



廣州富力地產股份有限公司  
股份代號：2777

# 2025

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	11
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	<a href="http://www.rfchina.com">www.rfchina.com</a>

# 董事長致辭

## 業務回顧

本人謹代表董事會，欣然提呈上半年度的中期報告。期內，經濟狀況仍然持續充滿挑戰。全球營商環境受到廣泛實施的新貿易關稅政策嚴重影響，不僅增添了不確定性，亦使全球經濟前景面臨重重困難。貿易戰終止無期、政治衝突僵持不下，以及多個地區的武裝衝突持續升級，令該等挑戰進一步加劇。

尤其是，美國推行全面關稅改革，對所有國家的進口貨物徵收巨額進出口關稅。此舉預計將影響全球達美元 1.2 兆的貿易量，並導致國際貿易與製造業產出陷入停滯。根據世界貿易組織的資料，上半年度全球商品貿易量收縮達 3.2%，足見關稅改革的影響牽連甚廣。儘管部分國家繼續提倡自由貿易與平等，並試圖改善貿易夥伴關係，但作為全球最大消費經濟體的美國突然加徵巨額關稅，導致眾多行業及小型企業面臨生產經營困境。企業掙扎求存，不得不將供應鏈轉移至更具成本效益的國家，以縮減成本，因此拖累全球製造業產出下降。儘管關稅談判及暫緩實施關稅已令局勢稍為緩和，惟貿易磋商一再拖延所導致的不確定性，無疑會影響國內增長及生產。值得注意的是，上半年度主要經濟體的國內生產總值（「GDP」）平均增速放緩至 1.1%，創近過去十多年來的最低紀錄。

儘管全球 GDP 放緩，中國經濟仍展現出一定的韌性。據國家統計局公佈的官方數據顯示，上半年 GDP 達到人民幣 66.05 萬億元或 5.3% 增長，在發達國家中名列前茅。這一強勁增長主要由工業製造業及投資帶動，而消費者信心亦因政府鼓勵內銷政策而持續改善。然而，中國房地產行業繼續拖累經濟下行。受行業債務累積，以及投資者預期各項重組問題於短期內難以解決所影響，期內房地產投資持續下跌。

鑒於中國房地產行業當前的市場形勢，本集團在應付各項挑戰的過程中，始終保持審慎樂觀的態度。儘管目前情況導致長遠策略難以實施，但管理層無需就業務經營及整體策略進行重大調整。隨著時間推移，中國政府已逐步明確房地產行業乃 GDP 增長的重要支柱，並強調加大對行業的支持力度。這令市場樂觀認為房地產行業若要快速企穩，積極的刺激措施至關重要。因此，多項旨在緩解行業當前困境、遏制不利形勢的圓桌會議及政策正處於商討階段，這將為本集團及整體行業氛圍帶來積極作用。

本集團的經營取決於按月協議銷售額，儘管個別月份的銷售額有所改善，協議銷售額仍會出現波動。本集團將繼續專注於維持穩定的協議銷售額，作為提供財務資源的主要流動資金，以供日常經營所需。按月協議銷售額受到該月的存貨供應、渠道、週期性趨勢及節日等因素影響而有所波動。本集團將綜合考慮各種因素，調整各時期的銷售策略，務求在本財政年度剩餘時間內，保持穩定的銷售勢頭。

於過去十二個月內，管理層持續與財務顧問及投資者保持溝通，致力為境內及離岸投資者、銀行及債務投資者制定切實可行的全面重組計劃。在中國，工作重點在於將資產變現，並聚焦集團持有的龐大且估值可靠的非住宅物業(相比之下，住宅開發項目評估難度較高)的資產信貸類別。就離岸企業行動而言，關注重點則主要在於以美元計價優先票據所涉及的風險。本集團已提出重組計劃，以供票據持有人審議及投票。按該計劃，方案需要獲得 75% 的票據持有人加入方能生效。目前僅有一半以上的票據持有人參與，部分持有人則尚在溝通中。由於其餘的投資者較為分散且態度被動，管理層正與財務顧問緊密合作，以接觸更多目標投資者並展開更深入對話，以爭取其支持該計劃。根據迄今為止進行的溝通進展，管理層深信能進一步取得突破，讓重組計劃持續向前推進。

### 展望

展望二零二五年的餘下時間，本集團在流動資金管理上將維持節約方針，並確保即使充滿挑戰的市場環境將會持續較長時間，仍具備充足的靈活性應對各種狀況。管理層應對過往挑戰時已充分展現其豐富經驗及策略。本人承諾將一直與我們實力雄厚的團隊緊密合作，親自主導應對各類挑戰，並衷心感謝團隊在過去十二個月裡，在戰略政策方面給予的大力支持。與此同時，本人亦主動積極加強與股東及投資者的對話，在我們努力達成共同目標的同時，向各大持份者展現出問責態度及透明度。

### 致謝

我們在此衷心感謝所有持份者在當前充滿挑戰的環境中，繼續與我們並肩前行，並持續給予支持、信心及耐心。

董事長  
李思廉

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

### 協議銷售

二零二五年上半年，本集團總協議銷售約人民幣73億元，銷售面積約753,500平方米。協議銷售來自一百六十六個項目，分佈在國內二十六個省份(含直轄市、自治區)以及海外的三個國家，共九十六個城市。就省份及地區而言，廣東、山西、北京、海外、陝西、山東、內蒙古、海南、江蘇及河北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56.4億元，佔本集團總協議銷售約77%。就城市而言，一線及二線城市貢獻總協議銷售63%，三線及以下城市貢獻30%，海外貢獻7%。就業態而言，總協議銷售的57%來自住宅、5%來自別墅、38%來自商業及其他，包括寫字樓、公寓、商舖等。

