



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777



2024
中期報告



目錄

	頁次
公司資料	2
董事長致辭	3
管理層討論與分析	5
其他資料	12
中期簡明綜合財務資料(未經審核)	
中期簡明綜合資產負債表	17
中期簡明綜合損益表	19
中期簡明綜合全面收入表	20
中期簡明綜合權益變動表	21
中期簡明綜合現金流量表	23
中期簡明綜合財務資料的附註	24
補充資料	48





執行董事	李思廉 張輝 相立軍 趙颯
非執行董事	張琳 李海倫
獨立非執行董事	鄭爾城 吳又華 王振邦
監事	陳量暖 趙祥林 張宇聰
授權代表	李思廉 李啓明
公司秘書	李啓明
中國註冊辦事處	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
中國主要營業地點	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港主要營業地點	香港中環皇后大道中99號 中環中心6303室
核數師	香港立信德豪會計師事務所有限公司 執業會計師 註冊公眾利益實體核數師 香港干諾道中111號永安中心25樓
香港法律顧問	盛德律師事務所 香港中環金融街8號 國際金融中心二期39樓
香港H股過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心17M樓
互聯網地址	www.rfchina.com



業務回顧

在經歷艱難的二零二三年財政年度後，面對經濟不確定性及中國房地產行業持續疲軟，截至二零二四年六月三十日止六個月的經營狀況仍然充滿挑戰。主要經濟體增速預計進一步放緩，全球前景依然不穩。中國亦已感受到全球經濟放緩的衝擊，影響國際貿易及國內生產。中國設定了樂觀的國內生產總值增長目標，並推出適當的刺激措施，旨在於年底前實現該目標。除金融及經濟刺激措施外，中國亦採取了前所未有的措施，放寬海外入境政策。一直以來，中國經濟受國內消費及自給自足經濟所推動，更寬鬆的入境措施及靈活的逗留條件，吸引更多遊客及商務旅客前往中國。以往，外國人須在提交繁瑣的證明文件後，花數周時間申請方能獲得入境批核。現時，就短期停留而言，中國已取消對部分國家的相關審批程序，並加快其餘仍需簽證國家的審批流程。更多外國遊客來華將刺激地區消費，更重要的是，有助加強中國開放及具投資價值的國家形象，吸引外國人及國際公司投資。

中國房地產價值不斷下跌，加上供應過剩以及經濟疲軟導致購買力不足，買家對自置及投資物業失去信心，行業持續面臨流動資金緊絀的問題。過去一年，合約銷售大幅下降，加上缺乏還款能力，加速債務到期。這些異常狀態導致現金流出現更多不確定性，且無法進行戰略規劃，難以管理流動資金以履行債務償還責任。儘管國家已普遍放寬針對房地產的緊縮措施，讓市場自行調節並邁向正常化，交易量相對歷史水平仍然偏低。鑒於目前的經營狀況，本集團及同業將繼續面對財務限制及資產流動性問題。但長遠而言，隨著市場調整及回歸用家市場，將有利房地產行業長期持續發展。

面對艱難的經營狀況，本集團主要依賴銷售近期已落成物業及經常性投資物業所產生的現金流。本集團的合約銷售比例更側重於已落成物業銷售，以產生即時現金及用以支付。以往，已落成物業的合約銷售因其盈利能力較低，且吸引力不如新近發展中的物業而較難出售。然而，由於竣工風險是買家的主要顧慮，彼等因而轉向已落成物業，以規避違約風險。另一個重要的現金流是來自可產生營運及租金收入的投資物業，如零售商場及酒店。投資資產組合可提供應急而穩定的現金流，不易受市場波動所影響。加上，中國中央政府一直鼓勵本土消費及當地旅遊，促進本集團酒店及旅遊資產的增長，誠如我們的 90 間酒店組合。儘管以整體營業額計，投資物業在本集團的佔比不大，但其經營業績的改善有助鞏固本集團的財務狀況及資產價值。

於過去一年，集團主要通過資產出售及資產變現，以換取現金或減少債務的方式處理債務到期問題。儘管市場缺乏流動性令交易環境異常困難，本集團仍致力尋求獨特的解決方法。於過去六個月，對本集團及市場而言最矚目的交易，可說是出售位於英國倫敦 One Nine Elms 的交易項目。自借入建築貸款以促進項目於年初完工以來，當中融資條款所訂立之若干還款期限對集團而言似乎越難以實現，導致資產違約。為避免違約，並使項目價值最大化，本集團透過獨有方式，以非常重大出售形式（見上市規則定義）將項目出售予現有美元優先票據持有人，金額價值高達 16 億英鎊。是次交易獨特之處在於其代價乃透過按面值攤銷相應的未償還現有美元優先票據結算，並根據反向荷蘭式拍賣方式貼現至面值。交易完成後，為本集團帶來莫大裨益：a) 避免 8 億英鎊（包括本金及利息）建築貸款違約；b) 註銷面值約為 11.7 億美元的未償還美元優先票據；及 c) 以高於資產價值出售資產，變現人民幣 21 億元的收益，及



以低於面值贖回美元優先票據。二零二四年迄今為止，該交易因其成功、規模及複雜性，於本集團、項目及票據持有人層面實現了多方利益及既定目標，並受到市場高度評價。

展望

隨著中國房地產行業繼續尋求復甦方向，本集團將與貸款銀行及債權人保持公開透明的溝通。由於流動資金不足及欠缺即時解決方案，在本集團既要維持正常營運並同時考慮替代方案期間，銀行及債權人均通過持續溝通展現出耐性及理解。可行的替代方案包括出售非核心資產以償還部分款項、僅支付利息，或延長到期日，或以可出售庫存項目代替現金抵銷。然而，由於市場仍然難以預測，前景仍須審慎，商討交易時機及成功與否，需要管理團隊持續不懈地克服各種挑戰。

就我們的物業發展策略而言，本集團將因應行業復常而作出相應調整。預計政府將有更多支持政策出台以穩定行業，增強買家重返市場的信心。新動工及工程將根據地區的復甦速度，按個別城市及項目進行評估。為實現長期復甦並恢復穩定營運，大幅增加房地產開發及預售乃至關重要。

致謝

對本集團董事及高級管理層而言，這無疑是一段艱難的時期，特別在當前市場環境下，需承擔額外的責任帶來重大壓力。本集團董事及高級管理層需以高度自律及負責任的態度行事，以作出最佳的判斷，審慎行事。本人特別感謝一直在前線管理項目、財務及與主要持份者溝通的主要高級管理層，他們的付出對本集團的正常運作尤其重要。對於本集團的持份者，我們承諾將不遺餘力地應付市場挑戰，以繼續履行我們應盡的責任。

董事長
李思廉

香港，二零二四年八月二十八日



管理層討論與分析

業務回顧

協議銷售

二零二四年上半年，本集團總協議銷售約人民幣56億元，銷售面積約393,600平方米，平均售價約每平方米人民幣14,200元。協議銷售來自一百七十六個項目，分佈在國內二十七個省份(含直轄市及自治區)以及海外的三個國家，共九十八個城市。就省份及地區而言，廣東、海外、北京、海南、天津、內蒙古、山西、陝西、河北及浙江為協議銷售額最高的十大省份及地區，合計貢獻協議銷售約人民幣47.2億元，佔本集團總協議銷售約84%。就城市而言，一線及二線城市貢獻總協議銷售62%，三線及以下城市貢獻19%，海外貢獻19%。就業態而言，總協議銷售的49%來自住宅、4%來自別墅、47%來自商業及其他，包括寫字樓、公寓、商舖等。

二零二四年上半年本集團總協議銷售額最高的十大省份及地區分佈詳列如下：

地區	總值約數 (人民幣百萬元)	總銷售面積約數 (千平方米)
廣東省	1,385.9	55.9
海外	1,055.2	58.1
北京市	509.5	31.2
海南省	458.6	24.4
天津市	274.2	30.8
內蒙古	256.7	39.3
山西省	233.8	26.2
陝西省	211.7	22.3
河北省	193.0	23.6
浙江省	138.7	8.2
	4,717.3	320.0

二零二四年上半年本集團總協議銷售按地理區域分佈詳列如下：

區域	總值約數 (人民幣百萬元)	總銷售面積約數 (千平方米)
華北地區	1,276.7	110.3
西北地區	763.0	94.3
華南地區	1,385.9	55.9
華東地區	307.6	21.9
西南地區	192.2	13.2
海南	458.6	24.4
中南地區	155.3	15.5
海外	1,055.2	58.1
總計	5,594.5	393.6



