



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

## 二零一七年中期報告



# 目錄

頁次

公司資料	2
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	20
中期簡明綜合損益表	22
中期簡明綜合全面收入表	23
中期簡明綜合權益變動表	24
中期簡明綜合現金流量表	25
中期簡明綜合財務資料的附註	26
補充資料	58

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	黎明(於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會 結束起退任) 鄭爾城 吳又華 王振邦(於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會 結束起獲委任)
監事	陳量暖 梁英梅 趙祥林
授權代表	李思廉 李啓明
聯席公司秘書	李啓明 張詩賢
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
香港主要營業地點	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>

# 董事長致辭

## 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。

### 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。

董事長  
李思廉

香港，二零一七年八月二十二日

## 業務回顧

### 物業發展

截至二零一七年六月三十日，本集團土地儲備總權益可售面積約為48,538,000平方米，分佈於五十個城市及地區。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49%，同時能確保充足的開發量維持可售資源。

### 落成的物業

期內落成可售面積1,378,000平方米，約佔二零一七年全年預期落成的可售面積5,416,000平方米的25%，而二零一六年同期則為41%。二零一七年下半年的落成可售面積預計將約為4,038,000平方米，詳見下表：

地區	二零一七年上半年		二零一七年下半年	
	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	830,000	692,000	1,199,000	939,000
華北地區	656,000	532,000	1,628,000	1,452,000
華東地區	104,000	58,000	638,000	494,000
華西地區	105,000	79,000	437,000	328,000
海外	0	0	439,000	192,000
小計	1,695,000	1,361,000	4,341,000	3,405,000
合作項目(權益)	6,000	6,000	427,000	258,000
投資物業	11,000	11,000	375,000	375,000
合計	1,712,000	1,378,000	5,143,000	4,038,000

協議銷售

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月內，錄得來自二十九個城市及地區的協議銷售額約人民幣388.1億元，售出可售面積約為2,943,700平方米，詳見下表：

地區	總值約數 (人民幣百萬元)	已售出可售 面積約數 (平方米)
海南	3,996.9	279,400
杭州及周邊	3,541.8	207,900
北京及周邊	2,941.2	75,700
廣州	2,859.6	135,100
天津	2,818.9	189,100
太原	2,601.4	269,700
無錫	2,369.6	160,800
惠州	2,338.3	228,200
福州及周邊	1,898.1	133,100
哈爾濱	1,445.4	112,500
重慶	1,314.9	158,000
馬來西亞柔佛新山	1,115.0	62,900
上海及周邊	1,087.4	30,900
梅州	1,057.7	193,100
佛山	1,029.3	56,200
珠海	912.6	28,200
寧波	796.1	49,700
西安	724.4	92,100
大同	681.3	134,000
成都	502.2	65,700
包頭	472.9	65,000
鄭州	412.0	27,400
貴陽	374.2	41,900
瀋陽	361.0	45,800
南京及周邊	338.3	38,900
長沙及周邊	324.6	36,700
澳大利亞布里斯本	259.1	5,600
南寧	224.8	19,600
澳大利亞墨爾本	15.2	500
合計	38,814.2	2,943,700



## 發展中物業

截至二零一七年六月三十日，發展中物業的在建建築面積合共約 15,858,000 平方米，分佈情況如下：

地區	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
華南地區	5,771,000	4,547,000
華西地區	923,000	685,000
華東地區	2,352,000	1,548,000
華北地區	6,033,000	4,311,000
海外	779,000	410,000
合計	15,858,000	11,501,000

## 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、廣州天滙廣場、Viva北京富力廣場、成都富力廣場及天津富力廣場)及其他零售物業。於二零一七年六月三十日，本集團投資物業組合總建築面積合共超過 1,500,000 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

本集團現經營十六間酒店，兩間位於北京(富力萬麗酒店及前門富力快捷假日酒店)，五間位於廣州(富力麗思卡爾頓酒店、富力君悅大酒店、富力空港假日酒店、廣州柏悅酒店及廣州康萊德酒店)，以及惠州富力萬麗酒店、惠州洲際度假酒店、重慶富力凱悅酒店、重慶富力假日酒店、成都富力麗思卡爾頓酒店、太原富力鉅爾曼大酒店、海南香水灣富力萬豪度假酒店、海口澄邁富力希爾頓逸林度假酒店以及海南香水灣亞朵酒店。

## 土地儲備

期內於二十八個城市及地區收購共四十五幅地塊，新增土地的權益可售面積約為 11,400,000 平方米，權益地價約為人民幣 316 億元，購置土地的平均成本為每平方米人民幣 2,800 元。

於二零一七年六月三十日，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	16,168,000	14,684,000
華西地區	5,708,000	5,230,000
華東地區	5,827,000	4,854,000
華北地區	21,035,000	19,329,000
海外	5,252,000	2,997,000
投資物業	1,625,000	1,444,000
合計	55,615,000	48,538,000

## 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：

- 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	18,235	1,654,000	11,000

2. 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%。
3. 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：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。

### 財政資源及流動性

於二零一七年六月三十日，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324.2億元（二零一六年十二月三十一日：人民幣459.7億元）。截至本期末借款總額達人民幣1,231.4億元（二零一六年十二月三十一日：人民幣1,208.5億元），期末淨負債額由二零一六年十二月三十一日人民幣748.8億元增加至人民幣907.2億元。淨負債與總權益比率由在二零一六年十二月三十一日159.9%的水平，增加至於二零一七年六月三十日的192.9%。

截至二零一七年六月三十日止六個月，新增銀行借款人民幣167.7億元，利率介乎1.84%至6.05%；同時，償還銀行借款人民幣110.9億元。於二零一七年六月三十日，整體銀行借款組合的實際利率為4.46%（二零一六年十二月三十一日：5.52%）。除人民幣65億元4.95%境內公司債券、人民幣96億元3.95%境內公司債券、人民幣19.5億元3.48%境內公司債券、人民幣9.5億元3.95%境內公司債券、人民幣46億元5.2%境內非公開發行債券、人民幣104億元5.15%境內非公開發行債券、人民幣93億元5%境內非公開發行債券、人民幣57億元4.39%境內非公開發行債券、人民幣10億元5.25%中期票據及境外7.25億美元5.75%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，而本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

於二零一七年六月三十日，部份物業和銀行存款被抵押以獲取人民幣622.4億元的銀行及其他借款（二零一六年十二月三十一日：人民幣541.5億元）。

### 或然債務

本集團為客戶購買本集團銷售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。於二零一七年六月三十日，該等擔保合計人民幣339.7億元，較二零一六年十二月三十一日的人民幣334.1億元增加1.7%。另外，於二零一七年六月三十日，本集團為其合營企業及聯營公司的借款提供了人民幣49.9億元（二零一六年十二月三十一日：人民幣55.1億元）的擔保。

### 僱員及薪酬政策

於二零一七年六月三十日，本集團共有員工約23,076人（二零一六年六月三十日：20,070人）。截至二零一七年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣9.67億元。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。

## 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(「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。

## 中期業績的審閱

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》審閱本期間未經審核中期簡明綜合財務資料。

## 股本

本公司於二零一七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	68.49%
H股	1,015,258,400	31.51%
總計	3,222,367,344	100.00%

