

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)

### 二零一六年中期業績公告

#### 財務摘要

- 協議銷售額上升44%至人民幣297.90億元。
- 已確認入帳的營業收入增加76%至人民幣223.89億元。
- 純利增加43%至人民幣24.24億元。
- 毛利率及純利率分別為25.4%及10.8%。物業銷售的毛利率為27.1%。
- 期內融資成本大幅降至6.57%。
- 現金儲備充裕，達人民幣373.43億元。
- 中期股息每股人民幣0.30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」)截至二零一六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

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團總營業額增加76%至人民幣223.9億元，而純利則較去年同期增長43%至人民幣24.2億元。

期內，本集團物業發展核心業務的營業額及純利分別增加85%及69%至人民幣205.0億元及人民幣20.7億元，主要是由於交付的面積較去年同期增加50%至1,873,400平方米，毛利率維持良好水平，但因產品組合差異而有所下降。期內銷售物業竣工之可售面積共1,667,000平方米。來自物業投資及酒店分部的經常性收入於期內持續穩定增長9%至人民幣10.36億元。來自物業投資的盈利能力繼續對本集團作出重大的貢獻，毛利率及淨利率(不包括重新估值)分別為80%及39%。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.30元。

## 業務回顧

中國房地產市場自二零一五年穩步復甦，行業於二零一六年上半年穩步上調。本集團的協議銷售於三月份開始明顯好轉，於不同城市的協議銷售勢頭強勁，並延伸至上半年餘下月份。許多發展商按年協議銷售更錄得雙倍甚至三倍的增長。期內可見政策逐步放寬，包括中國的中央銀行允許銀行降低首次及二次置業房貸的最低首付，並允許鄉鎮居民落戶城市，以符合購買資格。加上市場環境較二零一五年同期更趨穩定，使本集團的協議銷售金額按年獲得顯著增長，同比增加44%，主要受協議銷售面積顯著增加所帶動，達到2,435,400平方米，按年上升43%。本集團錄得最高增長的城市，為一線城市包括北京及天津，協議銷售分別上升約73%及30%，而惠州、南京、無錫及海南等二線城市的增長更超過200%。

由於中國房地產銷售強勁復甦令各地區的平均售價出現上漲壓力，尤其是基本市場需求依然高企的一線城市。因此，上海及深圳(交易房價升幅最大之地區)已經選擇性地實施嚴謹政策以控制房價。當中包括收緊二次置業房貸的要求，現時於上海及深圳的置業首付要求分別為50%-70%及40%，而之前則分別為40%及30%。此外，有意購房者如在上海並無當地居民身份證(或戶口)須支付上海社會保險或稅項至少五年以符合購買的資格，而之前的規定為兩年。該等收緊措施在若干程度上壓抑該兩個城市的交易步伐，並引起市場對其他城市會否推出類似政策的揣測。然而，本集團相信，相對過往的全國性政策，此等針對個別城市之政策對緩解業界壓力及創造長遠而持續發展將更為有效。

隨著銷售量的復甦，土地收購的交易量亦顯著上揚。號稱「地王」的收購不僅出現於一線城市，同時亦見於非一線城市；由於發展商為鎖定未來發展用地，(在極端的情況下)往往令最終土地收購價高於開售價兩至三倍。於過去兩年間，行業銷售增長緩和，大部分發展商於該段期間選

擇保留現金、減慢土地收購步伐。然而，在協議銷售額有所改善及境內流動資金充裕的情況下，發展商目前已更積極補充土地儲備。鑒於上半年的地價走勢，本集團決定對收購額外土地保持審慎態度，僅在國內收購了合計總建築面積為1,490,000平方米的土地，合計作價人民幣55億元。於二零一三年及二零一四年，本集團以低於現今市價作出多次重大土地收購，讓本集團目前能耐心靜候更具吸引力之土地收購機遇。現時我們的土地儲備可售面積約3,820萬平方米，主要分佈於中國、馬來西亞(柔佛新山)及澳大利亞(墨爾本和布里斯本)。以土地儲備的預測銷售價值計，一線城市佔32%，二線城市佔45%，餘下為次級城市及海外地區。我們的整體土地儲備符合成本效益的原則，為每平方米人民幣1,700元。

