



保利置業集團有限公司

POLY PROPERTY GROUP CO., LTD.

於香港註冊成立之有限公司

股份代號：00119

2025
中期報告

心安吾鄉

HOME IS WHERE MY HEART IS



目錄

2	公司資料
3	管理層討論與分析
16	中期業績
16	簡明綜合損益表
17	簡明綜合全面收益表
18	簡明綜合財務狀況表
21	簡明綜合權益變動表
22	簡明綜合現金流量表
23	簡明綜合財務報表附註
43	其他資料





董事會

執行董事

萬宇清 (主席)
胡在新 (總經理)

非執行董事

張毅 (於二零二五年二月二十一日委任)
龔健 (於二零二五年二月二十一日委任及
於二零二五年九月十八日退任)
鄧歡 (於二零二五年二月二十一日委任)
陳育文 (於二零二五年二月二十一日退任)

獨立非執行董事

馮志堅
梁秀芬
黃家倫
吳劍林

審核委員會

梁秀芬 (主席)
張毅 (於二零二五年二月二十一日委任)
龔健 (於二零二五年二月二十一日委任及
於二零二五年九月十八日退任)
鄧歡 (於二零二五年二月二十一日委任)
陳育文 (於二零二五年二月二十一日退任)
馮志堅
黃家倫
吳劍林

薪酬委員會

黃家倫 (主席)
胡在新
張毅 (於二零二五年二月二十一日委任)
陳育文 (於二零二五年二月二十一日退任)
馮志堅
梁秀芬

提名委員會

萬宇清 (主席)
龔健 (於二零二五年二月二十一日委任及
於二零二五年九月十八日退任)
馮志堅
梁秀芬
黃家倫

環境、社會及管治委員會

吳劍林 (主席)
胡在新
鄧歡 (於二零二五年二月二十一日委任)
陳育文 (於二零二五年二月二十一日退任)
馮志堅

公司秘書及授權代表

黃卓謙

法律顧問

競天公誠律師事務所有限法律責任合夥

核數師

天職香港會計師事務所有限公司

主要銀行

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

投資者關係顧問

縱橫財經公關顧問有限公司

股份過戶登記處

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

註冊辦事處

香港夏慤道18號
海富中心第一座2503室

公司網址

www.polyhongkong.com

二零二五年上半年，本集團的收入為人民幣184.44億元（二零二四年同期：人民幣124.57億元），較去年同期增加人民幣59.88億元或48.1%。股東應佔溢利為人民幣2.08億元（二零二四年同期：3.73億元），較去年同期減少人民幣1.65億元或44.3%。每股基本及攤薄溢利為人民幣5.44分（二零二四年同期：人民幣9.77分）。本集團於二零二五年六月三十日止之股東權益為人民幣341.88億元（二零二四年十二月三十一日：人民幣342.09億元），較去年底減少0.1%。每股資產淨值為人民幣8.95元（二零二四年十二月三十一日：人民幣8.95元）。

業務回顧

上半年中國國內生產總值同比增長5.3%，增速比去年同期和全年均提升0.3個百分點。國民經濟頂住壓力、迎難以上。更加積極有為的宏觀政策持續發力顯效，經濟運行延續穩中向好的發展態勢，展現出強大韌性和活力。

房地產市場在波動中繼續朝止跌回穩的方向邁進。上半年全國新建商品房銷售額下降5.5%，跌幅較去年同期和去年全年均明顯收窄。市場交易量有所改善，全國商品房待售面積連續四個月減少，房地產市場資金來源亦有改善，反映政策效果比較明顯。

期內置業集團（本集團連同其合營企業及聯營公司）完成合約銷售金額267億元，同比減少6%。克而瑞統計百強房企1-6月累計銷售同比下降11.8%。截至六月底，本集團在克而瑞全口徑銷售榜位列第15名，較去年底再提升2個名次。由於新增項目持續向高能級城市優質板塊聚攏，上半年合約銷售均價同比增長9%至27,763元/平方米，長三角和大灣區的銷售佔比進一步提升至76%。

土地市場呈現縮量提質趨勢，房企在一線和核心二線城市佈局積極，土拍溢價率明顯回升。上半年，置業集團共獲取9個房地產開發項目，新增土地儲備約118.3萬平方米，權益佔比74%。以總土地成本計算，在上海、杭州和廣州三個城市的投資合計佔比達到88%。高質量快周轉項目支撐銷售和回籠雙兌現，築牢企業安全邊際，帶動庫存有序消化。



行業迎來一攬子金融政策支持穩市場穩預期，從供需兩端為市場鞏固止跌回穩提供新動力。本集團相繼獲取人民幣70億元公司債券和人民幣70億元中期票據的註冊額度，並在上半年完成人民幣40億元公司債券的順利發行，票面利率區間低至2.46%-2.66%。通過借貸的平穩壓降和積極置換，本集團平均融資成本較去年底下降48個基點至2.90%。

七月底中央政治局會議提出，宏觀政策要持續發力、實時加力；要落實落細更加積極的財政政策和適度寬鬆的貨幣政策。房地產方面，落實好中央城市工作會議精神，高質量開展城市更新。城市更新將有助於存量提質增效、激活內需，鞏固房地產市場穩定態勢。本集團將延續聚焦高能級城市優質地塊的投資策略，潛心研究客戶需求，打造屬地化產品，探索行業轉型升級和城市更新發展的高質量實踐路徑。

房地產銷售

二零二五年上半年，置業集團合約銷售面積約96.1萬平方米，合約銷售金額約267億元人民幣。置業集團主要在售項目131個，其中首次開盤項目2個，分別為上海保利海上印和寧波保利朗玥華章。

管理層討論與分析

期內，置業集團合約銷售金額按區域分佈情況如下：

區域及城市	二零二五年 上半年合約 銷售金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	14,605	55%
上海	6,082	
崑山	1,077	
常州	321	
太倉	31	
蘇州	3,548	
常熟	1	
寧波	2,065	
寧海	5	
杭州	1,475	
珠三角地區	3,991	15%
廣州	1,930	
佛山	102	
深圳	1,861	
惠州	97	
西南地區	1,556	6%
貴陽	154	
遵義	7	
南寧	841	
柳州	1	
昆明	552	
其他地區	4,868	18%
武漢	580	
哈爾濱	137	
牡丹江	5	
濟南	3,460	
煙台	64	
威海	156	
淄博	6	
萬寧	460	
香港地區	1,648	6%
香港	1,648	
合計	26,668	100%



附註：

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

二零二五年下半年，置業集團將視工程進度及市場情況，計劃推出九個全新樓盤，分別為上海楊浦項目、杭州西湖區項目、杭州西園七路項目、杭州蕭山項目、廣州荔灣項目、深圳寶安項目、濟南歷下區A1項目、濟南天橋項目和威海環翠項目。

