



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

2023
中期報告



公司資料	2
董事長致辭	3
管理層討論與分析	6
其他資料	13
中期簡明綜合財務資料(未經審核)	
中期簡明綜合資產負債表	18
中期簡明綜合損益表	20
中期簡明綜合全面收入表	21
中期簡明綜合權益變動表	22
中期簡明綜合現金流量表	24
中期簡明綜合財務資料的附註	25
補充資料	48

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	www.rfchina.com

業務回顧

在經歷多年新冠疫情的影響後，二零二三年標誌著我們開始將病毒置之腦後，展望未來。新冠疫情大流行期間，封鎖、疫苗接種、社交距離措施和旅遊限制對日常生活和商業運營造成了嚴重干擾，影響經濟增長。隨著群體免疫成為新常態，焦點轉向恢復生產力和重啟商業活動。全球旅遊限制逐漸放寬並最終解禁，各國政府面臨刺激經濟復甦的挑戰。隨著新冠疫情終結，社會憂慮初步緩解後，新的挑戰是控制生產力低下、供需失衡和勞動力短缺導致的高通脹等負面影響。二零二三年上半年，經濟不確定性導致企業對產能擴張保持謹慎態度，商品成本上漲使各行各業盈利能力下降。儘管政府刺激產業政策出台，但關鍵經濟指標走向不明朗，加上利率上升造成的高通脹，導致企業採取觀望態度。與其他國家一樣，中國也面臨著類似的挑戰，但整體程度較輕。然而，中國起初將國民健康和 safety 置於經濟復甦之上，推遲了放寬新冠疫情的管控，導致生產恢復緩慢，直到今年上半年後期，中國政府才採取更加寬鬆的態度，容許新冠疫情與社區共存。

經濟的不確定性對中國房地產行業產生了重大不利影響。合約銷售大幅下降，並在上半年末進一步惡化。目前正在開發的物業受銷售現金流減少的影響，導致存在竣工風險，面臨財務困境或正在進行債務重組的公司數量也在增加。繼二零二二年協議銷售額下降後，二零二三年上半年協議銷售額進一步減縮，按月銷售額持續下降。從交易量來看，二零二三年上半年行業的協議銷售額與二零二二年同期相比平均下降 5.3%。交易量的下降可歸因於疫後復甦，可支配收入減少，加上難以預視的中期經濟增長狀況，導致市場對房地產投資前景感到悲觀。協議銷售業績欠佳導致許多開發商（不論經營規模大小）面臨流動性限制和財務困境，進一步削弱潛在買家的信心。中央政府繼續實施政策，以防市場進一步下行，並恢復行業穩定性，特別是關顧首次購房的終端用家。然而，買家情緒需要更長時間才能從企業風險低谷中恢復信心，才得以進行購房交易。我們預計下半年將會有更多針對房地產行業的政策出台，但仍需要時間評估其效用。

在二零二二年成功解決到期債務問題後，本集團繼續保持謹慎態度。管理層主要側重於流動性管理，並在當前的運營環境下負責任地與債權人合作，尋找互利的解決方案。債權銀行方面，本集團繼續利用可用資源履行利息支付並逐步償還所欠債項，或尋求協商展期。為響應政府保交樓的指令，本集團高度重視向買家交付完工項目的工作。二零二二年，本集團積極採取債務重組措施，避免了過去十二個月發生重大違約事件。這些措施包括將十期美元計價優先票據和七期境內人民幣計價的公募及私募債券的到期日延長至十二個月以上。此外，本集團對其美元計價優先票據採用了實物支付利息的方式來代替現金利息，事後看來，在當前流動性緊張的情況下，這也是債務重組的一大亮點。與其他無法獲得票據持有人批准的債務重組方案相比，這種實物支付利息有其獨特之處。二零二三年上半年，管理層對流動性狀況保持審慎態度，通過精簡人手和整合職能重疊的部門來控制開支並降低運營成本。本集團亦停止進一步擴充土地儲備並削減不必要的支出。

鑑於資金流動性緊張及成交量低迷，本集團的建安支出主要用於完成在建項目及已預售項目的開發及交付。儘管項目數量有所減少，但本集團目前在充滿挑戰的環境下仍有超過 100 個開發中項目，規模相當可觀。其採取的戰略平衡在於專注完成交付，同時保持開發項目的持續性。在確保已竣工項目可供出售的同時，為完成未來項目提供確定性，從而獲取潛在買家的高度認可。在市場波動的情況下，在幾個月內交樓、交樓風險很小、甚至是零風險的項目，更容易實現合約銷售。目前，本集團可供銷售的已竣工建築面積約為 230 萬平方米，預計貨量約為人民幣 330 億元。

二零二三年上半年，我們的酒店投資組合業績成為行業前景陰霾中的一道曙光。雖然傳統開發項目因流動性和竣工風險而面臨挑戰，但酒店運營卻出現顯著改善，隨著旅遊和休閒支出增加，酒店運營恢復至新冠疫情前的水平。整個酒店組合的平均入住率高達 60%，其中超過 60 家酒店在高峰期的入住率超過 90%。上半年，經營淨利潤達人民幣 6.81 億元，較二零二二年同期或全年的虧損有明顯改善。此外，由於期內酒店資產產生正現金流，買家詢問增加，而潛在買家隨後進行的盡職調查亦有所增加。本集團將繼續出售非核心酒店及投資資產，以產生流動資金用於還款及營運資金用途。

展望

由於二零二三年仍然充滿挑戰，且將有更多開發商可能面臨財務壓力，本集團將保持警覺，並像過去十二個月一樣，採取謹慎和負責任的行動，目標是繼續專注於完成開發未完成的項目和出售資產以產生急需的資金流動性。過去一年，本集團加快了在中國和海外出售開發和投資物業的計劃，重新分配資金以解決金融負債和項目竣工問題。目前，本集團正就數個海外項目與買家進行盡職調查，預計年底前完成。鑑於市場狀況，預計這些銷售將產生虧損，但卻是確保在此期間取得急需的流動性所必需的。預計另一個重要里程碑是倫敦一個規模龐大且多元化的開發項目「One Nine Elms」將於今年年底完工。One Nine Elms 項目將提供約 49,000 平方米已竣工的住宅和服務式公寓供市場出售，而沒有竣工風險的已落成單位，更容易為市場所接受。

