



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

二零一三年中期報告



公司資料

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	黃開文、戴逢、黎明
監事	陳量暖、梁英梅、鄭爾城
授權代表	李思廉、周藹華
公司秘書	周藹華
中國註冊辦事處	中國廣州珠江新城華廈路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廈路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港營業地點	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

目錄

	頁次
董事長致辭	3
管理層討論與分析	6
其他資料	12
簡明綜合中期財務資料(未經審核)	
簡明綜合資產負債表	17
簡明綜合損益表	19
簡明綜合全面收入表	20
簡明綜合權益變動表	21
簡明綜合現金流量表	22
簡明綜合中期財務資料的附註	23

董事長致辭

業績

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團所有者應佔盈利較去年同期增加11%至人民幣14.5億元，總營業額人民幣101.9億元，增加21%。純利增長主要是由較佳的核心業務物業發展業績所帶動。

本集團物業發展業務營業額及盈利分別增加22%及35%至人民幣90.2億元及人民幣12.6億元，主要是由於交付的面積增加84%至972,900平方米。本集團亦按時完成總可售面積854,000平方米，相當於估計全年完成面積約30%。期內毛利率維持滿意。本集團其他主要業務分部，物業投資營業額增加16%至人民幣3.39億元，而酒店營運方面，因兩間於二零一二年新開業的酒店仍在營運前期階段，對業績有暫時的負面影響。本集團的現金流量保持強健，期末現金結餘約人民幣193億元。董事會宣佈派發中期股息每股人民幣0.12元。

	未經審核 截至二零一三年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	未經審核 截至二零一二年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	變動百分比
營業額	10,190,635	8,440,258	21%
本公司所有者應佔上半年盈利	1,449,502	1,302,274	11%
每股基本盈利(人民幣元)	0.4538	0.4077	11%
每股股息(人民幣元)	0.12	0.10	20%

業務回顧

二零一三年上半年，房地產市場在相當大程度上繼續由政府政策主導。政府就房地產市場發展的目標已是清晰明確，實施的措施圍繞該等政策，因此，業務環境中源自調控措施的不確定因素得以減少。政府的政策目標主要在於三方面：穩定房價、減少投機及增加保障性住房供應，而就這些目標技巧有序地引入所制定的調控措施。最近一輪於二月頒佈的措施新國五條，內容實質僅重申現行措施，並加大力度督促各地方政府切實執行中央政策，對業內人士並無帶來意外，這情況有助業務環境維持相對穩定。然而，同樣重要是兩項推動市場的基礎因素：城鎮化及家庭收入增長。總理李克強一再強調城鎮化對中國持續經濟發展的重要性。中國的城鎮化進程仍有很大的空間，明顯意味著房屋需求將長期增長。雖然有憂慮中國經濟增長放緩，家庭收入方面仍持續改善，相信家庭可支配收入的上升潛力仍然巨大，除非經濟急劇轉壞或樓價飆升，此將轉而增加有能力購買私人房屋的家庭數目。城鎮化及家庭收入增長是於回顧期內和將來會令需求持續的因素。總體而言，房地產市場於二零一三年上半年在需求穩健和價格略微上漲的業務環境下回穩。

本集團所定二零一三年協議銷售額的目標人民幣420億元，較二零一二年實際協議銷售額增長23%，此幅度較本集團過往數年所達成增長率都為高，是基於對現行業務及經濟環境深入分析、本集團對銷售和市場營銷的預期及所有其他主要業務環節如工程、土地儲備及融資等等的業務計劃而制定。達成二零一三年的目標，本集團將向其長遠策略願景邁進一步。

本集團今年上半年協議銷售額為人民幣185.8億元，相當於全年目標約44%，亦超出過往半年中期所達成的百分比。協議銷售額若與各城市按月編排的詳細銷售目標比較，則完全達標，若干城市甚至已超越其目標。在銷售方面，本集團沿用已進一步優化恆之有效的銷售策略，更具針對性地進攻中國龐大而多元的房地產市場。本集團繼續保持均衡且豐富的產品線，包括適合首次自置物業買家的住宅（即「剛性需求」類型產品）、位置經悉心挑選適合大小企業的商用物業和部份於個別市場較高端的產品。這於十五個營運城市提供完整多元產品線的策略，已於住房限購政策影響下的市場彰顯成效，並如期內部份協議銷售業績所示，令本集團得以緊抓於個別產品或地區需求上升時的商機。例如，本集團不久前進軍太原，憑藉來自三個主要為剛性需求住宅的項目，於太原創出多於人民幣20億元的協議銷售額，此佳績不遜於本集團在重點市場北京及廣州所取得的成績。又如廣州協議銷售額高於其他城市，達人民幣45.7億元，部份原因是由於本集團於當地提供若干各具特質的商業項目，包括現正發售的辦公大樓富力盈通廣場及富力盈凱廣場，這兩個項目合共錄得銷售額人民幣26.2億元，佔期內廣州過半及整體協議銷售額14%。海南的銷售表現是產品及地域多元化策略讓本集團更能掌握市場需求變化的另一例子。海南市場已低迷頗長時間，買家入市意欲自年初起顯著回升，本集團於海南的三個度假及退休型住宅物業項目正合需求，於期內錄得協議銷售額人民幣17.7億元，已超過海南上一年度全年協議銷售額的兩倍。

上半年取得令人滿意的銷售額，全賴確切執行本集團有效的銷售及市場推廣策略，配合該等策略的其他相關功能，主要包括確保工程進度提供充足可售項目，以及建立足夠土地儲備作長期發展物業之用。項目建設方面，本集團將步伐加快以應對本年經提升的銷售目標。本集團期內新開工面積283萬平方米，二零一三年六月底總在建面積達917萬平方米，較二零一二年年底多約25%。取得的銷售許可證物業價值約人民幣440億元，本年下半年預期可再取得超過人民幣400億元，物業銷售將可按計劃進行，包括於下半年推出共八個新項目，其中一個北京項目已於七月份成功推出。

至於收購土地，本集團以一向嚴謹的標準執行這核心工作。我們認為現屆政府支持房地產市場的長遠穩定健康發展，本年會是房地產市場週期的上升階段的開始，本集團因而於期內進一步擴展其質優及具競爭力的土地儲備。繼二零一二年年底以極理想價格購入兩幅土地進軍杭州後，本集團於二零一三年六月再以非常合理的價格，購入其於上海市區首幅土地，面積250,000平方米位於虹橋的地塊。自本年初起，本集團已以相對低的人民幣1,320元每平方米成本新增土地儲備780萬平方米，當中570萬平方米來自長沙、貴陽、梅州及無錫四個新城市，其他新增土地則位於舊有市場北京、廣州、天津、上海、杭州及大同，令本集團業務所及城市由15個升至19個，地域多元化更進一步。截至二零一三年六月三十日，土地儲備可售總面積約為3,410萬平方米。

董事長致辭

本集團於成都富力麗思卡爾頓酒店開幕(預期為二零一三年第四季)前，將不會有其他新增投資物業項目。目前本集團的投資物業組合包括六間酒店、兩棟甲級辦公大樓及兩座購物商場，該等物業均為優質資產，具強大創造收入能力及高長期資本增值潛力。此投資物業組合的毛租金收入期內持續上升，較二零一二年同期增長11%，至人民幣7.50億元。本集團酒店營運業務穩健依然，已發展成熟的酒店於其各自競爭日趨激烈的市場，仍維持高入住率。成都富力麗思卡爾頓酒店正作開業前的最後準備，日後將為集團酒店業務注入新動力。唯兩間較新於二零一二年開業的惠州富力萬麗酒店和重慶富力凱悅酒店還處於開業初期，對酒店營運業績有暫時性的負面影響。廣州及北京兩幢富力中心辦公大樓出租率雖接近飽和，租金收入仍有所增加，全賴本集團一直致力提升樓宇保養及物業管理水平，有助吸引能負擔較高租金的優質租戶。購物商場方面，本集團有意建立全國連鎖性，給予顧客同等便利、舒適並愉快的購物體驗的購物商場品牌：富力廣場。為此，位處成都的富力天匯商場已更名為成都富力廣場，是繼北京富力廣場後第二個富力廣場。北京富力廣場已成為朝氣勃勃的購物商場，租金收入穩健，而成都富力廣場目前正不斷優化，待毗鄰成都富力麗思卡爾頓酒店稍後開幕後，肯定可更上一層樓。本集團亦將於適當時候於其他城市興建更多富力廣場，包括天津及哈爾濱。綜合各點，本集團深信優質的投資物業組合對其業務甚為重要，將致力以最適合其業務模式的步伐及方式壯大組合。

本集團融資活動及融資能力充分支持上述營運業務。本年早前於二零一三年一月，本集團利用離岸資本市場的有利時機，成功發行美元6億元七年期8.75%優先債券，是延長本集團借貸平均年期重要的一步。然而，本集團主要融資方式仍為我們繼續成功取得的國內銀行提供的開發貸款。本集團亦積極致力置換若干利率較高的融資，完成後整體融資成本將可有所減少。

展望

地產行業於中國經濟中扮演重要角色，並將繼續受惠於中國政府城鎮化的政策。儘管如此，預期業內競爭會仍然激烈。以求保持競爭優勢，本集團會不斷提升產品質素，鞏固其信譽品牌，並同時進一步完善具成效的銷售策略。本集團將集中發展鄰近北方總部北京和南方總部廣州的周邊城市，以提升管理效率和更有效調配資源。本集團亦計劃提升產品的差異化，因地制宜地結合當地客戶需求，推出適合一二線城市和三四線城市的不同產品。策略的順利執行將有助本集團業務逐漸穩步增長。本集團已充分準備好把握房地產市場已踏上穩健長遠增長軌道的良機，有信心可達成全年協議銷售額目標人民幣420億元。

