



合景泰富集團
KWG GROUP HOLDINGS

合景泰富集團控股有限公司

於開曼群島註冊成立之有限公司
股份代號：1813

2025 中期報告

以心築家
創建未來

目 錄

公司資料	2
公司簡介	3
管理層討論與分析	4
其他資料	16
簡明合併中期財務資料	
簡明合併損益表	23
簡明合併全面收益表	24
簡明合併財務狀況表	25
簡明合併權益變動表	27
簡明合併現金流量表	28
簡明合併中期財務資料附註	30

董事

執行董事

孔健岷(主席)
孔健濤(行政總裁)
孔健楠
蔡風佳

獨立非執行董事

譚振輝
羅耀榮
黃敏明

公司秘書

陳健威(於2025年7月25日辭任)
陳思賢(於2025年7月25日獲委任)

法定代表

孔健岷(於2025年7月25日辭任)
陳健威(於2025年7月25日辭任)
蔡風佳(於2025年7月25日獲委任)
陳思賢(於2025年7月25日獲委任)

審核委員會

譚振輝(主席)
羅耀榮
黃敏明

薪酬委員會

譚振輝(主席)
孔健岷
羅耀榮
黃敏明

提名委員會

孔健岷(主席)
譚振輝
羅耀榮
黃敏明

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港灣仔
告士打道39號
夏慤大廈
13樓1301室

股份過戶登記總處

Suntera (Cayman) Limited
Suite 3204, Unit 2A, Block 3
Building D, P.O. Box 1586
Gardenia Court, Camana Bay
Grand Cayman, KY1-1100
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

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

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國民生銀行股份有限公司
恒生銀行(中國)有限公司
恒生銀行有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
中國工商銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
渣打銀行(中國)有限公司
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司

核數師

栢淳會計師事務所有限公司
公共利益實體註冊審計師

法律顧問

有關香港法律：
盛德律師事務所

有關開曼群島法律：
康德明律師事務所

網站

www.kwggroupholdings.com

股份代號

1813(香港聯合交易所有限公司主板)

公司簡介

合景泰富集團控股有限公司（「合景泰富」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）成立於1995年，於2007年7月在香港聯合交易所有限公司主板上市（股份代號：01813.HK）。作為國內領先的城市綜合運營商，集團秉持「以心築家，創建未來」的理念，堅持以「根植廣州，輻射全國」為發展戰略，多年來聚焦一二線城市發展，深耕粵港澳大灣區及長三角區域，並覆蓋環渤海及中西部等重要城市經濟圈，目前已佈局逾40個城市。

經過30年的發展，本集團已擁有完整的物業開發體系和均衡的產品組合，產品涵蓋中高端住宅、服務式公寓、別墅、寫字樓、酒店、購物中心等各種類別。集團旗下業務以地產開發及商業經營為主，教育、大健康等多元業務板塊亦與地產板塊協同發展。

展望未來，本集團專注於住宅及商業物業項目開發的同時，亦會致力重視「環境、社會及管治（簡稱「ESG」）」，全面提升公司在環境、社會、管治的實踐，走可持續發展道路。

財務回顧

收入

本集團的收入主要包括(i)物業銷售的所得款項總額、(ii)投資物業已收及應收經常性收入總額及(iii)來自酒店房租、食物及飲品銷售及其他配套服務(當服務已確認提供)的收入總額。收入主要來自三個業務分部：物業開發、物業投資及酒店營運。

於2025年上半年的收入約人民幣3,792.3百萬元，較2024年同期約人民幣5,234.0百萬元減少27.5%。

截至2025年6月30日止六個月，物業開發、物業投資及酒店營運的收入分別約人民幣3,072.6百萬元、人民幣406.1百萬元及人民幣313.6百萬元。

於2025年上半年，按權益合併收入約人民幣5,641.4百萬元，較2024年同期約人民幣7,397.7百萬元減少23.7%。

物業開發

截至2025年6月30日止六個月，物業開發收入約人民幣3,072.6百萬元，較2024年同期約人民幣4,421.2百萬元減少30.5%。此乃主要由於已交付總建築面積(「總建築面積」)由2024年上半年398,698平方米減少至2025年同期348,103平方米。

平均銷售價格(「平均銷售價格」)由2024年同期每平方米人民幣11,089元減少至截至2025年6月30日止六個月每平方米人民幣8,827元，主要由於截至2025年6月30日止六個月，為應對房地產市場下行，加速庫存去化而實施的降價促銷活動。

截至2025年6月30日止六個月，物業開發的按權益合併收入約人民幣4,741.4百萬元，較2024年同期約人民幣6,402.5百萬元減少25.9%，主要由於已交付總建築面積由2024年同期543,416平方米減至截至2025年6月30日止六個月470,133平方米。按權益合併平均銷售價格由2024年同期每平方米人民幣11,782元減至截止2025年6月30日止六個月每平方米人民幣10,085元。

物業投資

截至2025年6月30日止六個月，物業投資收入約人民幣406.1百萬元，較2024年同期約人民幣447.4百萬元減少9.2%，主要由於整體經濟環境下行，出租業務量減少。

酒店營運

截至2025年6月30日止六個月，酒店營運收入約人民幣313.6百萬元，較2024年同期約人民幣365.4百萬元減少14.2%，主要由於整體經濟環境下行，酒店入住率下降。

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團在物業開發活動中直接產生的成本。銷售成本以已售物業的成本為主，當中包括在建設期內的直接建築成本、取得土地使用權成本及有關借貸資金的資本化借貸成本。

管理層討論與分析

截至2025年6月30日止六個月，銷售成本約人民幣3,698.8百萬元，較2024年同期約人民幣5,136.1百萬元減少28.0%。減少主要由於銷售已交付物業的總建築面積減少。

截至2025年6月30日止六個月，每平方米的土地成本由2024年同期的人民幣3,835元減少至人民幣3,689元。

截至2025年6月30日止六個月，每平方米的建築成本由2024年同期的人民幣4,627元減少至人民幣4,420元。

按權益合併銷售成本由2024年同期約人民幣7,180.1百萬元減少16.8%至2025年上半年約人民幣5,973.2百萬元。按權益合併每平方米土地成本由2024年同期約人民幣4,527元增加至2025年上半年約人民幣4,942元。按權益合併每平方米建築成本由2024年同期約人民幣6,574元減少至2025年上半年約人民幣5,410元。

毛利

截至2025年6月30日止六個月，本集團的毛利約人民幣93.5百萬元，較2024年同期約人民幣97.8百萬元減少4.4%。毛利減少主要由於2025年上半年總銷售減少所致。

其他收入及收益淨額

截至2025年6月30日止六個月，其他收入及收益約人民幣29.7百萬元，較2024年同期約人民幣510.0百萬元減少94.2%。

銷售及營銷開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣342.0百萬元，較2024年同期約人民幣453.6百萬元減少24.6%，主要是由於銷售額下降導致相關費用減少。

行政開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團行政開支約人民幣642.2百萬元，較2024年同期約人民幣745.5百萬元減少13.9%。這主要是由於企業組織架構的優化調整節約費用開支。

其他營運開支

截至2025年6月30日止六個月，本集團其他營運開支約人民幣255.1百萬元（2024年：約人民幣3,917.5百萬元）。這是由於本集團開發物業減值虧損所致。

投資物業公允值虧損淨額

截至2025年6月30日止六個月，本集團投資物業公允值虧損約人民幣122.0百萬元（2024年：約人民幣470.9百萬元），主要是由於期內錄得重估虧損所致。

融資成本

截至2025年6月30日止六個月，本集團融資成本約人民幣1,008.1百萬元（2024年：約人民幣1,910.5百萬元），乃有關若干一般公司貸款及部分優先票據的借貸成本。由於該等借貸並不是用作項目開發，故並未資本化。

分佔合營企業虧損

截至2025年6月30日止六個月，本集團錄得分佔合營企業虧損約人民幣873.7百萬元(2024年：約人民幣923.8百萬元)。

這主要是由於城市間的交付組合與2024年相比有所變化導致毛損減少所致。

所得稅抵免／(開支)

本集團於2025年上半年錄得所得稅抵免約人民幣990.1百萬元，而於2024年同期則錄得所得稅開支約人民幣313.9百萬元。主要由於轉回以前年度計提，但無需再支付的所得稅費用。

期內虧損

截至2025年6月30日止六個月，本集團的期內虧損約人民幣2,171.7百萬元(2024年：約人民幣8,133.0百萬元)。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2025年6月30日，本集團的現金及銀行結餘的賬面金額約人民幣837.3百萬元(2024年12月31日：約人民幣787.4百萬元)。

根據中國有關法規，本集團若干物業開發公司須將若干數目的已收預售物業的所得款項存入指定銀行戶口作為承建相關物業的擔保按金。於2025年6月30日，本集團受限制現金約人民幣688.1百萬元(2024年12月31日：約人民幣634.9百萬元)。

借貸及本集團的資產抵押

於2025年6月30日，本集團的銀行及其他貸款、優先票據及境內公司債券分別約人民幣41,428.2百萬元、人民幣27,925.4百萬元及人民幣3,487.4百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣18,948.6百萬元將須於一年內償還，約人民幣14,467.0百萬元將須於兩年至五年內償還，以及約人民幣8,012.6百萬元將須於五年後償還。所有優先票據已呈列為流動負債。在境內公司債券中，約人民幣1,298.1百萬元將須於一年內償還，約人民幣2,189.3百萬元將須於兩年至五年內償還。

於2025年6月30日，本集團約人民幣40,758.7百萬元的銀行及其他貸款及約人民幣3,487.4百萬元的境內公司債券乃以本集團的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業、持作銷售用途的竣工物業、物業銷售收益權及若干附屬公司股權作抵押。本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並以其股份作為抵押品提供抵押。

除於2025年6月30日總額約人民幣1,828.0百萬元及人民幣1,149.9百萬元的若干貸款結餘分別以港元及美元計值外，本集團全部銀行及其他貸款的賬面金額均以人民幣計值。於2025年6月30日，除總額約為人民幣8,215.8百萬元的貸款結餘按固定利率計息外，本集團的全部銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。於2025年6月30日，本集團優先票據及境內公司債券分別以美元及人民幣計值及按固定利率計息。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(總借貸扣除現金及現金等值物以及受限制現金)除以權益總額計算。於2025年6月30日，負債比率為958.7%(2024年12月31日：789.6%)。

