

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)

## 二零一五年中期業績公告

### 財務摘要

- 截至二零一五年六月三十日止六個月營業額為人民幣 127.2 億元，同比增加 29%。
- 本集團盈利增加 7% 至人民幣 17.0 億元。
- 物業發展毛利率為 31%，純利為人民幣 12.2 億元，同比增加 55%。
- 平均銀行借款利率於期內為 6.8%。
- 中期息每股人民幣 0.3 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」）截至二零一五年六月三十日止六個月期間未經審核簡明綜合業績。附錄於本公告後面部份的簡明綜合中期業績報告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

截至二零一五年六月三十日止六個月，本集團總營業額為人民幣 127.2 億元，純利較去年同期增長 7%，至人民幣 17.0 億元。

期內，本集團核心業務物業發展的營業額及盈利分別增加 33%及 55%至人民幣 111.1 億元及人民幣 12.2 億元，主要是由於交付的面積增加 53%至 1,249,100 平方米，毛利率維持良好水平。期內本集團完成之可售面積共 1,004,000 平方米，相當於全年計劃完成面積約 25%。物業投資收入為人民幣 3.87 億元。而純利為人民幣 7.51 億元，當中主要來自物業重估收益。本集團的另一主要業務分部為酒店營運，較去年同期取得穩定增長。酒店收入增加 11%，息稅折舊攤銷前利潤（EBITDA）達人民幣 1.26 億元。董事會決議宣派中期股息每股人民幣 0.3 元。

## 業務回顧

國內房地產市場經歷一段停滯時期後，在今年年中開始逐步好轉。這明顯是由於政策和監管的正面發展，進一步鞏固了市場的基石。調控政策在上半年得以逐步放寬，政府訂下的目標是要建立一套依靠市場機制而去行政化的監管制度，以取得長遠效益。二零一五年三月三十日頒佈了兩項關鍵指令，包括由中國人民銀行、住房城鄉建設部及中國銀行業監督管理委員會共同發佈的《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》，以及由財政部和國家稅務總局共同發佈的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》（統稱為「330 新政」）。新政策主要為改善型需求的購房者提供購買普通自住房的優惠貸款條件。此類購房者若購買第二套住房貸款的最低首次付款比例，由之前的 60%降至 40%。此外，使用住房公積金貸款購買首套住房的最低首次付款比例為 20%；已擁有一套住房並已結清貸款而購買第二套住房者，最低首次付款比例為 30%。新政策的另一項重要舉措為購買兩年以上的二手住房交易免徵營業稅。政府推出這些政策措施的目標是為了支援主流住房需求，促進房地產市場走上穩定、健康的長遠發展之路。除政策上的改變以外，某些市場因素包括城鎮化的持續以及改善型需求的增長也在逐步推動著這些改變。以上的因素各自發揮了重要的作用，讓房地產市場走出低迷。在這些市場條件下，加上政府在上半年已三次下調貸款利率，令整體財政環境更為寬鬆，房地產總交易量較去年同期出現增長，靠近年中的增長幅度更為顯著。毫無疑問，這是房地產市場開始復蘇的跡象。

然而，隨著近期中地股市和中國宏觀經濟環境的波動，本集團已決定將二零一五年合約銷售目標略作調整，由 600 億元稍降至約 550 億元或與二零一四年持平。本集團上半年的銷售業績符合預期，亦是我們的業務發展計劃以內。期內，本集團的協議銷售額達到人民幣 207 億元，完成全年目標的三分之一，但銷售數據分析顯示，物業銷售的質量以及潛在銷售趨勢的表現實在令人鼓舞。當中值得注意的是，本集團在眾多近期進入的城市包括在大都會上海虹橋、梅州、福州和包頭，以及在中國以外地區包括馬來西亞柔佛均取得優秀業績。本集團於二零一四年在這些城市閃亮登場，各個城市的首推項目銷售成績卓越，而且到目前為止仍然持續，進一步證明我們在正確的市場推出了合適的產品。在成功開拓新市場的同時，也能夠在原有市場上保持競爭優勢，是確保本集團實現可持續發展的首要條件。回顧期內，另一個銷售重點體現在售價方面。本集團旗下的項目售價普遍穩定。一線城市項目的售價也明顯恢復。上半年，北京、天津和廣州多個大型項目的平均售價均達到或超於去年的水平。而且，本集團於回顧期內出售的新項目（包括擴建現有項目）較去年同期為少，但足以支持總協議銷售額的提升。二零一五年，本集團計劃推出十二個全新項目，預計銷售貨量達到人民幣 194 億元。本集團在上半年只推出了當中的三個項目，其推出銷售貨量為人民幣 20 億元。基於以上的銷售情況，本集團對期內的協議銷售業績感到滿意，反映出本集團將有望實現全年經調整後的協議銷售目標。

