

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)

二零一七年中期業績公告

財務摘要

- 協議銷售額上升30%至人民幣388.1億元。
- 已確認入賬的營業額為人民幣204.1億元。
- 核心利潤(不包括重新估值及永久性資本工具影響)增加22%至人民幣20.5億元。
- 純利增加2%至人民幣24.8億元。
- 物業銷售的毛利率大幅上升至38.7%。
- 毛利率為36.2%，而純利率為12.2%。
- 融資成本由6.57%顯著下降至5.04%。
- 現金儲備充裕，達人民幣324.2億元。
- 中期股息每股人民幣0.33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」)截至二零一七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

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團總營業額為人民幣204.1億元，及本集團純利較去年同期增至人民幣24.8億元。

期內，本集團物業發展核心業務的營業額根據已售的交付面積1,654,000平方米計算為人民幣182.3億元。本集團物業發展核心業務的純利增加10%至人民幣22.7億元。盈利增加主要由於毛利率顯著增至38.7%所致。期內銷售物業竣工之可售總面積為1,361,000平方米。來自物業投資及酒店營運分部的經常性收入於期內持續穩定增長13%至人民幣11.72億元。來自物業投資的盈利能力繼續對本集團作出重大的貢獻，其淨利率(不包括重新估值)為53%。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.33元。

業務回顧

於二零一七年上半年，儘管政府出台調控政策以抑制市場投機及房地產價格上漲，中國房地產市場仍保持一定的增長態勢。強勁的協議銷售主要由三、四線城市所帶動，其用戶需求和城市化進程為協議銷售提供了增長動力。與過往期間相反，一、二線城市的協議銷售及房地產市場增長相對緩慢，乃由於嚴厲、針對房地產市場的冷卻措施出台，遏制銷售勢頭所致。於二零一七年上半年，不同地區的房地產市場有著明顯區別，政府堅持分城施策的調控思路，於二零一六年價格猛漲的一線及二線城市(包括廣州、北京、深圳、上海、南京、杭州、天津及成都等城市)實施了限購、限價、限貸、限售等措施。相比之下，在價格平穩的房地產市場和房屋庫存量較高的城市，地方政府在政策上不太嚴苛，以持續支持首次購房者及促進城鄉人口遷移。

儘管中國政府為冷卻房地產市場推出更嚴厲的政策，上市開發商仍展示出強勁的按年及按月增長。上市開發商於二零一七年上半年較二零一六年同期平均錄得52%的按年增長(以觀察到的相關上市公司估計)。雖然協議銷售於二零一六年上半年亦錄得重大增長，唯該增長出現在與現時緊縮情況截然不同的寬鬆政策環境，因此，二零一七年的增長可進一步說明中國房地產市場已開發的深度。基於開發商近年開始透過土地儲備城市多樣化策略，並提供更多銷售資源把握活力強韌的房地產市場，因而為二零一七年訂下更高的協議銷售目標，該等開發商於二零一七年上半年已實現佔全年協議銷售目標35%至80%的高銷售份額。愈加明顯的是，當市場進入整固階段之時，該等較大型開發商的增長步伐已超過市場增速。就本集團而言，於首六個月達成的協議銷售為人民幣388.1億元，超出原定預期。本公司提升全年協議銷售目標至人民幣800億元。

於二零一六年，本集團分散銷售及收入層面至一線城市以外，並採用平穩至略低的毛利率，藉此推動銷售面積錄得大幅增長。此毛利率策略有助我們進軍新城市，於項目推出初期以較低價格吸引初始銷售及刺激增長動力。然而，隨著銷售實力及新市場不斷完善，本集團毛利率為38.7%，較二零一六年上半年的27.1%及二零一六年全年的29.8%有所回升。毛利率趨勢的改善，意味本集團長遠的規模擴張及增長可與盈利能力的持續性取得平衡。我們預期，本集團毛利率的增長趨勢將於二零一七年的餘下銷售及盈利方面持續。

綜上所述，本集團已於多個領域領先同儕。首先，二零一七年協議銷售目標繼續提升至人民幣800億元，較二零一六年所達成協議銷售目標增長31%。其次，為達成本集團的年度銷售目標，每月達成的協議銷售已增至每月人民幣65億元，其中首六個月中已有四個月的銷售額高於人民幣70億元，而過往每月銷售僅介乎人民幣40億元至60億元。每月協議銷售的連貫性排除了大宗及起伏銷售的因素，亦說明本集團具有大規模的銷售能力。第三，本集團繼續透過土地儲備收購擴大其區域。本集團的發展已涵蓋五十一個城市及地區，就已達成協議銷售而言，非一線城市的佔比由二零一六年的51%增至於二零一七年上半年的66%。這種持續擴張方式可降低在若干城市或地區所受宏觀或特定政策風險影響導致的集中性風險。