新開工項目

二零二五年上半年，置業集團新開工項目共6個，新開工建築面積約51.1萬平方米。其中，首次開工項目3個，分別為上海保利海上印、廣州荔灣項目和深圳寶安項目。

項目	新開工 建築面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
上海保利海上印	85	100%
廣州保利西悅灣	48	75%
廣州荔灣項目	195	100%
深圳寶安項目	80	100%
貴陽保利公園2010	32	100%
武漢保利城	71	68%
合計	511	

管理層討論與分析

結轉項目

二零二五年上半年，本集團結轉金額約173.67億元人民幣，結轉面積約81.4萬平方米。各項目結轉情況如下：

區域及項目	二零二五年 上半年 結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
長三角地區	4,004	23%
1. 上海嘉定捆綁項目	64	
2. 上海保利明玥潮升	117	
3. 上海保利明玥宸光	41	
4. 常州保利景玥府	162	
5. 蘇州花語瀾苑	216	
6. 寧波保利錦上印	136	
7. 寧波保利朗玥旭章	3,200	
8. 其他	69	
珠三角地區	7,513	43%
9. 廣州保利西悅灣	1,817	
10. 廣州保利上宸	183	
11. 廣州保利明玥湖光	84	
12. 廣州保利瓏悅	120	
13. 佛山保利鉅悅府	75	
14. 深圳保利雍山郡	1,980	
15. 深圳保利龍譽	1,279	
16. 深圳保利明玥瀾岸花園	1,730	
17. 惠州保利陽光城	167	
18. 其他	77	



		二零二五年 上半年	
區域及項目		結轉金額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)
西南地區		1,860	11%
19.	貴陽保利公園2010	90	
20.	貴陽保利明玥半山	52	
21.	南寧保利領秀前城	42	
22.	南寧保利領秀前城二期	886	
23.	南寧保利明玥江山	65	
24.	昆明保利城	687	
25.	其他	38	
其他地區		3,353	19%
26.	武漢保利城	189	
27.	哈爾濱保利明玥時光	91	
28.	濟南保利天禧二期	1,309	
29.	濟南保利臻譽	120	
30.	濟南保利公園上城	611	
31.	煙台保利明玥春江	307	
32.	威海保利明玥風華	153	
33.	萬寧保利半島1號	376	
34.	其他	197	
香港地區		637	4%
35.	香港龍譽	17	
36.	香港臻譽	620	
合計		17,367	

附註：數字經進位，故相加後不一定等於合計或分組小計的數字。

新增土地儲備

二零二五年上半年，置業集團新增9個項目，分別位於上海、杭州、廣州、濟南和威海。新增項目規劃總建築面積約118.3萬平方米，土地成本保持在合理水平。

新增項目	規劃物業類型	總佔地面積 (千平方米)	規劃總 建築面積 (千平方米)	本集團 應佔權益 (%)
廣州荔灣項目	商住	22	253	100%
杭州西湖區項目	住宅	20	68	100%
濟南歷下區A1項目	商住	37	168	40%
上海楊浦項目	住宅	21	88	100%
杭州西園七路項目	住宅	30	116	100%
威海環翠項目	商住	58	120	70%
上海靜安項目	商住	27	124	51%
濟南天橋項目	商住	35	120	40%
杭州蕭山項目	住宅	64	126	25%
合計		314	1,183	

廣州荔灣項目

項目位於廣州市白鵝潭板塊，屬於核心商務區，亦是荔灣區高品質發展的核心引擎。項目距離地鐵1號線白鵝潭芳村站約300米，該站為四軌交匯的西部中轉樞紐站，交通出行便利。地塊距萬象城僅約200米，擁有優越的商業和教育配套資源。項目規劃總建築面積約25.3萬平方米，擬發展作高層住宅小區。



杭州西湖區項目

項目位於杭州市西湖區三墩板塊西部，距離地鐵4號線蓮池路站約800米。地塊依托浙江大學紫金港校區，片區內產業集聚，有阿里巴巴雲谷園區和西湖科技園等。周邊教育資源豐富，生活配套齊全。項目規劃總建築面積約6.8萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

濟南歷下區A1項目

項目位於濟南市歷下區CBD西區，歷下區政府東北側，西臨二環東路，南接解放東路等城市主幹道，屬於濟南市核心板塊。項目周邊商業、教育、醫療、文體均配套齊全，生活便利性高，居住氛圍濃厚。項目規劃總建築面積約16.8萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

上海楊浦項目

項目位於上海市楊浦區內中環的東外灘板塊，距離陸家嘴約25分鐘車程，屬於楊浦區重點規劃的楊浦濱江片區。項目距離12號線愛國路站步行約900米，步行可達楊浦濱江，交通出行便捷。周邊商業、醫療配套完善，居住氛圍濃厚。項目規劃總建築面積約8.8萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

杭州西園七路項目

項目位於杭州市西湖區三墩板塊西部，北側比鄰本集團已獲取的杭州西湖區項目。地塊步行可達地鐵站，周邊享商業街區且人口熱度高。兩宗地聯合開發可成規模優勢，兼顧區域剛需和剛改需求。項目規劃總建築面積約11.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

管理層討論與分析

威海環翠項目

項目位於威海市環翠區中心板塊的核心位置，周邊交通便捷，可快速通達威海各區中心。項目緊鄰市中心大潤發、威海商圈，商業、教育、醫療均配套齊全，周邊社區成熟，居住氛圍濃厚。項目規劃總建築面積約12.0萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

上海靜安項目

項目位於上海市靜安區內環內，距離人民廣場車行約13分鐘，屬於主城區核心區域。項目緊鄰地鐵8號線西藏北路站，交通出行便利。周邊有多個商業綜合體，醫療、教育資源豐富。項目規劃總建築面積約12.4萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

濟南天橋項目

項目位於濟南市天橋區北湖板塊，屬於天橋區核心的城區板塊。項目距離地鐵2號線生產路步行約250米，交通出行便利。周邊發展比較成熟，教育、商業和醫療均配套完善，生活便利性高。項目直線距離約500米為大明湖景區，地理位置佳。項目規劃總建築面積約12.0萬平方米，擬發展作高層住宅小區。

杭州蕭山項目

項目位於杭州市蕭山區聞堰板塊、錢塘江南岸，距離錢塘江僅約0.7公里。2公里內覆蓋地鐵站，臨近浦沿路、火炬大道等主幹道，交通出行方便。項目周邊教育、商業均有配套，居住氛圍成熟。項目規劃總建築面積約12.6萬平方米，擬發展作高層住宅小區。