本集團過去一直專注於一線城市，而於二零一六年上半年，本集團進一步鞏固此策略，並首次進軍深圳。一直以來，深圳可供競投的土地供應量偏少，市場競爭激烈，惟該地亦是中國所有一線城市當中發展最為成熟的房地產市場之一。就位置而言，深圳毗鄰香港、擁有發展完善的道路及貫通其他城市的鐵路基建、大量在職人口及由一眾具有抱負的青年才俊或專業人士經營的多元化中小企業，令這個城市坐擁各項優勢。經過投放大量時間精力了解深圳市場以及尋找可用土地儲備資源，本集團透過兩次土地收購成功獲取可售面積達248,000平方米。另有其他涉及可售面積逾1百萬平方米的潛在收購項目亦正在磋商過程中。隨著「地王」交易的冒起，本集團初次進軍這座頂尖城市並取得優質地段項目，足以印證我們的土地儲備能力。與鄰近地區高於每平方米人民幣30,000元的售價比較，我們於深圳的土地收購成本約為每平方米人民幣8,000元。隨著深圳被納入集團一線城市土地儲備，本集團將土地儲備活動集中於五大區域，即廣州 — 深圳；北京 — 天津；長江三角洲；太原及海南。除深圳外，本集團已進駐其餘地區，並憑藉穩健的銷售往績、強勁的增長潛力或快速的資產周轉，已為協議銷售或收入方面作出重大貢獻。

本集團的融資活動取得多項重大進展，為本集團的現金流及盈利能力帶來正面影響。憑藉我們於國內享負盛名的品牌及企業形象，本集團得以繼續以歷史性低息率廣泛進入境內公開及私募債券市場。於二零一五年，上海證券交易所批准發行合共人民幣190億元的公開債券額度，本集團悉數發行了自二零一五年上半年起尚未行使而剩餘的人民幣125億元額度的債券，年利率為3.48厘和3.95厘，屆滿年期為5年至7年。為提升融資能力，本集團早前於今年二月獲上海證券交易所及深圳證券交易所進一步批准發行最多人民幣300億元的境內私募債券。該等私募債券與

公開債券不同，僅特定的投資者類別符合投資私募債券的資格；該類投資者被視為資深、承受風險程度較高且預期回報較高的機構及人士。截至七月初，本集團已發行多批境內私募債券合共人民幣243億元，年利率為5厘至5.2厘，屆滿年期為4年及6年。儘管境內債券市場因第二季初的多次違約事件而產生波動，但由於我們的知名度及卓越的境內AAA信用評級，我們能順利地繼續獲取了可供使用的流動資金，並預期於本年度餘下時間仍能持續。

本集團成功以歷史性低息募集巨額資金，藉以再融資及贖回若干息率相對高昂的短期債務和即將到期的債券類工具。本集團已償還的大額債務包括，四月到期本金3.88億美元的境外高息債券及本金人民幣79億元成本可能遞增的永久性資本債券。由於近期贖回的各项短期債務年利率高達10%或以上，而近期募集的資金年利率約為5%或以下，因此本集團贖回即將到期的債務可降低短期現金流風險，同時大幅削減整體債務成本。因此，本集團整體的再融資安排使總體債務期限得以延長，減少了短期現金流壓力和利息開支，大大提升本集團的融資靈活性。鑒於融資利率仍然維持現有水平，本集團將繼續尋求機會將其融資成本進一步合理化。

上半年，中國以增值稅形式進行的稅務改革除應用於中國的房地產行業以外，亦拓展至建築、金融及消費服務等行業。以往，建築及房地產行業須按總收入之5%繳納營業稅，現時則以淨額基礎扣除可扣稅開支(就物業發展而言即土地)後按11%稅率繳納增值稅。稅務改革主要目的為促進物業升級及投資，因為相關成本可享扣稅優惠。在增值稅全面生效前，在建項目可免受新制所限，故此房地產行業的轉變將會循序漸進。然而，本集團預期稅務改革長遠不會對財務狀況構成重大影響，此乃由於行業會就新稅務架構調整其成本。

