



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777



2023 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	15
董事會報告書	23
監事會報告書	32
董事、監事及高級管理人員	33
獨立核數師報告	38
綜合財務報表	43
補充資料	144
五年財務概要	145
主要物業列表	146
公司資料	161
股東資料	162

關於富力地產

作為中國最大最知名的物業發展商之一，廣州富力地產股份有限公司（「富力地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）成立於一九九四年，總部位於廣州。經過三十年高速發展，本公司已成為一家主營房地產開發業務之大型企業，同時在酒店發展、商業運營、文體旅遊、醫療康養及設計建造等領域多元化發展。截至二零二三年底，本集團總資產規模近人民幣3,350億元，擁有土地儲備可售面積約4,400萬平方米，並擁有九十家由知名酒店管理集團管理的在運營之豪華酒店。同時，運營中的投資性物業總建築面積約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。



二零二三年

二零二二年

變動百分比

經營業績(人民幣千元)

營業額	36,238,835	35,192,599	3%
毛利	1,919,239	3,826,936	-50%
本公司所有者應佔虧損	(20,164,485)	(15,736,650)	-28%
每股基本虧損(人民幣元)	(5.3738)	(4.1938)	-28%

財務狀況(人民幣千元)

現金	5,742,606	12,301,227	-53%
資產總額	334,868,229	368,920,936	-9%
負債總額	288,476,067	301,979,915	-4%

財務比率

每股淨資產(人民幣元)	9.0	14.5	-38%
淨負債與總權益比率(%)	262.0	170.8	53%

全球以及中國繼續面臨眾多挑戰，直接影響本集團二零二三財政年度的業績。在後疫情時代，經營環境適應新常態，經濟復甦需時，並且需要進一步的刺激措施。於二零二三年最後數個季度，中國國內生產總值逐步回復，全年國內生產總值增長率達5.2%，超越了年增長5%左右的目標。然而，受全球貿易不明朗因素及國內財務困境的影響，中國發展前景仍然審慎。中國房地產行業的違約事件有所增加，此前一眾可倖免的大型開發商如今亦受到影響，進一步降低消費者信心，導致原本處於歷史低點的預售進一步大幅下降。二零二三年期間，因買家推遲新購房交易(部分原因是預見房地產開發商的違約風險)，導致房地產交易環比下降。各種刺激措施，如降低首付、減低借貸成本及調低銀行存款準備金比率，對恢復投資者或最終用戶的買家信心收效甚微。借鑒金融危機後的經濟復甦進程，儘管目前中國經濟前景面臨各種不明朗因素，本集團仍然保持審慎樂觀，認為新政策及措施將回復市場穩定。

二零二三年專注現金流管理和避免財困

自推出抑制房地產投機及調控房價高企的緊縮措施以來，中國房地產行業正面臨艱難的經營環境。這導致房地產公司依賴外部融資及銀行提供替代資本，以承擔負債及資本開支。顯然，預售所產生之現金流已無法滿足再融資或償付成本的需要，令財困加速惡化，並呈螺旋式下降，情況更達到難以控制的地步。經營環境的巨變衝擊市場信心引致高度警覺。於二零二三年，本集團重點避免財困，以免財務狀況惡化對本集團經營狀況造成更多不利影響。針對本集團面對的糾紛及可能到期的應付款項，管理層已成功解決問題或已在當前環境下尋求友好解決方案。對於未解決事項相關的或有負債，管理層迄今已設法積極尋求解決方案或有充分的理由駁回索償。管理層將鞠躬盡瘁，努力確保此等事項得到妥善處理。

本集團通過現金流管理，有效地避免因市況惡化而導致進一步財困。本集團嚴格地重新評估可產生的流動資金，相應地將現金流作出妥善分配，以避免法律索償。由於預售進一步減少，本集團繼續調整資本開支，並優先處理還款和償還利息。本集團竭盡全力將流動資金償還給貸方和債權人，表明管理層銳意繼續履行還款責任。

重新聚焦預售以產生短期流動資金、穩定預售組合

市場情緒低迷，對實現穩定的月度預售有一定挑戰。本集團仍持有龐大的土地儲備及發展中項目或已落成物業，因此，本集團繼續積極探索如何通過預售產生現金流。由於現時買家高度警惕竣工風險，本集團的預售策略重點放在已落成待售物業，或發展週期即將結束的成熟項目。倘本集團持有待售資產或已落成物業，銷售團隊於市場透過出售單位以獲取現金。隨著近期實施政策調整及刺激經濟措施，部分地區的物業交易有所加快。本集團將繼續推出新落成項目，並積極推銷剩餘存貨以產生可用現金。

酒店資產成為另一經常性現金來源

儘管中國房地產行業情緒低迷，且中國國內生產總值增長放緩，酒店及休閒行業繼續呈現積極復甦勢態。本集團在中國各地經營具規模的五星級時尚酒店品牌組合，形成強大的酒店網絡，行業地位穩固。中國中央政府鼓勵國內旅遊及本地消費，本集團的酒店網絡、零售商場租金收入及入住率均有所回升。本集團酒店組合於二零二二年，隨著新冠疫情個案開始減少，國內旅遊業好轉，復甦最為明顯。另外，中國遊客認為在國內旅行比海外旅行更安全，因為中國中央政府實施了有效的措施，以控制染疫死亡人數。於二零二三年，酒店的表現逐漸



回復至更正常的水平，該行業的現金流特質為本集團產生可應急的流動資金，以抵消部份預售下滑之影響。奢華型及超高端型酒店的整體入住率約為64%，平均房價為每晚人民幣773元，高端型酒店的入住率為59%，平均房價為每晚人民幣446元。隨著中國中央政府支持當地企業並刺激國內經濟增長，本土消費強勁，本集團預期此趨勢將持續或進一步提升。至於酒店資產變現計劃，本集團仍積極物色相關機會，將酒店以可行的商業條款出售予有興趣的買家。

二零二三年業務摘要

於二零二三年，總營業額為人民幣362億元，主要來自物業銷售。物業銷售額達人民幣278億元，包括已售及已確認建築面積3百萬平方米，平均售價為每平方米人民幣9,270元，相較於二零二二年上升。酒店營業額年增長54%，可抵消物業銷售額的下滑。隨著休閒和旅遊活動的增加，酒店營業額預計在二零二四年將進一步恢復。因中國的國內外休閒和商務旅客增加，酒店入住率和房價上升，酒店營業額因此受益。整體經營成本保持穩定，與二零二二年相比略有上升。相較二零二二年，儘管預售環境進一步惡化，管理層相應地調整支出，因此二零二三年的經營業績依然穩定。整體融資和利息成本確實有所優化，主要由於優先票據的現金利息得以延期，以及去槓桿化帶來的整體改善所致。

由於市況惡化，影響本集團資產的賬面價值，稅前及稅後溢利繼續錄得虧損，需要考慮巨額減值損失，以反映中國及海外資產減值。儘管如此，鑒於資產優秀的位置和開發質量將在市場恢復後展現真實價值，本集團認為這些資產仍具有吸引力。過去兩個財政年度內，財務虧損主要來自會計處理，而非實際現金流量虧損。隨著市場逐漸穩定，預期任何減值將進一步縮小。

二零二四年前景

二零二四年的整體前景謹慎。經營環境持續波動，經濟前景不明朗，預售期不可預測。儘管可產生現金流的渠道有限，本集團持有可觀的投資物業及酒店組合，且有持續復甦的跡象。儘管前景審慎，憑藉其以往應對更艱難環境的經驗，管理層仍以樂觀態度應對二零二四年的情況。如今，持份者亦採取務實的態度，承認沒有一家公司能夠免受經濟環境和房地產行業負面情緒所造成的動蕩影響。最後，管理層在與股東、銀行和貸方接觸時一直採取透明和負責任的處理方法，這增加了雙方的溝通及信用度，透過企業行動以爭取持份者的最佳利益。

迎難而上、繼續執行負債管理計劃

於過去十二個月，中國房地產公司無一例外地面臨重大挑戰，以避免陷入財務困境。鑒於過去幾個財政年度的情況，管理層一直致力於積極且負責任地應對到期債務和負債管理等問題。於二零二二年，本集團成功地同時重組十批美元票據，總額約為49億美元，以及人民幣境內債券約人民幣135億元，這是一項空前絕後的債務重組措施。於二零二三年，本集團亦成功避免重大財務困境及貸方之法律訴訟，以免對本集團造成不利影響。於二零二四年，這仍是一項關鍵任務，因為在當前現金流環境下，票據及貸款的償付能力預計將變得越發重要和具挑戰性。本集團近年能延期還款和償付利息的，於二零二四年不再可行，除非能延期或修訂條款。管理層認為，如我們能積極接觸持份者，解決其關切並提供可行的執行計劃，將會獲得他們支持。

面向市場務實推進預售及經營

在當前環境下，沒有單一的經營對策或方法。市場波動及避險情緒已使行業回歸房地產開發的根本，即資本及現金回籠。近年來，各種資金來源和結構性產品不再普遍，加上預售大幅減少，現金流週期失衡。為恢復現金流週期，房地產行業需要重振借貸或預售信心。這種信心需要趨向正常和可持續發展的實質數據所支持。因此，本集團將重點開發預售，以恢復貸款銀行和投資者的信心。在當前的市場環境，推動預售的務實方法是確定可售物業並變現。當房地產行業隨著時間展現出有能力維持經常性現金流水平，將回復正增長和收益，並吸引資本投資。經營環境波動對業內公司有不同的影響，每種方法於同行公司亦有所不同。但是，將現金流轉正乃為彼此的共同目標。


尋求機會出售資產

本集團近年一直在進行境外及境內的資產出售計劃，按市況及可接受的商業條款下，取得不同程度的成功。過去，資產出售一直有效地產生額外的現金流並減少負債，二零二一年和二零二二年的情況正是如此。銷售策略主要針對賬面值可觀但收益較低的非核心戰略資產。該等資產包括酒店、投資物業、零售及處於開發初期的項目。於二零二三年下半年，本集團一直積極商談出售即將落成位於英國倫敦1區名為One Nine Elms的資產。於財政年度結束後，本集團與一名潛在買家就出售One Nine Elms訂立意向書，估計市場總開發價值為13億英鎊，但取決於多項出售條款。該出售仍在進行，如果成功出售，本集團將有效減少超過6億英鎊的相關負債，顯著改善本集團的財務狀況。由於市場不明朗及融資成本上升，出售其他資產的步伐有所放緩，但本集團認為其投資組合中的部分資產優質且具吸

引力。因此，管理層有信心，未來這些資產將在出售完成時產生現金流。

致謝

與每個財政年度一樣，我們感謝所有持份者在如此動蕩的時期保持耐心並一如既往地支持我們。行業面臨重大難關，外部因素對本集團的經營產生重大影響。我們的高級管理團隊將繼續致力於應對迎面而來的挑戰，由始至終，致力維護股東和債權人的最佳利益。我親身經歷，並感受到高級管理團隊在面對壓力和挑戰下，所展現的奉獻精神和辛勤努力，並感謝他們堅定不移地敬業樂業。在此，我懇請各位股東在我們克服動蕩之時保持耐心。我和我的高級管理團隊將保持警惕，竭誠盡節，以保障所有持份者的利益為首要任務。



李思廉
董事長

協議銷售

二零二三年，本集團總協議銷售約人民幣199.5億元，銷售面積約1,344,800平方米。協議銷售來自一百九十九個項目，分佈在國內二十七個省份(含直轄市、自治區)以及海外的三個國家，共一百零九個城市。就省份及地區而言，廣東、海南、海外、北京、天津、山東、山西、陝西、浙江及湖北為協議

銷售額最高的十大省份及地區，合計貢獻協議銷售約人民幣161.1億元，佔本集團總協議銷售約81%。就城市而言，一線及二線城市貢獻總協議銷售之71%，三線及以下城市貢獻21%，海外貢獻8%。就業態而言，總協議銷售的62%來自住宅、3%來自別墅、35%來自商業及其他，包括寫字樓、公寓、商舖等。

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	5,935.4	199.0
海南省	2,173.5	108.1
海外	1,625.1	93.1
北京市	1,346.2	67.0
天津市	1,221.7	103.6
山東省	1,031.9	145.4
山西省	951.8	90.2
陝西省	680.4	69.5
浙江省	605.3	56.2
湖北省	539.6	49.4
	16,110.9	981.5

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	4,781.9	437.8
西北地區	2,282.1	234.5
華南地區	5,935.5	199.5
華東地區	1,469.0	123.2
西南地區	714.7	57.4
海南	2,173.4	108.1
中南地區	967.1	91.4
海外	1,625.2	92.9
總計	19,948.9	1,344.8

發展中物業

截至二零二三年底，本集團在建總建築面積約13,146,000平方米，總可售面積約8,969,000平方米。

下表是於二零二三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)
華北地區	2,024,000	1,136,000
華東地區	823,000	458,000
西北地區	4,812,000	3,646,000
華南地區	3,155,000	2,228,000
中南地區	1,124,000	799,000
西南地區	566,000	186,000
海南	137,000	125,000
海外	216,000	146,000
小計	12,857,000	8,724,000
投資物業	289,000	245,000
總計	13,146,000	8,969,000



土地儲備

本集團期內新增土地的總可售面積約為173,000平方米。截至二零二三年十二月三十一日，本集團土

地儲備的總建築面積約56,399,000平方米，其中總可售面積約43,554,000平方米，分佈在國內外八十九個城市和地區，詳情如下：

地區	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
發展物業		
華北地區	13,367,000	10,416,000
華東地區	4,198,000	3,127,000
西北地區	12,402,000	9,363,000
華南地區	6,622,000	5,393,000
中南地區	6,204,000	5,138,000
西南地區	4,302,000	3,297,000
海南	2,269,000	2,092,000
海外	5,056,000	3,041,000
小計	54,420,000	41,867,000
投資物業	1,979,000	1,687,000
總計	56,399,000	43,554,000

物業投資

本集團投資物業組合主要分佈在一線及二線城市，包括甲級寫字樓、購物商場、多種零售物業及主題公園等。截至二零二三年十二月三十一日，本集團投資物業組合總建築面積合共約3,551,000平方米，其中運營中的投資物業組合總建築面積約1,973,000平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約1,578,000平方米。

酒店運營

截至二零二三年十二月三十一日，本集團已擁有九十間運營中酒店，總建築面積為3,984,860平方米，總客房數為27,716間，分別由知名酒店管理集團如萬豪國際酒店集團、洲際酒店集團、希爾頓酒店集團、凱悅酒店集團、雅高酒店集團、萬達酒店管理集團及其他酒店集團管理。

投資者關係

為增進投資者對本集團的瞭解和認同，提升公司的治理水平以實現股東整體利益最大化和保護投資者的合法權益，本集團重視資本市場的意見，致力通過及時的資訊披露與交流，加強與行業分析師和機構投資者之間的有效溝通。

在二零二三年期間，本集團投資者關係工作通過積極開放的對話，維護與現有股東和債券投資機構的長期關係，亦不斷接觸及拓展潛在投資機構。通過密切與投資界聯繫，我們清晰地傳遞集團運營和財務狀況。

在與投資者的溝通互動方面，本集團珍惜每次與投資者溝通互動的機會。二零二三年集團繼續積極接待投資者參觀接待和會面訪談，也會通過視頻、電話會議及郵件溝通等方式，與投資者保持互動。通過該等溝通互動，本集團希望能讓投資界更好的瞭解行業發展、未來趨勢、宏觀形勢，並清楚集團將會如何應對當下及未來的挑戰。

年內，本集團發佈了二零二二年全年業績和二零二三年中期業績。此外，本集團亦通過公告、新聞稿及企業官網資訊等，定時發放集團經營資訊。

二零二三年，本集團繼續著力流動資金管理及化解債務風險的工作。期內，本集團錄得協議銷售總額約為人民幣200億元，經營性收入包括酒店和投資性物業約為人民幣74億元。與此同時，本集團繼續積極推進項目及資產出售的工作，致力減低財務風險、債務總額以及整體財務槓桿。

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

營業額

本集團的營業額主要來自物業發展、投資物業租金及酒店營運。年內，本集團物業發展的營業額由上年度的人民幣290.30億元減少4%至人民幣278.11億元。該年度的營業額乃基於3,000,000平方米的交付面積，較上年度交付的3,261,000平方米下降了8%。整體平均售價約為每平方米人民幣9,270元。(二零二二年：每平方米人民幣8,900元)。

投資物業租金收入由人民幣8.46億元減少2%至人民幣8.27億元。酒店營運營業額由上年度人民幣41.40億元增加至人民幣63.65億元。酒店收入上升主要是由於二零二三年新冠肺炎疫情後，中國旅遊業和商業活動迅速復甦所致。

來自物業發展的營業額概要載列如下：

城市／國家	營業額 (人民幣百萬元)	已售可售面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元／ 平方米)
重慶	3,094	386,600	8,000
金華	2,776	133,400	20,800
唐山	2,441	182,100	13,400
海南	1,945	128,800	15,110
鹽城	1,714	158,000	10,850
西安	1,665	120,900	13,780
馬來西亞	1,234	87,100	14,170
渭南	1,080	201,000	5,380
太原	1,070	125,400	8,530
贛州	815	72,000	11,320
無錫	771	53,800	14,320
包頭	760	129,000	5,890
烏魯木齊	760	88,300	8,600
瀋陽	747	113,000	6,610
澳洲	643	113,900	5,650
北京	591	20,400	28,980
呼和浩特	523	62,000	8,440
珠海	427	27,600	15,460
梅縣	421	77,800	5,410
德州	347	49,900	6,960
宿州	246	29,300	8,400
大同	244	51,400	4,740
廣州	222	27,600	8,050
長治	216	25,900	8,350
成都	203	13,100	15,450
上海	201	12,900	15,630
滄州	179	20,800	8,600
上饒	177	26,200	6,770
惠州	175	23,300	7,510
天津	172	56,200	3,070
大連	165	19,600	8,390
青島	133	13,700	9,670
湖州	126	34,500	3,640
九江	124	15,800	7,850
秦皇島	103	15,800	6,510
中山	101	10,000	10,130
其他	1,200	272,900	4,400
合計	27,811	3,000,000	9,270

銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團物業發展活動直接產生的成本。銷售成本的組成部分包括土地及建築成本、資本化融資成本以及徵稅。於二零二三年，本集團的銷售成本為人民幣343.20億元，較上年度的人民幣313.66億元增加9%。增加的主要原因是本年發展中物業及已落成待售物業減值撥備約人民幣37.18億元。

年內，土地及建築成本佔物業發展總成本的87%。就每平方米成本而言，土地及建築成本由人民幣6,400元增加至人民幣7,030元。於銷售成本中的資本化利息為人民幣28.47億元(二零二二年：人民幣31.68億元)，佔物業銷售營業額百分比為10.2%。銷售成本亦包括徵稅人民幣2.26億元(二零二二年：人民幣2.21億元)。

毛利率

年內，本集團的毛利為人民幣19.19億元，而上年度則為人民幣38.27億元的毛利。毛利下跌主要由於二零二三年期間就存貨作出減值撥備約人民幣37.18億元(二零二二年：人民幣14.14億元)。除去存貨減值撥備，本年度物業發展的毛利率為13.1%，而二零二二年為16.5%。

其他(開支)／收入及其他虧損－淨額

其他(開支)／收入及其他虧損－淨額主要為利息收入、投資物業公允價值虧損、商譽和物業、廠房及設備減值虧損撥備以及其他金融資產公允價值虧損。年內，其他(開支)／收入及其他虧損－淨額由二零二二年人民幣30.68億元虧損增加至人民幣35.84億元虧損。虧損增加主要是由於二零二三年支銷的商譽和物業、廠房及設備減值虧損撥備所致(二零二二年：無)。

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二零二二年人民幣13.67億元增加7%至人民幣14.65億元，行政開支為人民幣44.86億元(二零二二年：人民幣43.65億元)。行政開支的主要部分為員工成本。

融資成本－淨額

融資成本－淨額(即年內的利息開支，減去資本化到開發成本的部分)減少36%至人民幣62.40億元(二零二二年：人民幣97.27億元)。減少是由於二零二三年外匯虧損減少(主要是因為人民幣兌美元貶值所造成)(二零二三年：人民幣6.40億元；二零二二年：人民幣38.94億元)。年內產生的利息開支總額由上年度人民幣117.50億元減少至人民幣109.03億元，主要歸因於優先票據利息支出減少。連同計入銷售成本的有關資本化利息之人民幣28.47億元，年內已產生的融資成本總額為人民幣90.87億元(二零二二年：人民幣128.95億元)。

所得稅開支

土地增值稅為人民幣23.97億元(二零二二年：人民幣11.63億元)及企業所得稅為人民幣9.55億元(二零二二年：人民幣9.16億元)，本集團年內所得稅開支總額為人民幣58.32億元。所得稅開支增加的主要原因是由於以前年度確認稅項虧損相關的遞延所得稅資產沖銷所致。

盈利能力

本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得淨虧損人民幣199.47億元，而截至二零二二年十二月三十一日止年度則為淨虧損人民幣157.79億元。本年度淨虧損主要歸因於以下因素：(一)中國房地產市場持續低迷，導致房地產開發收入和毛利下降；(二)發展中物業及已落成待售物業減值撥備增加；(三)投資物業公允價值虧損增加；及(四)以前年度確認稅項虧損相關的遞延所得稅資產沖銷。



現金流量

		二零二三年 (人民幣千元)	二零二二年 (人民幣千元)
	附註		
營運活動所用淨現金	1	(1,562,765)	(1,223,185)
投資活動產生淨現金	2	774,829	629,259
融資活動產生／(所用)淨現金	3	330,521	(3,547,327)
現金減少淨額		(457,415)	(4,141,253)
現金匯兌收益		7,599	59,680
一月一日現金		2,177,020	6,258,593
十二月三十一日現金		1,727,204	2,177,020

- 1 經營現金流下跌主要由於預售所得款減少。
- 2 上升主要由於出售物業、廠房及設備所得款增加。
- 3 上升主要由於償還借款減少。

財務資源、流動資金及負債

於二零二三年十二月三十一日，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57.4億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣123.0億元)，其中95%以人民幣計值及5%以其他貨幣計值(主要為美元、港元、澳元、馬幣及英鎊)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣1,273.0億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,266.6億元)。借款總額的融資來源包括1)銀行借款、2)離岸美元優先票據、3)境內債券，以及4)信託貸款及其他借款，分別佔42%、30%、10%及18%(二零二二年十二月三十一日：分別佔44%、28%、11%及17%)。本集團從多間聯繫銀行獲得非承諾性銀行授信額度，其中約人民幣1,187.1億元(二零二二年：人民幣1,163.4億元)尚未動用。

本集團借款總額的年期組合在短期、中期及長期債項之間取得良好平衡。債項中，一年內、一年至五年內及五年後到期的分別佔負債總額的38%、55%及7%。年內償還的銀行貸款為人民幣39.4億元，而新增銀行貸款為人民幣10.2億元。於二零二三年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.58%(二零二二年：5.69%)。

資產負債比率以借款淨額(借款總額減去現金及現金等價物及受限制現金總額)與總權益的比率計量。於二零二三年十二月三十一日，資產負債比率為262.0%(二零二二年十二月三十一日：170.8%)。

本集團主要以人民幣開展業務，而非人民幣借款佔借款總額約40%。本集團將緊密留意人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零二三年十二月三十一日，本集團並無訂立任何外匯對沖交易。

利率方面，人民幣銀行貸款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動，固定利率的離岸美元優先

票據、境內債券及其他借款進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。

負債組合

	到期				合計
	一年	一至兩年	二至五年 (人民幣百萬元)	五年以上	
銀行借款	29,609	6,111	8,799	8,819	53,338
境內債券	2,005	7,621	3,261	–	12,887
優先票據	2,288	9,634	26,565	–	38,487
其他借款	14,600	461	6,906	625	22,592
	48,502	23,827	45,531	9,444	127,304

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，賬面總值人民幣1,019.9億元的資產(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,077.3億元)及本集團若干附屬公司的股份被抵押以獲得人民幣712.5億元銀行貸款及其他借款(二零二二年十二月三十一日：人民幣707.8億元)。

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。於二零二三年十二月三十一日，該項擔保總額為人民幣764.6億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣921.3億元)。

員工及薪酬政策

截至二零二三年十二月三十一日，本集團共有正式員工約25,143人(二零二二年十二月三十一日：27,162人)。截至二零二三年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣23.14億元。本公司的薪酬政策是根據員工(包括執行董事及高級管理人員)的技能、知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鉤。董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

本公司一直致力維持良好的企業管治常規，深信此舉有利於提升股東利益。本公司採納的企業管治常規著重維持高質素的董事會、高效的內部監控、對股東的高透明度和問責能力。本公司於截至二零二三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。於二零二三年十二月三十一日，董事會有八名董事，其中包括三名執行董事：分別為董事長李思廉博士、張輝先生及相立軍先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士及李海倫女士；及三名獨立非執行董事：分別為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。董事的履歷詳情及彼等的關係（如有）載列於本年報第33至34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，確保一切重大的事宜必須經董事會及時並知情商討，以及維持良好的企業管治常規。

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。董事會認為全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載有關獨立性的規定並認為彼等皆屬獨立人士。

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

獨立的董事會

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

- 董事會有三名獨立非執行董事，且董事會至少三分之一成員為獨立非執行董事。
- 提名委員會每年按上市規則所載的獨立性準則評估獨立非執行董事之獨立性，以確保彼等能持續作出獨立判斷。
- 董事可就本集團業務相關事宜尋求獨立專業意見，所需費用由本公司負責。
- 董事會主席不時與獨立非執行董事舉行並無其他董事出席的會議。
- 董事如於任何合約、交易或安排中擁有重大權益，則該董事將於通過該合約、交易或安排的董事會議案中放棄投票。
- 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
張力(於二零二三年十二月二十九日起辭任)	4/4
張輝	4/4
相立軍	4/4
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，有關連的董事將放棄投票。



董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零二三年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

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

董事委員會

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

審核委員會

設有審核委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄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，並亦負責與外聘核數師協調年度審核事宜，包括審核範圍及由此產生的問題，就外聘核數師的委任或撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款。

審核委員會於年度內召開三次會議。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二零二二年十二月三十一日止年度的全年業績及截至二零二三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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，高級管理人員的酬金(稅前)介乎以下範圍：

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

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42。

以下為各委員出席會議的記錄：

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

提名委員會

已成立提名委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄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。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。

於二零二三年十二月三十一日，董事會由六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，二零二三年的男女比例為67%：33%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，提名委員會及董事會(按提名委員會之建議)認為董事會之性別多元化令人滿意，且董事會之組成乃均衡及多元化。因此，提名委員會於回顧年內並沒有為執行董事會成員多元化政策訂立任何可計量目標。提名委員會及董事會(按提名委員會之建議)將定期檢討董事會成員多元化政策，以確保其有效性。



股息政策

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

企業管治職能

董事會於年內：

- (a) 制定及檢討了本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；

年內，本公司向全體董事提供監管相關的培訓資訊，董事培訓的概要如下：

(d) 檢討及監察僱員及董事的操守準則；及

(e) 檢討了本公司遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。

董事培訓工作

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

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

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	√
張力(於二零二三年十二月二十九日起辭任)	√
張輝	√
相立軍	√
非執行董事	
張琳	√
李海倫	√
獨立非執行董事	
鄭爾城	√
吳又華	√
王振邦	√



監事會

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

重選董事及監事

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

(i)本公司執行董事李思廉博士；(ii)本公司獨立非執行董事吳又華先生；及(iii)本公司監事張宇聰先生的任期即將屆滿，各自符合資格並願意於即將舉行的二零二三年股東週年大會（「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，彼等於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

核數師酬金

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

審核委員會已向董事會建議並獲董事會同意，待股東於即將舉行的二零二三年股東週年大會上批准後繼續聘立信德豪為本集團的外聘核數師，直至下一屆股東週年大會為止。年內，付予立信德豪的審核服務酬金為人民幣620萬元，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。

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

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

董事會持續監督內部監控及風險管理系統，並已就本集團截至二零二三年六月三十日及截至二零二三年十二月三十一日之內部監控及風險管理系統之有效性作中期及年度審閱。其相信現行內部監控及風險管理系統實屬有效及充分，而本公司的會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷、培訓課程及預算均為充足。

公司秘書

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

股東權利

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

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

根據公司章程，單獨或合計持有在該擬舉行的本公司會議上有表決權的本公司股份百分之十或以上的股東可要求召開臨時股東大會。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

於二零二三年，本公司曾舉行二零二二年股東週年大會。

以下為各董事出席二零二二年股東週年大會的記錄：

董事姓名	二零二二年 股東週年 大會
執行董事	
李思廉	√
張力(於二零二三年十二月二十九日起 辭任)	√
張輝	√
相立軍	√
非執行董事	
張琳	√
李海倫	√
獨立非執行董事	
鄭爾城	√
吳又華	√
王振邦	√

將股東的查詢送達董事會的程序

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

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

章程文件

年內，公司組織章程作出修訂，詳情載列於致股東日期為二零二三年四月二十八日之通函，並已於二零二二年股東週年大會獲股東批准。

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。經審核財務報表於二零二四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11。

業績

本集團於截至二零二三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143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145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14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。中央政府繼續實施政策，以防市場進一步下行，並恢復行業穩定性，特別是關顧首次購房的終端用家。然而，各種刺激措施，如降低首付、減低借貸成本及調低銀行存款準備金比率，對恢復投資者或最終用戶的買家信心收效甚微。

業務風險

本集團在中國一、二線城市擁有龐大土地儲備。由於中期內擁有充足的土地儲備可供開發，本集團將對收購土地保持謹慎。鑑於資金流動性緊張及成交量低迷，本集團的建安支出主要用於完成在建項目及已預售項目的開發及交付。

市場風險

本公司實施穩健的業務發展策略，積極在國內城市拓展多元化的市場，以維持及進一步增加其市場競爭力。經濟不確定性、就業保障及按揭風險等因素令消費者採取觀望態度，影響整體預售水平。買家情緒需要更長時間才能從企業風險低谷中恢復信心，才得以進行購房交易。

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。管理層主要側重於流動性管理，並在當前的運營環境下負責任地與債權人合作，尋找互利的解決方案。

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。

本公司截至二零二三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。

獨立核數師發出的保留意見

由於本年報第38至39頁「獨立核數師報告」中「保留意見之基準－遞延所得稅資產」一節所述事項的可能影響，本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司（「核數師」）對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發出保留意見（「保留意見」）。

誠如綜合財務報表附註27披露，於二零二二年十二月三十一日，本集團不同經營分部的若干集團實體公司因於截至二零二二年十二月三十一日止年度未動用的稅項虧損及可抵扣暫時性差異而產生的遞延所得稅資產為人民幣22.47億元。該等金額已計入截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表的遞延所得稅資產人民幣129.74億元。

在核數師審計截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表的過程中，本集團管理層（「管理層」）向核數師解釋，為使用上述有關該等未動用的稅項虧損及可抵扣暫時性差異的遞延所得稅資產，彼等已制定若干計劃。管理層認為該等集團實體公司於未來可產生足夠應課稅利潤以抵銷該等未動用的稅項虧損及可抵扣暫時性差異。然而，因近期中國內地物業市場波動，管理層未能及時制訂上述利用計劃的詳細步驟及執行時間表，使核數師認為該等計劃能符合有關會計準則的要求以支持確認該等集團實體的遞延稅項資產。因此，核數師對截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的審核意見為保留意見。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，管理層釐定該等集團實體公司於二零二三年十二月三十一日的未動用稅項虧損及可扣減暫時差額產生的遞延所得稅資產為人民幣1億元，因此，人民幣21.47億元已於損益確認，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的所得稅開支人民幣58.32億元。

然而，核數師無法獲得彼等認為必要的充足適當審核證據，以確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的所得稅開支中包含的該等集團實體公司的所得稅開支人民幣21.47億元是否應於以前年度確認，因此，無法確定於二零二三年一月一日的相關遞延稅項資產人民幣22.47億元是否不存在錯誤陳述。任何必要的調整將對二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日的財務狀況、截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的財務表現及其於該等綜合財務報表的相關披露產生相應影響。於二零二二年十二月三十一日的遞延所得稅資產結餘及截至該日止年度的所得稅開支金額於截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中呈列為相應數字。由於截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中的保留意見可能對該等綜合財務報表中相應的二零二三年數字及二零二二年數字的可比性產生影響，故核數師對截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表所發表的意見亦屬保留意見。



管理層對核數師有關保留意見採取的立場並無異議。

於二零二三年十二月三十一日，涉及金額人民幣22.47億元的相關遞延所得稅資產的保留意見根本原因已得到解決。於二零二三年十二月三十一日確認相關資產人民幣1億元並不受限於任何保留意見。管理層將繼續監察相關情況並考慮採取合適行動以解決保留意見。這將包括(其中包括)與核數師適時定期討論以解決保留意見。

本公司董事會(「董事會」)及本公司審核委員會(「審核委員會」)已審閱管理層就有關狀況所提供的相關資料。

審核委員會亦討論並理解核數師的關注點，即彼等無法獲得充分的審核證據以確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的所得稅開支中包含的該等集團實體公司的所得稅開支人民幣21.47億元是否應於以前年度確認。

董事會及審核委員會確認，彼等已審閱並同意管理層在主要判斷領域的立場及評估基準，以及董事會及審核委員會對核數師有關保留意見採取的立場並無異議。

與持續經營有關的重大不確定性

誠如於本年報的綜合財務報表附註2.1(c)所載，本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得本公司所有者應佔虧損人民幣201.64億元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括在預提費用及其他應付款項)總額為人民幣1,375.29億元，其中人民幣567.95億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57.43億元。此外，於二零二三年十二月三十一日，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184.45億元，且於二零二三年十二月三十一日之後，本集團無法償還自二零二四年一月起及直至綜合財務報表獲批准當日止到期的若干銀行及其他借款人民幣36.06億元。因此，若干本金總額為人民幣

379.80億元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。此外，本集團因各種原因被多方起訴。該等情況以及綜合財務報表附註2.1(c)所載的其他事宜顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮(「持續經營事宜」)。

核數師就該持續經營事宜的意見並無修改。

鑑於該等狀況，管理層於評估本集團是否擁有充足財務資源以持續經營及在編製綜合財務報表所採用持續經營基準的適當性時，已審慎考慮本集團自二零二三年十二月三十一日起計未來十八個月的未來流動資金及表現以及其可用的融資來源。管理層已制定計劃及措施，以緩解本集團流動資金壓力及改善財務狀況，詳情載於本年報所載綜合財務報表附註2.1(c)(「該等計劃」)。待(其中包括)該等計劃(包括但不限於與相關貸款人商討未償還借款續期或延期、加快預售及銷售物業及收回預售款項、控制行政成本及避免不必要的資本開支及解決未決訴訟)成功實施後，管理層認為，本集團將擁有充足的營運資金為其業務經營所用，並履行自二零二三年十二月三十一日起未來十八個月內到期的財務責任。董事會已與管理層討論持續經營事宜並信納，基於該等計劃的成功實施，按持續經營基準編製綜合財務報表實屬適當。

審核委員會已與董事會及管理層就持續經營事宜進行討論，基於本集團可完成其於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的可能出售事項，以及管理層一直積極與相關貸款人商討未償還借款續期及／或延期(最近數月已取得一定進展)，並同意管理層及董事會就持續經營事宜採取的立場。審核委員會亦討論並理解核數師的關注點，

即管理層能否實施上述計劃及措施存在不確定性。董事會、管理層及審核委員會對核數師有關持續經營事宜採取的立場並無異議。

中期股息

董事會已決議不宣派截至二零二三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二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二二年：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