協議銷售額並非衡量我們業績的唯一方法；然而，這是最易於追蹤公司業績的指標，也有助於了解我們在庫存規劃、在建和土地儲備等各方面的執行效力。本集團於回顧期內完成總建築面積 124 萬平方米，於回顧期末，各項在建中項目的總建築面積為 1,290 萬平方米。所有項目均按計劃開發當中。對房地產開發商而言，優質土地儲備的重要性不言而喻。具備優質且充足的土地儲備，對維持本集團的長遠競爭力及持續增長至關重要。回顧期內，我們的土地收購活動較少，在四個城市共收購了四個地塊，總金額為人民幣 14 億元。二零一四年，我們放慢了土地收購步伐，這是繼我們在前期以進取的手段買地以後，趨於理性化的一步。我們的土地儲備總建築面積已達 4,030 萬平方米。以預測銷售價值計，這些土地儲備平均分佈於一線、二線和三線、以及海外共二十八個城市。我們堅信，我們多年以來細心積累的這些土地將為我們帶來穩健的競爭優勢，保障我們的盈利能力。我們認為，這些土地儲備符合本集團的市場定位，並帶來深層次的價值。

除了物業發展及銷售作為核心業務以外，本集團還擁有投資物業組合，帶來穩定的現金流，有利於提升長遠資產及資本價值。我們一直採取穩健、有序的步伐拓展投資物業組合。今年年初，我們的投資物業組合包括兩棟甲級辦公大樓、兩個購物中心和八個酒店項目。回顧期內，有兩間新酒店開業，名為廣州富力空港假日酒店及太原富力鉅爾曼大酒店。今年稍後，我們將新增兩個購物中心，分別是廣州富力海珠城和天津富力廣場。這兩個項目現正處於招租階段，客戶反應熱烈。而且，這兩個購物中心具備了三重意義。第一，兩個購物中心是繼二零一零年年底成都天匯購物中心開業至今五年以來首度推出的全新項目。同時，也標誌著本集團打造富力品牌連鎖購物中心的長遠目標邁進了新的一步。第二，新購物中心採用了全新的營運理念，我們在不斷完善北京富力廣場的過程中汲取經驗，在吸引購物人士之餘，將其打造成理想的休閒去處。新的營運理念包括增加食肆比例，設立現代化影院和增加娛樂設施等。第三，新購物中心由本集團的專門團隊負責開發，團隊成員均接受過內部訓練，不僅體現出我們本身的團隊實力，也顯示我們已經準備好有系統地開拓此業務。廣州富力海珠城和天津富力廣場座落於一線城市，位置便利，為購物中心的理想地段。未來這類地段將愈趨罕有，這些購物中心將會成為本集團投資物業組合內的重要組成部分。與此同時，本集團旗下出租商業辦公大樓和酒店項目的表現也令人滿意。儘管整體經濟發展放緩，個別市場表現未見驚喜，但本集團整體投資物業的收益和盈利能力仍能維持穩定。

建立高效的資本結構、擁有充足的融資渠道，是本集團成功執行業務計劃、實現持續及穩健增長的關鍵。為此，本集團在今年年初至今已通過多項重要措施，以鞏固其市場地位。作為一家於中國註冊的公司，要擴大我們的資本基礎，其中一種做法就是在 A 股上市。近年，獲批在 A 股上市的可行性隨著現行監管和市場形勢而產生變化。根據最新政策變化所見，目前 A 股上市的審批程序更傾向於市場導向的模式。有見及此，本集團再次積極尋求 A 股上市方案，並已在二零一五年八月重獲股東授權。若能成功在 A 股上市，將有利於優化我們的資本結構。儘管上市程序涉及眾多因素，過程需時，我們定會全力加快申請步伐。回顧期內的另一重要舉措在於債務方面。二零一四年十月份，一筆人民幣 55 億元境內公司債券到期後，公司並無即時進行再融資，而是耐心等待最佳時機和最佳條件以作出部署。二零一五年七月，本集團以非常優惠的年利率 4.95% 發行人民幣 65 億元五年期境內公司債券，為本集團的總借貸成本帶來了積極作用。為了充分利用目前境內公司債券市場上極具吸引力的利率，我們已獲股東批准，在適當時候進一步發行多達人民幣 130 億元的境內公司債券。

