



廣州富力地產股份有限公司
GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.*

股份代號：2777

中期報告 2011



* 僅供識別



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	鳳向陽 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 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	4
管理層討論與分析	8
其它資料	14
簡明綜合中期財務資料(未經審核)	
簡明綜合資產負債表	21
簡明綜合損益表	23
簡明綜合全面收入表	24
簡明綜合權益變動表	25
簡明綜合現金流量表	26
簡明綜合中期財務資料的附註	27



業績

截至二零一一年六月三十日止六個月內，本公司所有者應佔溢利達到人民幣20.1億元，較去年同期顯著增長186%，總營業額則增長58%，達到人民幣109.8億元。如此理想的業績乃有賴於本公司謹慎地執行業務計劃，於期內按時交付了可售面積合共724,000平方米的物業，且進一步提高了已交付物業的毛利率；另外，酒店的營運日趨成熟，為酒店業務收益帶來增長動力；而投資物業組合的擴充，亦使租金收入有所上升。

作為本集團的核心業務，物業銷售所帶來的營業額達到人民幣100.7億元，較去年同期增長62%，溢利為人民幣20.3億元，增長269%。本集團的其他重要業務如酒店營運及投資物業經營，其業績亦較去年同期有大幅改善，酒店營運收入增長37%，令息稅折舊攤銷前利潤(EBITDA)達到人民幣9,190萬元，投資物業收入則增長32%，達到人民幣2.103億元。儘管中央政府實施貨幣緊縮政策以遏抑通脹，本集團業務營運所得的現金流量仍維持充足，截至本期末的現金結餘超過人民幣120億元。董事會宣佈派發中期股息每股人民幣0.20元。

	未經審核 截至二零一一年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	未經審核 截至二零一零年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	變動百分比
營業額	10,982,442	6,934,954	+58%
本公司所有者應佔上半年盈利	2,005,840	700,946	+186%
每股基本盈利(人民幣元)	0.6225	0.2175	+186%
每股股息(人民幣元)	0.20	0.10	+100%

業務回顧

二零一一年上半年，環球經濟持續受到多項負面因素困擾，包括歐洲主權債務危機全面爆發的威脅、美國經濟停步不前的拖累，以及如日本三月發生的地震及海嘯等自然災害帶來的破壞等。這些因素任何之一均仍可能影響下半年的環球經濟，輕則導致環球經濟復甦放緩，重則觸發全面的環球經濟衰退。

儘管環球經濟狀況不明朗，中國經濟在上半年仍然表現良好。雖然受到旨在遏抑通脹的宏觀調控政策影響，第二季度國內生產總值環比有所下降，但與去年同期相比仍上升了9.6%。鑒於二零一一年六月的通脹率急升至接近三年高位6.4%，中央政府將打擊通脹列為首要任務。作為應對措施，中國人民銀行自二零一零年十月以來五次上調息率，而最近一次發生在七月初。控制房屋價格是中央政府遏止通脹的另外一項重要舉措，自二零一零年年初房地產市場調控政策出臺以來，相關政策一直被嚴格執行，並且執行力度不斷加大。七月份，國務院再度重申維持緊縮政策，並發出五項新指引，當中包括要求地方政府特別關注房屋價格已大幅上漲的二、三線城市，意味著現時一線城市的房屋限購政策可能延伸至二、三線城市。總括而言，雖然上半年政府實施了更為嚴格的調控措施，但營商環境並無實質性的重大變化，本集團一貫有效的經營策略可以適應現時的市場環境。

年初，本集團訂立的合約銷售額目標為人民幣400億元，較二零一零年實現的合約銷售額高出25%。截至二零一一年六月三十日，合共實現合約銷售額人民幣134億元，佔全年目標的34%。從表面數據上看銷售情況有所滯後，但其並非因為銷售表現不佳，而是受到獲取預售許可證及推出項目的時間所影響。本集團在上半年取得的預售許可證僅為全年計劃的20%（按物業的出售價值計算），其餘80%可望於下半年取得。有鑒於此，同時考慮到房地產市場的整體情況，上半年的銷售表現可謂理想，證明本集團能持續為客戶提供質量及價格同具競爭力的多元化物業。

期內的銷售表現亦使本集團對自身經過深思熟慮而制定的經營策略更有信心，相信有關策略足以應付不斷變化的市場環境。舉例而言，本集團對產品設計進行了改良，使其更迎合首次置業的買家的需求，以降低房屋限購政策對銷售造成的影響。其他經營策略還包括銷售一定比例不限購的商業物業，收效明顯。除個別的城市（如重慶及瀋陽）外，本集團經營業務的城市，大部分都實行了嚴格的限購政策。儘管如此，在本年度首六個月內，集團在北京、廣州及天津的合約銷售總額仍超越了去年同期，達到人民幣94億元，銷售貢獻主要來自于廣州富力盈盛廣場的辦公樓，以及北京富力又一城、天津富力津門湖的中檔住宅項目。前者於開售當日已錄得人民幣8億元的銷售額，後兩者則深受首次置業買家的歡迎。



在調控措施於不同地區有不同影響的情況下，本集團多年以來所採用的地域多元化策略，減低了市場環境的變動對整體合約銷售額帶來的影響。例如，期內本集團在成都的合約銷售額由人民幣1.41億元上升至人民幣7.89億元，抵銷了海南合約銷售額的跌幅。在去年首六個月內，海南的房地產市場特別蓬勃，本集團共錄得合約銷售額達人民幣12.1億元，而本年度同期海南的市場環境回復至更可持續發展的正常狀態，本集團錄得的合約銷售額相應回落至人民幣6.76億元。物業價格方面，儘管調控措施旨在壓抑房屋價格，但除了海南省的項目售價出現較明顯的調整外，本集團大部份住宅項目的價格仍維持穩定。期內，本集團物業的平均售價達到每平方米人民幣15,500元，而去年同期則為每平方米人民幣11,900元。均價的整體上升主要是受到北京富力10號項目高樓價的拉動(每平方米人民幣49,000元)，以及廣州商業物業售價穩步增長所帶來的影響。

土地儲備是所有房地產發展商最重要的資源，而本集團的優質土地儲備均衡分佈於不同城市，成本價格亦極具競爭力，這是本公司長期以來堅持嚴謹的土地收購方針，持續積極地物色收購機會的成果。上半年內，除了位於廣州越秀區楊箕村建築面積為274,000平方米的地塊外，本集團並無收購任何大型土地，原因是本公司基於對現時物業市場及信貸環境的判斷，調整了本集團的收購準則。但若出現值得跟進的投資機會，本公司絕不會錯失。事實上，本公司於2011年8月，以人民幣22.3億元收購了一塊位於哈爾濱市道裡區的土地，其總建築面積為70萬平方米，作出此投資決定的原因是地塊的地理位置優越，具有較高的發展潛力。

二零一零年本公司的土地儲備工作收穫頗豐，共收購了總建築面積達378萬平方米的土地，分佈於六個城市，當中包括本公司該年最新進入的市場－南京。因此，本集團的土地儲備總量維持於理想水準，按照本集團現時的发展規劃，土地儲備足以應付未來三至五年所需。截至二零一一年六月三十日，本公司的土地儲備合共約為2,540萬平方米。

