

以心築家
創建未來

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

本產品採用的材料來自良好管理的FSC® 認證森林和其他受控來源。



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	17
簡明合併中期財務資料	
簡明合併損益表	24
簡明合併全面收益表	25
簡明合併財務狀況表	26
簡明合併權益變動表	28
簡明合併現金流量表	29
簡明合併中期財務資料附註	31

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

李嘉士(於2024年3月1日辭任)
譚振輝
羅耀榮
黃敏明(於2024年4月1日獲委任)

公司秘書

陳健威

法定代表

孔健岷
陳健威

審核委員會

譚振輝(主席)
李嘉士(於2024年3月1日辭任)
羅耀榮
黃敏明(於2024年4月1日獲委任)

薪酬委員會

譚振輝(主席)
孔健岷
羅耀榮
黃敏明(於2024年4月1日獲委任)

提名委員會

孔健岷(主席)
譚振輝
羅耀榮
黃敏明(於2024年4月1日獲委任)

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

SMP Partners (Cayman) Limited
Royal Bank House – 3rd Floor
24 Shedden Road, P.O. Box 1586
Grand Cayman, KY1-1110
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
(前稱「上會栢誠會計師事務所
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28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2024年上半年的收入約人民幣5,234.0百萬元，較2023年同期約人民幣7,454.0百萬元減少29.8%。

截至2024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4,421.2百萬元、人民幣447.4百萬元及人民幣365.4百萬元。

於2024年上半年，按權益合併收入約人民幣7,397.7百萬元，較2023年同期約人民幣14,446.8百萬元減少48.8%。

物業開發

截至2024年6月30日止六個月，物業開發收入約人民幣4,421.2百萬元，較2023年同期約人民幣6,604.1百萬元減少33.1%。儘管已交付總建築面積(「**總建築面積**」)由2023年上半年371,835平方米增加至2024年同期398,698平方米，平均銷售價格(「**平均銷售價格**」)由2023年同期每平方米人民幣17,761元減少至截至2024年6月30日止六個月每平方米人民幣11,089元，主要由於截至2024年6月30日止六個月，已交付較低售價物業，面積佔比較大。

截至2024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6,402.5百萬元，較2023年同期約人民幣13,413.4百萬元減少52.3%，主要由於合營企業物業開發的按權益合併收入由2023年同期的約人民幣6,142.9百萬元減至截至2024年6月30日止六個月的約人民幣1,965.1百萬元，其平均銷售價格更低，已交付總建築面積更少。

物業投資

截至2024年6月30日止六個月，物業投資收入約人民幣447.4百萬元，較2023年同期約人民幣455.0百萬元減少1.7%。

酒店營運

截至2024年6月30日止六個月，酒店營運收入約人民幣365.4百萬元，較2023年同期約人民幣394.9百萬元減少7.5%，主要由於出售一家酒店所致。

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。

截至2024年6月30日止六個月，銷售成本約人民幣5,136.1百萬元，較2023年同期約人民幣7,011.6百萬元減少26.7%。減少主要由於截至2024年6月30日止六個月，已交付較低土地和建築成本的中低端物業，面積佔比較大。

管理層討論與分析

截至2024年6月30日止六個月，每平方米的土地成本由2023年同期的人民幣8,153元減少至人民幣3,835元。

截至2024年6月30日止六個月，每平方米的建築成本由2023年同期的人民幣5,229元減少至人民幣4,627元。

毛利

截至2024年6月30日止六個月，本集團的毛利約人民幣97.8百萬元，較2023年同期約人民幣442.4百萬元減少77.9%。毛利減少主要由於2024年上半年總銷售減少，其平均銷售價格較低所致。截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率1.9%（2023年：5.9%）。

截至2024年6月30日止六個月，本集團的按權益合併核心毛利約人民幣217.6百萬元，較2023年同期約人民幣980.2百萬元減少77.8%。按權益合併核心毛利減少主要由於2024年上半年本集團總銷售減少，其平均銷售價格較低所致。截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得按權益合併核心毛利率為2.9%（2023年：6.8%）。

其他收入及收益淨額

截至2024年6月30日止六個月，其他收入及收益約人民幣510.0百萬元，較2023年同期約人民幣881.3百萬元減少42.1%，主要包括項目管理服務收入約人民幣213.7百萬元及處置附屬公司收益約人民幣177.8百萬元。

銷售及營銷開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團的銷售及營銷開支約人民幣453.6百萬元，較2023年同期約人民幣590.1百萬元減少23.1%，主要是由於銷售額下降導致相關費用減少。

行政開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團行政開支約人民幣745.5百萬元，較2023年同期約人民幣733.2百萬元輕微增加1.7%。

其他營運開支

截至2024年6月30日止六個月，本集團其他營運開支約人民幣3,917.5百萬元（2023年：約人民幣2,509.8百萬元）。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2024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470.9百萬元（2023年：約人民幣1,254.0百萬元），主要來自上海環球都會廣場約人民幣145.0百萬元和廣州合景國際金融廣場約人民幣101.0百萬元的公允值虧損。

融資成本

截至2024年6月30日止六個月，本集團融資成本約人民幣1,910.5百萬元（2023年：約人民幣1,334.7百萬元），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2024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923.8百萬元（2023年：約人民幣4,658.0百萬元）。

這主要包括在建物業及持作銷售用途的竣工物業之減值虧損約人民幣162.7百萬元、投資物業公允價值虧損約人民幣265.0百萬元及融資成本約人民幣373.7百萬元。

應佔合營企業虧損減少主要由於在建物業及持作銷售用途的竣工物業之減值虧損由截至2023年6月30日止六個月約人民幣2,731.8百萬元減少至2024年同期約人民幣162.7百萬元，以及截至2023年6月30日止六個月撇銷遞延稅項資產約人民幣346.7百萬元所致。

