



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777



中期報告

2020

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	22
中期簡明綜合損益表	24
中期簡明綜合全面收入表	25
中期簡明綜合權益變動表	26
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	64

執行董事	李思廉 張力 周耀南 張輝
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

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團總營業額較去年同期減少 4% 至人民幣 335.91 億元及純利較去年同期減少 6% 至人民幣 39.17 億元。

期內，本集團主要業務物業發展的營業額及純利分別為人民幣 308.31 億元及人民幣 34.65 億元。營業額增加主要由於已售的交付面積增加至 335 萬平方米，較去年同期增加 17%。於期內來自物業投資及酒店營運分部的經常性營業額為人民幣 18.62 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 35.1%。董事會已決議宣派中期股息每股人民幣 0.38 元。

業務回顧

於二零二零年上半年，市場持續關注新冠肺炎疫情及其對全球以至不同行業產生的各種連鎖反應。所有企業均要適應在疫情反覆的情況下經營，這不可避免地在一定程度上影響企業的經營效率。在中國境內疫情爆發初期，本集團迅速作出反應，在政府部門的指導下，充分重視新冠肺炎疫情防控意識，確保各項經營安全措施執行到位，務求令新冠肺炎的長期影響降至最低。於本集團內部，預防措施實施非常成功，在工作場所並無重大爆發或感染報告。儘管中國境內的感染率漸趨平穩且維持可控，本集團仍會繼續保持警覺。

在全球新冠肺炎疫情及緊張局勢加劇的背景下，不少國家於第一季度開始出現經濟增長放緩甚至負增長的情況。相比之下，中國境內因整體防控措施得當，國內生產總值至第二季度已恢復正增長。由於封關及旅遊限制，有關商務及休閒度假的國際旅行及消費基本陷於停滯，國際經濟缺乏互動一度成為常態，反觀中國擁有相對強大的經濟內部循環基礎，其復甦速度因此較其他地區為快，於第二季度國內生產總值已錄得正增長 3.2%。

就中國房地產行業而言，於第一季度，由於實施居家隔離及關閉現場銷售，協議銷售及業務活動受到嚴重影響。就協議銷售金額而言，行業於第一季度較二零一九年同期減少 25%，呈現負增長趨勢。本集團協議銷售金額同樣較同期下降。然而，隨著疫情緩解、防控措施逐漸放寬，協議銷售出現明顯反彈。於第二季度，行業協議銷售金額較二零一九年同期增長 7%，本集團的協議銷售金額較二零一九年同期下降 3%。就二零二零年上半年整體而言，行業及本集團的協議銷售金額分別減少 5% 及 15%。

考慮到本集團的推盤高峰集中於下半年，本集團上半年的協議銷售目標完成率基本與同行相若。本集團已設定二零二零年的內部協議銷售金額目標為人民幣 1,520 億元，預期上半年佔比約 25%，乃因為第一季度計劃推出項目不多及新冠肺炎疫情的影響。協議銷售於第二季度復甦，帶動本集團上半年的協議銷售金額達人民幣 510.6 億元，佔全年銷售目標之 34%，比銷售計劃預期稍佳。上半年的協議銷售金額中，平均售價約為每平方米人民幣 11,970 元，協議銷售面積約為 426 萬平方米，大致保持穩定。

由於經營環境波動，本集團於上半年主要著力維持財政穩定。為應對未來的不確定性，本集團積極採取措施處理近期到期債務，將近期到期或需要贖回的債務及貸款延期。除於金融市場融資外，本集團繼續嚴格控制支出，在現有土地儲備規模充足且擁有足以應對近期開發目標的可售資源下，進一步放緩購置土地儲備的速度。於上半年，所購置的土地儲備權益可售面積約為 243 萬平方米，及合同金額為人民幣 60 億元。所購置的土地中，主要集中在十二個月內產生現金流回報快速的資產周轉項目，為土地儲備匱乏的城市提供補給。吸納土地儲備較多的主要城市包括廣州及太原。本集團將繼續尋求類似的土地儲備機會，以增加各財政期間內正現金流。本集團當前應佔的土地儲備可售建築面積約為 5,683 萬平方米。

儘管採取溫和的增添土地儲備方式，本集團在城市更新項目轉化方面取得重大進展。儘管所需時間較長，城市更新項目的吸引力在於可獲得較高利潤率及資產收益率。二零二零年至今，本集團擁有 80 多個項目處於城市更新的不同階段，其中，92% 位於一線及二線城市，以及 54% 位於粵港澳大灣區（「大灣區」）。於上半年最近的城市更新項目中，本集團將 3 個項目（相等於建築面積 129 萬平方米）轉化為人民幣 460 億元的可售資源。該等項目位於廣州及長治。本集團將繼續於二零二零年轉化更多城市更新項目，並於未來十八個月，目標增加建築面積 900 萬平方米的土地儲備，以產生人民幣 2,000 億元的潛在可售資源。

於二零二零年，本集團專注於透過尋求機會延長債務到期日，以降低其資產負債表風險。於二月份，本集團利用有利的市場窗口發行 4 億美元的優先票據以贖回於二零二一年一月到期的美元優先票據，以維持相若債務水平，延長到期期限。除債務再融資外，於二零二零年迄今為止，本集團亦已處理大量境內債券。於上半年，本集團處理人民幣 108 億元的境內債券，降低了整體負債規模。為繼續解決短期融資問題，本集團現已擁有境內資本市場中長期直接融資產品批文額度合計約人民幣 180 億元，以在融資環境改善的情況下啟動發行。本集團將繼續尋求融資機會，以進一步改善其於未來十二個月的信貸狀況。

本集團的其他金融資產（如投資物業及酒店）因新冠肺炎疫情而面臨重大挑戰。在艱巨的環境下，本集團向受影響的零售商及企業（為本集團投資物業組合的租戶）提供支持，零售行業的貢獻減少，而商業辦公室資產所受影響較為溫和。受衝擊最為嚴重的分部為酒店業，尤其是第一季度內，乃因商務及休閒旅遊因檢疫隔離及旅遊限制而幾乎全部暫停。在遵守中國疫情防控規定下，商務宴會及一般餐膳已全部暫停，令酒店業的餐飲服務受到重大衝擊。然而，縱使國際旅遊仍明顯受阻，國內旅遊因長假期而重啟，令國內旅遊業務回升，本集團的酒店表現於第二季度出現快速復甦。本集團預期，得益於中國境內強勁的市場消費潛力、龐大的經濟內循環動力以及各級政府政策的刺激，將為酒店及休閒服務業復甦提供進一步支持。令人鼓舞的是，截至七月份，因整體經濟環境改善及本集團因應新冠肺炎疫情調整酒店經營策略得當，酒店分部已回復正現金流。

董事長致辭

就其他投資物業而言，本集團於上半年新增多項投資物業，新增投資物業資產約人民幣 27 億元，或建築面積超過 107,000 平方米。新增的投資物業主要包括北京、南京及重慶的零售商業，預期將於未來提供經常性收入。添置投資物業將為各財政年度的經常性營業額作出重大貢獻，令營業額基礎更加穩定。