本集團的投資物業組合是由具有收益能力及長期資本增值能力的資產所組成的。透過專業團隊的管理，本集團持續優化旗下的辦公樓及購物商場，以確保保持高出租率以及理想的租金水平。本集團現時的投資物業組合的規模及品牌知名度在行業內名列前茅。期內總租金收入較去年同期上升32%，增加收入達人民幣5,050萬元。部份增加的收入來自於新落成的成都天滙商場的租金回報。該商場於二零一零年十一月試行營業，位於成都市中心，地理位置優越，附設戲院及溜冰場等各項受歡迎的增值消閒設施，預期可為集團帶來可觀的租金收入，成為本公司最具長期價值的物業之一。在酒店業務方面，本集團的四間酒店均受惠於上半年整體經濟的興旺，知名度亦相繼提升。因此，儘管行業競爭依然激烈，客房價格仍得到提升，經營業績明顯改善，酒店業務的業績較去年同期改善超過28%，反映出本集團在酒店營運方面更加具備優勢。



董事長致辭

回顧本集團的流動資金及融資情況，在整體信貸環境緊縮之下，仍然通過物業銷售取得理想的現金流入；然而，為謹慎起見，本公司對開支仍然維持嚴緊的控制，尤其是在收購土地方面。融資方面，銀行是本公司的主要融資來源，本集團與銀行保持著良好的合作關係。此外，在二零一一年四月，本集團成功於離岸資本市場發行人民幣26.12億元的3年期7厘優先票據，以及發行1.5億美元的5年期10.875厘優先票據，成為首間中國地產業非國有企業發行該類優先票據。

前景

本公司深信地產行業的長遠發展前景良好，因為中國空前大規模的城市化進程已成為地產市場發展的根本驅動力。政府的規管措施旨在控制樓市過熱的情況，可能令市場在短期內有所平靜，但本公司認同該等調控措施會使地產市場處於穩定的狀態，有利於其健康長遠的發展。此外，我們預期政府為低收入組別人士建造社會保障房屋的大型計劃不會與本公司現時主要發展的物業類別直接互相競爭。對於可能進一步採取的調控措施，例如將房屋購買限制伸延至二、三線城市，本公司已預備了合適的應對策略，相信不會對本集團物業銷售構成重大影響。因此，本公司有信心，只要執行本公司行之有效的策略，將可達至全年合約銷售額人民幣400億元的目標。

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，二零一一年八月二十三日



業務回顧

物業發展

本集團在發展中的銷售物業遍佈中國十二個城市。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34%，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691,000平方米，約佔二零一一年全年預期落成的可售面積2,651,000平方米的26%，而去年同期則為28%，集團將繼續作出調整使每年的落成於年內較平均地分佈。二零一一年下半年的落成可售面積，預計將達1,960,000平方米：

地區	二零一一年上半年		二零一一年下半年	
	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
華南地區	311,000	255,000	554,000	442,000
華西地區	91,000	80,000	493,000	390,000
華東地區	29,000	22,000	203,000	188,000
華北地區	361,000	334,000	989,000	940,000
合計	792,000	691,000	2,239,000	1,960,000

協議銷售

本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月內，錄得來自12個城市的銷售額約人民幣134.1億元，售出可售面積約為864,000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	224,800	3,954
惠州	4,600	81
海南	45,900	676
重慶	66,900	479
成都	78,200	789
上海(包括昆山)	54,000	712
北京	132,300	3,258
天津	123,900	2,230
西安	66,800	574
太原	54,400	516
瀋陽	12,200	140
合計	864,000	13,409

在發展中銷售物業

截至二零一一年六月三十日，在發展中的銷售物業的在建建築面積合共約7,491,000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	12	2,072,000	1,592,000
惠州	3	233,000	225,000
海南	3	350,000	339,000
重慶	2	796,000	703,000
成都	2	395,000	328,000
上海(包括昆山)	2	311,000	289,000
北京	6	708,000	536,000
天津	6	1,215,000	941,000
西安	1	335,000	275,000
太原	3	829,000	650,000
瀋陽	1	106,000	106,000
南京	1	141,000	108,000
合計	42	7,491,000	6,092,000



物業投資

成都熊貓城天匯購物商場已於二零一零年十一月開業，天匯購物商場的落成為本集團增加約230,000平方米優質的建築面積。連同本集團投資物業組合內其他主要物業包括廣州富力中心、北京富力中心及北京富力廣場，集團的寫字樓及零售面積超過400,000平方米。

寫字樓及零售項目以外，集團自2009年中起，投資物業項目已增加了物流及倉儲的設施。毗鄰廣州白雲機場的廣州富力物流園，因廣州貨運物流量必然繼續增長而極具發展潛力。

酒店營運

本集團現經營四間酒店，分別位於北京的富力萬麗酒店及富力快捷假日酒店以及位於廣州的富力麗思•卡爾頓酒店和富力君悅大酒店。於期內，四間酒店出租率及房價均穩步上升。

土地儲備

期內新購下列一幅土地：

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
廣州楊箕村	62,808	273,800	2,350	8,600
合計	62,808	273,800		

於二零一一年六月三十日，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	7,826,000	7,517,000
華西地區	7,698,000	7,586,000
華東地區	1,224,000	1,076,000
華北地區	8,634,000	7,908,000
投資物業	646,000	584,000
合計	26,028,000	24,671,000

財務回顧

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的純利由去年同期人民幣7.025億元大幅增加至人民幣20.0億元。純利增加反映本集團核心業務物業開發及酒店業務的業績大幅改善。物業開發溢利為人民幣20.3億元。受更多可售面積完工以及交付高毛利的物業帶動，截至二零一一年六月三十日止六個月溢利與上期相比，增加269%。酒店業務方面，本集團四間酒店不僅入住率持續上升，平均房價亦顯著上漲，在這兩項因素共同影響下，酒店業務由經營虧損轉為經營溢利人民幣2,420萬元，淨虧損則從人民幣7,080萬元減少至人民幣5,040萬元。物業投資的經營溢利在不計任何公平值收益的情況下增加至人民幣1.404億元。

