



廣州富力地產股份有限公司  
股份代號：2777



2022  
年報

# 目錄

財務摘要	3
致股東的信	4
業務回顧	9
投資者關係	12
財務回顧	13
企業管治報告書	17
董事會報告書	25
監事會報告書	33
董事、監事及高級管理人員	34
獨立核數師報告	39
綜合財務報表	44
補充資料	149
五年財務概要	150
主要物業列表	151
公司資料	167
股東資料	168

## 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，本公司已成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。截至二零二二年底，本集團總資產規模近3,700億元人民幣，擁有土地儲備可售面積約4,700萬平方米，並擁有九十二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。



	二零二二年	二零二一年	變動百分比
<b>經營業績(人民幣千元)</b>			
營業額	<b>35,192,599</b>	76,230,335	-54%
毛利/(毛虧)	<b>3,826,936</b>	(2,167,205)	277%
本公司所有者應佔虧損	<b>(15,736,650)</b>	(16,469,189)	4%
每股基本虧損(人民幣元)	<b>(4.1938)</b>	(4.3890)	4%
每股股息(人民幣元)	<b>-</b>	0.10	-100%
<b>財務狀況(人民幣千元)</b>			
現金	<b>12,301,227</b>	21,103,818	-42%
資產總額	<b>368,920,936</b>	398,542,334	-7%
負債總額	<b>301,979,915</b>	315,683,693	-4%
<b>財務比率</b>			
每股淨資產(人民幣元)	<b>14.5</b>	18.7	-22%
淨負債與總權益比率(%)	<b>170.8</b>	130.0	31%



在二零二二財政年度，全球經濟環境及中國房地產業仍然充滿挑戰。放眼全球，發達國家努力在新冠肺炎疫情(「新冠肺炎疫情」)後出現的通脹壓力與寬鬆的貨幣政策之間取得平衡，以避免經濟衰退。即使於二零二二年尚未感受到通脹的影響，全球供應的短缺無法滿足新冠肺炎疫情後的復甦需求變得顯而易見，長期也將推動通脹上升，不利於長遠發展。通脹壓力、經濟生產力放緩及市場不確定性導致許多公司的收入及利潤下降，使員工薪酬及個人財富增長放緩。隨著通脹率超過收入增長率，許多國家陷入經濟衰退的可能性越來越大。反覆出現的經濟衰退，加上央行定期加息使市場不確定性加劇，促使許多央行採取財政貨幣政策工具，以避免未來數年可能面臨的嚴重經濟困境。

儘管全球經濟環境欠佳，中國成功地避免了許多其他國家所面臨的問題。值得注意的是，得益於中國擁有龐大的經濟基礎設施，通脹並非中國須立即應對的問題，這使其能夠相應地採取適當的政策應對國內的通脹情況，例如使用現有產能以滿足復甦需求。然而，中國對新冠肺炎疫情的謹慎態度意味著邊境仍然關閉，中國主要城市繼續實施封城政策，該等政策對旅遊、國內消費及個人財富增長造成阻礙，並對中國房地產業產生重大且直接的影響。緊接著財政年度，越來越多房地產公司陷入財困，進而導致信貸違約。隨著越來越多房地產公司面臨信貸問題，預售及現金流動性顯著放緩形成惡性循環，最終不論其信用狀態或市場規模如何，都會造成影響。

鑑於中國面臨的經濟挑戰，於二零二二年，中國房地產業面臨重重難關，這些挑戰仍待解決。公司不得不在短期內進行重大的債務管理工作並調整其運營策略。於二零二二年，本集團採取積極措施以

舒緩行業所面臨的財政壓力。本集團成功完成美元優先票據的重大債務重組活動，並同時在國內完成人民幣計價的公開及私募債券重組。重組工作完成後，本集團繼續與貸款銀行合作，將待定的到期日延長，變為更可持續的到期組合。

## 在市場違約及缺乏融資的風暴中，完成項目開發貸款的能力是一道希望之光

於二零二二年，由於銀行貸款額度減少，項目融資風險上升至不可接受的水平，導致融資變得非常稀缺。年初，本集團許多項目無法獲得新的開發貸款，阻礙了竣工及施工進度。項目發展所需的大部分流動資金，依賴於出售已完成項目的現有存貨所產生的現金。然而，對投資者及貸款方而言，本集團仍然擁有具有重要價值及吸引力的高質量項目組合。其中一個項目為位於倫敦第一區，名為One Nine Elms的發展項目。

London ONE為一個包括住宅、酒店及商業的摩天綜合大樓項目，位於1 Nine Elms Lane, Vauxhall，坐落倫敦第一區的核心地帶。其俯瞰泰晤士河，毗鄰Nine Elms地鐵站及Vauxhall地鐵站以及主線站。該項目已發展多年，本集團主要依靠內部資金進行開發，但由於內部流動資金受壓，該項目曾多次延期，直至二零二二年才獲得竣工融資。

於二零二二年上半年，本集團為One Nine Elms項目獲得總金額高達7.7億英鎊的項目開發貸款，確保該項目擁有完成整個發展階段所需的資金，包括相關利息成本、一般及行政費用，將根據項目進度分配。貸款的完成使該項目得以竣工，並於倫敦第一區交付一個高級住宅項目。完成該項目亦使本集團能夠實現投資的潛在價值。

### 在當前市況下完成資產處置，證明本集團的資產質量

在艱難的經濟環境及金融風暴下，本集團必須探索其他獲取流動資金的途徑。於過去十八個月，本集團持續出售中國及海外資產以產生現金流。然而，交易條件的討論變得越來越困難，而可供選擇的買家亦非常有限。儘管面對不利條件，本集團仍然成功完成多項資產出售，包括地塊、持作出售的已竣工發展項目，以及發展中項目的所有權股份。於二零二二年，資產出售所得款項總額超過人民幣49億元等值。資產出售的所得款項為本集團提供急需的流動資金，以應對所面臨的到期債務。本集團仍保留具相當規模且可自由支配的優質資產組合，並將繼續與潛在買家及投資者進行討論。

### 成功的債務管理及減少到期風險

債務管理是本集團邁進二零二二年的一個關鍵重點。在正常市況下，管理方法是尋求合適的再融資窗口以償還部分或全部到期款項。然而，由於近年出現了空前的負面情緒，各種形式的再融資都變得不切實際。因此，本集團開始評估替代方案，並及早與債權人接洽，以尋求可行的解決方案。

於七月，本集團成功完成十筆總額約為49億美元的美元計價票據重組，基本上涵蓋了當時尚未償還的所有美元優先票據組合。重組方案要求每個單獨批次獲得不少於75%（以名義金額計）的贊成數以延長到期日，並可選擇以實物而非現金形式收取利息。倘任何一批票據未能獲得必要的批准門檻，重組方案將無法完成，且發生違約事件的風險非常高。在當時的不利市況下，本集團花費大量時間及精力與投資者溝通、收集反饋，以及解釋重組計劃的理據。於完成重組後，票據由即期到期日有效延長至介乎三至六年的到期日，現金票息率降至每年6.5%（以實物支付則為每年7.5%），並可選擇於未來

十八個月以非現金支付利息。成功完成重組顯著改善本集團的現金流及債務狀況，給予本集團時間等待市況回復正常。

經過與美元優先票據重組的投資者廣泛接觸後，其他債權人及銀行對類似解決方案的接受程度明顯提高。於九月，本集團對境內人民幣債券進行了類似的重組，將八筆原於一個月內至八個月內到期，金額約為人民幣135億元的債券重組。經積極接觸債券投資者及聽取彼等的意見後，本集團所有人民幣債券均獲得必要的批准，以將加權平均到期期限延長至三年以上。這種跨越公開及私募買賣的多批次重組形式為中國債券開創先例。

隨著美元優先票據及人民幣債券成功完成重組後，總額約人民幣467億元的到期債務獲重組及延期，使本集團的到期債務狀況更易於管理。商業銀行等其他貸款人於合作尋求可用解決方案時變得更具建設性。

### 本集團於過去數年致力減少整體債務，並於二零二二年就債務削減持續取得進展

債務重組及延長到期日不足以確保穩定的長期現金流，減少債務總額亦同樣重要，因利率上升及借貸成本會使維持償付能力變得困難。自二零二零年以來，本集團優先削減債務總額，於二零二零年、二零二一年及二零二二年的債務總額分別為人民幣1,597億元、人民幣1,288億元及人民幣1,267億元。債務總額由二零一九年高位的人民幣1,971億元，下降至二零二二年底約人民幣1,267億元，這為過去十個財政期間的最低債務水平。本集團認為，在當前市場環境下，債務水平過高並不可持續，故採取嚴厲措施迅速降低債務餘額，包括加速資產出售及利用現有現金資源，而非進一步收購更多土地儲備或投資長期資產。管理層將繼續探索可用方案，以進一步降低債務金額至可接受水平。

## 於新冠肺炎疫情干預及市場波動後重新參與項目開發並恢復穩定性

本集團正逐步恢復正常營運及發展中物業的建設，以增加可用於預售及交付的總建築面積。隨著時間推移及本集團的信貸風險減少，本集團在目前市況下，重啟於發展週期及出售能力方面最具潛力產生短期流動資金的發展項目。本集團擁有4,708萬平方米的可用土地儲備，開發總值約為人民幣6,400億元，當中超過55%位於終端用戶需求依然強勁的一線或二線城市。本集團擁有約104個發展中項目，預計二零二三年內預售價值超過人民幣1,250億元。隨著市場回復正常，中國政府推出刺激經濟發展及穩定金融市場的新政策，我們對住宅物業的預期需求樂觀。房地產行業也看見各個城市的政策逐步放寬，以更有針對性的方法達致長期可持續性、增加消費者信心，以及讓商業銀行增加貸款額度。

## 資產出售一直是本集團寶貴的流動資金來源，酒店資產引起長期物業投資者的濃厚興趣

過往，本集團注重發展優質投資資產，並保留了具循環現金流收入的龐大投資物業組合。此外，本集團於二零一七年收購73間擁有可觀賬面及市場價值的高標準酒店(含一棟寫字樓)。於二零二二年，本集團加快資產變現步伐，完成多項酒店資產及海外發展項目的出售。

於本年初，本集團向一名開發合作夥伴出售一項英國發展項目的50%所有權股份，代價為26.6億港元。此次出售使本集團能夠重新調配於項目早期投入的投資收益。本集團仍然保留部分來自該項目未來出售超過若干銷售門檻的收入。於澳洲，由於市場反應積極，本集團出售其於布里斯班已竣工發展項目的剩餘單位，並以9,000萬澳元出售作個性化房地產發展項目用途的地塊。

在中國，市場對本集團的優質酒店資產組合的興趣日益增加。於二零二二年，本集團於北京、福州、鎮江完成出售3間酒店，所得款項總額超過人民幣12.45億元。由於本集團的酒店資產品質優良且價值具吸引力，其餘92個項目持續受到關注，預料市場估值超過人民幣470億元。酒店資產引起長期物業投資者的濃厚興趣，出售該等資產是本集團的流動資金來源。

## 二零二二年業務摘要

於二零二二年，經歷金融風暴、中國房地產業不明朗的前景及眾多企業違約事件後，管理層積極回顧所達致的成果。本集團現將注意力轉回正常運營。合約銷售總額為人民幣384.3億元，包括按平均售價每平方米人民幣13,480元計算建築面積285萬平方米。由於按平均售價或每平方米約人民幣8,900元入賬建築面積326萬平方米，總營業額為人民幣352億元，較上個財政年度有下降，乃受產品組合(包括較高比例的已完工存貨)影響所致。儘管已完工的存貨銷售額的平均售價相對較低，但較快的完工率及所產生的可動用流動資金帶來的效益，較具有完工風險及時間考慮因素的預售高。

就盈利能力而言，因房地產行業經營環境嚴峻，新冠肺炎疫情致使經濟放緩，財務狀況影響市場對中國房地產之情緒，導致確認銷售下降，本集團於二零二二年錄得淨虧損。

儘管盈利能力持續受到不利市況影響，本集團的負債組合有所改善，總債務由二零一九年人民幣1,971億元的高位減少至人民幣1,267億元，僅有三分之一的債務於一年內到期，於二零二一年底為超過48%。

隨著二零二二年的結束及中央政府進一步推出支持復甦的政策，管理層將致力於未來改善營業額及財務盈利。

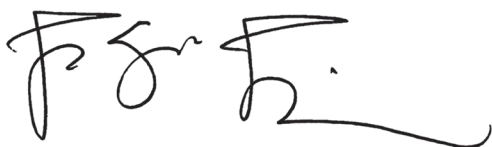


### 二零二三年前景

#### 穩定局勢，鞏固長期復甦的道路

展望二零二三年，我們預期於中國中央政府的「兩會」會議結束後，經營環境將進一步改善且經濟將回復穩定。政府顯然將注意力轉移至經濟復甦，目標為國內生產總值每年增長約5%，以支持超過14億的人口。財政政策亦將成為穩定銀行業的關鍵，並以理性的方式刺激垂直行業鏈的資金流向，以緩解二零二二年所面對的金融風險。房地產業一直為國內生產總值增長的主要支柱，這種對經濟增長及穩定的重新關注應有利於中國脆弱的房地產業。管理層將繼續與銀行及貸方接洽，以鼓勵被擱置的資本進一步流動。

本集團於二零二三年開局穩定，於中國新年假期過後預售量環比有所改善，成交量顯著回升。隨著市場持續復甦，本集團將推出新產品並增加可售資源。隨著施工量逐步增加，可售資源將主要包括具有即時現金流貢獻的已完工存貨，以及未來將提供流動性的新可售資源。管理層預期繼續推動終端用戶的住宅需求，購房者將更為活躍。



李思廉  
董事長

### 致謝

我們謹藉此機會感謝管理團隊及全體僱員一年來的辛勤工作及奉獻。儘管新冠肺炎疫情帶來具挑戰性的經營環境及財務流動性問題，團隊表現出韌性、靈活及堅定不移的決心推動業務發展。

我們亦感謝股東及投資者繼續相信我們的高級管理團隊。我們感謝閣下一直以來的支持，並致力為本集團實現可持續增長及提高盈利能力。

展望未來，我們將繼續專注於管理流動資金及確保業務的長遠成功。我們將繼續應對日新月異的市況，並尋求為持份者創造價值的機會。我們謹此再次感謝所有持份者一直以來對本集團的支持及信任。



張力  
聯席董事長兼行政總裁

## 協議銷售

二零二二年，本集團總協議銷售約人民幣384.3億元，銷售面積約2,851,000平方米，平均售價約每平方米人民幣13,480元。協議銷售來自二百一十個項目，分佈在國內及海外共一百一十個城市。就省份及地區而言，廣東、北京、天津、浙江、上海、海南、山西、山東、陝西及江蘇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281.1億元，佔本集團總協議銷售約73%。就城市而言，一線及二線城市貢獻總協議銷售74%，三線及以下城市貢獻22%，海外貢獻4%。就業態而言，總協議銷售的61%來自住宅、5%來自別墅、34%來自商業及其他，包括寫字樓、公寓、商舖等。

二零二二年本集團協議銷售額最高的十大省份及地區分佈詳列如下：

地區	總值約數 (人民幣百萬元)	總銷售 面積約數 (千平方米)
廣東省	7,570.2	333.8
北京市	4,280.1	154.3
天津市	2,932.6	255.7
浙江省	2,756.9	118.4
上海市	2,405.3	57.5
海南省	2,392.4	150.8
山西省	2,152.8	264.1
山東省	1,260.5	140.1
陝西省	1,213.1	110.3
江蘇省	1,144.3	69.1
	<b>28,108.2</b>	<b>1,654.1</b>

二零二二年本集團總協議銷售按地理區域分佈詳列如下：

區域	總值約數 (人民幣百萬元)	總銷售 面積約數 (千平方米)
華北地區	10,816.7	831.9
西北地區	4,555.4	551.4
華南地區	8,184.2	425.6
華東地區	6,986.7	330.2
西南地區	1,790.4	229.1
海南	2,392.4	150.8
中南地區	2,266.6	254.1
海外	1,440.5	77.9
<b>總計</b>	<b>38,432.9</b>	<b>2,851.0</b>

### 發展中物業

截至二零二二年底，本集團在建總建築面積約 19,864,000 平方米，總可售面積約 14,136,000 平方米。

下表是於二零二二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	2,878,000	2,138,000
華東區	2,566,000	1,686,000
西北區	5,022,000	3,758,000
華南區	4,632,000	3,208,000
中南區	1,958,000	1,365,000
西南區	1,614,000	1,158,000
海南	285,000	219,000
海外	529,000	269,000
<b>小計</b>	<b>19,484,000</b>	<b>13,801,000</b>
投資物業	380,000	335,000
<b>總計</b>	<b>19,864,000</b>	<b>14,136,000</b>

