



股份代號：2777



廣州富力地產股份有限公司
中期報告 2016

目錄

公司資料	2
董事長致辭	3
管理層討論與分析	6
其他資料	14
中期簡明綜合財務資料（未經審核）	
中期簡明綜合資產負債表	22
中期簡明綜合損益表	24
中期簡明綜合全面收入表	25
中期簡明綜合權益變動表	26
中期簡明綜合現金流量表	27
中期簡明綜合財務資料的附註	28
補充資料	60



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	黎明、鄭爾城、吳又華
監事	陳量暖、梁英梅、趙祥林
授權代表	李思廉、李啓明
聯席公司秘書	李啓明、張詩賢
中國註冊辦事處	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
中國主要營業地點	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港營業地點	香港灣仔駱克道160-174號 越秀大廈1103室
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港中環太子大廈22樓
香港法律顧問	盛德律師事務所 香港中環金融街8號 國際金融中心二期39樓
香港H股過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心17M樓
互聯網地址	www.rfchina.com

董事長致辭

業績和股息

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團總營業額增加76%至人民幣223.9億元，而純利則較去年同期增長43%至人民幣24.2億元。

期內，本集團物業發展核心業務的營業額及純利分別增加85%及69%至人民幣205.0億元及人民幣20.7億元，主要是由於交付的面積較去年同期增加50%至1,873,400平方米，毛利率維持良好水平，但因產品組合差異而有所下降。期內銷售物業竣工之可售面積共1,667,000平方米。來自物業投資及酒店分部的經常性收入於期內持續穩定增長9%至人民幣10.36億元。來自物業投資的盈利能力繼續對本集團作出重大的貢獻，毛利率及淨利率(不包括重新估值)分別為80%及39%。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.30元。

	未經審核 截至二零一六年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	未經審核 截至二零一五年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	百分比變動
營業額	22,389,435	12,719,140	76%
本公司所有者應佔上半年盈利	2,225,015	1,026,380	117%
每股基本盈利(人民幣元)	0.6925	0.3186	117%
每股股息(人民幣元)	0.30	0.30	—

業務回顧

中國房地產市場自二零一五年穩步復甦，行業於二零一六年上半年穩步上調。本集團的協議銷售於三月份開始明顯好轉，於不同城市的協議銷售勢頭強勁，並延伸至上半年餘下月份。許多發展商按年協議銷售更錄得雙倍甚至三倍的增長。期內可見政策逐步放寬，包括中國的中央銀行允許銀行降低首次及二次置業房貸的最低首付，並允許鄉鎮居民落戶城市，以符合購買資格。加上市場環境較二零一五年同期更趨穩定，使本集團的協議銷售金額按年獲得顯著增長，同比增加44%，主要受協議銷售面積顯著增加所帶動，達到2,435,400平方米，按年上升43%。本集團錄得最高增長的城市，為一線城市包括北京及天津，協議銷售分別上升約73%及30%，而惠州、南京、無錫及海南等二線城市的增長更超過200%。

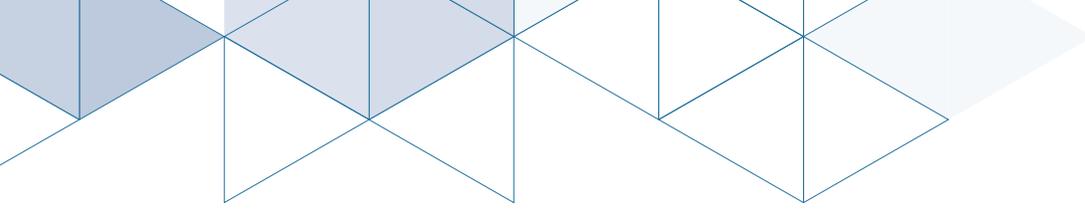
由於中國房地產銷售強勁復甦令各地區的平均售價出現上漲壓力，尤其是基本市場需求依然高企的一線城市。因此，上海及深圳(交易房價升幅最大之地區)已經選擇性地實施嚴謹政策以控制房價。當中包括收緊二次置業房貸的要求，現時於上海及深圳的置業首付要求分別為50%-70%及40%，而之前則分別為40%及30%。此外，有意購房者如在上海並無當地居民身份證(或戶口)須支付上海社會保險或稅項至少五年以符合購買的資格，而之前的規定為兩年。該等收緊措施在若干程度上壓抑該兩個城市的交易步伐，並引起市場對其他城市會否推出類似政策的揣測。然而，本集團相信，相對過往的全國性政策，此等針對個別城市之政策對緩解業界壓力及創造長遠而持續發展將更為有效。

隨著銷售量的復甦，土地收購的交易量亦顯著上揚。號稱「地王」的收購不僅出現於一線城市，同時亦見於非一線城市；由於發展商為鎖定未來發展用地，（在極端的情況下）往往令最終土地收購價高於開售價兩至三倍。於過去兩年間，行業銷售增長緩和，大部分發展商於該段期間選擇保留現金、減慢土地收購步伐。然而，在協議銷售額有所改善及境內流動資金充裕的情況下，發展商目前已更積極補充土地儲備。鑒於上半年的地價走勢，本集團決定對收購額外土地保持審慎態度，僅在國內收購了合計總建築面積為1,490,000平方米的土地，合計作價人民幣55億元。於二零一三年及二零一四年，本集團以低於現今市價作出多次重大土地收購，讓本集團目前能耐心靜候更具吸引力之土地收購機遇。現時我們的土地儲備可售面積約3,820萬平方米，主要分佈於中國、馬來西亞（柔佛新山）及澳大利亞（墨爾本和布里斯本）。以土地儲備的預測銷售價值計，一線城市佔32%，二線城市佔45%，餘下為次級城市及海外地區。我們的整體土地儲備符合成本效益的原則，為每平方米人民幣1,700元。

本集團過去一直專注於一線城市，而於二零一六年上半年，本集團進一步鞏固此策略，並首次進軍深圳。一直以來，深圳可供競投的土地供應量偏少，市場競爭激烈，惟該地亦是中國所有一線城市當中發展最為成熟的房地產市場之一。就位置而言，深圳毗鄰香港、擁有發展完善的道路及貫通其他城市的鐵路基建、大量在職人口及由一眾具有抱負的青年才俊或專業人士經營的多元化中小企業，令這個城市坐擁各項優勢。經過投放大量時間精力了解深圳市場以及尋找可用土地儲備資源，本集團透過兩次土地收購成功獲取可售面積達248,000平方米。另有其他涉及可售面積逾1百萬平方米的潛在收購項目亦正在磋商過程中。隨著「地王」交易的冒起，本集團初次進軍這座頂尖城市並取得優質地段項目，足以印證我們的土地儲備能力。與鄰近地區高於每平方米人民幣30,000元的售價比較，我們於深圳的土地收購成本約為每平方米人民幣8,000元。隨著深圳被納入集團一線城市土地儲備，本集團將土地儲備活動集中於五大區域，即廣州-深圳；北京-天津；長江三角洲；太原及海南。除深圳外，本集團已進駐其餘地區，並憑藉穩健的銷售往績、強勁的增長潛力或快速的資產周轉，已為協議銷售或收入方面作出重大貢獻。

本集團的融資活動取得多項重大進展，為本集團的現金流及盈利能力帶來正面影響。憑藉我們於國內享負盛名的品牌及企業形象，本集團得以繼續以歷史性低息率廣泛進入境內公開及私募債券市場。於二零一五年，上海證券交易所批准發行合共人民幣190億元的公開債券額度，本集團悉數發行了自二零一五年上半年起尚未行使而剩餘的人民幣125億元額度的債券，年利率為3.48厘和3.95厘，屆滿年期為5年至7年。為提升融資能力，本集團早前於今年二月獲上海證券交易所及深圳證券交易所進一步批准發行最多人民幣300億元的境內私募債券。該等私募債券與公開債券不同，僅特定的投資者類別符合投資私募債券的資格；該類投資者被視為資深、承受風險程度較高且預期回報較高的機構及人士。截至七月初，本集團已發行多批境內私募債券合共人民幣243億元，年利率為5厘至5.2厘，屆滿年期為4年及6年。儘管境內債券市場因第二季初的多次違約事件而產生波動，但由於我們的知名度及卓越的境內AAA信用評級，我們能順利地繼續獲取了可供使用的流動資金，並預期於本年度餘下時間仍能持續。

本集團成功以歷史性低息募集巨額資金，藉以再融資及贖回若干息率相對高昂的短期債務和即將到期的債券類工具。本集團已償還的大額債務包括，四月到期本金3.88億美元的境外高息債券及本金人民幣79億元成本可能遞增的永久性資本債券。由於近期贖回的各项短期債務年利率高達10%或以上，而近期募集的資金年利率約為5%或以下，因此本集團贖回即將到期



的債務可降低短期現金流風險，同時大幅削減整體債務成本。因此，本集團整體的再融資安排使總體債務期限得以延長，減少了短期現金流壓力和利息開支，大大提升本集團的融資靈活性。鑒於融資利率仍然維持現有水平，本集團將繼續尋求機會將其融資成本進一步合理化。

上半年，中國以增值稅形式進行的稅務改革除應用於中國的房地產行業以外，亦拓展至建築、金融及消費服務等行業。以往，建築及房地產行業須按總收入之5%繳納營業稅，現時則以淨額基礎扣除可扣稅開支（就物業發展而言即土地）後按11%稅率繳納增值稅。稅務改革主要目的為促進物業升級及投資，因為相關成本可享扣稅優惠。在增值稅全面生效前，在建項目可免受新制所限，故此房地產行業的轉變將會循序漸進。然而，本集團預期稅務改革長遠不會對財務狀況構成重大影響，此乃由於行業會就新稅務架構調整其成本。

