

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



廣州富力地產股份有限公司

GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

二零一二年中期業績公告

財務摘要

- 截至 2012 年 6 月 30 日止六個月營業額為人民幣 84.4 億元，同比減少 23%。
- 本公司所有者應佔利潤減少 35% 至人民幣 13.0 億元。
- 核心業務物業發展毛利率為 44.2%，純利為人民幣 9.32 億元。
- 於 2012 年 6 月 30 日持有現金人民幣 136.4 億元。
- 淨負債比率改善至 84.7%。
- 平均銀行借款利率於期內為 6.5%。
- 每股盈利為人民幣 0.4077 元，去年同期可比每股盈利為人民幣 0.6225 元。
- 中期股息每股人民幣 0.1 元。

廣州富力地產股份有限公司（「本公司」）的董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二年六月三十日止六個月期間未經審核簡明綜合業績，簡明綜合中期業績報告附錄於本公告後面部份，為本公告不可分割部份。中期業績已由本公司的審核委員會審閱。

業績及股息

截至二零一二年六月三十日止六個月內，本公司所有者應佔盈利較去年同期減少 35%至人民幣 13.0 億元，總營業額人民幣 84.4 億元，減少 23%。物業發展的營業額減少 27%，佔總營業額的 87%。期內交付合共 530,000 平方米的已落成物業，而去年同期則為 724,000 平方米。本期交付面積佔全年計劃竣工面積 244 萬平方米的約 22%，我們對實現全年目標充滿信心。期內交付面積佔全年計劃交付面積的比例屬於正常範圍並在預期之中，期內交付的樓面面積高於以往大多數年度的上半年。儘管市場競爭非常激烈，本集團的其他重要業務如酒店營運及投資物業經營營業額，仍較去年同期取得穩定增長。其中，酒店收入增 6%，並取得息稅折舊攤銷前利潤（EBITDA）人民幣 5,720 萬元。董事會宣佈派發中期股息每股人民幣 0.10 元。

業務回顧

二零一二年首六個月，房地產市場監管方面一直相對平靜，並無重大新緊縮調控措施出台。事實上，經濟風險已取代政策風險成為影響市場情緒的主要因素。雖然政府的宏觀政策方向很可能保持不變，但隨著房地產市場按預期的方向變動，政策有可能傾向放鬆。中國人民銀行在最近三個月兩次下調貸款利率，同時敦促金融機構嚴格遵守住房按揭貸款的現行政策，給予了這觀點支持。相比之下，經濟前景更為不明朗，尤其是由於歐洲債務危機尚未取得有效的解決方案。危機的影響已跨出歐洲，波及全球，中國亦難獨善其身。事實上，從國家公佈的出口數據，以及中央下調國內生產總值的目標，都反映出危機對中國經濟的影響。

於此宏觀環境下，今年上半年的房地產市場狀況並無太大改變。市場基本維持穩定，並出現個別的利好發展跡象。目前，監管措施導致投機性的置業需求受壓，令中國房地產市場主要受剛性需求帶動，中低價位的中小戶型單位需求增長較迅速。雖然價格與成交量仍持續向下，但二零一二年首季度以來的跌幅已逐步收窄。儘管經濟前景不明朗造就了潛在物業買家的觀望心態，但累計下調的價格調整已引發部分壓抑已久的剛性需求的釋放，令成交量有所回升。此外，發展商普遍採取更積極的銷售策略以減少庫存，但整體行業的庫存水平仍處於高位。這很可能是使到回顧期內，新開工面積增長率持續下降的一個主要影響因素。

本集團訂立的年度合約銷售額目標為人民幣 320 億元。該目標較二零一一年合約銷售額增長約 12%，並經計及最近的市況及本集團的銷售推出時間表，設定於一個對本集團的長期穩定增長最為適合的可持續業務規模水平。於二零一二年上半年，本集團的合約銷售額達人民幣 146 億元，較二零一一年同期高出 9%。此合約銷售額約佔全年目標的 46%，較以往大多數年度於年中錄得的百分比為高。於艱難市況下能夠取得如此令人滿意的銷售表現，再次證明本集團所採取的策略的有效性及其整體競爭優勢。儘管北京、廣州及天津等主要城市嚴格實施住房限購政策，但本集團在這些城市仍取得與二零一一年相當的合約銷售額。該等穩定的合約銷售額表明了本集團在其開發項目中維持適當比例出售商業物業及服務式公寓的好處。期內，商業物業及服務式公寓的合約銷售額主要來自廣州的盈凱廣場、天津富力中心及天津富力桃園，佔三市總合約銷售額的約 20%。除海南、成都及瀋陽外，本集團經營業務的其他城市大部分取得了合約銷售額的穩健增長。為迎合剛性需求而傾向較小戶型的政策為銷售額提供了穩定支持，這從重慶及太原的銷售額分別顯著增長 95%及 73%可見一斑。該等城市的主要銷售項目為尤其受剛性需求型買家歡迎的重慶富力城及太原富力城。在南京，本集團僅於二零一一年下半年開始其首次銷售，商住兩用項目南京富力城的合約銷售勢頭持續至本期間，並為總銷售額作出貢獻。相反，集團在海南及瀋陽的銷售相對疲弱，反映市場對別墅或休閒型產品的需求相對低迷。

在土地儲備方面，本集團一直投入大量資源，包括高級管理人員的關注、人力及物質資源專注收購，並不斷搜尋適合的新土地。同時，本集團已就土地收購採納嚴格的標準。目前的標準要求所收購的任何土地不僅要有優越的地理位置及可觀的發展潛力，還必須貼合本集團的整體業務規劃，同時地價付款條款亦必須優惠。這政策為土地收購制定了極嚴謹選擇性的方法，因此，除於北京香河地塊增加 726,000 平方米面積外，本集團於今年上半年並未增持新土地供物業發展。然而，這短期暫歇將不會阻礙必要的長期土地補充。本集團於 14 個城市擁有建築面積達 2,800 萬平方米的優質土地儲備，足夠未來項目開發所用，而未付的地價款僅約人民幣 54 億元。

