



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777



年報 | 2020



# 關於富力地產

作為中國最大最知名的物業發展商之一，廣州富力地產股份有限公司（「富力地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）成立於一九九四年，總部位於廣州。經過二十餘年高速發展，本公司為一家主營房地產開發業務之大型企業，同時在酒店發展、商業運營及設計建造等領域多元化發展。二零二零年本集團權益銷售額約人民幣1,388億元。截至二零二零年底，本集團擁有土地儲備約5,200萬平方米，並擁有九十一家由知名酒店管理集團管理的在運營之豪華酒店。同時，運營中的投資性物業總建築面積超260萬平方米。截至目前，本集團業務已經遍及超過一百四十五個城市和地區。二十多年來，本集團秉承「緊貼城市脈搏，構築美好生活」的發展策略，致力成為國際領先的美好生活運營商。



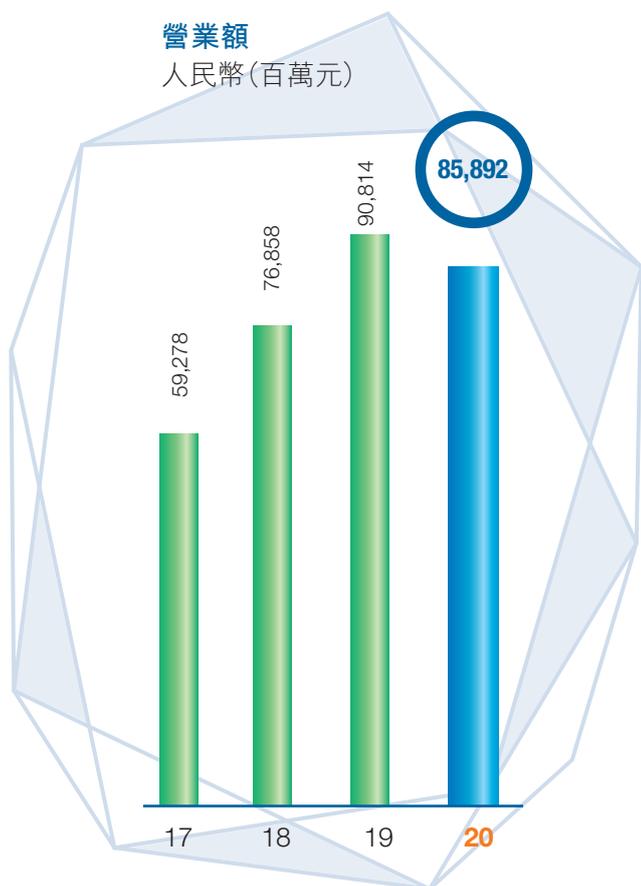
# 目錄

財務摘要	4
致股東的信	8
業務回顧	16
物業一覽	20
投資者關係	26
環境、社會及管治報告	28
財務回顧	74
企業管治報告書	83
董事會報告書	91
監事會報告書	102
董事、監事及高級管理人員	103
獨立核數師報告	108
綜合財務報表	114
補充資料	223
五年財務概要	224
主要物業列表	225
公司資料	243
股東資料	244

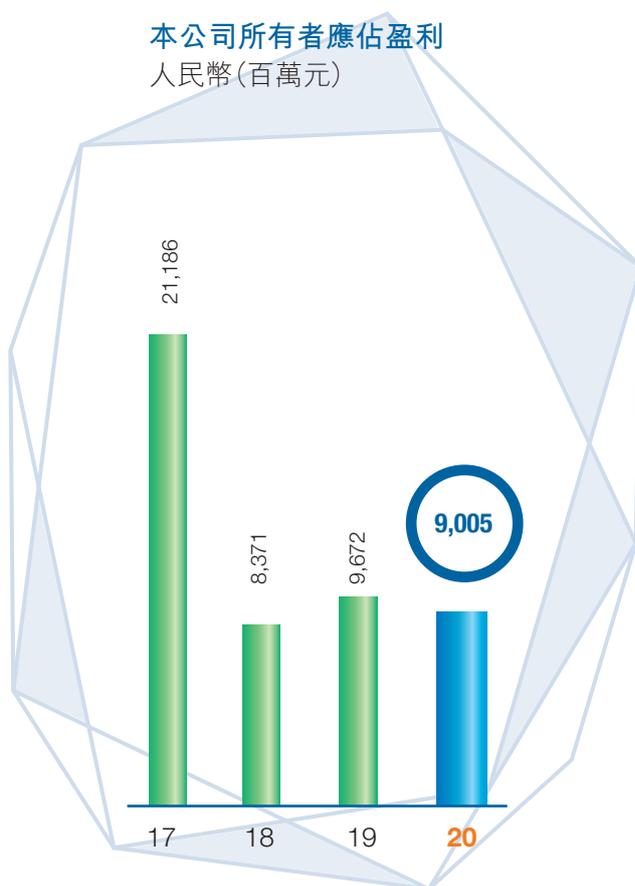


	二零二零年	二零一九年	變動百分比
<b>經營業績(人民幣千元)</b>			
營業額	<b>85,891,778</b>	90,813,970	-5%
毛利	<b>20,388,492</b>	29,772,569	-32%
本公司所有者應佔盈利	<b>9,004,814</b>	9,672,051	-7%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>2.5313</b>	3.0001	-16%
每股股息(人民幣元)	<b>1.00</b>	1.28	-22%
<b>財務狀況(人民幣千元)</b>			
現金	<b>39,948,714</b>	38,435,806	4%
資產總額	<b>442,185,215</b>	427,326,318	3%
負債總額	<b>350,179,872</b>	347,527,193	1%
<b>財務比率</b>			
每股淨資產(人民幣元)	<b>23.9</b>	22.1	8%
派息率(%)	<b>40.6</b>	45.1	-10%
權益報酬率(%)	<b>10.7</b>	13.8	-22%
淨負債與總權益比率(%)	<b>130.2</b>	198.9	-35%

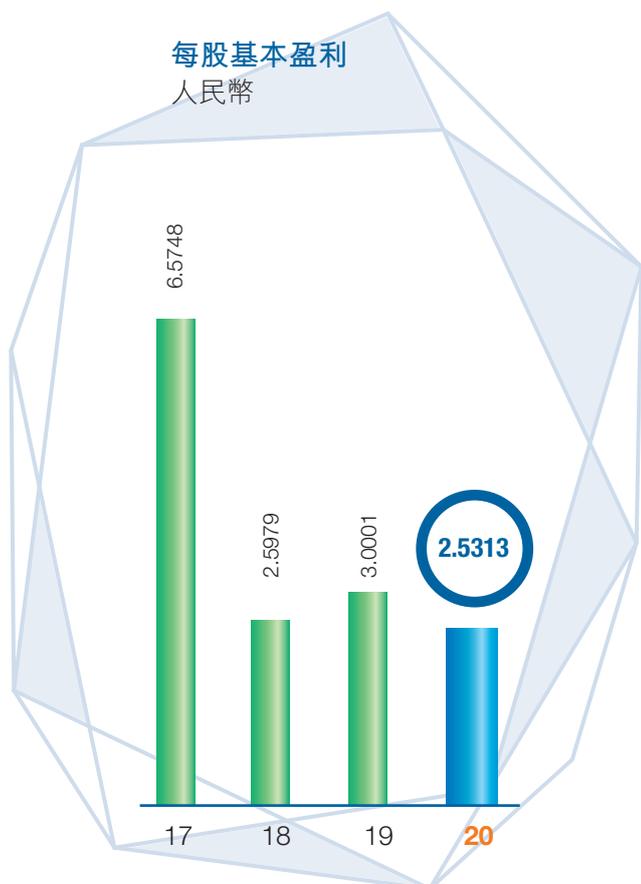
營業額  
人民幣(百萬元)



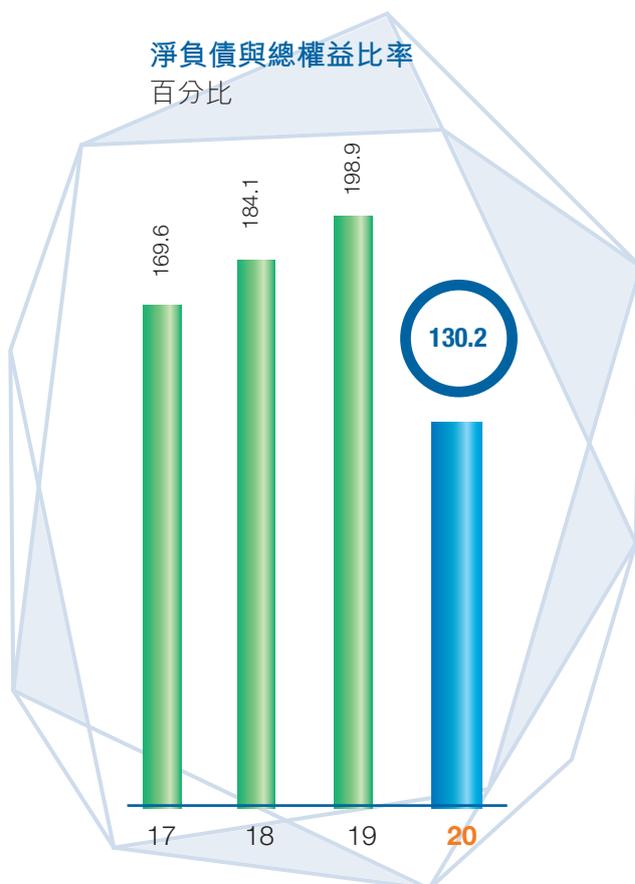
本公司所有者應佔盈利  
人民幣(百萬元)



每股基本盈利  
人民幣



淨負債與總權益比率  
百分比







## 強健的物業發展實力和大量城市更新 項目確保業務穩定， 提供持續盈利潛力…

回顧二零二零年，全球經濟以及各地民生均受到新型冠狀病毒(「新冠肺炎疫情」)的影響。二零二零年，世界各地耗費大量時間了解新冠肺炎疫情、預防感染以及防止疫情進一步在全球擴散。新冠肺炎疫情對健康構成的毀滅性影響顯然易見，但其對企業及不同行業造成較長期的直接及間接影響在未來一段長時間才會浮現，如導致大型企業長時間停業以及改變公司業務模式。為防止疫情迅速傳播，中國政府作出果斷決定，立即實行了防疫措施，並迅速頒佈規定、實施前所未有的旅遊限制以及動員國家最頂級的醫療資源應對新冠肺炎疫情，以確保不會錯失了解和應對病毒的黃金時間。經過不斷的數據搜集及研究，數月後，中國的生活才得以「新常態」繼續進行。由於政府果斷採取行動，商業活動得以快速恢復運作、本地旅遊得以解除限制，人們可在佩戴口罩的情況下進行社交活動。相比之下，全球其他國家在二零二零年多月來仍在竭力減輕疫情在全球擴散所帶來的沉重打擊。事後看來，若非中國政府果斷採取行動，中國的經濟復甦不會如此迅速，受到的打擊也不會降到如此低。

二零二零年，新冠肺炎疫情帶來的挑戰加上境內房地產調控政策趨嚴，使中國房地產行業可動用的流動資金大幅削減，行業面對嚴峻的營商環境。面對經濟不確定性及國內生產總值增長放緩的預期，中國政府開始推出指引，減少企業過份依賴借貸及債務融資，例如引入債務監測指標(即所謂「三條紅線」)。三條紅線是通過有針對性的相關財務指標測試衡量一個實體的財務風險，並通過分類，決定該實體額外舉債空間，可以說，該政策已直接影響房地產企業在二零二零年的整體營運策略。一般而言，大部分房地產企業已將它們的重點調整至更為務實的融資計劃，它們繼續改善資產負債表，在滿足三條紅線的同時，更高效地分配可用資金。

### 三條紅線

首先，雖然政府並未公佈企業需何時遵循三條紅線政策的官方時間表，但發展商已調整其融資計劃以獲得最大的融資彈性。三條紅線要求測試基於財務報表的財務指標以衡量短期流動資金及整體負債規模。三個財務測試為1)扣除預收賬款(合同負債)的資產負債率不得大於70%；2)淨負債率不得超過100%；及3)現金短債比需大於1.0倍。如房地產企業通過所有財務測試，會被分類為綠色類別；違反一項，會被分類為黃色類別；違反兩項，會被分類為橙色類別；及最後違反三項，則會被分類為紅色類別。被分類為綠色類別的好處是可額外增加公司總有息負債水平15%，惟該額外舉債能力會隨著企業績漸由綠色類別下降至紅色類別而相應下降。長遠而言，該政策是讓財務指標越好的公司越容易取得債務融資，而未達標的公司則需集中改善其信貸狀況。

在近年國家控負債、降槓桿的整體政策環境下，本集團於二零二零年積極削減債務，使整體信貸狀況顯著改善。二零二零年，本集團透過合理的購地策略、戰略性的資產出售、集團層面的股份增發等措施，削減債務共人民幣374億元。削減或再融資的債務包括境內債券人民幣236億元、信託及境內銀行貸款人民幣119億元和離岸債券及離岸貸款人民幣19億元。本集團於二零二零年的其中一項重大融資活動為完成發行新H股補充權益資本，按發行價每股9.82港元發行2.57億股的H股新股，募集資金總額為25.24億港元。經削減大量債務及補充權益資本後，本集團的淨資產負債比率由二零一九年底的199%減少至130%。隨著更多有關三條紅線實施詳情的資料出台，本集團預期二零二一年的信貸狀況可進一步改善。除淨資產負債比率減少外，由於削減的債務很大部分屬短期性質，故整體債務減少可帶動扣除預收賬款(合同負債)的資產負債率及現金短債比有所改善。不論是否有三條紅線政策，本集團已將重點放於加強管理資產負債表及改善長期財務彈性。

### 經營現金流量回復正數

由於市場狀況仍然不穩，本集團透過促銷售、去庫存、抓回款、控支出等綜合措施，使經營現金流量回復正數。與二零一九年的負經營現金流量相比，二零二零年的經營現金流量為正數。經營現金流量回復正數為近期到期債務提供了即時的現金流並增加可用流動資金。為加速協議銷售轉換成即時流動資金，本集團採納了彈性銷售策略以應付年內不同的市場情況，包括平均售價(「均價」)優惠、大宗購買折扣、與第三方銷售代理的策略性合作及實施銷售獎勵計劃等措施，有效加快已售物業的現金回款速度。整體而言，與二零一九年低於70%的協議銷售現金回款率相比，二零二零年的協議銷售現金回款率達78%。現金回款的改善為本集團提供更多的流動資金，並加快了去槓桿的速度。

### 加快資產出售產生大量流動資金及實際收益

多年來本集團累積重大價值的項目及資產，包括土地儲備、在建物業或投資物業。該等資產有望為本集團提供重大回報或以租金收入的形式提供持續穩定的現金流量。二零二零年，本集團將非核心資產或可用作招徠策略性合作伙伴的潛在項目進行重組，以產生即時流動現金。

當中，城市更新項目是本集團實現高回報及提供流動資金的最佳項目。本集團過往已累積大量具有高轉換潛力的城市更新項目組合，這是取得價值被低估、具高上升潛力土地儲備的重要途徑。截至今日，本集團於舊村及城市更新地區取得土地儲備建築面積超過4,000萬平方米，均具有重大市場價值。未來，本集團預期結轉大規模的建築面積為土地儲備以供日後發展具潛在收益的項目。然而，這需要投放大量的時間和資金。二零二零年，本集團與不同的策略性投資者及金融投資者達成策略性合作以共同投資及開發在中國的项目。在二零二零年第四季，本集團出售若干项目的部分權益，變現約人民幣40億元。策略性合作為本集團提供即時資金，亦在釋放該等项目的價值後，仍然保持项目的控制權及上升潛力，同時減少本集團未來的資金需求。對於有大量資金投入的現有及未來項目，本集團將尋求達成更多策略性合作，在繼續發展該等项目的情況下降低資金需求。

#### 由於資產質素及內在價值優良，向黑石出售空港物流園的標誌性交易具有特殊意義

為加快再融資計劃及籌集流動資金，本集團啟動其於廣州的物流資產出售計劃，向潛在買家出售該資產。物流園地處廣州，經營歷史悠久，並已鎖定園區的未來發展權，造就其獨特性。位於中國廣州市花都區花東鎮的廣州富力國際空港綜合物流園，佔地1,470畝，計劃總建築面積為超過1,200,000平方米。目前落成的高標準倉庫、廠房及冷庫的可出租面積共約889,820平方米，配套設施亦已落成。未開發的倉庫淨用地面積約210畝。

最初的討論於二零二零年上半年展開，然而，面對市場的重重挑戰，加上本集團內部對估值的期望，本集團認為從有關各方中識別出有誠意的買家對實現目標而言屬至關重要。經過與若干有關各方的長時間協同討論，最後簽訂協議，由黑石關聯的基金以市場估值人民幣63億元購買整個資產的70%權益。確定的估值高於本集團的投資成本，並實現了大額盈利。該交易結構亦頗為特殊，並需要成立一個離岸交易實體以完成交易。合併交易及該交易的獨特性充份證明本集團專業的執行能力，而該交易亦廣被投資業界視為標誌性交易。

#### 完成H股全流通，約22億股境內未上市股份轉化為H股並已在聯交所上市

二零二零年九月二十八日，本集團將全部2,207,108,944股境內未上市股份轉換為境外上市股份，並於香港聯交所上市，完成H股全流通。H股全流通是中國證券監督管理委員會推進資本市場對外開放的重要舉措。對本集團而言，H股全流通有助於實現全體股東權利及義務的一致，改善公司治理，保障全體股東特別是廣大中小股東的利益，有利於本集團的長遠發展。

### 二零二零年業務摘要

二零二零年，儘管市場受新冠肺炎疫情嚴重打擊，本集團仍錄得強勁的財務業績，且管理層主要專注於減低財務槓桿風險以改善本集團的信貸狀況。總營業額為人民幣858.9億元，與二零一九年相比僅輕微下跌，主因物業發展營業額為人民幣785.7億元，或佔總營業額的91%，大致保持平穩。已確認建築面積方面，本集團於二零二零年出售及交付917萬平方米，較去年同期增長11%。由於二零二零年的經營環境充滿挑戰，本集團調整均價以加快銷售速度，以致影響本集團的毛利率。由於均價下降及產品組合變動，本集團於二零二零年的毛利為人民幣203.9億元，相當於23.7%的毛利率。與毛利率的減少保持一致，淨利潤相應減少至人民幣91.5億元，相當於10.6%淨利率。二零二零年，集團在極具挑戰的經營環境以及財務去槓桿化之間取得平衡，從而獲得本年度的財務成績。由於已達成改善財務槓桿的一大進步，加上於二零二一年初協議銷售的良好表現，本集團預期在盈利增長及資金流動性之間保持平衡，利潤率及盈利能力將會改善。

經營方面，本集團繼續擴大交付面積的規模，由二零一九年的830萬平方米增加至二零二零年的917萬平方米。交付建築面積增加是由於更大規模的在建物業及協議銷售的增加，而協議銷售預期於近期將會繼續增加。就城市貢獻而言，二零二零年的交付主要集中於二線城市，約52%，佔本集團土地儲備的最大部分。

本集團自二零一九年第四季起一直採取審慎的土地儲備策略，二零二零年的土地儲備維持重點挑選具較平衡的資金需求、在轉換時實現高盈利能力的城市更新項目。二零二零年，一二線城市及大灣區的城市更新項目轉換成130萬平方米的建築面積。本集團擁有充足的土地儲備足以維持增長前景，截至二零二零年年底，本集團擁有的土地儲備權益可售面積約為5,200萬平方米。然而，城市更新項目需要更長的轉換時間，因此，本集團將繼續尋求其他具較短發展周期的土地儲備補充機會。

### 二零二一年前景

#### 繼續改善信貸狀況及盈利能力

二零二一年首兩個月的協議銷售大幅改善，協議銷售收入為人民幣204.2億元，與二零二零年同期相比，銷售收入上升124%。本集團根據可售資源製定二零二一年的協議銷售目標為人民幣1,500億元。今年年初表現向好，本集團有信心在年內餘下的時間保持同樣的勢頭，實現其協議銷售目標。本集團於二零二一年預計可售資源為人民幣2,700億元，相信可協助實現本集團的協議銷售目標。

本集團的信貸狀況於二零二一年的首數個月後持續改善，由於償還了更多債務，總負債減少額外約人民幣150億元。此外，本集團已透過再融資及延長近期到期債務至超過一年以改善其到期債項，包括發行為期2.5年的5億美元優先票據及為期3.5年的3.25億美元優先票據(為年期最長的未償還美元優先票據)。本集團將繼續尋求機會以延長近期到期債務至更長年期。

#### 繼續透過進一步出售非核心資產以釋放資產價值及減低風險

尋求戰略性合作伙伴策略的成功及二零二零年第四季非核心資產的成功變現充份證明本集團旗下資產的優質質素。單是出售投資物業及寫字樓資產如富力綜合物流園及廣州寫字樓物業，就產生約人民幣59億元的現金款項，並於交易完成時完全以現金支付。本集團將繼續尋求資產變現的潛在機會，從而產生正現金流並進一步降低總負債水平。本集團亦將尋求潛在合作伙伴，共同投資或協力合作以減輕部分項目風險及減少各種項目的資金需求。二零二零年，資產出售及成立合作項目有效改善本集團的資本狀況，進一步鼓勵管理層在二零二一年持開放的態度繼續複製同樣的成功。

## 致謝

二零二零年實為艱難的一年。本財政年度充滿財務挑戰及動盪的環境，需要管理團隊及員工的通力合作以及支持。有很多情況需要我們的管理層及時行動及其堅定不移的決心及支持，才可以避免延誤或危機。本人深感榮幸，能夠依靠我們高級管理層的專業執行能力及可靠的決策，讓我們在多宗交易中取得成功。

本人謹此感謝管理團隊及各崗位的員工，感謝他們的投入和努力。他們的努力取得豐碩的成果，若無他們的努力，本集團不可能在二零二零年獲得如此成績。

對於股東，本人謹此重申我們在繼續保持財務穩健的同時，會給予更高回報的承諾。股東的持續支持是至關重要的，在二零二一年，我們希望透過開放及透明的溝通繼續獲得股東支持。一如以往，我們並不視股東的支持為理所當然，並會繼續通過透明的溝通渠道，認真聽取股東的意見。



李思廉  
董事長



張力  
聯席董事長兼行政總裁



## 協議銷售

二零二零年，本集團權益協議銷售達人民幣1,388億元，協議銷售面積為11,530,900平方米，平均售價約每平方米人民幣12,000元。協議銷售來自二百一十九個項目，分佈在國內華北、華東、西北、華南、西南、中南及海南七大區域的二十七個省份(含直轄市及自治區)以及海外的四個國家。就省份而言，廣東、浙江、山西、海南、陝西、江蘇、重慶、內蒙古、河北及北京為協議銷售額最高的十大省份，合計貢獻權益協議銷售額約人民幣1,038億元，佔本集團總權益協議銷售約75%。二零二零年度，本集團合共推出十五個新項目，約佔本集團協議銷售總額的13%。

二零二零年本集團權益協議銷售按地理區域分佈，詳列如下：

區域	地區	權益已售出 可售面積約數 (千平方米)	較二零一九年 增/減 (%)	權益總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一九年 增/減 (%)
西北地區	山西省	1,232.2	-16%	12,507.1	-19%
	陝西省	722.0	-19%	9,713.6	105%
	內蒙古	989.7	17%	7,461.7	12%
	甘肅省	66.0	不適用	1,038.5	不適用
	新疆	71.1	55%	764.8	41%
華東地區	浙江省	983.6	40%	17,168.8	28%
	江蘇省	580.0	-31%	8,766.0	-25%
	安徽省	266.1	12%	2,132.9	持平
	上海市	42.1	-40%	1,904.3	-41%
華北地區	河北省	672.4	-5%	5,765.1	-17%
	北京市	195.2	5%	5,155.3	7%
	遼寧省	580.8	2%	4,816.3	16%
	山東省	465.5	-21%	4,512.5	-24%
	天津市	367.3	-52%	4,076.4	-55%
	黑龍江省	134.8	-66%	2,227.1	-58%
	河南省	112.0	-4%	936.2	-23%
華南地區	廣東省	1,277.8	-21%	19,159.4	24%
	廣西省	71.5	186%	441.7	100%
西南地區	重慶市	875.8	1%	7,737.3	-3%
	四川省	195.1	68%	1,287.0	20%
	雲南省	67.1	48%	848.7	55%
	貴州省	79.8	-16%	674.5	-43%
	海南省	651.7	149%	10,393.4	140%
中南地區	江西省	319.2	-24%	3,357.1	-23%
	福建省	205.8	-15%	2,252.1	-19%
	湖南省	138.0	-38%	1,056.1	-47%
	湖北省	46.6	-24%	530.0	-4%
海外	馬來西亞	43.0	-35%	842.9	-38%
	柬埔寨	38.7	-30%	529.7	-36%
	澳大利亞	37.7	390%	433.1	100%
	英國	2.3	44%	297.6	175%
<b>總計</b>		<b>11,530.9</b>	<b>-8%</b>	<b>138,787.2</b>	<b>持平</b>

區域	權益已售出 可售面積約數 (千平方米)	較二零一九年 增/減 (%)	權益總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一九年 增/減 (%)
西北地區	3,081.0	-5%	31,485.7	15%
華東地區	1,871.8	1%	29,972.0	-1%
華北地區	2,528.0	-24%	27,488.9	-27%
華南地區	1,349.3	-18%	19,601.1	25%
西南地區	1,217.8	8%	10,547.5	-2%
海南	651.7	149%	10,393.4	140%
中南地區	709.6	-25%	7,195.3	-26%
海外	121.7	-7%	2,103.3	-17%
<b>總計</b>	<b>11,530.9</b>	<b>-8%</b>	<b>138,787.2</b>	<b>持平</b>

### 發展中物業

面對市場狀況的變化，本集團在年內以靈活手段管理發展中的物業，以確保高效的資源配置及避免積壓過量庫存。年初時，本集團開發中權益建築面積約32,342,000平方米，年內新增開工權益建築面

積合共約8,406,000平方米。年內完成發展物業權益建築面積達10,897,000平方米，權益可售面積為8,582,000平方米，完成投資物業權益建築面積223,000平方米。本集團截至二零二零年底在建權益建築面積約29,628,000平方米。

下表是於二零二零年十二月三十一日的情况：

地區	權益建築 面積約數 (平方米)	權益可售 面積約數 (平方米)
華北地區	6,656,000	4,742,000
華東地區	3,811,000	2,468,000
西北地區	6,929,000	4,814,000
華南地區	5,314,000	4,009,000
西南地區	1,512,000	1,285,000
中南地區	2,248,000	1,528,000
海南	1,010,000	722,000
海外	1,189,000	721,000
<b>小計</b>	<b>28,669,000</b>	<b>20,289,000</b>
投資物業	959,000	802,000
<b>總計</b>	<b>29,628,000</b>	<b>21,091,000</b>

### 土地儲備

本集團二零二零年土地收購的整體方向繼續以穩健及均衡為主。本集團年內所挑選的地塊，以總價合適，利潤預測達標，周轉快速為原則，在十二個城市 and 地區收購共十六幅地塊，新增土地的權益可

售面積大約3,855,000平方米，十六幅地塊的其中十四幅位於本集團現有經營的城市和地區，兩幅位於新進入的兩個城市。至二零二零年底，本集團土地儲備為權益建築面積約64,263,000平方米，其中權益可售面積約51,878,000平方米分佈在國內外九十九個城市和地區，詳情如下：

地區	權益建築 面積約數 (平方米)	權益可售 面積約數 (平方米)
<b>發展物業</b>		
華北地區	14,284,000	11,745,000
華東地區	6,287,000	5,048,000
西北地區	13,641,000	10,728,000
華南地區	6,710,000	5,822,000
西南地區	5,391,000	4,587,000
中南地區	6,126,000	5,225,000
海南	3,087,000	2,762,000
海外	6,214,000	3,766,000
<b>小計</b>	<b>61,740,000</b>	<b>49,683,000</b>
<b>投資物業</b>	<b>2,523,000</b>	<b>2,195,000</b>
<b>總計</b>	<b>64,263,000</b>	<b>51,878,000</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、零售商舖、以及物流園區等多種業態。截至二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業組合總建築面積合共約5,050,900平方米，其中運營中的投資物業組合總建築面積約2,656,800平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約2,394,100平方米。於二零二零年七月，本集團新開業一座位於淄博的購物中心，總建築面積為150,000平方米。

## 酒店營運

截至二零二零年十二月三十一日，本集團已擁有九十一間運營中酒店，總建築面積為3,992,100平方米，總客房數為27,409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。本集團另有四十五間在建及規劃中的酒店，連同運營中的九十一間酒店，集團合共擁有一百三十六間酒店，是全球最大的豪華酒店資產擁有人。期內，本集團新增了長春富力萬達文華酒店，總建築面積39,900平方米，房間數236間。

## 前景

本集團設定二零二一年總協議銷售目標為人民幣1,500億元。為了達成銷售目標，本集團將銷售超過二百三十個項目，可售資源達人民幣2,700億元。本集團計劃於二零二一年落成約8,472,000平方米可售面積的發展物業。詳情載列如下：

地區	二零二一年 上半年預計完成		二零二一年 下半年預計完成		二零二一年 全年預計完成	
	建築 面積約數 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)	建築 面積約數 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)	建築 面積約數 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)
華北地區	472,000	427,000	1,590,000	1,397,000	2,062,000	1,824,000
華東地區	450,000	288,000	1,072,000	784,000	1,522,000	1,072,000
西北地區	466,000	435,000	1,694,000	1,543,000	2,160,000	1,978,000
華南地區	146,000	122,000	1,145,000	712,000	1,291,000	834,000
西南地區	271,000	199,000	872,000	634,000	1,143,000	833,000
中南地區	70,000	68,000	640,000	529,000	710,000	597,000
海南	29,000	28,000	291,000	266,000	320,000	294,000
海外	—	—	589,000	468,000	589,000	468,000
合作項目(權益)	103,000	69,000	629,000	503,000	732,000	572,000
<b>小計</b>	<b>2,007,000</b>	<b>1,636,000</b>	<b>8,522,000</b>	<b>6,836,000</b>	<b>10,529,000</b>	<b>8,472,000</b>
投資物業	336,000	336,000	500,000	500,000	836,000	836,000
<b>總計</b>	<b>2,343,000</b>	<b>1,972,000</b>	<b>9,022,000</b>	<b>7,336,000</b>	<b>11,365,000</b>	<b>9,308,000</b>

山東青島總部基地



上海虹橋富力中心



北京首開富力十號國際



廣州富力壹號半島



天津富力新城



安徽滁州富力烏衣水鎮



河北秦皇島富力公元山



雲南昆明富力灣



惠州富力惠林溫泉





江西上饒富力院士廷



福建漳州富力鳳凰谷



江蘇鎮江富力長江府



浙江建德富力御江山



梅州富力雁山湖



海南富力悅海灣



浙江寧波富力御湖半島



安徽阜陽大河城章



北京富力首開金禧璞瑅



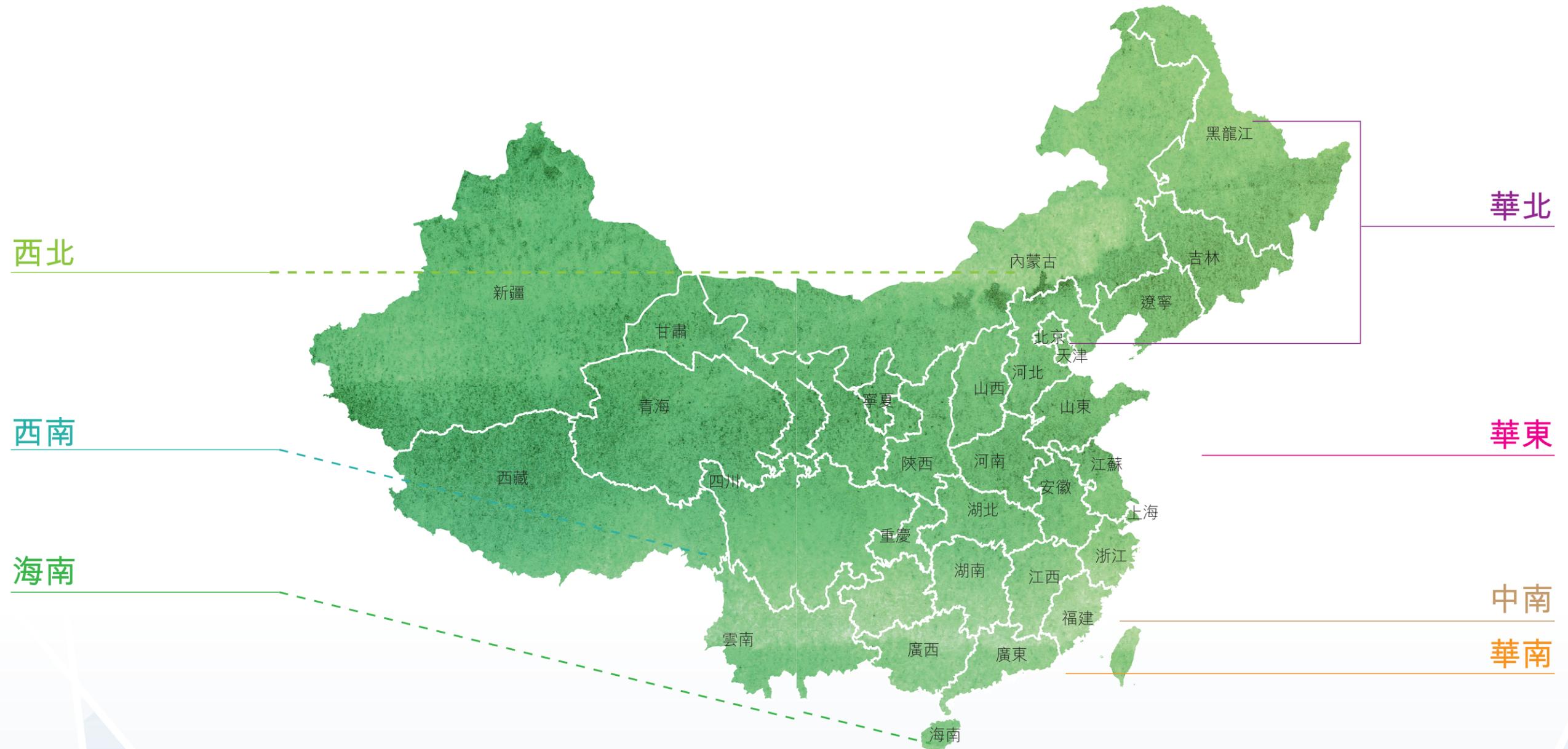
北京富力新城



桂林富力城



大連富力東堤灣畔



### 海外

- 華北—北京、天津、河南、河北、山東、遼寧和黑龍江；
- 華東—上海、浙江、江蘇和安徽；
- 中南—福建、江西、湖南和湖北；
- 華南—廣東和廣西；
- 西北—山西、陝西、內蒙古、甘肅和新疆；
- 西南—四川、貴州、雲南和重慶；
- 海南—海南；
- 海外—馬來西亞、澳大利亞、柬埔寨、韓國和英國。



公司一直很重視資本市場的意見，在二零二零年裡，我們繼續堅持及時的資訊披露與交流，加強與行業分析師和機構投資者之間的有效溝通。集團投資者關係工作致力於密切地與投資界聯繫，維護現有股東與債券投資機構的長期關係，亦不斷接觸及拓展潛在投資機構。通過積極開放的對話，我們清晰地傳遞公司運營和財務狀況目標是增進投資者對公司的瞭解和認同，提升公司的治理水平，以實現公司整體利益最大化和保護投資者的合法權益。

年內，公司發佈了二零一九年全年業績和二零二零年中期業績，因受新冠肺炎疫情影響，取消線下的分析師見面會和媒體見面會，將其轉變為線上會議形式。主席在管理層陪同下，親自為投資者和媒體詳細解答相關提問。此外，公司安排了業績發佈會後的非融資路演，同樣以線上會議的形式，與香港、新加坡、倫敦、紐約等地的眾多機構投資者進行了一對一的深入交流。

在與投資者的溝通互動方面，二零二零年受新冠肺炎疫情影響，定期的投資者參觀接待和會面訪談有所受限，但公司積極保持電話會議溝通，也保持參加投資者研討會及論壇，與更多的投資者保持互動。公司珍惜每次與投資者溝通互動的機會，通過這些溝通互動，公司希望能讓投資界更好的瞭解行業發展、未來趨勢、宏觀形勢，並清楚公司將會如何應對未來的挑戰。二零二零年，公司共參與了超過二十場線上全球投資者研討會、業績後分析師會議和非融資路演。

二零二零年，公司致力降低資產負債表風險。期內，公司發行境外美元債合共7.6億美元，順利地完成公司境外債再融資任務，並適當延長債務期限。於二零二零年十月，公司完成2.57億股新H股的配售，獲得24.98億港元配售淨額。此次配售成功，有助於改善集團流動性和降低負債比率。年內，公司還引入全球最大另類投資基金黑石，以人民幣63億元的作價出售廣州富力國際空港綜合物流園70%的股權。此次交易，有利於優化資源配置、增加資金儲備及降低負債率，並提高抗風險能力。

公司謹此感謝所有投資者和股東給予公司的積極回饋和建設性意見，並一如既往地長期支持公司，也感謝地產分析師們的辛勤勞動，為業界與公司提供了透明詳盡的分析。我們期待在新的一年共同合作，提供最佳的投資者關係服務。

## 二零二零年

月份	會議／路演
一月	<ul style="list-style-type: none"> <li>第二十屆瑞士聯合銀行(「瑞銀」)大中華研討會</li> </ul>
三月	<ul style="list-style-type: none"> <li>與花旗銀行(「花旗」)的業績發佈後的非融資路演</li> <li>與瑞銀的業績發佈後的非融資路演</li> <li>與摩根大通的業績發佈後的非融資路演</li> <li>與德意志銀行的業績發佈後的非融資路演</li> <li>與銀河－聯昌證券國際私人有限公司的業績發佈後的非融資路演</li> </ul>
六月	<ul style="list-style-type: none"> <li>瑞銀2020年香港及中國房地產會議</li> <li>花旗亞太地區2020年房地產會議</li> <li>摩根士丹利亞洲私人財富管理虛擬會議</li> </ul>

八月	<ul style="list-style-type: none"> <li>與花旗的業績發佈後的非融資路演</li> <li>與高盛(亞洲)有限責任公司的業績發佈後的非融資路演</li> <li>與海通國際證券集團有限公司的業績發佈後的非融資路演</li> <li>與平安國際的業績發佈後的非融資路演</li> </ul>
十月	<ul style="list-style-type: none"> <li>與香港上海滙豐銀行有限公司的非融資路演</li> </ul>
十一月	<ul style="list-style-type: none"> <li>大華2020年香港投資者會議</li> <li>2020年第15屆花旗中國投資者會議</li> </ul>

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

本報告為廣州富力地產股份有限公司(「富力地產」、「富力」或「公司」)連續第五年對外發佈的《環境、社會及管治報告》(「ESG報告」)，通過披露富力地產及附屬公司(「本集團」或「我們」)於環境及社會的表現，提高持份者對於本集團可持續發展戰略的瞭解。本公司董事會已審閱此報告，確認內容準確、真實及完整。

## 報告指引

本報告乃根據《全球報告倡議組織可持續發展報告標準(「GRI標準」)》核心符合方案、遵守香港聯合交易所有限公司(「港交所」)主板上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》，並結合本集團實際情況編製而成。本集團於年內開展重要性議題分析、於本報告中披露數據統計方法，以落實重要性、量化、一致性等報告原則。

## 報告範圍

本報告披露本集團於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間於環境及社會方面的表現。除非另有說明，報告中的社會表現數據覆蓋全集團；環境表現數據相較二零一九年有所調整，除覆蓋全國所有商業管理公司在管項目及運營中的酒店外，新增本集團於國內的所有辦公室營運點及所有附屬建築公司完全承建的在建項目，並剔除物業管理公司在管項目(本集團於年內將物業管理業務出售)，故環境數據表現共覆蓋10個商業項目、89個酒店項目及70個由本集團承建的在建項目、及所有辦公室營運點。

## 意見反饋

本報告於編撰過程中盡量考慮、平衡不同持份者的利益，並致力披露各持份者的關注議題，確保本報告達到平實、清晰、易懂。我們致力持續完善報告內容及披露方式，若對本報告有任何疑問或建議，歡迎通過以下方式隨時聯繫本公司。

廣州富力地產股份有限公司  
地址：中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45-54樓  
電話：8620 38882777  
傳真：8620 38332777  
電郵：gzrfir@rfchina.com

## 董事長寄語

致各持份者：

回顧剛過去的二零二零年，世界面臨眾多挑戰及逆境，新冠肺炎疫情對全社會的醫療系統迎來挑戰、對全球各地帶來巨大的經濟影響。面臨艱巨的環境，本集團的各項業務受到不同程度的影響，但通過迅速採取防疫措施、及時調整經營戰略等方式，我們力爭確保各項業務順利運作。藉此《環境、社會及管治報告》，我們向各持份者闡述分享我們過往一年於可持續發展領域的表現及進展，希望能通過此方式讓各持份者了解本集團於可持續發展的不懈努力。

### 「打造綠色標桿」

大力發展綠色建築是我們近年來的努力方向，將節能降耗等環保理念融入到建築項目的全生命週期，並逐步擴大綠色建築設計的應用範圍。除住宅外，我們將綠建要求融入幼兒園、學校、公交站等公共建築的設計中，致力為社會創建綠色環保的宜居空間。本集團深知自身業務對環境的影響，除於日常營運中加強節能降耗管理外，我們亦積極加入行業協會，攜手社會各界保護生物多樣性。截至二零二零年底，本集團共有161個項目應用綠色建築設計要求，合計建築面積近2,000萬平方米，其中共有138個項目榮獲綠色建築標識。年內，本集團的廣州筆村改造項目、煙台富力灣項目等多個項目均獲綠建一星認證。

### 「建設廉潔環境」

本集團相信構建一個廉潔的工作環境乃確保公司可持續發展的關鍵因素之一。我們重點關注銷售、招標、審計等關鍵人員的廉潔作業情況，並通過各類反腐教育活動，包括發佈定期廉潔刊物、組織廉潔培訓課程等，向員工宣貫廉潔作業思想。年內，我們共開展33場廉潔培訓課程，參與培訓的總人數超7,000人次，覆蓋多個地區的附屬公司及關鍵崗位的員工。

### 「助力城市更新」

作為房地產企業，為城市更新貢獻一份力是本集團義不容辭的責任。創立至今，本集團已深耕城市更新領域二十餘載，我們緊跟時代發展需求、推動區域更新改造，積極開展城市更新項目，為社區群眾創建一個更具參與性、綜合性及可持續性的生活環境。截至目前，我們已簽約合作城市更新項目規劃總建築面積超8,000萬平方米。憑藉城市更新事業的良好成績及綜合實力，本集團榮獲「2020年中國城市更新典範企業獎」等多個獎項。

### 「抗擊新冠肺炎疫情」

新冠肺炎疫情在爆發初期對本集團的日常營運確實產生影響。但在政府部門的指導下，我們高度重視防控意識，確保有序落實內部各項預防措施，加強業務營運場所的消毒清潔抗疫工作，並實施彈性上班、線上考勤等靈活的辦公方式，實現在工作場所無發生任何重大爆發或感染事件。此外，我們亦為受影響的零售商及企業提供支持、向疫情重災區武漢及相關慈善組織捐款捐物，與大家共渡難關。年內，本集團向武漢等疫情重災區及科研機構捐款捐物，合計人民幣2,500萬元，助力當地人民渡過難關、為新冠肺炎病毒相關科研貢獻力量。截至目前，本集團在各項公益事業上合計捐款超人民幣6億元。

面對尚未明朗的市場前景及充滿挑戰的環境，我們十分感激各持份者一直以來的支持，我們有信心攻克面對的困難，專注於自身業務的蓬勃發展及可持續領域的不斷進步，以回應各持份者的期望及支持。

李思廉  
董事長  
廣州富力地產股份有限公司

二零二一年三月二十五日

二零二零年主要成就及榮譽

年內，我們獲得的獎項部分列舉如下，顯示外部持份者對本集團的經濟、環境及社會表現的認可。

類別	獎項名稱／成就	頒獎單位
經濟貢獻	<ul style="list-style-type: none"> <li>納入「恆生大中型股價值50指數」、「恆生大中型股價值偏向指數」、「恆生中國高股息率指數成分股Top 10」</li> </ul>	/
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020中國民營企業500強第69位</li> <li>2020年中國民營企業服務業100強第25位</li> </ul>	全國工商聯
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020中國房地產上市公司綜合實力10強</li> <li>2020中國房地產上市公司H股10強</li> </ul>	中國房地產業協會、中國物業管理協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020中國房地產開發企業10強</li> <li>2020中國房地產開發企業綜合實力10強</li> <li>2020中國房地產開發企業綜合發展10強</li> <li>2020中國房地產開發企業商業地產綜合實力10強</li> <li>2020中國房地產開發企業城市更新10強</li> </ul>	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020中國房地產品牌價值榜第10名(品牌價值人民幣801億元)</li> </ul>	中國房地產報、中國房地產網、中房報新媒體、中房智庫
	<ul style="list-style-type: none"> <li>中國地產金磚獎－2020年度卓越成就企業</li> </ul>	《21世紀經濟報道》、博鰲•21世紀房地產論壇組委會
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020中國大陸在港上市房地產公司綜合實力Top 10</li> <li>2020中國大陸在港上市房地產公司財富創造能力Top 10</li> <li>2020中國房地產上市公司商業開發運營優秀企業</li> </ul>	中國房地產Top 10研究組主辦、中指控股(CIH)、中指研究院承辦
員工關懷	<ul style="list-style-type: none"> <li>廣東創新非凡僱主</li> </ul>	獵聘
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020 HR管理團隊典範</li> <li>2020年中國100典範僱主</li> <li>中國大學生最喜愛僱主</li> </ul>	前程無憂
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年中國年度最佳僱主－廣州最佳僱主</li> </ul>	智聯招聘

類別	獎項名稱／成就	頒獎單位
產品責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>「2020中國地產風尚大獎」2020中國年度影響力地產企業Top 30</li> </ul>	觀點指數研究院
	<ul style="list-style-type: none"> <li>福布斯五星級酒店(廣州富力麗思卡爾頓酒店、成都富力麗思卡爾頓酒店)</li> </ul>	《福布斯旅遊指南》
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020中國高端酒店運營商標桿企業</li> </ul>	中國房地產報、中國房地產網、中房報新媒體、中房智庫
	<ul style="list-style-type: none"> <li>中國建築工程裝飾獎(惠東富力灣希爾頓逸林酒店)</li> </ul>	中國建築裝飾協會
	<ul style="list-style-type: none"> <li>中國鋼結構金獎優秀焊接工程一等獎(哈爾濱富力江灣公建項目)</li> </ul>	中國建築金屬結構協會
	<ul style="list-style-type: none"> <li>遼寧省第二屆BIM(建築信息模型)技術應用大賽綜合組優秀獎(瀋陽富力金融中心)</li> </ul>	遼寧省BIM全產業發展聯盟
社區參與	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020「中國企業社會責任」評選－年度社會責任貢獻獎</li> <li>卓越競爭力城市發展影響力評選－2020年度抗擊疫情特別貢獻企業</li> </ul>	中國經營報
	<ul style="list-style-type: none"> <li>最具社會責任上市公司</li> </ul>	新浪財經

## 可持續發展管理

董事會於本集團的環境、社會及管治工作具有最高決策權，負責監督環境、社會及管治的戰略方向，確保集團內建立起有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控體系，亦負責審批及批准年度的ESG報告。

於董事會監督下，集團企業管理中心、監察中心、工程督查管理中心、審計中心、成本監控中心、人力資源管理中心、投資者關係部及資產管理中心等職能部門，以及商業運營管理、酒店、建築公司等板塊共同配合推動本集團的可持續發展管治。

根據集團的統一規劃，各部門及附屬公司與自身相關的持份者進行密切溝通，瞭解持份者對於集團可持續發展管治的看法。此外，各相關部門及附屬公司根據集團要求，進行年度的ESG資料及數據收集工作，集團定期審視有關的工作表現。

### 可持續發展風險識別

本集團審核委員會每半年審視本集團的風險管理及內部監控工作，並匯報至董事會，由董事會檢討本集團內部的風險管理及內部監控系統是否有效，有關檢討的具體內容呈列於《企業管治報告》。

