LOGAN

龙光集团

2025

中期報告

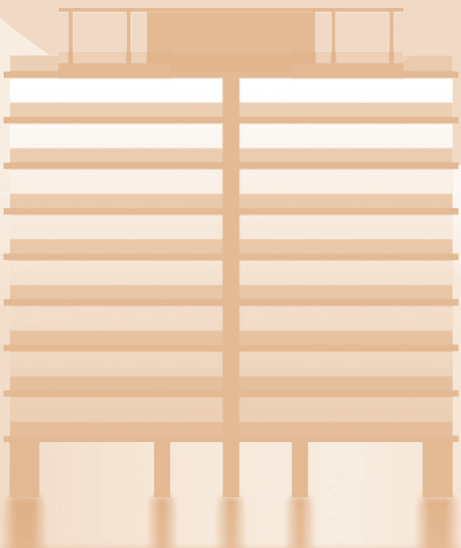
龍光集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號:3380)

目錄

公司資料	2
主席致辭	3
管理層討論與分析	5
其他資料	9
獨立審閱報告	16
簡明綜合損益表	18
簡明綜合全面收益表	19
簡明綜合財務狀況表	20
簡明綜合權益變動表	22
簡明綜合現金流量表	23
中期財務資料附註	25



公司資料

董事

執行董事

紀海鵬先生*(主席)*
賴卓斌先生*(行政總裁)*
黃湘玲女士
陳勇先生
周吉先生

獨立非執行董事

張化橋先生
廖家瑩女士
蔡穗聲先生
劉勇平博士

審核委員會

廖家瑩女士*(主席)*
蔡穗聲先生
張化橋先生

薪酬委員會

張化橋先生*(主席)*
紀海鵬先生
廖家瑩女士

提名委員會

紀海鵬先生*(主席)*
張化橋先生
廖家瑩女士

公司秘書

蘇嘉敏女士

核數師

栢淳會計師事務所有限公司
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

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

總部及中國主要營業地點

中國深圳
寶安區
興華路南
龍光世紀大廈B座2002室

香港主要營業地點

香港
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
68樓02–03A室

公司網址

http://www.logangroup.com

授權代表

陳勇先生
蘇嘉敏女士

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司

上市資料

本公司普通股於香港聯合交易所有限公司主板上市
(股份代號:3380.HK)

主席致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表本公司董事會(「董事會」)提呈本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之中期業績。

業務回顧

二零二五年上半年，中國房地產業仍處於調整週期，上半年全國房地產開發投資及商品房銷售繼續下降。儘管各類政策利好不斷，但行業信心恢復緩慢。面對嚴峻的行業考驗，本集團積極主動應對，克服壓力困難，強化項目銷售及資金回籠措施，保障生產經營穩定和項目順利交付。

在境外整體債務重組方面，本集團和財務顧問一直與全體債權人積極溝通，秉持公平的原則對待所有債權人。二零二五年一月十日已就境外債務的整體重組方案與現有票據持有人組成的債權人小組達成一致並訂立了債權人支持協議(「整體CSA」)，這代表著本集團整體債務重組的重要里程碑。截至二零二五年二月二十七日，持有本集團境外債務本金總額其中的62.07億美元(包括現有票據、股本掛鈎證券(ELS)、現有貸款以及結構性融資及擔保債務)中超過80.8%的同意債權人已加入整體CSA。過去數月，本公司一直致力推進整體重組方案，包括但不限於準備整體重組方案所需的法律文件、向債權人及其顧問更新本公司項目及資產的資料及處理銀行雙邊債務和永續證券。本公司及其顧問正努力推進重組方案和文件的落實工作，本公司將適時另行刊發公告以向所有利益相關方提供有關境外整體重組方案的重大進展。

在境內債券重組方面，截至本報告日期，本集團下屬公司深圳市龍光控股有限公司發行的二十一筆境內公司債券及資產支持專項計劃(ABS)重組議案已全部獲得相關債券持有人會議審議通過，這意味著龍光境內債券重組取得關鍵性進展，對穩定集團經營和債務風險化解具有里程碑的意義。

未來展望

二零二五年三月五日，中央政府工作報告指出，要持續用力推動房地產市場止跌回穩，因城施策調減限制性措施，加力實施城中村和危舊房改造，充分釋放剛性和改善性住房需求潛力。二零二五年四月二十五日，中央政治局會議也提出，要加快構建房地產發展新模式，加大高品質住房供給，優化存量商品房收購政策，持續鞏固房地產市場穩定態勢。惟政策效果顯現依然需要時間，本集團將繼續堅持生產經營和債務管理兩手抓，一方面繼續採取積極措施「保經營穩定，保質量交付」，堅持保交付、控風險。另一方面，本集團將繼續與境內外債務重組的各類債權人進行溝通，盡最大努力盡快完成境內外債務重組。

致謝

本人藉此機會代表董事會對集團全體股東、投資者、合作夥伴、客戶及社會各界的信任和支持致以衷心謝意。同時感謝全體員工的恪盡職守，共度行業難關。

主席
紀海鵬
香港
二零二五年八月二十七日

管理層討論與分析

業務回顧

整體回顧

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本集團的收入為人民幣3,401.0百萬元。期內虧損人民幣1,959.7百萬元。

合約銷售

二零二五年上半年，本集團實現合約銷售約人民幣3,975.2百萬元。二零二五年上半年的合約銷售中，大灣區、長江三角洲區域、西南區域及其他區域佔比分別約為53.5%、17.4%、4.2%及24.9%。

	二零二五年上半年合約銷售				
區域	金額（人民幣百萬元）	佔比	建築面積[1]（平方米）	佔比	平均售價[1]（人民幣元／平方米）
大灣區	**2,125**	**53.5%**	**59,914**	**24.5%**	**34,905**
長江三角洲區域	**693**	**17.4%**	**41,515**	**17.0%**	**15,855**
西南區域	**167**	**4.2%**	**14,669**	**6.0%**	**11,214**
其他區域	**990**	**24.9%**	**128,818**	**52.5%**	**7,417**
合計	**3,975**	**100.0%**	**244,916**	**100.0%**	**15,799**

附註：

1. 不包含車位

新開工項目

二零二五年上半年，本集團新開工項目規劃總建築面積約為32萬平方米。

竣工項目

二零二五年上半年，本集團竣工項目規劃總建築面積約為58萬平方米。

發展中項目

於二零二五年六月三十日，本集團發展中項目規劃總建築面積約為737萬平方米。

土地儲備

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團未透過公開市場招拍掛的方式獲取新項目。

於二零二五年六月三十日，本集團的土地儲備的總建築面積約為23,395,607平方米，若以貨值計算，大灣區及長江三角洲區域佔比約為76%。

於二零二五年六月三十日的土地儲備

	建築面積（平方米）	佔比
大灣區	**11,785,995**	**50.4%**
長江三角洲區域	**1,590,168**	**6.8%**
西南區域	**5,831,049**	**24.9%**
其他區域	**4,188,395**	**17.9%**
合計	**23,395,607**	**100.0%**

財務回顧

表現摘要

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元	變動 %
收入	**3,401,041**	14,053,364	(75.8)
其中：物業開發	**3,267,095**	13,875,253	(76.5)
物業經營收入	**133,946**	178,111	(24.8)
毛損	**(1,366,641)**	(1,673,872)	(18.4)
期內虧損			
— 權益股東應佔	**(1,782,215)**	(1,536,487)	16.0
— 非控股股東應佔	**(177,467)**	(263,628)	(32.7)
— 合計	**(1,959,682)**	(1,800,115)	8.9

	二零二五年六月三十日 人民幣千元	二零二四年十二月三十一日 人民幣千元	變動 %
總資產	**207,215,796**	212,585,908	(2.5)
現金及銀行結餘	**8,952,613**	8,653,773	3.5
權益總額	**23,518,724**	24,805,171	(5.2)
權益股東應佔權益總額	**19,125,713**	20,237,421	(5.5)

管理層討論與分析

(一) 收入

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間收入約為人民幣3,401.0百萬元，較二零二四年同期減少約人民幣10,652.3百萬元(或約75.8%)。截至二零二五年六月三十日止六個月期間，物業開發收入約為人民幣3,267.1百萬元，較二零二四年同期人民幣13,875.3百萬元減少約76.5%。二零二五年上半年的物業開發收入分別來自長三角區域、大灣區、大西南區域及其他區域，佔比分別為44.0%、23.1%、20.7%及12.2%。

	二零二五年六月三十日物業開發收入	
	金額(人民幣百萬元)	佔比
長三角區域	**1,437**	**44.0%**
大灣區	**754**	**23.1%**
大西南區域	**677**	**20.7%**
其他區域	**399**	**12.2%**
合計	**3,267**	**100%**

(二) 銷售成本

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間的銷售成本較二零二四年同期減少約人民幣10,959.6百萬元(或約69.7%)至人民幣4,767.7百萬元，主要是由於交付面積較二零二四年同期有所減少所致。成本的主要構成如下：

	截至六月三十日止六個月期間		
	二零二五年人民幣千元	二零二四年人民幣千元	變動%
總銷售成本	**4,767,682**	15,727,236	(69.7)
— 物業開發	**4,760,341**	15,688,885	(69.7)
— 物業經營	**7,341**	38,351	(80.9)

(三) 銷售及營銷開支和行政開支

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間銷售及營銷開支約為人民幣167.5百萬元(二零二四年同期約為人民幣394.5百萬元)。相關銷售及營銷開支較二零二四年同期減少約57.6%。

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間的行政開支約為人民幣252.5百萬元(二零二四年同期約為人民幣367.7百萬元)，較二零二四年同期減少約31.3%，主要是由於人工成本減少所致。

（四）財務成本

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間財務成本淨額減少至約人民幣193.8百萬元（二零二四年同期約為人民幣1,126.4百萬元）。

（五）稅項

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月期間稅項主要包含企業所得稅（「企業所得稅」）和土地增值稅（「土地增值稅」）。經考慮相關遞延稅項變動影響後，土地增值稅淨額為人民幣401.4百萬元，而企業所得稅淨額為人民幣0.3百萬元。

（六）流動資金及財務資源

於二零二五年六月三十日，本集團資產總值約為人民幣207,215.8百萬元（二零二四年十二月三十一日：約為人民幣212,585.9百萬元），其中流動資產約為人民幣153,229.4百萬元（二零二四年十二月三十一日：約為人民幣157,726.1百萬元）。負債總額約為人民幣183,697.1百萬元（二零二四年十二月三十一日：約為人民幣187,780.7百萬元），其中流動負債約為人民幣147,532.8百萬元（二零二四年十二月三十一日：約為人民幣157,760.8百萬元）。權益總額約為人民幣23,518.7百萬元（二零二四年十二月三十一日：約為人民幣24,805.2百萬元），其中權益股東應佔權益總額為人民幣19,125.7百萬元（二零二四年十二月三十一日：約為人民幣20,237.4百萬元）。

於二零二五年六月三十日，本集團若干銀行及其他貸款以本集團於若干附屬公司股權、銀行存款、土地及樓宇、投資物業、持作發展以供銷售的物業、待售發展中物業及待售竣工物業以及其他應收款項作抵押。

