

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 廣州富力地產股份有限公司

## GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.\*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

### 二零二一年經審核年度業績公告

茲提述廣州富力地產股份有限公司(「本公司」或「富力」，連同其附屬公司「本集團」)日期為二零二二年三月三十一日之公告，內容有關本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之未經審核年度業績。本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合年度業績。年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

## 主席報告

回顧過去十二個月，持續的新冠肺炎疫情、宏觀經濟政策及一眾企業出現財政困難，導致陷入財務困境及流動資金大幅減少，為二零二一財政年度帶來前所未有的挑戰。隨著時間的過去，經營狀況益見艱巨，動盪的經營環境使管理層難以採納長遠且連貫的策略。二零二零年底，不少私營企業及上市公司出現信貸違約，引發了商業銀行、投資者及消費者的擔憂及負面情緒，而這在房地產行業產生連鎖反應。商業銀行加大力度規避風險，並加強對預售資金的監管，以增加流動資金應對可能出現的貸款展期。商業銀行在批出新項目貸款及信貸限額時亦更為謹慎，令所提供的貸款減少。從投資者角度來看，彼等過往透過風險投資換取穩定利息收入，現時則因對收回本金存疑而不惜撤資。消費者方面，買方的購房需求仍然強勁，但經濟不確定性、就業保障、按揭風險及開發商違約等因素令消費者採取觀望態度，影響整體預售水平。所有上述因素影響了本集團及同行於整個二零二一年的整體營商環境。該等影響導致財務業績惡化及財務管理困難。於二零二一年，本集團的策略是透過尋求其他資金來源迅速應對市況，接受較低的預售盈利並加速資產出售，而後者在過去十二個月成效明顯。尋找其他流動資金渠道的能力對本集團繼續減低財務風險、降低債務總額及改善整體財務槓桿至關重要。

### 主要着力流動資金及降低財務槓桿

隨著中央對中國房地產開發商引入三條紅線的政策，作為其對地產商的監管借款限額的金融信貸指標，本集團一直以前所未有的速度積極降低其淨債務水平，從而大幅降低財務槓桿率。於二零二一年度負債減少與本集團於過往數年的策略一致，即透過降低總債務淨額及減少對高成本短期融資的依賴而改善總體財務風險。於二零一九年底，本集團借款總額為人民幣1,971億元，淨負債比率為199%。於過去兩個財政年度，本集團繼續大幅減少借款至於二零二一年十二月三十一日的人民幣1,288億元，減幅達35%。於二零二一年，借款總額下降人民幣309億元，或19%，及淨負債比率為130%。借款淨額的大幅減少乃本集團持續努力採納緊縮流動資金管理、減少資本開支及進行資產出售(預期於二零二二年將繼續)的結果。

## 加速資產出售策略

於二零二一年成功執行的一項策略為資產出售。資產出售的規模及速度前所未有，足證管理層根據市況調整策略的決心。儘管不確定能否達成一致的商業協議及完成交易，二零二一年，資產出售為本集團提供了大量流動資金。在不利的市場環境及賣方存在流動資金風險的情況下，資產出售往往有利於買方。然而，本集團於二零二一年完成兩宗重大交易，交易按市價達成並提供了大量流動資金，顯示本集團持有優質資產。

其中一項重大資產出售於十二月發生，本集團出售其於廣州富力國際空港綜合物流園的餘下30%股權予初始買家黑石集團。由於發生購買交易於十二個月內進行，合併初始購買交易乃按人民幣73億元出售100%資產。該資產位於中國廣州市花都區花東鎮。項目佔地1,470畝，計劃總建築面積超過120萬平方米。目前落成的高標準倉庫、廠房及冷庫的可出租面積共約889,820平方米，配套設施亦已落成。未開發的倉庫淨用地面積約210畝。

就資產類型及估值而言，出售物流園的規模是一宗具里程碑意義的交易，顯示本集團內部優質投資資產可予變現。在當前市況下成功完成交易證明本集團致力於將非核心資產變現，以增加流動資金。本集團將繼續探索可於未來十二個月出售的其他非核心資產，以獲取最大價值。

## 主要股東的財務支持及承擔

由於可獲得的流動資金稀缺及取得新融資的市場途徑大量減少，本集團因此尋求其他資金來源。儘管資產出售是二零二一年最主要的資金來源，但本集團主要股東作出了明確承諾，透過額外注資償還到期債務及提供營運資金來支持本集團。於九月二十日，本集團公佈其將收到主要股東李思廉博士及張力先生(各為本集團執行董事及主要股東)合共約80億港元的無息財務支持。雖然過去主要股東亦有向本集團提供財務支持，但在本集團缺乏財務流動資金以及企業違約及經營條件惡化的背景下，該財務支持的規模及時機更顯重要，如無該等股東支持，本集團將無法滿足其於二零二一年的大量流動資金需求。

## 審慎管理經營流動資金及保守的購地策略以抵銷預售欠佳的影響

與近年情況相似，二零二一年資本開支隨著可獲得的流動資金及市況穩步下降。任何可獲得的流動資金已直接用於項目完工、交付的施工資本開支及增加可售資源以產生未來經營現金流。於二零二一年，新增土地資本開支總額僅為人民幣30億元，較二零二零年減少80%。儘管新增土地的資本開支有所減少，本集團仍有大量可供開發土地儲備總可售面積共4,997萬平方米，足以應付未來數年所需。預計本集團所持有的豐富土地儲備資源於未來數年可產生人民幣7,131億元的可銷售資源。

### 二零二一年業務摘要

由於不利的經營環境，本集團於二零二一年錄得較低水平的財務業績，主要由於房地產行業各環節的市場氣氛及經營情況均急劇下行。由於產生流動資金是首要任務，雖然市況欠佳，本集團不得不犧牲利潤，專注於銷售需求仍然強勁的物業。於二零二一年，合約銷售總額為人民幣1,202億元，銷售總建築面積941萬平方米。總營業額跌至人民幣762億元，包括按平均售價每平方米人民幣8,300元入賬建築面積831萬平方米。由於入賬均價售價較低以及存貨估值的一次性撇減，毛利率下跌，以及由於較高的營運開支，本集團年內錄得淨虧損。儘管二零二一年業績並未反映正常經營趨勢，但在房地產業繼續經受不斷變化的政策及持續的疫情造成的動盪經營狀況下，本集團繼續致力於在短期內維持流動資金而非着眼於盈利能力，以努力維持穩健的財務狀況。

於二零二一年，市況惡化的另一個後果是資產估值出現減值調整，原因為按當前市價將物業變現的能力存在不確定性。這一調整反映在本集團擁有的存貨及金融資產中，本集團一次性撇減資產價值約人民幣150億元，故影響了盈利。隨著行業狀況開始回穩並逐漸恢復正常，我們預期於二零二二年資產價值不會如過去十二個月般進一步惡化。此外，因售價隨著市況復甦，本集團將能夠產生收益以抵銷存貨估值撇減。

### 二零二二年前景

#### 繼續應對經營不確定性

儘管政策制定者重申彼等的目標是維持一個穩定及健康的房地產行業，但第一季度的預售並未出現明顯復甦。中國中央政府對房地產行業釋放了略微不同基調，更強調穩定，概括而言包括房住不炒、企業有序解決債務問題、維持有序的銀行體系及社會責任，這些政策過往曾是中國房地產業的支持與依靠。儘管政策再次強調穩定，但預計短期內經營環境仍然困難，行業作出相應調整以及應

對財務突變仍需時間。然而，隨著預售狀況穩步回升及財務管理有序回穩，我們預計二零二二年下半年將更為積極，房地產行業仍將是中國增長戰略的關鍵組成部分。

為克服經營狀況中的潛在波動，本集團將專注於物業預售，作為產生流動資金的主要動力，從而維持穩定的經營現金流。二零二二年，本集團有超過二百個預售項目，預期帶來人民幣2,200億元的可售資源。憑藉充足的可供開發土地儲備，本集團將於未來數年繼續補充可售資源，以維持穩健增長。