財務方面，本集團將繼續探索替代融資和再融資方案以應對即將到期債務，制定適當的計劃，並積極防範可能出現的潛在財務風險。鑑於不確定的財務前景，任何可行的方案都存在固有風險，並且在當前市場上很可能需要付出代價。然而，就受信責任而言，風險管理對於管理層至關重要，這需要必要的規劃和遠見，以解決可預見的風險。放眼未來，管理層有信心，我們將繼續保持警覺，解決近期出現的問題並渡過這段波動時期，預期未來的財務業績將會逐步改善。

致謝

一如既往，本人謹向股東、董事、高級管理層和員工表示衷心感謝，感謝他們在這個充滿挑戰的時期對本集團的堅定支持。我本人與許多關鍵人員進行了互動並親身參與其中，儘管受到新冠疫情、融資壓力和疲弱市況的打擊，他們仍致力履行職責。我們經驗豐富且忠誠的管理層在過去幾年表現出無比韌力，與彼等之互動使我堅信，他們將繼續引領本集團朝著正確方向前進。最後，我向在此期間發揮關鍵作用或參與本集團這段歷程的所有人表示衷心的感謝和讚賞。

董事長
李思廉

香港，二零二三年八月二十八日

業務回顧

協議銷售

二零二三年上半年，本集團總協議銷售約人民幣135.4億元，銷售面積約903,600平方米，平均售價約每平方米人民幣15,000元。協議銷售來自一百八十八個項目，分佈在國內二十七個省份(含直轄市及自治區)以及海外的四個國家，共一百零五個城市。就省份及地區而言，廣東、海南、山東、天津、北京、海外、山西、湖北、陝西及河北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112.3億元，佔本集團總協議銷售約83%。就城市而言，一線及二線城市貢獻74%，三線及以下城市貢獻20%，海外貢獻6%。就業態而言，總協議銷售的66%來自高層住宅、2%來自別墅、32%來自商業及其他，包括寫字樓、公寓及商舖等。

二零二三年上半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	4,218.0	141.6
海南省	1,858.1	87.0
山東省	909.8	133.0
天津市	909.6	74.5
北京市	846.0	46.8
海外	808.7	47.2
山西省	484.2	56.1
湖北省	421.7	36.4
陝西省	407.3	39.6
河北省	366.5	28.6
	11,229.9	690.8

二零二三年上半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	3,408.5	329.6
西北地區	1,232.4	137.4
華南地區	4,244.9	145.0
華東地區	888.0	62.2
西南地區	471.5	39.2
海南	1,858.1	87.0
中南地區	626.6	56.0
海外	808.7	47.2
總計	13,538.7	903.6

發展中物業

截至二零二三年六月三十日，本集團在建總建築面積約16,440,000平方米，總可售面積約11,655,000平方米。分佈情況如下：

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	2,558,000	1,630,000
華東區	1,184,000	761,000
西北區	4,858,000	3,715,000
華南區	4,529,000	3,326,000
中南區	1,230,000	912,000
西南區	786,000	402,000
海南	322,000	283,000
海外	684,000	381,000
小計	16,151,000	11,410,000
投資物業	289,000	245,000
總計	16,440,000	11,655,000

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。截至二零二三年六月三十日，本集團投資物業組合總建築面積合共約3,552,000平方米，其中運營中的投資物業組合總建築面積約1,973,000平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約1,579,000平方米。

酒店營運

截至二零二三年六月三十日，本集團已擁有九十一間運營中酒店，總建築面積為4,051,260平方米，總客房數為28,164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，連同運營中的九十一間酒店，本集團合共擁有一百二十九間酒店。

土地儲備

本集團期內新增土地的總可售面積大約173,000平方米。截至二零二三年六月三十日，本集團土地儲備為總建築面積約59,612,000平方米，其中總可售面積約45,964,000平方米，分佈在國內外八十九個城市和地區，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)
發展物業		
華北區	14,065,000	10,959,000
華東區	4,688,000	3,514,000
西北區	12,559,000	9,495,000
華南區	6,936,000	5,666,000
中南區	6,331,000	5,261,000
西南區	4,627,000	3,554,000
海南	2,594,000	2,255,000
海外	5,833,000	3,572,000
小計	57,633,000	44,276,000
投資物業	1,979,000	1,688,000
總計	59,612,000	45,964,000

財務回顧

營業額

本集團的營業額主要來自物業發展、投資物業租金及酒店營運。期內，由於中國房地產行業持續低迷，本集團來自物業發展的營業額由去年同期人民幣 151.49 億元減少 19% 至人民幣 123.05 億元。營業額乃基於期內交付銷售物業 1,442,000 平方米，較去年同期交付的 1,885,000 平方米減少約 24%。期內整體平均售價約為每平方米人民幣 8,500 元(二零二二年上半年：每平方米人民幣 8,000 元)。

投資物業租金收入由二零二二年上半年人民幣 4.09 億元增加 2% 至本期間人民幣 4.16 億元。酒店營運營業額由去年同期人民幣 17.81 億元增加至人民幣 29.83 億元，主要由於二零二三年上半年，在新冠疫情後，中國的旅遊業及商務活動迅速恢復所致。

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)
重慶	1,852	218,160	8,500
唐山	1,168	92,880	12,600
海南	1,070	80,010	13,400
鹽城	881	83,320	10,600
無錫	783	52,700	14,900
西安	579	37,600	15,400
瀋陽	561	90,840	6,200
北京	561	13,170	42,600
澳洲	539	111,130	4,900
梅縣	316	57,430	5,500
上海	265	13,560	19,500
宿州	249	29,110	8,600
馬來西亞	248	17,290	14,300
上饒	194	28,940	6,700
天津	170	43,690	3,900
柬埔寨	168	14,760	11,400
大連	165	19,640	8,400
佛山	134	18,590	7,200
青島	132	13,670	9,700
長治	124	14,750	8,400
九江	121	15,670	7,700
太原	111	21,600	5,100
哈爾濱	108	15,810	6,800
其他*	1,806	337,680	5,300
合計	12,305	1,442,000	8,500

* 包含營業額低於人民幣1億元的城市／國家。

銷售成本

本集團的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。於二零二三年上半年，本集團的銷售成本為人民幣 131.82 億元，較去年同期人民幣 149.85 億元減少 12%。

期內，土地及建築成本佔物業發展總成本的 87%。就每平方米成本而言，土地及建築成本由人民幣 5,850 元上升至人民幣 6,140 元。於銷售成本中的資本化利息為人民幣 12.38 億元(二零二二年上半年：人民幣 11.97 億元)，佔物業銷售營業額百分比的 10.1%。銷售成本亦包括徵稅人民幣 9,320 萬元(二零二二年上半年：人民幣 6,980 萬元)。