為了與增長目標及銷售策略保持同步，同時確保可持續發展，本集團為滿足強大的銷售增長增加土地儲備的收購，以確保未來可銷售資源的供應。於二零一七年上半年，本集團投入人民幣316億元購買合共總建築面積1,140萬平方米土地，約每平方米人民幣2,800元。根據初步評估，新收購的土地儲備將提供超過人民幣1,420億元的新增可銷售資源。於期內收購及完成交付後，本集團擁有約4,850萬平方米的土地儲備。

從融資的角度來看，本集團已採取一系列活動，加強流動資金和成本控制，儘管與二零一六年十二月的淨負債對權益比率160%相比，槓桿比率增至193%。於一月，本集團完成提早贖回將於二零一九年到期10億美元年息率8.5%的優先票據及二零二零年到期6億美元年息率8.75%的優先票據。提早贖回票據旨在實現降低本集團整體融資成本和縮短債務到期情況的主要目標。為了就提早贖回進行部分再融資，本集團亦於一月完成發行7.25億美元年息率5.75%的優先票據，該息率乃本集團迄今為止離岸債券融資的最低成本。截至二零一七年上半年末，所有計息債務的加權平均融資成本為年息5.04%，大幅低於二零一六年同期的年息6.57%。

除離岸融資外，本集團亦繼續利用境內融資實力，發行兩筆合計共人民幣20億元境內AAA評級的中期票據。該等中期票據分別按年息率5.25%及5.50%發行，為期三年。截至目前，本集團仍有人民幣50億元已批准未使用中期票據額度可供發行以提供必需資金。

關於A股上市計劃，本集團繼續推進上市進程。本集團繼續積極處理監管機構的所有後續反饋，以便獲得上市批准。本集團在滿足和符合境內A股上市（將大幅優化本集團資本架構情況）的必要要求方面繼續保持信心。

展望

隨著上半年和七月銷售額繼續增長，本集團提升全年協議銷售目標至人民幣800億元。通常而言，下半年的協議銷售勢頭較上半年強勁，主要由於季節性因素、更多的可銷售資源，以及新項目及或期數的推出，藉此確保上半年的銷售趨勢於下半年持續。截至目前，本集團推出了四個新項目，而預計全年共有二十八個新項目推出，為二零一七年及二零一八年可銷售資源作出貢獻。雖然我們預期政府將繼續保持收緊政策，並按逐個城市基準作出調整以應對市場趨勢，我們認為，房地產的剛性需求仍會保持強勁，從而抵銷有關影響。

總建築面積交付亦為實現盈利目標的關鍵。本集團已為二零一七年訂下480萬平方米的交付目標，相當於二零一六年總銷售建築面積增長14%，其中165萬平方米已於上半年獲得確認。與本集團全年總建築面積交付目標比較，於七月底，本集團已預售550萬平方米於二零一七年及二零一八年交付的面積。其中二零一七年計劃共付面積已售超過80%。藉此，本集團未來的交付計劃及協議銷售將為達成我們的二零一七年盈利目標奠定基礎。

在迄今為止作出多宗土地收購，以及於七月十九日公佈的從大連萬達商業地產股份有限公司收購七十七間酒店資產之重大收購後，本集團將大舉增加其可銷售資源的土地儲備規模及長期投資和酒店組合，成為全球最大的豪華酒店資產擁有人。管理層將繼續尋求擴大本集團整體規模並以本集團現有組合資產理順新酒店組合，以增加經常性收入及利潤的比例。同樣，本集團亦將繼續物色土地儲備補充及擴大本集團規模。鑒於近期政策抑制平均售價升幅，我們預期土地儲備的價格漲幅也會較為溫和，為本集團創造機會取得回報具吸引力的土地儲備。

財務回顧

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團純利由去年同期的人民幣24.2億元增至人民幣24.8億元。本集團物業發展核心業務佔本集團純利總額的92%及為人民幣22.7億元。與去年同期相比，按期內交付可售面積1,654,000平方米計算，物業開發的純利增加10%。物業投資的盈利(不包含公允價值收益)為人民幣2.35億元。期內公允價值收益達人民幣4.79億元。來自酒店營運及其他分部的營業額，與去年同期相比，增加16%至人民幣17.3億元，主要由於廣州及重慶兩家酒店的營業額增加及物業管理收入增加所致。