展望

於下半年，本集團將繼續執行多項重點策略，包括完成協議銷售目標、交樓目標及去槓桿。本集團已計劃於下半年推出 16 個全新項目及人民幣 2,300 億元的可售資源，以達成協議銷售目標。基於現時可售資源及新項目推售時間表，管理層對完成年度協議銷售目標保持審慎樂觀。為應對市場波動及不明朗因素，本集團將根據項目採取包括彈性定價等措施在內的更靈活的銷售策略，以於平衡盈利能力及現金流的同時完成協議銷售目標。

未來另一項重要目標為從處理到期債務及管理資產負債水平兩方面改善本集團的財務狀況。隨著上半年已降低負債水平，本公司目前正執行及考慮若干其他措施，這將於財政年度末進一步降低負債水平。除加速去槓桿的計劃外，預計下半年較多的盈利貢獻亦將有系統地改善本集團財務狀況。透過降低整體槓桿，管理層預計本集團將能靈活應對市場的不明朗因素，並控制融資成本。

致謝

隨著新冠肺炎疫情導致經營環境異常，本人更加感謝我們的股東、投資者及業務夥伴提供的支持。面對市場前景不明朗，管理層更加需要耐心及支持以執行策略，以推動本集團的方向。本人亦謹此對董事、管理層及員工於當下經營環境不明朗的情況下，能夠保持安全而同時專注業務及作出貢獻表示感謝。管理層堅持一貫承諾推行策略以實現目標，對於二零二零年達致穩健業績將至關重要。

董事長

李思廉

香港，二零二零年八月二十四日

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140個城市和地區。截至二零二零年六月三十日，本集團土地儲備權益建築面積約70,390,000平方米，其中權益可售面積約為56,833,000平方米。期內，本集團錄得權益協議銷售額人民幣510.6億元。交付可售面積3,299,000平方米，佔本集團全年目標約32%，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3,299,000平方米，約佔本集團二零二零年全年預期落成的可售面積10,284,000平方米的32%。二零二零年下半年的落成可售面積預計約為6,985,000平方米，詳見下表：

地區	二零二零年 上半年實際完成		二零二零年 下半年預計完成		二零二零年 全年預計完成	
	建築 面積約數 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)	建築 面積約數 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)	建築 面積約數 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)
華北地區	921,000	688,000	1,312,000	1,176,000	2,233,000	1,864,000
華東地區	600,000	399,000	1,091,000	756,000	1,691,000	1,155,000
西北地區	813,000	697,000	1,821,000	1,700,000	2,634,000	2,397,000
華南地區	255,000	231,000	954,000	681,000	1,209,000	912,000
西南地區	537,000	402,000	598,000	459,000	1,135,000	861,000
中南地區	384,000	331,000	753,000	601,000	1,137,000	932,000
海南	100,000	96,000	246,000	216,000	346,000	312,000
海外	158,000	150,000	717,000	509,000	875,000	659,000
小計	3,768,000	2,994,000	7,492,000	6,098,000	11,260,000	9,092,000
合作項目(權益)	127,000	82,000	264,000	171,000	391,000	253,000
投資物業	223,000	223,000	716,000	716,000	939,000	939,000
總計	4,118,000	3,299,000	8,472,000	6,985,000	12,590,000	10,284,000

協議銷售

二零二零年上半年，本集團權益協議銷售額達人民幣510.6億元，協議銷售面積為4,264,400平方米，平均售價約每平方米人民幣11,970元。協議銷售來自207個項目，分佈在國內華北、華東、西北、華南、西南、中南及海南七大區域的26省份(含直轄市、自治區)以及海外的四個國家。就省份而言，浙江、海南、陝西、江蘇、重慶、廣東、山西、內蒙古、遼寧及河北為協議銷售額最高的十大省份，合計貢獻權益協議銷售額約人民幣381.6億元，佔本集團權益協議銷售約75%。

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)
華東地區	浙江省	8,452.0	474,650
	江蘇省	3,647.1	271,180
	上海市	1,289.2	22,940
	安徽省	758.0	90,370
華北地區	遼寧省	2,392.7	280,070
	河北省	1,780.4	171,500
	北京市	1,609.8	57,080
	山東省	1,424.1	147,620
	天津市	1,263.6	100,360
	黑龍江省	1,031.4	63,680
	河南省	588.5	64,240
	陝西省	3,964.1	282,020
西北地區	山西省	2,930.0	288,220
	內蒙古	2,594.5	330,750
	新疆	250.7	23,380
	海南省	5,616.0	381,780
海南	重慶市	3,414.2	415,100
西南地區	四川省	440.1	63,960
	雲南省	271.7	19,660
	貴州省	225.8	27,330
	廣東省	3,368.5	365,140
華南地區	廣西省	246.1	45,540
	江西省	1,258.1	113,860
中南地區	福建省	655.1	57,580
	湖南省	272.0	33,780
	湖北省	140.7	11,710
	馬來西亞	530.1	26,500
海外	柬埔寨	276.1	18,030
	澳大利亞	186.4	15,060
	英國	184.0	1,310
總計		51,061.0	4,264,400

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)
華東地區	14,146.3	859,140
華北地區	10,090.5	884,550
西北地區	9,739.3	924,370
海南	5,616.0	381,780
西南地區	4,351.8	526,050
華南地區	3,614.6	410,680
中南地區	2,325.9	216,930
海外	1,176.6	60,900
總計	51,061.0	4,264,400

發展中物業

截至二零二零年六月三十日，發展中物業的權益建築面積合共約32,852,000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)
華北地區	8,127,000	5,932,000
華東地區	4,217,000	2,989,000
西北地區	7,330,000	5,306,000
華南地區	4,881,000	3,811,000
西南地區	2,089,000	1,557,000
中南地區	3,077,000	1,973,000
海南	1,084,000	800,000
海外	1,171,000	731,000
小計	31,976,000	23,099,000
投資物業	876,000	780,000
總計	32,852,000	23,879,000

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。截至二零二零年六月三十日，運營中的投資物業組合總建築面積約2,520,000平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約2,210,000平方米。

酒店營運

本集團目前已擁有90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42間在建及規劃中的酒店，合共132間酒店，是全球最大的豪華酒店資產擁有人。

土地儲備

期內於六個城市及地區收購共八幅地塊，新增土地的權益可售面積約為2,428,000平方米，權益地價約為人民幣60億元，購置土地的平均成本為每平方米人民幣3,100元。

於二零二零年六月三十日，本集團土地儲備權益建築面積為70,390,000平方米，權益可售面積為56,833,000平方米，分佈於103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		
華北地區	15,531,000	12,583,000
華東地區	7,632,000	5,969,000
西北地區	15,524,000	12,697,000
華南地區	7,096,000	6,113,000
西南地區	6,084,000	5,024,000
中南地區	6,963,000	5,841,000
海南	2,930,000	2,589,000
海外	6,270,000	3,807,000
小計	68,030,000	54,623,000
投資物業	2,360,000	2,210,000
總計	70,390,000	56,833,000

財務回顧

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團純利由去年同期的人民幣 41.70 億元減少至人民幣 39.17 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 92%，達人民幣 308.31 億元。與去年同期相比，基於期內交付的可售面積 3,350,000 平方米，物業發展的純利(不包括匯兌虧損)減少 3%。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 1.64 億元。期內公允價值收益及重估收益達人民幣 22.93 億元。來自酒店營運的營業額由人民幣 33.42 億元減少至人民幣 13.96 億元，乃因新冠肺炎疫情的負面影響。