所得稅開支

截至2024年6月30日止六個月，所得稅開支約人民幣313.9百萬元，較2023年同期約人民幣129.0百萬元增加143.3%，主要由於遞延所得稅抵免由2023年同期的人民幣370.6百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月的人民幣184.1百萬元所致。

期內虧損

截至2024年6月30日止六個月，本集團的期內虧損約人民幣8,133.0百萬元（2023年：約人民幣9,928.9百萬元）。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2024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1,515.7百萬元（2023年12月31日：約人民幣1,719.4百萬元）。

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2024年6月30日，本集團受限制現金約人民幣823.0百萬元（2023年12月31日：約人民幣938.0百萬元）。

借貸及本集團的資產抵押

於2024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41,223.4百萬元、人民幣27,947.7百萬元及人民幣3,484.2百萬元。在銀行及其他貸款中，約人民幣16,386.4百萬元將須於一年內償還，約人民幣16,363.8百萬元將須於兩年至五年內償還，以及約人民幣8,473.2百萬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80.8百萬元將須於一年內償還，約人民幣3,403.4百萬元將須於兩年至五年內償還。

於2024年6月30日，本集團約人民幣40,546.9百萬元的銀行及其他貸款及約人民幣3,484.2百萬元的境內公司債券乃以本集團賬面總值約人民幣81,026.8百萬元的樓宇、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，加上本集團若干附屬公司物業銷售收益權及股權作抵押。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2024年6月30日總額約人民幣1,827.6百萬元及人民幣1,070.8百萬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2024年6月30日，除總額約為人民幣8,859.2百萬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2024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2024年6月30日，負債比率為732.9% (2023年12月31日：396.3%)。

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2024年上半年，人民幣兌換美元及港元的匯率下降，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2024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12,140.3百萬元(2023年12月31日：約人民幣13,484.3百萬元)。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2024年6月30日的財務資料及2023年12月31日的財務報表並無為該等擔保作出撥備。

(ii) 於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團就其合營企業及聯營公司之若干銀行貸款提供擔保。

市場回顧

縱觀上半年，房地產行業延續調整態勢。中央持續出台寬鬆政策，進一步放鬆對各大城市的銷售門檻，多項政策落地後核心城市成交略有起色，但新房銷售市場尚未明顯改善，需要時間檢驗政策的效力。

根據國家統計局統計數據，2024年1-6月份，全國房地產開發投資52,529億元，同比下降10.1%；商品房銷售面積47,916萬平方米，同比下降12.0%；商品房銷售額47,133億元，同比下降25.0%。整體來看，全國房地產市場仍處於深度調整期，新房市場未能有效復甦，成交熱度持續下滑。鑒於目前市場對未來經濟的不確定性和對房價持續下跌的擔憂，未來一段時間房地產市場都將繼續保持低位運行。政府加大調控力度，採取一系列措施穩定市場，包括但不限於放寬信貸條件、降低首付比例、降低購房門檻、取消貸款利率下限等，旨在提振購房者信心，促進需求釋放。

面對調整期，在持續寬鬆調控的背景下，房企要利用好政策機遇，積極與地方政府對接協調去庫存、促銷售，有的放矢，提高產品競爭力，積極探索新模式，優化現金流和債務管理，適應行業發展新態勢。

業務回顧

集團自成立至今29年，經歷過多次市場的起起伏伏，通過深耕房地產市場，已形成以地產開發、商業資管、酒店、輕資產等板塊綜合發展的城市綜合運營商。集團深耕粵港澳大灣區、長三角、環渤海、中西部等一二線城市核心地段及新經濟發展區。截至2024年6月30日，集團旗下擁有149個主要項目（不含尾盤），主要在售項目102個，分佈於廣州、深圳、香港、重慶、成都、杭州、上海、北京等42個城市，擁有土地儲備共計權益建築面積約1,246萬平方米，權益比例約為75%。

2024上半年，集團預售額合計人民幣56.6億元，預售面積為38.10萬平方米，預售均價為14,856/平方米。按預售金額貢獻劃分，62%來自粵港澳大灣區，9%來自長三角區域；按城市等級劃分，94%來自一二線城市，集團持續深耕核心區域及城市。

報告期內，集團重點推出廣州臻湓•名鑄、廣州臻頤府、廣州匯金中心、香港凱玥、佛山瀧景、深圳臻林天匯大廈等項目。集團積極響應政府在「保交付」、「保民生」的號召，切實做好竣工竣備工作，提升交付品質，全力保交付；面向市場推出准現樓、現樓項目，保障購房者的權益。2024年上半年，合景泰富共交付房屋5,734套。

投資性物業及酒店

集團一直堅持多元化、全方位發展。作為中國城市綜合運營商，截至目前，集團已運營44個投資性物業及酒店，其中商場11個、寫字樓9個、開發和管理酒店24個(含加盟門店)。

2024年上半年，集團租金收入4.47億元，較去年同期下跌1.7%，主要是受到整體經濟承壓，對租賃市場形成了較大衝擊，租金水平有所下滑。預計在刺激性政策逐步兌現後，市場表現會有所回暖。

上半年，集團的商場維持較好的經營狀態。各大商場通過引進各類知名店鋪、組織籌辦各式「快閃」和「地攤小店」主題活動、開展週年店慶系列活動、各類同頻文化活動等措施，豐富客戶的購物選擇，營造多樣化的購物體驗，形成穩定堅實的客戶流量。今年初，合景泰富集團榮獲「華夏時報」頒發的「2023年度商業標桿項目」獎項，商業品牌得到市場的充分認可。

集團寫字樓坐落在廣州、上海、北京、南寧等一二線城市的核心商務區域。憑藉優越的地理位置、卓越的產品打造能力，集團已成功打造了IFP(合景國際金融廣場)、IMP(環球都會廣場)、ICP(環匯商業廣場)三大高端寫字樓品牌，構建品質辦公生活生態圈，成為眾多世界500強企業的長期合作夥伴。

