



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777



中期報告

2019

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	13
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	26
中期簡明綜合財務資料的附註	27
補充資料	68

執行董事	李思廉 張力 周耀南 呂勁
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
聯席公司秘書	李啓明 張詩賢
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	香港灣仔駱克道160-174號 越秀大廈1103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

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團總營業額較去年同期增加3%至人民幣350.53億元及純利較去年同期增加2%至人民幣41.70億元。

期內，本集團物業發展主要業務的營業額及純利分別增加2%及6%，營業額為人民幣299.75億元及純利為人民幣45.82億元。營業額及純利增加主要由於已售的交付面積增加至287萬平方米，較去年同期增加20%。於期內來自物業投資及酒店營運分部的經常性收入為人民幣39.07億元。來自物業投資的盈利能力繼續對本集團作出重大的貢獻，其淨利率（不包括重新估值）為42.9%。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.42元。

業務回顧

於二零一九年上半年，市場延續了二零一八年市場行情，依舊面臨著嚴峻挑戰。在貿易局勢緊張及全球經濟放緩的背景下，中國經濟及增長前景無可避免地受到影響。房地產業被視為多項經濟指標的支柱及中國各行各業向前發展的推動力，縱觀整個中國房地產行業的表現，期內協議銷售額錄得穩步增長，相對令人鼓舞。放眼全球，市場情緒轉變帶來了另一個顯著的連鎖反應，經濟發展放緩的跡象開始蔓延，並令輿論達成共識，認為美國聯儲局將於二零一九年下調利率。隨着此等言論增加，資金流入新興市場，引發企業發行大量高收益債券，尤其是中國房地產開發商。於此踴躍發行債券時期，本集團利用有利的市場環境，於境外市場融資不少於五次，發行近22.5億美元的債券，為到期短期債務再融資，適時將短期融資轉為長期融資，並增加財務流動性。

雖然面臨二零一九年上半年的中國房地產市場波動，就本集團而言，仍於上半年錄得協議銷售人民幣602.2億元，較二零一八年同期增長6%，並同時錄得的協議銷售面積為552萬平方米，較二零一八年同期增長25%。根據本集團的土地儲備約6,100萬平方米、可取得的預售許可證及二零一九年全年計劃推出的項目，本集團定下權益協議銷售之目標為人民幣1,600億元。本集團亦定下二零一九年內部的建築面積交付目標為約920萬平方米，成為營業額的主要推動力。踏入二零一九年，本集團於十二個月內有若干債務到期，但通過一系列的融資活動，令本集團得以將眾多到期債務全部再融資至兩年至三年甚至更長時間。僅於二零一九年上半年，本集團於境外已發行逾28.3億美元的優先票據及項目貸款，主要用於再融資，並於境內通過發行超短期融資券、公司債券募集資金約人民幣67.8億元。另外，對於二零一九年上半年內回售選擇權到期的境內公司債券合計人民幣176.5億元，亦成功實現全額續期。面對不明朗前景，本集團仍完成多項重大融資活動，印證本集團在投資機構中擁有良好聲譽，並持續獲商業銀行及投資銀行等金融機構的大力支持。

在持續錄得同比增長後，在已售面積和銷售均價方面，中國房地產業的勢頭保持相對穩定。年初銷售有所放緩且首季呈現低迷，第二季度在相對寬鬆政策下重拾升軌，例如放寬戶口政策以及進一步推動農村城鎮化，帶動了房地產購買意欲。同樣，首季末推出的其他鼓勵措施，包括存款準備金率下調等若干全國性政策，以及調整購買限制等地方城市的政策措施，均為市場有利影響因素。整體而言，在中央政府房住不炒政策基調及穩房價、穩地價、穩預期的目標要求下，各地方政府繼續奉行近年宏觀調控、因城施策等政策，考慮剛需用戶負擔及發展需求，建立一個長期穩定並可持續發展的房地產行業。

儘管流動性及融資渠道增加，但由於開發商重點放在短期債務再融資及鎖定有利的長債利率，最初的土地市場相對平靜。然而，由於近年協議銷售的持續增長，開發商需補充日益減少的土地儲備，以繼續維持其現有發展規模或推動進一步增長。由於首季度的協議銷售緩慢，開發商對土地收購的步伐保持相對謹慎。儘管如此，達至一定規模的開發商有持續補充土地的需要，因此土地儲備仍然是其主要關注點。本集團於過往兩年在土地儲備市場一直保持活躍，截至二零一九年上半年，本集團擁有土地儲備權益可售總建築面積為6,100萬平方米。由於已購入大量土地儲備，本集團上半年的土地收購活動較為溫和，於中國22個城市以均價每平方米人民幣2,700元購入建築面積約650萬平方米。根據本集團的現有應佔土地儲備及可售資源，預計能夠滿足本集團未來四年至五年的發展。憑藉手頭充裕的土地儲備及開發中項目，本集團於本年度下半年能夠對增加土地儲備採取更為謹慎的態度。

市場預測土地儲備活動將繼續保持活躍而土地價格維持高企，因此，城市更新項目成為開發商近期的重點工作，作為補充低成本土地儲備或購入黃金地段土地的方式。在土地儲備策略方面，本集團長期積極參與城市更新，作為增加在不易收購地段或高地價地段的土地儲備的方式。本集團目前在全國參與逾60個城市更新項目，涉及土地儲備的規劃總建築面積超過6,000萬平方米，重點於廣州、太原、天津、鄭州、西安、佛山、珠海及其他城市進行開發。本集團在廣州擁有多年成功的城市更新項目開發經驗，足以證明本集團有經驗及專業能力將此等潛在機會轉化為未來土地儲備。

本集團上半年的協議銷售相對平穩，按銷售額及售出建築面積計，分別增加6%及25%。按城市劃分，三分之二的協議銷售來自一線及二線城市，而其餘為三線及海外城市。按照本集團的地區分佈，最大銷售額貢獻來自華北地區，佔銷售價值約26%，其次為華東地區及西北地區，分別佔銷售價值約22%及21%。就產品組合而言，普通住宅佔大部分銷售額，佔銷售額約78%，其次為高檔住宅及商業，各自分別佔少於10%。就銷售均價趨勢而言，協議銷售一直穩定在每平方米人民幣10,900元，對比交付銷售均價為每平方米人民幣10,400元，預期上述兩種價格會在近期持續。

誠如早前所述，物業開發商的整體融資市場維持正面及強勁，吸引投資者於全球利率走低趨勢中投資房地產高收益債券規避風險。於二零一九年上半年，本集團新增融資中，中國境內新增合共人民幣386.9億元，境外新增融資28.3億美元（或相等於人民幣194.3億元）。在上半年新增融資中，中國境內整體的融資利率相對穩定，為6.27%，境外融資利率略高，為7.29%，然而，與二零一八年發行的債券比較，境外債券的到期日更長，反映投資者對行業抱有長期信心。就本集團而言，另一信貸信心指標為投資者對於上半年回售選擇權到期的中國境內公司債券（共約人民幣176.5億元）選擇了續期留存。本集團的境內信貸評級及長期信貸記錄繼續展示本集團與境內商業銀行的良好穩定關係。經過各項融資活動後，本集團尚有充足的未使用的商業銀行授信額度及公開市場直接融資產品發行額度。

展望

踏入下半年，本集團對實現全年目標保持審慎樂觀，在制訂有關銷售、土地收購及開發計劃有明確方向及措施。管理層預計，宏觀經濟環境繼續面臨挑戰，但我們抱有信心，中國將仍錄得穩定GDP增長，並將作為房地產行業長期穩定發展的根基。本集團已實現多個增長期的協議銷售增長目標，令本集團得以專注於二零一九年的盈利表現。儘管與二零一八年同期比較，二零一九年上半年交付安排按比例有所下降造成營業額及盈利輕微增加，尚未交付的累計協議銷售確保全年營業額及盈利較二零一八年預期有所增加。本集團將專注於完成全年的經營目標，以符合對營業額及盈利的展望。

本集團投資收入一直穩步增長並繼續產生可觀經常性收入及現金流量。酒店營業額為人民幣33.4億元，而投資物業營業額亦穩步增長至人民幣5.7億元。本集團將繼續檢討其90間酒店組合的經營表現，以改善營運效率，二零一九年上半年酒店淨經營利潤（未扣除融資成本、攤銷及稅金）提升7%至人民幣6.3億元。除提供穩定營業額來源外，隨著酒店資產日趨成熟其市場價值也實現了增值。本集團獨特的酒店資產組合，將以如房地產投資信託基金產品或較低成本且較長期資產融資的方式，尋求估值釋放或進一步提升融資效率。

致謝

如沒有股東、投資者、業務夥伴及客戶因信任管理層的能力給予的支持，本集團難以持續成功，就此本人衷心致以感激及謝意。在困難的經營環境下，本集團的董事、管理層及員工專心致志，努力處理本集團的相關業務。本人謹此感謝全體董事、管理層及廣大員工於本期間的努力及忠誠服務。在本人與團隊的衷誠合作下，將能夠於此動盪的財政年度再次取得滿意的業績。

