

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



# 廣州富力地產股份有限公司

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

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

### 二零二二年中期業績公告

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二年六月三十日止六個月期間未經審核簡明綜合業績。附錄於本公告後面部份的簡明綜合中期財務資料為本公告不可分割部份。中期業績已由本公司的審核委員會審閱。

## 業務回顧

二零二二年上半年的回顧有別於過往中期財政年度回顧。二零二二年上半年，新冠肺炎疫情下的封城措施及經濟不確定性的陰霾依然未散，但在負面因素持續打擊下，中國房地產行業的疲弱態勢漸趨明顯，陸續有同業無力支付利息、償還本金及無可避免地進行各種形式的債務重組，結果各有不同。回顧上半年，房地產行業的總體焦點在於管理流動性、紓緩未能再融資或償還的中國負債及離岸美元計值債務相關的信貸風險。信貸環境不利，加上經營情況嚴峻，協議銷售亦大幅下跌，令眾多發展商的流動性仍然緊張。於本期間，負面因素籠罩及中國經濟放緩的可能性日益增加，導致市場普遍認為中央政府將出手干預，以免出現螺旋式下滑。截至二零二二年八月底，多項正面振興措施出台刺激經濟，如中國人民銀行下調5年期以上貸款市場報價利率共35個基點，並推出針對房地產的特定政策，包括部分城市降低對購房者的首期付款要求及／或取消家庭限購。雖該等政策引入後市場氣氛一度回暖，相信預期於二零二二年下半年政府將落實更多干預措施，以改善經營環境及確保經濟前景穩定。

前所未有的時勢，自然需要前所未有的措施。本集團於上半年成功完成數項涉及資產出售及債務重組的大型企業行動，最終讓本集團在同業中脫穎而出。高級管理層制定出一項高度複雜且全面的負債管理措施，以整體應對本集團所面臨前所未有的財務風險。如下文進一步概述，結果成功為多批債務重組，避免出現違約，並即時改善本集團的經營現金流。

面對可動用流動資金的不確定性及即將於二零二二年到期的龐大債務，管理層採取更為積極的方法管理本集團的風險，待新冠肺炎疫情的影響消退後預留更多時間讓經營狀況回復正常。本集團進行一項資產出售計劃，涉及出售離岸及境內項目。於四月，本集團完成出售倫敦的Vauxhall Square，代價為9,570萬英鎊。出售Vauxhall Square讓本集團可抵銷二零二二年到期的負債，並變現若干額外流動資金作營運資金用途。除出售Vauxhall Square外，本集團亦出售One Thames City (OTC，位於倫敦的一個同類項目)的50%所有權，代價為26.6億港元。出售OTC項目為一宗大型交易，使本集團能夠進一步減少其原本無法於到期時償還的即期負債。至於中國，本集團出售位於福州的一家酒店，代價為人民幣4.3億元。出售該酒店為積極將現有投資物業套現以產生額外流動資金計劃的一部分。隨著產生收入的資產成為對長線投資者具吸引力的投資，預期該計劃將會繼續進行。

除進行資產出售外，本集團亦積極與境外及境內票據持有人及債權人接洽，就即將到期的循環貸款磋商友好的解決方案，以避免在融資市場欠缺流動性的情況下發生潛在違約。高級管理層所採取的方法為根據信貸投資者的性質及債務融資的類型分析現有的可行選項。總體而言，本集團截至公告日成功延長或再融資約49億美元或等值的境外優先票據，以及人民幣33.5億元的境內債券。再融資的規模屬空前，反映本集團積極應對風險以及投資者重視市場環境。