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. 營業額由二零一零年同期人民幣62.2億元增加62%至人民幣100.7億元。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團交付的物業分佈在10個城市。售出可售面積由698,500平方米增加4%至723,600平方米，增長幅度遠低於營業額的增長，此乃由於整體平均售價從每平方米人民幣8,900元增加56%至每平方米人民幣13,900元。除反映大部份項目的售價較上期有所提高之外，該平均售價增加亦由於交付不在截至二零一零年六月三十日止六個月的銷售組合中的廣州珠江新城商業項目所致。該等項目中，富力盈尊廣場及富力盈盛廣場平均售價達每平方米人民幣26,300元，合計營業額為人民幣34.0億元，而富力盈信廣場的營業額人民幣3.67億元主要為銷售零售商舖，均價達每平方米人民幣60,000元以上。按城市分析，廣州佔總營業額的44%，在全部10個城市中最高。廣州營業額從人民幣28.0億元增加至人民幣44.3億元，主要來自上述商業項目，餘下的項目主要為富力金港城住宅項目，平均售價上漲約19%至每平方米人民幣6,200元，營業額於期內達人民幣3.37億元。廣州的整體平均售價上漲88%至每平方米人民幣21,500元。北京的營業額增加至人民幣19.5億元(二零一零年上半年：人民幣12.5億元)，佔本集團總營業額的19%(二零一零年上半年：20%)。該營業額主要來自六個自上期持續發展的項目。富力又一城是北京於期內營業額最高的項目，錄得營業額人民幣7.73億元，平均售價則較上期下跌11%至每平方米人民幣14,900元，但其他所有北京項目的平均售價均有不同程度的上漲，而富力陽光美園限價房項目佔北京營業額相對上期比例較小，北京整體平均售價因而從上期每平方米人民幣9,400元上漲至每平方米人民幣15,700元。天津的營業額在期內增加一倍以上，交付三個項目，而上期則交付四個項目。天津富力城項目於期內錄得營業額人民幣5.59億元，而售價則顯著上升至影響總體平均售價。天津的總體平均售價達每平方米人民幣12,400元，較上期上漲69%，升幅僅落後於廣州。本集團經營所在的其他7個城市貢獻餘下23%的營業額。在該餘下營業額中，海南富力灣及太原富力城所佔比重較大，分別為人民幣5.54億元及人民幣4.17億元。



2. 銷售成本包括土地及建築成本、資本化利息及銷售稅。期內土地及建築成本佔本集團總成本的83%，與截至二零一零年六月三十日止六個月大約持平。就每平方米的成本而言，土地及建築成本由上期的人民幣5,080元上升至人民幣5,880元，其中一個主要原因是期內總營業額的較大部份約38%來自交付的廣州珠江新城物業。該等項目售價理想，相對地土地及建築成本亦較高達每平方米人民幣9,050元。其他城市的土地及建築成本介乎上限每平方米人民幣7,500元至人民幣6,000元(北京、天津及海南)至下限每平方米人民幣3,500元(重慶、太原及成都)的範圍內。期內銷售成本內包含的資本化利息人民幣2.74億元，佔總成本約5.3%，分別較上期的人民幣3.34億元及7.9%下降。資本化利息佔銷售物業營業額的百分比則由5.4%減少至2.7%。銷售成本亦包括營業稅人民幣5.93億元，佔成本的11.6%。
3. 期內整體毛利率為49.1%，而二零一零年同期為32.1%。珠江新城項目盈利增加直接導致毛利率顯著改善。期內銷售額最高的項目廣州富力盈尊廣場佔本集團營業額的26%，錄得毛利率55%。本集團在該區的其他項目亦錄得接近的毛利率。事實上，由於期內確認的大部分營業額來自市場暢旺時作出的合約銷售，所有城市的毛利率均有所上升，唯重慶例外，該市的主要項目重慶富力城的平均售價向下調整約5%。
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23%或人民幣1.41億元，至人民幣7.53億元。分別而言，銷售開支增加人民幣1,200萬元至人民幣1.80億元，而行政開支增加人民幣1.29億元至人民幣5.73億元。在本年度合約銷售目標較二零一零年合約銷售總額增加25%的情況下，銷售開支僅輕微增加7%，反映本集團已嚴格控制銷售開支。廣告費用佔銷售開支的51%(二零一零年上半年：55%)，在金額上與上期人民幣9,100萬大致持平。每人民幣百萬元的廣告開支產生的合約銷售從人民幣1.36億元增加至人民幣1.47億元，反映資源獲有效利用。在行政開支方面，期內增長額中有71%來自人力成本；增加此項開支確保薪酬的競爭力是維持一個優秀團隊所必須的。總體而言，銷售及行政開支佔營業額的百分比比較上期的9.8%降至7.5%。
6. 融資成本增加8%至人民幣5.059億元(二零一零年上半年：人民幣4.676億元)。期內利息開支總額增加人民幣1.075億元至人民幣8.801億元，相等於增長14%。利率及借款總額均對利息開支造成影響。中國人民銀行於二零一零年十月至二零一一年七月期間五次上調基準利率，導致本集團銀行貸款的實際利率上升4%至5.60%。期內平均未償還貸款由人民幣263億元上升13%至約人民幣298億元，導致該上升的其中一個主要項目是於二零一一年四月發行的離岸債券(等值人民幣36億元)。利息開支當中，期內資本化金額為人民幣3.742億元(二零一零年上半年：人民幣3.050億元)。連同期內銷售成本中所含先前已資本化的利息人民幣2.739億元(二零一零年上半年：人民幣3.342億元)，計入本期業績的利息成本總額因此達人民幣7.798億元(二零一零年上半年：8.018億元)。

7. 應佔聯營公司業績主要來自本集團於廣州亞運城項目的20%權益。該項目於期內開始交付已售物業。
8. 土地增值稅人民幣13.4億元(二零一零年上半年：人民幣3.58億元)及企業所得稅人民幣7.42億元使本集團期內的所得稅開支總額達人民幣20.9億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一零年同期的5.8%增加至13.4%。大幅增加是因為期內貢獻營業額的項目一般具有較高毛利率，特別是珠江新城中的項目，例如廣州富力盈尊廣場項目。實際企業所得稅率為26%(二零一零年上半年：31%)，與標準所得稅率保持合理一致。
9. 本集團期內整體純利率為18.2%，而上期為10.1%。純利率增加的主要因素為物業發展的毛利率改善。營業額上升亦將銷售及行政開支及融資成本等成本所佔營業額百分比降低。

財政資源及流動性

於二零一一年六月三十日，本集團持有的包括因特殊用途而受限資金在內的庫存現金為124.6億元(二零一零年十二月三十一日：人民幣91.7億元)。庫存現金因為期內銷售強勁而大幅增加。截至本期末貸款總額達人民幣307.4億元(二零一零年十二月三十一日：人民幣278.5億元)，期末淨負債額由二零一零年十二月三十一日人民幣186.8億元減少至人民幣182.8億元，淨負債對權益之比率相應由在二零一零年十二月三十一日94%的水平，下降至期末的89%。考慮到本集團銷售收入帶來的現金流量和預計的資本性支出，目前的淨負債對權益比率預期將會進一步下降。

至二零一一年六月三十日止的六個月期間，新增貸款人民幣35.5億元，利率介乎4.86%至7.04%；同時，償還貸款人民幣42.0億元。於二零一一年六月三十日，整體貸款組合的實際利率為6.03%(二零一零年十二月三十一日：5.68%)。除了每年固定年息為6.85%的人民幣55億境內債券、境外發行人幣26.12億7.00%票據及美元1.5億10.875%票據之外，貸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，且收入、資產與借款同樣以人民幣為主，所以本集團認為不需要對利率或貨幣進行對沖。

資產抵押

於二零一一年六月三十日，部份物業和銀行存款被抵押予銀行以獲取人民幣91.9億元的貸款(二零一零年十二月三十一日：人民幣110.1億元)。

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。於二零一一年六月三十日，該等擔保合計人民幣130.5億元，較二零一零年十二月三十一日的人民幣123.3億元增加5.8%。

僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團共有員工約15,320人(二零一零年六月三十日：9,836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。



