



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777



中期報告
2021

目錄

頁次

公司資料	2
董事長致辭	3
管理層討論與分析	6
其他資料	14
中期簡明綜合財務資料(未經審核)	
中期簡明綜合資產負債表	21
中期簡明綜合損益表	23
中期簡明綜合全面收入表	24
中期簡明綜合權益變動表	25
中期簡明綜合現金流量表	27
中期簡明綜合財務資料的附註	28
補充資料	60

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	www.rfchina.com

董事長致辭

業績和股息

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團總營業額較去年同期增加 18% 至人民幣 394.9 億元及純利較去年同期減少至人民幣 31.8 億元。

期內，本集團主要業務物業發展的營業額增加 17% 至人民幣 359.5 億元及純利減少 15% 至人民幣 29.6 億元。營業額增加主要由於已售的交付面積增加至 410 萬平方米，較去年同期增加 22%。於期內來自物業投資及酒店營運分部的經常性營業額增長 63% 至人民幣 30.3 億元。來自物業投資的盈利能力繼續對本集團作出重大的貢獻，其純利(不包括重新估值)為人民幣 5.40 億元。董事會已決議宣派中期股息每股人民幣 0.10 元。

業務回顧

回顧本集團於二零二一年上半年的表現，自上個財政年度以來在宏觀經濟環境及行業面臨持續挑戰的營商環境下，我們仍創下多項里程碑和取得進一步發展。此外，若干企業面臨財務困難的情況，增添了經營不確定性。然而，本集團於二零二零年底成功應對潛在財務壓力，並著眼於二零二一年進一步改善信貸狀況。邁進二零二一年，儘管近期已解決大部分短期債務及應對了經營環境的波動，本集團仍將保持一貫的戰略方向。本集團將維持審慎收購土地的策略，並加快協議銷售進度，動用可用資金進一步減輕整體債務負擔，從而抵禦市場進一步波動。二零二一年上半年，本集團在降低總債及現金流管理方面表現良好，預計年內將繼續加速改善。

在全球新冠肺炎疫情阻礙經濟復甦的背景下，中國國內經濟增長目標維持不變。全球而言，各國已進入抗擊疫情的另一階段，積極的疫情防控措施讓當地企業可在等待經濟完全恢復的同時回復新常態，非常有利於企業專注於推動復甦，促進各行各業的經濟活動。

就本集團上半年經營表現而言，上半年的協議銷售金額達人民幣 650.8 億元，協議銷售面積約為 485.2 萬平方米，協議銷售按銷售收入及面積計算分別增長 18% 及 6%。收入增長主要由於已售建築面積及平均售價的同比增加。二零二一年的平均售價上升至每平方米人民幣 13,400 元，主要由於一線及二線城市銷售佔比較高，當中銷售比例較高的一線及二線城市包括廣州、海南、西安及北京。經濟增長及供求變化預計將有利於人口、富裕程度及經濟高速增长的一、二線城市。因此，近年來，本集團將土地投資及土地儲備集中於增長空間較大的一線及二線城市及大灣區。大灣區將繼續成為本集團在物業開發及土地儲備方面的重點區域。

即使我們採取溫和謹慎的土地儲備策略，本集團仍擁有可觀的土地儲備以供現時及未來發展。於二零二一年上半年，本集團擁有的土地儲備總可售面積約為 5,552 萬平方米。本集團已逐步將土地儲備的重心轉移至一線及二線城市，該等城市的土地儲備目前佔土地儲備總量的 53%。專注於一線及二線城市發展將使整體平均協議售價增加，乃因該些地區的平均售價普遍高於低線城市。隨著整體平均售價上升，即使各城市的銷量出現波動，尤其是低線城市交易量受市場環境影響較大，集團仍可實現協議銷售目標。隨著本集團提高土地儲備質量，我們仍著力將平均土地儲備成本保持在合理的低水平，以盡可能達到更高毛利率。本集團土地儲備的平均成本約為每平方米人民幣 2,700 元。雖然土地儲備增長並非目前的關注重點，但已確定了開發權、待轉化為土地儲備的城市更新項目，仍將是集團潛在土地儲備的關注焦點。本集團將繼續轉化更多的城市更新項目，近期目標轉化可售建築面積約 800 萬平方米的土地儲備。

中國正持續調整影響房地產行業的政策，並加強監管以確保房地產行業平穩健康發展，但政策波動在一定程度上影響整體資金流動性的管理。除行業監管外，上半年整體信貸市場波動較大，融資渠道的不確定性增加。然而，本集團於期內的信貸狀況仍取得顯著改善。上半年，本集團借款總額減少人民幣 164 億元，並獲得人民幣 257 億元融資，應對了現有債務再融資並增加可用流動資金。籌集的資金可解決本集團短期內到期的債務，並展示了我們在信貸緊縮環境下管理流動資金的能力。本集團預計融資環境的挑戰將持續存在，因此，本集團將繼續致力於維持及拓展融資渠道，以進一步改善未來的信貸狀況。

如上所述，經營狀況的不確定性增加了市場風險，並促使開發商注重現金流的管理。於二零二一年上半年，本集團添置土地儲備較少，以保存可用流動資金，因此有關開支僅佔協議銷售的 4%。由於已交付建築面積增加，本集團上半年整體營業額增至人民幣 394.9 億元，或增加 18%。然而，儘管營業額增加，本集團毛利及純利分別減少至人民幣 85.7 億元及人民幣 31.8 億元，主要是入賬面積、產品組合變動及較高的融資成本等影響了盈利表現。本集團上半年的盈利亦受上半年與全年之間的銷售確認比例不平衡所影響，導致期內營業額入賬比例較低。隨著年底交付建築面積增加，本集團預計整體盈利能力及利潤率將較上半年有所改善。

董事長致辭

展望

踏入下半年，由於預計經營市況的波動及資本市場的不確定性將持續存在，本集團將繼續著眼於現金流管理以及進一步改善整體信貸狀況。實現較高的協議銷售及潛在資產出售對於達成二零二一年去槓桿目標至關重要。我們估計可售資源超過人民幣 2,700 億元及全國範圍內的項目推售，管理層將繼續執行年初制定的銷售計劃，同時會根據經營環境的變化、潛在政策的變動及未能預計的市場動盪不斷進行調整。於過去十二個月內，本集團繼續平衡流動資金及銷售速度，同時根據平均售價及產品組合評估對利潤率的影響。雖然維持流動資金至為重要，但本集團相信，擁有足夠優質的土地儲備及可售資源，有助於本集團在更穩定的市場環境下實現更高的盈利潛力。

致謝

在這充滿挑戰的時期，本集團的管理及努力經營堪稱典範。強大的高級管理團隊與我們緊密合作，解決問題及實現長期目標，同時在全球疫情肆虐期間作出個人及精神上的奉獻。本人對股東所付出的無比耐心表示感謝，以帶領集團渡過前所未有的困難時期。我們需設定長期戰略以應對愈來愈短的復甦週期，同時採取靈活方式實現內部目標。本人對高級管理層、全體員工、股東及業務夥伴的堅定支持表示感謝，彼等讓我們能夠在過去六個月中繼續前進，並在二零二一年餘下時間中堅持不懈。通過共同努力及朝著同一方向前進，本人堅信我們將取得豐碩成果。

董事長
李思廉

香港，二零二一年八月二十四日

業務回顧

物業發展

經過二十餘年高速發展，本集團業務已經佈局超過一百四十個城市和地區。截至二零二一年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約69,173,000平方米，其中可售面積約為55,520,000平方米。期內，本集團錄得總協議銷售額人民幣650.8億元。交付可售面積1,848,000平方米，佔本集團全年目標約20%，確保充足的開發量維持可售資源。

落成的物業

期內落成可售面積1,848,000平方米，約佔本集團二零二一年全年預期落成的可售面積9,377,000平方米的20%。二零二一年下半年的落成可售面積預計約為7,529,000平方米，詳見下表：

