



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

## 二零一四年中期報告



# 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、戴達(於28/2/2014辭任)、黎明、鄭爾城(於30/5/2014委任)
監事	陳量暖、梁英梅、鄭爾城(於30/5/2014辭任)
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	<a href="http://www.rfchina.com">www.rfchina.com</a>

# 目錄

	頁次
董事長致辭	3
管理層討論與分析	7
其他資料	13
簡明綜合中期財務資料(未經審核)	
中期綜合資產負債表	18
中期綜合損益表	20
中期綜合全面收入表	21
中期綜合權益變動表	22
中期綜合現金流量表	23
簡明綜合中期財務資料的附註	24

# 董事長致辭

## 業績

截至二零一四年六月三十日止的上半年度，本集團總營業額為人民幣98.2億元，純利較去年同期增加8%至人民幣15.8億元。

本集團核心業務物業發展期內交付銷售面積814,500平方米，營業額及盈利分別達人民幣83.7億元及人民幣7.88億元，毛利率維持良好水平。期內本集團完成之可售面積共838,000平方米，相當於全年計劃完成面積約23%。物業投資營業額增加22%至人民幣4.13億元，期內更錄得可觀的投資物業重估收益，因而帶動整體盈利上升。本集團的另一主要業務分部為酒店營運，因入住率上升令營業額獲得提高。

董事會決議不宣派發本年度之中期股息。

	未經審核 截至二零一四年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	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)	變動百分比
營業額	9,822,432	10,190,635	-4%
本公司所有者應佔上半年盈利	1,068,046	1,449,502	-26%
每股基本盈利(人民幣元)	0.3336	0.4538	-26%
每股股息(人民幣元)	—	0.12	-100%

## 業務回顧

隨著中國政府繼續進行宏觀經濟調整，要脫離過度依賴投資導向及出口的經濟形態，因而導致二零一四年上半年國內生產總值增長放緩。這增長放緩是刻意調整的結果，也是近年經濟快速及持續擴張多時後出現的正常現象。二零一四年，國家全年增長目標7.5%實足以維持就業率及家庭收入於可接受水平，而這兩項指標都比單向追求國內生產總值增長更為重要。鑑於第一季及第二季國內生產總值符合預期，分別達到7.4%及7.5%的增長率，而國家政策環境亦具備一定空間於需要時可作出必要的調整，以確保增長達標，因此中央政府對於達成全年國內生產總值增長目標充滿信心。房地產行業是整個經濟體系中重要的組成部分，約佔了全國生產總值的16%；房地產行業對整體經濟影響深遠，不僅是由於此行業本身的龐大規模，亦因為房地產行業的興衰對許多相關行業如金融業所產生的經濟溢出效應。因此，政府在調控房地產市場時已審慎考量這些宏觀因素。目前雖然市場暫時走軟，政府政策基調並無顯著改變，政策目標仍是穩定房價、打擊投機及增加保障性住房之供應。中國政府現在著重透過市場機制運作多於利用行政手段以調控房地產市場。過去採取的措施整體上已有效防止了房地產市場過熱，但並沒有對房地產行業的健康發展構成過度的制約。現時，政府已開始不再強調全國城市一律硬性執行調控措施，而容許地方政府差異化實施，這已體現於最近不少二、三線城市對限購令的放寬。然而主要一線城市仍繼續執行限購令，加上政府的收緊信貸態度仍強硬，行業經營環境仍然挑戰重重。正面來看，支持房地產市場的兩大原動力仍然穩固：儘管經濟增長放緩，家庭實際收入預期仍將繼續上升，同時雖然中國的城鎮遷徙規模到目前為止已創造歷史，但距離全面城鎮化仍然遙遠。事實上，政府計劃在未來數年內投入以人民幣兆元計的資源發展城鎮及相關基礎建設，鄉村人口湧向城鎮的洪流將非但不減，反而逐步加快。既然基本因素不變，以及存在中央政府允許地方政府有限度地差異化執行調控措施，以切合當地情況的利好發展，例如適度放寬限購令和加大對首套房的信貸支持，均顯示下半年的經營環境將不致於嚴重影響本集團執行營運計劃。

本集團本年度的協議銷售額目標於年初時訂為人民幣700億元，相比二零一三年實際協議銷售額增加66%，相當於兩年前協議銷售額的一倍。上調目標是由於本集團基於以下多個原因，視二零一四年為爭取快速增長的適當時機。首先亦是最重要的原因，是我們預期在本集團計劃擴展業務的期間，行業經營環境將如以上所述，無論在監管或是市場層面仍將維持穩定。其次是因為本集團在執行方面已做足充份準備，有能力將營運規模擴大至更高的水平。本集團數年來以相對溫和的步調發展，在行業的各個環節都積累了寶貴的專業能力，同時也匯集了充裕的行業專才。在產品開發方面，本集團已做足充份準備，擴展到更多城市，並儲備了足夠的在發展中和可即將推出的項目。

本集團今年首六個月的協議銷售額為人民幣258億元。儘管協議銷售額按時間比例計算稍為落後於全年目標，但重要的是在期內樓市未見特別蓬勃的情況下，我們的銷售績效其實符合預期。此期間的協議銷售額更比去年同期增長39%，反映本集團營運的深度與闊度，無論在地域及產品種類方面均明顯加強。期內，為本集團協議銷售業績作出貢獻的城市從14個增至18個，其中新增的城市包括佛山及包頭。這兩個城市初試啼聲已交出了亮麗的業績，協議銷售額合計為人民幣12.4億元，相當於銷售總額的5%。就項目數量而言，期內本集團推出了47個項目，較去年同期增加五個項目。全新的項目一般是推高銷售的強大動力，上半年僅推出了三個，而大部分全新項目計劃在下半年開售。因此上半年的銷售主要來自原有的持續銷售項目，這些項目產品種類分佈平均，包括剛性需求住宅、中檔與豪華住宅及商用物業，可滿足不同的市場需求。精心策劃的多元化產品，加上獨具優勢的商業項目，使本集團在市場週期中能維持相對穩定的銷售，並再次反映於本集團期內的銷售表現。期內來自商業項目銷售額達到人民幣54億元，為總銷售額提供強大的支持，其餘的銷售額則主要來自住宅銷售項目，其中有相當部分來自剛性需求類產品。總括而言，本集團完善的戰略架構足以確保穩定且可以預見的銷售。

正如我們每次提到銷售額時一再強調，在業務的增長過程當中，除銷售及市場營銷以外，還需要許多方面的悉心配合。本集團期內及將於下半年逐步加快的銷售增長有賴於一套完善的施工方案，以及充足的土地儲備供未來物業開發之用。在項目建設方面，期內新開工建築面積達480萬平方米（高於之前任何期間），促使於二零一四年六月底在建總面積增加至1,380萬平方米，較二零一三年底增加約38%。根據在建項目的規模及進度，我們預計下半年的可售資源以物業價值計將逾人民幣920億元，另全年的可售資源價值達人民幣1,180億元。

土地儲備是業務增長的另一項關鍵因素，本集團於期末時持有優質的土地儲備，可售面積約4,400萬平方米。過去，特別在二零一三年，本集團較積極收購土地，土地儲備在過去36個月期間以可售平方米計增長近倍，城市分佈從15個增加到25個城市。雖然我們需要加速擴大土地儲備以支持集團增長目標，但我們仍堅持以嚴格標準購地。到目前為止，本集團土地儲備的每平方米成本維持在相當合理的水平，但有見於中國土地成本呈上升趨勢多於回落，未來土地成本將面對一定壓力。因此縱使我們在可見未來仍絕對將以中國為主要市場，但亦不會局限本集團的發展僅在中國。我們不排除考慮在其他具有適當成本結構，以及業務、政治及法規環境穩定的市場發展。土地成本不超過總成本一個相對較低的百分比是合適成本結構的必要條件之一。我們就是秉持這樣的原則，於去年十二月首度進入馬來西亞市場，目前亦正對數個海外市場認真研究。期內本集團新增土地位於上海、海南、天津及福州，可售面積共達147萬平方米，這些土地大多是用於補充現有已證明相當成功的開發項目。

