



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

## 二零一五年中期報告



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	黃開文(於29/5/2015辭任)、黎明、鄭爾城、吳又華(於30/5/2015委任)
監事	陳量暖、梁英梅、趙祥林
授權代表	李思廉、周藹華
公司秘書	周藹華
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	<a href="http://www.rfchina.com">www.rfchina.com</a>



	頁次
董事長致辭	3
管理層討論與分析	6
其他資料	12
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	18
中期簡明綜合損益表	20
中期簡明綜合全面收入表	21
中期簡明綜合權益變動表	22
中期簡明綜合現金流量表	23
中期簡明綜合財務資料的附註	24
補充資料	50



## 業績

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團總營業額為人民幣127.2億元，純利較去年同期增長7%，至人民幣17.0億元。

期內，本集團核心業務物業發展的營業額及盈利分別增加33%及55%至人民幣111.1億元及人民幣12.2億元，主要是由於交付的面積增加53%至1,249,100平方米，毛利率維持良好水平。期內本集團完成之可售面積共1,004,000平方米，相當於全年計劃完成面積約25%。物業投資收入為人民幣3.87億元，而純利為人民幣7.51億元，當中主要來自物業重估收益。本集團的另一主要業務分部為酒店營運，較去年同期取得穩定增長。酒店收入增加11%，息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)達人民幣1.26億元。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.3元。

	未經審核 截至二零一五年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	未經審核 截至二零一四年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	變動百分比
營業額	<b>12,719,140</b>	9,822,432	29%
本公司所有者應佔上半年盈利	<b>1,026,380</b>	1,068,046	-4%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>0.3186</b>	0.3336	-4%
每股股息(人民幣元)	<b>0.3</b>	-	不適用

## 業務回顧

國內房地產市場經歷一段停滯時期後，在今年年中開始逐步好轉。這明顯是由於政策和監管的正面發展，進一步鞏固了市場的基石。調控政策在上半年得以逐步放寬，政府訂下的目標是要建立一套依靠市場機制而去行政化的監管制度，以取得長遠效益。二零一五年三月三十日頒佈了兩項關鍵指令，包括由中國人民銀行、住房城鄉建設部及中國銀行業監督管理委員會共同發佈的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，以及由財政部和國家稅務總局共同發佈的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》(統稱為「330新政」)。新政策主要為改善型需求的購房者提供購買普通自住房的優惠貸款條件。此類購房者若購買第二套住房貸款的最低首次付款比例，由之前的60%降至40%。此外，使用住房公積金貸款購買首套住房的最低首次付款比例為20%；已擁有一套住房並已結清貸款而購買第二套住房者，最低首次付款比例為30%。新政策的另一項重要舉措為購買兩年以上的二手住房交易免徵營業稅。政府推出這些政策措施的目標是為了支援主流住房需求，促進房地產市場走上穩定、健康的長遠發展之路。除政策上的改變以外，某些市場因素包括城鎮化的持續以及改善型需求的增長也在逐步推動著這些改變。以上的因素各自發揮了重要的作用，讓房地產市場走出低迷。在這些市場條件下，加上政府在上半年已三次下調貸款利率，令整體財政環境更為寬鬆，房地產總交易量較去年同期出現增長，靠近年中的增長幅度更為顯著。毫無疑問，這是房地產市場開始復蘇的跡象。



然而，隨著近期內地股市和中國宏觀經濟環境的波動，本集團已決定將二零一五年合約銷售目標略作調整，由600億元稍降至約550億元或與二零一四年持平。本集團上半年的銷售業績符合預期，亦是我們的業務發展計劃以內。期內，本集團的協議銷售額達到人民幣207億元，完成全年目標的三分之一，但銷售數據分析顯示，物業銷售的質量以及潛在銷售趨勢的表現實在令人鼓舞。當中值得注意的是，本集團在眾多近期進入的城市包括在大都會上海虹橋、梅州、福州和包頭，以及在中國以外地區包括馬來西亞柔佛均取得優秀業績。本集團於二零一四年在這些城市閃亮登場，各個城市的首推項目銷售成績卓越，而且到目前為止仍然持續，進一步證明我們在正確的市場推出了合適的產品。在成功開拓新市場的同時，也能夠在原有市場上保持競爭優勢，是確保本集團實現可持續發展的首要條件。回顧期內，另一個銷售重點體現在售價方面。本集團旗下的項目售價普遍穩定。一線城市項目的售價也明顯恢復。上半年，北京、天津和廣州多個大型項目的平均售價均達到或超於去年的水平。而且，本集團於回顧期內出售的新項目（包括擴建現有項目）較去年同期為少，但足以支持總協議銷售額的提升。二零一五年，本集團計劃推出十二個全新項目，預計銷售貨量達到人民幣194億元。本集團在上半年只推出了當中的三個項目，其推出銷售貨量為人民幣20億元。基於以上的銷售情況，本集團對期內的協議銷售業績感到滿意，反映出本集團將有望實現全年經調整後的協議銷售目標。

協議銷售額並非衡量我們業績的唯一方法；然而，這是最易於追蹤公司業績的指標，也有助於了解我們在庫存規劃、在建和土地儲備等各方面的執行效力。本集團於回顧期內完成總建築面積124萬平方米，於回顧期末，各項在建中項目的總建築面積為1,290萬平方米。所有項目均按計劃開發當中。對房地產開發商而言，優質土地儲備的重要性不言而喻。具備優質且充足的土地儲備，對維持本集團的長遠競爭力及持續增長至關重要。回顧期內，我們的土地收購活動較少，在四個城市共收購了四個地塊，總金額為人民幣14億元。二零一四年，我們放慢了土地收購步伐，這是繼我們在前期以進取的手段買地以後，趨於理性化的一步。我們的土地儲備總建築面積已達4,030萬平方米。以預測銷售價值計，這些土地儲備平均分佈於一線、二線和三線、以及海外共二十八個城市。我們堅信，我們多年以來細心積累的這些土地將為我們帶來穩健的競爭優勢，保障我們的盈利能力。我們認為，這些土地儲備符合本集團的市場定位，並帶來深層次的價值。

除了物業發展及銷售作為核心業務以外，本集團還擁有投資物業組合，帶來穩定的現金流，有利於提升長遠資產及資本價值。我們一直採取穩健、有序的步伐拓展投資物業組合。今年年初，我們的投資物業組合包括兩棟甲級辦公大樓、兩個購物中心和八個酒店項目。回顧期內，有兩間新酒店開業，名為廣州富力空港假日酒店及太原富力鉑爾曼大酒店。今年稍後，我們將新增兩個購物中心，分別是廣州富力海珠城和天津富力廣場。這兩個項目現正處於招租階段，客戶反應熱烈。而且，這兩個購物中心具備了三重意義。第一，兩個購物中心是繼二零一零年年底成都天匯購物中心開業至今五年以來首度推出的全新項目。同時，也標誌著本集團打造富力品牌連鎖購物中心的長遠目標邁進了新的一步。第二，新購物中心採取了全新的營運理念，我們在不斷完善北京富力廣場的過程中汲取經驗，在吸引購物人士之餘，將其打造成理想的休閒去處。新的營運理念包括增加食肆比例，設立現代化影院和增加娛樂設施等。第三，新購物中心由本集團的專門團隊負責開發，團隊成員均接受過內部訓練，不僅體現出我們本身的團隊實力，也顯示我們已經準備好有系統地開拓此業務。廣州富力海珠城和天津富力廣場座落於一線城市，位置便利，為購物中心的理想地段。未來這類地段將愈趨罕有，這些購物中心將會成為本集團投資物業組合內的重要組成部分。與此同時，本集團旗下出租商業辦公大樓和酒店項目的表現也令人滿意。儘管整體經濟發展放緩，個別市場表現未見驚喜，但本集團整體投資物業的收益和盈利能力仍能維持穩定。

建立高效的資本結構、擁有充足的融資渠道，是本集團成功執行業務計劃、實現持續及穩健增長的關鍵。為此，本集團在今年年初至今已通過多項重要措施，以鞏固其市場地位。作為一家於中國註冊的公司，要擴大我們的資本基礎，其中一種做法就是在A股上市。近年，獲批在A股上市的可行性隨著現行監管和市場形勢而產生變化。根據最新政策變化所見，目前A股上市的審批程序更傾向於市場導向的模式。有見及此，本集團再次積極尋求A股上市方案，並已在二零一五年八月重獲股東授權。若能成功在A股上市，將有利於優化我們的資本結構。儘管上市程序涉及眾多因素，過程需時，我們定會全力加快申請步伐。回顧期內的另一重要舉措在於債務方面。二零一四年十月份，一筆人民幣55億元境內公司債券到期後，公司並無即時進行再融資，而是耐心等待最佳時機和最佳條件以作出部署。二零一五年七月，本集團以非常優惠的年利率4.95%發行人民幣65億元五年期境內公司債券，為本集團的總借貸成本帶來了積極作用。為了充分利用目前境內公司債券市場上極具吸引力的利率，我們已獲股東批准，在適當時候進一步發行多達人民幣130億元的境內公司債券。