董事長
李思廉

香港，二零一九年八月二十二日

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。截至二零一九年六月三十日，本集團土地儲備權益建築面積約73,505,000平方米，其中權益可售面積約為61,018,000平方米。期內，本集團交付的面積如下述所示，錄得協議銷售額佔全年目標的38%，同時能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3,278,000平方米，約佔二零一九年全年預期落成的可售面積9,701,000平方米的34%。二零一九年下半年的落成可售面積預計約為6,423,000平方米，詳見下表：

地區	二零一九年 上半年實際完成		二零一九年 下半年預計完成		二零一九年 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)
華南地區	349,000	279,000	1,295,000	1,089,000	1,644,000	1,368,000
西南地區	350,000	330,000	611,000	459,000	961,000	789,000
中南地區	516,000	420,000	730,000	571,000	1,246,000	991,000
華東地區	801,000	603,000	1,780,000	1,298,000	2,581,000	1,901,000
華北地區	926,000	700,000	1,442,000	1,157,000	2,368,000	1,857,000
西北地區	765,000	662,000	1,323,000	1,228,000	2,088,000	1,890,000
海南	1,000	1,000	175,000	143,000	176,000	144,000
海外	17,000	6,000	286,000	217,000	303,000	223,000
小計	3,725,000	3,001,000	7,642,000	6,162,000	11,367,000	9,163,000
合作項目(權益)	203,000	162,000	87,000	69,000	290,000	231,000
投資物業	115,000	115,000	192,000	192,000	307,000	307,000
總計	4,043,000	3,278,000	7,921,000	6,423,000	11,964,000	9,701,000

協議銷售

於二零一九年上半年，協議銷售來自168個項目，分佈在國內華北、華南、華東、西北、西南、中南及海南七大區域的二十六個省份(含直轄市和自治區)及海外的四個國家。本集團錄得協議銷售額約人民幣602.2億元，對應可售面積為5,516,800平方米，與去年同期相比，分別增長6%和25%，詳見下表：

區域	地區	權益 總值約數 (人民幣百萬元)	權益已售出 可售面積約數 (平方米)
華北地區	天津市	4,729.7	319,800
	黑龍江省	2,550.7	207,400
	河北省	2,408.8	223,000
	山東省	2,365.3	227,200
	北京市	1,807.6	92,000
	遼寧省	1,466.1	204,600
	河南省	270.4	25,400
華東地區	浙江省	6,122.0	346,700
	江蘇省	5,080.8	358,000
	上海市	1,656.2	30,300
西北地區	安徽省	443.3	46,500
	山西省	7,440.7	673,600
	內蒙古	2,458.8	301,900
	陝西省	2,271.9	661,000
華南地區	新疆	229.7	18,700
	廣東省	5,704.6	615,600
	廣西省	82.9	6,900
西南地區	重慶市	4,404.5	494,200
	貴州省	474.1	34,700
	四川省	450.6	31,800
中南地區	雲南省	38.7	2,600
	江西省	1,405.4	146,000
	湖南省	1,331.3	133,000
	福建省	1,106.8	96,300
海南	湖北省	78.1	12,700
	海南省	2,351.2	128,900
海外	馬來西亞	784.0	37,600
	柬埔寨	531.7	35,200
	英國	89.3	1,300
	澳大利亞	82.6	3,900
總計		60,217.8	5,516,800

區域	權益 總值約數 (人民幣百萬元)	權益已售出 可售面積約數 (平方米)
華北地區	15,598.6	1,299,400
華東地區	13,302.3	781,500
西北地區	12,401.1	1,655,200
華南地區	5,787.5	622,500
西南地區	5,367.9	563,300
中南地區	3,921.6	388,000
海南	2,351.2	128,900
海外	1,487.6	78,000
總計	60,217.8	5,516,800

發展中物業

截至二零一九年六月三十日，發展中物業的權益建築面積合共約32,447,000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)
華南地區	5,062,000	3,825,000
西南地區	2,070,000	1,501,000
中南地區	2,871,000	2,152,000
華東地區	4,536,000	3,162,000
華北地區	7,697,000	5,568,000
西北地區	6,312,000	4,604,000
海南	1,538,000	1,236,000
海外	2,361,000	1,624,000
總計	32,447,000	23,672,000

物業投資

本集團投資物業組合主要分佈在一線及二線城市，包括甲級寫字樓、購物商場、多種零售物業及物流園區等。截至二零一九年六月三十日，運營中的投資物業組合總建築面積約2,027,000平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約2,297,000平方米。

酒店營運

本集團目前已擁有九十間運營中酒店，總建築面積為3,952,200平方米，總客房數為27,173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。另外，本集團約有四十二間在建及規劃中的酒店，合共一百三十二間酒店，是全球最大的豪華酒店資產擁有人。期內，本集團於惠州新增惠東富力希爾頓逸林度假酒店，總建築面積48,700平方米，房間數308間，由希爾頓酒店集團管理。

土地儲備

期內於二十二個城市及地區收購共二十三幅地塊，新增土地的權益可售面積約為6,529,000平方米，權益地價約為人民幣177億元，購置土地的平均成本為每平方米人民幣2,700元。

於二零一九年六月三十日，本集團土地儲備權益建築面積為73,505,000平方米，權益可售面積為61,018,000平方米，分佈於107個城市及地區，詳見下表：

地區	權益建築 面積約數 (平方米)	權益可售 面積約數 (平方米)
發展物業		
華南地區	8,171,000	6,962,000
西南地區	6,714,000	5,982,000
中南地區	7,697,000	6,859,000
華東地區	9,178,000	7,119,000
華北地區	15,948,000	13,402,000
西北地區	14,032,000	12,007,000
海南	3,117,000	2,777,000
海外	6,548,000	4,024,000
小計	71,405,000	59,132,000
投資物業	2,100,000	1,886,000
總計	73,505,000	61,018,000

財務回顧

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團純利由去年同期的人民幣40.80億元增至人民幣41.70億元。本集團物業發展核心業務佔本集團總營業額的86%，即人民幣299.75億元。與去年同期相比，基於期內交付的可售面積2,873,000平方米，物業發展的純利增加6%至人民幣45.82億元。物業投資的盈利(不包含公允價值收益)為人民幣2.43億元。期內公允價值收益達人民幣4.35億元。來自酒店營運及其他分部的營業額為人民幣45.13億元。

以下有關損益表組成部份(#6(融資成本)及#9(純利)除外)的論述僅與物業發展有關：

- 營業額由二零一八年同期的人民幣293.06億元增加2%至人民幣299.75億元。期內，該等物業分佈在75個城市。售出可售面積從2,390,000平方米增加20%至2,873,000平方米。總體平均售價由每平方米人民幣12,300元下降15%至每平方米人民幣10,400元。總體售價下降乃由於期內新項目貢獻的營業額佔總營業額的23%所致，新項目通常以較低售價推出以吸引客戶。三大項目—重慶的富力城、樂清的富力中央公園及呼和浩特的富力城，其各自的營業額均超過人民幣14億元，合併營業額高達人民幣52.93億元，佔總營業額的18%，平均售價從每平方米人民幣7,700元到人民幣18,800元不等。根據當期各個城市的營業額分佈而言，無錫成為在總營業額中佔最大比重的城市，佔總營業額的7%。就金額而言，無錫的營業額為人民幣20.28億元，主要來自富力運河十號。重慶營業額排名第二，期內營業額為人民幣20.28億元，相當於總營業額的7%。樂清營業額位居第三，營業額達人民幣19.11億元，主要來自富力中央公園。與去年同期佔總營業額25%的三大城市(北京、惠州及莆田)相比，當期營業額排名前三的無錫、重慶及樂清的營業額佔總營業額的20%。當期其餘80%的營業額來自本集團開發項目所在的其他72個城市，其中營業額較主要的有南昌、呼和浩特、太原、莆田、湖州、江門及南通，各自貢獻的營業額超過人民幣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)
無錫	2,028	115,100	17,620
重慶	2,028	255,100	7,950
樂清	1,911	101,800	18,770
南昌	1,582	155,900	10,150
呼和浩特	1,496	194,000	7,710
太原	1,468	188,200	7,800
莆田	1,438	122,200	11,770
湖州	1,201	114,900	10,450
江門	1,185	151,100	7,850
南通	1,039	117,600	8,830
北京	942	37,400	25,210
石家莊	928	62,500	14,850
惠州	862	104,900	8,220
天津	829	80,200	10,330
包頭	752	113,100	6,650
哈爾濱	724	51,900	13,960
煙台	718	90,400	7,940
唐山	715	74,400	9,620
梅州	680	90,500	7,520
阜陽	677	92,900	7,280
珠海	669	33,200	20,150
廣州	623	26,500	23,500
福州	617	20,900	29,570
柬埔寨	541	44,500	12,160
杭州	484	31,000	15,610
馬來西亞	479	29,500	16,260
貴陽	444	48,400	9,160
東營	378	33,300	11,340
滁州	377	55,700	6,760
寧波	285	29,100	9,820
海南	250	7,800	32,050
秦皇島	246	23,700	10,370
佛山	184	17,300	10,650
鞍山	180	21,800	8,280
南京	174	8,700	19,960
溫州	125	10,000	12,420
成都	123	16,400	7,490
瀋陽	116	11,000	10,470
鐵嶺	93	10,600	8,830
澳洲	91	2,300	39,080
湘潭	89	11,000	8,100
大同	88	12,500	7,050
其他	116	53,700	2,180
合計	29,975	2,873,000	10,400

