國
深圳市
福田區
南園路66號
佳兆業中心A座

香港主要營業地點

香港
中環
皇后大道中99號
中環中心30樓

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, KY1-1110
Cayman Islands

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中信銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司

公司資料(續)

法律顧問

香港及美國法律：

盛德律師事務所

中國法律：

金杜律師事務所

開曼群島法律：

Harney Westwood & Riegels

核數師

中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司

上市資料

本公司普通股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號：1638)

公司網頁

<http://www.kaisagroup.com>

各位股東：

本人謹代表佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）之董事會（「董事會」），提呈本集團截至二零二六年六月三十日止六個月（「期內」）的業績，連同二零二五年同期之比較數字。

業績及股息

期內，與二零二五年同期相比，本集團的收益減少約40.6%至約人民幣2,196.7百萬元，而毛利則增加約22.7%至約人民幣567.8百萬元。本公司權益持有人應佔虧損約為人民幣9,328.5百萬元，每股基本虧損為人民幣0.945元（二零二五年同期：虧損約人民幣10,030.5百萬元，每股基本虧損人民幣1.430元）。

董事會不建議就期內派付中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：零）。

業務回顧

市場及政策

二零二六年上半年，全球經濟增長動能有所分化，地緣政治衝突持續擾動能源市場與產供鏈穩定。在此背景下，中國實施更加積極有為的宏觀政策，各項政策協同發力，擴大內需、優化供給，促進經濟平穩運行和高質量發展。上半年，我國GDP同比增長4.7%，增量達人民幣3.6萬億元，創近五年同期新高，經濟運行穩中提質，新質生產力加速壯大，為實現「十五五」良好開局奠定基礎。

房地產市場方面，政策堅持穩中求進，市場走勢分化，高能級城市房價階段性企穩。中央圍繞「十五五」房地產發展新模式強化頂層設計，政策重心轉向控增量、去庫存、優供給，推動城市更新、存量住房盤活與「好房子」建設。各地因城施策優化調控，鼓勵收購存量商品房用作保障性住房，完善項目融資與銷售制度，引導行業向高質量發展轉型。數據顯示，上半年全國新建商品房銷售面積同比下降11.6%，銷售額同比下降13.6%，降幅連續三個月收窄；一線城市新房價格環比連續四個月上漲，二手房網簽面積同比增長10.2%，商品房待售面積持續下降。總體而言，政策效應持續釋放，市場分化仍將繼續，行業正加快向存量盤活、品質提升和滿足居住需求的高質量發展模式轉型。

保民生、保交付、保品質

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團連同其合營企業及聯營公司錄得合約銷售約人民幣11,514.0百萬元。

二零二六年上半年，佳兆業緊跟市場態勢靈活統籌營銷工作，推行一盤一策差異化策略，持續拓寬多元銷售渠道，在灣區、北京等多地項目實現銷售突破，有效加速資金回籠。公司在住宅推售基礎上，積極推進商辦資產大宗交易，同步開展車位、商舖等非住資產租賃運營，拓寬資金來源。同時深化地產、商業、物業板塊協同聯動，落地業主權益服務，提升老帶新轉化效能，助力存量去化。通過多措並舉拓寬現金流渠道，最大限度盤活各類資產資金，全力保障項目保交付與常態化運營。

期內，佳兆業夯實責任，攻堅克難，堅定落實「保民生、保交付、保品質」工作。交付前半年，客服團隊牽頭組建「交付專項工作小組」，制定《項目交付總體方案》。以客戶視角，對施工品質層層把關，聯合工程團隊開展多輪模擬驗收及風險排查，嚴控交付品質。交付現場，為業主提供一站式入伙服務，由專業驗房師一對一全程陪同驗收。

佳兆業緊扣國家「好房子」建設標準，以深圳東角頭項目為標桿、廣州白雲項目為核心，著力打造差異化的領先競爭力。企業將完善的超級底盤、專業的物業服務與社區運營能力深度融入技術體系，搭建起「好產品、好服務、好生活」三位一體全鏈條人居生態，助力地產開發從傳統空間建造，穩步轉向全周期生活場景運營。二零二六年上半年，在建及交付的項目：廣州鳳鳴山、江門悅峰府、廣州佳兆業中心、深圳雲峰匯等，獲得國家綠色建築認證面積達40萬平方米。佳兆業始終踐行綠色低碳建設，落地高品質人居的可持續發展路徑。

土地儲備

深化一線及重點二線城市的佈局是集團一直以來的發展戰略。截至二零二六年六月三十日，本集團於全國41個城市合共擁有土地儲備約19.0百萬平方米；其中大灣區土地儲備約12.2百萬平方米，佔本集團整體土地儲備的64.5%。大灣區城市中，深圳及廣州作為本集團多年來深耕的重點市場，土地儲備佔比達大灣區市場的40%。

城市更新

二零二五年末，自然資源部及住房城鄉建設部聯合發佈《關於進一步支持城市更新行動若干措施的通知》，就增強詳細規劃適應性、優化過渡期支持政策、推進存量土地和空間的臨時利用、鼓勵資源資產組合供應整體運營、創新不動產登記服務及妥善處置歷史遺留問題做出了相應規定，政策核心鼓勵支持符合新產業、新業態發展需求的城市更新。結合城市更新行動需求，對擬實施城市更新的區域的詳細規劃進行評估、優化，採取技術修正、優化調整等方式優化詳細規劃；對符合新產業、新業態發展需求的項目，制定土地混合開發和空間複合利用的正面清單，經批准在更新實施中，符合正面清單的，視為符合詳細規劃。

二零二六年二月二十七日，深圳市住房建設局、市規劃和自然資源局聯合印發《關於進一步規範城市更新項目管理有關事項的通知》，提出降低土地移交率，未批規劃項目原則上可不配建保障性住房等，以提升項目經濟可行性。二零二六年三月五日，自然資源部國家林業和草原局發佈《關於進一步做好自然資源要素保障的通知》，通知規定：各省(區、市)要建立健全新增建設用地與存量建設用地盤活掛鉤機制，年度新增城鄉建設用地原則上不得超過盤活存量土地面積。新增建設用地優先保障重大項目建設和民生事業發展，原則上不用於經營性房地產開發。

上述政策的出台不僅為佳兆業城市更新項目營造了「高質量、可持續」發展的政策環境，也為重點項目的突破提供了更多機遇，有助於公司經營企穩、轉型提質，開啟可持續發展的新篇章。

本集團計劃將城市更新儲備轉化為優質可售資源，同時，積極輸出「全流程更新服務模式」，賦能城市產業升級，助力構建高質量、可持續的城市發展體系。

融資

二零二六年上半年，作為「十五五」規劃開局的政策錨定期，地產政策保持寬鬆基調，政策重心進一步向「促發展、提品質、轉模式」傾斜，圍繞穩定房地產市場、盤活城市存量、完善住房保障、推進公共服務均等化構建完整支撐體系。中共中央政治局明確提出「要有效防範化解重點領域風險。努力穩定房地產市場，扎實推進城市更新」。城市更新戰略地位提升，成為防風險、穩樓市、惠民生的核心抓手。在此背景下，房地產金融的重點從支持大規模新建向支持結構性優化、存量盤活遷移。

當前房地產融資呈現「總量低位回升、結構劇烈分化」的特徵，融資邏輯從「主體信用」轉向「項目信用」與「資產質量」。面對此景，本集團持續主動修復存量債務風險，推進存量融資展期及降利率，融資成本較二零二五年底持續下降；通過加快盤活重點項目、提升優質資產運營質量，來拓展融資渠道，促進多個項目的盤活方案落地。本集團將以改革創新破解發展難題，以經營提質增強發展韌性，以產業升級培育新的增長動能，不斷提升企業核心競爭力，憑藉大灣區土儲及城市更新領域核心優勢，為城市結構優化、品質提升、居住環境改善貢獻企業力量，為集團轉型發展和高質量發展蓄能。

前景

展望未來，中央已明確將實施好更加積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策，充分發揮各項存量政策效能，及時謀劃出台務實管用的增量政策，加大逆周期調節力度，加力擴大內需、優化供給，切實保障和改善民生，增強發展動力、激發社會活力，推動經濟持續向新向優向好發展。房地產行業仍將圍繞穩市場、防風險、促轉型推進發展新模式建設，城市更新、存量住房盤活和「好房子」建設等政策舉措有望持續釋放效能。隨著各地因城施策優化調控，核心城市合理住房需求有望逐步釋放，市場將呈現分化修復、穩中向好的發展態勢，行業高質量發展基礎有望進一步夯實。

未來，本集團將繼續圍繞「風險化解、模式創新、高質量發展」的戰略主線，穩步推進經營修復與能力重塑。堅持以利潤和現金流為核心，持續優化業務結構，積極探索輕資產運營與可持續發展路徑，不斷提升經營質量與發展韌性，加快回歸穩健、健康的發展軌道。

致謝

董事會將繼續採取積極措施推進本集團經營風險化解。我們堅信，在宏觀政策護航與行業轉型機遇下，本集團將堅持可持續發展與戰略創新並重，不懈努力重回良性發展軌道。

本人藉此機會代表董事會向本公司全體股東、投資者、業務夥伴、客戶致以衷心的謝意。我們將攜手各方，共度難關，竭誠為我們的股東及投資者實現最大的價值及回報。

主席
郭英成

香港，二零二六年八月三十一日

管理層討論及分析

整體表現

期內，本集團錄得收益約人民幣2,196.7百萬元，較二零二五年同期約人民幣3,701.0百萬元減少40.6%。期內虧損約為人民幣9,387.3百萬元，而於截至二零二五年六月三十日止六個月則為虧損人民幣10,096.7百萬元。本公司擁有人應佔期內虧損約為人民幣9,328.5百萬元，而二零二五年同期的虧損則約為人民幣10,030.5百萬元。每股基本虧損為人民幣0.945元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣1.430元)。

董事會不建議就期內派付中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

二零二六年上半年合約銷售

二零二六年上半年，本集團連同其合營企業及聯營公司共錄得合約銷售約人民幣11,514.0百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣2,003.0百萬元)。期內已售總建築面積(「**建築面積**」)為193,201平方米(截至二零二五年六月三十日止六個月：171,315平方米)。下表顯示二零二六年上半年按地區分類的合約銷售數據：

地區	合約銷售面積 (平方米)	合約銷售金額 (人民幣百萬元)
大灣區	162,474	11,201.8
長三角	5,369	58.9
中部	5,227	48.2
西部	11,935	95.7
環渤海	8,196	109.4
總計	193,201	11,514.0

物業發展

二零二六年上半年完工項目

本集團採納嚴謹的項目發展態度，適度調整業務擴充速度。期內，本集團連同其合營企業及聯營公司新完工項目的建築面積約0.04百萬平方米。

開發中項目

於二零二六年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司共有發展中項目54個，建築面積合共約為5.9百萬平方米。

物業管理

本集團通過提供物業管理服務獲得收益。期內，本集團管理總建築面積約98.8百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升品牌及企業形象。截至二零二六年六月三十日，本集團之物業服務已進駐全國78個城市，服務業態涵蓋住宅、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等。

投資物業

本集團實現多元化的業務戰略。投資物業組合將為本集團提供穩定可靠的收入，並擴大本集團整體收入基礎。本集團發展辦公樓、零售店舖及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零二六年六月三十日，本集團持有9個投資物業項目，總建築面積約為0.42百萬平方米。

土地儲備

本集團綜合衡量本公司的發展、各地區內土地市場的供給及自身庫存的情況，審慎在全國範圍進行土地儲備補充。本集團通過合作開發、收併購及招拍掛及城市更新等方式，繼續在中國經濟蓬勃發展的區域物色項目資源。

於二零二六年六月三十日，本集團連同其合營企業及聯營公司的總土地儲備約19.0百萬平方米，其中約64.5%的土地儲備位於大灣區內，足夠應付本集團未來五年的發展所需。

財務回顧

收益

本集團的收益主要來自以下業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)文化中心業務；(vi)健康業務；及(vii)其他。期內收益由二零二五年同期約人民幣3,701.0百萬元減少40.6%至約人民幣2,196.7百萬元。本集團32.5%的收益乃來自物業銷售(截至二零二五年六月三十日止六個月：56.5%)，而67.5%來自其他分部(截至二零二五年六月三十日止六個月：43.5%)。

物業銷售

來自物業銷售的收益由二零二五年同期的約人民幣2,089.8百萬元減少至期內約人民幣714.8百萬元，減幅約為人民幣1,375.0百萬元或65.8%。該減少乃由於期內交付建築面積的售價較低以及期內的總交付建築面積由二零二五年同期的約0.11百萬平方米減少至約0.09百萬平方米所致。

租金收入

來自租金收入的收益由二零二五年同期的約人民幣224.8百萬元增加至期內約人民幣224.9百萬元，增幅約為人民幣0.1百萬元或0.1%。

物業管理

來自物業管理服務的收益由二零二五年同期的約人民幣771.9百萬元增加至期內約人民幣781.3百萬元，增幅約為人民幣9.4百萬元或1.2%。

酒店及餐飲業務

本集團來自酒店及餐飲業務的收益自二零二五年同期的約人民幣105.9百萬元減少至期內約人民幣95.1百萬元，減幅約人民幣10.8百萬元或10.2%。該減少主要由於來自餐飲業務的收益減少所致。

文化中心業務

文化中心業務的收益由二零二五年同期的約人民幣85.5百萬元減少約人民幣14.6百萬元或17.1%至期內約人民幣70.8百萬元。該減少主要由於文化中心業務的場地數目減少。

健康業務

健康業務的收益由二零二五年同期約人民幣304.2百萬元減少約人民幣52.1百萬元或17.1%至期內約人民幣252.1百萬元。該減少主要由於醫藥收益下降所致。

毛利

由於上述因素影響，本集團的毛利由二零二五年同期的約人民幣462.7百萬元增加至期內約人民幣567.8百萬元，增幅約為人民幣105.1百萬元或22.7%。本集團的毛利率由截至二零二五年六月三十日止六個月的12.5%增加至期內的25.8%，主要歸因於期內已落成及交付予買家的物業成本較低。

其他收入、收益及虧損－淨額

本集團期內的其他虧損淨額約為人民幣3,941.9百萬元，二零二五年同期則為約人民幣5,294.7百萬元。本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的其他收益及虧損淨額主要包括撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣6,213.4百萬元、匯兌收益淨額約人民幣469.5百萬元及撥回撇銷應收貿易賬款、按金及其他應收款項人民幣485.6百萬元。本集團期內的其他收入、收益及虧損淨額主要包括撇減持作銷售的已落成物業及發展中物業約人民幣5,018.6百萬元、匯兌收益淨額約人民幣1,102.4百萬元及強制可換股債券的公平值變動人民幣518.0百萬元。

銷售及市場推廣成本

本集團的銷售及市場推廣成本由二零二五年同期的約人民幣131.9百萬元增加至期內約人民幣135.1百萬元，增幅約為人民幣3.2百萬元或2.4%。銷售及市場推廣成本增加與本集團期內合約銷售增加一致。

行政開支

本集團的行政開支由二零二五年同期的約人民幣473.0百萬元減少至期內約人民幣424.4百萬元，減幅約為人民幣48.6百萬元或10.3%。該減少乃主要由於員工成本減少。

投資物業公平值虧損－淨額

期內，本集團錄得投資物業公平值虧損淨額約人民幣276.8百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣294.6百萬元)。

融資成本－淨額

本集團的融資成本淨額由二零二五年同期約人民幣1,201.8百萬元增加至期內約人民幣1,246.2百萬元，增幅約為人民幣44.4百萬元或3.7%。

所得稅抵免／開支

期內，本集團的所得稅抵免約為人民幣119.1百萬元，二零二五年同期則為所得稅開支約人民幣370.0百萬元。

期內虧損及全面開支總額

由於上述因素影響，本集團期內虧損及全面開支總額分別約為人民幣9,387.3百萬元及約人民幣9,357.8百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：虧損及全面開支總額分別約人民幣10,096.7百萬元及人民幣10,060.5百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於二零二六年六月三十日，本集團的現金及銀行存款(包括受限制銀行結餘及現金)賬面值約為人民幣1,194.2百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,599.6百萬元)，較二零二五年十二月三十一日減少25.3%。本集團的若干物業發展公司將若干預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為建築貸款的抵押。該等抵押將於預售物業落成後或發出其物業所有權證(以較早者為準)後解除。此外，於二零二六年六月三十日，本集團部分現金乃存放於若干銀行，作為銀行向本集團物業買家授出的按揭貸款融資的抵押。於二零二六年六月三十日，以上抵押(即預售託管資金餘額)合計約為人民幣822.1百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣1,054.9百萬元)。

借款及抵押本集團資產

於二零二六年六月三十日，本集團的總借款約為人民幣84,529.0百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣83,795.8百萬元)，其中約人民幣35,326.7百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣36,152.2百萬元)須按要求或於一年內償還、約人民幣3,978.9百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣4,623.8百萬元)須於一年至兩年內償還、約人民幣27,521.1百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣25,928.8百萬元)須於兩年至五年內償還及約人民幣17,702.3百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣17,091.0百萬元)須於五年以後償還。

於二零二六年六月三十日，優先票據已由本公司於中國境外註冊成立的附屬公司的股份質押以及本公司若干附屬公司作出的共同及個別擔保所抵押。本集團的境內銀行貸款乃以與中國人民銀行貸款基準利率掛勾的浮動利率計息。本集團承擔的利率風險主要來自境內銀行貸款的浮動利率。

主要財務比率

於二零二六年六月三十日，本集團的槓桿比率(定義為負債淨額(總借款扣除現金、銀行結餘及受限制銀行結餘及現金)除以資產總值)為47.1%(二零二五年十二月三十一日：44.6%)。本集團於二零二六年六月三十日的流動資產淨額約為人民幣29,632.7百萬元，而於二零二五年十二月三十一日則為流動資產淨額人民幣35,222.4百萬元。速動比率(現金及銀行存款除以短期借款)為0.03倍(二零二五年十二月三十一日：0.04倍)，而流動比率為1.3倍(二零二五年十二月三十一日：1.3倍)。

現金短債比定義為現金及銀行結餘(剔除受限制銀行結餘及現金)除以短期借款計算。於二零二六年六月三十日，本集團的現金及銀行結餘(剔除受限制銀行結餘及現金)為約人民幣372.1百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣544.7百萬元)，而短期借款為約人民幣35,326.7百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣36,152.2百萬元)，導致有關比率為0.01(二零二五年十二月三十一日：0.02)。

資產負債率(剔除合同負債)乃總負債(包括永續資本證券)減去合同負債除以總資產減去合同負債計算。於二零二六年六月三十日，本集團的合同負債、總負債及總資產分別為約人民幣12,593.3百萬元、人民幣166,553.0百萬元及人民幣177,134.2百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣13,174.5百萬元、人民幣164,699.1百萬元及人民幣184,146.0百萬元)。因此，經調整總負債及經調整總資產分別為約人民幣153,959.6百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣151,524.6百萬元)和約人民幣164,540.8百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣170,971.5百萬元)。據此計算出的比率為93.6%，較二零二五年十二月三十一日的88.6%增加約5.0個百分點。

借款成本

期內，本集團利息開支總額約為人民幣5,045.2百萬元，較二零二五年同期的約人民幣6,845.0百萬元減少約人民幣1,799.8百萬元或26.3%。

外幣風險

本集團的物業開發項目主要位於中國，且大部分相關交易均以人民幣結算。本公司及本集團若干於香港營運的中介控股公司確認以人民幣以外的貨幣計算的資產及負債。於二零二六年六月三十日，本集團持有賬面總值約為人民幣37,603.1百萬元的美元及港元借款，該等借款面臨外幣風險。

本集團並無外幣對沖政策。然而，本集團的管理層監管外匯風險，並將會在有需要時考慮對沖重大外幣風險。

財務擔保

於二零二六年六月三十日，本集團就國內銀行向其客戶提供按揭融資有關的擔保的或然負債約人民幣20,708.4百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣21,617.4百萬元)。根據該等擔保的條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團須負責支付失責買家欠付銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業的法定業權及擁有權。該等擔保將於以下較早者發生時獲解除：(i)物業買家償還按揭貸款；及(ii)就按揭物業發出物業所有權證並完成按揭的取消登記。

截至二零二六年六月三十日，本集團就本集團的合營企業及聯營公司以及第三方的負債提供的財務擔保約為人民幣17,430.9百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣17,409.1百萬元)。融資所得款項主要用於本集團合營企業及聯營公司的物業開發項目。

僱員及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團聘用14,789名僱員(二零二五年十二月三十一日：14,286名僱員)，包括佳兆業美好集團有限公司[2168.HK] 11,790名僱員、佳兆業健康集團控股有限公司[876.HK] 1,340名僱員及佳兆業資本投資集團有限公司[936.HK] 104名僱員。期內，相關員工成本(包括董事薪酬)約為人民幣224.3百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣240.4百萬元)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的生產技巧。另外，本公司於二零二六年六月十七日採納新股份計劃，以促進本集團業務之發展與成功。

根據上市規則第13.22條之規定而作出之披露

於二零二六年六月三十日，由本集團提供財務資助之聯屬公司(定義見上市規則第13.11(2)(a)條)之綜合財務狀況表載列如下：

綜合財務狀況	
人民幣千元	
非流動資產	10,919,167
流動資產	248,486,202
流動負債	(216,597,013)
非流動負債	(31,280,696)
淨資產	11,527,660
股本	8,334,956
儲備	3,192,704
權益總額	11,527,660

於二零二六年六月三十日，本集團於該等聯屬公司之應佔權益為人民幣3,732,268,000元。

聯屬公司的綜合財務狀況表乃透過合併該等公司的財務狀況表編製，並已作出調整以符合本集團的主要會計政策。

發行新股份

茲提述本公司日期為二零二五年十二月二日、二零二五年十二月十七日、二零二五年十二月二十八日、二零二六年一月十六日、二零二六年一月二十三日、二零二六年二月六日、二零二六年二月二十四日、二零二六年三月十五日及二零二六年三月十七日的公告(「該等公告」)、本公司日期為二零二六年五月二十二日的通函及本公司日期為二零二五年十二月二日的同意徵求聲明(「原同意徵求聲明」)(經日期為二零二六年一月二十三日的補充同意徵求聲明(「補充同意徵求聲明」，連同原同意徵求聲明統稱「同意徵求聲明」)補充)，內容有關同意徵求。本節所用詞彙具有該等公告所賦予的相同涵義。

誠如該等公告所披露，本公司已自各系列新票據的持有人取得必要同意，以落實該修訂。於取得必要同意後，本公司、附屬公司擔保人及GLAS Agency已於二零二六年三月十七日就新票據簽立補充契約，並已送達GLAS Agency。該修訂已生效，並對相關系列新票據的所有持有人(包括不同意的持有人)具有約束力。