### **繼續進行出售非核心資產策略**

儘管二零二一年市況困難，本集團成功完成數宗具有里程碑意義的交易，令市場相信本集團會在最需要時出售非核心資產，以支持流動資金即時需要。本集團仍保留大量資產價值可觀的投資物業及酒店組合，透過戰略性出售可獲得大量資金以供調動，從而減少負債及支持本集團可持續物業發展。於二零二二年，本集團亦透過整售及加快海外開發項目的預售計劃，出售海外非核心資產，旨在運用資金減少負債及補充營運資金。隨著市價開始回歸正常及買賣雙方預期差距縮小，本集團預期於二零二二年可實現更多資產出售，從而提供額外資金來源。

### **致謝**

過去數年，我們面對著疫情帶來的前所未有的時代，減少出行及缺乏面對面交流和直接對話造成了預計不到的障礙。就中國房地產行業而言，我們和同行被迫迅速適應數十年來一直依賴的市場及融資狀況的突變。面臨行業及外部因素的挑戰，我們的管理層及員工長期承受壓力，需要無止境地專注於整體目標，同時關顧短期責任，就此，本人謹對員工及管理層致以最衷心的感謝。

各位股東及投資者，閣下的耐心讓管理層執行策略並作出決定，以實現共同目標，本人謹此表示感謝。這是一個困難的二零二一年，但我們仍保持樂觀及致力於克服挑戰並回歸穩定。

## 綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年	二零二零年
營業額	3	76,230,335	85,891,778
銷售成本	6	<u>(78,397,540)</u>	<u>(65,503,286)</u>
<b>(毛虧)／毛利</b>		<b>(2,167,205)</b>	<b>20,388,492</b>
其他收入	4	1,461,511	1,200,712
其他收益 — 淨額	5	267,773	6,097,090
銷售及營銷開支	6	<b>(3,650,053)</b>	(3,258,776)
行政開支	6	<b>(6,002,200)</b>	(6,226,248)
金融及合同資產減值虧損淨額		<b>(147,223)</b>	(172,383)
議價收購收益		<u>508,209</u>	<u>66,909</u>
<b>經營(虧損)／溢利</b>		<b>(9,729,188)</b>	<b>18,095,796</b>
融資成本 — 淨額	7	<b>(4,164,605)</b>	(2,408,771)
應佔合營企業業績		505,529	292,178
應佔聯營公司業績		<u>26,723</u>	<u>(67,520)</u>
<b>除所得稅前(虧損)／盈利</b>		<b>(13,361,541)</b>	<b>15,911,683</b>
所得稅開支	8	<u>(2,991,741)</u>	<u>(6,765,368)</u>
<b>年度(虧損)／盈利</b>		<b>(16,353,282)</b>	<b>9,146,315</b>
<b>應佔(虧損)／盈利：</b>			
— 本公司所有者		<b>(16,469,189)</b>	9,004,814
— 非控制性權益		<u>115,907</u>	<u>141,501</u>
		<b>(16,353,282)</b>	<b>9,146,315</b>
<b>本公司所有者應佔(虧損)／盈利的每股基本及攤薄(虧損)／盈利</b>			
(以每股人民幣元計)	10	<u>(4.3890)</u>	<u>2.5313</u>



## 綜合全面收入表

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
年度(虧損)/盈利	(16,353,282)	9,146,315
<b>其他全面收入</b>		
<i>其後將不會重新分類至損益的項目</i>		
— 按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後公允價值變動	(23,913)	59,779
<i>其後或會重新分類至損益的項目</i>		
— 以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司的其他全面收入	(72,469)	(79,898)
— 貨幣折算差額	(42,859)	(9,429)
<b>本年度除稅後其他全面收入</b>	<u>(139,241)</u>	<u>(29,548)</u>
<b>年度全面收入總額</b>	<u><b>(16,492,523)</b></u>	<u><b>9,116,767</b></u>
<b>應佔全面收入總額：</b>		
— 本公司所有者	(16,608,430)	8,975,266
— 非控制性權益	<u>115,907</u>	<u>141,501</u>
	<u><b>(16,492,523)</b></u>	<u><b>9,116,767</b></u>

## 綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

	於十二月三十一日	
附註	二零二一年	二零二零年
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	47,079,461	42,113,735
使用權資產	10,764,837	10,846,583
投資物業	34,943,304	33,957,965
無形資產	1,125,285	1,183,384
合營企業權益	11,085,159	11,617,336
聯營公司權益	3,323,709	1,440,026
遞延所得稅資產	13,365,510	12,610,456
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	632,762	639,850
其他金融資產	1,026,645	—
	<u>123,346,672</u>	<u>114,409,335</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	150,791,203	164,788,269
已落成待售物業	50,172,331	64,029,794
存貨	1,306,448	1,141,518
貿易和其他應收款及預付款	11 45,889,192	46,315,461
合同資產	1,229,970	1,621,299
預付稅款	4,702,700	3,600,167
受限制現金	14,845,225	14,275,892
現金及現金等價物	6,258,593	25,672,822
	<u>275,195,662</u>	<u>321,445,222</u>
分類持作待售資產	—	6,330,658
	<u>275,195,662</u>	<u>327,775,880</u>
<b>總資產</b>	<u><u>398,542,334</u></u>	<u><u>442,185,215</u></u>



(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

		於十二月三十一日	
	附註	二零二一年	二零二零年
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔權益</b>			
股本		3,752,367	938,092
其他儲備		12,246,683	15,589,427
保留盈利		54,189,013	72,970,684
		<u>70,188,063</u>	<u>89,498,203</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>12,670,578</u>	<u>2,507,140</u>
<b>總權益</b>		<u>82,858,641</u>	<u>92,005,343</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		66,635,262	95,848,642
租賃負債		392,542	452,557
遞延所得稅負債		10,959,434	10,307,753
其他應付款	12	534,987	1,343,481
		<u>78,522,225</u>	<u>107,952,433</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	12	104,386,369	106,533,115
合同負債		50,130,339	48,002,504
當期所得稅負債		19,977,725	21,167,911
短期借款		8,323,963	10,919,529
長期借款當期部分		53,880,163	52,961,902
租賃負債		78,928	96,448
應付股息		369,981	—
衍生金融工具		14,000	—
		<u>237,161,468</u>	<u>239,681,409</u>
與分類持作待售資產直接相關的負債		<u>—</u>	<u>2,546,030</u>
		<u>237,161,468</u>	<u>242,227,439</u>
<b>總負債</b>		<u>315,683,693</u>	<u>350,179,872</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>398,542,334</u>	<u>442,185,215</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)經營物業發展和銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

本公司是在中國註冊成立的有限公司，註冊地址為中國廣州市華夏路10號富力中心45樓至54樓，郵政編碼510623。

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本財務報表以人民幣元(人民幣)列報(除非另有說明)。

### 2. 重要會計政策摘要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策清單。除另有說明外，該等政策於所有呈報年度貫徹一致應用。綜合財務報表為本公司及其附屬公司所組成的本集團編製。

#### 2.1 編製基準

##### (a) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章公司條例(「香港公司條例」)的規定編製。

##### (b) 歷史成本法

綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就酒店樓宇及按公允價值計入其他全面收入的金融資產、其他金融資產及投資物業的重估按公允價值列賬以及按賬面值與公允價值減銷售成本的較低者計量持作待售的資產而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。

##### (c) 持續經營基礎

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣164.69億元。於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括在預提費用及其他應付款者)合共人民幣1,371.71億元，其中人民幣700億元將於未來十二個月內到期償還，而本集團的現金總額(包括受限制現金)為人民幣211.04億元。此外，於二零二一年十二月三十一日，本集團無法按預定還款

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

日期償還若干銀行及其他借款人民幣70.07億元，且於二零二一年十二月三十一日之後，本集團無法償還自一月起及直至本公告獲批准當日止到期的若干銀行及其他借款人民幣100.29億元。因此，若干本金總額為人民幣298.83億元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。此外，本集團因各種原因遭多方起訴。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮。

