



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

中期 報告 2018年



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	13
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	21
中期簡明綜合損益表	23
中期簡明綜合全面收入表	24
中期簡明綜合權益變動表	25
中期簡明綜合現金流量表	26
中期簡明綜合財務資料的附註	27
補充資料	70

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	鄭爾城 吳又華 王振邦
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	www.rfchina.com

董事長致辭

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。

董事長致辭

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。

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。

董事長
李思廉

香港，二零一八年八月二十四日

業務回顧

物業發展

截至二零一八年六月三十日，本集團土地儲備總權益可售面積約為56,969,000平方米，分佈於八十九個城市及地區。期內，本集團交付的面積如下述所示，錄得協議銷售額佔全年目標的44%，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2,601,000平方米，約佔二零一八年全年預期落成的可售面積7,697,000平方米的34%，而二零一七年同期則為25%。二零一八年下半年的落成可售面積預計將約為5,096,000平方米，詳見下表：

地區	二零一八年 上半年實際完成		二零一八年 下半年預計完成		二零一八年 全年預計完成	
	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)	建築 面積約數 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)
華南地區	1,144,000	868,000	1,359,000	1,062,000	2,503,000	1,930,000
中南地區	491,000	393,000	134,000	126,000	625,000	519,000
華東地區	691,000	521,000	869,000	679,000	1,560,000	1,200,000
華北地區	516,000	402,000	738,000	602,000	1,254,000	1,004,000
西北地區	176,000	155,000	1,447,000	1,008,000	1,623,000	1,163,000
海南	57,000	47,000	571,000	503,000	628,000	550,000
海外	-	-	247,000	169,000	247,000	169,000
小計	3,075,000	2,386,000	5,365,000	4,149,000	8,440,000	6,535,000
合作項目(權益)	89,000	74,000	302,000	246,000	391,000	320,000
投資物業	141,000	141,000	701,000	701,000	842,000	842,000
總計	3,305,000	2,601,000	6,368,000	5,096,000	9,673,000	7,697,000

協議銷售

於二零一八年上半年的六個月內，協議銷售額來自二十六個省及區域的五十一個城市及地區；本集團錄得協議銷售額約人民幣569.6億元，對應可售面積為4,413,900平方米，與去年同期相比，分別增長47%和50%，詳見下表：

地區	權益 總值約數 (人民幣百萬元)	權益已售出 可售面積約數 (平方米)
廣東省	8,019.3	568,500
浙江省	6,248.3	341,000
山西省	6,143.4	557,200
海南省	4,299.2	265,300
重慶市	4,278.1	477,000
天津市	3,676.0	269,500
江蘇省	3,459.2	268,300
福建省	2,853.0	218,900
山東省	2,036.0	186,400
陝西省	1,892.3	187,900
內蒙古	1,817.3	209,700
河北省	1,740.3	139,200
馬來西亞	1,598.3	76,200
貴州省	1,582.8	150,600
江西省	1,164.6	102,900
上海市	1,062.5	18,600
安徽省	1,042.5	143,600
河南省	889.0	60,800
黑龍江省	808.0	39,000
北京市	752.3	7,700
湖南省	414.3	42,900
廣西省	268.7	19,500
澳大利亞	264.6	6,200
四川省	226.8	18,600
柬埔寨	215.2	15,900
遼寧省	203.1	22,500
合計	56,955.1	4,413,900

發展中物業

截至二零一八年六月三十日，發展中物業的權益建築面積合共約26,558,000平方米，分佈情況如下：

地區	權益建築 面積約數 (平方米)	權益可售 面積約數 (平方米)
華南地區	5,961,000	4,630,000
中南地區	1,987,000	1,573,000
華東地區	4,023,000	2,793,000
華北地區	6,751,000	4,998,000
西北地區	4,296,000	2,976,000
海南	2,052,000	1,687,000
海外	1,488,000	1,046,000
總計	26,558,000	19,703,000

物業投資

本集團投資物業組合主要分佈在一線及二線城市，包括甲級寫字樓、購物商場、多種零售物業、以及物流園區等。於二零一八年六月三十日，本集團投資物業組合總建築面積合共超過2,200,000平方米。

酒店營運

本集團目前已擁有八十八間運營中酒店，總建築面積為3,888,755平方米，總客房數為26,732間，分別由知名酒店管理集團如萬豪國際酒店集團、洲際酒店集團、希爾頓酒店集團、凱悅酒店集團、雅高酒店集團、萬達酒店管理集團及其他酒店集團管理。另外，本集團約有二十九間在建及規劃中的酒店，合共一百一十七間酒店，是全球最大的豪華酒店資產擁有人。

土地儲備

期內於三十一個城市及地區收購共三十七幅地塊，新增土地的權益可售面積約為8,356,000平方米，權益地價約為人民幣214億元，購置土地的平均成本為每平方米人民幣2,500元。

管理層討論與分析

於二零一八年六月三十日，本集團權益土地儲備建築面積為67,464,000平方米，可售面積為56,969,000平方米，分佈於八十九個城市及地區，詳見下表：

地區	權益建築 面積約數 (平方米)	權益可售 面積約數 (平方米)
發展物業		
華南地區	14,288,000	12,622,000
中南地區	6,823,000	6,235,000
華東地區	6,941,000	5,337,000
華北地區	16,222,000	14,014,000
西北地區	11,046,000	9,637,000
海南地區	3,175,000	3,032,000
海外	6,727,000	4,099,000
小計	65,222,000	54,976,000
投資物業	2,242,000	1,993,000
總計	67,464,000	56,969,000

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：

- 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。總體平均售價上升反映大多數項目整體售價高於過往期間。首三大項目—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%的首三大城市(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 (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	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	29,306	2,390,000	12,300

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本集團總成本的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。

財政資源及流動性

於二零一八年六月三十日，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358.6億元(二零一七年十二月三十一日：人民幣322.1億元)。截至本期末借款總額達人民幣1,591.4億元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,422.4億元)，期末淨負債額由二零一七年十二月三十一日人民幣1,100.3億元增加至人民幣1,232.8億元。淨負債與總權益比率由在二零一七年十二月三十一日169.6%的水平，增加至於二零一八年六月三十日的187.5%。

