



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777



2021  
年報

# 目錄

財務摘要	5
致股東的信	8
業務回顧	16
物業一覽	20
投資者關係	26
環境、社會及管治報告	27
財務回顧	77
企業管治報告書	83
董事會報告書	90
監事會報告書	102
董事、監事及高級管理人員	103
獨立核數師報告	108
綜合財務報表	113
補充資料	224
五年財務概要	225
主要物業列表	226
公司資料	243
股東資料	244





第一次 声动鞍山  
富力璀璨之夜

富力  
璀璨之夜



## 關於富力地產

作為中國最大最知名的物業發展商之一，廣州富力地產股份有限公司（「富力地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）成立於一九九四年，總部位於廣州。經過二十餘年高速發展，本公司為一家主營房地產開發業務之大型企業，同時在酒店發展、商業運營及設計建造等領域多元化發展。二零二一年本集團總銷售額約人民幣1,202億元。截至二零二一年底，本集團擁有土地儲備約5,000萬平方米，並擁有九十三家由知名酒店管理集團管理的在運營之豪華酒店。同時，運營中的投資性物業總建築面積約190萬平方米。本集團業務已經遍及超過一百四十五個城市和地區。二十多年來，本集團秉承「緊貼城市脈搏，構築美好生活」的發展策略，致力成為國際領先的美好生活運營商。





二零二一年

二零二零年

變動百分比

## 經營業績(人民幣千元)

營業額	<b>76,230,335</b>	85,891,778	-11%
(毛虧)/毛利	<b>(2,167,205)</b>	20,388,492	-111%
本公司所有者應佔(虧損)/盈利	<b>(16,469,189)</b>	9,004,814	-283%
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	<b>(4.3890)</b>	2.5313	-273%
每股股息(人民幣元)	<b>0.10</b>	1.00	-90%

## 財務狀況(人民幣千元)

現金	<b>21,103,818</b>	39,948,714	-47%
資產總額	<b>398,542,334</b>	442,185,215	-10%
負債總額	<b>315,683,693</b>	350,179,872	-10%

## 財務比率

每股淨資產(人民幣元)	<b>18.7</b>	23.9	-22%
派息率(%)	<b>(2.3)</b>	40.6	-106%
權益報酬率(%)	<b>(18.7)</b>	10.7	-276%
淨負債與總權益比率(%)	<b>130.0</b>	130.2	0%







# 致股東的信





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资金管理、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，該等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

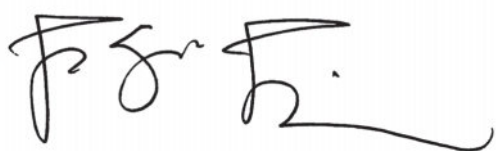
儘管二零二一年市況困難，本集團成功完成數宗具有里程碑意義的交易，令市場相信本集團會在最需要時出售非核心資產，以支持流動資金即時需要。本集團仍保留大量資產價值可觀的投資物業及酒店組合，透過戰略性出售可獲得大量資金以供調動，從而減少負債及支持本集團可持續物業發展。於二零二二年，本集團亦透過整合及加快海外開發項目的預售計劃，出售海外非核心資產，旨在運用資金減少負債及補充營運資金。隨著市價開始回歸正常及買賣雙方預期差距縮小，本集團預期於二零二二年可實現更多資產出售，從而提供額外資金來源。



## 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。



李思廉  
董事長



張力  
聯席董事長兼行政總裁







# 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。就省份及地區而言，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%
華南地區	甘肅省	911.1	-12%	57.2	-13%
	廣東省	20,287.7	4%	1,018.2	-22%
華東地區	廣西省	399.7	-33%	63.1	-23%
	浙江省	8,838.2	-50%	478.3	-53%
西南地區	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%
	重慶市	6,032.8	-22%	639.7	-27%
海南	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%
中南地區	海南省	8,890.2	-14%	454.6	-30%
	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%
海外	湖北省	725.2	32%	98.6	105%
	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
小計	<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動物場館，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，本集團已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(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>



秦皇島北戴河松石項目



湘潭湘江富力城



太原富力壹品



天津富力津門湖



北京富力首開金禧璞瑅



北京通州富力中心



無錫富力運河十號



廣州南沙富力天海灣



瀋陽富力國際金融中心







廣州富力海珠城



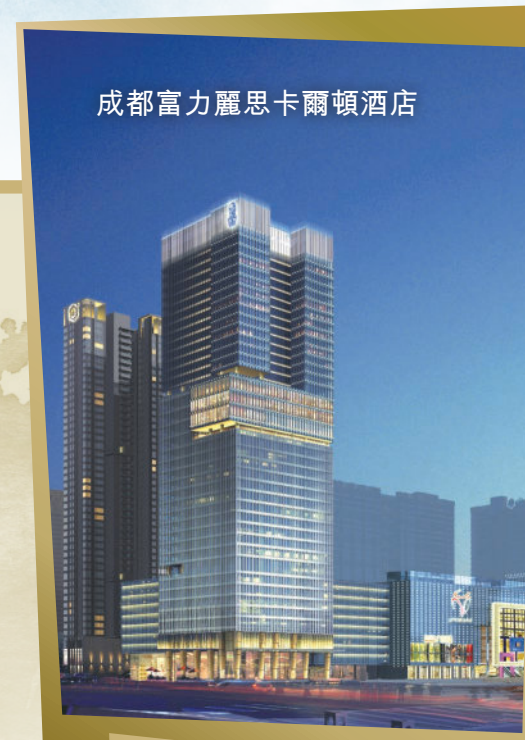
馬來西亞新山富力公主灣



柬埔寨金邊富力城



贛州富力現代城



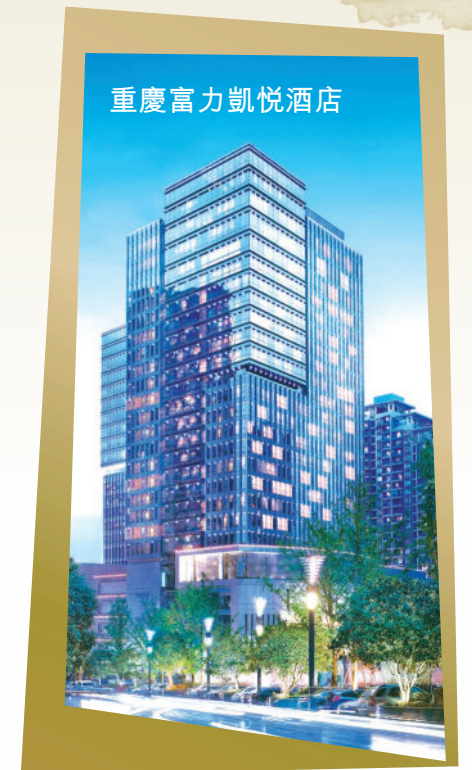
成都富力麗思卡爾頓酒店



北京延慶萬豪酒店及  
北京延慶源宿酒店



廣州康萊德酒店



重慶富力凱悅酒店



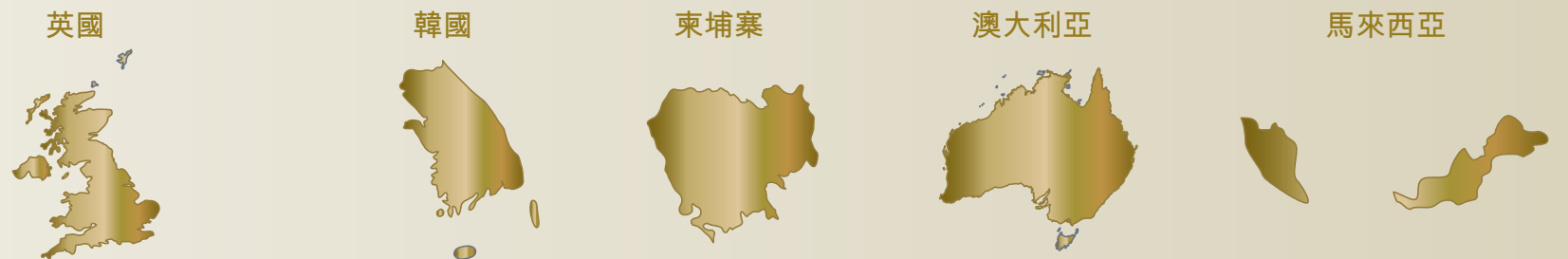
惠州富力希爾頓  
逸林度假酒店





### 海外

- 華北—北京、天津、河南、河北、山東、遼寧和黑龍江；
- 華東—上海、浙江、江蘇和安徽；
- 中南—福建、江西、湖南和湖北；
- 華南—廣東和廣西；
- 西北—山西、陝西、內蒙古、甘肅和新疆；
- 西南—四川、貴州、雲南和重慶；
- 海南—海南；
- 海外—馬來西亞、澳大利亞、柬埔寨、韓國和英國。





## 投資者關係

為增進投資者對公司的瞭解和認同，提升公司的治理水平以實現公司整體利益最大化和保護投資者的合法權益，公司重視資本市場的意見，致力於通過及時的資訊披露與交流，加強與行業分析師和機構投資者之間的有效溝通。在二零二一年裡，集團投資者關係工作通過積極開放的對話，維護現有股東與債券投資機構的長期關係，亦不斷接觸及拓展潛在投資機構。通過密切地與投資界聯繫，我們清晰地傳遞公司運營和財務狀況。

在與投資者的溝通互動方面，公司珍惜每次與投資者溝通互動的機會。二零二一年受新冠肺炎疫情影響，定期的投資者參觀接待和會面訪談有所受限，但公司積極保持電話會議溝通，也保持參加投資者研討會及論壇，與投資者保持互動。通過該等溝通互動，公司希望能讓投資界更好的瞭解行業發展、未來趨勢、宏觀形勢，並清楚公司將會如何應對未來的挑戰。二零二一年，公司共參與了多場線上全球投資者研討會、業績後分析師會議和非融資路演。

年內，公司發佈了二零二零年全年業績和二零二一年中期業績，因受新冠肺炎疫情影響，以線上會議形式代替線下的分析師見面會和媒體見面會。主席在管理層陪同下，親自為投資者和媒體詳細解答相關提問。此外，公司安排了業績發佈會後的線上非融資路演，與香港、新加坡、倫敦、紐約等地的眾多機構投資者進行了一對一的深入交流。

二零二一年，公司主要著力流動資金及降低財務槓桿。期內，資產出售為本集團提供了大量流動資金，其中一項重大資產出售為本集團出售其於廣州富力國際空港綜合物流園餘下的30%股權給初始買家黑石集團，連同初始交易乃按人民幣73億元出售100%股權。本集團主要股東亦明確承諾將透過額外注資來支持本集團，於九月二十日，本集團公佈其將收到主要股東(各為本集團執行董事及主要股東)李思廉博士及張力先生合共約80億港元的無息財務支持。該等資產出售以及股東支持，有利於本集團減低財務風險、債務總額以及整體財務槓桿。

公司謹此感謝所有投資者和股東給予公司的積極回饋和建設性意見，並一如既往地長期支持公司，也感謝地產分析師們的辛勤勞動，為業界與公司提供了透明詳盡的分析。我們期待在新的一年共同合作，提供最佳的投資者關係服務。



## 關於本報告

本報告為廣州富力地產股份有限公司(「富力地產」、「富力」或「公司」)連續第六年對外發佈的《環境、社會及管治報告》(「ESG報告」)，通過披露富力地產及附屬公司(「本集團」或「我們」)於環境及社會的表現，提高持份者對於本集團可持續發展戰略的瞭解。本公司董事會已審閱此報告，確認內容準確、真實及完整。

## 報告指引

本報告乃根據《全球報告倡議組織可持續發展報告標準(GRI標準)》核心符合方案、遵守香港聯合交易所有限公司(「港交所」)主板上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》，並結合本集團實際情況編製而成。本集團於年內開展實質性議題分析，並於本報告中披露數據統計方法，以落實重要性、量化、一致性等報告原則。

## 報告範圍

本報告重點披露本集團於二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日期間於環境及社會方面的表現。除非另有說明，報告中的社會表現數據覆蓋全集團；環境表現數據覆蓋全國所有商業管理公司在管項目及運營中的酒店、本集團於全國的所有辦公室營運點及所有附屬建築公司完全承建的在建項目。二零二一年環境數據表現共覆蓋13個商業項目、88個酒店項目、122個在建項目及所有辦公室營運點。

## 意見反饋

本報告於編撰過程中盡量考慮、平衡不同持份者的利益，並致力披露各持份者的關注議題，確保本報告達到平實、清晰、易懂。本集團致力持續完善報告內容及披露方式，若對本報告有任何疑問或建議，歡迎通過以下方式隨時聯繫本公司。

廣州富力地產股份有限公司

地址：中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45-54樓

電話：8620 38882777

傳真：8620 38332777

電郵：gzrfir@rfchina.com



### 董事長寄語

致各持份者：

二零二一年，世界依然面對不少挑戰。新冠肺炎疫情持續，對全球經濟發展、企業經營和社會民生均產生重大影響。面對不穩定的外在環境和挑戰，無論在建築業務、商業管理、酒店業務或是辦公室管理等業務板塊，本集團一直致力將可持續發展融入到日常營運中，希望藉此《環境、社會及管治報告》向各位持份者分享我們於二零二一年在環境、社會及管治方面的表現和發展。

### 應對氣候變化

為配合國家碳中和的戰略目標和減輕業務營運對氣候變化的影響，本集團繼續完善有關氣候變化相關風險和機遇的披露。我們使用氣候變化情景對實體及轉型風險進行分析，以便制定出應對方案。透過完善環境管理制度及實行多項節能減排管理措施，本集團在營運過程中盡量減低對環境的影響，同時不斷提高員工對氣候變化的關注。

### 發展綠色建築

為響應國家對提升綠色建築比例的要求，富力地產近年來積極發展綠色建築，從項目設計、建築材料採購、到施工等環節均加入低碳、節能、環保等元素，務求在建築項目生命週期中達成環境友善與資源有效運用。本集團亦致力推動城市更新，透過建築設施和改良空間使用打造可持續的綠色社區。截至二零二一年底，本集團共有210個項目應用綠色建築設計要求，合計建築面積近2,450萬平方米，當中共有161個項目榮獲綠色建築標識。年內，本集團的大連富力東堤灣畔項目、澄邁富力紅樹灣項目等多個項目獲得綠色建築一星認證。

### 維護廉潔作風

本集團致力維護廉潔的工作環境，以確保公司商業誠信及可持續發展。秉承著「預防為主、打擊為輔」的主要策略，本集團定期監督各部門工作，並重點關注特定崗位從業人員的作業情況。同時，透過推行多項廉潔教育活動，包括創作廉潔教育動漫、發佈刊物等，我們致力提高員工的商業道德意識並鼓勵廉潔作風。二零二一年，本集團共舉辦了超過23場有關廉潔及反貪腐的培訓，培訓的總人數逾4,271人次，覆蓋董事會、管理層及不同崗位的員工。

### 保障健康安全

本集團重視為員工提供一個健康、安全的工作環境。我們透過安全生產委員會管理建築業務下的各職能部門，同時推行安全生產責任制，即負責人需對其管轄範圍的安全生產工作負上全面負責。此外，本集團對建築業務板塊設有安全目標，包括項目因工死亡事故發生率、年度因工負傷率不超過24%等，於二零二一年，所有安全目標均達標。對於在建項目，本集團實行定期考核，確保負責單位的施工安全符合標準，切實保障員工的職業健康與安全。面對新冠肺炎疫情持續反覆，本集團實施的各項預防措施從未鬆懈，並且加強對所有業務所在場所的消毒清潔工作，旨在為員工提供全方位的防疫保障。

最後，本人僅代表本集團感謝各界持份者對富力地產一貫的支持，讓我們在自身業務發展的同時，能為所在的社區、城市及居民作出積極的改變，為可持續發展出一分力，與各方攜手共建更美好的將來。

李思廉  
董事長  
廣州富力地產股份有限公司

二零二二年八月五日



## 二零二一年主要成就及榮譽

年內，本集團獲得的獎項列舉如下，這些榮譽彰顯了持份者對本集團在經濟、環境及社會表現方面的認可。

類別	獎項名稱／成就	頒獎單位
經濟貢獻	2021商業新勢力先鋒榜—數位化最具競爭力企業	《中國經營報》、中經未來
	2021中國房地產開發企業綜合發展TOP10	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心
	2021中國房地產開發企業城市更新TOP10	
	2021中國房地產開發企業商業地產綜合實力TOP10	
	2021中國房地產上市公司H股10強第8位	中國房地產業協會、中國物業管理協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心
	2021中國房地產上市公司綜合實力20強	
	2021中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)	北京中指信息技術研究院
	2021中國房地產百強企業第19位	中國企業評價協會、清華大學房地產研究所、中指研究院、中國房地產TOP10研究組、中指控股(CIH)
	2021中國房地產百強企業——運營效率TOP10	
	2021中國大陸在港上市房地產公司綜合實力TOP10	中國房地產TOP10研究組、中指控股(CIH)、中指研究院
	2021中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力TOP10	
	2021中國上市公司商業運營TOP10	
	2021年中國房地產卓越100榜第20位	觀點指數研究院
	2021中國房地產城市更新卓越榜TOP10第4位	
	2021中國房地產品牌價值TOP30第21位	
	2021中國房地產管理與團隊TOP30	
	2021澎湃城市更新大會最佳城市運營商	澎湃新聞



類別	獎項名稱／成就	頒獎單位
產品責任	2021年度影響力地產企業(30強)	觀點指數研究院
	2021中國民營企業500強榜單第97位	全國工商聯
	2021中國民營企業服務業100強榜單第36位	
	2021福布斯全球企業2000強第698位	福布斯
	21世紀地產競爭力金磚案例2021年度卓越成就企業	21世紀經濟報道
	21世紀地產競爭力金磚案例2021年度城市綜合體新地標——廣州富雲山	
	中國城市可持續發展推動力金鼎獎——年度傑出企業	《房地產導刊》
	中國城市可持續發展推動力金築獎——年度品牌價值大盤——廣州富力新城	
員工關懷	2021中國大學生喜愛僱主	前程無憂
社區參與	振興的力量——2021廣東鄉村振興優秀案例推介活動	南方報業傳媒集團
	富力集團《促田園經濟產業化，產城融合興鄉村》作為優秀案例之一上榜	
	年度社會責任傑出貢獻企業	廣州市民政局、廣州日報報業集團、廣州市慈善會、廣東省慈善總會
	最具影響力慈善企業	
	慈善單位捐贈榜-五星單位	
	脫貧攻堅愛心單位	廣州市委辦公廳
	金知了品牌跨界金獎——《富力&宏光MINIEV-為美好而造》	中國商務廣告協會(數字營銷委員會)、虎嘯獎組委會、鳳凰網房產
「最具品牌價值」獎項	攜程	





## 可持續發展管理

### 董事會聲明

本集團自成立以來，始終秉承「為客戶創價值、為城市造標桿、為社會添美好」的企業使命，將可持續發展融入企業日常管理中。本集團的社會責任理念是至善共生，我們攜手投資者、員工、商業夥伴、供應鏈、社區、監管機構、環保團體等，為社會創造價值，在有序推進集團可持續發展的同時，承擔企業社會責任。

集團董事會是本集團環境、社會及管治工作的最高決策者，全面負責監督整個集團的ESG戰略方向，確保建立健全、有效的ESG風險管理體系及內部監控體系。董事會亦負責審閱及批准集團年度ESG報告。

在具體執行上，集團上下各職能部門及經營機構均有職責共同配合董事會進行ESG工作，協同推動本集團可持續發展管治。相關單位包括企業管理中心、監察中心、工程督查管理中心、成本監控中心、人力行政中心、投資管理中心及資產管理中心等職能部門，以及商業運營公司、酒店、建築公司等經營機構。

各部門及附屬公司在集團的要求及統一指導下，各自負責年度ESG資料及數據的收集工作，並負責分別與相關的持份者進行單獨溝通，以了解持份者對於相關板塊可持續發展工作的期望。所有收集到的信息均需遞交集團進行定期審視及內部進度追蹤。

### 監督可持續發展風險

本集團審核委員會負責集團的風險管理及內部監控工作，包括對ESG潛在風險的識別，頻率為每半年一次。相關結果將匯報至董事會，由董事會檢討集團內部的風險管理及內部監控系統的有效性，相關檢討的具體內容呈列於《企業管治報告》。年內，本集團的風險評估結果顯示，ESG相關風險並未對本集團構成重大風險，本集團仍將持續監控ESG風險水平，提升可持續發展管理水平。

### 支持聯合國可持續發展目標

作為企業公民，本集團積極響應聯合國可持續發展目標（「SDGs」）。本集團於年內開展SDGs業務價值鏈分析，把聯合國可持續發展目標與本集團自身業務相結合的同時，識別出環境及其他因素對本集團形成的潛在風險與機遇。



經過分析，本集團共識別出九項與集團發展密切相關的可持續發展目標，並於年內針對該九項目標實施具體行動。下表展示出這些目標及行動，具體內容請詳見各相應章節。

章節	可持續發展目標	2021年行動
	<b>廉潔誠信經營</b> 16.5—減少一切形式的腐敗和賄賂行為	本集團通過完善反貪腐監察架構及舉報制度，營造一個廉潔誠信的工作環境。並持續加強反腐教育，致力杜絕業務營運中一切形式的貪腐行為。
 	<b>保障健康安全</b> 3.d—加強早期預警、減少風險，加強管理健康風險的能力 8.8—推動為所有員工創造安全和有保障的工作環境	本集團將職安健管理覆蓋至全部業務板塊，特別重視建築板塊的職安健管理架構及管理措施，並將管理政策及措施同步推行至分包單位，力求為本集團員工及施工現場所有工人提供一個安全的工作環境。
  	<b>為藍天減排放</b> 9.1—發展優質、可靠、可持續和可抵禦災害能力的基礎設施 12.2—實現自然資源的可持續管理和高效利用 12.5—減少廢物的產生 13.1—加強抵禦和適應氣候相關的災害和自然災害的能力 13.3—提高減緩及適應氣候變化影響的意識	本集團響應國家號召，持續發展綠色建築，探索建築項目的全生命週期環保管理，積極改善業務營運對環境的影響，為社區群眾構建可持續發展設施。
 	<b>為客戶創價值</b> 11.1—確保人人獲得適當、安全和負擔得起的住房和基本服務 12.a—採取可持續的生產和消費模式	本集團重視工程質量管理，結合多種質量檢查方式，確保項目質量安全。我們亦強調可持續供應鏈管理，與供應商保持良好溝通及合作關係，同時逐步將綠色採購理念融入供應鏈管理中。
	<b>為員工創事業</b> 8.5—所有人實現充分和生產性就業，有體面工作，同工同酬 8.7—禁止使用童工	本集團為員工營造一個公平、公正的工作環境，致力提升員工的工作成就感及滿意度。於業務營運中嚴禁僱傭任何童工。
  	<b>為社會添美好</b> 1.A—消除一切貧窮 3.3—抗擊傳染病 11.3—加強參與性、綜合性、可持續的人類居住區規劃和管理能力	本集團積極承擔企業社會責任，參與多項扶貧工作，並於年內重點採取措施應對新冠肺炎疫情，與社會各界攜手消除貧窮、抗擊疫情。此外，我們積極助力城市更新工作，為構建可持續的人類居住環境貢獻一己之力。



## 持份者溝通

本集團深知強化持份者參與對企業完善可持續發展至關重要。我們重視與各利益相關方的有效溝通，建立多種渠道以了解他們的關注與期望，並將這些建議作為本集團制定可持續發展戰略的重要考量因素。

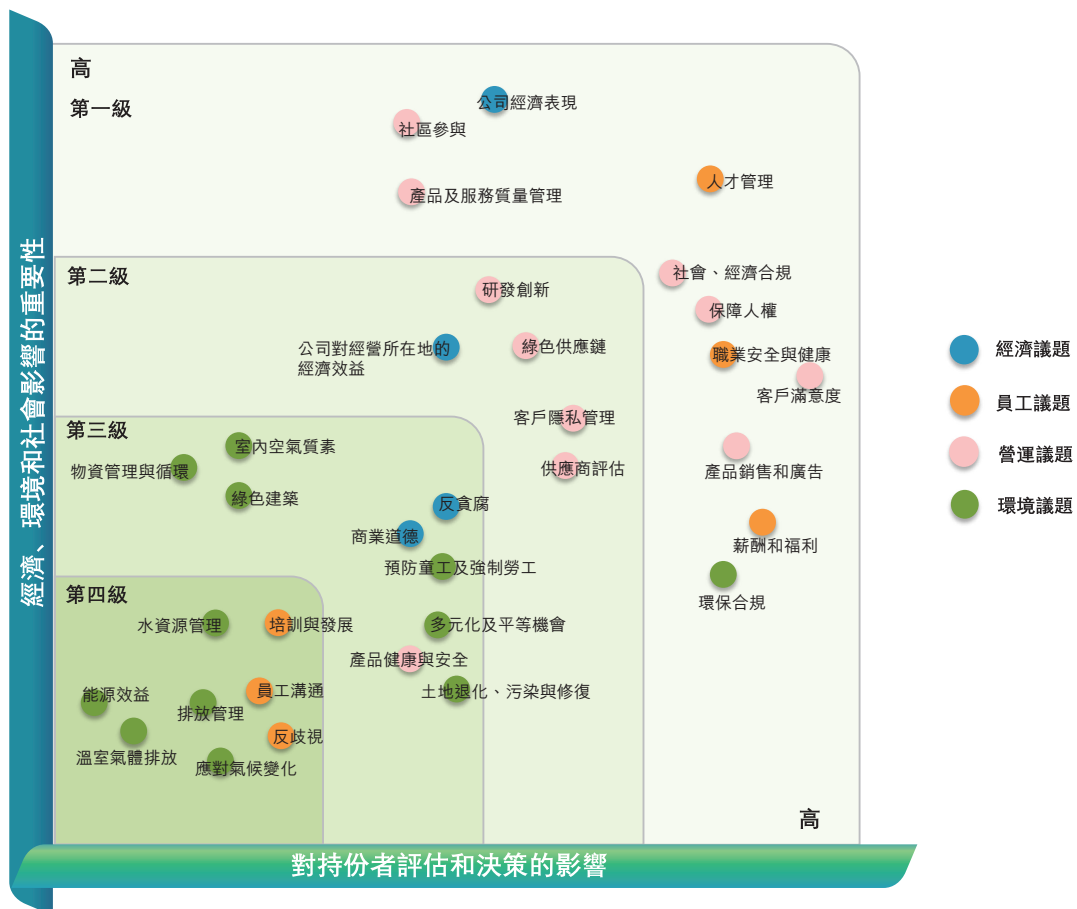
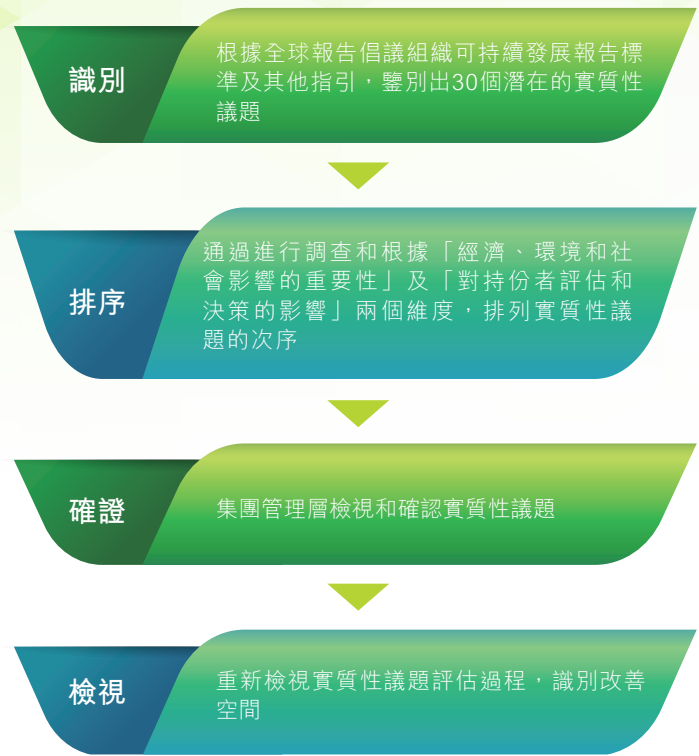




實質性議題評估

本集團參考港交所《ESG報告指引》、《全球報告倡議組織可持續發展報告標準》及行業最佳作業標準，豐富可持續發展議題庫，並於年內開展實質性議題評估工作，識別與本集團運營息息相關的重大議題。

本集團邀請包括員工、客戶、供應商等持份者參與實質性議題評估，並在了解持份者看法的同時，結合管理層對集團、行業及宏觀環境的認知，梳理出對集團運營具有重要意義的實質性議題。





通過分析各個潛在實質性議題於「對經濟、環境和社會影響的重要性」及「對持份者評估和決策的影響力」這兩個維度的得分，我們構建實質性議題矩陣，位於矩陣第一級區域的議題即為經識別的實質性議題，這些議題於此兩個維度的評估中均取得較高分數、或其中一個維度的評分極高。

實質性議題	影響及範圍						GRI標準	匯報章節
	員工	股東／投資者	客戶	供應商／承建商	政府／監管機構	社區		
水資源管理		✓	✓	✓	✓	✓	GRI 205	廉潔誠信經營
能源效益		✓	✓	✓	✓	✓	GRI 205	廉潔誠信經營
溫室氣體排放		✓	✓	✓	✓	✓	G4-CRE8	為藍天減排放
排放管理		✓	✓	✓	✓	✓	GRI 102	為客戶創價值
應對氣候變化		✓	✓	✓	✓	✓	GRI 416	為客戶創價值
培訓與發展	✓	✓	✓	✓			GRI 102	為客戶創價值
員工溝通	✓						GRI 401	為員工建事業
反歧視	✓						GRI 404	為員工建事業



## 廉潔誠信經營

本集團秉持「誠信、責任、實幹、包容」的核心價值，著重培養員工的誠信之心及廉潔作風。本集團在「廉潔自律守則」中列明全體員工需遵守的規定，以及對特定崗位從業人員提出的特定要求，涵蓋銷售規劃、成本控制、審計、招標、採購、施工管理及設計管理等程序。

本集團設有包括集團監察中心、分支檢查中心和地區／子公司監察組的集團監察部門，開展集團職能監督工作。監察部門實行垂直縱向管理模式，在集團主管領導的直接領導下，依照內部相關規章制度及檢查管理制度開展監督檢查工作。年內，集團監察中心及其分支機構根據區域特點制定監察重點，在案件調查、工程造價監控、工程質量監控、材料設備品質調查、價格稽查、招標檢查、行政效能監察、日常巡查等方面系統性地開展工作，為公司避免近人民幣6,600萬元的損失。

本集團持續將「舞弊風險」納入半年度風險評估工作中，針對反腐機制、舞弊防範力度等定期進行評估。年內，本集團的風險評估結果顯示「舞弊風險」指數較低，對本集團不構成關鍵風險。

### 舉報制度及保護舉報者

本集團設有專線電話、信箱、電子郵件等舉報渠道，鼓勵員工向監察中心舉報任何涉及不道德行為的可疑個案。所有個案均會受到徹底調查及嚴肅處理，所有記錄均會做妥善保留。此外，我們亦十分重視對舉報人信息的保護，並於內部文檔中列明對舉報人的具體保護措施，最大化保護舉報人員的合法權益及人身安全。

#### 舉報人員保護制度：

- 嚴格保密舉報人員的個人信息
- 嚴禁將舉報材料洩露給被舉報單位或個人
- 個案受理或核查過程中，不得暴露舉報人員身份
- 保障舉報人員的人身權利及其他合法權益
- 不得阻攔、壓制或打擊報復舉報人員



## 反腐培訓

本集團在「預防為主，打擊為輔」的理念下，通過期刊學習、廉潔制度宣講及研討交流等多形式廉潔教育活動以提升員工的誠信及廉潔作風意識。

二零二一年三月，本集團人力行政中心聯合集團監察中心組織召開《廉潔富力》期刊學習啟動會，集團上下隨之開展了為期一個月的系列學習活動。本次《廉潔富力》期刊學習活動形式豐富，包括宣講、座談研討、廉政教育基地參觀及演講比賽等。系列學習活動覆蓋集團全體員工，員工在活動中深受啟發，撰寫了數千篇廉潔感悟及學習心得，我們從中精選出數十篇刊登於《廉潔富力》期刊二零二一年第一期及第二期。其中，第二期除有關廉潔感悟的內容外，更附有生動的案例剖析及獨創的監察探索內容，增添了信息量及可讀性，廣受員工好評。

監察中心分別以發生於西南區域及華東區域的真實案例為藍本，創作出兩部廉潔教育動漫，此類創新的宣傳模式增加了廉潔教育內容的趣味性和滲透度，讓不同級別不同背景的員工都更容易產生共鳴，從而有效提高了員工對職務犯罪的認識，加深廉潔警醒意識。

年內，本集團委派講師為員工舉辦廉潔教育培訓，共計舉辦培訓講座23場次，範圍覆蓋各區域公司、地區公司及子公司，總參與人數共計4,271人次(含線上)。







## 保障健康安全

本集團重視員工的健康及安全。無論於建築業務、商管及酒店業務，或是辦公室管理，我們均將職業健康及安全管理融入日常營運中，致力為員工提供一個安全的工作環境。

### 管理方法

相較其他業務板塊，建築業務面對相對更高的職安健風險，因此，本集團尤其重視該業務板塊的職安健管理架構建設及日常的監督管理。通過設立安全生產組織架構、實施安全檢查制度、明確安全生產責任等措施，本集團從源頭開始延伸至每一項生產環節，盡力為員工提供全面的職業健康與安全保障。此外，本集團亦將職安健管理要求延伸至服務承辦商。

### 施工安全

為貫徹本集團「安全第一、預防為主、綜合治理」的安全生產方針，我們推動廣州天力建築工程公司（「天力建築」）成立安全生產委員會（「安委會」）。通過推行安全生產責任制，將安全生產職責落實到各職務，以鞏固集團安全生產方針的有效執行。其中，各附屬公司的董事長或總經理擔任安全生產的第一負責人，對安全生產工作全面負責，並作為其所在公司的職業健康及安全的最高決策者，負責管理轄下的安全管理職能部門、區域級安全領導小組及項目級安全生產領導小組，將本集團的施工安全指引自上而下、有效地傳達至各施工項目。

	部門／機構	安全生產職責
		董事長或總經理
	↓	
公司級	安全生產委員會	公司安全生產的最高決策機構，研究決策安全生產的重大問題
	↓	
區域級	安全領導小組	區域總經理任組長，制定安全生產管理制度，監督、檢查安全生產管理體系
	↓	
項目級	安全生產領導小組	貫徹落實安全管理措施，組織項目安全生產檢查等

天力建築安全生產管理架構

建築業務的安全目標	2021年達標情況
年度因工死亡事故率、因工負傷率不超過24‰	已達標
員工及施工單位承包商安全培訓覆蓋率100%	已達標

此外，本集團對所有在建項目均進行季度考核，採用《項目安全文明考核表》為安全管理、安全教育、文明施工及資料管理四個範疇的表現評分。我們要求負責單位需對「不合格」項目進行即時改善，並安排覆查。

為強化施工現場安全管理、保護工人的人身安全及公司財產安全、保障施工生產的順利進行，天力建築通過與分包單位簽訂《安全生產管理協議書》（「協議書」），將安全施工政策及責任傳達至分包單位。本集團要求分包單位對進行施工工作的工人實行三級安全教育及安全生產技能培訓，並記錄在案，只允許已完成安全教育的工人入場施工作業。協議書亦設立安全目標，要求其在施工期間確保重大傷亡事故、月度輕傷發生率控制在2%以內。



### 安全目標與培訓

為加強和規範酒店業務的安全管理、減低運營風險和確保安全管理工作順利實施，本集團的酒店業務實行安全管理責任制，並於每個範疇落實執行到位。以常州富力喜來登酒店為例，通過設立職業安全承諾及目標，務求嚴格防範並控制安全事故發生。

常州富力喜來登酒店職業安全承諾及目標	
控制安全事故發生率低於3%	已達標
確保無重大及異常安全隱患，一般及較大安全隱患整改及時	已達標
組織開展安全培訓，涵蓋所有員工參與	已達標

二零二一年，本集團合共為員工提供涵蓋不同主題的安全培訓，培訓總人次達到256,528人，培訓時數共計375,924小時。

### 保障員工健康

本集團每年均為全體員工提供免費體檢，並依據實際需要提供乙型肝炎，流行疫苗注射等服務。在疫情期間，我們緊密監察疫情走勢，並及時分析當前情況對員工的潛在影響，配合有效的防疫措施，確保員工的身心健康。於年內，本集團所在工作場所並未發生任何重大疫情爆發或染疫事件。

本集團的酒店業務均設有完善的職業健康安全管理制度。例如唐山富力洲際酒店建立了職業危害防治責任制：由總經理負責直接領導有關工作，包括貫徹職業防治的法規和政策、督促落實各項措施，以確保員工在工作過程中的健康與安全；由人力資源部組織對員工進行職業健康教育與培訓，並對從事崗位存在職業危害因素的員工給予定期的職業健康檢查；由保安部負責防護用品的發放及定期檢查；其他各部門經理則負責嚴格督促員工按操作規程生產，確保個人防護用品的正確使用。



## 職業健康及安全培訓活動案例



對裝修工班進行10月份  
安全教育培訓

時間：2021.10.17 19:51  
地點：富力優派廣場

今日水印  
- 相機 -



筆村項目工人安全培訓

時間：2021.08.20 19:20  
地點：廣州市·筆崗社區三舊改造安置區  
備註：公司質安部對筆村項目工人進行“安全教育培訓”  
施工單位：天力建築

今日水印  
- 相機 -

### 建築施工安全常識培訓

天力建築定期為工人舉辦有關建築施工安全的培訓活動，內容包含防護用品的使用、建築工地的五大常見意外等，提高工人對職業健康安全的意識。



廚房員工工作安全培訓



員工消防工作安全回顧培訓

### 職業健康與安全培訓

廣州富力君悅大酒店建立年度培訓課程，除了為新入職員工提供安全培訓外，亦為廚房、餐廳、保安部的員工舉辦定期安全主題培訓。同時，亦組織消防工作安全回顧培訓，從各方面加強員工的職業健康與安全意識。



### 消防演習預案

海南富力香水灣萬豪度假酒店於年內舉辦火警演習培訓，模擬發生真實火警的情景，加深員工對於火警應對程序的記憶，更鍛煉員工應對突發事件的能力。







秉承「緊貼城市脈搏，構築美好生活」的發展戰略，富力地產致力推動環境的可持續發展。本集團嚴格遵守中國的法律和規定，推行一系列節能減排措施，務求降低業務營運對環境造成的直接影響。本集團時時關注氣候變化對業務帶來的風險與機遇，並制定應對措施。我們亦積極發展對環境友好的綠色建築，為藍天減排放。

### 建築業務環境管理體系

本集團已建立起全面的環境管理體系，由集團管理層直接主導，並要求屬下各相關部門根據總部制定的環境管理方法和措施，各自規範其自身作業及運營方式，期望通過各部門通力合作，不斷改善集團整體的環境表現。本集團對標ISO14001標準，鼓勵屬下企業積極提高環境管理水平。目前，天力建築已獲得ISO14001環境管理體系認證。

在本集團各類業務中，建築業務對環境造成較大、較直接的影響，故該業務的環境管理工作是本集團內部管理的重中之重。本集團屬下的天力建築，已依據ISO14001環境管理標準和有關法律法規制定了預防污染、節能減排的措施，致力將建築施工過程中產生對環境的影響降至最小。此外，天力建築已設立安全文明施工管理體系，由總經理直接領導施工期間的環境管理工作，由生產組負責現場環境保護工作的具體實施。為加強管理，本集團設有安全生產監督檢查制度，定期對項目進行文明施工檢查。同時，集團內部亦設立污染物排放目標，通過落實環保目標責任制，以責任書的形式將環保指標層層分配至有關單位與個人，並列入承包合同與崗位責任制。

本集團已制定《質量環境管理手冊》、《節能管理方案》、《污染物控制程式》等一系列內部環境管理方法，致力減低營運對環境的影響，並嚴格遵守國家和地方的法律和規定。二零二一年，並沒有發生任何對本集團造成重大影響的違反有關廢氣及溫室氣體排放、向水或土地排污及有害或無害廢棄物的法律法規事宜。二零二二年，我們的目標是繼續實現100%遵守環境保護的法律和規定，不發生任何對本集團造成重大影響的違反有關廢氣及溫室氣體排放、向水或土地排污及有害或無害廢棄物的法律法規事宜。

### 溫室氣體排放

年內，本集團的溫室氣體排放總量為510,867噸二氧化碳當量，排放密度為每平方米0.01噸二氧化碳當量。

本集團主要的溫室氣體排放源頭為使用外購電力、熱力所產生的間接排放(範圍二)。年內，主要源頭的排放量為386,333噸二氧化碳當量，約佔總排放量的76%。而燃料和製冷劑使用所產生的直接排放(範圍一)為124,534噸二氧化碳當量。

本集團透過節能措施和提高設備能源效益減少溫室氣體排放。詳情請參閱「能源耗用」章節。



\* 2020年數據覆蓋運營中的10個商業項目、89個酒店項目、70個由本集團承建的在建項目及本集團於中國所有辦公室營運點；2021年數據覆蓋運營中的13個商業項目、88個酒店項目、122個在建項目及本集團於中國所有辦公室營運點。

### 綠色建築

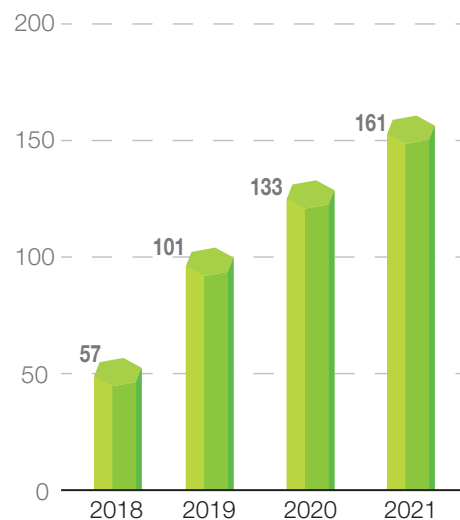
本集團積極響應國家對提升綠色建築比例的要求，通過規劃設計和產品調研，務求在建築全生命週期中融入環保和節能的元素。

本集團從產品設計階段即開始組織多部門聯合評審，對項目進行多方面的分析和優化，包括在建築項目的設計和施工環節中加入低碳、節能、環保等元素。我們透過建築造型設計、建築材料使用、室內空間設計及能源系統改善等方法提升項目的整體環保表現，並嚴格把控建築全生命週期的環保管理。我們採用建築信息模型(BIM)技術對建築生命週期進行全面的規劃和管理。

本集團於年內與銀麓綠色建築減碳平台簽署合作協議，通過綠建技術、5G技術等合作，引領房地產行業綠色轉型升級。

截至二零二一年年底，本集團共有210個項目採用綠色建築設計要求，合計建築面積約2,450萬平方米。其中，共有161個項目榮獲包含中國建築設計標識及LEED認證在內的綠色建築認證。年內，新增23個綠色項目獲得認證，建築面積超過160萬平方米。

### 綠色建築取證數目







### 通州富力中心 — 綠建二星級認證、LEED金級認證

- 樓梯、前室等採用感應照明控制，車庫、走廊、室外景觀等公共場所照明採用集中智能照明控制系統
- 採用1級用水效率等級的衛生器具，善用水資源
- 採用市政中水利用技術，用於景觀灌溉、水景補水、道路沖洗及車庫沖洗



