

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)

**二零二二年經審核年度業績公告**

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二零二二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

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

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

鑑於中國面臨的經濟挑戰，於二零二二年，中國房地產業面臨重重難關，這些挑戰仍待解決。公司不得不在短期內進行重大的債務管理工作並調整其運營策略。於二零二二年，本集團採取積極措施以舒緩行業所面臨的財政壓力。本集團成功完成美元優先票據的重大債務重組活動，並同時在國內完成人民幣計價的公開及私募債券重組。重組工作完成後，本集團繼續與貸款銀行合作，將待定的到期日延長，變為更可持續的到期組合。

## **在市場違約及缺乏融資的風暴中，完成項目開發貸款的能力是一道希望之光**

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

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

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

## **在當前市況下完成資產處置，證明本集團的資產質量**

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

## 成功的債務管理及減少到期風險

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

於七月，本集團成功完成十筆總額約為49億美元的美元計價票據重組，基本上涵蓋了當時尚未償還的所有美元優先票據組合。重組方案要求每個單獨批次獲得不少於75% (以名義金額計) 的贊成數以延長到期日，並可選擇以實物而非現金形式收取利息。倘任何一批票據未能獲得必要的批准門檻，重組方案將無法完成，且發生違約事件的風險非常高。在當時的不利市況下，本集團花費大量時間及精力與投資者溝通、收集反饋，以及解釋重組計劃的理據。於完成重組後，票據由即期到期日有效延長至介乎三至六年的到期日，現金票息率降至每年6.5% (以實物支付則為每年7.5%)，並可選擇於未來十八個月以非現金支付利息。成功完成重組顯著改善本集團的現金流及債務狀況，給予本集團時間等待市況回復正常。

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

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

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

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

## **於新冠肺炎疫情干預及市場波動後重新參與項目開發並恢復穩定性**

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

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

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

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

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

## 二零二二年業務摘要

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

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

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

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

## 二零二三年前景

### 穩定局勢，鞏固長期復甦的道路

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

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

### 致謝

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

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

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

## 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	
		二零二二年	二零二一年
營業額	3	35,192,599	76,230,335
銷售成本	6	<u>(31,365,663)</u>	<u>(78,397,540)</u>
<b>毛利／(毛虧)</b>		<b>3,826,936</b>	<b>(2,167,205)</b>
其他收入	4	371,854	1,461,511
其他(虧損)／收益－淨額	5	(3,439,395)	267,773
銷售及營銷開支	6	(1,366,829)	(3,650,053)
行政開支	6	(4,364,864)	(6,002,200)
金融及合同資產減值虧損淨額		(54,644)	(147,223)
議價收購收益		<u>760</u>	<u>508,209</u>
<b>經營虧損</b>		<b>(5,026,182)</b>	<b>(9,729,188)</b>
融資成本－淨額	7	(9,727,154)	(4,164,605)
應佔合營企業業績		481,633	505,529
應佔聯營公司業績		<u>136,874</u>	<u>26,723</u>
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(14,134,829)</b>	<b>(13,361,541)</b>
所得稅開支	8	<u>(1,644,444)</u>	<u>(2,991,741)</u>
<b>年度虧損</b>		<b><u>(15,779,273)</u></b>	<b><u>(16,353,282)</u></b>
<b>應佔虧損：</b>			
— 本公司所有者		(15,736,650)	(16,469,189)
— 非控制性權益		<u>(42,623)</u>	<u>115,907</u>
		<b><u>(15,779,273)</u></b>	<b><u>(16,353,282)</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>(4.1938)</u></b>	<b><u>(4.3890)</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	
	二零二二年	二零二一年
<b>年度虧損</b>	<b>(15,779,273)</b>	<b>(16,353,282)</b>
<b>其他全面收入</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	(64,442)	(23,913)
<i>其後或會重新分類至損益的項目</i>		
— 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	—
— 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)	(72,469)
— 貨幣折算差額	76,550	(42,859)
<b>本年度除稅後其他全面收入</b>	<b>474</b>	<b>(139,241)</b>
<b>年度全面收入總額</b>	<b>(15,778,799)</b>	<b>(16,492,523)</b>
<b>應佔全面收入總額：</b>		
— 本公司所有者	(15,736,176)	(16,608,430)
— 非控制性權益	(42,623)	115,907
	<b>(15,778,799)</b>	<b>(16,492,523)</b>