匯率波動風險

本集團主要在中國營運，故其大部分收入與開支均以人民幣計量。人民幣兌換美元及其他貨幣的價值可能會波動不定，並且受到(其中包括)中國政治及經濟狀況變動等因素所影響。人民幣乃按中國人民銀行釐定的匯率兌換為外幣，其中包括美元及港元。

於2025年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率上升，且董事會預期，人民幣匯率的波動不會對本集團的營運造成重大不利影響。

或然負債

(i) 於2025年6月30日，本集團就若干買家的按揭融資而提供給銀行的擔保相關或然負債約人民幣9,289.4百萬元(2024年12月31日：約人民幣9,584.7百萬元)。此乃就銀行授出的按揭融資而提供的擔保，該等按揭融資涉及為本集團物業買家安排的按揭貸款。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家接管有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於2025年6月30日的財務資料及2024年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

(ii) 於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團就其合營企業、聯營公司、第三方及關聯公司之若干銀行貸款提供擔保。

市場回顧

2025年上半年，中國房地產市場在政策持續寬松與行業深度調整的交織中呈現出「結構性分化」特徵，核心城市與非核心城市、新房與二手房、不同房企類型之間的差異進一步加劇。

根據國家統計局數據顯示，2025年1-6月，全國房地產開發投資46,658億元，同比下降11.2%；商品房銷售面積45,851萬平方米，同比下降3.5%，商品房銷售額44,241億元，下降5.5%，儘管市場走勢仍在下探，但降幅較2024年同期分別收窄15.5%和19.5%。這一改善主要得益於政策刺激初期的需求釋放，但6月後市場再次走弱，反映出政策效應的持續性不足。房地產開發企業到位資金50,202億元，同比下降6.2%，新項目的減少、集中性處理債務問題致使銀行機構對房企的信心仍不足，房企資金的嚴峻形勢尚未迎來改善。分城市看，一線城市表現突出：二手房成交同比增幅達18.6%-30.7%，創近年新高；核心二線城市如杭州、成都土地市場熱度較高，平均溢價率較高，但三四線城市土地成交面積同比下降5.5%，去化周期長，庫存壓力顯著。

2025年1-6月百城二手房價格累計下跌3.6%，連續38個月下降。新房價格雖未出現系統性下跌，但房企「以價換量」策略普遍。價格下行導致購房者觀望情緒濃厚，尤其是改善型需求因「賣舊買新」鏈條不暢而受限。

業務回顧

面對深度調整的行情，合景泰富集團積極做好保交樓、保交付工作之餘，努力處理債務問題，加大力度銷售與優質資產出售，維持日常經營。

2025年上半年，集團旗下主要項目147個（不含尾盤），分佈於中國內地和香港共42座城市。上半年實現預售額人民幣35.65億元，預售面積為13.97萬平方米，預售均價為25,511元/平方米。粵港澳大灣區持續為公司貢獻業績，業績佔比約78%。土地儲備權益建築面積1,143萬平方米，權益比例約75%，主要分佈於聚焦北上廣深及香港、成都等高能級城市。

2025年上半年，集團繼續貫徹響應「保交樓、穩民生」政策，盡最大力度確保項目交付，上半年累計交付約4,900套房屋，交付面積約71萬平方米，以看得到的品質給予客戶市場積極信息。其中重點項目廣州臻濶•名鑄、廣州臻頤府、廣州匯金中心、香港凱玥、佛山瀧景持續為公司貢獻業績。

投資性物業及酒店

合景泰富集團作為中國知名城市運營服務商，已深耕商業領域多年，形成了多種成熟經營業態，涵蓋商場、寫字樓、酒店等多個投資性物業，其中在營商場14個、寫字樓9個、開發和管理自有品牌酒店13個，另有5個合作外資品牌酒店。

2025年1-6月，集團租金收入4.06億元，同比降幅9.2%。在消費緩慢復蘇、經濟仍存壓力背景下，集團旗下的經營性物業面臨市場供給過剩與中小微企業承租能力衰退的衝擊。下半年，集團會加大對租客的管理與審查，保障項目的業務有序开展，依託獲獎項目的品牌效應持續提升運營效率與吸引力。集團核心物業主要坐落在廣州、上海、北京、南寧等一二線城市的中心區域，輻射當地核心商務與休閒人群。2025年上半年，位於北京崇文門的合景·摩方(北京)榮獲「中國連鎖經營協會」頒發「2025CCFA金百合購物中心最佳實踐案例」；寫字樓中「廣州合景國際金融廣場」榮獲「克而瑞」頒發的「2025·中國不動產商管·領域標桿項目(企業)獎」，集團商業資管團隊榮獲「贏商網」的「金坐標」獎——「年度商業創新推動企業」。

酒店業務收入3.14億元，同比下跌14.2%，上半年經濟環境持續承壓，疊加酒店集團對項目的調整，上半年的營業收入有所下滑。集團有着多年的酒店管理經驗，同時保持與國際酒店管理集團深度合作，通過成熟的管理與運營表現，旗下自有品牌「木蓮莊酒店」影響力日益增強，合作酒店業務穩健開展，入住率保持穩定。2025年下半年，集團預計新增廣州和成都的兩座木蓮莊酒店。

未來展望

2025年上半年是中國房地產市場從「政策驅動」向「市場驅動」過渡的關鍵階段，核心城市在政策紅利下顯現韌性，而非核心城市仍深陷調整泥潭。下半年，預計政策會加大「穩預期」與「防風險」間找尋平衡，通過土地收儲、保障房建設等長效機制重塑供需關係，同時推動房企從「規模擴張」轉向「價值創造」，最終實現行業高質量發展。

合景泰富集團在行業深度調整中堅持三條主線：依託大灣區核心項目回血，保障現金流生命線；以標桿項目兌現品牌承諾，夯實社會信任；全力推進境內外債務重組，為生存發展爭取空間。由始至終，集團堅持秉持「以心築家，創建未來」的核心理念，以長期主義持續為客戶創造價值。

本集團物業發展情況概覽

於2025年6月30日，本集團主要項目位於廣州、蘇州、成都、北京、海南、上海、天津、南寧、杭州、南京、佛山、合肥、鄂州、徐州、嘉興、台州、重慶、太倉、肇慶、中山、柳州、深圳、惠州、江門、鹽城及香港。

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益	本集團所佔
				擁有之 總建築面積 (千平方米)	權益 (%)
1	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	757	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	39	50
3	天匯廣場(包含天鑾及天盈廣場)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	45	33.33
4	合景科盛廣場	廣州	寫字樓／商業	84	100
5	天峻	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	295	100
6	花語水岸	廣州	住宅／商業	2	50
7	月養雲來	廣州	別墅／酒店	37	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	13	100
9	環匯商業廣場	廣州	寫字樓／商業	50	50
10	匯金中心(包含悅峰及匯金國際金融 中心)	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業	7	33.33
11	疊翠峰	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／寫字樓／ 商業／酒店	14	50
12	疊溪花園	廣州	住宅／別墅／商業	39	50
13	南沙水戀	廣州	住宅／商業	4	50
14	萬蒼瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	120	70
15	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	3	30
16	臻玥廣場(廣州開發區酒店A地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／商業／酒店	11	60
17	臻玥廣場(廣州開發區酒店B地塊)	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	22	100
18	臻湓·名鑄	廣州	住宅／服務式公寓／商業	89	100
19	香樾四季花園	廣州	住宅／商業	18	62.5
20	臻湖譽園	廣州	住宅	53	100
21	合景生命科谷	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	192	80
22	朗悅公館	廣州	住宅／商業	68	100
23	花蔓四季	廣州	住宅／商業	238	100

管理層討論與分析

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益	本集團所佔
				擁有之 總建築面積 (千平方米)	權益 (%)
24	臻尚濶府	廣州	住宅／商業	295	100
25	臻頤府	廣州	住宅	68	100
26	廣州南沙項目	廣州	教育	89	60
27	尚悅	廣州	住宅／商業	194	87.5
28	ONE68	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	69	100
29	合景國際金融廣場	廣州	寫字樓／商業	61	100
30	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
31	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
32	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
33	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
34	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	37	100
35	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／酒店	127	100
36	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	21	100
37	萬匯大廈	蘇州	寫字樓／商業／酒店	18	100
38	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	2	100
39	拾鯉	蘇州	住宅／商業	3	20
40	天鵝港華庭	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	87	50
41	悅四季華庭	蘇州	住宅／商業	3	49
42	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	39	100
43	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	225	100
44	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	568	55
45	臻林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	22	100
46	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	1	100
47	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	1	50
48	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	2	50
49	摩方	北京	商業	16	100

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益	本集團所佔
				擁有之 總建築面積 (千平方米)	權益 (%)
50	寰匯公館I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
51	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	53	100
52	濼瀾新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
53	合景臻頤府	北京	住宅／別墅／商業／酒店	186	100
54	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	30	100
55	汀瀾海岸	海南	住宅／別墅／商業／酒店	88	100
56	月亮灣	海南	住宅／別墅／商業／酒店	328	100
57	雲上	海南	別墅／商業	76	100
58	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	39	100
59	上海峰匯	上海	住宅／服務式公寓／商業	43	85.3
60	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	24	50
61	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	58	51
62	天悅	上海	住宅	3	100
63	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
64	津南新城	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	189	25
65	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	173	100
66	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業	32	100
67	瑋悅府	天津	住宅／商業	4	100
68	匯悅城	天津	住宅／商業	159	60
69	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	240	100
70	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	57	100
71	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	78	100
72	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	8	100
73	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	1	34
74	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	3	34