## 展望

我們預期，上半年的監管與市場趨勢將延續到下半年。基於目前的宏觀市場環境以及本集團計劃實施的營銷策略，我們對於實現全年協議銷售目標充滿信心。我們的營銷策略將側重於目前市場上最具潛力的產品上，即剛性需求型住房、改善型住房和經濟型低密度住房。我們將持續觀察市場信息，不斷調整我們的產品組合結構。今年下半年，本集團將在中國及海外共二十四個城市銷售六十個項目；當中九個屬於全新項目。我們將以穩健的節奏推售項目，以充分把握政策發展所帶來的契機。此外，我們將維持穩定、合理的產品定價策略，同時保持充分的靈活性，在適當時機降價，消化庫存。除銷售活動以外，我們將秉承持續、有效的策略，繼續積極參與其他業務活動。總括而言，我們對於今年的展望保持謹慎樂觀的態度，期望明年也能實現健康的增長。

## 財務回顧

截至二零一五年六月三十日的六個月止，集團純利由去年同期的人民幣15.8億元增加到人民幣17.0億元。集團核心業務物業發展當期交付了1,249,100平方米的可售面積，純利與去年同期相比增加55%，為人民幣12.2億元，佔集團純利總額的72%。物業投資的盈利（不包含公允價值盈利）減少了人民幣4,400萬元至人民幣1.61億元，當期公允價值盈利達人民幣7.87億元。由於毛利率改善及財務費用減少，酒店運營的淨虧損減少至人民幣7,000萬元。

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

1. 營業額由二零一四年同期的人民幣83.7億元增加33%至人民幣111.1億元。截至二零一五年六月三十日的六個月止，集團分別在十六個城市完成與交付物業。售出可售面積從814,500平方米上升了53%至1,249,100平方米，總體平均售價減少14%，從每平方米人民幣10,300元減少至人民幣8,900元。平均售價下降主要是由於當期銷售組合中包括多一些非一線城市及來自低收入住宅物業的營業額比例較高。三大項目－天津富力津門湖、哈爾濱江灣新城及北京富力尚悅居，其各自的營業額均約為人民幣10億元，合併營業額高達人民幣30億元，佔營業總額的27%，平均售價從每平方米人民幣10,700元到人民幣33,000元不等。就當期各個城市的營業額分佈而言，與二零一四年同期相比增加四個城市，而北京繼續成為在營業總額中佔最大比重的城市。北京的營業額達人民幣25.2億元，佔營業總額的23%，主要來源於北京富力尚悅居、北京富力城及北京富力新城。

天津營業額排名第二，由於期內天津富力津門湖大規模交付，營業額增加至人民幣16.5億元，相當於營業總額的15%。太原營業額首次排名第三，期內營業額達人民幣14.7億元。與去年同期前三位佔營業總額60%的城市（北京、南京和天津）相比，當期排名前三的城市，北京、天津和太原的合併營業額佔營業總額的51%。當期其餘49%的營業額來自集團開發項目所在的其它十三個城市，其中營業額較主要的有廣州、哈爾濱和海南，分別各約佔總營業額的10%到8%。

按各地區營業額的明細表：

地區	營業額 (人民幣百萬元)	已售面積約數 (平方米)	平均售價 (人民幣/平方米)
北京	2,523	177,900	14,200
天津	1,645	62,500	26,300
太原	1,469	301,300	4,900
廣州	1,117	154,400	7,200
哈爾濱	1,026	55,500	18,500
海南	931	63,800	14,600
重慶	660	140,600	4,700
成都	342	68,600	5,000
梅州	337	69,000	4,900
惠州	298	51,400	5,800
西安	277	42,700	6,500
瀋陽	260	37,500	6,900
上海	93	9,900	9,300
杭州	76	4,600	16,600
大同	34	8,200	4,100
無錫	18	1,200	14,700
<b>合計</b>	<b>11,106</b>	<b>1,249,100</b>	<b>8,900</b>