其他資料

董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉

於二零二五年六月三十日，本公司董事(「董事」)及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股本、相關股份及債券中，擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置的登記冊，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份數目[1]	擁有權益的相關股份[2]	總權益	佔已發行股本概約百分比[4]
紀海鵬先生	家族信託受益人[3]	3,401,600,000 (L)	–	3,401,600,000	59.83%
	視作權益[3]	851,281,250 (L)	–	851,281,250	14.97%
	實益擁有人	8,200,000 (L)	8,000,000	16,200,000	0.28%
賴卓斌先生	實益擁有人	2,606,250 (L)	2,800,000	5,406,250	0.10%
黃湘玲女士	實益擁有人	–	2,602,000	2,602,000	0.05%
陳勇先生	實益擁有人	2,062,000 (L)	–	2,062,000	0.04%
周吉先生	實益擁有人	1,000,000 (L)	–	1,000,000	0.02%

附註：

(1) 字母「L」代表有關人士於本公司股份(「股份」)的好倉。

(2) 股份數目指董事因持有購股權而視為擁有權益的股份。

(3) 紀海鵬先生為家族信託受益人，因而透過Junxi Investments Limited持有該等股份權益。彼亦被視為於紀凱婷女士擁有權益的股份中擁有權益。

(4) 百分比乃根據二零二五年六月三十日的已發行股份總數5,685,407,450股計算。

(ii) 於本公司債券的權益

董事姓名	持有債券之身份	債券金額（美元）
紀海鵬先生	受控法團權益[1]	20,000,000[2]

附註：

(1) 躍盛有限公司(該公司持有債券)的全部已發行股本由紀海鵬先生擁有。

(2) 紀海鵬先生持有的20,000,000美元債券指其於本公司發行的450,000,000美元二零二三年到期票息5.25%的優先票據中的權益。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條登記，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，下列於本公司已發行股本及購股權擁有5%或以上的權益及淡倉記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的權益登記冊：

姓名／名稱	權益性質	股份數目(1)	佔本公司已發行股本概約百分比(5)
紀海鵬先生	家族信託受益人(2)	3,401,600,000 (L)	59.83%
	視作權益(2)	851,281,250 (L)	14.97%
	實益擁有人	16,200,000 (L)	0.28%
紀凱婷女士	受控法團權益(3)	850,000,000 (L)	14.95%
	實益擁有人(3)	3,081,250 (L)	0.05%
Brock Nominees Limited(4)	代名人	3,401,600,000 (L)	59.83%
Credit Suisse Trust Limited(4)	受託人	3,401,600,000 (L)	59.83%
Junxi Investments Limited(4)	實益擁有人	3,401,600,000 (L)	59.83%
Kei Family United Limited(4)	受控法團權益	3,401,600,000 (L)	59.83%
Tenby Nominees Limited(4)	代名人	3,401,600,000 (L)	59.83%
龍禧投資有限公司	實益擁有人	425,000,000 (L)	7.48%

附註：

(1) 字母「L」代表有關人士於股份的好倉。

(2) 紀海鵬先生為家族信託受益人，因而透過Junxi Investments Limited持有該等股份權益。彼亦被視為於紀凱婷女士擁有權益的股份中擁有權益。

(3) 紀凱婷女士透過龍禧投資有限公司、高潤控股有限公司及興匯有限公司間接擁有本公司的權益，上述公司共同擁有本公司約850,000,000股股份。彼亦持有本公司1,281,250股股份及1,800,000份購股權。

(4) 家族信託持有Kei Family United Limited全部股權，而Kei Family United Limited持有Junxi Investments Limited全部股權。Kei Family United Limited由Brock Nominees Limited及Tenby Nominees Limited各自持有50%權益，代表Credit Suisse Trust Limited作為受託人持有該等股份。

(5) 百分比乃根據二零二五年六月三十日的已發行股份總數5,685,407,450股計算。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，概無本公司董事及主要行政人員（彼等權益載於本報告上文「董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債券中擁有的權益及／或淡倉」一節）以外的人士於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第336條登記的權益或淡倉。

中期股息

董事會不建議派發截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：無）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二五年六月三十日止六個月期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存股份）。

於二零二五年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

遵守企業管治守則

董事會致力於達致高水平的企業管治標準。董事會相信高水平的企業管治標準為本集團保障股東利益及提升企業價值建立框架至關重要。本公司的企業管治常規以上市規則附錄C1第二部份企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及守則條文為基礎。

本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月期間一直應用及遵守企業管治守則所載原則及所有適用守則條文。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則。經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認截至二零二五年六月三十日止六個月彼等均遵守標準守則所載的規定標準。

本公司亦已採納標準守則的原則及規則作為相關僱員關於本公司證券交易的書面指引（「僱員書面指引」）。據本公司所知，截至二零二五年六月三十日止六個月概無發生僱員不遵守僱員書面指引的事件。

審核委員會及審閱中期業績

本公司審核委員會已與本公司管理層審閱本集團所採用的會計準則及慣例，以及討論內部控制及財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表，並無異議。

根據上市規則第13.21條的持續披露規定

二零一九年貸款協議

於二零一九年一月二十四日，本公司(作為借款人)與若干銀行(作為貸款人)就金額為1,610,000,000港元之定期貸款融資訂立貸款協議(「二零一九年貸款協議」)，按香港銀行同業拆息另加年利率3.95%計息，根據二零一九年貸款協議的條款，貸款可增加至不超過2,500,000,000港元。該貸款須於二零一九年貸款協議日期起計42個月內全數償還。於二零一九年七月十五日，定期貸款融資已增加150,000,000港元至1,760,000,000港元。於二零二二年七月二十五日，經已訂立協議書，將定期貸款融資的最終到期日延長至二零二三年一月二十四日。

根據二零一九年貸款協議，倘(i)紀凱婷女士、其配偶及其未滿18歲之任何子女共同並無或不再直接或間接實益擁有本公司已發行股本最少51%及附帶最少51%投票權之股權，且該等股權及投票權並無作任何質押；(ii)紀海鵬先生並無或不再擁有本公司或本集團之管理控制權及／或對本集團業務並無控制權；或(iii)除紀海鵬先生及紀建德先生任何一人以外之任何人士為或成為本公司主席，將構成違約事件。於出現違約事件時及其後任何時間，貸款人可取消全部或任何部分的承擔並宣佈全部或部分貸款連同應計利息以及根據融資文件之應計或尚未償還之所有其他款項即時到期且須予償還。

於二零二五年六月三十日，定期貸款融資880,000,000港元尚未償還。本公司擬將該貸款納入本公司於二零二五年一月十日公佈的整體債務重組中。

二零二零年融資協議

於二零二零年四月八日，本公司(作為借款人)與若干銀行(作為貸款人)訂立融資協議，據此，本公司獲授相當於2,525,640,000港元的雙貨幣(美元及港元)定期貸款融資(附上限金額為770,000,000港元的增額權)(「二零二零年融資協議」)。該融資須於二零二零年融資協議日期後36個月內悉數償還。

根據二零二零年融資協議，倘(i)紀凱婷女士及其家屬共同不再直接或間接擁有本公司無抵押的全部已發行股本50%以上；及／或(ii)紀海鵬先生及其家屬不再擁有本集團的業務控制權，在融資之大部分貸方作出要求的情況下，本公司將於二零二零年融資協議規定的時間內悉數償還該融資。

於二零二五年六月三十日，定期貸款融資780,000,000港元及223,880,000美元尚未償還。本公司擬將此融資計入本公司於二零二五年一月十日宣告的整體重組中。

只要導致須遵守上市規則第13.18條項下所述責任之情況持續存在，則本公司將根據上市規則第13.21條於其往後之中期及年度報告中繼續作出相關披露。

除上文所披露者外，根據上市規則第13.18條，截至二零二五年六月三十日，本公司並無其他披露責任。

購股權計劃

購股權計劃已於二零二三年十一月十七日屆滿。概將不會根據購股權計劃進一步授出購股權，惟就有關日期仍可行使的所有購股權而言，購股權計劃的條文仍具十足效力及效用。

截至二零二五年六月三十日止六個月概無授出或行使購股權。截至二零二五年六月三十日止六個月購股權數目變動的詳情載列如下：

			購股權數目							
承授人姓名	授出日期	行使價（港元）	於二零二五年一月一日尚未行使	於二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日已授出	於二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日已行使	於二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日已註銷	於二零二五年一月一日至二零二五年六月三十日已失效	於二零二五年六月三十日尚未行使	佔已發行股本總額百分比[1]	行使期	緊接授出購股權日期前的股份收市價（港元）
董事姓名											
紀海鵬先生	二零一七年八月二十五日	7.43	8,000,000	–	–	–	–	8,000,000	0.14%	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日[2]	7.34
賴卓斌先生	二零一七年八月二十五日	7.43	2,800,000	–	–	–	–	2,800,000	0.05%	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日[2]	7.34
黃湘玲女士	二零一七年八月二十五日	7.43	2,602,000	–	–	–	–	2,602,000	0.05%	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日[2]	7.34
董事所持總數	二零一七年八月二十五日	7.43	**13,402,000**	–	–	–	–	**13,402,000**	0.24%	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日[2]	7.34
主要股東姓名											
紀凱婷女士	二零一七年八月二十五日	7.43	1,800,000	–	–	–	–	1,800,000	0.03%	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日[2]	7.34
主要股東所持總數	二零一七年八月二十五日	7.43	**1,800,000**	–	–	–	–	**1,800,000**	0.03%	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日[2]	7.34
僱員所持總數	二零一七年八月二十五日	7.43	**20,109,000**	–	–	–	**(2,250,000)**	**17,859,000**	0.31%	二零一七年八月二十五日至二零二七年八月二十四日[2]	7.34
	二零一八年六月八日	12.50	**16,328,000**	–	–	–	**(1,200,000)**	**15,128,000**	0.27%	二零一八年六月八日至二零二八年六月七日[3]	12.44
	二零一八年十月二十二日	7.64	**6,881,500**	–	–	–	**(864,000)**	**6,017,500**	0.11%	二零一八年十月二十二日至二零二八年十月二十一日[4]	7.33
	二零一九年六月二十八日	12.64	**2,458,500**	–	–	–	**(110,000)**	**2,348,500**	0.04%	二零一九年六月二十八日至二零二九年六月二十七日[5]	12.56
	二零二零年六月十二日	13.08	**1,119,000**	–	–	–	**(92,000)**	**1,027,000**	0.02%	二零二零年六月十二日至二零三零年六月十一日[6]	13.02

附註：

(1) 百分比乃根據二零二五年六月三十日的已發行股份總數5,685,407,450股計算。

(2) 購股權自二零一七年八月二十五日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：

(i) 授予的最多25%購股權自二零一七年八月二十五日起計36個月屆滿後歸屬；

(ii) 授予的最多額外25%購股權自二零一七年八月二十五日起計48個月屆滿後歸屬；

(iii) 授予的最多額外25%購股權自二零一七年八月二十五日起計60個月屆滿後歸屬；及

(iv) 授予的餘下所有購股權自二零一七年八月二十五日起計72個月屆滿後歸屬。

(3) 購股權自二零一八年六月八日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：

(i) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年六月八日起計36個月屆滿後隨時歸屬；

(ii) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年六月八日起計48個月屆滿後隨時歸屬；及

(iii) 授予各承授人的餘下購股權自二零一八年六月八日起計60個月屆滿後隨時歸屬。

(4) 購股權自二零一八年十月二十二日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：

(i) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年十月二十二日起計36個月屆滿後隨時歸屬；

(ii) 授予各承授人的最多33.3%購股權自二零一八年十月二十二日起計48個月屆滿後隨時歸屬；及

(iii) 授予各承授人的餘下購股權自二零一八年十月二十二日起計60個月屆滿後隨時歸屬。

(5) 購股權自二零一九年六月二十八日起十年內可行使，惟須遵守以下歸屬時間表及表現檢討：

(i) 對於部分承授人，授予的最多33.3%購股權自授出日期起計36個月屆滿後隨時歸屬，授予的最多66.7%購股權自授出日期起計48個月屆滿後隨時歸屬；及

(ii) 對於餘下承授人，授予的最多50%購股權自授出日期起計36個月屆滿後隨時歸屬，授予的最多50%購股權自授出日期起計48個月屆滿後隨時歸屬。

(6) 購股權自二零二零年六月十二日起十年內可行使，並自二零二零年六月十二日起計36個月屆滿後歸屬。

鑒於上文所述，於截至二零二五年六月三十日止六個月並無授出購股權，本公司載列截至二零二五年六月三十日止六個月可能就購股權計劃發行的股份數目除以截至二零二五年六月三十日止六個月已發行相關類別股份的加權平均數並不適用。購股權計劃於二零二三年十一月十七日屆滿後，於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日概無可供授出的購股權。