鑑於該等狀況，董事於評估本集團是否擁有充足財務資源以持續經營及在編製綜合財務報表所採用持續經營基準的適當性時，已審慎考慮本集團自二零二一年十二月三十一日起計未來十八個月的未來流動資金及表現以及其可用的融資來源。為緩解本集團流動資金壓力及改善財務狀況，本集團將制定以下計劃及措施：

- (i) 於二零二二年六月，本集團宣佈，本公司全資附屬公司怡略有限公司作為發行人就其於二零二二年、二零二三年及二零二四年到期的所有優先票據系列發出同意徵求，旨在(其中包括)尋求豁免優先票據項下現有或潛在後續違約事件及延長各自到期日至二零二五年、二零二七年及二零二八年。同意徵求需得到各單獨系列及所有系列票據持有人指定百分比的批准，方告成功完成。同意徵求已於二零二二年七月通過及完成，據此，本集團成功將總額49.44億美元(相當於人民幣331.03億元)的所有優先票據重組為於二零二五年、二零二七年及二零二八年到期的三個系列票據。除重組票據的到期日外，發行人亦獲票據持有人批准，可選擇以實物形式支付未來兩年的利息。投資者規避中國風險和有關行業，在無法預測的市場波動下，同意徵求是一項具有里程碑意義的行動，以全面應對優先票據對本集團造成的短期風險及流動資金的風險。同意徵求得以成功，亦反映投資者日益了解市況，及證明本集團有誠意以公平及具透明度的方式積極應對當前情況。優先票據重組後，管理層會繼續提高警覺性並集中評估市況及政策變化，確保可持續實行長遠的理財計劃；
- (ii) 本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於當前狀況，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。董事認為，基於最近年結後完成之成功結果，本集團將能於借款到期時予以續期或再融資。近期的成功為本集團奠定基礎，有助於推動討論以解決短期內到期的貸款展期。此外，本集團與現有貸款人商談的同時，將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應付即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

- (iii) 本集團將繼續加快其開發中及已完工物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。近期放寬有關預售規定的政策，提升了買家的興趣及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；
- (iv) 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保持較高價值；
- (v) 本集團已作出重大調整，以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支；
- (vi) 本集團將積極面對並尋求各種方法，以解決本集團未決訴訟。本集團有信心能達成友好解決方案以應對指定訴訟以及在現階段尚未有明確爭議索賠結果的訴訟；

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金為其業務經營所用，並履行在自二零二一年十二月三十一日起未來十八個月內到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表實屬適當。

儘管如上文所述，鑑於中國內地物業市場的波動及獲得銀行及本集團貸款人提供的持續支援存在不確定，本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

倘若本集團未能持續經營，將按資產的賬面值撇減至其可收回淨額，以為可能出現的任何其他負債作出撥備調整，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映在綜合財務報表中。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(d) 採納於二零二一年一月一日首次生效的經修訂香港財務報告準則**

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈若干於本集團當前會計期間首次採納的經修訂香港財務報告準則：

準則	主題
香港財務報告準則16之修訂	二零二一年六月三十日後之新冠肺炎疫情相關租金寬免
香港會計準則39、香港財務報告準則4、 香港財務報告準則7、香港財務報告 準則9及香港財務報告準則16之修訂	利率基準改革—第二階段

該等經修訂香港財務報告準則概無對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露產生重大影響。除上述香港財務報告準則16之修訂外，本集團並未提早應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂香港財務報告準則。

**(e) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則**

以下為已頒佈但尚未生效且未經本集團提早採納，而可能與本集團財務報表相關的新訂或經修訂香港財務報告準則。本集團現時有意於變動生效時應用該等準則。

準則	主題	於或之後開始的 年度期間起生效
香港會計準則16之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則37之修訂	履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則3之修訂	對框架概念的提述	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進	影響香港財務報告準則1、香港財務報告準則9、 香港財務報告準則16及香港會計準則41的 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年 之年度改進	二零二二年一月一日
會計指引5(經修訂)	共同控制合併之合併會計法	二零二二年一月一日
香港財務報告準則17	保險合同	二零二三年一月一日
香港會計準則1之修訂	分類負債為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則12之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港會計準則17之修訂	對香港會計準則17之修訂	二零二三年一月一日
香港詮釋5(二零二零年)	財務報表的呈列—借款人對載有按要求還款條款的 定期貸款的分類	二零二三年一月一日
香港會計準則1及香港財務報告 準則實務報告2之修訂	會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則8之修訂	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港財務報告準則10及 香港會計準則28之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業的資產 出售或注資	待定

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

若干新訂和對現有會計準則的修訂及詮釋已頒佈但於二零二一年十二月三十一日報告期間並未強制生效，而本集團亦並無提早採納。預期該等準則不會對本集團當前或未來呈報期間及對可預見未來的交易有重大影響。

### 3. 分部資料

#### (a) 分部及主要營運業務

主要營運決策者已被確定為執行董事。管理層已根據執行董事已審核資料釐定經營分部以分配資源及評估表現。

由於本集團幾乎所有的綜合營業額及業績均來自中國，而本集團幾乎所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從產品的角度來研究業務狀況。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。本集團提供的其他服務主要包括物業管理及其他有關服務。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。

執行董事會按年度盈利來評估經營分部的業績。



(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(b) 分部表現**

報告予執行董事的截至二零二一年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零二一年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	所有 其他分部	本集團
分部營業額	69,023,182	1,242,839	5,367,669	2,584,646	78,218,336
於某一時間點確認	55,666,936	-	-	-	55,666,936
於某一段時間內確認	13,356,246	-	5,367,669	2,584,646	21,308,561
其他營業額來源－租金收入	-	1,242,839	-	-	1,242,839
分部間營業額	(22,122)	(175,576)	(297,906)	(1,492,397)	(1,988,001)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>69,001,060</b>	<b>1,067,263</b>	<b>5,069,763</b>	<b>1,092,249</b>	<b>76,230,335</b>
年度(虧損)/盈利	(15,710,459)	1,627,118	(1,422,358)	(847,583)	(16,353,282)
融資成本－淨額	(2,854,506)	(213,357)	(1,090,808)	(5,934)	(4,164,605)
應佔合營企業業績	511,630	-	-	(6,101)	505,529
應佔聯營公司業績	25,734	-	-	989	26,723
所得稅(支出)/抵免	(2,292,964)	(944,037)	333,566	(88,306)	(2,991,741)
物業、廠房及設備、無形資產及 使用權資產折舊及攤銷	(583,398)	-	(1,282,957)	(111,812)	(1,978,167)
議價收購收益	508,209	-	-	-	508,209
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(332,244)	-	-	-	(332,244)
按公允價值計量且其變動計入損益	-	-	-	(2,036,540)	(2,036,540)
金融及合同資產減值虧損(撥備)/撥回	(154,958)	(830)	8,199	366	(147,223)
投資物業公允價值收益－除稅後	-	508,691	-	-	508,691
轉撥自己落成待售物業的投資物業 重估收益－除稅後	-	145,873	-	-	145,873
<b>分部資產</b>	<b>295,421,229</b>	<b>35,013,291</b>	<b>50,162,331</b>	<b>2,920,566</b>	<b>383,517,417</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	11,079,591	-	-	5,568	11,085,159
聯營公司投資	3,242,250	-	-	81,459	3,323,709
增添非流動資產(除金融工具及遞延 所得稅資產外)	2,257,969	145,551	863,515	437,663	3,704,698
<b>分部負債</b>	<b>151,798,177</b>	<b>46,469</b>	<b>1,712,892</b>	<b>2,349,608</b>	<b>155,907,146</b>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

