廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

2024
年報

目錄

財務摘要	3
致股東的信	4
業務回顧	7
投資者關係	10
財務回顧	11
企業管治報告書	14
董事會報告書	23
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	43
補充資料	143
五年財務概要	144
主要物業列表	145
公司資料	155
股東資料	156

關於富力地產

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。經過三十餘年發展，本公司已成為一家主營房地產開發業務之大型企業，同時在商業運營、酒店發展、文體旅遊、醫療康養及設計建造等領域多元化發展。截至二零二四年底，本集團總資產規模約人民幣2,900億元，擁有土地儲備可售面積約4,000萬平方米，並擁有由知名酒店管理集團管理的酒店。同時，運營中的投資性物業總建築面積約200萬平方米。本集團業務已經遍及超過一百四十五個城市和地區。三十多年來，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。

	二零二四年	二零二三年	變動百分比
經營業績(人民幣千元)			
營業額	**17,701,425**	36,238,835	-51%
(毛虧)/毛利	**(823,900)**	1,919,239	-143%
本公司所有者應佔虧損	**(17,709,538)**	(20,164,485)	12%
每股基本虧損(人民幣元)	**(4.7196)**	(5.3738)	12%
財務狀況(人民幣千元)			
現金	**3,863,809**	5,742,606	-33%
資產總額	**290,592,833**	334,868,229	-13%
負債總額	**262,136,118**	288,476,067	-9%
財務比率			
每股淨資產(人民幣元)	**4.2**	9.0	-53%
淨負債與總權益比率(%)	**348.4**	262.0	33%

致股東的信

回顧二零二四年過去十二個月，全球不確定因素影響各行各業，中國經濟環境及房地產行業一如既往，多年來承受市場的種種挑戰。地緣政治風險及貿易衝突等全球因素對進一步投資的意欲產生消極影響，導致政府在政策方向上變得審慎，同時亦更加積極推行刺激措施。全國國內生產總值穩守在每年約5%的水平，但中國政府仍上下一心，將通脹壓力維持在可接受水平之餘，著手刺激國內消費及鼓勵私營投資。儘管跡象顯示中國經濟正逐步復甦，但步入二零二五年，中央政治局會議傳達的信息強調經濟穩定、鼓勵內需和消費，以及高質量增長，尤其關注科技行業，以確保未來數年國內生產總值保持穩健增長。為創造多重刺激因素，中國政府亦放寬入境條件，准許外地旅客短期逗留免簽證，並為旅客及訪客提供一簽多行。同樣地，預計越來越多企業將受惠於在中國創業或擴充業務的稅收和投資的鼓勵措施，以創造就業機會及吸引投資資金，為中國經濟復甦產生積極作用。

中國房地產行業的前景繼續呈現不同勢態，財務穩健的國有企業正鞏固其作為主要參與者的重要性，以穩住房地產行業作為中國國內經濟增長重要支柱的勢頭。國有房地產企業繼續得到銀行和金融機構的大力支持，以確保房地產健康發展，並確保市場活躍度，從而滿足用家日益增長的需求。在行業的另一層面上，因買家趨於消極以及規避不良資產風險的取向，導致物業銷售額下滑，令小型私人發展商在求存上面臨沉重壓力。在流動資金受壓和現金流尚未明朗下，在未來一段日子，瞬息萬變的市場將比試地產商之間的雄厚實力，是否足以應對波動的經營環境。在基礎物業銷售方面，政策放寬與政府的刺激措施惠及二手房市場交易，多於受開發商及項目竣工風險影響的一手房銷售。過去數月，受惠於更成熟和富裕的市場，以及其更高的復甦潛力，一線城市的行業復甦情況最為顯著。由於房地產銷售是衡量金融穩定性的關鍵指標，故此，不同的買家及城市的情況更能呈現出更廣泛的復甦，對於確保行業的長期健康發展至關重要。

本集團於上一財政年度的表現持續受到市場氣氛消極影響，但仍堅持以目標為本。新推房地產一手發展項目按月銷售均出現波動，其中去庫存及已落成的存貨銷售成為現金流和營業額的主要貢獻來源。一手發展項目的銷售貢獻下降，主要受建築融資及流動資金所限，導致新開工項目減少。本集團預期短期流動資金將繼續由去庫存及出售現有資產所帶動。本集團的財務狀況在其他相近同業中具有代表性，並將繼續與銀行及債權人溝通，以延長還款到期日，或根據市場環境重訂現有期限。在過去十二個月內，本集團通過管理完善的資產出售計劃，或更廣泛的重組建議，在變現資產價值方面取得了不同程度的成功。當中包括本集團成功完成一項高增值的出售及重組項目；另一項目則由於缺乏可行選項，故債權人一方行使強制執行抵押品的權利。

於本財政年度較早時間，本集團成功完成一項複雜且重大的資產出售及重組項目，將出售所得項目價值變現，並以低於面值註銷大部分優先有抵押票據。整體重組項目包括向現有優先票據持有人出售位於英國倫敦一區的已落成重點項目，以換取現金及票據作為結算代價。因按照項目銷售時間即將到期或會使項目面臨優先及夾層貸款違約而遭到強制執行的情況下，重組計劃變得複雜。為成功執行該非常重大出售事項，本集團同時尋求三方投資者(包括股東、有抵押貸款人及優先票據持有人)的批准。各方投資者互相依附，並須獲得優先票據持有人之

間互為條件的批准。惟優先票據持有人基礎分散，無法確定彼等是否將批准或參與票據互換，從而為收購項目提供資金。最終，該交易取得圓滿成功，所出售項目價值約16億英鎊，包括約8億英鎊現金，用以償還項目貸款，及註銷面值約11.7億美元的優先有抵押票據，平均價值較面值低46%。該交易產生的財務影響使本集團的財務負債(包括貸款及優先票據)減少約人民幣150億元。

與本集團成功出售及重組倫敦項目相比，以酒店資產組合作抵押的貸款融資，則遭受境內及境外貸款人重大壓力以進行再融資或償還收購貸款。於二零二四年底，就境外貸款所訂立的暫緩償還債務協議被終止，並被要求立即還款，否則將進行強制執行令。經與貸款人進行長時間的討論並探討可行選項後，儘管所有權仍屬於本集團，但境外抵押仍不幸被強制執行並進入接管程序。由於酒店資產的管理控制權被視為已變動，故其財務影響已反映在二零二四年的財務數字中。本集團會繼續與貸款人溝通，以恢復未償還酒店貸款或重組貸款協議的可行性，以期屆時能夠將酒店反映於本集團的資產組合內。

二零二五年前景

節約財務資源及持續負債管理

在中國房地產行業復甦展現更大韌性前，本集團將繼續專注於維持充足的現金流以保持營運。儘管按月協議銷售額依然波動，本集團將憑藉充足的存貨銷售以產生現金流及營業額。管理層預期二零二五年的前景仍然充滿挑戰，因政府推出的政策仍需待市場消化，以恢復買家信心。在充滿挑戰的環境下，本集團將節約可用流動資金，以應付必要的營運開支並與債權人及銀行進行磋商。

進一步資產出售以產生流動資金

於上一財政年度，本集團幾乎已將主要海外資產全部變現，以進行重組及負債管理。於二零二五年，境內及境外餘下資產繼續在市場推銷待售，並在部分國家已提前取得成功，實在令人鼓舞。在目前市況下，實在難以預測資產出售的時機及最終能否取得成功，因此，本集團採取較務實的方式商討各項資產出售的商業條款及條件。本集團正於每個階段持續與買家討論，並希望於二零二五年完成更多資產出售項目。倘若能完成更多資產出售，將有助於進一步減少本集團負債，並在與債權人溝通時更能靈活考慮替代方案。

持續進行負債管理及重組優先有抵押票據以獲得支持

於二零二四年底，本集團重組三筆未償付優先票據，金額相當於約45.3億美元。有別於先前的同意徵求，當前重組採用協議安排形式，在獲得足夠的票據持有人支持後，經修訂條款將得到法院認可，以令協議安排生效。為尋求票據持有人支持，本集團推出一項建議，其中包括重組支持協議中所載三項可取選擇：1)第一項是按大幅折讓以票據換取全額現金；2)第二項是以較低折讓換取新發行優先票據及可換股票據；及3)第三項是發行年期較長的優先票據，而原有面值並無折讓。重組支持協議中提呈的選擇，代表著投資者退出受困境影響的優先票據之替代選擇，同時反映在行業氣氛影響下，票據在目前市場上交易的感知價值。待達到通過決議案並獲法院批准所需門檻後，本集團將可大幅註銷大部分未償付票據，並成功將期限延後。本集團將聯同法律及財務顧問繼續與投資者溝通，以尋求繼續進行重組所需的支持額度。

致謝

整個行業經歷另一段艱難時期後，一切難處或已近乎尾聲。過去數年，市況消極令管理層不得不時刻專注於短期成果，同時管理在目前復甦狀況下未能解決的長遠問題。本集團亦已削減開支，理性處理其營運成本及已達頂峰的工作壓力，對此本人由衷地感激及欽佩管理團隊。對於在持續討論中一直保持耐性的銀行和債權人，我們衷心希望能夠達成一個可行且能創造價值的方案。最後亦是給股東們最重要的一點，儘管市場充滿逆境與挑戰，我們承諾將堅持不懈，勇往直前。本人認為最嚴峻的挑戰已成過去，但最難以克服的障礙在於思維的轉變。本人和管理團隊將無懼挑戰，以無比決心重塑集團，令本集團有著更堅實的基礎。

李思廉
董事長

協議銷售

二零二四年，本集團總協議銷售約人民幣112.3億元，銷售面積約838,100平方米。協議銷售來自一百八十七個項目，分佈在國內二十六個省份(含直轄市、自治區)以及海外的三個國家，共一百零五個城市。就省份及地區而言，廣東、海外、北京、山西、海南、天津、陝西、內蒙古、河北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92.3億元，佔本集團總協議銷售約82%。就城市而言，一線及二線城市貢獻總協議銷售63%，三線及以下城市貢獻22%，海外貢獻15%。就業態而言，總協議銷售的43%來自住宅、3%來自別墅、54%來自商業及其他，包括寫字樓、公寓、商舖等。

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	2,461.8	229.2
西北地區	1,995.0	237.8
華南地區	2,908.9	119.8
華東地區	669.3	40.0
西南地區	480.2	44.4
海南	667.6	39.1
中南地區	332.3	39.3
海外	1,709.9	88.5
總計	**11,225.0**	**838.1**

協議銷售額最高的十大省份及地區	總值約數 *(人民幣百萬元)*	總銷售面積約數 *(千平方米)*
廣東省	2,908.5	120.3
海外	1,709.8	88.7
北京市	1,007.5	73.2
山西省	692.9	81.4
海南省	667.7	39.2
天津市	599.3	67.4
陝西省	556.0	51.2
內蒙古	529.3	82.9
河北省	298.2	35.6
江蘇省	257.8	10.0
總計	**9,227.0**	**649.9**

發展中物業

截至二零二四年底，本集團在建總建築面積約11,105,000平方米，總可售面積約7,003,000平方米。

下表是於二零二四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	1,646,000	886,000
華東區	971,000	373,000
西北區	3,475,000	2,206,000
華南區	2,713,000	2,115,000
中南區	666,000	415,000
西南區	405,000	131,000
海南	137,000	116,000
海外	854,000	566,000
小計	**10,867,000**	**6,808,000**
投資物業	238,000	195,000
總計	**11,105,000**	**7,003,000**

土地儲備

本集團期內新增土地的總可售面積大約31,000平方米。截至二零二四年十二月三十一日，本集團土地儲備為總建築面積約51,254,000平方米，其中總可售面積約39,651,000平方米，分佈在國內外八十七個城市和地區，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	12,441,000	9,672,000
華東區	3,993,000	3,016,000
西北區	11,767,000	8,842,000
華南區	6,351,000	5,196,000
中南區	5,375,000	4,449,000
西南區	4,247,000	3,243,000
海南	1,977,000	1,844,000
海外	3,551,000	2,129,000
小計	**49,702,000**	**38,391,000**
投資物業	1,552,000	1,260,000
總計	**51,254,000**	**39,651,000**

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。截至二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業組合總建築面積合共約3,449,100平方米，其中運營中的投資物業組合總建築面積約1,871,100平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約1,578,000平方米。

酒店運營

截至二零二四年十二月三十一日，本集團擁有二十二間自建酒店，總建築面積約為1,110,560平方米，總客房數7,513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、雅高酒店集團管理。

投資者關係

本集團重視投資者關係，不斷優化公司治理架構，旨在全方位加深投資者對集團的認知與認可，力求達成公司整體利益的最大化，同時切實捍衛投資者的合法權益。基於此，集團對資本市場的聲音保持高度敏銳，全力借助及時且精準的資訊披露，以及多維度的交流互動，構建起與行業分析師、機構投資者之間穩固而高效的溝通橋樑。

在二零二四年，集團投資者關係團隊通過積極開放的對話，維護現有股東與債券投資機構的長期關係，同時不斷接觸並拓展潛在投資機構。通過與投資界的密切聯繫，我們清晰地傳遞了集團運營和財務狀況。

在投資者溝通互動方面，本集團珍惜每次與投資者交流的機會。二零二四年，集團繼續積極接待投資者參觀訪問和會面訪談，並通過視訊會議、電話會議及郵件溝通等方式保持互動。透過這些溝通，集團希望投資界能更好地瞭解行業發展、未來趨勢及宏觀形勢，並明確集團應對當下及未來挑戰的策略。

本年度內，集團發佈了二零二三年全年業績及二零二四年中期業績。此外，本集團還通過公告、新聞稿及企業官網資訊等渠道，定期發佈集團動態，主動及時傳遞最新經營情況。

同時，投資者關係團隊亦定期按各監管機構的要求，提供集團各項運營及財務資料並進行各項匯報工作。

二零二四年，集團持續聚焦流動資金管理及化解債務風險。年內，集團錄得協議銷售總額約人民幣112億元，酒店及投資性物業等經營性收入約人民幣54億元，竣工總建築面積約241萬平方米。與此同時，集團積極推進項目及資產出售工作，致力於降低財務風險、債務總額及整體財務槓杆。

集團向所有投資者與股東致以最誠摯的感謝，感謝你們一直以來給予集團的積極回饋與建設性意見，你們的支持是集團砥礪前行的重要動力泉源。同樣，也要感謝地產分析師們的辛勤耕耘，你們憑藉專業的分析與深入的研究，為行業與集團營造了透明、清晰的市場環境。展望新的一年，集團滿懷期待與各方攜手共進，不斷提升投資者關係服務品質。

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。於二零二四年，由於中國房地產行業持續低迷，本集團物業發展的營業額由上年度的人民幣278.11億元減少59%至人民幣115.17億元。本年度的營業額乃基於1,693,000平方米的交付面積，較上年度交付的3,000,000平方米下降了44%。整體平均售價約為每平方米人民幣6,800元(二零二三年：每平方米人民幣9,270元)。

投資物業租金收入為人民幣8.33億元(二零二三年：人民幣8.27億元)。酒店營運營業額由上年度的人民幣63.65億元減少至人民幣43.73億元。

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税。於二零二四年，本集團的銷售成本為人民幣185.25億元，較上年度的人民幣343.20億元減少46%。銷售成本的下降與房地產開發收入的下降一致。

年內，土地及建築成本佔物業發展總成本的84%。就每平方米成本而言，土地及建築成本由人民幣7,030元減少至人民幣5,430元。於銷售成本中的資本化利息為人民幣15.68億元(二零二三年：人民幣28.47億元)，佔物業銷售營業額百分比為14%。銷售成本亦包括徵税人民幣2.43億元(二零二三年：人民幣2.26億元)。

毛利率

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得毛虧人民幣8.24億元，去年則為毛利人民幣19.19億元。本年毛虧主要就存貨作出減值撥備約人民幣26.43億元。除去存貨減值撥備，物業發展的毛利率為4.4%，而二零二三年為13.1%。

其他收入／開支及其他虧損－淨額

於二零二四年，其他收入／開支及其他虧損－淨額主要包括利息收入、投資物業公允價值虧損、出售附屬公司、一家聯營公司及合營企業的收益／虧損，以及當時附屬公司之取消確認的虧損。年內，本集團錄得其他收入／支出及其他虧損的虧損淨額為人民幣34.21億元(二零二三年：虧損淨額人民幣35.84億元)。

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二零二三年人民幣14.65億元減少28%至人民幣10.61億元。同樣，行政開支由二零二三年的人民幣44.86億元減至人民幣34.29億元。這些減少主要是由於本集團實施了嚴格的成本控制措施，以應對流動資金壓力。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(指年內的利息開支，減去資本化到開發成本的金額)，下降5%至人民幣59.09億元(二零二三年：人民幣62.40億元)。年內產生的利息開支總額由上年度的人民幣109.03億元下降至人民幣96.96億元，與總借款金額的減少一致。連同計入銷售成本的有關資本化利息的人民幣15.68億元，年內已產生的融資成本總額為人民幣74.77億元(二零二三年：人民幣90.87億元)。

所得税開支

本集團的所得税開支主要包括土地增值税和企業所得税。截至二零二四年十二月三十一日止年度，所得税開支總額為人民幣25.14億元(二零二三年：人民幣58.32億元)。其中，土地增值税為人民幣16.34億元(二零二三年：人民幣23.97億元)及企業所得税為人民幣3.01億元(二零二三年：人民幣9.55億元)。

盈利能力

本集團於截至二零二四年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣177.89億元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則為淨虧損人民幣199.47億元。本年度淨虧損主要歸因於以下因素：(i)中國房地產業持續低迷，導致房地產開發的營業額和毛利下降；(ii)發展中物業及已落成持作待售物業進一步減值撥備；及(iii)當時附屬公司之取消確認造成的虧損。

財務資源、流動資金及負債

於二零二四年十二月三十一日，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38.64億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣57.43億元)，其中77%以人民幣計值及23%以其他貨幣計值(主要為美元、港元、澳元、馬幣及英鎊)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣1,030.18億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,273.04億元)，其中於一年內、一年至五年內及五年以上到期的借款，分別為人民幣941.42億元、68.12億元及20.64億元。借款總額的融資來源包括(i)銀行借款、(ii)優先票據、(iii)境內債券，以及(iv)信託貸款及其他借款，分別佔45%、31%、12%及12%(二零二三年十二月三十一日：分別佔42%、30%、10%及18%)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，年內償還的銀行貸款為人民幣16.27億元，而新增銀行貸款為人民幣23.24億元。另外，因出售兩家附屬公司導致減少銀行借款人民幣80.32億元。於二零二四年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.64%(二零二三年：5.58%)。

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。於二零二四年十二月三十一日，資產負債比率為348.4%(二零二三年十二月三十一日：262.0%)。

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33%。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。於二零二四年十二月三十一日，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。

債務組合

	到期				
	一年	一至兩年	二至五年	五年以上	合計
	(人民幣百萬元)				
銀行借款	40,891	1,252	1,817	2,064	46,024
優先票據	32,251	–	–	–	32,251
境內債券	8,976	3,487	–	–	12,463
其他借款	12,024	256	–	–	12,280
	94,142	4,995	1,817	2,064	103,018

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，賬面總值人民幣663.2億元的資產(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,019.9億元)及本集團若干附屬公司的股份被抵押以獲得人民幣546.9億元銀行貸款及其他借款(二零二三年十二月三十一日：人民幣712.5億元)。

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。於二零二四年十二月三十一日，該項擔保總額為人民幣627.5億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣764.6億元)。

非常重大出售事項

於二零二四年四月十五日，富力地產(香港)有限公司(「富力(香港)」，本公司之附屬公司)作為賣方與London One Limited (作為買方)訂立買賣協議(「該協議」)，據此，富力(香港)有條件同意出售富力國際地產投資有限公司(「目標公司」，本公司之附屬公司並間接持有位於1 Nine Elms Lane, London SW8 5NQ的物業)全部已發行股本(「待售股份」)及轉讓目標公司於完成時欠付富力(香港)的全部貸款(「待售貸款」)，而買方將有條件同意收購待售股份及接納待售貸款的轉讓(「該交易」)。待售股份之代價1.00港元將以現金支付，而待售貸款之代價為買方根據作出的交換要約將予收取本公司附屬公司怡略有限公司發行的全部現有票據(「現有票據」)，其最低本金金額為800,000,000美元。該交易構成本公司於香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14章項下的非常重大出售事項，並須遵守有關申報、公告及股東批准之規定。完成該交易的條件包括但不限於(i)本公司股東於本公司於二零二四年三月十八日舉行之臨時股東大會上批准該協議及其項下擬進行交易；及(ii)於二零二四年四月五日特別決議案獲得各系列現有票據持有人所需的多數批准，而該交易於二零二四年五月八日完成。

於完成後，目標公司及其附屬公司現有貸款已以買方提供或安排的資金悉數清償，且本金金額1,170,484,296美元之現有票據已被註銷。該交易有助於減輕本集團的負債及利息負擔，從而改善本集團的整體財務狀況。

員工及薪酬政策

截至二零二四年十二月三十一日，本集團共有員工約21,819人(二零二三年十二月三十一日：25,143人)。截至二零二四年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣17.59億元。本公司的薪酬政策是根據員工(包括執行董事及高級管理人員)的技能、知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鈎。董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

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。本公司於截至二零二四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C1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。

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。於二零二四年十二月三十一日，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、張輝先生、相立軍先生及趙淵先生；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

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。

本公司並無行政總裁職位。行政總裁之職責現由本公司執行董事(包括董事長)共同履行，彼等不時開會以管理本公司營運。董事會認為此安排讓擁有不同專業的執行董事共同決策，符合本公司利益。

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。

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。本公司並未獲悉或知悉任何可能影響獨立非執行董事獨立性之因素。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。本公司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。
- 審核委員會、薪酬委員會及提名委員會三分之二成員為獨立非執行董事。
- 概無獨立非執行董事基於本集團的表現而收取薪酬。