股份獎勵計劃

本公司已於二零二零年五月十三日(「採納日期」)採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。除非董事會決定根據股份獎勵計劃提早終止，否則股份獎勵計劃的有效期為自採納日期起計15年，可由董事會對期限作出任何延長。於本中報日期，股份獎勵計劃之餘下年期約為9.5年。股份獎勵計劃目的為(i)推動有效實現本集團中長期業績增長目標；(ii)推動本集團股東價值長期持續增長；及(iii)以獎勵及激勵方式，吸納行業優秀人才、推動及保留本集團的優秀關鍵人才。

股份獎勵計劃為一項由本公司現有股份提供獎勵的股份計劃。股份獎勵計劃將繼續根據聯交所刊發的常問問題編號083–2022至101–2022附件所載的「於二零二三年一月一日已生效的股份計劃的過渡安排」運作。

根據股份獎勵計劃，受託人可於市場上購入不超過本公司不時已發行股本3%的股份，並以信託形式代相關獲選參與者持有，直至獎勵股份(「獎勵股份」)按股份獎勵計劃規定歸屬予相關獲選參與者為止。直至二零二五年六月三十日，本公司已透過受託人向市場購入合共158,230,000股股份，於截至二零二五年六月三十日止六個月內並無購入股份。

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司根據股份獎勵計劃的條款向若干獲選參與者授出5,250,000股獎勵股份。於二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日，可根據股份獎勵計劃授予的股份最高數目分別為170,562,223股及165,312,223股。

獨立審閱報告

致龍光集團有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

吾等已審閱龍光集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)第18頁至59頁所載的中期財務資料,包括於二零二五年六月三十日的簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料發出的報告須按上市規則相關條文及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號*中期財務報告*(「香港會計準則第34號」)編製。

貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱對本中期財務資料作出結論,並按協定的委聘條款僅向全體董事會報告。除此之外,本報告不可作其他用途。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號由*實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱中期財務資料的工作包括主要向負責財務與會計事務的人員作出查詢、進行分析以及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍,故無法確保吾等可發現在審計中可能發現的所有重大事項。因此,吾等並不發表審計意見。

結論

基於吾等的審閱,吾等並無發現令吾等相信中期財務資料在所有重大方面未有根據香港會計準則第34號編製的任何事項。

栢淳會計師事務所有限公司
香港尖沙咀天文臺道8號19樓1903A-1905室
T:+852 2774 2188 F:+852 2774 2322
www.prism.com.hk

與持續經營有關的重大不確定性

吾等謹請垂註中期財務資料附註1。附註1所述事件及狀況顯示存在可能令　貴集團能否持續經營產生重大疑問之重大不確定性。吾等的結論並無就此事項作出修訂。

栢淳會計師事務所有限公司
執業會計師
李國麟
執業證書編號：P06294

香港
二零二五年八月二十七日

栢淳會計師事務所有限公司
香港尖沙咀天文臺道8號19樓1903A-1905室
T:+852 2774 2188　F:+852 2774 2322
www.prism.com.hk

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 （未經審核） 人民幣千元	 二零二四年 （未經審核） 人民幣千元
收益	4	**3,401,041**	14,053,364
銷售成本		**(4,767,682)**	(15,727,236)
毛損		**(1,366,641)**	(1,673,872)
其他收入及收益	4	**722,378**	85,991
其他開支		**(28,378)**	(52,820)
銷售及市場推廣開支		**(167,452)**	(394,503)
行政開支		**(252,497)**	(367,662)
投資物業公允價值虧損淨額	10	**(241,055)**	(36,799)
衍生金融工具公允價值收益		**—**	4,465
分佔聯營公司及合營公司之（虧損）／溢利，淨額		**(30,451)**	94,368
經營所得虧損		**(1,364,096)**	(2,340,832)
財務成本	5	**(193,831)**	(1,126,364)
除税前虧損	6	**(1,557,927)**	(3,467,196)
所得税（開支）／抵免	7	**(401,755)**	1,667,081
期內虧損		**(1,959,682)**	(1,800,115)
以下各項應佔：			
— 母公司擁有人		**(1,782,215)**	(1,536,487)
— 非控股權益		**(177,467)**	(263,628)
		(1,959,682)	(1,800,115)
母公司普通股權益持有人應佔每股虧損（人民幣分）	8		
— 基本		**(32.24)**	(27.80)
— 攤薄		**(32.24)**	(27.80)

簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 （未經審核） 人民幣千元	二零二四年 （未經審核） 人民幣千元
期內虧損	**(1,959,682)**	(1,800,115)
其他全面收入／(開支)		
期後可能重新分類至損益的其他全面收入／(開支)：		
換算海外業務的匯兑差額	**670,507**	(196,348)
期內全面開支總額	**(1,289,175)**	(1,996,463)
以下各項應佔：		
母公司擁有人	**(1,111,708)**	(1,732,835)
非控股權益	**(177,467)**	(263,628)
	(1,289,175)	(1,996,463)

簡明綜合財務狀況表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	二零二五年六月三十日（未經審核）人民幣千元	二零二四年十二月三十一日（經審核）人民幣千元
非流動資產			
投資物業	10	**38,557,745**	39,149,624
其他物業、廠房及設備	11	**239,452**	260,612
遞延稅項資產		**811,311**	868,759
於聯營公司的投資		**3,427,876**	3,437,966
於合營公司的投資		**10,950,041**	11,142,819
非流動資產總額		**53,986,425**	54,859,780
流動資產			
存貨		**118,539,572**	121,795,178
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	12	**23,103,502**	24,463,237
可收回稅項		**2,633,684**	2,813,940
資產(跨境擔保安排)	13	**—**	—
現金及銀行結餘	14	**8,952,613**	8,653,773
流動資產總額		**153,229,371**	157,726,128
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	**61,951,780**	63,383,299
合約負債		**5,708,956**	7,000,342
負債(跨境擔保安排)	13	**806,436**	818,896
銀行及其他貸款		**50,444,999**	49,798,737
優先票據	16	**17,576,747**	17,926,284
其他流動負債	17	**8,283,707**	16,611,845
應付稅項		**2,760,139**	2,221,347
流動負債總額		**147,532,764**	157,760,750
淨流動資產／(負債)		**5,696,607**	(34,622)
總資產減流動負債		**59,683,032**	54,825,158

簡明綜合財務狀況表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	二零二五年六月三十日（未經審核）人民幣千元	二零二四年十二月三十一日（經審核）人民幣千元
非流動負債			
銀行及其他貸款		**11,391,637**	13,476,030
公司債券	17	**17,013,442**	8,790,285
遞延稅項負債		**7,759,229**	7,753,672
非流動負債總額		**36,164,308**	30,019,987
淨資產		**23,518,724**	24,805,171
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	18	**450,227**	450,227
永續資本證券	20	**2,363,346**	2,363,346
儲備		**16,312,140**	17,423,848
		19,125,713	20,237,421
非控股權益		**4,393,011**	4,567,750
權益總額		**23,518,724**	24,805,171

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	母公司擁有人應佔											
	股本 人民幣千元 (附註18)	股份溢價 人民幣千元	股份獎勵計劃下所持股份 人民幣千元 (附註19)	以股份為基礎的補償儲備 人民幣千元 (附註19)	匯兑儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	永續資本證券 人民幣千元 (附註20)	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二五年一月一日(經審核)	450,227	934,188*	(1,617,174)*	97,172*	(2,306,029)*	1,898,424*	(2,282,335)*	20,699,602*	2,363,346	20,237,421	4,567,750	24,805,171
期內虧損	–	–	–	–	–	–	–	(1,782,215)	–	(1,782,215)	(177,467)	(1,959,682)
其他全面開支												
– 換算海外業務的匯兑差額	–	–	–	–	670,507	–	–	–	–	670,507	–	670,507
期內全面開支總額	–	–	–	–	670,507	–	–	(1,782,215)	–	(1,111,708)	(177,467)	(1,289,175)
註銷附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2,728	2,728
已付非控股股東的股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(11,538)	(11,538)
非控股股東注資	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	11,538	11,538
於二零二五年六月三十日(未經審核)	450,227	934,188*	(1,617,174)*	97,172*	(1,635,522)*	1,898,424*	(2,282,335)*	18,917,387	2,363,346	19,125,713	4,393,011	23,518,724

	母公司擁有人應佔											
	股本 人民幣千元 (附註18)	股份溢價 人民幣千元	股份獎勵計劃下所持股份 人民幣千元 (附註19)	以股份為基礎的補償儲備 人民幣千元 (附註19)	匯兑儲備 人民幣千元	中國法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	永續資本證券 人民幣千元 (附註20)	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二四年一月一日(經審核)	450,227	934,188	(1,617,174)	97,172	(1,358,858)	1,898,424	(2,282,335)	26,997,956	2,363,346	27,482,946	5,250,465	32,733,411
期內虧損	–	–	–	–	–	–	–	(1,536,487)	–	(1,536,487)	(263,628)	(1,800,115)
其他全面開支												
– 換算海外業務的匯兑差額	–	–	–	–	(196,348)	–	–	–	–	(196,348)	–	(196,348)
期內全面開支總額	–	–	–	–	(196,348)	–	–	(1,536,487)	–	(1,732,835)	(263,628)	(1,996,463)
註銷附屬公司	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	1,019	1,019
已付非控股股東的股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(225,000)	(225,000)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	450,227	934,188	(1,617,174)	97,172	(1,555,206)	1,898,424	(2,282,335)	25,461,469	2,363,346	25,750,111	4,762,856	30,512,967

* 該等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表內的綜合儲備人民幣16,312,140元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣17,423,848元)。

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二五年 （未經審核） 人民幣千元	 二零二四年 （未經審核） 人民幣千元
經營活動的現金流量			
除税前虧損		**(1,557,927)**	(3,467,196)
非現金調整總額		**1,299,387**	3,831,306
營運資金調整總額		**1,643,099**	(952,943)
經營所得／(所用)現金		**1,384,559**	(588,833)
收回／(已付)税項		**48,424**	(477,421)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		**1,433,383**	(1,066,254)
投資活動的現金流量			
已收利息		**51,885**	67,193
添置投資物業	10	**—**	(74,106)
添置其他物業、廠房及設備	11	**(877)**	(1,230)
出售其他物業、廠房及設備所得款項		**225**	11,582
出售一間附屬公司		**(53)**	—
收購附屬公司	21	**—**	1,615
註銷附屬公司		**(3)**	—
合營公司及聯營公司還款		**199,000**	251,605
有限制及已抵押存款減少／(增加)		**349,750**	(76,066)
投資活動所得現金流量淨額		**599,927**	180,593

簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	（未經審核）	（未經審核）
	人民幣千元	人民幣千元
融資活動的現金流量		
已付利息	**(71,937)**	(689,573)
銀行及其他貸款所得款項	**21,727**	—
償還銀行及其他貸款	**(1,284,506)**	(2,218,015)
償還公司債券	**—**	(24,533)
融資活動所用現金流量淨額	**(1,334,716)**	(2,932,121)
現金及現金等值項目的增加／(減少)淨額	**698,594**	(3,817,782)
於期初的現金及現金等值項目	**6,644,841**	10,237,672
外匯匯率變動的影響	**(50,004)**	156,959
於期末的現金及現金等值項目	**7,293,431**	6,576,849

中期財務資料附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

1. 呈列基準

自二零二二年八月七日起，本集團已暫停支付其所有境外美元優先票據(「美元優先票據」)及港元股本掛鈎證券(「港元股本掛鈎證券」)的利息。此外，自二零二二年八月二十五日起及直至中期財務資料批准日期，本集團暫停償還二零一九年二月二十五日發行的二零二二年到期的300百萬美元優先票據的本金、二零一七年五月二十三日發行的二零二三年到期的450百萬美元優先票據的本金、二零一九年七月十六日發行的二零二三年到期的400百萬美元優先票據的本金、二零一九年九月九日發行的二零二四年到期的100百萬美元優先票據的本金及二零二零年一月十七日發行的二零二四年到期的180百萬美元優先票據的本金、二零二零年九月十七日發行的二零二四年到期的100百萬美元優先票據的本金及二零二一年八月五日發行的二零二四年到期的60百萬美元優先票據的本金以及二零二零年一月十四日發行的二零二五年到期300百萬美元優先票據的本金。截至二零二五年六月三十日，美元優先票據及港元股本掛鈎證券的未償還本金為3,619百萬美元(人民幣25,680百萬元)。本集團在二零二五年一月六日取得重大進展，公告了有關境外債務的整體重組方案，並與若干境外債權人達成一致。於二零二五年一月十日，本集團與債權人小組簽署了附有條款的整體債權人支持協議。截至二零二五年二月二十七日，持有本集團境外債務本金總額62.07億美元中超過80.8%的同意債權人已加入整體債權人支持協議。

截至二零二五年六月三十日，本集團的流動資產總值為人民幣153,229百萬元，其中現金及現金等價物為人民幣8,953百萬元。本集團流動負債總額為人民幣147,533百萬元。鑑於當前房地產市場持續低迷，時逢資本市場融資來源有限，本集團為履行還貸責任而利用出售物業變現及／或外部融資獲取現金所需時間可能較預期長。此外，本集團因各種原因涉及不同訴訟及仲裁糾紛。鑑於上述情況，評估本集團是否有充裕財務資源持續經營業務時，本集團已審慎考慮本集團未來流動資金、業務表現及可動用財務資源。為緩解流動資金壓力並改善本集團之財務狀況，本集團制定以下計劃及措施：

(a) 本集團正積極與目前有業務關係的金融機構及優先票據和提供擔保的債務的持有人磋商若干借款、優先票據及提供擔保的債務的展期或重組事宜。

(b) 本集團會持續推行措施以加快開發中物業及已竣工物業的預售及銷售，加快銷售回款及其他應收款項的收回。

(c) 本集團將繼續於需要時出售資產。

(d) 本集團將繼續積極落實措施以管控行政成本。

1. 呈列基準(續)

本集團已審閱管理層所編製本集團自二零二五年六月三十日起不少於十五個月期間的現金流量預測。彼等認為，鑑於上述計劃及措施，本集團將有充足營運資金應對其經營所需及支付其債務或於可預見未來整體債務管理解決方案達成後的到期債務。

因此，本集團認為按持續經營基準編製簡明綜合中期財務資料實屬適當。儘管上文所述，本集團能否如上文所述實現其計劃及措施存在重大不確定性。本集團能否保持持續經營將取決於以下條件：

(a) 於需要時其債務(包括借款、優先票據及提供擔保的借款)成功展期或重組，實施整體債務管理解決方案(定義見本集團日期為二零二二年八月七日的公告)；

(b) 成功並及時地實施計劃以加速開發中物業及已竣工物業的預售及銷售、加快未付銷售回款及其他應收款項的收回、控制成本以及控制資本開支，以產生充足的淨現金流入；及

(c) 於需要時成功出售資產。

倘本集團未能實現上述計劃及措施及按持續經營基準運營，則須作出調整以將本集團的資產賬面值撇減至其可收回金額，為可能產生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和流動負債。該等調整的影響並未於該等簡明綜合中期財務資料中反映。

中期財務資料附註
截至二零二五年六月三十日止六個月

2. 編製基準及會計政策變動

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料(「中期財務資料」)乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號*中期財務報告*及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定編製。中期財務資料並不包括根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則編製的年度財務報表規定的所有資料及披露,故本中期財務報告應與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併覽閱。

中期財務資料乃按編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用的會計政策編製,但採用了自二零二五年一月一日開始生效的香港會計準則第21號之修訂本「缺乏可兑換性」。

香港會計準則第21號之修訂本規定了實體如何評估貨幣是否可兑換,以及在缺乏可兑換性時如何確定即期匯率。此外,該修訂本還要求實體披露額外信息,以使其財務報表使用者能夠了解不可兑換為其他貨幣的貨幣如何影響或預期如何影響實體的財務表現、財務狀況及現金流量。該修訂本對中期財務資料並無重大影響。

本集團尚未提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則:

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂本	*投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資*[3]
香港財務報告準則第18號	*財務報表的呈列及披露*[2]
香港財務報告準則第19號	*非公共受託責任附屬公司:披露*[2]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	*金融工具的分類及計量之修訂本*[1]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本	*涉及依賴自然能源生產電力的合約*[1]
香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷	*香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂本*[1]

1 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效
2 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效
3 尚未釐定強制生效日期,惟可供採納

2. 編製基準及會計政策變動(續)

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列，其引入新要求，有助使類似實體的財務表現可資比較，並為使用者提供更多相關資料及透明度。儘管香港財務報告準則第18號將不會影響到財務報表內項目的確認或計量，然而，預期其將會對列報和披露產生廣泛影響，尤其是有關綜合損益表及在財務報表內提供管理層界定的表現計量者。管理層目前正在評估應用新準則對本集團綜合財務報表的詳細影響。本集團預期將於二零二七年一月一日強制生效日期應用新準則。需要追溯應用，因此，將會根據香港財務報告準則第18號重列截至二零二六年十二月三十一日止財政年度的比較資料。

除上述呈列及披露變動外，預期此等聲明不會對本集團的業績或財務狀況造成重大影響。

3. 經營分部資料

為便於管理，本集團乃根據其產品及服務劃分業務單元，其兩個可呈報經營分部如下：

(a) 物業開發分部包括(i)開發並銷售住宅及商業物業、零售店舖及辦公單位；(ii)從事建造辦公場所及住宅樓宇；(iii)為外部客戶提供裝飾服務；及(iv)為物業買家提供室內裝飾服務；及

(b) 物業經營分部通過出租辦公單位、商業中心、零售店舖及酒店賺取租金收入，並從長遠的物業價值升值中獲利。

本集團來自各經營分部的外部客戶的收入載於下文附註3。

管理層單獨監察本集團經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可申報分部損益評估，即經調整除稅前損益之計量。經調整除稅前損益按與本集團除稅前損益一致的方式計量，惟折舊、其他收入及收益、其他費用、財務成本、分佔合營公司及聯營公司溢利或虧損、投資物業及衍生金融工具的公允價值收益或虧損、未分配總辦事處以及企業收入及開支不包括在該計量內。並無向本集團主要營運決策人定期匯報分部資產及負債。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時普遍市價向第三方銷售之售價進行交易。

3. 經營分部資料(續)

關於可申報分部的資料呈列如下。

	物業開發 (未經審核) 人民幣千元	物業經營 (未經審核) 人民幣千元	合計 (未經審核) 人民幣千元
截至二零二五年六月三十日止六個月			
來自外部客戶收入	**3,267,095**	**133,946**	**3,401,041**
分部間收入	**—**	**4,182**	**4,182**
可申報分部收入	**3,267,095**	**138,128**	**3,405,223**
可申報分部(虧損)／溢利	**(1,847,672)**	**118,278**	**(1,729,394)**

	物業開發 (未經審核) 人民幣千元	物業經營 (未經審核) 人民幣千元	合計 (未經審核) 人民幣千元
截至二零二四年六月三十日止六個月			
來自外部客戶收入	13,875,253	178,111	14,053,364
分部間收入	—	3,182	3,182
可申報分部收入	13,875,253	181,293	14,056,546
可申報分部(虧損)／溢利	(2,478,911)	123,411	(2,355,500)

3. 經營分部資料(續)

可申報分部收入及損益的對賬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
可申報分部收入	**3,405,223**	14,056,546
分部間收入抵銷	**(4,182)**	(3,182)
綜合收入	**3,401,041**	14,053,364
虧損		
可申報分部虧損	**(1,729,394)**	(2,355,500)
分部間虧損抵銷	**—**	3,522
來自本集團外部客戶的可申報分部虧損	**(1,729,394)**	(2,351,978)
其他收入及收益	**722,378**	85,991
其他開支	**(28,378)**	(52,820)
折舊	**(20,630)**	(24,101)
財務成本	**(193,831)**	(1,126,364)
分佔聯營公司及合營公司(虧損)／溢利，淨額	**(30,451)**	94,368
投資物業公允價值虧損，淨額	**(241,055)**	(36,799)
衍生金融工具公允價值收益	**—**	4,465
未分配總部以及企業開支	**(36,566)**	(59,958)
綜合除税前虧損	**(1,557,927)**	(3,467,196)

地理資料

由於本集團的90%以上外部客戶收入來自中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)，且本集團90%以上分部資產位於中國內地，故不呈列地理資料。因此，董事認為，呈列地理資料將不會為中期財務資料的使用者提供額外的有用信息。

關於主要客戶的資料

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，概無與一名單一外部客戶的交易的收入佔本集團總收入的10%或以上。

中期財務資料附註
截至二零二五年六月三十日止六個月

4. 收入、其他收入及收益

本集團的收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	（未經審核）	（未經審核） （經重列）
	人民幣千元	人民幣千元
與客戶訂約的收入		
物業發展	**3,268,487**	13,982,347
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃的租金收入總額：		
其他租賃付款，包括固定付款	**135,029**	181,689
	3,403,516	14,164,036
減：銷售相關稅項	**(2,475)**	(110,672)
	3,401,041	14,053,364

與客戶訂約的收入

分拆收入資料

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	物業發展	物業發展
	（未經審核）	（未經審核）
	人民幣千元	人民幣千元
收入確認的時間：		
在某一時間點轉讓的貨品	**3,154,997**	13,490,874
按時間段轉讓的貨品及服務	**112,098**	384,379
與客戶訂約的收入總額	**3,267,095**	13,875,253

4. 收入、其他收入及收益(續)

其他收入及收益

本集團其他收入及收益的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	**51,885**	64,797
應收聯營公司及合營公司款項的利息收入	**—**	2,396
已收按金沒收收入	**8,562**	9,267
出售附屬公司的收益	**84**	—
豁免應付利息	**567,148**	—
匯兑差額淨額	**86,147**	4
出售其他物業、廠房及設備項目的收益	**131**	—
其他	**8,421**	9,527
	722,378	85,991