投資物業

本集團持有多個位於一線城市和二線省會城市的投資物業和酒店。其中投資物業總建築面積約68.1萬平方米，資產值約86.47億元人民幣。

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

物業管理

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

二零二五年上半年，本集團物業管理公司實現收入共計6.25億元人民幣，較去年同期增長6.7%，管理物業項目318個，在管面積5,409萬平方米，較去年同期增長7.0%。

財務回顧

流動資金及資本結構

於二零二五年六月三十日，本公司之股東應佔權益總額為人民幣34,187,501,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣34,209,353,000元），而每股資產淨值為人民幣8.95元（二零二四年十二月三十一日：人民幣8.95元）。於二零二五年六月三十日，本集團之資產負債比率（計算準則為負債總額除以資產總值）為75.9%（二零二四年十二月三十一日：76.6%）。

於二零二五年六月三十日，本集團尚未償還之銀行及其他借貸（包括應付票據）為人民幣68,203,639,000元。按到期日分類，未償還銀行及其他借貸（包括應付票據）可分為在一年內償還之人民幣17,483,131,000元（25.6%）、在一年後但兩年內償還之人民幣17,067,474,000元（25.0%）、在兩年後但五年內償還之人民幣25,032,652,000元（36.7%）及在五年後償還之人民幣8,620,382,000元（12.7%）。若按幣值分類，未償還銀行及其他借貸（包括應付票據）可分為按人民幣計值之人民幣61,105,639,000元（90%）、按美元計值之人民幣3,549,000,000元（5%）及按港元計值之人民幣3,549,000,000元（5%）。

本集團44%銀行及其他借貸（包括應付票據）以固定息率計息，而餘下56%則以浮動息率計息。因此，在利率不確定或波動或其他適當情況下，本集團將考慮使用對沖工具（包括利率掉期）管理利率風險。

於二零二五年六月三十日，本集團之流動資產淨值為人民幣78,391,334,000元，銀行總結存為人民幣28,468,404,000元（二零二四年十二月三十一日：分別為人民幣79,321,844,000元及人民幣34,671,647,000元）。有了可動用銀行信貸及經營現金收益，相信本集團具備充足資源應付可預見之營運資金需求及資本開支。

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



已抵押資產

於報告期末，已抵押作為本集團獲授信貸融資之擔保之資產賬面值如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
投資物業	6,433,509	5,530,726
酒店物業	1,576,000	1,605,000
樓宇	130,398	120,258
使用權資產	201,366	205,392
發展中物業	18,346,879	23,421,673
持作出售物業	2,152,607	1,118,818
銀行存款	163,696	164,147
	29,004,455	32,166,014

除上述資產抵押外，於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，本集團於若干附屬公司的權益亦已抵押作為本集團獲授的信貸融資的擔保。附屬公司資產淨值的詳情如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
資產總值	7,397,970	10,462,976
負債總額	(7,029,356)	(10,190,072)
資產淨值	368,614	272,904

或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零二五年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達人民幣17,824,863,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣23,496,301,000元）。有關擔保於下列事項發生時（以較早發生者為準）終止：(i) 發出房地產所有權證；及(ii) 物業買家償付按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，此乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公平值足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

於二零二五年六月三十日，本集團就本集團若干聯營公司及合營企業所獲授信貸融資達人民幣6,428,812,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣6,494,874,000元）向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已動用其中人民幣2,409,584,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣3,547,951,000元）。

僱員

二零二五年六月三十日，本集團有6,437名（二零二四年六月三十日：6,124名）僱員，期內酬金約為人民幣379,110,000元。本集團為僱員提供年終雙糧、不定額花紅、公積金及醫療保險等各類福利，亦因應工作需要為僱員提供在職培訓。



保利置業集團有限公司(「本公司」)董事(「董事/董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績及截至二零二四年六月三十日止六個月之比較數字如下：

簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
收入	2	18,444,209	12,456,641
銷售成本		(15,224,705)	(10,680,723)
毛利		3,219,504	1,775,918
投資物業之公平值減少		-	(34,460)
金融資產之公平值增加		14,878	33,033
其他收入淨額	3	363,026	378,506
銷售開支		(831,921)	(431,369)
行政開支		(496,711)	(442,437)
其他營運開支		(149,674)	(96,112)
融資成本		(648,072)	(707,433)
分佔聯營公司業績		(45,962)	98,279
分佔合營企業業績		(49,093)	5,435
除所得稅開支前溢利	4	1,375,975	579,360
所得稅開支	5	(1,143,493)	(330,718)
期內溢利		232,482	248,642
下列應佔：			
本公司擁有人		207,865	373,227
非控股權益		24,617	(124,585)
		232,482	248,642
每股盈利(以人民幣分列示)	7		
—基本及攤薄		5.44	9.77

中期業績

簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
期內溢利	232,482	248,642
其他全面收入		
不會重新分類至損益的項目：		
物業重估盈餘	15,936	29,285
由功能貨幣換算為呈列貨幣產生之匯兌差額	(169,377)	(866)
所得稅影響前之其他全面收入	(153,441)	28,419
物業重估產生之遞延稅項負債	(3,984)	(7,321)
期內其他全面收入，扣除稅項	(157,425)	21,098
期內全面收入總額	75,057	269,740
下列應佔：		
本公司擁有人	51,973	396,750
非控股權益	23,084	(127,010)
	75,057	269,740



簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	8,647,112	8,676,752
物業、廠房及設備	8	3,350,291	3,392,941
使用權資產		510,505	530,439
於聯營公司之權益		2,860,086	2,765,516
於合營企業之權益		2,662,469	2,702,012
按公平值計入損益之金融資產	23	800,088	785,231
應收貸款		162,783	176,560
收購土地使用權已付按金		388,488	439,123
收購附屬公司已付按金	9	849,598	–
遞延稅項資產		241,661	270,826
非流動資產總額		20,473,081	19,739,400
流動資產			
發展中物業		78,040,272	80,266,271
持作出售物業		46,687,663	45,223,352
其他存貨		35,775	42,361
合約成本		966,921	1,104,604
應收貿易及其他賬款	10	6,301,673	5,477,695
應收聯營公司款項	11	308,109	619,885
應收合營企業款項	12	4,679,769	4,446,368
應收附屬公司非控股股東款項		3,726,101	3,356,816
可收回稅項		3,814,815	3,754,378
已抵押銀行存款		163,696	164,147
銀行結存、存款及現金		28,304,708	34,507,500
流動資產總額		173,029,502	178,963,377