本集團每半年開展一次風險評估工作，其中包括對ESG的潛在風險識別。年內的評估結果顯示，ESG相關風險並未對本集團構成重大風險，本集團仍將持續監控此方面的風險，提升ESG管治水平。

### 支持聯合國可持續發展目標

為更好地結合本集團自身業務推動聯合國可持續發展目標（「SDGs」）的實現，我們於年內開展SDGs業務價值鏈分析，識別本集團對任何環境帶來的潛在風險及機遇。經過分析，我們認為共有8項可持續發展目標與本集團最為相關，年內，我們於8項目標的行動簡要說明如下，具體內容請詳見各相應章節。

章節		可持續發展目標	2020年行動
廉潔誠信 經營		16.5—減少一切形式的腐敗和賄賂行為	<ul style="list-style-type: none"><li>完善反貪腐監察架構及舉報制度，營造一個廉潔誠信的工作環境。</li><li>持續加強反腐教育。於年內開展33場廉潔培訓課程，參與總人次達7,231。發佈《廉潔富力》等廉潔刊物，以警示員工。</li></ul>

章節		可持續發展目標	2020年行動
保障健康 安全		3.d—加強早期預警、減少風險，加強管理健康風險的能力 8.8—推動為所有工人創造安全和有保障的工作環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>將職業健康及安全管理覆蓋至全部業務板塊，特別重視建築板塊的職安健管理架構及管理措施，設立建築業務板塊的安全目標，並將管理政策及措施同步至分包單位。</li> <li>各業務板塊有序開展安全教育。如建築業務板塊定期開展安全宣傳活動、多家酒店亦積極開展消防安全、衛生安全等培訓。</li> </ul>
為藍天減 排放		9.1—發展優質、可靠、可持續和可抵禦災害能力的基礎設施 12.2—實現自然資源的可持續管理和高效利用 12.5—減少廢物的產生 13.1—加強抵禦和適應氣候相關的災害和自然災害的能力 13.3—提高減緩及適應氣候變化影響的意識	<ul style="list-style-type: none"> <li>響應國家號召，持續發展綠色建築。截至目前，本集團共有138個項目榮獲綠色建築標識。</li> <li>探索建築項目的全生命週期環保管理，重點關注施工現場的環境管理，積極改善業務營運對環境的影響。</li> <li>根據氣候風險評估結果，從「管治、策略、風險管理、指標及目標」四個範疇進行氣候風險管理。</li> </ul>
為客戶創 價值		11.1—確保人人獲得適當、安全和負擔得起的住房和基本服務 12.a—採取可持續的生產和消費模式	<ul style="list-style-type: none"> <li>重視工程質量管理，結合多種質量檢查方式，確保項目質量安全。</li> <li>強調可持續供應鏈管理，與供應商保持良好溝通及合作關係，同時逐步將綠色採購理念融入供應鏈管理中。</li> </ul>
為員工創 事業		8.5—所有人實現充分和生產性就業，有體面工作，同工同酬 8.7—禁止使用童工	<ul style="list-style-type: none"> <li>為員工營造一個公平、公正的工作環境，致力提升員工的工作成就感及滿意度。</li> <li>於業務營運中嚴禁僱傭任何童工。</li> </ul>
為社會添 美好		1.A—消除一切貧窮 3.3—抗擊傳染病 11.3—加強參與性、綜合性、可持續的人類住區規劃和管理能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>積極承擔企業社會責任，參與多項扶貧工作，覆蓋教育、農業等領域。</li> <li>於年內重點採取措施應對新冠肺炎疫情，並向疫情重災區及科研機構捐款捐物，與社會各界攜手消除貧窮、抗擊疫情。截至目前，累計在各領域捐款超人民幣6億元。</li> <li>積極助力城市更新工作，覆蓋粵港澳大灣區、西北、華北等地，為構建可持續的人類居住環境貢獻一己之力。</li> </ul>

### 持份者溝通

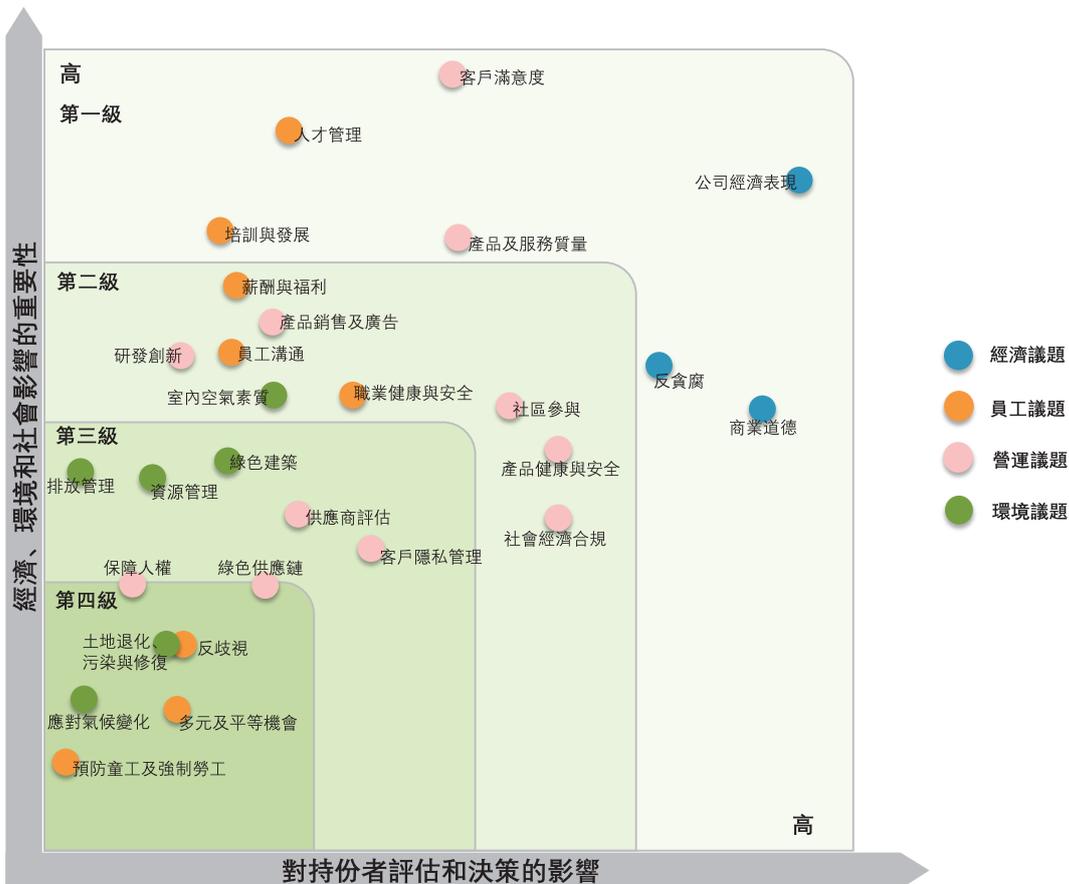
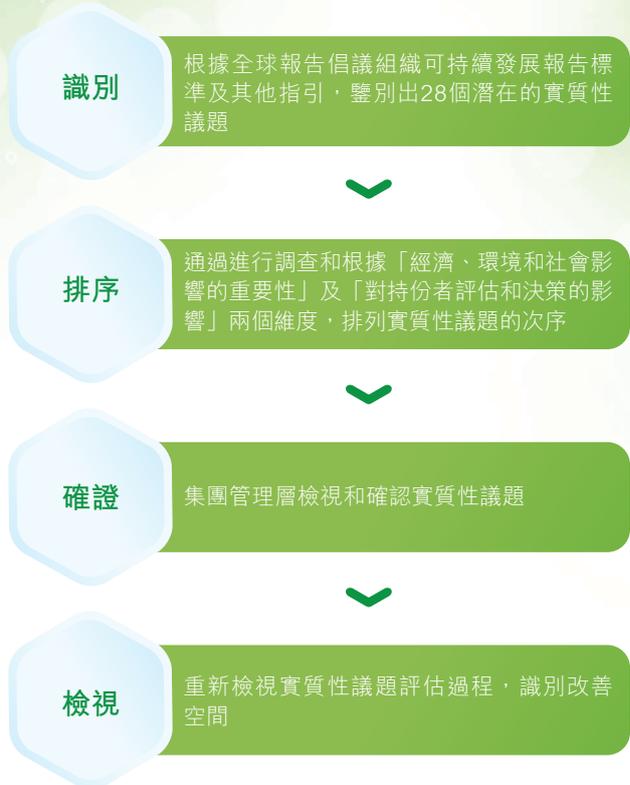
本集團深知聆聽內部及外部持份者的聲音對於提升可持續發展的重要性。我們與持份者進行定期或不定期的溝通，瞭解他們的關注及期望，並將他們的建議作為集團制定可持續發展戰略的重要考量因素。



### 重要性議題評估

本集團營運過程中涉及的ESG議題十分廣泛，為更深入瞭解持份者的關注議題，我們參考港交所《ESG報告指引》及《全球報告倡議組織可持續發展報告標準》，於年內開展重要性議題評估工作，識別與本集團營運息息相關且持份者高度關注的重大議題。

通過邀請包括員工、客戶、供應商等持份者對識別出的潛在重要性議題進行重要性評估，瞭解持份者對於議題的看法。同時，集團管理層結合其對於集團、行業及宏觀環境的認知，考量集團對於潛在重要性議題的重要性及影響程度。



通過分析各個潛在重要性議題於「經濟、環境和社會影響的重要性」及「對持份者評估和決策的影響」兩個維度的得分，我們構建重要性議題矩陣，位於矩陣第一級區域的議題即為經識別的重要性議題，這些議題於此兩個維度的評估中均取得較高分數、或其中一個維度的評分極高。

重要性議題	影響及範圍						GRI標準	匯報章節
	員工	股東／投資者	客戶	供應商／承包商	政府／監管機構	社區		
反貪腐	✓	✓		✓	✓		GRI 205	廉潔誠信經營
商業道德	✓	✓	✓	✓	✓		GRI 205	廉潔誠信經營
產品及服務質量		✓	✓	✓	✓		GRI 102	為客戶創價值
客戶滿意度		✓	✓	✓			GRI 102	為客戶創價值
人才管理	✓				✓		GRI 401	為員工建事業
培訓與發展	✓				✓		GRI 404	為員工建事業
公司經濟表現	✓	✓		✓		✓	GRI 201	2020年年報

## 廉潔誠信經營

本集團要求員工秉持誠信之心及廉潔作風，於年內更新《富力地產廉潔自律守則》（「守則」），進一步加強本集團的反腐倡廉工作。守則列明全體員工需遵守的規定，及對特定崗位的從業人員提出特定要求，涵蓋銷售規劃、成本控制、審計、招標、採購、施工管理及設計管理等程序。

### 監督風險

本集團設有集團監察中心，其在由董事長授權主管監察工作的集團副總裁領導及監督下獨立開展工作。集團監察中心下設地區監察中心或監察組，於集團監察中心直接領導下管理所在地區或附屬公司的監察事宜，獨立於其他任何附屬公司。監察中心負責根據國家相關法律法規加強內部監察系統，規範各部門及附屬公司的行為標準、調查處理個案、接收舉報及宣貫廉潔思想。我們堅持檢查與改進工作並駕齊驅，重視預防貪腐行為及貪腐風險管理，將處罰與教育相結合。

本集團持續評估「舞弊風險」，並將其納入半年度的風險評估工作中，定時對反腐機制、舞弊防範力度進行風險評估。年內本集團的風險評估結果顯示，「舞弊風險」指數較低，對本集團不構成關鍵風險。

### 舉報制度及保護舉報者

本集團鼓勵員工向監察中心舉報任何涉及不道德行為的可疑個案。我們設立廣泛的舉報渠道，鼓勵舉報人員通過專線電話、信箱及電郵進行匿名或實名舉報，所有個案都會進行徹底調查及嚴肅處理，並保留記錄。此外，我們於內部文件中列明對舉報人員的保護政策，監察中心對匿名或實名舉報需實行保密制度，保護舉報人員的合法權益及人身安全。

#### 舉報人員保護制度：

- 嚴格保密舉報人員的個人信息
- 嚴禁將舉報材料洩露給被舉報單位或個人
- 個案受理或核查過程中，不得暴露舉報人員身份
- 保障舉報人員的人身權利及其他合法權益
- 不得阻攔、壓制或打擊報復舉報人員

### 反腐教育

秉持「預防為主，打擊為輔」的監察理念，我們致力提高員工秉持誠信及廉潔作風的意識。我們為每名新員工提供入職培訓，培訓內容覆蓋行為守則、欺詐或賄賂等行為相應的處罰。監察中心亦通過組織各類廉潔活動及研討會，如帶領員工參觀廉潔教育基地、參與法庭庭審旁聽等方式，加強員工誠信自律的意識。年內，集團監察中心為員工提供33場廉潔培訓課程，參與總人次為7,231，覆蓋附屬公司以及審計、招標、採購等部門。

此外，本集團亦重視於平日對員工及時提供反貪腐資訊及案例警示，以提醒員工時刻保持清醒，杜絕一切貪腐行為。監察中心每季度編製內部刊物《廉潔富力》，每半年出版《監察案件專刊》，概述若干已審結的貪污及不當行為的重大案件，以「身邊人、身邊事」作為案例警醒員工。此外，本集團亦設立微信公眾號「富力清風」，定期向員工及其他利益相關方發送相關的反貪腐資訊，並於該公眾號中公開舉報渠道。

- 《廉潔富力》乃本集團內部廉政教育宣傳的重要刊物，由集團監察中心主辦，每季度出版一次。
- 該刊物重點報道本集團內部的典型案例及重大反腐事件。透過深入剖析案例，教育員工警惕及防範各種貪腐行為，警示貪腐行為的嚴重後果及嚴厲懲處。

除不斷完善本集團內部的廉潔建設外，作為「穗城房企監察聯盟」的主要成員，我們亦積極與行業各持份者分享反貪腐經驗、共享司法資源及調查手段等，積極推動行業的反貪腐工作。

# 保障健康安全

## 職安健管理體系

我們將職業健康及安全(「職安健」)管理貫穿本集團全週期的業務營運中，從建築業務、商業管理及酒店業務，至辦公室日常營運，職業健康與安全為確保日常營運正常運作的必備因素之一。鑒於建築業務存在較大的職安健風險，我們高度重視此業務板塊的職安健管理架構建設及日常的監督管理，通過設立安全生產組織架構、實施安全檢查制度、明確安全生產責任等措施，保障員工的職業健康與安全。截至目前，本集團旗下全資建築附屬公司廣州天力建築工程有限公司(「天力建築」)已獲得職業健康安全管理体系OHSAS18001認證。

此外，我們將職安健管理要求延伸至服務承辦商。截至目前，本集團之物業管理服務承辦商廣州天力物業發展有限公司已獲得職業健康安全管理体系認證ISO45001：2018。

## 施工安全

本集團貫徹落實「安全第一、預防為主、綜合治理」的安全生產方針，推動天力建築成立安全生產委員會(「安委會」)，作為安全生產的最高決策機構管理轄下的安全管理職能部門、區域級的安全領導小組及項目級的安全生產領導小組，務求管理層的施工安全指引能有效地傳達至各施工項目。通過施行安全生產責任制，委派相應的安全生產職責予各職務，從而鞏固安全生產方針政策。我們亦設立建築業務的安全目標，要求項目不發生因工死亡事故、年度因工負傷頻率不超過24%、年度工傷費用產值比少於1%。

	部門／機構	安全生產職責
		董事長或總經理
	↓	
公司級	安全生產委員會	公司安全生產的最高決策機構，研究決策安全生產的重大問題
	↓	
區域級	安全領導小組	區域總經理任組長，制定安全生產管理制度，監督、檢查安全生產管理體系
	↓	
項目級	安全生產領導小組	貫徹落實安全管理措施，組織項目安全生產檢查等

天力建築安全生產管理架構

此外，我們採用《項目安全文明考核表》對在建項目會進行每季度一次的考核，按照安全管理、安全教育、文明施工及資料管理四個範疇的表現評分。我們要求負責單位需對「不合格」項目進行整改，並安排復查。

天力建築通過與分包單位簽訂《安全生產管理協議書》，將安全施工政策及責任傳達至分包單位，以強化施工現場安全管理，保護工人的人身安全和公司財產安全，及保障施工生產的順利進行。本集團要求分包單位需對進行施工工作的工人進行三級安全教育及安全生產技能教育，並要求其在施工過程確保達到無重大傷亡事故、輕傷月控制率在2%以內的安全目標。

### 酒店安全管理

本集團十分重視旗下酒店的安全管理，所有酒店均已建立健全、完善的職安健管理架構及一系列職安健管理措施，致力為酒店業務的員工提供一個安全健康的工作環境。

### 安全培訓

天力建築建立安全生產宣傳培訓制度，將安全生產教育和培訓工作貫穿於營運的全過程，包括崗前教育、日常教育、季節性施工教育、年度繼續教育及相關類別證書的培訓等。此外，天力建築每年定期開展安全宣傳活動，如每週定期總結過往安全生產問題、識別難點及危險點、並制定對策，組織安全競賽活動日等。通過多樣的安全宣傳活動提升員工的安全生產意識。為針對性提高工人的安全技能，本集團要求各項目部應建立農民工業餘學校，配備安全教育書籍，並組織工人進行學習。

我們的酒店亦積極開展安全培訓工作，覆蓋消防安全、治安安全、衛生安全等，以提高員工的職業安全意識和安全應急能力。多家酒店設有安全培訓評估機制，並根據評估結果制定下一步培訓計劃。

年內，我們合共為員工提供涵蓋多個主題的安全培訓，培訓總人次達到966,051人次\*，培訓時數共計1,849,993小時\*。

### 案例：廣州柏悅酒店的職業健康與安全管理

- 廣州柏悅酒店（「柏悅」）設有由酒店總經理領導的職安健管理團隊，並訂立清晰的內部職安健政策，從安全生產責任制度、安全生產管理制度、安全生產操作規程、應急救援預案四個方面規範酒店內部的職安健管理。
- 柏悅與各部門負責人簽訂《安全生產責任書》，承諾各部門年度安全生產目標，包括死亡重傷事故率0%、安全隱患整改率100%和員工安全生產培訓率100%。
- 柏悅每年對各部門進行考核，按安全管理目標完成情況對相關負責人予以獎懲。

\* 2020年職業健康及安全培訓數據覆蓋建築業務及酒店業務。



## 安全教育活動案例

年內，富力裝飾工程有限公司以兩大主題舉辦安全培訓活動：



**日常安全教育及培訓**

項目部按公司規定日常定期舉辦各類安全培訓活動，防止由於安全意識薄弱或知識缺乏而造成事故。



富力华庭安全及防疫教育  
2020-02-24

**防疫培訓**

新冠肺炎疫情爆發初期，公司要求各項目部組織對施工班組的防疫培訓，提高工作防疫意識，避免傳播鏈生成。

## 保障員工健康

本集團每年均為全體員工提供免費體檢，並依據實際需要提供乙型肝炎、流行性感冒等疫苗注射。在疫情肆虐期間，我們密切監察疫情走勢、分析對員工造成的影響並採取有效的預防措施，以員工的健康和福祉為優先考量，確保在工作場所並未發生任何重大爆發或感染事件。

我們的酒店以人為本，重視員工的健康及安全。所有酒店設有完善的職安健管理制度，如無錫富力喜來登酒店（「喜來登」）。喜來登為內部從事職業健康危害崗位的員工提供職業健康體檢，包括崗前、在崗、離崗體檢；每年委託第三方檢測機構對職業健康危險因素進行檢測；向員工發放勞動防護用品；定期開展職業健康培訓和建立員工職業健康檔案。喜來登通過一系列保護員工健康權益的措施，保障員工健康及安全。

## 案例：抗擊新冠肺炎疫情，保障員工安全

疫情爆發初期，本集團第一時間成立疫情防控應急保障組，嚴格按照政府要求，部署疫情防控工作。

- **保障防疫物資供應：**面對物資緊缺、交通運輸困難等問題，我們尋找物資渠道，成功購置口罩、紅外線額溫計、消毒水等物資，確保員工於有安全保障的條件下復工。我們亦為全體員工提供酒精噴霧、洗手液等清潔用品、及增強抵抗力維生素C泡騰片。
- **做好消毒清潔工作：**我們加強接駁車、辦公環境、食堂消毒清潔強度，於辦公樓的電梯安裝自動感應免洗洗手液機，並於工作場所增設廢棄口罩回收桶。
- **靈活辦公：**實施彈性上班方案，線上移動考勤功能，避免員工聚集。

## 為藍天減排放

### 環境管理策略

本集團通過建立全面的環境管理體系，確保環境管理合規，盡量減輕因營運對環境造成的影響。除關注本集團業務對環境造成的直接影響之外，我們亦持續發展綠色建築，並繼續探究氣候變化對業務帶來的風險與機遇，制定應對措施，以確保集團的可持續發展。我們將環境管理要求延伸至服務承辦商(包括物業管理公司)。截至目前，天力建築和本集團之服務承辦商廣州天力物業發展有限公司已獲ISO14001環境管理體系認證。

### 建築業務環境管理體系

我們深明建築業務對環境造成較大影響，故高度重視此業務的環境管理工作。本集團的建築業務依據ISO14001環境管理標準和有關法律法規制定預防污染、節能減排的措施，致力將對環境的影響降至最小。

我們設立安全文明施工管理體系，其中包括施工過程的環境管理工作。該體系由總經理領導，生產組負責現場環境保護工作的具體實施。為加強管理，本集團設有安全生產監督檢查制度，定期對項目進行文明施工檢查，同時設立污染物排放目標，通過實施環保目標責任制，以責任書的形式將環保指標層層分解到有關單位與個人，並列入承包合同與崗位責任制。



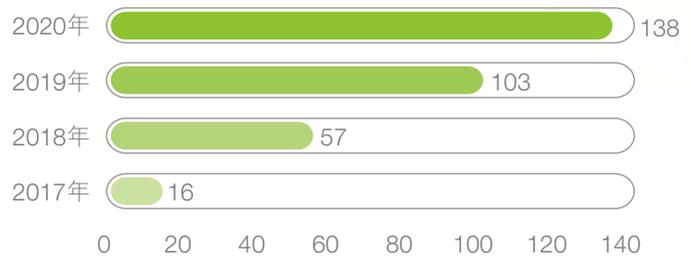
## 綠色建築

本集團積極推動綠色建築的發展，在「以人為本」的基礎上，考慮建築物的全生命週期，推行綠色設計、綠色施工、綠色運營。

本集團積極響應國家的號召，持續探索《綠色建築評價標準》的推進應用。在項目設計階段便組織多個部門聯合評審，從各個業務線的專業出發對項目進行分析優化，更納入可持續發展角度的考量，採用低碳節能設計，以最大化減少後續營運階段對環境的影響。我們嚴格把控建築項目從設計到運營全生命週期的環保管理，將綠色、節能與環保融入到各個環節，打造綠色環保、人與自然和諧共處的項目。我們亦積極探索應用建築信息模型(BIM)技術及其他新型項目管理技術。年內，本集團「瀋陽富力•IFC金融中心」項目榮獲遼寧省第二屆BIM技術應用大賽優秀獎。

年內，本集團取得認證的綠色建築項目為35個，面積超過238萬平方米。截至二零二零年年底，本集團共有161個項目採用綠色建築設計要求，合計建築面積約1,950萬平方米，其中有138個項目榮獲包含中國綠色建築設計標識及LEED認證在內的綠色建築認證。未來，我們將繼續設計、建築及管理高質素的建築項目，引領行業綠色建築的發展。

綠色建築取證數目\*



\* 截至該年度，本集團綠色建築累積取證數目



### 大同富力城－綠建二星認證

本項目於設計及施工過程中採用節能、節水及節材措施，提高建築的可持續性。

- 可循環材料：100%使用商品混凝土及砂漿，採用三級螺紋鋼。建築材料中可循環材料的使用量佔比超10%
- 雨水回用系統：對收集到的雨水進行過濾處理，用以園林灌溉及水池補水
- 節能降耗：使用節能及節水器具





### 北京新浪總部 – LEED 鉑金級認證

本項目建築面積共133,022平方米，採取多種節能環保措施，以提高建築的可持續性。

- 現澆混凝土全部使用預拌混凝土，並採用商品預拌砂漿
- 可循環材料：建築材料中可循環材料的使用量佔比超10%
- 可再生能源：採用太陽能集中熱水供應系統
- 水資源重用：雨水回用系統和中水系統
- 節能降耗：使用節能、節水器具，如LED燈源



### 生態保育

本集團深知其生物多樣性對於人類社會的重要意義，積極採取行動以保育生物多樣性及生態系統，推進生態文明建設。在建設項目前期，我們按照相關法律法規在進行環境影響評價，在項目選址時嚴格依據所在地的功能規劃要求，考慮與鄰近社區的連繫性。在項目建設施工過程中，我們積極採取生態復原措施，減少對場地原有生態環境的改變和破壞，包括對污染水體進行修復、邊坡復綠等。在設計項目的綠化景觀時，我們選擇適宜當地氣候條件和土壤的物種，盡量避免採用外來的大棵植物，以免影響當地的生態平衡。

#### 惠州惠林邊坡復綠工程

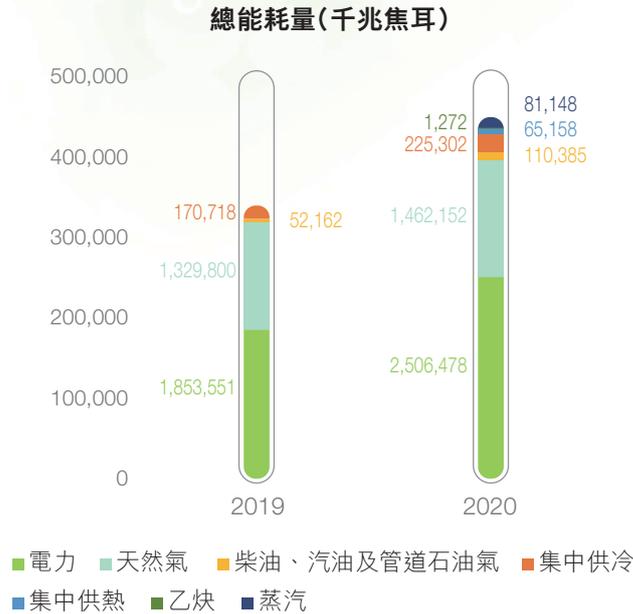
本集團承建的惠林溫泉項目採用邊坡復綠工程，運用特製噴混機將土壤、廢料、有機物質、保水材料和植物種子等混合乾料加水後噴灑於岩面，營造適宜植被生長的環境，從而達到恢復植被、改善景觀、保護環境的目的。

海南富力海洋歡樂世界乃本集團出資建成的大型海洋主題樂園項目，此項目於二零一八年成立藍海保育救護中心，致力近海海洋動物的救助工作。藍海保育救護中心亦不定期開展科普宣傳活動，向公眾普及生物多樣性保護相關法律法規及科學知識，提高公眾意識。

本集團旗下附屬公司海口富力會旅遊發展有限公司於年內加入海南澄邁縣首個濕地保護公益組織－澄邁濕地保護協會，積極參與濕地保護行動、推動濕地修復，以提高濕地周邊生物多樣性。我們亦積極參與其他環保公益組織，與社會各界攜手推動生態環保事業的發展。

能源耗用

年內，本集團共消耗4,451,895千兆焦耳的能源，包括電力、汽油、柴油、液化石油氣、天然氣及集中供冷等。電力為本集團最主要的能耗源，佔總能耗的57%。



\* 2019年數據覆蓋2019年運營中的10個商業項目及89個酒店項目；2020年數據覆蓋2020年運營中的10個商業項目、89個酒店項目、70個在建項目及本集團於中國所有辦公室營運點

為降低能耗，本集團開展節能措施，積極尋求節能技術以提升能源效益。我們的酒店以維持顧客舒適度為前提，建立節能制度，統一管理流程，在節省能源使用的同時降低營運成本。工程部每天對各個區域的能源使用狀況進行數據分析，如發現異常情況將及時作出整改。我們對酒店的各部門進行節能培訓，並於各酒店推行一系列的節能措施：

酒店節能措施		
根據各經營區域、客房等的經營需求，按標準制定燈光、空調溫度控制標準，並安排專人專項檢查	更換老舊設備，提升設備的能源效率，例如低壓電容櫃改造升級	投用智能控制系統，實現空調全自動運行
加強巡查液體及氣體洩漏	在各個空間增加燈光時控開關	盡量利用自然光，減少照明用電
實行集中清洗和整燙棉織品，減少燃氣消耗	進行熱回收，回收洗衣房的蒸汽，用於鍋爐房的水箱	關閉閒置的電器(包括電腦、燈、空調等)

鎮江富力喜來登酒店透過節能改造節省能源使用並提高能效：

- 對酒店的空調冷卻塔補水系統進行調整改造，預計一年節約用電34,650千瓦時
- 進行太陽能熱水器維修改造，每天節約大概100立方米天然氣

太原富力鉑爾曼大酒店採取一系列節能措施節省能源及能源費用：

- 定時啟動及關閉鍋爐房，每月可節省水電氣費用人民幣21,600元
- 調整冷卻塔、噴泉等用水設施的用水量，預計每月可節省人民幣5,000元
- 實施安裝燈光照明時控開關、安裝LED投光燈以減少大功能照明設備的使用頻次等節電措施，預計每月節約人民幣15,000元

## 氣候變化

溫室氣體排放導致全球氣候變暖，對全球經濟及社會發展帶來巨大的風險。本集團於二零一八年首次披露氣候變化相關信息，包括識別及評估因氣候變化引致的風險及相應的應對措施。我們於年內繼續深入探究氣候變化對本集團的影響，參照氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)的建議自願公佈「管治」、「策略」、「風險管理」及「指標與目標」四個範疇的氣候相關財務資料。

主要範疇	主要行動
<p><b>管治</b></p> <p>本集團應對氣候相關的風險與機遇的管治措施</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 本集團將氣候相關風險納入風險管理框架內，每年進行兩次氣候相關風險評估，相關部門審視評估結果及調整風險管理措施，進行跟進分析。</li> <li>• 本集團每年進行重要性議題評估，根據內部及外部的意見評選重要議題，其中綠色建築議題與氣候變化的實質內容高度相關。</li> </ul>
<p><b>策略</b></p> <p>本集團的業務、策略及財務規劃受到氣候相關的風險與機遇的實際及潛在影響</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 我們充分了解氣候變化引起的颶風及洪水等實體風險，及其對員工、供應鏈及集團資產等可能造成的破壞或負面影響；以及在向低碳經濟轉型過程中，引起牽涉到科技、法律及市場等領域的轉型風險，及其可能造成的潛在財務影響。</li> <li>• 與此同時，氣候變化亦為我們帶來發展機遇。本集團積極開發綠色低碳及可抵禦氣候變化的樓宇，持續研發綠色技術，提高可持續材料及可再生能源在項目中的應用，令我們建築項目的可持續性逐步提升。具體機遇發展請參見「綠色建築」一節。</li> <li>• 本集團自二零一八年開始披露氣候變化相關信息，亦採取相應舉措，實現向低碳經濟轉型。</li> <li>• 本集團對服務承辦商物業管理公司亦提出相應要求，促使其制定針對颶風、洪水等極端天氣事件的應對措施。</li> </ul>

主要範疇	主要行動
<b>風險管理</b> 本集團識別、評估及管理氣候相關的風險與機遇的流程	<ul style="list-style-type: none"> <li>年內，我們根據TCFD的建議評估集團面臨的實體風險與轉型風險，將於以下段落詳述風險評估工作。</li> <li>本集團已建立完善的應急事件管理制度，定期舉行應急演練之餘，還針對相關員工進行專項培訓。</li> </ul>
<b>指標與目標</b> 本集團識別及管理氣候相關的風險與機遇的指標及目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>我們已統計二零二零年度的碳排放量、能耗、用水量及廢棄物產量等數據並進行能源耗用情況分析，下一步我們將進一步完善數據收集體系，並著手設立節能減排目標。具體內容請參見「能源耗用」、「水資源耗用」及「排放管理」章節。</li> </ul>

### 溫室氣體排放

年內，本集團的溫室氣體排放總量為714,028噸二氧化碳當量。

我們主要的溫室氣體排放為使用外購電力、熱力所產生的間接排放(範圍二)，排放量為607,776噸二氧化碳當量，約佔總排放量的85%。而燃料和製冷劑使用所產生的直接排放(範圍一)為106,252噸二氧化碳當量。

我們透過節約能源使用以減低碳排放，採取的節能措施包括提升設備的能源效率等，詳情請參閱「能源耗用」一節。

### 氣候變化相關風險分析

我們根據TCFD的建議針對氣候變化相關風險進行評估。通過參考政府間氣候變化專門委員會(IPCC)和國際能源署(IEA)的氣候變化情景，及結合本集團的經營業務範圍，我們識別並分析以下氣候相關風險的潛在影響過程及其影響程度。

溫室氣體排放總量  
(噸二氧化碳當量)



\* 2019年數據覆蓋2019年運營中的10個商業項目及89個酒店項目；2020年數據覆蓋2020年運營中的10個商業項目、89個酒店項目、70個由本集團承建的在建項目及本集團於中國所有辦公室營運點

	風險類型	影響層面	風險描述	影響分析
實體 風險	極端天氣頻發	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>極端天氣破壞在建或已建成項目</li> <li>極端天氣影響部分業務如酒店的正常營運</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>收入減少：部分業務經營受影響</li> <li>支出增加：修護毀損房產</li> </ul>
		供應鏈	<ul style="list-style-type: none"> <li>影響工程承建商進行專案建設速度</li> <li>影響材料正常供應，建材價格飆升</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>營運成本增加：工程竣工時間延後，工程建設、房屋建設成本增加</li> </ul>
		投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>極端天氣破壞在建或已建房產，對企業造成較大損失，影響公司股價</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公司股價下降，增加融資成本</li> </ul>
	海平面上升	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>沿海房產易受水浸破壞；儲備土地或受侵蝕</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>支出增加：修護毀損房產</li> <li>資產價值減少：儲備土地價值減少</li> </ul>
轉型 風險	科技風險	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>同業加大對綠色建築的投入，現有房產有被替代風險</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業現有房產銷量減少</li> </ul>
		供應鏈	<ul style="list-style-type: none"> <li>供應鏈無法支撐未來需應對更惡劣天氣情況的建築要求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>經營費用增加：加大物色新供應商的採購成本</li> </ul>
	市場風險	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>購房者偏好改變，如偏好綠色建築，對海景房的熱度下降等</li> <li>消費者對特定地區的旅遊熱度改變，影響現有酒店入住率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>海景房或其他特定房產需求下降，相應地產價格降低</li> <li>特定業務如酒店營運收入減少</li> </ul>
		投資者	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資者投資偏好改變，可能偏向集中綠色建築房地產開發商</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>傳統建設專案的融資成本增加</li> </ul>
	聲譽風險	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>因無法滿足應對氣候變化的合規要求，企業聲譽下降</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>融資成本增加</li> </ul>
政策及法律風險	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> <li>溫室氣體排放資料披露要求更嚴格</li> <li>政府對企業投地、項目建設可能提出應對氣候變化的工作要求</li> <li>更嚴格的環保法規導致企業可能面臨更高的被索賠或訴訟風險</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理費用增加：企業需加大資訊披露工作的投入；投地、選址成本、工程建設</li> <li>賠償費用增加：違規引發索賠或訴訟事件</li> </ul>	

## 排放管理

本集團的空氣污染物主要源自於燃油車輛的排放，包括硫氧化物(SOx)、氮氧化物(NOx)及懸浮顆粒(PM)。年內，上述空氣污染物的排放量分別為0.032噸、7.601噸及0.732噸。本集團營運所產生的廢棄物源於建築施工、酒店和商管項目營運，包括建築垃圾、廚餘、綠化垃圾以及生活垃圾。年內，本集團共產生42.23噸危險廢棄物、2,526,023.8噸建築垃圾(主要為在建項目產生的惰性及非惰性垃圾)\*、2,059,196.4噸其他一般廢棄物(包括廚餘垃圾、綠化垃圾及生活垃圾)。鑒於建築施工時會帶來重大的環境污染，如產生粉塵，影響空氣質素等，本集團制定《污染物控制程序》，於工地實施環境管理，並加強檢查，對環境指標進行監測和監控，以便及時發現污染，採取緩解措施。



### 大氣污染

- 於施工現場鋪設混凝土硬化路面
- 於施工期間定時進行灑水降塵
- 對易產生揚塵的建築材料採取遮蓋措施，或安排在庫內存放
- 在工地出口設置車輛清洗沖刷台



### 污水處理

- 實行雨污分流，確保雨水和污水管網分開使用
- 於施工現場設沉澱池，確保污水經沉澱後才排入市政污水管道



### 廢棄物管理

- 設專門的廢棄物臨時儲存場地，將建築垃圾與生活垃圾分類存放
- 回收利用可回收廢棄物



### 噪音污染

- 採用低噪音混凝土震搗棒
- 以隔音棚遮擋強噪音設備
- 嚴格按照施工噪聲管理的有關規定，合理安排施工時間



### 油品和化學品管理

- 設置專用的化學品庫，對庫房進行防滲漏處理
- 禁止將有毒有害廢棄物作土方回填，交由專業的單位進行處理
- 為易燃易爆品單獨設立專用庫房

\* 此外，本集團年內在建項目亦產生128,404.4立方米建築垃圾。我們未來將嘗試統一建築垃圾計量單位，便於讀者進行數據比較。

建築業務則於施工時實施三大集中加工制度，對鋼筋、瓷磚和加氣磚的加工流程進行標準化管理，大幅降低材料損耗率。建築項目根據其建設規模、場地等實際情況建立材料集中加工場，並依照制度要求進行物料加工及原材料管理。我們採用建築信息模型(BIM)技術，對建築環境的生命週期進行科學的數位化管理，避免源頭及加工等環節對建築原材料的浪費。對於剩料，我們設有《尾料、廢料回收及再利用管理制度》，對可重用的建築尾料和廢料進行再加工，提高材料利用率。

為減少用紙，我們於企業管理中心實行無紙化辦公，鼓勵員工減少打印，盡量採取雙面打印。

### 水資源耗用

年內，本集團的總用水量為20,700,503立方米。本集團於求取適用水源上並無問題。

本集團各業務均於其營運中節省用水，保護水資源。我們嚴查酒店的防洩漏措施，並為衛生間更換自動洗手龍頭。鎮江富力喜來登酒店針對長流水、漏水等問題，對景觀供水、客房馬桶和消防水池進行改造，以減少耗水及浪費。廚房亦是酒店的用水重地，我們透過為廚師進行節水培訓，減少解凍用水的使用。

為提高水資源的使用效率，本集團於工地實施廢水回用。自動噴淋洗車槽的沖洗用水經處理後可循環使用，大幅減少耗水。

總耗水量(立方米)



\* 2019年數據覆蓋2019年運營中的10個商業項目及89個酒店項目；2020年數據覆蓋2020年運營中的10個商業項目、89個酒店項目、70個在建項目及本集團於中國所有辦公室營運點

## 為客戶創價值

### 智慧地產

年內，本集團與中國鐵塔股份有限公司(下稱「中國鐵塔」)簽署戰略合作框架協議，建立戰略合作機制，面向5G打造智慧地產生態體系，用科技賦能地產行業的發展。根據協議，本集團將與中國鐵塔共同推進新建地產項目與通信基礎設施建設的同步規劃、設計、實施及驗收，並根據實際情況逐步提升存量地產項目的通信覆蓋水平，推動本集團的智慧地產的建設工作。

二零二零年四月，本集團與中國鐵塔正式啟動首個5G商用項目(哈爾濱富力江灣新城)的合作。雙方將聯合建立商業、社區、酒店、辦公四大5G智慧場景，完成對5G智能領域的探索，從多維度為當地的社區居民提供一個安全、舒適、便利的智慧化生活環境。

### 工程質量管理

我們持續完善集團內部的工程質量管理工作，致力為客戶提供舒適優質的商業及居住環境。通過制定《富力地產工程質量評比辦法》、《富力地產住宅工程質量一戶一驗工作實施辦法》和《富力地產住宅項目維修管理辦法》等內部政策，確保各階段的工程質量管理均有制度可依。本集團旗下的天力建築及本集團之服務承辦商廣州天力物業發展有限公司獲得ISO9001質量管理體系認證證書。年內，本集團多個工程項目獲得政府頒發的質量獎項，包括2個國家級質量獎項，15個省級質量獎項，19個市級質量獎項。

- 在建項目質量評比

對於在建工程項目，本集團實行質量評比以確保項目質量。工程督查管理中心及其他專業技術人員組成檢查小組，針對在建項目的結構工程、裝修施工、防水施工等項目進行檢查及評比。工程督查管理中心負責將檢查結果上報集團領導，由管理層進行審核後，本集團將依據相關規定進行獎懲。

- 「一戶一驗」

對於住宅工程，我們設立「一戶一驗」工作制度。於交付前2個月，「一戶一驗」工作小組重點對工程的觀感質量及使用功能質量進行檢查。對於檢查不合格項目，要求施工單位於限期進行整改，並對其進行複查驗收。本集團的工程督查管理中心亦會對地區公司的一戶一驗工作進行核查，確保達到標準後才可辦理交付手續。

### • 質量回訪、綜合驗收評定

工程竣工驗收交付使用後的3個月內，質量監控小組組織回訪及進行綜合驗收評定工作，重點評估室內裝潢、設備安裝、公共區域等方面的質量。另外，我們積極征求業主及物業管理公司的意見，收集工程質量信息，以針對性地解決重點問題。我們要求施工單位及物業管理公司於限期內完成處理。若發現問題存在於設計或材料選用上，質量監控小組需及時向集團的設計或供應部門進行反饋。

### • 維修管理

我們為客戶提供一定時間的質保期。質保期內，若項目出現問題，地產工程項目部會負責制定最優維修方案，並跟進執行；質保期過後，物業服務集團將接手統一管理項目的維保工作。

### 客戶滿意度

為進一步提高本集團的服務品質，我們通過多種渠道，包括滿意度調查、投訴處理等聆聽客戶需求及意見，及時作出針對性改善。

面對住宅客戶，由工程督查管理中心負責牽頭，開展對本集團所轄及主導管理合作項目的客戶滿意度調查工作，確保對已交付業主達3個月或收房率達80%及以上的项目每年至少進行一次滿意度調查，調查內容覆蓋房屋設計、房屋質量、工程維修、物業服務等方面。工程督查管理中心將每季度的調查結果整理成《客戶滿意度專題報告》並提交至集團董事長，經董事長批示後，地區地產公司總經理或工程副總經理將據此制定相應的糾正措施、預防及改善方案，並跟蹤督查整改落實情況。年內，本集團內部按季度共開展4次客戶滿意度調查，每次的客戶滿意度調查平均分均為80分左右(滿分100分)。根據調查結果，本集團要求相關附屬公司針對客戶反饋的問題制定相應的改善措施，提高問題處理效率，提升客戶滿意度。

面對酒店客戶，每家酒店均結合自身情況採取相應的客戶滿意度調查方式，包括郵件、問卷、第三方機構調研等，以及時瞭解賓客的住宿體驗，為酒店持續提升服務提供參考。

此外，我們亦規範客戶投訴處理流程，致力及時回應客戶提出的訴求。以酒店為例，每家酒店均自設投訴處理機制，並要求員工於聽取投訴意見時保持禮貌及耐心的服務態度。



酒店客戶投訴處理程序

## 客戶健康與安全

本集團高度重視各類客戶的健康與安全。酒店業務方面，我們委託第三方評估機構定期對酒店的建築設施安全及食品安全進行評估監測，確保消防設施的正常運作及食品衛生安全達到標準。疫情期間，本集團的酒店迅速啟動應急方案，加強客戶的健康保障工作及酒店衛生管控，最大程度地保障客戶的健康與安全。我們亦要求集團的服務承辦商物業管理公司定期組織培訓，並於每年年底預備下年度《應急預案演習計劃》，提高其員工的應急能力，繼而更好地保障本集團客戶的安全。

## 信息保護

本集團的監察工作涵蓋銷售過程的保密工作，監察中心及各監察組需監察銷售人員是否違反保密制度，將本集團的商業秘密洩露他人。我們將對客戶信息保護的要求延伸至服務承辦商物業管理公司，要求物業管理公司亦保障本集團客戶的信息及私隱安全。對於載有客戶信息的紙質及電子檔案，物業管理公司均需派專人管理。此外，我們嚴禁物業管理公司向其他任何單位及個人提供客戶的信息。

## 廣告營銷

為確保營銷的內容合規準確，本集團設有《廣告設計規範標準及管理制度》，嚴禁廣告中出現虛假價格，要求應真實、準確地呈現內部結構、裝修裝飾。我們亦於該制度中列明於設計、素材使用及宣傳工作中不得侵犯他人知識產權。

## 可持續供應鏈

我們致力與供應商構建長期穩定的合作關係，以促進供應鏈的可持續發展。年內，我們共有347家位於中國內地的供應商，主要為材料及設備供應商和工程承建商。我們通過「供應商關係管理系統平台」管理供應鏈事宜，集團採購中心、各地供應部、工程部、設計管理部及監察中心等相關部門依據《供應商入圍及評估管理作業指引》及《富力地產採招管理制度》進行供應商的篩選及評估工作。

我們設有清晰的供應商開發、准入及評估機制，以加強供應商管理及保證供應商所提供的產品及服務的質量。

供應商開發	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 多種方式開發供應商</li> <li>2. 採取風險規避措施，如嚴禁存在關聯關係或關聯業務的供應商參加統一材料設備招採的競爭</li> </ol>
供應商准入	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商譽核實：剔除過去兩年內存在質量缺陷、違法行為、信譽不良的供應商</li> <li>2. 資料審查：審核《資質預審文件》及附件，剔除資質和產品不符合預選標準的供應商</li> <li>3. 現場評估：評審小組對供應商的業績、技術及產品質量進行現場評估</li> </ol>
供應商評估	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 每年對供應商的基本資質及履約行為進行定期評估</li> <li>2. 基本資質評價：審核供應商的經營情況、認證情況、生產設備等基本資料及能力</li> <li>3. 履約行為評價：審核供應商的供貨質量、交貨情況、售後</li> </ol>

我們將對供應商的環境及社會要求融入供應商評估工作中。如對於包工包料的供應商，富力裝飾工程有限公司(「富力裝飾」)會考核其職安健管理水平，包括是否發生重大職安健事故、駐場管理人員的安全管理能力、是否為工人發放安全防護用品等。

我們認為與供應商保持良好溝通對於維持供應鏈的穩定及可持續發展具有積極意義。富力裝飾為供應商提供申訴及投訴渠道，對供應商的意見及建議進行收集及匯總，並及時回應。

我們將「供應鏈風險」評估納入本集團半年度的風險評估工作中，透過問卷收集各附屬公司員工的意見，審視供應鏈的管理現狀及潛在風險(如採購過程可能出現舞弊、商業賄賂現象、採購物資存在質量問題等風險)。年內本集團的風險評估結果顯示，「供應鏈風險」指數較低，對本集團不構成關鍵風險。