毛利

期內，本集團的整體毛利為人民幣 32.34 億元，而二零二二年同期為人民幣 27.97 億元。物業發展方面，本期間的毛利率為 17.2%，而二零二二年上半年為 18.9%。

其他收入及其他收益－淨額

其他收入及其他收益－淨額主要為利息收入、投資物業重估收益及公允價值收益，以及出售附屬公司之收益或虧損。期內，其他收入及其他收益－淨額於二零二三年上半年錄得人民幣 3.07 億元收益，而二零二二年上半年則為人民幣 23.89 億元虧損。變化主要由於二零二三年上半年並無因出售附屬公司及一家合營企業若干股權產生虧損所致。

銷售及營銷開支及行政開支

於二零二三年上半年，本集團的銷售及營銷開支由去年同期人民幣 8.32 億元減少 40% 至人民幣 5 億元。期內，行政開支為人民幣 23.56 億元(二零二二年上半年：人民幣 19.35 億元)。

融資成本－淨額

融資成本－淨額指期內的利息開支總額，扣除資本化至開發成本的部分。於二零二三年上半年，融資成本－淨額由去年同期人民幣 52.02 億元減少 20% 至人民幣 41.64 億元，該減少主要由於期內的綜合利率較低及匯兌虧損的減少(二零二三年上半年：人民幣 15.97 億元；二零二二年上半年：人民幣 21.57 億元)。期內產生的利息開支總額為人民幣 50.31 億元(二零二二年上半年：人民幣 62.94 億元)。連同計入銷售成本的有關資本化利息之人民幣 12.38 億元，期內已產生的融資成本總額為人民幣 54.02 億元(二零二二年上半年：人民幣 63.99 億元)。

所得稅開支

本集團的所得稅開支主要包括土地增值稅和企業所得稅。截至二零二三年六月三十日止六個月，所得稅總額為人民幣 12.55 億元。其中，土地增值稅為人民幣 4.63 億元(二零二二年上半年：人民幣 2.01 億元)及企業所得稅為人民幣 6.74 億元(二零二二年上半年：人民幣 2.62 億元)。

盈利能力

本集團於截至二零二三年六月三十日止期間錄得淨虧損約人民幣 49.78 億元，而截至二零二二年六月三十日止期間則為淨虧損約人民幣 68.99 億元。期內淨虧損主要由於房地產行業經營環境嚴峻，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所致。

財務資源及流動資金

於二零二三年六月三十日，本集團總現金及銀行存款(包括受限制現金)為人民幣99.86億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣123.01億元)。本集團若干附屬公司須於指定銀行賬戶存放若干金額的預售所得款項，作為預售監管資金。

於二零二三年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣1,280.60億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,266.59 億元)，其中於一年內、兩年至五年內及五年後到期的借款，分別為人民幣403.38億元，人民幣747.79億元及人民幣129.43億元。

截至二零二三年六月三十日止六個月，新增銀行借款為人民幣2.66億元，利率為5.53%；同時，償還銀行借款為人民幣20.91億元。於二零二三年六月三十日，整體銀行借款組合的實際利率為5.57% (二零二二年十二月三十一日：5.69%)。

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。於二零二三年六月三十日，資產負債比率為191.8%(二零二二年十二月三十一日：170.8%)。

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38%。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。於二零二三年六月三十日，本集團並無訂立任何外匯對沖交易。

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

資產抵押

於二零二三年六月三十日，賬面總值人民幣1,082.27億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722.35億元銀行貸款及其他借款(二零二二年十二月三十一日：人民幣707.77億元)。

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合營企業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。於二零二三年六月三十日，該項擔保總額為人民幣813.55億元，較二零二二年十二月三十一日的人民幣921.29億元減少12%。

僱員及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團共有員工約26,344人。截至二零二三年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣10.60億元。本集團提供具有競爭力的薪酬體系。此外，在本集團薪酬獎金系統的整體框架內，員工獲得與其工作表現相應的回報。本集團也經常為員工提供與工作相關的培訓。

其他資料

中期股息

董事會決議不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

股本

本公司於二零二三年六月三十日的股權結構如下：

股份類別	股份數目	百分比
H股	3,752,367,344	100.00%
總計	3,752,367,344	100.00%

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

於二零二三年六月三十日，本公司董事、行政總裁及監事於本公司或任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「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分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「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《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零二三年六月三十日，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			總股本權益 概約百分比 ^{附註}	
		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：

於二零二三年六月三十日，本公司的已發行股份總數目為3,752,367,344股H股。

(b) 於本公司相聯法團(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」) ^(附註1)	公司	不適用	15%
	北京富盛利房地產經紀有限公司 (「富盛利」) ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
	怡略有限公司(「怡略」) ^(附註3)	公司	不適用	不適用
張力	富盛利 ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
	怡略 ^(附註4)	公司	不適用	不適用
李海倫	怡略 ^(附註5)	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實益擁有。
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1,340,857,185美元優先票據(「二零二五年票據」)的5,763,979美元權益；及(b)透過其配偶(i)擁有二零二五年票據的5,282,010美元權益；(ii)擁有怡略發行的於二零二七年到期的2,286,302,748美元優先票據(「二零二七年票據」)的10,688,771美元權益；及(iii)擁有怡略發行的於二零二八年到期的1,666,047,220美元優先票據(「二零二八年票據」)的121,874,886美元權益。
4. 張力先生擁有二零二五年票據的11,114,905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528,201美元權益、二零二七年票據的1,637,013美元權益及二零二八年票據的2,144,414美元權益。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，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

於二零二三年六月三十日，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記錄，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。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

董事會組成及守則

董事會由九名成員組成，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(張力先生的胞姊)及李海倫女士(李思廉博士的胞姊)；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。除已披露資料外，各董事尤其是本公司董事長與行政總裁之間並無任何業務上或其他關係。董事會的架構、人數及組成會根據本公司董事會成員多元化政策不時被審閱，務求董事會能夠維持一個既平衡而多專業性的領導班子。