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. 營業額由二零一六年同期的人民幣205.0億元減少11%至人民幣182.3億元。截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團分別在二十一個城市完成與交付物業。售出可售面積從1,873,400平方米減少12%至1,654,000平方米。總體平均售價與去年同期相若，為每平方米人民幣11,000元。然而，該穩定平均價格來自多種銷售組合。三大項目—北京富力新城、惠州富力灣及北京通州富力中心，其各自的營業額均超過人民幣12億元，合併營業額高達人民幣43億元，佔總營業額的24%，平均售價從每平方米人民幣8,500元到人民幣42,200元不等。根據當期各個城市的營業額分佈而言，北京成為在總營業額中佔最大比重的城市，佔總營業額的18%。就金額而言，北京的營業額為人民幣33.3億元，主要來自前述北京富力新城及北京通州富力中心。惠州營業額首次排名第二，期內營業額為人民幣22.0億元，相當於總營業額的12%。廣州營業額位居第三，由於富力盈耀廣場的交付，營業額增至人民幣21.1億元。與去年同期佔總營業額34%的三大城市(太原、上海及北京)相比，當期營業額排名前三的城市—北京、惠州及廣州的營業額佔總營業額的42%。當期其餘58%的營業額來自本集團開發項目所在的其他十八個城市，其中營業額較主要的有海南、太原及杭州，分別各約佔總營業額的6%至12%。

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)
北京	3,327	243,000	13,700
惠州	2,203	227,300	9,700
廣州	2,112	71,400	29,600
海南	2,101	148,800	14,100
太原	1,361	162,800	8,400
杭州	1,138	71,100	16,000
佛山	1,051	103,900	10,100
天津	674	32,100	21,000
哈爾濱	599	41,300	14,500
梅州	532	109,000	4,900
重慶	501	87,700	5,700
成都	464	72,700	6,400
西安	436	64,600	6,700
包頭	422	73,700	5,700
上海	325	28,000	11,600
長沙	269	37,500	7,200
大同	194	35,100	5,500
瀋陽	169	21,900	7,700
福州	162	6,700	24,100
南京	152	11,800	12,800
無錫	43	3,600	12,000
合計	<u>18,235</u>	<u>1,654,000</u>	<u>11,000</u>

- 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87%相比，當期土地及建築成本佔集團總成本的88%。每平方米土地及建築成本由去年同期的人民幣6,950元減至人民幣5,920元。減少的主要原因是與去年同期相比，期間總營業額有一大部分來自交付土地及建築成本較低的住宅項目；當期兩大項目(北京富力新城及惠州富力灣)的土地及建築成本平均每平方米人民幣4,210元。計入當期銷售成本中的資本化融資成本由去年同期的人民幣10.47億元增至人民幣10.93億元，約佔總成本的10%，去年同期則為7%。資本化融資成本在營業額中所佔的百分比從5.1%上升至6.0%。銷售成本還包括人民幣2.97億元營業稅，佔成本的2%。
- 與二零一六年同期的27.1%相比，當期總體毛利率為38.7%。該增加乃由於期內營業額最高的三大項目北京富力新城、惠州富力灣及北京通州富力中心的毛利率均高於41%。十二個直接與去年同期可比的銷售項目中，十個項目毛利率增加，而只有兩個項目毛利率下降。

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25%或人民幣3.68億元至人民幣18.49億元。該增加與較去年同期增加30%的協議銷售一致。銷售和行政開支佔營業額的百分比從7.2%增至10.1%。
6. 融資成本減少3%至人民幣9.68億元(二零一六年上半年度：人民幣10.01億元)，當中包括期內產生的利息開支總額人民幣31.64億元及淨匯兌收益人民幣4.41億元，並經減去資本化融資成本人民幣17.55億元至開發項目。利息開支總額減少2%乃與平均利率由6.57%減至5.04%有關，儘管平均未償還借款由去年同期人民幣986億元增至人民幣1,244億元。連同計入銷售成本中的資本化融資成本人民幣10.93億元(二零一六年上半年：人民幣10.47億元)，期內產生的融資成本總額為人民幣20.61億元(二零一六年上半年：人民幣20.48億元)。
7. 應佔聯營公司及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、上海新江灣城項目50%權益、天津津南新城項目25%權益、貴州大西南項目60%權益及於廣州森華項目50%權益。五個項目的當期營業額合計人民幣18.2億元。
8. 土地增值稅人民幣13.05億元(二零一六年上半年：人民幣7.05億元)及企業所得稅人民幣10.04億元使期內本集團所得稅開支總額達人民幣23.09億元。土地增值稅在營業額中所佔的百分比由二零一六年同期的3.4%增至7.2%，該增加主要由於期內整體毛利率上升。實際的企業所得稅稅率為31%(二零一六年上半年：27%)。
9. 總括而言，本集團當期純利率為12.2%，而去年同期為10.8%。核心物業發展純利率上升至12.5%，與已售及交付的物業的較高毛利率一致。