管理層討論與分析

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益	本集團所佔
				擁有之 總建築面積 (千平方米)	權益 (%)
75	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	228	100
76	杭州映月臺	杭州	住宅／別墅	3	100
77	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	1	100
78	天珀府	杭州	住宅／商業	8	50
79	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	4	100
80	攬月臻翠府	杭州	住宅／寫字樓／商業	28	100
81	天樾四季城	杭州	住宅／商業／酒店	14	25
82	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	1	50
83	和峰南岸	南京	住宅／商業	1	19.75
84	如意名邸	南京	住宅／商業	1	50
85	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	828	50
86	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	10	100
87	合景陽光城·領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	6	50
88	龍悅江山	佛山	住宅／商業	3	34
89	廬江壹號	合肥	住宅／商業	58	100
90	公園天下	合肥	住宅	4	100
91	梧桐四季I	鄂州	住宅／別墅／商業	9	100
92	梧桐四季II	鄂州	住宅／別墅／商業	131	100
93	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	6	100
94	香悅四季	徐州	住宅／商業	11	50
95	瓏樾東方	徐州	住宅	75	100
96	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	3	100
97	嘉善光耀城	嘉興	住宅	1	25
98	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100
99	嘉興環匯商業廣場	嘉興	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	301	100
100	臨海天峻	台州	住宅	1	100
101	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	4	100
102	臨海公館	台州	住宅／商業	2	100
103	合景領峰	台州	住宅／商業	1	100
104	翡翠瀾灣	台州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	255	50
105	鳳凰首府	濟南	住宅／商業	1	20
106	天宸	濟南	住宅／商業	1	20
107	褐石源築	常熟	住宅	1	25
108	重慶天鑾	重慶	住宅／商業／酒店	9	100

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益	本集團所佔
				擁有之 總建築面積 (千平方米)	權益 (%)
109	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	213	100
110	映月臺	重慶	住宅／商業	1	39
111	瓏錦學府	重慶	住宅／商業	1	50
112	璟月臺	重慶	住宅／商業	1	50
113	錦著天逸花園	太倉	住宅	9	100
114	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	1	20
115	無錫璽悅瓏庭	無錫	住宅／商業	3	45
116	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	69	100
117	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	1	33
118	映月臺	中山	住宅／商業	31	50
119	紫禦四季	南通	住宅／別墅／商業	5	51
120	悅湖四季	南通	住宅	1	70
121	映月臺	柳州	住宅／別墅／商業	4	100
122	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店／教育	801	100
123	深圳坂田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	61	51
124	合景同創廣場	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	1	51
125	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	7	55
126	深圳龍華項目	深圳	住宅／寫字樓／商業／工業／教育	79	50
127	紹興項目	紹興	住宅／別墅	1	24.9
128	合景閱山郡·天樾四季	惠州	住宅／商業	203	100
129	惠州龍門項目－教育用地[2019]011號 地塊	惠州	教育	11	100
130	惠州龍門項目－教育用地[2019]014號 地塊	惠州	教育	61	100
131	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	29	100
132	天璽	溫州	住宅／商業	2	100
133	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／商業	3	12.5
134	雍景灣	東莞	住宅／別墅／商業	6	20
135	揚州領峰	揚州	住宅／商業	82	100
136	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
137	眉山領峰	眉山	住宅／商業	1	100
138	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	31	34
139	南麓山居	郴州	住宅／別墅	61	50

管理層討論與分析

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益	本集團所佔
				擁有之 總建築面積 (千平方米)	權益 (%)
140	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	210	100
141	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	12	100
142	雲湖天境	昭通	住宅／商業／酒店	158	67.11
143	雲湖天境•觀湖[2分期]	昭通	住宅／商業	87	70.56
144	雲湖天境•觀湖[1分期]	昭通	住宅／商業	112	70.56
145	合景•匯悅城	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／酒店	499	100
146	鳳映雲起 都會中心	福州	服務式公寓／寫字樓／商業	47	22.4
147	凱玥(前稱香港鴨脷洲項目)	香港	住宅	29	50

僱員及薪酬政策

於2025年6月30日，本集團僱用總數約1,800名僱員。截至2025年6月30日止六個月，產生總員工成本約人民幣148.1百萬元。僱員的薪酬按其表現、技能、經驗及當時行業慣例釐定。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作相應調整。除基本薪金、公積金計劃(根據強制性公積金計劃條例的規定為香港僱員設立)或國家管理的退休金計劃(為中國僱員設立)外，會按個別僱員的表現評價贈予酌情花紅及現金獎勵。

本公司已採納股份獎勵計劃及購股權計劃以表彰及激勵本集團之合資格參與者作出的貢獻，以助保留人才為本集團的持續發展效力。

此外，本集團持續向全體僱員提供培訓及發展計劃。

董事及最高行政人員於證券的權益

於2025年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證的權益及淡倉而須(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」)(包括根據證券及期貨條例有關條文董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載之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如下：

(i) 於本公司股份及相關股份的好倉

董事姓名	持有之股份數目				總數	佔已發行股本 概約百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (作為實益 擁有人持有)	家族權益 (配偶或18歲以下 子女之權益)	公司權益 (受控制公司 之權益)	其他權益		
孔健岷	—	—	1,594,749,652 ⁽³⁾	399,053,500 ⁽²⁾⁽³⁾	1,993,803,152	58.32%
孔健濤	—	—	256,804,687 ⁽⁴⁾	1,443,385,000 ⁽²⁾⁽⁴⁾	1,700,189,687	49.73%
孔健楠	—	—	144,338,500 ⁽⁵⁾	1,553,761,500 ⁽²⁾⁽⁵⁾	1,698,100,000	49.67%
蔡風佳	347,222	112,000 ⁽⁶⁾	—	—	459,222	0.01%
譚振輝	30,000	—	—	—	30,000	0.00%

其他資料

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2025年6月30日的3,418,883,945股本公司已發行普通股計算。
- (2) 於2018年12月30日，晉得顧問有限公司(「晉得」，由孔健岷先生全資擁有的公司，直接持有1,299,046,500股本公司股份)；正富顧問有限公司(「正富」，由孔健濤先生全資擁有的公司，直接持有254,715,000股本公司股份)；及和康投資有限公司(「和康」，由孔健楠先生全資擁有的公司，直接持有144,338,500股本公司股份)訂立股東協議(「股東協議」)，以規管彼等於本公司股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的各訂約方被視為擁有其他訂約方根據股東協議所持的股份及／或相關股份的權益。
- (3) 孔健岷先生被視為擁有合共1,993,803,152股本公司股份的權益，包括(i)由孔健岷先生全資擁有的晉得所持的1,299,046,500股；(ii)由孔健岷先生全資擁有的英明集團有限公司(「英明」)所持的295,703,152股；及(iii)根據股東協議由正富所持的254,715,000股及由和康所持的144,338,500股。
- (4) 孔健濤先生被視為擁有合共1,700,189,687股本公司股份的權益，包括(i)由孔健濤先生全資擁有的正富所持的254,715,000股；(ii)由孔健濤先生全資擁有的卓濤投資有限公司(「卓濤」)所持的1,109,587股；(iii)由孔健濤先生全資擁有的富迅投資有限公司(「富迅」)所持的980,100股；及(iv)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由和康所持的144,338,500股。
- (5) 孔健楠先生被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)由孔健楠先生全資擁有的和康所持的144,338,500股；及(ii)根據股東協議由晉得所持的1,299,046,500股及由正富所持的254,715,000股。
- (6) 此等股份為蔡風佳先生的配偶持有。

(ii) 於本公司債權證的權益

董事姓名	身份／權益性質	於債權證的權益金額
孔健濤	受控法團權益 ⁽¹⁾	2,000,000美元
	配偶權益 ⁽²⁾	9,650,000美元
孔健岷	受控法團權益 ⁽³⁾	6,650,000美元

附註：

- (1) 由孔健濤先生全資擁有的公司卓濤持有2,000,000美元本公司於2024年到期金額為300,000,000美元之7.40%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於卓濤持有之上述優先票據金額中擁有權益。
- (2) 由孔健濤先生之配偶持有合共9,650,000美元優先票據，包括(i)3,000,000美元本公司於2024年到期金額為300,000,000美元之7.40%優先票據及(ii)6,650,000美元本公司於2024年到期金額為794,925,800美元之6.0%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健濤先生被視為於其配偶持有之上述優先票據金額中擁有權益。
- (3) 由孔健岷先生全資擁有的公司英明持有6,650,000美元本公司於2024年到期金額為794,925,800美元之6.0%優先票據。因此，根據證券及期貨條例，孔健岷先生被視為於英明持有之上述優先票據金額中擁有權益。

(iii) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	所持股份數目	佔已發行的 有投票權股份 百分比
孔健岷	晉得	1,000	100%

除上文所披露者外，於2025年6月30日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有任何權益或淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例有關條文董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所。

主要股東權益

於2025年6月30日，據董事所知悉，下列實體（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露或根據證券及期貨條例第336條載入本公司存置的登記冊之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份中的好倉：

主要股東名稱	所持股份數目			佔已發行股本的概約百分比 ⁽¹⁾
	實益擁有人	其他權益	總計	
晉得 ⁽²⁾	1,299,046,500	399,053,500 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%
英明 ⁽³⁾	295,703,152	—	295,703,152	8.65%
正富 ⁽⁴⁾	254,715,000	1,443,385,000 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%
和康 ⁽⁵⁾	144,338,500	1,553,761,500 ⁽⁶⁾	1,698,100,000	49.67%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2025年6月30日的3,418,883,945股本公司已發行普通股計算。
- (2) 孔健岷先生合法及實益擁有晉得100%的權益。就證券及期貨條例而言，晉得擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的1,299,046,500股；及(ii)根據股東協議，由正富持有的254,715,000股及由和康持有的144,338,500股。
- (3) 孔健岷先生合法及實益擁有英明100%的權益。
- (4) 孔健濤先生合法及實益擁有正富100%的權益。就證券及期貨條例而言，正富擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的254,715,000股；及(ii)根據股東協議，由晉得持有的1,299,046,500股及由和康持有的144,338,500股。
- (5) 孔健楠先生合法及實益擁有和康100%的權益。就證券及期貨條例而言，和康擁有及被視為擁有合共1,698,100,000股本公司股份的權益，包括(i)其直接持有的144,338,500股；及(ii)根據股東協議，由晉得持有的1,299,046,500股及由正富持有的254,715,000股。
- (6) 於2018年12月30日，晉得、正富及和康訂立股東協議，以規範彼等於本公司股份的交易。因此，根據證券及期貨條例第317(1)(a)條，股東協議的訂約各方被視為於其他各方根據股東協議持有的股份及／或相關股份中擁有權益。
- (7) 孔健岷先生為晉得及英明的唯一董事、孔健濤先生為正富的唯一董事及孔健楠先生為和康的唯一董事。