全部董事與本公司已訂立服務合約，為期三年。根據公司章程，所有董事均需每三年一次於股東大會上輪席退任及重選連任。

董事會全權負責制定有關本集團業務營運的業務政策及策略，包括股息政策和風險管理策略。董事會也需要對公司內部業務管理的監控及監控措施的有效性負責。

所有董事(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事務。全部非執行董事和獨立非執行董事均具有適當的學術、專業知識和管理經驗，並且向董事會提供其專業意見。按照聯交所證券上市規則(「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，其中一名獨立非執行董事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。

董事會會議的通知最遲於會議召開前的十四天送達各董事，各董事可提出有意討論的事項以列入議程內。公司秘書對董事會負責，以確保所有董事會會議的程序符合法規及董事會會議作出詳細的會議記錄，並交予各董事傳閱和審批。公司秘書同樣需要負責確保本公司遵守所有上市規則、公司收購、合併及股份回購守則、公司條例，證券及期貨條例和其他適用的法律、條例和規章中所載的持續責任。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新訊息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治常規。

董事長和行政總裁由不同人士擔任，以維持有效的權責分離。

本公司董事及監事遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十之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，彼等於截至二零二三年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

遵守企業管治守則

本集團致力建立良好的企業管治常規和程序，並嚴謹地遵守中國公司法及其他適用法律及法規。截至二零二三年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》所載的守則條文。

審核委員會

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

審核委員會由本公司獨立非執行董事王振邦先生(審核委員會主席)及鄭爾城先生，以及本公司非執行董事李海倫女士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。委員會由鄭爾城先生(薪酬委員會主席)、李思廉博士及吳又華先生組成。薪酬委員會的主要職責包括檢討和按照本公司的政策、架構以制定本公司董事及高級管理人員特定的薪酬待遇，並就此向董事會提出建議。

提名委員會

本公司已成立提名委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。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。李思廉博士為委員會主席。

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。特定職權範圍包括根據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。

股東關係

本公司已經與股東建立了不同的交流渠道。除了股東大會、年報、中期報告、通函和公告是上市規則所需之外，本公司鼓勵各股東經常訪查和參閱本公司的網站，網站的內容包括本集團最近期的主要業務訊息，並會經常作更新。本公司也按時舉行記者招待會及與分析師的簡報會議。

董事的資料變動

根據上市規則第13.51B條，本公司董事的資料有以下變動：

1. 吳又華先生自二零二三年七月一日起辭任基石控股有限公司(香港聯交所股份代號：1592)的獨立非執行董事。
2. 王振邦先生自二零二三年七月三十一日起辭任寶新置地集團有限公司(香港聯交所股份代號：299)及寶新金融集團有限公司(現名為中澤豐國際有限公司)(香港聯交所股份代號：1282)的獨立非執行董事。

中期簡明綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零二三年 六月三十日	經審核 二零二二年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	45,078,558	45,695,522
使用權資產	7	9,557,807	9,853,365
投資物業	7	33,762,740	33,749,600
無形資產	7	1,036,558	1,055,675
合營企業權益	8	8,501,666	8,905,960
聯營公司權益	9	3,473,734	3,517,585
遞延所得稅資產		12,998,612	12,974,345
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	5	552,497	554,318
其他金融資產	10	608,519	608,519
		115,570,691	116,914,889
流動資產			
發展中物業		150,052,399	149,427,062
已落成待售物業		39,348,433	41,229,767
存貨		953,982	1,130,902
貿易和其他應收款及預付款	11	39,919,262	41,022,377
合同資產		929,189	2,035,644
預付稅款		4,872,136	4,859,068
受限制現金	12	8,206,122	10,124,207
現金及現金等價物		1,779,542	2,177,020
		246,061,065	252,006,047
總資產		361,631,756	368,920,936

中期簡明綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零二三年 六月三十日	經審核 二零二二年 十二月三十一日
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	13	3,752,367	3,752,367
其他儲備		11,814,451	12,224,336
保留盈利		33,343,720	38,452,363
		48,910,538	54,429,066
非控制性權益			
		12,642,823	12,511,955
總權益			
		61,553,361	66,941,021
負債			
非流動負債			
長期借款	14	87,722,181	82,910,900
租賃負債		344,517	395,693
遞延所得稅負債		10,684,551	10,589,811
其他應付款		1,730,743	864,787
		100,481,992	94,761,191
流動負債			
預提費用及其他應付款	15	96,003,120	96,051,670
合同負債		41,131,184	46,210,007
當期所得稅負債		21,678,597	20,758,206
短期借款	14	5,708,764	4,321,224
長期借款當期部分	14	34,629,468	39,426,640
租賃負債		61,289	66,996
應付股息		369,981	369,981
衍生金融工具		14,000	14,000
		199,596,403	207,218,724
總負債			
		300,078,395	301,979,915
總權益及負債			
		361,631,756	368,920,936

第25至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二三年	二零二二年
營業額	6	16,416,162	17,782,073
銷售成本		(13,181,836)	(14,984,911)
毛利		3,234,326	2,797,162
其他收入	16	132,611	131,469
其他收益／(虧損)－淨額	17	174,016	(2,520,604)
銷售及營銷開支		(499,864)	(832,023)
行政開支		(2,356,102)	(1,934,602)
金融及合同資產減值虧損淨額		(99,202)	(80,754)
經營盈利／(虧損)		585,785	(2,439,352)
融資成本－淨額	18	(4,164,063)	(5,202,252)
應佔合營企業業績		(362,858)	657,461
應佔聯營公司業績		218,111	(15,693)
除所得稅前虧損		(3,723,025)	(6,999,836)
所得稅(開支)／貸記	19	(1,254,750)	100,373
期間虧損		(4,977,775)	(6,899,463)
應佔(虧損)／盈利：			
－本公司所有者		(5,108,643)	(6,919,602)
－非控制性權益		130,868	20,139
		(4,977,775)	(6,899,463)
本公司所有者應佔虧損的每股基本及攤薄虧損 (以每股人民幣元計)		(1.3614)	(1.8441)

第25至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
期間虧損	(4,977,775)	(6,899,463)
其他全面收入		
其後將不會重新分類至損益的項目		
— 按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
除稅後公允價值變動	(1,821)	1,274
其後或會重新分類至損益的項目		
— 以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司其他全面收入	280	(8,811)
— 貨幣折算差額	(390,244)	139,850
期間除稅後其他全面收入	(391,785)	132,313
期間全面收入總額	(5,369,560)	(6,767,150)
期間應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	(5,500,428)	(6,787,289)
— 非控制性權益	130,868	20,139
	(5,369,560)	(6,767,150)