## 土地儲備

本集團年內於廣州新增總可售面積約133,000平方米的土地，該地塊為本集團多年跟進的城市更新項目之一。至二零二二年底，本集團土地儲備為總建

築面積約60,977,000平方米，其中總可售面積約47,082,000平方米，分佈在國內外九十一個城市和地區，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>		
華北區	14,342,000	11,158,000
華東區	4,952,000	3,739,000
西北區	12,559,000	9,491,000
華南區	7,077,000	5,797,000
中南區	6,415,000	5,310,000
西南區	4,958,000	3,858,000
海南	2,621,000	2,282,000
海外	5,833,000	3,572,000
<b>小計</b>	<b>58,757,000</b>	<b>45,207,000</b>
投資物業	2,220,000	1,875,000
<b>總計</b>	<b>60,977,000</b>	<b>47,082,000</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。截至二零二二年十二月三十一日，本集團投資物業組合總建築面積合共約3,552,300平方米，其中運營中的投資物業組合總建築面積約1,882,300平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約1,670,000平方米。

## 酒店營運

截至二零二二年十二月三十一日，本集團已擁有九十二間運營中酒店，總建築面積為4,091,960平方米，總客房數為28,455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。本集團另有三十八間在建及規劃中的酒店，連同運營中的九十二間酒店，本集團合共擁有一百三十間酒店。期內，本集團新開業兩間酒店：寧波湖畔凱悅尚萃酒店和海南富力海洋歡樂世界凱悅酒店。其中，寧波湖畔凱悅尚萃酒店位於寧波鎮海區中心的鎮海人才公園同心湖畔，擁有174間客房，總建築面積20,300平方米。海南富力海洋歡樂世界凱悅酒店位於海南陵水縣南部的黎安港。酒店設計元素來自於相鄰的海南富力海洋歡樂世界，源自仿生學的理念，共同打造一個海洋主題的綜合度假項目。酒店擁有1,000間客房，總建築面積104,060平方米。

## 投資者關係

為增進投資者對本集團的瞭解和認同，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，本集團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。

在二零二二年，集團投資者關係工作通過積極開放的對話，維持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，我們清晰地傳遞本集團運營和財務狀況。

在與投資者的溝通互動方面，本集團珍惜每次與投資者溝通互動的機會。二零二二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，但本集團積極保持視頻、電話會議及郵件溝通，與投資者保持互動；並與香港、新加坡、倫敦、紐約等地的眾多機構投資者進行了一對一的交流。通過該等溝通互動，本集團希望能讓投資界更好的瞭解行業發展、未來趨勢、宏觀形勢，並清楚本集團將會如何應對當下及未來的挑戰。

年內，本集團發佈了二零二一年全年業績和二零二二年中期業績。此外，本集團亦通過公告、新聞稿及企業官網信息等，定時發放本集團諮詢，主動並及時地傳遞本集團最新的經營情況。

二零二二年，集團繼續著力流動資金及降低財務槓桿的工作。期內，集團完成了集團境內和境外全部債券的重組和展期，累計總額約人民幣467億元。同時，資產出售亦為本集團提供了流動資金，資產出售所得款項總額超過人民幣49億元，有利於本集團減低財務風險、債務總額以及整體財務槓桿。

本集團謹此感謝所有投資者和股東給予本公司的積極回饋和建設性意見，並一如既往地長期支持本公司，也感謝地產分析師們的辛勤勞動，為業界與本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。

## 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690.01億元減少58%至人民幣290.30億元。該年度的營業額乃基於3,261,000平方米的交付面積，較上年度交付的8,305,000平方

米下降了61%。整體平均售價約為每平方米人民幣8,900元(二零二一年：每平方米人民幣8,300元)。

投資物業租金收入由人民幣10.67億元減少21%至人民幣8.46億元。酒店營運營業額由上年度人民幣50.70億元減至人民幣41.40億元。酒店收入下降主要是由於二零二二年新冠肺炎疫情持續影響所致。

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	5,772	347,300	16,600
北京	3,345	109,000	30,700
重慶	2,060	285,300	7,200
贛州	1,193	109,200	10,900
上海	1,035	32,900	31,500
金華	930	39,800	23,400
大連	813	101,500	8,000
西安	717	99,500	7,200
鹽城	700	73,800	9,500
廣州	694	25,100	27,700
澳洲	653	17,700	36,900
滄州	541	50,900	10,600
天津	494	102,600	4,800
無錫	393	93,800	4,200
六安	390	64,800	6,000
哈爾濱	361	83,900	4,300
淮北	349	38,800	9,000
鞍山	349	91,000	3,800
菏澤	343	71,900	4,800
湖州	342	37,300	9,200
宿州	338	37,100	9,100
開封	334	57,100	5,900
成都	327	40,100	8,200
瀘州	278	69,800	4,000
樂山	275	45,600	6,000
珠海	245	24,700	9,900
上饒	230	48,100	4,800
麗江	221	25,400	8,700
石家莊	218	43,000	5,100
中山	217	22,700	9,500
寧波	206	24,900	8,300
淮南	203	48,500	4,200
瀋陽	200	46,800	4,300
東埔寨	198	22,300	8,900
長治	189	42,900	4,400

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)
韶關	171	31,000	5,500
梅縣	169	42,200	4,000
鎮江	165	11,000	15,000
桂林	159	40,800	3,900
大同	152	28,500	5,300
包頭	144	44,800	3,200
濮陽	142	35,400	4,000
惠州	142	16,900	8,400
杭州	140	8,900	15,800
滁州	135	22,500	6,000
鄒平	134	29,600	4,500
唐山	134	32,400	4,100
秦皇島	123	19,600	6,300
樂清	117	10,700	10,900
天門	106	24,800	4,300
莆田	105	21,900	4,800
渭南	100	76,500	1,300
其他	1,539	288,400	5,300
<b>合計</b>	<b>29,030</b>	<b>3,261,000</b>	<b>8,900</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。於二零二二年，本集團的銷售成本為人民幣313.66億元，較上年度的人民幣783.98億元減少60%。

年內，土地及建築成本佔物業發展總成本的86%。就每平方米成本而言，土地及建築成本由人民幣6,431元輕微減至人民幣6,400元。於銷售成本中的資本化利息為人民幣31.68億元(二零二一年：人民幣54.14億元)，佔物業銷售營業額百分比為10.9%。銷售成本亦包括徵稅人民幣2.21億元(二零二一年：人民幣5.55億元)。

### 毛利率

年內，本集團的毛利為人民幣38.27億元，而上年度則為人民幣21.67億元的毛虧。這顯著的改善主

要由於二零二一年就存貨作出減值撥備約人民幣129.86億元。除去存貨減值撥備，本年度物業發展的毛利率為16.5%，而二零二一年為13.9%。

### 其他收入及其他(虧損)／收益－淨額

其他收入及其他(虧損)／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。年內，其他收入及其他(虧損)／收益－淨額由二零二一年人民幣17.29億元收益下降至人民幣30.68億元虧損。下降主要是由於出售附屬公司、合營企業若干股權虧損以及投資物業公允價值虧損所致。

### 銷售及營銷開支及行政開支

年內，本集團的銷售及營銷開支由二零二一年人民幣36.50億元減少63%至人民幣13.67億元，行政開支由二零二一年的人民幣60.02億元減至人民幣43.65億元。減少是主要由於本集團嚴格管控成本。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134%至人民幣97.27億元(二零二一年：人民幣41.65億元)。增加的原因是本年度資本化為開發成本的金額減少，以及主要由於人民幣兌美元貶值造成的外匯虧損為人民幣38.94億元，而二零二一年則是外匯收益為人民幣1.33億元。年內產生的利息開支總額由上年度人民幣129.69億元減少至人民幣117.50億元，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31.68億元，年內已產生的融資成本總額為人民幣128.95億元(二零二一年：人民幣95.79億元)。

## 現金流量

		二零二二年 附註 (人民幣千元)	二零二一年 (人民幣千元)
營運活動(所用)／產生淨現金	1	<b>(1,256,435)</b>	13,235,082
投資活動產生／(所用)淨現金	2	<b>629,259</b>	(3,445,235)
融資活動所用淨現金	3	<b>(3,514,077)</b>	(29,144,758)
現金減少淨額		<b>(4,141,253)</b>	(19,354,911)
現金匯兌收益／(虧損)		<b>59,680</b>	(59,318)
一月一日現金		<b>6,258,593</b>	25,672,822
十二月三十一日現金		<b>2,177,020</b>	6,258,593

1 經營現金流下跌主要由於預售所得款減少。

2 上升主要由於借款予關聯方減少。

3 主要由於償還借款減少。

## 財務資源、流動資金及負債

於二零二二年十二月三十一日，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123.0億元(二零二一年十二月三十一日：人民幣211.0億元)，其中97%以人民幣計值及3%以其他貨幣計值(主要為美元、港元、澳元、馬幣及英鎊)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣1,266.6億元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,288.4億元)。借款總額的融資來源包括1)

## 所得稅開支

土地增值稅為人民幣11.63億元(二零二一年：人民幣10.56億元)及企業所得稅為人民幣9.16億元(二零二一年：人民幣35.85億元)，本集團年內所得稅開支總額為人民幣16.44億元。土地增值稅佔物業發展的營業額百分比於二零二二年保持在0.9%。

## 盈利能力

本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣157.79億元，而截至二零二一年十二月三十一日止年度則為淨虧損人民幣163.53億元。本年度淨虧損主要由於房地產行業經營環境嚴峻，新冠肺炎疫情致使經濟放緩，財務狀況影響市場對中國房地產之情緒，導致確認銷售下降，加上人民幣兌美元貶值導致匯兌虧損，以及投資物業公允價值虧損所致。

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44%、28%、11%及17%(二零二一年十二月三十一日：分別佔46%、25%、11%及18%)。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1,163.4億元(二零二一年：人民幣1,123.6億元)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34%、54%及12%。年內償還的銀行貸款為人民幣56.4億元，



而新增銀行貸款為人民幣11.2億元。於二零二二年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.69%(二零二一年：5.86%)。

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。於二零二二年十二月三十一日，資產負債比率為170.8%(二零二一年十二月三十一日：130.0%)。

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37%。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。於二零二二年十二月三十一日，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。

### 負債組合

	到期				合計
	一年	一至兩年	二至五年 (人民幣百萬元)	五年以上	
銀行借款	26,313	8,988	10,986	9,906	56,193
境內債券	16,369	539	4,213	559	21,680
優先票據	1,066	1,474	10,787	–	13,327
其他借款	–	2,250	28,829	4,380	35,459
	43,748	13,251	54,815	14,845	126,659

### 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，賬面總值人民幣1,077.3億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707.8億元銀行貸款及其他借款(二零二一年十二月三十一日：人民幣754.6億元)。

### 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。於二零二二年十二月三十一日，該項擔保總額為人民幣921.3億元，與上年相若(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,029.4億元)。

### 員工及薪酬政策

截至二零二二年十二月三十一日，本集團共有正式員工約27,162人(二零二一年十二月三十一日：35,207人)。截至二零二二年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣22.12億元。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。本公司於截至二零二二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。於二零二二年十二月三十一日，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34至35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其他董事出席的會議。

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。

## 獨立的董事會

董事會有以下機制以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。年內，董事會已審閱該等機制，並認為該等機制維持有效，使董事會有充足的獨立元素。

- 董事會有三名獨立非執行董事，且董事會至少三分之一成員為獨立非執行董事。
- 提名委員會每年按上市規則所載的獨立性準則評估獨立非執行董事之獨立性，以確保彼等能持續作出獨立判斷。
- 董事可就本集團業務相關事宜尋求獨立專業意見，所需費用由本公司負責。
- 董事會主席不時與獨立非執行董事舉行並無其他董事出席的會議。
- 董事如於任何合約、交易或安排中擁有重大權益，則該董事將於通過該合約、交易或安排的董事會議案中放棄投票。

## 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	3/4

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二零二二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四次會議。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二零二一年十二月三十一日止年度的全年業績及截至二零二二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	3/4
李海倫	4/4
鄭爾城	4/4

## 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。其亦通過決議根據上市規則的新要求修訂其職權範圍。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，高級管理人員的薪金(稅前)介乎以下範圍：

酬金範圍(人民幣)	人數
0至4,000,000元	8

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42。

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。

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	0/1

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。其亦審閱董事會成員多元化政策以確保其有效性。

### 董事會成員多元化政策

本公司自二零一五年十一月採納董事會成員多元化政策，其載列本公司為達致成員多元化而採取的方針。根據董事會成員多元化政策，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。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。

於回顧年內，董事會由七名男性董事及兩名女性董事組成。董事會成員涵蓋不同年齡組別、性別、專業經驗、技能及服務任期。於員工層面，二零二二年的男女比例為70%：30%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，提名委員會及董事會(按提名委員會之建議)認為董事會之性別多元化令人滿意，且董事會之組成乃均衡及多元化。因此，提名委員會於回顧年內並沒有為執行董事會成員多元化政策訂立任何可計量目標。提名委員會及董事會(按提名委員會之建議)將定期檢討董事會成員多元化政策，以確保其有效性。

## 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：

- (a) 制定及檢討了本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 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；

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	√

(d) 檢討及監察僱員及董事的操守準則；及

(e) 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。

## 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，監事會舉行了三次會議，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	3/3
趙祥林	3/3
張宇聰	3/3

## 重選董事及監事

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。

(i)本公司執行董事張輝先生及相立軍先生；(ii)本公司非執行董事李海倫女士；(iii)本公司獨立非執行董事鄭爾城先生及王振邦先生；及(iv)本公司監事趙祥林先生的任期即將屆滿，各自符合資格並願意於即將舉行的二零二二年股東週年大會（「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，彼等於截至二零二二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二零二二年股東週年大會上批准後繼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630萬元，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，並已就本集團截至二零二二年六月三十日及截至二零二二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。

## 股東通訊政策

本公司已採立股東通訊政策（「該政策」），其旨在確保股東及投資人士均可適時取得全面及相同的本公司資料，並讓他們與本公司加強溝通。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。



年內，董事會已審閱該政策，該政策為股東及投資者提供向本公司發表意見的有效渠道，因此董事會認為該政策及其實施為有效。

### 股東大會

於二零二二年，本公司曾舉行兩次股東大會，包括二零二一年股東週年大會及於二零二二年六月十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	二零二一年 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，公司組織章程並無任何變動。

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。經審核財務報表於二零二三年三月三十一日獲董事批准。

## 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

本集團於截至二零二二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44至148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150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9至16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。於二零二二年，多項正面振興措施出台刺激經濟，如中國人民銀行下調五年期以上貸款市場報價利率，並推出針對房地產業的特定政策，包括降低對購房者的首期付款要求。政府顯然將注意力轉移至經濟復甦，我們預期經營環境將進一步改善。

## 業務風險

本集團在中國一、二線城市擁有龐大土地儲備。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。本集團年內於廣州新增土地，該地塊為本集團多年跟進的城市更新項目之一。

## 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。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

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。

二零二二年，面對可動用流動資金的不確定性，本集團進行了一項涉及出售離岸及境內項目的資產出售計劃。該等出售讓本集團抵銷到期負債，並變現若干額外流動資金作營運資金用途。

作為一家於聯交所主板上市的中國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。

按照香港公司條例附表5所規定有關本集團業務之進一步分析已在本報告的不同部份披露，尤其於「財務摘要」、「致股東的信」、「業務回顧」及「財務回顧」內。上述討論構成本董事會報告書的一部份。

本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的環境、社會及管治報告於本公司網站([www.rfchina.com](http://www.rfchina.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊發。

## 獨立核數師發出的保留意見

由於本年報第39至40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」）對本集團截至二零二二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」）。

於二零二二年十二月三十一日，本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22.47億元（「相關遞延所得稅資產」），而截至二零二二年十二月三十一日止年度，本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4.90億元（「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129.74億元及人民幣16.44億元並於綜合資產負債表及綜合損益表披露。

本集團管理層（「管理層」）向核數師解釋為使用該等集團實體公司的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。管理層預期該等集團實體公司於未來可產生足夠應課稅利潤以抵銷該等未動用稅項虧損及可抵扣暫時性差異。然而，因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，使核數師認為該等計劃能符合有關會計準則的要求以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，以確定於二零二二年十二月三十一日的遞延所得稅資產中的人民幣22.47億元及年度綜合損益表的人民幣4.90億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相關遞延所得稅資產及相關遞延所得稅貸記的決定。