發展中物業

截至二零二四年六月三十日，本集團在建總建築面積約11,482,000平方米，總可售面積約7,059,000平方米，詳情如下：

地區	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
華北區	1,841,000	1,017,000
華東區	728,000	342,000
西北區	3,286,000	2,000,000
華南區	3,330,000	2,225,000
中南區	939,000	655,000
西南區	449,000	151,000
海南	148,000	134,000
海外	523,000	340,000
小計	11,244,000	6,864,000
投資物業	238,000	195,000
總計	11,482,000	7,059,000

物業投資

本集團投資物業組合主要分佈在一線及二線城市，包括甲級寫字樓、購物商場、多種零售物業及主題公園等。截至二零二四年六月三十日，本集團投資物業組合總建築面積合共約3,542,200平方米，其中運營中的投資物業組合總建築面積約1,964,200平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約1,578,000平方米。

酒店營運

截至二零二四年六月三十日，本集團擁有九十間運營中酒店，總建築面積為3,984,860平方米，總客房數為27,716間，分別由知名酒店管理集團如萬豪國際酒店集團、洲際酒店集團、希爾頓酒店集團、凱悅酒店集團、雅高酒店集團、萬達酒店管理集團及其他酒店集團管理。





土地儲備

本集團期內新增土地的總可售面積大約29,000平方米。截至二零二四年六月三十日，本集團土地儲備為總建築面積約54,340,000平方米，其中總可售面積約41,897,000平方米，分佈在國內外八十九個城市和地區，詳情如下：

地區	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
發展物業		
華北區	12,779,000	9,983,000
華東區	4,028,000	3,046,000
西北區	12,001,000	8,978,000
華南區	6,490,000	5,298,000
中南區	5,654,000	4,630,000
西南區	4,279,000	3,274,000
海南	2,269,000	2,092,000
海外	4,861,000	2,909,000
小計	52,361,000	40,210,000
投資物業	1,979,000	1,687,000
總計	54,340,000	41,897,000



財務回顧

營業額

本集團的營業額主要來自物業發展、投資物業租金及酒店營運。期內，由於中國房地產行業持續低迷，本集團來自物業發展的營業額由去年同期人民幣123.05億元減少15%至人民幣104.84億元。營業額乃基於期內交付銷售物業887,900平方米，較去年同期交付的1,442,000平方米減少約38%。期內整體平均售價約為每平方米人民幣11,800元（二零二三年上半年：每平方米人民幣8,500元）。

投資物業租金收入由二零二三年上半年人民幣4.16億元輕微增加2%至本期間人民幣4.25億元。酒店營運營業額由去年同期人民幣29.83億元減少7%至人民幣27.62億元。

來自物業發展的營業額概要載列如下：

城市 / 國家	營業額 (人民幣百萬元)	已售可售面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元/平方米)
杭州	2,611	80,750	32,300
西安	1,859	104,340	17,800
太原	1,380	189,720	7,300
廣州	829	18,860	44,000
馬來西亞	673	50,780	13,300
鹽城	579	52,820	11,000
重慶	379	50,210	7,500
海南	280	21,420	13,100
惠州	272	41,380	6,600
九江	266	35,650	7,500
瀋陽	235	41,100	5,700
梅縣	166	32,070	5,200
滄州	133	16,960	7,800
鄒平	90	13,290	6,800
北京	85	8,130	10,500
成都	83	6,700	12,400
天津	80	17,230	4,600
唐山	77	21,660	3,600
珠海	72	4,260	16,900
金華	54	3,870	14,000
澳洲	50	1,320	37,900
其他	231	75,380	3,100
合計	10,484	887,900	11,800



銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團物業發展活動直接產生的成本。銷售成本的組成部分包括土地及建築成本、資本化融資成本以及徵稅。於二零二四年上半年，本集團的銷售成本為人民幣128.82億元，較去年同期人民幣131.82億元減少2%。

期內，土地及建築成本佔物業發展總成本的89%。就每平方米成本而言，土地及建築成本由人民幣6,140元上升至人民幣9,330元。於銷售成本中的資本化利息為人民幣9.47億元(二零二三年上半年：人民幣12.38億元)，佔物業銷售營業額百分比的9%。銷售成本亦包括徵稅人民幣1.17億元(二零二三年上半年：人民幣9,320萬元)。

毛利率

期內，本集團的整體毛利為人民幣13.29億元，而二零二三年同期為人民幣32.34億元。物業發展方面(除去存貨減值撥備)，本期間的毛利率為10.9%，而二零二三年上半年為17.2%。

其他收入及其他收益－淨額

其他收入及其他收益－淨額主要為利息收入、出售附屬公司、一家合營企業及一家聯營公司的收益。期內，其他收入及其他收益－淨額於二零二四年上半年錄得人民幣17.15億元收益，而二零二三年上半年則為人民幣3.07億元收益。變化主要由於二零二四年上半年出售附屬公司、一家合營企業及一家聯營公司所得收益增加所致。

銷售及營銷開支及行政開支

於二零二四年上半年，本集團的銷售和營銷開支為人民幣6.06億元(二零二三年上半年：人民幣5億元)，而行政開支則由去年同期人民幣23.56億元減少33%至人民幣15.77億元。行政開支的主要部分為員工成本。

融資成本－淨額

融資成本－淨額指期內的利息開支總額，扣除資本化至開發成本的部分。於二零二四年上半年，融資成本－淨額由去年同期人民幣41.64億元減少34%至人民幣27.52億元，該減少主要由於期內產生的匯兌虧損減少(二零二四年上半年：人民幣3.37億元；二零二三年上半年：人民幣15.97億元)。期內產生的利息開支總額為人民幣46.13億元(二零二三年上半年：人民幣50.31億元)。連同計入銷售成本的有關資本化利息之人民幣9.47億元，期內已產生的融資成本總額為人民幣36.99億元(二零二三年上半年：人民幣54.02億元)。



所得稅開支

本集團的所得稅開支主要包括土地增值稅和企業所得稅。截至二零二四年六月三十日止六個月，所得稅總額為人民幣4.65億元(二零二三年上半年：人民幣12.55億元)。其中，土地增值稅為人民幣3.56億元(二零二三年上半年：人民幣4.63億元)及企業所得稅為人民幣2.50億元(二零二三年上半年：人民幣6.74億元)。

盈利能力

本集團於截至二零二四年六月三十日止期間錄得淨虧損約人民幣23.31億元，而截至二零二三年六月三十日止期間則為淨虧損約人民幣49.78億元。淨虧損的減少主要歸因於以下因素：(1)本集團在期內出售附屬公司、一家合營企業和一家聯營公司的股權錄得淨收益，以及(2)人民幣兌美元貨幣貶值放緩，導致匯兌虧損減少。然而，由於中國房地產行業經營環境仍然嚴峻，導致確認銷售下降，因此仍錄得淨虧損。

財務資源、流動資金及負債

於二零二四年六月三十日，本集團總現金及銀行存款(包括受限制現金)為人民幣49.9億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣57.4億元)。本集團若干附屬公司須於指定銀行賬戶存放若干金額的預售所得款項，作為預售監管資金。

於二零二四年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣1,138.3億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,273.0億元)，其中於一年內、一年至五年內及五年後到期的借款，分別為人民幣568.7億元，人民幣501.7億元及人民幣67.9億元。截至二零二四年六月三十日止六個月，新增銀行借款為人民幣2.75億元；同時，償還銀行借款為人民幣3.96億元。於二零二四年六月三十日，整體銀行借款組合的實際利率為5.60%(二零二三年十二月三十一日：5.58%)。

資產負債比率以借款淨額(借款總額減去現金及現金等價物及受限制現金總額)與總權益的比率計量。於二零二四年六月三十日，資產負債比率為246.2%(二零二三年十二月三十一日：262.0%)。

本集團主要以人民幣開展業務，而非人民幣借款佔借款總額約34%。本集團將緊密留意人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零二四年六月三十日，本集團並無訂立任何外匯對沖交易。

利率方面，人民幣銀行貸款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動，固定利率的離岸美元優先票據、境內債券及其他借款進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。



資產抵押

於二零二四年六月三十日，賬面總值人民幣983.2億元的資產(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,019.9億元)及本集團若干附屬公司的股份被抵押以獲得人民幣648.6億元銀行貸款及其他借款(二零二三年十二月三十一日：人民幣712.5億元)。

或然負債

本集團為購入本集團銷售物業的買家的銀行按揭貸款提供擔保及為其從事項目開發業務的若干合營企業及聯營公司提供借款的連帶擔保。就住宅物業所提供的擔保而言，該類擔保將在發出該等物業的房產證後解除。於二零二四年六月三十日，該項擔保總額為人民幣692.8億元，較二零二三年十二月三十一日的人民幣764.6億元減少9%。