2. 銷售成本由土地及建築成本、資本化利息及營業稅組成。與去年同期的85%相比，當期土地及建築成本佔集團總成本的84%。每平方米土地及建築成本由去年同期的人民幣5,630元減少至人民幣5,140元。這一下降的主要原因是，與去年同期相比，當期營業總額較大部分來自交付土地及建築成本相對較低的低收入住宅物業。計入當期銷售成本中的資本化利息總計人民幣5.12億元，約佔總成本的6.7%，與去年同期的人民幣3.14億元和5.8%相比有所上升。資本化利息在營業額中所佔的百分比從3.7%上升至4.6%。銷售成本還包括人民幣6.77億元營業稅，佔成本的8.9%。

3. 與二零一四年同期的35.5%相比，當期總體毛利率為31.5%。此轉變一方面由於低收入住宅物業毛利率較低。另一方面，乃由於期內已竣工及交付物業的四個新城市，在銷售初期一般都會以輕微較低售價出售，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，兩個項目毛利率持平及八個項目毛利率下降。期內營業額最高的項目天津富力津門湖的毛利率較去年同期上升8%。
4. 其他收益主要來自隨平均現金餘額的下降而減少的利息收入。
5. 當期銷售和管理費用增加了8%或人民幣9,900萬元至人民幣13.33億元。這增加符合更多城市的銷售和營銷活動。銷售和管理費用佔營業額的百分比從14.7%減少到12.0%，這是由於更佳的成本控制。在開支相對穩定，而營業額在下半年會增加的情況下，銷售和管理費佔營業額的百分比將趨於正常化。
6. 融資成本減少了30%至人民幣5.12億元（二零一四年上半年：人民幣7.32億元），為期內發生的利息開支減去資本化至開發成本中的部分的金額。期內利息開支總額減少人民幣8,400萬元至人民幣28.1億元，相當於3%的減幅。此減幅與同期平均未償還借款大致成比例，該未償還借款從人民幣698億元減少了2%至約人民幣685億元。在利息開支中，當期資本化金額為人民幣25.1億元（二零一四年上半年：人民幣22.3億元）。連同期內銷售成本中所含之前已資本化的利息人民幣5.12億元（二零一四年上半年：人民幣3.14億元），計入當期業績中的利息成本總額達人民幣10.2億元（二零一四年上半年：人民幣10.5億元）。
7. 應佔聯營公司業績主要來自集團在廣州亞運城項目中20%的權益。應佔合營企業業績主要來自集團在廣州獵德村項目中33.34%，上海新江灣城項目中50%及天津津南新城項目中25%的權益。上述四個項目的當期營業額合計人民幣38億元。

8. 土地增值稅人民幣5.43億元（二零一四年上半年：人民幣3.25億元）及企業所得稅人民幣4.98億元使期內集團所得稅開支總額達人民幣10.4億元。土地增值稅在營業額中所佔的百分比由二零一四年同期的3.9%升至4.9%。該升幅主要來自期內毛利率較高的兩個項目，儘管期內整體的毛利率有所下降。實際的企業所得稅稅率為29%（二零一四年上半年：31%）。
9. 集團當期純利率為13.4%，去年同期為16.1%。雖然核心業務物業發展純利率由於期內應佔合營企業業績增加而增至11.0%，但投資物業公平值盈利較少導致純利率減少。

## 其他資訊

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一五年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司於期內概無購買、贖回或出售本公司的上市證券。

### 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」）。截至二零一五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「企業管治守則及企業管治報告」

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。截至二零一五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。

### 審核委員會

本公司按上市規則附錄 14 的規定成立審核委員會。董事會授權審核委員會介入一切與評核財務報表有關的事宜，並就對外部審計師與公司的關係、本公司的財務報告書、內部控制和風險管理系統提出建議和意見。審核委員會與外部審計師對公司所採用的會計政策並無任何不同意見。



審核委員會由本公司獨立非執行董事黎明先生（審核委員會主席）及鄭爾城先生，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二零一五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》，審閱截至二零一五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二零一五年六月三十日止六個月的中期股息（「中期股息」）每股人民幣0.3元予二零一五年九月二十四日（「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。中期股息將於二零一五年十月八日派發。