隨著今年 4 月惠州富力萬麗酒店開業，本集團進一步增強其投資物業組合。該五星級酒店擁有 342 間客房，位於本集團在市中心開發的地標性甲級寫字樓惠州麗港中心的頂部 21 層。此為本集團的第五家酒店；該酒店與本集團物業組合中的其他資產（包括寫字樓、購物商場及酒店）具有相同的優質創收能力及長期資本增值潛力。本集團的寫字樓及購物商場，尤其是北京富力中心、北京富力廣場、廣州富力中心及成都天匯購物商場，均受益於其所在地區的穩定成熟營商環境及物業管理和營運效應的持續改善。其產生的物業資本升值證明了本集團維持適當比例投資物業屬正確。

在流動性及財務方面，本集團於期內從令人滿意的物業銷售及現金收款中維持穩健的現金流。本集團不僅透過高效的庫務運作與銀行維持良好關係從而獲得銀行融資，還透過開闢其他形式的融資新渠道，令本集團流動性進一步得到保證。例如本集團與平安信託有限責任公司訂立的信託計劃；該計劃於四月完成，合共籌資人民幣 32 億元。這融資平台令本集團能以合理成本取得應用靈活性更大的款項。由於本集團於二零零九年發行的國內企業債券於二零一二年十月可由債券持有人賣回，本年度須償還的債務總額可能高於往常。由於謹慎的現金管理及妥善的事先準備，本年度須償還債務將不會對現金流或流動性造成過多壓力。

前景

一直以來，我們多次重申，我們深信中國房地產市場未來增長潛力巨大。大規模的城市化仍在進行中，且中國居民整體的平均家庭收入持續增長。過去六個月無論是在監管環境或整體經濟方面，並未發生任何情況而令我們的觀點改變。通過貫徹執行我們的策略，我們有信心實現今年合約銷售額人民幣 320 億元的目標，同時為今後幾年的增長奠定堅實的基礎。在我們未來前進的路上，我們將繼續採用於期內行之有效的策略。就本質上而言，這涉及到三個關鍵行動。首先，本集團將於所有營運城市加強其銷售力度，以促進銷售並減少庫存。其次，本集團會謹慎處理新的發展項目，對其收購的每一幅土地進行詳盡的可行性評估。第三，本集團將靈活調整在建項目的建築面積，以銷售定產量。以上所述是我們策略的大方向；與此同時，我們將進一步加強我們的服務意識，並嚴格注意產品質量及效率，例如，全面加強產品標準化建設。本集團高效的成本控制策略一直是本集團的主要競爭優勢；本集團將致力進一步提升該等策略，並計劃投入大量的資源，提升內部營運系統，進一步增強我們的競爭力。

財務回顧

本集團截至二零一二年六月三十日止六個月的純利由去年同期人民幣 20.0 億元減少至人民幣 13.0 億元。溢利減少主要是期內本集團的核心業務交付的物業減少所致。物業發展溢利佔本集團純利總額 72%，為人民幣 9.319 億元，較上期減少 54%。酒店業務方面，本集團酒店的房價繼續增長，酒店錄得的經營虧損為人民幣 880 萬元。物業投資的溢利在計及人民幣 4.308 億元公平值收益（稅後）的情況下增加人民幣 5.230 億元至人民幣 5.337 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. 營業額由二零一一年同期人民幣 100.7 億元減少 27% 至人民幣 73.7 億元。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團落成及交付的物業分佈在 10 個城市。售出可售面積減幅相約，由 723,600 平方米減少 27% 至 529,900 平方米，反映整體平均售價仍維持於每平方米人民幣 13,900 元的水平。然而，此穩定的整體平均售價來自一個不同的銷售組合。在各城市的營業額中，以廣州及天津最高，連同取代北京位置的上海，佔總額 80%。（北京於去年同期與廣州及天津並列營業額最高的三大城市，於上期合共佔 77%）。廣州的營業額為人民幣 34.3 億元（二零一一年上半年：人民幣 44.3 億元）及佔總額 47%（二零一一年上半年：44%）。位於珠江新城的商業物業項目：富力盈尊廣場及富力盈盛廣場之合併營業額為人民幣 15.4 億元，佔廣州總額 45%，上期則佔 77%。儘管該兩個項目的售價進一步增加超過 17% 至約每平方米人民幣 30,800 元，但比例下降導致廣州的整體平均售價由每平方米人民幣 21,500 元減少至每平方米人民幣 16,300 元。廣州的其他部分約佔 52% 的營業額，主要來自三個住宅項目包括富力君湖華庭、富力金港城及富力泉天下，營業額分別為人民幣 9.04 億元、人民幣 4.90 億元及人民幣 3.84 億元。於期內首次交付位於廣州老城區的富力君湖華庭，售價為每平方米人民幣 27,700 元。北京因物業大部分集中於下半年落成，期內交付主要來自存貨，營業額大幅減至人民幣 5.09 億元（二零一一年上半年：人民幣 19.5 億元），僅佔本集團總營業額 7%（二零一一年上半年：19%），營業額主要來自四個項目（較上期減少兩個，即富力灣及富力陽光美園，佔營業額人民幣 5.38 億元）。在期內四個項目當中，富力又一城及富力信然庭的營業額分別為人民幣 2.31 億元及人民幣 1.71 億元，佔北京的總額約 79%。北京整體平均售價由上期的每平方米人民幣 15,700 元減少 30% 至每平方米人民幣 11,000 元，主要原因為富力又一城營業額一大部分來自停車位的銷售，每平方米平均售價較低所致。期內天津的營業額由人民幣 13.6 億元增加 9% 至人民幣 14.9 億元，富力城及富力津門湖交付 86,400 平方米（二零一一年上半年：109,700 平方米）。富力津門湖錄得營業額人民幣 10.7 億元，較去年同期增加 4 倍，但平均售價則減少 18% 至每平方米人民幣 16,300 元。由於富力桃園（佔上期的營業額 44% 及每平方米人民幣 8,700 元的較低售價）並無產生營業額，期內天津的整體平均售價增至每平方米人民幣 17,200 元（二零一一年上半年：人民幣 12,400 元）。營業額方面，上海於所有城市中排行第三位，來自富力灣及富力桃園的營業額為人民幣 9.60 億元（二零一一年上半年：人民幣 3,300 萬元），平均售價為每平方米人民幣 13,000 元。本集團經營所在的其他六個城市貢獻餘下人民幣 9.79 億元或佔總營業額 13%。營業額絕大部分為分別來自西安富力城、惠州富力麗港中心、成都桃園及海南富力灣，分別帶來人民幣 3.19 億元、人民幣 1.72 億元、人民幣 1.63 億元及人民幣 1.38 億元的收益。

