



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

股份代號：2777

中期報告 2010

* 僅供識別

公司資料

執行董事

李思廉
張力
周耀南
呂勁

非執行董事

張琳
李海倫

獨立非執行董事

黃開文
戴逢
黎明

監事

鳳向陽
梁英梅
鄭爾城

授權代表

李思廉
周藹華

公司秘書

周藹華

中國註冊辦事處

中國廣州珠江新城華廈路 10 號
富力中心
郵編 510623

中國主要營業地點

中國廣州珠江新城華廈路 10 號
富力中心 45-54 樓
郵編 510623

香港營業地點

香港灣仔駱克道 160-174 號
越秀大廈 1103 室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環太子大廈 22 樓

公司資料

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

主要往來銀行

中國農業銀行
中國銀行
交通銀行
中信銀行
中國建設銀行
中國光大銀行
招商銀行
中國民生銀行
華夏銀行
中國工商銀行
興業銀行

互聯網地址

www.rfchina.com

目錄

	頁次
董事長致辭	4
管理層討論與分析	7
其它資料	13
簡明綜合中期財務資料（未經審核）	
簡明綜合資產負債表	18
簡明綜合損益表	20
簡明綜合全面收入表	21
簡明綜合權益變動表	22
簡明綜合現金流量表	23
簡明綜合中期財務資料的附註	24

董事長致辭

業績

截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司權益持有人應佔溢利達到人民幣7.009億元，較去年同期增長348%，總營業額則增長49%至人民幣69.3億元。本集團的核心業務物業發展銷售營業額及溢利分別增長45%及245%，營業額達到人民幣62.2億元，溢利則為人民幣5.505億元。本集團的其他主要業務如酒店業務及投資物業的業績較去年同期有所改善，酒店收益增長56%，營運溢利達到人民幣4,420萬元，而投資物業收入主要因公允值盈利而增約五倍至人民幣1.806億元。儘管中央政府實施貨幣緊縮政策以調控房地產市場，本集團業務營運所得現金流量仍保持穩定，截至本期末的現金結餘超過人民幣100億元。董事會決定宣派中期股息每股人民幣0.10元。

	未經審核 截至二零一零年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	未經審核 截至二零零九年 六月三十日止 六個月 (經重列) (人民幣千元)	變動百分比
營業額	6,934,954	4,660,871	+49%
本公司權益持有人應佔上半年溢利	700,946	156,301	+348%
每股基本盈利（人民幣元）	0.2175	0.0485	+348%
每股股息（人民幣元）	0.10	無	不適用

業務回顧

回顧期內，中國房地產市場隨著經濟走出金融危機陰霾而迅速反彈。然而，伴隨著房地產市場反彈是各地住宅價格飆升，引起了政府的關注。國務院於本年一月就促進房地產市場平穩健康發展向多個政府部門下發了十一條針對五個方面的政策指引，旨在促進房地產市場的穩定、健康發展。自二零一零年四月起，相關部門根據該等政策指引，實施了一系列政策措施。該等措施以遏抑住宅價格上漲為主要目標，基本上已為隨後市況定調。房地產市場的反應則屬預期之內，由於住宅買家必然更趨審慎，遂令很多城市的成交量顯著下跌。住宅價格則尚屬平穩，未見顯著下調跡象。本集團支持上述調控措施，深信長遠而言該等措施可為房地產市場帶來有利調整。

本集團的二零一零年首要目標為合約銷售達到人民幣300億元，此一目標相當進取，較去年合約銷售增加24%。本集團年初業務勢頭良好，錄得強勁銷售數字。四月實施的調控措施令五月和六月的合約銷售大幅減少。截至回顧期末，本集團的合約銷售達人民幣125億元，相當於全年目標約42%，本集團的銷售表現在逆轉市況下仍能取得佳績，證明集團採取的發展策略得宜。除矢志建立信譽超著的房地產品牌，使其成為卓越品質和價值的標誌，本集團於過往數年亦力求在地域和產品系列方面作出策略性多元化發展。時至今日，本集團已成為全國化開發商，業務遍佈全國12個城市。我們成功地把握了海南房地產市場蓬勃發展帶來的重大商機，回顧期內於海南錄得合約銷售超過人民幣12億元。我們亦憑藉大型項目如於期內總收入達人民幣7.94億元，同時為重慶最暢銷房地產項目的重慶富力城，拓展龐大如重慶的市場。就產品多元化而言，本集團仍以提供中高檔次的住宅單位為主，但於回顧期內亦有推出低密度物業以及商用物業（廣州富力盈信廣場），該等物業的合約銷售合共超過人民幣10億元。政府調控樓市措施對不同類別物業有著不同影響，例如，商用物業受該等措施的影響程度較少。因此，多樣化產品系列為本集團奠下鞏固的根基，使集團銷售表現可以相對穩定。本集團業務所在的每個城市樓價於期內普遍迅速上升，此乃今年上半年業務表現理想另一主要原因。一般而言，樓價於四月升至高位，並於政府推出調控措施後隨即回順。就本集團而言，以天津的售價錄得最大升幅，項目平均售價較二零零九年上升逾35%。期內若干個別項目的售價錄得的升幅更大，如海南富力灣和北京富力又一城等項目的升幅均超過50%。

至於本集團的土地儲備，本集團繼續其一直奉行的審慎約束政策，只會以合理成本進行收購優質土地。去年，我們把握千載難逢的機會，與其他發展商聯手成功競投得亞運城地塊，故年初本集團的土地儲備的建築面積達2,399萬平方米。回顧期內新增土地包括惠州市龍門鎮一幅建築面積950,000平方米地塊，更重要的是，本集團聯同其他知名發展商共出資人民幣 70.5 億元收購天津市津南區一幅建築面積達 300 萬平方米的巨型地塊，鑒於該地塊規模和每平方米僅人民幣 2,340 元具吸引力的地價，實屬一項卓越收購。該項目將成為本集團與其他發展商合作的第三個「大型項目」，此與本集團分散財務、發展風險和利用合作夥伴專長的策略一致。於二零一零年六月三十日，本集團的土地儲備的建築面積達 2,462 萬平方米，按本集團目前發展計劃足以應付未來三至五年之用。