本公司的二零二三年股東週年大會將於二零二四年五月三十一日(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二零二四年五月三十一日(星期五)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零二四年五月二十七日(星期一)至二零二四年五月三十一日(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二零二四年五月二十四日(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

截至二零二三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2,825萬元(二零二二年：人民幣118萬元)。

物業、廠房及設備以及投資物業

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

發展中物業

有關年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註16。

已落成待售物業

有關年內本集團已落成待售物業的詳情載於財務報表附註17。

銀行貸款

截至二零二三年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註25。

獲准許彌償條文

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

管理合約

年內，概無訂立或存在任何有關本公司整體或任何業務主要部分的管理及行政合約。

資本化借款成本

年內，本集團之資本化借款成本約為人民幣53.03億元(二零二二年：約人民幣59.17億元)。



主要物業

於二零二三年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第146至160頁。

股份溢價及儲備金

本公司截至二零二三年十二月三十一日止的股份溢價及儲備金的變動載於財務報表附註23。

可供分配儲備

根據公司章程，股息必須以可供分配儲備派發，而該金額需為按照中國企業會計準則（「中國企業會計準則」）或香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零二三年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣11.23億元，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

截至二零二三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
張力先生(於二零二三年十二月二十九日起辭任)
張輝先生
相立軍先生

非執行董事

張琳女士
李海倫女士

獨立非執行董事

鄭爾城先生
吳又華先生
王振邦先生

監事

陳量暖先生
趙祥林先生
張宇聰先生

本公司視所有獨立非執行董事為獨立於本公司。

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

(i)本公司執行董事李思廉博士；(ii)本公司獨立非執行董事吳又華先生；及(iii)本公司監事張宇聰先生的任期即將屆滿，各自符合資格並願意於即將舉行的二零二三年股東週年大會（「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33至37頁。

董事及監事服務合約

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

董事及監事於交易、安排或合約的權益

於截至二零二三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

於二零二三年十二月三十一日，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) 於二零二三年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事/監事	股份類別	股份數目			期末持有的 股份總數	總股本權益 概約百分比 ^{附註}
		本人	配偶或18歲 以下子女	公司權益		
李思廉	H股	1,066,092,672	5,000,000	16,000,000	1,087,092,672	28.97%
張輝	H股	1,894,800			1,894,800	0.05%
相立軍	H股	1,800,000			1,800,000	0.05%
李海倫	H股	3,600		1,000,000	1,003,600	0.03%
吳又華	H股		588,000		588,000	0.02%
陳量暖	H股	20,000,000			20,000,000	0.53%

附註：

於二零二三年十二月三十一日，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
李海倫	怡略 ^(附註4)	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1,391,139,329美元優先票據(「二零二五年票據」)的5,980,128美元權益；及(b)透過其配偶(i)擁有二零二五年票據的5,480,085美元權益；(ii)擁有怡略發行的於二零二七年到期的2,372,039,101美元優先票據(「二零二七年票據」)的11,089,600美元權益；及(iii)擁有怡略發行的於二零二八年到期的1,728,523,991美元優先票據(「二零二八年票據」)的126,445,195美元權益。
4. 李海倫女士透過其全資擁有的Pleasant View Limited擁有二零二五年票據的548,010美元權益、二零二七年票據的1,698,401美元權益及二零二八年票據的2,224,831美元權益。

除上文所披露者外，於二零二三年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，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：

- 於二零二三年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數目為3,752,367,344股H股。
- 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，於二零二三年十二月三十一日，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

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本集團與關聯方進行的交易已披露於綜合財務報表附註40「重大關聯方交易」。該等關聯方交易包括以下構成上市規則項下的關連交易，但根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定：

- 向廣州越富環保科技有限公司購買環保直飲水系統；
- 向廣州鉅融機電工程有限公司購買安裝服務；及
- 應付主要股東款項。

除以上獲豁免關連交易外，年內並無其他關連交易。



足夠公眾持股量

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

核數師

本集團截至二零二三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
二零二四年三月二十八日

各位股東：

於二零二三年，監事會（「本監事會」）按照《中華人民共和國公司法》及本公司章程的規定，恪盡職守進行監察工作，以維護股東權益。

本監事會現有三位成員：陳量暖先生由本公司僱員選出，而獨立監事趙祥林先生及張宇聰先生代表股東方面的權益。本監事會其中一位成員出席了通過本公司二零二三年年度業績的董事會會議，並將會出席應屆二零二三年股東週年大會。

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）審核的截至二零二三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二零二三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二零二三年度各項業務成績表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命
召集人
陳量暖

中國廣州
二零二四年三月二十八日



執行董事

李思廉，SBS，JP，HonDBus (Macq)，67歲，本公司董事長

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

張輝，49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，51歲，本公司執行董事、副總裁兼北方區域董事長

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

非執行董事

張琳，75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，73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，66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，68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，65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執業會計師。彼亦為香港理工大學校董會成員及大學顧問委員會前成員。他是英國特許公認會計師公會的香港執行委員會前任主席。王先生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，74歲

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

趙祥林，82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，66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，57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，54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，58歲，本公司副總裁

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

趙澗，54歲，本公司副總裁兼海南富力房地產開發集團有限公司董事長

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

**張彥琦，45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，44歲，本公司副總裁、華南區域董事長兼大灣區城市更新集團董事長

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

謝威，51歲，本公司副總裁兼中南區域董事長

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

胡杰，48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)

保留意見

我們已審核第43至143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二零二三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。

我們認為，除本報告內「保留意見之基準」一節所述事宜的可能影響外，綜合財務報表已遵照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實公平地反映 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其於截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

保留意見之基準

遞延所得稅資產

誠如綜合財務報表附註27披露，於二零二二年十二月三十一日，貴集團不同經營分部的若干集團實體公司因未動用的稅項虧損及可抵扣暫時性差異而產生的遞延所得稅資產為人民幣22.47億元。該等金額已計入截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表的遞延所得稅資產人民幣129.74億元。

在我們審計截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表的過程中，管理層向我們解釋，為使用上述有關該等未動用的稅項虧損及可抵扣暫時性差異的遞延所得稅資產，彼等已制定若干計劃。管理層認為該等集團實體公司於未來可產生足夠應課稅利潤以抵銷該等未動用稅項虧損及可抵扣暫時性差異。然而，由於管理層並無向我們提供詳細的行動計劃及該等計劃成功可能性的分析，且我們並無可供執行的替代程序，以就該等未動用稅項虧損及可抵扣暫時性差異的可收回性獲取充足適當的審核憑證，我們對截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的審核意見為保留意見。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，管理層釐定該等集團實體公司於二零二三年十二月三十一日的未動用稅項虧損及可扣減暫時差額產生的遞延所得稅資產為人民幣1億元，因此，人民幣21.47億元已於損益確認，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的所得稅開支人民幣58.32億元。



然而，由於管理層並無就未動用稅項虧損及可抵扣暫時性差異將其評估延長至截至二零二二年十二月三十一日止年度，因此，我們在審核截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表過程中遇到的上述限制於本年度審核中仍未解決，我們無法獲得我們認為必要的充足適當審核證據，以確定截至二零二三年十二月三十一日止年度確認的所得稅開支中包含的該等集團實體公司的所得稅開支人民幣21.47億元是否應於以前年度確認，因此，無法確定於二零二三年一月一日的相關遞延稅項資產人民幣22.47億元是否不存在錯誤陳述。任何必要的調整將對二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日的財務狀況、截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的財務表現及其於該等綜合財務報表的相關披露產生相應影響。

於二零二二年十二月三十一日的遞延所得稅資產結餘及截至該日止年度的所得稅開支金額於截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中呈列為相應數字。由於截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中的保留意見可能對該等綜合財務報表中相應的二零二三年數字及二零二二年數字的可比性產生影響，故我們對 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合財務報表所發表的意見亦屬保留意見。

我們乃根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）進行審核。我們在該等準則下的責任已於本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」（「守則」），我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們已取得充分和適當的審核憑證，足以為我們的保留意見提供基礎。

與持續經營有關的重大不確定性

我們提請垂注綜合財務報表附註2.1(c)，該附註表明截至二零二三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201.64億元。於二零二三年十二月三十一日， 貴集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款（包括在預提費用及其他應付款項）總額為人民幣1,375.29億元，其中人民幣567.95億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57.43億元。此外，於二零二三年十二月三十一日， 貴集團無法按預定還款日期償還若干銀行及其他借款人民幣184.45億元，且於二零二三年十二月三十一日之後， 貴集團無法償還自一月起及直至綜合財務報表獲批准當日止到期的若干銀行及其他借款人民幣36.06億元。因此，若干本金總額為人民幣379.80億元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。此外， 貴集團因各種原因被多方起訴。該等情況以及附註2.1(c)所載的其他事宜顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮。我們就該事項的意見並無修改。

年報之其他資料

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

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

結合我們對綜合財務報表之審核，我們之責任是閱讀其他資料，並在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行之工作，倘我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。由於本報告「保留意見之基準」一節所述，我們無法就不同經營分部下若干集團實體的未動用稅項虧損和可抵扣暫時性差異產生的遞延所得稅資產和相關遞延所得稅抵免獲得認為必要的充分審計憑證。因此，我們無法斷定其他信息是否就此事存在重大錯報。

關鍵審計事項

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

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

（請參閱綜合財務報表附註2.11、2.12、4(d)、16及17）

於二零二三年十二月三十一日，發展中物業及已落成待售物業的賬面值分別為人民幣1,383.17億元及人民幣410.98億元。總額人民幣1,794.15億元於當日佔 貴集團總資產的53.58%。發展中物業及已落成待售物業主要為主要位於中國內地的住宅項目，並以成本與可變現淨值較低者列賬。截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團於綜合損益表內撥備發展中物業及已落成待售物業的可變現淨值虧損分別為人民幣18.66億元及人民幣18.52億元。

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

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



我們的回應：

我們的關鍵審核程序包括：

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

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

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

董事亦須負責監督 貴集團之財務報告過程。審核委員會就此協助董事履行其責任。

核數師就審核綜合財務報表須承擔之責任

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

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

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

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述風險，因應該等風險設計及執行審核程序，獲得充足及適當審核憑證為我們之意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成之重大錯誤陳述風險較未能發現由於錯誤而導致之重大錯誤陳述風險更高。

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

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

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

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李燕芬

執業證書號碼：P03113

香港，二零二四年三月二十八日

綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)



	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年	二零二二年
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	44,306,750	45,695,522
使用權資產	8	9,327,516	9,853,365
投資物業	9	31,743,200	33,749,600
無形資產	10	567,837	1,055,675
合營企業權益	12	7,828,582	8,905,960
聯營公司權益	13	3,623,859	3,517,585
遞延所得稅資產	27	10,340,403	12,974,345
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	14	405,392	554,318
其他金融資產	18	390,747	608,519
		108,534,286	116,914,889
流動資產			
發展中物業	16	138,317,971	149,427,062
已落成待售物業	17	41,098,408	41,229,767
存貨		1,047,614	1,130,902
貿易和其他應收款及預付款	19	35,409,691	41,022,377
合同資產	5	412,014	2,035,644
預付稅款		4,305,639	4,859,068
受限制現金	20	4,015,402	10,124,207
現金及現金等價物	21	1,727,204	2,177,020
		226,333,943	252,006,047
總資產		334,868,229	368,920,936
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	22	3,752,367	3,752,367
其他儲備	23	11,655,625	12,224,336
保留盈利		18,287,878	38,452,363
		33,695,870	54,429,066
非控制性權益		12,696,292	12,511,955
總權益		46,392,162	66,941,021



綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二三年	二零二二年
負債			
非流動負債			
長期借款	25	78,802,342	82,910,900
租賃負債	8	316,067	395,693
遞延所得稅負債	27	10,386,790	10,589,811
其他應付款	24	1,931,523	864,787
		91,436,722	94,761,191
流動負債			
預提費用及其他應付款	24	95,682,326	96,051,670
合同負債	5	29,095,876	46,210,007
當期所得稅負債	28	23,313,225	20,758,206
短期借款	25	4,758,997	4,321,224
長期借款當期部分	25	43,742,837	39,426,640
租賃負債	8	62,603	66,996
應付股息		369,981	369,981
衍生金融工具	26	13,500	14,000
		197,039,345	207,218,724
總負債		288,476,067	301,979,915
總權益及負債		334,868,229	368,920,936

第50至143頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

第43至143頁的綜合財務報表已由董事會於二零二四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



(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	
		二零二三年	二零二二年
營業額	5	36,238,835	35,192,599
銷售成本	31	(34,319,596)	(31,365,663)
毛利		1,919,239	3,826,936
其他(開支)/收入	29	(206,796)	371,854
其他虧損－淨額	30	(3,376,903)	(3,439,395)
銷售及營銷開支	31	(1,465,353)	(1,366,829)
行政開支	31	(4,486,204)	(4,364,864)
金融及合同資產減值虧損淨額		(232,646)	(54,644)
議價收購收益	6	—	760
經營虧損		(7,848,663)	(5,026,182)
融資成本－淨額	33	(6,240,462)	(9,727,154)
應佔合營企業業績		(404,625)	481,633
應佔聯營公司業績		378,240	136,874
除所得稅前虧損		(14,115,510)	(14,134,829)
所得稅開支	34	(5,831,728)	(1,644,444)
年度虧損		(19,947,238)	(15,779,273)
應佔虧損：			
— 本公司所有者		(20,164,485)	(15,736,650)
— 非控制性權益		217,247	(42,623)
		(19,947,238)	(15,779,273)
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)	35	(5.3738)	(4.1938)

第50至143頁的附註為綜合財務報表的整體部分。



綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年	二零二二年
年度虧損		(19,947,238)	(15,779,273)
其他全面收入			
其後將不會重新分類至損益的項目			
— 按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後公允價值變動	23	(147,176)	(64,442)
其後或會重新分類至損益的項目			
— 出售一家合營企業及一家聯營公司時解除應佔其他全面收入	23	—	53,755
— 以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司的其他全面收入	23	200	(65,389)
— 貨幣折算差額	23	(406,366)	76,550
本年度除稅後其他全面收入		(553,342)	474
年度全面收入總額		(20,500,580)	(15,778,799)
應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者		(20,717,827)	(15,736,176)
— 非控制性權益		217,247	(42,623)
		(20,500,580)	(15,778,799)

第50至143頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)



	本公司所有者應佔				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額		
二零二二年一月一日結餘	3,752,367	12,246,683	54,189,013	70,188,063	12,670,578	82,858,641
全面收入						
年度虧損	-	-	(15,736,650)	(15,736,650)	(42,623)	(15,779,273)
其他全面收入						
按公允價值計入其他全面收入的金融資產						
除稅後公允價值變動	-	(64,442)	-	(64,442)	-	(64,442)
出售一家合營企業及一家聯營公司時解除						
應佔其他全面收入	-	53,755	-	53,755	-	53,755
以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司的						
其他全面收入	-	(65,389)	-	(65,389)	-	(65,389)
貨幣折算差額	-	76,550	-	76,550	-	76,550
除稅後其他全面收入總額	-	474	-	474	-	474
本年度全面收入總額	-	474	(15,736,650)	(15,736,176)	(42,623)	(15,778,799)
與所有者的交易						
於附屬公司的所有權權益變動(非控制權變動)	-	(22,821)	-	(22,821)	(116,000)	(138,821)
與所有者的交易總額	-	(22,821)	-	(22,821)	(116,000)	(138,821)
二零二二年十二月三十一日結餘	3,752,367	12,224,336	38,452,363	54,429,066	12,511,955	66,941,021



綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司所有者應佔				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額		
二零二三年一月一日結餘	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						
除稅後公允價值變動	-	(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)
除稅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

第50至143頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)



	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年	二零二二年
營運活動的現金流量			
營運產生的現金	37(a)	1,798,602	5,593,139
已付利息		(3,104,354)	(5,976,293)
已付企業所得稅及土地增值稅		(257,013)	(840,031)
營運活動所用淨現金		(1,562,765)	(1,223,185)
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備		(528,721)	(900,983)
購買無形資產		(5,764)	(5,398)
購買以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(136)	-
添置使用權資產		(85)	(609)
添置投資物業		(46,277)	(1,524)
出售投資物業所得款		-	28,082
出售物業、廠房及設備所得款		798,148	62,801
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		-	1,000
合營企業投資		(12,430)	(200)
收購附屬公司，扣除所得現金		(22,841)	(44,354)
出售附屬公司，扣除現金		296,263	1,204,187
收取關聯方償還借款的現金		89,687	214,418
借款予關聯方		(119,234)	(68,126)
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		5,596	5,751
已收利息		159,756	134,214
投資活動產生淨現金		774,829	629,259
融資活動的現金流量			
借貸所得款，扣除交易成本		3,189,026	6,514,965
其他應付款所得款		596,237	46,750
償還其他應付款		(64,663)	(80,000)
償還借款		(5,932,771)	(11,646,232)
償還合營企業一位股東款項		-	(137,858)
償還租賃負債本金		(60,857)	(88,627)
借款保證金減少		2,178,439	324,386
收取關聯方借款		501,195	2,276,308
還款予關聯方		(76,085)	(757,019)
融資活動產生／(所用)的現金淨額		330,521	(3,547,327)
現金及現金等價物減少淨額		(457,415)	(4,141,253)
匯兌收益		7,599	59,680
期初現金及現金等價物	21	2,177,020	6,258,593
期末現金及現金等價物		1,727,204	2,177,020

第50至143頁的附註為綜合財務報表的整體部分。



綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

1. 一般資料

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

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

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本綜合財務報表以人民幣元(「人民幣」)列報(除非另有說明)。本綜合財務報表已於二零二四年三月二十八日獲董事會批准刊發。

2. 會計政策摘要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的會計政策清單。除另有說明外，該等政策於所有呈報年度貫徹一致應用。綜合財務報表為本公司及其附屬公司所組成的本集團編製。

2.1 編製基準

(a) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例的香港公司條例第622章(「香港公司條例」)的披露規定編製。