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
執行董事	
李思廉	4/4
張輝	3/4
相立軍	4/4
趙渢*(於二零二四年五月三十一日起獲委任)*	3/3
非執行董事	
張琳	4/4
李海倫	4/4
獨立非執行董事	
鄭爾城	4/4
吳又華	4/4
王振邦	4/4

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

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

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

若董事於任何審議事項上涉及潛在利益衝突，相關的董事將放棄投票。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零二四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。

由於本年報第39至42頁「獨立核數師報告」中「無法表示意見基礎」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」)對本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表無法表示意見(「無法表示意見」)。

本公司董事會(「董事會」)及本集團管理層(「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二零二四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，使本集團擁有充足的財務資源履行到期的財務承諾，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(包括但不限於其境外債務重組計劃、與相關貸款人商討未償還借款延期或再融資、資產出售、解決未決訴訟、加快預售及銷售物業及收回預售款項以及成本控制)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，並履行自二零二四年十二月三十一日起未來十二個月內到期的財務責任。

該等變動顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮，因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其負債(「持續經營事宜」)。由於該等多項不確定性、該等不確定性的潛在相互影響以及其可能的累積影響，核數師無法就持續經營編製基準是否適當發表意見。

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，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，即管理層能否實施該等計劃存在不確定性。董事會、管理層及審核委員會對核數師有關持續經營事宜以及無法表示意見採取的立場並無異議。

有關本集團持續經營的重大不確定因素及其緩解措施之進一步詳情載於本年報綜合財務報表附註2.1(c)。

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C1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，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三次會議。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二零二三年十二月三十一日止年度的全年業績及截至二零二四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	3/3
李海倫	3/3
鄭爾城	3/3

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C1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及就年內委任之執行董事趙淙先生的薪酬向董事會作出建議。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，高級管理人員的酬金(税前)介乎以下範圍：

酬金範圍(人民幣)	人數
0至4,000,000元	7

根據上市規則附錄D2須予披露的董事酬金詳情載列於財務報表附註41。

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C1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	1/1

於回顧年度，提名委員會已審閱董事會之架構、人數及組成，以及本公司股東大會之董事及監事退任及重新委任的安排，並建議董事會委任趙淙先生為本公司執行董事。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。

於二零二四年十二月三十一日，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，二零二四年的男女比例為65%:35%。考慮到營運需要，目前員工的性別多元化屬恰當。本公司將繼續監察性別多元化，以符合企業目標。

截至二零二四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；

(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。趙淵先生於二零二四年五月三十一日獲委任為執行董事，彼已於二零二四年五月八日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見。趙先生確認彼明白作為董事的責任。

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

年內，本公司向全體董事提供監管相關的培訓資訊，董事培訓的概要如下：

董事姓名	持續專業發展類別 企業管治、監管發展及其他相關課題之培訓
執行董事	
李思廉	√
張輝	√
相立軍	√
趙淏*(於二零二四年五月三十一日起獲委任)*	√
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	√

監事會

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

年內，監事會舉行了兩次會議，以下為各監事出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／全部會議次數
陳量暖	2/2
趙祥林	2/2
張宇聰	2/2

重選董事

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

本公司非執行董事張琳女士的任期即將屆滿，她符合資格並願意於即將舉行的二零二四年股東週年大會(「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C3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，彼等於截至二零二四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。於本年度內，該會計師事務所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二零二四年股東週年大會上批准後續聘立信德豪為本集團的外聘核數師，直至下一屆股東週年大會為止。年內，付予立信德豪的審核服務酬金為人民幣470萬元，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。發現的問題將反饋相關部門，然後由相關部門評估這些問題的根本原因並改進內部監控程序，以確保將來不會發生同樣的問題。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。

於報告期後，本公司亦已採取以下措施以加強內部監控程序，當中包括但不限於：(i)建立本公司關連人士名單並定期更新；(ii)要求本集團相關人員在訂立交易前對交易方進行盡職調查程序，包括交易方的詳細所有權信息，以確定交易方是否可能與本集團任何成員公司的任何董事、主要股東、最高行政人員或監事(包括其親屬及相關信託或公司)有任何關聯；(iii)要求本集團相關人員遵守交易的內部審核程序，特別是任何須予公佈及／或關連交易均須通過本集團規定的內部程序並經董事會批准後才可執行協議；(iv)要求本集團相關人員如有疑問應向本集團合規人員尋求意見，且在適當且必要的情況下，本公司將在進行任何交易前尋求法律和／或其他專業顧問的外部建議；及(v)加強集團相關部門之間的溝通、協調及報告安排，以監督及監察本公司持續遵守上市規則的情況。本公司亦會適時進行內部培訓計劃，解釋相關上市規則的規定，並強調遵守該等規定的重要性。

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消息。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」)有關內幕消息的披露。

董事會持續監督內部監控及風險管理系統，並已就本集團截至二零二四年六月三十日及截至二零二四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，並認識本公司日常事務。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。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

於二零二四年，本公司曾舉行兩次股東大會，包括於二零二四年三月十八日舉行之臨時股東大會(「臨時股東大會」)及二零二三年股東週年大會。

以下為各董事出席股東大會的記錄：

董事姓名	臨時股東大會	二零二三年股東週年大會
執行董事		
李思廉	√	√
張輝	√	√
相立軍	√	√
趙渢*(於二零二四年五月三十一日起獲委任)*	不適用	不適用
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	√	√

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二零二四年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。經審核財務報表於二零二五年三月二十八日獲董事批准。

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。

主要附屬公司及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10。

業績

本集團於截至二零二四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43至142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144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7至13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。

協議銷售業績欠佳導致許多開發商面臨流動性限制和財務困境。中國採取了措施，放寬海外入境政策，有助加強中國開放及具投資價值的國家形象，吸引外國人及國際公司投資。中央政治局會議亦強調經濟穩定、鼓勵內需和消費。

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，本集團對收購土地將保持謹慎。由於竣工風險是買家的主要顧慮，彼等因而轉向已落成物業。因此，本集團的協議銷售比例更側重於已落成物業銷售，以產生即時現金及用以支付。

市場風險

經濟疲軟導致買家對自置及投資物業失去信心。交易量相對歷史水平仍然偏低。本集團及同業將繼續面對財務限制問題，並因買家趨於消極以及規避不良資產風險的取向，而面臨物業銷售額下滑的沉重壓力。

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。儘管市場缺乏流動性令交易環境異常困難，本集團仍致力尋求獨特的解決方法。

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。

本公司截至二零二四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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發。

獨立核數師無法表示意見

由於本年報第39至42頁「獨立核數師報告」中「無法表示意見基礎」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」)對本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表無法表示意見(「無法表示意見」)。

與持續經營有關的多項不確定性

截至二零二四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177.10億元，截至該日，本集團流動負債超過流動資產約人民幣316.76億元。本集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括在短期借款、長期借款及長期借款當期部分以及預提費用及其他應付款)總額為人民幣1,135.49億元，其中人民幣1,035.69億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38.64億元。此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團無法按預定還款日期償還若干銀行及其他借款共人民幣263.62億元，且於二零二四年十二月三十一日之後及直至批准本綜合財務報表當日，本集團無法償還到期的若干銀行及其他借款共人民幣94.63億元。因此，若干本金總額為人民幣884.75億元的銀行借款及其他借款已違約或交叉違約。本集團已就該等違約借款收到若干催款信、催款通知及法律信函。

鑑於本集團流動資金緊張，本集團自二零二四年八月起未能支付本金金額為人民幣319.03億元(約45.27億美元)的三筆優先票據總金額為人民幣10.42億元(約1.47億美元)的利息。

於二零二四年七月及八月，本公司若干附屬公司收到有關未償還一筆根據(其中包括)兆晞有限公司(「兆晞」)(本公司之附屬公司)為借款人，御逸有限公司(「御逸」)及富力地產(香港)有限公司(「富力香港」)(均為本集團的全資附屬公司)為擔保人，本公司為義務人之一，Serica Agency Limited作為代理人及擔保代理人(「擔保代理人」)以及當中所列之貸款人簽訂本金金額為540,417,000美元融資協議之貸款(「兆晞貸款」)的清盤呈請。於二零二四年九月三日，貸款人透過擔保代理人按其設立擔保之資產委任接管人。此外，本集團還涉及多項與未償還借款、建築糾紛及其他事項有關的訴訟案件，本集團已為此計提撥備。

鑑於該等狀況，本公司董事會(「董事會」)及本集團管理層(「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二零二四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，使本集團擁有充足的財務資源履行到期的財務承諾，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(包括但不限於其境外債務重組計劃、與相關貸款人商討未償還借款延期或再融資、資產出售、解決未決訴訟、加快預售及銷售物業及收回預售款項以及成本控制)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，並履行自二零二四年十二月三十一日起未來十二個月內到期的財務責任。

該等變動顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮，因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其負債(「持續經營事宜」)。由於該等多項不確定性、該等不確定性的潛在相互影響以及其可能的累積影響，核數師無法就持續經營編製基準是否適當發表意見。

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，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，即管理層能否實施該等計劃存在不確定性。董事會、管理層及審核委員會對核數師有關持續經營事宜以及無法表示意見採取的立場並無異議。

有關本集團持續經營的重大不確定因素及其緩解措施之進一步詳情載於本年報綜合財務報表附註2.1(c)。

補充事項－本年度數據與遞延所得稅資產相應數據的可比性

截至二零二三年十二月三十一日止年度，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1億元。該金額計入遞延所得稅資產為人民幣130.61億元。此外，本集團就撥回遞延所得稅資產於損益確認人民幣21.47億元，並計入截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合損益表中的所得稅開支為人民幣58.32億元。

由於核數師無法確定就該等集團實體於截至二零二三年十二月三十一日止年度的所得稅開支中確認的人民幣21.47億元所得稅開支是否應於過往年度確認，故彼等已就本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表發出保留意見。任何必要調整均會對截至二零二三年十二月三十一日止年度財務表現及綜合財務報表相關披露造成影響。

由於有關事項可能影響本年度數字與截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合損益表、綜合全面收入表及綜合權益變動表中相應數字的可比性，核數師對截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表的意見有所修訂。

經核數師確認，於二零二三年十二月三十一日，在終止確認相關遞延所得稅資產的未動用部分後，導致該事項被質疑的根本原因已獲解決，且於二零二三年十二月三十一日，確認相關遞延所得稅資產人民幣1億元不存在任何質疑。核數師對本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表在這方面的意見仍有保留，僅因此事項可能影響截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務表現數字與相應數字的可比性。

中期股息

董事會已決議不宣派截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二三年：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

本公司的二零二四年股東週年大會將於二零二五年五月三十日(星期五)舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式刊登和寄發。

為釐定有權出席將於二零二五年五月三十日(星期五)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零二五年五月二十六日(星期一)至二零二五年五月三十日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零二五年五月二十三日(星期五)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

於完成出售富力國際地產投資有限公司(「富力國際」)全部已發行股本並轉讓富力國際欠付富力地產(香港)有限公司之全部貸款的交易後，怡略有限公司(「怡略」，為本公司附屬公司)發行的於二零二五年到期的優先票據(「二零二五年票據」)本金金額的409,144,920美元、怡略發行的於二零二七

年到期的優先票據(「二零二七年票據」)本金金額的539,162,752美元及怡略發行的於二零二八年到期的優先票據(「二零二八年票據」)本金金額的222,176,624美元已被註銷。於註銷後，於二零二四年十二月三十一日，尚有二零二五年票據本金金額1,034,162,134美元、二零二七年票據本金金額1,921,827,815美元及二零二八年票據本金金額1,571,167,017美元。

本公司亦於二零二四年贖回境內債券本金金額合計人民幣571,873,266.70元，截至二零二四年十二月三十一日，本公司剩餘境內債券本金金額合計為人民幣13,199,917,618.30元。

除上述披露者外，截至二零二四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330萬元(二零二三年：人民幣2,825萬元)。

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6及8。

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15。

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16。

銀行貸款

截至二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註24。

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41.09億元(二零二三年：約人民幣53.03億元)。

主要物業

於二零二四年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第145至154頁。

股份溢價及儲備金

本公司截至二零二四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22。

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。本公司於二零二四年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣3.16億元，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

截至二零二四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47至48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
張輝先生
相立軍先生
趙淵先生*(於二零二四年五月三十一日起獲委任)*

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。

本公司非執行董事張琳女士的任期即將屆滿，她符合資格並願意於即將舉行的二零二四年股東週年大會(「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。

監事薪酬

茲提述本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的年報(統稱「過去的年報」)及本公司日期為二零二四年十一月二十九日有關(其中包括)截至二零零五年至二零一零年十二月三十一日止年度的監事薪酬之公告。

有關本公司於過去的年報中作出的披露，請見下述就截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的監事薪酬的額外資料：

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司當時之監事鳳向陽先生(「鳳先生」)以兩個身份收取合共人民幣1,420,000元之薪酬，即(a)作為監事的人民幣168,000元酬金；及(b)鳳先生作為本集團副總經理的人民幣1,252,000元的員工薪酬。此外，鳳先生作為員工亦於截至二零一零年十二月三十一日止年度收取人民幣65,000元之其他利益。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，鳳先生以兩個身份收取合共人民幣448,000元之薪酬，即(a)作為監事的人民幣168,000元酬金；及(b)鳳先生作為本集團副總經理的人民幣280,000元的員工薪酬。此外，鳳先生作為員工亦於截至二零一一年十二月三十一日止年度收取人民幣32,000元之其他利益。

於本報告日期，鳳先生不是本公司監事。除上述披露者外，於截至二零一零年至二零一一年十二月三十一日止年度概無向鳳先生支付其他薪酬。

上述補充資料並不影響過去的年報所載其他資料。除上文所披露者外，過去的年報所載的所有其他資料維持不變。

董事及監事於交易、安排或合約的權益

於截至二零二四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

李思廉博士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

於二零二四年十二月三十一日，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) 於二零二四年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

		股份數目				
董事／監事	股份類別	本人	配偶或18歲以下子女	公司權益	期末持有的股份總數	總股本權益概約百分比[附註]
李思廉	H股	1,066,092,672	5,000,000	16,000,000	1,087,092,672	28.97%
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%
陳暈暖	H股	20,000,000			20,000,000	0.53%

附註：

於二零二四年十二月三十一日，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」)(附註1)	公司	不適用	15%
	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

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1,034,162,134美元優先票據的6,204,383美元權益；及(b)透過其配偶(i)擁有怡略發行的於二零二七年到期的1,921,827,815美元優先票據的11,505,460美元權益；及(ii)擁有怡略發行的於二零二八年到期的1,571,167,017美元優先票據的116,698,199美元權益。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，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

於二零二四年十二月三十一日，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記錄，僅下列人士(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。

股東名稱	股份類別	股份數目	佔H股權益概約百分比(附註1)
張力	H股	1,042,146,272 (附註2)	27.77%

附註：

1. 於二零二四年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數目為3,752,367,344股H股。

2. 張先生為1,022,146,272股H股的實益擁有人，且被視為於其配偶持有的20,000,000股H股中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所示記錄，概無其他人士(董事、行政總裁及監事除外)於本公司的股份及相關股份中擁有權益及淡倉。

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

(a) 豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定之關連交易：

截至二零二四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39「重大關聯方交易」。該等關聯方交易包括應付主要股東款項，該交易構成上市規則項下的關連交易，但根據上市規則第14A章第14A.90條獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

(b) 須遵守申報、公告及獨立股東批准規定之關連交易：

須予披露及關連交易－有關秦皇島極富房地產開發有限公司的出售框架協議

經二零二五年一月六日董事會批准，本公司與海南航孝房地產開發有限公司(「海南航孝」，本公司全資附屬公司)、北京富力城房地產開發有限公司(「北京富力城」，本公司全資附屬公司)、北京富力天創廣告有限公司(「北京富力天創」，本公司全資附屬公司)、秦皇島極富房地產開發有限公司(「目標公司」，持有位於秦皇島的房地產開發項目)和力量(秦皇島)能源集團有限公司(「力量秦皇島」，為力量發展集團有限公司(「力量發展」，於香港聯合交易所有限公司主板上市(股份代號：1277)的公司)之間接全資附屬公司)訂立了出售框架協議(「出售框架協議」)，據此(其中包括)(i)北京富力城及北京富力天創將轉讓，以及力量秦皇島將收購目標公司100%股權，代價為零；(ii)本公司將向力量秦皇島轉讓，以及力量秦皇島將受讓，本公司所持合共人民幣617,394,474.7元的目標公司債權，代價為人民幣564,625,000元；(iii)海南航孝(作為賣方)與力量秦皇島(作為買方)將終止海南航孝與力量秦皇島於二零二二年五月三十日就買賣海南省物業所訂立的框架協議及任何補充協議(「物業購買框架協議」)；(iv)海南航孝將向本公司轉讓，且本公司將受讓，海南航孝結欠力量秦皇島的人民幣564,625,000元(即力量秦皇島根

據物業購買框架協議支付的款項，根據物業購買框架協議終止後須向力量秦皇島償還）；及(v)力量秦皇島應向本公司支付之債權代價人民幣564,625,000元將與本公司根據債務轉讓後應向力量秦皇島支付之相同款項悉數抵銷。

出售框架協議項下交易（「交易事項」）使本集團得以利用本集團持有的房產償還本集團欠力量發展的款項，進而減少本集團的現金流出。

由於交易事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）為5%或以上但低於25%，故交易事項構成一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告的規定。張力先生為本公司之主要股東。由於張力先生及其家屬於力量發展的合併權益超過力量發展已發行股份的50%，力量發展為張力先生之聯繫人，而力量秦皇島為本公司之關連人士。因此，交易事項應為本公司根據上市規則第14A章的關連交易。由於交易事項之其中一個適用百分比率超過5%且代價超過10,000,000港元，交易事項構成上市規則第14A章項下的非豁免關連交易，而本公司應在交易事項完成前遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准規定。

上述交易事項詳情載於本公司日期為二零二五年一月六日的公告。

本公司事後已採取措施加強內部監控程序，有關詳情載於本年報企業管治報告「內部監控及風險管理系統」一節。

除以上關連交易外，年內並無其他關連交易。

取消確認當時附屬公司

於二零二四年七月八日及二零二四年八月十九日，兆晞及富力（香港）各自收到由Seatown Private Credit Master Fund（「呈請人」及持有兆晞貸款未償還本金金額18%的貸款人之一），在中國香港特別行政區高等法院就未償還呈請人按比例享有的兆晞貸款本金金額以及應付利息提交之清盤呈請。

於二零二四年九月三日，兆晞、御逸（統稱為「御逸集團」）及富力（香港）各自收到由擔保代理人根據兆晞貸款融資協議的條款代表貸款人發出的通知，內容有關委任誠駿法證及企業重整有限公司的Chan Leung Lee和Yuen Tsz Chun為擔保代理人設立擔保之資產（其中包括富力（香港）持有之御逸股權、御逸持有之兆晞股權以及兆晞之資產）作為共同及個別接管人。兆晞持有本公司一家全資中國附屬公司的全部股權，該公司間接持有在中國的68間酒店及一幢寫字樓。

因此，董事會認為根據相關香港財務報告準則，本集團於二零二四年九月三日失去對御逸集團的控制權，而御逸集團終止確認為當時的附屬公司，而於御逸集團的股權其後被分類為按公允價值計入其他全面收入的金融資產，於綜合資產負債表內納入「按公允價值計入其他全面收入的金融資產」。本集團會繼續與貸款人溝通，以恢復未償還酒店貸款或重組貸款協議的可行性，以期屆時能夠將酒店反映於本集團的資產組合內。

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

本集團截至二零二四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
二零二五年三月二十八日

各位股東：

於二零二四年，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：陳暈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二零二四年年度業績的董事會會議，並將會出席應屆二零二四年股東週年大會。

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)審核的截至二零二四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二零二四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二零二四年度各項業務成績表示滿意。

承監事會命
召集人
陳暈暖

中國廣州
二零二五年三月二十八日

執行董事

李思廉，SBS，JP，HonDBus (Macq)，68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，擁有逾三十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；廣東省慈善總會第四屆榮譽會長；新家園協會董事會主席以及暨南大學董事。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。

張輝，50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，52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。

趙颯，55歲，本公司執行董事、副總裁兼海南富力房地產開發集團有限公司董事長

趙先生為本公司執行董事、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。趙先生於二零二四年五月三十一日獲委任為本公司執行董事。除上述披露者外，趙先生亦為本公司若干附屬公司的監事。

非執行董事

張琳，76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。張女士是本公司主要股東張力先生的胞姊。

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，74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，67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，69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。吳先生自二零二三年七月一日起辭任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，66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)(「理大」)，持有會計學高級文憑，並於二零二三年獲理大頒發「傑出理大校友獎」，以表揚王先生對母校和社會的傑出貢獻。王先生為香港一家執業會計師事務所之創辦人及資深會計師。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。王先生自二零二三年七月三十一日起辭任於香港聯交所上市的寶新置地集團有限公司(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)(股份代號：1282)的獨立非執行董事。

監事

陳量暖，75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本公司全資附屬公司廣州天力建築工程有限公司(「天力」)出任總經理。陳先生曾任天力的監事、以及天力、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。陳先生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)的獨立非執行董事。

趙祥林，83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，67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，58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，55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。王女士於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。

劉臻，59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。

張彥琦，46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，45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、華南理工大學及中歐國際工商學院，分別獲得建築學專業學士學位、城市規劃專業碩士學位及高級工商管理專業碩士學位。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，52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。

胡杰，49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。

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

25th 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)

無法表示意見

我們已審核第43至142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二零二四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，包括主要重大會計政策資料。

如在我們的報告中「無法表示意見基礎」一節所述，由於持續經營存在多重不確定性，其潛在相互影響及其對該等綜合財務報表的可能累計影響，我們對　貴集團之綜合財務報表不發表意見。就所有其他方面而言，我們認為該等綜合財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

無法表示意見基礎

與持續經營有關之多項不確定因素

誠如綜合財務報表附註2.1(c)所披露，截至二零二四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177.10億元，截至該日，　貴集團流動負債超過流動資產約人民幣316.76億元。　貴集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括在綜合財務報表附註24及23所披露短期借款、長期借款及長期借款當期部分以及預提費用及其他應付款)總額為人民幣1,135.49億元，其中人民幣1,035.69億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38.64億元。

