

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



廣州富力地產股份有限公司
GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

二零二四年中期業績公告

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。附錄於本公告後面部份的簡明綜合中期財務資料為本公告不可分割部份。中期業績已由本公司審核委員會審閱。

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，變現約人民幣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。

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。

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。

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。

其他資料

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)。

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，怡略有限公司(「怡略」，為本公司附屬公司)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。

本公司董事及監事遵守標準守則

本公司已採納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之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「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。

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。

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
董事長
李思廉

香港，二零二四年八月二十八日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張輝先生、相立軍先生及趙灝先生；非執行董事為張琳女士及李海倫女士；及獨立非執行董事為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。

* 僅供識別

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		41,309,044	44,306,750
使用權資產		8,637,483	9,327,516
投資物業		31,664,883	31,743,200
無形資產		546,864	567,837
合營企業權益		7,869,428	7,828,582
聯營公司權益		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		359,748	405,392
其他金融資產		390,746	390,747
		<u>104,699,836</u>	<u>108,534,286</u>
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	5	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		3,622,900	4,015,402
現金及現金等價物		1,363,069	1,727,204
		<u>207,502,307</u>	<u>226,333,943</u>
總資產		<u><u>312,202,143</u></u>	<u><u>334,868,229</u></u>

(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		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
		<u>31,523,472</u>	<u>33,695,870</u>
非控制性權益		<u>12,690,991</u>	<u>12,696,292</u>
總權益		<u><u>44,214,463</u></u>	<u><u>46,392,162</u></u>
負債			
非流動負債			
長期借款		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
		<u>68,569,086</u>	<u>91,436,722</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款	6	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		4,958,661	4,758,997
長期借款當期部分		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
		<u>199,418,594</u>	<u>197,039,345</u>
總負債		<u><u>267,987,680</u></u>	<u><u>288,476,067</u></u>
總權益及負債		<u><u>312,202,143</u></u>	<u><u>334,868,229</u></u>

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	4	14,210,860	16,416,162
銷售成本		<u>(12,881,959)</u>	<u>(13,181,836)</u>
毛利		1,328,901	3,234,326
其他收入	7	171,360	132,611
其他收益－淨額	8	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		<u>(1,801)</u>	<u>(99,202)</u>
經營盈利		859,377	585,785
融資成本－淨額	9	(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		<u>4,115</u>	<u>218,111</u>
除所得稅前虧損		(1,865,557)	(3,723,025)
所得稅開支	10	<u>(465,144)</u>	<u>(1,254,750)</u>
期間虧損		<u>(2,330,701)</u>	<u>(4,977,775)</u>
應佔虧損：			
－本公司所有者		(2,330,839)	(5,108,643)
－非控制性權益		<u>138</u>	<u>130,868</u>
		<u>(2,330,701)</u>	<u>(4,977,775)</u>
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)		<u>(0.6212)</u>	<u>(1.3614)</u>

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	<u>(2,172,260)</u>	<u>(5,369,560)</u>
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
	<u>(2,172,260)</u>	<u>(5,369,560)</u>

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、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(詳情參見附註12報告日期後事項)。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

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：

- (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，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；
- (iii) 在近期成功出售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。

(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. 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。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

(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)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

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)	<u>12,305,037</u>	<u>416,047</u>	<u>2,982,870</u>	<u>712,208</u>	<u>16,416,162</u>
期間(虧損)/利潤	<u>(4,533,268)</u>	<u>186,028</u>	<u>(420,504)</u>	<u>(210,031)</u>	<u>(4,977,775)</u>
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	<u>(100,913)</u>	<u>603</u>	<u>(2,291)</u>	<u>3,399</u>	<u>(99,202)</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

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	<u>223,977,368</u>	<u>31,741,460</u>	<u>39,231,795</u>	<u>6,207,353</u>	<u>301,157,976</u>
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	<u>3,548,902</u>	–	–	<u>79,065</u>	<u>3,627,967</u>
分部負債	<u>116,278,977</u>	<u>475,096</u>	<u>1,668,258</u>	<u>2,352,539</u>	<u>120,774,870</u>
於二零二三年十二月三十一日					
分部資產	<u>242,273,279</u>	<u>31,862,520</u>	<u>42,344,844</u>	<u>7,251,044</u>	<u>323,731,687</u>
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)	<u>702,073</u>	<u>46,277</u>	<u>53,217</u>	<u>704,093</u>	<u>1,505,660</u>
分部負債	<u>122,281,634</u>	<u>391,300</u>	<u>2,213,007</u>	<u>2,585,935</u>	<u>127,471,876</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 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
	<u>34,081,865</u>	<u>35,409,691</u>
總額	<u>34,081,865</u>	<u>35,409,691</u>

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
	<u>3,598,217</u>	<u>3,587,359</u>
減：虧損撥備	(229,549)	(226,672)
	<u>3,368,668</u>	<u>3,360,687</u>

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
	<u>3,598,217</u>	<u>3,587,359</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6. 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
	<hr/>	<hr/>
總計	98,381,387	97,613,849
減：非流動部分(附註(a))	(1,915,918)	(1,931,523)
	<hr/>	<hr/>
流動部分	96,465,469	95,682,326
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

7. 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
	<hr/>	<hr/>
	171,360	132,611
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

8. 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
	<u>1,543,197</u>	<u>174,016</u>

9. 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
	<u>4,612,651</u>	<u>5,031,424</u>
淨匯兌虧損	337,128	1,596,524
減：融資成本資本化	(2,198,136)	(2,463,885)
	<u>2,751,643</u>	<u>4,164,063</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10. 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
	<u>465,144</u>	<u>1,254,750</u>

(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%。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

11. 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)。

12. 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。