第25至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

未經審核

	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		
二零二三年一月一日結餘	3,752,367	12,224,336	38,452,363	54,429,066	12,511,955	66,941,021
全面收入						
期間(虧損)/盈利	-	-	(5,108,643)	(5,108,643)	130,868	(4,977,775)
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	-	(1,821)	-	(1,821)	-	(1,821)
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	-	280	-	280	-	280
貨幣折算差額	-	(390,244)	-	(390,244)	-	(390,244)
除稅後其他全面收入總額	-	(391,785)	-	(391,785)	-	(391,785)
截至二零二三年六月三十日止期間全面收入總額	-	(391,785)	(5,108,643)	(5,500,428)	130,868	(5,369,560)
於附屬公司的所有權益變動(非控制權變動)	-	(18,100)	-	(18,100)	-	(18,100)
二零二三年六月三十日結餘	3,752,367	11,814,451	33,343,720	48,910,538	12,642,823	61,553,361

中期簡明綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核					
	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						
期間(虧損)/盈利	-	-	(6,919,602)	(6,919,602)	20,139	(6,899,463)
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	-	1,274	-	1,274	-	1,274
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	-	(8,811)	-	(8,811)	-	(8,811)
貨幣折算差額	-	139,850	-	139,850	-	139,850
除稅後其他全面收入總額	-	132,313	-	132,313	-	132,313
截至二零二二年六月三十日止期間全面收入總額	-	132,313	(6,919,602)	(6,787,289)	20,139	(6,767,150)
二零二二年六月三十日結餘	3,752,367	12,378,996	47,269,411	63,400,774	12,690,717	76,091,491

第25至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
營運活動的現金流量		
— 營運產生的現金	1,910,293	1,201,944
— 已付利息	(1,907,699)	(3,721,620)
— 已付企業所得稅及土地增值稅	(224,319)	(589,891)
營運活動所用的現金淨額	(221,725)	(3,109,567)
投資活動的現金流量		
— 購買物業、廠房及設備	(297,488)	(417,199)
— 購買無形資產	(343)	(1,412)
— 添置使用權資產	(85)	(609)
— 添置投資物業	(13,140)	(1,389)
— 出售物業、廠房及設備所得款	4,914	1,598
— 出售土地使用權所得款	14,500	—
— 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	(10,430)	—
— 收購附屬公司，扣除所得現金	—	(40,000)
— 出售附屬公司，扣除現金	296,263	694,515
— 收取關聯方償還借款的現金	56,430	140,346
— 借款予關聯方	(79,525)	(67,475)
— 已收利息	63,195	65,933
投資活動產生的現金淨額	34,291	374,308
融資活動的現金流量		
— 借貸所得款，扣除交易成本	1,471,502	4,467,924
— 償還借款	(3,099,291)	(6,873,099)
— 償還一間合營企業一位股東款項	—	(99,358)
— 償還租賃負債本金	(28,462)	(40,648)
— 借款保證金減少／(增加)	1,192,535	(51,321)
— 收取關聯方借款	275,530	1,166,203
— 還款予關聯方	(37,696)	(96,833)
融資活動所用的現金淨額	(225,882)	(1,527,132)
現金及現金等價物減少淨額	(413,316)	(4,262,391)
匯兌收益	15,838	27,341
期初現金及現金等價物	2,177,020	6,258,593
期末現金及現金等價物	1,779,542	2,023,543

第25至47頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

1. 一般資料

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

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

本公司股份已於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本中期簡明綜合財務資料以人民幣元(「人民幣」)列報(除非另有說明)。中期簡明綜合財務資料已由董事會於二零二三年八月二十八日批准刊發。

2. 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)34「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定編製。中期簡明綜合財務資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

持續經營基礎

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣51.09億元。於二零二三年六月三十日，本集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括在預提費用及其他應付款者)合共人民幣1,375.91億元，其中人民幣481.38億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99.86億元。於二零二三年六月三十日，本集團未按預定還款日期償還若干銀行及其他借款人民幣185.65億元，且於二零二三年六月三十日之後，本集團未償還自七月起及直至本中期簡明綜合財務報表獲批准當日止到期的若干銀行及其他借款人民幣12.28億元。根據本集團若干貸款協議的條款，本金總額為人民幣338.79億元的若干銀行及其他借款已可按要求償還。

鑑於該等狀況，董事於評估本集團是否擁有充足財務資源以持續經營及在編製中期簡明綜合財務報表所採用持續經營基準的適當性時，已審慎考慮本集團自二零二三年六月三十日起計未來十二個月的未來流動資金及表現以及其可用的融資來源。為緩解本集團流動資金壓力及改善財務狀況，本集團將制定以下計劃及措施：

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

- (i) 本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於當前狀況，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。董事認為，基於最近年結後完成之成功結果，本集團將能於借款到期時予以續期或再融資。近期的成功為本集團奠定基礎，有助於推動討論以解決短期內到期的借款展期。此外，本集團與現有貸款人商談的同時，將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應付即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；
- (ii) 本集團將繼續加快其開發中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。近期放寬有關預售規定的政策，提升了買家的興趣及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；
- (iii) 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流入。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保持較高價值；
- (iv) 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；
- (v) 本集團一直積極面對並尋求各種方法，以解決本集團未決訴訟。本集團有信心能達成友好解決方案以應對指定訴訟以及在現階段尚未有明確爭議索賠結果的訴訟；

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金為其業務經營所用，並履行在自二零二三年六月三十日起未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製本集團截至二零二三年六月三十日止期間的中期簡明綜合財務報表實屬適當。

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

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中期簡明綜合財務報表中。

3. 會計政策

除以下所述，已應用的會計政策與二零二二年財務報表所載者一致。

本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下為於二零二三年一月一日開始之財政年度首次強制採納之新訂或經修訂準則及詮釋。

<u>準則</u>	<u>主題</u>
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
香港會計準則 8 之修訂	會計估計的定義
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
香港財務報告準則 17	保險合同

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準則或詮釋。

4. 判斷及估計

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

於編製該等中期財務資料時，管理層在應用本集團的會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與編製截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

5. 財務風險管理及金融工具

5.1 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)、信貸風險及流動資金風險。本集團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。

中期簡明綜合財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理信息和披露，此中期財務資料應與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

5.2 流動資金風險

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，以應付建築及投資承擔。本集團已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。

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。這些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酒店或投資物業。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。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 流動資金風險(續)