地區	二零二一年 上半年實際完成		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	可售	建築	可售	建築	可售
	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)
華北地區	523,000	433,000	1,654,000	1,459,000	2,177,000	1,892,000
華東地區	388,000	288,000	1,134,000	784,000	1,522,000	1,072,000
西北地區	588,000	508,000	1,617,000	1,471,000	2,205,000	1,979,000
華南地區	154,000	71,000	1,154,000	763,000	1,308,000	834,000
西南地區	241,000	229,000	825,000	604,000	1,066,000	833,000
中南地區	288,000	209,000	454,000	388,000	742,000	597,000
海南	29,000	28,000	291,000	266,000	320,000	294,000
海外	8,000	-	589,000	468,000	597,000	468,000
合作項目(權益)	165,000	69,000	661,000	503,000	826,000	572,000
小計	2,384,000	1,835,000	8,379,000	6,706,000	10,763,000	8,541,000
投資物業	13,000	13,000	823,000	823,000	836,000	836,000
總計	2,397,000	1,848,000	9,202,000	7,529,000	11,599,000	9,377,000

協議銷售

二零二一年上半年，本集團總協議銷售約人民幣650.8億元，銷售面積約4,852,000平方米，按年分別上升18%及6%；平均售價約每平方米人民幣13,400元。協議銷售來自195個項目，分佈在國內二十七個省份(含直轄市、自治區)以及海外的四個國家，共一百一十二個城市。就省份而言，廣東、浙江、海南、山西、陝西、北京、江蘇、天津、重慶及江西為協議銷售額最高的十大省份，合計貢獻協議銷售約人民幣467.4億元，佔本集團總協議銷售約72%。就城市而言，一線及二線城市貢獻66%，三線及以下城市貢獻32%，海外貢獻2%。就業態而言，71%的協議銷售來自高層住宅物業，6%來自別墅，23%來自商業及其他，包括寫字樓、公寓、商舖等。

區域	地區	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零二零年 上半年增/減 (%)	已售出 總可售面積約數 (千平方米)	較二零二零年 上半年增/減 (%)
華北地區	北京市	3,502.4	65%	143.1	102%
	天津市	3,442.4	82%	252.4	71%
	山東省	2,473.0	64%	259.9	65%
	遼寧省	1,812.2	-24%	212.8	-24%
	河北省	1,803.6	-23%	183.4	-13%
	河南省	1,481.9	13%	86.1	-26%
	黑龍江省	431.5	-58%	25.7	-60%
西北地區	山西省	4,700.8	60%	470.4	63%
	陝西省	4,621.9	17%	336.9	19%
	內蒙古	1,721.8	-34%	192.7	-43%
	新疆	591.8	136%	55.5	137%
華南地區	甘肅省	590.9	不適用	36.7	不適用
	廣東省	10,974.9	212%	554.1	46%
華東地區	廣西省	255.4	-20%	40.7	-25%
	浙江省	5,416.4	-36%	315.8	-34%
海南	江蘇省	3,475.9	-13%	194.7	-32%
	安徽省	1,778.5	72%	216.9	79%
	上海市	459.3	-65%	9.3	-60%
中南地區	海南省	5,033.2	-10%	229.1	-40%
	江西省	2,475.8	74%	228.5	69%
	福建省	909.1	10%	86.9	14%
	湖南省	790.1	74%	95.7	109%
西南地區	湖北省	467.4	232%	56.0	378%
	重慶市	3,091.6	-9%	331.9	-20%
	四川省	602.8	37%	72.7	14%
	貴州省	486.0	74%	62.8	98%
	雲南省	211.7	-22%	17.4	-11%
海外	澳大利亞	509.0	173%	41.7	177%
	英國	458.7	37%	3.6	64%
	馬來西亞	265.2	-50%	15.3	-42%
	柬埔寨	240.5	-13%	23.0	28%
總計		65,075.7	18%	4,851.7	6%

區域	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零二零年	已售出 總可售面積約數 (千平方米)	較二零二零年
		上半年 增/減 (%)		上半年 增/減 (%)
華北地區	14,947.0	19%	1,163.4	11%
西北地區	12,227.2	25%	1,092.2	17%
華南地區	11,230.3	192%	594.8	37%
華東地區	11,130.1	-25%	736.7	-19%
海南	5,033.2	-10%	229.1	-40%
中南地區	4,642.4	63%	467.1	74%
西南地區	4,392.1	-	484.8	-9%
海外	1,473.4	11%	83.6	35%
總計	65,075.7	18%	4,851.7	6%

發展中物業

截至二零二一年六月三十日，發展中物業的權益建築面積合共約30,882,000平方米，分佈情況如下：

地區	權益建築 面積約數 (平方米)	權益可售 面積約數 (平方米)
華北區	6,528,000	4,716,000
華東區	3,864,000	2,558,000
西北區	7,168,000	5,007,000
華南區	6,074,000	4,566,000
西南區	1,729,000	1,315,000
中南區	2,181,000	1,509,000
海南	1,164,000	855,000
海外	1,239,000	779,000
小計	29,947,000	21,305,000
投資物業	935,000	802,000
總計	30,882,000	22,107,000

物業投資

本集團投資物業組合主要分佈在一線及二線城市，包括甲級寫字樓、購物商場及多種零售物業等。截至二零二一年六月三十日，營運中的投資物業組合總建築面積約1,885,000平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約2,524,000平方米。

酒店營運

本集團目前已擁有91間營運中酒店，總建築面積為3,992,100平方米，總客房數為27,409間。該等91間酒店分別由知名酒店管理集團如萬豪國際酒店集團、洲際酒店集團、希爾頓酒店集團、凱悅酒店集團、雅高酒店集團、萬達酒店管理集團及其他酒店集團管理。另外，本集團約有44間在建及規劃中的酒店，合共135間酒店，是全球最大的豪華酒店資產擁有人。

土地儲備

期內於三個城市及地區收購共四幅地塊新增土地的總可售面積約為763,000平方米，權益可售面積約為555,000平方米，權益地價約為人民幣20億元，購置土地的平均成本約為每平方米人民幣3,500元。

於二零二一年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積為69,173,000平方米，總可售面積為55,520,000平方米，分佈於九十八個城市及地區，詳見下表：

地區	總建築 面積約數 (平方米)	總可售 面積約數 (平方米)
發展物業		
華北地區	16,447,000	13,264,000
華東地區	6,560,000	5,158,000
西北地區	13,869,000	10,927,000
華南地區	7,604,000	6,427,000
西南地區	5,222,000	4,369,000
中南地區	7,108,000	6,184,000
海南	3,062,000	2,734,000
海外	6,402,000	3,933,000
小計	66,274,000	52,996,000
投資物業	2,899,000	2,524,000
總計	69,173,000	55,520,000

財務回顧

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團純利由去年同期的人民幣 39.17 億元減少至人民幣 31.81 億元。本集團物業發展核心業務的營業額佔本集團總營業額的 91%，達人民幣 359.46 億元。與去年同期相比，基於期內交付的可售面積 4,098,000 平方米，物業發展的純利減少 15%。物業投資的盈利(不包含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)為人民幣 5.40 億元。期內公允價值收益及重估收益達人民幣 7.35 億元。來自酒店營運的營業額由人民幣 13.96 億元增加至人民幣 25.00 億元，隨著新冠肺炎疫情趨於穩定，二零二一年上半年本集團酒店營運業務持續改善。

以下有關損益表組成部份(#7(融資成本)及#9(純利)除外)的論述僅與物業發展有關：

- 營業額由二零二零年同期的人民幣 308.31 億元增加 17% 至人民幣 359.46 億元。售出可售面積由去年同期 3,350,000 平方米增加 22% 至 4,098,000 平方米，分佈於九十七個城市。總體平均售價由每平方米人民幣 9,200 元下降 4% 至每平方米人民幣 8,800 元。總體平均售價下降乃由於期內營銷策略為降低價格以刺激銷售及去庫存。此外，二零二一年上半年交付的物業大部份集中於二線及三線城市。這些城市的平均售價相對較低。根據當期各個城市的營業額分佈而言，海南成為在總營業額中佔最大比重的城市，佔總營業額的 12%。就金額而言，海南的營業額為人民幣 42.82 億元，主要來自海南富力首府。太原營業額排名第二，期內營業額為人民幣 41.52 億元，相當於總營業額的 12%。太原富力金禧城是當期第一大銷售項目，其總營業額為人民幣 25.54 億元或佔總營業額的 7%。重慶營業額位居第三，營業額達人民幣 19.35 億元。與去年同期佔總營業額 22% 的三大城市(太原、重慶及寧波)相比，當期營業額排名前三的海南、太原及重慶的營業額佔總營業額的 29%。當期其餘 71% 的營業額來自本集團開發項目所在的其他九十四個城市，其中營業額較主要的有北京、杭州、嘉興、天津、哈爾濱、包頭、莆田和寧波，各自貢獻的營業額均超過人民幣 10 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)
海南	4,282	292,900	14,620
太原	4,152	432,700	9,590
重慶	1,935	319,800	6,050
北京	1,922	98,100	19,590
杭州	1,695	79,700	21,270
嘉興	1,588	123,500	12,860
天津	1,266	127,000	9,970
哈爾濱	1,200	115,800	10,360

