

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份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)

### 二零二三年中期業績公告

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。附錄於本公告後面部份的簡明綜合中期財務資料為本公告不可分割部份。中期業績已由本公司審核委員會審閱。

## 業務回顧

在經歷多年新冠疫情的影響後，二零二三年標誌著我們開始將病毒置之腦後，展望未來。新冠疫情大流行期間，封鎖、疫苗接種、社交距離措施和旅遊限制對日常生活和商業運營造成了嚴重干擾，影響經濟增長。隨著群體免疫成為新常態，焦點轉向恢復生產力和重啟商業活動。全球旅遊限制逐漸放寬並最終解禁，各國政府面臨刺激經濟復甦的挑戰。隨著新冠疫情終結，社會憂慮初步緩解後，新的挑戰是控制生產力低下、供需失衡和勞動力短缺導致的高通脹等負面影響。二零二三年上半年，經濟不確定性導致企業對產能擴張保持謹慎態度，商品成本上漲使各行各業盈利能力下降。儘管政府刺激產業政策出台，但關鍵經濟指標走向不明朗，加上利率上升造成的高通脹，導致企業採取觀望態度。與其他國家一樣，中國也面臨著類似的挑戰，但整體程度較輕。然而，中國起初將國民健康和 safety 置於經濟復甦之上，推遲了放寬新冠疫情的管控，導致生產恢復緩慢，直到今年上半年後期，中國政府才採取更加寬鬆的態度，容許新冠疫情與社區共存。

經濟的不確定性對中國房地產行業產生了重大不利影響。合約銷售大幅下降，並在上半年末進一步惡化。目前正在開發的物業受銷售現金流減少的影響，導致存在竣工風險，面臨財務困境或正在進行債務重組的公司數量也在增加。繼二零二二年協議銷售額下降後，二零二三年上半年協議銷售額進一步減縮，按月銷售額持續下降。從交易量來看，二零二三年上半年行業的協議銷售額與二零二二年同期相比平均下降5.3%。交易量的下降可歸因於疫後復甦，可支配收入減少，加上難以預視的中期經濟增長狀況，導致市場對房地產投資前景感到悲觀。協議銷售業績欠佳導致許多開發商(不論經營規模大小)面臨流動性限制和財務困境，進一步削弱潛在買家的信心。中央政府繼續實施政策，以防市場進一步下行，並恢復行業穩定性，特別是關顧首次購房的終端用家。然而，買家情緒需要更長時間才能從企業風險低谷中恢復信心，才得以進行購房交易。我們預計下半年將會有更多針對房地產行業的政策出台，但仍需要時間評估其效用。

在二零二二年成功解決到期債務問題後，本集團繼續保持謹慎態度。管理層主要側重於流動性管理，並在當前的運營環境下負責任地與債權人合作，尋找互利的解決方案。債權銀行方面，本集團繼續利用可用資源履行利息支付並逐步償還所欠債項，或尋求協商展期。為響應政府保交樓的指令，本集團高度重視向買家交付完工項目的工作。二零二二年，本集團積極採取債務重組措施，避免了過去十二個月發生重大違約事件。這些措施包括將十期美元計價優先票據和七期境內人民幣計

價的公募及私募債券的到期日延長至十二個月以上。此外，本集團對其美元計價優先票據採用了實物支付利息的方式來代替現金利息，事後看來，在當前流動性緊張的情況下，這也是債務重組的一大亮點。與其他無法獲得票據持有人批准的債務重組方案相比，這種實物支付利息有其獨特之處。二零二三年上半年，管理層對流動性狀況保持審慎態度，通過精簡人手和整合職能重疊的部門來控制開支並降低運營成本。本集團亦停止進一步擴充土地儲備並削減不必要的支出。

鑑於資金流動性緊張及成交量低迷，本集團的建安支出主要用於完成在建項目及已預售項目的開發及交付。儘管項目數量有所減少，但本集團目前在充滿挑戰的環境下仍有超過100個開發中項目，規模相當可觀。其採取的戰略平衡在於專注完成交付，同時保持開發項目的持續性。在確保已竣工項目可供出售的同時，為完成未來項目提供確定性，從而獲取潛在買家的高度認可。在市場波動的情況下，在幾個月內交樓、交樓風險很小、甚至是零風險的項目，更容易實現合約銷售。目前，本集團可供銷售的已竣工建築面積約為230萬平方米，預計貨量約為人民幣330億元。

