



保利置業集團有限公司

POLY PROPERTY GROUP CO., LTD.

於香港註冊成立之有限公司

股份代號：00119

2024



2024  
中期報告

至真 · 致美 · 置吾鄉

THE ESSENCE OF  
TRUTH AND BEAUTY DEFINES MY HOME

# 目錄

2	公司資料
3	管理層討論與分析
13	中期業績
13	簡明綜合損益表
14	簡明綜合全面收益表
15	簡明綜合財務狀況表
18	簡明綜合權益變動表
19	簡明綜合現金流量表
20	簡明綜合財務報表附註
38	其他資料



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

萬宇清(主席)  
胡在新(董事總經理)(於二零二四年三月十四日委任)  
叶黎聞

#### 非執行董事

陳育文

#### 獨立非執行董事

葉振忠(於二零二四年五月二十二日辭任)  
馮志堅  
梁秀芬  
黃家倫  
吳劍林(於二零二四年五月二十二日委任)

### 審核委員會

梁秀芬(主席)  
陳育文  
葉振忠(於二零二四年五月二十二日辭任)  
馮志堅  
黃家倫  
吳劍林(於二零二四年五月二十二日委任)

### 薪酬委員會

黃家倫(主席)  
胡在新(於二零二四年五月二十二日委任)  
陳育文(於二零二四年五月二十二日委任)  
葉振忠(於二零二四年五月二十二日辭任)  
馮志堅  
梁秀芬

### 提名委員會

萬宇清(主席)  
叶黎聞  
葉振忠(於二零二四年五月二十二日辭任)  
馮志堅  
梁秀芬  
黃家倫

### 環境、社會及管治委員會

萬宇清(主席)(於二零二四年五月二十二日辭任)  
吳劍林(主席)(於二零二四年五月二十二日委任)  
胡在新(於二零二四年五月二十二日委任)  
叶黎聞(於二零二四年五月二十二日委任)  
陳育文  
葉振忠(於二零二四年五月二十二日辭任)  
馮志堅

### 公司秘書及授權代表

黃卓謙

### 法律顧問

美富律師事務所(於二零二四年九月四日辭任)  
競天公誠律師事務所有限法律責任合夥  
(於二零二四年九月五日委任)

### 核數師

天職香港會計師事務所有限公司

### 主要銀行

中國農業銀行股份有限公司  
北京銀行股份有限公司  
中國銀行股份有限公司  
交通銀行股份有限公司  
上海銀行股份有限公司  
中信銀行股份有限公司  
中信銀行(國際)有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
廣發銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
中國民生銀行股份有限公司  
浙商銀行股份有限公司  
招商永隆銀行有限公司  
華夏銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
興業銀行股份有限公司  
馬來亞銀行有限公司  
平安銀行股份有限公司  
中國郵政儲蓄銀行股份有限公司  
上海浦東發展銀行股份有限公司

### 投資者關係顧問

皓天財經集團

### 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心17樓  
1712-1716室

### 註冊辦事處

香港夏慤道18號  
海富中心第一座2503室

### 公司網址

www.polyhongkong.com

## 管理層討論與分析

二零二四年上半年，本集團的收入為人民幣124.57億元(二零二三年同期：人民幣156.39億元)，較去年同期減少人民幣31.82億元或20.3%。股東應佔溢利為人民幣3.73億元(二零二三年同期：人民幣6.39億元)，較去年同期減少人民幣2.66億元或41.6%。每股基本及攤薄盈利為人民幣9.77分(二零二三年同期：人民幣16.73分)。本集團於二零二四年六月三十日止之股東權益為人民幣342.08億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣341.00億元)，較去年底增加0.3%。每股資產淨值為人民幣8.95元(二零二三年十二月三十一日：人民幣8.92元)。

### 業務回顧

上半年，國內結構調整持續深化等給經濟發展帶來新挑戰，外圍環境則越趨複雜和嚴峻，不確定性明顯上升。中央出台了一系列宏觀調控政策，對推動經濟穩定運行、引導產業轉型升級發揮了積極作用。國內生產總值(GDP)實現同比增長5.0%，是得來不易的成就，顯示中國經濟延續恢復向好態勢。

房地產市場整體下行壓力較大。上半年全國房地產開發投資同比下降10.1%，為過去一年來最低位。新建商品房銷售額4.7萬億，同比下降25.0%，僅完成去年全年銷售額的四成。五月，多部門相繼出台重磅政策，包括降低首付比例和住房貸款利率、支持政府收儲等；重點城市鬆綁限購和落戶政策，冀望幫助樓市盡快築底。

期內置業集團(本集團連同其合營企業及聯營公司)完成合約銷售金額284億元，同比減少24%，表現優於同業。克而瑞統計百強房企1-6月累計銷售同比下降39.5%。截至六月底，本集團在克而瑞全口徑銷售榜位列第17名，較去年底再提升10個名次。在艱難的市場環境中，通過策略性投資和高品質交付保障銷售流量和現金回籠。

本集團對年內拓展持審慎態度，更重視項目質量。市場銷售疲軟，疊加預售資金監管加強，房企現金流管理面對更大挑戰。另一方面，地方政府收緊土地供應，調節市場供需關係，而企業拿地更加聚焦，令競爭加劇。上半年置業集團在寧波和濟南共取得3個項目，新增土地儲備約66.8萬平方米。在呈現相對韌性和品牌深耕的區域補充高質素可售貨量，保留安全邊際。

## 管理層討論與分析

本集團充分把握融資窗口，積極響應利好政策，期內再獲得人民幣50億元公司債券額度，並於上半年完成人民幣15億元公司債券的發行。其中3+2年期和5+2年期品種的票面利率分別低至2.5%和2.8%。通過積極置換存量債務，推動企業平均資金成本降至3.67%，較去年底再降低21個基點。

七月底中央政治局會議提出，要落實好促進房地產市場平穩健康發展新政策，加快構建房地產發展新模式。預期下半年政策會圍繞消化存量和優化增量展開，著力防範和化解市場風險。在行業維持底部盤整的過程中，本集團將繼續致力於資產質量和資本結構的持續改善，積極探索房地產高質量發展路徑，篤志力行、久久為功。

### 房地產銷售

二零二四年上半年，置業集團合約銷售面積約111.4萬平方米，合約銷售金額約人民幣284億元。置業集團主要在售項目127個，其中首次開盤項目3個，分別為杭州桂月雲翠、濟南保利鵲華賦和蘇州保利珺華賦。

## 管理層討論與分析

期內，置業集團合約銷售金額按區域分佈情況如下：

區域及城市	二零二四年 上半年合約 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
<b>長三角區域</b>	<b>11,245</b>	<b>40%</b>
上海	4,081	
崑山	1,746	
常州	266	
太倉	15	
蘇州	1,405	
常熟	12	
寧波	1,735	
寧海	276	
杭州	1,709	
<b>珠三角地區</b>	<b>3,615</b>	<b>13%</b>
廣州	1,746	
佛山	557	
深圳	1,115	
惠州	197	
<b>西南地區</b>	<b>2,268</b>	<b>8%</b>
貴陽	249	
遵義	14	
南寧	1,346	
柳州	84	
昆明	575	
<b>其他地區</b>	<b>5,100</b>	<b>18%</b>
武漢	696	
哈爾濱	200	
牡丹江	11	
濟南	3,187	
煙台	153	
威海	193	
淄博	44	
濰坊	4	
泰安	85	
萬寧	525	
<b>香港地區</b>	<b>6,216</b>	<b>22%</b>
香港	6,216	
<b>合計</b>	<b>28,443</b>	<b>100%</b>