報告予執行董事的截至二零二零年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零二零年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	所有 其他分部	本集團
分部營業額	78,603,957	1,381,823	4,562,778	3,238,121	87,786,679
於某一時間點確認	52,015,927	–	–	–	52,015,927
於某一段時間內確認	26,588,030	–	4,562,778	3,238,121	34,388,929
其他營業額來源－租金收入	–	1,381,823	–	–	1,381,823
分部間營業額	(35,667)	(223,901)	(100,043)	(1,535,290)	(1,894,901)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<u>78,568,290</u>	<u>1,157,922</u>	<u>4,462,735</u>	<u>1,702,831</u>	<u>85,891,778</u>
年度盈利／(虧損)	<u>7,435,682</u>	<u>4,217,777</u>	<u>(1,426,860)</u>	<u>(1,080,284)</u>	<u>9,146,315</u>
融資成本	(1,034,808)	(247,857)	(832,967)	(293,139)	(2,408,771)
應佔合營企業業績	293,531	–	–	(1,353)	292,178
應佔聯營公司業績	(53,003)	–	–	(14,517)	(67,520)
所得稅(支出)／抵免	(5,991,593)	(1,411,342)	276,252	361,315	(6,765,368)
物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產					
折舊及攤銷	(456,113)	–	(1,470,210)	(103,133)	(2,029,456)
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(340,950)	–	–	–	(340,950)
金融及合同資產減值虧損(撥備)／撥回	(177,045)	–	2,375	2,287	(172,383)
投資物業公允價值收益－除稅後	–	2,241,570	–	–	2,241,570
轉撥自發展中物業的投資物業					
重估收益－除稅後	–	1,495,616	–	–	1,495,616
<b>分部資產</b>	<u>337,120,727</u>	<u>40,257,965</u>	<u>47,498,911</u>	<u>4,057,306</u>	<u>428,934,909</u>
分部資產包括：					
合營企業投資	11,612,128	–	–	5,208	11,617,336
聯營公司投資	474,624	–	–	965,402	1,440,026
增添非流動資產(除金融工具及遞延 所得稅資產外)	<u>1,510,847</u>	<u>1,083,606</u>	<u>1,069,119</u>	<u>501,313</u>	<u>4,164,885</u>
<b>分部負債</b>	<u>149,150,990</u>	<u>802,069</u>	<u>1,825,446</u>	<u>7,195,630</u>	<u>158,974,135</u>

分部間的銷售按公平原則進行。報告予執行董事的來自外部的營業額與損益表內的計算方式是一致的。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

外部客戶營業額按客戶所在地劃分於下表載列：

	二零二一年	二零二零年
中國	74,338,001	84,359,678
其他國家	<u>1,892,334</u>	<u>1,532,100</u>
合計	<u><u>76,230,335</u></u>	<u><u>85,891,778</u></u>

來自「其他國家」所包括的個別國家的營業額並不重大。截至二零二一年十二月三十一日止年度，並無單一外部客戶的營業額佔本集團的營業額多於10%（二零二零年：無）。

### (c) 分部資產

報告予執行董事的分部資產與財務報表內的計算方式一致。資產按分部的營運活動分配。

本集團持有的遞延所得稅資產、按公允價值計入其他全面收入的金融資產及其他金融資產不被歸類為分部資產，而是由本集團集中管理。

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零二一年	二零二零年
可報告分部資產	383,517,417	428,934,909
遞延所得稅資產	13,365,510	12,610,456
其他金融資產	1,026,645	—
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	<u>632,762</u>	<u>639,850</u>
<b>綜合資產負債表總資產</b>	<u><u>398,542,334</u></u>	<u><u>442,185,215</u></u>

非流動資產總額，不包括按公允價值計入其他全面收入的金融資產、其他金融資產和遞延所得稅資產（保險合約未有產生僱員福利資產及權利），按資產地點劃分列示如下：

	二零二一年	二零二零年
中國	103,104,176	98,858,050
其他國家	<u>5,217,579</u>	<u>2,300,979</u>
合計	<u><u>108,321,755</u></u>	<u><u>101,159,029</u></u>

來自「其他國家」所包括的個別國家的非流動資產並不重大。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(d) 分部負債**

報告予執行董事的分部負債與財務報表內的計算方式一致。負債按分部的營運活動分配。

本集團持有的遞延及當期所得稅負債及借款不被歸類為分部負債，而是由本集團集中管理。

調節至總負債的可報告分部負債如下：

	二零二一年	二零二零年
可報告分部負債	<b>155,907,146</b>	158,974,135
遞延所得稅負債	<b>10,959,434</b>	10,307,753
當期所得稅負債	<b>19,977,725</b>	21,167,911
短期借款及長期借款當期部分	<b>62,204,126</b>	63,881,431
長期借款	<b>66,635,262</b>	95,848,642
	<hr/>	<hr/>
<b>綜合資產負債表總負債</b>	<b>315,683,693</b>	350,179,872
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**4. 其他收入**

	二零二一年	二零二零年
利息收入	<b>1,019,528</b>	824,419
其他經營收入	<b>183,607</b>	238,321
沒收客戶按金	<b>118,531</b>	93,244
按公允價值計入其他全面收入的金融資產之股息收入	<b>32,861</b>	9,064
其他	<b>106,984</b>	35,664
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,461,511</b>	1,200,712
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 5. 其他收益－淨額

	二零二一年	二零二零年
轉撥自己落成持作待售物業的投資物業重估收益	194,497	1,994,155
投資物業公允價值收益－淨額	688,492	2,984,953
出售附屬公司的收益	802,294	570,825
出售一家聯營公司若干股權的收益	9,493	674,822
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)	21,285	(1,421)
出售無形資產的虧損	(15,057)	(44,010)
衍生金融工具的未變現虧損	(14,000)	—
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	(2,036,540)	—
其他	617,309	(82,234)
	<u>267,773</u>	<u>6,097,090</u>

## 6. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支，分析如下：

	二零二一年	二零二零年
物業銷售成本	63,581,409	63,506,618
發展中物業及持作待售物業減值撥備	12,985,693	—
僱員福利開支	3,511,999	3,867,518
物業、廠房及設備及使用權資產折舊	1,791,910	1,854,841
營業稅及其他稅項	950,848	870,641
廣告開支	306,544	368,119
辦公費用	257,487	344,147
無形資產攤銷	125,485	174,615
短期租賃支出及低價值租賃支出	29,979	34,955
核數師薪酬		
—公司核數師		
—審計服務	7,000	7,068
—非審計服務	—	2,538
—其他核數師		
—審計服務	4,547	—
—非審計服務	6,170	—
	<u>17,717</u>	<u>9,606</u>
其他	4,490,722	3,957,250
	<u>88,049,793</u>	<u>74,988,310</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 7. 融資成本－淨額

	二零二一年	二零二零年
利息支出：		
－銀行借款	5,793,539	6,236,865
－境內債券	1,441,931	2,883,146
－中期票據	－	44,993
－優先票據	3,034,902	2,883,359
－其他借款	2,672,988	2,357,998
－超短期及短期融資券	－	15,183
－租賃負債	25,516	12,631
	<u>12,968,876</u>	<u>14,434,175</u>
提前贖回優先票據溢價	7,965	56,794
淨匯兌收益	(132,660)	(2,855,120)
減：融資成本資本化	<u>(8,679,576)</u>	<u>(9,227,078)</u>
	<u><u>4,164,605</u></u>	<u><u>2,408,771</u></u>

## 8. 所得稅開支

	二零二一年	二零二零年
當期所得稅		
－企業所得稅(附註(b))	3,585,432	4,004,774
－中國土地增值稅(附註(c))	1,055,681	3,801,432
遞延所得稅	<u>(1,649,372)</u>	<u>(1,040,838)</u>
所得稅開支總額	<u><u>2,991,741</u></u>	<u><u>6,765,368</u></u>

### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計應課稅盈利(二零二零年：零)。

### (b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應課稅收入的國家的有關法律及法規計算得出。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於中國、柬埔寨及馬來西亞的所有公司適用的所得稅率分別按應課稅利潤的25%、20%及24%計算(二零二零年：25%、20%及24%)。



(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### (c) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交中國土地增值稅。土地增值稅按土地的價值增長(物業銷售所得款減可扣除開支，包括土地使用權的成本及開發和建築成本)徵稅，累進稅率為30%至60%。

## 9. 股息

在二零二一年內宣派的股息為人民幣2,701,705,000元(二零二零年：人民幣4,334,256,000元)。董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二零年：每股人民幣0.62元)

