

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



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

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

**二零二四年年度業績公告**

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」或「富力」，連同其附屬公司「本集團」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合年度業績。年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

## 主席報告

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

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

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

於本財政年度較早時間，本集團成功完成一項複雜且重大的資產出售及重組項目，將出售所得項目價值變現，並以低於面值註銷大部分優先有抵押票據。整體重組項目包括向現有優先票據持有人出售位於英國倫敦一區的已落成重點項目，以換取現金及票據作為結算代價。因按照項目銷售時間即將到期或會使項目面臨優先及夾層貸款違約而遭到強制執行的情況下，重組計劃變得複雜。為成功執行該非常重大出售事項，本集團同時尋求三方投資者(包括股東、有抵押貸款人及優先票據持有人)的批准。各方投資者互相依附，並須獲得優先票據持有人之間互為條件的批准。惟優先票據持有人基礎分散，無法確定彼等是否將批准或參與票據互換，從而為收購項目提供資金。最終，該交易取得圓滿成功，所出售項目價值約16億英鎊，包括約8億英鎊現金，用以償還項目貸款，及註銷面值約11.7億美元的優先有抵押票據，平均價值較面值低46%。該交易產生的財務影響使本集團的財務負債(包括貸款及優先票據)減少約人民幣150億元。

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

## 二零二五年前景

### **節約財務資源及持續負債管理**

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

### **進一步資產出售以產生流動資金**

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

### **持續進行負債管理及重組優先有抵押票據以獲得支持**

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

## 致謝

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

## 綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二四年	二零二三年
營業額	3	17,701,425	36,238,835
銷售成本	6	<u>(18,525,325)</u>	<u>(34,319,596)</u>
<b>(毛虧)／毛利</b>		<b>(823,900)</b>	1,919,239
其他收入／(開支)	4	245,664	(206,796)
其他虧損－淨額	5	(3,666,451)	(3,376,903)
銷售及營銷開支	6	(1,060,940)	(1,465,353)
行政開支	6	(3,428,724)	(4,486,204)
金融及合同資產減值虧損淨額		<u>(527,697)</u>	<u>(232,646)</u>
<b>經營虧損</b>		<b>(9,262,048)</b>	(7,848,663)
融資成本－淨額	7	(5,908,871)	(6,240,462)
應佔合營企業業績		4,133	(404,625)
應佔聯營公司業績		<u>(108,590)</u>	<u>378,240</u>
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(15,275,376)</b>	(14,115,510)
所得稅開支	8	<u>(2,513,614)</u>	<u>(5,831,728)</u>
<b>年度虧損</b>		<b><u>(17,788,990)</u></b>	<b><u>(19,947,238)</u></b>
<b>應佔虧損：</b>			
— 本公司所有者		(17,709,538)	(20,164,485)
— 非控制性權益		<u>(79,452)</u>	<u>217,247</u>
		<b><u>(17,788,990)</u></b>	<b><u>(19,947,238)</u></b>
<b>本公司所有者應佔虧損的每股基本及攤薄虧損</b> (以每股人民幣元計)	10	<b><u>(4.7196)</u></b>	<b><u>(5.3738)</u></b>

## 綜合全面收入表

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
年度虧損	(17,788,990)	(19,947,238)
<b>其他全面(虧損)/收入－淨額</b>		
<i>其後將不會重新分類至損益的項目</i>		
— 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	(226,690)	(147,176)
<i>其後或會重新分類至損益的項目</i>		
— 以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司的其他全面收入	1,348	200
— 出售海外業務時貨幣折算差額的重新分類	113,934	—
— 貨幣折算差額	47,515	(406,366)
<b>本年度除稅後其他全面虧損</b>	<u>(63,893)</u>	<u>(553,342)</u>
<b>年度全面虧損總額</b>	<u><b>(17,852,883)</b></u>	<u><b>(20,500,580)</b></u>
<b>應佔全面(虧損)/收入總額：</b>		
— 本公司所有者	(17,773,431)	(20,717,827)
— 非控制性權益	<u>(79,452)</u>	<u>217,247</u>
	<u><b>(17,852,883)</b></u>	<u><b>(20,500,580)</b></u>