目前集團已開業在運營9座寫字樓：廣州已開業寫字樓分別為位於珠江新城的合景國際金融廣場、環球都會廣場，位於琶洲的環匯商業廣場，位於生物島的廣州科盛廣場及位於南沙區的彩匯中心；上海位於浦東後灘的環球都會廣場；北京位於通州區的北京合景國際金融廣場和位於門頭溝區的領匯長安；南寧位於五像新區總部基地的廣西合景國際金融廣場。上半年，受宏觀經濟下行影響，部分寫字樓出租率有所下降，致使租金收入亦承壓而有所下降。

酒店方面，2024年上半年酒店收入3.65億元，較去年同期下跌7.5%，主要受經濟下行因素影響，企業較多縮減投資計劃，差旅訴求降低，進而導致商務酒店生意下滑。個人及家庭的消費降級縮減了對度假酒店的需求。預計下半年在各類活動展覽及國慶黃金周假期的刺激下，酒店表現將好於上半年。

目前集團旗下已開業酒店共計24個，其中包括國際酒管集團合作以及自有品牌酒店。經過多年發展以及與國際酒管集團的深度合作，集團旗下自有品牌「木蓮莊酒店」在產品定位、服務能力上日益成熟。旗下酒店遍及北京、上海、廣州、成都、蘇州、杭州等核心城市。預計下半年將會新增一座位於成都的MUSTEL酒店。集團繼續看好後續的酒店市場。

未來展望

下半年，本集團將繼續做好債務和現金流管理，優化資本結構，切實研究各類降負債方式。集團正在進行境外債務全面重組工作。境外債務方面，集團已委任安邁融資顧問有限公司評估集團的資本架構、評核集團的流動資金及探索所有可行解決方案，從而盡快緩解目前的流動資金問題及為全體持份者達致最佳全面解決方案。與此同時，集團將繼續做好銷售市場工作，重點「抓銷售、促回款」，多渠道洽談大單銷售，加快回款進度。

下半年，「保交樓」、「保民生」仍將是集團工作的重中之重，聚焦重點項目工程竣備，以現樓及準現樓推售，保障客戶權益，履行集團的社會責任。

儘管環境艱難，合景泰富集團永葆初心，以優秀的產品輸向市場，集團積極擁抱房地產新時期常態，以優秀的產品品質響應市場需求；不斷加強企業管理，繼續秉承「以心築家 • 創建未來」的理念，持續為客戶創造價值，以堅持長期主義推動可持續經營。

本集團物業發展情況概覽

於2024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
				擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
1	譽山國際	廣州	住宅／別墅／服務式公寓／ 寫字樓／商業／酒店	812	100
2	環球都會廣場	廣州	寫字樓／商業	40	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	297	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	39	100
8	花漫裏	廣州	住宅／別墅／商業	14	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	10	33.33

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
				擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
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	44	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	135	70
15	朗雲花園	廣州	住宅／別墅	8	30
16	廣州永旺夢樂城瓏寓	廣州	服務式公寓／商業	446	67
17	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
18	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	27	100
19	臻澗·名鑄	廣州	住宅／服務式公寓／商業	95	100
20	香樾四季花園	廣州	住宅／商業	34	62.5
21	臻湖譽園	廣州	住宅	55	100
22	合景生命科谷	廣州	別墅／服務式公寓／寫字樓／商業	192	80
23	朗悅公館	廣州	住宅／商業	71	100
24	花蔓四季	廣州	住宅／商業	239	100
25	臻尚濶府	廣州	住宅／商業	302	100
26	臻頤府	廣州	住宅	91	100
27	廣州南沙項目	廣州	教育	89	60
28	尚悅	廣州	住宅／商業	194	87.5
29	ONE68	廣州	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	69	100
30	合景國際金融廣場	廣州	寫字樓／商業	61	100
31	廣州東圃福朋喜來登酒店	廣州	酒店	35	100
32	花都木蓮莊酒店	廣州	酒店	25	100
33	W酒店／W酒店式公寓	廣州	酒店／酒店式公寓	80	100
34	廣州木蓮莊酒店	廣州	酒店	8	100
35	峰匯國際	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	36	100
36	蘇州領峰	蘇州	住宅／服務式公寓／商業／酒店	127	100

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
37	領匯廣場	蘇州	服務式公寓／寫字樓／商業	21	100
38	萬匯大廈	蘇州	寫字樓／商業／酒店	21	100
39	蘇州瑜翠園	蘇州	住宅／商業	2	100
40	拾鯉	蘇州	住宅／商業	3	20
41	天鵝港華庭	蘇州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	65	50
42	悅四季華庭	蘇州	住宅／商業	2	49
43	萬景峰	成都	住宅／服務式公寓／商業	39	100
44	成都譽峰	成都	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	226	100
45	雲上	成都	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	566	55
46	臻林	成都	住宅／別墅／商業／酒店	24	100
47	香悅四季	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	1	100
48	世茂維拉	北京	住宅／別墅／商業	5	50
49	北京領峰	北京	住宅／別墅／服務式公寓／商業	2	50
50	摩方	北京	商業	16	100
51	寰匯公館I	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	128	100
52	寰匯公館II	北京	服務式公寓／寫字樓／商業	57	100
53	灑灑新宸	北京	住宅／別墅／寫字樓／商業	27	33
54	合景臻頤府	北京	住宅／別墅／商業／酒店	187	100
55	合景昕悅	北京	住宅	1	100
56	領匯長安	北京	住宅／寫字樓／商業／酒店	30	100
57	汀瀾海岸	陵水	住宅／別墅／商業／酒店	96	100
58	月亮灣	文昌	住宅／別墅／商業／酒店	334	100
59	雲上	文昌	別墅／商業	76	100
60	上海環球都會廣場	上海	寫字樓／商業	39	100