非常重大出售事項

於二零二四年四月十五日，富力地產(香港)有限公司(「富力香港」，本公司之附屬公司)作為賣方與London One Limited (作為買方)訂立購股協議(「該協議」)，據此，富力香港有條件同意出售富力國際地產投資有限公司(「目標公司」，本公司之附屬公司並間接持有位於1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ的物業)全部已發行股本(「待售股份」)及轉讓目標公司於完成時欠付富力香港的全部貸款(「待售貸款」)，而買方將有條件同意收購待售股份及接納待售貸款的轉讓(「該交易」)。待售股份之代價1.00港元將以現金支付，而待售貸款之代價為買方根據作出的交換要約將予收取之本公司附屬公司怡略有限公司發行的全部現有票據(「現有票據」)，其最低本金金額為800,000,000美元。該交易構成本公司於香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章項下的非常重大出售事項，並須遵守有關申報、公告及股東批准之規定。完成該交易的條件包括但不限於(i)本公司股東於本公司於二零二四年三月十八日舉行之臨時股東大會上批准該協議及其項下擬進行交易；及(ii)於二零二四年四月五日特別決議案獲得各系列現有票據持有人所需的多數批准，而該交易於二零二四年五月八日完成。

於完成後，目標公司及其附屬公司貸款已以買方提供或安排的資金悉數清償，且本金金額1,170,484,296美元之現有票據已被註銷。該交易有助於減輕本集團的負債及利息負擔，從而改善本集團的整體財務狀況。

僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團共有員工約23,652人。截至二零二四年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣9.51億元。本集團提供具有競爭力的薪酬體系。此外，在本集團薪酬獎金系統的整體框架內，員工獲得與其工作表現相應的回報。本集團也經常為員工提供與工作相關的培訓。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

股本

本公司於二零二四年六月三十日的股權結構如下：

股份類別	股份數目	百分比
H股	3,752,367,344	100.00%
總計	3,752,367,344	100.00%

董事、行政總裁及監事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，本公司董事、行政總裁及監事於本公司或任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有實益權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零二四年六月三十日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	股份類別	股份數目			期末持有的 股份總數	總股本權益 概約百分比 ^{附註}
		本人	配偶或18歲 以下子女	公司權益		
李思廉	H股	1,066,092,672	5,000,000	16,000,000	1,087,092,672	28.97%
張輝	H股	1,894,800			1,894,800	0.05%
相立軍	H股	1,800,000			1,800,000	0.05%
李海倫	H股	3,600		1,000,000	1,003,600	0.03%
吳又華	H股		588,000		588,000	0.02%
陳量暖	H股	20,000,000			20,000,000	0.53%

附註：

於二零二四年六月三十日，本公司的已發行股份總數目為3,752,367,344股H股。

(b) 於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔已發行股本 總數百分比
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司 (「天富」) ^(附註1)	公司	不適用	15%
	北京富盛利房地產經紀有限公司 (「富盛利」) ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
	怡略有限公司(「怡略」) ^(附註3)	公司	不適用	不適用

附註：

1. 天富的15%及85%權益分別由世紀地產有限公司及本公司擁有。世紀地產有限公司由李思廉博士實益擁有。
2. 富盛利的70%及30%權益分別由偉曜國際有限公司及廣州天力建築工程有限公司擁有。廣州天力建築工程有限公司為本公司的附屬公司。偉曜國際有限公司由廣東華南環保投資股份有限公司及Sparks Real Estate Holdings Limited擁有51%及49%。李思廉博士擁有廣東華南環保投資股份有限公司的49%。Sparks Real Estate Holdings Limited由李思廉博士實益擁有50%。
3. 李思廉博士(a)擁有怡略發行的於二零二五年到期的1,034,162,134美元優先票據的6,204,383美元權益；及(b)透過其配偶(i)擁有怡略發行的於二零二七年到期的1,921,827,815美元優先票據的11,505,460美元權益；及(ii)擁有怡略發行的於二零二八年到期的1,571,167,017美元優先票據的116,698,199美元權益。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無本公司董事、行政總裁或監事或彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零二四年六月三十日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定存置的登記冊所示記錄，僅下列人士(本公司董事、行政總裁及監事除外)持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

股東名稱	股份類別	股份數目	佔H股權益 概約百分比 ^(附註1)
張力	H股	1,042,146,272 ^(附註2)	27.77%

附註：

1. 於二零二四年六月三十日，本公司的已發行股份總數目為3,752,367,344股H股。
2. 張先生為1,022,146,272股H股的實益擁有人，且被視為於其配偶持有的20,000,000股H股中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所示記錄，概無其他人士（董事、行政總裁及監事除外）於本公司的股份及相關股份中擁有權益及淡倉。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於完成出售富力國際地產投資有限公司（「富力國際」）全部已發行股本並轉讓富力國際欠付富力地產（香港）有限公司之全部貸款的交易後，怡略發行的於二零二五年到期的優先票據（「二零二五年票據」）本金額的409,144,920美元、怡略發行的於二零二七年到期的優先票據（「二零二七年票據」）本金額的539,162,752美元及怡略發行的於二零二八年到期的優先票據（「二零二八年票據」）本金額的222,176,624美元已被註銷。於註銷後，於二零二四年六月三十日，尚有二零二五年票據本金額1,034,162,134美元、二零二七年票據本金額1,921,827,815美元及二零二八年票據本金額1,571,167,017美元。

除上述披露者外，截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

董事會組成及守則

董事會由九名成員組成，包括四名執行董事：分別為董事長李思廉博士、張輝先生、相立軍先生及趙灝先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士（本公司主要股東張力先生的胞姊）及李海倫女士（李思廉博士的胞姊）；及三名獨立非執行董事：分別為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。除已披露資料外，各董事之間並無任何業務上或其他關係。董事會的架構、人數及組成會根據本公司董事會成員多元化政策不時被審閱，務求董事會能夠維持一個既平衡而多專業性的領導班子。

全部董事與本公司已訂立服務合約，為期三年。根據公司章程，所有董事均需每三年一次於股東大會上輪席退任及重選連任。

董事會全權負責制定有關本集團業務營運的業務政策及策略，包括股息政策和風險管理策略。董事會也需要對公司內部業務管理的監控及監控措施的有效性負責。

所有董事（包括非執行董事和獨立非執行董事）均付出足夠的時間和精神處理本公司的事務。全部非執行董事和獨立非執行董事均具有適當的學術、專業知識和管理經驗，並且向董事會提供其專業意見。按照聯交所證券上市規則（「上市規則」）第3.10條的規定，本公司共有三名獨立非執行董事，其中一名獨立非執行董事具備適當的會計及財務管理專業資格。

董事會會議的通知最遲於會議召開前的十四天送達各董事，各董事可提出有意討論的事項以列入議程內。公司秘書對董事會負責，以確保所有董事會會議的程序符合法規及董事會會議作出詳細的會議記錄，並交予各董事傳閱和審批。公司秘書同樣需要負責確保本公司遵守所有上市規則、公司收購、合併及股份回購守則、公司條例，證券及期貨條例和其他適用的法律、條例和規章中所載的持續責任。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新訊息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治常規。

本公司並無行政總裁職位。行政總裁之職責現由本公司執行董事(包括董事長)共同履行，彼等不時開會以管理本公司營運。董事會認為此安排讓擁有不同專業的執行董事共同決策，符合本公司利益。

本公司董事及監事遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3之標準守則作為董事及監事進行任何本公司證券交易的操守準則。本公司已向各董事及監事個別查詢，而各董事及監事均已確認，彼等於截至二零二四年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

遵守企業管治守則

本集團致力建立良好的企業管治常規和程序，並嚴謹地遵守中國公司法及其他適用法律及法規。截至二零二四年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》所載的守則條文。

審核委員會

本公司設有審核委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄C1制定。董事會授權審核委員會負責審閱本集團採納之會計政策及慣例以及檢討本集團的內部監控、風險管理及財務申報等事宜。審核委員會對本公司所採用的會計政策並無任何不同意見。

審核委員會由本公司獨立非執行董事王振邦先生(審核委員會主席)及鄭爾城先生，以及本公司非執行董事李海倫女士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。



薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄C1制定。委員會由鄭爾城先生(薪酬委員會主席)、李思廉博士及吳又華先生組成。薪酬委員會的主要職責包括檢討和按照本公司的政策、架構以制定本公司董事及高級管理人員特定的薪酬待遇，並就此向董事會提出建議。

