

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)

### 二零一八年中期業績公告

#### 財務摘要

- 協議銷售額上升47%至人民幣569.6億元。
- 營業額上升67%至人民幣340.9億元。
- 核心利潤(扣除物業重新估值、外匯影響及非經營項目後)由人民幣16.1億元上升156%至人民幣41.2億元。
- 純利上升64%至人民幣40.8億元。
- 物業銷售的毛利率大幅上升至43.2%。
- 整體毛利率顯著上升至38.5%。
- 融資成本輕微上升至5.62%。
- 現金儲備增加，達人民幣358.6億元。
- 中期股息每股人民幣0.40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」)截至二零一八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

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團總營業額較去年同期增加67%至人民幣340.9億元及純利較去年同期增加64%至人民幣40.8億元。

期內，本集團物業發展主要業務的營業額及純利分別增加61%及90%，營業額為人民幣293.1億元及純利為人民幣43.2億元。營業額及純利增加主要由於已售的交付面積大幅增加至239萬平方米，較去年同期增加44%及毛利率上升至43.2%。於期內來自酒店營運分部的經常性收入由於收購七十家酒店錄得大幅增長360%至人民幣33.3億元。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48.1%。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.40元。

## 業務回顧

於二零一八年上半年，中國房地產市場流動性趨緊導致發展商側重於財務管理，以及採取更審慎的土地收購策略和加快物業銷售步伐達致內部增長。就本集團而言，上半年的業務重心為創造強勁的物業銷售勢頭以達致全年協議銷售目標人民幣1,300億元，同時藉二零一七年延續至二零一八年之持續協議銷售增長，提高交付建築面積以鞏固盈利。基於充裕的可銷售資源及強勁的銷售計劃，本集團於上半年錄得應佔協議銷售人民幣570億元，較二零一七年同期增加47%，屬本集團之歷史新高。同樣，上半年錄得的協議銷售相當於建築面積440萬平方米，較二零一七年同期增長50%。就已完工可售面積而言，上半年增加52%至260萬平方米。另一顯著趨勢為本集團毛利率自二零一七年反彈，並於二零一八年上半年維持38.5%的高毛利率水平。毛利率上升歸因於銷售物業毛利率達40%以上，主要由於本集團成本控制措施得當及各線城市物業平均售價有所上漲。隨著市場整體流動性收緊及過往已發行境內債券回售選擇權到期，土地儲備更趨戰略性，而現金流轉向施工項目並重新平衡了本集團之財務狀況。

於上半年，利率上升、市場流動性趨緊。於離岸市場，不斷攀升的利率環境意味著發展商最終轉向發行更高票息、金額較少而到期日更短的債券。整體波動的融資環境亦減少債券發行的市場渠道，令發展商發行新債券或重新開放發行時更趨審慎。於中國，當局對金融機構及投資者參與物業相關債券及融資產品施加更多限制，大幅度減低發行人發行短期到期產品或籌募新資金之流動性。本集團於中國持有人民幣262億元於二零一八年回售選擇權到期的公司債券，倘投資者於二零一八年五月至七月期間提出行使回售選擇權，本集團須作相關還款。截至目前，本集團已如期對

公司債券的利息及選擇回售的本金進行了足額兌付。

上半年監管機構對房地產行業的宏觀調控政策持續實行，房地產市場維持穩定及可持續發展。為解決住房問題並鼓勵物業發展商照顧目前無力購房的住戶需求，中國中央政府推動租賃市場發展。為鼓勵發展商發展租賃住房，低融資額的債券或貸款形式獲批准發行，而所得款項需用於有關發展。另外值得注意的是，中國宣佈發展海南為一個主要旅遊休閒地區，將為該區帶來工作機會及推動經濟發展，而鄰近地區的房地產、酒店及休閒服務業亦將受惠。然而，為減緩房地產投機，海南引入新購房限制，抵銷了該地區長遠的利好因素，但整體上，我們預計海南會有理想的發展。

雖然房地產相關政策限制持續，與二零一七年同期相比，本集團錄得協議銷售大幅增加至人民幣570億元，增幅為47%，平均售價約為每平方米人民幣12,900元。於二零一八年上半年，二線及三、四線城市的拓展愈加顯著，乃由於該等城市的發展受政策限制的影響較少，且目標客戶為更龐大的城市人口。於六月三十日，本集團已進軍八十九個城市，其中境內二線及三、四線城市分別為二十八個城市及四十九個城市，二線城市土地儲備佔本集團土地儲備總量40%以上。與土地儲備及可供銷售項目比例一致，上半年二線城市項目佔協議銷售約60%。

上半年的協議銷售由中國物業銷售佔主導地位，約佔96%，其餘為海外項目。平均售價為每平方米人民幣12,904元，與二零一七年全年的每平方米人民幣12,944元相比，保持平穩，乃由於更多新項目及更豐富的地區分佈及產品組合所致。中國西北及中南地區的項目分別錄得最高增長的120%及99%，歸因於可供銷售項目增加及當地市場剛需客戶的需求上漲所致。海外項目的協議銷售亦錄得大幅增長50%至人民幣20億元，主要由於馬來西亞項目的銷售強勁及於柬埔寨推出新項目。

就二零一八年全年之地區分銷而言，本集團有超過一百八十個項目分銷於七個重點地區；華南地區、華北地區、西北地區、華東地區、中南地區、海南及海外。以銷售額貢獻計算，華南地區(包括重慶、惠州、廣州、貴陽、珠海、梅州、江門、佛山、南寧、成都)佔二零一八年上半年所產生的協議銷售約四分之一，其後為華東地區、西北地區及華北地區。四大地區合共增長48%及佔本集團於上半年的國內協議銷售逾80%。錄得最高銷售增長的重點城市包括銷售額翻三倍以上貴陽、重慶及銷售額翻倍的西安、包頭、寧波、鄭州、太原。

為維持二零一九年及往後年度的土地儲備，本集團於二零一八年上半年進行土地收購的速度較二零一七年同期有所放緩，收購的土地儲備約人民幣210億元或佔上半年協議銷售37%，而二零一七年全年為71%。收購的總建築面積為840萬平方米，建築面積平均成本為每平方米人民幣2,500元，而扣除上半年已交付建築面積後，本集團可售土地儲備總建築面積約為5,700萬平方米。儲備土地的步伐乃經計及銷售增長、來自強勁協議銷售收取的更多現金及融資環境等因素。

管理層為抵禦收緊的融資環境及增加可用現金流，採納的另一項策略為加快開發週期及提升資金周轉率。於上半年本集團共推出十五個新項目，其中80%自土地收購起一年內開始預售，最短四個月已開始預售。著力於縮短開發週期及提早預售期間，將有助減少項目的投入資本及集團層面所需的融資，最終提高本集團的整體現金使用效率。本集團維持大量現金結餘人民幣359億元，以滿足短期償還責任、融資市場波動、土地儲備以及營運資本。