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益	本集團
				擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
61	嘉譽灣	上海	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	26	50
62	萬景峰	上海	住宅／服務式公寓／商業／酒店	59	51
63	天悅	上海	住宅	3	100
64	合景生命科谷	上海	寫字樓／商業	121	90
65	津南新城	天津	住宅／寫字樓／商業／酒店	196	25
66	天津譽峰	天津	住宅／別墅／商業	176	100
67	天津領峰	天津	住宅／寫字樓／商業	32	100
68	瑋悅府	天津	住宅／商業	41	100
69	匯悅城	天津	住宅／商業	173	60
70	天匯廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	240	100
71	合景國際金融廣場	南寧	寫字樓／商業	53	100
72	合景天峻廣場	南寧	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	78	100
73	南寧香悅四季	南寧	住宅／別墅／商業	9	100
74	南寧印象愉景灣I	南寧	住宅／商業	1	34
75	南寧印象愉景灣II	南寧	住宅／商業	3	34
76	南寧疊翠峰	南寧	住宅／服務式公寓／商業	256	100
77	杭州映月台	杭州	住宅／別墅	3	100
78	杭州天譽	杭州	住宅／別墅	1	100
79	天珀府	杭州	住宅／商業	8	50
80	觀棠明月府	杭州	住宅／別墅／商業	4	100
81	攬月臻翠府	杭州	住宅／寫字樓／商業	35	100
82	天樾四季城	杭州	住宅／商業／酒店	15	25
83	尚都薈	南京	住宅／寫字樓／商業	1	50
84	和峰南岸	南京	住宅／商業	1	19.75
85	如意名邸	南京	住宅／商業	1	50
86	瀧景	佛山	住宅／別墅／服務式公寓／商業／酒店	831	50
87	佛山天鑾	佛山	住宅／商業	11	100
88	合景陽光城·領峰	佛山	住宅／服務式公寓／商業	6	50
89	龍悅江山	佛山	住宅／商業	3	34
90	廬江壹號	合肥	住宅／商業	58	100

編號	項目	城市	產品類型	本集團權益 擁有之 總建築面積 (千平方米)	本集團 所佔權益 (%)
91	公園天下	合肥	住宅	4	100
92	梧桐四季I	鄂州	住宅／別墅／商業	9	100
93	梧桐四季II	鄂州	住宅／別墅／商業	129	100
94	保利合景·瓏灣	徐州	住宅／商業	6	100
95	香悅四季	徐州	住宅／商業	11	50
96	瓏樾東方	徐州	住宅	76	100
97	海鹽天峻	嘉興	住宅／商業	3	100
98	嘉善光耀城	嘉興	住宅	1	25
99	合景尚峰	嘉興	住宅	2	100
100	嘉興環匯商業廣場	嘉興	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	360	100
101	臨海天峻	台州	住宅	2	100
102	臨海天峻璽悅	台州	住宅／商業	4	100
103	臨海公館	台州	住宅／商業	2	100
104	萬家之星	台州	住宅／商業	2	33
105	合景領峰	台州	住宅／商業	1	100
106	翡翠瀾灣	台州	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業	255	50
107	鳳凰首府	濟南	住宅／商業	1	20
108	天宸	濟南	住宅／商業	26	20
109	褐石源築	常熟	住宅	1	25
110	重慶天鑾	重慶	住宅／商業／酒店	13	100
111	重慶譽峰	重慶	住宅／服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	213	100
112	映月台	重慶	住宅／商業	1	39
113	瓏錦學府	重慶	住宅／商業	1	50
114	璟月台	重慶	住宅／商業	1	50
115	錦著天逸花園	太倉	住宅	11	100
116	無錫吳樾東方	無錫	住宅／商業	1	20
117	無錫璽悅瓏庭	無錫	住宅／商業	3	45
118	肇慶萬景峰	肇慶	住宅／商業	84	100
119	端州閱江府	肇慶	住宅／商業	1	33
120	映月台	中山	住宅／商業	31	50
121	紫禦四季	南通	住宅／別墅／商業	4	51
122	悅湖四季	南通	住宅	1	70
123	映月台	柳州	住宅／別墅／商業	4	100
124	雲溪四季	柳州	住宅／商業／酒店／教育	897	100
125	深圳阪田項目	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	61	51

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
				擁有之 總建築面積 (千平方米)	所佔權益 (%)
126	合景同創廣場	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業	27	51
127	臻林天匯大廈	深圳	服務式公寓／寫字樓／商業／酒店	8	55
128	深圳龍華項目	深圳	住宅／寫字樓／商業／工業／教育	79	50
129	紹興項目	紹興	住宅／別墅	1	24.9
130	合景閱山郡·天樾四季	惠州	住宅／商業	205	100
131	惠州龍門項目－教育用地 [2019]011號地塊	惠州	教育	11	100
132	惠州龍門項目－教育用地 [2019]014號地塊	惠州	教育	61	100
133	江門領峰	江門	住宅／服務式公寓／商業	30	100
134	天璽	溫州	住宅／商業	2	100
135	東莞藝境松山湖	東莞	住宅／商業	1	12.5
136	雍景灣	東莞	住宅／別墅／商業	6	20
137	揚州領峰	揚州	住宅／商業	82	100
138	寧波中駿合景府	寧波	住宅	2	49
139	眉山領峰	眉山	住宅／商業	1	100
140	眉山江天樾	眉山	住宅／商業	56	34
141	南麓山居	郴州	住宅／別墅	63	50
142	合景啟迪冰雪小鎮	梧州	住宅／商業	256	100
143	合景匯峰	西安	服務式公寓／商業／酒店	12	100
144	雲湖天境	昭通	住宅／商業／酒店	159	67.11
145	雲湖天境·觀湖2分期	昭通	住宅／商業	87	70.56
146	雲湖天境·觀湖1分期	昭通	住宅／商業	112	70.56
147	合景·匯悅城	鹽城	住宅／服務式公寓／商業／酒店	555	100
148	鳳映雲起 都會中心	福州	服務式公寓／寫字樓／商業	47	22.4
149	凱玥(前稱香港鴨脷洲項目)	香港	住宅	34	50