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：

- 營業額由二零一九年同期的人民幣 299.75 億元增加 3% 至人民幣 308.31 億元。售出可售面積由去年同期 2,873,000 平方米增加 17% 至 3,350,000 平方米，分佈於 101 個城市。總體平均售價由每平方米人民幣 10,400 元下降 12% 至每平方米人民幣 9,200 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。三大項目—太原的富力天禧城、哈爾濱的富力城及重慶的富力城，其各自的營業額均超過人民幣 13 億元，合併營業額高達人民幣 48 億元，佔總營業額的 16%，平均售價從每平方米人民幣 8,100 元到人民幣 9,700 元不等。根據當期各個城市的營業額分佈而言，太原成為在總營業額中佔最大比重的城市，佔總營業額的 9%。就金額而言，太原的營業額為人民幣 27.66 億元，主要來自富力天禧城。重慶營業額排名第二，期內營業額為人民幣 22.09 億元，相當於總營業額的 7%。寧波營業額位居第三，營業額達人民幣 17.82 億元。與去年同期佔總營業額 20% 的三大城市(無錫、重慶及樂清)相比，當期營業額排名前三的太原、重慶及寧波的營業額佔總營業額的 22%。當期其餘 78% 的營業額來自本集團開發項目所在的其他 98 個城市，其中營業額較主要的有包頭、哈爾濱、呼和浩特、淄博、上海及惠州，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)
太原	2,766	283,000	9,770
重慶	2,209	288,800	7,650
寧波	1,782	121,500	14,670
包頭	1,521	229,200	6,640
哈爾濱	1,427	169,800	8,400
呼和浩特	1,293	159,900	8,090
淄博	1,219	102,700	11,880
上海	1,149	22,900	50,100
惠州	1,095	136,700	8,010
無錫	906	50,500	17,940
唐山	904	92,700	9,760

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)
北京	847	46,600	18,180
海南	821	60,600	13,540
杭州	798	40,700	19,580
通遼	744	150,300	4,950
天津	735	113,000	6,510
龍岩	629	61,900	10,170
貴陽	545	52,100	10,470
梅州	519	87,300	5,940
湖州	496	44,100	11,250
馬來西亞	463	25,800	17,940
鎮江	438	26,600	16,420
資陽	390	67,900	5,740
澳大利亞	373	10,700	34,790
上饒	347	44,100	7,880
淮北	293	35,600	8,230
珠海	293	23,600	12,410
青島	291	39,200	7,430
鄒平	280	30,100	9,320
瀋陽	268	38,500	6,980
九江	238	42,400	5,630
柬埔寨	231	15,800	14,630
樂山	223	37,600	5,940
大同	218	46,300	4,710
鞍山	218	34,000	6,410
南京	216	29,100	7,400
南通	212	27,700	7,630
溫州	208	18,800	11,100
西安	207	23,600	8,760
邯鄲	197	24,800	7,940
樂清	193	11,000	17,580
江門	184	21,600	8,520
廣州	184	22,500	8,210
東營	151	29,600	5,100
臨汾	147	17,400	8,480
南昌	141	12,800	10,960
烏魯木齊	119	11,100	10,690
樂昌	112	28,300	3,960
成都	108	18,000	5,970
陽江	105	14,900	7,050
秦皇島	100	15,300	6,540
其他	1,278	191,000	6,670
合計	30,831	3,350,000	9,200

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5,830元下降至人民幣5,560元。該下降的主要因為，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。營業額排第二及第三位項目—哈爾濱富力城及重慶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4,010元。計入期內銷售成本中的資本化融資成本為人民幣16.97億元，約佔總成本的8%。資本化融資成本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1.95億元的徵稅及營業稅，佔成本的1%。
3. 與二零一九年同期的41.0%相比，當期總體毛利率為33.5%。當期按營業額排名前五位的城市：太原、重慶、寧波、包頭及哈爾濱佔總營業額的31%。該等城市的毛利率分別為：26.1%、43.8%、38.3%、35.6%及41.1%。
4. 其他收入及其他收益—淨額主要來自利息收入及出售附屬公司及一家聯營公司部份權益之收益。
5. 當期銷售和行政開支減少9%或人民幣3.15億元至人民幣30.47億元。該減幅乃因成本控制收緊所致。銷售和行政開支佔營業額的百分比從11.2%減至9.9%。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團在鄭州五龍新城和花園口項目中35%權益及龍岩富力尚悅居項目中30%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，貴陽富力中心60%權益，南寧富雅總部基地項目50%權益，廣州富力天海灣項目50%權益以及天津六和茗著項目17.5%權益。這九個項目的合併營業額為人民幣6.72億元。
7. 當期的融資成本增加41%至人民幣33.92億元(二零一九年上半年：人民幣24.08億元)，當中包括期內產生的利息開支總額人民幣70.76億元，提前贖回優先票據溢價支出人民幣5,600萬元及淨匯兌虧損人民幣11.25億元，並減去資本化融資成本人民幣48.65億元至開發項目。利息開支總額增加12%乃與平均未償還借款由去年同期人民幣1,852億元增至人民幣2,066億元有關。連同計入銷售成本中的資本化融資成本人民幣17.00億元，期內產生的融資成本總額為人民幣50.92億元。
8. 土地增值稅人民幣13.74億元(二零一九年上半年：人民幣18.55億元)及企業所得稅人民幣11.81億元(二零一九年上半年：人民幣15.16億元)使期內本集團所得稅開支總額達人民幣25.55億元。與二零一九年同期相比，土地增值稅在營業額中所佔的百分比由6.2%減至4.5%。實際的企業所得稅稅率為25%(二零一九年上半年：25%)。
9. 總括而言，本集團當期純利率持穩於11.7%(二零一九年上半年：11.9%)。

財務資源及流動資金

於二零二零年六月三十日，包括作特殊用途而受限的資金在內的總現金為人民幣 360.0 億元(二零一九年十二月三十一日：人民幣 384.4 億元)。截至本期末借款總額達人民幣 1,877.4 億元(二零一九年十二月三十一日：人民幣 1,971.4 億元)，債務淨額由二零一九年十二月三十一日人民幣 1,587.0 億元減少至人民幣 1,517.4 億元。債務淨額與總權益比率由二零一九年十二月三十一日 198.9% 的水平，減少至於二零二零年六月三十日的 176.7%。

截至二零二零年六月三十日止六個月，新增銀行借款人民幣 182.3 億元，利率介乎 4.25% 至 9.75%；同時，償還銀行借款人民幣 197.2 億元。於二零二零年六月三十日，整體銀行借款組合的實際利率為 5.75%(二零一九年十二月三十一日：5.54%)。除人民幣 256.8 億元利率介乎 3.95% 至 7.20% 境內公司債券、人民幣 65.0 億元利率介乎 6.3% 至 7.7% 境內非公開債券、人民幣 10 億元利率為 5.50% 中期票據及境外 51.0 億美元利率介乎 5.75% 至 9.125% 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

於二零二零年六月三十日，賬面總值人民幣 1,333.0 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 1,065.3 億元銀行貸款及其他借款(二零一九年十二月三十一日：人民幣 1,078.8 億元)。