(b) 歷史成本法

綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就酒店樓宇及按公允價值計入其他全面收入的金融資產、其他金融資產及投資物業的重估按公允價值列賬。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。



2. 會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基礎

截至二零二三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201.64億元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括在預提費用及其他應付款項)總額為人民幣1,375.29億元，其中人民幣567.95億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57.43億元。此外，於二零二三年十二月三十一日，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184.45億元，且於二零二三年十二月三十一日之後及直至批准綜合財務報表當日，本集團無法償還到期的若干銀行及其他借款人民幣36.06億元。因此，若干本金總額為人民幣379.80億元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。此外，本集團因各種原因被多方起訴。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮。

在評估使用持續經營基準編製綜合財務報表的適當性時，本公司董事(「董事」)已編製自二零二三年十二月三十一日起未來十二個月的現金流量預測。編製現金流量預測時已審慎考慮本集團未來流動資金及財務表現。此外，為減輕影響本集團流動資金壓力及改善財務狀況，本集團已考慮制定以下計劃及措施：

- (i) 其於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的可能出售事項(「可能出售事項」)預期將於二零二四年五月完成，代價付款將根據最終股份購買協議結算(詳情參見綜合財務報表附註44報告日期後事項)；



2. 會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基礎(續)

- (ii) 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保持較高價值；
- (iii) 本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於當前狀況，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。董事認為，基於最近年結後完成之成功結果，本集團將能於借款到期時予以續期或再融資。近期的成功為本集團奠定基礎，有助於推動討論以解決短期內到期的貸款展期。此外，本集團與現有貸款人商談的同時，將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應付即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；
- (iv) 本集團將繼續加快其發展中及落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。近期放寬有關預售規定的政策，提升了買家的興趣及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；
- (v) 本集團已作出重大調整，以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支；及
- (vi) 於二零二三年十二月三十一日，本集團存在若干未決訴訟。本集團一直積極尋求解決本集團未決訴訟的方法。董事有信心能達成友好解決方案以應對指定訴訟以及在現階段尚未有明確爭議索賠結果的訴訟。



2. 會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 持續經營基礎(續)

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金為其業務經營所用，並履行在自二零二三年十二月三十一日起未來十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為按照持續經營基準編製本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表是適當的。

儘管如上文所述，鑑於中國內地物業市場的波動及獲得銀行及本集團貸款人提供的持續支援存在不確定，本集團能否實現上述計劃及措施仍存在重大不確定性。倘本集團未能達到上述考慮因素及措施，本集團於本通函日期起計未來十二個月內可能並無充足營運資金應付其需要。董事認為，影響未來十二個月營運資金充足性的主要假設為完成可能出售事項以及成功展期逾期借款。倘可能出售事項不能於二零二四年五月前完成，本集團可能並無足夠營運資金滿足未來十二個月的需要。倘可能出售事項未能按預期完成，本集團將繼續尋求其他方案以將項目貨幣化或實現最大價值，以為本集團提供必要營運資金。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的能力構成重大疑慮，因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產或清償其負債。

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

(d) 會計政策變動

(i) 於二零二三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(「香港財務報告準則」)：

準則	主題
香港會計準則1及香港財務報告準則實務報告2之修訂	會計政策的披露
香港會計準則8之修訂	會計估計的定義
香港會計準則12之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項及國際稅收改革—支柱二規則
香港財務報告準則17	保險合同

除以下準則以外，該等新訂及經修訂香港財務報告準則概無對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載披露產生重大影響。本集團並未提早應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂香港財務報告準則。



2. 會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 會計政策變動(續)

(i) 於二零二三年一月一日首次生效之新訂準則、詮釋及修訂本(續)

會計政策披露－香港會計準則1及香港財務報告準則實務報表2的修訂

香港會計準則1及香港財務報告準則實務報表2的修訂作出重要性判斷提供指引及範例，以協助實體將重要性判斷應用於會計政策披露。該修正案旨在幫助實體提供更有用的會計政策披露，將實體披露其「重要」會計政策的要求替換為披露其「重大」會計政策的要求，並增加有關實體如何應用重要性概念的指導做出有關會計政策披露的決策。

該修訂對本集團會計政策披露產生了影響，但不影響本集團財務報表中任何項目的計量、確認或列報。

(ii) 關於取消香港強積金－長期服務金對沖機制的會計影響的新香港會計師公會指引

於二零二二年六月，香港特區政府(「政府」)刊憲香港《二零二二年僱傭及退休計劃法例(對沖安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，將於二零二五年五月一日(「轉制日」)起生效。一旦修訂條例生效，僱主不可再使用其強制性公積金(「強積金」)計劃中的強制性供款所產生的任何累算權益，以減少以自轉制日起僱員服務涉及的長期服務金(「長期服務金」)(廢除「對沖機制」)。此外，就轉制日前的服務涉及的長期服務金將按照緊接轉制日前的僱員月薪及截至該日期止的服務年期計算。

於二零二三年七月，香港會計師公會頒佈《取消香港強積金－長期服務金對沖機制的會計影響》，就對沖機制及取消機制提供會計指引。尤其是，該指引指出實體可將其強制性強積金供款所產生的累算權益(預計將作為該僱員的視作供款用於減少應付僱員的長期服務金)入賬列作長期服務金。

然而，倘採用此方法，則於二零二二年六月頒佈修訂條例後不再允許採用香港會計準則19第93(b)段中的實際權宜方法，該準則過往容許於作出供款期間將該等視作供款確認為服務成本的扣減(負服務成本)；取而代之，該等視作供款應如同長期服務金權益總額歸屬於服務期內。



2. 會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 會計政策變動(續)

(ii) 關於取消香港強積金—長期服務金對沖機制的會計影響的新香港會計師公會指引(續)

為了更能反映取消對沖機制的實質內容，本集團已更改其與長期服務金負債相關的會計政策，並已追溯採用上述香港會計師公會指引。隨著修訂條例生效，停止採用香港會計準則19第93(b)段中的實際權宜方法預期將導致於二零二二年六月對迄今產生的服務成本及當期服務成本的相應影響、利息開支及二零二二年餘下時間精算假設變動產生的重新計量影響進行追加損益調整，並對長期服務金負債的比較賬面值進行相應調整。該會計政策變動對二零二二年一月一日的期初權益結餘及截至二零二二年十二月三十一日止年度的現金流量及每股盈利金額並無任何影響。對於二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日公司層面的資產負債表亦無重大影響。

(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修訂香港財務報告準則。本集團現時有意於變動生效時應用該等準則。

準則	主題	於或之後開始的年度期間起生效
香港會計準則1之修訂	分類負債為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則1之修訂	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂版」)	二零二四年一月一日
香港財務報告準則16之修訂	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則10及 香港會計準則28之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業的資產 出售或注資	待定
香港詮釋5(經修訂)	財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條 款的定期貸款的分類	二零二四年一月一日
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	二零二四年一月一日
香港會計準則21之修訂	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日

本集團目前正在評估該等修訂的影響。初步評估，預計該等修訂不會對本集團財務報表產生重大影響。



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盈利予以對銷。未變現損失亦予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。

附屬公司的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的未變現交易盈利按本集團在該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。

權益入賬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權益持有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

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

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



2. 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。結算該等交易產生的外匯盈虧及以外幣計值的貨幣資產及負債以年末的匯率折算所產生的外匯盈虧一般於損益中確認。

與借款有關的匯兌盈虧於損益表內以「融資成本－淨額」呈報。其他所有的匯兌盈虧於損益表內以「其他虧損－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量且變動計入其他全面收入之權益)的折算差額於其他全面收入內確認。



2. 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外幣業務(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法折算為列報貨幣：

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

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

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

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



2. 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每個結算日末進行檢討，及在適當時調整。

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

出售盈利和虧損按所得款與賬面值的差額釐定。有關差額在損益表內的「其他虧損—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，成本會轉撥至適當類別的物業、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「其他虧損—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。出售實體的損益包括與已售實體有關的商譽的賬面值。

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

(b) 建築牌照

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

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



2. 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轉回進行檢討。

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透過其他全面收入按公允價值呈列的權益投資。

(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

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

債務工具

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

- 攤銷成本：持作收回合同現金流量，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、利息收入及外匯變動收益及虧損乃於損益確認。當終止確認金融資產時，先前於其他全面收入中確認的累計收益或虧損自權益重新分類至損益並於其他虧損－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的金融資產條件的資產會按公允價值計入損益計量。其後按公允價值計入損益且並非部分對沖關係的債務工具的收入或虧損於產生期間的損益表確認並於「其他虧損」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內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺額的現值)。

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

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

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



2. 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。負債初始以公允價值計量，其後以下列較高者計量：

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

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

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

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

2.15 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 貿易及其他應付款

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

貿易及其他應付款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.18 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對價的差額，包括任何已轉撥的非現金資產或承擔的負債於損益表內確認為融資成本。

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

2.19 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。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

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



2. 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

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

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

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

2.23 收入確認

(a) 物業發展

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

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

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

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

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

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

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

因獲得合同而增加之成本(倘可收回)將被資本化，並隨後在確認相關收入時攤銷。



2. 會計政策摘要(續)

2.23 收入確認(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

酒店營運收入於提供服務的會計期間確認。

(d) 其他

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

2.24 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。

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。



2. 會計政策摘要(續)

2.25 租賃(續)

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

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

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

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

	人民幣對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度虧損增加/(減少)	
港元結算		
現金及現金等價物	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)



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)

下表總結了於二零二二年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，外幣匯率的變動對本集團稅後年度虧損的影響：

	人民幣對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度虧損增加/(減少)	
港元結算		
現金及現金等價物	263	(263)
貿易和其他應收款	16,986	(16,986)
其他應付款及預提費用	(124,230)	124,230
美元結算		
現金及現金等價物	3,533	(3,533)
受限制現金	387	(387)
貿易和其他應收款	5,285	(5,285)
借款	(2,099,030)	2,099,030
預提費用及其他應付款	(54,432)	54,432
合同資產	838	(838)



3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團的利率風險主要來自多項浮動利率的長期借款，令本集團承受現金流量利率風險。於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團以浮動利率獲得的借款主要以人民幣、美元、英鎊、馬幣、港元及澳元結算。

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

下表總結了於二零二三年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度虧損的影響。

	稅後年度虧損增加／(減少)	
	二零二三年	二零二二年
按浮動利率計息的長期借款利率－增加0.25%(二零二二年：0.25%)	104,903	106,473
按浮動利率計息的長期借款利率－減少0.25%(二零二二年：0.25%)	(104,903)	(106,473)

(iii) 價格風險

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

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

本集團大部分權益證券和債券為公開買賣的投資。

下表概述本集團購買的股份和債券價格上升或下跌對本集團於二零二三年十二月三十一日權益的影響。分析乃基於股份和債券價格上升5%或下跌5%，而所有其他可變因數不變及本集團所有權益工具隨指數變動。

	稅後其他全面收入增加／(減少)	
	二零二三年	二零二二年
各項股份價格－上升5%	43,589	50,085
各項股份價格－下跌5%	(43,589)	(50,085)



3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險

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

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

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

本集團有三類資產適用於香港財務報告準則9的預期信貸虧損模式：

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

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

(i) 貿易應收款及合同資產

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

來自關聯方的貿易應收款的預計虧損撥備率並不重大。年內並無確認虧損撥備。

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

按此基準，於二零二三年及二零二二年十二月三十一日貿易應收款(不包括應收關聯方款項)及合同資產的虧損撥備釐定如下。



3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款及合同資產(續)

於二零二三年					
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

於二零二二年					
十二月三十一日	1年內	1年至2年	2年至3年	3年以上	總計
預期虧損率	2.27%	3.75%	3.64%	19.07%	
賬面值總額－貿易應收款 (不包括應收關聯方款項)	2,136,819	450,863	379,567	607,508	3,574,757
賬面值總額－合同資產	2,076,976	–	–	–	2,076,976
虧損撥備	95,797	16,899	13,807	115,842	242,345

貿易應收款及合同資產於二零二三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	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
於一月一日的期初虧損撥備	201,013	219,548	41,332	22,673
年內損益中已確認虧損撥備之 撥備／(撥回)	25,659	(18,535)	(31,848)	18,659
於十二月三十一日的期末虧損撥備	226,672	201,013	9,484	41,332



3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款

於二零二三年十二月三十一日，來自關聯方的其他應收款的所涉關聯方具較低違約風險及具充分償付合約現金流量的能力。本集團已評估根據十二個月預期虧損法，年內確認虧損撥備人民幣2,969,000元(二零二二年：人民幣7,539,000元)。

於二零二三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：

	二零二三年	二零二二年
於一月一日的期初虧損撥備	439,951	385,431
年內損益中已確認虧損撥備之撥備	238,835	54,520
於十二月三十一日的期末虧損撥備	678,786	439,951

截至二零二三年十二月三十一日止年度，虧損撥備於損益確認為有關已減值其他應收款的「金融及合同資產減值虧損淨額」。

(c) 流動性風險

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

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

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



3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險(續)

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
於二零二三年十二月三十一日					
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 撥備及其他應付稅項)	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
	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
於二零二二年十二月三十一日					
借款(附註(i))	51,184,735	18,973,158	64,382,973	17,156,240	151,697,106
租賃負債	87,844	80,781	215,318	163,608	547,551
包含在貿易和其他應付款及預提費用的 金融負債(不包括預提職工成本及 撥備及其他應付稅項)	46,526,638	1,432,974	1,592,042	410,307	49,961,961
就本集團物業買家獲授按揭貸款 而提供擔保	77,864,071	-	-	-	77,864,071
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	2,896,262	1,951,037	8,216,478	1,201,646	14,265,423
衍生金融工具	14,000	-	-	-	14,000

附註：

- (i) 借款利息是分別根據於二零二三年及二零二二年十二月三十一日所持有的借款計算。浮動借款利息則是分別根據於二零二三年及二零二二年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。



3. 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

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

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

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

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日負債比率如下：

	二零二三年	二零二二年
總借款	127,304,176	126,658,764
減：現金及現金等價物	(1,727,204)	(2,177,020)
受限制現金	(4,015,402)	(10,124,207)
債務淨額	121,561,570	114,357,537
總權益	46,392,162	66,941,021
負債比率	262%	171%

3.3 公允價值估計

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

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

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



3. 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

	二零二三年	二零二二年
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
第一層	403,392	545,318
第三層(附註(a))	2,000	9,000
	405,392	554,318
其他金融資產		
第一層	390,747	608,519
	796,139	1,162,837

(a) 在第三層內的金融工具

於二零二三年十二月三十一日，本集團確認為按公允價值計入其他全面收入的金融資產之於非上市私募基金的投資的公允價值由獨立專業合資格評估公司重估。估值參照其他類似工具的報價根據市場法進行，最大限度地利用可觀察市場數據，盡量少依賴主體的特定估計。由於估值涉及使用若干因素(不可觀察輸入數據)調整日益動盪的市場所產生的數據達至非上市股權投資的公允價值估計，故按公允價值計入其他全面收入的金融資產被歸類為第三層。股權投資對應之公允價值變動計入「其他全面收入」。

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

4. 關鍵會計估算及判斷

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

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

(a) 企業所得稅及遞延所得稅

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

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



4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 中國土地增值稅

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

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

(c) 投資物業公允價值

投資物業公允價值利用估值技術釐定。詳細的判斷及假設於附註9披露。

(d) 發展中物業、已落成待售物業的減值撥備

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

於二零二三年十二月三十一日，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8,302,605,000元及人民幣7,568,307,000元(二零二二年：人民幣6,629,493,000元及人民幣6,377,258,000元)。

(e) 物業發展活動收入確認

物業銷售收入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。關鍵假設及輸入值詳情披露於附註3。

(g) 持續經營假設

誠如附註2.1(c)所載，董事按持續經營基準編製截至二零二三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



5. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

報告予執行董事的截至二零二二年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零二二年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

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

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) 大部份物業發展收入於某時間點予以確認。
- (ii) 所有物業投資收入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收入均隨時間予以確認。



5. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

外部客戶營業額按客戶所在地劃分於下表載列：

	二零二三年	二零二二年
中國	34,210,324	34,224,800
其他國家	2,028,511	967,799
合計	36,238,835	35,192,599

來自「其他國家」所包括的個別國家的營業額並不重大。截至二零二三年十二月三十一日止年度，並無單一外部客戶的營業額佔本集團的營業額多於10%(二零二二年：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：

	二零二三年	二零二二年
可報告分部資產	323,731,687	354,783,754
遞延所得稅資產	10,340,403	12,974,345
其他金融資產	390,747	608,519
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	405,392	554,318
綜合資產負債表總資產	334,868,229	368,920,936

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：

	二零二三年	二零二二年
中國	91,532,286	91,687,692
其他國家	5,865,458	11,090,015
合計	97,397,744	102,777,707

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：

	二零二三年	二零二二年
可報告分部負債	127,471,876	143,973,134
遞延所得稅負債	10,386,790	10,589,811
當期所得稅負債	23,313,225	20,758,206
短期借款及長期借款當期部分	48,501,834	43,747,864
長期借款	78,802,342	82,910,900
綜合資產負債表總負債	288,476,067	301,979,915

(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：

	二零二三年	二零二二年
合同資產	421,498	2,076,976
虧損撥備(附註3.1(b))	(9,484)	(41,332)
總合同資產	412,014	2,035,644
為獲得合同的資本化成本	1,383,038	1,879,444
合同負債－物業開發及銷售合同	28,496,607	45,525,242
合同負債－酒店營運及其他客戶合同	599,269	684,765
總合同負債	29,095,876	46,210,007

(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31,848,000元至人民幣9,484,000元(二零二二年：增加人民幣18,659,000元至人民幣41,332,000元)。

由於預售在二零二三年年底前放緩，物業開發及銷售合同的合同負債減少了人民幣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。

	二零二三年	二零二二年
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	22,162,951	13,922,458
酒店營運及其他合同	684,765	697,561