在境外再融資方面，本集團首先成功將二零二二年一月到期的6.1億美元優先票據延期。此舉使我們有時間對總名義金額約為49億美元(不包括應計利息)的全部十批未償還美元優先票據進行全面重組。於確定適當的重組方案時，本集團曾接觸不同投資者，以確定在當前環境下可接受及屬公平的條款。為成功完成所有優先票據的全面重組，每批單獨的票據均需要獲得超過75%的票據持有人批准(以名義金額計算)，參與的法定人數不得少於三分之二。倘於任何情況下，十批中的一批未能通過規定的門檻，則由於存在交叉違約條款或需要豁免先前的技術性違約，全面重組將無法進行。本集團最終成功獲得全部十批票據的必要批准，使所有未償還美元優先票據成功重組，並豁免票據現有條款下的任何尚未解決的不足。獲票據持有人採納的最終方案為將十批票據重組為三批新票據(「新票據」)，分別於二零二五年、二零二七年及二零二八年到期，並自完成重組後兩年屆滿日起部分攤銷名義金額。所有新票據的現金年利率為6.5%，或首十八個月以實物支付的年利率為7.5%，低於原優先票據的平均年利率8.74%。債券重組完成後，本集團的即時現金流及到期情況得以顯著改善，因為近期到期的票據獲延期，亦可選擇將未來十八個月內到期的所有票據的利息支付推遲至重組兩年屆滿日時。

於二零二二年上半年，本公司於境內亦進行了同類型的債券延期，將四月及五月到期的人民幣19.5億元及人民幣14.0億元的國內債券到期日延長一年，並制定攤銷時間表。以往，由於投資者基礎普遍較分散及具不確定性，要將國內債券延期較為困難及繁重；然而，隨著投資者對可行的還款選項更加務實，以及本集團成功重組美元優先票據，投資者更加支持本集團，同意將近期到期的債券延期。於二零二二年下半年，本集團將繼續積極與投資者洽商，以進一步改善其流動性狀況。

由於持續專注於管理流動性及改善整體到期情況，本集團上半年的盈利無可避免地受到負面影響。鑑於需要出售資產以獲得流動資金、外匯波動以及已確認的協議銷售交付減少，本集團上半年的盈利受到拖累。回顧上半年，由於已確認的物業銷售一如業內趨勢利潤率較低，因此毛利率較低。儘管目前受到不可預見的市場狀況影響，但就長遠而言，管理層預計中國及主要境外地區經濟將會復甦，假以時日將抵銷有關衝擊，而本集團資產的質量將體現於未來盈利的復甦。

## **展望**

在過去十二個月，管理層作出若干關鍵決定，以確保本集團能夠抵禦當前的逆境，並保持重要地位。本集團擁有價值可觀的重要資產，例如我們的優質酒店組合、位處策略性黃金地段的境外資產，以及在中國一、二線城市的龐大土地儲備。本集團將繼續專注於通過開發及完成其優質土地儲備創造合同銷售，發揮資產最大價值。項目開發將著眼於用家需求，以快速的開發週期實現資本投資效率最大化。由於中期內擁有充足的土地儲備可供開發，本集團將對收購土地保持謹慎。本集團亦將專注於有紀律的資本支出計劃，以保持充足的流動性。

## 財務回顧

### 營業額

本集團的營業額主要來自物業發展、投資物業租金及酒店營運。期內，由於中國房地產行業持續低迷，加上受新冠疫情影響工程進度，本集團來自物業發展的營業額由去年同期的人民幣359.46億元減少58%至人民幣151.49億元。營業額乃基於期內交付銷售物業1,885,000平方米，較去年同期交付的4,098,000平方米減少約54%。期內整體平均售價約為每平方米人民幣8,000元(二零二一年上半年：每平方米人民幣8,800元)。

投資物業租金收入由二零二一年上半年人民幣5.33億元減少23%至人民幣4.09億元。酒店營運營業額由去年同期人民幣25.00億元減少至人民幣17.81億元，主要由於今年第二季度新冠疫情持續反覆，中國實施嚴格的封城及旅遊限制措施所致。

### 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。於二零二二年上半年，本集團的銷售成本為人民幣149.85億元，較去年同期的人民幣309.23億元減少52%。

期內，土地及建築成本佔物業發展總成本的90%。就每平方米成本而言，土地及建築成本由人民幣6,190元下降至人民幣5,850元。於銷售成本中的資本化利息為人民幣11.97億元，佔物業銷售營業額百分比的7.9%。銷售成本亦包括徵稅人民幣6,980萬元(二零二一年上半年：人民幣2.36億元)。

### 毛利率

本期間物業發展的整體毛利率為18.9%，而二零二一年同期則為22.3%。減少原因為平均售價作出調整以加快銷售步伐，以致影響了本集團的毛利率。本期間按營業額劃分的五大城市，海南、北京、贛州、滄州及重慶佔總營業額的42.2%。該等城市的毛利率分別為27%、53%、24%、11%及43%。