## 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)

	附註	於十二月三十一日	
		二零二二年	二零二一年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		45,695,522	47,079,461
使用權資產		9,853,365	10,764,837
投資物業		33,749,600	34,943,304
無形資產		1,055,675	1,125,285
合營企業權益		8,905,960	11,085,159
聯營公司權益		3,517,585	3,323,709
遞延所得稅資產		12,974,345	13,365,510
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		554,318	632,762
其他金融資產		608,519	1,026,645
		<u>116,914,889</u>	<u>123,346,672</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		149,427,062	150,791,203
已落成待售物業		41,229,767	50,172,331
存貨		1,130,902	1,306,448
貿易和其他應收款及預付款	11	41,022,377	45,889,192
合同資產		2,035,644	1,229,970
預付稅款		4,859,068	4,702,700
受限制現金		10,124,207	14,845,225
現金及現金等價物		2,177,020	6,258,593
		<u>252,006,047</u>	<u>275,195,662</u>
<b>總資產</b>		<u><u>368,920,936</u></u>	<u><u>398,542,334</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	二零二二年	二零二一年
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔股本及儲備</b>			
股本		3,752,367	3,752,367
其他儲備		12,224,336	12,246,683
保留盈利		<u>38,452,363</u>	<u>54,189,013</u>
		54,429,066	70,188,063
<b>非控制性權益</b>		<u>12,511,955</u>	<u>12,670,578</u>
<b>總權益</b>		<u><u>66,941,021</u></u>	<u><u>82,858,641</u></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		82,910,900	66,635,262
租賃負債		395,693	392,542
遞延所得稅負債		10,589,811	10,959,434
其他應付款	12	<u>864,787</u>	<u>534,987</u>
		94,761,191	78,522,225
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	12	96,051,670	104,386,369
合同負債		46,210,007	50,130,339
當期所得稅負債		20,758,206	19,977,725
短期借款		4,321,224	8,323,963
長期借款當期部分		39,426,640	53,880,163
租賃負債		66,996	78,928
應付股息		369,981	369,981
衍生金融工具		<u>14,000</u>	<u>14,000</u>
		207,218,724	237,161,468
<b>總負債</b>		<u>301,979,915</u>	<u>315,683,693</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>368,920,936</u></u>	<u><u>398,542,334</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(「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)。

### 2. 重要會計政策摘要

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

#### 2.1 編製基準

##### (a) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港法例第622章公司條例(「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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(c) 持續經營基礎**

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司所有者應佔虧損人民幣157.37億元。於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括在預提費用及其他應付款項)合共人民幣1,351.10億元，其中人民幣513.34億元將於未來十二個月內到期償還，而本集團的現金總額(包括受限制現金)為人民幣123.01億元。於二零二二年十二月三十一日，本集團未按預定還款日期償還若干銀行及其他借款人民幣155.90億元，且於二零二二年十二月三十一日之後，本集團未償還自一月起及直至本公告獲批准當日止到期的若干銀行及其他借款人民幣19.63億元。因此，本金總額為人民幣289.87億元的若干銀行及其他借款成為違約或交叉違約。此外，本集團因各種原因遭多方起訴。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力構成重大疑慮。

鑑於該等狀況，本公司董事(「董事」)於評估本集團是否擁有充足財務資源以持續經營及在編製綜合財務報表所採用持續經營基準的適當性時，已審慎考慮本集團自二零二二年十二月三十一日起計未來十八個月的現金流量預測以及其可用的融資來源。為緩解本集團流動資金壓力及改善財務狀況，本集團已制定以下計劃及措施：

