

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)

二零二三年年度業績公告

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二零二三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

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

二零二三年專注現金流管理和避免財困

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

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

重新聚焦預售以產生短期流動資金、穩定預售組合

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

酒店資產成為另一經常性現金來源

儘管中國房地產行業情緒低迷，且中國國內生產總值增長放緩，酒店及休閒行業繼續呈現積極復甦勢態。本集團在中國各地經營具規模的五星級時尚酒店品牌組合，形成強大的酒店網絡，行業地位穩固。中國中央政府鼓勵國內旅遊及本地消費，本集團的酒店網絡、零售商場租金收入及入住率均有所回升。本集團酒店組合於二零二二年，隨著新冠疫情個案開始減少，國內旅遊業好轉，復甦最為明顯。另外，中國遊客認為在國內旅行比海外旅行更安全，因為中國中央政府實施了有效的措施，以控制染疫死亡人數。於二零二三年，酒店的表現逐漸回復至更正常的水平，該行業的現金流特質為本集團產生可應急的流動資金，以抵消部份預售下滑之影響。奢華型及超高端型酒店的整體入住率約為64%，平均房價為每晚人民幣773元，高端型酒店的入住率為59%，平均房價為每晚人民幣446元。隨著中國中央政府支持當地企業並刺激國內經濟增長，本土消費強勁，本集團預期此趨勢將持續或進一步提升。至於酒店資產變現計劃，本集團仍積極物色相關機會，將酒店以可行的商業條款出售予有興趣的買家。

二零二三年業務摘要

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

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

二零二四年前景

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

迎難而上、繼續執行負債管理計劃

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

面向市場務實推進預售及經營

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

尋求機會出售資產

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

致謝

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

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	
		二零二三年	二零二二年
營業額	3	36,238,835	35,192,599
銷售成本	6	<u>(34,319,596)</u>	<u>(31,365,663)</u>
毛利		1,919,239	3,826,936
其他(開支)／收入	4	(206,796)	371,854
其他虧損－淨額	5	(3,376,903)	(3,439,395)
銷售及營銷開支	6	(1,465,353)	(1,366,829)
行政開支	6	(4,486,204)	(4,364,864)
金融及合同資產減值虧損淨額		(232,646)	(54,644)
議價收購收益		<u>—</u>	<u>760</u>
經營虧損		(7,848,663)	(5,026,182)
融資成本－淨額	7	(6,240,462)	(9,727,154)
應佔合營企業業績		(404,625)	481,633
應佔聯營公司業績		<u>378,240</u>	<u>136,874</u>
除所得稅前虧損		(14,115,510)	(14,134,829)
所得稅開支	8	<u>(5,831,728)</u>	<u>(1,644,444)</u>
年度虧損		<u>(19,947,238)</u>	<u>(15,779,273)</u>
應佔虧損：			
— 本公司所有者		(20,164,485)	(15,736,650)
— 非控制性權益		<u>217,247</u>	<u>(42,623)</u>
		<u>(19,947,238)</u>	<u>(15,779,273)</u>
本公司所有者應佔虧損的每股基本及攤薄虧損 (以每股人民幣元計)	10	<u>(5.3738)</u>	<u>(4.1938)</u>

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	
	二零二三年	二零二二年
年度虧損	(19,947,238)	(15,779,273)
其他全面收入		
<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	(147,176)	(64,442)
<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	200	(65,389)
— 貨幣折算差額	(406,366)	76,550
本年度除稅後其他全面收入	(553,342)	474
年度全面收入總額	(20,500,580)	(15,778,799)
應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	(20,717,827)	(15,736,176)
— 非控制性權益	217,247	(42,623)
	(20,500,580)	(15,778,799)