我們亦逐步將綠色採購的理念融入供應鏈管理中。本集團通過採購森林管理委員會(FSC)等認證的紙張，促進供應鏈的可持續發展。

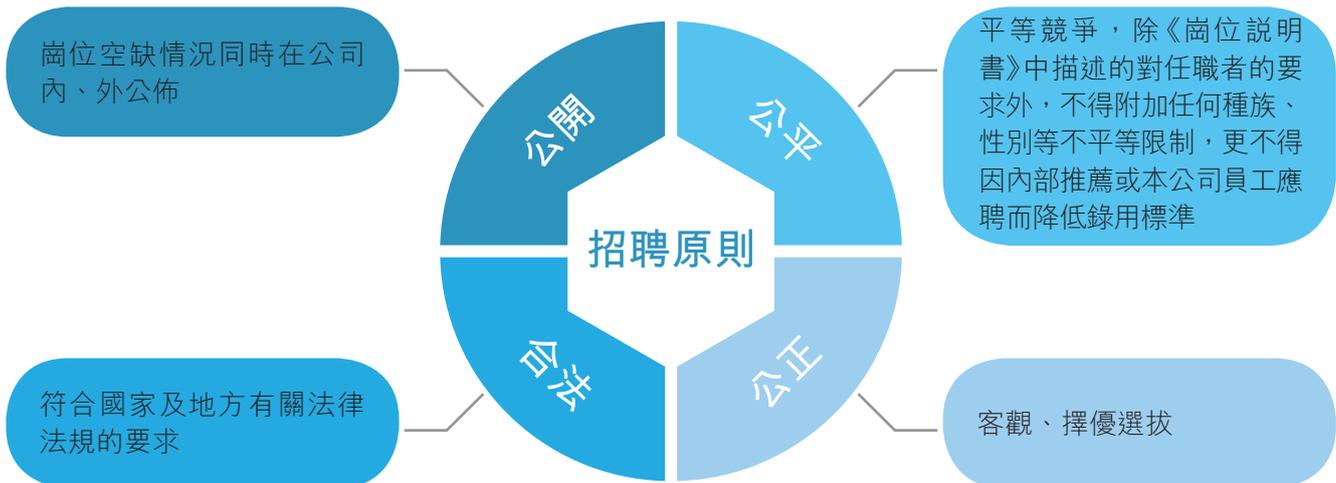
## 為員工建事業

### 人才管理

為持續優化本集團的人才管理制度，我們每半年會邀請相關部門及附屬公司審視本集團之人力資源配置、薪酬福利結構及員工培訓等方面的現狀，對「人力資源風險」進行評估。年內，「人力資源風險」指數較低，並不構成本集團的關鍵風險。本集團致力吸納及培育人才，打造完備且富有活力的人才供應鏈。

### 人才吸納

本集團在招聘過程中秉承「公開、公平、公正、合法」的理念，透過校園、社會招聘等渠道吸納人才。



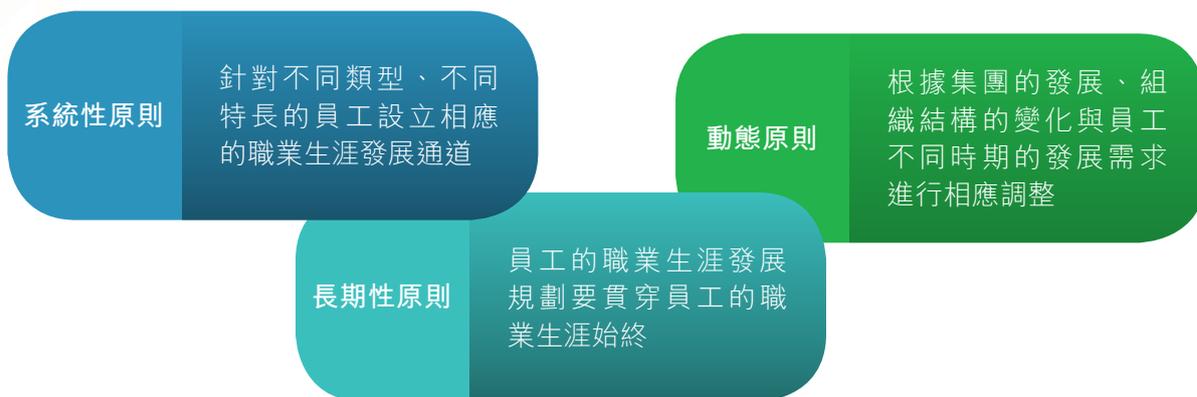
透過校園招聘項目「富力星計劃」，我們持續吸納來自各地知名大學的畢業生加入團隊。透過輪崗計劃、導師帶教及「富力星提升營」，培育及發掘具發展潛力的人才。校招計劃中的傑出學員可加入「管培生計劃」，通過系統性培訓成為項目經理或部門經理，從而確保穩定並且可持續的人才資源。

### 員工福利

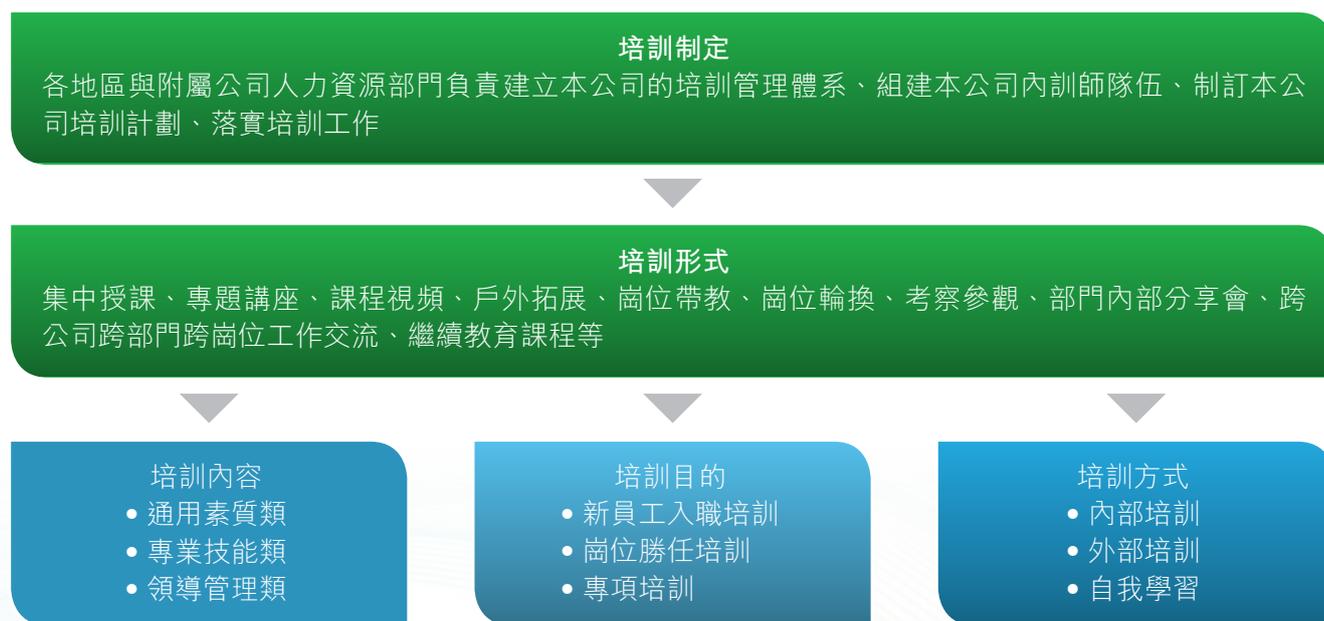
本集團致力為員工提供具市場競爭力的薪酬及福利，包括員工假期、購房優惠、社會保險、住房公職金等。員工工資由基本工資、年終雙薪及績效獎金構成。為確保員工的薪酬能有效地與績效評估掛鉤，本集團設有各種類型的週期性績效考核機制，對員工的能力素質、工作業績等進行全面評價，明確的考核制度是員工晉升或調整薪酬待遇的主要依據。

### 培育留任

將人才發展貫穿於人才管理的各環節之中為集團的優先要務。為能有效培養及延攬人才，本集團建構職業發展通道。按長期性、系統性及動態三大原則，推動員工善用職業發展規劃，提升個人能力。結合本集團業務需求、員工自身的期望、技能及崗位要求，新入職員工與輔導員、導師及部門負責人共同確定個人職業發展的短期及長期目標，選擇適合自身的發展路徑。



本集團每年會收集員工及部門對次年的培訓需求及計劃，各部門於計劃實施過程中可根據實際情況調整培訓計劃。本集團通過開展多樣的培訓活動協助員工實現其職業發展目標，最終實現本集團的人力資源需求和員工個人職業生涯發展需求之間的平衡。



年內，本集團共有38,824名員工接受培訓，總體受訓百分比為100%，每名員工平均培訓時數為37小時。培訓內容涵蓋多個主題，包括增強專業知識、裝備管理能力等。員工培訓的具體數據請參見「數據表現摘要」表。



## 培訓活動



### 項目經理培訓營

針對項目經理的勝任素質和公司實際業務需要，圍繞企業文化與角色認知、專業知識、業務能力以及行業視野



### 富裝開學季

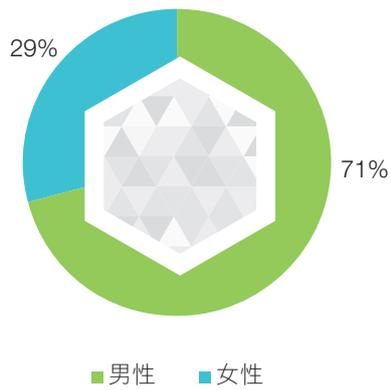
提升基層員工、業務骨幹業務能力

### 員工構成

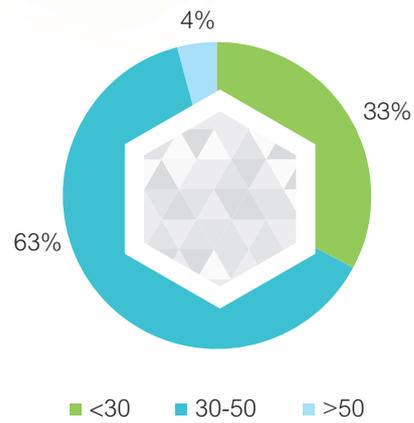
截至二零二零年年末，本集團共有38,824名在職員工，100%為全職員工，當中包括約21%的廣州員工。年內的總流失比率為8%。員工數據詳見「數據表現摘要」表。

本集團嚴禁任何業務單位聘用童工及任何種類的強迫勞工。於招聘過程中，人事部會檢驗其身份證與應聘者本人的契合度，確認其是否符合用工年齡。若發現年齡不合規者，本集團將謹慎處理，立即終止雙方的僱傭關係並為其提供支援。

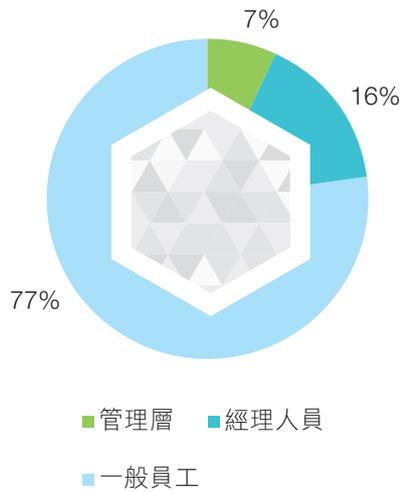
性別分佈



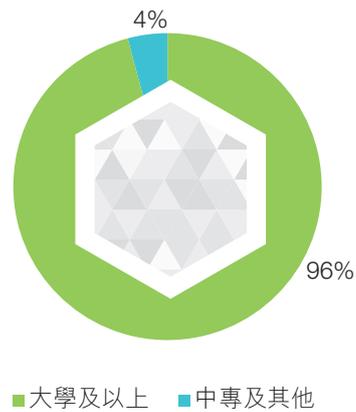
年齡分佈



職位分佈



學歷分佈



## 為社會添美好

我們時刻牢記肩負的企業社會責任，開展一系列有效及完善的慈善活動。本集團攜手投資者、員工、商業夥伴、社區及監管機構等各持份者，有序推動集團的社會責任工作。截至目前，我們的公益事業涵蓋精準扶貧、關愛老人、賑災等方面，累計慈善捐款超過人民幣6億元。年內，新冠肺炎疫情為所有企業帶來前所未有的挑戰，本集團心繫社區，以嚴格的措施及審慎的態度應對疫情，保護我們的社區。

### 助力城市更新

本集團積極參與社區的更新改造工作，推動人居環境和城市價值的整體提升，致力於推進全面城市化，實現「村—城」零距離。通過把城中村改造為現代城市社區，延續村落歷史文脈，實現與城市文化的融合。截至二零二零年底，本集團在全國已簽約合作城市更新項目規劃總建築面積超過8,000萬平方米。未來，我們將繼續緊跟社會發展的需要，在提升城市價值及追求可持續增長中，貢獻一己之力。



### 案例：廣州筆村舊改復建項目

筆村處於廣州經濟技術開發區東區以南，是黃埔地區東南部最重要的門戶地區。我們於二零一五年正式啟動筆村舊改項目，力圖將筆村打造成全新的高端住宅社區，配備健全的交通、醫院、學校等，實現市政配套的全面覆蓋。項目涉及村民住宅2,345棟，截至二零二零年十月三十一日已簽約2,282棟，簽約率97.31%，預計項目整體於二零二二年底全部完工。



改造前實景圖



改造後效果圖

### 齊心抗疫

年內，史無前例的新冠肺炎疫情幾乎影響到社會的每一個環節，並對經濟及社會造成嚴重影響。作為一家負責任的企業，本集團於疫情爆發初期即向中國青少年發展基金會捐款人民幣1,000萬元，以資助定點醫院採購疫情防控工作所需物資、資助志願服務及受感染的醫護人員等；我們亦向廣州市慈善會捐助人民幣1,000萬元，用於支持鐘南山醫學基金會的病毒診斷研究等；此外，我們還向武漢地區捐助價值人民幣500萬元的生活物資，以幫助當地人民抗擊疫情。



於我們自身業務的營運中，我們亦為各持份者提供力所能及的抗疫幫助。本集團不僅於業務營運場所積極部署、做好消殺抗疫工作、保障社區群眾的安全，還應因實際情況，免除旗下7家購物中心商戶一定時間段的租金，與商戶共渡時艱。

### 精準扶貧

多年來，我們積極參加國家扶貧工作，參與多項扶貧開發項目，投入金額超人民幣1億元。通過大量投資建造及翻新衛生院、敬老院等項目，致力完善社區內部的基礎公共服務設施，積極改善民生，幫扶當地居民實現脫貧。

本集團堅信教育是最終實現脫貧、強國的關鍵。因此，我們不遺餘力地通過各種行動改善教育條件。我們堅持通過教育基金協助貧困學生、家庭困難學生完成學業。自二零零三年，本集團發起「希望工程民營企業助學基金」，並積極呼籲其他民企參與。我們希望通過教育資助的方式，阻斷跨代貧窮。

另外，我們於年內積極參與「二零二零年生態從化—美荔定制•從化荔枝公益定制嘉年華」活動，帶頭認捐1,000棵荔枝樹，在疫情影響下參與愛心接荔助農公益活動，助農增收。

### 關愛有需要的兒童

本集團致力保護及關愛有需要的兒童，盡可能滿足他們的需要。年內，我們於「未成年人保護周」期間與相關組織共同舉辦「發現我的隱藏特質H5」的活動，包括自閉症兒童在內的其他特殊兒童群體於活動中享受繪畫的樂趣，通過此次活動表達他們對世界的理解。

秉承「創建非凡，至善共生」的理念，本集團一直關注特殊兒童群體的成長。透過定期組織公司志願者進行探訪及聯誼活動，我們旨在為特殊兒童及青少年群體創造一個鼓勵的、健康的成長環境。

另外，本集團積極響應共青團和中國青少年發展基金會的號召，大力開展「抗擊疫情、希望同行」—希望工程關愛抗疫一線醫務人員子女特別行動、關愛因疫致困青少年特別行動。截至二零二零年六月，本集團為上述兩個關愛行動募集捐款總計人民幣4,690多萬元，累計關愛抗疫一線醫務人員子女和因疫致困青少年共8,693名。

### 助力高校建設

本集團大力支持教育事業，協助高校提升教育科研水平，改善學生的教育和學習環境，為社會各行業培育更多優秀人才。我們攜手南馳集團向中山大學捐贈人民幣5,000萬元，設立「中山大學『雙一流』建設發展基金／中山大學學生勵志卓越獎學金」，助力中山大學教育事業的發展，支援學校「雙一流」建設。另外，我們也向廣東外語外貿大學捐贈人民幣3,800萬元，支援學校發展建設。

### 會員資格及約章

我們全面承擔自身的企業社會責任，深知回饋社會的過程中，與各方的溝通合作至關重要。因此，我們積極參與各類社會組織，下表列出了目前富力地產或其附屬公司參與的部分協會或組織。本集團亦支持可持續發展方面的國際倡議，包括《國際勞工公約》及聯合國可持續發展目標。

環境類	經濟類	社區類	行業類
<ul style="list-style-type: none"> <li>歐洲瀕危物種計劃</li> <li>澄邁濕地保護協會</li> <li>阿拉善SEE生態協會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廣州市民營企業商會</li> <li>中國民間商會</li> <li>華南美國商會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廣州市慈善會</li> <li>廣東省慈善總會</li> <li>廣東省禁毒基金會</li> <li>廣州市見義勇為基金會第四屆理事會</li> <li>廣東省青少年發展基金會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>廣州市房地產行業協會</li> <li>廣東省房地產行業協會</li> <li>廣東省地產商會</li> <li>全聯房地產商會</li> <li>廣州市城市更新協會</li> <li>廣東省舊城鎮舊廠房舊村莊改造協會</li> </ul>

適用的法律法規

議題	適用的法律法規	合規情況
環境	• 《中華人民共和國環境保護法》	年內，本集團並無對自身造成重大影響的違反有關廢氣及溫室氣體排放、向水向土地排污及有害或無害廢棄物產生的法律法規事宜。
	• 《中華人民共和國大氣污染防治法》	
	• 《中華人民共和國水污染防治法》	
	• 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》	
	• 《中華人民共和國節約能源法》	
	• 《中華人民共和國環境影響評價法》	
	• 《建設項目環境保護管理條例》	
	• 《中華人民共和國土壤污染防治法》	
僱傭	• 《中華人民共和國勞動法》	年內，本集團並無對自身造成重大影響的違反僱傭與勞工事務方面的法律法規事宜，亦無任何與使用童工及強迫勞動有關的事件。
	• 《中華人民共和國勞動合同法》	
	• 《禁止使用童工規定》	
	• 《中華人民共和國未成年人保護法》	
安全	• 《中華人民共和國安全生產法》	年內，本集團並無對自身造成重大影響的違反職業安全與健康方面的法律法規事宜。  年內，本集團並無發生對自身造成重大影響的工傷及因工死亡事故。
	• 《中華人民共和國職業病防治法》	
產品責任	• 《中華人民共和國建築法》	年內，本集團並無對自身造成重大影響的違反有關產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱等方面的法律法規事宜。
	• 《中華人民共和國城市房地產管理法》	
	• 《中華人民共和國城市規劃法》	
	• 《中華人民共和國廣告法》	
反貪污	• 《中華人民共和國刑法》	年內，本集團並無對自身造成重大影響的違反有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等方面的法律法規事宜。
	• 《中華人民共和國反不正當競爭法》	
	• 香港《防止賄賂條例》	

## 數據表現摘要

## 環境管理

指標	2020年				2019年		
	商業管理 <sup>1</sup>	酒店 <sup>2</sup>	辦公場所 <sup>3</sup>	在建項目 <sup>4</sup>	2020年總計	商業管理 <sup>5</sup>	酒店 <sup>6</sup>
<b>能源消耗</b>							
電力(千瓦時)	44,081,591	372,800,270	194,201,064	85,160,918	696,243,843	52,614,112	462,261,304
汽油(公升)	不適用	8,542	1,644,797	79,343	1,732,682	不適用	155,927
柴油(公升)	1,520	66,671	300,419	369,944	738,554	800	201,268
管道石油氣(立方米)	不適用	1,651,043	不適用	不適用	1,651,043	不適用	2,528,928 <sup>7</sup>
液化石油氣(公斤)	不適用	36,590	8,975	6,864	52,429	不適用	不適用
蒸汽(噸)	不適用	30,452	不適用	不適用	30,452	不適用	不適用
天然氣(立方米)	1,081,910	36,434,597	41,011	不適用	37,557,518	1,089,199	33,068,665
乙炔(公升)	不適用	不適用	不適用	141,593	141,593	不適用	不適用
集中供冷(千瓦時)	25,939,629	23,845,863	12,798,514	不適用	62,584,006	2,050	47,419,692
集中供熱(千瓦時)	不適用	16,690,741	1,408,674	不適用	18,099,415	不適用	不適用
總能源消耗量(千兆焦耳)	294,251	3,018,178	815,496	323,970	4,451,895	231,850	3,174,381
能源密度(千兆焦耳/平方米)	1.403	0.756	7.003	0.011	不適用	不適用	不適用
<b>水資源消耗</b>							
自來水(立方米)	514,338	6,558,917	10,237,331	3,389,917	20,700,503	980,110	11,638,920
自來水密度(立方米/平方米)	2.453	1.643	87.907	0.110	不適用	不適用	不適用
<b>原材料使用</b>							
鋼筋(噸)	不適用	不適用	不適用	337,303	337,303	不適用	不適用
混凝土(立方米)	不適用	不適用	不適用	3,863,761	3,863,761	不適用	不適用
工字鐵(噸)	不適用	不適用	不適用	17.8	17.8	不適用	不適用
木板(噸)	不適用	不適用	不適用	70,000	70,000	不適用	不適用
<b>製冷劑使用</b>							
R134a(公斤)	457.5	2,999.5	176.8	不適用	3,633.8	不適用	2,956.2
R22(公斤)	不適用	1,310.2	480.5	不適用	1,790.7	不適用	2,578.9
R22a(公斤)	不適用	134.3	不適用	不適用	134.3	400.0	90.2
R410a(公斤)	不適用	613.9	90.0	不適用	703.9	不適用	500.9
R404a(公斤)	不適用	2,054.2	不適用	不適用	2,054.2	不適用	2,282.8
R134(公斤)	不適用	40.3	不適用	不適用	40.3	不適用	不適用
R32(公斤)	不適用	14.0	30.0	不適用	44.0	不適用	18.8

指標	2020年				2019年		
	商業管理 <sup>1</sup>	酒店 <sup>2</sup>	辦公場所 <sup>3</sup>	在建項目 <sup>4</sup>	2020年總計	商業管理 <sup>5</sup>	酒店 <sup>6</sup>
<b>溫室氣體排放<sup>8</sup></b>							
直接排放量(範圍一) (噸二氧化碳當量)	2,938	95,656	6,458	1,200	106,252	2,358	92,394
間接排放量(範圍二) (噸二氧化碳當量)	37,672	331,332	160,881	77,891	607,776	43,826	400,579
總排放量(噸二氧化碳當量)	40,610	426,988	167,339	79,091	714,028	46,184	492,973
總排放量密度 (噸二氧化碳當量/ 平方米)	0.194	0.107	1.437	0.003	不適用	不適用	不適用
<b>空氣污染物</b>							
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )(噸)	不適用	不適用	0.025	0.007	0.032	不適用	不適用
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )(噸)	不適用	不適用	6.991	0.610	7.601	不適用	不適用
懸浮顆粒(PM)(噸)	不適用	不適用	0.673	0.059	0.732	不適用	不適用
<b>廢棄物</b>							
<b>危險廢棄物</b>							
危險廢棄物總量(噸)	0.32	41.91	不適用	不適用	42.23	不適用	41.76
危險廢棄物產生密度 (公斤/平方米)	0.002	0.011	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
<b>一般廢棄物</b>							
建築垃圾(立方米)	不適用	不適用	不適用	128,404.4	128,404.4	不適用	不適用
建築垃圾(噸)	99.0	686.2	204.3	2,525,034.3	2,526,023.8	22.0	2,075.8
廚餘垃圾(噸)	4,184.0	609,331.9	35,945.3	226,196.0	875,657.2	346.8	16,022.3
綠化垃圾(噸)	309.5	627.8	14,784.3	43,933.6	59,655.2	303.0	506.1
生活垃圾(噸)	83,236.5	108,962.8	243,678.6	688,006.1	1,123,884.0	2,058.3	11,506.5
無害廢棄物產生密度 <sup>9</sup> (噸/平方米)	0.419	0.180	2.530	0.113	不適用	不適用	不適用
無害廢棄物回收量(噸)	4.8	18,234.8	75.3	863.9	19,178.8	不適用	3,435.4

**2020年環境數據匯報範圍：**

- 1 覆蓋2020年運營中的10個商業項目
- 2 覆蓋2020年運營中的89個酒店項目
- 3 覆蓋2020年本集團所有員工的辦公場所
- 4 覆蓋2020年完全承建的70個在建項目

**2019年環境數據匯報範圍：**

- 5 覆蓋2019年運營中的10個商業項目(不包含物業管理公司在管的商業項目)
- 6 覆蓋2019年運營中的89個酒店項目
- 7 已將2019年報告披露的2,528,928立方米液化氣更正為2,528,928立方管道石油氣
- 8 碳排放計算方法說明：

排放因子較2019年報告披露數據的排放因子有所調整，上表2019年溫室氣體數據已重新計算並調整。溫室氣體排放的計算方法參考自環境保護署出版的《香港建築物(商業、住宅或公共用途)的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引(2010年版)》。排放因子參考自《2019年度減排項目中國區域電網基準排放因子》及港交所《如何準備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》。全球變暖潛能值則參考自政府間氣候變化專門委員會(IPCC)的《第五次評估報告》

- 9 部分建築垃圾單位未能統一，故無害廢棄物產生密度以噸為單位的無害廢棄物產生量計算
- 註： 為便於讀者做數據的年度對比，此表不披露2019年物業管理公司在管項目的數據

員工管理

指標	2020年總計	2019年總計 <sup>10</sup>
總人數	38,824	60,235
<b>性別分佈</b>		
男性	71%	64%
女性	29%	36%
<b>職級分佈</b>		
管理層	7%	5%
經理人員	16%	13%
一般員工	77%	82%
<b>年齡分佈</b>		
<30	33%	39%
30-50	63%	58%
>50	4%	3%
<b>地區分佈</b>		
廣州	21%	24%
其他地區	79%	76%
<b>學歷分佈<sup>11</sup></b>		
大學或以上	96%	96%
中專及其他	4%	4%
<b>總體流失率</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>
<b>流失率情況－按年齡</b>		
<30	3%	2%
30-50	5%	4%
>50	0%	0%
<b>流失率情況－按性別</b>		
男性	6%	4%
女性	2%	2%
<b>流失率情況－按地區</b>		
廣州	2% <sup>12</sup>	1%
其他地區	7% <sup>12</sup>	5%
<b>培訓績效</b>		
培訓時數	1,435,046	1,914,111
人均時數	37	32

<sup>10</sup> 如非特別說明，2019年員工數據覆蓋全集團，包含本集團之服務承辦商物業管理公司

<sup>11</sup> 2019年員工學歷分佈數據不包含本集團之服務承辦商物業管理公司的員工數據

<sup>12</sup> 原數據分別為「廣州」的1.6%及「其他地區」的6.7%，四捨五入取近似數得到上表中的數據

指標	2020年總計	2019年總計 <sup>10</sup>
<b>人均培訓時數－按性別</b>		
男性	38	不適用
女性	35	不適用
<b>人均培訓時數－按職級</b>		
管理層	43	不適用
經理人員	37	不適用
一般員工	36	不適用
<b>職業健康與安全培訓<sup>13</sup></b>		
總計培訓人次	966,051	797,892
總計培訓小時數	1,849,993	1,456,338
<b>職業健康與安全績效</b>		
<b>本集團員工</b>		
因工死亡事故數	0	0
因工死亡事故全年比率 <sup>14</sup>	0%	不適用
嚴重職業傷害事故數(不包括死亡事故)	0	0
嚴重職業傷害事故全年比率 <sup>15</sup>	0%	不適用
可記錄之職業傷害事故數	0	不適用
可記錄之職業傷害事故全年比率 <sup>16</sup>	0%	不適用
<b>外包工人</b>		
因工死亡事故數	0	不適用
因工死亡事故全年比率 <sup>14</sup>	0%	不適用
嚴重職業傷害事故數(不包括死亡事故)	1	不適用
嚴重職業傷害事故全年比率 <sup>15</sup>	0.2%	不適用
可記錄之職業傷害事故數	0	不適用
可記錄之職業傷害事故全年比率 <sup>16</sup>	0%	不適用

## 社區參與

指標	2020年總計	2019年總計
<b>參與和公益投入</b>		
公益捐款(人民幣元)	52,103,754	35,200,000
義務工作(小時)	300	200

<sup>13</sup> 2020年職業健康與安全培訓數據覆蓋建築業務及酒店業務，2019年數據僅覆蓋建築業務

<sup>14</sup> 因工死亡事故全年比率=(工傷死亡事故數/工作總時數)\*200,000。因子200,000表示每100名員工每年的工作時數(按每年50個星期、每星期40個工作小時數)。此比率表示，在一年時間中，每100名員工或工人的因工死亡次數

<sup>15</sup> 嚴重職業傷害事故全年比率(不包括死亡事故)=(嚴重職業傷害事故數(不包括死亡事故)/工作總時數)\*200,000。因子200,000表示每100名員工每年的工作時數(按每年50個星期、每星期40個工作小時數)。此比率表示，在一年時間中，每100名員工或工人的嚴重職業傷害事故數(不包括死亡事故)

<sup>16</sup> 可記錄之職業傷害事故全年比率=(可記錄之職業傷害事故數/工作總時數)\*200,000。因子200,000表示每100名員工每年的工作時數(按每年50個星期、每星期40個工作小時數)。此比率表示，在一年時間中，每100名員工或工人的可記錄之職業傷害事故數

內容索引

本報告內容索引包含《全球報告倡議組織可持續發展報告標準》(GRI標準)及香港聯合交易所主板上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(ESG指引)。

重要性方面	GRI指標	ESG指引	描述	章節／備註
<b>一般披露</b>				
組織概況	102-1	–	組織名稱	年報封面
	102-2	–	活動、品牌、產品與服務	年報關於富力地產章節
	102-3	–	總部位置	年報公司資料章節
	102-4	–	經營位置	年報物業一覽章節
	102-5	–	所有權與法律形式	股份有限公司
	102-6	–	服務的市場	年報物業一覽章節
	102-7	–	組織規模	年報業務回顧章節
	102-8	B1.1	關於員工和其他工作者的信息	為員工建事業
	102-9	B5.1	供應鏈	為客戶創價值
	102-10	–	組織及其供應鏈的重大變化	無重大變化
	102-11	–	預警原則或方針	為藍天減排放
	102-12	–	外部倡議	為社會添美好
	102-13	–	協會的成員資格	為社會添美好

重要性方面	GRI指標	ESG 指引	描述	章節／備註
戰略	102-14	—	高級決策者的聲明	董事長寄語
道德和誠信	102-16	—	價值、原則、標準及行為規範	可持續發展管理
管治	102-18	—	管治結構	可持續發展管理
利益相關方參與	102-40	—	利益相關方群體列表	可持續發展管理
	102-41	—	集團談判協定	可持續發展管理
	102-42	—	利益相關方的識別和遴選	可持續發展管理
	102-43	—	利益相關方參與方針	可持續發展管理
	102-44	—	提出的重要議題和關切問題	可持續發展管理
報導實踐	102-45	—	合併財務報表中所涵蓋的實體	年報綜合財務報表 章節
	102-46	—	界定報告內容與議題邊界	關於本報告
	102-47	—	重要性議題列表	可持續發展管理
	102-48	—	信息重述	關於本報告
	102-49	—	報告變化	關於本報告
	102-50	—	報告期	關於本報告
	102-51	—	最近報告日期	2020年3月份
	102-52	—	報告周期	關於本報告
	102-53	—	有關本報告問題的聯繫人資訊	關於本報告
	102-54	—	符合GRI標準進行報告的聲明	關於本報告
	102-55	—	GRI內容索引	關於本報告
102-56	—	外部鑒證	本ESG報告暫無進 行外部鑒證	

重要性方面	GRI指標	ESG指引	描述	章節／備註
<b>重要性議題</b>				
<b>社會</b>				
人才管理	103	B1	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：	為員工建事業、適用的法律法規
	401-2	B1	(a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	
	401-1	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	
培訓與發展	103	B3	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	為員工建事業
	404-1	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	
產品及服務質量管理	103	B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	為客戶創價值、適用的法律法規
		B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	
客戶滿意度	103	B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	為客戶創價值、適用的法律法規
		B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	
<b>經濟</b>				
公司經濟表現	103		說明機構如何管理該重要性議題及其影響	年報致股東的信、財務回顧章節
	201-1		直接產生和分配的經濟價值	
商業道德	103		說明機構如何管理該重要性議題及其影響	廉潔誠信經營

重要性方面	GRI指標	ESG指引	描述	章節／備註
反貪腐	103	B7	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	廉潔誠信經營、適用的法律法規
	205-3	B7.1 B7.2	已確認的貪腐事件及採取的行動 描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	廉潔誠信經營
<b>其他議題</b>				
<b>環境</b>				
能源		A2	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	為藍天減排放、數據表現摘要
	302-1 302-3	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	
	302-4	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	
水資源		A2	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	為藍天減排放、數據表現摘要
	303-1	A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	
		A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果	
排放		A1	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為藍天減排放、數據表現摘要
	305-1 305-2 305-4	A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	
	305-7	A1.1	排放物種類及相關排放數據	
	306-3	A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果	

重要性方面	GRI指標	ESG指引	描述	章節／備註
污水和廢棄物		A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	為藍天減排放、數據表現摘要
		A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	
		A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	
環境及天然資源	103	A3	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	為藍天減排放
		A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	
<b>社會</b>				
健康與安全		B2	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	保障健康安全、適用的法律法規
		B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	數據表現摘要、保障健康安全
		B2.2	因工傷損失工作日數	
		B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行和監察方法	

重要性方面	GRI指標	ESG指引	描述	章節／備註
發展及培訓		B3	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	為員工建事業
	404-1	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	數據表現摘要
勞工準則		B4	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為員工建事業
供應鏈管理		B5	管理供應鏈的環境及社會風險政策	為客戶創價值
產品責任		B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為客戶創價值、適用的法律法規
		B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	為客戶創價值
		B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	
		B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	
		B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	
當地社區		B8	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	為社會添美好
		B8.1	專注貢獻範疇	為社會添美好
		B8.2	在專注範疇所動用資源	

香港聯合交易所主板上市規則附錄二十七之「不遵守就解釋」條文

香港聯合交易所主板上市規則附錄二十七之建議披露

## 財務回顧

本集團年內盈利由上年度人民幣100.93億元減少至人民幣91.46億元。二零二零年物業發展營業額為人民幣785.68億元(二零一九年：人民幣796.89億元)。物業投資租金收入減少5%，該分部盈利為人民幣4.80億元(二零一九年：人民幣5.06億元)，當中未計投資物業公允價值收益及轉撥自己落成待售物業的投資物業重估收益。酒店營運營業額由上年度人民幣70.22億元減少至人民幣44.63億元，主要由於二零二零年上半年新冠肺炎疫情的不利影響。

於本年度下半年，由於中國政府積極抗擊疫情，中國經濟全面復甦，本集團的酒店營運亦持續改善。本集團的其他業務分部(包括足球隊)錄得虧損人民幣10.80億元，而上年度則為虧損人民幣7.76億元。

本集團於八十九個城市進行其核心物業發展業務。下列分析(除#7(關於融資成本)及#9(關於年度盈利外)僅與物業銷售業績有關：

### 綜合損益表

#### 二零二零年

	附註	物業發展 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	其他所有分部 (人民幣千元)	集團 (人民幣千元)
營業額	1	78,568,290	1,157,922	4,462,735	1,702,831	85,891,778
銷售成本	2	(58,794,309)	(122,241)	(4,388,239)	(2,198,497)	(65,503,286)
毛利	3	19,773,981	1,035,681	74,496	(495,666)	20,388,492
其他收入及其他收益－淨額	4	2,247,142	4,979,107	43,590	27,963	7,297,802
銷售及行政開支	5	(7,799,568)	(137,812)	(1,055,140)	(664,887)	(9,657,407)
議價收購收益		-	-	66,909	-	66,909
經營溢利／(虧損)		14,221,555	5,876,976	(870,145)	(1,132,590)	18,095,796
融資成本	7	(1,034,808)	(247,857)	(832,967)	(293,139)	(2,408,771)
應佔合營企業業績	6	293,531	-	-	(1,353)	292,178
應佔聯營公司業績	6	(53,003)	-	-	(14,517)	(67,520)
除所得稅前盈利／(虧損)		13,427,275	5,629,119	(1,703,112)	(1,441,599)	15,911,683
所得稅(支出)／貸記	8	(5,991,593)	(1,411,342)	276,252	361,315	(6,765,368)
年度盈利／(虧損)	9	7,435,682	4,217,777	(1,426,860)	(1,080,284)	9,146,315

## 二零一九年

	附註	物業發展 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	其他所有分部 (人民幣千元)	集團 (人民幣千元)
營業額	1	79,689,217	1,213,119	7,022,452	2,889,182	90,813,970
銷售成本	2	(51,870,087)	(144,686)	(5,737,660)	(3,288,968)	(61,041,401)
毛利	3	27,819,130	1,068,433	1,284,792	(399,786)	29,772,569
其他收入及其他收益—淨額	4	883,142	1,877,477	35,339	56,172	2,852,130
銷售及行政開支	5	(7,343,974)	(138,381)	(1,436,783)	(656,169)	(9,575,307)
經營溢利／(虧損)		21,358,298	2,807,529	(116,652)	(999,783)	23,049,392
融資成本	7	(4,501,247)	(244,227)	(843,834)	(10,219)	(5,599,527)
應佔合營企業業績	6	611,829	—	—	(638)	611,191
應佔聯營公司業績	6	166,545	—	—	(1,337)	165,208
除所得稅前盈利／(虧損)		17,635,425	2,563,302	(960,486)	(1,011,977)	18,226,264
所得稅(支出)／貸記	8	(7,682,199)	(639,999)	(47,110)	236,254	(8,133,054)
年度盈利／(虧損)	9	9,953,226	1,923,303	(1,007,596)	(775,723)	10,093,210

1. 營業額較上年度人民幣796.89億元輕微下降1%至人民幣785.68億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業9,167,000平方米，較上年度交付8,296,000平方米增加約10%。整體平均售價減少10%至約每平方米人民幣8,600元的水平。總體平均售價下降乃由於營銷策略為降低價格以刺激銷售。三大項目—重慶的富力城、太原的富力天禧城及寧波的富力禦觀山，其各自的營業額均超過人民幣25億元，合併營業額高達人民幣99億元，佔總營業額的13%，平均售價為每平方米人民幣8,830元。根據各個城市的營業額分佈而言，太原成為在總營業

額中佔最大比重的城市，佔總營業額的10%。就金額而言，太原的營業額為人民幣76.13億元，主要來自富力天禧城。重慶營業額排名第二，年內營業額為人民幣52.23億元，相當於總營業額的7%。天津營業額位居第三，營業額達人民幣36.00億元。年內營業額排名前三的太原、重慶及天津的營業額佔總營業額的21%。年內其餘79%的營業額來自本集團開發項目所在的其他八十六個城市，其中營業額較主要的有寧波、海南、包頭、北京、惠州及哈爾濱，各自的營業額均超過人民幣20億元。

按城市劃分的營業額概要載列如下：

城市	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)
太原	7,613	953,700	7,770
重慶	5,223	770,100	6,780
天津	3,600	468,000	7,690
寧波	3,468	243,800	14,230
海南	2,997	172,100	17,420
包頭	2,472	375,900	6,580
北京	2,119	117,300	18,060
惠州	2,074	252,500	8,220
哈爾濱	2,065	230,000	8,980
淄博	1,971	153,900	12,810
廣州	1,715	76,400	22,440
呼和浩特	1,647	218,700	7,530
唐山	1,644	214,100	7,680
杭州	1,611	113,500	14,190
溫州	1,590	130,700	12,160
無錫	1,473	93,900	15,690
南通	1,378	176,900	7,790
西安	1,356	129,700	10,450
上海	1,319	30,500	43,280
梅縣	1,287	241,900	5,320
莆田	1,242	178,100	6,970
湖州	1,208	130,000	9,290
貴陽	1,151	121,500	9,480
烏魯木齊	1,039	104,000	10,000
上饒	996	139,100	7,160
石家莊	960	110,500	8,680
渭南	883	145,500	6,060
大連	844	97,000	8,710
通遼	840	171,600	4,900
宿州	819	99,000	8,270
寶雞	803	127,400	6,300
九江	786	121,400	6,470
臨汾	777	95,600	8,130
邯鄲	760	108,000	7,040
南平	734	104,700	7,010
鞍山	728	114,400	6,360
鎮江	664	44,800	14,820
南昌	658	46,400	14,190
青島	645	79,900	8,070
龍岩	643	64,400	9,980
馬來西亞	596	35,200	16,910
沈陽	590	86,100	6,850
福州	537	28,600	18,800

城市	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)
德州	525	81,200	6,470
樂清	491	34,900	14,070
資陽	479	86,900	5,520
烏蘭察布	474	94,600	5,010
大同	472	104,200	4,530
江門	466	55,200	8,430
澳大利亞	454	12,700	35,650
韶關	444	76,000	5,840
柬埔寨	417	34,300	12,140
東營	415	65,600	6,330
佛山	414	78,600	5,270
珠海	407	34,800	11,690
淮北	379	45,800	8,270
撫州	377	59,700	6,310
鄒平	346	38,000	9,100
樂山	320	53,500	5,980
清遠	306	53,300	5,750
嘉興	300	31,000	9,670
樂昌	260	68,300	3,800
濮陽	245	56,700	4,320
荷澤	239	40,600	5,900
鐵嶺	226	28,000	8,070
成都	225	56,100	4,020
南京	219	29,200	7,500
建德	208	24,600	8,440
阜陽	206	31,500	6,550
秦皇島	175	26,500	6,610
肇慶	175	35,600	4,910
武漢	156	11,700	13,310
滁州	155	19,700	7,840
其他	1,068	181,400	5,900
<b>合計</b>	<b>78,568</b>	<b>9,167,000</b>	<b>8,570</b>

2. 銷售成本包括土地及建築成本、資本化利息以及徵稅及營業稅。年內，土地及建築成本佔本集團總成本的91%。每平方米土地及建築成本維持穩定，為人民幣5,830元(二零一九年：每平方米人民幣5,810元)。個別項目每平方米土地及建築成本範圍由人民幣2,740元至人民幣26,930元。然而，本年度三大營業額城市為太原、重慶及天津，包含每平方米土地及建築成

本平均為人民幣5,220元，且由於其於總營業額的比重，對整體每平方米土地及建築成本產生重大影響。於銷售成本中的資本化利息為人民幣47.64億元。佔物業銷售營業額百分比為6.1%。銷售成本亦包括徵稅及營業稅人民幣5.94億元(二零一九年：人民幣6.14億元)。

3. 如上文所述，由於每平方米平均售價下降10%，而每平方米銷售成本與上年度相若，故整體毛利率由上年度34.9%減少9.7個百分點至25.2%。以按城市劃分的毛利率分析，包括太原、重慶、天津、寧波及海南在內之主要城市的毛利率分別為15%、38%、14%、32%及30%。
4. 其他收入及其他收益淨額主要為利息收入及出售附屬公司及一家聯營公司部分權益之收益。
5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由二零一九年9.2%增加至10.0%。與上年度相比，本年度銷售及行政開支增加6.2%至人民幣78.00億元。拆開兩個部分，銷售開支增加4%至人民幣30.44億元，而行政開支亦增加8%至人民幣47.56億元。銷售開支增加主要乃由於本年度的銷售項目數目持續增加。行政開支的主要部分為員工成本。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團在鄭州五龍新城和花園口項目中35%權益及蘇州天鵝港華庭項目中50%權益。應佔合營企業業績主要來自本集團在廣州獵德村項目33.34%權益，天津津南新城項目25%權益，貴陽富力中心60%權益，以及長沙禧榮商業廣場項目33%權益。這七個項目的合併營業額為人民幣69.10億元。
7. 融資成本(即年內的利息開支，減去資本化到開發成本的部分)下降57%至人民幣24.09億元(二零一九年：人民幣56.00億元)，主要由於人民幣兌美元匯率升值而產生的匯兌收益人民幣28.55億元。年內所產生的利息總額由去年人民幣137.31億元增至人民幣144.34億元，年末尚未償還貸款約人民幣1,597億元(二零一九年：人民幣1,971億元)，而平均利率為6.9%(二零一九年：6.6%)。計入年內業績的利息開支總額為人民幣71.80億元(二零一九年：人民幣86.42億元)，此乃包括於銷售成本中的資本化利息人民幣47.71億元(二零一九年：人民幣30.42億元)。
8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣59.92億元，包括土地增值稅人民幣38.01億元(二零一九年：人民幣40.45億元)及企業所得稅人民幣21.91億元(二零一九年：人民幣36.37億元)。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一九年5.1%減至4.8%。
9. 與上年度之11.1%相比，年內本集團整體盈利率為10.6%。

## 綜合資產負債表

	附註	二零二零年 (人民幣千元)	二零一九年 (人民幣千元)	變動 (%)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	1	<b>42,113,735</b>	35,091,574	20%
使用權資產		<b>10,846,583</b>	10,774,952	1%
投資物業	2	<b>33,957,965</b>	33,469,576	1%
無形資產	3	<b>1,183,384</b>	1,281,393	-8%
合營企業權益	4	<b>11,617,336</b>	10,795,165	8%
聯營公司權益	5	<b>1,440,026</b>	644,329	123%
遞延所得稅資產	6	<b>12,610,456</b>	10,346,768	22%
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	7	<b>639,850</b>	1,042,442	-39%
貿易和其他應收款及預付款	8	<b>-</b>	162,469	-100%
<b>流動資產</b>				
發展中物業	9	<b>164,788,269</b>	167,399,023	-2%
已落成待售物業	10	<b>64,029,794</b>	55,313,790	16%
存貨		<b>1,141,518</b>	969,621	18%
貿易和其他應收款及預付款	8	<b>46,315,461</b>	57,729,973	-20%
合同資產		<b>1,621,299</b>	963,907	68%
預付稅款		<b>3,600,167</b>	2,905,530	24%
受限制現金	11	<b>14,275,892</b>	15,531,531	-8%
現金及現金等價物	11	<b>25,672,822</b>	22,904,275	12%
分類持作待售資產		<b>6,330,658</b>	-	不適用
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期借款	12	<b>95,848,642</b>	134,870,694	-29%
租賃負債		<b>452,557</b>	132,013	243%
遞延所得稅負債		<b>10,307,753</b>	8,221,383	25%
其他應付款		<b>1,343,481</b>	-	不適用
<b>流動負債</b>				
預提費用及其他應付款	13	<b>106,533,115</b>	83,905,870	27%
合同負債		<b>48,002,504</b>	38,899,448	23%
當期所得稅負債	14	<b>21,167,911</b>	19,159,511	10%
短期借款	12	<b>10,919,529</b>	14,116,659	-23%
長期借款當期部分	12	<b>52,961,902</b>	48,153,395	10%
租賃負債		<b>96,448</b>	68,220	41%
與分類持作待售資產直接相關的負債		<b>2,546,030</b>	-	不適用
<b>總權益</b>				
非控制性權益		<b>92,005,343</b>	79,799,125	15%
		<b>2,507,140</b>	2,441,232	3%

1. 增幅主要由於二零二零年收購一間酒店及若干公司。
2. 增幅主要是：1)從北京、重慶及南京持作待售物業新轉入若干新投資物業及2)廣州、北京、成都及山東的現有物業的公允價值收益。
3. 無形資產減少主要為收購及出售足球隊隊員，以及廣州足球隊和香港足球隊的攤銷費用。
4. 增幅主要由於本集團投資威海富環及若干附屬公司於二零二零年轉至合營企業。
5. 增幅主要是本集團對現有項目的注資。
6. 遞延所得稅資產增加主要來自稅項虧損及應計開發成本。
7. 按公允價值計入其他全面收入的金融資產之減少主要由於：1)出售廣州越秀金融控股集團有限公司股權及2)上海伍翎投資中心(有限合夥)及九江銀行股份有限公司現有控股股份的公允價值收益。
8. 在有效的信貸控制下，貿易應收款維持在本年度合同銷售額10%以下的可控水準，無重大逾期債務。增幅主要由於二零二零年底大規模交房，包括貴陽富力新天地、上海富力虹橋廣場的交付。其他應收款減少主要由於本年度收回用於城市重建項目的資金。
9. 減少主要是由於在北京、武漢、寧波、湖州、溫州及上海等多個城市的土地收購及正在進行的建設活動所致。
10. 增幅主要是由於上海、海南、廈門、仙遊、貴陽及清遠等多個項目竣工。
11. 就本集團經營及進一步開發而言，現金維持在充足水平。
12. 請參閱「財務資源、流動資金及負債」。
13. 應付建築款及其他應付款及預提費用佔總額約45%及26%，分別增加人民幣94.31億元及人民幣7.83億元。
14. 所得稅負債增加主要由於預提土地增值稅所致，此乃清繳土地增值稅增加的結果。