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)
包頭	1,165	217,800	5,350
莆田	1,031	162,800	6,330
寧波	1,012	88,400	11,450
湖州	695	83,500	8,320
澳大利亞	690	19,600	35,230
瀋陽	684	120,400	5,680
廣州	662	30,600	21,620
馬來西亞	581	43,000	13,500
惠州	567	68,900	8,220
六安	561	87,900	6,380
溫州	546	44,200	12,350
淄博	509	42,300	12,030
鄒平	504	58,400	8,630
威海	468	63,800	7,340
上海	398	26,500	15,000
無錫	388	44,300	8,760
西安	302	45,200	6,670
江門	287	38,700	7,400
渭南	278	57,500	4,830
建德	260	35,900	7,250
廈門	257	11,800	21,800
唐山	249	51,500	4,830
柬埔寨	238	24,900	9,550
鎮江	221	16,200	13,660
邯鄲	211	65,600	3,220
荷澤	209	39,500	5,280
梅縣	206	52,800	3,890
上饒	206	27,200	7,570
滁州	192	33,300	5,770
鐵嶺	169	35,400	4,760
湘潭	166	32,900	5,030
大連	162	29,200	5,560
成都	159	22,600	7,030
貴陽	157	23,400	6,690
淮北	157	21,200	7,420
樂清	150	10,100	14,770
長治	148	38,100	3,890
大同	146	23,900	6,090
烏魯木齊	143	14,500	9,860
珠海	140	12,100	11,610
清遠	133	24,900	5,340
眉山	131	28,800	4,570

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)
南昌	129	13,300	9,700
寶雞	126	25,000	5,020
鞍山	123	24,900	4,950
青島	118	15,400	7,660
九江	118	18,600	6,360
陽江	117	19,800	5,890
其他	1,637	371,900	4,420
總計	35,946	4,098,000	8,800

- 銷售成本包括土地及建築成本、資本化融資成本以及徵稅。期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由去年同期的人民幣 5,560 元上升至人民幣 6,190 元。如只考慮期內十大銷售項目(佔總營業額的 42%)的平均單位成本則為每平方米人民幣 6,900 元，比去年同期的十大銷售項目(佔總營業額的 38%)的平均單位成本增加約 38%(二零二零年上半年：每平方米人民幣 5,000 元)。計入期內銷售成本中的資本化利息人民幣 22.82 億元，約佔總成本的 8%。資本化利息在銷售物業營業額中所佔的百分比為 6%。銷售成本亦包括人民幣 2.36 億元的徵稅，佔成本的 1%。
- 與二零二零年同期的 33.5% 相比，當期總體毛利率為 22.3%，該下跌是由於調整平均銷售價格以加快銷售速度，以致影響本集團的毛利率。當期按營業額排名前五位的城市：海南、太原、重慶、北京和杭州佔總營業額的 39%。該等城市的毛利率分別為：35%、21%、40%、51% 及 23%。
- 其他收入及其他收益—淨額主要來自利息收入。
- 當期銷售和行政開支增加 5% 或人民幣 1.57 億元至人民幣 32.04 億元。該增幅乃因期內銷售項目數目持續增加所致。銷售和行政開支佔營業額的百分比從 9.9% 下跌至 8.9%。
- 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。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，湖州富力綠地西湖觀邸項目 50% 權益及廣州富力新城項目 65% 權益。這六個項目的合併營業額為人民幣 45.32 億元。
- 融資成本(即期內利息開支，減去資本化到開發成本的部分)下跌 53% 至人民幣 15.95 億元(二零二零年上半年：人民幣 33.92 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 5.40 億元。利息開支總額減少 9% 至人民幣 64.61 億元乃由於平均未償還借款由去年同期人民幣 2,066 億元減至人民幣 1,536 億元。連同計入銷售成本中的資本化利息人民幣 22.83 億元，期內產生的融資成本總額為人民幣 38.78 億元。

- 土地增值稅人民幣 8.80 億元(二零二零年上半年：人民幣 13.74 億元)及企業所得稅人民幣 9.83 億元(二零二零年上半年：人民幣 11.81 億元)使期內本集團所得稅開支總額達人民幣 18.63 億元。與二零二零年同期相比，土地增值稅在營業額中所佔的百分比由 4.5% 減至 2.5%。
- 總括而言，本集團當期純利率持穩於 8.1%(二零二零年上半年：11.7%)。

財務資源及流動資金

於二零二一年六月三十日，包括作特殊用途而受限的資金在內的總現金為人民幣 288.0 億元(二零二零年十二月三十一日：人民幣 399.5 億元)。截至本期末借款總額達人民幣 1,433.5 億元(二零二零年十二月三十一日：人民幣 1,597.3 億元)，淨債務由二零二零年十二月三十一日人民幣 1,197.8 億元減少至人民幣 1,145.5 億元。淨債務與總權益比率由二零二零年十二月三十一日 130% 的水平，減少至於二零二一年六月三十日的 123%。

截至二零二一年六月三十日止六個月，新增銀行借款人民幣 58.39 億元，利率介乎 1.42% 至 7.4%；同時，償還銀行借款人民幣 173.4 億元。於二零二一年六月三十日，整體銀行借款組合的實際利率為 5.95%(二零二零年十二月三十一日：5.75%)。除人民幣 108.7 億元利率介乎 5.6% 至 7% 境內公司債券、人民幣 33.7 億元利率介乎 6.30% 至 7.40% 境內非公開債券及境外 51.1 億美元利率介乎 5.75% 至 12.375% 優先票據之外，借款幣種主要為人民幣，且利率根據中國人民銀行公佈的基準利率浮動。本集團認為人民幣利率政策相對穩定，而本集團大部份借款與收入及資產同樣以人民幣為主，本集團認為不需要對利率或貨幣風險進行對沖。

資產抵押

於二零二一年六月三十日，賬面總值人民幣 1,223 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 869.3 億元銀行貸款及其他借款(二零二零年十二月三十一日：人民幣 963.4 億元)。

或然負債

本集團為購入本集團銷售物業的買家的銀行按揭貸款提供擔保及為其從事項目開發業務的若干合營企業及聯營公司提供借款的連帶擔保。就住宅物業所提供的擔保而言，該類擔保將在發出該等物業的房產證後解除。於二零二一年六月三十日，該項擔保總額為人民幣 1,092 億元，較二零二零年十二月三十一日的人民幣 1,021 億元增加 7%。

僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團共有員工約 35,832 人。截至二零二一年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣 16.5 億元。本集團提供具有競爭力的薪酬體系。此外，在本集團薪酬獎金系統的整體框架內，員工獲得與其工作表現相應的回報。本集團也經常為員工提供與工作相關的培訓。

中期股息派付及暫停辦理股份過戶登記

董事會已決定宣派截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息(「中期股息」)每股人民幣0.10元予於二零二一年九月十七日營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東。中期股息將於二零二一年十一月十五日派發。

本公司將於二零二一年九月十三日(星期一)至二零二一年九月十七日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份過戶登記手續。為確保享有收取中期股息的權利，所有股份過戶文件須於二零二一年九月十日(星期五)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。

根據本公司的公司章程，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元派發。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。中期股息需預扣中國預扣稅。

二零二一年八月二十四日(即宣派中期股息當日)前一星期內，中國人民銀行宣佈的人民幣兌港幣匯率的平均收市價為人民幣0.833098元兌1.00港元。因此，每股H股的應付中期股息為0.120033港元。

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。

所有投資者務須認真閱讀本部分內容。股東須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置本公司H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

本公司已委任中國銀行(香港)信託有限公司為香港收款代理人，並會將中期股息支付予收款代理人，以待於二零二一年十一月十五日支付予H股股東。中期股息支票將會以普通郵遞方式郵寄予H股股東，郵誤風險須由股東自行承擔。