由於貸款限制及投資者追求更高的收益，導致二零一八年上半年，整體融資環境收緊。為對應融資市場繼續收緊，維持充足的財務靈活性，本集團利用現有之市場渠道為資本開支及短期再融資提供資金。本集團於上半年發行合共12.5億美元的境外美元債券，並積極再融資於二零一八年下半年到期的4億美元債券。在縮緊的境內融資環境下，本集團通過超短期融資券、公司債券及其他融資渠道籌集資金約達人民幣110億元。本集團目前擁有境外發行配額2億美元及境內發行配額人民幣370億元，以發行中國境內公司債券、資產證券化產品、中期票據、超短期融資券及其他類型的債務，以令本集團擁有充足的流動資金。本集團持有未提取信貸額度人民幣1,369億元，作為財務流動資金的額外來源。

## 展望

經上半年強勁的銷售增長後，本集團將繼續擴大其項目推出及銷售渠道，以完成全年協議銷售目標人民幣1,300億元。踏入下半年，本集團現有逾人民幣800億元的可銷售資源，並預期就二零一八年及二零一九年的預售進一步取得可售資源人民幣1,350億元，令本集團擁有充足的可銷售資源，以完成其二零一八年的協議銷售目標及其後年度的增長。本集團亦將專注於完成其交付目標650萬平方米應佔可售面積，以實現預期盈利增長。下半年將充滿挑戰，宏觀及全球市場更具不確定性，但本集團上半年業績強勁及協議銷售穩定，為本集團完成二零一八年全年業績提供一個堅實的基礎。

## 財務回顧

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團純利由去年同期的人民幣24.8億元增至人民幣40.8億元。本集團物業發展主要業務佔本集團總營業額的86%，即人民幣293.1億元。與去年同期相比，基於期內交付的可售面積增加44%至2,390,000平方米，物業發展的純利增加90%至人民幣43.2億元。物業投資的盈利(不包含公允價值收益)為人民幣2.51億元。期內公允價值收益達人民幣2.38億元。與去年同期相比，來自酒店營運及其他分部的營業額，增加146%至人民幣42.6億元，主要由於收購七十家酒店所致。

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. 營業額由二零一七年同期的人民幣182.3億元增加61%至人民幣293.1億元。截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團分別在四十一個城市完成與交付物業。售出可售面積從1,654,000平方米增加44%至2,390,000平方米。總體平均售價由每平方米人民幣11,000元上升12%至每平方米人民幣12,300元。總體平均售價反映大多數項目整體售價高於過往期間。三大項目—北京通州富力中心、莆田富力尚悅居及寧波富力院士廷，其各自的營業額均超過人民幣18億元，合併營業額高達人民幣59億元，佔總營業額的20%，平均售價從每平方米人民幣9,100元到人民幣42,600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10%。就金額而言，北京的營業額為人民幣30億元，主要來自通州富力中心。惠州營業額排名第二，期內營業額為人民幣24億元，相當於總營業額的8%。莆田營業額首次位居第三，營業額達人民幣20億元。與去年同期佔總營業額42%的三大城市(北京、惠州及廣州)相比，當期營業額排名前三的北京、惠州及莆田的營業額佔總營業額的25%。當期其餘75%的營業額來自本集團開發項目所在的其他三十八個城市，其中營業額較主要的有寧波、海南、佛山、福州、天津及無錫，分別各約佔總營業額的5%至7%。

按城市劃分的營業額概要載列如下：

| 城市   | 營業額<br>(人民幣百萬元) | 已售可售面積<br>(平方米)  | 平均售價<br>(人民幣元/平方米) |
|------|-----------------|------------------|--------------------|
| 北京   | 2,981           | 160,800          | 18,500             |
| 惠州   | 2,365           | 223,900          | 10,600             |
| 莆田   | 2,045           | 225,200          | 9,100              |
| 寧波   | 1,920           | 128,800          | 14,900             |
| 海南   | 1,663           | 77,600           | 21,400             |
| 佛山   | 1,659           | 88,500           | 18,800             |
| 福州   | 1,407           | 61,800           | 22,800             |
| 天津   | 1,396           | 119,000          | 11,700             |
| 無錫   | 1,324           | 93,400           | 14,200             |
| 馬來西亞 | 1,171           | 74,700           | 15,700             |
| 湖州   | 1,155           | 132,600          | 8,700              |
| 廣州   | 1,136           | 67,500           | 16,800             |
| 梅州   | 1,104           | 176,700          | 6,200              |
| 重慶   | 1,074           | 147,900          | 7,300              |
| 杭州   | 1,072           | 63,800           | 16,800             |
| 上海   | 923             | 26,900           | 34,300             |
| 哈爾濱  | 643             | 35,200           | 18,300             |
| 包頭   | 591             | 73,500           | 8,000              |
| 滁州   | 484             | 83,000           | 5,800              |
| 湘潭   | 432             | 48,700           | 8,900              |
| 成都   | 382             | 49,700           | 7,700              |
| 南通   | 380             | 43,900           | 8,700              |
| 太原   | 364             | 24,200           | 15,000             |
| 珠海   | 303             | 14,000           | 21,700             |
| 西安   | 230             | 26,100           | 8,800              |
| 石家莊  | 157             | 8,800            | 17,800             |
| 貴陽   | 152             | 18,300           | 8,300              |
| 秦皇島  | 148             | 16,300           | 9,100              |
| 南京   | 108             | 10,100           | 10,700             |
| 鞍山   | 87              | 13,800           | 6,300              |
| 東營   | 87              | 8,000            | 10,800             |
| 瀋陽   | 67              | 7,100            | 9,400              |
| 大同   | 66              | 14,000           | 4,700              |
| 煙台   | 47              | 6,300            | 7,500              |
| 呼和浩特 | 39              | 5,000            | 7,700              |
| 江門   | 39              | 4,000            | 9,700              |
| 三明   | 36              | 4,300            | 8,400              |
| 漳州   | 32              | 3,000            | 10,700             |
| 溫州   | 15              | 800              | 18,100             |
| 阜陽   | 14              | 2,000            | 7,200              |
| 南昌   | 8               | 800              | 10,200             |
| 合計   | <u>29,306</u>   | <u>2,390,000</u> | <u>12,300</u>      |