致意

本人藉此機會向所有股東、投資者、商業夥伴、客戶的信任和 support 致以衷心的謝意，並對董事會同仁、本集團全體員工的貢獻令公司的成功，表示真誠的感謝。

董事長
李思廉

香港，二零一三年八月二十一日

管理層討論與分析

業務回顧

物業發展

本集團在發展中的銷售物業遍佈中國十九個城市。期內本集團銷售物業按時間竣工，並錄得滿意的協議銷售額，佔全年目標的44%，同時亦維持一能確保充足貨量的開發步伐。

落成的銷售物業

期內落成可售面積854,000平方米，約佔二零一三年全年預期落成的可售面積2,836,000平方米的30%，而去年同期則為18%。二零一三年下半年的落成可售面積，預計將達1,982,000平方米，詳見下表：

地區	二零一三上半年		二零一三下半年	
	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
華南地區	367,000	289,000	637,000	529,000
華西地區	184,000	182,000	392,000	290,000
華東地區	55,000	52,000	230,000	175,000
華北地區	406,000	331,000	1,230,000	988,000
合計	1,012,000	854,000	2,489,000	1,982,000

協議銷售

本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月內，錄得來自十四個城市的銷售額約人民幣185.8億元，售出可售面積約為1,612,000平方米。

地區	已售出可售面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣百萬元)
廣州	212,000	4,574
惠州	94,000	521
海南	123,000	1,762
重慶	144,000	763
成都	78,000	527
上海及周邊地區	39,000	754
北京及周邊地區	358,000	3,813
天津	125,000	1,936
西安	39,000	382
太原	297,000	2,006
瀋陽	5,000	57
南京	37,000	596
哈爾濱	42,000	796
大同	19,000	94
合計	1,612,000	18,581

管理層討論與分析

在發展中銷售物業

截至二零一三年六月三十日，在發展中的銷售物業的在建築面積合共約9,172,000平方米，分佈情況如下：

地區	項目數目	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
廣州	10	1,901,000	1,302,000
惠州	3	582,000	429,000
海南	4	334,000	328,000
重慶	1	842,000	696,000
成都	2	182,000	149,000
上海及周邊地區	1	126,000	114,000
北京及周邊地區	8	1,567,000	1,312,000
天津	5	1,079,000	714,000
西安	1	110,000	100,000
太原	5	1,109,000	851,000
瀋陽	1	22,000	22,000
南京	1	240,000	174,000
大同	1	271,000	210,000
哈爾濱	1	664,000	360,000
杭州	1	143,000	96,000
合計	45	9,172,000	6,857,000

物業投資

本集團投資物業組合包括甲級寫字樓(廣州富力中心及北京富力中心)、購物商場(北京富力廣場及成都富力廣場)及其他零售物業。於二零一三年六月三十日投資物業組合面積合共超過500,000平方米。

本集團投資物業組合亦包括擴展中的物流及倉儲設施。

酒店營運

本集團現經營六間酒店，分別位於北京的富力萬麗酒店及前門富力智選假日酒店、位於廣州的富力麗思卡爾頓酒店和富力君悅大酒店及兩間於二零一二年開業的新酒店，即惠州富力萬麗酒店和重慶富力凱悅酒店。集團的第七間酒店，成都麗思卡爾頓酒店，亦預計於二零一三年第四季度開業。

土地儲備

期內新購下列十幅土地：

位置	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	總地價	
			人民幣百萬元	人民幣元/平方米
上海虹橋項目	106,400	249,600	3,631	14,500
杭州未來科技城	37,600	86,600	409	4,700
長沙九華項目	1,325,800	3,298,600	1,777	540
無錫太湖新城項目	111,300	233,600	1,368	5,900
梅州梅縣新城項目	662,900	1,988,800	895	450
山西大同富力城	303,900	911,400	739	800
天津團泊湖項目	378,200	567,300	783	1,400
廣州新港東項目	7,300	19,000	300	15,800
貴陽誠信路項目	90,000	189,000	222	1,200
北京富力新城	128,300	217,400	106	490
合計	3,151,700	7,761,300	10,230	1,320

於二零一三年六月三十日，本集團擁有下列土地儲備：

地區	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
華南地區	16,441,000	16,147,000
華西地區	5,534,000	5,415,000
華東地區	1,639,000	1,582,000
華北地區	10,806,000	10,258,000
投資物業	710,000	710,000
合計	35,130,000	34,112,000

財務回顧

本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的純利由去年同期人民幣 13.0 億元增加至人民幣 14.6 億元，溢利增加主要由於本集團物業發展核心業務的理想業績所致。物業發展溢利佔本集團純利總額 86%，為人民幣 12.6 億元。與去年同期相比，基於期內交付的可售面積增加 84% 至 972,900 平方米，純利增加 35%。然而，物業發展產生的溢利增加被酒店營運及「其他所有分部」（不含物業投資）業務的淨虧損增加所部分抵銷。於二零一二年增開的兩間新酒店（惠州富力萬麗酒店及重慶富力凱悅酒店）於其開業初期錄得的營運虧損乃酒店營運淨虧損增加的主要原因。「其他業務分部」的虧損大部分來自足球俱樂部的營運虧損。物業投資的溢利（除任何公平值收益外）增加人民幣 3,580 萬元至人民幣 1.388 億元。

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

1. 營業額由二零一二年同期的人民幣73.7億元增加22%至人民幣90.2億元。截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團於十一個城市完成及交付物業。售出可售面積由529,900平方米增加84%至972,900平方米，高於營業額增長率，反映整體平均售價自每平方米人民幣13,900元下降33%至每平方米人民幣9,300元。該下降主要由於銷售組合變動所致，期內總營業額的大部分來自出售剛性需求型住宅物業，其中主要例子是廣州富力金港城，其平均售價為每平方米人民幣7,700元，而營業額為期內最高，達人民幣10.6億元，佔總營業額的12%。此外，重慶、西安及惠州的合併營業額增加至總營業額的21%，而上期則僅佔8%，該等城市主要以剛性需求型產品為主且平均售價相對較低。另一方面，與上期從較高售價的商業物業獲得五分之一營業額相比，期內商業物業的營業額微不足道。期內營業額在地區分佈方面更加平衡。儘管廣州繼續為本集團營運的所有城市中營業額最高的城市，其所佔總營業額27%，已較上期47%大幅下降。按金額計，在廣州的營業額達人民幣24.7億元，主要來自前述的富力金港城及其他四個住宅項目。期內，營業額排名前三的城市除廣州外還包括北京及天津，合共佔總營業額57%，而上期排名前三的城市（廣州、天津及上海）則佔80%。本期間餘下43%營業額分佈平均，來自本集團營運所在的其他八個城市；重慶、西安、惠州及海南各佔約7%及上海、太原及成都各佔約4%。

按各地區營業額的明細表：

地區	營業額 (人民幣百萬元)	已售面積約數 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
廣州	2,469	240,200	10,300
北京	1,539	92,900	16,600
天津	1,149	114,300	10,100
海南	696	56,700	12,300
惠州	649	116,000	5,600
重慶	629	126,200	5,000
西安	605	86,400	7,000
太原	425	46,800	9,100
上海及周邊	359	28,800	12,500
成都	317	48,800	6,500
南京	179	15,800	11,300
合計	9,016	972,900	9,300

2. 銷售成本包括土地及建築成本、資本化利息及銷售稅。於本期間，土地及建築成本佔本集團總成本87%，而上期則佔83%。就每平方米的成本而言，土地及建築成本由上期的人民幣6,400元下降至人民幣5,000元。該下降的主要原因為期內較大部分營業額來自交付剛性需求型物業和建築或土地成本較低的二、三線城市物業。計入期內銷售成本的資本化利息達人民幣1.92億元，佔總成本約3.4%，較上期的人民幣2.53億元及6.2%有所下降。資本化利息佔銷售物業營業額的百分比由3.4%下降至2.1%。銷售成本亦包括人民幣5.42億元營業稅，佔成本9.7%。
3. 期內整體毛利為38.2%，而二零一二年同期則為44.2%。這變動的其中一個原因是期內項目的毛利率較平均，沒有利潤率特高（如富力盈盛廣場等珠江新城項目）且於上期佔本集團營業額17%的項目。與上期可以直接比較的項目，毛利率一般都因售價較低而輕微下降，但亦有例外。富力金港城的營業額高於所有其他項目，且其毛利率因售價較高而上升18%。
4. 其他收益主要包括利息收入，隨著手頭現金平均餘額上升而增加。
5. 期內銷售及行政開支增加24%或人民幣1.70億元，至人民幣8.68億元。鑒於本年度合約銷售目標較二零一二年實際合約銷售增長23%，增幅實與銷售增長一致。另外，銷售及行政開支佔營業額的百分比與上期的9.5%相約，維持平穩於9.6%。該兩方面均表明本集團有效控制銷售及行政開支。
6. 融資成本增加28%至人民幣9.28億元（二零一二年上半年：人民幣7.26億元），為期內發生的利息開支減去資本化開發成本的金額。期內利息開支總額增加人民幣4.79億元至人民幣18.0億元，相等於增加36%。對利息開支造成主要影響的是借款總額。期內平均未償還借款由人民幣309億元增加37%至約人民幣424億元。利息開支中，期內資本化金額為人民幣8.75億元（二零一二年上半年：人民幣5.97億元）。連同期內銷售成本中所含先前已資本化的利息人民幣1.92億元（二零一二年上半年：人民幣2.53億元），計入本期業績的利息成本總額因此達人民幣11.2億元（二零一二年上半年：人民幣9.78億元）。
7. 應佔合營公司業績主要來自本集團於廣州獵德村項目的33.3%權益。該項目於期內開始交付已售物業44,000平方米，並產生溢利淨額，其中本集團分佔人民幣2.13億元。
8. 土地增值稅人民幣4.50億元（二零一二年上半年：人民幣6.30億元）及企業所得稅人民幣5.25億元使本集團期內的所得稅開支總額達人民幣9.75億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一二年同期的8.5%減少至5.0%。大幅減少是因為期內貢獻營業額的項目總體上保持更加均衡的毛利率，而並無產生不成比例的大額土地增值稅。實際企業所得稅率為29%（二零一二年上半年：34%）。
9. 本集團期內整體純利率為14.4%，而上期為15.4%。雖然物業發展核心業務純利率有所增加，但投資物業公平值盈利較小、酒店營運及“其他業務分部”虧損增加，共同導致純利率減少。