	二零二一年	二零二零年
已宣派中期股息每股普通股人民幣0.10元(二零二零年：人民幣0.38元)	375,237	1,328,240
不派發末期股息(二零二零年：人民幣0.62元)	—	2,326,468
	<u>375,237</u>	<u>3,654,708</u>

## 10. 每股基本及攤薄(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據本公司所有者應佔(虧損)/盈利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零二一年	二零二零年
本公司所有者應佔(虧損)/盈利	(16,469,189)	9,004,814
已發行普通股加權平均數(千股)	3,752,367	3,557,329
每股(虧損)/盈利(每股人民幣)	<u>(4.3890)</u>	<u>2.5313</u>

本集團截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無潛在可攤薄普通股，因此每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 11. 貿易和其他應收款及預付款項

	二零二一年	二零二零年
貿易應收款－淨額(附註(a))	5,442,939	10,536,351
其他應收款－淨額	23,061,365	19,392,535
預付款	7,873,346	6,819,901
為獲得合同的資本化成本	1,729,869	1,360,957
應收合營企業款項	4,983,179	5,450,586
應收聯營公司款項	2,798,494	2,571,654
應收由本公司主要股東共同控制實體款項	—	183,477
合計	45,889,192	46,315,461
減：非流動部分	—	—
流動部分	<u>45,889,192</u>	<u>46,315,461</u>

貿易和其他應收款的賬面值與其公允價值相若。

### (a) 貿易應收款

	二零二一年	二零二零年
貿易應收款－流動部分		
應收第三方款項	5,282,950	10,535,699
應收合營企業款項	368,646	281,040
應收聯營公司款項	10,891	9,858
應收由本公司主要股東共同控制實體款項	—	751
	5,662,487	10,827,348
減：虧損撥備	(219,548)	(290,997)
	<u>5,442,939</u>	<u>10,536,351</u>

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，住宅物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓及商業單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零二一年	二零二零年
1年內	3,863,671	9,479,175
1年至2年	896,145	550,851
2年至3年	459,734	270,469
超過3年	442,937	526,853
	<u>5,662,487</u>	<u>10,827,348</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 12. 預提費用及其他應付款

	二零二一年	二零二零年
應付合營企業款項	8,199,049	6,351,821
應付聯營公司款項	281,368	325,524
應付由本公司主要股東共同控制實體款項	2,177,038	7,305,745
應付主要股東款項	42,111	2,616,360
應付一家合營企業／若干合營企業股東款項(附註(a))	5,213,413	3,933,366
建築應付款(附註(b))	50,694,180	48,632,027
其他應付款及預提費用	38,314,197	38,711,753
合計	104,921,356	107,876,596
減：非流動部分	(534,987)	(1,343,481)
流動部分	104,386,369	106,533,115

- (a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向一名投資者出售其若干附屬公司的若干股權(本集團於出售後將其作為合營企業入賬)。該投資者隨後成為本集團若干合營企業的股東。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團亦已收到來自該投資者的幾筆資金，總額為人民幣3,933,000,000元，年利率為13%至15%。該等結餘以本集團於若干全資附屬公司及與該投資者共同控制的合營企業的股份、一個物業開發項目中收取經濟利益的權利作抵押及本公司提供擔保。於結餘總額中，人民幣1,343,481,000元按到期日分類為非流動負債。餘下結餘分類為流動部分。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，投資者退出其中部分合營企業，並發出通知要求償還之前借給本集團的資金。人民幣1,343,481,000元被分類為流動負債。

- (b) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無賬齡分析。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 13. 未經審核與經審核綜合業績之間的重大差異

本公告所披露財務資料與日期為二零二二年三月三十一日有關截至二零二一年十二月三十一日止年度未經審核業績公告(「未經審核綜合業績公告」)中所披露數字之間的重大差異如下：

	附註	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	變動 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日的綜合資產負債表				
物業、廠房及設備	(a)	47,079,461	46,813,494	265,967
使用權資產	(a)	10,764,837	10,317,944	446,893
合營企業權益	(b)	11,085,159	10,981,854	103,305
遞延所得稅資產	(c)	13,365,510	14,292,417	(926,907)
發展中物業	(d)	150,791,203	155,757,537	(4,966,334)
已落成待售物業	(d)	50,172,331	52,980,349	(2,808,018)
貿易和其他應收款及預付款	(e)	45,889,192	45,474,097	415,095
預付稅款	(f)	4,702,700	4,564,815	137,885
長期借款	(g)	66,635,262	74,667,169	(8,031,907)
遞延所得稅負債	(c)	10,959,434	11,463,525	(504,091)
其他應付款	(g)	534,987	–	534,987
預提費用及其他應付款	(e)、(f)及(g)	104,386,369	100,482,415	3,903,954
合同負債	(h)	50,130,339	49,741,512	388,827
當期所得稅負債	(i)	19,977,725	20,135,233	(157,508)
短期借款	(g)	8,323,963	8,748,963	(425,000)
長期借款當期部分	(g)	53,880,163	49,283,644	4,596,519

#### 截至二零二一年十二月三十一日止年度的 綜合損益表

營業額	(j)	76,230,335	76,400,881	(170,546)
銷售成本	(d)	(78,397,540)	(71,437,710)	(6,959,830)
其他收入	(j)	1,461,511	1,573,456	(111,945)
其他收益－淨額	(j)	267,773	2,048,659	(1,780,886)
銷售及營銷開支	(k)	(3,650,053)	(3,520,141)	(129,912)
金融及合同資產減值虧損淨額	(j)	(147,223)	(2,190,280)	2,043,057
融資成本－淨額	(l)	(4,164,605)	(3,906,127)	(258,478)
所得稅開支	(c)及(i)	(2,991,741)	(2,808,855)	(182,886)

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

附註：

- (a) 該變動乃由於自用資產從發展中物業及已落成待售物業重新分類為物業、廠房及設備以及使用權資產所致；
- (b) 該變動乃由於與合營企業的關聯交易抵銷調整所致；
- (c) 該變動乃由於：1)調整因稅項虧損而產生的遞延所得稅資產；及2)「遞延所得稅資產」及「遞延所得稅負債」之間的結餘抵銷所致；
- (d) 該變動乃由於本公司管理層根據市況作出重估後就發展中物業及已落成待售物業進一步作出減值撥備所致；
- (e) 該變動乃由於「貿易和其他應收款及預付款」與「預提費用及其他應付款」之間的重新分類所致；
- (f) 該變動乃由於「預付稅款」與計入「預提費用及其他應付款」中的應付稅款之間的調整所致；
- (g) 該變動乃由於流動及非流動借款以及其他計息應付款之間的重新分類所致；
- (h) 該變動乃由於與已收客戶按金相關的增值稅負債之調整所致；
- (i) 該變動乃由於本公司於本年度錄得更多虧損並導致當期所得稅負債撥備減少所致；
- (j) 該變動乃由於「收入」、「其他收入」、「其他收益－淨額」及「金融及合同資產減值虧損淨額」之間的若干重新分類所致；
- (k) 該變動乃由於本年度預提銷售及營銷開支撥備增加所致；
- (l) 該變動乃由於融資成本資本化的調整所致。

## 獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告之摘要：

### 保留意見

我們認為，除本報告內「保留意見之基準」一節所述事宜的可能影響外，綜合財務報表已遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實公平地反映 貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其於截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 保留意見之基準

#### 遞延所得稅資產

於二零二一年十二月三十一日，貴集團不同經營分部的若干附屬公司因未動用的稅項虧損及可抵扣暫時性差異而產生的遞延所得稅資產為人民幣28.87億元，而截至該日止年度，貴集團就該等未動用的稅項虧損及可抵扣暫時性差異於綜合損益表內確認遞延所得稅抵免為人民幣1.61億元。該等計入遞延所得稅資產及所得稅開支的金額分別為人民幣133.66億元及人民幣29.92億元並於綜合資產負債表及綜合損益表披露。