本公司將於二零一五年九月十八日（星期五）至二零一五年九月二十四日（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二零一五年九月十七日（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17M樓，辦理登記。

根據本公司章程細則第175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。

二零一五年八月二十日，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0.82506元兌港幣1.00元。因此，每股H股的中期股息為港幣0.363609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，以待於二零一五年十月八日支付予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，二零一五年八月二十日

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；獨立非執行董事為黎明先生、鄭爾城先生和吳又華先生。

\* 僅供識別

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零一五年 六月三十日	經審核 二零一四年 十二月三十一日
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		1,192,510	1,198,045
物業、機器及設備		8,151,776	7,495,641
投資物業		18,855,190	18,047,632
無形資產		1,042,089	977,958
合營企業投資		4,871,286	4,617,519
聯營公司投資		82,679	86,213
遞延所得稅資產		3,052,103	2,927,764
可供出售金融資產		545,570	535,477
貿易和其他應收款及預付款	5	4,486,243	3,772,884
		<u>42,279,446</u>	<u>39,659,133</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		84,766,069	81,327,691
已落成待售物業		18,251,595	17,222,116
存貨		425,515	358,831
貿易和其他應收款及預付款	5	10,627,638	10,890,728
預付稅款		3,502,937	2,551,852
受限制現金		5,958,972	6,339,497
現金及現金等價物		11,988,489	13,490,425
		<u>135,521,215</u>	<u>132,181,140</u>
<b>總資產</b>		<u>177,800,661</u>	<u>171,840,273</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		4,562,081	4,538,822
股份獎勵計劃持有股份		(106,004)	(128,711)
保留盈利			
— 擬派股息	11	961,430	-
— 其他		30,814,608	30,749,658
		<u>37,037,707</u>	<u>35,965,361</u>
<b>永久性資本工具</b>		10,004,384	15,648,416
<b>非控制性權益</b>		<u>528,783</u>	<u>531,785</u>
<b>總權益</b>		<u>47,570,874</u>	<u>52,145,562</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		46,828,926	45,553,602
預提費用及其他應付款		-	171,222
遞延所得稅負債		3,625,507	3,278,908
		<u>50,454,433</u>	<u>49,003,732</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	6	17,244,345	19,270,956
出售物業已收按金		25,448,220	19,225,725
當期所得稅負債		9,145,004	10,089,230
短期借款		4,358,096	3,085,000
長期借款當期部份		23,579,689	19,020,068
		<u>79,775,354</u>	<u>70,690,979</u>
<b>總負債</b>		<u>130,229,787</u>	<u>119,694,711</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>177,800,661</u>	<u>171,840,273</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>55,745,861</u>	<u>61,490,161</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>98,025,307</u>	<u>101,149,294</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合損益表

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零一五年	二零一四年
營業額	4	12,719,140	9,822,432
銷售成本		(8,971,554)	(6,490,438)
<b>毛利</b>		<b>3,747,586</b>	<b>3,331,994</b>
其他收益—淨額	7	862,235	1,287,079
銷售開支		(370,000)	(344,586)
行政開支		(1,122,997)	(1,058,157)
其他經營收入		37,750	83,141
<b>經營溢利</b>	8	<b>3,154,574</b>	<b>3,299,471</b>
融資成本	9	(511,925)	(731,762)
應佔合營企業業績		254,564	14,961
應佔聯營公司業績		(5,100)	(14,614)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>2,892,113</b>	<b>2,568,056</b>
所得稅	10	(1,191,481)	(983,825)
<b>期間盈利</b>		<b>1,700,632</b>	<b>1,584,231</b>
<b>應佔盈利／（虧損）：</b>			
—本公司所有者		1,026,380	1,068,046
—永久性資本工具持有者		677,368	522,377
—非控制性權益		(3,116)	(6,192)
		<b>1,700,632</b>	<b>1,584,231</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>0.3186</b>	<b>0.3336</b>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合全面收入表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
期間盈利	1,700,632	1,584,231
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盈利	7,570	-
—貨幣折算差額	8,607	(544)
期間全面收入總額	1,716,809	1,583,687
應佔全面收入／(虧損)總額：		
—本公司所有者	1,042,443	1,067,502
—永久性資本工具持有者	677,368	522,377
—非控制性權益	(3,002)	(6,192)
	1,716,809	1,583,687