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相關遞延所得稅資產及相關遞延所得稅貸記，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，本集團截至二零二二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157.37億元。於二零二二年十二月三十一日，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1,351.10億元，其中人民幣513.34億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123.01億元。此外，於二零二二年十二月三十一日，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155.90億元，且於二零二二年十二月三十一日之後，本集團無法償還自二零二三年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19.63億元。因此，若干本金總額為人民幣289.87億元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。此外，本集團因各種原因被多方起訴。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(「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二零二二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，並履行自二零二二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，基於本集團已成功將優先票據重組並延期八筆境內公司債券，以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。

## 末期股息

董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二一年：無)。

## 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

本公司的二零二二年股東週年大會將於二零二三年五月三十一日(星期三)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二零二三年五月三十一日(星期三)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零二三年五月二十四日(星期三)至二零二三年五月三十一日(星期三)(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二零二三年五月二十三日(星期二)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

於二零二一年十二月十五日，本公司宣佈提出收購要約，以回購怡略有限公司(「怡略」，本公司間接全資附屬公司)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)。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，本集團宣佈，怡略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)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，本集團成功將總額約49.44億美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(「二零二五年票

據」、「二零二七年票據」及「二零二八年票據」)。於二零二二年十二月三十一日，二零二五年票據、二零二七年票據及二零二八年票據分別有尚未償還之本金總額1,292,392,467美元、2,203,665,299美元及1,605,828,646美元。

本公司亦於二零二二年贖回境內債券本金合計人民幣325,036,575元，截至二零二二年十二月三十一日，公司剩餘境內債券本金合計為人民幣14,340,447,425元。

除上述披露者外，截至二零二二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118萬元(二零二一年：人民幣8,673萬元)。

## 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

截至二零二二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註25。

## 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59.17億元(二零二一年：約人民幣86.80億元)。

## 主要物業

於二零二二年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第151至166頁。

## 股份溢價及儲備金

本公司截至二零二二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23。

## 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。本公司於二零二二年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣25.06億元，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

截至二零二二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48至49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  
趙祥林先生  
張宇聰先生

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。

根據本公司的公司章程第106條及第130條，董事及監事任期三年，可重選連任。

(i)本公司執行董事張輝先生及相立軍先生；(ii)本公司非執行董事李海倫女士；(iii)本公司獨立非執行董事鄭爾城先生及王振邦先生；及(iv)本公司監事趙祥林先生的任期即將屆滿，各自符合資格並願意於即將舉行的二零二二年股東週年大會上膺選連任。

## 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34至38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

於截至二零二二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、行政總裁及監事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二二年十二月三十一日，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) 於二零二二年十二月三十一日，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	3,600		1,000,000	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：

於二零二二年十二月三十一日，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)擁有怡略發行的於二零二五年到期的1,292,392,467美元優先票據(「二零二五年票據」)的5,555,642美元權益；及(b)透過其配偶(i)擁有二零二五年票據的5,091,094美元權益；(ii)擁有怡略發行的於二零二七年到期的2,203,665,299美元優先票據(「二零二七年票據」)的10,302,430美元權益；及(iii)擁有怡略發行的於二零二八年到期的1,605,828,646美元優先票據(「二零二八年票據」)的117,469,771美元權益。
4. 張力先生擁有二零二五年票據的10,713,163美元權益。
5. 李海倫女士透過其全資擁有的Pleasant View Limited擁有二零二五年票據的509,110美元權益、二零二七年票據的1,577,844美元權益及二零二八年票據的2,066,906美元權益。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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

於二零二二年十二月三十一日，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

截至二零二二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40「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，但根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定：

1. 向廣州鉅融機電工程有限公司購買安裝服務；
2. 應付主要股東款項。

除以上獲豁免關連交易外，年內並無其他關連交易。

## 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

本集團截至二零二二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  
二零二三年三月三十一日

## 各位股東：

於二零二二年，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。

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二零二二年度業績的董事會會議，並將會出席應屆二零二二年股東週年大會。

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）審核的截至二零二二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二零二二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二零二二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  
二零二三年三月三十一日

## 執行董事

**李思廉，SBS，JP，HonDBus (Macq)，66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，70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，72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，64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，73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，81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，65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，56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。

### 王珩，53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，57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，53歲，本公司副總裁兼海南富力房地產開發集團有限公司董事長

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集團有限公司董事長。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集團有限公司董事長。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，43歲，本公司副總裁、華南區域董事長兼大灣區城市更新集團董事長**

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本公司副總裁、華東區域董事長，二零二零年七月起獲委任為本公司副總裁、華南區域董事長兼大灣區城市更新集團董事長。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。



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44至148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二零二二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 貴集團於二零二二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

於二零二二年十二月三十一日， 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22.47億元，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4.90億元。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129.74億元及人民幣16.44億元並分別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。管理層預期該等集團實體公司於未來可產生足夠應課稅利潤以抵銷該等未動用稅項虧損及可抵扣暫時性差異。然而，截至本報告日期，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核憑證，以釐定於二零二二年十二月三十一日人民幣22.47億元的遞延所得稅資產及計入截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合損益表的相應金額人民幣4.90億元是否恰當。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 貴集團於二零二二年十二月三十一日的財務狀況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。



# 獨立核數師報告

我們就 貴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表保留意見，概因就確認遞延所得稅資產及 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相關遞延所得稅貸記而導致審核範圍受限，而該等限制於截至二零二二年十二月三十一日止年度的審核期間仍未解決。我們無法獲得認為必要的充分審核憑證，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截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益表中的相應金額人民幣1.61億元是否恰當。倘認為有必要對於綜合資產負債表確認的遞延所得稅資產的金額及計入截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益表中的相應遞延所得稅進行調整，可能會對 貴集團於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的財務狀況、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一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後續影響。

於二零二一年十二月三十一日的結餘及截至該日止年度的金額呈列為截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表的相應數字。由於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中的保留意見可能對截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表中相應的二零二二年數字及二零二一年數字的可比性產生影響，故我們對 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表所發表的意見亦屬保留意見。

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)，該附註表明截至二零二二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157.37億元。於二零二二年十二月三十一日， 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項）總額為人民幣1,351.10億元，其中人民幣513.34億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123.01億元。此外，於二零二二年十二月三十一日， 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155.90億元，且於二零二二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19.63億元。因此，若干本金總額為人民幣289.87億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。

## 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。由於本報告「保留意見之基準」一節所述，我們無法就不同經營分部下若干集團實體的未動用稅項虧損和可抵扣暫時性差異產生的遞延所得稅資產和相關遞延所得稅抵免獲得認為必要的充分審計憑證。因此，我們無法斷定其他信息是否就此事存在重大錯報。

## 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）

截至二零二二年十二月三十一日，發展中物業及已落成待售物業的賬面值分別為人民幣1,494.27億元及人民幣412.30億元。總額人民幣1,906.57億元於當日佔 貴集團總資產的51.68%。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。截至二零二二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1,200萬元及人民幣14.01億元。

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。

# 獨立核數師報告

## 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。

## 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。

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

李燕芬

執業證書號碼：P03113

香港，二零二三年三月三十一日

# 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	
		二零二二年	二零二一年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	45,695,522	47,079,461
使用權資產	8	9,853,365	10,764,837
投資物業	9	33,749,600	34,943,304
無形資產	10	1,055,675	1,125,285
合營企業權益	12	8,905,960	11,085,159
聯營公司權益	13	3,517,585	3,323,709
遞延所得稅資產	27	12,974,345	13,365,510
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	14	554,318	632,762
其他金融資產	18	608,519	1,026,645
		<b>116,914,889</b>	123,346,672
<b>流動資產</b>			
發展中物業	16	149,427,062	150,791,203
已落成待售物業	17	41,229,767	50,172,331
存貨		1,130,902	1,306,448
貿易和其他應收款及預付款	19	41,022,377	45,889,192
合同資產	5	2,035,644	1,229,970
預付稅款		4,859,068	4,702,700
受限制現金	20	10,124,207	14,845,225
現金及現金等價物	21	2,177,020	6,258,593
		<b>252,006,047</b>	275,195,662
<b>總資產</b>		<b>368,920,936</b>	398,542,334
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔權益</b>			
股本	22	3,752,367	3,752,367
其他儲備	23	12,224,336	12,246,683
保留盈利		38,452,363	54,189,013
		<b>54,429,066</b>	70,188,063
<b>非控制性權益</b>		<b>12,511,955</b>	12,670,578
<b>總權益</b>		<b>66,941,021</b>	82,858,641

## 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	
		二零二二年	二零二一年
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	25	82,910,900	66,635,262
租賃負債	8	395,693	392,542
遞延所得稅負債	27	10,589,811	10,959,434
其他應付款	24	864,787	534,987
		<b>94,761,191</b>	78,522,225
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	24	96,051,670	104,386,369
合同負債	5	46,210,007	50,130,339
當期所得稅負債	28	20,758,206	19,977,725
短期借款	25	4,321,224	8,323,963
長期借款當期部分	25	39,426,640	53,880,163
租賃負債	8	66,996	78,928
應付股息		369,981	369,981
衍生金融工具	26	14,000	14,000
		<b>207,218,724</b>	237,161,468
<b>總負債</b>		<b>301,979,915</b>	315,683,693
<b>總權益及負債</b>		<b>368,920,936</b>	398,542,334

第51至148頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

第44至148頁的綜合財務報表已由董事會於二零二三年三月三十一日批核，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	
		二零二二年	二零二一年
營業額	5	35,192,599	76,230,335
銷售成本	31	(31,365,663)	(78,397,540)
<b>毛利/(毛虧)</b>		<b>3,826,936</b>	(2,167,205)
其他收入	29	371,854	1,461,511
其他(虧損)/收益—淨額	30	(3,439,395)	267,773
銷售及營銷開支	31	(1,366,829)	(3,650,053)
行政開支	31	(4,364,864)	(6,002,200)
金融及合同資產減值虧損淨額		(54,644)	(147,223)
議價收購收益	6	760	508,209
<b>經營虧損</b>		<b>(5,026,182)</b>	(9,729,188)
融資成本—淨額	33	(9,727,154)	(4,164,605)
應佔合營企業業績		481,633	505,529
應佔聯營公司業績		136,874	26,723
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(14,134,829)</b>	(13,361,541)
所得稅開支	34	(1,644,444)	(2,991,741)
<b>年度虧損</b>		<b>(15,779,273)</b>	(16,353,282)
<b>應佔虧損：</b>			
— 本公司所有者		(15,736,650)	(16,469,189)
— 非控制性權益		(42,623)	115,907
		<b>(15,779,273)</b>	(16,353,282)
<b>本公司所有者應佔虧損的每股基本及攤薄虧損</b> (以每股人民幣元計)	35	<b>(4.1938)</b>	(4.3890)

第51至148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	
		二零二二年	二零二一年
年度虧損		<b>(15,779,273)</b>	(16,353,282)
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	23	<b>(64,442)</b>	(23,913)
其後或會重新分類至損益的項目			
— 出售一家合營企業及一家聯營公司時解除應佔其他全面收入	23	<b>53,755</b>	—
— 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	23	<b>(65,389)</b>	(72,469)
— 貨幣折算差額	23	<b>76,550</b>	(42,859)
本年度除稅後其他全面收入		<b>474</b>	(139,241)
年度全面收入總額		<b>(15,778,799)</b>	(16,492,523)
應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者		<b>(15,736,176)</b>	(16,608,430)
— 非控制性權益		<b>(42,623)</b>	115,907
		<b>(15,778,799)</b>	(16,492,523)

第51至148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		
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
<b>全面收入</b>						
年度虧損	-	-	(16,469,189)	(16,469,189)	115,907	(16,353,282)
<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	-	(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)
<b>除稅後其他全面收入總額</b>	-	(139,241)	-	(139,241)	-	(139,241)
<b>本年度全面收入總額</b>	-	(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	-	-	-
<b>與所有者的交易</b>						
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)
<b>與所有者的交易總額</b>	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

## 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		
二零二二年一月一日結餘	3,752,367	12,246,683	54,189,013	70,188,063	12,670,578	82,858,641
全面收入						
年度虧損	-	-	(15,736,650)	(15,736,650)	(42,623)	(15,779,273)
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	-	(64,442)	-	(64,442)	-	(64,442)
應佔出售一家合營企業和一家聯營公司時解除						
的其他全面收入	-	53,755	-	53,755	-	53,755
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	-	(65,389)	-	(65,389)	-	(65,389)
貨幣折算差額	-	76,550	-	76,550	-	76,550
除稅後其他全面收入總額	-	474	-	474	-	474
本年度全面收入總額	-	474	(15,736,650)	(15,736,176)	(42,623)	(15,778,799)
與所有者的交易						
於附屬公司的所有權權益變動(非控制權變動)	-	(22,821)	-	(22,821)	(116,000)	(138,821)
與所有者的交易總額	-	(22,821)	-	(22,821)	(116,000)	(138,821)
二零二二年十二月三十一日結餘	3,752,367	12,224,336	38,452,363	54,429,066	12,511,955	66,941,021

第51至148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	
		二零二二年	二零二一年
<b>營運活動的現金流量</b>			
營運產生的現金	37(a)	5,559,889	31,181,201
已付利息		(5,976,293)	(12,477,100)
已付企業所得稅及土地增值稅		(840,031)	(5,469,019)
<b>營運活動(所用)／產生淨現金</b>		<b>(1,256,435)</b>	13,235,082
<b>投資活動的現金流量</b>			
購入物業、廠房及設備		(900,983)	(1,804,603)
購入無形資產		(5,398)	(40,873)
使用權資產增加		(609)	–
投資物業增加		(1,524)	(145,551)
出售投資物業所得款		28,082	15,409
出售物業、廠房及設備所得款		62,801	31,080
出售合營企業所得款		1,000	–
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)
合營企業投資		(200)	–
收購附屬公司，扣除所得現金		(44,354)	412,923
出售附屬公司，扣除現金		1,204,187	1,954,806
收取關聯方償還借款的現金		214,418	3,827,855
借款予關聯方		(68,126)	(4,520,500)
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
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		5,751	60,702
已收利息		134,214	1,019,528
<b>投資活動產生／(所用)淨現金</b>		<b>629,259</b>	(3,445,235)
<b>融資活動的現金流量</b>			
借款所得款，扣除交易成本		6,514,965	31,018,245
償還借款		(11,646,232)	(61,559,283)
償還合營企業一位股東款項		(137,858)	(815,483)
償還租賃負債本金		(88,627)	(98,362)
借款保證金減少／(增加)		324,386	(355,863)
收關聯方借款		2,276,308	6,772,604
還款予關聯方		(757,019)	(8,210,795)
非控制性權益注資		–	6,439,165
向本公司所有者及非控制性權益支付股息		–	(2,334,986)
<b>融資活動所用淨現金</b>		<b>(3,514,077)</b>	(29,144,758)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(4,141,253)</b>	(19,354,911)
匯兌收益／(虧損)		59,680	(59,318)
年初現金及現金等價物		6,258,593	25,672,822
<b>年終現金及現金等價物</b>	21	<b>2,177,020</b>	6,258,593

第51至148頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

## 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二零二三年三月三十一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」)及香港法例的香港公司條例第622章(「香港公司條例」)的披露規定編製。

#### (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。

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。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### (c) 持續經營基礎

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司所有者應佔虧損人民幣157.37億元。於二零二二年十二月三十一日，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)合共人民幣1,351.10億元，其中人民幣513.34億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123.01億元。於二零二二年十二月三十一日，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155.90億元，且於二零二二年十二月三十一日之後，本集團未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19.63億元。因此，本金總額為人民幣289.87億元的若干銀行及其他借款成為違約或交叉違約。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構成重大疑慮。

鑑於該等狀況，本公司董事(「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二零二二年十二月三十一日起計未來十八個月的現金流量預測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，本集團已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；

## 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) 於二零二二年九月，本公司作為發行人就境內全部八筆公司債券(本金總額約人民幣135億元)展期事項召開債券持有人會議，審閱調整公司債券贖回計劃和建議增加信貸保障。截至二零二二年九月二十二日，八筆境內公司債券的展期建議均獲得債券持有人會議表決通過，八筆公司債券的加權平均到期期限從約四個月成功延長至三年或以上。本集團相信境內公司債券整體展期事項能夠有效緩解本集團流動資金壓力，有助於改善公司整體財務狀況，促進公司長期穩定可持續發展；
- (iii) 本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於當前狀況，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。董事認為，基於最近年結後完成之成功結果，本集團將能於借款到期時予以續期或再融資。近期的成功為本集團奠定基礎，有助於推動討論以解決短期內到期的貸款展期。此外，本集團與現有貸款人商談的同時，將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應付即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；
- (iv) 本集團將繼續加快其發展中及已完工物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。近期放寬有關預售規定的政策，提升了買家的興趣及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；
- (v) 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；
- (vi) 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；
- (vii) 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。管理層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；

### 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)

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，董事認為按照持續經營基準編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表是適當的。