下表顯示本集團的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未貼現的合同現金流量。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
二零二三年六月三十日					
借款(附註(1))	46,917,927	30,428,521	57,745,966	14,944,134	150,036,548
租賃負債	80,915	77,510	184,999	140,406	483,830
包含在貿易和其他應付款及預提費用的金融負債 (不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	48,567,217	1,567,959	2,221,581	427,338	52,784,095
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	67,909,448	-	-	-	67,909,448
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	2,690,771	5,669,307	4,039,347	1,046,394	13,445,819
衍生金融工具	14,000	-	-	-	14,000
二零二二年十二月三十一日					
借款(附註(1))	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

附註：

- (1) 借款利息是分別根據二零二三年六月三十日及二零二二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二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 信貸風險

本集團有關金融資產的最大信貸風險敞口為銀行存款、貿易和其他應收款、合同資產及其他金融資產的總賬面值。

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。評估信貸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期信貸虧損計提適當撥備將信貸風險入賬。計算預期信貸虧損率時，本集團以各類應收款項的歷史損失率為基礎，並就前瞻性資料進行調整。

5.4 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報及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金成本。

為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(包括中期簡明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	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
總借款(附註14)	128,060,413	126,658,764
減：現金及現金等價物	(1,779,542)	(2,177,020)
受限制現金	(8,206,122)	(10,124,207)
債務淨額	118,074,749	114,357,537
總權益	61,553,361	66,941,021
負債比率	192%	171%

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.5 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。本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觀察，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。

下表分析本集團於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日按用於計量公允價值的估值技術輸入數據層級劃分的以公允價值列賬的金融工具。

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 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		
第一層	543,497	545,318
第三層	9,000	9,000
	552,497	554,318

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 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		
期初餘額	554,318	632,762
確認為其他全面收入的公允價值虧損	(1,821)	(78,444)
期末餘額	552,497	554,318

6. 分部資料

(a) 分部及主要營運業務

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

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

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

(b) 分部表現

報告予執行董事的截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間的分部資料如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
截至二零二三年六月三十日止六個月					
分部營業額	12,305,037	508,432	3,026,091	939,349	16,778,909
於某一時間點確認	9,874,767	-	-	-	9,874,767
於某一段時間內確認	2,430,270	-	3,026,091	939,349	6,395,710
其他營業額來源－租金收入	-	508,432	-	-	508,432
分部間營業額	-	(92,385)	(43,221)	(227,141)	(362,747)
營業額(來自外部客戶)	12,305,037	416,047	2,982,870	712,208	16,416,162
期間(虧損)/盈利	(4,533,268)	186,028	(420,504)	(210,031)	(4,977,775)
融資成本－淨額	(3,538,819)	(94,809)	(456,400)	(74,035)	(4,164,063)
應佔合營企業業績	(362,854)	-	-	(4)	(362,858)
應佔聯營公司業績	220,302	-	-	(2,191)	218,111
所得稅(開支)/貸記	(1,289,888)	(55,506)	118,064	(27,420)	(1,254,750)
物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產 折舊及攤銷	(153,677)	-	(815,704)	(113,647)	(1,083,028)
為獲取與客戶之間的合同而產生的增量成本 的攤銷	(82,230)	-	-	-	(82,230)
金融及合同資產減值虧損(撥備)/撥回	(100,913)	603	(2,291)	3,399	(99,202)

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

報告予執行董事的截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月期間的分部資料如下(續)：

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

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

6. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
於二零二三年六月三十日					
分部資產	263,134,179	33,870,956	43,239,621	7,227,372	347,472,128
分部資產包括：					
合營企業權益	8,500,351	–	–	1,315	8,501,666
聯營公司權益	3,393,807	–	–	79,927	3,473,734
分部負債	135,020,328	356,529	2,022,992	2,254,985	139,654,834
於二零二二年十二月三十一日					
分部資產	270,477,013	34,156,608	47,241,441	2,908,692	354,783,754
分部資產包括：					
合營企業權益	8,904,640	–	–	1,320	8,905,960
聯營公司權益	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
分部負債	139,421,957	342,992	1,891,503	2,316,682	143,973,134

中期簡明綜合財務資料的附註
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

7. 資本開支

	無形資產	投資物業 (附註(a))	物業、廠房及設備		使用權 資產
			其他 自有資產	酒店樓宇 (附註(b))	
截至二零二三年六月三十日止六個月					
於二零二三年一月一日	1,055,675	33,749,600	7,908,218	37,787,304	9,853,365
增添	5,031	13,140	210,722	215,015	20,926
出售附屬公司	-	-	(17,980)	(259,259)	(80,121)
出售	(243)	-	(5,723)	(20,335)	(72,363)
轉撥自發展中物業	-	-	-	-	85
折舊及攤銷	(23,905)	-	(244,555)	(663,237)	(179,483)
貨幣折算差額	-	-	(2,975)	171,363	15,398
於二零二三年六月三十日	1,036,558	33,762,740	7,847,707	37,230,851	9,557,807
截至二零二二年六月三十日止六個月					
於二零二二年一月一日	1,125,285	34,943,304	8,172,622	38,906,839	10,764,837
增添	35,957	1,389	273,461	129,827	11,363
出售附屬公司	-	-	-	(446,509)	(305,300)
出售	-	(8,161)	(31,793)	-	(11,289)
公允價值收益(包含在其他收益—淨額)	-	29,507	-	-	-
折舊及攤銷	(37,210)	-	(242,724)	(466,695)	(158,779)
貨幣折算差額	-	(2,141)	19,173	(104,631)	-
於二零二二年六月三十日	1,124,032	34,963,898	8,190,739	38,018,831	10,300,832

(a) 投資物業

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師於轉讓或業務合併日期及於二零二二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。就所有投資物業而言，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

於二零二三年六月三十日，管理層並無對投資物業進行重估，乃經計及賬面值與將採用公允價值所釐定者並無重大不同。

(b) 酒店樓宇

於二零二三年六月三十日，管理層並無對酒店樓宇進行重估，乃經計及賬面值與將採用公允價值所釐定者並無重大不同。

8. 合營企業權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
於一月一日	8,905,960	11,085,159
增添	10,430	145,000
出售	-	(2,416,473)
應佔業績	(362,858)	657,462
應佔其他全面收入	(5)	(66,188)
未實現利潤抵銷	(51,861)	(372,400)
於六月三十日	8,501,666	9,032,560