二零二三年上半年，我們的酒店投資組合業績成為行業前景陰霾中的一道曙光。雖然傳統開發項目因流動性和竣工風險而面臨挑戰，但酒店運營卻出現顯著改善，隨著旅遊和休閒支出增加，酒店運營恢復至新冠疫情前的水平。整個酒店組合的平均入住率高達60%，其中超過60家酒店在高峰期的入住率超過90%。上半年，經營淨利潤達人民幣6.81億元，較二零二二年同期或全年的虧損有明顯改善。此外，由於期內酒店資產產生正現金流，買家詢問增加，而潛在買家隨後進行的盡職調查亦有所增加。本集團將繼續出售非核心酒店及投資資產，以產生流動資金用於還款及營運資金用途。

## 展望

由於二零二三年仍然充滿挑戰，且將有更多開發商可能面臨財務壓力，本集團將保持警覺，並像過去十二個月一樣，採取謹慎和負責任的行動，目標是繼續專注於完成開發未完成的項目和出售資產以產生急需的資金流動性。過去一年，本集團加快了在中國和海外出售開發和投資物業的計劃，重新分配資金以解決金融負債和項目竣工問題。目前，本集團正就數個海外項目與買家進行盡職調查，預計年底前完成。鑑於市場狀況，預計這些銷售將產生虧損，但卻是確保在此期間取得急需的流動性所必需的。預計另一個重要里程碑是倫敦一個規模龐大且多元化的開發項目「One Nine Elms」將於今年年底完工。One Nine Elms項目將提供約49,000平方米已竣工的住宅和服務式公寓供市場出售，而沒有竣工風險的已落成單位，更容易為市場所接受。

財務方面，本集團將繼續探索替代融資和再融資方案以應對即將到期債務，制定適當的計劃，並積極防範可能出現的潛在財務風險。鑑於不確定的財務前景，任何可行的方案都存在固有風險，並且在當前市場上很可能需要付出代價。然而，就受信責任而言，風險管理對於管理層至關重要，這需要必要的規劃和遠見，以解決可預見的風險。放眼未來，管理層有信心，我們將繼續保持警覺，解決近期出現的問題並渡過這段波動時期，預期未來的財務業績將會逐步改善。

## 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，本集團來自物業發展的營業額由去年同期人民幣151.49億元減少19%至人民幣123.05億元。營業額乃基於期內交付銷售物業1,442,000平方米，較去年同期交付的1,885,000平方米減少約24%。期內整體平均售價約為每平方米人民幣8,500元(二零二二年上半年：每平方米人民幣8,000元)。

投資物業租金收入由二零二二年上半年人民幣4.09億元增加2%至本期間人民幣4.16億元。酒店營運營業額由去年同期人民幣17.81億元增加至人民幣29.83億元，主要由於二零二三年上半年，在新冠疫情後，中國的旅遊業及商務活動迅速恢復所致。

### 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。於二零二三年上半年，本集團的銷售成本為人民幣131.82億元，較去年同期人民幣149.85億元減少12%。

期內，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5,850元上升至人民幣6,140元。於銷售成本中的資本化利息為人民幣12.38億元(二零二二年上半年：人民幣11.97億元)，佔物業銷售營業額百分比的10.1%。銷售成本亦包括徵稅人民幣9,320萬元(二零二二年上半年：人民幣6,980萬元)。

### 毛利

期內，本集團的整體毛利為人民幣32.34億元，而二零二二年同期為人民幣27.97億元。物業發展方面，本期間的毛利率為17.2%，而二零二二年上半年為18.9%。

### 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，以及出售附屬公司之收益或虧損。期內，其他收入及其他收益－淨額於二零二三年上半年錄得人民幣3.07億元收益，而二零二二年上半年則為人民幣23.89億元虧損。變化主要由於二零二三年上半年並無因出售附屬公司及一家合營企業若干股權產生虧損所致。

## 銷售及營銷開支及行政開支

於二零二三年上半年，本集團的銷售及營銷開支由去年同期人民幣8.32億元減少40%至人民幣5億元。期內，行政開支為人民幣23.56億元(二零二二年上半年：人民幣19.35億元)。