截至二零一八年六月三十日止六個月，新增銀行借款人民幣317.9億元，利率介乎3.76%至9.60%；同時，償還銀行借款人民幣109.9億元。於二零一八年六月三十日，整體銀行借款組合的實際利率為5.13%(二零一七年六月三十日：4.46%)。除人民幣230億元利率介乎3.48%至5.70%境內公司債券、人民幣145.3億元利率介乎4.39%至7.50%境內非公開發行債券、人民幣20億元利率介乎5.25%至5.50%中期票據及境外28.75億美元利率介乎5.00%到7.00%優先票據之外，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

於二零一八年六月三十日，部份物業和銀行存款被抵押以獲取人民幣907.3億元的銀行及其他借款(二零一七年十二月三十一日：人民幣709.1億元)。

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及為本集團從事項目開發業務的合營企業及聯營公司提供若干借款的連帶擔保。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。於二零一八年六月三十日，該等擔保合計人民幣704.0億元，較二零一七年十二月三十一日的人民幣578.8億元增加21.6%。

僱員及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團共有員工約52,634人(二零一七年六月三十日：23,076人)。員工人數增加主要由於收購萬達酒店所致。截至二零一八年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣17.5億元。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。

其他資料

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(「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。

中期業績的審閱

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

本公司於二零一八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

於二零一八年六月三十日，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) 於二零一八年六月三十日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	股份類別	股份數目			期末持有的 股份總數	總股本權益 概約百分比 ^{附註}
		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			1,080,092,672	33.52%
	H股	14,000,000	5,000,000	16,000,000		
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%
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：

於二零一八年六月三十日，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」) ^(附註1)	公司	不適用	7.50%
	北京富盛利房地產經紀有限公司 (「富盛利」) ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
	兆運有限公司(「兆運」) ^(附註3)	公司	不適用	不適用
	怡略有限公司(「怡略」) ^(附註3)	公司	不適用	不適用
張力	天富 ^(附註1)	公司	不適用	7.50%
	富盛利 ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
李海倫	兆運 ^(附註4)	公司	不適用	不適用
	怡略 ^(附註4)	公司	不適用	不適用

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博士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%。李思廉博士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由李思廉博士及張力先生各自實益擁有50%。
3. 李思廉博士透過其配偶(i)擁有兆運(本公司的全資附屬公司)發行的於二零一八年到期的4億美元5.25%優先票據的1,554,000美元權益；及(ii)擁有怡略(本公司的全資附屬公司)發行的於二零二一年到期的8億美元7%優先票據的7,000,000美元權益。
4. 李海倫女士透過其全資擁有的Pleasant View Limited (i)擁有兆運發行的於二零一八年到期的4億美元5.25%優先票據的234,000美元權益；及(ii)擁有怡略發行的於二零二一年到期的8億美元7%優先票據的1,050,000美元權益。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，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 ^(附註1)	佔H股權益 概約百分比 ^(附註2)
BlackRock, Inc.	H股	61,453,986 (L)	6.05%
Commonwealth Bank of Australia	H股	53,233,212 (L) 5,067,768 (S)	5.24% 0.49%
Lehman Brothers Holdings Inc.	H股	51,049,240 (L) 67,663,183 (S)	5.03% 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，於二零一八年六月三十日，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。

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博士、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（李思廉博士的胞姊）；及三名獨立非執行董事：分別為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。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本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)、李思廉博士及吳又華先生組成。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博士，另外兩名成員為獨立非執行董事鄭爾城先生及王振邦先生。李思廉博士為委員會主席。

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. 本公司獨立非執行董事吳又華先生於二零一八年六月十一日獲委任為於聯交所上市的基石控股有限公司(股份編號：1592)的獨立非執行董事。

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 二零一八年 六月三十日	經審核 二零一七年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
土地使用權	9	9,259,223	9,173,164
物業、廠房及設備	9	34,832,306	34,234,093
投資物業	9	25,052,412	24,814,323
無形資產	9	1,075,487	1,111,274
合營企業投資	10	10,305,092	7,395,522
聯營公司投資	11	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	12	238,034	526,289
		89,071,849	84,429,320
流動資產			
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	12	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	13	17,083,448	12,517,580
現金及現金等價物		18,778,157	19,697,169
		247,001,128	213,679,620
總資產		336,072,977	298,108,940

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 二零一八年 六月三十日	經審核 二零一七年 十二月三十一日
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	14	805,592	805,592
其他儲備		4,501,611	4,566,257
保留盈利		59,288,181	56,160,504
		64,595,384	61,532,353
永久性資本工具	15	-	2,404,327
非控制性權益		1,161,956	956,974
總權益		65,757,340	64,893,654
負債			
非流動負債			
長期借款	16	114,256,639	113,829,411
遞延所得稅負債		7,126,290	6,720,368
		121,382,929	120,549,779
流動負債			
預提費用及其他應付款	17	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	16	21,010,417	15,360,224
長期借款當期部份	16	23,870,835	13,054,198
		148,932,708	112,665,507
總負債		270,315,637	233,215,286
總權益及負債		336,072,977	298,108,940

第 27 至 69 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 二零一八年	二零一七年
營業額	7	34,087,108	20,413,922
銷售成本		(20,950,374)	(13,021,536)
毛利		13,136,734	7,392,386
其他收入	18	320,008	199,002
其他收益－淨額	19	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	8	319,711	–
經營溢利		10,381,769	5,885,300
融資成本	20	(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		140,094	(70,874)
除所得稅前盈利		7,724,178	4,870,966
所得稅開支	21	(3,644,111)	(2,390,213)
期間盈利		4,080,067	2,480,753
應佔盈利：			
－本公司所有者		3,923,067	2,402,638
－永久性資本工具持有者	15	33,433	71,193
－非控制性權益		123,567	6,922
		4,080,067	2,480,753
本公司所有者應佔盈利的每股基本 及攤薄盈利 (以每股人民幣元計)		1.2174	0.7456