財政資源及流動性

於二零一三年六月三十日，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192.6億元(二零一二年十二月三十一日：人民幣128.6億元)。庫存現金因為期內銷售強勁和借款上升而大幅增加。截至本期末貸款總額達人民幣458.2億元(二零一二年十二月三十一日：人民幣356.3億元)，期末淨負債額由二零一二年十二月三十一日人民幣227.7億元增加至人民幣265.6億元，淨負債與權益比相應由在二零一二年十二月三十一日86.0%的水平，上升至期末的100.9%。

至二零一三年六月三十日止的六個月期間，新增銀行借款人民幣67.8億元，利率介乎5.535%至8.5%；同時，償還銀行借款人民幣43.3億元。於二零一三年六月三十日，整體銀行借款組合的實際利率為6.60%(二零一二年十二月三十一日：6.54%)。除了每年固定年息為7.15%的人民幣55億境內債券、境外發行人幣26.12億7.00%票據、美元3.88億10.875%票據及美元6億8.75%票據之外，其他借款幣種主要為人民幣，且利率根據中國人民銀行公佈的基準利率浮動。本集團認為人民幣利率政策相對穩定，而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

於二零一三年六月三十日，部份物業和銀行存款被抵押予銀行以獲取人民幣279.6億元的銀行及其他借款(二零一二年十二月三十一日：人民幣187.2億元)。

或然債務

本集團為客戶購買本集團物業所需的銀行按揭貸款提供擔保。就住宅物業而言，該等擔保將於該物業的房產權證發放後解除。於二零一三年六月三十日，該等擔保合計人民幣142.5億元，較二零一二年十二月三十一日的人幣125.5億元增加13.5%。另外，於二零一三年六月三十日，本集團為其合營企業及聯營公司的借款提供了人民幣22.7億元(二零一二年十二月三十一日：人民幣33.8億元)的擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，本集團共有員工約19,439人(二零一二年六月三十日：16,535人)。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

股息

董事會已決定宣派截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息（「中期股息」）每股人民幣0.12元予二零一三年九月十九日（「股權登記日」）營業時間結束時名列股東名冊上之本公司股東。中期股息將於二零一三年九月二十七日派發。

根據本公司章程細則第153條，公司應以港幣支付股息予H股股東，兌換率以中期股息宣派之日前一星期內，中國人民銀行公佈的人民幣與港幣兌換率的平均收市價計算。中期股息需預扣中國個人所得稅。

二零一三年八月二十一日，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0.795558元兌港幣1.00元。因此，每股H股的中期股息為港幣0.150837元。

根據自二零零八年一月一日起生效的中國企業所得稅法及中國企業所得稅法實施條例，本公司向包括香港中央結算（代理人）有限公司的非居民企業股東支付股息前須預扣10%中國企業所得稅。至於H股個人非居民股東，公司將根據國家稅務總局關於國稅發〔1993〕045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知（國稅函〔2011〕348號），預扣中期股息需繳納的個人所得稅如下：

- 本公司將根據於股權登記日H股股東名冊登記的地址確認H股個人股東的戶籍國。
- 若H股個人股東屬香港或澳門居民或其戶籍國已與中國訂立規定股息稅率為10%或以下的稅務協定，本公司將代該H股個人股東按股息稅率10%預扣及支付中國個人所得稅。
- 其他H股個人股東，本公司將按照相關稅務條例和協定所訂定的股息稅率，預扣及代該H股個人股東支付中期股息的中國個人所得稅。

本公司已委任中國銀行（香港）信託有限公司為收款代理人，並會將中期股息支付予收款代理人，以待於二零一三年九月二十七日支付予H股股東。中期股息將會郵寄予H股股東，郵誤風險須由股東自行承擔。

截止過戶日期

本公司將於二零一三年九月十三日（星期五）至二零一三年九月十九日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理H股股份登記手續，凡已購買本公司股票之人士，為確保享有收取中期股息的權利，請將購入的股票連同過戶文件於二零一三年九月十二日（星期四）下午四時半前送達本公司股份過戶登記處，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17樓1712-1716室，辦理登記。

中期業績的審閱

審核委員會已審閱本公司截至二零一三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》，審閱截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料。

股本

本公司於二零一三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	68.5%
H股	1,015,258,400	31.5%
總計	3,222,367,344	100.0%

主要股東

於二零一三年六月三十日，按證券及期貨條例第336條的規定存置的登記冊所記錄，下列人士（本公司董事、主要行政人員及監事除外）持有本公司股份5%或以上的實益權益或淡倉：

股東名稱	股份類別	股份數目 ^(附註)	佔H股總數百分比
JPMorgan Chase & Co.	H股	81,397,853 (L)	8.02%
		7,455,839 (S)	0.73%
		37,050,318 (P)	3.65%
Prudential plc	H股	62,541,200 (L)	6.16%
Blackrock, Inc	H股	57,408,393 (L)	5.65%
Commonwealth Bank of Australia	H股	53,233,212 (L)	5.24%
		5,067,768 (S)	0.49%
Lehman Brothers Holdings Inc.	H股	51,049,240 (L)	5.03%
		67,663,183 (S)	6.66%
European Investors Holding Company, Inc.	H股	50,908,700 (L)	5.01%
Lange Christian	H股	50,908,700 (L)	5.01%
Citigroup Inc.	H股	50,794,411 (L)	5.00%
		19,949,070 (S)	1.96%
		32,762,408 (P)	3.22%

附註：英文字母「L」、「S」及「P」分別代表股份的好倉、淡倉及可供借出的股份。

董事及監事於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，本公司董事及監事於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司存置的登記冊或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於二零一三年六月三十日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	權益類別	股份數目			總數	佔發行 股份總數 百分比
		本人	配偶或18歲 以下子女	公司權益		
李思廉	內資股 H股	1,045,092,672股	5,000,000股	25,000,000股	1,075,092,672股	33.36%
張力	內資股 H股	1,005,092,672股 6,632,800股	20,000,000股		1,031,725,472股	32.02%
呂勁	內資股	35,078,352股			35,078,352股	1.09%
周耀南	內資股	22,922,624股			22,922,624股	0.71%
李海倫	H股	1,003,600股			1,003,600股	0.03%
陳量暖	內資股	20,000,000股			20,000,000股	0.62%

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	權益類別	股份數目	佔發行 股本總數 百分比
李思廉	廣州天富房地產開發 有限公司(附註1)	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀 有限公司(附註2)	公司	不適用	35%
張力	廣州天富房地產開發 有限公司(附註1)	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀 有限公司(附註2)	公司	不適用	35%

附註1：廣州天富房地產開發有限公司的15%權益由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%的世紀地產有限公司所持有。

附註2：北京富盛利房地產經紀有限公司的70%權益由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%的偉曜國際有限公司所持有。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一三年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司及其合營企業於期內概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

根據上市規則第 13.21 條的權益披露

於二零一三年六月三十日，本公司一位控股股東李思廉先生（「李先生」）擁有本公司已發行股本約 33.36% 的權益。以下兩項借款協議對李先生需履行的義務有明確規定：

1. 於二零一一年六月二十九日本集團擁有 50% 權益的一間合營企業 Hines Shanghai New Jiangwan Development Co. Ltd. 與銀行訂立一項 14 億港元的借款協議。該借款將於二零一四年六月全數償還；及
2. 於二零一三年五月二十一日本集團擁有 25% 權益的天津津南新城房地產開發有限公司與銀行訂立一項 10 億人民幣的借款協議。該借款將於二零一六年五月全數償還。

對於以上兩項貸款，倘李先生直接或間接實益持有本公司的股份或權益合共少於 30%，則屬違約事件，而在該情況下（包括其他事項），貸款人可終止借款協議且該筆借款或會立即到期及償還。

董事會組成及守則

本公司董事會由九名成員組成，包括四名執行董事：分別為李思廉先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士（張力先生的胞姊）及李海倫女士（李思廉先生的胞姊）；三名獨立非執行董事：分別為戴逢先生、黃開文先生及黎明先生。除已披露資料外，各董事尤其是公司董事會主席與行政總裁之間並無任何業務上或其他關係。董事會的結構、人數及組織會經常被審閱，務求董事會能夠維持到一個既平衡而多專業性的領導班子。

