

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 廣州富力地產股份有限公司

## GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.\*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

### 二零二一年中期業績公告

#### 財務摘要

- 協議銷售額增至人民幣650.8億元，上升18%
- 營業額增加18%至人民幣394.9億元。毛利及純利分別為人民幣85.7億元及人民幣31.8億元
- 總土地儲備面積為5,552萬平方米
- 持續大幅減少人民幣184.0億元總負債以改善財務狀況
- 資金充裕－持有現金人民幣288.0億元
- 每股盈利為每股人民幣0.8209元
- 中期股息每股人民幣0.10元

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二一年六月三十日止六個月期間未經審核簡明綜合業績。附錄於本公告後面部份的簡明綜合中期財務資料為本公告不可分割部份。中期業績已由本公司的審核委員會審閱。

## 業績和股息

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

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

## 業務回顧

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

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

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

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

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

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

## 展望

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

## 財務回顧

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

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

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

按城市劃分的營業額概要載列如下：

城市	營業額 (人民幣百萬元)	已售可售面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元／ 平方米)
海南	4,282	292,900	14,620
太原	4,152	432,700	9,590
重慶	1,935	319,800	6,050
北京	1,922	98,100	19,590
杭州	1,695	79,700	21,270
嘉興	1,588	123,500	12,860
天津	1,266	127,000	9,970
哈爾濱	1,200	115,800	10,360
包頭	1,165	217,800	5,350
莆田	1,031	162,800	6,330
寧波	1,012	88,400	11,450
湖州	695	83,500	8,320
澳大利亞	690	19,600	35,230
瀋陽	684	120,400	5,680
廣州	662	30,600	21,620
馬來西亞	581	43,000	13,500
惠州	567	68,900	8,220
六安	561	87,900	6,380
溫州	546	44,200	12,350
淄博	509	42,300	12,030
鄒平	504	58,400	8,630
威海	468	63,800	7,340
上海	398	26,500	15,000
無錫	388	44,300	8,760
西安	302	45,200	6,670
江門	287	38,700	7,400
渭南	278	57,500	4,830
建德	260	35,900	7,250
廈門	257	11,800	21,800
唐山	249	51,500	4,830
柬埔寨	238	24,900	9,550
鎮江	221	16,200	13,660
邯鄲	211	65,600	3,220
荷澤	209	39,500	5,280



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)
梅縣	206	52,800	3,890
上饒	206	27,200	7,570
滁州	192	33,300	5,770
鐵嶺	169	35,400	4,760
湘潭	166	32,900	5,030
大連	162	29,200	5,560
成都	159	22,600	7,030
貴陽	157	23,400	6,690
淮北	157	21,200	7,420
樂清	150	10,100	14,770
長治	148	38,100	3,890
大同	146	23,900	6,090
烏魯木齊	143	14,500	9,860
珠海	140	12,100	11,610
清遠	133	24,900	5,340
眉山	131	28,800	4,570
南昌	129	13,300	9,700
寶雞	126	25,000	5,020
鞍山	123	24,900	4,950
青島	118	15,400	7,660
九江	118	18,600	6,360
陽江	117	19,800	5,890
其他	1,637	371,900	4,420
總計	<u>35,946</u>	<u>4,098,000</u>	<u>8,800</u>

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。期內土地及建築成本佔本集團總成本的91%。每平方米土地及建築成本由去年同期的人民幣5,560元上升至人民幣6,190元。如只考慮期內十大銷售項目(佔總營業額的42%)的平均單位成本則為每平方米人民幣6,900元，比去年同期的十大銷售項目(佔總營業額的38%)的平均單位成本增加約38%(二零二零年上半年：每平方米人民幣5,000元)。計入期內銷售成本中的資本化利息人民幣22.82億元，約佔總成本的8%。資本化利息在銷售物業營業額中所佔的百分比為6%。銷售成本亦包括人民幣2.36億元的徵稅及營業稅，佔成本的1%。