5. 財務成本

財務成本的分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及借款利息	**586,197**	2,021,771
優先票據的利息	**681,906**	681,784
公司債券的利息	**—**	414,627
	1,268,103	3,118,182
減：資本化利息	**(1,074,272)**	(1,991,818)
	193,831	1,126,364

中期財務資料附註
截至二零二五年六月三十日止六個月

6. 除税前虧損

本集團的除税前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
所售物業成本	**3,890,341**	12,872,907
所提供服務成本	**7,341**	44,541
其他物業、廠房及設備折舊	**21,943**	26,905
減：資本化金額	**(1,313)**	(2,804)
	20,630	24,101
出售其他物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損	**(131)**	280
撇減存貨至可變現淨值*	**870,000**	2,809,788
匯兑差額淨額	**(86,147)**	4

* 該項目計入簡明綜合損益表「銷售成本」一項。

7. 所得税

由於本集團於截至二零二五年六月三十日止六個月於香港並無產生任何應課税溢利，故並無就香港利得税作出撥備。中國應課税溢利税按本集團附屬公司經營所在城市的現行税率計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
期內即期(抵免)／開支：		
中國企業所得税	**(55,066)**	(1,692,359)
中國土地增值税	**401,407**	(320,586)
	346,341	(2,012,945)
遞延	**55,414**	345,864
期內税項開支／(抵免)總額	**401,755**	(1,667,081)

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

截至二零二五年六月三十日止六個月每股基本虧損金額的計算基於母公司擁有人應佔期內虧損(根據與永續資本證券有關的分派進行調整),以及期內已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數。

截至二零二五年六月三十日止六個月每股攤薄虧損金額的計算基於母公司擁有人應佔期內虧損(根據與永續資本證券相關的分派進行調整)。用於計算的普通股加權平均數為用於計算每股基本虧損的期內已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數,以及假設在所有潛在攤薄普通股視作普通股時無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄虧損的計算乃基於:

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 人民幣千元	二零二四年 (未經審核) 人民幣千元
虧損		
母公司擁有人應佔虧損	**(1,782,215)**	(1,536,487)
有關永續資本證券的分派	**–**	–
每股基本及攤薄虧損計算所用的虧損	**(1,782,215)**	(1,536,487)

	股份數目 截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核) 千股	二零二四年 (未經審核) 千股
股份		
每股基本虧損計算所用的期內已發行普通股加權平均數減根據股份獎勵計劃所持股份加權平均數	**5,527,178**	5,527,178
攤薄影響 – 普通股加權平均數:		
購股權	**–**	–
每股攤薄虧損計算所用的期內已發行普通股加權平均數	**5,527,178**	5,527,178

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損(續)

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月每股基本虧損並無作出攤薄調整，乃因本公司的購股權對所呈報每股基本虧損有反攤薄影響所致。

9. 股息

董事會(「董事會」)不建議派發截至二零二五年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二四年六月三十日止六個月：無)。

10. 投資物業

本集團的投資物業及在建投資物業均已於二零二五年六月三十日根據獨立專業合資格估值師亞太資產評估及顧問有限公司進行的估值或本集團的內部評估重估。

竣工投資物業的估值乃根據參照可比市場交易的直接比較法(與市場單位銷售費率呈正相關)計算，或根據現有租約產生的租金收入淨額的資本化收入法計算，並考慮物業的複歸租金收入潛力，這與市場租金增長率、年單位租金收入及佔用率呈正相關，與風險調整後的貼現率及資本化率呈負相關。

在建投資物業的估值乃根據殘值法計算，並考慮已支出建設成本及為完成開發將支出的未來成本以反映已竣工開發項目的品質，依據為該等物業將按本集團的最新開發計劃開發及完成。在建投資物業的估值與開發利潤呈正相關及與風險調整後的貼現率呈負相關。

期內，投資物業及在建投資物業的公允價值淨減少為人民幣241,055,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：公允價值淨減少人民幣36,799,000元)，投資物業及在建投資物業的添置為零(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣74,106,000元)，以及由投資物業轉撥至待售竣工物業為人民幣350,824,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣453,254,000元)。

11. 其他物業、廠房及設備

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團分別收購及出售其他物業、廠房及設備人民幣877,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣1,230,000元)及人民幣94,000元(截至二零二四年六月三十日止六個月：人民幣11,862,000元)。

12. 貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產

本集團的貿易應收款項來自銷售物業、出租投資物業及提供建築及裝飾服務。

買方須根據相關買賣協議的條款支付出售物業的代價。提供建築及裝飾服務的代價須由客戶根據相關建築及裝飾協議的條款支付。本集團通常要求其客戶預先就租賃投資物業支付每月／季度費用。

由於本集團的貿易應收款項涉及大量多元化客戶，因此並無重大集中信貸風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增強措施。所有貿易應收款項均不計息。

根據發票日期，貿易應收款項(聯營公司及合營公司的貿易應收款項除外)(扣除虧損撥備)於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二五年六月三十日（未經審核）人民幣千元	二零二四年十二月三十一日（經審核）人民幣千元
30天以內	**73,262**	52,587
31天至90天	**146,718**	140,999
91天至180天	**155,748**	172,342
181天至365天	**740,235**	770,550
	1,115,963	1,136,478

根據發票日期，聯營公司及合營公司的貿易應收款項(扣除虧損撥備)於報告期末的賬齡分析如下：

	二零二五年六月三十日（未經審核）人民幣千元	二零二四年十二月三十一日（經審核）人民幣千元
30天以內	**181,065**	100,869
31天至90天	**82,317**	94,182
91天至180天	**103,247**	175,988
181天至365天	**82,539**	110,824
	449,168	481,863

13. 跨境擔保安排下的資產與負債

截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與若干金融機構訂立若干跨境擔保安排，由此，本集團的一般營運資金方面，若干境內資金(即中國)及境外資金(即香港)已用作境外(即香港)及境內(即中國)墊款的抵押。

根據符合國家外匯管理局頒佈的相關規則及規例的該等安排，有關資金以本集團的中國附屬公司向相關金融機構存入若干金額的資金方式，墊付予本集團的香港附屬公司，反之亦然。有關安排的淨成本低於每年總墊付資金的1%。

	二零二五年六月三十日(未經審核)人民幣千元	二零二四年十二月三十一日(經審核)人民幣千元
跨境擔保安排下的資產	–	–
分類為流動資產的部分	–	–
非流動部分	–	–
跨境擔保安排下的負債	**806,436**	818,896
分類為流動負債的部分	**(806,436)**	(818,896)
非流動部分	–	–

14. 現金及銀行結餘

於二零二五年六月三十日，總現金及銀行結餘為人民幣8,953百萬元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣8,654百萬元)，其中：

(a) 存款人民幣3,793百萬元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣3,992百萬元)存放於指定銀行賬戶，且僅能根據適用現行政策規定用於指定物業開發項目；及

(b) 存款人民幣1,659百萬元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣2,009百萬元)就物業開發(如物業買家獲授的按揭貸款)或銀行及其他貸款等而受到限制。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘以及定期存款為人民幣4,621百萬元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣5,736百萬元)。人民幣不可自由兑換為其他貨幣，但根據中國內地的外匯管理條例和結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准通過授權經營外匯業務的銀行將人民幣兑換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。取決於本集團的即時現金需求，無抵押定期存款的期間為七天至六個月不等，並按各自短期定期存款利率賺取利息。所有銀行結餘和定期存款均存放於信譽良好且近期無拖欠記錄的銀行。

15. 貿易及其他應付款項

於二零二五年六月三十日的結餘包括貿易應付款項總結餘人民幣23,658,899,000元(截至二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣23,277,191,000元)。於報告期末，貿易應付款項的賬齡分析(按發票日期計算)如下：

	二零二五年六月三十日(未經審核)人民幣千元	二零二四年十二月三十一日(經審核)人民幣千元
30天以內	**6,985,802**	6,756,602
31天至90天	**4,277,335**	4,923,728
91天至180天	**2,864,975**	1,962,784
181天至365天	**2,226,734**	2,475,699
超過365天	**7,304,053**	7,158,378
	23,658,899	23,277,191

貿易應付款項不計息。

16. 優先票據

	附註	實際利率（每年%）	二零二五年六月三十日（未經審核）人民幣千元	二零二四年十二月三十一日（經審核）人民幣千元
二零二三年到期的450百萬美元優先票據	(i), (xvi)	5.42	**3,192,737**	3,242,066
二零二二年到期的300百萬美元優先票據	(ii)	7.78	**1,978,078**	2,008,640
二零二三年到期的400百萬美元優先票據	(iii), (xvi)	6.76	**2,837,989**	2,881,836
二零二四年到期的100百萬美元優先票據	(iv), (xvi)	7.60	**709,497**	731,267
二零二五年到期的300百萬美元優先票據	(v), (xvi)	5.96	**2,128,491**	2,211,705
二零二四年到期的180百萬美元優先票據	(vi), (xvi)	5.42	**1,277,095**	1,347,622
二零二四年到期的100百萬美元優先票據	(vii), (xvi)	4.53	**709,497**	727,361
二零二五年到期的300百萬美元優先票據	(viii), (xvi)	5.49	**2,148,049**	2,170,808
二零二六年到期的300百萬美元優先票據	(ix), (xvi), (xvii)	5.03	**2,126,167**	2,152,310
二零二八年到期的300百萬美元優先票據	(x), (xvi), (xvii)	4.64	**2,162,473**	2,190,607
二零二五年到期的300百萬美元優先票據	(xi), (xvi)	4.97	**2,169,616**	2,165,993
二零二六年到期的300百萬美元優先票據	(xii), (xvi), (xvii)	4.91	**2,170,957**	2,196,673
二零二四年到期的60百萬美元優先票據	(xiii)	4.21	**425,698**	438,986
二零二六年到期的1,950百萬港元股本掛鈎證券	(xiv), (xvi), (xvii)	7.14	**1,824,110**	1,849,098
			25,860,454	26,314,972
分類為流動負債的部分：				
— 根據優先票據到期日	(xv)		**(17,576,747)**	(17,926,284)
— 根據合約條款分類為其他流動負債	(xv),(xvii),17		**(8,283,707)**	(8,388,688)
非流動部分	(xv)		**—**	—

附註：

(i) 於二零一七年五月二十三日，本公司發行於二零二三年到期本金額450,000,000美元的優先票據（「二零二三年到期的450百萬美元優先票據」）。優先票據按年利率5.25%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二三年二月二十三日。在二零二零年五月二十三日或之後，本公司可隨時及不時選擇以預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

(ii) 於二零一九年二月二十五日，本公司發行於二零二二年到期的本金額300,000,000美元的優先票據（「二零二二年到期的300百萬美元優先票據」）。優先票據按年利率7.50%計息，而利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二二年八月二十五日。於二零二一年二月二十五日之前，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。截至二零二二年二月二十二日，本公司已累計購回本金總額為21,200,000美元優先票據。餘下本金額278,800,000美元於二零二二年八月二十五日到期。

16. 優先票據(續)

附註：(續)

(iii) 於二零一九年七月十六日，本公司發行於二零二三年到期的本金額400,000,000美元的優先票據(「二零二三年到期的400百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率6.50%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二三年七月十六日。於二零二一年七月十六日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

(iv) 於二零一九年九月九日，本公司發行於二零二四年到期的本金額100,000,000美元的優先票據(「二零二四年到期的100百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率6.90%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二四年六月九日。於二零二二年九月九日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