或然負債

本集團為購入本集團銷售物業的買家的銀行按揭貸款提供擔保及為其從事項目開發業務的若干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。於二零二零年六月三十日，該項擔保總額為人民幣 962.3 億元，較二零一九年十二月三十一日的人民幣 897.4 億元增加 7%。

僱員及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團共有員工約 39,244 人(二零一九年六月三十日：59,021 人)。截至二零二零年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣 14.6 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二零二零年六月三十日止六個月的中期股息(「中期股息」)每股人民幣0.38元予於二零二零年九月十八日營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東。中期股息將於二零二零年十月三十日派發。

本公司將於二零二零年九月十四日(星期一)至二零二零年九月十八日(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二零二零年九月十一日(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。

二零二零年八月二十四日(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元匯率的平均收市價為人民幣0.893474元兌1.00港元。因此，每股H股的應付中期股息為0.425306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。

任何已於中國合法註冊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，以待於二零二零年十月三十日支付予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二零二零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

本公司於二零二零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	63.14%
H股	1,288,258,400	36.86%
總計	3,495,367,344	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

於二零二零年六月三十日，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) 於二零二零年六月三十日，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	內資股	1,045,092,672			1,087,092,672	31.10%
	H股	21,000,000	5,000,000	16,000,000		
張力	內資股	1,005,092,672	20,000,000		1,031,725,472	29.52%
	H股	6,632,800				
周耀南	內資股	22,922,624			22,922,624	0.66%
張輝	H股	1,894,800			1,894,800	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	內資股	20,000,000			20,000,000	0.57%

附註：

於二零二零年六月三十日，本公司的已發行股份總數目為3,495,367,344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63.14%，而1,288,258,400股股份由H股持有人持有，佔本公司總股本的36.86%。

(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(a)(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2,000,000美元權益；及(ii)擁有怡略發行的於二零二一年到期的3.75億美元8.75%優先票據的2,000,000美元權益；及(b)透過其配偶(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；及(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。
4. 李海倫女士透過其全資擁有的Pleasant View Limited (i)擁有怡略發行的於二零二一年到期的8億美元7%優先票據的1,050,000美元權益；(ii)擁有怡略發行的於二零二四年到期的3.75億美元8.625%優先票據的500,000美元權益；及(iii)擁有怡略發行的於二零二四年到期的4億美元8.625%優先票據的1,000,000美元權益。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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

於二零二零年六月三十日，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，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)
Citigroup Inc.	H股	93,961,944 (L)	7.29%
		19,911,295 (S)	1.54%
		70,373,480 (P)	5.46%
BlackRock, Inc.	H股	84,383,503 (L)	6.55%
		2,838,000 (S)	0.22%

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. 1,288,258,400股股份由H股持有人持有，佔本公司總股本36.86%。

除上文所披露者外，於二零二零年六月三十日，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

截至二零二零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、周耀南先生及張輝先生；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，彼等於截至二零二零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。截至二零二零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二零二零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。

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 二零二零年 六月三十日	經審核 二零一九年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
無形資產	7	1,238,003	1,281,393
投資物業	7	36,752,858	33,469,576
物業、廠房及設備	7	41,900,069	35,091,574
使用權資產	7	10,582,589	10,774,952
合營企業投資	8	10,443,599	10,795,165
聯營公司投資	9	1,495,035	644,329
遞延所得稅資產		11,810,449	10,346,768
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	5	923,695	1,042,442
貿易和其他應收款及預付款	10	117,469	162,469
		115,263,766	103,608,668
流動資產			
發展中物業		172,565,349	167,399,023
已落成待售物業		56,968,301	55,313,790
存貨		1,044,411	969,621
貿易和其他應收款及預付款	10	51,323,359	57,729,973
合同資產		1,255,733	963,907
預付稅款		3,238,867	2,905,530
受限制現金	11	18,093,773	15,531,531
現金及現金等價物		17,901,509	22,904,275
		322,391,302	323,717,650
總資產		437,655,068	427,326,318

中期簡明綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零二零年 六月三十日	經審核 二零一九年 十二月三十一日
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	12	873,842	873,842
其他儲備		13,523,682	8,258,874
保留盈利		69,004,047	68,225,177
		83,401,571	77,357,893
非控制性權益			
		2,493,947	2,441,232
總權益			
		85,895,518	79,799,125
負債			
非流動負債			
長期借款	13	112,936,807	134,870,694
租賃負債		132,054	132,013
遞延所得稅負債		10,214,315	8,221,383
		123,283,176	143,224,090
流動負債			
預提費用及其他應付款	14	88,286,654	83,905,870
合同負債		44,431,570	38,899,448
當期所得稅負債		18,986,408	19,159,511
應付股息		1,898,114	-
短期借款	13	7,783,152	14,116,659
長期借款當期部份	13	67,020,101	48,153,395
租賃負債		70,375	68,220
		228,476,374	204,303,103
總負債			
		351,759,550	347,527,193
總權益及負債			
		437,655,068	427,326,318

第28至63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	
		二零二零年	二零一九年
營業額	6	33,591,036	35,053,257
銷售成本		(23,664,462)	(22,089,336)
毛利		9,926,574	12,963,921
其他收入	15	383,230	435,028
其他收益－淨額	16	3,615,126	452,439
銷售及營銷開支		(1,226,510)	(1,366,014)
行政開支		(2,596,655)	(3,091,630)
金融及合同資產減值虧損撥備		(21,085)	(2,747)
經營溢利		10,080,680	9,390,997
融資成本	17	(3,392,052)	(2,407,639)
應佔聯營公司業績		(10,724)	99,874
應佔合營企業業績		(49,394)	330,382
除所得稅前盈利		6,628,510	7,413,614
所得稅開支	18	(2,711,522)	(3,243,898)
期間盈利		3,916,988	4,169,716
應佔盈利：			
－本公司所有者		3,792,275	4,027,584
－非控制性權益		124,713	142,132
		3,916,988	4,169,716
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)		1.0849	1.2499

第28至63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	
	二零二零年	二零一九年
期間盈利	3,916,988	4,169,716
其他全面(虧損)/收入		
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	(136,663)	(7,370)
—貨幣折算差額	48,078	(893)
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	54,682	35,868
期間除稅後其他全面(虧損)/收入	(33,903)	27,605
期間全面收入總額	3,883,085	4,197,321
期間應佔全面收入總額：		
—本公司所有者	3,758,372	4,055,189
—非控制性權益	124,713	142,132
	3,883,085	4,197,321

第28至63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		
十二月三十一日結餘(如前述)	873,842	8,258,874	68,225,177	77,357,893	2,441,232	79,799,125
會計政策變更的影響(附註3(c))	-	5,341,538	-	5,341,538	-	5,341,538
二零二零年一月一日結餘	873,842	13,600,412	68,225,177	82,699,431	2,441,232	85,140,663
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

	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
期內盈利	-	-	4,027,584	4,027,584	142,132	4,169,716
其他全面收入	-	27,605	-	27,605	-	27,605
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
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