## 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合營企業部分權益之收益或虧損。期內，其他收入及其他收益－淨額由二零二一年上半年人民幣21.64億元收益減少至二零二二年上半年虧損人民幣23.89億元，主要是由於出售附屬公司及合營企業若干股權虧損以及投資物業公允價值收益較低所致。

## 銷售及營銷開支及行政開支

期內，本集團的銷售及營銷開支由二零二一年上半年人民幣14.82億元減少44%至人民幣8.32億元，管理開支由二零二一年同期的人民幣27.27億元減至人民幣19.34億元。該減幅是由於本集團嚴格管控成本。銷售及營銷開支佔營業額的百分比由二零二一年上半年的3.8%上升至4.7%，主要是由於物業發展營業額大幅下降所致。行政開支的主要組成部分為員工成本。

## 融資成本－淨額

融資成本－淨額(即期內的利息開支，減去資本化到開發成本的部分)增加226%至人民幣52.02億元(二零二一年上半年：人民幣15.95億元)，主要由於二零二二年上半年人民幣兌美元匯率貶值而產生匯兌虧損人民幣21.57億元(二零二一年上半年：匯兌收益人民幣5.40億元)。期內產生的利息開支總額由去年同期人民幣64.61億元減少至人民幣62.94億元。連同計入銷售成本的有關資本化利息之人民幣11.97億元，期內已產生的融資成本總額為人民幣63.99億元(二零二一年上半年：人民幣38.78億元)。

## 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北京中交富力十號公館50%權益。應佔合營企業業績主要來自本集團在廣州富力富頤華庭項目45%權益，廣州富力新城65%權益及上海嘉譽灣50%權益。這四個項目的合併營業額為人民幣82.86億元。

## 所得稅開支

土地增值稅為人民幣2.01億元(二零二一年上半年：人民幣8.80億元)及企業所得稅為人民幣2.62億元(二零二一年上半年：人民幣17.65億元)，本集團期內所得稅開支總額為人民幣4.63億元(不包含遞延所得稅)。土地增值稅佔物業發展的營業額百分比由二零二一年同期的2.5%減至1.3%。



## 盈利能力

本集團於截至二零二二年六月三十日止期間錄得淨虧損人民幣68.99億元，而截至二零二一年六月三十日止期間則為淨溢利約人民幣31.81億元。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二零二二年六月三十日止期間錄得物業發展營業額減少及毛利率降低，以及期內出售附屬公司及一家合營企業部份權益錄得虧損。

## 其他資料

### 中期股息

董事會決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股人民幣0.10元)。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

於二零二一年十二月十五日，本公司宣佈提出收購要約，以回購本公司間接全資附屬公司怡略有限公司發行的二零二二年到期的265,000,000美元5.75%優先票據及二零二二年到期的460,000,000美元5.75%優先票據(已合併並組成單一系列)(「二零二二年票據」)。該收購要約已於二零二二年一月十二日完成。根據收購要約贖回之票據已獲註銷。於二零二二年六月三十日，二零二二年票據尚有尚未償還之本金總額608,631,000美元。

除上述披露者外，截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

### 本公司董事及監事遵守標準守則

本公司已採納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，彼等於截至二零二二年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

### 遵守企業管治守則

本集團致力建立良好的企業管治常規和程序，並嚴謹地遵守中國公司法及其他適用法律及法規。截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》所載的守則條文。

## 審核委員會

本公司設有審核委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。董事會授權審核委員會負責審閱本集團採納之會計政策及慣例以及檢討本集團的內部監控、風險管理及財務申報等事宜。審核委員會對本公司所採用的會計政策並無任何不同意見。

審核委員會由本公司獨立非執行董事王振邦先生(審核委員會主席)及鄭爾城先生，以及本公司非執行董事李海倫女士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