## 融資成本－淨額

融資成本－淨額指期內的利息開支總額，扣除資本化至開發成本的部分。於二零二三年上半年，融資成本－淨額由去年同期人民幣52.02億元減少20%至人民幣41.64億元，該減少主要由於期內的綜合利率較低及匯兌虧損的減少(二零二三年上半年：人民幣15.97億元；二零二二年上半年：人民幣21.57億元)。期內產生的利息開支總額為人民幣50.31億元(二零二二年上半年：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12.38億元，期內已產生的融資成本總額為人民幣54.02億元(二零二二年上半年：人民幣63.99億元)。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支主要包括土地增值稅和企業所得稅。截至二零二三年六月三十日止六個月，所得稅總額為人民幣12.55億元。其中，土地增值稅為人民幣4.63億元(二零二二年上半年：人民幣2.01億元)及企業所得稅為人民幣6.74億元(二零二二年上半年：人民幣2.62億元)。

## 盈利能力

本集團於截至二零二三年六月三十日止期間錄得淨虧損約人民幣49.78億元，而截至二零二二年六月三十日止期間則為淨虧損約人民幣68.99億元。期內淨虧損主要由於房地產行業經營環境嚴峻，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所致。



## 其他資料

### 中期股息

董事會決議不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零二三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。

### 本公司董事及監事遵守標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十之《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，彼等於截至二零二三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。截至二零二三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二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

## 致謝

一如既往，本人謹向股東、董事、高級管理層和員工表示衷心感謝，感謝他們在這個充滿挑戰的時期對本集團的堅定支持。我本人與許多關鍵人員進行了互動並親身參與其中，儘管受到新冠疫情、融資壓力和疲弱市況的打擊，他們仍致力履行職責。我們經驗豐富且忠誠的管理層在過去幾年表現出無比韌力，與彼等之互動使我堅信，他們將繼續引領本集團朝著正確方向前進。最後，我向在此期間發揮關鍵作用或參與本集團這段歷程的所有人表示衷心的感謝和讚賞。

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，二零二三年八月二十八日

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



## 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 二零二三年 六月三十日	經審核 二零二二年 十二月三十一日
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		45,078,558	45,695,522
使用權資產		9,557,807	9,853,365
投資物業		33,762,740	33,749,600
無形資產		1,036,558	1,055,675
合營企業權益		8,501,666	8,905,960
聯營公司權益		3,473,734	3,517,585
遞延所得稅資產		12,998,612	12,974,345
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		552,497	554,318
其他金融資產		608,519	608,519
		<b>115,570,691</b>	<b>116,914,889</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		150,052,399	149,427,062
已落成待售物業		39,348,433	41,229,767
存貨		953,982	1,130,902
貿易和其他應收款及預付款	5	39,919,262	41,022,377
合同資產		929,189	2,035,644
預付稅款		4,872,136	4,859,068
受限制現金		8,206,122	10,124,207
現金及現金等價物		1,779,542	2,177,020
		<b>246,061,065</b>	<b>252,006,047</b>
<b>總資產</b>		<b>361,631,756</b>	<b>368,920,936</b>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零二三年 六月三十日	經審核 二零二二年 十二月三十一日
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔權益</b>			
股本		3,752,367	3,752,367
其他儲備		11,814,451	12,224,336
保留盈利		33,343,720	38,452,363
		<u>48,910,538</u>	<u>54,429,066</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>12,642,823</u>	<u>12,511,955</u>
<b>總權益</b>		<u><u>61,553,361</u></u>	<u><u>66,941,021</u></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		87,722,181	82,910,900
租賃負債		344,517	395,693
遞延所得稅負債		10,684,551	10,589,811
其他應付款		1,730,743	864,787
		<u>100,481,992</u>	<u>94,761,191</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	6	96,003,120	96,051,670
合同負債		41,131,184	46,210,007
當期所得稅負債		21,678,597	20,758,206
短期借款		5,708,764	4,321,224
長期借款當期部分		34,629,468	39,426,640
租賃負債		61,289	66,996
應付股息		369,981	369,981
衍生金融工具		14,000	14,000
		<u>199,596,403</u>	<u>207,218,724</u>
<b>總負債</b>		<u><u>300,078,395</u></u>	<u><u>301,979,915</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>361,631,756</u></u>	<u><u>368,920,936</u></u>