二零二五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)
西北地區	1,866.5	214.5
華北地區	1,791.4	238.3
華南地區	1,583.4	63.4
華東地區	779.0	121.0
海外	542.2	27.2
海南	296.4	27.7
中南地區	223.2	43.2
西南地區	219.1	18.2
<b>總計</b>	<b>7,301.2</b>	<b>753.5</b>

二零二五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	1,583.4	63.4
山西省	775.1	82.6
北京市	644.8	56.1
海外	542.2	27.2
陝西省	513.9	57.3
山東省	404.0	70.1
內蒙古	342.3	53.1
海南省	296.4	27.7
江蘇省	275.1	38.6
河北省	259.3	40.7
	<b>5,636.5</b>	<b>516.8</b>

## 發展中物業

截至二零二五年六月三十日，本集團在建總建築面積約9,385,000平方米，總可售面積約4,964,000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	1,324,000	508,000
華東區	708,000	377,000
西北區	2,168,000	922,000
華南區	3,123,000	1,967,000
中南區	548,000	318,000
西南區	481,000	152,000
海南	151,000	124,000
海外	660,000	417,000
<b>小計</b>	<b>9,163,000</b>	<b>4,785,000</b>
投資物業	222,000	179,000
<b>總計</b>	<b>9,385,000</b>	<b>4,964,000</b>

## 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。截至二零二五年六月三十日，本集團投資物業組合總建築面積合共約3,022,100平方米，其中運營中的投資物業總建築面積約1,871,100平方米，在建或規劃中的投資物業總建築面積約1,151,000平方米。

## 酒店營運

截至二零二五年六月三十日，本集團擁有二十二間自建酒店，總建築面積約為1,110,560平方米，總客房數為7,513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、雅高酒店集團管理。

### 土地儲備

本集團期內新增土地的總可售面積約30,000平方米。截至二零二五年六月三十日，本集團土地儲備為總建築面積約48,037,000平方米，其中總可售面積約36,625,000平方米，分佈在國內外八十六個城市和地區，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)
<b>發展物業</b>		
華北區	12,443,000	9,672,000
華東區	3,983,000	3,004,000
西北區	11,579,000	8,664,000
華南區	6,332,000	5,170,000
中南區	2,568,000	1,760,000
西南區	4,232,000	3,243,000
海南	1,942,000	1,816,000
海外	3,406,000	2,036,000
<b>小計</b>	<b>46,485,000</b>	<b>35,365,000</b>
投資物業	1,552,000	1,260,000
<b>總計</b>	<b>48,037,000</b>	<b>36,625,000</b>



## 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 104.84 億元減少 60% 至人民幣 41.65 億元。該營業額乃基於期內交付銷售物業 460,960 平方米，較去年同期交付的 887,900 平方米減少約 48%。期內整體平均售價約為每平方米人民幣 9,000 元(二零二四年上半年：每平方米人民幣 11,800 元)。

期內，投資物業租金收入由二零二四年上半年人民幣 4.25 億元減少 26% 至人民幣 3.13 億元。酒店營運營業額由去年同期人民幣 27.62 億元下降 70% 至人民幣 8.27 億元。酒店收入大幅減少主要是由於二零二四年九月取消確認當時附屬公司所致。

### 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。於二零二五年上半年，本集團的銷售成本為人民幣 45.06 億元，較去年同期人民幣 128.82 億元減少 65%。銷售成本的下降與營業額的減少一致。

期內，土地及建築成本佔物業發展總成本的 85%。就每平方米成本而言，土地及建築成本由人民幣 9,330 元減少至人民幣 6,200 元。於銷售成本中的資本化利息為人民幣 4.37 億元(二零二四年上半年：人民幣 9.47 億元)，佔物業銷售營業額百分比的 10%。銷售成本亦包括徵稅人民幣 6,200 萬元(二零二四年上半年：人民幣 1.17 億元)。

### 毛利率

期內，本集團的整體毛利為人民幣 12.59 億元，而二零二四年同期為人民幣 13.29 億元。物業發展方面，期內毛利率為 19.4%，而二零二四年上半年為 10.9%(除去存貨減值撥備)。

### 其他收入及其他收益／虧損－淨額

其他收入及其他收益／虧損－淨額主要包括利息收入，以及來自處置附屬公司、合營企業及聯營公司的收益／虧損。期內，本集團錄得其他收入及其他收益／虧損的收益淨額為人民幣 1.19 億元，而二零二四年上半年則錄得收益淨額為人民幣 17.15 億元。該減少主要由於二零二四年上半年錄得較高的處置附屬公司、一家合營企業及一家聯營公司的收益所致。

### 銷售及營銷開支及行政開支

於二零二五年上半年，本集團的銷售及營銷開支由二零二四年上半年人民幣 6.06 億元減少 25% 至人民幣 4.53 億元。同樣，同期的行政開支亦由人民幣 15.77 億元下降至人民幣 15.20 億元。這些開支減少主要歸因於集團為應對流動資金壓力而實施的嚴格成本管控措施。員工成本仍為行政開支的最大部分。

### 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。於二零二五年上半年，融資成本－淨額由去年同期人民幣 27.52 億元減少 13% 至人民幣 23.94 億元。期內產生的利息開支總額為人民幣 42.49 億元(二零二四年上半年：人民幣 46.13 億元)。連同計入銷售成本的有關資本化利息之人民幣 4.37 億元，期內已產生的融資成本總額為人民幣 28.31 億元(二零二四年上半年：人民幣 36.99 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及遞延所得稅。截至二零二五年六月三十日止六個月，所得稅開支總額為人民幣 12.16 億元(二零二四年上半年：人民幣 4.65 億元)。其中，土地增值稅為人民幣 11.40 億元(二零二四年上半年：人民幣 3.56 億元)和企業及遞延所得稅為人民幣 7,600 萬元(二零二四年上半年：人民幣 1.09 億元)。