中期業績

		二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付貿易及其他賬款	13	22,431,992	24,127,769
合約負債		40,877,159	41,377,239
物業租金按金		102,860	85,681
應付聯營公司款項	11	1,810,592	1,761,342
應付合營企業款項	12	1,009,358	925,353
應付最終控股公司款項	14	6,965	7,099
應付一間中間控股公司款項	15	2,792	2,792
應付一間同系附屬公司款項	16	485	485
應付附屬公司非控股股東款項		2,933,719	3,723,788
應付稅項		7,979,115	8,086,584
應付票據—一年內到期	18	8,549,000	10,127,000
銀行及其他借貸—一年內到期	17	8,934,131	9,416,401
流動負債總額		94,638,168	99,641,533
流動資產淨值		78,391,334	79,321,844
總資產減流動負債		98,864,415	99,061,244
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	19	15,712,159	15,712,159
儲備		3,950,800	4,107,704
累計溢利		14,524,542	14,389,490
本公司擁有人應佔股權 非控股權益		34,187,501 12,392,755	34,209,353 12,337,957
股權總額		46,580,256	46,547,310



		二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	附註		
非流動負債			
銀行及其他借貸—一年後到期	17	35,594,508	36,784,705
應付票據—一年後到期	18	15,126,000	14,126,000
租賃負債		7,663	11,499
遞延稅項負債		1,555,988	1,591,730
非流動負債總額		52,284,159	52,513,934
		98,864,415	99,061,244

中期業績

簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控股	
	股本	酒店物業 重估儲備	匯兌換算 儲備	中國法定 儲備	其他資本 儲備	資產重估 儲備	其他儲備	累計利潤	總計	權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二五年一月一日	15,712,159	837,018	506,777	3,107,974	208,593	86,592	(639,250)	14,389,490	34,209,353	12,337,957
期內全面收入總額	-	16,387	(172,279)	-	-	-	-	207,865	51,973	23,084
過往年度之獲批准股息	-	-	-	-	-	-	-	(73,825)	(73,825)	-
已付附屬公司非控股 股東的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(84,000)
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115,714
註銷附屬公司	-	-	(1,012)	-	-	-	-	1,012	-	-
於二零二五年 六月三十日	15,712,159	853,405	333,486	3,107,974	208,593	86,592	(639,250)	14,524,542	34,187,501	12,392,755

截至二零二四年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控股	
	股本	酒店物業 重估儲備	匯兌換算 儲備	中國法定 儲備	其他資本 儲備	資產重估 儲備	其他儲備	累計利潤	總計	權益
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日	15,712,159	779,119	346,626	3,024,510	208,593	86,592	(639,250)	14,581,921	34,100,270	11,060,363
期內全面收入總額	-	24,389	(866)	-	-	-	-	373,227	396,750	(127,010)
過往年度之獲批准股息	-	-	-	-	-	-	-	(288,614)	(288,614)	-
其他	-	2	-	-	-	-	-	(2)	-	(1)
於二零二四年 六月三十日	15,712,159	803,510	345,760	3,024,510	208,593	86,592	(639,250)	14,666,532	34,208,406	10,933,352



簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)
來自經營活動的現金流量		
經營所得現金	395,789	5,131,812
已付所得稅	(1,321,640)	(570,184)
已付利息	(1,174,686)	(1,825,669)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(2,100,537)	2,735,959
來自投資活動的現金流量		
收購聯營公司	(120,000)	(445,845)
收購附屬公司已付按金	(849,598)	-
已收銀行利息收入	149,989	182,751
墊款予附屬公司非控股股東	(369,285)	(560,523)
(墊款予合營企業)/合營企業還款	(314,569)	29,904
聯營公司還款/(墊款予聯營公司)	286,744	(379,877)
貸款予合營企業帶來之已收利息收入	-	81,217
貸款予聯營公司帶來之已收利息收入	5,818	41,530
已抵押銀行存款減少	451	99,018
投資活動產生的其他現金流量	5,573	147,578
投資活動所用現金淨額	(1,204,877)	(804,247)
來自融資活動的現金流量		
新增借貸	7,947,367	10,426,686
新增應付票據	4,000,000	1,500,000
附屬公司非控股股東出資	115,714	-
已付附屬公司非控股股東的股息	(84,000)	-
借貸還款	(9,541,834)	(11,228,807)
償還應付票據	(4,500,000)	-
還款予一間同系附屬公司	-	(180,000)
還款予附屬公司非控股股東	(762,931)	(816,566)
合營企業墊款/(還款予合營企業)	84,005	(7,434)
聯營公司墊款	49,250	345,610
租賃負債付款	(12,942)	(12,180)
融資活動產生的其他現金流量	(134)	(295)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(2,705,505)	27,014
現金及等同現金(減少)/增加淨額	(6,010,919)	1,958,726
期初之現金及等同現金	34,507,500	31,631,917
匯率變動對現金及等同現金之影響	(191,873)	(380)
期末之現金及等同現金	28,304,708	33,590,263
分析現金及等同現金		
綜合財務狀況表所示之現金及等同現金	28,304,708	33,590,263

簡明綜合財務報表附註

1. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定編製。

簡明綜合財務報表根據截至二零二四年十二月三十一日止年度最新的綜合財務報表採用的相同會計政策編製，惟本集團首次採用二零二五年一月一日開始之年度會計期間新適用的財務報告準則時對會計政策作出改動。

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

本報告包含簡明綜合財務報表及選定說明附註。該等說明附註包括對了解本集團之財務狀況及表現自截至二零二四年十二月三十一日止年度最近綜合財務報表所出現變動屬重大之事件及交易之說明。簡明綜合財務報表及其附註並不包括所有根據香港財務報告準則會計準則編製完整財務報表所需資料。

此截至二零二五年六月三十日止六個月中期業績報告內所載作為比較資料的截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。有關該等法定財務報表的更多資料列載如下：

按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部的要求，本公司已向公司註冊處處長遞交截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表。

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



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

香港會計準則第21號（修訂本）－匯率變動之影響：缺乏可兌換性

本集團已評估採納該等首次於本中期生效的經修訂準則之影響。採納該等經修訂準則並無對本集團的會計政策產生任何重大影響且毋須作出追溯調整。

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

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）－金融工具分類及計量的修訂¹

香港財務報告準則會計準則的年度改進－第11卷¹

香港財務報告準則第18號－財務報表之呈列及披露²

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）－投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入³

¹ 於二零二六年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零二七年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 修訂本須前瞻性地應用於特定日期或其後開始之年度期間內發生之資產出售或投入。

除了下面提到的香港財務報告準則的新條文和修訂外，本公司董事預期在可預見的未來，對香港財務報告準則的所有其他新條文和修訂的應用對綜合財務報表不會造成重大影響。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）－金融工具分類和計量的修訂