提名委員會

本公司已成立提名委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄C1制定。委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉博士，另外兩名成員為獨立非執行董事鄭爾城先生及王振邦先生。李思廉博士為委員會主席。

提名委員會負責制定提名政策供董事會考慮，並執行經董事會批准的提名政策。特定職權範圍包括根據董事會成員多元化政策檢討董事會的架構、人數及組成；物色及提名可填補董事臨時空缺的人選；及就繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

股東關係

本公司已採立股東通訊政策，其旨在確保股東及投資人士均可適時取得全面及相同的本公司資料，並讓他們與本公司加強溝通。

本公司已經與股東建立了不同的交流渠道。除了股東大會、年報、中期報告、通函和公告是上市規則所需之外，本公司鼓勵各股東經常訪查和參閱本公司的網站，網站的內容包括本集團最近期的主要業務訊息，並會經常作更新。本公司也按時舉行記者招待會及與分析師的簡報會議。





中期簡明綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零二四年 六月三十日	經審核 二零二三年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	41,309,044	44,306,750
使用權資產	7	8,637,483	9,327,516
投資物業	7	31,664,883	31,743,200
無形資產	7	546,864	567,837
合營企業權益	8	7,869,428	7,828,582
聯營公司權益	9	3,627,967	3,623,859
遞延所得稅資產		10,293,673	10,340,403
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	5	359,748	405,392
其他金融資產	10	390,746	390,747
		104,699,836	108,534,286
流動資產			
發展中物業		118,063,043	138,317,971
已落成待售物業		44,645,016	41,098,408
存貨		1,242,757	1,047,614
貿易和其他應收款及預付款	11	34,081,865	35,409,691
合同資產		119,059	412,014
預付稅款		4,364,598	4,305,639
受限制現金	12	3,622,900	4,015,402
現金及現金等價物		1,363,069	1,727,204
		207,502,307	226,333,943
總資產		312,202,143	334,868,229

中期簡明綜合資產負債表
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)



	附註	未經審核 二零二四年 六月三十日	經審核 二零二三年 十二月三十一日
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	13	3,752,367	3,752,367
其他儲備		11,814,066	11,655,625
保留盈利		15,957,039	18,287,878
		31,523,472	33,695,870
非控制性權益		12,690,991	12,696,292
總權益		44,214,463	46,392,162
負債			
非流動負債			
長期借款	14	56,965,278	78,802,342
租賃負債		42,812	316,067
遞延所得稅負債		9,645,078	10,386,790
其他應付款		1,915,918	1,931,523
		68,569,086	91,436,722
流動負債			
預提費用及其他應付款	15	96,465,469	95,682,326
合同負債		21,945,928	29,095,876
當期所得稅負債		23,737,705	23,313,225
短期借款	14	4,958,661	4,758,997
長期借款當期部分	14	51,906,088	43,742,837
租賃負債		21,456	62,603
應付股息		369,787	369,981
衍生金融工具		13,500	13,500
		199,418,594	197,039,345
總負債		267,987,680	288,476,067
總權益及負債		312,202,143	334,868,229

第24至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。





中期簡明綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二四年	二零二三年
營業額	6	14,210,860	16,416,162
銷售成本		(12,881,959)	(13,181,836)
毛利		1,328,901	3,234,326
其他收入	16	171,360	132,611
其他收益－淨額	17	1,543,197	174,016
銷售及營銷開支		(605,533)	(499,864)
行政開支		(1,576,747)	(2,356,102)
金融及合同資產減值虧損淨額		(1,801)	(99,202)
經營盈利		859,377	585,785
融資成本－淨額	18	(2,751,643)	(4,164,063)
應佔合營企業業績		22,594	(362,858)
應佔聯營公司業績		4,115	218,111
除所得稅前虧損		(1,865,557)	(3,723,025)
所得稅開支	19	(465,144)	(1,254,750)
期間虧損		(2,330,701)	(4,977,775)
應佔虧損：			
－本公司所有者		(2,330,839)	(5,108,643)
－非控制性權益		138	130,868
		(2,330,701)	(4,977,775)
本公司所有者應佔虧損的每股基本及攤薄虧損 (以每股人民幣元計)		(0.6212)	(1.3614)

第24至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。



中期簡明綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)



	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
期間虧損	(2,330,701)	(4,977,775)
其他全面收入		
其後將不會重新分類至損益的項目		
— 按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
除稅後公允價值變動	(45,644)	(1,821)
其後或會重新分類至損益的項目		
— 以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司其他全面收入	(15)	280
— 貨幣折算差額	204,100	(390,244)
期間除稅後其他全面收入	158,441	(391,785)
期間全面收入總額	(2,172,260)	(5,369,560)
期間應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	(2,172,398)	(5,500,428)
— 非控制性權益	138	130,868
	(2,172,260)	(5,369,560)

第24至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。





中期簡明綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

未經審核

	本公司所有者應佔					
	股本	其他儲備	保留盈利	總額	非控制性權益	總權益
二零二四年一月一日結餘	3,752,367	11,655,625	18,287,878	33,695,870	12,696,292	46,392,162
全面收入						
期間(虧損)/盈利	-	-	(2,330,839)	(2,330,839)	138	(2,330,701)
其他全面收入						
按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後 公允價值變動	-	(45,644)	-	(45,644)	-	(45,644)
以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司的 其他全面收入	-	(15)	-	(15)	-	(15)
貨幣折算差額	-	204,100	-	204,100	-	204,100
除稅後其他全面收入總額	-	158,441	-	158,441	-	158,441
截至二零二四年六月三十日止期間全面收入總額	-	158,441	(2,330,839)	(2,172,398)	138	(2,172,260)
分配一家附屬公司利潤予少數股東	-	-	-	-	(5,439)	(5,439)
二零二四年六月三十日結餘	3,752,367	11,814,066	15,957,039	31,523,472	12,690,991	44,214,463

中期簡明綜合權益變動表
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)



未經審核

	本公司所有者應佔			總額	非控制性權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利			
二零二三年一月一日結餘	3,752,367	12,224,336	38,452,363	54,429,066	12,511,955	66,941,021
全面收入						
期間(虧損)/盈利	-	-	(5,108,643)	(5,108,643)	130,868	(4,977,775)
其他全面收入						
按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後						
公允價值變動	-	(1,821)	-	(1,821)	-	(1,821)
以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司的						
其他全面收入	-	280	-	280	-	280
貨幣折算差額	-	(390,244)	-	(390,244)	-	(390,244)
除稅後其他全面收入總額	-	(391,785)	-	(391,785)	-	(391,785)
截至二零二三年六月三十日止期間全面收入總額	-	(391,785)	(5,108,643)	(5,500,428)	130,868	(5,369,560)
於附屬公司的所有權益變動						
(非控制權變動)	-	(18,100)	-	(18,100)	-	(18,100)
二零二三年六月三十日結餘	3,752,367	11,814,451	33,343,720	48,910,538	12,642,823	61,553,361

第24至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。





中期簡明綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年	二零二三年
營運活動的現金流量		
— 營運(所用)/產生的現金	(747,462)	1,910,293
— 已付利息	(725,317)	(1,907,699)
— 已付所得稅及土地增值稅	(200,188)	(224,319)
營運活動所用的現金淨額	(1,672,967)	(221,725)
投資活動的現金流量		
— 購買物業、廠房及設備	(58,367)	(297,488)
— 購買無形資產	(2,026)	(343)
— 添置使用權資產	(132)	(85)
— 添置投資物業	—	(13,140)
— 出售投資物業所得款	45,558	—
— 出售物業、廠房及設備所得款	294	4,914
— 出售土地使用權所得款	—	14,500
— 出售一家合營企業所得款	353,669	—
— 出售一家聯營公司所得款	66,000	—
— 投資按公允價值計入其他全面收入的金融資產、合營企業及聯營公司	—	(10,430)
— 出售附屬公司，扣除現金	977,741	296,263
— 收取關聯方償還借款的現金	36,553	56,430
— 借款予關聯方	(5,284)	(79,525)
— 已收利息	32,317	63,195
投資活動產生的現金淨額	1,446,323	34,291
融資活動的現金流量		
— 借貸所得款，扣除交易成本	565,723	1,471,502
— 其他應付款所得款	4,846	—
— 償還其他應付款	(196,807)	—
— 償還借款	(686,102)	(3,099,291)
— 償還一家合營企業一位股東款項	(2,181)	—
— 償還租賃負債本金	(20,976)	(28,462)
— 借款保證金減少	230,596	1,192,535
— 收取關聯方借款	171,766	275,530
— 還款予關聯方	(198,149)	(37,696)
— 分配一家附屬公司利潤予少數股東	(5,633)	—
融資活動所用的現金淨額	(136,917)	(225,882)
現金及現金等價物減少淨額	(363,561)	(413,316)
匯兌(虧損)/收益	(574)	15,838
期初現金及現金等價物	1,727,204	2,177,020
期末現金及現金等價物	1,363,069	1,779,542