自二零一三年十月成都富力麗思卡爾頓酒店開幕以後，本集團並沒有增加重大投資物業項目。截至二零一四年六月三十日，我們的投資物業分為三大類：包括七間酒店（除了一間以外其餘均為五星級），兩棟甲級辦公樓，以及兩個購物商場。本集團所投資的酒店均由國際知名的酒店管理機構經營，雖然在各自市場都面對激烈競爭，但期內經營表現仍然良好。我們發展成熟的酒店，維持與二零一三年相約令人滿意的入住率，次新的酒店也有強勢表現，入住率隨著經營愈趨成熟而上升。例如我們二零一二年開幕的重慶凱悅酒店的入住率在本期升至本身令人滿意的70%以上，更可喜的是其從二零一三年上來的升幅。北京及廣州的富力中心辦公樓處絕佳地段，加上擁有優質的樓宇保養及物業管理水平，出租率已近飽和，提供穩定且可觀的租金收入，並展現本集團所開發的優質商用物業。購物商場方面，本集團現有兩個營運中的富力廣場，分別位於北京及成都。本集團計劃在其他城市適時開業更多的富力廣場，以建立全國連鎖性品牌。其中一個是接近落成位於廣州天域中心的商場，將會是本集團第三個高購物人流的商場。北京富力廣場已經是知名的購物及休閒場所，也為集團創造高租金收入。成都富力廣場現時存在外部少數權益，我們計劃在未來數月之內取得全部權益，並對成都富力廣場進行改善以提升其表現。總括而言，就算未考慮這些優質的資產本身有很大的資本增值潛力，投資物業所帶來穩定強勁的現金流對集團大有裨益。投資物業組合的租金收入勢必增長，增長不僅來自前述三大種類的投資物業，其他類別資產例如零售商舖和出租物流設施的貢獻亦會逐步增加。

融資方面，本集團繼續廣泛運用各種融資方式，其中最主要仍為國內銀行之開發貸款。因為我們的信貸紀錄優良，財務管理透明，我們持續獲得銀行業界的大力支持。國內銀行貸款是很可靠並且利率合理的融資渠道，但本集團不會忽略提供其他符合我們需求特點的其他融資形式，例如提供長年期的永續資本融資工具，以及更具有資金靈活性的信託融資。本集團現正籌備發行國內企業債券，若能成功發行，國內企業債券具有資金規模及利率方面的優勢。此外，離岸債券已更形重要，約佔集團於本期末融資總額的18%。本集團自二零一三年十二月起就獲得三大評級機構的信用評級。因此，本集團所發行的美元債券吸引了更廣大的投資者，使集團今年初順利發行十億美元的五年期8.5%債券(2019到期)，這也是中國房地產開發商在離岸市場單一次發行金額最大的票據。本集團現在債券投資市場已獲得一定程度的認可，這將有助於往後繼續發行離岸債券。

## 展望

要實現我們的營運計劃就必須確保我們的產品具競爭力，以及有效執行經營策略，只要能達成這兩個目標，本集團就能夠抵禦市場的起伏而穩步發展。下半年我們將在全國22個城市銷售60個項目，包括各種產品的銷售組合，其中包括19個全新項目。雖然我們審慎樂觀，相信市場基本因素將維持穩健，也會出現足夠的商機，但基於現在的市場狀態，我們保守和現實地檢討了業務計劃。經考慮多方面因素，本集團調整全年協議銷售目標至人民幣600億元。至於土地儲備方面，事實上我們已經持有充裕優質的土地儲備，即使在快速增長的時期仍足以應付開發所需，容許本集團購地時可更精挑細選，同時對市場變化趨勢靈活反應。

## 致意

本人藉此機會向所有股東、投資者、商業夥伴、客戶的信任和支持致以衷心的謝意，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，二零一四年八月二十六日

# 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二十四個城市和馬來西亞的一個城市。期內本集團交付下述的銷售物業，並錄得滿意的協議銷售額，與去年同期相比增長了39%，同時亦能確保充足的開發量維持可售資源。

### 落成的銷售物業

期內落成可售面積838,000平方米，約佔二零一四年全年預期落成的可售面積3,715,000平方米的23%，而去年同期則為30%。二零一四年下半年的落成可售面積，預計將達2,877,000平方米，詳見下表：

地區	二零一四上半年		二零一四下半年	
	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	191,000	161,000	1,262,000	1,009,000
華西地區	215,000	178,000	430,000	338,000
華東地區	183,000	124,000	300,000	217,000
華北地區	442,000	375,000	1,514,000	1,313,000
合計	1,031,000	838,000	3,506,000	2,877,000

### 協議銷售

本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月內，錄得來自十八個城市的銷售額約人民幣257.6億元，售出可售面積約為1,766,000平方米，詳見下表：

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	335,500	9,464.1
北京及周邊地區	341,500	4,924.6
太原	248,700	1,897.6
天津	82,300	1,662.8
海南	91,800	1,385.2
佛山	132,400	1,023.8
杭州	47,400	854.3
重慶	135,400	836.4
惠州	91,900	728.9
哈爾濱	19,300	598.2
南京	24,800	558.9
上海及周邊地區	39,700	521.2
成都	72,600	404.7
西安	28,700	333.8
無錫	15,300	238.8
包頭	37,200	215.1
大同	18,900	86.0
瀋陽	2,800	28.8
合計	1,766,200	25,763.2

## 在發展中銷售物業

截至二零一四年六月三十日，在發展中的銷售物業的在建面積合共約13,802,000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	13	1,924,000	1,707,000
北京及周邊地區	6	1,702,000	1,282,000
太原	4	1,515,000	1,161,000
惠州	3	1,464,000	1,240,000
天津	7	1,224,000	739,000
海南	4	913,000	843,000
哈爾濱	1	840,000	437,000
重慶	1	669,000	524,000
杭州	2	371,000	371,000
上海及周邊地區	5	501,000	244,000
梅州	1	376,000	298,000
成都	1	369,000	269,000
無錫	2	335,000	276,000
西安	2	315,000	195,000
大同	1	293,000	232,000
包頭	1	227,000	205,000
南京	1	204,000	148,000
瀋陽	2	198,000	157,000
福州	1	162,000	132,000
貴陽	1	143,000	131,000
長沙及周邊地區	1	57,000	39,000
合計	60	13,802,000	10,630,000

## 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、成都富力廣場及天津富力廣場)及其他零售物業。於二零一四年六月三十日投資物業組合總建面積合共超過600,000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

本集團現經營七間酒店，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、惠州富力萬麗酒店、重慶富力凱悅酒店和成都麗思卡爾頓酒店。

### 土地儲備

期內新購下列五幅土地：

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)	平均地價 (人民幣元/平方米)
上海虹橋項目	46,000	149,000	2,328	15,600
天津富力新城	341,000	525,000	692	1,300
海南富力國際健康城	258,000	247,000	256	1,000
海南富力陵水富力灣	350,000	326,000	695	2,100
福州金水湖項目	114,000	228,000	135	600
合計	1,109,000	1,475,000	4,106	2,800