根據補充契約，於二零二六年四月十五日，本公司按每股0.30港元向滙豐代名人(作為共同存管人代持Euroclear賬戶的代名人)及花旗代名人(作為共同存管人代持Clearstream賬戶的代名人)配發及發行600,835,080股每股面值0.10港元的股份(總面值為60,083,508港元)，以供分派予新票據持有人，因此於二零二五年十二月二十八日就新票據應付的最低現金利息總額23,109,042美元(或180,250,529港元(按1.00美元兌7.8港元的固定匯率計算))被視為不可撤回及已無條件結付。

根據補充契約，於二零二六年六月三十日，本公司按每股0.30港元向滙豐代名人(作為共同存管人代持Euroclear賬戶的代名人)及花旗代名人(作為共同存管人代持Clearstream賬戶的代名人)配發及發行1,214,936,352股每股面值0.10港元的股份(總面值為121,493,635.2港元)，以供分派予新票據持有人，因此於二零二六年六月二十八日就新票據應付的最低現金利息總額46,728,000美元(或364,478,400港元(按固定匯率計算))被視為不可撤回及已無條件結付。

二零二六年一月二十二日(即補充同意徵求聲明日期前最後交易日)的收市價為每股0.084港元。期內並無就發行新股份取得任何現金所得款項。

強制可換股債券

於二零二五年九月十五日，本公司向計劃債權人發行八檔(A至H檔)新零息強制可換股債券(「**強制可換股債券**」)，作為重組代價的一部分，以清償本集團的相關現有債務。發行強制可換股債券並無涉及本集團任何現金所得款項。期內，持有期信託項下本金額為91,714,565美元的強制可換股債券已被註銷。截至二零二六年六月三十日，A檔強制可換股債券已無任何未償還餘額，B至H檔強制可換股債券的詳情如下：

檔次	到期日	本金額 (美元)	初步轉換價	轉換股份上限	轉換股份 總面值(港元)	自願轉換期間
B	二零二六年十二月三十一日	394,252,963	4.75港元	651,554,896	65,155,489.60	二零二六年十月一日至 二零二六年十二月三十一日
C	二零二七年十二月三十一日	492,817,656	4.75港元	814,446,020	81,444,602.00	二零二七年七月一日至 二零二七年十二月三十一日
D	二零二八年十二月三十一日	788,510,711	4.05港元	1,528,347,921	152,834,792.10	二零二八年一月一日至 二零二八年十二月三十一日
E	二零二九年十二月三十一日	788,510,711	4.05港元	1,528,347,921	152,834,792.10	二零二九年一月一日至 二零二九年十二月三十一日
F	二零三零年十二月三十一日	985,638,995	4.05港元	1,910,436,076	191,043,607.60	二零三零年一月一日至 二零三零年十二月三十一日
G	二零三一年十二月三十一日	985,638,995	4.05港元	1,910,436,076	191,043,607.60	二零三一年一月一日至 二零三一年十二月三十一日
H	二零三二年十二月三十一日	1,859,125,409	4.05港元	3,603,489,990	360,348,999.00	二零三二年一月一日至 二零三二年十二月三十一日
總計		6,294,495,440		11,947,058,900	1,194,705,890	

根據上述初步轉換價並基於協定匯率1美元=7.85港元，有關強制可換股債券最多可轉換為合共11,947,058,900股股份。B檔及C檔強制可換股債券各自的初步強制可換股債券轉換價每股4.75港元及D檔、E檔、F檔、G檔及H檔強制可換股債券各自的初步強制可換股債券轉換價每股4.05港元，分別較於二零二四年八月二十日(即重組支持協議日期)聯交所所報收市價每股0.113港元溢價約4,103.5%及3,484.1%。

有關詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十月十七日、二零二四年八月二十日、二零二四年九月十三日、二零二四年九月十六日、二零二四年十一月二十九日、二零二四年十二月十一日、二零二四年十二月十九日、二零二五年一月二十七日、二零二五年二月七日、二零二五年二月二十八日、二零二五年三月二十四日、二零二五年三月二十八日、二零二五年四月八日、二零二五年五月二十三日、二零二五年六月十三日、二零二五年六月二十九日、二零二五年九月一日、二零二五年九月十二日及二零二五年九月十五日的公告，以及本公司日期為二零二四年十一月二十九日的通函，內容有關重組。

期內，本公司並無因強制轉換強制可換股債券而發行任何新股份(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

強制可換股債券轉換的攤薄影響

於二零二六年六月三十日，本公司尚餘共七檔強制可換股債券(B檔至H檔)。各檔債券將分別於二零二六年至二零三二年各年十二月三十一日到期。假設未償還本金為887,070,619美元的強制可換股債券(B檔至C檔)按最低轉換價每股4.75港元悉數轉換，以及未償還本金為5,407,424,821美元的強制可換股債券(D檔至H檔)按最低轉換價每股4.05港元悉數轉換，兩者均按協定匯率1美元兌7.85港元計算，該等強制可換股債券最多可轉換為合共11,947,058,900股股份。

該等11,947,058,900股份總數約佔二零二六年六月三十日已發行股份總數的104.55%，以及經配發及發行該等轉換股份擴大的已發行股份總數約51.11%(假設本公司已發行股本並無其他變動)。下表載列倘於二零二六年六月三十日悉數轉換未償還強制可換股債券，對本公司主要股東(定義見上市規則)的股權的攤薄影響：

	於二零二六年六月三十日		在餘下7檔強制可換股債券 (B檔至H檔)悉數轉換後	
	概約股權百分比		概約股權百分比	
	持有股份數目	(附註2)	持有股份數目	(附註3)
陳娥	1,791,656,738	15.68%	1,791,656,738	7.67%
郭英成	1,791,656,738	15.68%	1,791,656,738	7.67%
富德生命人壽保險股份有限公司 (附註1)	1,537,696,106	13.46%	1,537,696,106	6.58%

附註：

1. 於二零二六年六月三十日，887,995,149股股份由富德資源投資控股集團有限公司持有，其由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為於富德資源投資控股集團有限公司所持股份中擁有權益。
2. 於二零二六年六月三十日，本公司已發行股份總數為11,427,029,390股。
3. 假設本公司已發行股份將為23,374,088,290股(即於二零二六年六月三十日的11,427,029,390股已發行股份與11,947,058,900股強制可換股債券轉換股份之總和)。

根據期內本公司擁有人應佔虧損約人民幣9,328.535百萬元計算，本公司每股基本虧損為人民幣0.945元，每股攤薄虧損為人民幣0.945元。

該等強制可換股債券於到期時須強制轉換為股份，且不會以現金贖回，並須受強制可換股債券的條款所規限。

如果未來本公司股價與轉換價相若，則對於強制可換股債券持有人而言，根據其隱含內部回報率轉換強制可換股債券，在財務上同樣有利。

項目組合

於二零二六年六月三十日

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
----	----	----	----	-------------------

粵港澳大灣區⁽⁶⁾

1	深圳桂芳園	龍崗區布吉鎮深惠公路與李朗路交界	深圳	住宅
2	深圳可園	龍崗區布沙路	深圳	住宅
3	深圳佳兆業中心 ⁽²⁾	福田區上步南路東、南園路北	深圳	住宅
4	深圳水岸新都	龍崗區新城路與坪西路交界	深圳	住宅
5	深圳香瑞園	南山區北環高速公路北	深圳	住宅
6	深圳金翠園	羅湖區翠竹路	深圳	住宅
7	深圳上品雅園	龍崗坂田街道坂田小區	深圳	住宅
8	深圳大都匯大廈 ⁽²⁾	龍崗區布吉鎮南門墩深惠公路布吉地鐵站上蓋	深圳	住宅
9	深圳佳兆業城市廣場	龍崗區坂雪崗大道	深圳	住宅
10	深圳佳兆業新都匯家園 ⁽²⁾	龍崗區布吉龍崗大道木棉灣地鐵站上蓋	深圳	住宅
11	深圳大鵬佳兆業假日廣場	大鵬新區迎賓大道	深圳	商業
12	深圳佳兆業悅峰花園	龍崗區坂田布龍路	深圳	住宅
13	深圳鹽田佳兆業城市廣場	鹽田區明珠大道	深圳	住宅
14	深圳金沙灣國際樂園 ⁽⁷⁾	大鵬新區大鵬街道下沙社區	深圳	商業
15	深圳佳兆業萬豪酒店	大鵬新區大鵬街道下沙社區金沙大道8號	深圳	商業
16	深圳佳兆業前海廣場	南山區月亮灣大道與棉山路交匯處	深圳	住宅
17	深圳平湖佳兆業廣場	龍崗區平湖街道守珍街與平湖大道交匯處	深圳	住宅
18	深圳佳兆業未來城	龍崗區龍城街道如意路與大運路交匯處	深圳	住宅
19	深圳南澳項目	大鵬新區南澳街道水頭沙海濱	深圳	商業
20	深圳佳兆業東門新世界 ⁽²⁾	羅湖區東門街道	深圳	商住
21	深圳佳兆業E立方	龍華區觀瀾街道環觀南路與觀天路交匯處	深圳	商住
22	深圳紅樹灣項目 ⁽⁷⁾	福田區紅花道與香樟道交匯處	深圳	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-8	160,514	580,135	580,135	–	–	100%
1-7	185,724	735,299	735,299	–	–	100%
–	5,966	98,241	98,241	–	–	100%
1-5	182,064	388,626	388,626	–	–	100%
–	57,984	143,796	143,796	–	–	100%
–	9,066	105,830	105,830	–	–	100%
–	45,829	231,572	231,572	–	–	100%
1-4	5,241	124,479	124,479	–	–	100%
1-4	242,172	1,755,673	1,541,065	214,608	–	100%
1-4	19,393	138,892	138,892	–	–	100%
1-2	48,256	186,466	186,466	–	–	100%
1-2	47,890	165,455	165,455	–	–	100%
1-3	230,315	1,080,216	880,858	199,358	–	100%
1-4	869,838	558,718	204,771	195,219	158,729	–
1	34,449	77,834	77,834	–	–	100%
1-2	49,582	295,941	295,941	–	–	51%
1-3	118,488	666,848	666,848	–	–	100%
1-2	48,773	328,773	328,773	–	–	100%
1	25,966	51,930	–	51,930	–	87%
1	5,992	50,556	50,556	–	–	100%
1	34,129	160,970	160,970	–	–	51%
1	9,467	40,321	40,321	–	–	1%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
23	深圳佳兆業樾伴山	寶安區九圍路和黃麻布路交界口	深圳	住宅
24	深圳通達匯軒	龍華區建輝路與至誠路交匯處	深圳	商住
25	深圳天宸(福田東山項目一期)	福田區濱河大道8008號	深圳	住宅
26	深圳佳兆業壹都匯	龍崗區布吉老街	深圳	商住
27	深圳佳兆業雲峰匯	光明區光明大街	深圳	商住
28	深圳羅湖三順項目	羅湖區東曉街道	深圳	工業
29	深圳佳兆業深未	南山區沙河街道北部，僑發路和僑深路交匯處	深圳	商業
30	深圳南門墩項目一期 ^[3]	龍崗區布吉街道龍崗大道和鐵東路交匯處北側	深圳	住宅
31	深圳佳兆業雲望府	龍崗區坂田街道	深圳	住宅
32	深圳佳兆業曉岸雲起(橫嶺舊村項目) ^[3]	龍華街道民豐路與民榮路交匯處	深圳	住宅及商業
33	深圳鳳鳴水岸	深圳市寶安區西鄉街道富華社區尖崗山大道與臥龍四路交匯處	深圳	住宅及商業
34	深圳東角頭項目 ^[7]	深圳市南山區望海路與後海濱路交界東北角	深圳	住宅及商業
35	廣州佳兆業廣場 ^[2]	天河區體育西路191號	廣州	商業
36	廣州君匯上品園	海珠區江南大道中99號	廣州	住宅
37	廣州佳兆業壹號	天河區金融城黃埔大道505號	廣州	住宅
38	廣州佳兆業天墅	白雲區廣州大道北同寶路	廣州	住宅
39	廣州佳兆業天御	白雲區沙太路梅花園20號地段	廣州	住宅
40	廣州佳兆業城市廣場	黃埔區雲埔工業區南崗片49號地段	廣州	住宅
41	廣州佳兆業未來城	黃埔區黃埔東路3889號	廣州	商業
42	廣州佳兆業中心	海珠區洛溪大橋西北面北豪涌東側	廣州	商業
43	廣州佳兆業白雲城市廣場	白雲區白雲新城以西、黃石西路以南、石槎路以東	廣州	住宅
44	廣州佳兆業悅江府	南沙自貿區明珠灣靈山島尖	廣州	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1	35,239	150,820	150,820	–	–	40%
1	9,321	46,176	46,176	–	–	100%
1	7,590	50,796	50,796	–	–	46%
1	6,033	68,686	68,686	–	–	100%
1	28,841	138,820	96,150	42,670	–	54%
1	5,427	33,440	–	33,440	–	51%
1	7,241	58,400	–	58,400	–	22%
1	34,422	250,140	–	–	250,140	100%
1	29,500	226,256	48,411	177,845	–	100%
1	24,781	100,700	–	–	100,700	90%
1	21,051	67,360	67,360	–	–	5%
1-2	44,145	345,154	–	207,205	137,949	<1%
1-9	14,192	233,322	233,322	–	–	100%
–	7,707	56,666	56,666	–	–	94%
1	15,178	86,138	86,138	–	–	95%
1-2	65,627	226,946	226,946	–	–	94%
–	19,671	80,854	80,854	–	–	94%
1-4	190,742	776,317	776,317	–	–	99%
1-3	305,965	366,266	366,266	–	–	78%
1-3	52,176	328,459	–	48,998	279,461	39%
1-4	158,071	543,007	–	82,859	460,148	39%
1-2	47,626	94,960	94,960	–	–	94%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
45	廣州佳澤園	增城區荔城街五一村黃牛田	廣州	住宅
46	廣州悅峰 ⁽⁷⁾	增城區寧西街九如村	廣州	住宅
47	廣州佳兆業鳳鳴山	南沙區黃閣鎮黃閣西路東側	廣州	住宅及商業
48	廣州霞逕村項目 ⁽³⁾	增城區中新鎮中部，西鄰廣河高速，東臨中花路	廣州	住宅及商業
49	廣州石溪村項目 ⁽³⁾	海珠區石溪村	廣州	住宅及商業
50	清遠佳兆業城市廣場	清城區龍塘鎮廣清大道南	清遠	住宅
51	佛山順德佳兆業金域天下	順德區容桂鎮外環路以西	佛山	住宅
52	佛山佳兆業大都匯	南海區黃岐鎮廣佛路169號	佛山	商業
53	佛山佳兆業悅都會	南海區大瀝鎮鹽步環鎮北路97號	佛山	商業
54	佛山佳兆業悅峰	禪城區石灣街道魁奇西路以南，鎮中路以西	佛山	住宅
55	佛山佳兆業花樣年廣雅院	南海區桂城街道佛山一環以東、夏平路以北	佛山	住宅及商業
56	東莞中央豪門	石龍鎮新城區龍升路	東莞	住宅
57	東莞東江豪門	企石鎮楊屋村及企石村東江大道南側	東莞	住宅
58	東莞水岸豪門	鳳崗鎮鳳深大道	東莞	住宅
59	東莞帝景灣	石龍鎮新城區金沙灣廣場	東莞	住宅
60	東莞沙田碧海雲天花園	沙田鎮齊沙村新圍村民小組	東莞	住宅
61	東莞城市綠洲花園	南城區西平社區環城路及綠色路交界處	東莞	住宅
62	東莞御龍山花園	虎門鎮金洲社區	東莞	住宅
63	東莞石龍項目 ⁽³⁾	石龍鎮西湖區江南中路與西湖一路交界處	東莞	住宅
64	東莞水岸林語 ⁽³⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
65	東莞水岸峰景 ⁽³⁾	鳳崗鎮東深公路與碧湖大道交界處	東莞	住宅
66	東莞佳兆業時代水岸風華花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
-	22,215	68,704	68,704	-	-	100%
1-3	113,300	351,200	158,000	88,100	105,100	-
1-2	102,392	336,709	193,518	143,191	-	55%
1-3	243,200	393,700	-	-	393,700	79%
1-4	1,013,800	945,618	-	-	945,618	55%
1-5	343,749	1,191,258	343,012	54,584	793,662	100%
1-9	197,584	499,112	499,112	-	-	94%
1	14,387	71,934	-	71,934	-	94%
1	15,271	61,082	61,082	-	-	100%
1	31,017	122,933	122,933	-	-	90%
1	62,406	220,699	220,699	-	-	51%
-	82,742	377,481	377,481	-	-	100%
1	86,324	243,296	243,296	-	-	100%
1	70,734	200,386	200,386	-	-	80%
1-2	46,474	155,432	155,432	-	-	100%
1-4	239,050	555,735	555,735	-	-	100%
1-4	65,021	150,772	150,772	-	-	100%
1	33,910	79,573	79,573	-	-	100%
-	5,567	10,131	-	-	10,131	100%
-	63,325	113,986	-	-	113,986	85%
-	65,310	163,278	-	-	163,278	90%
1	38,096	97,281	97,281	-	-	51%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
67	東莞佳兆業陽光城時代天韻花園	厚街鎮汀山社區	東莞	住宅
68	東莞佳兆業風華花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
69	東莞佳兆業芳華水岸花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅
70	東莞佳兆業芳華花園	中堂鎮豆豉洲	東莞	住宅及商業
71	惠州佳兆業壹號	古塘坳廟仔坑	惠州	住宅
72	惠州佳兆業中心	惠城區江北18號小區	惠州	商業
73	惠州園洲項目	博羅縣園洲鎮梁屋高頭村灘腳地段	惠州	住宅
74	惠州佳兆業東江新城	博羅縣羅陽鎮橫坑翠梅園村委會江南地段	惠州	住宅
75	惠州田心村(惠州東江新城第十八期)	羅陽鎮橫坑村委會、翠美園村委會江南地段用地	惠州	住宅
76	惠州佳兆業山海灣	惠東縣稔山鎮聯豐村黃布角地段	惠州	住宅
77	惠州佳兆業時代可園	惠城區仲愷大道與金榜路交匯處	惠州	住宅
78	惠州佳兆業東江熙園	博羅縣羅陽鎮江南新城	惠州	住宅
79	惠州龍門湯泉驛	龍門縣龍田鎮賴屋村	惠州	住宅
80	惠州佳兆業君匯上品	惠城區惠風西二路與和暢西五路交匯處	惠州	住宅
81	惠州佳兆業璞園	博羅縣龍溪鎮中心區龍蘇路	惠州	住宅
82	惠州佳兆業雲築	博羅縣龍溪街道上埔路	惠州	住宅
83	惠州佳兆業雲峰	東祥南路與興廉西路交叉口	惠州	住宅
84	惠州佳兆業時光道(惠城區項目)	惠城區馬安中心區	惠州	住宅及商業
85	惠州惠東項目	惠東縣稔山鎮	惠州	住宅及商業
86	惠州佳兆業城市廣場	惠州仲愷高新區惠環街道平南片區	惠州	住宅及商業
87	惠州佳兆業樾伴灣	惠城鹿江瀝南岸	惠州	住宅及商業

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1	69,524	205,726	205,726	–	–	34%
1	22,451	68,102	68,102	–	–	49%
1	27,572	83,358	62,093	21,266	–	51%
1	41,837	104,295	104,295	–	–	49%
1-10	89,998	260,577	260,577	–	–	51%
1-3	70,859	722,945	722,945	–	–	99%
–	20,400	61,200	–	–	61,200	100%
1-17	1,554,878	3,787,912	2,686,376	234,721	866,815	36%
1	40,000	104,000	–	–	104,000	100%
1-3	94,310	286,121	72,919	99,366	113,835	96%
1-7	252,117	641,781	629,213	–	12,568	50%
1-4	176,724	591,020	260,147	149,063	181,810	51%
1-2	112,896	287,953	7,068	280,885	–	70%
1	22,201	71,043	71,043	–	–	41%
1	17,392	101,322	101,322	–	–	27%
1	48,179	168,627	168,627	–	–	17%
1	27,820	66,768	66,768	–	–	26%
1-4	116,270	348,287	128,936	150,459	68,892	51%
–	72,710	343,700	–	–	343,700	95%
1-2	207,688	1,044,339	62,752	302,932	678,655	18%
1-6	125,002	512,846	–	110,204	402,642	51%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
88	珠海水岸華都花園	香洲區灣仔上沙街	珠海	住宅
89	珠海御金山花園	斗門區斗門鎮金台寺及王保水庫南側，黃楊大道北	珠海	住宅
90	珠海佳兆業君匯上品	斗門區乾務鎮珠峰大道北側	珠海	住宅
91	珠海佳兆業悅峰	金灣區三灶鎮金海岸斜尾村以東、金海岸大道南	珠海	住宅
92	珠海佳兆業金域都薈花園	高欄港南水鎮南達西路東南側、港通二路東北側	珠海	住宅
93	中山佳兆業香山御府	板芙鎮金鐘村金鐘路3號	中山	住宅
94	中山佳兆業上品雅園	南朗鎮南湖路1號	中山	住宅
95	中山佳兆業大都匯	沙溪鎮星寶路大道與雲生路交匯處	中山	住宅
96	中山佳兆業香山熙園	東升鎮廣福大道68號	中山	住宅
97	中山佳兆業閱山府 ⁽⁸⁾	東區舊長江公路水廠側	中山	住宅
98	陽江佳兆業濱江壹號	陽東區龍塘路	陽江	住宅
99	揭陽佳兆業城市廣場	揭陽惠來粵東新城濱海新區	揭陽	住宅及商業
100	揭陽佳兆業未來城 ⁽⁸⁾	揭東區興源路與飛鳳路西南側	揭陽	住宅及商業
101	江門佳兆業悅峰府	新會區明德一路北側、文華路東側	江門	住宅
102	湛江佳兆業樾伴灣	湛江市赤坎區調順路漁業公司左側	湛江	住宅、商業
103	汕頭佳兆業印月府 ⁽⁸⁾	汕頭市龍湖區東海岸新城D組團	汕頭	住宅
104	汕頭佳兆業海玥和鳴灣	汕頭市龍湖區東海岸新城F組團	汕頭	住宅
105	香港弦雅	九龍深水埗醫局街203號	香港	住宅
106	九龍旺角上海街／新填地街項目	上海街／新填地街	香港	住宅及商業
107	三亞佳兆業海棠伴山	海棠灣鎮南田農場東風分場	三亞	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-3	141,418	221,977	60,369	46,675	114,933	100%
1-4	192,710	316,037	316,037	–	–	99%
–	16,088	28,958	28,958	–	–	100%
1	21,970	73,815	73,815	–	–	100%
1	74,729	129,260	129,260	–	–	100%
1	21,061	52,579	52,579	–	–	100%
1	22,307	66,819	66,819	–	–	78%
1-2	61,873	176,471	176,471	–	–	99%
1-2	51,339	128,329	128,329	–	–	100%
1	33,333	85,131	85,131	–	–	80%
1-2	78,451	192,007	192,007	–	–	90%
1-2	159,004	461,678	411,743	49,935	–	100%
1-3	135,715	311,726	48,834	121,066	141,826	100%
1	45,937	114,842	21,980	92,862	–	26%
1	18,811	110,045	–	–	110,045	94%
1-2	54,205	300,446	138,793	161,653	–	1%
1	50,200	223,390	–	–	223,390	5%
1	382	3,299	3,299	–	–	75%
1	252	1,637	–	1,637	–	31%
1	36,943	59,246	59,246	–	–	62%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
----	----	----	----	-------------------