## 展望

我們預期，上半年的監管與市場趨勢將延續到下半年。基於目前的宏觀市場環境以及本集團計劃實施的營銷策略，我們對於實現全年協議銷售目標充滿信心。我們的營銷策略將側重於目前市場上最具潛力的產品上，即剛性需求型住房、改善型住房和經濟型低密度住房。我們將持續觀察市場信息，不斷調整我們的產品組合結構。今年下半年，本集團將在中國及海外共二十四個城市銷售六十個項目；當中九個屬於全新項目。我們將以穩健的節奏推售項目，以充分把握政策發展所帶來的契機。此外，我們將維持穩定、合理的產品定價策略，同時保持充分的靈活性，在適當時機降價，消化庫存。除銷售活動以外，我們將秉承持續、有效的策略，繼續積極參與其他業務活動。總括而言，我們對於今年的展望保持謹慎樂觀的態度，期望明年也能實現健康的增長。

## 致意

本人藉此機會向所有股東、投資者、商業夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意，並對董事會同仁、本集團全體員工的貢獻令公司的成功，表示真誠的感謝。

董事長  
李思廉

香港，二零一五年八月二十日



## 業務回顧

### 物業發展

本集團在發展中的銷售物業遍佈中國二十四個城市和地區、馬來西亞的一個城市及澳洲的一個城市。期內，本集團交付下述的銷售物業，並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。

### 落成的銷售物業

期內落成可售面積1,004,000平方米，約佔二零一五年全年預期落成的可售面積4,053,000平方米的25%，而二零一四年同期則為23%。二零一五年下半年的落成可售面積預計將約為3,049,000平方米，詳見下表：

地區	二零一五上半年		二零一五下半年	
	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	359,000	317,000	1,695,000	1,073,000
華西地區	301,000	221,000	301,000	235,000
華東地區	-	-	709,000	527,000
華北地區	539,000	466,000	1,353,000	1,214,000
合計	1,199,000	1,004,000	4,058,000	3,049,000

### 協議銷售

本集團於截至二零一五年六月三十日止六個月內，錄得來自二十一個城市及地區的銷售額約人民幣207.4億元，售出可售面積約為1,700,900平方米，詳見下表：

地區	已售出可售面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣百萬元)
廣州	224,500	4,469.5
天津	159,500	2,833.3
北京及周邊地區	196,700	2,590.3
太原	222,000	1,811.2
上海及周邊地區	42,500	1,593.4
杭州	56,900	861.7
海南	60,800	773.0
馬來西亞柔佛新山	39,800	688.2
梅州	138,100	672.8
重慶	135,600	663.3
福州	34,300	636.4
南京	35,700	601.7
無錫	64,800	540.1
惠州	81,400	482.4
哈爾濱	31,500	444.4
包頭	65,200	359.9
成都	61,100	320.3
瀋陽	22,200	159.3
西安	8,300	124.5
大同	15,700	73.4
貴陽	4,300	42.2
合計	1,700,900	20,741.3

## 在發展中銷售物業

截至二零一五年六月三十日，在發展中的銷售物業的在建面積合共約 12,898,000 平方米，分佈情況如下：

地區	項目數目	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
廣州	13	1,763,000	1,354,000
北京及周邊地區	6	1,410,000	973,000
太原	4	1,248,000	832,000
天津	7	1,090,000	804,000
梅州	1	882,000	666,000
惠州	3	860,000	632,000
哈爾濱	2	762,000	560,000
杭州及周邊地區	3	535,000	401,000
無錫	3	424,000	307,000
重慶	3	372,000	278,000
包頭	1	366,000	252,000
海南	4	310,000	263,000
福州	2	302,000	225,000
佛山	1	295,000	223,000
南寧	1	294,000	166,000
鄭州	1	267,000	193,000
上海及周邊地區	3	220,000	134,000
南京	2	195,000	123,000
成都	1	172,000	130,000
貴陽	1	151,000	113,000
西安	1	142,000	105,000
珠海	1	135,000	100,000
大同	1	25,000	0
瀋陽	1	12,000	11,000
馬來西亞柔佛新山	1	666,000	365,000
合計	67	12,898,000	9,210,000

## 物業投資

本集團投資物業組合包括甲級寫字樓(廣州富力中心及北京富力中心)、購物商場(廣州富力海珠城、北京富力廣場、成都富力天匯 Mall 及天津富力廣場)及其他零售物業。於二零一五年六月三十日投資物業組合總建面積合共超過 600,000 平方米。

本集團投資物業組合亦包括擴展中的物流及倉儲設施。

## 酒店營運

本集團現經營十間酒店，兩間位於北京(富力萬麗酒店及前門富力快捷假日酒店)，三間位於廣州(富力麗思卡爾頓酒店、富力君悅大酒店和富力空港假日酒店)，以及惠州富力萬麗酒店、惠州富力嶺南花園溫泉度假山莊、重慶富力凱悅酒店、成都富力麗思卡爾頓酒店以及太原富力鉑爾曼大酒店。



## 土地儲備

期內新購下列四幅土地：

位置	佔地面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)	權益地價 (人民幣百萬元)	平均地價 (人民幣元/ 平方米)
廣州蘿崗筆崗村項目	37,000	143,000	742	5,200
湖州富力城	164,000	362,000	327	900
石家莊平山項目	178,000	204,000	21	100
鄭州五龍口項目	94,000	188,000	261	1,400
合計	473,000	897,000	1,351	1,500

於二零一五年六月三十日，本集團擁有下列土地儲備：

地區	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
華南地區	15,349,000	14,913,000
華西地區	5,325,000	5,093,000
華東地區	2,670,000	2,529,000
華北地區	14,605,000	13,286,000
海外	3,825,000	3,825,000
投資物業	690,000	673,000
合計	42,464,000	40,319,000

## 財務回顧

截至二零一五年六月三十日的六個月止，集團純利由去年同期的人民幣15.8億元增加到人民幣17.0億元。集團核心業務物業發展當期交付了1,249,100平方米的可售面積，純利與去年同期相比增加55%，為人民幣12.2億元，佔集團純利總額的72%。物業投資的盈利(不包含公允價值盈利)減少了人民幣4,400萬元至人民幣1.61億元，當期公允價值盈利達人民幣7.87億元。由於毛利率改善及財務費用減少，酒店運營的淨虧損減少至人民幣7,000萬元。

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

- 營業額由二零一四年同期的人民幣83.7億元增加33%至人民幣111.1億元。截至二零一五年六月三十日止六個月，集團分別在十六個城市完成與交付物業。售出可售面積從814,500平方米上升53%至1,249,100平方米，總體平均售價減少14%，從每平方米人民幣10,300元減少至人民幣8,900元。平均售價下降主要是由於當期銷售組合中包括多一些非一線城市及來自低收入住宅物業的營業額比例較高。三大項目—天津富力津門湖、哈爾濱江灣新城及北京富力尚悅居，其各自的營業額均約為人民幣10億元，合併營業額高達人民幣30億元，佔營業總額的27%，平均售價從每平方米人民幣10,700元到人民幣33,000元不等。就當期各個城市的營業額分佈而言，與二零一四年同期相比增加四個城市，而北京繼續成為在營業總額中佔最大比重的城市。北京的營業額達人民幣25.2億元，佔營業總額的23%，主要來源於北京富力尚悅居、北京富力城及北京富力新城。天津營業額排名第二，由於期內天津富力津門湖大規模交付，營業額增加至人民幣16.5億元，相當於營業總額的15%。太原營業額首次排名第三，期內營業額達人民幣14.7億元。與去年同期前三位佔營業總額60%的城市（北京、南京和天津）相比，當期排名前三位的城市，北京、天津和太原的合併營業額佔營業總額的51%。當期其餘49%的營業額來自集團開發項目所在的其它十三個城市，其中營業額較主要的有廣州、哈爾濱和海南，分別各約佔總營業額的10%到8%。

按各地區營業額的明細表：

地區	營業額 (人民幣百萬元)	已售面積約數 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
北京	2,523	177,900	14,200
天津	1,645	62,500	26,300
太原	1,469	301,300	4,900
廣州	1,117	154,400	7,200
哈爾濱	1,026	55,500	18,500
海南	931	63,800	14,600
重慶	660	140,600	4,700
成都	342	68,600	5,000
梅州	337	69,000	4,900
惠州	298	51,400	5,800
西安	277	42,700	6,500
瀋陽	260	37,500	6,900
上海	93	9,900	9,300
杭州	76	4,600	16,600
大同	34	8,200	4,100
無錫	18	1,200	14,700
合計	11,106	1,249,100	8,900