## 現金流量

	附註	二零二零年 (人民幣千元)	二零一九年 (人民幣千元)
營運活動產生/(所用)淨現金	1	<b>19,324,332</b>	(24,145,456)
投資活動產生/(所用)淨現金	2	<b>2,885,119</b>	(5,379,698)
融資活動(所用)/產生淨現金	3	<b>(19,415,258)</b>	32,517,052
現金增加淨額		<b>2,794,193</b>	2,991,898
現金匯兌(虧損)/收益		<b>(25,646)</b>	129,494
一月一日現金		<b>22,904,275</b>	19,782,883
十二月三十一日現金		<b>25,672,822</b>	22,904,275

1. 正經營現金流主要因為購置土地所用的現金減少及預售所得款上升。
2. 合營企業及聯營企業償還的現金增加。
3. 減少主要指償還境內債券及銀行貸款。

## 財務資源、流動資金及負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團現金為人民幣399.5億元，其中人民幣358.0億元為人民幣，人民幣36.0億元為美元，人民幣2.74億元為英鎊，人民幣1.34億元為澳元，人民幣8,600萬元為馬幣，其餘為港元、韓元及新加坡元。借款總額為人民幣1,597.3億元，其中人民幣1,137.1億元為人民幣，人民幣441.8億元為美元，人民幣6.18億元為港元，人民幣6.08億元為澳元，人民幣4.57億元為英鎊以

及人民幣1.61億元為馬幣。淨負債與總權益比率為130.2%。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51%、22%、12%及15%。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1,392億元(二零一九年：人民幣1,200億元)尚未動用。該信貸融資額度顯示在符合若干條件的情況下，例如提供合適項目及指定文件(如施工許可證)，銀行願意向本集團貸款至該額度上限。

## 負債組合

	到期				合計	利率
	一年	兩年	三至五年 (人民幣百萬元)	五年以上		
銀行借款	5,136	1,189	2,325	221	8,871	固定
銀行借款	18,551	11,182	22,578	19,573	71,884	浮動
境內債券	15,164	3,770	—	—	18,934	固定
優先票據	8,950	8,957	17,406	—	35,313	固定
其他借款	15,857	5,753	1,365	799	23,774	固定
其他借款	223	484	247	—	954	浮動
	<b>63,881</b>	<b>31,335</b>	<b>43,921</b>	<b>20,593</b>	<b>159,730</b>	

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40%、47%及13%。年內償還的銀行貸款為人民幣402.3億元，而新增銀行貸款為人民幣250.5億元。於二零二零年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.78%（二零一九年：5.54%）。匯率風險處於可管理的水平，因為非人民幣貸款僅佔貸款總額約29%。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。於二零二零年十二月三十一日，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、中期票據及超短期融資券進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。整體而言，本集團並無使用任何金融工具作對沖之用。

### 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，賬面總值人民幣1,231.8億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963.4億元銀行貸款及其他借款（二零一九年十二月三十一日：人民幣1,078.8億元）。

### 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共同控制實體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。於二零二零年十二月三十一日，該項擔保總額由二零一九年十二月三十一日的人民幣897.4億元增至人民幣1,020.9億元，增幅為14%。

### 員工及薪酬政策

截至二零二零年十二月三十一日，本集團共有正式員工約38,824人（二零一九年十二月三十一日：62,305人），員工人數減少主要為出售物業管理公司所致。截至二零二零年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣38.68億元。本公司的薪酬政策是根據僱員（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。

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。本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內遵從相關法律及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》（「守則」）所載之守則條文。

## 董事會

董事會（「董事會」）負責全面領導和有效監控本公司，以爭取最佳財務表現和股東利益。董事會制定本集團各項業務政策和策略，包括股息政策及風險管理策略，同時負責執行內部監控及監察其效益。至於董事會政策和策略的日常執行，則交由本公司的執行董事和指定高級管理團隊負責。為更妥善建構本公司長遠的戰略政策，本公司於二零一五年授權設立由高級管理人員支援的特定職能。本公司獨立非執行董事鄭爾城先生與本公司執行董事李思廉博士及張力先生為有關職能的成員。

董事會由不同性別、行業經驗、專業知識及教育背景的人士組成。於二零二零年十二月三十一日，董事會有九名董事，其中包括四名執行董事：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：分別為張琳女士及李海倫女士；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。董事的履歷詳情及彼等的關係（如有）載列於本年報第103至104頁。

全體董事（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業務。董事會相信，現時執行董事與非執行董事的比例合理，足以充分保障股東與本集團的利益。董事會亦相信，非執行董事及獨立非執行董事能夠就本公司的策略、表現、利益衝突及管理程序等方面提供寶貴的獨立意見，令本公司股東的利益能獲得保障。全體董事任期為三年。董事任期屆滿，可以重選連任。

全體董事除了及時取得有關本集團業務的最新資料外，有需要時可作進一步查詢。公司秘書負責向董事提供董事會文件及相關資料，董事可諮詢公司秘書的意見及使用其服務而毋須受任何限制。董事會亦同意各董事可以就本集團業務相關事宜尋求獨立的專業意見，所需費用由本公司負責。

本公司已就因公司活動而針對董事提出的法律行動投購適當及足夠的董事責任保險。

## 董事長及行政總裁

董事長李思廉博士領導並監察董事會的職責及表現，負責董事會的有效運作，確保一切重大的事宜必須經董事會及時並知情商討，以及維持良好的企業管治常規。

董事長不時與獨立非執行董事舉行並無執行董事出席的會議。

聯席董事長張力先生亦為本公司行政總裁，負責執行董事會所採納的所有業務政策、策略、目標及計劃。

董事長與行政總裁肩負不同的職責。

## 獨立非執行董事

根據上市規則第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。董事會轄下提名委員會亦已就本公司全體獨立非執行董事之獨立性進行年度審閱。董事會認為全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載有關獨立性的規定並認為彼等皆屬獨立人士。

本公司已將董事的最新名單及其角色和職能上載於本公司及聯交所網站。在所有披露董事姓名的公司通訊中，均列明獨立非執行董事之身份。

## 董事會會議

董事會於回顧年度舉行四次會議，以下為各董事出席會議的記錄：

董事	出席會議次數／ 全部會議次數
<b>執行董事</b>	
李思廉	4/4
張力	4/4
張輝(於二零二零年五月二十九日舉行的股東週年大會結束起獲委任)	3/3
相立軍(於二零二零年十月九日舉行的臨時股東大會結束起獲委任)	1/1
周耀南(於二零二零年十月九日舉行的臨時股東大會結束起辭任)	3/3
呂勁(於二零二零年五月二十九日舉行的股東週年大會結束起辭任)	1/1
<b>非執行董事</b>	
張琳	4/4
李海倫	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭爾城	4/4
吳又華	4/4
王振邦	4/4

於董事會會議內，各董事商議與業務政策及策略、企業管治、財務、風險管理及內部監控系統相關的事宜，並審閱中期和年度財務業績以及其他相關事宜。所有董事均被邀請親自出席各董事會會議，惟未能親自出席的董事亦可以透過電子媒體參與會議。根據本公司的公司章程(「公司章程」)，透過電子媒體參與會議的董事視作親自出席董事會會議。

董事會會議的通知最遲於會議召開前最少十四天送達各董事，各董事可提出有意討論的事項以列入議程內。

公司秘書協助董事長準備董事會及董事委員會的會議議程，以確保每次會議均按照所有適用規則及法規進行，並作出詳細的會議記錄。會議記錄初稿將於會後在切實可行的情況下盡快分發給全體或有關董事以供表達修改意見，經批准的定稿將分發予全體董事會成員。

若董事於任何審議事項上涉及潛在利益衝突，有關連的董事將放棄投票，而並無利益衝突的獨立非執行董事將出席會議處理該等事宜。

## 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本年報「獨立核數師報告」內。

## 董事委員會

本公司現時設有三個董事委員會，各委員會的職權範圍已載於本公司及聯交所網站。董事會轄下委員會均採用董事會會議使用的慣例來安排會議。

## 審核委員會

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。於本報告書日期，委員會由三名成員組成，其中一名為非執行董事李海倫女士，兩名獨立非執行董事分別為鄭爾城先生及王振邦先生。委員會主席為王振邦先生，彼具備專業會計資格及財務管理專才。

董事會有責任就本集團的表現、業績及前景，提交一個清晰及持平的評估。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，並亦負責與外聘核數師協調年度審核事宜，包括審核範圍及由此產生的問題，就外聘核數師的委任或撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款。

審核委員會於年度內召開兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改意見、批准及存檔。就外聘核數師的重新委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的全年業績及截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績，並已與管理層及／或本公司核數師討論本集團採納之會計政策及慣例、內部監控、風險管理及財務報告事宜。審核委員會報告指本公司並無任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響其持續經營的能力。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
王振邦	2/2
李海倫	2/2
鄭爾城	2/2

## 薪酬委員會

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。於本報告書日期，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和吳又華先生。委員會主席為鄭爾城先生。

薪酬委員會負責制定薪酬相關事宜(其中包括獎勵機制和公積金等)的政策，並就此向董事會提出建議。本公司的薪酬政策是確保向僱員(包括執行董事及高級管理人員)提供之薪酬乃根據若干因素如技能和知識、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相關市場情況下的業績及盈利掛勾。委員會向董事會建議執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬水平。

年內，薪酬委員會舉行了一次會議。會上審閱本公司的薪酬政策、服務合約的條款及各執行董事和高級管理人員的工作表現。薪酬委員會亦通過議案，就於年內委任的執行董事的薪酬待遇向董事會提出建議。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，高級管理人員的酬金(稅前)介乎以下範圍：

酬金範圍(人民幣)	人數
0至4,000,000元	1
4,000,001至8,000,000元	6
8,000,001元或以上	1

根據上市規則附錄十六須予披露的董事酬金詳情載列於財務報表附註41。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
鄭爾城	1/1
李思廉	1/1
吳又華	1/1

### 提名委員會

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。於本報告書日期，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。委員會主席為李思廉博士。

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。提名政策載列遴選及推薦董事候選人的程序及準則。提名委員會職權範圍包括根據董事會成員多元化政策（「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。董事會成員多元化政策訂明甄選董事會候選人時將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務任期或專業經驗。提名委員會將於有需要時檢討該政策，以確保其行之有效。

年內，提名委員會舉行了一次會議，以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
李思廉	1/1
鄭爾城	1/1
王振邦	1/1

於回顧年度，提名委員會已審閱董事會之架構、人數及組成，以及本公司股東大會之董事及監事退任及重新委任的安排。提名委員會亦通過決議建議董事會委任張輝先生及相立軍先生為本公司執行董事。

### 股息政策

本公司已採納股息政策（「股息政策」），當中載列（其中包括）釐定股息派付的因素。董事會將於有需要時檢討股息政策，以於股東期望與謹慎資本管理之間取得平衡。

### 企業管治職能

董事會於年內：

- 制定及檢討了本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 檢討及監察僱員及董事的操守準則；及
- 檢討了本公司遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。

### 董事培訓工作

本公司向每名新委任董事提供全面的資料以確保有關董事充份了解本集團運作及其於相關法規、法律、規則及規定下的責任及義務。

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，發展及重溫彼等之知識及技能。公司秘書不時向董事提供上市規則、企業管治常規及其他相關法律及法規規定的最新變動及發展的更新資料。

年內，本公司向於年內獲委任的新任董事提供就職培訓及向全體董事提供監管相關的培訓資訊，董事培訓的概要如下：

董事姓名	持續專業發展類別
	企業管治、監管發展及其他相關課題之培訓
<b>執行董事</b>	
李思廉	√
張力	√
張輝(於二零二零年五月二十九日舉行的股東週年大會結束起獲委任)	√
相立軍(於二零二零年十月九日舉行的臨時股東大會結束起獲委任)	√
周耀南(於二零二零年十月九日舉行的臨時股東大會結束起辭任)	√
呂勁(於二零二零年五月二十九日舉行的股東週年大會結束起辭任)	√
<b>非執行董事</b>	
張琳	√
李海倫	√
<b>獨立非執行董事</b>	
鄭爾城	√
吳又華	√
王振邦	√

## 監事會

本公司監事會現有三名成員，包括代表股東的兩名監事梁英梅女士及趙祥林先生，及代表僱員的一名監事陳量暖先生。各監事均有效地履行彼等對公司業務營運監察的責任。

年內，監事會舉行了兩次會議，以下為各監事出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
陳量暖	2/2
梁英梅	2/2
趙祥林	2/2

## 重選董事

所有董事及監事已與本公司訂立服務合約，為期三年。根據公司章程，所有董事及監事均須每三年於股東大會上輪席退任及重選連任。

(i)本公司執行董事李思廉博士及張力先生；以及(ii)本公司獨立非執行董事吳又華先生的任期將於二零二一年五月三十日屆滿，各自均符合資格並願意於即將舉行的二零二零年股東週年大會(「股東週年大會」)上膺選連任。

## 董事及監事證券交易

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，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

## 核數師酬金

羅兵咸永道會計師事務所為本公司外聘核數師。該會計師事務所於本年度內，並無獲聘從事與其作為本公司核數師存在角色衝突或影響其獨立性的其他工作。

審核委員會已向董事會建議並獲董事會同意，待股東於即將舉行的二零二零年股東週年大會上批准後續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的外聘核數師，直至下一屆股東週年大會為止。年內，審核服務及非審核服務的酬金分別為人民幣706.8萬元及人民幣253.8萬元。審核服務包括審閱財務資料。非審核服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

## 內部監控及風險管理系統

在審核委員會的協助下，董事會負責有效地維持內部監控及風險管理系統，以保障本集團的資產及股東的權益。本公司內部監控及風險管理系統分佈於各營運部門當中。

該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

本公司設有內部審核功能。本集團內部監控系統包括完善的公司架構和清楚界定各部門職權範圍，職權範圍已適當地書面載列於操作手冊。各部門負責日常營運，並須實施董事會採納的策略及政策。各部門有責任有效地運用公司資源，以防止資源錯配、資產受損、錯失及欺詐行為的發生。董事會已成立獨立監察部門，以協助其持續密切監察本公司的內部監控制度，並評估其有效性。監察範圍涵蓋項目發展、競標、銷售及租賃、財務匯報、人力資源及電腦系統。監察部門根據其於年內之工作並未發現重大錯誤、欺詐或任何不符合本集團政策和程序的情況。

董事會乃有效風險管理框架的重要一環，突顯其對風險管理的責任。本集團已設立良好風險管理系統，並於本集團內全面實施。董事會在審核委員會的協助下通過風險管理系統的呈報程序收集資料。對影響本集團的風險將進行識別、評估及按程度排序，然後將制定計劃以緩解該等主要風險。

本公司已採取審慎的預防措施處理內幕資料。本公司已執行於二零一四年三月二十日經董事會正式採納的一套指引，其旨於防止對內幕資料疏忽地或有選擇地分發以及最重要是，確保本公司遵守香港法例第571章《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）有關內幕資料的披露。

董事會持續監督內部監控及風險管理系統，並已就本集團截至二零二零年六月三十日及截至二零二零年十二月三十一日之內部監控及風險管理系統之有效性作中期及年度審閱。其相信現行內部監控及風險管理系統實屬有效及充分，而本公司的會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷、培訓課程及預算均為充足。

## 公司秘書

公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司日常事務有所認識。就回顧年度而言，公司秘書已確認其已進行足夠時數的相關專業培訓。

## 股東權利

本公司會定期檢討股東週年大會的議事程序以保障股東權利。股東週年大會的通知，會在會議舉行前按相關條例及規則派送予全體股東。通知列明每項提呈決議案的詳情、投票表決程序以及其他相關資料。

除非另有規定及允許，否則股東將根據上市規則於股東大會上以投票方式表決。投票的詳細程序將於股東大會開始時向股東說明，以確保股東熟悉該等投票程序。股東大會主席將會就每項重要事宜個別提出決議案。投票結果將於召開股東大會同一營業日內刊登於本公司及聯交所網站。

根據公司章程，單獨或合計持有在該擬舉行的本公司會議上有表決權的本公司股份百分之十或以上的股東可要求召開臨時股東大會及類別股東會議。有關要求須以書面形式提出，董事會將跟進於三十天內召開有關會議。

根據公司章程，單獨或合計持有本公司百分之三或以上有表決權的股份之股東，可以在股東大會召開十天前提出臨時提案並書面提交予召集人。

召集人應於收到提案後兩天內審閱提案，並發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

有關由股東提名董事的程序已於本公司網站公佈。

## 投資者及股東關係

本公司致力與股東及投資者保持良好的關係以提高業務運作的透明度。本公司透過不同的渠道和發佈方式及時向投資者及股東傳達與本公司業務運作有關的資料。除刊發中期報告和年報外，本公司不時與分析員會面及舉行新聞發佈會。股東、投資者、傳媒及公眾人士的查詢及建議，均由執行董事或適當管理層人員跟進。另外，本公司的網頁亦是提供最新資訊的另一渠道。

股東週年大會亦是董事與股東的重要溝通渠道。董事會主席會親自主持股東週年大會以確保股東的意見能直達董事會。在股東週年大會上，董事會主席及其委員會主席／成員亦會出席解答股東所提出的問題。外聘核數師亦獲邀出席股東週年大會並於會上回答有關審核工作、編製核數師報告及報告內容、會計政策及核數師獨立性的問題。

## 股東大會

於二零二零年，本公司曾舉行兩次股東大會，包括二零一九年股東週年大會及於二零二零年十月九日舉行之臨時股東大會（「臨時股東大會」）。

以下為各董事出席股東大會的記錄：

董事姓名	二零一九年 股東週年 大會	臨時股東 大會
<b>執行董事</b>		
李思廉	√	√
張力	√	√
張輝(於二零二零年五月二十九日舉行的股東週年大會結束起獲委任)	不適用	√
相立軍(於二零二零年十月九日舉行的臨時股東大會結束起獲委任)	不適用	不適用
周耀南(於二零二零年十月九日舉行的臨時股東大會結束起辭任)	√	√
呂勁(於二零二零年五月二十九日舉行的股東週年大會結束起辭任)	—	不適用
<b>非執行董事</b>		
張琳	√	√
李海倫	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
鄭爾城	√	√
吳又華	√	√
王振邦	√	√

### 將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

香港中環皇后大道中99號  
中環中心6303室  
廣州富力地產股份有限公司  
公司秘書  
電話：(852) 2511 6675  
傳真：(852) 2511 9087

### 章程文件

年內，公司組織章程作出三次修訂，詳情如下：

- (a) 就二零一九年十二月三十日配售H股的相關修訂(於二零一八年十二月二十一日舉行之臨時股東大會獲股東通過)；
- (b) 就(其中包括)股東大會通知期及股份回購的相關修訂(於二零二零年五月二十九日舉行之股東週年大會獲股東通過)；及
- (c) 就(i)二零二零年九月二十八日完成將2,207,108,944股境內未上市股份轉換成本公司境外上市股份的相關修訂(於二零一八年五月三十日舉行之股東週年大會獲股東通過)；及(ii)二零二零年十月五日配售H股的相關修訂(於二零二零年五月二十九日舉行之股東週年大會獲股東通過)。

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。經審核財務報表於二零二一年三月二十五日獲董事批准。

## 主要業務

本集團的主要業務為主要在中國發展優質住宅和商業物業作銷售用途，銷售對象為國內數目眾多且與日俱增的中產階層。本集團亦在北京、廣州和其他城市發展酒店、辦公大樓及商場，持作投資物業。

有關本集團於本財政年度按業務性質作出的營業額及總資產分析，請參閱財務報表附註5。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司，其營業及註冊成立地點、已發行股本及註冊資本等資料載於財務報表附註11、12及13。

## 業績

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團於該日期的財務狀況載於本年報第114至222頁之財務報表內。

## 財務概要

本集團過去五年的業績、資產及負債概要載於本年報第224頁。業績概要只供比較用途，而非經審核財務報表的組成部分。

## 管理層討論及分析

年內管理層討論及分析詳情載列於本報告第16至82頁及下文段落。

## 政策風險

房地產行業作為多項經濟指標的支柱及各行業向前發展的推動力，較易受宏觀經濟及行業政策所影響。

在新冠肺炎疫情的背景下，中國的業務活動於二零二零年第一季度因實施居家隔離及關閉現場銷售而受到嚴重影響。境內房地產調控政策亦趨嚴，中國政府推出「三條紅線」，減少企業過份依賴借貸及債務融資。本公司必須積極適應政策的變動，並持續改善其風險控制、業務管理標準及制定合理業務策略。

## 業務風險

作為一間物業發展公司，倘我們無法如期收購項目發展所需要的土地並維持持續發展所需的活躍土地儲備，本公司的發展將受限制，並影響本公司收益及業績的持續增長。本集團現有土地儲備規模充足，因此採取了審慎的增添土地儲備方式。於二零二零年，本公司繼續積極發展有價值的土地，並於本年度在十二個城市及地區收購共十六幅地塊，增加了土地儲備資源。

## 市場風險

由於行業增長率變得穩定，行業將面對長期潛在需求下降的風險。因此，本公司實施穩健的業務發展策略，積極在國內城市拓展多元化的市場，以維持及進一步增加其市場競爭力。本集團亦在城市更新項目轉化方面取得重大進展。

## 金融風險

本公司主要透過內部資源、銀行借款及於資本市場發行債務籌措資金。取得銀行借款的能力受限制、衍生自內部資源的資金及來自預售／銷售不符合項目建造要求的商品房之收益或無法於資本市場發債集資將影響本公司的物業項目發展計劃，因而影響本公司的業務發展。

於二零二零年，本集團透過美元計價優先票據、銀團融資貸款及商業貸款籌措資金。本公司亦於二零二零年十月五日完成配售257,000,000股新H股，以優化本公司資本結構。

作為一家於聯交所主板上市的中國物業發展及投資公司，本公司須遵守中國及香港的相關規定及法規。於企業層面而言，本集團遵守根據香港及中國公司條例的要求、上市規則和證券及期貨條例，包括資料披露及企業管治，且本集團亦採用標準守則。

## 中期股息

董事會已經宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.38元或港元等值每股0.425306港元。

## 末期股息

董事會建議派發二零二零年的末期股息每股人民幣0.62元。倘建議派發末期股息於二零二一年五月二十八日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零二一年六月九日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。建議派發末期股息並未於二零二零年十二月三十一日的財務報表中反映。H股股息需預扣中國預扣稅。

根據公司章程，應付予股東的股息應當以人民幣計算及宣派。應付予本公司H股股東的股息應當以港幣派發。所採用匯率應當為宣派股息當日前一星期，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

根據中華人民共和國企業所得稅法及其實施條例(「企業所得稅法」)，適用於非居民企業於中國產生收入的企業所得稅稅率為10%。就此目的，任何於非個人企業名下登記註冊的H股，包括於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人或受託人，或其他組織或實體名下登記註冊的H股，應視為由非居民企業股東(定義見企業所得稅法)持有的股份。本公司將向該等非居民企業股東派發股息，減去10%企業所得稅，由本公司代表彼等預扣及支付。

任何已於中國合法成立或根據外來國家(地區)法律成立但於中國成立實際行政實體的居民企業(定義見企業所得稅法)，以及名列本公司H股名冊上的股東，倘不欲由本公司代表彼等預扣及支付10%企業所得稅，應適時向香港中央證券登記有限公司遞交一份由合資格中國律師出具確認其居民企業地位的法律意見(須由發出意見的律師行加蓋印章)及相關文件。

根據由國家稅務總局於二零一一年六月二十八日發佈的《關於國稅發(1993)045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(「通知」)，於香港已向海外居民個人股東發行股份的中國非居民投資企業所將予派發的股息，一般須按稅率10%繳納個人所得稅。

然而，各海外居民個人股東的稅率可能不同，取決於彼等居住國家與中國內地之間的相關稅務協議。因此，10%的個人所得稅將從應付予於記錄日期名列本公司H股股東名冊上的任何H股個人股東之股息中預扣，除非於相關稅務法規、稅務條約或通知另有規定。

### 港股通投資者溢利派發

就投資於香港聯交所上市的本公司H股之上海證券交易所及深圳證券交易所的投資者(包括企業及個人)(「港股通」)，本公司與中國證券登記結算有限責任公司上海分公司及深圳分公司(「中登」)已訂立港股通H股股票現金紅利派發協議，據此，中登作為港股通H股持有人的代名人，將收取所有由本公司派發的現金股息並透過其存管及結算系統向相關港股通H股投資者派發現金股息。港股通H股投資者的現金股息將以人民幣支付。根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(「財稅[2014] 81號」)及《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(「財稅[2016] 127號」)項下的相關規定，就國內投資者透過港股通投資於香港聯交所上市的H股所收取的股息而言，該等H股的公司應代表投資者預扣及支付20%的個人所得稅。就國內證券投資基金透過港股通投資於香港聯交所上市的H股所收取的股息而言，應

付稅項應與個人投資者相同。H股的公司對內地企業投資者不代扣及支付股息所得稅，應繳稅款由內地企業投資者自行申報繳納。

### 暫停就有關獲派股息權利辦理股份過戶手續

待於即將舉行之股東週年大會中取得有關批准後，末期股息將派付予於二零二一年六月九日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東。預計末期股息將於二零二一年七月三十日(星期五)或之前向本公司股東派付。本公司將於二零二一年六月三日(星期四)至二零二一年六月九日(星期三)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份過戶登記手續。為確保符合資格的H股股東享有擬派付之末期股息，所有股份過戶文件須於二零二一年六月二日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港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。

### 股東週年大會及暫停就有關出席股東週年大會權利辦理股份過戶手續

本公司的二零二零年股東週年大會將於二零二一年五月二十八日(星期五)舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式刊登和寄發。

為釐定有權出席將於二零二一年五月二十八日(星期五)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零二一年五月二十四日(星期一)至二零二一年五月二十八日(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二零二一年五月二十一日(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。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零二零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。

## 主要供應商及客戶

年內，本集團的五大供應商合共佔採購額百分比少於本集團總採購額的30%。本集團的五大客戶合共佔營業額百分比少於本集團總營業額的30%。

## 捐款

年內，本集團的慈善捐款總額約為人民幣5,210萬元（二零一九年：人民幣3,520萬元）。

## 物業、廠房及設備以及投資物業

年內，本集團物業、廠房及設備，以及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註7及9。

## 發展中物業

有關年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註16。

## 已落成待售物業

有關年內本集團已落成待售物業的詳情載於財務報表附註17。

## 銀行貸款

截至二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註25。

## 獲准許彌償條文

於整個財政年度以及直至本董事會報告書日期，概無就任何本公司或聯營公司董事利益而生效的獲准許彌償條文。

## 管理合約

年內，概無訂立或存在任何有關本公司整體或任何業務主要部分的管理及行政合約。

## 資本化借款成本

年內，本集團之資本化借款成本約為人民幣92.27億元（二零一九年：約人民幣85.05億元）。

## 主要物業

於二零二零年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第225至242頁。

## 股份溢價及儲備金

本公司截至二零二零年十二月三十一日止的股份溢價及儲備金的變動載於財務報表附註23。

## 可供分配儲備

根據公司章程，股息必須以可供分配儲備派發，而該金額需為按照中國企業會計準則（「中國企業會計準則」）或香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零二零年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣42.82億元，為中國企業會計準則及香港財務報告準則計算出可供分配儲備之較低者。

## 股本

本公司於二零二零年九月二十八日完成將2,207,108,944股境內未上市股份轉換成本公司境外上市股份。

根據二零二零年九月十五日的配售協議，本公司於二零二零年十月五日以每股配售股份9.82港元的配售價完成配售257,000,000股新H股予不少於六名獨立承配人。董事認為配售能增加流動性及優化本公司資本結構。配售所得款項淨額用於償還本公司的境外債務性融資。配售詳情請參見本公司日期為二零二零年九月十五日及二零二零年十月五日的公告。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司的股本變動詳情載於本年報第118至119頁之權益變動表內。

## 董事及監事

年內，本公司的董事及監事為：

### 執行董事

李思廉博士

張力先生

張輝先生(於二零二零年五月二十九日舉行的股東週年大會結束起獲委任)

相立軍先生(於二零二零年十月九日舉行的臨時股東大會結束起獲委任)

周耀南先生(於二零二零年十月九日舉行的臨時股東大會結束起辭任)

呂勁先生(於二零二零年五月二十九日舉行的股東週年大會結束起辭任)

### 非執行董事

張琳女士

李海倫女士

### 獨立非執行董事

鄭爾城先生

吳又華先生

王振邦先生

### 監事

陳量暖先生

梁英梅女士

趙祥林先生

本公司已收到各獨立非執行董事就彼等獨立性的年度確認，並視所有獨立非執行董事為獨立於本公司。

(i)本公司執行董事李思廉博士及張力先生；及(ii)本公司獨立非執行董事吳又華先生的任期將於二零二一年五月三十日屆滿，各人符合資格並願意於即將舉行的二零二零年股東週年大會上膺選連任。

## 董事之競爭業務權益

年內，下列董事於下列被視為直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益(董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司/本集團的權益的業務除外)：

### 被視為直接或間接對本集團業務構成 或可能構成競爭之業務

董事姓名	實體名稱	業務概述	董事於該實體的權益性質
李思廉	北京富盛利房地產經紀有限公司(「富盛利」)	擁有位於北京的部分停車位	股東
張力	富盛利	擁有位於北京的部分停車位	股東

李思廉博士及張力先生確認富盛利無意經營對本集團構成或可能構成競爭的任何業務(已披露者除外)。本公司董事認為本公司有能力在獨立於富盛利的情況下繼續其業務。

## 董事、監事及高級管理人員的履歷詳情

本公司董事、監事以及本集團高級管理人員的履歷詳情載於年報第103至107頁。

## 董事及監事服務合約

本公司各董事及監事均與本公司訂立為期三年的服務合約。各董事或監事概無與本公司或其任何附屬公司訂立在一內由本集團予以終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

## 董事及監事於交易、安排或合約的權益

除於下述「關連交易及持續關連交易」部分所披露之相關協議外，於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，概無本公司董事或監事在本公司或其任何附屬公司或合營企業所簽訂之任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

### 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

於二零二零年十二月三十一日，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)根據標準守則知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零二零年十二月三十一日，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			總股本權益 概約百分比 <sup>附註</sup>	
		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	1,011,725,472	20,000,000		1,031,725,472	27.50%
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：

於二零二零年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數目為3,752,367,344股H股。

(b) 在本公司相聯法團(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」) <sup>(附註1)</sup>	公司	不適用	7.50%
	富盛利 <sup>(附註2)</sup>	公司	不適用	34.64%
	怡略有限公司(「怡略」) <sup>(附註3)</sup>	公司	不適用	不適用
張力	天富 <sup>(附註1)</sup>	公司	不適用	7.50%
	富盛利 <sup>(附註2)</sup>	公司	不適用	34.64%
李海倫	怡略 <sup>(附註4)</sup>	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。偉曜國際有限公司分別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)擁有怡略發行的於二零二一年到期的8億美元7%優先票據的2,000,000美元權益；(ii)擁有怡略發行的於二零二一年到期的3.75億美元8.75%優先票據的2,000,000美元權益；(iii)擁有怡略發行的於二零二二年到期的3億美元9.125%優先票據的1,000,000美元權益；及(iv)擁有怡略發行的於二零二二年到期的7.25億美元5.75%優先票據的1,000,000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3億美元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7.25億美元5.75%優先票據的2,500,000美元權益。
4. 李海倫女士透過其全資擁有的Pleasant View Limited (i)擁有怡略發行的於二零二一年到期的8億美元7%優先票據的1,050,000美元權益；(ii)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；(iii)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；及(iv)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。

除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日，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紀錄，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。

## 認購股權計劃

本集團於年內並無採納任何認購股權計劃。

## 優先購買權

公司章程或中國法律並無載有優先購買權條文，規定本公司須要按比例向現有股東發售新股。

## 聯屬公司之財務資助及擔保

本公司並無向聯屬公司(按上市規則第13章所界定)提供任何財務資助或擔保總額超逾上市規則所規定須作出披露的8%相關百分比。

## 關連交易及持續關連交易

本公司與若干關連人士(定義見上市規則)已訂立及/或持續進行以下交易，如需要，本公司已按上市規則第14A章作出相關公告。

### (1) 關連交易

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本集團與關聯方進行的交易已披露於綜合財務報表附註39「重大關聯方交易」。該等關聯方交易包括以下構成上市規則項下的關連交易。

### (a) 豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定之關連交易：

1. 向廣州越富環保科技有限公司購買環保直飲水系統；
2. 向廣州鉅融機電工程有限公司購買安裝服務；
3. 向准格爾旗富量礦業有限公司購買建築服務；
4. 應付主要股東款項。

### (b) 須遵守申報及公告規定但獲豁免獨立股東批准規定之關連交易：

1. 轉讓附屬公司股權予廣州富星投資諮詢有限公司(「廣州富星」)；

誠如本公司日期為二零二零年四月九日之公告(「關連交易公告」)所披露，於二零二零年四月九日，(i)本公司與廣州富星；及(ii)廣州鼎力創業投資有限公司(本公司的子公司)與廣州富星已分別就出售廣州天力物業發展有限公司全部股權予廣州富星簽訂日期為二零二零年四月九日的協議，代價為人民幣300,000,000元(「出售事項」)。本集團相信透過出售事項(連同第一次出售事項及第二次出售事項(定義見關連交易公告))，其可專注於核心業務，及能將所得款項用於其核心業務。

廣州富星由李思廉博士及張力先生各自擁有50%。李博士及張先生均為本公司執行董事兼主要股東，就上市規則第14A章而言，為本公司的關連人士。因此，出售事項、第一次出售事項及第二次出售事項各自構成本公司根據上市規則的關連交易。第一次出售事項及第二次出售事項乃根據上市規則第14A章獲全面豁免。

由於出售事項(經與第一次出售事項及第二次出售事項合併計算後)的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故出售事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准的規定。

上述關連交易的詳情載於關連交易公告。

## 2. 李思廉博士之配偶張綺雯女士購買票據

誠如本公司日期為二零二零年十一月十二日的公告(「票據發行公告」)，於二零二零年十一月十一日，怡略有限公司(「怡略」，本公司的間接全資附屬公司及二零二二年票據的發行人)、本公司、富力地產(香港)有限公司及其他附屬公司擔保人(定義見票據發行公告)與瑞士信貸(香港)有限公司、高盛(亞洲)有限責任公司、中信銀行(國際)有限公司、德意志銀行香港分行、海通國際證券有限公司、香江證券有限公司及J.P. Morgan Securities plc就怡略發行二零二二年到期3.6億美元優先票據(「二零二二年票據」)簽訂認購協議(「票據發行」)。

根據票據發行，張綺雯女士(「張女士」)已購買合共500萬美元的二零二二年票據。張女士為本公司主席兼執行董事李思廉博士的配偶。因此，張女士為李思廉博士的聯繫人，並因此為本公司關連人士。因此，張女士購買二零二二年票據構成上市規則第14A章下本公司一項關連交易。

由於張女士購買票據的適用百分比率低於5%，故該購買事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准的規定。

上述關連交易的詳情載於票據發行公告。

除以上關連交易外，年內並無其他關連交易。

## (2) 持續關連交易

### (a) 持續關連交易協議

於二零二零年四月九日，本公司與大同恒富物業服務有限公司(「大同恒富」)、天津華信物業管理有限公司(「天津華信」)及廣州天力物業發展有限公司(「廣州天力」)(統稱「該等公司」)訂立框架協議(「框架協議」)，據此，該等公司及其各自附屬公司獲委託向本集團地產項目提供多種服務，包括物業管理服務、地產商服務及商業營運以及諮詢服務。框架協議期限由二零二零年四月九日起至二零二零年十二月三十一日(包括首尾兩日)止。

此外，亦已訂立於二零二零年十二月三十一日或之前到期的服務協議(包括(i)本集團若干成員公司與大同恒富的協議，內容有關向本集團地產項目提供多種服務；及(ii)本集團若干成員公司與廣州天力的232份協議，內容有關向本集團地產項目提供多種服務)(「現有服務協議」)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於框架協議及現有服務協議項下擬進行之交易應付服務費用年度上限不得超過人民幣1,000,000,000元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團於框架協議及現有服務協議項下擬進行之交易已付年度服務費用為人民幣529,868,000，該金額不超過年度上限人民幣1,000,000,000元。

上述交易之定價及條款已根據日期為二零二零年四月九日之相關公告所載之定價政策及指引所釐訂。

廣州富星由李思廉博士及張力先生各自擁有50%。李博士及張先生均為本公司執行董事兼主要股東，就上市規則第14A章而言，為本公司的關連人士。因此，於(i)二零一九年十二月二十三日出售大同恒富全部權益予廣州富星；(ii)二零一九年十二月三十日出售天津華信全部權益予廣州富星；及(iii)二零二零年四月九日出售廣州天力全部權益予廣州富星完成後，該等公司成為本公司的關連人士。框架協議及現有服務協議項下的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。

上述持續關連交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下的獨立股東批准的規定。

#### **(b) 持續關連交易的年度審閱**

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事均已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款訂立；及
- (iii) 根據相關框架協議及現有服務協議，按公平合理及符合股東整體利益的條款訂立。

本公司的核數師獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3000號「歷史財務資料審計或審閱以外之鑒證業務」及參照第740項應用指引「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的持續關連交易作出報告。該核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留函件，該函件載有其對本集團於年報第99頁所披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已將該核數師函件的副本送呈聯交所。

上述所披露之關連交易及持續關連交易亦構成香港財務報告準則下之關聯方交易。截至二零二零年十二月三十一日止年度之重大關聯方交易概要載於財務報表附註39。

董事會確認本公司已就上述關連交易或持續關連交易遵守上市規則之披露要求。

### 足夠公眾持股量

根據本公司董事所知悉及可公開取得的資料，截至本年報日期，本公司已保持上市規則所訂之公眾持股量。

### 核數師

本集團財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。董事會將於股東週年大會提出決議案，建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師，直至下屆股東週年大會結束為止。

承董事會命  
董事長  
李思廉

中國廣州  
二零二一年三月二十五日

## 各位股東：

於二零二零年，監事會（「本監事會」）按照《中華人民共和國公司法》及本公司章程的規定，恪盡職守進行監察工作，以維護股東權益。

本監事會共有三位成員：陳量暖先生由本公司僱員選出，而獨立監事梁英梅女士及趙祥林先生代表股東方面的權益。本監事會其中一位成員出席了通過本公司二零二零年年度業績的董事會會議，並將會出席應屆二零二零年股東週年大會。

本監事會各成員於年內密切監察本公司董事及高級管理人員的工作表現，並審閱所有重大政策及重要決定。本監事會認為董事和高級管理人員均能誠信及勤勉地經營本公司的業務，以不斷提升企業目標；能夠維護本公司和股東的最佳利益，並且符合國家法律法規及本公司章程。

本監事會已審閱根據香港財務報告準則編製和經本公司核數師（羅兵咸永道會計師事務所）審核的截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表。本監事會亦已審閱董事會擬提呈予應屆二零二零年股東週年大會的董事會報告及利潤分配方案。本監事會認為該財務報表真實和合理地反映了本公司的財務狀況和經營成果，並符合本公司所有適用法規。

本監事會對本公司於二零二零年度各項業務成績和取得的效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命  
召集人  
陳量暖

中國廣州  
二零二一年三月二十五日

## 執行董事

**李思廉，SBS，JP，HonDBus (Macq)，64歲，本公司董事長**

李博士為本集團之創辦人、本公司董事長、執行董事、薪酬委員會成員及提名委員會主席。彼負責制定本集團策略的方向，亦主要負責銷售及財務方面的管理工作。李博士於一九七八年在香港中文大學取得數學理學士學位，並於二零一八年榮獲澳洲麥格理大學商學榮譽博士學位。在創辦本公司之前曾從事貿易業務，於一九九三年開始從事房地產開發。於一九九四年八月，與張力先生共同創辦本公司，擁有逾二十年的豐富物業開發及投資經驗。李博士現為廣東省地產商會主席；中華房地產投資開發商會會長；廣州市房地產行業協會、廣州市房地產學會會長；全國工商聯第十二屆執行委員會委員；中國民間商會副會長；新家園協會會長兼監事會主席以及暨南大學董事和兼職教授。李博士於二零一九年七月一日獲香港特別行政區頒授銀紫荊星章。李博士是本公司非執行董事李海倫女士的胞弟。除上述披露者外，李博士亦為本公司若干附屬公司的董事。

**張力，68歲，本公司聯席董事長兼行政總裁**

張先生為本集團之創辦人、本公司聯席董事長、執行董事兼行政總裁。彼主要負責購地、工程開發、成本控制及公司運作管理。張先生曾從事建築、裝修行業。在創辦本公司之前曾擔任廣州市二輕局團委書記、廣州市白雲區鄉鎮企業管理局生產科長。張先生於一九九三年開始從事房地產開發，並於一九九四年八月與李思廉博士共同創辦本公司，擁有逾二十年的豐富物業開發及投資經驗。張先生亦是於香港聯交所上市的力量礦業能源有限公司(股份代號：1277)的主席兼執行董事。張先生為第十一屆、第十二屆及第十三屆全國政協委員、全國工商聯房地產商會會長以及暨南大學董事和兼職教授。張先生是本公司非執行董事張琳女士的胞弟。除上述披露者外，張先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**張輝，46歲，本公司執行董事兼副總裁**

張先生為本公司執行董事兼副總裁。張先生畢業於華南理工大學建築學專業。於二零零二年至二零零五年期間，張先生先後擔任本公司副總工程師、總工程師。於二零零五年獲委任為本公司副總經理，並於二零零七年獲委任為本公司附屬公司北京富力城房地產開發有限公司及富力(北京)地產開發有限公司總經理，主要負責公司在北京的項目開發。由二零一零年十二月起，獲委任為本公司副總裁。二零一七年十二月起獲委任為大北方區董事長，兼富力(北京)地產開發有限公司董事長。張先生於二零二零年五月二十九日獲委任為本公司執行董事。加入本公司前，張先生於一九九八年至二零零二年任職於廣州市設計院。除上述披露者外，張先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**相立軍，48歲，本公司執行董事、副總裁兼西北區域董事長**

相先生為本公司執行董事、副總裁兼西北區域董事長。相先生於二零零五年加入本公司，並於附屬公司廣州天力建築工程有限公司擔任副總經理。二零一三年三月起，被委任為本公司副總經理。由二零一六年七月起獲委任為本公司副總裁，並於二零一八年十月獲委任為西北區域董事長。相先生於二零二零年十月九日獲委任為本公司執行董事。除上述披露者外，相先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

## 非執行董事

### 張琳，72歲

張女士為本公司的非執行董事。張女士畢業於華南理工大學電工基礎專業本科。張女士由一九八二年至一九九三年出任華南理工大學講師，並由一九九三年至二零零三年出任電工教研室副教授。張女士是張力先生的胞姊。

張女士現為於香港聯交所上市的力量礦業能源有限公司(股份代號：1277)的非執行董事。

### 李海倫，70歲

李女士為本公司的非執行董事及審核委員會成員。李女士擁有超過二十五年國際貿易經驗並曾在多家國際公司擔任多個高級行政職位。由一九八六年至一九八七年，李女士出任香港偉新有限公司附屬公司昇麗針織有限公司(一家香港製衣公司)的董事總經理。自一九八八年至二零零五年，李女士出任加拿大一家製衣批發及分銷公司Great Seas Marketing Inc.的總裁。李女士是李思廉博士的胞姊。

## 獨立非執行董事

### 鄭爾城，63歲

鄭先生為本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會成員。鄭先生由一九八七年至一九九七年在中國建設銀行廣州分行天河支行任副行長，然後擔任行長，並由一九九七年至一九九九年在中國建設銀行廣州分行國際業務部任總經理。由一九九九年至二零零零年，鄭先生在信達資產管理公司廣州分公司綜合部任總經理。鄭先生在中國銀行業和金融界具有豐富經驗。

鄭先生現為於香港聯交所上市的力量礦業能源有限公司(股份代號：1277)的獨立非執行董事。

### 吳又華，65歲

吳先生為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會成員。彼於一九七八年在加拿大約克大學取得經濟學學士學位。吳先生在地氈貿易及製造方面累積二十年經驗，曾出任國際地氈有限公司執行董事。他現為奇樂有限公司的執行董事，該公司業務包括物業投資、管理及在香港租賃物業和車位。吳先生於中國、香港及馬來西亞的房地產項目投資具豐富經驗。

吳先生現為於香港聯交所上市的基石控股有限公司(股份代號：1592)的獨立非執行董事。

### 王振邦，62歲

王先生為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。王先生是英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、香港稅務學會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。王先生在提供核證、稅務、會計及財務管理服務等方面曾擔任多個職位。王先生畢業於香港理工學院(現名香港理工大學)，持有會計學高級文憑。王先生為香港一家執業會計師事務所之創辦人及資深執業會計師。彼亦為香港理工大學校董會成員及大學顧問委員會前成員。他是英國特許公認會計師公會的香港執行委員會前任主席。

王先生現為於香港聯交所上市的寶新金融集團有限公司(股份代號：1282)及寶新置地集團有限公司(股份代號：299)的獨立非執行董事。

## 監事

### 陳量暖，71歲

陳先生為本公司之監事。陳先生於一九七七年畢業於上海紡織工學院。由一九七七年至一九九六年期間，陳先生曾出任多間於廣州的紡織廠的廠長或書記。陳先生於一九九六年加入廣州天力建築工程有限公司(「天力」)出任總經理，並現為天力的監事。天力為本公司全資附屬公司。陳先生曾任天力、佛山力尊金屬製品有限公司及廣州天盈園林工程有限公司的董事長。除上述披露者外，陳先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

### 梁英梅，80歲

梁女士為本公司之監事(股東代表)。梁女士於一九六四年在華南理工大學取得化學學士學位。彼曾任廣州市建材行業協會會長。於二零零零年前，梁女士先後出任廣州市建材企業集團的工程師、副總經理、董事長兼總經理職務。梁女士在建築業累計逾四十年經驗。

### 趙祥林，79歲

趙先生為本公司之監事(股東代表)。趙先生於一九六四年畢業於揚州大學，獲頒大專文憑。由一九六九年至二零零二年，趙先生為揚州大學附屬高中的高級教師。趙先生於揚州大學附屬高中任職期間，曾擔任音樂教研組組長以及工會副主席和校辦企業辦公室主任。於一九九八年至二零零二年，趙先生為揚州市政治協商會議的成員。趙先生於監督大型企業的運作方面擁有非常豐富的經驗。

## 高級管理人員

### 朱玲，54歲，本公司首席財務官

朱女士於二零零七年和二零零九年分別就讀於清華大學國際管理研究院財務會計和資本運營專業及天津財經大學財務管理專業，為國際會計師公會全權會員。加入本公司前，朱女士曾在廣州郊區糖煙酒公司、中國航空技術進出口公司廣州航城公司等機構任財務主管、經理等職務。朱女士由一九九五年二月起先後任本公司財務總監、副總經理，由二零零五年十月起擔任本公司首席財務官。除上述披露者外，朱女士亦為本公司一家附屬公司的董事。

### 王珩，51歲，本公司副總裁

王女士畢業於上海交通大學。王女士於一九九五年加入本公司，曾任人事行政部經理、人事行政部總監、董事會秘書。王女士於二零零一年獲委任為公司董事會秘書，二零零三年獲委任為本公司副總經理，由二零一零年十二月起獲委任為本公司副總裁。除上述披露者外，王女士亦為本公司若干附屬公司的董事。

**劉臻，55歲，本公司副總裁**

加入本公司前，劉先生先後任職於廣東廣信監理工程有限公司、廣東信譽建築裝飾工程有限公司等機構。自二零零二年加入本公司至二零零八年間，劉先生先後擔任公司工程部項目經理、公司工程部總經理等，於二零零八年獲委任為本公司副總經理，二零零九年獲委任為本公司副總經理兼公司附屬公司廣東恒力建設工程有限公司董事長，二零一三年三月獲委任為本公司副總經理兼華南區總經理。由二零一六年七月起獲委任為本公司副總裁兼華南區總經理，二零一八年十月獲委任為華南區域董事長，二零二零年七月起獲委任負責集團工程督查管理中心、核算中心、招標中心工作。除上述披露者外，劉先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**趙灝，51歲，本公司副總裁兼海南富力房地產開發有限公司董事長**

加入本公司前，趙先生曾任廣州越富環保科技有限公司總經理。自二零零四年加入本公司至二零零八年間，趙先生先後擔任瀋陽億隆房屋開發有限公司總經理、本公司工程部常務副總經理、總經理等。趙先生於二零零九年獲委任為本公司副總經理兼海南富力房地產開發有限公司董事長。於二零一六年七月起獲委任為本公司副總裁兼海南富力房地產開發有限公司董事長。除上述披露者外，趙先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**張彥琦，42歲，本公司副總裁**

