



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777



中期報告

2022

目錄

頁次

公司資料	2
董事長致辭	3
管理層討論與分析	6
其他資料	14
中期簡明綜合財務資料(未經審核)	
中期簡明綜合資產負債表	19
中期簡明綜合損益表	21
中期簡明綜合全面收入表	22
中期簡明綜合權益變動表	23
中期簡明綜合現金流量表	25
中期簡明綜合財務資料的附註	26
補充資料	54

執行董事	李思廉 張力 張輝 相立軍
非執行董事	張琳 李海倫
獨立非執行董事	鄭爾城 吳又華 王振邦
監事	陳量暖 趙祥林 張宇聰
授權代表	李思廉 李啓明
公司秘書	李啓明
中國註冊辦事處	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
中國主要營業地點	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港主要營業地點	香港中環皇后大道中99號 中環中心6303室
核數師	香港立信德豪會計師事務所有限公司 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

董事長致辭

業務回顧

二零二二年上半年的回顧有別於過往中期財政年度回顧。二零二二年上半年，新冠肺炎疫情下的封城措施及經濟不確定性的陰霾依然未散，但在負面因素持續打擊下，中國房地產行業的疲弱態勢漸趨明顯，陸續有同業無力支付利息、償還本金及無可避免地進行各種形式的債務重組，結果各有不同。回顧上半年，房地產行業的總體焦點在於管理流動性、紓緩未能再融資或償還的中國負債及離岸美元計值債務相關的信貸風險。信貸環境不利，加上經營情況嚴峻，協議銷售亦大幅下跌，令眾多發展商的流動性仍然緊張。於本期間，負面因素籠罩及中國經濟放緩的可能性日益增加，導致市場普遍認為中央政府將出手干預，以免出現螺旋式下滑。截至二零二二年八月底，多項正面振興措施出台刺激經濟，如中國人民銀行下調 5 年期以上貸款市場報價利率共 35 個基點，並推出針對房地產業的特定政策，包括部分城市降低對購房者的首期付款要求及／或取消家庭限購。雖該等政策引入後市場氣氛一度回暖，相信預期於二零二二年下半年政府將落實更多干預措施，以改善經營環境及確保經濟前景穩定。

前所未有的時勢，自然需要前所未有的措施。本集團於上半年成功完成數項涉及資產出售及債務重組的大型企業行動，最終讓本集團在同業中脫穎而出。高級管理層制定出一項高度複雜且全面的負債管理措施，以整體應對本集團所面臨前所未有的財務風險。如下文進一步概述，結果成功為多批債務重組，避免出現違約，並即時改善本集團的經營現金流。

面對可動用流動資金的不確定性及即將於二零二二年到期的龐大債務，管理層採取更為積極的方法管理本集團的風險，待新冠肺炎疫情的影響消退後預留更多時間讓經營狀況回復正常。本集團進行一項資產出售計劃，涉及出售離岸及境內項目。於四月，本集團完成出售倫敦的 Vauxhall Square，代價為 9,570 萬英鎊。出售 Vauxhall Square 讓本集團可抵銷二零二二年到期的負債，並變現若干額外流動資金作營運資金用途。除出售 Vauxhall Square 外，本集團亦出售 One Thames City (OTC，位於倫敦的一個同類項目) 的 50% 所有權，代價為 26.6 億港元。出售 OTC 項目為一宗大型交易，使本集團能夠進一步減少其原本無法於到期時償還的即期負債。至於中國，本集團出售位於福州的一家酒店，代價為人民幣 4.3 億元。出售該酒店為積極將現有投資物業套現以產生額外流動資金計劃的一部分。隨著產生收入的資產成為對長線投資者具吸引力的投資，預期該計劃將會繼續進行。

除進行資產出售外，本集團亦積極與境外及境內票據持有人及債權人接洽，就即將到期的循環貸款磋商友好的解決方案，以避免在融資市場欠缺流動性的情況下發生潛在違約。高級管理層所採取的方法為根據信貸投資者的性質及債務融資的類型分析現有的可行選項。總體而言，本集團截至公告日成功延長或再融資約 49 億美元或等值的境外優先票據，以及人民幣 33.5 億元的境內債券。再融資的規模屬空前，反映本集團積極應對風險以及投資者重視市場環境。

在境外再融資方面，本集團首先成功將二零二二年一月到期的 6.1 億美元優先票據延期。此舉使我們有時間對總名義金額約為 49 億美元(不包括應計利息)的全部十批未償還美元優先票據進行全面重組。於確定適當的重組方案時，本集團曾接觸不同投資者，以確定在當前環境下可接受及屬公平的條款。為成功完成所有優先票據的全面重組，每批單獨的票據均需要獲得超過 75% 的票據持有人批准(以名義金額計算)，參與的法定人數不得少於三分之二。倘於任何情況下，十批中的一批未能通過規定的門檻，則由於存在交叉違約條款或需要豁免先前的技術性違約，全面重組將無法進行。本集團最終成功獲得全部十批票據的必要批准，使所有未償還美元優先票據成功重組，並豁免票據現有條款下的任何尚未解決的不足。獲票據持有人採納的最終方案為將十批票據重組為三批新票據(「新票據」)，分別於二零二五年、二零二七年及二零二八年到期，並自完成重組後兩年屆滿日起部分攤銷名義金額。所有新票據的現金年利率為 6.5%，或首十八個月以實物支付的年利率為 7.5%，低於原優先票據的平均年利率 8.74%。債券重組完成後，本集團的即時現金流及到期情況得以顯著改善，因為近期到期的票據獲延期，亦可選擇將未來十八個月內到期的所有票據的利息支付推遲至重組兩年屆滿日時。

於二零二二年上半年，本公司於境內亦進行了同類型的債券延期，將四月及五月到期的人民幣 19.5 億元及人民幣 14.0 億元的國內債券到期日延長一年，並制定攤銷時間表。以往，由於投資者基礎普遍較分散及具不確定性，要將國內債券延期較為困難及繁重；然而，隨著投資者對可行的還款選項更加務實，以及本集團成功重組美元優先票據，投資者更加支持本集團，同意將近期到期的債券延期。於二零二二年下半年，本集團將繼續積極與投資者洽商，以進一步改善其流動性狀況。

由於持續專注於管理流動性及改善整體到期情況，本集團上半年的盈利無可避免地受到負面影響。鑑於需要出售資產以獲得流動資金、外匯波動以及已確認的協議銷售交付減少，本集團上半年的盈利受到拖累。回顧上半年，由於已確認的物業銷售一如業內趨勢利潤率較低，因此毛利率較低。儘管目前受到不可預見的市場狀況影響，但就長遠而言，管理層預計中國及主要境外地區經濟將會復甦，假以時日將抵銷有關衝擊，而本集團資產的質量將體現於未來盈利的復甦。

展望

在過去十二個月，管理層作出若干關鍵決定，以確保本集團能夠抵禦當前的逆境，並保持重要地位。本集團擁有價值可觀的重要資產，例如我們的優質酒店組合、位處策略性黃金地段的境外資產，以及在中國一、二線城市的龐大土地儲備。本集團將繼續專注於通過開發及完成其優質土地儲備創造合同銷售，發揮資產最大價值。項目開發將著眼於用家需求，以快速的開發週期實現資本投資效率最大化。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。本集團亦將專注於有紀律的資本支出計劃，以保持充足的流動性。

致謝

面對現今的艱難時期，本人如何強調我們的高級管理層及員工所扮演的重要角色均不為過，彼等努力不懈，兢兢業業，為我們所有持份者的利益實現里程碑。經過數年在新冠肺炎疫情影響，無休止的出行及經營限制下運營，我們的員工及高級管理人員不得不物色其他方法，以確保實現交付成果。本人謹此對全體員工在期內付出的努力、股東堅定不移的支持以及商業夥伴共同鞏固未來長期夥伴關係的耐心致以最衷誠的謝意。

董事長
李思廉

香港，二零二二年八月三十一日

業務回顧

物業發展

本集團業務佈局超過145個城市和地區。截至二零二二年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約62,924,000平方米，其中可售面積約為48,585,000平方米。期內，本集團錄得總協議銷售額人民幣265.0億元。交付可售面積1,012,000平方米。截至二零二二年六月三十日，發展中物業的總建築面積合共約18,824,000平方米。

落成的物業

本集團期內落成可售面積1,012,000平方米，二零二二年下半年預期落成的可售面積約為4,821,000平方米。二零二二年全年預期落成可售面積5,833,000平方米，詳見下表：

地區	二零二二年 上半年實際完成		二零二二年 下半年預計完成		二零二二年 全年預計完成	
	建築	可售	建築	可售	建築	可售
	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)
華北地區	475,000	385,000	928,000	827,000	1,403,000	1,212,000
華東地區	5,000	4,000	905,000	632,000	910,000	636,000
西北地區	-	-	934,000	867,000	934,000	867,000
華南地區	149,000	130,000	392,000	361,000	541,000	491,000
西南地區	256,000	216,000	748,000	703,000	1,004,000	919,000
中南地區	73,000	67,000	536,000	464,000	609,000	531,000
海南	15,000	14,000	442,000	373,000	457,000	387,000
海外	-	-	54,000	36,000	54,000	36,000
合作項目(權益)	185,000	144,000	361,000	297,000	546,000	441,000
小計	1,158,000	960,000	5,300,000	4,560,000	6,458,000	5,520,000
投資物業	52,000	52,000	282,000	261,000	334,000	313,000
總計	1,210,000	1,012,000	5,582,000	4,821,000	6,792,000	5,833,000