### 北京首開富力•十號國際 — 綠建二星級認證

#### 東地塊

- 採用高強度並環保的建築材料
- 供熱系統設置熱量自動控制系統和溫度監測裝置，透過溫度調節減少能耗
- 設置下凹式綠地、透水鋪裝，把雨水進行調蓄利用



### 北京首開富力•十號國際 — 綠建二星級認證

#### 西地塊

- 設置屋頂綠化系統
- 外牆及屋頂採用保溫材料，減少熱能消耗
- 空調系統採用多聯機，並加強對鮮風的處理，降低進入室內鮮風中PM2.5的濃度



## 城市更新

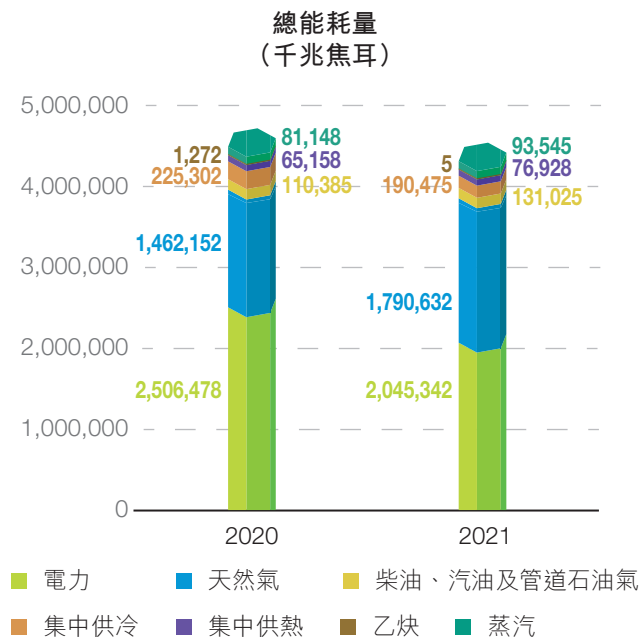
回顧年內，本集團繼續致力並加速推動城市更新，透過建築設施和空間使用的改良，為城市打造出可持續的綠色社區。目前，城市更新專案仍然是本集團潛在土地儲備的關注焦點。富力集團已確立了待轉化為土地儲備的城市更新項目，並取得其開發權，將繼續轉化更多的城市更新項目。城市更新項目能有效轉換土地儲備，能更具成本效益地增加土地儲備及可售資源。



截至二零二一年底，本集團在全國已簽約合作城市更新項目逾64個，規劃總建築面積超過7,200萬平方米，可供未來發展的可售面積超過3,500萬平方米，貨值超過人民幣10,000億元。位於一二線城市的佔比達到93%，大灣區面積佔比達到76%。未來，富力集團將繼續順應社會發展需要，在提升城市價值與追求可持續增長中取得平衡。

## 能源耗用

本集團的各項業務包括物業管理和酒店日常營運中，所涉及的資源使用包括電力、汽油、柴油、石油氣、天然氣及集中供冷等。二零二一年，本次報告覆蓋範圍項目的總能耗量為4,327,953千兆焦耳。當中電力為本集團最主要的能源，佔總能耗的47%。



\* 2020年數據覆蓋運營中的10個商業項目、89個酒店項目、70個由本集團承建的在建項目及本集團於中國所有辦公室營運點；2021年數據覆蓋運營中的13個商業項目、88個酒店項目、122個在建項目及本集團於中國所有辦公室營運點。



為響應節能減排，本集團加強節能工作，要求各屬下公司和部門認真參照並執行集團《節能管理方案》。在酒店業務中，我們適時更換老舊設備，並引入更多符合最新節能標準及有節能標籤的設備，從而提升能源效率。此舉不但有助節約電耗、降低營運成本，更可提升客戶滿意度。

下表列舉本集團於二零二一年內，部分旗下酒店落實的節能措施及成效：

### 重慶萬州富力希爾頓逸林酒店

- 為酒店內的三台鍋爐安裝高、低壓轉換開關。
- 預計每年可節省使用天然氣8,000立方米，可減少費用約人民幣25,000元。

### 泉州富力萬達文華酒店

- 將後勤區域溫度設定在 25°C，有利於減少空調用電。
- 閒置客房利用窗簾遮光的方式減少熱量進入。
- 運用 BAS 智慧系統對空調設備進行遠端管控，根據現場溫度自動調整出風溫度及風量。
- 及時對空調設備進行清潔保養，定期檢查及維護空調管道保溫情況，減少冷量散失。

### 上饒富力萬達嘉華酒店

- 對酒店進行燈光改造，將鹵素燈更換為LED燈。
- 成立節能委員會，每晚進行節能檢查並作文字記錄，確保水、電、氣、空調及其它設備按需關閉。
- 鼓勵對節約能源做出突出貢獻的部門及個人／給予現金獎勵。

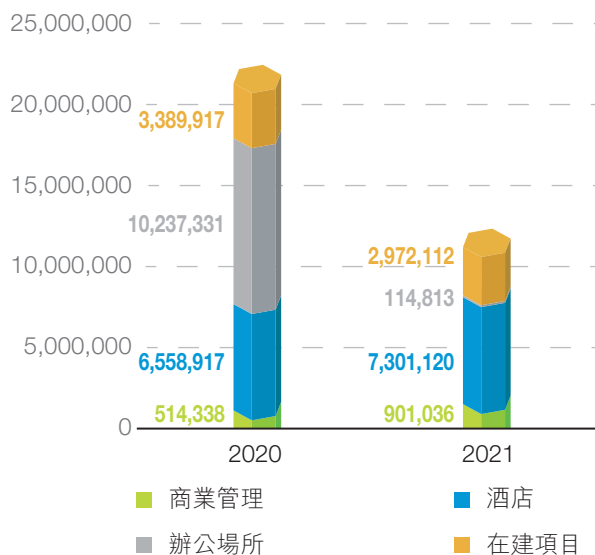
本集團希望未來能達到本集團屬下酒店和商業管理公司所負責的全部燈管100%更換為符合最新節能要求和有節能產品認證標識的LED燈管。同時，本集團將加強對員工在節電方面的培訓，建立節約用電的文化並完善相關的管理機制，以減少電力使用。

## 水資源耗用

二零二一年，本集團在商業管理、酒店服務、辦公場所以及在建項目上的總耗水量為11,289,081立方米，用水密度為每平方米0.232立方米。本集團於求取適用水源上並無問題。

本集團要求各屬下公司和部門在營運中節省用水、保護水資源。下表列舉本集團部分業務於二零二一年落實的節水措施及成效。

總耗水量（立方米）



#### 常州富力喜來登酒店節水措施

- 對重污布草在進行水洗前先進行手工處理，這樣便可作為輕污布草洗滌，大大節省了洗滌時間和洗滌用水。
- 對客房的面盆籠頭閥門做適當調整，減少出水排放量。
- 做好酒店設備的維護保養工作，杜絕跑冒滴漏的發生。
- 泳池循環水40%由池底回水器回收，60%由溢流回水槽回收，經處理後再進入水池。同時加裝調節水箱，減少日補水量。

本集團計劃在未來對屬下全部酒店完成耗水設施改造，以減少水資源消耗。

為提高水資源的使用效率，本集團於施工現場實施廢水回用。自動噴淋洗車槽的沖洗用水經處理後可循環使用，大幅減少耗水。

#### 排放管理

本集團已制定《污染物控制程序》，積極管理營運過程中產生的廢氣、廢水、固體廢物等排放，以降低營運過程對環境造成的影響。

二零二一年，本集團因燃油車輛而產生的硫氧化物(SOx)、氮氧化物(NOx)及懸浮顆粒(PM)等空氣污染物的排放量分別為0.0571噸、6.7853噸及0.5541噸。

本集團營運所產生的廢棄物主要源於建築施工、酒店和商管項目營運，包括建築垃圾、廚餘、綠化垃圾以及生活垃圾等。二零二一年，共產生45.42噸危險廢棄物、260,120.68噸建築垃圾及838,360.88噸其他一般廢棄物(包括廚餘垃圾、綠化垃圾及生活垃圾)。其中，28.55%的一般廢棄物已被回收。



由於建築施工時會產生粉塵和噪音，本集團在工地實施環境管理並加強檢查，對環境指標進行監測和監控，並採取緩解措施，例如於施工期間定時進行灑水降塵、以控制揚塵案例隔音棚設備遮擋強噪音等。



### 控制揚塵案例

天力建築工地門口設置霧炮：霧炮噴筒可上下左右調整，噴出水霧以快速降塵除塵、淨化空氣質量。與普通的灑水車相比，霧炮噴出的水霧覆蓋面積廣、用水量少，令水資源利用率和工作效率都有較大提高。

同時本集團採用BIM技術，對建築環境的生命週期進行科學的數位化管理，避免在源頭及加工等環節對建築原材料的浪費。對於剩料，本集團設有《剩料、廢料回收及再利用管理制度》，對可重用的建築剩料和廢料進行再加工，提高材料利用率。



#### 大氣污染

- 於施工現場鋪設混凝土硬化路面
- 於施工期間定時進行灑水降塵
- 對易產生揚塵的建築材料採取遮蓋措施，或安排在庫內存放
- 在工地出口處設置車輛清洗沖刷台



#### 污水處理

- 實行雨污分流，確保雨水和污水管網分開使用
- 循環使用公共泳池及觀賞性水景用水，過濾後用於綠化灌溉
- 於施工現場設沉澱池，確保污水經沉澱後才排入市政污水管道



#### 噪音污染

- 採用低噪音混凝土震搗棒
- 以隔音棚遮擋強噪音
- 嚴格按照施工噪聲管理的有關規定，合理安排施工時間



#### 廢棄物管理

- 設有專門的廢棄物臨時儲存場地，將建築垃圾與生活垃圾分類存放
- 回收利用可回收廢棄物油品和化學品管理
- 設置專用的化學品庫，對庫房進行防滲漏處理
- 禁止將有毒有害廢棄物作土方回填，交由專業的單位進行處理
- 為易燃易爆品單獨設立專用庫房

### 2021年天力建築工地實施的排放管理措施

本集團亦要求屬下酒店採取適當措施，確保避免排放可見的油煙及難聞氣味，或其他形式的污染源。同時，我們聘請有相關專業資質的第三方，協助監測酒店的油煙排放。

#### 廣州富力君悅大酒店

- 聘請有相關專業資質的第三方工程顧問公司，安裝了兩台 24 小時油煙監控系統，並將測量結果同步上傳到市環保局。

## 生態保育

本集團確保生態及生物多樣性在建設項目的各個階段中得到保護。在景觀設計時，我們謹慎地選擇合適的物種，避免引入外來及入侵性物種，維持當地生態平衡；在項目施工前，我們按照法律法規進行環境影響評價，確保工程不會對生態造成嚴重破壞；在施工過程中，我們採取生態復原措施，例如對污染水體進行修復、實施邊坡復綠工程等。

本集團出資建設的海南富力海洋歡樂世界推行藍海保育計劃，打造出海南首家功能最完善的海洋動物醫院和藍海保育救護中心，積極推動海洋生態保育工作。藍海保育救護中心與國內外的海洋科研院所進行合作，研究提高海洋生物保育水平，並透過科普教育活動宣揚保育意識。

本集團打造了海南紅樹灣濕地保護公園，成為佔地2,200畝的縣級自然保育區。集團旗下附屬公司海口富力會旅遊發展有限公司於二零二零年加入澄邁濕地保護協會，參與推動濕地的保育和教育工作。年內，協會會員和工作人員積極參加了紅樹灣濕地公園的保育活動，協助清理濕地公園內的水藻，維護濕地的生態系統。

## 應對氣候變化

為了識別及緩和氣候變化對集團營運帶來的風險，本集團於二零一八年首次根據氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議披露氣候變化相關信息。我們於二零二一年繼續完善披露，使用兩種氣候情景對實體及轉型風險進行分析，務求使氣候風險分析更加詳實、進一步貼近利益相關方對氣候相關財務狀況的披露要求。

## 管治

氣候相關議題由本集團的可持續發展管制架構管理。集團的管理層每半年進行氣候變化風險評估，識別與集團業務相關的氣候變化風險。我們將氣候相關風險納入集團的風險管理框架中，由董事會監督風險識別工作及應對方案等。本集團亦每年進行重要性議題評估，由公司管理層及持份者評選出重大議題，當中包括氣候相關議題。

二零二一年度，本集團制定了氣候變化政策以指導與氣候變化相關的管理工作，當中包括了集團在減緩和適應氣候變化上的方向及行動。



風險管理

來自各部門的管理層參考政府間氣候變化專門委員會(IPCC)和國際能源署(IEA)的氣候變化情景進行分析，按照風險影響程度以及風險發生可能性識別不同情景下的實體風險及轉型風險，並建構氣候變化風險矩陣。

為了滿足政府對於氣候及碳排放相關的法規要求，富力集團持續關注相關的法規變更，並依此訂立集團內部的環境及碳排放目標。於營運過程中，我們盡可能採用綠色建築技術並採取節能措施。

為了應對氣候變化下頻繁的極端天氣對集團營運帶來的影響，本集團建立了完善的應急事件管理制度，並定期舉辦應急演習、為員工提供專項培訓。為了提高員工對氣候變化的關注，我們亦配合不同環保節日舉辦主題活動，例如中國植樹日、世界環境日等。

策略

本集團參考不同氣候變化情景，分析了下列氣候風險對集團的財務影響。

	風險類型	影響層面	風險描述	影響分析
實體 風險	極端天氣頻發	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>極端天氣破壞在建或已建成項目</li> <li>極端天氣影響部分業務如酒店的正常營運</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>收入減少：部分業務經營受影響</li> <li>支出增加：修護毀損房屋</li> </ul>
		供應鏈	<ul style="list-style-type: none"> <li>影響材料正常供應，建材價格飆升</li> <li>帶來建材運輸困難，影響工程承建商進行項目建設速度</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>營運成本增加：工程竣工時間延後，工程建設、房屋建設成本增加</li> </ul>
		投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>極端天氣破壞在建或已建成房地產項目，對企業造成較大損失，影響公司股價</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司股價下跌，增加融資成本</li> </ul>
	海平面上升	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>沿海房屋易受水浸破壞；儲備土地或受侵蝕</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>支出增加：修護毀損房屋</li> <li>資產價值減少：儲備土地價值減少</li> </ul>

	風險類型	影響層面	風險描述	影響分析
轉型 風險	科技風險	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>同業加大對綠色建築的投入，現有項目有被替代風險</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業現有房地產項目銷量減少</li> </ul>
		供應鏈	<ul style="list-style-type: none"> <li>供應鏈無法支撐未來需應對更惡劣天氣情況的建築要求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>經營費用增加：加大物色新供應商的採購成本</li> </ul>
	市場風險	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>購房者偏好改變，如偏好綠色建築，對海景房的熱度下降等</li> <li>消費者對特定地區的旅遊熱度改變，影響現有酒店入住率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>海景房或其他特定房地產項目的需求下降，有關項目的價格降低</li> <li>特定業務如酒店營運收入減少</li> </ul>
		投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資者投資偏好改變，可能偏好集中於綠色建築的房地產開發商</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>傳統建設項目的融資成本增加</li> </ul>
	聲譽風險	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>因無法滿足應對氣候變化的合規要求，企業聲譽受損</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>融資成本增加</li> </ul>
	政策及法律風險	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>溫室氣體排放資料披露要求更嚴格</li> <li>政府可能對企業投地、項目建設提出應對氣候變化的工作要求</li> <li>更嚴格的環保法規導致企業可能面臨更高的被索賠或訴訟風險</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理費用增加：企業需加大信息披露工作的投入；投地、選址成本、工程建設費用上升</li> <li>賠償費用增加：違規引發索賠或訴訟事件</li> </ul>



## 為客戶創價值

### 智慧地產

#### 富力地產主數據平台建設

- 對地塊、項目、分歧、業態及產品樓棟5大對象的管理，統一項目對象的命名准則、劃分原則，明確項目各個階段的數據維護權責
- 打通、融合各業務系統，集中管理項目數據的錄入和分發，避免同一數據的多點維護，提高更新效率，確保數據的一致性
- 建立項目分析體系，實現信息交互，沉澱數據，進行項目貨值分析，實現產銷平衡管理，通過建立項目經營分析體系，實時監控項目經營指標，輔助經營決策

#### Vsign 小程序

- 對公司內部非流程化的簽批文件集中、規範管理，可全程記錄審批節點，規範管理簽批文件有依可查，有據可循
- 公司內部文件簽批線上化，打破空間限制，隨時隨地用手機簽字，節約時間，提升業務協同效率
- 為保障信息安全，簽字前必須綁定員工OA賬號，保留手寫簽名及批注的原始筆跡，有效防止冒簽，保證在線簽批的安全性

#### RPA (Robot Process Automation) 流程共享中心

- 運用流程機器人，減少人工重複工作的機器替代，目前已累計上線56個自動化流程，運行次數超24萬次，節省人工時長接近1.5萬小時
- 目前上線流程涵蓋人力、IT、銷策、設計以及物業領域，目前已在15個地區上線RPA智能簽約機器人，協助當地簽約中心進行智能網約，簽約效率最高可提升10倍，客戶等待時間可縮減50%

### 行銷管理數位化

- ✓ 2021年本集團全新打造並上線「富銷雲平台」，全面升級原銷售系統，加強了銷售體系的人員管理標準，優化業務流程
- ✓ 新一代案場管理平台「案掌通」重構全管道判客體系，對接線上客源管道，涵蓋多個流量平台，實現線下案場置業顧問即時對接線上客源，加快行銷領域線上化、數字化轉型

### 管道管控數位化

- ✓ 地產行銷管道風控系統機遇業界前沿的人臉識別技術對銷售案場管道智慧化管理，無感知人連抓拍，先進演算法進準人連對比，系統風險自動預警
- ✓ 全面升級地產傭金管理系統。落實全國對於管道傭金分級管控，銷拓一體傭金預測、計算和發放，優化營銷體系人員的激勵方案

### 城市更新數位化

- ✓ 年內本集團聯合廣州市城市更新集團完成了「城更雲」平台的試點建設工作，為未來的城市更新專案提供了業務數字化支撐
- ✓ 該平台實現了城市更新業務標準化全流程支援；支持彙聚各項目階段成果，統一數據資源監控；採用標準化的數據採集和計算，減少人為錯誤，提高運作效率

### 計劃運營數位化

- ✓ 2018年9月本集團計劃管理系統上線，年內集團企管中心對該系統進行全面升級，強化精細管理顆粒度，進一步提升數字化水準
- ✓ 對批量匯報按節點職能線進行精細化管理，進一步明確分工，職責清晰，為後續的分職能線進行精細化管理奠定基礎

為提升精細化管理水平，構建地產項目的統一管理標準，本集團企管中心聯合各業務部門共同開展富力地產主數據平台建設，開展多項數字化項目建設。

2021年本集團啟動了集團快速開發平台的建設，通過「零」代碼或低代碼平台能力，滿足多樣的業務管理需求，降低集團數字化應用的建設週期和成本投入，形成集團自主的數字化研發能力體系。同時，企管中心在上半年引入了華為、微軟兩家頭部雲計算服務提供商，為富力集團的多雲戰略提供了堅實的基座。形成了富力中心本地數據中心為核心，阿里雲、華為雲、微軟雲三者組成的多雲基礎設施，並通過中企雲聯網互聯互通，實現了多地多中心健壯的混合雲基礎架構體系。該體系建成後，我中心將作為集團內部雲商，支撐各業務板塊、各地區公司、子公司的數字化基礎資源、服務訴求，增強資源利用效率。



### 工程質量管理

本集團通過持續完善內部工程品質管理工作，致力為客戶提供舒適、優質的商業及居住環境。年內，我們修訂了《富力集團住宅工程品質一戶一驗工作實施辦法》、《富力集團園林綠化工程驗收管理辦法》、《富力集團樁基礎工程管理辦法》等內部制度，完善了各階段工程品質的管理方法。此外，本集團亦制定多項措施以確保項目工程品質。

- **在建項目質量保證**

本集團設有專責檢查小組來為在建項目的質量把關。檢查小組由工程督查中心、工程技術部等相關部門的專業技術人員組成，對標國家相關規範及標準，對在建項目進行結構工程、裝修工程、防水施工等多方面的檢查及評比。檢查結果由工程督查中心上報至集團領導，管理層進行審核後，將依據內部規定進行獎懲。

- **「一戶一驗」**

本集團建立「一戶一驗」工作制度以確保住宅工程的品質。於項目交付前兩個月，由地區公司的總經理或工程副總牽頭，組織工程技術部／監理、物業公司及社工單位成立一戶一驗工作小組，根據相關品質驗收標準逐戶、逐間、逐段進行檢驗檢查。對於檢查不合格項目，工作小組將要求施工單位於限期內進行整改，其後進行覆查驗收。工程監察中心則負責對地區公司一戶一驗工作進行最終核查，確保所有項目均達標後才確認辦理交付手續。

- **質量回訪、綜合驗收評定**

本集團建有質量監控小組，由總經理擔任組長，並由主管工程的副總牽頭工程、設計、供應等部門共同組成。工程竣工驗收後交付使用首六個月內，質量監控小組組織相關單位、部門以及業主代表等相關人士對工程質量進行全面回訪及綜合驗收評定工作。工程督查管理中心將根據評定結果及集團相關規定予以獎懲。除對使用功能、結構安全、防水工程、裝修品質、設備安全品質等恆常項目進行評估外，我們亦會徵求業主及物管人員的意見，收集有關工程品質的反饋信息。針對樓盤投訴中的重點問題，本集團保證給予及時、有效的解決方案，並記錄在案以避免同類問題再次發生。

• 維修管理

本集團的所有項目均為客戶提供一段時間的質保期。於質保期內出現的問題，將由地產工程項目部負責制定最優維修方案，並跟進執行；於質保期後出現的問題，屬於項目的維保覆蓋範圍，將由物業服務集團統一管理。

年內，本集團新建項目哈爾濱富力江灣新城公建區榮獲中國鋼結構金獎，成為區域標桿性建築，為東北城市多元化發展增添新動能。



**哈爾濱富力江灣新城公建區**

區域標桿項目，包含11棟觀江豪宅、超甲級寫字樓、近11萬平方米購物中心及五星級酒店，獻禮城市發展

**客戶滿意度**

為進一步提高服務品質，本集團通過客戶滿意度調查及時識別客戶需求及反饋，並快速判斷出問題及缺陷所在，得以有針對性地持續改進產品及服務品質。客戶滿意度調查覆蓋本集團所轄和主導管理的項目，所有符合要求的項目每年至少進行一次調查，對特殊項目則予以重點關注並適當增加調查頻次。

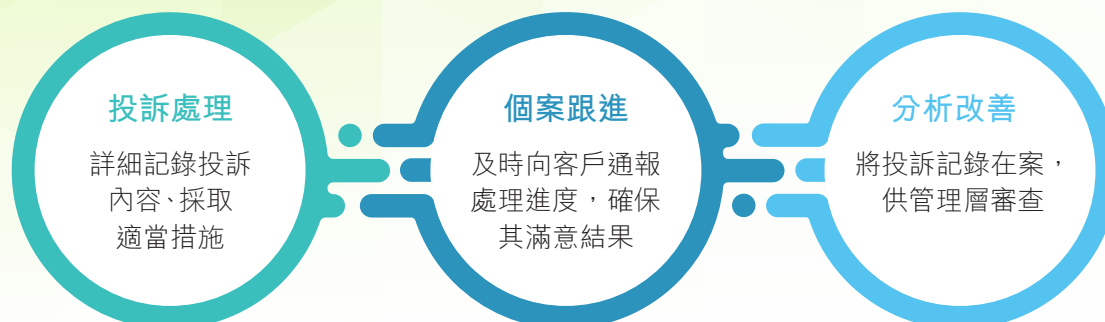
調查結束後，工程督查中心將負責撰寫及編製《客戶滿意度專題報告》，以季度為單位，將當期交樓回訪及客戶滿意度調查情況形成專題報告呈遞集團董事長並進行通報，其後根據相關制度進行獎懲處理。依據《客戶滿意度專題報告》及集團董事長的批覆，工程督查中心將要求地區地產公司總經理或工程副總針對相關意見和建議組織相關部門制定並實施糾正、預防措施及改進方案，並對整改落實情況進行跟蹤及督辦。

年內，本集團共展開四次客戶滿意度調查，客戶滿意度調查的平均分均為83(滿分100分)，較上一年的平均值有所提升。

本集團亦對客戶訴求處理工作流程設有規範的要求，確保客戶的各類訴求得到及時、妥善的解決。接到客戶訴求後，應在30分鐘內立即安排處理並將結果反饋於客戶。對於無法在30分鐘內處理的複雜問題，需在24小時內將處理計劃反饋給客戶並約定處理時間。對於排水管堵塞、水管爆裂等緊急情況要求於第一時間到場處理(時間不得超過8分鐘)。如涉及緊急/重大投訴，相關人員必須立即上報物業服務中心負責人和城市公司品質管理部。



本集團要求針對已完成的投訴事件需於48小時內完成回訪，並在自在管家系統中進行回訪記錄。管家每天需登錄自在管家系統「客服管家」查看並關注客戶訴求處理情況與進度，協助推進管轄區域內客戶訴求的處理與解決。



客戶投訴處理程序

### 客戶健康與安全

本集團長期致力於為各類客戶提供健康、安全的生活環境。對於酒店客戶，我們定期委託第三方評估機構對酒店的建築設施安全及食品安全進行評估檢測，以確保消防設施運作正常及食品安全達到標準。於每年年末期間，本集團將開始預備下一年度的《應急預案演練計劃》，要求集團服務承辦物業管理公司定期組織培訓，提高員工的應急能力，更好地保障客戶安全。

### 信息保護

本集團矢志保護客戶隱私，備有《客戶檔案管理作業指導書》等內部制度檔，亦督促並要求服務承辦商物業公司保護客戶隱私。對於載有客戶信息的紙質及電子檔案，物業公司需派專人管理。此外，我們禁止物業公司向任何其他單位及個人提供客戶信息。

## 廣告營銷

為確保行銷內容的準確性與合規性，本集團設有《廣告設計規範標準及管理制度》，嚴禁廣告中出現不實內容，保證內容的真實性及準確性。此外，本集團亦規定在宣傳設計、素材使用及宣傳工作中不得侵犯他人知識產權。

## 可持續供應鏈

本集團致力與供應商建立長期穩定的合作關係，通過成熟的供應商開發、准入及評估機制，加強對供應商的管理。本集團以《供應商入圍評估管理作業指引》及《富力地產採購管理制度》作為相關部門進行供應商篩選及評估的基本依據外，更將社會及環境要求納入供應商評估工作中。例如同時考察包括供應商曾否發生重大職安健事故、管理人員的安全管理能力、有否為工人提供安全防護用品等項目。集團內部亦採購經森林管理委員會(FSC)等認證的環保紙張，以促進供應鏈的可持續發展。

與供應商保持良好的溝通有助維持供應鏈穩定、促進可持續發展，為此，本集團設有多種供應商溝通渠道以收集供應商意見及建議，並及時給予回覆。

本集團持續將「供應鏈風險」納入集團半年度的風險評估工作。年內，本集團風險評估結果顯示「供應鏈風險」指數較低，並未對本集團構成關鍵風險。

供應商開發	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 多種方式開發供應商</li> <li>2. 採取風險規避措施，如嚴禁存在關聯關係或關聯業務的供應商參加統一材料設備招採的競爭</li> </ol>
供應商准入	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商譽核實：剔除過去兩年內存在質量缺陷、違法行為、信譽不良的供應商</li> <li>2. 資料審查：審核《資質預審文件》及附件，剔除資質和產品不符合預選標準的供應商</li> <li>3. 現場評估：評審小組對供應商的業績、技術、產品質量、合規性等方面進行實地考察</li> </ol>
供應商評估	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 每年對供應商的基本資質及履約行為進行定期評估</li> <li>2. 基本資質評價：審核供應商的經營情況、認證情況、生產設備等基本資料及能力</li> <li>3. 履約行為評價：審核供應商的供貨質量、交貨情況、售後</li> </ol>

### 供應商管理流程





### 為員工建事業

本集團重視人才發展，致力打造穩定且可持續的人才資源庫。集團內部每半年進行一次「人力資源」風險評估，邀請相關部門及附屬公司審視人力資源配置、薪酬福利結構及員工培訓等方面的表現，以持續優化人才管理制度。年內，「人力資源」風險指數較低，並不構成本集團的關鍵風險。

### 吸納儲備

本集團在人員招聘過程中堅持「公開、公平、公正、合法」的理念，透過校園、社會招聘等渠道吸納人才。



本集團規劃有一系列培養人才的項目。校園招聘項目「富力星計劃」邀請來自各地知名大學的畢業生加入我們的團隊。同時，透過輪崗計劃、導師帶教及「富力星提升營」等活動，培養及發掘具發展潛力的優秀人才。校招計劃中的傑出學員可加入「管培生計劃」，經過系統性培訓成為項目經理或部門經理。

### 員工福利

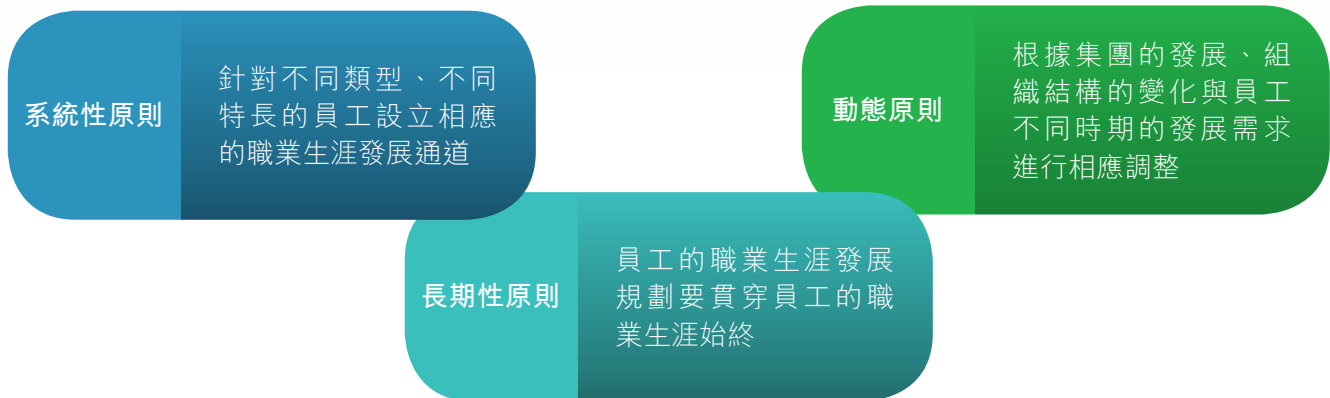
為保持本集團員工在人才市場的競爭力，富力集團為員工提供具優勢的薪酬及福利，包括員工假期、購房優惠、社會保險、住房公職金等。員工的薪酬包括基本工資、年終雙薪及績效獎金。本集團設有多種類型的週

期性績效考核機制，對員工的能力素質、工作業績等進行全方位評價，使員工的薪酬與績效評估掛鉤，亦是員工內部晉升或調整薪酬待遇的主要依據。

### 培育留任

富力集團透過職業發展規劃，按系統性、長期性及動態三大原則，推動員工提升個人能力。新員工於入職時即與輔導員、導師及部門負責人制定個人職業發展的短期及長期目標，結合業務需求、員工自身的期望、技能及崗位要求等因素，我們盡可能為在職員工提供機會發揮所長。

為更有效了解各部門的培訓需求，本集團每年均向員工及部門收集對來年的培訓計劃，各部門亦可自主根據實際情況對培訓計劃進行調整。



本集團每年舉辦各類培訓項目以協助員工實現其職業發展目標，同時滿足業務需求及建立持續競爭力的團隊。年內，本集團接受培訓員工百分比為100%，每名員工平均培訓時數為40小時。培訓內容涵蓋多個主題，包括城市更新、管理行銷、成本管理等。員工培訓的具體數據請參見「數據表現摘要」表。







## 2021年重點培訓項目

### 1. 城市更新賦能培訓

為配合城市更新發展，本集團於二零二一年成立了「城更人才開發中心」，精準配合本集團城市更新業務的戰略發展需要，培養城市更新項目的人才，聚焦人才供應鏈搭建及高效運能機制，並相繼舉辦「一二級聯動儲備總經理實戰訓練營」、「全國城更業務賦能培訓」以及「產業導入與創新學習論壇」，線上線下參訓人員達6,000人次。



### 2. 行銷管理賦能培訓

為配合當下行銷節奏，適應新時期市場開拓需求，助力本集團行銷業務發展，本集團於二零二一年內成立「行銷賦能中心」。以開拓創新行銷管理及培養高素質、可持續行銷管理人才梯隊為目標，本集團相繼舉辦了「數字化行銷精英訓練營」，以及「營銷儲備精英訓練營」，線上線下參訓人員達20,000人次。





## 2021年重點培訓項目



### 3. 成本管理賦能培訓

為配合集團的戰略發展需要，我們進一步強化集團成本管控力，全面構建成本體系知識學習平台，全方位提升成本管理人員業務素養。本集團度身打造出一套高效又系統的學習模式，全力推動「以考促學、以訓促學、以學促用、以知促行」，並舉辦「降本增效、科學管控—成本管理系列培訓」，組織16節講師專業課，包括針對性輔導、思維交流、滲透成本管理方法論等，吸引線上線下參訓人員達8,000人次。我們亦組織五場成本管理人員業務考試，參與人員達800人。



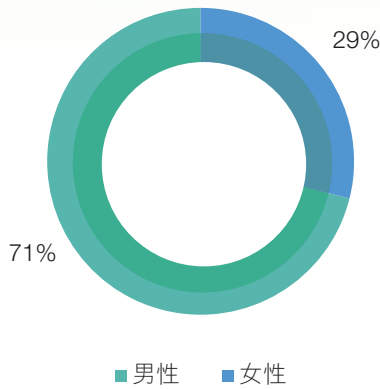


員工構成

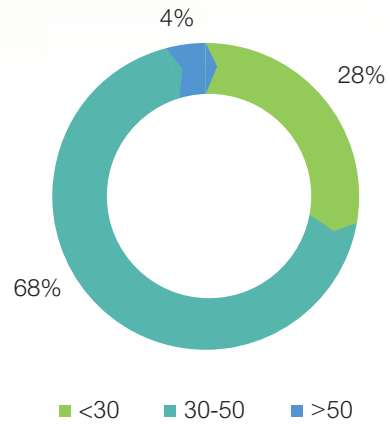
截至二零二一年末，本集團共有35,207名在職的全職員工，當中包括約21%員工位於廣州。年內的總流失比率為10%。員工數據詳見「數據表現摘要」表。

本集團在任何業務單位均對聘用童工或任何種類的強迫勞工採取零容忍態度。人力資源部在招聘過程中查驗應聘者的身份證，並確認其是否符合用工年齡。若發現年齡不合規者，本集團將謹慎處理，立即終止雙方的僱傭關係並為其提供支援。

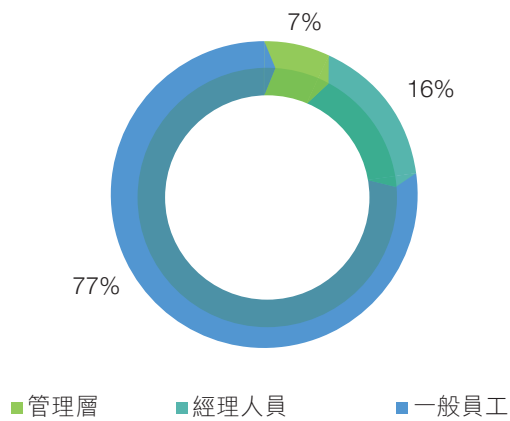
員工性別分佈



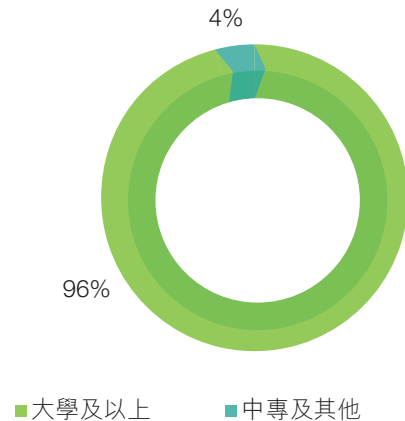
員工年齡分佈



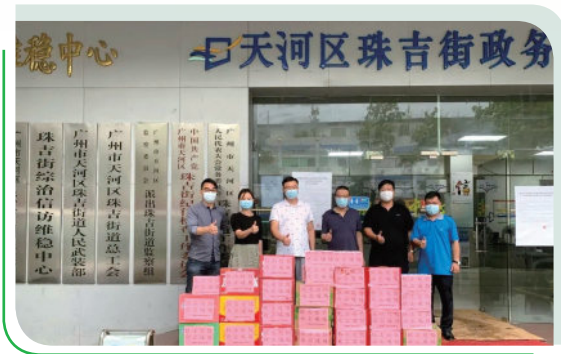
職位分佈



學歷分佈



# 為社會添美好



本集團在穩健發展的同時，時刻牢記肩負的企業社會責任，我們攜手投資者、員工、商業夥伴、社區及監管機構等各持份者，開展一系列慈善活動，有序推動集團的社會責任工作。截至目前，富力集團的公益事業已涵蓋精準扶貧、鄉村振興、關愛社會弱勢群體、助力城市建設、賑災救災等多個方面，累計慈善捐款超過人民幣7億元。二零二一年，新冠肺炎疫情帶來了許多挑戰。本集團高度關注疫情動向，攜手社區共同抗疫。

## 齊心抗疫

二零二一年，新冠肺炎疫情的陰影尚未消散。作為一家負責任的企業，富力集團一直保持對疫情的高度關注，並迅速做出反應，適時捐贈抗疫物資支援一線。六月十七日，黨委代表、富力集團志願者代表聯合廣州交通電台向廣東省中醫院、荔灣區中醫醫院及白雲區鶴龍派出所捐贈共900份愛心物資。

## 鄉村振興共同富裕

作為富有社會責任感的一流企業，富力集團多年來一直關注中國鄉村發展，先後在廣東、貴州、西藏等地留下幫扶濟困的足跡。二零二一年，富力地產進駐位於海口市靈山鎮的仲愷村，著手改造當地的土地。在海口市美蘭區政府的支援下，我們與海南農科院等權威機構攜手，致力將仲愷村周邊及江東大道兩側的大片撈荒地改造為高標準農田，以世界級的先進理念，打造集農業、科教、文旅等功能於一體的「江東田園」項目。六月三十日，廣東「扶貧濟困日」活動上，富力集團積極響應號召，認捐人民幣1億元。

同時，富力集團也不忘以人為本。通過土地入股和工作力入股這兩條道路，打造「租金保底+分紅」和「底薪+分紅」兩種合作模式，讓村民在收成之餘還獲得額外收益，增強家庭的抗風險能力。除此以外，公司還在當地發展相關產業，為村民創造更多優質就業機會。我們堅信「提供一個崗位，改變一個家庭」，因此推廣產業扶貧項目，協助當地民眾實現共同富裕。早期項目成效喜人，公司受此鼓舞進一步規劃更多農業產業項目，將產業範圍擴展到更多的鄉村，為當地村民創造更多家門口的就業崗位。



### 為兒童助學築夢

本集團致力保護及關愛有需要的兒童，盡己所能為他們創造有利於身心健康成長的環境。在二零二一年「南粵慈善公益同行」活動上，富力集團為該活動公益項目廣東省青少年基金會的「希望工程助學基金」捐贈了人民幣100萬元，並榮獲「愛心單位」榮譽稱號。於年內，富力地產傾力支援的「薪火相傳、共築希望」第十二屆希望工程南粵會親啟動儀式於廣州順利舉行。從首屆南粵會親活動以來，富力集團始終參與其中，已累計幫助34,746名貧困孩童完成學業，資助金額超過人民幣5,300萬元。秉承「創建非凡，至善共生」的理念，本集團一直以來心繫兒童群體的健康、成長與教育，踏實踐行公益事業。

### 會員資格及約章

本集團全面承擔自身的企業社會責任，並深知回饋社會的過程中，與各方的溝通合作至關重要。因此，本集團積極參與各類社會組織，下表列出了目前富力地產或其附屬公司參與的部分協會或組織。本集團亦支持可持續發展方面的國際倡議，包括《國際勞工公約》及聯合國可持續發展目標。

環境類	經濟類	社區類	行業類
<ul style="list-style-type: none"> <li>歐洲瀕危物種計劃</li> <li>澄邁濕地保護協會</li> <li>阿拉善SEE生態協會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廣州市民營企業商會</li> <li>中國民間商會</li> <li>華南美國商會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廣州市慈善會</li> <li>廣東省慈善總會</li> <li>廣東省禁毒基金會</li> <li>廣州市見義勇為基金會第四屆理事會</li> <li>廣東省青少年發展基金會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廣州市房地產行業協會</li> <li>廣東省房地產行業協會</li> <li>廣東省地產商會</li> <li>全聯房地產商會</li> <li>廣州市城市更新協會</li> <li>廣東省舊城鎮舊廠房舊村莊改造協會</li> </ul>

適用的法律法規

議題	適用的法律法規	合規情況
環境	• 《中華人民共和國環境保護法》	年內，本集團並無對自身造成重大影響的違反有關廢氣及溫室氣體排放、向水向土地排污及有害或無害廢棄物產生的法律法規事宜。
	• 《中華人民共和國大氣污染防治法》	
	• 《中華人民共和國水污染防治法》	
	• 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》	
	• 《中華人民共和國節約能源法》	
	• 《中華人民共和國環境影響評價法》	
	• 《建設項目環境保護管理條例》	
	• 《中華人民共和國土壤污染防治法》	
僱傭	• 《中華人民共和國勞動法》	年內，本集團並無對自身造成重大影響的違反僱傭與勞工事務方面的法律法規事宜，亦無任何與使用童工及強迫勞動有關的事件。
	• 《中華人民共和國勞動合同法》	
	• 《禁止使用童工規定》	
	• 《中華人民共和國未成年人保護法》	
安全	• 《中華人民共和國安全生產法》	年內，本集團並無對自身造成重大影響的違反職業安全與健康方面的法律法規事宜。  年內，本集團並無發生任何嚴重的工傷及因工死亡事故。
	• 《中華人民共和國職業病防治法》	
產品責任	• 《中華人民共和國建築法》	年內，本集團並無對自身造成重大影響的違反有關產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱等方面的法律法規事宜。
	• 《中華人民共和國城市房地產管理法》	
	• 《中華人民共和國城市規劃法》	
	• 《中華人民共和國廣告法》	
反貪污	• 《中華人民共和國刑法》	本集團並無對自身造成重大影響的違反有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等方面的法律法規事宜。
	• 《中華人民共和國反不正當競爭法》	
	• 香港《防止賄賂條例》	