本集團旗下在建的投資物業成都天匯購物商場的建築工程已進入最後階段，該商場預期於二零一零年十月下旬開業，並已進行預租，各項指標顯示我們設下的首年出租率和租金目標應可實現。成都天匯購物商場位處黃金地段，我們相信該商場將迅速成為成都的休閒購物熱點。同時，本集團擁有的四間酒店已開業三年。受惠於整體經濟環境改善，加上各酒店於所在地區逐步建立超著聲譽，該等酒店業績明顯改善。該等酒店的平均入住率均錄得不俗的升幅，而總收入和經營溢利分別較去年同期增加超過 56% 和 40%。期內本集團的出租寫字樓（廣州富力中心及北京富力中心）的出租率和租金表現平穩。

前景

儘管政府於四月推出調控措施後令市況逆轉，我們深信仍可實現全年合約銷售達到人民幣 300 億元的目標。我們認為，追求更佳住房質素帶動的切實需求乃房地產市場的支柱，至於政府不時推出的調控措施，長遠而言有利房地產市場穩步增長。本集團七月最新合約銷售數字可支持上述論調，七月合約銷售回升至約人民幣 31 億元，扭轉五月及六月銷售突然放緩情況，與市況興旺時的最佳銷售月份看齊。售價走勢方面，尚未出現顯著調整跡象，一旦出現調整，我們預計將屬溫和調整。本集團的投資物業將繼續提供穩定現金流量，隨著第十六屆亞運會於今年十一月揭幕，預期本集團旗下廣州酒店營運業務將會有進一步上升的空間。

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，二零一零年八月二十六日

業務回顧

物業發展

本集團在發展中的銷售物業遍佈中國十二個城市。期內本集團錄得滿意的協議銷售額，佔全年目標的42%，同時亦維持一能確保達成全年竣工目標的開發步伐。

在發展中銷售物業

截至二零一零年六月三十日，在發展中的銷售物業的在建築面積合共約7,583,000平方米，分佈情況如下：

地區	項目數目	建築 面積約數 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)
廣州	10	1,818,000	1,442,000
北京	8	885,000	751,000
天津	6	1,453,000	1,186,000
西安	1	281,000	251,000
重慶	3	781,000	621,000
惠州	1	250,000	189,000
海南	3	225,000	223,000
成都	3	901,000	717,000
上海（包括昆山）	2	108,000	85,000
太原	2	809,000	693,000
瀋陽	1	72,000	72,000
總數	40	7,583,000	6,230,000

落成的銷售物業

期內落成可售面積676,000平方米，約佔二零一零年全年預期落成的可售面積2,388,000平方米的28%，與去年同期相比的16%有所增加，而集團將繼續作出調整使每年的落成於年內較平均地分佈。二零一零年下半年的落成可售面積，預計將達1,712,000平方米：

地區	二零一零上半年		二零一零下半年	
	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	336,000	270,000	606,000	520,000
華西地區	117,000	106,000	167,000	129,000
華東地區	4,000	4,000	90,000	88,000
華北地區	308,000	296,000	1,037,000	975,000
合計	765,000	676,000	1,900,000	1,712,000

協議銷售

本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月內，錄得來自12個城市的銷售額約人民幣125.2億元，售出可售面積約為1,050,000平方米。

地區	已售出 可售面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣百萬元)
廣州	180,000	2,972
惠州	29,000	307
海南	61,000	1,207
重慶	165,000	1,183
成都	24,000	141
上海（包括昆山）	35,000	448
北京	155,000	2,552
天津	182,000	2,244
西安	67,000	445
太原	141,000	881
瀋陽	13,000	136
合計	1,052,000	12,516

物業投資

成都熊貓城天匯購物商場預計於十月下旬完成，天匯購物商場的落成將為本集團增加約110,000平方米優質的可租賃的面積。現時正進行預租的前期工作，預期開業時已有可觀的出租率。

寫字樓及零售項目以外，集團自2009年中起，投資物業項目已增加了毗鄰廣州白雲機場的物流及倉儲的設施。物流及倉儲的出租有可能擴展至成為本集團另一主要租金收入來源。

酒店營運

本集團現經營四間酒店，分別位於北京的富力萬麗酒店及富力快捷假日酒店以及位於廣州的富力麗思•卡爾頓酒店和富力君悅大酒店。直至今日為止，四間酒店已營運了三年的時間，出租率穩步上升。預期在北京及廣州所舉行的大型活動如廣州第十六屆亞運會將會有利於酒店的營運。

土地儲備

期內新購下列兩幅土地：

位置	佔地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	所佔	總地價 人民幣百萬元	平均地價 人民幣元／平方米
			建築面積 (平方米)		
惠州龍門項目	666,700	950,000	950,000	144	152
天津津南項目	1,289,000	3,011,000	752,750 ^(註)	1,762.5 ^(註)	2,340
合計	1,955,700	3,961,000	1,702,750		

註：與其他三間發展商共同持有 — 為總額 25%。

於二零一零年六月三十日，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	6,605,000	6,128,000
華北地區	8,407,000	7,604,000
華東地區	641,000	576,000
華西地區	8,066,000	7,883,000
投資物業	898,000	748,000
合計	24,617,000	22,939,000

財務回顧

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的純利由去年同期人民幣1.551億元增加至人民幣7.025億元。溢利增加反映本集團核心業務物業發展及另外兩項主要業務酒店營運及物業投資業績改善。物業發展的溢利佔本集團純利總額的78%，由於期內有更多的可售面積竣工，與上期相比，溢利增加245%至人民幣5.505億元。本集團四間酒店的入住率則穩步上升令酒店營運的經營溢利增加至人民幣4,420萬元。在物業投資方面，溢利為人民幣1.806億元，其中人民幣1.519億元為公平值稅後收益。