9. 聯營公司權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
於一月一日	3,517,585	3,323,709
應佔業績	218,111	(15,693)
一家聯營公司宣派股息	(6,660)	-
應佔其他全面收入	285	461
未實現利潤抵銷	(255,587)	(12,276)
於六月三十日	3,473,734	3,296,201

10. 其他金融資產

於二零二三年六月三十日，結餘指本集團對若干中國債務證券的投資，按攤銷成本減累計減值計量。於二零二三年六月三十日，參考「中債金融估值中心有限公司」釐定的中國債務證券的公允價值約為人民幣6.09億元。該公允價值屬公允價值層的第一層。

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
期初餘額	608,519	1,026,645
出售	-	(432)
於損益確認的的公允價值虧損	-	(417,694)
期末餘額	608,519	608,519

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，其他金融資產以人民幣列值。

中期簡明綜合財務資料的附註
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10. 其他金融資產(續)

(a) 其他金融資產包括下列各項

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
上市證券：		
— 債券	608,519	608,519

(b) 於綜合損益及其他全面收入中確認的金額

期內，以下虧損於綜合損益及其他全面收入中確認：

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
上市證券：		
於損益中確認的虧損	-	(417,694)

11. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
貿易應收款—淨額	2,818,156	3,719,349
其他應收款—淨額	24,118,752	24,350,689
預付款	5,091,685	5,101,041
為獲得合同的資本化成本	1,868,119	1,879,444
應收合營企業款項	4,127,952	4,067,717
應收聯營公司款項	1,894,598	1,904,137
總額	39,919,262	41,022,377

11. 貿易和其他應收款及預付款(續)

於二零二三年六月三十日，貿易應收款主要來自物業銷售。就物業銷售的貿易應收款乃按有關買賣協議訂立條款結算。

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
貿易應收款		
— 應收第三方款項	2,529,514	3,574,757
— 應收合營企業款項	457,584	335,268
— 應收聯營公司款項	10,728	10,337
	2,997,826	3,920,362
減：虧損撥備	(179,670)	(201,013)
	2,818,156	3,719,349

貿易應收款於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
1 年內	1,446,140	2,482,424
1 年至 2 年	615,761	450,863
2 年至 3 年	372,633	379,567
超過 3 年	563,292	607,508
	2,997,826	3,920,362

12. 受限制現金

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團的受限制現金主要以人民幣計值。將中國集團實體的人民幣計值的銀行結餘兌換為外幣以及將該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府頒佈的外匯管制的相關規則和規例。

於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，本集團的受限制現金主要包括預售物業建築款保證金、借款保證金、優先票據利息保證金及其他。

13. 股本

	股份數目 (千股)	股本
於二零二三年六月三十日	3,752,367	3,752,367
於二零二二年十二月三十一日	3,752,367	3,752,367

股本指本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市的股份。

中期簡明綜合財務資料的附註
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14. 借款

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押(附註(e))	49,411,847	50,096,535
— 無抵押(附註(f))	3,697,639	6,020,076
	53,109,486	56,116,611
境內債券(附註(b))		
— 有抵押	12,545,228	12,769,598
— 無抵押	558,000	558,000
	13,103,228	13,327,598
優先票據(附註(c))		
— 有抵押	37,973,568	35,459,059
其他借款(附註(d))		
— 有抵押(附註(e))	17,214,594	16,459,372
— 無抵押(附註(f))	950,773	974,900
	18,165,367	17,434,272
長期借款總額	122,351,649	122,337,540
減：長期借款當期部份	(34,629,468)	(39,426,640)
	87,722,181	82,910,900
流動		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押(附註(e))	1,285,843	75,902
	1,285,843	75,902
其他借款(附註(d))		
— 有抵押(附註(e))	4,322,921	4,145,322
— 無抵押(附註(f))	100,000	100,000
	4,422,921	4,245,322
短期借款總額	5,708,764	4,321,224
長期借款當期部份	34,629,468	39,426,640
借款總額	128,060,413	126,658,764

14. 借款(續)

(a) 銀行借款

銀行借款的變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
於一月一日	56,192,513	60,371,510
增添	266,250	971,108
還款	(2,090,993)	(3,540,742)
匯兌虧損	27,559	174,975
於六月三十日	54,395,329	57,976,851

銀行借款實際利率為5.57%(截至二零二二年六月三十日止六個月：5.64%)。

(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。

於二零二三年六月三十日，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13,103,228,000元，年化票面利率為6.3%至7%。

於二零二三年六月三十日，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4,402,147,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣4,428,397,000元)。公允價值乃參考截至二零二三年六月三十日止六個月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。

於二零二三年六月三十日，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5.79%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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
於一月一日	13,327,598	13,846,461
贖回	(333,558)	(131,000)
利息支出(附註18)	610,790	668,352
已付或包括在其他應付款的利息	(501,602)	(462,549)
於六月三十日	13,103,228	13,921,264

14. 借款(續)

(c) 優先票據

優先票據為相關發行人唯一的直接、非後償、無條件及有抵押責任。

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。於二零二三年六月三十日，優先票據的本金金額、利率及到期日期如下所示：

系列	本金 (千美元)	利率	到期日
組別 A	1,340,857	6.5% 現金支付 / 7.5% 實物支付	二零二五年七月十一日
組別 B	2,286,303	6.5% 現金支付 / 7.5% 實物支付	二零二七年七月十一日
組別 C	1,666,047	6.5% 現金支付 / 7.5% 實物支付	二零二八年七月十一日
	5,293,207		

於二零二三年六月三十日，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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
於一月一日	35,459,059	32,022,591
實物支付利息	1,296,313	-
贖回	-	(739,432)
利息支出(附註18)	1,178,861	1,472,864
已付或包括在其他應付款的利息	(1,379,410)	(1,399,116)
匯兌虧損	1,418,745	1,652,101
於六月三十日	37,973,568	33,009,008

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零二三年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣3,198,974,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣7,466,914,000元)。公允價值乃參考彭博於截至二零二三年六月三十日止期間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。

14. 借款(續)

(d) 其他借款

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

其他借款的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
於一月一日	21,679,594	22,598,826
增添	1,533,388	3,499,329
出售一家附屬公司	-	(515,352)
還款	(1,212,937)	(4,599,477)
利息支出	1,221,651	1,398,990
已付或包括在其他應付款的利息	(1,221,651)	(1,270,579)
匯兌虧損	588,243	225,720
於六月三十日	22,588,288	21,337,457