按各地區營業額的明細表：

地區	營業額 (人民幣百萬元)	已售面積約數 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
廣州	3,431	210,900	16,300
天津	1,488	86,400	17,200
上海	960	73,600	13,000
北京	509	46,100	11,000
西安	330	36,600	9,000
海南	201	10,800	18,600
惠州	172	20,300	8,500
成都	163	32,900	5,000
重慶	105	11,900	8,800
太原	8	400	20,000
合計	7,367	529,900	13,900

- 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%，與之前兩年上半年大約持平。就每平方米的成本而言，土地及建築成本由上期的人民幣 5,880 元上升約 9% 至人民幣 6,420 元。除了建築成本價格水平普遍上漲外，富力君湖華庭等項目的交付亦提高每平方米土地及建築的成本。富力君湖華庭為位於廣州市內的高檔住宅發展項目，故此每平方米的土地及建築成本為人民幣 11,900 元，佔期內總營業額的 12%。包含於期內銷售成本的資本化利息為人民幣 2.53 億元（二零一一年上半年：人民幣 2.74 億元），佔總成本約 6.2%（二零一一年上半年：5.3%）。資本化利息佔銷售物業營業額的百分比則由上期 2.7% 上升至 3.4%。銷售成本亦包括銷售稅人民幣 4.55 億元，佔成本 11.1%（二零一一年上半年：11.5%）。
- 期內整體毛利率為 44.2%，而二零一一年同期為 49.1%。位於廣州珠江新城的富力盈尊廣場及富力盈盛廣場項目持續達致與去年相若大約 50% 的高毛利率。該兩個項目佔期內營業總額的比例較小，是其中一個影響整體毛利率變動的因素。在個別城市的毛利率方面，北京、重慶及西安的毛利率較先前期間有所改善。北京因營業額相當部分來自停車位銷售，毛利率亦較高，而西安則因新一期富力城的毛利率較佳所致。
- 其他收益主要包括利息收入，隨著定期存款平均餘額上升而增加。

5. 期內銷售及行政開支減少 7%或人民幣 5,600 萬元，至人民幣 6.97 億元。分別而言，銷售開支減少人民幣 4,100 萬元至人民幣 1.39 億元，而行政開支減少人民幣 1,500 萬元至人民幣 5.58 億元。雖然期內合約銷售較上期增加 9%，但由於更有效地運用廣告開支，銷售開支減少了人民幣 3,200 萬元。廣告開支人民幣 5,900 萬元，佔銷售開支 42%（二零一一年上半年：51%）。廣告開支每人民幣一百萬元可產生合約銷售金額由人民幣 1.47 億元升至人民幣 2.50 億元。在行政開支方面，人力資源成本減少，因期內薪酬結構調整節省了人力資源成本，但仍維持穩定、頂尖兼具競爭力的團隊。整體而言，銷售及行政開支佔營業額百分比比較上期 7.5%上升至 9.5%。
6. 融資成本增加 43%至人民幣 7.257 億元（二零一一年上半年：人民幣 5.059 億元），為期內發生的利息開支減去資本化到開發成本的金額。期內利息開支總額增加人民幣 4.43 億元至人民幣 13.2 億元，相當於增加 50%。實際利率及借款總額均對利息開支造成影響。本集團銀行借款的實際利率增加 16%至 6.5%。期內，平均未償還貸款增加大約人民幣 11.0 億元至大約人民幣 309 億元，而資本化的利息金額為人民幣 5.974 億元（二零一一年上半年：人民幣 3.742 億元）。連同期內銷售成本中包含過往已資本化的利息人民幣 2.526 億元（二零一一年上半年：人民幣 2.739 億元），計入本期業績的利息成本總額因此達人民幣 9.783 億元（二零一一年上半年：7.798 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。
8. 期內，土地增值稅人民幣 6.30 億元（二零一一年上半年：人民幣 13.4 億元）及企業所得稅人民幣 4.85 億元使本集團的所得稅開支總額達人民幣 11.1 億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一一年同期的 13.4%減少至 8.5%，原因為來自毛利率特別高並產生較高土地增值稅的項目營業額減少。實際企業所得稅率為 34%（二零一一年上半年：26%）。
9. 本集團期內整體純利率為 15.4%，而上期為 18.2%。純利率變動的主要因素為物業發展的毛利率減少，營業額下降亦將銷售及行政開支及融資成本等所佔營業額百分比提升。

其他資訊

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一二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或聯營公司於期內概無購買、贖回或出售本公司的上市證券。

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」）。截至二零一二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。截至二零一二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二零一二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》，審閱截至二零一二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。

股息及截止過戶日期

董事會已決定宣派截至二零一二年六月三十日止六個月的中期股息（“中期股息”）每股人民幣 0.1 元予二零一二年九月十四日（“股權登記日”）營業時間結束時名列股東名冊上之本公司股東。中期股息將於二零一二年九月二十五日派發。

本公司將於二零一二年九月十日（星期一）至二零一二年九月十四日（星期五）（包括首尾兩天）期間暫停辦理 H 股股份登記手續，凡已購買本公司股票之人士，為確保享有收取股息的權利，請將購入的股票連同過戶文件於二零一二年九月七日（星期五）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。

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

二零一二年八月十六日，即宣派中期股息當日前一星期內，中國人民銀行宣佈的人民幣兌港幣匯率的平均收市價為人民幣 0.817954 元兌港幣 1.00 元。因此，每股 H 股的中期股息為港幣 0.122256 元。

根據自二零零八年一月一日起生效的中國企業所得稅法及中國企業所得稅法實施條例，本公司須向非居民企業股東支付股息之前預扣 10% 中國企業所得稅。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」），個人非居民股東的股息豁免繳納個人所得稅。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）以及國家稅務總局關於國稅發〔1993〕045 號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知（國稅函〔2011〕348 號），本公司將根據下列情況在向非居民 H 股個人股東支付中期股息時預扣中國個人所得稅：

- 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% 預扣及支付中國個人所得稅。
- 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% 預扣及支付中國個人所得稅。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個人所得稅。
- 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% 預扣及支付中國個人所得稅。

本公司已委任中國銀行（香港）信託有限公司為收款代理人，並會將中期股息支付予收款代理人，以待於二零一二年九月二十五日支付予 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。