協議銷售

二零二二年上半年，本集團總協議銷售人民幣265.0億元，銷售面積2,033,600平方米；平均售價約每平方米人民幣13,000元。協議銷售來自192個項目，分佈在國內27個省份(含直轄市、自治區)以及海外四個國家，共111個城市。就省份而言，廣東、北京、浙江、海南、天津、山西、上海、陝西、山東及江西為總協議銷售額最高的十大省份，合計貢獻協議銷售約人民幣190.8億元，佔本集團協議銷售約72%。就城市而言，一線及二線城市貢獻73%，三線及以下城市貢獻23%，海外貢獻4%。就業態而言，62%的協議銷售來自高層住宅物業，4%來自別墅，34%來自商業及其他，包括寫字樓、公寓、商鋪等。

區域	地區	總值約數 (人民幣百萬元)	已售出 總可售面積約數 (千平方米)
華北地區	北京市	3,077.9	113.5
	天津市	1,720.3	155.1
	山東省	853.9	100.1
	河北省	585.6	67.6
	遼寧省	476.4	76.8
	黑龍江省	406.7	33.8
	河南省	215.2	33.5
華東地區	浙江省	2,409.0	95.7
	上海市	1,461.4	36.6
	江蘇省	717.1	37.9
	安徽省	435.9	56.5
華南地區	廣東省	4,347.9	216.1
	廣西省	609.7	90.7
西北地區	山西省	1,584.5	188.0
	陝西省	892.0	72.5
	內蒙古	600.7	103.0
	新疆	231.0	25.1
	甘肅省	89.7	5.9
	海南省	1,892.9	122.3
中南地區	江西省	844.2	83.3
	湖北省	460.3	52.0
	福建省	148.0	19.6
	湖南省	114.5	15.1
西南地區	重慶市	794.6	81.4
	四川省	254.9	40.8
	貴州省	221.5	52.2
	雲南省	92.8	10.1
	海外	澳大利亞	500.0
	馬來西亞	214.7	14.8
	柬埔寨	164.0	16.2
	英國	82.5	0.7
總計		26,499.8	2,033.6

區域	總值約數 (人民幣百萬元)	已售出 總可售面積約數 (千平方米)
華北地區	7,336.0	580.4
華東地區	5,023.4	226.7
華南地區	4,957.6	306.8
西北地區	3,397.9	394.5
海南	1,892.9	122.3
中南地區	1,567.0	170.0
西南地區	1,363.8	184.5
海外	961.2	48.4
總計	26,499.8	2,033.6

發展中物業

截至二零二二年六月三十日，發展中物業的總建築面積合共約18,824,000平方米，分佈情況如下：

地區	總建築 面積約數 (平方米)	總可售 面積約數 (平方米)
華北地區	2,707,000	2,004,000
華東地區	2,271,000	1,564,000
西北地區	4,991,000	3,726,000
華南地區	4,320,000	2,993,000
西南地區	1,470,000	1,038,000
中南地區	1,886,000	1,298,000
海南	270,000	205,000
海外	529,000	269,000
小計	18,444,000	13,097,000
投資物業	380,000	335,000
總計	18,824,000	13,432,000

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。截至二零二二年六月三十日，營運中的投資物業組合總建築面積約1,883,000平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約1,742,000平方米。

酒店營運

本集團目前已擁有93間營運中酒店，總建築面積為4,074,700平方米，總客房數為28,056間。該等93間酒店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。另外，本集團約有39間在建及規劃中的酒店，合共132間酒店。期內，本集團新開業寧波湖畔凱悅尚萃酒店。酒店位於寧波鎮海區中心、活力無限的鎮海人才公園同心湖畔，毗鄰眾多餐飲美食、娛樂設施和親子活動，擁有174間客房，總建築面積20,300平方米。

土地儲備

期內新增土地的總可售面積約為138,000平方米，於二零二二年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積為62,924,000平方米，總可售面積為48,585,000平方米，分佈於92個城市及地區，詳見下表：

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	14,718,000	11,453,000
華東地區	5,536,000	4,139,000
西北地區	12,723,000	9,642,000
華南地區	7,209,000	5,875,000
西南地區	5,194,000	4,088,000
中南地區	6,486,000	5,378,000
海南	2,866,000	2,438,000
海外	5,867,000	3,594,000
小計	60,599,000	46,607,000
投資物業	2,325,000	1,978,000
總計	62,924,000	48,585,000

財務回顧

營業額

本集團的營業額主要來自物業發展、投資物業租金及酒店營運。期內，由於中國房地產行業持續低迷，加上受新冠疫情影響工程進度，本集團來自物業發展的營業額由去年同期的人民幣 359.46 億元減少 58% 至人民幣 151.49 億元。營業額乃基於期內交付銷售物業 1,885,000 平方米，較去年同期交付的 4,098,000 平方米減少約 54%。期內整體平均售價約為每平方米人民幣 8,000 元(二零二一年上半年：每平方米人民幣 8,800 元)。

投資物業租金收入由二零二一年上半年人民幣 5.33 億元減少 23% 至人民幣 4.09 億元。酒店營運營業額由去年同期人民幣 25.00 億元減少至人民幣 17.81 億元，主要由於今年第二季度新冠疫情持續反覆，中國實施嚴格的封城及旅遊限制措施所致。

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)
海南	3,500	193,290	18,100
北京	1,172	46,050	25,500
贛州	675	61,030	11,100
滄州	555	61,870	9,000
重慶	490	69,550	7,000
鹽城	474	50,540	9,400
珠海	442	29,660	14,900
澳洲	354	9,750	36,300
天津	317	70,440	4,500
唐山	314	39,350	8,000
鞍山	309	79,180	3,900
荷澤	282	58,610	4,800
長治	270	52,480	5,100
樂山	270	44,710	6,000
無錫	269	67,300	4,000
瀘州	267	66,690	4,000
柬埔寨	227	23,630	9,600
麗江	223	25,600	8,700
中山	186	16,780	11,100
馬來西亞	181	19,020	9,500
太原	177	26,700	6,600
開封	154	24,580	6,300
韶關	154	26,300	5,900
瀋陽	153	33,040	4,600
哈爾濱	151	21,640	7,000
石家莊	143	25,020	5,700
桂林	142	36,420	3,900
梅州	122	29,950	4,100
大同	116	23,000	5,000
上海	111	9,150	12,100
西安	107	50,590	2,100
寧波	106	15,960	6,600
樂清	103	4,700	21,900
其他*	2,633	472,420	5,600
合計	15,149	1,885,000	8,000

* 包含營業額低於人民幣1億元的城市／國家。

銷售成本

本集團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。於二零二二年上半年，本集團的銷售成本為人民幣 149.85 億元，較去年同期的人民幣 309.23 億元減少 52%。

期內，土地及建築成本佔物業發展總成本的 90%。就每平方米成本而言，土地及建築成本由人民幣 6,190 元下降至人民幣 5,850 元。於銷售成本中的資本化利息為人民幣 11.97 億元，佔物業銷售營業額百分比的 7.9%。銷售成本亦包括徵稅人民幣 6,980 萬元(二零二一年上半年：人民幣 2.36 億元)。

毛利率

本期間物業發展的整體毛利率為 18.9%，而二零二一年同期則為 22.3%。減少原因為平均售價作出調整以加快銷售步伐，以致影響了本集團的毛利率。本期間按營業額劃分的五大城市，海南、北京、贛州、滄州及重慶佔總營業額的 42.2%。該等城市的毛利率分別為 27%、53%、24%、11% 及 43%。

其他收入及其他收益－淨額

其他收入及其他收益－淨額主要為利息收入、投資物業重估收益及公允價值收益，以及出售附屬公司及一家合營企業部分權益之收益或虧損。期內，其他收入及其他收益－淨額由二零二一年上半年人民幣 21.64 億元收益減少至二零二二年上半年虧損人民幣 23.89 億元，主要是由於出售附屬公司及一家合營企業若干股權虧損以及投資物業公允價值收益較低所致。

銷售及營銷開支及行政開支

期內，本集團的銷售及營銷開支由二零二一年上半年人民幣 14.82 億元減少 44% 至人民幣 8.32 億元，管理開支由二零二一年同期的人民幣 27.27 億元減至人民幣 19.34 億元。該減幅是由於本集團嚴格管控成本。銷售及營銷開支佔營業額的百分比由二零二一年上半年的 3.8% 上升至 4.7%，主要是由於物業發展營業額大幅下降所致。行政開支的主要組成部分為員工成本。