中期業績的審閱

審核委員會已審閱本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》審閱本期間未經審核中期簡明綜合財務資料。

股本

本公司於二零二一年六月三十日的股權結構如下：

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

董事、行政總裁及監事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，本公司董事、行政總裁及監事於本公司或任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有實益權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零二一年六月三十日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	股份類別	股份數目			總股本權益 概約百分比 ^{附註}	
		本人	配偶或18歲 以下子女	公司權益		期末持有的 股份總數
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：

於二零二一年六月三十日，本公司的已發行股份總數目為3,752,367,344股H股。

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

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

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二一年六月三十日，概無本公司董事、行政總裁或監事或彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零二一年六月三十日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定存置的登記冊所示記錄，並無人士(本公司董事、行政總裁及監事除外)持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

董事會組成及守則

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

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

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

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

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

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

董事長和行政總裁由不同人士擔任，以維持有效的權責分離。

本公司董事及監事遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十之標準守則作為董事及監事進行任何本公司證券交易的操守準則。本公司已向各董事及監事個別查詢，而各董事及監事均已確認，彼等於截至二零二一年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

遵守企業管治守則

本集團致力建立良好的企業管治常規和程序，並嚴謹地遵守中國公司法及其他適用法律及法規。截至二零二一年六月三十日止六個月內，本公司一直嚴格遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》所載的原則及守則條文。

審核委員會

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

審核委員會由本公司獨立非執行董事王振邦先生(審核委員會主席)及鄭爾城先生，以及本公司非執行董事李海倫女士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》審閱未經審核簡明綜合中期財務資料。

薪酬委員會

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

提名委員會

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

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

股東關係

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

中期簡明綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	二零二一年 六月三十日 未經審核	二零二零年 十二月三十一日 經審核
資產			
非流動資產			
無形資產	8	1,143,545	1,183,384
投資物業	8	35,130,688	33,957,965
物業、廠房及設備	8	44,006,909	42,113,735
使用權資產	8	10,654,818	10,846,583
合營企業權益	9	11,274,830	11,617,336
聯營公司權益	10	2,604,070	1,440,026
遞延所得稅資產		13,176,678	12,610,456
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	5	612,237	639,850
其他金融資產	11	3,217,970	–
		121,821,745	114,409,335
流動資產			
發展中物業		167,980,320	164,788,269
已落成待售物業		53,578,846	64,029,794
存貨		1,227,151	1,141,518
貿易和其他應收款及預付款	12	45,253,727	46,315,461
合同資產		1,543,740	1,621,299
預付稅款		4,344,839	3,600,167
受限制現金	13	16,038,194	14,275,892
現金及現金等價物		12,763,909	25,672,822
		302,730,726	321,445,222
分類持作待售資產	10(a)	–	6,330,658
		302,730,726	327,775,880
總資產		424,552,471	442,185,215

中期簡明綜合資產負債表
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	二零二一年 六月三十日 未經審核	二零二零年 十二月三十一日 經審核
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	14	3,752,367	938,092
其他儲備		12,253,562	15,589,427
保留盈利		74,156,850	72,970,684
		90,162,779	89,498,203
非控制性權益		2,611,463	2,507,140
總權益		92,774,242	92,005,343
負債			
非流動負債			
長期借款	15	91,444,718	95,848,642
租賃負債		430,940	452,557
遞延所得稅負債		10,623,179	10,307,753
其他應付款		-	1,343,481
		102,498,837	107,952,433
流動負債			
預提費用及其他應付款	16	99,199,886	106,533,115
合同負債		54,998,363	48,002,504
當期所得稅負債		20,761,369	21,167,911
應付股息		2,326,468	-
短期借款	15	13,628,022	10,919,529
長期借款當期部份	15	38,275,868	52,961,902
租賃負債		89,416	96,448
		229,279,392	239,681,409
與分類持有待售資產直接相關的負債	10(a)	-	2,546,030
		229,279,392	242,227,439
總負債		331,778,229	350,179,872
總權益及負債		424,552,471	442,185,215

第28至60頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 未經審核	二零二零年 未經審核
營業額	6	39,493,138	33,591,036
銷售成本		(30,923,169)	(23,664,462)
毛利		8,569,969	9,926,574
其他收入	17	491,354	383,230
其他收益－淨額	18	1,673,007	3,615,126
銷售及營銷開支		(1,482,064)	(1,226,510)
行政開支		(2,727,187)	(2,596,655)
金融及合同資產減值虧損撥回／(撥備)		27,512	(21,085)
議價收購收益	7	508,209	—
經營溢利		7,060,800	10,080,680
融資成本	19	(1,594,849)	(3,392,052)
應佔聯營公司業績		35,728	(10,724)
應佔合營企業業績		53,837	(49,394)
除所得稅前盈利		5,555,516	6,628,510
所得稅開支	20	(2,374,495)	(2,711,522)
期間盈利		3,181,021	3,916,988
應佔盈利：			
— 本公司所有者		3,080,198	3,792,275
— 非控制性權益		100,823	124,713
		3,181,021	3,916,988
本公司所有者應佔盈利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元計)		0.8209	1.0849

第28至60頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 未經審核	二零二零年 未經審核
期間盈利	3,181,021	3,916,988
其他全面收入／(虧損)		
其後或會重新分類至損益的項目		
— 以權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入／(虧損)	23,122	(136,663)
— 貨幣折算差額	(99,831)	48,078
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(虧損)／收入的金融資產除稅後公允價值變動	(12,445)	54,682
期間除稅後其他全面虧損	(89,154)	(33,903)
期間全面收入總額	3,091,867	3,883,085
期間應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	2,991,044	3,758,372
— 非控制性權益	100,823	124,713
	3,091,867	3,883,085

第28至60頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核					
	本公司所有者應佔				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額		
二零二一年一月一日結餘	938,092	15,589,427	72,970,684	89,498,203	2,507,140	92,005,343
期內盈利	-	-	3,080,198	3,080,198	100,823	3,181,021
其他全面收入	-	(89,154)	-	(89,154)	-	(89,154)
截至二零二一年六月三十日止期間						
全面收入總額	-	(89,154)	3,080,198	2,991,044	100,823	3,091,867
轉撥先前於其他全面收入中確認重估收益 至保留盈利	-	(469,558)	469,558	-	-	-
與所有者的交易						
非控制性權益注資	-	-	-	-	3,500	3,500
轉撥至股本的股份溢價	2,814,275	(2,814,275)	-	-	-	-
轉撥至法定儲備	-	37,122	(37,122)	-	-	-
股息	-	-	(2,326,468)	(2,326,468)	-	(2,326,468)
與所有者的交易總額	2,814,275	(2,777,153)	(2,363,590)	(2,326,468)	3,500	(2,322,968)
二零二一年六月三十日結餘	3,752,367	12,253,562	74,156,850	90,162,779	2,611,463	92,774,242

中期簡明綜合權益變動表
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核					
	本公司所有者應佔				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額		
二零二零年一月一日結餘	873,842	13,600,412	68,225,177	82,699,431	2,441,232	85,140,663
期內盈利	-	-	3,792,275	3,792,275	124,713	3,916,988
其他全面收入	-	(33,903)	-	(33,903)	-	(33,903)
截至二零二零年六月三十日止期間全面收入總額	-	(33,903)	3,792,275	3,758,372	124,713	3,883,085
轉撥出售按公允價值計入其他全面收入之股本投資 之收益至保留盈利	-	(26,735)	26,735	-	-	-
與所有者的交易						
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	-	(50,217)	-	(50,217)	(64,824)	(115,041)
轉撥至法定儲備	-	34,125	(34,125)	-	-	-
股息	-	-	(3,006,015)	(3,006,015)	-	(3,006,015)
與所有者的交易總額	-	(16,092)	(3,040,140)	(3,056,232)	(71,998)	(3,128,230)
二零二零年六月三十日結餘	873,842	13,523,682	69,004,047	83,401,571	2,493,947	85,895,518