2. 銷售成本包括土地及建築成本、資本化融資成本以及徵稅及營業稅。當期土地及建築成本佔集團總成本的95%。每平方米土地及建築成本由去年同期的人民幣6,180元下降至人民幣5,830元。下降的主要因為，與去年同期比較，大部分當期的總營業額乃來自交付較低土地及建築成本的住宅項目。營業額排第一及第三位項目－重慶富力城及呼和浩特富力城均錄得低位土地及建築成本，平均每平方米為人民幣3,880元。計入期內銷售成本中的資本化融資成本為人民幣7.45億元，約佔總成本的4%。資本化融資成本在銷售物業營業額中所佔的百分比為2.5%。銷售成本還包括人民幣1.66億元的徵稅及營業稅，佔成本的1%。
3. 與二零一八年同期的43.2%相比，當期總體毛利率為41.0%。當期按營業額排名前五位的城市：無錫、重慶、樂清、南昌及呼和浩特佔總營業額的30%。該等城市的毛利率分別為：31.8%、48.2%、35.7%、33.1%及42.7%。
4. 其他收入及其他收益－淨額主要來自利息收入。
5. 當期銷售和行政開支增加20%或人民幣5.54億元至人民幣33.62億元。該增幅與於多個城市進行的銷售及營銷活動一致。銷售和行政開支佔營業額的百分比從9.6%增至11.2%。
6. 當期的融資成本下降12%至人民幣24.08億元(二零一八年上半年：人民幣27.46億元)，當中包括期內產生的利息開支總額人民幣63.30億元，淨匯兌虧損人民幣1.27億元，並減去資本化融資成本人民幣40.49億元至開發項目。利息開支總額增加38%乃與平均未償還借款由去年同期人民幣1,531億元增至人民幣1,852億元有關。連同計入銷售成本中的資本化融資成本人民幣7.79億元，期內產生的融資成本總額為人民幣31.87億元。
7. 應佔聯營公司業績主要來自本集團在河南建業項目中45%的權益。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，漢斯上海新江灣城項目50%權益，貴州大西南項目60%權益，南寧富雅總部基地項目50%權益及廣州森華項目50%權益。這七個項目的合併營業額為人民幣37.55億元。
8. 土地增值稅人民幣18.55億元(二零一八年上半年：人民幣20.57億元)及企業所得稅人民幣15.16億元(二零一八年上半年：人民幣17.59億元)使期內本集團所得稅開支總額達人民幣33.71億元。與二零一八年同期相比，土地增值稅在營業額中所佔的百分比由7%減至6.2%。實際的企業所得稅稅率為25%(二零一八年上半年：29%)。
9. 總括而言，與去年同期比較，本集團當期純利率穩定在11.9%，反映了來自物業發展的毛利率的輕微變動。

財政資源及流動性

於二零一九年六月三十日，本集團持有的包括因特殊用途而受限的資金在內的庫存現金總額為人民幣390.3億元（二零一八年十二月三十一日：人民幣347.1億元）。截至本期末借款總額達人民幣1,955.0億元（二零一八年十二月三十一日：人民幣1,633.0億元），期末淨負債額由二零一八年十二月三十一日人民幣1,285.9億元增加至人民幣1,564.7億元。淨負債與總權益比率由在二零一八年十二月三十一日184.1%的水平，增加至於二零一九年六月三十日的219.0%。

截至二零一九年六月三十日止六個月，新增銀行借款人民幣210.5億元，利率介乎4.35%至8.50%；同時，償還銀行借款人民幣171.0億元。於二零一九年六月三十日，整體借款組合的實際利率為6.48%（二零一八年十二月三十一日：5.74%）。除人民幣315.45億元利率介乎3.95%至7.20%境內公司債券、人民幣161.8億元利率介乎4.39%至7.70%境內非公開發行債券、人民幣20億元利率介乎5.25%至5.50%中期票據及境外48.75億美元利率介乎5.75%到9.125%優先票據之外，其他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，所以本集團認為不需要對利率或貨幣進行對沖。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，賬面總值人民幣1,122.4億元的資產及本集團若干附屬公司的股份被抵押以獲取人民幣1,004.5億元的銀行貸款及其他借款（二零一八年十二月三十一日：人民幣943.1億元）。

或然債務

本集團為客戶購買本集團銷售物業所需的銀行按揭貸款提供擔保及為本集團從事項目開發業務的合營企業及聯營公司提供若干借款的連帶擔保。就住宅物業而言，該等擔保將於該物業的房產權證發放後或買家還清相關按揭貸款後（以較早者為準）解除。於二零一九年六月三十日，該等擔保合計人民幣825.8億元，較二零一八年十二月三十一日的人民幣748.9億元增加10%。

僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團共有員工約59,021人（二零一八年六月三十日：52,634人）。截至二零一九年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣18.0億元。本集團提供具有競爭力的薪酬體系，包括額外福利如購買本集團發展的物業給予一次性折扣等。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。

中期股息及截止過戶日期

董事會已決定宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息(「中期股息」)每股人民幣0.42元予於二零一九年九月二十日營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東。中期股息將於二零一九年十月二十五日派發。

本公司將於二零一九年九月十六日(星期一)至二零一九年九月二十日(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二零一九年九月十三日(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(「公司章程」),應付予股東的股息應當以人民幣計算及宣派。應付予本公司內資股股東的股息應當以人民幣派發,而應付予本公司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。中期股息需預扣中國預扣稅。

二零一九年八月二十二日(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0.89734元兌港幣1.00元。因此,每股H股的應付中期股息為港幣0.468050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，以待於二零一九年十月二十五日支付予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二零一九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

本公司於二零一九年六月三十日的股權結構如下：

股份類別	股份數目	百分比
內資股	2,207,108,944	68.49%
H股	1,015,258,400	31.51%
總計	3,222,367,344	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

於二零一九年六月三十日，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) 於二零一九年六月三十日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	股份類別	股份數目			期末持有的 股份總數	總股本權益 概約百分比 ^{附註}
		本人	配偶或18歲 以下子女	公司權益		
李思廉	內資股	1,045,092,672			1,082,092,672	33.58%
	H股	16,000,000	5,000,000	16,000,000		
張力	內資股	1,005,092,672	20,000,000		1,031,725,472	32.02%
	H股	6,632,800				
周耀南	內資股	22,922,624			22,922,624	0.71%
呂勁	內資股	35,078,352			35,078,352	1.09%
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	內資股	20,000,000			20,000,000	0.62%

附註：

於二零一九年六月三十日，本公司的已發行股份總數目為3,222,367,344股，其中2,207,108,944股股份為內資股股東持有的內資股，佔本公司總股本的68.49%，而1,015,258,400股股份由H股持有人持有，佔本公司總股本的31.51%。

(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」) ^(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)發行的於二零二一年到期的8億美元7%優先票據的7,000,000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14,000,000美元權益；及(iii)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。
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；及(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。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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

於二零一九年六月三十日，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紀錄，僅下列人士（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。

股東名稱	股份類別	股份數目 ^(附註1)	佔H股權益 概約百分比 ^(附註2)
BlackRock, Inc.	H股	70,269,413 (L)	6.92%
Citigroup Inc.	H股	56,462,064 (L)	5.56%
		10,547,704 (S)	1.03%
		44,350,046 (P)	4.36%
Commonwealth Bank of Australia	H股	53,233,212 (L)	5.24%
		5,067,768 (S)	0.49%
Lehman Brothers Holdings Inc.	H股	51,049,240 (L)	5.03%
		67,663,183 (S)	6.66%

附註：

1. 英文字母(L)、(S)和(P)分別代表股份的好倉、淡倉和可供借出的股份。
2. 1,015,258,400股股份由H股持有人持有，佔本公司總股本31.51%。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所示記錄，概無其他人士（董事、行政總裁及監事除外）於本公司的股份及相關股份中擁有權益及淡倉。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一九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、周耀南先生及呂勁先生；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。聯席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。聯席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，彼等於截至二零一九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規。截至二零一九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二零一九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》審閱未經審核中期簡明綜合財務資料。

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。

薪酬委員會已檢討按合約條款應付予所有董事及高級管理人員的薪酬，認為有關薪酬屬合理，並無對本公司造成過份負擔。

提名委員會

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

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

股東關係

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

中期簡明綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零一九年 六月三十日	經審核 二零一八年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
土地使用權	8	–	9,979,114
物業、廠房及設備	8	34,528,576	34,896,876
使用權資產	4,8	10,829,172	–
投資物業	8	29,787,714	29,019,386
無形資產	8	1,269,625	1,110,022
合營企業投資	9	10,554,991	10,265,788
聯營公司投資	10	569,943	390,718
遞延所得稅資產		10,378,894	8,716,280
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	6	652,889	627,967
貿易和其他應收款及預付款	11	75,639	112,139
		98,647,443	95,118,290
流動資產			
發展中物業		168,355,253	150,197,550
已落成待售物業		47,609,954	41,967,903
存貨		901,809	974,331
貿易和其他應收款及預付款	11	42,094,038	36,876,446
合同資產		1,552,633	724,178
預付稅款		7,303,673	5,628,668
受限制現金	12	15,571,076	14,923,681
現金及現金等價物		23,458,405	19,782,883
		306,846,841	271,075,640
總資產		405,494,284	366,193,930