## 管理層討論與分析

附註：

1. 合約銷售金額含車位；
2. 數字經進位，故相加後不一定等於合計或分組小計的數字。

二零二四年下半年，置業集團將視工程進度及市場情況，計劃推出六個全新樓盤，分別為上海楊浦項目、蘇州錦溪街項目、寧波海曙項目、寧波蓮湖路項目、濟南CBD西區項目和濟南文旅城項目。

### 新開工項目

二零二四年上半年，置業集團新開工項目共6個，新開工建築面積約66.7萬平方米。其中，首次開工項目3個，分別為蘇州錦溪街項目、寧波蓮湖路項目和濟南保利鵲華賦。

項目	新開工建築面積 (千平方米)	本集團應佔權益 (%)
上海保利印象青城	150	51%
蘇州錦溪街項目	119	40%
寧波蓮湖路項目	206	60%
貴陽保利明玥半山	82	100%
濟南保利鵲華賦	83	51%
萬寧保利半島1號	27	100%
<b>合計</b>	<b>667</b>	

## 管理層討論與分析

### 結轉項目

二零二四年上半年，本集團結轉金額約人民幣113.89億元，結轉面積約67.4萬平方米。各城市結轉情況如下：

區域及城市	二零二四年 上半年結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
<b>長三角地區</b>	<b>4,471</b>	<b>39%</b>
上海	618	
常州	823	
蘇州	505	
常熟	8	
寧波	2,465	
杭州	51	
<b>珠三角地區</b>	<b>2,924</b>	<b>26%</b>
廣州	826	
佛山	620	
深圳	1,377	
惠州	102	
<b>西南地區</b>	<b>2,721</b>	<b>24%</b>
貴陽	282	
遵義	14	
南寧	1,892	
柳州	70	
昆明	463	
<b>其他地區</b>	<b>1,270</b>	<b>11%</b>
武漢	431	
哈爾濱	166	
牡丹江	10	
濟南	342	
煙台	118	
威海	21	
淄博	56	
泰安	112	
萬寧	15	
<b>香港地區</b>	<b>2</b>	<b>0%</b>
香港	2	
<b>合計</b>	<b>11,389</b>	

附註：

數字經進位，故相加後不一定等於合計或分組小計的數字。



## 管理層討論與分析

### 新增土地儲備

二零二四年上半年，置業集團新增3個項目，分別位於寧波和濟南。新增項目規劃總建築面積約66.8萬平方米，土地成本保持在合理水平。

新增項目	規劃物業類型	規劃		本集團 應佔權益 (%)
		總佔地面積 (千平方米)	總建築面積 (千平方米)	
寧波蓮湖路項目	商住	66	206	60%
濟南CBD西區項目	商住	12	66	30%
濟南文旅城項目	商住	108	395	34%
<b>合計</b>		<b>186</b>	<b>668</b>	

#### 寧波蓮湖路項目

項目位於寧波市東部新城板塊，是寧波新的政治、金融和會展中心。距離軌道交通1號線東環南路站約200米，交通出行便利。周邊發展成熟，教育、醫療和商業均配套齊全，生活配套完善。項目規劃總建築面積約20.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

#### 濟南CBD西區項目

項目位於濟南市歷下區CBD片區內，東臨二環東路，北接解放東路等城市主幹道，交通出行便利。濟南市重點學校甸柳一小和甸柳一中均位於項目西側，周邊商業和醫療均配套齊全，生活便利性高。項目周邊有全福河、燕翅山、茂嶺山和百花公園等景觀資源，地理位置佳。項目規劃總建築面積約6.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

## 管理層討論與分析

### 濟南文旅城項目

項目位於濟南市歷城區蓮花山片區，距離經十路、旅遊路約1公里，經十路和旅遊路均為濟南標誌性交通主幹道，交通出行便利。周邊發展比較成熟，教育、商業和醫療均配套完善。項目周邊有韓倉河、鳳凰山和蓮花山山體公園等景觀資源，地理位置佳。項目規劃總建築面積約39.5萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

### 投資物業

本集團持有多個位於一線城市和二線省會城市的投資物業和酒店。其中投資物業總建築面積約66.9萬平方米，資產值約人民幣87.41億元。

地區	主要投資物業及酒店	持有 建築面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)	物業類型
<b>投資物業</b>				
北京	北京保利大廈	15	75%	辦公樓
上海	上海保利大廈(部分)	30	100%	辦公樓及商業
上海	上海證券大廈(部分)	48	100%	辦公樓
深圳	深圳保利文化廣場(部分)	135	100%	商業
武漢	武漢保利廣場(部分)	56	100%	辦公樓
<b>酒店</b>				
北京	北京保利大廈酒店	63	75%	酒店
上海	上海嘉定凱悅酒店	69	100%	酒店
武漢	武漢保利大酒店	28	100%	酒店

### 物業管理

本集團旗下物業管理公司業務涉及住宅、商業、辦公樓、酒店和劇院等多種類型物業的經營管理服務，在全國物業管理行業中名列前茅，並獲得多個榮譽和獎項。

二零二四年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計人民幣5.86億元，較去年同期增長3.0%，管理物業項目285個，在管面積5,053萬平方米，較去年同期增長1.8%。

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 流動資金及資本結構

於二零二四年六月三十日，本公司之股東應佔權益總額為人民幣34,208,406,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣34,100,270,000元），而每股資產淨值為人民幣8.95元（二零二三年十二月三十一日：人民幣8.92元）。於二零二四年六月三十日，本集團之資產負債比率（計算準則為負債總額除以資產總值）為78.2%（二零二三年十二月三十一日：78.1%）。

於二零二四年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸（包括應付票據）為人民幣74,593,233,000元。按到期日分類，未償還銀行及其他借貸（包括應付票據）可分為在一年內償還之人民幣22,620,929,000元（30.3%）、在一年後但兩年內償還之人民幣20,675,406,000元（27.7%）、在兩年後但五年內償還之人民幣21,840,537,000元（29.3%）及在五年後償還之人民幣9,456,361,000元（12.7%）。若按幣值分類，未償還銀行及其他借貸（包括應付票據）可分為按人民幣計值之人民幣65,312,304,000元（88%）、按美元計值之人民幣3,549,000,000元（5%）及按港元計值之人民幣5,731,929,000元（7%）。

本集團40%銀行及其他借貸（包括應付票據）以固定息率計息，而餘下60%則以浮動息率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團將考慮使用對沖工具（包括利率掉期）管理利率風險。

於二零二四年六月三十日，本集團之流動資產淨值為人民幣75,435,909,000元，銀行總結存為人民幣33,717,688,000元（二零二三年十二月三十一日：分別為人民幣77,146,991,000元及人民幣31,858,360,000元）。有了可動用銀行信貸及經營現金收益，相信本集團具備充足資源應付可預見之營運資金需求及資本開支。

本集團之貨幣資產與負債及業務交易主要以港元、人民幣及美元為單位列值及進行。本集團在外匯風險管理方面維持審慎之方針，透過平衡貨幣資產與貨幣負債以及外匯收入與外匯開支，將外匯風險減至最低。管理層相信，港元兌美元之匯率相對穩定。由於最近人民幣兌港元匯率波動，本集團密切監察有關波動，並在必要時採取政策減低匯率風險。