2. 銷售成本由土地及建築成本、資本化利息及營業稅組成。與去年同期的85%相比，當期土地及建築成本佔集團總成本的84%。每平方米土地及建築成本由去年同期的人民幣5,630元減少至人民幣5,140元。這一下降的主要原因是，與去年同期相比，當期營業總額較大部分來自交付土地及建築成本相對較低的低收入住宅物業。計入當期銷售成本中的資本化利息總計人民幣5.12億元，約佔總成本的6.7%，與去年同期的人民幣3.14億元和5.8%相比有所上升。資本化利息在營業額中所佔的百分比從3.7%上升至4.6%。銷售成本還包括人民幣6.77億元營業稅，佔成本的8.9%。
3. 與二零一四年同期的35.5%相比，當期總體毛利率為31.5%。此轉變一方面由於低收入住宅物業毛利率較低。另一方面，乃由於期內已竣工及交付物業的四個新城市，在銷售初期一般都會以輕微較低售價出售，以吸引客戶。十三個直接與去年同期可比的銷售項目，三個項目毛利率增加，兩個項目毛利率持平及八個項目毛利率下降。期內營業額最高的項目天津富力津門湖的毛利率較去年同期上升8%。
4. 其他收益主要來自隨平均現金餘額的下降而減少的利息收入。
5. 當期銷售和管理費用增加了8%或人民幣9,900萬元至人民幣13.33億元。這增加符合更多城市的銷售和營銷活動。銷售和管理費用佔營業額的百分比從14.7%減少到12.0%，這是由於更佳的成本控制。在開支相對穩定，而營業額在下半年會增加的情況下，銷售和管理費佔營業額的百分比將趨於正常化。
6. 融資成本減少30%至人民幣5.12億元(二零一四年上半年：人民幣7.32億元)，為期內發生的利息開支減去資本化至開發成本中的部分的金額。期內利息開支總額減少人民幣8,400萬元至人民幣28.1億元，相當於3%的減幅。此減幅與同期平均未償還借款大致成比例，該未償還借款從人民幣698億元減少2%至約人民幣685億元。在利息開支中，當期資本化金額為人民幣25.1億元(二零一四年上半年：人民幣22.3億元)。連同期內銷售成本中所含之前已資本化的利息人民幣5.12億元(二零一四年上半年：人民幣3.14億元)，計入當期業績中的利息成本總額達人民幣10.2億元(二零一四年上半年：人民幣10.5億元)。
7. 應佔聯營公司業績主要來自集團在廣州亞運城項目中20%的權益。應佔合營企業業績主要來自集團在廣州獵德村項目中33.34%，上海新江灣城項目中50%及天津津南新城項目中25%的權益。上述四個項目的當期營業額合計人民幣38億元。
8. 土地增值稅人民幣5.43億元(二零一四年上半年：人民幣3.25億元)及企業所得稅人民幣4.98億元使期內集團所得稅開支總額達人民幣10.4億元。土地增值稅在營業額中所佔的百分比由二零一四年同期的3.9%升至4.9%。該升幅主要來自期內毛利率較高的兩個項目，儘管期內整體的毛利率有所下降。實際的企業所得稅稅率為29%(二零一四年上半年：31%)。
9. 集團當期純利率為13.4%，去年同期為16.1%。雖然核心業務物業發展純利率由於期內應佔合營企業業績增加而增至11.0%，但投資物業公平值盈利較少導致純利率減少。

## 財政資源及流動性

於二零一五年六月三十日，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為人民幣179.5億元（二零一四年十二月三十一日：人民幣198.3億元）。現金保持穩定。截至本期末貸款總額達人民幣747.7億元（二零一四年十二月三十一日：人民幣676.6億元），期末淨負債額由二零一四年十二月三十一日人民幣478.3億元增加至人民幣568.2億元，淨負債與總權益比相應由在二零一四年十二月三十一日91.7%的水平，增加至於二零一五年六月三十日之119.4%。

至二零一五年六月三十日止的六個月期間，新增銀行借款人民幣99.3億元，利率介乎4.82%至9.72%；同時，償還銀行借款人民幣41.3億元。於二零一五年六月三十日，整體銀行借款組合的實際利率為6.75%（二零一四年十二月三十一日：6.76%）。除了境外發行3.88億美元10.875%票據、6億美元8.75%票據及10億美元8.50%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

於二零一五年六月三十日，部份物業和銀行存款被抵押以獲取人民幣520.9億元的銀行及其他借款（二零一四年十二月三十一日：人民幣451.0億元）。

## 或然債務

本集團為客戶購買本集團物業所需的銀行按揭貸款提供擔保。就住宅物業而言，該等擔保將於該物業的房產權證發放後解除。於二零一五年六月三十日，該等擔保合計人民幣196.5億元，較二零一四年十二月三十一日的人人民幣184.4億元增加6.6%。另外，於二零一五年六月三十日，本集團為其合營企業及聯營公司的借款提供了人民幣32.8億元（二零一四年十二月三十一日：人民幣38.9億元）的擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零一五年六月三十日，本集團共有員工約26,668人（二零一四年六月三十日：25,117人）。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。



## 其他資料

### 股息

董事會已決定宣派截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息(「中期股息」)每股人民幣0.3元予於二零一五年九月二十四日(「股權登記日」)營業時間結束時名列股東名冊上之本公司股東。中期股息將於二零一五年十月八日派發。

根據本公司章程細則第175條，公司應以港幣支付股息予H股股東，兌換率以中期股息宣派之日前一星期內，中國人民銀行公佈的人民幣與港幣兌換率的平均收市價計算。中期股息需預扣中國個人所得稅。

二零一五年八月二十日(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0.82506元兌港幣1.00元。因此，每股H股的中期股息為港幣0.363609元。

根據自二零零八年一月一日起生效的中國企業所得稅法及中國企業所得稅法實施條例，本公司向包括香港中央結算(代理人)有限公司的非居民企業股東支付股息前須預扣10%中國企業所得稅。至於H股個人非居民股東，公司將根據國家稅務總局關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知(國稅函[2011]348號)，預扣中期股息需繳納的個人所得稅如下：

- 本公司將根據於股權登記日H股股東名冊登記的地址確認H股個人股東的戶籍國。
- 若H股個人股東屬香港或澳門居民或其戶籍國已與中國訂立規定股息稅率為10%或以下的稅務協定，本公司將代該H股個人股東按股息稅率10%預扣及支付中國個人所得稅。
- 其他H股個人股東，本公司將按照相關稅務條例和協定所訂定的股息稅率，預扣及代該H股個人股東支付中期股息的中國個人所得稅。

本公司已委任中國銀行(香港)信託有限公司為收款代理人，並會將中期股息支付予收款代理人，以待於二零一五年十月八日支付予H股股東。中期股息將會郵寄予H股股東，郵誤風險須由股東自行承擔。

### 截止過戶日期

本公司將於二零一五年九月十八日(星期五)至二零一五年九月二十四日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份登記手續，凡已購買本公司股票之人士，為確保享有收取中期股息的權利，請將購入的股票連同過戶文件於二零一五年九月十七日(星期四)下午四時三十分前送達本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理登記。

## 中期業績的審閱

審核委員會已審閱本公司截至二零一五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簡明綜合中期財務資料。

## 股本

本公司於二零一五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	68.5%
H 股	1,015,258,400	31.5%
總計	3,222,367,344	100.0%

## 主要股東

於二零一五年六月三十日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條的規定設置的登記冊所示記錄，僅下列人士（本公司董事、監事及行政總裁除外）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 <sup>(附註)</sup>	佔H股總數百分比
BlackRock, Inc	H 股	101,786,649 (L)	10.03%
Commonweath Bank of Australia	H 股	53,233,212 (L) 5,067,768 (S)	5.24% 0.49%
Lehman Brothers Holdings Inc.	H 股	51,049,240 (L) 67,663,183 (S)	5.03% 6.66%

附註：英文字母「L」、「S」及「P」分別代表股份的好倉、淡倉及可供借出的股份。

**董事及監事於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉**

於二零一五年六月三十日，本公司董事及監事於本公司及其任何相聯法團（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）中擁有權益及淡倉；須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8部知會本公司及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所者如下：

於二零一五年六月三十日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	權益類別	股份數目			佔發行 股份總數 百分比
		本人	配偶或18歲 以下子女	總數	
李思廉	內股資股	1,045,092,672 股			33.52%
	H 股	30,000,000 股	5,000,000 股	1,080,092,672 股	
張力	內資股	1,005,092,672 股	20,000,000 股		32.02%
	H 股	6,632,800 股		1,031,725,472 股	
呂勁	內資股	35,078,352 股		35,078,352 股	1.09%
周耀南	內資股	22,922,624 股		22,922,624 股	0.71%
李海倫	H 股	1,003,600 股		1,003,600 股	0.03%
鄭爾城	H 股	260,280 股		260,280 股	0.008%
吳又華	H 股	22,588,000 股		22,588,000 股	0.70%
陳量暖	內資股	20,000,000 股		20,000,000 股	0.62%