第28至60頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 未經審核	二零二零年 未經審核
營運活動的現金流量		
— 營運產生的現金	18,249,641	8,951,901
— 已付利息	(6,529,754)	(7,328,969)
— 已付企業所得稅及土地增值稅	(3,786,787)	(4,554,458)
營運活動產生／(所用)的現金淨額	7,933,100	(2,931,526)
投資活動的現金流量		
— 購買物業、廠房及設備	(804,203)	(619,883)
— 購買無形資產	(19,733)	(75,505)
— 添置使用權資產	(5,003)	(14,657)
— 添置投資物業	(94,104)	(256,606)
— 出售物業、廠房及設備所得款	464	2,049
— 出售投資物業所得款	2,236	—
— 購買其他金融資產	(3,217,970)	—
— 收購附屬公司，扣除所得現金	(37,904)	(5,416)
— 出售附屬公司，扣除現金	1,690,072	(711,906)
— 收取一家合營企業的股息	—	50,010
— 投資按公允價值計入其他全面收入的金融資產、 合營企業及聯營公司	(69,856)	(18,000)
— 來自關聯方還款的現金	3,697,793	5,678,046
— 借款予關聯方	(3,484,650)	(2,858,159)
— 出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產所得款	16,081	184,238
— 來自按公允價值計入其他全面收入的金融資產的股息收入	5,610	—
— 已收利息	354,960	217,872
投資活動(所用)／產生的現金淨額	(1,966,207)	1,572,083
融資活動的現金流量		
— 借貸所得款，扣除交易成本	22,193,574	33,442,544
— 償還借款	(38,449,753)	(41,803,870)
— 償還若干合營企業一位股東款項	(265,060)	—
— 償還租賃負債本金	(55,598)	(46,516)
— 借款保證金增加	(1,334,109)	(8,938)
— 借款保證金減少	865,237	—
— 收取關聯方借款	3,601,409	5,828,600
— 還款予關聯方	(5,394,300)	—
— 購買非控制性權益	—	(115,041)
— 非控制性權益注資	3,500	—
— 支付本公司所有者股息	(3,262)	(992,803)
融資活動所用的現金淨額	(18,838,362)	(3,696,024)
現金及現金等價物減少淨額	(12,871,469)	(5,055,467)
期初現金及現金等價物	25,672,822	22,904,275
匯兌(虧損)／收益	(37,444)	52,701
期末現金及現金等價物	12,763,909	17,901,509

第28至60頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

1. 一般資料

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

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

本公司股份已於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本中期簡明綜合財務資料以人民幣元列報(除非另有說明)。中期簡明綜合財務資料已於二零二一年八月二十四日獲批准刊發。

2. 編製基準

截至二零二一年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計準則34「中期財務報告」編製。本中期簡明綜合財務資料應與根據香港財務報告準則編製的截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

3. 會計政策

除以下所述，已應用的會計政策與二零二零年財務報表所載者一致。

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下為於二零二一年一月一日開始之財政年度首次強制採納之新訂或經修訂準則及詮釋。

<u>準則</u>	<u>主題</u>
香港財務報告準則16之修訂	新冠肺炎疫情相關租金寬免
香港財務報告準則9、香港會計準則39、 香港財務報告準則7、香港財務報告準則4及 香港財務報告準則16之修訂	利率基準改革—第二階段

準則、修訂及詮釋對本集團並無重大影響或與本集團無關。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

3. 會計政策(續)

(b) 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂及經修訂準則在二零二一年一月一日開始的財政年度已頒佈但尚未生效及未獲本集團的提早採納。此等新訂及經修訂準則預期不會對本集團構成重大影響。

<u>準則</u>	<u>主題</u>	<u>於或之後開始的 年度期間起生效</u>
香港會計準則16之修訂	於作擬定用途前之所得款	二零二二年一月一日
香港會計準則37之修訂	履行合約之成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則3之修訂	概念框架之提述	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	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度 改進對香港財務報告準則1、香港財務報告準則9、 香港財務報告準則16及香港會計準則41之影響	二零二二年一月一日
會計指引5(經修訂)	同一控制下合併的合併會計法	二零二二年一月一日
香港財務報告準則17	保險合約	二零二三年一月一日
香港會計準則1之修訂	負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則12之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港詮釋5(二零二零年)	財務報表之呈列—借款人對包含於要求時償還之條款 的有期貸款之分類	二零二三年一月一日
香港財務報告準則10及香港會計 準則28之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

4. 判斷及估計

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

於編製該等中期財務資料時，管理層在應用本集團的會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與編製截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

5. 財務風險管理及金融工具

5.1 財務風險因素

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

中期簡明綜合財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理信息和披露，此中期財務資料應與本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.2 流動資金風險

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

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

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

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
二零二一年六月三十日					
借款(附註(1))	60,435,400	43,100,050	39,474,723	22,828,640	165,838,813
租賃負債	114,341	86,661	189,566	226,694	617,262
包含在預提費用及其他應付款的金融負債 (不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	89,433,920	-	-	-	89,433,920
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	97,239,991	-	-	-	97,239,991
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	3,081,240	2,000,092	6,036,297	840,707	11,958,336
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
包含在預提費用及其他應付款的金融負債 (不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	96,806,666	1,351,830	-	-	98,158,496
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

附註：

- (1) 借款利息是分別根據二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日所持有的借款計算，浮動借款利息則是分別根據二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.3 信貸風險

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

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

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

5.4 資金風險管理

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

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

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

	於	
	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
總借款(附註15)	143,348,608	159,730,073
減：現金及現金等價物 受限制現金	(12,763,909) (16,038,194)	(25,672,822) (14,275,892)
債務淨額	114,546,505	119,781,359
總權益	92,774,242	92,005,343
負債比率	123%	130%

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.5 公允價值估計

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

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

下表分析本集團於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日按用於計量公允價值的估值技術輸入數據層級劃分的以公允價值列賬的金融工具。

	於	
	二零二一年 六月三十日	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		
第一層	535,512	550,692
第三層(附註(a))	76,725	89,158
	612,237	639,850

附註：

(a) 在第三層內的金融工具

於二零二一年六月三十日，本集團確認為按公允價值計入其他全面收入的金融資產之於非上市私募基金的投資的公允價值由獨立專業合資格評估公司重估。估值參照其他類似工具的報價根據市場法進行，最大限度地使用可觀察市場數據，盡量減少對實體特定估計的依賴程度。由於估值涉及使用若干因素(不可觀察輸入數據)調整日益動盪的市場所產生的數據達至非上市股權投資的公允價值估計，故按公允價值計入其他全面收入的金融資產被歸類為第三層。股權投資對應之公允價值收益計入「其他全面收入」。

期內，第一層、第二層及第三層之間並無轉撥及估值技術並無改變。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.5 公允價值估計(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
期初餘額	639,850	1,042,442
出售	(16,081)	(184,238)
確認為其他全面收入的公允價值(虧損)/收益	(11,532)	65,491
期末餘額	612,237	923,695

6. 分部資料

(a) 分部及主要營運業務

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

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

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

6. 分部資料(續)

(b) 分部表現

報告予執行董事的截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月期間的分部資料如下：

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

中期簡明綜合財務資料的附註
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

報告予執行董事的截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月期間的分部資料如下(續)：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
截至二零二零年六月三十日止六個月					
分部營業額	30,831,124	551,954	1,428,337	1,445,802	34,257,217
於某一時間點確認	19,499,707	-	-	-	19,499,707
於某一段時間內確認	11,331,417	-	1,428,337	1,445,802	14,205,556
其他營業額來源－租金收入	-	551,954	-	-	551,954
分部間營業額	-	(86,043)	(32,231)	(547,907)	(666,181)
營業額(來自外部客戶)	30,831,124	465,911	1,396,106	897,895	33,591,036
期間盈利/(虧損)	3,465,024	1,884,205	(935,654)	(496,587)	3,916,988
融資成本	(2,891,021)	(129,909)	(364,337)	(6,785)	(3,392,052)
所得稅(開支)/貸記	(2,555,476)	(631,534)	302,730	172,758	(2,711,522)
應佔聯營公司業績	(7,901)	-	-	(2,823)	(10,724)
應佔合營企業業績	(49,097)	-	-	(297)	(49,394)
物業、廠房及設備、使用權資產及無形資產折舊 及攤銷	(213,082)	-	(733,643)	(78,838)	(1,025,563)
為獲取與客戶之間的合同而產生的 增量成本的攤銷	(153,021)	-	-	-	(153,021)
金融及合同資產減值虧損(撥備)/撥回	(22,641)	-	(6,241)	9,906	(18,976)
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
投資物業公允價值收益－除稅後	-	224,947	-	-	224,947