2. 銷售成本包括土地及建築成本、資本化融資成本以及徵稅及營業稅。當期土地及建築成本佔集團總成本的89%，與去年同期大致持平。每平方米土地及建築成本由去年同期的人民幣5,920元增至人民幣6,180元。除土地成本總體上漲外，已交付項目(如北京通州富力中心及佛山富力國際金融中心)亦拉升了每平方米土地及建築成本。北京通州富力中心及佛山富力國際金融中心佔期內總營業額12%，為北京及佛山商業發展項目，每平方米土地及建築成本分別為人民幣15,500元及人民幣8,800元。計入期內銷售成本中的資本化融資成本由去年同期的人民幣10.9億元增至人民幣16.0億元，約佔總成本的10%，與去年同期大致持平。資本化融資成本在銷售物業營業額中所佔的百分比從6.0%下降至5.4%。銷售成本還包括人民幣3.01億元的徵稅及營業稅，佔成本的2%。
3. 與二零一七年同期的38.7%相比，當期總體毛利率為43.2%。十三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，而三個項目毛利率下降。
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52%或人民幣9.59億元至人民幣28.1億元。該增幅與較去年同期增加47%的協議銷售一致。銷售和行政開支佔營業額的百分比從10.1%減至9.6%。
6. 融資成本增加184%至人民幣27.5億元(二零一七年上半年：人民幣9.68億元)，當中包括期內產生的利息開支總額人民幣45.9億元，淨匯兌虧損人民幣5.58億元及提前贖回優先票據溢價人民幣1,700萬元，並減去資本化融資成本人民幣24.2億元至開發項目。利息開支總額增加45%乃與平均未償還借款由去年同期人民幣1,244億元增至人民幣1,531億元有關。連同計入銷售成本中的資本化融資成本人民幣16.0億元(二零一七年上半年：人民幣10.9億元)，期內產生的融資成本總額為人民幣43.5億元(二零一七年上半年：人民幣20.6億元)。
7. 應佔聯營公司業績主要來自本集團在河南建業項目中45%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33.34%權益，天津津南新城項目25%權益，漢斯上海新江灣城項目50%權益，貴州大西南項目60%權益，南寧富雅總部基地項目50%權益及廣州森華項目50%權益。這七個項目的合併營業額為人民幣36.1億元。

8. 土地增值稅人民幣20.6億元(二零一七年上半年：人民幣13.1億元)及企業所得稅人民幣17.6億元使期內本集團所得稅開支總額達人民幣38.2億元。與二零一七年同期相比，土地增值稅在營業額中所佔的百分比保持穩定於7.0%。實際的企業所得稅稅率為28.9%(二零一七年上半年：30.6%)。
9. 總括而言，本集團當期純利率為12.0%，而去年同期為12.2%。物業發展純利率上升至14.7%，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**

截至二零一八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，彼等於截至二零一八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。截至二零一八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。



## 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）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二零一八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二零一八年六月三十日止六個月的中期股息（「中期股息」）每股人民幣0.40元予於二零一八年九月二十一日營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東。中期股息將於二零一八年十月二十六日派發。

本公司將於二零一八年九月十七日（星期一）至二零一八年九月二十一日（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二零一八年九月十四日（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。

二零一八年八月二十四日（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0.872936元兌港幣1.00元。因此，每股H股的應付中期股息為港幣0.458223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，以待於二零一八年十月二十六日支付予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

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我們執行策略的信心及提供寶貴的支持。此外，本人對本集團董事、管理層及員工表示感謝，儘管在宏觀挑戰下，彼等專注於完成內部目標及完成本集團的目標，以確保本集團的持續增長。

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，二零一八年八月二十四日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、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<br>二零一八年<br>六月三十日    | 經審核<br>二零一七年<br>十二月三十一日   |
|--------------------|----|---------------------------|---------------------------|
| <b>資產</b>          |    |                           |                           |
| <b>非流動資產</b>       |    |                           |                           |
| 土地使用權              |    | 9,259,223                 | 9,173,164                 |
| 物業、廠房及設備           |    | 34,832,306                | 34,234,093                |
| 投資物業               |    | 25,052,412                | 24,814,323                |
| 無形資產               |    | 1,075,487                 | 1,111,274                 |
| 合營企業投資             |    | 10,305,092                | 7,395,522                 |
| 聯營公司投資             |    | 209,821                   | 229,515                   |
| 遞延所得稅資產            |    | 7,627,704                 | 6,417,490                 |
| 可供出售金融資產           |    | -                         | 527,650                   |
| 按公允價值計入其他全面收入的金融資產 |    | 471,770                   | -                         |
| 貿易和其他應收款及預付款       | 6  | 238,034                   | 526,289                   |
|                    |    | <u>89,071,849</u>         | <u>84,429,320</u>         |
| <b>流動資產</b>        |    |                           |                           |
| 發展中物業              |    | 133,312,261               | 110,865,723               |
| 已落成待售物業            |    | 33,705,351                | 33,449,089                |
| 存貨                 |    | 548,244                   | 419,056                   |
| 貿易和其他應收款及預付款       | 6  | 36,836,878                | 33,058,064                |
| 合同資產               |    | 1,975,542                 | -                         |
| 預付稅款               |    | 4,761,247                 | 3,672,939                 |
| 受限制現金              |    | 17,083,448                | 12,517,580                |
| 現金及現金等價物           |    | 18,778,157                | 19,697,169                |
|                    |    | <u>247,001,128</u>        | <u>213,679,620</u>        |
| <b>總資產</b>         |    | <u><u>336,072,977</u></u> | <u><u>298,108,940</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               |    | 4,501,611                 | 4,566,257                 |
| 保留盈利               |    | 59,288,181                | 56,160,504                |
|                    |    | <u>64,595,384</u>         | <u>61,532,353</u>         |
| <b>永久性資本工具</b>     |    | -                         | 2,404,327                 |
| <b>非控制性權益</b>      |    | <u>1,161,956</u>          | <u>956,974</u>            |
| <b>總權益</b>         |    | <u><u>65,757,340</u></u>  | <u><u>64,893,654</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<br>二零一八年<br>六月三十日    | 經審核<br>二零一七年<br>十二月三十一日   |
|---------------|----|---------------------------|---------------------------|
| <b>負債</b>     |    |                           |                           |
| <b>非流動負債</b>  |    |                           |                           |
| 長期借款          |    | 114,256,639               | 113,829,411               |
| 遞延所得稅負債       |    | 7,126,290                 | 6,720,368                 |
|               |    | <u>121,382,929</u>        | <u>120,549,779</u>        |
| <b>流動負債</b>   |    |                           |                           |
| 預提費用及其他應付款    | 7  | 49,334,955                | 39,439,990                |
| 合同負債          |    | 36,408,953                | —                         |
| 出售物業已收按金      |    | —                         | 29,058,143                |
| 當期所得稅負債       |    | 16,608,074                | 15,752,952                |
| 應付股息          |    | 1,699,474                 | —                         |
| 短期借款          |    | 21,010,417                | 15,360,224                |
| 長期借款當期部份      |    | 23,870,835                | 13,054,198                |
|               |    | <u>148,932,708</u>        | <u>112,665,507</u>        |
| <b>總負債</b>    |    | <u>270,315,637</u>        | <u>233,215,286</u>        |
| <b>總權益及負債</b> |    | <u><u>336,072,977</u></u> | <u><u>298,108,940</u></u> |