(v) 於二零二零年一月十四日，本公司發行於二零二五年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二五年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.75%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二五年一月十四日。於二零二三年一月十四日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

(vi) 於二零二零年一月十七日，本公司發行於二零二四年到期的本金額180,000,000美元的優先票據(「二零二四年到期的180百萬美元優先票據」)。優先票據與於二零一九年九月九日發行的二零二四年到期的100百萬美元優先票據合併形成一個單獨系列。優先票據按年利率6.90%計息，於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二四年六月九日。於二零二二年九月九日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

(vii) 於二零二零年九月十七日，本公司發行於二零二四年到期的本金額100,000,000美元的優先票據(「二零二四年到期的100百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率4.25%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二四年九月十七日。於二零二三年九月十七日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

(viii) 於二零二零年十月十九日，本公司發行於二零二五年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二五年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率5.25%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二五年十月十九日。於二零二三年十月十九日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

(ix) 於二零二零年十二月十四日，本公司發行於二零二六年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二六年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率4.85%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二六年十二月十四日。於二零二四年十二月十四日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

(x) 於二零二一年一月十三日，本公司發行於二零二八年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二八年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率4.5%計息，利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二八年一月十三日。於二零二五年一月十三日或之後，本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

中期財務資料附註
截至二零二五年六月三十日止六個月

16. 優先票據(續)

附註:(續)

(xi) 於二零二一年四月十二日,本公司發行於二零二五年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二五年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率4.25%計息,利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二五年七月十二日。於二零二三年七月十二日或之後,本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

(xii) 於二零二一年七月六日,本公司發行於二零二六年到期的本金額300,000,000美元的優先票據(「二零二六年到期的300百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率4.7%計息,利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二六年七月六日。於二零二四年七月六日或之後,本公司可隨時及不時按預先確定的贖回價格贖回優先票據。贖回價格的詳情於相關發售備忘錄中披露。

(xiii) 於二零二一年八月五日,本公司發行於二零二四年到期的本金額60,000,000美元的優先票據(「二零二四年到期的60百萬美元優先票據」)。優先票據按年利率4.15%計息,利息於每半年期末支付。該等優先票據的到期日是二零二四年八月五日。

(xiv) 於二零二二年二月四日,本公司發行於二零二六年到期的本金額1,950,000,000港元的股本掛鈎證券(「二零二六年到期的1,950百萬港元股本掛鈎證券」)。股本掛鈎證券按年利率6.95%計息,利息於每半年期末支付。該等股本掛鈎證券的到期日是二零二六年八月四日。證券為現金結算的股本掛鈎證券。於換取或贖回證券時,本公司將不會發行本公司的任何股本證券。有關詳情載於本公司日期為二零二二年一月二十七日的公告。

(xv) 負債部分為合同約定的未來現金流量的現值,按照具有類似信用狀況且按相同條款提供大致上相同現金流量但不包含嵌入衍生工具的工具的當時適用現行市場利率進行折現確定。

(xvi) 贖回選擇權指本公司選擇提早贖回優先票據的選擇權的公允價值,於「貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產」(附註12)的衍生金融工具入賬。釐定二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日贖回選擇權公允價值所用假設載於附註25。

證券持有人的股本掛鈎證券贖回權指證券持有人選擇提早贖回股本掛鈎證券的選擇權的公允價值,並作為「貿易及其他應付款項」(附註15)項下的衍生金融工具入賬。釐定二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日贖回選擇權公允價值所用假設載於附註25。

證券持有人的股本掛鈎證券轉換權指證券持有人選擇要求本公司以預先釐定的現金行使金額換取證券的選擇權的公允價值,並作為「貿易及其他應付款項」(附註15)項下的衍生金融工具入賬。釐定二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日轉換權公允價值所用假設載於附註25。

(xvii) 誠如中期財務資料附註1所披露,未能支付有關優先票據及股本掛鈎證券本金及相關累計利息可能導致被本公司債權人要求加快還款。因此,有關優先票據及股本掛鈎證券(其到期日均超過一年)分類為流動負債,並計入「其他流動負債」。

17. 其他流動負債及公司債券

	附註	二零二五年六月三十日（未經審核）人民幣千元	二零二四年十二月三十一日（經審核）人民幣千元
二零二五年到期的公司債券	(i), (iii), (iv), (vii)	**4,455,891**	4,455,891
二零二六年到期的公司債券	(ii), (iv)–(vi), (viii)–(xii)	**12,557,551**	12,557,551
		17,013,442	17,013,442
分類為：			
於以下時間償還：			
一年內或按要求		**—**	8,223,157
第二年		**—**	8,790,285
第三年至第五年（包括首尾年）		**—**	—
超過五年		**17,013,442**	—
		17,013,442	17,013,442
分類為非流動負債的部分		**(17,013,442)**	(8,790,285)
流動負債		**—**	8,223,157
分類為其他流動負債的優先票據	16	**8,283,707**	8,388,688
其他流動負債總額		**8,283,707**	16,611,845

附註：

(i) 於二零一八年二月一日、二零一八年三月二十二日、二零一八年五月二十一日及二零一八年十二月七日，深圳市龍光控股有限公司（「深圳龍光」）於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元、人民幣2,000,000,000元、人民幣1,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元的第一、第二、第三及第四期的年票面利率分別定為6.99%、7.20%、7.30%及7.00%。所有該四期境內公司債券的期限均為4年。於第二年末，深圳龍光有權調整所有該四期境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。於二零二零年，第三期公司債券本金額人民幣1,000,000,000元以及第四期公司債券本金額人民幣1,000,000,000元於屆滿前悉數結付。

於二零二零年二月一日，深圳龍光已將第一期公司債券的票面利率由每年6.99%調整至每年5.40%，且本金總額為人民幣1,290,000,000元的公司債券已售回深圳龍光；餘下本金金額為人民幣710,000,000元的第一期公司債券已於二零二二年二月屆滿時到期並悉數償還。

中期財務資料附註
截至二零二五年六月三十日止六個月

17. 其他流動負債及公司債券(續)

附註：(續)

(i) (續)

於二零二零年三月二十二日，深圳龍光已將第二期公司債券的票面利率由每年7.20%調整至每年4.90%，且本金總額為人民幣174,000,000元的公司債券已售回深圳龍光；餘下本金金額為人民幣1,826,000,000元的第二期公司債券已於二零二二年三月到期。

於二零二二年三月二十二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,826,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長15個月。根據相關延期安排，本集團須支付未償還本金的10%作為預付款項，而餘下90%未償還本金將自延期後第六個月開始分10期等額償還。於二零二二年三月償付未償還本金額的10%人民幣182,600,000元，而二零二二年十月償付90%未償還本金額人民幣164,340,000元的首期還款。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,479,060,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長36個月(將於二零二五年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，而餘下未償還本金將於延期後36個月內按季度償還。

本金額人民幣3,645,000元及人民幣2,835,000元分別於二零二三年二月及二零二三年五月償還。

本金額人民幣2,909,000元於二零二四年六月償還。於二零二四年十二月三十一日，公司債券中人民幣1,469,671,000元分類為流動負債。

公司債券的重組方案已獲債券持有人審議並批准。於二零二五年六月三十日，公司債券中人民幣1,469,671,000元分類為非流動負債。

(ii) 於二零一八年十一月二十日，深圳龍光於深圳證券交易所發行境內公司債券。本金額為人民幣2,490,000,000元的境內公司債券票面利率為每年5.98%。境內公司債券的期限為4年。於第二年末，深圳龍光有權調整境內公司債券的票面利率，而債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。

於二零二零年十一月二十日，深圳龍光將公司債券的票面利率由每年5.98%調整至每年4.60%。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣2,490,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣39,031,000元及人民幣32,738,000元分別於二零二三年二月及二零二三年五月償還。

本金額人民幣4,836,000元於二零二四年六月償還。於二零二四年十二月三十一日，公司債券中人民幣724,019,000元分類為流動負債，而餘下未償還金額分類為非流動負債。

公司債券的重組方案已獲債券持有人審議並批准。於二零二五年六月三十日，公司債券中人民幣2,413,395,000元分類為非流動負債。

17. 其他流動負債及公司債券(續)

附註：(續)

(iii) 於二零一九年三月十九日，深圳龍光於深圳證券交易所發行境內公司債券。本金額為人民幣1,510,000,000元的境內公司債券票面利率為每年5.50%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。

於二零二二年三月二十一日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,510,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長15個月。根據相關延期安排，本集團須支付未償還本金的10%作為預付款項，而餘下90%未償還本金將自延期後第六個月開始分10期等額償還。於二零二二年三月償付未償還本金額的10%人民幣151,000,000元，而二零二二年九月償付90%未償還本金額人民幣164,340,000元的首期還款。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,223,100,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長36個月(將於二零二五年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，而餘下未償還本金將於延期後36個月內按季度償還。

本金額人民幣11,700,000元及人民幣11,080,000元分別於二零二三年二月及二零二三年五月償還。

本金額人民幣2,371,000元於二零二四年六月償還。於二零二四年十二月三十日，公司債券中人民幣1,197,949,000元分類為流動負債。

公司債券重組方案已獲債券持有人審議通過。於二零二五年六月三十日，公司債券中人民幣1,197,949,000元分類為非流動負債。

(iv) 於二零一九年八月五日，深圳龍光發行兩期私募境內公司債券。本金額為人民幣500,000,000元及人民幣1,000,000,000元的第一期及第二期的票面利率分別定為每年6.5%及每年6.2%。第一期及第二期公司債券的期限分別為5年(將於二零二五年到期)及4年(將於二零二四年到期)。於第三年及第二年末，深圳龍光有權調整第一期及第二期公司債券的票面利率，而債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。於二零二一年八月三日，本金總額為人民幣895,000,000元的第二期公司債券回售予深圳龍光。

第一期公司債券的本金總額人民幣50,000,000元於二零二二年八月償還。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額分別為人民幣450,000,000元及人民幣105,000,000元的第一期及第二期公司債券持有人批准，將到期日分別延長36及48個月(將分別於二零二五年及二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款。第一期公司債券的餘下未償還本金將於延期後36個月內按季度償還。第二期公司債券將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

第一期公司債券本金額人民幣270,000元及人民幣270,000元分別於二零二三年二月及二零二三年五月償還，而第二期公司債券本金額人民幣150,000元及人民幣100,000元分別於二零二三年二月及二零二三年五月償還。

中期財務資料附註
截至二零二五年六月三十日止六個月

17. 其他流動負債及公司債券(續)

附註：(續)

(iv) (續)

第一期公司債券本金額人民幣899,000元於二零二四年六月償還，而第二期公司債券本金額人民幣210,000元於二零二四年六月償還。於二零二四年十二月三十一日，公司債券中人民幣479,923,000元分類為流動負債，而餘下未償還金額分類為非流動負債。

公司債券重組方案已獲債券持有人審議通過。於二零二五年六月三十日，公司債券中人民幣553,101,000元分類為非流動負債。

(v) 於二零一九年十一月十八日，深圳龍光於上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券的票面利率為每年5.09%。境內公司債券的期限為5年。於第三年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣2,000,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣27,854,000元及人民幣23,930,000元已分別於二零二三年二月及二零二三年五月償還。

本金額人民幣3,896,000元已於二零二四年七月償還。於二零二四年十二月三十一日，公司債券中人民幣583,296,000元分類為流動負債，而餘下未償還金額分類為非流動負債。