## 致謝

面對現今的艱難時期，本人如何強調我們的高級管理層及員工所扮演的重要角色均不為過，彼等努力不懈，兢兢業業，為我們所有持份者的利益實現里程碑。經過數年在新冠肺炎疫情影響，無休止的出行及經營限制下運營，我們的員工及高級管理人員不得不物色其他方法，以確保實現交付成果。本人謹此對全體員工在期內付出的努力、股東堅定不移的支持以及商業夥伴共同鞏固未來長期夥伴關係的耐心致以最衷誠的謝意。

承董事會命  
廣州富力地產股份有限公司  
董事長  
李思廉

香港，二零二二年八月三十一日

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

\* 僅供識別



## 中期簡明綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零二二年 六月三十日	經審核 二零二一年 十二月三十一日
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		46,209,570	47,079,461
使用權資產		10,300,832	10,764,837
投資物業		34,963,898	34,943,304
無形資產		1,124,032	1,125,285
合營企業權益		9,032,560	11,085,159
聯營公司權益		3,296,201	3,323,709
遞延所得稅資產		14,259,291	13,365,510
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		631,559	632,762
其他金融資產		972,406	1,026,645
		<u>120,790,349</u>	<u>123,346,672</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		151,090,601	150,791,203
已落成待售物業		46,252,541	50,172,331
存貨		1,583,902	1,306,448
貿易和其他應收款及預付款	5	42,265,410	45,889,192
合同資產		1,109,222	1,229,970
預付稅款		4,140,543	4,702,700
受限制現金		13,296,372	14,845,225
現金及現金等價物		2,023,543	6,258,593
		<u>261,762,134</u>	<u>275,195,662</u>
<b>總資產</b>		<u><u>382,552,483</u></u>	<u><u>398,542,334</u></u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零二二年 六月三十日	經審核 二零二一年 十二月三十一日
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔權益</b>			
股本		3,752,367	3,752,367
其他儲備		12,378,996	12,246,683
保留盈利		47,269,411	54,189,013
		<u>63,400,774</u>	<u>70,188,063</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>12,690,717</u>	<u>12,670,578</u>
<b>總權益</b>		<u>76,091,491</u>	<u>82,858,641</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		51,311,566	66,635,262
租賃負債		378,527	392,542
遞延所得稅負債		11,228,309	10,959,434
其他應付款		534,987	534,987
		<u>63,453,389</u>	<u>78,522,225</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	6	98,109,926	104,386,369
合同負債		50,371,031	50,130,339
當期所得稅負債		19,140,558	19,977,725
短期借款		4,519,978	8,323,963
長期借款當期部分		70,413,036	53,880,163
租賃負債		69,093	78,928
應付股息		369,981	369,981
衍生金融工具		14,000	14,000
		<u>243,007,603</u>	<u>237,161,468</u>
<b>總負債</b>		<u>306,460,992</u>	<u>315,683,693</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>382,552,483</u>	<u>398,542,334</u>

## 中期簡明綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二二年	二零二一年
營業額	4	17,782,073	39,493,138
銷售成本		<u>(14,984,911)</u>	<u>(30,923,169)</u>
<b>毛利</b>		<b>2,797,162</b>	<b>8,569,969</b>
其他收入	7	131,469	491,354
其他收益－淨額	8	(2,520,604)	1,673,007
銷售及營銷開支		(832,023)	(1,482,064)
行政開支		(1,934,602)	(2,727,187)
金融及合同資產減值虧損(撥備)／撥回		(80,754)	27,512
議價收購收益		—	508,209
<b>經營(虧損)／溢利</b>		<b>(2,439,352)</b>	<b>7,060,800</b>
融資成本－淨額	9	(5,202,252)	(1,594,849)
應佔聯營公司業績		657,461	35,728
應佔合營企業業績		<u>(15,693)</u>	<u>53,837</u>
<b>除所得稅前(虧損)／盈利</b>		<b>(6,999,836)</b>	<b>5,555,516</b>
所得稅貸記／(開支)	10	<u>100,373</u>	<u>(2,374,495)</u>
<b>期間(虧損)／盈利</b>		<b>(6,899,463)</b>	<b>3,181,021</b>
<b>應佔(虧損)／盈利：</b>			
－本公司所有者		(6,919,602)	3,080,198
－非控制性權益		<u>20,139</u>	<u>100,823</u>
		<b>(6,899,463)</b>	<b>3,181,021</b>
<b>本公司所有者應佔(虧損)／盈利的每股基本 及攤薄(虧損)／盈利</b>			
(以每股人民幣元計)		<u>(1.8441)</u>	<u>0.8209</u>