## 董事、行政總裁及監事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，本公司董事、行政總裁及監事於本公司或任何相聯法團（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）之股份、相關股份或債券中擁有實益權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「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》（「標準守則」）知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零一七年六月三十日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	股份數目	股份類別			期末持有的 股份總數	總股本權益 概約百分比 <sup>附註</sup>
		本人	配偶或18歲 以下子女	公司權益		
李思廉	內資股	1,045,092,672			1,086,092,672	33.70%
	H股	30,000,000	5,000,000	6,000,000		
張力	內資股	1,005,092,672	20,000,000		1,031,725,472	32.02%
	H股	6,632,800				
周耀南	內資股	22,922,624			22,922,624	0.71%
呂勁	內資股	35,078,352			35,078,352	1.09%
李海倫	H股	1,003,600			1,003,600	0.03%
鄭爾城	H股	260,280			260,280	0.01%
吳又華	H股	588,000			588,000	0.02%
陳量暖	內資股	20,000,000			20,000,000	0.62%

附註：

於二零一七年六月三十日，本公司的已發行股份總數目為3,222,367,344股，其中2,207,108,944股股份為內資股股東持有的內資股，佔本公司總股本的68.49%，而1,015,258,400股股份由H股持有人持有，佔本公司總股本的31.51%。

(b) 在本公司相聯法團(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	類別	股份數目	佔已發行股本 總數百分比
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司 (「天富」) <sup>(附註1)</sup>	公司	不適用	7.50%
	北京富盛利房地產經紀有限公司 (「富盛利」) <sup>(附註2)</sup>	公司	不適用	34.64%
張力	天富 <sup>(附註1)</sup>	公司	不適用	7.50%
	富盛利 <sup>(附註2)</sup>	公司	不適用	34.64%

附註：

1. 天富的15%及85%權益分別由世紀地產有限公司及本公司擁有。世紀地產有限公司由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%。
2. 富盛利的70%及30%權益分別由偉曜國際有限公司及廣州天力建築工程有限公司擁有。廣州天力建築工程有限公司為本公司的附屬公司。偉曜國際有限公司由廣東華南環保投資股份有限公司及Sparks Real Estate Holdings Limited擁有51%及49%。李思廉先生及張力先生各自擁有廣東華南環保投資股份有限公司的49%。Sparks Real Estate Holdings Limited由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，概無本公司董事、行政總裁或監事或彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第 352 條所存置的登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。



## 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零一七年六月三十日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定存置的登記冊所示紀錄，僅下列人士（本公司董事、行政總裁及監事除外）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1)</sup>	佔H股權益 概約百分比 <sup>(附註2)</sup>
BlackRock, Inc.	H股	60,895,593 (L)	5.99%
		523,600 (S)	0.05%
Citigroup Inc.	H股	55,542,762 (L)	5.47%
		10,728,586 (S)	1.06%
		43,607,214 (P)	4.30%
Commonwealth Bank of Australia	H股	53,233,212 (L)	5.24%
		5,067,768 (S)	0.49%
Lehman Brothers Holdings Inc.	H股	51,049,240 (L)	5.03%
		67,663,183 (S)	6.66%

附註：

1. 英文字母「L」、「S」和「P」分別代表股份的好倉、淡倉和可供借出的股份。
2. 1,015,258,400股股份由H股持有人持有，佔本公司總股本31.51%。

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所示記錄，概無其他人士（董事、行政總裁及監事除外）於本公司的股份及相關股份中擁有權益及淡倉。

## 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。

## 董事會組成及守則

董事會由九名成員組成，包括四名執行董事：分別為董事長李思廉先生、聯席董事長兼行政總裁張力先生、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）；及三名獨立非執行董事：分別為黎明先生（於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會結束起退任）、鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生（於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會結束起獲委任）。除已披露資料外，各董事尤其是公司董事長與行政總裁之間並無任何業務上或其他關係。董事會的架構、人數及組成會根據本公司董事會成員多元化政策不時被審閱，務求董事會能夠維持一個既平衡而多專業性的領導班子。

全部董事與公司已訂立服務合約，為期三年。根據公司章程，所有董事均需每三年一次於股東大會上輪席退任及重選連任。

董事會全權負責制定有關集團業務營運的業務政策及策略，包括股息政策和風險管理策略。董事會也需要對公司內部業務管理的監控及監控措施的有效性負責。

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。全部非執行董事和獨立非執行董事均具有適當的學術、專業知識和管理經驗，並且向董事會提供其專業意見。按照聯交所證券上市規則（「上市規則」）第3.10條的規定，本公司共有三名獨立非執行董事，其中一名獨立非執行董事具備適當的會計及財務管理專業資格。本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性之年度確認書。

董事會會議的通知最遲於會議召開前的十四天送達各董事，各董事可提出有意討論的事項以列入議程內。聯席公司秘書對董事會負責，以確保所有董事會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。聯席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、合併及股份回購守則、公司條例，證券及期貨條例和其他適用的法律、條例和規章中所載的持續責任。

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。

董事長和行政總裁由不同人士擔任，以維持有效的權責分離。

## 本公司董事及監事遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十之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》審閱未經審核中期簡明綜合財務資料。

## 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。委員會由鄭爾城先生（薪酬委員會主席）、李思廉先生及吳又華先生組成。薪酬委員會的主要職責包括檢討和按照本公司的政策、架構以制定本公司董事及高級管理人員特定的薪酬待遇。

薪酬委員會已檢討按合約條款應付予所有董事及高級管理人員的薪酬，認為有關薪酬屬合理，並無對本公司造成過份負擔。

### 提名委員會

本公司已成立提名委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。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（於二零一七年五月十九日停止出任）、鄭爾城先生及王振邦先生（於二零一七年五月十九日獲委任）。李思廉先生為委員會主席。

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。特定職權範圍包括根據董事會成員多元化政策檢討董事會的架構、人數及組成；物色及提名可填補董事臨時空缺的人選；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，網站的內容包括本集團最近期的主要業務訊息，並會經常被更新。本公司也按時舉行記者招待會及與分析師的簡報會議。

### 董事、監事及行政總裁資料的變動

根據上市規則第 13.51B 條，於董事、監事及行政總裁在任期間，上市規則第 13.51(2) 條第 (a) 至 (e) 及 (g) 段規定披露的資料有所變動。董事資料的變動如下：

1. 本公司董事長李思廉先生於二零一七年六月一日獲委任為新家園協會有限公司的會長。

# 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 二零一七年 六月三十日	經審核 二零一六年 十二月三十一日
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	8	2,164,766	1,933,706
物業、廠房及設備	8	11,458,691	10,928,178
投資物業	8	22,995,277	22,068,681
無形資產	8	1,037,045	1,079,572
合營企業投資	9	6,962,734	6,795,392
聯營公司投資	10	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	11	297,820	97,420
		<b>50,738,671</b>	48,033,848
<b>流動資產</b>			
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	11	26,750,862	21,582,812
預付稅款		3,387,622	2,582,245
受限制現金	12	16,737,481	20,663,067
現金及現金等價物		15,683,689	25,306,015
		<b>192,953,485</b>	178,377,631
<b>總資產</b>		<b>243,692,156</b>	226,411,479