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，二零一二年八月十六日

於本通告日期，本公司的執行董事為李思廉先生、張力先生、周耀南先生和呂勁先生；非執行董事為張琳女士和李海倫女士；獨立非執行董事為黃開文先生、戴逢先生和黎明先生。

* 僅供識別

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零一二年 六月三十日	經審核 二零一一年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
土地使用權	7	708,589	680,069
物業、機器及設備	7	5,085,788	4,124,919
投資物業	7	13,261,970	12,687,557
無形資產	7	899,022	848,088
共同控制實體權益		3,355,028	3,355,575
聯營公司投資	8	212,060	264,586
遞延所得稅資產		2,455,873	2,402,822
可供出售金融資產		177,100	177,100
貿易和其他應收款及預付款	9	2,119,044	2,209,693
		<u>28,274,474</u>	<u>26,750,409</u>
流動資產			
發展中物業		36,761,883	33,087,780
已落成待售物業		6,470,797	6,035,545
存貨		276,421	271,858
貿易和其他應收款及預付款	9	5,866,365	7,581,432
預付稅款		1,857,593	1,405,997
受限制現金	10	3,947,346	2,899,620
定期存款	11	1,300,000	1,300,000
現金		8,388,269	4,826,243
		<u>64,868,674</u>	<u>57,408,475</u>
總資產		<u>93,143,148</u>	<u>84,158,884</u>
權益			
本公司所有者應佔股本及儲備			
股本	12	805,592	805,592
其他儲備		4,316,428	4,316,428
股份獎勵計劃持有股份	13	(167,364)	(165,924)
保留盈利			
— 擬派股息	20	319,437	1,288,948
— 其他		17,276,419	16,280,782
		<u>22,550,512</u>	<u>22,525,826</u>
非控制性權益		<u>203,854</u>	<u>206,548</u>
總權益		<u>22,754,366</u>	<u>22,732,374</u>
負債			
非流動負債			
長期借款	14	20,191,728	18,285,250
遞延所得稅負債		2,503,224	2,364,187
		<u>22,694,952</u>	<u>20,649,437</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款	15	9,721,403	10,124,938
應付股息	20	867,164	-
出售物業已收按金		18,738,089	14,054,998
當期所得稅負債		5,821,883	6,503,780
短期借款	14	780,488	352,033
長期借款當期部份	14	11,764,803	9,741,324
		<u>47,693,830</u>	<u>40,777,073</u>
總負債		<u>70,388,782</u>	<u>61,426,510</u>
總權益及負債		<u>93,143,148</u>	<u>84,158,884</u>
流動資產淨值		<u>17,174,844</u>	<u>16,631,402</u>
總資產減流動負債		<u>45,449,318</u>	<u>43,381,811</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

簡明綜合損益表

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一二年	二零一一年
營業額	6	8,440,258	10,982,442
銷售成本		(4,888,316)	(5,723,202)
毛利		3,551,942	5,259,240
其他收益－淨額	16	649,910	59,278
銷售開支		(157,651)	(204,561)
行政開支		(677,558)	(650,185)
其他經營（開支）／收入		(5,409)	4,126
經營溢利	17	3,361,234	4,467,898
融資成本	18	(725,736)	(505,900)
應佔共同控制實體業績		(27,256)	(14,187)
應佔聯營公司業績		(52,526)	134,628
除所得稅前盈利		2,555,716	4,082,439
所得稅	19	(1,256,136)	(2,079,985)
期間盈利		1,299,580	2,002,454
應佔：			
－本公司所有者		1,302,274	2,005,840
－非控制性權益		(2,694)	(3,386)
		1,299,580	2,002,454
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）		0.4077	0.6225

		未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一二年	二零一一年
股息	20	319,437	644,473

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

簡明綜合全面收入表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
期間盈利	1,299,580	2,002,454
其他全面收入	-	-
期間全面收入總額	1,299,580	2,002,454
應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	1,302,274	2,005,840
— 非控制性權益	(2,694)	(3,386)
	1,299,580	2,002,454

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

簡明綜合權益變動表

	未經審核							
	本公司所有者應佔						非控制性 權益	總權益
	股本	股份獎勵計 劃持有股份	其他儲備	保留盈利	總額			
二零一二年一月一日結餘	805,592	(165,924)	4,316,428	17,569,730	22,525,826	206,548	22,732,374	
全面收入								
期間盈利	-	-	-	1,302,274	1,302,274	(2,694)	1,299,580	
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	
截至二零一二年六月三十日 全面收入總額	-	-	-	1,302,274	1,302,274	(2,694)	1,299,580	
與所有者的交易								
購買股份獎勵計劃股份	-	(1,440)	-	-	(1,440)	-	(1,440)	
二零一一年末期股息	-	-	-	(1,276,148)	(1,276,148)	-	(1,276,148)	
與所有者的交易總額	-	(1,440)	-	(1,276,148)	(1,277,588)	-	(1,277,588)	
二零一二年六月三十日結餘	805,592	(167,364)	4,316,428	17,595,856	22,550,512	203,854	22,754,366	
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	
二零一零年末期股息	-	-	-	(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	

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
營運活動的現金流量：		
—營運產生的現金	3,819,031	3,089,565
—已付利息	(803,956)	(663,482)
—已付企業所得稅及土地增值稅	(2,059,473)	(2,072,670)
營運活動的現金流量—淨額	955,602	353,413
投資活動的現金流量：		
—購買物業、機器及設備	(339,604)	(175,690)
—購買無形資產	(61,578)	(15)
—出售物業、機器及設備所得款	70	18,028
—出售投資物業所得款	-	47,530
—出售一附屬公司所得款	-	4,712
—收購一附屬公司預付款	-	(15,100)
—向共同控制實體注資	(4,000)	(23,505)
—新增收購一共同控制實體權益	-	(507,306)
—出售一共同控制實體權益所得款	500	-
—收共同控制實體及聯營公司還款	158,505	344,262
—已收利息	67,235	45,933
投資活動的現金流量—淨額	(178,872)	(261,151)
融資活動的現金流量：		
—借貸所得款，扣除交易成本	7,467,799	7,071,778
—償還貸款	(3,548,658)	(4,204,445)
—償還融資租賃負債	(12,555)	-
—銀行貸款保證金（增加）／減少	(658,920)	1,438,527
—購買股份獎勵計劃股份	(1,440)	-
—向本公司所有者支付股息	(460,930)	(406,104)
融資活動的現金流量—淨額	2,785,296	3,899,756
現金增加	3,562,026	3,992,018
期初現金	4,826,243	5,653,716
期終現金	8,388,269	9,645,734