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	二零二三年	二零二二年
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	44,306,750	45,695,522
使用權資產	9,327,516	9,853,365
投資物業	31,743,200	33,749,600
無形資產	567,837	1,055,675
合營企業權益	7,828,582	8,905,960
聯營公司權益	3,623,859	3,517,585
遞延所得稅資產	10,340,403	12,974,345
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	405,392	554,318
其他金融資產	390,747	608,519
	<u>108,534,286</u>	<u>116,914,889</u>
流動資產		
發展中物業	138,317,971	149,427,062
已落成待售物業	41,098,408	41,229,767
存貨	1,047,614	1,130,902
貿易和其他應收款及預付款	11 35,409,691	41,022,377
合同資產	412,014	2,035,644
預付稅款	4,305,639	4,859,068
受限制現金	4,015,402	10,124,207
現金及現金等價物	1,727,204	2,177,020
	<u>226,333,943</u>	<u>252,006,047</u>
總資產	<u><u>334,868,229</u></u>	<u><u>368,920,936</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	二零二三年	二零二二年
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本		3,752,367	3,752,367
其他儲備		11,655,625	12,224,336
保留盈利		18,287,878	38,452,363
		<u>33,695,870</u>	<u>54,429,066</u>
非控制性權益		<u>12,696,292</u>	<u>12,511,955</u>
總權益		<u><u>46,392,162</u></u>	<u><u>66,941,021</u></u>
負債			
非流動負債			
長期借款		78,802,342	82,910,900
租賃負債		316,067	395,693
遞延所得稅負債		10,386,790	10,589,811
其他應付款	12	1,931,523	864,787
		<u>91,436,722</u>	<u>94,761,191</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款	12	95,682,326	96,051,670
合同負債		29,095,876	46,210,007
當期所得稅負債		23,313,225	20,758,206
短期借款		4,758,997	4,321,224
長期借款當期部分		43,742,837	39,426,640
租賃負債		62,603	66,996
應付股息		369,981	369,981
衍生金融工具		13,500	14,000
		<u>197,039,345</u>	<u>207,218,724</u>
總負債		<u>288,476,067</u>	<u>301,979,915</u>
總權益及負債		<u><u>334,868,229</u></u>	<u><u>368,920,936</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. 會計政策摘要

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

2.1 編製基準

(a) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

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

(b) 歷史成本法

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

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

(c) 持續經營基礎

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司所有者應佔虧損人民幣201.64億元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款(包括在預提費用及其他應付款項)總額為人民幣1,375.29億元，其中人民幣567.95億元將於未來十二個月內到期償還，然而本集團僅有現金總額(包括受限制現金)人民幣57.43億元。此外，於二零二三年十二月三十一日，本集團無法按預定還款日期償還若干銀行及其他借款人民幣184.45億元，且於二零二三年十二月三十一日之後及直至批准綜合財務報表當日，本集團無法償還到期的若干銀行及其他借款人民幣36.06億元。因此，若干本金總額為人民幣379.80億元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。此外，本集團因各種原因被多方起訴。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營能力產生重大疑慮。

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

- (i) 其於一間於倫敦從事物業項目發展之附屬公司的股權及股東貸款的可能出售事項(「可能出售事項」)預期將於二零二四年五月完成，代價付款將根據最終股份購買協議結算(詳情參見附註13報告日期後事項)；
- (ii) 本集團將繼續尋求合適機會出售若干項目開發公司股權，以產生額外現金流。本集團的物業主要位於一二線城市，對潛在買家的吸引力相對較大，且在當前市況下保持較高價值；
- (iii) 本集團正積極與現有貸款人商討將本集團若干借款續期。該等討論具建設性及專注於當前狀況，但因市場狀況不斷變化，仍需時間制定或實施有關行動。董事認為，基於最近年結後完成之成功結果，本集團將能於借款到期時予以續期或再融資。近期的成功為本集團奠定基礎，有助於推動討論以解決短期內到期的貸款展期。此外，本集團與現有貸款人商談的同時，將繼續尋求新的融資來源或加快資產出售，以應付即將到期的財務責任及未來經營現金流需求；
- (iv) 本集團將繼續加快其發展中及落成物業的預售及銷售，並加快收回預售款項及其他應收款。近期放寬有關預售規定的政策，提升了買家的興趣及刺激需求。本集團亦將繼續積極調整銷售及預售活動，以應對不斷變化的市場環境，達致最新的預算銷售、預售數量及金額；
- (v) 本集團已作出重大調整，以控制行政成本及避免不必要的資本開支，務求維持資金流動性。本集團亦將積極評估額外措施，以進一步減少非必要開支；及