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合權益變動表

	未經審核							
	本公司所有者應佔					永久性 資本工具	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 全面收入總額	-	-	16,063	1,026,380	1,042,443	677,368	(3,002)	1,716,809
<b>與所有者的交易</b>								
出售股份獎勵計劃股份	-	22,707	7,196	-	29,903	-	-	29,903
贖回永久性資本工具	-	-	-	-	-	(5,625,000)	-	(5,625,000)
分配予永久性資本工具持有 者	-	-	-	-	-	(696,400)	-	(696,400)
<b>與所有者的交易總額</b>	-	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
二零一四年一月一日結餘	805,592	(172,563)	4,344,253	27,129,554	32,106,836	1,000,000	375,207	33,482,043
截至二零一四年六月三十日 全面收入總額	-	-	(544)	1,068,046	1,067,502	522,377	(6,192)	1,583,687
<b>與所有者的交易</b>								
減少一附屬公司的所有者權 益但控制權並無變動	-	-	-	-	-	-	200,277	200,277
股息	-	-	-	(1,600,499)	(1,600,499)	-	-	(1,600,499)
出售股份獎勵計劃股份	-	43,852	11,307	-	55,159	-	-	55,159
發行永久性資本工具	-	-	-	-	-	14,543,912	-	14,543,912
分配予永久性資本工具持有 者	-	-	-	-	-	(422,508)	-	(422,508)
<b>與所有者的交易總額</b>	-	43,852	11,307	(1,600,499)	(1,545,340)	14,121,404	200,277	12,776,341
二零一四年六月三十日結餘	805,592	(128,711)	4,355,016	26,597,101	31,628,998	15,643,781	569,292	47,842,071

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合財務資料的附註

### 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（「中期財務資料」）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經由董事會在二零一五年八月二十日批准刊發。

### 2. 編製基準

截至二零一五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二零一四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二零一四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。

以下新訂和已修改的準則必須在二零一五年一月一日開始的財務年度首次採用。

#### 準則／解釋

香港會計準則 19 (修改)  
二零一二年年度改進  
二零一三年年度改進

#### 主要修改

設定受益計劃  
二零一零年至二零一二年年報告週期  
二零一一年至二零一三年年報告週期

除披露外，採用以上新訂和已修改的準則及解釋對中期財務報表無重要影響。

### 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二零一五年及二零一四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>截至二零一五年</b>					
<b>六月三十日止六個月</b>					
分部營業額	11,056,150	412,884	582,187	689,596	12,740,817
分部間營業額	49,456	(26,314)	(14,129)	(30,690)	(21,677)
<b>營業額 (來自外部客戶)</b>	<b>11,105,606</b>	<b>386,570</b>	<b>568,058</b>	<b>658,906</b>	<b>12,719,140</b>
<b>期間盈利 / (虧損)</b>	<b>1,223,308</b>	<b>751,195</b>	<b>(69,835)</b>	<b>(204,036)</b>	<b>1,700,632</b>
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)
投資物業公允價值盈利	-	590,029	-	-	590,029

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
<b>截至二零一四年</b>					
<b>六月三十日止六個月</b>					
分部營業額	8,368,948	439,586	534,488	527,884	9,870,906
分部間營業額	-	(26,270)	(20,659)	(1,545)	(48,474)
<b>營業額 (來自外部客戶)</b>	<b>8,368,948</b>	<b>413,316</b>	<b>513,829</b>	<b>526,339</b>	<b>9,822,432</b>
<b>期間盈利 / (虧損)</b>	<b>787,884</b>	<b>1,084,469</b>	<b>(148,089)</b>	<b>(140,033)</b>	<b>1,584,231</b>
融資成本	(468,540)	(66,343)	(162,717)	(34,162)	(731,762)
應佔合營企業業績	14,961	-	-	-	14,961
應佔聯營公司業績	(14,306)	-	-	(308)	(14,614)
所得稅 (支出) / 貸記	(675,857)	(361,489)	49,363	4,158	(983,825)
折舊及攤銷	(135,958)	-	(82,280)	(26,777)	(245,015)
減值虧損 (撥備) / 回撥	(870)	(1,764)	134	(94)	(2,594)
投資物業公允價值盈利	-	879,648	-	-	879,648