張先生自二零零一年起，曾任本公司工程部項目經理、副總經理、附屬公司北京富力城房地產開發有限公司董事長助理、附屬公司廣州天力建築工程有限公司北方區總經理、本公司副總經理，由二零一四年十月起獲委任為本公司副總裁。

**楊曄，41歲，本公司副總裁、華南區域董事長兼大灣區城市更新集團董事長**

楊先生畢業於長沙理工大學及華南理工大學，分別獲得建築學專業學士學位及城市規劃專業碩士學位。加入本公司前，楊先生曾在加拿大築原設計事務所任職。楊先生於二零零六年加入本公司，曾任本公司總工程師助理、副總工程師。二零一二年獲委任為杭州富力房地產開發有限公司總經理，二零一五年獲委任為本公司副總經理、華東區總經理兼杭州富力房地產開發有限公司總經理，二零一六年獲委任為本公司副總經理、華東區總經理兼上海富力房地產開發有限公司董事長，二零一七年三月獲委任為本公司副總裁，二零一八年十月獲委任為華東區域董事長，並於二零二零年七月起獲委任為華南區域董事長兼大灣區城市更新集團董事長。除上述披露者外，楊先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**謝威，48歲，本公司副總裁兼中南區域董事長**

謝先生畢業於武漢理工大學，獲工學碩士學位。加入本公司前曾在廣東合生越華房地產開發有限公司任職總經理。謝先生於二零一零年加入本公司，曾擔任本公司工程部副總經理、華南區總經理助理，於二零一三年獲委任為福州富力房地產開發有限公司總經理等職務、於二零一七年獲委任為本公司副總經理、中南區總經理兼福建、江西及武漢等地區公司之董事長，於二零一八年五月獲委任為本公司副總裁。謝先生於二零一八年十月獲委任為中南區域董事長。謝先生現為本公司副總裁兼中南區域董事長。除上述披露者外，謝先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**胡杰，45歲，本公司副總經理兼董事會秘書**

胡先生畢業於暨南大學，獲金融學碩士學位。加入本公司前曾在南方證券股份有限公司、平安證券有限責任公司從事投資銀行業務。胡先生於二零零二年加入本公司，任投資部經理，主要負責公司改制、發行上市及大型投資、融資工作，由二零零七年六月起獲委任為本公司董事會秘書，由二零一九年二月起獲委任為本公司副總經理，現為本公司副總經理兼董事會秘書。

胡先生現為於香港聯交所上市的匯量科技有限公司(股份代號：1860)的獨立非執行董事。

# 獨立核數師報告

致廣州富力地產股份有限公司股東  
(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

## 意見

### 我們已審核

列載於第114頁至第222頁的廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收入表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策的摘要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)公布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》披露要求妥為編製。

### 意見的基礎

我們已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。我們根據該等準則的責任於本報告「核數師對審核綜合財務報表的責任」一節進一步詳述。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會的專業會計師職業道德守則(「守則」)，我們獨立於貴集團，且我們已根據守則達成其他操守責任。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計而言最為重要的事項。此等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審核中識別的關鍵審核事項概述如下：

- 於一段時間內確認銷售物業營業額
- 投資物業估值

### 關鍵審核事項

於某一段時間內確認銷售物業營業額

請參照綜合財務報表附註2.29「重要會計政策摘要－收入確認」、附註4「關鍵會計估算及判斷」及附註5「分部資料」。

銷售物業的營業額於貴集團履行銷售合約時並無產生對貴集團具可替代用途的資產，且貴集團擁有累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權時於某一段時間內確認；否則，貴集團於買方取得已落成物業控制權的某一時間點時確認營業額。截至二零二零年十二月三十一日止年度貴集團來自銷售物業的營業額確認為人民幣78,568,290,000元，其中於某一段時間內確認的收入為人民幣26,588,030,000元。

### 我們的審核如何處理關鍵審核事項

為解決此關鍵審核事項，我們已執行下列審計工作：

為評估關於貴集團是否於某一段時間確認收入的銷售合約有可強制執行的付款請求權的管理層判斷的恰當性，我們已執行：

- 了解並評估了管理層於識別銷售合約有無付款請求權並進行分類程序。
- 覆核了樣本合約的關鍵條款以評估貴集團的現時付款請求權。
- 與貴集團法律顧問討論及獲得其意見書，特別是關於法律顧問對適用的當地法規的解釋及其對貴集團可強制執行的付款請求權的影響。
- 評估了管理層聘請的法律顧問的能力、經驗及客觀性。

### 關鍵審核事項

就所有物業銷售而言，由於與買家的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此貴集團並不能將該物業單位用於其他用途。釐定貴集團是否有可強制執行的付款請求權涉及重大管理層判斷，取決於銷售合約條款及規管銷售合約適用的法律。關於銷售合約可強制執行的付款請求權，貴集團已獲法律顧問意見。基於法律顧問的意見，管理層於詮釋適用法律時通過判斷識別銷售合約進行有無付款請求權的銷售合約分類。

此外，貴集團在年末根據已完成履約義務的進度對來自於在一段時間內確認收入的物業出售合約確認收入。已完成履約義務的進度按貴集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份銷售合約的物業單位截至年末已發生的建築成本在總預算成本中的佔比來計算。

貴集團根據物業類型及可售樓面面積計算成本分配。在釐定估計總建築成本的完整性及於年末完全履行履約責任的進度的準確性時，需要作出重大判斷及估計，而該等判斷及估計具有高度不確定性。由於所使用的重大假設存在不確定性，因此，確認隨時間推移的物業銷售營業額的固有風險相對較高。

鑒於涉及重大判斷及估計，確認一段時間內的物業銷售收入被認為是一個關鍵審核事項。

### 我們的審核如何處理關鍵審核事項

關於整體建築成本預算的完整性及已完成履約義務的進度的準確性，我們已執行：

- (i) 將已竣工項目的實際成本與管理層此前的估計進行比較，以評估管理層歷史成本估計的準確性以及成本估計方法的可靠性及適當性。
- (ii) 瞭解、評估及測試項目及物業單位成本數據產生的內部控制，並通過考慮估計的不確定性程度及其他固有風險因素，評估重大錯誤陳述的固有風險。
- (iii) 核查成本分配基準的合理性，並檢查物業單位成本分配的準確性。
- (iv) 通過與已竣工項目及物業單位的實際成本進行比較，考慮物業類型及實用樓面面積，核查在建物業及物業單位成本預算的合理性。
- (v) 將在建物業及物業單位的估計總開發成本與管理層批准的預算進行比較。
- (vi) 通過追溯支持文件及外部或內部監察工程師的報告以測試所產生的開發成本。

我們認為，在確定貴集團是否擁有可強制執行的付款請求權時使用的重大判斷及估計、在年末估計總建築成本的完整性及全面履行履約責任進度的準確性，均可通過獲得的證據得到支持。

**關鍵審核事項**

## 投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2.9「重要會計政策摘要—投資物業」、附註4「關鍵會計估算及判斷」及附註9「投資物業」。

管理層估計，貴集團投資物業於二零二零年十二月三十一日的公允價值為人民幣33,957,965,000元，公允價值重估收益為人民幣4,979,108,000元。為支持管理層的估計，已就投資物業取得獨立外部估值。已落成投資物業的公允價值使用年期和租賃到期續租法或直接比較法(如適用)得出。在建投資物業的公允價值使用殘值法或年期和租賃到期續租法(如適用)得出。

我們關注審核投資物業的估值，包括相關披露，原因是公允價值的估計具有高度估計不確定性。投資物業的估值的內在風險被視為重大，此乃由於所用的重大假設存在主觀性，包括年期及到期續租率、市場租值、市場價格、將會產生的預算建築成本及發展商溢利。

**我們的審核如何處理關鍵審核事項**

我們針對管理層對投資物業估值的審核程序包括如下：

- 瞭解管理層對投資物業估值的評估程序，並通過考慮估計的不確定性及其他內在風險因素(如主觀性)的程度，評估重大錯誤陳述的內在風險；
- 評估獨立外部估值師的技能、能力及客觀性；
- 以支持性證據檢查相關數據，包括面積、租賃期及入住率，以及檢查估值的數學準確度；
- 在內部估值專家協助下評估所使用的方法及關鍵假設。我們已將估值中使用的主要參數的基準，與我們對所估值的投資物業類似的地點及分類的近期經驗及我們的市場研究結果比較；
- 進行關於關鍵假設的敏感度分析；
- 評估在適用的財務報告框架內與投資物業估值有關的披露是否充分；
- 考慮在選擇模式及重要假設時所作的判斷是否會產生可能存在管理偏差的跡象。

我們認為，獲得的證據及執行的程序能夠支持用於投資物業估值的關鍵假設。

## 其他資料

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

**核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)**

- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是歐智豪先生。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零二一年三月二十五日

# 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	於十二月三十一日	
		二零二零年	二零一九年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	7	42,113,735	35,091,574
使用權資產	8	10,846,583	10,774,952
投資物業	9	33,957,965	33,469,576
無形資產	10	1,183,384	1,281,393
合營企業權益	12	11,617,336	10,795,165
聯營公司權益	13	1,440,026	644,329
遞延所得稅資產	26	12,610,456	10,346,768
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	14	639,850	1,042,442
貿易和其他應收款及預付款	18	-	162,469
		<b>114,409,335</b>	103,608,668
<b>流動資產</b>			
發展中物業	16	164,788,269	167,399,023
已落成待售物業	17	64,029,794	55,313,790
存貨		1,141,518	969,621
貿易和其他應收款及預付款	18	46,315,461	57,729,973
合同資產	5	1,621,299	963,907
預付稅款		3,600,167	2,905,530
受限制現金	19	14,275,892	15,531,531
現金及現金等價物	20	25,672,822	22,904,275
		<b>321,445,222</b>	323,717,650
分類持作待售資產	21	6,330,658	-
		<b>327,775,880</b>	323,717,650
<b>總資產</b>		<b>442,185,215</b>	427,326,318
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔股本及儲備</b>			
股本	22	938,092	873,842
其他儲備	23	15,589,427	8,258,874
保留盈利		72,970,684	68,225,177
		<b>89,498,203</b>	77,357,893
<b>非控制性權益</b>		<b>2,507,140</b>	2,441,232
<b>總權益</b>		<b>92,005,343</b>	79,799,125

## 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	於十二月三十一日	
		二零二零年	二零一九年
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	25	95,848,642	134,870,694
租賃負債	8	452,557	132,013
遞延所得稅負債	26	10,307,753	8,221,383
其他應付款	24	1,343,481	–
		<b>107,952,433</b>	143,224,090
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	24	106,533,115	83,905,870
合同負債	5	48,002,504	38,899,448
當期所得稅負債	27	21,167,911	19,159,511
短期借款	25	10,919,529	14,116,659
長期借款當期部分	25	52,961,902	48,153,395
租賃負債	8	96,448	68,220
		<b>239,681,409</b>	204,303,103
與分類持作待售資產直接相關的負債	21	2,546,030	–
		<b>242,227,439</b>	204,303,103
<b>總負債</b>		<b>350,179,872</b>	347,527,193
<b>總權益及負債</b>		<b>442,185,215</b>	427,326,318

第121至222頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

第114至222頁的財務報表已由董事會於二零二一年三月二十五日批核，並代表董事會簽署。

李思廉  
董事

張力  
董事

# 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	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年	二零一九年
營業額	5	<b>85,891,778</b>	90,813,970
銷售成本	30	<b>(65,503,286)</b>	(61,041,401)
<b>毛利</b>		<b>20,388,492</b>	29,772,569
其他收入	28	<b>1,200,712</b>	958,351
其他收益 — 淨額	29	<b>6,097,090</b>	1,893,779
銷售及營銷開支	30	<b>(3,258,776)</b>	(3,292,140)
行政開支	30	<b>(6,226,248)</b>	(6,215,897)
金融及合同資產減值虧損淨額		<b>(172,383)</b>	(67,270)
議價收購收益	6	<b>66,909</b>	—
<b>經營溢利</b>		<b>18,095,796</b>	23,049,392
融資成本	32	<b>(2,408,771)</b>	(5,599,527)
應佔合營企業業績		<b>292,178</b>	611,191
應佔聯營公司業績		<b>(67,520)</b>	165,208
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>15,911,683</b>	18,226,264
所得稅開支	33	<b>(6,765,368)</b>	(8,133,054)
<b>年度盈利</b>		<b>9,146,315</b>	10,093,210
<b>應佔盈利：</b>			
— 本公司所有者		<b>9,004,814</b>	9,672,051
— 非控制性權益		<b>141,501</b>	421,159
		<b>9,146,315</b>	10,093,210
<b>本公司所有者應佔盈利的每股基本及攤薄盈利</b> (以每股人民幣元計)	34	<b>2.5313</b>	3.0001

第121至222頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 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)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年	二零一九年
年度盈利		<b>9,146,315</b>	10,093,210
其他全面收入／(虧損)			
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	23	<b>59,779</b>	67,003
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及聯營公司的其他全面(虧損)／收入	23	<b>(79,898)</b>	127,874
— 貨幣折算差額	23	<b>(9,429)</b>	(45,735)
本年度除稅後其他全面(虧損)／收入		<b>(29,548)</b>	149,142
年度全面收入總額		<b>9,116,767</b>	10,242,352
應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者		<b>8,975,266</b>	9,821,193
— 非控制性權益		<b>141,501</b>	421,159
		<b>9,116,767</b>	10,242,352

第121至222頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 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)

	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		
二零一九年一月一日結餘	805,592	4,864,287	62,581,085	68,250,964	1,609,620	69,860,584
<b>全面收入</b>						
年度盈利	-	-	9,672,051	9,672,051	421,159	10,093,210
<b>其他全面收入</b>						
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	-	67,003	-	67,003	-	67,003
以權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	-	127,874	-	127,874	-	127,874
貨幣折算差額	-	(45,735)	-	(45,735)	-	(45,735)
<b>除稅後其他全面收入總額</b>	-	149,142	-	149,142	-	149,142
<b>本年度全面收入總額</b>	-	149,142	9,672,051	9,821,193	421,159	10,242,352
<b>與所有者的交易</b>						
配售股份	68,250	3,246,532	-	3,314,782	-	3,314,782
於附屬公司所有權權益變動而無控制權變動	-	(1,087)	-	(1,087)	(8,873)	(9,960)
非控制性權益注資	-	-	-	-	416,310	416,310
向非控制性權益分派股息	-	-	-	-	(6,954)	(6,954)
收購附屬公司	-	-	-	-	9,970	9,970
年度股息	-	-	(4,027,959)	(4,027,959)	-	(4,027,959)
<b>與所有者的交易總額</b>	68,250	3,245,445	(4,027,959)	(714,264)	410,453	(303,811)
二零一九年十二月三十一日結餘	873,842	8,258,874	68,225,177	77,357,893	2,441,232	79,799,125

## 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)

	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		
十二月三十一日結餘(如先前列)	873,842	8,258,874	68,225,177	77,357,893	2,441,232	79,799,125
會計政策變動的影響(附註2.2)	-	5,341,538	-	5,341,538	-	5,341,538
二零二零年一月一日結餘	873,842	13,600,412	68,225,177	82,699,431	2,441,232	85,140,663
<b>全面收入</b>						
年度盈利	-	-	9,004,814	9,004,814	141,501	9,146,315
<b>其他全面收入/(虧損)</b>						
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	-	59,779	-	59,779	-	59,779
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	-	(79,898)	-	(79,898)	-	(79,898)
貨幣折算差額	-	(9,429)	-	(9,429)	-	(9,429)
<b>除稅後其他全面虧損總額</b>	-	(29,548)	-	(29,548)	-	(29,548)
<b>本年度全面(虧損)/收入總額</b>	-	(29,548)	9,004,814	8,975,266	141,501	9,116,767
轉撥按公允價值計入其他全面收入的 出售權益投資收益至保留盈利	-	(141,199)	141,199	-	-	-
<b>與所有者的交易</b>						
配售股份	64,250	2,130,677	-	2,194,927	-	2,194,927
出售附屬公司	-	-	-	-	(7,174)	(7,174)
於附屬公司所有權權益變動而無控制權變動	-	(37,165)	-	(37,165)	(68,419)	(105,584)
轉撥至法定儲備	-	66,250	(66,250)	-	-	-
年度股息	-	-	(4,334,256)	(4,334,256)	-	(4,334,256)
<b>與所有者的交易總額</b>	64,250	2,159,762	(4,400,506)	(2,176,494)	(75,593)	(2,252,087)
二零二零年十二月三十一日結餘	938,092	15,589,427	72,970,684	89,498,203	2,507,140	92,005,343

第121至222頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 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)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年	二零一九年
<b>營運活動的現金流量</b>			
營運所得／(所用)現金	36(a)	40,832,305	(2,160,479)
已付利息		(14,565,791)	(13,062,100)
已付企業所得稅及土地增值稅		(6,942,182)	(8,922,877)
<b>營運活動所得／(所用)淨現金</b>		<b>19,324,332</b>	<b>(24,145,456)</b>
<b>投資活動的現金流量</b>			
購入物業、廠房及設備		(1,554,160)	(1,230,323)
購入無形資產		(115,596)	(334,094)
購買使用權資產		(22,120)	(113,082)
投資物業增加		(583,128)	(676,148)
出售投資物業所得款		5,756	5,720
出售物業、廠房及設備所得款		2,277	279
出售無形資產所得款		1,284	2,997
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		(302,900)	(498,201)
收購附屬公司，扣除所得現金		(384,206)	(1,033,754)
收取關聯方償還借款的現金		6,348,080	1,389,689
借款予關聯方		(3,070,210)	(3,980,765)
收取出售附屬公司的按金及所得款		1,182,224	307,942
收取一家合營企業的股息		50,010	200,040
出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產的所得款		494,325	22,633
收取按公允價值計入其他全面收入的金融資產的股息		9,064	8,992
已收利息		824,419	548,377
<b>投資活動所得／(所用)淨現金</b>		<b>2,885,119</b>	<b>(5,379,698)</b>
<b>融資活動的現金流量</b>			
借款所得款，扣除交易成本		55,010,244	96,000,812
償還借款		(86,528,066)	(63,361,200)
應付若干合營企業一位股東款項增加		3,933,366	-
償還租賃負債本金		(94,556)	(181,892)
借款保證金增加		(956,271)	-
借款保證金減少		1,566,109	987,581
配售股份		2,194,923	3,317,885
收關聯方借款		11,740,613	-
還款予關聯方		(1,864,865)	(506,380)
購買非控制性權益		(115,040)	(9,960)
非控制性權益注資		8,836	308,310
向本公司所有者及非控制性權益支付股息		(4,310,551)	(4,038,104)
<b>融資活動(所用)／所得淨現金</b>		<b>(19,415,258)</b>	<b>32,517,052</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>2,794,193</b>	<b>2,991,898</b>
匯兌(虧損)／收益		(25,646)	129,494
年初現金及現金等價物		22,904,275	19,782,883
<b>年終現金及現金等價物</b>	20	<b>25,672,822</b>	<b>22,904,275</b>

第121至222頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

## 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。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」)及香港公司條例第622章的規定編製。

#### (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及投資物業的重估按公允價值列賬以及按賬面值與公允價值減銷售成本的較低者計量持作待售的資產而作出修訂。

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。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (c) 本集團採納的新訂和經修訂準則

本集團已於二零二零年一月一日開始的財政年度首次採納以下新訂及經修訂準則。

準則	主題
香港會計準則1及香港會計準則8之修訂	重大性的定義
香港財務報告準則9、香港會計準則39及香港財務報告準則7之修訂	利率指標改革
經修訂概念框架	財務報告的經修訂概念框架

該等準則、修訂及詮釋對本集團並無重大影響或並無相關。

#### (d) 本集團未採納的新訂和對現有準則的修訂及詮釋

若干新訂和對現有會計準則的修訂及詮釋已頒佈但於二零二零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實體當前或未來呈報期間及對可預見未來交易有重大影響。

準則	主題	於或之後開始的年度期間起生效
香港財務報告準則16之修訂	向承租人提供新冠病毒租金寬免的可行權宜措施	二零二零年六月一日
香港財務報告準則7之修訂	金融工具：披露	二零二一年一月一日
香港會計準則16之修訂	擬定用途前之所得款項	二零二二年一月一日
香港會計準則37之修訂	履行合約的成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則3之修訂	對框架概念的提述	二零二二年一月一日
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及香港會計準則第41的香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	二零二二年一月一日
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

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.2 酒店樓宇後續計量的會計政策變更

於過往年度，本集團的酒店物業按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬於綜合資產負債表。董事重新評估了該會計政策的適用性，並認為透過採用香港會計準則16之重估模式，綜合財務報表將提供有關本集團業績及財務狀況可靠及更為相關的資料，因公允價值對於財務使用者來說是更有用的信息，並使本集團對於其他市場參與者而言更具可比性。

因此，本集團變更其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。

於上述變更後，酒店物業按公允價值減任何其後累計折舊及其後累計減值虧損列賬。重估乃由獨立專業合資格估值師定期進行。重估產生的變動於其他全面收入中處理，並於重估儲備中累計。當重估出現虧絀時，就同一項資產而言，超出緊接重估前計入儲備之金額，其超出部分於損益列支。

倘資產的重估虧絀先前已於損益列支，則當重估產生盈餘時，盈餘將計入損益。

於重估日期的任何累計折舊與資產的賬面總值對銷，淨額則重列為該資產的重估金額。

當出售重估資產時，重估儲備包含的金額轉撥至保留盈利。

會計政策變更對本集團簡明綜合財務資料的影響如下：

	於二零二零年 一月一日
物業、廠房及設備增加	7,122,051
遞延所得稅資產減少	364,346
遞延所得稅負債增加	1,416,167
重估儲備增加	5,341,538
	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度
折舊增加	<b>244,698</b>
所得稅開支減少	<b>61,175</b>
期間盈利減少	<b>183,523</b>
每股基本及攤薄盈利減少	<b>0.0516</b>

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.3 綜合賬目及權益會計法之準則

#### (a) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構化主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其指示實體的活動的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起悉數綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團採用會計收購法計算業務合併(見附註2.4)。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現利得予以對銷。未變現損失亦予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。附屬公司的會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團所採納者相符。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益表、綜合全面收入表、權益變動表及資產負債表中另行列示。

#### (b) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般本集團擁有其20%至50%投票權。於聯營公司的投資初始按成本確認後以權益會計法入賬(見下文附註2.3(d))。

#### (c) 合營安排

根據香港財務報告準則11，在合營安排的合營安排投資必須分類為共同經營或合營企業。分類視乎每個投資者的合約權益和義務而定，而非合營安排的法律架構。本集團已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。

於合營企業的權益初始於綜合資產負債表按成本確認後按權益法入賬(見下文附註2.3(d))。

#### (d) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步以成本確認，其後經調整以於損益表中確認本集團享有被投資者的收購後利潤或虧損的份額以及於其他全面收入表中確認本集團享有被投資者的其他全面收入變動的份額。於聯營公司及合營企業收取或應收的股息確認為自投資的賬面值扣減。

當本集團分佔權益會計投資的虧損相等於或超過在該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款)，則本集團不確認進一步虧損，除非集團已產生義務或已代其他實體付款。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.3 綜合賬目及權益會計法之準則(續)

#### (d) 權益會計法(續)

本集團與其聯營公司及合營企業之間的未變現交易利得按本集團在該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。權益入賬被投資者的會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團所採納者相符。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.11所述的政策進行減值檢討。

#### (e) 所有權權益變動

本集團將不會引致失去控制權的非控股權益交易視為與本集團權益持有人進行的交易。所有權權益變動導致控股股東權益與非控股權益賬面值之間的調整以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司權益持有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而不再將投資綜合入賬或終止投資的權益賬目，其於有關實體之任何保留權益重新計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這意味著先前在其他全面收益確認之金額將根據適用香港財務報告準則所訂明／准許重新分類至損益或轉撥至另一類別權益。

當於合營企業或聯營公司的所有權權益減少，而共同控制權或重大影響獲保留，則先前於其他全面收益內確認的金額僅有一定比例部分重新分類至損益(如適用)。

### 2.4 業務合併

會計收購法用於為所有業務合併列賬(不論是否收購權益工具或其他資產)。收購一家附屬公司的轉讓代價為：

- 所轉讓資產的公允價值；
- 所收購公司之原擁有人產生的負債；
- 本集團發行的股權；
- 或然代價安排所產生之任何資產或負債的公允價值；及
- 該附屬公司任何現有股權的公允價值。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.4 業務合併(續)

於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公允價值計量(具有有限的例外情況)。按逐項收購基準，本集團以公允價值或非控股權益按比例應佔被收購人可識別資產淨值，確認任何被收購人非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

- 所轉讓代價；
- 被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 任何先前於被收購實體的股權於收購日期的公允價值；

超逾所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列作商譽。倘該等數額低於所收購公司的可識別資產淨值的公允價值，則該差額會直接於損益內確認為議價收購。

倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付金額一律折現至交換日期。所用折現率為有關實體的新增借款利率，即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借款的有關利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量其公允價值，而公允價值變動則於損益內確認。

倘業務合併分階段完成，收購方先前持有之被收購方的股權於收購日期之賬面值重新計量至於收購日期之公允價值。有關重新計量所產生的任何收益或虧損於損益內確認。

### 2.5 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本減減值入賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息為基準入賬。

倘就於附屬公司之投資所收取之股息超出該附屬公司於宣派股息之期間內之全面收益總額，或倘該項投資於獨立財務報表之賬面值超出被投資公司資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表之賬面值，則須於收取該等投資之股息後進行減值測試。

### 2.6 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的本公司執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.7 外幣折算

#### (a) 功能及列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣元呈報，人民幣為本公司的功能及本集團的列報貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯盈虧及以外幣計值的貨幣資產及負債以年末的匯率換算所產生的外匯盈虧一般於損益中確認。若與符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖或歸屬於部分於海外業務之投資淨額有關，則於權益內列為遞延項目。

與借款有關的匯兌盈虧於損益表內以「融資成本」呈報。其他所有的匯兌盈虧於損益表內以「其他收益－淨額」呈報。

按公允價值計量並以外幣計值之非貨幣性項目使用釐定公允價值當日之匯率換算。按公允價值列賬之資產及負債換算差額呈報為公允價值損益的一部分。例如，非貨幣性資產及負債(如按公允價值計量且變動計入損益之權益)的換算差額在損益表內確認為公允價值損益的一部分，而非貨幣性資產(如分類為按公允價值計量且變動計入其他全面收入之權益)的換算差額於其他全面收入內確認。

#### (c) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的外幣業務(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- (i) 每份列報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表及全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

綜合賬目時，折算海外實體之任何投資淨額及折算借款及其他指定為該等投資對沖的金融工具而產生之匯兌差額，於其他全面收入確認。當出售海外業務或償還屬於投資淨額部分之任何借款時，相關匯兌差額重新分類至損益作為出售收益或虧損之一部分。

購買境外業務產生的商譽及公允價值調整視為該境外業務的資產和負債，並按期末匯率換算。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.8 物業、廠房及設備

酒店樓宇按重估日期的公允價值減去隨後的折舊及任何隨後的累計減值虧損列賬。重估盈餘計入股東權益的其他儲備。

所有其他物業、廠房及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬(如有)。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。入賬列作單獨資產的任何部分的賬面值於更換時終止確認。所有其他維修費用在產生的呈報期間內於損益表支銷。

重估酒店樓宇產生之賬面值增加，在扣除稅項後於其他全面收益中確認並累計於股東權益之儲備中。倘增加撥回先前在損益中確認的減少，則增加首先在損益中確認。轉撥同一資產先前增加的減少，首先在其他全面收入中確認，惟以該資產應佔的剩餘盈餘為限；所有其他減少則在損益中支銷。

於重估日期的任何累計折舊與資產的賬面總值對銷，淨額則重列為該資產的重估金額。

折舊採用以下的估計可使用年期將其成本或重估金額按直線法分攤至剩餘價值計算：

— 辦公樓宇	20至30年
— 酒店樓宇	20至40年
— 傢俱、裝置及設備	3至5年
— 交通設備	4至15年
— 機器	5至10年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日末進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.11)。

出售盈利和虧損按所得款與賬面值的差額釐定。有關差額在損益表內的「其他收益—淨額」中確認。當重估資產被出售時，將該等資產的其他儲備中的任何金額轉入保留盈利。

在建資產乃以歷史成本減累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括建築直接成本、獲開發土地使用權的攤銷、建築期內為該等資產融資所用借款產生的融資成本。在建資產並無作折舊撥備。當為資產作擬定用途作預備而完成所需的建築工程，成本會轉撥至物業、廠房及設備，並按上述各段的政策計算折舊。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.9 投資物業

投資物業乃持作賺取長期租金而並非由本集團佔用的物業，包括辦公樓宇，零售物業及倉庫。投資物業初步按成本計量，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。隨後，彼等按公允價值列賬。公允價值的變動於損益表入賬列為「其他收益－淨額」的一部分。

### 2.10 無形資產

#### (a) 商譽

商譽按附註2.4所述者計量。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷，而是每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示資產有可能減值時作出更頻密的減值測試，商譽按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的損益包括與已售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產出單元。此項分配乃對預期可從會產生商譽的業務合併中得益的現金產出單元或現金產出單元組別而作出。所識別的單元或單元組別處於就內部管理目的而監察商譽的最低層次(即經營分部(附註5))。

#### (b) 建築牌照

建築牌照由一業務合併獲得並以購買日的公允價值列賬。本集團董事認為本集團有意向及能力連續取得建築牌照續牌，並認為其有無限定的可使用年期。建築牌照每年須就減值進行測試，並於其後按成本減累計減值虧損列賬。

#### (c) 客戶合同

客戶合同由一業務合併獲得並以購買日的公允價值列賬。客戶合同有限定的可使用年期，並於其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷按客戶合同有效期以直線法計算。

#### (d) 軟件及其他

購入的電腦軟件許可證按購入及使該特定軟件達到可使用狀態所產生的成本作資本化處理。此等成本按估計可使用年期五年攤銷。

本集團經營一家足球俱樂部。收購球員的相關註冊成本以應付對價的公允價值作為無形資產予以資本化，包括任何或然對價的公允價值的估計值。收購球員的相關註冊費包括轉會費、代理費和其他直接成本。該等成本於合約所涵蓋的期間或根據球員的身體狀況作最佳的估算攤銷。當一個球員的合約被延長時，剩餘的賬面價值分攤到合約的剩餘期限。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.11 非金融資產的減值

無確定可使用年限的商譽及無形資產—例如商譽或建築牌照—無需攤銷，但每年須就減值進行測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。其他資產於有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除出售成本或使用價值兩者之間較高者為準。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(現金產出單元)的最低水平組別，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告期間均就減值是否可以轉回進行檢討。

### 2.12 持作出售的非流動資產(或出售組別)

非流動資產(或出售組別)於賬面值將主要透過銷售交易而非透過持續使用收回且出售被認為很有可能發生的情況下分類為持作出售，並以賬面值與公允價值減銷售成本的較低者計量，惟指定獲豁免遵守該規定的資產除外，如遞延稅項資產、僱員福利資產、按公允價值列賬的金融資產及投資物業以及保險合同項下的合約權利。

減值虧損於資產(或出售組別)初始或其後撇減至公允價值減出售成本時確認。收益於資產(或出售組別)公允價值減出售成本其後增加時確認，但不超過原先確認的累計減值虧損。於非流動資產(或出售組別)銷售日期前尚未確認的收益或虧損於終止確認之日確認。

非流動資產(包括出售組別的任何部分資產)於分類為持作出售時不作減值或攤銷。分類為持作出售的出售組別的負債應佔的利息及其他開支繼續確認。

分類為持作出售的非流動資產及出售組別中分類為持作出售的資產，於資產負債表的其他資產中分開呈列。分類為持作出售的出售組別的負債於資產負債表的其他負債中單獨呈列。

### 2.13 投資及其他金融資產

#### (a) 分類

本集團金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後按公允價值計量(計入其他全面收入或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量。

該分類取決於本集團管理金融資產的業務模型及現金流量的合同期。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.13 投資及其他金融資產(續)

#### (a) 分類(續)

就按公允價值計量的資產而言，其收益或虧損於損益或其他全面收入列賬。對於並非持作買賣的權益投資，則取決於本集團是否不可撤回地選擇於初始確認時列作透過其他全面收入按公允價值呈列的權益投資。

僅當管理該等資產之業務模式發生變動時，本集團方對債務投資進行重新分類。

#### (b) 確認與終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日確認—交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。

#### (c) 計量

首次確認時，本集團按公允價值計量金融資產，加(如並非按公允價值計入損益的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

##### 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及有關資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具按以下計量類別分類。

- 攤銷成本：持作收合同現金流量，且該等現金流量僅指支付之本金及利息之資產以攤銷成本計量。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於「其他收益—淨額」內列報。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入「其他收入」。

##### 權益工具

本集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入列報權益投資之公允價值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公允價值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益確認為其他收入。

按公允價值計入其他全面收入之權益投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公允價值變動分開列報。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.13 投資及其他金融資產(續)

#### (d) 減值

本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬的債務工具有關之預期信貸虧損。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。

預期信貸虧損為金融資產預期年期內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺額的現值)。

就貿易應收款及合同資產而言，本集團採用香港財務報告準則9准許的簡化方式，該方式要求預期存續期虧損於初步確認資產時確認。撥備模型根據有類似信貸風險特徵的貿易應收款及合同資產於預期年期內的過往可觀察違約率釐定，並按未來估計調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析未來估計的變動。

來自第三方及關聯方的其他應收款減值按十二個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。倘應收款信貸風險於初始確認後大幅增加，則其減值按預期存續期信貸虧損計量。

### 2.14 金融負債及權益工具

本集團發行的金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排的實質內容，以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

### 2.15 抵銷金融工具

當本集團目前有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。本集團亦已訂立不符合抵銷標準的安排，但仍允許在破產或終止合約等若干情況下抵銷相關金額。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.16 財務擔保合約

財務擔保合約於出具擔保時確認為金融負債。負債初始以公允價值計量，其後以下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則9金融工具的預期信貸虧損模式釐定之金額及
- 初始確認金額減(倘適用)根據香港財務報告準則15與客戶之間的合同產生的收入原則確認的累計收入金額。

財務擔保之公允價值根據債務工具下合約款項與並無擔保下的須支付款項或就承擔責任應付予第三方的估計金額的現金流量差額的現值釐定。

如與聯營公司的貸款或其他應付款有關的擔保是以免償方式提供，公允價值入賬為出資並確認為投資成本部分。

### 2.17 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值根據業務過程中出售物業所得款項，減去適用的可變銷售成本及竣工前所需要成本或管理層按當前市場條件作估算後釐定。

開發成本主要包括於開發期間產生的土地及土地使用權成本、建築成本及資本化融資成本。竣工後，物業結轉為已落成待售物業。

發展中物業若被用作自用，被重新分類至物業、廠房及設備。發展中物業若被保留將來作投資物業，在獲得開展與其他方經營租約的證明時被分類至在建投資物業。

除非發展中物業相關項目的建築期預計超出正常的營運週期，否則發展中物業被分類為流動資產。

### 2.18 已落成待售物業

已落成待售物業按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包含未出售物業所產生的發展成本。可變現淨值由管理層根據當前市況作出的估計並減去估計出售物業所需成本後釐定。

### 2.19 存貨

存貨主要包括建築材料，按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值為按正常業務過程中估計的銷售價格減進行銷售必需的估計成本。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.20 貿易和其他應收款

貿易應收款為在日常經營活動中就物業銷售及提供建築、酒店和物業管理服務而應收客戶的款項。如貿易和其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

除包含重大融資組成部分的貿易和其他應收款以公允價值計量外，其餘貿易和其他應收款初始按無附帶條件的對價金額確認。本集團所持貿易和其他應收款主要目的為獲取合約現金流量，因此其後以實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團貿易和其他應收款的會計的進一步詳情載於附註18，本集團減值政策詳述載於附註3.1(b)。

### 2.21 現金及現金等價物

就現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款以及原定到期日為三個月或以下、且隨時可轉換為已知金額的現金及價值變動風險不大之其他短期高流通性投資。

使用受限制的銀行存款包括在「受限制現金」內。受限制現金不包括在綜合現金流量表的現金及現金等價物內。

### 2.22 股本

普通股歸類為股本。

發行新股份或購股權直接應佔之遞增成本於權益中列為所得款項之扣減項目(扣除稅項)。

### 2.23 貿易及其他應付款

該等款項指財政年末前向本集團提供商品及服務而未獲支付的負債。如貿易及其他應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被呈列為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.24 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易成本為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在損益表確認。

設立融資額度時支付的費用倘部分或全部融資將會很可能提取，該費用確認為貸款的交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部分或全部融資額度將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關的融資額度期間攤銷。

當合約列明的債務被解除、取消或到期時，借款自資產負債表剔除。已消除或轉撥予其他方的金融負債的賬面值以及已付對價的差額，包括任何已轉撥的非現金資產或承擔的負債於損益表內確認為融資成本。

除非本集團有無條件將負債的結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借款分類為流動負債。

### 2.25 借款成本

收購、建造或生產合資格資產直接應佔的一般及特定借款成本會於完成及籌備資產作其擬定用途或出售期間撥充資本。合資格資產為須長時間準備以作其擬定使用或出售之資產。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

如果合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額以主體功能貨幣借款會發生的利息費用的累計金額為基礎確定。資本化的匯兌差額的總和不得超過報告期末在累計基礎上發生的匯兌差額淨額。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.26 當期及遞延所得稅

本期之所得稅開支或抵免乃按當期應課稅收入以每一司法權區之適用所得稅率計算並按暫時性差異及未動用稅務虧損應佔遞延稅項資產及負債之變動予以調整後之應付稅款。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、聯營及合營經營及產生應課稅收入的國家於呈報期間內的日期已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況以及考慮交易當局是否可能會接納不確定的稅務處理方法，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

#### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之間所產生暫時性差異全數予以撥備。然而，倘遞延稅項負債因起初確認商譽而產生，則不確認遞延所得稅負債。倘遞延所得稅資產乃因起初確認交易(業務合併除外)之資產或負債產生，且在交易當時對會計或應課稅溢利或虧損並無影響，則不會計算有關遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產乃根據報告期末頒佈或實際上頒佈之稅率(及法例)計算，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延稅項負債清償時應用。

按公允價值計量的與投資物業有關的遞延所得稅負債乃按假設該物業將透過銷售全部收回釐定。

僅當可能有未來應課稅金額可用於暫時性差異及虧損，方確認遞延所得稅資產。

倘公司有能控制暫時性差異的轉回時間及該等差額不會於可預見將來撥回，則不會就境外經營投資的賬面值及稅基之間的暫時性差異確認遞延稅項負債及資產。

倘若出現可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債互相抵銷，而當遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，即可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。當實體有可依法強制執行的抵銷權利且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，即可將即期稅項資產與負債互相抵銷。

就附屬公司、聯營公司和合營企業投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團在可預見將來有能力控制暫時性差異的撥回時，與聯營公司的未分配溢利產生的應課稅暫時性差異有關的遞延稅項負債方不予確認。

當期及遞延稅項在損益表中確認，但與其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.27 僱員福利

#### (a) 短期責任

工資及薪金負債，包括預期於僱員提供相關服務期間結束後十二個月內全數清償的非貨幣福利及累積病假，乃就僱員截至報告期末的服務確認，並按清償負債時預期支付的金額計量。該等負債於資產負債表內列作當期僱員福利責任。

#### (b) 僱員假期權益

僱員的年假權益在假期累計至僱員時確認。因僱員提供服務而產生的年假估計負債，就截至結算日作出準備。僱員非累積的病假和產假在休假前不作確認。

#### (c) 獎金津貼

當本集團因僱員提供服務而產生現有的推定債務，及該債務金額能可靠估計時，獎金的預期成本確認為負債。

#### (d) 退休金福利

本集團根據中國的規則及規例為受聘於中國的僱員參與多項由相關省市政府提供的界定供款退休金計劃。本集團及其僱員須按僱員薪酬的比例按月供款。

省市政府按上述退休金計劃承擔所有已退休及將會退休的受聘於中國的僱員的退休利益的責任。除按月供款外，本集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及退休後福利。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由中國政府管理之獨立管理基金持有。

本集團同時亦根據強制性公積金條例為所有受聘於香港的僱員參加退休金計劃(簡稱「強積金計劃」)。本集團須按法定最低要求為僱員作出相等於僱員每月有關入息的百分之五的供款，最高額為1,500港元。強積金計劃之資產與本集團資產分開，並由獨立管理之基金持有。

本集團對此等退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.27 僱員福利(續)

#### (e) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a)當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b)當主體確認的重組成本屬於香港會計準則37的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵職工自動遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的職工數目計算。在報告期末後超過十二個月支付的福利應貼現為現值。

### 2.28 撥備

在出現以下情況時，須作出撥備：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要資源流出以結算債務；金額已被可靠估計。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按管理層於報告期末對履行現有責任所需開支之最佳估計之現值計量。用於釐定現值的貼現率乃為反映當前市場對貨幣時間價值的評估及該責任的特定風險的稅前利率。因時間推移而增加的撥備，則確認為利息開支。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.29 收入確認

#### (a) 物業開發

收入於資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權可於一段時間內或某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。倘本集團於履約時滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內可轉移：

- 如客戶同時收到及消耗所有利益；或
- 在本集團履約時創建和增強資產並由客戶控制該資產；或
- 並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之該時點確認。

已完成履約義務的進度的計量基於下列能夠最佳描述本集團完成履約義務表現的其中一種方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移的價值；或
- 按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入。

就於某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同而言，收入於客戶獲得實質所有權或已落成物業的法定所有權且本集團當時已有權收取付款並很可能收回對價時確認。

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因重大融資成份的影響而作出調整。

因獲得合同而增加之成本(尚可收回)將被資本化，並隨後在確認相關收入時攤銷。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.29 收入確認(續)

#### (b) 租金收入

租金收入於租期內以直線法於損益表中確認。

#### (c) 酒店營運

酒店營運收入於提供服務的會計期間確認。

#### (d) 其他

對於物業管理服務合同，在有權發票金額與本集團當時至今表現對於客戶的價值直接聯繫時，本集團按月將收益確認為相等於有權發票金額。

### 2.30 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利以：

- 本公司所有者應佔盈利(扣除普通股以外之任何權益成本)

除以財政年度內已發行普通股加權平均數，並就年內已發行普通股(不包括庫存股份)的股利調整計算得出。

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及：

- 利息的除所得稅後影響及與潛在攤薄普通股有關的其他融資成本，及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，額外普通股加權平均數將會增加。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.31 股息收入

股息自按公允價值計入其他全面收入的金融資產收取。股息於收取派付款項的權利獲確立時於損益確認為其他收入。即使股息從收購前溢利支付，此亦適用，除非股息明確指投資成本的部分收回金額。於此情況下，倘股息與按公允價值計入其他全面收入的投資有關，則於其他全面收入確認。然而，投資可能因此而須作減值測試。

### 2.32 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃組成部分入賬為單一租賃組成部分，並無將兩者區分。

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質上的固定付款)，減去任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃付款，採用於開始日期的指數或利率初步計量
- 本集團於剩餘價值擔保下預計應付的金額
- 倘本集團合理確定行使購買選擇權，則為該選擇權的行使價及
- 倘租賃期反映本集團行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動。

本集團承受可變租賃付款額在未來的上升，該上升並不基於有關指數或比例，因其在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.32 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠
- 任何初始直接成本及
- 修復費用。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期十二個月或以下的租賃。低價值資產包括資訊科技設備及小件傢俱。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入於租賃期內以直線法於損益確認。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。

### 2.33 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(已經本公司股東適當授權及再不由實體酌情決定)作出撥備。

### 2.34 利息收入

以實際利率法計算的以攤銷成本列賬的金融資產利息收入乃於收益表確認為其他收入部分。

利息收入以應用實際利率於金融資產之賬面總值計算，除其後成為信貸減值的金融資產外。就信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於金融資產之賬面淨值(扣減虧損撥備後)。

### 3. 財務風險管理

#### 3.1 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)、信貸風險及流動性風險。本集團的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。

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

本集團主要在中國、馬來西亞、澳大利亞、英國、柬埔寨及韓國營運，故此承受外匯風險，主要涉及港元及美元。外匯風險來自未來商業交易，並以並非相關集團實體的功能貨幣計值的已確認資產和負債。風險通過對很可能產生的港元及美元開支預測來計量。

本集團並無對沖外匯風險。然而，本集團管理層將會密切監控外匯風險敞口，一旦有此需要，將考慮對沖外匯風險。

本集團持有若干境外經營投資，其淨資產承受外幣折算風險。來自本集團境外經營淨資產所產生的匯率風險，主要透過以相關外幣計值的借款來管理。

下表總結了於二零二零年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響：

	人民幣對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加／(減少)	
港元結算		
現金及現金等價物	1,105	(1,105)
貿易和其他應收款	3,823	(3,823)
預提費用及其他應付款	(20,623)	20,623
美元結算		
現金及現金等價物	91,300	(91,300)
受限制現金	84,854	(84,854)
借款	(1,791,393)	1,791,393

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

	馬來西亞幣(「馬幣」)對外幣 減弱5% 稅後年度盈利增加/(減少)	增強5%
美元結算		
其他應付款及預提費用	(276,327)	276,327
人民幣結算		
貿易和其他應收款	80,116	(80,116)
港元結算		
其他應付款及預提費用	(19,353)	19,353
	澳元對外幣 減弱5% 稅後年度盈利增加/(減少)	增強5%
美元結算		
其他應付款及預提費用	(8,674)	8,674
	英鎊對外幣 減弱5% 稅後年度盈利增加/(減少)	增強5%
港元結算		
其他應付款及預提費用	(3,203)	3,203
借款	(25,054)	25,054
美元結算		
借款	(43,603)	43,603

## 3. 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (a) 市場風險(續)

## (i) 外匯風險(續)

下表總結了於二零一九年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響：

	人民幣對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加／(減少)	
港元結算		
現金及現金等價物	136,497	(136,497)
貿易和其他應收款	4,204	(4,204)
其他應付款及預提費用	(26,022)	26,022
美元結算		
現金及現金等價物	7,247	(7,247)
受限制現金	66,654	(66,654)
借款	(1,909,797)	1,909,797
馬來西亞幣(「馬幣」)對外幣		
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加／(減少)	
美元結算		
其他應付款及預提費用	(248,050)	248,050
人民幣結算		
貿易和其他應收款	67,891	(67,891)
港元結算		
其他應付款及預提費用	(20,598)	20,598

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

	澳元對外幣 減弱5% 增強5% 稅後年度盈利增加/(減少)	
美元結算		
其他應付款及預提費用	(7,151)	7,151
	英鎊對外幣 減弱5% 增強5% 稅後年度盈利增加/(減少)	
港元結算		
其他應付款及預提費用	(6,004)	6,004
借款	(30,637)	30,637

##### (ii) 利率風險

本集團的利率風險主要來自多項浮動利率的長期借款，令本集團承受現金流量利率風險。於二零二零年及二零一九年，本集團以浮動利率獲得的借款主要以人民幣、美元、英鎊、馬幣、港元及澳元結算。

本集團密切關注利率趨勢及對本集團利率風險的影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，一旦有此需要，將考慮對沖利率風險。

下表總結了於二零二零年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度盈利的影響。

	稅後年度盈利增加/(減少)	
	二零二零年	二零一九年
按浮動利率計息的長期借款利率一增加0.25%(二零一九年：0.25%)	<b>(160,364)</b>	(161,915)
按浮動利率計息的長期借款利率一減少0.25%(二零一九年：0.25%)	<b>160,364</b>	161,915

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (iii) 價格風險

本集團權益證券價格風險來自本集團持有及於綜合資產負債表內分類為按公允價值計入其他全面收入的金融資產的投資。

為管理其權益證券投資所產生價格風險，本集團分散其投資組合。投資組合分散根據本集團制定的限制完成。

本集團大部分權益投資為公開買賣權益投資。

下表概述本集團購買的股份價格上升或下跌對本集團於二零二零年十二月三十一日權益的影響。分析乃基於股份價格上升5%或下跌5%，而所有其他可變因數不變及本集團所有權益工具隨指數變動。

	稅後其他全面收入增加／(減少)	
	二零二零年	二零一九年
各項股份價格－上升5%	27,535	42,306
各項股份價格－下跌5%	(27,535)	(42,306)