數據表現摘要

環境管理

指標	2021年總計				2020年總計			
	商業管理 <sup>1</sup>	酒店 <sup>2</sup>	辦公場所 <sup>3</sup>	在建項目 <sup>4</sup>	商業管理 <sup>5</sup>	酒店 <sup>6</sup>	辦公場所 <sup>7</sup>	在建項目 <sup>8</sup>
<b>資源消耗</b>								
電力(千瓦時)	82,721,430	419,771,960	8,475,149	57,182,068	44,081,591	372,800,270	194,201,064	85,160,918
汽油(公升)	不適用	10,492	1,645,131	316,508	不適用	8,542	1,644,797	79,343
柴油(公升)	35,470	31,094	434,881	1,317,968	1,520	66,671	300,419	369,944
管道石油氣(立方米)	不適用	974,066	不適用	不適用	不適用	1,651,043	不適用	不適用
液化石油氣(公斤)	不適用	42,854	12,032	43,263	不適用	36,590	8,975	6,864
蒸汽(噸)	不適用	35,105	不適用	不適用	不適用	30,452	不適用	不適用
天然氣(立方米)	2,751,516	42,247,493	19,949	2,000	1,081,910	36,434,597	41,011	不適用
乙炔(公升)	不適用	不適用	不適用	82,652	不適用	不適用	不適用	141,593
集中供冷(千瓦時)	24,129,493	28,780,270	18,657,641	不適用	25,939,629	23,845,863	12,798,514	不適用
集中供熱(千瓦時)	不適用	21,368,839	不適用	不適用	不適用	16,690,741	1,408,674	不適用
總能源消耗量(千兆焦耳)	493,037	3,471,498	98,647	264,771	294,251	3,018,178	815,496	323,970
能源密度(千兆焦耳/平方米)	0.262	0.846	0.847	0.006	1.403	0.756	7.003	0.011
<b>水資源消耗</b>								
自來水(立方米)	901,036	7,301,120	114,813	2,972,112	514,338	6,558,917	10,237,331	3,389,917
自來水密度(立方米/平方米)	0.478	1.779	0.986	0.070	2.453	1.643	87.907	0.110
<b>原材料使用</b>								
鋼筋(噸)	不適用	1	不適用	176,483	不適用	不適用	不適用	337,303
混凝土(立方米)	不適用	127.8	不適用	1,950,329	不適用	不適用	不適用	3,863,761
工字鐵(噸)	不適用	不適用	不適用	30.0	不適用	不適用	不適用	17.8
木板(噸)	不適用	6.9	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	70,000
<b>製冷劑使用</b>								
R134a(公斤)	427.0	2,915.7	不適用	不適用	457.5	2,999.5	176.8	不適用
R22(公斤)	470.0	1,104.1	不適用	不適用	不適用	1,310.2	480.5	不適用
R22a(公斤)	不適用	30.0	不適用	不適用	不適用	134.3	不適用	不適用
R410a(公斤)	不適用	386.2	不適用	不適用	不適用	613.9	90.0	不適用
R404a(公斤)	不適用	2,187.2	不適用	不適用	不適用	2,054.2	不適用	不適用
R134(公斤)	不適用	71.2	不適用	不適用	不適用	40.3	不適用	不適用
R32(公斤)	不適用	60.0	不適用	不適用	不適用	14.0	30.0	不適用
K404A(公斤)	不適用	150.5	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

指標	2021年總計				2020年總計			
	商業管理 <sup>1</sup>	酒店 <sup>2</sup>	辦公場所 <sup>3</sup>	在建項目 <sup>4</sup>	商業管理 <sup>5</sup>	酒店 <sup>6</sup>	辦公場所 <sup>7</sup>	在建項目 <sup>8</sup>
<b>溫室氣體排放</b>								
直接排放量(範圍一) (噸二氧化碳當量)	7,424	109,377	5,600	2,132	2,938	95,656	6,458	1,200
間接排放量(範圍二) (噸二氧化碳當量)	60,024	286,252	5,171	34,887	37,672	331,332	160,881	77,891
總排放量(噸二氧化碳當量)	67,448	395,629	10,771	37,019	40,610	426,988	167,339	79,091
總排放量密度 (噸二氧化碳當量/平方米)	0.036	0.096	0.092	0.001	0.194	0.107	1.437	0.003
<b>空氣污染物</b>								
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )(噸)	不適用	不適用	0.031	0.026	不適用	不適用	0.025	0.007
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )(噸)	不適用	不適用	5.451	1.335	不適用	不適用	6.991	0.610
懸浮顆粒(PM)(噸)	不適用	不適用	0.429	0.125	不適用	不適用	0.673	0.059
<b>廢棄物</b>								
<b>危險廢棄物</b>								
危險廢棄物總量(噸)	0.02	45.40	不適用	不適用	0.32	41.91	不適用	不適用
危險廢棄物產生密度 (公斤/平方米)	0.00001	0.011	不適用	不適用	0.002	0.011	不適用	不適用
<b>一般廢棄物</b>								
建築垃圾(噸)	963.0	2,577.0	2,653.0	253,927.6	不適用	不適用	不適用	128,404.4
工地惰性廢棄物(噸)	不適用	不適用	350.0	442,347.6	99.0	686.2	204.3	2,525,034.3
廚餘垃圾(噸)	4,100.4	312,815.3	258.0	32,717.7	4,184.0	609,331.9	35,945.3	226,196.0
綠化垃圾(噸)	165.0	274.9	15.4	4,875.0	309.5	627.8	14,784.3	43,933.6
生活垃圾(噸)	9,858.8	352,948.9	1,280.9	119,050.7	83,236.5	108,962.8	243,678.6	688,006.1
無害廢棄物產生密度 (噸/平方米)	0.008	0.163	0.039	0.020	0.419	0.180	2.530	0.113
無害廢棄物回收量(噸)	1.5	239,353.6	20.0	不適用	4.8	18,234.8	75.3	863.9

**2021年環境數據匯報範圍：**

1. 覆蓋2021年運營中的13個商業項目
2. 覆蓋2021年運營中的88個酒店項目
3. 覆蓋2021年本集團所有員工的辦公場所
4. 覆蓋2021年完全承建的122個在建項目

**2020年環境數據匯報範圍：**

5. 覆蓋2020年運營中的10個商業項目
6. 覆蓋2020年運營中的89個酒店項目
7. 覆蓋2020年本集團所有員工的辦公場所
8. 覆蓋2020年完全承建的70個在建項目



員工管理

	2021年總計	2020年總計
<b>總人數</b>	<b>35,207</b>	<b>38,824</b>
<b>性別分佈</b>		
男性	71%	71%
女性	29%	29%
<b>職能分佈</b>		
管理層	7%	7%
經理人員	16%	16%
一般員工	77%	77%
<b>年齡分佈</b>		
<30	28%	33%
30-50	68%	63%
>50	4%	4%
<b>地區分佈</b>		
廣州	21%	21%
其他地區	79%	79%
<b>學歷分佈</b>		
大學或以上	96%	96%
中專及其他	4%	4%
<b>總體流失率</b>	<b>10%</b>	<b>8%</b>
<b>流失率情況－按年齡</b>		
<30	4%	3%
30-50	6%	5%
>50	0%	0%
<b>流失率情況－按性別</b>		
男性	6%	6%
女性	3%	2%
<b>流失率情況－按地區</b>		
廣州	4%	2%
其他地區	6%	7%
<b>培訓績效</b>		
培訓學時	1,398,070	1,435,046
人均學時	40	37
<b>人均培訓時數－按性別</b>		
男性	40	38
女性	39	35

	2021年總計	2020年總計
<b>人均培訓時數－按職級</b>		
管理層	51	43
經理人員	44	37
一般員工	40	36
<b>職業健康與安全培訓</b>		
總計培訓人次	256,528	966,051
總計培訓小時數	375,924	1,849,993
<b>職業健康與安全績效</b>		
<b>本集團員工</b>		
因工死亡事故數	0	0
因工死亡事故全年比率	0%	0%
嚴重職業傷害人數(不包括死亡人數)	0	0
嚴重職業傷害人數全年比率	0%	0%
因工傷損失工作日數	9,500	不適用
因工傷損失工作日數佔總工作日數的比率	0.13%	不適用

## 社區參與

	2021年總計	2020年總計
<b>參與和公益投入</b>		
公益捐款(人民幣元)	86,732,963	52,103,754
義務工作(小時)	350	300

## 內容索引

本報告內容索引包含《全球報告倡議組織可持續發展報告標準》(GRI標準)及香港聯合交易所主板上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(ESG指引)。



實質性方面	GRI指標	ESG指引	描述	章節／備註
<b>一般披露</b>				
組織概況	102-1	-	組織名稱	年報封面
	102-2	-	活動、品牌、產品與服務	年報封面內頁關於富力地產章節
	102-3	-	總部位置	年報公司資料章節
	102-4	-	經營位置	年報物業一覽章節
	102-5	-	所有權與法律形式	股份有限公司
	102-6	-	服務的市場	年報物業一覽章節
	102-7	-	組織規模	年報業務回顧章節
	102-8	B1.1	關於員工和其他工作者的信息	為員工建實業
	102-9	B5.1	供應鏈	為客戶創價值
	102-10	-	組織及其供應鏈的重大變化	無重大變化
	102-11	-	預警原則或方針	為藍天減排放
	102-12	-	外部倡議	為社會添美好
	102-13	-	協會的成員資格	為社會添美好
戰略	102-14	-	高級決策者的聲明	董事長寄語
道德和誠信	102-16	-	價值、原則、標準及行為規範	可持續發展管理
管治	102-18	-	管治結構	可持續發展管理
利益相關方參與	102-40	-	利益相關方群體列表	可持續發展管理
	102-41	-	集團談判協定	可持續發展管理
	102-42	-	利益相關方的識別和遴選	可持續發展管理
	102-43	-	利益相關方參與方針	可持續發展管理
	102-44	-	提出的重要議題和關切問題	可持續發展管理
報導實踐	102-45	-	合併財務報表中所涵蓋的實體	年報綜合財務報表章節
	102-46	-	界定報告內容與議題邊界	關於本報告
	102-47	-	實質性議題列表	可持續發展管理
	102-48	-	信息重述	關於本報告
	102-49	-	報告變化	關於本報告

實質性方面	GRI指標	ESG指引	描述	章節／備註
	102-50	–	報告期	關於本報告
	102-51	–	最近報告日期	2020年4月份
	102-52	–	報告周期	關於本報告
	102-53	–	有關本報告問題的連絡人信息	關於本報告
	102-54	–	符合GRI標準進行報告的聲明	關於本報告
	102-55	–	GRI內容索引	關於本報告
	102-56	–	外部鑒證	本ESG報告暫無進行外部鑒證

**環境**

綠色建築	103	A3	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	為藍天減排放
		A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	為藍天減排放

**社會**

人才管理	103	B1	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：	為員工建事業、適用的法律法規
	401-2	B1	(a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	
	401-1	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	數據表現摘要



實質性方面	GRI指標	ESG指引	描述	章節／備註
培訓與發展	103	B6	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	為員工建事業
	404-1	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	數據表現摘要
產品健康與安全	103	B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為客戶創價值、適用的法律法規
		416-2	涉及產品和服務的健康與安全影響的違規事件	
產品及服務質量管理	103	B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為客戶創價值、適用的法律法規
		B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	為客戶創價值
客戶滿意度	103	B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為客戶創價值、適用的法律法規
		B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	為客戶創價值經濟

實質性方面	GRI指標	ESG指引	描述	章節／備註	
<b>經濟</b>					
公司經濟表現	103		說明機構如何管理該實質性議題及其影響	年報致股東的信、財務回顧章節	
	201-1		直接產生和分配的經濟價值		
商業道德	103		說明機構如何管理該實質性議題及其影響	廉潔誠信經營	
反貪腐	103	B7	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	廉潔誠信經營、適用的法律法規	
		205-3	B7.1	已確認的貪腐事件及採取的行動	廉潔誠信經營
			B7.2	描述防範措施及舉報程式，以及相關執行及監察方法	
		B7.3	描述向董事及員工提供的反貪腐培訓		
<b>其他議題</b>					
<b>環境</b>					
能源		A2	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	為藍天減排放、數據表現摘要	
	302-1 302-3	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)		
	302-4	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果		

實質性方面	GRI指標	ESG指引	描述	章節／備註	
水資源	303-1	A2	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	為藍天減排放、數據表現摘要	
		A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)		
		A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果		
		A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量	數據表現摘要	
排放	305-1 305-2 305-4 305-7 306-3	A1	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：  (a) 政策；及  (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為藍天減排放、數據表現摘要	
		A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)		
		A1.1	排放物種類及相關排放數據		
		A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果		
		A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)		為藍天減排放、數據表現摘要
		A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)		
A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果				



實質性方面	GRI指標	ESG指引	描述	章節／備註
氣候變化		A4	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策	氣候變化
<b>社會</b>				
健康與安全		B2	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	保障健康安全、適用的法律法規
		B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	數據表現摘要、保障健康安全
		B2.2	因工傷損失工作日數	
		B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行和監察方法發展及培訓	
發展及培訓		B3	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	為員工建事業
		B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比	
	404-1	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	數據表現摘要
勞工準則		B4	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為員工建事業
		B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工	
		B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟	

實質性方面	GRI指標	ESG指引	描述	章節／備註
供應鏈管理		B5	管理供應鏈的環境及社會風險政策	為客戶創價值
		B5.1	按地區劃分的供應商數目	
		B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法	
		B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法	
		B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法	
產品責任		B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為客戶創價值、適用的法律法規
		B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比	
		B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	
		B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	
		B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	
		B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	
當地社區		B8	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	為社會添美好
		B8.1	專注貢獻範疇	
		B8.2	在專注範疇所動用資源	

香港聯合交易所主板上市規則附錄二十七之「不遵守就解釋」條文

## 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。

來自物業發展的營業額概要載列如下：

城市／國家	營業額 (人民幣百萬元)	已售可售面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元／平方米)
海南	6,550	465,400	14,100
太原	6,427	713,500	9,000
杭州	4,058	166,100	24,400
天津	2,776	413,900	6,700
重慶	2,639	494,300	5,300
包頭	2,595	485,200	5,300
北京	2,448	142,800	17,100
樂清	2,146	144,400	14,900
無錫	1,826	179,100	10,200
西安	1,674	134,400	12,500
嘉興	1,603	82,600	19,400
哈爾濱	1,583	182,300	8,700
鹽城	1,550	195,300	7,900
台州	1,336	132,600	10,100
莆田	1,108	179,600	6,200
寧波	1,099	104,300	10,500
渭南	1,079	209,600	5,100
鄒平	1,069	129,300	8,300
瀋陽	1,046	185,600	5,600
廣州	1,023	66,900	15,300
梅縣	1,002	214,200	4,700
呼和浩特	951	121,300	7,800
澳大利亞	943	27,000	35,000
秦皇島	912	119,900	7,600
湖州	848	104,500	8,100
惠州	834	110,600	7,500
淄博	780	63,000	12,400
上海	741	35,400	20,900
武漢	623	53,500	11,600
九江	619	92,800	6,700



## 財務回顧

城市／國家	營業額 (人民幣百萬元)	已售可售面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元／平方米)
鎮江	614	41,700	14,700
六安	596	95,000	6,300
湘潭	557	102,900	5,400
菏澤	556	109,800	5,100
馬來西亞	538	41,900	12,800
邯鄲	507	116,100	4,400
長治	498	71,000	7,000
威海	496	67,800	7,300
通遼	476	114,900	4,100
建德	472	67,000	7,100
鞍山	468	100,100	4,700
福州	427	23,700	18,000
大同	420	76,900	5,500
唐山	392	75,100	5,200
石家莊	387	71,500	5,400
柬埔寨	382	40,100	9,500
烏魯木齊	373	56,300	6,600
貴陽	362	68,800	5,300
江門	359	52,400	6,900
溫州	342	36,500	9,400
烏蘭察布	333	71,200	4,700
鐵嶺	313	68,300	4,600
珠海	301	28,400	10,600
臨汾	300	67,200	4,500
南昌	296	30,200	9,800
滁州	277	48,500	5,700
佛山	247	56,800	4,300
眉山	243	61,900	3,900
成都	240	43,700	5,500
上饒	232	33,300	7,000
大連	230	45,300	5,100
淮北	230	30,200	7,600
德州	228	37,500	6,100
清遠	226	47,000	4,800
青島	220	32,300	6,800
天門	216	47,800	4,500
寶雞	204	62,100	3,300
贛州	200	17,600	11,300
撫州	156	24,700	6,300
樂山	129	29,500	4,400
濮陽	124	29,900	4,200
其他	946	212,700	4,400
<b>合計</b>	<b>69,001</b>	<b>8,305,000</b>	<b>8,300</b>

## 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%。

### 現金流量

### 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。

	附註	二零二一年 (人民幣千元)	二零二零年 (人民幣千元)
營運活動產生淨現金	1	<b>13,235,082</b>	19,324,332
投資活動(所用)／產生淨現金	2	<b>(3,445,235)</b>	2,885,119
融資活動所用淨現金	3	<b>(29,144,758)</b>	(19,415,258)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		<b>(19,354,911)</b>	2,794,193
匯兌虧損		<b>(59,318)</b>	(25,646)
一月一日現金		<b>25,672,822</b>	22,904,275
十二月三十一日現金		<b>6,258,593</b>	25,672,822

- 1 經營現金流下跌主要由於預售所得款減少。
- 2 關聯方償還的現金減少。
- 3 償還銀行借款，境內債券及優先票據的款項增加。



### 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，

### 負債組合

	到期				合計
	一年	兩年	三至五年 (人民幣百萬元)	五年以上	
銀行借款	23,391	9,421	11,001	16,558	60,371
境內債券	8,884	4,962	–	–	13,846
優先票據	8,726	13,504	9,793	–	32,023
其他借款	21,203	325	272	799	22,599
	62,204	28,212	21,066	17,357	128,839

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。

### 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，賬面總值人民幣1,128.4億元的資產及本集團若干附屬公司的股份被抵押以獲得人民幣754.6億元銀行貸款及其他借款(二零二零年十二月三十一日：人民幣963.4億元)。

### 或然負債

本集團為購入本集團銷售物業的買家的銀行按揭貸款提供擔保及為其從事項目開發業務的若干共同控制實體及聯營公司提供借款的連帶擔保。就住宅物業所提供的擔保而言，該類擔保將在發出該等物業的房產證後解除。於二零二一年十二月三十一日，該項擔保總額為人民幣1,029.4億元，與上年相若(二零二零年十二月三十一日：人民幣1,020.9億元)。

### 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，截至二零二一年十二月三十一日止年度並無重大出售事項。

### 員工及薪酬政策

於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鉤。董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》（「守則」）所載之守則條文。

## 董事會

董事會（「董事會」）負責全面領導和有效監控本公司，以爭取最佳財務表現和股東利益。董事會制定本集團各項業務政策和策略，包括股息政策及風險管理策略，同時負責執行內部監控及監察其效益。至於董事會政策和策略的日常執行，則交由本公司的執行董事和指定高級管理團隊負責。為更妥善建構本公司長遠的戰略政策，本公司於二零一五年授權設立由高級管理人員支援的特定職能。本公司獨立非執行董事鄭爾城先生與本公司執行董事李思廉博士及張力先生為有關職能的成員。

董事會由不同性別、行業經驗、專業知識及教育背景的人士組成。於二零二一年十二月三十一日，董事會有九名董事，其中包括四名執行董事：分別為董事長李思廉博士、聯席董事長兼行政總裁張力先生、張輝先生及相立軍先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士及李海倫女士；及三名獨立非執行董事：分別為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。董事的履歷詳情及彼等的關係（如有）載列於本年報第103至104頁。

全體董事（包括非執行董事和獨立非執行董事）均付出足夠的時間和精神處理本公司的業務。董事會相信，現時執行董事與非執行董事的比例合理，足以充分保障股東與本集團的利益。董事會亦相信，非執行董事及獨立非執行董事能夠就本公司的策略、表現、利益衝突及管理程序等方面提供寶貴的獨立意見，令本公司股東的利益能獲得保障。全體董事任期為三年。董事任期屆滿，可以重選連任。

全體董事除了及時取得有關本集團業務的最新資料外，有需要時可作進一步查詢。公司秘書負責向董事提供董事會文件及相關資料，董事可諮詢公司秘書的意見及使用其服務而毋須受任何限制。董事會亦同意各董事可以就本集團業務相關事宜尋求獨立的專業意見，所需費用由本公司負責。

本公司已就因公司活動而針對董事提出的法律行動投購適當及足夠的董事責任保險。

## 董事長及行政總裁

董事長李思廉博士領導並監察董事會的職責及表現，負責董事會的有效運作，確保一切重大的事宜必須經董事會及時並知情商討，以及維持良好的企業管治常規。

董事長不時與獨立非執行董事舉行並無執行董事出席的會議。

聯席董事長張力先生亦為本公司行政總裁，負責執行董事會所採納的所有業務政策、策略、目標及計劃。

董事長與行政總裁肩負不同的職責。



### 獨立非執行董事

根據上市規則第3.10條的規定，本公司共有三名獨立非執行董事，其中一名具備適當的會計及財務管理專業資格。本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性之年度確認書。董事會轄下提名委員會亦已就本公司全體獨立非執行董事之獨立性進行年度審閱。董事會認為全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載有關獨立性的規定並認為彼等皆屬獨立人士。

本公司已將董事的最新名單及其角色和職能上載於本公司及聯交所網站。在所有披露董事姓名的公司通訊中，均列明獨立非執行董事之身份。

### 董事會會議

董事會於回顧年度舉行四次會議，以下為各董事出席會議的記錄：

董事	出席會議次數／ 全部會議次數
<b>執行董事</b>	
李思廉	4/4
張力	4/4
張輝	4/4
相立軍	4/4
<b>非執行董事</b>	
張琳	4/4
李海倫	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭爾城	4/4
吳又華	4/4
王振邦	4/4

於董事會會議內，各董事商議與業務政策及策略、企業管治、財務、風險管理及內部監控系統相關的事宜，並審閱中期和年度財務業績以及其他相關事宜。所有董事均被邀請親自出席各董事會會議，惟未能親自出席的董事亦可以透過電子媒體參與會議。根據本公司的公司章程（「公司章程」），透過電子媒體參與會議的董事視作親自出席董事會會議。

董事會會議的通知最遲於會議召開前最少十四天送達各董事，各董事可提出有意討論的事項以列入議程內。

公司秘書協助董事長準備董事會及董事委員會的會議議程，以確保每次會議均按照所有適用規則及法規進行，並作出詳細的會議記錄。會議記錄初稿將於會後在切實可行的情況下盡快分發給全體或有關董事以供表達修改意見，經批准的定稿將分發予全體董事會成員。

若董事於任何審議事項上涉及潛在利益衝突，有關連的董事將放棄投票。

### 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本年報「獨立核數師報告」內。

## 董事委員會

本公司現時設有三個董事委員會，各委員會的職權範圍已載於本公司及聯交所網站。董事會轄下委員會均採用董事會會議使用的慣例來安排會議。

## 審核委員會

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。於本報告書日期，委員會由三名成員組成，其中一名為非執行董事李海倫女士，兩名獨立非執行董事分別為鄭爾城先生及王振邦先生。委員會主席為王振邦先生，彼具備專業會計資格及財務管理專才。

董事會有責任就本集團的表現、業績及前景，提交一個清晰及持平的評估。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，並亦負責與外聘核數師協調年度審核事宜，包括審核範圍及由此產生的問題，就外聘核數師的委任或撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款。

審核委員會於年度內召開兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改意見、批准及存檔。就外聘核數師的重新委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的全年業績及截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績，並已與管理層及／或本公司核數師討論本集團採納之會計政策及慣例、內部監控、風險管理及財務報告事宜。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
王振邦	2/2
李海倫	2/2
鄭爾城	2/2

## 薪酬委員會

已成立薪酬委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。於本報告書日期，委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉博士，另外兩名成員為獨立非執行董事鄭爾城先生和吳又華先生。委員會主席為鄭爾城先生。

薪酬委員會負責制定薪酬相關事宜(其中包括獎勵機制和公積金等)的政策，並就此向董事會提出建議。本公司的薪酬政策是確保向僱員(包括執行董事及高級管理人員)提供之薪酬乃根據若干因素如技能和知識、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相關市場情況下的業績及盈利掛勾。委員會向董事會建議執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬水平。

年內，薪酬委員會舉行了一次會議。會上審閱本公司的薪酬政策、服務合約的條款及各執行董事和高級管理人員的工作表現。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，高級管理人員的酬金(稅前)介乎以下範圍：

酬金範圍(人民幣)	人數
0至4,000,000元	7
4,000,001至8,000,000元	1

根據上市規則附錄十六須予披露的董事酬金詳情載列於財務報表附註43。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
鄭爾城	1/1
李思廉	1/1
吳又華	1/1

### 提名委員會

已成立提名委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。於本報告書日期，委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉博士，另外兩名成員為獨立非執行董事鄭爾城先生及王振邦先生。委員會主席為李思廉博士。

提名委員會負責制定提名政策供董事會考慮，並執行經董事會批准的提名政策。提名政策載列遴選及推薦董事候選人的程序及準則。提名委員會職權範圍包括根據董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）檢討董事會的架構、人數及組成；物色及提名可填補董事臨時空缺的人選；及就繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。董事會成員多元化政策訂明甄選董事會候選人時將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務任期或專業經驗。提名委員會將於有需要時檢討該政策，以確保其行之有效。

年內，提名委員會舉行了一次會議，以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
李思廉	1/1
鄭爾城	1/1
王振邦	1/1

於回顧年度，提名委員會已審閱董事會之架構、人數及組成，以及本公司股東大會之董事退任及重新委任的安排。

### 股息政策

本公司已採納股息政策（「股息政策」），當中載列（其中包括）釐定股息派付的因素。董事會將於有需要時檢討股息政策，以於股東期望與謹慎資本管理之間取得平衡。

### 企業管治職能

董事會於年內：

- 制定及檢討了本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 檢討及監察僱員及董事的操守準則；及
- 檢討了本公司遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。

### 董事培訓工作

本公司向每名新委任董事提供全面的資料以確保有關董事充份了解本集團運作及其於相關法規、法律、規則及規定下的責任及義務。

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，發展及重溫彼等之知識及技能。公司秘書不時向董事提供上市規則、企業管治常規及其他相關法律及法規規定的最新變動及發展的更新資料。



年內，本公司向全體董事提供監管相關的培訓資訊，董事培訓的概要如下：

董事姓名	持續專業發展類別
	企業管治、監管發展及其他相關課題之培訓
<b>執行董事</b>	
李思廉	√
張力	√
張輝	√
相立軍	√
<b>非執行董事</b>	
張琳	√
李海倫	√
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭爾城	√
吳又華	√
王振邦	√

## 監事會

本公司監事會現有三名成員，包括代表股東的兩名監事趙祥林先生及張宇聰先生，及代表僱員的一名監事陳量暖先生。各監事均有效地履行彼等對公司業務營運監察的責任。

年內，監事會舉行了兩次會議，以下為各監事出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／全部會議次數
陳量暖	2/2
梁英梅(於二零二一年十二月三日辭任)	2/2
趙祥林	2/2
張宇聰(於二零二一年十二月三日獲委任)	不適用

## 重選董事

所有董事及監事已與本公司訂立服務合約，為期三年。根據公司章程，所有董事及監事均須每三年於股東大會上輪席退任及重選連任。

本公司非執行董事張琳女士的任期已於二零二二年五月三十日屆滿，她符合資格並願意於即將舉行的二零二一年股東週年大會(「股東週年大會」)上膺選連任。

### 董事及監事證券交易

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。

### 核數師酬金

香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)為本公司外聘核數師。該會計師事務所於本年度內，並無獲聘從事與其作為本公司核數師存在角色衝突或影響其獨立性的其他工作。

審核委員會已向董事會建議並獲董事會同意，待股東於即將舉行的二零二一年股東週年大會上批准後續聘立信德豪為本集團的外聘核數師，直至下一屆股東週年大會為止。年內，付予立信德豪的審核服務酬金為人民幣700萬元，且並沒有提供非審計服務。審核服務包括審閱財務資料。

### 內部監控及風險管理系統

在審核委員會的協助下，董事會負責有效地維持內部監控及風險管理系統，以保障本集團的資產及股東的權益。本公司內部監控及風險管理系統分佈於各營運部門當中。

該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

本公司設有內部審核功能。本集團內部監控系統包括完善的公司架構和清楚界定各部門職權範圍，職權範圍已適當地書面載列於操作手冊。各部門負責日常營運，並須實施董事會採納的策略及政策。各部門有責任有效地運用公司資源，以防止資源錯配、資產受損、錯失及欺詐行為的發生。董事會已

成立獨立監察部門，以協助其持續密切監察本公司的內部監控制度，並評估其有效性。監察範圍涵蓋項目發展、競標、銷售及租賃、財務匯報、人力資源及電腦系統。監察部門根據其於年內之工作並未發現重大錯誤、欺詐或任何不符合本集團政策和程序的情況。

董事會乃有效風險管理框架的重要一環，突顯其對風險管理的責任。本集團已設立良好風險管理系統，並於本集團內全面實施。董事會在審核委員會的協助下通過風險管理系統的呈報程序收集資料。對影響本集團的風險將進行識別、評估及按程度排序，然後將制定計劃以緩解該等主要風險。

本公司已採取審慎的預防措施處理內幕資料。本公司已執行於二零一四年三月二十日經董事會正式採納的一套指引，其旨於防止對內幕資料疏忽地或有選擇地分發以及最重要是，確保本公司遵守香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)有關內幕資料的披露。

董事會持續監督內部監控及風險管理系統，並已就本集團截至二零二一年六月三十日及截至二零二一年十二月三十一日之內部監控及風險管理系統之有效性作中期及年度審閱。其相信現行內部監控及風險管理系統實屬有效及充分，而本公司的會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷、培訓課程及預算均為充足。

### 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司日常事務有所認識。就回顧年度而言，公司秘書已確認其已進行足夠時數的相關專業培訓。

## 股東權利

本公司會定期檢討股東週年大會的議事程序以保障股東權利。股東週年大會的通知，會在會議舉行前按相關條例及規則派送予全體股東。通知列明每項提呈決議案的詳情、投票表決程序以及其他相關資料。

除非另有規定及允許，否則股東將根據上市規則於股東大會上以投票方式表決。投票的詳細程序將於股東大會開始時向股東說明，以確保股東熟悉該等投票程序。股東大會主席將會就每項重要事宜個別提出決議案。投票結果將於召開股東大會同一營業日內刊登於本公司及聯交所網站。

根據公司章程，單獨或合計持有在該擬舉行的本公司會議上有表決權的本公司股份百分之十或以上的股東可要求召開臨時股東大會及類別股東會議。有關要求須以書面形式提出，董事會將跟進於三十天內召開有關會議。

根據公司章程，單獨或合計持有本公司百分之三或以上有表決權的股份之股東，可以在股東大會召開十天前提出臨時提案並書面提交予召集人。

召集人應於收到提案後兩天內審閱提案，並發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

有關由股東提名董事的程序已於本公司網站公佈。

## 投資者及股東關係

本公司致力與股東及投資者保持良好的關係以提高業務運作的透明度。本公司透過不同的渠道和發佈方式及時向投資者及股東傳達與本公司業務運作有關的資料。除刊發中期報告和年報外，本公司不時與分析員會面及舉行新聞發佈會。股東、投資者、傳媒及公眾人士的查詢及建議，均由執行董事或適當管理層人員跟進。另外，本公司的網頁亦是提供最新資訊的另一渠道。

股東週年大會亦是董事與股東的重要溝通渠道。董事會主席會親自主持股東週年大會以確保股東的意見能直達董事會。在股東週年大會上，董事會主席及其委員會主席／成員亦會出席解答股東所提出的問題。外聘核數師亦獲邀出席股東週年大會並於會上回答有關審核工作、編製核數師報告及報告內容、會計政策及核數師獨立性的問題。

## 股東大會

於二零二一年，本公司曾舉行兩次股東大會，包括二零二零年股東週年大會及於二零二一年十二月三日舉行之臨時股東大會（「臨時股東大會」）。

以下為各董事出席股東大會的記錄：

董事姓名	二零二零年 股東週年 大會	臨時股東 大會
<b>執行董事</b>		
李思廉	√	√
張力	√	√
張輝	√	√
相立軍	√	√
<b>非執行董事</b>		
張琳	√	√
李海倫	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
鄭爾城	√	√
吳又華	√	√
王振邦	√	√

## 將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

香港中環皇后大道中99號  
中環中心6303室  
廣州富力地產股份有限公司  
公司秘書  
電話：(852) 2511 6675  
傳真：(852) 2511 9087

## 章程文件

年內，公司組織章程作出修訂，詳情載列於致股東日期為二零二一年五月十二日之通函，並已於二零二零年股東週年大會獲股東批准。



# 董事會報告書

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。經審核財務報表於二零二二年八月五日獲董事批准。

## 主要業務

本集團的主要業務為主要在中國發展優質住宅和商業物業作銷售用途，銷售對象為國內數目眾多且與日俱增的中產階層。本集團亦在北京、廣州和其他城市發展酒店、辦公大樓及商場，持作投資物業。

有關本集團於本財政年度按業務性質作出的營業額及總資產分析，請參閱財務報表附註5。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司，其營業及註冊成立地點、已發行股本及註冊資本等資料載於財務報表附註11、12及13。

## 業績

本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團於該日期的財務狀況載於本年報第113至223頁之財務報表內。

## 財務概要

本集團過去五年的業績、資產及負債概要載於本年報第225頁。業績概要只供比較用途，而非經審核財務報表的組成部分。

## 管理層討論及分析

年內管理層討論及分析詳情載列於本報告第16至82頁及下文段落。

## 政策風險

房地產行業作為多項經濟指標的支柱及各行業向前發展的推動力，較易受宏觀經濟及行業政策所影響。

本公司必須積極適應政策的變動，並持續改善其風險控制、業務管理標準及制定合理業務策略。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，本集團一直積極降低其淨債務水平，從而大幅降低財務槓桿率。

## 業務風險

本集團現有土地儲備規模充足，因此採取了審慎的增添土地儲備方式。近年，本集團將土地投資及土地儲備集中於市場潛力較高的城市及大灣區。於二零二一年，本公司繼續積極發展有價值的土地，並於本年度在四個城市及地區收購共五幅地塊，增加了土地儲備資源。

## 市場風險

本公司實施穩健的業務發展策略，積極在國內城市拓展多元化的市場，以維持及進一步增加其市場競爭力。儘管買方的購房需求仍然強勁，經濟不確定性、就業保障及按揭風險等因素令消費者採取觀望態度，影響整體預售水平。

## 金融風險

本公司主要透過內部資源、銀行借款及於資本市場發行債務籌措資金。取得銀行借款的能力受限制、衍生自內部資源的資金及來自預售／銷售不符合項目建造要求的商品房之收益或無法於資本市場發債集資將影響本公司的物業項目發展計劃，因而影響本公司的業務發展。

於二零二一年，本集團透過美元計價優先票據及商業貸款籌措資金。資產出售亦為本集團提供了大量流動資金。

作為一家於聯交所主板上市的中国物業發展及投資公司，本公司須遵守中國及香港的相關規定及法規。於企業層面而言，本集團遵守根據香港及中國公司條例的要求、上市規則和證券及期貨條例，包括資料披露及企業管治，且本集團亦採用標準守則。

## 獨立核數師發出的保留意見

由於本年報第108頁「獨立核數師報告」中「保留意見之基準－遞延所得稅資產」一節所述事項的可能影響，本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「核數師」）對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發出保留意見（「保留意見」）。

於二零二一年十二月三十一日，本集團不同經營分部的若干集團實體因未使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（「相關遞延所得稅資產」），而截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團就該等未使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貸記為人民幣1.61億元（「相關遞延所得稅貸記」）。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。

本公司管理層（「管理層」）向核數師提供支持利用該等集團實體的未使用稅項虧損及可抵扣暫時性差異之計劃，並相信日後有足夠的應課稅利潤可供該等集團實體利用該等未使用稅項虧損及可抵扣暫時性差異。管理層的計劃（其中包括）安排該等集團實體從其他收入（出售物業所得利潤除外）產生應課稅利潤，該等其他收入主要包括出售資產或股權所得利潤、收取集團內品牌特許權使用費、平台費或廣告費等。

然而，由於本集團財務報告及審計程序受到（其中包括）新冠肺炎疫情影響造成中斷及延遲，加上近期中國內地物業市場波動，管理層未能及時制訂上述利用計劃的詳細步驟及執行時間表，以使核數師認為該等計劃能符合有關會計準則的要求，支持確認該等集團實體的遞延稅項資產。因此，核數師認為，管理層並未向彼等提供足夠的審計證據，以確定於二零二一年十二月三十一日的遞延所得稅資產中的人民幣28.87億元及年度綜合損益表的人民幣1.61億元相關遞延所得稅貸記是否合適。

管理層對核數師有關保留意見採取的立場並無異議。

管理層將繼續考慮採取合適行動以解決保留意見。這將包括(其中包括)進行詳細評估及制訂詳細的執行計劃以評估未來是否有充足的應課稅利潤可供相關集團實體利用以抵銷未使用稅項虧損及可抵扣暫時性差異,及與核數師適時定期討論以解決保留意見。受限於前文所述,倘日後無任何遞延稅項資產可根據詳細的執行計劃使用,則有關遞延稅項資產將取消確認以於來年解決保留意見的問題。

本公司董事會(「董事會」)及本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱管理層就其有關在綜合資產負債表及綜合損益表確認遞延所得稅資產及遞延所得稅貸記的觀點之狀況及基準所提供的相關資料,包括管理層提出的建議計劃以動用相關集團實體的未使用稅項虧損及可抵扣暫時性差異。

審核委員會亦討論並理解核數師的關注點,即彼等無法按照相關會計準則的要求獲得充分的審計憑證以支持管理層在綜合資產負債表及綜合損益表中確認有關遞延所得稅資產及貸記的決定。

董事會及審核委員會確認,彼等已審閱並同意管理層在主要判斷領域的立場及評估基準,包括在綜合資產負債表及綜合損益表中確認遞延所得稅資產及遞延所得稅貸記,基準是管理層的建議使用計劃可行性及管理層將在來年繼續制訂及執行詳細的使用計劃,以及董事會及審核委員會對核數師有關保留意見採取的立場並無異議。

### 與持續經營有關的重大不確定性

誠如於本年報的綜合財務報表附註2.1(c)所載,本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度錄得本公司所有者應佔虧損人民幣164.69億元。截至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項)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,然而本集團僅有現金總額(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,本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,本集團無法償還自二零二二年一月起及直至綜合財務報表獲批准當日(即二零二二年八月五日)止到期的若干銀行及其他借款人民幣100.29億元。截至二零二二年八月五日,若干本金總額為人民幣151.27億元的銀行及其他借款並無按計劃償還,亦無以其他方式續期或延期,若干本金總額為人民幣147.56億元的銀行及其他借款已觸發或可能觸發交叉違約。此外,本集團牽涉若干訴訟,其詳情載於本年報所載綜合財務報表附註44。該等事件或情況連同載於本年報的綜合財務報表附註2.1(c)所載其他事項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(「持續經營事宜」)。

核數師就該持續經營事宜的意見並無修改。

鑑於該等狀況,管理層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。管理層已制定計劃及措施,以緩解本集團流動資金壓力及改善財務狀況,詳情載於本年報所載綜合財務報表附註2.1(c)(「該等計劃」)。待(其中包括)該等計劃(包



括但不限於與相關貸款人商討未償還借款續期或延期、加快預售及銷售物業及收回預售款項、控制行政成本及避免不必要的資本開支及解決未決訴訟)成功實施後，管理層認為，本集團將擁有充足的營運資金為其業務經營所用，並履行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。董事會已與管理層討論持續經營事宜並信納，基於該等計劃的成功實施，按持續經營基準編製綜合財務報表實屬適當。

審核委員會已與董事會及管理層就持續經營事宜進行討論，基於本集團於二零二二年七月已成功將總額49.44億美元(相當於人民幣331.03億元)的優先票據重組及管理層一直積極與相關貸款人商討未償還借款續期及／或延期(最近數月已取得一定進展)，並同意管理層及董事會就持續經營事宜採取的立場。審核委員會亦討論並理解核數師的關注點，即管理層能否實施上述計劃及措施存在不確定性。董事會、管理層及審核委員會對核數師有關持續經營事宜採取的立場並無異議。

### 中期股息

董事會已經宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.10元或港元等值每股0.120033港元。

### 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)。

### 股東週年大會及暫停就有關出席股東週年大會權利辦理股份過戶手續

本公司的二零二一年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。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

#### (a) 美元優先票據

本公司已支付於到期日(即二零二一年一月十日)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，本公司已支付於到期日(即二零二一年四月二十五日)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金額分別為587,000,000美元及288,000,000美元。

本公司已成功支付於到期日(即二零二一年九月二十七日)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。

## 主要供應商及客戶

年內，本集團的五大供應商合共佔採購額百分比少於本集團總採購額的30%。本集團的五大客戶合共佔營業額百分比少於本集團總營業額的30%。

## 捐款

年內，本集團的慈善捐款總額約為人民幣8,673萬元（二零二零年：人民幣5,210萬元）。

## 物業、廠房及設備以及投資物業

年內，本集團物業、廠房及設備，以及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註7及9。

## 發展中物業

有關年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註16。

## 已落成待售物業

有關年內本集團已落成待售物業的詳情載於財務報表附註17。

## 銀行貸款

截至二零二一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註26。

## 獲准許彌償條文

於整個財政年度以及直至本董事會報告書日期，概無就任何本公司或聯營公司董事利益而生效的獲准許彌償條文。

## 管理合約

年內，概無訂立或存在任何有關本公司整體或任何業務主要部分的管理及行政合約。

## 資本化借款成本

年內，本集團之資本化借款成本約為人民幣86.80億元（二零二零年：約人民幣92.27億元）。

## 主要物業

於二零二一年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第226至242頁。

## 股份溢價及儲備金

本公司截至二零二一年十二月三十一日止的股份溢價及儲備金的變動載於財務報表附註24。

## 可供分配儲備

根據公司章程，股息必須以可供分配儲備派發，而該金額需為按照中國企業會計準則（「中國企業會計準則」）或香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零二一年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣24.03億元，為中國企業會計準則及香港財務報告準則計算出可供分配儲備之較低者。

## 股本

於二零二一年五月二十八日，本公司股東批准資本公積（資本儲備）轉增註冊資本，據此本公司資本公積（資本儲備）中人民幣2,814,275,508元將用於增加本公司註冊資本，使本公司註冊資本由人民幣938,091,836元增加至人民幣3,752,367,344元，每股股份面值由人民幣0.25元增加至人民幣1.00元而不增加股份數。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司的股本變動詳情載於本年報第117至118頁之權益變動表內。



## 董事及監事

年內，本公司的董事及監事為：

### 執行董事

李思廉博士  
張力先生  
張輝先生  
相立軍先生

### 非執行董事

張琳女士  
李海倫女士

### 獨立非執行董事

鄭爾城先生  
吳又華先生  
王振邦先生

### 監事

陳量暖先生  
梁英梅女士(於二零二一年十二月三日辭任)  
趙祥林先生  
張宇聰先生(於二零二一年十二月三日獲委任)

本公司已收到各獨立非執行董事就彼等獨立性的年度確認，並視所有獨立非執行董事為獨立於本公司。

本公司非執行董事張琳女士的任期已於二零二二年五月三十日屆滿，她符合資格並願意於即將舉行的二零二一年股東週年大會上膺選連任。

## 董事之競爭業務權益

年內，下列董事於下列被視為直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益(董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司/本集團的權益的業務除外)：

### 被視為直接或間接對本集團業務構成 或可能構成競爭之業務

董事姓名	實體名稱	業務概述	董事於該實體 的權益性質
李思廉	北京富盛利房地產經紀有限公司(「富盛利」)	擁有位於北京的部分停車位	股東
張力	富盛利	擁有位於北京的部分停車位	股東

李思廉博士及張力先生確認富盛利無意經營對本集團構成或可能構成競爭的任何業務(已披露者除外)。本公司董事認為本公司有能力在獨立於富盛利的情況下繼續其業務。

## 董事、監事及高級管理人員的履歷詳情

本公司董事、監事以及本集團高級管理人員的履歷詳情載於年報第103至107頁。

## 董事及監事服務合約

本公司各董事及監事均與本公司訂立為期三年的服務合約。各董事或監事概無與本公司或其任何附屬公司訂立在一年內由本集團予以終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

## 董事及監事於交易、安排或合約的權益

除於下述「關連交易及持續關連交易」部分所披露之相關協議外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度內，概無本公司董事或監事在本公司或其任何附屬公司或合營企業所簽訂之任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

### 董事、行政總裁及監事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二一年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及監事於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有實益權益及淡倉，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；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零二一年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事/監事	股份類別	股份數目			期末持有的 股份總數	總股本權益 概約百分比 <sup>附註</sup>
		本人	配偶或18歲 以下子女	公司權益		
李思廉	H股	1,066,092,672	5,000,000	16,000,000	1,087,092,672	28.97%
張力	H股	1,022,146,272	20,000,000		1,042,146,272	27.77%
張輝	H股	1,894,800			1,894,800	0.05%
相立軍	H股	1,800,000			1,800,000	0.05%
李海倫	H股	1,003,600			1,003,600	0.03%
吳又華	H股	588,000			588,000	0.02%
陳量暖	H股	20,000,000			20,000,000	0.53%