公司債券重組方案已獲債券持有人審議通過。於二零二五年六月三十日，公司債券中人民幣1,944,320,000元分類為非流動負債。

(vi) 於二零二零年一月八日，深圳龍光於深圳證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣1,000,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.80%。境內公司債券的期限為5年。於第三年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,000,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣25,901,000元及人民幣22,251,000元已分別於二零二三年二月及二零二三年五月償還。

本金額人民幣1,904,000元已於二零二四年六月償還。於二零二四年十二月三十一日，公司債券中人民幣284,983,000元分類為流動負債，而餘下未償還金額分類為非流動負債。

公司債券重組方案已獲債券持有人審議通過。於二零二五年六月三十日，公司債券中人民幣949,944,000元分類為非流動負債。

17. 其他流動負債及公司債券(續)

附註：(續)

(vii) 於二零二零年四月十五日，深圳龍光於上海證券交易所發行非公開境內公司債券。本金額為人民幣1,500,000,000元的境內公司債券票面利率為每年4.69%。境內公司債券的期限為4年。於第二年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權將債券回售予深圳龍光。

於二零二二年四月十八日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,500,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長15個月。根據相關延期安排，本集團須先支付未償還本金額的10%，其餘90%未償還本金額將從延期後第六個月開始分10期等額償還。於二零二二年四月償付未償還本金額的10%人民幣150,000,000元。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,350,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長36個月(將於二零二五年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，而餘下未償還本金將於延期後36個月內按季度償還。

本金額人民幣4,275,000元及人民幣3,330,000元分別於二零二三年二月及二零二三年五月償還。

本金額人民幣2,685,000元於二零二四年六月償還。於二零二四年十二月三十一日，公司債券中人民幣1,339,710,000元分類為流動負債。

公司債券的重組方案已獲債券持有人審議並批准。於二零二五年六月三十日，金額為人民幣1,339,710,000元的公司債券分類為非流動負債。

(viii) 於二零二零年七月二十四日，深圳龍光於上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券的票面利率為每年4.69%。境內公司債券的期限為5年。於第三年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣2,000,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣7,201,000元及人民幣7,050,000元已分別於二零二三年二月及二零二三年五月償還。

本金額人民幣3,971,000元已於二零二四年六月償還。於二零二四年十二月三十一日，公司債券中人民幣594,533,000元分類為流動負債，而餘下未償還金額分類為非流動負債。

公司債券的重組方案已獲債券持有人審議並批准。於二零二五年六月三十日，金額為人民幣1,981,778,000元的公司債券分類為非流動負債。

中期財務資料附註
截至二零二五年六月三十日止六個月

17. 其他流動負債及公司債券(續)

附註：(續)

(ix) 於二零二零年九月十四日，深圳龍光於上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券的票面利率為每年4.80%。境內公司債券的期限為5年。於第三年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣2,000,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣21,736,000元及人民幣19,795,000元已分別於二零二三年二月及二零二三年五月償還。

本金額人民幣3,917,000元已於二零二四年六月償還。於二零二四年十二月三十一日，公司債券中人民幣586,366,000元分類為流動負債，而餘下未償還金額分類為非流動負債。

公司債券的重組方案已獲債券持有人審議並批准。於二零二五年六月三十日，金額為人民幣1,954,552,000元的公司債券分類為非流動負債。

(x) 於二零二一年三月二十五日，深圳龍光於深圳證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣427,000,000元的境內公司債券的票面利率為每年4.90%。境內公司債券的期限為4年。於第二年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣427,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣5,811,000元及人民幣5,600,000元已分別於二零二三年二月及二零二三年五月償還。

本金額人民幣831,000元已於二零二四年六月償還。於二零二四年十二月三十一日，公司債券中人民幣124,427,000元分類為流動負債，而餘下未償還金額分類為非流動負債。

公司債券的重組方案已獲債券持有人審議並批准。於二零二五年六月三十日，金額為人民幣414,758,000元的公司債券分類為非流動負債。

(xi) 於二零二一年六月二十四日，深圳龍光於上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣1,347,000,000元的境內公司債券的票面利率為每年4.80%。境內公司債券的期限為4年。於第二年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,347,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

17. 其他流動負債及公司債券(續)

附註：(續)

(xi) (續)

本金額人民幣12,379,000元及人民幣11,054,000元已分別於二零二三年二月及二零二三年五月償還。

本金額人民幣2,647,000元已於二零二四年七月償還。於二零二四年十二月三十一日，公司債券中人民幣396,276,000元分類為流動負債，而餘下未償還金額分類為非流動負債。

公司債券的重組方案已獲債券持有人審議並批准。於二零二五年六月三十日，金額為人民幣1,320,920,000元的公司債券分類為非流動負債。

(xii) 於二零二一年八月二十三日，深圳龍光於上海證券交易所發行公開境內公司債券。本金額為人民幣1,500,000,000元的境內公司債券的年票面利率為4.70%。境內公司債券的期限為4年。於第二年年末，深圳龍光有權調整票面利率，而債券持有人有權向深圳龍光回售債券。

於二零二二年十二月二日，本集團以追加本集團附屬公司股權作為抵押，獲本金額為人民幣1,500,000,000元的公司債券持有人批准，將到期日延長48個月(將於二零二六年到期)。根據相關延期安排，本集團須分別於二零二三年二月十日及二零二三年五月十日前安排還款，餘下未償還本金將於延期後48個月內分8次悉數償還，前面四次和後面四次各自的償付本金間隔分別為三個月和兩個月。

本金額人民幣12,053,000元及人民幣11,650,000元已分別於二零二三年二月及二零二三年五月償還。

本金額人民幣2,953,000元於二零二四年七月償還。於二零二四年十二月三十一日，公司債券中人民幣442,004,000元分類為流動負債，而餘下未償還金額分類為非流動負債。

公司債券重組議案已獲債券持有人審議通過。於二零二五年六月三十日，公司債券中人民幣1,473,344,000元分類為非流動負債。

18. 股本

本公司已發行股本變動概要如下：

	股份數目	
	千股	千港元
已發行及繳足普通股：		
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日、二零二五年一月一日及二零二五年六月三十日	5,685,408	568,541
於二零二四年十二月三十一日及二零二五年六月三十日人民幣千元等值		450,227

19. 購股權計劃及股份獎勵計劃

購股權計劃

本公司運作經本公司股東在二零一三年十一月十八日通過的普通決議案採納的購股權計劃(「該計劃」)。本集團的全職及兼職僱員、行政人員、高級職員或董事(包括獨立非執行董事)以及任何顧問、專門顧問、代理人、供應商、客戶、分銷商及董事會全權認為將會或已經對本集團作出貢獻的有關其他人士已計入該計劃的合資格參與者。可予授出的最高股份數目佔緊隨全球發售完成後已發行股份的10%。在任何12個月內,每位參與者均無權獲得已發行股份總數的0.1%以上,除非經本公司獨立非執行董事批准。無論如何,購股權將於授出購股權當日起計10年內到期,惟須符合該計劃所載提前終止條文。

(i) 於二零一七年八月二十五日,本公司向本公司的董事及僱員授出購股權。行使該等購股權後,本公司董事及本集團僱員可分別認購本公司合共24,250,000股(其中8,000,000股股份授予本集團執行董事兼主席紀海鵬先生(「紀先生」))及135,750,000股股份(其中僅46,512,000股股份獲接納)。25%、25%、25%及剩餘購股權將分別於自授出日期(即二零一七年八月二十五日)起的第36、48、60及72個月歸屬。行使價為每股7.43港元。該等購股權自授出日期(即二零一七年八月二十五日)起為期十年內可行使,惟須待上述歸屬安排落實後方可作實。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股。

(ii) 於二零一八年六月八日,本公司向本集團的僱員授出購股權。行使該等購股權後,本集團僱員可認購本公司合共50,000,000股股份。33.3%、33.3%及剩餘購股權將分別於自授出日期(即二零一八年六月八日)起的第36、48及60個月歸屬。行使價為每股12.50港元。該等購股權自授出日期(即二零一八年六月八日)起為期十年內可行使,惟須待上述歸屬安排落實後方可作實。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股。

(iii) 於二零一八年十月二十二日,本公司向本集團的僱員授出購股權。行使該等購股權後,本集團僱員可認購本公司合共36,400,000股股份。33.3%、33.3%及剩餘購股權將分別於自授出日期(即二零一八年十月二十二日)起的第36、48及60個月歸屬。行使價為每股7.64港元。該等購股權自授出日期(即二零一八年十月二十二日)起為期十年內可行使,惟須待上述歸屬安排落實後方可作實。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股。

19. 購股權計劃及股份獎勵計劃(續)

購股權計劃(續)

(iv) 於二零一九年六月二十八日，本公司向本集團僱員授出購股權。行使該等購股權後，本集團僱員可認購本公司合共10,500,000股股份。對於部分承授人，33.3%及剩餘購股權將分別於自授出日期(即二零一九年六月二十八日)起的第36及48個月歸屬。對於部分承授人，50%及剩餘購股權將分別於自授出日期(即二零一九年六月二十八日)起的第36及第48個月歸屬。行使價為每股12.64港元。該等購股權自授出日期(即二零一九年六月二十八日)起為期十年內可行使，惟須待上述歸屬安排落實後方可作實。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股。

(v) 於二零二零年六月十二日，本公司向本集團僱員授出購股權。行使該等購股權後，本集團僱員可認購本公司合共5,565,000股股份。全部購股權將自授出日期(即二零二零年六月十二日)起的第36個月歸屬。行使價為每股13.08港元。該等購股權自授出日期(即二零二零年六月十二日)起為期十年內可行使，惟須待上述歸屬安排落實後方可作實。每份購股權賦予持有人權利認購本公司一股普通股。

該等購股權因若干僱員辭任而失效。倘該等購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期時仍未行使，相關以股份為基礎的補償儲備將轉撥至保留溢利。

截至二零二五年六月三十日止六個月，已沒收購股權4,516,000份(截至二零二四年六月三十日止六個月：5,580,500份)。於報告期末，根據該計劃，本公司有57,582,000份(截至二零二四年十二月三十一日止年度：62,098,000份)尚未行使購股權。

股份獎勵計劃

本公司設有一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，本公司董事會於二零二零年五月十三日採納該計劃。除非另行註銷或修訂，否則股份獎勵計劃將自採納日期起計十五年繼續有效及生效。股份獎勵計劃特定目的為(i)促進有效實現本集團的中長期表現增長目標；(ii)促進本集團股東價值的長期持續增長；及(iii)吸引業內優秀人才並通過獎勵及激勵措施激勵及挽留本集團的優秀關鍵人才。

19. 購股權計劃及股份獎勵計劃(續)

股份獎勵計劃(續)

股份獎勵計劃由獨立受託人營運，將以信託形式為有關獲選參與者持有股份，直至股份歸屬為止。受託人將自公開市場購入根據股份獎勵計劃將授予的股份。所授出之股份將按本公司所發出的有關授予獎勵函件內所指明的比例於各有關日期歸屬。已歸屬股份將會不需任何費用轉讓予獲選參與者，惟相關交易費用及開支應由獲選參與者以承讓人身份支付。

於二零二五年六月三十日，股份獎勵計劃下持有的本公司股份數目為158,230,000股(截至二零二四年十二月三十一日止年度：158,230,000股)。

20. 永續資本證券

於二零一七年五月三十一日，本公司發行本金為350,000,000美元(相當於約人民幣2,363,346,000元)的永續資本證券。

該證券賦予持有人權利，可自二零一七年五月三十一日(包括該日)起按適用分派年率7%收取分派，並於每年五月三十一日及十一月三十日每半年進行分派。本公司可根據證券的條款全權酌情選擇延遲分派。除非及直至本公司全數支付所有未付拖欠分派及任何額外分派金額，否則本公司不得宣派或派付任何股息、分派或作出付款，並將促使不會對當中任何股本派付股息或作出其他支付或贖回、削減、註銷、購回或以任何代價收購。本公司可選擇贖回全部而非部分證券。