第27至69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 二零一八年	二零一七年
期間盈利		4,080,067	2,480,753
其他全面虧損			
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)
期間除稅後其他全面虧損		(64,646)	(155,751)
期間全面收入總額		4,015,421	2,325,002
期間應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者		3,858,421	2,246,887
— 永久性資本工具持有者	15	33,433	71,193
— 非控制性權益		123,567	6,922
		4,015,421	2,325,002

第 27 至 69 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				總額	永久性 資本工具	非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利					
二零一七年十二月三十一日結餘 (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 的調整，稅後淨額(附註4)	-	-	(177,290)	(177,290)	-	(150)	(177,440)	
基於香港財務報告準則15 的調整，稅後淨額(附註4)	-	-	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 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(附註15)	-	-	-	-	(2,400,000)	-	(2,400,000)	
分配予永久性資本工具持有者(附註15)	-	-	-	-	(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 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15)	-	-	-	-	(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	

第27至69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 二零一八年	二零一七年
營運活動的現金流量		
— 營運產生/(所用)的現金	58,266	(2,114,290)
— 已付利息	(4,735,642)	(3,541,115)
— 已付企業所得稅及土地增值稅	(4,872,922)	(3,012,306)
營運活動所用的現金淨額	(9,550,298)	(8,667,711)
投資活動的現金流量		
— 購買物業、廠房及設備及土地使用權	(741,688)	(978,516)
— 購買無形資產	(48,161)	(32,613)
— 添置投資物業	—	(111,996)
— 出售物業、廠房及設備所得款	1,698	3,437
— 出售無形資產所得款	60,607	96,000
— 出售一家合營企業所得款	66,525	—
— 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	(418,784)	(894,121)
— 收購一家附屬公司預付款	(167,404)	(200,400)
— 與收購附屬公司相關借款	—	(1,540,000)
— 投資按公允價值計入其他全面收入的金融資產 (二零一七年：可供出售金融資產)、合營企業及聯營公司	(264,167)	(533,398)
— 借款予合營企業及聯營公司	(1,666,795)	(862,952)
— 收取合營企業及聯營公司現金還款	1,899,851	1,901,402
— 已收按公允價值計入其他全面收入的金融資產 (二零一七年：可供出售金融資產)及一家聯營公司股息	3,535	42,070
— 已收利息	156,543	116,364
投資活動所用的現金淨額	(1,118,240)	(2,754,100)
融資活動的現金流量		
— 借貸所得款，扣除交易成本	50,184,317	25,800,988
— 贖回永久性資本工具	(2,400,000)	—
— 償還借款	(34,594,534)	(24,352,914)
— 償還融資租賃負債	(49,457)	(25,854)
— 借款保證金(增加)/減少	(2,542,714)	2,779,074
— 非控制性權益注資	6,450	31,400
— 購買非控制性權益	—	(1,500)
— 支付本公司所有者股息	(781,749)	(2,255,657)
— 分配予永久性資本工具持有者	(37,760)	(71,587)
融資活動產生的現金淨額	9,784,553	1,903,950
現金及現金等價物減少淨額	(883,985)	(9,517,861)
期初現金及現金等價物	19,697,169	25,306,015
匯兌虧損	(35,027)	(104,465)
期末現金及現金等價物	18,778,157	15,683,689

第 27 至 69 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。

3. 會計政策 (續)

(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內首個中期期間採用。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平均稅率計算。

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)

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。該等調整的詳情於下述準則說明。

	於二零一八年一月一日			重列
	如原本呈列	香港財務 報告準則 15	香港財務 報告準則 9	
綜合資產負債表 (摘要)				
非流動資產				
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
流動資產				
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
總資產	298,108,940	(2,423,448)	(191,448)	295,494,044
非流動負債				
遞延所得稅負債	6,720,368	297,599	(14,008)	7,003,959
流動負債				
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
總負債	233,215,286	(4,316,443)	(14,008)	228,884,835
權益				
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
總權益	64,893,654	1,892,995	(177,440)	66,609,209

4. 會計政策變更(續)

(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)。

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)

4. 會計政策變更(續)

(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(續)

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。

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	採納香港財務報告 準則 15 的影響	重列
綜合資產負債表(摘要)			
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。

4. 會計政策變更(續)

(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(續)

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。

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

如上述解釋，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。

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)

4. 會計政策變更(續)

(d) 香港財務報告準則9金融工具－採納之影響(續)

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

	附註	
期初保留盈利－香港會計準則39		56,160,504
貿易及其他應收款撥備增加，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
採納香港財務報告準則9之保留盈利調整		(177,290)
期初保留盈利－香港財務報告準則9		55,983,214

(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：

於二零一八年一月一日	可供出售 金融資產	按公允價值計入 其他全面收入 的金融資產
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 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
期初結餘－香港財務報告準則9	—	527,650

4. 會計政策變更(續)

(d) 香港財務報告準則9金融工具－採納之影響(續)

(i) 分類及計量(續)

上述變化對本集團權益的影響如下：

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

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金融資產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。

(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。

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)

4. 會計政策變更(續)

(d) 香港財務報告準則9金融工具－採納之影響(續)

(ii) 金融資產減值(續)

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有之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
於二零一八年一月一日					
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	83,114	22,744	8,269	153,678	267,805

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。

4. 會計政策變更(續)

(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(如屬並非按公允價值計入損益的金融資產)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損益表確認為「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。

4. 會計政策變更(續)

(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(續)

(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. 判斷及估計

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。

在編製此等中期財務資料時，除管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷及應用於二零一七年財務報表的估計不確定性的關鍵來源外，下列判斷及估計亦獲應用：

物業開發活動收入確認的判斷及估計

當本集團於履約時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，中國的物業銷售收入於某一時間內確認；否則當買方取得竣工物業的控制權時於某一時間點確認收入。由於與客戶的合同限制，本集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此本集團並不能將該物業單元用於其他用途。然而，本集團是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於每個合同條款約定和該合同適用的法律解釋，以及需要重大會計判斷。評估本集團是否就銷售合同擁有獲得客戶付款之可強制執行權利時，本集團已取得法律顧問有關獲得付款之可強制執行權利的意見，包括評估合同條款以及任何可補充或凌駕於該等合同條款之法例，並評估是否存在因特別表現限制本集團強制執行獲得付款之權利的情況。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同分類為有付款請求權的合同及無付款請求權的合同。管理層將定期重新評估彼等之判斷，以識別及評估是否存在可影響本集團獲得付款之可執行權利及銷售合同的會計處理之涵義。