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團僱用總數約1,940名僱員。截至2024年6月30日止六個月，產生總員工成本約人民幣236.6百萬元。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。

其他資料

董事及最高行政人員於證券的權益

於2024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%
李嘉士 ⁽⁷⁾	30,000	—	—	—	30,000	0.00%
譚振輝	30,000	—	—	—	30,000	0.00%

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2024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。
- (7) 李嘉士先生已辭任獨立非執行董事，自2024年3月1日起生效。

其他資料

(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2024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2024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2024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2024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2024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。

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2024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。

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2024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2024年4月16日及2024年7月2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。

- 李嘉士先生於2024年3月1日辭任後，本公司未能符合(i)上市規則第3.10(1)條之董事會必須包括至少三名獨立非執行董事；及(ii)上市規則第3.21條之本公司審核委員會（「審核委員會」）必須由最少三名成員組成的規定。

於2024年4月1日委任黃敏明女士後，本公司已遵守上市規則第3.10(1)條及第3.21條的規定。

- 企業管治守則第2部的守則條文第F.2.2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2024年6月5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。

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2024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2024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2024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2024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	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	5,233,954	7,453,959
銷售成本		(5,136,125)	(7,011,552)
毛利		97,829	442,407
其他收入及收益淨額	4	509,963	881,311
銷售及營銷開支		(453,636)	(590,129)
行政開支		(745,547)	(733,228)
其他營運開支		(3,917,521)	(2,509,844)
投資物業公允值虧損淨額		(470,912)	(1,254,009)
融資成本	5	(1,910,503)	(1,334,651)
分佔虧損：			
聯營公司		(5,067)	(43,811)
合營企業		(923,754)	(4,657,991)
稅前虧損	6	(7,819,148)	(9,799,945)
所得稅開支	7	(313,868)	(128,990)
期內虧損		(8,133,016)	(9,928,935)
應佔：			
本公司擁有人		(8,223,670)	(9,888,712)
非控制權益		90,654	(40,223)
		(8,133,016)	(9,928,935)
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(240.5)分	人民幣(289.3)分
攤薄			
— 就期內虧損而言		人民幣(240.5)分	人民幣(289.2)分

簡明合併全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損	(8,133,016)	(9,928,935)
其他全面虧損		
於期後期間可重分類至損益的其他全面虧損：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(83,055)	(528,161)
分佔換算合營企業的匯兌差額	(15,974)	(52,054)
於期後期間可重分類至損益的其他全面虧損淨額	(99,029)	(580,215)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面虧損：		
換算為呈列貨幣的匯兌差額	(132,335)	(488,615)
於期後期間將不能重分類至損益的其他全面虧損淨額	(132,335)	(488,615)
期內經扣除稅項後的其他全面虧損	(231,364)	(1,068,830)
期內全面虧損總額	(8,364,380)	(10,997,765)
應佔：		
本公司擁有人	(8,455,034)	(10,957,542)
非控制權益	90,654	(40,223)
	(8,364,380)	(10,997,765)

簡明合併財務狀況表

		於 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	8,808,170	9,432,703
投資物業		23,772,540	24,650,440
土地使用權		3,329,607	3,597,564
於聯營公司的權益		7,079,680	8,217,365
於合營企業的權益		31,787,030	32,306,108
遞延稅項資產		2,100,634	2,033,463
非流動資產總額		76,877,661	80,237,643
流動資產			
在建物業		49,094,426	49,805,396
持作銷售用途的竣工物業		13,954,372	18,724,363
應收貿易賬款	11	352,721	331,647
預付款、其他應收款及其他資產		14,564,873	15,449,997
應收一家合營企業款項		19,129	21,532
可收回稅款		1,175,571	1,175,422
現金及銀行結餘	12	1,515,673	1,719,395
流動資產總額		80,676,765	87,227,752
流動負債			
應付貿易賬款及應付票據	13	19,829,654	19,402,520
租賃負債		21,357	51,491
其他應付款及應計款項		29,563,400	29,879,544
應付合營企業款項		8,080,491	8,028,741
應付聯營公司款項		1,374,879	2,483,159
付息銀行及其他借貸	14	44,414,916	41,087,060
應付稅項		14,175,426	13,743,107
流動負債總額		117,460,123	114,675,622
流動負債淨額		(36,783,358)	(27,447,870)
資產總額減流動負債		40,094,303	52,789,773

簡明合併財務狀況表

	附註	於 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		308,098	518,806
付息銀行及其他借貸	14	28,240,348	32,248,912
遞延稅項負債		1,837,505	1,949,322
遞延收入		2,042	2,042
非流動負債總額		30,387,993	34,719,082
資產淨額		9,706,310	18,070,691
權益			
本公司擁有人應佔權益			
已發行股本	15	325,768	325,768
儲備		4,051,697	12,406,166
非控制權益		4,377,465	12,731,934
		5,328,845	5,338,757
權益總額		9,706,310	18,070,691