## 中期簡明綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
期間(虧損)/盈利	(6,899,463)	3,181,021
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	1,274	(12,445)
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其他全面收入	(8,811)	23,122
— 貨幣折算差額	139,850	(99,831)
期間除稅後其他全面收入	132,313	(89,154)
期間全面收入總額	<u>(6,767,150)</u>	<u>3,091,867</u>
期間應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	(6,787,289)	2,991,044
— 非控制性權益	20,139	100,823
	<u>(6,767,150)</u>	<u>3,091,867</u>

## 中期簡明綜合財務資料的附註

(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珠江新城華夏路10號富力中心45樓至54樓，郵政編碼510623。

本公司股份已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。

本中期簡明綜合財務資料以人民幣元列報(除非另有說明)。中期簡明綜合財務資料已由董事會於二零二二年八月三十一日批准刊發。

### 2. 編製基準

截至二零二二年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)34「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定編製。中期簡明綜合財務資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

#### 持續經營基礎

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣69.20億元。於二零二二年六月三十日，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1,345.07億元，其中人民幣826.61億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153.20億元。於二零二二年六月三十日，本集團未按預定還款日期償還若干銀行及其他借款人民幣144.66億元，且於二零二二年六月三十日之後，本集團未償還自七月起及直至本中期簡明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3.17億元。根據本集團若干貸款協議的條款，本金總額為人民幣309.29億元的若干銀行及其他借款已可按要求償還。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

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中期簡明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二零二二年六月三十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)的所有優先票據系列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，亦反映投資者日益瞭解市況，及證明本集團有誠意以公平及具透明度的方式積極應對當前情況。優先票據重組後，管理層會繼續提高警覺性並集中評估市況及政策變化，確保可持續實行長遠的理財計劃；
- (ii) 本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於當前狀況，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。董事認為，基於最近年結後完成之成功結果，本集團將能於借款到期時予以續期或再融資。近期的成功為本集團奠定基礎，有助於推動討論以解決短期內到期的借款展期。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；



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

- (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，以產生額外現金流入。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) 本集團一直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，並履行在自二零二二年六月三十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二零二二年六月三十日止期間的中期簡明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性，本集團能否實施上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

### 3. 會計政策

除以下所述，已應用的會計政策與二零二一年財務報表所載者一致。

#### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下為於二零二二年一月一日開始之財政年度首次強制採納之新訂或經修訂準則及詮釋。

準則	主題
香港財務報告準則3之修訂	對框架概念的提述
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
香港會計準則37之修訂	虧損性合約－履行合約的成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進
經修訂會計指引5	共同控制合併之合併會計法

準則、修訂及詮釋對本集團並無重大影響或與本集團無關。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**(b) 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋**

若干新訂及經修訂準則在二零二二年一月一日開始的財政年度已頒佈但尚未生效及未獲本集團提早採納。此等新訂及經修訂準則預期不會對本集團構成重大影響。

準則	主題	於或之後開始的年度期間起生效
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及香港財務報告準則實務報告2之修訂	會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則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8之修訂	會計估計的定義	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－借款人對載有還款條款的有期貸款的分類	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

**4. 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閱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市場，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。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。

執行董事會按本期間(虧損)/盈利來評估經營分部的業績。向執行董事報告的資料與本財務報表測量的方式一致。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

