

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，概不會就本公告全部或任何部分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)

二零一四年中期業績公告

財務摘要

- 截至二零一四年六月三十日止六個月營業額為人民幣 98.2 億元，同比減少 4%。
- 純利增加 8% 至人民幣 15.8 億元。
- 物業發展毛利率為 36%，純利為人民幣 7.88 億元。
- 於二零一四年六月三十日持有現金人民幣 245 億元。
- 淨負債與總權益比率為 92%。
- 平均銀行借款利率於期內為 6.8%。
- 每股盈利為人民幣 0.3336 元。

廣州富力地產股份有限公司（「本公司」）的董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一四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業績報告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。

業績及股息

截至二零一四年六月三十日止的上半年度，本集團總營業額為人民幣 98.2 億元，純利較去年同期增加 8%至人民幣 15.8 億元。

本集團核心業務物業發展期內交付銷售面積 814,500 平方米，營業額及盈利分別達人民幣 83.7 億元及人民幣 7.88 億元，毛利率維持良好水平。期內本集團完成之可售面積共 838,000 平方米，相當於全年計劃完成面積約 23%。物業投資營業額增加 22%至人民幣 4.13 億元，期內更錄得可觀的投資物業重估收益，因而帶動整體盈利上升。本集團的另一主要業務分部為酒店營運，因入住率上升令營業額獲得提高。

董事會決議不派發本年度之中期股息。

業務回顧

隨著中國政府繼續進行宏觀經濟調整，要脫離過度依賴投資導向及出口的經濟形態，因而導致二零一四年上半年國內生產總值增長放緩。這增長放緩是刻意調整的結果，也是近年經濟快速及持續擴張多時後出現的正常現象。二零一四年，國家全年增長目標 7.5%實足以維持就業率及家庭收入於可接受水平，而這兩項指標都比單向追求國內生產總值增長更為重要。鑑於第一季及第二季國內生產總值合符預期，分別達到 7.4%及 7.5%的增長率，而國家政策環境亦具備一定空間於需要時可作出必要的調整，以確保增長達標，因此中央政府對於達成全年國內生產總值增長目標充滿信心。房地產行業是整個經濟體系中重要的組成部分，約佔了全國生產總值的 16%；房地產行業對整體經濟影響深遠，不僅是由於此行業本身的龐大規模，亦因為房地產行業的興衰對許多相關行業如金融業所產生的經濟溢出效應。因此，政府在調控房地產市場時已審慎考量這些宏觀因素。目前雖然市場暫時走軟，政府政策基調並無顯著改變，政策目標仍是穩定房價、打擊投機及增加保障性住房之供應。中國政府現在著重透過市場機制運作多於利用行政手段以調控房地產市場。過去採取的措施整體上已有效防止了房地產市場過熱，但並沒有對房地產行業的健康發展構成過度的制約。現時，政府已開始不再強調全國城市一律硬性執行調控措施，而容許地方政府差異化實施，這已體現於最近不少二、三線城市對限購令的放寬。然而主要一線城市仍繼續執行限購令，加上政府的收緊信貸態度仍強硬，行業經營環境仍然挑戰重重。正面來看，支持

房地產市場的兩大原動力仍然穩固：儘管經濟增長放緩，家庭實際收入預期仍將繼續上升，同時雖然中國的城鎮遷徙規模到目前為止已創造歷史，但距離全面城鎮化仍然遙遠。事實上，政府計劃在未來數年內投入以人民幣兆元計的資源發展城鎮及相關基礎建設，鄉村人口湧向城鎮的洪流將非但不減，反而逐步加快。既然基本因素不變，以及存在中央政府允許地方政府有限度地差異化執行調控措施，以切合當地情況的利好發展，例如適度放寬限購令和加大對首套房的信貸支持，均顯示下半年的經營環境將不致於嚴重影響本集團執行營運計劃。

本集團本年度的協議銷售額目標於年初時訂為人民幣 700 億元，相比二零一三年實際協議銷售額增加 66%，是相當於兩年前協議銷售額的一倍。上調目標是由於本集團基於以下多個原因，視二零一四年為爭取快速增長的適當時機。首先亦是最重要的原因，是我們預期在本集團計劃擴展業務的期間，行業經營環境將如以上所述，無論在監管或是市場層面仍將維持穩定。其次是因為本集團在執行方面已做足充份準備，有能力將營運規模擴大至更高的水平。本集團數年來以相對溫和的步調發展，在行業的各個環節都積累了寶貴的專業能力，同時也匯集了充裕的行業專才。在產品開發方面，本集團已做足充份準備，擴展到更多城市，並儲備了足夠的在發展中和可即將推出的項目。