全部董事與公司都有簽訂一份委任合約，受聘期為三年。根據本公司章程，所有董事都需要每三年一次輪值告退，但可以於股東大會重選連任。

董事會全權負責制定有關集團業務和營運的策略，包括股息的派發和風險管理。董事會也需要對公司內部業務管理的監控及監控制度的有效性負責。

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。各非執行董事和獨立非執行董事均具有適當的學術或專業知識和管理經驗，並且向董事會提供其專業意見。按照上市規則第 3.10 條需要，本公司委任三位獨立非執行董事，其中一位獨立非執行董事於會計和財務管理方面，擁有相關的專業資格。而每位獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性。

根據本公司章程第 97 條，董事會會議的通知會在會議召開前的十天送達各董事，以便全體董事可以提出事項列入議程內。公司秘書對董事會負責，以確保所有董事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。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、合併及股份購回守則、公司章程，證券及期貨條例和其他適用的法律、條例和規章中所載的連續責任。

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。

主席和行政總裁由不同的個人擔任是為了維持有效的權責分離。

董事遵守「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」

本公司已採納上市規則附錄 10 所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。截至二零一三年六月三十日止六個月內，本公司已對全體董事作出特別查詢，而彼等確認已遵守標準守則所載之規定準則。

遵守「企業管治常規守則」

本集團承諾建立良好的企業管治常規守則和程序，並嚴謹地遵守中華人民共和國公司法及其他境內外的法規。截至二零一三年六月三十日止六個月內，本公司一直嚴格遵守上市規則附錄 14 所載的企業管治常規守則的條文和原則。

審核委員會

本公司按上市規則附錄 14 的規定成立審核委員會。董事會授權審核委員會審閱本集團採納之會計政策及慣例和檢討財務申報及內部控制等事宜。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黎明先生（審核委員會主席）及戴逢先生，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二零一三年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料。

薪酬委員會

本公司按上市規則附錄 14 的規定成立薪酬委員會。委員會由戴逢先生（薪酬委員會主席）、李思廉先生及黃開文先生組成。薪酬委員會的主要職責包括檢討和按照本公司的政策、結構以制定本公司董事及高級經理的特定的薪酬體系。

薪酬委員會已檢討按合約條款應付予所有董事及高級經理的薪酬，認為薪酬水準屬合理，並無對本公司造成過份負擔。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十日成立，並設有權責範圍。委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉先生，另外兩名成員為獨立非執行董事戴逢先生和黎明先生。委員會主席為李思廉先生。

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。職權範圍包括至少每年檢討董事會的架構、人數及組成；物色及提名可填補董事臨時空缺的人選；定期檢討董事履行其責任所需付出的時間；及就繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。提名委員會之職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。

股東關係

本公司已經與股東建立了不同的交流渠道。除了股東年會和特別股東大會、年報、中期報告、通函和公告是上市規則所需之外，本公司鼓勵各股東會經常訪查和參閱本公司的網站，網站內的內容包括本集團的業務訊息，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。

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 二零一三年 六月三十日	經審核 二零一二年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
土地使用權	7	1,090,490	850,398
物業、機器及設備	7	5,723,182	5,489,200
投資物業	7	13,777,270	13,347,220
無形資產	7	908,499	897,797
合營企業投資	8	3,920,740	3,795,093
聯營公司投資	9	152,810	179,843
遞延所得稅資產		2,735,315	2,696,531
可供出售金融資產		246,500	224,000
貿易和其他應收款及預付款	10	1,586,469	1,624,219
		30,141,275	29,104,301
流動資產			
發展中物業		46,527,286	39,427,395
已落成待售物業		7,984,706	7,964,288
存貨		262,974	305,812
貿易和其他應收款及預付款	10	9,485,231	7,609,054
預付稅款		2,019,445	1,314,646
受限制現金	11	6,137,793	5,835,622
現金		13,122,999	7,026,092
		85,540,434	69,482,909
總資產		115,681,709	98,587,210
權益			
本公司所有者應佔股本及儲備			
股本	12	805,592	805,592
其他儲備		4,351,603	4,351,603
股份獎勵計劃持有股份	13	(167,364)	(167,364)
保留盈利			
— 擬派股息	20	383,324	1,597,184
— 其他		20,945,118	19,878,940
		26,318,273	26,465,955
非控制性權益		376,302	363,919
總權益		26,694,575	26,829,874

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 二零一三年 六月三十日	經審核 二零一二年 十二月三十一日
負債			
非流動負債			
長期借款	14	36,416,902	28,419,956
長期應付款		791,048	-
遞延所得稅負債		2,872,345	2,780,705
		40,080,295	31,200,661
流動負債			
預提費用及其他應付款	15	13,098,083	12,679,479
應付股息		1,103,554	-
出售物業已收按金		18,521,195	13,165,205
當期所得稅負債		6,784,342	7,499,685
短期借款	14	1,358,000	1,432,052
長期借款當期部份	14	8,041,665	5,780,254
		48,906,839	40,556,675
總負債		88,987,134	71,757,336
總權益及負債		115,681,709	98,587,210
流動資產淨值		36,633,595	28,926,234
總資產減流動負債		66,774,870	58,030,535

第 23 至 50 頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

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 二零一三年	二零一二年
營業額	6	10,190,635	8,440,258
銷售成本		(6,499,791)	(4,888,316)
毛利		3,690,844	3,551,942
其他收益－淨額	16	512,645	649,910
銷售開支		(238,941)	(157,651)
行政開支		(760,538)	(677,558)
其他經營收入／(開支)		50,712	(5,409)
經營溢利	17	3,254,722	3,361,234
融資成本	18	(927,838)	(725,736)
應佔合營企業業績		216,858	(27,256)
應佔聯營公司業績		(30,613)	(52,526)
除所得稅前盈利		2,513,129	2,555,716
所得稅	19	(1,050,744)	(1,256,136)
期間盈利		1,462,385	1,299,580
應佔：			
－本公司所有者		1,449,502	1,302,274
－非控制性權益		12,883	(2,694)
		1,462,385	1,299,580
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)		0.4538	0.4077

第23至50頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

		未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一三年	二零一二年
股息	20	383,324	319,437

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)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
期間盈利	1,462,385	1,299,580
其他全面收入	-	-
期間全面收入總額	1,462,385	1,299,580
應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	1,449,502	1,302,274
— 非控制性權益	12,883	(2,694)
	1,462,385	1,299,580

第 23 至 50 頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

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						非控制性 權益	總權益
	股本	股份獎勵 計劃持有 股份	其他儲備	保留盈利	總額			
二零一三年一月一日結餘	805,592	(167,364)	4,351,603	21,476,124	26,465,955	363,919	26,829,874	
全面收入								
期間盈利	-	-	-	1,449,502	1,449,502	12,883	1,462,385	
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	
截至二零一三年六月三十日 全面收入總額	-	-	-	1,449,502	1,449,502	12,883	1,462,385	
與所有者的交易								
出售一附屬公司	-	-	-	-	-	(500)	(500)	
二零一二年末期股息	-	-	-	(1,597,184)	(1,597,184)	-	(1,597,184)	
與所有者的交易總額	-	-	-	(1,597,184)	(1,597,184)	(500)	(1,597,684)	
二零一三年六月三十日結餘	805,592	(167,364)	4,351,603	21,328,442	26,318,273	376,302	26,694,575	
二零一二年一月一日結餘	805,592	(165,924)	4,316,428	17,569,730	22,525,826	206,548	22,732,374	
全面收入								
期間盈利	-	-	-	1,302,274	1,302,274	(2,694)	1,299,580	
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	
截至二零一二年六月三十日 全面收入總額	-	-	-	1,302,274	1,302,274	(2,694)	1,299,580	
與所有者的交易								
購買股份獎勵計劃股份	-	(1,440)	-	-	(1,440)	-	(1,440)	
二零一一年末期股息	-	-	-	(1,276,148)	(1,276,148)	-	(1,276,148)	
與所有者的交易總額	-	(1,440)	-	(1,276,148)	(1,277,588)	-	(1,277,588)	
二零一二年六月三十日結餘	805,592	(167,364)	4,316,428	17,595,856	22,550,512	203,854	22,754,366	

第23至50頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

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 二零一三年	二零一二年
營運活動的現金流量：		
— 營運產生的現金	1,738,368	3,819,031
— 已付利息	(1,746,495)	(803,956)
— 已付企業所得稅及土地增值稅	(2,079,242)	(2,059,473)
營運活動的現金流量—淨額	(2,087,369)	955,602
投資活動的現金流量：		
— 購買物業、機器及設備及土地使用權	(291,662)	(339,604)
— 購買無形資產	(35,505)	(61,578)
— 出售物業、機器及設備所得款	435	70
— 出售投資物業所得款	983	—
— 向一合營企業注資	(4,012)	(4,000)
— 收購合營企業	(123,800)	—
— 出售一合營企業權益所得款	—	500
— (借款予)/收合營企業及聯營公司還款	(568,620)	158,505
— 已收利息	69,392	67,235
投資活動的現金流量—淨額	(952,789)	(178,872)
融資活動的現金流量：		
— 借貸所得款，扣除交易成本	15,185,691	7,467,799
— 償還借款	(5,461,818)	(3,548,658)
— 償還融資租賃負債	(25,111)	(12,555)
— 借款保證金增加	(118,830)	(658,920)
— 購買股份獎勵計劃股份	—	(1,440)
— 向本公司所有者支付股息	(442,867)	(460,930)
融資活動的現金流量—淨額	9,137,065	2,785,296
現金增加	6,096,907	3,562,026
期初現金	7,026,092	4,826,243
期終現金	13,122,999	8,388,269

