

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，概不會就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)

## 二零一三年中期業績公告

### 財務摘要

- 截至 2013 年 6 月 30 日止六個月營業額為人民幣 101.9 億元，同比增加 21%。
- 本公司所有者應佔盈利增加 11% 至人民幣 14.5 億元。
- 核心業務物業發展毛利率為 38%，純利為人民幣 12.6 億元，同比增加 35%。
- 於 2013 年 6 月 30 日持有現金人民幣 193 億元。
- 淨負債比率為 100.9%。
- 平均銀行借款利率於期內為 6.6%。
- 每股盈利為人民幣 0.4538 元，多於去年同期可比每股盈利人民幣 0.4077 元。
- 中期股息每股人民幣 0.12 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」）截至二零一三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

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

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

## 業務回顧

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

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

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

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

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

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

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

## 展望

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

## 財務回顧

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

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

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

按各地區營業額的明細表：

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

- 銷售成本包括土地及建築成本、資本化利息及銷售稅。於本期間，土地及建築成本佔本集團總成本 87%，而上期則佔 83%。就每平方米的成本而言，土地及建築成本由上期的人民幣 6,400 元下降至人民幣 5,000 元。該下降的主要原因為期內較大部分營業額來自交付剛性需求型物業和建築或土地成本較低的二、三線城市物業。計入期內銷售成本的資本化利息達人民幣 1.92 億元，佔總成本約 3.4%，較上期的人民幣 2.53 億元及 6.2% 有所下降。資本化利息佔銷售物業營業額的百分比由 3.4% 下降至 2.1%。銷售成本亦包括人民幣 5.42 億元營業稅，佔成本 9.7%。
- 期內整體毛利為 38.2%，而二零一二年同期則為 44.2%。這變動的其中一個原因是期內項目的毛利率較平均，沒有利潤率特高(如富力盈盛廣場等珠江新城項目) 且於上期佔本集團營業額 17% 的項目。與上期可以直接比較的項目，毛利率一般都因售價較低而輕微下降，但亦有例外。富力金港城的營業額高於所有其他項目，且其毛利率因售價較高而上升 18%。
- 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。
- 期內銷售及行政開支增加 24% 或人民幣 1.70 億元，至人民幣 8.68 億元。鑒於本年度合約銷售目標較二零一二年實際合約銷售增長 23%，增幅實與銷售增長一致。另外，銷售及行政開支佔營業額的百分比與上期的 9.5% 相約，維持平穩於 9.6%。該兩方面均表明本集團有效控制銷售及行政開支。

6. 融資成本增加 28%至人民幣 9.28 億元（二零一二年上半年：人民幣 7.26 億元），為期內發生的利息開支減去資本化開發成本的金額。期內利息開支總額增加人民幣 4.79 億元至人民幣 18.0 億元，相等於增加 36%。對利息開支造成主要影響的是借款總額。期內平均未償還借款由人民幣 309 億元增加 37%至約人民幣 424 億元。利息開支中，期內資本化金額為人民幣 8.75 億元（二零一二年上半年：人民幣 5.97 億元）。連同期內銷售成本中所含先前已資本化的利息人民幣 1.92 億元（二零一二年上半年：人民幣 2.53 億元），計入本期業績的利息成本總額因此達人民幣 11.2 億元（二零一二年上半年：人民幣 9.78 億元）。
7. 應佔合營公司業績主要來自本集團於廣州獵德村項目的 33.3%權益。該項目於期內開始交付已售物業 44,000 平方米，並產生溢利淨額，其中本集團分佔人民幣 2.13 億元。
8. 土地增值稅人民幣 4.50 億元（二零一二年上半年：人民幣 6.30 億元）及企業所得稅人民幣 5.25 億元使本集團期內的所得稅開支總額達人民幣 9.75 億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一二年同期的 8.5%減少至 5.0%。大幅減少是因為期內貢獻營業額的項目總體上保持更加均衡的毛利率，而並無產生不成比例的大額土地增值稅。實際企業所得稅率為 29%（二零一二年上半年：34%）。
9. 本集團期內整體純利率為 14.4%，而上期為 15.4%。雖然物業發展核心業務純利率有所增加，但投資物業公平值盈利較小、酒店營運及“其他業務分部”虧損增加，共同導致純利率減少。

## 其他資訊

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一三年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司及其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」）。截至二零一三年六月三十日止六個月內，本公司已對全體董事作出特別查詢，而彼等確認已遵守標準守則所載之規定準則。

### 遵守「企業管治常規守則」

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

### 審核委員會

本公司按上市規則附錄 14 的規定成立審核委員會。董事會授權審核委員會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二零一三年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第 2410 號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》，審閱截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料。