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

簡明綜合中期財務資料的附註

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二零一二年八月十六日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

2. 編製基準

截至二零一二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二零一一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二零一一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二零一二年一月一日開始的財務年度首次採用。

- 香港會計準則 12 (修改)「遞延稅項：相關資產的收回」，在二零一二年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改引入了按公允價值入賬的投資性房地產所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則12 規定主體應視乎主體是否預期透過使用或出售收回資產的賬面值，來計量資產的遞延稅項。此修改引入一項可推翻的假設，即按公允價值入賬的投資性房地產可透過出售全數收回。

此修改對本集團的財務報表無重要影響。本集團的業務模式是隨時間(而非透過出售)消耗投資性房地產內的絕大部份經濟利益。因此，會計準則12 (修改)的假設被推翻而相關遞延稅項不予重新計量。

- 香港財務報告準則7 (修改)「披露 - 金融資產的轉讓」，在二零一一年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改將加強轉讓交易報告的透明度，並有助於使用者了解金融資產轉讓的風險以及此等風險對主體財務狀況的影響，尤其是涉及金融資產證券化的風險。此修改對本集團的財務報表無重要影響。

(b) 於二零一二年生效但與本集團無關的修改和對現有準則的解釋：

- 香港財務報告準則1 (修改)「嚴重惡性通貨膨脹和就首次採納者刪除固定日期」在二零一一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。

4. 估計

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

在編製此等簡明綜合中期財務報表時，除了釐定所得稅準備所需估計的變動和特殊項目的披露外，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至二零一一年十二月三十一日止年度合併財務報表所應用的相同。

(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

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二零一一年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

自年底以來風險管理部或風險管理政策並無任何變動。

5.2 流動資金風險

本集團管理層致力維持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。

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

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

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
二零一二年六月三十日					
借款（不包括融資租賃負債） （附註1）	13,837,647	8,364,649	10,431,905	5,308,692	37,942,893
融資租賃負債	50,222	50,222	138,112	-	238,556
預提費用及其他應付款*	9,191,696	-	-	-	9,191,696
應付股息	867,165	-	-	-	867,165
就共同控制實體 及一聯營公司提供的借款擔保	561,907	1,534,978	2,307,253	-	4,404,138
二零一一年十二月三十一日					
借款（附註1）	10,808,407	7,074,332	9,494,276	5,776,018	33,153,033
預提費用及其他應付款*	9,623,952	-	-	-	9,623,952
就共同控制實體 及一聯營公司提供的借款擔保	2,028,110	828,683	1,640,233	-	4,497,026

* 不包含應付薪酬及其他應付稅項

附註：

1. 貸款利息是根據二零一二年六月三十日及二零一一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二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日的現行貸款利率估算得到。
2. 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行貸款，並為該等買家提供還款擔保。詳情請參照附註 21(a)。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

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。

負債比率如下：

	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
總借款(附註 14)	32,737,019	28,378,607
減：現金、受限制現金及定期存款	(13,635,615)	(9,025,863)
債務淨額	19,101,404	19,352,744
本公司所有者應佔權益	22,550,512	22,525,826
負債比率	84.7%	85.9%

5.4 公平值估計

下表利用估值法分析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）。

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。

(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二零一二年及二零一一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
截至二零一二年					
六月三十日止六個月					
分部營業額	7,366,731	317,822	405,622	398,098	8,488,273
分部間營業額	-	(26,270)	(19,504)	(2,241)	(48,015)
營業額 (來自外部客戶)	7,366,731	291,552	386,118	395,857	8,440,258
期間盈利 / (虧損)	931,899	533,737	(69,380)	(96,676)	1,299,580
融資成本	(502,389)	(108,391)	(83,725)	(31,231)	(725,736)
應佔共同控制實體業績	(27,256)	-	-	-	(27,256)
應佔聯營公司業績	(52,551)	-	-	25	(52,526)
所得稅	(1,114,923)	(175,735)	23,126	11,396	(1,256,136)
折舊及攤銷	61,775	-	65,941	10,238	137,954
呆賬減值撥備	1,144	-	219	658	2,021
投資物業公平值盈利	-	574,413	-	-	574,413
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 (回撥) / 減值撥備	(2,623)	-	416	76	(2,131)

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。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
於二零一二年六月三十日					
分部資產	72,749,636	13,261,970	3,943,215	555,354	90,510,175
分部資產包括：					
共同控制實體權益	3,355,028	-	-	-	3,355,028
聯營公司投資	154,807	-	-	57,253	212,060
增添非流動資產 (除金融工具及遞延 所得稅資產)	467,559	-	259,955	61,974	789,488
分部負債	27,812,537	-	180,578	466,376	28,459,491
於二零一一年十二月三十一日					
分部資產	64,729,517	12,687,557	3,654,365	507,523	81,578,962
分部資產包括：					
共同控制實體權益	3,355,575	-	-	-	3,355,575
聯營公司投資	207,357	-	-	57,229	264,586
增添非流動資產 (除金融工具及遞延 所得稅資產)	439,700	-	-	21,882	461,582
分部負債	23,485,416	-	258,789	435,731	24,179,936

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	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
可報告分部資產	90,510,175	81,578,962
遞延所得稅資產	2,455,873	2,402,822
可供出售金融資產	177,100	177,100
資產負債表總資產	93,143,148	84,158,884

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

本集團持有的付息負債不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

調詳至總負債的可報告分部負債如下：

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
可報告分部負債	28,459,491	24,179,936
遞延所得稅負債	2,503,224	2,364,187
當期所得稅負債	5,821,883	6,503,780
短期借款	12,545,291	10,093,357
長期借款	20,191,728	18,285,250
應付股息	867,165	-
資產負債表總負債	70,388,782	61,426,510

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

7. 資本開支

	無形資產	投資物業	物業、機器及設備		
			自有資產	融資租賃 所得資產	土地使用權
截至二零一二年六月三十日止六個月					
二零一二年一月一日期初賬面淨值	848,088	12,687,557	4,124,919	-	680,069
添置	61,578	-	332,585	395,325	-
轉撥自發展中物業	-	-	352,464	-	38,808
出售	-	-	(235)	-	-
公平值收益 (包含在其他收益 - 淨額)	-	574,413	-	-	-
折舊及攤銷	(10,644)	-	(115,080)	(4,190)	(10,288)
二零一二年六月三十日期終賬面淨值	899,022	13,261,970	4,694,653	391,135	708,589
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