- (i) 於二零二二年六月，本集團宣佈，本公司全資附屬公司怡略有限公司作為發行人就其於二零二二年、二零二三年及二零二四年到期的所有優先票據系列發出同意徵求，旨在(其中包括)尋求豁免優先票據項下現有或潛在後續違約事件及延長各自到期日至二零二五年、二零二七年及二零二八年。同意徵求需得到各單獨系列及所有系列票據持有人指定百分比的批准，方告成功完成。同意徵求已於二零二二年七月通過及完成，據此，本集團成功將總額49.44億美元(相當於人民幣331.03億元)的所有優先票據重組為於二零二五年、二零二七年及二零二八年到期的三個系列票據。除重組票據的到期日外，發行人亦獲票據持有人批准，可選擇以實物形式支付未來兩年的利息。投資者規避中國風險和有關行業，在無法預測的市場波動下，同意徵求是一項具有里程碑意義的行動，以全面應對優先票據對本集團造成的短期風險及流動資金的風險。同意徵求得以成功，亦反映投資者日益瞭解市況，及證明本集團有誠意以公平及具透明度的方式積極應對當前情況。優先票據重組後，管理層會繼續提高警覺性並集中評估市況及政策變化，確保可持續實行長遠的理財計劃；

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

- (ii) 於二零二二年九月，本公司作為發行人就境內全部八筆公司債券(本金總額約人民幣135億元)展期事項召開債券持有人會議，審閱調整公司債券贖回計劃和建議增加信貸保障。截至二零二二年九月二十二日，八筆境內公司債券的展期建議均獲得債券持有人會議表決通過，八筆公司債券的加權平均到期期限從約四個月成功延長至三年或以上。本集團相信境內公司債券整體展期事項能夠有效緩解本集團流動資金壓力，有助於改善公司整體財務狀況，促進公司長期穩定可持續發展；
- (iii) 本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於當前狀況，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。董事認為，基於最近年結後完成之成功結果，本集團將能於借款到期時予以續期或再融資。近期的成功為本集團奠定基礎，有助於推動討論以解決短期內到期的貸款展期。此外，本集團與現有貸款人商談的同時，將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應付即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；
- (iv) 本集團將繼續加快其發展中及已完工物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。近期放寬有關預售規定的政策，提升了買家的興趣及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；
- (v) 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保持較高價值；
- (vi) 本集團已作出重大調整，以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支；
- (vii) 本集團將積極面對並尋求各種方法，以解決本集團未決訴訟。本集團有信心能達成友好解決方案以應對指定訴訟以及在現階段尚未有明確爭議索賠結果的訴訟；

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金為其業務經營所用，並履行在自二零二二年十二月三十一日起未來十八個月內到期的財務責任。因此，董事認為按照持續經營基準編製本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表是適當的。

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

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

**(d) 於二零二二年一月一日起採納之新訂準則、詮釋及修訂本**

香港會計師公會（「香港會計師公會」）已頒佈若干於本集團當前會計期間首次採納的經修訂香港財務報告準則：

準則	主題
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	影響香港財務報告準則1、香港財務報告準則9、香港財務報告準則16及香港會計準則41的二零一八年至二零二零年之年度改進
香港會計準則16之修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則37之修訂	繁重合約－履行合約的成本
香港財務報告準則3之修訂	對框架概念的提述
香港財務報告準則16之修訂	二零二一年六月三十日後之新冠肺炎疫情相關租金寬免(修訂本)

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(e) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則**

以下為已頒佈但尚未生效且未經本集團提早採納，而可能與本集團財務報表相關的新訂或經修訂香港財務報告準則。本集團現時有意於變動生效時應用該等準則。

準則	主題	於或之後開始的年度期間起生效
香港會計準則1及香港財務報告準則實務報告2之修訂	會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則8之修訂	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則12之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則17	保險合同	二零二三年一月一日
香港會計準則1之修訂	分類負債為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則1之修訂	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂版」)	二零二四年一月一日
香港財務報告準則16之修訂	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則10及香港會計準則28之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業的資產出售或注資	待定