融資成本－淨額

融資成本－淨額(即期內的利息開支，減去資本化到開發成本的部分)增加 226% 至人民幣 52.02 億元(二零二一年上半年：人民幣 15.95 億元)，主要由於二零二二年上半年人民幣兌美元匯率貶值而產生匯兌虧損人民幣 21.57 億元(二零二一年上半年：匯兌收益人民幣 5.40 億元)。期內產生的利息開支總額由去年同期人民幣 64.61 億元減少至人民幣 62.94 億元。連同計入銷售成本的有關資本化利息之人民幣 11.97 億元，期內已產生的融資成本總額為人民幣 63.99 億元(二零二一年上半年：人民幣 38.78 億元)。

應佔聯營公司及合營企業業績

應佔聯營公司業績主要來自本集團在北京中交富力十號公館 50% 權益。應佔合營企業業績主要來自本集團在廣州富力富頤華庭項目 45% 權益，廣州富力新城 65% 權益及上海嘉譽灣 50% 權益。這四個項目的合併營業額為人民幣 82.86 億元。

所得稅開支

土地增值稅為人民幣 2.01 億元(二零二一年上半年：人民幣 8.80 億元)及企業所得稅為人民幣 2.62 億元(二零二一年上半年：人民幣 17.65 億元)，本集團期內所得稅開支總額為人民幣 4.63 億元(不包含遞延所得稅)。土地增值稅佔物業發展的營業額百分比由二零二一年同期的 2.5% 減至 1.3%。

盈利能力

本集團於截至二零二二年六月三十日止期間錄得淨虧損人民幣 68.99 億元，而截至二零二一年六月三十日止期間則為淨溢利約人民幣 31.81 億元。淨虧損主要歸因於房地產行業頗具挑戰的狀況導致本集團截至二零二二年六月三十日止期間錄得物業發展營業額減少及毛利率降低，以及期內出售附屬公司及一家合營企業部份權益錄得虧損。

財務資源及流動資金

於二零二二年六月三十日，本集團總現金及銀行存款(包括受限制現金)為人民幣 153.20 億元(二零二一年十二月三十一日：人民幣 211.04 億元)。本集團若干附屬公司須於指定銀行賬戶存放若干金額的預售所得款項，作為預售監管資金。

於二零二二年六月三十日，本集團的借款總額為人民幣 1,262.45 億元(二零二一年十二月三十一日：人民幣 1,288.39 億元)，其中於一年內、兩年至五年內及五年後到期的借款，分別為人民幣 749.33 億元，人民幣 335.13 億元及人民幣 177.99 億元。

截至二零二二年六月三十日止六個月，新增銀行借款人民幣 9.71 億元，利率介乎 3.7% 至 7.6%；同時，償還銀行借款人民幣 35.41 億元。於二零二二年六月三十日，整體銀行借款組合的實際利率為 5.64% (二零二一年十二月三十一日：5.86%)。

除人民幣 112.48 億元利率介乎 6.48% 至 7% 境內公司債券、人民幣 26.73 億元利率介乎 6.30% 至 7.40% 境內非公開債券及境外 49.44 億美元利率介乎 5.75% 至 12.375% 優先票據之外，借款幣種主要為人民幣，且利率根據中國人民銀行公佈的基準利率浮動。本集團認為人民幣利率政策相對穩定，而本集團大部份借款與收入及資產同樣以人民幣為主，本集團認為不需要對利率或貨幣風險進行對沖。

資產抵押

於二零二二年六月三十日，賬面總值人民幣 1,095.80 億元的資產及本集團若干附屬公司的股份被抵押以獲得人民幣 718.91 億元銀行貸款及其他借款(二零二一年十二月三十一日：人民幣 754.57 億元)。

或然負債

本集團為購入本集團銷售物業的買家的銀行按揭貸款提供擔保及為其從事項目開發業務的若干合營企業及聯營公司提供借款的連帶擔保。就住宅物業所提供的擔保而言，該類擔保將在發出該等物業的房產證後解除。於二零二二年六月三十日，該項擔保總額為人民幣 977.23 億元，較二零二一年十二月三十一日的人民幣 1,029.35 億元減少 5%。

僱員及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團共有員工約 32,362 人。截至二零二二年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣 10.92 億元。本集團提供具有競爭力的薪酬體系。此外，在本集團薪酬獎金系統的整體框架內，員工獲得與其工作表現相應的回報。本集團也經常為員工提供與工作相關的培訓。

出售酒店物業

於二零二二年九月五日，廣州兆晞投資有限公司(本公司一家間接全資附屬公司) (「賣方」)、廣州富京酒店管理有限公司(「目標公司」)及北京萬達嘉華酒店管理有限公司(「目標附屬公司」)與北京英協置業投資有限公司(「買方」，其股本權益於協議日期由竇奕涵女士及竇雲鵬先生各自實益擁有 99% 及 1%)就以代價人民幣 5.50 億元出售目標公司 100% 股權訂立買賣協議(「協議」)。目標公司透過目標附屬公司持有北京富力萬達嘉華酒店，一間位於北京的酒店。本公司擬將上述出售事項所得款項淨額用於償還本集團債務。

中期股息

董事會決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股人民幣0.10元)。

股本

本公司於二零二二年六月三十日的股權結構如下：

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

董事、行政總裁及監事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，本公司董事、行政總裁及監事於本公司或任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有實益權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零二二年六月三十日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	股份類別	股份數目			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%
張力	H股	1,022,146,272	20,000,000		1,042,146,272	27.77%
張輝	H股	1,894,800			1,894,800	0.05%
相立軍	H股	1,800,000			1,800,000	0.05%
李海倫	H股	1,003,600			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：

於二零二二年六月三十日，本公司的已發行股份總數目為3,752,367,344股H股。

(b) 於本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔已發行股本 總數百分比
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司 (「天富」) ^(附註1)	公司	不適用	7.50%
	北京富盛利房地產經紀有限公司 (「富盛利」) ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
	怡略有限公司(「怡略」) ^(附註3)	公司	不適用	不適用
張力	天富 ^(附註1)	公司	不適用	7.50%
	富盛利 ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
	怡略 ^(附註4)	公司	不適用	不適用
李海倫	怡略 ^(附註5)	公司	不適用	不適用

附註：

1. 天富的15%及85%權益分別由世紀地產有限公司及本公司擁有。世紀地產有限公司由李思廉博士及張力先生各自實益擁有50%。
2. 富盛利的70%及30%權益分別由偉曜國際有限公司及廣州天力建築工程有限公司擁有。廣州天力建築工程有限公司為本公司的附屬公司。偉曜國際有限公司由廣東華南環保投資股份有限公司及Sparks Real Estate Holdings Limited擁有51%及49%。李思廉博士及張力先生各自擁有廣東華南環保投資股份有限公司的49%。Sparks Real Estate Holdings Limited由李思廉博士及張力先生各自實益擁有50%。
3. 李思廉博士(a)透過其配偶(i)擁有怡略(本公司的全資附屬公司)發行的於二零二四年到期的3.75億美元8.625%優先票據的14,000,000美元權益；(ii)擁有怡略發行的於二零二三年到期的8.75億美元8.125%優先票據的10,000,000美元權益；(iii)擁有怡略發行的於二零二四年到期的4.5億美元8.125%優先票據的49,500,000美元權益；(iv)擁有怡略發行的於二零二四年到期的4億美元8.625%優先票據的50,000,000美元權益；及(v)擁有怡略發行的於二零二二年到期的3.6億美元12.375%優先票據的5,000,000美元權益；(b)透過其與配偶各自擁有50%的Fusion Capital Limited (i)擁有怡略發行的於二零二二年到期的2.88億美元9.125%優先票據的1,000,000美元權益；及(ii)擁有怡略發行的於二零二二年到期的608,631,000美元5.75%優先票據的965,000美元權益；及(c)透過其全資擁有的Parkford Assets Management Limited (i)擁有怡略發行的於二零二二年到期的2.88億美元9.125%優先票據的1,000,000美元權益；及(ii)擁有怡略發行的於二零二二年到期的608,631,000美元5.75%優先票據的2,412,000美元權益。
4. 張力先生擁有怡略發行的於二零二二年到期的608,631,000美元5.75%優先票據的10,417,000美元權益。
5. 李海倫女士透過其全資擁有的Pleasant View Limited (i)擁有怡略發行的於二零二四年到期的3.75億美元8.625%優先票據的500,000美元權益；(ii)擁有怡略發行的於二零二四年到期的4億美元8.625%優先票據的1,000,000美元權益；(iii)擁有怡略發行的於二零二二年到期的3.6億美元12.375%優先票據的500,000美元權益；(iv)擁有怡略發行的於二零二三年到期的6.75億美元11.75%優先票據的1,500,000美元權益；及(v)擁有怡略發行的於二零二四年到期的3.25億美元11.625%優先票據的500,000美元權益。