8. 聯營公司權益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
於一月一日	264,586	137,866
應佔業績	(52,526)	134,628
於六月三十日	212,060	284,994

本集團主要聯營公司 (全部均為非上市) 的業績及其合計資產和負債如下:

名稱	已發行 股份詳情	註冊成立 國家	資產		負債		利潤/ (虧損)		持有權益 %
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
北京富盛利房地產經紀有限公司 (「北京富盛利」)	人民幣 91,913,000	中國	321,383	(191,378)	1,563	(343)		30%	
廣州利合房地產開發有限公司 (「廣州利合」) (附註(a))	港幣 750,000,000	中國	23,274,250	(22,520,279)	534,293	(269,843)		20%	
廣州超力混凝土有限公司 (「超力混凝土」)	人民幣 20,000,000	中國	149,814	(122,440)	65,529	606		21%	
廣州中昊投資發展有限公司	人民幣 14,000,000	中國	25,885	(11,885)	-	-		30%	
北京粵商投資股份有限公司 (「北京粵商」)	人民幣 57,000,000	中國	59,204	3,004	-	(817)		22%	
廣州盛安創富投資管理有限公司 (「盛安創富」)	人民幣 20,000,000	中國	20,049	(16)	-	36		20%	

- (a) 廣州利合主要在廣州開發一地產項目。項目的開發由三個階段組成。根據議定的付款時間表，第三階段人民幣 10,200,000,000 元的地價應在二零一一年十二月支付。截至二零一二年六月三十日，總額人民幣 9,200,000,000 元的地價仍然未支付。廣州利合管理層正在就地價的還款時間表與相關政府部門商議，並於二零一二年八月一日支付了約人民幣 1,000,000,000 元的地價款。基於廣州利合管理層與政府部門的持續商議及其與外部律師的諮詢及與廣州利合各股東的討論，本公司董事認為地價的延遲支付對本集團於二零一二年六月三十日的財務狀況及截至該日至六個月期間的經營業績，並無呈現顯著的不利影響。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

9. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
貿易應收款		
– 應收一共同控制實體款項 (附註 24(xi))	107,014	96,754
– 應收第三方款項	1,654,385	1,827,962
	1,761,399	1,924,716
減：貿易應收款的減值撥備	(2,737)	(2,737)
貿易應收款－淨額	1,758,662	1,921,979
其他應收款	3,009,583	2,992,091
預付款	1,044,445	2,492,803
應收共同控制實體款項 (附註 24(xi))	1,361,359	1,269,600
應收聯營公司款項 (附註 24(xi))	841,377	1,142,648
減：其他應收款的減值撥備	(30,017)	(27,996)
總額	7,985,409	9,791,125
減：非流動部分	(2,119,044)	(2,209,693)
流動部分	5,866,365	7,581,432

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。

貿易應收款於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
貿易應收款		
0至90天	742,866	906,943
91至180天	179,170	428,877
181至365天	408,558	389,779
1年至2年	345,110	102,765
超過2年	85,695	96,352
	1,761,399	1,924,716

10. 受限制現金

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
預售物業建築款保證金 (附註a)	2,235,174	1,794,984
拆遷賠償金 (附註b)	21,172	22,365
應付建築款保證金 (附註c)	826,853	849,412
銀行貸款保證金 (附註d)	670,460	11,540
客戶按揭貸款保證金 (附註e)	30,034	59,201
優先票據利息保證金 (附註f)	144,541	144,205
其他 (附註g)	19,112	17,913
	3,947,346	2,899,620

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。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

- (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。該等保證金只會於貸款全額償還時或簽訂新契約時得以解除。於二零一二年六月三十日，保證金為人民幣213,402,000元（二零一一年十二月三十一日：無）。

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。於二零一二年六月三十日，保證金為人民幣33,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣11,540,000元）。

根據一融資協議，本集團須將一融資活動的收款存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可在得到銀行同意後取出。於二零一二年六月三十日，監控資金為人民幣457,025,000元（二零一一年十二月三十一日：無）。

- (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。

11. 定期存款

定期存款為期超過三個月並於二零一二年九月十六日到期，截至二零一二年六月三十日止六個月的利率為3.5厘。本集團的定期存款以人民幣結算。

12. 股本

	股本數目(千股)	普通股	股本溢價	合計
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年六月三十日				
—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

13. 股份獎勵計劃持有股份

	截至二零一二年 六月三十日止六個月
二零一二年一月一日結餘	165,924
股份獎勵計劃所購買股份	1,440
二零一二年六月三十日結餘	167,364

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

根據該計劃，獎勵的股份須按以下時間表歸屬：

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

歸屬前，該等獎勵股份由該計劃設立的受託人持有。

於二零一二年六月三十日，股份獎勵計劃持有的股份尚未授予給合資格僱員。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

14. 借款

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
非流動		
長期銀行貸款 (附註a)		
— 有抵押	10,120,025	8,570,135
— 無抵押	7,587,350	9,494,900
	17,707,375	18,065,035
公司債券 (附註b)		
— 無抵押	5,463,180	5,455,924
優先票據 (附註c)		
— 無抵押	3,517,654	3,505,615
其他借款 (附註d)		
— 有抵押	5,063,481	1,000,000
融資租賃負債 (附註e)	204,841	-
減：長期借款當期部份	(11,764,803)	(9,741,324)
	20,191,728	18,285,250
流動		
短期銀行貸款 (附註a)		
— 有抵押	154,888	154,033
— 無抵押	625,600	198,000
	780,488	352,033
長期借款當期部份	11,764,803	9,741,324
借款總額	32,737,019	28,378,607

(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	
	二零一二年	二零一一年
一月一日的期初結餘	18,417,068	22,411,860
貸款增加	3,611,260	3,547,644
償還貸款	(3,548,658)	(4,204,445)
交易成本攤銷	8,193	16,011
六月三十日期終結餘	18,487,863	21,771,070

(ii) 於二零一二年六月三十日，銀行貸款中合計人民幣10,274,913,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣8,724,168,000元）以以下所列作為抵押：

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
土地使用權	453,283	412,006
發展中物業	1,375,742	1,035,710
物業，機器及設備	2,592,628	2,562,435
投資物業	8,687,112	8,549,379
已落成待售物業	380,951	526,891
受限制現金	213,402	-
	13,703,118	13,086,421