本集團今年首六個月的協議銷售額為人民幣 258 億元。儘管協議銷售額按時間比例計算稍為落後於全年目標，但重要的是在期內樓市未見特別蓬勃的情況下，我們的銷售績效其實符合預期。此期間的協議銷售額更比去年同期增長 39%，反映本集團營運的深度與闊度，無論在地域及產品種類方面均明顯加強。期內，為本集團協議銷售業績作出貢獻的城市從 14 個增至 18 個，其中新增的城市包括佛山及包頭。這兩個城市初試啼聲已交出了亮麗的業績，協議銷售額合計為人民幣 12.4 億元，相當於銷售總額的 5%。就項目數量而言，期內本集團推出了 47 個項目，較去年同期增加五個項目。全新的項目一般是推高銷售的強大動力，上半年僅推出了三個，而大部分全新項目計劃在下半年開售。因此上半年的銷售主要來自原有的持續銷售項目，這些項目產品種類分佈平均，包括剛性需求住宅、中檔與豪華住宅及商用物業，可滿足不同的市場需求。精心策劃的多元化產品，加上獨具優勢的商業項目，使本集團在市場週期中能維持相對穩定的銷售，並再次反映於本集團期內的銷售表現。期內來自商業項目銷售額達到人民幣 54 億元，為總銷售額提供強大的支持，其餘的銷售額則主要來自住宅銷售項目，其中有相當部分來自剛性需求類產品。總括而言，本集團完善的戰略架構足以確保穩定且可以預見的銷售。

正如我們每次提到銷售額時一再強調，在業務的增長過程當中，除銷售及市場營銷以外，還需要許多方面的悉心配合。本集團期內及將於下半年逐步加快的銷售增長有賴於一套完善的施工方案，以及充足的土地儲備供未來物業開發之用。在項目建設方面，期內新開工建築面積達 480 萬平方米（高於之前任何期間），促使於二零一四年六月底在建總面積增加至 1,380 萬平方米，較二零一三年底增加約 38%。根據在建項目的規模及進度，我們預計下半年的可售資源以物業價值計將逾人民幣 920 億元，另全年的可售資源價值達人民幣 1,180 億元。

土地儲備是業務增長的另一項關鍵因素，本集團於期末時持有優質的土地儲備，可售面積約 4,400 萬平方米。過去，特別在二零一三年，本集團較積極收購土地，土地儲備在過去 36 個月期間以可售平方米計增長近倍，城市分佈從 15 個增加到 25 個城市。雖然我們需要加速擴大土地儲備以支持集團增長目標，但我們仍堅持以嚴格標準購地。到目前為止，本集團土地儲備的每平方米成本維持在相當合理的水平，但有見中國土地成本呈上升趨勢多於回落，未來土地成本將面對一定壓力。因此縱使我們在可見未來仍絕對將以中國為主要市場，但亦不會局限本集團的發展僅在中國。我們不排除考慮在其他具有適當成本結構，以及業務、政治及法規環境穩定的市場發展。土地成本不超過總成本一個相對較低的百分比是合適成本結構的必要條件之一。我們就是秉持這樣的原則，於去年十二月首度進入馬來西亞市場，目前亦正對數個海外市場認真研究。期內本集團新增土地位於上海、海南、天津及福州，可售面積共達 147 萬平方米，這些土地大多是用於補充現有已證明相當成功的開發項目。