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	權益類別	股份數目	佔發行 股本總數 百分比
李思廉	廣州天富房地產開發 有限公司(附註1)	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀 有限公司(附註2)	公司	不適用	35%
張力	廣州天富房地產開發 有限公司(附註1)	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀 有限公司(附註2)	公司	不適用	35%

附註1：廣州天富房地產開發有限公司的15%權益由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%的世紀地產有限公司所持有。

附註2：北京富盛利房地產經紀有限公司的70%權益由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%的偉曜國際有限公司所持有。

## 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一五年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司於期內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## 根據上市規則第 13.21 條的權益披露

於二零一五年六月三十日，以下兩項借款協議對擁有本公司已發行股本約 33.52% 的權益本公司一位控股股東李思廉先生（「李先生」）需履行的義務有明確規定：

1. 本集團擁有 25% 權益的天津津南新城房地產開發有限公司於二零一三年五月二十一日訂立一份人民幣 10 億元的銀行借款協議。該借款將於二零一六年五月全數償還；及
2. 本集團擁有 25% 權益的煌迪有限公司於二零一三年十月十日訂立一份港幣 27 億元的銀行借款協議。該借款將於二零一六年十月全數償還。

對於以上兩項借款，倘李先生直接或間接實益持有本公司的股份或權益合共少於 30%，則屬違約事件，而在該情況下（包括其他事項），貸款人可終止借款協議且該筆借款或會立即到期及需要償還。

## 董事會組成及守則

本公司董事會由九名成員組成，包括四名執行董事：分別為李思廉先生、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（李思廉先生的胞姊）；三名獨立非執行董事：分別為黃開文先生（於二零一五年五月二十九日辭任）、黎明先生、鄭爾城先生及吳又華先生（於二零一五年五月三十日委任）。除已披露資料外，各董事尤其是公司董事會主席與行政總裁之間並無任何業務上或其他關係。董事會的結構、人數及組織會經常被審閱，務求董事會能夠維持到一個既平衡而多專業性的領導班子。

全部董事與公司都有簽訂一份委任合約，受聘期為三年。根據本公司章程，所有董事都需要每三年一次輪值告退，但可以於股東大會重選連任。

董事會全權負責制定有關集團業務和營運的策略，包括股息的派發和風險管理。董事會也需要對公司內部業務管理的監控及監控制度的有效性負責。

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。各非執行董事和獨立非執行董事均具有適當的學術或專業知識和管理經驗，並且向董事會提供其專業意見。按照上市規則第 3.10 條需要，本公司委任三位獨立非執行董事，其中一位獨立非執行董事於會計和財務管理方面，擁有相關的專業資格。而每位獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性。

根據本公司章程第 102 條，董事會會議的通知會在會議召開前的十天送達各董事，以便全體董事可以提出事項列入議程內。公司秘書對董事會負責，以確保所有董事會議的程序符合法規及董事會會議作出詳細的會議記錄，並交予各董事傳閱和審批。公司秘書同樣需要負責確保本公司遵守所有上市規則、公司收購、合併及股份購回守則、公司章程，證券及期貨條例和其他適用的法律、條例和規章中所載的連續責任。



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。

主席和行政總裁由不同的個人擔任是為了維持有效的權責分離。

### 董事遵守「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」

本公司已採納上市規則附錄 10 所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。截至二零一五年六月三十日止六個月內，本公司已對全體董事作出特別查詢，而彼等確認已遵守標準守則所載之規定準則。

### 遵守「企業管治守則及企業管治報告」

本集團承諾建立良好的企業管治常規守則和程序，並嚴謹地遵守中華人民共和國公司法及其他境內外的法規。截至二零一五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 14 所載的企業管治守則及企業管治報告的條文和原則。

### 審核委員會

本公司按上市規則附錄 14 的規定成立審核委員會。董事會授權審核委員會介入一切與評核財務報表有關的事宜，並就對外部審計師與公司的關係、本公司的財務報告書、內部控制和風險管理系統提出建議和意見。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黎明先生（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二零一五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》，審閱截至二零一五年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料。

### 薪酬委員會

本公司按上市規則附錄 14 的規定成立薪酬委員會。委員會由鄭爾城先生（薪酬委員會主席）、李思廉先生、黃開文先生（於二零一五年五月二十九日辭任）及吳又華先生（於二零一五年五月三十日委任）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、結構以制定本公司董事及高級經理的特定的薪酬體系。

薪酬委員會已檢討按合約條款應付予所有董事及高級經理的薪酬，認為薪酬水準屬合理，並無對本公司造成過份負擔。

### 提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十日成立，並設有權責範圍。委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉先生，另外兩名成員為獨立非執行董事黎明先生和鄭爾城先生。委員會主席為李思廉先生。

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。職權範圍包括至少每年檢討董事會的架構、人數及組成；物色及提名可填補董事臨時空缺的人選；定期檢討董事履行其責任所需付出的時間；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。除了股東年會和特別股東大會、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，網站內的內容包括本集團的業務訊息，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 二零一五年 六月三十日	經審核 二零一四年 十二月三十一日
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	7	1,192,510	1,198,045
物業、機器及設備	7	8,151,776	7,495,641
投資物業	7	18,855,190	18,047,632
無形資產	7	1,042,089	977,958
合營企業投資	8	4,871,286	4,617,519
聯營公司投資	9	82,679	86,213
遞延所得稅資產		3,052,103	2,927,764
可供出售金融資產		545,570	535,477
貿易和其他應收款及預付款	10	4,486,243	3,772,884
		<b>42,279,446</b>	39,659,133
<b>流動資產</b>			
發展中物業		84,766,069	81,327,691
已落成待售物業		18,251,595	17,222,116
存貨		425,515	358,831
貿易和其他應收款及預付款	10	10,627,638	10,890,728
預付稅款		3,502,937	2,551,852
受限制現金	11	5,958,972	6,339,497
現金及現金等價物		11,988,489	13,490,425
		<b>135,521,215</b>	132,181,140
<b>總資產</b>		<b>177,800,661</b>	171,840,273
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔股本及儲備</b>			
股本	12	805,592	805,592
其他儲備		4,562,081	4,538,822
股份獎勵計劃持有股份	13	(106,004)	(128,711)
保留盈利			
— 擬派股息	21	961,430	—
— 其他		30,814,608	30,749,658
		<b>37,037,707</b>	35,965,361
永久性資本工具	14	10,004,384	15,648,416
非控制性權益		528,783	531,785
<b>總權益</b>		<b>47,570,874</b>	52,145,562



## 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 二零一五年 六月三十日	經審核 二零一四年 十二月三十一日
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	15	46,828,926	45,553,602
預提費用及其他應付款	16	—	171,222
遞延所得稅負債		3,625,507	3,278,908
		<b>50,454,433</b>	49,003,732
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	16	17,244,345	19,270,956
出售物業已收按金		25,448,220	19,225,725
當期所得稅負債		9,145,004	10,089,230
短期借款	15	4,358,096	3,085,000
長期借款當期部份	15	23,579,689	19,020,068
		<b>79,775,354</b>	70,690,979
<b>總負債</b>		<b>130,229,787</b>	119,694,711
<b>總權益及負債</b>		<b>177,800,661</b>	171,840,273
<b>流動資產淨值</b>		<b>55,745,861</b>	61,490,161
<b>總資產減流動負債</b>		<b>98,025,307</b>	101,149,294

第 24 至 49 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	
		二零一五年	二零一四年
營業額	6	12,719,140	9,822,432
銷售成本		(8,971,554)	(6,490,438)
<b>毛利</b>		<b>3,747,586</b>	3,331,994
其他收益－淨額	17	862,235	1,287,079
銷售開支		(370,000)	(344,586)
行政開支		(1,122,997)	(1,058,157)
其他經營收入	18	37,750	83,141
<b>經營溢利</b>		<b>3,154,574</b>	3,299,471
融資成本	19	(511,925)	(731,762)
應佔合營企業業績		254,564	14,961
應佔聯營公司業績		(5,100)	(14,614)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>2,892,113</b>	2,568,056
所得稅	20	(1,191,481)	(983,825)
<b>期間盈利</b>		<b>1,700,632</b>	1,584,231
<b>應佔盈利／(虧損)：</b>			
－本公司所有者		1,026,380	1,068,046
－永久性資本工具持有者		677,368	522,377
－非控制性權益		(3,116)	(6,192)
		<b>1,700,632</b>	1,584,231
<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>0.3186</b>	0.3336

第24至49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)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一五年	二零一四年
期間盈利		1,700,632	1,584,231
其他全面收入			
其後或會重分類至損益的項目			
— 可供出售金融資產除稅後公允價值盈利		7,570	—
— 匯兌差異		8,607	(544)
期間全面收入總額		1,716,809	1,583,687
應佔全面收入／(虧損)總額：			
— 本公司所有者		1,042,443	1,067,502
— 永久性資本工具持有者	14	677,368	522,377
— 非控制性權益		(3,002)	(6,192)
		1,716,809	1,583,687