### 盈利能力

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團錄得淨虧損人民幣 40.82 億元，而截至二零二四年六月三十日止期間則錄得淨虧損人民幣 23.31 億元。期內的淨虧損主要由於中國房地產行業持續低迷，導致來自物業開發的收入下降。此外，去年上半年集團出售附屬公司、合營企業及聯營公司錄得淨收益，從而減少了去年同期的虧損，亦為本期虧損增加的另一原因。

### 財務資源、流動資金及負債

於二零二五年六月三十日，本集團總現金及銀行存款(包括受限制現金)為人民幣35.1億元(二零二四年十二月三十一日：人民幣38.6億元)。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，作為預售物業建築款保證金。

於二零二五年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣1,045.2億元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,030.2億元)，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975.9億元、人民幣48.7億元及人民幣20.6億元。截至二零二五年六月三十日止六個月，新增銀行借款為人民幣37.3億元；同時，償還銀行借款為人民幣23.3億元。於二零二五年六月三十日，合計銀行借款組合的實際利率為5.81%(二零二四年十二月三十一日：5.64%)。

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。於二零二五年六月三十日，資產負債比率為408%(二零二四年十二月三十一日：348%)。

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32%。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。於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，賬面總值人民幣631.5億元的資產(二零二四年十二月三十一日：人民幣663.2億元)及本集團若干附屬公司的股份被抵押以獲得人民幣579.2億元銀行貸款及其他借款(二零二四年十二月三十一日：人民幣546.9億元)。

### 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。於二零二五年六月三十日，該項擔保總額為人民幣598.2億元，較二零二四年十二月三十一日的人民幣627.5億元減少5%。

### 僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團共有員工約20,276人。截至二零二五年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣7.85億元。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。

## 其他資料

### 中期股息

董事會決議不宣派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)。

### 股本

本公司於二零二五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

於二零二五年六月三十日，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) 於二零二五年六月三十日，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 <sup>附註</sup>
		本人	配偶或18歲 以下子女	公司權益		
李思廉	H股	966,092,672	5,000,000	16,000,000	987,092,672	26.31%
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：

於二零二五年六月三十日，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」) <sup>(附註1)</sup>	公司	不適用	15%
	北京富盛利房地產經紀有限公司 (「富盛利」) <sup>(附註2)</sup>	公司	不適用	34.64%
	怡略有限公司(「怡略」) <sup>(附註3)</sup>	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，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，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	權益性質	股份數目	佔H股 權益概約 百分比 <sup>(附註1)</sup>
張力	H股	實益擁有人／配偶權益	842,146,272 <sup>(附註2)</sup>	22.44%

附註：

- 於二零二五年六月三十日，本公司的已發行股份總數目為3,752,367,344股H股。
- 張力先生為822,146,272股H股的實益擁有人，並被視為於其配偶持有20,000,000股H股中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，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

截至二零二五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。董事會不時根據本公司董事會成員多元化政策審閱其架構、人數及組成，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。董事會也需要對採納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，彼等於截至二零二五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。截至二零二五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二零二五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向董事會建議本公司的薪酬政策和本公司董事特定的薪酬待遇。

## 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。委員會由五名董事組成，其中一名為執行董事李思廉博士、一名為非執行董事李海倫女士，另外三名成員為獨立非執行董事鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。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；協助董事會編制董事會技能表；物色及提名可填補董事臨時空缺的人選；就繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議；及支持定期評估董事會表現。

## 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。

# 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 二零二五年 六月三十日	經審核 二零二四年 十二月三十一日
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	20,302,335	20,576,442
使用權資產	7	3,301,979	3,355,047
投資物業	7	29,496,285	29,459,220
無形資產	7	495,895	512,896
合營企業權益	8	7,585,095	7,548,961
聯營公司權益	9	3,542,149	3,516,579
遞延所得稅資產		9,127,816	8,891,922
按公允價值計入其他全面收入(「按公允價值計入其他全面收入」)的金融資產	5	4,176,877	4,343,684
其他金融資產	10	246,969	246,981
		<b>78,275,400</b>	<b>78,451,732</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		120,738,494	122,211,099
已落成待售物業		40,653,368	41,764,488
存貨		1,232,069	1,205,425
貿易和其他應收款及預付款	11	41,143,591	38,942,472
預付稅款		3,598,961	4,153,808
受限制現金	12	2,819,523	3,076,424
現金及現金等價物		688,052	787,385
		<b>210,874,058</b>	<b>212,141,101</b>
<b>總資產</b>		<b>289,149,458</b>	<b>290,592,833</b>



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 二零二五年 六月三十日	經審核 二零二四年 十二月三十一日
<b>權益</b>			
本公司所有者應佔權益			
股本	13	3,752,367	3,752,367
其他儲備 (累計虧損)/保留盈利		9,499,148 (971,587)	9,095,322 3,074,750
		<b>12,279,928</b>	15,922,439
非控制性權益		<b>12,491,026</b>	12,534,276
<b>總權益</b>		<b>24,770,954</b>	28,456,715
<b>負債</b>			
非流動負債			
長期借款	14	6,929,951	8,875,691
租賃負債		26,342	33,510
遞延所得稅負債		8,844,977	8,305,955
其他應付款	15	478,911	1,104,307
		<b>16,280,181</b>	18,319,463
流動負債			
預提費用及其他應付款	15	103,355,905	101,044,115
合同負債		22,058,869	23,530,371
當期所得稅負債		24,687,543	24,695,455
短期借款	14	2,692,117	454,380
長期借款當期部分	14	94,902,261	93,687,778
租賃負債		16,441	19,369
應付股息		369,787	369,787
衍生金融工具		15,400	15,400
		<b>248,098,323</b>	243,816,655
<b>總負債</b>		<b>264,378,504</b>	262,136,118
<b>總權益及負債</b>		<b>289,149,458</b>	290,592,833