香港財務報告準則第9號的修訂澄清了金融資產和金融負債的認定和解除認定，並新增了一項例外，在滿足特定條件的情況下，如金融負債以電子支付系統以現金結算，則允許實體可視該筆金融負債在結算日之前已經清償。

修訂還就金融資產的合約現金流量是否符合基本借貸安排的評估提供了指引。修訂明確指出，實體應該關注實體所獲得的補償而不是補償金額。如果合約現金流量與一項不是一項基本借貸風險或成本的變數掛鉤時，則合約現金流量出現與基本借貸安排不一致。修訂指出，在某些情況下，一個附帶條款可能導致合約現金流量在合約現金流量變動之前和之後與基本借貸安排一致，但附帶事件本身的性質可以與基本借貸風險和成本的變化無關。此外，對「無追索權」一詞的描述進行了加強，並在修訂中澄清了「合約關聯工具」的特性。

香港財務報告準則第7號修訂中關於以公允值指定為其他綜合收益的股權工具投資的披露要求已經修訂。具體來說，要求實體在期間內披露在其他綜合收益中呈現的公允值增益或損失，並分別顯示與報告期間解除認定的投資相關和與報告期末持有的投資相關的部分。實體還需披露在報告期間解除認定的投資所引起的權益內的累積增益或損失的轉移。此外，修訂引入了關於可能影響基於附帶事件而不直接涉及基本借貸風險和成本的合約現金流量的質性和量化披露的要求。

本集團擁有多家於電子支付系統非即時運作的司法管轄區營運的附屬公司。在應用該等修訂後，當付款指令發出時，本集團將採用例外規定以解除確認透過該等電子支付系統結算的金融負債。另一方面，就附屬公司客戶透過電子結算系統進行結算的情況，本集團僅可在現金存入附屬公司銀行賬戶時方可解除確認金融資產。

香港財務報告準則第18號—財務報表的呈列和披露

香港財務報告準則第18號—財務報表的呈列和披露規定了財務報表中的呈列和披露要求，將取代香港會計準則第1號—財務報表的呈列。此新的香港財務報告準則，在延續了香港會計準則第1號的許多要求的同時，引入了新的要求，包括在損益表中呈列指定類別和明確小計；在財務報表附註中提供有關管理層確定的績效指標的披露，並改善了應在財務報表中披露的信息的匯總和細分。此外，一些香港會計準則第1號的段落已轉移到香港會計準則第8號和香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號—現金流量表和香港會計準則第33號—每股盈利也進行了輕微修改。

預計新準則的應用將影響未來財務報表中損益表的呈列和披露。本集團正在評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

2. 收入及分部資料

為管理需要，本集團劃分為四個經營分部。本集團按此等分部呈列其主要分部資料。

主要活動如下：

物業發展業務—物業發展

物業投資及管理—物業投資及管理

酒店營運—酒店及餐廳業務及其相關服務

其他營運—製造及銷售數碼光碟及其他



有關此等分部之資料呈列如下：

截至二零二五年六月三十日止六個月

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	扣減 人民幣千元	合計 人民幣千元
收入						
香港財務報告準則第15號 範圍內的客戶合約的 收入：						
— 於某一時點確認	17,458,481	-	-	10,783	-	17,469,264
— 於一段時間內確認	-	625,294	114,312	-	-	739,606
香港財務報告準則第15號 範圍外的其他來源的 收入：						
— 租金收入	-	235,339	-	-	-	235,339
對外收入	17,458,481	860,633	114,312	10,783	-	18,444,209
分部間收入*	-	53,054	-	-	(53,054)	-
總收入	17,458,481	913,687	114,312	10,783	(53,054)	18,444,209
分部業績	1,690,693	143,069	(30,548)	13,332	-	1,816,546
未分配收入						314,417
未分配開支						(11,861)
融資成本						(648,072)
分佔聯營公司業績	(45,962)	-	-	-	-	(45,962)
分佔合營企業業績	(49,483)	-	-	390	-	(49,093)
除所得稅開支前溢利						1,375,975
所得稅開支						(1,143,493)
期內溢利						232,482

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

簡明綜合財務報表附註

於二零二五年六月三十日

資產及負債

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產					
分部資產	142,119,497	9,392,191	3,002,832	928,285	155,442,805
於聯營公司之權益	2,860,086	-	-	-	2,860,086
於合營企業之權益	2,659,008	-	-	3,461	2,662,469
未分配企業資產					32,537,223
資產總值					193,502,583
負債					
分部負債	67,642,797	1,361,609	68,939	6,762	69,080,107
未分配企業負債					77,842,220
負債總額					146,922,327



截至二零二四年六月三十日止六個月

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

* 分部間收入乃參考對外提供同類服務或產品所收取之價格而收取。

簡明綜合財務報表附註

於二零二四年十二月三十一日

資產及負債

	物業發展 業務 人民幣千元	物業投資 及管理 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他營運 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產					
分部資產	141,335,678	9,200,916	3,035,869	937,823	154,510,286
於聯營公司之權益	2,765,516	–	–	–	2,765,516
於合營企業之權益	2,698,940	–	–	3,072	2,702,012
未分配企業資產					38,724,963
資產總值					198,702,777
負債					
分部負債	70,569,736	1,333,672	64,321	8,985	71,976,714
未分配企業負債					80,178,753
負債總值					152,155,467

3. 其他收入淨額

截至六月三十日止六個月

二零二五年
人民幣千元

二零二四年
人民幣千元

出售投資物業之虧損	–	(18,869)
淨匯兌收益	164,427	–
政府補助	4,292	7,951
銀行利息收入	149,989	182,751
貸款予聯營公司帶來之利息收入	315	41,530
貸款予合營企業帶來之利息收入	–	81,217
應收附屬公司非控股股東款項帶來之利息收入	5,704	21,048
其他	38,299	62,878
	363,026	378,506



4. 除所得稅開支前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除所得稅開支前溢利已扣除／(計入)：		
物業、廠房及設備之折舊	72,062	79,429
使用權資產折舊	16,595	24,357
分佔聯營公司稅項(計入分佔聯營公司業績)	13,626	37,581
分佔合營企業稅項(計入分佔合營企業業績)	1,382	(1,668)
出售投資物業之虧損	-	18,869

5. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
開支包括：		
香港利得稅	262	20,468
中華人民共和國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	559,396	209,855
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	594,395	100,683
	1,154,053	331,006
遞延稅項	(10,560)	(288)
	1,143,493	330,718

香港利得稅乃就截至二零二五年六月三十日止期間估計應課稅溢利按稅率16.5%（截至二零二四年六月三十日止六個月：16.5%）計算，惟本集團一間附屬公司在利得稅兩級制下為合資格公司則除外。