第24至49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							
	股本	股份 獎勵計劃 持有股份	其他儲備	保留盈利	總額	永久性 資本工具	非控制性 權益	總權益
二零一五年一月一日結餘	805,592	(128,711)	4,538,822	30,749,658	35,965,361	15,648,416	531,785	52,145,562
截至二零一五年六月三十日止期間 全面收入總額	-	-	16,063	1,026,380	1,042,443	677,368	(3,002)	1,716,809
與所有者的交易								
出售股份獎勵計劃股份(附註13)	-	22,707	7,196	-	29,903	-	-	29,903
償還永久性資本工具(附註14)	-	-	-	-	-	(5,625,000)	-	(5,625,000)
分配予永久性資本工具 持有者(附註14)	-	-	-	-	-	(696,400)	-	(696,400)
與所有者的交易總額	-	22,707	7,196	-	29,903	(6,321,400)	-	(6,291,497)
二零一五年六月三十日結餘	805,592	(106,004)	4,562,081	31,776,038	37,037,707	10,004,384	528,783	47,570,874
二零一四年一月一日結餘	805,592	(172,563)	4,344,253	27,129,554	32,106,836	1,000,000	375,207	33,482,043
截至二零一四年六月三十日止期間 全面收入總額	-	-	(544)	1,068,046	1,067,502	522,377	(6,192)	1,583,687
與所有者的交易								
減少一附屬公司的所有者權益 但控制權並無變動	-	-	-	-	-	-	200,277	200,277
股息	-	-	-	(1,600,499)	(1,600,499)	-	-	(1,600,499)
出售股份獎勵計劃股份(附註13)	-	43,852	11,307	-	55,159	-	-	55,159
發行永久性資本工具(附註14)	-	-	-	-	-	14,543,912	-	14,543,912
分配予永久性資本工具 持有者(附註14)	-	-	-	-	-	(422,508)	-	(422,508)
與所有者的交易總額	-	43,852	11,307	(1,600,499)	(1,545,340)	14,121,404	200,277	12,776,341
二零一四年六月三十日結餘	805,592	(128,711)	4,355,016	26,597,101	31,628,998	15,643,781	569,292	47,842,071

第 24 至 49 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 二零一五年	二零一四年
<b>營運活動的現金流量</b>		
— 營運產生／(所用)的現金	4,252,596	(16,267,528)
— 已付利息	(2,722,555)	(2,239,375)
— 已付企業所得稅及土地增值稅	(2,472,984)	(2,654,086)
<b>營運活動的現金流量－淨額</b>	<b>(942,943)</b>	(21,160,989)
<b>投資活動的現金流量</b>		
— 購買物業、機器及設備及土地使用權	(633,953)	(189,922)
— 購買無形資產	(94,213)	(112,991)
— 添置投資物業	(76,773)	—
— 出售物業、機器及設備所得款	3,295	14,412
— 出售投資物業所得款	43,392	—
— 預付子公司股權收購款	(281,990)	—
— 投資可供出售金融工具	—	(22,500)
— 借款予合營企業及聯營公司	(170,970)	(433,622)
— 已收利息	63,596	94,379
<b>投資活動的現金流量－淨額</b>	<b>(1,147,616)</b>	(650,244)
<b>融資活動的現金流量</b>		
— 借貸所得款，扣除交易成本	16,928,095	15,849,968
— (贖回)／發行永久性資本工具所得款	(5,625,000)	14,543,912
— 償還借款	(9,839,149)	(8,810,478)
— 償還融資租賃負債	(25,111)	(25,111)
— 借款保證金減少	(190,437)	1,009,521
— 出售股份獎勵計劃股份所得款	29,903	58,928
— 出售一附屬公司權益所得款	—	200,277
— 分配予永久性資本工具持有者	(696,400)	(422,508)
— 向本公司所有者支付股息	—	(1,652,628)
<b>融資活動的現金流量－淨額</b>	<b>581,901</b>	20,751,881
<b>現金及現金等價物減少</b>	<b>(1,508,658)</b>	(1,059,352)
現金及現金等價物匯兌盈利	6,722	23,026
期初現金及現金等價物	13,490,425	17,722,162
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>11,988,489</b>	16,685,836

第24至49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(「中期財務資料」)以人民幣千元列報(除非另有說明)。中期簡明綜合財務資料已經由董事會在二零一五年八月二十日批准刊發。

## 2. 編製基準

截至二零一五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二零一四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，已採納的會計政策與截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者(見有關的年度財務報表)一致。

### (a) 本集團採納的新訂和已修改準則

以下新訂和已修改的準則必須在二零一五年一月一日開始的財務年度首次採用。

#### 準則／解釋

香港會計準則19(修改)  
二零一二年年度改進  
二零一三年年度改進

#### 主要修改

設定受益計劃  
二零一零年至二零一二年年報告週期年度改進  
二零一一年至二零一三年年報告週期年度改進

採用以上新訂和已修改的準則及解釋對中期財務報表無重要影響。



### 3. 會計政策 (續)

#### (b) 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效但本集團並無提早採納的新訂和已修改的準則

準則	主要修改	於或之後開始的年度 期間起生效
香港財務報告準則 14	價格監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港財務報告準則 11 (修改)	收購共同經營權益的會計法	二零一六年一月一日
香港會計準則 16 及香港會計準則 38 (修改)	折舊和攤銷的可接受方法的澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則 16 及香港會計準則 41 (修改)	結果實的植物	二零一六年一月一日
香港財務報告準則 10 及 香港會計準則 28 (修改)	投資者與其聯營或合營企業 之間的資產出售或注資	二零一六年一月一日
香港會計準則 27 (修改)	獨立財務報表中使用權益法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則 10、 香港財務報告準則 12 及 香港會計準則 28 (修改)	關於投資性主體：應用合併 的例外規定	二零一六年一月一日
香港會計準則 1 (修改)	披露倡議	二零一六年一月一日
二零一四年年度改進	二零一二年至二零一四年年報告週期 年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則 15	基於客戶合同的收入確認	二零一七年一月一日
香港財務報告準則 9	金融工具	二零一八年一月一日

管理層正在評估它們的影響但預期對本集團的營運業績及財務狀況無任何重要影響。

本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率計算。

### 4. 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。

在編製此等中期簡明綜合財務報表時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至二零一四年十二月三十一日止年度合併財務報表所應用的相同。

### 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，此中期財務報表應與本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一四年十二月三十一日以來風險管理政策並無任何變動。



## 5. 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.2 流動資金風險

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

本集團有一系列替代方案，以減輕經濟環境出現重大不利變化時對預期現金流的潛在影響。這些措施包括控制土地儲備的投資，調整項目發展時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境，實施成本控制措施，以更靈活的定價加快物業銷售，尋求合作夥伴共同開發優質項目及以本集團可接受的價格出售某些投資物業。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
<b>二零一五年六月三十日</b>					
借款(不包括融資租賃負債)(附註1)	32,765,235	20,093,704	27,222,349	9,006,611	89,087,899
融資租賃負債	50,222	37,668	-	-	87,890
包含在預提費用及其他					
應付款的金融負債	6,646,740	-	-	-	6,646,740
就合營企業及一聯營公司					
提供的借款擔保	1,724,330	1,434,981	495,534	-	3,654,845
<b>二零一四年十二月三十一日</b>					
借款(不包括融資租賃負債)(附註1)	26,581,659	20,684,070	24,312,303	10,093,814	81,671,846
融資租賃負債	50,222	50,222	12,557	-	113,001
包含在預提費用及其他					
應付款的金融負債	6,106,915	171,222	-	-	6,278,137
就合營企業及一聯營公司					
提供的借款擔保	769,838	2,073,870	1,636,191	-	4,479,899

附註：

- (1) 借款利息是根據二零一五年六月三十日及二零一四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二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的現行貸款利率估算得到。



## 5. 財務風險管理及金融工具(續)

### 5.3 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。

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。債務淨額為總借貸(包括綜合資產負債表所列的即期及非即期借款)減去現金及受限制現金。

負債比率如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
總借款(附註15)	<b>74,766,711</b>	67,658,670
減：現金及現金等價物	<b>(11,988,489)</b>	(13,490,425)
受限制現金	<b>(5,958,972)</b>	(6,339,497)
債務淨額	<b>56,819,250</b>	47,828,748
總權益	<b>47,570,874</b>	52,145,562
負債比率	<b>119.4%</b>	91.7%

### 5.4 公允價值估計

下表分析本集團按公允價值入賬的金融工具，根據輸入估值技巧用於估計公允價值的數據種類，按公允價值等級，分為三個不同層級。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