## 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 二零二三年	二零二二年
營業額	4	16,416,162	17,782,073
銷售成本		<u>(13,181,836)</u>	<u>(14,984,911)</u>
<b>毛利</b>		<b>3,234,326</b>	2,797,162
其他收入	7	132,611	131,469
其他收益／(虧損)－淨額	8	174,016	(2,520,604)
銷售及營銷開支		(499,864)	(832,023)
行政開支		(2,356,102)	(1,934,602)
金融及合同資產減值虧損淨額		<u>(99,202)</u>	<u>(80,754)</u>
<b>經營盈利／(虧損)</b>		<b>585,785</b>	(2,439,352)
融資成本－淨額	9	(4,164,063)	(5,202,252)
應佔合營企業業績		(362,858)	657,461
應佔聯營公司業績		<u>218,111</u>	<u>(15,693)</u>
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(3,723,025)</b>	(6,999,836)
所得稅(開支)／貸記	10	<u>(1,254,750)</u>	<u>100,373</u>
<b>期間虧損</b>		<b><u>(4,977,775)</u></b>	<b><u>(6,899,463)</u></b>
<b>應佔(虧損)／盈利：</b>			
－本公司所有者		(5,108,643)	(6,919,602)
－非控制性權益		<u>130,868</u>	<u>20,139</u>
		<b><u>(4,977,775)</u></b>	<b><u>(6,899,463)</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)		<b><u>(1.3614)</u></b>	<b><u>(1.8441)</u></b>

## 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	
	二零二三年	二零二二年
<b>期間虧損</b>	<b>(4,977,775)</b>	<b>(6,899,463)</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	<b>(1,821)</b>	1,274
<i>其後或會重新分類至損益的項目</i>		
— 以權益法入賬的應佔合營企業及聯營公司其他全 面收入	<b>280</b>	(8,811)
— 貨幣折算差額	<b>(390,244)</b>	139,850
<b>期間除稅後其他全面收入</b>	<b>(391,785)</b>	132,313
<b>期間全面收入總額</b>	<b>(5,369,560)</b>	<b>(6,767,150)</b>
<b>期間應佔全面收入總額：</b>		
— 本公司所有者	<b>(5,500,428)</b>	(6,787,289)
— 非控制性權益	<b>130,868</b>	20,139
	<b>(5,369,560)</b>	<b>(6,767,150)</b>

## 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)

### 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二零二三年八月二十八日批准刊發。

### 2. 編製基準

截至二零二三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」)編製的截至二零二二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

截至二零二三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51.09億元。於二零二三年六月三十日，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1,375.91億元，其中人民幣481.38億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99.86億元。於二零二三年六月三十日，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185.65億元，且於二零二三年六月三十日之後，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12.28億元。根據本集團若干貸款協議的條款，本金總額為人民幣338.79億元的若干銀行及其他借款已可按要求償還。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

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二零二三年六月三十日起計未來十二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：

- (i) 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；
- (ii) 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；
- (iii) 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；
- (iv) 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；
- (v) 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，並履行在自二零二三年六月三十日起未來十二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二零二三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。

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中期簡明綜合財務報表中。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3. 會計政策

除以下所述，已應用的會計政策與二零二二年財務報表所載者一致。

#### 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下為於二零二三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

#### 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
香港財務報告準則17	保險合同

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準則或詮釋。



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

#### 4. 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二零二三年及二零二二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
<b>截至二零二三年六月三十日止六個月</b>					
分部營業額	12,305,037	508,432	3,026,091	939,349	16,778,909
於某一時間點確認	9,874,767	–	–	–	9,874,767
於某一段時間內確認	2,430,270	–	3,026,091	939,349	6,395,710
其他營業額來源 – 租金收入	–	508,432	–	–	508,432
分部間營業額	–	(92,385)	(43,221)	(227,141)	(362,747)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>12,305,037</b>	<b>416,047</b>	<b>2,982,870</b>	<b>712,208</b>	<b>16,416,162</b>
<b>期間(虧損)/盈利</b>	<b>(4,533,268)</b>	<b>186,028</b>	<b>(420,504)</b>	<b>(210,031)</b>	<b>(4,977,775)</b>
融資成本 – 淨額	(3,538,819)	(94,809)	(456,400)	(74,035)	(4,164,063)
應佔合營企業業績	(362,854)	–	–	(4)	(362,858)
應佔聯營公司業績	220,302	–	–	(2,191)	218,111
所得稅(開支)/貸記	(1,289,888)	(55,506)	118,064	(27,420)	(1,254,750)
物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產折舊及攤銷	(153,677)	–	(815,704)	(113,647)	(1,083,028)
為獲取與客戶之間的合同而產生的增量成本的攤銷	(82,230)	–	–	–	(82,230)
金融及合同資產減值虧損(撥備)/撥回	(100,913)	603	(2,291)	3,399	(99,202)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月</b>					
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)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<u>15,149,169</u>	<u>409,066</u>	<u>1,781,404</u>	<u>442,434</u>	<u>17,782,073</u>
<b>期間(虧損)/盈利</b>	<u>(5,873,163)</u>	<u>241,333</u>	<u>(849,427)</u>	<u>(418,206)</u>	<u>(6,899,463)</u>
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