若干新訂和對現有會計準則的修訂及詮釋已頒佈但於二零二二年十二月三十一日報告期間並未強制生效，而本集團亦並無提早採納。預期該等準則不會對本集團當前或未來呈報期間及對可預見未來的交易有重大影響。

**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二零二二年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零二二年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	所有 其他分部	本集團
分部營業額	29,030,050	976,196	4,234,601	2,249,462	36,490,309
於某一時間點確認	23,368,672	–	–	–	23,368,672
於某一段時間內確認	5,661,378	–	4,234,601	2,249,462	12,145,441
其他營業額來源－租金收入	–	976,196	–	–	976,196
分部間營業額	–	(130,561)	(94,326)	(1,072,823)	(1,297,710)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<u>29,030,050</u>	<u>845,635</u>	<u>4,140,275</u>	<u>1,176,639</u>	<u>35,192,599</u>
年度虧損	<u>(11,275,448)</u>	<u>(1,071,661)</u>	<u>(2,373,165)</u>	<u>(1,058,999)</u>	<u>(15,779,273)</u>
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)
<b>分部資產</b>	<u>270,477,013</u>	<u>34,156,608</u>	<u>47,241,441</u>	<u>2,908,692</u>	<u>354,783,754</u>
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)	<u>1,121,093</u>	<u>138,127</u>	<u>107,098</u>	<u>324,970</u>	<u>1,691,288</u>
<b>分部負債</b>	<u>139,421,957</u>	<u>342,992</u>	<u>1,891,503</u>	<u>2,316,682</u>	<u>143,973,134</u>

(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二零二一年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零二一年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	所有 其他分部	本集團
分部營業額	69,023,182	1,242,839	5,367,669	2,584,646	78,218,336
於某一時間點確認	55,666,936	–	–	–	55,666,936
於某一段時間內確認	13,356,246	–	5,367,669	2,584,646	21,308,561
其他營業額來源－租金收入	–	1,242,839	–	–	1,242,839
分部間營業額	(22,122)	(175,576)	(297,906)	(1,492,397)	(1,988,001)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<u>69,001,060</u>	<u>1,067,263</u>	<u>5,069,763</u>	<u>1,092,249</u>	<u>76,230,335</u>
年度(虧損)/盈利	<u>(15,710,459)</u>	<u>1,627,118</u>	<u>(1,422,358)</u>	<u>(847,583)</u>	<u>(16,353,282)</u>
融資成本－淨額	(2,854,506)	(213,357)	(1,090,808)	(5,934)	(4,164,605)
應佔合營企業業績	511,630	–	–	(6,101)	505,529
應佔聯營公司業績	25,734	–	–	989	26,723
所得稅(開支)/貸記	(2,292,964)	(944,037)	333,566	(88,306)	(2,991,741)
物業、廠房及設備、無形資產及 使用權資產折舊及攤銷	(561,457)	–	(1,255,422)	(100,516)	(1,917,395)
議價收購收益	508,209	–	–	–	508,209
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(332,244)	–	–	–	(332,244)
金融資產公允價值變動	–	–	–	(2,036,540)	(2,036,540)
金融及合同資產減值虧損(撥備)/ 撥回	(154,958)	(830)	8,199	366	(147,223)
投資物業公允價值收益－除稅後	–	508,691	–	–	508,691
<b>分部資產</b>	<u>295,421,229</u>	<u>35,013,291</u>	<u>50,162,331</u>	<u>2,920,566</u>	<u>383,517,417</u>
分部資產包括：					
合營企業投資	11,079,591	–	–	5,568	11,085,159
聯營公司投資	3,242,250	–	–	81,459	3,323,709
增添非流動資產(除金融工具及 遞延所得稅資產外)	<u>2,257,969</u>	<u>145,551</u>	<u>863,515</u>	<u>437,663</u>	<u>3,704,698</u>
<b>分部負債</b>	<u>151,798,177</u>	<u>46,469</u>	<u>1,712,892</u>	<u>2,349,608</u>	<u>155,907,146</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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。