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，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。

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

##### (d) 於二零二二年一月一日起採納之新訂準則、詮釋及修訂本

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的二零一八年至二零二零年之年度改進
香港會計準則16之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則37之修訂	繁重合約－履行合約的成本
香港財務報告準則3之修訂	對框架概念的提述
香港財務報告準則16之修訂	二零二一年六月三十日後之新冠肺炎疫情相關租金寬免(修訂本)

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。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。

## 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及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1及香港財務報告準則實務報告2之修訂	會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則8之修訂	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則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	二零二四年一月一日
香港會計準則1之修訂	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂版」)	二零二四年一月一日
香港財務報告準則16之修訂	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
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二零二二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。

## 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定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。

## 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。
- 按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)：不符合按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收入的金融資產條件的資產會按公允價值計入損益計量。其後按公允價值計入損益且並非部分對沖關係的債務工具的收入或虧損於產生期間的損益表確認並於「其他收入／(虧損)」以淨額呈列。

##### 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期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期內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。

#### 終止確認或修正金融負債

當且僅當本集團責任已被解除、取消或屆滿時，本集團方終止確認金融負債。終止確認金融負債之賬面值與已付及應付代價之差額，乃於損益內確認。除因利率基準改革而導致釐定合約現金流量的基礎發生變化(在該情況下，本集團應用可行權宜方法)外，當金融負債的合約條款被修正時，本集團將考慮所有相關事實和情況(包括定性因素)，評估修正後的條款是否導致對原始條款的重大修正。如果定性評估不能得出結論，倘根據新條款現金流量的折現現值(包括所付按原實際利率折現的任何費用(已扣除任何所收費用))與原金融負債剩餘現金流量的折現現值至少有10%差別，則本集團視該等條款大不相同。因此，該等條款的修正作為終止確認核算入賬，產生的任何成本或費用確認為終止確認核算的損益的一部分。如果有關差別低於10%，則該交換或修正視為非重大修正。對於不會導致終止確認的金融負債的非重大修正，相關金融負債的賬面值將按以金融負債的原實際利率折現的修正後的合約現金流量的現值計算。產生的交易成本或費用調整為修正後的金融負債的賬面值，並在剩餘期間內攤銷。對金融負債賬面值的任何調整均於修正日在損益中確認。

### 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. 重要會計政策摘要(續)

#### 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。

#### 2.16 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. 重要會計政策摘要(續)

### 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。

### 2.21 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. 重要會計政策摘要(續)

#### 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

#### (a) 每股基本虧損

每股基本虧損以：

- 本公司所有者應佔虧損(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

每股攤薄虧損調整用於釐定每股基本虧損的數字，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。

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。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.31 租賃(續)

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。

下表總結了於二零二二年十二月三十一日，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	263	(263)
貿易和其他應收款	16,986	(16,986)
其他應付款及預提費用	(124,230)	124,230
美元結算		
現金及現金等價物	3,533	(3,533)
受限制現金	387	(387)
貿易和其他應收款	5,285	(5,285)
借款	(2,099,030)	2,099,030
預提費用及其他應付款	(54,432)	54,432
合同資產	838	(838)

## 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)

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
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

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (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。於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，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。

下表總結了於二零二二年十二月三十一日，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)	
	二零二二年	二零二一年
按浮動利率計息的長期借款利率－增加0.25%(二零二一年：0.25%)	(106,473)	(123,441)
按浮動利率計息的長期借款利率－減少0.25%(二零二一年：0.25%)	106,473	123,441

##### (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和其他金融資產的投資。

為管理其權益證券和債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。

本集團大部分權益證券和債券為公開買賣的投資。

下表概述本集團購買的股份和債券價格上升或下跌對本集團於二零二二年十二月三十一日權益的影響。分析乃基於股份和債券價格上升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)	
	二零二二年	二零二一年
各項股份價格－上升5%	50,085	28,388
各項股份價格－下跌5%	(50,085)	(28,388)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (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。

本集團有三類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並不重大。年內並無確認虧損撥備。

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，於二零二二年及二零二一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。

## 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)

於二零二二年 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	2.27%	3.75%	3.64%	19.07%	
賬面值總額—貿易應收款 (不包括應收關聯方款項)	2,136,819	450,863	379,567	607,508	3,574,757
賬面值總額—合同資產	2,076,976	—	—	—	2,076,976
虧損撥備	95,797	16,899	13,807	115,842	242,345

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

貿易應收款(不包括應收關聯方款項)及合同資產於二零二二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	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
於一月一日的期初虧損撥備	219,548	290,997	22,673	16,377
年內損益中已確認虧損撥備之 (撥回)/撥備	(18,535)	(71,449)	18,659	6,296
於十二月三十一日的期末虧損撥備	201,013	219,548	41,332	22,673



### 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

於二零二二年十二月三十一日，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，年內確認虧損撥備人民幣7,539,000元(二零二一年：無)。

於二零二二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：

	二零二二年	二零二一年
於一月一日的期初虧損撥備	385,431	277,144
年內損益中已確認虧損撥備之撥備	79,905	108,287
於十二月三十一日的期末虧損撥備	465,336	385,431

截至二零二二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。

## 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
於二零二二年十二月三十一日					
借款(附註(i))	51,184,735	18,973,158	64,382,973	17,156,240	151,697,106
租賃負債	87,844	80,781	215,318	163,608	547,551
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)	46,526,638	1,432,974	1,592,042	410,307	49,961,961
就本集團物業買家獲授按揭貸款 而提供擔保	77,864,071	-	-	-	77,864,071
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	2,896,262	1,951,037	8,216,478	1,201,646	14,265,423
衍生金融工具	14,000	-	-	-	14,000
	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(i))	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

附註：

- (i) 借款利息是分別根據於二零二二年及二零二一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二零二二年及二零二一年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 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。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日負債比率如下：

	二零二二年	二零二一年
總借款	126,658,764	128,839,388
減：現金及現金等價物	(2,177,020)	(6,258,593)
受限制現金	(10,124,207)	(14,845,225)
債務淨額	114,357,537	107,735,570
總權益	66,941,021	82,858,641
負債比率	171%	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。

下表分析本集團於二零二二年及二零二一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。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

	二零二二年	二零二一年
<b>按公允價值計入其他全面收入的金融資產</b>		
第一層	545,318	567,753
第三層(附註(a))	9,000	65,009
	<b>554,318</b>	632,762
<b>其他金融資產</b>		
第一層	608,519	1,026,645
	<b>1,162,837</b>	1,659,407

#### (a) 在第三層內的金融工具

於二零二二年十二月三十一日，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. 關鍵會計估算及判斷

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) 企業所得稅及遞延所得稅

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。

#### 4. 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (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。

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、已落成待售物業的減值撥備

倘有事件或情況變動顯示賬面值不一定可收回時，則作出撥備。就評估減值撥備而言，發展中物業及已落成待售物業將按可識別現金流量的最低水平組合。發展中物業及已落成待售物業的賬面值的可收回性經計及根據過往經驗計算的已竣工成本及根據現行市價計算的銷售淨值的可收回金額而作出評估。評估須使用判斷及估計。

於二零二二年十二月三十一日，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6,629,493,000元及人民幣6,377,258,000元(二零二一年：人民幣6,913,519,000元及人民幣6,072,174,000元)。

##### (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二零二二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來評估經營分部的業績。

## 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

報告予執行董事的截至二零二二年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零二二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	29,030,050	976,196	4,234,601	2,249,462	36,490,309
於某一時間點確認	23,368,672	-	-	-	23,368,672
於某一段時間內確認	5,661,378	-	4,234,601	2,249,462	12,145,441
其他營業額來源—租金收入	-	976,196	-	-	976,196
分部間營業額	-	(130,561)	(94,326)	(1,072,823)	(1,297,710)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>29,030,050</b>	<b>845,635</b>	<b>4,140,275</b>	<b>1,176,639</b>	<b>35,192,599</b>
年度虧損	(11,275,448)	(1,071,661)	(2,373,165)	(1,058,999)	(15,779,273)
融資成本—淨額	(8,391,253)	(200,353)	(960,303)	(175,245)	(9,727,154)
應佔合營企業業績	484,255	-	-	(2,622)	481,633
應佔聯營公司業績	112,389	-	-	24,485	136,874
所得稅(開支)/貸記	(1,623,770)	383,078	(293,735)	(110,017)	(1,644,444)
物業、廠房及設備、無形資產及 使用權資產折舊及攤銷	(339,560)	-	(1,448,556)	(335,539)	(2,123,655)
議價收購收益	-	-	-	760	760
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(182,118)	-	-	-	(182,118)
其他金融資產公允價值變動	-	-	-	(417,694)	(417,694)
金融及合同資產減值 虧損撥備	(44,625)	(1,330)	(1,673)	(7,016)	(54,644)
投資物業公允價值虧損—除稅後	-	(1,467,538)	-	-	(1,467,538)
<b>分部資產</b>	<b>270,477,013</b>	<b>34,156,608</b>	<b>47,241,441</b>	<b>2,908,692</b>	<b>354,783,754</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	8,904,640	-	-	1,320	8,905,960
聯營公司投資	3,436,396	-	-	81,189	3,517,585
增添非流動資產(除金融工具 及遞延所得稅資產外)	1,121,093	138,127	107,098	324,970	1,691,288
<b>分部負債</b>	<b>139,421,957</b>	<b>342,992</b>	<b>1,891,503</b>	<b>2,316,682</b>	<b>143,973,134</b>

## 5. 分部資料(續)

## (b) 分部表現(續)

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

	物業發展	物業投資	酒店營運	所有其他分部	本集團
分部營業額	69,023,182	1,242,839	5,367,669	2,584,646	78,218,336
於某一時間點確認	55,666,936	-	-	-	55,666,936
於某一段時間內確認	13,356,246	-	5,367,669	2,584,646	21,308,561
其他營業額來源—租金收入	-	1,242,839	-	-	1,242,839
分部間營業額	(22,122)	(175,576)	(297,906)	(1,492,397)	(1,988,001)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>69,001,060</b>	<b>1,067,263</b>	<b>5,069,763</b>	<b>1,092,249</b>	<b>76,230,335</b>
年度(虧損)/盈利	(15,710,459)	1,627,118	(1,422,358)	(847,583)	(16,353,282)
融資成本—淨額	(2,854,506)	(213,357)	(1,090,808)	(5,934)	(4,164,605)
應佔合營企業業績	511,630	-	-	(6,101)	505,529
應佔聯營公司業績	25,734	-	-	989	26,723
所得稅(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)
金融資產公允價值變動	-	-	-	(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
<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>

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：

	二零二二年	二零二一年
中國	34,224,800	74,338,001
其他國家	967,799	1,892,334
合計	35,192,599	76,230,335

來自「其他國家」所包括的個別國家的營業額並不重大。截至二零二二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%(二零二一年：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：

	二零二二年	二零二一年
可報告分部資產	354,783,754	383,517,417
遞延所得稅資產	12,974,345	13,365,510
其他金融資產	608,519	1,026,645
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	554,318	632,762
綜合資產負債表總資產	368,920,936	398,542,334

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：

	二零二二年	二零二一年
中國	91,687,692	103,104,176
其他國家	11,090,015	5,217,579
合計	102,777,707	108,321,755

來自「其他國家」所包括的個別國家的非流動資產並不重大。

## 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：

	二零二二年	二零二一年
可報告分部負債	143,973,134	155,907,146
遞延所得稅負債	10,589,811	10,959,434
當期所得稅負債	20,758,206	19,977,725
短期借款及長期借款當期部分	43,747,864	62,204,126
長期借款	82,910,900	66,635,262
<b>綜合資產負債表總負債</b>	<b>301,979,915</b>	315,683,693

## (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：

	二零二二年	二零二一年
合同資產	2,076,976	1,252,643
虧損撥備(附註3.1(b))	(41,332)	(22,673)
<b>總合同資產</b>	<b>2,035,644</b>	1,229,970
為獲得合同的資本化成本	1,879,444	1,729,869
合同負債－物業開發及銷售合同	45,525,242	49,432,778
合同負債－酒店營運及其他客戶合同	684,765	697,561
<b>總合同負債</b>	<b>46,210,007</b>	50,130,339

## (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18,659,000元至人民幣41,332,000元(二零二一年：增加人民幣6,296,000元至人民幣22,673,000元)。

由於預售在二零二二年底前放緩，物業開發及銷售合同的合同負債減少了人民幣3,908,000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。

	二零二二年	二零二一年
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	13,922,458	20,735,360
酒店營運及其他合同	697,561	408,259

(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。

	二零二二年	二零二一年
於十二月三十一日為獲得合同的資本化成本	1,879,444	1,729,869
年內確認為銷售成本的攤銷	(182,118)	(332,244)

## 6. 業務合併

### (a) 截至二零二二年十二月三十一日止年度

#### 收購概要

於二零二二年十一月，本集團以現金代價約人民幣593,000元向一名獨立第三方完成收購一間合營企業－海南富力海洋文旅產業發展有限公司(「富力海洋」)餘下40%股權，該公司在中國從事旅遊項目開發。收購完成後，本集團持有富力海洋100%的股權，其後成為本集團的附屬公司。

收購代價、收購的淨資產詳情如下：

	富力海洋
收購代價	
已付現金	593
先前持有的股權	2,028
	2,621

因收購而確認的資產及負債如下：

	富力海洋 公允價值
現金及現金等價物	103
物業、廠房及設備	1,191
無形資產	3,051
貿易和其他應收款及預付款	121
其他應付款及預提費用	(1,085)
所收購可識別淨資產總額	3,381
議價收購收益	(760)

6. 業務合併(續)

(a) 截至二零二二年十二月三十一日止年度(續)

收購概要(續)

(i) 所得應收款

	富力海洋 公允價值
貿易應收款及其他應收款及預付款	121

(ii) 收入及溢利貢獻

	富力海洋
所收購業務於收購日期至二零二二年十二月三十一日期間為本集團貢獻：	
— 收入	-
— 淨虧損	-

(iii) 購買代價－現金流量淨額

	富力海洋
收購附屬公司的現金流出，扣除所收購現金	
已付現金代價	593
加：已收購附屬公司之現金	(103)
現金流出淨額－投資活動	490

(b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度

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。

## 6. 業務合併(續)

## (b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

## 收購概要(續)

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)

確認議價購買收益是由於Caesars改變其投資策略並退出亞洲市場。

6. 業務合併(續)

(b) 截至二零二一年十二月三十一日止年度(續)

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

(iii) 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

## 7. 物業、廠房及設備

	樓宇						合計
	辦公室 及其他	酒店	傢俱、 裝置及設備	交通設備	機器	在建資產	
<b>於二零二一年一月一日</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
轉撥自待售物業	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	2,038,782	907,269	18,688	-	1,148,694	(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	4,313,030	33,587,244	391,144	631,578	1,720,825	6,435,640	47,079,461
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>							
成本	4,813,404	42,847,726	2,126,332	1,641,253	2,182,236	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	4,313,030	33,587,244	391,144	631,578	1,720,825	6,435,640	47,079,461
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>							
年初賬面淨值(初始呈列)	4,313,030	33,587,244	391,144	631,578	1,720,825	6,435,640	47,079,461
增添	46,169	-	275,213	29,025	8,548	1,007,320	1,366,275
收購附屬公司	-	-	1,191	-	-	-	1,191
出售附屬公司	-	(838,308)	(3,178)	(406)	(165)	-	(842,057)
轉撥自發展中物業	66,910	-	-	-	-	-	66,910
在建資產轉撥至樓宇	66,491	978,352	32,640	-	31,080	(1,108,563)	-
出售	(94,641)	(2,196)	(7,329)	(156,699)	(1,521)	-	(262,386)
折舊	(196,394)	(1,124,444)	(94,698)	(75,161)	(155,391)	-	(1,646,088)
匯兌差額	6,685	-	611	188	2	(75,270)	(67,784)
年終賬面淨值	4,208,250	32,600,648	595,594	428,525	1,603,378	6,259,127	45,695,522
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>							
成本	4,893,133	42,503,418	2,391,908	1,207,929	2,213,967	6,259,127	59,469,482
累計折舊	(684,883)	(9,902,770)	(1,796,314)	(779,404)	(610,589)	-	(13,773,960)
賬面淨值	4,208,250	32,600,648	595,594	428,525	1,603,378	6,259,127	45,695,522



7. 物業、廠房及設備(續)

(a) 折舊費用按以下分類支銷：

	二零二二年	二零二一年
銷售及行政開支	206,958	737,801
銷售成本	1,439,130	765,901
	<b>1,646,088</b>	1,503,702

在建資產主要包括酒店樓宇及主題公園建築及其他成本。截至二零二二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217,470,000元(二零二一年：人民幣440,306,000元)。截至二零二二年十二月三十一日止年度，借款成本根據加權平均率7.51%來進行資本化(二零二一年：6.60%)。