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

6. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
於二零二一年六月三十日					
分部資產	319,790,345	36,370,257	47,438,390	3,946,594	407,545,586
分部資產包括：					
合營企業權益	11,266,382	-	-	8,448	11,274,830
聯營公司權益	1,161,128	1,231,443	-	211,499	2,604,070
分部負債	151,106,824	-	1,506,586	2,105,195	154,718,605
於二零二零年十二月三十一日					
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：					
合營企業權益	11,612,128	-	-	5,208	11,617,336
聯營公司權益	474,624	-	-	965,402	1,440,026
分部負債	149,150,990	802,069	1,825,446	7,195,630	158,974,135

7. 業務合併

(a) 收購概要

根據本公司與一位合營企業股東(「合營企業股東」)訂立日期為二零二一年一月二十一日的買賣協議，本公司完成收購一家合營企業(「韓國附屬公司」)餘下50%的股權，該公司透過合營企業股東於二零二一年一月二十一日在韓國仁川開發度假村，代價為1,000美元(約人民幣6,000元)。於完成收購後，本集團持有韓國附屬公司100%的股權。

收購代價－已付現金	6
先前持有股權	438,282
重新計量先前持有權益之收益	87,499
總成本	525,787

7. 業務合併(續)

(a) 收購概要(續)

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	49,257
物業、廠房及設備以及無形資產	1,491,961
貿易和其他應收款及預付款	255,021
其他應付款及預提費用	(742,785)
遞延所得稅負債	(19,458)
所收購可識別淨資產總額	1,033,996
議價收購收益	508,209

議價收購的收益是由於合營企業股東決定提前退出正在開發的項目並向本集團提供相對較低的對價。

(i) 所得應收款

貿易應收款、其他應收款及預付款公允價值為人民幣255,021,000元。

(ii) 營業額及溢利貢獻

所收購業務於收購日期至二零二一年六月三十日期間為本集團貢獻零營業額及產生淨虧損人民幣20,661,000元。

(iii) 於本報告日期，本集團仍在確定於韓國附屬公司於收購日期所收購資產及產生的負債之估值。於截至二零二一年六月三十日止六個月簡明綜合財務報表中已初步估計所收購資產、產生負債、該收購相關議價收購收益總額，並可於估值完成時進行調整。

(b) 收購代價－現金流量淨額

收購韓國附屬公司的現金流入，扣除所收購現金

已付現金代價	(6)
加：已收購附屬公司之現金	49,257
現金流入淨額－投資活動	49,251

8. 資本開支

	無形資產	投資物業 (附註(a))	物業、廠房及設備		使用權 資產
			其他 自有資產	酒店樓宇 (附註(b))	
截至二零二一年六月三十日止六個月					
於二零二一年一月一日	1,183,384	33,957,965	8,347,548	33,766,187	10,846,583
增添	29,733	94,104	1,177,235	-	39,758
收購一家附屬公司	-	-	1,491,961	-	-
出售	(15,555)	(12,964)	(3,534)	-	-
轉撥自己落成待售物業至投資物業	-	504,553	-	-	-
轉撥自在建物業	-	-	29,935	-	5,544
轉撥至在建物業	-	-	(6,513)	-	-
轉撥至已落成待售物業	-	-	(7,710)	-	(1,866)
轉撥自己落成待售物業的投資物業重估收益	-	296,531	-	-	-
公允價值收益(包含在其他收益-淨額)	-	438,393	-	-	-
折舊及攤銷	(54,013)	-	(176,059)	(566,996)	(235,199)
貨幣折算差額	(4)	(147,894)	(45,145)	-	(2)
於二零二一年六月三十日	1,143,545	35,130,688	10,807,718	33,199,191	10,654,818
截至二零二零年六月三十日止六個月					
於二零二零年一月一日	1,281,393	33,469,576	7,597,594	34,616,031	10,774,952
增添	75,506	256,606	625,160	-	65,900
收購附屬公司	-	-	32,425	-	9,608
出售附屬公司	(5,017)	-	(55,797)	-	-
出售	(20,942)	-	(90,274)	-	(12,719)
轉撥自在建資產至發展中物業	-	-	(89,446)	-	(24,245)
轉撥自己落成待售物業至投資物業	-	734,105	-	-	-
轉撥自己落成待售物業的投資物業重估收益	-	1,994,155	-	-	-
公允價值收益(包含在其他收益-淨額)	-	298,416	-	-	-
折舊及攤銷	(92,932)	-	(133,269)	(595,749)	(230,907)
貨幣折算差額	(5)	-	(6,606)	-	-
於二零二零年六月三十日	1,238,003	36,752,858	7,879,787	34,020,282	10,582,589

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

8. 資本開支(續)

(a) 投資物業

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師於轉讓或業務合併日期及於二零二一年六月三十日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業而言，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

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

本集團的政策是，於導致轉撥之事件或狀況出現變動當日確認公允價值層級之間的轉入及轉出。於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團僅有第三層的投資物業。

(b) 酒店樓宇

於二零二一年六月三十日，管理層並無對酒店樓宇進行重估，乃經計及賬面值與將採用公允價值所釐定者並無重大不同。

9. 合營企業權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
於一月一日	11,617,336	10,795,165
增添	79,906	500,204
出售	—	(3,971)
收購一家合營企業的餘下權益	(438,282)	—
應佔業績	53,837	(49,394)
一家合營企業宣派股息	—	(650,130)
應佔其他全面收入／(虧損)	10,673	(136,663)
未實現利潤抵銷	(48,640)	(11,612)
於六月三十日	11,274,830	10,443,599

10. 聯營公司權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
於一月一日	1,440,026	644,329
增添(附註(a))	1,228,320	924,400
出售	-	(62,852)
應佔業績	35,728	(10,724)
未實現利潤抵銷	(100,228)	(118)
應佔其他全面收入	224	-
於六月三十日	2,604,070	1,495,035

附註：

- (a) 於二零二零年十一月，本集團與第三方簽訂一份協議，以出售若干附屬公司(「出售集團」)70%的股權。於二零二零年十二月三十一日，出售集團相關資產及負債重新分類為持作出售。出售於二零二一年一月完成。截至二零二一年六月三十日止六個月，聯營公司權益增加主要指於出售後於出售集團餘下30%的股權。

11. 其他金融資產

於二零二一年六月三十日，結餘為本集團對若干中國債券之投資，其按攤銷成本計量。

12. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
貿易應收款－淨額	7,211,642	10,536,351
其他應收款－淨額	19,518,817	19,392,535
預付款	7,973,021	6,819,901
為獲得銷售合同的資本化成本	1,617,808	1,360,957
應收合營企業款項	5,501,017	5,450,586
應收聯營公司款項	3,277,080	2,571,654
應收由本公司主要股東共同控制實體款項	154,342	183,477
總額	45,253,727	46,315,461

中期簡明綜合財務資料的附註
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

12. 貿易和其他應收款及預付款(續)

於二零二一年六月三十日，貿易應收款主要來自物業銷售。就物業銷售的貿易應收款乃按有關買賣協議訂立條款結算。

	於	
	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
貿易應收款		
— 應收第三方款項	7,194,753	10,535,699
— 應收合營企業款項	203,692	281,040
— 應收一家聯營公司款項	30,529	9,858
— 應收由本公司主要股東共同控制實體款項	50,906	751
	7,479,880	10,827,348
減：減值撥備	(268,238)	(290,997)
	7,211,642	10,536,351

貿易應收款於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
1年內	5,661,574	9,479,175
1年至2年	906,156	550,851
2年至3年	417,919	270,469
超過3年	494,231	526,853
	7,479,880	10,827,348

13. 受限制現金

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團的受限制現金主要以人民幣計值。將中國集團實體的人民幣計值的銀行結餘兌換為外幣以及將該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府頒佈的外匯管制的相關規則和規例。

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團的受限制現金主要包括預售物業建築款保證金、借款保證金、優先票據利息保證金及其他。

14. 股本

	股份數目 (千股)	股本
於二零二一年六月三十日	3,752,367	3,752,367
於二零二零年十二月三十一日	3,752,367	938,092

股本指本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市的股份。

於二零二一年五月二十八日，本公司股份溢價人民幣2,814,275,000元轉撥至股本。於二零二一年六月三十日，本公司註冊、已發行及繳足股本為人民幣3,752,367,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣938,092,000元)分為3,752,367,000股H股(二零二零年十二月三十一日：3,752,367,000股)。