於二零一四年六月三十日，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	16,999,000	16,180,000
華西地區	5,882,000	5,532,000
華東地區	2,458,000	2,419,000
華北地區	16,857,000	15,654,000
海外	3,500,000	3,500,000
投資物業	697,000	635,000
合計	46,393,000	43,920,000

### 財務回顧

截至二零一四年六月三十日的六個月止，集團純利由去年同期的人民幣14.6億元增加到人民幣15.8億元。集團核心業務物業發展當期交付了814,500平方米的實用面積，盈利與去年同期相比下降37%，為人民幣7.88億元，佔集團純利總額的50%。物業投資的盈利(不包含公允價值盈利)增加了人民幣6,600萬元至人民幣2.05億元，當期公允價值盈利達人民幣11.7億元，推動了整體純利的上升。儘管經營業績有所改善，但由於財務費用增加，酒店運營的淨虧損增加至人民幣1.48億元。

以下有關損益表組成部份(#6(融資成本)和#9(淨利潤)除外)的論述僅與物業發展有關：

1. 營業額由二零一三年同期的人民幣90.2億元減少7%至人民幣83.7億元。截至二零一四年六月三十日的六個月止，集團分別在12個城市完成與交付物業，售出可售面積從972,900平方米下降了16%至814,500平方米，總體平均售價增加11%，從每平方米人民幣9,300元增加至人民幣10,300元。平均售價增長主要是由於當期銷售組合中來自銷售非剛性需求住宅物業的營業額比例較高，而與去年同期相似，當期的商業物業營業額份額不重大。三大項目—北京富力丹麥小鎮、天津富力津門湖與南京富力城，其各自的營業額均超過人民幣10億元，合併營業額高達人民幣38.9億元，佔營業總額的46%。這三個項目定位中端市場，平均售價從每平方米人民幣13,600元到人民幣16,400元不等。當期各個城市的營業額分佈比例與去年同期大致相同，除了北京取代廣州成為在營業總額中佔最大比重的城市。北京的營業額達人民幣23.5億元，佔營業總額的28%，主要來源於富力丹麥小鎮和北京另一大項目，富力新城。南京營業額排名第二，由於期內富力城大規模交付，營業額增加至人民幣14.8億元，相當於營業總額的18%。天津排名第三，當期營業額為人民幣11.8億元。與去年同期前三位佔營業總額57%的城市(北京、廣州和天津)相比，當期排名前三的城市，北京、南京和天津的合併營業額佔營業總額的60%。當期其餘40%的營業額來自集團開發項目所在的其它九個城市，其中營業額較主要的有重慶、惠州、太原和海南，分別各約佔總營業額的8%到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)
北京	2,355	237,300	9,900
南京	1,477	101,200	14,600
天津	1,184	70,800	16,700
廣州	897	100,400	8,900
重慶	690	114,300	6,000
海南	543	43,700	12,400
太原	378	45,100	8,400
惠州	346	39,300	8,800
上海	317	32,500	9,800
成都	83	13,200	6,300
大同	61	14,200	4,300
西安	38	2,500	15,500
合計	8,369	814,500	10,300

2. 銷售成本由土地及建築成本、資本化利息及營業稅組成。與去年同期的87%相比，當期土地及建築成本佔集團總成本的85%。每平方米土地及建築成本由去年同期的人民幣5,000元增加至人民幣5,630元。這一增長的主要原因是，與去年同期相比，當期營業總額較少部分來自交付土地及建築成本相對較低的剛性需求型物業。計入當期銷售成本中的資本化利息總計人民幣3.14億元，約佔總成本的5.8%，與去年同期的人民幣1.92億元和3.4%相比有所上升。資本化利息在營業額中所佔的百分比從2.1%上升至3.7%。銷售成本還包括人民幣4.94億元營業稅，佔成本的9.2%。
3. 與二零一三年同期的38.2%相比，當期總體毛利率為35.5%。這一變化主要取決於銷售組合而非價格走勢的影響。十個直接與去年同期可比的銷售項目，毛利率增加和減少的約各佔一半。毛利率增加的項目皆因其較高平均售價，同時包含了當期最重要的兩個項目，天津富力津門湖和南京富力城，這表示總體毛利率的下降並不是因為價格因素。另外，去年同期具有高於平均毛利率的項目，如廣州富力金港城，在當期的銷售比例並不重大，從而對總體毛利率產生了影響。
4. 其他收益主要來自隨平均現金餘額的上漲而增加的利息收入。
5. 當期銷售和管理費用增加了42%或人民幣3.66億元至人民幣12.34億元。這增長符合銷售和營銷活動的不斷擴大，及為達到較二零一三年的實際合約銷售增加了42%的本年度合約銷售目標而進一步擴大的經營組織。銷售和管理費用佔營業額的百分比暫從9.6%增加到14.7%，這是由於集團的預計交付及其相對的營業額集中在本年度下半年。在開支相對穩定，而營業額在下半年會顯著增加的情況下，銷售和管理費佔營業額的百分比將趨於正常化。
6. 融資成本減少了21%至人民幣7.32億元(二零一三年上半年：人民幣9.28億元)，為期內發生的利息開支減去資本化至開發成本中的部分的金額。期內利息開支總額增加人民幣11.6億元至人民幣29.6億元，相當於64%的增幅，此增幅與同期平均未償還借款大致成比例，該未償還借款從人民幣424億元增加了約65%至人民幣698億元。在利息開支中，當期資本化金額為人民幣22.3億元(二零一三年上半年：人民幣8.75億元)。連同期內銷售成本中所含之前已資本化的利息人民幣3.14億元(二零一三年上半年：人民幣1.92億元)，計入當期業績中的利息成本總額達人民幣10.5億元(二零一三年上半年：人民幣11.2億元)。
7. 應佔聯營公司業績主要來自集團在廣州亞運城項目中20%的權益。應佔合營企業業績主要來自集團在天津津南新城項目中25%及上海新江灣城項目中50%的權益。上述三個項目的當期營業額合計人民幣21億元。
8. 土地增值稅人民幣3.25億元(二零一三年上半年：人民幣4.50億元)及企業所得稅人民幣3.51億元使期內集團所得稅開支總額達人民幣6.76億元。土地增值稅在營業額中所佔的百分比由二零一三年同期的5.0%降至3.9%。該降幅反映出當期毛利率有所下降。實際的企業所得稅稅率為31%(二零一三年上半年：29%)。
9. 集團當期純利率為16.1%，去年同期為14.4%。核心業務物業發展純利率由於其毛利率及銷售和管理費用的轉變而降至9.4%，但總體純利率因在期內投資物業顯著的公平值收益而保持平穩。

## 財政資源及流動性

於二零一四年六月三十日，本集團持有的包括因特殊用途而受限的資金在內的現金為245.0億元(二零一三年十二月三十一日：人民幣243.4億元)。現金保持穩定。截至本期末貸款總額達人民幣686.6億元(二零一三年十二月三十一日：人民幣614.5億元)，期末淨負債額由二零一三年十二月三十一日人民幣371.1億元增加至人民幣441.6億元，淨負債與總權益比相應由在二零一三年十二月三十一日110.8%的水平，下降至期末的92.3%。

至二零一四年六月三十日止的六個月期間，新增銀行借款人民幣64.2億元，利率介乎6%至7.5325%；同時，償還銀行借款人民幣57.0億元。於二零一四年六月三十日，整體銀行借款組合的實際利率為6.83%(二零一三年十二月三十一日：6.66%)。除了每年固定利息為7.15%的人民幣55億境內債券、境外發行美元3.88億10.875%票據、美元6億8.75%票據及美元10億8.5%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