附註：

於二零二一年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數目為3,752,367,344股H股。

(b) 在本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔已發行股本總數百分比
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司 (「天富」) <sup>(附註1)</sup>	公司	不適用	7.50%
	富盛利 <sup>(附註2)</sup>	公司	不適用	34.64%
	怡略有限公司(「怡略」) <sup>(附註3)</sup>	公司	不適用	不適用
張力	天富 <sup>(附註1)</sup>	公司	不適用	7.50%
	富盛利 <sup>(附註2)</sup>	公司	不適用	34.64%
	怡略 <sup>(附註4)</sup>	公司	不適用	不適用
李海倫	怡略 <sup>(附註5)</sup>	公司	不適用	不適用

附註：

1. 天富的15%及85%權益分別由世紀地產有限公司及本公司擁有。世紀地產有限公司由李思廉博士及張力先生各自實益擁有50%。
2. 富盛利的70%及30%權益分別由偉曜國際有限公司及廣州天力建築工程有限公司擁有。廣州天力建築工程有限公司為本公司的附屬公司。偉曜國際有限公司分別由廣東華南環保投資股份有限公司及Sparks Real Estate Holdings Limited擁有51%及49%。李思廉博士及張力先生各自擁有廣東華南環保投資股份有限公司的49%。Sparks Real Estate Holdings Limited由李思廉博士及張力先生各自實益擁有50%。
3. 李思廉博士(a)透過其配偶(i)擁有怡略(本公司的全資附屬公司)發行的於二零二四年到期的3.75億美元8.625%優先票據的14,000,000美元權益；(ii)擁有怡略發行的於二零二三年到期的8.75億美元8.125%優先票據的10,000,000美元權益；(iii)擁有怡略發行的於二零二四年到期的4.5億美元8.125%優先票據的49,500,000美元權益；(iv)擁有怡略發行的於二零二四年到期的4億美元8.625%優先票據的50,000,000美元權益；及(v)擁有怡略發行的於二零二二年到期的3.6億美元12.375%優先票據的5,000,000美元權益；(b)透過其與配偶各自擁有50%的Fusion Capital Limited (i)擁有怡略發行的於二零二二年到期的2.88億美元9.125%優先票據的1,000,000美元權益；及(ii)擁有怡略發行的於二零二二年到期的7.25億美元5.75%優先票據的1,000,000美元權益；及(c)透過其全資擁有的Parkford Assets Management Limited (i)擁有怡略發行的於二零二二年到期的2.88億美元9.125%優先票據的1,000,000美元權益；及(ii)擁有怡略發行的於二零二二年到期的7.25億美元5.75%優先票據的2,500,000美元權益。
4. 張力先生擁有怡略發行的於二零二二年到期的7.25億美元5.75%優先票據的10,800,000美元權益。
5. 李海倫女士透過其全資擁有的Pleasant View Limited (i)擁有怡略發行的於二零二四年到期的3.75億美元8.625%優先票據的500,000美元權益；(ii)擁有怡略發行的於二零二四年到期的4億美元8.625%優先票據的1,000,000美元權益；(iii)擁有怡略發行的於二零二二年到期的3.6億美元12.375%優先票據的500,000美元權益；(iv)擁有怡略發行的於二零二三年到期的6.75億美元11.75%優先票據的1,500,000美元權益；及(v)擁有怡略發行的於二零二四年到期的3.25億美元11.625%優先票據的500,000美元權益。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，概無本公司董事、行政總裁或監事或彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。



## 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零二一年十二月三十一日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定存置的登記冊所示紀錄，並無人士(本公司董事、行政總裁及監事除外)持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

## 認購股權計劃

本集團於年內並無採納任何認購股權計劃。

## 優先購買權

公司章程或中國法律並無載有優先購買權條文，規定本公司須要按比例向現有股東發售新股。

## 聯屬公司之財務資助及擔保

本公司並無向聯屬公司(按上市規則第13章所界定)提供任何財務資助或擔保總額超逾上市規則所規定須作出披露的8%相關百分比。

## 關連交易及持續關連交易

本公司與若干關連人士(定義見上市規則)已訂立及/或持續進行以下交易，如需要，本公司已按上市規則第14A章作出相關公告。

### (1) 關連交易

截至二零二一年十二月三十一日止年度內，本集團與關聯方進行的交易已披露於綜合財務報表附註41「重大關聯方交易」。該等關聯方交易包括以下構成上市規則項下的關連交易。

### (a) 豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定之關連交易：

1. 向廣州越富環保科技有限公司購買環保直飲水系統；
2. 向廣州鉅融機電工程有限公司購買安裝服務。

### (b) 須遵守申報、公告及獨立股東批准規定之關連交易：

1. 與主要股東的合營安排

誠如本公司日期為二零二一年九月二十九日之公告(「關連交易公告」)所披露，於二零二一年九月二十九日，本公司與李思廉博士及張力先生(「主要股東」)就合營安排(「合營安排」)簽訂協議(「協議」)。

根據協議，本公司及主要股東同意成立一家或多家由本公司或其全資附屬公司持有51%權益，以及由主要股東或彼等全資擁有的公司持有49%權益的投資公司(「合營公司」)。本公司及主要股東佔合營公司的總承擔比例將分別為最多人民幣108億元及人民幣104億元。

本公司認為合營安排反映主要股東對本集團發展及前景的承擔及信心，以及合營安排可使本集團財務結構更完善及健康，有利其長遠發展。

主要股東均為本公司執行董事兼大股東。根據上市規則第14A章，協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。由於本公司承擔涉及的最高適用百分比率超過5%，根據上市規則第14A章，合營安排須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於本公司承擔適用的一項或多項百分比率超過25%但均低於75%，根據上市規則第14章，合營安排亦構成本公司的主要交易，須遵守申報、公告及股東批准的規定。

該協議及其項下擬進行交易獲本公司獨立股東於二零二一年十二月三日舉行的本公司臨時股東大會上通過。

上述關連交易的詳情載於關連交易公告。

除以上關連交易外，年內並無其他關連交易。

## (2) 持續關連交易

### (a) 持續關連交易協議

於二零二一年二月五日，本公司與廣州富星投資諮詢有限公司（「廣州富星」）訂立協議（「協議」），據此，廣州富星及其附屬公司獲委託向本集團提供多種服務，包括基礎住宅物業管理服務、非業主增值服務、基礎商業物業管理服務、商業運營及管理服務。協議期限由二零二一年一月一日起至二零二一年十二月三十一日（包括首尾兩日）止。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於協議項下擬進行之交易應付服務費用年度上限不得超過人民幣1,350,000,000元。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團於協議項下擬進行之交易已付予廣州富星及其附屬公司年度服務費用約為人民幣553,850,000，該金額不超過年度上限人民幣1,350,000,000元。

上述交易之定價及條款已根據日期為二零二一年二月五日之相關公告所載之定價政策及指引所釐訂。

於該協議日期，廣州富星由李思廉博士及張力先生各自擁有50%。李博士及張先生均為本公司執行董事兼主要股東，就上市規則第14A章而言，為本公司的關連人士。因此，協議項下的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

由於協議項下之交易按年最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，協議項下擬進行之交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准的規定。

廣州富星於二零二一年十一月四日起不再為本公司的關連人士。

**(b) 持續關連交易的年度審閱**

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事均已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款訂立；及
- (iii) 根據協議，按公平合理及符合股東整體利益的條款訂立。

本公司的核數師獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證業務」及參照第740號(經修訂)應用指引「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的持續關連交易作出報告。該核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留函件，該函件載有其對本集團於年報第100頁所披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已將該核數師函件的副本送呈聯交所。

上述所披露之關連交易及持續關連交易亦構成香港財務報告準則下之關聯方交易。截至二零二一年十二月三十一日止年度之重大關聯方交易概要載於財務報表附註41。

董事會確認本公司已就上述關連交易或持續關連交易遵守上市規則之披露要求。

**足夠公眾持股量**

根據本公司董事所知悉及可公開取得的資料，截至本年報日期，本公司已保持上市規則所訂之公眾持股量。

**核數師**

立信德豪獲委任為本公司新任核數師，以填補羅兵咸永道會計師事務所於二零二二年四月二十九日辭任後的臨時空缺。

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表經立信德豪審核，該會計師事務所願意連任。董事會將於股東週年大會提出決議案，建議續聘立信德豪為本公司核數師，直至下屆股東週年大會結束為止。

承董事會命  
董事長  
李思廉

中國廣州  
二零二二年八月五日



# 監事會報告書

## 各位股東：

於二零二一年，監事會（「本監事會」）按照《中華人民共和國公司法》及本公司章程的規定，恪盡職守進行監察工作，以維護股東權益。

梁英梅女士於二零二一年十二月三日起辭任監事一職及張宇聰先生於二零二一年十二月三日起獲委任為監事。本監事會現有三位成員：陳量暖先生由本公司僱員選出，而獨立監事趙祥林先生及張宇聰先生代表股東方面的權益。本監事會其中一位成員出席了通過本公司二零二一年年度業績的董事會會議，並將會出席應屆二零二一年股東週年大會。

本監事會各成員於年內密切監察本公司董事及高級管理人員的工作表現，並審閱所有重大政策及重要決定。本監事會認為董事和高級管理人員均能誠信及勤勉地經營本公司的業務，以不斷提升企業目標；能夠維護本公司和股東的最佳利益，並且符合國家法律法規及本公司章程。

本監事會已審閱根據香港財務報告準則編製和經本公司核數師（香港立信德豪會計師事務所有限公司）審核的截至二零二一年十二月三十一日止年度的財務報表。本監事會亦已審閱董事會擬提呈予應屆二零二一年股東週年大會的董事會報告。本監事會認為該財務報表真實和合理地反映了本公司的財務狀況和經營成果，並符合本公司所有適用法規。

本監事會對本公司於二零二一年度各項業務成績和取得的效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命  
召集人  
**陳量暖**

中國廣州  
二零二二年八月五日

## 執行董事

**李思廉，SBS，JP，HonDBus (Macq)，65歲，本公司董事長**

李博士為本集團之創辦人、本公司董事長、執行董事、薪酬委員會成員及提名委員會主席。彼負責制定本集團策略的方向，亦主要負責銷售及財務方面的管理工作。李博士於一九七八年在香港中文大學取得數學理學士學位，並於二零一八年榮獲澳洲麥格理大學商學榮譽博士學位。在創辦本公司之前曾從事貿易業務，於一九九三年開始從事房地產開發。於一九九四年八月，與張力先生共同創辦本公司，擁有逾二十年的豐富物業開發及投資經驗。李博士現為廣東省地產商會主席；中華房地產投資開發商會會長；廣州市房地產行業協會、廣州市房地產學會會長；全國工商聯第十二屆執行委員會委員；中國民間商會副會長；新家園協會董事會主席以及暨南大學董事和兼職教授。李博士於二零一九年七月一日獲香港特別行政區頒授銀紫荊星章。李博士是本公司非執行董事李海倫女士的胞弟。除上述披露者外，李博士亦為本公司若干附屬公司的董事。

**張力，69歲，本公司聯席董事長兼行政總裁**

張先生為本集團之創辦人、本公司聯席董事長、執行董事兼行政總裁。彼主要負責購地、工程開發、成本控制及公司運作管理。張先生曾從事建築、裝修行業。在創辦本公司之前曾擔任廣州市二輕局團委書記、廣州市白雲區鄉鎮企業管理局生產科長。張先生於一九九三年開始從事房地產開發，並於一九九四年八月與李思廉博士共同創辦本公司，擁有逾二十年的豐富物業開發及投資經驗。張先生為第十一屆、第十二屆及第十三屆全國政協委員、全國工商聯房地產商會會長以及暨南大學董事和兼職教授。張先生於二零二二年六月十六日辭任於香港聯交所上市的力量發展集團有限公司(股份代號：1277)的主席兼執行董事。張先生是本公司非執行董事張琳女士的胞弟。除上述披露者外，張先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**張輝，48歲，本公司執行董事兼副董事長**

張先生為本公司執行董事兼副董事長。張先生畢業於華南理工大學建築學專業。於二零零二年至二零零五年期間，張先生先後擔任本公司副總工程師、總工程師。於二零零五年獲委任為本公司副總經理，並於二零零七年獲委任為本公司附屬公司北京富力城房地產開發有限公司及富力(北京)地產開發有限公司總經理，主要負責公司在北京的項目開發。由二零一零年十二月起，獲委任為本公司副總裁。二零一七年十二月起獲委任為大北方區董事長，兼富力(北京)地產開發有限公司董事長。張先生於二零二零年五月二十九日獲委任為本公司執行董事。於二零二二年一月起獲委任為集團副董事長，協助集團董事長進行集團營銷、投融資、資產及商業運營、海外業務等管理工作。加入本公司前，張先生於一九九八年至二零零二年任職於廣州市設計院。除上述披露者外，張先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**相立軍，50歲，本公司執行董事、副總裁兼北方區域董事長**

相先生為本公司執行董事、副總裁兼北方區域董事長。相先生於二零零五年加入本公司，並於附屬公司廣州天力建築工程有限公司擔任副總經理。二零一三年三月起，被委任為本公司副總經理。由二零一六年七月起獲委任為本公司副總裁，並於二零一八年十月獲委任為西北區域董事長。相先生於二零二零年十月九日獲委任為本公司執行董事。於二零二二年一月起獲委任為北方區域公司董事長。除上述披露者外，相先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

## 非執行董事

### 張琳，74歲

張女士為本公司的非執行董事。張女士畢業於華南理工大學電工基礎專業本科。張女士由一九八二年至一九九三年出任華南理工大學講師，並由一九九三年至二零零三年出任電工教研室副教授。張女士是張力先生的胞姊。

張女士現為於香港聯交所上市的力量發展集團有限公司(股份代號：1277)的非執行董事。

### 李海倫，71歲

李女士為本公司的非執行董事及審核委員會成員。李女士擁有超過二十五年國際貿易經驗並曾在多家國際公司擔任多個高級行政職位。由一九八六年至一九八七年，李女士出任香港偉新有限公司附屬公司昇麗針織有限公司(一家香港製衣公司)的董事總經理。自一九八八年至二零零五年，李女士出任加拿大一家製衣批發及分銷公司Great Seas Marketing Inc.的總裁。李女士是李思廉博士的胞姊。

## 獨立非執行董事

### 鄭爾城，65歲

鄭先生為本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會成員。鄭先生由一九八七年至一九九七年在中國建設銀行廣州分行天河支行任副行長，然後擔任行長，並由一九九七年至一九九九年在中國建設銀行廣州分行國際業務部任總經理。由一九九九年至二零零零年，鄭先生在信達資產管理公司廣州分公司綜合部任總經理。鄭先生在中國銀行業和金融界具有豐富經驗。鄭先生於二零二二年五月三十日退任於香港聯交所上市的力量發展集團有限公司(股份代號：1277)的獨立非執行董事。

### 吳又華，67歲

吳先生為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會成員。彼於一九七八年在加拿大約克大學取得經濟學學士學位。吳先生在地氈貿易及製造方面累積二十年經驗，曾出任國際地氈有限公司執行董事。他現為奇樂有限公司的執行董事，該公司業務包括物業投資、管理及在香港租賃物業和車位。吳先生於中國、香港及馬來西亞的房地產項目投資具豐富經驗。

吳先生現為於香港聯交所上市的基石控股有限公司(股份代號：1592)的獨立非執行董事。

### 王振邦，63歲

王先生為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。王先生是英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、香港稅務學會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。王先生在提供核證、稅務、會計及財務管理服務等方面曾擔任多個職位。王先生畢業於香港理工學院(現名香港理工大學)，持有會計學高級文憑。王先生為香港一家執業會計師事務所之創辦人及資深執業會計師。彼亦為香港理工大學校董會成員及大學顧問委員會前成員。他是英國特許公認會計師公會的香港執行委員會前任主席。

王先生現為於香港聯交所上市的寶新金融集團有限公司(股份代號：1282)及寶新置地集團有限公司(股份代號：299)的獨立非執行董事。



**監事****陳量暖，72歲**

陳先生為本公司之監事。陳先生於一九七七年畢業於上海紡織工學院。由一九七七年至一九九六年期間，陳先生曾出任多間於廣州的紡織廠的廠長或書記。陳先生於一九九六年加入廣州天力建築工程有限公司(「天力」)出任總經理，並現為天力的監事。天力為本公司全資附屬公司。陳先生曾任天力、佛山力尊金屬製品有限公司及廣州天盈園林工程有限公司的董事長。除上述披露者外，陳先生亦為本公司若干附屬公司的董事。陳先生於二零二二年五月三十日獲委任為於香港聯交所上市的力量發展集團有限公司(股份代號：1277)的獨立非執行董事。

**趙祥林，80歲**

趙先生為本公司之監事(股東代表)。趙先生於一九六四年畢業於揚州大學，獲頒大專文憑。由一九六九年至二零零二年，趙先生為揚州大學附屬高中的高級教師。趙先生於揚州大學附屬高中任職期間，曾擔任音樂教研組組長以及工會副主席和校辦企業辦公室主任。於一九九八年至二零零二年，趙先生為揚州市政治協商會議的成員。趙先生於監督大型企業的運作方面擁有非常豐富的經驗。

**張宇聰，64歲**

張先生為本公司之監事(股東代表)。張先生於一九八四年十月獲得廣州業餘大學工業會計專業高職文憑。彼於一九九七年十二月被中國建設銀行評為高級經濟師。於二零零一年十一月前，張先生先後任職於中國建設銀行，最後職務為中國建設銀行廣州分行副行長，以及擔任中國信達資產管理股份有限公司廣州辦事處副主任。二零零一年十一月至二零零四年三月，彼擔任本公司副總經理、北京富力城房地產開發有限公司副董事長及富力(北京)地產開發有限公司副董事長。二零零四年六月至二零一零年八月，於廣州市富興投資有限公司及廣州市銀翔擔保有限公司分別擔任董事長及總經理一職。二零一零年八月至二零一四年八月，彼擔任信達地產股份有限公司(上海證券交易所上市的地產公司，股份代碼：600657)副總經理。二零一四年六月至二零一六年四月，分別擔任信達地產股份有限公司的副總經理、廣州信達置業投資有限公司執行董事兼深圳信達置業有限公司執行董事。

## 高級管理人員

### 朱玲，55歲，本公司首席財務官

朱女士於二零零七年和二零零九年分別就讀於清華大學國際管理研究院財務會計和資本運營專業及天津財經大學財務管理專業，為國際會計師公會全權會員。加入本公司前，朱女士曾在廣州郊區糖煙酒公司、中國航空技術進出口公司廣州航城公司等機構任財務主管、經理等職務。朱女士由一九九五年二月起先後任本公司財務總監、副總經理，由二零零五年十月起擔任本公司首席財務官。除上述披露者外，朱女士亦為本公司一家附屬公司的董事。

### 王珩，52歲，本公司副總裁

王女士畢業於上海交通大學。王女士於一九九五年加入本公司，曾任人事行政部經理、人事行政部總監、董事會秘書。王女士於二零零一年獲委任為公司董事會秘書，二零零三年獲委任為本公司副總經理，由二零一零年十二月起獲委任為本公司副總裁。除上述披露者外，王女士亦為本公司若干附屬公司的董事。

### 劉臻，56歲，本公司副總裁

加入本公司前，劉先生先後任職於廣東廣信監理工程有限公司、廣東信譽建築裝飾工程有限公司等機構。自二零零二年加入本公司至二零零八年間，劉先生先後擔任公司工程部項目經理、公司工程部總經理等，於二零零八年獲委任為本公司副總經理，二零零九年獲委任為本公司副總經理兼公司附屬公司廣東恒力建設工程有限公司董事長，二零一三年三月獲委任為本公司副總經理兼華南區總經理。由二零一六年七月起獲委任為本公司副總裁兼華南區總經理，二零一八年十月獲委任為華南區域董事長，二零二零年七月起獲委任負責集團工程督查管理中心、核算中心、招標中心工作。除上述披露者外，劉先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

### 趙灝，52歲，本公司副總裁兼海南富力房地產開發有限公司董事長

加入本公司前，趙先生曾任廣州越富環保科技有限公司總經理。自二零零四年加入本公司至二零零八年間，趙先生先後擔任瀋陽億隆房屋開發有限公司總經理、本公司工程部常務副總經理、總經理等。趙先生於二零零九年獲委任為本公司副總經理兼海南富力房地產開發有限公司董事長。於二零一六年七月起獲委任為本公司副總裁兼海南富力房地產開發有限公司董事長。除上述披露者外，趙先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**張彥琦，44歲，本公司副總裁**

張先生自二零零一年起，曾任本公司工程部項目經理、副總經理、附屬公司北京富力城房地產開發有限公司董事長助理、附屬公司廣州天力建築工程有限公司北方區總經理、本公司副總經理，由二零一四年十月起獲委任為本公司副總裁。

**楊曄，42歲，本公司副總裁、華南區域董事長、大灣區城市更新集團董事長兼廣州區域公司董事長**

楊先生畢業於長沙理工大學及華南理工大學，分別獲得建築學專業學士學位及城市規劃專業碩士學位。加入本公司前，楊先生曾在加拿大築原設計事務所任職。楊先生於二零零六年加入本公司，曾任本公司總工程師助理、副總工程師。二零一二年獲委任為杭州富力房地產開發有限公司總經理，二零一五年獲委任為本公司副總經理、華東區總經理兼杭州富力房地產開發有限公司總經理，二零一六年獲委任為本公司副總經理、華東區總經理兼上海富力房地產開發有限公司董事長，二零一七年三月獲委任為本公司副總裁，二零一八年十月獲委任為華東區域董事長，二零二零年七月起獲委任為華南區域董事長兼大灣區城市更新集團董事長，並於二零二一年八月起獲委任為華南區域董事長、大灣區城市更新集團董事長兼廣州區域公司董事長。除上述披露者外，楊先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**謝威，50歲，本公司副總裁兼中南區域董事長**

謝先生畢業於武漢理工大學，獲工學碩士學位。加入本公司前曾在廣東合生越華房地產開發有限公司任職總經理。謝先生於二零一零年加入本公司，曾擔任本公司工程部副總經理、華南區總經理助理，於二零一三年獲委任為福州富力房地產開發有限公司總經理等職務、於二零一七年獲委任為本公司副總經理、中南區總經理兼福建、江西及武漢等地區公司之董事長，於二零一八年五月獲委任為本公司副總裁。謝先生於二零一八年十月獲委任為中南區域董事長。謝先生現為本公司副總裁兼中南區域董事長。除上述披露者外，謝先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**胡杰，47歲，本公司副總經理兼董事會秘書**

胡先生畢業於暨南大學，獲金融學碩士學位。加入本公司前曾在南方證券股份有限公司、平安證券有限責任公司從事投資銀行業務。胡先生於二零零二年加入本公司，任投資部經理，主要負責公司改制、發行上市及大型投資、融資工作，由二零零七年六月起獲委任為本公司董事會秘書，由二零一九年二月起獲委任為本公司副總經理，現為本公司副總經理兼董事會秘書。

胡先生現為於香港聯交所上市的匯量科技有限公司(股份代號：1860)的獨立非執行董事。



# 獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288  
Fax: +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+852 2218 8288  
傳真：+852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致廣州富力地產股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

## 保留意見

我們已審核第113至223頁所載廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日之綜合資產負債表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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集團實體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貸記為人民幣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。管理層預期集團實體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貸記進行調整，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。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。除「保留意見之基準」一節及「與持續經營有關的重大不確定性」一節所述之事項外，我們已釐定下述之事項為將於本報告中交代之關鍵審計事項。

### 評估發展中物業(「發展中物業」)及已落成待售物業(「已落成待售物業」)的可變現淨值

(請參閱綜合財務報表附註2.16、2.17、4(d)、16及17)

截至二零二一年十二月三十一日，發展中物業及已落成待售物業的賬面值分別為人民幣1,507.91億元及人民幣501.72億元。總額人民幣2,009.63億元於當日佔 貴集團總資產的50.42%。發展中物業及已落成待售物業主要為主要位於中國內地的住宅項目，並以成本與可變現淨值較低者列賬。截至二零二一年十二月三十一日止年度，貴集團於綜合損益表內撥備發展中物業及已落成待售物業的可變現淨值虧損分別為人民幣69.14億元及人民幣60.72億元。

釐定發展中物業及已落成待售物業的可變現淨值涉及重大管理層判斷及估計，包括完成該等物業的銷售所需的預期未來售價及成本。由於市場條件的變化，預測開發成本和銷售價格本質上具有不確定性。發展中物業及已落成待售物業於財務報告日期的可變現淨值計算由管理層進行。

我們已將該等發展中物業及已落成待售物業的可變現淨值評估識別為關鍵審核事項，理由是該等物業佔 貴集團總資產的重大部分，且評估可變現淨值在本質上帶有主觀性，管理層為了估計未來售價及未來建築成本需要作出重大判斷及估計，導致重大錯報風險增加。

### 我們的回應：

我們的關鍵審核程序包括：

- 了解與編製及監控管理物業發展項目預算有關的過程及程序；
- 評估管理層評估可變現淨值的方法，並將評估中採用的關鍵估計及假設與現有市場數據及 貴集團制定的預算計劃進行比較；
- 檢查管理層於年終評估可變現淨值時所進行的計算。

### 其他事項

貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表已由另一名核數師審核，該審計師於二零二一年三月二十五日對該等報表發表無保留意見。

### 年報之其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括載於年報內之資料，但不包括綜合財務報表及我們之核數師報告。

我們對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式之鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表之審核，我們之責任是閱讀其他資料，並在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行之工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。我們並無就此報告任何事項。

### 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事負責遵照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製綜合財務報表以真實及公平地反映 貴集團之狀況，並實施董事認為必要之內部監控，以確保編製綜合財務報表並無存在重大錯誤陳述（不論是否因欺詐或錯誤引起）。

於編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦須負責監督 貴集團之財務報告過程。審核委員會就此協助董事履行其責任。



## 核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

我們之目標為就綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並發出載有我們意見之核數師報告。我們僅向整體股東提供意見，除此之外，並無其他用途。我們不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔責任。

合理保證屬高水平之核證，但不能擔保根據香港核數準則進行之審核工作總能發現存在之重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出之經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

根據香港核數準則進行審核時，我們運用專業判斷，並於整個審核過程中抱持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述風險，因應該等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為我們之意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成之重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致之重大錯誤陳述風險更高。
- 了解與審核有關之內部控制，以設計恰當之審核程序，但並非旨在對 貴集團內部控制之有效程度發表意見。
- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作會計估計及相關披露是否合理。
- 總結董事採用以持續經營為基礎之會計法是否適當，並根據已獲取之審核憑證，總結是否有對 貴集團持續經營之能力可能構成重大疑問之事件或情況等重大不確定因素。倘我們總結認為存在重大不確定因素，我們須於我們之核數師報告中提請注意綜合財務報表內之相關披露，或倘該等披露不足，則修訂我們之意見。我們之結論以截至我們之核數師報告日期所獲得之審核憑證為基礎。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不再具有持續經營之能力。
- 評估綜合財務報表(包括資料披露)之整體列報、架構及內容，以及綜合財務報表是否公平呈列相關交易及事項。
- 就 貴集團內各實體或業務活動之財務資料獲得充足適當之審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督及執行集團之審核工作。我們須為我們之審核意見承擔全部責任。

## 獨立核數師報告

我們就(其中包括)審核工作之計劃範圍及時間安排及重大審核發現，包括我們於審核期間識別出內部控制之任何重大缺陷與審核委員會溝通。

我們亦向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性之相關道德要求，並就所有被合理認為可能影響我們之獨立性之關係及其他事宜及為消取威脅而採取之行動或防範措施(如適用)與負責管治之人員溝通。

從與董事溝通之事項中，我們釐定對審核本期綜合財務報表而言最為重要之事項，因而構成關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此事項，或於極罕見之情況下，我們認為披露該等事項可合理預期之不良後果將超越公眾知悉此事項之利益而不應於報告中披露，否則我們會於核數師報告中描述此事項。

**香港立信德豪會計師事務所有限公司**

執業會計師

**徐家賜**

執業證書號碼：P05057

香港，二零二二年八月五日

# 綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日	
		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	7	47,079,461	42,113,735
使用權資產	8	10,764,837	10,846,583
投資物業	9	34,943,304	33,957,965
無形資產	10	1,125,285	1,183,384
合營企業權益	12	11,085,159	11,617,336
聯營公司權益	13	3,323,709	1,440,026
遞延所得稅資產	28	13,365,510	12,610,456
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	14	632,762	639,850
其他金融資產	18	1,026,645	–
		<b>123,346,672</b>	114,409,335
<b>流動資產</b>			
發展中物業	16	150,791,203	164,788,269
已落成待售物業	17	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	19	45,889,192	46,315,461
合同資產	5	1,229,970	1,621,299
預付稅款		4,702,700	3,600,167
受限制現金	20	14,845,225	14,275,892
現金及現金等價物	21	6,258,593	25,672,822
		<b>275,195,662</b>	321,445,222
分類持作待售資產	22	–	6,330,658
		<b>275,195,662</b>	327,775,880
<b>總資產</b>		<b>398,542,334</b>	442,185,215
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔股本及儲備</b>			
股本	23	3,752,367	938,092
其他儲備	24	12,246,683	15,589,427
保留盈利		54,189,013	72,970,684
		<b>70,188,063</b>	89,498,203
<b>非控制性權益</b>		<b>12,670,578</b>	2,507,140
<b>總權益</b>		<b>82,858,641</b>	92,005,343



## 綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二一年	二零二零年
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	26	66,635,262	95,848,642
租賃負債	8	392,542	452,557
遞延所得稅負債	28	10,959,434	10,307,753
其他應付款	25	534,987	1,343,481
		<b>78,522,225</b>	107,952,433
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	25	104,386,369	106,533,115
合同負債	5	50,130,339	48,002,504
當期所得稅負債	29	19,977,725	21,167,911
短期借款	26	8,323,963	10,919,529
長期借款當期部分	26	53,880,163	52,961,902
租賃負債	8	78,928	96,448
應付股息		369,981	–
衍生金融工具	27	14,000	–
		<b>237,161,468</b>	239,681,409
與分類持作待售資產直接相關的負債	22	–	2,546,030
		<b>237,161,468</b>	242,227,439
<b>總負債</b>		<b>315,683,693</b>	350,179,872
<b>總權益及負債</b>		<b>398,542,334</b>	442,185,215

第120至223頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

第113至223頁的綜合財務報表已由董事會於二零二二年八月五日批核，並由下列代表簽署：

李思廉  
董事

張力  
董事

# 綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	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	5	76,230,335	85,891,778
銷售成本	32	(78,397,540)	(65,503,286)
<b>(毛虧)／毛利</b>		<b>(2,167,205)</b>	20,388,492
其他收入	30	1,461,511	1,200,712
其他收益－淨額	31	267,773	6,097,090
銷售及營銷開支	32	(3,650,053)	(3,258,776)
行政開支	32	(6,002,200)	(6,226,248)
金融及合同資產減值虧損淨額		(147,223)	(172,383)
議價收購收益	6	508,209	66,909
<b>經營(虧損)／溢利</b>		<b>(9,729,188)</b>	18,095,796
融資成本－淨額	34	(4,164,605)	(2,408,771)
應佔合營企業業績		505,529	292,178
應佔聯營公司業績		26,723	(67,520)
<b>除所得稅前(虧損)／盈利</b>		<b>(13,361,541)</b>	15,911,683
所得稅開支	35	(2,991,741)	(6,765,368)
<b>年度(虧損)／盈利</b>		<b>(16,353,282)</b>	9,146,315
<b>應佔(虧損)／盈利：</b>			
— 本公司所有者		(16,469,189)	9,004,814
— 非控制性權益		115,907	141,501
		<b>(16,353,282)</b>	9,146,315
<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)	36	<b>(4.3890)</b>	2.5313

第120至223頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	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		<b>(16,353,282)</b>	9,146,315
其他全面收入			
其後將不會重新分類至損益的項目			
— 按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後公允價值變動	24	<b>(23,913)</b>	59,779
其後或會重新分類至損益的項目			
— 以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司的其他全面收入	24	<b>(72,469)</b>	(79,898)
— 貨幣折算差額	24	<b>(42,859)</b>	(9,429)
本年度除稅後其他全面收入		<b>(139,241)</b>	(29,548)
年度全面收入總額		<b>(16,492,523)</b>	9,116,767
應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者		<b>(16,608,430)</b>	8,975,266
— 非控制性權益		<b>115,907</b>	141,501
		<b>(16,492,523)</b>	9,116,767

第120至223頁的附註為綜合財務報表的整體部分。



# 綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司所有者應佔				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額		
十二月三十一日(如先前列示)	873,842	8,258,874	68,225,177	77,357,893	2,441,232	79,799,125
會計政策變動的影響	-	5,341,538	-	5,341,538	-	5,341,538
二零二零年一月一日結餘	873,842	13,600,412	68,225,177	82,699,431	2,441,232	85,140,663
<b>全面收入</b>						
年度盈利	-	-	9,004,814	9,004,814	141,501	9,146,315
<b>其他全面收入</b>						
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	-	59,779	-	59,779	-	59,779
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	-	(79,898)	-	(79,898)	-	(79,898)
貨幣折算差額	-	(9,429)	-	(9,429)	-	(9,429)
<b>除稅後其他全面收入總額</b>	-	(29,548)	-	(29,548)	-	(29,548)
<b>本年度全面收入總額</b>	-	(29,548)	9,004,814	8,975,266	141,501	9,116,767
<b>轉撥按公允價值計入其他全面收入的出售權益</b>						
投資收益至保留盈利	-	(141,199)	141,199	-	-	-
<b>與所有者的交易</b>						
配售股份	64,250	2,130,677	-	2,194,927	-	2,194,927
出售附屬公司	-	-	-	-	(7,174)	(7,174)
於附屬公司所有權權益變動而無控制權變動	-	(37,165)	-	(37,165)	(68,419)	(105,584)
轉撥至法定儲備	-	66,250	(66,250)	-	-	-
年度股息	-	-	(4,334,256)	(4,334,256)	-	(4,334,256)
<b>與所有者的交易總額</b>	64,250	2,159,762	(4,400,506)	(2,176,494)	(75,593)	(2,252,087)
<b>二零二零年十二月三十一日結餘</b>	938,092	15,589,427	72,970,684	89,498,203	2,507,140	92,005,343

## 綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司所有者應佔				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額		
二零二一年一月一日結餘	938,092	15,589,427	72,970,684	89,498,203	2,507,140	92,005,343
全面收入						
年度虧損	-	-	(16,469,189)	(16,469,189)	115,907	(16,353,282)
其他全面收入						
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)	-	(23,913)	-	(23,913)
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)	-	(72,469)	-	(72,469)
貨幣折算差額	-	(42,859)	-	(42,859)	-	(42,859)
除稅後其他全面收入總額	-	(139,241)	-	(139,241)	-	(139,241)
本年度全面收入總額	-	(139,241)	(16,469,189)	(16,608,430)	115,907	(16,492,523)
轉撥按公允價值計入其他全面收入的						
出售權益投資收益至保留盈利	-	(469,558)	469,558	-	-	-
與所有者的交易						
非控制性權益注資	-	(6)	-	(6)	10,047,531	10,047,525
資本儲備轉撥至註冊資本	2,814,275	(2,814,275)	-	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	80,336	(80,336)	-	-	-
年度股息	-	-	(2,701,704)	(2,701,704)	-	(2,701,704)
與所有者的交易總額	2,814,275	(2,733,945)	(2,782,040)	(2,701,710)	10,047,531	7,345,821
二零二一年十二月三十一日結餘	3,752,367	12,246,683	54,189,013	70,188,063	12,670,578	82,858,641

第120至223頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年	二零二零年
<b>營運活動的現金流量</b>			
營運產生的現金	38(a)	31,181,201	40,832,305
已付利息		(12,477,100)	(14,565,791)
已付企業所得稅及土地增值稅		(5,469,019)	(6,942,182)
<b>營運活動產生淨現金</b>		<b>13,235,082</b>	19,324,332
<b>投資活動的現金流量</b>			
購入物業、廠房及設備		(1,804,603)	(1,554,160)
購入無形資產		(40,873)	(115,596)
使用權資產增加		–	(22,120)
投資物業增加		(145,551)	(583,128)
出售投資物業所得款		15,409	5,756
出售物業、廠房及設備所得款		31,080	2,277
出售無形資產所得款		–	1,284
出售一家聯營公司所得款		1,000,000	–
投資按公允價值計入其他全面收入的金融資產、合營企業及聯營公司		(5,328,423)	(302,900)
收購附屬公司，扣除所得現金		412,923	(384,206)
出售附屬公司，扣除現金		1,954,806	–
收取關聯方償還借款的現金		3,827,855	6,348,080
借款予關聯方		(4,520,500)	(3,070,210)
收取出售附屬公司的按金及所得款，扣除現金		–	1,182,224
收取一家合營企業的股息		–	50,010
出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產的所得款		72,412	494,325
收取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的股息及利息		60,702	9,064
已收利息		1,019,528	824,419
<b>投資活動(所用)/產生淨現金</b>		<b>(3,445,235)</b>	2,885,119
<b>融資活動的現金流量</b>			
借款所得款，扣除交易成本		31,018,245	55,010,244
償還借款		(61,559,283)	(86,528,066)
應付若干合營企業一位股東款項增加		–	3,933,366
償還合營企業一位股東款項		(815,483)	–
償還租賃負債本金		(98,362)	(94,556)
借款保證金(增加)/減少淨額		(355,863)	609,838
配售股份		–	2,194,923
收關聯方借款		6,772,604	11,740,613
還款予關聯方		(8,210,795)	(1,864,865)
購買非控制性權益		–	(115,040)
非控制性權益注資		6,439,165	8,836
向本公司所有者及非控制性權益支付股息		(2,334,986)	(4,310,551)
<b>融資活動所用淨現金</b>		<b>(29,144,758)</b>	(19,415,258)
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(19,354,911)</b>	2,794,193
匯兌虧損		(59,318)	(25,646)
年初現金及現金等價物		25,672,822	22,904,275
<b>年終現金及現金等價物</b>	21	<b>6,258,593</b>	25,672,822

第120至223頁的附註為綜合財務報表的整體部分。



# 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)經營物業發展和銷售、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。

本綜合財務報表以人民幣元(「人民幣」)列報(除非另有說明)。本綜合財務報表已於二零二二年八月五日獲董事會批准刊發。

## 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。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (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，本金總額為人民幣298.83億元的若干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；

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### (c) 持續經營基礎(續)

- (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借款展期。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；
- (iii) 本集團將繼續加快其開發中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。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。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (c) 持續經營基礎(續)

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。

#### (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病毒相關租金寬免
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。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### (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
香港詮釋5(二零二零年)	財務報表的呈列—借款人對載有還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	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

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。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.2 綜合賬目及權益會計法之準則

#### (a) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構化主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其指示實體活動的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起悉數綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團採用會計收購法計算業務合併(見附註2.3)。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現盈利予以對銷。未變現損失亦予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。附屬公司的會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團所採納者相符。

附屬公司的業績及權益中的非控制性權益分別於綜合損益表、綜合全面收入表、權益變動表及資產負債表中另行列示。

#### (b) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般本集團擁有其20%至50%投票權。於聯營公司的投資初始按成本確認後以權益會計法入賬(見下文附註2.2(d))。

#### (c) 合營安排

根據香港財務報告準則11，在合營安排下的合營安排投資必須分類為共同經營或合營企業。分類視乎每個投資者的合約權益和義務以及合營安排的法律架構而定。本集團已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。

於合營企業的權益初始於綜合資產負債表按成本確認後按權益法入賬(見下文附註2.2(d))。



### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.2 綜合賬目及權益會計法之準則(續)

##### (d) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步以成本確認，其後經調整以於損益表中確認本集團享有被投資者的收購後利潤或虧損的份額以及於其他全面收入表中確認本集團享有被投資者的其他全面收入變動的份額。於聯營公司及合營企業收取或應收的股息確認為自投資的賬面值扣減。

當本集團分佔權益會計投資的虧損相等於或超過在該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款)，則本集團不確認進一步虧損，除非集團已產生義務或已代其他實體付款。

本集團與其聯營公司及合營企業之間的未變現交易盈利按本集團在該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。權益入賬被投資者的會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團所採納者相符。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.10所述的政策進行減值檢討。

##### (e) 所有權權益變動

本集團將不會引致失去控制權的非控制性權益交易視為與本集團權益持有人進行的交易。所有權權益變動導致控股股東權益與非控制性權益賬面值之間的調整以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控制性權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司權益持有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而不再將投資綜合入賬或終止投資的權益賬目，其於有關實體之任何保留權益重新計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入確認與該實體有關之任何金額按本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這意味著先前在其他全面收入確認之金額將根據適用香港財務報告準則所訂明/准許重新分類至損益或轉撥至另一類別權益。

當於合營企業或聯營公司的所有權權益減少，而共同控制權或重大影響獲保留，則先前於其他全面收入內確認的金額僅有一定比例部分重新分類至損益(如適用)。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.3 業務合併

會計收購法用於為所有業務合併列賬(不論是否收購權益工具或其他資產)。收購一家附屬公司的轉讓代價為：

- 所轉讓資產的公允價值；
- 所收購公司之原擁有人產生的負債；
- 本集團發行的股權；
- 或然代價安排所產生之任何資產或負債的公允價值；及
- 該附屬公司任何現有股權的公允價值。

於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公允價值計量(具有有限的例外情況)。按逐項收購基準，本集團以公允價值或非控制性權益按比例應佔被收購人可識別資產淨值，確認任何被收購人非控制性權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控制性權益金額；及
- 任何先前於被收購實體的股權於收購日期的公允價值。

超逾所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列作商譽。倘該等數額低於所收購公司的可識別資產淨值的公允價值，則該差額會直接於損益內確認為議價收購。

倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付金額一律折現至交換日期。所用折現率為有關實體的新增借款利率，即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借款的有關利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量其公允價值，而公允價值變動則於損益內確認。

倘業務合併分階段完成，收購方先前持有之被收購方的股權於收購日期之賬面值重新計量至於收購日期之公允價值。有關重新計量所產生的任何收益或虧損於損益內確認。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.4 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本值減減值入賬。成本包括投資的直接成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息為基準入賬。

倘就於附屬公司之投資所收取之股息超出該附屬公司於宣派股息之期間內之全面收益總額，或倘該項投資於獨立財務報表之賬面值超出被投資公司資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表之賬面值，則須於收取該等投資之股息後進行減值測試。

#### 2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的本公司執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

#### 2.6 外幣折算

##### (a) 功能及列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣呈報，人民幣為本公司的功能列報貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率折算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯盈虧及以外幣計值的貨幣資產及負債以年末的匯率折算所產生的外匯盈虧一般於損益中確認。若與符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖或歸屬於部分於海外業務之投資淨額有關，則於權益內列為遞延項目。

與借款有關的匯兌盈虧於損益表內以「融資成本－淨額」呈報。其他所有的匯兌盈虧於損益表內以「其他收益－淨額」呈報。

按公允價值計量並以外幣計值之非貨幣性項目使用釐定公允價值當日之匯率折算。按公允價值列賬之資產及負債折算差額呈報為公允價值損益的一部分。例如，非貨幣性資產及負債(如按公允價值計入損益之權益)的折算差額在損益表內確認為公允價值損益的一部分，而非貨幣性資產(如分類為按公允價值計量且變動計入其他全面收入之權益)的折算差額於其他全面收入內確認。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.6 外幣折算(續)

#### (c) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的外幣業務(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法折算為列報貨幣：

- (i) 每份列報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率折算；
- (ii) 每份損益表及全面收益表內的收益和費用按平均匯率折算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率折算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

綜合賬目時，折算海外實體之任何投資淨額及折算借款及其他指定為該等投資對沖的金融工具而產生之匯兌差額，於其他全面收入確認。當出售海外業務或償還屬於投資淨額部分之任何借款時，相關匯兌差額重新分類至損益作為出售收益或虧損之一部分。