5. 判斷及估計(續)

物業開發活動收入確認的判斷及估計(續)

本集團按整個合同期間已完成履約義務的進度於報告日期確認物業開發收入。該進度的計量基於本集團為滿足履行義務之付出或投入，經參考合同中各物業單元截至報告期末止已產生的合同成本佔估計總成本之百分比。本集團根據物業類型、總建築及可售面積分配共同成本。管理層需要就估計總成本的完整性及於報告日期已完成履約責任的進度的準確性進行重大會計判斷及估計。未來期間的成本估算變動可能對本集團確認的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依靠過去的經驗和承建商及(如適用)測量師的工作。

6. 財務風險管理及金融工具

6.1 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二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

6.2 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。

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. 財務風險管理及金融工具(續)

6.2 流動資金風險(續)

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
二零一八年六月三十日					
借款(不包括融資租賃負債)(附註(1))	52,058,015	34,781,551	63,862,314	38,007,371	188,709,251
融資租賃負債	95,819	92,780	362	-	188,961
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)	30,200,858	-	-	-	30,200,858
就本集團物業買家獲授按揭貸款而 向銀行提供擔保	64,732,866	-	-	-	64,732,866
就合營企業及聯營公司提供的 借款擔保	762,083	1,225,234	2,247,237	1,431,467	5,666,021
二零一七年十二月三十一日					
借款(不包括融資租賃負債)(附註(1))	35,012,417	29,511,051	75,624,872	27,102,881	167,251,221
融資租賃負債	97,900	93,688	46,760	-	238,348
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)	19,841,304	-	-	-	19,841,304
就本集團物業買家獲授按揭貸款而 向銀行提供擔保	52,779,589	-	-	-	52,779,589
就合營企業及聯營公司提供的 借款擔保	808,800	1,266,264	1,530,573	1,497,305	5,102,942

附註：

- (1) 借款利息是分別根據二零一八年六月三十日及二零一七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二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

6. 財務風險管理及金融工具(續)

6.3 信貸風險

本集團有關金融資產的最大信貸風險敞口為銀行存款、貿易和其他應收款及合同資產的總賬面值。

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間的信用風險有否持續顯著增加。評估信用風險有否顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較。

本集團通過及時就預計信用損失計提適當撥備將信用風險入賬。計算預計信用風險率時，本集團以各類應收款項的歷史損失率為基礎，並就前瞻資訊進行調整。

6.4 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。

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. 財務風險管理及金融工具(續)

6.4 資金風險管理(續)

負債比率計算如下：

	於	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
總借款(附註16)	159,137,891	142,243,833
減：現金及現金等價物	(18,778,157)	(19,697,169)
受限制現金	(17,083,448)	(12,517,580)
債務淨額	123,276,286	110,029,084
總權益	65,757,340	64,893,654
負債比率	187.5%	169.6%

6.5 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)。

本集團在二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產為按公允價值計入其他全面收入的金融資產，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。

6. 財務風險管理及金融工具(續)

6.5 公允價值估計(續)

第3層金融工具

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
可供出售金融資產		
期初餘額	-	710,130
增添	-	-
確認入其他全面虧損的公允價值虧損	-	(177,630)
期末餘額	-	532,500

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		
期初餘額	527,650	-
確認入其他全面虧損的公允價值虧損	(55,880)	-
期末餘額	471,770	-

於期內估值技術概無任何變動。

6.6 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16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
- 合同資產
- 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

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. 分部資料

主要營運決策者已被確定為執行董事。執行董事評審本集團的內部報告，以評估業績和分配資源。管理部門已根據這些報告決定了經營分部。

由於本集團幾乎所有的綜合營業額及業績均來自中國，而本集團幾乎所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從產品的角度來研究業務狀況。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。本集團提供的其他服務主要包括物業管理及代理。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。

執行董事會按本期間盈利來評估經營分部的業績。向執行董事報告的資料與本財務報表測量的方式一致。

報告予執行董事的截至二零一八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 所有分部	集團
截至二零一八年					
六月三十日止六個月					
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
於某一段時間內確認	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)
營業額(來自外部客戶)	29,305,594	522,858	3,327,779	930,877	34,087,108
期間盈利/(虧損)	4,318,295	429,917	(184,147)	(483,998)	4,080,067
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 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 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

7. 分部資料(續)

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

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

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
於二零一八年六月三十日					
分部資產	263,266,270	23,582,247	40,304,917	820,069	327,973,503
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 遞延所得稅資產)	623,882	-	1,112,499	30,202	1,766,583
分部負債	83,206,722	-	1,552,007	985,179	85,743,908
於二零一七年十二月三十一日					
分部資產	226,502,464	23,360,591	40,021,783	1,278,962	291,163,800
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 遞延所得稅資產)	774,049	1,964,970	30,606,386	88,978	33,434,383
分部負債	65,966,881	-	2,424,804	106,448	68,498,133

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. 業務合併

於期內的業務合併主要包括收購物業發展公司及一間酒店。本公司董事認為於期內收購的該等附屬公司對本集團並不重大及因此，該等附屬公司於收購日期的獨立財務報表並無披露。

購買代價、所收購資產淨值的詳情如下：

購買代價	
— 已付現金	482,310

因收購事項而確認的資產及負債如下：

現金及現金等價物	24,339
發展中物業	1,557,072
存貨	184
物業、廠房及設備	744,884
土地使用權	169,317
無形資產	2,258
貿易和其他應收款及預付款	179,707
遞延所得稅淨資產	15,532
預提費用及其他應付款	(1,276,918)
合同負債	(200,920)
短期借款	(160,000)
長期借款	(208,191)
所收購可識別的淨資產總值	847,264
減：非控制性權益	(45,243)
所收購的淨資產	802,021
議價收購收益	(319,711)
收購的現金流入，扣除所收購現金	
現金代價總額	482,310
減：去年已付的現金代價	(482,310)
於二零一八年已付的現金代價	-
減：於所收購附屬公司的現金	(24,339)
於二零一八年的現金流入	24,339