第24至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。



1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)經營物業發展和銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

本公司是在中國註冊成立的有限公司，註冊地址為中國廣州市珠江新城華夏路10號富力中心45樓至54樓，郵政編碼510623。

本公司股份已於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本中期簡明綜合財務資料以人民幣元(「人民幣」)列報(除非另有說明)。中期簡明綜合財務資料已由董事會於二零二四年八月二十八日批准刊發。

2. 編製基準

截至二零二四年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)34「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定編製。中期簡明綜合財務資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

持續經營基礎

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司所有者應佔虧損人民幣23.31億元。於二零二四年六月三十日，本集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括在預提費用及其他應付款者)合共人民幣1,243.17億元，其中人民幣654.36億元將於未來十二個月內到期償還，而本集團的現金總額(包括受限制現金)為人民幣49.86億元。於二零二四年六月三十日，本集團未按預定還款日期償還若干銀行及其他借款人民幣276.99億元，且於二零二四年六月三十日之後，本集團未償還自七月起及直至本中期簡明綜合財務報表獲批准當日止到期的若干銀行及其他借款人民幣3.46億元。根據本集團若干貸款協議的條款，本金總額為人民幣813.58億元的若干銀行及其他借款已可按要求償還。

此外，本集團因各種原因被多方起訴。二零二四年六月三十日後，本集團其中一名貸款人向法院提交對兩間附屬公司的清盤呈請(詳情參見中期簡明綜合財務資料附註25報告日期後事項)。

在評估使用持續經營基準編製中期簡明綜合財務報表的適當性時，本公司董事(「董事」)已編製自二零二四年六月三十日起未來十二個月的現金流量預測。編製現金流量預測時已審慎考慮本集團未來流動資金及財務表現。此外，為減輕影響本集團流動資金壓力及改善財務狀況，本集團已考慮制定以下計劃及措施：



2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

- (i) 本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於當前狀況，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。董事認為，基於最近年結後完成之成功結果，本集團將能於借款到期時予以續期或再融資。近期的成功為本集團奠定基礎，有助於推動討論以解決短期內到期的借款展期。此外，本集團與現有貸款人商談的同時，將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應付即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；
- (ii) 本集團將繼續加快其開發中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達成最新的預算銷售、預售數量及金額；
- (iii) 在近期成功出售一家於倫敦從事物業項目發展之附屬公司的股權及股東貸款後，本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保持較高價值；
- (iv) 本集團已作出重大調整，以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支；
- (v) 本集團一直積極面對並尋求各種方法，以解決本集團未決訴訟。本集團有信心能達成友好解決方案以應對指定訴訟以及在現階段尚未有明確爭議索賠結果的訴訟；

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金為其業務經營所用，並履行在自二零二四年六月三十日起未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製本集團截至二零二四年六月三十日止期間的中期簡明綜合財務報表實屬適當。

儘管如上文所述，鑑於中國內地物業市場的波動及獲得銀行及本集團貸款人提供的持續支援存在不確定性，本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘若本集團未能持續經營，將按資產的賬面值撇減至其可收回淨額，以為可能出現的任何其他負債作出撥備調整，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在綜合財務報表中。



3. 會計政策

除以下所述，已應用的會計政策與二零二三年財務報表所載者一致。

本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下為於二零二四年一月一日開始之財政年度首次強制採納之新訂或經修訂準則及詮釋。

<u>準則</u>	<u>主題</u>
香港會計準則7及香港財務報告準則7之修訂	供應商融資安排
香港財務報告準則16之修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則1之修訂	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則1之修訂	附帶契諾的非流動負債

該等新訂或經修訂準則概無對本集團當前及過往報告期間的呈報業績或財務狀況產生重大影響。本集團並未提早應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂準則或詮釋。

4. 判斷及估計

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

於編製該等中期財務資料時，管理層在應用本集團的會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與編製截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

5. 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：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。本集團整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

中期簡明綜合財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理信息和披露，此中期財務資料應與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。



5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 流動資金風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，包括預售物業所得款，短期及長期借款所得款及充足的未提取承諾信貸額度(本集團已收到某些國內銀行提供的非承諾性信貸函或戰略合作意向書)，以應付建築及投資承擔。

本集團有一系列替代方案，以減輕經濟環境出現重大不利變化時對預期現金流的潛在影響。這些措施包括控制土地儲備的投資、調整項目發展時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境、實施成本控制措施、以更靈活的定價加快物業銷售、尋求合作夥伴共同開發優質項目及以本集團可接受的價格出售某些酒店或投資物業。本集團將按相關的成本和效益評估的基礎上，追求適當的選項。

下表顯示本集團的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未貼現的合同現金流量。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
二零二四年六月三十日					
借款(附註(1))	63,704,782	22,801,769	35,068,030	8,116,667	129,691,248
租賃負債	24,010	18,884	19,465	12,482	74,841
包含在預提費用及其他應付款的金融負債 (不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	51,268,009	1,766,435	258,751	–	53,293,195
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	58,362,546	–	–	–	58,362,546
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	5,897,402	1,492,432	2,599,170	929,487	10,918,491
衍生金融工具	13,500	–	–	–	13,500
二零二三年十二月三十一日					
借款(附註(1))	55,167,331	29,272,414	51,632,942	11,032,512	147,105,199
租賃負債	80,443	76,370	175,041	112,103	443,957
包含在預提費用及其他應付款的金融負債 (不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	48,165,296	8,864,068	1,602,981	1,991,351	60,623,696
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	63,734,066	–	–	–	63,734,066
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	2,690,085	5,149,676	3,860,578	1,027,270	12,727,609
衍生金融工具	13,500	–	–	–	13,500

附註：

- (1) 借款利息是分別根據二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日所持有的借款計算。浮動借款利息則是分別根據二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。



5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 信貸風險

本集團有關金融資產的最大信貸風險敞口為銀行存款、貿易和其他應收款、合同資產及其他金融資產的總賬面值。

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間的信貸風險有否持續顯著增加。評估信貸風險有否顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較。

本集團通過及時就預期信貸虧損計提適當撥備將信貸風險入賬。計算預期信貸虧損率時，本集團以各類應收款項的歷史損失率為基礎，並就前瞻性資料進行調整。

5.4 資金管理

本集團的資金管理政策，是保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團會在必要時考慮宏觀經濟情況、現行市場貸款利率及充分的營運活動現金流量後，於資本市場增加資金或銀行借款。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總權益計算。債務淨額為總借款(包括中期簡明綜合資產負債表所列的流動及非流動借款)減去現金及現金等價物及受限制現金。

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
總借款(附註14)	113,830,027	127,304,176
減：現金及現金等價物	(1,363,069)	(1,727,204)
受限制現金	(3,622,900)	(4,015,402)
債務淨額	108,844,058	121,561,570
總權益	44,214,463	46,392,162
負債比率	246%	262%



5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.5 公允價值估計

本節闡明於釐定財務報表內按公允價值確認及計量的金融工具公允價值時所作的判斷及估算。為提供釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三層。各層詳情如下：

- 第一層：於活躍市場買賣之金融工具(如公開買賣之衍生工具及買賣及權益證券)之公允價值為報告期末的市場報價。本集團所持金融資產所用之市場報價為當時買入價。該等工具列入第一層。
- 第二層：並非於活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)之公允價值乃使用估值技術釐定，該等估值技術最大限度地使用可觀察市場數據及盡量減少對實體特定估計的依賴程度。倘按公允價值計量的工具的所有重大輸入數據均可觀察，該工具列入第二層。
- 第三層：倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，該工具列入第三層。此適用於非上市股權證券。

下表分析本集團於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日按用於計量公允價值的估值技術輸入數據層級劃分的以公允價值列賬的金融工具。

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
第一層	357,748	403,392
第三層	2,000	2,000
	359,748	405,392

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
期初餘額	405,392	554,318
確認為其他全面收入的公允價值虧損	(45,644)	(148,926)
期末餘額	359,748	405,392



6. 分部資料

(a) 分部及主要營運業務

主要營運決策者已被確定為執行董事。管理層已根據執行董事已審閱資料釐定經營分部以分配資源及評估表現。

由於本集團幾乎所有的綜合營業額及業績均來自中國市場，而本集團幾乎所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從產品的角度來研究業務狀況。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。本集團提供的其他服務主要包括物業管理。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。