以下有關損益表組成部分（#6（融資成本）及#8（純利）除外）的論述只與物業發展有關：

1. 營業額由二零零九年同期的人民幣42.8億元增加45%至人民幣62.2億元。截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團已在12個城市落成項目，並首次交付位於成都的項目。由於整體平均售價由每平方米人民幣10,200元降至人民幣8,900元，售出的可售面積由418,000平方米增加67%至698,000平方米，較營業額增幅為高。儘管許多項目的售價較上期為高，整體均價下降的原因之一是限價房項目（北京富力陽光美園）推出發售導致北京的平均售價下降。廣州佔總營業額的45%，居全部12個城市中最高。營業額主要來自8個住宅項目，達人民幣28.0億元，基本上與去年同期持平。廣州富力金禧花園為本集團銷售額最高的項目，營業額達人民幣15.03億元，均價為每平方米人民幣13,300元。新項目富力君湖華庭的營業額則達人民幣1.379億元，平均售價為每平方米人民幣19,500元，高於平均水平。本集團其他主要住宅項目的平均售價普遍較上期有所增長。廣州富力城及富力金港城售價增加35%以上，合共錄得營業額人民幣6.109億元，佔本集團廣州營業額約22%。廣州的平均售價為每平方米人民幣11,400元。北京的銷售額增加一倍以上至人民幣12.5億元，佔本集團總營業額的20%（二零零九年上半年：13%）。該營業額主要來自四個合計有營業額人民幣8.267億元自上年度持續發展的項目（即富力又一城、富力丹麥小鎮、富力灣及信然庭公寓），及加上來自限價房項目富力陽光美園人民幣3.68億元的營業額。持續發展項目的平均售價較二零零九年上半年的可比較價格為佳，富力又一城增加47%。然而，富力陽光美園，作為限價房項目，按平均售價每平方米人民幣5,480元銷售，為期內北京整體平均售價下降20%至每平方米人民幣9,390元的主要因素。本集團於其他十個城市的營運錄得餘下35%的營業額。在該營業額中較重要的包括人民幣2.94億元來自海南富力灣，人民幣3.25億元來自太原富力城。

2. 銷售成本包括五部分，當中土地及建築成本最為重要。期內土地及建築成本佔本集團總成本的82%，較截至二零零九年六月三十日止六個月的80%有所上升。就每平方米的成本而言，土地及建築成本由上期的人民幣5,690元下降至人民幣4,950元，反映成熟城市內項目的土地及建築成本的輕微增幅被太原及成都等新城市的較低土地及建築成本所抵銷。土地及建築成本介乎上限每平方米人民幣6,000元（廣州、北京、天津及海南）至下限每平方米人民幣3,000元（重慶、太原及成都）的範圍內。資本化利息亦佔銷售成本的一主要部分，銷售成本內所包括的金額人民幣3.34億元佔總成本約7.9%，分別地較上期的人民幣2.67億元有所增加及8.9%有所下降。資本化利息佔銷售物業所得營業額的百分比由6.2%減少至5.4%。銷售成本亦包括營業稅人民幣3.42億元，佔成本的8.1%。
3. 期內整體毛利率為32.1%，而二零零九年同期為30.1%。銷售額最高的項目廣州富力金禧花園佔本集團營業額的24%，錄得毛利率35%。期內確認的大部分營業額來自市場復蘇時作出的合約銷售，意味著許多項目利潤普遍上升，而其中更為突出的是重慶的項目，利潤上升平均為17個百分點以上。然而，限價房項目的北京富力陽光美園毛利率僅為9%，對整體毛利率產生的負面影響預計約1.5%。
4. 其他收益主要包括利息收入及銷售毗鄰廣州富力君悅大酒店的辦公大樓的餘下樓層的溢利。
5. 期內銷售及行政開支增加23%或人民幣1.15億元，至人民幣6.12億元。分別而言，銷售開支增加人民幣2,800萬元至人民幣1.68億元，而行政開支增加人民幣8,700萬元至人民幣4.44億元。銷售及行政開支增加反映本集團營運不斷擴大至二零一零年的目標合約銷售額達人民幣300億元的規模。本集團於期末擁有35個在售項目及40個發展中項目。期內廣告成本增加41%至人民幣9,200萬元，佔銷售開支的55%。隨著市場出現放緩，每人民幣百萬元的廣告開支產生人民幣1.36億元的合約銷售，反映資源獲有效利用。人力成本進一步佔行政開支的更大部分達53%。本集團銳意建立一支優秀團隊，總人力相關成本增加人民幣5,300萬元至人民幣2.36億元。辦公及水電雜費增加人民幣1,400萬元。總體而言，銷售及行政開支佔營業額的百分比比較上期的11.6%減少至9.8%。
6. 融資成本（期內產生的利息開支減已資本化為發展成本的數額部份）增加74%至人民幣4.676億元（二零零九年上半年：人民幣2.691億元）。儘管期內平均未償還貸款由人民幣210億元上升25%至約人民幣263億元，期內利息開支總額因利率降低而僅輕微增加。期內利息開支增加人民幣900萬元至人民幣7.73億元。然而，資本化利息金額減少人民幣1.90億元而導致融資成本淨額上升。包括於銷售成本的資本化利息達人民幣3.342億元，而上期則為人民幣2.669億元。計入本期業績的利息成本總額因此達人民幣8.018億元（二零零九年上半年：人民幣5.360億元）。

7. 土地增值稅人民幣3.58億元（二零零九年上半年：人民幣3.23億元）及企業所得稅人民幣2.98億元使本集團期內的所得稅開支總額達人民幣6.56億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零零九年同期的7.6%減少至5.8%。此項減少乃由於上年同期業績中包括出售利潤相當理想的商業項目廣州富力盈泰廣場而須撥備高土地增值稅所致。
8. 本集團期內整體純利率為10.1%，而上期為3.3%。純利率增加的主要因素為物業發展的毛利率上升2.0%。

財政資源及流動性

於二零一零年六月三十日，本集團持有的包括因特殊用途而受限資金在內的庫存現金為109.3億元（二零零九年十二月三十一日：人民幣78.9億元）。庫存現金因為期內銷售強勁而大幅增加。截至本期末貸款總額達人民幣282億元（二零零九年十二月三十一日：人民幣243.9億元），期末淨負債額由二零零九年十二月三十一日人民幣165億元增加至人民幣172.7億元，淨負債對權益之比率相應由在二零零九年十二月三十一日98%的水平，增加至期末的105%。考慮到本集團銷售收入帶來的現金流量和預計的資本性支出，目前的淨負債對權益比率預期將會進一步下降。

至二零一零年六月三十日止的六個月期間，新增貸款人民幣105.5億元，利率介乎4.78%至5.94%；同時，歸還貸款人民幣67.5億元。於二零一零年六月三十日，整體貸款組合的實際利率為5.23%（二零零九年十二月三十一日：5.40%）。除了每年固定年息為6.85%的人民幣55億境內債券外，貸款幣種主要為人民幣，且根據中國人民銀行公佈的基準利率浮動。本集團認為人民幣利率政策相對穩定，且收入、資產與借款同樣以人民幣為主，所以本集團認為不需要對利率或貨幣進行對沖。

資產抵押

於二零一零年六月三十日，部份物業和銀行存款被抵押予銀行以獲取人民幣99.1億元的貸款（二零零九年十二月三十一日：人民幣98.9億元）。

或然債務

本集團為客戶購買本集團物業所需的銀行按揭貸款提供擔保。就住宅物業而言，該等擔保將於該物業的房產權證發放後解除。於二零一零年六月三十日，該等擔保合計人民幣122.8億元，較二零零九年十二月三十一日的人民幣121.9億元增加0.7%。

僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團共有員工約9,836人（二零零九年六月三十日：5,938人）。本集團提供具有競爭力的薪酬體系，包括額外福利如購買本集團發展的物業給予一次性折扣等。此外，在本集團薪酬獎金系統的整體框架內，員工獲得與其工作表現相應的回報。本集團也經常為員工提供與工作相關的培訓。

股息

董事會已決定宣派截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息（「中期股息」）每股人民幣0.10元予二零一零年九月十七日（「股權登記日」）在登記冊內的股東。中期股息將於二零一零年十月十五日派發。

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

宣派中期股息日（即二零一零年八月二十六日）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0.874194元兌港幣1.00元。因此，每股H股的末期股息為港幣0.114391元。

根據於二零零八年一月一日正式實施的「中華人民共和國企業所得稅法」及「中華人民共和國企業所得稅法實施條例」（合稱「所得稅法」），本公司須就向非居民企業派發的股息代扣代繳10%中國企業所得稅。本公司將根據股權登記日的H股股東名冊，為非居民企業股東的股息代扣代繳所得稅。於股權登記日的H股股東名冊上，所有以非個人名義登記的股東，包括香港中央結算（代理人）有限公司，企業代理人或受託人，及其他組織和團體，皆會被視為非居民企業股東，本公司將扣除10%的所得稅後派發中期股息。扣稅後股東收到的中期股息為每股港幣0.102952元。而H股股東名冊上的所有自然人股東，則無需扣除10%的所得稅。

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，以待於二零一零年十月十五日支付予H股股東。末期股息將會郵寄予H股股東，郵誤風險須由股東自行承擔。

截止過戶日期

本公司將由二零一零年九月十三日（星期一）至二零一零年九月十七日（星期五）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶的登記手續，凡已購買本公司股票之人士，為確保享有收取股息的權利，請將購入的股票連同過戶文件於二零一零年九月十日（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。

中期業績的審閱

本公司的審核委員會已審閱截至二零一零年六月三十日止六個月未經審核的業績。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》，審閱截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料。

股本

本公司於二零一零年六月三十日的股權結構如下：

股份類別	股份數目	百分比
內資股	2,207,108,944	68.5%
「H」股	1,015,258,400	31.5%
總計	3,222,367,344	100.0%

主要股東

於二零一零年六月三十日，按證券及期貨條例第336條的規定存置的登記冊所記錄，下列人士（本公司董事、主要行政人員及監事除外）持有證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須向本公司披露的本公司股份 5% 或以上的實益權益或淡倉。

股東名稱	股份類別	股份數目 (附註)	佔 H 股 總數百分比
UBS AG	「H」股	135,498,905(L)	13.35%
		113,531,923(S)	11.18%
Credit Suisse Group AG	「H」股	75,769,304(L)	7.46%
		50,684,009(S)	4.99%
Morgan Stanley	「H」股	68,106,461(L)	6.71%
		24,107,911(S)	2.37%
JP Morgan Chase & Co.	「H」股	62,345,487(L)	6.14%
		16,796,800(S)	1.65%
		37,445,856(P)	3.69%
Citigroup Inc.	「H」股	55,196,799(L)	5.44%
		16,803,789(S)	1.66%
		10,415,524(P)	1.03%
Lehman Brothers Holdings Inc.	「H」股	51,049,240(L)	5.03%
		67,663,183(S)	6.66%

附註：英文字母「L」、「S」及「P」分別代表股份的好倉、淡倉及可供借出的股份。

董事於公司股份及相關股份所佔權益及淡倉

於二零一零年六月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份及相關股份中擁有須(i)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為或當作擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第 XV 部第 352 條規定須列入本公司存置的登記冊或 (iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司於二零一零年六月三十日的股份及相關股份的好倉

董事	權益類別	股份數目			佔發行股份總數 百分比
		本人	配偶或 18 歲 以下子女	公司權益	
李思廉	內資股	1,045,092,672 股			
	「H」股	10,000,000 股	5,000,000 股	7,000,000 股	1,067,092,672 股 33.12%
張力	內資股	1,005,092,672 股	20,000,000 股		
	「H」股	3,074,400 股	200,000 股		1,028,367,072 股 31.91%
呂勁	內資股	35,078,352 股			35,078,352 股 1.09%
周耀南	內資股	22,922,624 股			22,922,624 股 0.71%
李海倫	「H」股	1,003,600 股			1,003,600 股 0.03%

本公司相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份及相關股份的好倉

董事	相聯法團名稱	權益類別	股份數目	佔發行 股本總數 百分比
李思廉	廣州天富房地產開發 有限公司（附註 1）	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀 有限公司（附註 2）	公司	不適用	35%
張力	廣州天富房地產開發 有限公司（附註 1）	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀 有限公司（附註 2）	公司	不適用	35%

附註 1：廣州天富房地產開發有限公司的 15% 權益由世紀地產有限公司所持有，該公司為李思廉先生及張力先生各自實益擁有 50% 的股份。

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

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司及其共同控制實體於期內概無購買、贖回或出售本公司的上市證券。

董事會組成及守則

本公司董事會由九名成員組成，包括四名執行董事：分別為李思廉先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士（張力先生的胞姊）及李海倫女士（李思廉先生的胞姊）；三名獨立非執行董事：分別為戴逢先生、黃開文先生及黎明先生。除已披露資料外，各董事尤其是公司董事會主席與行政總裁之間並無任何業務上或其他關係。董事會的結構、人數及組織會經常被審閱，務求董事會能夠維持到一個既平衡而多專業性的領導班子。

全部董事與公司都有簽訂一份委任合約，受聘期為三年。根據本公司章程，所有董事都需要每三年一次輪值告退，但可以於股東大會重選連任。

董事會全權負責制定有關集團業務和營運的策略，包括股息的派發和風險管理。董事會也需要對公司內部業務管理的監控及監控制度的有效性負責。

所有董事，包括非執行董事和獨立非執行董事均付出足夠的時間和精神處理本公司的事務。各非執行董事和獨立非執行董事均具有適當的學術或專業知識和管理經驗，並且向董事會提供其專業意見。按照上市規則第3.13條需要，本公司委任三位獨立非執行董事，其中一位獨立非執行董事於會計和財務管理方面，擁有相關的專業資格。而每位獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性。