除上文所披露者外，於2025年6月30日，概無其他人士（除董事或本公司最高行政人員外）於本公司的股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊上的權益或淡倉。

購股權計劃

根據本公司於2018年2月9日通過的股東決議案，本公司已採納新購股權計劃（「購股權計劃」），以向合資格參與者就彼等將會及已經對本集團的業務成功作出貢獻提供獎勵及回報。

於截至2025年6月30日止六個月內，概無購股權獲授出、行使、失效或尚未行使。

於2025年1月1日及2025年6月30日，根據購股權計劃可供授出的購股權所涉及的股份數目為314,932,505股。

股份獎勵計劃

董事會於2018年1月19日（「採納日期」）採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），以表彰及激勵若干本公司及／或任何本集團成員公司僱員（「合資格參與者」）作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為本集團持續營運及發展效力；吸引適合人員以進一步推動本集團發展；及為若干合資格參與者提供直接經濟利益，以使本集團與若干合資格參與者之間建立長遠關係。根據股份獎勵計劃的規則（「計劃規則」），董事會可不時全權酌情挑選任何合資格參與者（不包括計劃規則所界定的任何除外參與者）以入選參與者（「入選參與者」）身份參與股份獎勵計劃，並釐定將授予入選參與者之股份數目。

於截至2025年6月30日止六個月內，概無獎勵股份獲授出、行使、失效或尚未行使。

於2025年1月1日及2025年6月30日，根據股份獎勵計劃可供授出的獎勵股份數目為149,174,752股。入選參與者毋須就申請或接納獎勵支付任何款項。

企業管治

本集團相信穩健且良好的企業管治常規不單是增加投資者信心的要素，更能提高本公司的問責性及透明度，亦對本公司長遠成功發展至為重要，故本集團致力制訂及維持有效的企業管治常規及程序。

於截至2025年6月30日止期間，除下文所披露者外，本公司已遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）載述的守則條文項下規定及上市規則項下上市發行人的持續責任規定。

- 企業管治守則第2部的守則條文第C.5.7條規定，若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行實質董事會會議（而非書面決議案）方式處理。在交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。

於本期間內，董事會以通過書面決議案批准有關向廣州凱創商務投資集團有限公司（「廣州凱創」）重續若干出租物業的持續關連交易。孔健濤先生為本公司執行董事兼行政總裁，亦為廣州凱創的最終實益擁有人。因此，孔健濤先生被視為於其中擁有重大權益。詳情請參閱本公司分別日期為2025年3月21日及2025年5月30日的公告。

董事會認為(1)上述交易的條款按一般商業條款或更優條款進行，且該交易的相關協議條款(包括相關年度上限)屬公平合理，符合本公司及本公司股東(「股東」)的整體利益；(2)有關董事已放棄就上述交易的相關決議案投票；及(3)採納書面決議案將有利於決策和執行並取得最大成效。儘管如此，董事會將不時檢討其董事會會議安排，以確保採取適當行動以符合企管守則項下之規定。

- 企業管治守則第2部的守則條文第F.1.3條規定，董事會主席應出席股東週年大會。執行董事兼董事會主席孔健岷先生因另有要務在身，未能出席本公司於2025年6月3日召開及舉行的股東週年大會。由於孔健岷先生缺席上述股東週年大會，為確保與股東的有效溝通，執行董事孔健楠先生擔任上述股東週年大會的主席。孔健岷先生其後亦已就股東於股東週年大會上表達的任何意見或關注事項與孔健楠先生跟進。
- 企業管治守則第2部的守則條文第C.6.2條規定，討論公司秘書的委任事宜須舉行董事會會議，且有關事宜應透過實體董事會會議而非以書面決議的方式處理。

董事會以通過書面決議案處理委任陳思賢先生(「陳先生」)為本公司公司秘書自2025年7月25日生效的批准。

雖然沒有舉行董事會會議討論有關委任，但本公司董事充分瞭解陳先生的教育背景及工作經驗，並信納陳先生具備該職位所需的資格及專業知識。於有關委任前，全體董事已獲個別詢問，而彼等就建議委任事宜並無異議。因此，本公司認為毋須就批准上述委任事宜舉行實體董事會會議。

- 本公司未有遵守《上市規則》第14.41(a)章關於本集團日期為2023年8月15日之重大交易之通函發送規定。該通函於並未獲得證券交易所發出之延遲刊發的豁免下，於2025年4月24日才被發送。公司已採取若干補救措施以防止類似事件再次發生，包括聘請獨立第三方進行內部控制審查。公司將在審查完成後實施審查機構提出的建議。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之標準守則作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司具體查詢後，所有董事已確認於截至2025年6月30日止六個月內已遵守標準守則所載之規定準則。

經審核委員會審閱

本公司審核委員會已審閱本公司截至2025年6月30日止六個月之中期報告。本公司審核委員會由三名獨立非執行董事組成。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2025年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

根據上市規則第13.18條作出之披露

2020年12月23日的融資協議

於2020年12月23日，本公司(作為借款人)及本公司若干附屬公司(作為原擔保人)與(其中包括)東亞銀行有限公司、中信銀行(國際)有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、南洋商業銀行(中國)有限公司廣州分行及渣打銀行(香港)有限公司(作為原貸款人)(「原貸款人」、東亞銀行有限公司、中信銀行(國際)有限公司、恒生銀行有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、南洋商業銀行(中國)有限公司廣州分行及渣打銀行(香港)有限公司(作為授權牽頭安排行及賬簿管理人)以及渣打銀行(香港)有限公司(作為代理人)就向本公司授出上限為400百萬美元之可轉讓港元及美元雙幣定期貸款融資(含超額貸款權)訂立融資協議(「融資協議III」)，期限自融資協議III日期起計48個月。

根據融資協議III之條款，本公司已承諾促使孔健岷先生(即本公司控股股東)於任何時間：(i)實益擁有不少於本公司全部已發行股本、投票權及控制權的35%；(ii)為本公司的單一最大股東；及(iii)為本公司董事會主席。未能遵守上述任何承諾將構成融資協議III項下的違約事件。有關該交易的進一步詳情於本公司日期為2020年12月24日的公告披露。

截至本報告日，導致產生於上市規則第13.18條項下所述的有關披露責任的情況繼續存在。

中期股息

董事會已議決不宣派有關截至2025年6月30日止六個月的任何中期股息(2023年：無)。

簡明合併中期財務資料

簡明合併損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	3,792,305	5,233,954
銷售成本		(3,698,829)	(5,136,125)
毛利		93,476	97,829
其他收入及收益淨額	4	29,689	509,963
銷售及營銷開支		(342,032)	(453,636)
行政開支		(642,180)	(745,547)
其他營運開支		(255,105)	(3,917,521)
投資物業公允值虧損淨額		(122,004)	(470,912)
融資成本	5	(1,008,122)	(1,910,503)
分佔虧損：			
聯營公司		(41,747)	(5,067)
合營企業		(873,725)	(923,754)
稅前虧損	6	(3,161,750)	(7,819,148)
所得稅抵免／(開支)	7	990,068	(313,868)
期內虧損		(2,171,682)	(8,133,016)
應佔：			
本公司擁有人		(2,053,365)	(8,223,670)
非控制權益		(118,317)	90,654
		(2,171,682)	(8,133,016)
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本			
— 就期內虧損而言		人民幣(60)分	人民幣(241)分
攤薄			
— 就期內虧損而言		人民幣(60)分	人民幣(241)分

簡明合併全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(2,171,682)	(8,133,016)
其他全面收入／(虧損)		
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	178,029	(83,055)
分佔換算合營企業的匯兌差額	45,939	(15,974)
於期後期間可重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	223,968	(99,029)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	322,114	(132,335)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	322,114	(132,335)
期內經扣除稅項後的其他全面收入／(虧損)	546,082	(231,364)
期內全面虧損總額	(1,625,600)	(8,364,380)
應佔：		
本公司擁有人	(1,507,283)	(8,455,034)
非控制權益	(118,317)	90,654
	(1,625,600)	(8,364,380)

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	8,802,174	9,006,400
投資物業		21,668,250	21,927,890
土地使用權		3,255,429	3,453,471
於聯營公司的權益		6,982,219	7,030,378
於合營企業的權益		30,853,313	31,704,245
遞延稅項資產		2,133,640	2,111,804
非流動資產總額		73,695,025	75,234,188
流動資產			
在建物業		43,946,595	45,073,983
持作銷售用途的竣工物業		17,674,617	17,041,561
應收貿易賬款	11	293,641	287,543
預付款、其他應收款及其他資產		13,419,300	13,708,501
應收一家合營企業款項		19,129	19,129
可收回稅款		1,158,259	1,183,937
現金及銀行結餘	12	837,316	787,445
流動資產總額		77,348,857	78,102,099
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	13	19,854,496	18,928,404
租賃負債		11,889	17,959
其他應付款及應計款項		26,249,856	26,766,236
應付合營企業款項		8,054,493	8,088,049
應付聯營公司款項		1,371,866	1,364,879
付息銀行及其他借貸	14	48,172,153	46,193,153
應付稅項		13,434,027	14,392,883
流動負債總額		117,148,780	115,751,563
流動負債淨額		(39,799,923)	(37,649,464)
資產總額減流動負債		33,895,102	37,584,724

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		64,703	68,723
付息銀行及其他借貸	14	24,668,865	26,731,899
遞延稅項負債		1,648,723	1,645,691
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		26,384,333	28,448,355
資產淨額		7,510,769	9,136,369
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	325,768	325,768
儲備		2,169,226	3,676,509
非控制權益		2,494,994	4,002,277
		5,015,775	5,134,092
權益總額		7,510,769	9,136,369

簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔									
	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	儲備金 人民幣千元 (未經審核)	匯兌 變動儲備 人民幣千元 (未經審核)	資產 重估儲備 人民幣千元 (未經審核)	資本儲備 人民幣千元 (未經審核)	保留利潤/ (累計虧損) 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)	非控制權益 人民幣千元 (未經審核)	權益總額 人民幣千元 (未經審核)
於2024年1月1日	325,768	452,130	3,747,042	(2,324,555)	92,578	1,001,390	9,437,581	12,731,934	5,338,757	18,070,691
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(8,223,670)	(8,223,670)	90,654	(8,133,016)
期內其他全面虧損：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	(215,390)	—	—	—	(215,390)	—	(215,390)
分佔換算合營企業的匯兌差額	—	—	—	(15,974)	—	—	—	(15,974)	—	(15,974)
期內全面虧損總額	—	—	—	(231,364)	—	—	(8,223,670)	(8,455,034)	90,654	(8,364,380)
轉撥至儲備	—	—	233,641	—	—	—	(233,641)	—	—	—
收購非控制權益	—	—	—	—	—	100,565	—	100,565	(100,565)	—
處置一家附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	2	2
非控制權益償還資本	—	—	—	—	—	—	—	—	(3)	(3)
於2024年6月30日	325,768	452,130	3,980,683	(2,555,919)	92,578	1,101,955	980,270	4,377,465	5,328,845	9,706,310
於2025年1月1日	325,768	452,130	4,033,062	(3,000,342)	23,516	1,101,955	1,066,188	4,002,277	5,134,092	9,136,369
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(2,053,365)	(2,053,365)	(118,317)	(2,171,682)
期內其他全面收入：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	500,143	—	—	—	500,143	—	500,143
分佔換算合營企業的匯兌差額	—	—	—	45,939	—	—	—	45,939	—	45,939
期內全面虧損總額	—	—	—	546,082	—	—	(2,053,365)	(1,507,283)	(118,317)	(1,625,600)
轉撥至儲備	—	—	46,749	—	—	—	(46,749)	—	—	—
於2025年6月30日	325,768	452,130*	4,079,811*	(2,454,260)*	23,516*	1,101,955*	(1,033,926)*	2,494,994	5,015,775	7,510,769

* 該等儲備賬包括於簡明合併財務狀況表中合併儲備約人民幣2,169,226,000元(2024年12月31日：約人民幣3,676,509,000元)。

簡明合併現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流			
稅前虧損		(3,161,750)	(7,819,148)
就以下項目作出調整：			
融資成本	5	1,008,122	1,910,503
匯兌虧損／(收益)		70,203	(33,465)
分佔合營企業虧損		873,725	923,754
分佔聯營公司虧損		41,747	5,067
利息收入	4	(1,536)	(23,417)
出售物業、廠房及設備(收益)／虧損	6	(6)	47,016
出售投資物業虧損		18,449	74,255
終止租賃的收益		(792)	(179,110)
折舊	6	137,803	125,284
攤銷土地使用權	6	19,199	14,770
投資物業公允值虧損淨額		122,004	470,912
在建物業及持作銷售用途的竣工物業的已確認減值虧損	6	255,105	3,917,521
處置附屬公司的收益		—	(177,658)
出售合營企業的虧損		11,849	—
出售聯營公司的虧損		—	23,219
營運資金變動前的經營現金流		(605,878)	(720,497)
營運資金變動		1,356,573	2,149,658
經營所得現金		750,695	1,429,161
已收利息		1,536	23,417
退回／(已付)所得稅		7,026	(65,812)
經營活動所得現金流淨額		759,257	1,386,766

簡明合併現金流量表

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流淨額	759,257	1,386,766
投資活動現金流		
購買物業、廠房及設備項目	(9,366)	(67,137)
出售物業、廠房及設備所得款項	260	290,227
出售投資物業所得款項	74,907	182,107
向合營企業投資及與合營企業往來款項	(22,258)	(368,898)
處置附屬公司	—	(1,362)
聯營公司還款	6,412	1,323
投資活動所得現金流淨額	49,955	36,260
融資活動現金流		
銀行及其他借貸償還款項淨額	(434,011)	(939,660)
非控制權益償還資本	—	(3)
已付利息	(378,423)	(572,112)
融資活動所用現金流淨額	(812,434)	(1,511,775)
現金及現金等值物減少淨額	(3,222)	(88,749)
期初的現金及現金等值物	152,564	781,358
匯率變動影響淨額	(146)	47
期末的現金及現金等值物	149,196	692,656
現金及現金等值物結餘分析		
現金及銀行結餘	149,196	692,656
於取得時原定到期日少於三個月的未抵押定期存款	—	—
現金及現金等值物	149,196	692,656

簡明合併中期財務資料附註

1. 公司資料

合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」或「本公司」)為一家在開曼群島註冊成立的有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

期內，本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)從事以下主要業務：

- 物業開發
- 物業投資
- 酒店營運

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立的晉得顧問有限公司。

未經審核簡明合併中期財務資料已經本公司審核委員會審閱，並獲本公司董事會(「董事會」)批准於2025年8月28日刊發。

2. 編製基準

未經審核簡明合併中期財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告及聯交所上市規則附錄十六的適用披露規定編製。

未經審核簡明合併中期財務資料並不載列年度財務報表所規定的所有資料及披露內容，且應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(其包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製之截至2024年12月31日止年度本集團年度財務報表一併閱覽。

持續經營基礎

截至2025年6月30日止六個月，本集團虧損淨額約為人民幣2,171,682,000元，而截至該日，本集團流動負債淨額約為人民幣39,799,923,000元，及本集團銀行及其他借貸的即期部分約為人民幣48,172,153,000元，而其現金及銀行結餘約為人民幣837,316,000元。

自2023年12月31日止年度起，本集團並無償還若干以美元計值之優先票據，及銀行及其他借貸的本金及應付利息款項，觸發相關借貸合同條款項下的違約事項或交叉違約。本公司所有美元計值之優先票據亦已自2023年5月起於聯交所暫停買賣。於2025年6月30日，上述已違約或交叉違約以美元計值之優先票據及銀行及其他借貸的本金及應付利息總額約為人民幣46,681,193,000元。

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

上述情況顯示存在對本集團繼續持續經營的能力構成疑問的不確定因素。董事於評估本集團是否具備足夠財務資源以持續經營時，已審慎考慮本集團未來流動資金及表現以及其可用融資來源。為緩解流動資金壓力及改善本集團財務狀況，本集團已制定以下計劃及措施：

- (i) 自項目白名單機制開始以來，本集團已向相應的地方政府提交申請，以將本集團旗下項目加入項目白名單。根據該機制，城市政府應提供一份適合獲得融資支持之當地物業項目名單，並協調當地金融機構滿足這些項目的融資需求。於本報告日期，本集團已有33個項目被納入白名單，另外尚有7個項目在申請過程當中。於本報告日期，該等項目合計約人民幣86億元之項目融資貸款本金已成功展期。本集團將繼續為本集團其他尚未被納入白名單之項目提交申請，以助本集團從金融機構取得這些項目的項目開發融資和/或再融資。
- (ii) 本集團已委聘了財務顧問及法律顧問以探尋當前境外債務狀況的全面解決方案，以為其所有持份者的利益確保本集團可持續經營。就此而言，本公司及其境外顧問一直與由若干優先票據的持有人組成的持有人小組(「票據持有人小組」，於本報告日期持有優先票據本金總額約27%)及其顧問，連同有關本公司銀團貸款(「銀團貸款」)之銀行貸款人小組及其顧問，溝通及進行建設性接洽，以就本公司本金總額約46億美元的若干境外債務(「目標現有債務」)制定一致及全面的重組方案。

經考慮本公司的償債能力及當前的物業市場狀況，本公司最新的重組方案提供多項選擇，以實現目標現有債務的大幅去槓桿，惟於本報告日期，有關去槓桿比例的分歧仍有待票據持有人小組與本公司進一步磋商，以同時兼顧不同債權人的需要及偏好。

- (iii) 於2024年8月，本集團擁有50%權益的項目公司麒麟灣(香港)投資有限公司(「項目公司」)已成功獲得一筆於2027年後到期之82億港元再融資，項目公司主要業務為開發及銷售位於香港鴨脷洲之凱玥住宅項目，凱玥項目為本集團重要的境外資產，其成功獲得再融資對本集團境外債務重組極其重要。
- (iv) 本集團將繼續採取措施，加快在建物業及已竣工物業的預售及銷售，並加快收回尚未結轉的銷售所得款項及其他應收款項。本集團亦正就出售整棟商業物業，酒店，舊改項目及非核心物業項目與不同有意人士進行磋商，以進一步改善本集團的現金狀況。
- (v) 本集團將繼續採取積極措施控制行政成本並控制資本開支。
- (vi) 本集團將繼續尋求合適機會出售其從事物業發展的合營企業或聯營公司的股權，以產生額外現金流入。

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，涵蓋自2025年6月30日起不少於十二個月的期間。彼等認為，考慮到上述計劃及措施，本集團將有足夠的營運資金為其經營提供資金業履行其於2025年6月30日起十二個月內到期的財務責任，因此，董事信納以持續經營基礎編製合併財務報表實屬適當。

儘管存在上述情況，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團能否持續經營將取決於下列因素：

- (i) 獲得地方政府機關的批准，將本集團的物業開發項目納入項目白名單，並於需要時成功獲取項目融資和／或再融資；
- (ii) 成功就本集團境外債務狀況完成重組；
- (iii) 成功就出售整棟商業物業，酒店，舊改項目及非核心物業項目與不同有意人士進行磋商；及
- (iv) 在合適時候成功出售本集團從事物業發展的若干合營企業或聯營公司的股權。

倘本集團無法實現上述計劃及措施並持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值撇減至其可收回金額，以撥備可能產生的任何進一步負債，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於該等合併財務報表中反映。

3. 本集團會計政策之變更

編製簡明合併中期財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2024年12月31日止年度之年度合併財務報表所應用者一致，惟已採納自2025年1月1日起生效的以下經修訂香港財務報告會計準則除外。對於已發佈但尚未生效的任何準則、解釋公告或修訂條款，本集團均未提前採用。

缺乏可兌換性 — 香港會計準則第21號(修訂本)

《香港會計準則第21號(修訂本) — 外匯匯率變動的影響》明確了主體應如何評估貨幣是否可兌換，以及在缺乏可兌換性時應如何確定即期匯率。該修訂還要求披露相關資訊，使財務報表使用者能夠理解貨幣不可兌換至其他貨幣的狀況對(或預期對)主體財務業績、財務狀況及現金流量的影響。