第 23 至 50 頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料的附註

(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。

本公司股份自二零零五年七月十四日起在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本簡明綜合中期財務資料以人民幣千元列報，除非另有說明。簡明綜合中期財務資料已經由董事會在二零一三年八月二十一日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

2. 編製基準

截至二零一三年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據香港會計準則34「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與根據香港財務報告準則編製的截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

3. 會計政策

除以下所述，已採納的會計政策與截至二零一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者(見有關的年度財務報表)一致。

(a) 本集團採納的新訂和已修改準則

以下新訂和已修改的準則必須在二零一三年一月一日開始的財務年度首次採用。

- 香港會計準則1(修改)「財務報表的呈報」，此修改的主要變動為規定主體將在「其他綜合收益」中呈報的項目，按此等項目其後是否有機會重分類至損益(重分類調整)而組合起來。此修改並無針對哪些項目是在其他綜合收益中呈報。
- 香港財務報告準則10「合併財務報表」，此新準則界定控制的原則並確立控制權為合併的基準。列明如何應用控制權原則以確定某一投資者是否控制某一被投資公司從而該投資者必須合併該被投資公司。這準則亦列載編製合併財務報表的會計規定。
- 香港會計準則27(於二零一一年修改)「獨立財務報表」，此修改的控制權條文已包括在新的香港財務報告準則10。
- 香港財務報告準則11「合營安排」，對合營安排有更實質的反映，集中針對合營安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例合併法入賬。

3. 會計政策 (續)

(a) 本集團採納的新訂和已修改準則 (續)

- 香港會計準則28(於二零一一年修改)「聯營和合營」，在香港財務報告準則11發佈後，此修改包括有關將合營和聯營按權益法入賬的規定。
- 香港財務報告準則12「在其他主體權益的披露」，此新準則包括在其他主體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別目的工具和其他資產負債表外工具。
- 香港財務報告準則13「公允價值計量」，此新準則目的為透過提供一個公允價值的清晰定義和作為各項香港財務報告準則就公允價值計量和披露規定的單一來源，以改善一致性和減低複雜性。此規定大致與香港財務報告準則和美國公認會計原則接軌，並不延伸至公允價值會計入賬的使用，但提供指引說明當香港財務報告準則內有其他準則已規定或容許時，應如何應用此準則。
- 香港財務報告準則7(修改)「金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債」，該修定也規定了新的披露要求，著重於在財務狀況表中被抵銷的金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的金融工具(無論其是否被抵銷)的量化資訊。
- 二零一一年第四次年度改進項目。此等年度改進包括修改：
 - 香港財務報告準則1「首次採納」
 - 香港會計準則1「財務報表的呈報」
 - 香港會計準則16「不動產、工廠和設備」
 - 香港會計準則32「金融工具」
 - 香港會計準則34「中期財務報告」

除披露外，採用新訂和已修改的準則及年度改進對本集團的財務報表無重要影響。

(b) 於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效但與本集團無關的修改和對現有準則的解釋：

- 香港會計準則19(修改)「職工福利」
- 香港財務報告準則1(修改)「政府借款」
- 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告20(修改)「露天礦生產階段的剝離成本」

(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。

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

4. 估計

編製中期財務報表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。

在編製此等簡明綜合中期財務報表時，除了釐定所得稅準備所需估計的變動和特殊項目的披露外，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至二零一二年十二月三十一日止年度合併財務報表所應用的相同。

5. 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動性風險。本集團整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

中期簡明綜合財務報表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二零一二年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自年底以來風險管理部或風險管理政策並無任何變動。

5.2 流動資金風險

本集團管理層致力維持包括房產預售所得，長短期借款所得及充足的未提取承諾信貸額度在內的充裕現金及現金等價物以應付建築及投資承擔。本集團已收到某些國內銀行提供的非承諾性信貸函或戰略合作意向書。

本集團有一系列替代方案，以減輕經濟環境出現重大不利變化時對預期現金流的潛在影響。這些措施包括控制土地儲備的投資，調整項目發展時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境，實施成本控制措施，以更靈活的定價加快物業銷售，尋求合作夥伴共同開發優質項目及以本集團可接受的價格出售某些投資物業。本集團將按相關的成本和效益評估的基礎上，追求適當的選項。

下表顯示本集團的金融負債，按照相關的到期日，根據由資產負債表日至合約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約現金流量。

5. 財務風險管理(續)

5.2 流動資金風險(續)

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
二零一三年六月三十日					
借款(不包括融資租賃負債)(附註1)	12,844,524	19,782,518	14,823,307	8,380,336	55,830,685
融資租賃負債	50,222	50,222	87,890	-	188,334
預提費用及其他應付款 (不包括法定負債)	12,481,984	-	-	-	12,481,984
長期應付款	-	350,695	440,353	-	791,048
應付股息	1,103,554	-	-	-	1,103,554
就合營企業及一聯營公司 提供的借款擔保	899,503	1,585,587	73,032	-	2,558,122
二零一二年十二月三十一日					
借款(不包括融資租賃負債)(附註1)	9,695,720	16,119,907	11,270,789	5,260,777	42,347,193
融資租賃負債	50,222	50,222	113,001	-	213,445
預提費用及其他應付款 (不包括法定負債)	11,749,667	-	-	-	11,749,667
就合營企業及一聯營公司 提供的借款擔保	771,222	2,180,893	950,972	-	3,903,087

附註：

- (1) 借款利息是根據二零一三年六月三十日及二零一二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二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日的現行貸款利率估算得到。
- (2) 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。詳情請參照附註21(a)。

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 財務風險管理(續)

5.3 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。為了維持或調整資本結構，本集團會在必要時考慮宏觀經濟情況、現行市場貸款利率及充分的營運活動現金流量後，於資本市場增加資金或銀行借款。

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本公司所有者應佔權益計算。債務淨額為總借貸(包括綜合資產負債表所列的即期及非即期借款)減去現金及受限制現金。

負債比率如下：

	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
總借款(附註14)	45,816,567	35,632,262
減：現金及受限制現金	(19,260,792)	(12,861,714)
債務淨額	26,555,775	22,770,548
本公司所有者應佔權益	26,318,273	26,465,955
負債比率	100.9%	86.0%

5.4 公平值估計

下表利用估值法分析本集團按公允價值入賬的金融工具。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)。

第3層金融工具	可供出售 金融資產
於二零一三年一月一日	—
增添	22,500
轉自第二層	224,000
於二零一三年六月三十日	246,500

增添指本集團投資於非上市的私募基金。公平值參考私募基金的淨資產值釐定。由於不是所有的輸入都是基於可觀察市場數據，該等可供出售金融資產被分類到第3層。

5. 財務風險管理(續)

5.4 公平值估計(續)

於二零一三年，本集團將賬面值人民幣224,000,000元非上市股權投資的可供出售金融資產由第2層轉至第3層。估價是基於市場法，參考公平值大致相同的其他金融工具，最大限度地利用可觀察市場數據，並盡可能少依賴實體的具體估計。由於估值涉及使用的一個因素(不可觀察輸入)以調整來自日益動盪的市場數據，以達到在這個非上市股權投資的公允價值估計，故這被歸類為第3層。

6. 分部資料

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

由於本集團的綜合營業額及業績均來自中國，而本集團所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從商業的角度來經營業務。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簡明綜合中期財務資料測量的方式一致。

報告予執行董事的截至二零一三年及二零一二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
截至二零一三年 六月三十日止六個月					
分部營業額	9,015,968	364,820	439,288	426,724	10,246,800
分部間營業額	-	(26,270)	(27,391)	(2,504)	(56,165)
營業額(來自外部客戶)	9,015,968	338,550	411,897	424,220	10,190,635
期間盈利/(虧損)	1,255,688	461,730	(111,623)	(143,410)	1,462,385
融資成本	(665,965)	(76,625)	(123,419)	(61,829)	(927,838)
應佔合營企業業績	216,858	-	-	-	216,858
應佔聯營公司業績	(28,901)	-	-	(1,712)	(30,613)
所得稅	(979,346)	(153,891)	37,207	45,286	(1,050,744)
折舊及攤銷	(73,315)	-	(79,584)	(17,028)	(169,927)
銷售物業所出售商譽(附註7)	(8,362)	-	-	-	(8,362)
減值虧損(撥備)/回撥	(2,073)	-	74	(1,184)	(3,183)
投資物業公平值盈利	-	430,627	-	-	430,627

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6. 分部資料(續)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
截至二零一二年					
六月三十日止六個月					
分部營業額	7,366,731	317,822	405,622	398,098	8,488,273
分部間營業額	-	(26,270)	(19,504)	(2,241)	(48,015)
營業額(來自外部客戶)	7,366,731	291,552	386,118	395,857	8,440,258
期間盈利/(虧損)	931,899	533,737	(69,380)	(96,676)	1,299,580
融資成本	(502,389)	(108,391)	(83,725)	(31,231)	(725,736)
應佔合營企業業績	(27,256)	-	-	-	(27,256)
應佔聯營公司業績	(52,551)	-	-	25	(52,526)
所得稅	(1,114,923)	(175,735)	23,126	11,396	(1,256,136)
折舊及攤銷	(61,775)	-	(65,941)	(10,238)	(137,954)
減值虧損撥備	(1,144)	-	(219)	(658)	(2,021)
投資物業公平值盈利	-	574,413	-	-	574,413