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

- (vi) 於二零二三年十二月三十一日，本集團存在若干未決訴訟。本集團一直積極尋求解決本集團未決訴訟的方法。董事有信心能達成友好解決方案以應對指定訴訟以及在現階段尚未有明確爭議索賠結果的訴訟。

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

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

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

(d) 會計政策變動

- (i) 於二零二三年一月一日首次生效之新訂準則、詮釋及修訂本

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

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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

會計政策披露－香港會計準則1及香港財務報告準則實務報表2的修訂

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

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

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

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

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

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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

(e) 已頒佈但尚未生效之新訂準則、詮釋及香港財務報告準則修訂

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

準則	主題	於或之後開始的年度期間起生效
香港會計準則1之修訂	分類負債為流動或非流動	二零二四年一月一日
香港會計準則1之修訂	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂版」)	二零二四年一月一日
香港財務報告準則16之修訂	售後租回的租賃負債	二零二四年一月一日
香港財務報告準則10及 香港會計準則28之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業的資產出售或 注資	待定
香港詮釋5(經修訂)	財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條 款的定期貸款的分類	二零二四年一月一日
香港會計準則7及香港財務 報告準則7之修訂	供應商融資安排	二零二四年一月一日
香港會計準則21之修訂	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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

(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
分部間營業額	–	(130,561)	(94,326)	(1,072,823)	(1,297,710)
營業額(來自外部客戶)	<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)
分部資產	<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>
分部負債	<u>139,421,957</u>	<u>342,992</u>	<u>1,891,503</u>	<u>2,316,682</u>	<u>143,973,134</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)

外部客戶營業額按客戶所在地劃分於下表載列：

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

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

(c) 分部資產

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

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

調節至總資產的可報告分部資產如下：

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

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

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

4. 其他(開支)／收入

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

5. 其他虧損－淨額

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

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

7. 融資成本－淨額

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

8. 所得稅開支

	二零二三年	二零二二年
當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	955,006	915,514
— 中國土地增值稅(附註(c))	2,396,698	1,162,602
遞延所得稅	<u>2,480,024</u>	<u>(433,672)</u>
所得稅開支總額	<u><u>5,831,728</u></u>	<u><u>1,644,444</u></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(二零二二年：零)。

(b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應課稅收入的國家的有關法律及法規計算得出。

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

(c) 中國土地增值稅

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

9. 股息

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

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。

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

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

11. 貿易和其他應收款及預付款

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

(a) 貿易應收款

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

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

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

12. 預提費用及其他應付款

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

13. 報告日期後事項

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

於本綜合財務報表刊發日期，該交易尚未完成。

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二零二三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 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況以及其於截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

保留意見之基準

遞延所得稅資產

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

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

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

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

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

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

與持續經營有關的重大不確定性

我們提請垂注綜合財務報表附註2.1(c)，該附註表明截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得 貴公司所有者應佔虧損人民幣201.64億元。於二零二三年十二月三十一日， 貴集團的銀行借款、境內債券、優先票據及其他借款（包括在預提費用及其他應付款項）總額為人民幣1,375.29億元，其中人民幣567.95億元將於未來十二個月內到期償還，然而 貴集團僅有現金總額（包括受限制現金）人民幣57.43億元。此外，於二零二三年十二月三十一日， 貴集團無法按預定還款日期償還若干銀行及其他借款人民幣184.45億元，且於二零二三年十二月三十一日之後， 貴集團無法償還自一月起及直至綜合財務報表獲批准當日止到期的若干銀行及其他借款人民幣36.06億元。因此，若干本金總額為人民幣379.80億元的銀行及其他借款已違約或交叉違約。此外， 貴集團因各種原因被多方起訴。該等情況以及附註2.1(c)所載的其他事宜顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮。我們就該事項的意見並無修改。