借款以賬面值人民幣29,372,979,000元(二零二一年：人民幣30,466,085,000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：

	二零二二年	二零二一年
成本	35,459,473	35,725,675
累計折舊	(9,176,903)	(8,771,086)
賬面淨值	<b>26,282,570</b>	26,954,589

(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。

## 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

截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日，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%	貼現率越高，酒店物業公允價值越低
				5.0%	最終資本化率越高，酒店物業公允價值越低
				62.0%-92.0%	入住率越高，酒店物業公允價值越高
				2.5%-3.0%	收益增長率越高，酒店物業公允價值越高
				466-13,614	市價越高，酒店用地公允價值越高
			酒店物業 —最終資本化率		
			酒店物業 —入住率		
			酒店物業 —收益增長率		
			酒店用地—市價 (人民幣/每平方米)		

## 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：

	二零二二年	二零二一年
<b>使用權資產</b>		
土地使用權	9,378,481	10,257,354
辦公室及交通設備	345,712	372,268
樓宇	129,172	135,215
	<b>9,853,365</b>	10,764,837
<b>租賃負債</b>		
流動	66,996	78,928
非流動	395,693	392,542
	<b>462,689</b>	471,470

截至二零二二年十二月三十一日止年度，使用權資產的添置為人民幣92,890,000元(二零二一年：人民幣34,810,000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：

	二零二二年	二零二一年
<b>使用權資產折舊開支</b>		
土地使用權	319,753	174,820
樓宇	56,442	76,406
交通設備	26,557	97,754
	<b>402,752</b>	348,980
減：資本化計入在建資產	(47,552)	(60,772)
	<b>355,200</b>	288,208
利息開支(計入融資成本－淨額)	23,868	25,516
有關短期租賃及低值資產租賃的開支(計入行政開支)	23,246	29,979

於二零二二年租賃的現金流出總額為人民幣127,236,000元(二零二一年：人民幣164,040,000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。

## 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

	已落成投資物業	在建投資物業	合計
<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	33,161,386	796,579	33,957,965
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	33,983,913	959,391	34,943,304
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>			
於一月一日年初結餘	33,983,913	959,391	34,943,304
增添	–	138,127	138,127
出售	(69,877)	–	(69,877)
發展中物業轉撥至在建投資物業	–	617,027	617,027
轉撥自持作待售已落成物業	22,686	–	22,686
轉撥自發展中物業的投資物業之重估虧損	–	(8,127)	(8,127)
貨幣折算差額	56,128	–	56,128
公允價值虧損－淨額	(1,893,452)	(56,216)	(1,949,668)
於十二月三十一日年終結餘	32,099,398	1,650,202	33,749,600

#### (a) 投資物業已在綜合損益表內確認的數額

	二零二二年	二零二一年
租金收入	845,635	1,067,263
投資物業的直接經營費用	(132,054)	(154,546)
於「其他收益－淨額」確認的重估(虧損)／收益及公允價值(虧損)／收益	(1,957,795)	882,989

## 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二零二二年及二零二一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損益表「其他收益－淨額」。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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。

### (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二零二二年及二零二一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個報告期開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個報告期末，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(二零二一年：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	二零二二年 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 <b>10,880,580</b>	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	5.5%	年期孳息率越高，公允價值越低
			到期續租孳息率	5.5%	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)	6,050-56,500	市場價格越高，公允價值越高
	零售 <b>20,662,720</b>	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	5.5%	年期孳息率越高， 公允價值越低
			到期續租孳息率	5.5%	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)	5,640-96,000	市場價格越高，公允價值越高
停車場 <b>556,100</b>	直接比較法	市場價格 (人民幣/平方米)	700-7,700	市場價格越高，公允價值越高	
在建投資物業	零售 <b>1,650,200</b>	剩餘價值法	市場價格 (人民幣/平方米)	4,453-24,692	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)	4,806-5,894	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)	1,708-1,865	發展商溢利越高， 公允價值越低

## 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		二零二一年 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	10,485,346	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	6.00%	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)	12,049-56,877	市場價格越高，公允價值越高
	零售	22,688,005	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	6.00%-7.00%	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)	9,123-87,037	市場價格越高，公允價值越高
停車場	810,563	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	959,390	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 (人民幣/平方米)	8,100-18,440	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)	6,989-23,144	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

於二零二二年，借款以價值人民幣19,293,700,000元(二零二一年：人民幣19,546,774,000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39。



## 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

	商譽	建築牌照	客戶合同	軟件及其他	合計
<b>於二零二一年一月一日</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
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	509,431	292,000	–	323,854	1,125,285
增添	–	–	–	117,227	117,227
收購附屬公司	–	–	–	3,051	3,051
攤銷費用	–	–	–	(122,367)	(122,367)
出售	–	–	–	(67,521)	(67,521)
年終賬面淨值	509,431	292,000	–	254,244	1,055,675
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>					
成本	512,414	292,000	–	628,855	1,433,269
累計攤銷及減值	(2,983)	–	–	(374,611)	(377,594)
賬面淨值	509,431	292,000	–	254,244	1,055,675

無形資產按以下類別進行攤銷：

	二零二二年	二零二一年
銷售及行政開支	51,834	42,896
銷售成本	70,533	82,589
	122,367	125,485

## 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。於二零二二年十二月三十一日，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。

於二零二二年及二零二一年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零二二年	二零二一年
毛利率	14%-17%	12%
五年增長率	2%-5%	2%-10%
期終增長率	2%	2%
稅前貼現率	9.74%	11.44%

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

於二零二二年十二月三十一日，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。

於二零二二年及二零二一年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零二二年	二零二一年
特許權使用費率	1%	1%
五年增長率	2%-5%	2%-10%
期終增長率	2%	2%
稅前貼現率	9.87%	11.68%

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。

## 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

以下為於二零二二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 直接	間接	非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
<b>附屬公司－於中國註冊成立：</b>							
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	75%	25%	-	中國辦公大樓開發及投資
廣州富力德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
廣州市貴麗置業發展有限公司	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	中外合資經營 有限責任公司	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	中外合資經營 有限責任公司	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
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100,100,000元	-	100%	-	中國物業開發

## 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		
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
海南富力海洋文旅產業發展有限公司	二零一九年十一月十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	-	100%	-	中國旅遊項目開發
廣州兆暉投資有限公司	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
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

## 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 直接	間接	非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
廣東恒力建設工程有限公司	二零零一年六月十二日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	-	100%	-	中國建築公司
附屬公司—於香港註冊成立：							
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
附屬公司—於英屬維爾京群島註冊成立：							
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
凱程集團有限公司	二零二一年十一月二十六日	有限責任公司	1,000美元	-	51%	49%	英屬維爾京群島投資控股
附屬公司—於英國註冊成立：							
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 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

## 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 直接	間接	非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
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
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

## 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 直接	非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
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。

於二零二二年十二月三十一日的累計非控制性權益的總額為人民幣12,511,955,000元(二零二一年：人民幣12,670,578,000元)。各附屬公司的單個非控制性權益對本集團不重大。

## 12. 合營企業權益

	二零二二年	二零二一年
於一月一日	11,085,159	11,617,336
增添	145,200	83,116
收購合營企業的餘下權益(附註(d))	(2,029)	(950,344)
出售(附註(e)及(f))	(2,420,748)	-
應佔業績	481,633	505,529
應佔其他全面收入	(66,179)	(86,312)
未實現利潤抵銷	(317,076)	(84,166)
於十二月三十一日	8,905,960	11,085,159

(a) 於二零二二年十二月三十一日，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。截至二零二二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481,633,000元(二零二一年：人民幣505,529,000元，其中並無應佔虧損已於應收若干合營企業款項內確認(二零二一年：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。

(d) 於二零二二年十一月，本集團以現金代價約人民幣593,000元向一名獨立第三方完成收購一間合營企業—海南富力海洋文旅產業發展有限公司(「富力海洋」)餘下40%股權，該公司在中國從事旅遊項目開發。收購完成後，本集團持有富力海洋100%的股權，並成為本集團的附屬公司。於本年度在損益內確認議價收購收益約人民幣760,000元。

(e) 於二零二二年六月，本集團以總代價人民幣897,031,000元完成出售Instant Glory International Limited 50%股權。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，於綜合收益表「其他收益—淨額」內錄得出售虧損人民幣1,576,357,000元(附註30)。

有關詳情(包括出售的事實及情況、預計方式及時間、買賣協議的條款及出售的理由)載於本公司日期為二零二二年四月二十八日的公告內。

(f) 於二零二二年十月，本集團以總代價人民幣1,000,000元完成出售東莞市富力華越城市更新有限公司51%股權。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，於綜合收益表「其他收益—淨額」內錄得出售收益人民幣1,032,000元(附註30)。



## 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)

### 13. 聯營公司權益

	二零二二年	二零二一年
於一月一日	3,323,709	1,440,026
增添	-	3,214,786
應佔業績	136,874	26,723
出售(附註(c))	(72,266)	(1,243,894)
應佔其他全面收入	790	1,617
未實現虧損/(利潤)抵銷	128,478	(115,549)
於十二月三十一日	3,517,585	3,323,709

- (a) 於二零二二年十二月三十一日，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。截至二零二二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136,874,000元(二零二一年：溢利人民幣26,723,000元)。
- (b) 本集團於聯營公司的權益並不存在或然負債。
- (c) 於二零二二年十二月三十一日，本集團一家聯營公司以總代價人民幣92,320,000元回購本集團持有的部分股權。自此，本集團持有該聯營公司7.5%的股權。

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

	二零二二年	二零二一年
於一月一日	632,762	639,850
增添	-	34,922
出售	-	(16,080)
確認為其他全面收入的公允價值虧損	(78,444)	(25,930)
於十二月三十一日	554,318	632,762

#### (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。

	二零二二年	二零二一年
上市證券：		
— 九江銀行	545,318	567,753
非上市證券：		
— 上海伍翎投資中心	9,000	65,009
	554,318	632,762

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。

**14. 按公允價值計入其他全面收入的金融資產(續)****(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收益／(虧損)：

	二零二二年	二零二一年
於其他全面收入確認的虧損	(78,444)	(25,930)
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	5,751	32,861

**(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。

於二零二二年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。

**15. 按類別分類的金融工具**

	二零二二年	二零二一年
<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	34,041,892	36,285,977
受限制現金	10,124,207	14,845,225
現金及現金等價物	2,177,020	6,258,593
	<b>46,343,119</b>	57,389,795
<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	554,318	632,762
其他金融資產	608,519	1,026,645
	<b>1,162,837</b>	1,659,407
	<b>47,505,956</b>	59,049,202
	二零二二年	二零二一年
<b>金融負債，按攤銷成本</b>		
借款	126,658,764	128,839,388
預提費用及其他應付款，不包括非金融負債	43,067,475	52,681,107
租賃負債	462,689	471,470
	<b>170,188,928</b>	181,991,965
<b>金融負債，按公允價值</b>		
衍生金融工具	14,000	14,000
	<b>170,202,928</b>	182,005,965

本集團有關金融工具各種風險於附註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。

## 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)

### 16. 發展中物業

	二零二二年	二零二一年
金額包括：		
土地及土地使用權	75,934,443	81,498,440
建築成本及資本化支出	58,479,330	57,655,251
資本化融資成本	21,642,782	18,551,031
	156,056,555	157,704,722
減：發展中物業減值撥備	(6,629,493)	(6,913,519)
	149,427,062	150,791,203

所有發展中物業預計將於正常經營週期內落成。

於二零二二年，用於決定融資成本的資本化率為8.02%(二零二一年：7.80%)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣47,948,866,000元(二零二一年：人民幣49,788,485,000元)的發展中物業作為抵押。

### 17. 已落成待售物業

	二零二二年	二零二一年
已落成待售物業	47,607,025	56,244,505
減：發展中物業減值撥備	(6,377,258)	(6,072,174)
已落成待售物業－淨額	41,229,767	50,172,331

於二零二二年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣6,132,449,000元(二零二一年：人民幣7,813,198,000元)的已落成待售物業作為抵押。

### 18. 其他金融資產

於二零二二年十二月三十一日，結餘指本集團對若干中國債務證券的投資，透過按公允價值計量。於二零二二年十二月三十一日，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6.09億元。

	二零二二年	二零二一年
於一月一日	1,026,645	—
添置	—	3,063,185
出售	(432)	—
於損益確認的的公允價值虧損	(417,694)	(2,036,540)
於十二月三十一日	608,519	1,026,645

**18. 其他金融資產(續)****(a) 其他金融資產包括下列各項：**

	二零二二年	二零二一年
上市證券：		
—債券	608,519	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：

	二零二二年	二零二一年
上市證券：		
於損益確認的虧損	(417,694)	(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。

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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。

**19. 貿易和其他應收款及預付款**

	二零二二年	二零二一年
貿易應收款—淨額(附註(a))	3,719,349	5,442,939
其他應收款—淨額(附註(b))	24,350,689	23,061,364
預付款(附註(d))	5,101,041	7,873,346
為獲得合同的資本化成本	1,879,444	1,729,869
應收合營企業款項(附註40(h))	4,067,717	5,145,475
應收聯營公司款項(附註40(h))	1,904,137	2,636,199
合計	41,022,377	45,889,192
減：非流動部分	—	—
流動部分	41,022,377	45,889,192

貿易及其他應收款的賬面值與其公允價值相若。

19. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(a) 貿易應收款

	二零二二年	二零二一年
貿易應收款－流動部分		
應收第三方款項	3,574,757	5,282,950
應收合營企業款項(附註40(h))	335,268	368,646
應收聯營公司款項(附註40(h))	10,337	10,891
合計	3,920,362	5,662,487
減：虧損撥備	(201,013)	(219,548)
	3,719,349	5,442,939

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：

	二零二二年	二零二一年
1年內	2,482,424	3,863,671
1年至2年	450,863	896,145
2年至3年	379,567	459,734
超過3年	607,508	442,937
	3,920,362	5,662,487

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。

於本報告期內，貿易應收款的虧損撥備減少人民幣18,535,000元至人民幣201,013,000元(二零二一年：減少人民幣71,449,000元至人民幣219,548,000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。

## 19. 貿易和其他應收款及預付款(續)

## (b) 其他應收款

其他應收款分析如下：

	二零二二年	二零二一年
按一般商業履行 未履行及已減值	24,350,689 465,336	23,061,364 385,431
其他應收款 減：減值撥備	24,816,025 (465,336)	23,446,795 (385,431)
其他應收款－淨額	24,350,689	23,061,364

(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：

	二零二二年	二零二一年
— 人民幣	33,061,070	32,980,954
— 港元	339,721	567,854
— 澳元	258,759	261,503
— 馬幣	196,810	401,743
— 美元	134,517	329,838
— 英鎊	34,790	1,742,116
— 韓圓	16,215	1,809
— 新加坡幣	10	160
	34,041,892	36,285,977

## 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

	二零二二年	二零二一年
預售物業建築款保證金(附註(a))	6,377,704	8,463,238
借款保證金(附註(b))	2,798,159	3,122,399
優先票據利息保證金(附註(c))	1,156	2,150,065
其他	947,188	1,109,523
	<b>10,124,207</b>	14,845,225

- (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。

於本年度，本集團已重組所有優先票據，用於支付優先票據利息的相應擔保按金已於重組後解除。

- (d) 受限制現金以下貨幣結算：

	二零二二年	二零二一年
— 人民幣	10,042,527	12,657,922
— 英鎊	60,553	19
— 馬幣	11,200	25,057
— 美元	9,927	2,162,227
	<b>10,124,207</b>	14,845,225

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

	二零二二年	二零二一年
銀行及庫存現金	2,166,678	6,248,356
短期銀行存款	10,342	10,237
	<b>2,177,020</b>	6,258,593
	二零二二年	二零二一年
結算貨幣：		
— 人民幣	1,934,822	5,331,046
— 澳元	87,765	94,102
— 美元	79,437	373,628
— 馬幣	35,137	18,462
— 英鎊	18,221	8,635
— 韓圓	13,966	21,346
— 港元	5,255	410,725
— 新加坡幣	2,415	647
— 澳門元(「澳門元」)	2	2
	<b>2,177,020</b>	6,258,593

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。



## 22. 股本

	二零二二年 股份數目 (千股)	二零二二年 股本	二零二一年 股份數目 (千股)	二零二一年 股本
— 內資股	—	—	—	—
— H股	3,752,367	3,752,367	3,752,367	3,752,367
	3,752,367	3,752,367	3,752,367	3,752,367

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
於二零二零年十二月三十一日	—	—	3,752,367	938,092
資本儲備轉撥至註冊資本	—	—	—	2,814,275
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日	—	—	3,752,367	3,752,367