管理層向我們解釋，為使用該等未動用的稅項虧損及可抵扣暫時性差異，彼等已制定若干計劃。管理層預期集團的附屬公司於未來可產生足夠應課稅利潤以抵銷該等未動用稅項虧損及可抵扣暫時性差異。然而，截至核數師報告日期，管理層並無向我們提供彼等詳細的行動計劃及對成功執行該等計劃可能性的分析。



因此，我們無法獲得認為必要的充分審計憑證，以釐定於二零二一年十二月三十一日人民幣28.87億元的遞延所得稅資產及計入本年度綜合損益表的相應金額人民幣1.61億元是否恰當。倘認為有必要對遞延所得稅資產的賬面值及相應遞延所得稅抵免進行調整，可能會對 貴集團於二零二一年十二月三十一日的淨資產及截至該日止年度的財務業績，以及該等綜合財務報表中的相關披露產生重大影響。

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）進行審核。我們在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」（「守則」），我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們已取得充分和適當的審核憑證，足以為我們的保留意見提供基礎。

### **與持續經營有關的重大不確定性**

我們提請垂注綜合財務報表附註2.1(c)，該附註表明截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團錄得 貴公司所有者應佔虧損人民幣164.69億元。於二零二一年十二月三十一日，貴集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款（包括在預提費用及其他應付款者）總額為人民幣1,371.71億元，其中人民幣700億元將於未來十二個月內到期償還，然而 貴集團僅有現金總額（包括受限制現金）人民幣211.04億元。此外，於二零二一年十二月三十一日，貴集團無法按預定還款日期償還若干銀行及其他借款人民幣70.07億元，且於二零二一年十二月三十一日之後，貴集團無法償還自一月起及直至綜合財務報表獲批准當日止到期的若干銀行及其他借款人民幣100.29億元。因此，若干本金總額為人民幣298.83億元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。此外，貴集團因各種原因遭多方起訴。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮。我們就該事項的意見並無修改。

## 業務回顧

### 協議銷售

二零二一年，本集團總協議銷售約人民幣1,202億元，銷售面積約9,414,600平方米；平均售價約每平方米人民幣12,800元。協議銷售來自一百九十八個項目，分佈在國內二十七個省份(含直轄市、自治區)以及海外的四個國家，共一百一十二個城市。就省份而言，廣東、山西、海南、浙江、陝西、天津、江蘇、北京、重慶及山東為協議銷售額最高的十大省份及地區，合計貢獻協議銷售約人民幣850.7億元，佔本集團總協議銷售約71%。就城市而言，一線及二線城市貢獻67%，三線及以下城市貢獻31%，海外貢獻2%。就業態而言，總協議銷售的70%來自住宅、6%來自別墅、24%來自商業及其他，包括寫字樓、公寓、商舖等。

二零二一年本集團總協議銷售按地理區域分佈，詳列如下：

區域	地區	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零二零年 增/減 (%)	已售出總可售 面積約數 (千平方米)	較二零二零年 增/減 (%)
華北地區	天津市	6,839.7	18%	580.7	17%
	北京市	6,403.1	-14%	247.8	-7%
	山東省	4,695.5	1%	498.8	4%
	河北省	3,836.5	-45%	388.9	-49%
	遼寧省	3,150.9	-35%	415.5	-28%
	河南省	1,975.2	1%	147.5	-19%
	黑龍江省	1,316.6	-41%	124.7	-8%
西北地區	山西省	9,443.2	-25%	1,017.8	-17%
	陝西省	6,847.2	-30%	544.7	-25%
	內蒙古	3,967.6	-48%	501.6	-50%
	新疆	1,208.4	58%	116.8	64%
	甘肅省	911.1	-12%	57.2	-13%
華南地區	廣東省	20,287.7	4%	1,018.2	-22%
	廣西省	399.7	-33%	63.1	-23%
華東地區	浙江省	8,838.2	-50%	478.3	-53%
	江蘇省	6,790.4	-31%	433.7	-30%
	安徽省	2,593.6	-5%	315.7	-5%
	上海市	2,071.4	6%	44.2	4%
西南地區	重慶市	6,032.8	-22%	639.7	-27%
	四川省	2,184.9	70%	209.6	7%
	貴州省	800.7	5%	113.9	29%
	雲南省	539.3	-36%	45.0	-33%

區域	地區	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零二零年 增/減 (%)	已售出總可售 面積約數 (千平方米)	較二零二零年 增/減 (%)
海南	海南省	8,890.2	-14%	454.6	-30%
中南地區	江西省	3,662.9	-2%	417.6	14%
	福建省	1,650.7	-39%	152.9	-42%
	湖南省	1,222.4	-26%	150.3	-15%
	湖北省	725.2	32%	98.6	105%
海外	澳大利亞	1,192.5	175%	69.4	84%
	英國	908.9	76%	6.5	75%
	馬來西亞	420.3	-50%	24.7	-43%
	柬埔寨	391.9	-26%	36.6	-5%
<b>總計</b>		<b>120,198.7</b>	<b>-20%</b>	<b>9,414.6</b>	<b>-23%</b>

區域	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零二零年 增/減 (%)	已售出總可售 面積約數 (千平方米)	較二零二零年 增/減 (%)
華北地區	28,217.5	-17%	2,403.9	-17%
西北地區	22,377.5	-29%	2,238.1	-28%
華南地區	20,687.4	3%	1,081.3	-22%
華東地區	20,293.6	-37%	1,271.9	-37%
西南地區	9,557.7	-10%	1,008.2	-18%
海南	8,890.2	-14%	454.6	-30%
中南地區	7,261.2	-16%	819.4	-4%
海外	2,913.6	25%	137.2	11%
<b>總計</b>	<b>120,198.7</b>	<b>-20%</b>	<b>9,414.6</b>	<b>-23%</b>

## 發展中物業

面對市場狀況的變化，本集團在年內以靈活手段管理發展中的物業，以確保高效的資源配置及避免積壓過量庫存。年初時，本集團開發中總建築面積約32,559,000平方米，年內新增開工總建築面積合共約2,174,000平方米。年內完成發展物業總建築面積達8,574,000平方米，總可售面積為6,470,000平方米，完成投資物業總建築面積220,000平方米。本集團截至二零二一年底在建總建築面積約25,939,000平方米。

下表是於二零二一年十二月三十一日的情況：

地區	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
華北區	4,275,000	2,888,000
華東區	2,123,000	1,428,000
西北區	5,718,000	4,170,000
華南區	5,907,000	4,103,000
西南區	2,081,000	1,352,000
中南區	2,901,000	2,044,000
海南	844,000	494,000
海外	1,045,000	721,000
<b>小計</b>	<b>24,894,000</b>	<b>17,200,000</b>
投資物業	1,045,000	848,000
<b>總計</b>	<b>25,939,000</b>	<b>18,048,000</b>

## 土地儲備

本集團二零二一年土地收購的整體方向繼續以穩健為主。本集團年內所挑選的地塊，以總價合適、利潤預測達標及周轉快速為原則，在四個城市和地區收購共五幅地塊，新增土地的總可售面積大約837,000平方米。至二零二一年底，本集團土地儲備為總建築面積約64,719,000平方米，其中總可售面積約49,967,000平方米分佈在國內外九十四個城市和地區，詳情如下：

地區	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
<b>發展物業</b>		
華北地區	15,297,000	11,919,000
華東地區	5,623,000	4,205,000
西北地區	12,717,000	9,629,000
華南地區	7,524,000	6,132,000
西南地區	5,450,000	4,297,000
中南地區	6,555,000	5,445,000
海南	2,881,000	2,452,000
海外	6,261,000	3,835,000
<b>小計</b>	<b>62,308,000</b>	<b>47,914,000</b>
<b>投資物業</b>	<b>2,411,000</b>	<b>2,053,000</b>
<b>總計</b>	<b>64,719,000</b>	<b>49,967,000</b>

