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)

二零二五年中期業績公告

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」)截至二零二五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

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。

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。

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)。

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。

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。

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。

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，二零二五年八月二十七日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張輝先生、相立軍先生及趙淵先生；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 二零二五年 六月三十日	經審核 二零二四年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		**20,302,335**	20,576,442
使用權資產		**3,301,979**	3,355,047
投資物業		**29,496,285**	29,459,220
無形資產		**495,895**	512,896
合營企業權益		**7,585,095**	7,548,961
聯營公司權益		**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		**4,176,877**	4,343,684
其他金融資產		**246,969**	246,981
		78,275,400	78,451,732
流動資產			
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	*5*	**41,143,591**	38,942,472
預付稅款		**3,598,961**	4,153,808
受限制現金		**2,819,523**	3,076,424
現金及現金等價物		**688,052**	787,385
		210,874,058	212,141,101
總資產		**289,149,458**	290,592,833

(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
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本		**3,752,367**	3,752,367
其他儲備		**9,499,148**	9,095,322
(累計虧損)／保留盈利		**(971,587)**	3,074,750
		12,279,928	15,922,439
非控制性權益		**12,491,026**	12,534,276
總權益		**24,770,954**	28,456,715
負債			
非流動負債			
長期借款		**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	*6*	**478,911**	1,104,307
		16,280,181	18,319,463
流動負債			
預提費用及其他應付款	*6*	**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		**2,692,117**	454,380
長期借款當期部分		**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
		248,098,323	243,816,655
總負債		**264,378,504**	262,136,118
總權益及負債		**289,149,458**	290,592,833

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	*4*	**5,765,053**	14,210,860
銷售成本		**(4,506,006)**	(12,881,959)
毛利		**1,259,047**	1,328,901
其他收入	*7*	**349,474**	171,360
其他(虧損)／收益－淨額	*8*	**(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)
經營(虧損)／溢利		**(572,621)**	859,377
融資成本－淨額	*9*	**(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
除所得稅前虧損		**(2,866,030)**	(1,865,557)
所得稅開支	*10*	**(1,216,091)**	(465,144)
期間虧損		**(4,082,121)**	(2,330,701)
應佔虧損：			
－本公司所有者		**(4,046,337)**	(2,330,839)
－非控制性權益		**(35,784)**	138
		(4,082,121)	(2,330,701)
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)		**(1.0783)**	(0.6212)

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税後公允價值變動	**(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
期間除税後其他全面收入	**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)

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。

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，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；

- 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。

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	缺乏可兑換性

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. 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
截至二零二五年六月三十日止六個月					
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**
期間(虧損)／利潤	**(3,875,417)**	**148,392**	**25,915**	**(381,011)**	**(4,082,121)**
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**

	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
於二零二五年六月三十日					
分部資產	**224,959,037**	**29,665,012**	**14,166,533**	**6,807,214**	**275,597,796**
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**
分部負債	**121,547,156**	**669,986**	**778,833**	**3,325,680**	**126,321,655**
於二零二四年十二月三十一日					
分部資產	226,011,788	29,859,806	14,348,858	6,889,794	277,110,246
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
分部負債	121,586,708	543,892	829,016	3,157,243	126,116,859

5. 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

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

6. 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	**103,834,816**	102,148,422
減：非流動部分*(附註 (a))*	**(478,911)**	(1,104,307)
流動部分	**103,355,905**	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。

7. 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
	349,474	171,360

8. 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
	(230,385)	1,543,197

9. 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
	4,249,471	4,612,651
淨匯兑(收益)／虧損	**(174,747)**	337,128
減：融資成本資本化	**(1,680,966)**	(2,198,136)
	2,393,758	2,751,643

10. 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)
	1,216,091	465,144

(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%。

11. 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)。