股息

董事會已決定宣派截至二零一一年六月三十日止六個月的中期股息(“中期股息”)每股人民幣0.20元予二零一一年九月二十一日(“股權登記日”)在登記冊內的股東。中期股息將於二零一一年十月十三日派發。

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。

宣派中期股息日(即二零一一年八月二十三日)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0.820854元兌港幣1.00元。因此，每股H股的中期股息為港幣0.243648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(統稱「企業所得稅法」)，本公司須向非居民股東支付股息之前預扣中國所得稅。過往根據國家稅務總局發佈的《關於外商投資企業、外國企業和外籍個人取得股票(股權)轉讓收益和股息所得稅收問題的通知》(國稅發[1993]45號)(「通知」)，個人非居民股東暫時豁免預扣稅。此通知現已被廢除，以及基於相關適用法律法規，包括《國家稅務總局關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法(試行)〉的通知》(國稅發[2009]124號)以及國家稅務總局於二零一一年六月二十八日致香港稅務局的(中文)函件，本公司將根據下列情況在向非居民股東支付股息時預扣中國所得稅：

- 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%的稅務協定，本公司將代該H股個人股東按股息稅率10%預扣及支付中國所得稅。
- 若H股個人股東的戶籍國已與中國訂立規定股息稅率少於10%的稅務協定，本公司將代該H股個人股東按股息稅率10%預扣及支付中國所得稅。倘該H股個人股東要向有關稅務部門申請退還多繳的稅款，本公司將提供適當協助。
- 若H股個人股東的戶籍國家已與中國訂立規定股息稅率超過10%但少於20%的稅務協定，本公司將代該H股個人股東按照相關稅務協定的規定，按實際股息稅率預扣及支付中國所得稅。

- 若H股個人股東的戶籍國與中國並無訂立稅務協定，本公司將代該H股個人股東按股息稅率20%預扣及支付中國所得稅。

非居民企業股東收取的中期股息在扣除10%預扣稅之後將為每股0.219283港元或扣除20%預扣稅之後將為每股0.194918港元。

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，以待於二零一一年十月十三日支付予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

本公司將由二零一一年九月十五日(星期四)至二零一一年九月二十一日(星期三)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶的登記手續，凡已購買本公司股票之人士，為確保享有收取股息的權利，請將購入的股票連同過戶文件於二零一一年九月十四日(星期三)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二零一一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》，審閱截至二零一一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

本公司於二零一一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

於二零一一年六月三十日，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）持有證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的本公司股份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
Morgan Stanley	「H」股	122,656,363 (L)	12.08%
		59,400,089 (S)	5.85%
JPMorgan Chase & Co.	「H」股	68,420,098 (L)	6.74%
		16,100,994 (S)	1.59%
		33,462,073 (P)	3.3%
Blackrock, Inc	「H」股	67,602,897 (L)	6.66%
		18,763,512 (S)	1.85%
UBS AG	「H」股	66,960,026 (L)	6.6%
		49,573,812 (S)	4.88%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	「H」股	57,836,279 (L)	5.69%
		30,694,377 (S)	3.02%
Citigroup Inc.	「H」股	57,090,009 (L)	5.62%
		17,582,467 (S)	1.73%
		24,846,744 (P)	2.45%
Prudential plc	「H」股	52,978,000 (L)	5.22%
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。

董事於公司股份及相關股份所佔權益及淡倉

於二零一一年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定須列入本公司存置的登記冊或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

二零一一年六月三十日於股份的好倉

董事	股份類別	本人	股份數目		總數	佔發行 股份總數 百分比
			配偶或18歲 以下子女	公司權益		
李思廉	內資股	1,045,092,672股			1,070,092,672股	33.21%
	「H」股	10,000,000股	5,000,000股	10,000,000股		
張力	內資股	1,005,092,672股	20,000,000股		1,028,367,072股	31.91%
	「H」股	3,074,400股	200,000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%



本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份的好倉

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%權益由世紀地產有限公司所持有，該公司為李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%的股份。

附註2：北京富盛利房地產經紀有限公司的70%權益由Sparks Real Estate Holdings Ltd.持有，該公司為高傑投資控股有限公司全資擁有，而李思廉先生及張力先生各自實益擁有高傑投資控股有限公司的50%股份。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一一年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司及其共同控制實體於期內概無購買、贖回或出售本公司的上市證券。

根據上市規則第13.21條的權益披露

本集團擁有50%權益的一間共同控制實體Hines Shanghai New Jiangwan Development Co. Ltd.於二零一一年六月二十九日訂立一項有關銀行貸款14億港元的協議(「貸款協議」)。貸款協議包括本公司控股股東李思廉先生(「李先生」)需具體履約責任的一項條件。於二零一一年六月三十日，李先生擁有本公司已發行股本約33.21%的權益。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)，借款人可終止貸款協議以及該筆貸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」)。截至二零一一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。截至二零一一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

本公司於二零零五年六月二十七日按上市規則附錄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二零一一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

本公司於二零零五年六月二十七日按上市規則附錄14的規定成立薪酬委員會。委員會由李思廉先生(薪酬委員會主席)、戴逢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。

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 二零一一年 六月三十日	經審核 二零一零年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
土地使用權	7	703,488	670,940
物業、機器及設備	7	4,169,456	4,119,144
投資物業	7	12,384,508	12,461,640
無形資產	7	873,122	875,098
共同控制實體權益		3,898,172	3,384,790
聯營公司投資		284,994	137,866
遞延所得稅資產		1,727,400	922,503
可供出售金融資產		182,700	182,700
貿易和其他應收款及預付款	8	2,362,264	2,610,120
		26,586,104	25,364,801
流動資產			
發展中物業		32,744,336	29,067,419
已落成待售物業		5,006,148	4,767,672
存貨		317,132	271,771
貿易和其他應收款及預付款	8	6,163,639	7,229,422
預付稅款		1,621,189	1,547,671
受限制現金	9	2,817,482	3,514,433
現金		9,645,734	5,653,716
		58,315,660	52,052,104
總資產			
		84,901,764	77,416,905
權益			
本公司所有者應佔股本及儲備			
股本	10	805,592	805,592
其他儲備		4,320,628	4,320,628
保留盈利			
— 擬派股息	17	644,473	1,288,948
— 其他		14,733,920	13,372,553
		20,504,613	19,787,721
非控制性權益		209,728	211,500
總權益			
		20,714,341	19,999,221

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 二零一一年 六月三十日	經審核 二零一零年 十二月三十一日
負債			
非流動負債			
長期借款	11	24,322,612	20,669,396
遞延所得稅負債		2,313,769	2,154,540
		26,636,381	22,823,936
流動負債			
預提費用及其他應付款	12	7,947,662	7,845,407
應付股息	17	882,844	—
出售物業已收按金		17,568,759	15,479,821
當期所得稅負債		4,731,523	4,083,895
短期銀行貸款	11	318,004	1,496,195
長期銀行貸款當期部份	11	6,102,250	5,688,430
		37,551,042	34,593,748
總負債		64,187,423	57,417,684
總權益及負債		84,901,764	77,416,905
流動資產淨值		20,764,618	17,458,356
總資產減流動負債		47,350,722	42,823,157