## 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 二零一七年 六月三十日	經審核 二零一六年 十二月三十一日
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔權益</b>			
股本	13	805,592	805,592
其他儲備		4,525,596	4,679,469
保留盈利		38,440,072	38,293,091
		<b>43,771,260</b>	43,778,152
<b>永久性資本工具</b>			
非控制性權益	14	2,403,933	2,404,327
		850,640	653,718
<b>總權益</b>		<b>47,025,833</b>	46,836,197
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	15	97,803,332	87,170,166
遞延所得稅負債		5,360,676	4,930,892
		<b>103,164,008</b>	92,101,058
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	16	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	15	9,448,199	10,631,230
長期借款當期部份	15	15,890,661	23,050,688
		<b>93,502,315</b>	87,474,224
<b>總負債</b>		<b>196,666,323</b>	179,575,282
<b>總權益及負債</b>		<b>243,692,156</b>	226,411,479

第26至57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 二零一七年	二零一六年
營業額	6	<b>20,413,922</b>	22,389,435
銷售成本		<b>(13,021,536)</b>	(16,706,704)
<b>毛利</b>		<b>7,392,386</b>	5,682,731
其他收入	17	<b>199,002</b>	127,550
其他收益－淨額	18	<b>532,687</b>	851,391
銷售及營銷開支		<b>(723,874)</b>	(521,826)
行政開支		<b>(1,514,901)</b>	(1,270,808)
<b>經營溢利</b>		<b>5,885,300</b>	4,869,038
融資成本	19	<b>(968,381)</b>	(1,000,874)
應佔聯營公司業績		<b>24,921</b>	(14,854)
應佔合營企業業績		<b>(70,874)</b>	178,463
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>4,870,966</b>	4,031,773
所得稅開支	20	<b>(2,390,213)</b>	(1,607,614)
<b>期間盈利</b>		<b>2,480,753</b>	2,424,159
<b>應佔盈利／(虧損)：</b>			
－本公司所有者		<b>2,402,638</b>	2,225,015
－永久性資本工具持有者	14	<b>71,193</b>	199,917
－非控制性權益		<b>6,922</b>	(773)
		<b>2,480,753</b>	2,424,159
<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>0.7456</b>	0.6925

第26至57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 二零一七年	二零一六年
期間盈利		<b>2,480,753</b>	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		<b>(133,223)</b>	(115,763)
— 貨幣折算差額		<b>(22,528)</b>	(65,111)
期間除稅後其他全面虧損		<b>(155,751)</b>	(180,874)
期間全面收入總額		<b>2,325,002</b>	2,243,285
期間應佔全面收入／(虧損)總額：			
— 本公司所有者		<b>2,246,887</b>	2,044,141
— 永久性資本工具持有者	14	<b>71,193</b>	199,917
— 非控制性權益		<b>6,922</b>	(773)
		<b>2,325,002</b>	2,243,285

第26至57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	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
		獎勵計劃 持有股份						
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(附註14)	-	-	-	-	-	(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	805,592	-	4,525,596	38,440,072	43,771,260	2,403,933	850,640	47,025,833
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(附註14)	-	-	-	-	-	2,400,000	-	2,400,000
贖回永久性資本工具(附註14)	-	-	-	-	-	(7,900,000)	-	(7,900,000)
分配予永久性資本工具持有者(附註14)	-	-	-	-	-	(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

第26至57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  
二零一七年      二零一六年

<b>營運活動的現金流量</b>		
— 營運(所用)/產生的現金	(2,114,290)	4,136,858
— 已付利息	(3,541,115)	(2,706,815)
— 已付企業所得稅及土地增值稅	(3,012,306)	(2,664,662)
<b>營運活動所用的現金淨額</b>	<b>(8,667,711)</b>	(1,234,619)
<b>投資活動的現金流量</b>		
— 購買物業、廠房及設備及土地使用權	(978,516)	(467,738)
— 購買無形資產	(32,613)	(101,017)
— 添置投資物業	(111,996)	—
— 出售物業、廠房及設備所得款	3,437	29,819
— 出售無形資產所得款	96,000	128,000
— 出售一家聯營公司所得款	240,623	—
— 收購附屬公司，扣除所得現金	(894,121)	(115,165)
— 收購一家附屬公司預付款	(200,400)	—
— 與收購附屬公司相關借款	(1,540,000)	—
— 投資可供出售金融資產、合營企業及聯營公司	(533,398)	(122,100)
— 借款予合營企業及聯營公司	(862,952)	—
— 收取合營企業及聯營公司現金還款	1,901,402	—
— 已收可供出售金融資產及一家聯營公司股息	42,070	13,204
— 定期存款減少	—	392,279
— 已收利息	116,364	78,965
<b>投資活動所用的現金淨額</b>	<b>(2,754,100)</b>	(163,753)
<b>融資活動的現金流量</b>		
— 借貸所得款，扣除交易成本	25,800,988	40,310,909
— 發行永久性資本工具所得款項	—	2,400,000
— 贖回永久性資本工具	—	(7,900,000)
— 償還借款	(24,352,914)	(18,132,030)
— 償還融資租賃負債	(25,854)	(25,111)
— 借款保證金減少/(增加)	2,779,074	(30,911)
— 出售股份獎勵計劃股份所得款	—	133,517
— 非控制性權益注資	31,400	10,000
— 購買非控制性權益	(1,500)	—
— 支付本公司所有者股息	(2,255,657)	—
— 分配予永久性資本工具持有者	(71,587)	(273,719)
<b>融資活動產生的現金淨額</b>	<b>1,903,950</b>	16,492,655
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>	<b>(9,517,861)</b>	15,094,283
期初現金及現金等價物	25,306,015	13,970,313
匯兌虧損	(104,465)	(88,988)
<b>期末現金及現金等價物</b>	<b>15,683,689</b>	28,975,608

第26至57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。

### (a) 本集團採納的已修改準則

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。

<u>準則</u>	<u>主要修改</u>
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。

## 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)

### 3. 會計政策 (續)

#### (b) 本集團並無提早採納的新訂和已修改的準則

多項新訂和經修訂準則在二零一八年一月一日後開始的年度期間生效，但未獲本集團的提早採納。此等新訂和經修訂準則預期不會對本集團構成重大影響，惟載於附註(i)、(ii)及(iii)的新訂和經修訂準則除外。

準則	主題	於或之後開始的年度期間起生效
香港財務報告準則 15 (附註(i))	與客戶之間的合同產生的收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則 9 (附註(ii))	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則 4 (修改)	保險合同	二零一八年一月一日
香港財務報告準則 1 (修改)	首次採納香港財務報告準則	二零一八年一月一日
香港會計準則 28 (修改)	於聯營公司及合營企業的投資	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 22	外幣換算及墊付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則 16 (附註(iii))	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則 10 及 香港會計準則 28 (修改)	投資者與其聯營公司或合營企業 的資產出售或注資	待定

#### (i) 香港財務報告準則 15 與客戶之間的合同產生的收入

香港會計師公會已發佈收入確認的新訂準則。此將取代香港會計準則 18 (涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入) 和香港會計準則 11 (涵蓋建造合同)。