根據本公司章程第97條，董事會會議的通知會在會議召開前的十天送達各董事，以便全體董事可以提出事項列入議程內。公司秘書對董事會負責，以確保所有董事會議的程序符合法規及董事會會議作出詳細的會議記錄，並交予各董事傳閱和審批。公司秘書同樣需要負責確保本公司遵守所有上市規則、公司收購、合併及股份購回守則、公司章程，證券及期貨條例和其他適用的法律、條例和規章中所載的連續責任。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新訊息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治常規。

主席和行政總裁由不同的個人擔任是為了維持有效的權責分離。

董事遵守「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」

本公司已採納上市規則附錄 10 所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。截至二零一零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。截至二零一零年六月三十日止六個月內，本公司一直嚴格遵守上市規則附錄 14 所載的企業管治常規守則的條文和原則。

審核委員會

本公司於二零零五年六月二十七日按上市規則附錄 14 的規定成立審核委員會。董事會授權審核委員會審閱本集團採納之會計政策及慣例和檢討財務申報及內部控制等事宜。審核委員會與外部審計師對公司所採用的會計政策並無任何不同意見。

審核委員會由本公司獨立非執行董事黎明先生（審核委員會主席）及戴逢先生，以及本公司非執行董事李海倫女士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料。

薪酬委員會

本公司於二零零五年六月二十七日按上市規則附錄 14 的規定成立薪酬委員會。委員會由李思廉先生（薪酬委員會主席）、戴逢先生及黃開文先生組成。薪酬委員會的主要職責包括檢討和按照本公司的政策、結構以制定本公司董事及高級經理的特定的薪酬體系。

薪酬委員會已檢討按合約條款應付予所有董事及高級經理的薪酬，認為薪酬水準屬合理，並無對本公司造成過份負擔。

股東關係

本公司已經與股東建立了不同的交流渠道。除了股東年會和特別股東大會、年報、中期報告、通函和公告是上市規則所需之外，本公司鼓勵各股東會經常訪查和參閱本公司的網站，網站內的內容包括本集團的業務訊息，會經常被更新。本公司也按時舉行記者招待會及與分析師的簡報會議。

簡明綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零一零年 六月三十日	經審核 二零零九年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
土地使用權	5	679,008	691,855
物業、機器及設備	5	3,498,993	3,494,362
投資物業	5	10,517,704	10,331,637
無形資產	5	855,495	853,098
共同控制實體權益		1,087,397	876,063
聯營公司投資		314,218	35,348
遞延所得稅資產		962,332	719,589
可供出售金融資產		175,000	175,000
貿易及其他應收款	6	867,050	461,108
		18,957,197	17,638,060
流動資產			
發展中物業		31,344,374	30,324,980
已落成待售物業		5,063,267	4,715,325
存貨		262,220	285,833
貿易及其他應收款	6	5,371,844	4,553,132
預付稅款		1,411,833	939,436
受限制現金	7	1,288,921	1,244,972
現金	8	9,644,889	6,642,279
		54,387,348	48,705,957
總資產		73,344,545	66,344,017
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	9	805,592	805,592
其他儲備		4,314,853	4,314,853
保留盈利			
— 擬派末期股息	18	322,237	1,160,052
— 其他		11,011,854	10,633,145
		16,454,536	16,913,642
非控制性權益		107,237	105,724
總權益		16,561,773	17,019,366

	附註	未經審核 二零一零年 六月三十日	經審核 二零零九年 十二月三十一日
負債			
非流動負債			
長期借款	10	24,014,252	17,522,790
遞延所得稅負債		1,755,964	1,726,853
		25,770,216	19,249,643
流動負債			
預提費用及其他應付款	11	7,304,926	8,846,410
出售物業已收按金		16,814,828	11,365,612
當期所得稅負債		2,709,786	2,995,887
短期銀行貸款	10	394,616	853,499
長期銀行貸款當期部份	10	3,788,400	6,013,600
		31,012,556	30,075,008
總負債		56,782,772	49,324,651
總權益及負債		73,344,545	66,344,017
流動資產淨值		23,374,792	18,630,949
總資產減流動負債		42,331,989	36,269,009

第24至42頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

簡明綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 截至六月三十日止六個月	
		二零二零年	二零零九年 經重列
營業額	4	6,934,954	4,660,871
銷售成本		(4,674,216)	(3,138,505)
毛利		2,260,738	1,522,366
其他收益－淨額	12	295,714	193,205
銷售及行政開支		(703,326)	(589,098)
其他經營開支－淨額	13	(24,300)	(243,939)
經營溢利	14	1,828,826	882,534
融資成本	15	(467,622)	(269,101)
應佔共同控制實體業績		(239)	5
應佔聯營公司業績		(2,910)	8,007
除所得稅前盈利		1,358,055	621,445
所得稅	16	(655,596)	(466,311)
期間盈利		702,459	155,134
應佔：			
－本公司權益持有人		700,946	156,301
－非控制性權益		1,513	(1,167)
		702,459	155,134
本公司權益持有人應佔盈利的每股基本 及攤薄盈利(以每股人民幣元計)	17	0.2175	0.0485
股息	18	322,237	—
每股股息(以每股人民幣元計)		0.10	—

第24至42頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

簡明綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年 經重列
期間盈利	702,459	155,134
其他全面收入		
已實現的可供出售金融資產除稅後公平值盈利轉入損益表	—	(67,217)
期間全面收入總額	702,459	87,917
應佔全面收入總額：		
— 本公司權益持有人	700,946	89,084
— 非控制性權益	1,513	(1,167)
	702,459	87,917

第24至42頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

簡明綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核					
	本公司權益持有人應佔				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額		
二零零九年一月一日結餘	805,592	4,350,497	9,795,960	14,952,049	93,049	15,045,098
全面收入						
期間盈利	—	—	156,301	156,301	(1,167)	155,134
其他全面收入						
已實現的可供出售金融資產						
除稅後公平值盈利應入損益表	—	(67,217)	—	(67,217)	—	(67,217)
截至二零零九年六月三十日						
全面收入總額	—	(67,217)	156,301	89,084	(1,167)	87,917
與權益持有者的交易						
二零零九年支付的二零零八年股息	—	—	(902,263)	(902,263)	(21,386)	(923,649)
二零零九年六月三十日結餘	805,592	4,283,280	9,049,998	14,138,870	70,496	14,209,366
二零一零年一月一日結餘	805,592	4,314,853	11,793,197	16,913,642	105,724	17,019,366
全面收入						
期間盈利	—	—	700,946	700,946	1,513	702,459
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
截至二零一零年六月三十日						
全面收入總額	—	—	700,946	700,946	1,513	702,459
與權益持有者的交易						
二零一零年支付的二零零九年股息	—	—	(1,160,052)	(1,160,052)	—	(1,160,052)
二零一零年六月三十日結餘	805,592	4,314,853	11,334,091	16,454,536	107,237	16,561,773