第27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	
		二零一一年	二零一零年
營業額	6	10,982,442	6,934,954
銷售成本		(5,723,202)	(4,674,216)
毛利		5,259,240	2,260,738
其他收益－淨額	13	59,278	295,714
銷售開支		(204,561)	(184,357)
行政開支		(650,185)	(518,969)
其他經營收入／(開支)		4,126	(24,300)
經營溢利	14	4,467,898	1,828,826
融資成本	15	(505,900)	(467,622)
應佔共同控制實體業績		(14,187)	(239)
應佔聯營公司業績		134,628	(2,910)
除所得稅前盈利		4,082,439	1,358,055
所得稅	16	(2,079,985)	(655,596)
期間盈利		2,002,454	702,459
應佔：			
－本公司所有者		2,005,840	700,946
－非控制性權益		(3,386)	1,513
		2,002,454	702,459
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)		0.6225	0.2175
股息	17	644,473	322,237

第27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	
	二零一一年	二零一零年
期間盈利	2,002,454	702,459
其他全面收入	—	—
期間全面收入總額	2,002,454	702,459
應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	2,005,840	700,946
— 非控制性權益	(3,386)	1,513
	2,002,454	702,459

第27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)

	本公司所有者應佔			未經審核		非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額			
二零一一年一月一日結餘	805,592	4,320,628	14,661,501	19,787,721	211,500	19,999,221	
全面收入							
期間盈利	—	—	2,005,840	2,005,840	(3,386)	2,002,454	
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	
截至二零一一年六月三十日 全面收入總額	—	—	2,005,840	2,005,840	(3,386)	2,002,454	
與所有者的交易							
出售一附屬公司	—	—	—	—	1,614	1,614	
二零一零年股息	—	—	(1,288,948)	(1,288,948)	—	(1,288,948)	
與所有者的交易總額	—	—	(1,288,948)	(1,288,948)	1,614	(1,287,334)	
二零一一年六月三十日結餘	805,592	4,320,628	15,378,393	20,504,613	209,728	20,714,341	
二零一零年一月一日結餘	805,592	4,314,853	11,793,197	16,913,642	105,724	17,019,366	
全面收入							
期間盈利	—	—	700,946	700,946	1,513	702,459	
其他全面收入	—	—	—	—	—	—	
截至二零一零年六月三十日 全面收入總額	—	—	700,946	700,946	1,513	702,459	
與所有者的交易							
二零零九年股息	—	—	(1,160,052)	(1,160,052)	—	(1,160,052)	
二零一零年六月三十日結餘	805,592	4,314,853	11,334,091	16,454,536	107,237	16,561,773	

第27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	
	二零一一年	二零一零年
營運活動的現金流量：		
— 營運產生的現金	3,089,565	3,195,540
— 已付利息	(663,482)	(579,396)
— 已付企業所得稅及土地增值稅	(2,072,670)	(1,389,001)
營運活動的現金流量－淨額	353,413	1,227,143
投資活動的現金流量：		
— 購買物業、機器及設備	(175,690)	(202,312)
— 購買無形資產	(15)	(3,092)
— 在建投資物業增加	—	(131,281)
— 出售物業、機器及設備所得款	18,028	181,522
— 出售投資物業所得款	47,530	8,500
— 出售一附屬公司所得款	4,712	—
— 收購一附屬公司預付款	(15,100)	—
— 支付二零零七年一企業合併的剩餘代價	—	(100,000)
— 向共同控制實體及聯營公司注資	(23,505)	(487,758)
— 新增收購一共同控制實體權益	(507,306)	—
— 借款自／(予)共同控制實體及聯營公司	344,262	(200,815)
— 已收利息	45,933	30,851
— 可供出售金融資產股息分配	—	18,900
投資活動的現金流量－淨額	(261,151)	(885,485)
融資活動的現金流量：		
— 借貸所得款，扣除交易成本	7,071,778	10,540,520
— 償還貸款	(4,204,445)	(6,747,396)
— 銀行貸款保證金減少／(增加)	1,438,527	(7,293)
— 向本公司所有者支付股息	(406,104)	(1,124,879)
融資活動的現金流量－淨額	3,899,756	2,660,952
現金增加	3,992,018	3,002,610
期初現金	5,653,716	6,642,279
期終現金	9,645,734	9,644,889

第 27 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二零一一年八月二十三日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至二零一一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二零一零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二零一零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。

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。

(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二零一一年一月一日開始的財務年度首次採用。

- 香港會計準則1(修訂)「財務報表的呈報」，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改確認主體可在權益變動表或附註中，按報表項目分析其他全面收入的組成。本集團選擇於權益變動表中呈列其他全面收入的組成。
- 香港會計準則24(修訂)「關聯方披露」，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改分類並簡化了關聯方的定義，並介紹香港會計準則24有關政府相關主體之間和與政府進行交易的所有披露規定的豁免。此修改對本集團的財務報表無重要影響。



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27(修訂)「合併和單獨財務報表」，二零一零年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改澄清自主體應用香港財務報告準則27的日期起，因為對香港會計準則21「匯率改變的影響」、香港會計準則28「聯營投資」及香港會計準則31「合營企業投資」的修改而對香港會計準則27之相應修改追溯應用。此修改對本集團的財務報表無重要影響。
- 香港會計準則34「中期財務報告」的修改，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改強調香港會計準則34中的現有披露原則，並進一步就如何應用此等原則提供指引。更強調有關重大事件和交易的披露原則。額外披露涵蓋公允價值計量變動的披露(如重大)，以及需要更新自最近期年報以來的相關資料。會計政策的變動導致額外披露。
- 香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」，在二零一零年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改主要澄清以下三項指引：
 - △ 來自在修訂香港財務報告準則的生效日期前發生的業務合併的或有對價的過渡規定：對於因購買日期在應用香港財務報告準則3(修訂)前的業務合併所產生的或有對價，主體應應用香港財務報告準則3(而非香港財務報告準則7、香港會計準則32或香港會計準則39)。
 - △ 非控制性權益的計量：只有目前附有所有權工具(賦予其持有人在清盤時按其比例佔主體淨資產權利)的主體，可選擇按公允價值或非控制性權益按比例應佔被購買方所得的可辨認資產，來計量非控制性權益。
 - △ 尚未替代及自願替代的以股份為基礎的支付獎勵：香港財務報告準則3(修訂)的應用指引適用於組成企業合併的所有未到期以股份為基礎的支付獎勵，不論購買方是否有責任替代該獎勵。此修改對本集團的財務報表無重要影響。
- 香港財務報告準則7(修訂)「金融工具：披露」，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。該修訂澄清金融工具的七項披露規定，重點為描述性披露和信貸風險披露。此修改導致額外披露。



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(續)