此外，於二零二四年十二月三十一日，　貴集團無法按預定還款日期償還若干銀行及其他借款共人民幣263.62億元，且於二零二四年十二月三十一日之後及直至批准本綜合財務報表當日，　貴集團無法償還到期的若干銀行及其他借款共人民幣94.63億元。因此，若干本金總額為人民幣884.75億元的銀行借款及其他借款已違約或交叉違約。　貴集團已就該等違約借款收到若干催款信、催款通知及法律信函。

鑑於　貴集團流動資金緊張，　貴集團自二零二四年八月起未能支付本金金額為人民幣319.03億元(約45.27億美元)的三筆優先票據總金額為人民幣10.42億元(約1.47億美元)的利息。

誠如附註42進一步披露，於二零二四年七月及八月， 貴公司若干附屬公司收到有關未償還兆晞貸款(定義見附註42)的清盤呈請。於二零二四年九月三日，貸款人透過擔保代理人按其設立擔保之資產委任接管人。此外， 貴集團還涉及多項與未償還借款、建築糾紛及其他事項有關的訴訟案件， 貴集團已為此計提撥備。有關詳情披露於綜合財務報表附註45。

鑑於上述情況，董事已仔細考慮 貴集團自二零二四年十二月三十一日起未來十八個月的現金流預測(「現金流預測」)，並已充分考慮導致對 貴集團持續經營能力產生重大質疑的事項，並據此制定若干計劃及措施，以確保 貴集團擁有充足的財務資源以持續經營並償還到期債務。 貴集團已採取或將採取若干計劃及措施以使 貴集團擁有充足財務資源履行到期的財務承諾，包括但不限於綜合財務報表附註2.1(c)所載資料。

綜合財務報表已按持續經營基礎編製，其有效性取決於該等計劃及措施的成功實施，包括但不限於：

1) 成功並及時制定及實施重組計劃(定義見綜合財務報表附註 2.1(c))；

2) 成功與現有貸款人協商延長延期、再融資或重組 貴集團的借款，且在 貴集團產生足夠的現金流之前不要求立即還款；

3) 成功出售其於若干項目開發公司的股權以產生額外現金流入；

4) 成功就尚未達成明確結果的訴訟達成解決方案；

5) 成功加快其發展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；及

6) 成功實施 貴集團的業務策略計畫及成本控制措施，進而改善 貴集團的營運資金及現金流狀況。

該等變動顯示存在重大不確定因素，可能對 貴集團持續經營能力構成重大疑慮，因此， 貴集團可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其負債。由於該等多項不確定性、該等不確定性的潛在相互影響以及其可能的累積影響，我們無法就持續經營編製基準是否適當發表意見。

倘 貴集團未能實現綜合財務報表附註2.1(c)所載計劃及措施的預期效果，則可能無法持續經營，將按 貴集團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。

補充事項－本年度數據與遞延所得稅資產相應數據的可比性

截至二零二三年十二月三十一日止年度， 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1億元。如附註26所披露，該金額計入遞延所得稅資產為人民幣130.61億元。此外， 貴集團就撥回遞延所得稅資產於損益確認人民幣21.47億元，並計入截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合損益表中的所得稅開支為人民幣58.32億元。

由於我們無法確定就該等集團實體於截至二零二三年十二月三十一日止年度的所得稅開支中確認的人民幣21.47億元所得稅開支是否應於過往年度確認，故我們已就 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表發出保留意見。任何必要調整均會對截至二零二三年十二月三十一日止年度財務表現及綜合財務報表相關披露造成影響。

由於有關事項可能影響本年度數字與截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合損益表、綜合全面收入表及綜合權益變動表中相應數字的可比性，我們對截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表的意見有所修訂。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

董事負責遵照香港會計師公會(「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

我們的責任為根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對 貴集團之綜合財務報表進行審核，並發出核數師報告。本報告僅根據委聘條款向閣下報告吾等之意見，除此之外別無其他目的。我們不就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

然而，由於本報告「無法表示意見基礎」一節所載有關持續經營的多項不明朗因素及其之間可能產生相互影響而對綜合財務報表所產生累積影響，故我們無法就該等綜合財務報表形成審核意見。

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於　貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
周嘉健
執業證書編號：P07445
香港，二零二五年三月二十八日

（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 二零二四年	二零二三年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	6	**20,576,442**	44,306,750
使用權資產	7	**3,355,047**	9,327,516
投資物業	8	**29,459,220**	31,743,200
無形資產	9	**512,896**	567,837
合營企業權益	11	**7,548,961**	7,828,582
聯營公司權益	12	**3,516,579**	3,623,859
遞延所得稅資產	26	**8,891,922**	10,340,403
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」)的金融資產	13	**4,343,684**	405,392
其他金融資產	17	**246,981**	390,747
		78,451,732	108,534,286
流動資產			
發展中物業	15	**122,211,099**	138,317,971
已落成待售物業	16	**41,764,488**	41,098,408
存貨		**1,205,425**	1,047,614
貿易和其他應收款及預付款	18	**38,942,472**	35,409,691
合同資產	5	**–**	412,014
預付稅款		**4,153,808**	4,305,639
受限制現金	19	**3,076,424**	4,015,402
現金及現金等價物	20	**787,385**	1,727,204
		212,141,101	226,333,943
總資產		**290,592,833**	334,868,229
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	21	**3,752,367**	3,752,367
其他儲備	22	**9,095,322**	11,655,625
保留盈利		**3,074,750**	18,287,878
		15,922,439	33,695,870
非控制性權益		**12,534,276**	12,696,292
總權益		**28,456,715**	46,392,162

	附註	於十二月三十一日 二零二四年	二零二三年
負債			
非流動負債			
長期借款	24	**8,875,691**	78,802,342
租賃負債	7	**33,510**	316,067
遞延所得稅負債	26	**8,305,955**	10,386,790
其他應付款	23	**1,104,307**	1,931,523
		18,319,463	91,436,722
流動負債			
預提費用及其他應付款	23	**101,044,115**	95,682,326
合同負債	5	**23,530,371**	29,095,876
當期所得稅負債	27	**24,695,455**	23,313,225
短期借款	24	**454,380**	4,758,997
長期借款當期部分	24	**93,687,778**	43,742,837
租賃負債	7	**19,369**	62,603
應付股息		**369,787**	369,981
衍生金融工具	25	**15,400**	13,500
		243,816,655	197,039,345
總負債		**262,136,118**	288,476,067
總權益及負債		**290,592,833**	334,868,229

第50至142頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

第43至142頁的綜合財務報表已由董事會於二零二五年三月二十八日批核，並由下列代表簽署。

李思廉
董事

張輝
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 二零二四年	二零二三年
營業額	5	**17,701,425**	36,238,835
銷售成本	30	**(18,525,325)**	(34,319,596)
(毛虧)／毛利		**(823,900)**	1,919,239
其他收入／(開支)	28	**245,664**	(206,796)
其他虧損－淨額	29	**(3,666,451)**	(3,376,903)
銷售及營銷開支	30	**(1,060,940)**	(1,465,353)
行政開支	30	**(3,428,724)**	(4,486,204)
金融及合同資產減值虧損淨額		**(527,697)**	(232,646)
經營虧損		**(9,262,048)**	(7,848,663)
融資成本－淨額	32	**(5,908,871)**	(6,240,462)
應佔合營企業業績		**4,133**	(404,625)
應佔聯營公司業績		**(108,590)**	378,240
除所得稅前虧損		**(15,275,376)**	(14,115,510)
所得稅開支	33	**(2,513,614)**	(5,831,728)
年度虧損		**(17,788,990)**	(19,947,238)
應佔虧損：			
— 本公司所有者		**(17,709,538)**	(20,164,485)
— 非控制性權益		**(79,452)**	217,247
		(17,788,990)	(19,947,238)
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）	34	**(4.7196)**	(5.3738)

第50至142頁的附註為本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 二零二四年	二零二三年
年度虧損		**(17,788,990)**	(19,947,238)
其他全面(虧損)／收入－淨額			
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税後公允價值變動	22	**(226,690)**	(147,176)
其後或會重新分類至損益的項目			
— 以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司的其他全面收入	22	**1,348**	200
— 出售海外業務時貨幣折算差額的重新分類	22	**113,934**	–
— 貨幣折算差額	22	**47,515**	(406,366)
本年度除税後其他全面虧損		**(63,893)**	(553,342)
年度全面虧損總額		**(17,852,883)**	(20,500,580)
應佔全面(虧損)／收入總額：			
— 本公司所有者		**(17,773,431)**	(20,717,827)
— 非控制性權益		**(79,452)**	217,247
		(17,852,883)	(20,500,580)

第50至142頁的附註為本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					
	股本	其他儲備	保留盈利	總額	非控制性權益	總權益
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						
年度虧損	–	–	(20,164,485)	(20,164,485)	217,247	(19,947,238)
其他全面收入						
按公允價值計入其他全面收入的金融資產						
除税後公允價值變動	–	(147,176)	–	(147,176)	–	(147,176)
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	–	200	–	200	–	200
貨幣折算差額	–	(406,366)	–	(406,366)	–	(406,366)
除税後其他全面收入總額	–	(553,342)	–	(553,342)	–	(553,342)
本年度全面收入總額	–	(553,342)	(20,164,485)	(20,717,827)	217,247	(20,500,580)
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)	–	(15,369)	–	(15,369)	(6,230)	(21,599)
於附屬公司的利潤分配予少數股東	–	–	–	–	(26,680)	(26,680)
與所有者的交易總額	–	(15,369)	–	(15,369)	(32,910)	(48,279)
二零二三年十二月三十一日結餘	3,752,367	11,655,625	18,287,878	33,695,870	12,696,292	46,392,162

（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					
	股本	其他儲備	保留盈利	總額	非控制性權益	總權益
二零二四年一月一日結餘	**3,752,367**	**11,655,625**	**18,287,878**	**33,695,870**	**12,696,292**	**46,392,162**
全面收入						
年度虧損	–	–	(17,709,538)	(17,709,538)	(79,452)	(17,788,990)
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税後公允價值變動	–	(226,690)	–	(226,690)	–	(226,690)
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	–	1,348	–	1,348	–	1,348
有關當時附屬公司之取消確認的轉讓(附註42)	–	(2,496,410)	2,496,410	–	–	–
出售海外業務時貨幣折算差額的重新分類	–	113,934	–	113,934	–	113,934
貨幣折算差額	–	47,515	–	47,515	–	47,515
除税後其他全面收入總額	–	(2,560,303)	2,496,410	(63,893)	–	(63,893)
本年度全面收入總額	–	(2,560,303)	(15,213,128)	(17,773,431)	(79,452)	(17,852,883)
與所有者的交易						
於附屬公司的利潤分配予少數股東	–	–	–	–	(82,564)	(82,564)
與所有者的交易總額	–	–	–	–	(82,564)	(82,564)
二零二四年十二月三十一日結餘	**3,752,367**	**9,095,322**	**3,074,750**	**15,922,439**	**12,534,276**	**28,456,715**

第50至142頁的附註為本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 二零二四年	二零二三年
營運活動的現金流量			
營運產生的現金	36(a)	**319,244**	1,798,602
已付利息		**(1,400,295)**	(3,104,354)
已付企業所得稅及土地增值稅		**(449,765)**	(257,013)
營運活動所用淨現金		**(1,530,816)**	(1,562,765)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		**(74,708)**	(528,721)
購買無形資產		**(7,703)**	(5,764)
購買按公允價值計入損益的金融資產		**–**	(136)
添置使用權資產		**(87)**	(85)
添置投資物業		**–**	(46,277)
出售投資物業所得款		**45,558**	–
出售物業、廠房及設備所得款		**400**	798,148
出售無形資產所得款		**–**	1,259
出售使用權資產所得款		**–**	159,608
出售一家合營企業所得款		**353,669**	–
出售一家聯營公司所得款		**66,000**	–
合營企業投資		**–**	(12,430)
收購附屬公司，扣除所得現金		**–**	(22,841)
出售附屬公司及當時附屬公司之取消確認，扣除現金		**407,880**	296,263
收取關聯方償還借款的現金		**60,193**	89,687
借款予關聯方		**(15,034)**	(119,234)
收取按公允價值計入其他全面收入的金融資產的股息及利息		**3,424**	5,596
已收利息		**44,855**	159,756
出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產的所得款		**933**	–
投資活動產生淨現金		**885,380**	774,829
融資活動的現金流量			
借貸所得款，扣除交易成本		**883,656**	3,189,026
其他應付款所得款		**34,670**	596,237
償還其他應付款		**(226,027)**	(64,663)
償還借款		**(1,248,288)**	(5,932,771)
償還合營企業一位股東款項		**(2,181)**	–
償還租賃負債本金		**(32,243)**	(60,857)
借款保證金減少		**267,815**	2,178,439
收取關聯方借款		**224,871**	501,195
還款予關聯方		**(216,165)**	(76,085)
分配兩家附屬公司利潤予少數股東		**(6,439)**	–
融資活動(所用)／產生的現金淨額		**(320,331)**	330,521
現金及現金等價物減少淨額		**(965,767)**	(457,415)
匯兑收益		**25,948**	7,599
期初現金及現金等價物	20	**1,727,204**	2,177,020
期末現金及現金等價物		**787,385**	1,727,204

第50至142頁的附註為本綜合財務報表的整體部分。

綜合財務報表附註

（除另有説明外，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（統稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）經營物業發展和銷售、物業投資、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責任公司，註冊地址為中國廣州市珠江新城華夏路10號富力中心45至54樓，郵政編碼510623。

本公司股份自二零零五年七月十四日起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（除非另有説明）。本綜合財務報表已於二零二五年三月二十八日獲董事會批准刊發。

2. 會計政策摘要

本附註提供編製本綜合財務報表時所採納的重大會計政策清單。除另有説明外，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會計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會計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會計準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。

(c) 持續經營基礎

截至二零二四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177.10億元，截至該日，本集團流動負債超過流動資產約人民幣316.76億元。本集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款（包括在短期借款、長期借款及長期借款當期部分以及預提費用及其他應付款）總額為人民幣1,135.49億元，其中人民幣1,035.69億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38.64億元。

2. 會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基礎(續)

此外，於二零二四年十二月三十一日，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263.62億元，且於二零二四年十二月三十一日之後及直至批准本綜合財務報表當日，本集團無法償還到期的若干銀行及其他借款人民幣94.63億元。因此，若干本金總額為人民幣884.75億元的銀行借款及其他借款已違約或交叉違約。本集團已就該等違約借款收到若干催款信、催款通知及法律信函。

鑑於本集團流動資金緊張，本集團自二零二四年八月起未能支付本金金額為人民幣319.03億元(約45.27億美元)的三筆優先票據總金額為人民幣10.42億元(約1.47億美元)的利息。

於二零二四年七月及八月，本公司若干附屬公司收到有關一筆未償還貸款的清盤呈請。於二零二四年九月三日，貸款人透過擔保代理人按其設立擔保之資產委任接管人(詳見附註42)。此外，本集團還涉及多項與未償還借款、建築糾紛及其他事項有關的訴訟案件，本集團已為此計提撥備。

鑑於上述情況，本公司董事(「董事」)已仔細考慮本集團自二零二四年十二月三十一日起未來十八個月的現金流量預測，並已充分考慮導致對本集團持續經營能力產生重大質疑的事項，並據此制定若干計劃及措施，以確保本集團擁有充足的財務資源以持續經營並償還到期債務。本集團已採取或將採取若干計劃及措施以使本集團擁有充足財務資源履行到期的財務承諾，包括但不限於下列計劃及措施：

— 本公司及其顧問一直與持份者就其境外債務(「範圍內債務」)的建議重組(「重組」)進行對話，以期達成所有持份者均能得到公平對待的解決方案。範圍內債務包括本公司附屬公司怡略有限公司(「票據發行人」)所發行三筆分別於二零二五年、二零二七年及二零二八年到期的6.5%現金付息／7.5%實物付息優先票據(定義見附註24(c))，以及本公司、票據發行人及富力地產(香港)有限公司(「富力(香港)」，連同本公司及票據發行人統稱為「交易公司」)全權酌情指定的本集團任何其他財務債務；

截至本財務報表批准日期，重組進度如下：

- 於二零二四年十二月十六日，本公司公佈了重組的重組方案及重組支持協議(「重組支持協議」)的相關條款。重組預計將透過英國法院及／或交易公司全權決定的其他適用司法權區的法院之計劃安排實施，及／或在票據發行人及本公司認為必要的範圍內，透過同意徵求、公司行動、法律訴訟或為實施重組而啟動的其他程序或步驟實施。

2. 會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基礎(續)

- 重組將涉及(其中包括)全面解除計劃債權人的債權，以換取重組代價，所有範圍內債務應被取消，且與範圍內債務相關的所有擔保及抵押(如有)將被解除及消除。有關重組計劃的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十二月十六日的公告。

- 截至本財務報表批准日期，重組仍在進行中。該等交易公司在其顧問的協助下，正在與範圍內債務的主要持有人進行積極討論。重組將對本集團境外債務進行大幅去槓桿，從而讓本公司能夠更好地管理其業務，並在重組完成後為持份者創造長期價值。本集團將繼續與境外債權人保持積極溝通，爭取獲得相關債權人支持，儘早加入重組支持協議，以完成重組的餘下實施步驟。

– 本集團正積極與其他現有貸款人進行討論，以延期、再融資或重組集團的借款，且在本集團產生足夠的現金流之前不要求立即還款。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。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的現金流需求；

– 於二零二四年五月完成出售本公司一間於倫敦從事物業項目發展之附屬公司的股權及股東貸款後，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高端城市，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；

– 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；

– 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。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；及

– 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。

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，並履行在自二零二四年十二月三十一日起至少十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基礎編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表屬適當。

2. 會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基礎(續)

然而，持續經營假設的有效性取決於本集團計劃及措施的成功實施，包括：

(i) 成功並及時制定及實施重組計劃；

(ii) 成功與現有貸款人協商延長延期、再融資或重組本集團的借款，且在本集團產生足夠的現金流之前不要求立即還款；

(iii) 成功出售其於若干項目開發公司的股權以產生額外現金流入；

(iv) 成功就尚未達成明確結果的訴訟達成解決方案；

(v) 成功加快其發展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；及

(vi) 成功實施本集團的業務策略計畫及成本控制措施，從而改善本集團的營運資金及現金流狀況。

該等變動顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮，因此，本集團可能無法在正常業務過程中變現其資產並清償其負債。

倘本集團未能及時實現上述計劃及措施的預期效果，則可能無法持續經營，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) 於二零二四年一月一日首次生效之新訂準則、詮釋及修訂本

香港會計師公會(「香港會計師公會」)已頒佈於本集團當前會計期間首次採納的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

準則	主題
香港會計準則1之修訂	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則1之修訂	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年之修訂」)
香港財務報告準則16之修訂	售後回租之租賃負債
香港詮釋5(經修訂)之修訂	財務報表之呈列－借款人對附帶按要求償還條款的定期貸款之分類
香港會計準則7及香港財務報告準則7之修訂	供應商融資安排

2. 會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 於二零二四年一月一日首次生效之新訂準則、詮釋及修訂本(續)

該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計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會計準則。

(e) 已頒佈但尚未生效之新訂準則、詮釋及香港財務報告準則會計準則之修訂

以下為已頒佈但尚未生效且未經本集團提早採納的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂。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21及香港財務報告準則1之修訂	缺乏可兑換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則9及香港財務報告準則7之修訂	分類及計量金融工具	二零二六年一月一日
香港財務報告準則9及香港財務報告準則7之修訂	涉及依賴自然的電力的合約	二零二六年一月一日
香港財務報告準則1、香港財務報告準則7、香港財務報告準則9、香港財務報告準則10及香港會計準則7之修訂	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則18	於財務報表呈列及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則19	非公共受託責任附屬公司：披露	二零二七年一月一日
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

本集團正評估該等新訂會計準則及修訂的影響。

香港會計師公會於二零二四年七月頒佈的香港財務報告準則18於財務報表呈列及披露取代香港會計準則1，並對香港財務報告準則會計準則(包括香港會計準則8財務報表的編製基準(自會計政策、會計估計變更及錯誤更名))作出重大修訂。儘管香港財務報告準則18對綜合財務報表中項目的確認及計量並無任何影響，惟預期將對若干項目的列報及披露產生重大影響。該等變更包括在損益表中的分類及小計、資料匯總／分拆及標籤，以及管理層定義的績效指標的披露。

採納香港財務報告準則19為可選項。香港財務報告準則19訂明實體獲准應用的披露規定，以取代其他香港財務報告準則會計準則的披露規定。本公司股份於香港聯合交易所有限公司上市及買賣。因此，根據香港財務報告準則19，本公司須向公眾負責，故並不符合資格選擇應用有關準則編製其財務報表。

2. 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。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。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，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. 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交易的未變現收益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。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.7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所有者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. 會計政策摘要(續)

2.3 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。因結算該等交易及按年末滙率折算以外幣計值的貨幣資產及負債所產生的外匯收益及虧損一般於損益中確認。

與借款有關的外滙收益及虧損於損益表內以「融資成本－淨額」呈報。其他所有的外滙收益及虧損於損益表內以「其他虧損－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. 會計政策摘要(續)

2.3 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海外業務(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) 每份資產負債表所列報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入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) 所有由此產生的匯兑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兑差額，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，相關匯兑差額重新分類至損益作為出售收益或虧損之一部分。

購買海外業務產生的商譽及公允價值調整視為該海外業務的資產和負債，並按收市匯率折算。

2.4 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，在扣除税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. 會計政策摘要(續)

2.4 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各報告期末進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.7)。

出售收益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。

2.5 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. 會計政策摘要(續)

2.6 無形資產

(a) 商譽

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。出售實體的收益及虧損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) 軟件

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。

(d) 其他無形資產

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代價的公允價值作為無形資產予以資本化，包括任何或然代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. 會計政策摘要(續)