(iii) 未履行的履約義務

就物業銷售而言，當資產的控制權轉移給買方時，本集團確認收入。預期本集團不會簽訂任何合同而從向客戶轉讓承諾的貨品或服務至客戶訂約日期超過一年，分配予該等未履行合同的交易價格未獲香港財務報告準則15許可披露。

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

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

(iv) 自獲得合同的成本確認之資產

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

	二零二三年	二零二二年
於十二月三十一日為獲得合同的資本化成本	1,383,038	1,879,444
年內確認為銷售成本的攤銷	(607,563)	(182,118)



6. 業務合併

(a) 截至二零二二年十二月三十一日止年度

收購概要

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

收購代價、收購的淨資產詳情如下：

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

因收購而確認的資產及負債如下：

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



6. 業務合併(續)

(a) 截至二零二二年十二月三十一日止年度(續)

收購概要(續)

(i) 所得應收款

	富力海洋 公允價值
貿易應收款及其他應收款及預付款	121

(ii) 收入及溢利貢獻

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

(iii) 購買代價－現金流量淨額

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



7. 物業、廠房及設備

	樓宇						合計
	辦公室 及其他	酒店	傢俱、 裝置及設備	交通設備	機器	在建資產	
於二零二二年一月一日							
成本	4,813,404	42,847,726	2,126,332	1,641,253	2,182,236	6,435,640	60,046,591
累計折舊	(500,374)	(9,260,482)	(1,735,188)	(1,009,675)	(461,411)	-	(12,967,130)
賬面淨值	4,313,030	33,587,244	391,144	631,578	1,720,825	6,435,640	47,079,461
截至二零二二年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值(初始呈列)	4,313,030	33,587,244	391,144	631,578	1,720,825	6,435,640	47,079,461
增添	46,169	-	275,213	29,025	8,548	1,007,320	1,366,275
收購附屬公司	-	-	1,191	-	-	-	1,191
轉撥自發展中物業	-	(838,308)	(3,178)	(406)	(165)	-	(842,057)
轉撥至發展中物業	66,910	-	-	-	-	-	66,910
在建資產轉撥至樓宇	66,491	978,352	32,640	-	31,080	(1,108,563)	-
出售	(94,641)	(2,196)	(7,329)	(156,699)	(1,521)	-	(262,386)
折舊	(196,394)	(1,124,444)	(94,698)	(75,161)	(155,391)	-	(1,646,088)
匯兌差額	6,685	-	611	188	2	(75,270)	(67,784)
年終賬面淨值	4,208,250	32,600,648	595,594	428,525	1,603,378	6,259,127	45,695,522
於二零二二年十二月三十一日							
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	(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(初始呈列)	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)
匯兌差額	(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)	(15,225,850)
賬面淨值	5,732,208	30,475,423	527,542	375,873	1,476,575	5,719,129	44,306,750

**7. 物業、廠房及設備(續)****(a)** 折舊費用按以下分類支銷：

	二零二三年	二零二二年
銷售及行政開支	248,037	206,958
銷售成本	1,521,539	1,439,130
	1,769,576	1,646,088

在建資產主要包括酒店樓宇及主題公園建築及其他成本。截至二零二三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(二零二二年：人民幣217,470,000元)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，借款成本根據加權平均率7.45%來進行資本化(二零二二年：7.51%)。

借款以賬面值人民幣27,441,368,000元(二零二二年：人民幣29,372,979,000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：

	二零二三年	二零二二年
成本	33,840,131	35,459,473
累計折舊	(9,854,317)	(9,176,903)
賬面淨值	23,985,814	26,282,570

(c) 公允價值層級

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

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

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



7. 物業、廠房及設備(續)

(d) 本集團的估值流程

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

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

關於二零一九年十二月三十一日的酒店樓宇公允價值，財務部將會：

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

截至二零二二年及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。



7. 物業、廠房及設備(續)

(f) 估值輸入數據及與公允價值關係

下表概述經常性第三層公允價值計量中使用的重大不可觀察輸入數據的量化資料。

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

8. 租賃

此附註提供有關本集團作為承租人的租賃之資料。

(a) 於綜合資產負債表中確認的金額

綜合資產負債表列示有關租賃的金額如下：

	二零二三年	二零二二年
使用權資產		
土地使用權	8,931,172	9,378,481
辦公室及交通設備	317,970	345,712
樓宇	78,374	129,172
	9,327,516	9,853,365
租賃負債		
流動	62,603	66,996
非流動	316,067	395,693
	378,670	462,689

截至二零二三年十二月三十一日止年度，使用權資產的添置為人民幣50,031,000元(二零二二年：人民幣92,890,000元)。



8. 租賃(續)

(b) 於綜合損益表已確認金額

綜合損益表列示有關租賃的金額如下：

	二零二三年	二零二二年
使用權資產折舊開支		
土地使用權	269,477	319,753
樓宇	29,093	56,442
交通設備	27,742	26,557
	326,312	402,752
減：資本化計入在建資產	(33,043)	(47,552)
	293,269	355,200
利息開支(計入融資成本－淨額)	15,439	23,868
有關短期租賃及低值資產租賃的開支(計入行政開支)	13,931	23,246

於二零二三年租賃的現金流出總額為人民幣79,873,000元(二零二二年：人民幣127,236,000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。



9. 投資物業

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

(a) 投資物業已在綜合損益表內確認的數額

	二零二三年	二零二二年
租金收入	827,268	845,635
投資物業的直接經營費用	(116,660)	(132,054)
於「其他虧損－淨額」確認的重估虧損及公允價值虧損	(2,013,342)	(1,957,795)



9. 投資物業(續)

(b) 公允價值層級

本集團投資物業由獨立專業合資格估值師在二零二三年及二零二二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」。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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二零二三年及二零二二年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

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

在每個報告期末，財務部將會：

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

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



9. 投資物業(續)

(d) 估值技術

已落成的辦公室及零售樓宇(二零二二年：已落成的辦公室及零售樓宇)的估值根據年期和租賃到期續租法，該方法主要使用不可觀察輸入數據，且計及對年期孳息率的重大調整(以承擔到期續租後的風險)及現有租約到期後對市場價格的估計。

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

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

(e) 估值輸入數據及與公允價值的關係

描述		二零二三年 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 (可能性)	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
已落成 投資物業	辦公室	10,060,540	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	5.5%	年期孳息率越高，公允價值越低 到期續租孳息率越高， 公允價值越低 市場價格越高，公允價值越高
	到期續租孳息率			5.5%		
	市場價格 (人民幣/平方米)			8,480-40,000		
零售	零售	19,517,260	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	5.5%	年期孳息率越高， 公允價值越低 到期續租孳息率越高， 公允價值越低 市場價格越高，公允價值越高
				到期續租孳息率	5.5%	
				市場價格 (人民幣/平方米)	2,760-93,000	
停車場	停車場	541,400	直接比較法	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	1,624,000	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 成本越高，公允價值越低 發展商溢利越高， 公允價值越低
				將會產生的預算建 築成本 (人民幣/平方米)	4,203-5,855	
				發展商溢利 (人民幣/平方米)	0-1,832	



9. 投資物業(續)

(e) 估值輸入數據及與公允價值的關係(續)

描述		二零二二年 十二月 三十一日 公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍 (可能性)	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
已落成 投資物業	辦公室	10,880,580	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	5.5%	年期孳息率越高，公允價值越低
				到期續租孳息率	5.5%	到期續租孳息率越高， 公允價值越低
				市場價格 (人民幣/平方米)	6,050-56,500	市場價格越高，公允價值越高
	零售	20,662,720	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	5.5%	年期孳息率越高， 公允價值越低
				到期續租孳息率	5.5%	到期續租孳息率越高， 公允價值越低
				市場價格 (人民幣/平方米)	5,640-96,000	市場價格越高，公允價值越高
停車場	556,100	直接比較法	市場價格 (人民幣/平方米)	700-7,700	市場價格越高，公允價值越高	
在建投資物業	零售	1,650,200	剩餘價值法	市場價格 (人民幣/平方米)	4,453-24,692	市場價格越高，公允價值越高
				將會產生的預算建築成本 (人民幣/平方米)	4,806-5,894	將會產生的預算建築 成本越高，公允價值越低
				發展商溢利 (人民幣/平方米)	1,708-1,865	發展商溢利越高， 公允價值越低

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

於二零二三年，借款以價值人民幣18,411,252,000元(二零二二年：人民幣19,293,700,000元)的投資物業作為抵押。

(g) 租賃安排

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

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

關於租賃投資物業的最低租賃付款應收款，請參閱附註39。



10. 無形資產

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

無形資產按以下類別進行攤銷：

	二零二三年	二零二二年
銷售及行政開支	37,287	51,834
銷售成本	12,417	70,533
	49,704	122,367



10. 無形資產(續)

(a) 商譽減值測試

商譽主要分攤至作為本集團現金產出單元的物業發展分部中的建築服務單元。於二零二三年十二月三十一日，現金產出單元的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。該增長率不超過現金產出單元經營業務的長期平均增長率。

於二零二三年及二零二二年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零二三年	二零二二年
毛利率	14%	14%-17%
五年增長率	2.2%-5%	2%-5%
期終增長率	2.2%	2%
稅前貼現率	8.39%	9.74%

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

(b) 建築牌照減值測試

於二零二三年十二月三十一日，按使用價值計算的建築牌照可收回金額是根據本集團因持有該建築牌照而享有的特許權使用費估算。該估計方法是將本集團預計的營業收入淨額乘以特許權使用費率，並用適當的貼現率資本化，該計算方式是根據管理層批核的五年期財政預算的現金流量預測。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。

於二零二三年及二零二二年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零二三年	二零二二年
特許權使用費率	1%	1%
五年增長率	2.22%-5%	2%-5%
期終增長率	2.22%	2%
稅前貼現率	9.47%	9.87%

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



綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

11. 附屬公司

以下為於二零二三年十二月三十一日主要附屬公司的名單：

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有的應佔權益 直接	本公司持有的應佔權益 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	75%	25%	-	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	中外合資經營	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	中外合資經營	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600,100,000元	99.98%	0.02%	-	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	99.67%	0.33%	-	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



11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有的應佔權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
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
貴陽圓成置業有限公司	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
廣州城足球俱樂部有限公司	二零一一年七月七日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	-	-	中國體育管理
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
湖南圓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
大連萬升酒店管理有限公司	二零一七年八月十八日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	-	100%	-	中國酒店營運
廣州兆暉投資有限公司	二零一七年九月五日	外商獨資有限責任 企業	人民幣3,980,000,000元	-	100%	-	中國投資控股
武漢威斯汀酒店管理有限公司	二零一七年九月十二日	有限責任公司	人民幣702,157,000元	-	100%	-	中國酒店營運
武漢萬富酒店管理有限公司	二零一七年九月十二日	有限責任公司	人民幣554,908,000元	-	100%	-	中國酒店營運
長沙開福萬富酒店管理有限公司	二零一七年九月十八日	有限責任公司	人民幣978,089,000元	-	100%	-	中國酒店營運
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60,100,000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



綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有的應佔權益 直接	本公司持有的應佔權益 間接	非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
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694,135,300元	95.49%	4.51%	-	中國物業開發
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1,000,000,000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
繁智有限公司	二零一三年十月十七日	有限責任公司	10,000港元	-	100%	-	香港投資控股
翹采有限公司	二零一六年十二月十九日	有限責任公司	10,000港元	-	100%	-	香港投資控股
兆晞有限公司	二零一七年四月二十一日	有限責任公司	1,000,000港元	-	100%	-	香港投資控股
景蒼有限公司	二零一七年八月一日	有限責任公司	10,000港元	-	51%	49%	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
R&F INTERNATIONAL SUB 1 LIMITED	二零二二年五月十一日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
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總資產。董事認為列出附屬公司的全部細節，將導致篇幅過長。

於二零二三年十二月三十一日的累計非控制性權益的總額為人民幣12,696,292,000元(二零二二年：人民幣12,511,955,000元)。各附屬公司的單個非控制性權益對本集團不重大。



12. 合營企業權益

	二零二三年	二零二二年
於一月一日	8,905,960	11,085,159
增添	12,430	145,200
收購合營企業的餘下權益(附註(d))	-	(2,029)
出售(附註(e)、(f)及(g))	(149,882)	(2,420,748)
應佔業績	(404,625)	481,633
一家合營企業宣派股息	(290,000)	-
應佔其他全面收入	(6)	(66,179)
未實現利潤抵銷	(245,295)	(317,076)
於十二月三十一日	7,828,582	8,905,960

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，合營企業投資採用權益法計算，董事認為單個合營企業投資對本集團不重大。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團應佔持續經營業務虧損總額為人民幣404,625,000元(二零二二年：利潤人民幣481,633,000元)，其中並無應佔虧損已於應收若干合營企業款項內確認(二零二二年：零)。
- (b) 根據相關合營企業協議，該等實體由本集團及其他方共同控制。概無參與方擁有對實體超過一半投票權的單邊控制權。
- (c) 本集團於合營企業的權益並不存在或然負債。
- (d) 於二零二二年十一月，本集團以現金代價約人民幣593,000元向一名獨立第三方完成收購一間合營企業—海南富力海洋文旅產業發展有限公司(「富力海洋」)餘下40%股權，該公司在中國從事旅遊項目開發。收購完成後，本集團持有富力海洋100%的股權，並成為本集團的附屬公司。於本年度在損益內確認議價收購收益約人民幣760,000元。
- (e) 於二零二二年六月，本集團以總代價人民幣897,031,000元完成出售Instant Glory International Limited 50%股權。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，於綜合收益表「其他虧損—淨額」內錄得出售虧損人民幣1,576,357,000元(附註30)。
- 有關詳情(包括出售的事實及情況、預計方式及時間、買賣協議的條款及出售的理由)載於本公司日期為二零二二年四月二十八日的公告內。
- (f) 於二零二二年十月，本集團以總代價人民幣1,000,000元完成出售東莞市富力華越城市更新有限公司51%股權。於截至二零二二年十二月三十一日止年度，於綜合收益表「其他虧損—淨額」內錄得出售收益人民幣1,032,000元(附註30)。
- (g) 於二零二三年十二月，本集團以總代價人民幣53,316,000元完成出售長沙禧榮置業有限公司7.47%股權。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，於綜合收益表「其他虧損—淨額」內錄得出售虧損人民幣96,566,000元(附註30)。



13. 聯營公司權益

	二零二三年	二零二二年
於一月一日	3,517,585	3,323,709
應佔業績	378,240	136,874
出售(附註(c))	-	(72,266)
一家聯營公司宣派股息	(6,660)	-
應佔其他全面收入	206	790
未實現(利潤)/虧損抵銷	(265,512)	128,478
於十二月三十一日	3,623,859	3,517,585

- (a) 於二零二三年十二月三十一日，聯營公司投資採用權益法計算，董事認為單個聯營公司投資對本集團不重大。截至二零二三年十二月三十一日止年度來自持續經營的應佔溢利為人民幣378,240,000元(二零二二年：溢利人民幣136,874,000元)。
- (b) 本集團於聯營公司的權益並不存在或然負債。
- (c) 於二零二二年十二月三十一日，本集團一家聯營公司以總代價人民幣92,320,000元回購本集團持有的部分股權。自此，本集團持有該聯營公司7.5%的股權。

14. 按公允價值計入其他全面收入的金融資產

	二零二三年	二零二二年
於一月一日	554,318	632,762
確認為其他全面收入的公允價值虧損	(148,926)	(78,444)
於十二月三十一日	405,392	554,318

(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。

	二零二三年	二零二二年
上市證券：		
— 九江銀行	403,392	545,318
非上市證券：		
— 上海伍翎投資中心	2,000	9,000
	405,392	554,318

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



14. 按公允價值計入其他全面收入的金融資產(續)

(b) 於綜合損益及其他全面收入中確認的金額

年內，於綜合損益及其他全面收入中確認如下收益／(虧損)：

	二零二三年	二零二二年
於其他全面收入確認的虧損	(148,926)	(78,444)
於其他收入的損益中確認持有按公允價值計入其他全面收入的股本工具之股息	5,596	5,751

(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。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，按公允價值計入其他全面收入的金融資產以人民幣計值。有關資產對價格風險的敏感度分析，參閱附註3.1。

15. 按類別分類的金融工具

	二零二三年	二零二二年
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	29,258,454	34,041,892
受限制現金	4,015,402	10,124,207
現金及現金等價物	1,727,204	2,177,020
	35,001,060	46,343,119
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	405,392	554,318
其他金融資產	390,747	608,519
	796,139	1,162,837
	35,797,199	47,505,956
	二零二三年	二零二二年
金融負債，按攤銷成本		
借款	127,304,176	126,658,764
預提費用及其他應付款，不包括非金融負債	45,385,497	43,067,475
租賃負債	378,670	462,689
	173,068,343	170,188,928
金融負債，按公允價值		
衍生金融工具	13,500	14,000
	173,081,843	170,202,928

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



綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

16. 發展中物業

	二零二三年	二零二二年
金額包括：		
土地及土地使用權	66,187,510	75,934,443
建築成本及資本化支出	57,867,147	58,479,330
資本化融資成本	22,565,919	21,642,782
	146,620,576	156,056,555
減：發展中物業減值撥備	(8,302,605)	(6,629,493)
	138,317,971	149,427,062

所有發展中物業預計將於正常經營週期內落成。

於二零二三年，用於決定融資成本的資本化率為7.56%(二零二二年：8.02%)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣45,836,635,000元(二零二二年：人民幣47,948,866,000元)的發展中物業作為抵押。

17. 已落成待售物業

	二零二三年	二零二二年
已落成待售物業	48,666,715	47,607,025
減：發展中物業減值撥備	(7,568,307)	(6,377,258)
已落成待售物業－淨額	41,098,408	41,229,767

於二零二三年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣7,638,082,000元(二零二二年：人民幣6,132,449,000元)的已落成待售物業作為抵押。