外部客戶營業額按客戶所在地劃分於下表載列：

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

來自「其他國家」所包括的個別國家的營業額並不重大。截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無單一外部客戶的營業額佔本集團的營業額多於10% (二零二一年：無)。

### (c) 分部資產

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

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

調節至總資產的可報告分部資產如下：

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

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

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

#### 4. 其他收入

	二零二二年	二零二一年
利息收入	134,214	1,019,528
其他營運收入	186,187	183,607
沒收客戶按金	19,778	118,531
來自按公允價值計入其他全面收入的金融資產的股息收入	5,751	32,861
其他	25,924	106,984
	<b>371,854</b>	<b>1,461,511</b>

#### 5. 其他(虧損)/收益－淨額

	二零二二年	二零二一年
轉撥自己落成持作待售物業的投資物業重估(虧損)/收益	(8,127)	194,497
投資物業公允價值(虧損)/收益－淨額	(1,949,668)	688,492
出售附屬公司(虧損)/收益	(8,080)	802,294
出售聯營公司及合營企業若干股權的(虧損)/收益	(1,551,869)	9,493
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益	(30,209)	21,285
出售無形資產虧損	(5,539)	(15,057)
衍生金融工具的未變現虧損	-	(14,000)
其他金融資產公允價值虧損	(417,694)	(2,036,540)
美元優先票據及境內債券之修正收益	275,877	-
其他	255,914	617,309
	<b>(3,439,395)</b>	<b>267,773</b>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 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：

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

## 7. 融資成本—淨額

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 8. 所得稅開支

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

### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利(二零二一年：零)。

### (b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應課稅收入的國家的有關法律及法規計算得出。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團於中國、柬埔寨及馬來西亞的所有公司適用的所得稅率分別按應課稅利潤的25%、20%及24%計算(二零二一年：25%、20%及24%)。

### (c) 中國土地增值稅

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

## 9. 股息

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

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 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。

	二零二二年	二零二一年
本公司所有者應佔虧損	<u>(15,736,650)</u>	<u>(16,469,189)</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>(4.1938)</u></u>	<u><u>(4.3890)</u></u>

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

## 11. 貿易和其他應收款及預付款

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

貿易及其他應收款的賬面值與其公允價值相若。

### (a) 貿易應收款

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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

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

## 12. 預提費用及其他應付款

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

- (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。

## 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二零二二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：

### 保留意見

我們認為，除本報告內「保留意見之基準」一節所述事宜的可能影響外，綜合財務報表已遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實公平地反映 貴集團於二零二二年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其於截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 保留意見之基準

#### 遞延所得稅資產

於二零二二年十二月三十一日， 貴集團不同經營分部的若干集團實體公司因未動用的稅項虧損及可抵扣暫時性差異而產生的遞延所得稅資產為人民幣22.47億元，而截至該日止年度， 貴集團就該等未動用的稅項虧損及可抵扣暫時性差異於綜合損益表內確認遞延所得稅貸記為人民幣4.90億元。該等計入遞延所得稅資產及所得稅開支的金額分別為人民幣129.74億元及人民幣16.44億元並於綜合資產負債表及綜合損益表披露。

管理層向我們解釋，為使用該等未動用的稅項虧損及可抵扣暫時性差異，彼等已制定若干計劃。管理層預期該等集團實體公司於未來可產生足夠應課稅利潤以抵銷該等未動用稅項虧損及可抵扣暫時性差異。然而，截至核數師報告日期，管理層並無向我們提供彼等詳細的行動計劃及對成功執行該等計劃可能性的分析。

因此，我們無法獲得認為必要的充分審核憑證，以釐定於二零二二年十二月三十一日人民幣22.47億元的遞延所得稅資產及計入截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合損益表的相應金額人民幣4.90億元是否恰當。倘認為有必要對遞延所得稅資產的賬面值及相應遞延所得稅貸記進行調整，可能會對 貴集團於二零二二年十二月三十一日的財務狀況及截至該日止年度的財務業績，以及該等綜合財務報表中的相關披露產生重大影響。