華西地區

108	成都佳兆業君匯上品	雙流縣華陽鎮二江寺村	成都	住宅
109	成都麗晶港	溫江區涌泉街辦華豐村第一組及第二組	成都	住宅
110	成都現代城	雙流縣東升小區辦事處迎春橋	成都	商業
111	成都佳兆業8號	雙流縣東升街道三支渠南片區	成都	住宅
112	成都佳兆業城市廣場	青羊區文家街道辦事處馬廠村1、2組	成都	住宅
113	成都麗晶公館	溫江區公平街辦太極社區六、七組	成都	住宅
114	成都佳兆業悅府	青白江區鳳祥大道和鳳凰大道之間	成都	住宅
115	成都佳兆業瓏璽	溫江區柳城鳳溪大道南段977號	成都	住宅
116	成都佳兆業天悅大廈	錦江區錦興路64號	成都	商住
117	成都佳兆業麓山壹號	天府新區麓山大道南側、瀋陽路北側	成都	住宅及商業
118	成都瓏樾壹號項目	龍泉驛區十陵街道保和東路以北、復興北路以西	成都	住宅
119	成都佳兆業印月項目	天府新區華陽街道二江寺村六、十一組，鶴林村二組	成都	住宅、商業
120	彭州佳兆業金域都薈	濛陽鎮成德大道(北新大道)西側	成都	住宅
121	南充佳兆業廣場	順慶區正陽東路39號	南充	住宅
122	南充君匯上品	順慶區白土壩路308號	南充	住宅
123	重慶佳兆業廣場	巴南區龍洲灣街道	重慶	住宅
124	重慶佳兆業濱江新城	大渡口區八橋鎮	重慶	住宅
125	重慶佳兆業鳳鳴水岸	沙坪壩區井口鎮井口街道二塘村	重慶	住宅
126	重慶佳兆業篆山熙園	江津區長江公路大橋北橋頭	重慶	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-3	182,666	1,041,531	1,041,531	–	–	100%
1	150,071	761,542	761,542	–	–	100%
1-2	133,269	362,420	362,420	–	–	100%
1-5	120,570	592,795	592,795	–	–	100%
1-4	112,194	460,901	460,901	–	–	100%
1-2	57,836	342,533	342,533	–	–	100%
1-2	113,411	447,537	447,537	–	–	100%
1	34,088	99,926	99,926	–	–	51%
1	3,286	32,876	32,876	–	–	100%
1	45,635	91,200	91,200	–	–	100%
1	39,588	86,386	86,386	–	–	56%
1	50,538	101,100	–	101,100	–	24%
1-4	104,964	379,388	176,165	203,223	–	100%
1-2	29,541	116,634	116,634	–	–	100%
1-3	256,187	813,746	813,746	–	–	100%
1-3	119,767	384,219	384,219	–	–	100%
1-10	238,017	778,153	778,153	–	–	100%
1	56,644	132,178	73,241	58,937	–	90%
1-3	73,217	222,479	210,012	–	12,467	90%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
127	重慶佳兆業濱江四季	大渡口區鋼花路中段東側	重慶	住宅
128	重慶佳兆業樾伴山	璧山高新區碧泉街道	重慶	住宅
129	重慶佳兆業曉岸雲起 ⁽⁸⁾	沙坪壩區西永	重慶	住宅
130	重慶佳兆業瓏樾壹號	沙坪壩區西永	重慶	住宅
131	重慶佳兆業江山和鳴	北碚區蔡家	重慶	住宅
132	昆明滇池府項目	呈貢區飛虎路與海晏路交匯處	昆明	住宅
133	貴陽佳兆業樾伴山 ⁽⁸⁾	清鎮市金清大道尖山廟旁及青龍山街道辦事處石關村境內	貴陽	住宅及商業
環渤海				
134	北京佳兆業花樣年西山相府	門頭溝區城子大街與黑山大街交匯處	北京	住宅
135	霸州佳兆業孔雀城悅峰	開發區玫瑰莊園溫泉度假村西側	霸州	住宅
136	固安佳兆業逢源天賜	牛駝鎮臨近牛駝溫泉孔雀城	固安	住宅
137	青島佳兆業水岸新都	城陽區夏莊街道中經二路東、王沙路西、白沙河南	青島	住宅
138	青島佳兆業悅峰	青島市城陽區薈城路777號	青島	住宅
139	瀋陽佳兆業中心	沈河區青年大街東側	瀋陽	商業
140	瀋陽佳兆業悅峰	和平區長白南路	瀋陽	住宅
141	瀋陽佳兆業時光道	渾南區文淙街東，匯泉東路北	瀋陽	住宅
142	鞍山佳兆業君匯上品 ⁽⁸⁾	立山區鞍千路東、自由東街南	鞍山	住宅
143	鞍山水岸悅府	立山區萬水河北岸	鞍山	住宅
144	鞍山佳兆業廣場 ⁽²⁾	鐵西區人民路	鞍山	商業
145	本溪佳兆業水岸新都	明山區濱河北路	本溪	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1	41,724	104,311	104,311	–	–	90%
1-2	126,443	249,909	249,909	–	–	94%
1-3	116,773	218,185	99,336	46,580	72,269	1%
1	57,460	86,170	–	86,170	–	88%
1	62,405	93,603	–	93,603	–	3%
1	33,693	53,909	53,909	–	–	39%
1-3	182,989	549,165	187,865	73,578	287,722	91%
1	20,039	40,077	40,077	–	–	12%
1	36,576	75,067	75,067	–	–	100%
1	32,484	48,726	48,726	–	–	49%
1-3	229,865	296,725	296,725	–	–	99%
1	61,492	110,685	110,685	–	–	50%
1	21,423	292,331	292,331	–	–	100%
1-2	12,947	38,844	38,844	–	–	100%
1-2	130,658	261,315	–	95,560	165,755	1%
1-4	129,739	253,256	213,462	6,525	33,269	100%
1-3	120,591	135,385	51,532	40,431	43,422	100%
1-2	11,238	85,148	85,148	–	–	89%
1	122,200	324,480	324,480	–	–	99%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
146	葫蘆島綏中佳兆業東戴河	綏中東戴河新區濱海路南側	葫蘆島	住宅及商業
147	葫蘆島佳兆業東戴河栖樾台 ⁽⁸⁾	綏中東戴河新區濱海路北側、渤海大街南側	葫蘆島	住宅及商業
148	懷來京北悅峰	張家口市懷來縣新興路與濱河東街交匯處	張家口	住宅
149	燕郊望京苑	廊坊市燕郊鎮神威北大街南與漢王路交匯處	廊坊	住宅
150	遼陽湯泉驛	弓長嶺區湯河鎮柳河村	遼陽	商業
151	丹東佳兆業壹號	振興區黃海大道南側	丹東	住宅
152	大連佳兆業中心	中山區東港商務區珠錦街24號	大連	商業
153	大連佳兆業廣場	中山區天津街271號	大連	商業
154	大連佳兆業壹號	保稅區中港北路與護港路交匯處	大連	商住
155	大連佳兆業悅璟	金普新區勝利路東側	大連	住宅
華中				
156	長沙佳兆業水岸新都	跳馬鄉金屏村	長沙	住宅
157	長沙佳兆業時代廣場	芙蓉區營盤東路	長沙	住宅
158	長沙佳兆業廣場	芙蓉區五一路	長沙	商業
159	長沙佳兆業雲頂梅溪湖	岳麓區梅溪湖	長沙	住宅
160	長沙佳兆業城市廣場	雨花區香樟路與雨花大道交匯處東北角	長沙	住宅及商業
161	長沙佳兆業雲頂都匯	雨花區高鐵新城花侯路與香樟路交界	長沙	商業
162	長沙佳兆業濱江四季	芙蓉區雙楊路與黃元路交匯處西南角	長沙	商住
163	衡陽佳兆業悅峰	船山西路以北、立新大道以南、蔡倫大道以西	衡陽	住宅
164	武漢佳兆業金域天下	洪山區青菱鄉青菱東路與白沙路交界	武漢	住宅
165	武漢佳兆業濱江壹號	漢陽區知音大道以北、陽城西路以西	武漢	住宅
166	武漢佳兆業廣場	武昌區武珞路336號	武漢	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-5, 10-11	1,339,750	2,183,154	1,340,545	56,022	786,587	99%
1-5	307,292	735,476	174,239	109,306	451,931	100%
1	45,183	119,881	–	–	119,881	67%
1	52,714	79,071	–	–	79,071	17%
1-10	372,427	311,034	108,570	–	202,464	99%
1-4	133,340	331,542	331,542	–	–	99%
1-2	26,610	119,700	82,050	37,650	–	100%
–	15,955	78,454	78,454	–	–	90%
1	41,150	105,912	105,912	–	–	100%
1	24,334	85,168	85,168	–	–	100%
1-4	673,536	938,203	938,203	–	–	100%
–	21,770	108,731	108,731	–	–	30%
1	14,324	171,592	171,592	–	–	30%
1-6	253,693	892,604	892,604	–	–	99%
1-4	124,616	461,651	134,505	129,545	197,601	63%
1-2	30,105	172,072	113,168	58,904	–	32%
1	34,300	89,007	–	89,007	–	100%
1-2	50,054	161,595	88,237	73,358	–	51%
1-3	181,493	605,941	605,941	–	–	90%
–	40,351	156,763	156,763	–	–	99%
1	26,861	142,355	142,355	–	–	100%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
167	武漢佳兆業悅府	東西湖區涇河街金北一路以北、吳新幹線以東	武漢	住宅
168	武漢佳兆業濱江新城	經濟技術開發區設法山路以南、川江池二路以東	武漢	住宅
169	武漢佳兆業浣溪璞園	新洲區金台路以東、風華路以西、觀湖路以北	武漢	住宅
170	鄂州中梁佳兆業壹號院	鄂城區迎賓大道西側	鄂州	住宅
171	孝感佳兆業空港科技城	臨空港經濟區	孝感	工業
172	新鄭佳兆業悅峰	中興路南側、文化路西側	新鄭	住宅
173	新鄉佳兆業悅峰 ⁽⁸⁾	紅旗區鴻源街西側、規劃路北側	新鄉	住宅
174	洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	伊濱區中信路和諸葛大街交叉口	洛陽	住宅及商業
175	洛陽華耀城佳兆業水岸新都	洛龍區司馬光路與劉井巷交叉口	洛陽	住宅
176	洛陽佳兆業水岸華府	伊濱區伊濱路與福民巷交叉口	洛陽	住宅
177	洛陽華耀城佳兆業洛陽中心 ⁽⁸⁾	洛龍區關林路與龍門大道交叉口	洛陽	住宅及商業
長三角				
178	上海佳兆業城市嘉苑	嘉定區徐行鎮東至啟源路、西至小新涇， 南至樹屏東路，北至新建一路	上海	住宅
179	上海尚品佳苑	嘉定區徐行鎮東至小新涇河、西至基地邊界， 南至梗浦涇，北至新建一路	上海	住宅
180	上海佳兆業未來城	青浦區夏陽街道盈港東路北側	上海	住宅
181	杭州玖瓏雅苑	西湖區之江度假區鎮南路北側	杭州	住宅
182	杭州佳兆業君匯上品	餘杭區喬司街道東湖路西側，石塘路北側	杭州	住宅
183	杭州璞玉雅園	餘杭區五常街道荊豐社區	杭州	住宅
184	杭州富陽銀湖項目	富陽區銀湖街道大山腳村	杭州	住宅
185	杭州佳兆業雲峰	餘杭區閑林街道	杭州	住宅
186	杭州佳兆業印月	江幹區彭埠街道	杭州	住宅
187	紹興佳兆業國越府	柯橋區蘭亭街道	紹興	住宅

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1-2	128,539	257,078	257,078	–	–	100%
1	56,901	142,252	142,252	–	–	89%
1	129,191	258,382	–	258,382	–	62%
1	103,175	281,668	281,668	–	–	31%
1-3	218,814	257,629	31,722	225,907	–	27%
1-2	69,499	156,619	156,619	–	–	100%
1	23,165	81,068	81,068	–	–	100%
1-5	120,649	361,947	285,475	76,472	–	51%
1-3	90,234	225,585	225,585	–	–	51%
1	95,613	239,015	–	239,015	–	51%
1-3	238,073	879,162	326,093	–	553,069	75%
1	23,638	42,549	42,549	–	–	41%
1	44,590	80,262	80,262	–	–	41%
1	27,819	88,584	88,584	–	–	51%
–	39,376	98,041	98,041	–	–	100%
–	36,595	100,849	100,849	–	–	100%
1	74,779	207,476	207,476	–	–	100%
1	15,333	19,500	–	–	19,500	95%
1	19,175	38,350	38,350	–	–	100%
1	36,748	88,195	88,195	–	–	54%
1	61,133	46,657	46,657	–	–	99%

編號	項目	地址	地點	類型 ⁽¹⁾
188	紹興佳兆業君匯上品	柯橋區福全街道	紹興	住宅
189	寧波佳兆業東宸壹品	鄞州區世紀大道和民安路交界處	寧波	商業
190	寧波佳兆業鳴翠東著(仇畢項目)	鄞州區東郊街道	寧波	住宅
191	寧波海玥和鳴	寧波市象山縣丹南路南側、規劃一路北側、白鶴路兩側	寧波	住宅
192	蘇州木瀆和光雅院項目	吳中區木瀆鎮新華路西、向陽河路南	蘇州	住宅
193	張家港佳兆業鳳鳴水岸	鳳凰鎮映山路和金谷路交匯處西南角	張家港	住宅
194	南京佳兆業城市廣場	建邺河西南部南外與太清路交匯處	南京	住宅
195	南京佳兆業燕然居	栖霞區和燕路560號	南京	住宅
196	南京佳兆業悅峰	溧水區萬科城東地塊	南京	住宅
197	南京佳兆業弘陽雲溪環園	江寧區祿口大街湖秦路18號	南京	住宅
198	南京佳兆業江望潤府	鼓樓區方家營路與城河北路交匯處	南京	住宅
199	佳兆業祥瑞香溢瀾園	錫山區鵝湖鎮月溪路北	無錫	住宅
200	東港合作項目	錫山區東港鎮銀杏西路南、聯群路西	無錫	住宅
201	徐州富春山居	雲龍區三環東路以東，廣山公園以西	徐州	住宅
202	江陰水岸新都	新華路南、東外環路西、人民東路北	江陰	住宅
203	江陰顧山可園	鼓山鎮幸福大街西側、金顧山公園南側	江陰	住宅
204	江陰周莊金域天下花園	周莊鎮周溪東路東側	江陰	住宅
205	江陰長涇水岸華府	長涇鎮東舜路南側，興隆路東側	江陰	住宅
206	江陰通惠花苑	通富路南，通江路西，通惠路北	江陰	住宅
207	江陰浮橋家苑	濱江路南，通渡路西，澄西路北	江陰	住宅
208	泰州佳兆業壹號公館 ⁽⁸⁾	泰州經濟開發區經十一路西，陳莊路北側	泰州	住宅
209	合肥徽創佳兆業未來城	肥西上派鎮江淮大道與珍珠路交口西南側	合肥	住宅
210	合肥佳兆業濱湖和鳴	濱湖區雲谷路與貴州路交匯處	合肥	住宅

累計

項目組合(續)

項目分期	地盤面積 (平方米)	總計容建築面積 (平方米)	總計容建築面積			我們應佔權益
			已落成 (平方米)	發展中 (平方米)	用作未來發展 (平方米)	
1	19,852	47,943	47,943	–	–	100%
1	15,086	56,285	56,285	–	–	30%
1	45,043	66,351	66,351	–	–	1%
1	26,647	68,122	68,122	–	–	26%
1	32,006	47,861	47,861	–	–	100%
1	31,666	37,999	37,999	–	–	100%
1-3	109,783	290,946	290,946	–	–	100%
1	27,376	63,050	63,050	–	–	100%
1	65,698	144,520	144,520	–	–	90%
1	73,686	103,160	100,888	2,272	–	51%
1-2	40,522	89,183	89,183	–	–	49%
1	48,697	78,195	31,457	46,738	–	49%
1	50,732	91,802	–	91,802	–	49%
1-2	175,735	246,029	119,885	126,144	–	50%
1-3	225,533	272,274	272,274	–	–	94%
1-4	76,465	132,849	132,849	–	–	100%
1-2	103,589	186,738	186,738	–	–	99%
1-2	93,275	149,763	149,763	–	–	100%
–	41,440	73,615	73,615	–	–	100%
–	35,801	134,535	134,535	–	–	100%
1-4	192,506	360,724	360,724	–	–	51%
1-2	111,500	206,575	206,575	–	–	49%
1	37,485	74,966	74,966	–	–	15%
	21,566,322	57,215,264	40,934,047	5,919,295	10,361,921	

附註：

- 1 住宅物業包括公寓、服務式公寓及獨立洋房，一般設有配套商業設施、餐廳及社區設施。
- 2 該等項目乃就曾為不良資產或部分已落成物業進行翻新改造的發展項目。
- 3 本集團於二零二六年六月三十日尚未取得上述項目的土地使用權證，但已訂立土地出讓合同或自相關國土資源局取得成交確認書。其中包括：
 - (i) 東莞石龍項目；
 - (ii) 東莞水岸林語；
 - (iii) 東莞水岸峰景；
 - (iv) 深圳南門墩；
 - (v) 廣州霞逕村項目；
 - (vi) 深圳曉岸雲起；及
 - (vii) 廣州石溪項目。
- 4 此乃根據我們的內部項目計劃而編製，須受政府批准所限。

項目組合(續)

- 5 截至二零二六年六月三十日，持作銷售的已落成物業總建築面積約達2,742,928平方米。
- 6 包括海南1個項目。
- 7 本集團享有信託收益權，與該項目無股權關係。
- 8 本集團於二零二六年六月三十日尚未取得上述項目的竣工備案，但已取得分期驗收證明或聯合驗收意見書。其中包括：
 - (i) 泰州佳兆業壹號公館三期；
 - (ii) 鞍山佳兆業君匯上品18、31、37#樓；
 - (iii) 揭陽佳兆業未來城一期6-19#樓；
 - (iv) 貴陽佳兆業樾伴山一期；
 - (v) 汕頭佳兆業印月府一期1、3、4棟；
 - (vi) 中山佳兆業閱山府營銷中心2#；
 - (vii) 重慶佳兆業曉岸雲起二期三批次；
 - (viii) 葫蘆島佳兆業東戴河栖樾台一期1#2#3#5#高層；
 - (ix) 華耀城佳兆業洛陽中心5#地；
 - (x) 新鄉佳兆業悅峰。

發展中物業

下表載列我們的發展中物業項目或項目分期於二零二六年六月三十日的若干資料。我們已取得我們的所有發展中物業的土地使用權證及建築工程施工許可證。

項目	地點	項目分期	總計容建築面積或估計 總計容建築面積 (平方米)	可售建築面積 或估計可售 建築面積 (平方米)
深圳佳兆業城市廣場	深圳	3	214,608	154,567
深圳鹽田佳兆業城市廣場	深圳	一期2-3#	199,358	11,327
深圳金沙灣國際樂園 ⁽¹⁾	深圳	1, 2	195,219	87,150
深圳南澳項目	深圳	1	51,930	—
深圳佳兆業雲峰匯	深圳	1	42,670	41,570
深圳羅湖三順項目	深圳	1	33,440	23,029
深圳佳兆業深未	深圳	1	58,400	56,930
深圳佳兆業雲望府	深圳	1	177,845	40,684
深圳東角頭項目 ⁽¹⁾	深圳	1	207,205	125,644
廣州佳兆業中心	廣州	1	48,998	43,181
廣州佳兆業白雲城市廣場	廣州	1	82,859	82,299
廣州悅峰 ⁽¹⁾	廣州	2	88,100	84,800
廣州佳兆業鳳鳴山	廣州	1-2	143,191	143,191
清遠佳兆業城市廣場	清遠	2	54,584	54,584
佛山佳兆業大都匯	佛山	1	71,934	71,934
東莞佳兆業芳華水岸花園	東莞	1	21,266	21,266
惠州佳兆業東江新城	惠州	9, 13	234,721	153,337
惠州佳兆業山海灣	惠州	2-3	99,366	96,252
惠州佳兆業東江熙園	惠州	3	149,063	113,049
惠州龍門湯泉驛	惠州	1-2	280,885	163,102
惠州佳兆業時光道(惠城區項目)	惠州	2-3	150,459	149,934
惠州佳兆業城市廣場	惠州	1-2	302,932	165,523
惠州佳兆業樾伴灣	惠州	1, 5	110,204	80,355
珠海水岸華都花園	珠海	2	46,675	27,634
揭陽佳兆業城市廣場	揭陽	1-2	49,935	49,935
揭陽佳兆業未來城	揭陽	1, 3	121,066	91,142
江門佳兆業悅峰府	江門	1	92,862	90,054
汕頭佳兆業印月府	汕頭	1	161,653	75,913
九龍旺角上海街／新填地街項目	香港	1	1,637	958
成都佳兆業印月項目	成都	1	101,100	59,331

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2017年12月	是	2027年第4季度	100%
2021年10月	是	2027年第4季度	100%
2018年10月	否	2026年第4季度	—
2020年9月	否	2027年第4季度	87%
2021年5月	否	2026年第4季度	54%
2021年4月	否	2027年第4季度	51%
2021年4月	否	2027年第4季度	22%
2021年7月	是	2027年第4季度	100%
2025年1月	是	2028年第3季度	1%
2021年2月	是	2026年第4季度	39%
2022年9月	否	2027年第3季度	39%
2020年10月	是	2027年第4季度	—
2020年9月	是	2026年第4季度	55%
2021年3月	是	2027年第4季度	100%
2019年10月	否	2027年第4季度	94%
2020年12月	否	2026年第4季度	51%
2020年10月	是	2026年第4季度	36%
2019年1月	是	2026年第4季度	96%
2021年3月	否	2027年第4季度	51%
2019年6月	是	2026年第4季度	70%
2020年11月	是	2027年第4季度	51%
2021年7月	是	2026年第4季度	18%
2021年3月	是	2026年第4季度	51%
2021年5月	否	2027年第1季度	100%
2020年12月	是	待定	100%
2021年4月	是	2027年第4季度	100%
2021年4月	是	2027年第2季度	26%
2021年5月	是	2026年第4季度	1%
2021年6月	否	2026年第4季度	31%
2021年9月	否	待定	24%