於二零二二年十二月三十一日，本公司註冊、已發行及繳足股本為人民幣3,752,367,000元(二零二一年：人民幣3,752,367,000元)，分為3,752,367,000股(二零二一年：3,752,367,000股)股份，包括3,752,367,000股(二零二一年：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的股份。有關H股的股份溢價載於附註23。

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。

## 23. 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							
公允價值變動	-	(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收入	-	-	-	(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
於二零二二年一月一日	6,199,559	61,482	685,730	(76,297)	5,811,096	(434,887)	12,246,683
附屬公司的所有者權益變動但控制權無變動	-	-	-	-	(58,580)	35,759	(22,821)
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	-	(64,442)	-	-	-	-	(64,442)
應佔出售一家合營企業和一家聯營公司時解除的							
其他全面收入	-	-	-	53,755	-	-	53,755
以權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	-	-	-	(65,389)	-	-	(65,389)
貨幣折算差額	-	-	-	76,550	-	-	76,550
於二零二二年十二月三十一日	6,199,559	(2,960)	685,730	(11,381)	5,752,516	(399,128)	12,224,336

- (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。

## 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)

### 23. 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。

### 24. 預提費用及其他應付款

	二零二二年	二零二一年
應付合營企業款項(附註40(h))	9,475,292	8,199,049
應付聯營公司款項(附註40(h))	541,336	281,368
應付由本公司主要股東共同控制實體款項(附註40(h))	2,205,663	2,177,038
應付主要股東款項(附註40(h))	176,576	42,111
應付若干合營企業的一位股東款項	5,305,830	5,213,413
建築應付款(附註(a))	38,705,207	50,694,180
其他應付款及預提費用(附註(b))	40,506,553	38,314,197
總計	96,916,457	104,921,356
減：非流動部分	(864,787)	(534,987)
流動部分	96,051,670	104,386,369

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

## 25. 借款

	二零二二年	二零二一年
<b>非流動</b>		
長期借款		
銀行借款(附註(a)及(g))		
— 有抵押	50,096,535	53,592,620
— 無抵押	6,020,076	5,338,712
	<b>56,116,611</b>	58,931,332
境內債券(附註(b))		
— 有抵押	12,769,598	—
— 無抵押	558,000	13,846,461
	<b>13,327,598</b>	13,846,461
優先票據(附註(c))		
— 有抵押	35,459,059	32,022,591
其他借款(附註(d)及(g))		
— 有抵押	16,459,372	14,740,141
— 無抵押	974,900	974,900
	<b>17,434,272</b>	15,715,041
<b>長期借款總額</b>	<b>122,337,540</b>	120,515,425
減：長期借款當期部分	(39,426,640)	(53,880,163)
	<b>82,910,900</b>	66,635,262
<b>流動</b>		
短期借款		
銀行借款(附註(a)及(g))		
— 有抵押	75,902	340,187
— 無抵押	—	1,099,991
	<b>75,902</b>	1,440,178
其他借款(附註(d)及(g))		
— 有抵押	4,145,322	6,783,785
— 無抵押	100,000	100,000
	<b>4,245,322</b>	6,883,785
<b>短期借款總額</b>	<b>4,321,224</b>	8,323,963
長期借款當期部分	39,426,640	53,880,163
<b>借款總額</b>	<b>126,658,764</b>	128,839,388

## 25. 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：

	二零二二年	二零二一年
於一月一日	60,371,510	80,755,393
增添	1,116,143	9,018,385
還款	(5,641,156)	(29,242,990)
匯兌虧損／(收益)	346,016	(159,278)
於十二月三十一日	56,192,513	60,371,510

#### (ii) 銀行借款在下列期間到期：

	二零二二年	二零二一年
一年內	26,312,817	23,390,615
一至兩年	8,987,843	9,421,230
兩至五年	10,985,541	11,001,447
超過五年	9,906,312	16,558,218
總銀行借款	56,192,513	60,371,510

#### (iii) 本集團銀行借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二二年	二零二一年
— 人民幣	53,615,472	55,892,380
— 美元	2,577,041	3,616,857
— 港元	—	518,849
— 韓圓	—	175,853
— 馬幣	—	87,237
— 澳元	—	80,334
	56,192,513	60,371,510

(iv) 銀行借款實際利率為5.69%(二零二一年：5.86%)。

(v) 銀行借款的賬面值與其公允價值相若。

**25. 借款(續)****(b) 境內債券**

於二零二二年九月，本公司作為發行人通過債券持有人會議，成功將本金總額約為人民幣135億元的八筆公司債券的加權平均到期期限從約四個月成功延長至三年以上。其中「二零一九年公開債券一」在完成二零二二年十月三十一日的小額兌付後債券餘額為零元，已按照有關規定從上海證券交易所摘牌。

於二零二二年十二月三十一日，本公司的境內債券(包括交易所上市的公司債券及銀行間債券市場的債券)賬面值合計為人民幣13,327,598,000元，年化票面利率為6.3%至7.0%。

於二零二二年十二月三十一日，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4,428,397,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣5,039,641,000元)。公允價值乃參考截至二零二二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。

於二零二二年十二月三十一日，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6.88%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：

	二零二二年	二零二一年
於一月一日	13,846,461	18,933,342
增添	—	7,666,865
贖回	(453,477)	(13,134,350)
修正收益	(478,919)	—
利息支出	1,387,431	1,441,931
已付或包括在其他應付款的應付利息	(973,898)	(1,061,327)
於十二月三十一日	13,327,598	13,846,461

**(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。

於二零二二年七月十一日，本集團一附屬公司怡略有限公司(「怡略」)作為發行人通過同意徵求，成功將總額4,943,631,000美元(相當於人民幣33,102,553,000元)的所有優先票據系列重組為分別於二零二五年、二零二七年及二零二八年到期的三個系列票據(「優先票據」)。優先票據均於新加坡證券交易所上市。於二零二二年十二月三十一日，優先票據的本金金額、利率及到期日期如下所示：

25. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

系列	本金 (美元千元)	利率	到期日
組別A	1,292,392	6.5%現金付息/7.5%實物付息	二零二五年七月十一日
組別B	2,203,665	6.5%現金付息/7.5%實物付息	二零二七年七月十一日
組別C	1,605,829	6.5%現金付息/7.5%實物付息	二零二八年七月十一日
	5,101,886		

於二零二二年十二月三十一日，所有的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權作抵押。

優先票據的變動如下：

	二零二二年	二零二一年
於一月一日	32,022,591	35,313,318
發行	861,212	6,368,585
贖回	(739,432)	(9,062,381)
提前贖回溢價支出	-	7,965
已付提前贖回溢價	-	(7,965)
修正虧損	203,042	-
利息支出	2,960,197	3,034,902
已付或包括在其他應付款的利息	(2,789,455)	(2,864,935)
匯兌虧損/(收益)	2,940,904	(766,898)
於十二月三十一日	35,459,059	32,022,591

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零二二年十二月三十一日，優先票據的公允價值為人民幣7,466,914,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣13,374,121,000元)。公允價值乃參考彭博於截至二零二二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。

(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：

	二零二二年	二零二一年
於一月一日	22,598,826	24,728,020
增添	5,398,722	11,523,081
還款	(6,949,717)	(13,610,635)
利息支出	2,930,932	2,672,988
已付或包括在其他應付款的應付利息	(2,802,521)	(2,544,833)
匯兌虧損/(收益)	503,352	(169,795)
於十二月三十一日	21,679,594	22,598,826

## 25. 借款(續)

## (d) 其他借款(續)

(ii) 其他借款在下列期間到期：

	二零二二年	二零二一年
一年內	16,368,595	21,203,671
一至兩年	538,956	324,523
兩至五年	4,213,043	271,632
超過五年	559,000	799,000
總其他借款	21,679,594	22,598,826

(iii) 以如下貨幣計值的其他借款的賬面值：

	二零二二年	二零二一年
— 人民幣	13,368,377	14,868,057
— 美元	3,870,952	4,277,049
— 英鎊	3,865,343	1,080,726
— 澳元	413,429	328,994
— 韓圓	161,493	—
— 港元	—	2,044,000
	21,679,594	22,598,826

(iv) 該等基金安排的實際利率由3.99%至36%不等(二零二一年：3.99%至20%)。

(v) 其他借款的賬面值與其公允價值相若。

(e) 於二零二二年十二月三十一日，合計人民幣70,777,131,000元(二零二一年：人民幣75,456,733,000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：

	二零二二年	二零二一年
使用權資產	2,182,563	2,102,542
物業、廠房及設備	29,372,979	30,466,085
投資物業	19,293,700	19,546,774
發展中物業	47,948,866	49,788,485
已落成待售物業	6,132,449	7,813,198
受限制現金	2,798,159	3,122,399
	107,728,716	112,839,483



## 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)

### 25. 借款(續)

(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：

	二零二二年	二零二一年
擔保人：		
本公司	4,438,026	1,842,849
附屬公司	2,656,950	5,670,754
	<b>7,094,976</b>	7,513,603

(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。截至二零二二年十二月三十一日，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155.90億元(二零二一年：人民幣70.07億元)，導致本金總額人民幣145.65億元(二零二一年：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二零二二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123.23億元(二零二一年：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166.63億元的若干銀行及其他借款的交叉違約。

### 26. 衍生金融工具

	二零二二年		二零二一年	
	資產	負債	資產	負債
衍生工具總額				
認沽期權	-	14,000	-	14,000
衍生工具總額	-	14,000	-	14,000

於二零二二年十二月三十一日的結餘指按行使價人民幣6.63億元認購廣州富輝投資諮詢有限公司股份的權利的非上市衍生金融工具。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，衍生金融工具並無產生未變現虧損(二零二一年：人民幣14,000,000元)。

於二零二二年十二月三十一日，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，由獨立專業估值師釐定。

## 26. 衍生金融工具(續)

董事認為，於二零二二年十二月三十一日，衍生金融工具的賬面值與其公允價值相若。於二零二二年十二月三十一日，衍生金融工具的公允價值乃由董事參考衍生金融工具的公允價值釐定，該公允價值由與本集團並無關連的獨立專業估值師於相應日期基於估值基準進行估值釐定。董事認為，於報告期末至二零二一年十二月三十一日期間之公允價值變動甚微。

於釐定相關衍生金融工具的公允價值時，董事會負責釐定適當的估值技術及公允價值計量的輸入數據。於二零二二年十二月三十一日的衍生金融工具估值所用的主要輸入數據如下：

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	於二零二二年十二月三十一日的公允價值	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍(概算)
衍生金融工具	14,000	於二零二二年十二月三十一日的股價的35% 行使價 預期波幅 無風險利率 股息收益率 期權壽命	人民幣11.3億元 人民幣6.6億元 22% 2.59% 0% 3.75年
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	不可觀察輸入數據的範圍(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 預期波幅 無風險利率 股息收益率 期權壽命	人民幣11.3億元 人民幣6.6億元 22% 2.59% 0% 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)

### 27. 遞延所得稅

遞延所得稅資產與遞延所得稅負債分析如下：

	二零二二年	二零二一年
遞延所得稅資產：		
— 超過12個月後收回	11,276,539	10,907,287
— 在12個月內收回	1,697,806	2,458,223
	<b>12,974,345</b>	13,365,510
遞延所得稅負債：		
— 超過12個月後收回	(9,113,347)	(9,592,685)
— 在12個月內收回	(1,476,464)	(1,366,749)
	<b>(10,589,811)</b>	(10,959,434)
遞延所得稅資產－淨額	<b>2,384,534</b>	2,406,076

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
於二零二二年一月一日	1,366,749	5,840,424	3,470,156	8,488	3,312,350	13,998,167
在損益表(貸記)/支銷	109,715	(458,947)	(105,092)	-	475,403	21,079
在其他全面收入中貸記	-	-	-	(14,002)	-	(14,002)
出售附屬公司	-	-	-	-	(130,256)	(130,256)
於二零二二年十二月三十一日	1,476,464	5,381,477	3,365,064	(5,514)	3,657,497	13,874,988

## 27. 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
於二零二二年一月一日	8,433,296	5,005,352	1,588,647	-	1,376,948	16,404,243
在損益表貸記/(支銷)	(166,317)	547,429	119,180	-	(45,541)	454,751
出售附屬公司	-	(599,472)	-	-	-	(599,472)
於二零二二年十二月三十一日	8,266,979	4,953,309	1,707,827	-	1,331,407	16,259,522

於二零二二年十二月三十一日，人民幣3,285,177,000元的遞延所得稅資產與同一徵稅區的遞延所得稅負債抵扣(二零二一年：人民幣3,038,733,000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。於二零二二年十二月三十一日，中國公司的未確認稅項虧損如下：

	二零二二年	二零二一年
到期日：		
二零二二年	-	981,322
二零二三年	1,800,137	1,078,345
二零二四年	2,251,211	1,428,893
二零二五年	3,607,038	2,542,828
二零二六年	4,874,284	4,716,689
二零二七年	10,900,476	-
	23,433,146	10,748,077

## 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. 當期所得稅負債

	二零二二年	二零二一年
土地增值稅負債	16,162,135	15,384,649
所得稅負債	4,596,071	4,593,076
	<b>20,758,206</b>	19,977,725

### 29. 其他收入

	二零二二年	二零二一年
利息收入	134,214	1,019,528
其他營運收入	186,187	183,607
沒收客戶按金	19,778	118,531
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	5,751	32,861
其他	25,924	106,984
	<b>371,854</b>	1,461,511

### 30. 其他(虧損)/收益－淨額

	二零二二年	二零二一年
轉撥自發展中物業/已落成持作待售物業的投資物業重估(虧損)/收益	(8,127)	194,497
投資物業公允價值(虧損)/收益－淨額	(1,949,668)	688,492
出售附屬公司(虧損)/收益	(8,080)	802,294
出售聯營公司及合營企業若干股權的(虧損)/收益	(1,551,869)	9,493
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益	(30,209)	21,285
出售無形資產虧損	(5,539)	(15,057)
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	(417,694)	(2,036,540)
美元優先票據及境內債券之修正收益	275,877	—
其他	255,914	617,309
	<b>(3,439,395)</b>	267,773

**31. 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：

	二零二二年	二零二一年
物業銷售成本	27,638,323	63,581,409
發展中物業及已落成待售物業減值撥備(附註16及17)	1,413,729	12,985,693
僱員福利開支	2,211,934	3,511,999
物業、廠房及設備及使用權資產折舊	2,001,288	1,791,910
營業稅及其他稅項	505,579	950,848
廣告開支	219,141	306,544
辦公費用	222,411	257,487
無形資產攤銷	122,367	125,485
短期租賃支出及低價值租賃支出	23,246	29,979
核數師酬金		
— 本公司核數師		
— 審計服務	6,300	7,000
— 其他核數師		
— 審計服務	2,650	4,547
— 非審計服務	—	6,170
	8,950	17,717
其他	2,730,388	4,490,722
	<b>37,097,356</b>	<b>88,049,793</b>

**32. 僱員福利開支**

	二零二二年	二零二一年
薪酬及工資	1,844,751	2,871,401
退休計劃供款	214,791	418,181
其他津貼及福利	152,392	222,417
	<b>2,211,934</b>	<b>3,511,999</b>

**(a) 退休金—界定供款計劃**

截至二零二二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)

### 32. 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(二零二一年：零)，彼等的薪酬在附註42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(二零二一年：五位)的薪酬如下：

	二零二二年	二零二一年
薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	41,704	115,164

此等薪酬在下列組合範圍內：

薪酬範圍	人數	
	二零二二年	二零二一年
5,000,001港元至5,500,000港元	1	—
8,000,001港元至8,500,000港元	1	—
8,500,001港元至9,000,000港元	1	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
10,500,001港元至11,000,000港元	1	—
13,000,001港元至13,500,000港元	1	—
18,500,001港元至19,000,000港元	—	1
67,500,001港元至68,000,000港元	—	1

### 33. 融資成本—淨額

	二零二二年	二零二一年
利息支出：		
— 銀行借款	4,447,447	5,793,539
— 境內債券(附註25(b))	1,387,431	1,441,931
— 優先票據(附註25(c))	2,960,197	3,034,902
— 其他借款(附註25(d))	2,930,932	2,672,988
— 租賃負債(附註8(b))	23,868	25,516
	11,749,875	12,968,876
提前贖回優先票據溢價	—	7,965
淨匯兌虧損／(收益)	3,894,395	(132,660)
減：融資成本資本化	(5,917,116)	(8,679,576)
	9,727,154	4,164,605

## 34. 所得稅開支

	二零二二年	二零二一年
當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	915,514	3,585,432
— 中國土地增值稅(附註(c))	1,162,602	1,055,681
遞延所得稅	(433,672)	(1,649,372)
所得稅開支總額(附註(d))	1,644,444	2,991,741