議價收購收益主要是因為賣方由於各種經營原因有意退出彼等於被收購業務中的投資或其他股東欲與國內領先物業發展商合作以解決資金流動性問題或獲取行業專業技能而產生。

營業額及盈利貢獻

購入的業務自各收購日期至二零一八年六月三十日期間為本集團貢獻營業額人民幣54,886,000元及產生淨虧損人民幣13,835,000元。倘收購於二零一八年一月一日發生，本集團於截至二零一八年六月三十日止期間的綜合備考營業額及盈利將分別為人民幣34,087,131,000元及人民幣4,047,921,000元。

9. 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	
截至二零一八年六月三十日止六個月					
於二零一八年一月一日	1,111,274	24,814,323	33,462,857	771,236	9,173,164
增添	48,161	-	698,441	95	36,972
轉撥至發展中物業	-	-	(147,869)	-	(26,780)
貨幣折算差額	(8)	-	(542)	-	-
收購附屬公司	2,285	-	797,953	-	182,676
出售	(44,491)	-	(1,296)	-	-
公允價值收益(包含在其他收益-淨額)	-	238,089	-	-	-
折舊及攤銷	(41,734)	-	(721,551)	(27,018)	(106,809)
於二零一八年六月三十日	1,075,487	25,052,412	34,087,993	744,313	9,259,223
截至二零一七年六月三十日止六個月					
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

(a) 公允價值級別

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師於轉讓或業務合併日期及於二零一八年六月三十日估值，此估值師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。就所有投資物業而言，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

當期估值技術並無任何變動。估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出，例如參考年期孳息率、到期續租孳息率、市場租金及市場價格。

本集團的政策是，於導致轉撥之事件或狀況出現變動當日確認公允價值層級之間的轉入及轉出。於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，本集團僅有第三層投資物業。

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)

10. 合營企業投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
於一月一日	7,395,522	6,795,392
增添	2,765,973	238,398
出售(附註(a))	(11,538)	–
應佔業績	140,094	(70,874)
貨幣折算差額	34,619	–
未實現利潤抵銷	(19,578)	(182)
於六月三十日	10,305,092	6,962,734

附註：

(a) 本集團於二零一八年二月五日向一名第三方出售其合營企業南京星潤置業有限公司(「南京星潤」)，代價為人民幣66,525,000元。

11. 聯營公司投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
於一月一日	229,515	166,908
增添	42,264	295,000
出售	–	(254,082)
應佔業績	(51,247)	6,001
未實現利潤抵銷	(7,176)	–
收取一家聯營公司股息	(3,535)	(31,837)
於六月三十日	209,821	181,990

12. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 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
為獲得銷售合同的資本化成本	539,178	–
應收合營企業款項(附註25(k))	2,066,052	3,994,073
應收聯營公司款項(附註25(k))	287,009	209,989
總額	37,074,912	33,584,353
減：非流動部分	(238,034)	(526,289)
流動部分	36,836,878	33,058,064

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。

12. 貿易和其他應收款及預付款(續)

	於	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 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(附註25(k))	2,065	2,485
－應收一家聯營公司款項(附註25(k))	-	36,000
	8,773,075	7,952,738

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

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 六月三十日	二零一七年 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
	8,773,075	7,952,738

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)

13. 受限制現金

	於	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
借款保證金(附註(a))	8,835,649	6,289,757
預售物業建築款保證金(附註(b))	6,906,476	5,019,033
優先票據利息保證金(附註(c))	439,797	232,168
建築工人薪金付款保證金(附註(d))	236,942	264,240
客戶按揭貸款保證金(附註(e))	134,774	17,291
應付建築款保證金(附註(f))	85,490	137,633
拆遷賠償保證金(附註(g))	15,480	75,859
其他	428,840	481,599
	17,083,448	12,517,580

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (g) 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。

14. 股本

	股份數目 (千股)	股本
於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日		
– 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。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，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。

15. 永久性資本工具

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
於一月一日	2,404,327	2,404,327
歸屬於永久性資本工具持有者的盈利	33,433	71,193
分配予永久性資本工具持有者	(37,760)	(71,587)
贖回	(2,400,000)	–
於六月三十日	–	2,403,933

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。

於截至二零一八年六月三十日止期間，本集團所有永久性資本工具已以現金償付。

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)

16. 借款

	於	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	66,113,695	49,248,702
— 無抵押	6,186,741	4,979,450
	72,300,436	54,228,152
境內債券(附註(b))		
— 無抵押	33,469,179	48,864,935
中期票據(附註(c))		
— 無抵押	1,995,308	1,994,168
優先票據(附註(d))		
— 有抵押	13,805,640	7,858,279
其他借款(附註(e))		
— 有抵押	15,877,300	13,214,000
— 無抵押	500,000	500,000
	16,377,300	13,714,000
融資租賃負債(附註(f))		
— 有抵押	179,611	224,075
減：長期借款當期部份	(23,870,835)	(13,054,198)
	114,256,639	113,829,411
流動		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	6,142,250	6,098,539
— 無抵押	3,345,653	558,000
	9,487,903	6,656,539
境內債券(附註(b))		
— 無抵押	4,000,000	—
優先票據(附註(d))		
— 有抵押	4,922,514	5,118,685
其他借款(附註(e))		
— 有抵押	2,600,000	2,350,000
— 無抵押	—	1,235,000
	2,600,000	3,585,000
	21,010,417	15,360,224
長期借款當期部份	23,870,835	13,054,198
借款總額	159,137,891	142,243,833

16. 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	
	二零一八年	二零一七年
於一月一日	60,884,691	46,068,041
增添	31,171,994	15,974,061
收購附屬公司	615,889	796,000
還款	(10,986,084)	(11,090,698)
匯兌虧損／(收益)	101,849	(167,690)
於六月三十日	81,788,339	51,579,714