項目	地點	項目分期	總計容建築面積或估計 總計容建築面積 (平方米)	可售建築面積 或估計可售 建築面積 (平方米)
彭州佳兆業金域都薈	成都	3-4	203,223	147,048
重慶佳兆業鳳鳴水岸	重慶	1	58,937	57,937
重慶佳兆業曉岸雲起	重慶	2	46,580	35,252
重慶佳兆業瓏樾壹號	重慶	1	86,170	84,453
重慶佳兆業江山和鳴	重慶	1	93,603	93,039
貴陽佳兆業樾伴山	貴陽	2	73,578	69,240
瀋陽佳兆業時光道	瀋陽	1	95,560	95,543
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	4	6,525	6,218
鞍山水岸悅府	鞍山	2	40,431	39,916
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	4	56,022	3,141
葫蘆島佳兆業東戴河栖樾台	葫蘆島	1	109,306	109,306
大連佳兆業中心	大連	2	37,650	37,650
長沙佳兆業城市廣場	長沙	3	129,545	127,570
長沙佳兆業雲頂都匯	長沙	2	58,904	58,546
長沙佳兆業濱江四季	長沙	1	89,007	88,276
衡陽佳兆業悅峰	衡陽	2	73,358	72,481
武漢佳兆業浣溪璞園	武漢	1	258,382	142,252
孝感佳兆業空港科技城	孝感	2-3	225,907	96,767
洛陽華耀城佳兆業鳳鳴水岸	洛陽	5	76,472	76,055
洛陽佳兆業水岸華府	洛陽	1	239,015	227,756
南京佳兆業弘陽雲溪璟園	南京	1	2,272	655
佳兆業祥瑞香溢瀾園	無錫	1	46,738	44,660
無錫香逸璽悅(東港合作項目)	無錫	1	91,802	89,301
徐州富春山居	徐州	2	126,144	86,309
累計			5,919,295	4,248,045

附註：

1. 本集團享有信託收益權，與該項目無股權關係。

項目組合(續)

施工時間	取得預售證	預計完工時間	我們應佔權益
2019年10月	是	2027年第2季度	100%
2020年6月	是	2027年第4季度	90%
2021年1月	是	2027年第4季度	1%
2021年7月	是	2027年第4季度	88%
2021年10月	是	待定	3%
2020年11月	是	2027年第4季度	91%
2021年11月	否	2027年第4季度	1%
2019年9月	是	2026年第4季度	100%
2020年7月	是	2026年第4季度	100%
2014年9月	是	2026年第4季度	99%
2019年9月	是	2026年第4季度	100%
2018年8月	是	待定	100%
2021年4月	是	2026年第4季度	63%
2019年9月	否	2026年第4季度	32%
2020年12月	是	2027年第4季度	100%
2019年5月	是	2027年第4季度	51%
2019年12月	是	待定	62%
2020年7月	是	待定	27%
2021年10月	是	2028年第2季度	51%
2021年3月	是	2028年第2季度	51%
2019年10月	是	2026年第4季度	51%
2021年4月	是	2026年第4季度	49%
2021年9月	否	待定	49%
2019年3月	否	2026年第4季度	50%

未來發展物業

下表載列我們於二零二六年六月三十日用作未來發展的物業項目的若干資料。

項目	地點	項目分期	預計總計	
			容建築面積 (平方米)	預計完工時間 ⁽¹⁾
深圳金沙灣國際樂園	深圳	3-4	158,729	待定
深圳南門墩項目一期	深圳	1	250,140	待定
深圳佳兆業曉岸雲起(橫嶺舊村項目)	深圳	1-2	100,700	待定
深圳東角頭項目	深圳	2	137,949	2032年
廣州佳兆業中心	廣州	1-3	279,461	待定
廣州佳兆業白雲城市廣場	廣州	2-3	460,148	2028年
廣州悅峰	廣州	3	105,100	待定
廣州霞逕村項目	廣州	1-3	393,700	待定
廣州石溪村項目	廣州	1-4	945,618	待定
清遠佳兆業城市廣場	清遠	2-4	793,662	待定
東莞石龍項目	東莞	2-5	10,131	待定
東莞水岸林語	東莞	1	113,986	待定
東莞水岸峰景	東莞	—	163,278	待定
惠州圓洲項目	惠州	—	61,200	待定
惠州佳兆業東江新城	惠州	8, 15-17	866,815	待定
惠州田心村(惠州東江新城第十八期)	惠州	—	104,000	待定
惠州佳兆業山海灣	惠州	3	113,835	待定
惠州佳兆業時代可園	惠州	5-7	12,568	2028年
惠州佳兆業東江熙園	惠州	4	181,810	待定
惠州佳兆業時光道(惠城區項目)	惠州	—	68,892	待定
惠州惠東項目	惠州	2	343,700	待定
惠州佳兆業城市廣場	惠州	2	678,655	待定
惠州佳兆業樾伴灣	惠州	3	402,642	待定
珠海水岸華都花園	珠海	2	114,933	待定
揭陽佳兆業未來城	揭陽	1	141,826	待定
湛江佳兆業樾伴灣	湛江	1	110,045	待定
汕頭佳兆業海玥和鳴灣	汕頭	1	223,390	待定
重慶佳兆業篆山熙園	重慶	3	12,467	待定

項目組合(續)

項目	地點	項目分期	預計總計 容建築面積 (平方米)	預計完工時間 ⁽¹⁾
重慶佳兆業曉岸雲起	重慶	3	72,269	待定
貴陽佳兆業樾伴山	貴陽	1-2	287,722	待定
瀋陽佳兆業時光道	瀋陽	3	165,755	待定
鞍山佳兆業君匯上品	鞍山	3	33,269	待定
鞍山水岸悅府	鞍山	4, 7, 10, 11	43,422	待定
葫蘆島綏中佳兆業東戴河	葫蘆島	3-5	786,587	待定
葫蘆島佳兆業東戴河栖樾台	葫蘆島	1	451,931	待定
懷來京北悅峰	張家口	1	119,881	待定
燕郊望京苑	廊坊	1-10	79,071	待定
遼陽湯泉驛	遼陽	4	202,464	待定
長沙佳兆業城市廣場	長沙	2-3	197,601	2030年
洛陽華耀城佳兆業洛陽中心	洛陽	1	553,069	2028年
杭州富陽銀湖項目	杭州	1	19,500	待定
總計			10,361,921	

附註：

- 對於分為多期的項目，乃指該項目首期竣工的估計時間。

二零零九年購股權計劃

本公司已於二零零九年十一月二十二日採納購股權計劃(「二零零九年購股權計劃」)，其已於二零一九年屆滿。二零零九年購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 二零零九年購股權計劃的目的

二零零九年購股權計劃旨在讓本公司向合資格參與者(定義見下文)授出本公司購股權，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 二零零九年購股權計劃的參與者

二零零九年購股權計劃的參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員，本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及本公司或其任何附屬公司的任何供應商、客戶、諮詢人、顧問及代理(「合資格參與者」)。

(3) 根據二零零九年購股權計劃可供發行的股份總數

除非本公司股東事前批准，否則就可能根據二零零九年購股權計劃予以授出的購股權的最多股份數目不得超過採納該計劃時已發行股份數目的10%。二零零九年購股權計劃限額已於二零一四年三月三十一日舉行的股東特別大會上更新。於二零二六年一月一日及於二零二六年六月三十日，二零零九年購股權計劃項下尚未行使的購股權數目分別為134,422,010股及118,729,117股股份，佔本公司於各有關日期及報告日期的已發行股本約1.40%及1.04%。

期內，根據計劃的條款，概無購股權獲行使或註銷，且15,692,893份購股權已失效。二零零九年購股權計劃項下不得再授出任何購股權。

(4) 各合資格參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則於截至及包括授出購股權日期的任何十二個月期間，因行使根據現有購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃的購股權而向各二零零九年購股權計劃參與者已發行及將予發行的股份數目上限，不可超過於授出日期已發行股份總數的1%。

(5) 根據購股權須認購證券的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間並無超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 歸屬期

根據二零零九年購股權計劃授出的任何購股權的歸屬期自授出日期起計不得超過10年。

(7) 接納購股權要約的付款

二零零九年購股權計劃合資格參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(8) 釐定認購價的基準

根據二零零九年購股權計劃，每股認購價由董事會釐定並知會各合資格參與者，並不可低於以下三者的最高者：(i) 股份於授出日期於聯交所發出的每日報價表所報的正式收市價；(ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日於聯交所發出的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii) 股份於授出日期的面值。

(9) 終止二零零九年購股權計劃

二零零九年購股權計劃有效期直至二零一九年六月十四日，此後不可再根據二零零九年購股權計劃授出任何購股權，但所有購股權於該日仍可行使，二零零九年購股權計劃條文仍然具有十足效力及作用。以下概要載列根據二零零九年購股權計劃授出的於二零二六年六月三十日尚未行使的購股權詳情：

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (港元)	於 二零二六年 一月一日 的結餘	截至 二零二六年 六月三十日 止期間內授出	截至 二零二六年 六月三十日 止期間內行使	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至 二零二六年 六月三十日止 期間內失效	截至 二零二六年 六月三十日止 期間內註銷	於 二零二六年 六月三十日 的結餘
董事 麥帆	二零一七年七 月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,064,855	-	-	-	-	-	2,064,855
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,064,854	-	-	-	-	-	2,064,854
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,064,854	-	-	-	-	-	2,064,854
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	4,129,708	-	-	-	-	-	4,129,708
李海鳴 (於二零二六年 一月五日辭任)	二零一七年七 月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,445,398	-	-	-	[1,445,398]	-	-
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,445,398	-	-	-	[1,445,398]	-	-
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,445,398	-	-	-	[1,445,398]	-	-
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	2,890,796	-	-	-	[2,890,796]	-	-
饒永	二零一七年七 月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,079	-	-	-	-	-	289,079
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	578,159	-	-	-	-	-	578,159

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (港元)	於 二零二六年 一月一日的結餘	截至 二零二六年 六月三十日 止期間內授出	截至 二零二六年 六月三十日 止期間內行使	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至 二零二六年 六月三十日止 期間內失效	截至 二零二六年 六月三十日止 期間內註銷	於 二零二六年 六月三十日的結餘
張儀昭	二零一七年七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,079	-	-	-	-	-	289,079
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	289,080	-	-	-	-	-	289,080
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	578,159	-	-	-	-	-	578,159
劉雪生	二零一七年七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	247,782	-	-	-	-	-	247,782
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	247,783	-	-	-	-	-	247,783
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	247,783	-	-	-	-	-	247,783
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	495,565	-	-	-	-	-	495,565
宋偉	二零一七年七月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,651,886	-	-	-	-	-	1,651,886
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,651,886	-	-	-	-	-	1,651,886
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	1,651,886	-	-	-	-	-	1,651,886
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	3,303,759	-	-	-	-	-	3,303,759
劉立好	二零一九年四月十二日 (附註2)	3.69	二零二零年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	825,941	-	-	-	-	-	825,941
		3.69	二零二一年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	825,942	-	-	-	-	-	825,942
		3.69	二零二二年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	825,942	-	-	-	-	-	825,942
		3.69	二零二三年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	1,651,883	-	-	-	-	-	1,651,883

權益披露(續)

承授人	授出日期	於緊接 該等購股權 授出日期前 證券收市價 (每股港元)	行使期	行使價 (經調整) (港元)	於 二零二六年 一月一日 的結餘	截至 二零二六年 六月三十日 止期間內授出	截至 二零二六年 六月三十日 止期間內行使	緊接購股權 獲行使日期前 的證券加權 平均收市價	截至 二零二六年 六月三十日止 期間內失效	截至 二零二六年 六月三十日止 期間內註銷	於 二零二六年 六月三十日 的結餘
其他僱員	二零一七年七 月十九日 (附註1)	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	14,464,303	-	-	-	[1,693,181]	-	12,771,122
		3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	14,412,681	-	-	-	[1,693,181]	-	12,719,500
		3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	14,877,274	-	-	-	[1,693,181]	-	13,184,093
		3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	35,949,115	-	-	-	[3,386,360]	-	32,562,755
	二零一九年四 月十二日 (附註2)	3.69	二零二零年四月十二日至 二零二九年四月十一日	3.58	4,129,709	-	-	-	-	-	4,129,709
		3.69	二零二一年四月十二日至 二零二九年四月十一日	3.58	4,129,709	-	-	-	-	-	4,129,709
		3.69	二零二二年四月十二日至 二零二九年四月十一日	3.58	4,129,709	-	-	-	-	-	4,129,709
		3.69	二零二三年四月十二日至 二零二九年四月十一日	3.58	8,259,415	-	-	-	-	-	8,259,415
總計					134,422,010	-	-	-	[15,692,893]	-	118,729,117

於二零二六年六月三十日，根據二零零九年購股權計劃總共118,729,117份尚未行使的購股權可獲行使。

附註：

1. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一七年七月十九日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零一八年七月十九日歸屬，最多40%的已授予購股權於二零一九年七月十九日歸屬，最多60%的已授予購股權於二零二零年七月十九日歸屬，而所有剩餘的已授予購股權於二零二一年七月十九日歸屬。
2. 授予的購股權分為四批，從授予日期(即二零一九年四月十二日)起為期48個月。最多20%的已授予購股權於二零二零年四月十二日歸屬，最多40%已授予購股權於二零二一年四月十二日歸屬，最多60%的已授予購股權於二零二二年四月十二日歸屬，而其餘所有已授予購股權已於二零二三年四月十二日歸屬。

二零一九年購股權計劃

本公司已於二零一九年六月十四日採納購股權計劃(「二零一九年購股權計劃」)，其已於二零二六年六月十七日終止。二零一九年購股權計劃的主要條款概要載列如下：

(1) 二零一九年購股權計劃的目的

二零一九年購股權計劃旨在使本公司向合資格參與者(定義見下文)授出購股權(定義見下文)，以達至以下目標。

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(2) 二零一九年購股權計劃的參與者

二零一九年購股權計劃的參與者包括董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的任何全職或兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)(「合資格參與者」)。

(3) 根據二零一九年購股權計劃可供發行的股份總數

除非本公司股東批准，否則就可能根據二零一九年購股權計劃予以授出的購股權及本公司其他計劃項下的購股權的股份數目上限，不得超過採納日期已發行股份總數的10%，並就二零二一年五月的供股作出調整。於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，悉數行使根據二零一九年購股權計劃可能授出的購股權後可供發行的最多股份數目分別為607,781,570股及0股，佔本公司於各有關日期及本報告日期的已發行股本約6.32%及0%。

於期內，二零一九年購股權計劃項下概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。於二零二六年六月三十日，二零一九年購股權計劃項下概無任何尚未行使的購股權，並不得再授出任何購股權。

(4) 各參與者可獲得的最高配額

除非本公司股東批准，否則在截至及包括授出購股權日期止任何十二個月期間，因根據二零一九年購股權計劃向各合資格參與者授出的購股權有關的股份數目上限與(a)根據二零一九年購股權計劃授出的購股權或授予合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；(b)根據二零一九年購股權計劃授出的未行使購股權或授予合資格參與者的其他計劃項下的購股權獲行使而發行的任何股份；及(c)根據二零一九年購股權計劃授出的購股權或授予並獲合資格參與者接納的其他計劃項下的購股權涉及的已註銷股份合併計算時，不得超過授出日期已發行股份總數的1%。

(5) 承授人可行使購股權的期限

購股權行使期由本公司於授出購股權時釐定，惟該段期間不得超過自購股權被視為已授出及接納當日起計十年期間。

(6) 歸屬期

根據二零一九年購股權計劃授出的任何購股權，其歸屬期自授出日期起計不得超過10年。

(7) 接納購股權要約的付款

二零一九年購股權計劃的合資格參與者於接納所提呈的購股權時應向本公司支付1.00港元作為授出代價。

(8) 釐定行使價的基準

根據二零一九年購股權計劃，每股行使價由董事會全權酌情釐定，惟無論如何不得低於以下三者的最高者：(i)股份於書面提呈購股權日期(「**要約日期**」)於聯交所的每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個營業日於聯交所的每日報價表所報的平均正式收市價；及(iii)股份的面值，惟就釐定行使價而言，倘要約日期前股份於聯交所上市不足五(5)個營業日，則有關該上市的股份發行價應被視作股份於聯交所上市前期間內的各營業日的股份收市價。

(9) 二零一九年購股權計劃剩餘年期

二零一九年購股權計劃已於二零二六年六月十七日終止。

二零二六年股份計劃

於二零二六年六月十七日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東批准及採納一項股份計劃(「二零二六年股份計劃」)。下文載列二零二六年股份計劃的概要以供參考。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二六年五月二十二日的通函。

(1) 目的

二零二六年股份計劃旨在向合資格參與者提供激勵，以促進本集團業務的發展及成功。二零二六年股份計劃將使合資格參與者有機會擁有本公司的個人股份，有助於激勵合資格參與者優化其績效和效率，並吸引和留住對本集團的長期增長有重要貢獻的合資格參與者。

(2) 合資格參與者

二零二六年股份計劃項下的合資格參與者(「合資格參與者」)包括本集團任何成員公司的董事及僱員(不論全職、兼職或其他僱傭安排)(包括根據二零二六年股份計劃獲授獎勵(定義見下文)以促使與本集團任何成員公司訂立僱傭合約的人士)。

(3) 二零二六年股份計劃的最高股份數目

根據二零二六年股份計劃授出的所有獎勵(「獎勵」，可能為購股權或股份獎勵)以及根據本公司當時的任何其他計劃可能授出的所有購股權及獎勵獲行使而可能發行的股份總數(「計劃授權」)，不得超過於採納日期已發行股份的10%(即1,021,209,303股股份)，相當於本報告日期已發行股份約8.94%。

根據二零二六年股份計劃，董事會不得向合資格參與者授予新的股份獎勵，惟董事會可於一檔新票據不再存續後，向合資格參與者授予最多達本公司3⅓%的普通股(按全面攤薄基準計算，並已考慮於相關股份獎勵歸屬後配發及發行新股份、完成相關供股以及轉換全部新強制可換股債券)。為免生疑問，任何購股權的授予均不受限於二零二六年股份計劃下任何類似限制。

(4) 各合資格參與者之配額上限

凡向(a)本公司獨立非執行董事或主要股東或彼等各自的任何聯繫人授予任何獎勵，將導致在截至並包括該授予日的十二(12)個月期間內就授予該人的所有購股權和獎勵(不包括根據相關計劃的條款失效的任何購股權和獎勵)已發行和將發行的股份(包括轉讓本公司任何庫存股份)總計超過已發行股份(不包括庫存股份)的0.1%，或(b)凡向任何董事(獨立非執行董事除外)或本公司最高行政人員或彼等各自的任何聯繫人授予任何二零二六年股份計劃項下的股份獎勵(即不包括授予購股權)，將導致在12個月期間(包括是次授出日期)內就授予該人的所有股份獎勵(不包括任何根據相關計劃條款失效的獎勵)已發行和將發行的股份(包括轉讓本公司任何庫存股份)，合計超過該授出日期已發行股份(不包括本公司庫存股份)的0.1%，授出該獎勵必須獲得股東於本公司股東大會上批准。

於任何十二(12)個月期間向合資格參與者授出的獎勵合計不得超過已發行股份(不包括本公司庫存股份)的1%。倘向合資格參與者授出任何獎勵將導致在截至並包括該授予日的十二(12)個月期間內就根據二零二六年股份計劃及本公司任何其他計劃授予該合資格參與者的所有購股權和獎勵(不包括根據相關計劃的條款失效的任何購股權和獎勵)已發行和將發行的股份總計超過已發行股份(不包括庫存股份)的1%，該等授予須獲股東於本公司股東大會批准，而有關合資格參與者及其緊密聯繫人(或其聯繫人(倘合資格參與者為關連人士))須放棄投票。

(5) 行使購股權的時間

根據二零二六年股份計劃的條款，可於向合資格參與者作出的要約(「**要約**」)所訂明的期限內任何時間全部或部分行使購股權，惟有關期限將不得超過緊接相關購股權的要約日期起計第十週年的前一日。

董事會可酌情於要約中訂明任何條件，該等條件必須於獎勵可獲行使前達成。

(6) 歸屬期

除下文所述情況外，接納要約的合資格參與者必須按照二零二六年股份計劃的條款持有獎勵，持有期間不得短於由要約日期起至緊接其第一個週年前一日止的期間(「**最短期間**」)，其後獎勵方可歸屬。

在下列特定情況下，董事會可全權酌情決定將歸屬期釐定為短於最短期間或認定不適用歸屬期：

- (1) 向新加入之參與者授出「補償性」的獎勵，以取代彼等離開前僱主時被沒收的獎勵股份；
- (2) 向因身故或殘疾或發生任何不可控事件而終止受僱的僱員參與者授出的獎勵；
- (3) 按與表現掛鈎的歸屬條件(而非以時間為歸屬基準)授出的獎勵；
- (4) 因行政及合規原因(例如為節省行政時間及合規成本，為配合董事會及／或薪酬委員會的定期或預定會議等)，在一年內分批授出的獎勵，包括因行政或合規原因本應更早授出但不得後不待後續批次的獎勵；

(5) 授出附帶混合或加速歸屬計劃的獎勵，如獎勵可於十二(12)個月期間內平均地歸屬；或

(6) 授出歸屬及持有期合共超過十二(12)個月的獎勵。

上述各項均被認為適合為授予獎勵提供靈活性(a)作為競爭性條款及條件一部分，以吸引有價值的人才加入本集團(第(1)及(4)分段)；(b)獎勵過去可能因行政或技術原因而被忽視的貢獻(第(2)及(3)分段)；(c)透過加速歸屬獎勵傑出表現者(第(4)分段)；(d)根據績效指標而非時間來激勵表現優異的人員(第(5)分段)；及(e)在有正當理由的特殊情況下(第(1)至(5)分段)，符合二零二六年份計劃的目的。

(7) 接納

當本公司收到由合資格參與者正式簽署接納要約函的副本，以及向本公司支付的1.00港元或董事會可能釐定的其他金額(如有)即作為授出的代價，即視為有關合資格參與者已就所有向該合資格參與者提呈的獎勵股份而接納要約。

(8) 行使價及購買價

就購股權而言，行使價由董事會全權酌情釐定，惟不得低於下列三者中的最高者：(1)股份於要約日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所列收市價；(2)股份於緊接要約日期前在聯交所買賣的連續五(5)日在聯交所每日報價表所列平均收市價；及(3)股份於要約日期的面值。