## (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(二零二一年：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。

截至二零二二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(二零二一年：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的稅項，與採用本集團各合併主體虧損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：

	二零二二年	二零二一年
除所得稅前虧損	(14,134,829)	(13,361,541)
減：土地增值稅	(1,162,602)	(1,055,681)
	(15,297,431)	(14,417,222)
按稅率25%計算(二零二一年：25%)	(3,824,358)	(3,604,305)
影響：		
— 若干公司的不同所得稅率	97,556	76,416
— 應佔合營企業及聯營公司業績	(146,016)	(39,903)
— 不可扣稅的開發成本及費用	482,943	283,021
— 並無確認遞延所得稅項資產的稅項虧損	3,922,568	5,462,445
— 非應稅收入	(64,522)	(119,844)
— 議價收購收益	(190)	(127,052)
— 其他	13,861	5,282
企業所得稅	481,842	1,936,060
土地增值稅	1,162,602	1,055,681
稅項支銷	1,644,444	2,991,741



## 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)

### 34. 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：

	二零二二年			二零二一年		
	除稅前	稅項貸記	除稅後	除稅前	稅項貸記	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	(78,444)	14,002	(64,442)	(25,930)	2,017	(23,913)

### 35. 每股基本及攤薄虧損

每股虧損根據本公司所有者應佔虧損除以年內已發行普通股加權平均數目計算。

	二零二二年	二零二一年
本公司所有者應佔虧損	(15,736,650)	(16,469,189)
已發行普通股加權平均數目(千股)	3,752,367	3,752,367
每股虧損(每股人民幣)	(4.1938)	(4.3890)

本集團於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無潛在可攤薄普通股，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

### 36. 股息

於二零二二年不宣派股息(二零二一年：人民幣2,701,705,000元)。董事會不建議就截至二零二二年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零二一年：零)。

	二零二二年	二零二一年
並無宣派中期股息每股普通股(二零二一年：人民幣0.10元)	—	375,237
並無擬派末期股息每股普通股(二零二一年：零)	—	—
	—	375,237

## 37. 現金流量資料

## (a) 營運產生的現金

	二零二二年	二零二一年
除所得稅前虧損	(14,134,829)	(13,361,541)
調整項目：		
— 銷售成本中的資本化融資成本	3,168,979	5,413,917
— 利息收入	(134,214)	(1,019,528)
— 融資成本—淨額	9,727,154	4,164,605
— 物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	2,001,288	1,791,910
— 無形資產攤銷	122,367	125,485
— 出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	30,209	(21,285)
— 出售附屬公司虧損／(收益)	8,080	(802,294)
— 轉撥自發展中物業／已落成持作待售物業的投資物業之重估虧損／(收益)	8,127	(194,497)
— 出售無形資產虧損	5,539	15,057
— 按公允價值計入其他全面收入的股息收入	(5,751)	(32,861)
— 其他金融資產的利息收入	(229,295)	(56,933)
— 美元優先票據及境內債券修正收益	(275,877)	—
— 出售聯營公司及合營企業若干股權的虧損／(收益)	1,551,869	(9,493)
— 發展中物業及已落成待售物業減值撥備	1,413,729	12,985,693
— 議價收購收益	(760)	(508,209)
— 收購合營企業及聯營公司額外權益的虧損／(收益)	40,275	(309,802)
— 應佔合營企業業績	(481,633)	(505,529)
— 應佔聯營公司業績	(136,874)	(26,723)
— 其他金融資產公允價值虧損	417,694	2,036,540
— 衍生金融工具的未變現虧損	—	14,000
— 投資物業公允價值虧損／(收益)	1,949,668	(688,492)
— 未實現利潤抵銷	188,598	199,715
營運資金變動前經營盈利	5,234,343	9,209,735
營運資金變動：		
— 發展中物業及已落成待售物業	10,820,385	18,576,946
— 貿易應收款	1,723,590	5,094,875
— 其他應收款及預付款	1,390,469	(3,483,250)
— 受限制現金	2,247,723	666,225
— 合同負債	(3,920,332)	2,127,835
— 預提費用及其他應付款	(11,130,615)	(1,402,494)
— 合同資產	(805,674)	391,329
營運產生的現金	5,559,889	31,181,201

### 37. 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

	二零二二年	二零二一年
現金及現金等價物	2,177,020	6,258,593
借款	(126,658,764)	(128,839,388)
租賃負債	(462,689)	(471,470)
其他應付款	(8,451,368)	(8,331,159)
債務淨額	(133,395,801)	(131,383,424)
現金及現金等價物	2,177,020	6,258,593
總債務－固定利率	(79,308,992)	(81,320,812)
總債務－浮動利率	(56,263,829)	(56,321,205)
債務淨額	(133,395,801)	(131,383,424)

	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)
於二零二二年一月一日	6,258,593	(471,470)	(128,839,388)	(8,331,159)	(131,383,424)
現金流量	(4,141,253)	88,627	5,131,267	171,108	1,249,749
貨幣折算差額	59,680	-	(3,790,272)	-	(3,730,592)
其他非現金變動	-	(79,846)	839,629	(291,317)	468,466
於二零二二年十二月三十一日	2,177,020	(462,689)	(126,658,764)	(8,451,368)	(133,395,801)

#### (c) 重大非現金交易

截至二零二二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(二零二一年：零)。

其中，出售一家合營企業及一家聯營公司股權的所得中涉及非現金交易金額為人民幣989,351,000元。

**38. 財務擔保合約**

	二零二二年	二零二一年
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保(附註(a))	77,864,071	89,415,721
就合營企業借款提供擔保(附註(b))	13,016,060	13,519,411
就一家聯營公司借款提供擔保(附註(b))	1,249,363	-
小計	14,265,423	13,519,411
總計	92,129,494	102,935,132

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) 該餘額是為合營企業及一家聯營公司的借款提供的擔保上限。

**39. 承擔****(a) 資本及物業發展活動承擔**

	二零二二年	二零二一年
已訂約但未撥備 物業發展活動(包括地價)	19,289,360	23,085,997
	19,289,360	23,085,997

**(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)

### 39. 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：

	二零二二年	二零二一年
一年內	1,644	6,562
一年至五年	941	3,125
	<b>2,585</b>	9,687

#### (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：

	二零二二年	二零二一年
一年內	785,269	887,945
一年至五年	1,247,214	1,600,618
超過五年	262,169	244,157
	<b>2,294,652</b>	2,732,720

### 40. 重大關聯方交易

於二零二二年十二月三十一日，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：

#### (a) 關鍵管理人員酬金

	二零二二年	二零二一年
薪酬及福利	22,619	26,325

## 40. 重大關聯方交易(續)

## (b) 提供裝飾、設計及建築服務

	二零二二年	二零二一年
合營企業	704,818	691,823
聯營公司	2,910	39,388
	707,728	731,211

## (c) 購買物業管理服務及相關服務

	二零二二年	二零二一年
由本公司主要股東共同控制的實體	-	553,850

## (d) 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。於二零二二年十二月三十一日，本集團提供予合營企業及聯營公司的借款擔保列示如下：

## (i) 銀行借款

	二零二二年	二零二一年
合營企業	8,583,282	10,047,093
一家聯營公司	186,000	-
	8,769,282	10,047,093

## (ii) 其他借款

	二零二二年	二零二一年
合營企業	2,586,306	1,277,667
一家聯營公司	977,970	-
	3,564,276	1,277,667

40. 重大關聯方交易(續)

(e) 借款予關聯方的利息收入

	二零二二年	二零二一年
合營企業	85,529	624,634
一家聯營公司	32,632	227,053
	118,161	851,687

(f) 向關聯方借款的利息支出

	二零二二年	二零二一年
一家合營企業	42,357	42,376
主要股東	83,509	83,565
	125,866	125,941

(g) 購買本集團發行的優先票據

	二零二二年	二零二一年
一名本公司董事	-	81,750

## 40. 重大關聯方交易(續)

## (h) 關聯方結餘

於二零二二年十二月三十一日，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	二零二二年	二零二一年
應收：		
合營企業		
— 非交易性結餘(附註(i))	4,067,717	5,145,475
— 交易結餘	335,268	368,646
	4,402,985	5,514,121
聯營公司		
— 非交易性結餘(附註(i))	1,904,137	2,636,199
— 交易結餘	10,337	10,891
	1,914,474	2,647,090
	6,317,459	8,161,211
應付：		
合營企業		
— 非交易性結餘(附註(ii))	9,475,292	8,199,049
聯營公司		
— 非交易性結餘(附註(ii))	541,336	281,368
— 交易結餘	443	—
	541,779	281,368
由本公司主要股東共同控制的實體		
— 非交易性結餘(附註(ii))	2,205,663	2,177,038
— 交易結餘	743	593
	2,206,406	2,177,631
主要股東		
— 非交易性結餘(附註(ii))	176,576	42,111
— 分類為借款的委託貸款(附註(iii))	915,000	915,000
	1,091,576	957,111
	13,315,053	11,615,159

- (i) 除與若干合營企業及一家聯營公司的結餘為人民幣1,992,979,000元(二零二一年：人民幣3,032,044,000元)，其年利率為2.25%至8.00%(二零二一年：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。

- (ii) 除與一家合營企業之間的結餘為人民幣1,041,282,000元(二零二一年：人民幣902,400,000元)，其年利率為4.31%(二零二一年：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。

- (iii) 主要股東提供的委託貸款將於二零二三年到期，年利率為9%，且無抵押。



## 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. 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	
	二零二二年	二零二一年
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
使用權資產	23,349	26,645
物業、廠房及設備	246,787	261,570
投資物業	316,900	338,493
無形資產	179,571	161,627
附屬公司投資	31,679,832	30,305,246
合營企業權益	1,934,300	3,441,020
聯營公司權益	167,028	178,352
遞延所得稅資產	1,861,234	969,394
	<b>36,409,001</b>	<b>35,682,347</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	677,579	855,282
已落成待售物業	1,119,230	1,144,453
貿易和其他應收款及預付款	74,138,847	77,758,106
受限制現金	1,829,770	1,777,606
現金及現金等價物	3,679	227,991
	<b>77,769,105</b>	<b>81,763,438</b>
<b>總資產</b>	<b>114,178,106</b>	<b>117,445,785</b>
<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	7,013,096	7,013,096
保留盈利	2,506,208	2,403,199
	<b>13,271,671</b>	<b>13,168,662</b>
<b>總權益</b>	<b>13,271,671</b>	<b>13,168,662</b>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
長期借款	20,954,574	13,678,491
租賃負債	5,394	8,215
	<b>20,959,968</b>	<b>13,686,706</b>
<b>流動負債</b>		
預提費用及其他應付款	76,422,583	79,143,338
合同負債	3,424	3,424
當期所得稅負債	839,347	807,148
應付股息	369,981	369,981
租賃負債	2,820	2,645
衍生金融工具	14,000	14,000
長期借款當期部分	2,294,312	10,249,881
	<b>79,946,467</b>	<b>90,590,417</b>
<b>總負債</b>	<b>100,906,435</b>	<b>104,277,123</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>114,178,106</b>	<b>117,445,785</b>

本公司資產負債表已由董事會於二零二三年三月三十一日批准，並由下列代表簽署：

李思廉  
董事

張力  
董事

## 41. 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
二零二一年一月一日結餘	4,281,636	9,747,035
年度盈利	903,603	-
轉撥至股本	-	(2,814,275)
轉撥至法定儲備	(80,336)	80,336
年度股息	(2,701,704)	-
二零二一年十二月三十一日結餘	2,403,199	7,013,096
二零二二年一月一日結餘	<b>2,403,199</b>	<b>7,013,096</b>
年度盈利	<b>103,009</b>	-
二零二二年十二月三十一日結餘	<b>2,506,208</b>	<b>7,013,096</b>

## 42. 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：

截至二零二二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	—	3,627	—	3,627
張力先生(附註(i))	—	3,627	—	3,627
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	421	—	—	421
李海倫女士	421	—	—	421
獨立非執行董事：				
吳又華先生	318	—	—	318
王振邦先生	339	—	—	339
鄭爾城先生	318	—	—	318

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

**42. 董事及監事的利益和權益(續)****(b) 監事薪酬**

截至二零二二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
張宇聰先生	72
趙祥林先生	66

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
張宇聰先生	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) 於二零二二年，本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零二一年：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(二零二一年：零)。

**(c) 董事的退休福利及終止福利**

截至二零二二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(二零二一年：相同)。

**(d) 就提供董事服務而向第三方提供的對價**

截至二零二二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(二零二一年：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**

於二零二二年十二月三十一日，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(二零二一年：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(二零二一年：無)。

### 43. 訴訟

於報告日期，本集團有以下與其業務夥伴的重大訴訟仍待決：

- (a) 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。
- (b) 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，有關訴訟獲廣州市黃埔區人民法院受理。一審判決於二零二三年初作出，本集團被裁定須支付貸款金額、相關利息及原告所產生的法律費用。本集團已就該判決提出上訴。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (c) 一家信託公司(作為原告)就一宗涉及索償金額約為人民幣4.65億元的若干信託貸款安排之合同糾紛，向本集團提出訴訟，有關訴訟獲深圳市中級人民法院受理。於報告日期，訴訟仍在進行中。
- (d) 兩家金融機構(作為原告)就若干貸款安排的合同糾紛向本集團提出訴訟，要求索償金額約為人民幣12.04億元，其利息及所產生的法律費用。有關訴訟由上海金融法院審理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (e) 一家建築公司(作為原告)就一個索償金額約為人民幣4.13億元的土地開發項目的合同糾紛向本集團提出訴訟。有關訴訟由上海市第一中級人民法院審理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。

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二零二二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		於十二月三十一日總權益	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
根據中國會計準則列示	<b>(15,568,060)</b>	(15,988,656)	<b>62,173,180</b>	77,854,322
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估收益攤銷	<b>(728)</b>	(1,950)	<b>34,692</b>	35,420
2. 遞延所得稅	<b>182</b>	488	<b>(8,676)</b>	(8,858)
3. 轉撥自物業、廠房及設備的投資物業重估虧損	<b>—</b>	(469,558)	<b>—</b>	—
4. 轉撥自發展中物業的投資物業重估(虧損)/收益	<b>(33,316)</b>	289,918	<b>3,267</b>	3,267
5. 重估模式的酒店樓宇後續計量	<b>(177,351)</b>	(183,524)	<b>4,738,558</b>	4,974,490
按香港財務報告準則列示	<b>(15,779,273)</b>	(16,353,282)	<b>66,941,021</b>	82,858,641

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)

	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
非流動資產	116,914,889	123,346,672	114,409,335	103,608,668	95,118,290
流動資產	252,006,047	275,195,662	327,775,880	323,717,650	271,075,640
總資產	368,920,936	398,542,334	442,185,215	427,326,318	366,193,930
非流動負債	94,761,191	78,522,225	107,952,433	143,224,090	118,614,185
流動負債	207,218,724	237,161,468	242,227,439	204,303,103	177,719,161
總負債	301,979,915	315,683,693	350,179,872	347,527,193	296,333,346
總權益	66,941,021	82,858,641	92,005,343	79,799,125	69,860,584

## 綜合損益表(截至十二月三十一日止年度)

	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年	二零一八年
營業額	35,192,599	76,230,335	85,891,778	90,813,970	76,857,682
銷售成本	(31,365,663)	(78,397,540)	(65,503,286)	(61,041,401)	(48,908,173)
毛利/(毛虧)	3,826,936	(2,167,205)	20,388,492	29,772,569	27,949,509
其他收入及其他收益－淨額	(3,067,541)	1,729,284	7,297,802	2,852,130	1,638,255
銷售及營銷開支	(1,366,829)	(3,650,053)	(3,258,776)	(3,292,140)	(2,556,510)
行政開支	(4,364,864)	(6,002,200)	(6,226,248)	(6,215,897)	(5,634,288)
金融及合同資產減值虧損淨額	(54,644)	(147,223)	(172,383)	(67,270)	(27,201)
議價收購收益	760	508,209	66,909	–	397,226
經營(虧損)/溢利	(5,026,182)	(9,729,188)	18,095,796	23,049,392	21,766,991
融資成本－淨額	(9,727,154)	(4,164,605)	(2,408,771)	(5,599,527)	(5,212,327)
應佔合營企業業績	481,633	505,529	292,178	611,191	288,505
應佔聯營公司業績	136,874	26,723	(67,520)	165,208	94,177
除所得稅前(虧損)/盈利	(14,134,829)	(13,361,541)	15,911,683	18,226,264	16,937,346
所得稅開支	(1,644,444)	(2,991,741)	(6,765,368)	(8,133,054)	(8,208,961)
年度(虧損)/盈利	(15,779,273)	(16,353,282)	9,146,315	10,093,210	8,728,385
應佔：					
本公司所有者	(15,736,650)	(16,469,189)	9,004,814	9,672,051	8,371,237
永久性資本工具持有者	–	–	–	–	33,433
非控制性權益	(42,623)	115,907	141,501	421,159	323,715