銀行借款實際利率為5.13%(二零一七年：4.46%)。

(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款項淨額為人民幣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。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，本公司將有權調整餘下期內利率。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，本公司將有權調整餘下期內利率。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。

16. 借款 (續)

(b) 境內債券 (續)

(ii) 二零一六年債券 (續)

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，本公司將有權調整餘下期內利率。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。

於扣除交易成本後，所有二零一六年債券的所得款項淨額為人民幣12,382,400,000元。該等二零一六年債券已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，本公司將有權調整餘下期內利率。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，本公司將有權調整餘下期內利率。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再發行93,000,000張面值合計人民幣93億元的非公開債券(「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再發行57,000,000張面值合計人民幣57億元的非公開債券(「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款項淨額為人民幣29,769,400,000元。

於二零一八年五月三十日，本公司以等於本金額100%的贖回價贖回84,700,000張額外二零一六年非公開債券一。餘下期間固定年利率為6.50%。

16. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(iii) 二零一六年非公開債券(續)

於二零一八年六月二十九日，本公司以等於本金額100%的贖回價贖回85,000,000張額外二零一六年非公開債券二。餘下期間固定年利率為7.50%。

(iv) 二零一八年債券

本公司於二零一八年三月九日在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的債券(「二零一八年債券一」)。二零一八年債券一固定年利率為5.50%。二零一八年債券一將於發行日起計270日後到期。

本公司於二零一八年三月二十八日在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的債券(「二零一八年債券二」)。二零一八年債券二固定年利率為5.43%。二零一八年債券二將於發行日起計270日後到期。

本公司於二零一八年四月十三日在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的債券(「二零一八年債券三」)。二零一八年債券三固定年利率為5.30%。二零一八年債券三將於發行日起計270日後到期。

本公司於二零一八年四月十八日在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的債券(「二零一八年債券四」，及連同二零一八年債券一、二及三，為「二零一八年債券」)。二零一八年債券四固定年利率為5.70%。二零一八年債券四將於發行日起計270日後到期。

於扣除交易成本後，所有二零一八年債券的所得款項淨額為人民幣3,996,325,000元。二零一八年債券已於上海清算所上市。

(v) 二零一八年非公開債券

本公司於二零一八年六月一日在中國發行了10,000,000張面值合計人民幣10億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券一」)。二零一八年非公開債券一固定年利率為6.80%。於發行日後的第一個及第二個計息年度付息日，本公司可選擇調升剩餘期間的票面年利率。二零一八年非公開債券一為三年期債券，債券持有人有權在債券第一個或第二個計息年度付息日將持有的債券按本金額提早回售給發行人。

本公司於二零一八年六月二十七日在中國發行了5,000,000張面值合計人民幣5億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券二」，連同二零一八年非公開債券一，為「二零一八年非公開債券」)。二零一八年非公開債券二固定年利率為7.30%。於發行日後的第一個及第二個計息年度付息日，本公司可選擇調升剩餘期間的票面年利率。二零一八年非公開債券二為三年期債券，債券持有人有權在債券第一個或第二個計息年度付息日將持有的債券按本金額提早回售給發行人。

於扣除交易成本後，二零一八年非公開債券的所得款項淨額為人民幣1,492,200,000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)

16. 借款 (續)

(b) 境內債券 (續)

(vi) 境內債券的公允價值及變動

於二零一八年六月三十日，二零一五年債券、二零一六年債券及二零一八年債券的公允價值合計人民幣22,736,905,000元。公允價值乃參考截至二零一八年六月三十日止期間最後交易日公佈的報價釐定及該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

於二零一八年六月三十日，二零一六年非公開債券及二零一八年非公開債券的公允價值為人民幣14,574,265,000元。公允價值乃分別根據4.90%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層。

境內債券的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
於一月一日	48,864,935	48,697,974
增添	5,488,525	-
贖回	(16,970,000)	-
利息支出(附註20)	1,231,064	1,220,190
已付或包括在其他應付款的利息	(1,145,345)	(1,139,113)
於六月三十日	37,469,179	48,779,051

(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淨額為人民幣995,800,000元。

於二零一七年七月三日，本公司在中國再發行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。扣除交易成本後，二零一七年年中期票據二的所得款項淨額為人民幣997,000,000元。

於二零一八年六月三十日，二零一七年年中期票據一及二零一七年年中期票據二的公允價值為人民幣2,022,481,000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層。

16. 借款(續)

(c) 中期票據(續)

中期票據的變動載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
於一月一日	1,994,168	-
增添	-	995,800
利息支出(附註20)	54,448	9,438
已付或包括在其他應付款的利息	(53,308)	(9,204)
於六月三十日	1,995,308	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) 二零一七年票據

二零一七年票據一

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，本金總額為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，本金總額為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「二零一七年票據一」)。於扣除交易成本後，二零一七年票據一所得款項淨額為人民幣4,880,042,000元。

二零一七年票據二

於二零一七年十月十三日，本集團一附屬公司兆運有限公司(「兆運」)發行於二零一八年十月十一日到期的利率為5.25%的優先票據，本金總額為600,000,000美元及發行價為本金數額的100%(「二零一七年原始票據二」)。

於二零一七年十月二十七日，兆運再發行於二零一八年十月十一日到期的利率為5.25%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金數額的100%，加自二零一七年十月十三日(含當日)至(但不包括)二零一七年十月二十七日的應計利息(「二零一七年額外票據二」，及連同二零一七年原始票據二合稱為「二零一七年票據二」)。於扣除交易成本後，二零一七年票據二所得款項淨額為人民幣5,140,306,000元。

於二零一八年四月二十七日，兆運結算投標要約及根據投標要約以等於本金額100.60%的價格接納購買本金總額400,000,000美元的二零一七年票據二。於投標要約完成時，本金數額400,000,000美元的二零一七年票據二仍未償還。

16. 借款(續)

(d) 優先票據(續)

(i) 二零一七年票據(續)

二零一七年票據三

於二零一七年十一月十七日，怡略發行於二零二三年二月十三日到期的利率為5.875%的優先票據，本金總額500,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零一七年原始票據三」）。