此項修訂適用於自2025年1月1日或之後開始的年度報告期間。應用該修訂時，主體不得重述前期比較資訊。該修訂未對本集團財務報表產生重大影響。

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料

收入亦是本集團的營業額，指期內物業銷售的所得款項總額、投資物業的已收及應收的總租金收入及酒店營運的總收入。

收入、其他收入及收益淨額的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入：		
來自客戶合約的收入		
物業銷售	3,072,560	4,421,186
酒店營運收入	313,640	365,388
來自其他來源的收入		
總租金收入	406,105	447,380
	3,792,305	5,233,954
其他收入及收益淨額：		
利息收入	1,536	23,417
其他	28,153	486,546
	29,689	509,963

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

就管理而言，本集團可分為下列三個可報告經營分部：

- (a) 物業開發： 物業銷售
- (b) 物業投資： 物業租賃
- (c) 酒店營運： 酒店營運

期內，本集團、其合營企業及聯營公司所進行的物業開發項目主要位於中國內地及香港。

管理層獨立監察本集團各經營分部的業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部的利潤／(虧損)進行評估，而此乃經調整稅前虧損之計量。經調整稅前虧損乃一貫以本集團的稅前虧損計量，惟當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業的收入及開支。

本集團從客戶合約所得的收入僅來自其中國內地的業務。

本集團截至2025年6月30日止六個月從客戶合約所得的收入如下：

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<i>收入確認類型：</i>			
物業銷售	3,072,560	—	3,072,560
提供服務	—	313,640	313,640
來自客戶合約的總收入	3,072,560	313,640	3,386,200
<i>收入確認時間：</i>			
在某一時點確認	3,043,226	—	3,043,226
在某一時段確認	29,334	313,640	342,974
來自客戶合約的總收入	3,072,560	313,640	3,386,200

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

本集團截至2024年6月30日止六個月從客戶合約所得收入如下：

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
收入確認類型：			
物業銷售	4,421,186	—	4,421,186
提供服務	—	365,388	365,388
來自客戶合約的總收入	4,421,186	365,388	4,786,574
收入確認時間：			
在某一時點確認	4,153,882	—	4,153,882
在某一時段確認	267,304	365,388	632,692
來自客戶合約的總收入	4,421,186	365,388	4,786,574

截至2025年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：				
對外界顧客的銷售及收入	3,072,560	406,105	313,640	3,792,305
分部業績	(1,851,814)	168,335	67,808	(1,615,671)
對賬：				
利息收入及未分配收入				29,689
未分配開支				(567,646)
融資成本				(1,008,122)
稅前虧損				(3,161,750)
所得稅抵免				990,068
期內虧損				(2,171,682)

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

截至2024年6月30日止六個月的分部業績如下：

	物業開發 (附註) 人民幣千元 (未經審核)	物業投資 人民幣千元 (未經審核)	酒店營運 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入：				
對外界顧客的銷售及收入	4,421,186	447,380	365,388	5,233,954
分部業績	(5,418,295)	(187,214)	92,791	(5,512,718)
<i>對賬：</i>				
利息收入及未分配收入				509,963
未分配開支				(905,890)
融資成本				(1,910,503)
稅前虧損				(7,819,148)
所得稅開支				(313,868)
期內虧損				(8,133,016)

附註： 分部業績包括分佔合營企業及聯營公司之虧損。

5. 融資成本

本集團融資成本的分析載列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	2,543,808	2,301,817
租賃負債利息	1,538	9,393
減：資本化利息	(1,537,224)	(400,707)
	1,008,122	1,910,503

6. 稅前虧損

本集團稅前虧損乃於扣除／(計入)以下各項後達致：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業的成本	3,504,344	4,894,630
提供服務成本	194,485	241,495
折舊	137,803	125,284
攤銷土地使用權	49,257	38,181
減：於在建資產中資本化之金額	(30,058)	(23,411)
	19,199	14,770
出售物業、廠房及設備項目(收益)／虧損	(6)	47,016
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	134,504	221,757
退休金計劃供款(界定福利計劃)	13,547	14,849
	148,051	236,606
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	(16,617)	(17,490)
	131,434	219,116
在建物業及持作銷售用途的竣工物業的已確認減值虧損*	255,105	3,917,521

* 該項目計入簡明合併損益表的「其他營運開支」內。

7. 所得稅(抵免)／開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
即期 - 於中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅(「企業所得稅」)	(995,472)	399,319
土地增值稅(「土地增值稅」)	24,208	98,662
	(971,264)	497,981
遞延	(18,804)	(184,113)
期內總稅項(抵免)／開支	(990,068)	313,868

截至2025年6月30日止六個月，分佔合營企業的企業所得稅抵免及土地增值稅開支分別約人民幣19,475,000元(2024年：企業所得稅開支約人民幣189,198,000元)及約人民幣3,021,000元(2024年：約人民幣188,515,000元)，已於未經審核簡明合併損益表中「分佔合營企業虧損」中列賬。

截至2025年6月30日止六個月，分佔聯營公司的企業所得稅開支及土地增值稅開支為約人民幣1,989,000元(2024年：約人民幣4,350,000元)及約人民幣887,000元(2024年：約為人民幣1,202,000元)，已於未經審核簡明合併損益表中「分佔聯營公司虧損」中列賬。

香港利得稅

由於本集團在截至2025年及2024年6月30日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

中國企業所得稅已根據在中國的業務截至2025年及2024年6月30日止六個月的估計應課稅利潤，以相關的現有法律、詮釋及慣例為基準，按適用稅率計算。

中國土地增值稅

中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，土地增值即物業銷售所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及全部物業開發開支)。

8. 股息

董事會已議決不宣派有關截至2025年6月30日止六個月之任何中期股息(2024年：無)。

9. 本公司擁有人應佔每股虧損

截至2025年6月30日止六個月之每股基本虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期內虧損以及期內已發行普通股加權平均數3,418,883,945股(2024年：3,418,883,945股)計算。

截至2025年6月30日止六個月，每股攤薄虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期內虧損計算，而用於該計算的普通股加權平均數為期內已發行普通股數目3,418,883,945股(2024年：3,418,883,945股)(亦用於計算每股基本虧損)。

由於截至2025年及2024年6月30日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股，故期內每股攤薄虧損金額與每股基本虧損相同。

計算每股基本及攤薄虧損金額乃根據：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	(2,053,365)	(8,223,670)

	股份數目 截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
股份		
期內已發行普通股加權平均數	3,418,883,945	3,418,883,945

10. 物業、廠房及設備

截至2025年6月30日止六個月，本集團添置總成本約人民幣9,366,000元(2024年：約人民幣67,135,000元)的物業、廠房及設備。

11. 應收貿易賬款

應收貿易賬款主要包含來自物業銷售、經營租賃租金及酒店營運的應收賬款。物業銷售的支付條款乃於相關買賣協議內訂明。於報告期終的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	260,004	260,450
七至十二個月	726	5,252
一年以上	32,911	21,841
	293,641	287,543

12. 現金及銀行結餘

	於 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	837,316	787,445
減：受限制現金	(688,120)	(634,881)
現金及現金等值物	149,196	152,564

13. 應付貿易賬款及應付票據

於報告期終的應付貿易賬款及應付票據的賬齡分析如下：

	於 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	15,623,515	13,807,265
一年以上	4,230,981	5,121,139
	19,854,496	18,928,404

應付貿易賬款及應付票據為免息，並通常按要求結清。

14. 附息銀行及其他借貸

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動		
銀行及其他貸款(附註(c))		
– 有抵押	13,662,142	11,343,637
– 無抵押	350,307	350,407
– 以港元計值的有抵押貸款	1,828,016	1,856,259
– 以美元計值的有抵押貸款	1,149,941	1,167,709
長期銀行貸款的即期部分(附註(c))		
– 有抵押	1,930,788	2,834,153
– 無抵押	27,459	3,833
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據(附註(a))	27,925,380	28,356,838
境內公司債券 – 有抵押(附註(b))	1,298,120	280,317
	48,172,153	46,193,153
非流動		
銀行及其他貸款(附註(c))		
– 有抵押	22,187,809	23,211,231
– 無抵押	291,816	315,833
境內公司債券 – 有抵押(附註(b))	2,189,240	3,204,835
	24,668,865	26,731,899
	72,841,018	72,925,052

- (i) 本集團若干借貸項目以本集團於2025年6月30日賬面總值約人民幣82,446,352,000元(2024年12月31日：約人民幣83,411,494,000元)的樓宇、土地使用權、投資物業、在建物業及持作銷售用途的竣工物業作抵押。
- (ii) 於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團若干附屬公司的股權已質押予若干銀行，以取得授予本集團的貸款。
- (iii) 於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團若干附屬公司共同及個別擔保優先票據，並抵押股權作為抵押品。

除上述已註明的借貸以港元及美元計值外，於2025年6月30日及2024年12月31日所有借貸均以人民幣計值。除總額約為人民幣8,215,771,000元(2024年12月31日：約人民幣7,579,905,000元)的銀行貸款結餘按固定利率計息外，於2025年6月30日本集團的所有銀行貸款乃按浮動利率計息。於2025年6月30日及2024年12月31日本集團的優先票據及境內公司債券乃按固定利率計息。

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：

- (a)(i) 於2019年3月1日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,495,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2023年9月1日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年9月1日開始每年的3月1日及9月1日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年2月21日、2019年2月22日及2019年3月1日的相關公告。於2022年9月30日，本公司已透過以新優先票據交換的方式部分償付該等優先票據。

於2019年3月22日，本公司發行年息7.875%本金總額350,000,000美元(等值約人民幣2,343,040,000元)的優先票據(將與於2019年3月1日發行於2023年到期年息7.875%本金總額350,000,000美元的優先票據合併及組成單一系列)。本公司有權於到期日2023年9月1日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.875%計息，於2019年9月1日開始每年的3月1日及9月1日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年3月20日及2019年3月22日的相關公告。於2022年9月30日，本公司已透過以新優先票據交換的方式部分償付該等優先票據。

未償還本金額63,531,000美元及應計未付利息於到期日仍未結清及於2025年6月30日仍未償還。該優先票據已於到期日除牌。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年8月31日相關公告。