我們就 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表發表保留意見，概因就確認遞延所得稅資產及 貴集團不同經營分部的若干集團實體公司因未動用的稅項虧損及可抵扣暫時性差異而產生的相關遞延所得稅貸記而導致審核範圍受限，而該等限制於截至二零二二年十二月三十一日止年度的審核期間仍未解決。我們無法獲得認為必要的充分審核憑證，以釐定於二零二一年十二月三十一日人民幣28.87億元的遞延所得稅資產及計入截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益表中的相應金額人民幣1.61億元是否恰當。倘認為有必要對於綜合資產負債表確認的遞延所得稅資產的金額及計入截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益表中的相應遞延所得稅進行調整，可能會對 貴集團於二零二一年及二零二二年十二月三十一日的財務狀況、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的財務業績，以及該等綜合財務報表中的相關披露產生後續影響。

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

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

## **與持續經營有關的重大不確定性**

我們提請垂注綜合財務報表附註2.1(c)，該附註表明截至二零二二年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得 貴公司所有者應佔虧損人民幣157.37億元。於二零二二年十二月三十一日， 貴集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括在預提費用及其他應付款項)總額為人民幣1,351.10億元，其中人民幣513.34億元將於未來十二個月內到期償還，然而 貴集團僅有現金總額(包括受限制現金)人民幣123.01億元。此外，於二零二二年十二月三十一日， 貴集團無法按預定還款日期償還若干銀行及其他借款人民幣155.90億元，且於二零二二年十二月三十一日之後， 貴集團無法償還自一月起及直至綜合財務報表獲批准當日止到期的若干銀行及其他借款人民幣19.63億元。因此，若干本金總額為人民幣289.87億元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。此外， 貴集團因各種原因遭多方起訴。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮。我們就該事項的意見並無修改。

## 業務回顧

### 協議銷售

二零二二年，本集團總協議銷售約人民幣384.3億元，銷售面積約2,851,000平方米，平均售價約每平方米人民幣13,480元。協議銷售來自二百一十個項目，分佈在國內及海外共一百一十個城市。就省份及地區而言，廣東、北京、天津、浙江、上海、海南、山西、山東、陝西及江蘇為協議銷售額最高的十大省份及地區，合計貢獻協議銷售約人民幣281.1億元，佔本集團總協議銷售約73%。就城市而言，一線及二線城市貢獻總協議銷售74%，三線及以下城市貢獻22%，海外貢獻4%。就業態而言，總協議銷售的61%來自住宅、5%來自別墅、34%來自商業及其他，包括寫字樓、公寓、商舖等。

二零二二年本集團協議銷售額最高的十大省份及地區分佈詳列如下：

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

二零二二年本集團總協議銷售按地理區域分佈詳列如下：

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

## 發展中物業

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

下表是於二零二二年十二月三十一日的情況：

地區	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
華北區	2,878,000	2,138,000
華東區	2,566,000	1,686,000
西北區	5,022,000	3,758,000
華南區	4,632,000	3,208,000
中南區	1,958,000	1,365,000
西南區	1,614,000	1,158,000
海南	285,000	219,000
海外	529,000	269,000
<b>小計</b>	<b>19,484,000</b>	<b>13,801,000</b>
投資物業	380,000	335,000
<b>總計</b>	<b>19,864,000</b>	<b>14,136,000</b>

## 土地儲備

本集團年內於廣州新增總可售面積約133,000平方米的土地，該地塊為本集團多年跟進的城市更新項目之一。至二零二二年底，本集團土地儲備為總建築面積約60,977,000平方米，其中總可售面積約47,082,000平方米，分佈在國內外九十一個城市和地區，詳情如下：

地區	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
<b>發展物業</b>		
華北區	14,342,000	11,158,000
華東區	4,952,000	3,739,000
西北區	12,559,000	9,491,000
華南區	7,077,000	5,797,000
中南區	6,415,000	5,310,000
西南區	4,958,000	3,858,000
海南	2,621,000	2,282,000
海外	5,833,000	3,572,000
<b>小計</b>	<b>58,757,000</b>	<b>45,207,000</b>
投資物業	2,220,000	1,875,000
<b>總計</b>	<b>60,977,000</b>	<b>47,082,000</b>