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
於二零一三年六月三十日					
分部資產	93,790,760	13,777,270	4,632,446	499,418	112,699,894
分部資產包括：					
合營企業投資	3,920,740	-	-	-	3,920,740
聯營公司投資	103,232	-	-	49,578	152,810
增添非流動資產 (除金融工具及遞延所得稅資產)	260,060	-	14,178	52,929	327,167
分部負債	31,761,182	-	133,603	515,541	32,410,326
於二零一二年十二月三十一日					
分部資產	77,377,881	13,347,220	4,407,292	534,286	95,666,679
分部資產包括：					
合營企業投資	3,795,093	-	-	-	3,795,093
聯營公司投資	128,553	-	-	51,290	179,843
增添非流動資產 (除金融工具及遞延所得稅資產)	276,493	-	827,862	79,667	1,184,022
分部負債	25,110,250	-	145,613	588,821	25,844,684

6. 分部資料(續)

報告予執行董事的總資產額與財務報表內的計算方式一致。資產按分部的營運活動分配。

本集團持有的遞延稅款及可供出售金融資產不被歸類為分部資產，而是由集團統一管理。

調詳至總資產的可報告分部資產如下：

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
可報告分部資產	112,699,894	95,666,679
遞延所得稅資產	2,735,315	2,696,531
可供出售金融資產	246,500	224,000
資產負債表總資產	115,681,709	98,587,210

報告予執行董事的總負債額與財務報表內的計算方式一致。負債按分部的營運活動分配。

本集團持有的付息負債不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

調詳至總負債的可報告分部負債如下：

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
可報告分部負債	32,410,326	25,844,684
遞延所得稅負債	2,872,345	2,780,705
當期所得稅負債	6,784,342	7,499,685
短期借款	9,399,665	7,212,306
長期借款	36,416,902	28,419,956
應付股息	1,103,554	-
資產負債表總負債	88,987,134	71,757,336

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

7. 資本開支

	物業、機器及設備				
	無形資產	投資物業	自有資產	融資租賃 所得資產	土地使用權
截至二零一三年六月三十日止六個月					
於二零一三年一月一日	897,797	13,347,220	5,110,637	378,563	850,398
添置	35,505	–	287,573	–	4,089
轉撥自發展中物業	–	–	107,680	–	273,917
轉撥到發展中物業	–	–	(16,251)	–	(25,598)
出售	–	(577)	(480)	–	–
公平值收益(包含在其他收益－淨額)	–	430,627	–	–	–
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本 折舊及攤銷	(8,362)	–	–	–	–
	(16,441)	–	(131,969)	(12,571)	(12,316)
於二零一三年六月三十日	908,499	13,777,270	5,357,190	365,992	1,090,490
截至二零一二年六月三十日止六個月					
於二零一二年一月一日	848,088	12,687,557	4,124,919	–	680,069
添置	61,578	–	332,585	395,325	–
轉撥自發展中物業	–	–	352,464	–	38,808
出售	–	–	(235)	–	–
公平值收益(包含在其他收益－淨額)	–	574,413	–	–	–
折舊及攤銷	(10,644)	–	(115,080)	(4,190)	(10,288)
於二零一二年六月三十日	899,022	13,261,970	4,694,653	391,135	708,589

8. 合營企業投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
於一月一日	3,795,093	3,355,575
增添	127,812	4,000
出售	–	(500)
收購一合營企業的剩餘權益(附註a)	(216,795)	–
應佔業績	216,858	(27,256)
(抵銷)／轉回未實現利潤	(2,228)	23,209
於六月三十日	3,920,740	3,355,028

8. 合營企業投資(續)

- (a) 於二零一三年一月，本集團收購惠州富茂房地產開發有限公司(「惠州富茂」)的剩餘權益。惠州富茂成為本集團一全資擁有的附屬公司。

本集團主要合營企業(全部均為非上市)的業績及其合計資產和負債如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立 國家	資產		收入	於二零一三年 六月三十日	
			負債	利潤/ 虧損		持有權益 %	
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
益成投資有限公司(「益成」)	美元10,000	英屬處女群島	152,361	124,148	-	2,015	66.67%
富力(瀋陽)商務諮詢有限公司	美元20,000,000	中國	136,458	1	-	(109)	66.67%
瀋陽富力會餐飲服務有限公司 (「瀋陽富力會」)	人民幣500,000	中國	181	2,410	26	(887)	66.67%
瀋陽億隆房地產開發有限公司 (「瀋陽億隆」)	人民幣20,000,000	中國	673,852	603,102	54,741	3,089	66.67%
廣州市富景房地產開發有限公司 (「廣州富景」)	港元1,993,000,000	中國	6,600,992	3,254,384	2,203,583	639,233	33.34%
天津津南新城房地產開發 有限公司(「津南新城」)	人民幣3,667,300,000	中國	8,981,649	5,501,446	166	(32,492)	25%
天津和安房地產開發有限公司	人民幣10,000,000	中國	8,376	-	-	(5)	25%
漢斯上海新江灣房地產開發 有限公司(「漢斯上海」)	美元50,000	開曼群島	3,452,293	818,635	-	(65,025)	50%
上海城投悅城置業有限公司 (「上海悅城」)	人民幣855,000,000	中國	3,194,506	1,477,440	957,981	86,353	50%
廣州市森華房地產有限公司 (「森華房地產」)	人民幣8,000,000	中國	474,182	469,747	-	(1,133)	50%
貴州大西南房地產開發 有限公司(「貴州大西南」)	人民幣162,500,000	中國	230,142	47,874	-	(237)	60%
廣州市騰順投資有限公司 (「騰順投資」)	人民幣10,000,000	中國	70,622	70,997	-	(1,850)	45%

9. 聯營公司投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
於一月一日		264,586
應佔業績	179,843 (27,033)	(52,526)
於六月三十日	152,810	212,060

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

9. 聯營公司投資(續)

(全部均為非上市)的業績及其合計資產和負債如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立 國家	於二零一三年 六月三十日					利潤/ 持有權益 %
			資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	(虧損) 人民幣千元		
北京富盛利房地產經紀有限公司	人民幣91,913,000	中國	250,843	127,456	-	(5,461)	30%	
廣州利合房地產開發有限公司 (「廣州利合」)(附註(a))	港幣750,000,000	中國	21,956,614	21,508,420	785,132	(133,721)	20%	
北京粵商投資股份有限公司	人民幣57,000,000	中國	65,891	8,605	50	(277)	22%	
廣州盛安創富投資管理有限公司 (「盛安創富」)	人民幣20,000,000	中國	46,858	5	21,343	10,569	20%	

- (a) 廣州利合主要在廣州開發一地產項目。項目的開發由三個階段組成。根據議定的付款時間表，第三階段人民幣10,200,000,000元的地價應在二零一一年十二月支付。截至二零一三年六月三十日，總額人民幣7,700,000,000元的地價仍然未支付。廣州利合管理層正在就地價的還款時間表與相關政府部門商議，並於二零一三年七月三十一日支付了約人民幣1,500,000,000元的地價款。基於廣州利合管理層與政府部門的持續商議及其與外部律師的諮詢及與廣州利合各股東的討論，本公司董事認為地價的延遲支付對本集團於二零一三年六月三十日的財務狀況及截至該日至六個月期間的經營業績，並無呈現顯著的不利影響。

10. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
貿易應收款		
— 應收一合營企業款項(附註24(xi))	99,318	99,305
— 應收第三方款項	2,556,533	2,912,248
	2,655,851	3,011,553
減：貿易應收款的減值撥備	(1,818)	(1,818)
貿易應收款—淨額	2,654,033	3,009,735
其他應收款	3,317,925	2,714,903
預付款	2,325,235	1,084,430
應收合營企業款項(附註24(xi))	1,571,325	1,317,840
應收一聯營公司款項(附註24(xi))	1,239,377	1,139,377
減：其他應收款的減值撥備	(36,195)	(33,012)
總額	11,071,700	9,233,273
減：非流動部分	(1,586,469)	(1,624,219)
流動部分	9,485,231	7,609,054

本集團的貿易和其他應收款及預付款的賬面值均以人民幣結算。

貿易及其他應收款減去減值撥備的賬面值接近其公平值。

10. 貿易和其他應收款及預付款(續)

貿易應收款於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
貿易應收款		
0至90天	1,161,341	2,010,999
91至180天	329,101	149,012
181至365天	741,449	350,790
1年至2年	255,507	386,827
超過2年	168,453	113,925
	2,655,851	3,011,553

11. 受限制現金

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
預售物業建築款保證金(附註a)	3,313,478	3,314,625
拆遷賠償金(附註b)	21,209	21,164
應付建築款保證金(附註c)	768,818	762,954
銀行借款保證金(附註d)	1,577,894	1,459,064
客戶按揭貸款保證金(附註e)	27,818	20,491
優先票據利息保證金(附註f)	385,748	225,686
其他(附註g)	42,828	31,638
	6,137,793	5,835,622