(b) 分部表現

報告予執行董事的截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月期間的分部資料如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月</b>					
分部營業額	15,153,910	459,251	1,859,877	787,440	18,260,478
於某一時間點確認	10,325,141	–	–	–	10,325,141
於某一段時間內確認	4,828,769	–	1,859,877	787,440	7,476,086
其他營業額來源－租金收入	–	459,251	–	–	459,251
分部間營業額	(4,741)	(50,185)	(78,473)	(345,006)	(478,405)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>15,149,169</b>	<b>409,066</b>	<b>1,781,404</b>	<b>442,434</b>	<b>17,782,073</b>
<b>期間盈利／(虧損)</b>	<b>(5,873,163)</b>	<b>241,333</b>	<b>(849,427)</b>	<b>(418,206)</b>	<b>(6,899,463)</b>
融資成本－淨額	(4,463,462)	(96,615)	(565,577)	(76,598)	(5,202,252)
應佔合營企業業績	659,070	–	–	(1,609)	657,461
應佔聯營公司業績	(22,175)	–	–	6,482	(15,693)
所得稅(開支)／貸記	(338,682)	(64,966)	457,884	46,137	100,373
物業、廠房及設備、使用權資產及無 形資產折舊及攤銷	(165,451)	–	(633,197)	(24,362)	(823,010)
為獲取與客戶之間的合同而產生的增 量成本的攤銷	(81,440)	–	–	–	(81,440)
其他金融資產公允價值虧損	(54,239)	–	–	–	(54,239)
金融及合同資產減值虧損(撥備)／撥回	(74,976)	(892)	978	(5,864)	(80,754)
投資物業公允價值收益－除稅後	–	10,664	–	–	10,664

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
<b>截至二零二一年六月三十日止六個月</b>					
分部營業額	35,946,375	637,025	2,635,355	1,017,712	40,236,467
於某一時間點確認	28,296,170	–	–	–	28,296,170
於某一段時間內確認	7,650,205	–	2,635,355	1,017,712	11,303,272
其他營業額來源－租金收入	–	637,025	–	–	637,025
分部間營業額	–	(103,774)	(135,710)	(503,845)	(743,329)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<u>35,946,375</u>	<u>533,251</u>	<u>2,499,645</u>	<u>513,867</u>	<u>39,493,138</u>
<b>期間盈利／(虧損)</b>	<u>2,955,965</u>	<u>1,093,345</u>	<u>(547,172)</u>	<u>(321,117)</u>	<u>3,181,021</u>
融資成本－淨額	(1,160,672)	(113,085)	(314,641)	(6,451)	(1,594,849)
所得稅(開支)／貸記	(1,862,732)	(724,464)	126,038	86,663	(2,374,495)
應佔聯營公司業績	14,487	3,124	–	18,117	35,728
應佔合營企業業績	56,950	–	–	(3,113)	53,837
物業、廠房及設備、使用權資產及 無形資產折舊及攤銷	(216,790)	–	(736,140)	(48,701)	(1,001,631)
議價收購收益	508,209	–	–	–	508,209
為獲取與客戶之間的合同而產生的 增量成本的攤銷	(256,851)	–	–	–	(256,851)
金融及合同資產減值虧損撥回／(撥備)	32,049	–	(5,050)	513	27,512
轉撥自己落成待售物業的投資物業 重估收益－除稅後	–	222,398	–	–	222,398
投資物業公允價值收益－除稅後	–	331,278	–	–	331,278

分部間的銷售按公平交易進行。報告予執行董事的來自外部的營業額與中期簡明綜合損益表內的計算方式是一致的。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
<b>於二零二二年六月三十日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>280,203,174</b>	<b>35,035,395</b>	<b>48,428,006</b>	<b>3,022,652</b>	<b>366,689,227</b>
分部資產包括：					
合營企業權益	9,028,680	-	-	3,880	9,032,560
聯營公司投資	3,214,548	-	-	81,653	3,296,201
<b>分部負債</b>	<b>146,196,830</b>	<b>101,998</b>	<b>1,738,221</b>	<b>1,810,496</b>	<b>149,847,545</b>
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>295,421,229</b>	<b>35,013,291</b>	<b>50,162,331</b>	<b>2,920,566</b>	<b>383,517,417</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	11,079,591	-	-	5,568	11,085,159
聯營公司投資	3,242,250	-	-	81,459	3,323,709
增添非流動資產(除金融工具及遞延 所得稅資產外)	2,257,969	145,551	863,515	437,663	3,704,698
<b>分部負債</b>	<b>151,798,177</b>	<b>46,469</b>	<b>1,712,892</b>	<b>2,349,608</b>	<b>155,907,146</b>