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

主要無抵押銀行貸款的擔保詳情如下：

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
擔保人	3,959,350	4,866,900
本公司	1,310,000	1,610,000
附屬公司	5,269,350	6,476,900

於二零一二年六月三十日，人民幣2,943,600,000元(二零一一年十二月三十一日：人民幣3,216,000,000元)的銀行貸款為信用貸款。

(iii) 銀行貸款在下列期間到期：

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
一年內	6,044,338	4,637,433
一至兩年	4,453,976	5,249,500
二至五年	4,604,621	4,746,400
超過五年	3,384,928	3,783,735
總銀行貸款	18,487,863	18,417,068

(iv) 銀行貸款的賬面值以下列貨幣為單位：

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
人民幣	17,925,375	18,263,035
港元	562,488	154,033
	18,487,863	18,417,068

(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。因此，公司債券於二零一二年六月三十日的本集團綜合資產負債表內列示為流動負債。

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。

截至二零一二年六月三十日止六個月公司債券的變動如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
於一月一日餘額	5,455,924	5,442,161
利息支出(附註18)	195,114	193,559
應計利息	(187,858)	(186,827)
於六月三十日餘額	5,463,180	5,448,893

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

(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」)。

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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
於一月一日/發行日攤餘成本	3,505,615	3,528,784
利息支出(附註18)	150,888	52,659
應計利息	(142,449)	(49,780)
匯兌虧損/(收益)	3,600	(8,760)
於二零一二年六月三十日攤餘成本	3,517,654	3,522,903

(d) 其他借款

- (i) 於二零一一年七月十三日，本集團位於南京主要從物業開發的一附屬公司(「南京項目公司」)與一金融機構(「受託人I」)訂立融資安排，受託人I將設立一個總額為人民幣1,000,000,000元的信託基金為南京項目公司融資。該融資安排將於二零一三年一月到期。於該融資安排期間，本集團持有的南京項目公司60%股份及南京項目公司總額人民幣1,849,042,000元的土地使用權已抵押給受託人I。該借款同時由本公司提供擔保。

截至二零一二年六月三十日止六個月借款的變動如下：

	截至二零一二年
	六月三十日止六個月
於二零一二年一月一日攤餘成本	1,000,000
利息支出(附註18)	66,083
應計利息	(66,083)
於二零一二年六月三十日攤餘成本	1,000,000

- (ii) 於二零一二年一月十九日，本集團主要從物業開發的若干附屬公司(「項目公司」)與一金融機構(「受託人II」)訂立融資安排。根據融資安排，受託人II將設立一個總額為人民幣3,242,000,000元的信託基金為項目公司融資。該融資安排將於二零一四年七月到期。於該融資安排期間，本集團持有的總額人民幣1,903,387,000元的土地使用權已抵押給受託人II。該借款同時由本公司提供擔保。

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

於資產負債表確認的借款計算如下：

	截至二零一二年
	六月三十日止六個月
借款日初始成本	3,242,000
利息支出(附註18)	232,832
應計利息	(204,800)
於二零一二年六月三十日攤餘成本	3,270,032

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

- (iii) 於二零一二年四月十七日，本集團位於廣州主要從事物業建築的一附屬公司（「廣州建築公司」）與一金融機構（「受託人III」）訂立融資安排，受託人III將設立一個總額為人民幣849,739,000元的信託基金為廣州建築公司一項目的建築融資。該融資安排將於二零一四年九月到期。於該融資安排期間，本集團持有位於廣州的一附屬公司（「廣州物業公司」）的95%股份及廣州建築公司與該建築項目相關的貿易應收款權利已抵押給受託人III。該借款同時由本公司及廣州建築公司提供擔保。

於資產負債表確認的借款計算如下：

	截至二零一二年 六月三十日止六個月
借款日初始成本	788,133
利息支出（附註18）	24,522
應計利息	(19,206)
於二零一二年六月三十日餘額	<u>793,449</u>

(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。由於出現違約時租賃資產的權利會轉回至出租人，故此租賃實際上是有抵押的。

	於二零一二年 六月三十日
融資租賃負債 — 最低租賃付款	
一年內	50,222
一年至五年	188,334
	<u>238,556</u>
融資租賃未來財務費用	(33,715)
融資租賃負債現值	<u>204,841</u>
融資租賃負債現值如下：	
一年內	37,774
一年至五年	167,067
	<u>204,841</u>

15. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
應付共同控制實體款項（附註24(xi)）	760,364	809,056
應付聯營公司款項（附註24(xi)）	46,944	70,290
建築應付款（附註c）	5,019,690	6,071,992
其他應付款及預提費用（附註d）	3,894,405	3,173,600
	<u>9,721,403</u>	<u>10,124,938</u>

- (a) 除一共同控制實體於二零一二年六月三十日合計人民幣448,364,000元的應付款以港元結算外（二零一一年十二月三十一日：人民幣457,164,000元），本集團的應付款及預提費用均以人民幣結算。
- (b) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。
- (c) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無呈列該等應付款的賬齡分析。
- (d) 該等餘額主要包括收購若干公司股權所產生之應付款及除所得稅外其它應付稅項。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

(e) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公平值接近。

16. 其他收益—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
投資物業公平值盈利	574,413	-
出售物業、機器及設備（虧損）／盈利	(165)	14,319
出售投資物業虧損	-	(29,602)
利息收入	67,235	45,933
其他	8,427	28,628
	<u>649,910</u>	<u>59,278</u>

17. 經營溢利

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
貸記：		
呆賬撥回	(5,382)	(10,394)
出售物業，機器及設備盈利	(24)	(14,763)
支銷：		
呆賬減值撥備	7,403	8,263
出售物業，機器及設備虧損	189	444
出售投資物業虧損	-	29,602

(a) 沒有確定使用年期之非金融資產無需攤銷，但須每年於年結日（十二月三十一日）及當有減值跡象時就減值進行測試。於本期間，沒有確定使用年期之非金融資產並無減值跡象。

(b) 須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。於本期間，沒有減值跡象。

(c) 金融資產於二零一二年六月三十日就減值進行檢討。並無減值跡象。

18. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
銀行貸款利息	650,752	633,918
公司債券利息（附註14(b)）	195,114	193,559
優先票據利息（附註14(c)）	150,888	52,659
其他借款利息（附註14(d)）	323,437	-
融資租賃負債利息	2,903	-
	<u>1,323,094</u>	<u>880,136</u>
減：利息資本化	(597,358)	(374,236)
	<u>725,736</u>	<u>505,900</u>