## 展望

鑒於用家需求持續殷切，加上政府針對行業實施的調控措施旨在維持行業的長期可持續發展，故本集團預期整體行業的增長動力於下半年將會有增無減。此外，憑藉本集團於多個城市推行成功的銷售及營銷策略，結合於中國及海外29個城市合共68個項目的可售資源，我們對達成全年的協議銷售目標充滿信心。隨著我們於二零一五年已獲取較靈活的融資組合，加上堅實的盈利基礎，本集團將繼續維持銷售和盈利增長，而提升盈利能力仍然是我們的首要目標。發展商為達到全年的銷售目標將有必要補充土地儲備以維持項目發展所需。因此，我們預計下半年業界的土地收購活動將持續活躍。然而，我們預計土地收購活動方面將會趨於理性化，發展商將嘗試通過不同的土地收購活動以分散風險，避免承擔「地王」收購項目的資金風險。本集團以合理的土地成本成功進軍競爭激烈的深圳市場，反映我們具備審慎及策略性收購優質土地資源的能力。在收購土地以後我們往往能夠對其進行資產的快速周轉，這確保了我們能通過運用自身優質的土地儲備達成往後的銷售目標。基於種種因素帶動下，本集團有信心今年可取得穩健業績，並奠下穩固的基礎迎接下一年的商機。

## 財務回顧

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團純利由去年同期的人民幣17.0億元增加至人民幣24.2億元。本集團物業發展核心業務當期交付1,873,400平方米的可售面積，純利與去年同期相比增加69%，為人民幣20.7億元，佔本集團純利總額的85%。物業投資的盈利(不包含公允價值收益)為人民幣1.55億元。當期公允價值收益達人民幣7.17億元。由於開設四家位於廣州、海南及重慶的新酒店及物業管理收入增加，故來自酒店營運及其他分部的收入，與去年同期相比，增加22%至人民幣15億元。

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

1. 營業額由二零一五年同期的人民幣111.1億元增加85%至人民幣205.0億元。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團分別在20個城市完成與交付物業。售出可售面積從1,249,100平方米上升50%至1,873,400平方米，總體平均售價增加22%，從每平方米人民幣8,900元增加至人民幣10,900元。平均售價上升主要是由於當期銷售組合中包括來自低收入住宅物業的營業額比例較低。三大項目 — 上海富力虹橋十號、太原富力城及福州富力中心，其各自的營業額均超過人民幣15億元，合併營業額高達人民幣59億元，佔營業總額的29%，平均售價從每平方米人民幣7,100元到人民幣47,000元不等。根據當期各個城市的營業額分佈而言，與二零一五年同期相比增加四個城市，而太原取代北京首次成為在營業總額中佔最大比重的城市。太原的營業額達人民幣25.4億元，佔營業總額的12%，主要來源於太原富力城。上海營業額排名第二，由於上海富力虹橋十號大規模交付，營業額增加至人民幣23.7億元，相當於營業總額的12%。北京營業額排名第三，期內營業額達人民幣21.3億元。與去年同期佔營業總額51%的前三位城市(北京、天津及太原)相比，當期排名前三位的城市 — 太原、上海及北京的營業額佔營業總額的34%。當期其餘66%的營業額來自本集團開發項目所在的其他十七個城市，其中營業額較主要的有天津、杭州及福州，分別各約佔總營業額的7%至9%。

按各城市營業額的明細表：

城市	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)
太原	2,545	356,000	7,100
上海	2,369	61,100	38,800
北京	2,129	169,200	12,600
天津	1,776	112,300	15,800
杭州	1,751	112,900	15,500
福州	1,526	84,100	18,100
廣州	1,500	74,100	20,200
海南	1,028	78,500	13,100
梅州	944	207,300	4,600
佛山	863	96,200	9,000
南京	825	41,400	19,900
惠州	786	90,000	8,700
包頭	640	103,700	6,200
無錫	577	63,800	9,000
哈爾濱	369	56,900	6,500
重慶	308	61,000	5,000
瀋陽	170	27,400	6,200
大同	162	38,700	4,200
西安	161	25,700	6,300
成都	66	13,100	5,100
合計	20,495	1,873,400	10,900