新訂準則建基的原則為收益在貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。

此準則容許全面追溯或經修改追溯方式採納。新訂準則將於二零一八年一月一日或之後開始的年度報告期間內的首個中期期間生效。本集團將自二零一八年一月一日起採納新訂準則。

管理層已識別以下方面將可能會受到影響：

- 服務收入 – 採用香港財務報告準則 15 或會導致確認獨立履約責任，這有可能影響收入的確認時間；
- 履行合同產生的成本的會計處理 – 根據香港財務報告準則 15，目前被支銷的若干成本可能需要確認為資產；及
- 退貨權 – 香港財務報告準則 15 規定於資產負債表內獨立呈列從客戶收回貨品的權利及退款責任。

### 3. 會計政策 (續)

#### (b) 本集團並無提早採納的新訂和已修改的準則 (續)

##### (ii) 香港財務報告準則 9 金融工具

香港財務報告準則 9 金融工具闡述金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，引入套期會計處理的新規則和金融資產的新減值模型。本集團已決定在香港財務報告準則 9 於二零一八年一月一日強制性生效前，不會採納該準則。

本集團預期新指引不會對其金融資產的分類和計量有重大影響，理由如下：

- 目前歸類為可供出售金融資產的權益工具可選擇按公允價值計入其他全面收入；及
- 本集團並無其他受新指引影響的任何其他金融資產。

採納該準則對計量金融負債並無對本集團構成影響，此乃由於規定僅影響指定為按公允價值計入損益的金融負債，而本集團並無任何該等負債。有關終止確認之規定由香港會計準則 39 金融工具：確認及計量轉移，而且並無變更。

由於本集團並無任何套期關係，故新套期會計規則預期將不會對本集團造成重大影響。

新減值模式需要根據預期信貸虧損（而非如香港會計準則 39 的情況僅根據已產生的信貸虧損）確認減值撥備。該新減值模式應用於按攤銷成本分類之金融資產、按公允價值計入其他全面收入的債務工具、香港財務報告準則 15 與客戶之間的合同產生的收入項下之合約資產、應收租金、貸款承擔及若干金融擔保合約。

該新訂準則亦增加了披露規定和列報的改變。這預期會改變本集團有關其金融工具之披露性質及範圍，尤其於本集團採納該新訂準則的年度內。

##### (iii) 香港財務報告準則 16 租賃

香港財務報告準則 16 乃於二零一六年一月發佈，將導致幾乎所有租賃於資產負債表中確認，經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。根據新訂準則，資產（該租賃項目的使用權）及繳付租金的金融負債被確認。唯一例外為短期及低值租賃。

出租人的會計處理將不會重大變動。

## 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)

### 3. 會計政策 (續)

#### (b) 本集團並無提早採納的新訂和已修改的準則 (續)

##### (iii) 香港財務報告準則 16 租賃 (續)

此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於二零一七年六月三十日，本集團存在不可撤銷的經營租賃承擔為人民幣 108,983,000 元。然而，本集團尚未釐定該等承租將導致資產和負債就未來付款確認的程度，以及其將對本集團盈利及現金流量分類有何影響。

部分承擔可能會由短期和低價值租賃所涵蓋，而部分有關安排的承擔則可能根據香港財務報告準則 16 而不被確認為租賃。

此項新訂準則必須於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度採用。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納此準則。

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，與截至二零一六年十二月三十一日止年度綜合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二零一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一六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>二零一七年六月三十日</b>					
借款(不包括融資租賃負債)(附註(1))	30,644,456	22,198,907	69,235,018	22,198,589	144,276,970
融資租賃負債	99,729	95,517	91,305	-	286,551
包含在預提費用及其他應付款的 金融負債(不包括預提職工成本 及撥備及其他應付稅項)	13,839,259	-	-	-	13,839,259
就本集團物業買家獲授按揭貸款而 向銀行提供擔保	33,972,483	-	-	-	33,972,483
就合營企業及聯營公司提供的 借款擔保	400,761	1,049,905	2,038,341	1,497,306	4,986,313
<b>二零一六年十二月三十一日</b>					
借款(不包括融資租賃負債)(附註(1))	39,530,372	21,535,523	49,794,689	27,174,137	138,034,721
融資租賃負債	114,391	97,623	138,538	-	350,552
包含在預提費用及其他應付款的 金融負債(不包括預提職工成本 及撥備及其他應付稅項)	18,231,502	-	-	-	18,231,502
就本集團物業買家獲授按揭貸款而 向銀行提供擔保	33,406,812	-	-	-	33,406,812
就合營企業及聯營公司提供的 借款擔保	870,485	1,464,407	2,316,888	862,576	5,514,356

附註：

- (1) 借款利息是分別根據二零一七年六月三十日及二零一六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二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

## 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)

### 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。

與業內其他公司一樣，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。債務淨額為總借款(包括中期簡明綜合資產負債表所列的流動及非流動借款)減去現金及現金等價物及受限制現金。

負債比率如下：

	於	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
總借款(附註15)	<b>123,142,192</b>	120,852,084
減：現金及現金等價物	<b>(15,683,689)</b>	(25,306,015)
受限制現金	<b>(16,737,481)</b>	(20,663,067)
債務淨額	<b>90,721,022</b>	74,883,002
總權益	<b>47,025,833</b>	46,836,197
負債比率	<b>192.9%</b>	159.9%



## 5. 財務風險管理及金融工具 (續)

### 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)。

本集團在二零一七年六月三十日及二零一六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。

#### 第3層金融工具

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
<b>可供出售金融資產</b>		
期初餘額	<b>710,130</b>	645,140
增添	-	102,100
確認入其他全面虧損的公允價值虧損	<b>(177,630)</b>	(154,350)
期末餘額	<b>532,500</b>	592,890

於二零一七年六月三十日，本集團主要可供出售金融資產的公允價值由獨立專業評估公司重估。估值參照其他類似工具的報價根據市場法進行，最大限度地利用可觀察市場數據，儘量少依賴主體的特定估計。由於估值涉及使用若干因素(不可觀察輸入)調整日益動盪的市場所產生的數據達至非上市股權投資的公允價值估計，故可供出售金融資產被歸類為第3層。股權投資對應之公允價值虧損計入「其他全面虧損」。

## 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)

### 5. 財務風險管理及金融工具(續)

#### 5.5 按攤銷成本入賬的金融資產和金融負債的公允價值

境內債券、中期票據及優先票據的公允價值及賬面值於附註15披露。

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
- 境內債券、中期票據及優先票據以外的借款
- 融資租賃負債

### 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。

6. 分部資料(續)

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
<b>截至二零一七年</b>					
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)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>18,234,991</b>	<b>447,787</b>	<b>723,782</b>	<b>1,007,362</b>	<b>20,413,922</b>
<b>期間盈利/(虧損)</b>	<b>2,272,740</b>	<b>595,269</b>	<b>(89,027)</b>	<b>(298,229)</b>	<b>2,480,753</b>
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
<b>截至二零一六年</b>					
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)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>20,495,398</b>	<b>400,129</b>	<b>635,699</b>	<b>858,209</b>	<b>22,389,435</b>
<b>期間盈利/(虧損)</b>	<b>2,070,208</b>	<b>693,768</b>	<b>(113,501)</b>	<b>(226,316)</b>	<b>2,424,159</b>
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