其他資料

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一七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，彼等於截至二零一七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規。截至二零一七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，惟守則E.1.2的偏離情況除外。本公司當時的審核委員會主席黎明先生因處理其他重要業務事宜而無法出席本公司於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會。

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）（於二零一七年五月十九日獲委任）、黎明先生（審核委員會前任主席）（於二零一七年五月十九日停止出任）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二零一七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二零一七年六月三十日止六個月的中期股息（「中期股息」）每股人民幣0.33元予於二零一七年九月十五日營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東。中期股息將於二零一七年十月十三日派發。

本公司將於二零一七年九月十一日（星期一）至二零一七年九月十五日（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二零一七年九月八日（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幣派發。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。

二零一七年八月二十二日（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0.853014元兌港幣1.00元。因此，每股H股的中期股息為港幣0.386863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，以待於二零一七年十月十三日支付予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

在本集團為達成目標而向前邁出的每一步中，最寶貴的是投資者及所有利益相關者給予的重大支持。本人謹藉此機會感謝本公司股東、投資者、業務合作夥伴及客戶對管理層執行本集團策略的信心，以及對各董事及全體員工為本集團的成功所作貢獻表示摯誠感謝。

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，二零一七年八月二十二日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生；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 二零一七年 六月三十日	經審核 二零一六年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
土地使用權		2,164,766	1,933,706
物業、廠房及設備		11,458,691	10,928,178
投資物業		22,995,277	22,068,681
無形資產		1,037,045	1,079,572
合營企業投資		6,962,734	6,795,392
聯營公司投資		181,990	166,908
遞延所得稅資產		5,107,848	4,253,861
可供出售金融資產		532,500	710,130
貿易和其他應收款及預付款	5	297,820	97,420
		<u>50,738,671</u>	<u>48,033,848</u>
流動資產			
發展中物業		102,988,154	81,134,542
已落成待售物業		27,138,655	26,783,018
存貨		267,022	325,932
貿易和其他應收款及預付款	5	26,750,862	21,582,812
預付稅款		3,387,622	2,582,245
受限制現金		16,737,481	20,663,067
現金及現金等價物		15,683,689	25,306,015
		<u>192,953,485</u>	<u>178,377,631</u>
總資產		<u><u>243,692,156</u></u>	<u><u>226,411,479</u></u>
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本		805,592	805,592
其他儲備		4,525,596	4,679,469
保留盈利		38,440,072	38,293,091
		<u>43,771,260</u>	<u>43,778,152</u>
永久性資本工具		2,403,933	2,404,327
非控制性權益		850,640	653,718
總權益		<u><u>47,025,833</u></u>	<u><u>46,836,197</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 二零一七年 六月三十日	經審核 二零一六年 十二月三十一日
負債			
非流動負債			
長期借款		97,803,332	87,170,166
遞延所得稅負債		<u>5,360,676</u>	<u>4,930,892</u>
		103,164,008	92,101,058
流動負債			
預提費用及其他應付款	6	25,199,175	21,951,465
出售物業已收按金		30,535,114	19,546,810
當期所得稅負債		12,429,166	12,294,031
短期借款		9,448,199	10,631,230
長期借款當期部份		<u>15,890,661</u>	<u>23,050,688</u>
		93,502,315	87,474,224
總負債		196,666,323	179,575,282
總權益及負債		243,692,156	226,411,479