本集團在二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產為可供出售金融資產分類為第3層。

期內，第1層、第2層及第3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)

### 5.4 公允價值估計(續)

#### 第3層金融工具

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
<b>可供出售金融資產</b>		
期初餘額	<b>535,477</b>	281,400
增添	-	22,500
稅前確認入全面收入的公允價值盈利	<b>10,093</b>	-
期末餘額	<b>545,570</b>	303,900

### 5.5 按攤銷成本入賬的金融資產和金融負債的公允價值

借款的公允價值及賬面值如下：

	二零一五年六月三十日		二零一四年十二月三十一日	
	公允價值	賬面值	公允價值	賬面值
非流動	<b>48,360,631</b>	<b>46,828,926</b>	46,046,801	45,553,602
流動	<b>28,090,610</b>	<b>27,937,785</b>	22,219,153	22,105,068
	<b>76,451,241</b>	<b>74,766,711</b>	68,265,954	67,658,670

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



## 6. 分部資料

主要營運決策者已被確定為執行董事。執行董事評審本集團的內部報告，以評估業績和分配資源。管理部門已根據這些報告決定了經營分部。

由於本集團的綜合營業額及業績均來自中國，而本集團所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從商業的角度來經營業務。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。本集團提供的其他服務主要包括物業管理及代理。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簡明綜合中期財務資料測量的方式一致。

報告予執行董事的截至二零一五年及二零一四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
<b>截至二零一五年 六月三十日止六個月</b>					
分部營業額	11,112,495	412,884	582,187	689,596	12,740,817
分部間營業額	(6,889)	(26,314)	(14,129)	(30,690)	(21,677)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>11,105,606</b>	<b>386,570</b>	<b>568,058</b>	<b>658,906</b>	<b>12,719,140</b>
<b>期間盈利/(虧損)</b>	<b>1,223,308</b>	<b>751,195</b>	<b>(69,835)</b>	<b>(204,036)</b>	<b>1,700,632</b>
融資成本	(255,936)	(58,735)	(122,897)	(74,357)	(511,925)
應佔合營企業業績	254,564	-	-	-	254,564
應佔聯營公司業績	(4,770)	-	-	(330)	(5,100)
所得稅(支出)/貸記	(1,040,996)	(250,398)	23,278	76,635	(1,191,481)
折舊及攤銷	(94,681)	-	(96,474)	(29,666)	(220,821)
減值虧損(撥備)/回撥	(3,156)	-	213	511	(2,432)
投資物業公允價值盈利-除稅後	-	590,029	-	-	590,029



6. 分部資料(續)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
<b>截至二零一四年</b>					
六月三十日止六個月					
分部營業額	8,368,948	439,586	534,488	527,884	9,870,906
分部間營業額	-	(26,270)	(20,659)	(1,545)	(48,474)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>8,368,948</b>	<b>413,316</b>	<b>513,829</b>	<b>526,339</b>	<b>9,822,432</b>
<b>期間盈利/(虧損)</b>	<b>787,884</b>	<b>1,084,469</b>	<b>(148,089)</b>	<b>(140,033)</b>	<b>1,584,231</b>
融資成本	(468,540)	(66,343)	(162,717)	(34,162)	(731,762)
應佔合營企業業績	14,961	-	-	-	14,961
應佔聯營公司業績	(14,306)	-	-	(308)	(14,614)
所得稅(支出)/貸記	(675,857)	(361,489)	49,363	4,158	(983,825)
折舊及攤銷	(135,958)	-	(82,280)	(26,777)	(245,015)
減值虧損(撥備)/回撥	(870)	(1,764)	134	(94)	(2,594)
投資物業公允價值盈利-除稅後	-	879,648	-	-	879,648

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
<b>於二零一五年六月三十日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>147,897,478</b>	<b>18,855,190</b>	<b>6,391,974</b>	<b>1,058,346</b>	<b>174,202,988</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	4,871,286	-	-	-	4,871,286
聯營公司投資	31,949	-	-	50,730	82,679
增添非流動資產(除金融工具及 遞延所得稅資產)	469,812	76,773	269,955	79,885	896,425
<b>分部負債</b>	<b>41,699,977</b>	<b>-</b>	<b>277,823</b>	<b>714,765</b>	<b>42,692,565</b>
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>143,397,989</b>	<b>18,047,632</b>	<b>6,085,875</b>	<b>845,536</b>	<b>168,377,032</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	4,617,519	-	-	-	4,617,519
聯營公司投資	35,153	-	-	51,060	86,213
增添非流動資產(除金融工具及 遞延所得稅資產)	475,914	559,319	108,049	167,268	1,310,550
<b>分部負債</b>	<b>37,777,761</b>	<b>-</b>	<b>307,688</b>	<b>582,454</b>	<b>38,667,903</b>



## 7. 資本開支

	物業、機器及設備				
	無形資產	投資物業	自有資產	融資租賃 所得資產	土地使用權
<b>截至二零一五年六月三十日止六個月</b>					
於二零一五年一月一日	977,958	18,047,632	7,167,364	328,277	1,198,045
添置	94,213	76,773	722,639	-	2,800
轉撥自發展中物業	-	-	116,412	-	13,404
出售	-	(55,920)	(2,109)	-	-
公允價值收益(包含在其他收益-淨額)	-	786,705	-	-	-
折舊及攤銷	(30,082)	-	(168,236)	(12,571)	(21,739)
<b>於二零一五年六月三十日</b>	<b>1,042,089</b>	<b>18,855,190</b>	<b>7,836,070</b>	<b>315,706</b>	<b>1,192,510</b>
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>					
於二零一四年一月一日	897,836	15,888,187	6,213,251	353,420	1,098,345
添置	112,991	397,899	198,004	-	613
轉撥自發展中物業	-	-	244,076	-	58,668
轉撥到發展中物業	-	-	(8,641)	-	-
出售	-	-	(15,088)	-	-
公允價值收益(包含在其他收益-淨額)	-	1,172,864	-	-	-
折舊及攤銷	(23,973)	-	(195,392)	(12,571)	(21,774)
<b>於二零一四年六月三十日</b>	<b>986,854</b>	<b>17,458,950</b>	<b>6,436,210</b>	<b>340,849</b>	<b>1,135,852</b>

### (a) 公允價值級別

本集團投資物業由獨立專業合資格估值師在二零一五年六月三十日、二零一四年六月三十日及二零一四年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。公允價值盈利或虧損計入損益表(其他收益-淨額)(附註17)。

於二零一五年六月三十日，由於若干釐定投資物業公允價值的顯著假設並非基於可觀察市場數據，本集團所有投資物業之公允價值計量納入公允價值層級的第3層。期內第1、2、3層之間並無轉撥。

### (b) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業估值師在二零一五年六月三十日估值，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，其目前的使用等於其最高和最佳使用。





## 7. 資本開支(續)

### (b) 本集團的估值流程(續)

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

在每個報告日期，財務部將會：

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

於每個報告日期，第2層和第3層公允價值的變動，由首席財務官和估值小組在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

### (c) 估值技術

已落成投資物業的辦公和零售部分的估值根據年期和租賃到期續租法，此方法主要採用可觀察輸入(例如市場租值、孳息率等)，並考慮年期孳息率的重大調整，以計入租賃到期續租的風險和對現有租賃到期後空置率的估計。

已落成投資物業的車場部分的估值利用直接比較法釐定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業面積，其為主要不可觀察輸入)的差異作出調整。

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

期內估值技術並無變動。



7. 資本開支(續)

(d) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)

- 年期孳息率和到期續租孳息率及市場租值

對於已落成投資物業，年期孳息率及到期續租孳息率上升會令公允價值下降。市場租值上升令公允價值上升。

- 估計落成成本和開發商盈利及貼現率

對於在建投資物業，估計落成成本上升會令公允價值下降。開發商盈利上升會令公允價值下降。貼現率上升會令公允價值降低。

8. 合營企業投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
於一月一日	4,617,519	4,258,931
收購一合營企業的剩餘權益	-	(34,108)
應佔業績	254,564	14,961
未實現利潤抵銷	(797)	-
於六月三十日	4,871,286	4,239,784

9. 聯營公司投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
於一月一日	86,213	122,600
應佔業績	(3,534)	(13,245)
於六月三十日	82,679	109,355



## 10. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
貿易應收款－淨額	4,030,073	4,823,718
其他應收款－淨額	5,353,830	4,717,407
預付款(附註25(i))	1,722,610	1,373,880
應收合營企業款項(附註25(i))	1,567,991	1,709,230
應收一聯營公司款項(附註25(i))	2,439,377	2,039,377
總額	15,113,881	14,663,612
減：非流動部分	(4,486,243)	(3,772,884)
流動部分	10,627,638	10,890,728