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	
		二零二五年	二零二四年
營業額	6	5,765,053	14,210,860
銷售成本		(4,506,006)	(12,881,959)
<b>毛利</b>		<b>1,259,047</b>	1,328,901
其他收入	16	349,474	171,360
其他(虧損)/收益—淨額	17	(230,385)	1,543,197
銷售及營銷開支		(452,890)	(605,533)
行政開支		(1,520,020)	(1,576,747)
金融資產減值虧損撥備(扣除撥回)		22,153	(1,801)
<b>經營(虧損)/溢利</b>		<b>(572,621)</b>	859,377
融資成本—淨額	18	(2,393,758)	(2,751,643)
應佔合營企業業績		75,043	22,594
應佔聯營公司業績		25,306	4,115
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(2,866,030)</b>	(1,865,557)
所得稅開支	19	(1,216,091)	(465,144)
<b>期間虧損</b>		<b>(4,082,121)</b>	(2,330,701)
<b>應佔虧損：</b>			
—本公司所有者		(4,046,337)	(2,330,839)
—非控制性權益		(35,784)	138
		<b>(4,082,121)</b>	(2,330,701)
<b>本公司所有者應佔虧損的每股基本及攤薄虧損</b>		<b>(1.0783)</b>	(0.6212)
(以每股人民幣元計)			

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	
	二零二五年	二零二四年
期間虧損	(4,082,121)	(2,330,701)
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	(166,807)	(45,644)
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	311	(15)
— 貨幣折算差額	570,322	204,100
期間除稅後其他全面收入	403,826	158,441
期間全面收入總額	(3,678,295)	(2,172,260)
期間應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	(3,642,511)	(2,172,398)
— 非控制性權益	(35,784)	138
	(3,678,295)	(2,172,260)

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/ (累計虧損)	總額	非控制性權益	總權益
二零二五年一月一日結餘	3,752,367	9,095,322	3,074,750	15,922,439	12,534,276	28,456,715
全面收入						
期間虧損	-	-	(4,046,337)	(4,046,337)	(35,784)	(4,082,121)
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	-	(166,807)	-	(166,807)	-	(166,807)
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	-	311	-	311	-	311
貨幣折算差額	-	570,322	-	570,322	-	570,322
除稅後其他全面收入總額	-	403,826	-	403,826	-	403,826
截至二零二五年六月三十日止期間全面收入/ (虧損)總額	-	403,826	(4,046,337)	(3,642,511)	(35,784)	(3,678,295)
註銷一家附屬公司	-	-	-	-	(7,466)	(7,466)
二零二五年六月三十日結餘	3,752,367	9,499,148	(971,587)	12,279,928	12,491,026	24,770,954

## 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				非控制性權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額		
<b>二零二四年一月一日結餘</b>	3,752,367	11,655,625	18,287,878	33,695,870	12,696,292	46,392,162
<b>全面收入</b>						
期間(虧損)/溢利	-	-	(2,330,839)	(2,330,839)	138	(2,330,701)
<b>其他全面收入</b>						
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
<b>除稅後其他全面收入總額</b>	-	158,441	-	158,441	-	158,441
<b>截至二零二四年六月三十日止期間全面收入/(虧損)</b>						
<b>總額</b>	-	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)
<b>二零二四年六月三十日結餘</b>	3,752,367	11,814,066	15,957,039	31,523,472	12,690,991	44,214,463

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 二零二五年	二零二四年
<b>營運活動的現金流量</b>		
— 營運產生／(所用)的現金	1,195,107	(747,462)
— 已付利息	(606,144)	(725,317)
— 已付所得稅及土地增值稅	(277,231)	(200,188)
<b>營運活動產生／(所用)的現金淨額</b>	<b>311,732</b>	<b>(1,672,967)</b>
<b>投資活動的現金流量</b>		
— 購買物業、廠房及設備	(7,452)	(58,367)
— 購買無形資產	(370)	(2,026)
— 添置使用權資產	—	(132)
— 添置投資物業	(174)	—
— 出售投資物業所得款	—	45,558
— 出售物業、廠房及設備所得款	1,955	294
— 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
— 出售附屬公司，扣除現金	(7,001)	977,741
— 收取關聯方償還借款的現金	9,001	36,553
— 借款予關聯方	(2,266)	(5,284)
— 已收利息	9,793	32,317
<b>投資活動產生的現金淨額</b>	<b>3,486</b>	<b>1,446,323</b>
<b>融資活動的現金流量</b>		
— 借貸所得款，扣除交易成本	286,596	565,723
— 其他應付款所得款	1	4,846
— 償還其他應付款	(20,107)	(196,807)
— 償還借款	(949,206)	(686,102)
— 償還一家合營企業一位股東款項	—	(2,181)
— 償還租賃負債本金	(6,546)	(20,976)
— 借款保證金減少	235,760	230,596
— 收取關聯方借款	12,463	171,766
— 還款予關聯方	(6,996)	(198,149)
— 分配一家附屬公司利潤予少數股東	—	(5,633)
<b>融資活動所用的現金淨額</b>	<b>(448,035)</b>	<b>(136,917)</b>
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(132,817)</b>	<b>(363,561)</b>
匯兌收益／(虧損)	33,484	(574)
期初現金及現金等價物	787,385	1,727,204
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>688,052</b>	<b>1,363,069</b>