購買境外業務產生的商譽及公允價值調整視為該境外業務的資產和負債，並按期末匯率折算。

### 2.7 物業、廠房及設備

酒店樓宇按重估日期的公允價值減去隨後的折舊及任何隨後的累計減值虧損列賬。重估盈餘計入股東權益的其他儲備。

所有其他物業、廠房及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬(如有)。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。入賬列作單獨資產的任何部分的賬面值於更換時終止確認。所有其他維修費用在產生的呈報期間內於損益表支銷。

重估酒店樓宇產生之賬面值增加，在扣除稅項後於其他全面收入中確認並累計於股東權益之儲備中。倘增加撥回先前在損益中確認的減少，則增加首先在損益中確認。轉撥同一資產先前增加的減少，首先在其他全面收入中確認，惟以該資產應佔的剩餘盈餘為限；所有其他減少則在損益中支銷。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.7 物業、廠房及設備(續)

於重估日期的任何累計折舊與資產的賬面總值對銷，淨額則重列為該資產的重估金額。

折舊採用以下的估計可使用年期將其成本或重估金額按直線法分攤至剩餘價值計算：

—辦公樓宇	20至30年
—酒店樓宇	20至40年
—傢俱、裝置及設備	3至5年
—交通設備	4至15年
—機器	5至10年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日末進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.10)。

出售盈利和虧損按所得款與賬面值的差額釐定。有關差額在損益表內的「其他收益—淨額」中確認。當重估資產被出售時，將該等資產的其他儲備中的任何金額轉入保留盈利。

在建資產乃以歷史成本減累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括建築直接成本、獲開發土地使用權的攤銷、建築期內為該等資產融資所用借款產生的融資成本。在建資產並無作折舊撥備。當為資產作擬定用途作預備而完成所需的建築工程，成本會轉撥至物業、廠房及設備，並按上述各段的政策計算折舊。

#### 2.8 投資物業

投資物業乃持作賺取長期租金而並非由本集團佔用的物業，包括辦公樓宇，零售物業及倉庫。投資物業初步按成本計量，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。隨後，彼等按公允價值列賬。公允價值的變動於損益表入賬列為「其他收益—淨額」的一部分。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.9 無形資產

#### (a) 商譽

商譽按附註2.3所述者計量。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷，而是每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示資產有可能減值時作出更頻密的減值測試，商譽按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的損益包括與已售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產出單元。此項分配乃對預期可從會產生商譽的業務合併中得益的現金產出單元或現金產出單元組別而作出。所識別的單元或單元組別處於就內部管理目的而監察商譽的最低層次(即經營分部(附註5))。

#### (b) 建築牌照

建築牌照由一業務合併獲得並以購買日的公允價值列賬。本集團董事認為本集團有意向及能力連續取得建築牌照續牌，並認為其有無限定的可使用年期。建築牌照每年須就減值進行測試，並於其後按成本減累計減值虧損列賬。

#### (c) 客戶合同

客戶合同由一業務合併獲得並以購買日的公允價值列賬。客戶合同有限定的可使用年期，並於其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷按客戶合同有效期以直線法計算。

#### (d) 軟件及其他

購入的電腦軟件許可證按購入及使該特定軟件達到可使用狀態所產生的成本作資本化處理。此等成本按估計可使用年期五年攤銷。

本集團經營一家足球俱樂部。收購球員的相關註冊成本以應付對價的公允價值作為無形資產予以資本化，包括任何或然對價的公允價值的估計值。收購球員的相關註冊費包括轉會費、代理費和其他直接成本。該等成本於合約所涵蓋的期間或根據球員的身體狀況作最佳的估算攤銷。當一個球員的合約被延長時，剩餘的賬面價值分攤到合約的剩餘期限。



### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.10 非金融資產的減值

無確定可使用年限的商譽及無形資產—例如商譽或建築牌照—無需攤銷，但每年須就減值進行測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。其他資產於有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除出售成本或使用價值兩者之間較高者為準。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(現金產出單元)的最低水平組別，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告期間均就減值是否可以轉回進行檢討。

#### 2.11 持作出售的非流動資產(或出售組別)

非流動資產(或出售組別)於賬面值將主要透過銷售交易而非透過持續使用收回且出售被認為很有可能發生的情況下分類為持作出售，並以賬面值與公允價值減銷售成本的較低者計量，惟指定獲豁免遵守該規定的資產除外，如遞延稅項資產、僱員福利資產、按公允價值列賬的金融資產及投資物業以及保險合同項下的合約權利。

減值虧損於資產(或出售組別)初始或其後撇減至公允價值減出售成本時確認。收益於資產(或出售組別)公允價值減出售成本其後增加時確認，但不超過原先確認的累計減值虧損。於非流動資產(或出售組別)銷售日期前尚未確認的收益或虧損於終止確認之日確認。

非流動資產(包括出售組別的任何部分資產)於分類為持作出售時不作減值或攤銷。分類為持作出售的出售組別的負債應佔的利息及其他開支繼續確認。

分類為持作出售的非流動資產及出售組別中分類為持作出售的資產，於資產負債表的其他資產中分開呈列。分類為持作出售的出售組別的負債於資產負債表的其他負債中單獨呈列。

#### 2.12 投資及其他金融資產

##### (a) 分類

本集團金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後按公允價值計量(計入其他全面收入或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量。

該分類取決於本集團管理金融資產的業務模型及現金流量的合同期。

就按公允價值計量的資產而言，其收益或虧損於損益或其他全面收入列賬。對於並非持作買賣的權益投資，則取決於本集團是否不可撤回地選擇於初始確認時列作透過其他全面收入按公允價值呈列的權益投資。

僅當管理該等資產之業務模式發生變動時，本集團方對債務投資進行重新分類。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.12 投資及其他金融資產(續)

#### (b) 確認與終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日確認－交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。

#### (c) 計量

首次確認時，本集團按公允價值計量金融資產，加(如並非按公允價值計入損益的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

##### 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及有關資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具按以下計量類別分類。

- 攤銷成本：持作收合同現金流量，且該等現金流量僅指支付之本金及利息之資產以攤銷成本計量。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於「其他收益－淨額」內列報。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入「其他收入」。
- 按公允價值計入其他全面收入(「按公允價值計入其他全面收入」)：為收取合同現金流量及出售金融資產而持有，且資產的現金流量純粹為支付本金及利息的資產按公允價值計入其他全面收入。賬面值的變動透過其他全面收入計算，惟確認減值收益或虧損、利息收入及外匯變動收益及虧損乃於損益確認。當終止確認金融資產時，先前於其他全面收入中確認的累計收益或虧損自權益重新分類至損益並於其他收益－淨額中確認。該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入融資收入。外匯收益及虧損於其他收益－淨額中呈列，及減值開支於損益表中單獨呈列。

##### 權益工具

本集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入列報權益投資之公允價值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公允價值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益確認為其他收入。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.12 投資及其他金融資產(續)

#### (d) 減值

本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬及按公允價值計入其他全面收入的債務工具有關之預期信貸虧損。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。

預期信貸虧損為金融資產預期年內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺額的現值)。

就貿易應收款及合同資產而言，本集團採用香港財務報告準則9准許的簡化方式，該方式要求預期存續期虧損於初步確認資產時確認。撥備模型根據有類似信貸風險特徵的貿易應收款及合同資產於預期年內期的過往可觀察違約率釐定，並按未來估計調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析未來估計的變動。

來自第三方及關聯方的其他應收款減值按十二個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。倘應收款信貸風險於初始確認後大幅增加，則其減值按預期存續期信貸虧損計量。

### 2.13 金融負債及權益工具

本集團發行的金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排的實質內容，以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

### 2.14 抵銷金融工具

當本集團目前有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。本集團亦已訂立不符合抵銷標準的安排，但仍允許在破產或終止合約等若干情況下抵銷相關金額。

### 2.15 財務擔保合約

財務擔保合約於出具擔保時確認為金融負債。負債初始以公允價值計量，其後以下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則9金融工具的預期信貸虧損模式釐定之金額及
- 初始確認金額減(倘適用)根據香港財務報告準則15與客戶之間的合同產生的收入原則確認的累計收入金額。

財務擔保之公允價值根據債務工具下合約款項與並無擔保下的須支付款項或就承擔責任應付予第三方的估計金額的現金流量差額的現值釐定。

如與聯營公司及合營企業的貸款或其他應付款有關的擔保是以免償方式提供，公允價值入賬為出資並確認為投資成本部分。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.16 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值根據業務過程中出售物業所得款項，減去適用的銷售成本及竣工前所需要成本或管理層按當前市場條件作估算後釐定。

開發成本主要包括於開發期間產生的土地及土地使用權成本、建築成本及資本化融資成本。竣工後，物業結轉為已落成待售物業。

發展中物業若被用作自用，被重新分類至物業、廠房及設備。發展中物業若被保留將來作投資物業，在獲得開展與其他方經營租約的證明時被分類至在建投資物業。

除非發展中物業相關項目的建築期預計超出正常的營運週期，否則發展中物業被分類為流動資產。

### 2.17 已落成待售物業

已落成待售物業按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包含未出售物業所產生的發展成本。可變現淨值由管理層根據當前市況作出的估計並減去估計出售物業所需成本後釐定。

### 2.18 存貨

存貨主要包括建築材料，按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值為按正常業務過程中估計的銷售價格減完工的估計成本及進行銷售必需的估計成本。

### 2.19 貿易和其他應收款

貿易應收款為在日常經營活動中就物業銷售及提供建築、酒店和物業管理服務而應收客戶的款項。如貿易和其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

除包含重大融資組成部分的貿易和其他應收款以公允價值計量外，其餘貿易和其他應收款初始按無附帶條件的對價金額確認。本集團所持貿易和其他應收款主要目的為獲取合約現金流量，因此其後以實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團貿易和其他應收款的會計的進一步詳情載於附註19，本集團減值政策詳述載於附註3.1(b)。

### 2.20 現金及現金等價物

就現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款以及原定到期日為三個月或以下、且隨時可轉換為已知金額的現金及價值變動風險不大之其他短期高流通性投資。

使用受限制的銀行存款包括在「受限制現金」內。受限制現金不包括在綜合現金流量表的現金及現金等價物內。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.21 股本

普通股歸類為股本。

發行新股份或購股權直接應佔之遞增成本於權益中列為所得款項之扣減項目(扣除稅項)。

#### 2.22 貿易及其他應付款

該等款項指財政年末前向本集團提供商品及服務而未獲支付的負債。如貿易及其他應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被呈列為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 2.23 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易成本為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬。所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在損益表確認。

設立融資額度時支付的費用倘部分或全部融資將會很可能提取，該費用確認為貸款的交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部分或全部融資額度將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關的融資額度期間攤銷。

當合約列明的債務被解除、取消或到期時，借款自資產負債表剔除。已消除或轉撥予其他方的金融負債的賬面值以及已付對價的差額，包括任何已轉撥的非現金資產或承擔的負債於損益表內確認為融資成本。

除非本集團可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借款分類為流動負債。

#### 2.24 借款成本

收購、建造或生產合資格資產直接應佔的一般及特定借款成本會於完成及籌備資產作其擬定用途或出售期間撥充資本。合資格資產為須長時間準備以作其擬定使用或出售之資產。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

如果合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額以主體功能貨幣借款會發生的利息費用的累計金額為基礎確定。資本化的匯兌差額總和不得超過報告期末在累計基礎上發生的匯兌差額淨額。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.25 當期及遞延所得稅

本期之所得稅開支或貸記乃按當期應課稅收入以每一司法權區之適用所得稅率計算，並按暫時性差異及未動用稅務虧損應佔遞延稅項資產及負債之變動予以調整後之應付稅款。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、聯營公司及合營企業經營及產生應課稅收入的國家於呈報期間內的日期已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，以及考慮交易當局是否可能會接納不確定的稅務處理方法，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

#### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之間所產生暫時性差異全數予以撥備。然而，倘遞延稅項負債因起初確認商譽而產生，則不確認遞延所得稅負債。倘遞延所得稅乃因起初確認交易(業務合併除外)之資產或負債產生，且在交易當時對會計或應課稅溢利或虧損並無影響，則不會計算有關遞延所得稅。

遞延所得稅乃根據報告期末頒佈或實際上頒佈之稅率(及法例)計算，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延稅項負債清償時應用。

按公允價值計量並與投資物業有關的遞延所得稅負債乃按假設該物業將透過銷售全部收回釐定。

僅當可能有未來應課稅金額可用於暫時性差異及虧損，方確認遞延所得稅資產。

倘本公司有能力控制暫時性差異的轉回時間及該等差額不會於可預見將來撥回，則不會就境外經營投資的賬面值及稅基之間的暫時性差異確認遞延稅項負債及資產。

倘若出現可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債互相抵銷，而當遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，即可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。當實體有可依法強制執行的抵銷權利且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，即可將即期稅項資產與負債互相抵銷。



### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.25 當期及遞延所得稅(續)

##### (b) 遞延所得稅(續)

就附屬公司、聯營公司和合營企業投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營公司的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團在可預見將來有能力控制暫時性差異的撥回時，與聯營公司的未分配溢利產生的應課稅暫時性差異有關的遞延稅項負債方不予確認。

當期及遞延稅項在損益表中確認，但與其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

#### 2.26 僱員福利

##### (a) 短期責任

工資及薪金負債，包括預期於僱員提供相關服務期間結束後十二個月內全數清償的非貨幣福利及累積病假，乃就僱員截至報告期末的服務確認，並按清償負債時預期支付的金額計量。該等負債於資產負債表內列作當期僱員福利責任。

##### (b) 僱員假期權益

僱員的年假權益在假期累計至僱員時確認。因僱員提供服務而產生的年假估計負債，就截至結算日作出準備。僱員非累積的病假和產假在休假前不作確認。

##### (c) 獎金津貼

當本集團因僱員提供服務而產生現有的推定債務，及該債務金額能可靠估計時，獎金的預期成本確認為負債。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.26 僱員福利(續)

#### (d) 退休金福利

本集團根據中國的規則及規例為受聘於中國的僱員參與多項由相關省市政府提供的界定供款退休金計劃。本集團及其僱員須按僱員薪酬的比例按月供款。

省市政府按上述退休金計劃承擔所有已退休及將會退休的受聘於中國的僱員的退休利益的責任。除按月供款外，本集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及退休後福利。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由中國政府管理之獨立管理基金持有。

本集團同時亦根據強制性公積金計劃條例為所有受聘於香港的合資格僱員參加退休金計劃(簡稱「強積金計劃」)。本集團須按法定最低要求為僱員作出相等於僱員每月有關入息的百分之五的供款，最高額為1,500港元。強積金計劃之資產與本集團資產分開，並由獨立管理之基金持有。

本集團對此等界定供款退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。

#### (e) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a)當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b)當主體確認的重組成本屬於香港會計準則37的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵職工自願遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的職工數目計算。在報告期末後超過十二個月支付的福利應貼現為現值。

### 2.27 撥備

在出現以下情況時，須作出撥備：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要資源流出以結算債務；金額已被可靠估計。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按管理層於報告期末對履行現有責任所需開支之最佳估計之現值計量。用於釐定現值的貼現率乃為反映當前市場對貨幣時間價值的評估及該責任的特定風險的稅前利率。因時間推移而增加的撥備，則確認為利息開支。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.28 收入確認

##### (a) 物業開發

收入於資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權可於一段時間內或某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。倘本集團於履約時滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內可轉移：

- 如客戶同時收到及消耗所有利益；或
- 在本集團履約時創建和增強資產並由客戶控制該資產；或
- 並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之該時點確認。

已完成履約義務的進度的計量基於下列能夠最佳描述本集團完成履約義務表現的其中一種方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移的價值；或
- 按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入。

就於某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同而言，收入於客戶獲得實質所有權或已落成物業的法定所有權且本集團當時已有權收取付款並很可能收回對價時確認。

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因重大融資成份的影響而作出調整。

因獲得合同而增加之成本(倘可收回)將被資本化，並隨後在確認相關收入時攤銷。

##### (b) 租金收入

租金收入於租期內以直線法於損益表中確認。

##### (c) 酒店營運

酒店營運收入於提供服務的會計期間確認。

##### (d) 其他

對於物業管理服務合同，在有權發票金額與本集團當時至今表現對於客戶的價值直接聯繫時，本集團按月將收益確認為相等於有權發票金額。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.29 每股(虧損)/盈利

#### (a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利以：

- 本公司所有者應佔(虧損)/盈利(扣除普通股以外之任何權益成本)

除以財政年度內已發行普通股加權平均數，並就年內已發行普通股(不包括庫存股份)的股利調整計算得出。

#### (b) 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利調整用於釐定每股基本(虧損)/盈利的數字，以計及：

- 利息的除所得稅後影響及與潛在攤薄普通股有關的其他融資成本，及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，額外普通股加權平均數將會增加。

### 2.30 股息收入

股息自按公允價值計入其他全面收入的金融資產收取。股息於收取派付款項的權利獲確立時於損益確認為其他收入。即使股息從收購前溢利支付，此亦適用，除非股息明確指投資成本的部分收回金額。於此情況下，倘股息與按公允價值計入其他全面收入的投資有關，則於其他全面收入確認。

### 2.31 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃組成部分入賬為單一租賃組成部分，並無將兩者區分。

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質上的固定付款)，減去任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款，採用於開始日期的指數或利率初步計量
- 本集團於剩餘價值擔保下預計應付的金額
- 倘本集團合理確定行使購買選擇權，則為該選擇權的行使價及
- 倘租賃期反映本集團行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.31 租賃(續)

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動。

本集團承受可變租賃付款額在未來的上升，該上升並不基於有關指數或比例，因其在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠
- 任何初始直接成本及
- 修復費用。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期十二個月或以下的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及小型傢俱。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入於租賃期內以直線法於損益確認。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。

#### 2.32 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(已經本公司股東適當授權及再不由實體酌情決定)作出撥備。

#### 2.33 利息收入

以實際利率法計算的以攤銷成本列賬的金融資產利息收入乃於損益表確認為其他收入部分。

利息收入以應用實際利率於金融資產之賬面總值計算，除其後成為信貸減值的金融資產外。就信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於金融資產之賬面淨值(扣減虧損撥備後)。

### 3. 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

本集團主要在中國、馬來西亞、澳大利亞、英國、柬埔寨及韓國營運，故此承受外匯風險，主要涉及港元及美元。外匯風險來自未來商業交易，並以並非相關集團實體的功能貨幣計值的已確認資產和負債。風險通過對很可能產生的港元及美元開支預測來計量。

本集團並無對沖外匯風險。然而，本集團管理層將會密切監控外匯風險敞口，一旦有此需要，將考慮對沖外匯風險。

本集團持有若干境外經營投資，其淨資產承受外幣折算風險。來自本集團境外經營淨資產所產生的匯率風險，主要透過以相關外幣計值的借款來管理。

下表總結了於二零二一年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，外幣匯率的變動對本集團稅後年度虧損的影響：

	人民幣對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度虧損增加/(減少)	
港元結算		
現金及現金等價物	20,292	(20,292)
貿易和其他應收款	28,393	(28,393)
其他應付款及預提費用	(97,870)	97,870
借款	(102,200)	102,200
美元結算		
現金及現金等價物	18,255	(18,255)
受限制現金	107,967	(107,967)
貿易和其他應收款	13,194	(13,194)
借款	(2,012,263)	2,012,263
預提費用及其他應付款	(68,243)	68,243



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

	英鎊(「英鎊」)對外幣 減弱5%	增強5%
	稅後年度虧損增加/(減少)	
港元結算		
借款	(21,013)	21,013

下表總結了於二零二零年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響：

	人民幣對外幣 減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
港元結算		
現金及現金等價物	1,105	(1,105)
貿易和其他應收款	3,823	(3,823)
其他應付款及預提費用	(20,623)	20,623
美元結算		
現金及現金等價物	91,300	(91,300)
受限制現金	84,854	(84,854)
借款	(1,791,393)	1,791,393
	馬來西亞幣(「馬幣」)對外幣 減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
美元結算		
其他應付款及預提費用	(276,327)	276,327
人民幣結算		
貿易和其他應收款	80,116	(80,116)
港元結算		
其他應付款及預提費用	(19,353)	19,353

## 3. 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (a) 市場風險(續)

## (i) 外匯風險(續)

	澳元(「澳元」)對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
美元結算		
其他應付款及預提費用	(8,674)	8,674
港元結算		
	英鎊對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
其他應付款及預提費用	(3,203)	3,203
借款	(25,054)	25,054
美元結算		
借款	(43,603)	43,603

## (ii) 利率風險

本集團的利率風險主要來自多項浮動利率的長期借款，令本集團承受現金流量利率風險。於二零二一年及二零二零年，本集團以浮動利率獲得的借款主要以人民幣、美元、英鎊、馬幣、港元及澳元結算。

本集團密切關注利率趨勢及對本集團利率風險的影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，一旦有此需要，將考慮對沖利率風險。

下表總結了於二零二一年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度虧損的影響。

	稅後年度(虧損)/盈利增加/(減少)	
	二零二一年	二零二零年
按浮動利率計息的長期借款利率－增加0.25%(二零二零年：0.25%)	<b>(123,441)</b>	(160,364)
按浮動利率計息的長期借款利率－減少0.25%(二零二零年：0.25%)	<b>123,441</b>	160,364

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (iii) 價格風險

本集團權益證券價格風險來自本集團持有及於綜合資產負債表內分類為按公允價值計入其他全面收入的金融資產的投資。

為管理其權益證券投資所產生價格風險，本集團分散其投資組合。投資組合分散根據本集團制定的限制完成。

本集團大部分權益投資為公開買賣權益投資。

下表概述本集團購買的股份價格上升或下跌對本集團於二零二一年十二月三十一日權益的影響。分析乃基於股份價格上升5%或下跌5%，而所有其他可變因數不變及本集團所有權益工具隨指數變動。

	稅後其他全面收入增加／(減少)	
	二零二一年	二零二零年
各項股份價格－上升5%	28,388	27,535
各項股份價格－下跌5%	(28,388)	(27,535)

##### (b) 信貸風險

本集團金融資產相關的最大信貸風險敞口為銀行存款、貿易和其他應收款及合同資產的總賬面價值。

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間的信貸風險有否持續顯著增加。評估信用風險有否顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較。

本集團通過及時就預計信貸虧損計提適當撥備將信貸風險入賬。計算預計信貸風險率時，本集團以各類應收款的歷史損失率為基礎，並就前瞻資訊進行調整。



### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

本集團有三類金融資產適用於香港財務報告準則9的預期信貸虧損模式：

- 貿易和其他應收款
- 合同資產
- 按公允價值計入其他全面收入的其他金融資產

儘管受限制現金和現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則9的減值要求，但已識別的減值虧損並不重大。

##### (i) 貿易應收款及合同資產

本集團應用香港財務報告準則9規定的預期信貸虧損簡化方式，其允許所有貿易應收款及合同資產均使用存續期間預計虧損撥備率。

來自關聯方的貿易應收款的預計虧損撥備率評估為0.1%。該等餘額的虧損撥備於年內並不重大。

為計量預期信貸虧損，來自第三方的貿易應收款及合同資產乃根據共有之信貸風險特徵及初始確認日數分類。合同資產與未開單在建工程有關，且與相同類型合同的貿易應收款具有大致相同的風險特徵。因此，本集團已按相同基準合理估算貿易應收款及合同資產的預期虧損率。

按此基準，於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日貿易應收款(不包括應收關聯方款項)及合同資產的虧損撥備釐定如下。

於二零二一年 十二月三十一日	1年內	1年至2年	2年至3年	3年以上	總計
預期虧損率	1.95%	4.12%	5.18%	20.09%	
賬面值總額－貿易應收款 (不包括應收關聯方款項)	3,484,134	896,145	459,734	442,937	5,282,950
賬面值總額－合同資產	1,252,643	-	-	-	1,252,643
虧損撥備	92,504	36,949	23,792	88,976	242,221

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

###### (i) 貿易應收款及合同資產(續)

於二零二零年十二月三十一日	1年內	1年至2年	2年至3年	3年以上	總計
預期虧損率	1%	5%	5%	30%	
賬面值總額—貿易應收款 (不包括應收關聯方款項)	9,187,526	550,851	270,469	526,853	10,535,699
賬面值總額—合同資產	1,637,676	-	-	-	1,637,676
虧損撥備	108,252	27,543	13,523	158,056	307,374

貿易應收款(不包括應收關聯方款項)及合同資產於二零二一年十二月三十一日的期末虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款		合同資產	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
於一月一日的期初虧損撥備	290,997	328,145	16,377	9,736
年內損益中已確認虧損撥備之 (撥回)/撥備	(71,449)	(26,043)	6,296	6,641
年內作不可收回撇銷之應收款項	-	(11,105)	-	-
於十二月三十一日的期末虧損撥備	219,548	290,997	22,673	16,377

###### (ii) 其他應收款

於二零二一年十二月三十一日，來自關聯方的其他應收款的所涉關聯方具較低違約風險及具充分償付合約現金流量的能力。本集團已評估根據十二個月預期虧損法，該等應收款的預期信貸虧損並不重大，因此年內並無確認虧損撥備。

於二零二一年十二月三十一日其他應收款(不包括應收關聯方款項)的期末虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	二零二一年	二零二零年
於一月一日的期初虧損撥備	277,144	113,380
年內損益中已確認虧損撥備之撥備 出售附屬公司	108,287	165,872
	-	(2,108)
於十二月三十一日的期末虧損撥備	385,431	277,144

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

###### (ii) 其他應收款(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，虧損撥備於損益確認為有關已減值其他應收款的「金融及合同資產減值虧損淨額」。

##### (c) 流動性風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，包括預售物業所得，短期及長期借款所得及充足的未提取承諾信貸額度(本集團已就此收到某些國內銀行提供的非承諾性信貸函或戰略合作意向書)，以應付建築及投資承擔。

本集團有一系列替代方案，以減輕經濟環境出現重大不利變化時對預期現金流的潛在影響。該等措施包括控制土地儲備的投資，調整項目發展時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境，實施成本控制措施，以更靈活的定價加快物業銷售，尋求合作夥伴共同開發優質項目及以本集團可接受的價格出售某些投資物業。本集團將按相關的成本和效益評估的基礎上，追求適當的選項。

下表顯示本集團非衍生金融負債及衍生金融負債於報告期末的餘下合約期限，其乃基於合約未貼現現金流量(包括使用合約利率計算的利息付款)以及本集團可被要求付款的最早日期計算。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
於二零二一年十二月三十一日					
借款(附註(1))	69,709,562	31,836,847	25,413,013	20,072,592	147,032,014
租賃負債	102,740	71,447	189,111	193,698	556,996
包含在貿易和其他應付款及預提費用的 金融負債(不包括預提職工成本及 撥備及其他應付稅項)	43,869,579	317,275	432,917	-	44,619,771
就本集團物業買家獲授按揭貸款 而提供擔保	89,415,721	-	-	-	89,415,721
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	1,336,338	1,667,602	9,295,309	1,220,162	13,519,411
衍生金融工具	14,000	-	-	-	14,000



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動性風險(續)

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
於二零二零年十二月三十一日					
借款(附註(1))	72,698,532	36,859,131	50,216,052	24,692,889	184,466,604
租賃負債	152,025	110,675	210,277	299,499	772,476
包含在貿易和其他應付款及預提費用的金融負債(不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	48,174,639	1,351,830	-	-	49,526,469
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	91,245,194	-	-	-	91,245,194
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	3,491,706	748,235	5,745,269	864,398	10,849,608

附註：

- (1) 借款利息是分別根據於二零二一年及二零二零年十二月三十一日所持有的借款計算。浮動借款利息則是分別根據於二零二一年及二零二零年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

#### 3.2 資本管理

本集團的資本管理政策，是保障集團能繼續營運，以使其繼續為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

為了維持或調整資本結構，本集團會在必要時考慮宏觀經濟情況、現行市場貸款利率及充分的營運活動現金流量後，於資本市場增加資金或銀行借款。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總權益計算。債務淨額為總借款(包括綜合資產負債表所列的流動及非流動借款)減去現金及現金等價物及受限制現金。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理(續)

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日負債比率如下：

	二零二一年	二零二零年
總借款	<b>128,839,388</b>	159,730,073
減：現金及現金等價物	<b>(6,258,593)</b>	(25,672,822)
受限制現金	<b>(14,845,225)</b>	(14,275,892)
債務淨額	<b>107,735,570</b>	119,781,359
總權益	<b>82,858,641</b>	92,005,343
負債比率	<b>130%</b>	130%

#### 3.3 公允價值估計

本節闡明於釐定財務報表內按公允價值確認及計量的金融工具公允價值時所作的判斷及估算。為提供釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三層。各層詳情如下：

- 第一層：於活躍市場買賣之金融工具(如公開買賣之衍生工具及買賣及權益證券)之公允價值為報告期末的市場報價。集團所持金融資產所用之市場報價為當時買入價。該等工具列入第一層。
- 第二層：並非於活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)之公允價值乃使用估值技術釐定，該等估值技術最大限度地使用可觀察市場數據及盡量減少對實體特定估計的依賴程度。倘按公允價值計量的工具的所有重大輸入數據均可獲得，該工具列入第二層。
- 第三層：倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，該工具列入第三層。此適用於非上市股權證券。

下表分析本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日按用於計量公允價值的估值技術層級劃分的以公允價值列賬的金融工具。

	二零二一年	二零二零年
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
第一層	<b>567,753</b>	550,692
第三層(附註(a))	<b>65,009</b>	89,158
	<b>632,762</b>	639,850
其他金融資產		
第一層	<b>567,753</b>	550,692
	<b>1,659,407</b>	639,850

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (a) 在第三層內的金融工具

於二零二一年十二月三十一日，本集團確認為按公允價值計入其他全面收入的金融資產之於非上市私募基金的投資的公允價值由獨立專業合資格評估公司重估。估值參照其他類似工具的報價根據市場法進行，最大限度地利用可觀察市場數據，盡量少依賴主體的特定估計。由於估值涉及使用若干因素(不可觀察輸入數據)調整日益動盪的市場所產生的數據達至非上市股權投資的公允價值估計，故按公允價值計入其他全面收入的金融資產被歸類為第三層。股權投資對應之公允價值變動計入「其他全面收入」。

有關酒店樓宇的披露，請參見附註7以及有關以公允價值計量的投資物業的披露，請參見附註9。

### 4. 關鍵會計估計及判斷

財務報表的編製須使用會計估計，根據定義，該等估計很少等於實際結果。管理層亦須於應用本集團的會計政策時行使判斷。

估算和判斷會被持續評估。估算和判斷以過往經驗和其他因素為本，包括可能對實體產生財務影響及在有關情況下認為合理的未來事件的期望。

#### (a) 企業所得稅

本集團需要在多個司法權區繳納所得稅。在釐定企業所得稅準備時，需要作出重大判斷。日常業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的當期所得稅和遞延所得稅資產和負債。

與若干暫時性差異及稅項虧損有關之遞延稅項資產會予以確認，是由於管理層認為可能有未來應課稅盈利可供動用暫時性差異或稅項虧損。倘若預期與原有估計有出入，該等差額將會在估計有變的期間內影響有關遞延所得稅資產及所得稅開支或其他全面收入之確認。

#### (b) 中國土地增值稅

中國的土地增值稅乃按土地增值額根據超率累進稅率30%至60%計算。土地增值額指出售物業所得款項減去可扣減開支，包括銷售稅金、借款成本及所有物業發展開支。



#### 4. 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (b) 中國土地增值稅(續)

本集團須繳納中國土地增值稅，並已計入本集團的所得稅開支。然而，中國不同城市在實施有關稅項方面各有不同，而本集團若干年度的土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，在釐定土地增值額及其相關稅項時需作出重大判斷。在日常業務過程中是難於確定稅項最終之數額。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘最終確定稅項結果與當初入賬的數額有別，則有關差別將會影響作出該判斷當期之所得稅開支及土地增值稅撥備。

##### (c) 投資物業公允價值

投資物業公允價值利用估值技術釐定。詳細的判斷及假設於附註9披露。

##### (d) 發展中物業及已落成待售物業的減值撥備

本集團的發展中物業及已落成待售物業以成本與可變現淨值的較低者入賬。本集團根據以往的經驗及所涉物業的性質估計發展中物業的售價與完工成本，以及根據當前市況估計銷售物業將產生的費用。

倘完工成本增加或銷售淨值降低，則可變現淨值會減少，可能導致須就發展中物業及已落成待售物業作出撥備。作出相關撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會於變更估計期間相應調整物業賬面值及撥備。

於二零二一年十二月三十一日，發展中物業及已落成待售物業分別計提減值撥備約人民幣6,913,519,000元及人民幣6,072,174,000元(二零二零年：零及零)。

##### (e) 物業開發活動收入確認

當本集團於履約時並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利，中國的物業銷售收入需於某一段時間內確認，否則當買方取得竣工物業的控制權時於某一時間點確認收入。由於與客戶的合同限制，本集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此本集團並不能將該物業單位用於其他用途。然而，本集團是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於每個合同條款約定和該合同適用的法律解釋，以及需要重大會計判斷。評估本集團是否就銷售合同擁有獲得客戶付款之可強制執行權利時，本集團已取得法律顧問有關獲得付款之可強制執行權利的意見，包括評估合同條款以及任何可補充或凌駕於該等合同條款之法例，並評估是否存在因特別表現限制本集團強制執行獲得付款之權利的情況。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同分類為有付款請求權的合同及無付款請求權的合同。管理層將定期重新評估彼等之判斷，以識別及評估是否存在因素可影響本集團的強制付款請求權及其對銷售合同的會計處理影響。

### 4. 關鍵會計估算及判斷(續)

#### (e) 物業開發活動收入確認(續)

本集團按整個合同期間已完成履約義務的進度於報告日期確認物業開發收入。該進度的計量基於本集團為滿足履行義務之付出或投入，經參考合同中各物業單位截至報告期末止已產生的合同成本佔估計總成本之百分比。管理層需要就估計總成本的完整性及於報告日期已完成履約責任的進度的準確性進行重大會計判斷及估計。未來期間的成本估算變動可能對本集團確認的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依靠過去的經驗和承建商及測量師(如適用)的工作。

#### (f) 貿易和其他應收款、合同資產及其他金融資產減值

貿易和其他應收款、合同資產及其他金融資產虧損撥備乃基於對違約風險及預期損失率的假設計算。本集團於作出假設及選擇計算的輸入值時，按照本集團以往經驗、現有市場狀況以及於各報告期末的前瞻性估計進行判斷。關鍵假設及輸入值詳情披露於附註3。

#### (g) 持續經營假設

誠如附註2.1(c)所載，董事按持續經營基準編製截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。持續經營假設評估涉及董事對不確定之事件或情況之未來結果作出判斷。本集團管理層已制訂計劃及措施以降低流動性壓力及改善本集團的財務狀況，並總結經計及該等計劃及措施後，將擁有充足資金撥付其未來營運以維持本集團之持續經營狀態。因此，董事認為本集團有能力繼續持續經營。

### 5. 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「所有其他分部」列。

執行董事會按年度(虧損)/盈利來評估經營分部的業績。

## 5. 分部資料(續)

## (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)
營業額(來自外部客戶)	69,001,060	1,067,263	5,069,763	1,092,249	76,230,335
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(開支)/貸記	(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	(561,457)	-	(1,255,422)	(100,516)	(1,917,395)
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)
其他金融資產公允價值虧損	-	-	-	(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
分部資產	295,421,229	35,013,291	50,162,331	2,920,566	383,517,417
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
分部負債	151,798,177	46,469	1,712,892	2,349,608	155,907,146



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 5. 分部資料(續)

#### (b) 分部表現(續)

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)
營業額(來自外部客戶)	78,568,290	1,157,922	4,462,735	1,702,831	85,891,778
年度盈利/(虧損)	7,435,682	4,217,777	(1,426,860)	(1,080,284)	9,146,315
融資成本－淨額	(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(開支)/貸記	(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
轉撥自己落成待售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>	<b>337,120,727</b>	<b>40,257,965</b>	<b>47,498,911</b>	<b>4,057,306</b>	<b>428,934,909</b>
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)	1,510,847	1,083,606	1,069,119	501,313	4,164,885
<b>分部負債</b>	<b>149,150,990</b>	<b>802,069</b>	<b>1,825,446</b>	<b>7,195,630</b>	<b>158,974,135</b>

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。

## 5. 分部資料(續)

## (b) 分部表現(續)

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	1,892,334	1,532,100
合計	76,230,335	85,891,778

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	632,762	639,850
綜合資產負債表總資產	398,542,334	442,185,215

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、其他金融資產及遞延所得稅資產(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	5,217,579	2,300,979
合計	108,321,755	101,159,029

來自「其他國家」所包括的個別國家的非流動資產並不重大。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 5. 分部資料(續)

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

#### (e) 與客戶合同有關之資產及負債

本集團確認下列與客戶合同有關的資產及負債：

	二零二一年	二零二零年
合同資產	1,252,643	1,637,676
虧損撥備(附註3.1(b))	(22,673)	(16,377)
<b>總合同資產</b>	<b>1,229,970</b>	1,621,299
為獲得合同的資本化成本	1,729,869	1,360,957
合同負債—物業開發及銷售合同	49,432,778	47,594,245
合同負債—酒店營運及其他客戶合同	697,561	408,259
<b>總合同負債</b>	<b>50,130,339</b>	48,002,504

#### (i) 合同資產及負債的重大變動

隨著部分項目全面履行履約責任的進度不斷加快，合同資產增加。本報告期間，合同資產虧損撥備增加人民幣6,296,000元至人民幣22,673,000元(二零二零年：增加人民幣6,641,000元至人民幣16,377,000元)。

由於本集團在二零二一年下半年進行多項促銷活動，物業開發及銷售合同的合同負債增加人民幣1,838,533,000元。



## 5. 分部資料(續)

## (e) 與客戶合同有關之資產及負債(續)

## (ii) 就合同負債已確認的營業額

下表列示於本報告期內確認的與轉入的合同負債相關的營業額。

	二零二一年	二零二零年
計入年初合同負債餘額的已確認營業額		
物業開發及銷售合同	20,735,360	14,943,650
酒店營運及其他合同	408,259	677,182

## (iii) 未履行的履約義務

就物業銷售而言，當資產的控制權轉移給買方時，本集團確認收入。視乎合同的條款及適用於合同的法律，資產的控制權可能會隨著時間的推移或在某個時間點轉移。預期本集團不會簽訂任何合同而從向客戶轉讓承諾的貨品或服務至客戶訂約日期超過一年，分配予該等未履行合同的交易價格未獲香港財務報告準則15許可披露。

就酒店營運服務而言，該等服務是在很短的時間內提供，通常不足一年，及本集團已選擇可行的權宜之計，不披露該等合同的剩餘履約義務。

就物業管理服務而言，本集團每月確認相當於有權收取發票金額的收入，該收入與本集團迄今為止履行對客戶的價值直接對應。本集團已選擇可行的權宜之計，不披露該等合同的剩餘履約義務。大多數物業管理服務合同無固定期限。

## (iv) 自獲得合同的成本確認之資產

本集團確認與印花稅、銷售佣金及其他直接獲得合同的成本有關的資產。此項資產於資產負債表內貿易和其他應收款及預付款項中呈列。該資產的攤銷模式與確認相關營業額的模式一致。

	二零二一年	二零二零年
於十二月三十一日為獲得合同的資本化成本	1,729,869	1,360,957
年內確認為銷售成本的攤銷	(332,244)	(340,950)

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 6. 業務合併

#### (a) 收購概要

根據本公司與Caesars Korea Holding Company, LLC(「Caesars」)於二零二一年一月二十一日訂立的買賣協議，本公司於二零二一年一月二十一日以代價1,000美元(約人民幣6,000元)完成收購一家合營企業(「韓國附屬公司」)，該公司在韓國仁川從事開發度假村項目)餘下50%股權。收購完成後，本集團持有韓國附屬公司100%的股權。

於二零二一年九月六日，本集團自第三方公司收購太原富力興盛房地產開發有限公司(「太原興盛」)49%股權。

於二零二一年九月三十日，本集團自第三方公司收購太原永富房地產開發有限公司(「太原永富」)49%股權。

收購代價、收購的淨資產詳情如下：

	韓國附屬公司	太原永富	太原興盛
收購代價			
已付現金	6	-	-
將支付的現金	-	549,485	62,184
先前持有的股權	438,282	502,016	10,046
重新計量先前持有的股權的收益	87,499	135,677	98,851
	525,787	1,187,178	171,081

因收購而確認的資產及負債如下：

	韓國附屬公司	太原永富 公允價值	太原興盛
現金及現金等價物	49,257	2,250	448,578
物業、廠房及設備	1,491,961	-	-
發展中物業	-	1,378,100	1,835,981
貿易和其他應收款及預付款	255,021	51,110	27,719
遞延稅項資產	-	1,261	-
其他應付款及預提費用	(742,785)	(182,342)	(1,564,042)
遞延稅項負債	-	(67,536)	(48,456)
合同負債	(19,458)	-	(534,713)
所收購可識別淨資產總額	1,033,996	1,182,843	165,067
議價收購收益	508,209	-	-
商譽	-	(4,335)	(6,014)

確認識價購買收益是由於Caesars改變其投資策略並退出亞洲市場。

## 6. 業務合併(續)

## (a) 收購概要(續)

## (i) 所得應收款

	韓國附屬公司	太原永富 公允價值	太原興盛
貿易應收款及其他應收款及預付款	255,021	51,110	27,719

## (ii) 收入及溢利貢獻

	韓國附屬公司	太原永富	太原興盛
所收購業務於收購日期至二零二一年十二月三十一日期間 為本集團貢獻：			
– 收入	–	–	–
– 淨虧損	44,343	56,416	53,644

## (b) 購買代價－現金流量淨額

	韓國附屬公司	太原永富	太原興盛
收購附屬公司的現金流入，扣除所收購現金 已付現金代價	(6)	–	–
加：已收購附屬公司之現金	49,257	2,250	448,578
現金流入淨額－投資活動	49,251	2,250	448,578



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 7. 物業、廠房及設備

	樓宇		傢俱、 裝置及設備	交通設備	機器	在建資產	合計
	辦公室 及其他	酒店					
<b>二零二零年一月一日</b>							
成本	2,024,531	34,538,353	1,948,240	664,094	995,375	4,782,422	44,953,015
累計折舊	(387,273)	(7,044,373)	(1,480,702)	(541,513)	(407,580)	-	(9,861,441)
賬面淨值	1,637,258	27,493,980	467,538	122,581	587,795	4,782,422	35,091,574
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>							
年初賬面淨值(初始呈列)	1,637,258	27,493,980	467,538	122,581	587,795	4,782,422	35,091,574
會計政策變動的影響	-	7,122,051	-	-	-	-	7,122,051
經重列年初賬面淨值	1,637,258	34,616,031	467,538	122,581	587,795	4,782,422	42,213,625
增添	19,410	1,874	150,479	9,441	77,658	1,626,633	1,885,495
收購附屬公司	32,419	349,138	-	-	-	-	381,557
出售附屬公司	(28,298)	-	(23,301)	(1,479)	(2,721)	-	(55,799)
分類為持作待售資產	-	-	(920)	(214)	(3,010)	-	(4,144)
轉撥至已落成待售物業	-	-	-	-	-	(628,444)	(628,444)
轉撥至發展中物業	(4,246)	-	-	-	-	(85,200)	(89,446)
在建資產轉撥到樓宇	296,243	-	-	-	-	(296,243)	-
出售	(32,346)	(86,290)	(1,772)	(1,671)	(457)	-	(122,536)
折舊	(65,491)	(1,114,566)	(150,950)	(36,666)	(70,285)	-	(1,437,958)
匯兌差額	(12,345)	-	(17,496)	1,226	-	-	(28,615)
年終賬面淨值	1,842,604	33,766,187	423,578	93,218	588,980	5,399,168	42,113,735
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>							
成本	2,314,990	34,880,753	2,079,278	1,015,094	1,056,238	5,399,168	46,745,521
累計折舊	(472,386)	(1,114,566)	(1,655,700)	(921,876)	(467,258)	-	(4,631,786)
賬面淨值	1,842,604	33,766,187	423,578	93,218	588,980	5,399,168	42,113,735
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>							
年初賬面淨值(初始呈列)	1,842,604	33,766,187	423,578	93,218	588,980	5,399,168	42,113,735
增添	495,553	-	114,038	655,439	72,055	2,108,106	3,445,191
收購附屬公司	-	-	-	-	-	1,386,375	1,386,375
轉撥至已落成待售物業	29,935	-	-	-	-	-	29,935
轉撥自發展中物業	1,024	-	-	-	-	1,673,995	1,675,019
轉撥至發展中物業	-	-	-	-	-	(57,676)	(57,676)
在建資產轉撥至樓宇	3,206,164	907,269	-	-	-	(4,113,433)	-
出售	(7,715)	-	(4,184)	(827)	(17,409)	-	(30,135)
折舊	(73,573)	(1,086,212)	(156,006)	(116,421)	(71,490)	-	(1,503,702)
匯兌差額	(13,580)	-	(4,970)	169	(5)	39,105	20,719
年終賬面淨值	5,480,412	33,587,244	372,456	631,578	572,131	6,435,640	47,079,461
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>							
成本	5,980,786	42,847,726	2,107,644	1,641,253	1,033,542	6,435,640	60,046,591
累計折舊	(500,374)	(9,260,482)	(1,735,188)	(1,009,675)	(461,411)	-	(12,967,130)
賬面淨值	5,480,412	33,587,244	372,456	631,578	572,131	6,435,640	47,079,461