自二零一三年十月成都富力麗思卡爾頓酒店開幕以後，本集團並沒有增加重大投資物業項目。截至二零一四年六月三十日，我們的投資物業分為三大類：包括七間酒店（除了一間以外其餘均為五星級），兩棟甲級辦公樓，以及兩個購物商場。本集團所投資的酒店均由國際知名的酒店管理機構經營，雖然在各自市場都面對激烈競爭，但期內經營表現仍然良好。我們發展成熟的酒店，維持與二零一三年相約令人滿意的入住率，次新的酒店也有強勢表現，入住率隨著經營愈趨成熟而上升。例如我們二零一二年開幕的重慶凱悅酒店的入住率在本期升至本身令人滿意的 70% 以上，更可喜的是其從二零一三年上來的升幅。北京及廣州的富力中心辦公樓處絕佳地段，加上擁有優質的樓宇保養及物業管理水平，出租率已近飽和，提供穩定且可觀的租金收入，並展現本集團所開發的優質商用物業。購物商場方面，本集團現有兩個營運中的富力廣場，分別位於北京及成都。本集團計劃在其他城市適時開業更

多的富力廣場，以建立全國連鎖性品牌。其中一個是接近落成位於廣州天域中心的商場，將會是本集團第三個高購物人流的商場。北京富力廣場已經是知名的購物及休閒場所，也為集團創造高租金收入。成都富力廣場現時存在外部少數權益，我們計劃在未來數月之內取得全部權益，並對成都富力廣場進行改善以提升其表現。總括而言，就算未考慮這些優質的資產本身有很大的資本增值潛力，投資物業所帶來穩定強勁的現金流對集團大有裨益。投資物業組合的租金收入勢必增長，增長不僅來自前述三大種類的投資物業，其他類別資產例如零售商舖和出租物流設施的貢獻亦會逐步增加。

融資方面，本集團繼續廣泛運用各種融資方式，其中最主要仍為國內銀行之開發貸款。因為我們的信貸紀錄優良，財務管理透明，我們持續獲得銀行業界的大力支持。國內銀行貸款是很可靠並且利率合理的融資渠道，但本集團不會忽略提供其他符合我們需求特點的其他融資形式，例如提供長年期的永續資本融資工具，以及更具有資金靈活性的信託融資。本集團現正籌備發行國內企業債券，若能成功發行，國內企業債券具有資金規模及利率方面的優勢。此外，離岸債券已更形重要，約佔集團於本期末融資總額的 18%。本集團自二零一三年十二月起就獲得三大評級機構的信用評級。因此，本集團所發行的美元債券吸引了更廣大的投資者，使集團今年初順利發行十億美元的五年期 8.5% 債券（2019 到期），這也是中國房地產開發商在離岸市場單一次發行金額最大的票據。本集團現在債券投資市場已獲得一定程度的認可，這將有助於往後繼續發行離岸債券。

展望

要實現我們的營運計劃就必須確保我們的產品具競爭力，以及有效執行經營策略，只要能達成這兩個目標，本集團就能夠抵禦市場的起伏而穩步發展。下半年我們將在全國 22 個城市銷售 60 個項目，包括各種產品的銷售組合，其中包括 19 個全新項目。雖然我們審慎樂觀，相信市場基本因素將維持穩健，也會出現足夠的商機，但基於現在的市場狀態，我們保守和現實地檢討了業務計劃。經考慮多方面因素，本集團調整全年協議銷售目標至人民幣 600 億元。至於土地儲備方面，事實上我們已經持有充裕優質的土地儲備，即使在快速增長的時期仍足以應付開發所需，容許本集團購地時可更精挑細選，同時對市場變化趨勢靈活反應。

財務回顧

截至二零一四年六月三十日的六個月止，集團純利由去年同期的人民幣 14.6 億元增加到人民幣 15.8 億元。集團核心業務物業發展當期交付了 814,500 平方米的實用面積，盈利與去年同期相比下降 37%，為人民幣 7.88 億元，佔集團純利總額的 50%。物業投資的盈利（不包含公允價值盈利）增加了人民幣 6,600 萬元至人民幣 2.05 億元，當期公允價值盈利達人民幣 11.7 億元，推動了整體純利的上升。儘管經營業績有所改善，但由於財務費用增加，酒店運營的淨虧損增加至人民幣 1.48 億元。