## 管理層討論與分析

### 已抵押資產

於報告期末，已抵押作為本集團獲授信貸融資之擔保之資產賬面值如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業	6,319,726	5,008,576
酒店物業	1,670,000	1,280,000
樓宇	120,847	90,970
使用權資產	210,868	123,139
發展中物業	20,792,155	26,817,016
持作出售物業	1,057,945	164,296
銀行存款	127,425	226,443
	<b>30,298,966</b>	<b>33,710,440</b>

除上述資產抵押外，於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團於若干附屬公司的權益亦已抵押作為本集團獲授的信貸融資的擔保。附屬公司資產淨值的詳情如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
資產總值	39,924,127	43,069,200
負債總額	(39,582,903)	(42,764,844)
資產淨值	<b>341,224</b>	<b>304,356</b>

### 或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零二四年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達人民幣25,758,052,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣27,693,189,000元）。有關擔保於下列事項發生時（以較早發生者為準）終止：(i)發出房地產所有權證；及(ii)物業買家償付按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，此乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公平值足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

## 管理層討論與分析

於二零二四年六月三十日，本集團就本集團若干聯營公司及合營企業所獲授信貸款融資達人民幣6,632,812,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣7,544,812,000元)向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已動用其中人民幣4,859,152,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣5,132,349,000元)。

### 僱員

二零二四年六月三十日，本集團有6,124名(二零二三年六月三十日：8,848名)僱員，期內酬金約為人民幣358,380,000元。本集團為僱員提供年終雙糧、不定額花紅、公積金、購股權及醫療保險等各類福利，亦因應工作需要為僱員提供在職培訓。

## 中期業績

保利置業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」/「董事會」)謹此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及截至二零二三年六月三十日止六個月之比較數字如下：

### 簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收入	2	12,456,641	15,639,163
銷售成本		(10,680,723)	(11,699,027)
毛利		1,775,918	3,940,136
投資物業之公平值減少		(34,460)	—
金融資產之公平值增加		33,033	38,570
其他收入淨額	3	378,506	130,120
銷售開支		(431,369)	(531,964)
行政開支		(442,437)	(541,831)
其他營運開支		(96,112)	(149,739)
出售分類為持作出售之資產淨值之虧損	23	—	(1,026)
融資成本		(707,433)	(819,183)
分佔聯營公司業績		98,279	42,068
分佔合營企業業績		5,435	(9,207)
除所得稅開支前溢利	4	579,360	2,097,944
所得稅開支	5	(330,718)	(1,378,938)
期內溢利		248,642	719,006
下列應佔：			
本公司擁有人		373,227	639,214
非控股權益		(124,585)	79,792
		248,642	719,006
每股盈利(以人民幣分列示)	7		
— 基本及攤薄		9.77	16.73

## 中期業績

### 簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
<b>期內溢利</b>	<b>248,642</b>	719,006
<b>其他全面收入</b>		
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	29,285	58,495
由功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(866)	250,018
<b>所得稅影響前之其他全面收入</b>	<b>28,419</b>	308,513
物業重估產生之遞延稅項負債	(7,321)	(14,624)
<b>期內其他全面收入，扣除稅項</b>	<b>21,098</b>	293,889
<b>期內全面收入總額</b>	<b>269,740</b>	1,012,895
下列應佔：		
本公司擁有人	396,750	932,798
非控股權益	(127,010)	80,097
	<b>269,740</b>	1,012,895

## 中期業績

### 簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	8,740,975	8,917,152
物業、廠房及設備	9	3,432,315	3,479,549
使用權資產		560,617	582,901
於聯營公司之權益		2,835,000	2,258,535
於合營企業之權益		6,097,420	6,073,322
按公平值計入損益之金融資產	24	746,080	713,048
應收貸款		188,946	196,030
收購土地使用權已付按金		426,693	426,693
遞延稅項資產		243,371	249,751
		<b>23,271,417</b>	<b>22,896,981</b>
<b>非流動資產總額</b>			
<b>流動資產</b>			
發展中物業		91,383,551	102,092,369
持作出售物業		38,053,226	32,309,830
其他存貨		42,923	41,038
合約成本		817,720	491,253
應收貿易及其他賬款	10	7,820,138	4,984,022
應收聯營公司款項	11	1,105,813	758,277
應收合營企業款項	12	4,227,949	4,285,403
應收附屬公司非控股股東款項		2,905,694	2,345,171
可收回稅項		3,520,899	3,748,248
已抵押銀行存款		127,425	226,443
銀行結存、存款及現金		33,590,263	31,631,917
		<b>183,595,601</b>	<b>182,913,971</b>
<b>流動資產總額</b>			



## 中期業績

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易及其他賬款	13	27,690,575	29,913,119
合約負債		44,536,720	40,802,298
物業租金按金		83,037	83,234
應付聯營公司款項	11	1,456,349	1,110,739
應付合營企業款項	12	984,882	992,316
應付最終控股公司款項	14	7,259	7,554
應付一間中間控股公司款項	15	2,792	2,792
應付一間同系附屬公司款項	16	485	485
應付附屬公司非控股股東款項		3,467,911	4,284,477
應付稅項		7,308,753	7,775,280
應付票據 — 一年內到期	18	5,126,000	626,000
銀行及其他借貸 — 一年內到期	17	17,494,929	20,168,686
<b>流動負債總額</b>		<b>108,159,692</b>	105,766,980
<b>流動資產淨值</b>		<b>75,435,909</b>	77,146,991
<b>總資產減流動負債</b>		<b>98,707,326</b>	100,043,972
<b>本公司擁有人應佔資本及儲備</b>			
股本	19	15,712,159	15,712,159
儲備		3,829,715	3,806,190
累計溢利		14,666,532	14,581,921
<b>本公司擁有人應佔股權</b>		<b>34,208,406</b>	34,100,270
<b>非控股權益</b>		<b>10,933,352</b>	11,060,363
<b>股權總額</b>		<b>45,141,758</b>	45,160,633

## 中期業績

		二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸 — 一年後到期	17	36,423,304	34,551,668
應付票據 — 一年後到期	18	15,549,000	18,549,000
租賃負債		28,281	38,341
一間同系附屬公司貸款		—	180,000
遞延稅項負債		1,564,983	1,564,330
<b>非流動負債總額</b>		<b>53,565,568</b>	54,883,339
		<b>98,707,326</b>	100,043,972

# 中期業績

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	酒店物業							累計利潤	總計	非控股權益	總計
	股本	重估儲備	匯兌換算儲備	中國法定儲備	其他資本儲備	資產重估儲備	其他儲備				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日	15,712,159	779,119	346,626	3,024,510	208,593	86,592	(639,250)	14,581,921	34,100,270	11,060,363	45,160,633
期內全面收入總額	—	24,389	(866)	—	—	—	—	373,227	396,750	(127,010)	269,740
過往年度之撥款准股息	—	—	—	—	—	—	—	(288,614)	(288,614)	—	(288,614)
其他	—	2	—	—	—	—	—	(2)	—	(1)	(1)
於二零二四年六月三十日	15,712,159	803,510	345,760	3,024,510	208,593	86,592	(639,250)	14,666,532	34,208,406	10,933,352	45,141,758