第28至63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	
	二零二零年 未經審核	二零一九年 未經審核
營運活動的現金流量		
— 營運產生／(所用)的現金	8,951,901	(14,660,521)
— 已付利息	(7,328,969)	(6,073,239)
— 已付企業所得稅及土地增值稅	(4,554,458)	(5,342,460)
營運活動所用的現金淨額	(2,931,526)	(26,076,220)
投資活動的現金流量		
— 購買物業、廠房及設備	(619,883)	(758,768)
— 購買無形資產	(75,505)	(235,972)
— 添置使用權資產	(14,657)	(101,012)
— 添置投資物業	(256,606)	(333,156)
— 出售物業、廠房及設備所得款	2,049	754
— 出售無形資產所得款	—	1,651
— 出售使用權資產所得款	—	—
— 收購附屬公司，扣除所得現金	(5,416)	(457,616)
— 出售附屬公司，扣除現金	(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	(18,000)	(92,400)
— 來自合營企業及聯營公司還款的現金	5,678,046	1,954,196
— 借款予關聯方	(2,858,159)	(2,110,948)
— 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
— 出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產所得款	184,238	22,633
— 已收利息	217,872	261,010
投資活動產生／(所用)的現金淨額	1,572,083	(1,842,219)
融資活動的現金流量		
— 借貸所得款，扣除交易成本	33,442,544	58,007,633
— 償還借款	(41,803,870)	(26,100,098)
— 償還租賃負債本金	(46,516)	(72,198)
— 借款保證金(增加)／減少	(8,938)	564,196
— 收關聯方借款	5,828,600	—
— 購買非控制性權益	(115,041)	—
— 非控制性權益注資	—	54,600
— 支付本公司所有者股息	(992,803)	(880,120)
融資活動(所用)／產生的現金淨額	(3,696,024)	31,574,013
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(5,055,467)	3,655,574
期初現金及現金等價物	22,904,275	19,782,883
匯兌收益	52,701	19,948
期末現金及現金等價物	17,901,509	23,458,405

第28至63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二零二零年八月二十四日獲批准刊發。

2. 編製基準

截至二零二零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二零一九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二零一九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

以下為於二零二零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>
香港會計準則1及香港會計準則8之修訂 經修訂概念框架	重大性的定義 財務報告的經修訂概念框架
香港財務報告準則9、香港會計準則39及 香港財務報告準則7之修訂	利率指標改革

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二零二零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>
香港財務報告準則16之修訂	就新冠肺炎疫情租金寬免對承租人之可行權宜方法	二零二零年六月一日
香港會計準則1之修訂	負債分類為流動或非流動	二零二二年一月一日
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
香港財務報告準則17	保險合約	二零二三年一月一日
香港財務報告準則10及香港會計準則28之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業的資產出售或注資	待定

(c) 就酒店樓宇的後續計量而言會計政策的變動

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

因此，本集團變更其有關酒店樓宇的會計政策，以遵循香港會計準則16之重估模式，並自二零二零年一月一日起開始生效。

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

倘資產的重估虧蝕先前已於損益列支，則當重估產生盈餘時，盈餘將計入損益。

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

當出售重估資產時，重估儲備包含的金額轉撥至保留盈利。

3. 會計政策(續)

(c) 就酒店樓宇的後續計量而言會計政策的變動(續)

會計政策變更對本集團中期簡明綜合財務資料的影響如下：

	於二零二零年 一月一日
物業、廠房及設備增加	7,122,051
遞延所得稅資產減少	364,346
遞延所得稅負債增加	1,416,167
重估儲備增加	5,341,538

	截至二零二零年 六月三十日 止六個月
折舊增加	122,258
所得稅開支減少	30,565
期間盈利減少	91,693
每股基本及攤薄盈利減少	0.0262

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二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

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)

5.2 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以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
二零二零年六月三十日					
借款(附註(1))	89,238,740	42,208,374	63,586,649	28,989,159	224,022,922
租賃負債	79,767	50,466	54,909	44,252	229,394
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)	49,182,678	-	-	-	49,182,678
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	90,127,566	-	-	-	90,127,566
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	2,131,252	1,406,902	1,673,346	888,482	6,099,982
二零一九年十二月三十一日					
借款(附註(1))	75,372,331	57,348,805	77,349,707	27,755,665	237,826,508
租賃負債	77,391	45,908	60,242	47,357	230,898
包含在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)	43,312,395	-	-	-	43,312,395
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	85,042,299	-	-	-	85,042,299
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	2,946,792	1,636,436	116,368	-	4,699,596

附註：

- (1) 借款利息是分別根據二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日所持有的借款計算，浮動借款利息則是分別根據二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

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。

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
總借款(附註13)	187,740,060	197,140,748
減：現金及現金等價物	(17,901,509)	(22,904,275)
受限制現金	(18,093,773)	(15,531,531)
債務淨額	151,744,778	158,704,942
總權益	85,895,518	79,799,125
負債比率	176.7%	198.9%

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

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。

下表分析本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日按用於計量公允價值的估值技術輸入數據層級劃分的以公允價值列賬的金融工具。

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 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	815,655	935,996
第三層(附註(a))	108,040	106,446
	923,695	1,042,442

附註：

(a) 在第三層內的金融工具

於二零二零年六月三十日，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5,040,200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。

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	
	二零二零年	二零一九年
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
期初餘額	1,042,442	627,967
出售	(184,238)	(22,633)
確認為其他全面收入的公允價值收益	65,491	47,555
期末餘額	923,695	652,889

5.6 按攤銷成本計量的金融資產和金融負債的公允價值

境內公開債券及優先票據的公允價值及賬面值於附註13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
- 受限制現金
- 現金及現金等價物
- 預提費用及其他應付款
- 境內公開債券及優先票據以外的借款

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。

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

報告予執行董事的截至二零二零年及二零一九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

6. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

報告予執行董事的截至二零二零年及二零一九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)
所得稅(開支)/貸記	(3,371,235)	(189,210)	139,883	176,664	(3,243,898)
應佔聯營公司業績	99,876	-	-	(2)	99,874
應佔合營企業業績	330,975	-	-	(593)	330,382
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)/撥回	(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

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。

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)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
於二零二零年六月三十日					
分部資產	336,290,764	36,752,858	47,624,445	4,252,857	424,920,924
分部資產包括：					
合營企業投資	10,443,337	-	-	262	10,443,599
聯營公司投資	517,939	-	-	977,096	1,495,035
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	459,099	256,606	96,211	253,289	1,065,205
分部負債	125,558,053	-	1,857,872	5,504,728	132,920,653
於二零一九年十二月三十一日					
分部資產	336,074,309	33,469,576	41,326,815	5,066,408	415,937,108
分部資產包括：					
合營企業投資	10,790,634	-	-	4,531	10,795,165
聯營公司投資	559,409	-	-	84,920	644,329
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	1,010,208	604,535	1,016,462	532,268	3,163,473
分部負債	118,777,992	-	1,684,789	2,542,770	123,005,551

7. 資本開支

	物業、廠房及設備				
	無形資產	投資物業	其他 自有資產	酒店樓宇	使用權 資產
截至二零二零年六月三十日止六個月					
於二零一九年十二月三十一日(如原本呈列)	1,281,393	33,469,576	7,597,594	27,493,980	10,774,952
會計政策變更影響(附註3(c))	-	-	-	7,122,051	-
於二零二零年一月一日(經重列)	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
截至二零一九年六月三十日止六個月					
於二零一九年一月一日	1,110,022	29,019,386	5,911,807	28,276,337	10,796,679
增添	235,972	333,156	538,320	325,215	220,081
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)	-	(184,248)	(536,804)	(218,549)
貨幣折算差額	2	-	270	-	-
於二零一九年六月三十日	1,269,625	29,787,714	6,463,828	28,064,748	10,829,172