就股份獎勵而言，購買價應由董事會全權酌情釐定並在要約函中知會承授人。為免生疑問，董事會可將購買價釐定為零。

於二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日，本公司所有計劃的計劃授權限額項下可供授出的購股權及獎勵數目分別為607,781,570及1,021,209,303份。服務供應商分項限額並不適用。

期內，本公司並無根據任何股份計劃授出購股權及獎勵。因此，期內根據本公司所有股份計劃已授出購股權而可能發行的股份數目，除以期內已發行股份加權平均數並不適用。

董事及主要行政人員的證券權益

於二零二六年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(ii) 於股份的好倉／淡倉：

公司名稱	董事名稱	所持普通股數目					佔已發行 股份總數 概約百分比
		個人權益	家族權益	受控法團權益	信託權益	總計	
佳兆業集團控股有限公司	郭英成	-	1,617,000 (L)	-	1,790,039,738 (附註1)	1,791,656,738 (L)	15.68%
	麥帆	238,000 (L)	-	-	-	238,000 (L)	0.00%
	張儀昭	9,500,000 (L)	-	-	-	9,500,000 (L)	0.08%
佳兆業美好集團有限公司	郭英成	-	-	258,250 (L)	-	258,250 (L)	0.17%
佳兆業健康集團控股有限公司	郭英成	-	40,400 (L)	6,160,000 (L)	-	6,200,400 (L)	5.98%
佳兆業資本投資集團有限公司	郭英成	-	275,600,000 (L)	-	-	275,600,000 (L)	26.0%

附註：

- 有關進一步詳情，請參閱「主要股東」一節的列表附註2。
- 百分比乃根據相關實體於二零二六年六月三十日已發行股份數目計算。

(ii) 於相關股份的好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註) [%]
麥帆	實益擁有人	10,324,271	0.09%
宋偉	實益擁有人	8,259,417	0.07%
劉立好	實益擁有人	4,129,708	0.04%
饒永	實益擁有人	1,445,398	0.01%
張儀昭	實益擁有人	1,445,398	0.01%
劉雪生	實益擁有人	1,238,913	0.01%

附註：

就本公司授予其的購股權而言，各董事均被視為於本公司相關股份中擁有權益(定義見證券及期貨條例第XV部)。進一步詳情載於本報告「二零零九年購股權計劃」及「二零一九年購股權計劃」兩節。

百分比乃根據於二零二六年六月三十日已發行股份數目11,427,029,390股計算。

除上文披露者外，於二零二六年六月三十日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東

於二零二六年六月三十日，就董事所知，下列人士(除本公司董事或主要行政人員外)擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	相關股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比 [%] (附註8)
大昌投資有限公司(「大昌」)	實益擁有人	819,506,003 (L) (附註2)	–	7.17%
KS Holdings 1 Limited	受託人	819,506,003 (L) (附註2)	–	7.17%
大豐投資有限公司(「大豐」)	實益擁有人	970,533,735 (L) (附註3)	–	8.49%
東亞銀行(信託)有限公司	受託人	970,533,735 (L) (附註3)	–	8.49%
大正投資有限公司	實益擁有人	963,503,287 (L)	–	8.43%
富德生命人壽保險股份有限公司	實益擁有人	1,537,696,106 (L) (附註4)	–	13.46%
富德資源投資控股集團有限公司	受控法團權益	887,995,149 (L) (附註4)	–	7.77%
Elliott Investment Management GP LLC	投資經理	183,400,221 (L)	941,398,824 (L)	9.84%
Elliott International Special GP, LLC	受控法團權益	124,712,150 (L)	640,151,200 (L)	6.69%
Allianz SE	受控法團權益	496,904,852 (L) (附註5)	691,183,306 (L)	10.40%
Pacific Investment Management Company LLC	投資經理／受控法團權益	496,904,852 (L) (附註5)	691,183,306 (L)	10.40%
Farallon Capital Management, L.L.C.	投資經理	452,744,113 (L)	804,532,741 (L)	11.00%
Burlington Loan Management DAC	實益擁有人	351,278,288 (L) (附註6)	603,178,150 (L)	8.35%
Walkers Global Shareholding Services Limited	受控法團權益	351,278,288 (L) (附註6)	603,178,150 (L)	8.35%
Attestor Value Fund GP Limited	受控法團權益	242,262,766 (L) (附註7)	434,612,761 (L)	5.92%
Attestor Value Master Fund LP	實益擁有人	242,262,766 (L) (附註7)	434,612,761 (L)	5.92%
Peters Jan-Christoph	受控法團權益	242,262,766 (L) (附註7)	434,612,761 (L)	5.92%

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大昌由KS Holdings 1 Limited全資擁有。KS Holdings 1 Limited為由郭英成先生創辦及為委託人的家族信託項下819,506,003股股份的受託人。
3. 大豐由興勝亞洲有限公司全資擁有，後者由宏一亞洲有限公司全資擁有。宏一亞洲有限公司由駿佳企業有限公司全資擁有，而後者則由東亞銀行信託全資擁有。東亞銀行信託為由郭英成先生創辦及為委託人的家族信託項下970,533,735股股份的受託人。
4. 於二零二六年六月三十日，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。
5. Pacific Investment Management Company LLC由Allianz SE間接控制。
6. Burlington Loan Management DAC由Walkers Global Shareholding Services Limited直接全資擁有。
7. Attestor Value Fund GP Limited作為Attestor Value Master Fund LP的普通合夥人，Attestor Value Fund GP Limited由Peters Jan-Christoph間接全資控制。
8. 百分比乃根據於二零二六年六月三十日已發行之11,427,029,390股股份計算。

除上文披露者外，於二零二六年六月三十日，就董事所知，概無其他人士擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊的本公司股份或相關股份權益或淡倉。

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		未經審核 截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
收益	5	2,196,748	3,700,964
銷售成本		(1,628,921)	(3,238,229)
毛利		567,827	462,735
其他收入、收益及虧損淨額	6	(3,941,907)	(5,294,652)
銷售及市場推廣成本		(135,083)	(131,927)
行政開支		(424,398)	(472,983)
投資物業公平值虧損淨額	13	(276,800)	(294,612)
出售附屬公司的收益淨額	30	-	18
已確認減值虧損	7	(3,213,803)	(1,646,488)
經營虧損		(7,424,164)	(7,377,909)
應佔聯營公司業績	16(a)	(810,265)	(1,046,885)
應佔合營企業業績	16(b)	(25,752)	(100,102)
融資收入	8	557	3,091
融資成本	8	(1,246,758)	(1,204,873)
除所得稅前虧損	9	(9,506,382)	(9,726,678)
所得稅抵免(開支)	10	119,075	(369,988)
期內虧損		(9,387,307)	(10,096,666)
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(9,328,535)	(10,030,459)
非控股權益		(58,772)	(66,207)
		(9,387,307)	(10,096,666)
每股虧損		每股人民幣元	每股人民幣元
— 基本	11	(0.945)	(1.430)
— 攤薄	11	(0.945)	(1.430)

簡明綜合損益及其他全面收益表(續)
截至二零二六年六月三十日止六個月

		未經審核 截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
期內虧損		(9,387,307)	(10,096,666)
期內其他全面收益(開支)，扣除稅項 其後將可能重新分類至損益的項目			
換算境外業務匯兌差額		39,297	36,987
應佔聯營公司其他全面開支	16(a)	(9,796)	(823)
期內其他全面收益		29,501	36,164
期內全面開支總額		(9,357,806)	(10,060,502)
以下人士應佔期內全面開支總額：			
本公司擁有人		(9,313,666)	(9,998,116)
非控股權益		(44,140)	(62,386)
		(9,357,806)	(10,060,502)

第66至第125頁的附註為未經審核簡明綜合中期財務報表的整體部分。

簡明綜合財務狀況表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	3,215,181	4,064,514
使用權資產	14	365,116	390,833
投資物業	13	7,113,000	7,389,800
土地使用權	13	325,411	333,899
商譽及無形資產	15	833,325	844,105
於聯營公司之投資	16(a)	12,058,887	12,879,827
於合營企業之投資	16(b)	7,279,680	7,304,010
按公平值經損益入賬的金融資產	17	432,795	641,405
按金及其他應收款項	18	7,503	8,300
遞延稅項資產		1,110,077	1,108,459
非流動資產總額		32,740,975	34,965,152
流動資產			
發展中物業	19	62,891,142	63,505,030
持作銷售的已落成物業		13,419,912	14,115,500
存貨		302,500	313,737
應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項	18	27,288,862	30,414,704
收購土地按金		2,513,412	2,513,325
擬發展項目預付款項		36,413,760	36,144,399
按公平值經損益入賬的金融資產	17	369,431	574,614
受限制銀行結餘及現金	20	822,092	1,054,872
現金及銀行結餘	20	372,069	544,685
流動資產總額		144,393,180	149,180,866
流動負債			
合同負債		12,593,330	13,174,530
應計建築成本		13,805,919	13,099,021
其他應付款項	21	39,980,869	38,483,148
應付所得稅		13,003,054	12,967,619
租賃負債	22	23,576	24,698
借款	23	35,326,689	36,152,156
可換股債券	24	27,057	57,265
流動負債總額		114,760,494	113,958,437

簡明綜合財務狀況表(續)
截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產淨額		29,632,686	35,222,429
資產總值減流動負債		62,373,661	70,187,581
非流動負債			
其他應付款項	21	216,694	7,395
租賃負債	22	56,017	70,718
借款	23	49,202,341	47,643,689
可換股債券	24	467,505	983,456
遞延稅項負債		1,849,899	2,035,421
非流動負債總額		51,792,456	50,740,679
資產淨值		10,581,205	19,446,902
權益			
股本	25	1,008,899	850,316
股份溢價	25	6,774,586	6,457,420
儲備	26	(5,678,218)	3,610,077
本公司擁有人應佔權益		2,105,267	10,917,813
非控股權益		8,475,938	8,529,089
權益總值		10,581,205	19,446,902

第59至第65頁的財務報表已於二零二六年八月三十一日獲董事會批准並由以下人士代為簽署：

郭英成
董事

麥帆
董事

第66至第125頁的附註為未經審核簡明綜合中期財務報表的整體部分。

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	未經審核					
	本公司擁有人應佔					
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	儲備 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總值 人民幣千元
於二零二六年一月一日的結餘(經審核)	850,316	6,457,420	3,610,077	10,917,813	8,529,089	19,446,902
期內虧損	-	-	(9,328,535)	(9,328,535)	(58,772)	(9,387,307)
期內其他全面收益	-	-	14,869	14,869	14,632	29,501
期內全面開支總額	-	-	(9,313,666)	(9,313,666)	(44,140)	(9,357,806)
發行股份	158,583	317,166	-	475,749	-	475,749
非控股權益增加(並無移交及失去附屬公司控制權)	-	-	25,371	25,371	4,328	29,699
向附屬公司非控股權益支付的股息	-	-	-	-	(4,683)	(4,683)
其他	-	-	-	-	(8,656)	(8,656)
於二零二六年六月三十日的結餘(未經審核)	1,008,899	6,774,586	(5,678,218)	2,105,267	8,475,938	10,581,205

	未經審核						
	本公司擁有人應佔						
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	永續 資本證券 人民幣千元	儲備 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	權益／ (虧絀)總值 人民幣千元
於二零二五年一月一日的結餘(經審核)	613,530	6,376,801	1,350,054	(48,917,181)	(40,576,796)	8,834,996	(31,741,800)
期內虧損	-	-	-	(10,030,459)	(10,030,459)	(66,207)	(10,096,666)
期內其他全面收益	-	-	-	32,343	32,343	3,821	36,164
期內全面開支總額	-	-	-	(9,998,116)	(9,998,116)	(62,386)	(10,060,502)
向附屬公司非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	(5,725)	(5,725)
於二零二五年六月三十日的結餘(未經審核)	613,530	6,376,801	1,350,054	(58,915,297)	(50,574,912)	8,766,885	(41,808,027)

第66至第125頁的附註為未經審核簡明綜合中期財務報表的整體部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		未經審核 截至六月三十日止六個月	
	附註	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營(所用)/所得現金		(15,234)	372,669
已付所得稅		(68,078)	(56,611)
已付利息		(150,650)	(178,989)
經營活動(所用)/所得現金淨額		(233,962)	137,069
投資活動所得現金流量			
添置物業、廠房及設備	13	(10,464)	(34,467)
收購按公平值經損益入賬的金融資產		–	(2,028)
收購附屬公司，扣除已取得現金	29	–	1
於聯營公司的投資增加		(101)	–
於合營企業的投資增加		(1,422)	–
應收合營企業款項變動		(27,274)	129,351
應收聯營公司款項變動		204,679	(32,043)
應收一間附屬公司非控股權益款項變動		–	(23,880)
有關收購聯營公司的應付代價減少		–	(400)
出售附屬公司現金流出	30	–	(3)
自聯營公司收取的股息收入		980	–
出售物業、廠房及設備的所得款項		4,307	339
其他投資活動現金流入		35,587	42,406
投資活動所得現金淨額		206,292	79,276

簡明綜合現金流量表(續)
截至二零二六年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
附註	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
融資活動所得現金流量		
應付聯營公司款項變動	1,678	528
應付合營企業款項變動	(52,522)	(26,574)
與借款有關的受限制現金減少	-	30,216
應付附屬公司非控股權益款項變動	-	799
銀行及其他借款所得款項	9,620	1,000
償還銀行及其他借款	(69,600)	(274,769)
向附屬公司非控股權益支付股息	(4,683)	-
其他融資活動現金流出	(20,686)	(45,179)
融資活動所用現金淨額	(136,193)	(313,979)
現金及現金等值項目減少淨額	(163,863)	(97,634)
期初的現金及現金等值項目	544,685	697,649
匯兌調整	(8,753)	149,032
期末的現金及現金等值項目，為現金及銀行結餘	372,069	749,047

第66至第125頁的附註為未經審核簡明綜合中期財務報表的整體部分。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 一般資料

佳兆業集團控股有限公司(「本公司」或「佳兆業」)於二零零七年八月二日根據開曼群島法例第22章公司法(二零零九年修訂，經不時綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於中期報告「公司資料」一節披露。

本公司從事投資控股。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」)從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、文化中心業務及健康業務等。

未經審核簡明綜合中期財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司之功能貨幣。

由於未經審核簡明綜合中期財務報表中呈列的所有於中國成立的公司概無正式英文名稱，故本公司董事盡最大努力將該等公司的中文名稱翻譯為英文名稱。

2. 編製基準及重大會計政策概要

(i) 編製基準

截至二零二六年六月三十日止六個月的本未經審核簡明綜合中期財務報表已按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2的適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。未經審核簡明綜合中期財務報表應與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覽，有關財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則會計準則」)編製。

(ii) 應用香港財務報告準則會計準則的修訂本

於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則的修訂本

截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表乃按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所採用的會計政策編製，惟採納下列於二零二六年一月一日生效的香港財務報告準則會計準則的修訂本除外。本集團並無提前採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則、詮釋或修訂。

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) 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的修訂 香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊

本期間採納經修訂香港財務報告準則會計準則對編製及呈列本期間及過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。

2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

(iii) 持續經營評估

本公司董事於批准本期間的未經審核簡明綜合中期財務報表時，合理預期本集團擁有充足資源於可預見未來繼續經營。因此，彼等於編製未經審核簡明綜合中期財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

截至二零二六年六月三十日止六個月內，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約人民幣9,328.5百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣10,030.5百萬元)。於二零二六年六月三十日，本集團分別有約人民幣35,326.7百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣36,152.2百萬元)的借款及人民幣27.1百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣57.3百萬元)的可換股債券將於一年內到期及須予償還，而本集團的現金及銀行結餘僅約為人民幣372.1百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣544.7百萬元)。

此外，於二零二六年六月三十日，本集團人民幣29,327.8百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣30,544.5百萬元)的借款已違約及／或與其他借款交叉違約，因此，倘相關貸款人要求，有關借款須即時償還。

於二零二六年三月，本公司完成一項同意徵求，以將二零二七年到期的5%優先票據的到期日由二零二七年十一月三十日修訂為二零二六年七月三十一日。除非受託人收到持有未償還票據本金總額不少於20%的持有人對該延期提出的反對意見，否則到期日將自動延長至二零二七年一月三十一日，其後再延長至二零二七年十一月三十日。於二零二六年七月，受託人收到一名或多名合資格持有人對自動延期的反對，該等持有人合共持有構成合資格持有的未償還票據本金總額超過20%，且已達到對自動延期的反對門檻。因此，自動延期並未進行，金額為30,847,942美元(相當於未償還本金總額31,159,537美元的99%)的票據的到期日仍為二零二六年七月三十一日。於批准未經審核簡明綜合中期財務報表當日，該等票據仍未償還。本公司正與票據持有人緊密合作，制訂可行的解決方案，以應對當前的流動性限制，並保障全體持份者的利益。

此外，由於中國近年債務融資環境困難且充滿挑戰，本集團在境內發行新公司債券及境外發行優先票據融資方面一直面臨更大挑戰。此外，本集團致力向物業買家按期交付物業，因此本集團須優先將可用資金投入預售物業的建設工程，進一步增加本集團的流動性壓力。

上述情況顯示存在重大不確定性，可能會對本集團持續經營的能力及在正常業務過程中變現資產及償還負債的能力構成重大疑問。

2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

(iii) 持續經營評估(續)

在編製未經審核簡明綜合中期財務報表時，本公司董事已就本集團未來流動性進行審慎評估。本公司董事已審閱由本公司管理層編製的本集團現金流量預測(「現金流量預測」)。現金流量預測涵蓋自二零二六年六月三十日起計不少於十二個月期間。彼等經考慮下列計劃及措施(「計劃及措施」)後，認為本集團在二零二六年六月三十日起計未來十二個月內將擁有充足營運資金為其經營提供資金及履行到期的財務義務。未經審核簡明綜合中期財務報表乃基於本集團在計及以下計劃及措施後能夠持續經營的假設編製：

- (i) 於二零二六年六月三十日，本集團總額為數約人民幣29,327.8百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣30,544.5百萬元)的借款已違約。直至未經審核簡明綜合中期財務報表出具日期，本集團約人民幣391.1百萬元的借款的還款期已延展至二零二八年。此外，本集團約人民幣14,644.4百萬元的借款乃由本集團資產作抵押。因此，本公司董事認為很有可能能夠於未來十二個月重續該等借款。

基於與貸款人及債權人溝通的進展，本公司董事認為本集團很有可能取得貸款人及債權人的持續支持，就重續及延展本集團剩餘借款分期還款日期達成對本集團有利的友好解決方案。

- (ii) 本公司管理層貫徹一套詳細計劃，根據本集團銷售計劃密切監控物業開發項目的建築進度，以確保履行建築及相關付款承諾，並按計劃如期完成預售安排下已售物業的建築及交付予物業買家。於批准未經審核簡明綜合中期財務報表當日，本集團已獲得部分主要承建商及供應商的支持，從而按預定進度完成工程。

於批准未經審核簡明綜合中期財務報表當日，本公司董事認為，本集團大部分物業開發項目均按計劃推進，且本集團能夠如期交付其物業開發項目。

2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

(iii) 持續經營評估(續)

- (iii) 本集團繼續積極調整銷售及預售活動，以應對市場變化並捕捉需求。管理層考慮到中國中央政府持續致力穩定中國房地產市場，認為中國房地產市場將逐步回歸健康穩定的發展軌道。本公司管理層已制定有關按期預售及銷售本集團發展中物業及持作銷售的已落成物業的詳細計劃，該計劃已由本公司董事審閱。

本公司管理層亦採取積極措施，通過密切跟進客戶，及根據管理層編製的現金流量預測時間表，與銀行溝通協調以向客戶及時發放個人按揭貸款，以加快就物業銷售及預售向客戶收回付款的進度。

因此，本公司董事認為，本集團能夠如期完成其項目銷售計劃及加快收回銷售所得款項，以產生足夠現金流量淨額。

- (iv) 於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的行政開支減少至約人民幣424.4百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣473.0百萬元)。本公司管理層將繼續實施包含詳細時間表及行動並已由本公司董事審閱的詳細計劃，以通過多種渠道控制營運及行政成本，包括但不限於：(1)優化及調整人力資源；(2)通過人力資源整合及生產力優化精簡物流運營；(3)限制資本開支；及(4)評估進一步減少可自由支配開支的額外措施。此外，本公司管理層亦已制定詳細計劃，並已由本公司董事審閱，實施更嚴格的現金流量管理，以期加快應收款項的回收，並與貿易供應商達成最佳的付款條款。
- (v) 本公司管理層定期就實施上述相關行動後的成本節省及現金流入進行詳細分析及估計，以評估本公司能否在現金流量預測所規劃期間內將營運及行政成本降低至預期水平，並實現成本節省及產生達到預期水平的現金流入。

2. 編製基準及重大會計政策概要(續)

(iii) 持續經營評估(續)

本公司董事已審閱管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自二零二六年六月三十日起計至少十二個月期間。經考慮上述計劃及措施後，彼等認為，本集團將擁有足夠資金維持其營運，並能履行於二零二六年六月三十日起計未來十二個月內到期的財務義務。因此，本公司董事信納按持續經營基準編製未經審核簡明綜合中期財務報表誠屬適當。

儘管上文所述，本集團是否能夠達成上述計劃及措施存在重大不確定性。本集團是否能夠持續經營將取決於本集團是否能夠於短期內取得融資及經營現金流量。

倘若本集團未能達成上述計劃及措施，其可能無法持續經營，且將須進行調整以將本集團資產的賬面值撇減至可收回金額，就可能出現的任何進一步負債計提撥備，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未經審核簡明綜合中期財務報表中。

3. 財務風險管理及金融工具之公平值估計

3.1 財務風險因素

本集團的業務面臨多種財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。

未經審核簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表內規定的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團於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。

自截至二零二五年十二月三十一日止年度以來，本集團的風險管理政策概無出現任何重大變動。

3.2 公平值估計

下表按公平值計量所用估值技術的輸入數據層級，分析按公平值列賬的金融工具。公平值層級的三個層級乃基於計量的輸入數據的可觀察及重要程度界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第一層)。
- 除第一層以內所包括的報價外，可直接或間接觀察的資產或負債輸入數據，且並未使用重大不可觀察輸入數據(第二層)。
- 並非基於可觀察市場數據(即不可觀察輸入數據)的資產或負債重大輸入數據(第三層)。

金融資產或負債整體所應歸入之公平值層級，應基於對公平值計量具有重大意義之最低層輸入數據而釐定。

3. 財務風險管理及金融工具之公平值估計(續)

3.2 公平值估計(續)

下表呈列於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日本集團按公平值計量的金融資產及負債。

	第一層 人民幣千元	第二層 人民幣千元	第三層 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)				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產(附註17)	369,431	182,539	250,256	802,226
負債				
按公平值經損益入賬的金融負債(附註24)	-	-	494,562	494,562
於二零二五年十二月三十一日(經審核)				
資產				
按公平值經損益入賬的金融資產(附註17)	574,614	355,935	285,470	1,216,019
負債				
按公平值經損益入賬的金融負債(附註24)	-	-	1,040,721	1,040,721