於二零一四年六月三十日，部份物業和銀行存款被抵押以獲取人民幣448.7億元的銀行及其他借款(二零一三年十二月三十一日：人民幣412.9億元)。

## 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。於二零一四年六月三十日，該等擔保合計人民幣166.3億元，較二零一三年十二月三十一日的人人民幣164.3億元增加1.2%。另外，於二零一四年六月三十日，本集團為其合營企業及聯營公司的借款提供了人民幣32.6億元(二零一三年十二月三十一日：人民幣27.5億元)的擔保。

## 僱員及薪酬政策

於二零一四年六月三十日，本集團共有員工約25,117人(二零一三年六月三十日：19,439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

### 中期業績的審閱

審核委員會已審閱本公司截至二零一四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》，審閱截至二零一四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

本公司於二零一四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

於二零一四年六月三十日，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	88,002,940 (L)	8.66%
		13,214,560 (S)	1.30%
		41,364,705 (P)	4.07%
Blackrock, Inc	H股	64,816,985 (L)	6.38%
		445,600 (S)	0.04%
Ell Capital Holding, Inc. (Formerly known as European Investors Holding Company, Inc.)	H股	59,968,100 (L)	5.91%
Lange Christian	H股	59,968,100 (L)	5.91%
Commonwealth Bank of Australia	H股	53,233,212 (L)	5.24%
		5,067,768 (S)	0.49%
Citigroup Inc.	H股	53,109,068 (L)	5.23%
		10,562,377 (S)	1.04%
		41,045,677 (P)	4.04%
Lehman Brothers Holdings Inc.	H股	51,049,240 (L)	5.03%
		67,663,183 (S)	6.66%

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

於二零一四年六月三十日，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：

於二零一四年六月三十日，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	1,045,092,672股			1,075,092,672股	33.36%
	H股	25,000,000股	5,000,000股			
張力	內資股	1,005,092,672股	20,000,000股		1,031,725,472股	32.02%
	H股	6,632,800股				
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%
鄭爾城	H股	260,280股			260,280股	0.008%
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

截至二零一四年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司於期內概無購買、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

於二零一四年六月三十日，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。
2. 於二零一三年十月十日本集團擁有 25% 權益的煌迪有限公司與銀行訂立一項港幣 27 億元的借款協議。該借款將於二零一六年十月全數償還。

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（於二零一四年二月二十八日辭任）、黃開文先生、黎明先生及鄭爾城先生（於二零一四年五月三十日委任）。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」）。截至二零一四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」

除了由二零一四年二月二十八日至二零一四年五月三十日期間，由於獨立非執行董事戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭任，本公司的獨立非執行董事數目少於上市規則的要求，本公司截至二零一四年六月三十日止六個月內，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。自鄭爾城先生於二零一四年五月三十日被委任後，獨立非執行董事數目符合上市規則的要求。

### 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介入一切與評核財務報表有關的事宜，並就對外部審計師與公司的關係、本公司的財務報告書、內部控制和風險管理系統提出建議和意見。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）及鄭爾城先生（於二零一四年五月三十日被委任），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二零一四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》，審閱截至二零一四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。

### 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。委員會由鄭爾城先生(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黎明先生和鄭爾城先生。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。

### 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。

# 中期綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零一四年 六月三十日	經審核 二零一三年 十二月三十一日
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	7	1,135,852	1,098,345
物業、機器及設備	7	6,777,059	6,566,671
投資物業	7	17,458,950	15,888,187
無形資產	7	986,854	897,836
合營企業投資	8	4,239,784	4,258,931
聯營公司投資	9	109,355	122,600
遞延所得稅資產		3,497,909	3,217,888
可供出售金融資產		303,900	281,400
貿易和其他應收款及預付款	10	1,539,916	1,450,024
		<b>36,049,579</b>	<b>33,781,882</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		78,292,797	56,111,099
已落成待售物業		13,222,363	10,992,876
存貨		352,567	297,920
貿易和其他應收款及預付款	10	11,433,638	13,162,768
預付稅款		2,644,421	1,656,242
受限制現金	11	7,815,048	6,622,173
現金及現金等價物		16,685,836	17,722,162
		<b>130,446,670</b>	<b>106,565,240</b>
<b>總資產</b>		<b>166,496,249</b>	<b>140,347,122</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔股本及儲備</b>			
股本	12	805,592	805,592
其他儲備		4,355,016	4,344,253
股份獎勵計劃持有股份	13	(128,711)	(172,563)
保留盈利			
— 擬派股息	21	—	1,596,859
— 其他		26,597,101	25,532,695
		<b>31,628,998</b>	<b>32,106,836</b>
永久性資本工具	14	15,643,781	1,000,000
非控制性權益		569,292	375,207
<b>總權益</b>		<b>47,842,071</b>	<b>33,482,043</b>

## 中期綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零一四年 六月三十日	經審核 二零一三年 十二月三十一日
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	15	50,707,775	43,352,514
預提費用及其他應付款	16	440,353	596,257
遞延所得稅負債		3,840,271	3,589,702
		<b>54,988,399</b>	47,538,473
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	16	15,605,871	17,781,734
出售物業已收按金		21,582,080	13,777,892
當期所得稅負債		8,526,978	9,671,667
短期借款	15	2,567,000	2,549,535
長期借款當期部份	15	15,383,850	15,545,778
		<b>63,665,779</b>	59,326,606
<b>總負債</b>		<b>118,654,178</b>	106,865,079
<b>總權益及負債</b>		<b>166,496,249</b>	140,347,122
<b>流動資產淨值</b>		<b>66,780,891</b>	47,238,634
<b>總資產減流動負債</b>		<b>102,830,470</b>	81,020,516

第 24 至 52 頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

## 中期綜合損益表

(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 二零一四年	二零一三年
營業額	6	9,822,432	10,190,635
銷售成本		(6,490,438)	(6,499,791)
<b>毛利</b>		<b>3,331,994</b>	3,690,844
其他收益－淨額	17	1,287,079	512,645
銷售開支		(344,586)	(238,941)
行政開支		(1,058,157)	(760,538)
其他經營收入		83,141	50,712
<b>經營溢利</b>	18	<b>3,299,471</b>	3,254,722
融資成本	19	(731,762)	(927,838)
應佔合營企業業績		14,961	216,858
應佔聯營公司業績		(14,614)	(30,613)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>2,568,056</b>	2,513,129
所得稅	20	(983,825)	(1,050,744)
<b>期間盈利</b>		<b>1,584,231</b>	1,462,385
應佔盈利／(虧損)：			
－本公司所有者		1,068,046	1,449,502
－永久性資本工具持有者		522,377	-
－非控制性權益		(6,192)	12,883
		<b>1,584,231</b>	1,462,385
<b>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)</b>		<b>0.3336</b>	0.4538

第24至52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 二零一四年	二零一三年
股息	21	-	383,324

## 中期綜合全面收入表

(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 二零一四年	二零一三年
期間盈利		1,584,231	1,462,385
其他全面收入			
其後或會重分類至損益的項目			
— 匯兌差異		(544)	—
期間全面收入總額		1,583,687	1,462,385
應佔全面收入／(虧損)總額：			
— 本公司所有者		1,067,502	1,449,502
— 永久性資本工具持有者	14	522,377	—
— 非控制性權益		(6,192)	12,883
		1,583,687	1,462,385