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

1. 營業額由二零一三年同期的人民幣 90.2 億元減少 7% 至人民幣 83.7 億元。截至二零一四年六月三十日的六個月止，集團分別在 12 個城市完成與交付物業，售出可售面積從 972,900 平方米下降了 16% 至 814,500 平方米，總體平均售價增加 11%，從每平方米人民幣 9,300 元增加至人民幣 10,300 元。平均售價增長主要是由於當期銷售組合中來自銷售非剛性需求住宅物業的營業額比例較高，而與去年同期相似，當期的商業物業營業額份額不重大。三大項目—北京富力丹麥小鎮、天津富力津門湖與南京富力城，其各自的營業額均超過人民幣 10 億元，合併營業額高達人民幣 38.9 億元，佔營業總額的 46%。這三個項目定位中端市場，平均售價從每平方米人民幣 13,600 元到人民幣 16,400 元不等。當期各個城市的營業額分佈比例與去年同期大致相同，除了北京取代廣州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 23.5 億元，佔營業總額的 28%，主要來源於富力丹麥小鎮和北京另一大項目，富力新城。南京營業額排名第二，由於期內富力城大規模交付，營業額增加至人民幣 14.8 億元，相當於營業總額的 18%。天津排名第三，當期營業額為人民幣 11.8 億元。與去年同期前三位佔營業總額 57% 的城市（北京、廣州和天津）相比，當期排名前三的城市，北京、南京和天津的合併營業額佔營業總額的 60%。當期其餘 40% 的營業額來自集團開發項目所在的其它九個城市，其中營業額較主要的有重慶、惠州、太原和海南，分別各約佔總營業額的 8% 到 4%。

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	2,355	237,300	9,900
南京	1,477	101,200	14,600
天津	1,184	70,800	16,700
廣州	897	100,400	8,900
重慶	690	114,300	6,000
海南	543	43,700	12,400
太原	378	45,100	8,400
惠州	346	39,300	8,800
上海	317	32,500	9,800
成都	83	13,200	6,300
大同	61	14,200	4,300
西安	38	2,500	15,500
合計	8,369	814,500	10,300

- 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 87% 相比，當期土地及建築成本佔集團總成本的 85%。每平方米土地及建築成本由去年同期的人民幣 5,000 元增加至人民幣 5,630 元。這一增長的主要原因是，與去年同期相比，當期營業總額較少部分來自交付土地及建築成本相對較低的剛性需求型物業。計入當期銷售成本中的資本化利息總計人民幣 3.14 億元，約佔總成本的 5.8%，與去年同期的人民幣 1.92 億元和 3.4% 相比有所上升。資本化利息在營業額中所佔的百分比從 2.1% 上升至 3.7%。銷售成本還包括人民幣 4.94 億元營業稅，佔成本的 9.2%。
- 與二零一三年同期的 38.2% 相比，當期總體毛利率為 35.5%。這一變化主要取決於銷售組合而非價格走勢的影響。十個直接與去年同期可比的銷售項目，毛利率增加和減少的約各佔一半。毛利率增加的項目皆因其較高平均售價，同時包含了當期最重要的兩個項目，天津富力津門湖和南京富力城，這表示總體毛利率的下降並不是因為價格因素。另外，去年同期具有高於平均毛利率的項目，如廣州富力金港城，在當期的銷售比例並不重大，從而對總體毛利率產生了影響。
- 其他收益主要來自隨平均現金餘額的上漲而增加的利息收入。

5. 當期銷售和管理費用增加了 42%或人民幣 3.66 億元至人民幣 12.34 億元。這增長符合銷售和營銷活動的不斷擴大，及為達到較二零一三年的實際合約銷售增加了 42%的本年度合約銷售目標而進一步擴大的經營組織。銷售和管理費用佔營業額的百分比暫從 9.6%增加到 14.7%，這是由於集團的預計交付及其相對的營業額集中在本年度下半年。在開支相對穩定，而營業額在下半年會顯著增加的情況下，銷售和管理費佔營業額的百分比將趨於正常化。
6. 融資成本減少了 21%至人民幣 7.32 億元（二零一三年上半年：人民幣 9.28 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。期內利息開支總額增加人民幣 11.6 億元至人民幣 29.6 億元，相當於 64%的增幅，此增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 424 億元增加了約 65%至人民幣 698 億元。在利息開支中，當期資本化金額為人民幣 22.3 億元（二零一三年上半年：人民幣 8.75 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 3.14 億元（二零一三年上半年：人民幣 1.92 億元），計入當期業績中的利息成本總額達人民幣 10.5 億元（二零一三年上半年：人民幣 11.2 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天津津南新城項目中 25%及上海新江灣城項目中 50% 的權益。上述三個項目的當期營業額合計人民幣 21 億元。
8. 土地增值稅人民幣 3.25 億元（二零一三年上半年：人民幣 4.50 億元）及企業所得稅人民幣 3.51 億元使期內集團所得稅開支總額達人民幣 6.76 億元。土地增值稅在營業額中所佔的百分比由二零一三年同期的 5.0% 降至 3.9%。該降幅反映出當期毛利率有所下降。實際的企業所得稅稅率為 31%（二零一三年上半年：29%）。
9. 集團當期純利率為 16.1%，去年同期為 14.4%。核心業務物業發展純利率由於其毛利率及銷售和管理費用的轉變而降至 9.4%，但總體純利率因在期內投資物業顯著的公平值收益而保持平穩。