中期簡明綜合資產負債表
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零一九年 六月三十日	經審核 二零一八年 十二月三十一日
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	13	805,592	805,592
其他儲備		4,891,892	4,864,287
保留盈利		63,934,104	62,581,085
		69,631,588	68,250,964
非控制性權益		1,816,323	1,609,620
總權益		71,447,911	69,860,584
負債			
非流動負債			
長期借款	14	137,633,343	110,948,510
租賃負債	4	148,525	-
遞延所得稅負債		7,804,904	7,665,675
		145,586,772	118,614,185
流動負債			
預提費用及其他應付款	15	70,799,212	67,434,238
合同負債		39,441,997	39,306,378
當期所得稅負債		18,489,187	18,628,381
應付股息		1,714,934	-
短期借款	14	15,256,095	13,788,898
長期借款當期部份	14	42,610,356	38,561,266
租賃負債	4	147,820	-
		188,459,601	177,719,161
總負債		334,046,373	296,333,346
總權益及負債		405,494,284	366,193,930

第 27 至 67 頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一九年	二零一八年
營業額	7	35,053,257	34,087,108
銷售成本		(22,089,336)	(20,950,374)
毛利		12,963,921	13,136,734
其他收入	16	435,028	320,008
其他收益－淨額	17	452,439	383,717
銷售及營銷開支		(1,366,014)	(1,053,541)
行政開支		(3,091,630)	(2,685,641)
金融及合同資產減值虧損淨額		(2,747)	(39,219)
議價收購收益		—	319,711
經營溢利		9,390,997	10,381,769
融資成本	18	(2,407,639)	(2,746,438)
應佔聯營公司業績		99,874	(51,247)
應佔合營企業業績		330,382	140,094
除所得稅前盈利		7,413,614	7,724,178
所得稅開支	19	(3,243,898)	(3,644,111)
期間盈利		4,169,716	4,080,067
應佔盈利：			
—本公司所有者		4,027,584	3,923,067
—永久性資本工具持有者		—	33,433
—非控制性權益		142,132	123,567
		4,169,716	4,080,067
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)		1.2499	1.2174

第27至67頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一九年	二零一八年
期間盈利	4,169,716	4,080,067
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虧損	(7,370)	—
— 貨幣折算差額	(893)	(22,736)
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	35,868	(41,910)
期間除稅後其他全面收入／(虧損)	27,605	(64,646)
期間全面收入總額	4,197,321	4,015,421
期間應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	4,055,189	3,858,421
— 永久性資本工具持有者	—	33,433
— 非控制性權益	142,132	123,567
	4,197,321	4,015,421

第 27 至 67 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
截至二零一九年六月三十日止期間 全面收入總額	-	27,605	4,027,584	4,055,189	142,132	4,197,321
與所有者的交易						
收購附屬公司	-	-	-	-	9,971	9,971
非控制性權益注資	-	-	-	-	54,600	54,600
截至二零一八年十二月三十一日 止年度的股息	-	-	(2,674,565)	(2,674,565)	-	(2,674,565)
與所有者的交易總額	-	-	(2,674,565)	(2,674,565)	64,571	(2,609,994)
二零一九年六月三十日結餘	805,592	4,891,892	63,934,104	69,631,588	1,816,323	71,447,911

	未經審核						
	本公司所有者應佔				永久性 資本工具	非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額			
二零一七年十二月三十一日結餘 (如原本呈列)	805,592	4,566,257	56,160,504	61,532,353	2,404,327	956,974	64,893,654
基於香港財務報告準則9的調整， 稅後淨額	-	-	(177,290)	(177,290)	-	(150)	(177,440)
基於香港財務報告準則15的調整， 稅後淨額	-	-	1,863,123	1,863,123	-	29,872	1,892,995
二零一八年一月一日經重列後的權益總額	805,592	4,566,257	57,846,337	63,218,186	2,404,327	986,696	66,609,209
截至二零一八年六月三十日止期間 全面收入總額	-	(64,646)	3,923,067	3,858,421	33,433	123,567	4,015,421
與所有者的交易							
收購附屬公司	-	-	-	-	-	45,243	45,243
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	6,450	6,450
截至二零一七年十二月三十一日 止年度的股息	-	-	(2,481,223)	(2,481,223)	-	-	(2,481,223)
贖回永久性資本工具	-	-	-	-	(2,400,000)	-	(2,400,000)
分配予永久性資本工具持有者	-	-	-	-	(37,760)	-	(37,760)
與所有者的交易總額	-	-	(2,481,223)	(2,481,223)	(2,437,760)	51,693	(4,867,290)
二零一八年六月三十日結餘	805,592	4,501,611	59,288,181	64,595,384	-	1,161,956	65,757,340

第27至67頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一九年	二零一八年
營運活動的現金流量		
— 營運(所用)/產生的現金	(14,660,521)	58,266
— 已付利息	(6,073,239)	(4,735,642)
— 已付企業所得稅及土地增值稅	(5,342,460)	(4,872,922)
營運活動所用的現金淨額	(26,076,220)	(9,550,298)
投資活動的現金流量		
— 購買物業、廠房及設備(二零一八年：購買物業、廠房及設備及土地使用權)	(758,768)	(741,688)
— 購買無形資產	(235,972)	(48,161)
— 添置使用權資產	(101,012)	—
— 添置投資物業	(333,156)	—
— 出售物業、廠房及設備所得款	754	1,698
— 出售無形資產所得款	1,651	60,607
— 出售一家合營企業所得款	—	66,525
— 收購附屬公司，扣除所得現金	(457,616)	(418,784)
— 收購附屬公司預付款	—	(167,404)
— 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	(92,400)	(264,167)
— 歸還及借款予關聯方	(2,110,948)	(1,666,795)
— 收關聯方現金款項	1,954,196	1,899,851
— 已收按公允價值計入其他全面收入的金融資產 及一家聯營公司股息	7,409	3,535
— 出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產所得款	22,633	—
— 已收利息	261,010	156,543
投資活動所用的現金淨額	(1,842,219)	(1,118,240)
融資活動的現金流量		
— 借貸所得款，扣除交易成本	58,007,633	50,184,317
— 贖回永久性資本工具	—	(2,400,000)
— 償還借款	(26,100,098)	(34,594,534)
— 償還租賃負債本金(二零一八年：償還融資租賃負債本金)	(72,198)	(49,457)
— 借款保證金減少/(增加)	564,196	(2,542,714)
— 非控制性權益注資	54,600	6,450
— 支付本公司所有者股息	(880,120)	(781,749)
— 分配予永久性資本工具持有者	—	(37,760)
融資活動產生的現金淨額	31,574,013	9,784,553
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	3,655,574	(883,985)
期初現金及現金等價物	19,782,883	19,697,169
匯兌收益/(虧損)	19,948	(35,027)
期末現金及現金等價物	23,458,405	18,778,157

第 27 至 67 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二零一九年八月二十二日獲批准刊發。

2. 編製基準

截至二零一九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二零一八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二零一八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

以下為於二零一九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9(修改)	具有負補償之預付款特點
香港會計準則19(修改)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則28(修改)	於聯營或合營企業的長期權益
香港財務報告準則16	租賃
二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則的改進
香港(國際財務報告詮釋委員會)23	所得稅處理之不確定性

採納香港財務報告準則16影響於下文附註4中披露。其他準則、修訂及詮釋對本集團並無大影響或與本集團無關。

本集團已選擇對二零一九年一月一日或之後發生的收購提早採納香港財務報告準則3(修改)。由於截至二零一九年六月三十日止六個月發生的收購於修改前後均不符合業務的定義，對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月並無影響。

3. 會計政策 (續)

(b) 本集團尚未提早採納的新訂及經修訂的準則

若干新訂及經修訂準則在二零一九年一月一日後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。

準則	主題	於或之後開始的 年度期間起生效
香港會計準則1及香港會計 準則8(修改)	重大性的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則17	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則10及 香港會計準則28(修改)	投資者與其聯營公司或合營企業 的資產出售或注資	待定

4. 會計政策變更

此附註解釋採納香港財務報告準則16租賃對本集團財務資料的影響及亦披露自二零一九年一月一日起應用下文附註(b)的新會計政策。

本集團自二零一九年一月一日起追溯採用香港財務報告準則16，但根據準則中的特定過渡性條文允許的二零一八年報告期間的比較數字未進行重列。因此，自新租賃規則產生的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初資產負債表中確認。

(a) 於採納香港財務報告準則16時確認的調整

於採納香港財務報告準則16時，本集團就先前根據香港會計準則17租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用承租人截至二零一九年一月一日的增量借款利率進行貼現。二零一九年一月一日適用於該等租賃負債的承租人加權平均增量借款利率主要為5.56%。