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)

## 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、物業投資、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責任公司，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。

本公司股份自二零零五年七月十四日起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)。本中期簡明綜合財務資料已由董事會於二零二五年八月二十七日批准刊發。

## 2. 編製基準

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」)編製的截至二零二四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

截至二零二五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 40.46 億元。於二零二五年六月三十日，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 1,141.20 億元，其中人民幣 1,067.11 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 35.08 億元。

此外，於二零二五年六月三十日，本集團無法按預定還款日期償還若干銀行借款及其他借款人民幣 327.45 億元，且於二零二五年六月三十日之後及直至本中期簡明綜合財務報表獲批准當日，本集團無法償還到期的若干銀行及其他借款人民幣 48.00 億元。因此，若干本金總額為人民幣 854.79 億元的銀行借款及其他借款已違約或交叉違約。

此外，本集團還涉及多項與未償還借款、建築糾紛及其他事項有關的訴訟案件，本集團已為此計提撥備。

## 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)

### 2. 編製基準(續)

#### 持續經營基礎(續)

鑑於上述情況，本公司董事(「董事」)已仔細考慮本集團自二零二五年六月三十日起未來十二個月的現金流量預測，並已充分考慮導致對本集團持續經營能力產生重大質疑的事項，並據此制定若干計劃及措施，以確保本集團擁有充足的財務資源以持續經營並償還到期債務。本集團已採取或將採取若干計劃及措施以使本集團擁有充足財務資源履行其到期的財務承諾，包括但不限於下列計劃及措施：

- 本公司及其顧問一直與持份者就其境外債務(「範圍內債務」)的建議重組(「重組」)進行對話，以期達成所有持份者均能得到公平對待的解決方案。範圍內債務包括本公司附屬公司怡略有限公司(「票據發行人」)所發行三筆分別於二零二五年、二零二七年及二零二八年到期的6.5%現金付息／7.5%實物付息優先票據(定義見附註14(c))，以及本公司、票據發行人及富力地產(香港)有限公司(「富力(香港)」，連同本公司及票據發行人統稱為「交易公司」)，全權酌情指定的本集團任何其他財務債務；

截至本財務報表批准日期，重組進度如下：

- 於二零二四年十二月十六日，本公司公佈了重組的重組方案及重組支持協議(「重組支持協議」)的相關條款。重組預計將透過英國法院及／或交易公司全權決定的其他適用司法權區的法院之計劃安排實施，及／或在票據發行人及本公司認為必要的範圍內，透過同意徵求、公司行動、法律訴訟或為實施重組而啟動的其他程序或步驟實施。
  - 重組將涉及(其中包括)全面解除計劃債權人的債權，以換取重組代價，所有範圍內債務應被取消，且與範圍內債務相關的所有擔保及抵押(如有)將被解除及消除。有關重組計劃的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十二月十六日的公告。
  - 截至本財務報表批准日期，重組仍在進行中。該等交易公司在其顧問的協助下，正在與範圍內債務的主要持有人進行積極討論。重組將對本集團境外債務進行大幅去槓桿，從而讓本公司能夠更好地管理其業務，並在重組完成後為持份者創造長期價值。本集團將繼續與境外債權人保持積極溝通，爭取獲得相關債權人支持，儘早加入重組支持協議，以完成重組的餘下實施步驟。
- 本集團正積極與其他現有貸款人進行討論，以延期、再融資或重組集團的借款，且在本集團產生足夠的現金流之前不要求立即還款。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。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的現金流需求；

## 2. 編製基準(續)

### 持續經營基礎(續)

- 於二零二四年五月完成出售本公司一間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高端城市，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；
- 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；
- 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，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；及
- 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。本集團亦將繼續積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支。

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，並履行在自二零二五年六月三十日起至少十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基礎編製本集團截至二零二五年六月三十日止期間的簡明綜合財務報表屬適當。

然而，持續經營假設的有效性取決於本集團計劃及措施的成功實施，包括債務重組、貸款磋商、資產出售、訴訟解決方案、加快物業銷售及收款、以及實施業務及成本控制策略以改善現金流及營運資金。該等變動顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮，因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其負債。

倘本集團未能及時實現上述計劃及措施的預期效果，則可能無法持續經營，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。

## 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)

### 3. 會計政策

除以下所述，已應用的會計政策與二零二四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

以下為於二零二五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。

#### 準則

#### 主題

香港會計準則21及香港財務報告準則1之修訂

缺乏可兌換性

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二零二四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二零二四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
<b>二零二五年六月三十日</b>					
借款(附註(i))	99,536,862	3,625,297	5,375,095	2,722,772	111,260,026
租賃負債	18,855	14,437	7,181	10,328	50,801
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)	58,794,017	198,901	305,248	-	59,298,166
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	49,048,428	-	-	-	49,048,428
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	7,109,065	1,825,276	965,213	874,007	10,773,561
衍生金融工具	15,400	-	-	-	15,400
<b>二零二四年十二月三十一日</b>					
借款(附註(i))	98,598,841	7,475,108	4,570,932	2,907,578	113,552,459
租賃負債	22,530	16,038	12,743	11,405	62,716
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)	54,239,356	890,358	250,938	-	55,380,652
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	51,985,832	-	-	-	51,985,832
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	4,838,112	3,165,095	486,739	2,269,298	10,759,244
衍生金融工具	15,400	-	-	-	15,400