(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二零二零年六月三十日估值，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。於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本集團僅有第三層投資物業。

7. 資本開支(續)

(b) 酒店樓宇

本集團之估值程序

如附註3(c)所披露，本集團在與本集團並無關聯之獨立合資格估值師之協助下按於二零二零年一月一日之公允價值計量其酒店樓宇。

本集團財務部包括審閱由獨立估值師作出以作財務申報用途之估值之團隊。該團隊直接向高級管理層報告。

就於二零二零年一月一日酒店樓宇之公允價值而言，財務部：

- 核實獨立估值報告中的所有主要輸入數據
- 與獨立估值師進行討論
- 適時進行計算

於二零二零年六月三十日，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。

估值技術

本集團酒店樓宇之公允價值主要為自酒店物業(包括土地及樓宇)之公允價值扣除酒店土地之公允價值後之餘額。酒店物業及酒店土地之估值由獨立估值師執行評估。

酒店物業(包括土地及樓宇)之公允價值一般採用現金流量折現法取得，乃採用適宜折現率折現酒店物業未來淨現金流量至其現值而取得公允價值，反映第三方投資者就相似類別物業要求的回報率。

酒店土地之公允價值採用直接比較法釐定。根據該方法之主要輸入數據為最近一年內銷售標的地區可資比較土地(具有相似位置及規模)之每平方米價格。

7. 資本開支(續)

(b) 酒店樓宇(續)

估值輸入數據及與公允價值之關係

下表概述有關經常性第三層公允價值計量所採用之重大不可觀察輸入數據之定量資料。

描述	於二零二零年 一月一日之		於二零二零年一月一日之 輸入數據範疇	不可觀察數據與公允價值 之關係
	公允價值	不可觀察輸入數據		
酒店樓宇	34,616,031	酒店物業-折現率	7.5%至8.0%	折現率越高，酒店物業之公允價值越低
		酒店物業-最終資本化比率	5.0%	最終資本化比率越高，酒店物業之公允價值越低
		酒店物業-入住率	62.0%至92.0%	入住率越高，酒店物業之公允價值越高
		酒店物業-營業額增長率	2.5%至3.0%	營業額增長率越高，酒店物業之公允價值越高
		酒店土地-市場價 (人民幣/平方米)	466至13,614	市場價越高，酒店土地之公允價值越高

8. 合營企業投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
於一月一日	10,795,165	10,265,788
增添	500,204	2,000
出售	(3,971)	-
應佔業績	(49,394)	330,382
一家合營企業宣派股息	(650,130)	-
應佔其他全面收入	(136,663)	(7,370)
未實現利潤抵銷	(11,612)	(35,809)
於六月三十日	10,443,599	10,554,991

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. 聯營公司投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
於一月一日	644,329	390,718
增添	924,400	79,900
出售	(62,852)	-
應佔業績	(10,724)	99,874
未實現利潤抵銷	(118)	(549)
於六月三十日	1,495,035	569,943

10. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
貿易應收款－淨額	10,182,727	12,770,597
其他應收款－淨額	22,566,521	26,000,869
預付款	10,083,987	9,977,766
為獲得銷售合同的資本化成本	1,143,416	975,054
應收合營企業款項	4,588,758	4,813,263
應收聯營公司款項	2,872,950	3,347,806
應收由本公司主要股東共同控制實體款項	2,469	7,087
總額	51,440,828	57,892,442
減：非流動部分	(117,469)	(162,469)
流動部分	51,323,359	57,729,973

於二零二零年六月三十日，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。

10. 貿易和其他應收款及預付款(續)

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
貿易應收款－流動部份		
－應收第三方款項	10,335,439	12,974,899
－應收合營企業款項	146,575	123,795
－應收一家聯營公司款項	–	25
－應收由本公司主要股東共同控制實體款項	4,825	23
	10,486,839	13,098,742
減：減值撥備	(304,112)	(328,145)
	10,182,727	12,770,597

貿易應收款於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
1年內	8,442,760	11,348,983
1年至2年	1,201,790	926,685
2年至3年	366,307	309,451
超過3年	475,982	513,623
	10,486,839	13,098,742

11. 受限制現金

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
預售物業建築款保證金(附註(a))	11,536,701	9,606,277
借款保證金(附註(b))	3,385,234	3,375,432
優先票據利息保證金(附註(c))	1,364,131	1,327,716
城市更新項目保證金(附註(d))	944,377	24,627
建築工人薪金付款保證金(附註(e))	309,341	375,077
應付建築款保證金(附註(f))	253,969	290,557
其他	300,020	531,845
	18,093,773	15,531,531

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)

11. 受限制現金(續)

附註：

- (a) 根據有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將全部已收預售物業所得的款項存放於指定銀行賬戶內作為相關物業建設的保證金。該保證金只可在獲得當地國有土地資源管理局批准時用以支付相關物業項目的建造費用。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。該等保證金只會於悉數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) 根據城市更新相關合同，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內並只可用作支付搬遷補償及建設。該等保證金只能於更新項目完工後得以解除。
- (e) 根據有關政府文件，本集團旗下若干公司均須將支付建築工人的薪金存放於指定銀行賬戶內用作現金抵押品。該等保證金只會於相關物業完工後得以解除。
- (f) 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應付款項結算後得以解除。

12. 股本

	股份數目 (千股)	股本
於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日		
— 內資股	2,207,109	551,777
— H股*	1,288,258	322,065
	3,495,367	873,842

* 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。

於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日，本公司的已註冊、發行及繳足股本為人民幣873,842,000元，分為3,495,367,000股，包括2,207,109,000股內資股和1,288,258,000股H股。

13. 借款

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	79,272,372	75,657,595
— 無抵押	10,746,486	11,547,269
	90,018,858	87,204,864
境內債券(附註(b))		
— 無抵押	32,187,765	39,561,938
中期票據(附註(c))		
— 無抵押	999,839	1,998,817
優先票據(附註(d))		
— 有抵押	35,703,358	34,607,114
其他借款(附註(e))		
— 有抵押	19,927,088	19,651,356
— 無抵押	1,120,000	—
	21,047,088	19,651,356
長期借款總額	179,956,908	183,024,089
減：長期借款當期部份	(67,020,101)	(48,153,395)
	112,936,807	134,870,694
流動		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	4,905,415	8,781,133
— 無抵押	248,000	548,000
	5,153,415	9,329,133
超短期融資券(附註(f))		
— 無抵押	—	999,883
其他借款(附註(e))		
— 有抵押	2,424,856	3,787,643
— 無抵押	204,881	—
	2,629,737	3,787,643
短期借款總額	7,783,152	14,116,659
長期借款當期部份	67,020,101	48,153,395
借款總額	187,740,060	197,140,748

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)

13. 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	
	二零二零年	二零一九年
於一月一日	96,533,997	84,689,685
增添	18,226,300	20,931,954
收購附屬公司	—	119,989
還款	(19,722,767)	(17,103,819)
貨幣折算差額	134,743	(57,796)
於六月三十日	95,172,273	88,580,013

銀行借款實際利率為5.75%(截至二零一九年六月三十日止六個月：5.58%)。

(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」)。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。

13. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(ii) 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%。