董事認為，本公司能控制因贖回所產生的向永續資本證券持有人交付之現金或其他金融資產(本公司不可預測的清盤除外)。因此，永續資本證券分類為本公司權益工具。

21. 收購附屬公司

截至二零二四年六月三十日止期間，本集團透過從合營公司夥伴、合營公司及／或獨立第三方收購Shenzhen Weichi Industrial Co. Ltd.（「Shenzhen Weichi」）及下列計入「其他」項下的若干實體而收購若干資產。於該等收購完成後，該等已收購公司成為本集團全資附屬公司。下表概述有關收購附屬公司的財務資料。

	Shenzhen Weichi（未經審核）人民幣千元	其他（未經審核）人民幣千元	總計（未經審核）人民幣千元
存貨	108,804	32,866	141,670
貿易及其他應收款項、預付款項及其他資產	—	80,356	80,356
現金及銀行結餘	36	1,579	1,615
貿易及其他應付款項	—	(114,671)	(114,671)
可識別淨資產之總值	108,840	130	108,970
支付方式：			
計入貿易及其他應付款項的應付代價	108,840	130	108,970

有關上述收購事項的現金流量分析如下：

	Shenzhen Weichi（未經審核）人民幣千元	其他（未經審核）人民幣千元	總計（未經審核）人民幣千元
已付現金代價	—	—	—
所收購現金及現金等值項目	36	1,579	1,615
計入投資活動的現金流量的現金及現金等值項目流入淨額	36	1,579	1,615

22. 財務擔保

於報告期末，本集團有如下財務擔保：

	二零二五年六月三十日（未經審核）人民幣千元	二零二四年十二月三十一日（經審核）人民幣千元
關於為本集團物業若干購房者提供按揭融資的擔保（附註(i)及(ii)）	**29,439,590**	32,545,416
本集團就授予合營公司、聯營公司及合營夥伴的信貸融資給予銀行及其他債權人的擔保（附註(iii)）	**11,717,138**	11,879,623
	41,156,728	44,425,039

本集團並無就該擔保持有任何信貸增強物品。財務擔保合同按預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備與初始確認金額減已確認的累計收入金額的較高者計量。預期信貸虧損撥備透過估算現金缺口計量，而這按為彌償持有人產生的信貸虧損預期支付的款項減本集團預期從債務人收到的任何金額計算。初始確認的金額指初始確認財務擔保時的公允價值。

附註：

(i) 於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團就若干銀行就本集團若干購房者的按揭貸款安排而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，如該等買家於擔保到期前拖欠按揭付款，本集團須負責償還買家拖欠銀行的所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，扣除任何拍賣銀行，扣除下述任何拍賣所得款項。

根據上述安排，相關物業已質押予銀行作為按揭貸款的抵押，如該等買家拖欠按揭還款，銀行有權接管業權，並透過公開拍賣將已質押物業變現。當物業拍賣所得款項不足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款，本集團須負責還款予銀行。

本集團的擔保期自授予相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證後結束，而房地產所有權證通常於買家佔用相關物業後一至兩年內便可取得。

(ii) 該等擔保於初始確認時的公允價值及預期信貸虧損撥備並非重大，因為本公司董事認為在發生拖欠付款的情況下，相關物業的可變現淨值足以償付所結欠按揭本金連同累計利息以及罰款。

(iii) 於二零二五年六月三十日，本集團就授予合營夥伴控制的實體的借款提供七項（截至二零二四年十二月三十一日止年度：七項）擔保總額為人民幣9,573,870,000元（1,349,000,000美元）（截至二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣9,721,790,000元（1,349,000,000美元））。合營夥伴是獨立第三方。借款用於合營夥伴與本集團合作的項目發展。合營夥伴與本集團訂立反擔保協議，據此合營夥伴就本集團為合營夥伴控制的實體向銀行及其他債權人所提供的擔保向本集團提供反擔保。該反擔保以物業項目作為擔保措施，而物業項目的估值足以覆蓋本集團提供的擔保金額人民幣9,573,870,000元（1,349,000,000美元）（截至二零二四年十二月三十一日止年度：人民幣9,721,790,000元（1,349,000,000美元））。

董事認為，該等擔保於初始確認時的公允價值及預期信貸虧損撥備並非重大。

23. 承擔

本集團於報告期末擁有以下合約承擔：

	二零二五年六月三十日（未經審核）人民幣千元	二零二四年十二月三十一日（經審核）人民幣千元
已訂約但未計提撥備	**6,643,233**	6,835,422

24. 關聯方交易

(a) 除中期財務資料其他章節所詳述的交易及結餘外，於期內，本集團與關聯方有以下交易：

		截至六月三十日止六個月	
		二零二五年（未經審核）	二零二四年（未經審核）
	附註	人民幣千元	人民幣千元
來自關聯方的建築合同收入	(i)	**4,652**	—
來自合營公司的建築合同收入	(ii)	**41,904**	70,813
來自聯營公司的建築合同收入	(ii)	**1**	266
來自關聯方的項目管理服務收入	(i)	**3,948**	—
來自合營公司的項目管理服務收入	(ii)	**—**	136,902
來自聯營公司的項目管理服務收入	(ii)	**1,401**	—
來自合營公司的設計服務收入	(ii)	**460**	171
來自聯營公司的設計服務收入	(ii)	**555**	76
來自關聯公司的租金收入	(iii)	**1,515**	829
來自合營公司的利息收入	(iv)	**—**	2,396

附註：

(i) 收入乃來自向紀先生控制的關聯公司提供建築及項目管理服務，其費率與同本集團其他主要客戶訂立的合約所載條款及條件相若。

(ii) 收入指向合營公司及聯營公司提供建築、項目管理及設計服務的總收入（未抵銷本集團與合營公司或聯營公司之間的相關收入），其費率與同本集團其他主要客戶訂立的合約所載條款及條件相若。

(iii) 收入乃來自向紀先生控制的關聯公司出租本集團的投資物業，其費率與同本集團其他租戶訂立的租賃協議所載條款及條件相若。

(iv) 此指來自合營公司之利息收入總額（未抵銷本集團與合營公司之間的利息）。本集團一直向合營公司提供資金。

24. 關聯方交易(續)

(b) 給予主要管理人員的薪酬包括付予董事的款項如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
袍金	**552**	910
薪金、津貼及實物利益	**6,346**	7,443
退休計劃供款	**353**	304
	7,251	8,657

25. 金融工具的公允價值及公允價值層級

本集團的金融工具(衍生金融工具除外)與優先票據及公司債券的賬面值與其公允價值合理相若。

管理層已評估現金及銀行結餘、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、銀行及其他貸款的即期部份、應收／應付關聯方款項的公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短所致。

本集團於綜合財務狀況表內並非以公允價值計量但披露其公允價值的資產及負債，(i)應收合營公司及聯營公司款項(計入於合營公司及聯營公司的投資)、銀行及其他貸款以及資產及負債(跨境擔保安排)的賬面值與其公允價值相若，並獲釐定為第3級；(ii)優先票據及若干公司債券的公允價值分別為人民幣1,891,040,000元(賬面值為人民幣25,860,454,000元)及人民幣2,137,611,000元(賬面值為人民幣13,650,959,000元)(二零二四年十二月三十一日：分別為人民幣人民幣2,458,674,000元(賬面值為人民幣26,314,972,000元)及人民幣2,463,693,000元(賬面值為人民幣13,650,959,000元))，並獲釐定為第1級；及(iii)餘下公司債券的公允價值為人民幣1,161,375,000元(賬面值為人民幣3,362,483,000元)(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,264,583,000元(賬面值為人民幣3,362,483,000元))，並獲釐定為第2級。

金融資產及負債的公允價值按工具於自願雙方之間的現時交易(強迫或因清盤出售除外)中所交換的金額入賬。

25. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

以下方法及假設乃用於估計公允價值：

計入於合營公司及聯營公司的投資的應收合營公司及聯營公司款項、銀行及其他貸款以及若干公司債券、資產及負債(跨境擔保安排)的公允價值乃通過具類似條款、信貸風險及餘下到期時間的工具按現時利率貼現預期未來現金流量計算。優先票據及若干公司債券的公允價值參考報告日期市場報價計算。由於本集團於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日擁有銀行及其他貸款的不履約風險導致之公允價值變動經評估屬不大。

衍生金融工具的公允價值採用殘值法，通過從估值日期的票據市場報價中扣除直接債務的公允價值確定。公允價值計量與無風險利率、選擇權調整利差及貼現率呈負相關。衍生金融工具的賬面值與其公允價值相同。

公允價值層級

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

按公允價值計量的(負債)／資產：

於二零二五年六月三十日(未經審核)

	使用下列各項的公允價值計量			
	活躍市場報價(第1級) 人民幣千元	重大可觀察輸入數據(第2級) 人民幣千元	重大不可觀察輸入數據(第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
優先票據贖回選擇權	–	–	–	–
證券持有人的股本掛鈎證券贖回選擇權	–	–	–	–
證券持有人的股本掛鈎證券轉換權	–	–	–	–

25. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

按公允價值計量的(負債)／資產：(續)

於二零二四年十二月三十一日(經審核)

	使用下列各項的公允價值計量			
	活躍市場報價(第1級) 人民幣千元	重大可觀察輸入數據(第2級) 人民幣千元	重大不可觀察輸入數據(第3級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
優先票據贖回選擇權	–	–	–	–
證券持有人的股本掛鈎證券贖回選擇權	–	–	–	–
證券持有人的股本掛鈎證券轉換權	–	–	–	–

公允價值層級

下表列示本集團金融工具的公允價值計量層級：

按公允價值計量的(負債)／資產：

截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)

	優先票據贖回選擇權 人民幣千元	證券持有人的股本掛鈎證券贖回選擇權 人民幣千元	證券持有人的股本掛鈎證券轉換權 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一月一日	–	–	–	–
於損益表內確認之收益總額	–	–	–	–
匯兑調整	–	–	–	–
於六月三十日	–	–	–	–

25. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

按公允價值計量的(負債)／資產：(續)

截至二零二四年六月三十日止六個月(未經審核)

	優先票據贖回選擇權 人民幣千元	證券持有人的股本掛鈎證券贖回選擇權 人民幣千元	證券持有人的股本掛鈎證券轉換權 人民幣千元	總計 人民幣千元
於一月一日	—	(4,452)	—	(4,452)
於損益表內確認之收益總額	—	4,465	—	4,465
匯兑調整	—	(13)	—	(13)
於六月三十日	—	—	—	—

衍生金融工具的公允價值採用殘值法，通過從估值日期的票據市場報價中扣除直接債務的公允價值確定，當中並非所有輸入數據為市場可觀察，如無風險利率、選擇權調整利差及貼現率。公允價值計量與無風險利率、選擇權調整利差及貼現率呈負相關。

期內，金融資產及金融負債在第1級與第2級之間並無轉撥公允價值計量，且無轉入或轉出第3級(截至二零二四年十二月三十一日止年度：無)。

26. 比較資料

若干比較數字已重新分類以與本期間的呈列一致。

27. 批准中期財務資料

本中期財務資料於二零二五年八月二十七日獲董事會批准及授權刊發。