第24至42頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

簡明綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
營運活動的現金流量－淨額	1,227,143	3,612,556
投資活動的現金流量：		
－購買物業、機器及設備	(202,312)	(71,730)
－購買無形資產	(3,092)	(308)
－在建投資物業增加	(131,281)	—
－出售物業、機器及設備及土地使用權所得款	181,522	3,311
－出售投資物業所得款	8,500	12,952
－出售可供出售金融資產所得款	—	112,500
－支付二零零七年一企業合併的剩餘代價	(100,000)	—
－向共同控制實體及聯營公司注資	(487,758)	—
－借款予共同控制實體及聯營公司	(200,815)	—
－已收利息	30,851	22,155
－可供出售金融資產股息分配	18,900	—
投資活動的現金流量－淨額	(885,485)	78,880
融資活動的現金流量：		
－借貸所得款，扣除交易成本及銀行貸款保證金	10,533,227	6,754,601
－償還貸款	(6,747,396)	(5,732,427)
－向非控制性權益支付股息	—	(21,386)
－向本公司股東支付股息	(1,124,879)	(902,263)
融資活動的現金流量－淨額	2,660,952	98,525
現金增加	3,002,610	3,789,961
期初現金	6,642,279	1,449,668
期終現金	9,644,889	5,239,629

第24至42頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

1 一般資料

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

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

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本簡明綜合中期財務資料以人民幣千元列報，除非另有說明。簡明綜合中期財務資料已經由董事會在二零一零年八月二十六日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至二零一零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二零零九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二零零九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。

於二零一零年生效但現與本集團無關的準則、修訂和對現有準則的解釋：

- 香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」，以及香港會計準則27(修訂)「合併和單獨財務報表」、香港會計準則28「聯營投資」及香港會計準則31「合營中的權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。目前不適用於本集團，因本集團於本期間並無發生業務合併交易。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)一解釋公告17「向所有者分派非現金資產」，由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何非現金分派。

3 會計政策 (續)

- 「首次採納者的額外豁免」(對香港財務報告準則1的修改)，由二零一零年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改與本集團無關，因為本集團為香港財務報告準則的現行編製者。
- 香港會計準則39(修改)「合資格套期項目」由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何套期。
- 香港財務報告準則2(修改)「集團現金結算的以股份為基礎的支付交易」，由二零一零年一月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何以股份為基礎的支付交易。
- 香港會計師公會在二零零八年十月公佈了第一個對香港財務報告準則(2008)的年度改進計劃。涉及香港財務報告準則 5「持有待售的非流動資產及終止經營」的改進由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港會計師公會在二零零九年五月公佈了第二個對香港財務報告準則(2009)的年度改進計劃。所有改進由二零一零年財政年度起生效。

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。各商業提供不一樣的產品及服務。

執行董事會按本期間盈利來評估經營分部的業績。向執行董事報告的資料與本簡明綜合中期財務資料測量的方式一致。

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

4 分部資料 (續)

報告予執行董事的截至二零一零年及二零零九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
截至二零一零年 六月三十日止六個月					
分部營業額	6,220,623	184,825	276,721	307,652	6,989,821
分部間營業額	—	(25,019)	(9,194)	(20,654)	(54,867)
營業額(來自外部客戶)	6,220,623	159,806	267,527	286,998	6,934,954
期間盈利／(虧損)	550,548	180,566	(70,768)	42,113	702,459
融資成本	(291,112)	(98,114)	(74,619)	(3,777)	(467,622)
應佔共同控制實體業績	(239)	—	—	—	(239)
應佔聯營公司業績	(726)	—	—	(2,184)	(2,910)
所得稅	(607,225)	(60,189)	23,589	(11,771)	(655,596)
折舊及攤銷	38,500	—	69,910	1,536	109,946
呆賬減值撥備	1,881	—	—	294	2,175
投資物業公平值盈利	—	202,482	—	—	202,482
截至二零零九年 六月三十日止六個月					
分部營業額	4,276,847	131,188	181,697	91,934	4,681,666
分部間營業額	—	(10,286)	(10,509)	—	(20,795)
營業額(來自外部客戶)	4,276,847	120,902	171,188	91,934	4,660,871
期間盈利／(虧損)	159,790	30,739	(86,440)	51,045	155,134
融資成本	(109,524)	(82,987)	(70,238)	(6,352)	(269,101)
應佔共同控制實體業績	5	—	—	—	5
應佔聯營公司業績	—	—	—	8,007	8,007
所得稅	(469,041)	(10,247)	28,813	(15,836)	(466,311)
折舊及攤銷	160,405	—	73,293	—	233,698
呆賬減值回撥	(535)	—	—	—	(535)
投資物業公平值盈利	—	—	—	—	—

4 分部資料 (續)

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。

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
於二零一零年六月三十日 分部資產	57,407,810	10,517,704	3,979,933	301,766	72,207,213
分部資產包括：					
共同控制實體權益	1,087,397	—	—	—	1,087,397
聯營公司投資	275,460	—	—	38,758	314,218
增添非流動資產 (除金融工具及遞延 所得稅資產)	45,966	31,135	79,316	1,320	157,737
分部負債	23,604,644	—	228,003	287,107	24,119,754
於二零零九年 十二月三十一日 分部資產	51,286,881	10,331,637	3,578,505	252,405	65,449,428
分部資產包括：					
共同控制實體權益	876,063	—	—	—	876,063
聯營公司投資	—	—	—	35,348	35,348
增添非流動資產 (除金融工具及遞延 所得稅資產)	147,322	1,969,830	267,482	1,860	2,386,494
分部負債	19,589,626	—	339,255	283,141	20,212,022

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

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

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

4 分部資料 (續)

調詳至總資產的可報告分部資產如下：

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
可報告分部資產	72,207,213	65,449,428
遞延所得稅資產	962,332	719,589
可供出售金融資產	175,000	175,000
資產負債表總資產	73,344,545	66,344,017

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	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
可報告分部負債	24,119,754	20,212,022
遞延所得稅負債	1,755,964	1,726,853
當期所得稅負債	2,709,786	2,995,887
短期貸款	4,183,016	6,867,099
長期貸款	24,014,252	17,522,790
資產負債表總負債	56,782,772	49,324,651