展望

鑒於用家需求持續殷切，加上政府針對行業實施的調控措施旨在維持行業的長期可持續發展，故本集團預期整體行業的增長動力於下半年將會有增無減。此外，憑藉本集團於多個城市推行成功的銷售及營銷策略，結合於中國及海外29個城市合共68個項目的可售資源，我們對達成全年的協議銷售目標充滿信心。隨著我們於二零一五年已獲取較靈活的融資組合，加上堅實的盈利基礎，本集團將繼續維持銷售和盈利增長，而提升盈利能力仍然是我們的首要目標。發展商為達到全年的銷售目標將有必要補充土地儲備以維持項目發展所需。因此，我們預計下半年業界的土地收購活動將持續活躍。然而，我們預計土地收購活動方面將會趨於理性化，發展商將嘗試通過不同的土地收購活動以分散風險，避免承擔「地王」收購項目的資金風險。本集團以合理的土地成本成功進軍競爭激烈的深圳市場，反映我們具備審慎及策略性收購優質土地資源的能力。在收購土地以後我們往往能夠對其進行資產的快速周轉，這確保了我們能通過運用自身優質的土地儲備達成往後的銷售目標。基於種種因素帶動下，本集團有信心今年可取得穩健業績，並奠下穩固的基礎迎接下一年的商機。

致意

本人藉此機會向本公司股東、投資者、商業夥伴及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，二零一六年八月二十四日

業務回顧

物業發展

本集團在發展中的銷售物業遍佈中國二十六個城市和地區、馬來西亞的一個城市。期內，本集團交付下述的銷售物業，並錄得協議銷售額佔全年目標的50%，同時能確保充足的開發量維持可售資源。

落成的物業

期內落成可售面積1,758,000平方米，約佔二零一六年全年預期落成的可售面積4,340,000平方米的41%，而二零一五年同期則為25%。二零一六年下半年的落成可售面積預計將約為2,582,000平方米，詳見下表：

地區	二零一六上半年		二零一六下半年	
	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	477,000	419,000	742,000	624,000
華西地區	81,000	59,000	196,000	147,000
華東地區	430,000	329,000	576,000	466,000
華北地區	1,059,000	860,000	1,498,000	1,249,000
小計	2,047,000	1,667,000	3,012,000	2,486,000
投資物業	91,000	91,000	96,000	96,000
合計	2,138,000	1,758,000	3,108,000	2,582,000

協議銷售

本集團於截至二零一六年六月三十日止六個月內，錄得來自二十六個城市及地區的協議銷售額約人民幣297.9億元，售出可售面積為2,435,400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)
北京及周邊地區	244,000	4,468.5
天津	193,700	3,694.5
廣州	124,900	2,799.2
海南	237,700	2,448.2
杭州及周邊地區	171,100	1,904.1
太原	207,200	1,883.3
無錫	193,900	1,856.1
南京	106,500	1,802.8
惠州	189,900	1,688.9
上海及周邊地區	46,200	1,010.0
福州	43,000	877.3
梅州	135,500	672.1
重慶	121,800	620.8
鄭州	52,700	523.9
珠海	17,900	512.3
包頭	76,400	446.1
哈爾濱	35,000	389.6
澳大利亞布里斯本	8,400	353.1
佛山	23,900	314.2
瀋陽	45,300	313.7
馬來西亞柔佛新山	18,400	274.2
成都	44,100	267.1
大同	53,000	246.9
貴陽	19,600	221.6
西安	19,500	139.4
南寧	5,800	62.2
合計	2,435,400	29,790.1

在發展中銷售物業

截至二零一六年六月三十日，在發展中銷售物業的在建建築面積合共約12,652,000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)
北京及周邊地區	4	1,371,000	979,000
天津	6	1,128,000	751,000
廣州	10	1,037,000	837,000
太原	3	921,000	535,000
惠州	3	889,000	673,000
哈爾濱	2	776,000	641,000
馬來西亞柔佛新山	1	666,000	365,000
杭州及周邊地區	3	663,000	499,000
無錫	3	639,000	419,000
上海及周邊地區	3	612,000	353,000
梅州	1	589,000	395,000
鄭州	2	582,000	406,000
海南	4	549,000	463,000
福州及周邊地區	2	397,000	312,000
包頭	1	341,000	293,000
重慶	3	266,000	199,000
南京及周邊地區	3	202,000	121,000
瀋陽	2	188,000	128,000
成都	1	162,000	117,000
南寧	1	150,000	105,000
貴陽	1	136,000	99,000
珠海	1	135,000	99,000
佛山	1	126,000	99,000
西安	2	61,000	34,000
長沙及周邊地區	1	44,000	35,000
大同	1	22,000	—
合計	65	12,652,000	8,957,000

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(廣州富力海珠城、Viva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。於二零一六年六月三十日投資物業組合總建築面積合共超過850,000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

本集團現經營十四間酒店，兩間位於北京(富力萬麗酒店及前門富力快捷假日酒店)，四間位於廣州(富力麗思卡爾頓酒店、富力君悅大酒店、富力空港假日酒店及廣州柏悅酒店)，以及惠州富力萬麗酒店、惠州洲際度假酒店、重慶富力凱悅酒店、重慶富力假日酒店、成都富力麗思卡爾頓酒店、太原富力鉅爾曼大酒店、海南香水灣富力萬豪度假酒店以及海口澄邁富力希爾頓逸林度假酒店。

土地儲備

期內新購下列七幅土地：

位置	權益 %	佔地面積 (平方米)	權益建築面積 (平方米)	權益地價 (人民幣百萬元)	平均地價 (人民幣元/ 平方米)
寧波富力士廷	100%	101,000	266,000	800	3,000
廣州花都獅嶺項目	80%	199,000	557,000	1,900	3,400
太原富力尚悅居(龍城南街項目)	100%	38,000	123,000	364	3,000
海南富力海洋公園	100%	350,000	109,000	185	1,700
深圳下李朗項目*	65%	35,000	53,000	390	7,300
深圳白泥坑項目*	65%	97,000	195,000	1,602	8,200
惠州惠林湯泉	100%	698,000	187,000	229	1,200
合計		1,518,000	1,490,000	5,470	3,700

* 城市更新項目，項目建築面積及地價最終以相關政府部門審批及相關權利主體協商結果為準。

於二零一六年六月三十日，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	14,952,000	14,076,000
華西地區	5,003,000	4,798,000
華東地區	3,575,000	3,047,000
華北地區	14,224,000	12,618,000
海外	2,931,000	2,451,000
投資物業	1,285,000	1,238,000
合計	41,970,000	38,228,000

財務回顧

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團純利由去年同期的人民幣17.0億元增加至人民幣24.2億元。本集團物業發展核心業務當期交付1,873,400平方米的可售面積，純利與去年同期相比增加69%，為人民幣20.7億元，佔本集團純利總額的85%。物業投資的盈利(不包含公允價值收益)為人民幣1.55億元。當期公允價值收益達人民幣7.17億元。由於開設四家位於廣州、海南及重慶的新酒店及物業管理收入增加，故來自酒店營運及其他分部的收入，與去年同期相比，增加22%至人民幣15億元。

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

1. 營業額由二零一五年同期的人民幣111.1億元增加85%至人民幣205.0億元。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團分別在20個城市完成與交付物業。售出可售面積從1,249,100平方米上升50%至1,873,400平方米，總體平均售價增加22%，從每平方米人民幣8,900元增加至人民幣10,900元。平均售價上升主要是由於當期銷售組合中包括來自低收入住宅物業的營業額比例較低。三大項目 — 上海富力虹橋十號、太原富力城及福州富力中心，其各自的營業額均超過人民幣15億元，合併營業額高達人民幣59億元，佔營業總額的29%，平均售價從每平方米人民幣7,100元到人民幣47,000元不等。根據當期各個城市的營業額分佈而言，與二零一五年同期相比增加四個城市，而太原取代北京首次成為在營業總額中佔最大比重的城市。太原的營業額達人民幣25.4億元，佔營業總額的12%，主要來源於太原富力城。上海營業額排名第二，由於上海富力虹橋十號大規模交付，營業額增加至人民幣23.7億元，相當於營業總額的12%。北京營業額排名第三，期內營業額達人民幣21.3億元。與去年同期佔營業總額51%的前三位城市(北京、天津及太原)相比，當期排名前三位的城市 — 太原、上海及北京的營業額佔營業總額的34%。當期其餘66%的營業額來自本集團開發項目所在的其他十七個城市，其中營業額較主要的有天津、杭州及福州，分別各約佔總營業額的7%至9%。

按各城市營業額的明細表：

城市	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)
太原	2,545	356,000	7,100
上海	2,369	61,100	38,800
北京	2,129	169,200	12,600
天津	1,776	112,300	15,800
杭州	1,751	112,900	15,500
福州	1,526	84,100	18,100
廣州	1,500	74,100	20,200
海南	1,028	78,500	13,100
梅州	944	207,300	4,600
佛山	863	96,200	9,000
南京	825	41,400	19,900
惠州	786	90,000	8,700
包頭	640	103,700	6,200
無錫	577	63,800	9,000
哈爾濱	369	56,900	6,500
重慶	308	61,000	5,000
瀋陽	170	27,400	6,200
大同	162	38,700	4,200
西安	161	25,700	6,300
成都	66	13,100	5,100
合計	20,495	1,873,400	10,900