(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 二零一七年	二零一六年
營業額	4	20,413,922	22,389,435
銷售成本		<u>(13,021,536)</u>	<u>(16,706,704)</u>
毛利		7,392,386	5,682,731
其他收入	7	199,002	127,550
其他收益－淨額	8	532,687	851,391
銷售及營銷開支		(723,874)	(521,826)
行政開支		<u>(1,514,901)</u>	<u>(1,270,808)</u>
經營溢利		5,885,300	4,869,038
融資成本	9	(968,381)	(1,000,874)
應佔聯營公司業績		24,921	(14,854)
應佔合營企業業績		<u>(70,874)</u>	<u>178,463</u>
除所得稅前盈利		4,870,966	4,031,773
所得稅開支	10	<u>(2,390,213)</u>	<u>(1,607,614)</u>
期間盈利		<u>2,480,753</u>	<u>2,424,159</u>
應佔盈利／(虧損)：			
－本公司所有者		2,402,638	2,225,015
－永久性資本工具持有者		71,193	199,917
－非控制性權益		<u>6,922</u>	<u>(773)</u>
		<u>2,480,753</u>	<u>2,424,159</u>
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)		<u>0.7456</u>	<u>0.6925</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 二零一七年	二零一六年
期間盈利	2,480,753	2,424,159
其他全面虧損		
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	(133,223)	(115,763)
— 貨幣折算差額	(22,528)	(65,111)
期間除稅後其他全面虧損	<u>(155,751)</u>	<u>(180,874)</u>
期間全面收入總額	<u><u>2,325,002</u></u>	<u><u>2,243,285</u></u>
期間應佔全面收入／(虧損)總額：		
— 本公司所有者	2,246,887	2,044,141
— 永久性資本工具持有者	71,193	199,917
— 非控制性權益	<u>6,922</u>	<u>(773)</u>
	<u><u>2,325,002</u></u>	<u><u>2,243,285</u></u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

中期簡明綜合權益變動表

	未經審核							
	本公司所有者應佔					永久性 資本工具	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			
二零一七年一月一日結餘	805,592	-	4,679,469	38,293,091	43,778,152	2,404,327	653,718	46,836,197
截至二零一七年六月三十日止期間								
全面收入總額	-	-	(155,751)	2,402,638	2,246,887	71,193	6,922	2,325,002
與所有者的交易								
附屬公司的所有者權益變動								
但控制權並無變動	-	-	1,878	-	1,878	-	(15,973)	(14,095)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	174,573	174,573
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	31,400	31,400
年度股息	-	-	-	(2,255,657)	(2,255,657)	-	-	(2,255,657)
分配予永久性資本工具持有者	-	-	-	-	-	(71,587)	-	(71,587)
與所有者的交易總額	-	-	1,878	(2,255,657)	(2,253,779)	(71,587)	190,000	(2,135,366)
二零一七年六月三十日結餘	<u>805,592</u>	<u>-</u>	<u>4,525,596</u>	<u>38,440,072</u>	<u>43,771,260</u>	<u>2,403,933</u>	<u>850,640</u>	<u>47,025,833</u>
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	<u>805,592</u>	<u>-</u>	<u>4,454,644</u>	<u>37,629,038</u>	<u>42,889,274</u>	<u>2,404,067</u>	<u>318,367</u>	<u>45,611,708</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二零一七年八月二十二日獲批准刊發。

2. 編製基準

截至二零一七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二零一六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二零一六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。

以下已修改的準則必須在二零一七年一月一日開始的財務年度首次採用。

準則

主要修改

香港會計準則12(修改)

就未實現虧損確認遞延稅項資產

香港會計準則7(修改)

披露計劃

香港財務報告準則12(修改)

披露在其他主體的權益

採納以上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二零一七年及二零一六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
截至二零一七年					
六月三十日止六個月					
分部營業額	18,234,991	496,472	751,220	1,073,393	20,556,076
分部間營業額	—	(48,685)	(27,438)	(66,031)	(142,154)
營業額(來自外部客戶)	18,234,991	447,787	723,782	1,007,362	20,413,922
期間盈利/(虧損)	2,272,740	595,269	(89,027)	(298,229)	2,480,753
融資成本	(760,865)	(70,486)	(120,857)	(16,173)	(968,381)
應佔合營企業業績	(70,874)	—	—	—	(70,874)
應佔聯營公司業績	25,485	—	—	(564)	24,921
所得稅(開支)/貸記	(2,309,411)	(197,960)	29,676	87,482	(2,390,213)
折舊及攤銷	(123,608)	—	(163,719)	(35,586)	(322,913)
應收款減值虧損撥備	(9,425)	—	(1,090)	(772)	(11,287)
投資物業公允價值收益—除稅後	—	359,792	—	—	359,792