中期簡明綜合財務資料的附註
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

15. 借款

	於	
	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	60,300,307	68,707,595
— 無抵押(附註(e))	7,285,591	7,949,411
	67,585,898	76,657,006
境內債券(附註(b))		
— 無抵押	14,243,777	18,933,342
優先票據(附註(c))		
— 有抵押	32,729,181	35,313,318
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	14,246,730	16,971,878
— 無抵押(附註(e))	915,000	935,000
	15,161,730	17,906,878
長期借款總額	129,720,586	148,810,544
減：長期借款當期部份	(38,275,868)	(52,961,902)
	91,444,718	95,848,642
流動		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	441,246	3,840,387
— 無抵押(附註(e))	1,143,917	258,000
	1,585,163	4,098,387
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	11,942,859	6,821,142
— 無抵押(附註(e))	100,000	—
	12,042,859	6,821,142
短期借款總額	13,628,022	10,919,529
長期借款當期部份	38,275,868	52,961,902
借款總額	143,348,608	159,730,073

15. 借款(續)

(a) 銀行借款

(i) 銀行借款的變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
於一月一日	80,755,393	96,533,997
增添	5,838,547	18,226,300
還款	(17,340,715)	(19,722,767)
貨幣折算差額	(82,164)	134,743
於六月三十日	69,171,061	95,172,273

銀行借款實際利率為5.95%(截至二零二零年六月三十日止六個月：5.75%)。

(b) 境內債券

(i) 二零一六年公開債券

本公司於二零一六年一月十一日在中國發行60,000,000張面值合計人民幣60億元的公司債券(「原始二零一六年公開債券」)。本公司於二零一六年一月二十二日在中國進一步發行36,000,000張面值合計人民幣36億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券一」)。原始二零一六年公開債券及額外二零一六年公開債券一的固定利率為每年3.95%。於發行日三週年，本公司有權調整餘下期內利率。原始二零一六年公開債券及額外二零一六年公開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內的利率至每年7.20%。於二零一九年一月二十二日，本公司調整額外二零一六年公開債券一餘下期內的利率至每年7.00%。並無發生提早贖回。

於二零二一年一月十一日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回60,000,000張原始二零一六年公開債券。

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

本公司於二零一六年四月七日在中國進一步發行19,500,000張面值合計人民幣19.5億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券二」)。額外二零一六年公開債券二的固定利率為每年3.48%。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。餘下期內的固定利率為每年6.70%。

15. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(i) 二零一六年公開債券(續)

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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司贖回及再發行9,467,810張額外二零一六年公開債券三。餘下期內固定利率為每年7.0%。

於二零二一年六月三十日，餘下二零一六年公開債券的賬面值為人民幣2,819,752,000元。

(ii) 二零一六年非公開債券

本公司於二零一六年五月十六日在中國發行46,000,000張面值合計人民幣46億元的非公開債券(「原始二零一六年非公開債券」)。原始二零一六年非公開債券的固定利率為每年5.20%。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、四週年或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。餘下期內的固定利率為每年6.80%。截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司贖回3,940,000張及再發行750,000張原始二零一六年非公開債券。餘下期內固定利率為每年6.80%。

本公司於二零一六年十月十九日在中國進一步發行57,000,000張面值合計人民幣57億元的非公開債券(「額外二零一六年非公開債券三」，及連同原始二零一六年非公開債券，統稱「二零一六年非公開債券」)。額外二零一六年非公開債券三的固定利率為每年4.39%。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。餘下期內的利率調整至每年7.40%。

15. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(ii) 二零一六年非公開債券(續)

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再發行2,300,000張。

於二零二一年六月三十日，餘下二零一六年非公開債券的賬面值為人民幣2,662,603,000元。

(iii) 二零一八年非公開債券

本公司於二零一八年六月二十六日在中國發行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。

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餘下期內的利率至每年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提早贖回。本公司調整二零一八年非公開債券二餘下期內的利率至每年6.80%。

於二零二一年六月二十六日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回600,000張二零一八年非公開債券二。

本公司於二零一八年九月十七日在中國發行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」，連同二零一八年非公開債券二，統稱「二零一八年非公開債券」)。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。餘下期內的利率保持為每年7.00%。

於二零二一年六月三十日，餘下二零一八年非公開債券的賬面值為人民幣38,000,000元。

15. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(iv) 二零一八年公開債券

本公司於二零一八年十二月三日在中國發行40,000,000張面值合計人民幣40億元的公司債券(「原始二零一八年公開債券」)。二零一八年公開債券的固定利率為每年6.58%。於發行日兩週年，本公司將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。

在二零二零年十二月，本公司贖回39,987,500張原始二零一八年公開債券並再發行8,000,000張原始二零一八年公開債券。餘下期內的利率保持在每年6.58%。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司再發行31,866,000張原始二零一八年公開債券。

本公司於二零一九年一月三日在中國進一步發行70,200,000張面值合計人民幣70.2億元的公司債券(「額外二零一八年公開債券」，及連同原始二零一八年公開債券，統稱「二零一八年公開債券」)。額外二零一八年公開債券的固定利率為每年7.00%。於發行日兩週年，本公司將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%之贖回價贖回。餘下期內的利率維持在每年7.00%。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本公司再發行42,500,000張額外二零一八年公開債券。

於二零二一年六月三十日，餘下二零一八年公開債券的賬面值為人民幣7,656,228,000元。

15. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(v) 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，本公司將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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，15,797,990張二零一九年公開債券一被贖回。餘下期內的利率保持在每年7.00%。

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

於二零二一年六月三十日，二零一九年公開債券的賬面值為人民幣399,612,000元。

(vi) 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一的固定利率為每年6.30%。二零二零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。

於二零二一年六月三十日，二零二零年非公開債券的賬面值為人民幣667,582,000元。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

15. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(vii) 境內債券的公允價值及變動

於二零二一年六月三十日，二零一六年公開債券、二零一八年公開債券及二零一九年公開債券的公允價值合計為人民幣11,051,962,000元。公允價值乃參考截至二零二一年六月三十日止期間最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

境內債券的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
於一月一日	18,933,342	39,561,938
增添	7,666,865	499,000
贖回	(12,546,550)	(7,882,650)
利息支出(附註19)	747,445	1,353,056
已付或包括在其他應付款的應付利息	(557,325)	(1,343,579)
於六月三十日	14,243,777	32,187,765

(c) 優先票據

優先票據為相關發行人唯一的直接、非後償、無條件及有抵押責任。

(i) 二零一七年票據

二零一七年票據一

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

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

二零一七年票據三

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

15. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

(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([二零一八年票據二—額外票據]，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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，怡略贖回全部二零一八年票據二。

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。

(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，統稱為[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。

截至二零二一年六月三十日止六個月，怡略贖回餘下全部二零一九年票據一。

15. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

(iii) 二零一九年票據(續)

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，統稱為「二零一九年票據三」）。於扣除交易成本後，二零一九年票據三的所得款項淨額為人民幣8,272,544,000元。

二零一九年票據四

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

(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。

二零二零年票據二

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

15. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

(v) 二零二一年票據

二零二一年票據一

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

二零二一年票據二

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

於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，所有優先票據由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以本集團的若干離岸附屬公司的股票權益抵押。

優先票據的實際利率介乎6.25%至13.30%（截至二零二零年六月三十日止六個月：6.25%至9.81%）。

優先票據的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
於一月一日	35,313,318	34,607,114
發行	5,270,800	2,733,791
贖回	(7,608,904)	(2,255,143)
利息支出(附註19)	1,541,328	1,497,264
已付或包括在其他應付款的利息	(1,447,436)	(1,406,859)
匯兌(收益)/虧損	(339,925)	527,191
於六月三十日	32,729,181	35,703,358

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零二一年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣31,177,155,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣33,314,668,000元）。公允價值乃參考彭博於截至二零二一年六月三十日止期間最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

中期簡明綜合財務資料的附註
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

15. 借款(續)