截至二零二三年六月三十日止六個月

本公司擁有人應佔

	酒店物業							累計利潤	總計	非控股權益	總計
	股本	重估儲備	匯兌換算儲備	中國法定儲備	其他資本儲備	資產重估儲備	其他儲備				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二三年一月一日	15,712,159	648,709	182,774	2,933,389	208,593	81,018	(225,410)	13,389,012	32,930,244	8,859,700	41,789,944
期內全面收入總額	—	43,109	250,475	—	—	—	—	639,214	932,798	80,097	1,012,895
過往年度之撥款准股息	—	—	—	—	—	—	—	(166,909)	(166,909)	—	(166,909)
已付附屬公司非控股股東的股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(99,680)	(99,680)
非控股股東出資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	2,533,272	2,533,272
由於附屬公司減資而終止確認非控股權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,155,132)	(1,155,132)
出售一間附屬公司	—	—	—	(6,171)	(962)	—	—	7,133	—	—	—
註銷一間附屬公司	—	—	(4,478)	—	—	—	—	4,478	—	—	—
增購附屬公司額外權益	—	—	—	—	—	—	(21,590)	—	(21,590)	(109,855)	(131,445)
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	210,454	210,454
於二零二三年六月三十日	15,712,159	691,818	428,771	2,927,218	207,631	81,018	(247,000)	13,872,928	33,674,543	10,318,856	43,993,399

## 中期業績

### 簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
<b>來自經營活動的現金流量</b>		
經營所得現金	5,131,812	9,882,253
已付所得稅	(570,184)	(2,589,409)
已付利息	(1,825,669)	(2,036,746)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>2,735,959</b>	<b>5,256,098</b>
<b>來自投資活動的現金流量</b>		
收購聯營公司	(445,845)	—
增購附屬公司額外權益	—	(131,445)
收購一間附屬公司，扣除已收購現金	—	(218,443)
出售分類為持作出售之資產淨值	—	102,342
非控股權益減資	—	(1,155,132)
已收銀行利息收入	182,751	196,529
墊款予附屬公司非控股股東	(560,523)	(472,357)
合營企業還款	29,904	24,671
(墊款予聯營公司)／聯營公司還款	(379,877)	109,511
貸款予合營企業帶來之已收利息收入	81,217	116,265
貸款予聯營公司帶來之已收利息收入	41,530	14,315
已抵押銀行存款減少	99,018	101,033
投資活動產生的其他現金流量	147,578	(85,964)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(804,247)</b>	<b>(1,398,675)</b>
<b>來自融資活動的現金流量</b>		
新增借貸	10,426,686	9,177,503
新增應付票據	1,500,000	5,500,000
附屬公司非控股股東出資	—	2,533,272
已付附屬公司非控股股東的股息	—	(99,680)
借貸還款	(11,228,807)	(17,908,310)
還款予一間同系附屬公司	(180,000)	—
還款予附屬公司非控股股東	(816,566)	(967,973)
(還款予合營企業)／合營企業墊款	(7,434)	268,831
聯營公司墊款	345,610	159,644
租賃負債付款	(12,180)	(11,474)
融資活動產生的其他現金流量	(295)	(10,954)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>27,014</b>	<b>(1,359,141)</b>
<b>現金及等同現金增加淨額</b>	<b>1,958,726</b>	<b>2,498,282</b>
期初之現金及等同現金	31,631,917	31,173,332
匯率變動對現金及等同現金之影響	(380)	294,606
<b>期末之現金及等同現金</b>	<b>33,590,263</b>	<b>33,966,220</b>
<b>分析現金及等同現金</b>		
綜合財務狀況表所示之現金及等同現金	33,590,263	33,966,220

# 簡明綜合財務報表附註

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「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之適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表根據截至二零二三年十二月三十一日止年度最新的綜合財務報表採用的相同會計政策編製，惟本集團首次採用二零二四年一月一日開始之年度會計期間新適用的財務報告準則時對會計政策作出改動。

編製符合香港會計準則第34號之簡明綜合財務報表，要求管理層作出可影響政策應用以及資產及負債、收入及開支申報額（按本年累計基準）之判斷、估計及假設。實際結果或會與該等估計有異。

本報告包含簡明綜合財務報表及選定說明附註。該等說明附註包括對了解本集團之財務狀況及表現自截至二零二三年十二月三十一日止年度最近綜合財務報表所出現變動屬重大之事件及交易之說明。簡明綜合財務報表及其附註並不包括所有根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製完整財務報表所需資料。

此截至二零二四年六月三十日止六個月中期業績報告內所載作為比較資料的截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。香港公司條例（第622章）第436條所需披露有關該等法定財務報表的更多資料列載如下：

按照香港公司條例（第622章）第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二零二三年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司核數師已就該等財務報表出具核數師報告。該核數師報告為無保留意見的核數師報告；其中不包含核數師在不出具保留意見的情況下以強調的方式提請使用者注意的任何事項；亦不包含根據香港公司條例（第622章）第406(2)條及第407(2)或(3)條作出的聲明。

## 簡明綜合財務報表附註

香港會計師公會頒佈以下香港財務報告準則之修訂，於本集團當前會計期間首次生效，其中以下修訂與本集團有關：

香港會計準則第1號(修訂本) — 財務報表的呈列：流動或非流動負債分類(「二零二零年修訂」)

香港會計準則第1號(修訂本) — 財務報表的呈列：附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」)

香港財務報告準則第16號(修訂本) — 租賃：售後租回的租賃負債

香港會計準則第7號(修訂本) — 現金流量表及香港財務報告準則第7號 — 金融工具：披露 — 供應商融資安排

本集團已評估採納該等首次於本中期生效的新訂及經修訂準則之影響。

採納該等新訂及經修訂準則並無對本集團的會計政策產生任何重大影響且毋須作出追溯調整。

下列已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則可能與本集團的財務報表有關，而本集團並無提早採納。本集團目前擬於變動生效日期應用該等變動。

香港會計準則第21號(修訂本) — 匯率變動之影響：缺乏可兌換性<sup>1</sup>

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本) — 金融工具分類及計量的修訂<sup>2</sup>

香港財務報告準則第18號(修訂本) — 財務報表之呈列及披露<sup>3</sup>

香港財務報告準則第19號(修訂本) — 非公共受託責任之附屬公司：披露<sup>3</sup>

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本) — 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入<sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二五年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零二七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 修訂本須前瞻性地應用於待定期日或其後開始之年度期間內發生之資產出售或投入。

本集團已開始就採納以上準則及對現行準則之修訂對本集團所產生之有關影響進行評估。本公司董事預期日後應用該等新規定不會對本集團之會計政策及財務報表帶來重大影響。

## 簡明綜合財務報表附註

### 2. 收入及分部資料

為管理需要，本集團劃分為四個經營分部。本集團按此等分部呈列其主要分部資料。

主要活動如下：

物業發展業務 — 物業發展

物業投資及管理 — 物業投資及管理

酒店營運 — 酒店及餐廳業務及其相關服務

其他營運 — 製造及銷售數碼光碟及其他

有關此等分部之資料呈列如下：

截至二零二四年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	扣減 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入						
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約的收入：						
— 於某一時點確認	11,416,234	—	—	22,935	—	11,439,169
— 於一段時間內確認	—	586,385	177,000	—	—	763,385
香港財務報告準則第15號範圍外的其他來源的收入：						
— 租金收入	—	254,087	—	—	—	254,087
對外收入	11,416,234	840,472	177,000	22,935	—	12,456,641
分部間收入*	—	49,730	—	—	(49,730)	—
總收入	11,416,234	890,202	177,000	22,935	(49,730)	12,456,641
分部業績	789,375	108,927	(2,474)	34,238	—	930,066
未分配收入						265,950
未分配開支						(12,937)
融資成本						(707,433)
分佔聯營公司業績	98,279	—	—	—	—	98,279
分佔合營企業業績	5,435	—	—	—	—	5,435
除所得稅開支前溢利						579,360
所得稅開支						(330,718)
期內溢利						248,642

\* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

## 簡明綜合財務報表附註

於二零二四年六月三十日

資產及負債

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產					
分部資產	147,149,250	9,355,845	3,005,988	905,779	160,416,862
於聯營公司之權益	2,835,000	—	—	—	2,835,000
於合營企業之權益	6,095,202	—	—	2,218	6,097,420
未分配企業資產					<u>37,517,736</u>
資產總值					<u>206,867,018</u>
負債					
分部負債	77,057,923	1,306,406	76,488	8,841	78,449,658
未分配企業負債					<u>83,275,602</u>
負債總額					<u>161,725,260</u>



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零二三年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	扣減 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入						
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約的收入：						
— 於某一時點確認	14,633,975	—	—	25,911	—	14,659,886
— 於一段時間內確認	—	569,129	176,732	—	—	745,861
香港財務報告準則第15號範圍外的其他來源的收入：						
— 租金收入	—	233,416	—	—	—	233,416
對外收入	14,633,975	802,545	176,732	25,911	—	15,639,163
分部間收入*	—	59,964	—	—	(59,964)	—
總收入	14,633,975	862,509	176,732	25,911	(59,964)	15,639,163
分部業績	2,746,881	103,331	(4,652)	37,479	—	2,883,039
未分配收入						265,309
未分配開支						(263,056)
融資成本						(819,183)
出售分類為持作出售之資產淨值之虧損	(1,026)	—	—	—	—	(1,026)
分佔聯營公司業績	42,068	—	—	—	—	42,068
分佔合營企業業績	(9,207)	—	—	—	—	(9,207)
除所得稅開支前溢利						2,097,944
所得稅開支						(1,378,938)
期內溢利						719,006

\* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

## 簡明綜合財務報表附註

於二零二三年六月三十日

## 資產及負債

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產					
分部資產	153,635,452	10,251,650	3,171,725	882,728	167,941,555
於聯營公司之權益	1,660,787	—	—	—	1,660,787
於合營企業之權益	6,147,355	—	—	1,350	6,148,705
未分配企業資產					38,292,196
資產總值					214,043,243
負債					
分部負債	81,962,347	1,410,718	157,774	10,221	83,541,060
未分配企業負債					86,508,784
負債總額					170,049,844

## 3. 其他收入／(虧損)淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
出售投資物業之(虧損)／收益	(18,869)	21
淨匯兌虧損	—	(252,335)
政府補助	7,951	10,034
銀行利息收入	182,751	196,529
貸款予聯營公司帶來之利息收入	41,530	14,315
貸款予合營企業帶來之利息收入	81,217	116,265
應收附屬公司非控股股東款項帶來之利息收入	21,048	6,759
其他	62,878	38,532
	378,506	130,120

## 簡明綜合財務報表附註

### 4. 除所得稅開支前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除所得稅開支前溢利已扣除／(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	79,429	93,178
使用權資產折舊	24,357	21,214
租賃負債利息	1,629	1,614
短期租約開支	12,837	9,021
低價值租約開支	211	253
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績)	37,581	13,882
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	(1,668)	12,081
出售投資物業之虧損／(收益)	18,869	(21)

### 5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
開支包括：		
香港利得稅	20,468	1,605
中華人民共和國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	209,855	579,842
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	100,683	783,645
	331,006	1,365,092
遞延稅項	(288)	13,846
	330,718	1,378,938

香港利得稅乃就截至二零二四年六月三十日止期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零二三年六月三十日止六個月：16.5%)計算，惟本集團一間附屬公司在利得稅兩級制下為合資格公司則除外。

該附屬公司應課稅溢利的首2,000,000港元按稅率8.25%計算，餘下的應課稅溢利則按稅率16.5%計算。



## 簡明綜合財務報表附註

### 8. 撥入儲備及轉自儲備

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團於中國之附屬公司並無自累計溢利撥出任何扣除非控股權益所佔後的款項(截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣零元)至中國法定儲備，本集團的附屬公司並無自中國法定儲備、其他資本儲備及匯兌換算儲備撥出任何扣除非控股權益所佔後的款項至累計溢利(截至二零二三年六月三十日止六個月：分別為人民幣6,171,000元、人民幣962,000元及人民幣4,478,000元)。

### 9. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

截至二零二四年六月三十日止期間，本集團投資物業減少人民幣176,177,000元(二零二三年六月三十日：增加人民幣4,490,000元)。

截至二零二四年六月三十日止期間，出售投資物業人民幣141,717,000元(二零二三年六月三十日：人民幣400,000元)及投資物業之公平值減少人民幣34,460,000元(二零二三年六月三十日：人民幣零元)。

截至二零二四年六月三十日止期間，本集團物業、廠房及設備減少人民幣47,234,000元(二零二三年六月三十日：減少人民幣26,663,000元)。

截至二零二四年六月三十日止期間，產生折舊開支人民幣79,429,000元(二零二三年六月三十日：人民幣93,178,000元)及出售物業、廠房及設備人民幣3,715,000元(二零二三年六月三十日：人民幣6,518,000元)。

減幅被添置汽車、傢俬及裝置及廠房和機器人民幣6,624,000元(二零二三年六月三十日：人民幣12,903,000元)及酒店物業重估產生盈餘人民幣29,286,000元(二零二三年六月三十日：人民幣58,495,000元)所抵銷。

本集團於二零二四年六月三十日的投資物業及酒店物業由與本集團並無關連的獨立專業測量師兼物業估值師環亞物業顧問有限公司估值。環亞物業顧問有限公司為香港測量師學會成員，具有合適資格及近期對有關地點之同類型物業進行估值之經驗。估值利用該估值師於二零二三年十二月三十一日進行估值時所使用的相同估值方法得出。

## 簡明綜合財務報表附註

## 10. 應收貿易及其他賬款

就出售物業而授予客戶之信貸期載於買賣協議，並按不同協議而定。由於本集團擁有眾多客戶，故此並無有關出售物業產生之應收貿易賬款之集中信貸風險。對貿易客戶之貨品銷售方面，本集團容許30天至90天不等之平均信貸期。於報告期末，應收貿易賬款(扣除信貸虧損撥備)按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
零至30天	105,749	82,320
31至90天	64,841	23,497
超過90天	243,907	202,824
應收貿易賬款總額	414,497	308,641
其他應收賬款	7,405,641	4,675,381
	<b>7,820,138</b>	4,984,022

## 11. 應收／(付)聯營公司款項

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收聯營公司款項：		
— 不計息	998,182	609,477
— 固定利率8%	107,631	148,800
	<b>1,105,813</b>	758,277
應付聯營公司款項：		
— 不計息	1,456,349	1,110,739

有關款項均為無抵押，且須應要求償還。

## 簡明綜合財務報表附註

### 12. 應收／(付)合營企業款項

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合營企業款項：		
— 不計息	1,464,740	1,395,165
— 固定利率6.5%	98,751	196,751
— 固定利率7%	—	66,707
— 香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」) +1.5%	2,664,458	2,626,780
	<b>4,227,949</b>	4,285,403
應付合營企業款項：		
— 不計息	885,882	893,316
— 固定利率4.35%	99,000	99,000
	<b>984,882</b>	992,316