- 銷售成本包括土地及建築成本、資本化融資成本及營業稅。與去年同期的84%相比，當期土地及建築成本佔集團總成本的87%。每平方米土地及建築成本由去年同期的人民幣5,140元增加至人民幣6,950元。主要原因為當期營業總額較小部分來自土地或建築成本較低的低收入住宅物業。計入當期銷售成本中的資本化融資成本總計由去年同期的人民幣5.12億元上升至人民幣10.47億元，約佔總成本的7%，去年同期為6.7%。資本化融資成本在營業額中所佔的百分比從4.6%上升至5.1%。銷售成本還包括人民幣8.84億元營業稅，佔成本的6%。
- 與二零一五年同期的31.5%相比，當期總體毛利率為27.1%。該變動由於期內有兩個新城市及兩個舊城市的新項目已竣工及交付的物業，於期初錄得輕微較低的毛利率，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，一個項目毛利率持平及九個項目毛利率下降。
- 其他收益主要來自隨平均現金餘額的上升而增加的利息收入。

5. 當期銷售和行政開支增加11%或人民幣1.48億元至人民幣14.81億元。這增加與更多城市的銷售和營銷活動一致。銷售和行政開支佔營業額的百分比從12%減少至7.2%是由於更佳的成本控制。
6. 融資成本增加96%至人民幣10億元(二零一五年上半年度：人民幣5.1億元)，當中包括期內產生的利息開支總額人民幣32.4億元及淨匯兌收益人民幣1.2億元，並經減去資本化融資成本人民幣21.2億元至開發項目。利息開支總額增加15%乃與平均未償還借款由去年同期人民幣685億元增至人民幣986億元有關。連同計入銷售成本中的資本化利息人民幣10.47億元(二零一五年上半年：人民幣5.12億元)，期內產生的融資成本總額為人民幣20.5億元(二零一五年上半年：人民幣10.2億元)。
7. 應佔聯營公司業績主要來自本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本集團在廣州獵德村項目中主要33.34%權益，上海新江灣城項目中50%權益，天津津南新城項目25%權益及貴州大西南項目60%權益。五個項目的當期營業額合計人民幣25億元。
8. 土地增值稅人民幣7.05億元(二零一五年上半年：人民幣5.43億元)及企業所得稅人民幣7.81億元使期內集團所得稅開支總額達人民幣14.9億元。土地增值稅在營業額中所佔的百分比由二零一五年同期的4.9%減少至3.4%。該下降主要由於期內整體毛利降低。實際的企業所得稅稅率為27%(二零一五年上半年：29%)。
9. 總括而言，本集團當期純利率為10.8%，去年同期為13.4%。核心物業發展純利率下降至10.1%，與已售及交付的物業的毛利率較低一致。

## 其他資訊

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一六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。

### 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」)，作為董事及監事進行本公司證券交易的操守準則。截至二零一六年六月三十日止六個月內，本公司已對每一位董事及監事作出特別查詢，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

本集團承諾建立良好的企業管治常規守則和程序，並嚴謹地遵守中國公司法及其他相關司法權區的法規。截至二零一六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，惟守則E.1.2的偏離情況除外。本公司審核委員會主席黎明先生因在其他國家處理其他重要業務事宜而無法出席本公司於二零一六年六月二十七日舉行的股東週年大會。

## 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，並設有權責範圍。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二零一六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。

## 中期股息及截止過戶日期

董事會已決定宣派截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息(「中期股息」)每股人民幣0.30元予於二零一六年九月十九日(「記錄日期」)營業時間結束時名列股東名冊上之本公司股東。中期股息將於二零一六年十月十四日派發。

本公司將於二零一六年九月十二日(星期一)至二零一六年九月十九日(星期一)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份登記手續。為確保享有收取中期股息的權利，所有股份過戶文件須於二零一六年九月九日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理登記。