其他資訊

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一四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、贖回或出售本公司的上市證券。

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」）。截至二零一四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「企業管治常規守則」

除了由二零一四年二月二十八日至二零一四年五月三十日期間，由於獨立非執行董事戴逢先生的辭任，本公司的獨立非執行董事數目少於上市規則的要求，本公司截至二零一四年六月三十日止六個月內，嚴格遵守上市規則附錄 14 所載的企業管治常規守則的條文和原則。

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（於二零一四年五月三十日被委任），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二零一四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》，審閱截至二零一四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。

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，二零一四年八月二十六日

於本通告日期，本公司的執行董事為李思廉先生、張力先生、周耀南先生和呂勁先生；非執行董事為張琳女士和李海倫女士；獨立非執行董事為黃開文先生、黎明先生和鄭爾城先生。

* 僅供識別

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

中期綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零一四年 六月三十日	經審核 二零一三年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
土地使用權		1,135,852	1,098,345
物業、機器及設備		6,777,059	6,566,671
投資物業		17,458,950	15,888,187
無形資產		986,854	897,836
合營企業投資		4,239,784	4,258,931
聯營公司投資		109,355	122,600
遞延所得稅資產		3,497,909	3,217,888
可供出售金融資產		303,900	281,400
貿易和其他應收款及預付款	5	1,539,916	1,450,024
		<u>36,049,579</u>	<u>33,781,882</u>
流動資產			
發展中物業		78,292,797	56,111,099
已落成待售物業		13,222,363	10,992,876
存貨		352,567	297,920
貿易和其他應收款及預付款	5	11,433,638	13,162,768
預付稅款		2,644,421	1,656,242
受限制現金		7,815,048	6,622,173
現金及現金等價物		16,685,836	17,722,162
		<u>130,446,670</u>	<u>106,565,240</u>
總資產		<u>166,496,249</u>	<u>140,347,122</u>
權益			
本公司所有者應佔股本及儲備			
股本		805,592	805,592
其他儲備		4,355,016	4,344,253
股份獎勵計劃持有股份		(128,711)	(172,563)
保留盈利			
— 擬派股息	11	-	1,596,859
— 其他		26,597,101	25,532,695
		<u>31,628,998</u>	<u>32,106,836</u>
永久性資本工具		15,643,781	1,000,000
非控制性權益		<u>569,292</u>	<u>375,207</u>
總權益		<u>47,842,071</u>	<u>33,482,043</u>
負債			
非流動負債			
長期借款		50,707,775	43,352,514
預提費用及其他應付款		440,353	596,257
遞延所得稅負債		3,840,271	3,589,702
		<u>54,988,399</u>	<u>47,538,473</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款	6	15,605,871	17,781,734
出售物業已收按金		21,582,080	13,777,892
當期所得稅負債		8,526,978	9,671,667
短期借款		2,567,000	2,549,535
長期借款當期部份		15,383,850	15,545,778
		<u>63,665,779</u>	<u>59,326,606</u>
總負債		<u>118,654,178</u>	<u>106,865,079</u>
總權益及負債		<u>166,496,249</u>	<u>140,347,122</u>
流動資產淨值		<u>66,780,891</u>	<u>47,238,634</u>
總資產減流動負債		<u>102,830,470</u>	<u>81,020,516</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

中期綜合全面收入表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
期間盈利	1,584,231	1,462,385
其他全面收入		
其後或會重分類至損益的項目		
— 匯兌差異	(544)	-
期間全面收入總額	1,583,687	1,462,385
應佔全面收入／(虧損)總額：		
— 本公司所有者	1,067,502	1,449,502
— 永久性資本工具持有者	522,377	-
— 非控制性權益	(6,192)	12,883
	1,583,687	1,462,385