- 銷售成本包括土地及建築成本、資本化融資成本及營業稅。與去年同期的84%相比，當期土地及建築成本佔集團總成本的87%。每平方米土地及建築成本由去年同期的人民幣5,140元增加至人民幣6,950元。主要原因為當期營業總額較小部分來自土地或建築成本較低的低收入住宅物業。計入當期銷售成本中的資本化融資成本總計由去年同期的人民幣5.12億元上升至人民幣10.47億元，約佔總成本的7%，去年同期為6.7%。資本化融資成本在營業額中所佔的百分比從4.6%上升至5.1%。銷售成本還包括人民幣8.84億元營業稅，佔成本的6%。
- 與二零一五年同期的31.5%相比，當期總體毛利率為27.1%。該變動由於期內有兩個新城市及兩個舊城市的新項目已竣工及交付的物業，於期初錄得輕微較低的毛利率，以吸引客戶。十三個直接與去年同期可比的銷售項目，三個項目毛利率增加，一個項目毛利率持平及九個項目毛利率下降。
- 其他收益主要來自隨平均現金餘額的上升而增加的利息收入。

5. 當期銷售和行政開支增加11%或人民幣1.48億元至人民幣14.81億元。這增加與更多城市的銷售和營銷活動一致。銷售和行政開支佔營業額的百分比從12%減少至7.2%是由於更佳的成本控制。
6. 融資成本增加96%至人民幣10億元(二零一五年上半年度：人民幣5.1億元)，當中包括期內產生的利息開支總額人民幣32.4億元及淨匯兌收益人民幣1.2億元，並經減去資本化融資成本人民幣21.2億元至開發項目。利息開支總額增加15%乃與平均未償還借款由去年同期人民幣685億元增至人民幣986億元有關。連同計入銷售成本中的資本化利息人民幣10.47億元(二零一五年上半年：人民幣5.12億元)，期內產生的融資成本總額為人民幣20.5億元(二零一五年上半年：人民幣10.2億元)。
7. 應佔聯營公司業績主要來自本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本集團在廣州獵德村項目中主要33.34%權益，上海新江灣城項目中50%權益，天津津南新城項目25%權益及貴州大西南項目60%權益。五個項目的當期營業額合計人民幣25億元。
8. 土地增值稅人民幣7.05億元(二零一五年上半年：人民幣5.43億元)及企業所得稅人民幣7.81億元使期內集團所得稅開支總額達人民幣14.9億元。土地增值稅在營業額中所佔的百分比由二零一五年同期的4.9%減少至3.4%。該下降主要由於期內整體毛利降低。實際的企業所得稅稅率為27%(二零一五年上半年：29%)。
9. 總括而言，本集團當期純利率為10.8%，去年同期為13.4%。核心物業發展純利率下降至10.1%，與已售及交付的物業的毛利率較低一致。

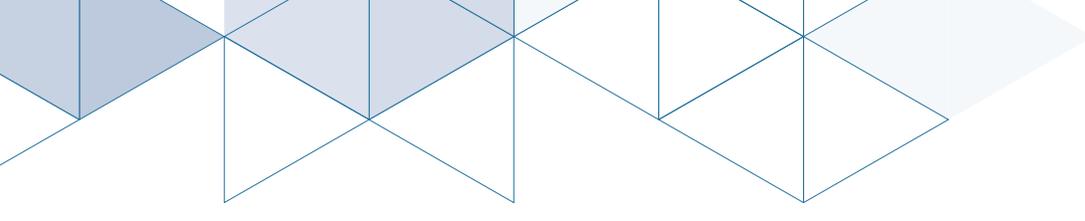
財政資源及流動性

於二零一六年六月三十日，本集團持有的包括因特殊用途而受限的資金在內的庫存現金為人民幣373.4億元(二零一五年十二月三十一日：人民幣212.8億元)。期內現金保持穩定。截至本期末貸款總額達人民幣1,077.7億元(二零一五年十二月三十一日：人民幣824.4億元)，期末淨負債額由二零一五年十二月三十一日人民幣611.6億元增加至人民幣704.3億元，淨負債與總權益比率由在二零一五年十二月三十一日124%的水平，增加至於二零一六年六月三十日的154%。

截至二零一六年六月三十日止六個月，新增銀行借款人民幣111.7億元，利率介乎3.13%至7.60%；同時，償還銀行借款人民幣92.2億元。於二零一六年六月三十日，整體銀行借款組合的實際利率為5.58%(二零一五年十二月三十一日：6.52%)。除人民幣65億元4.95%公司債券，人民幣96億元3.95%公司債券，人民幣19.5億元3.48%公司債券，人民幣9.5億元3.95%公司債券，人民幣46億元5.2%非公開發行債券，人民幣104億元5.15%非公開發行債券、6億美元8.75%票據及10億美元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

於二零一六年六月三十日，部份物業和銀行存款被抵押以獲取人民幣543億元的銀行及其他借款(二零一五年十二月三十一日：人民幣532.1億元)。



或然債務

本集團為客戶購買本集團銷售物業所需的銀行按揭貸款提供擔保。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。於二零一六年六月三十日，該等擔保合計人民幣257.8億元，較二零一五年十二月三十一日的人民幣235.3億元增加9.6%。另外，於二零一六年六月三十日，本集團為其合營企業及聯營公司的借款提供了人民幣28.8億元(二零一五年十二月三十一日：人民幣35.1億元)的擔保。

僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團共有員工約20,070人(二零一五年六月三十日：26,668人)。截至二零一六年六月三十日止六個月，總員工成本約人民幣6.76億元。本集團提供具有競爭力的薪酬體系，包括額外福利如購買本集團發展的物業給予一次性折扣等。此外，在本集團薪酬獎金系統的整體框架內，員工獲得與其工作表現相應的回報。本集團也經常為員工提供與工作相關的培訓。

中期股息及截止過戶日期

董事會已決定宣派截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息(「中期股息」)每股人民幣0.30元予於二零一六年九月十九日(「記錄日期」)營業時間結束時名列股東名冊上之本公司股東。中期股息將於二零一六年十月十四日派發。

本公司將於二零一六年九月十二日(星期一)至二零一六年九月十九日(星期一)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份登記手續。為確保享有收取中期股息的權利，所有股份過戶文件須於二零一六年九月九日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，辦理登記。

根據本公司章程細則，應付予股東的股息應當以人民幣計算及宣派。應付予本公司內資股股東的股息應當以人民幣派發，而應付予本公司H股股東的股息應當以港元派發。所採用匯率應當為宣派股息當日前一星期，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。中期股息需預扣中國預扣稅。

二零一六年八月二十四日(即宣派中期股息當日)前一星期，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0.855776元兌1.00港元。因此，每股H股的中期股息為港幣0.350559元。

根據中華人民共和國企業所得稅法及其實施條例(「企業所得稅法」)，適用於非居民企業於中國產生收入的企業所得稅稅率為10%。就此目的，任何於非個人企業名下登記註冊的H股，包括於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人或受託人，或其他組織或實體名下登記註冊的H股，應視為由非居民企業股東(定義見企業所得稅法)持有的股份。本公司將向該等非居民企業股東派發股息，減去10%企業所得稅，由本公司代表彼等預扣及支付。

任何已於中國合法成立或根據外來國家(地區)法律成立但於中國成立實際行政實體的居民企業(定義見企業所得稅法)，以及名列本公司H股名冊上的股東，倘不欲由本公司代表彼等預扣及支付10%企業所得稅，應適時向香港中央證券登記有限公司遞交一份由合資格中國律師出具確認其居民企業地位的法律意見(須由發出意見的律師行加蓋印章)及相關文件。

根據由國家稅務總局於二零一一年六月二十八日發佈的《關於國稅發(1993) 045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(「通知」)，於香港已向海外居民個人股東發行股份的中國非居民投資企業所將予派發的股息，一般須按稅率10%繳納個人所得稅。

然而，各海外居民個人股東的稅率可能不同，取決於彼等居住國家與中國內地之間的相關稅務協議。因此，10%的個人所得稅將從應付予於記錄日期名列本公司H股股東名冊上的任何H股個人股東之股息中預扣，除非於相關稅務法規、稅務條約或通知另有規定。

港股通投資者溢利派發

就投資於香港聯交所上市的本公司H股之上海聯交所的投資者(包括企業及個人)(「港股通」)，本公司與中國證券登記結算有限責任公司上海分公司(「中登」)已訂立港股通H股股票現金紅利派發協議，據此，中登作為港股通H股持有人的代名人，將收取所有由本公司派發的現金股息並透過其存管及結算系統向相關港股通H股投資者派發現金股息。港股通H股投資者的現金股息將以人民幣支付。根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(「財稅[2014] 81號」)項下的相關規定，就國內投資者透過滬港通投資於香港聯交所上市的H股所收取的股息而言，該等H股的公司應代表投資者預扣及支付20%的個人所得稅。就國內證券投資基金透過滬港通投資於香港聯交所上市的H股所收取的股息而言，應付稅項應與個人投資者相同。H股的公司對內地企業投資者不代扣及支付股息所得稅，應繳稅款由內地企業投資者自行申報繳納。

廣大投資者務須認真閱讀本部分內容。股東須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置本公司H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

本公司已委任中國銀行(香港)信託有限公司於香港為收款代理人，並會將中期股息支付予收款代理人，以待於二零一六年十月十四日支付予H股股東。中期股息將會以普通郵遞方式郵寄予H股股東，郵誤風險須由股東自行承擔。

截止過戶日期

本公司將於二零一六年九月十二日(星期一)至二零一六年九月十九日(星期一)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份登記手續。為確保享有收取中期股息的權利，所有股份過戶文件須於二零一六年九月九日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東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二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》審閱本期間未經審核中期簡明綜合財務資料。