(b) 於二零一一年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32「配股的分類」的修改，由二零一零年二月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何配股。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)–解釋公告14「最低資金規定的預付款的修改」，由二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改目前與本集團無關，因為本集團並無最低資金規定。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)–解釋公告19「以權益工具取代金融負債」，由二零一零年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改目前不適用於本集團，因為本集團目前並無以權益工具取代金融負債。
- 香港財務報告準則1(修改)「香港財務報告準則7比較披露，對首次採用者有某些豁免」由二零一零年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改與本集團無關，因為本集團為香港財務報告準則的現行編製者。
- 香港會計師公會在二零一零年五月公佈了第三個對香港財務報告準則(二零一零年)的年度改進計劃，除了香港會計準則1「財務報表的呈報」，香港會計準則27「合併和單獨財務報表」，香港會計準則34「中期財務報告」，香港財務報告準則3「業務合併」及香港財務報告準則7「金融工具：披露」的修改(披露見附註3(a))，其他的改進目前均不適用於本集團。所有改進在二零一一年財政年度生效。

4 財務風險管理

4.1 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二零一零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。



4 財務風險管理(續)

4.2 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或維持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。

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。

	1 年以下	1 至 2 年內	2 至 5 年內	5 年以上	合計
二零一一年六月三十日					
貸款	7,260,337	11,905,637	11,030,027	5,651,604	35,847,605
預提費用及其他應付款*	7,794,753	—	—	—	7,794,753
應付股息	882,844	—	—	—	882,844
共同控制實體 及一聯營公司貸款擔保	1,220,901	398,382	1,623,754	—	3,243,037
二零一零年十二月三十一日					
貸款	8,514,038	5,817,294	14,407,115	4,349,230	33,087,677
預提費用及其他應付款*	7,662,223	—	—	—	7,662,223
共同控制實體 及一聯營公司貸款擔保	87,530	1,467,563	1,161,850	—	2,716,943

* 不包含應付薪酬及其他應付稅項

附註：

- (1) 貸款利息是根據二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日所持有的貸款計算，浮動借款利息則是分別根據二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日的現行貸款利率估算得到。
- (2) 除以上所提及的之外，本集團亦替若干本集團物業單位之買家安排銀行貸款，並為該等買家提供還款擔保。詳情已列載於附註 18(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)

4 財務風險管理(續)

4.3 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貸款。

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資本計算。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貸款)減去現金及受限制現金。總資本為公司所有者應佔權益。

	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
總借貸(附註11)	30,742,866	27,854,021
減：現金及受限制現金	(12,463,216)	(9,168,149)
債務淨額	18,279,650	18,685,872
本公司所有者應佔權益	20,504,613	19,787,721
負債比率	89.1%	94.4%

4.4 平值估計

由二零零九年一月一日起，本集團採納香港財務報告準則7有關金融工具在資產負債表按公允價值計量的修改，其規定按下列公允價值計量架構披露公允價值計量：

- 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)。

沒有在活躍市場買賣的金融工具(包括場外證券投資)的公平值利用估值技術釐定。估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量少依賴主體的特定估計。

本集團以公平值計量的金融工具為可供出售金融資產，是沒有在活躍市場公開買賣的股權投資。由於計算股權投資的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察數據，因此可供出售金融資產列入第2層。



5 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，與截至二零一零年十二月三十一日止年度合併財務報表所應用的相同。

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。各商業提供不一樣的產品及服務。

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二零一一年及二零一零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
截至二零一一年 六月三十日止六個月					
分部營業額	10,066,930	235,326	383,530	345,070	11,030,856
分部間營業額	—	(25,019)	(17,954)	(5,441)	(48,414)
營業額(來自外部客戶)	10,066,930	210,307	365,576	339,629	10,982,442
期間盈利/(虧損)	2,029,439	10,697	(50,409)	12,727	2,002,454
融資成本	(286,490)	(123,019)	(91,383)	(5,008)	(505,900)
應佔共同控制實體業績	(14,187)	—	—	—	(14,187)
應佔聯營公司業績	134,342	—	—	286	134,628
所得稅	(2,086,123)	(6,710)	16,803	(3,955)	(2,079,985)
折舊及攤銷	53,452	—	67,738	1,330	122,520
呆賬減值(回撥)/撥備	(2,623)	—	416	76	(2,131)

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
截至二零一零年					
六月三十日止六個月					
分部營業額	6,220,623	184,825	276,721	307,652	6,989,821
分部間營業額	—	(25,019)	(9,194)	(20,654)	(54,867)
營業額(來自外部客戶)	6,220,623	159,806	267,527	286,998	6,934,954
期間盈利/(虧損)	550,548	180,566	(70,768)	42,113	702,459
融資成本	(291,112)	(98,114)	(74,619)	(3,777)	(467,622)
應佔共同控制實體業績	(239)	—	—	—	(239)
應佔聯營公司業績	(726)	—	—	(2,184)	(2,910)
所得稅	(607,225)	(60,189)	23,589	(11,771)	(655,596)
折舊及攤銷	38,500	—	69,910	1,536	109,946
呆賬減值撥備	1,881	—	—	294	2,175
投資物業公平值盈利	—	202,482	—	—	202,482

分部間的銷售按正常交易進行。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。



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
於二零一一年六月三十日 分部資產	66,628,272	12,384,508	3,511,350	467,534	82,991,664
分部資產包括：					
共同控制實體權益	3,898,172	—	—	—	3,898,172
聯營公司投資	228,755	—	—	56,239	284,994
增添非流動資產 (除金融工具及遞延 所得稅資產)	40,064	—	79,486	1,041	120,591
分部負債	25,648,709	—	244,213	506,343	26,399,265
於二零一零年 十二月三十一日 分部資產	60,160,167	12,461,640	3,349,558	340,337	76,311,702
分部資產包括：					
共同控制實體權益	3,384,790	—	—	—	3,384,790
聯營公司投資	94,413	—	—	43,453	137,866
增添非流動資產 (除金融工具及遞延 所得稅資產)	354,935	588,090	115,191	69,670	1,127,886
分部負債	22,776,460	—	221,746	327,022	23,325,228

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。

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)

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
可報告分部資產	82,991,664	76,311,702
遞延所得稅資產	1,727,400	922,503
可供出售金融資產	182,700	182,700
資產負債表總資產	84,901,764	77,416,905

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。

調節至總負債的可報告分部負債如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
可報告分部負債	26,399,265	23,325,228
遞延所得稅負債	2,313,769	2,154,540
當期所得稅負債	4,731,523	4,083,895
短期貸款	6,420,254	7,184,625
長期貸款	24,322,612	20,669,396
資產負債表總負債	64,187,423	57,417,684



7 資本開支

	無形資產	投資物業	物業、機器 及設備	土地使用權
截至二零一一年六月三十日止六個月				
二零一一年一月一日期初賬面淨值	875,098	12,461,640	4,119,144	670,940
添置	15	—	120,576	—
轉撥自發展中物業	—	—	60,694	42,699
出售	—	(77,132)	(18,227)	—
折舊及攤銷	(1,991)	—	(112,731)	(10,151)
二零一一年六月三十日期終賬面淨值	873,122	12,384,508	4,169,456	703,488
截至二零一零年六月三十日止六個月				
二零一零年一月一日期初賬面淨值	853,098	10,331,637	3,494,362	691,855
添置	3,092	31,135	123,510	—
出售	—	(47,550)	(16,748)	(3,251)
公平值收益(包含在其他收益—淨額)	—	202,482	—	—
折舊及攤銷	(695)	—	(102,131)	(9,596)
二零一零年六月三十日期終賬面淨值	855,495	10,517,704	3,498,993	679,008