## 7. 物業、廠房及設備(續)

### (a) 折舊費用按以下分類支銷：

	二零二一年	二零二零年
銷售及行政開支	737,801	212,220
銷售成本	765,901	1,225,738
	<b>1,503,702</b>	1,437,958

在建資產主要包括酒店樓宇及主題公園建築及其他成本。截至二零二一年十二月三十一日止年度，在建資產的資本化借款成本為人民幣440,306,000元(二零二零年：人民幣286,377,000元)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，借款成本根據加權平均率6.60%來進行資本化(二零二零年：5.83%)。

借款以賬面值人民幣30,466,085,000元(二零二零年：人民幣29,821,903,000元)的辦公樓宇、酒店樓宇及在建資產作為抵押。

### (b) 倘若酒店樓宇按成本列賬則應確認的賬面淨額

倘若酒店樓宇按歷史成本列賬，其金額如下：

	二零二一年	二零二零年
成本	35,725,675	34,816,405
累計折舊	(8,771,086)	(7,927,571)
賬面淨值	<b>26,954,589</b>	26,888,834

### (c) 公允價值層級

本集團的酒店樓宇已由獨立專業估值師進行獨立估值，以釐定酒店樓宇於二零一九年十二月三十一日的公允價值。重估產生的變動於其他全面收入中處理，並於重估儲備中累計。當重估出現虧絀時，就同一項資產而言，超出緊接重估前計入儲備之金額，其超出部分於損益列支。

倘同一項資產的重估虧絀先前已於損益列支，則當重估產生盈餘時，盈餘將計入損益。

於二零一九年十二月三十一日，由於估值乃參考若干重大不可觀察輸入數據而得出，本集團所有酒店樓宇之公允價值計量納入公允價值層級的第三層。年內，第一、二及三層之間並無轉撥。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 7. 物業、廠房及設備(續)

#### (d) 本集團的估值流程

本集團在與本集團並無關連的獨立合資格估值師的協助下，按二零一九年十二月三十一日的公允價值計量其酒店樓宇。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向高級管理層匯報。

關於二零一九年十二月三十一日的酒店樓宇公允價值，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入數據
- 與獨立估值師進行討論
- 適當時進行計算

截至二零二一年十二月三十一日，考慮到賬面價值與使用公允價值確定的賬面價值並無重大差異，管理層並無對酒店樓宇進行重估。

#### (e) 估值技術

本集團酒店樓宇的公允價值主要為酒店物業(包括土地及樓宇)公允價值扣除酒店土地公允價值後的餘額。酒店物業及酒店土地的估值由獨立估值師進行。

酒店物業(包括土地及樓宇)的公允價值一般採用現金流量貼現法得出，通過採用適當的貼現率將酒店物業的未來現金流量淨額折現為現值，反映第三方投資者對同類物業所要求的回報率，從而得出公允價值。

酒店土地的公允價值採用直接比較法確定。該方法的關鍵輸入數據是來自於有關地區(位置和面積相似)可比較土地的近年銷售的每平方米價格。



## 7. 物業、廠房及設備(續)

## (f) 估值輸入數據及與公允價值關係

下表概述經常性第三層公允價值計量中使用的重大不可觀察輸入數據的量化資料。

描述	二零一九年	估值技術	不可觀察 輸入數據	二零一九年	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
	十二月三十一日 公允價值			十二月三十一日 輸入數據的範圍	
酒店樓宇	34,616,031	酒店物業 - 貼現率	酒店物業 - 貼現率	7.5%-8.0%	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
		酒店物業 - 最終資化率	酒店物業 - 最終資化率	5.0%	貼現率越高，酒店物業公允價值越低
		酒店物業 - 入住率	酒店物業 - 入住率	62.0%-92.0%	入住率越高，酒店物業公允價值越高
		酒店物業 - 收益增長率	酒店物業 - 收益增長率	2.5%-3.0%	收益增長率越高，公允價值越高
		酒店用地-市價 (人民幣/每平方米)	酒店用地-市價 (人民幣/每平方米)	466-13,614	市價越高，酒店用地公允價值越高

## 8. 租賃

此附註提供有關本集團作為承租人的租賃之資料。

## (a) 於綜合資產負債表中確認的金額

綜合資產負債表列示有關租賃的金額如下：

	二零二一年	二零二零年
<b>使用權資產</b>		
土地使用權	10,257,354	9,675,977
交通設備	372,268	992,882
樓宇	135,215	177,724
	<b>10,764,837</b>	10,846,583
<b>租賃負債</b>		
流動	78,928	96,448
非流動	392,542	452,557
	<b>471,470</b>	549,005

截至二零二一年十二月三十一日止年度，使用權資產的添置為人民幣34,810,000元(二零二零年：人民幣622,389,000元)。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 8. 租賃(續)

#### (b) 於綜合損益表已確認金額

綜合損益表列示有關租賃的金額如下：

	二零二一年	二零二零年
<b>使用權資產折舊開支</b>		
土地使用權	174,820	318,669
樓宇	76,406	100,921
交通設備	97,754	60,683
	<b>348,980</b>	480,273
減：資本化計入在建資產	<b>(60,772)</b>	(63,390)
	<b>288,208</b>	416,883
利息開支(計入融資成本－淨額)	25,516	12,631
有關短期租賃及低值資產租賃的開支(計入行政開支)	29,979	34,955

於二零二一年租賃的現金流出總額為人民幣164,040,000元(二零二零年：人民幣147,671,000元)。

#### (c) 本集團租賃活動及相關入賬方法

本集團出租各種土地使用權、辦公室、倉庫、辦公設備及交通設備。租賃合同一般為2至60年的固定期限。租賃條款是以單獨基礎進行磋商，包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產擔保權益外，租賃協議不施加任何契約。已出租資產除持有飛機及土地使用權證書者外，不得用作借款擔保。

## 9. 投資物業

	已落成投資物業	在建投資物業	合計
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>			
於一月一日年初結餘	30,706,682	2,762,894	33,469,576
增添	111,896	971,710	1,083,606
出售	(8,431)	–	(8,431)
轉撥自在建投資物業至已落成投資物業	1,887,861	(1,887,861)	–
轉撥自持作待售已落成物業	734,106	–	734,106
轉撥自持作待售已落成物業的投資物業之重估收益	1,994,155	–	1,994,155
公允價值收益－淨額	2,029,697	955,256	2,984,953
分類持作待售資產	(4,294,580)	(2,005,420)	(6,300,000)
於十二月三十一日年終結餘	33,161,386	796,579	33,957,965
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>			
於一月一日年初結餘	<b>33,161,386</b>	<b>796,579</b>	<b>33,957,965</b>
增添	–	145,551	145,551
出售	(42,826)	–	(42,826)
轉撥自持作待售已落成物業	195,975	–	195,975
轉撥自持作待售已落成物業的投資物業之重估收益	194,497	–	194,497
貨幣折算差額	(196,350)	–	(196,350)
公允價值收益－淨額	671,231	17,261	688,492
於十二月三十一日年終結餘	<b>33,983,913</b>	<b>959,391</b>	<b>34,943,304</b>

## (a) 投資物業已在綜合損益表內確認的數額

	二零二一年	二零二零年
租金收入	1,067,263	1,157,922
投資物業的直接經營費用	(154,546)	(189,953)
於「其他收益－淨額」確認的公允價值重估及評估收益	882,989	4,979,108



### 9. 投資物業(續)

#### (b) 公允價值層級

本集團投資物業由獨立專業合資格估值師在二零二一年及二零二零年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。公允價值收益或虧損計入綜合損益表「其他收益－淨額」。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，由於估值乃參考若干重大不可觀察輸入數據達致，本集團所有投資物業均於公允價值層級的第三層。除於二零二零年十二月三十一日於第一層的分類為「分類持作銷售資產」的投資物業外，年內第一層、第二層及第三層之前並無轉移。

#### (c) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師在二零二一年及二零二零年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向首席財務官(「CFO」)和審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，CFO、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

於每個報告日期，第二層和第三層公允價值的變動，由CFO和估值小組在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

## 9. 投資物業(續)

## (d) 估值技術

已落成的辦公室及零售樓宇(二零二零年：已落成的辦公室及零售樓宇)的估值根據年期和租賃到期續租法，該方法主要使用不可觀察輸入數據，且計及對年期孳息率的重大調整(以承擔到期續租後的風險)及現有租約到期後對市場價格的估計。

停車場部分的估值利用直接比較法釐定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業面積)的差異作出調整。對此估值法的最重大輸入為每平方米的價格。

對於在建零售樓宇，本集團已按照本集團的最新發展計劃開發並完成的基礎上評估該等物業。本集團採用「剩餘價值法」通過參考銷售交易或在市場上可作比較物業的叫價證據，並在適當情況下相應的調整，估計收入淨額的資本化基礎源自考慮當時市場收益率的物業。本集團亦考慮到各種成本，如建設成本，或有費用，融資成本及將會支出以完成開發的專業費用，以及開發商的盈利，以反映與物業發展相關的風險及已完成物業的質量。

## (e) 估值輸入數據及與公允價值的關係

描述	二零二一年 十二月 三十一日 公允價值	估值技術	不可觀察輸入		不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
			不可觀察輸入數據	數據的範圍 (可能性)	
已落成 投資物業	辦公室 <b>10,485,346</b>	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	6.00%	年期孳息率越高，公允價值越低 到期續租孳息率越高， 公允價值越低 市場價格越高，公允價值越高
			到期續租孳息率	6.00%	
			市場價格 (人民幣/平方米)	12,049-56,877	
	零售 <b>22,688,005</b>	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	6.00%-7.00%	年期孳息率越高， 公允價值越低 到期續租孳息率越高， 公允價值越低 市場價格越高，公允價值越高
			到期續租孳息率	6.00%-7.00%	
			市場價格 (人民幣/平方米)	9,123-87,037	
停車場 <b>810,563</b>	直接比較法	市場價格 (人民幣/平方米)	848-10,651	市場價格越高，公允價值越高	
在建投資物業	零售 <b>959,390</b>	剩餘價值法	市場價格 (人民幣/平方米)	21,048-63,943	市場價格越高，公允價值越高 將會產生的預算建築 成本越高，公允價值越低 發展商溢利越高， 公允價值越低
			將會產生的預算建 築成本 (人民幣/平方米)	8,100-18,440	
			發展商溢利 (人民幣/平方米)	6,989-23,144	

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 9. 投資物業(續)

#### (e) 估值輸入數據及與公允價值的關係(續)

描述		二零二零年 十二月 三十一日 公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍 (可能性)	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
已落成 投資物業	辦公室	9,683,995	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	6.50%-6.75%	年期孳息率越高， 公允價值越低
				到期續租孳息率	6.50%-6.75%	到期續租孳息率越高， 公允價值越低
				市場價格 (人民幣/平方米)	25,611-66,644	市場價格越高，公允價值越高
	零售	22,742,271	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	5.70%-7.25%	年期孳息率越高， 公允價值越低
				到期續租孳息率	5.70%-7.25%	到期續租孳息率越高， 公允價值越低
				市場價格 (人民幣/平方米)	4,235-97,947	市場價格越高，公允價值越高
停車場	735,120	直接比較法	市場價格 (人民幣/平方米)	3,318-10,012	市場價格越高，公允價值越高	
			市場價格 (人民幣/平方米)	3,318-10,012	市場價格越高，公允價值越高	
			市場價格 (人民幣/平方米)	3,318-10,012	市場價格越高，公允價值越高	
在建投資物業	零售	796,579	剩餘價值法	市場價格 (人民幣/平方米)	20,760-77,176	市場價格越高，公允價值越高
				將會產生的預算建 築成本 (人民幣/平方米)	8,100-22,950	將會產生的預算建築 成本越高，公允價值越低
				發展商溢利 (人民幣/平方米)	5,848-25,587	發展商溢利越高， 公允價值越低

不可觀察輸入數據之間存在相互影響關係。預期空置率或會影響孳息率，即空置率越高，則孳息率會越高。如果剩餘租期增加，孳息率可能會下降。

#### (f) 已質押作抵押品的投資物業

於二零二一年，借款以價值人民幣19,545,861,000元(二零二零年：人民幣19,960,882,000元)的投資物業作為抵押。

#### (g) 租賃安排

投資物業根據經營租賃租予租戶，租金按每月或每季度支付。合同並無依賴於指數或費率的可變租賃付款。倘認為有必要降低信用風險，則本集團可就租賃期限獲得銀行擔保。

雖然本集團在現有租約結束時會面臨剩餘價值變動的風險，但本集團通常會簽訂新的經營租約，因此不會在租約結束時立即實現剩餘價值的減少。對未來剩餘價值的預期反映在物業的公允價值中。

關於租賃投資物業的最低租賃付款應收款，請參閱附註40。



## 10. 無形資產

	商譽	建築牌照	客戶合同	軟件及其他	合計
<b>於二零二零年一月一日</b>					
成本	506,733	282,000	322,000	1,001,746	2,112,479
累計攤銷及減值	(2,983)	–	(322,000)	(506,103)	(831,086)
賬面淨值	503,750	282,000	–	495,643	1,281,393
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	503,750	282,000	–	495,643	1,281,393
增添	–	–	–	126,917	126,917
攤銷費用	–	–	–	(174,615)	(174,615)
出售附屬公司	(4,668)	–	–	(349)	(5,017)
出售	–	–	–	(45,294)	(45,294)
年終賬面淨值	499,082	282,000	–	402,302	1,183,384
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>					
成本	502,065	282,000	322,000	1,042,465	2,148,530
累計攤銷及減值	(2,983)	–	(322,000)	(640,163)	(965,146)
賬面淨值	499,082	282,000	–	402,302	1,183,384
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	499,082	282,000	–	402,302	1,183,384
增添	10,349	10,000	–	58,797	79,146
攤銷費用	–	–	–	(125,485)	(125,485)
出售	–	–	–	(11,760)	(11,760)
年終賬面淨值	509,431	292,000	–	323,854	1,125,285
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>					
成本	512,414	292,000	322,000	922,188	2,048,602
累計攤銷及減值	(2,983)	–	(322,000)	(598,334)	(923,317)
賬面淨值	509,431	292,000	–	323,854	1,125,285

無形資產按以下類別進行攤銷：

	二零二一年	二零二零年
銷售及行政開支	42,896	35,906
銷售成本	82,589	138,709
	125,485	174,615

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 10. 無形資產(續)

#### (a) 商譽減值測試

商譽主要分攤至作為本集團現金產出單元的物業發展分部中的建築服務單元。於二零二一年十二月三十一日，現金產出單元的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。該增長率不超過現金產出單元經營業務的長期平均增長率。

於二零二一年及二零二零年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零二一年	二零二零年
毛利率	12%	7%
五年增長率	2%-10%	3%-5%
期終增長率	2%	3%
稅前貼現率	11.44%	12.46%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定預算毛利率及增長率。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關營運分部的特定風險。

#### (b) 建築牌照減值測試

於二零二一年十二月三十一日，按使用價值計算的建築牌照可收回金額是根據本集團因持有該建築牌照而享有的特許權使用費估算。該估計方法是將本集團預計的營業收入淨額乘以特許權使用費率，並用適當的貼現率資本化，該計算方式是根據管理層批核的五年期財政預算的現金流量預測。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。

於二零二一年及二零二零年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零二一年	二零二零年
特許權使用費率	1%	1%
五年增長率	2%-10%	3%-5%
期終增長率	2%	3%
稅前貼現率	11.68%	13.74%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定特許權使用費率及加權平均增長率。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關分部的特定風險。

## 11. 附屬公司

以下為於二零二一年十二月三十一日主要附屬公司的名單：

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有的應佔權益		非控制性權益	
				直接	間接	持有權益	主要業務及營業地點
附屬公司 – 於中國註冊成立：							
廣州市金鼎房地產開發有限公司	一九九四年八月三十一日	有限責任公司	人民幣8,000,000元	90%	10%	-	中國物業開發
廣州富力興盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營 有限責任公司	6,500,000美元	25%	75%	-	中國辦公大樓開發及投資
廣州富力億盛置業發展有限公司	二零零五年八月三十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	90%	10%	-	中國物業開發
廣州富力創盛置業發展有限公司	二零零五年十一月四日	有限責任公司	人民幣360,000,000元	86.11%	13.89%	-	中國物業開發
廣州市貴麗實業發展有限公司	二零零零年六月三十日	有限責任公司	人民幣20,500,000元	-	100%	-	中國物業開發
廣東新天鴻物業發展有限公司	二零零八年五月二十一日	有限責任公司	人民幣592,380,000元	-	75%	25%	中國物業開發
重慶嘉富房地產開發有限公司	二零一八年一月十二日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
上海眾弘置業發展有限公司	二零一三年九月二十四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
梅州富力房地產開發有限公司	二零一三年七月一日	有限責任公司	人民幣550,000,000元	99%	1%	-	中國物業開發
福州市台江富力置業有限公司	二零一三年九月十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
寧波品富房地產開發有限公司	二零一六年十月二十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
南昌富力盈盛置業有限公司	二零一六年十二月二十二日	外商獨資有限責任 企業	124,780,000美元	-	100%	-	中國物業開發
南昌富力超盛置業有限公司	二零一七年六月二十九日	外商獨資有限責任 企業	10,000,000美元	-	100%	-	中國物業開發
贛州市富輝房地產開發有限 責任公司	二零一八年八月三十一日	中外合資經營有限 責任公司	人民幣894,135,300元	95.49%	4.51%	-	中國物業開發
重慶富力房地產開發有限公司	二零零五年十二月三十日	有限責任公司	人民幣660,000,000元	32.35%	67.65%	-	中國物業開發
廣州富力地產(重慶)有限公司	二零零七年一月二十六日	有限責任公司	人民幣854,500,761元	94.82%	5.18%	-	中國物業開發
成都熊貓萬國商城有限公司	一九九七年十月二十九日	有限責任公司	人民幣80,000,000元	86.64%	-	13.36%	中國物業開發
上海啟富房地產開發有限公司	二零一七年十二月二十一日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	100%	-	-	中國物業開發
杭州富力房地產開發有限公司	二零一二年十二月十九日	外商獨資有限責任 企業	10,000,000美元	-	100%	-	中國物業開發



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有的應佔權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
杭州聯富房地產開發有限公司	二零一三年十二月十九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
溫州極富房地產開發有限公司	二零一七年六月八日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
富力南京地產開發有限公司	二零一零年九月八日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
海安極富房地產開發有限公司	二零一七年六月八日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
浙江富力房地產開發有限公司	二零一八年一月八日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
無錫極富房地產開發有限公司	二零一三年十二月十六日	外商獨資有限責任 企業	50,000,000美元	-	100%	-	中國物業開發
南通富力房地產開發有限公司	二零一六年十一月十八日	外商獨資有限責任 企業	40,000,000美元	-	100%	-	中國物業開發
無錫富力通達房地產開發有限公司	二零一六年十二月六日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	100%	-	-	中國物業開發
北京富力城房地產開發有限公司	二零零二年四月二十四日	有限責任公司	人民幣1,394,781,578元	96%	4%	-	中國物業開發
北京富力通達房地產開發有限公司	二零一三年十一月二十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
富力(北京)地產開發有限公司	二零零二年六月二十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	81%	19%	-	中國物業開發
淄博萬達廣場置業有限公司	二零一七年九月二十七日	有限責任公司	人民幣60,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
貴陽園成置業有限公司	二零一零年一月十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	-	-	中國物業開發
天津耀華投資發展有限公司	二零零二年九月二十七日	有限責任公司	人民幣535,475,234元	40.24%	59.76%	-	中國物業開發
天津富力城房地產開發有限公司	二零零四年十一月二十九日	有限責任公司	人民幣604,280,000元	98.35%	1.65%	-	中國物業開發
天津百合灣建設有限公司	二零一二年一月三十日	有限責任公司	人民幣160,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
包頭市富力房地產開發有限公司	二零一三年十月十八日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
太原富力城房地產開發有限公司	二零零七年八月十四日	有限責任公司	人民幣350,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
太原富潤房地產開發有限公司	二零一六年九月六日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
呼和浩特富力通達房地產開發有限公司	二零一七年五月十八日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
哈爾濱富力城房地產開發有限公司	二零一三年五月十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
廣州兆晞投資有限公司	二零一七年九月五日	外商獨資有限責任 企業	人民幣3,980,000,000元	-	100%	-	中國投資控股

## 11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有的應佔權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
廣州天力建築工程有限公司	一九九三年五月二十日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	90%	10%	-	中國建築公司
廣東恒力建設工程有限公司	二零二一年六月十二日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	-	100%	-	中國建築公司
<b>附屬公司 - 於香港註冊成立：</b>							
富力地產(香港)有限公司	二零零五年八月二十五日	有限責任公司	1,000,000港元	100%	-	-	香港投資控股
<b>附屬公司 - 於英屬維爾京群島註冊成立：</b>							
富力地產(BVI)有限公司	二零零六年三月三十一日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
軒景投資有限公司	二零零六年三月二十一日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
盛景投資有限公司	二零零六年四月三日	有限責任公司	50,000美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
普明投資有限公司	二零一一年七月五日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
益成投資有限公司	二零零六年九月一日	有限責任公司	10,000美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
鴻志投資有限公司	二零零七年十一月二日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
彩富控股有限公司	二零一三年一月二日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
兆運有限公司	二零一三年十月三十一日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
怡略有限公司	二零一三年十月十六日	有限責任公司	2美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
秀盛有限公司	二零一九年五月二十二日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
思亮有限公司	二零一九年十月三十日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
<b>附屬公司 - 於英國註冊成立：</b>							
R&F Properties (UK) Company Limited	二零一六年八月二十四日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國投資控股
R&F Properties QS (UK) Co., Ltd.	二零一七年三月六日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F Properties QS (UK) Development Co., Ltd.	二零一七年三月六日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.	二零一七年三月三十日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
Vauxhall Homes Limited	二零一三年五月二日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有的應佔權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
Vauxhall Square (Nominee 1) Limited	二零一七年二月八日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F One (UK) Limited	二零一三年九月二十六日	有限責任公司	100,000英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F One Nine Elms (UK) Limited	二零一三年九月二十六日	有限責任公司	10,000英鎊	-	100%	-	英國物業開發
附屬公司－於韓國註冊成立：							
R&F Korea Co., Ltd.	二零一六年十一月二十一日	有限責任公司	1,000,000,000韓圓 (「韓圓」)	-	100%	-	韓國物業開發
Tian Li Korea Construction Co., Ltd.	二零一七年五月二十四日	有限責任公司	2,800,000,000韓圓	-	100%	-	韓國建築公司
Tian Li Korea Interior Co., Ltd.	二零一九年四月十日	有限責任公司	1,000,000,000韓圓	-	100%	-	韓國建築公司
附屬公司－於馬來西亞註冊成立：							
R&F Development SDN BHD	二零一三年十一月七日	有限責任公司	馬幣500,000元	-	100%	-	馬來西亞物業開發
R&F Mega Realty SDN BHD	二零一四年一月二十七日	有限責任公司	馬幣2元	-	100%	-	馬來西亞物業開發
Tian Li Property Management SDN BHD	二零一四年七月二十七日	有限責任公司	馬幣1,000,000元	-	100%	-	馬來西亞物業管理
Tian Li Property Construction SDN BHD	二零一四年七月二十七日	有限責任公司	馬幣1,000,000元	-	100%	-	馬來西亞建築公司
附屬公司－於澳大利亞註冊成立：							
R&F Property Pty Ltd	二零一四年六月五日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Estate Pty Ltd	二零一四年七月七日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Mega Property Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Mega Realty Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Mega Estate Pty Ltd	二零一四年九月二十三日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Development Holdings Pty Ltd	二零一四年五月三十日	有限責任公司	1澳元	-	100%	-	澳大利亞投資控股
Etone Australia Holdings Pty Ltd	二零一六年十一月八日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞投資控股
Etone Australia Developments Pty Ltd	二零一六年十一月九日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
Etone Australia Project Management Pty Ltd	二零一六年十一月九日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業管理



## 11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有的應佔權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
R&F Realty Pty Ltd	二零一四年六月二十日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Property Australia Pty Ltd	二零一四年十月三十日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業管理
R&F Golden Property Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	90澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Golden Realty Pty Ltd	二零一四年八月二十六日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
附屬公司—於新加坡註冊成立：							
R&F Development Pte. Ltd.	二零一四年四月十六日	有限責任公司	新加坡幣(「新加坡幣」) 1元	-	100%	-	新加坡市場開發
附屬公司—於柬埔寨註冊成立：							
R & F Properties (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年六月二十一日	有限責任公司	400,000,000柬埔寨瑞爾 (「柬埔寨瑞爾」)	-	100%	-	柬埔寨物業開發
R & F Properties MNV (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年七月六日	有限責任公司	2,000,000,000 柬埔寨瑞爾	-	100%	-	柬埔寨物業開發
R & F Properties HS (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年七月六日	有限責任公司	2,000,000,000 柬埔寨瑞爾	-	100%	-	柬埔寨物業開發
Glory City Consulting Management Co., Ltd.	二零一八年八月九日	有限責任公司	20,000,000 柬埔寨瑞爾	-	100%	-	柬埔寨物業管理

本集團董事認為上表列出的主要附屬公司主要影響本集團的營業額和總資產。董事認為列出附屬公司的全部細節，將導致篇幅過長。

於二零二一年十二月三十一日的累計非控制性權益的總額為人民幣12,670,578,000元(二零二零年：人民幣2,507,140,000元)。各附屬公司的單個非控制性權益對本集團不重大。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 12. 合營企業權益

	二零二一年	二零二零年
於一月一日	11,617,336	10,795,165
增添	83,116	1,290,163
收購合營企業的餘下權益	(950,344)	–
出售	–	(3,971)
應佔業績	505,529	292,178
一家合營企業宣派股息	–	(650,130)
應佔其他全面虧損	(86,312)	(81,676)
未實現利潤抵銷	(84,166)	(24,393)
於十二月三十一日	11,085,159	11,617,336

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，合營企業投資採用權益法計算，董事認為單個合營企業投資對本集團不重大。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團應佔持續經營業務溢利總額為人民幣505,529,000元(二零二零年：人民幣292,178,000元，其中並無應佔虧損已於應收若干合營企業款項內確認(二零二零年：零))。
- (b) 根據相關合營企業協議，該等實體由本集團及其他方共同控制。概無參與方擁有對實體超過一半投票權的單邊控制權。
- (c) 本集團於合營企業的權益並不存在或然負債。

### 13. 聯營公司權益

	二零二一年	二零二零年
於一月一日	1,440,026	644,329
增添	3,214,786	924,441
應佔業績	26,723	(67,520)
出售(附註(c))	(1,243,894)	(62,852)
應佔其他全面收入	1,617	1,778
未實現利潤抵銷	(115,549)	(150)
於十二月三十一日	3,323,709	1,440,026

- (a) 於二零二一年十二月三十一日，聯營公司投資採用權益法計算，董事認為單個聯營公司投資對本集團不重大。截至二零二一年十二月三十一日止年度來自持續經營的應佔溢利為人民幣26,723,000元(二零二零年：虧損人民幣67,520,000元)。
- (b) 本集團於聯營公司的權益並不存在或然負債。
- (c) 截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣1,263,260,000元的代價出售其於一家聯營公司的30%股權。

**14. 按公允價值計入其他全面收入的金融資產**

	二零二一年	二零二零年
於一月一日	639,850	1,042,442
增添	34,922	-
出售	(16,080)	(490,903)
確認為其他全面收入的公允價值(虧損)/收益	(25,930)	88,311
於十二月三十一日	632,762	639,850

**(a) 按公允價值計入其他全面收入的金融資產**

本集團按公允價值計入其他全面收入的金融資產包括並非持作買賣權益證券，而本集團於初始確認時已不可撤回地選擇確認於該類別。該等金融資產為戰略投資，且本集團認為此分類更有相關性。

	二零二一年	二零二零年
上市證券：		
— 九江銀行	567,753	550,692
非上市證券：		
— 上海伍翎投資中心	65,009	89,158
	632,762	639,850

於出售該等權益證券，任何按公允價值計入其他全面收入儲備之相關結餘重新分類至保留盈利。

**(b) 於綜合損益及其他全面收入中確認的金額**

年內，於綜合損益及其他全面收入中確認如下(虧損)/收益：

	二零二一年	二零二零年
於其他全面收入確認的(虧損)/收益	(25,930)	88,311
於其他收入的損益中確認持有按公允價值計入其他全面收入的股本工具之股息	32,861	9,064

**(c) 公允價值及風險**

有關釐定公允價值所採用的方法及假設的資料載於附註3.3。

於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日，按公允價值計入其他全面收入的金融資產以人民幣計值。有關資產對價格風險的敏感度分析，參閱附註3.1。



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 15. 按類別分類的金融工具

	二零二一年	二零二零年
<b>金融資產，按攤銷成本</b>		
貿易和其他應收款，不包括預付款及獲取合同的資本化成本	36,285,977	38,134,603
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
	<b>57,389,795</b>	78,083,317
<b>金融資產，按公允價值</b>		
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	-
	<b>1,659,407</b>	639,850
	<b>59,049,202</b>	78,723,167
	二零二一年	二零二零年
<b>金融負債，按攤銷成本</b>		
借款	128,839,388	159,730,073
預提費用及其他應付款，不包括非金融負債	52,681,107	49,033,660
租賃負債	471,470	549,005
	<b>181,991,965</b>	209,312,738
<b>金融負債，按公允價值</b>		
衍生金融工具	14,000	-
	<b>182,005,965</b>	209,312,738

本集團有關金融工具的各种風險於附註3討論。於報告期末的最高信貸風險為上述各類別金融資產的賬面值。

### 16. 發展中物業

	二零二一年	二零二零年
金額包括：		
土地及土地使用權	81,498,440	94,420,300
建築成本及資本化支出	57,655,251	53,388,115
資本化融資成本	18,551,031	16,979,854
	<b>157,704,722</b>	164,788,269
減：發展中物業減值撥備	(6,913,519)	-
	<b>150,791,203</b>	164,788,269

所有發展中物業預計將於正常經營週期內落成。

於二零二一年，用於決定融資成本的資本化率為7.80%(二零二零年：6.91%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣49,788,485,000元(二零二零年：人民幣59,588,974,000元)的發展中物業作為抵押。

**17. 已落成待售物業**

	二零二一年	二零二零年
已落成待售物業	56,244,505	64,029,794
減：已落成待售物業減值撥備	(6,072,174)	-
已落成待售物業－淨額	50,172,331	64,029,794

於二零二一年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣7,813,198,000元(二零二零年：人民幣9,360,870,000元)的已落成待售物業作為抵押。

**18. 其他金融資產**

於二零二一年十二月三十一日，結餘指本集團對若干中國債務證券的投資，透過按公允價值計入其他全面收入計量。於二零二一年十二月三十一日，參考「中債金融估值中心有限公司」釐定的債務證券的公允價值約為人民幣10.27億元。

	二零二一年	二零二零年
於一月一日	-	-
添置	3,063,185	-
出售	-	-
於損益確認的的公允價值虧損	(2,036,540)	-
於十二月三十一日	1,026,645	-

**(a) 其他金融資產包括下列各項：**

	二零二一年	二零二零年
上市證券：		
－債券	1,026,645	-

**(b) 於綜合損益及其他全面收入確認的款項**

年內，以下虧損於綜合損益及其他全面收入確認：

	二零二一年	二零二零年
上市證券：		
於損益確認的虧損	(2,036,540)	-

**(c) 公允價值及風險敞口**

有關釐定公允價值所用方法及假設的資料載於附註3.3。

於二零二一年十二月三十一日(二零二零年：零)，其他金融資產以人民幣列值。有關資產與價格風險的敏感度分析，請參閱附註3.1。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 19. 貿易和其他應收款及預付款

	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(附註(b))	23,061,364	19,392,535
預付款(附註(d))	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(附註41(ix))	5,145,475	5,450,586
應收聯營公司款項(附註41(ix))	2,636,199	2,571,654
應收由本公司主要股東共同控制實體款項(附註41(ix))	—	183,477
合計	45,889,192	46,315,461
減：非流動部分	—	—
流動部分	45,889,192	46,315,461

貿易及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(附註41(ix))	368,646	281,040
應收聯營公司款項(附註41(ix))	10,891	9,858
應收由本公司主要股東共同控制實體款項(附註41(ix))	—	751
	5,662,487	10,827,348
減：虧損撥備	(219,548)	(290,997)
	5,442,939	10,536,351

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
	5,662,487	10,827,348

本集團應用香港財務報告準則9簡化方法計量預期信貸虧損，就所有貿易應收款及合同資產使用存續期預期虧損撥備。

**19. 貿易和其他應收款及預付款(續)****(a) 貿易應收款(續)**

於本報告期內，貿易應收款的虧損撥備減少人民幣71,449,000元至人民幣219,548,000元(二零二零年：減少人民幣34,178,000元至人民幣290,997,000元)。附註3.1(b)載列有關計算撥備的詳情。

有關貿易應收款減值及本集團信貸風險、外幣風險及利率風險的資料載列於附註3.1。

**(b) 其他應收款**

其他應收款主要包括收購土地使用權、附屬公司的保證金以及正常商業活動的其他保證金及應收款。

其他應收款分析如下：

	二零二一年	二零二零年
按一般商業履行	23,061,364	19,392,535
未履行及已減值	385,431	277,144
其他應收款	23,446,795	19,669,679
減：減值撥備	(385,431)	(277,144)
其他應收款－淨額	23,061,364	19,392,535

(c) 在報告日期，最大信用風險敞口為上述每類應收款的賬面價值。本集團不持有任何作為擔保的抵押品。

(d) 預付款主要收購土地使用權、購買建築材料及其他稅項(不包括所得稅)。

(e) 本集團的貿易和其他應收款(不包括預付款及獲得合同的資本化成本，以及包括應收合營企業、聯營公司款項以及本公司主要股東共同控制的實體)的賬面值以下列貨幣為單位：

	二零二一年	二零二零年
— 人民幣	32,980,954	36,429,980
— 英鎊	1,742,116	79,090
— 港元	567,854	76,466
— 馬幣	401,743	325,529
— 美元	329,838	404,102
— 澳元	261,503	327,899
— 韓圓	1,809	490,732
— 新加坡幣	160	805
	36,285,977	38,134,603



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 20. 受限制現金

	二零二一年	二零二零年
預售物業建築款保證金(附註(a))	8,463,238	8,407,221
借款保證金(附註(b))	3,122,399	2,766,378
優先票據利息保證金(附註(c))	2,150,065	1,402,609
其他	1,109,523	1,699,684
	<b>14,845,225</b>	14,275,892

- (a) 根據有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將全部已收預售物業所得的款項存放於指定銀行賬戶內作為相關項目建設的保證金。該保證金只可在獲得當地國有土地資源管理局批准時用以支付相關項目的建造成本。該等保證金會按相關物業竣工階段得以解除。
- (b) 根據若干銀行貸款協議，本集團須將特定金額的現金存款用作借款的抵押。該等保證金只會於償還該等借款後得以解除。
- (c) 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內作為支付優先票據利息的保證金。該等保證金只會於贖回優先票據後解除。
- (d) 受限制現金以以下貨幣結算：

	二零二一年	二零二零年
— 人民幣	12,657,922	12,282,030
— 美元	2,162,227	1,716,814
— 馬幣	25,057	17,138
— 英鎊	19	229,325
— 澳元	—	30,585
	<b>14,845,225</b>	14,275,892

本集團董事認為，上述受限制現金將於正常營運週期內解除限制。

## 21. 現金及現金等價物

	二零二一年	二零二零年
銀行及庫存現金	6,248,356	25,662,620
短期銀行存款	10,237	10,202
	<b>6,258,593</b>	25,672,822
	二零二一年	二零二零年
結算貨幣：		
— 人民幣	5,331,046	23,520,880
— 港元	410,725	45,499
— 美元	373,628	1,885,249
— 澳元	94,102	103,820
— 韓圓	21,346	3,308
— 馬幣	18,462	69,157
— 英鎊	8,635	44,333
— 新加坡幣	647	574
— 澳門元(「澳門元」)	2	2
	<b>6,258,593</b>	25,672,822

該等以人民幣、馬幣、韓圓及英鎊計值的結餘須按照中國、馬來西亞、南韓及英國政府頒佈的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣及匯出該等外幣結算的銀行結餘及現金。

銀行現金存放於近期無不良記錄的信譽銀行。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 22. 分類為持作待售出售組別的資產及負債

於二零二零年十一月九日，本集團與第三方簽訂協議，出售主要持有若干投資物業的若干附屬公司70%股權。代價主要參照轉讓的投資物業及其他相關資產及負債的協定公允價值。出售事項已於二零二一年一月十九日完成。於出售后，本集團仍持有剩餘30%的股權。

與上述交易相關的以下主要類別資產及負債已於綜合資產負債表重新分類為持作待售：

	二零二一年	二零二零年
分類持作待售資產		
物業、廠房及設備	—	4,144
投資物業	—	6,300,000
遞延所得稅資產	—	1,886
貿易和其他應收款及預付款	—	8,358
現金及現金等價物	—	16,270
<b>持作待售出售組別的總資產</b>	<b>—</b>	<b>6,330,658</b>
與分類持作待售資產直接相關的負債		
短期借款	—	(1,358,000)
其他應付款及預提費用	—	(315,865)
遞延所得稅負債	—	(872,165)
<b>持作待售出售組別的總負債</b>	<b>—</b>	<b>(2,546,030)</b>

根據香港財務報告準則5，出售組別的資產及負債已撇減至其可收回金額。其為非經常性公允價值計量。

於計量出售組別為公允價值減出售成本時，並無減值虧損於來自持續經營業務的行政開支中確認。

概無有關出售組別的累計收入或開支計入其他全面收入。

## 23. 股本

	二零二一年 股份數目 (千股)	二零二一年 股本	二零二零年 股份數目 (千股)	二零二零年 股本
— 內資股	—	—	—	—
— H股	3,752,367	3,752,367	3,752,367	938,092
	3,752,367	3,752,367	3,752,367	938,092

普通股的變動：

	內資股數目 (千股)	內資股股本	H股數目 (千股)	H股股本
二零一九年十二月三十一日結餘	2,207,109	551,777	1,288,258	322,065
將非上市內資股轉換成海外上市股份 配售股份	(2,207,109)	(551,777)	2,207,109	551,777
	—	—	257,000	64,250
二零二零年十二月三十一日結餘	—	—	3,752,367	938,092
資本儲備轉撥至註冊資本	—	—	—	2,814,275
二零二一年十二月三十一日結餘	—	—	3,752,367	3,752,367

於二零二一年十二月三十一日，本公司註冊、已發行及繳足股本為人民幣 3,752,367,000 元（二零二零年：人民幣 938,092,000 元），分為 3,752,367,000 股（二零二零年：3,752,367,000 股）股份，包括 3,752,367,000 股（二零二零年：3,752,367,000 股）H 股。

H 股指本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市之股份。有關 H 股的股份溢價載於附註 24。

於二零二零年十月五日，本公司按配售價每股配售股份 9.82 港元向不少於六名獨立承配人配售合共 257,000,000 股配售股份。

於二零二一年五月二十八日，本公司的股份溢價人民幣 2,814,275,000 元轉撥至股本。



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 24. 其他儲備

	股份溢價 (附註(a))	按公允價值 計入其他全面 收入的金融 資產儲備 (附註(b))	法定盈餘 公積 (附註(c))	折算儲備 (附註(d))	重估盈餘 (附註(e))	其他	合計
於二零二零年一月一日	6,883,157	166,815	539,144	128,358	5,811,096	71,842	13,600,412
配售股份	2,130,677	-	-	-	-	-	2,130,677
將出售按公允價值計入其他全面收入的股權投資之收益							
轉撥至保留盈利	-	(141,199)	-	-	-	-	(141,199)
附屬公司的所有者權益變動但控制權無變動	-	-	-	-	-	(37,165)	(37,165)
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收益	-	59,779	-	-	-	-	59,779
轉撥至法定儲備	-	-	66,250	-	-	-	66,250
以權益法入賬的應佔合營企業其他全面虧損	-	-	-	(79,898)	-	-	(79,898)
貨幣折算差額	-	-	-	(9,429)	-	-	(9,429)
於二零二零年十二月三十一日	9,013,834	85,395	605,394	39,031	5,811,096	34,677	15,589,427
於二零二一年一月一日	9,013,834	85,395	605,394	39,031	5,811,096	34,677	15,589,427
將出售按公允價值計入其他全面收入的股權投資之收益轉撥至保留盈利	-	-	-	-	-	(469,558)	(469,558)
附屬公司的所有者權益變動但控制權無變動	-	-	-	-	-	(6)	(6)
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收益	-	(23,913)	-	-	-	-	(23,913)
資本儲備轉撥至註冊資本	(2,814,275)	-	-	-	-	-	(2,814,275)
轉撥至法定儲備	-	-	80,336	-	-	-	80,336
以權益法入賬的應佔合營企業其他全面虧損	-	-	-	(72,469)	-	-	(72,469)
貨幣折算差額	-	-	-	(42,859)	-	-	(42,859)
於二零二一年十二月三十一日	6,199,559	61,482	685,730	(76,297)	5,811,096	(434,887)	12,246,683

- (a) 如獲董事批准，發行及配售H股的股份溢價可用作增加繳足股本。
- (b) 本集團已選擇於其他全面收入確認若干權益證券投資的公允價值變動。該等變動於權益內的按公允價值計入其他全面收入的金融資產儲備中累計。當終止確認相關權益證券時，本集團自該儲備轉撥金額至保留盈利。
- (c) 根據本集團於中國註冊成立之附屬公司適用的規則和規例，於每年分派純利時，該等附屬公司須按法定賬目所報純利轉移指定金額至法定儲備，直至該法定儲備達到其註冊資本50%為止。根據性質，法定儲備可用作抵銷附屬公司的累計虧損或以花紅方式分派予所有者。

**24. 其他儲備(續)**

- (d) 折算海外控制實體產生之匯兌差額於其他全面收入確認，及於權益內的單獨儲備中累計。累計金額於出售投資淨額時重新分類至損益。
- (e) 於其他全面收入確認轉撥自物業、廠房及設備以及使用權資產的酒店樓宇及投資物業重估收益。

**25. 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(附註41(ix))	8,199,049	6,351,821
應付聯營公司款項(附註41(ix))	281,368	325,524
應付由本公司主要股東共同控制實體款項(附註41(ix))	2,177,038	7,305,745
應付主要股東款項(附註41(ix))	42,111	2,616,360
應付一家合營企業／若干合營企業的一位股東款項(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(附註(c))	38,314,197	38,711,753
總計	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(本集團於緊隨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。

據與該投資者的其他安排，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3,933,366,000元，年利率為13%至15%。該等結餘亦以本集團於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。

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先前借款予本集團的資金。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。
- (c) 該等結餘主要為應付利息、預提費用、應付薪金及其他應付稅項。
- (d) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 26. 借款