本公司於二零一六年四月七日在中國進一步發行9,500,000張面值合計人民幣9.5億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券三」，及連同原始二零一六年公開債券、額外二零一六年公開債券一及二，統稱「二零一六年公開債券」)。額外二零一六年公開債券三的固定利率為每年3.95%。於發行日五週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年公開債券三將於發行日起計七年後到期，並可於發行日五週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零二零年六月三十日，餘下二零一六年公開債券的賬面值為人民幣12,449,088,000元。

(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、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%。

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。餘下期內固定利率為每年6.80%。

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

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)

13. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(iii) 二零一六年非公開債券(續)

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%。於二零二零年五月二十九日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回餘下19,300,000張額外二零一六年非公開債券一。

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%。於二零二零年六月二十八日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回餘下8,000,000張額外二零一六年非公開債券二。

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14,052,000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%。

於二零二零年六月三十日，餘下二零一六年非公開債券的賬面值為人民幣4,253,800,000元。

13. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(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，並可於發行日一及兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年五月三十日，本公司未調整二零一八年非公開債券一餘下期內的利率。於二零二零年五月三十日，10,000,000張二零一八年非公開債券一提早贖回及轉售。

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，並可於發行日一及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及轉售。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%。

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，並可於發行日一及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%。

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

於二零二零年六月三十日，餘下二零一八年非公開債券的賬面值為人民幣1,751,732,000元。

13. 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。

於二零二零年六月三十日，餘下二零一八年公開債券的賬面值為人民幣11,011,686,000元。

(vi) 二零一九年公開債券

本公司於二零一九年五月八日在中國發行15,800,000張面值合計人民幣15.8億元的公司債券(「二零一九年公開債券一」)。二零一九年公開債券一的固定利率為每年5.60%。於發行日兩週年，本公司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。

於二零二零年六月三十日，二零一九年公開債券的賬面值為人民幣1,976,949,000元。

(vii) 二零二零年非公開債券

本公司於二零二零年四月二十三日在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的公司債券(「二零二零年非公開債券一」)。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。

於二零二零年六月三十日，二零二零年非公開債券的賬面值為人民幣499,092,000元。

13. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(viii) 境內債券的公允價值及變動

於二零二零年六月三十日，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24,808,346,000元。公允價值乃參考截至二零二零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	
	二零二零年	二零一九年
於一月一日	39,561,938	32,989,149
增添	499,000	8,973,660
贖回	(7,882,650)	(100,000)
利息支出(附註17)	1,353,056	1,215,561
已付或包括在其他應付款的應付利息	(1,343,579)	(1,187,933)
於六月三十日	32,187,765	41,890,437

(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%。於二零二零年四月二十八日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回二零一七年年中期票據一。

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起三年後到期。

二零一七年年中期票據二的賬面值為人民幣999,839,000元。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
於一月一日	1,998,817	1,996,516
贖回	(1,000,000)	-
利息支出(附註17)	44,541	54,485
已付或包括在其他應付款的利息	(43,519)	(53,309)
於六月三十日	999,839	1,997,692

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)

13. 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

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—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。

13. 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5.000%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7.000%的優先票據，本金總額為600,000,000美元及發行價為本金數額的100%([二零一八年票據二-原始票據])。

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

二零一八年票據三

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

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7.500%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。

於二零一九年八月九日，兆運以等於本金額100.5%的贖回價贖回50%的二零一八年票據四。於二零一九年八月十六日，兆運以等於本金額101%的贖回價贖回餘下50%的二零一八年票據四。

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)

13. 借款(續)

(d) 優先票據(續)

(iii) 二零一九年票據

二零一九年票據一

於二零一九年一月十日，怡略發行於二零二一年一月十日到期的利率為8.75%的優先票據，本金總額為500,000,000美元及發行價為本金數額的99.775%([二零一九年票據一—原始票據])。

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

於二零二零年三月十日，怡略按等於本金額102.5%的贖回價贖回本金額為325,000,000美元的二零一九年票據一。

二零一九年票據二

於二零一九年一月二十八日，怡略發行於二零二二年七月二十八日到期的利率為9.125%的優先票據，本金總額為300,000,000美元及發行價為本金數額的99.633%([二零一九年票據二])。於扣除交易成本後，二零一九年票據二的所得款項淨額為人民幣1,984,095,000元。

二零一九年票據三

於二零一九年二月二十七日，怡略發行於二零二三年二月二十七日到期的利率為8.125%的優先票據，本金總額為450,000,000美元及發行價為本金數額的100%，及於二零二四年二月二十七日到期的利率為8.625%的優先票據，本金總額為375,000,000美元及發行價為本金數額的100%([二零一九年票據三—原始票據])。

於二零一九年六月十七日，怡略進一步發行於二零二三年二月二十七日到期的利率為8.125%的優先票據，本金總額為425,000,000美元及發行價為本金數額的98.812%，加自二零一九年二月二十七日(含當日)至(但不包括)二零一九年六月十七日的應計利息([二零一九年票據三—額外票據]，及連同二零一九年票據三—原始票據合稱為[二零一九年票據三])。於扣除交易成本後，二零一九年票據三的所得款項淨額為人民幣8,272,544,000元。

二零一九年票據四

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

13. 借款(續)

(d) 優先票據(續)

(iv) 二零二零年票據

二零二零年票據一

於二零二零年三月五日，怡略發行於二零二四年三月五日到期的利率為8.625%的優先票據，本金總額為400,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零二零年票據一」）。於扣除交易成本後，二零二零年票據一的所得款項淨額為人民幣2,789,471,000元。

於二零二零年六月三十日，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%（截至二零一九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	
	二零二零年	二零一九年
於一月一日	34,607,114	20,131,138
發行	2,733,791	14,941,626
贖回	(2,255,143)	(2,371,775)
利息支出(附註17)	1,497,264	1,123,456
已付或包括在其他應付款的利息	(1,406,859)	(1,039,773)
匯兌虧損	527,191	238,031
於六月三十日	35,703,358	33,022,703

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零二零年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣33,460,347,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣32,313,312,000元）。公允價值乃參考彭博於截至二零二零年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)

13. 借款(續)

(e) 其他借款

其他借款的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
於一月一日	23,438,999	18,188,367
增添	11,960,850	7,358,839
還款	(9,863,310)	(1,354,504)
出售一家附屬公司	(1,800,000)	-
利息支出(附註17)	1,149,863	956,164
已付或包括在其他應付款的應付利息	(1,147,372)	(956,164)
貨幣折算差額	(62,205)	20,739
於六月三十日	23,676,825	24,213,441

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。

於二零二零年六月三十日，其他借款的賬面值以人民幣、英鎊、澳元及美元結算。

其他借款的實際利率由4.60%至12.36%不等(截至二零一九年六月三十日止六個月：4.75%至12.36%)。

(f) 超短期融資券

超短期融資券發行於銀行間債券市場。

超短期融資券的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
於一月一日	999,883	5,168,603
增添	699,067	5,791,317
贖回	(1,700,000)	(5,170,000)
利息支出(附註17)	15,183	197,769
已付或包括在其他應付款的應付利息	(14,133)	(192,181)
於六月三十日	-	5,795,508

13. 借款(續)