第24至52頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

# 中期綜合權益變動表

(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	永久性 資本工具			
二零一四年一月一日結餘	805,592	(172,563)	4,344,253	27,129,554	32,106,836	1,000,000	375,207	33,482,043	
截至二零一四年六月三十日 全面收入總額	-	-	(544)	1,068,046	1,067,502	522,377	(6,192)	1,583,687	
與所有者的交易									
減少一附屬公司的所有者權益 但控制權並無變動	-	-	-	-	-	-	200,277	200,277	
股息(附註21)	-	-	-	(1,600,499)	(1,600,499)	-	-	(1,600,499)	
出售股份獎勵計劃股份(附註13)	-	43,852	11,307	-	55,159	-	-	55,159	
發行永久性資本工具(附註14)	-	-	-	-	-	14,543,912	-	14,543,912	
分配予永久性資本工具 持有者(附註14)	-	-	-	-	-	(422,508)	-	(422,508)	
與所有者的交易總額	-	43,852	11,307	(1,600,499)	(1,545,340)	14,121,404	200,277	12,776,341	
二零一四年六月三十日結餘	805,592	(128,711)	4,355,016	26,597,101	31,628,998	15,643,781	569,292	47,842,071	
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	
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)	
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	

第24至52頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

# 中期綜合現金流量表

(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  
二零一四年      二零一三年

<b>營運活動的現金流量</b>		
— 營運(所用)/產生的現金	(16,267,528)	1,738,368
— 已付利息	(2,239,375)	(1,746,495)
— 已付企業所得稅及土地增值稅	(2,654,086)	(2,079,242)
<b>營運活動的現金流量－淨額</b>	<b>(21,160,989)</b>	(2,087,369)
<b>投資活動的現金流量</b>		
— 購買物業、機器及設備及土地使用權	(189,922)	(291,662)
— 購買無形資產	(112,991)	(35,505)
— 出售物業、機器及設備所得款	14,412	435
— 出售投資物業所得款	—	983
— 投資可供出售金融工具	(22,500)	—
— 向合營企業注資	—	(127,812)
— 借款予合營企業及聯營公司	(433,622)	(568,620)
— 已收利息	94,379	69,392
<b>投資活動的現金流量－淨額</b>	<b>(650,244)</b>	(952,789)
<b>融資活動的現金流量</b>		
— 借貸所得款，扣除交易成本	15,849,968	15,185,691
— 發行永久性資本工具所得款	14,543,912	—
— 償還借款	(8,810,478)	(5,461,818)
— 償還融資租賃負債	(25,111)	(25,111)
— 借款保證金減少/(增加)	1,009,521	(118,830)
— 出售股份獎勵計劃股份所得款	58,928	—
— 出售一附屬公司權益所得款	200,277	—
— 分配予永久性資本工具持有者	(422,508)	—
— 向本公司所有者支付股息	(1,652,628)	(442,867)
<b>融資活動的現金流量－淨額</b>	<b>20,751,881</b>	9,137,065
<b>現金及現金等價物(減少)/增加</b>	<b>(1,059,352)</b>	6,096,907
現金及現金等價物匯兌盈利	23,026	—
期初現金及現金等價物	17,722,162	7,026,092
<b>期終現金及現金等價物</b>	<b>16,685,836</b>	13,122,999

第24至52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二零一四年八月二十六日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料已審閱，但未經審核。

## 2. 編製基準

截至二零一四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二零一三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二零一三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及解釋

以下新訂和已修改的準則及解釋必須在二零一四年一月一日開始的財務年度首次採用。

<u>準則／解釋</u>	<u>主要修改</u>
香港會計準則32(修改)	對銷金融資產和金融負債
香港財務報告準則10、12及香港會計準則27(修改)	投資主體的合併
香港會計準則36(修改)	可收回金額的披露
香港會計準則39(修改)	衍生工具的替代
香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告21	徵費

除披露外，採用以上新訂和已修改的準則及解釋對中期財務報表無重要影響。

## 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)

### 3. 會計政策

(b) 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效但本集團並無提早採納的新訂和已修改的準則：

<u>準則</u>	<u>主要修改</u>	<u>於或之後開始的年度 期間起生效</u>
香港會計準則 19 (修改)	設定受益計劃	二零一四年七月一日
二零一二年年度改進	二零一零年至二零一二年年報告週期	二零一四年七月一日
二零一三年年度改進	二零一一年至二零一三年年報告週期	二零一四年七月一日
香港財務報告準則 14	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港財務報告準則 11 (修改)	收購共同經營權益的會計法	二零一六年一月一日
香港會計準則 16 及香港會計準則 38 (修改)	折舊和攤銷的可接受方法的澄清	二零一六年一月一日
香港財務報告準則 15	客戶合同收入	二零一七年一月一日
香港財務報告準則 9	金融工具	二零一八年一月一日

管理層正在評估它們的影響但預期對本集團的營運業績及財務狀況無任何重要影響。

本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率計算。

### 4. 估計

編製中期財務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，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，與截至二零一三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二零一三年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一三年十二月三十一日以來風險管理部或風險管理政策並無任何變動。

## 5. 財務風險管理(續)

### 5.2 流動資金風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，包括預售物業所得，短期及長期借款所得及充足的未提取承諾信貸額度，以應付建築及投資承擔。本集團已收到某些國內銀行提供的非承諾性信貸函或戰略合作意向書。

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

下表顯示本集團的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未貼現的合同現金流量。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
<b>二零一四年六月三十日</b>					
借款(不包括融資租賃負債)(附註1)	22,827,802	24,842,396	25,995,468	9,478,194	83,143,860
融資租賃負債	50,222	50,222	37,668	-	138,112
預提費用及其他應付款 (不包括法定負債)	15,300,656	440,353	-	-	15,741,009
就合營企業及一聯營公司 提供的借款擔保	1,332,593	520,478	1,871,471	-	3,724,542
<b>二零一三年十二月三十一日</b>					
借款(不包括融資租賃負債)(附註1)	22,585,534	21,897,481	20,263,899	8,673,464	73,420,378
融資租賃負債	50,222	50,222	62,779	-	163,223
預提費用及其他應付款 (不包括法定負債)	16,707,975	425,036	171,221	-	17,304,232
就合營企業及一聯營公司 提供的借款擔保	1,301,374	844,974	883,219	-	3,029,567

附註：

- (1) 借款利息是根據二零一四年六月三十日及二零一三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二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日的現行貸款利率估算得到。

## 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總權益計算。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：

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
總借款(附註15)	<b>68,658,625</b>	61,447,827
減：現金及現金等價物	<b>(16,685,836)</b>	(17,722,162)
受限制現金	<b>(7,815,048)</b>	(6,622,173)
債務淨額	<b>44,157,741</b>	37,103,492
總權益	<b>47,842,071</b>	33,482,043
負債比率	<b>92.3%</b>	110.8%

#### 5.4 公允價值估計

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)。

本集團在二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產為可供出售金融資產。

期內，第1層和第2層及第3層之間並無轉撥及估值技術並無改變。

## 5. 財務風險管理(續)

### 5.4 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	
	二零一四年	二零一三年
可供出售金融資產		
期初餘額	281,400	-
增添	22,500	22,500
轉自第二層	-	224,000
期末餘額	303,900	246,500

### 5.5 按攤銷成本入賬的金融資產和金融負債的公允價值

借款的公允價值及賬面值如下：

	二零一四年六月三十日		二零一三年十二月三十一日	
	公允價值	賬面值	公允價值	賬面值
非流動	17,396,771	16,594,722	11,530,725	10,514,355
流動	6,602,562	6,543,820	9,866,741	9,698,358
	23,999,333	23,138,542	21,397,466	20,212,713