## 綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

	於十二月三十一日	
附註	二零二四年	二零二三年
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	20,576,442	44,306,750
使用權資產	3,355,047	9,327,516
投資物業	29,459,220	31,743,200
無形資產	512,896	567,837
合營企業權益	7,548,961	7,828,582
聯營公司權益	3,516,579	3,623,859
遞延所得稅資產	8,891,922	10,340,403
按公允價值計入其他全面收入(「按公允價值計入 其他全面收入」)的金融資產	4,343,684	405,392
其他金融資產	246,981	390,747
	<u>78,451,732</u>	<u>108,534,286</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	122,211,099	138,317,971
已落成待售物業	41,764,488	41,098,408
存貨	1,205,425	1,047,614
貿易和其他應收款及預付款	11 38,942,472	35,409,691
合同資產	–	412,014
預付稅款	4,153,808	4,305,639
受限制現金	3,076,424	4,015,402
現金及現金等價物	787,385	1,727,204
	<u>212,141,101</u>	<u>226,333,943</u>
<b>總資產</b>	<u><u>290,592,833</u></u>	<u><u>334,868,229</u></u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

		於十二月三十一日	
	附註	二零二四年	二零二三年
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔權益</b>			
股本		3,752,367	3,752,367
其他儲備		9,095,322	11,655,625
保留盈利		3,074,750	18,287,878
		<u>15,922,439</u>	<u>33,695,870</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>12,534,276</u>	<u>12,696,292</u>
<b>總權益</b>		<u><u>28,456,715</u></u>	<u><u>46,392,162</u></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		8,875,691	78,802,342
租賃負債		33,510	316,067
遞延所得稅負債		8,305,955	10,386,790
其他應付款	12	1,104,307	1,931,523
		<u>18,319,463</u>	<u>91,436,722</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	12	101,044,115	95,682,326
合同負債		23,530,371	29,095,876
當期所得稅負債		24,695,455	23,313,225
短期借款		454,380	4,758,997
長期借款當期部分		93,687,778	43,742,837
租賃負債		19,369	62,603
應付股息		369,787	369,981
衍生金融工具		15,400	13,500
		<u>243,816,655</u>	<u>197,039,345</u>
<b>總負債</b>		<u>262,136,118</u>	<u>288,476,067</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>290,592,833</u></u>	<u><u>334,868,229</u></u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

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

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

本公司股份自二零零五年七月十四日起在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本綜合財務報表以人民幣元(「人民幣」)列報(除非另有說明)。本綜合財務報表已於二零二五年三月二十八日獲董事會批准刊發。

### 2. 會計政策摘要

本附註提供編製本綜合財務報表時所採納的重大會計政策清單。除另有說明外，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會計準則及香港公司條例

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

##### (b) 歷史成本法

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

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(c) 持續經營基礎**

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司所有者應佔虧損人民幣177.10億元，截至該日，本集團流動負債超過流動資產約人民幣316.76億元。本集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括在短期借款、長期借款及長期借款當期部分以及預提費用及其他應付款)總額為人民幣1,135.49億元，其中人民幣1,035.69億元將於未來十二個月內到期償還，然而本集團僅有現金總額(包括受限制現金)人民幣38.64億元。

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

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

於二零二四年七月及八月，本公司若干附屬公司收到有關一筆未償還貸款的清盤呈請。於二零二四年九月三日，貸款人透過擔保代理人按其設立擔保之資產委任接管人(詳見附註13)。此外，本集團還涉及多項與未償還借款、建築糾紛及其他事項有關的訴訟案件，本集團已為此計提撥備。

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

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

截至本財務報表批准日期，重組進度如下：

- 於二零二四年十二月十六日，本公司公佈了重組的重組方案及重組支持協議(「重組支持協議」)的相關條款。重組預計將透過英國法院及／或交易公司全權決定的其他適用司法權區的法院之計劃安排實施，及／或在票據發行人及本公司認為必要的範圍內，透過同意徵求、公司行動、法律訴訟或為實施重組而啟動的其他程序或步驟實施。
  - 重組將涉及(其中包括)全面解除計劃債權人的債權，以換取重組代價，所有範圍內債務應被取消，且與範圍內債務相關的所有擔保及抵押(如有)將被解除及消除。有關重組計劃的詳情，請參閱本公司日期為二零二四年十二月十六日的公告。
  - 截至本財務報表批准日期，重組仍在進行中。該等交易公司在其顧問的協助下，正在與範圍內債務的主要持有人進行積極討論。重組將對本集團境外債務進行大幅去槓桿，從而讓本公司能夠更好地管理其業務，並在重組完成後為持份者創造長期價值。本集團將繼續與境外債權人保持積極溝通，爭取獲得相關債權人支持，儘早加入重組支持協議，以完成重組的餘下實施步驟。
- 本集團正積極與其他現有貸款人進行討論，以延期、再融資或重組集團的借款，且在本集團產生足夠的現金流之前不要求立即還款。該等討論具建設性及專注於當前狀況，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。此外，本集團與現有貸款人商談的同時，將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應付即將到期的財務責任及未來經營的現金流需求；
  - 於二零二四年五月完成出售本公司一間於倫敦從事物業項目發展之附屬公司的股權及股東貸款後，本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流入。本集團的物業主要位於高端城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保持較高價值；
  - 本集團一直積極面對並尋求各種方法，以解決本集團未決訴訟。本集團有信心能達成解決方案以應對指定訴訟以及在現階段尚未有明確爭議索賠結果的訴訟；
  - 本集團將繼續加快其開發中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；及