	二零二一年	二零二零年
<b>非流動</b>		
長期借款		
銀行借款(附註(a)及附註(g))		
— 有抵押	53,592,620	68,707,595
— 無抵押	5,338,712	7,949,411
	<b>58,931,332</b>	76,657,006
境內債券(附註(b))		
— 無抵押	13,846,461	18,933,342
優先票據(附註(c))		
— 有抵押	32,022,591	35,313,318
其他借款(附註(d)及附註(g))		
— 有抵押	14,740,141	16,971,878
— 無抵押	974,900	935,000
	<b>15,715,041</b>	17,906,878
<b>長期借款總額</b>	<b>120,515,425</b>	148,810,544
減：長期借款當期部分	(53,880,163)	(52,961,902)
	<b>66,635,262</b>	95,848,642
<b>流動</b>		
短期借款		
銀行借款(附註(a)及附註(g))		
— 有抵押	340,187	3,840,387
— 無抵押	1,099,991	258,000
	<b>1,440,178</b>	4,098,387
其他借款(附註(d)及附註(g))		
— 有抵押	6,783,785	6,821,142
— 無抵押	100,000	—
	<b>6,883,785</b>	6,821,142
<b>短期借款總額</b>	<b>8,323,963</b>	10,919,529
長期借款當期部分	53,880,163	52,961,902
<b>借款總額</b>	<b>128,839,388</b>	159,730,073

## 26. 借款(續)

## (a) 銀行借款

銀行借款利率定期重新定價，這使得本集團的銀行借款承受利率變動風險。合約規定的重新定價日期均為一年內。

## (i) 銀行借款的變動分析如下：

	二零二一年	二零二零年
於一月一日	80,755,393	96,533,997
增添	9,018,385	25,047,547
還款	(29,242,990)	(40,225,604)
匯兌收益	(159,278)	(600,547)
於十二月三十一日	60,371,510	80,755,393

## (ii) 銀行借款在下列期間到期：

	二零二一年	二零二零年
一年內	23,390,615	23,687,450
一至兩年	9,421,230	12,371,479
兩至五年	11,001,447	24,902,988
超過五年	16,558,218	19,793,476
總銀行借款	60,371,510	80,755,393

## (iii) 本集團銀行借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二一年	二零二零年
— 人民幣	55,892,380	71,731,006
— 美元	3,616,857	7,786,303
— 港元	518,849	618,605
— 韓圓	175,853	—
— 馬幣	87,237	161,726
— 澳元	80,334	—
— 英鎊	—	457,753
	60,371,510	80,755,393

(iv) 銀行借款實際利率為5.86%(二零二零年：5.78%)。

(v) 銀行借款的賬面值與其公允價值相若。



## 26. 借款(續)

### (b) 境內債券

#### (i) 二零一六年公開債券

本公司於二零一六年一月十一日在中國發行了60,000,000張面值合計人民幣60億元的公司債券(「原始二零一六年公開債券」)。本公司於二零一六年一月二十二日在中國進一步發行36,000,000張面值合計人民幣36億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券一」)。

於二零一九年一月十一日，本公司調整原始二零一六年公開債券餘下期間的利率至每年7.20%。於二零一九年一月二十二日，本公司調整額外二零一六年公開債券一餘下期間的利率至每年7.00%。

於二零二一年一月十一日，本公司按等於本金金額100%之贖回價贖回餘下60,000,000張原始二零一六年公開債券。於二零二一年一月二十一日，本公司按等於本金金額100%之贖回價贖回餘下36,000,000張額外二零一六年公開債券一。

本公司於二零一六年四月七日在中國進一步發行19,500,000張面值合計人民幣19.5億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券二」)。額外二零一六年公開債券二的固定利率為每年3.48%。額外二零一六年公開債券二將於發行日起計六年後到期。

於二零一九年四月二日，本公司調整額外二零一六年公開債券二餘下期間的利率至每年6.70%。

本公司於二零一六年四月七日在中國進一步發行9,500,000張面值合計人民幣9.5億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券三」，及連同原始二零一六年公開債券、額外二零一六年公開債券一及二，統稱「二零一六年公開債券」)。額外二零一六年公開債券三的固定利率為每年3.95%。額外二零一六年公開債券三將於發行日起計七年後到期。

於二零二一年四月七日，本公司贖回及再發行9,467,810張額外二零一六年公開債券三。餘下期內固定利率為每年7.0%。

於二零二一年十二月三十一日，餘下二零一六年公開債券的賬面值為人民幣2,840,340,000元。

## 26. 借款(續)

### (b) 境內債券(續)

#### (ii) 二零一六年非公開債券

本公司於二零一六年五月十六日在中國發行了46,000,000張面值合計人民幣46億元的非公開債券(「原始二零一六年非公開債券」)。原始二零一六年非公開債券的固定利率為每年5.20%。原始二零一六年非公開債券將於發行日起計六年後到期。

於二零一九年五月十六日，本公司調整原始二零一六年非公開債券餘下期內的利率至每年6.80%。於二零二零年五月十五日，本公司贖回32,860,000張原始二零一六年非公開債券。剩餘期間的固定利率為每年6.80%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司贖回3,940,000張及再發行750,000張原始二零一六年非公開債券。餘下期內固定利率為每年6.80%。

本公司於二零一六年十月十九日在中國進一步發行57,000,000張面值合計人民幣57億元的非公開債券(「額外二零一六年非公開債券三」，及連同原始二零一六年非公開債券，統稱「二零一六年非公開債券」)。額外二零一六年非公開債券三的固定利率為每年4.39%。額外二零一六年非公開債券三將於發行日起計六年後到期。

於二零一九年十月十九日，本公司按等於本金金額100%之贖回價贖回14,052,000張額外二零一六年非公開債券三。剩餘期內的利率調整至每年7.40%。

於二零二零年十月十九日，本公司按等於本金金額100%之贖回價贖回28,550,000張額外二零一六年非公開債券三並再次發行2,300,000張。

於二零二一年十月十九日，本公司按等於本金金額100%之贖回價贖回5,498,000張額外二零一六年非公開債券三。

於二零二一年十二月三十一日，餘下二零一六年非公開債券的賬面值為人民幣2,114,070,000元。

26. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(iii) 二零一八年非公開債券

本公司於二零一八年六月二十六日在中國發行了5,000,000張面值合計人民幣5億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券二」)。二零一八年非公開債券二的固定利率為每年7.30%。二零一八年非公開債券二將於發行日起計三年後到期。

於二零一九年六月二十四日，本公司調整餘下期內的二零一八年非公開債券二的利率至每年6.60%。

於二零二零年六月二十九日，4,400,000張二零一八年非公開債券二被提早贖回。本公司將剩餘期內的二零一八年非公開債券二的利率調整至每年6.80%。

於二零二一年六月二十六日，本公司按等於本金金額100%之贖回價贖回餘下600,000張二零一八年非公開債券二。

本公司於二零一八年九月十七日在中國發行了12,000,000張面值合計人民幣12億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券三」)。二零一八年非公開債券三的固定利率為每年7.30%。二零一八年非公開債券三將於發行日起計三年後到期。

於二零一九年九月十六日，本公司按等於本金金額100%之贖回價贖回200,000張二零一八年非公開債券三。餘下期內的利率保持為每年7.00%。

於二零二零年九月十六日，本公司按等於本金金額100%之贖回價贖回11,420,000張二零一八年非公開債券三。餘下期內的利率保持為每年7.00%。

於二零二一年九月十六日，本公司按等於本金金額100%之贖回價贖回餘下380,000張二零一八年非公開債券三。

## 26. 借款(續)

### (b) 境內債券(續)

#### (iv) 二零一八年公開債券

本公司於二零一八年十二月三日在中國發行了40,000,000張面值合計人民幣40億元的公司債券(「原始二零一八年公開債券」)。二零一八年公開債券的固定利率為每年6.58%。原始二零一八年公開債券將於發行日起計四年後到期。

於二零二零年十二月四日，本公司贖回39,987,500張原始二零一八年公開債券並再發行8,000,000張原始二零一八年公開債券。餘下期內的利率保持在每年6.58%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司再發行31,866,000張原始二零一八年公開債券。

本公司於二零一九年一月三日在中國進一步發行70,200,000張面值合計人民幣70.2億元的公司債券(「額外二零一八年公開債券」，及連同原始二零一八年公開債券，統稱「二零一八年公開債券」)。額外二零一八年公開債券的固定利率為每年7.00%。額外二零一八年公開債券將於發行日起計四年後到期。

於二零二零年十二月二十八日，70,197,170張額外二零一八年公開債券按等於本金金額100%之贖回價提早贖回。剩餘期內的利率維持在每年7.00%。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司再次發行42,500,000張額外二零一八年公開債券。

於二零二一年十二月三十一日，餘下二零一八年公開債券的賬面值為人民幣7,824,368,000元。

#### (v) 二零一九年公開債券

本公司於二零一九年五月八日在中國發行15,800,000張面值合計人民幣15.8億元的公司債券(「二零一九年公開債券一」)。二零一九年公開債券一的固定利率為每年5.60%。二零一九年公開債券一將於發行日起計四年後到期。

於二零二一年五月八日，本公司贖回15,797,990張二零一九年公開債券一。剩餘期內的利率維持在每年7.00%。

本公司於二零一九年五月八日在中國進一步發行4,000,000張面值合計人民幣4億元的公司債券(「二零一九年公開債券二」，及連同二零一九年公開債券一，統稱「二零一九年公開債券」)。二零一九年公開債券二的固定利率為每年6.48%。二零一九年公開債券二將於發行日起計五年後到期。

於二零二一年十二月三十一日，二零一九年公開債券的賬面值為人民幣399,841,000元。



26. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(vi) 二零二零年非公開債券

本公司於二零二零年四月二十三日在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的公司債券(「二零二零年非公開債券」)。二零二零年非公開債券的固定利率為每年6.30%。二零二零年非公開債券將於發行日起計四年後到期。

於二零二一年十二月三十一日，二零二零年非公開債券的賬面值為人民幣667,842,000元。

(viii) 境內債券的公允價值及變動

於二零二一年十二月三十一日，二零一六年公開債券、二零一八年公開債券及二零一九年公開債券的公允價值合計為人民幣5,039,641,000元。公允價值乃參考截至二零二一年十二月三十一日止年度最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

於二零二零年十二月三十一日，二零一六年非公開債券、二零一八年非公開債券及二零二零年非公開債券的公允價值與賬面值相若。公允價值乃根據7.01%的借款利率貼現後的流動現金釐定，並屬公允價值層級的第二層。

境內債券的變動如下：

	二零二一年	二零二零年
於一月一日	18,933,342	39,561,938
增添	7,666,865	999,000
贖回	(13,134,350)	(21,648,255)
利息支出	1,441,931	2,883,146
已付或包括在其他應付款的應付利息	(1,061,327)	(2,862,487)
於十二月三十一日	13,846,461	18,933,342

## 26. 借款(續)

### (c) 優先票據

優先票據為相關發行人唯一的直接、非後償、無條件及有抵押責任。

#### (i) 二零一七年票據

##### 二零一七年票據一

於二零一七年一月十三日，本集團一附屬公司怡略有限公司(「怡略」)發行於二零二二年一月十三日到期的利率為5.75%的優先票據，本金總額為265,000,000美元及發行價為本金金額的99.146%(「二零一七年原始票據」)。

於二零一七年一月二十日，怡略進一步發行於二零二二年一月十三日到期的利率為5.75%的優先票據，本金總額為460,000,000美元及發行價為本金金額的99.146%，加自二零一七年一月十三日(含當日)至(但不包括)二零一七年一月二十日的應計利息(「二零一七年額外票據」，及連同二零一七年原始票據，統稱「二零一七年票據一」)。於扣除交易成本後，二零一七年票據一所得款項淨額為人民幣4,880,042,000元。

##### 二零一七年票據三

於二零一七年十一月十七日，怡略發行於二零二三年二月十三日到期的利率為5.875%的優先票據，本金總額500,000,000美元及發行價為本金金額的100%(「二零一七年票據三—原始票據」)。

於二零一八年一月九日，怡略進一步發行於二零二三年二月十三日到期的利率為5.875%的優先票據，本金總額為100,000,000美元及發行價為本金總額的99.426%，加自二零一七年十一月十七日(含當日)至(但不包括)二零一八年一月九日的應計利息(「二零一七年票據三—額外票據」，及連同二零一七年票據三—原始票據，統稱「二零一七年票據三」)。於扣除交易成本後，二零一七年票據三所得款項淨額為人民幣3,891,552,000元。

於二零二一年九月二十四日，怡略按等於本金金額的74.82%的贖回價贖回本金金額為13,000,000美元的二零一七年票據三。

#### (ii) 二零一八年票據

##### 二零一八年票據二

於二零一八年四月二十五日，怡略發行於二零二一年四月二十五日到期的利率為7.000%的優先票據，本金總額為600,000,000美元及發行價為本金金額的100%(「二零一八年票據二—原始票據」)。

於二零一八年六月十二日，怡略進一步發行於二零二一年四月二十五日到期的利率為7.000%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金總額的97.467%，加自二零一八年四月二十五日(含當日)至(但不包括)二零一八年六月十二日的應計利息(「二零一八年票據二—額外票據」，及連同二零一八年票據二—原始票據，統稱「二零一八年票據二」)。於扣除交易成本後，二零一八年票據二所得款項淨額為人民幣4,934,901,000元。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，怡略贖回所有二零一八年票據二。

26. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

(ii) 二零一八年票據(續)

二零一八年票據三

於二零一八年九月二十七日，怡略發行於二零二一年九月二十七日到期的利率為8.875%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金總額的100%([二零一八年票據三])。於扣除交易成本後，二零一八年票據三所得款項淨額為人民幣1,348,168,000元。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，怡略贖回所有二零一八年票據三。

(iii) 二零一九年票據

二零一九年票據一

於二零一九年一月十日，怡略發行於二零二一年一月十日到期的利率為8.75%的優先票據，本金總額為500,000,000美元及發行價為本金金額的99.775%([二零一九年票據一—原始票據])。

於二零一九年一月十七日，怡略進一步發行於二零二一年一月十日到期的利率為8.75%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金金額的100%，加自二零一九年一月十日(含當日)至(但不包括)二零一九年一月十七日的應計利息([二零一九年票據一—額外票據]，及連同二零一九年票據一—原始票據合稱為[二零一九年票據一])。於扣除交易成本後，二零一九年票據一的所得款項淨額為人民幣4,684,987,000元。

於二零二零年三月十日，怡略按等於本金金額102.5%的贖回價贖回本金金額為325,000,000美元的二零一九年票據一。

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，怡略贖回所有餘下的二零一九年票據一。

二零一九年票據二

於二零一九年一月二十八日，怡略發行於二零二二年七月二十八日到期的利率為9.125%的優先票據，本金總額為300,000,000美元及發行價為本金金額的99.633%([二零一九年票據二])。於扣除交易成本後，二零一九年票據二的所得款項淨額為人民幣1,984,095,000元。

於二零二一年九月二十四日，怡略按等於本金金額80.57%的贖回價贖回本金金額為12,000,000美元的二零一九年票據二。

## 26. 借款(續)

### (c) 優先票據(續)

#### (iii) 二零一九年票據(續)

##### 二零一九年票據三

於二零一九年二月二十七日，怡略發行於二零二三年二月二十七日到期的利率為8.125%的優先票據，本金總額為450,000,000美元及發行價為本金金額的100%，及於二零二四年二月二十七日到期的利率為8.625%的優先票據，本金總額為375,000,000美元及發行價為本金金額的100%（「二零一九年票據三一原始票據」）。

於二零一九年六月十七日，怡略進一步發行於二零二三年二月二十七日到期的利率為8.125%的優先票據，本金總額為425,000,000美元及發行價為本金金額的98.812%，加自二零一九年二月二十七日（含當日）至（但不包括）二零一九年六月十七日的應計利息（「二零一九年票據三一額外票據」，及連同二零一九年票據三一原始票據合稱為「二零一九年票據三」）。於扣除交易成本後，二零一九年票據三的所得款項淨額為人民幣8,272,544,000元。

##### 二零一九年票據四

於二零一九年七月十一日，怡略發行於二零二四年七月十一日到期的利率為8.125%的優先票據，本金總額為450,000,000美元及發行價為本金金額的100%（「二零一九年票據四」）。於扣除交易成本後，二零一九年票據四的所得款項淨額為人民幣3,043,408,000元。

#### (iv) 二零二零年票據

##### 二零二零年票據一

於二零二零年三月五日，怡略發行於二零二四年三月五日到期的利率為8.625%的優先票據，本金總額為400,000,000美元及發行價為本金金額的100%（「二零二零年票據一」）。於扣除交易成本後，二零二零年票據一的所得款項淨額為人民幣2,733,791,000元。

##### 二零二零年票據二

於二零二零年十一月十八日，怡略發行於二零二二年十一月十八日到期的利率為12.375%的優先票據，本金總額為360,000,000美元及發行價格為本金金額的100%（「二零二零年票據二」）。於扣除交易成本後，二零二零年票據二的所得款項淨額為人民幣2,323,896,000元。



26. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

(v) 二零二一年票據

二零二一年票據一

於二零二一年二月二日，怡略發行於二零二三年八月二日到期的利率為11.750%的優先票據，本金總額為500,000,000美元及發行價為本金金額的100%（「二零二一年票據一」）。於扣除交易成本後，二零二一年票據一的所得款項淨額為人民幣3,198,429,000元。

二零二一年票據二

於二零二一年三月三日，怡略發行於二零二四年九月三日到期的利率為11.625%的優先票據，本金總額為325,000,000美元及發行價為本金金額的100%（「二零二一年票據二」）。於扣除交易成本後，二零二一年票據二的所得款項淨額為人民幣2,072,371,000元。

二零二一年票據三

於二零二一年七月二十二日，怡略發行於二零二三年八月二日到期的利率為11.75%的優先票據，本金總額為175,000,000美元及發行價為本金金額的98.375%（「二零二一年票據三」）。於扣除交易成本後，二零二一年票據三的所得款項淨額為人民幣1,097,531,000元。

於二零二一年十二月三十一日，所有優先票據均由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以若干離岸附屬公司的股票權益抵押。

優先票據的實際利率介乎6.25%至13.51%（二零二零年：6.25%至13.30%）。

優先票據的變動如下：

	二零二一年	二零二零年
於一月一日	35,313,318	34,607,114
發行	6,368,585	5,057,687
贖回	(9,062,381)	(2,255,143)
提前贖回溢價支出	7,965	56,794
已付提前贖回溢價	(7,965)	(56,794)
利息支出	3,034,902	2,883,359
已付或包括在其他應付款的利息	(2,864,935)	(2,676,120)
匯兌收益	(766,898)	(2,303,579)
於十二月三十一日	32,022,591	35,313,318

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零二一年十二月三十一日，優先票據的公允價值為人民幣13,374,121,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣33,314,668,000元）。公允價值乃參考彭博於截至二零二一年十二月三十一日止年度最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

## 26. 借款(續)

## (d) 其他借款

本集團若干附屬公司(「項目公司」)與若干金融機構(「受託人」)訂立若干基金安排。受託人已由第三方募集資金，並將該等資金注入項目公司。

## (i) 其他借款的變動如下：

	二零二一年	二零二零年
於一月一日	24,728,020	23,438,999
增添	11,523,081	23,263,093
出售一家附屬公司	–	(1,800,000)
還款	(13,610,635)	(18,699,064)
分類為持作出售之負債	–	(1,358,000)
利息支出	2,672,988	2,357,998
已付或包括在其他應付款的應付利息	(2,544,833)	(2,398,818)
匯兌收益	(169,795)	(76,188)
於十二月三十一日	22,598,826	24,728,020

## (ii) 其他借款在下列期間到期：

	二零二一年	二零二零年
一年內	21,203,671	16,080,212
一至兩年	324,523	6,237,141
兩至五年	271,632	1,611,667
超過五年	799,000	799,000
總其他借款	22,598,826	24,728,020

## (iii) 以如下貨幣計值的其他借款的賬面值：

	二零二一年	二零二零年
— 人民幣	14,868,057	23,043,073
— 美元	4,277,049	1,076,609
— 港元	2,044,000	–
— 英鎊	1,080,726	–
— 澳元	328,994	608,338
	22,598,826	24,728,020

## (iv) 該等基金安排的實際利率由3.99%至20%不等(二零二零年：6.25%至12.00%)。

## (v) 其他借款的賬面值與其公允價值相若。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 26. 借款(續)

- (e) 於二零二一年十二月三十一日，合計人民幣75,456,733,000元(二零二零年：人民幣96,341,002,000元)的銀行及其他借款以以下所列資產及本集團於若干附屬公司所佔權益作為抵押：

	二零二一年	二零二零年
使用權資產	2,102,542	1,476,342
物業、廠房及設備	30,466,085	29,821,903
投資物業	19,546,774	19,960,882
發展中物業	49,788,485	59,588,974
已落成待售物業	7,813,198	9,360,870
受限制現金	3,122,399	2,966,378
	<b>112,839,483</b>	123,175,349

於二零二一年十二月三十一日，合計人民幣3,777,617,000元(二零二零年：人民幣4,653,269,000元)的銀行及其他借款以本集團於若干附屬公司所佔權益作為抵押。

- (f) 大部分無抵押銀行及其他借款由本公司或本集團若干附屬公司提供擔保。詳情如下：

	二零二一年	二零二零年
擔保人：		
本公司	1,842,849	3,708,837
附屬公司	5,670,754	5,433,574
	<b>7,513,603</b>	9,142,411

- (g) 根據本集團部分借款協議，本集團借款的任何違約都將觸發交叉違約，導致相關借款需按要求償還。截至二零二一年十二月三十一日，本集團拖欠若干銀行及其他借款(包括該等計入預提費用及其他應付款的其他借款)合計人民幣70.07億元，導致本金總額人民幣211.54億元已發生交叉違約並需按要求償還。所有交叉違約借款均在本集團於二零二一年十二月三十一日的綜合資產負債表的流動負債中列示。

截至本綜合財務報表獲批准當日，本金總額人民幣151.27億元的若干銀行及其他借款(包括該等計入預提費用及其他應付款的其他借款)未按期償還或以其他方式續期或展期，本金總額為人民幣147.56億元的若干銀行及其他借款的交叉違約。

## 27. 衍生金融工具

## 集團及公司

	二零二一年		二零二零年	
	資產	負債	資產	負債
衍生工具總額				
認沽期權	-	14,000	-	-
衍生工具總額	-	14,000	-	-

於二零二一年十二月三十一日的結餘指按行使價人民幣663,000,000元認購廣州富輝投資諮詢有限公司股份的非上市衍生金融工具。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，衍生金融工具產生未變現虧損人民幣14,000,000元(二零二零年：零)。

於二零二一年十二月三十一日，衍生金融工具的公允價值乃使用布萊克－斯科爾斯期權定價模式計算，由獨立專業估值師按以下主要假設釐定：

預期波幅	22%
無風險利率	2.59%
股息收益率	0%

預期波幅增加將導致衍生金融工具之公允價值增加／減少，反之亦然。無風險利率上升將導致衍生金融工具之公允價值增加／減少，反之亦然。

描述	於二零二一年十二月三十一日的公允價值		不可觀察輸入數據	
			輸入數據的範圍(概算)	
衍生金融工具	14,000		於二零二一年十二月三十一日的股價的35% 行使價	人民幣11.3億元 人民幣6.6億元
			預期波幅	22%
			無風險利率	2.59%
			股息收益率	0%
			期權壽命	4.75年



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 28. 遞延所得稅

遞延所得稅資產與遞延所得稅負債分析如下：

	二零二一年	二零二零年
遞延所得稅資產：		
— 超過12個月後收回	10,907,287	8,662,079
— 在12個月內收回	2,458,223	3,948,377
	<b>13,365,510</b>	12,610,456
遞延所得稅負債：		
— 超過12個月後收回	(9,592,685)	(8,707,182)
— 在12個月內收回	(1,366,749)	(1,600,571)
	<b>(10,959,434)</b>	(10,307,753)
遞延所得稅資產－淨額	<b>2,406,076</b>	2,302,703

年內，遞延所得稅資產及負債(未有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)的變動如下：

#### 遞延所得稅負債：

	銷售確認 時差及相關 銷售成本	投資物業 公允價值 超出稅基部分	業務合併 產生之 重估盈餘及 酒店樓宇	重估按公允 價值計入其他 全面收入的 金融資產	利息資本化 及其他	合計
於二零二零年一月一日	1,940,775	5,115,782	3,240,752	29,039	1,922,022	12,248,370
在損益表(貸記)/支銷	(340,204)	1,349,700	(126,523)	-	730,028	1,613,001
在其他全面收入中貸記	-	-	-	(18,534)	-	(18,534)
分類為持作出售之負債	-	(872,165)	-	-	-	(872,165)
出售附屬公司	-	-	-	-	(98,490)	(98,490)
於二零二零年十二月三十一日	1,600,571	5,593,317	3,114,229	10,505	2,553,560	12,872,182
於二零二一年一月一日	1,600,571	5,593,317	3,114,229	10,505	2,553,560	12,872,182
在損益表(貸記)/支銷	(233,822)	247,107	355,927	-	857,280	1,226,492
在其他全面收入中貸記	-	-	-	(2,017)	-	(2,017)
出售附屬公司	-	-	-	-	(98,490)	(98,490)
於二零二一年十二月三十一日	1,366,749	5,840,424	3,470,156	8,488	3,312,350	13,998,167

## 28. 遞延所得稅(續)

## 遞延所得稅資產：

	預提費用 及其他	稅項虧損	集團內 交易產生的 未實現盈利	重估按公允價值 計入其他全面 收入的金融資產	業務合併 產生之 重估損失及 酒店樓宇	合計
於二零二零年一月一日	6,538,322	3,981,430	1,037,667	-	1,035,823	12,593,242
在損益表貸記/(支銷)	1,601,340	935,656	160,491	-	(43,648)	2,653,839
分類為持作出售之資產	-	(1,886)	-	-	-	(1,886)
收購一家附屬公司	-	-	-	-	64,689	64,689
出售附屬公司	(2,712)	(93,636)	(38,651)	-	-	(134,999)
於二零二零年十二月三十一日	8,136,950	4,821,564	1,159,507	-	1,056,864	15,174,885
於二零二一年一月一日	8,136,950	4,821,564	1,159,507	-	1,056,864	15,174,885
在損益表貸記	296,346	183,788	429,140	-	320,084	1,229,358
於二零二一年十二月三十一日	8,433,296	5,005,352	1,588,647	-	1,376,948	16,404,243

於二零二一年十二月三十一日，人民幣3,038,733,000元的遞延所得稅資產與同一徵稅區的遞延所得稅負債抵消(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,564,429,000元)。

遞延所得稅資產乃就結轉的稅務虧損確認，惟以可能透過未來應課稅溢利變現相關利益為限。於二零二一年十二月三十一日，中國公司的未確認稅項虧損如下：

	二零二一年	二零二零年
到期日：		
二零二一年	-	20,142
二零二二年	981,322	554,820
二零二三年	1,078,345	695,157
二零二四年	1,428,893	457,221
二零二五年	2,542,828	649,395
二零二六年	4,716,689	-
	10,748,077	2,376,735

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 29. 當期所得稅負債

	二零二一年	二零二零年
土地增值稅負債	15,384,649	16,152,525
所得稅負債	4,593,076	5,015,386
	<b>19,977,725</b>	21,167,911

### 30. 其他收入

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

### 31. 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
出售附屬公司收益	802,294	570,825
出售聯營公司若干股權的收益	9,493	674,822
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)	21,285	(1,421)
出售無形資產虧損	(15,057)	(44,010)
衍生金融工具的未變現虧損	(14,000)	—
其他金融資產公允價值虧損	(2,036,540)	—
其他	617,309	(82,234)
	<b>267,773</b>	6,097,090

**32. 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，具體分析如下：

	二零二一年	二零二零年
物業銷售成本	63,581,409	63,506,618
發展中物業及已落成待售物業減值撥備(附註16及17)	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
核數師酬金		
– 本公司核數師		
– 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	–
	17,717	9,606
其他	4,490,722	3,957,250
	<b>88,049,793</b>	<b>74,988,310</b>

**33. 僱員福利開支**

	二零二一年	二零二零年
薪酬及工資	2,871,401	3,111,801
退休計劃供款	418,181	481,736
其他津貼及福利	222,417	273,981
	<b>3,511,999</b>	<b>3,867,518</b>

**(a) 退休金－界定供款計劃**

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度各年，強積金計劃及本集團其他界定供款退休計劃項下概無已沒收供款，而本集團可於未來年度使用有關供款以扣減應付供款。



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 33. 僱員福利開支(續)

#### (b) 五名最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士不包括任何董事(二零二零年：零)，彼等的薪酬在附註43列報的分析中反映。本年度本集團應付最高薪酬的五位人士(二零二零年：五位)的薪酬如下：

	二零二一年	二零二零年
薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	115,164	295,316

此等薪酬在下列組合範圍內：

薪酬範圍	人數	
	二零二一年	二零二零年
8,500,001港元至9,000,000港元	1	—
9,000,001港元至9,500,000港元	1	—
10,000,001港元至10,500,000港元	1	—
18,500,001港元至19,000,000港元	1	—
27,000,001港元至27,500,000港元	—	1
38,000,001港元至38,500,000港元	—	1
60,000,001港元至60,500,000港元	—	1
67,500,001港元至68,000,000港元	1	—
96,500,001港元至97,000,000港元	—	1
109,000,001港元至109,500,000港元	—	1

### 34. 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(附註26(b))	1,441,931	2,883,146
— 中期票據	—	44,993
— 優先票據(附註26(c))	3,034,902	2,883,359
— 其他借款(附註26(d))	2,672,988	2,357,998
— 超短期及短期融資券	—	15,183
— 租賃負債(附註8(b))	25,516	12,631
	12,968,876	14,434,175
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	(8,679,576)	(9,227,078)
	4,164,605	2,408,771

## 35. 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	(1,649,372)	(1,040,838)
所得稅總額(附註(d))	2,991,741	6,765,368

## (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的應課稅盈利(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%)。

## (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%。

(d) 本集團就除稅前(虧損)/盈利的稅項，與採用本集團各合併主體利潤適用的實際所得稅稅率計算出的理論稅額之間的差額如下：

	二零二一年	二零二零年
除所得稅前(虧損)/盈利	(13,361,541)	15,911,683
減：土地增值稅	(1,055,681)	(3,801,432)
按稅率25%計算(二零二零年：25%)	(14,417,222)	12,110,251
影響：	(3,604,305)	3,027,563
— 若干公司的不同所得稅率	76,416	(3,617)
— 應佔合營企業及聯營公司業績	(39,903)	(56,165)
— 不可扣稅的開發成本及費用	283,021	42,761
— 並無確認遞延所得稅項資產的稅項虧損及其他暫時性差異	5,462,445	463,684
— 非應稅收入	(119,844)	(191,171)
— 議價收購收益	(127,052)	(16,727)
— 其他	5,282	(302,392)
企業所得稅	1,936,060	2,963,936
土地增值稅	1,055,681	3,801,432
稅項支銷	2,991,741	6,765,368

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 35. 所得稅開支(續)

(e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項支銷如下：

	二零二一年			二零二零年		
	除稅前	稅項貸記	除稅後	除稅前	稅項支銷	除稅後
按公允價值計入其他全面收入的金融資產的公允價值(虧損)/收益	(25,930)	2,017	(23,913)	88,311	(28,532)	59,779

### 36. 每股基本及攤薄(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利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目計算。

	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目(千股)	3,752,367	3,557,329
每股(虧損)/盈利(每股人民幣)	(4.3890)	2.5313

本集團於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)/盈利與每股基本盈利相同。

### 37. 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
並無擬派末期股息每股普通股(二零二零年：人民幣0.62元)	-	2,326,468
	375,237	3,654,708

## 38. 現金流量資料

## (a) 營運產生的現金

	二零二一年	二零二零年
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(13,361,541)</b>	15,911,683
調整項目：		
— 銷售成本中的資本化融資成本	<b>5,413,917</b>	4,770,812
— 利息收入	<b>(1,019,528)</b>	(824,419)
— 融資成本－淨額	<b>4,164,605</b>	2,408,771
— 折舊	<b>1,791,910</b>	1,854,841
— 無形資產攤銷	<b>125,485</b>	174,615
— 出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	<b>(21,285)</b>	1,421
— 出售附屬公司收益	<b>(802,294)</b>	(570,825)
— 轉撥自己落成持作待售物業的投資物業之重估收益	<b>(194,497)</b>	(1,994,155)
— 出售無形資產虧損	<b>15,057</b>	44,010
— 按公允價值計入其他全面收入的股息收入	<b>(32,861)</b>	(9,064)
— 其他金融資產的利息收入	<b>(56,933)</b>	—
— 出售一家合營企業收益	<b>—</b>	(29)
— 出售一家聯營公司若干股權的收益	<b>(9,493)</b>	(674,822)
— 發展中物業及已落成待售物業減值撥備	<b>12,985,693</b>	—
— 議價收購收益	<b>(508,209)</b>	(66,909)
— 收購合營企業及聯營公司額外權益的收益	<b>(309,802)</b>	—
— 應佔合營企業業績	<b>(505,529)</b>	(292,178)
— 應佔聯營公司業績	<b>(26,723)</b>	67,520
— 其他金融資產公允價值虧損	<b>2,036,540</b>	—
— 衍生金融工具的未變現虧損	<b>14,000</b>	—
— 投資物業公允價值收益	<b>(688,492)</b>	(2,984,953)
— 未實現利潤抵銷	<b>199,715</b>	24,863
營運資金變動前經營盈利	<b>9,209,735</b>	17,841,182
營運資金變動：		
— 發展中物業及已落成待售物業	<b>18,576,946</b>	(5,271,192)
— 貿易應收款	<b>5,094,875</b>	2,234,246
— 其他應收款及預付款	<b>(3,483,250)</b>	3,650,590
— 受限制現金	<b>666,225</b>	1,205,181
— 合同負債	<b>2,127,835</b>	9,103,056
— 預提費用及其他應付款	<b>(1,402,494)</b>	12,726,634
— 合同資產	<b>391,329</b>	(657,392)
營運產生的現金	<b>31,181,201</b>	40,832,305



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 38. 現金流量資料(續)

#### (b) 債務淨額對賬

本節載列各所示期間債務淨額的分析及債務淨額的變動。

##### 債務淨額

	二零二一年	二零二零年
現金及現金等價物	6,258,593	25,672,822
借款	(128,839,388)	(159,730,073)
租賃負債	(471,470)	(549,005)
其他應付款	(8,331,159)	(4,835,766)
債務淨額	(131,383,424)	(139,442,022)
現金及現金等價物	6,258,593	25,672,822
總債務－固定利率	(81,320,812)	(92,277,288)
總債務－浮動利率	(56,321,205)	(72,837,556)
債務淨額	(131,383,424)	(139,442,022)

	融資活動的負債				總計
	現金及現金等價物	租賃	借款	其他應付款	
於二零二零年一月一日	22,904,275	(200,233)	(197,140,748)	(949,076)	(175,385,782)
現金流量	2,794,193	94,556	31,517,822	(3,886,690)	30,519,881
貨幣折算差額	(25,646)	-	2,980,314	-	2,954,668
其他非現金變動	-	(443,328)	2,912,539	-	2,469,211
於二零二零年十二月三十一日	25,672,822	(549,005)	(159,730,073)	(4,835,766)	(139,442,022)
於二零二一年一月一日	25,672,822	(549,005)	(159,730,073)	(4,835,766)	(139,442,022)
現金流量	(19,354,911)	98,362	30,541,038	(411,517)	10,872,972
貨幣折算差額	(59,318)	-	1,095,971	-	1,036,653
其他非現金變動	-	(20,827)	(746,324)	(3,083,876)	(3,851,027)
於二零二一年十二月三十一日	6,258,593	(471,470)	(128,839,388)	(8,331,159)	(131,383,424)

#### (c) 重大非現金交易

截至二零二一年十二月三十一日止年度，根據雙方協議，本集團並沒有以一家合營企業的應付股利抵銷本集團應付該合營企業的款項(二零二零年：人民幣600,120,000元)。

## 39. 財務擔保合約

	二零二一年	二零二零年
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保(附註(a))	89,415,721	91,245,194
就合營企業借款提供擔保(附註(b))	13,519,411	10,256,313
就聯營公司借款提供擔保(附註(b))	-	593,295
小計	13,519,411	10,849,608
總計	102,935,132	102,094,802

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行貸款，並為該等買家提供還款擔保。有關擔保在下列情況下終止(以較早者為準)：(i)發出房產所有權證(一般為當完成擔保登記後平均25個月內)或(ii)買家還清相關按揭貸款。

根據擔保合約條款，一旦買家未能支付按揭款項，本集團有責任向銀行支付應由買家承擔的尚未支付的按揭本金、應計利息和罰金，並有權收回相關物業。本集團的擔保期限始於相關按揭貸款的發放日，終止於本集團為買家取得所購房產的所有權證並提交予銀行。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公允價值較小，一旦買家未能支付按揭款項，相關房產的可變現淨值足以彌補尚未支付的按揭本金、應計利息和罰金，因此無需在財務報表中為該類擔保計提撥備。

- (b) 該項是為合營企業及聯營公司的借款提供的擔保上限。

## 40. 承擔

## (a) 資本及物業發展活動承擔

	二零二一年	二零二零年
已訂約但未撥備 物業發展活動(包括地價)	23,085,997	24,030,636
	23,085,997	24,030,636

## (b) 租賃承擔

本集團根據不可撤銷經營租賃租賃若干土地使用權、辦公室、倉庫、辦公室設備及交通設備，於二至六十年內到期。該等租賃有不同的條款、升級條款及續約權利。

自二零一九年一月一日起，本集團已就該等租賃確認使用權資產，惟短期及低價值租賃除外。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 40. 承擔(續)

#### (b) 租賃承擔(續)

未於財務報表中確認的不可撤銷短期及低值租賃的最低租賃付款如下：

	二零二一年	二零二零年
一年內	6,562	10,818
一年至五年	3,125	960
超過五年	-	330
	<b>9,687</b>	12,108

#### (c) 經營租賃應收租金

投資物業租賃應收最低租賃付款如下：

	二零二一年	二零二零年
一年內	887,945	662,158
一年至五年	1,600,618	1,752,251
超過五年	244,157	102,194
	<b>2,732,720</b>	2,516,603

### 41. 重大關聯方交易

於二零二一年十二月三十一日，本集團主要股東為李思廉博士和張力先生，分別擁有28.97%及27.77%本公司股份。

交易是基於與第三方交易等同的條款及價格。以下是曾與關聯方進行之交易：

#### i) 關鍵管理人員酬金

	二零二一年	二零二零年
薪酬及福利	26,325	71,163

## 41. 重大關聯方交易(續)

## ii) 提供裝飾、設計及建築服務

	二零二一年	二零二零年
合營企業	691,823	419,148
聯營公司	39,388	91,888
由本公司主要股東共同控制的實體	-	292
	<b>731,211</b>	511,328

## iii) 購買物業管理服務及相關服務

	二零二一年	二零二零年
由本公司主要股東共同控制的實體	553,850	529,868

## iv) 提供借款擔保

本集團及其他股東共同為本集團合營企業及聯營公司的若干借款提供擔保，以用於項目發展。於二零二一年十二月三十一日，本集團提供予合營企業及聯營公司的借款擔保列示如下：

## (a) 銀行借款

	二零二一年	二零二零年
合營企業	10,047,093	8,033,032
聯營公司	-	363,216
	<b>10,047,093</b>	8,396,248

## (b) 其他借款

	二零二一年	二零二零年
一家合營企業	1,277,667	560,000
一家聯營公司	-	200,000
	<b>1,277,667</b>	760,000



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 41. 重大關聯方交易(續)

#### v) 借款予關聯方的利息收入

	二零二一年	二零二零年
合營企業	624,634	202,954
一家聯營公司	227,053	9,131
	851,687	212,085

#### vi) 向關聯方借款的利息支出

	二零二一年	二零二零年
一家合營企業	42,376	44,729
主要股東	83,565	98,298
	125,941	143,027

#### vii) 轉讓附屬公司股權

	二零二一年	二零二零年
由本公司主要股東共同控制的一家實體	-	300,000

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無向本公司主要股東共同控制的一家實體出售任何從事物業管理業務的若干附屬公司。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣300,000,000元的代價向主要股東共同控制的一家實體出售從事物業管理業務的若干附屬公司100%股權。

#### viii) 購買本集團發行的優先票據

	二零二一年	二零二零年
一名主要股東的直屬家族成員	-	583,978
一名主要股東控制的實體	-	61,987
一名本公司董事	81,750	9,787
	81,750	655,752

## 41. 重大關聯方交易(續)

## ix) 關聯方結餘

於二零二一年十二月三十一日，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	二零二一年	二零二零年
應收：		
合營企業		
— 非交易性結餘(附註(a))	5,145,475	5,450,586
— 交易結餘	368,646	281,040
	5,514,121	5,731,626
聯營公司		
— 非交易性結餘(附註(a))	2,636,199	2,571,654
— 交易結餘	10,891	9,858
	2,647,090	2,581,512
由本公司主要股東共同控制的實體		
— 非交易性結餘(附註(a))	—	183,477
— 交易結餘	—	751
	—	184,228
	8,161,211	8,497,366
應付：		
合營企業		
— 非交易性結餘(附註(b))	8,199,049	6,351,821
聯營公司		
— 非交易性結餘(附註(b))	281,368	325,524
由本公司主要股東共同控制的實體		
— 非交易性結餘(附註(b))	2,177,038	7,305,745
— 交易結餘	593	245,751
	2,177,631	7,551,496
主要股東		
— 非交易性結餘(附註(b))	42,111	2,616,360
— 分類為借款的委託貸款(附註(c))	915,000	935,000
	957,111	3,551,360
	11,615,159	17,780,201

**41. 重大關聯方交易(續)**

**ix) 關聯方結餘(續)**

- (a) 除與若干合營企業及一家聯營公司的結餘為人民幣3,032,044,000元，其年利率為2.25%至8.00%外，應收關聯方的非交易性結餘為免息。

應收關聯方的非交易性結餘為無抵押及無固定還款期。

- (b) 除與一家合營企業之間的結餘為人民幣902,400,000元，其年利率為4.66%外，應付關聯方的非交易性結餘為免息。

應付關聯方的非交易性結餘為無抵押及無固定還款期。

- (c) 主要股東提供的委託貸款將於二零二二年到期，年利率為9%，且無抵押。

- (d) 本年度並無就應收關聯方結餘進行撥備(二零二零年：無)。

## 42. 本公司的資產負債表及儲備變動

## 本公司的資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
使用權資產	26,645	16,467
物業、廠房及設備	261,570	285,479
投資物業	338,493	151,772
無形資產	161,627	162,070
附屬公司投資	30,305,246	29,072,784
合營企業權益	3,441,020	3,361,906
聯營公司權益	178,352	164,475
遞延所得稅資產	969,394	1,170,061
	<b>35,682,347</b>	34,385,014
<b>流動資產</b>		
發展中物業	855,282	857,359
已落成待售物業	1,144,453	1,897,697
貿易和其他應收款及預付款	77,758,106	76,991,634
受限制現金	1,777,606	1,699,535
現金及現金等價物	227,991	7,667,658
	<b>81,763,438</b>	89,113,883
分類為持作出售的資產	-	1,233,549
	<b>81,763,438</b>	90,347,432
<b>總資產</b>	<b>117,445,785</b>	124,732,446
<b>權益</b>		
本公司所有者應佔權益		
股本	3,752,367	938,092
其他儲備	7,013,096	9,747,035
保留盈利	2,403,199	4,281,636
<b>總權益</b>	<b>13,168,662</b>	14,966,763
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
長期借款	13,678,491	11,889,576
租賃負債	8,215	-
	<b>13,686,706</b>	11,889,576
<b>流動負債</b>		
預提費用及其他應付款	79,143,338	81,358,459
合同負債	3,424	8,967
當期所得稅負債	807,148	1,075,273
應付股息	369,981	-
租賃負債	2,645	-
衍生金融工具	14,000	-
長期借款當期部分	10,249,881	15,433,408
	<b>90,590,417</b>	97,876,107
<b>總負債</b>	<b>104,277,123</b>	109,765,683
<b>總權益及負債</b>	<b>117,445,785</b>	124,732,446