8 貿易和其他應收款及預付款

	於 二零一一年 六月三十日	於 二零一零年 十二月三十一日
貿易應收款		
— 應收共同控制實體款項(附註 21(x))	64,780	47,367
— 應收第三方款項	1,683,195	1,314,134
	1,747,975	1,361,501
減：貿易應收款的減值撥備	(2,737)	(2,756)
貿易應收款—淨額	1,745,238	1,358,745
其他應收款	2,817,318	3,069,930
預付款	855,721	2,465,938
應收共同控制實體款項(附註 21(x))	1,607,175	1,454,788
應收聯營公司款項(附註 21(x))	1,525,064	1,516,866
減：其他應收款的減值撥備	(24,613)	(26,725)
總額	8,525,903	9,839,542
減：非流動部分	(2,362,264)	(2,610,120)
流動部分	6,163,639	7,229,422

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)

8 貿易和其他應收款及預付款(續)

除應收一共同控制實體於二零一一年六月三十日合計人民幣92,121,000元的款項以美元結算外(二零一零年十二月三十一日：人民幣96,338,000元)，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。

貿易應收款於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
貿易應收款		
0至90天	940,263	946,600
91至180天	376,242	124,747
181至365天	198,469	68,628
1年至2年	158,966	143,350
超過2年	74,035	78,176
	1,747,975	1,361,501

9 受限制現金

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
預售物業建築款保證金(附註a)	1,780,767	1,727,423
拆遷賠償金(附註b)	20,168	54,917
應付建築款保證金(附註c)	970,554	160,590
銀行貸款保證金(附註d)	10,120	1,448,647
客戶按揭貸款保證金(附註e)	25,981	17,100
建築工人工資保證金(附註f)	9,892	5,756
銀行承兌票據保證金(附註g)	—	100,000
	2,817,482	3,514,433

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。



9 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) 根據相關銀行貸款協議，本集團須將一定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作擔保相關附屬公司貸款的質押金。該等保證金只會於一年內貸款全額償還後得以解除。

根據一銀行貸款協議，本集團須將一已抵押給銀行的出租物業的全部租金收入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。於二零一一年六月三十日，保證金為人民幣4,820,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,417,000元)。

- (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) 根據廣州勞動和社會保障局發出的有關文件，本集團旗下若干建築公司須將特定金額存放於指定銀行賬戶內用作潛在拖欠建築工人工資的按金。該等保證金只會於建築項目竣工及全數支付工資後得以解除。
- (g) 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銀行承兌票據的按金。該等保證金只會於全數償還該等票據後得以解除。

10 股本

	股本數目(千股)	普通股	股本溢價	合計
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年六月三十日				
— 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

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)

11 借貸

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
非流動		
長期銀行貸款		
— 有抵押	9,033,066	9,569,805
— 無抵押	12,420,000	11,345,860
	21,453,066	20,915,665
減：長期銀行貸款即期部份	(6,102,250)	(5,688,430)
	15,350,816	15,227,235
公司債券(附註b)		
— 無抵押	5,448,893	5,442,161
優先票據(附註c)		
— 無抵押	3,522,903	—
	24,322,612	20,669,396
流動		
短期銀行貸款		
— 有抵押	158,004	1,438,195
— 無抵押	160,000	58,000
	318,004	1,496,195
借款總額	30,742,866	27,854,021

(a) 銀行貸款

(i) 銀行貸款的變動分析如下：

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年	二零一零年
一月一日期初結餘	22,411,860	18,960,570
貸款增加	3,547,644	10,551,573
交易成本	—	(11,053)
償還貸款	(4,204,445)	(6,747,396)
交易成本攤銷	16,011	7,973
六月三十日期終結餘	21,771,070	22,761,667



11 借貸(續)

(a) 銀行貸款(續)

- (ii) 於二零一一年六月三十日，銀行貸款中合計人民幣9,191,070,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣11,008,000,000元)以以下所列作為抵押：

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
土地使用權	81,490	82,606
發展中物業	1,654,517	2,712,987
物業，機器及設備	2,818,900	2,191,771
投資物業	6,464,811	6,140,383
已落成待售物業	991,455	836,101
受限制現金	5,300	1,444,230
附屬公司股權	—	153,419
	12,016,473	13,561,497

主要無抵押銀行貸款的擔保詳情如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
擔保人		
本公司	7,429,000	7,723,860
附屬公司	1,860,000	2,020,000
	9,289,000	9,743,860

於二零一一年六月三十日，人民幣3,216,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣1,660,000,000元)的銀行貸款為信用貸款。

- (iii) 銀行貸款的賬面值以下列貨幣為單位：

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
人民幣	21,613,066	20,973,665
港元	158,004	289,306
美元	—	1,148,889
	21,771,070	22,411,860

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)

11 借貸(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。債券可於發行日後的第三個年度以本金金額提早贖回。

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。

公司債券於二零零九年十一月十二日在上海證券交易所上市。

截至二零一一年六月三十日止六個月公司債券的變動如下：

	截至二零一一年 六月三十日止六個月
於二零一一年一月一日攤餘成本	5,442,161
利息支出(附註15)	193,559
包括在其他應付款的應付利息	(186,827)
於二零一一年六月三十日攤餘成本	5,448,893

(c) 優先票據

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(「人民幣票據」)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(「美元票據」)。扣除交易成本後，人民幣票據及美元票據所得合計為人民幣3,528,784,000元。

人民幣票據及美元票據由本集團的若干附屬公司共同提供擔保。

除若干例外情況外，發行人可於發行人指定的贖回日期自行選擇贖回所有的人民幣票據及美元票據，贖回價相等於100%的本金加上適用的溢價，連同應計及未付利息(如有)。

於資產負債表確認的優先票據計算如下：

	截至二零一一年 六月三十日止六個月
於四月二十九日發行優先票據 交易成本	3,591,500 (62,716)
發行日初始成本	3,528,784
利息支出(附註15)	52,659
包括在其他應付款的應付利息	(49,780)
匯兌收益	(8,760)
於二零一一年六月三十日攤餘成本	3,522,903



12 預提費用及其他應付款

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
應付共同控制實體款項(附註21(x))	585,870	106,024
應付聯營公司款項(附註21(x))	68,620	40,457
應付關聯方款項(附註21(x))	25,000	—
建築應付款(附註c)	4,678,738	4,684,124
其他應付款及預提費用(附註d)	2,589,434	2,914,802
應付票據	—	100,000
	7,947,662	7,845,407

- (a) 除應付一共同控制實體於二零一一年六月三十日合計人民幣569,563,000元的款項以港元結算外(二零一零年十二月三十一日：無)，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，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。

13 其他收益—淨額

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年	二零一零年
投資物業公平值盈利	—	202,482
出售物業、機器及設備盈利	14,319	28,165
出售投資物業虧損	(29,602)	(8,376)
利息收入	45,933	30,851
其他	28,628	42,592
	59,278	295,714

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 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	
	二零一一年	二零一零年
貸記：		
呆賬撥回	(10,394)	(6,380)
出售物業，機器及設備盈利	(14,763)	(28,165)
支銷：		
呆賬減值撥備	8,263	8,555
出售物業，機器及設備虧損	444	—
出售投資物業虧損	29,602	8,376