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合損益表

|                                  | 附註 | 未經審核                    |                         |
|----------------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
|                                  |    | 截至六月三十日止六個月<br>二零一八年    | 二零一七年                   |
| 營業額                              | 5  | 34,087,108              | 20,413,922              |
| 銷售成本                             |    | <u>(20,950,374)</u>     | <u>(13,021,536)</u>     |
| <b>毛利</b>                        |    | <b>13,136,734</b>       | <b>7,392,386</b>        |
| 其他收入                             | 8  | 320,008                 | 199,002                 |
| 其他收益－淨額                          | 9  | 383,717                 | 532,687                 |
| 銷售及營銷開支                          |    | (1,053,541)             | (723,874)               |
| 行政開支                             |    | (2,724,860)             | (1,514,901)             |
| 議價收購收益                           |    | <u>319,711</u>          | <u>—</u>                |
| <b>經營溢利</b>                      |    | <b>10,381,769</b>       | <b>5,885,300</b>        |
| 融資成本                             | 10 | (2,746,438)             | (968,381)               |
| 應佔聯營公司業績                         |    | (51,247)                | 24,921                  |
| 應佔合營企業業績                         |    | <u>140,094</u>          | <u>(70,874)</u>         |
| <b>除所得稅前盈利</b>                   |    | <b>7,724,178</b>        | <b>4,870,966</b>        |
| 所得稅開支                            | 11 | <u>(3,644,111)</u>      | <u>(2,390,213)</u>      |
| <b>期間盈利</b>                      |    | <b><u>4,080,067</u></b> | <b><u>2,480,753</u></b> |
| <b>應佔盈利：</b>                     |    |                         |                         |
| －本公司所有者                          |    | 3,923,067               | 2,402,638               |
| －永久性資本工具持有者                      |    | 33,433                  | 71,193                  |
| －非控制性權益                          |    | <u>123,567</u>          | <u>6,922</u>            |
|                                  |    | <b><u>4,080,067</u></b> | <b><u>2,480,753</u></b> |
| <b>本公司所有者應佔盈利的每股基本<br/>及攤薄盈利</b> |    |                         |                         |
| (以每股人民幣元計)                       |    | <u>1.2174</u>           | <u>0.7456</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      |                  |
|                                   | 二零一八年            | 二零一七年            |
| <b>期間盈利</b>                       | <b>4,080,067</b> | <b>2,480,753</b> |
| <b>其他全面虧損</b>                     |                  |                  |
| 其後或不會重新分類至損益的項目                   |                  |                  |
| — 按公允價值計入其他全面收入的<br>金融資產除稅後公允價值變動 | (41,910)         | —                |
| 其後或會重新分類至損益的項目                    |                  |                  |
| — 可供出售金融資產除稅後公允價值虧損               | —                | (133,223)        |
| — 貨幣折算差額                          | (22,736)         | (22,528)         |
| <b>期間除稅後其他全面虧損</b>                | <b>(64,646)</b>  | <b>(155,751)</b> |
| <b>期間全面收入總額</b>                   | <b>4,015,421</b> | <b>2,325,002</b> |
| <b>期間應佔全面收入總額：</b>                |                  |                  |
| — 本公司所有者                          | 3,858,421        | 2,246,887        |
| — 永久性資本工具持有者                      | 33,433           | 71,193           |
| — 非控制性權益                          | 123,567          | 6,922            |
|                                   | <b>4,015,421</b> | <b>2,325,002</b> |

(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<br>資本工具 | 非控制性<br>權益 | 總權益         |
|                           | 股本       | 其他儲備      | 保留盈利        | 總額          |             |            |             |
| 二零一七年十二月三十一日結餘<br>(如原本呈列) | 805,592  | 4,566,257 | 56,160,504  | 61,532,353  | 2,404,327   | 956,974    | 64,893,654  |
| 基於香港財務報告準則9<br>的調整，稅後淨額   | -        | -         | (177,290)   | (177,290)   | -           | (150)      | (177,440)   |
| 基於香港財務報告準則15<br>的調整，稅後淨額  | -        | -         | 1,863,123   | 1,863,123   | -           | 29,872     | 1,892,995   |
| 二零一八年一月一日經重列後的權益總額        | 805,592  | 4,566,257 | 57,846,337  | 63,218,186  | 2,404,327   | 986,696    | 66,609,209  |
| 截至二零一八年六月三十日止期間<br>全面收入總額 | -        | (64,646)  | 3,923,067   | 3,858,421   | 33,433      | 123,567    | 4,015,421   |
| 與所有者的交易                   |          |           |             |             |             |            |             |
| 收購附屬公司                    | -        | -         | -           | -           | -           | 45,243     | 45,243      |
| 非控制性權益注資                  | -        | -         | -           | -           | -           | 6,450      | 6,450       |
| 年度股息                      | -        | -         | (2,481,223) | (2,481,223) | -           | -          | (2,481,223) |
| 贖回永久性資本工具                 | -        | -         | -           | -           | (2,400,000) | -          | (2,400,000) |
| 分配予永久性資本工具持有者             | -        | -         | -           | -           | (37,760)    | -          | (37,760)    |
| 與所有者的交易總額                 | -        | -         | (2,481,223) | (2,481,223) | (2,437,760) | 51,693     | (4,867,290) |
| 二零一八年六月三十日結餘              | 805,592  | 4,501,611 | 59,288,181  | 64,595,384  | -           | 1,161,956  | 65,757,340  |
| 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<br>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             | -        | -         | -           | -           | (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  |



(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二零一八年八月二十四日獲批准刊發。

### 2. 編製基準

截至二零一八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二零一七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，已應用的會計政策與二零一七年財務報表所載者一致。

#### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下為於二零一八年一月一日開始之財政年度首次強制採納之新訂及經修訂準則。

| 準則                | 主題                                |
|-------------------|-----------------------------------|
| 香港會計準則28(修改)      | 於聯營公司或合營企業的投資                     |
| 香港會計準則40(修改)      | 轉讓投資物業                            |
| 香港財務報告準則1(修改)     | 首次採納香港財務報告準則                      |
| 香港財務報告準則2(修改)     | 以股份為基礎的付款的分類及計量                   |
| 香港財務報告準則4(修改)     | 應用香港財務報告準則4保險合約時一併應用香港財務報告準則9金融工具 |
| 香港財務報告準則9         | 金融工具                              |
| 香港財務報告準則15        | 與客戶之間的合同產生的收入                     |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)22 | 外幣交易及墊付代價                         |