簡明合併權益變動表

	本公司擁有人應佔											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)
	已發行股本 人民幣千元 (未經審核)	庫存股份 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)	以股權為 基礎員工 補償儲備 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 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)			
於2023年1月1日	325,735	(8)	447,258	3,588,170	(1,785,388)	12,754	92,578	497,585	28,321,092	31,499,776	8,699,519	40,199,295	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,888,712)	(9,888,712)	(40,223)	(9,928,935)	
期內其他全面虧損：													
換算為呈列貨幣的匯兌差額	-	-	-	-	(1,016,776)	-	-	-	-	(1,016,776)	-	(1,016,776)	
分佔換算合營企業的匯兌差額	-	-	-	-	(52,054)	-	-	-	-	(52,054)	-	(52,054)	
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(1,068,830)	-	-	-	(9,888,712)	(10,957,542)	(40,223)	(10,997,765)	
股權為基礎的補償費用	-	-	-	-	-	492	-	-	-	492	-	492	
非控制權益償還資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(240,009)	(240,009)	
將歸屬的獎勵股份轉發至僱員	-	41	4,872	-	-	(4,913)	-	-	-	-	-	-	
轉發至儲備	-	-	-	105,872	-	-	-	-	(105,872)	-	-	-	
發行庫存股份	33	(33)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
收購非控制權益	-	-	-	-	-	-	-	187,810	-	187,810	(187,810)	-	
在購股權被沒收或到期時轉發	-	-	-	-	-	-	-	-	8,333	-	-	-	
購股權儲備	-	-	-	-	-	(8,333)	-	-	-	-	-	-	
於2023年6月30日	325,768	-	452,130*	3,694,042*	(2,854,218)*	-	92,578*	685,395*	18,334,841*	20,730,536	8,231,477	28,962,013	
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)	
轉發至儲備	-	-	-	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	

* 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4,051,697,000元(2023年12月31日：約人民幣12,406,166,000元)。

簡明合併現金流量表

截至6月30日止六個月

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流			
稅前(虧損)/利潤		(7,819,148)	(9,799,945)
就以下項目作出調整：			
融資成本	5	1,910,503	1,334,651
匯兌收益	4	(33,465)	(210,498)
分佔合營企業虧損		923,754	4,657,991
分佔聯營公司虧損		5,067	43,811
股權為基礎的補償費用		—	492
利息收入	4	(23,417)	(147,539)
出售物業、廠房及設備項目收益	6	47,016	(203)
出售投資物業收益		74,255	(79,964)
終止租賃的收益		(179,110)	(129,828)
折舊	6	125,284	165,068
攤銷土地使用權	6	14,770	15,764
投資物業公允值虧損淨額		470,912	1,254,009
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	3,917,521	2,509,844
處置附屬公司的收益	17	(177,658)	—
出售合營企業的虧損		—	3,225
收購附屬公司的收益		—	—
出售聯營公司的虧損		23,219	22,716
營運資金變動前的經營現金流		(720,497)	(360,406)
營運資金變動		2,149,658	907,455
經營所得現金		1,429,161	547,049
已收利息		23,417	147,539
已付所得稅		(65,812)	(48,527)
經營活動所得現金流淨額		1,386,766	646,061

簡明合併現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流淨額		1,386,766	646,061
投資活動現金流			
購買物業、廠房及設備項目		(67,137)	(17,240)
購買投資物業項目		—	(68,444)
出售物業、廠房及設備所得款項		290,227	762
出售投資物業所得款項		182,107	498,806
向合營企業投資及與合營企業往來款項		(368,898)	(6,255,409)
向聯營公司投資		—	(82,375)
處置附屬公司	17	(1,362)	—
出售合營企業		—	25,901
出售聯營公司		—	2,449
聯營公司還款		1,323	761,643
收購附屬公司		—	—
受限制現金減少		—	4,193,244
已收合營企業分派股息		—	497,855
已收一家聯營公司分派股息		—	—
投資活動(所用)/所得現金流淨額		36,260	(442,808)
融資活動現金流			
優先票據償還款項淨額		—	—
銀行及其他借貸償還款項淨額		(939,660)	(788,838)
受限制現金增加		—	(186,000)
非控制權益償還資本		(3)	—
已付利息		(572,112)	(2,001,920)
已付股息		—	—
融資活動所用現金流淨額		(1,511,775)	(2,976,758)
現金及現金等值物減少淨額		(88,749)	(2,773,505)
期初的現金及現金等值物		781,358	3,356,104
匯率變動影響淨額		47	3,300
期末的現金及現金等值物		692,656	585,899
現金及現金等值物結餘分析			
現金及銀行結餘		692,656	585,899
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		692,656	585,899

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2024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2023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2024年6月30日止六個月，本集團虧損淨額約為人民幣8,133,016,000元，而截至該日，本集團流動負債淨額約為人民幣36,783,358,000元，及本集團銀行及其他借貸的即期部分約為人民幣44,414,916,000元，而其現金及銀行結餘約為人民幣1,515,673,000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。於2024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34,368,777,000元。

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

本公司所有美元計值之優先票據已自2023年5月起於聯交所暫停買賣，年內亦並無償還美元計值之優先票據之本金。

上述情況顯示存在對本集團繼續持續經營的能力構成重大疑問的一個重大不確定因素。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) 根據中國人民銀行的「金融16條」，本集團正積極與若干金融機構就現有的境內銀行借貸續期及展期進行磋商，以改善本集團的流動資金狀況。

此外，項目白名單機制已經公布。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。本集團已向各地方政府提交申請，以將本集團旗下合共48個項目加入項目白名單，而其中40個申請已獲得批准。例如，廣州當地之政府機關已分別在截至2024年6月30日止六個月公布了3批項目白名單，其中包括了本集團的17個項目。本集團已成功為項目白名單下約人民幣616百萬元之項目融資展期，本集團亦相信此白名單機制將持續幫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。期內，本集團亦持續與一潛在之債券持有人特設小組及其顧問就全面解決方案進行建設性討論。
- (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。