## 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)

### 6. 分部資料(續)

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>於二零一七年六月三十日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>203,140,793</b>	<b>22,995,277</b>	<b>10,715,653</b>	<b>1,200,085</b>	<b>238,051,808</b>
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
<b>分部負債</b>	<b>54,208,071</b>	<b>-</b>	<b>315,432</b>	<b>1,210,786</b>	<b>55,734,289</b>
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>187,983,198</b>	<b>22,068,681</b>	<b>10,270,067</b>	<b>1,125,542</b>	<b>221,447,488</b>
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
<b>分部負債</b>	<b>40,272,496</b>	<b>-</b>	<b>347,936</b>	<b>877,843</b>	<b>41,498,275</b>

## 7. 收購廣東新天鴻物業發展有限公司

於二零一七年一月五日，本集團完成從新天鴻投資有限公司及天安(廣州)投資有限公司收購廣東新天鴻物業發展有限公司(「廣東天鴻物業」)75%股權，代價為人民幣444,285,000元。收購預期將使本集團得以進一步滲透佛山房地產市場。

下表概述就廣州天鴻物業的已付代價，以及於收購日已收購資產及已承擔負債的確認金額。

	二零一七年 一月五日
購買代價	
— 已付現金	444,285
可識別的已收購資產及已承擔負債的確認金額公允價值	
現金	4,723
發展中物業	1,842,521
物業、廠房及設備	818
投資物業	335,340
其他應收款及預付款	1,372
預提費用及其他應付款	(420,532)
銷售物業收取的按金	(56,842)
長期借款	(1,096,000)
遞延稅項負債淨額	(19,020)
可識別淨資產總額	592,380
非控制性權益	(148,095)
	444,285
收購業務現金流出，扣除所得現金	
截至二零一七年六月三十日止六個月已付的現金代價總額	444,285
減：收購附屬公司的現金及現金等價物	(4,723)
截至二零一七年六月三十日止六個月收購業務現金流出	439,562

## 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)

### 7. 收購廣東新天鴻物業發展有限公司(續)

#### (a) 認購應收款

其他應收款的公允價值為人民幣412,000元及廣東天鴻物業並不包含任何貿易應收款。

#### (b) 非控制性權益

本集團選擇按非控制性權益分佔已收購資產淨值的比例來確認非控制性權益，有關比例為25%。

#### (c) 營業額及盈利貢獻

於二零一七年一月五日至二零一七年六月三十日期間，已收購業務並未為本集團帶來營業額但帶來純利人民幣10,016,000元。

### 8. 資本開支

	無形資產	投資物業	物業、廠房及設備		土地 使用權
			自有資產	融資租賃 所得資產	
<b>截至二零一七年六月三十日止六個月</b>					
於二零一七年一月一日	1,079,572	22,068,681	10,204,711	723,467	1,933,706
增添	32,613	111,996	628,104	104,450	248,467
轉撥自開發中物業	-	-	74,057	-	20,783
貨幣折算差額	20	-	93	-	-
收購一家附屬公司	-	335,340	818	-	-
出售	(38,783)	-	(3,115)	-	-
公允價值收益(包含在其他收益-淨額)	-	479,260	-	-	-
折舊及攤銷	(36,377)	-	(240,841)	(33,053)	(38,190)
於二零一七年六月三十日	1,037,045	22,995,277	10,663,827	794,864	2,164,766
<b>截至二零一六年六月三十日止六個月</b>					
於二零一六年一月一日	1,034,849	19,251,951	8,706,730	303,134	1,264,041
增添	101,017	1,075,918	322,846	5,017	185,128
貨幣折算差額	(7)	-	684	-	-
收購附屬公司	180	-	871,082	-	49,811
出售	(34,301)	-	(5,656)	-	-
公允價值收益(包含在其他收益-淨額)	-	717,114	-	-	-
折舊及攤銷	(38,694)	-	(226,678)	(12,720)	(22,323)
於二零一六年六月三十日	1,063,044	21,044,983	9,669,008	295,431	1,476,657

## 8. 資本開支 (續)

### (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二零一七年六月三十日、二零一六年六月三十日及二零一六年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。公允價值收益或虧損計入「其他收益－淨額」(附註18)。

於二零一七年六月三十日，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3層。期內第1、2及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合資格估值師在二零一七年六月三十日重估，此估值師與本集團並無關連，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。

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；及
- 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釐定，大量使用不可觀察輸入數據並考慮年期孳息率的調整以計及續租的風險及於當期租賃到期後對市價的估計。

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)的差異作出調整。該估值方法的最重大輸入數據為每平方米的價格。

期內估值技術並無變動。

## 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)

### 8. 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、到期續租孳息率、市價及市場租值

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。市價及市場租值上升可令公允價值上升。

### 9. 合營企業投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
於一月一日	6,795,392	5,954,631
增添	238,398	-
收購一家附屬公司	-	78,793
應佔業績	(70,874)	178,463
未實現利潤抵銷	(182)	(697)
於六月三十日	6,962,734	6,211,190

### 10. 聯營公司投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
於一月一日	166,908	71,052
增添	295,000	20,000
出售(附註(a))	(254,082)	-
應佔業績	6,001	739
收取一家聯營公司股息	(31,837)	-
於六月三十日	181,990	91,791

- (a) 本集團已於二零一七年六月二十九日出售其一家聯營公司廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)，代價為人民幣240,623,000元，其中虧損人民幣13,459,000元已計入中期簡明綜合收益表的「其他收益—淨額」內。



## 11. 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(附註24(f))	1,107,705	1,053,003
應收聯營公司款項(附註24(f))	100,200	42,281
總額	27,048,682	21,680,232
減：非流動部分	(297,820)	(97,420)
流動部分	26,750,862	21,582,812

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)
	6,701,928	7,175,084

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
	6,737,991	7,209,024

## 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)

### 12. 受限制現金

	於	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
借款保證金(附註(a))	<b>10,167,118</b>	12,947,855
預售物業建築款保證金(附註(b))	<b>5,610,877</b>	6,455,545
建築工人薪金付款保證金(附註(c))	<b>298,286</b>	334,149
優先票據利息保證金(附註(d))	<b>141,204</b>	476,981
客戶按揭貸款保證金(附註(e))	<b>102,410</b>	68,265
應付建築款保證金(附註(f))	<b>46,877</b>	43,191
拆遷賠償保證金(附註(g))	<b>36,051</b>	35,960
其他(附註(h))	<b>334,658</b>	301,121
	<b>16,737,481</b>	20,663,067

附註：

- 根據若干銀行貸款協議，本集團須將特定金額的現金存款用作借款的抵押。該等保證金只會於償還該等借款後得以解除。
- 根據當地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建設的保證金。該保證金只能在獲得當地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。該等保證金會按相關已預售物業竣工階段得以解除。
- 根據當地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支付建築工人的薪金存放於指定銀行內用作現金抵押品。該等保證金只會於相關物業完工後得以解除。
- 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作為支付優先票據利息的保證金。
- 根據相關合約，本集團旗下若干物業發展公司須將特定金額的現金存款存放於指定銀行賬戶內用作物業買家銀行按揭貸款的抵押品。該等保證金只會於按揭貸款全額償還後得以解除。
- 根據相關建造合同，本集團旗下若干物業發展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現金抵押品。該等保證金只能於相關建築款項結算後得以解除。
- 根據當地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因拆卸現有物業而須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。該等保證金只可按賠償計劃表用以支付補償費。
- 其他主要包括信用證保證金。