3. 與二零二零年同期的33.5%相比，當期總體毛利率為22.3%，該下跌是由於調整平均銷售價格以加快銷售速度，以致影響本集團的毛利率。當期按營業額排名前五位的城市：海南、太原、重慶、北京和杭州佔總營業額的39%。該等城市的毛利率分別為：35%、21%、40%、51%及23%。
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5%或人民幣1.57億元至人民幣32.04億元。該增幅乃因期內銷售項目數目持續增加所致。銷售和行政開支佔營業額的百分比從9.9%下跌至8.9%。
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。應佔合營企業業績主要來自本集團在廣州獵德村項目33.34%權益，天津津南新城項目25%權益，湖州富力綠地西湖觀邸項目50%權益及廣州富力新城項目65%權益。這六個項目的合併營業額為人民幣45.32億元。
7. 融資成本(即期內利息開支，減去資本化到開發成本的部分)下跌53%至人民幣15.95億元(二零二零年上半年：人民幣33.92億元)，主要由於人民幣兌美元匯率升值而產生的匯兌收益人民幣5.40億元。利息開支總額減少9%至人民幣64.61億元乃由於平均未償還借款由去年同期人民幣2,066億元減至人民幣1,536億元。連同計入銷售成本中的資本化利息人民幣22.83億元，期內產生的融資成本總額為人民幣38.78億元。
8. 土地增值稅人民幣8.80億元(二零二零年上半年：人民幣13.74億元)及企業所得稅人民幣9.83億元(二零二零年上半年：人民幣11.81億元)使期內本集團所得稅開支總額達人民幣18.63億元。與二零二零年同期相比，土地增值稅在營業額中所佔的百分比由4.5%減至2.5%。
9. 總括而言，本集團當期純利率持穩於8.1%(二零二零年上半年：11.7%)。



## 其他資料

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

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

### 本公司董事及監事遵守標準守則

本公司已採納香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事及監事進行任何本公司證券交易的操守準則。本公司已向各董事及監事個別查詢，而各董事及監事均已確認，彼等於截至二零二一年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

### 遵守企業管治守則

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

### 審核委員會

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

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

## 中期股息派付及暫停辦理股份過戶登記

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

本公司將於二零二一年九月十三日(星期一)至二零二一年九月十七日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份過戶登記手續。為確保享有收取中期股息的權利，所有股份過戶文件須於二零二一年九月十日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，辦理登記手續。

根據本公司的公司章程，應付予股東的股息應當以人民幣計算及宣派。應付予本公司H股股東的股息應當以港元派發。所採用匯率應當為宣派股息當日前一星期，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。中期股息需預扣中國預扣稅。

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

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

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

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

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

### **港股通投資者溢利派發**

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

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

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

## 致謝

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

承董事會命  
廣州富力地產股份有限公司  
董事長  
李思廉

香港，二零二一年八月二十四日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張力先生、張輝先生及相立軍先生；非執行董事為張琳女士及李海倫女士；及獨立非執行董事為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。

\* 僅供識別

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合資產負債表

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零二一年 六月三十日	經審核 二零二零年 十二月三十一日
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔權益</b>			
股本		3,752,367	938,092
其他儲備		12,253,562	15,589,427
保留盈利		74,156,850	72,970,684
		<u>90,162,779</u>	<u>89,498,203</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>2,611,463</u>	<u>2,507,140</u>
<b>總權益</b>		<u><u>92,774,242</u></u>	<u><u>92,005,343</u></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		91,444,718	95,848,642
租賃負債		430,940	452,557
遞延所得稅負債		10,623,179	10,307,753
其他應付款		-	1,343,481
		<u>102,498,837</u>	<u>107,952,433</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	6	99,199,886	106,533,115
合同負債		54,998,363	48,002,504
當期所得稅負債		20,761,369	21,167,911
應付股息		2,326,468	-
短期借款		13,628,022	10,919,529
長期借款當期部份		38,275,868	52,961,902
租賃負債		89,416	96,448
		<u>229,279,392</u>	<u>239,681,409</u>
與分類持作待售資產直接相關的負債		-	2,546,030
		<u>229,279,392</u>	<u>242,227,439</u>
<b>總負債</b>		<u><u>331,778,229</u></u>	<u><u>350,179,872</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>424,552,471</u></u>	<u><u>442,185,215</u></u>



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合損益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零二一年	二零二零年
營業額	4	39,493,138	33,591,036
銷售成本		<u>(30,923,169)</u>	<u>(23,664,462)</u>
<b>毛利</b>		<b>8,569,969</b>	9,926,574
其他收入	7	491,354	383,230
其他收益－淨額	8	1,673,007	3,615,126
銷售及營銷開支		(1,482,064)	(1,226,510)
行政開支		(2,727,187)	(2,596,655)
金融及合同資產減值虧損撥回／(撥備)		27,512	(21,085)
議價收購收益		<u>508,209</u>	<u>—</u>
<b>經營溢利</b>		<b>7,060,800</b>	10,080,680
融資成本	9	(1,594,849)	(3,392,052)
應佔聯營公司業績		35,728	(10,724)
應佔合營企業業績		<u>53,837</u>	<u>(49,394)</u>
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>5,555,516</b>	6,628,510
所得稅開支	10	<u>(2,374,495)</u>	<u>(2,711,522)</u>
<b>期間盈利</b>		<b><u>3,181,021</u></b>	<u>3,916,988</u>
<b>應佔盈利：</b>			
— 本公司所有者		3,080,198	3,792,275
— 非控制性權益		<u>100,823</u>	<u>124,713</u>
		<b><u>3,181,021</u></b>	<b><u>3,916,988</u></b>
<b>本公司所有者應佔盈利的每股基本及攤薄盈利</b> (以每股人民幣元計)		<b><u>0.8209</u></b>	<b><u>1.0849</u></b>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合全面收入表