附註：

- 根據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的擔保存款。該存款只可在獲得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。該等擔保存款會按相關已預售物業竣工階段得以解除。
- 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干房地產開發公司均須將用以支付因拆卸現有物業而要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。該等存款只可按賠償計劃表用以支付補償費。
- 根據相關建築合約，本集團旗下若干房地產開發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潛在拖欠付款的按金。該等保證金只會於應付建築款項清算後得以解除。
- 根據一銀行借款協議，本集團須將一出租物業的租金收入及一酒店的收入全數存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可在得到銀行同意後取出。於二零一三年六月三十日，該等存款合計為人民幣34,977,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣8,892,000元)。
根據一融資協議，本集團須將一融資活動的收款存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可在得到銀行同意後取出。於二零一三年六月三十日，該等存款合計為人民幣542,917,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣450,172,000元)。
根據一銀行借款協議，本集團須將指定款項存放於指定銀行賬戶內用作質押。該等保證金只會於借款全額償還後得以解除。於二零一三年六月三十日，該等存款合計為人民幣1,000,000,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣1,000,000,000元)。
- 根據相關合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作潛在客戶拖欠支付銀行按揭貸款的按金。該等保證金只會於按揭貸款全額付清後得以解除。
- 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內用作優先票據利息的按金。該等保證金只會於償還該等利息後得以解除。
- 其他主要包括信用證保證金及建築工人工資的按金。

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

12. 股本

	股本數目(千股)	普通股	股本溢價	合計
於二零一二年十二月三十一日及 二零一三年六月三十日				
— 內資股	2,207,108	551,777	—	551,777
— H股*	1,015,259	253,815	3,636,625	3,890,440
	3,222,367	805,592	3,636,625	4,442,217

* 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。

13. 股份獎勵計劃持有股份

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
於一月一日餘額	167,364	165,924
股份獎勵計劃所購買股份	—	1,440
於六月三十日餘額	167,364	167,364

於二零一一年八月二十三日，本公司的董事局已批准及通過股份獎勵計劃(「計劃」)。本集團按該計劃的條款授予合資格僱員本公司的H股股份，作為僱員補償方案的一部分。該等股份將逐步於歸屬期間授予獲獎者，該等獲獎者必須仍然受僱於本集團，或於正常退休年齡退休。

根據該計劃，獎勵的股份須按以下時間表歸屬：

- (i) 33.3%於獎勵日期的首個週年日；
- (ii) 33.3%於獎勵日期的第二個週年日；及
- (iii) 33.4%於獎勵日期的第三個週年日。

歸屬前，該等獎勵股份由該計劃設立的信託持有(「員工股份信託」)。

於二零一三年六月三十日，員工股份信託通過公開市場購買的H股為28,000,000股，總成本為人民幣167,364,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣167,364,000元)，列示為股份獎勵計劃持有股份並為權益內的一個組成部分。

於二零一三年六月三十日，股份獎勵計劃持有的股份並未授予給合資格僱員。

14. 借款

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註a)		
—有抵押	17,156,837	11,852,778
—無抵押	3,356,000	6,035,250
	20,512,837	17,888,028
公司債券(附註b)		
—無抵押	5,498,295	5,497,684
優先票據(附註c)		
—有抵押	8,576,177	4,948,275
其他借款(附註d)		
—有抵押	9,704,191	5,679,935
融資租賃負債(附註e)		
—有抵押	167,067	186,288
減：長期借款當期部份	(8,041,665)	(5,780,254)
	36,416,902	28,419,956
流動		
短期借款		
銀行借款(附註a)		
—有抵押	1,100,000	1,184,052
—無抵押	258,000	150,000
	1,358,000	1,334,052
其他借款(附註d)		
—無抵押	—	98,000
	1,358,000	1,432,052
長期借款當期部份	8,041,665	5,780,254
借款總額	45,816,567	35,632,262

14. 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	
	二零一三年	二零一二年
於一月一日餘額	19,222,080	18,417,068
增添	6,777,660	3,611,260
收購一附屬公司	200,000	-
還款	(4,333,818)	(3,548,658)
交易成本攤銷	4,915	8,193
於六月三十日餘額	21,870,837	18,487,863

(ii) 銀行借款在下列期間到期：

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
一年內	5,974,060	6,075,772
一至兩年	5,213,341	3,347,000
兩至五年	7,348,510	6,031,182
超過五年	3,334,926	3,768,126
總銀行借款	21,870,837	19,222,080

(iii) 銀行借款的賬面值以下列貨幣為單位：

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
人民幣	21,870,837	19,068,028
港元	-	154,052
	21,870,837	19,222,080

14. 借款(續)

(b) 公司債券

本公司於二零零九年十月二十三日在中國發行了55,000,000張面值合計人民幣55億元的公司債券。該等債券將於發行日起五年後按票面值人民幣55億元到期。

公司債券自二零零九年十一月十二日起在上海證券交易所上市。

公司債券的主要條款如下：

(i) 利率

公司債券的固定利率為6.85厘。於發行日後的第三個計息年度付息日，本公司可選擇調升剩餘期間的票面年利率，上調幅度最多100個基點。

(ii) 到期

債券為五年期債券，債券持有人有權在債券第三個計息年度付息日將持有的債券按票面金額回售給發行人。

二零一二年十月二十三日起，發行日後的第三個計息年度付息日，本公司增加餘下兩年的利率30個基點至7.15厘。債券持有人並無於發行日後的第三個計息年度付息日提早贖回債券。因此，公司債券於二零一三年六月三十日的本集團綜合資產負債表內以非流動負債列示。

公司債券的實際利率為7.18厘。

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月，公司債券的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
於一月一日餘額	5,497,684	5,455,924
利息支出(附註18)	195,620	195,114
應計利息	(195,009)	(187,858)
於六月三十日餘額	5,498,295	5,463,180

於二零一三年六月三十日，公司債券的公平值為人民幣5,612,750,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣5,695,250,000元)。公平值乃參考上海證券交易所於二零一三年六月最後一個交易日，即二零一三年六月二十八日的報價直接釐定。

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14. 借款 (續)

(c) 優先票據

(i) 二零一一年票據

於二零一一年四月二十九日，本集團一附屬公司鴻志投資有限公司(「鴻志」)發行本金人民幣2,612,000,000元利率為7.0%於二零一四年四月二十九到期的優先票據以及本金150,000,000美元(相等於人民幣979,500,000元)利率為10.875%於二零一六年四月二十九日到期的優先票據(「二零一一年票據」)。扣除交易成本後，二零一一年票據所得合計為人民幣3,527,947,000元。

(ii) 二零一二年票據

於二零一二年八月二十九日，鴻志以發行本金97.061%的發行價加上二零一二年四月二十九日起的應計利息(不包含二零一二年八月二十九日)發行本金美元238,000,000利率為10.875%於二零一六年四月二十九到期的優先票據(「二零一二年票據」)。扣除交易成本後，二零一二年票據所得合計為人民幣1,436,117,000元。

鴻志可於指定的贖回日期按發售備忘錄所載的贖回價自行選擇贖回全部(而非部分)的二零一一年票據及二零一二年票據。

(iii) 二零一三年票據

於二零一三年一月二十四日，本集團一附屬公司彩富控股有限公司(「彩富」)發行本金美元400,000,000利率為8.75%於二零二零年一月二十四日到期的優先票據(「原始票據」)。

於二月六日，彩富以發行本金100.5%的發行價加上二零一三年一月二十四日起的應計利息(不包含二零一三年二月六日)發行本金美元200,000,000利率為8.75%於二零二零年一月二十四日到期的優先票據(「額外票據」)及「原始票據」合稱為「二零一三年票據」。

扣除交易成本後，二零一三年票據所得合計為人民幣3,708,031,000元。

彩富可於二零一七年一月二十四日或之後按發售備忘錄所載的贖回價自行選擇贖回全部或部分(或於二零一七年一月二十四日前贖回全部但非部分)的二零一三年票據。

二零一一年票據，二零一二年票據及二零一三年票據由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以若干擔保人的股票權益抵押。

優先票據的實際利率由7.70%至12.25%不等。

優先票據的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
於一月一日	4,948,275	3,505,615
發行二零一三年票據	3,708,031	-
利息支出(附註18)	382,162	150,888
應計利息	(359,769)	(142,449)
匯兌(收益)/虧損	(102,522)	3,600
於六月三十日	8,576,177	3,517,654

14. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

於二零一三年六月三十日，優先票據的公平值為人民幣8,531,737,000元(二零一二年十二月三十一日：人民幣5,338,582,000元)。公平值乃參考彭博於二零一三年六月最後一個交易日的報價直接釐定。

優先票據的攤餘成本以下列貨幣結算：

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
人民幣	2,597,730	2,589,551
港元	5,978,447	2,358,724
	8,576,177	4,948,275

(d) 其他借款

本集團主要從事物業發展及建築的若干附屬公司(「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。

其中一受託人由本公司的聯營公司盛安創富管理，本公司的若干董事同時為該公司的少數股東。

所有基金安排的實際利率由7.36%至16.03%不等。

其他借款的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
於一月一日	5,777,935	1,000,000
增添	4,700,000	4,030,133
收購一附屬公司	318,000	-
還款	(1,128,000)	-
利息支出(附註18)	520,283	323,437
應計利息	(484,027)	(290,089)
於六月三十日	9,704,191	5,063,481

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14. 借款 (續)

(e) 融資租賃負債

於二零一二年四月，本公司一附屬公司(「承租人」)按融資租賃與獨立第三方簽訂飛機租賃協議(「合約」)。根據合約，承租人的飛機租賃任期由二零一二年四月十五日開始起計五年。承租人在租賃到期日，可以代價人民幣94,830,000元選擇購買飛機。