##### (b) 信貸風險

本集團金融資產相關的最大信貸風險敞口為銀行存款、貿易和其他應收款及合同資產的總賬面價值。

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。評估信用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計信貸虧損計提適當撥備將信貸風險入賬。計算預計信貸風險率時，本集團以各類應收款的歷史損失率為基礎，並就前瞻資訊進行調整。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

本集團有兩類金融資產適用於香港財務報告準則9的預期信貸虧損模式：

- 貿易和其他應收款
- 合同資產

儘管受限現金和現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則9的減值要求，但已識別的減值虧損並不重大。

##### (i) 貿易應收款及合同資產

本集團應用香港財務報告準則9規定的預期信貸虧損簡化方式，其允許所有貿易應收款及合同資產均使用存續期間預計虧損撥備率。

來自關聯方的貿易應收款的預計虧損撥備率評估為0.1%。該等餘額的虧損撥備於年內並不重大。

為計量預期信貸虧損，來自第三方的貿易應收款及合同資產乃根據共有之信貸風險特徵及初始確認日數分類。合同資產與未開單在建工程有關，且與相同類型合同的貿易應收款具有大致相同的風險特徵。因此，本集團已按相同基準合理估算貿易應收款及合同資產的預期虧損率。

按此基準，於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日貿易應收款(不包括應收關聯方款項)及合同資產的虧損撥備釐定如下。

於二零二零年 十二月三十一日	1年內	1年至2年	2年至3年	3年以上	總計
預期虧損率	1%	5%	5%	30%	
賬面值總額—貿易應收款 (不包括應收關聯方款項)	9,187,526	550,851	270,469	526,853	10,535,699
賬面值總額—合同資產	1,637,676	—	—	—	1,637,676
虧損撥備	108,252	27,543	13,523	158,056	307,374

## 3. 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (b) 信貸風險(續)

## (i) 貿易應收款及合同資產(續)

於二零一九年十二月三十一日	1年內	1年至2年	2年至3年	3年以上	總計
預期虧損率	1%	5%	5%	30%	
賬面值總額—貿易應收款 (不包括應收關聯方款項)	11,225,140	926,685	309,451	513,623	12,974,899
賬面值總額—合同資產	973,643	-	-	-	973,643
虧損撥備	121,987	46,334	15,473	154,087	337,881

貿易應收款(不包括應收關聯方款項)及合同資產於二零二零年十二月三十一日的期末虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款		合同資產	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
於一月一日的期初虧損撥備	328,145	273,674	9,736	7,315
年內損益中已確認虧損撥備之 (撥回)/撥備	(26,043)	54,471	6,641	2,421
年內作不可收回撤銷之應收款項	(11,105)	-	-	-
於十二月三十一日的期末虧損撥備	290,997	328,145	16,377	9,736

## (ii) 其他應收款

於二零二零年十二月三十一日，來自關聯方的其他應收款的所涉關聯方具較低違約風險及具充分償付合約現金流量的能力。本集團已評估根據十二個月預期虧損法，該等應收款的預期信貸虧損並不重大，因此年內並無確認虧損撥備。

於二零二零年十二月三十一日其他應收款(不包括應收關聯方款項)的期末虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	二零二零年	二零一九年
於一月一日的期初虧損撥備	113,380	103,002
年內損益中已確認虧損撥備之撥備 出售附屬公司	165,872 (2,108)	10,378 -
於十二月三十一日的期末虧損撥備	277,144	113,380

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險(續)

##### (ii) 其他應收款(續)

截至二零二零年十二月三十一日止，虧損撥備於損益確認為有關已減值其他應收款的「金融及合同資產減值虧損淨額」。

##### (c) 流動性風險

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(本集團已就此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)，以應付建築及投資承擔。

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。

下表根據合約到期日以相關到期組別分析本集團金融負債。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
於二零二零年十二月三十一日					
借款(附註(1))	72,698,532	36,859,131	50,216,052	24,692,889	184,466,604
租賃負債	152,025	110,675	210,277	299,499	772,476
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)	48,174,639	1,351,830	-	-	49,526,469
就本集團物業買家獲授按揭貸款 而提供擔保	91,245,194	-	-	-	91,245,194
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	3,491,706	748,235	5,745,269	864,398	10,849,608

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (c) 流動性風險(續)

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
於二零一九年十二月三十一日					
借款(附註(1))	75,372,331	57,348,805	77,349,707	27,755,665	237,826,508
租賃負債	77,391	45,908	60,242	47,357	230,898
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)	43,312,395	-	-	-	43,312,395
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	85,042,299	-	-	-	85,042,299
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	2,946,792	1,636,436	116,368	-	4,699,596

附註：

- (1) 借款利息是分別根據於二零二零年及二零一九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於二零二零年及二零一九年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

#### 3.2 資本管理

本集團的資本管理政策，是保障集團能繼續營運，以使其繼續為股東提供回報和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本成本。

為了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。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理(續)

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日負債比率如下：

	二零二零年	二零一九年
總借款	159,730,073	197,140,748
減：現金及現金等價物	(25,672,822)	(22,904,275)
受限制現金	(14,275,892)	(15,531,531)
債務淨額	119,781,359	158,704,942
總權益	92,005,343	79,799,125
負債比率	130%	199%

#### 3.3 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。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獲得，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。

下表分析本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日按用於計量公允價值的估值技術層級劃分的以公允價值列賬的金融工具。

	二零二零年	二零一九年
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
第一層	550,692	935,996
第三層(附註(a))	89,158	106,446
	639,850	1,042,442

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

##### (a) 在第三層內的金融工具

於二零二零年十二月三十一日，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，最大限度地利用可觀察市場數據，盡量少依賴主體的特定估計。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變動計入「其他全面收入」。

有關酒店樓宇的披露，請參見附註7以及有關以公允價值計量的投資物業的披露，請參見附註9。

### 4. 關鍵會計估算及判斷

財務報表的編製須使用會計估計，根據定義，該等估計很少等於實際結果。管理層亦須於應用本集團的會計政策時行使判斷。

估算和判斷會被持續評估。估算和判斷以過往經驗和其他因素為本，包括可能對實體產生財務影響及在有關情況下認為合理的未來事件的期望。

#### (a) 企業所得稅

本集團需要在多個司法權區繳納所得稅。在釐定企業所得稅準備時，需要作出重大判斷。日常業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的當期所得稅和遞延所得稅資產和負債。

與若干暫時性差異及稅項虧損有關之遞延稅項資產會予以確認，是由於管理層認為可能有未來應課稅盈利可供動用暫時性差異或稅項虧損。倘若預期與原有估計有出入，該等差額將會在估計有變的期間內影響有關遞延所得稅資產及所得稅開支或其他全面收入之確認。

#### (b) 中國土地增值稅

中國的土地增值稅乃按土地增值額根據超率累進稅率30%至60%計算。土地增值額指出售物業所得款項減去可扣減開支，包括銷售稅金、借款成本及所有物業發展開支。

#### 4. 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (b) 中國土地增值稅(續)

本集團須繳納中國土地增值稅，並已計入本集團的所得稅開支。然而，中國不同城市在實施有關稅項方面各有不同，而本集團若干年度的土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，在釐定土地增值額及其相關稅項時需作出重大判斷。在日常業務過程中是難於確定稅項最終之數額。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘最終確定稅項結果與當初入賬的數額有別，則有關差別將會影響作出該判斷當期之所得稅開支及土地增值稅撥備。

##### (c) 投資物業公允價值

投資物業公允價值利用估值技術釐定。詳細的判斷及假設於附註9披露。

##### (d) 發展中物業及已落成待售物業的減值撥備

當有事件出現或情況改變顯示賬面金額可能無法收回時，進行減值撥備。為評估減值，發展中物業及已落成待售物業按可分開辨認現金流量的最低層次組合。發展中物業及已落成待售物業的賬面值的可收回金額參考以往的竣工成本和按當時市場條件的淨銷售額進行評估。該等計算中須作出判斷及估計。

於二零二零年十二月三十一日，發展中物業及已落成待售物業並無進行減值撥備(二零一九年：零)。

##### (e) 物業開發活動收入確認

當本集團於履約時並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利，中國的物業銷售收入於某一段時間內確認；否則當買方取得竣工物業的控制權時於某一時間點確認收入。由於與客戶的合同限制，本集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此本集團並不能將該物業單位用於其他用途。然而，本集團是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於每個合同條款約定和該合同適用的法律解釋，以及需要重大會計判斷。評估本集團是否就銷售合同擁有獲得客戶付款之可強制執行權利時，本集團已取得法律顧問有關獲得付款之可強制執行權利的意見，包括評估合同條款以及任何可補充或凌駕於該等合同條款之法例，並評估是否存在因特別表現限制本集團強制執行獲得付款之權利的情況。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同分類為有付款請求權的合同及無付款請求權的合同。管理層將定期重新評估彼等之判斷，以識別及評估是否存在因素可影響本集團的強制付款請求權及其對銷售合同的會計處理影響。

#### 4. 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (e) 物業開發活動收入確認(續)

本集團按整個合同期間已完成履約義務的進度於報告日期確認物業開發收入。該進度的計量基於本集團為滿足履行義務之付出或投入，經參考合同中各物業單位截至報告期末止已產生的合同成本佔估計總成本之百分比。管理層需要就估計總成本的完整性及於報告日期已完成履約責任的進度的準確性進行重大會計判斷及估計。未來期間的成本估算變動可能對本集團確認的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依靠過去的經驗和承建商及測量師(如適用)的工作。

##### (f) 貿易和其他應收款及合同資產減值

貿易和其他應收款及合同資產虧損撥備乃基於對違約風險及預期損失率的假設計算。本集團於作出假設及選擇計算的輸入值時，按照本集團以往經驗、現有市場狀況以及於各報告期末的前瞻性估計進行判斷。關鍵假設及輸入值詳情披露於附註3。

##### (g) 物業、廠房及設備的酒店樓宇的公允價值

物業、廠房及設備的酒店樓宇的公允價值乃以估值技術釐定。有關判斷及假設之詳情已於附註7披露。

#### 5. 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「其他所有分部」列。

執行董事會按年度盈利來評估經營分部的業績。

5. 分部資料(續)

(b) 分部表現

報告予執行董事的截至二零二零年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零二零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	78,603,957	1,381,823	4,562,778	3,238,121	87,786,679
於某一時間點確認	52,015,927	-	-	-	52,015,927
於某一段時間內確認	26,588,030	-	4,562,778	3,238,121	34,388,929
其他營業額來源－租金收入	-	1,381,823	-	-	1,381,823
分部間營業額	(35,667)	(223,901)	(100,043)	(1,535,290)	(1,894,901)
營業額(來自外部客戶)	78,568,290	1,157,922	4,462,735	1,702,831	85,891,778
年度盈利/(虧損)	7,435,682	4,217,777	(1,426,860)	(1,080,284)	9,146,315
融資成本	(1,034,808)	(247,857)	(832,967)	(293,139)	(2,408,771)
應佔合營企業業績	293,531	-	-	(1,353)	292,178
應佔聯營公司業績	(53,003)	-	-	(14,517)	(67,520)
所得稅(支出)/貸記	(5,991,593)	(1,411,342)	276,252	361,315	(6,765,368)
物業、廠房及設備、無形資產及 使用權資產折舊及攤銷	(456,113)	-	(1,470,210)	(103,133)	(2,029,456)
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(340,950)	-	-	-	(340,950)
金融及合同資產減值虧損(撥備)/撥回	(177,045)	-	2,375	2,287	(172,383)
投資物業公允價值收益－除稅後	-	2,241,570	-	-	2,241,570
轉撥自己落成待售物業的投資物業 重估收益－除稅後	-	1,495,616	-	-	1,495,616
分部資產	337,120,727	40,257,965	47,498,911	4,057,306	428,934,909
分部資產包括：					
合營企業投資	11,612,128	-	-	5,208	11,617,336
聯營公司投資	474,624	-	-	965,402	1,440,026
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資 產外)	1,510,847	1,083,606	1,069,119	501,313	4,164,885
分部負債	149,150,990	802,069	1,825,446	7,195,630	158,974,135

## 5. 分部資料(續)

## (b) 分部表現(續)

報告予執行董事的截至二零一九年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一九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	79,689,217	1,380,436	7,095,478	5,160,702	93,325,833
於某一時間點確認	55,305,446	-	-	-	55,305,446
於某一段時間內確認	24,383,771	-	7,095,478	5,160,702	36,639,951
其他營業額來源－租金收入	-	1,380,436	-	-	1,380,436
分部間營業額	-	(167,317)	(73,026)	(2,271,520)	(2,511,863)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>79,689,217</b>	<b>1,213,119</b>	<b>7,022,452</b>	<b>2,889,182</b>	<b>90,813,970</b>
年度盈利／(虧損)	9,953,226	1,923,303	(1,007,596)	(775,723)	10,093,210
融資成本	(4,501,247)	(244,227)	(843,834)	(10,219)	(5,599,527)
應佔合營企業業績	611,829	-	-	(638)	611,191
應佔聯營公司業績	166,545	-	-	(1,337)	165,208
所得稅(支出)／貸記	(7,682,199)	(639,999)	(47,110)	236,254	(8,133,054)
物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷	(344,194)	-	(1,513,947)	(146,992)	(2,005,133)
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(455,788)	-	-	-	(455,788)
金融及合同資產減值虧損撥備	(60,988)	-	(6,039)	(243)	(67,270)
投資物業公允價值收益－除稅後	-	489,487	-	-	489,487
轉撥自發展中物業的投資物業重估收益－除稅後	-	927,358	-	-	927,358
<b>分部資產</b>	<b>336,074,309</b>	<b>33,469,576</b>	<b>41,326,815</b>	<b>5,066,408</b>	<b>415,937,108</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	10,790,634	-	-	4,531	10,795,165
聯營公司投資	559,409	-	-	84,920	644,329
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產外)	1,010,208	604,535	1,016,462	532,268	3,163,473
<b>分部負債</b>	<b>118,777,992</b>	<b>-</b>	<b>1,684,789</b>	<b>2,542,770</b>	<b>123,005,551</b>

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綜合損益表內的計算方式是一致的。

## 5. 分部資料(續)

## (b) 分部表現(續)

外部客戶營業額按客戶所在地劃分於下表載列：

	二零二零年	二零一九年
中國	84,359,678	88,336,136
其他國家	1,532,100	2,477,834
合計	85,891,778	90,813,970

來自「其他國家」所包括的個別國家的營業額並不重大。截至二零二零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%(二零一九年：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及按公允價值計入其他全面收入的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：

	二零二零年	二零一九年
可報告分部資產	428,934,909	415,937,108
遞延所得稅資產	12,610,456	10,346,768
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	639,850	1,042,442
資產負債表總資產	442,185,215	427,326,318

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和遞延所得稅資產(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：

	二零二零年	二零一九年
中國	98,858,050	89,887,026
其他國家	2,300,979	2,332,432
合計	101,159,029	92,219,458

來自「其他國家」所包括的個別國家的非流動資產並不重大。

## 5. 分部資料(續)

## (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：

	二零二零年	二零一九年
可報告分部負債	<b>158,974,135</b>	123,005,551
遞延所得稅負債	<b>10,307,753</b>	8,221,383
當期所得稅負債	<b>21,167,911</b>	19,159,511
短期借款及長期借款當期部分	<b>63,881,431</b>	62,270,054
長期借款	<b>95,848,642</b>	134,870,694
<b>資產負債表總負債</b>	<b>350,179,872</b>	347,527,193

## (e) 會計政策變動

採納附註2.2所述酒店樓宇重估模型對本年度分部披露有如下影響。

	於二零二零年 十二月三十一日 年度盈利減少	於二零二零年 十二月三十一日 分部資產增加
酒店營運	<b>183,523</b>	<b>6,877,353</b>

比較分部資料未予重列。因此，就上文所述項目披露的分部資料不可整體上與去年披露的資料作比較。

5. 分部資料(續)

(f) 與客戶合同有關之資產及負債

本集團確認下列與客戶合同有關的資產及負債：

	二零二零年	二零一九年
合同資產	1,637,676	973,643
虧損撥備(附註3.1(b))	(16,377)	(9,736)
<b>總合同資產</b>	<b>1,621,299</b>	963,907
為獲得合同的資本化成本	1,360,957	975,054
合同負債—物業開發及銷售合同	47,594,245	38,222,266
合同負債—酒店營運及其他客戶合同	408,259	677,182
<b>總合同負債</b>	<b>48,002,504</b>	38,899,448

(i) 合同資產及負債的重大變動

隨著部分項目全面履行履約責任的進度不斷加快，合同資產增加。本報告期間，合同資產虧損撥備增加人民幣6,641,000元至人民幣16,377,000元(二零一九年：減少人民幣2,421,000元至人民幣9,736,000元)。

由於本集團在二零二零年下半年進行多項促銷活動，物業開發及銷售合同的合同負債增加人民幣9,371,979,000元。

(ii) 就合同負債已確認的營業額

下表列示於本報告期內確認的與轉入的合同負債相關的營業額。

	二零二零年	二零一九年
計入年初合同負債餘額的已確認營業額		
物業開發及銷售合同	14,943,650	12,972,335
酒店營運及其他合同	677,182	960,475

## 5. 分部資料(續)

## (f) 與客戶合同有關之資產及負債(續)

## (iii) 未履行的履約義務

就物業銷售而言，當資產的控制權轉移給買方時，本集團確認收入。視乎合同的條款及適用於合同的法律，資產的控制權可能會隨著時間的推移或在某個時間點轉移。預期本集團不會簽訂任何合同而從向客戶轉讓承諾的貨品或服務至客戶訂約日期超過一年，分配予該等未履行合同的交易價格未獲香港財務報告準則15許可披露。

就酒店營運服務而言，該等服務是在很短的時間內提供，通常不足一年，及本集團已選擇可行的權宜之計，不披露該等合同的剩餘履約義務。

就物業管理服務而言，本集團每月確認相當於有權收取發票金額的收入，該收入與本集團迄今為止履行對客戶的價值直接對應。本集團已選擇可行的權宜之計，不披露該等合同的剩餘履約義務。大多數物業管理服務合同無固定期限。

## (iv) 自獲得合同的成本確認之資產

本集團確認與印花稅、銷售佣金及其他直接獲得合同的成本有關的資產。此項資產於資產負債表內貿易和其他應收款及預付款項中呈列。該資產的攤銷模式與確認相關營業額的模式一致。

	二零二零年	二零一九年
於十二月三十一日為獲得合同的資本化成本	1,360,957	975,054
年內確認為銷售成本的攤銷	(340,950)	(455,788)

## 6. 業務合併

### (a) 收購概要

根據本公司與大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達」)於二零一七年七月十九日簽訂的買賣協議及於二零一七年十月二十日及二零一七年十一月二十三日簽訂的補充協議(「買賣協議」)，本公司已完成對長春萬富酒店管理有限公司的收購，該公司於二零二零年十一月十六日持有長春富力萬達文華酒店。

收購代價、收購的淨資產詳情如下：

收購代價	
— 已付現金	<b>418,300</b>

因收購而確認的資產及負債如下：

	公允價值
現金及現金等價物	<b>3,442</b>
存貨	<b>507</b>
物業、廠房及設備	<b>349,138</b>
使用權資產	<b>71,382</b>
貿易和其他應收款及預付款	<b>5,890</b>
遞延所得稅資產	<b>64,689</b>
其他應付款及預提費用	<b>(7,492)</b>
合同負債	<b>(2,347)</b>
所收購可識別淨資產總額	<b>485,209</b>
議價收購收益	<b>(66,909)</b>

確認識價購買收益是由於該酒店被納入七十三家酒店的組合中，屬於買賣協議中的投資物業，大連萬達對如此大規模及急迫的資產處置提供折扣。代價由雙方參照資產淨值進行公平協商後確定。

**6. 業務合併(續)****(a) 收購概要(續)****(i) 所得應收款**

貿易應收款、其他應收款及預付款公允價值分別為人民幣3,312,000元、人民幣266,000元及人民幣2,312,000元。

**(ii) 收入及溢利貢獻**

所收購業務於收購日期至二零二零年十二月三十一日期間為本集團貢獻人民幣8,777,000元收入及產生虧損人民幣1,448,000元。

**(b) 購買代價 – 現金流出**

收購附屬公司的現金流出，扣除所收購現金	
現金代價	418,300
減：往年已付現金代價	(61,950)
於二零二零年已付現金代價	356,350
減：已收購附屬公司之現金	(3,442)
現金流出淨額 – 投資活動	352,908

# 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 7. 物業、廠房及設備

	樓宇		傢俱、 裝置及設備	交通設備	機器	在建資產	合計
	辦公室 及其他	酒店					
<b>二零一九年一月一日</b>							
成本	1,617,089	34,209,618	1,771,044	658,519	680,944	3,694,356	42,631,570
累計折舊	(337,718)	(5,933,282)	(1,306,078)	(504,793)	(361,555)	-	(8,443,426)
賬面淨值	1,279,371	28,276,336	464,966	153,726	319,389	3,694,356	34,188,144
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>							
增添	10,721	3,520	184,798	19,424	106,808	1,513,144	1,838,415
收購附屬公司	-	-	740	-	-	211,787	212,527
出售附屬公司	-	-	(224)	-	-	-	(224)
轉撥自發展中物業	308,767	-	-	-	-	-	308,767
在建資產轉撥到樓宇	88,015	325,215	-	-	223,635	(636,865)	-
出售	(37)	-	(2,903)	(516)	(411)	-	(3,867)
折舊	(49,579)	(1,111,091)	(180,312)	(50,123)	(61,626)	-	(1,452,731)
匯兌差額	-	-	473	70	-	-	543
年終賬面淨值	1,637,258	27,493,980	467,538	122,581	587,795	4,782,422	35,091,574
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>							
成本	2,024,531	34,538,353	1,948,240	664,094	995,375	4,782,422	44,953,015
累計折舊	(387,273)	(7,044,373)	(1,480,702)	(541,513)	(407,580)	-	(9,861,441)
賬面淨值	1,637,258	27,493,980	467,538	122,581	587,795	4,782,422	35,091,574
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>							
年初賬面淨值(初始呈列)	1,637,258	27,493,980	467,538	122,581	587,795	4,782,422	35,091,574
會計政策變動的影響(附註2.2)	-	7,122,051	-	-	-	-	7,122,051
經調整年初賬面淨值	1,637,258	34,616,031	467,538	122,581	587,795	4,782,422	42,213,625
增添	19,410	1,874	150,479	9,441	77,658	1,626,633	1,885,495
收購附屬公司	32,419	349,138	-	-	-	-	381,557
出售附屬公司	(28,298)	-	(23,301)	(1,479)	(2,721)	-	(55,799)
分類持作待售資產	-	-	(920)	(214)	(3,010)	-	(4,144)
轉撥至持作待售物業	-	-	-	-	-	(628,444)	(628,444)
轉撥自發展中物業	(4,246)	-	-	-	-	(85,200)	(89,446)
在建資產轉撥至樓宇	296,243	-	-	-	-	(296,243)	-
出售	(32,346)	(86,290)	(1,772)	(1,671)	(457)	-	(122,536)
折舊	(65,491)	(1,114,566)	(150,950)	(36,666)	(70,285)	-	(1,437,958)
匯兌差額	(12,345)	-	(17,496)	1,226	-	-	(28,615)
年終賬面淨值	1,842,604	33,766,187	423,578	93,218	588,980	5,399,168	42,113,735
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>							
成本	2,314,990	34,880,753	2,079,278	1,015,094	1,056,238	5,399,168	46,745,521
累計折舊	(472,386)	(1,114,566)	(1,655,700)	(921,876)	(467,258)	-	(4,631,786)
賬面淨值	1,842,604	33,766,187	423,578	93,218	588,980	5,399,168	42,113,735

## 7. 物業、廠房及設備(續)

### (a) 折舊費用按以下分類支銷：

	二零二零年	二零一九年
銷售及行政開支	212,220	182,780
銷售成本	1,225,738	1,269,951
	<b>1,437,958</b>	1,452,731

在建資產主要包括酒店樓宇及主題公園建築及其他成本。截至二零二零年十二月三十一日止年度，在建資產的資本化借款成本為人民幣286,377,000元(二零一九年：人民幣290,536,000元)。截至二零二零年十二月三十一日止年度，借款成本根據加權平均率5.83%來進行資本化(二零一九年：4.53%)。

借款以賬面值人民幣29,821,903,000元(二零一九年：人民幣27,477,883,000元)的辦公樓宇、酒店樓宇及在建資產作為抵押。

### (b) 倘若酒店樓宇按成本列賬則應確認的賬面淨額

倘若酒店樓宇按歷史成本列賬，其金額如下：

	二零二零年	二零一九年
成本	34,816,405	34,538,353
累計折舊	(7,927,571)	(7,044,373)
賬面淨值	<b>26,888,834</b>	27,493,980

### (c) 公允價值層級

本集團的酒店樓宇已由獨立專業估值師進行獨立估值，以釐定酒店樓宇於二零二零年一月一日的公允價值。重估產生的變動於其他全面收入中處理，並於重估儲備中累計。當重估出現虧絀時，就同一項資產而言，超出緊接重估前計入儲備之金額，其超出部分於損益列支。

倘同一項資產的重估虧絀先前已於損益列支，則當重估產生盈餘時，盈餘將計入損益。

於二零二零年一月一日，由於估值乃參考若干重大不可觀察輸入數據而得出，本集團所有酒店樓宇之公允價值計量納入公允價值層級的第三層。年內第一、二、三層之間並無轉撥。

## 7. 物業、廠房及設備(續)

### (d) 本集團的估值流程

誠如附註2.2所披露，本集團在與本集團並無關連的獨立合資格估值師的協助下，按二零二零年一月一日的公允價值計量其酒店樓宇。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向高級管理層匯報。

關於二零二零年一月一日的酒店樓宇公允價值，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入數據
- 與獨立估值師進行討論
- 適當時進行計算

截至二零二零年十二月三十一日，考慮到賬面價值與使用公允價值確定的賬面價值並無重大差異，管理層並無對酒店樓宇進行重估。

### (e) 估值技術

本集團酒店樓宇的公允價值主要為酒店物業(包括土地及樓宇)公允價值扣除酒店土地公允價值後的餘額。酒店物業及酒店土地的估值由獨立估值師進行。

酒店物業(包括土地及樓宇)的公允價值一般採用現金流量貼現法得出，通過採用適當的貼現率將酒店物業的未來現金流量淨額折現為現值，反映第三方投資者對同類物業所要求的回報率，從而得出公允價值。

酒店土地的公允價值採用直接比較法確定。這種方法的關鍵輸入數據是來自於有關地區(位置和面積相似)可比較土地的上一年銷售的每平方米價格。

## 7. 物業、廠房及設備(續)

## (f) 估值輸入數據及與公允價值關係

下表概述經常性第三級公允價值計量中使用的重大不可觀察輸入數據的量化資料。

描述	二零二零年 一月一日 公允價值	不可觀察輸入數據	二零二零年 一月一日 輸入數據的範圍	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
酒店樓宇	34,616,031	酒店物業 —貼現率	7.5%-8.0%	貼現率越高， 酒店物業公允價值越低
		酒店物業 —最終資本化率	5.0%	最終資本化率越高， 酒店物業公允價值越低
		酒店物業 —入住率	62.0%-92.0%	入住率越高， 酒店物業公允價值越高
		酒店物業 —收益增長率	2.5%-3.0%	收益增長率越高， 酒店物業公允價值越高
		酒店用地 —市價(人民幣/ 每平方米)	466-13,614	市價越高， 酒店用地公允價值越高

**8. 租賃**

此附註提供有關本集團作為承租人的租賃之資料。

**(a) 於資產負債表中確認的金額**

資產負債表列示有關租賃的金額如下：

	二零二零年	二零一九年
<b>使用權資產</b>		
土地使用權	9,675,977	9,972,939
交通設備	992,882	644,458
樓宇	177,724	157,555
	<b>10,846,583</b>	10,774,952
<b>租賃負債</b>		
流動	96,448	68,220
非流動	452,557	132,013
	<b>549,005</b>	200,233

於二零二零年財政年度，使用權資產的添置為人民幣622,389,000元(二零一九年：人民幣173,886,000元)。

**(b) 於綜合損益表已確認金額**

綜合損益表列示有關租賃的金額如下：

	二零二零年	二零一九年
<b>使用權資產折舊開支</b>		
土地使用權	318,669	305,693
樓宇	100,921	80,091
交通設備	60,683	64,347
	<b>480,273</b>	450,131
減：資本化計入在建資產	<b>(63,390)</b>	(56,490)
	<b>416,883</b>	393,641
利息開支(計入融資成本)	12,631	16,538
有關短期租賃及低值資產租賃的開支(計入行政開支)	34,955	33,336

於二零二零年租賃的現金流出總額為人民幣147,671,000元(二零一九年：人民幣241,622,000元)。

**(c) 本集團租賃活動及相關入賬方法**

本集團出租各種土地使用權、辦公室、倉庫、辦公設備及交通設備。租賃合同一般為2至60年的固定期限。租賃條款是以單獨基礎進行磋商，包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產擔保權益外，租賃協議不施加任何契約。已出租資產除持有飛機及土地使用權證書者外，不得用作借款擔保。

## 9. 投資物業

	已落成投資物業	在建投資物業	合計
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>			
於一月一日年初結餘	27,102,313	1,917,073	29,019,386
增添	55,686	548,849	604,535
出售	(11,084)	–	(11,084)
轉撥自在建投資物業至已落成投資物業	50,944	(50,944)	–
轉撥自發展中物業	1,894,211	85,051	1,979,262
轉撥自發展中物業的投資物業之重估收益	1,226,367	–	1,226,367
公允價值重估收益－淨額	388,245	262,865	651,110
於十二月三十一日年終結餘	30,706,682	2,762,894	33,469,576
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>			
於一月一日年初結餘	30,706,682	2,762,894	33,469,576
增添	111,896	971,710	1,083,606
出售	(8,431)	–	(8,431)
轉撥自在建投資物業至已落成投資物業	1,887,861	(1,887,861)	–
轉撥自持作待售已落成物業	734,106	–	734,106
轉撥自持作待售已落成物業的投資物業重估收益	1,994,155	–	1,994,155
公允價值收益－淨額	2,029,697	955,256	2,984,953
分類持作待售資產	(4,294,580)	(2,005,420)	(6,300,000)
於十二月三十一日年終結餘	33,161,386	796,579	33,957,965

## (a) 投資物業已在綜合損益表內確認的數額

	二零二零年	二零一九年
租金收入	1,157,922	1,213,119
產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(143,983)	(149,789)
不產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(75,229)	(97,557)
於「其他收益－淨額」確認的公允價值重估及評估收益	4,979,108	1,877,477

## 9. 投資物業(續)

### (b) 公允價值層級

本集團投資物業由獨立專業合資格估值師在二零二零年和二零一九年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。公允價值收益或虧損計入損益表「其他收益 — 淨額」。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，由於估值乃參考若干重大不可觀察輸入數據達致，本集團所有投資物業均於公允價值層級的第三層。除於二零二零年十二月三十一日於第一層的分類為「分類持作銷售資產」的投資物業外，年內第一層、第二層及第三層之前並無轉移。

### (c) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師在二零二零年及二零一九年十二月三十一日估值，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，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向首席財務官(CFO)和審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，CFO、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

於每個報告日期，第二層和第三層公允價值的變動，由CFO和估值小組在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

## 9. 投資物業(續)

### (d) 估值技術

已落成的辦公室及零售樓宇(二零一九年：已落成的辦公室，零售樓宇和倉庫)的估值根據年期和租賃到期續租法，該方法主要使用不可觀察輸入數據，且計及對年期孳息率的重大調整(以承擔到期續租後的風險)及現有租約到期後對市場價格的估計。

停車場部分的估值利用直接比較法釐定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業面積)的差異作出調整。對此估值法的最重大輸入為每平方米的價格。

對於在建零售樓宇，本集團已按照本集團的最新發展計劃開發並完成的基礎上評估該等物業。本集團採用「剩餘價值法」通過參考銷售交易或在市場上可作比較物業的叫價證據，並在適當情況下相應的調整，估計收入淨額的資本化基礎源自考慮當時市場收益率的物業。本集團亦考慮到各種成本，如建設成本，或有費用，融資成本及將會支出以完成開發的專業費用，以及開發商的盈利，以反映與物業發展相關的風險及已完成物業的質量。

在建倉庫於二零一九年的估值根據年期和租賃到期續租法，該方法主要使用不可觀察輸入數據，且計及對年期孳息率的重大調整、對市場價格的估計及扣除開發成本及開發商盈利。

### (e) 估值輸入數據及與公允價值的關係

描述	二零二零年 十二月 三十一日 公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍 (可能性)	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
已落成 投資物業	辦公室 <b>9,683,995</b>	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	6.50%-6.75%	年期孳息率越高，公允價值越低
			到期續租孳息率	6.50%-6.75%	到期續租孳息率越高，公允價值 越低
			市場價格 (人民幣/平方米)	25,611-66,644	市場價格越高，公允價值越高
	零售 <b>22,742,271</b>	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	5.70%-7.25%	年期孳息率越高，公允價值越 低
			到期續租孳息率	5.70%-7.25%	到期續租孳息率越高，公允價 值越低
			市場價格 (人民幣/平方米)	4,235-97,947	市場價格越高，公允價值越高
停車場 <b>735,120</b>	直接比較法	市場價格 (人民幣/平方米)	3,318-10,012	市場價格越高，公允價值越高	
		市場價格 (人民幣/平方米)	3,318-10,012	市場價格越高，公允價值越高	
在建投資物業	零售 <b>796,579</b>	剩餘價值法	市場價格 (人民幣/平方米)	20,760-77,176	市場價格越高，公允價值越高
			將會產生的預算建 築成本 (人民幣/平方米)	8,100-22,950	將會產生的預算建築成本越 高，公允價值越低
			發展商溢利 (人民幣/平方米)	5,848-25,587	發展商溢利越高，公允價值 越低
			發展商溢利 (人民幣/平方米)	5,848-25,587	發展商溢利越高，公允價值 越低

9. 投資物業(續)

(e) 估值輸入數據及與公允價值的關係(續)

描述		二零一九年 十二月 三十一日 公允價值	估值技術	不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據的範圍 (可能性)	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
已落成 投資物業	辦公室	10,452,707	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	6.25%-6.50%	年期孳息率越高，公允價值越 低
				到期續租孳息率	6.25%-6.50%	到期續租孳息率越高，公允價 值越低
				市場價格 (人民幣/平方米)	25,529-68,087	市場價格越高，公允價值越高
	零售	17,700,438	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	5.50%-7.00%	年期孳息率越高，公允價值越 低
				到期續租孳息率	5.50%-7.00%	到期續租孳息率越高，公允價 值越低
				市場價格 (人民幣/平方米)	5,375-114,368	市場價格越高，公允價值越高
	停車場	760,395	直接比較法	市場價格 (人民幣/平方米)	3,695-11,694	市場價格越高，公允價值越高
	倉庫	1,793,143	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	6%	年期孳息率越高，公允價值越 低
				到期續租孳息率	6%	到期續租孳息率越高，公允價 值越低
				市場價格 (人民幣/平方米)	1,001-3,700	市場價格越高，公允價值越高
在建投資物業	零售	934,464	剩餘價值法	市場價格 (人民幣/平方米)	19,954-63,435	市場價格越高，公允價值越高
				將會產生的預算建 築成本 (人民幣/平方米)	9,885-18,922	將會產生的預算建築成本越 高，公允價值越低
				發展商溢利 (人民幣/平方米)	6,100-22,202	發展商溢利越高，公允價值越 低
	倉庫	1,828,429	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	6%	年期孳息率越高，公允價值越 低
				到期續租孳息率	6%	到期續租孳息率越高，公允價 值越低
				市場價格 (人民幣/平方米)	1,001-3,700	市場價格越高，公允價值越高
			將會產生的 預算建築成本 (人民幣/平方米)	809	將會產生的預算建築成本越 高，公允價值越低	

不可觀察輸入數據之間存在相互影響關係。預期空置率或會影響孳息率，即空置率越高，則孳息率會越高。如果剩餘租期增加，孳息率可能會下降。

## 9. 投資物業(續)

## (f) 已質押作抵押品的投資物業

借款以價值人民幣19,960,882,000元(二零一九年：人民幣19,114,336,000元)的投資物業作為抵押。

## (g) 租賃安排

投資物業根據經營租賃租予租戶，租金按每月或每季度支付。合同並無依賴於指數或費率的可變租賃付款。倘認為有必要降低信用風險，則本集團可就租賃期限獲得銀行擔保。

雖然本集團在現有租約結束時會面臨剩餘價值變動的風險，但本集團通常會簽訂新的經營租約，因此不會在租約結束時立即實現剩餘價值的減少。對未來剩餘價值的預期反映在物業的公允價值中。

關於租賃投資物業的最低租賃付款應收款，請參閱附註38。

## 10. 無形資產

	商譽	建築牌照	客戶合同	軟件及其他	合計
<b>於二零一九年一月一日</b>					
成本	506,733	282,000	322,000	717,849	1,828,582
累計攤銷及減值	(2,983)	–	(322,000)	(393,577)	(718,560)
賬面淨值	503,750	282,000	–	324,272	1,110,022
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	503,750	282,000	–	324,272	1,110,022
增添	–	–	–	334,110	334,110
攤銷費用	–	–	–	(158,761)	(158,761)
出售	–	–	–	(3,978)	(3,978)
年終賬面淨值	503,750	282,000	–	495,643	1,281,393
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>					
成本	506,733	282,000	322,000	1,001,746	2,112,479
累計攤銷及減值	(2,983)	–	(322,000)	(506,103)	(831,086)
賬面淨值	503,750	282,000	–	495,643	1,281,393
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	503,750	282,000	–	495,643	1,281,393
增添	–	–	–	126,917	126,917
攤銷費用	–	–	–	(174,615)	(174,615)
出售附屬公司	(4,668)	–	–	(349)	(5,017)
出售	–	–	–	(45,294)	(45,294)
年終賬面淨值	499,082	282,000	–	402,302	1,183,384
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>					
成本	502,065	282,000	322,000	1,042,465	2,148,530
累計攤銷及減值	(2,983)	–	(322,000)	(640,163)	(965,146)
賬面淨值	499,082	282,000	–	402,302	1,183,384

## 10. 無形資產(續)

無形資產按以下類別進行攤銷：

	二零二零年	二零一九年
銷售及行政開支	35,906	28,919
銷售成本	138,709	129,842
	174,615	158,761

### (a) 商譽減值測試

商譽主要分攤至作為本集團現金產出單元的物業發展分部中的建築服務單元。於二零二零年十二月三十一日，現金產出單元的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。該增長率不超過現金產出單元經營業務的長期平均增長率。

於二零二零年及二零一九年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零二零年	二零一九年
毛利率	7%	7%
五年增長率	3%-5%	3%-5%
期終增長率	3%	3%
稅前貼現率	12.46%	10.91%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定預算毛利率及增長率。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關營運分部的特定風險。

### (b) 建築牌照減值測試

於二零二零年十二月三十一日，按使用價值計算的建築牌照可收回金額是根據本集團因持有該建築牌照而享有的特許權使用費估算。該估計方法是將本集團預計的營業收入淨額乘以特許權使用費率，並用適當的貼現率資本化，該計算方式是根據管理層批核的五年期財政預算的現金流量預測。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。

於二零二零年及二零一九年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零二零年	二零一九年
特許權使用費率	1%	1%
五年增長率	3%-5%	3%-5%
期終增長率	3%	3%
稅前貼現率	13.74%	11.99%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定特許權使用費率及加權平均增長率。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關分部的特定風險。

## 11. 附屬公司

以下為於二零二零年十二月三十一日主要附屬公司的名單：

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有的應佔權益		非控制性權益	
				直接	間接	持有權益	主要業務及營業地點
附屬公司 – 於中國註冊成立：							
廣州市金鼎房地產開發有限公司	一九九四年八月三十一日	有限責任公司	人民幣8,000,000元	90%	10%	-	中國物業開發
廣州富力興盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營 有限責任公司	6,500,000美元	25%	75%	-	中國辦公大樓開發及投資
廣州富力億盛置業發展有限公司	二零零五年八月三十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	90%	10%	-	中國物業開發
廣州富力創盛置業發展有限公司	二零零五年十一月四日	有限責任公司	人民幣360,000,000元	86.11%	13.89%	-	中國物業開發
廣州市華維裝飾材料有限公司	二零零四年四月二日	有限責任公司	人民幣500,000元	100%	-	-	中國物業投資
廣州市貴麗實業發展有限公司	二零零零年六月三十日	有限責任公司	人民幣20,500,000元	-	100%	-	中國物業開發
廣東新天鴻物業發展有限公司	二零零八年五月二十一日	有限責任公司	人民幣592,380,000元	-	75%	25%	中國物業開發
重慶嘉富房地產開發有限公司	二零一八年一月十二日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
上海眾弘置業發展有限公司	二零一三年九月二十四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
梅州富力房地產開發有限公司	二零一三年七月一日	有限責任公司	人民幣550,000,000元	99%	1%	-	中國物業開發
福州市台江富力置業有限公司	二零一三年九月十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
寧波品富房地產開發有限公司	二零一六年十月二十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
南昌富力盈盛置業有限公司	二零一六年十二月二十二日	中外合資經營 有限責任公司	124,780,000美元	-	100%	-	中國物業開發
南昌富力超盛置業有限公司	二零一七年六月二十九日	中外合資經營 有限責任公司	80,000,000美元	-	100%	-	中國物業開發
贛州市富輝房地產開發有限公司	二零一八年八月三十一日	中外合資經營 有限責任公司	人民幣874,976,400元	97.58%	2.42%	-	中國物業開發
重慶富力房地產開發有限公司	二零零五年十二月三十日	有限責任公司	人民幣660,000,000元	32.35%	67.65%	-	中國物業開發
廣州富力地產(重慶)有限公司	二零零七年一月二十六日	有限責任公司	人民幣854,500,761元	94.82%	5.18%	-	中國物業開發
成都熊貓萬國商城有限公司	一九九七年十月二十九日	有限責任公司	人民幣80,000,000元	86.64%	-	13.36%	中國物業開發
上海啟富房地產開發有限公司	二零一七年十二月二十一日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	100%	-	-	中國物業開發
杭州富力房地產開發有限公司	二零一二年十二月十九日	外商獨資有限責任 企業	10,000,000美元	-	100%	-	中國物業開發

# 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有的應佔權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
杭州聯富房地產開發有限公司	二零一三年十二月十九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
溫州極富房地產開發有限公司	二零一七年六月八日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
富力南京地產開發有限公司	二零一零年九月八日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
海安極富房地產開發有限公司	二零一七年六月八日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
浙江富力房地產開發有限公司	二零一八年一月八日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
阜陽極富房地產開發有限公司	二零一七年七月二十六日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
無錫極富房地產開發有限公司	二零一三年十二月十六日	外商獨資有限責任 企業	50,000,000美元	-	100%	-	中國物業開發
南通富力房地產開發有限公司	二零一六年十一月十八日	外商獨資有限責任 企業	80,000,000美元	-	100%	-	中國物業開發
無錫富力通達房地產開發有限公司	二零一六年十二月六日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	100%	-	-	中國物業開發
北京富力城房地產開發有限公司	二零零二年四月二十四日	有限責任公司	人民幣1,394,781,578元	96%	4%	-	中國物業開發
北京富力通達房地產開發有限公司	二零一三年十一月二十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
富力(北京)地產開發有限公司	二零零二年六月二十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	81%	19%	-	中國物業開發
淄博萬達廣場置業有限公司	二零一七年九月二十七日	有限責任公司	人民幣60,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
貴陽園成置業有限公司	二零一零年一月十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	-	-	中國物業開發
天津耀華投資發展有限公司	二零零二年九月二十七日	有限責任公司	人民幣535,475,234元	40.24%	59.76%	-	中國物業開發
天津富力城房地產開發有限公司	二零零四年十一月二十九日	有限責任公司	人民幣604,280,000元	98.35%	1.65%	-	中國物業開發
天津百合灣建設有限公司	二零一二年一月三十日	有限責任公司	人民幣160,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
包頭市富力房地產開發有限公司	二零一三年十月十八日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
太原富力城房地產開發有限公司	二零零七年八月十四日	有限責任公司	人民幣350,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
太原富潤房地產開發有限公司	二零一六年九月六日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
呼和浩特富力通達房地產開發有限公司	二零一七年五月十八日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
哈爾濱富力城房地產開發有限公司	二零一三年五月十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
廣州兆瑞投資有限公司	二零一七年九月五日	外商獨資有限責任 企業	人民幣3,980,000,000元	-	100%	-	中國投資控股

## 11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有的應佔權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
廣州富力國際空港綜合物流園有限公司	二零零七年六月十一日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	100%	-	-	中國物業投資
廣州天力建築工程有限公司	一九九三年五月二十日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	90%	10%	-	中國建築公司
廣東恒力建設工程有限公司	二零零一年六月十二日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	-	100%	-	中國建築公司
<b>附屬公司 - 於香港註冊成立：</b>							
富力地產(香港)有限公司	二零零五年八月二十五日	有限責任公司	1,000,000港元	100%	-	-	香港投資控股
<b>附屬公司 - 於英屬維爾京群島註冊成立：</b>							
富力地產(BVI)有限公司	二零零六年三月三十一日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
軒景投資有限公司	二零零六年三月三十一日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
盛景投資有限公司	二零零六年四月三日	有限責任公司	50,000美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
普明投資有限公司	二零一一年七月五日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
益成投資有限公司	二零零六年九月一日	有限責任公司	10,000美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
鴻志投資有限公司	二零零七年十一月二日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
彩富控股有限公司	二零一三年一月二日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
兆運有限公司	二零一三年十月三十一日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
怡略有限公司	二零一三年十月十六日	有限責任公司	2美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
秀盛有限公司	二零一九年五月二十二日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
思亮有限公司	二零一九年十月三十日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬維爾京群島投資控股
<b>附屬公司 - 於英國註冊成立：</b>							
R&F Properties (UK) Company Limited	二零一六年八月二十四日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國投資控股
R&F Properties QS (UK) Co., Ltd.	二零一七年三月六日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F Properties QS (UK) Development Co., Ltd.	二零一七年三月六日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.	二零一七年三月三十日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
Vauxhall Homes Limited	二零一三年五月二日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發

# 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有的應佔權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
Vauxhall Square (Nominee 1) Limited	二零一七年二月八日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F One (UK) Limited	二零一三年九月二十六日	有限責任公司	10,000英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F One Nine Elms (UK) Limited	二零一三年九月二十六日	有限責任公司	10,000英鎊	-	100%	-	英國物業開發
附屬公司－於韓國註冊成立：							
R&F Korea Co., Ltd.	二零一六年十一月二十一日	有限責任公司	1,000,000,000韓元	-	100%	-	韓國物業開發
Tian Li Korea Construction Co., Ltd.	二零一七年五月二十四日	有限責任公司	2,800,000,000韓元	-	100%	-	韓國建築公司
Tian Li Korea Interior Co., Ltd.	二零一九年四月十日	有限責任公司	1,000,000,000韓元	-	100%	-	韓國建築公司
附屬公司－於馬來西亞註冊成立：							
R&F Development SDN BHD	二零一三年十一月七日	有限責任公司	馬幣500,000元	-	100%	-	馬來西亞物業開發
R&F Mega Realty SDN BHD	二零一四年一月二十七日	有限責任公司	馬幣2元	-	100%	-	馬來西亞物業開發
Tian Li Property Management SDN BHD	二零一四年七月二十七日	有限責任公司	馬幣500,000元	-	100%	-	馬來西亞物業管理
Tian Li Property Construction SDN BHD	二零一四年七月二十七日	有限責任公司	馬幣1,000,000元	-	100%	-	馬來西亞建築公司
附屬公司－於澳大利亞註冊成立：							
R&F Property Pty Ltd	二零一四年六月五日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Estate Pty Ltd	二零一四年七月七日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Mega Property Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Mega Realty Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Mega Estate Pty Ltd	二零一四年九月二十三日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Development Holdings Pty Ltd.	二零一四年五月三十日	有限責任公司	1澳元	-	100%	-	澳大利亞投資控股
Etone Australia Holdings Pty Ltd	二零一六年十一月八日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞投資控股
Etone Australia Developments Pty Ltd	二零一六年十一月九日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
Etone Australia Project Management Pty Ltd	二零一六年十一月九日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Realty Pty Ltd	二零一四年六月二十日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Property Australia Pty Ltd	二零一四年十月三十日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發