### 13. 股本

	股份數目 (千股)	股本
於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日		
— 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。

於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日，本公司的已註冊、發行及繳足股本為人民幣805,592,000元，分為3,222,367,000股，包括2,207,109,000股內資股和1,015,258,000股H股。

### 14. 永久性資本工具

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
於一月一日	<b>2,404,327</b>	7,977,869
增添	—	2,400,000
贖回	—	(7,900,000)
歸屬於永久性資本工具持有者的盈利	<b>71,193</b>	199,917
分配予永久性資本工具持有者	<b>(71,587)</b>	(273,719)
於六月三十日	<b>2,403,933</b>	2,404,067

永久性資本工具是由本公司擔保。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，並在中期簡明綜合資產負債表計入權益。

## 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)

### 15. 借款

	於	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 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	<b>38,794,915</b>	32,646,591
— 無抵押	<b>4,406,600</b>	4,203,550
	<b>43,201,515</b>	36,850,141
境內債券(附註(b))		
— 無抵押	<b>48,779,051</b>	48,697,974
中期票據(附註(c))		
— 無抵押	<b>996,034</b>	—
優先票據(附註(d))		
— 有抵押	<b>4,815,860</b>	11,550,207
其他借款(附註(e))		
— 有抵押	<b>15,135,000</b>	12,299,000
— 無抵押	<b>500,000</b>	500,000
	<b>15,635,000</b>	12,799,000
融資租賃負債(附註(f))		
— 有抵押	<b>266,533</b>	323,532
減：長期借款當期部份	<b>(15,890,661)</b>	(23,050,688)
	<b>97,803,332</b>	87,170,166
<b>流動</b>		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	<b>7,779,699</b>	8,619,900
— 無抵押	<b>598,500</b>	598,000
	<b>8,378,199</b>	9,217,900
其他借款(附註(e))		
— 有抵押	<b>530,000</b>	580,000
— 無抵押	<b>540,000</b>	833,330
	<b>1,070,000</b>	1,413,330
	<b>9,448,199</b>	10,631,230
長期借款當期部份	<b>15,890,661</b>	23,050,688
借款總額	<b>123,142,192</b>	120,852,084

## 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	
	二零一七年	二零一六年
於一月一日	46,068,041	38,921,195
增添	15,974,061	8,386,179
收購一家附屬公司	796,000	2,779,910
還款	(11,090,693)	(9,220,124)
匯兌收益	(167,690)	-
於六月三十日	51,579,714	40,867,160

### (b) 境內債券

#### (i) 二零一五年債券

本公司於二零一五年七月十三日在中國發行了65,000,000張面值合計人民幣65億元的公司債券(「二零一五年債券」)。二零一五年債券於二零一五年八月二十五日在上海證券交易所上市。扣除交易成本後，二零一五年債券所得為人民幣6,423,000,000元。

二零一五年債券的固定年利率為4.95%。於發行日三週年，本公司可選擇調升剩餘期間的票面年利率，上調幅度最多100個基點。二零一五年債券將於發行日起計五年後到期，並可於發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

#### (ii) 二零一六年債券

本公司於二零一六年一月十一日在中國發行了60,000,000張面值合計人民幣60億元的公司債券(「原始二零一六年債券」)。

本公司於二零一六年一月二十二日在中國再發行36,000,000張公司債券面值合計人民幣36億元(「額外二零一六年債券一」)。原始二零一六年債券及額外二零一六年債券一的每年固定利率為3.95%。於發行日三週年，本公司將有權增加餘下期內利率。原始二零一六年債券及額外二零一六年債券一將分別於發行日起計五年後到期，並可於各自發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一六年四月七日在中國再發行19,500,000張公司債券面值合計人民幣19.5億元(「額外二零一六年債券二」)。額外二零一六年債券二的固定利率為每年3.48%。於發行日三週年，本公司將有權增加餘下期內利率。額外二零一六年債券二將於發行日起計六年後到期，並可於發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一六年四月七日在中國再發行9,500,000張公司債券面值合計人民幣9.5億元(「額外二零一六年債券三」，及連同原始二零一六年債券、額外二零一六年債券一及二，統稱「二零一六年債券」)。額外二零一六年債券三的固定利率為每年3.95%。於發行日五週年，本公司將有權增加餘下期內利率。額外二零一六年債券三將於發行日起計七年後到期，並可於發行日五週年屆滿時提早贖回本金數額。

## 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)

### 15. 借款 (續)

#### (b) 境內債券 (續)

##### (ii) 二零一六年債券 (續)

於扣除交易成本後，所有二零一六年債券的所得淨值為人民幣12,382,400,000元。二零一六年債券於上海證券交易所上市。

##### (iii) 二零一六年非公開債券

本公司於二零一六年五月十六日在中國發行了46,000,000張面值合計人民幣46億元的非公開債券(「原始二零一六年非公開債券」)。原始二零一六年非公開債券的固定利率為每年5.20%。於發行日三週年，本公司將有權增加餘下期內利率。原始二零一六年非公開債券將於發行日起計六年後到期，並可於發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一六年五月三十日在中國再發行104,000,000張非公開債券面值合計人民幣104億元(「額外二零一六年非公開債券一」)。額外二零一六年非公開債券一的固定利率為每年5.15%。於發行日兩週年，本公司將有權增加餘下期內利率。額外二零一六年非公開債券一將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一六年六月二十九日在中國進一步按總面值人民幣93億元發行93,000,000單位的公開債券(「額外二零一六年非公開債券二」)。額外二零一六年非公開債券二的固定利率為每年5.00%。於發行日期兩週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年非公開債券二將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一六年十月十九日在中國進一步按總面值人民幣57億元發行57,000,000單位的非公開債券(「額外二零一六年非公開債券三」，及連同原始二零一六年非公開債券、額外二零一六年非公開債券一及二，統稱「二零一六年非公開債券」)。額外二零一六年非公開債券三的固定利率為每年4.39%。於發行日三週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年非公開債券三將於發行日起計六年後到期，並可於發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

於扣除交易成本後，二零一六年非公開債券的所得淨值為人民幣29,769,400,000元。

##### (iv) 境內債券的公允價值及變動

於二零一七年六月三十日，二零一五年債券及二零一六年債券的公允價值合計人民18,790,775,000元。公允價值乃參考於二零一七年六月三十日公佈的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一級。

於二零一七年六月三十日，二零一六年非公開債券的公允價值為人民幣30,099,254,000元。公允價值乃分別根據4.9%及4.75%的借款利率貼現後的現金流釐定，並屬公允價值層級的第二級。

## 15. 借款(續)

### (b) 境內債券(續)

#### (iv) 境內債券的公允價值及變動(續)

境內債券的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
於一月一日	48,697,974	6,429,519
增添	-	27,260,400
利息支出(附註19)	1,220,190	453,622
已付或包括在其他應付款的利息	(1,139,113)	(436,045)
於六月三十日	48,779,051	33,707,496