2.7 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撥回進行檢討。

2.8 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按公允價值計入其他全面收入的權益投資。

(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。

2. 會計政策摘要（續）

2.8 投資及其他金融資產（續）

(c) 計量

初始確認時，本集團按公允價值加（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計量金融資產。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：持作收回合同現金流量，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「其他虧損－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息法計入「其他（開支）／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「其他虧損－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「其他虧損－淨額」中呈列，及減值虧損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標準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. 會計政策摘要（續）

2.8 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。撥備矩陣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。

2.9 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同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同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. 會計政策摘要(續)

2.10 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。負債初始按公允價值計量，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。

2.11 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。

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. 會計政策摘要(續)

2.12 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。

2.13 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。

2.14 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按公允價值計量外，其餘貿易和其他應收款初始按無附帶條件的代價金額確認。本集團所持貿易和其他應收款主要目的為獲取合同現金流量，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18，而本集團減值政策詳述載於附註3.1(b)。

2.15 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。

2.16 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. 會計政策摘要(續)

2.17 貿易和其他應付款

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。如貿易和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。

貿易和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。

2.18 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代價的差額，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。

2.19 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。合資格資產指必須經過一段長時間方可作擬定用途或銷售的資產。

其他借款成本在產生期內支銷。

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兑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。資本化的匯兑差額總和不得超過報告期末在累計基礎上發生的匯兑差額淨額。

2. 會計政策摘要(續)

2.20 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。

當期及遞延稅項在損益表中確認，但與在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。

(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。

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。

(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。

2. 會計政策摘要(續)

2.20 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。

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。

2.21 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。

本集團就界定福利計劃的責任乃通過估計僱員在當期及過往期間已賺取的未來福利金額並將有關金額貼現進行計算。就香港僱傭條例項下之長期服務金義務而言，未來福利的估計金額乃經扣除本集團強積金供款所產生並已歸屬於僱員的應計福利(被視為有關僱員之供款)而產生的負服務成本後釐定。

2. 會計政策摘要(續)

2.22 撥備

就本集團已發生的事件而產生現有的法律或推定債務，可能需要資源流出以結算債務，金額已被可靠估計並作出撥備，但不會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。

2.23 營業額確認

(a) 物業發展

營業額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營業額確認。否則，營業額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，營業額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代價時確認。

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，並隨後在確認相關營業額時攤銷。

2. 會計政策摘要(續)

2.23 營業額確認(續)

(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

酒店營運營業額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，本集團按月將營業額確認為相等於有權發票金額。

2.24 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。

2.25 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；
- 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. 會計政策摘要(續)

2.25 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。

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。

2.26 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、澳洲、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。外匯風險來自以並非相關集團實體的功能貨幣計值的未來商業交易及已確認資產和負債。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。

本集團持有若干海外業務投資，其淨資產承受外幣折算風險。來自本集團海外業務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。

下表總結了於二零二四年十二月三十一日，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% 稅後年度虧損增加／(減少)	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	53	(53)
受限制現金	1	(1)
貿易和其他應收款	138,729	(138,729)
其他應付款及預提費用	(133,360)	133,360
美元結算		
現金及現金等價物	1,929	(1,929)
受限制現金	244	(244)
貿易和其他應收款	3,768	(3,768)
借款	(1,693,777)	1,693,777
預提費用及其他應付款	(59,323)	59,323

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）

下表總結了於二零二三年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，外幣匯率的變動對本集團税後年度虧損的影響：

	人民幣對外幣 減弱5% 税後年度虧損增加／（減少）	增強5%
港元結算		
現金及現金等價物	128	(128)
受限制現金	29	(29)
貿易和其他應收款	23,307	(23,307)
其他應付款及預提費用	(122,810)	122,810
美元結算		
現金及現金等價物	2,069	(2,069)
受限制現金	1,351	(1,351)
貿易和其他應收款	3,437	(3,437)
借款	(2,224,999)	2,224,999
預提費用及其他應付款	(57,528)	57,528
合同資產	280	(280)

(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。於截至二零二四年及二零二三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。

下表總結了於二零二四年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，利率的變動對本集團税後年度虧損的影響：

	税後年度虧損增加／（減少）	
	二零二四年	二零二三年
按浮動利率計息的長期借款利率－增加0.25%（二零二三年：0.25%）	**92,418**	104,903
按浮動利率計息的長期借款利率－減少0.25%（二零二三年：0.25%）	**(92,418)**	(104,903)

3. 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(a) 市場風險（續）

(iii) 價格風險

本集團大部分權益投資為公開買賣。

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上市證券。

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

下表概述本集團購買的股份價格上升或下跌對本集團於二零二四年十二月三十一日權益的影響。分析乃基於股份價格上升5%或下跌5%，而所有其他可變因數不變及本集團所有權益工具隨指數變動。

	税後其他全面收入增加／（減少）	
	二零二四年	二零二三年
各項股份價格－上升5%	**24,719**	43,589
各項股份價格－下跌5%	**(24,719)**	(43,589)

(b) 信貸風險

本集團最大信貸風險敞口為銀行現金存款、貿易和其他應收款及合同資產及其他金融資產的總賬面價值。

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

3. 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(b) 信貸風險（續）

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規定的簡化方法就預期信貸虧損計提撥備，其允許所有貿易應收款及合同資產均使用存續期預期虧損撥備。

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，本集團認為來自第三方的貿易應收款之預期虧損率與合同資產的預期虧損率合理相若。

按此基準，於二零二四年及二零二三年十二月三十一日貿易應收款（不包括應收關聯方款項）及合同資產的虧損撥備釐定如下：

於二零二四年

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	2.58%	3.32%	1.53%	26.28%	
賬面值總額－貿易應收款（不包括應收關聯方款項）	1,076,209	199,582	378,323	737,612	2,391,726
虧損撥備	27,813	6,632	5,773	193,865	234,083

於二零二三年

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	2.25%	1.82%	3.65%	27.07%	
賬面值總額－貿易應收款（不包括應收關聯方款項）	1,707,892	470,009	291,235	624,612	3,093,748
賬面值總額－合同資產	421,498	–	–	–	421,498
虧損撥備	47,863	8,546	10,634	169,113	236,156

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）

貿易應收款及合同資產於二零二四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	
	二零二四年	二零二三年	**二零二四年**	二零二三年
於一月一日的期初虧損撥備	**226,672**	201,013	**9,484**	41,332
年內損益中已確認虧損撥備之撥備／（撥回）	**10,892**	25,659	**(9,484)**	(31,848)
出售附屬公司	**(3,481)**	–	**–**	–
於十二月三十一日的期末虧損撥備	**234,083**	226,672	**–**	9,484

(ii) 其他應收款

於二零二四年十二月三十一日，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同現金流量的能力。本集團已評估採用十二個月預期虧損法的預期信貸虧損。年內確認虧損撥備人民幣2,331,000元（二零二三年：人民幣2,969,000元）。

於二零二四年十二月三十一日其他應收款的期末虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	二零二四年	二零二三年
於一月一日的期初虧損撥備	**678,786**	439,951
年內損益中已確認虧損撥備之撥備	**526,289**	238,835
取消合併當時附屬公司	**(166,155)**	–
不可收回而註銷	**(346,051)**	–
於十二月三十一日的期末虧損撥備	**692,869**	678,786

截至二零二四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」。

3. 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(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，包括預售物業所得款，短期及長期借款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，尋求合資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。

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
於二零二四年十二月三十一日					
借款（附註(i)）	**98,598,841**	**7,475,108**	**4,570,932**	**2,907,578**	**113,552,459**
租賃負債	**22,530**	**16,038**	**12,743**	**11,405**	**62,716**
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税項）	**54,239,356**	**890,358**	**250,938**	**-**	**55,380,652**
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	**51,985,832**	**-**	**-**	**-**	**51,985,832**
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	**4,838,112**	**3,165,095**	**486,739**	**2,269,298**	**10,759,244**
衍生金融工具	**15,400**	**-**	**-**	**-**	**15,400**

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
於二零二三年十二月三十一日					
借款（附註(i)）	55,167,331	29,272,414	51,632,942	11,032,512	147,105,199
租賃負債	80,443	76,370	175,041	112,103	443,957
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税項）	48,165,296	8,864,068	1,602,981	1,991,351	60,623,696
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	63,734,066	–	–	–	63,734,066
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	2,690,085	5,149,676	3,860,578	1,027,270	12,727,609
衍生金融工具	13,500	–	–	–	13,500

附註：

(i) 借款利息是分別根據於二零二四年及二零二三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二零二四年及二零二三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持份者提供利益，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。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日負債比率如下：

	二零二四年	二零二三年
總借款	**103,017,849**	127,304,176
減：現金及現金等價物	**(787,385)**	(1,727,204)
受限制現金	**(3,076,424)**	(4,015,402)
債務淨額	**99,154,040**	121,561,570
總權益	**28,456,715**	46,392,162
負債比率	**348%**	262%

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。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主體的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。

3. 財務風險管理（續）

3.3 公允價值估計（續）

下表分析本集團於二零二四年及二零二三年十二月三十一日按用於計量公允價值的估值技術層級劃分的以公允價值列賬的金融工具：

	二零二四年	二零二三年
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
第一層	**309,161**	403,392
第三層（附註(a)）	**4,034,523**	2,000
	4,343,684	405,392
其他金融資產		
第一層	**246,981**	390,747
	4,590,665	796,139

附註：

(a) 在第三層內的金融工具

於二零二四年十二月三十一日，本集團非上市私募基金的投資確認為按公允價值計入其他全面收入的金融資產的公平值為約人民幣800,000元，已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。股權投資之公允價值變動計入「其他全面收入」。

本集團按公允價值計入其他全面收入的金融資產公允價值達人民幣4,033,723,000元，代表當時附屬公司之取消確認（附註42及43）。

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8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。

於二零二四年十二月三十一日，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7,922,098,000元及人民幣8,590,002,000元（二零二三年：人民幣8,302,605,000元及人民幣7,568,307,000元）。

(e) 物業發展活動營業額確認

物業銷售營業額於買方取得已竣工物業控制權的時間點確認銷售物業的收益。由於與客戶之間的合約限制，本集團可能不得更改或替換物業單位，或出於其他目的對物業進行重新定向，因此物業單位對本集團來說並無替代用途。是否具有可強制執行的付款權利取決於銷售合約的條款及適用於該合約的法律解釋。該等確定需作出判斷。管理層亦已就物業控制權何時轉讓予客戶作出判斷。

就與物業銷售交易相關的付款權利之判斷及物業控制權轉讓會影響本集團於年度的虧損及持作出售的已竣工物業的賬面值。

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(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。關鍵假設及輸入數據詳情披露於附註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二零二四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。

5. 分部資料(續)

(b) 分部表現

報告予執行董事的截至二零二四年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零二四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	11,519,096	1,008,309	4,432,575	1,129,680	18,089,660
分部間營業額	(2,580)	(175,725)	(59,640)	(150,290)	(388,235)
營業額(來自外部客戶)	11,516,516	832,584	4,372,935	979,390	17,701,425
年度虧損	(12,881,369)	(414,004)	(3,619,016)	(874,601)	(17,788,990)
融資成本－淨額	(4,804,065)	(251,670)	(612,587)	(240,549)	(5,908,871)
應佔合營企業業績	3,367	–	–	766	4,133
應佔聯營公司業績	(106,550)	–	–	(2,040)	(108,590)
所得稅(開支)／貸記	(2,926,188)	154,035	254,763	3,776	(2,513,614)
物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷	(282,278)	–	(1,081,333)	(277,521)	(1,641,132)
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(587,728)	–	–	–	(587,728)
其他金融資產公允價值變動	–	–	–	(143,766)	(143,766)
金融及合同資產減值虧損(撥備)／撥回	(366,239)	191	(165,214)	3,565	(527,697)
投資物業公允價值虧損－除稅後	–	(735,157)	–	–	(735,157)
分部資產	226,011,788	29,859,806	14,348,858	6,889,794	277,110,246
分部資產包括：					
合營企業投資	7,546,846	–	–	2,115	7,548,961
聯營公司投資	3,436,825	–	–	79,754	3,516,579
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產外)	119,977	–	211,362	82,370	413,709
分部負債	121,586,708	543,892	829,016	3,157,243	126,116,859

5. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

報告予執行董事的截至二零二三年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零二三年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展（附註(i)）	物業投資（附註(ii)）	酒店營運（附註(iii)）	所有其他分部（附註(iii)）	本集團
分部營業額	27,810,945	1,003,102	6,406,854	1,601,935	36,822,836
分部間營業額	–	(175,834)	(41,874)	(366,293)	(584,001)
營業額(來自外部客戶)	27,810,945	827,268	6,364,980	1,235,642	36,238,835
年度虧損	(16,948,019)	(1,208,353)	(904,227)	(886,639)	(19,947,238)
融資成本－淨額	(4,865,875)	(299,408)	(878,445)	(196,734)	(6,240,462)
應佔合營企業業績	(411,918)	–	–	7,293	(404,625)
應佔聯營公司業績	385,345	–	–	(7,105)	378,240
所得稅(開支)／貸記	(6,217,625)	412,514	66,472	(93,089)	(5,831,728)
物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷	(345,717)	–	(1,551,851)	(214,981)	(2,112,549)
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(607,563)	–	–	–	(607,563)
其他金融資產公允價值變動	–	–	–	(217,908)	(217,908)
金融及合同資產減值虧損(撥備)／撥回	(229,395)	606	(3,772)	(85)	(232,646)
投資物業公允價值虧損－除稅後	–	(1,511,403)	–	–	(1,511,403)
分部資產	242,273,279	31,862,520	42,344,844	7,251,044	323,731,687
分部資產包括：					
合營企業投資	7,827,259	–	–	1,323	7,828,582
聯營公司投資	3,543,916	–	–	79,943	3,623,859
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產外)	702,073	46,277	53,217	704,093	1,505,660
分部負債	122,281,634	391,300	2,213,007	2,585,935	127,471,876

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。

附註：

(i) 大部份物業發展營業額於某時間點予以確認。

(ii) 所有物業投資營業額在租賃期間以直線法予以確認。

(iii) 所有酒店營運和其他分部的營業額均隨時間予以確認。

5. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

來自外部客戶營業額按客戶所在地劃分於下表載列：

	二零二四年	二零二三年
中國	**15,897,513**	34,210,324
其他國家	**1,803,912**	2,028,511
合計	**17,701,425**	36,238,835

來自「其他國家」所包括的個別國家的營業額並不重大。截至二零二四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10%或以上(二零二三年：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：

	二零二四年	二零二三年
可報告分部資產	**277,110,246**	323,731,687
遞延所得稅資產	**8,891,922**	10,340,403
其他金融資產	**246,981**	390,747
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	**4,343,684**	405,392
綜合資產負債表總資產	**290,592,833**	334,868,229

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：

	二零二四年	二零二三年
中國	**61,789,684**	91,532,286
其他國家	**3,179,461**	5,865,458
合計	**64,969,145**	97,397,744

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：

	二零二四年	二零二三年
可報告分部負債	**126,116,859**	127,471,876
遞延所得稅負債	**8,305,955**	10,386,790
當期所得稅負債	**24,695,455**	23,313,225
短期借款及長期借款當期部分	**94,142,158**	48,501,834
長期借款	**8,875,691**	78,802,342
綜合資產負債表總負債	**262,136,118**	288,476,067

(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：

	二零二四年	二零二三年
合同資產	**–**	421,498
虧損撥備(附註3.1(b))	**–**	(9,484)
總合同資產	**–**	412,014
為獲得合同的資本化成本	**941,877**	1,383,038
合同負債－物業開發及銷售合同	**23,012,005**	28,496,607
合同負債－酒店營運及其他客戶合同	**518,366**	599,269
總合同負債	**23,530,371**	29,095,876

(i) 合同資產及負債的重大變動

本報告期間，合同資產虧損撥備減少人民幣9,484,000元至零(二零二三年：減少人民幣31,848,000元至人民幣9,484,000元)。

由於本報告期間合同銷售表現欠佳，物業開發及銷售合同的合同負債減少了人民幣5,485,000,000元(二零二三年：減少人民幣17,029,000,000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：

	二零二四年	二零二三年
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	**9,230,776**	22,162,951
酒店營運及其他合同	**599,269**	684,765

(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，本集團確認營業額。視乎合同條款及適用於該合同之法例而定，資產控制權可於某一時段內或某一時點轉移。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營業額，該營業額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。

	二零二四年	二零二三年
於十二月三十一日為獲得合同的資本化成本	**941,877**	1,383,038
年內確認為銷售成本的攤銷	**(587,728)**	(607,563)

6. 物業、廠房及設備

	樓宇						
	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	合計
於二零二三年一月一日							
成本	4,893,133	42,503,418	2,391,908	1,207,929	2,213,967	6,259,127	59,469,482
累計折舊及減值	(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
截至二零二三年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	4,208,250	32,600,648	595,594	428,525	1,603,378	6,259,127	45,695,522
增添	171,475	11	69,540	2,286	10,098	1,125,219	1,378,629
出售附屬公司	–	(259,259)	(17,448)	(191)	(341)	–	(277,239)
在建資產轉撥至樓宇	1,615,663	–	–	–	–	(1,615,663)	–
出售	(32,496)	(610,518)	(7,521)	(2,175)	(14,173)	(37,515)	(704,398)
折舊	(226,127)	(1,255,459)	(112,971)	(52,634)	(122,385)	–	(1,769,576)
減值	–	–	–	–	–	(156,236)	(156,236)
匯兑差額	(4,557)	–	348	62	(2)	144,197	140,048
年終賬面淨值	5,732,208	30,475,423	527,542	375,873	1,476,575	5,719,129	44,306,750
於二零二三年十二月三十一日							
成本	6,629,445	41,293,702	2,378,556	1,170,827	2,184,505	5,875,365	59,532,400
累計折舊及減值	(897,237)	(10,818,279)	(1,851,014)	(794,954)	(707,930)	(156,236)	(15,225,650)
賬面淨值	5,732,208	30,475,423	527,542	375,873	1,476,575	5,719,129	44,306,750
截至二零二四年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	**5,732,208**	**30,475,423**	**527,542**	**375,873**	**1,476,575**	**5,719,129**	**44,306,750**
增添	**49**	**–**	**75,951**	**4,550**	**50,178**	**202,910**	**333,638**
出售附屬公司及當時附屬公司之取消確認	**(468)**	**(20,092,736)**	**(116,141)**	**(8,756)**	**(12,652)**	**(2,133,651)**	**(22,364,404)**
轉撥自持有待售物業	**110,381**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**110,381**
轉撥自發展中物業	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**4,652**	**4,652**
出售	**–**	**(34,049)**	**(17,564)**	**(2,857)**	**(304)**	**(203)**	**(54,977)**
折舊	**(238,215)**	**(862,245)**	**(83,390)**	**(49,486)**	**(128,243)**	**–**	**(1,361,579)**
減值	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(264,372)**	**(264,372)**
匯兑差額	**9,479**	**–**	**(542)**	**(12,020)**	**2**	**(130,566)**	**(133,647)**
年終賬面淨值	**5,613,434**	**9,486,393**	**385,856**	**307,304**	**1,385,556**	**3,397,899**	**20,576,442**
於二零二四年十二月三十一日							
成本	**6,749,383**	**13,056,335**	**1,737,930**	**987,011**	**2,109,659**	**3,662,271**	**28,302,589**
累計折舊及減值	**(1,135,949)**	**(3,569,942)**	**(1,352,074)**	**(679,707)**	**(724,103)**	**(264,372)**	**(7,726,147)**
賬面淨值	**5,613,434**	**9,486,393**	**385,856**	**307,304**	**1,385,556**	**3,397,899**	**20,576,442**

6. 物業、廠房及設備(續)

(a) 折舊費用按以下分類支銷：

	二零二四年	二零二三年
銷售及行政開支	**218,460**	248,037
銷售成本	**1,143,119**	1,521,539
	1,361,579	1,769,576

在建資產主要包括酒店樓宇及度假山莊建築及其他成本。截至二零二四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141,158,000元(二零二三年：人民幣141,158,000元)。截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無資本化借款成本(二零二三年：借款成本根據加權平均率7.45%進行資本化)。

借款以賬面值人民幣9,045,068,000元(二零二三年：人民幣27,441,368,000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：

	二零二四年	二零二三年
成本	**5,578,631**	33,840,131
累計折舊	**(2,638,240)**	(9,854,317)
賬面淨值	**2,940,391**	23,985,814

(c) 公允價值層級

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。

於二零二四年十二月三十一日，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。

6. 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，按二零二四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。

關於二零二四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

於二零二三年十二月三十一日，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。

6. 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	二零二四年十二月三十一日公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	二零二四年十二月三十一日輸入數據的範圍	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
酒店樓宇	9,486,393	收入資本化法	酒店物業－貼現率	5%-5.5%	貼現率越高，酒店物業公允價值越低
			酒店物業－入住率	0%-85%	入住率越高，酒店物業公允價值越高
			酒店物業－房價增長率	2%-15%	房價增長率越高，酒店物業公允價值越高
			平均每日房價（人民幣／每平方米）	0-1,871	平均每日房價越高，酒店土地公允價值越高

7. 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：

	二零二四年	二零二三年
使用權資產		
土地使用權	**3,306,745**	8,931,172
辦公室及交通設備	**–**	317,970
樓宇	**48,302**	78,374
	3,355,047	9,327,516
租賃負債		
流動	**19,369**	62,603
非流動	**33,510**	316,067
	52,879	378,670

截至二零二四年十二月三十一日止年度，使用權資產的添置為人民幣72,347,000元(二零二三年：人民幣50,031,000元)。

7. 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：

	二零二四年	二零二三年
使用權資產折舊開支		
土地使用權	**230,569**	269,477
樓宇	**25,567**	29,093
交通設備	**6,985**	27,742
	263,121	326,312
減：資本化計入在建資產	**(27,673)**	(33,043)
	235,448	293,269
利息開支(計入融資成本－淨額)	**11,218**	15,439
有關短期租賃及低值資產租賃的開支(計入行政開支)	**12,208**	13,931