- (g) 於二零二零年六月三十日，合計人民幣106,529,731,000元的銀行及其他借款(二零一九年十二月三十一日：人民幣107,877,727,000元)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	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
使用權資產	1,383,744	1,388,219
物業、廠房及設備	27,218,172	27,477,883
投資物業	19,337,081	19,114,336
發展中物業	76,548,800	70,921,134
已落成待售物業	5,429,903	6,396,534
受限制現金	3,385,234	3,375,432
	133,302,934	128,673,538

- (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	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
擔保人：		
— 本公司	7,383,556	6,493,800
— 附屬公司	4,935,811	5,601,469
	12,319,367	12,095,269

14. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
應付合營企業款項(附註(a))	6,686,757	6,506,090
應付聯營公司款項(附註(a))	229,449	207,523
應付由本公司主要股東共同控制實體款項(附註(a))	6,008,190	62,003
建築應付款(附註(b))	39,714,201	39,201,447
其他應付款及預提費用(附註(c))	35,648,057	37,928,807
	88,286,654	83,905,870

附註：

- (a) 除與本集團一家合營企業的結餘為計息、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) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團項目管理團隊對項目進度的衡量而釐定。因此，並無呈列該等應付款的賬齡分析。
- (c) 該等餘額主要包括應付利息、預提費用、應付薪金及除所得稅外的其他應付稅項。
- (d) 預提費用及其他應付款的賬面值與彼等的公允價值相若。

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. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
利息收入	217,872	261,010
其他營運收入	81,700	145,198
沒收客戶按金	76,024	21,411
其他	7,634	7,409
	383,230	435,028

16. 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
轉撥自己落成待售物業的投資物業重估收益	1,994,155	-
投資物業公允價值收益－淨額	298,416	435,172
出售附屬公司收益	678,795	-
出售一家聯營公司部份權益之收益	674,822	-
出售無形資產虧損	(20,942)	(2,311)
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)	478	(2,678)
其他	(10,598)	22,256
	3,615,126	452,439

17. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
利息開支：		
－銀行借款	3,009,287	2,773,944
－境內債券(附註13(b))	1,353,056	1,215,561
－中期票據(附註13(c))	44,541	54,485
－優先票據(附註13(d))	1,497,264	1,123,456
－其他借款(附註13(e))	1,149,863	956,164
－超短期融資券(附註13(f))	15,183	197,769
－租賃負債	6,519	8,716
	7,075,713	6,330,095
提前贖回優先票據溢價	56,794	-
淨匯兌虧損	1,124,521	126,872
減：融資成本資本化	(4,864,976)	(4,049,328)
	3,392,052	2,407,639

18. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	2,648,309	2,931,928
— 中國土地增值稅(附註(c))	1,373,769	1,854,610
遞延所得稅	(1,310,556)	(1,542,640)
	2,711,522	3,243,898

(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(截至二零一九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。

截至二零二零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(截至二零一九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%。

19. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
中期股息每股普通股人民幣0.38元(二零一九年：人民幣0.42元)	1,328,240	1,353,394

董事會建議派發截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.38元，合計為人民幣1,328,240,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1,353,394,000元)。該中期股息於本中期財務資料尚未確認為負債。其將於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認為股東權益。

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)

20. 財務擔保合約

於二零二零年六月三十日，本集團提供的財務擔保面值分析如下：

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 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))	90,127,566	85,042,299
就合營企業及聯營公司借款提供擔保(附註(b))	6,099,982	4,699,596
	96,227,548	89,741,895

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行借款，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。

21. 承擔

資本及物業發展活動承擔

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動(包括地價)	24,550,263	26,210,200
— 收購酒店	138,040	138,040
	24,688,303	26,348,240

22. 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31.10%及29.52%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	
	二零二零年	二零一九年
薪酬及福利	13,545	11,631

(b) 提供物業管理服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
合營企業	3,624	26,199
聯營公司	1,815	5,528
	5,439	31,727

(c) 提供裝飾、設計及建築服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
合營企業	199,829	415,147
聯營公司	21,616	37,381
由本公司主要股東共同控制實體	-	849
	221,445	453,377

(d) 提供諮詢服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
合營企業	6,033	-

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)

22. 關聯方交易(續)

(e) 提供技術服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
合營企業	6,927	6,664
聯營公司	-	388
	6,927	7,052

(f) 提供管理服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
聯營公司	8,920	-

(g) 購買物業管理服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
由本公司主要股東共同控制實體	150,460	-

(h) 向關聯方提供貸款的利息收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
合營企業	27,169	-
聯營公司	6,515	-
	33,684	-

22. 關聯方交易(續)

(i) 應付關聯方借款的利息支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
一家合營企業	22,335	-
主要股東	52,393	-
	74,728	-

(j) 轉讓於附屬公司的股權

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
由本公司主要股東共同控制實體	300,000	-

本集團於二零二零年四月九日向廣州富星投資諮詢有限公司(由李思廉博士及張力先生共同控制的實體)轉讓其於廣州天力物業發展有限公司及其附屬公司的全部股權，代價為人民幣300,000,000元。

(k) 來自一名關聯方墊款

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
由本公司主要股東共同控制實體	5,828,600	-

(l) 償還應付關聯方借款

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
主要股東	70,000	-

22. 關聯方交易(續)

(m) 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。於二零二零年六月三十日，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) 銀行及其他借款

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
合營企業	4,181,838	3,441,866
聯營公司	1,016,275	1,012,042
	5,198,113	4,453,908

23. 二零一九年新型冠狀病毒(「新冠肺炎疫情」)之影響

新冠肺炎疫情的爆發對經濟帶來前所未有的挑戰及增添不明朗因素。新冠肺炎疫情可能影響房地產行業的財務表現及狀況，包括物業的建設及交付、投資物業的租金營業額及佔用率、貿易及其他應收款項預期信貸虧損的撥備、投資物業之公允價值等。截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團酒店營運分部的營業額及經營業績不可避免地受到中國隔離措施的影響。截至中期簡明綜合財務資料獲授權刊發日期，中國境內的眾多隔離措施已放鬆，同時，本集團酒店營運正在逐漸復甦。董事將持續關注新冠肺炎疫情的形勢，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編製了一份截至二零二零年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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
根據中國會計準則列示	2,514,315	4,170,295	80,617,047	79,769,249
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	(1,666)	(772)	38,173	39,839
2. 遞延稅項	416	193	(9,547)	(9,963)
3. 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	—	—	—
4. 酒店樓宇後續計量的重估模式－除稅後	(91,693)	—	5,249,845	—
按香港財務報告準則列示	3,916,988	4,169,716	85,895,518	79,799,125

附註：

- 於二零零五年十一月頒佈的香港會計指引5「共同控制合併之合併會計法」生效前，本公司在收購若干附屬公司時，採納了會計實務準則27「集團重組會計法」。然而，由於會計實務準則27限制了當非控制性或最終股東權益發生變化時使用前任成本，上述收購不符合會計實務準則27的使用條件，因此，本集團採用購買法核算上述收購。
- 該項指由於以上調整帶來的遞延稅項影響。
- 按照香港財務報告準則，轉撥自發展中物業的投資物業重估的收益在損益表中確認，而根據中國會計準則是在其他全面收入中確認。
- 本集團更改其有關酒店樓宇的會計政策，以遵循香港會計準則16項下的重估模式，自二零二零年一月一日起生效。