除上文所披露者外，於二零二二年六月三十日，概無本公司董事、行政總裁或監事或彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零二二年六月三十日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定存置的登記冊所示記錄，並無人士(本公司董事、行政總裁及監事除外)持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於二零二一年十二月十五日，本公司宣佈提出收購要約，以回購本公司間接全資附屬公司怡略有限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)(「二零二二年票據」)。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。於二零二二年六月三十日，二零二二年票據尚有尚未償還之本金總額608,631,000美元。

除上述披露者外，截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

董事會組成及守則

董事會由九名成員組成，包括四名執行董事：分別為董事長李思廉博士、聯席董事長兼行政總裁張力先生、張輝先生及相立軍先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士(張力先生的胞姊)及李海倫女士(李思廉博士的胞姊)；及三名獨立非執行董事：分別為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。除已披露資料外，各董事尤其是本公司董事長與行政總裁之間並無任何業務上或其他關係。董事會的架構、人數及組成會根據本公司董事會成員多元化政策不時被審閱，務求董事會能夠維持一個既平衡而多專業性的領導班子。

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

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

所有董事(包括非執行董事和獨立非執行董事)均付出足夠的時間和精神處理本公司的事務。全部非執行董事和獨立非執行董事均具有適當的學術、專業知識和管理經驗，並且向董事會提供其專業意見。按照聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.10條的規定，本公司共有三名獨立非執行董事，其中一名獨立非執行董事具備適當的會計及財務管理專業資格。本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性之年度確認書。

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

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

董事長和行政總裁由不同人士擔任，以維持有效的權責分離。

本公司董事及監事遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十之標準守則作為董事及監事進行任何本公司證券交易的操守準則。本公司已向各董事及監事個別查詢，而各董事及監事均已確認，彼等於截至二零二二年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

遵守企業管治守則

本集團致力建立良好的企業管治常規和程序，並嚴謹地遵守中國公司法及其他適用法律及法規。截至二零二二年六月三十日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》所載的守則條文。

審核委員會

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

審核委員會由本公司獨立非執行董事王振邦先生(審核委員會主席)及鄭爾城先生，以及本公司非執行董事李海倫女士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

薪酬委員會

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

提名委員會

本公司已成立提名委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉博士，另外兩名成員為獨立非執行董事鄭爾城先生及王振邦先生。李思廉博士為委員會主席。

提名委員會負責制定提名政策供董事會考慮，並執行經董事會批准的提名政策。特定職權範圍包括根據董事會成員多元化政策檢討董事會的架構、人數及組成；物色及提名可填補董事臨時空缺的人選；及就繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

股東關係

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

中期簡明綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零二二年 六月三十日	經審核 二零二一年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	7	46,209,570	47,079,461
使用權資產	7	10,300,832	10,764,837
投資物業	7	34,963,898	34,943,304
無形資產	7	1,124,032	1,125,285
合營企業權益	8	9,032,560	11,085,159
聯營公司權益	9	3,296,201	3,323,709
遞延所得稅資產		14,259,291	13,365,510
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	5	631,559	632,762
其他金融資產	10	972,406	1,026,645
		120,790,349	123,346,672
流動資產			
發展中物業		151,090,601	150,791,203
已落成待售物業		46,252,541	50,172,331
存貨		1,583,902	1,306,448
貿易和其他應收款及預付款	11	42,265,410	45,889,192
合同資產		1,109,222	1,229,970
預付稅款		4,140,543	4,702,700
受限制現金	12	13,296,372	14,845,225
現金及現金等價物		2,023,543	6,258,593
		261,762,134	275,195,662
總資產		382,552,483	398,542,334

中期簡明綜合資產負債表
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零二二年 六月三十日	經審核 二零二一年 十二月三十一日
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	13	3,752,367	3,752,367
其他儲備		12,378,996	12,246,683
保留盈利		47,269,411	54,189,013
		63,400,774	70,188,063
非控制性權益		12,690,717	12,670,578
總權益		76,091,491	82,858,641
負債			
非流動負債			
長期借款	14	51,311,566	66,635,262
租賃負債		378,527	392,542
遞延所得稅負債		11,228,309	10,959,434
其他應付款		534,987	534,987
		63,453,389	78,522,225
流動負債			
預提費用及其他應付款	15	98,109,926	104,386,369
合同負債		50,371,031	50,130,339
當期所得稅負債		19,140,558	19,977,725
短期借款	14	4,519,978	8,323,963
長期借款當期部分	14	70,413,036	53,880,163
租賃負債		69,093	78,928
應付股息		369,981	369,981
衍生金融工具		14,000	14,000
		243,007,603	237,161,468
總負債		306,460,992	315,683,693
總權益及負債		382,552,483	398,542,334

第26至54頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二二年	二零二一年
營業額	6	17,782,073	39,493,138
銷售成本		(14,984,911)	(30,923,169)
毛利		2,797,162	8,569,969
其他收入	16	131,469	491,354
其他收益－淨額	17	(2,520,604)	1,673,007
銷售及營銷開支		(832,023)	(1,482,064)
行政開支		(1,934,602)	(2,727,187)
金融及合同資產減值虧損(撥備)/撥回		(80,754)	27,512
議價收購收益		—	508,209
經營(虧損)/溢利		(2,439,352)	7,060,800
融資成本－淨額	18	(5,202,252)	(1,594,849)
應佔聯營公司業績		657,461	35,728
應佔合營企業業績		(15,693)	53,837
除所得稅前(虧損)/盈利		(6,999,836)	5,555,516
所得稅貸記/(開支)	19	100,373	(2,374,495)
期間(虧損)/盈利		(6,899,463)	3,181,021
應佔(虧損)/盈利：			
－本公司所有者		(6,919,602)	3,080,198
－非控制性權益		20,139	100,823
		(6,899,463)	3,181,021
本公司所有者應佔(虧損)/盈利的每股基本及攤薄(虧損)/盈利 (以每股人民幣元計)		(1.8441)	0.8209

第26至54頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
期間(虧損)/盈利	(6,899,463)	3,181,021
其他全面收入		
其後將不會重新分類至損益的項目		
—按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
除稅後公允價值變動	1,274	(12,445)
其後或會重新分類至損益的項目		
—以權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	(8,811)	23,122
—貨幣折算差額	139,850	(99,831)
期間除稅後其他全面收入	132,313	(89,154)
期間全面收入總額	(6,767,150)	3,091,867
期間應佔全面收入總額：		
—本公司所有者	(6,787,289)	2,991,044
—非控制性權益	20,139	100,823
	(6,767,150)	3,091,867

第26至54頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

未經審核

	本公司所有者應佔				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額		
二零二二年一月一日結餘	3,752,367	12,246,683	54,189,013	70,188,063	12,670,578	82,858,641
全面收入						
期間(虧損)/盈利	-	-	(6,919,602)	(6,919,602)	20,139	(6,899,463)
其他全面收入						
按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後 公允價值變動	-	1,274	-	1,274	-	1,274
以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司的 其他全面虧損	-	(8,811)	-	(8,811)	-	(8,811)
貨幣折算差額	-	139,850	-	139,850	-	139,850
除稅後其他全面收入總額	-	132,313	-	132,313	-	132,313
期間全面收入總額	-	132,313	(6,919,602)	(6,787,289)	20,139	(6,767,150)
二零二二年六月三十日結餘	3,752,367	12,378,996	47,269,411	63,400,774	12,690,717	76,091,491

中期簡明綜合權益變動表
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

未經審核

	本公司所有者應佔				非控制性	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額	權益	
二零二一年一月一日結餘	938,092	15,589,427	72,970,684	89,498,203	2,507,140	92,005,343
期間盈利	-	-	3,080,198	3,080,198	100,823	3,181,021
其他全面收入	-	(89,154)	-	(89,154)	-	(89,154)
截至二零二一年六月三十日止期間全面收入總額	-	(89,154)	3,080,198	2,991,044	100,823	3,091,867
轉撥出售按公允價值計入其他全面收入之股本投資之收益至保留盈利	-	(469,558)	469,558	-	-	-
與所有者的交易						
非控制性權益注資	-	-	-	-	3,500	3,500
轉撥至股本的股份溢價	2,814,275	(2,814,275)	-	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	37,122	(37,122)	-	-	-
股息	-	-	(2,326,468)	(2,326,468)	-	(2,326,468)
與所有者的交易總額	2,814,275	(2,777,153)	(2,363,590)	(2,326,468)	3,500	(2,322,968)
二零二一年六月三十日結餘	3,752,367	12,253,562	74,156,850	90,162,779	2,611,463	92,774,242