就先前獲分類為融資租賃的租賃而言，本集團於緊接過渡前已將租賃資產及租賃負債的賬面值確認為使用權資產及租賃負債於初始應用日期的賬面值。於該日之後方會應用香港財務報告準則16的計量原則。

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)

4. 會計政策變更(續)

(a) 於採納香港財務報告準則 16 時確認的調整(續)

於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	141,938
於首次應用日期使用承租人增量借款利率貼現	118,373
加：於二零一八年十二月三十一日確認的融資租賃負債	135,216
減：按直線法確認為開支的短期及低價值租賃	(15,914)
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	237,675
其中：	
流動租賃負債	123,736
非流動租賃負債	113,939
	237,675

相關使用權資產按相等於租賃負債的金額計量，按於二零一八年十二月三十一日的資產負債表中確認與該項租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。於首次應用日期概無須對使用權資產進行調整的虧損租約。

土地使用權已於二零一九年一月一日重分類至使用權資產。

已確認的使用權資產與下列資產類型相關：

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一九年 一月一日
土地及樓宇	10,154,328	10,087,947
交通設備	674,844	708,732
使用權資產總額	10,829,172	10,796,679

於二零一九年一月一日，會計政策變更影響資產負債表的下列項目：

土地使用權	—	人民幣 9,979,114,000 元重分類至使用權資產
物業、廠房及設備	—	人民幣 708,732,000 元重分類至使用權資產
使用權資產	—	增加人民幣 10,796,679,000 元
貿易和其他應收款及預付款	—	減少人民幣 6,374,000 元
長期借款	—	減少人民幣 46,057,000 元
長期借款當期部分	—	減少人民幣 89,159,000 元
租賃負債	—	增加人民幣 237,675,000 元

採納香港財務報告準則 16 對本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的除稅後淨盈利並無重大影響。

4. 會計政策變更(續)

(a) 於採納香港財務報告準則 16 時確認的調整(續)

(i) 對分部披露的影響

由於會計政策的變更，於二零一九年六月，經調整分部資產及分部負債均有所增加。租賃負債現時列入分部負債，其中融資租賃負債先前並無列入分部負債。以下分部受會計政策變更的影響：

	分部資產	分部負債
物業發展	131,450	212,083
酒店運營	15,617	15,037
所有其他分部	69,133	69,225
	216,200	296,345

(ii) 所應用的可行權宜方法

於首次採納香港財務報告準則 16 時，本集團已使用以下該準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估
- 對於二零一九年一月一日剩餘租期少於十二個月的經營租賃的會計處理為短期租賃
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合同包含延長或終止租約的選擇時，以事後分析結果確定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合同在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合同，本集團依據其應用香港會計準則 17 及香港財務報告詮釋委員會詮釋 4 釐定安排是否包括租賃作出的評估。

4. 會計政策變更(續)

(b) 本集團的租賃活動及該等租賃活動如何入賬

本集團租賃若干土地使用權、辦公室、倉庫、辦公設備及交通設備。租賃合同通常按固定期限為期2年至60年。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃資產(除擁有土地使用權證書外)不得用作借款的擔保品。

於截至二零一八年財政年度，租賃分為融資租賃或經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何優惠後)於租期內按直線法自損益扣除。

自二零一九年一月一日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債餘下結餘的固定周期利率。使用權資產乃按資產可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃款項
- 剩餘價值擔保下承租人預期應付的款項
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使權利終止租約)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

4. 會計政策變更(續)

(b) 本集團的租賃活動及該等租賃活動如何入賬(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與短期租賃相關的付款和低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。低價值資產包括資訊科技設備。

5. 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二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所應用者相同。

6. 財務風險管理及金融工具

6.1 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潜在不利影響。

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，此中期財務報表應與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

6.2 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。

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. 財務風險管理及金融工具(續)

6.2 流動資金風險(續)

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
二零一九年六月三十日					
借款(附註(1))	69,337,622	52,506,961	75,634,874	36,301,243	233,780,700
租賃負債	159,880	49,591	60,416	54,376	324,263
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)	29,855,982	-	-	-	29,855,982
就本集團物業買家獲授按揭貸款而 向銀行提供擔保	74,928,594	-	-	-	74,928,594
就合營企業及聯營公司提供的 借款擔保	3,951,730	1,020,955	1,347,225	1,333,247	7,653,157
二零一八年十二月三十一日					
借款(不包括融資租賃負債)(附註(1))	60,868,094	40,300,493	55,971,544	38,173,366	195,313,497
融資租賃負債	94,011	46,583	331	-	140,925
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)	32,535,984	-	-	-	32,535,984
就本集團物業買家獲授按揭貸款而 向銀行提供擔保	68,163,184	-	-	-	68,163,184
就合營企業及聯營公司提供的 借款擔保	2,180,731	1,535,863	1,565,515	1,448,480	6,730,589

附註：

- (1) 借款利息是分別根據二零一九年六月三十日及二零一八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二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

6. 財務風險管理及金融工具(續)

6.3 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、貿易和其他應收款及合同資產的總賬面值。

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用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用損失計提適當撥備將信用風險入賬。計算預計信用風險率時，本集團以各類應收款項的歷史損失率為基礎，並就前瞻性資訊進行調整。

6.4 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以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金成本。

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。

負債比率計算如下：

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
總借款(附註14)	195,499,794	163,298,674
減：現金及現金等價物	(23,458,405)	(19,782,883)
受限制現金	(15,571,076)	(14,923,681)
債務淨額	156,470,313	128,592,110
總權益	71,447,911	69,860,584
負債比率	219.0%	184.1%

6. 財務風險管理及金融工具 (續)

6.5 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。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。

本集團在二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產為按公允價值計入其他全面收入的金融資產，分類為第一層及第三層。

	按公允價值計入 其他全面收入的金融資產	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
第一層	539,614	499,777
第三層(附註(a))	113,275	128,190
	652,889	627,967

附註：

(a) 在第三層內的金融工具

於二零一九年六月三十日，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」。

當其他可變因數不變而市價較管理層的估計低5%時，按公允價值計入其他全面收入的金融資產賬面值將減少人民幣5,664,000元。

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。

6. 財務風險管理及金融工具(續)

6.5 公允價值估計(續)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
期初餘額	627,967	527,650
出售	(22,633)	-
確認入其他全面收入/(虧損)的公允價值收益/(虧損)	47,555	(55,880)
期末餘額	652,889	471,770

6.6 按攤銷成本入賬的金融資產和金融負債的公允價值

境內債券、中期票據及優先票據的公允價值及賬面值於附註14披露。

下列金融資產和負債的公允價值接近其賬面值：

- 貿易和其他應收款
- 合同資產
- 受限制現金
- 現金及現金等價物
- 預提費用及其他應付款
- 境內債券、中期票據及優先票據以外的借款

7. 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。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。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

7. 分部資料(續)

(b) 分部表現

報告予執行董事的截至二零一九年及二零一八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	集團
截至二零一九年六月三十日 止六個月					
分部營業額	29,974,542	635,038	3,380,398	1,801,648	35,791,626
於某一時間點確認	18,509,109	-	-	-	18,509,109
於某一段時間內確認	11,465,433	-	3,380,398	1,801,648	16,647,479
其他營業額來源					
- 租金收入	-	635,038	-	-	635,038
分部間營業額	-	(69,400)	(38,791)	(630,178)	(738,369)
營業額(來自外部客戶)	29,974,542	565,638	3,341,607	1,171,470	35,053,257
期間盈利/(虧損)	4,582,073	569,301	(420,230)	(561,428)	4,169,716
融資成本	(1,872,811)	(104,115)	(426,903)	(3,810)	(2,407,639)
應佔合營企業業績	330,975	-	-	(593)	330,382
應佔聯營公司業績	99,876	-	-	(2)	99,874
所得稅(開支)/貸記	(3,371,235)	(189,210)	139,883	176,664	(3,243,898)
物業、廠房及設備、使用權資產 及無形資產折舊及攤銷	(165,726)	-	(751,198)	(66,638)	(983,562)
為獲取與客戶之間的合同 而產生的增量成本的攤銷	(226,412)	-	-	-	(226,412)
金融及合同資產減值虧損 (撥備)/撥備回撥	(1,122)	-	(4,137)	2,512	(2,747)
投資物業公允價值收益 - 除稅後	-	326,797	-	-	326,797

7. 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	集團
截至二零一八年六月三十日止六個月					
分部營業額	29,305,594	582,295	3,367,210	1,107,577	34,362,676
於某一時間點確認	16,143,975	-	-	-	16,143,975
於某一段時間內確認	13,161,619	-	3,367,210	1,107,577	17,636,406
其他營業額來源					
— 租金收入	-	582,295	-	-	582,295
分部間營業額	-	(59,437)	(39,431)	(176,700)	(275,568)
營業額(來自外部客戶)	29,305,594	522,858	3,327,779	930,877	34,087,108
期間盈利/(虧損)	4,318,295	429,917	(184,147)	(483,998)	4,080,067
融資成本	(2,254,495)	(119,967)	(365,425)	(6,551)	(2,746,438)
應佔合營企業業績	140,161	-	-	(67)	140,094
應佔聯營公司業績	(45,730)	-	-	(5,517)	(51,247)
所得稅(開支)/貸記	(3,815,692)	(143,200)	159,150	155,631	(3,644,111)
議價收購收益	26,409	-	293,302	-	319,711
物業、廠房及設備、無形資產及 土地使用權折舊及攤銷	(80,518)	-	(800,403)	(33,612)	(914,533)
為獲取與客戶之間的合同而產生的 增量成本的攤銷	(61,336)	-	-	-	(61,336)
金融及合同資產減值虧損撥備	(32,671)	-	(3,022)	(3,526)	(39,219)
投資物業公允價值收益 — 除稅後	-	178,646	-	-	178,646