## 物業投資

本集團投資物業組合主要分佈在一線及二線城市，包括甲級寫字樓、購物商場、多種零售物業及主題公園等。截至二零二二年十二月三十一日，本集團投資物業組合總建築面積合共約3,552,300平方米，其中運營中的投資物業組合總建築面積約1,882,300平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約1,670,000平方米。

## 酒店營運

截至二零二二年十二月三十一日，本集團已擁有九十二間運營中酒店，總建築面積為4,091,960平方米，總客房數為28,455間，分別由知名酒店管理集團如萬豪國際酒店集團、洲際酒店集團、希爾頓酒店集團、凱悅酒店集團、雅高酒店集團、萬達酒店管理集團及其他酒店集團管理。本集團另有三十八間在建及規劃中的酒店，連同運營中的九十二間酒店，本集團合共擁有一百三十間酒店。期內，本集團新開業兩間酒店：寧波湖畔凱悅尚萃酒店和海南富力海洋歡樂世界凱悅酒店。其中，寧波湖畔凱悅尚萃酒店位於寧波鎮海區中心的鎮海人才公園同心湖畔，擁有174間客房，總建築面積20,300平方米。海南富力海洋歡樂世界凱悅酒店位於海南陵水縣南部的黎安港。酒店設計元素來自於相鄰的海南富力海洋歡樂世界，源自仿生學的理念，共同打造一個海洋主題的綜合度假項目。酒店擁有1,000間客房，總建築面積104,060平方米。

## 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。年內，本集團物業發展的營業額由上年度的人民幣690.01億元減少58%至人民幣290.30億元。該年度的營業額乃基於3,261,000平方米的交付面積，較上年度交付的8,305,000平方米下降了61%。整體平均售價約為每平方米人民幣8,900元(二零二一年：每平方米人民幣8,300元)。

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

### 銷售成本

本集團銷售成本主要指本集團物業發展活動直接產生的成本。銷售成本的組成部分包括土地及建築成本、資本化融資成本以及徵稅。於二零二二年，本集團的銷售成本為人民幣313.66億元，較上年度的人民幣783.98億元減少60%。

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

### 毛利率

年內，本集團的毛利為人民幣38.27億元，而上年度則為人民幣21.67億元的毛虧。這顯著的改善主要由於二零二一年就存貨作出減值撥備約人民幣129.86億元。除去存貨減值撥備，本年度物業發展的毛利率為16.5%，而二零二一年為13.9%。

### 其他收入及其他(虧損)／收益－淨額

其他收入及其他(虧損)／收益－淨額主要為利息收入、投資物業重估收益及公允價值收益，以及出售附屬公司及一家合營企業部分權益之收益或虧損。年內，其他收入及其他(虧損)／收益－淨額由二零二一年人民幣17.29億元收益下降至人民幣30.68億元虧損。下降主要是由於出售附屬公司、合營企業若干股權虧損以及投資物業公允價值虧損所致。

## 銷售及營銷開支及行政開支

年內，本集團的銷售及營銷開支由二零二一年人民幣36.50億元減少63%至人民幣13.67億元，行政開支由二零二一年的人民幣60.02億元減至人民幣43.65億元。減少是主要由於本集團嚴格管控成本。行政開支的主要部分為員工成本。

## 融資成本－淨額

融資成本－淨額(即年內的利息開支，減去資本化到開發成本的部分)增加134%至人民幣97.27億元(二零二一年：人民幣41.65億元)。增加的原因是本年度資本化為開發成本的金額減少，以及主要由於人民幣兌美元貶值造成的外匯虧損為人民幣38.94億元，而二零二一年則是外匯收益為人民幣1.33億元。年內產生的利息開支總額由上年度人民幣129.69億元減少至人民幣117.50億元，與平均尚未償還借款減少一致。連同計入銷售成本的有關資本化利息之人民幣31.68億元，年內已產生的融資成本總額為人民幣128.95億元(二零二一年：人民幣95.79億元)。