5 資本開支

	無形資產	投資物業	物業、機器 及設備	土地使用權
截至二零零九年六月三十日止六個月				
二零零九年一月一日期初賬面淨值	876,328	7,360,581	3,367,336	625,464
添置	308	—	71,730	—
出售	—	(14,639)	(3,477)	—
折舊及攤銷	(41,784)	—	(99,846)	(8,416)
二零零九年六月三十日期終賬面淨值	834,852	7,345,942	3,335,743	617,048
截至二零一零年六月三十日止六個月				
二零一零年一月一日期初賬面淨值	853,098	10,331,637	3,494,362	691,855
添置	3,092	31,135	123,510	—
出售	—	(47,550)	(16,748)	(3,251)
公平值收益(包含在其他收益—淨額)	—	202,482	—	—
折舊及攤銷	(695)	—	(102,131)	(9,596)
二零一零年六月三十日期終賬面淨值	855,495	10,517,704	3,498,993	679,008

6 貿易及其他應收款

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
貿易應收款		
— 應收共同控制實體款項(附註 22(xi))	57,062	41,844
— 應收第三方款項	694,679	850,675
	751,741	892,519
減：貿易應收款的減值撥備	(2,756)	(2,756)
貿易應收款—淨額	748,985	889,763
其他應收款	885,137	517,650
預付款	1,258,970	2,405,522
應收共同控制實體款項(附註 22(xi))	1,293,107	1,222,250
應收聯營公司款項(附註 22(xi))	2,077,217	1,402
減：其他應收款的減值撥備	(24,522)	(22,347)
總額	6,238,894	5,014,240
減：非流動部分	(867,050)	(461,108)
流動部分	5,371,844	4,553,132

所有貿易及其他應收款均以人民幣結算。

貿易及其他應收款減去減值撥備的賬面值接近其公平值。

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6 貿易及其他應收款 (續)

貿易應收款於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
貿易應收款		
0至90天	456,234	629,426
91至180天	35,470	50,766
181至365天	93,627	67,735
1年至2年	88,461	83,987
超過2年	77,949	60,605
	751,741	892,519

7 受限制現金

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
預售物業建築款保證金(附註a)	681,852	490,270
拆遷賠償金(附註b)	113,837	123,217
應付建築款保證金(附註c)	59,295	48,414
銀行貸款保證金(附註d)	164,311	157,018
客戶按揭貸款保證金(附註e)	63,873	25,307
建築工人工資保證金(附註f)	5,753	5,746
銀行承兌票據保證金(附註g)	200,000	395,000
	1,288,921	1,244,972

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。
- (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。

7 受限制現金 (續)

附註：(續)

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

根據一銀行貸款協議，本集團須將一已抵押給銀行的出租物業的全部租金收入存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可在得到銀行同意後取出。於二零一零年六月三十日，保證金為人民幣13,756,000元（二零零九年十二月三十一日：人民幣6,941,000元）。

- (e) 根據相關合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作潛在客戶拖欠支付銀行按揭貸款的按金。該等保證金只會於按揭貸款全額付清後得以解除。
- (f) 根據廣州勞動和社會保障局發出的有關文件，本集團旗下若干建築公司須將特定金額存放於指定銀行賬戶內用作潛在拖欠建築工人工資的按金。該等保證金只會於建築項目竣工及全數支付工資後得以解除。
- (g) 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內用作銀行承兌票據的按金。該等保證金只會於全數償還該等票據後得以解除。

8 現金

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
銀行及庫存現金	9,644,889	6,642,279

9 股本

	股本數目(千股)	普通股	股本溢價	合計
於二零零九年十二月三十一日 及二零一零年六月三十日				
— 內資股	2,207,108	551,777	—	551,777
— H股	1,015,259	253,815	3,636,625	3,890,440
	3,222,367	805,592	3,636,625	4,442,217

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10 借貸

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
非流動		
長期銀行貸款		
— 有抵押	9,610,841	9,266,921
— 無抵押	12,756,210	8,840,150
	22,367,051	18,107,071
減：長期銀行貸款即期部份	(3,788,400)	(6,013,600)
	18,578,651	12,093,471
公司債券		
— 無抵押	5,435,601	5,429,319
	24,014,252	17,522,790
流動		
短期銀行貸款		
— 有抵押	296,616	625,499
— 無抵押	98,000	228,000
	394,616	853,499
借款總額	28,197,268	24,389,889

(a) 銀行貸款

銀行貸款的變動分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
一月一日的期初結餘	18,960,570	20,470,922
貸款增加	10,551,573	6,754,601
交易成本	(11,053)	—
償還貸款	(6,747,396)	(5,732,427)
交易成本攤銷	7,973	—
六月三十日期終結餘	22,761,667	21,493,096

10 借貸 (續)

(a) 銀行貸款 (續)

於二零一零年六月三十日，銀行貸款中合計人民幣9,907,457,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣9,892,420,000元)以以下所列作為抵押：

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
土地使用權	314,535	74,363
發展中物業	2,459,946	2,052,655
物業，機器及設備	2,433,693	2,738,113
投資物業	7,517,265	7,392,086
已落成待售物業	480,946	482,627
受限制現金	150,555	150,077
附屬公司股權	139,920	325,333
	13,496,860	13,215,254

主要無抵押銀行貸款的擔保詳情如下：

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
擔保人		
本公司	8,720,210	5,702,150
附屬公司	3,034,000	3,366,000
	11,754,210	9,068,150

於二零一零年六月三十日，人民幣1,100,000,000元(二零零九年十二月三十一日：零)的銀行貸款為信用貸款。

銀行貸款的賬面值以下列貨幣為單位：

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
人民幣	22,465,051	18,535,072
港元	296,616	425,498
	22,761,667	18,960,570

(b) 公司債券

公司債券的變動如下：

於二零一零年一月一日攤餘成本	5,429,319
利息支出(附註15)	193,109
包括在其他應付款的應付利息	(186,827)
於二零一零年六月三十日攤餘成本	5,435,601

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

11 預提費用及其他應付款

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
應付共同控制實體款項(附註22(xi))	16,525	16,682
應付聯營公司款項(附註22(xi))	38,201	40,852
建築應付款(附註a)	4,082,677	4,980,885
其他應付款及預提費用(附註b)	2,967,523	3,412,991
應付票據	200,000	395,000
	7,304,926	8,846,410

所有應付款及預提費用均以人民幣結算。

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公平值接近。

12 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
投資物業公平值盈利	202,482	—
出售可供出售金融資產盈利	—	140,653
出售物業、機器及設備及土地使用權盈利／(虧損)	28,165	(166)
出售投資物業虧損	(8,376)	(1,687)
利息收入	30,851	22,155
其他	42,592	32,250
	295,714	193,205