採納香港財務報告準則9及香港財務報告準則15的影響於下文附註4中披露。其他準則、修訂及詮釋對本集團並無大影響或與本集團無關。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**(b) 本集團並無提早採納的新訂及經修訂的準則**

若干新訂及經修訂準則在二零一八年一月一日後開始的財政年度已頒佈但尚未生效及未獲本集團的提早採納。此等新訂及經修訂準則預期不會對本集團構成重大影響，惟附註(i)所載者除外。

| 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9(修改)           | 具有負補償之提早還款特點           | 二零一九年一月一日      |
| 香港會計準則19(修改)            | 僱員福利                   | 二零一九年一月一日      |
| 香港會計準則28(修改)            | 於聯營或合營企業的長期權益          | 二零一九年一月一日      |
| 香港財務報告準則16(附註(i))       | 租賃                     | 二零一九年一月一日      |
| 二零一五年至二零一七年週期之年度改進      | 香港財務報告準則的改進            | 二零一九年一月一日      |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)23       | 所得稅處理之不確定性             | 二零一九年一月一日      |
| 香港財務報告準則17              | 保險合約                   | 二零二一年一月一日      |
| 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。

此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於二零一八年六月三十日，本集團存在不可撤銷的經營租賃承擔為人民幣115,584,000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。

**(c) 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。**

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

#### 4. 會計政策變更

此附註解釋採納香港財務報告準則9金融工具及香港財務報告準則15與客戶之間的合同產生的收入對本集團財務資料的影響及亦披露自二零一八年一月一日起應用而與過往期間所應用者不同的新會計政策。

##### (a) 對財務報表的影響

下表呈列就各項目確認的調整，惟不包括不受變動影響的項目。因此，不能從已提供的數字重新計算所披露的小計及總計。該等調整的詳情將於下述準則說明。

|                    | 如原本呈列              | 於二零一八年一月一日         |                  | 重列                 |
|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                    |                    | 香港財務<br>報告準則 15    | 香港財務<br>報告準則 9   |                    |
| <b>綜合資產負債表(摘要)</b> |                    |                    |                  |                    |
| <b>非流動資產</b>       |                    |                    |                  |                    |
| 遞延所得稅資產            | 6,417,490          | (366,920)          | 44,929           | 6,095,499          |
| 可供出售金融資產           | 527,650            | –                  | (527,650)        | –                  |
| 按公允價值計入其他全面收入的金融資產 | –                  | –                  | 527,650          | 527,650            |
| <b>流動資產</b>        |                    |                    |                  |                    |
| 發展中物業              | 110,865,723        | (3,953,084)        | –                | 106,912,639        |
| 貿易和其他應收款及預付款       | 33,058,064         | 477,842            | (221,080)        | 33,314,826         |
| 合同資產               | –                  | 1,529,685          | (15,297)         | 1,514,388          |
| 預付稅款               | 3,672,939          | (110,971)          | –                | 3,561,968          |
| <b>總資產</b>         | <u>298,108,940</u> | <u>(2,423,448)</u> | <u>(191,448)</u> | <u>295,494,044</u> |
| <b>非流動負債</b>       |                    |                    |                  |                    |
| 遞延所得稅負債            | 6,720,368          | 297,599            | (14,008)         | 7,003,959          |
| <b>流動負債</b>        |                    |                    |                  |                    |
| 預提費用及其他應付款         | 39,439,990         | 313,159            | –                | 39,753,149         |
| 合同負債               | –                  | 23,851,243         | –                | 23,851,243         |
| 出售物業已收按金           | 29,058,143         | (29,058,143)       | –                | –                  |
| 當期所得稅負債            | 15,752,952         | 279,699            | –                | 16,032,651         |
| <b>總負債</b>         | <u>233,215,286</u> | <u>(4,316,443)</u> | <u>(14,008)</u>  | <u>228,884,835</u> |
| <b>權益</b>          |                    |                    |                  |                    |
| 保留盈利               | 56,160,504         | 1,863,123          | (177,290)        | 57,846,337         |
| 非控制性權益             | 956,974            | 29,872             | (150)            | 986,696            |
| <b>總權益</b>         | <u>64,893,654</u>  | <u>1,892,995</u>   | <u>(177,440)</u> | <u>66,609,209</u>  |

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## **(b) 香港財務報告準則 15 與客戶之間的合同產生的收入－採納影響**

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則 15，導致會計政策的變動及綜合財務報表確認金額的調整。根據香港財務報告準則 15 的過渡條文，並無重列比較數字。

香港財務報告準則 15 取代了香港會計準則 18 收入（「香港會計準則 18」）及香港會計準則 11 建造合同（「香港會計準則 11」）中涉及收入和成本的確認、分類及計量。

採納香港財務報告準則 15 的影響如下：

### **合同負債的呈列**

重新分類於二零一八年一月一日進行，以符合香港財務報告準則 15 所用的術語：

- 與物業開發活動有關的工程進度款的合同負債在過往列示為出售物業已收按金。

### **物業開發活動的會計處理**

在以往報告期間，當銷售合同的重大風險和回報在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認物業開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續進行確認。

根據香港財務報告準則 15，基於合同理由本集團並無替代用途及當本集團對客戶就至今已履約工程付款具有可執行權利的物業，本集團根據計量進度的投入方法在一段時間內的履約責任獲滿足時確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向買家累計收取的款項的差額確認為合同資產。

向買家累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。

香港財務報告準則 15 項下會計政策的詳情披露於附註 4(c)。

### **合同成本的會計處理**

於採納香港財務報告準則 15 後，為獲得合同而直接產生的印花稅、銷售佣金及其他成本（倘可收回）將資本化。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

相較於採納香港財務報告準則15前生效的香港會計準則18及香港會計準則11，採納香港財務報告準則15對本集團財務狀況的影響如下：

|                    | 於二零一八年一月一日  |                         |             |
|--------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|                    | 如原本呈列       | 採納香港財務<br>報告準則15<br>的影響 | 重列          |
| <b>綜合資產負債表(摘要)</b> |             |                         |             |
| 遞延所得稅資產            | 6,417,490   | (366,920)               | 6,050,570   |
| 發展中物業              | 110,865,723 | (3,953,084)             | 106,912,639 |
| 貿易和其他應收款及預付款       | 33,058,064  | 477,842                 | 33,535,906  |
| 合同資產               | –           | 1,529,685               | 1,529,685   |
| 預付稅款               | 3,672,939   | (110,971)               | 3,561,968   |
| 預提費用及其他應付款         | 39,439,990  | 313,159                 | 39,753,149  |
| 合同負債               | –           | 23,851,243              | 23,851,243  |
| 出售物業已收按金           | 29,058,143  | (29,058,143)            | –           |
| 當期所得稅負債            | 15,752,952  | 279,699                 | 16,032,651  |
| 遞延所得稅負債            | 6,720,368   | 297,599                 | 7,017,967   |
| 保留盈利               | 56,160,504  | 1,863,123               | 58,023,627  |
| 非控制性權益             | 956,974     | 29,872                  | 986,846     |