根據本公司章程細則，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。



二零一六年八月二十四日(即宣派中期股息當日)前一星期，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0.855776元兌1.00港元。因此，每股H股的中期股息為港幣0.350559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股之上海聯交所的投資者(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(「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」)項下的相關規定，就國內投資者透過滬港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滬港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。

廣大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)信託有限公司於香港為收款代理人，並會將中期股息支付予收款代理人，以待於二零一六年十月十四日支付予H股股東。中期股息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。

## 致意

本人藉此機會向本公司股東、投資者、商業夥伴及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，二零一六年八月二十四日

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；及獨立非執行董事為黎明先生、鄭爾城先生和吳又華先生。

\* 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 二零一六年 六月三十日	經審核 二零一五年 十二月三十一日
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		1,476,657	1,264,041
物業、機器及設備		9,964,439	9,009,864
投資物業		21,044,983	19,251,951
無形資產		1,063,044	1,034,849
合營企業投資		6,211,190	5,954,631
聯營公司投資		91,791	71,052
遞延所得稅資產		3,885,435	3,295,186
可供出售金融資產		592,890	645,140
貿易和其他應收款及預付款	5	1,173,175	4,046,552
		<u>45,503,604</u>	<u>44,573,266</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		78,224,863	78,671,926
已落成待售物業		24,948,703	22,427,988
存貨		411,195	414,888
貿易和其他應收款及預付款	5	16,530,761	13,576,168
預付稅款		2,783,475	2,784,288
受限制現金		8,259,825	6,814,094
定期存款		107,721	500,000
現金及現金等價物		28,975,608	13,970,313
		<u>160,242,151</u>	<u>139,159,665</u>
<b>總資產</b>		<u><u>205,745,755</u></u>	<u><u>183,732,931</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔權益</b>			
股本		805,592	805,592
其他儲備		4,454,644	4,590,948
股份獎勵計劃持有股份		—	(88,947)
保留盈利		37,629,038	35,404,023
		<u>42,889,274</u>	<u>40,711,616</u>
<b>永久性資本工具</b>		2,404,067	7,977,869
<b>非控制性權益</b>		318,367	527,895
<b>總權益</b>		<u><u>45,611,708</u></u>	<u><u>49,217,380</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 二零一六年 六月三十日	經審核 二零一五年 十二月三十一日
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		77,884,056	49,759,398
遞延所得稅負債		4,659,293	3,935,947
		<u>82,543,349</u>	<u>53,695,345</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	6	17,708,821	18,727,912
出售物業已收按金		19,958,557	18,407,668
當期所得稅負債		10,037,354	11,005,384
短期借款		4,821,830	5,661,596
長期借款當期部份		25,064,136	27,017,646
		<u>77,590,698</u>	<u>80,820,206</u>
<b>總負債</b>		<u>160,134,047</u>	<u>134,515,551</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>205,745,755</u>	<u>183,732,931</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 二零一六年	二零一五年
營業額	4	22,389,435	12,719,140
銷售成本		(16,706,704)	(8,971,554)
<b>毛利</b>		<b>5,682,731</b>	<b>3,747,586</b>
其他收入及其他收益 — 淨額	7	916,305	899,985
銷售開支		(521,826)	(370,000)
行政開支		(1,208,172)	(1,122,997)
<b>經營溢利</b>		<b>4,869,038</b>	<b>3,154,574</b>
融資成本	8	(1,000,874)	(511,925)
應佔聯營公司業績		(14,854)	(5,100)
應佔合營企業業績		178,463	254,564
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>4,031,773</b>	<b>2,892,113</b>
所得稅	9	(1,607,614)	(1,191,481)
<b>期間盈利</b>		<b>2,424,159</b>	<b>1,700,632</b>
<b>應佔盈利／(虧損)：</b>			
— 本公司所有者		2,225,015	1,026,380
— 永久性資本工具持有者		199,917	677,368
— 非控制性權益		(773)	(3,116)
		<u>2,424,159</u>	<u>1,700,632</u>
<b>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)</b>		<u>0.6925</u>	<u>0.3186</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合全面收入表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
期間盈利	2,424,159	1,700,632
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(虧損)/收益	(115,763)	7,570
— 貨幣折算差額	(65,111)	8,607
期間除稅後其他全面(虧損)/收入	(180,874)	16,177
期間全面收入總額	<u>2,243,285</u>	<u>1,716,809</u>
期間應佔全面收入/(虧損)總額：		
— 本公司所有者	2,044,141	1,042,443
— 永久性資本工具持有者	199,917	677,368
— 非控制性權益	(773)	(3,002)
	<u>2,243,285</u>	<u>1,716,809</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合權益變動表