本公司資產負債表已由董事會於二零二二年八月五日批准，並由下列代表簽署：

李思廉  
董事

張力  
董事



## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 42. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

#### (a) 本公司的儲備變動

	保留盈利	其他儲備
二零二零年一月一日結餘	4,820,750	7,996,875
年度盈利	3,319,989	—
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收益	—	94,636
配售股份	—	2,130,677
轉入法定儲備	(66,250)	66,250
將出售按公允價值計入其他全面收入的股權投資之收益轉撥至保留盈利	141,199	(141,199)
將從物業、廠房及設備及土地使用權轉入的投資物業除稅後重估收益轉撥	400,204	(400,204)
年度股息	(4,334,256)	—
二零二零年十二月三十一日結餘	4,281,636	9,747,035
二零二一年一月一日結餘	<b>4,281,636</b>	<b>9,747,035</b>
年度盈利	<b>903,603</b>	—
轉撥至股本	—	<b>(2,814,275)</b>
轉撥至法定儲備	<b>(80,336)</b>	<b>80,336</b>
年度股息	<b>(2,701,704)</b>	—
二零二一年十二月三十一日結餘	<b>2,403,199</b>	<b>7,013,096</b>

## 43. 董事及監事的利益和權益

## (a) 董事及行政總裁薪酬

每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度：

董事姓名	袍金	薪金	退休福利計劃 的僱主供款	合計
執行董事：				
李思廉博士	-	3,595	-	3,595
張力先生(附註(i))	-	3,595	-	3,595
張輝先生	-	1,300	-	1,300
相立軍先生	-	1,300	-	1,300
非執行董事：				
張琳女士	408	-	-	408
李海倫女士	408	-	-	408
獨立非執行董事：				
吳又華先生	309	-	-	309
王振邦先生	328	-	-	328
鄭爾城先生	309	-	-	309

截至二零二零年十二月三十一日止年度：

董事姓名	袍金	薪金	退休福利計劃 的僱主供款	合計
執行董事：				
李思廉博士	-	5,166	-	5,166
張力先生(附註(i))	-	5,166	-	5,166
張輝先生	-	4,200	-	4,200
相力軍先生	-	13,400	-	13,400
非執行董事：				
張琳女士	437	-	-	437
李海倫女士	437	-	-	437
獨立非執行董事：				
吳又華先生	331	-	-	331
王振邦先生	352	-	-	352
鄭爾城先生	331	-	-	331

#### 43. 董事及監事的利益和權益(續)

##### (b) 監事薪酬

截至二零二一年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金
陳量暖先生	72
梁英梅女士	72
趙祥林先生	66

截至二零二零年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金
陳量暖先生	72
梁英梅女士	72
趙祥林先生	66

附註：

- (i) 張力先生同時為本公司的行政總裁。
- (ii) 於二零二一年，本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零二零年：零)。
- (iii) 本集團於本年度內並未支付給上述董事任何酬金作為加入本集團或加入本集團後的獎金或作為離職補償(二零二零年：零)。

##### (c) 董事的退休福利及終止福利

截至二零二一年十二月三十一日止年度，除上述附註(a)之披露外，並無董事收到或應收任何其他退休福利及終止福利(二零二零年：相同)。

##### (d) 就提供董事服務而向第三方提供的對價

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無就提供董事服務而向任何第三方提供對價(二零二零年：相同)。

##### (e) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

於二零二一年十二月三十一日，並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料(二零二零年：無)。

##### (f) 董事在交易、安排或合約的重大權益

本年度內或年結時，本公司並無簽訂任何有關本集團業務而本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排和合約(二零二零年：無)。

#### 44. 訴訟

於報告日期，本集團有如下與其業務夥伴的訴訟仍待決：

- (a) 一名第三方(「原告A」)(作為原告)就三個物業開發項目的合同糾紛向本集團提出三宗獨立的仲裁案件，涉及索償金額分別約為人民幣7.13億元、人民幣18.33億元及人民幣15.90億元並已由深圳國際仲裁院(「深圳國際仲裁院」)審理，而深圳國際仲裁院已受理該原告提出的仲裁申請。另一宗仲裁案件由另一名第三方(「原告B」，為原告A的聯屬公司)向本集團提起，涉及另一個物業開發項目的合同糾紛，索償金額約為人民幣12.90億元，深圳國際仲裁院已受理該原告提出的仲裁申請。於報告日期，上述四宗仲裁案件的仲裁庭尚未成立及各自仲裁程序的日期尚未確定。
- (b) 國興環球土地整理開發有限公司(「國興環球」)(作為原告)就一個土地開發項目之合同糾紛，向本公司附屬公司富力(北京)地產開發有限公司(「富力北京」)提出的訴訟，據此國興向富力北京索償土地規整成本及就此應計利息約人民幣3.88億元及所產生的法律費用，由河北省高級人民法院(「河北省高院」)審理，而富力北京已對國興環球提起反訴。有關訴訟經河北省高院審理，並於二零一八年十二月作出一審判決。隨後，富力北京向中華人民共和國最高人民法院(「最高人民法院」)尋求推翻河北省高院一審判決，並獲裁決將有關訴訟發還河北省高院重審。河北省高院作出其就一審的再審判決，當事人提出的所有訴訟及反訴均被駁回。之後，富力北京向最高人民法院提出上訴，涉及(其中包括)其對國興環球的反訴及要求取回其法律費用。於報告日期，向最高人民法院提出的上訴仍在進行中。
- (c) 一家投資集團(作為原告)就一宗涉及索償金額約為人民幣4.04億元的若干借款安排之合同糾紛，向本集團提出訴訟，有關訴訟已獲廣州市黃埔區人民法院受理。於報告日期，訴訟仍在進行中。
- (d) 一家信託公司(作為原告)就一宗涉及索償金額約為人民幣3.32億元的若干融資安排之合同糾紛，向本集團提出訴訟，有關訴訟已獲杭州市中級人民法院受理。於報告日期，訴訟仍在進行中。

#### 45. 報告期後事項

除本綜合財務報表其他部分披露的事項外，本集團於報告期後發生以下事項：

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。有關進一步資料，請參閱本公司於本公司網站(<https://www.rfchina.com>)及香港聯合交易所有限公司網站(<https://www.hkexnews.hk>)刊發日期為二零二二年六月十七日、二零二二年六月三十日、二零二二年七月十一日及二零二二年七月十四日的公告，以及怡略有限公司於新加坡證券交易所有限公司網站(<https://www.sgx.com>)刊發的公告。



# 補充資料

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編製了一份截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。根據中國會計準則編製及根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表差異如下：

	截至十二月三十一日止年度(虧損)/盈利		於十二月三十一日總權益	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
根據中國會計準則列示	<b>(15,988,656)</b>	7,837,837	<b>77,854,322</b>	86,819,305
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估收益攤銷	<b>(1,950)</b>	(2,469)	<b>35,420</b>	37,370
2. 遞延所得稅	<b>488</b>	617	<b>(8,858)</b>	(9,346)
3. 轉撥自物業、廠房及設備的投資物業重估收益	<b>(469,558)</b>	—	<b>—</b>	—
4. 轉撥自發展中物業的投資物業重估收益	<b>289,918</b>	1,493,853	<b>3,267</b>	—
5. 重估模式的酒店樓宇後續計量	<b>(183,524)</b>	(183,523)	<b>4,974,490</b>	5,158,014
按香港財務報告準則列示	<b>(16,353,282)</b>	9,146,315	<b>82,858,641</b>	92,005,343

附註：

- 於二零零五年十一月頒佈的香港會計指引5「共同控制合併之合併會計法」生效前，本公司在收購若干附屬公司時，採納了會計實務準則27「集團重組會計法」。然而，由於會計實務準則27限制了當非控制性或最終股東權益發生變化時使用前任成本，上述收購不符合會計實務準則27的使用條件，因此，本集團採用購買法核算上述收購。
- 該項指由於以上調整帶來的遞延稅項影響和由於稅率差異而確認的遞延稅項。
- 根據香港財務報告準則及中國會計準則，轉撥自物業、廠房及設備至投資物業的公允價值重估收益於其他全面收入中確認。於出售該等投資物業後，先前確認重估收益會根據香港財務報告準則轉撥至保留盈利，並根據中國會計準則於損益表呈列。
- 按照香港財務報告準則，轉撥自發展中物業的投資物業重估的收益在損益表中確認，而根據中國會計準則是在其他綜合收益中確認。
- 本集團變更有關酒店物業的會計政策，以遵循香港會計準則16之重估模式，並自二零二零年一月一日起開始生效。

# 五年財務概要

(所有金額為人民幣千元)

## 綜合資產負債表(於十二月三十一日)

	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
非流動資產	<b>123,346,672</b>	114,409,335	103,608,668	95,118,290	84,429,320
流動資產	<b>275,195,662</b>	327,775,880	323,717,650	271,075,640	213,679,620
總資產	<b>398,542,334</b>	442,185,215	427,326,318	366,193,930	298,108,940
非流動負債	<b>78,522,225</b>	107,952,433	143,224,090	118,614,185	120,549,779
流動負債	<b>237,161,468</b>	242,227,439	204,303,103	177,719,161	112,665,507
總負債	<b>315,683,693</b>	350,179,872	347,527,193	296,333,346	233,215,286
總權益	<b>82,858,641</b>	92,005,343	79,799,125	69,860,584	64,893,654

## 綜合損益表(截至十二月三十一日止年度)

	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年
營業額	<b>76,230,335</b>	85,891,778	90,813,970	76,857,682	59,277,855
銷售成本	<b>(78,397,540)</b>	(65,503,286)	(61,041,401)	(48,908,173)	(38,315,554)
(毛虧)/毛利	<b>(2,167,205)</b>	20,388,492	29,772,569	27,949,509	20,962,301
其他收入及其他收益－淨額	<b>1,729,284</b>	7,297,802	2,852,130	1,638,255	1,325,048
銷售開支	<b>(3,650,053)</b>	(3,258,776)	(3,292,140)	(2,556,510)	(1,814,776)
行政開支	<b>(6,002,200)</b>	(6,226,248)	(6,215,897)	(5,634,288)	(3,513,480)
金融及合同資產減值虧損淨額	<b>(147,223)</b>	(172,383)	(67,270)	(27,201)	(13,502)
議價收購收益	<b>508,209</b>	66,909	–	397,226	13,107,560
經營(虧損)/溢利	<b>(9,729,188)</b>	18,095,796	23,049,392	21,766,991	30,053,151
融資成本－淨額	<b>(4,164,605)</b>	(2,408,771)	(5,599,527)	(5,212,327)	(1,672,979)
應佔合營企業業績	<b>505,529</b>	292,178	611,191	288,505	(33,322)
應佔聯營公司業績	<b>26,723</b>	(67,520)	165,208	94,177	128,170
除所得稅前(虧損)/盈利	<b>(13,361,541)</b>	15,911,683	18,226,264	16,937,346	28,475,020
所得稅	<b>(2,991,741)</b>	(6,765,368)	(8,133,054)	(8,208,961)	(7,050,765)
年度(虧損)/盈利	<b>(16,353,282)</b>	9,146,315	10,093,210	8,728,385	21,424,255
應佔：					
本公司所有者	<b>(16,469,189)</b>	9,004,814	9,672,051	8,371,237	21,186,451
永久性資本工具持有者	<b>–</b>	–	–	33,433	143,567
非控制性權益	<b>115,907</b>	141,501	421,159	323,715	94,237

## 主要物業列表

發展物業	本集團 應佔 權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工 集團持有 總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>中國</b>					
<b>廣州</b>					
廣州富力環貿中心(環球貿易港)	100%	寫字樓及商業	198,668	616,000	616,000
廣州寶崗大道項目	100%	住宅及商業	4,031	43,000	43,000
廣州富力天寓(棠東項目)	100%	公寓	72,174	69,000	69,000
廣州富力天寓學院里(漁沙坦村項目)	100%	公寓	21,132	65,000	65,000
廣州中山六路項目	100%	商業	4,627	24,000	24,000
廣州富力新城(筆村項目)	65%	住宅	208,482	562,000	365,000
廣州富力富頤華庭(茅崗項目部分土地)	45%	住宅	215,992	943,000	424,000
廣州花都中軸線項目	100%	住宅	34,805	104,000	104,000
<b>珠海</b>					
珠海富力新天地(香洲恒信工業城項目)	68%	住宅、公寓及商業	16,813	285,000	192,000
<b>惠州</b>					
惠州富力南昆山溫泉養生谷 (不含希爾頓酒店)	100%	住宅及商業	1,630,681	434,000	434,000
惠州富力灣(不含希爾頓酒店)	100%	住宅及商業	1,318,673	1,010,000	1,010,000
惠州富力現代廣場	100%	住宅及商業	79,167	48,000	48,000
惠州富力惠林溫泉	100%	住宅	698,012	15,000	15,000
惠州富力尚悅居(吉隆鎮項目)	100%	住宅	110,505	134,000	134,000
<b>梅州</b>					
梅州富力城	100%	住宅及商業	832,689	393,000	393,000
梅州富力雁山湖	100%	住宅	218,046	372,000	372,000
<b>韶關</b>					
韶關富力城(萬紫千紅項目)	65%	住宅	131,419	256,000	166,000
<b>肇慶</b>					
肇慶富力尚悅居(鼎湖新城46區項目)	100%	住宅、公寓及商業	46,407	103,000	103,000
<b>陽江</b>					
陽江富力灣(沙扒鎮項目)	100%	住宅	69,466	109,000	109,000
<b>英德</b>					
英德富力金禧花園(英紅鎮項目)	100%	住宅	69,872	151,000	151,000

發展物業	本集團 應佔 權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工 集團持有 總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>樂昌</b>					
樂昌富力尚悅居(樂城街道項目)	100%	住宅	101,593	379,000	379,000
<b>清遠</b>					
清遠中以科技小鎮	100%	住宅及工業園	195,572	273,000	273,000
<b>中山</b>					
中山富力中心(石岐總部經濟區項目)	100%	商業	19,798	192,000	192,000
<b>河源</b>					
河源富力天禧花園(臨江工業園項目)	100%	住宅	125,684	302,000	302,000
<b>海南</b>					
海南富力灣(不含萬豪酒店)	100%	住宅及商業	1,702,993	275,000	275,000
海南富力紅樹灣(不含希爾頓酒店)	100%	住宅及商業	4,352,042	1,510,000	1,510,000
海南富力月亮灣(文昌項目)	100%	住宅及商業	277,160	42,000	42,000
海南富力悅海灣(臨高項目)	100%	住宅及商業	586,240	265,000	265,000
海南富力首府(大英山項目)	100%	住宅、公寓、 商業及寫字樓	93,948	414,000	414,000
海南陵水海洋旅遊服務創意園項目	100%	商業	129,445	375,000	375,000
<b>湘潭</b>					
湘潭湘江富力城(湘潭九華項目)	100%	住宅及商業	1,325,817	3,051,000	3,051,000
<b>長沙</b>					
長沙禧榮商業廣場	33%	住宅、公寓 及寫字樓	148,265	58,000	19,000
長沙芙蓉新天地	100%	住宅	32,095	340,000	340,000
<b>衡陽</b>					
衡陽船山西路項目	50%	住宅	59,178	178,000	89,000
<b>武漢</b>					
武漢美橋富力廣場	50%	寫字樓、公寓 及商業	21,754	239,000	120,000
武漢富力西溪悅居(東西湖區項目)	100%	住宅	66,940	231,000	231,000
武漢富力綠都中央公園	60%	住宅及商業	107,734	346,000	207,000
武漢江夏科創中心	100%	公寓、寫字樓、 商業及酒店	54,025	189,000	189,000



## 主要物業列表

發展物業	本集團 應佔 權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工 集團持有 總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>天門</b>					
天門富力院士廷(匯橋大道項目)	100%	住宅	79,395	69,000	69,000
<b>鄂州</b>					
鄂州富力金禧悅城(文昌大道項目)	100%	住宅	54,676	108,000	108,000
<b>福州</b>					
福州富力悅山湖(金水湖項目)	100%	住宅、酒店及商業	147,631	332,000	332,000
<b>漳州</b>					
漳州富力錦繡桃源	100%	住宅	179,666	142,000	142,000
<b>南昌</b>					
南昌富力華庭(紅谷灘項目)	100%	住宅及商業	36,351	80,000	80,000
<b>九江</b>					
九江富力文瀾府	33%	住宅	40,061	119,000	40,000
九江富力潯陽公館	60%	住宅	48,135	97,000	58,000
<b>撫州</b>					
撫州富力尚悅居(南豐縣項目)	100%	住宅	50,103	34,000	34,000
<b>上饒</b>					
上饒富力西溪悅居(廣豐區項目)	100%	住宅	67,017	96,000	96,000
<b>贛州</b>					
贛州富力現代城(不含自持商業部分)	100%	住宅、公寓 及寫字樓	363,534	846,000	846,000
<b>重慶</b>					
重慶富力城	100%	住宅及商業	1,981,995	2,810,000	2,810,000
重慶富力南山公館	100%	住宅及商業	79,583	31,000	31,000
重慶富力灣(渝北項目)	100%	住宅及商業	173,630	342,000	342,000
重慶富力白鷺灣(璧山區項目)	100%	住宅	267,082	191,000	191,000
重慶富力尚悅居(江津珞璜項目)	100%	住宅	69,633	148,000	148,000
<b>樂山</b>					
樂山富力尚悅居(通江區項目)	100%	住宅	57,294	70,000	70,000

發展物業	本集團 應佔 權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工 集團持有 總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>眉山</b>					
眉山富力院士廷(岷東新區項目)	100%	住宅	176,841	187,000	187,000
<b>瀘州</b>					
瀘州富力華庭(納溪區項目)	100%	住宅	187,582	721,000	721,000
<b>貴陽</b>					
貴陽富力尚悅居(「3535」廠項目)	100%	住宅	76,178	495,000	495,000
貴陽富力新天地(金陽廣場項目)	100%	公寓及商業	64,379	83,000	83,000
<b>凱裡</b>					
凱裡富力東南府(嘉瑞禾項目)	80%	住宅及公寓	333,696	180,000	144,000
<b>桂林</b>					
桂林富力城	100%	住宅	161,745	642,000	642,000
<b>遵義</b>					
遵義富力悅禧花園(共青大道項目)	100%	住宅	26,870	49,000	49,000
<b>昆明</b>					
昆明富力灣(陽宗海項目)	100%	住宅	154,494	55,000	55,000
<b>麗江</b>					
麗江富力新天地(古城天地項目)	100%	住宅及商業	63,121	88,000	88,000
<b>上海</b>					
上海奉賢區南橋新城項目(不含商業中心)	100%	商業及寫字樓	51,879	230,000	230,000
<b>南京</b>					
南京富力城	100%	住宅、寫字樓 及酒店	571,864	151,000	151,000
<b>阜陽</b>					
阜陽大河城章(潁東項目)(不含酒店)	50%	住宅	267,608	575,000	287,000
<b>淮北</b>					
淮北富力相城府(東湖項目)	100%	住宅	94,562	91,000	91,000
<b>宿州</b>					
宿州富力城	57%	住宅	86,461	142,000	80,000

## 主要物業列表

發展物業	本集團 應佔 權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工 集團持有 總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>六安</b>					
六安富力院士廷(裕安區項目)	100%	住宅	81,722	99,000	99,000
<b>淮南</b>					
淮南富力城	100%	住宅及商業	263,884	711,000	711,000
<b>杭州</b>					
杭州富力中心(未來科技城項目)	100%	住宅、商業及酒店	107,516	491,000	491,000
<b>蘇州</b>					
蘇州天鵝港華庭(太湖新城項目) (不含自持物業部分)	50%	住宅、寫字樓、 公寓及商業	85,284	294,000	147,000
<b>無錫</b>					
無錫富力運河十號(明麗雅項目) (不含自持物業部分)	100%	住宅、商業及酒店	123,392	124,000	124,000
<b>南通</b>					
南通富力院士廷(通呂運河南側項目)	100%	住宅及商業	190,621	202,000	202,000
<b>鎮江</b>					
鎮江富力長江府	100%	住宅	35,069	32,000	32,000
<b>鹽城</b>					
鹽城富力科創城(不含自持物業部分)	100%	住宅及商業	832,177	2,060,000	2,060,000
<b>溫州</b>					
溫州富力城(開發區濱海園區項目)	100%	住宅及商業	132,312	109,000	109,000
<b>金華</b>					
金華富力三江都薈(多湖項目)	100%	住宅	74,870	312,000	312,000

發展物業	本集團 應佔 權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工 集團持有 總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>北京及周邊</b>					
北京通州富力中心(8-12號地塊) (不含自持商業部分)	100%	寫字樓及公寓	69,796	152,000	152,000
北京富力新城	100%	住宅	932,994	394,000	394,000
北京首開富力十號國際(順義區高麗營項目)	50%	商業	170,200	369,000	184,000
北京中交富力十號公館(延慶會展項目) (不含酒店)	50%	住宅及酒店	59,488	105,000	52,000
北京富力首開•金禧璞瑅(高麗營住宅項目)	50%	住宅	96,885	216,000	108,000
北京順義空港項目	100%	工業園	54,502	44,000	44,000
<b>唐山</b>					
唐山富力十號(公檢法項目)	100%	住宅及商業	22,157	57,000	57,000
唐山曹妃甸富力城	100%	住宅	285,745	345,000	345,000
唐山蘆台富力城	100%	住宅	279,085	279,000	279,000
唐山南湖CBD項目	50%	住宅、公寓及商業	222,593	493,000	246,000
<b>石家莊</b>					
石家莊富力西柏水鎮(平山項目)	100%	住宅	584,428	553,000	553,000
石家莊富力城(南豆項目)	100%	住宅	94,092	122,000	122,000
石家莊富力中心(休門項目)	100%	寫字樓及商業	9,805	198,000	198,000
<b>秦皇島</b>					
秦皇島北戴河松石項目	100%	住宅	166,855	85,000	85,000
<b>邢臺</b>					
邢臺富力城(國際生態小鎮)	100%	住宅	134,403	345,000	345,000
<b>滄州</b>					
滄州富力盛悅居(運河區項目)	100%	住宅	74,155	197,000	197,000
<b>天津</b>					
天津富力津門湖(梅江灣項目)	100%	住宅	930,932	56,000	56,000
天津富力廣東大廈(塘沽項目)	100%	寫字樓及商業	23,070	291,000	291,000
天津津南新城	25%	住宅、商業、 寫字樓及酒店	1,289,227	1,155,000	289,000
天津富力新城(團泊湖項目)	100%	住宅及商業	1,781,702	1,746,000	1,746,000
天津津西陳塘項目	50%	住宅及商業	38,090	134,000	67,000



## 主要物業列表

發展物業	本集團 應佔 權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工 集團持有 總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>東營</b>					
東營富力鉞悅府(14#)	100%	住宅	74,685	32,000	32,000
東營富力尚悅居(開發區廣州路項目)	50%	住宅	60,453	97,000	49,000
<b>菏澤</b>					
菏澤富力城(人民路項目)	100%	住宅	191,062	326,000	326,000
<b>鄒平</b>					
鄒平富力城	100%	住宅	93,524	73,000	73,000
鄒平富力盛悅居(醴泉項目)	100%	住宅	41,187	76,000	76,000
<b>青島</b>					
青島總部基地項目	70%	商業、寫字樓 及酒店	143,739	153,000	107,000
<b>淄博</b>					
淄博富力萬達廣場(不含商場部分)	100%	住宅及商業	135,038	98,000	98,000
<b>德州</b>					
德州富力城(寧津縣康寧湖項目)	100%	住宅	160,367	308,000	308,000
<b>威海</b>					
威海富力城	100%	住宅及商業	183,759	219,000	219,000
威海富力星光天地(望島項目)	80%	住宅及商業	170,286	433,000	346,000
<b>西安</b>					
西安富力環球商貿港(西鹹新區項目)	80%	寫字樓及酒店	94,490	159,000	127,000
西安富力開遠城(土門安置項目)	100%	住宅	117,095	927,000	927,000
<b>太原</b>					
太原富力城	100%	住宅及商業	1,056,200	37,000	37,000
太原富力華庭	100%	住宅及商業	237,601	397,000	397,000
太原富力山(蒙山項目)	100%	住宅及商業	281,806	246,000	246,000
太原富力城八號園(敦化坊項目)	100%	住宅及商業	188,744	78,000	78,000
太原富力天禧城(大小東流項目)	100%	住宅及商業	512,772	1,434,000	1,434,000
太原富力灣(西寨村項目)	100%	住宅	89,628	113,000	113,000
太原富力金禧城(龍保項目)	100%	住宅	224,928	492,000	492,000
太原富力壹品	100%	住宅及商業	28,455	179,000	179,000
太原富力瑤悅府(木廠頭項目)	100%	住宅	78,763	336,000	336,000
太原富力悅禧城(平板玻璃廠項目)	100%	住宅及商業	198,352	678,000	678,000
太原富力城玖院(敦化坊舊改項目)	51%	住宅	113,125	618,000	315,000

發展物業	本集團 應佔 權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工 集團持有 總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>大同</b>					
大同富力城	100%	住宅及商業	708,112	1,236,000	1,236,000
<b>臨汾</b>					
臨汾富力尚悅居	100%	住宅、寫字樓 及商業	35,096	89,000	89,000
<b>長治</b>					
長治富力尚悅居(馬頭坊項目)	100%	住宅	57,547	521,000	521,000
<b>渭南</b>					
渭南富力城	100%	住宅	257,361	582,000	582,000
<b>寶雞</b>					
寶雞太白山項目	51%	住宅及商業	147,229	177,000	90,000
<b>哈爾濱</b>					
哈爾濱富力城	100%	住宅及商業	399,198	375,000	375,000
<b>瀋陽</b>					
瀋陽富力仙湖別墅	100%	住宅	373,406	28,000	28,000
瀋陽富力國際金融中心(瀋河區項目)	100%	住宅、寫字樓 及商業	29,250	372,000	372,000
瀋陽星月灣(瀋北新區項目)	100%	住宅	373,092	177,000	177,000
瀋陽富力院士廷(奧特萊斯項目)	100%	住宅	193,788	360,000	360,000
瀋陽富力盛悅府	100%	住宅	199,198	446,000	446,000
<b>鞍山</b>					
鞍山富力凱旋門	100%	住宅	37,766	158,000	158,000
鞍山富力城(鐵東營子城項目)	100%	住宅	509,692	885,000	885,000
<b>鐵嶺</b>					
鐵嶺新城中心項目	100%	商業	255,524	457,000	457,000
鐵嶺富力四季半島(蓮花湖項目)	100%	住宅	884,185	712,000	712,000
<b>大連</b>					
大連富力東堤灣畔(小窯灣項目)	100%	住宅及商業	389,308	809,000	809,000

## 主要物業列表

發展物業	本集團 應佔 權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工 集團持有 總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>包頭</b>					
包頭富力城	100%	住宅、寫字樓、 公寓及商業	426,911	428,000	428,000
包頭富力院士廷(東河項目)	100%	住宅	288,669	187,000	187,000
包頭富力山(石拐區項目)	100%	住宅	193,460	182,000	182,000
包頭富力熙悅居(青山區項目)	100%	住宅及商業	41,924	140,000	140,000
包頭濱河新區項目	65%	住宅	176,449	381,000	247,000
<b>呼和浩特</b>					
呼和浩特富力尚悅居(新城區毫沁營項目)	100%	住宅	48,086	27,000	27,000
呼和浩特富力天禧城(東二道河項目)	100%	住宅	56,008	158,000	158,000
<b>通遼</b>					
通遼富力城	100%	住宅	593,387	1,070,000	1,070,000
<b>烏蘭察布</b>					
烏蘭察布富力灣(集寧項目)	100%	住宅	163,744	113,000	113,000
<b>蘭州</b>					
蘭州富力CBD(安寧商務區項目)	100%	住宅及商業	105,141	593,000	593,000
<b>烏魯木齊</b>					
烏魯木齊富力城(水磨河項目)	100%	住宅	440,895	1,139,000	1,139,000
<b>鄭州</b>					
鄭州五龍新城(五龍口項目)	35%	住宅	163,854	357,000	125,000
鄭州富力建業尚悅居(花園口項目)	35%	住宅及商業	106,788	493,000	173,000
<b>濮陽</b>					
濮陽富力尚悅居(濮陽縣項目)	100%	住宅	132,797	304,000	304,000
<b>開封</b>					
開封富力灣(汴西湖項目)	100%	住宅	101,385	213,000	213,000
<b>馬來西亞</b>					
<b>柔佛新山</b>					
馬來西亞柔佛新山富力公主灣	100%	住宅、寫字樓 及商業	400,000	3,417,000	3,417,000

發展物業	本集團 應佔 權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工 集團持有 總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>澳大利亞</b>					
<b>墨爾本</b>					
墨爾本富力凱尼雅思Live City(Footscary)	100%	住宅及商業	33,288	145,000	145,000
墨爾本博士山項目(Boxhill)	100%	住宅	1,457	29,000	29,000
<b>布裡斯本</b>					
布里斯本韋斯滕德項目(West End)	100%	住宅及商業	16,800	145,000	145,000
布里斯本大春城項目(Springfield)	100%	住宅	467,304	1,165,000	1,165,000
布里斯本富力美墅(洛奇戴爾項目地塊1)	100%	住宅	91,530	50,000	50,000
<b>英國</b>					
<b>倫敦</b>					
倫敦富力皇后廣場(Croydon項目)	100%	住宅	22,300	114,000	114,000
倫敦Vauxhall項目	100%	住宅、商業、 寫字樓及酒店	13,700	148,000	148,000
倫敦九榆樹廣場項目(NES項目)	50%	住宅	41,000	246,000	123,000
倫敦London One項目(含酒店)	100%	住宅、商業、 寫字樓及酒店	8,400	145,000	145,000
<b>柬埔寨</b>					
<b>金邊</b>					
金邊富力華府(莫尼旺大道項目)	100%	住宅	15,192	212,000	212,000
金邊富力中心城(洪森大道項目)	100%	住宅	77,243	242,000	242,000
<b>韓國</b>					
<b>仁川</b>					
仁川永宗島項目二期(住宅部分)	100%	住宅	50,807	203,000	203,000



## 主要物業列表

運營中投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)	集團持有 總建築面積 約數 (平方米)
<b>廣州</b>				
富力中心	珠江新城J1-4	寫字樓	164,200	164,200
富力海珠城	富力天域中心	購物中心	54,900	54,900
天匯廣場IGC#	珠江新城獵德村	購物中心	89,300	29,800
花都獅嶺皮革皮具城	廣州市花都區獅嶺鎮獅嶺大道西	產業園	104,400	104,400
富力院士庭商場	廣州市天河區東莞莊路	商業	43,000	43,000
富力環市西苑商場	廣州市荔灣區環市西路	商業	4,000	4,000
富力皇上皇寫字樓	廣州市荔灣區小梅大街	寫字樓	9,000	9,000
富力廣場兒童世界	廣州市荔灣區中山八路	商業	19,600	19,600
富力現代廣場一家信中心	廣州市海珠區革新路	商業	34,500	34,500
<b>佛山</b>				
佛山富力國際金融中心	佛山市南海區桂城海五路	寫字樓	97,700	73,300
<b>海南</b>				
海南富力海洋歡樂世界	陵水黎族自治縣黎安鎮	主題公園	181,700	181,700
<b>北京</b>				
富力中心	北京富力城	寫字樓	48,800	48,800
Viva北京富力廣場	北京富力城	購物中心	100,300	100,300
<b>天津</b>				
富力廣場	天津富力城	購物中心	42,000	42,000
<b>重慶</b>				
富力海洋廣場(商業)	富力海洋廣場	購物中心	74,300	74,300
<b>成都</b>				
富力廣場(前富力天匯商場)	熊貓城	購物中心	249,300	249,300
<b>大連</b>				
大連萬達中心	大連市中山區港浦路1號	寫字樓	93,100	93,100
<b>淄博</b>				
淄博富力萬達廣場	張店區中潤大道	購物中心	150,300	150,300
<b>太原</b>				
太原富力廣場	太原富力城	購物中心	49,100	49,100
<b>馬來西亞柔佛新山</b>				
馬來西亞柔佛新山富力廣場	馬來西亞柔佛新山富力公主灣	購物中心	80,900	80,900
馬來西亞柔佛新山富力新天地	馬來西亞柔佛新山富力公主灣	商業	33,200	33,200
其他			155,700	155,700
<b>運營中投資物業總計</b>			<b>1,879,300</b>	<b>1,795,400</b>

# 合資項目

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積 約數 (平方米)
<b>廣州</b>			
廣州富力麗思卡爾頓酒店	珠江新城J2-7	351間客房和 91間酒店式公寓	95,400
廣州富力君悅大酒店	珠江新城F1-2	368	70,800
廣州富力空港假日酒店	富力金港城	339	37,800
廣州柏悅酒店	珠江新城J1-1	208	29,600
廣州康萊德酒店*	珠江新城獵德村	309	53,400
廣州增城富力萬達嘉華酒店	增城區荔城增城大道	279	36,200
<b>北京</b>			
北京富力萬麗酒店	北京富力城	522	64,900
北京前門富力智選假日酒店	富力信然廣場	320	16,000
北京富力萬達嘉華酒店	石景山區石景山路	312	43,500
北京延慶萬豪酒店*	延慶區新城街	325	44,100
北京延慶源宿酒店*	延慶區新城街	252	25,500
<b>天津</b>			
天津富力萬達文華酒店	河東區大直沽八號路	297	48,300
<b>惠州</b>			
惠州富力萬麗酒店	富力麗港中心	342	60,200
龍門富力希爾頓度假酒店	富力南昆山	366	56,400
惠州富力洲際度假酒店	富力惠林溫泉	220	66,900
惠州龍門富力嶺南花園溫泉度假山莊	富力南昆山	32	13,800
惠州富力希爾頓逸林度假酒店	惠州富力灣	308	48,700
<b>重慶</b>			
重慶富力凱悅酒店	江北區	321	53,600
重慶富力假日酒店	重慶富力城	360	49,300
重慶富力艾美酒店	南岸區江南大道	317	42,900
重慶萬州富力希爾頓逸林酒店	萬州區北濱大道二段	253	37,400
<b>成都</b>			
成都富力麗思卡爾頓酒店	熊貓城	353	45,600
<b>海南</b>			
海南澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	富力紅樹灣	305	44,500
海南香水灣富力萬豪度假酒店 (含南北)	富力灣	448	66,400
<b>西安</b>			
西安富力希爾頓酒店	新城區東新街	311	43,400

## 主要物業列表

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積 約數 (平方米)
<b>哈爾濱</b>			
哈爾濱富力萬達嘉華酒店	南崗區中興大道	345	47,900
哈爾濱富力麗思卡爾頓酒店	道裡區友誼西路	368	66,200
<b>太原</b>			
太原富力鉑爾曼大酒店	太原富力城	279	43,500
太原富力萬達文華酒店	解放路	359	52,400
<b>南寧</b>			
南寧富力萬達嘉華度假酒店	邕寧區良堤路	224	45,200
南寧富力萬達文華酒店	東葛路	332	49,300
<b>上饒</b>			
上饒富力萬達嘉華酒店	信州區廣信大道	280	35,800
<b>義烏</b>			
義烏富力萬達嘉華酒店	義烏市新科路	288	37,900
<b>烏魯木齊</b>			
烏魯木齊富力萬達文華酒店	經濟技術開發區玄武湖路	291	47,500
<b>亳州</b>			
亳州富力萬達嘉華酒店	譙城區希夷大道	244	32,300
<b>西寧</b>			
西寧富力萬達嘉華酒店	城西區西川南路	310	42,600
<b>四平</b>			
四平富力萬達嘉華酒店	鐵東區紫氣大道	246	31,700
<b>鄭州</b>			
鄭州富力萬達文華酒店	金水區農科路	292	47,600
<b>呼和浩特</b>			
呼和浩特富力萬達文華酒店	賽罕區新華東街	315	42,900
<b>柳州</b>			
柳州富力萬達嘉華酒店	城中區東環大道	285	37,600
<b>阜陽</b>			
阜陽富力萬達嘉華酒店	潁州區潁州南路	286	36,400
<b>泰安</b>			
泰安富力萬達嘉華酒店	泰山大街	285	41,600

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積 約數 (平方米)
<b>東營</b>			
東營富力萬達嘉華酒店	東營區北一路	285	37,900
<b>安陽</b>			
安陽富力萬達嘉華酒店	文峰區中華路	289	33,800
<b>黃石</b>			
黃石富力萬達嘉華酒店	黃石港區花湖大道	263	32,500
<b>內江</b>			
內江富力萬達嘉華酒店	東興區棲霞路	262	32,700
<b>廣元</b>			
廣元富力萬達嘉華酒店	利州區萬緣新區萬緣路	286	34,300
<b>蚌埠</b>			
蚌埠富力萬達嘉華酒店	蚌山區東海大道	286	34,400
<b>蕪湖</b>			
蕪湖富力萬達嘉華酒店	鏡湖區北京中路	281	36,800
<b>江門</b>			
江門富力萬達嘉華酒店	蓬江區發展大道	360	41,400
<b>龍岩</b>			
龍岩富力萬達嘉華酒店	新羅區雙龍路	306	34,900
<b>昆明</b>			
昆明富力萬達文華酒店	西山區前興路	302	44,700
<b>蘭州</b>			
蘭州城關富力萬達文華酒店	城關區天水北路	307	41,700
<b>荊州</b>			
荊州富力萬達嘉華酒店	荊州區北京西路	283	37,000
<b>馬鞍山</b>			
馬鞍山富力萬達嘉華酒店	雨山區太白大道	286	36,100
<b>東莞</b>			
東莞東城富力萬達文華酒店	東城區東縱大道	306	44,100
<b>常州</b>			
常州武進富力萬達嘉華酒店	武進區花園街	250	34,200
常州富力喜來登酒店	新北區通江中路	250	37,800



## 主要物業列表

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積 約數 (平方米)
<b>金華</b> 金華富力萬達嘉華酒店	金東區東市南街	330	42,800
<b>濟寧</b> 濟寧富力萬達嘉華酒店	太白路東路	279	36,500
<b>赤峰</b> 赤峰富力萬達嘉華酒店	紅山區西拉沐倫大街	350	47,400
<b>寧波</b> 寧波富力索菲特酒店	鄞州區四明中路	291	40,700
<b>青島</b> 青島富力艾美酒店	市北區延吉路	349	51,100
<b>無錫</b> 無錫富力喜來登酒店	濱湖區梁溪路	350	46,700
<b>襄陽</b> 襄陽富力皇冠假日酒店	長虹北路	303	43,000
<b>宜昌</b> 宜昌富力皇冠假日酒店	伍家崗區沿江大道	283	39,100
<b>福州</b> 福州富力威斯汀酒店	台江區江濱中大道	310	49,300
<b>合肥</b> 合肥富力威斯汀酒店	包河區馬鞍山路	310	48,400
<b>武漢</b> 武漢富力威斯汀酒店 武漢富力萬達嘉華酒店	武昌區臨江大道 武昌區東湖路	305 408	50,400 47,200
<b>鎮江</b> 鎮江富力喜來登酒店	潤州區北府路	289	43,300
<b>石家莊</b> 石家莊富力洲際酒店	裕華區槐安東路	293	43,800
<b>濟南</b> 濟南富力凱悅酒店	市中區經四路	344	52,700
<b>廊坊</b> 廊坊富力萬達嘉華酒店	廣陽區新華路	295	41,900

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積 約數 (平方米)
<b>大慶</b>			
大慶富力喜來登酒店	薩爾圖區東風新村	290	43,000
<b>泰州</b>			
泰州富力萬達嘉華酒店	海陵區濟川東路	253	38,700
<b>唐山</b>			
唐山富力洲際酒店	路南區文化路	287	47,500
<b>大連</b>			
大連富力康萊德酒店	中山區港浦路	210	57,300
大連富力希爾頓酒店	中山區港浦路	370	40,100
<b>寧德</b>			
寧德富力萬達嘉華酒店	蕉城區天湖東路	291	40,800
<b>泉州</b>			
泉州富力萬達文華酒店	豐澤區寶洲路	322	47,800
<b>長沙</b>			
長沙富力萬達文華酒店	開福區湘江中路	425	65,800
<b>淮安</b>			
淮安富力萬達嘉華酒店	清河區翔宇中路	230	44,600
<b>宜興</b>			
宜興富力艾美酒店	陽羨東路	280	42,100
<b>瀋陽</b>			
瀋陽富力萬達文華酒店	東陵區營盤西街	300	51,700
<b>撫順</b>			
撫順富力萬達嘉華酒店	新撫區渾河南路	280	39,500
<b>南昌</b>			
南昌紅谷灘富力萬達嘉華酒店	紅穀灘新區鳳凰中路	300	41,500
<b>銀川</b>			
銀川富力萬達嘉華酒店	金鳳區親水北大街	305	46,300
<b>丹東</b>			
丹東富力萬達嘉華酒店	振興區錦山大街	302	48,500
<b>南京</b>			
南京江寧富力萬達嘉華酒店	江寧區竹山路	303	43,100

## 主要物業列表

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積 約數 (平方米)
<b>濰坊</b>			
濰坊富力鉑爾曼酒店	福壽東街	271	36,800
<b>齊齊哈爾</b>			
齊齊哈爾富力萬達嘉華酒店	建華區新江路	308	37,100
<b>長春</b>			
長春富力萬達文華酒店	紅旗街	236	39,900
<b>93間運營中酒店總計</b>		<b>28,192</b>	<b>4,103,700</b>

\* 合資項目

截至2021年12月31日，集團目前擁有93間運營中的酒店及41間在建和規劃中的酒店，合共擁有134間酒店。

執行董事	李思廉 張力 張輝 相立軍
非執行董事	張琳 李海倫
獨立非執行董事	鄭爾城 吳又華 王振邦
監事	陳量暖 趙祥林 張宇聰
授權代表	李思廉 李啓明
公司秘書	李啓明
中國註冊辦事處	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
中國主要營業地點	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港主要營業地點	香港中環皇后大道中99號 中環中心6303室
核數師	香港立信德豪會計師事務所有限公司 香港干諾道中111號永安中心25樓
香港法律顧問	盛德律師事務所 香港中環金融街8號 國際金融中心二期39樓
香港H股過戶登記處	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
互聯網地址	<a href="http://www.rfchina.com">www.rfchina.com</a>



# 股東資料

## 股東日誌

公佈中期業績	二零二一年八月二十四日
已派發中期股息	二零二一年十一月十五日
公佈全年業績	二零二二年八月五日
暫停辦理股份過戶登記(出席股東週年大會權利)	二零二二年九月九日至九月十六日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	二零二二年九月十六日

## 上市資料

本公司的H股於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司上市。

## 股份代號

香港聯合交易所	2777
路透社	2777.HK
彭博	2777HK

每手買賣單位	400股
--------	------

## 股份資料

年度	股價*	
	最高 港元	最低 港元
2005(由七月十四日至十二月三十一日)	6.9375	2.7
2006	17.14	6.675
2007	45.6	12.8
2008	28.3	2.3
2009	18.98	5.31
2010	14.14	8.55
2011	12.54	5.48
2012	13.40	5.80
2013	16.28	9.89
2014	11.92	7.65
2015	10.9	6.35
2016	13.98	7.58
2017	21.65	9.20
2018	23.85	11.22
2019	17.6	11.16
2020	15.54	8.23
2021	10.68	2.90

\* 二零零六年九月二十八日一股份一拆四已作調整



廣州富力地產股份有限公司  
GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.\*

中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45-54樓  
郵編：510623 電話：(8620) 3888 2777 傳真：(8620) 3833 2777

香港辦事處：香港中環皇后大道中99號中環中心6303室  
電話：(852) 2511 6675 傳真：(852) 2511 9087

[www.rfchina.com](http://www.rfchina.com)