## 物業投資

本集團投資物業組合主要分佈在一線及二線城市，包括甲級寫字樓、購物商場、多種零售物業及主題公園等。截至二零二一年十二月三十一日，本集團投資物業組合總建築面積合共約3,857,300平方米，其中運營中的投資物業組合總建築面積約1,879,300平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約1,978,000平方米。期內，新開業主題公園海南富力海洋歡樂世界，樂園分為五大園區和八大場館，擁有四十多套國際遊樂設施設備，園區內還建有堪稱動物界的三甲醫院－藍海保育救護中心，具備救助、醫療、科研及教學等功能。

## 酒店營運

截至二零二一年十二月三十一日，本集團擁有九十三間運營中酒店，總建築面積為4,103,700平方米，總客房數為28,192間，分別由知名酒店管理集團如萬豪國際酒店集團、洲際酒店集團、希爾頓酒店集團、凱悅酒店集團、雅高酒店集團、萬達酒店管理集團及其他酒店集團管理。本集團另有四十一間在建及規劃中的酒店，連同運營中的九十三間酒店，本集團合共擁有一百三十四間酒店。期內，本集團新開業三間酒店：哈爾濱富力麗思卡爾頓酒店、北京延慶萬豪酒店及北京延慶源宿酒店。其中，哈爾濱富力麗思卡爾頓酒店位於哈爾濱城市中央商務區，毗鄰高端商務寫字樓、豪華住宅區以及大型購物中心，總建築面積66,200平方米，房間數368間；北京延慶萬豪酒店及北京延慶源宿酒店位於延慶商務區核心位置，周邊擁有豐富的自然景觀資源，同時延慶是北京冬奧主要賽區，兩家酒店分別擁有325及252個房間，總建築面積分別為44,100及25,500平方米。

## 前景

二零二二年，本集團將銷售超過二百個項目，可售資源約人民幣2,200億元。本集團計劃於二零二二年落成約6,481,000平方米可售面積的發展物業。詳情載列如下：

地區	二零二二年上半年預計完成		二零二二年下半年預計完成		二零二二年全年預計完成	
	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
華北地區	810,000	671,000	874,000	813,000	1,684,000	1,484,000
華東地區	490,000	343,000	455,000	325,000	945,000	668,000
西北地區	178,000	161,000	934,000	874,000	1,112,000	1,035,000
華南地區	222,000	202,000	392,000	356,000	614,000	558,000
西南地區	771,000	697,000	235,000	222,000	1,006,000	919,000
中南地區	203,000	188,000	406,000	343,000	609,000	531,000
海南	124,000	118,000	404,000	339,000	528,000	457,000
海外	4,000	4,000	647,000	384,000	651,000	388,000
合作項目(應佔權益)	240,000	188,000	307,000	253,000	547,000	441,000
<b>小計</b>	<b>3,042,000</b>	<b>2,572,000</b>	<b>4,654,000</b>	<b>3,909,000</b>	<b>7,696,000</b>	<b>6,481,000</b>
投資物業	531,000	531,000	70,000	70,000	601,000	601,000
<b>總計</b>	<b>3,573,000</b>	<b>3,103,000</b>	<b>4,724,000</b>	<b>3,979,000</b>	<b>8,297,000</b>	<b>7,082,000</b>

## 財務回顧

### 營業額

本集團的營業額主要來自物業發展、投資物業租金及酒店營運。年內，本集團物業發展的營業額由上年度的人民幣785.68億元減少12%至人民幣690.01億元。營業額乃基於年內交付銷售物業8,305,000平方米，較上年度交付的9,167,000平方米減少約9%。整體平均售價約為每平方米人民幣8,300元(二零二零年：每平方米人民幣8,600元)。根據城市銷售額分佈，海南在本集團營運所在所有城市中位列銷售額第一位，其佔總營業額9%。就金額而言，海南的營業額為人民幣65.50億元。太原營業額排名第二，年內營業額為人民幣64.27億元及杭州營業額位居第三，營業額達人民幣40.58億元。

投資物業租金收入由人民幣11.58億元減少8%至人民幣10.67億元。酒店營運營業額由上年度人民幣44.63億元增至人民幣50.70億元，隨著新冠肺炎疫情的穩定，本集團酒店營運於二零二一年持續改善。

### 銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團物業發展活動直接產生的成本。銷售成本的組成部分包括土地及建築成本、資本化融資成本以及徵稅及營業稅。於二零二一年，本集團的銷售成本為人民幣783.98億元，較上年度的人民幣655.03億元增加20%。增加主要由於年內就存貨作出減值撥備約人民幣129.86億元。

年內，土地及建築成本佔本集團總成本的90%(不包括存貨減值撥備金額)。就每平方米成本而言，土地及建築成本由人民幣5,830元增至人民幣6,431元。於銷售成本中的資本化利息為人民幣54.14億元，佔物業銷售營業額百分比為7.8%。銷售成本亦包括徵稅及營業稅人民幣5.55億元(二零二零年：人民幣5.94億元)。

### 毛利率

本年度物業發展的整體毛利率為13.9%，而上年度則為25.2%。減少由於對平均售價作出調整以加快銷售的步伐，後續影響了本集團的毛利率。本年度按營業額劃分的五大城市，海南、太原、杭州、天津及重慶佔總營業額的32.5%。該等城市的毛利率分別為29%、12%、16%、6%及29%。



## 其他收入及其他收益－淨額

其他收入及其他收益－淨額主要為利息收入、投資物業重估收益及公允價值收益，以及出售附屬公司及一家聯營公司部分權益之收益。年內，其他收入及收益由二零二零年人民幣72.98億元減少76%至二零二一年人民幣17.29億元。減少主要由於轉撥自持作出售完工物業及發展中物業的投資物業之重估收益較低所致。

## 銷售及營銷開支及行政開支

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的銷售及營銷開支為人民幣36.50億元(二零二零年：人民幣32.59億元)及佔營業額的百分比由二零二零年3.8%增加至4.8%。該增加主要由於年內本集團增加其物業營銷活動以應對不斷變化的市場環境所致。本集團行政開支由二零二零年人民幣62.26億元輕微減至人民幣60.02億元。行政開支的主要部分為員工成本。

## 融資成本－淨額

融資成本－淨額(即年內的利息開支，減去資本化到開發成本的部分)增加73%至人民幣41.65億元(二零二零年：人民幣24.09億元)，乃由於人民幣兌美元匯率升值而產生的外匯收益由二零二零年人民幣28.55億元大幅減少95%至人民幣1.33億元。年內產生的利息開支總額由過往年度人民幣144.34億元減少至人民幣129.69億元，與平均尚未償還借款減少一致。連同計入銷售成本的有關資本化利息之人民幣54.14億元，年內已產生的融資成本總額為人民幣95.79億元(二零二零年：人民幣71.80億元)。

## 應佔聯營公司及合營企業業績

應佔聯營公司業績主要來自本集團在鄭州五龍新城和花園口項目35%權益。應佔合營企業業績主要來自本集團在天津津南新城項目25%權益、湖州富力綠地西湖觀邸項目50%權益、北京中交富力雅郡項目50%權益及阜陽大河城章項目50%權益。這五個項目的合併營業額為人民幣127.24億元。

## 所得稅開支

土地增值稅為人民幣10.56億元(二零二零年：人民幣38.01億元)及企業所得稅為人民幣35.85億元(二零二零年：人民幣40.05億元)，本集團年內所得稅開支總額為人民幣29.92億元。土地增值稅佔營業額百分比由二零二零年的4.4%減至1.4%。

## 盈利能力

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣163.53億元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則為淨溢利約人民幣91.46億元。淨虧損主要歸因於房地產行業頗具挑戰的狀況導致本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得物業發展營業額減少及毛利率降低，以及本集團營運項目售價較低導致年內就存貨作出減值撥備。

## 財務資源、流動資金及負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團包括作特殊用途而受限的資金在內的總現金為人民幣211.0億元(二零二零年十二月三十一日：人民幣399.5億元)，其中85%以人民幣計值及15%以其他貨幣計值(主要為美元、港元、澳元、馬幣及英鎊)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣1,288.4億元(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,597.3億元)。借款總額的融資來源包括1)銀行貸款、2)離岸美元優先票據、3)境內債券，以及4)信託貸款及其他，分別佔46%、25%、11%及18%(二零二零年十二月三十一日：分別佔51%、22%、12%及15%)。本集團從多間聯繫銀行獲得非承諾性銀行授信額度，其中約人民幣1,123.6億元(二零二零年：人民幣1,392.1億元)尚未動用。