## 11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有的應佔權益		非控制性權益	
				直接	間接	持有權益	主要業務及營業地點
R&F Golden Property Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	90澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Golden Realty Pty Ltd	二零一四年八月二十六日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
附屬公司—於新加坡註冊成立：							
R&F Development Pte. Ltd.	二零一四年四月十六日	有限責任公司	新加坡幣 1元	-	100%	-	新加坡市場開發
附屬公司—於柬埔寨註冊成立：							
R&F Properties (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年六月二十一日	有限責任公司	400,000,000 柬埔寨瑞爾	-	100%	-	柬埔寨物業開發
R&F Properties MNV (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年七月六日	有限責任公司	2,000,000,000 柬埔寨瑞爾	-	100%	-	柬埔寨物業開發
R&F Properties HS (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年七月六日	有限責任公司	2,000,000,000 柬埔寨瑞爾	-	100%	-	柬埔寨物業開發
Glory City Consulting Management Co., Ltd.	二零一八年八月九日	有限責任公司	20,000,000 柬埔寨瑞爾	-	100%	-	柬埔寨物業管理

本集團董事認為上表列出的主要附屬公司主要影響本集團的營業額和總資產。董事認為列出附屬公司的全部細節，將導致篇幅過長。

於二零二零年十二月三十一日的累計非控制性權益的總額為人民幣2,507,140,000元(二零一九年：人民幣2,441,232,000元)。各附屬公司的單個非控制性權益對本集團不重大。

**12. 合營企業權益**

	二零二零年	二零一九年
於一月一日	10,795,165	10,265,788
增添	1,290,163	29,736
出售	(3,971)	–
應佔業績	292,178	622,048
一家合營企業宣派股息	(650,130)	(200,040)
應佔其他全面(虧損)/收入	(81,676)	127,874
未實現利潤抵銷	(24,393)	(50,241)
於十二月三十一日	11,617,336	10,795,165

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，合營企業投資採用權益法計算，董事認為單個合營企業投資對本集團不重大。截至二零二零年十二月三十一日，本集團應佔持續經營業務收益總額為人民幣292,178,000元(二零一九年：人民幣611,191,000元，其中並無應佔虧損(二零一九年：人民幣10,857,000元)已於應收若干合營企業款項內確認。
- (b) 根據相關合營企業協議，該等實體由本集團及其他方共同控制。概無參與方擁有對實體超過一半投票權的單邊控制權。
- (c) 本集團於合營企業的權益並不存在或然負債。

**13. 聯營公司權益**

	二零二零年	二零一九年
於一月一日	644,329	390,718
增添	924,441	104,504
應佔業績	(67,520)	165,014
出售(附註(c))	(62,852)	–
應佔其他全面收入	1,778	–
未實現利潤抵銷及其他權益變動	(150)	(15,907)
於十二月三十一日	1,440,026	644,329

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，聯營公司投資採用權益法計算，董事認為單個聯營公司投資對本集團不重大。截至二零二零年十二月三十一日止年度來自持續經營的應佔虧損為人民幣67,520,000元(二零一九年：收益人民幣165,014,000元)。
- (b) 本集團於聯營公司的權益並不存在或然負債。
- (c) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團以人民幣737,674,000元的代價出售其於一家聯營公司的10%股權。

**14. 按公允價值計入其他全面收入的金融資產**

	二零二零年	二零一九年
於一月一日	1,042,442	627,967
增添	-	354,083
出售	(490,903)	(22,633)
確認為其他全面收入的公允價值收益	88,311	83,025
於十二月三十一日	639,850	1,042,442

**(a) 按公允價值計入其他全面收入的金融資產**

本集團按公允價值計入其他全面收入的金融資產包括並非持作買賣權益證券，而本集團於初始確認時已不可撤回地選擇確認於該類別。該等金融資產為戰略投資，且本集團認為此分類更有相關性。

	二零二零年	二零一九年
上市證券：		
— 九江銀行	550,692	935,996
非上市證券：		
— 上海伍翎投資中心	89,158	106,446
	639,850	1,042,442

於出售該等權益證券，任何按公允價值計入其他全面收入儲備之相關結餘重新分類至保留盈利。

**(b) 於損益及其他全面收入中確認的金額**

年內，於損益及其他全面收入中確認如下收益：

	二零二零年	二零一九年
於其他全面收入確認的收益	88,311	83,025
於其他收入的損益中確認持有按公允價值計入其他全面收入的股本工具之股息	9,064	8,992

**(c) 公允價值及風險**

有關釐定公允價值所採用的方法及假設的資料載於附註3.3。

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，按公允價值計入其他全面收入的金融資產以人民幣計值。有關資產對價格風險的敏感度分析，參閱附註3.1。

## 15. 按類別分類的金融工具

	二零二零年	二零一九年
<b>金融資產，按攤銷成本</b>		
貿易和其他應收款，不包括預付款及獲取合同的資本化成本	<b>38,134,603</b>	46,939,622
受限制現金	<b>14,275,892</b>	15,531,531
現金及現金等價物	<b>25,672,822</b>	22,904,275
	<b>78,083,317</b>	85,375,428
<b>金融資產，按公允價值</b>		
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	<b>639,850</b>	1,042,442
	<b>78,723,167</b>	86,417,870
	二零二零年	二零一九年
<b>金融負債，按攤銷成本</b>		
借款	<b>159,730,073</b>	197,140,748
貿易及其他應付款(不包括非金融負債)	<b>49,033,660</b>	43,312,395
租賃負債	<b>549,005</b>	200,233
	<b>209,312,738</b>	240,653,376

本集團有關金融工具的各种風險於附註3討論。於本報告期末的最高信貸風險為上述各類別金融資產的賬面值。

## 16. 發展中物業

	二零二零年	二零一九年
金額包括：		
土地及土地使用權	<b>94,420,300</b>	102,285,112
建築成本及資本化支出	<b>53,388,115</b>	51,881,009
資本化融資成本	<b>16,979,854</b>	13,232,902
	<b>164,788,269</b>	167,399,023

所有發展中物業預計將於正常經營週期內落成。

於二零二零年，用於決定融資成本的資本化率為6.91%(二零一九年：6.25%)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣59,588,974,000元(二零一九年：人民幣70,921,134,000元)的發展中物業作為抵押。

## 17. 已落成待售物業

	二零二零年	二零一九年
金額包括：		
土地及土地使用權	15,985,501	13,529,246
建築成本及資本化支出	41,567,738	37,418,523
資本化融資成本	6,476,555	4,366,021
	<b>64,029,794</b>	55,313,790

於二零二零年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣9,360,870,000元(二零一九年：人民幣6,396,534,000元)的已落成待售物業作為抵押。

## 18. 貿易和其他應收款及預付款

	二零二零年	二零一九年
貿易應收款 — 淨額(附註(a))	10,536,351	12,770,597
其他應收款 — 淨額(附註(b))	19,392,535	26,000,869
預付款(附註(d))	6,819,901	9,977,766
為獲得合同的資本化成本	1,360,957	975,054
應收合營企業款項(附註39(ix))	5,450,586	4,813,263
應收聯營公司款項(附註39(ix))	2,571,654	3,347,806
應收由本公司主要股東共同控制實體款項(附註39(ix))	183,477	7,087
合計	<b>46,315,461</b>	57,892,442
減：非流動部分	—	(162,469)
流動部分	<b>46,315,461</b>	57,729,973

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

	二零二零年	二零一九年
貿易應收款 — 流動部分		
應收第三方款項	10,535,699	12,974,899
應收合營企業款項(附註39(ix))	281,040	123,795
應收一家聯營公司款項(附註39(ix))	9,858	25
應收由本公司主要股東共同控制實體款項(附註39(ix))	751	23
	<b>10,827,348</b>	13,098,742
減：虧損撥備	(290,997)	(328,145)
	<b>10,536,351</b>	12,770,597

**18. 貿易和其他應收款及預付款(續)****(a) 貿易應收款(續)**

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：

	二零二零年	二零一九年
1年內	9,479,175	11,348,983
1年至2年	550,851	926,685
2年至3年	270,469	309,451
超過3年	526,853	513,623
	<b>10,827,348</b>	13,098,742

本集團應用香港財務報告準則9簡化方法計量預期信貸虧損，就所有貿易應收款及合同資產使用存續期預期虧損撥備。

於本報告期內，貿易應收款的虧損撥備減少人民幣34,178,000元至人民幣290,997,000元(二零一九年：增加人民幣54,471,000元至人民幣328,145,000元)。附註3.1(b)載列有關計算撥備的詳情。

有關貿易應收款減值及本集團信貸風險、外幣風險及利率風險的資料載列於附註3.1。

**(b) 其他應收款**

其他應收款主要包括收購土地使用權、附屬公司的保證金以及正常商業活動的其他保證金及應收款。

其他應收款分析如下：

	二零二零年	二零一九年
按一般商業履行	19,392,535	26,000,869
未履行及已減值	277,144	113,380
其他應收款	19,669,679	26,114,249
減：減值撥備	(277,144)	(113,380)
其他應收款 — 淨額	<b>19,392,535</b>	26,000,869

**18. 貿易和其他應收款及預付款(續)**

- (c) 在報告日期，最大信用風險敞口為上述每類應收款的賬面價值。本集團不持有任何作為擔保的抵押品。
- (d) 預付款主要收購土地使用權、購買建築材料及其他稅項(不包括所得稅)。
- (e) 本集團的貿易和其他應收款(不包括預付款及獲得合同的資本化成本，以及包括應收合營企業、聯營公司款項以及本公司主要股東共同控制的實體)的賬面值以下列貨幣為單位：

	二零二零年	二零一九年
— 人民幣	36,429,980	45,400,075
— 韓元	490,732	343,952
— 美元	404,102	16,299
— 澳元	327,899	308,276
— 馬幣	325,529	638,616
— 英鎊	79,090	148,250
— 港元	76,466	84,073
— 新加坡幣	805	81
	<b>38,134,603</b>	46,939,622

**19. 受限制現金**

	二零二零年	二零一九年
預售物業建築款保證金(附註(a))	8,407,221	9,606,277
借款保證金(附註(b))	2,766,378	3,375,432
優先票據利息保證金(附註(c))	1,402,609	1,327,716
其他	1,699,684	1,222,106
	<b>14,275,892</b>	15,531,531

**19. 受限制現金(續)**

- (a) 根據有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將全部已收預售物業所得的款項存放於指定銀行賬戶內作為相關項目建設的保證金。該保證金只可在獲得當地國有土地資源管理局批准時用以支付相關項目的建造成本。該等保證金會按相關物業竣工階段得以解除。
- (b) 根據若干銀行貸款協議，本集團須將特定金額的現金存款用作借款的抵押。該等保證金只會於償還該等借款後得以解除。
- (c) 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內作為支付優先票據利息的保證金。該等保證金只會於贖回優先票據後解除。
- (d) 受限制現金以下貨幣結算：

	二零二零年	二零一九年
— 人民幣	<b>12,282,030</b>	13,979,761
— 美元	<b>1,716,814</b>	1,334,878
— 英磅	<b>229,325</b>	30,285
— 澳元	<b>30,585</b>	186,607
— 馬幣	<b>17,138</b>	—
	<b>14,275,892</b>	15,531,531

本集團董事認為，上述受限制現金將於正常營運週期內解除限制。

## 20. 現金及現金等價物

	二零二零年	二零一九年
銀行及庫存現金	25,662,620	22,884,142
短期銀行存款	10,202	20,133
	<b>25,672,822</b>	22,904,275
	二零二零年	二零一九年
結算貨幣：		
— 人民幣	23,520,880	18,656,983
— 美元	1,885,249	327,779
— 澳元	103,820	48,901
— 馬幣	69,157	464,825
— 港元	45,499	3,362,003
— 英鎊	44,333	34,768
— 韓元	3,308	8,493
— 新加坡幣	574	521
— 澳門元	2	2
	<b>25,672,822</b>	22,904,275

該等以人民幣、馬幣、韓元及英鎊計值的結餘須按照中國、馬來西亞、南韓及英國政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣及匯出該等外幣結算的銀行結餘及現金。

銀行現金存放於近期無不良記錄的信譽銀行。

**21. 分類為持作待售出售組別資產及負債**

於二零二零年十一月九日，本集團與第三方簽訂協議，出售主要持有若干投資物業的若干附屬公司70%股權(「出售組別」)。代價主要參照轉讓的投資物業及其他相關資產及負債的協定公允價值。出售事項已於二零二一年一月十九日完成。於出售後，本集團仍持有出售組別剩餘30%的股權。

截至二零二零年十二月三十一日，以下資產及負債被重新分類為持作待售：

	二零二零年
分類持作待售資產	
物業、廠房及設備	4,144
投資物業	6,300,000
遞延所得稅資產	1,886
貿易和其他應收款及預付款	8,358
現金及現金等價物	16,270
<b>持作待售出售組別的總資產</b>	<b>6,330,658</b>
與分類持作待售資產直接相關的負債	
短期借款	(1,358,000)
其他應付款及預提費用	(315,865)
遞延所得稅負債	(872,165)
<b>持作待售出售組別的總負債</b>	<b>(2,546,030)</b>

## 22. 股本

	二零二零年 股份數目 (千股)	二零二零年 股本	二零一九年 股份數目 (千股)	二零一九年 股本
— 內資股	—	—	2,207,109	551,777
— H股	3,752,367	938,092	1,288,258	322,065
	3,752,367	938,092	3,495,367	873,842

普通股的變動：

	內資股數目 (千股)	內資股股本	H股數目 (千股)	H股股本
二零一八年十二月三十一日結餘	2,207,109	551,777	1,015,258	253,815
配售股份	—	—	273,000	68,250
二零一九年十二月三十一日結餘	2,207,109	551,777	1,288,258	322,065
將非上市內資股轉換成海外上市股份	(2,207,109)	(551,777)	2,207,109	551,777
配售股份	—	—	257,000	64,250
二零二零年十二月三十一日結餘	—	—	3,752,367	938,092

於二零二零年十二月三十一日，本公司註冊、已發行及繳足股本為人民幣 938,092,000 元(二零一九年：人民幣 873,842,000 元) 分為 3,752,367,000 股 H 股股份(二零一九年：2,207,109,000 股內資股及 1,288,258,000 股 H 股)。

H 股指本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市股份。有關 H 股的股份溢價載於附註 23。

於二零一九年十二月三十日，本公司按配售價每股配售股份 13.68 港元向不少於六名獨立承配人配售合共 273,000,000 股配售股份。

於二零二零年十月五日，本公司按配售價每股配售股份 9.82 港元向不少於六名獨立承配人合共配售 257,000,000 股配售股份。

23. 其他儲備

	股份溢價 (附註(a))	按公允價值 計入其他全面 收入的金融 資產儲備 (附註(b))	法定盈餘 公積 (附註(c))	折算儲備 (附註(d))	重估盈餘 (附註(e))	其他	合計
於二零一九年一月一日	3,636,625	99,812	539,144	46,219	469,558	72,929	4,864,287
配售股份	3,246,532	-	-	-	-	-	3,246,532
附屬公司的所有者權益變動但控制權無變動	-	-	-	-	-	(1,087)	(1,087)
按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後公允價 值收益	-	67,003	-	-	-	-	67,003
以權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	-	-	-	127,874	-	-	127,874
貨幣折算差額	-	-	-	(45,735)	-	-	(45,735)
於二零一九年十二月三十一日	6,883,157	166,815	539,144	128,358	469,558	71,842	8,258,874
於二零一九年十二月三十一日(如原本呈列)	6,883,157	166,815	539,144	128,358	469,558	71,842	8,258,874
會計政策變動的一酒店樓宇重估影響	-	-	-	-	5,341,538	-	5,341,538
於二零二零年一月一日	<b>6,883,157</b>	<b>166,815</b>	<b>539,144</b>	<b>128,358</b>	<b>5,811,096</b>	<b>71,842</b>	<b>13,600,412</b>
配售股份	<b>2,130,677</b>	-	-	-	-	-	<b>2,130,677</b>
將出售按公允價值計入其他全面收入的股權投資之 收益轉撥至保留盈利	-	<b>(141,199)</b>	-	-	-	-	<b>(141,199)</b>
附屬公司的所有者權益變動但控制權無變動	-	-	-	-	-	<b>(37,165)</b>	<b>(37,165)</b>
按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後公允價 值收益	-	<b>59,779</b>	-	-	-	-	<b>59,779</b>
轉撥至法定儲備	-	-	<b>66,250</b>	-	-	-	<b>66,250</b>
以權益法入賬的應佔合營企業其他全面虧損	-	-	-	<b>(79,898)</b>	-	-	<b>(79,898)</b>
貨幣折算差額	-	-	-	<b>(9,429)</b>	-	-	<b>(9,429)</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b>9,013,834</b>	<b>85,395</b>	<b>605,394</b>	<b>39,031</b>	<b>5,811,096</b>	<b>34,677</b>	<b>15,589,427</b>

- (a) 如獲董事批准，發行及配售H股的股份溢價可用作增加繳足股本。
- (b) 本集團已選擇於其他全面收入確認若干權益證券投資的公允價值變動。該等變動於權益內的按公允價值計入其他全面收入的金融資產儲備中累計。當終止確認相關權益證券時，本集團自該儲備轉移金額至保留盈利。
- (c) 根據本集團於中國註冊成立之附屬公司適用的規則和規例，於每年分派純利時，該等附屬公司須按法定賬目所報純利轉移指定金額至法定儲備，直至該法定儲備達到其註冊資本50%為止。根據性質，法定儲備可用作抵銷附屬公司的累積虧損或以花紅方式分派予所有者。
- (d) 折算海外控制實體產生之匯兌差額於其他全面收入確認，及於權益內的單獨儲備中累計。累計金額於出售投資淨額時重新分類至損益。
- (e) 於其他全面收入確認轉移自物業、廠房及設備以及使用權資產的酒店樓宇及投資物業重估收益。

## 24. 預提費用及其他應付款

	二零二零年	二零一九年
應付合營企業款項(附註39(ix))	6,351,821	6,506,090
應付聯營公司款項(附註39(ix))	325,524	207,523
應付由本公司主要股東共同控制實體款項(附註39(ix))	7,305,745	62,003
應付主要股東款項(附註39(ix))	2,616,360	–
應付若干合資公司的一位股東款項(附註(a))	3,933,366	–
建築應付款(附註(b))	48,632,027	39,201,447
其他應付款及預提費用(附註(c))	38,711,753	37,928,807
總計	107,876,596	83,905,870
減：非流動部分	(1,343,481)	–
流動部分	106,533,115	83,905,870

- (a) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團向一名投資者出售其若干附屬公司的若干股權(本集團於出售後將其作為合營企業入賬)。該投資者隨後成為本集團若干合營企業的股東。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團亦已收到來自該投資者的幾筆資金，總額為人民幣3,933,000,000元，年利率為13%至15%。該等結餘以本集團於若干全資附屬公司及與該投資者共同控制的合營企業的股份、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。於結餘總額中，人民幣1,343,481,000元按到期日分類為非流動負債。餘下結餘分類為流動部分。

- (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工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無賬齡分析。
- (c) 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。
- (d) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公允價值相若。

# 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 25. 借款

	二零二零年	二零一九年
<b>非流動</b>		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	68,707,595	75,657,595
— 無抵押	7,949,411	11,547,269
	<b>76,657,006</b>	87,204,864
境內債券(附註(b))		
— 無抵押	18,933,342	39,561,938
中期票據		
— 無抵押	—	1,998,817
優先票據(附註(c))		
— 有抵押	35,313,318	34,607,114
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	16,971,878	19,651,356
— 無抵押	935,000	—
	<b>17,906,878</b>	19,651,356
長期借款總額	<b>148,810,544</b>	183,024,089
減：長期借款當期部分	<b>(52,961,902)</b>	(48,153,395)
	<b>95,848,642</b>	134,870,694
<b>流動</b>		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	3,840,387	8,781,133
— 無抵押	258,000	548,000
	<b>4,098,387</b>	9,329,133
超短期融資券		
— 無抵押	—	999,883
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	6,821,142	3,787,643
短期借款總額	<b>10,919,529</b>	14,116,659
長期借款當期部分	<b>52,961,902</b>	48,153,395
借款總額	<b>159,730,073</b>	197,140,748

## 25. 借款(續)

## (a) 銀行借款

銀行借款利率定期重新定價，這使得本集團的銀行借款承受利率變動風險。合約規定的重新定價日期均為一年內。

## (i) 銀行借款的變動分析如下：

	二零二零年	二零一九年
於一月一日	96,533,997	84,689,685
增添	25,047,547	49,778,130
收購附屬公司	-	119,989
還款	(40,225,604)	(38,158,951)
匯兌(收益)/虧損	(600,547)	105,144
於十二月三十一日	80,755,393	96,533,997

## (ii) 銀行借款在下列期間到期：

	二零二零年	二零一九年
一年內	23,687,450	26,291,986
一至兩年	12,371,479	21,747,036
二至五年	24,902,988	29,523,759
超過五年	19,793,476	18,971,216
總銀行借款	80,755,393	96,533,997

## (iii) 本集團銀行借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零二零年	二零一九年
— 人民幣	71,731,006	84,959,769
— 美元	7,786,303	10,116,467
— 港元	618,605	756,469
— 英鎊	457,753	531,432
— 馬幣	161,726	169,860
	80,755,393	96,533,997

(iv) 銀行借款實際利率為5.78%(二零一九年：5.54%)。

(v) 銀行借款的賬面值與其公允價值相若。

## 25. 借款(續)

### (b) 境內債券

#### (i) 二零一五年公開債券

本公司於二零一五年七月十三日在中國發行了65,000,000張面值合計人民幣65億元的公司債券(「二零一五年公開債券」)。該等公司債券已於上海證券交易所上市，並將於發行日起計五年後到期。

於二零一八年七月十三日，本公司按等於本金額100%之贖回價提早贖回62,545,820張二零一五年公開債券。剩餘期間的固定利率為每年7.00%。

於二零二零年七月十三日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回餘下2,454,180張二零一五年公開債券。

#### (ii) 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了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%。於發行日三週年，本公司有權調整餘下期內利率。原始二零一六年債券及額外二零一六年債券一將於各自發行日起計五年後到期，並可於各自發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

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間的利率至每年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間的利率至每年7.00%。並無發生提早贖回。

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%。於發行日三週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年公開債券二將於發行日起計六年後到期，並可於發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年四月二日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回330,000張額外二零一六年公開債券二。剩餘期間的固定利率為每年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%。於發行日五週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年公開債券三將於發行日起計七年後到期，並可於發行日五週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零二零年十二月三十一日，餘下二零一六年公開債券的賬面值為人民幣12,442,397,000元。

## 25. 借款(續)

### (b) 境內債券(續)

#### (iii) 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了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%。於發行日三週年、四週年及五週年，本公司有權調整餘下期內利率。原始二零一六年非公開債券將於發行日起計六年後到期，並可於發行日三週年、四週年及五週年屆滿時提早贖回本金數額。

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%。並無發生提早贖回。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。剩餘期間的固定利率為每年6.80%。

本公司於二零一六年五月三十日在中國進一步發行104,000,000張面值合計人民幣104億元的非公開債券(「額外二零一六年非公開債券一」)。額外二零一六年非公開債券一的固定利率為每年5.15%。於發行日兩週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年非公開債券一將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一八年五月三十日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回84,700,000張額外二零一六年非公開債券一。剩餘期間的固定利率為每年6.50%。於二零二零年五月二十九日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回餘下19,300,000張額外二零一六年非公開債券。

本公司於二零一六年六月二十九日在中國進一步發行93,000,000張面值合計人民幣93億元的非公開債券(「額外二零一六年非公開債券二」)。額外二零一六年非公開債券二的固定利率為每年5.00%。於發行日兩週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年非公開債券二將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一八年六月二十九日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回85,000,000張額外二零一六年非公開債券二。剩餘期間的固定利率為每年7.50%。於二零二零年六月二十八日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回餘下8,000,000張額外二零一六年非公開債券二。

## 25. 借款(續)

### (b) 境內債券(續)

#### (iii) 二零一六年非公開債券(續)

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、額外二零一六年非公開債券一及二，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%。於發行日三週年、四週年及五週年，本公司有權調整餘下期內利率。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，並可於發行日三週年、四週年及五週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年十月十九日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回22,702,000張額外二零一六年非公開債券三。剩餘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轉售2,300,000張。

於二零二零年十二月三十一日，餘下二零一六年非公開債券的賬面值為人民幣2,983,800,000元。

#### (iv) 二零一八年非公開債券

本公司於二零一八年五月三十日在中國發行了10,000,000張面值合計人民幣10億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券一」)。二零一八年非公開債券一的固定利率為每年6.80%。於發行日一及兩週年，本公司將有權調整餘下期內利率。二零一八年非公開債券一將於發行日起計三年後到期，並可於發行日一或兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年五月三十日，本公司未調整二零一八年非公開債券一餘下期內的利率。於二零二零年五月三十日，10,000,000張二零一八年非公開債券一被提早贖回。

本公司於二零一八年六月二十六日在中國發行了5,000,000張面值合計人民幣5億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券二」)。二零一八年非公開債券二的固定利率為每年7.30%。於發行日一及兩週年，本公司將有權調整餘下期內利率。二零一八年非公開債券二將於發行日起計三年後到期，並可於發行日一或兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

## 25. 借款(續)

### (b) 境內債券(續)

#### (iv) 二零一八年非公開債券(續)

於二零一九年六月二十四日，本公司調整二零一八年非公開債券二的利率至每年6.60%。

於二零二零年六月二十九日，4,400,000張二零一八年非公開債券二被提早贖回。本公司將剩餘期內的二零一八年非公開債券二的利率調整至每年6.80%。

本公司於二零一八年九月十七日在中國發行了12,000,000張面值合計人民幣12億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券三」)。二零一八年非公開債券三的固定利率為每年7.30%。於發行日一及兩週年，本公司將有權調整餘下期內利率。二零一八年非公開債券三將於發行日起計三年後到期，並可於發行日一或兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年九月十六日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回200,000張二零一八年非公開債券三。餘下期內的利率保持為每年7.00%。

於二零二零年九月十六日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回11,420,000張二零一八年非公開債券三。剩餘期內的利率保持為每年7.00%。

本公司於二零一八年九月十七日在中國發行了5,500,000張面值合計人民幣5.5億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券四」，及連同二零一八年非公開債券一、二及三，統稱「二零一八年非公開債券」)。二零一八年非公開債券四的固定利率為每年7.70%。於發行日兩週年，本公司將有權調整餘下期內利率。二零一八年非公開債券四將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零二零年九月十七日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回全部5,500,000張二零一八年非公開債券四。剩餘期內的利率保持在每年7.70%。

於二零二零年十二月三十一日，餘下二零一八年非公開債券的賬面值為人民幣60,000,000元。

#### (v) 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了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%。於發行日兩週年，本公司有權調整餘下期內利率。原始二零一八年公開債券將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零二零年十二月四日，39,987,500張原始二零一八年公開債券被贖回。剩餘期內的利率保持在每年6.58%。

## 25. 借款(續)

### (b) 境內債券(續)

#### (v) 二零一八年公開債券(續)

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%。於發行日兩週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一八年公開債券將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

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額100%之贖回價提早贖回。剩餘期內的利率維持在每年7.00%。

於二零二零年十二月三十一日，餘下二零一八年公開債券的賬面值為人民幣801,533,000元。

#### (vi) 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%。於發行日兩週年，本公司有權調整餘下期內利率。二零一九年公開債券一將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

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%。於發行日三週年，本公司將有權調整餘下期內利率。二零一九年公開債券二將於發行日起計五年後到期，並可於發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零二零年十二月三十一日，二零一九年公開債券的賬面值為人民幣1,978,276,000元。

#### (vii) 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，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零二零年十二月三十一日，二零二零年非公開債券的賬面值為人民幣667,336,000元。

**25. 借款(續)****(b) 境內債券(續)****(viii) 境內債券的公允價值及變動**

於二零二零年十二月三十一日，二零一五年公開債券、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14,740,084,000元。公允價值乃參考截至二零二零年十二月三十一日止年度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。

於二零二零年十二月三十一日，二零一六年非公開債券、二零一八年非公開債券及二零二零年非公開債券的公允價值與賬面值相若。公允價值乃根據7.05%的借款利率貼現後的流動現金釐定，並屬公允價值層級的第二層。

境內債券的變動如下：

	二零二零年	二零一九年
於一月一日	39,561,938	32,989,149
增添	999,000	8,973,660
贖回	(21,648,255)	(2,441,200)
利息支出	2,883,146	2,667,642
已付或包括在其他應付款的應付利息	(2,862,487)	(2,627,313)
於十二月三十一日	18,933,342	39,561,938

**(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，本集團一附屬公司怡略有限公司(「怡略」)發行於二零二零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，怡略進一步發行於二零二零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。

## 25. 借款(續)

### (c) 優先票據(續)

#### (i) 二零一七年票據(續)

##### 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，本金總額為500,000,000美元及發行價為本金數額的100%([二零一七年票據三-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總額的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-額外票據])，及連同二零一七年票據三-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。

#### (ii) 二零一八年票據

##### 二零一八年票據二

於二零一八年四月二十五日，怡略發行於二零二一年四月二十五日到期的利率為7.000%的優先票據，本金總額為600,000,000美元及發行價為本金數額的100%([二零一八年票據二-原始票據])。

於二零一八年六月十二日，怡略進一步發行於二零二一年四月二十五日到期的利率為7.000%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金總額的97.467%，加自二零一八年四月二十五日(含當日)至(但不包括)二零一八年六月十二日的應計利息([二零一八年額外票據二])，及連同二零一八年票據二-原始票據，統稱[二零一八年票據二]。於扣除交易成本後，二零一八年票據二所得款項淨額為人民幣4,934,901,000元。

##### 二零一八年票據三

於二零一八年九月二十七日，怡略發行於二零二一年九月二十七日到期的利率為8.875%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金總額的100%([二零一八年票據三])。於扣除交易成本後，二零一八年票據三所得款項淨額為人民幣1,348,168,000元。

## 25. 借款(續)

### (c) 優先票據(續)

#### (iii) 二零一九年票據

##### 二零一九年票據一

於二零一九年一月十日，怡略發行於二零二一年一月十日到期的利率為8.75%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99.775%([二零一九年票據一—原始票據])。

於二零一九年一月十七日，怡略進一步發行於二零二一年一月十日到期的利率為8.75%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金數額的100%，加自二零一九年一月十日(含當日)至(但不包括)二零一九年一月十七日的應計利息([二零一九年票據一—額外票據]，及連同二零一九年票據一—原始票據合稱為[二零一九年票據一])。於扣除交易成本後，二零一九年票據一的所得款項淨額為人民幣4,684,987,000元。

於二零二零年三月十日，怡略按等於本金額102.5%的贖回價贖回本金額為325,000,000美元的二零一九年票據一。

##### 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。

##### 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—原始票據合稱為[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。

## 25. 借款(續)

## (c) 優先票據(續)

## (iv) 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。

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美元及發行價格為本金數額的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。

於二零二零年十二月三十一日，所有票據均由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以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13.30%（二零一九年：6.25%至9.81%）。

優先票據的變動如下：

	二零二零年	二零一九年
於一月一日	34,607,114	20,131,138
發行	5,057,687	17,983,970
贖回	(2,255,143)	(4,471,040)
提前贖回溢價支出	56,794	17,618
已付提前贖回溢價	(56,794)	(17,618)
利息支出	2,883,359	2,673,129
已付或包括在其他應付款的利息	(2,676,120)	(2,496,313)
匯兌(收益)/虧損	(2,303,579)	786,230
於十二月三十一日	35,313,318	34,607,114

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零二零年十二月三十一日，優先票據的公允價值為人民幣33,314,668,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣32,313,312,000元）。公允價值乃參考彭博於截至二零二零年十二月三十一日止年度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。

## 25. 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。

(i) 其他借款的變動如下：

	二零二零年	二零一九年
於一月一日	23,438,999	18,188,367
增添	23,263,093	13,473,571
出售一間附屬公司	(1,800,000)	–
還款	(18,699,064)	(8,320,009)
分類為持作出售之負債	(1,358,000)	–
利息支出	2,357,998	1,958,789
已付或包括在其他應付款的應付利息	(2,398,818)	(1,958,789)
匯兌(收益)/虧損	(76,188)	97,070
於十二月三十一日	24,728,020	23,438,999

(ii) 其他借款在下列期間到期：

	二零二零年	二零一九年
一年內	16,080,212	14,867,193
一至兩年	6,237,141	4,980,464
二至五年	1,611,667	1,043,829
超過五年	799,000	2,547,513
總其他借款	24,728,020	23,438,999

(iii) 以如下貨幣計值的其他借款的賬面值：

	二零二零年	二零一九年
— 人民幣	23,043,073	21,727,356
— 美元	1,076,609	–
— 澳元	608,338	659,381
— 英鎊	–	1,052,262
	24,728,020	23,438,999

(iv) 該等基金安排的實際利率由6.25%至12.00%不等(二零一九年：4.75%至12.36%)。

(v) 其他借款的賬面值與其公允價值相若。

**25. 借款(續)**

- (e) 於二零二零年十二月三十一日，合計人民幣96,341,002,000元(二零一九年：人民幣107,877,727,000元)的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：

	二零二零年	二零一九年
使用權資產	1,476,342	1,388,219
物業、廠房及設備	29,821,903	27,477,883
投資物業	19,960,882	19,114,336
發展中物業	59,588,974	70,921,134
已落成待售物業	9,360,870	6,396,534
受限制現金	2,966,378	3,375,432
	<b>123,175,349</b>	128,673,538

於二零二零年十二月三十一日，合計人民幣4,653,269,000元(二零一九年：人民幣3,726,397,000元)的銀行及其他借款以本集團於若干附屬公司所佔權益作為抵押。

- (f) 大部分無抵押銀行及其他借款由本公司或本集團若干附屬公司提供擔保。詳情如下：

	二零二零年	二零一九年
擔保人：		
本公司	3,708,837	6,493,800
附屬公司	5,433,574	5,601,469
	<b>9,142,411</b>	12,095,269

**(g) 遵守貸款契約**

於二零二零年及二零一九年報告期間，本集團已遵守其貸款契約。

**26. 遞延所得稅**

遞延所得稅資產與遞延所得稅負債分析如下：

	二零二零年	二零一九年
遞延所得稅資產：		
— 超過12個月後收回	8,662,079	7,363,461
— 在12個月內收回	3,948,377	2,983,307
	<b>12,610,456</b>	10,346,768
遞延所得稅負債：		
— 超過12個月後收回	(8,707,182)	(6,280,608)
— 在12個月內收回	(1,600,571)	(1,940,775)
	<b>(10,307,753)</b>	(8,221,383)
遞延所得稅資產 — 淨額	<b>2,302,703</b>	2,125,385

## 26. 遞延所得稅(續)

年內，遞延所得稅資產及負債(未有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)的變動如下：

## 遞延所得稅負債：

	銷售確認 時差及相關 銷售成本	投資物業 公允價值 超出稅基部分	業務合併 產生之 重估盈餘及 酒店樓宇	重估按公允 價值計入其他 全面收入的 金融資產	利息資本化 及其他	合計
於二零一九年一月一日	1,876,743	4,629,453	1,892,041	13,296	1,371,565	9,783,098
在損益表支銷/(貸記)	64,032	486,329	(67,456)	-	550,457	1,033,362
在其他全面收入中支銷	-	-	-	15,743	-	15,743
於二零一九年十二月三十一日	1,940,775	5,115,782	1,824,585	29,039	1,922,022	10,832,203
於二零一九年十二月三十一日(如原本呈列)	1,940,775	5,115,782	1,824,585	29,039	1,922,022	10,832,203
會計政策變動的影響(附註2.2)	-	-	1,416,167	-	-	1,416,167
於二零二零年一月一日	1,940,775	5,115,782	3,240,752	29,039	1,922,022	12,248,370
在損益表(貸記)/支銷	(340,204)	1,349,700	(126,523)	-	730,028	1,613,001
在其他全面收入中貸記	-	-	-	(18,534)	-	(18,534)
分類為持作出售之負債	-	(872,165)	-	-	-	(872,165)
出售附屬公司	-	-	-	-	(98,490)	(98,490)
於二零二零年十二月三十一日	1,600,571	5,593,317	3,114,229	10,505	2,553,560	12,872,182

## 遞延所得稅資產：

	預提費用 及其他	稅項虧損	集團內 交易產生的 未實現盈利	重估按公允價值 計入其他全面 收入的金融資產	業務合併 產生之 重估損失及 酒店樓宇	合計
於二零一九年一月一日	5,678,559	2,849,929	848,058	279	1,456,878	10,833,703
在損益表貸記/(支銷)	859,763	1,098,199	189,609	-	(56,709)	2,090,862
收購附屬公司	-	33,302	-	-	-	33,302
在其他全面收入中支銷	-	-	-	(279)	-	(279)
於二零一九年十二月三十一日	6,538,322	3,981,430	1,037,667	-	1,400,169	12,957,588
於二零一九年十二月三十一日(如原本呈列)	6,538,322	3,981,430	1,037,667	-	1,400,169	12,957,588
會計政策變動的影響(附註2.2)	-	-	-	-	(364,346)	(364,346)
於二零二零年一月一日	6,538,322	3,981,430	1,037,667	-	1,035,823	12,593,242
在損益表貸記/(支銷)	1,601,340	935,656	160,491	-	(43,648)	2,653,839
分類為持作出售之資產	-	(1,886)	-	-	-	(1,886)
收購一間附屬公司	-	-	-	-	64,689	64,689
出售附屬公司	(2,712)	(93,636)	(38,651)	-	-	(134,999)
於二零二零年十二月三十一日	8,136,950	4,821,564	1,159,507	-	1,056,864	15,174,885

## 26. 遞延所得稅(續)

於二零二零年十二月三十一日，人民幣2,564,429,000元的遞延所得稅資產與同一徵稅區的遞延所得稅負債抵消(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,610,820,000元)。

遞延所得稅資產乃就結轉的稅務虧損確認，惟以可能透過未來應課稅溢利變現相關利益為限。於二零二零年十二月三十一日，中國公司的未確認稅項虧損如下：

	二零二零年	二零一九年
到期日：		
二零二零年	—	13,024
二零二一年	20,142	10,580
二零二二年	554,820	144,620
二零二三年	695,157	484,853
二零二四年	457,221	484,956
二零二五年	649,395	—
	<b>2,376,735</b>	1,138,033

## 27. 當期所得稅負債

	二零二零年	二零一九年
土地增值稅負債	16,152,525	14,604,337
所得稅負債	5,015,386	4,555,174
	<b>21,167,911</b>	19,159,511

## 28. 其他收入

	二零二零年	二零一九年
利息收入	824,419	548,377
其他營運收入	238,321	321,006
沒收客戶按金	93,244	63,510
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	9,064	8,992
其他	35,664	16,466
	<b>1,200,712</b>	958,351

## 29. 其他收益 — 淨額

	二零二零年	二零一九年
轉撥自己落成持作待售物業的投資物業重估收益	1,994,155	—
轉撥自發展中物業的投資物業重估收益	—	1,226,367
投資物業公允價值收益—淨額	2,984,953	651,110
出售附屬公司收益	570,825	13,318
出售聯營公司若干股權的收益	674,822	—
出售物業、廠房及設備虧損	(1,421)	(3,588)
出售無形資產虧損	(44,010)	(981)
其他	(82,234)	7,553
	<b>6,097,090</b>	1,893,779

**30. 按性質分類的費用**

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及行政開支，具體分析如下：

	二零二零年	二零一九年
物業銷售成本	<b>63,506,618</b>	58,335,140
僱員福利開支	<b>3,867,518</b>	3,479,442
物業、廠房及設備及使用權資產折舊	<b>1,854,841</b>	1,846,372
營業稅及其他稅項	<b>870,641</b>	1,034,280
廣告開支	<b>368,119</b>	406,510
辦公費用	<b>344,147</b>	359,699
無形資產攤銷	<b>174,615</b>	158,761
短期租賃支出及低價值租賃支出	<b>34,955</b>	33,336
核數師酬金	<b>9,606</b>	11,515
— 審計服務	<b>7,068</b>	7,060
— 非審計服務	<b>2,538</b>	4,455
其他	<b>3,957,250</b>	4,884,383
	<b>74,988,310</b>	70,549,438

**31. 僱員福利開支**

	二零二零年	二零一九年
薪酬及工資	<b>3,111,801</b>	2,494,547
退休計劃供款	<b>481,736</b>	705,100
其他津貼及福利	<b>273,981</b>	279,795
	<b>3,867,518</b>	3,479,442

**(a) 五名最高薪酬人士**

本年度本集團最高薪酬的五位人士不包括任何董事(二零一九年：零)，彼等的薪酬在附註41列報的分析中反映。本年度本集團應付最高薪酬的五位人士(二零一九年：五位)的薪酬如下：

	二零二零年	二零一九年
薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	<b>295,316</b>	262,101

### 31. 僱員福利開支(續)

#### (a) 五名最高薪酬人士(續)

此等薪酬在下列組合範圍內：

薪酬範圍	人數	
	二零二零年	二零一九年
27,000,001港元至27,500,000港元	1	1
31,500,001港元至32,000,000港元	—	1
37,000,001港元至37,500,000港元	—	1
38,000,001港元至38,500,000港元	1	—
60,000,001港元至60,500,000港元	1	—
88,000,001港元至88,500,000港元	—	1
96,500,001港元至97,000,000港元	1	—
109,000,001港元至109,500,000港元	1	—
113,000,001港元至113,500,000港元	—	1

### 32. 融資成本

	二零二零年	二零一九年
利息支出：		
— 銀行借款	6,236,865	6,008,824
— 境內債券(附註25(b))	2,883,146	2,667,642
— 中期票據	44,993	109,800
— 優先票據(附註25(c))	2,883,359	2,673,129
— 其他借款(附註25(d))	2,357,998	1,958,789
— 超短期融資券	15,183	296,000
— 租賃負債(附註8(b))	12,631	16,538
	<b>14,434,175</b>	13,730,722
提前贖回優先票據溢價	56,794	17,618
淨匯兌(收益)/虧損	(2,855,120)	356,470
減：融資成本資本化	(9,227,078)	(8,505,283)
	<b>2,408,771</b>	5,599,527

## 33. 所得稅開支

	二零二零年	二零一九年
當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	4,004,774	5,145,936
— 中國土地增值稅(附註(c))	3,801,432	4,044,618
遞延所得稅	(1,040,838)	(1,057,500)
所得稅總額(附註(d))	6,765,368	8,133,054

## (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(二零一九年：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。

截至二零二零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利潤的25%、20%及24%計算(二零一九年：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%。

(d) 本集團就除稅前盈利的稅項，與採用本集團各合併主體利潤適用的實際所得稅稅率計算出的理論稅額之間的差額如下：

	二零二零年	二零一九年
除所得稅前盈利	15,911,683	18,226,264
減：土地增值稅	(3,801,432)	(4,044,618)
	12,110,251	14,181,646
按稅率25%計算(二零一九年：25%)	3,027,563	3,545,412
影響：		
— 若干公司的不同所得稅率	(3,617)	(10,977)
— 應佔合營企業及聯營公司業績	(56,165)	(194,100)
— 不可扣稅的開發成本及費用	42,761	120,848
— 並無確認遞延所得稅項資產的稅項虧損	463,684	802,537
— 非應稅收入	(191,171)	(23,649)
— 議價收購收益	(16,727)	—
— 其他	(302,392)	(151,635)
企業所得稅	2,963,936	4,088,436
土地增值稅	3,801,432	4,044,618
稅項支銷	6,765,368	8,133,054

**33. 所得稅開支(續)****(e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項支銷如下：**

	二零二零年			二零一九年		
	除稅前	稅項支銷	除稅後	除稅前	稅項支銷	除稅後
按公允價值計入其他全面收入的金融資產的公允價值收益	<b>88,311</b>	<b>(28,532)</b>	<b>59,779</b>	83,025	(16,022)	67,003

**34. 每股基本及攤薄盈利**

每股盈利根據本公司所有者應佔盈利除以年內已發行普通股加權平均數目計算。

	二零二零年	二零一九年
本公司所有者應佔盈利	<b>9,004,814</b>	9,672,051
已發行普通股加權平均數目(千股)	<b>3,557,329</b>	3,223,863
每股盈利(每股人民幣)	<b>2.5313</b>	3.0001

本集團於二零二零年及二零一九年十二月三十一日並無潛在可攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

**35. 股息**

在二零二零年內宣派的股息為人民幣4,334,256,000元(二零一九年：人民幣4,027,959,000元)。將於二零二一年五月二十八日舉行的股東週年大會上，建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發股息為每股普通股人民幣0.62元，合計為人民幣2,326,468,000元。本財務報表未反映此項應付股息。

	二零二零年	二零一九年
已宣派中期股息每股普通股人民幣0.38元(二零一九年：人民幣0.42元)	<b>1,328,240</b>	1,353,394
擬派末期股息每股普通股人民幣0.62元(二零一九年：人民幣0.86元)	<b>2,326,468</b>	3,006,016
	<b>3,654,708</b>	4,359,410

## 36. 現金流量資料

## (a) 營運產生的現金

	二零二零年	二零一九年
除所得稅前盈利	15,911,683	18,226,264
調整項目：		
— 銷售成本中的資本化融資成本	4,770,812	3,042,206
— 利息收入	(824,419)	(548,377)
— 融資成本	2,408,771	5,599,527
— 折舊	1,854,841	1,846,372
— 無形資產攤銷	174,615	158,761
— 出售物業、廠房及設備虧損	1,421	3,588
— 出售附屬公司收益	(570,825)	(13,318)
— 轉撥自己落成持作待售物業的投資物業之重估收益	(1,994,155)	—
— 轉撥自發展中物業的投資物業之重估收益	—	(1,226,367)
— 出售無形資產虧損	44,010	981
— 按公允價值計入其他全面收入的股息收入	(9,064)	(8,992)
— 出售投資物業的收益	—	(61)
— 出售一家合營企業收益	(29)	—
— 出售一家聯營公司若干股權的收益	(674,822)	—
— 議價收購收益	(66,909)	—
— 應佔合營企業業績	(292,178)	(611,191)
— 應佔聯營公司業績	67,520	(165,208)
— 投資物業公允價值收益	(2,984,953)	(651,110)
— 未實現利潤抵銷	24,863	66,148
營運資金變動前經營盈利	17,841,182	25,719,223
營運資金變動：		
— 發展中物業及已落成待售物業	(5,271,192)	(26,043,678)
— 貿易應收款	2,234,246	(2,161,261)
— 其他應收款及預付款	3,650,590	(10,775,182)
— 受限制現金	1,205,181	(531,733)
— 合同負債	9,103,056	(406,930)
— 預提費用及其他應付款	12,726,634	12,278,811
— 合同資產	(657,392)	(239,729)
營運產生／(使用)的現金	40,832,305	(2,160,479)

## 36. 現金流量資料(續)

## (b) 債務淨額對賬

本節載列各所示期間債務淨額的分析及債務淨額的變動。

## 債務淨額

	二零二零年	二零一九年
現金及現金等價物	25,672,822	22,904,275
借款	(159,730,073)	(197,140,748)
租賃負債	(549,005)	(200,233)
其他應付款	(4,835,766)	(949,076)
債務淨額	(139,442,022)	(175,385,782)
現金及現金等價物	25,672,822	22,904,275
總債務－固定利率	(92,277,288)	(88,570,484)
總債務－浮動利率	(72,837,556)	(109,719,573)
債務淨額	(139,442,022)	(175,385,782)

## 融資活動的負債

	現金及現金等 價物	一年內到期的 租賃	一年後到期的 租賃	一年內到期的 借款	一年後到期的 借款	一年內到期的 其他應付款	一年後到期的 其他應付款	總計
於二零一九年一月一日								
債務淨額	19,782,883	(123,736)	(113,939)	(52,261,005)	(110,902,453)	(989,084)	-	(144,607,334)
現金流量	2,991,898	55,965	125,927	(9,689,822)	(22,949,790)	40,008	-	(29,425,814)
收購	-	-	-	(119,989)	-	-	-	(119,989)
貨幣折算差額	129,494	-	-	(160,934)	(827,510)	-	-	(858,950)
其他非現金變動	-	(449)	(144,001)	(38,304)	(190,941)	-	-	(373,695)
於二零一九年十二月 三十一日債務淨額	22,904,275	(68,220)	(132,013)	(62,270,054)	(134,870,694)	(949,076)	-	(175,385,782)
於二零二零年一月一日	22,904,275	(68,220)	(132,013)	(62,270,054)	(134,870,694)	(949,076)	-	(175,385,782)
現金流量	2,794,193	75,152	19,404	(5,870,581)	37,388,403	(2,543,209)	(1,343,481)	30,519,881
貨幣折算差額	(25,646)	-	-	1,231,907	1,748,407	-	-	2,954,668
其他非現金變動	-	(103,380)	(339,948)	3,027,297	(114,758)	-	-	2,469,211
於二零二零年十二月 三十一日債務淨額	25,672,822	(96,448)	(452,557)	(63,881,431)	(95,848,642)	(3,492,285)	(1,343,481)	(139,442,022)