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

7. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

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收入與中期簡明綜合損益表內的計算方式是一致的。

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
於二零一九年六月三十日					
分部資產	323,152,940	29,787,714	38,773,128	2,748,719	394,462,501
分部資產包括：					
合營企業投資	10,552,991	-	-	2,000	10,554,991
聯營公司投資	488,689	-	-	81,254	569,943
增添非流動資產(除金融工具及 遞延所得稅資產)	633,923	333,156	553,431	364,307	1,884,817
分部負債	103,738,949	-	2,176,491	4,622,114	110,537,554
於二零一八年十二月三十一日					
分部資產	287,460,311	29,019,386	38,397,821	1,972,165	356,849,683
分部資產包括：					
合營企業投資	10,265,355	-	-	433	10,265,788
聯營公司投資	309,463	-	-	81,255	390,718
增添非流動資產(除金融工具及 遞延所得稅資產)	795,855	795,946	4,014,607	132,291	5,738,699
分部負債	103,474,321	-	1,653,327	1,612,968	106,740,616

8. 資本開支

	無形資產	投資物業	物業、廠房及設備			使用權資產
			自有資產	融資租賃所得資產	土地 使用權	
截至二零一九年六月三十日止六個月 於二零一八年十二月三十一日 (如原本呈列)	1,110,022	29,019,386	34,188,144	708,732	9,979,114	-
採納香港財務報告準則16的調整	-	-	-	(708,732)	(9,979,114)	10,796,679
於二零一九年一月一日(經重列)	1,110,022	29,019,386	34,188,144	-	-	10,796,679
增添	235,972	333,156	863,535	-	-	220,081
貨幣折算差額	2	-	270	-	-	-
收購附屬公司	1	-	201,111	-	-	30,961
出售	(3,962)	-	(3,432)	-	-	-
公允價值收益(包含在其他收益-淨額)	-	435,172	-	-	-	-
折舊及攤銷	(72,410)	-	(721,052)	-	-	(218,549)
於二零一九年六月三十日	1,269,625	29,787,714	34,528,576	-	-	10,829,172
截至二零一八年六月三十日止六個月 於二零一八年一月一日	1,111,274	24,814,323	33,462,857	771,236	9,173,164	-
增添	48,161	-	698,441	95	36,972	-
轉撥至開發中物業	-	-	(147,869)	-	(26,780)	-
貨幣折算差額	(8)	-	(542)	-	-	-
收購附屬公司	2,285	-	797,953	-	182,676	-
出售	(44,491)	-	(1,296)	-	-	-
公允價值收益(包含在其他收益-淨額)	-	238,089	-	-	-	-
折舊及攤銷	(41,734)	-	(721,551)	(27,018)	(106,809)	-
於二零一八年六月三十日	1,075,487	25,052,412	34,087,993	744,313	9,259,223	-

(a) 公允價值級別

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二零一九年六月三十日估值，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。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團僅有第三層投資物業。

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)

9. 合營企業投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
於一月一日	10,265,788	7,395,522
增添	2,000	2,765,973
出售	-	(11,538)
應佔業績	330,382	140,094
貨幣折算差額	(7,370)	34,619
未實現利潤抵銷	(35,809)	(19,578)
於六月三十日	10,554,991	10,305,092

10. 聯營公司投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
於一月一日	390,718	229,515
增添	79,900	42,264
應佔業績	99,874	(51,247)
未實現利潤抵銷	(549)	(7,176)
收取一家聯營公司股息	-	(3,535)
於六月三十日	569,943	209,821

11. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
貿易應收款－淨額	8,546,984	10,609,336
其他應收款－淨額	21,502,898	16,349,148
預付款	5,293,399	3,830,458
為獲得銷售合同的資本化成本	794,496	620,190
應收合營企業款項(附註23(k))	4,649,588	4,796,129
應收聯營公司款項(附註23(k))	1,382,312	783,324
總額	42,169,677	36,988,585
減：非流動部分	(75,639)	(112,139)
流動部分	42,094,038	36,876,446

於二零一九年六月三十日，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。

11. 貿易和其他應收款及預付款(續)

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
貿易應收款－流動部份		
－應收第三方款項	8,673,558	10,820,423
－應收合營企業款項(附註23(k))	139,011	62,587
－應收一家聯營公司款項(附註23(k))	1,607	–
	8,814,176	10,883,010
減：減值撥備	(267,192)	(273,674)
	8,546,984	10,609,336

貿易應收款於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
1年內	6,937,698	9,442,639
1年至2年	1,288,354	741,720
2年至3年	166,536	267,232
超過3年	421,588	431,419
	8,814,176	10,883,010

12. 受限制現金

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
預售物業建築款保證金(附註(a))	9,376,273	8,753,633
借款保證金(附註(b))	3,798,821	4,119,875
優先票據利息保證金(附註(c))	924,647	264,019
建築工人薪金付款保證金(附註(d))	449,032	406,365
應付建築款保證金(附註(e))	378,167	313,064
其他	644,136	1,066,725
	15,571,076	14,923,681

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. 受限制現金(續)

附註：

- (a) 根據當地國有土地資源管理局發出的有關文件，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購買建築材料及支付相關項目的建造費用。該等保證金會按相關已預售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) 根據當地國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將支付建築工人的薪金存放於指定銀行內用作現金抵押品。該等保證金只會於相關物業完工後得以解除。
- (e) 根據相關建造合同，本集團旗下若干物業發展公司須將特定金額的應付建築款項存放於指定銀行賬戶內用作現金抵押品。該等保證金只能於相關建築款項結算後得以解除。

13. 股本

	股份數目 (千股)	股本
於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日		
— 內資股	2,207,109	551,777
— H股*	1,015,258	253,815
	3,222,367	805,592

* H股指本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市的股份。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本公司的已註冊、發行及繳足股本為人民幣805,592,000元，分為3,222,367,000股，包括2,207,109,000股內資股和1,015,258,000股H股。

14. 借款

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	79,209,314	76,310,874
— 無抵押	5,954,024	5,747,461
	85,163,338	82,058,335
境內債券(附註(b))		
— 無抵押	41,890,437	32,989,149
中期票據(附註(c))		
— 無抵押	1,997,692	1,996,516
優先票據(附註(d))		
— 有抵押	30,970,264	15,703,286
其他借款(附註(e))		
— 有抵押	18,318,168	14,223,474
— 無抵押	1,903,800	2,403,800
	20,221,968	16,627,274
融資租賃負債		
— 有抵押	—	135,216
長期借款總額	180,243,699	149,509,776
減：長期借款當期部份	(42,610,356)	(38,561,266)
	137,633,343	110,948,510
流動		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	—	2,212,745
— 無抵押	3,416,675	418,605
	3,416,675	2,631,350
超短期融資券(附註(f))		
— 無抵押	5,795,508	5,168,603
優先票據(附註(d))		
— 有抵押	2,052,439	4,427,852
其他借款(附註(e))		
— 有抵押	2,922,500	1,561,093
— 無抵押	1,068,973	—
	3,991,473	1,561,093
短期借款總額	15,256,095	13,788,898
長期借款當期部份	42,610,356	38,561,266
借款總額	195,499,794	163,298,674

14. 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	
	二零一九年	二零一八年
於一月一日	84,689,685	60,884,691
增添	20,931,954	31,171,994
收購附屬公司	119,989	615,889
還款	(17,103,819)	(10,986,084)
匯兌(收益)/虧損	(57,796)	101,849
於六月三十日	88,580,013	81,788,339

銀行借款實際利率為5.58%(截至二零一八年六月三十日止六個月：5.13%)。

(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及將自行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。餘下期內的固定利率為每年7.00%。剩餘的二零一五年公開債券之賬面值為人民幣245,418,000元。

(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。

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。

14. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(ii) 二零一六年公開債券(續)

於二零一九年四月七日，本公司調整額外二零一六年公開債券二餘下期內的利率至每年6.70%。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。

於扣除交易成本後，所有二零一六年公開債券的所得款項淨額為人民幣12,382,400,000元。二零一六年公開債券已於上海證券交易所上市。

(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，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。

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。餘下期內的固定利率為每年6.50%。

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。餘下期內的固定利率為每年7.50%。

14. 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，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屆滿時提早贖回本金數額。

於扣除交易成本後，二零一六年非公開債券的所得款項淨額為人民幣29,769,400,000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。並無發生提早贖回。

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，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回1,000,000張二零一八年非公開債券二。餘下期內的固定利率為每年6.60%。

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。

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。

於扣除交易成本後，二零一八年非公開債券的所得款項淨額為人民幣3,236,200,000元。

14. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(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。