- (a) 使用年期不確定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，使用年期不確定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) 金融資產於二零一一年六月三十日就減值進行檢討。並無減值跡象。

15 融資成本

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年	二零一零年
銀行貸款利息	633,918	579,485
公司債券利息(附註11(b))	193,559	193,109
優先票據利息(附註11(c))	52,659	—
減：利息資本化	(374,236)	(304,972)
	505,900	467,622

截至二零一一年六月三十日止六個月，從借貸得來用作物業開發和銷售、在建投資物業和物業、機器及設備並資本化的資金的平均年利率為5.69厘(二零一零年六月三十日止六個月：5.30厘)。



16 所得稅

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年	二零一零年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註b)	1,379,339	511,137
遞延所得稅	(645,668)	(213,632)
	733,671	297,505
當期中國土地增值稅(附註c)	1,346,314	358,091
所得稅總額	2,079,985	655,596

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在截至二零一一年六月三十日止六個月並無任何估計的應課稅盈利(截至二零一零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。

截至二零一一年六月三十日止六個月，一附屬公司的物業建築適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的2.5%(截至二零一零年六月三十日止六個月：2.5%)；其他業務適用的主要企業所得稅率為25%(截至二零一零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%。

17 股息

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年	二零一零年
中期股息每股普通股人民幣0.20元(二零一零：人民幣0.10元)	644,473	322,237

二零一零年的末期股息每股普通股人民幣0.40元，合計人民幣1,288,948,000元，已於二零一一年五月二十七日的股東週年大會批准派發。其中人民幣406,104,000元已於二零一一年六月派發，餘額人民幣882,844,000元於二零一一年七月派發。

董事會建議派發截至二零一一年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.20元，合計為人民幣644,473,000元(截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣322,237,000元)。中期股息並未於本中期財務資料確認為負債，將會於二零一一年十二月三十一日的股東權益中確認。

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)

18 財務擔保合約

	二零一一年 六月三十日	於 二零一零年 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)	13,047,003	12,326,826
就共同控制實體及一聯營公司的貸款而向銀行提供擔保 (附註b及附註21(ix))	2,854,680	2,274,638
	15,901,683	14,601,464

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行貸款，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) 該項是為共同控制實體及聯營公司的銀行貸款提供的擔保上限。

19 承擔

- (a) 發展中物業的開支承擔

	二零一一年 六月三十日	於 二零一零年 十二月三十一日
已授權但未訂約	3,719,693	5,670,567
已訂約但未撥備	14,588,793	12,862,943
	18,308,486	18,533,510



19 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

於二零一一年六月三十日，本集團持有土地和樓宇不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
一年內	2,424	3,416
一年至五年	4,479	4,334
五年以上	22,070	22,561
	28,973	30,311

(c) 其他承擔

本集團有投資於數家在中國成立的公司之承擔。當合同另一方按合同要求完成不同階段的合同責任後，本集團的付款責任就會成立。於二零一一年六月三十日的承擔總額如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
已訂約但未撥備	—	480,163

20 未來最低應收租金

於二零一一年六月三十日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
一年內	471,470	388,350
一年至五年	980,572	937,108
五年以上	760,348	955,501
	2,212,390	2,280,959

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 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33.21%及31.91%本公司股份。

關連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：

i) 購買酒家服務

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年	二零一零年
共同股東：		
惠州市金鵝溫泉實業有限公司	6,157	4,331
廣州富力宮酒家有限公司	—	3,460
	6,157	7,791

ii) 提供租賃房地產

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年	二零一零年
共同股東：		
廣州金貝殼投資有限公司(「廣州金貝殼」)	622	612
聯營公司：		
廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)	1,453	—

iii) 直飲水系統收費

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年	二零一零年
共同股東：		
廣州越富環保科技有限公司(「越富環保」)	7,346	1,977

iv) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年	二零一零年
薪酬及福利	10,065	8,097



21 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	
	二零一一年	二零一零年
聯營公司：		
北京富盛利房地產經紀有限公司(「北京富盛利」)	426	426
廣州利合	144	—
	570	426
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	
	二零一一年	二零一零年
聯營公司：		
廣州超力混凝土有限公司(「超力混凝土」)	53,294	40,648

vii) 提供設計服務

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年	二零一零年
共同控制實體：		
廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	3,973	10,587

viii) 提供建築服務

	截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年	二零一零年
共同控制實體：		
瀋陽億隆房屋開發有限公司(「瀋陽億隆」)	71,083	45,301

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 重大關連方交易(續)

ix) 提供借貸擔保

- (a) 本集團及其他股東共同為其從事房地產開發業務的若干共同控制實體及一聯營公司提供銀行貸款的連帶擔保。該等擔保金額只限於本集團於共同控制實體及聯營公司的權益比例。於二零一一年六月三十日，本集團按其權益比例提供給共同控制實體及一聯營公司的銀行貸款擔保金額如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
共同控制實體：		
廣州富景	300,060	300,060
瀋陽億隆	150,000	50,000
漢斯上海新江灣房地產開發有限公司(「漢斯上海」)	582,120	—
	1,032,180	350,060
聯營公司		
廣州利合	922,500	1,024,578

- (b) 本集團及其共同控制實體天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)的其他股東，按其於津南新城的權益比例提供信貸計畫借款的擔保。於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團提供合計人民幣900,000,000元的擔保及抵押本集團於津南新城的權益。

x) 關聯方結餘

於二零一一年六月三十日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
應收：		
共同控制實體		
— 非交易結餘		
益成投資有限公司	87,127	89,148
廣州富景	620,377	589,950
惠州富茂房地產開發有限公司	276,500	200,000
瀋陽億隆		
— 應收股權轉讓款	141,500	141,500
— 代墊建築支出	60,735	73,632
	202,235	215,132
瀋陽富力會餐飲服務有限公司	286	286
天津津南新城	60,670	58,175
廣州聖景	224,359	205,759
城投悅城	135,621	—
漢斯上海	—	96,338
	1,607,175	1,454,788
— 交易結餘		
廣州聖景	—	261
瀋陽億隆	64,780	47,106
	64,780	47,367



21 重大關連方交易(續)

x) 關聯方結餘(續)

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
應收：		
聯營公司		
— 非交易結餘		
廣州利合	1,521,697	1,515,443
北京粵商投資股份有限公司	2,000	—
北京富盛利	1,367	1,423
	1,525,064	1,516,866
	3,197,019	3,019,021
應付：		
共同控制實體		
— 非交易結餘		
城投悅城	—	90,000
漢斯上海	569,563	—
盛景投資有限公司	16,307	16,024
	585,870	106,024
聯營公司		
— 非交易結餘		
山西非遺園投資管理有限公司	8,000	—
廣州富力城信信息科技有限公司	5	5
	8,005	5
— 交易結餘		
超力混凝土	60,615	40,452
	68,620	40,457
共同股東		
越富環保	9,000	—
廣東華南環保投資股份有限公司	16,000	—
	25,000	—
	679,490	146,481

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。

22 資產負債表日後事項

擬派發中期股息詳情於附註17列示。