**(c) 香港財務報告準則15與客戶之間的合同產生的收入－會計政策**

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權可於一段時間內或某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。倘本集團於履約時滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內可轉移：

- 如客戶同時收到及消耗所有利益；或
- 在本集團履約時創建和增強資產並由客戶控制該資產；或
- 並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之該時點確認。

已完成履約義務的進度的計量基於下列能夠最佳描述本集團完成履約義務表現的其中一種方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移的價值；或
- 按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入。

就於某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同而言，收入於客戶獲得實質所有權或已完工物業的法定所有權且本集團當時已有權收取付款並很可能收回對價時確認。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因重大融資成份的影響而作出調整。

因獲得合同而增加之成本(如果可收回)將被資本化，並隨後在確認相關收入時攤銷。

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

對於物業管理服務合同，在有權發票金額與本集團當時至今表現對於客戶的價值直接聯繫時，本集團按月將收益確認為相等於有權發票金額。本集團已選擇以不披露該等類型合同的其餘履約責任，作為實際操作適當安排。大部分物業管理服務合同並無固定期限。

#### (d) 香港財務報告準則9金融工具－採納之影響

根據上述的解釋，本集團自二零一八年一月一日採納香港財務報告準則9，導致了會計政策的改變和財務報表確認金額的調整。依據香港財務報告準則9的過渡性條文，並無重列比較數字。因此，任何對金融資產或負債賬面價值的調整均在本報告期的期初確認並將差異確認至期初保留盈利。減值準備在比較期間亦未被重列。

會計政策已予更改，以符合香港財務報告準則9。香港財務報告準則9取代了香港會計準則39金融工具(「香港會計準則39」)中涉及金融資產和金融負債的確認，分類和計量；金融工具的終止確認；金融資產的減值和對沖會計的條文。香港財務報告準則9對其他與金融工具相關的準則(例如：香港財務報告準則7金融工具－披露)也進行了重大的修正。

於二零一八年一月一日，本集團的保留盈利由於金融資產的分類和計量受到的影響總計如下：

|                    | <i>附註</i> |                   |
|--------------------|-----------|-------------------|
| 期初保留盈利－香港會計準則39    |           | 56,160,504        |
| 貿易及其他應收賬款撥備增加，除稅後  | (ii)      | (165,875)         |
| 合同資產撥備增加，除稅後       | (ii)      | (11,565)          |
| 非控制性權益減少，除稅後       | (ii)      | 150               |
|                    |           | <hr/>             |
| 採納香港財務報告準則9之保留盈利調整 |           | (177,290)         |
|                    |           | <hr/>             |
| 期初保留盈利－香港財務報告準則9   |           | <u>55,983,214</u> |

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**(i) 分類及計量**

管理層對本集團於香港財務報告準則9初始採用日(即二零一八年一月一日)所持有金融資產的商業模式和現金流合同條款進行評估，並且將金融工具分類為適當的香港財務報告準則9類別，即為按公允價值計入其他全面收入或以公允價值計入損益及按攤銷成本計量的金融資產。重新分類的主要影響如下：

|   | 可供出售<br>金融資產 | 按公允價值<br>計入其他<br>全面收入<br>的金融資產 |
|---|--------------|--------------------------------|
| <b>於二零一八年一月一日</b>                                 |              |                                |
| 期初結餘－香港會計準則39                                     | 527,650      | —                              |
| 非持作買賣的非上市股本證券從可供出售金融資產<br>重新分類至按公允價值計入其他全面收入的金融資產 | (527,650)    | 527,650                        |
|   | <u>—</u>     | <u>527,650</u>                 |
| 期初結餘－香港財務報告準則9                                    | <u>—</u>     | <u>527,650</u>                 |

上述變化對本集團權益的影響如下：

|   | 對可供出售<br>金融資產儲備<br>之影響 | 對按公允價值<br>計入其他<br>全面收入<br>的金融資產<br>儲備之影響 |
|---|------------------------|--|
| <b>於二零一八年一月一日</b>                                 |                        |  |
| 期初結餘－香港會計準則39                                     | 271,548                | —  |
| 非持作買賣的非上市股本證券從可供出售金融資產<br>重新分類至按公允價值計入其他全面收入的金融資產 | (271,548)              | 271,548                                  |
|   | <u>—</u>               | <u>271,548</u>                           |
| 期初結餘－香港財務報告準則9                                    | <u>—</u>               | <u>271,548</u>                           |

於二零一八年一月一日，公允價值為人民幣527,650,000元的於兩間公司的權益投資由可供出售重新分類至按公允價值計入其他全面收入的金融資產及累計公允價值收益人民幣271,548,000元由可供出售金融資產儲備重新分類至按公允價值計入其他全面收入的金融資產儲備。

由於新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，故對本集團有關金融負債之會計處理並無影響。終止確認規則由香港會計準則39(金融工具：確認和計量)轉入且沒有變更。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**(ii) 金融資產減值**

本集團有兩類金融資產適用於香港財務報告準則9中新的預期信貸虧損模型：

- 貿易及其他應收款
- 合同資產

本集團須就每項該等類別的資產根據香港財務報告準則9修訂其減值方法。減值方法變動對本集團保留盈利及權益的影響披露於上文附註4(d)的列表。

儘管現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則9的減值要求，但已識別的減值損失並不重大。

就貿易應收款(不包括應收合營企業及聯營公司的貿易應收款)及合同資產而言，本集團應用香港財務報告準則9規定的預期信貸虧損簡化方式，其計算過程要求所有貿易應收款及合同資產均使用存續期間預計的損失撥備率。於二零一八年一月一日，對於信貸風險被評估為中或者高的貿易應收款(不包括應收合營企業及聯營公司的貿易應收款)及合同資產，本集團於期初保留盈利內確認人民幣177,290,000元。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款及合同資產乃根據共享信用風險特徵及賬齡分組。合同資產涉及未入賬在建工程，且與相同類型合同的貿易應收款具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款的預期虧損率與合同資產虧損率合理地相若。

按此基準，於二零一八年一月一日貿易應收款(不包括應收合營企業及聯營公司款項)及合同資產的虧損撥備釐定如下：

|                   | 1年內           | 1年至2年         | 2年至3年        | 3年以上           | 總計             |
|-------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|----------------|
| <b>於二零一八年一月一日</b> |               |               |              |                |                |
| 預期虧損率             | 1.00%         | 5.00%         | 5.00%        | 30.00%         |                |
| 賬面值總額             | 8,311,438     | 454,870       | 165,370      | 512,260        | 9,443,938      |
| 虧損撥備              | <u>83,114</u> | <u>22,744</u> | <u>8,269</u> | <u>153,678</u> | <u>267,805</u> |