於截至二零二六年六月三十日止六個月及二零二五年十二月三十一日止年度，第一、第二及第三層之間概無轉移。本集團的政策是於公平值層級之間的轉換發生的報告日期當日予以確認。

3.3 計算第一層公平值所用的估值技術

第一層公平值計量乃以於活躍市場就相同資產或負債的報價(未經調整)得出。

3. 財務風險管理及金融工具之公平值估計(續)

3.4 使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第二層)

本集團屬第二層公平值層級的按公平值經損益入賬的金融資產賬面值對賬如下：

	未經審核	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
於一月一日的公平值(經審核)	355,935	993,480
增加	-	2,028
公平值變動	(139,921)	(116,543)
終止確認	(33,447)	(2,754)
匯兌調整	(28)	-
於六月三十日的公平值(未經審核)	182,539	876,211

於二零二六年及二零二五年六月三十日，分類為第二層的按公平值經損益入賬的金融資產主要為非上市管理基金，並分類為第二層。

按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損人民幣139,921,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：公平值虧損人民幣116,543,000元)已計入簡明綜合損益及其他全面收益表「其他收入、收益及虧損淨額」內。

於二零二六年六月三十日，屬於第二層的非上市管理基金的公平值人民幣182,539,000元(二零二五年六月三十日：人民幣876,211,000元)乃根據報價市場人士提供的資料及相關金融機構提供的相關基金的資產淨值(其反映相關投資的公平值)確定。

3. 財務風險管理及金融工具之公平值估計(續)

3.5 使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三層)

本集團屬第三層公平值層級的按公平值經損益入賬的金融資產賬面值對賬如下：

	未經審核	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
於一月一日的公平值(經審核)	285,470	343,510
出售	(1,583)	(11,466)
公平值變動	(33,240)	5,251
匯兌調整	(391)	2,766
於六月三十日的公平值(未經審核)	250,256	340,061

按公平值經損益入賬的金融資產的公平值虧損人民幣33,240,000元(截至二零二五年六月三十日止六個月：公平值收益人民幣5,251,000元)已計入簡明綜合損益及其他全面收益表內「其他收入、收益及虧損淨額」項內。

3. 財務風險管理及金融工具之公平值估計(續)

3.5 使用重大不可觀察輸入數據的公平值計量(第三層)(續)

主要金融工具的公平值採用市場法及收入法模式釐定。該等按公平值經損益入賬的金融資產的估值技術及重大不可觀察輸入數據如下：

金融工具	估值技術	重大不可觀察輸入數據	二零二六年六月三十日 (未經審核)	二零二五年十二月三十一日 (經審核)	不可觀察輸入數據與公平值的敏感度關係
非上市股本證券	市場法	市賬率	0.8至11.36	0.8至11.36	市賬率上升/(下跌)導致公平值上升/(下跌)
		基於缺乏市銷性的折讓	20.4%	20.4%	折讓上升/(下跌)導致公平值(下跌)/上升
其他金融資產	收入法	預期增長率	0%	0%	預期增長率上升/(下跌)導致公平值上升/(下跌)
		折讓率	17%	17%	折讓率上升/(下跌)導致公平值(下跌)/上升

基於缺乏市銷性的折讓指本集團所釐定的市場參與者對投資項目給予定價時考慮的溢價及折讓金額。

3.6 按攤銷成本列賬的金融資產及負債的公平值

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，除下列金融工具(其賬面值及公平值披露如下)外，本集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異：

	未經審核		經審核	
	二零二六年六月三十日		二零二五年十二月三十一日	
	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元 (附註)	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
借款：				
— 優先票據(附註23(a))	749,199	2,606	773,168	41,751
— 新優先票據(附註23(b))	34,791,210	824,129	33,466,715	30,175,740

附註：公平值乃參考經紀人提供的報價釐定。

4. 分部資料

主要營運決策人(「**主要營運決策人**」)已確認為本公司之執行董事，彼等負責審閱本集團之內部申報以評估表現及分配資源。

主要營運決策人根據業務經營的性質識別以下分部，並將其視為本集團的報告分部：

- 物業發展；
- 物業投資；
- 物業管理；
- 酒店及餐飲業務；
- 文化中心業務；
- 健康業務；及
- 其他

(a) 分部收益及業績、資產及負債

就評估分部表現及在分部間分配資源而言，本集團的主要營運決策人監測上述各可申報分部應佔的收益及業績。

經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。

向管理層報告來自外部的分部收益乃按簡明綜合損益及其他全面收益表內一致的方式計量。

分部溢利及虧損指各分部賺取或產生的溢利及虧損，當中並無分配企業及其他未分配開支、按公平值經損益入賬的金融資產的公平值收益及虧損淨額、融資收入、融資成本及所得稅開支及抵免。此乃就資源分配及表現評估報告予主要營運決策人的資料。

分部資產主要由物業、廠房及設備、使用權資產、投資物業、於合營企業之投資、於聯營公司之投資、商譽及無形資產、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、存貨、應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項、收購土地按金、擬發展項目預付款項、現金及銀行結餘、受限制銀行結餘及現金組成，但不包括按公平值經損益入賬的金融資產、遞延稅項資產及預繳稅項。

分部負債主要由合同負債、應計建築成本、經營借款及其他應付款項組成，但不包括租賃負債、遞延稅項負債、應付所得稅及公司借款。

4. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績、資產及負債(續)

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提供予主要營運決策人有關本集團可申部分部收益及業績的資料及就資源分配及分部表現評估的其他資料載列如下。

	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	文化中心 業務	健康業務	其他	總計
	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	人民幣千元
截至二零二六年六月三十日止六個月								
收益及業績								
收益	714,839	264,564	848,876	95,090	76,345	252,118	58,683	2,310,515
減：分部間收益	-	(39,692)	(67,580)	-	(5,521)	-	(974)	(113,767)
來自外來客戶之收益	714,839	224,872	781,296	95,090	70,824	252,118	57,709	2,196,748
業績								
除以下項目的分部業績：	(7,865,157)	141,831	101,702	4,774	(5,718)	(21,385)	964,234	(6,679,719)
投資物業公平值虧損淨額	-	(276,800)	-	-	-	-	-	(276,800)
應佔聯營公司業績(附註16(a))	(826,084)	-	9,639	-	-	-	6,180	(810,265)
應佔合營企業業績(附註16(b))	(25,763)	-	-	-	-	-	11	(25,752)
分部業績	(8,717,004)	(134,969)	111,341	4,774	(5,718)	(21,385)	970,425	(7,792,536)
按公平值經損益入賬的金融資產								
公平值虧損淨額								(378,340)
企業及其他未分配開支								(89,305)
融資收入								557
融資成本								(1,246,758)
融資成本淨額								(1,246,201)
除所得稅前虧損								(9,506,382)
所得稅抵免(附註10)								119,075
期內虧損								(9,387,307)

4. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績、資產及負債(續)

於二零二六年六月三十日的分部資產及負債如下：

	未經審核								
	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及 餐飲業務	文化中心 業務	健康業務	其他	對銷	總計
	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	人民幣千元	人民幣千元
於二零二六年 六月三十日									
資產及負債									
分部資產	835,676,211	30,976,872	12,042,140	4,111,433	10,514,040	4,400,030	166,546,990	(889,276,460)	174,991,256
未分配									2,142,899
									177,134,155
分部負債	756,238,156	2,648,101	7,454,879	3,563,992	11,774,471	5,000,328	162,362,963	(882,366,482)	66,676,408
未分配									99,876,542
									166,552,950

4. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績、資產及負債(續)

截至二零二五年六月三十日止六個月提供予主要營運決策人的可申報分部的分部資料如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理 人民幣千元	酒店及 餐飲業務 人民幣千元	文化中心 業務 人民幣千元	健康業務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二五年六月三十日止六個月								
收益及業績								
收益	2,089,839	285,579	846,169	107,825	92,930	304,225	124,555	3,851,122
減：分部間收益	-	(60,822)	(74,265)	(1,921)	(7,473)	-	(5,677)	(150,158)
來自外來客戶之收益	2,089,839	224,757	771,904	105,904	85,457	304,225	118,878	3,700,964
業績								
除以下項目的分部業績：	(6,816,268)	444,065	135,111	12,132	(9,295)	21,715	(780,299)	(6,992,839)
出售附屬公司的收益淨額	18	-	-	-	-	-	-	18
投資物業公平值虧損淨額	-	(294,612)	-	-	-	-	-	(294,612)
應佔聯營公司業績(附註16(a))	(1,048,472)	-	4,407	-	-	-	(2,820)	(1,046,885)
應佔合營企業業績(附註16(b))	(100,107)	-	-	-	-	-	5	(100,102)
分部業績	(7,964,829)	149,453	139,518	12,132	(9,295)	21,715	(783,114)	(8,434,420)
按公平值經損益入賬的金融資產								
公平值虧損淨額								(22,046)
企業及其他未分配開支								(68,430)
融資收入								3,091
融資成本								(1,204,873)
融資成本淨額								(1,201,782)
除所得稅前虧損								(9,726,678)
所得稅開支(附註10)								(369,988)
期內虧損								(10,096,666)

4. 分部資料(續)

(a) 分部收益及業績、資產及負債(續)

於二零二五年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	經審核								
	物業發展	物業投資	物業管理	酒店及	文化中心	健康業務	其他	對銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	餐飲業務	業務	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 十二月三十一日									
資產及負債									
分部資產	841,881,989	33,179,191	12,162,037	3,773,425	10,252,554	4,607,207	167,566,252	(891,855,995)	181,566,660
未分配									2,579,358
									184,146,018
分部負債	755,851,027	2,600,245	7,784,285	3,304,341	11,714,216	4,097,489	164,945,908	(884,652,155)	65,645,356
未分配									99,053,760
									164,699,116

(b) 地區資料

由於主要營運決策人認為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大部分收益及業績乃源自中國市場，而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本集團超過90%的資產乃位於中國，因此概無呈列地區分部資料。

(c) 主要客戶資料

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，本集團概無客戶佔本集團收益總額超過10%。

5. 收益

收益指本集團已向外部客戶出售貨品及提供服務的已收及應收金額，再減除折扣、退貨及增值稅或其他銷售稅。

於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，本集團的經營活動歸屬於下列經營分部，該等經營分部集中經營以下業務：

- 物業發展：銷售物業
- 物業投資：來自租賃物業的租金
- 物業管理：提供物業管理服務
- 酒店及餐飲業務：提供酒店及餐飲業務服務
- 文化中心業務：提供文化中心業務服務
- 健康業務：提供健康業務服務
- 其他

(i) 本集團按主要產品線及業務分類劃分的來自轉讓貨品及服務的收益。

未經審核		
截至六月三十日止六個月		
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
銷售物業	714,839	2,089,839
提供物業管理服務	781,296	771,904
提供酒店及餐飲業務服務	95,090	105,904
提供文化中心業務服務	70,824	85,457
提供健康業務服務	252,118	304,225
其他	57,709	118,878
	1,971,876	3,476,207
來自其他來源的收益		
來自租賃物業的租金	224,872	224,757
	2,196,748	3,700,964

5. 收益(續)

(ii) 本集團按收益確認時間劃分的來自轉讓貨品及服務的收益

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
— 隨時間	1,004,919	963,265
— 於某一時間點	966,957	2,512,942
	1,971,876	3,476,207

6. 其他收入、收益及虧損淨額

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
按公平值經損益入賬的金融資產股息收入	-	760
政府補貼收入(附註)	7,725	3,927
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益淨額	(162,823)	54
匯兌收益淨額	1,102,381	469,456
出售按公平值經損益入賬的金融資產收益淨額	-	11,317
按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損淨額	(378,340)	(22,046)
就發展中物業及持作銷售的已落成物業確認的減值虧損	(5,018,637)	(6,213,390)
撥回撇銷應收貿易賬款、按金及其他應收款項	-	485,625
強制可換股債券公平值變動	517,989	-
其他	(10,202)	(30,355)
	(3,941,907)	(5,294,652)

附註：金額指收取來自中國地方政府部門的補貼。概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

7. 已確認減值虧損

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
就以下各項確認(撥回)的減值虧損：		
— 金融資產，包括應收貿易賬款及其他應收款項、應收聯營公司款項、 應收合營企業款項及應收附屬公司非控股權益款項	3,257,902	1,582,780
— 有關本集團聯營公司及合營企業以及第三方的負債的財務擔保的金融負債	(44,099)	63,708
	3,213,803	1,646,488

8. 融資收入及融資成本

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
融資收入		
銀行存款利息收入	557	3,091
融資成本		
利息開支：		
— 銀行及其他借款	2,351,117	2,624,111
— 優先票據	2,689,484	4,217,783
— 租賃負債	4,627	3,149
總利息開支	5,045,228	6,845,043
減：資本化利息	(3,798,470)	(5,640,170)
	1,246,758	1,204,873

9. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除(計入)以下各項後達致：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)		
—員工薪金及津貼	210,275	229,546
—績效花紅	—	—
—以股權結算股份為基礎的付款開支	—	—
—界定供款退休計劃供款	14,058	10,842
	224,333	240,388
投資物業租金收入總額	224,872	224,757
減：期內產生租金收入的投資物業支出	(73,746)	(76,357)
	151,126	148,400
其他：		
折舊及攤銷：		
—物業、廠房及設備(附註13)	132,141	122,864
—使用權資產	32,028	23,957
—土地使用權(附註13)	8,488	6,671
—無形資產(附註15)	10,780	16,692
經營租賃之最低租金	560	620
銷售成本	1,628,921	3,238,229

10. 所得稅(抵免)開支

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	31,707	80,754
— 中國土地增值稅	33,122	366,967
遞延所得稅	(183,904)	(77,733)
	(119,075)	369,988

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月的所得稅開支按管理層估計的預期整個財政年度的加權平均年度所得稅稅率確認。

海外所得稅

本公司在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司，因而獲豁免繳納開曼群島所得稅。集團公司於英屬處女群島(「英屬處女群島」)根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

香港利得稅

由於本集團於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月並無任何來自或源自香港之應課稅溢利，因此於該等期間並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

已就在中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%(截至二零二五年六月三十日止六個月：25%)的稅率作出中國企業所得稅撥備。

成都市佳兆業物業管理有限公司、重慶市佳兆業物業管理有限公司及柳州佳兆業物業管理有限公司於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的中國企業所得稅撥備乃按照估計應課稅溢利之15%計算。該等公司符合中國西部大開發戰略下的合資格公司，可享優惠所得稅率15%。

深圳市佳科智能科技有限公司自二零二三年十一月十五日起取得高新技術企業(「高新技術企業」)證書，並已向地方稅務機關登記，合資格獲二零二三年至二零二五年三年期間享有優惠稅率15%。

就若干從事物業管理服務的集團實體(「物業管理實體」)而言，根據中國相關地方稅收法規，本集團已選擇就物業管理實體提交綜合報稅表，將與物業管理實體及若干由物業管理實體按酬金制管理的社區應佔的應課稅溢利及稅務虧損併入。由於進行有關安排，本集團可暫時動用虧損社區的稅務虧損，導致遞延支付若干稅項撥備。

10. 所得稅(抵免)開支(續)

中國企業所得稅(續)

本集團一家附屬公司自二零二四年十二月二十六日起於中國獲認定為高新技術企業，並已向地方稅務機關登記，合資格獲二零二四年至二零二六年三年期間享有優惠稅率15%。

根據一項由中國國家稅務總局所頒佈自二零一九年九月起生效之政策，從事研發活動之企業有權在釐定該年度應課稅溢利時就該年度產生之研究及開發開支申請175%可扣稅開支之津貼(「**超額抵扣**」)。一間附屬公司合資格於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之應課稅溢利申請該超額抵扣津貼。

中國預扣稅

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，倘中國附屬公司於二零零八年一月一日以後從賺取的盈利中宣派股息，中國境外直接控股公司會被徵收10%預扣稅。根據中國與香港的稅務條約安排，倘中國附屬公司的直接控股公司在香港成立，則可能適用較低的5%預扣稅率。

中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。

11. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
用以計算每股基本及攤薄虧損的本公司擁有人應佔期內虧損	(9,328,535)	(10,030,459)

股份數目

	二零二六年	二零二五年
	股份數目(千股)	
用以計算每股基本及攤薄虧損的期內已發行普通股加權平均數	9,873,574	7,015,469

計算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的每股攤薄虧損時並無假設本公司及其附屬公司的未行使購股權已獲行使或可換股債券獲轉換，原因是納入上述各項將會對每股虧損具有反攤薄影響。因此，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，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

12. 股息

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月並無派付、宣派或建議派付中期股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

13. 物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權

	未經審核		
	物業、 廠房及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元
截至二零二六年六月三十日止六個月			
於二零二六年一月一日的期初賬面淨值(經審核)	4,064,514	7,389,800	333,899
添置	10,464	-	-
攤銷(附註9)	-	-	(8,488)
折舊(附註9)	(132,141)	-	-
出售	(720,560)	-	-
公平值減少淨額	-	(276,800)	-
匯兌調整	(7,096)	-	-
於二零二六年六月三十日的期末賬面淨值(未經審核)	3,215,181	7,113,000	325,411

	未經審核		
	物業、 廠房及設備 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元
截至二零二五年六月三十日止六個月			
於二零二五年一月一日的期初賬面淨值(經審核)	4,317,377	8,409,800	364,866
添置	34,467	-	-
收購附屬公司	54	-	-
轉撥至持作銷售的已落成物業	-	(47,350)	-
攤銷(附註9)	-	-	(6,671)
折舊(附註9)	(122,864)	-	-
出售	(285)	-	-
公平值減少淨額	-	(294,612)	-
匯兌調整	(1,414)	-	-
於二零二五年六月三十日的期末賬面淨值(未經審核)	4,227,335	8,067,838	358,195

附註：

本集團於中國的投資物業的公平值乃根據於當日所作出之估值計算。就所有投資物業而言，彼等現時得到最高及最佳運用。

13. 物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權(續)

採用重大不可觀察輸入數據之公平值計量

就投資物業而言

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本化法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師估計當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

期內概無改變估值方法。

釐定公平值所用的重大輸入數據

已落成商業物業：

	未經審核 二零二六年六月三十日		經審核 二零二五年十二月三十一日	
	商業 人民幣千元	停車場 人民幣千元	商業 人民幣千元	停車場 人民幣千元
資本化率	3.0%-4.75%	6.5%	3.0%-4.75%	6.5%
預期空置率	0%-47%	不適用	0%-47%	不適用
每月租金	每平方米 人民幣 63-778元	每單位 人民幣 2,330元	每平方米 人民幣 63-778元	每單位 人民幣 2,330元

資本化率及貼現率乃根據待估物業的風險特徵估算；該等比率愈高，公平值愈低。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團的投資物業的公平值計量分類至第三層，而於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，概無轉入第三層或自第三層轉出。

14. 使用權資產

使用權資產指汽車、辦公設備、物業(員工宿舍、辦公室等)及機器的租約。

15. 商譽及無形資產

	未經審核				
	商譽(附註)	商標及專利	客戶關係	其他	總計
	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
截至二零二六年六月三十日止六個月					
於二零二六年一月一日的賬面淨值(經審核)	740,971	86,616	14,222	2,296	844,105
攤銷(附註9)	-	(8,005)	(2,550)	(225)	(10,780)
於二零二六年六月三十日的賬面淨值 (未經審核)	740,971	78,611	11,672	2,071	833,325

	未經審核				
	商譽(附註)	商標及專利	客戶關係	其他	總計
	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
截至二零二五年六月三十日止六個月					
於二零二五年一月一日的賬面淨值(經審核)	740,971	113,258	19,322	2,347	875,898
攤銷(附註9)	-	(14,108)	(2,550)	(34)	(16,692)
於二零二五年六月三十日的賬面淨值 (未經審核)	740,971	99,150	16,772	2,313	859,206

附註：

商譽乃作為過往年內的業務合併一部分產生，並於相關收購日期釐定，其為收購代價與被收購方可識別資產淨值公平值的差額。

本集團的商譽主要歸屬於以下現金產生單位：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
歸屬於以下現金產生單位的商譽：		
— 有關健康業務(已分配至健康業務分部)	490,387	490,387
— 有關物業管理業務(已分配至物業管理分部)	140,657	140,657
— 分別有關買賣工程機器及金融服務業務(已分配至其他分部)	94,387	94,387
— 有關體育業務(已分配至文化中心業務分部)	15,254	15,254
— 有關戲院業務(已分配至文化中心業務分部)	286	286
	740,971	740,971

16. 以權益法入賬之投資

(a) 於聯營公司之投資

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
於聯營公司之投資成本，減累計減值		
— 非上市	19,848,842	19,848,741
應佔收購後虧損及其他全面開支，扣除已收股息	(7,789,955)	(6,968,914)
	12,058,887	12,879,827

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月於聯營公司之投資變動如下：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
於一月一日	12,879,827	14,381,513
向聯營公司注資	101	—
應佔聯營公司業績	(810,265)	(1,046,885)
應佔聯營公司其他全面開支	(9,796)	(823)
已收股息	(980)	—
於六月三十日	12,058,887	13,333,805

16. 以權益法入賬之投資(續)

(b) 於合營企業之投資

截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月於合營企業之投資變動如下：

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
非上市投資		
於一月一日	7,304,010	7,446,149
添置	1,422	-
應佔合營企業業績	(25,752)	(100,102)
於六月三十日	7,279,680	7,346,047

17. 按公平值經損益入賬的金融資產

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，按公平值經損益入賬的金融資產的結餘包括以下各項：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
上市證券	369,431	574,614
非上市證券或基金及其他金融資產	432,795	641,405
減：非流動	802,226 (432,795)	1,216,019 (641,405)
	369,431	574,614

18. 應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項

	附註	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
<i>應收貿易賬款：</i>			
應收貿易賬款	(a)	1,293,669	1,105,148
減：預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備		(257,760)	(206,914)
		1,035,909	898,234
<i>預付款項：</i>			
預付款項	(b)	2,100,972	2,097,983
其他預繳稅項		1,796,030	1,728,621
		3,897,002	3,826,604
<i>按金及其他應收款項：</i>			
其他應收款項	(c)	11,987,561	12,544,105
其他按金	(d)	1,619,308	1,553,619
應收聯營公司款項	(e)	3,178,911	3,151,637
應收合營企業款項	(e)	12,230,288	12,587,967
應收附屬公司非控股權益款項	(e)	10,044	10,044
		29,026,112	29,847,372
減：預期信貸虧損撥備	(f)	(6,662,658)	(4,149,206)
		22,363,454	25,698,166
		27,296,365	30,423,004
<i>分析為：</i>			
— 流動		27,288,862	30,414,704
— 非流動		7,503	8,300
		27,296,365	30,423,004