附註：

- (i) 借款利息是分別根據二零二五年六月三十日及二零二四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二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

## 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)

### 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	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
總借款(附註14)	104,524,329	103,017,849
減：現金及現金等價物 受限制現金	(688,052) (2,819,523)	(787,385) (3,076,424)
債務淨額	101,016,754	99,154,040
總權益	24,770,954	28,456,715
負債比率	408%	348%

## 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。

下表分析本集團於二零二五年六月三十日及二零二四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	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
<b>按公允價值計入其他全面收入的金融資產</b>		
第一層	219,673	309,161
第三層	3,957,204	4,034,523
	<b>4,176,877</b>	4,343,684

	於	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
<b>按公允價值計入其他全面收入的金融資產</b>		
期初餘額	4,343,684	405,392
於當時附屬公司之保留權益	—	4,165,982
出售	—	(933)
確認為其他全面收入的公允價值虧損	(166,807)	(226,757)
期末餘額	<b>4,176,877</b>	4,343,684

## 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

#### (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及其他相關服務。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二零二五年及二零二四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
<b>截至二零二五年六月三十日止六個月</b>					
分部營業額	4,200,747	399,090	842,718	481,663	5,924,218
分部間營業額	(35,489)	(85,917)	(15,419)	(22,340)	(159,165)
營業額(來自外部客戶)	4,165,258	313,173	827,299	459,323	5,765,053
<b>期間(虧損)/利潤</b>	<b>(3,875,417)</b>	<b>148,392</b>	<b>25,915</b>	<b>(381,011)</b>	<b>(4,082,121)</b>
融資成本－淨額	(2,126,702)	(83,451)	(12,293)	(171,312)	(2,393,758)
應佔合營企業業績	75,159	–	–	(116)	75,043
應佔聯營公司業績	39,957	–	–	(14,651)	25,306
所得稅(開支)/貸記	(1,200,893)	(39,824)	37,822	(13,196)	(1,216,091)
物業、廠房及設備、使用權資產及 無形資產折舊及攤銷	(123,769)	–	(217,081)	(144,431)	(485,281)
為獲取與客戶之間的合同而產生的 增量成本的攤銷	(240,015)	–	–	–	(240,015)
金融資產減值虧損撥備(扣除撥回)	21,082	33	197	841	22,153

6. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

報告予執行董事的截至二零二五年及二零二四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
<b>截至二零二四年六月三十日止六個月</b>					
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)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>10,484,469</b>	<b>424,653</b>	<b>2,762,195</b>	<b>539,543</b>	<b>14,210,860</b>
<b>期間(虧損)/利潤</b>	<b>(1,929,330)</b>	<b>217,273</b>	<b>(440,591)</b>	<b>(178,053)</b>	<b>(2,330,701)</b>
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)
金融資產減值虧損撥備(扣除撥回)	(35,683)	31,191	1,542	1,149	(1,801)

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
<b>於二零二五年六月三十日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>224,959,037</b>	<b>29,665,012</b>	<b>14,166,533</b>	<b>6,807,214</b>	<b>275,597,796</b>
分部資產包括：					
合營企業權益	7,583,164	-	-	1,931	7,585,095
聯營公司權益	3,476,586	-	-	65,563	3,542,149
<b>分部負債</b>	<b>121,547,156</b>	<b>669,986</b>	<b>778,833</b>	<b>3,325,680</b>	<b>126,321,655</b>
<b>於二零二四年十二月三十一日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>226,011,788</b>	<b>29,859,806</b>	<b>14,348,858</b>	<b>6,889,794</b>	<b>277,110,246</b>
分部資產包括：					
合營企業權益	7,546,846	-	-	2,115	7,548,961
聯營公司權益	3,436,825	-	-	79,754	3,516,579
增添非流動資產(除金融工具及遞延 所得稅資產外)	119,977	-	211,362	82,370	413,709
<b>分部負債</b>	<b>121,586,708</b>	<b>543,892</b>	<b>829,016</b>	<b>3,157,243</b>	<b>126,116,859</b>

## 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)

### 7. 資本開支

	無形資產	投資物業 (附註(a))	物業、廠房及設備		使用權 資產
			其他 自有資產	酒店樓宇 (附註(b))	
<b>截至二零二五年六月三十日止六個月</b>					
於二零二五年一月一日	512,896	29,459,220	9,151,342	11,425,100	3,355,047
增添	370	174	21,457	9,201	-
出售附屬公司	-	-	(51)	-	-
出售	-	(29,139)	(10,533)	(35,524)	(2,706)
轉撥自持有待售物業	-	-	75,332	-	-
來自出售的公允價值虧損	-	(6,075)	-	-	-
折舊及攤銷	(17,400)	-	(231,270)	(194,379)	(56,115)
貨幣折算差額	29	72,105	91,660	-	5,753
<b>於二零二五年六月三十日</b>	<b>495,895</b>	<b>29,496,285</b>	<b>9,097,937</b>	<b>11,204,398</b>	<b>3,301,979</b>
<b>截至二零二四年六月三十日止六個月</b>					
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)
<b>於二零二四年六月三十日</b>	<b>546,864</b>	<b>31,664,883</b>	<b>9,241,788</b>	<b>32,067,256</b>	<b>8,637,483</b>

#### (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二零二四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。

於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，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。



## 8. 合營企業權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
於一月一日	7,548,961	7,828,582
出售	-	(108,576)
應佔業績	75,043	22,594
應佔其他全面收入／(虧損)	46	(7)
未實現(利潤)／虧損抵銷	(38,955)	126,835
於六月三十日	7,585,095	7,869,428