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簡明綜合損益表內的計算方式一致。

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
<b>於二零一五年六月三十日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>147,897,478</b>	<b>18,855,190</b>	<b>6,391,974</b>	<b>1,058,346</b>	<b>174,202,988</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	4,871,286	-	-	-	4,871,286
聯營公司投資	31,949	-	-	50,730	82,679
增添非流動資產 (除金融工具及遞延所得稅資產)	469,812	76,773	269,955	79,885	896,425
<b>分部負債</b>	<b>41,699,977</b>	<b>-</b>	<b>277,823</b>	<b>714,765</b>	<b>42,692,565</b>
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>143,397,989</b>	<b>18,047,632</b>	<b>6,085,875</b>	<b>845,536</b>	<b>168,377,032</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	4,617,519	-	-	-	4,617,519
聯營公司投資	35,153	-	-	51,060	86,213
增添非流動資產 (除金融工具及遞延所得稅資產)	475,914	559,319	108,049	167,268	1,310,550
<b>分部負債</b>	<b>37,777,761</b>	<b>-</b>	<b>307,688</b>	<b>582,454</b>	<b>38,667,903</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	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
貿易應收款－淨額	4,030,073	4,823,718
其他應收款－淨額	5,353,830	4,717,407
預付款	1,722,610	1,373,880
應收合營企業款項	1,567,991	1,709,230
應收一聯營公司款項	2,439,377	2,039,377
總額	15,113,881	14,663,612
減：非流動部分	(4,486,243)	(3,772,884)
流動部分	10,627,638	10,890,728

本集團的貿易和其他應收款及預付款的賬面值均以人民幣結算。

貿易及其他應收款減去減值撥備的賬面值接近其公允價值。

於二零一五年六月三十日，貿易應收款主要來自物業銷售。來自物業銷售的貿易應收款按銷售協議規定的條款結算。

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
貿易應收款－流動部分	3,972,172	4,688,168
減：減值撥備	(1,818)	(1,818)
	3,970,354	4,686,350
貿易應收款－非流動部分	59,719	137,368
	4,030,073	4,823,718

貿易應收款－流動部分於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
0至90天	1,829,569	2,981,140
91至180天	501,742	272,507
181至365天	532,707	897,737
1年至2年	803,354	201,356
超過2年	304,800	335,428
	3,972,172	4,688,168

(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	
	二零一五年 六月三十日	二零一四年 十二月三十一日
應付合營企業款項 (附註(a))	1,889,655	1,801,864
建築應付款 (附註(b))	8,228,581	10,498,573
其他應付款及預提費用 (附註(c))	7,126,109	7,141,741
合計	17,244,345	19,442,178
減：非流動部份	-	(171,222)
流動部份	17,244,345	19,270,956

(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，暫收款及除所得稅外其它應付稅項。

(d) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公允價值接近。

## 7. 其他收益—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
投資物業公允價值盈利—淨額	786,705	1,172,864
出售物業、機器及設備盈利／(虧損)	1,186	(676)
出售投資物業虧損	(12,528)	-
利息收入	63,596	94,379
其他	23,276	20,512
	862,235	1,287,079

## 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	
	二零一五年	二零一四年
<b>貸記：</b>		
呆賬減值撥備	(27,653)	(21,139)
<b>支銷：</b>		
呆賬減值撥備	30,085	23,733

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 9. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
利息開支：		
— 銀行借款	1,296,058	1,125,092
— 公司債券	-	195,664
— 優先票據	560,392	622,173
— 其他借款	954,409	951,097
— 融資租賃負債	3,397	4,541
	2,814,256	2,898,567
淨匯兌虧損	209,215	58,986
減：融資成本資本化	(2,511,546)	(2,225,791)
	511,925	731,762

## 10. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	428,515	687,989
遞延所得稅	219,737	(29,452)
	648,252	658,537
當期中國土地增值稅	543,229	325,288
所得稅總額	1,191,481	983,825

## 11. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年	二零一四年
中期股息每股普通股人民幣0.3元（二零一四年：零）	966,710	-
減：股份獎勵計劃持有股份股息	(5,280)	-
	961,430	-

董事會建議不派發二零一四年的末期股息。

董事會建議派發截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.3元，合計為人民幣966,710,000元（截至二零一四年六月三十日止六個月：零），其中人民幣5,280,000元股息將用於派發予股份獎勵計劃（根據該計劃於二零一五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，將會於二零一五年十二月三十一日的股東權益中確認。