	未經審核								
	本公司所有者應佔							非控制性 權益	總權益
	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			
二零一六年一月一日結餘	805,592	(88,947)	4,590,948	35,404,023	40,711,616	7,977,869	527,895	49,217,380	
截至二零一六年六月三十日止期間									
全面收入總額	—	—	(180,874)	2,225,015	2,044,141	199,917	(773)	2,243,285	
與所有者的交易									
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	(218,755)	(218,755)	
非控制性權益注資	—	—	—	—	—	—	10,000	10,000	
出售股份獎勵計劃股份	—	88,947	44,570	—	133,517	—	—	133,517	
增添永久性資本工具	—	—	—	—	—	2,400,000	—	2,400,000	
贖回永久性資本工具	—	—	—	—	—	(7,900,000)	—	(7,900,000)	
分配予永久性資本工具 持有者	—	—	—	—	—	(273,719)	—	(273,719)	
與所有者的交易總額	—	88,947	44,570	—	133,517	(5,773,719)	(208,755)	(5,848,957)	
二零一六年六月三十日結餘	805,592	—	4,454,644	37,629,038	42,889,274	2,404,067	318,367	45,611,708	
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	—	22,707	7,196	—	29,903	—	—	29,903	
償還永久性資本工具	—	—	—	—	—	(5,625,000)	—	(5,625,000)	
分配予永久性資本工具 持有者	—	—	—	—	—	(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	

(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於二零一六年八月二十四日獲批准刊發。

### 2. 編製基準

截至二零一六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」編製的截至二零一五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二零一五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必須在二零一六年一月一日開始的財務年度首次採用。

準則／解釋	主要修改
香港財務報告準則14	監管遞延賬戶
香港財務報告準則11(修改)	收購共同經營權益的會計法
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
香港會計準則16及香港會計準則41(修改)	結果實的植物
香港會計準則27(修改)	獨立財務報表中使用權益法
二零一四年年度改進	二零一二年至二零一四年之年度改進
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
香港會計準則1(修改)	披露計劃

採用以上新訂和已修改的準則對本集團並無重要影響。



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

#### 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。

由於本集團幾乎所有的綜合營業額及業績均來自中國，而本集團幾乎所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從產品的角度來研究業務狀況。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。本集團提供的其他服務主要包括物業管理及代理。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財務報表測量的方式一致。

報告予執行董事的截至二零一六年及二零一五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
截至二零一六年六月三十日止六個月					
分部營業額	20,495,398	433,745	664,262	931,532	22,524,937
分部間營業額	—	(33,616)	(28,563)	(73,323)	(135,502)
營業額(來自外部客戶)	20,495,398	400,129	635,699	858,209	22,389,435
期間盈利／(虧損)	2,070,208	693,768	(113,501)	(226,316)	2,424,159
融資成本	(772,994)	(58,165)	(94,013)	(75,702)	(1,000,874)
應佔合營企業業績	178,463	—	—	—	178,463
應佔聯營公司業績	(14,501)	—	—	(353)	(14,854)
所得稅(支出)／貸記	(1,485,810)	(229,782)	37,834	70,144	(1,607,614)
折舊及攤銷	(108,290)	—	(156,128)	(35,997)	(300,415)
減值虧損(撥備)／回撥	(14,235)	—	(235)	(21)	(14,491)
投資物業公允價值收益 — 除稅後	—	538,360	—	—	538,360

(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
<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	12,797,162
分部間營業額	(6,889)	(26,314)	(14,129)	(30,690)	(78,022)
<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)
投資物業公允價值收益 — 除稅後	—	590,029	—	—	590,029