## 9. 聯營公司權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
於一月一日	3,516,579	3,623,859
應佔業績	25,306	4,115
應佔其他全面收入／(虧損)	265	(8)
未實現(利潤)／虧損抵銷	(1)	1
於六月三十日	3,542,149	3,627,967

## 10. 其他金融資產

於二零二五年六月三十日，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。於二零二五年六月三十日，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2.47億元。

	於	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
期初餘額	246,981	390,747
於損益確認的公允價值虧損	(12)	(143,766)
期末餘額	246,969	246,981

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，其他金融資產以人民幣計值。

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)

10. 其他金融資產(續)

(a) 其他金融資產包括下列各項

	於	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
上市證券：		
— 債券	246,969	246,981

(b) 於綜合損益中確認的金額

期內，以下虧損於綜合損益中確認：

	於	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
上市證券：		
— 於損益中確認的虧損	(12)	(143,766)

11. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
貿易應收款—淨額	2,247,995	2,581,977
其他應收款—淨額	21,111,174	18,353,581
預付款	3,628,664	3,823,579
為獲得合同的資本化成本	718,878	941,877
應收合營企業款項	3,783,284	3,739,791
應收聯營公司款項	1,865,296	1,865,435
應收當時附屬公司款項	7,788,300	7,636,232
總額	41,143,591	38,942,472

### 11. 貿易和其他應收款及預付款(續)

於二零二五年六月三十日，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	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
貿易應收款		
— 應收第三方款項	2,075,146	2,391,726
— 應收合營企業款項	395,032	414,395
— 應收一家聯營公司款項	9,939	9,939
— 應收由本公司主要股東共同控制實體款項	29	—
總額	2,480,146	2,816,060
減：虧損撥備	(232,151)	(234,083)
	2,247,995	2,581,977

貿易應收款於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
1 年內	1,306,748	1,500,543
1 年至 2 年	211,070	199,582
2 年至 3 年	41,949	378,323
超過 3 年	920,379	737,612
	2,480,146	2,816,060

### 12. 受限制現金

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團的受限制現金主要以人民幣計值。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
於二零二五年六月三十日	3,752,367	3,752,367
於二零二四年十二月三十一日	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。

## 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)

### 14. 借款

	於	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
<b>非流動</b>		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	43,795,899	43,171,314
— 無抵押(附註(f))	878,000	2,558,013
	<b>44,673,899</b>	<b>45,729,327</b>
境內債券(附註(b))		
— 有抵押	11,985,868	11,931,076
— 無抵押	531,570	531,570
	<b>12,517,438</b>	<b>12,462,646</b>
優先票據(附註(c))		
— 有抵押	32,187,926	32,251,590
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	11,527,176	11,169,133
— 無抵押(附註(f))	925,773	950,773
	<b>12,452,949</b>	<b>12,119,906</b>
<b>長期借款總額</b>	<b>101,832,212</b>	<b>102,563,469</b>
減：長期借款當期部分	(94,902,261)	(93,687,778)
	<b>6,929,951</b>	<b>8,875,691</b>
<b>流動</b>		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	2,557,731	294,634
	<b>2,557,731</b>	<b>294,634</b>
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	37,100	59,746
— 無抵押(附註(f))	97,286	100,000
	<b>134,386</b>	<b>159,746</b>
<b>短期借款總額</b>	<b>2,692,117</b>	<b>454,380</b>
長期借款當期部分	94,902,261	93,687,778
<b>借款總額</b>	<b>104,524,329</b>	<b>103,017,849</b>

## 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	
	二零二五年	二零二四年
於一月一日	46,023,961	53,337,534
增添	3,725,312	275,200
出售附屬公司及當時附屬公司之取消確認	(179,239)	-
還款	(2,334,117)	(396,497)
匯兌(收益)/虧損	(4,287)	8,412
於六月三十日	47,231,630	53,224,649

銀行借款實際利率為5.81%(截至二零二四年六月三十日止六個月：5.60%)。

### (b) 境內債券

於二零二五年六月三十日，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12,517,438,000元，年化票面利率為6.3%至7%。

於二零二五年六月三十日，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2,357,712,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣4,054,825,000元)。公允價值乃參考截至二零二五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。

於二零二五年六月三十日，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6.3%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。

## 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)

### 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	
	二零二五年	二零二四年
於一月一日	12,462,646	12,887,096
贖回	-	(577,373)
利息支出(附註18)	522,837	569,613
已付或包括在其他應付款的利息	(468,045)	(479,131)
於六月三十日	12,517,438	12,400,205

#### (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(「優先票據」)。

於二零二五年六月三十日，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% 現金付息／7.5% 實物付息	二零二五年七月十一日
組別 B	1,921,828	6.5% 現金付息／7.5% 實物付息	二零二七年七月十一日
組別 C	1,571,167	6.5% 現金付息／7.5% 實物付息	二零二八年七月十一日
	4,527,157		

於二零二五年六月三十日，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分作抵押。



## 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	
	二零二五年	二零二四年
於一月一日	32,251,590	38,486,932
實物支付利息	-	1,462,969
註銷	-	(8,312,311)
利息支出(附註18)	1,126,382	1,118,785
已付或包括在其他應付款的利息	(1,055,137)	(1,070,735)
匯兌(收益)/虧損	(134,909)	217,404
於六月三十日	32,187,926	31,903,044

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零二五年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣798,104,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣1,223,798,000元)。公允價值乃參考彭博於截至二零二五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	
	二零二五年	二零二四年
於一月一日	12,279,652	22,592,614
增添	380,000	528,458
還款	(71,242)	(6,876,976)
利息支出(附註18)	843,097	1,199,885
已付或包括在其他應付款的利息	(843,097)	(1,199,885)
匯兌(收益)/虧損	(1,075)	58,033
於六月三十日	12,587,335	16,302,129