股本

本公司於二零一六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%

董事、行政總裁及監事於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，本公司董事、行政總裁及監事於本公司及任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中擁有實益權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零一六年六月三十日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	股份類別	股份數目			總股本權益 概約百分比 ^{附註}
		本人	配偶或18歲 以下子女	期末持有的 股份總數	
李思廉	內資股	1,045,092,672			33.52%
	H股	30,000,000	5,000,000	1,080,092,672	
張力	內資股	1,005,092,672	20,000,000		32.02%
	H股	6,632,800		1,031,725,472	
呂勁	內資股	35,078,352		35,078,352	1.09%
周耀南	內資股	22,922,624		22,922,624	0.71%
李海倫	H股	1,003,600		1,003,600	0.03%
鄭爾城	H股	260,280		260,280	0.008%
吳又華	H股	22,588,000		22,588,000	0.70%
陳量暖	內資股	20,000,000		20,000,000	0.62%

附註：

於二零一六年六月三十日，本公司的已發行股份總數目為3,222,367,344股，其中2,207,108,944股股份為內資股股東持有的內資股，佔本公司總股本的68.49%，而1,015,258,400股股份由H股持有人持有，佔本公司總股本的31.51%。

(b) 在本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事	相關法團名稱	類別	股份數目	佔已發行股本 總數百分比
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司 (「天富」) ^(附註1)	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀有限公司 (「富盛利」) ^(附註2)	公司	不適用	35.0%
張力	天富 ^(附註1)	公司	不適用	7.5%
	富盛利 ^(附註2)	公司	不適用	35.0%

附註：

1. 天富的15%及85%權益分別由世紀地產有限公司及本公司擁有。世紀地產有限公司由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%。
2. 富盛利的70%及30%權益分別由偉曜國際有限公司及廣州天力建築工程有限公司擁有。廣州天力建築工程有限公司為本公司的附屬公司。偉曜國際有限公司由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，概無本公司董事、行政總裁或監事或彼等聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零一六年六月三十日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定存置的登記冊所示紀錄，僅下列人士(本公司董事、行政總裁及監事除外)持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

股東名稱	股份類別	股份數目 ^(附註1)	佔H股權益
			概約百分比 ^(附註2)
摩根大通(JPMorgan Chase & Co.)	H股	60,160,173 (L)	5.92%
		3,407,612 (S)	0.33%
		26,926,734 (P)	2.65%
花旗集團	H股	58,275,680 (L)	5.73%
		23,866,971 (S)	2.35%
		46,872,447 (P)	4.61%
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%

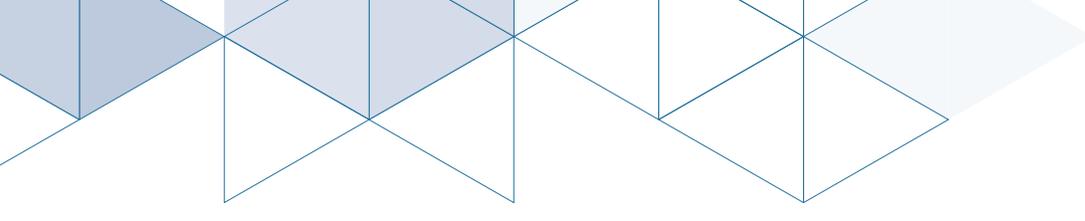
附註：

1. 英文字母「L」、「S」和「P」分別代表股份的好倉、淡倉和可供借出的股份。
2. 1,015,258,400股股份由H股持有人持有，佔本公司總股本31.51%。

除上文所披露者外，於二零一六年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所示紀錄，概無其他人士(董事、行政總裁及監事除外)於本公司的股份及相關股份中擁有權益及淡倉。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一六年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。



根據上市規則第13.21條的權益披露

於二零一六年六月三十日，以下兩項借款協議對擁有本公司已發行股本約33.52%的權益本公司一位控股股東李思廉先生（「李先生」）需履行的義務有明確規定：

1. 本集團擁有25%權益的天津津南新城房地產開發有限公司於二零一三年五月二十一日訂立一份人民幣10億元的銀行借款協議。該借款已於二零一六年八月全數償還；及
2. 本集團擁有25%權益的煌迪有限公司於二零一三年十月十日訂立一份港幣27億元的銀行借款協議。該借款已於二零一六年八月全數償還。

對於以上每項借款，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需要償還。

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）；及三名獨立非執行董事：分別為黎明先生、鄭爾城先生及吳又華先生。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、人數及組織會根據本公司董事會成員多元化政策經常被審閱，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。

全部董事與公司已簽訂一份委任合約，受聘期為三年。根據本公司章程（「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營運的業務政策及策略，包括股息政策和風險管理策略。董事會也需要對公司內部業務管理的監控及監控措施的有效性負責。

所有董事，包括非執行董事和獨立非執行董事均付出足夠的時間和精神處理本公司的事務。全部非執行董事和獨立非執行董事均具有適當的學術、專業知識和管理經驗，並且向董事會提供其專業意見。按照聯交所證券上市規則（「上市規則」）第3.10條需要，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。每位獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性。

董事會會議的通知會在會議召開前的十四天送達各董事，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、公司條例，證券及期貨條例和其他適用的法律、條例和規章中所載的連續責任。

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。

本公司董事及監事遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的標準守則，作為董事及監事進行本公司證券交易的操守準則。截至二零一六年六月三十日止六個月內，本公司已對每一位董事及監事作出特別查詢，而彼等確認已遵守標準守則所載之規定準則。

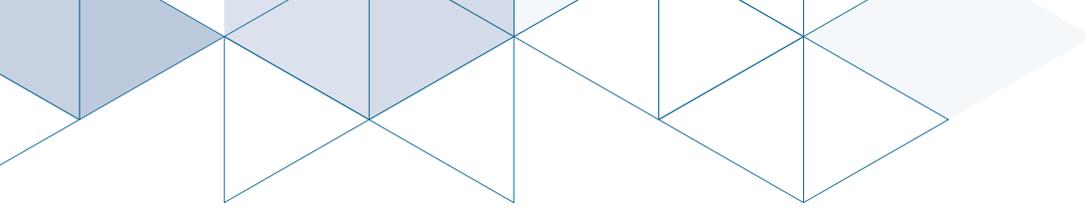
遵守企業管治守則

本集團承諾建立良好的企業管治常規和程序，並嚴謹地遵守中國公司法及其他相關司法權區的法規。截至二零一六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所載的企業管治守則及企業管治報告的條文和原則，惟守則E.1.2的偏離情況除外。本公司審核委員會主席黎明先生因在其他國家處理其他重要業務事宜而無法出席本公司於二零一六年六月二十七日舉行的股東週年大會。

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，並設有權責範圍。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，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二零一六年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》審閱未經審核中期簡明綜合財務資料。



薪酬委員會

本公司按上市規則附錄14的規定成立薪酬委員會，並設有權責範圍。委員會由鄭爾城先生(薪酬委員會主席)、李思廉先生及吳又華先生組成。薪酬委員會的主要職責包括檢討和按照本公司的政策、結構以制定本公司董事及高級管理層的特定的薪酬體系。

薪酬委員會已檢討按合約條款應付予所有董事及高級管理層的薪酬，認為有關薪酬屬合理，並無對本公司造成過份負擔。

提名委員會

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。李思廉先生為委員會主席。

提名委員會負責制定提名政策供董事會考慮，並執行經董事會批准的政策。特定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。除了股東週年大會和特別股東大會、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最近期的主要業務訊息，並會經常被更新。本公司也按時舉行記者招待會及與分析師的簡報會議。

董事、監事及行政總裁資料的變動

根據上市規則第13.51(B)條，於董事、監事及行政總裁在任期間，上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段所需披露的資料有所變動。董事資料的變動如下：

1. 本公司董事會主席李思廉先生於二零一六年三月一日獲委任為新家園協會有限公司的董事。

中期簡明綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零一六年 六月三十日	經審核 二零一五年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
土地使用權	8	1,476,657	1,264,041
物業、機器及設備	8	9,964,439	9,009,864
投資物業	8	21,044,983	19,251,951
無形資產	8	1,063,044	1,034,849
合營企業投資	9	6,211,190	5,954,631
聯營公司投資	10	91,791	71,052
遞延所得稅資產		3,885,435	3,295,186
可供出售金融資產		592,890	645,140
貿易和其他應收款及預付款	11	1,173,175	4,046,552
		45,503,604	44,573,266
流動資產			
發展中物業		78,224,863	78,671,926
已落成待售物業		24,948,703	22,427,988
存貨		411,195	414,888
貿易和其他應收款及預付款	11	16,530,761	13,576,168
預付稅款		2,783,475	2,784,288
受限制現金	12	8,259,825	6,814,094
定期存款		107,721	500,000
現金及現金等價物		28,975,608	13,970,313
		160,242,151	139,159,665
總資產			
		205,745,755	183,732,931
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	13	805,592	805,592
其他儲備		4,454,644	4,590,948
股份獎勵計劃持有股份	14	—	(88,947)
保留盈利		37,629,038	35,404,023
		42,889,274	40,711,616
永久性資本工具	15	2,404,067	7,977,869
非控制性權益		318,367	527,895
總權益			
		45,611,708	49,217,380

	附註	未經審核 二零一六年 六月三十日	經審核 二零一五年 十二月三十一日
負債			
非流動負債			
長期借款	16	77,884,056	49,759,398
遞延所得稅負債		4,659,293	3,935,947
		82,543,349	53,695,345
流動負債			
預提費用及其他應付款	17	17,708,821	18,727,912
出售物業已收按金		19,958,557	18,407,668
當期所得稅負債		10,037,354	11,005,384
短期借款	16	4,821,830	5,661,596
長期借款當期部份	16	25,064,136	27,017,646
		77,590,698	80,820,206
總負債		160,134,047	134,515,551
總權益及負債		205,745,755	183,732,931