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

(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。

董事已審閱管理層編製的本集團現金流預測，涵蓋自2024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及履行其於2024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，並於需要時獲取項目融資和／或再融資；(ii)成功就本集團境外債務完成重組；(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；(iv)在合適時候成功出售本集團從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2023年12月31日止年度之年度合併財務報表所應用者一致，惟首次就本期間財務資料採納以下經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中之租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)
香港會計準則第1號(修訂本)	具合約條款之非流動負債(「2022年修訂本」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

採納上述經修訂準則並無對本集團的未經審核簡明合併中期財務資料構成重大財務影響，且未經審核簡明合併中期財務資料中所應用的會計政策並無重大變動。

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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	4,421,186	6,604,073
酒店營運收入	365,388	394,920
來自其他來源的收入		
總租金收入	447,380	454,966
	5,233,954	7,453,959
其他收入及收益淨額：		
利息收入	23,417	147,539
匯兌淨差額	33,465	210,498
其他	453,081	523,274
	509,963	881,311

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2024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)
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

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2023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	6,604,073	—	6,604,073
提供服務	—	394,920	394,920
來自客戶合約的總收入	6,604,073	394,920	6,998,993
收入確認時間：			
在某一時點確認	5,804,060	—	5,804,060
在某一時段確認	800,013	394,920	1,194,933
來自客戶合約的總收入	6,604,073	394,920	6,998,993

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)
對賬：				
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)

4. 收入、其他收入及收益淨額以及經營分部資料(續)

截至2023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	6,604,073	454,966	394,920	7,453,959
分部業績	(7,821,818)	(995,563)	128,556	(8,688,825)
對賬：				
利息收入及未分配收入				881,311
未分配開支				(657,780)
融資成本				(1,334,651)
稅前虧損				(9,799,945)
所得稅開支				(128,990)
期內虧損				(9,928,935)

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	2,301,817	3,026,854
租賃負債利息	9,393	24,457
減：資本化利息	(400,707)	(1,716,660)
	1,910,503	1,334,651

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業的成本	4,894,630	6,809,100
減：已發放的政府資助	—	(3,534)
	4,894,630	6,805,566
提供服務成本	241,495	205,986
折舊	125,284	165,068
攤銷土地使用權	38,181	40,954
減：於在建資產中資本化之金額	(23,411)	(25,190)
	14,770	15,764
出售物業、廠房及設備項目虧損／(收益)	47,016	(203)
僱員福利開支(不含董事及行政總裁薪酬)：		
工資及薪金	221,757	361,758
股權為基礎的補償費用	—	459
退休金計劃供款(界定福利計劃)	14,849	18,843
	236,606	381,060
減：於在建資產、在建物業及在建投資物業中資本化之金額	(17,490)	(86,720)
	219,116	294,340
在建物業及持作銷售用途的竣工物業的已確認減值虧損*	3,917,521	2,509,844

* 該項目計入簡明合併損益表的「其他營運開支」內。

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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」)	399,319	314,443
土地增值稅(「土地增值稅」)	98,662	185,098
	497,981	499,541
遞延	(184,113)	(370,551)
期內總稅項開支	313,868	128,990

截至2024年6月30日止六個月，分佔合營企業的企業所得稅開支及土地增值稅開支分別約人民幣189,198,000元(2023年：約人民幣632,836,000元)及約人民幣188,515,000元(2023年：約人民幣317,823,000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2024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4,350,000元(2023年：約人民幣37,093,000元)及約人民幣1,202,000元(2023年：約為人民幣26,745,000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2024年及2023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2024年及2023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2024年6月30日止六個月之任何中期股息(2023年：無)。

9. 本公司擁有人應佔每股虧損

截至2024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(2023年：3,418,602,066股)計算。

截至2024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(2023年：3,418,602,066股)(亦用於計算每股基本虧損)。

由於截至2024年6月30日止期間，本集團並無已發行潛在攤薄普通股(2023年：293,213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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
本公司擁有人應佔虧損	(8,223,670)	(9,888,712)

	股份數目	
	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
股份		
計算每股基本虧損所用的期內已發行普通股加權平均數	3,418,883,945	3,418,602,066
攤薄影響 - 獎勵股份	—	293,213
計算每股攤薄虧損所用的普通股加權平均數	3,418,883,945	3,418,895,279

10. 物業、廠房及設備

截至2024年6月30日止六個月，本集團添置總成本約人民幣67,135,000元(2023年：約人民幣235,411,000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 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	244,838	189,666
七至十二個月	58,788	75,281
一年以上	49,095	66,700
	352,721	331,647

12. 現金及銀行結餘

	於 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	1,515,673	1,719,395
減：受限制現金	(823,017)	(938,037)
現金及現金等值物	692,656	781,358

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 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	10,992,027	11,732,746
一年以上	8,837,627	7,669,774
	19,829,654	19,402,520

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 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	10,158,742	5,307,342
– 無抵押	361,443	324,373
– 以港元計值的有抵押貸款	1,827,585	1,811,711
– 以美元計值的有抵押貸款	1,070,843	1,289,317
長期銀行貸款的即期部分(附註(c))		
– 有抵押	2,959,993	4,463,594
– 無抵押	7,745	109,885
優先票據 – 以美元計值的有抵押票據(附註(a))	27,947,734	27,749,918
境內公司債券 – 有抵押(附註(b))	80,831	30,920
	44,414,916	41,087,060
非流動		
銀行及其他貸款(附註(c))		
– 有抵押	24,529,744	28,513,887
– 無抵押	307,277	330,134
境內公司債券 – 有抵押(附註(b))	3,403,327	3,404,891
	28,240,348	32,248,912
	72,655,264	73,335,972