於二零二五年六月三十日，其他借款的賬面值以人民幣及美元計值。

該等基金安排的實際利率由4.88%至14.8%不等(截至二零二四年六月三十日止六個月：3.5%至14.8%)。

## 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)

### 14. 借款(續)

- (e) 於二零二五年六月三十日，合計人民幣57,917,906,000元(二零二四年十二月三十一日：人民幣54,694,827,000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	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
使用權資產	1,906,685	1,931,826
物業、廠房及設備	8,861,538	9,045,068
投資物業	17,875,714	17,875,714
發展中物業	26,773,394	29,321,500
已落成待售物業	7,616,211	7,792,477
受限制現金	116,750	351,762
	<b>63,150,292</b>	66,318,347

- (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	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
應付合營企業款項	8,779,450	8,856,003
應付聯營公司款項	394,989	399,946
應付由本公司主要股東共同控制實體及其他關聯方款項	172,553	175,408
應付主要股東款項	980,761	967,290
應付當時附屬公司款項	489,202	498,825
應付若干合營企業的一位股東款項(附註(a))	7,331,537	6,973,048
建築應付款(附註(b))	38,179,494	40,301,870
其他應付款及預提費用(附註(c))	47,506,830	43,976,032
總計	<b>103,834,816</b>	102,148,422
減：非流動部分(附註(a))	<b>(478,911)</b>	(1,104,307)
流動部分	<b>103,355,905</b>	101,044,115

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。

## 16. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
利息收入	9,793	32,317
沒收客戶按金	5,105	5,941
其他營運收入	333,529	131,997
其他	1,047	1,105
	<b>349,474</b>	171,360

## 17. 其他(虧損)/收益—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
出售附屬公司收益	—	1,093,387
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、廠房及設備收益/(虧損)	4,775	(2,929)
其他金融資產公允價值虧損	(12)	—
其他	(235,148)	141,748
	<b>(230,385)</b>	1,543,197

## 18. 融資成本—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
利息開支：		
— 銀行借款	1,755,463	1,715,220
— 境內債券	522,837	569,613
— 優先票據	1,126,382	1,118,785
— 其他借款	843,097	1,199,885
— 租賃負債	1,692	9,148
	<b>4,249,471</b>	4,612,651
淨匯兌(收益)/虧損	(174,747)	337,128
減：融資成本資本化	(1,680,966)	(2,198,136)
	<b>2,393,758</b>	2,751,643

## 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)

### 19. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
當期所得稅		
— 香港利得稅(附註(a))	—	28
— 企業所得稅(附註(b))	(367,008)	249,766
— 中國土地增值稅(附註(c))	1,140,287	356,063
遞延所得稅	442,812	(140,713)
	<b>1,216,091</b>	<b>465,144</b>

#### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團於期內並無任何估計的應課稅溢利(截至二零二四年六月三十日止六個月：16.5%)。

#### (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。

截至二零二五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(截至二零二四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：零)。

## 21. 財務擔保合約

	於	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 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))	49,048,428	51,985,832
就合營企業借款提供擔保(附註(b))	10,773,561	10,743,344
就一家聯營公司借款提供擔保(附註(b))	-	15,900
小計	10,773,561	10,759,244
總計	59,821,989	62,745,076

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行融資，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違約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。

## 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)

### 22. 承擔

#### 資本及物業發展活動承擔

	於	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
已訂約但未撥備 — 物業發展活動(包括地價)	10,405,817	12,033,074

### 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，於二零二五年六月三十日分別擁有26.31%及22.44%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	
	二零二五年	二零二四年
薪酬及福利	7,761	9,647

#### (b) 提供建築及其他服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
合營企業	133,760	349,403
聯營公司	—	657
	133,760	350,060

## 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事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。於二零二五年六月三十日，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	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
合營企業	8,846,674	8,346,977
	8,846,674	8,346,977

#### (ii) 其他借款

	於	
	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
一家合營企業	1,274,029	1,275,334
一家聯營公司	-	15,500
	1,274,029	1,290,834

### (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	
	二零二五年	二零二四年
合營企業	1,999	3,671
	1,999	3,671

### (e) 應付關聯方借款的利息支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
一家合營企業	-	16,883
主要股東	59,551	41,633
	59,551	58,516



## 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

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) 一家中國的銀行(作為原告)就一宗索償金額約為人民幣18.99億元的借款合同糾紛向本集團提出訴訟，有關訴訟獲海口市中级人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (b) 一家中國的銀行(作為原告)就一宗索償金額約為人民幣18.16億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级人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (c) 一家中國的銀行(作為原告)就一宗索償金額約為人民幣17.52億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级人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (d) 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。
- (e) 一家資產管理公司(作為原告)就一宗索償金額約為人民幣5.49億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级人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。

## 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二零二五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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年 六月三十日	二零二四年 十二月三十一日
根據中國會計準則列示	<b>(4,024,200)</b>	(2,224,832)	<b>22,527,683</b>	26,163,053
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估收益攤銷	<b>(15)</b>	(128)	<b>34,272</b>	34,287
2. 遞延稅項	<b>4</b>	32	<b>(8,569)</b>	(8,573)
3. 轉撥自發展中物業的投資物業重估收益	<b>(7,530)</b>	(15,342)	<b>3,267</b>	3,267
4. 重估模式的酒店樓宇後續計量	<b>(50,380)</b>	(90,431)	<b>2,214,301</b>	2,264,681
按香港財務報告準則列示	<b>(4,082,121)</b>	(2,330,701)	<b>24,770,954</b>	28,456,715

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。