第28至59頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一六年	二零一五年
營業額	6	22,389,435	12,719,140
銷售成本		(16,706,704)	(8,971,554)
毛利		5,682,731	3,747,586
其他收入及其他收益 — 淨額	18	916,305	899,985
銷售開支		(521,826)	(370,000)
行政開支		(1,208,172)	(1,122,997)
經營溢利		4,869,038	3,154,574
融資成本	19	(1,000,874)	(511,925)
應佔聯營公司業績		(14,854)	(5,100)
應佔合營企業業績		178,463	254,564
除所得稅前盈利		4,031,773	2,892,113
所得稅	20	(1,607,614)	(1,191,481)
期間盈利		2,424,159	1,700,632
應佔盈利／(虧損)：			
— 本公司所有者		2,225,015	1,026,380
— 永久性資本工具持有者	15	199,917	677,368
— 非控制性權益		(773)	(3,116)
		2,424,159	1,700,632
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)		0.6925	0.3186

第28至59頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
期間盈利	2,424,159	1,700,632
其他全面收入		
其後或會重分類至損益的項目		
— 可供出售金融資產除稅後公允價值(虧損)/收益	(115,763)	7,570
— 貨幣折算差額	(65,111)	8,607
期間除稅後其他全面(虧損)/收入	(180,874)	16,177
期間全面收入總額	2,243,285	1,716,809
期間應佔全面收入/(虧損)總額：		
— 本公司所有者	2,044,141	1,042,443
— 永久性資本工具持有者	199,917	677,368
— 非控制性權益	(773)	(3,002)
	2,243,285	1,716,809

第28至59頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核							
	本公司所有者應佔							
	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	非控制性 權益	總權益
二零一六年一月一日結餘	805,592	(88,947)	4,590,948	35,404,023	40,711,616	7,977,869	527,895	49,217,380
截至二零一六年六月三十日止期間 全面收入總額	—	—	(180,874)	2,225,015	2,044,141	199,917	(773)	2,243,285
與所有者的交易								
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	(218,755)	(218,755)
非控制性權益注資	—	—	—	—	—	—	10,000	10,000
出售股份獎勵計劃股份(附註14)	—	88,947	44,570	—	133,517	—	—	133,517
增添永久性資本工具(附註15)	—	—	—	—	—	2,400,000	—	2,400,000
贖回永久性資本工具(附註15)	—	—	—	—	—	(7,900,000)	—	(7,900,000)
分配予永久性資本工具持有者(附註15)	—	—	—	—	—	(273,719)	—	(273,719)
與所有者的交易總額	—	88,947	44,570	—	133,517	(5,773,719)	(208,755)	(5,848,957)
二零一六年六月三十日結餘	805,592	—	4,454,644	37,629,038	42,889,274	2,404,067	318,367	45,611,708
二零一五年一月一日結餘	805,592	(128,711)	4,538,822	30,749,658	35,965,361	15,648,416	531,785	52,145,562
截至二零一五年六月三十日止期間 全面收入總額	—	—	16,063	1,026,380	1,042,443	677,368	(3,002)	1,716,809
與所有者的交易								
出售股份獎勵計劃股份(附註14)	—	22,707	7,196	—	29,903	—	—	29,903
償還永久性資本工具(附註15)	—	—	—	—	—	(5,625,000)	—	(5,625,000)
分配予永久性資本工具持有者(附註15)	—	—	—	—	—	(696,400)	—	(696,400)
與所有者的交易總額	—	22,707	7,196	—	29,903	(6,321,400)	—	(6,291,497)
二零一五年六月三十日結餘	805,592	(106,004)	4,562,081	31,776,038	37,037,707	10,004,384	528,783	47,570,874

第28至59頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
營運活動的現金流量		
— 營運產生的現金	4,136,858	4,252,596
— 已付利息	(2,706,815)	(2,722,555)
— 已付企業所得稅及土地增值稅	(2,664,662)	(2,472,984)
營運活動所用的現金淨額	(1,234,619)	(942,943)
投資活動的現金流量		
— 購買物業、機器及設備及土地使用權	(467,738)	(633,953)
— 購買無形資產	(101,017)	(94,213)
— 添置投資物業	—	(76,773)
— 出售物業、機器及設備所得款	29,819	3,295
— 出售投資物業所得款	—	43,392
— 出售無形資產所得款	128,000	—
— 收購附屬公司，扣除所得現金	(115,165)	—
— 收購一附屬公司預付款	—	(281,990)
— 投資可供出售金融資產及一聯營公司	(122,100)	—
— 借款予合營企業及聯營公司	—	(520,172)
— 收合營企業及聯營公司現金	—	349,202
— 已收可供出售金融資產股息	13,204	—
— 定期存款減少	392,279	—
— 已收利息	78,965	63,596
投資活動所用的現金淨額	(163,753)	(1,147,616)
融資活動的現金流量		
— 借貸所得款，扣除交易成本	40,310,909	16,928,095
— 發行永久性資本工具所得款項	2,400,000	—
— 贖回永久性資本工具	(7,900,000)	(5,625,000)
— 償還借款	(18,132,030)	(9,839,149)
— 償還融資租賃負債	(25,111)	(25,111)
— 借款保證金增加	(30,911)	(190,437)
— 出售股份獎勵計劃股份所得款	133,517	29,903
— 非控制性權益注資	10,000	—
— 分配予永久性資本工具持有者	(273,719)	(696,400)
融資活動產生的現金淨額	16,492,655	581,901
現金及現金等價物增加／(減少)	15,094,283	(1,508,658)
期初現金及現金等價物	13,970,313	13,490,425
匯兌(損失)／收益	(88,988)	6,722
期末現金及現金等價物	28,975,608	11,988,489

第28至59頁的附註為本中期簡明綜合財務資料的整體部份。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)經營物業發展和銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

本公司是在中國註冊成立的有限公司，註冊地址為中國廣州市華夏路10號富力中心45樓至54樓，郵政編碼510623。

本公司股份已於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本中期簡明綜合財務資料以人民幣千元列報(除非另有說明)。中期簡明綜合財務資料已於二零一六年八月二十四日獲批准刊發。

2. 編製基準

截至二零一六年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據「香港會計準則」34「中期財務報告」編製。本中期簡明綜合財務資料應與根據「香港財務報告準則」編製的截至二零一五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二零一五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二零一六年一月一日開始的財務年度首次採用。

準則／解釋	主要修改
香港財務報告準則14	監管遞延賬戶
香港財務報告準則11(修改)	收購共同經營權益的會計法
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
香港會計準則16及 香港會計準則41(修改)	結果實的植物
香港會計準則27(修改)	獨立財務報表中使用權益法
二零一四年年度改進	二零一二年至二零一四年之年度改進
香港財務報告準則10、 香港財務報告準則12及 香港會計準則28(修改)	關於投資性主體：應用合併的例外規定
香港會計準則1(修改)	披露計劃

採用以上新訂和已修改的準則對本集團並無重要影響。

3. 會計政策(續)

- (b) 於二零一七年一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

準則	主要修改	於或之後開始的年度 期間起生效
香港會計準則12(修改)	所得稅	二零一七年一月一日
香港會計準則7(修改)	現金流量表	二零一七年一月一日
香港財務報告準則15	基於客戶合同的收入確認	二零一八年一月一日
香港財務報告準則9	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則16	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則10及 香港會計準則28(修改)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資	待定

管理層正在評估它們的影響但預期對本集團的主要會計政策及財務資料的呈列並無任何重要影響。

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

編製中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此等中期簡明綜合財務報表時，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，與截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用的相同。

5. 財務風險管理及金融工具

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。

中期簡明綜合財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理信息和披露，此中期財務報表應與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自二零一五年十二月三十一日以來風險管理政策並無任何變動。

5. 財務風險管理及金融工具(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以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
二零一六年六月三十日					
借款(不包括融資租賃負債)(附註(1))	36,203,845	24,476,612	47,239,581	19,795,521	127,715,829
融資租賃負債	36,930	—	—	—	36,930
包含在預提費用及其他應付款的金融負債(不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	6,740,564	—	—	—	6,740,564
就本集團物業買家獲授按揭貸款而向銀行提供擔保	25,781,726	—	—	—	25,781,726
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	1,474,669	805,807	600,856	—	2,881,332
二零一五年十二月三十一日					
借款(不包括融資租賃負債)(附註(1))	38,298,777	21,970,877	26,263,794	9,844,855	96,378,303
融資租賃負債	50,222	12,557	—	—	62,779
包含在預提費用及其他應付款的金融負債(不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	6,958,491	—	—	—	6,958,491
就本集團物業買家獲授按揭貸款而向銀行提供擔保	23,530,047	—	—	—	23,530,047
就合營企業及一聯營公司提供的借款擔保	1,891,734	1,203,504	415,648	—	3,510,886

附註：

- (1) 借款利息是分別根據二零一六年六月三十日及二零一五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二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的現行貸款利率估算得到。

5. 財務風險管理及金融工具(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。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總權益計算。債務淨額為總借貸(包括綜合資產負債表所列的即期及非即期借款)減去現金及現金等價物、受限制現金及定期存款。

負債比率如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
總借款(附註16)	107,770,022	82,438,640
減：現金及現金等價物	(28,975,608)	(13,970,313)
受限制現金	(8,259,825)	(6,814,094)
定期存款	(107,721)	(500,000)
債務淨額	70,426,868	61,154,233
總權益	45,611,708	49,217,380
負債比率	154.4%	124.3%

5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.4 公允價值估計

下表分析本集團按公允價值入賬的金融工具，根據輸入估值技巧用於估計公允價值的數據種類，按公允價值等級，分為三個不同層級。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