本集團的貿易和其他應收款及預付款的賬面值均以人民幣結算。

貿易及其他應收款減去減值撥備的賬面值接近其公允價值。

於二零一五年六月三十日，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	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
貿易應收款－流動部分	3,972,172	4,688,168
減：減值撥備	(1,818)	(1,818)
貿易應收款－非流動部分	59,719	137,368
	4,030,073	4,823,718

貿易應收款－流動部分於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
0至90天	1,829,569	2,981,140
91至180天	501,742	272,507
181至365天	532,707	897,737
1年至2年	803,354	201,356
超過2年	304,800	335,428
	3,972,172	4,688,168



## 11. 受限制現金

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
預售物業建築款保證金(附註(a))	4,718,123	5,185,277
拆遷賠償金(附註(b))	41,693	116,982
應付建築款保證金(附註(c))	50,744	60,115
客戶按揭貸款保證金(附註(d))	96,654	25,816
優先票據利息保證金(附註(e))	549,357	549,831
其他(附註(f))	502,401	401,476
	<b>5,958,972</b>	6,339,497

附註：

- (a) 根據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的擔保存款。該存款只在獲得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。該等擔保存款會按相關已預售物業竣工階段得以解除。
- (b) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干房地產開發公司均須將用以支付因拆卸現有物業而要支付予該物業的擁有人及住戶的應付補償金存放於指定銀行賬戶內。該等存款只能按賠償計劃表用以支付補償費。
- (c) 根據相關建築合約，本集團旗下若干房地產開發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潛在拖欠付款的按金。該等保證金只會於應付建築款項清算後得以解除。
- (d) 根據相關合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作潛在客戶拖欠支付銀行按揭貸款的按金。該等保證金只會於按揭貸款全額付清後得以解除。
- (e) 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用作優先票據利息的按金。該等保證金只會於償還該等利息後得以解除。
- (f) 其他主要包括信用證保證金及建築工人工資的按金。

## 12. 股本

	股本數目(千股)	股本
於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日		
— 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。

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本公司的已發行及繳足股本為人民幣805,592,000元，分為3,222,367,000股股份，包括2,207,109,000股內資股和1,015,258,000股H股。



### 13. 股份獎勵計劃持有股份

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
於一月一日	128,711	172,563
出售股份獎勵計劃股份	(22,707)	(43,852)
於六月三十日	106,004	128,711

於二零一一年八月二十三日，本公司的董事局已批准及通過股份獎勵計劃(「計劃」)。計劃終止於二零一三年十一月二十五日，股份獎勵計劃持有的股份於該計劃終止時或之前並無授予獲獎者。

於二零一五年六月三十日，本集團持有的17,600,000股H股(二零一四年十二月三十一日：21,370,000股H股)於權益內列示為「股份獎勵計劃持有股份」。

### 14. 永久性資本工具

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
於一月一日	15,648,416	1,000,000
增添	-	14,543,912
贖回	(5,625,000)	-
歸屬於永久性資本工具持有者的盈利	677,368	522,377
分配予永久性資本工具持有者	(696,400)	(422,508)
於六月三十日	10,004,384	15,643,781

永久性資本工具是本公司及若干附屬公司以若干附屬公司之股份抵押及共同擔保。永久性資本工具沒有到期日及收益分配可於本集團的酌情下推遲。因此，永久性資本工具分類為權益工具，並在綜合資產負債表計入權益。



15. 借款

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
<b>非流動</b>		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押(附註(e))	33,806,226	28,833,786
— 無抵押(附註(f))	5,271,330	5,327,900
	<b>39,077,556</b>	34,161,686
優先票據(附註(b))		
— 有抵押	12,009,227	11,987,708
其他借款(附註(c))		
— 有抵押(附註(e))	17,188,526	16,268,944
— 無抵押(附註(f))	2,050,000	2,050,000
	<b>19,238,526</b>	18,318,944
融資租賃負債(附註(d))		
— 有抵押	83,306	105,332
減：長期借款當期部份	<b>(23,579,689)</b>	(19,020,068)
	<b>46,828,926</b>	45,553,602
<b>流動</b>		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 無抵押(附註(f))	1,258,096	377,000
其他借款(附註(c))		
— 有抵押(附註(e))	1,100,000	—
— 無抵押(附註(f))	2,000,000	2,708,000
	<b>3,100,000</b>	2,708,000
	<b>4,358,096</b>	3,085,000
長期借款當期部份	<b>23,579,689</b>	19,020,068
借款總額	<b>74,766,711</b>	67,658,670



## 15. 借款(續)

### (a) 銀行借款

(i) 銀行借款的變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
於一月一日	34,538,686	31,136,167
增添	9,928,095	6,420,427
還款	(4,131,129)	(5,698,458)
交易成本攤銷	-	25,315
於六月三十日	40,335,652	31,883,451

### (b) 優先票據

該優先票據為相關發行人唯一直接，非次級的，無條件的，擔保的責任。

#### (i) 二零一一年票據

於二零一一年四月二十九日，本集團一附屬公司鴻志投資有限公司(「鴻志」)發行本金150,000,000美元(相等於人民幣979,500,000元)利率為10.875%於二零一六年四月二十九日到期的優先票據(「二零一一年票據」)。扣除交易成本後，二零一一年票據所得合計為人民幣963,828,000元。

#### (ii) 二零一二年票據

於二零一二年八月二十九日，鴻志以發行本金97.061%的發行價加上二零一二年四月二十九日起(包含該日)至二零一二年八月二十九日(不包含該日)的應計利息發行本金238,000,000美元利率為10.875%於二零一六年四月二十九日到期的優先票據(「二零一二年票據」)。扣除交易成本後，二零一二年票據所得合計為人民幣1,436,117,000元。

鴻志可於指定的贖回日期按二零一二年票據發售備忘錄所載的贖回價自行選擇贖回全部(而非部分)的二零一二年票據。

#### (iii) 二零一三年票據

於二零一三年一月二十四日，本集團一附屬公司彩富控股有限公司(「彩富」)發行本金400,000,000美元利率為8.75%於二零二零年一月二十四日到期的優先票據(「原始票據」)。

於二月六日，彩富以發行本金100.5%的發行價加上二零一三年一月二十四日起(包含該日)至二零一三年二月六日(不包含該日)的應計利息發行本金200,000,000美元利率為8.75%於二零二零年一月二十四日到期的優先票據(「額外票據」)及「原始票據」合稱為「二零一三年票據」。扣除交易成本後，二零一三年票據所得合計為人民幣3,708,031,000元。

彩富可於二零一七年一月二十四日或之後按二零一三年票據發售備忘錄所載的贖回價自行選擇贖回全部或部分(或於二零一七年一月二十四日前贖回全部但非部分)的二零一三年票據。



15. 借款(續)

(b) 優先票據(續)

(iv) 二零一四年票據

於二零一四年一月十日，本集團一附屬公司兆運有限公司(「兆運」)發行本金1,000,000,000美元利率為8.5%於二零一九年一月十日到期的優先票據(「二零一四年票據」)。扣除交易成本後，二零一四年票據所得合計為人民幣5,991,541,000元。

兆運可於二零一七年一月十日或之後按發售備忘錄所載的贖回價自行選擇贖回全部或部分(或於二零一七年一月十日前贖回全部但非部分)的二零一四年票據。

二零一一年票據、二零一二年票據、二零一三年票據及二零一四年票據由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以若干附屬公司的股份抵押。

優先票據的實際利率由8.87%至12.25%不等。

優先票據的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
於一月一日	11,987,708	8,521,961
發行二零一四年票據	—	5,991,541
贖回二零一一年票據	—	(2,612,000)
利息支出(附註19)	560,392	622,173
包括在其他應付款的應付利息	(528,170)	(594,236)
匯兌(盈利)/虧損	(10,703)	106,894
於六月三十日	12,009,227	12,036,333

於二零一五年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣12,084,032,204元(二零一四年十二月三十一日：人民幣11,704,025,000元)。公允價值乃參考彭博於二零一五年六月最後一個交易日的報價直接釐定。

(c) 其他借款

本集團主要從物業發展及建築的若干附屬公司(「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。

其中一受託人由本公司的聯營公司廣州盛安創富投資管理有限公司管理，本公司的若干董事同時為該公司的少數股東。

所有基金安排的實際利率由6.25%至12.33%不等。





## 15. 借款(續)

### (c) 其他借款(續)

其他借款的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
於一月一日	21,026,944	16,143,577
增添	7,000,000	3,438,000
還款	(5,708,020)	(500,020)
利息支出(附註19)	954,409	951,097
應計利息	(934,807)	(920,020)
於六月三十日	22,338,526	19,112,634

### (d) 融資租賃負債

於二零一二年四月，本公司一附屬公司(「承租人」)按融資租賃與獨立第三方簽訂飛機租賃協議(「合約」)。根據合約，承租人的飛機租賃任期由二零一二年四月十五日開始起計五年。承租人在租賃到期日，可以代價人民幣94,830,000元選擇購買飛機。