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

- 本集團已作出重大調整，以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支。

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金為其業務經營所用，並履行在自二零二四年十二月三十一日起至少十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為，按持續經營基礎編製本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表屬適當。

然而，持續經營假設的有效性取決於本集團計劃及措施的成功實施，包括：

- (i) 成功並及時制定及實施重組計劃；
- (ii) 成功與現有貸款人協商延長延期、再融資或重組本集團的借款，且在本集團產生足夠的現金流之前不要求立即還款；
- (iii) 成功出售其於若干項目開發公司的股權以產生額外現金流入；
- (iv) 成功就尚未達成明確結果的訴訟達成解決方案；
- (v) 成功加快其發展中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款；及
- (vi) 成功實施本集團的業務策略計畫及成本控制措施，從而改善本集團的營運資金及現金流狀況。

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

倘本集團未能及時實現上述計劃及措施的預期效果，則可能無法持續經營，將按資產的賬面值撇減至其可收回淨額，以為可能出現的任何其他負債作出撥備調整，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映在綜合財務報表中。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(d) 於二零二四年一月一日首次生效之新訂準則、詮釋及修訂本**

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

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

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

**(e) 已頒佈但尚未生效之新訂準則、詮釋及香港財務報告準則會計準則之修訂**

以下為已頒佈但尚未生效且未經本集團提早採納的新訂香港財務報告準則會計準則及其修訂。本集團現時有意於變動生效時應用該等準則。

準則	主題	於或之後開始的年度期間起生效
香港會計準則21及香港財務報告準則1之修訂	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則9及香港財務報告準則7之修訂	分類及計量金融工具	二零二六年一月一日
香港財務報告準則9及香港財務報告準則7之修訂	涉及依賴自然的電力的合約	二零二六年一月一日
香港財務報告準則1、香港財務報告準則7、香港財務報告準則9、香港財務報告準則10及香港會計準則7之修訂	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷	二零二六年一月一日
香港財務報告準則18	於財務報表呈列及披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則19	非公共受託責任附屬公司：披露	二零二七年一月一日
香港財務報告準則10及香港會計準則28之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業的資產出售或注資	待定

本集團正評估該等新訂會計準則及修訂的影響。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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

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

### 3. 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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(b) 分部表現**

報告予執行董事的截至二零二四年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零二四年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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	物業投資	酒店營運	所有其他分部	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)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<u>27,810,945</u>	<u>827,268</u>	<u>6,364,980</u>	<u>1,235,642</u>	<u>36,238,835</u>
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)
<b>分部資產</b>	<u>242,273,279</u>	<u>31,862,520</u>	<u>42,344,844</u>	<u>7,251,044</u>	<u>323,731,687</u>
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
<b>分部負債</b>	<u>122,281,634</u>	<u>391,300</u>	<u>2,213,007</u>	<u>2,585,935</u>	<u>127,471,876</u>

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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

來自外部客戶營業額按客戶所在地劃分於下表載列：

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

來自「其他國家」所包括的個別國家的營業額並不重大。截至二零二四年十二月三十一日止年度，並無單一外部客戶的營業額佔本集團的營業額10%或以上(二零二三年：無)。

### (c) 分部資產

報告予執行董事的分部資產與財務報表內的計算方式一致。資產按分部的營運活動分配。

本集團持有的遞延所得稅資產、按公允價值計入其他全面收入的金融資產及其他金融資產不被歸類為分部資產，而是由本集團集中管理。

調節至總資產的可報告分部資產如下：

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

非流動資產總額，不包括按公允價值計入其他全面收入的金融資產、其他金融資產及遞延所得稅資產(保險合約未有產生僱員福利資產及權利)，按資產地點劃分列示如下：

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

來自「其他國家」所包括的個別國家的非流動資產並不重大。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(d) 分部負債**