下列金融資產和負債的公允價值接近其賬面值：

- 貿易和其他應收款
- 受限制現金
- 現金及現金等價物
- 預提費用及其他應付款

## 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

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二零一四年及二零一三年六月三十日止六個月期間的分部資料如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
<b>截至二零一四年 六月三十日止六個月</b>					
分部營業額	8,368,948	439,586	534,488	527,884	9,870,906
分部間營業額	-	(26,270)	(20,659)	(1,545)	(48,474)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>8,368,948</b>	<b>413,316</b>	<b>513,829</b>	<b>526,339</b>	<b>9,822,432</b>
<b>期間盈利/(虧損)</b>	<b>787,884</b>	<b>1,084,469</b>	<b>(148,089)</b>	<b>(140,033)</b>	<b>1,584,231</b>
融資成本	(468,540)	(66,343)	(162,717)	(34,162)	(731,762)
應佔合營企業業績	14,961	-	-	-	14,961
應佔聯營公司業績	(14,306)	-	-	(308)	(14,614)
所得稅(支出)/貸記	(675,857)	(361,489)	49,363	4,158	(983,825)
折舊及攤銷	(135,958)	-	(82,280)	(26,777)	(245,015)
減值虧損(撥備)/回撥	(870)	(1,764)	134	(94)	(2,594)
投資物業公允價值盈利	-	1,172,864	-	-	1,172,864

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
<b>截至二零一三年</b>					
<b>六月三十日止六個月</b>					
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)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>9,015,968</b>	<b>338,550</b>	<b>411,897</b>	<b>424,220</b>	<b>10,190,635</b>
<b>期間盈利/(虧損)</b>	<b>1,255,688</b>	<b>461,730</b>	<b>(111,623)</b>	<b>(143,410)</b>	<b>1,462,385</b>
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(支出)/貸記	(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)
投資物業公允價值盈利	-	430,627	-	-	430,627

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
<b>於二零一四年六月三十日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>139,088,102</b>	<b>17,458,950</b>	<b>5,363,318</b>	<b>784,070</b>	<b>162,694,440</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	4,239,784	-	-	-	4,239,784
聯營公司投資	58,103	-	-	51,252	109,355
<b>分部負債</b>	<b>37,088,193</b>	<b>-</b>	<b>82,694</b>	<b>457,417</b>	<b>37,628,304</b>
<b>於二零一三年十二月三十一日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>115,052,178</b>	<b>15,888,187</b>	<b>5,273,055</b>	<b>634,414</b>	<b>136,847,834</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	4,258,931	-	-	-	4,258,931
聯營公司投資	71,040	-	-	51,560	122,600
<b>分部負債</b>	<b>31,490,566</b>	<b>-</b>	<b>121,936</b>	<b>543,381</b>	<b>32,155,883</b>

## 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)

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	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
可報告分部資產	162,694,440	136,847,834
遞延所得稅資產	3,497,909	3,217,888
可供出售金融資產	303,900	281,400
<b>資產負債表總資產</b>	<b>166,496,249</b>	140,347,122

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。

本集團持有的附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	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
可報告分部負債	37,628,304	32,155,883
遞延所得稅負債	3,840,271	3,589,702
當期所得稅負債	8,526,978	9,671,667
當期借款	17,950,850	18,095,313
長期借款	50,707,775	43,352,514
<b>資產負債表總負債</b>	<b>118,654,178</b>	106,865,079

## 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
<b>截至二零一四年六月三十日止六個月</b>					
於二零一四年一月一日	897,836	15,888,187	6,213,251	353,420	1,098,345
添置	112,991	397,899	198,004	-	613
轉撥自發展中物業	-	-	244,076	-	58,668
轉撥到發展中物業	-	-	(8,641)	-	-
出售	-	-	(15,088)	-	-
公允價值收益(包含在其他收益-淨額)	-	1,172,864	-	-	-
折舊及攤銷	(23,973)	-	(195,392)	(12,571)	(21,774)
<b>於二零一四年六月三十日</b>	<b>986,854</b>	<b>17,458,950</b>	<b>6,436,210</b>	<b>340,849</b>	<b>1,135,852</b>
<b>截至二零一三年六月三十日止六個月</b>					
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)	-	-
公允價值收益(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	(8,362)	-	-	-	-
折舊及攤銷	(16,441)	-	(131,969)	(12,571)	(12,316)
<b>於二零一三年六月三十日</b>	<b>908,499</b>	<b>13,777,270</b>	<b>5,357,190</b>	<b>365,992</b>	<b>1,090,490</b>

### (a) 公允價值級別

本集團投資物業由獨立專業合資格估值師在二零一四年六月三十日和二零一三年六月三十日及二零一三年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。公允價值盈利或虧損計入損益表(其他收益-淨額)(附註17)。

於二零一四年六月三十日，由於若干釐定投資物業公允價值的顯著假設並非基於可觀察市場數據，本集團所有投資物業之公允價值計量納入公允價值層級的第3級。年內第1、2、3層之間並無轉撥。

### (b) 本集團的估值流程

為配合本集團的中期和年度報告日期，管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

## 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(續)

#### (c) 估值技術

已落成投資物業的辦公和零售部分的估值根據年期和租賃到期續租法，此方法主要採用可觀察輸入(例如市場租值、孳息率等)，並考慮年期孳息率的重大調整，以計入租賃到期續租的風險和對現有租賃到期後空置率的估計。

已落成投資物業的車場部分的估值利用直接比較法厘定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業面積，其為主要不可觀察輸入)的差異作出調整。售價越高，公允價值越高。

對於在建投資物業，本集團已按照本集團的最新發展計劃開發並完成的基礎上評估該等物業。本集團採用「剩餘價值法」通過參考銷售交易或在市場上可作比較物業的叫價證據，並在適當情況下相應的調整，估計收入淨額的資本化基礎源自考慮當時市場收益率的物業。本集團亦考慮到各種成本，如建設成本，或有費用，融資成本及將會支出以完成開發的專業費用，以及開發商的盈利，以反映與物業發展相關的風險及已完成物業的質量。

年內估值技術並無變動。

#### (d) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)

- 年期孳息率和到期續租孳息率及市場租值

對於已落成投資物業，年期孳息率及到期續租孳息率上升會令公允價值下降。市場租值上升令公允價值上升。

- 估計落成成本和開發商盈利及貼現率

對於在建投資物業，估計落成成本上升會令公允價值下降。開發商盈利上升會令公允價值下降。貼現率上升會令公允價值降低。

### 8. 合營企業投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
於一月一日	4,258,931	3,795,093
增添	-	127,812
收購一合營企業的剩餘權益(附註a)	(34,108)	(216,795)
應佔業績	14,961	216,858
未實現利潤抵銷	-	(2,228)
於六月三十日	4,239,784	3,920,740

(a) 本集團收購益成投資有限公司(「益成」)的剩餘權益。益成成為本集團一全資擁有的附屬公司。

## 9. 聯營公司投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
於一月一日	122,600	179,843
應佔業績	(13,245)	(27,033)
於六月三十日	109,355	152,810

- (a) 根據廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」，為本集團一附屬公司)一地產項目議定的地價款付款時間表。剩餘地價款人民幣3,200,000,000元應在二零一四年十一月前支付。

## 10. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
貿易應收款		
— 應收合營企業款項(附註25(i))	—	105,214
— 應收第三方款項	3,266,932	4,535,155
	3,266,932	4,640,369
減：貿易應收款的減值撥備	(1,818)	(1,818)
貿易應收款—淨額	3,265,114	4,638,551
其他應收款	4,521,338	3,245,350
預付款	1,263,506	3,170,441
應收合營企業款項(附註25(i))	1,829,359	1,561,563
應收一聯營公司款項(附註25(i))	2,139,377	2,039,377
減：其他應收款的減值撥備	(45,140)	(42,490)
	9,708,440	9,974,241
總額	12,973,554	14,612,792
減：非流動部分	(1,539,916)	(1,450,024)
流動部分	11,433,638	13,162,768