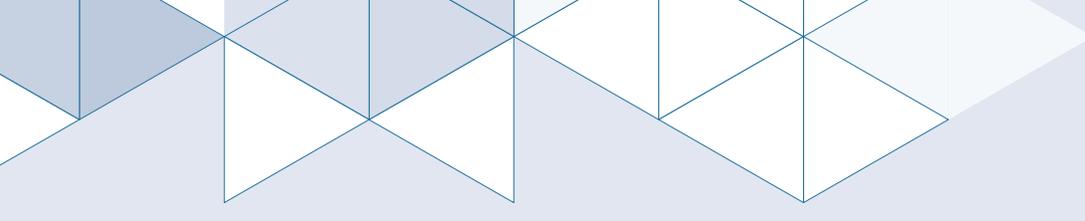
本集團在二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日按公允價值計量的金融資產為可供出售金融資產，分類為第3層。

期內，第1層、第2層及第3層之間並無轉撥及估值技術並無改變。

第3層金融工具

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
可供出售金融資產		
期初餘額	645,140	535,477
增添	102,100	—
確認入其他全面收入的公允價值(虧損)/收益	(154,350)	10,093
期末餘額	592,890	545,570

於二零一六年六月三十日，本集團主要可供出售金融資產的公允價值由獨立專業評估公司重估。估值參照其他類似工具的報價根據市場法進行，最大限度地利用可觀察市場數據，儘量少依賴主體的特定估計。由於估值涉及使用若干因素(不可觀察輸入)調整日益動盪的市場所產生的數據達至非上市股權投資的公允價值估計，故可供出售金融資產被歸類為第3層。股權投資對應之公允價值收益計入「其他全面收入」。



5. 財務風險管理及金融工具(續)

5.5 按攤銷成本入賬的金融資產和金融負債的公允價值

公司債券及優先票據的公允價值及賬面值於附註16披露。

下列金融資產和負債的公允價值接近其賬面值：

- 貿易和其他應收款
- 受限制現金
- 定期存款
- 現金及現金等價物
- 預提費用及其他應付款
- 公司債券及優先票據以外的借款
- 融資租賃負債

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。

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

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

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6. 分部資料(續)

報告予執行董事的截至二零一六年及二零一五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
截至二零一六年					
六月三十日止六個月					
分部營業額	20,495,398	433,745	664,262	931,532	22,524,937
分部間營業額	—	(33,616)	(28,563)	(73,323)	(135,502)
營業額(來自外部客戶)	20,495,398	400,129	635,699	858,209	22,389,435
期間盈利/(虧損)	2,070,208	693,768	(113,501)	(226,316)	2,424,159
融資成本	(772,994)	(58,165)	(94,013)	(75,702)	(1,000,874)
應佔合營企業業績	178,463	—	—	—	178,463
應佔聯營公司業績	(14,501)	—	—	(353)	(14,854)
所得稅(支出)/貸記	(1,485,810)	(229,782)	37,834	70,144	(1,607,614)
折舊及攤銷	(108,290)	—	(156,128)	(35,997)	(300,415)
減值虧損(撥備)/回撥	(14,235)	—	(235)	(21)	(14,491)
投資物業公允價值收益 — 除稅後	—	538,360	—	—	538,360
	物業發展	物業投資	酒店營運	其他所有分部	集團
截至二零一五年					
六月三十日止六個月					
分部營業額	11,112,495	412,884	582,187	689,596	12,797,162
分部間營業額	(6,889)	(26,314)	(14,129)	(30,690)	(78,022)
營業額(來自外部客戶)	11,105,606	386,570	568,058	658,906	12,719,140
期間盈利/(虧損)	1,223,308	751,195	(69,835)	(204,036)	1,700,632
融資成本	(255,936)	(58,735)	(122,897)	(74,357)	(511,925)
應佔合營企業業績	254,564	—	—	—	254,564
應佔聯營公司業績	(4,770)	—	—	(330)	(5,100)
所得稅(支出)/貸記	(1,040,996)	(250,398)	23,278	76,635	(1,191,481)
折舊及攤銷	(94,681)	—	(96,474)	(29,666)	(220,821)
減值虧損(撥備)/回撥	(3,156)	—	213	511	(2,432)
投資物業公允價值收益 — 除稅後	—	590,029	—	—	590,029

6. 分部資料(續)

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

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他所有分部	集團
於二零一六年六月三十日					
分部資產	169,717,959	21,044,983	9,495,312	1,009,176	201,267,430
分部資產包括：					
合營企業投資	6,211,190	—	—	—	6,211,190
聯營公司投資	9,147	—	—	82,644	91,791
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	303,884	1,075,918	209,549	100,575	1,689,926
分部負債	36,897,598	—	292,975	476,805	37,667,378
於二零一五年十二月三十一日					
分部資產	152,617,182	19,251,951	6,854,021	1,069,451	179,792,605
分部資產包括：					
合營企業投資	5,954,631	—	—	—	5,954,631
聯營公司投資	8,056	—	—	62,996	71,052
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	603,789	154,587	916,262	145,011	1,819,649
分部負債	36,287,953	—	256,897	590,730	37,135,580

7. 收購惠州市金鵝溫泉實業有限公司

於二零一六年二月五日，本集團完成按代價人民幣530,000,000元自李思廉先生及張力先生收購惠州市金鵝溫泉實業有限公司(「惠州金鵝」)的100%股權。預期本集團可藉收購事項利用惠州逐漸演變的市場趨勢，令本集團酒店組合更多元化。

下表概述就惠州金鵝的已付代價，以及於收購日期已收購資產及已承擔負債的確認金額。

	二零一六年 二月五日
購買代價	
— 已付現金	530,000
可識別的已收購資產及已承擔負債的確認金額公允價值	
現金及現金等價物	8,552
發展中物業	791,344
存貨	2,330
預付稅款	1,116
物業、機器及設備	869,932
土地使用權	40,211
合營企業投資	78,793
貿易和其他應收款及預付款	27,860
預提費用及其他應付款	(343,859)
短期借款	(549,400)
長期借款	(290,000)
遞延稅項負債淨額	(106,879)
可識別淨資產總額	530,000
收購業務現金流出，扣除所得現金	
現金代價總額	530,000
減：過往年度支付的現金代價	(434,000)
減：於二零一六年六月三十日將付的現金代價	(96,000)
截至二零一六年六月三十日止六個月已付的現金代價	—
加：收購附屬公司的現金及現金等價物	8,552
截至二零一六年六月三十日止六個月收購業務現金流入	8,552

7. 收購惠州市金鵝溫泉實業有限公司(續)

(a) 所得應收款

貿易和其他應收款的公允價值為人民幣27,722,000元，包含貿易應收款的公允價值人民幣5,958,000元。欠負貿易應收款的合約總額為人民幣2,960,000元，當中全數預計可以收回。

(b) 收益及溢利貢獻

於二零一六年二月五日至二零一六年六月三十日期間，已收購業務貢獻本集團收益人民幣11,860,000元及淨虧損人民幣22,303,000元。倘金鵝自二零一六年一月一日綜合入賬，中期簡明綜合損益表顯示備考收益人民幣22,393,278,000元及盈利人民幣2,417,706,000元。

8. 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
截至二零一六年六月三十日止六個月					
於二零一六年一月一日	1,034,849	19,251,951	8,706,730	303,134	1,264,041
增添	101,017	1,075,918	322,846	5,017	185,128
貨幣折算差額	(7)	—	684	—	—
收購附屬公司	180	—	871,082	—	49,811
出售	(34,301)	—	(5,656)	—	—
公允價值收益(包含在其他收入及其他收益 — 淨額)	—	717,114	—	—	—
折舊及攤銷	(38,694)	—	(226,678)	(12,720)	(22,323)
於二零一六年六月三十日	1,063,044	21,044,983	9,669,008	295,431	1,476,657
截至二零一五年六月三十日止六個月					
於二零一五年一月一日	977,958	18,047,632	7,167,364	328,277	1,198,045
增添	94,213	76,773	722,639	—	2,800
轉撥自發展中物業	—	—	116,412	—	13,404
出售	—	(55,920)	(2,109)	—	—
公允價值收益(包含在其他收入及其他收益 — 淨額)	—	786,705	—	—	—
折舊及攤銷	(30,082)	—	(168,236)	(12,571)	(21,739)
於二零一五年六月三十日	1,042,089	18,855,190	7,836,070	315,706	1,192,510

8. 資本開支(續)

(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二零一六年六月三十日、二零一五年六月三十日及二零一五年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。公允價值收益或虧損計入「其他收入及其他收益 — 淨額」(附註18)。

於二零一六年六月三十日，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層。期內第1、2及3層之間並無轉撥。

(b) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師在二零一六年六月三十日重估，此估值師與本集團並無關連，持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向首席財務官和審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，首席財務官、估值小組與獨立估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個報告日期，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

於每個報告日期，第2層和第3層公允價值的變動，由首席財務官和估值小組在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

(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釐定。此方法以各估值日期的租期為基礎，採用年期率及潛在租賃到期續租收入(就剩餘之土地使用權年期採用適當的資本化率)計算，乃根據當前市場租金分析及估值師就當前投資者的要求或期望詮釋所得出。估值採用的當前市場租金乃參考相關物業及其他可比較物業的近期出租情況得出。

已落成投資物業的車場部分的估值利用直接比較法釐定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業面積)的差異作出調整。

期內估值技術並無變動。

8. 資本開支(續)

(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。市場租值上升可令公允價值上升。

9. 合營企業投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
於一月一日	5,954,631	4,617,519
收購一家附屬公司	78,793	—
應佔業績	178,463	254,564
未實現利潤抵銷	(697)	(797)
於六月三十日	6,211,190	4,871,286

10. 聯營公司投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
於一月一日	71,052	86,213
增添	20,000	—
應佔業績	739	(3,534)
於六月三十日	91,791	82,679

11. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
貿易應收款 — 淨額	4,839,596	4,864,843
其他應收款 — 淨額	7,174,743	5,884,946
預付款	1,376,009	2,587,669
應收合營企業款項(附註24(g))	1,883,274	1,737,889
應收聯營公司款項(附註24(g))	2,430,314	2,547,373
總額	17,703,936	17,622,720
減：非流動部分	(1,173,175)	(4,046,552)
流動部分	16,530,761	13,576,168

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

11. 貿易和其他應收款及預付款(續)

於二零一六年六月三十日，貿易應收款主要來自物業銷售。就物業銷售的貿易應收款乃按有關買賣協議訂立條款結算。

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
貿易應收款	4,868,145	4,885,021
減：減值撥備	(28,549)	(20,178)
	4,839,596	4,864,843

貿易應收款於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
0至90天	2,344,427	2,879,142
91至180天	934,356	346,186
181至365天	381,649	515,746
1年至2年	408,070	877,741
超過2年	799,643	266,206
	4,868,145	4,885,021

12. 受限制現金

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
預售物業建築款保證金(附註(a))	6,046,516	4,663,642
拆遷賠償金(附註(b))	38,238	45,585
應付建築款保證金(附註(c))	48,570	35,996
借款保證金(附註(d))	1,001,150	970,239
客戶按揭貸款保證金(附註(e))	35,931	19,583
優先票據利息保證金(附註(f))	455,989	583,515
其他(附註(g))	633,431	495,534
	8,259,825	6,814,094

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。
- (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) 根據若干銀行貸款協議，本集團須將特定金額的款項用作借款的抵押。該等保證金只會於償還該等借款後得以解除。
- (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。該等保證金只會於優先票據贖回後得以解除。
- (g) 其他主要包括信用證保證金及建築工人工資的按金。

13. 股本

	股本數目 (千股)	股本
於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日		
— 內資股	2,207,109	551,777
— H股*	1,015,258	253,815
	3,222,367	805,592

* H股指本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市的股份。

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，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，包括2,207,109,000股內資股和1,015,258,000股H股。

14. 股份獎勵計劃持有股份

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
於一月一日	88,947	128,711
出售股份獎勵計劃股份	(88,947)	(22,707)
於六月三十日	—	106,004

於二零一一年八月二十三日，本公司的董事局已批准及採納股份獎勵計劃(「計劃」)。計劃於二零一三年十一月二十五日終止，持有的股份於該計劃終止時或之前並無授予合資格僱員。

於二零一六年六月三十日，計劃持有的所有H股已被出售。

15. 永久性資本工具

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
於一月一日	7,977,869	15,648,416
增添	2,400,000	—
贖回	(7,900,000)	(5,625,000)
歸屬於永久性資本工具持有者的盈利	199,917	677,368
分配予永久性資本工具持有者	(273,719)	(696,400)
於六月三十日	2,404,067	10,004,384

永久性資本工具是本公司及若干附屬公司以若干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。

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

16. 借款

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	33,656,560	31,422,069
— 無抵押	5,462,100	6,177,530
	39,118,660	37,599,599
公司債券(附註(b))		
— 無抵押	33,707,496	6,429,519
優先票據(附註(c))		
— 有抵押	10,506,758	12,776,880
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	17,678,348	19,010,527
— 無抵押	1,900,000	900,000
	19,578,348	19,910,527
融資租賃負債(附註(e))		
— 有抵押	36,930	60,519
減：長期借款當期部份	(25,064,136)	(27,017,646)
	77,884,056	49,759,398
流動		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	1,325,500	37,500
— 無抵押	423,000	1,284,096
	1,748,500	1,321,596
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	1,640,000	2,740,000
— 無抵押	1,433,330	1,600,000
	3,073,330	4,340,000
	4,821,830	5,661,596
長期借款當期部份	25,064,136	27,017,646
借款總額	107,770,022	82,438,640

16. 借款(續)

(a) 銀行借款

(i) 銀行借款的變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
於一月一日	38,921,195	34,538,686
增添	8,386,179	9,928,095
收購附屬公司	2,779,910	—
還款	(9,220,124)	(4,131,129)
於六月三十日	40,867,160	40,335,652

(b) 公司債券

(i) 二零一五年債券

本公司於二零一五年七月十三日在中國發行了65,000,000單位之面值合計人民幣65億元的債券(「二零一五年債券」)。二零一五年債券於二零一五年八月二十五日在上海證券交易所上市。扣除交易成本後，二零一五年債券所得為人民幣6,423,000,000元。

二零一五年債券的固定年利率為4.95%。於發行日後的第三個計息年度付息日，本公司將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。二零一五年債券為五年期債券，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提早回售給發行人。

(ii) 二零一六年債券

本公司於二零一六年一月十一日在中國發行了60,000,000單位之面值合計人民幣60億元的債券(「原始二零一六年債券」)。原始二零一六年債券於二零一六年三月九日在上海證券交易所上市。

本公司於二零一六年一月二十二日在中國額外發行了36,000,000單位之面值合計人民幣36億元的債券(「額外二零一六年債券I」)。額外二零一六年債券I於二零一六年三月十一日在上海證券交易所上市。

原始二零一六年債券及額外二零一六年債券I的固定年利率為3.95%。於發行日後的第三個計息年度付息日，本公司將可選擇調升剩餘期間的票面年利率。原始二零一六年債券及額外二零一六年債券I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提早回售給發行人。

本公司於二零一六年四月七日在中國進一步發行了19,500,000單位之面值合計人民幣19.5億元的債券(「額外二零一六年債券II」)。額外二零一六年債券II於二零一六年五月三日在上海證券交易所上市。

16. 借款(續)

(b) 公司債券(續)

(ii) 二零一六年債券(續)

額外二零一六年債券II的固定年利率為3.48%。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。額外二零一六年債券II為六年期債券，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提早回售給發行人。

本公司於二零一六年四月七日在中國進一步發行了9,500,000單位之面值合計人民幣9.5億元的債券(「額外二零一六年債券III」，連同原始二零一六年債券、額外二零一六年債券I及II合稱為「二零一六年債券」)。額外二零一六年債券III於二零一六年五月三日在上海證券交易所上市。

額外二零一六年債券III的固定年利率為3.95%。於發行日後的第五個計息年度付息日，本公司可選擇調升剩餘期間的票面年利率。額外二零一六年債券III為七年期債券，債券持有人有權在債券第五個計息年度付息日將持有的債券按票面金額提早回售給發行人。

扣除交易成本後，二零一六年債券所得為人民幣12,382,400,000元。

(iii) 二零一六年非公開發行債券

本公司於二零一六年五月十六日在中國發行了46,000,000單位之面值合計人民幣46億元的非公開發行債券(「原始二零一六年非公開發行債券」)。

原始二零一六年非公開發行債券的固定年利率為5.20%。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。原始二零一六年非公開發行債券為六年期債券，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提早回售給發行人。

本公司於二零一六年五月三十日在中國進一步發行了104,000,000單位之面值合計人民幣104億元的非公開發行債券(「額外二零一六年非公開發行債券」，連同原始二零一六年非公開發行債券合稱「二零一六年非公開發行債券」)。

額外二零一六年非公開發行債券的固定年利率為5.15%。於發行日後的第二個計息年度付息日，本公司將可選擇調升剩餘期間的票面年利率。額外二零一六年非公開發行債券為四年期債券，債券持有人有權在債券第二個計息年度付息日將持有的債券按票面金額提早回售給發行人。

扣除交易成本後，二零一六年非公開發行債券所得為人民幣14,878,000,000元。

於二零一六年六月三十日，二零一五年債券及二零一六年債券的公允價值合計人民幣19,354,000,000元。公允價值乃參考二零一六年六月三十日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一級。

於二零一六年六月三十日，二零一六年非公開發行債券的公允價值合計人民幣15,218,641,000元。公允價值乃分別按借款利率4.9%及4.75%貼現之現金流量計算。該等公允價值屬公允價值層級的第二級。

16. 借款(續)

(b) 公司債券(續)

公司債券的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
於一月一日	6,429,519	—
發行二零一六年債券	12,382,400	—
發行二零一六年非公開發行債券	14,878,000	—
利息支出(附註19)	453,622	—
包括在其他應付款的應付利息	(436,045)	—
於六月三十日	33,707,496	—

(c) 優先票據

該優先票據為相關發行人唯一直接，非次級的，無條件的，擔保的責任。

(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150,000,000美元(相等於約人民幣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963,828,000元。

於二零一六年四月二十九日，鴻志以相等於二零一一年票據發行本金100%的贖回價人民幣994,680,000元加上二零一六年四月二十九日的應計及未付利息人民幣52,680,000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(包含該日)至二零一二年八月二十九日(不包含該日)的應計利息發行本金238,000,000美元(相等於約人民幣1,509,000,000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。

於二零一六年四月二十九日，鴻志以相等於二零一二年票據發行本金100%的贖回價人民幣1,578,225,600元加上二零一六年四月二十九日的應計及未付利息人民幣83,586,000元贖回全部二零一二年票據。

16. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

(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400,000,000美元(相等於約人民幣2,511,000,000元)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」)。

於二零一三年二月六日，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(包含該日)至二零一三年二月六日(不包含該日)的應計利息發行本金200,000,000美元(等於約人民幣1,258,000,000元)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」，連同原始票據合稱為「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二零一三年票據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1,000,000,000美元利率為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二零一四年票據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。

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附屬公司的股份抵押。

優先票據的實際利率由8.87%至12.25%不等(二零一五年：8.87%至12.25%)。

優先票據的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
於一月一日	12,776,880	11,987,708
贖回二零一一年票據及二零一二年票據	(2,572,906)	—
利息支出(附註19)	574,435	560,392
包括在其他應付款的應付利息	(544,376)	(528,170)
匯兌虧損/(收益)	272,725	(10,703)
於六月三十日	10,506,758	12,009,227