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
融資租賃負債－最低租賃付款		
一年內	50,222	50,222
一年至五年	138,112	163,223
	188,334	213,445
融資租賃未來財務費用	(21,267)	(27,157)
融資租賃負債現值	167,067	186,288
融資租賃負債現值如下：		
一年內	39,875	38,534
一年至五年	127,192	147,754
	167,067	186,288

(f) 於二零一三年六月三十日，本集團人民幣27,961,028,000元的銀行及其他借款(二零一二年十二月三十一日：人民幣18,716,765,000元)以下所列作為抵押：

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
土地使用權	590,682	521,124
物業，機器及設備	3,855,576	3,338,766
投資物業	9,135,219	9,212,863
發展中物業	10,097,794	6,284,312
已落成待售物業	238,963	312,372
受限制現金	1,542,917	1,450,172
附屬公司股權	522,000	95,000
	25,983,151	21,214,609

14. 借款(續)

- (f) 於二零一三年六月三十日，本集團人民幣18,256,837,000元的銀行及其他借款(二零一二年十二月三十一日：人民幣13,036,830,000元)以以下所列作為抵押：(續)

主要無抵押銀行及其他借款的擔保詳情如下：

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
擔保人		
本公司	1,423,000	3,119,250
附屬公司	615,000	1,100,000
	2,038,000	4,219,250

15. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
應付合營企業款項(附註24(xi))	942,342	1,096,399
應付一聯營公司款項(附註24(xi))	4,450	-
建築應付款(附註c)	6,833,017	7,092,377
其他應付款及預提費用(附註d)	5,318,274	4,490,703
	13,098,083	12,679,479

- (a) 除一合營企業於二零一三年六月三十日合計人民幣277,358,000元的應付款以港元結算外(二零一二年十二月三十一日：人民幣366,415,000元)，本集團的應付款及預提費用均以人民幣結算。
- (b) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。
- (c) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無呈列該等應付款的賬齡分析。
- (d) 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其它應付稅項。
- (e) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公平值接近。

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

16. 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
投資物業公平值盈利	430,627	574,413
出售物業、機器及設備虧損	(45)	(165)
出售投資物業盈利	406	—
利息收入	69,392	67,235
其他	12,265	8,427
	512,645	649,910

17. 經營溢利

以下項目由於其性質、大小或發生的頻率而屬異常，已在本期間的經營溢利中(貸記)/支銷：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
貸記：		
呆賬減值回撥	(6,877)	(5,382)
出售物業、機器及設備盈利	—	(24)
出售投資物業盈利	(406)	—
支銷：		
呆賬減值撥備	10,060	7,403
出售物業、機器及設備虧損	45	189

- (a) 沒有確定使用年期之非金融資產無需攤銷，但須每年於年結日(十二月三十一日)及當有減值跡象時就減值進行測試。於本期間，沒有確定使用年期之非金融資產並無減值跡象。
- (b) 須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。於本期間，沒有減值跡象。
- (c) 金融資產於二零一三年六月三十日就減值進行檢討。並無減值跡象。

18. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
銀行借款利息	698,383	650,752
公司債券利息(附註14(b))	195,620	195,114
優先票據利息(附註14(c))	382,162	150,888
其他借款利息(附註14(d))	520,283	323,437
融資租賃負債利息	5,890	2,903
	1,802,338	1,323,094
減：利息資本化	(874,500)	(597,358)
	927,838	725,736

截至二零一三年六月三十日止期間，從借貸得來用作物業開發和物業、機器及設備並資本化的資金的平均年利率為9.53厘(二零一二年六月三十日：8.50厘)。

19. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註b)	556,430	540,539
遞延所得稅	44,084	85,986
	600,514	626,525
當期中國土地增值稅(附註c)	450,230	629,611
所得稅總額	1,050,744	1,256,136

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在截至二零一三年六月三十日止六個月並無任何估計的應課稅盈利(二零一二年六月三十日止六個月：零)。

(b) 中國企業所得稅

中國的企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

截至二零一三年六月三十日止六個月，除建築若干附屬公司適用的企業所得稅率為按照期間營業額以2%-3.75%計算(二零一二年六月三十日：2%-3.75%計算)外，其他業務適用的企業所得稅率主要為25%(二零一二年六月三十日：25%)。

(c) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交土地增值稅。土地增值稅按土地的價值(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%-60%。

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

20. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
中期股息每股普通股人民幣0.12元(二零一二年：人民幣0.10元)	386,684	322,237
減：股份獎勵計劃持有股份股息	(3,360)	(2,800)
	383,324	319,437

二零一二年的末期股息每股普通股人民幣0.50元，合計人民幣1,611,184,000元，已於二零一三年五月二十九日的股東週年大會批准派發。其中人民幣14,000,000元已批准及派發予股份獎勵計劃。

董事會建議派發截至二零一三年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.12元，合計為人民幣386,684,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：人民幣322,237,000元)，其中人民幣3,360,000元股息將用於派發予股份獎勵計劃(根據該計劃於二零一三年六月三十日持有股份計算)。中期股息並未於本中期財務資料確認為負債，將會於二零一三年十二月三十一日的股東權益中確認。

21. 財務擔保合約

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 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)	14,252,997	12,551,133
就合營企業及一聯營公司的貸款而向銀行提供擔保(附註b及附註24(x))	2,271,541	3,381,216
	16,524,538	15,932,349

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，終止於本集團為買家取得所購房產的所有權證。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公平值較小，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，因此無需在財務報表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銀行借款提供的擔保上限。

22. 承擔

(a) 發展中物業的開支承擔

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
已授權但未訂約	9,948,425	7,992,007
已訂約但未撥備	14,237,253	10,915,435
	24,185,678	18,907,442

(b) 經營租賃承擔

於二零一三年六月三十日，本集團持有樓宇及飛機不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
一年內	31,994	25,631
一年至五年	34,841	39,321
五年以上	63,470	65,792
	130,305	130,744

23. 未來最低應收租金

於二零一三年六月三十日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
一年內	640,464	564,644
一年至五年	1,127,639	1,028,130
五年以上	555,981	622,053
	2,324,084	2,214,827

簡明綜合中期財務資料的附註
(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

24. 重大關連方交易

本集團主要股東包括李思廉先生和張力先生(同為中華人民共和國公民)，分別擁有33.36%及32.02%本公司股份。

以下是曾與關連方進行之交易：

i) 提供酒家服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
共同股東： 惠州市金鵝溫泉實業有限公司	2,182	3,391

ii) 提供租賃房地產

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
共同股東： 廣州金貝殼投資有限公司(「廣州金貝殼」)	686	650
聯營公司： 廣州利合	-	260

iii) 直飲水系統收費

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
共同股東： 廣州越富環保科技有限公司	397	787

iv) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
薪酬及福利	8,318	8,286

24. 重大關連方交易(續)

v) 提供物業管理服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
聯營公司：		
廣州利合	-	39
共同股東：		
廣州金貝殼	111	111

vi) 購買建築材料

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
聯營公司：		
廣州超力混凝土有限公司	-	11,370

vii) 提供設計服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
合營企業：		
廣州富景	-	960

viii) 提供建築服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
合營企業：		
瀋陽億隆	32,326	38,515

ix) 經營租賃下的飛機租入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年	二零一二年
共同股東：		
安威投資有限公司	9,016	2,137

24. 重大關連方交易(續)

x) 提供借款擔保

本集團及其他股東共同為其從事房地產開發業務的若干合營企業及一聯營公司提供銀行借款的連帶擔保。於二零一三年六月三十日，本集團按其權益比例提供給合營企業及一聯營公司的銀行借款擔保金額如下：

(a) 銀行借款

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
合營企業		
廣州富景	233,058	386,844
漢斯上海	409,154	501,581
惠州富茂	—	100,000
上海悅城	382,640	478,300
	1,024,852	1,466,725
聯營公司		
廣州利合	400,000	530,000
	1,424,852	1,996,725

(b) 其他借款

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
合營企業		
津南新城	300,000	550,000
惠州富茂	—	159,000
	300,000	709,000
聯營公司		
廣州利合	546,689	675,491
	846,689	1,384,491

24. 重大關連方交易(續)

xi) 關聯方結餘

於二零一三年六月三十日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	於	
	二零一三年 六月三十日	二零一二年 十二月三十一日
應收：		
合營企業		
— 非交易結餘		
益成	83,829	85,193
惠州富茂	—	150,646
津南新城	835,565	560,607
瀋陽富力會	286	286
森華房地產	234,845	234,845
騰順投資	70,552	—
貴州大西南	21,480	—
瀋陽億隆	324,768	286,263
	1,571,325	1,317,840
— 交易結餘		
瀋陽億隆	99,318	99,305
聯營公司		
— 非交易結餘		
廣州利合	1,239,377	1,139,377
應付：		
合營企業		
— 非交易結餘		
上海悅城	347,000	362,000
漢斯上海	277,358	366,415
廣州富景	317,984	367,984
	942,342	1,096,399
聯營公司		
— 非交易結餘		
盛安創富(附註14(d)(ii))	4,450	—
	946,792	1,096,399

與關連方之非交易性結餘為免息，無抵押及無還款條款。與關連方之交易性結餘為免息，無抵押及根據合同條款結算。

25. 結算日後事項

擬派發中期股息詳情於附註20列示。