第26至54頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二二年	二零二一年
營運活動的現金流量		
— 營運產生的現金	1,201,944	18,249,641
— 已付利息	(3,721,620)	(6,529,754)
— 已付企業所得稅及土地增值稅	(589,891)	(3,786,787)
營運活動(所用)/產生的現金淨額	(3,109,567)	7,933,100
投資活動的現金流量		
— 購買物業、廠房及設備	(417,199)	(804,203)
— 購買無形資產	(1,412)	(19,733)
— 添置使用權資產	(609)	(5,003)
— 添置投資物業	(1,389)	(94,104)
— 出售投資物業所得款	—	2,236
— 出售物業、廠房及設備所得款	1,598	464
— 購買其他金融資產	—	(3,217,970)
— 投資按公允價值計入其他全面收入的金融資產、合營企業及聯營公司	—	(69,856)
— 收購附屬公司，扣除所得現金	(40,000)	(37,904)
— 出售附屬公司，扣除現金	694,515	1,690,072
— 收取關聯方償還借款的現金	140,346	3,697,793
— 借款予關聯方	(67,475)	(3,484,650)
— 出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產所得款	—	16,081
— 收取按公允價值計入其他全面收入的金融資產的股息	—	5,610
— 已收利息	65,933	354,960
投資活動產生/(所用)的現金淨額	374,308	(1,966,207)
融資活動的現金流量		
— 借貸所得款，扣除交易成本	4,467,924	22,193,574
— 償還借款	(6,873,099)	(38,449,753)
— 償還一間合營企業一位股東款項	(99,358)	(265,060)
— 償還租賃負債本金	(40,648)	(55,598)
— 借款保證金增加	(51,321)	(468,872)
— 收取關聯方借款	1,166,203	3,601,409
— 還款予關聯方	(96,833)	(5,394,300)
— 非控制性權益注資	—	3,500
— 向本公司所有者及非控制性權益支付股息	—	(3,262)
融資活動所用的現金淨額	(1,527,132)	(18,838,362)
現金及現金等價物減少淨額	(4,262,391)	(12,871,469)
匯兌收益/(虧損)	27,341	(37,444)
期初現金及現金等價物	6,258,593	25,672,822
期末現金及現金等價物	2,023,543	12,763,909

第26至54頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

1. 一般資料

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

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

本公司股份已於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本中期簡明綜合財務資料以人民幣元(「人民幣」)列報(除非另有說明)。中期簡明綜合財務資料已由董事會於二零二二年八月三十一日批准刊發。

2. 編製基準

截至二零二二年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)34「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露規定編製。中期簡明綜合財務資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

持續經營基礎

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣69.20億元。於二零二二年六月三十日，本集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括在預提費用及其他應付款者)合共人民幣1,345.07億元，其中人民幣826.61億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153.20億元。於二零二二年六月三十日，本集團未按預定還款日期償還若干銀行及其他借款人民幣144.66億元，且於二零二二年六月三十日之後，本集團未償還自七月起及直至本中期簡明綜合財務報表獲批准當日止到期的若干銀行及其他借款人民幣3.17億元。根據本集團若干貸款協議的條款，本金總額為人民幣309.29億元的若干銀行及其他借款已可按要求償還。

鑑於該等狀況，董事於評估本集團是否擁有充足財務資源以持續經營及在編製中期簡明綜合財務報表所採用持續經營基準的適當性時，已審慎考慮本集團自二零二二年六月三十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。為緩解本集團流動資金壓力及改善財務狀況，本集團將制定以下計劃及措施：

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

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

2. 編製基準(續)

持續經營基礎(續)

(vi) 本集團一直積極面對並尋求各種方法，以解決本集團未決訴訟。本集團有信心能達成友好解決方案以應對指定訴訟以及在現階段尚未有明確爭議索賠結果的訴訟；

董事認為，經考慮上述計劃及措施，本集團將擁有充足的營運資金為其業務經營所用，並履行在自二零二二年六月三十日起未來十八個月內到期的財務責任。因此，董事信納，按持續經營基準編製本集團截至二零二二年六月三十日止期間的中期簡明綜合財務報表實屬適當。

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

3. 會計政策

除以下所述，已應用的會計政策與二零二一年財務報表所載者一致。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下為於二零二二年一月一日開始之財政年度首次強制採納之新訂或經修訂準則及詮釋。

準則

香港財務報告準則 3 之修訂
香港會計準則 16 之修訂
香港會計準則 37 之修訂
香港財務報告準則之修訂
經修訂會計指引 5

主題

對框架概念的提述
物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
虧損性合約－履行合約的成本
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進
共同控制合併之合併會計法

準則、修訂及詮釋對本集團並無重大影響或與本集團無關。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

3. 會計政策(續)

(b) 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂及經修訂準則在二零二二年一月一日開始的財政年度已頒佈但尚未生效及未獲本集團提早採納。此等新訂及經修訂準則預期不會對本集團構成重大影響。

<u>準則</u>	<u>主題</u>	<u>於或之後開始的 年度期間起生效</u>
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 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 1 之修訂	分類負債為流動或非流動	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
香港詮釋 5(二零二零年)	財務報表的呈列 – 借款人對載有還款條款的有期貨款 的分類	二零二三年一月一日
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

4. 判斷及估計

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

於編製該等中期財務資料時，管理層在應用本集團的會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與編製截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

5. 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

中期簡明綜合財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理信息和披露，此中期財務資料應與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 流動資金風險

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

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

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

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
二零二二年六月三十日					
借款(附註(1))	81,315,720	21,051,529	20,130,075	20,390,015	142,887,339
租賃負債	85,054	66,634	191,541	171,369	514,598
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)	43,330,424	275,393	373,363	-	43,979,180
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	83,422,638	-	-	-	83,422,638
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	2,475,418	2,455,257	8,225,158	1,144,835	14,300,668
衍生金融工具	14,000	-	-	-	14,000
二零二一年十二月三十一日					
借款(附註(1))	69,709,562	31,836,847	25,413,013	20,072,592	147,032,014
租賃負債	102,740	71,447	189,111	193,698	556,996
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)	43,869,579	317,275	432,917	-	44,619,771
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	89,415,721	-	-	-	89,415,721
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	1,336,338	1,667,602	9,295,309	1,220,162	13,519,411
衍生金融工具	14,000	-	-	-	14,000

附註：

- (1) 借款利息是分別根據二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日所持有的借款計算，浮動借款利息則是分別根據二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 信貸風險

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

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

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

5.4 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障本集團能繼續營運，以為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。

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

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

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
總借款(附註14)	126,244,580	128,839,388
減：現金及現金等價物 受限制現金	(2,023,543) (13,296,372)	(6,258,593) (14,845,225)
債務淨額	110,924,665	107,735,570
總權益	76,091,491	82,858,641
負債比率	146%	130%

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.5 公允價值估計

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

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

下表分析本集團於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日按用於計量公允價值的估值技術輸入數據層級劃分的以公允價值列賬的金融工具。

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
第一層	576,453	567,753
第三層(附註(a))	55,106	65,009
	631,559	632,762

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
期初餘額	632,762	639,850
增添	-	34,922
出售	-	(16,080)
確認為其他全面收入的公允價值收益	(1,203)	(25,930)
期末餘額	631,559	632,762

附註：

(a) 在第三層內的金融工具

於二零二二年六月三十日，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，最大限度地使用可觀察市場數據，盡量減少對實體特定估計的依賴程度。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收益計入「其他全面收入」。

期內，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥及估值技術並無改變。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6. 分部資料

(a) 分部及主要營運業務

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

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

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

(b) 分部表現

報告予執行董事的截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月期間的分部資料如下：

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

6. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

報告予執行董事的截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月期間的分部資料如下(續)：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
截至二零二一年六月三十日止六個月					
分部營業額	35,946,375	637,025	2,635,355	1,017,712	40,236,467
於某一時間點確認	28,296,170	-	-	-	28,296,170
於某一段時間內確認	7,650,205	-	2,635,355	1,017,712	11,303,272
其他營業額來源－租金收入	-	637,025	-	-	637,025
分部間營業額	-	(103,774)	(135,710)	(503,845)	(743,329)
營業額(來自外部客戶)	35,946,375	533,251	2,499,645	513,867	39,493,138
期間盈利/(虧損)	2,955,965	1,093,345	(547,172)	(321,117)	3,181,021
融資成本－淨額	(1,160,672)	(113,085)	(314,641)	(6,451)	(1,594,849)
所得稅(開支)/貸記	(1,862,732)	(724,464)	126,038	86,663	(2,374,495)
應佔聯營公司業績	14,487	3,124	-	18,117	35,728
應佔合營企業業績	56,950	-	-	(3,113)	53,837
物業、廠房及設備、使用權資產及 無形資產折舊及攤銷	(216,790)	-	(736,140)	(48,701)	(1,001,631)
議價收購收益	508,209	-	-	-	508,209
為獲取與客戶之間的合同而產生的 增量成本的攤銷	(256,851)	-	-	-	(256,851)
金融及合同資產減值虧損撥回/(撥備)	32,049	-	(5,050)	513	27,512
轉撥自己落成待售物業的投資物業 重估收益－除稅後	-	222,398	-	-	222,398
投資物業公允價值收益－除稅後	-	331,278	-	-	331,278

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

中期簡明綜合財務資料的附註
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
於二零二二年六月三十日					
分部資產	280,203,174	35,035,395	48,428,006	3,022,652	366,689,227
分部資產包括：					
合營企業權益	9,028,680	—	—	3,880	9,032,560
聯營公司權益	3,214,548	—	—	81,653	3,296,201
分部負債	146,196,830	101,998	1,738,221	1,810,496	149,847,545
於二零二一年十二月三十一日					
分部資產	295,421,229	35,013,291	50,162,331	2,920,566	383,517,417
分部資產包括：					
合營企業權益	11,079,591	—	—	5,568	11,085,159
聯營公司權益	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)	2,257,969	145,551	863,515	437,663	3,704,698
分部負債	151,798,177	46,469	1,712,892	2,349,608	155,907,146