有關款項均為無抵押，且須應要求償還。

### 13. 應付貿易及其他賬款

於報告期末，基於發票日期的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
零至30天	431,326	719,730
31至90天	79,602	74,367
超過90天	15,646,092	18,142,175
應付貿易賬款總額	16,157,020	18,936,272
其他應付賬款	11,533,555	10,976,847
	<b>27,690,575</b>	29,913,119

## 簡明綜合財務報表附註

## 14. 應付最終控股公司款項

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
不計息	<b>7,259</b>	7,554

該等款項為無抵押及須應要求償還。

## 15. 應付一間中間控股公司款項

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
不計息	<b>2,792</b>	2,792

該等款項為無抵押及須應要求償還。

## 16. 應付一間同系附屬公司款項

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元
不計息	<b>485</b>	485

該等款項為無抵押及須應要求償還。

## 17. 銀行及其他借貸

本集團的銀行及其他借貸減少人民幣802,121,000元(二零二三年六月三十日：減少人民幣8,562,766,000元)。

截至二零二四年六月三十日止期間，本集團償還銀行及其他借貸人民幣11,228,807,000元(二零二三年六月三十日：人民幣17,908,310,000元)。減幅被添置銀行及其他借貸人民幣10,426,686,000元(二零二三年六月三十日：人民幣9,177,503,000元)所抵銷，該借貸乃按市場利率計息。



## 簡明綜合財務報表附註

### 18. 應付票據

本集團已發行以下應付票據：

- (i) 於二零二零年十一月十日，本集團發行於二零二五年到期年利率為4%之票據，本金總額為500,000,000美元(相當於人民幣3,549,000,000元)(二零二三年十二月三十一日：500,000,000美元(相當於人民幣3,549,000,000元))。該票據按年利率4%計息，利息須每半年於利息支付日(即每年五月十日及十一月十日)支付。
- (ii) 於二零二一年九月八日，本集團發行於二零二四年到期年利率為3.29%之票據，本金總額為人民幣626,000,000元。該票據按年利率3.29%計息，利息須每年於利息支付日(即每年九月八日)支付。
- (iii) 於二零二二年二月十八日，本集團分別發行於二零二五年及二零二七年期利率為2.99%及3.66%之票據，本金總額分別為人民幣1,500,000,000元及人民幣500,000,000元。該等票據分別按年利率2.99%及3.66%計息，利息須每年於利息支付日(即每年二月十八日)支付。
- (iv) 於二零二二年四月十三日，本集團發行於二零二五年到期年利率為3.35%之票據，本金總額為人民幣1,500,000,000元。該票據按年利率3.35%計息，利息須每年於利息支付日(即每年四月十三日)支付。
- (v) 於二零二二年六月六日，本集團分別發行於二零二五年及二零二七年期利率為3.2%及3.65%之票據，本金總額分別為人民幣1,000,000,000元及人民幣500,000,000元。該等票據分別按年利率3.2%及3.65%計息，利息須每年於利息支付日(即每年六月六日)支付。
- (vi) 於二零二二年六月二十日，本集團分別發行於二零二五年及二零二七年期利率為3.17%及3.68%之票據，本金總額分別為人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元。該等票據分別按年利率3.17%及3.68%計息，利息須每年於利息支付日(即每年六月二十日)支付。
- (vii) 於二零二二年八月二十六日，本集團發行於二零二五年到期年利率為3.29%之票據，本金總額為人民幣1,000,000,000元。該票據按年利率3.29%計息，利息須每年於利息支付日(即每年八月二十六日)支付。
- (viii) 於二零二二年十一月一日，本集團發行於二零二七年期利率為3.3%之票據，本金總額為人民幣1,000,000,000元。該票據按年利率3.3%計息，利息須每年於利息支付日(即每年十一月一日)支付。

## 簡明綜合財務報表附註

- (ix) 於二零二三年一月九日，本集團發行於二零二六年到期年利率為3.82%之票據，本金總額為人民幣1,500,000,000元。該票據按年利率3.82%計息，利息須每年於利息支付日(即每年一月九日)支付。
- (x) 於二零二三年二月二十四日，本集團分別發行於二零二八年及二零三零年到期年利率為3.7%及4.2%之票據，本金總額分別為人民幣1,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元。該等票據分別按年利率3.7%及4.2%計息，利息須每年於利息支付日(即每年二月二十四日)支付。
- (xi) 於二零二三年四月六日，本集團分別發行於二零二八年及二零三零年到期年利率為3.47%及3.88%之票據，本金總額分別為人民幣500,000,000元及人民幣1,500,000,000元。該等票據分別按年利率3.47%及3.88%計息，利息須每年於利息支付日(即每年四月六日)支付。
- (xii) 於二零二三年七月二十七日，本集團發行於二零二六年到期年利率為3.40%的票據，本金總額為人民幣1,000,000,000元。該票據按年利率3.40%計息，利息須每年於利息支付日(即每年七月二十七日)支付。
- (xiii) 於二零二三年十月十七日，本集團發行於二零二六年到期年利率為3.48%的票據，本金總額為人民幣500,000,000元。該票據按年利率3.48%計息，利息須每年於利息支付日(即每年十月十七日)支付。
- (xiv) 於二零二四年六月十一日，本集團分別發行於二零二九年及二零三零年到期年利率為2.5%及2.8%之票據，本金總額分別為人民幣500,000,000元及人民幣1,000,000,000元。該等票據分別按年利率2.5%及2.8%計息，利息須每年於利息支付日(即每年六月十一日)支付。

## 19. 股本

	普通股數目	金額 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二三年十二月三十一日及		
二零二四年六月三十日	<b>3,821,183,118</b>	<b>15,712,159</b>

## 簡明綜合財務報表附註

### 20. 或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零二四年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達約人民幣25,758,052,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣27,693,189,000元）。有關擔保於下列事項發生時（以較早發生者為準）終止：(i)發出房地產所有權證；及(ii)物業買家償付按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，此乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公平值仍足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

於二零二四年六月三十日，本集團就本集團若干聯營公司及合營企業所獲授信融資約人民幣6,632,812,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣7,544,812,000元）向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已動用其中約人民幣4,859,152,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣5,132,349,000元）。

### 21. 資本承擔

於二零二四年六月三十日，有關物業發展開支及收購合營企業權益之已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支分別為人民幣22,552,752,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣23,315,000,000元）及人民幣317,053,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣零元）。

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支（二零二三年十二月三十一日：人民幣零元）。

### 22. 重大關連人士交易

於本期間，本集團訂立以下重大關連人士交易：

#### (i) 與關連人士之交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業租金收入(附註a)	9,309	7,522
利息開支(附註b)	24,024	34,871
利息收入(附註c)	122,747	130,580
管理費收入	890	890
已付租金開支	1,035	1,011

附註：

- (a) 物業租金收入來自最終控股公司之附屬公司，根據有關租賃協議而入賬。

## 簡明綜合財務報表附註

- (b) 利息開支來自最終控股公司之一間附屬公司及一間聯營公司墊付之貸款，為無抵押、按固定利率4.1%、貸款市場報價利率減1.35%至貸款市場報價利率加0.8%之浮動利率計息及須於三年內償還。
- (c) 利息收入來自向聯營公司及合營企業墊付之貸款，按固定利率6.5%至8%及香港銀行同業拆息+1.5%的浮動利率計息，並須應要求償還。