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。

於扣除交易成本後，二零一八年公開債券的所得款項淨額為人民幣10,991,000,000元。二零一八年公開債券已於上海證券交易所上市。

(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。

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。

於扣除交易成本後，二零一九年公開債券的所得款項淨額為人民幣1,973,660,000元。二零一九年公開債券已於上海證券交易所上市。

(vii) 境內債券的公允價值及變動

於二零一九年六月三十日，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26,306,467,000元。公允價值乃參考截至二零一九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。

於二零一九年六月三十日，二零一六年非公開債券及二零一八年非公開債券的公允價值與賬面值相若。公允價值乃根據6.06%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。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(vii) 境內債券的公允價值及變動(續)

境內債券的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
於一月一日	32,989,149	48,864,935
增添	8,973,660	1,492,200
贖回	(100,000)	(16,970,000)
利息支出(附註18)	1,215,561	1,176,726
已付或包括在其他應付款的應付利息	(1,187,933)	(1,094,682)
於六月三十日	41,890,437	33,469,179

(c) 中期票據

於二零一七年四月二十七日，本公司在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的中期票據(「二零一七年年中期票據一」)。二零一七年年中期票據一的固定利率為每年5.25%。二零一七年年中期票據一將於發行日期起三年後到期。

於二零一七年七月三日，本公司在中國進一步發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的中期票據(「二零一七年年中期票據二」，及連同二零一七年年中期票據一，統稱「二零一七年年中期票據」)。二零一七年年中期票據二的固定利率為每年5.50%。二零一七年年中期票據二將於發行日期起三年後到期。

於扣除交易成本後，二零一七年年中期票據的所得款項淨額為人民幣1,992,800,000元。

於二零一九年六月三十日，二零一七年年中期票據的公允價值與賬面值相若。公允價值乃根據按5.51%的借款利率貼現後的現金流釐定，並屬公允價值層級的第二層。

中期票據的變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
於一月一日	1,996,516	1,994,168
利息支出(附註18)	54,485	54,448
已付或包括在其他應付款的利息	(53,309)	(53,308)
於六月三十日	1,997,692	1,995,308

14. 借款(續)

(d) 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。

二零一七年票據二

於二零一七年十月十三日及二零一七年十月二十七日，本集團附屬公司兆運有限公司（「兆運」）發行於二零一八年十月十一日到期的利率為5.25%的優先票據，本金總額為800,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零一七年票據二」）。

於二零一八年四月二十七日，兆運結算投標要約及以等於本金額100.6%的價格接納購買本金總額400,000,000美元的二零一七年票據二。於二零一八年十月十一日，兆運以等於本金額100%的價格贖回餘下本金總額400,000,000美元的二零一七年票據二。

二零一七年票據三

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

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

14. 借款 (續)

(d) 優先票據 (續)

(ii) 二零一八年票據

二零一八年票據一

於二零一八年二月十五日，兆運發行於二零一九年二月十三日到期的利率為5.00%的優先票據，本金總額為350,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零一八年票據一」）。於扣除交易成本後，二零一八年票據一所得款項淨額為人民幣2,206,205,000元。

於二零一九年二月十三日，兆運以等於本金額100%的贖回價悉數贖回二零一八年票據一。

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7.00%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7.00%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。

二零一八年票據四

於二零一八年十月十日，兆運發行於二零一九年十月八日到期的利率為7.50%的優先票據，本金總額為300,000,000美元及發行價為本金總額的100%（「二零一八年票據四」）。於扣除交易成本後，二零一八年票據四所得款項淨額為人民幣2,024,139,000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。

14. 借款(續)

(d) 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。

於二零一九年六月三十日，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9.81%（截至二零一八年六月三十日止六個月：6.14%至8.75%）。

優先票據的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
於一月一日	20,131,138	12,976,964
發行	14,941,626	7,754,516
贖回	(2,371,775)	(2,535,720)
已付提前贖回溢價	-	(16,730)
利息支出(附註18)	1,123,456	586,335
已付或包括在其他應付款的利息	(1,039,773)	(446,889)
匯兌虧損	238,031	409,678
於六月三十日	33,022,703	18,728,154

於二零一九年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣33,966,927,000元（二零一八年十二月三十一日：人民幣19,275,477,000元）。公允價值乃參考彭博於截至二零一九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。

14. 借款 (續)

(e) 其他借款

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

其他借款的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
於一月一日	18,188,367	17,299,000
增添	7,358,839	5,764,300
還款	(1,354,504)	(4,086,000)
利息支出(附註18)	956,164	566,083
已付或包括在其他應付款的應付利息	(956,164)	(566,083)
匯兌虧損	20,739	-
於六月三十日	24,213,441	18,977,300

於二零一九年六月三十日，其他借款的賬面值以人民幣、英鎊、澳元及美元結算。

該等基金安排的實際利率由4.75%至12.36%不等(截至二零一八年六月三十日止六個月：4.75%至10.75%)。

其他借款的賬面值與公允價值相近。

(f) 超短期融資券

本公司於二零一八年在中國發行71,700,000張面值合計人民幣71.7億元的超短期融資券(「二零一八年超短期融資券」)。二零一八年超短期融資券的利率介乎每年5.30%至6.50%。二零一八年超短期融資券將於發行日起270日後到期。於扣除交易成本後，二零一八年超短期融資券所得款項淨額為人民幣7,162,935,000元。所有二零一八年超短期融資券已於中國銀行間債券市場上市。

本公司於二零一九年一月四日在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的超短期融資券(「額外二零一八年超短期融資券」)。額外二零一八年超短期融資券的利率為每年5.66%。額外二零一八年超短期融資券於發行日起90日後到期。本公司於二零一九年在中國發行48,000,000張面值合計人民幣48億元的超短期融資券(「二零一九年超短期融資券」)。二零一九年超短期融資券的利率介乎每年4.83%至5.50%。二零一九年超短期融資券將於發行日起270日後到期。額外二零一八年超短期融資券及二零一九年超短期融資券已於中國銀行間債券市場上市。

於二零一八年十二月四日及二零一八年十二月二十三日，本公司以等於本金額100%的贖回價贖回20,000,000張二零一八年超短期融資券。

14. 借款(續)

(f) 超短期融資券(續)

於二零一九年內，本公司以等於本金額100%的贖回價贖回41,700,000張二零一八年超短期融資券及10,000,000張額外二零一八年超短期融資券。

於二零一九年六月三十日，超短期融資券的公允價值與賬面值相若。公允價值乃根據按5.68%的借款利率貼現後的現金流釐定，並屬公允價值層級的第二層。

超短期融資券的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
於一月一日	5,168,603	-
發行	5,791,317	3,996,325
贖回	(5,170,000)	-
利息支出(附註18)	197,769	54,338
已付或包括在其他應付款的應付利息	(192,181)	(50,663)
於六月三十日	5,795,508	4,000,000

(g) 於二零一九年六月三十日，合計人民幣100,449,982,000元的銀行及其他借款(二零一八年十二月三十一日：人民幣92,462,327,000元)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	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
土地使用權	-	1,419,150
使用權資產	1,395,163	-
物業、廠房及設備	28,097,770	28,102,399
投資物業	18,577,416	14,581,099
發展中物業	56,133,824	49,960,358
已落成待售物業	4,232,995	3,596,408
受限制現金	3,798,821	4,119,875
	112,235,989	101,779,289

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14. 借款 (續)

(h) 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：

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
擔保人：		
— 本公司	8,105,100	7,676,706
— 附屬公司	3,876,383	893,160
	11,981,483	8,569,866

15. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
應付合營企業款項 (附註 (a) 及 23(k))	7,256,567	7,059,166
應付聯營公司款項 (附註 (a) 及 23(k))	207,170	177,170
應付由相同共同股東控制實體款項 (附註 (a) 及 23(k))	60,000	60,000
應付一名主要股東款項 (附註 (b) 及 附註 23(k))	—	450,000
建築應付款 (附註 (c))	29,976,681	27,981,005
其他應付款及預提費用 (附註 (d))	33,298,794	31,706,897
	70,799,212	67,434,238

附註：

- 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。
- 應付一名主要股東款項為計息款項，按中國人民銀行公佈的貸款基準利率計息，並無抵押，且須在要求時償還。
- 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。
- 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。
- 預提費用及其他應付款的賬面值與彼等的公允價值相若。

16. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
利息收入	261,010	156,543
其他營運收入	145,198	136,533
沒收客戶按金	21,411	26,932
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	7,409	—
	435,028	320,008

17. 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
投資物業公允價值收益－淨額	435,172	238,089
出售一家合營企業收益	–	54,987
出售無形資產(虧損)/收益	(2,311)	16,116
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益	(2,678)	402
其他	22,256	74,123
	452,439	383,717

18. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
利息開支：		
－銀行借款	2,773,944	2,144,917
－境內債券(附註14(b))	1,215,561	1,176,726
－中期票據(附註14(c))	54,485	54,448
－優先票據(附註14(d))	1,123,456	586,335
－其他借款(附註14(e))	956,164	566,083
－超短期融資券(附註14(f))	197,769	54,338
－租賃負債	8,716	–
－融資租賃負債	–	4,936
	6,330,095	4,587,783
提前贖回優先票據溢價	–	16,730
淨匯兌虧損	126,872	557,852
減：融資成本資本化	(4,049,328)	(2,415,927)
	2,407,639	2,746,438