7. 資本開支

	無形資產	投資物業 (附註(a))	物業、廠房及設備		使用權 資產
			其他 自有資產	酒店樓宇 (附註(b))	
截至二零二二年六月三十日止六個月					
於二零二二年一月一日	1,125,285	34,943,304	8,172,622	38,906,839	10,764,837
增添	35,957	1,389	273,461	129,827	11,363
出售附屬公司	-	-	-	(446,509)	(305,300)
出售	-	(8,161)	(31,793)	-	(11,289)
公允價值收益(包含在其他收益-淨額)	-	29,507	-	-	-
折舊及攤銷	(37,210)	-	(242,724)	(466,695)	(158,779)
貨幣折算差額	-	(2,141)	19,173	(104,631)	-
於二零二二年六月三十日	1,124,032	34,963,898	8,190,739	38,018,831	10,300,832
截至二零二一年六月三十日止六個月					
於二零二一年一月一日	1,183,384	33,957,965	8,347,548	33,766,187	10,846,583
增添	29,733	94,104	1,177,235	-	39,758
收購一家附屬公司	-	-	1,491,961	-	-
出售	(15,555)	(12,964)	(3,534)	-	-
轉撥自己落成待售物業至投資物業	-	504,553	-	-	-
轉撥自發展中物業	-	-	29,935	-	5,544
轉撥至發展中物業	-	-	(6,513)	-	-
轉撥至已落成待售物業	-	-	(7,710)	-	(1,866)
轉撥自己落成待售物業的投資物業重估收益	-	296,531	-	-	-
公允價值收益(包含在其他收益-淨額)	-	438,393	-	-	-
折舊及攤銷	(54,013)	-	(176,059)	(566,996)	(235,199)
貨幣折算差額	(4)	(147,894)	(45,145)	-	(2)
於二零二一年六月三十日	1,143,545	35,130,688	10,807,718	33,199,191	10,654,818

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

7. 資本開支(續)

(a) 投資物業

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師於轉讓或業務合併日期及於二零二二年六月三十日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業而言，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

當期估值技術並無任何變動。估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出，例如參考年期孳息率、到期續租孳息率、市場租金及市場價格。

本集團的政策是，於導致轉撥之事件或狀況出現變動當日確認公允價值層級之間的轉入及轉出。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團僅有第三層的投資物業。

(b) 酒店樓宇

於二零二二年六月三十日，管理層並無對酒店樓宇進行重估，乃經計及賬面值與將採用公允價值所釐定者並無重大不同。

8. 合營企業權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
於一月一日	11,085,159	11,617,336
增添	145,000	79,906
收購一家合營企業的餘下權益	-	(438,282)
出售(附註(a))	(2,416,473)	-
應佔業績	657,462	53,837
應佔其他全面(虧損)/收入	(66,188)	10,673
未實現利潤抵銷	(372,400)	(48,640)
於六月三十日	9,032,560	11,274,830

附註：

- (a) 於二零二二年四月二十八日，本集團與第三方簽訂協議，出售一家合營企業50%股權。出售事項已於二零二二年六月二日完成。於出售後，本集團概無持有股權。

9. 聯營公司權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
於一月一日	3,323,709	1,440,026
增添	-	1,228,320
應佔業績	(15,693)	35,728
應佔其他全面收入	461	224
未實現利潤抵銷	(12,276)	(100,228)
於六月三十日	3,296,201	2,604,070

10. 其他金融資產

於二零二二年六月三十日，結餘指本集團對若干中國債務證券的投資，按攤銷成本減累計減值計量。於二零二二年六月三十日，參考「中債金融估值中心有限公司」釐定的中國債務證券的公允價值約為人民幣9.72億元。

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
期初餘額	1,026,645	-
增添	-	3,063,185
於損益確認的的公允價值虧損	(54,239)	(2,036,540)
期末餘額	972,406	1,026,645

(a) 其他金融資產包括下列各項

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
上市證券：		
- 債券	972,406	1,026,645

(b) 於損益中確認的金額

期內，以下虧損於損益中確認：

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
上市證券：		
於損益中確認的虧損	(54,239)	(2,036,540)

(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5.5。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，其他金融資產以人民幣列值。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

11. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
貿易應收款－淨額	4,519,789	5,442,939
其他應收款－淨額	23,908,514	23,061,364
預付款	6,297,223	7,873,346
為獲得合同的資本化成本	1,808,013	1,729,869
應收合營企業款項	3,327,042	5,145,475
應收聯營公司款項	2,404,829	2,636,199
總額	42,265,410	45,889,192

於二零二二年六月三十日，貿易應收款主要來自物業銷售。就物業銷售的貿易應收款乃按有關買賣協議訂立條款結算。

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
貿易應收款－流動部分		
－應收第三方款項	4,374,034	5,282,950
－應收合營企業款項	358,033	368,646
－應收聯營公司款項	10,345	10,891
	4,742,412	5,662,487
減：虧損撥備	(222,623)	(219,548)
	4,519,789	5,442,939

貿易應收款於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
1年內	2,926,682	3,863,671
1年至2年	710,989	896,145
2年至3年	447,488	459,734
超過3年	657,253	442,937
	4,742,412	5,662,487

12. 受限制現金

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團的受限制現金主要以人民幣計值。將中國集團實體的人民幣計值的銀行結餘兌換為外幣以及將該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府頒佈的外匯管制的相關規則和規例。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，本集團的受限制現金主要包括預售物業建築款保證金、借款保證金、優先票據利息保證金及其他。

13. 股本

	股份數目 (千股)	股本
於二零二二年六月三十日	3,752,367	3,752,367
於二零二一年十二月三十一日	3,752,367	3,752,367

股本指本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市的股份。

14. 借款

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	51,046,494	53,592,620
— 無抵押	6,348,391	5,338,712
	57,394,885	58,931,332
境內債券(附註(b))		
— 有抵押	3,324,000	—
— 無抵押	10,597,264	13,846,461
	13,921,264	13,846,461
優先票據(附註(c))		
— 有抵押	33,009,008	32,022,591
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	16,424,545	14,740,141
— 無抵押	974,900	974,900
	17,399,445	15,715,041
長期借款總額	121,724,602	120,515,425
減：長期借款當期部份	(70,413,036)	(53,880,163)
	51,311,566	66,635,262
流動		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	581,966	340,187
— 無抵押	—	1,099,991
	581,966	1,440,178
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	3,838,012	6,783,785
— 無抵押	100,000	100,000
	3,938,012	6,883,785
短期借款總額	4,519,978	8,323,963
長期借款當期部份	70,413,036	53,880,163
借款總額	126,244,580	128,839,388

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14. 借款(續)

(a) 銀行借款

銀行借款的變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
於一月一日	60,371,510	80,755,393
增添	971,108	5,838,547
還款	(3,540,742)	(17,340,715)
匯兌虧損／(收益)	174,975	(82,164)
於六月三十日	57,976,851	69,171,061

銀行借款實際利率為5.64%(截至二零二一年六月三十日止六個月：5.95%)。

(b) 境內債券

(i) 二零一六年公開債券

本公司於二零一六年一月十一日在中國發行60,000,000張面值合計人民幣60億元的公司債券(「原始二零一六年公開債券」)。本公司於二零一六年一月二十二日在中國進一步發行36,000,000張面值合計人民幣36億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券一」)。原始二零一六年公開債券及額外二零一六年公開債券一的固定利率為每年3.95%。

於二零一九年一月十一日，本公司調整原始二零一六年公開債券餘下期內的利率至每年7.20%。於二零一九年一月二十二日，本公司調整額外二零一六年公開債券一餘下期內的利率至每年7.00%。

於二零二一年一月十一日，本公司按等於本金金額100%之贖回價贖回餘下60,000,000張原始二零一六年公開債券。於二零二一年一月二十一日，本公司按等於本金金額100%之贖回價贖回餘下36,000,000張額外二零一六年公開債券一。

本公司於二零一六年四月七日在中國進一步發行19,500,000張面值合計人民幣19.5億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券二」)。額外二零一六年公開債券二的固定利率為每年3.48%。額外二零一六年公開債券二將於發行日起計六年後到期。

於二零一九年四月二日，本公司調整額外二零一六年公開債券二餘下期間的利率至每年6.70%。

本公司於二零一六年四月七日在中國進一步發行9,500,000張面值合計人民幣9.5億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券三」，及連同原始二零一六年公開債券、額外二零一六年公開債券一及二，統稱「二零一六年公開債券」)。額外二零一六年公開債券三的固定利率為每年3.95%。額外二零一六年公開債券三將於發行日起計七年後到期。