### (II) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
短期福利	4,735	5,270
退休福利	1,203	1,145
	<b>5,938</b>	<b>6,415</b>

董事及主要行政人員的薪酬由薪酬委員會根據個人表現和市場趨勢釐定。

### 23. 出售分類為持作出售之資產淨值之虧損

於二零二二年十一月一日，本集團與獨立第三方就出售其於湖北保利建築工程有限公司（「湖北保利建築」）100%的股權訂立協議，代價為人民幣102,342,000元。湖北保利建築主要從事於物業建築工程。鑒於出售於二零二二年十二月三十一日尚未完成，與湖北保利建築有關的資產及負債於綜合財務狀況表分類為持作出售。該交易隨後於二零二三年一月完成及出售分類為持作出售之資產淨值之虧損於二零二三年上半年入賬。

## 簡明綜合財務報表附註

出售資產淨值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	75
應收貿易及其他賬款	12,183
銀行結存、存款及現金	105,372
應付貿易及其他賬款	(14,262)
	<hr/>
已出售資產淨值	103,368
代價	102,342
	<hr/>
出售虧損	(1,026)
總代價支付方式：	
現金	102,342
	<hr/>
出售產生之現金流出淨額：	
已收現金	102,342
已出售銀行結存、存款及現金	(105,372)
	<hr/>
	(3,030)
	<hr/>

## 24. 公平值計量

### (i) 以公平值計值之金融工具

金融資產之公平值乃參考市場報價或利用各項重要輸入均非基於可觀察市場數據之估值技術而釐定。

根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定的三個公平值層級，於簡明綜合財務狀況表按經常性基準計量的金融工具的公平值呈列於下表。公平值計量所歸類的層級乃參照以下估值技術所用輸入數據的可觀察程度及重要程度而釐定：

- 第一級（最高等級）：利用在活躍市場中相同金融工具的報價（未經調整）計量公平值
- 第二級：利用在活躍市場中類似金融工具的報價，或所有重要輸入均直接或間接基於可觀察市場數據之估值技術計量公平值
- 第三級（最低等級）：利用各項重要輸入均非基於可觀察市場數據之估值技術計量公平值

## 簡明綜合財務報表附註

於二零二四年六月三十日，本集團以下金融工具按以公平值等級制度之第一級或第三級計算之公平值入賬：

	於二零二四年 六月三十日之 公平值	於二零二四年六月三十日的 公平值計量分類為		
	人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>資產</b>				
按公平值計入損益之金融資產				
— 上市	1,063	1,063	—	—
— 未上市	745,017	—	—	745,017
	<b>746,080</b>	<b>1,063</b>	<b>—</b>	<b>745,017</b>

	於二零二三年 十二月 三十一日之 公平值	於二零二三年十二月三十一日的 公平值計量分類為		
	人民幣千元	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
<b>資產</b>				
按公平值計入損益之金融資產				
— 上市	1,134	1,134	—	—
— 未上市	711,914	—	—	711,914
	<b>713,048</b>	<b>1,134</b>	<b>—</b>	<b>711,914</b>

截至二零二四年六月三十日止六個月及二零二三年十二月三十一日止年度，第一級及第二級金融工具之間並無任何轉移，第三級亦無轉入及轉出。本集團政策是於報告期末確認期內轉移的公平值層級。

(ii) 金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

至於附有標準條款及條件，並於活躍流動市場買賣之金融資產，其公平值乃按市場之活躍買賣盤報價釐定；而其他金融資產及金融負債之公平值乃根據公認之定價模式，以可觀察之當期市場交易價或比率作輸入數據按折現現金流量分析而釐定。

## 其他資料

### 中期股息

董事已決議截至二零二四年六月三十日止六個月不宣派中期股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：零港元)。

### 購股權計劃

為激勵或獎勵本公司董事及僱員以及若干合資格人士(合稱「合資格參與者」)對本集團業務長遠的成就作出貢獻，董事會認為採納購股權計劃符合本公司最佳利益。

於二零一四年五月二十八日舉行的本公司股東週年大會上，本公司股東採納購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，合資格參與者可根據並受限於購股權計劃規則的條款及條件獲授上限為364,463,704份購股權，以認購本公司股份。購股權計劃應由採納日期二零一四年五月二十八日起計為期有效十年並已於二零二四年五月二十七日屆滿。

根據購股權計劃，董事會可向以下各方授出可認購本公司股份之購股權，而每手授出之購股權之代價為1港元；有關各方包括：(i)本公司或附屬公司或本集團持有權益之實體(「聯屬公司」)之任何董事及僱員；(ii)本集團或其聯屬公司之任何客戶、供應商、代理、合作夥伴、諮詢人、顧問、股東或承包商；(iii)受益人包括以下人士之任何信託之受託人，或酌情對象包括以下人士之任何酌情信託；有關人士包括本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、客戶、供應商、代理、合作夥伴、諮詢人、顧問、股東或承包商；或(iv)本集團或聯屬公司之任何董事、僱員、諮詢人、客戶、供應商、代理、合作夥伴、股東、顧問或承包商實益擁有的公司。

所授出之購股權應於授出之日起計二十八日內獲接納。董事會可全權酌情釐定購股權可予行使之期間，而有關期間最遲須於授出有關購股權之日起計十年屆滿。董事會亦可設定在購股權可予行使之期間行使購股權之限制。

董事會釐定之行使價不得低於以下最高之數額：(i)本公司股份於授出日期之收市價；(ii)緊接授出日期前五個營業日本公司股份之平均收市價。

## 其他資料

購股權計劃以及本公司任何其他購股權計劃項下之所有已授出而尚未行使之購股權獲行使時可予發行之股份最高數目，合共不得超過已發行股份總數之30%。

在任何十二個月期間，根據購股權計劃以及本公司任何其他購股權計劃而向個別人士授出之購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及可予發行之股份總數，不得超過本公司已發行股份總數之1%。

授予合資格參與者的購股權公平值確認為員工成本，權益內之購股權儲備相應增加。該公平值乃採用二項式模型於授出日期經考慮授出購股權所依據的條款及條件計量。合資格參與者須先滿足歸屬條件，方可無條件行使購股權，則購股權之估計公平值總額在歸屬期間內分配，並計及購股權將歸屬的可能性。

於歸屬期間將會審視預期歸屬的購股權數目。除非原有員工成本合資格確認為資產，否則於過往年度確認的任何累計公平值調整將扣除自／計入審視年度的損益表，並相應調整購股權儲備。於歸屬日期，調整確認為開支的金額，以反映實際歸屬的購股權數目，而購股權儲備亦會相應調整，除非因沒有達致與本公司的股份市價相關的歸屬條件而沒收。權益金額於購股權儲備確認，直至購股權獲行使(即計入已發行股份於股本確認之金額時)或購股權屆滿(即直接撥至累計溢利時)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，概無根據購股權計劃授出、行使、註銷或失效的購股權，亦無購股權尚未行使。於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日，根據購股權計劃可供授出的購股權數目分別為254,713,704份及0份。



## 其他資料

### 董事之證券權益及遵守上市規則附錄C3所載之標準守則

本公司就有關董事進行證券交易之行為守則已採納上市規則附錄C3上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢，全體董事已確認於截至二零二四年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