## 所得稅開支

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

## 盈利能力

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

## 財務資源、流動資金及負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團包括作特殊用途而受限的資金在內的總現金為人民幣123.0億元(二零二一年十二月三十一日：人民幣211.0億元)，其中97%以人民幣計值及3%以其他貨幣計值(主要為美元、港元、澳元、馬幣及英鎊)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的借款總額為人民幣1,266.6億元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,288.4億元)。借款總額的融資來源包括1)銀行貸款、2)離岸美元優先票據、3)境內債券，以及4)信託貸款及其他，分別佔44%、28%、11%及17%(二零二一年十二月三十一日：分別佔46%、25%、11%及18%)。本集團從多間聯繫銀行獲得非承諾性銀行授信額度，其中約人民幣1,163.4億元(二零二一年：人民幣1,123.6億元)尚未動用。

本集團借款總額的年期組合在短期、中期及長期債項之間取得良好平衡。債項中，一年內、一年至五年內及五年後到期的分別佔負債總額的34%、54%及12%。年內償還的銀行貸款為人民幣56.4億元，而新增銀行貸款為人民幣11.2億元。於二零二二年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.69%(二零二一年：5.86%)。

資產負債比率以借款淨額(借款總額減去現金及現金等價物及受限制現金總額)與總權益的比率計量。於二零二二年十二月三十一日，資產負債比率為170.8%(二零二一年十二月三十一日：130.0%)。

本集團主要以人民幣開展業務，而非人民幣借款佔借款總額約37%。本集團將緊密留意人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零二二年十二月三十一日，本集團並無訂立任何外匯對沖交易。

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

## 其他資訊

### 員工及薪酬政策

截至二零二二年十二月三十一日，本集團共有正式員工約27,162人(二零二一年十二月三十一日：35,207人)。截至二零二二年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣22.12億元。本公司的薪酬政策是根據員工(包括執行董事及高級管理人員)的技能、知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鉤。董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶手續

本公司的二零二二年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二三年五月三十一日(星期三)舉行，股東週年大會通告將按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二零二三年五月三十一日(星期三)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零二三年五月二十四日(星期三)至二零二三年五月三十一日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零二三年五月二十三日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，辦理登記手續。

## 末期股息

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

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

於二零二一年十二月十五日，本公司宣佈提出收購要約，以回購怡略有限公司(「怡略」，本公司間接全資附屬公司)發行的二零二二年到期的265,000,000美元5.75%優先票據及二零二二年到期的460,000,000美元5.75%優先票據(已合併並組成單一系列)。該收購要約已於二零二二年一月十二日完成。根據收購要約贖回之票據已獲註銷。

於二零二二年六月，本集團宣佈，怡略作為發行人就其於二零二二年、二零二三年及二零二四年到期的所有優先票據系列發出同意徵求，旨在(其中包括)延長各自到期日至二零二五年、二零二七年及二零二八年。同意徵求已於二零二二年七月通過及完成，據此，本集團成功將總額約49.44億美元的所有優先票據系列重組為於二零二五年、二零二七年及二零二八年到期的三個系列票據(「二零二五年票據」、「二零二七年票據」及「二零二八年票據」)。於二零二二年十二月三十一日，二零二五年票據、二零二七年票據及二零二八年票據分別有尚未償還之本金總額1,292,392,467美元、2,203,665,299美元及1,605,828,646美元。

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

除上述披露者外，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## 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十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事及監事進行任何本公司證券交易的操守準則。本公司已向各董事及監事個別查詢，而各董事及監事均已確認，彼等於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

## 《企業管治守則》的遵守

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。本公司於截至二零二二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十四所載之《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」）已就本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的業績於本公告所列的財務數字與本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的經審核綜合資產負債表、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十四制定。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二零二二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，二零二三年三月三十一日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張力先生、張輝先生及相立軍先生；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