於二零一六年六月三十日，優先票據的公允價值為人民幣11,278,013,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣13,252,554,000元)。公允價值乃參考彭博於二零一六年六月最後一個交易日的報價直接釐定。

16. 借款(續)

(d) 其他借款

本集團若干附屬公司(「項目公司」)與若干金融機構(「受託人」)訂立基金安排，據此，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。

該等基金安排的實際利率介乎5.23%至13.18%不等(二零一五年：6.25%至12.33%)。

其他借款的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
於一月一日	24,250,527	21,026,944
增添	4,664,330	7,000,000
收購一家附屬公司	100,000	—
還款	(6,339,000)	(5,708,020)
利息支出(附註19)	1,045,370	954,409
包括在其他應付款的應付利息	(1,069,549)	(934,807)
於六月三十日	22,651,678	22,338,526

(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	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
融資租賃負債 — 最低租賃付款		
一年內	37,668	50,222
一年至五年	—	12,557
	37,668	62,779
融資租賃未來財務費用	(738)	(2,260)
融資租賃負債現值	36,930	60,519
融資租賃負債現值如下：		
一年內	36,930	48,176
一年至五年	—	12,343
	36,930	60,519

16. 借款(續)

- (f) 於二零一六年六月三十日，本集團人民幣54,300,408,000元的銀行及其他借款(二零一五年十二月三十一日：人民幣53,210,096,000元)以以下所列作為抵押：

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
土地使用權	910,538	804,637
物業、機器及設備	4,507,948	4,329,669
投資物業	15,553,021	11,686,175
發展中物業	34,072,013	29,687,144
已落成待售物業	906,712	1,472,747
受限制現金	976,000	817,000
附屬公司股權	3,001,002	3,059,000
	59,927,234	51,856,372

- (g) 本公司或附屬公司發行的主要無抵押銀行及其他借款的擔保詳情如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
擔保人：		
— 本公司	6,300,100	6,641,200
— 附屬公司	1,350,000	1,561,096
	7,650,100	8,202,296

17. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
應付合營企業款項(附註(a)及24(g))	1,695,467	2,032,153
預收一合營企業款項(附註24(g))	2,500	13,720
建築應付款(附註(b))	8,349,241	9,144,332
其他應付款及預提費用(附註(c))	7,661,613	7,537,707
	17,708,821	18,727,912

(a) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。

(b) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團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。

(c) 該等餘額主要包括應付利息、暫收款、預提費用及除所得稅外的其他應付稅項。

18. 其他收入及其他收益 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
投資物業公允價值收益 — 淨額	717,114	786,705
其他營運(開支)/收入	(27,255)	37,750
可供出售金融資產股息收入	13,204	—
出售物業、機器及設備收益	24,163	1,186
出售無形資產收益	93,699	—
出售投資物業虧損	—	(12,528)
利息收入	78,965	63,596
其他	16,415	23,276
	916,305	899,985

中期簡明綜合財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

19. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
利息開支：		
— 銀行借款	1,163,429	1,296,058
— 公司債券(附註16(b))	453,622	—
— 優先票據(附註16(c))	574,435	560,392
— 其他借款(附註16(d))	1,045,370	954,409
— 融資租賃負債	1,522	3,397
	3,238,378	2,814,256
淨匯兌(收益)/虧損	(120,284)	209,215
減：融資成本資本化	(2,117,220)	(2,511,546)
	1,000,874	511,925

20. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(b))	732,635	428,515
遞延所得稅	169,707	219,737
	902,342	648,252
當期中國土地增值稅(附註(c))	705,272	543,229
	1,607,614	1,191,481

20. 所得稅(續)

(a) 香港及海外利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團於年內並無任何估計的應課稅盈利(二零一五年：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。

截至二零一六年六月三十日止六個月，除本集團若干公司適用的所得稅率為按照期間營業額以2%-3%計算(二零一五年：2%-3%)外，集團內的其他業務適用的所得稅率主要為按利潤的25%計算(二零一五年：25%)。

(c) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交中國土地增值稅。土地增值稅按土地的價值增值(物業銷售所得款減可扣除開支：包括土地使用權的成本及開發和建築成本)徵稅，累進稅率為30%-60%。

21. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
中期股息每股普通股人民幣0.30元(二零一五年：人民幣0.30元)	966,710	966,710
減：股份獎勵計劃持有股份股息	—	(5,280)
	966,710	961,430

董事會建議派發截至二零一六年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.30元，合計為人民幣966,710,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣966,710,000元)。該中期股息於本中期財務資料尚未確認為負債。其將於截至二零一六年十二月三十一日止年度確認為股東權益。

22. 財務擔保合約

於二零一六年六月三十日，本集團提供的財務擔保面值分析如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 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))	25,781,726	23,530,047
就合營企業及聯營公司借款提供擔保(附註(b))	2,881,332	3,510,886
	28,663,058	27,040,933

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借款提供的擔保上限。

23. 承擔

(a) 資本承擔

於本期終，已訂約但未撥備的資本開支總額如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動	12,020,186	10,506,112
— 收購土地使用權	9,534,803	12,676,645
	21,554,989	23,182,757

(b) 經營租賃承擔

本集團持有土地使用權及樓宇不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
一年內	32,969	33,040
一年至五年	47,625	41,454
五年以上	50,191	53,538
	130,785	128,032

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，分別擁有33.52%及32.02%本公司股份。

交易是基於與第三方交易等同的價格及條款進行。以下是曾與關連方進行之交易：

(a) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
薪酬及福利	10,524	8,946

(b) 提供物業管理服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
一合營企業： 天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)	4,663	3,762

(c) 提供裝飾、設計及建築服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
合營企業：		
廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	85,504	89,598
貴州大西南房地產開發有限公司(「貴州大西南」)	23,537	6,550
廣州市森華房地產有限公司(「森華房地產」)	8,449	—
津南新城	2,707	351
廣西富雅投資有限公司(「廣西富雅」)	943	—
	121,140	96,499

24. 重大關連方交易(續)

(d) 購買安裝服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	二零一五年
主要股東一直系親屬控制： 廣州鉅融機電工程有限公司	25,385	999
共同股東： 廣州越富環保科技有限公司	5,485	—
	30,870	999

(e) 收購一間附屬公司

於二零一六年二月五日，本集團已完成向李思廉先生及張力先生收購惠州金鵝100%股權，代價為人民幣530,000,000元。詳情於附註7披露。

(f) 提供借款擔保

本集團及合營企業及聯營公司的若干其他股東共同為其從事房地產開發業務的若干合營企業及聯營公司提供借款的連帶擔保。於二零一六年六月三十日，本集團提供給合營企業及聯營公司的借款擔保金額如下：

(i) 銀行借款

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
合營企業：		
煌迪有限公司	317,307	424,136
森華房地產	153,800	199,600
津南新城	128,558	128,558
廣西富雅	125,000	49,900
貴州大西南	107,000	120,000
	831,665	922,194
聯營公司：		
廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)	421,860	471,900
河南建業富居投資有限公司(「河南建業」)	135,000	—
	556,860	471,900
	1,388,525	1,394,094

24. 重大關連方交易(續)

(f) 提供借款擔保(續)

(ii) 其他借款

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
一合營企業：		
上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」)	—	300,000
聯營公司：		
廣州利合	1,026,000	1,310,000
河南建業	225,000	225,000
	1,251,000	1,535,000
	1,251,000	1,835,000

(g) 關聯方結餘

於二零一六年六月三十日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
應收：		
合營企業		
一 非交易結餘		
津南新城	1,173,176	1,173,176
貴州大西南	351,234	241,234
漢斯上海新江灣開發有限公司	175,736	170,330
廣州市騰順投資有限公司	173,125	153,146
廣西富雅	10,003	3
	1,883,274	1,737,889

24. 重大關連方交易(續)

(g) 關聯方結餘(續)

	於	
	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
應收：		
聯營公司		
一 非交易結餘		
廣州利合	2,332,697	2,439,377
河南建業	97,617	107,996
	2,430,314	2,547,373
	4,313,588	4,285,262
應付：		
合營企業		
一 非交易結餘		
上海悅城	839,637	1,119,637
廣州富景	380,086	442,062
森華房地產	289,000	239,000
和榮有限公司	109,168	231,454
北京盛興天和投資管理有限公司	77,576	—
	1,695,467	2,032,153
預收：		
一 合營企業		
貴州大西南	2,500	13,720

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

25. 於資產負債表日期之後發生的事件

於二零一六年六月二十九日，本公司在中國發行了93,000,000單位之本金合計人民幣93億元的境內公司債券(「債券」)。該等債券將於發行日起四年後到期。該等債券的所得淨額已於二零一六年七月四日收取。

綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編製了一份截至二零一六年六月三十日止期間的綜合財務報表。根據中國會計準則編製及根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表差異如下：

	截至六月三十日止期間盈利		總權益於	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年 六月三十日	二零一五年 十二月三十一日
根據中國會計準則列示	2,434,095	1,719,431	45,578,583	49,174,319
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	(13,248)	(3,256)	44,167	57,415
2. 遞延所得稅	3,312	(15,543)	(11,042)	(14,354)
按香港財務報告準則列示	2,424,159	1,700,632	45,611,708	49,217,380

附註：

- 於二零零五年十一月頒佈的香港會計指引5「共同控制合併之合併會計法」生效前，本公司在收購若干附屬公司時，採納了會計實務準則27「集團重組會計法」。然而，由於會計實務準則27限制了當非控制性或最終股東權益發生變化時使用前任成本，上述收購不符合會計實務準則27的使用條件，因此，本集團採用購買法核算上述收購。
- 該項指由於以上調整帶來的遞延稅項影響和由於稅率差異而確認的遞延稅項。