於二零一八年一月九日，怡略再發行於二零二三年二月十三日到期的利率為5.875%的優先票據，本金總額為100,000,000美元及發行價為本金總額的99.426%，加自二零一七年十一月十七日（含當日）至（但不包括）二零一八年一月九日的應計利息（「二零一七年額外票據三」，及連同二零一七年原始票據三合稱為「二零一七年票據三」）。扣除交易成本後，二零一七年票據三所得款項淨額為人民幣3,891,552,000元。

(ii) 二零一八年票據

二零一八年票據一

於二零一八年二月十五日，兆運發行於二零一九年二月十三日到期的利率為5.000%的優先票據，本金總額為350,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零一八年票據一」）。於扣除交易成本後，二零一八年票據一所得款項淨額為人民幣2,206,205,000元。

二零一八年票據二

於二零一八年四月二十五日，怡略發行於二零二一年四月二十五日到期的利率為7.000%的優先票據，本金總額為600,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零一八年原始票據二」）。

於二零一八年六月十二日，怡略再發行於二零二一年四月二十五日到期的利率為7.000%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金總額的97.467%，加自二零一八年四月二十五日（含當日）至（但不包括）二零一八年六月十二日的應計利息（「二零一八年額外票據二」，及連同二零一八年原始票據二合稱為「二零一八年票據二」）。扣除交易成本後，二零一八年票據二所得款項淨額為人民幣4,934,901,000元。

於二零一八年六月三十日，二零一七年票據一、二零一七年票據二、二零一七年票據三、二零一八年票據一及二零一八年票據二由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以本集團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6.14%至8.75%（二零一七年：6.25%至9.14%）。

16. 借款(續)

(d) 優先票據(續)

優先票據的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
於一月一日	12,976,964	11,550,207
發行	7,754,516	4,880,042
贖回	(2,535,720)	(11,040,521)
已付提前贖回溢價	(16,730)	(474,365)
利息支出(附註20)	586,335	197,473
已付或包括在其他應付款的利息	(446,889)	(161,753)
匯兌虧損/(收益)	409,678	(135,223)
於六月三十日	18,728,154	4,815,860

於二零一八年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣18,008,417,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣13,216,190,000元)。公允價值乃參考彭博截至二零一八年六月三十日止期間最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

(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10.75%(二零一七年：4.75%至13.18%)。

其他借款的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
於一月一日	17,299,000	14,212,330
增添	5,764,300	3,940,000
收購一家附屬公司	-	300,000
還款	(4,086,000)	(1,747,330)
利息支出(附註20)	566,083	479,130
已付或包括在其他應付款的利息	(566,083)	(479,130)
於六月三十日	18,977,300	16,705,000

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)

16. 借款 (續)

(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。

於二零一八年六月三十日，本集團亦與獨立第三方訂立若干辦公室設備及汽車融資租賃協議。

融資租賃負債的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
於一月一日	224,075	323,532
增添	95	-
還款	(44,436)	(57,033)
利息支出(附註20)	4,936	7,002
已付或包括在其他應付款的利息	(5,059)	(6,968)
於六月三十日	179,611	266,533
		於
	二零一八年	二零一七年
	六月三十日	十二月三十一日
總融資租賃負債—最低租賃付款		
一年內	95,819	97,900
一年至五年	93,142	140,448
	188,961	238,348
融資租賃未來財務費用	(9,350)	(14,273)
融資租賃負債現值	179,611	224,075
融資租賃負債現值如下：		
一年內	89,210	89,310
一年至五年	90,401	134,765
	179,611	224,075

16. 借款(續)

- (g) 於二零一八年六月三十日，本集團合計人民幣87,783,745,000元的銀行及其他借款(二零一七年十二月三十一日：人民幣69,161,241,000元)以以下資產及本集團若干附屬公司的股份作為抵押：

	於	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
土地使用權	1,518,139	757,672
物業、廠房及設備	8,014,343	5,225,278
投資物業	17,402,660	15,190,552
發展中物業	39,938,090	29,119,715
已落成待售物業	4,946,567	6,648,588
受限制現金	7,533,285	6,289,757
	79,353,084	63,231,562

以若干建造物業未來的貿易應收款人民幣300,000,000元(二零一七年十二月三十一日：零)作為支持的證券化安排獲取的銀行借款人民幣589,500,000元(二零一七年十二月三十一日：零)。此等證券的實際年化利率為3.915%至4.275%，周轉期為5至12個月。

以若干銷售物業未來的貿易應收款人民幣1,184,260,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,877,682,000元)作為支持的證券化安排獲取的其他借款人民幣2,360,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,750,000,000元)。此等證券的實際年化利率為7.60%，周轉期為7個月。

- (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	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
擔保人：		
— 本公司	10,032,394	6,627,450
— 附屬公司	—	645,000
	10,032,394	7,272,450

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)

17. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
應付合營企業款項(附註(a)及25(k))	5,787,339	4,615,028
應付一家聯營公司款項(附註(a)及25(k))	77,576	160,276
應付受同一共同股東控制的實體款項(附註(a)及25(k))	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
	49,334,955	39,439,990

附註：

- (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。

18. 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
	320,008	199,002

19. 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
	383,717	532,687

20. 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(附註16(b))	1,231,064	1,220,190
— 中期票據(附註16(c))	54,448	9,438
— 優先票據(附註16(d))	586,335	197,473
— 其他借款(附註16(e))	566,083	479,130
— 融資租賃負債(附註16(f))	4,936	7,002
	4,587,783	3,164,235
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	(2,415,927)	(1,754,939)
	2,746,438	968,381

21. 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	(1,384,986)	(398,815)
	1,587,324	1,084,809
當期中國土地增值稅(附註(c))	2,056,787	1,305,404
所得稅總額	3,644,111	2,390,213

(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%)。

(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%。

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)

22. 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)	1,288,947	1,063,381

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。

23. 財務擔保合約

於二零一八年六月三十日，本集團提供的財務擔保面值分析如下：

	於	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 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))	64,732,866	52,779,589
就合營企業及聯營公司借款提供擔保(附註(b))	5,666,021	5,102,942
	70,398,887	57,882,531