- (a)(ii) 於2019年7月29日，本公司發行年息7.40%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,064,630,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2024年3月5日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2019年9月5日開始每年的3月5日及9月5日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年7月22日、2019年7月23日及2019年7月29日的相關公告。

於2021年9月17日，本公司發行年息7.40%本金總額158,000,000美元(等值約人民幣1,019,527,000元)的優先票據(將與於2019年7月29日發行於2024年到期300,000,000美元之7.40%優先票據合併及組成單一類別)。本公司有權於到期日2024年3月5日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2022年3月5日開始每年的3月5日及9月5日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月17日及2021年9月20日的相關公告。

未償還本金額458,000,000美元及應計未付利息於到期日仍未結清及於2025年6月30日仍未償還。該優先票據已於到期日除牌。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年3月4日相關公告。

- (a)(iii) 於2017年11月10日，本公司發行年息5.875%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,280,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2024年11月10日前若干特定期間內按若干預先釐定價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於2018年5月10日開始每年的5月10日及11月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年11月7日、2017年11月8日及2017年11月10日的相關公告。

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(a)(iii) (續)

於2019年7月3日，本公司發行年息5.875%本金總額225,000,000美元(等值約人民幣1,544,400,000元)的優先票據(將與於2017年11月10日發行於2024年到期年息5.875%本金總額400,000,000美元的優先票據合併及組成單一類別)。本公司有權於到期日2024年11月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.875%計息，於2019年11月10日開始每年的5月10日及11月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月25日及2019年7月3日的相關公告。

未償還本金額625,000,000美元及應計未付利息於到期日的未結清及於2025年6月30日仍未償還。該優先票據已於到期日除牌。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年11月8日相關公告。

(a)(iv) 於2020年1月13日，本公司發行年息7.40%本金總額300,000,000美元(等值約人民幣2,077,890,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2027年1月13日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息7.4%計息，於2020年7月13日開始每年的1月13日及7月13日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年1月7日及2020年1月13日的相關公告。

(a)(v) 於2020年8月10日，本公司發行年息5.95%本金總額200,000,000美元(等值約人民幣1,392,980,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2025年8月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.95%計息，於2021年2月10日開始每年的2月10日及8月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年8月4日及2020年8月10日的相關公告。

未償還本金額200,000,000美元及應計未付利息於到期日仍未結清及於2025年6月30日仍未償還。該優先票據已於到期日除牌。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年8月8日相關公告。

(a)(vi) 於2020年11月13日，本公司發行年息6.30%本金總額400,000,000美元(等值約人民幣2,651,400,000元)的優先票據。本公司有權於到期日2026年2月13日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息6.3%計息，於2021年2月13日開始每年的2月13日及8月13日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年11月8日、2020年11月13日及2020年11月16日的相關公告。

(a)(vii) 於2021年5月14日，本公司發行年息6.00%本金總額378,000,000美元(等值約人民幣2,439,045,000元)的綠色優先票據。本公司有權於到期日2026年8月14日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回綠色優先票據。綠色優先票據按年息6%計息，於2021年8月14日開始每年的2月14日及8月14日每半年付息一次。有關綠色優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年5月11日、2021年5月14日及2021年5月17日的相關公告。

(a)(viii) 於2021年9月10日，本公司發行年息5.95%本金總額100,000,000美元(等值約人民幣645,660,000元)的優先票據(將與於2020年8月10日發行於2025年到期200,000,000美元之5.95%優先票據合併及組成單一類別)。本公司有權於到期日2025年8月10日前若干特定期間內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據按年息5.95%計息，於2022年2月10日開始每年的2月10日及8月10日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年9月7日、2021年9月10日及2021年9月13日的相關公告。

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(a)(viii) (續)

未償還本金額100,000,000美元及應計未付利息於到期日仍未結清及於2025年6月30日仍未償還。該優先票據已於到期日除牌。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年8月8日相關公告。

(a)(ix) 於2022年9月2日，本公司提呈要約以交換於2022年9月15日到期的優先票據及於2022年9月21日到期的優先票據的未償還本金總額中至少810,000,000美元或90%。就接納交換要約的持有人而言，本金的5%會提前償還，而按年利率6.00%計息且最終到期日為2024年1月14日的新優先票據會予以發行，以交換餘下未償還本金。本公司已收到836,764,000美元就交換要約交回的有效接納。因此，於2022年9月14日，接納交換要約的持有人已收到41,838,200美元的前期本金還款及本金額為794,925,800美元的新6.00%優先票據。本公司有權於到期日2024年1月14日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據的利息須自2023年1月14日開始每年於1月14日及7月14日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年9月2日、2022年9月13日、2022年9月15日及2022年9月19日的相關公告。

就餘下未償還本金63,236,000美元而言，本公司已於該等優先票據各自的到期日償還該等優先票據，其中43,963,000美元已於2022年9月15日償還及19,273,000美元已於2022年9月21日償還。

就本金額為794,925,800美元新6.00%優先票據，本公司尚未就於2023年5月14日到期的部分本金及其利息作出贖回付款119,238,870美元。根據該優先票據的條款，未能於強制贖回日期支付該部分本金將構成違約事件。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年5月14日相關公告。該等金額於2025年6月30日仍未償還。

(a)(x) 於2022年9月2日，本公司提呈要約以交換於2023年9月1日到期的優先票據的未償還本金總額中至少560,000,000美元或80%。就接納交換要約的持有人而言，按年利率7.875%計息且最終到期日為2024年8月30日的新優先票據會予以發行，以交換未償還本金。本公司已收到636,469,000美元就交換要約交回的有效接納。因此，於2022年9月30日，接納交換要約的持有人已獲發行新7.875%優先票據。本公司有權於到期日2024年8月30日前若干特定期限內按若干預先釐定的價格贖回優先票據。優先票據的利息須自2023年2月28日開始每年於2月28日及8月30日每半年付息一次。有關優先票據的進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年9月2日、2022年9月13日、2022年9月30日及2022年10月5日的相關公告。

未償還本金額636,469,000美元及應計未付利息於到期日仍未結清及於2025年6月30日仍未償還。

(b)(i) 於2016年3月28日，本集團全資附屬公司廣州天建於中國發行本金總額人民幣2,200,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分兩類，第一類為六年期及票面利率按年息3.90%計息(已調整至年息7.0%)，由境內公司債券發行日起第三年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第三類債券」)；而第二類為十年期及票面利率按年息4.80%計息，由境內公司債券發行日起第五年末附發行人上調票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第四類債券」)，有關票面利率於截至2021年12月31日止年度已調整至年息6.60%。

第三類債券的發行本金總額為人民幣600,000,000元，而第四類債券的發行本金總額為人民幣1,600,000,000元。

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(b)(i) (續)

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年3月24日及2016年3月28日的相關公告。

於2022年3月28日，廣州天建償還第三類債券。

於2023年3月28日，廣州天建贖回部分第四類債券本金總額人民幣480,532,000元。

於2023年10月25日至11月6日舉行的債券持有人會議上，通過決議案，本集團獲得寬限期，透過抵押本集團附屬公司的收益權，將本金額為人民幣1,119,468,000元的第四類公司債券的最終還款期延長至2028年4月16日，該債券原定於2026年3月28日到期。根據相關延期安排，本集團須分別在不遲於2024年8月16日及2024年11月16日安排還款，餘下未償還的本金額將於延期後分六期全數償還。

於2024年8月14日及2024年11月16日，廣州天建償還部分第四類債券本金總計人民幣220,000元。

(b)(ii) 於2016年9月30日，本公司於中國發行本金總額人民幣8,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券分三類，第一類為七年期及票面利率按年息5.6%計息(已調整為年息7.10%)，由境內公司債券發行日起第四年末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第七類債券」)；而第二類為七年期及票面利率按年息5.7%計息，由境內公司債券發行日起四年半末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第八類債券」)，有關票面利率於截至2021年12月31日止年度已調整至年息6.50%；而第三類為七年期及票面利率按年息5.8%計息，由境內公司債券發行日起五年末附發行人調整票面利率的選擇權和投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權(「第九類債券」)。

第七類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元，第八類債券的發行本金總額為人民幣2,500,000,000元及第九類債券的發行本金總額為人民幣3,000,000,000元。

有關境內公司債券的進一步詳情，請參閱本公司日期為2016年9月30日的相關公告。

於2020年10月14日，本公司贖回部分第七類債券本金人民幣830,000,000元。

於2023年10月25日至10月30日舉行的債券持有人會議上，通過決議案，本集團獲得寬限期，透過抵押本集團附屬公司的收益權，將本金額為人民幣1,670,000,000元的第七類公司債券的最終還款期延長至2027年10月16日，該債券原定於2023年10月14日到期。根據相關延期安排，本集團須分別在不遲於2024年2月16日及2024年5月16日安排還款，餘下未償還的本金額將於延期後分六期全數償還。

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(b)(ii) (續)

於2024年2月6日及2024年5月14日，本公司償還部分第七類債券本金總計人民幣21,650,000元。

於2021年10月14日，本公司贖回第九類債券。

於2022年4月14日，本公司贖回部分第八類債券本金人民幣555,000,000元。

於2023年10月25日至10月30日舉行的債券持有人會議上，通過決議案，本集團獲得寬限期，透過抵押本集團附屬公司的收益權，將本金額為人民幣1,945,000,000元的第八類公司債券的最終還款期延長至2027年10月16日，該債券原定於2023年10月14日到期。根據相關延期安排，本集團須分別在不遲於2024年2月16日及2024年5月16日安排還款，餘下未償還的本金額將於延期後分六期全數償還。

於2024年2月6日及2024年5月14日，本公司償還部分第八類債券本金總計人民幣200,000元。

(b)(iii) 於2020年10月12日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣1,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息6.00%計息，由境內公司債券發行日起第二年或第四年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

於2022年10月12日，廣州合景贖回部分債券本金人民幣485,000,000元。

14. 附息銀行及其他借貸(續)

附註：(續)

(b)(iv) 於2020年11月10日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣700,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為五年期及票面利率按年息6.19%計息，由境內公司債券發行日起第二年或第四年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

於2022年11月2日，廣州合景贖回部分債券本金人民幣320,000,000元。

(b)(v) 於2021年8月2日，廣州合景在中國發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的境內公司債券。