就對合營企業及聯營公司的貿易應收款及其他應收款(包括對合營企業及聯營公司款項)而言，本集團根據過往結算記錄及過往經驗就對合營企業及聯營公司的貿易應收款及其他應收款(包括對合營企業及聯營公司款項)的可收回性作出定期集體評估以及個別評估。董事相信，本集團對合營企業及聯營公司的貿易應收款及其他應收款(包括應收合營企業及聯營公司款項)的未償還餘額並無重大內在信貸風險。於二零一八年一月一日，對合營企業及聯營公司的貿易應收款及其他應收款(包括應收合營企業及聯營公司款項)並無對保留盈利造成重大影響。



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**(e) 香港財務報告準則 9 金融工具 – 於二零一八年一月一日應用的會計政策**

**(i) 分類**

自二零一八年一月一日起，本集團金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後按公允價值計量(計入其他全面收入或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量。

該分類取決於本集團管理金融資產的業務模型及現金流量的合同期。

就按公允價值計量的資產而言，其收益或虧損於損益或其他全面收入列賬。對於並非持作買賣的權益投資，則取決於本集團是否不可撤回地選擇於初始確認時列作透過其他全面收入按公允價值呈列的權益投資。

**(ii) 計量**

初始確認時，本集團的金融資產按公允價值計量，另加(如屬並非透過損益按公允價值計量的金融資產)收購該金融資產產生的直接交易成本。透過損益按公允價值入賬的金融資產的交易成本於損益列作開支。

**債務工具**

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流特點。

- 攤銷成本：為收取合同現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產以攤銷成本計量。後續以攤銷成本計量，且並非對沖關係一部分的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在綜合全面收入表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。

**權益投資**

本集團其後按公允價值計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入呈列權益投資公允價值的收益及虧損，則其後於終止確認投資後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團收取股息的權利確定時，該等投資的股息將繼續在損益確認為其他收入。

按公允價值計入損益的金融資產公允價值變動在綜合收益表確認為「其他收入及收益 — 淨額」(如適用)。按公允價值計入其他全面收入的權益投資的減值虧損(及減值虧損回撥)不會與公允價值的其他變動分開呈列。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### (iii) 減值

本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬的債務工具有關之預期信貸虧損。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。

預期信貸虧損為金融資產預期年內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺額的現值)。

就貿易應收款及合同資產而言，本集團採用香港財務報告準則9准許的簡化方式，該方式要求預期存續期虧損於初步確認資產時確認。撥備模型根據有類似信貸風險特徵的合同資產及貿易應收款於預期年內期的過往可觀察違約率釐定，並按未來估計調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析未來估計的變動。

來自第三方及關聯方的其他應收款減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。倘應收款信貸風險於初始確認後大幅增加，則其減值按預期存續期信貸虧損計量。

## 5. 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。

(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二零一八年及二零一七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<br>所有分部       | 集團                |
|------------------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>截至二零一八年</b>               |                   |                |                  |                  |                   |
| <b>六月三十日止六個月</b>             |                   |                |                  |                  |                   |
| 分部營業額                        | 29,305,594        | 582,295        | 3,367,210        | 1,107,577        | 34,362,676        |
| 於某一時間點確認                     | 16,143,975        | –              | –                | –                | 16,143,975        |
| 於某一時間內確認                     | 13,161,619        | –              | 3,367,210        | 1,107,577        | 17,636,406        |
| 其他營業額來源 –                    |                   |                |                  |                  |                   |
| 租金收入                         | –                 | 582,295        | –                | –                | 582,295           |
| 分部間營業額                       | –                 | (59,437)       | (39,431)         | (176,700)        | (275,568)         |
| <b>營業額(來自外部客戶)</b>           | <b>29,305,594</b> | <b>522,858</b> | <b>3,327,779</b> | <b>930,877</b>   | <b>34,087,108</b> |
| <b>期間盈利/(虧損)</b>             | <b>4,318,295</b>  | <b>429,917</b> | <b>(184,147)</b> | <b>(483,998)</b> | <b>4,080,067</b>  |
| 融資成本                         | (2,254,495)       | (119,967)      | (365,425)        | (6,551)          | (2,746,438)       |
| 應佔合營企業業績                     | 140,161           | –              | –                | (67)             | 140,094           |
| 應佔聯營公司業績                     | (45,730)          | –              | –                | (5,517)          | (51,247)          |
| 所得稅(開支)/貸記                   | (3,815,692)       | (143,200)      | 159,150          | 155,631          | (3,644,111)       |
| 議價收購收益                       | 26,409            | –              | 293,302          | –                | 319,711           |
| 物業、廠房及設備、無形資產及<br>土地使用權折舊及攤銷 | (80,518)          | –              | (800,403)        | (33,612)         | (914,533)         |
| 為獲取與客戶之間的合同<br>而產生的增量成本的攤銷   | (61,336)          | –              | –                | –                | (61,336)          |
| 應收款及合同資產減值虧損撥備               | (32,671)          | –              | (3,022)          | (3,526)          | (39,219)          |
| 投資物業公允價值收益 – 除稅後             | –                 | 178,646        | –                | –                | 178,646           |

(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<br>所有分部       | 集團                |
|--------------------|-------------------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| <b>截至二零一七年</b>     |                   |                |                 |                  |                   |
| <b>六月三十日止六個月</b>   |                   |                |                 |                  |                   |
| 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           |

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<br>所有分部       | 集團                 |
|----------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>於二零一八年六月三十日</b>         |                    |                   |                   |                  |                    |
| <b>分部資產</b>                | <b>263,266,270</b> | <b>23,582,247</b> | <b>40,304,917</b> | <b>820,069</b>   | <b>327,973,503</b> |
| 分部資產包括：                    |                    |                   |                   |                  |                    |
| 合營企業投資                     | 10,304,909         | —                 | —                 | 183              | 10,305,092         |
| 聯營公司投資                     | 132,703            | —                 | —                 | 77,118           | 209,821            |
| 增添非流動資產(除金融工具及<br>遞延所得稅資產) | 623,882            | —                 | 1,112,499         | 30,202           | 1,766,583          |
| <b>分部負債</b>                | <b>83,206,722</b>  | <b>—</b>          | <b>1,552,007</b>  | <b>985,179</b>   | <b>85,743,908</b>  |
| <b>於二零一七年十二月三十一日</b>       |                    |                   |                   |                  |                    |
| <b>分部資產</b>                | <b>226,502,464</b> | <b>23,360,591</b> | <b>40,021,783</b> | <b>1,278,962</b> | <b>291,163,800</b> |
| 分部資產包括：                    |                    |                   |                   |                  |                    |
| 合營企業投資                     | 7,395,522          | —                 | —                 | —                | 7,395,522          |
| 聯營公司投資                     | 146,880            | —                 | —                 | 82,635           | 229,515            |
| 增添非流動資產(除金融工具及<br>遞延所得稅資產) | 774,049            | 1,964,970         | 30,606,386        | 88,978           | 33,434,383         |
| <b>分部負債</b>                | <b>65,966,881</b>  | <b>—</b>          | <b>2,424,804</b>  | <b>106,448</b>   | <b>68,498,133</b>  |