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合財務資料的附註

### 1. 一般資料

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

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

本公司股份已於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

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

### 2. 編製基準

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

### 3. 會計政策

除以下所述，已應用的會計政策與二零二零年財務報表所載者一致。

#### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

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

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

準則、修訂及詮釋對本集團並無重大影響或與本集團無關。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

#### (b) 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

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

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

#### 4. 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。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

(b) 分部表現

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

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月</b>					
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)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<u>30,831,124</u>	<u>465,911</u>	<u>1,396,106</u>	<u>897,895</u>	<u>33,591,036</u>
<b>期間盈利／(虧損)</b>	<u>3,465,024</u>	<u>1,884,205</u>	<u>(935,654)</u>	<u>(496,587)</u>	<u>3,916,988</u>
融資成本	(2,891,021)	(129,909)	(364,337)	(6,785)	(3,392,052)
所得稅(開支)／貸記	(2,555,476)	(631,534)	302,730	172,758	(2,711,522)
應佔聯營公司業績	(7,901)	–	–	(2,823)	(10,724)
應佔合營企業業績	(49,097)	–	–	(297)	(49,394)
物業、廠房及設備、使用權資產及 無形資產折舊及攤銷	(213,082)	–	(733,643)	(78,838)	(1,025,563)
為獲取與客戶之間的合同而產生的 增量成本的攤銷	(153,021)	–	–	–	(153,021)
金融及合同資產減值虧損 (撥備)／撥回	(22,641)	–	(6,241)	9,906	(18,976)
轉撥自己落成待售物業的投資物業 重估收益－除稅後	–	1,495,616	–	–	1,495,616
投資物業公允價值收益－除稅後	–	224,947	–	–	224,947

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



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
<b>於二零二一年六月三十日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>319,790,345</b>	<b>36,370,257</b>	<b>47,438,390</b>	<b>3,946,594</b>	<b>407,545,586</b>
分部資產包括：					
合營企業權益	11,266,382	-	-	8,448	11,274,830
聯營公司權益	1,161,128	1,231,443	-	211,499	2,604,070
<b>分部負債</b>	<b>151,106,824</b>	<b>-</b>	<b>1,506,586</b>	<b>2,105,195</b>	<b>154,718,605</b>
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>337,120,727</b>	<b>40,257,965</b>	<b>47,498,911</b>	<b>4,057,306</b>	<b>428,934,909</b>
分部資產包括：					
合營企業權益	11,612,128	-	-	5,208	11,617,336
聯營公司權益	474,624	-	-	965,402	1,440,026
<b>分部負債</b>	<b>149,150,990</b>	<b>802,069</b>	<b>1,825,446</b>	<b>7,195,630</b>	<b>158,974,135</b>

#### 5. 貿易和其他應收款及預付款

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

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

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

貿易應收款於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日的賬齡分析如下：

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 6. 預提費用及其他應付款

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

附註：

- (a) 除與本集團一家合營企業結餘人民幣902,400,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣902,400,000元)，年利率為4.66%(二零二零年十二月三十一日：4.66%)為計息、無抵押且須在要求時償還外，該等款項為無抵押、免息且須在要求時償還。
- (b) 該等結餘為已收到來自若干合營企業一位股東(「投資者」)的資金及其相關應付利息，年利率為13%至15%。該等結餘以本集團於若干全資附屬公司及與該投資者共同控制的合營企業的股份、一個物業開發項目中收取經濟利益的權利作抵押及本公司提供擔保。
- (c) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團項目管理團隊對項目進度的衡量而釐定。因此，並無呈列該等應付款的賬齡分析。
- (d) 該等餘額主要包括應付利息、預提費用、應付薪金及除所得稅外的其他應付稅項。
- (e) 預提費用及其他應付款的賬面值與彼等的公允價值相若。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 7. 其他收入

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

## 8. 其他收益－淨額

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

## 9. 融資成本

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 10. 所得稅開支

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

### (a) 香港利得稅

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

### (b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應稅收入的國家有關的法律和法規計算的。

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

### (c) 中國土地增值稅

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

## 11. 股息

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

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