18. 應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：

(a) 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要來自物業銷售、提供物業管理服務、提供建設及設計服務、提供健康業務服務以及提供金融服務。應收貿易賬款乃根據買賣協議或服務協議中各自規定的條款清償。於各報告日期根據合約條款的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
少於90日	534,384	219,447
超過90日至180日內	68,080	102,919
超過180日至270日內	89,015	119,012
超過270日至365日內	57,572	76,537
超過365日	544,618	587,233
	1,293,669	1,105,148
減：預期信貸虧損撥備	(257,760)	(206,914)
	1,035,909	898,234

本集團應用香港財務報告準則第9號金融工具規定的簡化模式就預期信貸虧損作出撥備。於二零二六年六月三十日，已就應收貿易賬款總額計提人民幣257,760,000元(未經審核)(二零二五年十二月三十一日：人民幣206,914,000元(經審核))的撥備。

一般而言，住宅物業的客戶並不獲授信貸期。就本集團物業發展以外的業務而言，本集團一般向客戶授出0至90日的信貸期。由於本集團的客戶數量眾多，因此應收貿易賬款不存在信貸風險集中。

(b) 預付款項

預付款項主要為就購買建築材料及服務的預付款項。

18. 應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：(續)

(c) 按金及其他應收款項－其他應收款項

該等應收款項(減值前)主要包括應收利息、政府將就中國土地收購退還的款項、於法院作出退還初始投資約人民幣3,736百萬元的判決後賬面值約人民幣2,913百萬元的應收一名賣方款項、為取得及獲得房地產開發項目而向獨立第三方付款產生的成本，以及若干貸款墊款。

計入其他應收款項中的款項為須於報告期末起計超過一年償還的人民幣7,503,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣8,300,000元)，分類為非流動資產。

(d) 其他按金之詳情如下：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
收購土地使用權進行物業發展的已付按金	56,700	56,700
向重建項目夥伴支付的可退回按金	629,034	636,578
其他	933,574	860,341
	1,619,308	1,553,619

(e) 應收聯營公司款項、應收合營企業款項及應收附屬公司非控股權益款項

該等結餘為無抵押、免息及按要求償還。

(f) 應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)的減值虧損使用備抵賬入賬，除非本集團確信收回金額的可能性很小，其減值虧損直接在應收賬款、按金及其他應收款項(不包括預付款項及其他預繳稅項)中沖銷。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，應收貿易賬款、按金、其他應收款項、應收聯營公司款項、應收合營企業款項及應收附屬公司非控股權益款項的賬面值與其公平值相若。

本集團應收款項之賬面值主要以人民幣及美元列值。

最大信貸風險為上表所示的總額。

19. 發展中物業

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
發展中物業	80,977,405	76,606,190
減：就發展中物業計提撥備	(18,086,263)	(13,101,160)
	62,891,142	63,505,030

發展中物業位於中國，並按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。

20. 受限制銀行結餘及現金以及現金及銀行結餘

受限制銀行結餘及現金、現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
人民幣	1,147,051	1,490,974
港元	35,212	95,735
美元	6,785	10,250
新加坡元	5,113	2,598
	1,194,161	1,599,557

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之相關外匯管制規則及法規。

21. 其他應付款項

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付款項及應計款項(附註(a))	6,945,841	7,119,886
應計利息	21,080,846	19,196,258
應計員工成本	167,832	170,319
有關收購附屬公司的應付代價	120,279	120,279
有關收購聯營公司及合營企業的應付代價	629,270	629,330
契稅及其他應付稅項	4,036,224	3,977,576
已收按金	607,009	571,690
財務擔保合同撥備	320,889	364,988
應付聯營公司款項(附註(b))	1,035,344	1,033,666
應付合營企業款項(附註(b))	4,549,452	4,601,974
應付附屬公司非控股權益款項(附註(b))	704,577	704,577
	40,197,563	38,490,543
分析為：		
— 流動	39,980,869	38,483,148
— 非流動	216,694	7,395
	40,197,563	38,490,543

附註：

- (a) 其他應付款項及應計款項
其他應付款項及應計款項主要包括自建築公司收取的按金、應計經營開支、就業務預收第三方款項及就收購附屬公司的應付前股東款項，該等款項為免息、無抵押及須按要求償還。
- (b) 應付聯營公司款項、應付合營企業款項及應付附屬公司非控股權益款項
於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，應付聯營公司款項、應付合營企業款項及應付附屬公司非控股權益款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (c) 其他
其他應付款項的賬面值以人民幣計值，並與其公平值相若。

22. 租賃負債

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
最低租金總額：		
一年內到期	27,585	30,111
第二至五年到期	57,997	57,681
第五年後到期	10,966	24,460
	96,548	112,252
租賃負債的未來財務費用	(16,955)	(16,836)
租賃負債的現值	79,593	95,416
最低租金的現值：		
一年內到期	23,576	24,698
第二至五年到期	45,568	47,847
第五年後到期	10,449	22,871
	79,593	95,416
減：		
列作流動負債之於一年內到期的部分	(23,576)	(24,698)
列作非流動負債之於一年後到期的部分	56,017	70,718

23. 借款

	附註	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
借款包括：			
— 優先票據	(a)	749,199	773,168
— 新優先票據	(b)	34,791,210	33,466,715
— 銀行借款	(c)	18,918,034	19,382,150
— 其他借款	(c)	29,846,806	29,950,031
— 來自一間關連公司的貸款	(d)	108,781	108,781
— 來自本公司控股股東的貸款	(e)	115,000	115,000
		84,529,030	83,795,845
本集團借款的應償還情況如下：			
— 一年內或按要求		35,326,689	36,152,156
— 超過一年但不超過兩年		3,978,940	4,623,791
— 超過兩年但不超過五年		27,521,086	25,928,813
— 超過五年		17,702,315	17,091,085
		84,529,030	83,795,845
減：流動部分		(35,326,689)	(36,152,156)
於非流動負債項下列示的金額		49,202,341	47,643,689
分析為：			
— 固定利率銀行及其他借款		61,571,471	61,113,102
— 浮動利率銀行及其他借款		22,957,559	22,682,743
		84,529,030	83,795,845
分析為：			
— 優先票據		749,199	773,168
— 新優先票據		34,791,210	33,466,715
— 有抵押		32,634,303	32,557,168
— 無抵押		16,354,318	16,998,794
		84,529,030	83,795,845

23. 借款(續)

附註：

(a) 優先票據

詳情	發行日期	於 二零二六年 一月一日 千美元	新發行/ 購回/償還 千美元	於 二零二六年 六月三十日 千美元	到期日
二零二二年6.6%票據	二零二一年二月五日	110,000	-	110,000	二零二二年二月四日 [#]

[#] 本集團並無於相關優先票據的到期日償還本金及應計未付利息。

優先票據的主要條款及條件包括本集團的提早贖回權及在控制權發生變動時購回優先票據。

優先票據乃由本集團於中國境外註冊成立的附屬公司的股份的押記作抵押，並由本集團若干附屬公司共同及個別擔保。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團優先票據並無變動。

由於上述相關優先票據協議所載的違約及／或交叉違約條款及條件，一旦貸款人提出要求，所有優先票據須即時償還，故於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，所有優先票據分類為流動負債。

23. 借款(續)

附註：(續)

(a) 優先票據(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二六年六月三十日止六個月，優先票據的變動如下：

	人民幣千元
於二零二五年一月一日的賬面值	83,273,840
於債務重組後終止確認優先票據	(82,141,177)
匯兌差額	(359,495)
於二零二五年十二月三十一日的賬面值	773,168
匯兌差額	(23,969)
於二零二六年六月三十日的賬面值	749,199

(b) 新優先票據

截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團已發行新優先票據的變動如下：

詳情	於二零二五年 九月十五日 發行的本金額 千美元	實物支付 千美元 (附註1)	於二零二五年 十二月三十一日 的本金額* 千美元	註銷 千美元 (附註2)	實物支付 千美元 (附註1)	於二零二六年 六月三十日 的本金額 千美元	到期日
其他新票據	31,160	-	31,160	-	-	31,160	二零二六年七月三十一日(附註3)
A檔新票據	400,000	60,152	460,152	(6,611)	10,772	464,313	二零二七年十二月二十八日
B檔新票據	600,000	72,692	672,692	(9,662)	16,576	679,605	二零二八年十二月二十八日
C檔新票據	1,000,000	126,139	1,126,139	(16,173)	29,137	1,139,103	二零二九年十二月二十八日
D檔新票據	1,200,000	157,350	1,357,350	(19,492)	36,791	1,374,649	二零三零年十二月二十八日
E檔新票據	1,800,000	245,000	2,045,000	(29,364)	57,950	2,073,586	二零三一年十二月二十八日
F檔新票據	1,686,210	237,919	1,924,129	(27,629)	56,895	1,953,395	二零三二年十二月二十八日
	6,717,370	899,252	7,616,622	(108,931)	208,120	7,715,811	

附註：

- 於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，相關本金額乃按實物支付利率調整(如下文所載述及說明)。
- 截至二零二六年六月三十日止六個月，持定期信託項下本金額約為108,931,000美元的優先票據已被註銷。
- 於二零二六年三月，本公司完成一項同意徵求，以將二零二七年到期的5%優先票據的到期日由二零二七年十一月三十日修訂為二零二六年七月三十一日。除非受託人收到持有未償還票據本金總額不少於20%的持有人對該延期提出的反對意見，否則到期日將自動延長至二零二七年一月三十一日，其後再延長至二零二七年十一月三十日。

於二零二六年七月，受託人收到合共持有構成合資格持有未償還票據本金總額超過20%的一名或多名合資格持有人對自動延長提出的反對意見，自動延長的反對門檻已達標。因此，自動延長將不予進行，票據的到期日維持為二零二六年七月三十一日。

經參考獨立專業估值師進行的估值，本公司董事確定實際利率介乎16.00%至17.76%。

23. 借款(續)

附註：(續)

(b) 新優先票據(續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二六年六月三十日止六個月，新優先票據的變動如下：

	人民幣千元
於二零二五年一月一日的賬面值	-
於債務重組後發行的新優先票據	32,691,066
按實際利率計算的應計利息	1,558,037
重新分類至應付應計利息的優先票據的最低現金利息	(169,531)
匯兌差額	(612,857)
於二零二五年十二月三十一日的賬面值	33,466,715
按實際利率計算的應計利息	2,711,630
重新分類至應付應計利息的優先票據的最低現金利息	(330,819)
匯兌差額	(1,056,316)
於二零二六年六月三十日的賬面值	34,791,210

新優先票據(包括其他新票據、A、B、C、D、E及F檔新票據)的本金總額約為7,715,811,000美元(相等於人民幣52,572,050,000元)。參考經紀人提供的報價，新發行的新優先票據於二零二六年六月三十日的公平值約為121,002,000美元(相等於人民幣824,129,000元)。

於二零二六年六月三十日，新優先票據的賬面總值約為人民幣34,791,210,000元(相等於5,108,166,000美元)(二零二五年十二月三十一日：人民幣33,466,715,000元(相等於4,761,370,000美元))。

新優先票據的到期日將介乎二零二七年十二月二十八日至二零三二年十二月二十八日，現金利息介乎每年5.00%至每年6.25%(或倘相關付息期的任何利息以實物支付(「以實物支付利率」)則為每年6.00%至每年7.25%)。於二零二三年十二月三十一日後的首五年，新優先票據的利息可由本公司選擇以現金或實物或兩者結合的方式支付，前提是(i)於二零二五年十二月二十八日支付最低現金票息0.35%；於二零二六年最低現金票息1.25%，每半年支付一次；於二零二七年最低現金票息1.75%，每半年支付一次；及於二零二八年最低現金票息2.25%，每半年支付一次；(ii)如果在該付息日或之前強制可換股債券超過20%的初始本金額已由本公司贖回及／或註銷，或由本公司及／或其任何關聯方回購並持有，則本公司無權選擇支付任何實物利息。自二零二九年一月一日開始，新優先票據的利息將全部以現金支付。

23. 借款(續)

附註：(續)

(c) 銀行及其他借款

本集團銀行及其他借款人民幣32,634,303,000元(未經審核)(二零二五年十二月三十一日：人民幣32,557,168,000元(經審核))已由本集團的若干物業、廠房及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業及受限制銀行結餘及現金以及佳兆業美好集團有限公司的股份作抵押。

就本集團的銀行及其他借款的已質押資產詳情如下：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	1,932,141	2,740,431
投資物業	7,113,000	7,389,800
土地使用權	184,547	188,016
按公平值經損益入賬的金融資產	368,064	573,808
發展中物業	57,444,099	58,212,601
持作銷售的已落成物業	10,795,068	10,904,932
受限制銀行結餘及現金	150,104	149,853
	77,987,023	80,159,441

本集團若干銀行及其他借款乃由本集團的若干附屬公司作擔保：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
集團公司		
— 以本集團資產作擔保及作抵押	19,952,056	20,518,196
— 由本公司作擔保	12,613,716	12,544,566
	32,565,772	33,062,762

(d) 來自一間關連公司的貸款

該款項為無抵押，以12%(未經審核)(二零二五年十二月三十一日：12%(經審核))的年利率計息，其已於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日發生違約。該關連公司由本公司的主要股東控制。

(e) 來自本公司控股股東的貸款

該款項為無抵押，以5%(未經審核)(二零二五年十二月三十一日：5%(經審核))的年利率計息，並須於二零二七年一月償還。

24. 可換股債券

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
按公平值經損益入賬的金融負債		
— 強制可換股債券	494,562	1,040,721
分析為：		
— 流動	27,057	57,265
— 非流動	467,505	983,456
	494,562	1,040,721

本公司於二零二五年九月十五日發行面值約為6,686.2百萬美元(相等於約人民幣47,863.9百萬元)零票息強制可換股債券，而強制可換股債券於截至二零二六年六月三十日止六個月的變動如下：

說明	於 二零二五年 九月十五日 轉換價 千美元	於 二零二五年 十二月 三十一日 轉換為股份 千美元	於 二零二五年 十二月 三十一日 註銷 千美元 (附註)	於 二零二六年 六月三十日 千美元	到期日	自願轉換期
A檔強制可換股債券	4.75港元 300,000	(300,000)	-	-	二零二五年 十二月三十一日	不適用
B檔強制可換股債券	4.75港元 400,000	-	400,000	(5,747)	二零二六年 十二月三十一日	二零二六年十月一日至 二零二六年十二月三十一日
C檔強制可換股債券	4.75港元 500,000	-	500,000	(7,183)	二零二七年 十二月三十一日	二零二七年七月一日至 二零二七年十二月三十一日
D檔強制可換股債券	4.05港元 800,000	-	800,000	(11,489)	二零二八年 十二月三十一日	二零二八年一月一日至 二零二八年十二月三十一日
E檔強制可換股債券	4.05港元 800,000	-	800,000	(11,489)	二零二九年 十二月三十一日	二零二九年一月一日至 二零二九年十二月三十一日
F檔強制可換股債券	4.05港元 1,000,000	-	1,000,000	(14,361)	二零三零年 十二月三十一日	二零三零年一月一日至 二零三零年十二月三十一日
G檔強制可換股債券	4.05港元 1,000,000	-	1,000,000	(14,361)	二零三一年 十二月三十一日	二零三一年一月一日至 二零三一年十二月三十一日
H檔強制可換股債券	4.05港元 1,886,210	-	1,886,210	(27,085)	二零三二年 十二月三十一日	二零三二年一月一日至 二零三二年十二月三十一日
	6,686,210	(300,000)	6,386,210	(91,715)	6,294,495	

附註：

截至二零二六年六月三十日止六個月，持定期信託項下本金額約為91,715,000美元的強制可換股債券已被註銷。

到期時，各檔未轉換強制可換股債券將按相關轉換價(「轉換價」)強制轉換(如尚未根據其他較早轉換觸發事件獲轉換)為本公司股份，有關轉換價在適當情況下可作調整。本公司董事相信，餘下強制可換股債券將最終於相關到期日或之前轉換為本公司股份。

24. 可換股債券(續)

如果新票據項下發生違約事件(「違約事件」)且有關違約事件持續，未轉換的強制可換股債券將即時成為與新票據享有同等地位的到期應付債務申索，且將不得強制轉換全部或任何部分的強制可換股債券。

經參考獨立專業估值師進行的估值，本公司管理層確定，強制可換股債券於二零二六年六月三十日的公平值約為72,613,000美元(相等於人民幣494,562,000元)(二零二五年十二月三十一日：148,065,000美元(相等於人民幣1,040,721,000元))。

於二零二五年十二月十二日及二零二五年十二月二十九日，A檔強制可換股債券轉換為本公司股份。

於二零二六年六月三十日，尚未行使的強制可換股債券將可按轉換價轉換為本公司約11,947,059,000股(二零二五年十二月三十一日：12,121,133,000股)普通股。

截至二零二六年六月三十日止六個月強制可換股債券的變動及第三級計量的對賬載列如下：

	人民幣千元
於二零二六年一月一日的賬面值	1,040,721
公平值變動	(517,989)
匯兌調整	(28,170)
於二零二六年六月三十日的賬面值	494,562

25. 股本及股份溢價

	普通股數目	普通股面值 千港元	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					
於二零二六年一月一日的結餘(經審核)	9,611,257,958	961,126	850,316	6,457,420	7,307,736
發行普通股	1,815,771,432	181,577	158,583	317,166	475,749
於二零二六年六月三十日(未經審核)	11,427,029,390	1,142,703	1,008,899	6,774,586	7,783,485
截至二零二五年六月三十日止六個月					
於二零二五年一月一日(經審核)及 二零二五年六月三十日(未經審核)的 結餘	7,015,468,487	701,547	613,530	6,376,801	6,990,331

25. 股本及股份溢價(續)

發行普通股

於二零二六年四月十五日，本公司根據一般授權發行及配發600,835,080股每股面值0.10港元的股份，以支付六個系列的浮息優先票據的最低現金利息。該等票據由本公司於二零二五年九月十五日發行，最低現金利息應於二零二五年十二月二十八日支付，總額約為23,109,000美元。有關本次發行的詳情載於本公司日期為二零二六年一月二十三日、二零二六年三月十五日及二零二六年三月十七日的公告。

於二零二六年六月三十日，本公司根據特別授權發行及配發1,214,936,352股每股面值0.10港元的股份，以支付六個系列的浮息優先票據的最低現金利息。該等票據由本公司於二零二五年九月十五日發行，最低現金利息應於二零二六年六月二十八日支付，總額約為46,728,000美元。有關本次發行的詳情載於本公司日期為二零二六年五月二十二日的通函。

26. 儲備

	未經審核						
	合併儲備 人民幣千元 (附註a)	匯兌儲備 人民幣千元 (附註b)	法定儲備 人民幣千元 (附註c)	購股權儲備 人民幣千元 (附註d)	資本儲備 人民幣千元 (附註e)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二六年一月一日的結餘(經審核)	382	(5,116)	1,025,344	19,553	(159,526)	2,729,440	3,610,077
期內虧損	-	-	-	-	-	(9,328,535)	(9,328,535)
期內其他全面收益/(開支)	-	24,665	-	-	-	(9,796)	14,869
期內全面收益/(開支)總額	-	24,665	-	-	-	(9,338,331)	(9,313,666)
於附屬公司所有權權益變動(並無失去控制權)	-	-	-	-	25,371	-	25,371
於二零二六年六月三十日的結餘(未經審核)	382	19,549	1,025,344	19,553	(134,155)	(6,608,891)	(5,678,218)
於二零二五年一月一日的結餘(經審核)	382	17,488	1,025,344	51,688	(159,350)	(49,852,733)	(48,917,181)
期內虧損	-	-	-	-	-	(10,030,459)	(10,030,459)
期內其他全面收益/(開支)	-	33,166	-	-	-	(823)	32,343
期內全面收益/(開支)總額	-	33,166	-	-	-	(10,031,282)	(9,998,116)
購股權失效	-	-	-	(22,485)	-	22,485	-
於二零二五年六月三十日的結餘(未經審核)	382	50,654	1,025,344	29,203	(159,350)	(59,861,530)	(58,915,297)

26. 儲備(續)

附註：

- (a) 本集團之合併儲備指根據於二零零七年十二月的集團重組收購附屬公司之股本及股份溢價之面值，與本公司就交換股本而發行之股本面值兩者之差額。重組符合資格作為共同控制合併，並已使用合併會計法入賬。
- (b) 匯兌儲備包括換算本公司財務報表產生的所有匯兌差額。
- (c) 根據中國相關規則及法規，以及組成本集團的中國公司的組織章程細則條文，二零零六年一月一日前，當地投資企業須就抵銷所結轉累計虧損後的年度溢利(按照法定財務報表所報告的數字)，每年年底將5%至10%撥作法定盈餘儲備金及法定公益金(統稱「法定儲備」)。二零零六年一月一日之後，當地投資企業可將淨溢利的10%分配至法定儲備，直至累計分配超過註冊資本50%為止。

至於中外合資企業，根據中華人民共和國中外合資經營企業法，分配至法定儲備之溢利百分比乃由該等外商投資企業的董事會全權釐定。

根據中華人民共和國外資企業法及各公司的組織章程細則，經扣除過往年度累計虧損後對法定儲備的分配須於向投資者作出溢利分派前作出。在累計分配超過註冊資本的50%之前，該等外資企業分配至法定儲備的金額不得少於淨溢利的10%。

- (d) 購股權儲備指有關購股權計劃(附註31)授出之購股權之僱員服務價值。
- (e) 非控股權益調整後的金額與收購附屬公司額外權益應付代價的差額產生的資本儲備。

27. 或然負債

a. 財務擔保合同

(i) 按揭信貸擔保

於二零二六年六月三十日，本集團就若干銀行授出之按揭信貸提供擔保，其與為本集團物業若干買家安排之按揭貸款有關，金額為人民幣20,708,364,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣21,617,408,000元)。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而本集團則有權接管相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家取得按揭貸款(以較早者為準)時屆滿或終止。

董事認為總結違約付款而言，相關物業之可變現淨值可補回償還未償還按揭本金連同累計利息及罰款，因此並未在未經審核簡明綜合中期財務報表中就擔保計提撥備。

(ii) 本集團附屬公司提供的公司擔保

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團附屬公司就借款向彼此提供若干公司擔保。

(iii) 向本集團合營企業及聯營公司以及第三方的貸款人提供的公司擔保

於二零二六年六月三十日，本集團對本集團合營企業及聯營公司以及第三方的負債提供的財務擔保金額為人民幣17,430,926,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣17,409,064,000元)。