## (c) 重大非現金交易

截至二零二零年十二月三十一日止年度，根據雙方協議，本集團以一家合營企業總值人民幣600,120,000元的應付股利抵銷了本集團應付該合營企業的款項。

**37. 財務擔保合約**

	二零二零年	二零一九年
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保(附註(a))	91,245,194	85,042,299
就合營企業及聯營公司借款提供擔保(附註(b))	10,849,608	4,699,596
	102,094,802	89,741,895

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行貸款，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)買家還清相關按揭貸款。

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按揭本金、應計利息和罰金，並有權收回相關物業。本集團的擔保期限始於相關按揭貸款的發放日，終止於本集團為買家取得所購房產的所有權證並提交予銀行。本集團董事認為，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按揭本金、應計利息和罰金，因此無需在財務報表中為該類擔保提取撥備。

- (b) 該項是為合營企業及聯營公司的借款提供的擔保上限。

**38. 承擔****(a) 資本及物業發展活動承擔**

	二零二零年	二零一九年
已訂約但未撥備 物業發展活動(包括地價)	24,030,636	26,210,200
收購酒店	-	138,040
	24,030,636	26,348,240

**(b) 租賃承擔**

本集團根據不可撤銷經營租賃租賃若干土地使用權、辦公室、倉庫、辦公室設備及交通設備，於二至六十年內到期。該等租賃有不同的條款、升級條款及續約權利。

自二零一九年一月一日起，本集團已就該等租賃確認使用權資產，惟短期及低價值租賃除外。

未於財務報表中確認的不可撤銷短期及低值租賃的最低租賃付款如下：

	二零二零年	二零一九年
一年內	10,818	11,461
一年至五年	960	232
超過五年	330	-
	12,108	11,693

### 38. 承擔(續)

#### (c) 經營租賃應收租金

投資物業租賃應收最低租賃付款如下：

	二零二零年	二零一九年
一年內	662,158	798,471
一年至五年	1,752,251	1,886,769
超過五年	102,194	107,800
	<b>2,516,603</b>	2,793,040

### 39. 重大關聯方交易

截至二零二零年十二月三十一日，本集團主要股東為李思廉博士和張力先生，分別擁有28.97%及27.50%本公司股份。

交易是基於與第三方交易等同的條款及價格。以下是曾與關聯方進行之交易：

#### i) 關鍵管理人員酬金

	二零二零年	二零一九年
薪酬及福利	71,163	70,716

#### ii) 提供裝飾、設計及建築服務

	二零二零年	二零一九年
合營企業	419,148	829,993
聯營公司	91,888	96,517
由本公司主要股東共同控制的實體	292	2,858
	<b>511,328</b>	929,368

## 39. 重大關聯方交易(續)

## iii) 購買物業管理服務及相關服務

	二零二零年	二零一九年
由本公司主要股東共同控制的實體	529,868	-

## iv) 提供借款擔保

本集團及其他股東共同為本集團合營企業及聯營公司的若干借款提供擔保，以用於項目發展。於二零二零年十二月三十一日，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

	二零二零年	二零一九年
合營企業	8,033,032	3,037,466
聯營公司	363,216	1,012,042
	8,396,248	4,049,508

## (b) 其他借款

	二零二零年	二零一九年
合營企業	560,000	404,400
聯營公司	200,000	-
	760,000	404,400

## v) 借款予關聯方的利息收入

	二零二零年	二零一九年
合營企業	202,954	98,570
一家聯營公司	9,131	24,657
	212,085	123,227

39. 重大關聯方交易(續)

vi) 向關聯方借款的利息支出

	二零二零年	二零一九年
一家合營企業	44,729	46,521
主要股東	98,298	-
	143,027	46,521

vii) 轉讓附屬公司股權

	二零二零年	二零一九年
由本公司主要股東共同控制的一家實體	300,000	10,000

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團分別以人民幣300,000,000元及人民幣10,000,000元的代價向主要股東共同控制的一家實體出售從事物業管理業務的若干附屬公司100%股權。

viii) 購買本集團發行的優先票據

	二零二零年	二零一九年
一名主要股東的直屬家族成員	583,978	272,072
一名主要股東控制的實體	61,987	-
一名公司董事	9,787	3,488
	655,752	275,560

## 39. 重大關聯方交易(續)

## ix) 關聯方結餘

於二零二零年十二月三十一日，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	二零二零年	二零一九年
應收：		
合營企業		
— 非交易性結餘(附註(a))	5,450,586	4,813,263
— 交易結餘	281,040	123,795
	5,731,626	4,937,058
聯營公司		
— 非交易性結餘(附註(a))	2,571,654	3,347,806
— 交易結餘	9,858	25
	2,581,512	3,347,831
由本公司主要股東共同控制的實體		
— 非交易性結餘(附註(a))	183,477	7,087
— 交易結餘	751	23
	184,228	7,110
	8,497,366	8,291,999
預收自：		
一家聯營公司		
— 交易結餘	—	22,565
應付：		
合營企業		
— 非交易性結餘(附註(b))	6,351,821	6,506,090
聯營公司		
— 非交易性結餘(附註(b))	325,524	207,523
由本公司主要股東共同控制的實體		
— 非交易性結餘(附註(b))	7,305,745	62,003
— 交易結餘	245,751	—
	7,551,496	62,003
主要股東		
— 非交易性結餘(附註(b))	2,616,360	—
— 分類為借款的委託貸款(附註(c))	935,000	1,190,000
	3,551,360	1,190,000
	17,780,201	7,965,616

**39. 重大關聯方交易(續)**

**ix) 關聯方結餘(續)**

- (a) 除與若干合營企業及一家聯營公司的結餘為人民幣2,468,023,000元，其年利率為4.35%至8.00%外，應收關聯方的非交易性結餘為免息。

應收關聯方的非交易性結餘為無抵押及無固定還款期。

- (b) 除與一家合營企業之間的結餘為人民幣902,400,444元，其年利率為4.66%外，應付關聯方的非交易性結餘為免息。

應付關聯方的非交易性結餘為無抵押及無固定還款期。

- (c) 主要股東提供的委託貸款將於二零二一年到期，年利率為9%，且無抵押。

- (d) 本年度並無就應收關聯方結餘進行撥備(二零一九年：無)。

## 40. 本公司的資產負債表及儲備變動

## 本公司的資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
使用權資產	16,467	19,218
物業、廠房及設備	285,479	331,076
投資物業	151,772	2,900,392
無形資產	162,070	129,796
附屬公司投資	29,072,784	28,849,255
合營企業權益	3,361,906	3,882,822
聯營公司權益	164,475	282,829
遞延所得稅資產	1,170,061	732,008
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	–	359,487
貿易和其他應收款及預付款	–	41,830
	<b>34,385,014</b>	37,528,713
<b>流動資產</b>		
發展中物業	857,359	818,411
已落成待售物業	1,897,697	1,955,044
貿易和其他應收款及預付款	76,991,634	75,297,160
受限制現金	1,699,535	1,975,639
現金及現金等價物	7,667,658	4,590,975
	<b>89,113,883</b>	84,637,229
分類持作待售資產	1,233,549	–
	<b>90,347,432</b>	84,637,229
<b>總資產</b>	<b>124,732,446</b>	122,165,942
<b>權益</b>		
本公司所有者應佔權益		
股本	938,092	873,842
其他儲備	9,747,035	7,996,875
保留盈利	4,281,636	4,820,750
<b>總權益</b>	<b>14,966,763</b>	13,691,467
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
長期借款	11,889,576	28,631,672
<b>流動負債</b>		
預提費用及其他應付款	81,358,459	55,371,432
合同負債	8,967	141,573
當期所得稅負債	1,075,273	1,053,703
短期借款	–	999,883
長期借款當期部分	15,433,408	22,276,212
	<b>97,876,107</b>	79,842,803
<b>總負債</b>	<b>109,765,683</b>	108,474,475
<b>總權益及負債</b>	<b>124,732,446</b>	122,165,942

本公司資產負債表經董事會於二零二一年三月二十五日批准，及代表其簽署。

李思廉  
董事

張力  
董事

#### 40. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

##### (a) 本公司的儲備變動

	保留盈利	其他儲備
二零一九年一月一日結餘	4,334,016	4,702,944
年度盈利	4,514,693	—
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收益	—	47,399
配售股份	—	3,246,532
年度股息	(4,027,959)	—
二零一九年十二月三十一日結餘	4,820,750	7,996,875
二零二零年一月一日結餘	4,820,750	7,996,875
年度盈利	3,319,989	—
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收益	—	94,636
配售股份	—	2,130,677
轉入法定儲備	(66,250)	66,250
將出售按公允價值計入其他全面收入的股權投資之收益轉撥至保留盈利	141,199	(141,199)
將從物業、廠房及設備及土地使用權轉入的投資物業除稅後重估收益轉撥	400,204	(400,204)
年度股息	(4,334,256)	—
二零二零年十二月三十一日結餘	4,281,636	9,747,035

#### 41. 董事及監事的利益和權益

##### (a) 董事及行政總裁薪酬

每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零二零年十二月三十一日止年度：

董事姓名	袍金	薪金	退休福利計劃 的僱主供款	合計
執行董事：				
李思廉博士	—	5,166	—	5,166
張力先生(附註(i))	—	5,166	—	5,166
張輝先生	—	4,200	—	4,200
相立軍先生	—	13,400	—	13,400
非執行董事：				
張琳女士	437	—	—	437
李海倫女士	437	—	—	437
獨立非執行董事：				
吳又華先生	331	—	—	331
王振邦先生	352	—	—	352
鄭爾城先生	331	—	—	331

**41. 董事及監事的利益和權益(續)****(a) 董事及行政總裁薪酬(續)**

截至二零一九年十二月三十一日止年度：

董事姓名	袍金	薪金	退休福利計劃 的僱主供款	合計
執行董事：				
李思廉博士	-	5,156	16	5,172
張力先生(附註(i))	-	5,156	-	5,156
周耀南先生	-	2,800	-	2,800
呂勁先生	-	1,980	-	1,980
非執行董事：				
張琳女士	433	-	-	433
李海倫女士	433	-	-	433
獨立非執行董事：				
吳又華先生	327	-	-	327
王振邦先生	348	-	-	348
鄭爾城先生	327	-	-	327

**(b) 監事薪酬**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金
陳量暖先生	72
梁英梅女士	72
趙祥林先生	66

截至二零一九年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金
陳量暖先生	72
梁英梅女士	72
趙祥林先生	66

附註：

- (i) 張力先生同時為本公司的行政總裁。
- (ii) 二零二零年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一九年：零)。
- (iii) 本集團於本年度內並未支付給上述董事任何酬金作為加入本集團或加入本集團後的獎金或作為離職補償(二零一九年：零)。

#### 41. 董事及監事的利益和權益(續)

##### (c) 董事的退休福利及終止福利

截至二零二零年十二月三十一日止年度，除上述附註(a)之披露外，並無董事收到或應收任何其他退休福利及終止福利(二零一九年：相同)。

##### (d) 就提供董事服務而向第三方提供的對價

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團並無就提供董事服務而向任何第三方提供對價(二零一九年：相同)。

##### (e) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

於二零二零年十二月三十一日，並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料(二零一九年：無)。

##### (f) 董事在交易、安排或合約的重大權益

本年度內或年結時，本公司並無簽訂任何有關本集團業務而本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排和合約(二零一九年：無)。

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二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。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：

	截至十二月三十一日止期間盈利		於十二月三十一日總權益	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
根據中國會計準則列示	<b>7,837,837</b>	9,166,722	<b>86,819,305</b>	79,769,249
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	<b>(2,469)</b>	(1,157)	<b>37,370</b>	39,839
2. 遞延所得稅	<b>617</b>	287	<b>(9,346)</b>	(9,963)
3. 轉撥自發展中物業的投資物業重估收益	<b>1,493,853</b>	927,358	-	-
4. 重估模式的酒店樓宇後續計量	<b>(183,523)</b>	-	<b>5,158,014</b>	-
按香港財務報告準則列示	<b>9,146,315</b>	10,093,210	<b>92,005,343</b>	79,799,125

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。
- 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的收益在損益表中確認，而根據中國會計準則是在其他綜合收益中確認。
- 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。

# 五年財務總結

(所有金額為人民幣千元)

## 綜合資產負債表(於十二月三十一日)

	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
非流動資產	<b>114,409,335</b>	103,608,668	95,118,290	84,429,320	48,033,848
流動資產	<b>327,775,880</b>	323,717,650	271,075,640	213,679,620	178,377,631
總資產	<b>442,185,215</b>	427,326,318	366,193,930	298,108,940	226,411,479
非流動負債	<b>107,952,433</b>	143,224,090	118,614,185	120,549,779	92,101,058
流動負債	<b>242,227,439</b>	204,303,103	177,719,161	112,665,507	87,474,224
總負債	<b>350,179,872</b>	347,527,193	296,333,346	233,215,286	179,575,282
總權益	<b>92,005,343</b>	79,799,125	69,860,584	64,893,654	46,836,197

## 綜合損益表(截至十二月三十一日止年度)

	二零二零年	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年
營業額	<b>85,891,778</b>	90,813,970	76,857,682	59,277,855	53,730,339
銷售成本	<b>(65,503,286)</b>	(61,041,401)	(48,908,173)	(38,315,554)	(38,543,599)
毛利	<b>20,388,492</b>	29,772,569	27,949,509	20,962,301	15,186,740
其他收入及其他收益－淨額	<b>7,297,802</b>	2,852,130	1,638,255	1,325,048	2,257,206
銷售及營銷開支	<b>(3,258,776)</b>	(3,292,140)	(2,556,510)	(1,814,776)	(1,315,362)
行政開支	<b>(6,226,248)</b>	(6,215,897)	(5,634,288)	(3,513,480)	(2,672,863)
金融及合同資產減值虧損淨額	<b>(172,383)</b>	(67,270)	(27,201)	(13,502)	–
議價收購收益	<b>66,909</b>	–	397,226	13,107,560	–
經營溢利	<b>18,095,796</b>	23,049,392	21,766,991	30,053,151	13,455,721
融資成本	<b>(2,408,771)</b>	(5,599,527)	(5,212,327)	(1,672,979)	(2,367,045)
應佔合營企業業績	<b>292,178</b>	611,191	288,505	(33,322)	844,493
應佔聯營公司業績	<b>(67,520)</b>	165,208	94,177	128,170	(64,329)
除所得稅前盈利	<b>15,911,683</b>	18,226,264	16,937,346	28,475,020	11,868,840
所得稅開支	<b>(6,765,368)</b>	(8,133,054)	(8,208,961)	(7,050,765)	(4,812,823)
年度盈利	<b>9,146,315</b>	10,093,210	8,728,385	21,424,255	7,056,017
應佔盈利：					
本公司所有者	<b>9,004,814</b>	9,672,051	8,371,237	21,186,451	6,755,908
永久性資本工具持有者	<b>–</b>	–	33,433	143,567	273,943
非控制性權益	<b>141,501</b>	421,159	323,715	94,237	26,166

發展物業	本集團 應佔權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工集團持 有總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>中國</b>					
<b>廣州</b>					
廣州富力環貿中心(環球貿易港)	100%	寫字樓及商業	198,668	616,000	616,000
廣州寶崗大道項目	100%	住宅及商業	4,031	43,000	43,000
廣州富力天寓(棠東項目)	100%	公寓	72,174	53,000	53,000
廣州富力天寓學院里(漁沙坦村項目)	100%	公寓	21,132	42,000	42,000
廣州中山六路項目	100%	商業	4,627	24,000	24,000
廣州富力新城(筆村項目)	65%	住宅	208,482	607,000	395,000
廣州富力富頤華庭(茅崗項目部分土地)	45%	住宅	215,992	707,000	318,000
廣州花都中軸線項目	100%	住宅	34,805	104,000	104,000
<b>珠海</b>					
珠海富力優派廣場(保稅區蔡氏項目)	67%	公寓、寫字樓 及商業	51,530	2,000	1,000
珠海富力新天地(香洲恒信工業城項目)	68%	住宅、公寓 及商業	16,813	283,000	191,000
<b>惠州</b>					
惠州富力南昆山溫泉養生谷(不含希爾頓酒店)	100%	住宅及商業	1,630,681	414,000	414,000
惠州富力灣(不含希爾頓酒店)	100%	住宅及商業	1,318,673	1,070,000	1,070,000
惠州富力現代廣場	100%	住宅及商業	79,167	48,000	48,000
惠州富力惠林溫泉	100%	住宅	698,012	50,000	50,000
惠州富力尚悅居(吉隆鎮項目)	100%	住宅	110,505	137,000	137,000
<b>梅州</b>					
梅州富力城	100%	住宅及商業	832,689	489,000	489,000
梅州富力雁山湖	100%	住宅	218,046	409,000	409,000
<b>韶關</b>					
韶關富力城(萬紫千紅項目)	65%	住宅	131,419	332,000	216,000
<b>肇慶</b>					
肇慶富力尚悅居(鼎湖新城46區項目)	100%	住宅、公寓及商業	46,407	103,000	103,000
<b>陽江</b>					
陽江富力灣(沙扒鎮項目)	100%	住宅	69,466	109,000	109,000

## 主要物業列表

發展物業	本集團 應佔權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工集團持 有總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>英德</b>					
英德富力金禧花園(英紅鎮項目)	100%	住宅	69,872	151,000	151,000
<b>樂昌</b>					
樂昌富力尚悅居(樂城街道項目)	100%	住宅	101,593	379,000	379,000
<b>清遠</b>					
清遠中以科技小鎮	100%	住宅及工業園	195,572	273,000	273,000
<b>中山</b>					
中山富力中心(石歧總部經濟區項目)	100%	商業	19,798	174,000	174,000
<b>河源</b>					
河源富力天禧花園(臨江工業園項目)	100%	住宅	125,684	294,000	294,000
<b>海南</b>					
海南富力灣(不含萬豪酒店)	100%	住宅及商業	1,702,993	253,000	253,000
海南富力紅樹灣(不含希爾頓酒店)	100%	住宅及商業	4,352,042	1,520,000	1,520,000
海南富力月亮灣(文昌項目)	100%	住宅及商業	277,160	42,000	42,000
海南富力悅海灣(臨高項目)	100%	住宅及商業	586,240	286,000	286,000
儋州富力閱山湖(濱河項目)	100%	住宅	68,214	83,000	83,000
海南富力首府(大英山項目)	100%	住宅、公寓、 商業及寫字樓	93,948	579,000	579,000
海南陵水海洋旅遊服務創意園項目	100%	商業	129,445	324,000	324,000
<b>湘潭</b>					
湘潭湘江富力城(湘潭九華項目)	100%	住宅及商業	1,325,817	3,084,000	3,084,000
<b>長沙</b>					
長沙禧榮商業廣場	33%	住宅、 公寓及寫字樓	148,265	387,000	128,000
長沙芙蓉新天地	100%	住宅	32,095	340,000	340,000
<b>衡陽</b>					
衡陽船山西路項目	50%	住宅	59,178	178,000	89,000

發展物業	本集團 應佔權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工集團持 有總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>武漢</b>					
武漢美橋富力廣場	50%	寫字樓、 公寓及商業	21,754	239,000	120,000
武漢富力西溪悅居(東西湖區項目)	100%	住宅	66,940	298,000	298,000
<b>天門</b>					
天門富力院士廷(匯橋大道項目)	100%	住宅	79,395	141,000	141,000
<b>鄂州</b>					
鄂州富力金禧悅城(文昌大道項目)	100%	住宅	54,676	125,000	125,000
<b>福州</b>					
福州富力悅山湖(金水湖項目)	100%	住宅、酒店及商業	147,631	332,000	332,000
<b>漳州</b>					
漳州富力鳳凰谷(長泰縣項目)	100%	住宅	179,666	142,000	142,000
<b>莆田</b>					
莆田富力世茂雲悅壹號(#2地塊)	51%	住宅	57,249	174,000	89,000
莆田富力世茂雲悅壹號(#3地塊)	49%	住宅	53,288	135,000	66,000
<b>南平</b>					
南平富力帝景江灣(順昌縣項目)	100%	住宅	54,498	2,000	2,000
<b>南昌</b>					
南昌富力華庭(紅谷灘項目)	100%	住宅及商業	36,351	146,000	146,000
<b>九江</b>					
九江富力尚悅居(濱江東路項目)	100%	住宅	54,000	48,000	48,000
九江富力文瀾府	33%	住宅	40,061	156,000	52,000
九江富力潯陽公館	60%	住宅	48,135	120,000	72,000
<b>撫州</b>					
撫州富力尚悅居(南豐縣項目)	100%	住宅	50,103	34,000	34,000
<b>上饒</b>					
上饒富力西溪悅居(廣豐區項目)	100%	住宅	67,017	109,000	109,000

## 主要物業列表

發展物業	本集團 應佔權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工集團持 有總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>贛州</b>					
贛州富力現代城(不含自持商業部分)	100%	住宅、 公寓及寫字樓	363,534	709,000	709,000
<b>重慶</b>					
重慶富力城	100%	住宅及商業	1,981,995	2,687,000	2,687,000
重慶富力南山公館	100%	住宅及商業	79,583	31,000	31,000
重慶富力灣(渝北項目)	100%	住宅及商業	173,630	333,000	333,000
重慶富力白鷺灣(璧山區項目)	100%	住宅	267,082	167,000	167,000
重慶富力尚悅居(江津珞璜項目)	100%	住宅	69,633	202,000	202,000
<b>樂山</b>					
樂山富力尚悅居(通江區項目)	100%	住宅	57,294	64,000	64,000
<b>眉山</b>					
眉山富力院士廷(岷東新區項目)	100%	住宅	176,841	187,000	187,000
<b>瀘州</b>					
瀘州富力華庭(納溪區項目)	100%	住宅	187,582	721,000	721,000
<b>貴陽</b>					
貴陽富力尚悅居(「3535」廠項目)	100%	住宅	76,178	495,000	495,000
貴陽富力新天地(金陽廣場項目)	100%	公寓及商業	64,379	83,000	83,000
<b>凱裡</b>					
凱裡富力東南府(嘉瑞禾項目)	80%	住宅及公寓	333,696	180,000	144,000
<b>桂林</b>					
桂林富力城	100%	住宅	161,745	607,000	607,000
<b>遵義</b>					
遵義富力悅禧花園(共青大道項目)	100%	住宅	26,870	89,000	89,000
<b>昆明</b>					
昆明富力灣(陽宗海項目)	100%	住宅	154,494	108,000	108,000
<b>麗江</b>					
麗江富力新天地(古城天地項目)	100%	住宅及商業	63,121	80,000	80,000

發展物業	本集團 應佔權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工集團持 有總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>上海</b>					
上海奉賢區南橋新城項目(不含商業中心)	100%	商業及寫字樓	51,879	230,000	230,000
<b>南京</b>					
南京富力城	100%	住宅、 寫字樓及酒店	571,864	151,000	151,000
<b>阜陽</b>					
阜陽大河城章(潁東項目)(不含酒店)	50%	住宅	267,608	822,000	411,000
<b>淮北</b>					
淮北富力相城府(東湖項目)	100%	住宅	94,562	86,000	86,000
<b>宿州</b>					
宿州富力城	57%	住宅	86,461	138,000	78,000
<b>六安</b>					
六安富力院士廷(裕安區項目)	100%	住宅	81,722	237,000	237,000
<b>淮南</b>					
淮南富力城	100%	住宅及商業	263,884	668,000	668,000
<b>杭州</b>					
杭州富力中心(未來科技城項目)	100%	住宅、商業及酒店	107,516	777,000	777,000
<b>湖州</b>					
湖州富力綠地西湖觀邸	50%	住宅、商業及酒店	90,177	205,000	102,000
<b>寧波</b>					
寧波富力院士廷(甯大北側項目)	100%	住宅、 公寓及寫字樓	101,163	33,000	33,000
寧波富力御觀山(慈城新區項目)	100%	住宅	118,853	77,000	77,000
<b>台州</b>					
台州富力溪廬(三門縣項目)	100%	住宅	67,846	178,000	178,000
<b>蘇州</b>					
蘇州天鵝港華庭(太湖新城項目) (不含自持物業部分)	50%	住宅、寫字樓、 公寓及商業	85,284	254,000	127,000

## 主要物業列表

發展物業	本集團 應佔權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工集團持 有總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>無錫</b>					
無錫富力城	100%	住宅及商業	235,669	22,000	22,000
無錫富力運河十號(明麗雅項目) (不含自持物業部分)	100%	住宅、商業及酒店	123,392	209,000	209,000
<b>南通</b>					
南通富力院士廷(通呂運河南側項目)	100%	住宅及商業	190,621	182,000	182,000
南通富力海陵府(海安縣項目)	100%	住宅	116,755	68,000	68,000
<b>鎮江</b>					
鎮江富力長江府	100%	住宅	35,069	57,000	57,000
<b>鹽城</b>					
鹽城富力科創城(不含自持物業部分)	100%	住宅及商業	832,177	1,990,000	1,990,000
<b>溫州</b>					
溫州富力城(開發區濱海園區項目)	100%	住宅及商業	132,312	58,000	58,000
<b>樂清</b>					
樂清富力中央公園(1a及1b地塊)	100%	住宅	66,667	157,000	157,000
<b>嘉興</b>					
嘉興富力雲庭雅居(秀洲項目)	100%	住宅	59,941	164,000	164,000
<b>金華</b>					
金華富力三江都薈(多湖項目)	100%	住宅	74,870	225,000	225,000
<b>北京及周邊</b>					
北京通州富力中心(8-12號地塊) (不含自持商業部分)	100%	寫字樓及公寓	69,796	155,000	155,000
北京富力新城	100%	住宅	932,994	394,000	394,000
北京首開富力十號國際(順義區高麗營項目)	50%	商業	170,200	313,000	157,000
北京中交富力十號公館(延慶會展項目) (不含酒店)	50%	住宅及酒店	59,488	105,000	52,000
北京富力首開•金禧璞瑅(高麗營住宅項目)	50%	住宅	96,885	259,000	129,000
北京順義空港項目	100%	工業園	54,502	44,000	44,000

發展物業	本集團 應佔權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工集團持 有總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>唐山</b>					
唐山富力十號(公檢法項目)	100%	住宅及商業	22,157	57,000	57,000
唐山曹妃甸富力城	100%	住宅	285,745	345,000	345,000
唐山蘆台富力城	100%	住宅	279,085	279,000	279,000
唐山南湖CBD項目	50%	住宅、公寓及商業	222,593	370,000	185,000
<b>石家莊</b>					
石家莊富力西柏水鎮(平山項目)	100%	住宅	584,428	553,000	553,000
石家莊富力城(南豆項目)	100%	住宅	94,092	122,000	122,000
石家莊富力中心(休門項目)	100%	寫字樓及商業	9,805	195,000	195,000
<b>秦皇島</b>					
秦皇島北戴河松石項目	100%	住宅	166,855	67,000	67,000
秦皇島富力金禧(山海關區項目)	100%	住宅	113,961	258,000	258,000
<b>邢臺</b>					
邢臺富力城(國際生態小鎮)	100%	住宅	134,403	319,000	319,000
<b>衡水</b>					
衡水富力桃李溪(二中地塊項目)	75%	住宅	37,377	124,000	93,000
<b>滄州</b>					
滄州富力盛悅居(運河區項目)	100%	住宅	74,155	188,000	188,000
<b>天津</b>					
天津富力津門湖(梅江灣項目)	100%	住宅	930,932	56,000	56,000
天津富力廣東大廈(塘沽項目)	100%	寫字樓及商業	23,070	291,000	291,000
天津津南新城	25%	住宅、商業、 寫字樓及酒店	1,289,227	1,658,000	414,000
天津富力新城(團泊湖項目)	100%	住宅及商業	1,781,702	1,866,000	1,866,000
天津海熙府(13#)	21%	住宅	35,827	55,000	12,000
天津六合茗著(14#)	18%	住宅	36,267	59,000	10,000
天津渠陽府(57#)	33%	住宅	62,970	122,000	40,000
天津津西陳塘項目	48%	住宅及商業	38,090	101,000	49,000
<b>東營</b>					
東營富力鉅悅府(14#)	100%	住宅	74,685	32,000	32,000
東營富力尚悅居(開發區廣州路項目)	50%	住宅	60,453	97,000	41,000

## 主要物業列表

發展物業	本集團 應佔權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工集團持 有總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>荷澤</b>					
荷澤富力城(人民路項目)	100%	住宅	191,062	433,000	433,000
<b>鄒平</b>					
鄒平富力城	100%	住宅	93,524	163,000	163,000
鄒平富力盛悅居(醴泉項目)	100%	住宅	41,187	127,000	127,000
<b>青島</b>					
青島總部基地項目	70%	商業、寫字樓 及酒店	143,739	130,000	91,000
<b>淄博</b>					
淄博富力萬達廣場(不含商場部分)	100%	住宅及商業	135,038	231,000	231,000
<b>德州</b>					
德州富力城(寧津縣康寧湖項目)	100%	住宅	160,367	410,000	410,000
<b>威海</b>					
威海富力城	100%	住宅及商業	183,759	338,000	338,000
威海富力星光天地(望島項目)	80%	住宅及商業	170,286	335,000	268,000
<b>西安</b>					
西安富力環球商貿港(西鹹新區項目)	80%	寫字樓及酒店	94,490	159,000	127,000
西安富力開遠城(土門安置項目)	100%	住宅	117,095	931,000	931,000
<b>太原</b>					
太原富力城	100%	住宅及商業	1,056,200	8,000	8,000
太原富力華庭	100%	住宅及商業	237,601	397,000	397,000
太原富力山(蒙山項目)	100%	住宅及商業	281,806	246,000	246,000
太原富力城八號園(敦化坊項目)	100%	住宅及商業	188,744	318,000	318,000
太原富力天禧城(大小東流項目)	100%	住宅及商業	512,772	1,613,000	1,613,000
太原富力灣(西寨村項目)	100%	住宅	89,628	49,000	49,000
太原富力金禧城(龍保項目)	100%	住宅	197,927	688,000	688,000
太原富力壹品	100%	商業及住宅	28,455	175,000	175,000
太原富力瑯悅府(木廠頭項目)	100%	住宅	78,763	336,000	336,000
太原富力悅禧城(平板玻璃廠項目)	100%	商業及住宅	198,352	642,000	642,000
太原富力城玖院(敦化坊舊改項目)	51%	住宅	113,125	492,000	251,000
<b>大同</b>					
大同富力城	100%	住宅及商業	708,112	1,324,000	1,324,000

發展物業	本集團 應佔權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工集團持 有總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>臨汾</b>					
臨汾富力灣(功臣御苑項目)	100%	住宅	98,069	93,000	93,000
<b>長治</b>					
長治富力尚悅居(馬頭坊項目)	100%	住宅	57,547	642,000	642,000
<b>渭南</b>					
渭南富力城	100%	住宅	257,361	717,000	717,000
<b>哈爾濱</b>					
哈爾濱富力城	100%	住宅及商業	399,198	322,000	322,000
<b>瀋陽</b>					
瀋陽富力仙湖別墅	100%	住宅	373,406	28,000	28,000
瀋陽富力國際金融中心(瀋河區項目)	100%	住宅、 寫字樓及商業	29,250	372,000	372,000
瀋陽星月灣(瀋北新區項目)	100%	住宅	373,092	177,000	177,000
瀋陽富力院士廷(奧特萊斯項目)	100%	住宅	193,788	430,000	430,000
瀋陽富力盛悅府	100%	住宅	199,198	474,000	474,000
<b>鞍山</b>					
鞍山富力凱旋門	100%	住宅	37,766	158,000	158,000
鞍山富力城(鐵東營子城項目)	100%	住宅	509,692	978,000	978,000
<b>鐵嶺</b>					
鐵嶺新城中心項目	100%	商業	255,524	457,000	457,000
鐵嶺富力四季半島(蓮花湖項目)	100%	住宅	884,185	775,000	775,000
<b>大連</b>					
大連富力東堤灣畔(小窩灣項目)	100%	住宅及商業	389,308	741,000	741,000
<b>包頭</b>					
包頭富力城	100%	住宅、寫字樓、 公寓及商業	426,911	575,000	575,000
包頭富力院士廷(東河項目)	100%	住宅	288,669	436,000	436,000
包頭富力山(石拐區項目)	100%	住宅	193,460	227,000	227,000
包頭富力熙悅居(青山區項目)	100%	住宅及商業	41,924	139,000	139,000
包頭濱河新區項目	65%	住宅	176,449	493,000	321,000

## 主要物業列表

發展物業	本集團 應佔權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工集團持 有總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>呼和浩特</b>					
呼和浩特富力尚悅居(新城區毫沁營項目)	100%	住宅	48,086	114,000	114,000
呼和浩特富力天禧城(東二道河項目)	100%	住宅	56,008	158,000	158,000
<b>通遼</b>					
通遼富力城	100%	住宅	593,387	1,199,000	1,199,000
<b>烏蘭察布</b>					
烏蘭察布富力灣(集寧項目)	100%	住宅	163,744	238,000	238,000
<b>蘭州</b>					
蘭州富力CBD(安寧商務區項目)	100%	住宅及商業	105,141	493,000	493,000
<b>烏魯木齊</b>					
烏魯木齊富力城(水磨河項目)	100%	住宅	440,895	1,184,000	1,184,000
<b>鄭州</b>					
鄭州五龍新城(五龍口項目)	35%	住宅	163,854	474,000	166,000
鄭州富力建業尚悅居(花園口項目)	35%	住宅及商業	106,788	449,000	157,000
<b>濮陽</b>					
濮陽富力尚悅居(濮陽縣項目)	100%	住宅	132,797	304,000	304,000
<b>開封</b>					
開封富力灣(汴西湖項目)	100%	住宅	101,385	281,000	281,000
<b>馬來西亞</b>					
<b>柔佛新山</b>					
馬來西亞柔佛新山富力公主灣	100%	住宅、 寫字樓及商業	400,000	3,417,000	3,417,000
<b>澳大利亞</b>					
<b>墨爾本</b>					
墨爾本富力凱尼雅思Live City (Footscary)	100%	住宅及商業	33,288	145,000	145,000
墨爾本博士山項目(Boxhill)	100%	住宅	1,457	29,000	29,000
<b>布里斯本</b>					
布里斯本韋斯滕德項目(West End)	100%	住宅及商業	16,800	145,000	145,000
布里斯本大春城項目(Springfield)	100%	住宅	467,304	1,165,000	1,165,000
布里斯本富力美墅(洛奇戴爾項目地塊1)	100%	住宅	91,530	34,000	34,000

發展物業	本集團 應佔權益 (%)	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總 建築面積 (平方米)	未竣工集團持 有總建築面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業</b>					
<b>英國</b>					
<b>倫敦</b>					
倫敦富力皇后廣場(Croydon項目)	100%	住宅	22,300	114,000	114,000
倫敦Vauxhall項目	100%	住宅、商業、 寫字樓及酒店	13,700	148,000	148,000
倫敦九榆樹廣場項目(NES項目)	50%	住宅	41,000	246,000	123,000
倫敦London One項目(含酒店)	100%	住宅、商業、 寫字樓及酒店	8,400	145,000	145,000
<b>柬埔寨</b>					
<b>金邊</b>					
金邊富力華府(莫尼旺大道項目)	100%	住宅	15,192	212,000	212,000
金邊富力中心城(洪森大道項目)	100%	住宅	77,243	334,000	334,000
<b>韓國</b>					
<b>仁川</b>					
仁川永宗島項目二期(住宅部分)	100%	住宅	50,807	203,000	203,000

## 主要物業列表

運營中投資物業	位置	物業性質	總建築 面積約數 (平方米)	集團持有 總建築 面積約數 (平方米)
<b>廣州</b>				
富力中心	珠江新城J1-4	寫字樓	164,200	164,200
富力海珠城	富力天域中心	購物中心	54,900	54,900
富力國際空港綜合物流園#	廣州富力金港城	物流園	975,000	292,500
天匯廣場IGC#	珠江新城獵德村	購物中心	89,300	29,800
花都獅嶺皮革皮具城#	廣州市花都區獅嶺鎮獅嶺大道	產業園	104,400	104,400
富力院士庭商場	廣州市天河區東莞莊路	商業	43,000	43,000
富力環市西苑商場	廣州市荔灣區環市西路	商業	4,000	4,000
富力皇上皇寫字樓	廣州市荔灣區小梅大街	寫字樓	9,000	9,000
富力廣場兒童世界	廣州市荔灣區中山八路	商業	19,600	19,600
富力現代廣場一家信中心	廣州市海珠區革新路	商業	34,500	34,500
<b>北京</b>				
富力中心	北京富力城	寫字樓	48,800	48,800
Viva北京富力廣場	北京富力城	購物中心	100,300	100,300
<b>天津</b>				
富力廣場	天津富力城	購物中心	42,000	42,000
<b>重慶</b>				
富力海洋廣場(商業)	富力海洋廣場	購物中心	74,000	74,000
<b>成都</b>				
富力廣場(前富力天匯商場)	熊貓城	購物中心	249,300	249,300
<b>大連</b>				
大連萬達中心	遼寧省大連市中山區港浦路1號	寫字樓	93,100	93,100
<b>淄博</b>				
淄博富力萬達廣場	張店區中潤大道	購物中心	150,300	150,300
<b>馬來西亞柔佛新山</b>				
馬來西亞柔佛新山富力廣場	馬來西亞柔佛新山富力公主灣	購物中心	80,900	80,900
其他			320,200	320,200
<b>運營中投資物業總計</b>			<b>2,656,800</b>	<b>1,914,800</b>
#	合資項目			

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數(平方米)
<b>中國</b>			
<b>廣州</b>			
廣州富力麗思卡爾頓酒店	珠江新城J2-7	351間客房和 91間酒店式公寓	95,400
廣州富力君悅大酒店	珠江新城F1-2	368	70,800
廣州富力空港假日酒店	富力金港城	339	37,800
廣州柏悅酒店	珠江新城J1-1	208	29,600
廣州康萊德酒店*	珠江新城獵德村	309	53,400
廣州增城富力萬達嘉華酒店	增城區荔城增城大道	279	36,200
<b>北京</b>			
北京富力萬麗酒店	北京富力城	522	64,900
北京前門富力智選假日酒店	富力信然廣場	320	16,000
北京富力萬達嘉華酒店	石景山區石景山路	312	43,500
<b>天津</b>			
天津富力萬達文華酒店	河東區大直沽八號路	297	48,300
<b>惠州</b>			
惠州富力萬麗酒店	富力麗港中心	342	60,200
龍門富力希爾頓度假酒店	富力南昆山	366	56,400
惠州富力洲際度假酒店	富力惠林溫泉	220	66,900
惠州龍門富力嶺南花園溫泉度假山莊	富力南昆山	32	13,800
惠州富力希爾頓逸林度假酒店	惠州富力灣	308	48,700
<b>重慶</b>			
重慶富力凱悅酒店	江北區	321	53,600
重慶富力假日酒店	重慶富力城	360	49,300
重慶富力艾美酒店	南岸區江南大道	317	42,900
重慶萬州富力希爾頓逸林酒店	萬州區北濱大道二段	253	37,400
<b>成都</b>			
成都富力麗思卡爾頓酒店	熊貓城	353	45,600
成都逸蘭(富力)服務式公寓	成都鹽市口	162間酒店式公寓	24,200
<b>海南</b>			
海南澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	富力紅樹灣	305	44,500
海南香水灣富力萬豪度假酒店(含南北)	富力灣	448	66,400
<b>西安</b>			
西安富力希爾頓酒店	新城區東新街	311	43,400

## 主要物業列表

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數(平方米)
<b>哈爾濱</b>			
哈爾濱富力萬達嘉華酒店	南崗區中興大道	345	47,900
<b>太原</b>			
太原富力鉑爾曼大酒店	太原富力城	279	43,500
太原富力萬達文華酒店	解放路	359	52,400
<b>南寧</b>			
南寧富力萬達嘉華度假酒店	邕寧區良堤路	224	45,200
南寧富力萬達文華酒店	東葛路	332	49,300
<b>上饒</b>			
上饒富力萬達嘉華酒店	信州區廣信大道	280	35,800
<b>義烏</b>			
義烏富力萬達嘉華酒店	義烏市新科路	288	37,900
<b>烏魯木齊</b>			
烏魯木齊富力萬達文華酒店	經濟技術開發區玄武湖路	291	47,500
<b>亳州</b>			
亳州富力萬達嘉華酒店	譙城區希夷大道	244	32,300
<b>西寧</b>			
西寧富力萬達嘉華酒店	城西區西川南路	310	42,600
<b>四平</b>			
四平富力萬達嘉華酒店	鐵東區紫氣大道	246	31,700
<b>鄭州</b>			
鄭州富力萬達文華酒店	金水區農科路	292	47,600
<b>呼和浩特</b>			
呼和浩特富力萬達文華酒店	賽罕區新華東街	315	42,900
<b>柳州</b>			
柳州富力萬達嘉華酒店	城中區東環大道	285	37,600
<b>阜陽</b>			
阜陽富力萬達嘉華酒店	潁州區潁州南路	286	36,400

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數(平方米)
<b>泰安</b> 泰安富力萬達嘉華酒店	泰山大街	285	41,600
<b>東營</b> 東營富力萬達嘉華酒店	東營區北一路	285	37,900
<b>安陽</b> 安陽富力萬達嘉華酒店	文峰區中華路	289	33,800
<b>黃石</b> 黃石富力萬達嘉華酒店	黃石港區花湖大道	263	32,500
<b>內江</b> 內江富力萬達嘉華酒店	東興區棲霞路	262	32,700
<b>廣元</b> 廣元富力萬達嘉華酒店	利州區萬緣新區萬緣路	286	34,300
<b>蚌埠</b> 蚌埠富力萬達嘉華酒店	蚌山區東海大道	286	34,400
<b>蕪湖</b> 蕪湖富力萬達嘉華酒店	鏡湖區北京中路	281	36,800
<b>江門</b> 江門富力萬達嘉華酒店	蓬江區發展大道	360	41,400
<b>龍岩</b> 龍岩富力萬達嘉華酒店	新羅區雙龍路	306	34,900
<b>昆明</b> 昆明富力萬達文華酒店	西山區前興路	302	44,700
<b>蘭州</b> 蘭州城關富力萬達文華酒店	城關區天水北路	307	41,700
<b>荊州</b> 荊州富力萬達嘉華酒店	荊州區北京西路	283	37,000
<b>馬鞍山</b> 馬鞍山富力萬達嘉華酒店	雨山區太白大道	286	36,100

## 主要物業列表

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)
<b>東莞</b>			
東莞東城富力萬達文華酒店	東城區東縱大道	306	44,100
<b>常州</b>			
常州武進富力萬達嘉華酒店	武進區花園街	250	34,200
常州富力喜來登酒店	新北區通江中路	250	37,800
<b>金華</b>			
金華富力萬達嘉華酒店	金東區東市南街	330	42,800
<b>濟寧</b>			
濟寧富力萬達嘉華酒店	太白路東路	279	36,500
<b>赤峰</b>			
赤峰富力萬達嘉華酒店	紅山區西拉沐倫大街	350	47,400
<b>寧波</b>			
寧波富力索菲特酒店	鄞州區四明中路	291	40,700
<b>青島</b>			
青島富力艾美酒店	市北區延吉路	349	51,100
<b>無錫</b>			
無錫富力喜來登酒店	濱湖區梁溪路	350	46,700
<b>襄陽</b>			
襄陽富力皇冠假日酒店	長虹北路	303	43,000
<b>宜昌</b>			
宜昌富力皇冠假日酒店	伍家崗區沿江大道	283	39,100
<b>福州</b>			
福州富力威斯汀酒店	台江區江濱中大道	310	49,300
<b>合肥</b>			
合肥富力威斯汀酒店	包河區馬鞍山路	310	48,400
<b>武漢</b>			
武漢富力威斯汀酒店	武昌區臨江大道	305	50,400
武漢富力萬達嘉華酒店	武昌區東湖路	408	47,200
<b>鎮江</b>			
鎮江富力喜來登酒店	潤州區北府路	289	43,300

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數(平方米)
<b>石家莊</b> 石家莊富力洲際酒店	裕華區槐安東路	293	43,800
<b>濟南</b> 濟南富力凱悅酒店	市中區經四路	344	52,700
<b>廊坊</b> 廊坊富力萬達嘉華酒店	廣陽區新華路	295	41,900
<b>大慶</b> 大慶富力喜來登酒店	薩爾圖區東風新村	290	43,000
<b>泰州</b> 泰州富力萬達嘉華酒店	海陵區濟川東路	253	38,700
<b>唐山</b> 唐山富力洲際酒店	路南區文化路	287	47,500
<b>大連</b> 大連富力康萊德酒店 大連富力希爾頓酒店	中山區港浦路 中山區港浦路	210 370	57,300 40,100
<b>寧德</b> 寧德富力萬達嘉華酒店	蕉城區天湖東路	291	40,800
<b>泉州</b> 泉州富力萬達文華酒店	豐澤區寶洲路	322	47,800
<b>長沙</b> 長沙富力萬達文華酒店	開福區湘江中路	425	65,800
<b>淮安</b> 淮安富力萬達嘉華酒店	清河區翔宇中路	230	44,600
<b>宜興</b> 宜興富力艾美酒店	陽羨東路	280	42,100
<b>瀋陽</b> 瀋陽富力萬達文華酒店	東陵區營盤西街	300	51,700
<b>撫順</b> 撫順富力萬達嘉華酒店	新撫區渾河南路	280	39,500

## 主要物業列表

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)
<b>南昌</b>			
南昌紅谷灘富力萬達嘉華酒店	紅谷灘新區鳳凰中路	300	41,500
<b>銀川</b>			
銀川富力萬達嘉華酒店	金鳳區親水北大街	305	46,300
<b>丹東</b>			
丹東富力萬達嘉華酒店	振興區錦山大街	302	48,500
<b>南京</b>			
南京江寧富力萬達嘉華酒店	江寧區竹山路	303	43,100
<b>濰坊</b>			
濰坊富力鉑爾曼酒店	福壽東街	271	36,800
<b>齊齊哈爾</b>			
齊齊哈爾萬達嘉華酒店	建華區新江路	308	37,100
<b>長春</b>			
長春富力萬達文華酒店	紅旗街	236	39,900
<b>91間運營中酒店總計</b>		<b>27,409</b>	<b>3,992,100</b>

\* 合資項目

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 梁英梅 趙祥林
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	羅兵咸永道會計師事務所 香港中環太子大廈22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	<a href="http://www.rfchina.com">www.rfchina.com</a>

## 股東日誌

公佈中期業績	二零二零年八月二十四日
已派發中期股息	二零二零年十月三十日
公佈全年業績	二零二一年三月二十五日
暫停辦理股份過戶登記(出席股東週年大會權利)	二零二一年五月二十四日至五月二十八日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	二零二一年五月二十八日
暫停辦理股份過戶登記(獲發股息權利)	二零二一年六月三日至六月九日 (包括首尾兩天)

## 上市資料

本公司的H股於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司上市。

## 股份代號

香港聯合交易所	2777
路透社	2777.HK
彭博	2777HK

每手買賣單位	400股
--------	------

## 股份資料

年度	股價*	
	最高 港元	最低 港元
2005(由七月十四日至十二月三十一日)	6.9375	2.7
2006	17.14	6.675
2007	45.6	12.8
2008	28.3	2.3
2009	18.98	5.31
2010	14.14	8.55
2011	12.54	5.48
2012	13.40	5.80
2013	16.28	9.89
2014	11.92	7.65
2015	10.9	6.35
2016	13.98	7.58
2017	21.65	9.20
2018	23.85	11.22
2019	17.6	11.16
2020	15.54	8.23

\* 二零零六年九月二十八日一股份一拆四已作調整



中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45-54樓  
郵編：510623 電話：(8620) 3888 2777 傳真：(8620) 3833 2777

香港辦事處：香港中環皇后大道中99號中環中心6303室  
電話：(852) 2511 6675 傳真：(852) 2511 9087

[www.rfchina.com](http://www.rfchina.com)