於二零二四年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條而存置之登記冊所記錄或根據標準守則規定須另行通知本公司及聯交所，有關董事於本公司之股份及相關股份之權益如下：

#### 好倉

##### 本公司之普通股

梁秀芬小姐於本公司持有33,000股(0.001%)股份。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，董事、最高行政人員或彼等之聯繫人並無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之證券中擁有任何個人、家族、公司或其他權益及淡倉，而須列入根據證券及期貨條例第352條而存置之登記冊內，或須遵照標準守則另行通知本公司及聯交所，且董事或彼等之配偶或18歲以下之子女於期內概無擁有可認購本公司證券之權利或行使任何該等權利。

## 其他資料

### 主要股東

於二零二四年六月三十日，按本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊所載，下列股東已知會本公司其於本公司已發行股份中擁有相關權益：

#### 本公司普通股

股東名稱	股份數目			佔本公司已發行股本之概約百分比
	實益擁有人	由受控制公司持有	股份總數	
<b>好倉</b>				
中國保利集團有限公司	253,788,246	1,583,738,058	1,837,526,304 (附註1)	48.09%
保利發展控股集團股份有限公司	—	1,583,738,058 (附註2)	1,583,738,058	41.45%
保利(香港)控股有限公司	120,381,544	1,463,356,514	1,583,738,058 (附註3)	41.45%
Ting Shing Holdings Limited	—	1,463,356,514 (附註4)	1,463,356,514	38.30%
Congratulations Company Ltd.	1,111,578,283	—	1,111,578,283	29.09%
Source Holdings Limited	244,594,241	107,183,990	351,778,231 (附註5)	9.21%

附註：

- 中國保利集團有限公司直接實益持有本公司253,788,246股股份，持有保利(香港)控股有限公司50%已發行股本，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司所直接及間接持有之股份之權益。
- 保利發展控股集團股份有限公司持有保利(香港)控股有限公司50%已發行股本，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司所直接及間接持有之股份之權益。
- 根據證券及期貨條例，由於保利(香港)控股有限公司直接持有120,381,544股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有1,463,356,514股股份，因此被視為持有本公司1,583,738,058股股份之權益。

## 其他資料

- 根據證券及期貨條例，由於Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.分別持有之351,778,231股股份及1,111,578,283股股份而間接持有1,463,356,514股股份，因此被視為持有本公司1,463,356,514股股份之權益。
- 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有244,594,241股股份及透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Ltd.及Wincall Holding Ltd.分別持有之47,825,571股股份及59,358,419股股份而間接持有107,183,990股股份，因此被視為持有本公司351,778,231股股份之權益。

除上文所披露者外，本公司並無獲通知有關於二零二四年六月三十日擁有本公司已發行股份或相關股份之任何其他有關權益或淡倉。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二四年六月三十日止六個月，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。

## 控股股東的特定履約責任

### 根據上市規則第13.21條之披露

- 於二零二零年七月二十四日，本公司實益持有35%權益之本集團合營企業（「合營企業」，作為借款人）、本公司（作為擔保人之一）及中國工商銀行（亞洲）有限公司（作為融資代理人）訂立（其中包括）本金額最高9,437,400,000港元五年定期貸款融資之融資協議。根據融資協議，本公司（作為擔保人之一）分別對合營企業按時付款和履行融資協議等項下所有責任作出共同擔保，最高不超過合營企業在該等責任下所欠全部金額的35%。該貸款融資之最後到期日為下列日期之較早者：(a)融資協議日期起滿60個月當日；或(b)合營企業所持土地開發完工日期後滿6個月當日。

根據融資協議，倘（其中包括）中國保利集團有限公司（「中國保利集團」）(a)不再為本公司單一最大股東；(b)終止對本公司擁有控制權（定義見融資協議）；及(c)不再受中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）控制，則融資代理人可宣告債務人（包括本公司）根據融資文件（定義見融資協議）應付的所有或任何部分借款連同累計利息及所有其他款項即時到期及償還，因而須即時到期及償還。

## 其他資料

2. 於二零二零年十一月十日，本公司全資附屬公司(作為發行人)、本公司(作為擔保人)與中國保利集團就二零二五年到期的500,000,000美元4.00厘票據(「二零二五年到期票據」)訂立維好契約。

根據維好契約及二零二五年到期票據的條款及條件，倘中國保利集團(a)不再為本公司最大單一股東，或不再直接或通過其控制公司(定義見香港法例第571章證券及期貨條例第XV部)間接持有本公司至少40%已發行股本；或(b)未能維持本公司的管理控制權，將構成二零二五年到期票據之違約事件。

3. 於二零二四年一月三十一日，本公司(作為借款人)與(1)華夏銀行股份有限公司香港分行、浙商銀行股份有限公司(香港分行)、交通銀行股份有限公司香港分行、中信銀行(國際)有限公司、中國光大銀行股份有限公司香港分行、中國農業銀行股份有限公司香港分行、平安銀行股份有限公司香港分行、招商永隆銀行有限公司及馬來亞銀行香港分行(作為牽頭安排行，賬簿管理行及貸款方)；(2)交通銀行股份有限公司香港分行(作為可持續發展掛鉤貸款顧問及協調行)及(3)中信銀行(國際)有限公司(作為融資代理行)，就一筆總額為3,900,000,000港元的定期貸款融資訂立融資協議。該融資之最後到期日將在該融資首次提款日起計36個月。

根據該融資協議，倘(其中包括)中國保利集團停止以下行為，即構成違約事項：(a)(連同其控制的法團)為本公司的單一最大股東，或直接或間接通過其控制的法團持有不少於本公司已發行股本40%；或(b)維持本公司的管理控制權；或(c)受國資委管轄。

## 遵守企業管治守則

本公司於回顧期內一直遵守上市規則附錄C1企業管治守則(「企業管治守則」)所載守則條文規定，惟企業管治守則之守則條文第C.2.1條及F.2.2除外，偏離原因說明如下：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席與董事總經理的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。本公司已根據守則條文第C.2.1條，制定及採納主席及董事總經理之職責分工，並以書面列載。惟王健先生因工作調配安排，於二零二三年十一月三日起辭任本公司董事會董事總經理及執行董事職務，其日常工作由本公司董事會主席暫代履行，並由本集團各中心(辦、部)提供協助。本公司于王健先生辭任後一直積極物色適當人選，並於二零二四年三月十四日委任胡在新先生為本公司董事會董事總經理及執行董事，以填補因王健先生辭任董事總經理職務的臨時空缺。

## 其他資料

根據企業管治守則之守則條文第F.2.2條，董事會主席應出席股東週年大會，惟本公司主席萬宇清先生因身體不適而未能出席本公司於二零二四年六月十三日舉行之股東週年大會。胡在新先生獲委任為大會主席，並處理會上股東之提問。

本公司認為已採取足夠措施以確保本公司的企業管治慣例不遜於企業管治守則所載者。

### 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條規定須披露的董事資料無變動。

### 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）現由一名非執行董事陳育文先生及四名獨立非執行董事梁秀芬小姐（主席）、馮志堅先生、黃家倫先生及吳劍林先生組成。

審核委員會委員已聯同管理層審閱本集團所採用之會計原則及慣例，並討論有關審核、內部監控、風險管理及財務報告之事宜，包括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簡明財務報表。審核委員會已批准未經審核中期財務報表。