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

中期綜合權益變動表

	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 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(附註11)	-	-	-	(1,600,499)	(1,600,499)	-	-	(1,600,499)
出售股份獎勵計劃股份	-	43,852	11,307	-	55,159	-	-	55,159
發行永久性資本工具	-	-	-	-	-	14,543,912	-	14,543,912
分配予永久性資本工具持有 者	-	-	-	-	-	(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
二零一三年一月一日結餘	805,592	(167,364)	4,351,603	21,476,124	26,465,955	-	363,919	26,829,874
截至二零一三年六月三十日 全面收入總額	-	-	-	1,449,502	1,449,502	-	12,883	1,462,385
與所有者的交易								
出售一附屬公司	-	-	-	-	-	-	(500)	(500)
股息	-	-	-	(1,597,184)	(1,597,184)	-	-	(1,597,184)
與所有者的交易總額	-	-	-	(1,597,184)	(1,597,184)	-	(500)	(1,597,684)
二零一三年六月三十日結餘	805,592	(167,364)	4,351,603	21,328,442	26,318,273	-	376,302	26,694,575

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

簡明綜合中期財務資料的附註

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。

本簡明綜合中期財務資料以人民幣千元列報（除非另有說明）。簡明綜合中期財務資料已經由董事會在二零一四年八月二十六日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料已審閱，但未經審核。

2. 編製基準

截至二零一四年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則34「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與根據香港財務報告準則編製的截至二零一三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二零一三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。

以下新訂和已修改的準則及解釋必須在二零一四年一月一日開始的財務年度首次採用。

<u>準則／解釋</u>	<u>主要修改</u>
香港會計準則 32 (修改)	金融資產和金融負債的對銷
香港財務報告準則 10、12 及香港會計準則 27 (修改)	投資主體的合併
香港會計準則 36 (修改)	可收回金額的披露
香港會計準則 39 (修改)	衍生工具的替代
香港(國際財務報告解釋委員會)-解釋公告 21	徵費

除披露外，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。

4. 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。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

報告予執行董事的截至二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月期間的分部資料如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
截至二零一四年					
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)
營業額 (來自外部客戶)	8,368,948	413,316	513,829	526,339	9,822,432
期間盈利 / (虧損)	787,884	1,084,469	(148,089)	(140,033)	1,584,231
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	(969,072)	(68,273)	49,363	4,157	(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	-	1,172,864	-	-	1,172,864
截至二零一三年					
六月三十日止六個月					
分部營業額	9,015,968	364,820	439,288	426,724	10,246,800
分部間營業額	-	(26,270)	(27,391)	(2,504)	(56,165)
營業額 (來自外部客戶)	9,015,968	338,550	411,897	424,220	10,190,635
期間盈利 / (虧損)	1,255,688	461,730	(111,623)	(143,410)	1,462,385
融資成本	(665,965)	(76,625)	(123,419)	(61,829)	(927,838)
應佔合營企業業績	216,858	-	-	-	216,858
應佔聯營公司業績	(28,901)	-	-	(1,712)	(30,613)
所得稅 (支出) / 貸記	(979,346)	(153,891)	37,207	45,286	(1,050,744)
折舊及攤銷	(73,315)	-	(79,584)	(17,028)	(169,927)
銷售物業所出售商譽	(8,362)	-	-	-	(8,362)
減值虧損 (撥備) / 回撥	(2,073)	-	74	(1,184)	(3,183)
投資物業公允價值盈利	-	430,627	-	-	430,627

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。

(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	集團
於二零一四年六月三十日					
分部資產	139,088,102	17,458,950	5,363,318	784,070	162,694,440
分部資產包括：					
合營企業投資	4,239,784	-	-	-	4,239,784
聯營公司投資	58,103	-	-	51,252	109,355
分部負債	37,088,193	-	82,694	457,417	37,628,304
於二零一三年十二月三十一日					
分部資產	115,052,178	15,888,187	5,273,055	634,414	136,847,834
分部資產包括：					
合營企業投資	4,258,931	-	-	-	4,258,931
聯營公司投資	71,040	-	-	51,560	122,600
分部負債	31,490,566	-	121,936	543,381	32,155,883