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)

19. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	2,931,928	2,972,310
遞延所得稅	(1,542,640)	(1,384,986)
	1,389,288	1,587,324
當期中國土地增值稅(附註(c))	1,854,610	2,056,787
所得稅總額	3,243,898	3,644,111

(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(截至二零一八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。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團於中國的所有公司適用的所得稅率為按利潤的25%計算(截至二零一八年六月三十日止六個月：25%)。

(c) 中國土地增值稅

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

20. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
中期股息每股普通股人民幣0.42元(二零一八年：人民幣0.40元)	1,353,394	1,288,947

董事會建議派發截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.42元，合計為人民幣1,353,394,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,288,947,000元)。該中期股息於本中期財務資料尚未確認為負債。其將於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認為股東權益。

21. 財務擔保合約

於二零一九年六月三十日，本集團提供的財務擔保面值分析如下：

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 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))	74,928,594	68,163,184
就合營企業及聯營公司借款提供擔保(附註(b))	7,653,157	6,730,589
	82,581,751	74,893,773

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。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貸款本金、累計利息和罰金，因此無需在中期簡明綜合財務資料中為該類擔保提取撥備。

- (b) 該款項是為合營企業及聯營公司的借款提供的擔保上限。

22. 承擔

(a) 資本及物業發展活動承擔

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動(包括地價)	26,701,196	31,188,947
— 收購酒店	530,830	530,830
	27,232,026	31,719,777

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

23. 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33.58%及32.02%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	
	二零一九年	二零一八年
薪酬及福利	11,631	11,935

(b) 提供物業管理服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
合營企業：		
天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)	12,332	2,103
貴州大西南房地產開發有限公司(「貴州大西南」)	10,238	5,332
廣州市森華房地產有限公司(「森華房地產」)	2,836	3,965
長沙禧榮置業有限公司(「長沙禧榮」)	550	—
中交富力(北京)置業有限公司(「中交富力」)	243	—
	26,199	11,400
聯營公司：		
河南建業富居投資有限公司(「河南建業」)	5,528	4,025
龍岩恆富房地產開發有限公司(「龍岩恆富」)	—	676
	5,528	4,701
	31,727	16,101

23. 關聯方交易 (續)

(c) 提供裝飾、設計及建築服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
合營企業：		
RFCZ (UK) Ltd	238,235	-
貴州大西南	71,418	30,997
上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」)	42,964	25,720
長沙禧榮	42,022	1,049
津南新城	8,156	542
森華房地產	5,743	3,227
北京力思創新國度科技有限公司(「力思創新」)	3,863	-
廣西富雅投資有限公司(「廣西富雅」)	1,433	-
天津駿友房地產資訊諮詢有限公司(「天津駿友」)	1,313	-
廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	-	8,421
	415,147	69,956
聯營公司：		
龍岩恆富	26,566	71,406
河南建業	10,815	14,920
	37,381	86,326
一家由相同共同股東控制的實體：		
准格爾旗富量礦業有限公司	849	-
	453,377	156,282

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

23. 關聯方交易 (續)

(d) 購買安裝服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
主要股東一名直系親屬控制： 廣州鉅融機電工程有限公司	759	1,439

(e) 直飲水系統收費

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
一家聯營公司： 長泰馬洋溪水務有限公司(「馬洋溪水務」)	10	25
一家由相同共同股東控制的實體： 廣州越富環保科技有限公司	16	13
	26	38

(f) 購買酒店服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
一家合營企業： 廣州富景	548	186

(g) 購買廣告服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
一家聯營公司： 北京中房同創文化傳媒股份有限公司	309	198

23. 關聯方交易 (續)

(h) 提供技術服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
合營企業：		
RFCZ (UK) Ltd	5,193	—
長沙禧榮	773	—
津南新城	609	47
安徽皖富置業有限責任公司(「安徽皖富」)	89	—
貴州大西南	—	47
森華房地產	—	45
	6,664	139
聯營公司：		
龍岩恒富	271	—
河南建業	117	—
	388	—
	7,052	139

(i) 購買物業、廠房及設備

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
一名主要股東	—	29,020

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

23. 關聯方交易 (續)

(j) 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。於二零一九年六月三十日，本集團提供給合營企業及聯營公司的借款擔保金額如下：

(i) 銀行借款

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
合營企業：		
廣州富景	989,084	989,084
津南新城	975,000	746,250
蘇州富景房地產開發有限公司(「蘇州富景」)	775,000	–
上海悅城	578,750	623,815
廣州市騰順投資有限公司(「騰順投資」)	308,500	308,500
Instant Glory International Limited(「Instant Glory」)	109,500	950,044
森華房地產	–	30,000
	3,735,834	3,647,693
聯營公司：		
河南建業	1,249,281	1,007,141
天津碧順房地產開發有限公司(「天津碧順」)	74,500	36,300
	1,323,781	1,043,441
	5,059,615	4,691,134

(ii) 其他借款

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
一家合營企業：		
中交富力	770,000	770,000
一家聯營公司：		
河南建業	–	123,750
	770,000	893,750

23. 關聯方交易 (續)

(k) 關聯方結餘

於二零一九年六月三十日，本集團與關聯方的結餘如下：

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
應收：		
合營企業		
— 非交易結餘		
騰順投資(附註(a))	2,764,642	2,764,642
安徽皖富	622,979	357,554
中交富力(附註(a))	411,270	480,150
湖州品富房地產開發有限公司	295,224	292,594
Hines Shanghai New Jiangwan Development Co., Ltd.	181,823	181,107
長沙禧榮(附註(a))	164,662	518,854
Accord Wing Limited	79,921	79,606
RFCZ (UK) Ltd	48,225	19,557
天津欣碧房地產開發有限公司(附註(a))	39,002	53,673
天津駿友(附註(a))	36,783	46,275
力思創新	5,057	2,117
	4,649,588	4,796,129

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

23. 關聯方交易 (續)

(k) 關聯方結餘 (續)

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
應收：		
合營企業		
— 交易結餘		
RFCZ (UK) Ltd	46,554	—
上海悅城	38,281	44,270
長沙禧榮	27,266	16,370
貴州大西南	19,250	—
森華房地產	5,042	1,747
力思創新	1,764	—
天津駿友	554	—
津南新城	300	—
廣州富景	—	200
	139,011	62,587
聯營公司		
— 非交易結餘		
中交富力和美(北京)置業有限公司	407,433	—
蘇州富景	319,821	96,836
河南建業	317,300	317,300
衡陽傑輝置業有限公司	167,298	166,809
南通錦力置業有限公司	119,689	121,248
天津碧順	50,251	80,611
馬洋溪水務	520	520
	1,382,312	783,324
— 交易結餘		
河南建業	1,607	—
	6,172,518	5,642,040

23. 關聯方交易 (續)

(k) 關聯方結餘 (續)

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
預收墊款(附註(b)):		
合營企業		
— 交易結餘		
RFCZ (UK) Ltd	-	22,334
貴州大西南	-	188,855
	-	211,189
聯營公司		
— 交易結餘		
龍岩恆富	20,182	13,644
河南建業	23	-
	20,205	13,644
應付:		
合營企業		
— 非交易性結餘		
廣州富景	2,242,958	2,241,559
上海悅城	1,631,223	1,705,723
津南新城	1,241,825	841,825
Instant Glory	1,019,059	1,213,557
森華房地產	444,000	429,000
貴州大西南	406,942	356,942
廣西富雅	270,560	270,560
	7,256,567	7,059,166
聯營公司		
— 非交易性結餘		
龍岩恆富	129,594	99,594
北京盛興天和投資管理有限公司	77,576	77,576
	207,170	177,170
由相同共同股東控制的實體		
— 非交易性結餘		
越富環保	46,000	46,000
廣東華南環保投資股份有限公司	14,000	14,000
	60,000	60,000
一名主要股東(附註15(b))	-	450,000
	7,543,942	7,971,169

23. 關聯方交易 (續)

(k) 關聯方結餘 (續)

除一名主要股東的結餘外，與關聯方之非交易性結餘為無息、無抵押且無固定償還期限。並無就應收關聯方結餘進行撥備。

(a) 本集團代合營企業購買土地使用權所支付的款項。

(b) 本集團向若干關聯公司提供建築服務。收到自該等關聯公司的預付款被分類為「合同負債」。

24. 於資產負債表日期之後發生的事件

於二零一九年七月十一日，本集團附屬公司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。

於二零一九年八月九日，本集團附屬公司兆運以等於本金額100.5%的贖回價贖回二零一八年票據四的50%。於二零一九年八月十六日，兆運以等於本金額101%的贖回價贖回二零一八年票據四餘下的50%。

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二零一九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	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
根據中國會計準則列示	4,170,295	4,080,330	71,417,745	69,829,839
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	(772)	(350)	40,224	40,996
2. 遞延稅項	193	87	(10,058)	(10,251)
按香港財務報告準則列示	4,169,716	4,080,067	71,447,911	69,860,584

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。