於二零二四年租賃的現金流出總額為人民幣46,431,000元(二零二三年：人民幣79,873,000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。

8. 投資物業

	已落成投資物業	在建投資物業	合計
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
於一月一日年初結餘	32,099,398	1,650,202	33,749,600
增添	–	46,277	46,277
出售	(587)	–	(587)
貨幣折算差額	(38,748)	–	(38,748)
公允價值虧損－淨額	(1,940,865)	(72,477)	(2,013,342)
於十二月三十一日年終結餘	30,119,198	1,624,002	31,743,200
截至二零二四年十二月三十一日止年度			
於一月一日年初結餘	**30,119,198**	**1,624,002**	**31,743,200**
出售	**(38,747)**	**(22,741)**	**(61,488)**
當時附屬公司之取消確認(附註42)	**(1,298,500)**	**–**	**(1,298,500)**
貨幣折算差額	**77,155**	**–**	**77,155**
公允價值虧損－淨額	**(998,688)**	**(2,459)**	**(1,001,147)**
於十二月三十一日年終結餘	**27,860,418**	**1,598,802**	**29,459,220**

(a) 投資物業已在綜合損益表內確認的數額

	二零二四年	二零二三年
租金收入	**832,584**	827,268
投資物業的直接經營費用	**(79,236)**	(116,660)
於「其他虧損－淨額」確認的重估虧損及公允價值虧損	**(1,001,147)**	(2,013,342)

8. 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二零二四年及二零二三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「其他虧損－淨額」。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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二零二四年及二零二三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。

於每個報告日期，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。

8. 投資物業（續）

(d) 估值技術

已落成的辦公室及零售樓宇（二零二三年：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。估值採用剩餘法，該方法主要參考土地的開發潛力，扣除開發成本連同發展商溢利及與假設於估值當日完成的建議開發估計資本值相關的風險，從而對土地進行估值。

(e) 估值輸入數據及與公允價值的關係

描述		二零二四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	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	8,451,960	年期和租賃到期續租法及直接比較法	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）	8,080-53,100	市場價格越高，公允價值越高
	零售	18,931,360	年期和租賃到期續租法及直接比較法	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）	2,630-91,000	市場價格越高，公允價值越高
	停車場	477,098	年期和租賃到期續租法及直接比較法	年期孳息率	5.5%-7%	年期孳息率越高，公允價值越低
				到期續租孳息率	5.5%-7%	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）	600-7,300	市場價格越高，公允價值越高
在建投資物業	零售	1,598,802	剩餘價值法	市場價格（人民幣／平方米）	3,370-20,884	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）	4,257-5,834	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）	0-728	發展商溢利越高，公允價值越低

8. 投資物業（續）

(e) 估值輸入數據及與公允價值的關係（續）

描述		二零二三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	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	10,060,540	年期和租賃到期續租法及直接比較法	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）	8,480-40,000	市場價格越高，公允價值越高
	零售	19,517,260	年期和租賃到期續租法及直接比較法	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）	2,760-93,000	市場價格越高，公允價值越高
	停車場	541,398	年期和租賃到期續租法及直接比較法	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）	1,100-6,700	市場價格越高，公允價值越高
在建投資物業	零售	1,624,002	剩餘價值法	市場價格（人民幣／平方米）	3,939-20,721	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）	4,203-5,855	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）	0-1,832	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

於二零二四年，借款以價值人民幣17,875,714,000元（二零二三年：人民幣18,411,252,000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貸風險，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38。

9. 無形資產

	商譽	建築牌照	軟件及其他	合計
截至二零二三年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	509,431	292,000	254,244	1,055,675
增添	–	–	30,723	30,723
攤銷費用	–	–	(49,704)	(49,704)
減值	(468,528)	–	–	(468,528)
出售	–	–	(329)	(329)
年終賬面淨值	40,903	292,000	234,934	567,837
於二零二三年十二月三十一日				
成本	512,414	292,000	656,085	1,460,499
累計攤銷及減值	(471,511)	–	(421,151)	(892,662)
賬面淨值	40,903	292,000	234,934	567,837
截至二零二四年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	**40,903**	**292,000**	**234,934**	**567,837**
增添	**–**	**–**	**7,725**	**7,725**
攤銷費用	**–**	**–**	**(44,105)**	**(44,105)**
減值	**(11,699)**	**–**	**–**	**(11,699)**
出售	**–**	**–**	**(28)**	**(28)**
當時附屬公司之取消確認(附註42)	**–**	**–**	**(6,834)**	**(6,834)**
年終賬面淨值	**29,204**	**292,000**	**191,692**	**512,896**
於二零二四年十二月三十一日				
成本	**512,414**	**292,000**	**521,481**	**1,325,895**
累計攤銷及減值	**(483,210)**	**–**	**(329,789)**	**(812,999)**
賬面淨值	**29,204**	**292,000**	**191,692**	**512,896**

無形資產按以下類別進行攤銷：

	二零二四年	二零二三年
銷售及行政開支	**35,002**	37,287
銷售成本	**9,103**	12,417
	44,105	49,704

9. 無形資產（續）

(a) 建築牌照減值測試

於二零二四年十二月三十一日，按使用價值計算的建築牌照可收回金額是透過估計本集團因持有該建築牌照而豁免繳納的特許權使用費（即牌照費）的價值而釐定。該估計方法是將本集團預計的營業額淨值乘以特許權使用費率，並用適當的貼現率資本化，該計算方式使用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。

於二零二四年及二零二三年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零二四年	二零二三年
特許權使用費率	**1%**	1%
五年增長率	**2%-5%**	2.22%-5%
期終增長率	**2.00%**	2.22%
税前貼現率	**6.92%**	9.47%

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。所採用的貼現率為税前比率並反映相關經營分部的特定風險。

10. 附屬公司

以下為於二零二四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	本公司持有的應佔股權 直接	本公司持有的應佔股權 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－於中國註冊成立：							
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
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
北京龍熙順景房地產開發有限責任公司	二零零一年八月二十日	有限責任公司	人民幣29,000,000元	–	75%	25%	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
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
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
珠海保稅區蔡氏倉儲發展有限公司	二零零三年三月二十日	有限責任公司	人民幣81,100,000元	–	75%	25%	中國物業開發
廣州鼎力創業投資有限公司	二零零三年八月四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	90%	10%	–	中國投資控股
廣州富力興盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	6,500,000美元	25%	75%	–	中國辦公大樓開發及投資
廣州富力鼎盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	6,500,000美元	25%	75%	–	中國酒店營運
廣州富力恒盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	6,500,000美元	25%	75%	–	中國酒店營運
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
廣州富力嘉盛置業發展有限公司	二零零五年九月二十九日	有限責任公司	人民幣400,000,000元	97.5%	2.5%	–	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
廣州富力超盛置業發展有限公司	二零零五年十二月八日	有限責任公司	人民幣600,100,000元	99.98%	0.02%	–	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
廣州德和投資發展有限公司	二零零六年一月十日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	98.67%	1.33%	–	中國物業開發
廣州富力裝飾工程有限公司	二零零六年四月二十七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	90%	10%	–	中國裝飾項目
上海浦衛房地產開發有限公司	二零零六年七月十八日	有限責任公司	人民幣320,000,000元	–	100%	–	中國物業開發
海南陵水富力灣開發有限公司	二零零六年十一月二十七日	有限責任公司	人民幣600,000,000元	100%	–	–	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
海南富力房地產開發集團有限公司	二零零七年三月二十九日	有限責任公司	人民幣2,180,000,000元	95%	5%	–	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
廣州聖景房地產開發有限公司	二零零七年八月二十七日	中外合資經營有限責任公司	20,000,000美元	25%	75%	–	中國物業開發
北京極富房地產開發有限公司	二零零七年八月三十一日	有限責任公司	人民幣30,100,000元	99%	1%	–	中國物業開發
龍門富力房地產開發有限公司	二零零七年九月六日	有限責任公司	人民幣196,001,568元	97.45%	2.55%	–	中國物業開發
廣東省韶關市萬紫千紅置業有限公司	二零零八年一月二十二日	有限責任公司	人民幣530,000,000元	65%	–	35%	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

10. 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	本公司持有的應佔股權 直接	本公司持有的應佔股權 間接	非控制性權益持有權益	主要業務及營業地點
鞍山恒營房地產有限公司	二零零九年六月二十五日	外商獨資有限責任企業	120,000,000美元	–	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
惠州富茂房地產開發有限公司	二零一零年五月十四日	有限責任公司	人民幣710,000,000元	50%	50%	–	中國物業開發
富力南京地產開發有限公司	二零一零年九月八日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	–	100%	–	中國物業開發
大連恒灣房地產開發有限公司	二零一零年十月二十八日	外商獨資有限責任企業	252,480,000美元	–	100%	–	中國物業開發
北京富源盛達房地產開發有限公司	二零一一年一月二十日	中外合資經營有限責任公司	人民幣30,000,000元	–	100%	–	中國物業開發
富力(哈爾濱)房地產開發有限公司	二零一一年四月十二日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	45%	55%	–	中國物業開發
海南富力海洋歡樂世界開發有限公司	二零一二年六月二十日	有限責任公司	人民幣2,000,000,000元	80%	20%	–	中國旅遊項目開發
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
廣州天禧房地產開發有限公司	二零一三年八月二十二日	有限責任公司	人民幣801,106,667元	75%	–	25%	中國物業開發
西安坊城置業有限公司	二零一三年十月三十日	有限責任公司	人民幣2,000,000,000元	–	100%	–	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
珠海富力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592,000,000元	100%	–	–	中國物業開發
重慶富力嘉盛房地產開發有限公司	二零一四年一月二十八日	外商獨資有限責任企業	人民幣20,000,000元	–	100%	–	中國物業開發
滁州富力城房地產開發有限公司	二零一五年九月一日	有限責任公司	人民幣100,000,000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
湖南園康富力置業有限公司	二零一六年十月十三日	有限責任公司	人民幣650,100,000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
海南航孝房地產開發有限公司	二零一六年十一月二十四日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	–	100%	–	中國物業開發
太原富力盛達房地產開發有限公司	二零一七年二月九日	有限責任公司	人民幣1,100,000,000元	–	100%	–	中國物業開發
太原富力通達房地產開發有限公司	二零一七年四月十三日	有限責任公司	人民幣1,300,000,000元	–	100%	–	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
烏魯木齊富力城房地產開發有限公司	二零一七年十一月二十三日	有限責任公司	人民幣1,100,000,000元	–	100%	–	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
上饒市富力長盛置業有限公司	二零一八年二月八日	有限責任公司	人民幣402,500,000元	–	100%	–	中國物業開發
唐山富潤房地產開發有限公司	二零一八年六月一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	–	50%	50%	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

10. 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	本公司持有的應佔股權 直接	本公司持有的應佔股權 間接	非控制性權益持有權益	主要業務及營業地點
重慶富力瑜璟房地產開發有限公司	二零一八年十月十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	–	100%	–	中國物業開發
太原永富房地產開發有限公司	二零一九年二月一日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	–	100%	–	中國物業開發
廣州富宏投資諮詢有限公司	二零一九年三月十一日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	–	–	中國物業開發
鹽城富力科創發展有限公司	二零一九年五月二十四日	外商獨資有限責任企業	101,000,000美元	–	100%	–	中國物業開發
廣州極富投資有限公司	二零二一年十月十四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	–	51%	49%	中國投資控股
廣州富景城市更新投資有限公司	二零二一年十二月一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	–	51%	49%	中國投資控股
廣州富嘉投資有限公司	二零二一年十二月六日	有限責任公司	人民幣582,502,165元	100%	–	–	中國投資控股
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
豫日有限公司	二零一八年十月十九日	有限責任公司	306,000,000美元	–	100%	–	香港投資控股
附屬公司－於英國註冊成立：							
RFKR (UK) LTD	二零一七年三月二日	有限責任公司	161,002美元	–	100%	–	韓國投資控股
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

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淨資產。董事認為列出附屬公司的全部細節，將導致篇幅過長。

於二零二四年十二月三十一日的累計非控制性權益的總額為人民幣12,534,276,000元（二零二三年：人民幣12,696,292,000元）。各附屬公司的單個非控制性權益對本集團不重大。

11. 合營企業權益

	二零二四年	二零二三年
於一月一日	**7,828,582**	8,905,960
增添	**–**	12,430
收購合營企業的餘下權益（附註(f)）	**(149,387)**	–
出售（附註(d)及(e)）	**(108,576)**	(149,882)
應佔業績	**4,133**	(404,625)
一家合營企業宣派股息	**(199,297)**	(290,000)
應佔其他全面收入	**39**	(6)
未變現虧損／（溢利）抵銷	**173,467**	(245,295)
於十二月三十一日	**7,548,961**	7,828,582

附註：

(a) 於二零二四年十二月三十一日，本集團於合營企業權益採用權益法入賬，董事認為單個合營企業權益對本集團不重大。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團應佔持續經營業務收益總額為人民幣4,133,000元（二零二三年：虧損人民幣404,625,000元）。

(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) 於二零二三年十二月，本集團完成出售長沙禧榮置業有限公司7.47%的股權，總代價為人民幣53,316,000元。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，於綜合損益表中「其他虧損－淨額」內錄得出售虧損人民幣96,565,000元（附註29）。

(e) 於二零二四年五月，本集團完成出售威海市富環房地產開發有限公司80%的股權，總代價為人民幣363,567,000元。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，於綜合損益表「其他虧損－淨額」內錄得出售收益人民幣254,991,000元（附註29）。於完成後，本集團於威海市富環房地產開發有限公司並無任何保留權益。

(f) 於二零二四年十二月，本集團完成向一名獨立第三方收購一間合營企業貴州大西南房地產開發有限公司（「貴州大西南」）餘下40%的股權，該公司在中國從事房地產開發，代價約人民幣95,470,000元。於收購完成後，本集團持有貴州大西南100%股權，且其成為本公司的附屬公司。

12. 聯營公司權益

	二零二四年	二零二三年
於一月一日	**3,623,859**	3,517,585
應佔業績	**(108,590)**	378,240
一家聯營公司宣派股息	**–**	(6,660)
應佔其他全面收入	**1,309**	206
未變現虧損／(溢利)抵銷	**1**	(265,512)
於十二月三十一日	**3,516,579**	3,623,859

(a) 於二零二四年十二月三十一日，本集團於聯營公司權益採用權益法入賬，董事認為單個聯營公司權益對本集團不重大。截至二零二四年十二月三十一日止年度應佔持續經營業務虧損總額為人民幣108,590,000元(二零二三年：溢利人民幣378,240,000元)。

(b) 本集團於聯營公司的權益並不存在或然負債。

(c) 於二零二四年四月，本集團完成出售武漢富隆都置業有限公司40%的股權，總代價為人民幣56,000,000元。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，於綜合損益表「其他虧損－淨額」內錄得出售收益約人民幣56,000,000元(附註29)。於完成後，本集團於武漢富隆都置業有限公司並無任何保留權益。

13. 按公允價值計入其他全面收入的金融資產

	二零二四年	二零二三年
於一月一日	**405,392**	554,318
於當時附屬公司之保留權益(附註42)	**4,165,982**	–
出售	**(933)**	–
於其他全面收入確認的公允價值虧損	**(226,757)**	(148,926)
於十二月三十一日	**4,343,684**	405,392

(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。

	二零二四年	二零二三年
上市證券：		
－九江銀行	**309,161**	403,392
非上市證券：		
－上海伍翎投資中心	**800**	2,000
－御逸集團的股權(附註43)	**4,033,723**	–
	4,343,684	405,392

於出售該等權益投資，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。

13. 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）：

	二零二四年	二零二三年
於其他全面收入確認的虧損	**(226,757)**	(148,926)
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權投資之股息	**3,424**	5,596

(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。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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。

14. 按類別分類的金融工具

	二零二四年	二零二三年
金融資產，按攤銷成本		
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	**34,177,016**	29,258,454
受限制現金	**3,076,424**	4,015,402
現金及現金等價物	**787,385**	1,727,204
	38,040,825	35,001,060
金融資產，按公允價值		
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	**4,343,684**	405,392
其他金融資產	**246,981**	390,747
	4,590,665	796,139
	42,631,490	35,797,199

	二零二四年	二零二三年
金融負債，按攤銷成本		
借款	**103,017,849**	127,304,176
預提費用及其他應付款，不包括非金融負債	**52,317,767**	45,385,497
租賃負債	**52,879**	378,670
	155,388,495	173,068,343
金融負債，按公允價值		
衍生金融工具	**15,400**	13,500
	155,403,895	173,081,843

本集團有關金融工具的各種風險於附註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。

15. 發展中物業

	二零二四年	二零二三年
金額包括：		
土地及土地使用權	**57,845,374**	66,187,510
建築成本及資本化支出	**51,493,899**	57,867,147
資本化融資成本	**20,793,924**	22,565,919
	130,133,197	146,620,576
減：發展中物業減值撥備	**(7,922,098)**	(8,302,605)
	122,211,099	138,317,971

所有發展中物業預計將於正常經營週期內落成。

於二零二四年，用於決定符合資本化條件的融資成本的資本化率為7.64%（二零二三年：7.56%）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣29,321,500,000元（二零二三年：人民幣45,836,635,000元）的發展中物業作為抵押。

16. 已落成待售物業

	二零二四年	二零二三年
已落成待售物業	**50,354,490**	48,666,715
減：發展中物業減值撥備	**(8,590,002)**	(7,568,307)
已落成待售物業－淨額	**41,764,488**	41,098,408

於二零二四年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣7,792,477,000元（二零二三年：人民幣7,638,082,000元）的已落成待售物業作為抵押。

17. 其他金融資產

於二零二四年十二月三十一日，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。於二零二四年十二月三十一日，參考「中證指數有限公司」釐定的該等中國債務證券的公允價值約為人民幣2.47億元。

	二零二四年	二零二三年
於一月一日	**390,747**	608,519
增添	**–**	136
於損益確認的的公允價值虧損	**(143,766)**	(217,908)
於十二月三十一日	**246,981**	390,747

17. 其他金融資產(續)

(a) 其他金融資產包括下列各項：

	二零二四年	二零二三年
上市證券：		
－債券	**246,981**	390,747

(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：

	二零二四年	二零二三年
上市證券：		
於損益確認的虧損	**(143,766)**	(217,908)

(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。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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。

18. 貿易和其他應收款及預付款

	二零二四年	二零二三年
貿易應收款－淨額(附註(a))	**2,581,977**	3,360,687
其他應收款－淨額(附註(b))	**18,353,581**	19,802,504
預付款(附註(d))	**3,823,579**	4,768,199
為獲得合同的資本化成本	**941,877**	1,383,038
應收合營企業款項(附註39(f))	**3,739,791**	4,179,672
應收聯營公司款項(附註39(f))	**1,865,435**	1,915,591
應收當時附屬公司款項	**7,636,232**	–
合計	**38,942,472**	35,409,691

貿易及其他應收款的賬面值與其公允價值相若。

18. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(a) 貿易應收款

	二零二四年	二零二三年
貿易應收款－流動部分		
應收第三方款項	**2,391,726**	3,093,748
應收合營企業款項(附註39(f))	**414,395**	483,508
應收聯營公司款項(附註39(f))	**9,939**	10,103
合計	**2,816,060**	3,587,359
減：虧損撥備	**(234,083)**	(226,672)
	2,581,977	3,360,687

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：

	二零二四年	二零二三年
1年內	**1,500,543**	2,201,503
1年至2年	**199,582**	470,009
2年至3年	**378,323**	291,235
超過3年	**737,612**	624,612
	2,816,060	3,587,359

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增加人民幣7,411,000元至人民幣234,083,000元(二零二三年：增加人民幣25,659,000元至人民幣226,672,000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。

18. 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：

	二零二四年	二零二三年
其他應收款	**19,046,450**	20,481,290
減：減值撥備	**(692,869)**	(678,786)
其他應收款－淨額	**18,353,581**	19,802,504

(c) 在報告日期，最大信貸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款項及應收當時附屬公司款項）的賬面值以下列貨幣為單位：

	二零二四年	二零二三年
— 人民幣	**30,829,983**	28,406,955
— 港元	**2,774,571**	466,137
— 澳元	**237,938**	210,871
— 馬幣	**226,521**	67,084
— 美元	**93,659**	85,916
— 韓圜	**13,814**	20,820
— 英鎊	**496**	636
— 新加坡幣	**34**	35
	34,177,016	29,258,454

19. 受限制現金

	二零二四年	二零二三年
預售物業建築款保證金（附註(a)）	**1,925,394**	2,606,643
借款保證金（附註(b)）	**351,762**	619,578
優先票據利息保證金（附註(c)）	**1,153**	1,176
其他	**798,115**	788,005
	3,076,424	4,015,402

附註：

(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築成本。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。該等保證金只會於全數償還該等借款後得以解除。

(c) 受限制現金以以下貨幣結算：

	二零二四年	二零二三年
— 人民幣	**2,380,855**	3,897,812
— 馬幣	**673,528**	56,015
— 澳元	**13,521**	–
— 美元	**6,047**	29,593
— 英鎊	**2,452**	31,412
— 港元	**21**	570
	3,076,424	4,015,402

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。

20. 現金及現金等價物

	二零二四年	二零二三年
銀行及手頭現金	**787,385**	1,716,826
短期銀行存款	**–**	10,378
	787,385	1,727,204

	二零二四年	二零二三年
結算貨幣：		
— 人民幣	**594,479**	1,551,607
— 馬幣	**117,885**	45,533
— 美元	**41,391**	45,481
— 澳元	**22,328**	43,653
— 新加坡幣	**7,929**	4,123
— 韓圜	**1,594**	3,402
— 港元	**1,062**	2,559
— 英鎊	**717**	30,846
	787,385	1,727,204

該等以人民幣、馬幣、韓圜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兑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。

21. 股本

	二零二四年 股份數目 （千股）	二零二四年 股本	二零二三年 股份數目 （千股）	二零二三年 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
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日	–	–	3,752,367	3,752,367