## 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)	本集團持有 未竣工面積 (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	616,200	616,200
廣州寶崗大道項目	100%	住宅及商業	4,031	43,400	43,400
廣州富力天寓(棠東項目)	100%	公寓	72,174	68,600	68,600
廣州富力天寓學院里(漁沙坦村項目)	100%	公寓	21,132	64,500	64,500
廣州中山六路項目	100%	商業	4,627	24,200	24,200
廣州富力新城(筆村項目)	65%	住宅	208,482	562,100	365,400
廣州富力富頤華庭(茅崗項目部分土地)	45%	住宅	215,992	654,300	294,500
廣州富力富雲山(陳田項目)	100%	住宅	34,805	140,500	140,500
<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	284,700	192,200
<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	434,400	434,400
惠州富力灣(不含希爾頓酒店)	100%	住宅及商業	1,318,673	1,009,800	1,009,800
惠州富力現代廣場	100%	住宅及商業	79,167	47,800	47,800
惠州富力惠林溫泉	100%	住宅	698,012	15,200	15,200
惠州富力尚悅居(吉隆鎮項目)	100%	住宅	110,505	134,400	134,400
<b>梅州</b>					
梅州富力城	100%	住宅及商業	832,689	392,600	392,600
梅州富力雁山湖	100%	住宅	218,046	371,500	371,500
<b>韶關</b>					
韶關富力城(萬紫千紅項目)	65%	住宅	131,419	255,800	166,300
<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	68,300	68,300
<b>陽江</b>					
陽江富力灣(沙扒鎮項目)	100%	住宅	69,466	108,900	108,900
<b>英德</b>					
英德富力金禧花園(英紅鎮項目)	100%	住宅	69,872	150,900	150,900



## 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)	本集團持有 未竣工面積 (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	348,900	348,900
<b>清遠</b>					
清遠中以科技小鎮	100%	住宅及工業園	195,572	273,300	273,300
<b>中山</b>					
中山富力中心(石歧總部經濟區項目)	100%	商業	19,798	126,500	126,500
<b>河源</b>					
河源富力天禧花園(臨江工業園項目)	100%	住宅	125,684	302,100	302,100
<b>海南</b>					
海南富力灣(不含萬豪酒店)	100%	住宅及商業	1,702,993	219,900	219,900
海南富力紅樹灣(不含希爾頓酒店)	100%	住宅及商業	4,352,042	1,469,600	1,469,600
海南富力月亮灣(文昌項目)	100%	住宅及商業	277,160	42,200	42,200
海南富力悅海灣(臨高項目)	100%	住宅及商業	586,240	250,000	250,000
海南富力首府(大英山項目)	100%	住宅、公寓、 商業及寫字樓	93,948	264,700	264,700
海南陵水海洋旅遊服務創意園	100%	商業	129,445	374,700	374,700
<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	3,050,600	3,050,600
<b>長沙</b>					
長沙禧榮商業廣場	33%	住宅、公寓及寫字樓	148,265	58,400	19,300
長沙芙蓉新天地	100%	住宅	32,095	339,600	339,600
<b>衡陽</b>					
衡陽船山西路項目	50%	住宅	59,178	177,500	88,800
<b>武漢</b>					
武漢美橋富力廣場	50%	寫字樓、公寓及商業	21,754	239,200	119,600
武漢富力西溪悅居(東西湖區項目)	100%	住宅	66,940	231,300	231,300
武漢富力綠都中央公園	60%	住宅及商業	107,734	345,800	207,500
武漢江夏科創中心	100%	公寓、寫字樓、 商業及酒店	54,025	189,100	189,100

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)	本集團持有 未竣工面積 (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	68,700	68,700
<b>鄂州</b>					
鄂州富力金禧悅城(文昌大道項目)	100%	住宅	54,676	108,300	108,300
<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	332,100	332,100
<b>漳州</b>					
漳州富力錦繡桃源	100%	住宅	179,666	142,200	142,200
<b>南昌</b>					
南昌富力華庭(紅谷灘項目)	100%	住宅及商業	36,351	79,800	79,800
<b>九江</b>					
九江富力文瀾府	33%	住宅	40,061	119,000	39,700
九江富力潯陽公館	60%	住宅	48,135	100,000	60,000
<b>撫州</b>					
撫州富力尚悅居(南豐縣項目)	100%	住宅	50,103	34,400	34,400
<b>上饒</b>					
上饒富力西溪悅居(廣豐區項目)	100%	住宅	67,017	76,600	76,600
<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	722,100	722,100
<b>重慶</b>					
重慶富力城	100%	住宅及商業	1,981,995	2,630,800	2,630,800
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	341,800	341,800
重慶富力白鷺灣(璧山區項目)	100%	住宅	267,082	91,000	91,000
重慶富力尚悅居(江津珞璜項目)	100%	住宅	69,633	148,100	148,100
<b>眉山</b>					
眉山富力院士廷(岷東新區項目)	100%	住宅	176,841	186,500	186,500

## 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)	本集團持有 未竣工面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>瀘州</b>					
瀘州富力華庭(納溪區項目)	100%	住宅	187,582	622,600	622,600
<b>貴陽</b>					
貴陽富力尚悅居("3535"廠項目)	100%	住宅	76,178	494,700	494,700
貴陽富力新天地(金陽廣場項目)	100%	公寓及商業	64,379	82,600	82,600
<b>凱裡</b>					
凱裡富力東南府(嘉瑞禾項目)	80%	住宅及公寓	333,696	179,800	143,800
<b>桂林</b>					
桂林富力城	100%	住宅	161,745	577,800	577,800
<b>遵義</b>					
遵義富力悅禧花園(共青大道項目)	100%	住宅	26,870	49,100	49,100
<b>昆明</b>					
昆明富力灣(陽宗海項目)	100%	住宅	154,494	55,200	55,200
<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	44,700	44,700
<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	230,200	230,200
<b>南京</b>					
南京富力城	100%	住宅、寫字樓及酒店	571,864	150,800	150,800
<b>阜陽</b>					
阜陽大河城章(潁東項目)(不含酒店)	50%	住宅	267,608	504,000	252,000
<b>淮北</b>					
淮北富力相城府(東湖項目)	100%	住宅	94,562	9,000	9,000
<b>宿州</b>					
宿州富力城	57%	住宅	86,461	45,500	25,800
<b>淮南</b>					
淮南富力城	100%	住宅及商業	263,884	634,500	634,500

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)	本集團持有 未竣工面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<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	209,100	104,600
<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	123,600	123,600
<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	202,400	202,400
<b>鎮江</b>					
鎮江富力長江府	100%	住宅	35,069	26,900	26,900
<b>鹽城</b>					
鹽城富力科創城(不含自持商業部分)	100%	住宅及商業	832,177	1,958,500	1,958,500
<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	109,500	109,500
<b>金華</b>					
金華富力三江都薈(多湖項目)	100%	住宅	74,870	256,800	256,800
<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	88,400	88,400
北京富力新城	100%	住宅	932,994	393,900	393,900
北京首開富力十號國際(順義區高麗營項目)	50%	商業	170,200	153,500	76,800
北京富力首開•金禧璞瑅(高麗營住宅項目)	50%	住宅	96,885	216,300	108,200
北京順義空港項目	100%	工業園	54,502	43,600	43,600

## 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)	本集團持有 未竣工面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>唐山</b>					
唐山富力十號(公檢法項目)	100%	住宅及商業	22,157	57,200	57,200
唐山曹妃甸富力城	100%	住宅	285,745	344,800	344,800
唐山蘆台富力城	100%	住宅	279,085	279,200	279,200
唐山南湖 CBD 項目	50%	住宅、公寓及商業	222,593	492,600	246,300
<b>石家莊</b>					
石家莊富力西柏水鎮(平山項目)	100%	住宅	584,428	552,800	552,800
石家莊富力城(南豆項目)	100%	住宅	94,092	121,600	121,600
石家莊富力中心(休門項目)	100%	寫字樓及商業	9,805	198,200	198,200
<b>秦皇島</b>					
秦皇島富力公元山(北戴河松石項目)	100%	住宅	166,855	84,800	84,800
<b>邢臺</b>					
邢臺富力城(國際生態小鎮)	100%	住宅	134,403	345,200	345,200
<b>滄州</b>					
滄州富力盛悅居(運河區項目)	100%	住宅	74,155	126,900	126,900
<b>天津</b>					
天津富力廣東大廈(塘沽項目)	100%	寫字樓及商業	23,070	291,400	291,400
天津津南新城	25%	住宅、商業、 寫字樓及酒店	1,289,227	1,154,600	288,700
天津富力新城(團泊湖項目)	100%	住宅及商業	1,781,702	1,745,700	1,745,700
天津中交富力天禧(津西陳塘項目)	50%	住宅及商業	38,090	134,100	67,000
<b>東營</b>					
東營富力鉅悅府(14#)	100%	住宅	74,685	32,500	32,500
東營富力尚悅居(開發區廣州路項目)	50%	住宅	60,453	97,200	48,600
<b>菏澤</b>					
菏澤富力城(人民路項目)	100%	住宅	191,062	298,000	298,000
<b>鄒平</b>					
鄒平富力城	100%	住宅	93,524	73,200	73,200
鄒平富力盛悅居(醴泉項目)	100%	住宅	41,187	76,200	76,200
<b>青島</b>					
青島總部基地項目	70%	商業、寫字樓及酒店	143,739	152,600	106,800

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)	本集團持有 未竣工面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<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	307,800	307,800
<b>威海</b>					
威海富力城	100%	住宅及商業	183,759	218,500	218,500
威海富力星光天地(望島項目)	80%	住宅及商業	170,286	433,000	346,400
<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	159,200	127,400
西安富力開遠城(土門安置項目)	100%	住宅	117,095	927,300	927,300
<b>太原</b>					
太原富力城	100%	住宅及商業	1,056,200	36,800	36,800
太原富力華庭	100%	住宅及商業	237,601	397,100	397,100
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	77,700	77,700
太原富力天禧城(大小東流項目)	100%	住宅及商業	512,772	1,331,000	1,331,000
太原富力灣(西寨村項目)	100%	住宅	89,628	113,200	113,200
太原富力金禧城(龍保項目)	100%	住宅	197,927	492,300	492,300
太原富力壹品	100%	住宅及商業	28,455	178,800	178,800
太原富力瑤悅府(木廠頭項目)	100%	住宅	78,763	336,200	336,200
太原富力悅禧城(平板玻璃廠項目)	100%	住宅及商業	198,352	677,600	677,600
太原富力城玖院(敦化坊舊改項目)	51%	住宅	113,125	618,300	315,400
<b>大同</b>					
大同富力城	100%	住宅及商業	708,112	1,177,900	1,177,900
<b>臨汾</b>					
臨汾富力尚悅居	100%	住宅、寫字樓及商業	35,096	93,600	93,600
<b>長治</b>					
長治富力尚悅居	100%	住宅	57,547	518,700	518,700
<b>渭南</b>					
渭南富力城	100%	住宅	257,361	581,800	581,800
<b>寶雞</b>					
寶雞太白山項目	51%	住宅及商業	147,229	176,600	90,100

## 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)	本集團持有 未竣工面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>哈爾濱</b>					
哈爾濱富力城	100%	住宅及商業	399,198	194,300	194,300
<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(沈河區項目)	100%	住宅、寫字樓及商業	29,250	372,300	372,300
瀋陽星月灣(沈北新區項目)	100%	住宅	373,092	177,300	177,300
瀋陽富力院士廷(奧特萊斯項目)	100%	住宅	193,788	360,400	360,400
瀋陽富力盛悅府	100%	住宅	199,198	446,300	446,300
<b>鞍山</b>					
鞍山富力凱旋門	100%	住宅	37,766	157,700	157,700
鞍山富力城(鐵東營子城項目)	100%	住宅	509,692	804,100	804,100
<b>鐵嶺</b>					
鐵嶺新城中心項目	100%	商業	255,524	456,800	456,800
鐵嶺富力四季半島(蓮花湖項目)	100%	住宅	884,185	711,600	711,600
<b>大連</b>					
大連富力東堤灣畔(小窩灣項目)	100%	住宅及商業	389,308	654,400	654,400
<b>包頭</b>					
包頭富力城	100%	住宅、寫字樓、 公寓及商業	426,911	427,900	427,900
包頭富力院士廷(東河項目)	100%	住宅	288,669	187,200	187,200
包頭富力山(石拐區項目)	100%	住宅	193,460	182,200	182,200
包頭富力熙悅居(青山區項目)	100%	住宅及商業	41,924	139,900	139,900
包頭富力尚悅居(濱河新區項目)	65%	住宅	176,449	380,700	247,500
<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	27,900	27,900
呼和浩特富力天禧城(東二道河項目)	100%	住宅	56,008	158,200	158,200
<b>通遼</b>					
通遼富力城	100%	住宅	593,387	1,069,500	1,069,500
<b>烏蘭察布</b>					
烏蘭察布富力灣(集寧項目)	100%	住宅	163,744	113,200	113,200
<b>蘭州</b>					
蘭州富力 CBD(安寧商務區項目)	100%	住宅及商業	105,141	592,900	592,900

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)	本集團持有 未竣工面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>烏魯木齊</b>					
烏魯木齊富力城(水磨河項目)	100%	住宅	440,895	1,139,100	1,139,100
<b>鄭州</b>					
鄭州五龍新城(五龍口項目)	35%	住宅	163,854	357,000	124,900
鄭州富力建業尚悅居(花園口項目)	35%	住宅及商業	106,788	493,000	172,500
<b>濮陽</b>					
濮陽富力尚悅居(濮陽縣項目)	100%	住宅	132,797	303,900	303,900
<b>開封</b>					
開封富力灣(汴西湖項目)	100%	住宅	101,385	212,600	212,600
<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	3,416,800	3,416,800
<b>澳大利亞</b>					
<b>墨爾本</b>					
墨爾本富力凱尼雅思 Live City (Footscray)	100%	住宅及商業	33,288	145,400	145,400
<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	1,164,500	1,164,500
布里斯本富力美墅(洛奇戴爾項目地塊 1)	100%	住宅	91,530	49,600	49,600
<b>英國</b>					
<b>倫敦</b>					
倫敦富力皇后廣場(Croydon 項目)	100%	住宅	22,300	113,700	113,700
倫敦 Vauxhall 項目	100%	住宅、商業、 寫字樓及酒店	13,700	148,000	148,000
倫敦 London One 項目(含酒店)	100%	住宅、商業、 寫字樓及酒店	8,400	144,700	144,700
<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	212,400	212,400
金邊富力中心城(洪森大道項目)	100%	住宅	77,243	237,500	237,500
<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	203,200	203,200



## 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	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	天河區東莞莊路	商業	43,000	43,000
富力皇上皇寫字樓	荔灣區小梅大街	寫字樓	9,000	9,000
富力廣場兒童世界	荔灣區中山八路	商業	19,600	19,600
富力現代廣場一家信中心	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	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	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	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	柔佛新山富力公主灣	商業	33,200	33,200
其他			162,400	162,400
<b>運營中投資物業總計</b>			<b>1,882,000</b>	<b>1,798,100</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>惠州</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
海南富力海洋歡樂世界凱悅酒店	陵水縣	1,000	104,060

## 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>西安</b>			
西安富力希爾頓酒店	新城區東新街	311	43,400
<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	邕甯區良堤路	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>			
西寧富力萬達文華酒店(原西寧嘉華)	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

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數(平方米)
<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
<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	平江發展大道	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

## 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>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
<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
寧波湖畔凱悅尚萃酒店	海區同源路	174	20,300
<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>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	武昌區臨江大道	305	50,400
武漢富力萬達嘉華酒店	武昌區東湖路	408	47,200

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)
<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
<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 大連富力希爾頓酒店	中山區港浦路 中山區港浦路	210 370	57,300 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

## 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>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
<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>92間運營中酒店總計</b>		<b>28,455</b>	<b>4,091,960</b>

\* 合資項目

截至二零二二年十二月三十一日，集團目前擁有92間運營中的酒店及38間在建和規劃中的酒店，合共擁有130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 執業會計師 註冊公眾利益實體核數師 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	二零二二年八月三十一日
公佈全年業績	二零二三年三月三十一日
暫停辦理股份過戶登記(出席股東週年大會權利)	二零二三年五月二十四日至五月三十一日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	二零二三年五月三十一日

## 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
--------	------



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)