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

該附屬公司的香港利得稅撥備按之前期間的相同基準計算。

中國企業所得稅乃根據本期間估計應課稅溢利按稅率25%（截至二零二四年六月三十日止六個月：25%）計算。

若干中華人民共和國（「中國」）附屬公司亦須繳交土地增值稅，此稅項乃就物業升值部分（即出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權成本和開發及建築成本）按介乎30%至60%之累進稅率徵收。

6. 股息

董事已決議截至二零二五年六月三十日止六個月不宣派中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：零港元）。

7. 每股盈利

截至二零二五年六月三十日止六個月，每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
盈利：		
本公司擁有人應佔期內溢利	207,865	373,227
	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
股份數目：		
計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	3,821,183,118	3,821,183,118

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每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，是由於二零二五年及二零二四年並無潛在的攤薄普通股。



8. 投資物業以及物業、廠房及設備之變動

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團投資物業減少人民幣29,640,000元（二零二四年六月三十日：減少人民幣176,177,000元）。

截至二零二五年六月三十日止期間，人民幣27,000,000元投資物業轉移至持作出售物業（二零二四年六月三十日：人民幣零元）。

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團物業、廠房及設備減少人民幣42,650,000元（二零二四年六月三十日：減少人民幣47,234,000元）。

截至二零二五年六月三十日止期間，產生折舊開支人民幣72,062,000元（二零二四年六月三十日：人民幣79,429,000元）及出售物業、廠房及設備人民幣327,000元（二零二四年六月三十日：人民幣3,715,000元）。

減幅被添置汽車、傢俬及裝置及廠房和機器人民幣14,611,000元（二零二四年六月三十日：人民幣6,624,000元）及酒店物業重估產生盈餘人民幣15,937,000元（二零二四年六月三十日：人民幣29,286,000元）所抵銷。

本集團於二零二五年六月三十日的投資物業及酒店物業由與本集團並無關連的獨立專業測量師兼物業估值師環亞物業顧問有限公司估值。環亞物業顧問有限公司為香港測量師學會成員，具有合適資格及近期對有關地點之同類型物業進行估值之經驗。估值利用該估值師於二零二四年十二月三十一日進行估值時所使用的相同估值方法得出。

9. 收購附屬公司已付按金

於二零二五年六月三十日的金額指本集團就收購一家公司51%股權之代價款。該項收購於二零二五年六月三十日尚未完成。

10. 應收貿易及其他賬款

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

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
零至30天	42,196	187,892
31至90天	30,694	16,133
超過90天	457,398	247,019
應收貿易賬款總額	530,288	451,044
其他應收賬款	5,771,385	5,026,651
	6,301,673	5,477,695

11. 應收／（付）聯營公司款項

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收聯營公司款項：		
— 不計息	308,109	600,131
— 固定利率8%	-	19,754
	308,109	619,885
應付聯營公司款項：		
— 不計息	1,720,592	1,689,342
— 固定利率3%	90,000	72,000
	1,810,592	1,761,342

有關款項均為無抵押，且須應要求償還。



12. 應收／（付）合營企業款項

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
應收合營企業款項：		
— 不計息	4,679,769	1,449,308
— 固定利率6.5%	—	1,468
— 香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）+1.5%	—	2,995,592
	4,679,769	4,446,368
應付合營企業款項：		
— 不計息	1,009,358	925,353

有關款項均為無抵押，且須應要求償還。

13. 應付貿易及其他賬款

於報告期末，基於發票日期的應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
零至30天	654,422	1,827,262
31至90天	765,536	290,931
超過90天	13,742,545	14,441,805
應付貿易賬款總額	15,162,503	16,559,998
其他應付賬款	7,269,489	7,567,771
	22,431,992	24,127,769

14. 應付最終控股公司款項

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
不計息	6,965	7,099

該等款項為無抵押及須應要求償還。

15. 應付一間中間控股公司款項

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
不計息	2,792	2,792

該等款項為無抵押及須應要求償還。

16. 應付一間同系附屬公司款項

	二零二五年 六月三十日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元
不計息	485	485

該等款項為無抵押及須應要求償還。



17. 銀行及其他借貸

本集團的銀行及其他借貸減少人民幣1,672,467,000元（二零二四年六月三十日：減少人民幣802,121,000元）。

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團償還銀行及其他借貸人民幣9,541,834,000元（二零二四年六月三十日：人民幣11,228,807,000元）。減幅被添置銀行及其他借貸人民幣7,947,367,000元（二零二四年六月三十日：人民幣10,426,686,000元）所抵銷，該借貸乃按市場利率計息。

18. 應付票據

本集團已發行以下應付票據：

- (i) 於二零二零年十一月十日，本集團發行於二零二五年到期年利率為4%之票據，本金總額為500,000,000美元（相當於人民幣3,549,000,000元）（二零二四年十二月三十一日：500,000,000美元（相當於人民幣3,627,000,000元））。該票據按年利率4%計息，利息須每半年於利息支付日（即每年五月十日及十一月十日）支付。
- (ii) 於二零二二年二月十八日，本集團發行於二零二七年到期年利率為3.66%之票據，本金總額為人民幣500,000,000元。該等票據按年利率3.66%計息，利息須每年於利息支付日（即每年二月十八日）支付。
- (iii) 於二零二二年六月六日，本集團發行於二零二七年到期年利率為3.65%之票據，本金總額為人民幣500,000,000元。該等票據按年利率3.65%計息，利息須每年於利息支付日（即每年六月六日）支付。
- (iv) 於二零二二年六月二十日，本集團發行於二零二七年到期年利率為3.68%之票據，本金總額為人民幣500,000,000元。該等票據按年利率3.68%計息，利息須每年於利息支付日（即每年六月二十日）支付。