業務回顧

協議銷售

二零二三年，本集團總協議銷售約人民幣199.5億元，銷售面積約1,344,800平方米。協議銷售來自一百九十九個項目，分佈在國內二十七個省份(含直轄市、自治區)以及海外的三個國家，共一百零九個城市。就省份及地區而言，廣東、海南、海外、北京、天津、山東、山西、陝西、浙江及湖北為協議銷售額最高的十大省份及地區，合計貢獻協議銷售約人民幣161.1億元，佔本集團總協議銷售約81%。就城市而言，一線及二線城市貢獻總協議銷售之71%，三線及以下城市貢獻21%，海外貢獻8%。就業態而言，總協議銷售的62%來自住宅、3%來自別墅、35%來自商業及其他，包括寫字樓、公寓、商舖等。

地區	總值約數 (人民幣百萬元)	總銷售 面積約數 (千平方米)
廣東省	5,935.4	199.0
海南省	2,173.5	108.1
海外	1,625.1	93.1
北京市	1,346.2	67.0
天津市	1,221.7	103.6
山東省	1,031.9	145.4
山西省	951.8	90.2
陝西省	680.4	69.5
浙江省	605.3	56.2
湖北省	539.6	49.4
	16,110.9	981.5

區域	總值約數 (人民幣百萬元)	總銷售 面積約數 (千平方米)
華北地區	4,781.9	437.8
西北地區	2,282.1	234.5
華南地區	5,935.5	199.5
華東地區	1,469.0	123.2
西南地區	714.7	57.4
海南	2,173.4	108.1
中南地區	967.1	91.4
海外	1,625.2	92.9
總計	19,948.9	1,344.8

發展中物業

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

下表是於二零二三年十二月三十一日的情況：

地區	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
華北地區	2,024,000	1,136,000
華東地區	823,000	458,000
西北地區	4,812,000	3,646,000
華南地區	3,155,000	2,228,000
中南地區	1,124,000	799,000
西南地區	566,000	186,000
海南	137,000	125,000
海外	216,000	146,000
小計	12,857,000	8,724,000
投資物業	289,000	245,000
總計	13,146,000	8,969,000

土地儲備

本集團期內新增土地的總可售面積約為173,000平方米。截至二零二三年十二月三十一日，本集團土地儲備的總建築面積約56,399,000平方米，其中總可售面積約43,554,000平方米，分佈在國內外八十九個城市和地區，詳情如下：

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

物業投資

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

酒店運營

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

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290.30億元減少4%至人民幣278.11億元。該年度的營業額乃基於3,000,000平方米的交付面積，較上年度交付的3,261,000平方米下降了8%。整體平均售價約為每平方米人民幣9,270元。(二零二二年：每平方米人民幣8,900元)。

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

銷售成本

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

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

毛利率

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

其他(開支)／收入及其他虧損－淨額

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

銷售及營銷開支及行政開支

年內，本集團的銷售及營銷開支由二零二二年人民幣13.67億元增加7%至人民幣14.65億元，行政開支為人民幣44.86億元(二零二二年：人民幣43.65億元)。行政開支的主要部分為員工成本。

融資成本－淨額

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

所得稅開支

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

盈利能力

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

財務資源、流動資金及負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團包括作特殊用途而受限的資金在內的總現金為人民幣57.4億元(二零二二年十二月三十一日：人民幣123.0億元)，其中96%以人民幣計值及4%以其他貨幣計值(主要為美元、港元、澳元、馬幣及英鎊)。

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

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

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

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

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

其他資訊

員工及薪酬政策

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

股東週年大會及暫停辦理股份過戶手續

本公司的二零二三年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二四年五月三十一日(星期五)舉行，股東週年大會通告將按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二零二四年五月三十一日(星期五)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零二四年五月二十七日(星期一)至二零二四年五月三十一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零二四年五月二十四日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，辦理登記手續。

末期股息

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零二二年：無)。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

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，彼等於截至二零二三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。本公司於截至二零二三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」）已就本集團截至二零二三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二零二三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二零二三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，二零二四年三月二十八日

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