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

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
<b>於二零一六年六月三十日</b>					
分部資產	169,717,959	21,044,983	9,495,312	1,009,176	201,267,430
分部資產包括：					
合營企業投資	6,211,190	—	—	—	6,211,190
聯營公司投資	9,147	—	—	82,644	91,791
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	314,814	1,075,918	209,549	100,575	1,700,856
<b>分部負債</b>	<b>36,897,598</b>	<b>—</b>	<b>292,975</b>	<b>476,805</b>	<b>37,667,378</b>
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>					
分部資產	152,617,182	19,251,951	6,854,021	1,069,451	179,792,605
分部資產包括：					
合營企業投資	5,954,631	—	—	—	5,954,631
聯營公司投資	8,056	—	—	62,996	71,052
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	603,789	154,587	916,262	145,011	1,819,649
<b>分部負債</b>	<b>36,287,953</b>	<b>—</b>	<b>256,897</b>	<b>590,730</b>	<b>37,135,580</b>

(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	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
貿易應收款 — 淨額	4,839,596	4,864,843
其他應收款 — 淨額	7,174,743	5,884,946
預付款	1,376,009	2,587,669
應收合營企業款項	1,883,274	1,737,889
應收聯營公司款項	2,430,314	2,547,373
	<hr/>	<hr/>
總額	17,703,936	17,622,720
減：非流動部分	(1,173,175)	(4,046,552)
	<hr/>	<hr/>
流動部分	<u>16,530,761</u>	<u>13,576,168</u>

於二零一六年六月三十日，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	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
貿易應收款	4,868,145	4,885,021
減：減值撥備	(28,549)	(20,178)
	<hr/>	<hr/>
	<u>4,839,596</u>	<u>4,864,843</u>

貿易應收款於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
0至90天	2,344,427	2,879,142
91至180天	934,356	346,186
181至365天	381,649	515,746
1年至2年	408,070	877,741
超過2年	799,643	266,206
	<hr/>	<hr/>
	<u>4,868,145</u>	<u>4,885,021</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	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
應付合營企業款項(附註(a))	1,695,467	2,032,153
預收—合營企業款項	2,500	13,720
建築應付款(附註(b))	8,349,241	9,144,332
其他應付款及預提費用(附註(c))	7,661,613	7,537,707
	<u>17,708,821</u>	<u>18,727,912</u>

(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、預提費用及除所得稅外的其他應付稅項。

## 7. 其他收入及收益 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
投資物業公允價值收益 — 淨額	717,114	786,705
其他營運(開支)／收入	(27,255)	37,750
可供出售金融資產股息收入	13,204	—
出售物業、機器及設備收益	24,163	1,186
出售無形資產收益	93,699	—
出售投資物業虧損	—	(12,528)
利息收入	78,965	63,596
其他	16,415	23,276
	<u>916,305</u>	<u>899,985</u>

## 8. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
利息開支：		
— 銀行借款	1,163,429	1,296,058
— 公司債券	453,622	—
— 優先票據	574,435	560,392
— 其他借款	1,045,370	954,409
— 融資租賃負債	1,522	3,397
	<u>3,238,378</u>	<u>2,814,256</u>
淨匯兌(收益)／虧損	(120,284)	209,215
減：融資成本資本化	(2,117,220)	(2,511,546)
	<u>1,000,874</u>	<u>511,925</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 9. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	732,635	428,515
遞延所得稅	169,707	219,737
	<hr/>	<hr/>
當期中國土地增值稅	902,342	648,252
	705,272	543,229
	<hr/>	<hr/>
所得稅總額	<u>1,607,614</u>	<u>1,191,481</u>

## 10. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
中期股息每股普通股人民幣0.30元(二零一五年：人民幣0.30元)	966,710	966,710
減：股份獎勵計劃持有股份股息	—	(5,280)
	<hr/>	<hr/>
	<u>966,710</u>	<u>961,430</u>

董事會建議派發截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.30元，合計為人民幣966,710,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣966,710,000元)。該中期股息於本中期財務資料尚未確認為負債。其將於截至二零一六年十二月三十一日止年度確認為股東權益。