本集團借款總額的年期組合在短期、中期及長期債項之間取得良好平衡。債項中，一年內、一年至五年內及五年後到期的分別佔負債總額的48%、38%及14%。年內償還的銀行貸款為人民幣292.4億元，而新增銀行貸款為人民幣90億元。於二零二一年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.86%(二零二零年：5.78%)。

資產負債比率以借款淨額(借款總額減去現金及現金等價物及受限制現金總額)與總權益的比率計量。於二零二一年十二月三十一日，資產負債率為130.0%(二零二零年十二月三十一日：130.2%)。

本集團主要以人民幣開展業務，而非人民幣借款佔借款總額約34%。本集團將緊密留意人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零二一年十二月三十一日，本集團並無訂立任何外匯對沖交易。

利率方面，人民幣銀行貸款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動，固定利率的離岸美元優先票據、境內債券及其他借款進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。

## 重大出售

根據由(其中包括)富力地產(香港)有限公司(「富力香港」, 本公司的全資附屬公司)及Sonic Holdings I Limited (「Sonic」)訂立日期為二零二零年十一月九日的協議, 富力香港及Sonic將分別持有Sonic Holdings II Limited(「存續公司」, 其間接持有廣州富力國際空港綜合物流園的權益)30%及70%權益。

根據富力香港及Sonic於二零二一年十二月六日訂立的協議, 富力香港同意出售及Sonic同意購買存續公司的30%已發行股份。

除上述披露者外, 於二零二一年十二月三十一日止年度並無重大出售事項。

## 其他資訊

### 員工及薪酬政策

截至二零二一年十二月三十一日, 本集團共有正式員工約35,207人(二零二零年十二月三十一日: 38,824人)。截至二零二一年十二月三十一日止財政年度, 總員工成本約人民幣35.12億元。本公司的薪酬政策是根據員工(包括執行董事及高級管理人員)的技能、知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬, 亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鈎。董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

### 股東週年大會及暫停辦理股份過戶手續

本公司的二零二一年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二二年九月十六日(星期五)舉行, 股東週年大會通告將按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式刊登和寄發。

為釐定有權出席將於二零二二年九月十六日(星期五)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東, 本公司將於二零二二年九月九日(星期五)至二零二二年九月十六日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票, 所有股份過戶文件須於二零二二年九月八日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處, 香港中央證券登記有限公司, 地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓, 辦理登記手續。

### 末期股息

董事會不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二零年: 每股人民幣0.62元)。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

### (a) 美元優先票據

本公司已於到期日(即二零二一年一月十日)支付怡略有限公司(「怡略」,本公司間接全資附屬公司)發行的8.75%優先票據任何及所有餘下尚未償還之本金總額375,000,000美元。

於二零二一年一月二十五日,本公司宣佈提出收購要約,以回購怡略發行的二零二一年到期的800,000,000美元7%優先票據(「二零二一年票據」)。該收購要約已於二零二一年二月三日完成。收購要約的總接納金額為332,561,135.24美元,當中包括325,146,000美元之本金,及餘下累計利息及贖回溢價。根據收購要約贖回之票據已獲註銷。隨後,本公司已於到期日(即二零二一年四月二十五日)支付二零二一年票據任何及所有餘下尚未償還之本金總額474,854,000美元。

於二零二一年九月二十一日,本公司於市場上回購合共本金額25,000,000美元的(i)怡略發行的於二零二三年到期600,000,000美元5.875%優先票據(「二零二三年票據」)及(ii)怡略發行的於二零二二年到期300,000,000美元9.125%優先票據(「二零二二年票據」)。該等票據於回購後已獲註銷。於註銷完成後及於二零二一年十二月三十一日,二零二三年票據及二零二二年票據尚未償還的本金額分別為587,000,000美元及288,000,000美元。

本公司已成功於到期日(即二零二一年九月二十七日)支付怡略發行的於二零二一年到期8.875%優先票據所有尚未償還之本金總額200,000,000美元。

## (b) 公司債券

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度贖回以下公司債券：

公司債券 (於二零二一年一月一日)	發行日期	贖回日期	贖回面值	剩餘面值 (於二零二一年 十二月三十一日)
人民幣4,000,000,000元公司債券	二零一八年 十二月四日	二零二零年 十二月四日	人民幣3,998,750,000元 (註1)	人民幣4,000,000,000元 (註1)
人民幣7,020,000,000元公司債券	二零一九年 一月三日	二零二一年 一月三日	人民幣7,019,717,000元 (註2)	人民幣4,250,283,000元 (註2)
人民幣6,000,000,000元公司債券	二零一六年 一月十一日	二零二一年 一月十一日	人民幣6,000,000,000元	無
人民幣3,600,000,000元公司債券	二零一六年 一月二十二日	二零二一年 一月二十二日	人民幣3,600,000,000元	無
人民幣950,000,000元公司債券	二零一六年 四月七日	二零二一年 四月七日	人民幣946,781,000元 (註3)	人民幣950,000,000元 (註3)
人民幣1,580,000,000元公司債券	二零一九年 五月九日	二零二一年 五月九日	人民幣1,579,799,000元	人民幣201,000元
人民幣1,314,000,000元公司債券	二零一六年 五月十六日	二零二一年 五月十六日	人民幣394,000,000元 (註4)	人民幣995,000,000元 (註4)
人民幣60,000,000元公司債券	二零一八年六月 二十七日	二零二一年六月 二十七日	人民幣60,000,000元	無
人民幣38,000,000元公司債券	二零一八年九月 十八日	二零二一年九月 十八日	人民幣38,000,000元	無
人民幣1,669,800,000元公司債券	二零一六年十月 十九日	二零二一年十月 十九日	人民幣549,800,000元	人民幣1,120,000,000元

註1：於二零二一年一月四日，該公司債券完成轉售人民幣3,998,750,000元。

註2：於二零二一年二月二日，該公司債券完成轉售人民幣4,250,000,000元，註銷餘下未轉售公司債券金額人民幣2,769,717,000元。

註3：於二零二一年五月十一日，該公司債券完成轉售人民幣946,781,000元。

註4：於二零二一年六月十一日，該公司債券完成轉售人民幣75,000,000元，註銷餘下未轉售公司債券金額人民幣319,000,000元。

除上述披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## **本公司董事及監事遵守證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事及監事進行任何本公司證券交易的操守準則。本公司已向各董事及監事個別查詢，而各董事及監事均已確認，彼等於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

## **《企業管治守則》的遵守**

本公司一直致力維持良好的企業管治常規，深信此舉有利於提升股東的利益。本公司採納的企業管治常規著重維持高質素的董事會、高效的內部監控，對股東的高透明度和問責能力。本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度內遵從相關法律及上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「守則」)所載之守則條文。

## **香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍**

本公司的外聘核數師，香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)已就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績於本公告所列的財務數字與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面收入表及其有關附註所載數字核對一致。立信德豪就此履行的工作不構成一項鑑證業務，因此立信德豪並未對本公告作出任何意見或結論。

## **審核委員會**

本公司設有審核委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。董事會授予審核委員會的職責包括審閱本集團採納之會計政策及慣例以及檢討本集團的內部監控、風險管理及財務申報等事宜。審核委員會或外聘核數師對本公司所採納之會計政策並無任何不同意見。

審核委員會現時由本公司獨立非執行董事王振邦先生(審核委員會主席)及鄭爾城先生，以及本公司非執行董事李海倫女士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之經審核年度業績。

承董事會命  
**廣州富力地產股份有限公司**  
董事長  
**李思廉**

香港，二零二二年八月五日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張力先生、張輝先生及相立軍先生；非執行董事為張琳女士及李海倫女士；及獨立非執行董事為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。

\* 僅供識別