於二零二四年十二月三十一日，本公司註冊、已發行及繳足股本為人民幣3,752,367,000元（二零二三年：人民幣3,752,367,000元），分為3,752,367,000股（二零二三年：3,752,367,000股）股份，包括3,752,367,000股H股（二零二三年：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22。

22. 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
於二零二三年一月一日	6,199,559	(2,960)	685,730	(11,381)	5,752,516	(399,128)	12,224,336
附屬公司的所有者權益變動但控制權無變動	2,731	–	–	–	(18,100)	–	(15,369)
按公允價值計入其他全面收入的金融資產除税後公允價值變動	–	(147,176)	–	–	–	–	(147,176)
以權益法入賬的應佔合營企業其他全面虧損	–	–	–	200	–	–	200
貨幣折算差額	–	–	–	(406,366)	–	–	(406,366)
於二零二三年十二月三十一日	6,202,290	(150,136)	685,730	(417,547)	5,734,416	(399,128)	11,655,625
於二零二四年一月一日	**6,202,290**	**(150,136)**	**685,730**	**(417,547)**	**5,734,416**	**(399,128)**	**11,655,625**
按公允價值計入其他全面收入的金融資產除税後公允價值變動	**–**	**(226,690)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(226,690)**
以權益法入賬的應佔合營企業其他全面虧損	**–**	**–**	**–**	**1,348**	**–**	**–**	**1,348**
有關當時附屬公司之取消確認的轉讓(附註42)	**–**	**–**	**–**	**–**	**(2,496,410)**	**–**	**(2,496,410)**
出售海外業務時貨幣折算差額的重新分類(附註44)	**–**	**–**	**–**	**113,934**	**–**	**–**	**113,934**
貨幣折算差額	**–**	**–**	**–**	**47,515**	**–**	**–**	**47,515**
於二零二四年十二月三十一日	**6,202,290**	**(376,826)**	**685,730**	**(254,750)**	**3,238,006**	**(399,128)**	**9,095,322**

附註：

(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。

22. 其他儲備（續）

(d) 折算海外控制實體產生之匯兑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。

23. 預提費用及其他應付款

	二零二四年	二零二三年
應付合營企業款項（附註39(f)）	**8,856,003**	9,451,685
應付聯營公司款項（附註39(f)）	**399,946**	401,069
應付由本公司主要股東共同控制實體及其他關聯方款項（附註39(f)）	**175,408**	415,696
應付主要股東款項（附註39(f)）	**967,290**	369,389
應付當時附屬公司款項	**498,825**	–
應付若干合營企業的一位股東款項	**6,973,048**	6,166,874
建築應付款（附註(a)）	**40,301,870**	37,570,647
其他應付款及預提費用（附註(b)及(c)）	**43,976,032**	43,238,489
總計	**102,148,422**	97,613,849
減：非流動部分	**(1,104,307)**	(1,931,523)
流動部分	**101,044,115**	95,682,326

附註：

(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税項。

(c) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

24. 借款

	二零二四年	二零二三年
非流動		
長期借款		
銀行借款（附註(a)及(g)）		
— 有抵押	**43,171,314**	49,242,496
— 無抵押	**2,558,013**	3,633,827
	45,729,327	52,876,323
境內債券（附註(b)）		
— 有抵押	**11,931,076**	12,329,096
— 無抵押	**531,570**	558,000
	12,462,646	12,887,096
優先票據（附註(c)）		
— 有抵押	**32,251,590**	38,486,932
其他借款（附註(d)及(g)）		
— 有抵押	**11,169,133**	17,344,055
— 無抵押	**950,773**	950,773
	12,119,906	18,294,828
長期借款總額	**102,563,469**	122,545,179
減：長期借款當期部分	**(93,687,778)**	(43,742,837)
	8,875,691	78,802,342
流動		
短期借款		
銀行借款（附註(a)及(g)）		
— 有抵押	**294,634**	461,211
其他借款（附註(d)及(g)）		
— 有抵押	**59,746**	4,197,786
— 無抵押	**100,000**	100,000
	159,746	4,297,786
短期借款總額	**454,380**	4,758,997
長期借款當期部分	**93,687,778**	43,742,837
借款總額	**103,017,849**	127,304,176

24. 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：

	二零二四年	二零二三年
於一月一日	**53,337,534**	56,192,513
增添	**2,324,249**	1,019,673
還款	**(1,626,941)**	(3,936,284)
出售附屬公司及當時附屬公司之取消確認	**(8,032,139)**	–
匯兑虧損	**21,258**	61,632
於十二月三十一日	**46,023,961**	53,337,534

(ii) 銀行借款在下列期間到期：

	二零二四年	二零二三年
一年內	**40,890,415**	29,608,689
一至兩年	**1,252,197**	6,111,533
兩至五年	**1,817,131**	8,798,617
超過五年	**2,064,218**	8,818,695
總銀行借款	**46,023,961**	53,337,534

(iii) 本集團銀行借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二四年	二零二三年
— 人民幣	**44,932,146**	52,089,419
— 美元	**1,091,815**	1,248,115
	46,023,961	53,337,534

(iv) 銀行借款實際利率為5.64%(二零二三年：5.58%)。

(v) 銀行借款的賬面值與其公允價值相若。

24. 借款(續)

(b) 境內債券

境內債券公允價值及變動

於二零二四年十二月三十一日，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12,462,646,000元，年化票面利率為5.3%至7.0%。

於二零二四年十二月三十一日，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4,054,825,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣4,401,289,000元)。公允價值乃參考截至二零二四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。

於二零二四年十二月三十一日，二零一六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5.30%的借款利率貼現後的現金流量釐定，並屬公允價值層級的第二層。

境內債券的變動如下：

	二零二四年	二零二三年
於一月一日	**12,887,096**	13,327,598
贖回	**(592,437)**	(635,305)
利息支出	**1,142,297**	1,196,639
已付或包括在其他應付款的利息	**(974,310)**	(1,001,836)
於十二月三十一日	**12,462,646**	12,887,096

(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(「優先票據」)。

於二零二四年五月八日完成非常重大出售交易後，本金金額為1,170,484,000美元(相當於約人民幣8,312,311,000元)的優先票據由買方透過交換要約註銷。

優先票據總額約147,000,000美元的利息將於二零二四年七月十一日到期並應以現金支付。怡略擁有30天的寬限期支付利息。於二零二四年八月十一日，寬限期到期。鑑於本集團目前面臨的流動資金壓力，怡略並未在到期前以現金支付該款項。

24. 借款（續）

(c) 優先票據（續）

於二零二四年十二月三十一日，優先票據的本金、利率及到期日載列如下：

系列	本金（美元千元）	利率	到期日
組別A	1,034,162	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	1,921,828	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	1,571,167	6.5%現金付息／7.5%實物付息	二零二八年七月十一日
	4,527,157		

於二零二四年十二月三十一日，所有的優先票據均由本集團的若干附屬公司提供擔保及以若干離岸附屬公司的股份作抵押。

優先票據的變動如下：

	二零二四年	二零二三年
於一月一日	**38,486,932**	35,459,059
發行	**1,462,969**	2,723,216
透過交換要約註銷	**(8,312,311)**	–
利息支出	**2,234,666**	2,518,356
已付或包括在其他應付款的利息	**(2,116,943)**	(2,853,966)
匯兑虧損	**496,277**	640,267
於十二月三十一日	**32,251,590**	38,486,932

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零二四年十二月三十一日，優先票據的公允價值為人民幣1,223,798,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣1,648,847,000元）。公允價值乃參考彭博於截至二零二四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：

	二零二四年	二零二三年
於一月一日	**22,592,614**	21,679,594
增添	**1,181,727**	2,717,894
還款	**(548,648)**	(2,244,687)
出售附屬公司及當時附屬公司之取消確認	**(10,997,468)**	–
利息支出	**1,817,166**	2,410,889
已付或包括在其他應付款的利息	**(1,817,166)**	(2,410,889)
匯兑虧損	**51,427**	439,813
於十二月三十一日	**12,279,652**	22,592,614

24. 借款（續）

(d) 其他借款（續）

(ii) 其他借款在下列期間到期：

	二零二四年	二零二三年
一年內	**12,024,442**	14,599,831
一至兩年	**255,210**	460,980
兩至五年	**–**	6,906,634
超過五年	**–**	625,169
總其他借款	**12,279,652**	22,592,614

(iii) 以如下貨幣計值的其他借款的賬面值：

	二零二四年	二零二三年
— 人民幣	**11,961,266**	11,693,228
— 美元	**295,740**	4,452,210
— 澳元	**22,646**	82,718
— 英鎊	**–**	6,364,458
	12,279,652	22,592,614

(iv) 該等基金安排的實際利率由4.88%至15%不等（二零二三年：3.99%至36%）。

(v) 其他借款的賬面值與其公允價值相若。

(e) 於二零二四年十二月三十一日，合計人民幣54,694,827,000元（二零二三年：人民幣71,245,548,000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：

	二零二四年	二零二三年
使用權資產	**1,931,826**	2,046,252
物業、廠房及設備	**9,045,068**	27,441,368
投資物業	**17,875,714**	18,411,252
發展中物業	**29,321,500**	45,836,635
已落成待售物業	**7,792,477**	7,638,082
受限制現金	**351,762**	619,578
	66,318,347	101,993,167

24. 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：

	二零二四年	二零二三年
擔保人：		
本公司	**1,347,435**	1,970,786
附屬公司	**2,261,351**	2,713,814
	3,608,786	4,684,600

(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。截至二零二四年十二月三十一日，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263.62億元(二零二三年：人民幣184.45億元)，導致本金總額人民幣880.82億元(二零二三年：人民幣158.29億元)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二零二四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356.82億元(二零二三年：人民幣215.66億元)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，導致本金總額人民幣884.75億元的若干銀行及其他借款交叉違約。

25. 衍生金融工具

	二零二四年		二零二三年	
	資產	**負債**	資產	負債
衍生工具總額				
認沽期權	**–**	**15,400**	–	13,500
衍生工具總額	**–**	**15,400**	–	13,500

於二零二四年十二月三十一日的結餘指有權認購廣州富輝投資諮詢有限公司股份認沽期權的非上市衍生金融工具。於截至二零二四年十二月三十一日止年度，衍生金融工具產生約人民幣190萬元的未變現虧損(二零二三年：未變現收益人民幣50萬元)。

於二零二四年十二月三十一日，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。

25. 衍生金融工具(續)

董事認為，於二零二四年十二月三十一日，衍生金融工具的賬面值與其公允價值相若。於二零二四年十二月三十一日，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二零二三年十二月三十一日基於估值基準進行估值釐定。董事認為，於報告期末至二零二三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。於二零二四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	4.29%
無風險利率	1.09%
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，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減少，反之亦然。

描述	於二零二四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	15,400	於二零二四年十二月三十一日的股價的35%	人民幣26億元
		行使價	人民幣25.3億元
		預期波幅	4.29%
		無風險利率	1.09%
		股息收益率	0%
		期權壽命	1.75年

描述	於二零二三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	13,500	於二零二三年十二月三十一日的股價的35%	人民幣13.1億元
		行使價	人民幣29.5億元
		預期波幅	3.65%
		無風險利率	2.26%
		股息收益率	0%
		期權壽命	2.75年

26. 遞延所得稅

遞延所得稅資產與遞延所得稅負債分析如下：

	二零二四年	二零二三年
遞延所得稅資產：		
— 超過12個月後收回	**8,053,661**	9,088,342
— 在12個月內收回	**838,261**	1,252,061
	8,891,922	10,340,403
遞延所得稅負債：		
— 超過12個月後收回	**(7,715,665)**	(9,335,951)
— 在12個月內收回	**(590,290)**	(1,050,839)
	(8,305,955)	(10,386,790)
遞延所得稅資產－淨額	**585,967**	(46,387)

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
於二零二三年一月一日	1,476,464	5,381,477	3,365,064	(5,514)	3,657,497	13,874,988
在損益表(貸記)／支銷	(425,625)	(481,258)	(204,769)	–	392,964	(718,688)
在其他全面收入中貸記	–	–	–	(1,750)	–	(1,750)
出售附屬公司	–	–	–	–	(47,353)	(47,353)
於二零二三年十二月三十一日	1,050,839	4,900,219	3,160,295	(7,264)	4,003,108	13,107,197
於二零二四年一月一日	**1,050,839**	**4,900,219**	**3,160,295**	**(7,264)**	**4,003,108**	**13,107,197**
在損益表(貸記)／支銷	**(460,549)**	**(235,497)**	**(129,000)**	**–**	**276,476**	**(548,570)**
在其他全面收入中貸記	**–**	**–**	**–**	**(67)**	**–**	**(67)**
出售附屬公司及當時附屬公司之取消確認	**–**	**(8,396)**	**(1,868,406)**	**–**	**(724,649)**	**(2,601,451)**
於二零二四年十二月三十一日	**590,290**	**4,656,326**	**1,162,889**	**(7,331)**	**3,554,935**	**9,957,109**

26. 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變現溢利	重估按公允價值計入其他全面收入的金融資產	業務合併及酒店樓宇產生之重估虧絀	合計
於二零二三年一月一日	8,266,979	4,953,309	1,707,827	–	1,331,407	16,259,522
在損益表貸記／(支銷)	(14,699)	(3,220,864)	86,488	–	(49,637)	(3,198,712)
出售附屬公司	–	–	–	–	–	–
於二零二三年十二月三十一日	8,252,280	1,732,445	1,794,315	–	1,281,770	13,060,810
於二零二四年一月一日	**8,252,280**	**1,732,445**	**1,794,315**	**–**	**1,281,770**	**13,060,810**
在損益表貸記／(支銷)	**(847,032)**	**(288,360)**	**(8,466)**	**–**	**16,259**	**(1,127,599)**
出售附屬公司及當時附屬公司之取消確認	**(86,156)**	**(5,950)**	**–**	**–**	**(1,298,029)**	**(1,390,135)**
於二零二四年十二月三十一日	**7,319,092**	**1,438,135**	**1,785,849**	**–**	**–**	**10,543,076**

於二零二四年十二月三十一日，人民幣1,651,154,000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(二零二三年：人民幣2,720,407,000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。於二零二四年十二月三十一日，中國公司的未確認稅項虧損如下：

	二零二四年	二零二三年
到期日：		
二零二四年	**–**	4,130,037
二零二五年	**4,059,415**	4,106,254
二零二六年	**4,639,227**	4,550,797
二零二七年	**5,115,088**	4,913,593
二零二八年	**4,611,634**	9,462,246
二零二九年	**9,356,592**	–
	27,781,956	27,162,927

27. 當期所得稅負債

	二零二四年	二零二三年
土地增值稅負債	**19,274,537**	17,915,324
所得稅負債	**5,420,918**	5,397,901
	24,695,455	23,313,225

28. 其他收入／(開支)

	二零二四年	二零二三年
利息收入	**44,855**	159,756
其他經營收入／(開支)	**172,666**	(411,302)
沒收客戶按金	**17,326**	31,926
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	**3,424**	5,596
其他	**7,393**	7,228
	245,664	(206,796)

29. 其他虧損－淨額

	二零二四年	二零二三年
投資物業公允價值虧損－淨額	**(1,001,147)**	(2,013,342)
出售附屬公司收益	**871,490**	30,154
出售一家聯營公司及合營企業若干股權的收益／(虧損)	**310,991**	(96,566)
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益	**(4,438)**	148,989
當時附屬公司之取消確認的虧損	**(2,761,707)**	–
其他金融資產公允價值虧損	**(143,766)**	(217,908)
商譽減值虧損撥備	**(11,699)**	(468,528)
物業、廠房及設備減值虧損撥備	**(264,372)**	(156,236)
其他	**(661,803)**	(603,466)
	(3,666,451)	(3,376,903)

30. 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：

	二零二四年	二零二三年
物業銷售成本	**14,063,332**	28,340,724
發展中物業及已落成待售物業減值撥備(附註15及16)	**2,642,951**	3,718,161
僱員福利開支	**1,759,229**	2,313,638
物業、廠房及設備及使用權資產折舊	**1,597,027**	2,062,845
營業税及其他税項	**464,828**	500,347
廣告開支	**26,016**	75,798
辦公費用	**168,610**	196,268
無形資產攤銷	**44,105**	49,704
短期租賃付款及低價值租賃付款	**12,208**	13,931
核數師酬金		
－本公司核數師		
－審計服務	**4,700**	6,200
－其他核數師		
－審計服務	**2,160**	2,650
	6,860	8,850
其他	**2,229,823**	2,990,887
	23,014,989	40,271,153

31. 僱員福利開支

	二零二四年	二零二三年
薪酬及工資	**1,294,789**	1,728,395
退休計劃供款	**373,323**	468,957
其他津貼及福利	**91,117**	116,286
	1,759,229	2,313,638

(a) 退休金－界定供款計劃

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中國相關省市政府提供的界定供款退休金計劃，據此，本集團及受聘於中國的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福利的責任。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。

31. 僱員福利開支（續）

(a) 退休金－界定供款計劃（續）

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福利計劃（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總額的百分之五的供款，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。本集團就界定福利計劃的責任乃通過估計僱員在當期及過往期間已賺取的未來福利金額並將有關金額貼現進行計算。

就香港僱傭條例項下之長期服務金義務而言，未來福利的估計金額乃經扣除本集團強積金供款所產生並已歸屬於僱員的應計福利（被視為有關僱員之供款）而產生的負服務成本後釐定。

截至二零二四年及二零二三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。

(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（二零二三年：無），彼等的薪酬在附註41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（二零二三年：五位）的薪酬如下：

	二零二四年	二零二三年
工資及薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	5,695	10,088

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	二零二四年	二零二三年
薪酬範圍		
1,000,001港元至1,500,000港元	5	2
1,500,001港元至2,000,000港元	–	1
2,000,001港元至2,500,000港元	–	1
4,500,001港元至5,000,000港元	–	1

（除另有説明外，所有金額單位為人民幣千元）

32. 融資成本－淨額

	二零二四年	二零二三年
利息支出：		
— 銀行借款	**4,490,707**	4,761,683
— 境內債券（附註24(b)）	**1,142,297**	1,196,639
— 優先票據（附註24(c)）	**2,234,666**	2,518,356
— 其他借款（附註24(d)）	**1,817,166**	2,410,889
— 租賃負債（附註7(b)）	**11,218**	15,439
	9,696,054	10,903,006
淨匯兌虧損	**321,870**	640,206
減：融資成本資本化	**(4,109,053)**	(5,302,750)
	5,908,871	6,240,462

33. 所得稅開支

	二零二四年	二零二三年
當期所得稅		
— 香港利得稅（附註(a)）	**28**	–
— 企業所得稅（附註(b)）	**300,738**	955,006
— 中國土地增值稅（附註(c)）	**1,633,819**	2,396,698
遞延所得稅	**579,029**	2,480,024
所得稅開支總額（附註(d)）	**2,513,614**	5,831,728

附註：

(a) 香港利得稅

香港利得稅依年內估計應課稅溢利以16.5% 的稅率計算（二零二三年：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。

截至二零二四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溢利的25%、20%及24%計算（二零二三年：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%。

33. 所得税開支（續）

(d) 本集團就除税前虧損的税項，與採用本集團各綜合公司虧損適用的實際所得税税率計算出的理論税額之間的差額如下：

	二零二四年	二零二三年
除所得税前虧損	**(15,275,376)**	(14,115,510)
減：土地增值税	**(1,633,819)**	(2,396,698)
	(16,909,195)	(16,512,208)
按税率25%計算（二零二三年：25%）	**(4,227,299)**	(4,128,052)
影響：		
— 若干公司的不同所得税率	**(24,823)**	33,065
— 應佔合營企業及聯營公司業績	**45,525**	75,888
— 不可扣税的費用及開發成本	**567,089**	769,266
— 並無確認遞延所得税項資產的税項虧損	**4,048,167**	6,671,405
— 非應税項目	**562,890**	197,201
— 其他	**(91,754)**	(183,743)
企業所得税	**879,795**	3,435,030
土地增值税	**1,633,819**	2,396,698
税項支銷	**2,513,614**	5,831,728

(e) 與其他全面收入的組成部分有關的税項支銷如下：

	二零二四年			二零二三年		
	除税前	**税項貸記**	**除税後**	除税前	税項貸記	除税後
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	**(226,757)**	**67**	**(226,690)**	(148,926)	1,750	(147,176)

34. 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。

	二零二四年	二零二三年
本公司所有者應佔虧損	**(17,709,538)**	(20,164,485)
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）	**(4.7196)**	(5.3738)

本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無攤薄性潛在普通股，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

35. 股息

於二零二四年不宣派股息（二零二三年：零）。董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付任何末期股息（二零二三年：零）。

36. 現金流量資料

(a) 營運產生的現金

	二零二四年	二零二三年
除所得稅前虧損	**(15,275,376)**	(14,115,510)
調整項目：		
— 銷售成本中的資本化融資成本	**1,567,740**	2,847,377
— 利息收入	**(44,855)**	(159,756)
— 融資成本－淨額	**5,908,871**	6,240,462
— 物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	**1,597,027**	2,062,845
— 無形資產攤銷	**44,105**	49,704
— 出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	**4,438**	(148,989)
— 出售附屬公司(收益)／虧損	**(871,490)**	(30,154)
— 按公允價值計入其他全面收入的股息收入	**(3,424)**	(5,596)
— 其他金融資產的利息收入	**–**	(229,298)
— 出售聯營公司及合營企業若干股權的(收益)／虧損	**(310,991)**	96,566
— 商譽減值虧損撥備	**11,699**	468,528
— 物業、廠房及設備減值虧損撥備	**264,372**	156,236
— 發展中物業及已落成待售物業減值撥備	**2,642,951**	3,718,161
— 當時附屬公司之取消確認的虧損	**2,761,707**	–
— 應佔合營企業業績	**(4,133)**	404,625
— 應佔聯營公司業績	**108,590**	(378,240)
— 其他金融資產公允價值虧損	**143,766**	217,908
— 衍生金融工具的未變現虧損／(收益)	**1,900**	(500)
— 投資物業公允價值收益	**1,001,147**	2,013,342
— 金融及合同資產減值虧損淨額	**527,697**	232,646
— 未變現(虧損)／溢利抵銷	**(173,468)**	510,807
營運資金變動前經營溢利	**(97,727)**	3,951,164
營運資金變動：		
— 發展中物業及已落成待售物業	**(828,177)**	9,908,300
— 貿易應收款	**771,299**	333,003
— 其他應收款及預付款	**(18,015,508)**	6,013,505
— 受限制現金	**645,149**	3,930,386
— 合同負債	**(5,565,505)**	(17,114,131)
— 預提費用及其他應付款	**22,988,215**	(6,879,103)
— 合同資產	**421,498**	1,655,478
營運產生的現金	**319,244**	1,798,602