18. 其他金融資產

於二零二三年十二月三十一日，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。於二零二三年十二月三十一日，參考「中證指數有限公司」釐定的債務證券的公允價值約為人民幣3.91億元。

	二零二三年	二零二二年
於一月一日	608,519	1,026,645
增添	136	—
出售	—	(432)
於損益確認的的公允價值虧損	(217,908)	(417,694)
於十二月三十一日	390,747	608,519



18. 其他金融資產(續)

(a) 其他金融資產包括下列各項：

	二零二三年	二零二二年
上市證券：		
—債券	390,747	608,519

(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：

	二零二三年	二零二二年
上市證券：		
於損益確認的虧損	(217,908)	(417,694)

(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。

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，其他金融資產以人民幣列值。有關資產與價格風險的敏感度分析，請參閱附註3.1。

19. 貿易和其他應收款及預付款

	二零二三年	二零二二年
貿易應收款—淨額(附註(a))	3,360,687	3,719,349
其他應收款—淨額(附註(b))	19,802,504	24,350,689
預付款(附註(d))	4,768,199	5,101,041
為獲得合同的資本化成本	1,383,038	1,879,444
應收合營企業款項(附註40(f))	4,179,672	4,067,717
應收聯營公司款項(附註40(f))	1,915,591	1,904,137
合計	35,409,691	41,022,377
減：非流動部分	—	—
流動部分	35,409,691	41,022,377

貿易及其他應收款的賬面值與其公允價值相若。

**19. 貿易和其他應收款及預付款(續)****(a) 貿易應收款**

	二零二三年	二零二二年
貿易應收款－流動部分		
應收第三方款項	3,093,748	3,574,757
應收合營企業款項(附註40(f))	483,508	335,268
應收聯營公司款項(附註40(f))	10,103	10,337
合計	3,587,359	3,920,362
減：虧損撥備	(226,672)	(201,013)
	3,360,687	3,719,349

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：

	二零二三年	二零二二年
1年內	2,201,503	2,482,424
1年至2年	470,009	450,863
2年至3年	291,235	379,567
超過3年	624,612	607,508
	3,587,359	3,920,362

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25,659,000元至人民幣226,672,000元(二零二二年：減少人民幣18,535,000元至人民幣201,013,000元)。附註3.1(b)載列有關計算撥備的詳情。

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



19. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(b) 其他應收款

其他應收款分析如下：

	二零二三年	二零二二年
其他應收款	20,481,290	24,790,640
減：減值撥備	(678,786)	(439,951)
其他應收款－淨額	19,802,504	24,350,689

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

(d) 預付款主要收購土地使用權、購買建築材料及其他稅項(不包括所得稅)。

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

	二零二三年	二零二二年
— 人民幣	28,406,955	33,061,070
— 港元	466,137	339,721
— 澳元	210,871	258,759
— 美元	85,916	134,517
— 馬幣	67,084	196,810
— 韓圓	20,820	16,215
— 英鎊	636	34,790
— 新加坡幣	35	10
	29,258,454	34,041,892



20. 受限制現金

	二零二三年	二零二二年
預售物業建築款保證金(附註(a))	2,606,643	6,377,704
借款保證金(附註(b))	619,578	2,798,159
優先票據利息保證金(附註(c))	1,176	1,156
其他	788,005	947,188
	4,015,402	10,124,207

(a) 根據有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將全部已收預售物業所得的款項存放於指定銀行賬戶內作為相關項目建設的保證金。該保證金只可在獲得當地國有土地資源管理局批准時用以支付相關項目的建造成本。該等保證金會按相關物業竣工階段得以解除。

(b) 根據若干銀行貸款協議，本集團須將特定金額的現金存款用作借款的抵押。該等保證金只會於償還該等借款後得以解除。

(c) 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內作為支付優先票據利息的保證金。該等保證金只會於贖回優先票據後解除。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團已重組所有優先票據，用於支付優先票據利息的相應擔保按金已於重組後解除。

(d) 受限制現金以以下貨幣結算：

	二零二三年	二零二二年
— 人民幣	3,897,812	10,042,527
— 馬幣	56,015	11,200
— 英鎊	31,412	60,553
— 美元	29,593	9,927
— 港元	570	—
	4,015,402	10,124,207

本集團董事認為，上述受限制現金將於正常營運週期內解除限制。



21. 現金及現金等價物

	二零二三年	二零二二年
銀行及庫存現金	1,716,826	2,166,678
短期銀行存款	10,378	10,342
	1,727,204	2,177,020
	二零二三年	二零二二年
結算貨幣：		
— 人民幣	1,551,607	1,934,822
— 馬幣	45,533	35,137
— 美元	45,481	79,437
— 澳元	43,653	87,765
— 英鎊	30,846	18,221
— 新加坡幣	4,123	2,415
— 韓圓	3,402	13,966
— 港元	2,559	5,255
— 澳門元(「澳門元」)	—	2
	1,727,204	2,177,020

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

銀行現金存放於近期無不良記錄的信譽銀行。



22. 股本

	二零二三年 股份數目 (千股)	二零二三年 股本	二零二二年 股份數目 (千股)	二零二二年 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
於二零二二年一月一日、二零二二年十二月三十一日及 二零二三年十二月三十一日	—	—	3,752,367	3,752,367

於二零二三年十二月三十一日，本公司註冊、已發行及繳足股本為人民幣3,752,367,000元(二零二二年：人民幣3,752,367,000元)，分為3,752,367,000股(二零二二年：3,752,367,000股)股份，包括3,752,367,000股H股(二零二二年：3,752,367,000股H股)。

H股指本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市的股份。有關H股的股份溢價載於附註23。



23. 其他儲備

	股份溢價 (附註(a))	按公允價值 計入其他全面 收入的金融 資產儲備 (附註(b))	法定盈餘 公積 (附註(c))	折算儲備 (附註(d))	重估盈餘 (附註(e))	其他	合計
於二零二二年一月一日	6,199,559	61,482	685,730	(76,297)	5,811,096	(434,887)	12,246,683
附屬公司的所有者權益變動但控制權無變動	-	-	-	-	(58,580)	35,759	(22,821)
按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後 公允價值變動	-	(64,442)	-	-	-	-	(64,442)
應估出售一家合營企業和一家聯營公司時解除的 其他全面收入	-	-	-	53,755	-	-	53,755
以權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	-	-	-	(65,389)	-	-	(65,389)
貨幣折算差額	-	-	-	76,550	-	-	76,550
於二零二二年十二月三十一日	6,199,559	(2,960)	685,730	(11,381)	5,752,516	(399,128)	12,224,336
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稅後 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收入	-	-	-	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

- (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。



23. 其他儲備(續)

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

24. 預提費用及其他應付款

	二零二三年	二零二二年
應付合營企業款項(附註40(f))	9,451,685	9,475,292
應付聯營公司款項(附註40(f))	401,069	541,336
應付由本公司主要股東共同控制實體款項(附註40(f))	415,696	2,205,663
應付主要股東款項(附註40(f))	369,389	176,576
應付若干合營企業的一位股東款項	6,166,874	5,305,830
建築應付款(附註(a))	37,570,647	38,705,207
其他應付款及預提費用(附註(b))	43,238,489	40,506,553
總計	97,613,849	96,916,457
減：非流動部分	(1,931,523)	(864,787)
流動部分	95,682,326	96,051,670

- (a) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無賬齡分析。
- (b) 該等結餘主要為應付利息、預提費用、應付薪金及其他應付稅項。
- (c) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。



25. 借款

	二零二三年	二零二二年
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註(a)及(g))		
— 有抵押	49,242,496	50,096,535
— 無抵押	3,633,827	6,020,076
	52,876,323	56,116,611
境內債券(附註(b))		
— 有抵押	12,329,096	12,769,598
— 無抵押	558,000	558,000
	12,887,096	13,327,598
優先票據(附註(c))		
— 有抵押	38,486,932	35,459,059
其他借款(附註(d)及(g))		
— 有抵押	17,344,055	16,459,372
— 無抵押	950,773	974,900
	18,294,828	17,434,272
長期借款總額	122,545,179	122,337,540
減：長期借款當期部分	(43,742,837)	(39,426,640)
	78,802,342	82,910,900
流動		
短期借款		
銀行借款(附註(a)及(g))		
— 有抵押	461,211	75,902
其他借款(附註(d)及(g))		
— 有抵押	4,197,786	4,145,322
— 無抵押	100,000	100,000
	4,297,786	4,245,322
短期借款總額	4,758,997	4,321,224
長期借款當期部分	43,742,837	39,426,640
借款總額	127,304,176	126,658,764



25. 借款(續)

(a) 銀行借款

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

(i) 銀行借款的變動分析如下：

	二零二三年	二零二二年
於一月一日	56,192,513	60,371,510
增添	1,019,673	1,116,143
還款	(3,936,284)	(5,641,156)
匯兌虧損	61,632	346,016
於十二月三十一日	53,337,534	56,192,513

(ii) 銀行借款在下列期間到期：

	二零二三年	二零二二年
一年內	29,608,689	26,312,817
一至兩年	6,111,533	8,987,843
兩至五年	8,798,617	10,985,541
超過五年	8,818,695	9,906,312
總銀行借款	53,337,534	56,192,513

(iii) 本集團銀行借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二三年	二零二二年
— 人民幣	52,089,419	53,615,472
— 美元	1,248,115	2,577,041
	53,337,534	56,192,513

(iv) 銀行借款實際利率為5.58%(二零二二年：5.69%)。

(v) 銀行借款的賬面值與其公允價值相若。



25. 借款(續)

(b) 境內債券

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

於二零二三年十二月三十一日，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12,887,096,000元，年化票面利率為6.3%至7.0%。

於二零二三年十二月三十一日，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4,401,289,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣4,428,397,000元)。公允價值乃參考截至二零二三年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。

於二零二三年十二月三十一日，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5.83%的借款利率貼現後的流動現金釐定，並屬公允價值層級的第二層。

境內債券的變動如下：

	二零二三年	二零二二年
於一月一日	13,327,598	13,846,461
贖回	(635,305)	(453,477)
修正收益	-	(478,919)
利息支出	1,196,639	1,387,431
已付或包括在其他應付款的應付利息	(1,001,836)	(973,898)
於十二月三十一日	12,887,096	13,327,598

(c) 優先票據

優先票據為相關發行人唯一的直接、非後償、無條件及有抵押責任。

於二零二二年七月十一日，本集團一附屬公司怡略有限公司(「怡略」)作為發行人通過同意徵求，成功將總額4,943,631,000美元(相當於人民幣33,102,553,000元)的所有優先票據系列重組為分別於二零二五年、二零二七年及二零二八年到期的三個系列票據(「優先票據」)。優先票據均於新加坡證券交易所上市。於二零二三年十二月三十一日，優先票據的本金金額、利率及到期日期如下所示：

**25. 借款(續)****(c) 優先票據(續)**

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

於二零二三年十二月三十一日，所有的優先票據均由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以若干離岸附屬公司的股權作抵押。

優先票據的變動如下：

	二零二三年	二零二二年
於一月一日	35,459,059	32,022,591
發行	2,723,216	861,212
贖回	—	(739,432)
修正虧損	—	203,042
利息支出	2,518,356	2,960,197
已付或包括在其他應付款的利息	(2,853,966)	(2,789,455)
匯兌虧損	640,267	2,940,904
於十二月三十一日	38,486,932	35,459,059

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零二三年十二月三十一日，優先票據的公允價值為人民幣1,648,847,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣7,466,914,000元)。公允價值乃參考彭博於截至二零二三年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：

	二零二三年	二零二二年
於一月一日	21,679,594	22,598,826
增添	2,717,894	5,398,722
還款	(2,244,687)	(6,949,717)
利息支出	2,410,889	2,930,932
已付或包括在其他應付款的應付利息	(2,410,889)	(2,802,521)
匯兌虧損	439,813	503,352
於十二月三十一日	22,592,614	21,679,594



25. 借款(續)

(d) 其他借款(續)

(ii) 其他借款在下列期間到期：

	二零二三年	二零二二年
一年內	14,599,831	16,368,595
一至兩年	460,980	538,956
兩至五年	6,906,634	4,213,043
超過五年	625,169	559,000
總其他借款	22,592,614	21,679,594

(iii) 以如下貨幣計值的其他借款的賬面值：

	二零二三年	二零二二年
— 人民幣	11,693,228	13,368,377
— 英鎊	6,364,458	3,865,343
— 美元	4,452,210	3,870,952
— 澳元	82,718	413,429
— 韓圓	—	161,493
	22,592,614	21,679,594

(iv) 該等基金安排的實際利率由3.99%至36%不等(二零二二年：3.99%至36%)。

(v) 其他借款的賬面值與其公允價值相若。

(e) 於二零二三年十二月三十一日，合計人民幣71,245,548,000元(二零二二年：人民幣70,777,131,000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：

	二零二三年	二零二二年
使用權資產	2,046,252	2,182,563
物業、廠房及設備	27,441,368	29,372,979
投資物業	18,411,252	19,293,700
發展中物業	45,836,635	47,948,866
已落成待售物業	7,638,082	6,132,449
受限制現金	619,578	2,798,159
	101,993,167	107,728,716



25. 借款(續)

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

	二零二三年	二零二二年
擔保人：		
本公司	1,970,786	4,438,026
附屬公司	2,713,814	2,656,950
	4,684,600	7,094,976

(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。截至二零二三年十二月三十一日，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184.45億元(二零二二年：人民幣155.90億元)，導致本金總額人民幣158.29億元(二零二二年：人民幣145.65億元)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二零二三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215.66億元(二零二二年：人民幣123.23億元)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164.14億元的若干銀行及其他借款交叉違約。

26. 衍生金融工具

	二零二三年		二零二二年	
	資產	負債	資產	負債
衍生工具總額				
認沽期權	-	13,500	-	14,000
衍生工具總額	-	13,500	-	14,000

於二零二三年十二月三十一日的結餘指按行使價約人民幣29.5億元認購廣州富輝投資諮詢有限公司股份的非上市衍生金融工具。於截至二零二三年十二月三十一日止年度，衍生金融工具產生約人民幣50萬元的未變現收益(二零二二年：無)。

於二零二三年十二月三十一日，衍生金融工具的公允價值乃使用布萊克-斯科爾斯期權定價模式計算，由獨立專業估值師釐定。



26. 衍生金融工具(續)

董事認為，於二零二三年十二月三十一日，衍生金融工具的賬面值與其公允價值相若。於二零二三年十二月三十一日，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二零二二年十二月三十一日基於估值基準進行估值釐定。董事認為，於報告期末至二零二二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。於二零二三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	3.65%
無風險利率	2.26%
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% 行使價 預期波幅 無風險利率 股息收益率 期權壽命	人民幣13.1億元 人民幣29.5億元 3.65% 2.26% 0% 2.75年
描述	於二零二二年十二月三十一日的公允價值	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據的範圍(概算)
衍生金融工具	14,000	於二零二二年十二月三十一日的股價的35% 行使價 預期波幅 無風險利率 股息收益率 期權壽命	人民幣11.3億元 人民幣6.6億元 22% 2.59% 0% 3.75年



27. 遞延所得稅

遞延所得稅資產與遞延所得稅負債分析如下：

	二零二三年	二零二二年
遞延所得稅資產：		
— 超過12個月後收回	9,088,342	11,276,539
— 在12個月內收回	1,252,061	1,697,806
	10,340,403	12,974,345
遞延所得稅負債：		
— 超過12個月後收回	(9,335,951)	(9,113,347)
— 在12個月內收回	(1,050,839)	(1,476,464)
	(10,386,790)	(10,589,811)
遞延所得稅資產－淨額	(46,387)	2,384,534

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



27. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產：

	預提費用 及其他	稅項虧損	集團內 交易產生的 未實現盈利	重估 按公允價值 計入其他全面 收入的金融資產	業務合併 產生之 重估損失及 酒店樓宇	合計
於二零二二年一月一日	8,433,296	5,005,352	1,588,647	-	1,376,948	16,404,243
在損益表貸記/(支銷)	(166,317)	547,429	119,180	-	(45,541)	454,751
出售附屬公司	-	(599,472)	-	-	-	(599,472)
於二零二二年十二月三十一日	8,266,979	4,953,309	1,707,827	-	1,331,407	16,259,522
於二零二三年一月一日	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

於二零二三年十二月三十一日，人民幣2,720,407,000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(二零二二年：人民幣3,285,177,000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。於二零二三年十二月三十一日，中國公司的未確認稅項虧損如下：

	二零二三年	二零二二年
到期日：		
二零二三年	-	1,800,137
二零二四年	4,130,037	2,251,211
二零二五年	4,106,254	2,978,789
二零二六年	4,550,797	2,769,906
二零二七年	4,913,593	2,854,518
二零二八年	9,462,246	-
	27,162,927	12,654,561



綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

28. 當期所得稅負債

	二零二三年	二零二二年
土地增值稅負債	17,915,324	16,162,135
所得稅負債	5,397,901	4,596,071
	23,313,225	20,758,206

29. 其他(開支)／收入

	二零二三年	二零二二年
利息收入	159,756	134,214
其他經營(開支)／收入	(411,302)	186,187
沒收客戶按金	31,926	19,778
來自按公允價值計入其他全面收入的金融資產的股息收入	5,596	5,751
其他	7,228	25,924
	(206,796)	371,854

30. 其他虧損－淨額

	二零二三年	二零二二年
轉撥自發展中物業／已落成持作待售物業的投資物業重估虧損	—	(8,127)
投資物業公允價值虧損－淨額	(2,013,342)	(1,949,668)
出售附屬公司收益／(虧損)	30,154	(8,080)
出售聯營公司及合營企業若干股權的虧損	(96,566)	(1,551,869)
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)	148,989	(30,209)
出售無形資產虧損	—	(5,539)
其他金融資產公允價值虧損	(217,908)	(417,694)
美元優先票據及境內債券之修正收益	—	275,877
商譽減值虧損撥備	(468,528)	—
物業、廠房及設備減值虧損撥備	(156,236)	—
其他	(603,466)	255,914
	(3,376,903)	(3,439,395)



31. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及營銷開支及行政開支，具體分析如下：

	二零二三年	二零二二年
物業銷售成本	28,340,724	27,638,323
發展中物業及已落成待售物業減值撥備(附註16及17)	3,718,161	1,413,729
僱員福利開支	2,313,638	2,211,934
物業、廠房及設備及使用權資產折舊	2,062,845	2,001,288
營業稅及其他稅項	500,347	505,579
廣告開支	75,798	219,141
辦公費用	196,268	222,411
無形資產攤銷	49,704	122,367
短期租賃支出及低價值租賃支出	13,931	23,246
核數師酬金		
— 本公司核數師		
— 審計服務	6,200	6,300
— 其他核數師		
— 審計服務	2,650	2,650
	8,850	8,950
其他	2,990,887	2,730,388
	40,271,153	37,097,356

32. 僱員福利開支

	二零二三年	二零二二年
薪酬及工資	1,728,395	1,844,751
退休計劃供款	468,957	214,791
其他津貼及福利	116,286	152,392
	2,313,638	2,211,934

(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相關省市政府提供的界定供款退休金計劃。本集團及其僱員須按僱員薪酬的比例按月供款。

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



32. 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計劃(簡稱「強積金計劃」)。本集團須按法定最低要求為僱員作出相等於僱員每月有關入息的百分之五的供款，最高額為1,500港元。強積金計劃之資產與本集團資產分開，並由獨立管理之基金持有。

本集團對此等界定供款退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。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。

截至二零二三年及二零二二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(二零二二年：零)，彼等的薪酬在附註42列報的分析中反映。本年度本集團應付最高薪酬的五位人士(二零二二年：五位)的薪酬如下：

	二零二三年	二零二二年
薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	10,088	41,704

此等薪酬在下列組合範圍內：

薪酬範圍	人數	
	二零二三年	二零二二年
1,000,001港元至1,500,000港元	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	—
5,000,001港元至5,500,000港元	—	1
8,000,001港元至8,500,000港元	—	1
8,500,001港元至9,000,000港元	—	1
10,500,001港元至11,000,000港元	—	1
13,000,001港元至13,500,000港元	—	1



33. 融資成本－淨額

	二零二三年	二零二二年
利息支出：		
— 銀行借款	4,761,683	4,447,447
— 境內債券(附註25(b))	1,196,639	1,387,431
— 優先票據(附註25(c))	2,518,356	2,960,197
— 其他借款(附註25(d))	2,410,889	2,930,932
— 租賃負債(附註8(b))	15,439	23,868
	10,903,006	11,749,875
淨匯兌虧損	640,206	3,894,395
減：融資成本資本化	(5,302,750)	(5,917,116)
	6,240,462	9,727,154

34. 所得稅開支

	二零二三年	二零二二年
當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	955,006	915,514
— 中國土地增值稅(附註(c))	2,396,698	1,162,602
遞延所得稅	2,480,024	(433,672)
所得稅開支總額(附註(d))	5,831,728	1,644,444

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利(二零二二年：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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團於中國、柬埔寨及馬來西亞的所有公司適用的所得稅率分別按應課稅利潤的25%、20%及24%計算(二零二二年：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%。



34. 所得稅開支(續)

(d) 本集團就除稅前虧損的稅項，與採用本集團各合併主體虧損適用的實際所得稅稅率計算出的理論稅額之間的差額如下：

	二零二三年	二零二二年
除所得稅前虧損	(14,115,510)	(14,134,829)
減：土地增值稅	(2,396,698)	(1,162,602)
	(16,512,208)	(15,297,431)
按稅率25%計算(二零二二年：25%)	(4,128,052)	(3,824,358)
影響：		
— 若干公司的不同所得稅率	33,065	97,556
— 應佔合營企業及聯營公司業績	75,888	(146,016)
— 不可扣稅的開發成本及費用	769,266	482,943
— 並無確認遞延所得稅項資產的稅項虧損	6,671,405	3,922,568
— 非應稅收入	197,201	(64,522)
— 議價收購收益	—	(190)
— 其他	(183,743)	13,861
企業所得稅	3,435,030	481,842
土地增值稅	2,396,698	1,162,602
稅項支銷	5,831,728	1,644,444

(e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項支銷如下：

	二零二三年			二零二二年		
	除稅前	稅項貸記	除稅後	除稅前	稅項貸記	除稅後
按公允價值計入其他全面收入的金融資產的公允價值虧損	(148,926)	1,750	(147,176)	(78,444)	14,002	(64,442)

35. 每股基本及攤薄虧損

每股虧損根據本公司所有者應佔虧損除以年內已發行普通股加權平均數目計算。

	二零二三年	二零二二年
本公司所有者應佔虧損	(20,164,485)	(15,736,650)
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)	(5.3738)	(4.1938)

本集團於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度並無潛在可攤薄普通股，因此每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

36. 股息

於二零二三年不宣派股息(二零二二年：零)。董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付任何末期股息(二零二二年：零)。



37. 現金流量資料

(a) 營運產生的現金

	二零二三年	二零二二年
除所得稅前虧損	(14,115,510)	(14,134,829)
調整項目：		
— 銷售成本中的資本化融資成本	2,847,377	3,168,979
— 利息收入	(159,756)	(134,214)
— 融資成本－淨額	6,240,462	9,727,154
— 物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	2,062,845	2,001,288
— 無形資產攤銷	49,704	122,367
— 出售物業、廠房及設備(收益)/虧損	(148,989)	30,209
— 出售附屬公司(收益)/虧損	(30,154)	8,080
— 轉撥自發展中物業/已落成持作待售物業的投資物業之重估虧損	—	8,127
— 出售無形資產虧損	—	5,539
— 按公允價值計入其他全面收入的股息收入	(5,596)	(5,751)
— 其他金融資產的利息收入	(229,298)	(229,295)
— 美元優先票據及境內債券修正收益	—	(275,877)
— 出售聯營公司及合營企業若干股權的虧損	96,566	1,551,869
— 商譽減值虧損撥備	468,528	—
— 物業、廠房及設備減值虧損撥備	156,236	—
— 發展中物業及已落成待售物業減值撥備	3,718,161	1,413,729
— 議價收購收益	—	(760)
— 收購合營企業及聯營公司額外權益的虧損	—	40,275
— 應佔合營企業業績	404,625	(481,633)
— 應佔聯營公司業績	(378,240)	(136,874)
— 其他金融資產公允價值虧損	217,908	417,694
— 衍生金融工具的未變現收益	(500)	—
— 投資物業公允價值虧損	2,013,342	1,949,668
— 金融及合同資產減值虧損淨額	232,646	54,644
— 未實現利潤抵銷	510,807	188,598
營運資金變動前經營盈利	3,951,164	5,288,987
營運資金變動：		
— 發展中物業及已落成待售物業	9,908,300	10,820,385
— 貿易應收款	333,003	1,742,125
— 其他應收款及預付款	6,013,505	1,335,949
— 受限制現金	3,930,386	2,247,723
— 合同負債	(17,114,131)	(3,920,332)
— 預提費用及其他應付款	(6,879,103)	(11,097,365)
— 合同資產	1,655,478	(824,333)
營運產生的現金	1,798,602	5,593,139



37. 現金流量資料(續)

(b) 債務淨額對賬

本節載列各所示期間債務淨額的分析及債務淨額的變動。

債務淨額

	二零二三年	二零二二年
現金及現金等價物	1,727,204	2,177,020
借款	(127,304,176)	(126,658,764)
租賃負債	(378,670)	(462,689)
其他應付款	(10,225,038)	(8,451,368)
債務淨額	(136,180,680)	(133,395,801)
現金及現金等價物	1,727,204	2,177,020
總債務－固定利率	(82,666,517)	(79,308,992)
總債務－浮動利率	(55,241,367)	(56,263,829)
債務淨額	(136,180,680)	(133,395,801)

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

(c) 重大非現金交易

截至二零二三年十二月三十一日止年度並無重大非現金交易。



38. 財務擔保合約

	二零二三年	二零二二年
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保(附註(a))	63,734,066	77,864,071
就合營企業借款提供擔保(附註(b))	11,633,322	13,016,060
就一家聯營公司借款提供擔保(附註(b))	1,094,287	1,249,363
小計	12,727,609	14,265,423
總計	76,461,675	92,129,494

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行貸款，並為該等買家提供還款擔保。有關擔保在下列情況下終止(以較早者為準)：(i)發出房產所有權證(一般為當完成擔保登記後平均25個月內)或(ii)買家還清相關按揭貸款。

根據擔保合約條款，一旦買家未能支付按揭款項，本集團有責任向銀行支付應由買家承擔的尚未支付的按揭本金、應計利息和罰金，並有權收回相關物業。本集團的擔保期限始於相關按揭貸款的發放日，終止於本集團為買家取得所購房產的所有權證並提交予銀行。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公允價值較小，一旦買家未能支付按揭款項，相關房產的可變現淨值足以彌補尚未支付的按揭本金、應計利息和罰金，因此無需在財務報表中為該類擔保計提撥備。

- (b) 該餘額是為合營企業及一家聯營公司的借款提供的擔保上限。

39. 承擔

(a) 資本及物業發展活動承擔

	二零二三年	二零二二年
已訂約但未撥備 物業發展活動(包括地價)	18,278,735	19,289,360

(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。



39. 承擔(續)

(b) 租賃承擔(續)

未於財務報表中確認的不可撤銷短期及低值租賃的最低租賃付款如下：

	二零二三年	二零二二年
一年內	2,953	1,644
一年至五年	730	941
超過五年	606	-
	4,289	2,585

(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：

	二零二三年	二零二二年
一年內	80,443	785,269
一年至五年	251,410	1,247,214
超過五年	112,103	262,169
	443,956	2,294,652

40. 重大關聯方交易

於二零二三年十二月三十一日，本集團主要股東為李思廉博士和張力先生，分別擁有28.97%及27.77%本公司股份。

交易是基於與第三方交易等同的條款及價格。以下是曾與關聯方進行之交易：

(a) 關鍵管理人員酬金

	二零二三年	二零二二年
薪酬及福利	24,815	22,619



40. 重大關聯方交易(續)

(b) 提供建築及其他服務

	二零二三年	二零二二年
合營企業	771,115	704,818
聯營公司	1,330	2,910
	772,445	707,728

(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。於二零二三年十二月三十一日，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

	二零二三年	二零二二年
合營企業	8,695,194	8,583,282
一家聯營公司	178,800	186,000
	8,873,994	8,769,282

(ii) 其他借款

	二零二三年	二零二二年
合營企業	1,613,568	2,586,306
一家聯營公司	913,420	977,970
	2,526,988	3,564,276



40. 重大關聯方交易(續)

(d) 借款予關聯方的利息收入

	二零二三年	二零二二年
合營企業	57,183	85,529
一家聯營公司	—	32,632
	57,183	118,161

(e) 向關聯方借款的利息支出

	二零二三年	二零二二年
一家合營企業	37,813	42,357
主要股東	83,494	83,509
	121,307	125,866



40. 重大關聯方交易(續)

(f) 關聯方結餘

於二零二三年十二月三十一日，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	二零二三年	二零二二年
應收：		
合營企業		
— 非交易性結餘(附註(i))	4,179,672	4,067,717
— 交易結餘	483,508	335,268
	4,663,180	4,402,985
聯營公司		
— 非交易性結餘(附註(i))	1,915,591	1,904,137
— 交易結餘	10,103	10,337
	1,925,694	1,914,474
	6,588,874	6,317,459
應付：		
合營企業		
— 非交易性結餘(附註(ii))	9,451,685	9,475,292
聯營公司		
— 非交易性結餘(附註(ii))	401,069	541,336
— 交易結餘	60	443
	401,129	541,779
由本公司主要股東共同控制的實體		
— 非交易性結餘(附註(ii))	415,696	2,205,663
— 交易結餘	793	743
	416,489	2,206,406
主要股東		
— 非交易性結餘(附註(ii))	369,389	176,576
— 分類為借款的委託貸款(附註(iii))	915,000	915,000
	1,284,389	1,091,576
	11,553,692	13,315,053

- (i) 除與若干合營企業及一家聯營公司的結餘為人民幣1,990,794,000元(二零二二年：人民幣1,992,979,000元)，其年利率為2.25%至8.00%(二零二二年：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1,079,095,000元(二零二二年：人民幣1,041,282,000元)，其年利率為4.31%(二零二二年：4.31%)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) 截至二零二三年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，均為主要股東提供的委託貸款，年利率為9%，且無抵押。



41. 本公司的資產負債表及儲備變動

本公司的資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
資產		
非流動資產		
使用權資產	14,943	23,349
物業、廠房及設備	229,019	246,787
投資物業	301,700	316,900
無形資產	158,255	179,571
附屬公司投資	31,935,464	31,679,832
合營企業權益	1,364,119	1,934,300
聯營公司權益	153,689	167,028
遞延所得稅資產	977,295	1,861,234
	35,134,484	36,409,001
流動資產		
發展中物業	892,922	677,579
已落成待售物業	824,894	1,119,230
貿易和其他應收款及預付款	88,146,895	74,138,847
受限制現金	184,325	1,829,770
現金及現金等價物	570	3,679
	90,049,606	77,769,105
總資產	125,184,090	114,178,106
權益		
本公司所有者應佔權益		
股本	3,752,367	3,752,367
其他儲備	7,013,096	7,013,096
保留盈利	1,122,542	2,506,208
	11,888,005	13,271,671
總權益	11,888,005	13,271,671
負債		
非流動負債		
長期借款	17,137,092	20,954,574
租賃負債	-	5,394
	17,137,092	20,959,968
流動負債		
預提費用及其他應付款	88,898,766	76,422,583
合同負債	3,424	3,424
當期所得稅負債	845,872	839,347
應付股息	369,981	369,981
租賃負債	-	2,820
衍生金融工具	13,500	14,000
長期借款當期部分	6,027,450	2,294,312
	96,158,993	79,946,467
總負債	113,296,085	100,906,435
總權益及負債	125,184,090	114,178,106

本公司資產負債表已由董事會於二零二四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



41. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司的儲備變動

	保留盈利	其他儲備
二零二二年一月一日結餘	2,403,199	7,013,096
年度盈利	103,009	-
二零二二年十二月三十一日結餘	2,506,208	7,013,096
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



42. 董事及監事的利益和權益

(a) 董事及行政總裁薪酬

每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零二三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

截至二零二二年十二月三十一日止年度：

董事姓名	袍金	薪金	退休福利計劃 的僱主供款	合計
執行董事：				
李思廉博士	-	3,627	-	3,627
張力先生(附註(i))	-	3,627	-	3,627
張輝先生	-	1,300	-	1,300
相立軍先生	-	1,300	-	1,300
非執行董事：				
張琳女士	421	-	-	421
李海倫女士	421	-	-	421
獨立非執行董事：				
吳又華先生	318	-	-	318
王振邦先生	339	-	-	339
鄭爾城先生	318	-	-	318



42. 董事及監事的利益和權益(續)

(b) 監事薪酬

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

截至二零二二年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金
陳量暖先生	72
張宇聰先生	72
趙祥林先生	66

附註：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日，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) 於二零二三年，本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零二二年：零)。
- (iii) 本集團於本年度內並未支付給上述董事任何酬金作為加入本集團或加入本集團後的獎金或作為離職補償(二零二二年：零)。

(c) 董事的退休福利及終止福利

截至二零二三年十二月三十一日止年度，除上述附註(a)之披露外，並無董事收到或應收任何其他退休福利及終止福利(二零二二年：無)。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供的對價

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無就提供董事服務而向任何第三方提供對價(二零二二年：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

於二零二三年十二月三十一日，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(二零二二年：無)。

(f) 董事在交易、安排或合約的重大權益

本年度內或年結時，本公司並無簽訂任何有關本集團業務而本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排和合約(二零二二年：無)。



43. 訴訟

於報告日期，本集團有以下與其業務夥伴的重大訴訟仍待決：

- (a) 一家房地產公司(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17.11億元，按約定本集團作為保證人承擔其中60%的責任。有關訴訟獲河南省高級人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (b) 國興環球土地整理開發有限公司(「國興環球」)(作為原告)就一個土地開發項目之合同糾紛，向本公司附屬公司富力(北京)地產開發有限公司(「富力北京」)提出的訴訟，據此國興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。
- (c) 一家中國的銀行(作為原告)就一宗索償金額約為人民幣6.28億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。
- (d) 一家物業發展公司(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。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (e) 一家中國的銀行(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4.34億元，有關訴訟獲佛山市南海區人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (f) 一家投資管理公司及一家信託公司(作為原告)就若干貸款安排之合同糾紛向本集團提出訴訟，要求在人民幣3.75億元範圍內實現擔保物權，有關訴訟獲南京市中級人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。
- (g) 一家建築公司(作為原告)就一個土地開發項目之合同糾紛向本集團提出訴訟，索償金額約為人民幣3.17億元。有關訴訟獲上海市高級人民法院受理。於報告日期，該訴訟仍在進行中。



44. 報告日期後事項

誠如本集團日期為二零二四年二月六日的公告所披露，本公司的全資附屬公司富力地產(香港)有限公司(「富力地產(香港)」)與一名潛在買家(為獨立第三方)訂立一份意向書，據此，富力地產(香港)及潛在買家同意於取得本公司之間接附屬公司富力國際地產投資有限公司(「目標公司」)現有貸款的貸款人同意後十個營業日內訂立最終股份購買協議(「最終協議」)。根據最終協議，富力地產(香港)同意出售目標公司的全部已發行股本，並將目標公司於本次可能出售事項完成時所欠的全部貸款轉讓給富力地產(香港)，但須遵守最終協議中規定的條件。可能出售事項已於二零二四年三月十八日舉行的本公司臨時股東大會上獲得本公司股東批准。於出售事項完成後，本集團將不再擁有目標公司的任何權益，而其財務業績將不再合併於本公司的綜合財務報表內。可能出售事項之詳情已於二零二四年二月二十八日刊發之通函內披露。