境內公司債券為三年期及票面利率按年息6.20%計息，由境內公司債券發行日起第二年末之後附發行人調整票面利率的選擇權及投資者回售境內公司債券給發行人的選擇權。

於2023年10月25日至10月30日舉行的債券持有人會議上，通過決議案，本集團獲得寬限期，透過抵押本集團附屬公司的收益權，將本金額為人民幣2,000,000,000元的公司債券的最終還款期延長至2027年10月16日，該債券原定於2024年8月2日到期。根據相關延期安排，本集團須分別在不遲於2024年2月16日及2024年5月16日安排還款，餘下未償還的本金額將於延期後分六期全數償還。

於2024年2月6日及2024年5月14日，廣州合景償還部分債券本金總額人民幣8,700,000元。

(b)(vi) 於2023年1月30日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣700,000,000元的境內公司債券。

(c) 於2025年6月30日，銀行貸款乃按現行市場利率計息，年利率介乎3.0%至12.1% (2024年12月31日：年利率3.0%至12.1%)。

(d) 本集團已設立不時在公開市場上購回及出售自身境內公司債券及優先票據(統稱「債券」)的擬定策略，以管理其整體負債水平及減低本集團的整體借貸成本。截至2025年6月30日止六個月，沒有債券被贖回或出售。

15. 股本

	於 2025年6月30日		於 2024年12月31日	
	股份數目 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
法定：				
每股面值0.10港元之普通股	8,000,000,000	786,113	8,000,000,000	786,113
已發行及悉數繳足：				
每股面值0.10港元之普通股	3,418,883,945	325,768	3,418,883,945	325,768

本公司已發行股本變動概述如下：

	已發行 股份數目 (未經審核)	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2025年1月1日	3,418,883,945	325,768	452,130	777,898
於2025年6月30日	3,418,883,945	325,768	452,130	777,898
	已發行 股份數目 (未經審核)	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	股份溢價賬 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
於2024年1月1日	3,418,883,945	325,768	452,130	777,898
於2024年6月30日	3,418,883,945	325,768	452,130	777,898

16. 業務合併

收購一家附屬公司

於2024年1月12日之前，本集團持有合肥美富房地產發展有限公司(「合肥美富」)[#]的50%股權及作為一家合營企業入賬。合肥美富主要從事物業開發業務。於2024年1月12日，本集團以現金代價人民幣25,000,000元收購合肥美富50%股權，其之前由美的置業集團有限公司持有。因此，本集團已取得對合肥美富的控制權，以及此後將合肥美富作為本集團的附屬公司入賬。

合肥美富於收購日可識別資產及負債的公允值如下：

	於收購時確認 的公允值 人民幣千元
物業、廠房及設備	1
遞延稅項資產	2,134
在建物業	9,380
預付款、按金及其他應收款	65,077
應收貿易賬款	377
現金及銀行結餘	6,560
應付貿易賬款	(10,496)
其他應付款及應計款項	(4,122)
應付稅項	(245)
遞延稅項負債	(18)
按公允值計量的可識別淨資產總額	68,648
於收購前本集團所持有的該公司的股權	(30,775)
收購附屬公司之收益	(12,873)
以其他應收款償付	25,000

收購一家附屬公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
已收購現金及現金等值物	6,560
計入投資活動現金流的現金及現金等值物流入淨額	6,560

自收購起，截至2024年12月31日止年度合肥美富向本集團無貢獻收入，但帶來利潤為約人民幣10,610,000元。

倘若合併於期初進行，本集團於截至2024年12月31日止年度的收入及虧損分別約人民幣11,061,516,000元及人民幣8,186,729,000元。

[#] 該公司於該未經審核簡明合併中期財務資料內的英文名稱指管理人員盡最大努力翻譯該公司的中文名稱，因該公司無註冊英文名稱。

17. 處置附屬公司

截至2024年12月31日止年度，本集團向第三方處置了若干附屬公司的權益，詳情如下：

	人民幣千元
處置對價	
— 其他應收款代收	226,861
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(51,474)
處置收益	175,387
處置附屬公司收款、減去處置之現金後淨額	
— 減：處置附屬公司的現金及現金等價物	(1,362)
處置導致的淨現金流出	(1,362)

18. 財務擔保

- (i) 於2025年6月30日，本集團就銀行向本集團物業買家授出按揭貸款約人民幣9,289,380,000元（2024年12月31日：約人民幣9,584,695,000元）而向若干銀行提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還買家拖欠的未償還按揭本金，連同累計利息及罰款，而本集團有權（但不限於）接管有關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始，至發出房地產權證為止，房地產權證一般於買家取得有關物業後一至兩年內發出。

該等擔保的公允值並不重大，而董事會認為倘買家未能支付款項，相關物業的可變現淨值足以償還所欠的按揭本金連同累計利息及罰款，故此，於2025年6月30日及2024年12月31日並無為該等擔保在財務資料中作出撥備。

- (ii) 於2025年6月30日，本集團就合營企業、聯營企業、第三方及關聯公司之若干銀行貸款約人民幣17,371,047,000元（2024年12月31日：約人民幣18,173,240,000元）提供擔保。

19. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
物業、廠房及設備	990,313	1,005,650
本集團開發作銷售用途的物業	6,113,599	6,176,896
投資物業	406,336	411,949
	7,510,248	7,594,495

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	1,923,944	2,083,871

20. 關聯方交易

(i) 本集團主要管理人員的薪酬：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	7,012	7,209
退休福利	258	308
已付主要管理人員的薪酬總額	7,270	7,517

20. 關聯方交易(續)

(ii) 與關聯方的往來結餘：

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
計入於合營企業的權益：		
向合營企業墊款	22,431,537	22,393,430
計入於聯營公司的權益：		
向聯營公司墊款	812,657	819,069
計入預付款、其他應收款及其他資產：		
應收合景悠活款項	194,440	194,440
計入應付貿易賬款及應付票據：		
應付合景悠活之附屬公司款項	1,119,308	1,060,254
計入流動資產：		
應收一家合營企業款項	19,129	19,129
計入流動負債：		
應付聯營公司款項	1,371,866	1,364,879
應付合營企業款項	8,054,493	8,088,049

於2025年6月30日及2024年12月31日，上文所示的向合營公司墊款為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

於2025年6月30日及2024年12月31日，向聯營公司墊款為無抵押、免息及按要求結清。

於2025年6月30日及2024年12月31日，計入本集團流動資產及流動負債的合營企業及聯營公司往來結餘為無抵押、免息及按要求結清。

20. 關聯方交易(續)

- (iii) 截至2025年6月30日止六個月，本集團向本公司執行董事為最終實益擁有人的關聯公司租賃若干物業，總現金代價約為人民幣6,798,000元(2024年：約為人民幣9,280,000元)，已確認為本集團的租金收入。租金收入按本集團與執行董事雙方協定的費率釐定。
- (iv) 合景悠活集團在合景悠活普通股於2020年10月30日在聯交所主板上市以來成為本公司的關聯方，以下為與合景悠活集團於截至2025年6月30日止六個月期間有關交易的總金額。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
對合景悠活集團的租金收入		
物業租賃：		
物業	2,196	2,198
停車位	3,399	3,774
	5,595	5,972
資訊科技收入	1,000	1,000
向合景悠活集團支付的服務費		
住宅物業管理服務：		
住宅預售管理服務	12,197	14,302
住宅物業管理服務	32,056	54,413
	44,253	68,715
物業代理服務	4,407	25,470
商業物業管理服務：		
商業預售管理服務	4,573	5,203
商業物業管理服務	32,802	82,269
	37,375	87,472
商業營運和增值服務：		
商業營運服務	24,287	38,530
商業增值服務	7,730	8,468
	32,017	46,998
宣傳策劃服務	718	7,167
營銷渠道管理服務	53	290

附註：該等交易乃根據所涉及訂約方互相協定的條款及條件進行。

20. 關聯方交易(續)

- (v) 截至2025年6月30日止六個月，本集團向本集團若干合營企業提供項目管理服務，現金代價總額約為人民幣1,216,000元(2024年：約人民幣213,747,000元)，確認為本集團的其他收入。項目管理費收入按本集團與合營企業互相協定的費率釐定。
- (vi) 截至2025年及2024年6月30日止六個月，概無按本集團與合營企業及聯營公司互相協定的利率釐定的利息收入確認為本集團其他收入。
- (vii) 與關聯方進行的其他交易：
本集團就授予其合營企業及聯營公司的銀行貸款而向銀行提供擔保的詳情，已載於未經審核簡明合併中期財務資料附註18(ii)。

21. 金融工具之公允值及公允值層級

除賬面值與公允值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允值如下：

	賬面值 於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	公允值 於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	賬面值 於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	公允值 於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融負債				
付息銀行及其他借貸	72,841,018	44,869,725	72,925,052	45,160,098

管理層評估，現金及銀行結餘、應收貿易賬款、應付貿易賬款及應付票據、計入預付款、其他應收款及其他資產的金融資產、計入其他應付款及應計款項的金融負債、租賃負債、應收／應付合營企業款項及應付聯營公司款項的公允值與其賬面值大致相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向本集團管理層報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由本集團管理層審閱及批准。本集團管理層每年就中期及年度財務申報的估值程序及結果進行兩次討論。

21. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

金融資產及負債的公允值按當前交易中雙方自願進行交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允值的方法及假設如下：

付息銀行及其他借貸的公允值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。

於2025年6月30日及2024年12月31日，本集團並無任何以公允值計量的金融資產及金融負債。

截至2025年6月30日止六個月及截至2024年12月31日止年度，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允值計量轉入或轉出。

披露公允值的負債：

於2025年6月30日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大非觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
付息銀行及其他借貸	—	44,869,725	—	44,869,725

於2024年12月31日

	使用以下各項進行公允值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大非觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
付息銀行及其他借貸	—	45,160,098	—	45,160,098

22. 報告期後事項

山東陽光新天地小額貸款有限公司於2025年8月11日向香港特別行政區高等法院提出對本公司的清盤呈請，涉及本公司所提供的擔保未償還本金約人民幣642,000,000元及應計利息約人民幣136,240,000元。

23. 批准未經審核簡明合併中期財務資料

董事會於2025年8月28日批准及授權刊發未經審核簡明合併中期財務資料。