36. 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

	二零二四年	二零二三年
現金及現金等價物	**787,385**	1,727,204
借款	**(103,017,849)**	(127,304,176)
租賃負債	**(52,879)**	(378,670)
其他應付款	**(10,531,483)**	(10,225,038)
債務淨額	**(112,814,826)**	(136,180,680)
現金及現金等價物	**787,385**	1,727,204
總債務－固定利率	**(72,228,308)**	(82,666,517)
總債務－浮動利率	**(41,373,903)**	(55,241,367)
債務淨額	**(112,814,826)**	(136,180,680)

		融資活動的負債			
	現金及現金等價物	租賃	借款	其他應付款	總計
於二零二三年一月一日	2,177,020	(462,689)	(126,658,764)	(8,451,368)	(133,395,801)
現金流量	(457,415)	60,857	2,743,745	(531,574)	1,815,613
貨幣折算差額	7,599	–	(1,141,712)	–	(1,134,113)
其他非現金變動	–	23,162	(2,247,445)	(1,242,096)	(3,466,379)
於二零二三年十二月三十一日	1,727,204	(378,670)	(127,304,176)	(10,225,038)	(136,180,680)
於二零二四年一月一日	**1,727,204**	**(378,670)**	**(127,304,176)**	**(10,225,038)**	**(136,180,680)**
現金流量	**(965,767)**	**32,243**	**364,632**	**191,357**	**(377,535)**
貨幣折算差額	**25,948**	**–**	**(568,962)**	**–**	**(543,014)**
其他非現金變動	**–**	**293,548**	**24,490,657**	**(497,802)**	**24,286,403**
於二零二四年十二月三十一日	**787,385**	**(52,879)**	**(103,017,849)**	**(10,531,483)**	**(112,814,826)**

(c) 重大非現金交易

截至二零二四年十二月三十一日止年度並無重大非現金交易(二零二三年：無)。

37. 財務擔保合約

	二零二四年	二零二三年
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保（附註(a)）	**51,985,832**	63,734,066
就合營企業借款提供擔保（附註(b)）	**10,743,344**	11,633,322
就聯營公司借款提供擔保（附註(b)）	**15,900**	1,094,287
小計	**10,759,244**	12,727,609
總計	**62,745,076**	76,461,675

附註：

(a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行融資，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)買家還消相關按揭貸款。

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，且本集團有權接管相關物業的合法業權及管有權。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。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聯營公司的借款提供的擔保上限。

38. 承擔

(a) 資本及物業發展活動承擔

	二零二四年	二零二三年
已訂約但未撥備		
物業發展活動（包括地價）	**12,033,074**	18,278,735

(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。

38. 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：

	二零二四年	二零二三年
一年內	**545**	2,953
一年至五年	**226**	730
超過五年	**564**	606
	1,335	4,289

(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：

	二零二四年	二零二三年
一年內	**696,506**	80,443
一年至五年	**1,120,955**	251,410
超過五年	**223,008**	112,103
	2,040,469	443,956

39. 重大關聯方交易

於二零二四年十二月三十一日，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。

本公司與海南航孝房地產開發有限公司、北京富力城房地產開發有限公司、北京富力天創廣告有限公司、秦皇島極富房地產開發有限公司及力量(秦皇島)能源集團有限公司訂立了出售框架協議。出售框架協議的詳情已於二零二五年一月六日發佈的公告中披露。

除上述交易外，其餘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

	二零二四年	二零二三年
薪酬及福利	**16,212**	24,815

39. 重大關聯方交易（續）

(b) 提供建築及其他服務

	二零二四年	二零二三年
合營企業	**551,477**	771,115
聯營公司	**657**	1,330
	552,134	772,445

(c) 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。於二零二四年十二月三十一日，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

	二零二四年	二零二三年
合營企業	**8,346,977**	8,695,194
一家聯營公司	**–**	178,800
	8,346,977	8,873,994

(ii) 其他借款

	二零二四年	二零二三年
一家合營企業	**1,275,334**	1,613,568
一家聯營公司	**15,500**	913,420
	1,290,834	2,526,988

(d) 貸款予關聯方的利息收入

	二零二四年	二零二三年
合營企業	**26,685**	57,183

(e) 向關聯方借款的利息支出

	二零二四年	二零二三年
一家合營企業	**33,595**	37,813
主要股東	**120,318**	83,494
	153,913	121,307

39. 重大關聯方交易（續）

(f) 關聯方結餘

於二零二四年十二月三十一日，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	二零二四年	二零二三年
應收：		
合營企業		
— 非交易性結餘（附註(i)）	**3,739,791**	4,179,672
— 交易結餘	**414,395**	483,508
	4,154,186	4,663,180
聯營公司		
— 非交易性結餘（附註(i)）	**1,865,435**	1,915,591
— 交易結餘	**9,939**	10,103
	1,875,374	1,925,694
	6,029,560	6,588,874
應付：		
合營企業		
— 非交易性結餘（附註(ii)）	**8,856,003**	9,451,685
聯營公司		
— 非交易性結餘（附註(ii)）	**399,946**	401,069
— 交易結餘	**–**	60
	399,946	401,129
由本公司主要股東共同控制的實體及本公司其他關聯方		
— 非交易性結餘（附註(ii)）	**175,408**	415,696
— 交易結餘	**–**	793
	175,408	416,489
主要股東		
— 非交易性結餘（附註(ii)）	**967,290**	369,389
— 分類為借款的委託貸款（附註(iii)）	**915,000**	915,000
	1,882,290	1,284,389
	11,313,647	11,553,692

附註：

(i) 除與一家合營企業的結餘為人民幣24,889,000元（二零二三年：人民幣1,990,794,000元），其年利率為8.00%（二零二三年：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1,112,689,000元（二零二三年：人民幣1,079,095,000元）及與主要股東之間的結餘為人民幣560,899,000元（二零二三年：零），其年利率分別為4.31%（二零二三年：4.31%）及7%（二零二三年：零）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) 截至二零二四年十二月三十一日止年度，主要股東提供的委託貸款將於二零二五年到期，年利率為9%，且無抵押（二零二三年：於二零二四年到期，年利率為9%，且無抵押）。

40. 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 二零二四年	二零二三年
資產			
非流動資產			
使用權資產		**14,435**	14,943
物業、廠房及設備		**219,549**	229,019
投資物業		**278,420**	301,700
無形資產		**134,144**	158,255
附屬公司投資		**31,812,658**	31,935,464
合營企業權益		**1,312,919**	1,364,119
聯營公司權益		**188,704**	153,689
遞延所得稅資產		**1,077,295**	977,295
		35,038,124	35,134,484
流動資產			
發展中物業		**914,134**	892,922
已落成待售物業		**788,051**	824,894
貿易和其他應收款及預付款		**81,477,413**	88,146,895
受限制現金		**144,986**	184,325
現金及現金等價物		**5,056**	570
		83,329,640	90,049,606
總資產		**118,367,764**	125,184,090
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本		**3,752,367**	3,752,367
其他儲備	附註(a)	**7,013,096**	7,013,096
保留盈利	附註(a)	**316,215**	1,122,542
總權益		**11,081,678**	11,888,005
負債			
非流動負債			
長期借款		**3,628,131**	17,137,092
		3,628,131	17,137,092
流動負債			
預提費用及其他應付款		**81,721,747**	88,898,766
合同負債		**470**	3,424
當期所得稅負債		**1,613,181**	845,872
應付股息		**369,787**	369,981
衍生金融工具		**15,400**	13,500
長期借款當期部分		**19,937,370**	6,027,450
		103,657,955	96,158,993
總負債		**107,286,086**	113,296,085
總權益及負債		**118,367,764**	125,184,090

本公司資產負債表已由董事會於二零二五年三月二十八日批准，並由下列代表簽署：

李思廉
董事

張輝
董事

40. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

附註：

(a) 本公司的儲備變動

	保留盈利	其他儲備
二零二三年一月一日結餘	2,506,208	7,013,096
年度虧損	(1,383,666)	–
二零二三年十二月三十一日結餘	1,122,542	7,013,096
二零二四年一月一日結餘	**1,122,542**	**7,013,096**
年度虧損	**(806,327)**	**–**
二零二四年十二月三十一日結餘	**316,215**	**7,013,096**

41. 董事及監事的利益和權益

(a) 董事薪酬

每名董事的薪酬如下：

截至二零二四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	–	3,495	–	3,495
張輝先生	–	960	–	960
相立軍先生	–	880	–	880
趙淵先生(附註(ii))	–	1,196	–	1,196
非執行董事：				
張琳女士	449	–	–	449
李海倫女士	449	–	–	449
獨立非執行董事：				
吳又華先生	339	–	–	339
王振邦先生	339	–	–	339
鄭爾城先生	361	–	–	361

截至二零二三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	–	3,481	–	3,481
張力先生(附註(i))	–	3,481	–	3,481
張輝先生	–	1,140	–	1,140
相立軍先生	–	1,200	–	1,200
非執行董事：				
張琳女士	443	–	–	443
李海倫女士	443	–	–	443
獨立非執行董事：				
吳又華先生	335	–	–	335
王振邦先生	357	–	–	357
鄭爾城先生	335	–	–	335

41. 董事及監事的利益和權益(續)

(b) 監事薪酬

截至二零二四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

截至二零二三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) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，張力先生仍為本公司的行政總裁。由於需要投放更多時間及精力於其他事務上，自二零二三年十二月二十九日起，張力先生辭任本公司董事及行政總裁。

(ii) 於二零二四年五月三十一日，趙淵先生獲委任為本公司執行董事。

(iii) 於二零二四年，本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零二三年：無)。

(iv) 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(二零二三年：零)。

(c) 董事的退休福利及終止福利

截至二零二四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或終止福利(二零二三年：無)。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

截至二零二四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代價(二零二三年：無)。

(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

於二零二四年十二月三十一日，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(二零二三年：無)。

(f) 董事在交易、安排或合約的重大權益

於年末或年內任何時間，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(二零二三年：無)。

42. 當時附屬公司之取消確認

於二零二三年一月十三日，本公司的附屬公司兆晞有限公司（「兆晞」）作為借款人，與（其中包括）本公司附屬公司御逸有限公司（「御逸」）及富力地產（香港）有限公司（「富力（香港）」）作為擔保人，本公司作為義務人之一，Serica Agency Limited（「擔保代理人」）作為代理人及擔保代理人以及其中列明的貸款人簽訂了一份本金金額為540,417,000美元的融資協議（「兆晞貸款」）。兆晞貸款於二零二三年十月三十一日到期，其後簽署了暫緩償還債務契約，並向兆晞及富力（香港）發出催款通知。

於二零二四年七月八日及二零二四年八月十九日，兆晞及富力（香港）各自收到由Seatown Private Credit Master Fund（「呈請人」及持有兆晞貸款未償還本金金額18%的貸款人之一），在中國香港特別行政區高等法院就未償還呈請人按比例享有的兆晞貸款本金金額以及應付利息提交之清盤呈請。

於二零二四年九月三日，兆晞、御逸（統稱為「御逸集團」）及富力（香港）各自收到由擔保代理人根據兆晞貸款融資協議的條款代表貸款人發出的通知，內容有關委任誠駿法證及企業重整有限公司的Chan Leung Lee和Yuen Tsz Chun為擔保代理人設立擔保之資產（其中包括富力（香港）持有之御逸股權、御逸持有之兆晞股權以及兆晞之資產）作為共同及個別接管人（「接管人」）。兆晞持有本公司一家全資中國附屬公司的全部股權，該公司間接持有在中國的68間酒店及一幢寫字樓（「目標資產」）。本集團的管理層正積極與兆晞貸款的貸款人溝通及合作，以制定整體還款計劃及撤回對兆晞及富力（香港）之清盤呈請。

因此，董事會認為根據香港財務報告準則10「綜合財務報表」，本集團於二零二四年九月三日失去對御逸集團的控制權，而御逸集團終止確認為當時的附屬公司，而於御逸集團的股權其後被分類為按公允價值計入其他全面收入的金融資產，於綜合資產負債表內納入「按公允價值計入其他全面收入的金融資產」。

42. 當時附屬公司之取消確認(續)

淨資產：	
現金及現金等價物	548,615
受限制現金	25,991
使用權資產	5,260,437
貿易和其他應收款及預付款	930,329
存貨	29,850
投資物業	1,298,500
無形資產	6,834
物業、廠房及設備	20,223,376
預提費用及其他應付款	(9,254,700)
合同負債	(167,030)
當期所得稅負債	(14,869)
長期借款當期部分	(11,548,273)
遞延所得稅負債，淨額	(411,371)
小計	6,927,689
當時附屬公司之取消確認的虧損(附註(a))	(2,761,707)
償付方式：	
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	4,165,982

與當時附屬公司之取消確認有關的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

現金代價	–
已處置的現金和現金等價物	(548,615)
當時附屬公司之取消確認有關的現金及現金等價物流出淨額	(548,615)

附註：

(a) 當時附屬公司之取消確認導致重大虧損，主要由於御逸集團的股權的公允價值與御逸集團的資產與負債的原有賬面值之間的差額所致。

御逸集團的股權的公允價值乃按照折現變現淨值(即御逸集團變現資產及償還負債的折現現金流量法)計算。於釐定御逸集團的股權的公允價值時，董事會已考慮(i)御逸集團已計算重新管有折現的相關主要資產及負債的公允價值；(ii)根據現行稅務規則及其他相關法律及法規出售資產(尤其是物業)的相關費用、付款及稅項；(iii)收回投資的時間；及(iv)折現率。

43. 御逸集團的股權

本集團於御逸集團的股權的賬面值的年內變動如下：

於二零二四年一月一日的賬面值	–
終止確認當時的附屬公司(附註42)	4,165,982
於綜合全面收入表確認的公允價值變動	(132,259)
於二零二四年十二月三十一日的賬面值	4,033,723

管理層負責釐定金融工具的公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，管理層會分析金融工具的價值變動，釐定估值中應用的主要輸入數據。估值至少每年審核及批准一次，如有需要則更頻繁地審核及批准。

本集團於御逸集團的股權的公允價值透過使用重大不可觀察輸入數據估算。公允價值計量分類入第三層。於當時的附屬公司的終止確認日及二零二四年十二月三十一日，公允價值按照折現變現淨值(即御逸集團變現資產及償還負債的折現現金流量法)釐定，當中已考慮(i)御逸集團已計算重新管有折現的相關主要資產及負債的公允價值；(ii)根據現行稅務規則及其他相關法律及法規出售資產(尤其是酒店物業)的相關費用、付款及稅項；及(iii)收回投資的時間兩年。應用於現金流量預測的折現率為8%。若折現率增加1%，將導致其於二零二四年十二月三十一日的公允價值減少約人民幣215,852,000元。若折現率減少1%，將導致其於二零二四年十二月三十一日的公允價值增加約人民幣209,939,000元。

本集團委聘獨立合資格估值師在過程中協助管理層分別按照收入資本化法及重新管有折現估計實體相關被分類物業、廠房及設備的酒店樓宇、使用權資產的公允價值。於估計公允價值時，估值師假設現有用途為此等物業的最高及最佳用途。此外，管理層亦已在有需要時取得專業意見，包括但不限於法律顧問及其他專業人士，並在編製上述預期未來現金流量評估的過程中遵循彼等的意見。

董事相信上述估值技術所得的估計公允價值(乃記錄於綜合資產負債表)及公允價值的相關變動(乃記錄於綜合全面收入表)屬合理，並為於報告期末的最適當價值。

年內，公允價值計量層級之間並無轉撥。

43. 御逸集團的股權(續)

以下為對酒店物業的關鍵相關資產進行估值時所使用的估值技術及關鍵輸入數據概要：

描述	於二零二四年十二月三十一日的公允價值	估值技術	重大不可觀察輸入數據	於二零二四年十二月三十一日不可觀察輸入數據的範圍	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
酒店樓宇	21,974,384	收入資本化法	酒店物業-貼現率	5%-5.5%	貼現率越高，酒店樓宇公允價值越低
			酒店物業-入住率	36%-83%	入住率越高，酒店樓宇公允價值越高
			酒店物業－房價增長率	2%-15%	房價增長率越高，酒店樓宇公允價值越高
			平均每日房價（人民幣／平方米）	323-1,157	平均每日房價越高，酒店樓宇公允價值越高
			重新管有折現	15%	重新管有折現越高，酒店樓宇公允價值越低

重新管有折現其後應用至酒店物業的公允價值，即可合理預期於指定期間內自於市場上以「現狀」基準出售重新管有的酒店物業而變現的價值調整。

44. 出售附屬公司

下列為本集團主要的附屬公司出售事項，董事認為此等出售主要影響綜合損益表中的「出售附屬公司收益」(附註29)。董事認為，如提供所有附屬公司出售的詳細資料，將導致內容過於冗長。

於二零二四年四月十五日，富力地產(香港)有限公司(「賣方」，本公司之附屬公司)與London One Limited (「買方」)訂立買賣協議(「該協議」)，據此，賣方有條件同意出售富力國際地產投資有限公司(「目標公司」，本公司之附屬公司，連同其附屬公司統稱「目標集團」)全部已發行股本(「待售股份」)及轉讓目標公司於完成時欠付賣方的全部貸款(「待售貸款」)，而買方將有條件同意收購待售股份及接納待售貸款的轉讓。待售股份之代價1.00港元將以現金支付，而待售貸款之代價為買方根據作出的交換要約將予收取本公司附屬公司怡略有限公司發行的全部現有票據(「交換要約」)，其最低本金金額為800,000,000美元。

出售事項已於二零二四年五月八日完成。就交換要約有效交出及接納以進行交換的優先票據本金額約為1,170,484,000美元(相當於人民幣8,312,311,000元)。

44. 出售附屬公司(續)

目標集團於出售日期的淨負債載列如下：

物業、廠房及設備	2,140,990
使用權資產	208,908
發展中物業	11,492,646
貿易和其他應收款及預付款	133,049
現金及現金等價物	52,941
預提費用及其他應付款	(16,077,634)
遞延所得稅負債，淨額	(645,570)
所出售的淨負債	(2,694,670)
解除累計折算儲備	105,680
	(2,588,990)
代價，扣除交易成本	(8,156,853)
減：轉讓待售貸款	8,640,973
淨代價	484,120
出售附屬公司的收益	2,104,870
已收現金代價	–
所出售附屬公司現金	(52,941)
出售時產生的現金流出淨額	(52,941)

於二零二四年，本集團訂立出售兩間全資附屬公司Vauxhall Square (Nominee 1) Limited及Vauxhall Homes Limited的買賣協議，以及該兩間全資附屬公司應付本集團的款項約人民幣2,069,695,000元，現金代價合共約為94,036,000英鎊，相當於約人民幣848,436,000元。

該等公司於出售日期的淨負債載列如下：

發展中物業	1,782,830
貿易和其他應收款及預付款	198
遞延所得稅資產，淨額	94,842
預提費用及其他應付款	(2,062,105)
所出售的淨負債	(184,235)
解除累計折算儲備	8,254
	(175,981)
代價	(848,436)
減：應付本集團款項	2,069,695
淨代價	1,221,259
出售附屬公司的虧損	1,045,278
代價	848,436
匯兑收益	4,517
已收現金代價	852,953
出售時產生的現金流入淨額	852,953

45. 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) 一家管理公司（作為原告）就一宗索償金額約為人民幣18.76億元的借款合同糾紛向本集團提出訴訟，有關訴訟獲天津市第三中級人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。

(b) 一家中國的銀行（作為原告）就一宗索償金額約為人民幣11.88億元的借款合同糾紛向本集團提出訴訟，有關訴訟獲廣州市中級人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。

(c) 一家私募基金（作為原告）就未償還彼等按比例享有借款合同中之18%份額（約人民幣8億元等值）向本集團兩間附屬公司提出清盤呈請，該等清盤呈請獲香港特別行政區高等法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。

(d) 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，據此國興環球向富力北京索償土地規整成本人民幣6.49億元及就此應計利息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，富力北京與國興環球均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。河北省高院作出重審一審判決，當事人提出的所有訴訟及反訴均被駁回。之後，富力北京與國興環球均向最高人民法院提出上訴。於報告日期，向最高人民法院提出的上訴仍在進行中。

(e) 一家中國的銀行（作為原告）就一宗索償金額約為人民幣6.32億元的借款合同糾紛向本集團提出訴訟，有關訴訟獲廣州市中級人民法院受理。廣州市中級人民法院一審判決本集團須向原告償還借款本金及支付利息和罰息。二零二五年三月，廣東省高級人民法院作出維持一審判決的二審結果。

(f) 一家房地產開發公司（作為原告）就若干貸款安排之合同糾紛向本集團提出訴訟，索償金額約為人民幣5.23億元，有關訴訟獲上海市第二中級人民法院受理。二零二五年一月，上海市第二中級人民法院作出一審判決。其後，本集團對一審判決提出上訴。於報告日期，該訴訟仍在進行中。

(g) 一家信託公司（作為原告）就一宗索償金額約為人民幣5.15億元的借款合同糾紛向本集團提出仲裁，有關仲裁申請獲深圳國際仲裁院受理。於報告日期，該仲裁案件仍在進行中。