13 其他經營開支－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
終止收購土地違約金	—	240,000
其他	24,300	3,939
	24,300	243,939

14 經營溢利

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
貸記：		
呆賬撥回	—	(535)
出售可供出售金融資產盈利	—	(140,653)
出售物業，機器及設備及土地使用權盈利	(28,165)	—
支銷：		
呆賬減值撥備	2,175	—
終止收購土地違約金	—	240,000
出售物業，機器及設備虧損	—	166
出售投資物業虧損	8,376	1,687

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。

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。

金融資產於二零一零年六月三十日就減值進行檢討。並無減值跡象。

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

15 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
銀行貸款的利息	579,485	763,637
公司債券的利息(附註10(b))	193,109	—
減：利息資本化	(304,972)	(494,536)
	467,622	269,101

截至二零一零年六月三十日止期間，從借貸得來用作物業開發和銷售、在建投資物業和物業、機器及設備並資本化的資金的平均年利率為5.30厘(二零零九年六月三十日止六個月：6.14厘)。

16 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年 經重列
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註b)	511,137	179,785
遞延所得稅	(213,632)	(36,917)
	297,505	142,868
當期中國土地增值稅(附註c)	358,091	323,443
所得稅總額	655,596	466,311

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在截至二零一零年六月三十日止六個月並無任何估計的應課稅盈利(截至二零零九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。

截至二零一零年六月三十日止六個月，物業建築適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的2.5%(截至二零零九年六月三十日止六個月：3%)；其他業務適用的企業所得稅率為25%(截至二零零九年六月三十日止六個月：25%)。

(c) 中國土地增值稅

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

17 每股基本及攤薄盈利

本公司權益持有人應佔來自業務營運的每股盈利如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年 經重列
本公司權益持有人應佔盈利	700,946	156,301
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,222,367	3,222,367
每股盈利(每股人民幣元)	0.2175	0.0485

由於本集團於上述期間並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

18 股息

二零零九年的末期股息每股普通股人民幣0.36元，合計人民幣1,160,052,000元，已於二零一零年六月派發。

董事會建議派發截至二零一零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(截至二零零九年六月三十日止六個月：零)。

19 財務擔保合約

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 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	12,278,580	12,189,315

附註：

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。

20 承擔

(a) 發展中物業的開支承擔

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
已授權但未訂約	10,272,817	8,669,380
已訂約但未撥備	8,806,048	11,784,199
	19,078,865	20,453,579

(b) 經營租賃承擔

於二零一零年六月三十日，本集團持有土地和樓宇不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
一年內	1,310	3,018
一年至五年	3,629	4,408
五年以上	23,650	23,282
	28,589	30,708

(c) 其他承擔：

本集團有投資於數家在中國成立的公司之承擔。當合同另一方按合同要求完成不同階段的合同責任後，本集團的付款責任就會成立。於二零一零年六月三十日的承擔總額如下：

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
已訂約但未撥備	67,874	5,202,000

21 未來最低應收租金

於二零一零年六月三十日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
一年內	358,575	359,694
一年至五年	886,597	888,143
五年以上	707,351	811,120
	1,952,523	2,058,957

22 重大關連方交易

本集團由李思廉先生和張力先生(同為中華人民共和國公民)控制，分別擁有33.12%及31.91%本公司股份。

關連方提供的服務是基於與第三方交易等同的條款及價格。以下是曾與關連方進行之交易：

i) 提供酒家服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
共同股東：		
惠州市金鵝溫泉實業有限公司	4,331	—
廣州富力宮酒家有限公司	3,460	2,546
	7,791	2,546

ii) 租賃房地產

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
共同股東：		
志鏗有限公司	—	120
Lancaster - Toprich Ltd.	—	120
	—	240

iii) 提供租賃房地產

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
共同股東：		
廣州金貝殼投資有限公司(「廣州金貝殼」)	612	—

iv) 直飲水系統收費

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
共同股東：		
廣州越富環保科技有限公司	1,977	8,251

v) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
薪酬及福利	8,097	8,057

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

22 重大關連方交易 (續)

vi) 提供物業管理服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
共同股東：		
廣州金貝殼	111	—
北京富盛利房地產經紀有限公司(「北京富盛利」)	426	426
	537	426

vii) 購買建築材料

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
聯營公司：		
廣州超力混凝土有限公司(「超力混凝土」)	40,648	32,116

viii) 提供設計服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
共同控制實體：		
廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	10,587	—

ix) 提供建築服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
共同控制實體：		
瀋陽億隆房屋開發有限公司(「瀋陽億隆」)	45,301	6,935

22 重大關連方交易 (續)

x) 提供銀行貸款擔保

本集團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。於二零一零年六月三十日，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	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
共同控制實體：		
廣州富景	200,040	—
瀋陽億隆	50,000	—
	250,040	—
聯營公司		
廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)	760,000	—

xi) 關聯方結餘

於二零一零年六月三十日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 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	91,287	92,133
廣州富景	635,787	703,125
富力(瀋陽)商務諮詢有限公司	20,000	20,000
瀋陽億隆		
— 應收股權轉讓款	141,500	141,500
— 代墊建築支出	104,730	155,930
	246,230	297,430
廣州聖景房地產開發有限公司(「廣州聖景」)	124,803	109,562
惠州富茂房地產開發有限公司	175,000	—
	1,293,107	1,222,250
— 交易結餘		
廣州聖景	236	236
瀋陽億隆	56,826	41,608
	57,062	41,844

簡明綜合中期財務資料的附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

22 重大關連方交易 (續)

xi) 關聯方結餘 (續)

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
聯營公司		
— 非交易結餘		
廣州利合	1,575,815	—
天津津南新城房地產開發有限公司	500,000	—
北京富盛利	1,402	1,402
	2,077,217	1,402
	3,427,386	1,265,496
應付：		
共同控制實體		
— 非交易結餘		
盛景投資有限公司	16,525	16,682
聯營公司		
— 非交易結餘		
超力混凝土	—	4,200
廣州富力城信信息科技有限公司	5	5
	5	4,205
— 交易結餘		
超力混凝土	38,196	36,647
	38,201	40,852
	54,726	57,534

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。

23 可比較數據重列

在準備截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時，本集團變更了待售待發展物業土地使用權的會計政策。據此，截至二零零九年六月三十日止六個月的簡明綜合損益表已經重列。