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
融資租賃負債—最低租賃付款		
一年內	50,222	50,222
一年至五年	37,668	62,779
融資租賃未來財務費用	87,890	113,001
	(4,584)	(7,669)
融資租賃負債現值	83,306	105,332
融資租賃負債現值如下：		
一年內	46,902	45,677
一年至五年	36,404	59,655
	83,306	105,332



15. 借款 (續)

- (e) 於二零一五年六月三十日，本集團人民幣52,094,752,000元的銀行及其他借款(二零一四年十二月三十一日：人民幣45,102,730,000元)以以下所列作為抵押：

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
土地使用權	629,725	581,083
物業，機器及設備	4,764,643	4,309,544
投資物業	11,271,136	6,853,499
發展中物業	28,543,142	20,461,480
已落成待售物業	701,819	1,325,493
附屬公司股權	3,205,002	2,859,000
	<b>49,115,467</b>	36,390,099

- (f) 本公司或附屬公司發行的主要無抵押銀行及其他借款的擔保詳情如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
擔保人：		
— 本公司	6,615,000	6,254,900
— 附屬公司	1,531,096	1,214,000
	<b>8,146,096</b>	7,468,900



## 16. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
應付合營企業款項(附註(a)及25(i))	1,889,655	1,801,864
建築應付款(附註(b))	8,228,581	10,498,573
其他應付款及預提費用(附註(c))	7,126,109	7,141,741
合計	17,244,345	19,442,178
減：非流動部份	-	(171,222)
流動部份	17,244,345	19,270,956

(a) 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工程部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，暫收款及除所得稅外其它應付稅項。

(d) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公允價值接近。

## 17. 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
投資物業公允價值盈利－淨額	786,705	1,172,864
出售物業、機器及設備盈利／(虧損)	1,186	(676)
出售投資物業虧損	(12,528)	-
利息收入	63,596	94,379
其他	23,276	20,512
	862,235	1,287,079

## 18. 經營溢利

以下項目由於其性質、大小或發生的頻率而屬異常，已在本期間的經營溢利中(貸記)／支銷：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
貸記：		
呆賬減值撥備	(27,653)	(21,139)
支銷：		
呆賬減值撥備	30,085	23,733



## 19. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
利息開支：		
－銀行借款	1,296,058	1,125,092
－公司債券	—	195,664
－優先票據(附註15(b))	560,392	622,173
－其他借款(附註15(c))	954,409	951,097
－融資租賃負債	3,397	4,541
	<b>2,814,256</b>	2,898,567
淨匯兌虧損	209,215	58,986
減：利息資本化	(2,511,546)	(2,225,791)
	<b>511,925</b>	731,762

## 20. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
當期所得稅		
－中國企業所得稅(附註(b))	428,515	687,989
遞延所得稅	219,737	(29,452)
	<b>648,252</b>	658,537
當期中國土地增值稅(附註(c))	543,229	325,288
所得稅總額	<b>1,191,481</b>	983,825

### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在截至二零一五年六月三十日止六個月並無任何估計的應課稅盈利(二零一四年六月三十日：零)。

### (b) 中國企業所得稅

中國的企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

截至二零一五年六月三十日止六個月，除建築若干附屬公司適用的企業所得稅率為按照期間營業額以2%-3%計算(二零一四年六月三十日：2.5%-3.5%計算)外，其他業務適用的企業所得稅率主要為25%(二零一四年六月三十日：25%)。

### (c) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交土地增值稅。土地增值稅按土地的價值(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%-60%。



## 21. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
中期股息每股普通股人民幣0.3元(二零一四年：無)	966,710	—
減：股份獎勵計劃持有股份股息	(5,280)	—
	961,430	—

董事會建議不派發二零一四年的末期股息。

董事會建議派發截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.3元，合計為人民幣966,710,000元(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)，其中人民幣5,280,000元將於二零一五年六月三十日派發予股份獎勵計劃。該中期股息於本中期財務資料尚未確認為負債。其將於截至二零一五年十二月三十一日止年度確認為股東權益。

## 22. 財務擔保合約

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 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))	19,648,137	18,438,122
就合營企業及一聯營公司的貸款而向銀行提供擔保(附註(b)及附註25(h))	3,282,557	3,894,686
	22,930,694	22,332,808

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) 完成按揭登記後。

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，因此無需在財務報表中為該類擔保提取撥備。

- (b) 該項是為合營企業及聯營公司的銀行借款提供的擔保上限。



## 23. 承擔

### (a) 發展中物業的開支承擔

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
已授權但未訂約	9,330,597	8,314,109
已訂約但未撥備	30,498,334	27,064,273
	<b>39,828,931</b>	35,378,382

### (b) 經營租賃承擔

於二零一五年六月三十日，本集團持有土地使用權及樓宇不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
一年內	36,537	34,449
一年至五年	47,771	55,825
五年以上	54,767	56,901
	<b>139,075</b>	147,175

## 24. 未來最低應收租金

於二零一五年六月三十日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
一年內	695,928	750,879
一年至五年	1,287,862	1,339,177
五年以上	757,760	826,835
	<b>2,741,550</b>	2,916,891



## 25. 重大關連方交易

本集團主要股東包括李思廉先生和張力先生，分別擁有 33.52% 及 32.02% 本公司股份。

關聯方提供的服務是基於與第三方交易等同的條款及價格。以下是曾與關連方進行之交易：

### (a) 提供租賃房地產

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
共同股東： 廣州金貝殼投資有限公司(「廣州金貝殼」)	754	708

### (b) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
薪酬及福利	8,946	8,822

### (c) 提供物業管理服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
共同股東： 廣州金貝殼	111	111
合營企業： 天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)	3,762	-

### (d) 提供裝飾服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
合營企業： 廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	46,454	-
貴州大西南房地產開發有限公司(「貴州大西南」)	6,550	-
	53,004	-



25. 重大關連方交易(續)

(e) 提供設計服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
合營企業：		
廣州富景	2,615	1,668
津南新城	351	-
	2,966	1,668

(f) 提供建築服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
合營企業：		
廣州富景	40,529	-

(g) 經營租賃下的飛機租入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
共同股東：		
安威投資有限公司	6,857	8,164





## 25. 重大關連方交易(續)

### (h) 提供借款擔保

本集團及合營企業及聯營公司的其他股東共同為其從事房地產開發業務的若干合營企業及一聯營公司提供銀行借款的連帶擔保。於二零一五年六月三十日，本集團按其權益比例提供給合營企業及聯營公司的銀行借款擔保金額如下：

#### (i) 銀行借款

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
合營企業：		
廣州市森華房地產有限公司(「森華房地產」)	283,000	250,000
津南新城	183,654	206,085
煌迪有限公司(「煌迪」)	476,063	528,261
貴州大西南	36,000	–
廣州富景	–	76,360
	<b>978,717</b>	1,060,706
聯營公司：		
廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)	473,840	503,980
	<b>1,452,557</b>	1,564,686

#### (ii) 其他借款

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
合營企業：		
上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」)	500,000	600,000
聯營公司：		
廣州利合	1,330,000	1,730,000
	<b>1,830,000</b>	2,330,000



## 25. 重大關連方交易 (續)

### (i) 關聯方結餘

於二零一五年六月三十日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
應收：		
合營企業		
— 非交易結餘		
津南新城	1,133,175	1,133,176
漢斯上海新江灣開發有限公司	155,168	155,346
貴州大西南	141,480	141,480
廣州市騰順投資有限公司	138,165	118,205
廣西富雅投資有限公司	3	-
森華房地產	-	126,845
和榮有限公司(「和榮」)	-	34,178
	<b>1,567,991</b>	1,709,230
應收：		
聯營公司		
— 非交易結餘		
廣州利合	2,439,377	2,039,377
應付：		
合營企業		
— 非交易結餘		
上海悅城	1,022,000	934,000
廣州富景	442,062	442,062
和榮	325,593	425,802
森華房地產	100,000	-
	<b>1,889,655</b>	1,801,864
預付予：		
— 李思廉先生及張力先生	281,990	-

與關連方之非交易性結餘為免息，無抵押及無還款條款。與關連方之交易性結餘為免息，無抵押及根據合同條款結算。

## 26. 於資產負債表日期之後發生的事件

於二零一五年七月十五日，本公司在中國發行了65,000,000張本金合計人民幣65億元利率為4.95%的境內公司債券。該等債券將於發行日起五年後到期。



## 綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編制了一份截至二零一五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制及根據香港財務報告準則編制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	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
根據中國會計準則列示	<b>1,719,431</b>	1,584,231	<b>47,527,226</b>	52,083,117
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	<b>(3,256)</b>	–	<b>58,197</b>	61,451
2. 遞延所得稅	<b>(15,543)</b>	–	<b>(14,549)</b>	994
按香港財務報告準則列示	<b>1,700,632</b>	1,584,231	<b>47,570,874</b>	52,145,562

附註：

- 於二零一五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。