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。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
<b>於二零二三年六月三十日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>263,134,179</b>	<b>33,870,956</b>	<b>43,239,621</b>	<b>7,227,372</b>	<b>347,472,128</b>
分部資產包括：					
合營企業權益	8,500,351	-	-	1,315	8,501,666
聯營公司權益	3,393,807	-	-	79,927	3,473,734
<b>分部負債</b>	<b>135,020,328</b>	<b>356,529</b>	<b>2,022,992</b>	<b>2,254,985</b>	<b>139,654,834</b>
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>270,477,013</b>	<b>34,156,608</b>	<b>47,241,441</b>	<b>2,908,692</b>	<b>354,783,754</b>
分部資產包括：					
合營企業權益	8,904,640	-	-	1,320	8,905,960
聯營公司權益	3,436,396	-	-	81,189	3,517,585
增添非流動資產(除金融工具及遞延 所得稅資產外)	1,121,093	138,127	107,098	324,970	1,691,288
<b>分部負債</b>	<b>139,421,957</b>	<b>342,992</b>	<b>1,891,503</b>	<b>2,316,682</b>	<b>143,973,134</b>

## 5. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
貿易應收款－淨額	2,818,156	3,719,349
其他應收款－淨額	24,118,752	24,350,689
預付款	5,091,685	5,101,041
為獲得合同的資本化成本	1,868,119	1,879,444
應收合營企業款項	4,127,952	4,067,717
應收聯營公司款項	1,894,598	1,904,137
總額	<b>39,919,262</b>	<b>41,022,377</b>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

於二零二三年六月三十日，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	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
貿易應收款		
— 應收第三方款項	2,529,514	3,574,757
— 應收合營企業款項	457,584	335,268
— 應收聯營公司款項	10,728	10,337
	<u>2,997,826</u>	<u>3,920,362</u>
減：虧損撥備	(179,670)	(201,013)
	<u>2,818,156</u>	<u>3,719,349</u>

貿易應收款於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
1 年內	1,446,140	2,482,424
1 年至 2 年	615,761	450,863
2 年至 3 年	372,633	379,567
超過 3 年	563,292	607,508
	<u>2,997,826</u>	<u>3,920,362</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 6. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零二三年 六月三十日	二零二二年 十二月三十一日
應付合營企業款項	9,656,549	9,475,292
應付聯營公司款項	401,929	541,336
應付由本公司主要股東共同控制實體款項	2,205,663	2,205,663
應付主要股東款項	291,274	176,576
應付若干合營企業的一位股東款項(附註(a))	5,802,443	5,305,830
建築應付款(附註(b))	36,624,704	38,705,207
其他應付款及預提費用(附註(c))	42,751,301	40,506,553
	<hr/>	<hr/>
總計	97,733,863	96,916,457
減：非流動部分(附註(a))	(1,730,743)	(864,787)
	<hr/>	<hr/>
流動部分	<b>96,003,120</b>	<b>96,051,670</b>

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。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 7. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
利息收入	63,195	65,933
其他營運收入	41,186	58,436
沒收客戶按金	22,257	2,913
其他	5,973	4,187
	<u>132,611</u>	<u>131,469</u>

## 8. 其他收益／(虧損)－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
投資物業公允價值收益－淨額	—	27,985
出售附屬公司收益／(虧損)	30,139	(1,003,640)
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	4,095	1,052
出售無形資產收益／(虧損)	4,198	(588)
其他金融資產公允價值虧損	—	(54,239)
其他	135,584	85,183
	<u>174,016</u>	<u>(2,520,604)</u>

## 9. 融資成本－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
利息開支：		
— 銀行借款	2,015,850	2,101,342
— 境內債券	610,790	668,352
— 優先票據	1,178,861	1,472,864
— 其他借款及其他	1,221,651	2,044,099
— 租賃負債	4,272	7,422
	<u>5,031,424</u>	<u>6,294,079</u>
淨匯兌虧損	1,596,524	2,156,944
減：融資成本資本化	(2,463,885)	(3,248,771)
	<u>4,164,063</u>	<u>5,202,252</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 10. 所得稅開支／(貸記)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	673,826	262,215
— 中國土地增值稅(附註(c))	463,097	201,052
遞延所得稅	117,827	(563,640)
	<u>1,254,750</u>	<u>(100,373)</u>

### (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(截至二零二二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。

截至二零二三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(截至二零二二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%。

## 11. 股息

董事會決議不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：零)。