報告予執行董事的分部負債與財務報表內的計算方式一致。負債按分部的營運活動分配。

本集團持有的遞延及當期所得稅負債及借款不被歸類為分部負債，而是由本集團集中管理。

調節至總負債的可報告分部負債如下：

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

**4. 其他收入／(開支)**

	二零二四年	二零二三年
利息收入	44,855	159,756
其他經營收入／(開支)	172,666	(411,302)
沒收客戶按金	17,326	31,926
來自按公允價值計入其他全面收入的金融資產的股息收入	3,424	5,596
其他	7,393	7,228
	<u>245,664</u>	<u>(206,796)</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 5. 其他虧損－淨額

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

## 6. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及營銷開支及行政開支，具體分析如下：

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 7. 融資成本－淨額

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

## 8. 所得稅開支

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

附註：

### (a) 香港利得稅

香港利得稅依年內估計應課稅利潤以16.5%的稅率計算(二零二三年：零)。

### (b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應課稅收入的國家的有關法律及法規計算得出。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團於中國、柬埔寨及馬來西亞的所有公司適用的所得稅率分別按應課稅利潤的25%、20%及24%計算(二零二三年：25%、20%及24%)。

### (c) 中國土地增值稅

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 9. 股息

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

## 10. 每股基本及攤薄虧損

每股虧損根據本公司所有者應佔虧損除以年內已發行普通股加權平均數目計算。

	二零二四年	二零二三年
本公司所有者應佔虧損	<u>(17,709,538)</u>	<u>(20,164,485)</u>
已發行普通股加權平均數目(千股)	<u>3,752,367</u>	<u>3,752,367</u>
每股虧損(每股人民幣)	<u><u>(4.7196)</u></u>	<u><u>(5.3738)</u></u>

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

## 11. 貿易和其他應收款及預付款

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

貿易及其他應收款的賬面值與其公允價值相若。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

附註：

(a) 貿易應收款

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

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，住宅物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓及商業單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款的賬齡分析如下：

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 12. 預提費用及其他應付款

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

附註：

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

## 13. 當時附屬公司之取消確認

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

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

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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

人民幣千元

淨資產	
現金及現金等價物	548,615
受限制現金	25,991
使用權資產	5,260,437
貿易和其他應收款及預付款	930,329
存貨	29,850
投資物業	1,298,500
無形資產	6,834
物業、廠房及設備	20,223,376
遞延所得稅資產	1,111,146
預提費用及其他應付款	(9,254,700)
合同負債	(167,030)
當期所得稅負債	(14,869)
長期借款當期部分	(11,548,273)
遞延所得稅負債	(1,522,517)
	<hr/>
小計	6,927,689
當時附屬公司之取消確認的虧損(附註(a))	(2,761,707)
	<hr/>
償付方式：	
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	4,165,982
	<hr/> <hr/>

附註：

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

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

## 獨立核數師報告摘要

以下為本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合財務報表發出的獨立核數師報告之摘要：

### 無法表示意見

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

### 無法表示意見基礎

#### 與持續經營有關之多項不確定因素

截至二零二四年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得 貴公司所有者應佔虧損人民幣177.10億元，截至該日， 貴集團流動負債超過流動資產約人民幣316.76億元。 貴集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括在短期借款、長期借款及長期借款當期部分以及預提費用及其他應付款)總額為人民幣1,135.49億元，其中人民幣1,035.69億元將於未來十二個月內到期償還，然而 貴集團僅有現金總額(包括受限制現金)人民幣38.64億元。

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

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

於二零二四年七月及八月， 貴公司若干附屬公司收到有關未償還兆晞貸款的清盤呈請。於二零二四年九月三日，貸款人透過擔保代理人按其設立擔保之資產委任接管人。此外， 貴集團還涉及多項與未償還借款、建築糾紛及其他事項有關的訴訟案件， 貴集團已為此計提撥備。

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

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

- (i) 成功並及時制定及實施重組計劃；
- (ii) 成功與現有貸款人協商延長延期、再融資或重組 貴集團的借款，且在 貴集團產生足夠的現金流之前不要求立即還款；
- (iii) 成功出售其於若干項目開發公司的股權以產生額外現金流入；
- (iv) 成功就尚未達成明確結果的訴訟達成解決方案；
- (v) 成功加快其發展中及已落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款；及
- (vi) 成功實施 貴集團的業務策略計畫及成本控制措施，進而改善 貴集團的營運資金及現金流狀況。