(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
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(開支)/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)
應收款減值虧損撥備	(14,235)	—	(235)	(21)	(14,491)
投資物業公允價值收益—除稅後	—	538,360	—	—	538,360

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
於二零一七年六月三十日					
分部資產	203,140,793	22,995,277	10,715,653	1,200,085	238,051,808
分部資產包括：					
合營企業投資	6,962,734	—	—	—	6,962,734
聯營公司投資	101,274	—	—	80,716	181,990
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	797,634	447,336	186,147	30,671	1,461,788
分部負債	54,208,071	—	315,432	1,210,786	55,734,289
於二零一六年十二月三十一日					
分部資產	187,983,198	22,068,681	10,270,067	1,125,542	221,447,488
分部資產包括：					
合營企業投資	6,795,392	—	—	—	6,795,392
聯營公司投資	85,628	—	—	81,280	166,908
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	1,380,249	1,075,918	381,496	177,918	3,015,581
分部負債	40,272,496	—	347,936	877,843	41,498,275

(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	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
貿易應收款－淨額	6,701,928	7,175,084
其他應收款－淨額	16,821,280	11,747,174
預付款	2,317,569	1,662,690
應收合營企業款項	1,107,705	1,053,003
應收聯營公司款項	100,200	42,281
	<u>27,048,682</u>	<u>21,680,232</u>
總額		
減：非流動部分	(297,820)	(97,420)
	<u>26,750,862</u>	<u>21,582,812</u>

於二零一七年六月三十日，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	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
貿易應收款－流動部分	6,737,991	7,209,024
減：減值撥備	(36,063)	(33,940)
	<u>6,701,928</u>	<u>7,175,084</u>

貿易應收款於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
1年內	5,547,253	6,180,202
1年至2年	412,914	391,554
2年至3年	247,619	511,180
超過3年	530,205	126,088
	<u>6,737,991</u>	<u>7,209,024</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	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
應付合營企業款項(附註(a))	3,810,766	2,347,150
預收一家聯營公司款項(附註(a))	133,301	414,142
建築應付款(附註(b))	9,625,836	10,294,391
其他應付款及預提費用(附註(c))	11,629,272	8,895,782
	<u>25,199,175</u>	<u>21,951,465</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。

(d) 預提費用及其他應付款的賬面值與彼等的公允價值相若。

7. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
利息收入	116,364	78,965
其他營運收入	72,405	35,381
可供出售金融資產股息收入	10,233	13,204
	<u>199,002</u>	<u>127,550</u>

8. 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
投資物業公允價值收益－淨額	479,260	717,114
出售無形資產收益	51,783	93,699
出售物業、廠房及設備收益	322	24,163
出售一家聯營公司虧損	(13,459)	—
其他	14,781	16,415
	<u>532,687</u>	<u>851,391</u>

(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	
	二零一七年	二零一六年
利息開支：		
— 銀行借款	1,251,002	1,163,429
— 境內債券	1,220,190	453,622
— 中期票據	9,438	—
— 優先票據	197,473	574,435
— 其他借款	479,130	1,045,370
— 融資租賃負債	7,002	1,522
	<u>3,164,235</u>	<u>3,238,378</u>
淨匯兌收益	(440,915)	(120,284)
減：融資成本資本化	<u>(1,754,939)</u>	<u>(2,117,220)</u>
	<u>968,381</u>	<u>1,000,874</u>

10. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅 (附註(b))	1,483,624	732,635
遞延所得稅	<u>(398,815)</u>	<u>169,707</u>
	<u>1,084,809</u>	<u>902,342</u>
當期中國土地增值稅 (附註(c))	<u>1,305,404</u>	<u>705,272</u>
所得稅總額	<u>2,390,213</u>	<u>1,607,614</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（截至二零一六年六月三十日止六個月：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。

截至二零一七年六月三十日止六個月，集團內的所有公司適用的所得稅率主要為按利潤的25%計算（截至二零一六年六月三十日止六個月：25%）。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

(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	
	二零一七年	二零一六年
中期股息每股普通股人民幣0.33元(二零一六年：人民幣0.30元)	<u>1,063,381</u>	<u>966,710</u>

董事會建議派發截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.33元，合計為人民幣1,063,381,000元（截至二零一六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。其將於截至二零一七年十二月三十一日止年度確認為股東權益。