最高擔保風險指若所有財務擔保合約項下借款人違約的負債總額。董事已進行評估，於二零二六年六月三十日的撥備為人民幣320,889,000元(二零二五年十二月三十一日：人民幣364,988,000元)。

b. 訴訟

除未經審核簡明綜合中期財務報表其他部分所披露者外，截至未經審核簡明綜合中期財務報表獲批准刊發之日，多方已就本集團未償還借款一事針對本集團多間附屬公司提出訴訟。

本集團已評估上述訴訟事項對本集團截至二零二六年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表的影響。由於本集團正積極與相關貸款人及債權人溝通，及尋求各種方式解決該等申索，故本集團認為毋須於未經審核簡明綜合中期財務報表確認進一步撥備。

28. 承擔

(a) 就收購物業發展開支、附屬公司及合營企業之承擔

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
—收購土地使用權及物業發展活動	11,035,606	11,292,484
—收購附屬公司(附註)	13,000,000	13,000,000
	24,035,606	24,292,484

附註：

本公司與賣方訂立買賣協議，其實益擁有人為本公司主席，以人民幣13,000,000,000元的總代價收購若干目標公司。該交易於二零二一年七月二日舉行的本公司股東特別大會上獲得批准，於本報告日期，交易未告完成。有關收購事項的進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年三月二十七日及二零二一年五月二十七日的公告。

(b) 租賃承擔

於報告日期，短期租賃及低價值資產租賃的租賃承擔如下：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	4,831	304

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團租用員工宿舍、辦公室及辦公室設備，租期為十二個月，其根據香港財務報告準則第16號租賃項下的低價值資產及短期租賃豁免符合資格入賬。

28. 承擔(續)

(c) 應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之未來最低租金總額如下：

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
不超過一年	188,297	183,239
超過一年但不超過二年	164,656	164,509
超過二年但不超過三年	108,552	113,552
超過三年但不超過四年	81,169	79,143
超過四年但不超過五年	76,989	71,989
超過五年	169,883	171,883
	789,546	784,315

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註13)，初步年期為一至二十一年(未經審核)(二零二五年十二月三十一日：一至二十一年(經審核))，含有選擇權可於屆滿日或本集團與有關租戶相互協定的日期重續租約及重新磋商條款。租約條款一般亦要求租戶支付保證金。

29. 收購附屬公司

收購資產

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團與現有業務夥伴訂立若干股份轉讓協議，以總代價零元收購被投資方額外股權，該等被投資方於進一步獲收購前分類為本集團的合營企業。本集團認為該等收購實質上為收購資產，故已付購買代價與所購入資產淨值的差額將確認為發展中物業的賬面值調整。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額的比例計量。

收購於各自收購日期產生的可識別資產及負債之結餘總額如下：

	收購本集團合營 企業額外股權 人民幣千元
物業、廠房及設備	54
發展中物業	31,842
應收賬款、按金及其他應收款項	77,253
應收本集團合營企業款項	14,023
擬發展項目預付款項	232
預繳稅項	854
現金及銀行結餘	1
其他應付款項及合同負債	(32,056)
應付本集團合營企業款項	(92,203)
可識別資產淨值總額	-
減：原有權益	-
減：非控股權益	-
所收購的可識別資產淨值	-
總購買代價	-
所購入附屬公司之現金及銀行結餘以及收購附屬公司之現金流入	1

30. 出售附屬公司

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以出售若干附屬公司的全部權益。該等附屬公司於期內並無進行任何業務。

下表概述於本期間出售附屬公司的資產及負債淨值總額，而其財務影響概述如下：

	人民幣千元
應收賬款、按金及其他應收款項	4
現金及銀行結餘	3
其他應付款項	(25)
負債淨值總額	(18)
出售附屬公司的收益淨額	18
總代價	-
出售附屬公司之現金流出淨額	
出售現金及銀行結餘	(3)

31. 購股權

(a) 本公司購股權計劃

根據於二零零九年十一月二十二日通過的股東決議案，一項首次公開發售後購股權計劃(「**二零零九年購股權計劃**」)已獲有條件採納。根據二零零九年購股權計劃之條款，本公司可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司之董事、僱員、高級人員及本集團任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)(「**二零零九年購股權合資格參與者**」)授出購股權。因行使根據二零零九年購股權計劃或本公司採納之任何其他購股權計劃已授出及未獲行使的所有購股權(「**二零零九年購股權**」)而可能發行的股份最多不得超過本公司不時之已發行股份30%。

概不得於採納二零零九年購股權計劃起計10年後根據二零零九年購股權計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由本公司於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。二零零九年購股權計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)本公司股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；及(iii)本公司股份之面值。

31. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(續)

以下概要載列根據二零零九年購股權計劃於二零二六年六月三十日及二零二五年六月三十日尚未行使的購股權詳情：

承授人	授出日期	每股 原行使價	行使期	每股 經調整行使價	於二零二六年 一月一日	期內註銷/ 失效/沒收	於二零二六年 六月三十日
董事	二零一七年 七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,814,020	[1,445,398]	5,368,622
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,814,023	[1,445,398]	5,368,625
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,814,023	[1,445,398]	5,368,625
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	13,628,029	[2,890,796]	10,737,233
					34,070,095	[7,226,990]	26,843,105
其他僱員	二零一七年 七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	14,464,303	[1,693,181]	12,771,122
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	14,412,681	[1,693,181]	12,719,500
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	14,877,274	[1,693,181]	13,184,093
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	35,949,115	[3,386,360]	32,562,755
	二零一九年 四月十二日	3.69	二零二一年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	4,129,709	-	4,129,709
	二零一九年 四月十二日	3.69	二零二二年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	4,129,709	-	4,129,709
	二零一九年 四月十二日	3.69	二零二三年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	4,129,709	-	4,129,709
	二零一九年 四月十二日	3.69	二零二四年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	8,259,415	-	8,259,415
					100,351,915	[8,465,903]	91,886,012
總計					134,422,010	[15,692,893]	118,729,117

31. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(續)

承授人	授出日期	每股 原行使價	每股 行使期	每股 經調整行使價	於二零二五年 一月一日	期內註銷/ 失效/沒收	於二零二五年 六月三十日
董事	二零一七年 七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,814,021	-	6,814,021
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,814,023	-	6,814,023
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	6,814,023	-	6,814,023
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	13,628,028	-	13,628,028
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零二二年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44			
					34,070,095	-	34,070,095
其他僱員	二零一七年 七月十九日	3.27	二零一八年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	14,464,302	-	14,464,302
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零一九年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	14,412,681	-	14,412,681
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零二零年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	14,877,274	-	14,877,274
	二零一七年 七月十九日	3.27	二零二一年七月十九日至 二零二七年七月十八日	3.44	35,949,116	-	35,949,116
	二零一九年 四月十二日	3.69	二零二一年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	4,129,709	-	4,129,709
	二零一九年 四月十二日	3.69	二零二二年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	4,129,709	-	4,129,709
	二零一九年 四月十二日	3.69	二零二三年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	4,129,709	-	4,129,709
	二零一九年 四月十二日	3.69	二零二四年四月十二日至 二零二九年四月十三日	3.58	8,259,415	-	8,259,415
					100,351,915	-	100,351,915
總計					134,422,010	-	134,422,010

於二零一七年七月十九日，本公司分別向本公司董事及本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一七年七月授出」)64,000,000份及250,300,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。於二零一七年九月二十二日及二零一七年十一月二十九日，本公司分別進一步向本公司一名董事提呈授出20,000,000份及28,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權(「二零一七年九月授出」及「二零一七年十一月授出」)。

於二零一九年四月十二日，本公司進一步向本公司及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一九年四月授出」)34,000,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。

截至二零二六年六月三十日止六個月，概無(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)授出或行使及註銷任何購股權，及15,692,893份(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)購股權被沒收/失效。

31. 購股權(續)

(a) 本公司購股權計劃(續)

於二零二六年六月三十日，根據二零零九年購股權計劃授出的118,729,117份(二零二五年六月三十日：134,422,010份)尚未行使的購股權可供行使。

估值乃根據二項式期權定價模型以下列數據及假設作出：

	二零一七年 七月 授出	二零一九年 四月 授出
二項式期權模型下的公平值(千港元)	543,168	51,857
授出日期的股份收市價(港元)	3.55	3.69
行使價(港元)	3.55	3.7
年度無風險利率	2.05%	2.26%
預期波幅	42%	46%
預期購股權期限	10年	10年
預期股息回報	無	2.50%

預期波幅乃以本公司股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模型已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。

截至二零二六年六月三十日止六個月，並無確認任何本集團購股權開支(未經審核)(截至二零二五年六月三十日止六個月：零(未經審核))。

31. 購股權(續)

(b) 佳兆業美好購股權計劃

本公司非全資附屬公司佳兆業美好經營一項購股權計劃(「佳兆業美好計劃」)。佳兆業美好計劃乃根據股東於二零一九年六月十八日通過之決議案採納。根據購股權計劃之條款，佳兆業美好可酌情向任何合資格人士(包括佳兆業美好及其附屬公司任何成員公司之董事、僱員、高級人員及佳兆業美好任何成員公司之顧問、諮詢人、供應商、代理及客戶)授出購股權。因行使根據佳兆業美好計劃或佳兆業美好採納之任何其他佳兆業美好計劃已授出及未獲行使的所有購股權而可能發行的股份最多不得超過佳兆業美好不時之已發行股份30%。

概不得於採納佳兆業美好計劃起計10年後根據佳兆業美好計劃授出購股權。歸屬期、行使期及歸屬條件可由佳兆業美好於授出時指定，而購股權將不遲於相關授出日期後10年屆滿。

佳兆業美好計劃項下之購股權之行使價不得低於以下之最高者：(i)佳兆業美好股份於授出日期於聯交所發出之每日報價表所報之正式收市價；(ii)佳兆業美好股份於緊接授出日期前五個聯交所營業日於聯交所發出之每日報價表所報之平均正式收市價；及(iii)佳兆業美好股份之面值。

佳兆業美好計劃項下之購股權變動詳情如下：

	二零二六年		二零二五年	
	每股加權 平均行使價 港元	數目	每股加權 平均行使價 港元	數目
於一月一日(經審核)	15.7	4,890,000	15.7	9,070,000
期內沒收	15.7	-	15.7	(2,980,000)
於六月三十日(未經審核)	15.7	4,890,000	15.7	6,090,000

31. 購股權(續)

(b) 佳兆業美好購股權計劃(續)

於二零一九年七月十九日，本公司分別向佳兆業美好董事及佳兆業美好及其附屬公司的若干僱員提呈授出(「二零一九年七月授出」)2,750,000份及8,700,000份本公司股本中每股面值0.1港元股份的購股權。緊接授出日期前的股份收市價為15.36港元。向僱員授出的8,700,000份購股權及向本公司董事授出的2,750,000份購股權，二項式期權模型下的公平值分別約為62,564,000港元及22,241,000港元。估值乃根據二項式期權定價模型以下列數據及假設作出：

二零一九年七月 授出	
二項式期權模型下的公平值	84,805,000港元
授出日期的股份收市價	15.70港元
行使價	15.70港元
年度無風險利率	1.87%
預期波幅	50.86%
預期購股權期限	10年
預期股息回報	1.15%

預期波幅乃以佳兆業美好股價於上市日期至授出日期之歷史波幅而釐定。無風險利率相等於授出日期可行使期間港元掉期利率。

二項式期權定價模型已用以估計購股權之公平值。計算購股權公平值所用之可變因素及假設乃按董事之最佳估計得出。購股權之價值因若干主觀假設之不同可變因素而有所改變。預期股息回報乃根據歷史數據釐定。

總括而言，截至二零二六年六月三十日止六個月，概無僱員酬金開支(未經審核)於損益中確認(二零二五年六月三十日：無(未經審核))，而其相應金額已計入「購股權儲備」。概無就以股份支付之交易確認負債。

31. 購股權(續)

(b) 佳兆業美好購股權計劃(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月，概無購股權已失效(二零二五年六月三十日：2,980,000份)。於二零二六年六月三十日，購股權計劃項下授出的4,890,000份(未經審核)尚未行使購股權可予行使(二零二五年六月三十日：6,090,000份(未經審核))。

附註：

於報告日期的購股權條款如下：

行使期	每股行使價 港元	於二零二六年 六月三十日 購股權數目	每股行使價 港元	於二零二五年 六月三十日 購股權數目
二零二零年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	1,060,000	15.70	1,360,000
二零二一年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	1,060,000	15.70	1,360,000
二零二二年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	1,000,000	15.70	1,300,000
二零二三年七月十九日至 二零二九年七月十八日	15.70	1,770,000	15.70	2,070,000
		4,890,000		6,090,000

(c) 佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康集團」)購股權計劃

本公司非全資附屬公司佳兆業健康集團經營一項購股權計劃(「佳兆業健康購股權計劃」)。佳兆業健康購股權計劃乃根據於二零一五年六月八日舉行的股東特別大會採納，為期十年，以激勵或獎勵承授人為佳兆業健康集團及其附屬公司作出的貢獻或潛在貢獻。

截至二零二六年六月三十日止六個月，並無(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)授出購股權，及概無購股權已獲行使及獲註銷，並無(截至二零二五年六月三十日止六個月：50,000,000份)購股權已被沒收／失效。

根據佳兆業健康購股權計劃，佳兆業健康集團可向合資格參與者(包括佳兆業健康集團或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、顧問、潛在僱員、行政人員或高級職員(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)，以及董事會全權認為將為或已為佳兆業健康集團及／或其任何附屬公司作出貢獻的任何供應商、客戶、顧問、代理及諮詢人)授出購股權。

31. 購股權(續)

(c) 佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康集團」)購股權計劃(續)

向佳兆業健康集團董事、主要行政人員或主要股東或彼等的任何聯繫人士授出購股權，須經佳兆業健康集團獨立非執行董事批准。此外，授予佳兆業健康集團主要股東或任何獨立非執行董事或彼等的任何聯繫人士的任何購股權，倘導致於截至授出日期(包括該日)止任何一年內因悉數行使已授出及將授出的購股權(包括已行使、註銷及尚未行使的購股權)而已向及將向該人士發行的股份(i)總值超過佳兆業健康集團於當日已發行股份之0.1%；及(ii)按各授出日期股份的收市價計算的總值超過5,000,000港元，則須獲股東於股東大會上批准。

已授出購股權的可行使期由佳兆業健康集團董事會全權釐定，並將不遲於自授出日期起計十年屆滿。於授出購股權時，佳兆業健康集團可規定行使前須持有購股權的最短時間。接納日期不得遲於提出要約之日後十四日。接納所授出的購股權須支付名義代價1港元。購股權股份的認購價不得低於以下三者中之較高者：(i)股份於授出日期的收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個交易日的平均收市價；及(iii)股份面值。根據佳兆業健康購股權計劃可授出購股權所涉及的股份總數最多不得超過佳兆業健康集團於批准佳兆業健康購股權計劃當日已發行股本之10%。佳兆業健康購股權計劃限額可不時增至股東批准當日已發行股份的10%。然而，因悉數行使尚未行使之購股權而可予發行的股份總數最多不得超過佳兆業健康集團不時已發行股本之30%。於任何一年可授予每名合資格參與者的購股權所涉及的股份數目不得超過佳兆業健康集團不時已發行股份之1%。

於二零二六年六月三十日，根據佳兆業健康購股權計劃已授出但仍未行使的購股權所涉及的股份數目為1,240,000股(二零二五年六月三十日：92,000,000股)，佔佳兆業健康集團控股有限公司當日已發行股份的1.2%(二零二五年六月三十日：2.8%)。

截至二零二六年六月三十日止六個月，並無根據佳兆業健康購股權計劃授出任何購股權(截至二零二五年六月三十日止六個月：並無授出購股權)。

截至二零二六年六月三十日止六個月，概無購股權已失效(二零二五年六月三十日：50,000,000份)，及60,760,000份因自二零二六年六月二十四日起生效的股份合併而減少，合併基準為每五十(50)股已發行股份合併為一(1)股合併股份。

31. 購股權(續)

(c) 佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康集團」)購股權計劃(續)

購股權的公平值採用二項式期權定價模型根據以下數據計算：

授出日期	二零二零年七月二十二日
授出日期的股價	0.144港元
行使價	0.196港元
預期波幅	63.68%
預期年期	10年
無風險利率	0.396%
預期股息收益率	0.00%
提早行使倍數	
一董事及其聯繫人	2.8x
一僱員或顧問	2.8x

購股權的公平值乃使用二項式期權定價模型估計。計算購股權公平值所使用的變量及假設根據佳兆業健康集團董事的最佳估計作出。預期波幅乃參考佳兆業健康股價於過去五年的歷史波幅釐定。預期股息收益率乃根據佳兆業健康的歷史股息收益率釐定。購股權價值會因若干主觀假設所使用的不同變量而異。

特定類別購股權的詳情如下：

購股權類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價
2020	22/7/2020	22/7/2020-21/7/2023	22/7/2021-21/7/2030	0.196港元

31. 購股權(續)

(c) 佳兆業健康集團控股有限公司(「佳兆業健康集團」)購股權計劃(續)

根據佳兆業健康集團計劃授出的購股權數目於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間內的變動概列如下：

參與者類別	授出年份	於二零二六年 一月一日	於二零二六年 六月二十四日	於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 一月一日	於二零二五年 六月三十日
		尚未行使 (經審核)	期內沒收 (未經審核)	合併 (附註(iii))	尚未行使 (未經審核)	尚未行使 (未經審核)
張華綱先生 (附註(i))	2020	-	-	-	50,000,000	(50,000,000)
羅軍先生	2020	40,000,000	-	(39,200,000)	800,000	40,000,000
武天逾先生 (附註(ii))	2020	-	-	-	20,000,000	-
劉彥文博士	2020	6,000,000	-	(5,880,000)	120,000	6,000,000
呂愛平博士	2020	6,000,000	-	(5,880,000)	120,000	6,000,000
姜思思女士	2020	-	-	-	10,000,000	-
僱員	2020	10,000,000	-	(9,800,000)	200,000	10,000,000
		62,000,000	-	(60,760,000)	1,240,000	142,000,000
期末可行使		62,000,000			1,240,000	142,000,000
加權平均行使價		0.196港元			9.800港元	0.196港元

附註：

- (i) 張華綱先生(於二零二三年為本公司執行董事)於二零二四年六月十四日退任。根據計劃的條款，彼有權自退任日期起計12個月內悉數行使購股權。
- (ii) 武先生於二零二四年六月十四日退任本公司董事，並於二零二四年十月十四日辭任所有相關附屬公司董事。彼持有的購股權已於二零二五年十月十四日失效。
- (iii) 購股權數目因股份合併而減少，合併基準為每五十(50)股已發行股份合併為一(1)股合併股份，自二零二六年六月二十四日起生效。

31. 購股權(續)

(d) 佳兆業資本投資集團有限公司(「佳兆業資本集團」)的購股權計劃

佳兆業資本集團的附屬公司佳兆業資本投資集團有限公司(「佳兆業資本」)從事建築設備業務及物業發展業務。

於二零一五年七月三十日舉行的股東特別大會上，佳兆業資本採納了一項新購股權計劃(「佳兆業資本購股權計劃」)，以取代於二零一零年六月二十五日採納的舊購股權計劃(「佳兆業資本舊計劃」)，目的為向合資格參與者提供獎勵及／或回報，以表揚其對佳兆業資本集團的貢獻及持續努力促進佳兆業資本集團的利益。合資格參與者包括(a)佳兆業資本集團的全職或兼職僱員(包括佳兆業資本集團的任何董事(不論是否為執行董事或非執行董事，及不論是否為獨立)；(b)佳兆業資本集團的任何業務或合營夥伴、承包商、代理或代表、顧問、諮詢人、供應商、生產商或許可人、客戶、被許可人(包括任何分許可人)或分銷商、業主或租戶(包括任何分租戶)；及(c)董事會全權酌情認為已對或可能對佳兆業資本集團作出貢獻的任何人士。佳兆業資本購股權計劃的進一步詳情載於佳兆業資本集團日期為二零一五年七月十三日的通函。

於二零二六年六月三十日，概無根據佳兆業資本舊計劃授出的尚未行使的購股權(二零二五年六月三十日：無)。

自採納佳兆業資本購股權計劃以來，並無根據佳兆業資本購股權計劃授出購股權，因此於二零二六年六月三十日，概無根據佳兆業資本購股權計劃授出的尚未行使的購股權(二零二五年十二月三十一日：無)，而於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月概無購股權獲行使或註銷或失效。

32. 關連人士交易

本公司由郭英成先生(「**控股股東**」)最終控制。

除期內此等未經審核簡明綜合中期財務報表其他部分所披露者外，本集團與其關連人士進行的重大交易及結餘如下：

(a) 關連人士交易

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
向一名控股股東支付的租金開支(附註(ii))	232	464
收取合營企業的租金收入	3,865	3,631
收取合營企業的服務收入	27,907	23,176
收取一間聯營公司的服務收入	21,198	24,358
向一間合營企業支付的其他銷售開支	3,509	6,000
收取一間聯營公司的其他收益	4,132	3,362
收取一間合營企業的其他收益	8,589	10,383

附註：

- (ii) 此代表就各辦公室物業向控股股東郭英成先生支付的租金開支。期內支付的租金開支乃按各辦公室物業之當時市場租金釐定。

32. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的結餘

	未經審核 二零二六年 六月三十日 人民幣千元	經審核 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
來自一間關連公司的貸款(附註23(d))	(108,781)	[108,781]
來自本公司控股股東的貸款(附註23(e))	(115,000)	[115,000]
來自聯營公司的應收貿易賬款－扣除預期信貸虧損	210,070	205,518
來自合營企業的應收貿易賬款－扣除預期信貸虧損	529,447	515,278
應收聯營公司款項－扣除預期信貸虧損(附註18)	2,449,750	2,425,550
應收合營企業款項－扣除預期信貸虧損(附註18)	8,566,603	11,051,070
應付聯營公司款項(附註21)	(1,035,344)	[1,033,666]
應付合營企業款項(附註21)	(4,549,452)	[4,601,974]
應付一間關連公司的利息—計入其他應付款項的應計利息	(235,535)	[235,535]

(c) 主要管理層酬金

本集團主要管理層為董事會成員，以及本公司「管理委員會」成員。主要管理層人員的酬金包括下列開支：

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元
董事袍金	2,335	2,297
薪酬及其他短期僱員福利	4,640	5,845
酌情花紅	—	—
退休金計劃供款	82	96
以股份為基礎的付款	—	—
	7,057	8,238

33. 報告期後事項

除此等未經審核簡明綜合中期財務報表其他部分所披露者外，本公司於報告期末後並無任何重大事項。

企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高水平的企業管治。董事會認為，截至二零二六年六月三十日止六個月，本公司一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之企業管治守則的守則條文。

審核委員會

審核委員會協助董事會就本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的成效作出獨立檢討、監督審核過程及履行董事會可能不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員為本公司獨立非執行董事，即饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。饒永先生為審核委員會之主席。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未經審核中期業績。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之標準守則，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至二零二六年六月三十日止六個月已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司之內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。

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。

中期股息

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

董事資料變更

自本公司刊發截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報以來及直至本報告日期，並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變更。