## 股息及截止過戶日期

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

本公司將於二零一三年九月十三日（星期五）至二零一三年九月十九日（星期四）（包括首尾兩天）期間暫停辦理H股股份登記手續，凡已購買本公司股票之人士，為確保享有收取中期股息的權利，請將購入的股票連同過戶文件於二零一三年九月十二日（星期四）下午四時半前送達本公司股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 室，辦理登記。

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

二零一三年八月二十一日，即宣派中期股息當日前一星期內，中國人民銀行宣佈的人民幣兌港幣匯率的平均收市價為人民幣 0.795558 元兌港幣 1.00 元。因此，每股H股的中期股息為港幣 0.150837 元。

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

- 本公司將根據於股權登記日H股股東名冊登記的地址確認H股個人股東的戶籍國。
- 若H股個人股東屬香港或澳門居民或其戶籍國已與中國訂立規定股息稅率為10% 或以下的稅務協定，本公司將代該H股個人股東按股息稅率10% 預扣及支付中國個人所得稅。

- 其他H股個人股東，本公司將按照相關稅務條例和協定所訂定的股息稅率，預扣及代該H股個人股東支付中期股息的中國個人所得稅。

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

## 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，二零一三年八月二十一日

*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、戴達先生和黎明先生。*

\* 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 二零一三年 六月三十日	經審核 二零一二年 十二月三十一日
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		1,090,490	850,398
物業、機器及設備		5,723,182	5,489,200
投資物業		13,777,270	13,347,220
無形資產		908,499	897,797
合營企業投資		3,920,740	3,795,093
聯營公司投資		152,810	179,843
遞延所得稅資產		2,735,315	2,696,531
可供出售金融資產		246,500	224,000
貿易和其他應收款及預付款	5	1,586,469	1,624,219
		<u>30,141,275</u>	<u>29,104,301</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		46,527,286	39,427,395
已落成待售物業		7,984,706	7,964,288
存貨		262,974	305,812
貿易和其他應收款及預付款	5	9,485,231	7,609,054
預付稅款		2,019,445	1,314,646
受限制現金		6,137,793	5,835,622
現金		13,122,999	7,026,092
		<u>85,540,434</u>	<u>69,482,909</u>
<b>總資產</b>		<u>115,681,709</u>	<u>98,587,210</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔股本及儲備</b>			
股本		805,592	805,592
其他儲備		4,351,603	4,351,603
股份獎勵計劃持有股份		(167,364)	(167,364)
保留盈利			
— 擬派股息	11	383,324	1,597,184
— 其他		20,945,118	19,878,940
		<u>26,318,273</u>	<u>26,465,955</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>376,302</u>	<u>363,919</u>
<b>總權益</b>		<u>26,694,575</u>	<u>26,829,874</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		36,416,902	28,419,956
長期應付款		791,048	-
遞延所得稅負債		2,872,345	2,780,705
		<u>40,080,295</u>	<u>31,200,661</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	6	13,098,083	12,679,479
應付股息		1,103,554	-
出售物業已收按金		18,521,195	13,165,205
當期所得稅負債		6,784,342	7,499,685
短期借款		1,358,000	1,432,052
長期借款當期部份		8,041,665	5,780,254
		<u>48,906,839</u>	<u>40,556,675</u>
<b>總負債</b>		<u>88,987,134</u>	<u>71,757,336</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>115,681,709</u>	<u>98,587,210</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>36,633,595</u>	<u>28,926,234</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>66,774,870</u>	<u>58,030,535</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	
		二零一三年	二零一二年
營業額	4	10,190,635	8,440,258
銷售成本		(6,499,791)	(4,888,316)
<b>毛利</b>		<b>3,690,844</b>	<b>3,551,942</b>
其他收益－淨額	7	512,645	649,910
銷售開支		(238,941)	(157,651)
行政開支		(760,538)	(677,558)
其他經營收入／(開支)		50,712	(5,409)
<b>經營溢利</b>	8	<b>3,254,722</b>	<b>3,361,234</b>
融資成本	9	(927,838)	(725,736)
應佔合營企業業績		216,858	(27,256)
應佔聯營公司業績		(30,613)	(52,526)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>2,513,129</b>	<b>2,555,716</b>
所得稅	10	(1,050,744)	(1,256,136)
<b>期間盈利</b>		<b>1,462,385</b>	<b>1,299,580</b>
<b>應佔：</b>			
－本公司所有者		1,449,502	1,302,274
－非控制性權益		12,883	(2,694)
		<b>1,462,385</b>	<b>1,299,580</b>
<b>本公司所有者應佔盈利的每股基本 及攤薄盈利（以每股人民幣元計）</b>		<b>0.4538</b>	<b>0.4077</b>

		未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一三年	二零一二年
<b>股息</b>	11	<b>383,324</b>	<b>319,437</b>