### (c) 中期票據

於二零一七年四月二十七日，本公司在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的中期票據(「二零一七年年中期票據一」)。二零一七年年中期票據一的固定利率為每年5.25%。二零一七年年中期票據一將於發行日期起三年後到期。

扣除交易成本後，二零一七年年中期票據一的所得款項金額為人民幣995,800,000元。

於二零一七年六月三十日，二零一七年年中期票據一的公允價值為人民幣1,012,933,000元。公允價值乃根據按4.75%的借款利率貼現後的現金流釐定，並屬公允價值層級的第二級。

中期票據的變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
於一月一日	-	-
增添	995,800	-
利息支出(附註19)	9,438	-
已付或包括在其他應付款的利息	(9,204)	-
於六月三十日	996,034	-

### (d) 優先票據

優先票據為相關發行人唯一的直接、非後償、無條件及有抵押責任。

#### (i) 二零一三年票據

於二零一三年一月二十四日，本集團一家附屬公司彩富控股有限公司(「彩富」)發行面值合計400,000,000美元(相等於約人民幣2,511,000,000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」)。

於二零一三年二月六日，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(含當日)的應計利息(不包含二零一三年二月六日)發行本金總額200,000,000美元(相等於約人民幣1,258,000,000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」，及連同原始票據合稱為「二零一三年票據」)。扣除交易成本後，二零一三年票據所得淨額為人民幣3,708,031,000元。

## 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)

### 15. 借款(續)

#### (d) 優先票據(續)

##### (i) 二零一三年票據(續)

於二零一七年一月二十四日，彩富以等於二零一三年票據尚未支付本金的104.375%的贖回價全數贖回二零一三年票據，於二零一七年一月二十四日總額為人民幣4,294,322,000元加應計及未付利息人民幣180,002,000元。

##### (ii) 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」)發行本金總額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淨額為人民幣5,991,541,000元。

於二零一七年一月十日，兆運以等於二零一四年票據尚未支付本金的104.250%的贖回價全數贖回二零一四年票據，於二零一七年一月十日總額為人民幣7,220,564,000元加應計及未付利息人民幣294,364,000元。

##### (iii) 二零一七年票據

於二零一七年一月十三日，本集團一附屬公司怡略有限公司(「怡略」)發行於二零二二年一月十三日到期的利率為5.75%的優先票據，總本金額為265,000,000美元及發行價為本金數額的99.146%(「二零一七年原始票據」)。

於二零一七年一月二十日，怡略再發行於二零二二年一月十三日到期的利率為5.75%的優先票據，總本金額為460,000,000美元及發行價為本金數額的99.146%，加自二零一七年一月十三日(含當日)至(但不包括)二零一七年一月二十日的應計利息(「二零一七年額外票據」，及連同二零一七年原始票據合稱為「二零一七年票據」)。於扣除交易成本後，二零一七年票據所得淨值為人民幣4,880,042,000元。

於二零一七年六月三十日，二零一七年票據由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以若干離岸附屬公司的股票權益抵押。

優先票據的實際利率介乎6.25%至9.14%(二零一六年：8.87%至12.25%)。

優先票據的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
於一月一日	11,550,207	12,776,880
發行二零一七年票據	4,880,042	-
贖回	(11,040,521)	(2,572,906)
已付提前贖回溢價	(474,365)	-
利息支出(附註19)	197,473	574,435
已付或包括在其他應付款的利息	(161,753)	(544,376)
匯兌(收益)/虧損	(135,223)	272,725
於六月三十日	4,815,860	10,506,758

於二零一七年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣4,910,899,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣11,599,885,000元)。公允價值乃參考彭博於二零一七年六月三十日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一級。



## 15. 借款(續)

### (e) 其他借款

本集團若干附屬公司(「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。

該等基金安排的實際利率介乎4.75%至13.18%(二零一六年：5.23%至13.18%)。

其他借款的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
於一月一日	14,212,330	24,250,527
增添	3,940,000	4,664,330
收購一家附屬公司	300,000	100,000
還款	(1,747,330)	(6,339,000)
利息支出(附註19)	479,130	1,045,370
已付或包括在其他應付款的利息	(479,130)	(1,069,549)
於六月三十日	16,705,000	22,651,678

### (f) 融資租賃負債

於二零一二年四月，本公司一家附屬公司北京富力城房地產開發有限公司(「北京富力城」)按融資租賃與獨立第三方簽訂飛機租賃協議(「二零一二年融資租賃安排」)。根據二零一二年融資租賃安排，北京富力城經協定的飛機租賃期由二零一二年四月十五日開始為期五年。北京富力城在租賃到期日，可以代價人民幣94,830,000元選擇購買飛機。於到期日，北京富力城並未選擇購買飛機。

於二零一六年八月，本公司另一家附屬公司北京富力通達房地產開發有限公司(「北京富力通達」)按融資租賃與獨立第三方簽訂飛機租賃協議(「二零一六年融資租賃安排」)。根據二零一六年融資租賃安排，北京富力通達經協定的飛機租賃期由二零一六年九月十五日開始為期四年。出租人在租賃到期日或提早償還日，可轉讓相關資產擁有權予北京富力通達。

融資租賃負債的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
於一月一日	323,532	60,519
還款	(57,033)	(25,111)
利息支出(附註19)	7,002	1,522
已付或包括在其他應付款的利息	(6,968)	-
於六月三十日	266,533	36,930

## 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)

### 15. 借款 (續)

#### (f) 融資租賃負債 (續)

	於	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
總融資租賃負債—最低租賃付款		
一年內	99,729	114,391
一年至五年	186,822	236,161
	<b>286,551</b>	350,552
融資租賃未來財務費用	(20,018)	(27,020)
融資租賃負債現值	<b>266,533</b>	323,532
融資租賃負債現值如下：		
一年內	89,188	101,850
一年至五年	177,345	221,682
	<b>266,533</b>	323,532

- (g) 於二零一七年六月三十日，本集團合計人民幣62,239,614,000元的銀行及其他借款(二零一六年十二月三十一日：人民幣54,145,491,000元)以以下所列作為抵押：

	於	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
土地使用權	652,894	697,664
物業、廠房及設備	4,246,024	4,154,497
投資物業	14,206,249	14,094,260
發展中物業	34,766,179	30,414,608
已落成待售物業	2,676,056	319,335
受限制現金	9,712,577	9,708,419
附屬公司股權投資	896,002	1,096,002
	<b>67,155,981</b>	60,484,785

- (h) 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	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
擔保人：		
— 本公司	5,105,100	3,998,000
— 附屬公司	940,000	1,303,550
	<b>6,045,100</b>	5,301,550

## 16. 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)及24(f))	<b>3,810,766</b>	2,347,150
預收一家聯營公司款項(附註(a)及24(f))	<b>133,301</b>	414,142
建築應付款(附註(b))	<b>9,625,836</b>	10,294,391
其他應付款及預提費用(附註(c))	<b>11,629,272</b>	8,895,782
	<b>25,199,175</b>	21,951,465

(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項目管理團隊對項目進度的衡量而釐定。因此，並無呈列該等應付款的賬齡分析。

(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。

## 17. 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	<b>116,364</b>	78,965
其他營運收入	<b>72,405</b>	35,381
可供出售金融資產股息收入	<b>10,233</b>	13,204
	<b>199,002</b>	127,550