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允價值。

## 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)

### 10. 貿易和其他應收款及預付款(續)

貿易應收款於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
0至90天	1,200,218	3,307,354
91至180天	396,876	231,697
181至365天	859,005	338,733
1年至2年	553,905	495,724
超過2年	256,928	266,861
	<b>3,266,932</b>	4,640,369

### 11. 受限制現金

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
預售物業建築款保證金(附註(a))	5,743,431	3,683,549
拆遷賠償金(附註(b))	113,836	11,250
應付建築款保證金(附註(c))	77,068	120,774
銀行借款保證金(附註(d))	1,314,750	2,325,655
客戶按揭貸款保證金(附註(e))	8,631	21,132
優先票據利息保證金(附註(f))	384,762	382,009
其他(附註(g))	172,570	77,804
	<b>7,815,048</b>	6,622,173

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。

## 11. 受限制現金 (續)

附註：(續)

- (c) 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。
- (d) 根據若干融資協議，本集團須將若干營運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。於二零一四年六月三十日，該等存款合計為人民幣314,750,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣363,955,000元)。
- 根據若干銀行借款協議，本集團須將指定款項存放於指定銀行賬戶內用作現金質押。該等保證金只會於借款全額償還後得以解除。於二零一四年六月三十日，該等存款合計為人民幣1,000,000,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣1,961,700,000元)。該等現金抵押品及相應的借款受強制執行的淨額結算安排。根據每份協議的條款，本集團及交易對手於另一方違約的情況下，將須支付所有該等款項淨額。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (g) 其他主要包括信用證保證金及建築工人工資的按金。

## 12. 股本

	股本數目(千股)	普通股	股本溢價	合計
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年六月三十日				
— 內資股	2,207,109	551,777	—	551,777
— H股*	1,015,258	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。

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本公司的已發行及繳足股本為人民幣805,592,000元，分為3,222,367,000股每股面值人民幣0.25元的股份，包括2,207,109,000股已拆細內資股和1,015,258,000股已拆細H股。

## 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)

### 13. 股份獎勵計劃持有股份

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
於一月一日餘額	172,563	167,364
出售股份獎勵計劃股份	(43,852)	-
於六月三十日餘額	128,711	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」)。該股份獎勵計劃終止於二零一三年十一月二十五日，股份獎勵計劃持有的股份於該計劃終止時或之前並無授予獲獎者。

於二零一四年六月三十日，本集團持有 21,370,000 股 H 股(二零一三年十二月三十一日：28,650,800 股)，於綜合資產負債表內列示為「股份獎勵計劃持有股份」並為權益內的一個組成部分。

### 14. 永久性資本工具

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
於一月一日餘額	1,000,000	-
增添	14,543,912	-
歸屬於永久性資本工具持有者的盈利	522,377	-
分配予永久性資本工具持有者	(422,508)	-
於六月三十日餘額	15,643,781	-

截止二零一四年六月三十日，本公司若干全資擁有的附屬公司發行金額為人民幣 14,543,912,000 元(二零一三年六月三十日：零)的由本公司擔保的次級永久資本工具(「永久資本工具」)。

永久性資本工具是本公司及若干附屬公司以其附屬公司之股份抵押及共同擔保。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，並在綜合資產負債表計入權益。

15. 借款

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
<b>非流動</b>		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押(附註(f))	27,552,451	24,062,632
— 無抵押(附註(g))	2,664,000	4,524,000
	<b>30,216,451</b>	28,586,632
公司債券(附註(b))		
— 無抵押	5,499,588	5,498,933
優先票據(附註(c))		
— 有抵押	12,036,333	8,521,961
其他借款(附註(d))		
— 有抵押(附註(f))	16,162,634	15,143,577
— 無抵押(附註(g))	2,050,000	1,000,000
	<b>18,212,634</b>	16,143,577
融資租賃負債(附註(e))		
— 有抵押	126,619	147,189
減：長期借款當期部份	(15,383,850)	(15,545,778)
	<b>50,707,775</b>	43,352,514
<b>流動</b>		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押(附註(f))	1,150,000	2,080,535
— 無抵押(附註(g))	517,000	469,000
	<b>1,667,000</b>	2,549,535
其他借款(附註(d))		
— 無抵押	900,000	—
	<b>2,567,000</b>	2,549,535
長期借款當期部份	15,383,850	15,545,778
借款總額	<b>68,658,625</b>	61,447,827

15. 借款(續)

(a) 銀行借款

(i) 銀行借款的變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
於一月一日餘額	31,136,167	19,222,080
增添	6,420,427	6,777,660
收購一附屬公司	-	200,000
還款	(5,698,458)	(4,333,818)
交易成本攤銷	25,315	4,915
於六月三十日餘額	31,883,451	21,870,837

(ii) 銀行借款在下列期間到期：

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
一年內	7,502,101	8,455,235
一至兩年	8,337,850	7,332,041
兩至五年	12,088,949	11,732,780
超過五年	3,954,551	3,616,111
	31,883,451	31,136,167

(iii) 銀行借款的賬面值以下列貨幣為單位：

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
人民幣	31,883,451	30,221,632
美元	-	914,535
	31,883,451	31,136,167

## 15. 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賬面值合計人民幣55億元的公司債券。公司債券在上海證券交易所上市。該等債券將於2014年10月到期。

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。

公司債券的實際利率為7.18厘。

截至二零一四年及二零一三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	
	二零一四年	二零一三年
於一月一日餘額	5,498,933	5,497,684
利息支出(附註19)	195,664	195,620
應計利息	(195,009)	(195,009)
於六月三十日餘額	5,499,588	5,498,295

於二零一四年六月三十日，公司債券的公允價值為人民幣5,530,800,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣5,636,950,000元)。公允價值乃參考上海證券交易所於二零一四年六月三十日的報價直接釐定。

15. 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日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。

於二零一四年四月二十九日(「到期日」)，鴻志以發行本金100%的發行價人民幣2,612,000,000元加上應計及未付利息人民幣91,420,000元贖回全部二零一一年票據。

(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日到期的優先票據(「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。

(iv) 二零一四年票據

於二零一四年一月十日，本集團一附屬公司兆運有限公司(「兆運」)發行本金美元1,000,000,000利率為8.5%於二零一九年一月十日到期的優先票據(「二零一四年票據」)。扣除交易成本後，二零一四年票據所得合計為人民幣5,991,541,000元。

兆運可於二零一七年一月十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十日前贖回全部但非部分)的二零一四年票據。

## 15. 借款(續)

### (c) 優先票據(續)

二零一一年票據，二零一二年票據，二零一三年票據及二零一四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7.16%至11.30%不等。

優先票據的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
於一月一日	8,521,961	4,948,275
發行二零一四年票據	5,991,541	-
發行二零一三年票據	-	3,708,031
贖回二零一一年票據	(2,612,000)	-
利息支出(附註19)	622,173	382,162
應計利息	(594,236)	(359,769)
匯兌虧損/(盈利)	106,894	(102,522)
於六月三十日	12,036,333	8,576,177

於二零一四年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣12,534,656,000元(二零一三年十二月三十一日：人民幣8,976,323,000元)。公允價值乃參考彭博於二零一四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	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
人民幣	-	2,606,317
美元	12,036,333	5,915,644
	12,036,333	8,521,961

## 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)

### 15. 借款(續)

#### (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廣州盛安創富投資管理有限公司管理，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13.82%不等。