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。

24. 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	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	11,048,166	8,400,098
— 收購土地使用權	21,015,118	18,628,978
— 收購酒店	797,340	797,340
	32,860,624	27,826,416

(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	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
一年內	27,812	33,692
一年至五年	60,779	36,029
五年以上	26,993	34,244
	115,584	103,965

25. 關聯方交易

本集團主要股東包括李思廉博士和張力先生，分別擁有 33.52% 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	
	二零一八年	二零一七年
薪酬及福利	11,935	10,427

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)

25. 關聯方交易 (續)

(b) 提供物業管理服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
合營企業：		
貴州大西南房地產開發有限公司(「貴州大西南」)	5,332	2,721
廣州市森華房地產有限公司(「森華房地產」)	3,965	-
天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)	2,103	3,660
	11,400	6,381
聯營公司：		
河南建業富居投資有限公司(「河南建業」)	4,025	-
龍岩恆富房地產開發有限公司(「龍岩恆富」)	676	-
	4,701	-
	16,101	6,381

(c) 提供裝飾、設計及建築服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
合營企業：		
貴州大西南	30,997	18,255
上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」)	25,720	7,864
廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	8,421	32,556
森華房地產	3,227	476
長沙禧榮置業有限公司(「長沙禧榮」)	1,049	-
津南新城	542	1,267
廣西富雅投資有限公司(「廣西富雅」)	-	4
	69,956	60,422
聯營公司：		
龍岩恆富	71,406	-
河南建業	14,920	3,855
	86,326	3,855
	156,282	64,277

25. 關聯方交易 (續)

(d) 購買安裝服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
主要股東一名直系親屬控制： 廣州鉅融機電工程有限公司	1,439	956

(e) 直飲水系統收費

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
聯營公司： 長泰馬洋溪水務有限公司(「馬洋溪水務」)	25	-
受同一共同股東控制的實體： 廣州越富環保科技有限公司	13	-
	38	-

(f) 購買酒店服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
合營企業： 廣州富景	186	-

(g) 購買廣告服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
聯營公司： 北京中房同創文化傳媒股份有限公司	193	-

(h) 提供技術服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
合營企業： 貴州大西南	47	-
津南新城	47	-
森華房地產	45	-
	139	-

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)

25. 關聯方交易 (續)

(i) 購買物業、廠房及設備

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
一名主要股東	29,020	-

(j) 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物業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。於二零一八年六月三十日，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	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
合營企業：		
津南新城	1,145,000	1,170,000
廣州富景	1,022,424	1,022,424
上海悅城	519,235	624,443
廣州市騰順投資有限公司(「騰順投資」)	308,500	308,500
森華房地產	52,500	67,500
廣西富雅	-	56,400
	3,047,659	3,249,267
聯營公司：		
河南建業	1,114,650	629,100
龍岩恆富	94,139	30,000
	1,208,789	659,100
	4,256,448	3,908,367

(ii) 其他借款

	於	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
合營企業：		
上海悅城	104,900	-
聯營公司：		
河南建業	250,200	402,300
	355,100	402,300

25. 關聯方交易 (續)

(k) 關聯方結餘

於二零一八年六月三十日，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	於	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
應收：		
合營企業		
— 非交易結餘		
騰順投資	894,250	682,408
長沙禧榮	444,958	605,828
湖州品富房地產開發有限公司	230,810	—
中交富力(北京)置業有限公司	195,000	—
漢斯上海新江灣開發有限公司	174,224	171,287
和榮有限公司	76,599	103,942
天津欣碧房地產開發有限公司	24,696	—
天津駿友房地產信息諮詢有限公司	23,148	—
北京力思創新國度科技有限公司	2,367	—
Instant Glory International Limited (「Instant Glory」)	—	2,179,543
南京星潤	—	147,025
Etone Australia Holdings Pty Ltd.	—	94,037
廣西富雅	—	10,003
	2,066,052	3,994,073
— 交易結餘		
長沙禧榮	1,049	—
森華房地產	966	2,485
津南新城	50	—
	2,065	2,485
聯營公司		
— 非交易結餘		
河南建業	117,300	—
南通錦力置業有限公司	111,591	106,263
天津碧順房地產開發有限公司	44,392	—
龍岩恆富	13,206	103,206
馬洋溪水務	520	520
	287,009	209,989
— 交易結餘		
龍岩恆富	—	36,000
	2,355,126	4,242,547

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)

25. 重大關聯方交易 (續)

(k) 關聯方結餘 (續)

	於	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
預收墊款 (附註 (a)) :		
合營企業		
— 交易結餘		
RFCZ (UK) Ltd	192,503	-
上海悅城	120,743	-
貴州大西南	15,655	-
	328,901	-
聯營公司		
— 交易結餘		
龍岩恆富	17,897	-
應付 :		
合營企業		
— 非交易性結餘		
廣州富景	2,228,152	2,025,265
上海悅城	1,661,137	1,661,137
津南新城	741,825	491,825
森華房地產	389,000	389,000
Instant Glory	365,440	-
貴州大西南	274,785	47,801
廣西富雅	127,000	-
	5,787,339	4,615,028
聯營公司		
— 非交易性結餘		
北京盛興天和投資管理有限公司	77,576	77,576
河南建業	-	82,700
	77,576	160,276
受同一共同股東控制的實體		
— 非交易性結餘		
廣東華南環保投資股份有限公司	60,000	-
	6,271,713	4,775,304

與關聯方之非交易性結餘為免息，無抵押及無還款條款。

附註：

(a) 本集團向若干關聯公司提供建築服務。自該等關聯公司收取的墊款分類為「合同負債」。

26. 於資產負債表日期之後發生的事件

於二零一八年七月十三日，本公司以等於本金額 100% 的贖回價提前贖回 62,545,820 張二零一五年債券。

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二零一八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	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
根據中國會計準則列示	4,080,330	2,481,621	65,726,366	64,862,417
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估收益攤銷	(350)	(1,158)	41,301	41,651
2. 遞延所得稅	87	290	(10,327)	(10,414)
按香港財務報告準則列示	4,080,067	2,480,753	65,757,340	64,893,654

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。