- (v) 於二零二二年八月二十六日，本集團發行於二零二五年到期年利率為3.29%之票據，本金總額為人民幣1,000,000,000元。該票據按年利率3.29%計息，利息須每年於利息支付日（即每年八月二十六日）支付。
- (vi) 於二零二二年十一月一日，本集團發行於二零二五年到期年利率為3.3%之票據，本金總額為人民幣1,000,000,000元。該票據按年利率3.3%計息，利息須每年於利息支付日（即每年十一月一日）支付。
- (vii) 於二零二三年一月九日，本集團發行於二零二六年期利率為3.82%之票據，本金總額為人民幣1,500,000,000元。該票據按年利率3.82%計息，利息須每年於利息支付日（即每年一月九日）支付。
- (viii) 於二零二三年二月二十四日，本集團分別發行於二零二六年及二零二八年期利率為3.7%及4.2%之票據，本金總額分別為人民幣1,000,000,000元及人民幣1,000,000,000元。該等票據分別按年利率3.7%及4.2%計息，利息須每年於利息支付日（即每年二月二十四日）支付。
- (ix) 於二零二三年四月六日，本集團分別發行於二零二六年及二零二八年期利率為3.47%及3.88%之票據，本金總額分別為人民幣500,000,000元及人民幣1,500,000,000元。該等票據分別按年利率3.47%及3.88%計息，利息須每年於利息支付日（即每年四月六日）支付。
- (x) 於二零二三年七月二十七日，本集團發行於二零二六年期利率為3.40%之票據，本金總額為人民幣1,000,000,000元。該票據按年利率3.40%計息，利息須每年於利息支付日（即每年七月二十七日）支付。
- (xi) 於二零二三年十月十七日，本集團發行於二零二六年期利率為3.48%之票據，本金總額為人民幣500,000,000元。該票據按年利率3.48%計息，利息須每年於利息支付日（即每年十月十七日）支付。



- (xii) 於二零二四年六月十一日，本集團分別發行於二零二七年及二零二九年期年利率為2.5%及2.8%之票據，本金總額分別為人民幣500,000,000元及人民幣1,000,000,000元。該等票據分別按年利率2.5%及2.8%計息，利息須每年於利息支付日（即每年六月十一日）支付。
- (xiii) 於二零二四年七月二十二日，本集團分別發行於二零二七年及二零二九年期年利率為2.45%及2.83%之票據，本金總額分別為人民幣1,200,000,000元及人民幣800,000,000元。該等票據分別按年利率2.45%及2.83%計息，利息須每年於利息支付日（即每年七月二十二日）支付。
- (xiv) 於二零二四年九月九日，本集團發行於二零二六年期年利率為2.4%之票據，本金總額為人民幣626,000,000元。該票據按年利率2.4%計息，利息須每年於利息支付日（即每年九月九日）支付。
- (xv) 於二零二四年十月十六日，本集團發行於二零二七年期年利率為2.98%之票據，本金總額為人民幣1,500,000,000元。該票據按年利率2.98%計息，利息須每年於利息支付日（即每年十月十六日）支付。
- (xvi) 於二零二五年三月五日，本集團發行於二零二八年期年利率為2.66%之票據，本金總額為人民幣1,500,000,000元。該票據按年利率2.66%計息，利息須每年於利息支付日（即每年三月五日）支付。
- (xvii) 於二零二五年四月十六日，本集團發行於二零二八年期年利率為2.46%之票據，本金總額為人民幣1,500,000,000元。該票據按年利率2.46%計息，利息須每年於利息支付日（即每年四月十六日）支付。
- (xviii) 於二零二五年六月十二日，本集團發行於二零三零年期年利率為2.6%之票據，本金總額為人民幣1,000,000,000元。該票據按年利率2.6%計息，利息須每年於利息支付日（即每年六月十二日）支付。

19. 股本

	普通股數目	金額 人民幣千元
普通股，已發行及繳足：		
於二零二四年十二月三十一日及		
二零二五年六月三十日	3,821,183,118	15,712,159

20. 或然負債

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行提供擔保以確保該等買家履行還款責任。於二零二五年六月三十日，給予銀行的最高擔保額達約人民幣17,824,863,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣23,496,301,000元）。有關擔保於下列事項發生時（以較早發生者為準）終止：(i) 發出房地產所有權證；及(ii) 物業買家償付按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，此乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公平值仍足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

於二零二五年六月三十日，本集團就本集團若干聯營公司及合營企業所獲授信貸融資約人民幣6,428,812,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣6,494,874,000元）向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已動用其中約人民幣2,409,584,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣3,547,951,000元）。

21. 資本承擔

於二零二五年六月三十日，有關物業發展開支之已訂約但未於簡明綜合財務報表撥備之資本開支為人民幣12,259,778,000元（二零二四年十二月三十一日：人民幣10,004,894,000元）。

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何已授權但未訂約之資本開支（二零二四年十二月三十一日：人民幣零元）。



22. 重大關連人士交易

於本期間，本集團訂立以下重大關連人士交易：

(I) 與關連人士之交易

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業租金收入（附註a）	9,006	9,309
利息開支（附註b）	8,750	24,024
利息收入（附註c）	315	122,747
管理費收入	890	890
已付租金開支	-	1,035

附註：

- (a) 物業租金收入來自最終控股公司之附屬公司，根據有關租賃協議而入賬。
- (b) 利息開支來自最終控股公司之一間附屬公司墊付之貸款，為無抵押、按固定利率3.25%、貸款市場報價利率減1.35%至0.25%之浮動利率計息及須於三年內償還。
- (c) 利息收入來自一間聯營公司墊付之貸款，按固定利率8%計息，並須應要求償還。

(II) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
短期福利	5,402	4,735
退休福利	1,650	1,203
	7,052	5,938

董事及主要行政人員的薪酬由薪酬委員會根據個人表現和市場趨勢釐定。

23. 公平值計量

(i) 以公平值計值之金融工具

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

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

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

於二零二五年六月三十日，本集團以下金融工具按以公平值等級制度之第一級或第三級計算之公平值入賬：

	於二零二五年 六月三十日之 公平值 人民幣千元	第一級 人民幣千元	於二零二五年六月三十日的 公平值計量分類為 第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
資產				
按公平值計入損益之				
金融資產				
— 上市	916	916	—	—
— 未上市	799,172	—	—	799,172
	800,088	916	—	799,172



	於二零二四年 十二月三十一日 之公平值 人民幣千元	於二零二四年十二月三十一日的 公平值計量分類為		
		第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元
資產				
按公平值計入損益之				
金融資產				
—上市	1,011	1,011	—	—
—未上市	784,220	—	—	784,220
	785,231	1,011	—	784,220

截至二零二五年六月三十日止六個月及二零二四年十二月三十一日止年度，第一級及第二級金融工具之間並無任何轉移，第三級亦無轉入及轉出。本集團政策是於報告期末確認期內轉移的公平值層級。

(ii) 金融資產及金融負債之公平值按以下方式釐定：

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

其他資料

中期股息

董事會已決議截至二零二五年六月三十日止六個月不宣派中期股息（截至二零二四年六月三十日止六個月：零港元）。

購股權計劃

為激勵或獎勵本公司董事及若干僱員以及若干合資格人士對本集團業務長遠的成就作出貢獻，本公司股東於二零一四年五月二十八日採納購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃由採納日期二零一四年五月二十八日起計為期有效十年並已於二零二四年五月二十七日屆滿。