執行董事會按本期間虧損來評估經營分部的業績。向執行董事報告的資料與本財務報表測量的方式一致。

(b) 分部表現

報告予執行董事的截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月期間的分部資料如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
截至二零二四年六月三十日止六個月					
分部營業額	10,484,469	518,524	2,817,003	638,074	14,458,070
分部間營業額	-	(93,871)	(54,808)	(98,531)	(247,210)
營業額(來自外部客戶)	10,484,469	424,653	2,762,195	539,543	14,210,860
期間(虧損)/利潤	(1,929,330)	217,273	(440,591)	(178,053)	(2,330,701)
融資成本—淨額	(2,118,699)	(96,109)	(415,166)	(121,669)	(2,751,643)
應佔合營企業業績	20,989	-	-	1,605	22,594
應佔聯營公司業績	5,695	-	-	(1,580)	4,115
所得稅(開支)/貸記	(500,362)	(54,377)	118,972	(29,377)	(465,144)
物業、廠房及設備、使用權資產及 無形資產折舊及攤銷	(135,772)	-	(682,781)	(127,557)	(946,110)
為獲取與客戶之間的合同而產生的 增量成本的攤銷	(336,891)	-	-	-	(336,891)
金融及合同資產減值虧損(撥備)/撥回	(35,683)	31,191	1,542	1,149	(1,801)



中期簡明綜合財務資料的附註
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

報告予執行董事的截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月期間的分部資料如下：(續)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
截至二零二三年六月三十日止六個月					
分部營業額	12,305,037	508,432	3,026,091	939,349	16,778,909
分部間營業額	-	(92,385)	(43,221)	(227,141)	(362,747)
營業額(來自外部客戶)	12,305,037	416,047	2,982,870	712,208	16,416,162
期間(虧損)/利潤	(4,533,268)	186,028	(420,504)	(210,031)	(4,977,775)
融資成本—淨額	(3,538,819)	(94,809)	(456,400)	(74,035)	(4,164,063)
應佔合營企業業績	(362,854)	-	-	(4)	(362,858)
應佔聯營公司業績	220,302	-	-	(2,191)	218,111
所得稅(開支)/貸記	(1,289,888)	(55,506)	118,064	(27,420)	(1,254,750)
物業、廠房及設備、使用權資產及 無形資產折舊及攤銷	(153,677)	-	(815,704)	(113,647)	(1,083,028)
為獲取與客戶之間的合同而產生的 增量成本的攤銷	(82,230)	-	-	-	(82,230)
金融及合同資產減值虧損(撥備)/撥回	(100,913)	603	(2,291)	3,399	(99,202)

分部間的銷售按公平交易進行。報告予執行董事的來自外部的營業額與中期簡明綜合損益表內的計算方式是一致的。

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
於二零二四年六月三十日					
分部資產	223,977,368	31,741,460	39,231,795	6,207,353	301,157,976
分部資產包括：					
合營企業權益	7,868,113	-	-	1,315	7,869,428
聯營公司權益	3,548,902	-	-	79,065	3,627,967
分部負債	116,278,977	475,096	1,668,258	2,352,539	120,774,870
於二零二三年十二月三十一日					
分部資產	242,273,279	31,862,520	42,344,844	7,251,044	323,731,687
分部資產包括：					
合營企業權益	7,827,259	-	-	1,323	7,828,582
聯營公司權益	3,543,916	-	-	79,943	3,623,859
增添非流動資產(除金融工具及遞延 所得稅資產外)	702,073	46,277	53,217	704,093	1,505,660
分部負債	122,281,634	391,300	2,213,007	2,585,935	127,471,876



7. 資本開支

	物業、廠房及設備				使用權 資產
	無形資產	投資物業 (附註(a))	其他 自有資產	酒店樓宇 (附註(b))	
截至二零二四年六月三十日止六個月					
於二零二四年一月一日	567,837	31,743,200	9,549,851	34,756,899	9,327,516
增添	2,026	-	50,852	7,515	132
出售附屬公司	-	-	(7,360)	(2,133,629)	(519,892)
出售	(15)	(35,906)	(13,266)	(30,457)	(6,310)
轉撥自發展中物業	-	-	-	1,317	-
來自出售的公允價值虧損	-	(8,894)	-	-	-
折舊及攤銷	(22,980)	-	(241,323)	(535,280)	(160,562)
貨幣折算差額	(4)	(33,517)	(96,966)	891	(3,401)
於二零二四年六月三十日	546,864	31,664,883	9,241,788	32,067,256	8,637,483
截至二零二三年六月三十日止六個月					
於二零二三年一月一日	1,055,675	33,749,600	7,908,218	37,787,304	9,853,365
增添	5,031	13,140	210,722	215,015	20,926
出售附屬公司	-	-	(17,980)	(259,259)	(80,121)
出售	(243)	-	(5,723)	(20,335)	(72,363)
轉撥自發展中物業	-	-	-	-	85
折舊及攤銷	(23,905)	-	(244,555)	(663,237)	(179,483)
貨幣折算差額	-	-	(2,975)	171,363	15,398
於二零二三年六月三十日	1,036,558	33,762,740	7,847,707	37,230,851	9,557,807

(a) 投資物業

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師在二零二三年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

於二零二四年六月三十日，管理層並無對投資物業進行重估，乃經計及賬面值與將採用公允價值所釐定者並無重大不同。

(b) 酒店樓宇

於二零二四年六月三十日，管理層並無對酒店樓宇進行重估，乃經計及賬面值與將採用公允價值所釐定者並無重大不同。



中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

8. 合營企業權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
於一月一日	7,828,582	8,905,960
增添	-	10,430
出售	(108,576)	-
應佔業績	22,594	(362,858)
應佔其他全面收入	(7)	(5)
未實現虧損／(利潤)抵銷	126,835	(51,861)
於六月三十日	7,869,428	8,501,666

9. 聯營公司權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
於一月一日	3,623,859	3,517,585
應佔業績	4,115	218,111
一家聯營公司宣派股息	-	(6,660)
應佔其他全面收入	(8)	285
未實現虧損／(利潤)抵銷	1	(255,587)
於六月三十日	3,627,967	3,473,734

10. 其他金融資產

於二零二四年六月三十日，結餘指本集團對若干中國債務證券的投資，按公允價值計量。於二零二四年六月三十日，參考「中證指數有限公司」釐定的中國債務證券的公允價值約為人民幣3.91億元。

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
期初餘額	390,747	608,519
出售	-	136
於損益確認的的公允價值虧損	(1)	(217,908)
期末餘額	390,746	390,747

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，其他金融資產以人民幣列值。



10. 其他金融資產(續)

(a) 其他金融資產包括下列各項

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
上市證券：		
— 債券	390,746	390,747

(b) 於綜合損益及其他全面收入中確認的金額

期內，以下虧損於綜合損益及其他全面收入中確認：

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
上市證券：		
於損益中確認的虧損	(1)	(217,908)

11. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
貿易應收款—淨額	3,368,668	3,360,687
其他應收款—淨額	19,253,966	19,802,504
預付款	4,624,274	4,768,199
為獲得合同的資本化成本	1,086,303	1,383,038
應收合營企業款項	3,884,105	4,179,672
應收聯營公司款項	1,864,549	1,915,591
總額	34,081,865	35,409,691



中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

11. 貿易和其他應收款及預付款(續)

於二零二四年六月三十日，貿易應收款主要來自物業銷售。就物業銷售的貿易應收款乃按有關買賣協議訂立條款結算。

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
貿易應收款		
— 應收第三方款項	3,234,127	3,093,748
— 應收合營企業款項	354,069	483,508
— 應收聯營公司款項	10,021	10,103
	3,598,217	3,587,359
減：虧損撥備	(229,549)	(226,672)
	3,368,668	3,360,687

貿易應收款於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
1 年內	2,355,104	2,201,503
1 年至 2 年	77,315	470,009
2 年至 3 年	489,866	291,235
超過 3 年	675,932	624,612
	3,598,217	3,587,359

12. 受限制現金

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團的受限制現金主要以人民幣計值。將中國集團實體的人民幣計值的銀行結餘兌換為外幣以及將該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府頒佈的外匯管制的相關規則和規例。

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團的受限制現金主要包括預售物業建築款保證金、借款保證金及其他。