報告予執行董事的總資產額與財務報表內的計算方式一致。資產按分部的營運活動分配。

本集團持有的遞延稅款及可供出售金融資產不被歸類為分部資產，而是由集團統一管理。

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
可報告分部資產	162,694,440	136,847,834
遞延所得稅資產	3,497,909	3,217,888
可供出售金融資產	303,900	281,400
資產負債表總資產	166,496,249	140,347,122

報告予執行董事的總負債額與財務報表內的計算方式一致。負債按分部的營運活動分配。

本集團持有的付息負債不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

調節至總負債的可報告分部負債如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
可報告分部負債	37,628,304	32,155,883
遞延所得稅負債	3,840,271	3,589,702
當期所得稅負債	8,526,978	9,671,667
短期借款	17,950,850	18,095,313
長期借款	50,707,775	43,352,514
資產負債表總負債	118,654,178	106,865,079

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
貿易應收款		
— 應收合營企業款項	-	105,214
— 應收第三方款項	3,266,932	4,535,155
	3,266,932	4,640,369
減：貿易應收款的減值撥備	(1,818)	(1,818)
貿易應收款—淨額	3,265,114	4,638,551
其他應收款	4,521,338	3,245,350
預付款	1,263,506	3,170,441
應收合營企業款項	1,829,359	1,561,563
應收一聯營公司款項	2,139,377	2,039,377
減：其他應收款的減值撥備	(45,140)	(42,490)
	9,708,440	9,974,241
總額	12,973,554	14,612,792
減：非流動部分	(1,539,916)	(1,450,024)
流動部分	11,433,638	13,162,768

貿易應收款於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
0至90天	1,200,218	3,307,354
91至180天	396,876	231,697
181至365天	859,005	338,733
1年至2年	553,905	495,724
超過2年	256,928	266,861
	3,266,932	4,640,369

(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	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
應付合營企業款項 (附註(b))	2,480,808	2,546,634
建築應付款 (附註(c))	6,735,791	8,751,317
其他應付款及預提費用 (附註(d))	6,829,625	7,080,040
合計	16,046,224	18,377,991
減：非流動部份	(440,353)	(596,257)
流動部份	15,605,871	17,781,734

- (a) 於二零一四年六月三十日，除應付一合營企業金額為人民幣438,824,000元的款項（二零一三年十二月三十一日：人民幣596,650,000元）以港元結算外，本集團的應付款及預提費用均以人民幣結算。
- (b) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。
- (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。
- (d) 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。
- (e) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公允價值接近。

7. 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
投資物業公允價值盈利－淨額	1,172,864	430,627
出售物業、機器及設備虧損	(676)	(45)
出售投資物業盈利	-	406
利息收入	94,379	69,392
其他	20,512	12,265
	1,287,079	512,645

8. 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	
	二零一四年	二零一三年
貸記：		
呆賬減值回撥	(21,139)	(6,877)
支銷：		
呆賬減值撥備	23,733	10,060

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

9. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
銀行借款利息	1,125,092	731,385
公司債券利息	195,664	195,620
優先票據利息	622,173	382,162
其他借款利息	951,097	520,283
融資租賃負債利息	4,541	5,890
	<hr/>	<hr/>
	2,898,567	1,835,340
淨匯兌損失／(收益)	58,986	(33,002)
減：利息資本化	(2,225,791)	(874,500)
	<hr/>	<hr/>
	731,762	927,838

10. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
當期所得稅		
－中國企業所得稅	687,989	556,430
遞延所得稅	(29,452)	44,084
	<hr/>	<hr/>
	658,537	600,514
當期中國土地增值稅	325,288	450,230
	<hr/>	<hr/>
所得稅總額	983,825	1,050,744

11. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
中期股息每股普通股	-	386,684
減：股份獎勵計劃持有股份股息	-	(3,360)
	<hr/>	<hr/>
	-	383,324

二零一三年的末期股息每股普通股人民幣0.50元，合計人民幣1,611,184,000元，已於二零一四年五月二十九日的股東週年大會批准派發。其中人民幣10,685,000元已批准及派發予股份獎勵計劃。

董事會建議不派發截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣386,684,000元）。