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 6. 貿易和其他應收款及預付款

|             | 於                 |                   |
|-------------|-------------------|-------------------|
|             | 二零一八年<br>六月三十日    | 二零一七年<br>十二月三十一日  |
| 貿易應收款－淨額    | 8,490,165         | 7,921,310         |
| 其他應收款－淨額    | 17,744,481        | 16,006,437        |
| 預付款         | 7,948,027         | 5,452,544         |
| 為獲得合同的資本化成本 | 539,178           | —                 |
| 應收合營企業款項    | 2,066,052         | 3,994,073         |
| 應收聯營公司款項    | 287,009           | 209,989           |
|             | <u>37,074,912</u> | <u>33,584,353</u> |
| 總額          |                   |                   |
| 減：非流動部分     | (238,034)         | (526,289)         |
| 流動部分        | <u>36,836,878</u> | <u>33,058,064</u> |

於二零一八年六月三十日，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                |                  |
|-------------|------------------|------------------|
|             | 二零一八年<br>六月三十日   | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
| 貿易應收款－流動部份  |                  |                  |
| －應收第三方款項    | 8,771,010        | 7,914,253        |
| －應收合營企業款項   | 2,065            | 2,485            |
| －應收一家聯營公司款項 | —                | 36,000           |
|             | <u>8,773,075</u> | <u>7,952,738</u> |

|            | 於                |                  |
|------------|------------------|------------------|
|            | 二零一八年<br>六月三十日   | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
| 貿易應收款－流動部分 | 8,773,075        | 7,952,738        |
| 減：減值撥備     | (282,910)        | (31,428)         |
|            | <u>8,490,165</u> | <u>7,921,310</u> |

貿易應收款於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的賬齡分析如下：

|       | 於                |                  |
|-------|------------------|------------------|
|       | 二零一八年<br>六月三十日   | 二零一七年<br>十二月三十一日 |
| 1年內   | 7,623,556        | 6,820,238        |
| 1年至2年 | 417,446          | 454,870          |
| 2年至3年 | 135,200          | 165,370          |
| 超過3年  | 596,873          | 512,260          |
|       | <u>8,773,075</u> | <u>7,952,738</u> |

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 7. 預提費用及其他應付款

|                         | 於                 |                   |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
|                         | 二零一八年<br>六月三十日    | 二零一七年<br>十二月三十一日  |
| 應付合營企業款項(附註(a))         | 5,787,339         | 4,615,028         |
| 應付一家聯營公司款項(附註(a))       | 77,576            | 160,276           |
| 應付受同一共同股東控制的實體款項(附註(a)) | 60,000            | —                 |
| 建築應付款(附註(b))            | 19,871,225        | 14,566,401        |
| 其他應付款及預提費用(附註(c))       | 23,538,815        | 20,098,285        |
|                         | <u>49,334,955</u> | <u>39,439,990</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。

## 8. 其他收入

|              | 截至六月三十日止六個月    |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 二零一八年          | 二零一七年          |
| 利息收入         | 156,543        | 116,364        |
| 其他營運收入       | 163,465        | 72,405         |
| 可供出售金融資產股息收入 | —              | 10,233         |
|              | <u>320,008</u> | <u>199,002</u> |

## 9. 其他收益—淨額

|               | 截至六月三十日止六個月    |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 二零一八年          | 二零一七年          |
| 投資物業公允價值收益—淨額 | 238,089        | 479,260        |
| 出售一家合營企業收益    | 54,987         | —              |
| 出售無形資產收益      | 16,116         | 51,783         |
| 出售物業、廠房及設備收益  | 402            | 322            |
| 出售一家聯營公司虧損    | —              | (13,459)       |
| 其他            | 74,123         | 14,781         |
|               | <u>383,717</u> | <u>532,687</u> |

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 10. 融資成本

|            | 截至六月三十日止六個月        |                    |
|------------|--------------------|--------------------|
|            | 二零一八年              | 二零一七年              |
| 利息開支：      |                    |                    |
| — 銀行借款     | 2,144,917          | 1,251,002          |
| — 境內債券     | 1,231,064          | 1,220,190          |
| — 中期票據     | 54,448             | 9,438              |
| — 優先票據     | 586,335            | 197,473            |
| — 其他借款     | 566,083            | 479,130            |
| — 融資租賃負債   | 4,936              | 7,002              |
|            | <u>4,587,783</u>   | <u>3,164,235</u>   |
| 提前贖回優先票據溢價 | 16,730             | —                  |
| 淨匯兌虧損／(收益) | 557,852            | (440,915)          |
| 減：融資成本資本化  | <u>(2,415,927)</u> | <u>(1,754,939)</u> |
|            | <u>2,746,438</u>   | <u>968,381</u>     |

## 11. 所得稅開支

|                   | 截至六月三十日止六個月        |                  |
|-------------------|--------------------|------------------|
|                   | 二零一八年              | 二零一七年            |
| 當期所得稅             |                    |                  |
| — 企業所得稅 (附註(b))   | 2,972,310          | 1,483,624        |
| 遞延所得稅             | <u>(1,384,986)</u> | <u>(398,815)</u> |
|                   | 1,587,324          | 1,084,809        |
| 當期中國土地增值稅 (附註(c)) | <u>2,056,787</u>   | <u>1,305,404</u> |
|                   | 3,644,111          | 2,390,213        |
| 所得稅總額             | <u>3,644,111</u>   | <u>2,390,213</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（截至二零一七年六月三十日止六個月：零）。

### (b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應稅收入的國家有關的法律和法規計算的。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團於中國的所有公司適用的所得稅率為按利潤的25%計算（截至二零一七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%。

**12. 股息**

|                                   | 截至六月三十日止六個月      |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
|                                   | 二零一八年            | 二零一七年            |
| 中期股息每股普通股人民幣0.40元(二零一七年：人民幣0.33元) | <u>1,288,947</u> | <u>1,063,381</u> |

董事會建議派發截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.40元，合計為人民幣1,288,947,000元（截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣1,063,381,000元）。該中期股息於本中期財務資料尚未確認為負債。其將於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認為股東權益。