13. 股本

	股份數目 (千股)	股本
於二零二四年六月三十日	3,752,367	3,752,367
於二零二三年十二月三十一日	3,752,367	3,752,367

股本指本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市的股份。



14. 借款

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	49,149,540	49,242,496
— 無抵押(附註(f))	3,611,997	3,633,827
	52,761,537	52,876,323
境內債券(附註(b))		
— 有抵押	11,868,635	12,329,096
— 無抵押	531,570	558,000
	12,400,205	12,887,096
優先票據(附註(c))		
— 有抵押	31,903,044	38,486,932
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	10,855,807	17,344,055
— 無抵押(附註(f))	950,773	950,773
	11,806,580	18,294,828
長期借款總額	108,871,366	122,545,179
減：長期借款當期部份	(51,906,088)	(43,742,837)
	56,965,278	78,802,342
流動		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	463,112	461,211
	463,112	461,211
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	4,395,549	4,197,786
— 無抵押(附註(f))	100,000	100,000
	4,495,549	4,297,786
短期借款總額	4,958,661	4,758,997
長期借款當期部份	51,906,088	43,742,837
借款總額	113,830,027	127,304,176



14. 借款(續)

(a) 銀行借款

銀行借款的變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
於一月一日	53,337,534	56,192,513
增添	275,200	266,250
還款	(396,497)	(2,090,993)
匯兌虧損	8,412	27,559
於六月三十日	53,224,649	54,395,329

銀行借款實際利率為5.60%(截至二零二三年六月三十日止六個月：5.57%)。

(b) 境內債券

於二零二二年九月，本公司作為發行人通過債券持有人會議，成功將本金總額約為人民幣135億元的八筆公司債券的加權平均到期期限從約四個月成功延長至三年以上。其中「二零一九年公開債券一」在完成二零二二年十月三十一日的小額兌付後債券餘額為零元，已按照有關規定從上海證券交易所摘牌。

於二零二四年六月三十日，本公司的境內債券(包括交易所上市的公司債券及銀行間債券市場的債券)賬面值合計為人民幣12,400,205,000元，年化票面利率為5.3%至7%。

於二零二四年六月三十日，二零一六年公開債券、二零一六年非公開債券、二零一八年公開債券及二零一九年公開債券的公允價值合計為人民幣4,336,319,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣4,401,289,000元)。公允價值乃參考截至二零二四年六月三十日止六個月最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

於二零二四年六月三十日，二零二零年非公開債券的公允價值與其賬面值相若。公允價值乃根據5.3%的借款利率貼現後的現金流量釐定，並屬公允價值層級的第二層。



14. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

境內債券的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
於一月一日	12,887,096	13,327,598
贖回	(577,373)	(333,558)
利息支出(附註18)	569,613	610,790
已付或包括在其他應付款的利息	(479,131)	(501,602)
於六月三十日	12,400,205	13,103,228

(c) 優先票據

優先票據為相關發行人唯一的直接、非後償、無條件及有抵押責任。

於二零二二年七月十一日，本集團一附屬公司怡略有限公司(「怡略」)作為發行人通過同意徵求，成功將總額4,943,631,000美元(相當於人民幣33,102,553,000元)的所有優先票據系列重組為分別於二零二五年、二零二七年及二零二八年到期的三個系列票據(「優先票據」)。優先票據均於新加坡證券交易所上市。

於二零二四年五月八日，非常重大出售交易完成後，優先票據本金金額為1,170,484,296美元(相當於約人民幣8,312,311,000元)已透過買方提出的交換要約予以註銷。

於二零二四年六月三十日，優先票據的本金金額、利率及到期日期如下所示：

系列	本金 (千美元)	利率	到期日
組別 A	1,034,162	6.5% 現金支付 / 7.5% 實物支付	二零二五年七月十一日
組別 B	1,921,828	6.5% 現金支付 / 7.5% 實物支付	二零二七年七月十一日
組別 C	1,571,167	6.5% 現金支付 / 7.5% 實物支付	二零二八年七月十一日
	4,527,157		

於二零二四年六月三十日，所有的優先票據均由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以若干離岸附屬公司的股權作抵押。



14. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

優先票據的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
於一月一日	38,486,932	35,459,059
實物支付利息	1,462,969	1,296,313
註銷	(8,312,311)	-
利息支出(附註18)	1,118,785	1,178,861
已付或包括在其他應付款的利息	(1,070,735)	(1,379,410)
匯兌虧損	217,404	1,418,745
於六月三十日	31,903,044	37,973,568

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零二四年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣967,924,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,648,847,000元)。公允價值乃參考彭博於截至二零二四年六月三十日止期間最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

(d) 其他借款

本集團若干附屬公司(「項目公司」)與若干金融機構(「受託人」)訂立若干基金安排。受託人已由第三方募集資金，並將該等資金注入項目公司。

其他借款的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
於一月一日	22,592,614	21,679,594
增添	528,458	1,533,388
還款	(6,876,976)	(1,212,937)
利息支出(附註18)	1,199,885	1,221,651
已付或包括在其他應付款的利息	(1,199,885)	(1,221,651)
匯兌虧損	58,033	588,243
於六月三十日	16,302,129	22,588,288

於二零二四年六月三十日，其他借款的賬面值以人民幣、美元、英鎊、澳元及韓元結算。

該等基金安排的實際利率由3.5%至14.8%不等(截至二零二三年六月三十日止六個月：3.99%至36%)。



14. 借款(續)

- (e) 於二零二四年六月三十日，合計人民幣64,864,008,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣71,245,548,000元)的本集團銀行及其他借款以以下所列資產及本集團於若干附屬公司所佔權益作為抵押：

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
使用權資產	2,020,583	2,046,252
物業、廠房及設備	33,036,354	27,441,368
投資物業	18,411,252	18,411,252
發展中物業	37,130,155	45,836,635
已落成待售物業	7,336,513	7,638,082
受限制現金	388,981	619,578
	98,323,838	101,993,167

- (f) 大部分的無抵押銀行及其他借款由本公司及本集團若干附屬公司提供擔保。

15. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
應付合營企業款項	9,611,626	9,451,685
應付聯營公司款項	399,945	401,069
應付由本公司主要股東共同控制實體款項	415,696	415,696
應付主要股東款項	817,351	369,389
應付若干合營企業的一位股東款項(附註(a))	6,525,162	6,166,874
建築應付款(附註(b))	37,816,428	37,570,647
其他應付款及預提費用(附註(c))	42,795,179	43,238,489
總計	98,381,387	97,613,849
減：非流動部分(附註(a))	(1,915,918)	(1,931,523)
流動部分	96,465,469	95,682,326

附註：

- (a) 該等結餘以本集團於若干全資附屬公司的股份、一個物業開發項目中收取經濟利益的權利作抵押及本公司提供擔保。
- (b) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團項目管理團隊對項目進度的衡量而釐定。因此，並無呈列該等應付款的賬齡分析。
- (c) 該等餘額主要包括應付利息、預提費用、應付薪金及除所得稅外的其他應付稅項。
- (d) 預提費用及其他應付款的賬面值與彼等的公允價值相若。



中期簡明綜合財務資料的附註
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

16. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
利息收入	32,317	63,195
其他營運收入	131,997	41,186
沒收客戶按金	5,941	22,257
其他	1,105	5,973
	171,360	132,611

17. 其他收益—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
出售附屬公司收益	1,093,387	30,139
出售一家聯營公司收益	56,000	—
出售一家合營企業收益	254,991	—
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益	(2,929)	4,095
出售無形資產收益	—	4,198
其他	141,748	135,584
	1,543,197	174,016

18. 融資成本—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
利息開支：		
— 銀行借款	1,715,220	2,015,850
— 境內債券	569,613	610,790
— 優先票據	1,118,785	1,178,861
— 其他借款	1,199,885	1,221,651
— 租賃負債	9,148	4,272
	4,612,651	5,031,424
淨匯兌虧損	337,128	1,596,524
減：融資成本資本化	(2,198,136)	(2,463,885)
	2,751,643	4,164,063



19. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
當期所得稅		
— 香港利得稅(附註(a))	28	—
— 企業所得稅(附註(b))	249,766	673,826
— 中國土地增值稅(附註(c))	356,063	463,097
遞延所得稅	(140,713)	117,827
	465,144	1,254,750

(a) 香港利得稅

香港利得稅依期間估計應課稅利潤以 16.5% 的稅率計算(截至二零二三年六月三十日止六個月：零)。

(b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應課稅收入的國家有關的法律和法規計算的。

截至二零二四年六月三十日止期間，本集團於中國、柬埔寨及馬來西亞的所有公司適用的所得稅率為分別按利潤的 25%、20% 及 24% 計算(截至二零二三年六月三十日止六個月：25%、20% 及 24%)。

(c) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交中國土地增值稅。土地增值稅按土地的價值增值(物業銷售所得款減可扣除開支：包括土地使用權的成本及開發和建築成本)徵稅，累進稅率為 30% 至 60%。