## 18. 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	<b>479,260</b>	717,114
出售無形資產收益	<b>51,783</b>	93,699
出售物業、廠房及設備收益	<b>322</b>	24,163
出售一家聯營公司虧損	<b>(13,459)</b>	—
其他	<b>14,781</b>	16,415
	<b>532,687</b>	851,391

## 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)

### 19. 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(附註15(b))	1,220,190	453,622
— 中期票據(附註15(c))	9,438	—
— 優先票據(附註15(d))	197,473	574,435
— 其他借款(附註15(e))	479,130	1,045,370
— 融資租賃負債(附註15(f))	7,002	1,522
	<b>3,164,235</b>	3,238,378
淨匯兌收益	(440,915)	(120,284)
減：融資成本資本化	(1,754,939)	(2,117,220)
	<b>968,381</b>	1,000,874

### 20. 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	(398,815)	169,707
	<b>1,084,809</b>	902,342
當期中國土地增值稅(附註(c))	1,305,404	705,272
所得稅總額	<b>2,390,213</b>	1,607,614

#### (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，本集團所有公司適用的所得稅率為按利潤的25%計算(截至二零一六年六月三十日止六個月：25%)。

#### (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%。

## 21. 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)	<b>1,063,381</b>	966,710

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。

## 22. 財務擔保合約

於二零一七年六月三十日，本集團提供的財務擔保面值分析如下：

	於	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
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))	<b>33,972,483</b>	33,406,812
就合營企業及聯營公司借款提供擔保(附註(b))	<b>4,986,313</b>	5,514,356
	<b>38,958,796</b>	38,921,168

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，因此無需在中期簡明綜合財務資料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借款提供的擔保上限。

## 23. 承擔

### (a) 資本承擔

於期末，已訂約但未撥備的資本開支總額如下：

	於	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	7,286,476	6,502,044
— 收購土地使用權	12,302,449	12,200,006
— 對一家聯營公司增加注資	—	280,000
	<b>19,588,925</b>	18,982,050

### (b) 經營租賃承擔

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	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
一年內	22,690	27,841
一年至五年	40,619	42,414
五年以上	45,674	47,938
	<b>108,983</b>	118,193

## 24. 重大關聯方交易

本集團主要股東包括李思廉先生和張力先生，分別擁有 33.70% 及 32.02% 本公司股份。

交易是基於與第三方交易等同的價格及條款進行。以下是曾與關聯方進行之交易：

### (a) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
薪酬及福利	10,427	10,524

### (b) 提供物業管理服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
合營企業：		
天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)	3,660	4,663
貴州大西南房地產開發有限公司(「貴州大西南」)	2,721	-
	6,381	4,663

### (c) 提供裝飾、設計及建築服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
合營企業：		
廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	32,556	85,504
貴州大西南	18,255	23,537
上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」)	7,864	-
河南建業富居投資有限公司(「河南建業」)	3,855	-
津南新城	1,267	2,707
廣州市森華房地產有限公司(「森華房地產」)	476	8,449
廣西富雅投資有限公司(「廣西富雅」)	4	943
	64,277	121,140

## 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)

### 24. 重大關聯方交易 (續)

#### (d) 購買安裝服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
主要股東一名直系親屬控制：		
廣州鉅融機電工程有限公司	956	25,385
共同股東：		
廣州越富環保科技有限公司	-	5,485
	<b>956</b>	<b>30,870</b>

#### (e) 提供借款擔保

本集團及合營企業及聯營公司的若干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聯營公司提供借款的連帶擔保。於二零一七年六月三十日，本集團提供給合營企業及聯營公司的借款擔保金額如下：

#### (i) 銀行借款

	於	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
合營企業：		
津南新城	1,175,000	1,125,000
廣州富景	1,022,424	589,004
上海悅城	625,000	475,000
森華房地產	83,400	108,600
廣西富雅	56,400	120,000
廣州市騰順投資有限公司(「騰順投資」)	50,000	50,000
貴州大西南	-	48,000
	<b>3,012,224</b>	<b>2,515,604</b>
聯營公司：		
河南建業	404,550	405,000
廣州利合	-	119,920
	<b>404,550</b>	<b>524,920</b>
	<b>3,416,774</b>	<b>3,040,524</b>



24. 重大關聯方交易(續)

(e) 提供借款擔保(續)

(ii) 其他借款

	於	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
聯營公司：		
河南建業	630,900	634,500
廣州利合	-	896,000
	<b>630,900</b>	1,530,500

(f) 關聯方結餘

於二零一七年六月三十日，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	於	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
應收：		
合營企業		
— 非交易結餘		
騰順投資	399,503	401,128
貴州大西南	189,915	350,734
漢斯上海新江灣開發有限公司(「漢斯上海」)	180,955	187,957
和榮有限公司(「和榮」)	103,181	103,181
Etone Australia Holdings Pty Ltd.	90,635	-
南京星潤置業有限公司	73,513	-
廣西富雅	70,003	10,003
	<b>1,107,705</b>	1,053,003
聯營公司		
— 非交易結餘		
龍岩恒富房地產開發有限公司	100,200	-
廣州利合	-	42,281
	<b>100,200</b>	42,281
	<b>1,207,905</b>	1,095,284

## 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)

### 24. 重大關聯方交易 (續)

#### (f) 關聯方結餘 (續)

	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		
— 非交易結餘		
廣州富景	1,638,228	416,512
上海悅城	1,514,137	1,372,237
森華房地產	389,000	389,000
津南新城	191,825	91,825
北京盛興天和投資管理有限公司	77,576	77,576
	<b>3,810,766</b>	2,347,150
聯營公司		
— 非交易結餘		
河南建業	133,301	414,142
	<b>3,944,067</b>	2,761,292

與關聯方之非交易性結餘為免息，無抵押及無還款條款。

### 25. 於資產負債表日期之後發生的事件

#### (a) 借款

於二零一七年七月五日，本公司在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的中期票據(「二零一七年年中期票據二」)。二零一七年年中期票據二的固定利率為每年5.50%。二零一七年年中期票據二將於發行日期起三年後到期。

#### (b) 有關與大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達」)收購77家酒店的交易

於二零一七年七月十九日，本公司(作為買方)與大連萬達(作為賣方)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意收購，及大連萬達有條件同意出售76家酒店的權益及中國煙台市煙台萬達文華的70%權益，合共代價約為人民幣19,906,390,000元(交易方式為大連萬達分別將77家酒店的所有權及相關權益剝離至獨立法人資格的新公司，並將新公司股權分別轉讓給本公司)。於本報告日期，交易仍須遵守香港聯合交易所有限公司主板上市規則項下申報、公告、通函及股東批准之規定。

## 綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編製了一份截至二零一七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製及根據香港財務報告準則編製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	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日
根據中國會計準則列示	<b>2,481,621</b>	2,434,095	<b>46,994,082</b>	46,803,577
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	<b>(1,158)</b>	(13,248)	<b>42,337</b>	43,495
2. 遞延所得稅	<b>290</b>	3,312	<b>(10,586)</b>	(10,875)
按香港財務報告準則列示	<b>2,480,753</b>	2,424,159	<b>47,025,833</b>	46,836,197

附註：

- 於二零零五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。