於本綜合財務報表刊發日期，該交易尚未完成。

補充資料

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編製了一份截至二零二三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	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
根據中國會計準則列示	(19,732,293)	(15,568,060)	41,821,127	62,173,180
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估收益攤銷	(183)	(728)	34,509	34,692
2. 遞延所得稅	46	182	(8,628)	(8,676)
3. 轉撥自物業、廠房及設備的投資物業重估虧損	-	-	-	-
4. 轉撥自發展中物業的投資物業重估(虧損)/收益	(36,237)	(33,316)	3,267	3,267
5. 重估模式的酒店樓宇後續計量	(178,571)	(177,351)	4,541,887	4,738,558
按香港財務報告準則列示	(19,947,238)	(15,779,273)	46,392,162	66,941,021

附註：

- 於二零零五年十一月頒佈的香港會計指引5「共同控制合併之合併會計法」生效前，本公司在收購若干附屬公司時，採納了會計實務準則27「集團重組會計法」。然而，由於會計實務準則27限制了當非控制性或最終股東權益發生變化時使用前任成本，上述收購不符合會計實務準則27的使用條件，因此，本集團採用購買法核算上述收購。
- 該項指由於以上調整帶來的遞延稅項影響和由於稅率差異而確認的遞延稅項。
- 根據香港財務報告準則及中國會計準則，轉撥自物業、廠房及設備至投資物業的公允價值重估收益於其他全面收入中確認。於出售該等投資物業後，先前確認重估收益會根據香港財務報告準則轉撥至保留盈利，並根據中國會計準則於損益表呈列。
- 按照香港財務報告準則，轉撥自發展中物業的投資物業重估的收益在損益表中確認，而根據中國會計準則是在其他綜合收益中確認。
- 本集團變更有關酒店物業的會計政策，以遵循香港會計準則16之重估模式，並自二零二零年一月一日起開始生效。



綜合資產負債表(於十二月三十一日)

	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年
非流動資產	108,534,286	116,914,889	123,346,672	114,409,335	103,608,668
流動資產	226,333,943	252,006,047	275,195,662	327,775,880	323,717,650
總資產	334,868,229	368,920,936	398,542,334	442,185,215	427,326,318
非流動負債	91,436,722	94,761,191	78,522,225	107,952,433	143,224,090
流動負債	197,039,345	207,218,724	237,161,468	242,227,439	204,303,103
總負債	288,476,067	301,979,915	315,683,693	350,179,872	347,527,193
總權益	46,392,162	66,941,021	82,858,641	92,005,343	79,799,125

綜合損益表(截至十二月三十一日止年度)

	二零二三年	二零二二年	二零二一年	二零二零年	二零一九年
營業額	36,238,835	35,192,599	76,230,335	85,891,778	90,813,970
銷售成本	(34,319,596)	(31,365,663)	(78,397,540)	(65,503,286)	(61,041,401)
毛利/(毛虧)	1,919,239	3,826,936	(2,167,205)	20,388,492	29,772,569
其他(開支)/收入及其他(虧損)/收益-淨額	(3,583,699)	(3,067,541)	1,729,284	7,297,802	2,852,130
銷售及營銷開支	(1,465,353)	(1,366,829)	(3,650,053)	(3,258,776)	(3,292,140)
行政開支	(4,486,204)	(4,364,864)	(6,002,200)	(6,226,248)	(6,215,897)
金融及合同資產減值虧損淨額	(232,646)	(54,644)	(147,223)	(172,383)	(67,270)
議價收購收益	-	760	508,209	66,909	-
經營(虧損)/溢利	(7,848,663)	(5,026,182)	(9,729,188)	18,095,796	23,049,392
融資成本-淨額	(6,240,462)	(9,727,154)	(4,164,605)	(2,408,771)	(5,599,527)
應佔合營企業業績	(404,625)	481,633	505,529	292,178	611,191
應佔聯營公司業績	378,240	136,874	26,723	(67,520)	165,208
除所得稅前(虧損)/盈利	(14,115,510)	(14,134,829)	(13,361,541)	15,911,683	18,226,264
所得稅開支	(5,831,728)	(1,644,444)	(2,991,741)	(6,765,368)	(8,133,054)
年度(虧損)/盈利	(19,947,238)	(15,779,273)	(16,353,282)	9,146,315	10,093,210
應佔：					
本公司所有者	(20,164,485)	(15,736,650)	(16,469,189)	9,004,814	9,672,051
非控制性權益	217,247	(42,623)	115,907	141,501	421,159

主要物業列表

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)	本集團持有 未竣工面積 約數 (平方米)
作出售之發展物業					
中國					
廣州					
廣州富力環貿中心(環球貿易港)	100%	寫字樓及商業	198,668	616,000	616,000
廣州寶崗大道項目	100%	住宅及商業	4,031	43,000	43,000
廣州富力天寓(棠東項目)	100%	公寓	72,174	69,000	69,000
廣州富力天寓學院里(漁沙坦村項目)	100%	公寓	21,132	65,000	65,000
廣州中山六路項目	100%	商業	4,627	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	630,000	283,000
廣州富力富雲山(陳田項目)	100%	住宅及商業	27,564	141,000	141,000
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	337,000	337,000
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	256,000	166,000
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)	本集團持有 未竣工面積 約數 (平方米)
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	129,445	375,000	375,000
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	19,000
長沙芙蓉新天地	100%	住宅	32,095	340,000	340,000
衡陽					
衡陽船山西路項目	50%	住宅	59,178	178,000	89,000
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	231,000	231,000
武漢富力綠都中央公園	60%	住宅及商業	107,734	346,000	207,000
武漢江夏科創中心	100%	公寓、寫字樓、商業及酒店	54,025	189,000	189,000
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

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)	本集團持有 未竣工面積 約數 (平方米)
作出售之發展物業					
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
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	641,000	641,000
重慶					
重慶富力城	100%	住宅及商業	1,981,995	2,217,000	2,217,000
重慶富力南山公館	100%	住宅及商業	79,583	31,000	31,000
重慶富力灣(渝北項目)	100%	住宅及商業	173,630	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	187,000	187,000
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



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)	本集團持有 未竣工面積 約數 (平方米)
作出售之發展物業					
桂林					
桂林富力城	100%	住宅	161,745	536,000	536,000
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
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	211,000
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	491,000	491,000
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	82,000
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	50,000	50,000
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

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)	本集團持有 未竣工面積 約數 (平方米)
作出售之發展物業					
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	1,638,000	1,638,000
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
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	57,000	57,000
北京富力新城	100%	住宅	932,994	394,000	394,000
北京首開富力十號國際(順義區高麗營項目)	50%	商業	170,200	154,000	77,000
北京富力首開·金禧璞瑤(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	150,000	150,000
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
秦皇島					
秦皇島北戴河松石項目	100%	住宅	166,855	85,000	85,000
邢臺					
邢臺富力城(國際生態小鎮)	100%	住宅	134,403	345,000	345,000



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)	本集團持有 未竣工面積 約數 (平方米)
作出售之發展物業					
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
天津中交富力天禧(津西陳塘項目)	50%	住宅及商業	38,090	51,000	26,000
東營					
東營富力鉅悅府(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
荷澤					
荷澤富力城(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
威海富力星光天地(望島項目)	80%	住宅及商業	170,286	433,000	346,000
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	927,000	927,000

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)	本集團持有 未竣工面積 約數 (平方米)
作出售之發展物業					
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
太原富力瑤悅府(木廠頭項目)	100%	住宅	78,763	336,000	336,000
太原富力悅禧城(平板玻璃廠項目)	100%	住宅及商業	198,352	678,000	678,000
太原富力城玖院(敦化坊舊改項目)	51%	住宅	113,125	618,000	315,000
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
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	582,000	582,000
寶雞					
寶雞太白山項目	68%	住宅及商業	147,229	177,000	90,000
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	239,000	239,000
瀋陽富力盛悅府	100%	住宅	199,198	295,000	295,000



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)	本集團持有 未竣工面積 約數 (平方米)
作出售之發展物業					
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	654,000	654,000
包頭					
包頭富力城	100%	住宅、寫字樓、公寓 及商業	426,911	428,000	428,000
包頭富力院士廷(東河項目)	100%	住宅	288,669	187,000	187,000
包頭富力山(石拐區項目)	100%	住宅	193,460	182,000	182,000
包頭富力熙悅居(青山區項目)	100%	住宅及商業	41,924	140,000	140,000
包頭富力尚悅居(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
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	173,000
濮陽					
濮陽富力尚悅居(濮陽縣項目)	100%	住宅	132,797	304,000	304,000

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)	本集團持有 未竣工面積 約數 (平方米)
作出售之發展物業					
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(Footscary)	100%	住宅及商業	33,288	145,000	145,000
布里斯本					
布里斯本韋斯滕德項目(West End)	100%	住宅及商業	16,800	145,000	145,000
布里斯本大春城項目(Springfield)	100%	住宅	467,304	1,215,000	1,215,000
英國					
倫敦					
倫敦富力皇后廣場(Croydon 項目)	100%	住宅	22,300	114,000	114,000
倫敦 London One 項目(含酒店)	100%	住宅、商業、寫字樓 及酒店	8,400	145,000	145,000
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)	本集團持有 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	花都區獅嶺鎮獅嶺大道西	產業園	104,400	104,400
富力院士庭商場	天河區東莞莊路	商業	43,000	43,000
富力皇上皇寫字樓	荔灣區小梅大街	寫字樓	9,000	9,000
富力廣場兒童世界	荔灣區中山八路	商業	19,600	19,600
富力現代廣場—家信中心	海珠區革新路	商業	34,500	34,500
佛山				
佛山富力國際金融中心	南海區桂城海五路	寫字樓	97,700	73,300
海南				
海南富力海洋歡樂世界	陵水黎族自治縣黎安鎮	主題公園	181,700	181,700
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	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
大連				
大連萬達中心	中山區港浦路1號	寫字樓	93,100	93,100
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	道里區友誼西路	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	柔佛新山富力公主灣	購物中心	80,900	80,900
馬來西亞柔佛新山富力新天地	柔佛新山富力公主灣	商業	33,200	33,200
其他			162,400	162,400
運營中投資物業總計			1,973,000	1,889,100

合資項目

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)
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
廣州增城富力萬達嘉華酒店	增城區荔城增城大道	279	36,200
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
天津			
天津富力萬達文華酒店	河東區大直沽八號路	297	48,300
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
惠州富力洲際度假酒店	富力惠林溫泉	220	66,900
惠州龍門富力嶺南花園溫泉度假山莊	富力南昆山	32	13,800
惠州富力希爾頓逸林度假酒店	惠州富力灣	308	48,700
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
重慶富力艾美酒店	南岸區江南大道	317	42,900
重慶萬州富力希爾頓逸林酒店	萬州區北濱大道二段	253	37,400
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	陵水縣	1,000	104,060
西安			
西安富力希爾頓酒店	新城區東新街	311	43,400
哈爾濱			
哈爾濱富力萬達嘉華酒店	南崗區中興大道	345	47,900
哈爾濱富力麗思卡爾頓酒店	道里區友誼西路	368	66,200



運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)
太原			
太原富力鉑爾曼大酒店	太原富力城	279	43,500
太原富力萬達文華酒店	解放路	359	52,400
南寧			
南寧富力萬達嘉華度假酒店	邕寧區良堤路	224	45,200
南寧富力萬達文華酒店	東葛路	332	49,300
上饒			
上饒富力萬達嘉華酒店	信州區廣信大道	280	35,800
義烏			
義烏富力萬達嘉華酒店	義烏市新科路	288	37,900
烏魯木齊			
烏魯木齊富力萬達文華酒店	經濟技術開發區玄武湖路	291	47,500
亳州			
亳州富力萬達嘉華酒店	譙城區希夷大道	244	32,300
西寧			
西寧富力萬達文華酒店	城西區西川南路	310	42,600
四平			
四平富力萬達嘉華酒店	鐵東區紫氣大道	246	31,700
鄭州			
鄭州富力萬達文華酒店	金水區農科路	292	47,600
呼和浩特			
呼和浩特富力萬達文華酒店	賽罕區新華東街	315	42,900
柳州			
柳州富力萬達嘉華酒店	城中區東環大道	285	37,600
阜陽			
阜陽富力萬達嘉華酒店	潁州區潁州南路	286	36,400
泰安			
泰安富力萬達嘉華酒店	泰山大街	285	41,600
東營			
東營富力萬達嘉華酒店	東營區北一路	285	37,900
安陽			
安陽富力萬達嘉華酒店	文峰區中華路	289	33,800



運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)
黃石 黃石富力萬達嘉華酒店	黃石港區花湖大道	263	32,500
內江 內江富力萬達嘉華酒店	東興區棲霞路	262	32,700
廣元 廣元富力萬達嘉華酒店	利州區萬緣新區萬緣路	286	34,300
蚌埠 蚌埠富力萬達嘉華酒店	蚌山區東海大道	286	34,400
蕪湖 蕪湖富力萬達嘉華酒店	鏡湖區北京中路	281	36,800
江門 江門富力萬達嘉華酒店	平江發展大道	360	41,400
龍岩 龍岩富力萬達嘉華酒店	新羅區雙龍路	306	34,900
昆明 昆明富力萬達文華酒店	西山區前興路	302	44,700
蘭州 蘭州城關富力萬達文華酒店	城關區天水北路	307	41,700
荊州 荊州富力萬達嘉華酒店	荊州區北京西路	283	37,000
馬鞍山 馬鞍山富力萬達嘉華酒店	雨山區太白大道	286	36,100
東莞 東莞東城富力萬達文華酒店	東城區東縱大道	306	44,100
常州 常州武進富力萬達嘉華酒店 常州富力喜來登酒店	武進區花園街 新北區通江中路	250 250	34,200 37,800
金華 金華富力萬達嘉華酒店	金東區東市南街	330	42,800
濟寧 濟寧富力萬達嘉華酒店	太白路東路	279	36,500



運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)
赤峰 赤峰富力萬達嘉華酒店	紅山區西拉沐倫大街	350	47,400
寧波 寧波湖畔凱悅尚萃酒店	鎮海區同源路	174	20,300
青島 青島富力艾美酒店	市北區延吉路	349	51,100
無錫 無錫富力喜來登酒店	濱湖區梁溪路	350	46,700
襄陽 襄陽富力皇冠假日酒店	長虹北路	303	43,000
宜昌 宜昌富力皇冠假日酒店	伍家崗區沿江大道	283	39,100
合肥 合肥富力威斯汀酒店	包河區馬鞍山路	310	48,400
武漢 武漢富力威斯汀酒店 武漢富力萬達嘉華酒店	武昌區臨江大道 武昌區東湖路	305 408	50,400 47,200
石家莊 石家莊富力洲際酒店	裕華區槐安東路	293	43,800
濟南 濟南富力凱悅酒店	市中區經四路	344	52,700
廊坊 廊坊富力萬達嘉華酒店	廣陽區新華路	295	41,900
大慶 大慶富力喜來登酒店	薩爾圖區東風新村	290	43,000
泰州 泰州富力萬達嘉華酒店	海陵區濟川東路	253	38,700
唐山 唐山富力洲際酒店	路南區文化路	287	47,500
大連 大連富力康萊德酒店 大連富力希爾頓酒店	中山區港浦路 中山區港浦路	210 370	57,300 40,100

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)
寧德			
寧德富力萬達嘉華酒店	蕉城區天湖東路	291	40,800
泉州			
泉州富力萬達文華酒店	豐澤區寶洲路	322	47,800
長沙			
長沙富力萬達文華酒店	開福區湘江中路	425	65,800
淮安			
淮安富力萬達嘉華酒店	清河區翔宇中路	230	44,600
宜興			
宜興富力艾美酒店	陽羨東路	280	42,100
瀋陽			
瀋陽富力萬達文華酒店	東陵區營盤西街	300	51,700
撫順			
撫順富力萬達嘉華酒店	新撫區渾河南路	280	39,500
南昌			
南昌紅谷灘富力萬達嘉華酒店	紅谷灘新區鳳凰中路	300	41,500
銀川			
銀川富力萬達嘉華酒店	金鳳區親水北大街	305	46,300
丹東			
丹東富力萬達嘉華酒店	振興區錦山大街	302	48,500
南京			
南京江寧富力萬達嘉華酒店	江寧區竹山路	303	43,100
濰坊			
濰坊富力鉑爾曼酒店	福壽東街	271	36,800
齊齊哈爾			
齊齊哈爾萬達嘉華酒店	建華區新江路	308	37,100
長春			
長春富力萬達文華酒店	紅旗街	236	39,900
90間運營中酒店總計		27,716	3,984,860

* 合資項目

截至二零二三年十二月三十一日，集團目前擁有90間運營中的酒店。

執行董事	李思廉 張輝 相立軍
非執行董事	張琳 李海倫
獨立非執行董事	鄭爾城 吳又華 王振邦
監事	陳量暖 趙祥林 張宇聰
授權代表	李思廉 李啓明
公司秘書	李啓明
中國註冊辦事處	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
中國主要營業地點	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港主要營業地點	香港中環皇后大道中99號 中環中心6303室
核數師	香港立信德豪會計師事務所有限公司 執業會計師 註冊公眾利益實體核數師 香港干諾道中111號永安中心25樓
香港法律顧問	盛德律師事務所 香港中環金融街8號 國際金融中心二期39樓
香港H股過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心17M樓
互聯網地址	www.rfchina.com

股東日誌

公佈中期業績	二零二三年八月二十八日
公佈全年業績	二零二四年三月二十八日
暫停辦理股份過戶登記(出席股東週年大會權利)	二零二四年五月二十七日至二零二四年五月三十一日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	二零二四年五月三十一日

上市資料

本公司的H股於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司上市。

股份代號

香港聯合交易所	2777
路透社	2777.HK
彭博	2777HK

每手買賣單位	400股
--------	------



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

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

www.rfchina.com