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

倘 貴集團未能實現綜合財務報表附註2.1(c)所載計劃及措施的預期效果，則可能無法持續經營，將按 貴集團資產的賬面值撇減至其可收回淨額，以為可能出現的任何其他負債作出撥備調整，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映在綜合財務報表中。

#### **補充事項－本年度數據與遞延所得稅資產相應數據的可比性**

截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團不同經營分部的若干集團實體公司因未動用的稅項虧損及可抵扣暫時性差異而產生的遞延所得稅資產為人民幣1億元。該金額計入遞延所得稅資產為人民幣130.61億元。此外， 貴集團就撥回遞延所得稅資產於損益確認人民幣21.47億元，並計入截至二零二三年十二月三十一日止年度綜合損益表中的所得稅開支為人民幣58.32億元。

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

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

## 業務回顧

### 協議銷售

二零二四年，本集團總協議銷售約人民幣112.3億元，銷售面積約838,100平方米。協議銷售來自一百八十七個項目，分佈在國內二十六個省份(含直轄市、自治區)以及海外的三個國家，共一百零五個城市。就省份及地區而言，廣東、海外、北京、山西、海南、天津、陝西、內蒙古、河北及江蘇為協議銷售額最高的十大省份及地區，合計貢獻協議銷售約人民幣92.3億元，佔本集團總協議銷售約82%。就城市而言，一線及二線城市貢獻總協議銷售63%，三線及以下城市貢獻22%，海外貢獻15%。就業態而言，總協議銷售的43%來自住宅、3%來自別墅、54%來自商業及其他，包括寫字樓、公寓、商舖等。

區域	總值約數 (人民幣百萬元)	總銷售 面積約數 (千平方米)
華北地區	2,461.8	229.2
西北地區	1,995.0	237.8
華南地區	2,908.9	119.8
華東地區	669.3	40.0
西南地區	480.2	44.4
海南	667.6	39.1
中南地區	332.3	39.3
海外	1,709.9	88.5
<b>總計</b>	<b>11,225.0</b>	<b>838.1</b>

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

#### 發展中物業

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

下表是於二零二四年十二月三十一日的情況：

地區	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
華北區	1,646,000	886,000
華東區	971,000	373,000
西北區	3,475,000	2,206,000
華南區	2,713,000	2,115,000
中南區	666,000	415,000
西南區	405,000	131,000
海南	137,000	116,000
海外	854,000	566,000
<b>小計</b>	<b>10,867,000</b>	<b>6,808,000</b>
投資物業	238,000	195,000
<b>總計</b>	<b>11,105,000</b>	<b>7,003,000</b>

## 土地儲備

本集團期內新增土地的總可售面積大約31,000平方米。截至二零二四年十二月三十一日，本集團土地儲備為總建築面積約51,254,000平方米，其中總可售面積約39,651,000平方米，分佈在國內外八十七個城市和地區，詳情如下：

地區	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
<b>發展物業</b>		
華北區	12,441,000	9,672,000
華東區	3,993,000	3,016,000
西北區	11,767,000	8,842,000
華南區	6,351,000	5,196,000
中南區	5,375,000	4,449,000
西南區	4,247,000	3,243,000
海南	1,977,000	1,844,000
海外	3,551,000	2,129,000
<b>小計</b>	<b>49,702,000</b>	<b>38,391,000</b>
投資物業	1,552,000	1,260,000
<b>總計</b>	<b>51,254,000</b>	<b>39,651,000</b>

## 物業投資

本集團投資物業組合主要分佈在一線及二線城市，包括甲級寫字樓、購物商場、多種零售物業及主題公園等。截至二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業組合總建築面積合共約3,449,100平方米，其中運營中的投資物業組合總建築面積約1,871,100平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約1,578,000平方米。

## 酒店運營

截至二零二四年十二月三十一日，本集團擁有二十二間自建酒店，總建築面積為1,110,560平方米，總客房數為7,513間，分別由知名酒店管理集團如萬豪國際酒店集團、洲際酒店集團、希爾頓酒店集團、凱悅酒店集團、雅高酒店集團管理。