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二零二四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	
	二零二四年	二零二三年	**二零二四年**	二零二三年
根據中國會計準則列示	**(15,484,878)**	(19,732,293)	**26,163,053**	41,821,127
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估收益攤銷	**(222)**	(183)	**34,287**	34,509
2. 遞延所得稅	**55**	46	**(8,573)**	(8,628)
3. 轉撥自發展中物業的投資物業重估（虧損）／收益	**(26,739)**	(36,237)	**3,267**	3,267
4. 重估模式的酒店樓宇後續計量	**(2,277,206)**	(178,571)	**2,264,681**	4,541,887
按香港財務報告準則列示	**(17,788,990)**	(19,947,238)	**28,456,715**	46,392,162

附註：

1. 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。

2. 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。

3. 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全面收入中確認。

4. 本集團變更有關酒店樓宇的會計政策，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)

	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
非流動資產	**78,451,732**	108,534,286	116,914,889	123,346,672	114,409,335
流動資產	**212,141,101**	226,333,943	252,006,047	275,195,662	327,775,880
總資產	**290,592,833**	334,868,229	368,920,936	398,542,334	442,185,215
非流動負債	**18,319,463**	91,436,722	94,761,191	78,522,225	107,952,433
流動負債	**243,816,655**	197,039,345	207,218,724	237,161,468	242,227,439
總負債	**262,136,118**	288,476,067	301,979,915	315,683,693	350,179,872
總權益	**28,456,715**	46,392,162	66,941,021	82,858,641	92,005,343

綜合損益表(截至十二月三十一日止年度)

	二零二四年	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年
營業額	**17,701,425**	36,238,835	35,192,599	76,230,335	85,891,778
銷售成本	**(18,525,325)**	(34,319,596)	(31,365,663)	(78,397,540)	(65,503,286)
(毛虧)／毛利	**(823,900)**	1,919,239	3,826,936	(2,167,205)	20,388,492
其他收入／(開支)及其他(虧損)／收益－淨額	**(3,420,787)**	(3,583,699)	(3,067,541)	1,729,284	7,297,802
銷售及營銷開支	**(1,060,940)**	(1,465,353)	(1,366,829)	(3,650,053)	(3,258,776)
行政開支	**(3,428,724)**	(4,486,204)	(4,364,864)	(6,002,200)	(6,226,248)
金融及合同資產減值虧損淨額	**(527,697)**	(232,646)	(54,644)	(147,223)	(172,383)
議價收購收益	**–**	–	760	508,209	66,909
經營(虧損)／溢利	**(9,262,048)**	(7,848,663)	(5,026,182)	(9,729,188)	18,095,796
融資成本－淨額	**(5,908,871)**	(6,240,462)	(9,727,154)	(4,164,605)	(2,408,771)
應佔合營企業業績	**4,133**	(404,625)	481,633	505,529	292,178
應佔聯營公司業績	**(108,590)**	378,240	136,874	26,723	(67,520)
除所得稅前(虧損)／溢利	**(15,275,376)**	(14,115,510)	(14,134,829)	(13,361,541)	15,911,683
所得稅開支	**(2,513,614)**	(5,831,728)	(1,644,444)	(2,991,741)	(6,765,368)
年度(虧損)／溢利	**(17,788,990)**	(19,947,238)	(15,779,273)	(16,353,282)	9,146,315
應佔：					
本公司所有者	**(17,709,538)**	(20,164,485)	(15,736,650)	(16,469,189)	9,004,814
非控制性權益	**(79,452)**	217,247	(42,623)	115,907	141,501

發展物業	本集團應佔權益 (%)	用途	總佔地面積約數 (平方米)	未竣工總建築面積約數 (平方米)	未竣工集團持有面積約數 (平方米)
持作出售之發展物業					
中國					
廣州					
廣州富力環貿中心	100%	寫字樓及商業	198,668	616,000	616,000
廣州寶崗大道項目	100%	住宅及商業	4,031	43,000	43,000
廣州中山六路項目	100%	商業	4,627	33,000	33,000
廣州富力新城(筆村項目)	65%	住宅	208,482	483,000	314,000
廣州富力富頤華庭(茅崗項目部分土地)	45%	住宅	215,992	575,000	259,000
廣州富力富雲山(陳田項目)	100%	住宅及商業	27,564	114,000	114,000
珠海					
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	237,000	160,000
惠州					
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	370,000	370,000
惠州富力灣(不含希爾頓酒店)	100%	住宅及商業	1,318,673	1,010,000	1,010,000
惠州富力現代廣場	100%	住宅及商業	79,167	48,000	48,000
惠州富力惠林溫泉	100%	住宅	698,012	15,000	15,000
惠州富力尚悅居(吉隆鎮項目)	100%	住宅	110,505	44,000	44,000
梅州					
梅州富力城	100%	住宅及商業	832,689	310,000	310,000
梅州富力雁山湖	100%	住宅	218,046	359,000	359,000
韶關					
韶關富力城(萬紫千紅項目)	65%	住宅	131,419	229,000	149,000
肇慶					
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	68,000	68,000
陽江					
陽江富力灣(沙扒鎮項目)	100%	住宅	69,466	109,000	109,000
英德					
英德富力金禧花園(英紅鎮項目)	100%	住宅	69,872	151,000	151,000
樂昌					
樂昌富力尚悅居(樂城街道項目)	100%	住宅	101,593	349,000	349,000

發展物業	本集團應佔權益 (%)	用途	總佔地面積約數 (平方米)	未竣工總建築面積約數 (平方米)	未竣工集團持有面積約數 (平方米)
持作出售之發展物業					
清遠					
清遠中以科技小鎮	100%	住宅及工業園	195,572	255,000	255,000
中山					
中山富力中心(石歧總部經濟區項目)	100%	商業	19,798	127,000	127,000
河源					
河源富力天禧花園(臨江工業園項目)	100%	住宅	125,684	271,000	271,000
海南					
海南富力灣(不含萬豪酒店)	100%	住宅及商業	1,702,993	132,000	132,000
海南富力紅樹灣(不含希爾頓酒店)	100%	住宅及商業	4,352,042	1,470,000	1,470,000
海南富力月亮灣(文昌項目)	100%	住宅及商業	277,160	42,000	42,000
海南富力悅海灣(臨高項目)	100%	住宅及商業	586,240	250,000	250,000
海南陵水海洋旅遊服務創意園	100%	商業	46,824	83,000	83,000
湘潭					
湘潭湘江富力城(湘潭九華項目)	100%	住宅及商業	1,325,817	3,051,000	3,051,000
長沙					
長沙禧榮商業廣場	26%	住宅、公寓及寫字樓	148,265	58,000	15,000
長沙芙蓉新天地	100%	住宅	32,095	292,000	292,000
武漢					
武漢美橋富力廣場	50%	寫字樓、公寓及商業	21,754	239,000	120,000
武漢富力西溪悅居(東西湖區項目)	100%	住宅	66,940	180,000	180,000
武漢江夏科創中心	100%	公寓、寫字樓、商業及酒店	54,025	189,000	189,000
天門					
天門富力院士廷(匯橋大道項目)	100%	住宅	79,395	69,000	69,000
鄂州					
鄂州富力金禧悅城(文昌大道項目)	100%	住宅	54,676	108,000	108,000
福州					
福州富力悅山湖(金水湖項目)	100%	住宅、酒店及商業	147,631	332,000	332,000

發展物業	本集團應佔權益(%)	用途	總佔地面積約數(平方米)	未竣工總建築面積約數(平方米)	未竣工集團持有面積約數(平方米)
持作出售之發展物業					
漳州					
漳州富力錦繡桃源	100%	住宅	179,666	142,000	142,000
南昌					
南昌富力華庭(紅谷灘項目)	100%	住宅及商業	36,351	80,000	80,000
九江					
九江富力文瀾府	33%	住宅	40,061	119,000	40,000
九江富力潯陽公館	60%	住宅	48,135	47,000	28,000
撫州					
撫州富力尚悅居(南豐縣項目)	100%	住宅	50,103	34,000	34,000
贛州					
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	435,000	435,000
重慶					
重慶富力城	100%	住宅及商業	1,981,995	2,194,000	2,194,000
重慶富力灣(渝北項目)	100%	住宅及商業	173,630	285,000	285,000
重慶富力尚悅居(江津珞璜項目)	100%	住宅	69,633	104,000	104,000
眉山					
眉山富力院士廷(岷東新區項目)	100%	住宅	176,841	186,000	186,000
瀘州					
瀘州富力華庭(納溪區項目)	100%	住宅	187,582	623,000	623,000
貴陽					
貴陽富力尚悅居(「3535」廠項目)	100%	住宅	76,178	495,000	495,000
貴陽富力新天地(金陽廣場項目)	100%	公寓及商業	64,379	83,000	83,000
凱裡					
凱裡富力東南府(嘉瑞禾項目)	80%	住宅及公寓	333,696	177,000	141,000
桂林					
桂林富力城	100%	住宅	161,745	535,000	535,000
昆明					
昆明富力灣(陽宗海項目)	100%	住宅	154,494	55,000	55,000
麗江					
麗江富力新天地(古城天地項目)	100%	住宅及商業	63,121	45,000	45,000

發展物業	本集團應佔權益 (%)	用途	總佔地面積約數 (平方米)	未竣工總建築面積約數 (平方米)	未竣工集團持有面積約數 (平方米)
持作出售之發展物業					
上海					
上海奉賢區南橋新城項目(不含商業中心)	100%	商業及寫字樓	51,879	230,000	230,000
南京					
南京富力城	100%	住宅、寫字樓及酒店	571,864	151,000	151,000
阜陽					
阜陽大河城章(潁東項目)(不含酒店)	50%	住宅	267,608	421,000	210,000
淮北					
淮北富力相城府(東湖項目)	100%	住宅	94,562	9,000	9,000
宿州					
宿州富力城	57%	住宅	86,461	13,000	7,000
淮南					
淮南富力城	100%	住宅及商業	263,884	635,000	635,000
杭州					
杭州富力中心(未來科技城項目)	100%	住宅、商業及酒店	107,516	356,000	356,000
蘇州					
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	163,000	81,000
無錫					
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	15,000	15,000
南通					
南通富力院士廷(通呂運河南側項目)	100%	住宅及商業	190,621	180,000	180,000
鎮江					
鎮江富力長江府	100%	住宅	35,069	27,000	27,000
鹽城					
鹽城富力科創城(不含自持物業部分)	100%	住宅及商業	810,451	1,603,000	1,603,000
溫州					
溫州富力城(開發區濱海園區項目)	100%	住宅及商業	132,312	109,000	109,000

發展物業	本集團應佔權益 (%)	用途	總佔地面積約數 (平方米)	未竣工總建築面積約數 (平方米)	未竣工集團持有面積約數 (平方米)
持作出售之發展物業					
金華					
金華富力三江都薈(多湖項目)	100%	住宅	74,870	81,000	81,000
北京及周邊					
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	2,000	2,000
北京富力新城	100%	住宅	932,994	368,000	368,000
北京首開富力十號國際(順義區高麗營項目)	50%	商業	170,200	154,000	77,000
北京富力首開·金禧璞瑆(高麗營住宅項目)	50%	住宅	96,885	31,000	16,000
北京順義空港項目	100%	工業園	54,502	44,000	44,000
唐山					
唐山富力十號(公檢法項目)	100%	住宅及商業	22,157	57,000	57,000
唐山曹妃甸富力城	100%	住宅	227,459	135,000	135,000
唐山蘆台富力城	100%	住宅	279,085	279,000	279,000
唐山南湖 CBD 項目	50%	住宅、公寓及商業	222,593	380,000	190,000
石家莊					
石家莊富力西柏水鎮(平山項目)	100%	住宅	584,428	553,000	553,000
石家莊富力城(南豆項目)	100%	住宅	94,092	122,000	122,000
石家莊富力中心(休門項目)	100%	寫字樓及商業	9,805	198,000	198,000
邢臺					
邢臺富力城(國際生態小鎮)	100%	住宅	134,403	345,000	345,000
滄州					
滄州富力盛悅居(運河區項目)	100%	住宅	74,155	127,000	127,000
天津					
天津富力廣東大廈(塘沽項目)	100%	寫字樓及商業	23,070	291,000	291,000
天津津南新城	25%	住宅、商業、寫字樓及酒店	1,289,227	1,034,000	259,000
天津富力新城(團泊湖項目)	100%	住宅及商業	1,781,702	1,693,000	1,693,000
天津津西陳塘項目	50%	住宅及商業	38,090	3,000	2,000
東營					
東營富力鉑悅府(14#)	100%	住宅	74,685	32,000	32,000
東營富力尚悅居(開發區廣州路項目)	50%	住宅	60,453	97,000	49,000

發展物業	本集團應佔權益 (%)	用途	總佔地面積約數 (平方米)	未竣工總建築面積約數 (平方米)	未竣工集團持有面積約數 (平方米)
持作出售之發展物業					
菏澤					
菏澤富力城(人民路項目)	100%	住宅	191,062	298,000	298,000
鄒平					
鄒平富力城	100%	住宅	93,524	73,000	73,000
鄒平富力盛悅居(醴泉項目)	100%	住宅	41,187	76,000	76,000
青島					
青島總部基地項目	70%	商業、寫字樓及酒店	143,739	153,000	107,000
淄博					
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
德州					
德州富力城(寧津縣康寧湖項目)	100%	住宅	160,367	249,000	249,000
威海					
威海富力城	100%	住宅及商業	183,759	219,000	219,000
西安					
西安富力環球商貿港(西鹹新區項目)	80%	寫字樓及酒店	94,490	159,000	127,000
西安富力開遠城(土門安置項目)	100%	住宅	117,095	693,000	693,000
太原					
太原富力城	100%	住宅及商業	1,056,200	37,000	37,000
太原富力華庭	100%	住宅及商業	237,601	397,000	397,000
太原富力山(蒙山項目)	100%	住宅及商業	281,806	246,000	246,000
太原富力城八號園(敦化坊項目)	100%	住宅及商業	188,744	78,000	78,000
太原富力天禧城(大小東流項目)	100%	住宅及商業	512,772	1,331,000	1,331,000
太原富力灣(西寨村項目)	100%	住宅	89,628	113,000	113,000
太原富力金禧城(龍保項目)	100%	住宅	197,927	492,000	492,000
太原富力壹品	100%	住宅及商業	28,455	179,000	179,000
太原富力珺悅府(木廠頭項目)	100%	住宅	78,763	336,000	336,000
太原富力悅禧城(平板玻璃廠項目)	100%	住宅及商業	198,352	678,000	678,000
太原富力城玖院(敦化坊舊改項目)	51%	住宅	113,125	618,000	315,000
大同					
大同富力城	100%	住宅及商業	708,112	1,178,000	1,178,000
臨汾					
臨汾富力尚悅居	100%	住宅、寫字樓及商業	35,096	94,000	94,000

發展物業	本集團應佔權益 (%)	用途	總佔地面積約數 (平方米)	未竣工總建築面積約數 (平方米)	未竣工集團持有面積約數 (平方米)
持作出售之發展物業					
長治					
長治富力尚悅居	100%	住宅	57,547	519,000	519,000
渭南					
渭南富力城	100%	住宅	257,361	449,000	449,000
寶雞					
寶雞太白山項目	68%	住宅及商業	147,229	177,000	120,000
哈爾濱					
哈爾濱富力城	100%	住宅及商業	399,198	194,000	194,000
瀋陽					
瀋陽富力仙湖別墅	100%	住宅	373,406	28,000	28,000
瀋陽富力國際金融中心(瀋河區項目)	100%	住宅、寫字樓及商業	29,250	372,000	372,000
瀋陽星月灣(瀋北新區項目)	100%	住宅	373,092	176,000	176,000
瀋陽富力院士廷(奧特萊斯項目)	100%	住宅	193,788	180,000	180,000
瀋陽富力盛悅府	100%	住宅	199,198	227,000	227,000
鞍山					
鞍山富力凱旋門	100%	住宅	37,766	158,000	158,000
鞍山富力城(鐵東營子城項目)	100%	住宅	509,692	804,000	804,000
鐵嶺					
鐵嶺新城中心項目	100%	商業	255,524	457,000	457,000
鐵嶺富力四季半島(蓮花湖項目)	100%	住宅	884,185	712,000	712,000
大連					
大連富力東堤灣畔(小窯灣項目)	100%	住宅及商業	389,308	517,000	517,000
包頭					
包頭富力城	100%	住宅、寫字樓、公寓及商業	426,911	160,000	160,000
包頭富力院士廷(東河項目)	100%	住宅	288,669	187,000	187,000
包頭富力山(石拐區項目)	100%	住宅	193,460	182,000	182,000
包頭富力熙悅居(青山區項目)	100%	住宅及商業	41,924	140,000	140,000
包頭濱河新區項目	65%	住宅	176,449	381,000	247,000
呼和浩特					
呼和浩特富力天禧城(東二道河項目)	100%	住宅	56,008	158,000	158,000
通遼					
通遼富力城	100%	住宅	593,387	1,070,000	1,070,000

發展物業	本集團應佔權益 (%)	用途	總佔地面積約數 (平方米)	未竣工總建築面積約數 (平方米)	未竣工集團持有面積約數 (平方米)
持作出售之發展物業					
烏蘭察布					
烏蘭察布富力灣(集寧項目)	100%	住宅	163,744	113,000	113,000
蘭州					
蘭州富力 CBD(安寧商務區項目)	100%	住宅及商業	105,141	593,000	593,000
烏魯木齊					
烏魯木齊富力城(水磨河項目)	100%	住宅	440,895	1,009,000	1,009,000
鄭州					
鄭州五龍新城(五龍口項目)	35%	住宅	192,165	495,000	173,000
鄭州富力建業尚悅居(花園口項目)	35%	住宅及商業	106,788	493,000	172,000
濮陽					
濮陽富力尚悅居(濮陽縣項目)	100%	住宅	132,797	304,000	304,000
開封					
開封富力灣(汴西湖項目)	100%	住宅	101,385	213,000	213,000
馬來西亞					
柔佛新山					
馬來西亞柔佛新山富力公主灣	100%	住宅、寫字樓及商業	400,000	2,868,000	2,868,000
澳大利亞					
墨爾本					
墨爾本富力凱尼雅思 Live City(Footscray)	100%	住宅及商業	33,288	145,000	145,000
英國					
倫敦					
倫敦富力皇后廣場(Croydon 項目)	100%	住宅	22,300	114,000	114,000
柬埔寨					
金邊					
金邊富力華府(莫尼旺大道項目)	100%	住宅	15,192	212,000	212,000
金邊富力中心城(洪森大道項目)	100%	住宅	77,243	212,000	212,000

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）
廣州				
富力中心	珠江新城J1-4	寫字樓	164,200	164,200
富力海珠城	富力天域中心	購物中心	54,900	54,900
天匯廣場IGC#	珠江新城獵德村	購物中心	89,300	29,800
花都獅嶺皮革皮具城	廣州市花都區獅嶺鎮獅嶺大道西	產業園	104,400	104,400
富力皇上皇寫字樓	廣州市荔灣區小梅大街	寫字樓	9,000	9,000
富力廣場兒童世界	廣州市荔灣區中山八路	商業	19,600	19,600
富力現代廣場－家信中心	廣州市海珠區革新路	商業	34,500	34,500
佛山				
佛山富力國際金融中心	佛山市南海區桂城海五路	寫字樓	97,700	73,300
海南				
海南富力海洋歡樂世界	海南省陵水黎族自治縣黎安鎮	主題公園	181,700	181,700
北京				
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
天津				
富力廣場	天津富力城	購物中心	42,000	42,000
重慶				
富力海洋廣場(商業)	富力海洋廣場	購物中心	74,300	74,300
成都				
富力廣場(前富力天匯商場)	熊貓城	購物中心	249,300	249,300
淄博				
淄博富力萬達廣場	張店區中潤大道	購物中心	150,300	150,300
太原				
太原富力廣場	太原富力城	購物中心	49,100	49,100
哈爾濱				
哈爾濱富力廣場	哈爾濱市道裏區友誼西路	購物中心	91,000	91,000
馬來西亞柔佛新山				
馬來西亞柔佛新山富力廣場	馬來西亞柔佛新山	購物中心	80,900	80,900
馬來西亞柔佛新山富力新天地	馬來西亞柔佛新山	商業	33,200	33,200
其他			196,600	196,600
運營中投資物業總計			**1,871,100**	**1,787,200**

合資項目

自建酒店	位置	房間數目	總建築面積約數(平方米)
廣州			
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
北京			
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
惠州			
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
惠州富力惠林溫泉項目	富力惠林溫泉	220	66,900
惠州富力灣項目	惠州富力灣	308	48,700
重慶			
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
成都			
成都富力麗思卡爾頓酒店	熊貓城	353	45,600
海南			
海南澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	富力紅樹灣	305	44,500
海南富力海洋歡樂世界凱悅酒店	陵水黎族自治縣	1,000	104,060
哈爾濱			
哈爾濱富力麗思卡爾頓酒店	道裡區友誼西路	368	66,200
太原			
太原富力鉑爾曼大酒店	太原富力城	279	43,500
寧波			
寧波湖畔凱悅尚萃酒店	鎮海區同源路	174	20,300
22間自建酒店總計		**7,513**	**1,110,560**

* 合資項目

截至二零二四年十二月三十一日，集團目前擁有22間自建酒店。

執行董事	李思廉 張輝 相立軍 趙颯
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

股東資料

股東日誌

公佈中期業績	二零二四年八月二十八日
公佈全年業績	二零二五年三月二十八日
暫停辦理股份過戶登記(出席股東週年大會權利)	二零二五年五月二十六日至二零二五年五月三十日(包括首尾兩天)
股東週年大會	二零二五年五月三十日

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

廣州富力地產股份有限公司
GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.*

中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45-54樓
郵編：510623　電話：(8620) 3888 2777　傳真：(8620) 3833 2777

香港辦事處：香港中環皇后大道中99號中環中心6303室
電話：(852) 2511 6675　傳真：(852) 2511 9087

www.rfchina.com

* 僅供識別