(d) 其他借款

其他借款主要包括來自非銀行金融機構借款、信託貸款及非公開優先票據。

其他借款的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
於一月一日	24,728,020	23,438,999
增添	6,965,355	11,960,850
還款	(4,505,373)	(9,863,310)
出售一家附屬公司	-	(1,800,000)
利息支出	1,285,898	1,149,863
已付或包括在其他應付款的應付利息	(1,236,619)	(1,147,372)
貨幣折算差額	(32,692)	(62,205)
於六月三十日	27,204,589	23,676,825

於二零二一年六月三十日，其他借款的賬面值以人民幣、澳元及美元結算。

其他借款的實際利率由3.99%至14.80%不等(截至二零二零年六月三十日止六個月：4.60%至12.36%)。

- (e) 於二零二一年六月三十日，合計人民幣86,931,142,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣96,341,002,000元)的本集團銀行及其他借款以以下所列資產及本集團於若干附屬公司所佔權益作為抵押：

	於	
	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
使用權資產	1,452,678	1,476,342
物業、廠房及設備	29,776,900	29,821,903
投資物業	18,899,203	19,960,882
發展中物業	60,956,129	59,588,974
已落成待售物業	7,981,772	9,360,870
受限制現金	3,235,291	2,966,378
	122,301,973	123,175,349

- (f) 所有無抵押銀行及其他借款由本公司及其若干附屬公司提供擔保。

16. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
應付合營企業款項(附註(a))	7,874,264	6,351,821
應付聯營公司款項(附註(a))	325,529	325,524
應付由本公司主要股東共同控制實體款項(附註(a))	3,555,440	7,305,745
應付主要股東款項	3,139,849	2,616,360
應付若干合營企業一位股東款項(附註(b))	3,773,099	3,933,366
建築應付款(附註(c))	46,612,420	48,632,027
其他應付款及預提費用(附註(d))	33,919,285	38,711,753
總計	99,199,886	107,876,596
減：非流動部分(附註(b))	—	(1,343,481)
流動部分	99,199,886	106,533,115

附註：

- (a) 除與本集團一間合營企業結餘人民幣902,400,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣902,400,000元)，年利率4.66%(二零二零年十二月三十一日：4.66%)為計息、無抵押且須在要求時償還外，該等款項為無抵押、免息且須在要求時償還。
- (b) 該等結餘為已收到來自若干合營企業一位股東(「投資者」)的資金及其相關應付利息，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。
- (c) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團項目管理團隊對項目進度的衡量而釐定。因此，並無呈列該等應付款的賬齡分析。
- (d) 該等餘額主要包括應付利息、預提費用、應付薪金及除所得稅外的其他應付稅項。
- (e) 預提費用及其他應付款的賬面值與彼等的公允價值相若。

17. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
利息收入	354,960	217,872
其他營運收入	70,152	81,700
沒收客戶按金	53,072	76,024
來自按公允價值計入其他全面收入的金融資產的股息收入	5,610	—
其他	7,560	7,634
	491,354	383,230

中期簡明綜合財務資料的附註
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

18. 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
轉撥自己落成待售物業的投資物業重估收益	296,531	1,994,155
投資物業公允價值收益－淨額	438,393	298,416
出售附屬公司收益	802,099	678,795
重新計量先前持有一間合營企業權益之收益	87,499	—
出售一家聯營公司部份權益之收益	—	674,822
出售無形資產收益／(虧損)	14,657	(20,942)
其他	33,828	(10,120)
	1,673,007	3,615,126

19. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
利息開支：		
－銀行借款	2,654,861	3,009,287
－境內債券	747,445	1,353,056
－中期票據	—	44,541
－優先票據	1,541,328	1,497,264
－其他借款，超短期融資券及其他	1,504,235	1,165,046
－租賃負債	12,958	6,519
	6,460,827	7,075,713
提前贖回優先票據溢價	7,965	56,794
淨匯兌(收益)／虧損	(539,848)	1,124,521
減：融資成本資本化	(4,334,095)	(4,864,976)
	1,594,849	3,392,052

20. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	1,765,293	2,648,309
— 中國土地增值稅(附註(c))	879,774	1,373,769
遞延所得稅	(270,572)	(1,310,556)
	2,374,495	2,711,522

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團於期內並無任何估計的應課稅盈利(截至二零二零年六月三十日止六個月：零)。

(b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應稅收入的國家有關的法律和法規計算的。

截至二零二一年六月三十日止期間，本集團於中國、柬埔寨及馬來西亞的所有公司適用的所得稅率為分別按利潤的25%、20%及24%計算(截至二零二零年六月三十日止六個月：25%、20%及24%)。

(c) 中國土地增值稅

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

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

21. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
中期股息每股普通股人民幣0.10元(二零二零年：人民幣0.38元)	375,237	1,328,240

董事會建議派發截至二零二一年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.10元，合計為人民幣375,237,000元(截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣1,328,240,000元)。該中期股息於本中期財務資料尚未確認為負債。其將於截至二零二一年十二月三十一日止年度確認為股東權益。

22. 財務擔保合約

於二零二一年六月三十日，本集團提供的財務擔保面值分析如下：

	於	
	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
就本集團物業買家獲授按揭貸款而向銀行提供擔保(附註(a))	97,239,991	91,245,194
就合營企業及聯營公司借款提供擔保(附註(b))	11,958,336	10,849,608
	109,198,327	102,094,802

附註：

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

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

- (b) 該款項是為合營企業及聯營公司的借款提供的擔保上限。

23. 承擔

資本及物業發展活動承擔

	於	
	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
已訂約但未撥備 — 物業發展活動(包括地價)	24,080,820	24,030,636

24. 重大關聯方交易

本集團主要股東包括李思廉博士和張力先生，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價格及條款進行。以下是曾與關聯方進行之交易：

(a) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
薪酬及福利	13,086	13,545

(b) 提供裝飾、設計及建築服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
合營企業	92,652	199,829
聯營公司	10,635	21,616
	103,287	221,445

(c) 購買物業管理服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
由本公司主要股東共同控制實體	426,887	150,460

(d) 向關聯方提供貸款的利息收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
合營企業	94,149	27,169
聯營公司	200,457	6,515
	294,606	33,684

24. 重大關聯方交易 (續)

(e) 應付關聯方借款的利息支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
一家合營企業	21,120	22,335
主要股東(透過委託貸款)	41,490	52,393
	62,610	74,728

(f) 轉讓於附屬公司的股權

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
由本公司主要股東共同控制實體	-	300,000

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團以人民幣300,000,000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。

(g) 提供借款擔保

本集團及合營企業及聯營公司的若干其他股東共同為其從物業開發業務的若干合營企業及聯營公司提供借款的連帶擔保。於二零二一年六月三十日，本集團提供予合營企業及聯營公司的借款擔保金額如下：

銀行及其他借款

	於	
	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
合營企業	9,648,200	8,033,032
聯營公司	440,506	363,216
	10,088,706	8,396,248

(h) 購買本集團發行的優先票據

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
一名主要股東的直屬家族成員	-	6,940
本公司一名董事	9,702	589,568
	9,702	596,508

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二零二一年六月三十日止期間的綜合財務報表。根據中國會計準則編製及根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表差異如下：

	截至六月三十日止期間盈利		總權益於	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年 六月三十日	二零二零年 十二月三十一日
根據中國會計準則列示	3,532,824	2,514,315	87,677,474	86,819,305
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	(1,035)	(1,666)	36,335	37,370
2. 遞延稅項	259	416	(9,087)	(9,346)
3. 轉撥自發展中物業的投資物業重估收益	210,293	1,495,616	3,268	–
4. 酒店樓宇後續計量的重估模式	(91,762)	(91,693)	5,066,252	5,158,014
5. 轉撥自物業、廠房及設備的投資物業重估收益	(469,558)	–	–	–
按香港財務報告準則列示	3,181,021	3,916,988	92,774,242	92,005,343

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，轉撥自發展中物業或已落成待售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全面收入中確認。根據中國會計準則，該重估收益於轉撥後在其他全面收入中確認，並將於出售投資物業後於損益表呈列。
- 就其後計量本集團酒店樓宇而言，本集團根據香港會計準則16及中國會計準則分別使用重估模式及成本模式。
- 根據香港財務報告準則及中國會計準則，轉撥自物業、廠房及設備至投資物業的公允價值重估收益於其他全面收入中確認。於出售該等投資物業後，先前確認重估收益會根據香港財務報告準則轉撥至保留盈利，並根據中國會計準則於損益表呈列。