## 財務回顧

### 營業額

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

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

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要指本集團物業發展活動直接產生的成本。銷售成本的組成部分包括土地及建築成本、資本化融資成本以及徵稅。於二零二四年，本集團的銷售成本為人民幣185.25億元，較上年度的人民幣343.20億元減少46%。銷售成本的下降與房地產開發收入的下降一致。

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

### 毛利率

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

## 其他收入／開支及其他虧損－淨額

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

## 銷售及營銷開支及行政開支

年內，本集團的銷售及營銷開支由二零二三年人民幣14.65億元減少28%至人民幣10.61億元。同樣，行政開支由二零二三年的人民幣44.86億元減至人民幣34.29億元。這些減少主要是由於本集團實施了嚴格的成本控制措施，以應對流動資金壓力。行政開支的主要部分為員工成本。

## 融資成本－淨額

融資成本－淨額(指年內的利息開支，減去資本化到開發成本的金額)，下降5%至人民幣59.09億元(二零二三年：人民幣62.40億元)。年內產生的利息開支總額由上年度的人民幣109.03億元下降至人民幣96.96億元，與總借款金額的減少一致。連同計入銷售成本的有關資本化利息的人民幣15.68億元，年內已產生的融資成本總額為人民幣74.77億元(二零二三年：人民幣90.87億元)。

## 所得稅開支

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

## 盈利能力

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

## 財務資源、流動資金及負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團包括作特殊用途而受限的資金在內的總現金為人民幣38.64億元(二零二三年十二月三十一日：人民幣57.43億元)，其中77%以人民幣計值及23%以其他貨幣計值(主要為美元、港元、澳元、馬幣及英鎊)。

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

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

資產負債比率以借款淨額(借款總額減去現金及現金等價物及受限制現金總額)與總權益的比率計量。於二零二四年十二月三十一日，資產負債比率為348.4%(二零二三年十二月三十一日：262.0%)。

本集團主要以人民幣開展業務，而非人民幣借款佔借款總額約33%。本集團將緊密留意人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零二四年十二月三十一日，本集團並無訂立任何外匯對沖交易。

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

## 其他資訊

### 員工及薪酬政策

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

### 股東週年大會及暫停辦理股份過戶手續

本公司的二零二四年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二五年五月三十日(星期五)舉行，股東週年大會通告將按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式刊登和寄發。

為釐定有權出席將於二零二五年五月三十日(星期五)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零二五年五月二十六日(星期一)至二零二五年五月三十日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零二五年五月二十三日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，辦理登記手續。

### 末期股息

董事會不建議就截至二零二四年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二三年：無)。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

於完成出售富力國際地產投資有限公司(「富力國際」)全部已發行股本並轉讓富力國際欠付富力地產(香港)有限公司之全部貸款的交易後，怡略有限公司(「怡略」，為本公司附屬公司)發行的於二零二五年到期的優先票據(「二零二五年票據」)本金金額的409,144,920美元、怡略發行的於二零二七年到期的優先票據(「二零二七年票據」)本金金額的539,162,752美元及怡略發行的於二零二八年到期的優先票據(「二零二八年票據」)本金金額的222,176,624美元已被註銷。於註銷後，於二零二四年十二月三十一日，尚有二零二五年票據本金金額1,034,162,134美元、二零二七年票據本金金額1,921,827,815美元及二零二八年票據本金金額1,571,167,017美元。

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

除上述披露者外，截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

### **本公司董事及監事遵守證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄C3之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事及監事進行任何本公司證券交易的操守準則。本公司已向各董事及監事個別查詢，而各董事及監事均已確認，彼等於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

### **遵守《企業管治守則》**

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的利益。本公司採納的企業管治常規著重維持高質素的董事會、高效的內部監控、對股東的高透明度和問責能力。本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度內遵從相關法律及上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》所載之守則條文。

### **香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍**

本公司的外聘核數師，香港立信德豪會計師事務所有限公司（「立信德豪」）已就本公告中本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面收入表及其有關附註所載數字與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。立信德豪就此履行的工作不構成一項鑑證業務，因此立信德豪並未對本公告作出任何意見或結論。

### **審核委員會**

本公司設有審核委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄C1制定。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。審核委員會或外聘核數師對本公司所採納之會計政策並無任何不同意見。

審核委員會現時由本公司獨立非執行董事王振邦先生(審核委員會主席)及鄭爾城先生，以及本公司非執行董事李海倫女士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核年度業績。

承董事會命  
**廣州富力地產股份有限公司**  
董事長  
**李思廉**

香港，二零二五年三月二十八日

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

\* 僅供識別