20. 股息

董事會決議不宣派截至二零二四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：零)。



21. 財務擔保合約

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保(附註(a))	58,362,546	63,734,066
就合營企業借款提供擔保(附註(b))	10,902,672	11,633,322
就一家聯營公司借款提供擔保(附註(b))	15,819	1,094,287
小計	10,918,491	12,727,609
總計	69,281,037	76,461,675

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行借款，並為該等買家提供還款擔保。有關擔保在下列情況下終止(以較早者為準)：(i)發出房產所有權證(一般為當完成擔保登記後平均25個月內)；或(ii)買家還清相關按揭供款。

根據擔保合約條款，一旦買家未能支付按揭款項，本集團有責任向銀行支付應由買家承擔的尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，並有權收回相關物業。本集團的擔保期限始於相關貸款的發放日，終止於買家所購房產的所有權證獲發出並提交給銀行。董事認為，該類擔保合約在生效日的公允價值較小，一旦買家未能支付按揭款項，相關房產的可變現淨值足以彌補尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，因此無需在中期簡明綜合財務資料中為該類擔保提取撥備。

- (b) 該款項是為合營企業及聯營公司的借款提供的擔保上限。



22. 承擔

資本及物業發展活動承擔

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
已訂約但未撥備 — 物業發展活動(包括地價)	16,287,502	18,278,735

23. 重大關聯方交易

本集團主要股東包括李思廉博士和張力先生，於二零二四年六月三十日分別擁有28.97%及27.77%本公司股份。

交易是基於與第三方交易等同的價格及條款進行。以下是曾與關聯方進行之交易：

(a) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
薪酬及福利	9,647	10,590

(b) 提供建築及其他服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
合營企業	349,403	445,591
聯營公司	657	846
	350,060	446,437



23. 重大關聯方交易 (續)

(c) 提供借款擔保

本集團及合營企業及聯營公司的若干其他股東共同為其從物業開發業務的若干合營企業及聯營公司提供借款的連帶擔保。於二零二四年六月三十日，本集團提供予合營企業及聯營公司的借款擔保金額如下：

(i) 銀行借款

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
合營企業	8,457,066	8,695,194
一家聯營公司	-	178,800
	8,457,066	8,873,994

(ii) 其他借款

	於	
	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
合營企業	1,279,310	1,613,568
一家聯營公司	15,500	913,420
	1,294,810	2,526,988

(d) 向關聯方提供貸款的利息收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
合營企業	3,671	45,216
	3,671	45,216

(e) 應付關聯方借款的利息支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
一家合營企業	16,883	19,525
主要股東	41,633	41,404
	58,516	60,929



24. 訴訟

於報告日期，本集團有以下與其業務夥伴的重大訴訟仍待決：

- (a) 國興環球土地整理開發有限公司(「國興環球」)(作為原告)就一個土地開發項目之合同糾紛，向本公司附屬公司富力(北京)地產開發有限公司(「富力北京」)提出的訴訟，據此國興環球向富力北京索償土地規整成本人民幣6.49億元及就此應計利息及所產生的法律費用，由河北省高級人民法院(「河北省高院」)審理，而富力北京已對國興環球提起反訴。有關訴訟經河北省高院審理，並於二零一八年十二月作出一審判決。隨後，富力北京與國興環球均向中華人民共和國最高人民法院(「最高人民法院」)尋求推翻河北省高院一審判決，並獲裁決將有關訴訟發還河北省高院重審。河北省高院作出重審一審判決，當事人提出的所有訴訟及反訴均被駁回。之後，富力北京與國興環球均向最高人民法院提出上訴。於報告日期，向最高人民法院提出的上訴仍在進行中。
- (b) 一家中國的銀行(作為原告)就一宗索償金額約為人民幣6.32億元的借款合同糾紛向本集團提出訴訟，有關訴訟獲廣州市中級人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (c) 一家房地產開發公司(作為原告)就若干貸款安排之合同糾紛向本集團提出訴訟，索償金額約為人民幣5.23億元，有關訴訟獲上海市第二中級人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (d) 一家建築公司(作為原告)就一個土地開發項目之合同糾紛向本集團提出訴訟，索償金額約為人民幣3.17億元。有關訴訟獲上海市第一中級人民法院受理，並於二零二四年二月作出一審判決，雙方已尋求推翻上海市第一中級人民法院一審判決。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (e) 一家中國的銀行(作為原告)就若干貸款安排之合同糾紛向本集團提出訴訟，索償金額約為人民幣4.34億元。有關訴訟獲佛山市南海區人民法院受理，並於二零二四年六月作出一審判決。原告已向佛山市中級人民法院上訴。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (f) 一家中國的銀行(作為原告)就一宗索償金額約為人民幣8.85億元的借款合同糾紛向本集團提出訴訟，有關訴訟獲珠海市中級人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。



中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

24. 訴訟(續)

- (g) 一家信託公司(作為原告)就一宗索償金額約為人民幣5.55億元的借款合同糾紛向本集團提出仲裁，有關仲裁申請獲深圳國際仲裁院受理。於報告日期，該仲裁案件仍在進行中。
- (h) 一家金融機構(作為原告)就一宗索償金額約為人民幣4.59億元的借款合同糾紛向本集團提出訴訟，有關訴訟獲北京金融法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。

25. 報告日期後事項

- (a) 誠如本集團日期為二零二四年七月八日的公告所披露，本公司的全資附屬公司兆晞有限公司(「兆晞」)，於二零二四年七月八日收到由Seatown Private Credit Master Fund(「呈請人」)在中華人民共和國香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提交的清盤呈請(「兆晞之呈請」)，涉及兆晞未償還呈請人按比例享有的一筆貸款(「該貸款」)本金及應付利息。呈請人為持有該貸款18%未償還本金的貸款人之一，截至二零二四年七月八日，按本公司之計算，該貸款總金額(包括本金和應計利息)約為6.14億美元。兆晞之呈請將於二零二四年九月二十五日在高等法院審理。

此外，誠如本集團日期為二零二四年八月十九日的公告所披露，本公司的全資附屬公司及該貸款融資協議下的擔保人之一富力地產(香港)有限公司(「富力香港」)，於二零二四年八月十九日收到由呈請人在高等法院提交的清盤呈請(「富力香港之呈請」)，涉及富力香港未償還呈請人按比例享有的該貸款本金及應付利息。富力香港之呈請將於二零二四年十月三十日在高等法院審理。

- (b) 誠如本集團日期為二零二四年八月十一日的公告所披露，本公司的全資附屬公司怡略有限公司(「怡略」)作為優先票據發行人，根據優先票據的條款，總金額約為1.47億美元的優先票據利息已於二零二四年七月十一日到期並須以現金支付。怡略有三十日的寬限期以支付利息。截至二零二四年八月十一日，寬限期已屆滿。鑒於本集團目前面臨的現金流壓力，怡略未在到期前以現金支付利息。

本公司正與優先票據持有人商討友善解決方案，並將繼續密切關注事態發展並考慮所有可能採取的行動，包括但不限於就本集團境外債務制定整體負債管理方案。

綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編製了一份截至二零二四年六月三十日止期間的綜合財務報表。根據中國會計準則編製及根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表差異如下：

	截至六月三十日止期間虧損		總權益於	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年 六月三十日	二零二三年 十二月三十一日
根據中國會計準則列示	(2,224,832)	(4,889,692)	39,733,955	41,821,127
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估收益攤銷	(128)	–	34,381	34,509
2. 遞延稅項	32	–	(8,596)	(8,628)
3. 轉撥自發展中物業的投資物業重估收益	(15,342)	–	3,267	3,267
4. 重估模式的酒店樓宇後續計量	(90,431)	(88,083)	4,451,456	4,541,887
按香港財務報告準則列示	(2,330,701)	(4,977,775)	44,214,463	46,392,162

附註：

- 於二零零五年十一月頒佈的香港會計指引5「共同控制合併之合併會計法」生效前，本公司在收購若干附屬公司時，採納了會計實務準則27「集團重組會計法」。然而，由於會計實務準則27限制了當非控制性或最終股東權益發生變化時使用前任成本，上述收購不符合會計實務準則27的使用條件，因此，本集團採用購買法核算上述收購。
- 該項指由於以上調整帶來的遞延稅項影響和由於稅率差異而確認的遞延稅項。
- 按照香港財務報告準則，轉撥自發展中物業的投資物業重估收益在損益表中確認，而根據中國會計準則是在其他全面收入中確認。
- 本集團變更有關酒店物業的會計政策，以遵循香港會計準則16之重估模式，並自二零二零年一月一日起開始生效。