其他借款的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
於一月一日	16,143,577	5,777,935
增添	3,438,000	4,700,000
收購一附屬公司	-	318,000
還款	(500,020)	(1,128,000)
利息支出(附註19)	951,097	520,283
應計利息	(920,020)	(484,027)
於六月三十日	19,112,634	9,704,191

#### (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	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 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	87,890	113,001
融資租賃未來財務費用	138,112	163,223
	(11,493)	(16,034)
融資租賃負債現值	126,619	147,189
融資租賃負債現值如下		
一年內	44,493	43,349
一年至五年	82,126	103,840
	126,619	147,189

## 15. 借款(續)

- (f) 於二零一四年六月三十日，本集團人民幣44,865,085,000元的銀行及其他借款(二零一三年十二月三十一日：人民幣41,286,744,000元)以以下所列作為抵押：

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
土地使用權	651,998	582,136
物業·機器及設備	4,418,197	4,070,513
投資物業	10,874,118	10,921,305
發展中物業	12,028,539	8,360,956
已落成待售物業	338,806	285,489
受限制現金	1,314,750	2,325,655
附屬公司股權	2,754,000	2,627,000
	<b>32,380,408</b>	29,173,054

- (g) 主要無抵押銀行及其他借款的擔保詳情如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
擔保人：		
— 本公司	3,255,000	2,971,000
— 附屬公司	590,000	446,000
	<b>3,845,000</b>	3,417,000

## 16. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
應付合營企業款項(附註(b)及25(i))	2,480,808	2,546,634
建築應付款(附註(c))	6,735,791	8,751,317
其他應付款及預提費用(附註(d))	6,829,625	7,080,040
合計	16,046,224	18,377,991
減：非流動部份	(440,353)	(596,257)
流動部份	<b>15,605,871</b>	17,781,734

- (a) 於二零一四年六月三十日，除應付一合營企業金額為人民幣438,824,000元的款項(二零一三年十二月三十一日：人民幣596,650,000元)以港元結算外，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。

## 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. 預提費用及其他應付款(續)

- (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允價值接近。

### 17. 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
投資物業公允價值盈利－淨額	1,172,864	430,627
出售物業、機器及設備虧損	(676)	(45)
出售投資物業盈利	—	406
利息收入	94,379	69,392
其他	20,512	12,265
	<b>1,287,079</b>	512,645

### 18. 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	
	二零一四年	二零一三年
<b>貸記：</b>		
呆賬減值回撥	(21,139)	(6,877)
<b>支銷：</b>		
呆賬減值撥備	23,733	10,060

## 19. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
銀行借款利息	1,125,092	731,385
公司債券利息(附註15(b))	195,664	195,620
優先票據利息(附註15(c))	622,173	382,162
其他借款利息(附註15(d))	951,097	520,283
融資租賃負債利息	4,541	5,890
	<b>2,898,567</b>	1,835,340
淨匯兌損失/(收益)	58,986	(33,002)
減：利息資本化	(2,225,791)	(874,500)
	<b>731,762</b>	927,838

## 20. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
當期所得稅		
—中國企業所得稅(附註(b))	687,989	556,430
遞延所得稅	(29,452)	44,084
	<b>658,537</b>	600,514
當期中國土地增值稅(附註(c))	325,288	450,230
所得稅總額	<b>983,825</b>	1,050,744

### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在截至二零一四年六月三十日止六個月並無任何估計的應課稅盈利(二零一三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。

截至二零一四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2.5%-3.5%計算(二零一三年六月三十日：2%-3.75%計算)外，其他業務適用的企業所得稅率主要為25%(二零一三年六月三十日：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)

### 21. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
中期股息每股普通股	-	386,684
減：股份獎勵計劃持有股份股息	-	(3,360)
	-	383,324

二零一三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，已於二零一四年五月二十九日的股東週年大會批准派發。其中人民幣10,685,000元已批准及派發予股份獎勵計劃。

董事會建議不派發截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣386,684,000元)。

### 22. 財務擔保合約

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 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))	16,629,381	16,424,379
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25(h))	3,256,175	2,754,336
	19,885,556	19,178,715

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。

## 23. 承擔

### (a) 發展中物業的開支承擔

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
已授權但未訂約	11,448,655	11,277,421
已訂約但未撥備	22,330,621	27,908,661
	<b>33,779,276</b>	39,186,082

### (b) 經營租賃承擔

於二零一四年六月三十日，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	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
一年內	29,487	30,504
一年至五年	26,833	27,964
五年以上	59,167	61,929
	<b>115,487</b>	120,397

## 24. 未來最低應收租金

於二零一四年六月三十日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
一年內	725,571	699,610
一年至五年	1,396,395	1,108,343
五年以上	926,268	504,815
	<b>3,048,234</b>	2,312,768

## 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)

### 25. 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，分別擁有33.36%及32.02%本公司股份。

關聯方提供的服務是基於與第三方交易等同的條款及價格。以下是曾與關連方進行之交易：

#### (a) 提供酒家服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
共同股東： 惠州市金鵝溫泉實業有限公司	2,049	2,182

#### (b) 提供租賃房地產

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
共同股東： 廣州金貝殼投資有限公司(「廣州金貝殼」)	708	686
合營企業： 廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	23	-

#### (c) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
薪酬及福利	8,822	8,318

25. 重大關連方交易(續)

(d) 提供物業管理服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
共同股東：		
廣州金貝殼	111	111

(e) 提供設計服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
合營企業：		
廣州富景	1,668	-

(f) 提供建築服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
合營企業：		
瀋陽億隆房屋開發有限公司(「瀋陽億隆」)	-	32,326

(g) 經營租賃下的飛機租入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年	二零一三年
共同股東：		
安威投資有限公司	8,164	9,016

## 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)

### 25. 重大關連方交易(續)

#### (h) 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。於二零一四年六月三十日，本集團按其權益比例提供給合營企業及聯營公司的銀行借款擔保金額如下：

#### (i) 銀行借款

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
合營企業：		
廣州富景	139,706	199,718
漢斯上海新江灣開發有限公司(「漢斯上海」)	—	301,733
上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」)	286,550	286,550
天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)	156,428	57,000
煌迪有限公司(「煌迪」)	526,666	522,646
廣州市森華房地產有限公司(「森華房地產」)	23,500	—
	<b>1,132,850</b>	1,367,647
聯營公司：		
廣州利合	559,980	540,000

#### (ii) 其他借款

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
合營企業：		
津南新城	—	300,000
聯營公司：		
廣州利合	<b>1,563,345</b>	546,689

## 25. 重大關連方交易(續)

### (i) 關聯方結餘

於二零一四年六月三十日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	於	
	二零一四年 六月三十日	二零一三年 十二月三十一日
應收：		
合營企業		
— 非交易結餘		
津南新城	1,133,176	835,607
森華房地產	116,845	86,845
廣州市騰順投資有限公司	90,552	90,552
貴州大西南房地產開發有限公司	141,480	141,480
漢斯上海	156,743	—
廣西富雅投資有限公司	190,563	—
益成	—	82,740
瀋陽億隆	—	251,370
富力(瀋陽)商務諮詢有限公司	—	72,969
	<b>1,829,359</b>	1,561,563
— 交易結餘		
瀋陽億隆	—	105,214
應收：		
聯營公司		
— 非交易結餘		
廣州利合	2,139,377	2,039,377
應付：		
合營企業		
— 非交易結餘		
漢斯上海	—	144,978
上海悅城	554,000	462,000
廣州富景	1,487,984	1,487,984
和榮有限公司	438,824	451,672
	<b>2,480,808</b>	2,546,634

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。