## 5. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
貿易應收款－淨額	4,519,789	5,442,939
其他應收款－淨額	23,908,514	23,061,364
預付款	6,297,223	7,873,346
為獲得合同的資本化成本	1,808,013	1,729,869
應收合營企業款項	3,327,042	5,145,475
應收聯營公司款項	2,404,829	2,636,199
總額	<b>42,265,410</b>	<b>45,889,192</b>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

於二零二二年六月三十日，貿易應收款主要來自物業銷售。就物業銷售的貿易應收款乃按有關買賣協議訂立條款結算。

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
貿易應收款－流動部分		
－應收第三方款項	4,374,034	5,282,950
－應收合營企業款項	358,033	368,646
－應收聯營公司款項	10,345	10,891
	<u>4,742,412</u>	<u>5,662,487</u>
減：虧損撥備	(222,623)	(219,548)
	<u>4,519,789</u>	<u>5,442,939</u>

貿易應收款於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
1年內	2,926,682	3,863,671
1年至2年	710,989	896,145
2年至3年	447,488	459,734
超過3年	657,253	442,937
	<u>4,742,412</u>	<u>5,662,487</u>



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 6. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
應付合營企業款項	8,750,365	8,199,049
應付聯營公司款項	289,626	281,368
應付由本公司主要股東共同控制實體款項	1,834,031	2,177,038
應付主要股東款項	151,015	42,111
應付若干合營企業的一位股東款項(附註(a))	5,543,137	5,213,413
建築應付款(附註(b))	45,122,998	50,694,180
其他應付款及預提費用(附註(c))	36,953,741	38,314,197
總計	98,644,913	104,921,356
減：非流動部分(附註(a))	(534,987)	(534,987)
流動部分	<u>98,109,926</u>	<u>104,386,369</u>

附註：

- (a) 該等結餘以本集團於若干全資附屬公司的股份、一個物業開發項目中收取經濟利益的權利作抵押及本公司提供擔保。
- (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項目管理團隊對項目進度的衡量而釐定。因此，並無呈列該等應付款的賬齡分析。
- (c) 該等餘額主要包括應付利息、預提費用、應付薪金及除所得稅外的其他應付稅項。
- (d) 預提費用及其他應付款的賬面值與彼等的公允價值相若。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 7. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
利息收入	65,933	354,960
其他營運收入	58,436	70,152
沒收客戶按金	2,913	53,072
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	-	5,610
其他	4,187	7,560
	<u>131,469</u>	<u>491,354</u>

## 8. 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
轉撥自己落成待售物業的投資物業重估收益	-	296,531
投資物業公允價值收益－淨額	27,985	438,393
出售附屬公司(虧損)／收益	(1,003,640)	802,099
出售一家合營企業若干股權的虧損	(1,576,357)	-
出售物業、廠房及設備收益	1,052	-
出售無形資產(虧損)／收益	(588)	14,657
其他金融資產公允價值虧損	(54,239)	-
重新計量先前持有一間合營企業權益之收益	-	87,499
其他	85,183	33,828
	<u>(2,520,604)</u>	<u>1,673,007</u>

## 9. 融資成本－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
利息開支：		
－銀行借款	2,101,342	2,654,861
－境內債券	668,352	747,445
－優先票據	1,472,864	1,541,328
－其他借款及其他	2,044,099	1,504,235
－租賃負債	7,422	12,958
	<u>6,294,079</u>	<u>6,460,827</u>
提前贖回優先票據溢價	-	7,965
淨匯兌虧損／(收益)	2,156,944	(539,848)
減：融資成本資本化	(3,248,771)	(4,334,095)
	<u>5,202,252</u>	<u>1,594,849</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 10. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	262,215	1,765,293
— 中國土地增值稅(附註(c))	201,052	879,774
遞延所得稅	(563,640)	(270,572)
	<u>(100,373)</u>	<u>2,374,495</u>

### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團於期內並無任何估計的應課稅盈利(截至二零二一年六月三十日止六個月：零)。

### (b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應稅收入的國家有關的法律和法規計算的。

截至二零二二年六月三十日止期間，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為分別按利潤的25%、20%及24%計算(截至二零二一年六月三十日止六個月：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值(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%。

## 11. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
不宣派中期股息(二零二一年：每股普通股人民幣0.10元)	<u>-</u>	<u>375,237</u>

董事會決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股人民幣0.10元)。