於二零二三年六月三十日，其他借款的賬面值以人民幣、美元、英鎊、澳元及韓元結算。

該等基金安排的實際利率由3.99%至36%不等(截至二零二二年六月三十日止六個月：3.99%至36%)。

- (e) 於二零二三年六月三十日，合計人民幣72,235,205,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣70,777,131,000元)的本集團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：

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
使用權資產	2,086,057	2,182,563
物業、廠房及設備	28,030,244	29,372,979
投資物業	19,306,729	19,293,700
發展中物業	51,476,232	47,948,866
已落成待售物業	5,721,870	6,132,449
受限制現金	1,605,482	2,798,159
	108,226,614	107,728,716

- (f) 大部分的無抵押銀行及其他借款由本公司及本集團若干附屬公司提供擔保。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

15. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
應付合營企業款項	9,656,549	9,475,292
應付聯營公司款項	401,929	541,336
應付由本公司主要股東共同控制實體款項	2,205,663	2,205,663
應付主要股東款項	291,274	176,576
應付若干合營企業的一位股東款項(附註(a))	5,802,443	5,305,830
建築應付款(附註(b))	36,624,704	38,705,207
其他應付款及預提費用(附註(c))	42,751,301	40,506,553
總計	97,733,863	96,916,457
減：非流動部分(附註(a))	(1,730,743)	(864,787)
流動部分	96,003,120	96,051,670

附註：

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

16. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
利息收入	63,195	65,933
其他營運收入	41,186	58,436
沒收客戶按金	22,257	2,913
其他	5,973	4,187
	132,611	131,469

17. 其他收益／(虧損)－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
投資物業公允價值收益－淨額	—	27,985
出售附屬公司收益／(虧損)	30,139	(1,003,640)
出售一家合營企業若干股權的虧損	—	(1,576,357)
出售物業、廠房及設備收益	4,095	1,052
出售無形資產收益／(虧損)	4,198	(588)
其他金融資產公允價值虧損	—	(54,239)
其他	135,584	85,183
	174,016	(2,520,604)

18. 融資成本－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
利息開支：		
－銀行借款	2,015,850	2,101,342
－境內債券	610,790	668,352
－優先票據	1,178,861	1,472,864
－其他借款及其他	1,221,651	2,044,099
－租賃負債	4,272	7,422
	5,031,424	6,294,079
淨匯兌虧損	1,596,524	2,156,944
減：融資成本資本化	(2,463,885)	(3,248,771)
	4,164,063	5,202,252

19. 所得稅開支／(貸記)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
當期所得稅		
－企業所得稅(附註(b))	673,826	262,215
－中國土地增值稅(附註(c))	463,097	201,052
遞延所得稅	117,827	(563,640)
	1,254,750	(100,373)

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團於期內並無任何估計的應課稅盈利(截至二零二二年六月三十日止六個月：零)。

(b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應課稅收入的國家有關的法律和法規計算的。

截至二零二三年六月三十日止期間，本集團於中國、柬埔寨及馬來西亞的所有公司適用的所得稅率為分別按利潤的25%、20%及24%計算(截至二零二二年六月三十日止六個月：25%、20%及24%)。

(c) 中國土地增值稅

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

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

20. 股息

董事會決議不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：零)。

21. 財務擔保合約

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保(附註(a))	67,909,448	77,864,071
就合營企業借款提供擔保(附註(b))	12,313,198	13,016,060
就一家聯營公司借款提供擔保(附註(b))	1,132,621	1,249,363
小計	13,445,819	14,265,423
總計	81,355,267	92,129,494

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行借款，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)買家還清相關按揭供款。

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貸款本金、累計利息和罰金，並有權收回相關物業。本集團的擔保期限始於相關貸款的發放日，終止於買家所購房產的所有權證獲發出並提交給銀行。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貸款本金、累計利息和罰金，因此無需在中期簡明綜合財務資料中為該類擔保提取撥備。

- (b) 該款項是為合營企業及聯營公司的借款提供的擔保上限。

22. 承擔

資本及物業發展活動承擔

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
已訂約但未撥備 —物業發展活動(包括地價)	20,116,114	19,289,360

23. 重大關聯方交易

本集團主要股東包括李思廉博士和張力先生，於二零二三年六月三十日分別擁有28.97%及27.77%本公司股份。

交易是基於與第三方交易等同的價格及條款進行。以下是曾與關聯方進行之交易：

(a) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
薪酬及福利	10,590	13,167

(b) 提供建築及其他服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
合營企業	445,591	429,739
聯營公司	846	553
	446,437	430,292

(c) 提供借款擔保

本集團及合營企業及聯營公司的若干其他股東共同為其從事物業開發業務的若干合營企業及聯營公司提供借款的連帶擔保。於二零二三年六月三十日，本集團提供予合營企業及聯營公司的借款擔保金額如下：

(i) 銀行借款

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
合營企業	8,988,086	8,583,282
一家聯營公司	186,000	186,000
	9,174,086	8,769,282

(ii) 其他

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
合營企業	1,624,940	2,586,306
一家聯營公司	904,380	977,970
	2,529,320	3,564,276

23. 重大關聯方交易 (續)

(d) 向關聯方提供貸款的利息收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
合營企業	45,216	62,616
聯營公司	-	18,924
	45,216	81,540

(e) 應付關聯方借款的利息支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
一家合營企業	19,525	21,120
主要股東	41,404	41,419
	60,929	62,539

24. 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：

- 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。
- 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，該訴訟仍在進行中。
- 一家建築公司(作為原告)就一宗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。
- 一家資產管理公司(作為原告)就一宗涉及索償金額約為人民幣11.10億元的若干借款安排之合同糾紛，向本集團提出訴訟，有關訴訟獲瀋陽市中級人民法院受理。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二零二三年六月三十日止期間的綜合財務報表。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：

	截至六月三十日止期間虧損		總權益於	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
根據中國會計準則列示	(4,889,692)	(6,806,800)	56,891,702	62,173,180
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估收益攤銷	—	(38)	34,692	34,692
2. 遞延稅項	—	10	(8,676)	(8,676)
3. 轉撥自發展中物業的投資物業重估收益	—	(873)	3,267	3,267
4. 重估模式的酒店樓宇後續計量	(88,083)	(91,762)	4,632,376	4,738,558
按香港財務報告準則列示	(4,977,775)	(6,899,463)	61,553,361	66,941,021

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。
- 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收益在損益表中確認，而根據中國會計準則是在其他全面收入中確認。
- 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。