於二零二一年四月七日，本公司贖回及再發行9,467,810張額外二零一六年公開債券三。餘下期內固定利率為每年7.0%。

於二零二二年六月三十日，餘下二零一六年公開債券的賬面值為人民幣2,840,775,000元。

14. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(ii) 二零一六年非公開債券

本公司於二零一六年五月十六日在中國發行46,000,000張面值合計人民幣46億元的非公開債券(「原始二零一六年非公開債券」)。原始二零一六年非公開債券的固定利率為每年5.20%。原始二零一六年非公開債券將於發行日起計六年後到期。

於二零一九年五月十六日，本公司調整原始二零一六年非公開債券餘下期內的利率至每年6.80%。於二零二零年五月十五日，本公司贖回32,860,000張原始二零一六年非公開債券。餘下期內的固定利率為每年6.80%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司贖回3,940,000張及再發行750,000張原始二零一六年非公開債券。餘下期內固定利率為每年6.80%。

本公司於二零一六年十月十九日在中國進一步發行57,000,000張面值合計人民幣57億元的非公開債券(「額外二零一六年非公開債券三」，及連同原始二零一六年非公開債券，統稱「二零一六年非公開債券」)。額外二零一六年非公開債券三的固定利率為每年4.39%。額外二零一六年非公開債券三將於發行日起計六年後到期。

於二零一九年十月十九日，本公司按等於本金金額100%之贖回價贖回14,052,000張額外二零一六年非公開債券三。餘下期內的利率調整至每年7.40%。

於二零二零年十月十九日，本公司按等於本金金額100%之贖回價贖回28,550,000張額外二零一六年非公開債券三並再發行2,300,000張。

於二零二一年十月十九日，本公司按等於本金金額100%之贖回價贖回5,498,000張額外二零一六年非公開債券三。

於二零二二年六月三十日，餘下二零一六年非公開債券的賬面值為人民幣2,115,000,000元。

(iii) 二零一八年公開債券

本公司於二零一八年十二月三日在中國發行40,000,000張面值合計人民幣40億元的公司債券(「原始二零一八年公開債券」)。二零一八年公開債券的固定利率為每年6.58%。原始二零一八年公開債券將於發行日起計四年後到期。

於二零二零年十二月四日，本公司贖回39,987,500張原始二零一八年公開債券並再發行8,000,000張原始二零一八年公開債券。餘下期內的利率保持在每年6.58%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司再發行31,866,000張原始二零一八年公開債券。

本公司於二零一九年一月三日在中國進一步發行70,200,000張面值合計人民幣70.2億元的公司債券(「額外二零一八年公開債券」，及連同原始二零一八年公開債券，統稱「二零一八年公開債券」)。額外二零一八年公開債券的固定利率為每年7.00%。額外二零一八年公開債券將於發行日起計四年後到期。

於二零二零年十二月二十八日，70,197,170張額外二零一八年公開債券按等於本金金額100%之贖回價贖回。餘下期內的利率維持在每年7.00%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司再發行42,500,000張額外二零一八年公開債券。

於二零二二年六月三十日，餘下二零一八年公開債券的賬面值為人民幣8,007,488,000元。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(iv) 二零一九年公開債券

本公司於二零一九年五月八日在中國發行15,800,000張面值合計人民幣15.8億元的公司債券(「二零一九年公開債券一」)。二零一九年公開債券一的固定利率為每年5.60%。二零一九年公開債券一將於發行日起計四年後到期。

於二零二一年五月八日，本公司贖回15,797,990張二零一九年公開債券一。餘下期內的利率保持在每年7.00%。

本公司於二零一九年五月八日在中國進一步發行4,000,000張面值合計人民幣4億元的公司債券(「二零一九年公開債券二」)，及連同二零一九年公開債券一，統稱「二零一九年公開債券」。二零一九年公開債券二的固定利率為每年6.48%。二零一九年公開債券二將於發行日起計五年後到期。

於二零二二年六月三十日，二零一九年公開債券的賬面值為人民幣400,001,000元。

(v) 二零二零年非公開債券

本公司於二零二零年四月二十三日在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的公司債券(「二零二零年非公開債券」)。二零二零年非公開債券的固定利率為每年6.30%。二零二零年非公開債券將於發行日起計四年後到期。

於二零二二年六月三十日，二零二零年非公開債券的賬面值為人民幣558,000,000元。

(vi) 境內債券的公允價值及變動

於二零二二年六月三十日，二零一六年公開債券、二零一八年公開債券及二零一九年公開債券的公允價值合計為人民幣4,676,650,000元。公允價值乃參考截至二零二二年六月三十日止期間最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

境內債券的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
於一月一日	13,846,461	18,933,342
增添	—	7,666,865
贖回	(131,000)	(12,546,550)
利息支出(附註18)	668,352	747,445
已付或包括在其他應付款的利息	(462,549)	(557,325)
於六月三十日	13,921,264	14,243,777

14. 借款(續)

(c) 優先票據

優先票據為相關發行人唯一的直接、非後償、無條件及有抵押責任。

(i) 二零一七年票據

二零一七年票據一

於二零一七年一月十三日，本集團附屬公司怡略有限公司(「怡略」)發行於二零二二年一月十三日到期的利率為5.75%的優先票據，本金總額為265,000,000美元及發行價為本金數額的99.146%(「二零一七年原始票據」)。

於二零一七年一月二十日，怡略進一步發行於二零二二年一月十三日到期的利率為5.75%的優先票據，本金總額為460,000,000美元及發行價為本金數額的99.146%，加自二零一七年一月十三日(含當日)至(但不包括)二零一七年一月二十日的應計利息(「二零一七年額外票據」，及連同二零一七年原始票據，統稱「二零一七年票據一」)。於扣除交易成本後，二零一七年票據一所得款項淨額為人民幣4,880,042,000元。

於二零二二年一月十三日，怡略按等於本金金額的85.92%的贖回價贖回本金金額為116,369,000美元的二零一七年原始票據。

二零一七年票據三

於二零一七年十一月十七日，怡略發行於二零二三年二月十三日到期的利率為5.875%的優先票據，本金總額500,000,000美元及發行價為本金數額的100%(「二零一七年票據三一原始票據」)。

於二零一八年一月九日，怡略進一步發行於二零二三年二月十三日到期的利率為5.875%的優先票據，本金總額為100,000,000美元及發行價為本金數額的99.426%，加自二零一七年十一月十七日(含當日)至(但不包括)二零一八年一月九日的應計利息(「二零一七年票據三一額外票據」，及連同二零一七年票據三一原始票據，統稱「二零一七年票據三」)。於扣除交易成本後，二零一七年票據三所得款項淨額為人民幣3,891,552,000元。

於二零二一年九月二十四日，怡略按等於本金金額的74.82%的贖回價贖回本金金額為13,000,000美元的二零一七年票據三。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

(ii) 二零一九年票據

二零一九年票據二

於二零一九年一月二十八日，怡略發行於二零二二年七月二十八日到期的利率為9.125%的優先票據，本金總額為300,000,000美元及發行價為本金數額的99.633%（「二零一九年票據二」）。於扣除交易成本後，二零一九年票據二的所得款項淨額為人民幣1,984,095,000元。

於二零二一年九月二十四日，怡略按等於本金金額80.57%的贖回價贖回本金金額為12,000,000美元的二零一九年票據二。

二零一九年票據三

於二零一九年二月二十七日，怡略發行於二零二三年二月二十七日到期的利率為8.125%的優先票據，本金總額為450,000,000美元及發行價為本金數額的100%，及於二零二四年二月二十七日到期的利率為8.625%的優先票據，本金總額為375,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零一九年票據三－原始票據」）。

於二零一九年六月十七日，怡略進一步發行於二零二三年二月二十七日到期的利率為8.125%的優先票據，本金總額為425,000,000美元及發行價為本金數額的98.812%，加自二零一九年二月二十七日（含當日）至（但不包括）二零一九年六月十七日的應計利息（「二零一九年票據三－額外票據」，及連同二零一九年票據三－原始票據，統稱為「二零一九年票據三」）。於扣除交易成本後，二零一九年票據三的所得款項淨額為人民幣8,272,544,000元。

二零一九年票據四

於二零一九年七月十一日，怡略發行於二零二四年七月十一日到期的利率為8.125%的優先票據，本金總額為450,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零一九年票據四」）。於扣除交易成本後，二零一九年票據四的所得款項淨額為人民幣3,043,408,000元。

(iii) 二零二零年票據

二零二零年票據一

於二零二零年三月五日，怡略發行於二零二四年三月五日到期的利率為8.625%的優先票據，本金總額為400,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零二零年票據一」）。於扣除交易成本後，二零二零年票據一的所得款項淨額為人民幣2,733,791,000元。

二零二零年票據二

於二零二零年十一月十八日，怡略發行於二零二二年十一月十八日到期的利率為12.375%的優先票據，本金總額為360,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零二零年票據二」）。於扣除交易成本後，二零二零年票據二的所得款項淨額為人民幣2,323,896,000元。

14. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

(iv) 二零二一年票據

二零二一年票據一

於二零二一年二月二日，怡略發行於二零二三年八月二日到期的利率為11.750%的優先票據，本金總額為500,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零二一年票據一」）。於扣除交易成本後，二零二一年票據一的所得款項淨額為人民幣3,198,429,000元。