(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	
	二零一三年	二零一二年
期間盈利	1,462,385	1,299,580
其他全面收入	-	-
期間全面收入總額	1,462,385	1,299,580
應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	1,449,502	1,302,274
— 非控制性權益	12,883	(2,694)
	1,462,385	1,299,580

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

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

(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二零一三年八月二十一日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

### 2. 編製基準

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

### 3. 會計政策

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

#### (a) 本集團採納的新訂和已修改準則

以下新訂和已修改的準則必須在二零一三年一月一日開始的財務年度首次採用。

- 香港會計準則 1 (修改)「財務報表的呈報」，此修改的主要變動為規定主體將在「其他綜合收益」中呈報的項目，按此等項目其後是否有機會重分類至損益（重分類調整）而組合起來。此修改並無針對那些項目是在其他綜合收益中呈報。
- 香港財務報告準則10「合併財務報表」，此新準則界定控制的原則並確立控制權為合併的基準。列明如何應用控制權原則以確定某一投資者是否控制某一被投資公司從而該投資者必須合併該被投資公司。這準則亦列載編製合併財務報表的會計規定。
- 香港會計準則 27 (於二零一一年修改)「獨立財務報表」，此修改的控制權條文已包括在新的香港財務報告準則10。
- 香港財務報告準則11「合營安排」，對合營安排有更實質的反映，集中針對合營安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例併法入賬。
- 香港會計準則 28 (於二零一一年修改)「聯營和合營」，在香港財務報告準則11發佈後，此修改包括有關將合營和聯營按權益法入賬的規定。
- 香港財務報告準則12「在其他主體權益的披露」，此新準則包括在其他主體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別目的工具和其他資產負債表外工具。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3. 會計政策(續)

#### (a) 本集團採納的新訂和已修改準則(續)

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

除披露外，採用新訂和已修改的準則及年度改進對本集團的財務報表無重要影響。

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

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

#### (c) 本中期間使用的平均收入稅稅率將適用於預計全年應稅盈利。

### 4. 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。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

報告予執行董事的截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月期間的分部資料如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
<b>截至二零一三年</b>					
六月三十日止六個月					
分部營業額	9,015,968	364,820	439,288	426,724	10,246,800
分部間營業額	-	(26,270)	(27,391)	(2,504)	(56,165)
<b>營業額 (來自外部客戶)</b>	<b>9,015,968</b>	<b>338,550</b>	<b>411,897</b>	<b>424,220</b>	<b>10,190,635</b>
<b>期間盈利 / (虧損)</b>	<b>1,255,688</b>	<b>461,730</b>	<b>(111,623)</b>	<b>(143,410)</b>	<b>1,462,385</b>
融資成本	(665,965)	(76,625)	(123,419)	(61,829)	(927,838)
應佔合營企業業績	216,858	-	-	-	216,858
應佔聯營公司業績	(28,901)	-	-	(1,712)	(30,613)
所得稅	(979,346)	(153,891)	37,207	45,286	(1,050,744)
折舊及攤銷	(73,315)	-	(79,584)	(17,028)	(169,927)
銷售物業所出售商譽	(8,362)	-	-	-	(8,362)
減值虧損 (撥備) / 回撥	(2,073)	-	74	(1,184)	(3,183)
投資物業公平值盈利	-	430,627	-	-	430,627
<b>截至二零一二年</b>					
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)
<b>營業額 (來自外部客戶)</b>	<b>7,366,731</b>	<b>291,552</b>	<b>386,118</b>	<b>395,857</b>	<b>8,440,258</b>
<b>期間盈利 / (虧損)</b>	<b>931,899</b>	<b>533,737</b>	<b>(69,380)</b>	<b>(96,676)</b>	<b>1,299,580</b>
融資成本	(502,389)	(108,391)	(83,725)	(31,231)	(725,736)
應佔合營企業業績	(27,256)	-	-	-	(27,256)
應佔聯營公司業績	(52,551)	-	-	25	(52,526)
所得稅	(1,114,923)	(175,735)	23,126	11,396	(1,256,136)
折舊及攤銷	(61,775)	-	(65,941)	(10,238)	(137,954)
減值虧損撥備	(1,144)	-	(219)	(658)	(2,021)
投資物業公平值盈利	-	574,413	-	-	574,413

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

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

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

調詳至總資產的可報告分部資產如下：

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

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

本集團持有的付息負債不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

調詳至總負債的可報告分部負債如下：

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 5. 貿易和其他應收款及預付款

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

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。

貿易應收款於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日的賬齡分析如下：

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 6. 預提費用及其他應付款

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

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

## 7. 其他收益－淨額

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 8. 經營溢利

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

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

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

## 9. 融資成本

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

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

## 10. 所得稅

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**(a) 香港利得稅**

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

**(b) 中國企業所得稅**

中國的企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

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

**11. 股息**

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

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

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