- (i) 本集團若干借貸項目以本集團於2024年6月30日賬面總值約人民幣81,026,817,000元(2023年12月31日：約人民幣84,958,778,000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2024年6月30日及2023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2024年6月30日及2023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2024年6月30日及2023年12月31日所有借貸均以人民幣計值。除總額約為人民幣8,859,162,000元(2023年12月31日：約人民幣9,487,251,000元)的銀行貸款結餘按固定利率計息外，於2024年6月30日本集團的所有銀行貸款乃按浮動利率計息。於2024年6月30日及2023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2024年6月30日仍未償還。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2024年6月30日仍未償還。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系列)。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。

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。

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。

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。

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。

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)(iv) 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2024年6月30日仍未償還。

(a)(v) 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。

(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，廣州天建償還部分第四類債券本金總計人民幣110,000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3月17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。

境內公司債券為三年期及票面利率按年息5.75%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2022年3月18日，廣州合景購回部分債券本金人民幣960,000,000元。

於2023年3月18日，廣東合景償還此境內公司債券。

(b)(iv) 於2020年8月24日，廣州合景於中國發行本金總額人民幣1,800,000,000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5.60%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2022年8月25日，廣州合景贖回部分債券本金人民幣1,796,761,000元。

於2023年8月25日，廣東合景償還此債券。

(b)(v) 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)(vi) 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)(vii) 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)(viii) 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2024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% (2023年12月31日：年利率3.4%至10%)。

(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2023年6月30日止六個月，本集團已贖回及出售本金總額分別約人民幣480,532,000元及人民幣771,150,000元的債券。截至2024年6月30日止六個月，沒有債券被贖回或出售。

15. 股本

	於			
	2024年 6月30日		2023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)	庫存股份 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

	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)	庫存股份 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2023年1月1日	3,418,506,445	325,735	(8)	447,258	772,985
發行庫存股份	377,500	33	(33)	—	—
將歸屬的獎勵股份轉撥至 僱員	—	—	41	4,872	4,913
於2023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
現金代價	(25,000)
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出淨額	(18,440)

自收購起，合肥美富向本集團無貢獻收入，及導致虧損為約人民幣13,000元。

倘若合併於期初進行，本集團於截至2024年6月30日止六個月的收入及虧損分別約人民幣5,233,954,000元及人民幣8,168,773,000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

年內，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	
— 包括於其他應收款	230,545
減：	
— 處置附屬公司的淨資產總額	(52,887)
處置收益	177,658
處置附屬公司收款、減去處置之現金後淨額	
— 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2024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12,140,321,000元（2023年12月31日：約人民幣13,484,269,000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2024年6月30日及2023年12月31日並無為該等擔保在財務資料中作出撥備。

- (ii) 於2024年6月30日，本集團就合營企業及聯營企業之若干銀行貸款約人民幣17,588,097,000元（2023年12月31日：約人民幣18,703,676,000元）提供擔保。

19. 承擔

於報告期終，本集團有以下資本承擔：

	於 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	1,063,787	1,066,953
本集團開發作銷售用途的物業	7,503,547	7,563,352
投資物業	412,919	420,261
	8,980,253	9,050,566

此外，本集團分佔合營企業的資本承擔(未計入上述)如下：

	於 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	2,456,941	2,283,035

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	7,209	8,545
退休福利	308	296
股權為基礎的補償費用	—	147
已付主要管理人員的薪酬總額	7,517	8,988

20. 關聯方交易(續)

(ii) 與關聯方的往來結餘：

	於 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023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	22,378,432	21,916,756
計入於聯營公司的權益：		
向聯營公司墊款	682,158	683,480
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	848,094	764,619
計入流動資產：		
應收一家合營企業款項	19,129	21,532
計入流動負債：		
應付聯營公司款項	1,374,879	2,483,159
應付合營企業款項	8,080,491	8,028,741

於2024年6月30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2023年12月31日，除總額約人民幣1,483,872,000的向合營企業墊款按年息介乎6.0%至16.0%計息外，上文所示的向合營企業墊款為無抵押、免息及無須於十二個月內償還。

於2024年6月30日及2023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2024年6月30日及2023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2024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9,280,000元(2023年：約為人民幣10,157,000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2024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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
對合景悠活集團的租金收入		
物業租賃：		
物業	2,198	1,600
停車位	3,774	3,450
	5,972	5,050
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	14,302	57,545
住宅物業管理服務	54,413	65,225
	68,715	122,770
物業代理服務	25,470	2,206
商業物業管理服務：		
商業預售管理服務	5,203	9,027
商業物業管理服務	82,269	74,287
	87,472	83,314
商業營運和增值服務：		
商業營運服務	38,530	59,790
商業增值服務	8,468	7,935
	46,998	67,725
宣傳策劃服務	7,167	20,073
營銷渠道管理服務	290	435

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2024年6月30日止六個月，本集團向本集團若干合營企業及聯營公司提供項目管理服務，現金代價總額約為人民幣213,747,000元(2023年：約人民幣74,694,000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及聯營公司互相協定的費率釐定。

(vi) 截至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。

截至2023年6月30日止六個月，本集團向若干合營企業及聯營公司提供墊款，年息介乎6.0%至16.0%。利息收入約人民幣65,449,000元，確認為本集團其他收入，該等利息收入乃按本集團與合營企業及聯營公司互相協定的利率釐定。

(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2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	公允值 於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	賬面值 於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	公允值 於2023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	72,655,264	43,924,205	73,335,972	46,508,090

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。

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：

21. 金融工具之公允值及公允值層級(續)

附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2024年6月30日，本集團自有的附息銀行及其他借貸不履約風險被評估為微不足道。

於2024年6月30日及2023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2024年6月30日止六個月及截至2023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2024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	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
附息銀行及其他借貸	—	43,924,205	—	43,924,205

於2023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	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
附息銀行及其他借貸	—	46,508,090	—	46,508,090

22. 批准未經審核簡明合併中期財務資料

董事會於2024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。