截至二零二五年六月三十日止六個月內，本公司並無採納任何購股權計劃。

董事及最高行政人員之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，根據證券及期貨條例（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第352條備存之登記冊所載，或根據本公司採納之香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C3上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）向本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）作出之通知，本公司董事及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第XV部）之股份、相關股份及債權證中所擁有之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例第XV部被視為擁有之權益或淡倉）詳情如下：

(1) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	持有股份／相關股份數目				佔本公司已發行股份之概約百分比（附註1）
	個人權益	家屬權益	其他權益	總數	
梁秀芬	33,000	—	—	33,000	0.00

附註：

1. 根據本公司於二零二五年六月三十日已發行股份3,821,183,118股計算。



(2) 於本公司相聯法團股份及相關股份之好倉
保利發展控股集團股份有限公司(「保利發展」)

董事姓名	持有股份／相關股份數目				佔保利發展已發行股份之概約百分比(附註1)
	個人權益	家屬權益	其他權益	總數	
胡在新	915,497	27,173 (附註2)	—	942,670	0.01

附註：

1. 根據保利發展於二零二五年六月三十日已發行股份11,970,443,418股計算。
2. 胡先生的配偶為該等股份的實益擁有人。

除上文所披露者外，根據證券及期貨條例第352條備存之登記冊所載，以及根據標準守則向本公司及聯交所作出之通知，於二零二五年六月三十日，概無任何董事或最高行政人員擁有或被視為擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中任何權益或淡倉。

其他資料

主要股東及其他人士之權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條備存之登記冊所載，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）擁有本公司股份及相關股份之權益，佔本公司已發行股份5%或以上（定義見證券及期貨條例第XV部）：

於本公司股份及相關股份之好倉

股東名稱	持有股份／相關股份數目			佔本公司已發行股本之概約百分比 ^(附註1)
	實益擁有人	由受控制公司持有	總數	
好倉				
中國保利集團有限公司	253,788,246	1,583,738,058	1,837,526,304 (附註2)	48.09%
保利發展控股集團股份有限公司	—	1,583,738,058 (附註3)	1,583,738,058	41.45%
保利(香港)控股有限公司	120,381,544	1,463,356,514	1,583,738,058 (附註4)	41.45%
Ting Shing Holdings Limited	—	1,463,356,514 (附註5)	1,463,356,514	38.30%
Congratulations Company Ltd.	1,111,578,283	—	1,111,578,283	29.09%
Source Holdings Limited	244,594,241	107,183,990	351,778,231 (附註6)	9.21%

附註：

1. 根據本公司於二零二五年六月三十日已發行股份3,821,183,118股計算。
2. 中國保利集團有限公司直接實益持有本公司253,788,246股股份，持有保利（香港）控股有限公司50%已發行股本，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利（香港）控股有限公司所直接及間接持有之股份之權益。
3. 保利發展控股集團股份有限公司持有保利（香港）控股有限公司50%已發行股本，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利（香港）控股有限公司所直接及間接持有之股份之權益。



4. 根據證券及期貨條例，由於保利（香港）控股有限公司直接持有120,381,544股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有1,463,356,514股股份，因此被視為持有本公司1,583,738,058股股份之權益。
5. 根據證券及期貨條例，由於Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.分別持有之351,778,231股股份及1,111,578,283股股份而間接持有1,463,356,514股股份，因此被視為持有本公司1,463,356,514股股份之權益。
6. 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有244,594,241股股份及透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Ltd.及Wincall Holding Ltd.分別持有之47,825,571股股份及59,358,419股股份而間接持有107,183,990股股份，因此被視為持有本公司351,778,231股股份之權益。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，概無任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條備存之登記冊中，或已通知本公司之權益或淡倉。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

控股股東的特定履約責任

根據上市規則第13.21條之披露

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

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

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

根據該融資協議，倘（其中包括）中國保利集團停止以下行為，即構成違約事項：(a)（連同其控制的法團）為本公司的單一最大股東，或直接或間接通過其控制的法團持有不少於本公司已發行股本40%；或(b)維持本公司的管理控制權；或(c)受中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會管轄。

3. 於二零二五年八月十二日，本公司（作為借款人）與(1)中國建設銀行股份有限公司上海浦東分行及中國建設銀行股份有限公司澳門分行（作為委任牽頭安排行及簿記行）；(2)中國建設銀行（亞洲）股份有限公司（作為可持續發展掛鈎貸款顧問、協調行及代理行）；及(3)若干銀行及金融機構（作為貸款人），簽訂一項36.5億人民幣的定期貸款融資協議。該融資的最後到期日為自首次提款日起計36個月。

根據該融資協議，倘（其中包括）中國保利集團(a)不再由中華人民共和國國務院國有資產監督管理委員會及／或中華人民共和國中央政府直接或間接控制的任何實體（統稱「國資委及中國中央政府控制的實體」）直接或間接（法律上或實益地）擁有其已發行股本的至少50.1%或國資委及中國中央政府控制的實體不再對中國保利集團擁有管理控制權；或(b)不再直接或間接（通過其控制的公司）持有本公司已發行股本的至少38%，或（與其控制的公司合計）不再是本公司單一最大股東，或不再對本公司保持管理控制權，貸款人有權(i)取消貸款的全部或部份承諾額；及(ii)宣佈所有融資協議項下的全部或部份貸款、應計利息及融資文件項下所有其他應計或未償還款項立即到期應付。



遵守企業管治守則

本公司於回顧期內一直遵守上市規則附錄C1企業管治守則（「企業管治守則」）所載守則條文規定。

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

遵守標準守則

截至二零二五年六月三十日止六個月，本公司就有關董事進行證券交易之行為守則已採納上市規則附錄C3標準守則所載之規定標準。經向全體董事作出具體查詢，全體董事已確認於截至二零二五年六月三十日止六個月一直遵守標準守則。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條規定，本公司須予披露的董事資料變動如下：

鄧歡先生自二零二五年五月二十六日起獲委任為星雅集團（股份代號：S85，其股份於新加坡交易所主板上市）之非執行董事，並自二零二五年八月十一日起獲委任為中國海誠工程科技股份有限公司（股份代號：002116，其股份於深圳證券交易所主板上市）之董事。

審核委員會

於二零二五年六月三十日，本公司審核委員會（「審核委員會」）由三名非執行董事張毅先生、龔健先生及鄧歡先生及四名獨立非執行董事梁秀芬女士（主席）、馮志堅先生、黃家倫先生及吳劍林先生組成。

審核委員會委員已聯同管理層審閱本集團所採用之會計原則及慣例，並討論有關審核、內部監控、風險管理及財務報告之事宜，包括審閱本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。審核委員會已批准未經審核中期財務報表。