二零二一年票據二

於二零二一年三月三日，怡略發行於二零二四年九月三日到期的利率為11.625%的優先票據，本金總額為325,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零二一年票據二」）。於扣除交易成本後，二零二一年票據二的所得款項淨額為人民幣2,072,371,000元。

二零二一年票據三

於二零二一年七月二十二日，怡略發行於二零二三年八月二日到期的利率為11.75%的優先票據，本金總額為175,000,000美元及發行價為本金數額的98.375%（「二零二一年票據三」）。於扣除交易成本後，二零二一年票據三的所得款項淨額為人民幣1,097,531,000元。

於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日，所有優先票據由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以本集團的若干離岸附屬公司的股票權益抵押。

優先票據的實際利率介乎6.25%至13.51%（截至二零二一年六月三十日止六個月：6.25%至13.30%）。

優先票據的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
於一月一日	32,022,591	35,313,318
發行	-	5,270,800
贖回	(739,432)	(7,608,904)
利息支出(附註18)	1,472,864	1,541,328
已付或包括在其他應付款的利息	(1,399,116)	(1,447,436)
匯兌虧損／(收益)	1,652,101	(339,925)
於六月三十日	33,009,008	32,729,181

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零二二年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣7,230,839,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣13,374,121,000元）。公允價值乃參考彭博於截至二零二二年六月三十日止期間最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

中期簡明綜合財務資料的附註
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14. 借款(續)

(d) 其他借款

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

其他借款的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
於一月一日	22,598,826	24,728,020
增添	3,499,329	6,965,355
出售一家附屬公司	(515,352)	-
還款	(4,599,477)	(4,505,373)
利息支出	1,398,990	1,285,898
已付或包括在其他應付款的利息	(1,270,579)	(1,236,619)
匯兌虧損／(收益)	225,720	(32,692)
於六月三十日	21,337,457	27,204,589

於二零二二年六月三十日，其他借款的賬面值以人民幣、美元、英鎊、澳元及韓元結算。

該等基金安排的實際利率由3.99%至36%不等(二零二一年：3.99%至20%)。

於二零二二年六月三十日，合計人民幣71,891,017,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣75,456,733,000元)的本集團銀行及其他借款以以下所列資產及本集團於若干附屬公司所佔權益作為抵押：

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
使用權資產	2,122,657	2,102,542
物業、廠房及設備	30,593,038	30,466,085
投資物業	19,798,699	19,546,774
發展中物業	48,170,898	49,788,485
已落成待售物業	5,721,392	7,813,198
受限制現金	3,173,682	3,122,399
	109,580,366	112,839,483

(e) 所有無抵押銀行及其他借款由本公司及其若干附屬公司提供擔保。

15. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
應付合營企業款項	8,750,365	8,199,049
應付聯營公司款項	289,626	281,368
應付由本公司主要股東共同控制實體款項	1,834,031	2,177,038
應付主要股東款項	151,015	42,111
應付一間合營企業的一位股東款項(附註(a))	5,543,137	5,213,413
建築應付款(附註(b))	45,122,998	50,694,180
其他應付款及預提費用(附註(c))	36,953,741	38,314,197
總計	98,644,913	104,921,356
減：非流動部分(附註(a))	(534,987)	(534,987)
流動部分	98,109,926	104,386,369

附註：

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

16. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
利息收入	65,933	354,960
其他營運收入	58,436	70,152
沒收客戶按金	2,913	53,072
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	-	5,610
其他	4,187	7,560
	131,469	491,354

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

17. 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
轉撥自己落成待售物業的投資物業重估收益	-	296,531
投資物業公允價值收益－淨額	27,985	438,393
出售附屬公司(虧損)/收益	(1,003,640)	802,099
出售一家合營企業若干股權的虧損	(1,576,357)	-
出售物業、廠房及設備收益	1,052	-
出售無形資產(虧損)/收益	(588)	14,657
其他金融資產公允價值虧損	(54,239)	-
重新計量先前持有一間合營企業權益之收益	-	87,499
其他	85,183	33,828
	(2,520,604)	1,673,007

18. 融資成本－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
利息開支：		
－銀行借款	2,101,342	2,654,861
－境內債券	668,352	747,445
－優先票據	1,472,864	1,541,328
－其他借款及其他	2,044,099	1,504,235
－租賃負債	7,422	12,958
	6,294,079	6,460,827
提前贖回優先票據溢價	-	7,965
淨匯兌虧損/(收益)	2,156,944	(539,848)
減：融資成本資本化	(3,248,771)	(4,334,095)
	5,202,252	1,594,849

19. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	262,215	1,765,293
— 中國土地增值稅(附註(c))	201,052	879,774
遞延所得稅	(563,640)	(270,572)
	(100,373)	2,374,495

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團於期內並無任何估計的應課稅盈利(截至二零二一年六月三十日止六個月：零)。

(b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應課稅收入的國家有關的法律和法規計算的。

截至二零二二年六月三十日止期間，本集團於中國、柬埔寨及馬來西亞的所有公司適用的所得稅率為分別按利潤的25%、20%及24%計算(截至二零二一年六月三十日止六個月：25%、20%及24%)。

(c) 中國土地增值稅

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

20. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
不宣派中期股息(二零二一年：每股普通股人民幣0.10元)	-	375,237

董事會決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二一年六月三十日止六個月：每股人民幣0.10元)。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

21. 財務擔保合約

於二零二二年六月三十日，本集團提供的財務擔保面值分析如下：

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保(附註(a))	83,422,638	89,415,721
就合營企業及聯營公司借款提供擔保(附註(b))	14,300,668	13,519,411
	97,723,306	102,935,132

附註：

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

根據擔保合約條款，一旦買家未能支付按揭款項，本集團有責任向銀行支付應由買家承擔的尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，並有權收回相關物業。本集團的擔保期限始於相關貸款的發放日，終止於買家所購房產的所有權證獲發出並提交給銀行。董事認為，該類擔保合約在生效日的公允價值較小，一旦買家未能支付按揭款項，相關房產的可變現淨值足以彌補尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，因此無需在中期簡明綜合財務資料中為該類擔保提取撥備。

- (b) 該款項是為合營企業及聯營公司的借款提供的擔保上限。

22. 承擔

資本及物業發展活動承擔

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
已訂約但未撥備		
—物業發展活動(包括地價)	21,460,682	23,085,997

23. 重大關聯方交易

本集團主要股東包括李思廉博士和張力先生，於二零二二年六月三十日分別擁有28.97%及27.77%本公司股份。

交易是基於與第三方交易等同的價格及條款進行。以下是曾與關聯方進行之交易：

(a) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
薪酬及福利	13,167	13,086

(b) 提供裝飾、設計及建築服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
合營企業	429,739	92,652
聯營公司	553	10,635
	430,292	103,287

(c) 購買物業管理及相關服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
由本公司主要股東共同控制實體	-	426,887

(d) 提供借款擔保

本集團及合營企業及聯營公司的若干其他股東共同為其從事物業開發業務的若干合營企業及聯營公司提供借款的連帶擔保。於二零二二年六月三十日，本集團提供予合營企業及聯營公司的借款擔保金額如下：

(a) 銀行借款

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
合營企業	8,241,256	10,047,093

中期簡明綜合財務資料的附註
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

23. 重大關聯方交易 (續)

(d) 提供借款擔保 (續)

(b) 其他

	於	
	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
合營企業	2,606,690	1,277,667
一家聯營公司	1,161,000	-
	3,767,690	1,277,667

(e) 向關聯方提供貸款的利息收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
合營企業	62,616	94,149
聯營公司	18,924	200,457
	81,540	294,606

(f) 應付關聯方借款的利息支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
一家合營企業	21,120	21,120
主要股東	41,419	41,490
	62,539	62,610

(g) 購買本集團發行的優先票據

	截至六月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
本公司一名董事	-	9,702

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二零二二年六月三十日止期間的綜合財務報表。根據中國會計準則編製及根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表差異如下：

	截至六月三十日止期間(虧損)/盈利		總權益於	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年 六月三十日	二零二一年 十二月三十一日
根據中國會計準則列示	(6,806,800)	3,532,824	71,178,961	77,854,322
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估收益攤銷	(38)	(1,035)	35,382	35,420
2. 遞延稅項	10	259	(8,847)	(8,858)
3. 轉撥自物業、廠房及設備的投資物業重估收益	-	(469,558)	-	-
4. 轉撥自發展中物業的投資物業重估收益	(873)	210,293	3,267	3,267
5. 重估模式的酒店樓宇後續計量	(91,762)	(91,762)	4,882,728	4,974,490
按香港財務報告準則列示	(6,899,463)	3,181,021	76,091,491	82,858,641

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收益在損益表中確認，而根據中國會計準則是在其他全面收入中確認。
- 本集團變更有關酒店物業的會計政策，以遵循香港會計準則16之重估模式，並自二零二零年一月一日起開始生效。