截至二零一二年六月三十日止期間，從借貸得來用作物業開發和物業、機器及設備並資本化的資金的平均年利率為8.50厘（二零一一年六月三十日止六個月：5.69厘）。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

19. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅 (附註b)	540,539	1,379,339
遞延所得稅	85,986	(645,668)
	626,525	733,671
當期中國土地增值稅 (附註c)	629,611	1,346,314
所得稅總額	1,256,136	2,079,985

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在截至二零一二年六月三十日止六個月並無任何估計的應課稅盈利（截至二零一一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。

截至二零一二年六月三十日止六個月，物業建築一附屬公司適用的企業所得稅為以應課稅利潤為基礎以稅率25%計算（截至二零一一年六月三十日止六個月：按照營業額為基礎以2.5%計算）；其他業務適用的主要企業所得稅率為25%（截至二零一一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%。

20. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
中期股息每股普通股人民幣0.10元（二零一一年：人民幣0.20元）	322,237	644,473
減：股份獎勵計劃持有股份股息	(2,800)	-
	319,437	644,473

二零一一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，已於二零一二年五月二十五日的股東週年大會批准派發。其中人民幣12,800,000元已批准及派發予股份獎勵計劃。

董事會建議派發截至二零一二年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.10元，合計為人民幣322,237,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：人民幣644,473,000元），其中人民幣2,800,000元股息將用於派發予股份獎勵計劃（根據該計劃於二零一二年六月三十日持有股份計算）。中期股息並未於本中期財務資料確認為負債，將會於二零一二年十二月三十一日的股東權益中確認。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

21. 財務擔保合約

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 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)	13,022,274	12,514,920
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24(x))	3,649,343	3,991,260
	<u>16,671,617</u>	<u>16,506,180</u>

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。

22. 承擔

(a) 發展中物業的開支承擔

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
已授權但未訂約	4,082,905	6,211,565
已訂約但未撥備	13,712,000	12,497,064
	<u>17,794,905</u>	<u>18,708,629</u>

(b) 經營租賃承擔

於二零一二年六月三十日，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	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
一年內	18,314	13,137
一年至五年	34,052	26,586
五年以上	67,122	72,840
	<u>119,488</u>	<u>112,563</u>

23. 未來最低應收租金

於二零一二年六月三十日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
一年內	630,396	507,650
一年至五年	1,211,541	1,030,269
五年以上	767,779	611,913
	<u>2,609,716</u>	<u>2,149,832</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

24. 重大關連方交易

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

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) 提供酒家服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
共同股東： 惠州市金鵝溫泉實業有限公司	3,391	6,157

ii) 提供租賃房地產

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
共同股東： 廣州金貝殼投資有限公司（「廣州金貝殼」）	650	622
聯營公司： 廣州利合	260	1,453

iii) 直飲水系統收費

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
共同股東： 廣州越富環保科技有限公司	787	7,346

iv) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
薪酬及福利	8,286	10,065

v) 提供物業管理服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
聯營公司：		
北京富盛利	-	426
廣州利合	39	144
	39	570
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	
	二零一二年	二零一一年
聯營公司： 超力混凝土	11,370	53,294

vii) 提供設計服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
共同控制實體： 廣州市富景房地產開發有限公司（「廣州富景」）	960	3,973

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

viii) 提供建築服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
共同控制實體： 瀋陽億隆房屋開發有限公司（「瀋陽億隆」）	38,515	71,083

ix) 經營租賃下的飛機租入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年	二零一一年
共同股東： 安威投資有限公司	2,137	-

x) 提供借款擔保

- (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。於二零一二年六月三十日，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	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 十二月三十一日
共同控制實體		
瀋陽億隆	70,000	195,000
廣州富景	348,503	350,070
漢斯上海新江灣房地產開發有限公司（「漢斯上海」）	570,640	567,490
惠州富茂房地產開發有限公司（「惠州富茂」）	75,000	-
上海城投悅城置業有限公司（「上海悅城」）	478,300	478,300
	1,542,443	1,590,860
聯營公司		
廣州利合	670,000	772,500

- (b) 本集團及其共同控制實體天津南新城房地產開發有限公司（「津南新城」）和惠州富茂的其他股東，按其於津南新城和惠州富茂的權益比例提供融資安排借款的擔保。於二零一二年六月三十日，本集團提供合計人民幣709,000,000元的擔保（二零一一年十二月三十一日：人民幣900,000,000元）。
- (c) 本集團及廣州利合的其他股東向廣州利合的融資安排借款提供擔保。於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團提供合計人民幣727,900,000元的擔保。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

xi) 關聯方結餘

於二零一二年六月三十日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	於	
	二零一二年 六月三十日	二零一一年 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	85,526	85,053
廣州富景	82,036	433,819
惠州富茂	161,500	351,500
津南新城	560,621	60,607
瀋陽富力會餐飲服務有限公司	286	286
廣州南沙經濟技術開發區森華木業有限公司（「森華木業」）（附註a）	-	234,845
廣州市森華房地產有限公司（「森華房地產」）（附註a）	234,845	-
瀋陽億隆	236,545	103,490
	1,361,359	1,269,600
— 交易結餘		
瀋陽億隆	107,014	96,754
	107,014	96,754
聯營公司		
— 非交易結餘		
廣州利合	839,377	1,139,377
北京粵商	2,000	2,000
北京富盛利	-	1,271
	841,377	1,142,648
	2,309,750	2,509,002
應付：		
共同控制實體		
— 非交易結餘		
上海悅城	312,000	351,892
漢斯上海	448,364	457,164
	760,364	809,056
聯營公司		
— 非交易結餘		
盛安創富（附註14 (d) (ii)）	-	3,992
超力混凝土	1,680	-
	1,680	-
— 交易結餘		
超力混凝土	45,264	66,298
	45,264	66,298
	46,944	70,290
	807,308	879,346

- (a) 於二零一二年三月，本集團出售持有的森華木業的股權並與其他股東共同設立森華房地產。於二零一一年十二月三十一日本集團應收森華木業的餘額轉移到森華房地產。
- (b) 與關連方之非交易性結餘為免息，無抵押及無還款條款。與關連方之交易性結餘為免息，無抵押及根據合同條款結算。

25. 結算日後事項

擬派發中期股息詳情於附註 20 列示。