



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

股份代號：2777



R&F

傲視同儕

2009中期報告

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

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18樓1806-1807號舖

主要往來銀行

中國工商銀行
中國銀行
中國建設銀行
中國招商銀行
中國民生銀行

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
權益披露	13
企業管治	16
簡明綜合中期財務報表(未經審核)	
簡明綜合中期資產負債表	18
簡明綜合中期損益表	20
簡明中期全面收入表	21
簡明綜合中期權益變動表	22
簡明綜合中期現金流量表	23
簡明綜合中期財務資料的附註	24

董事長致辭

業績及股息

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」）截至二零零九年六月三十日止六個月期間未經審核簡明綜合業績。中期業績已由本公司的審核委員會審閱。

	未經審核 截至二零零九年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	未經審核 截至二零零八年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	變動百分比
營業額	4,660,871	4,182,049	+11%
本公司權益持有人應佔上半年溢利	160,032	1,558,508	-90%
每股基本盈利(人民幣元)	0.0497	0.4837	-90%
每股股息(人民幣元)	無	無	不適用

二零零九年首六個月本公司權益持有人應佔溢利達到人民幣1.60億元，去年同期為人民幣15.585億元。本集團營業額從人民幣41.82億元上升11%至人民幣46.61億元。物業發展佔整個營業額的92%（二零零八年上半年：94%），營業額達到人民幣42.77億元，共計銷售418,000平方米的可售面積（二零零八年上半年：人民幣39.17億元和372,000平方米），錄得溢利人民幣1.635億元（二零零八年上半年：人民幣5.987億元）。來自酒店營運的收入為人民幣1.712億元，建築服務的收入來自第三方為人民幣9,190萬元，分別增長了307%及下降了44%，佔整體營業額的4%和2%。期內營運中的酒店較去年同期多兩家，酒店營運的經營虧損從人民幣7,370萬元微升至人民幣8,640萬元，而建築服務則由虧損人民幣9,400萬元顯著增長至盈利人民幣5,100萬元。董事會已決定不派發本年度之中期股息。

業務回顧

在二零零八年下半年開始的全球金融危機對中國房地產市場的影響遠比在危機爆發開始時所預期為溫和。當大多數西方發達國家在二零零九年首六個月陷入經濟衰退時，中國經濟仍保持活力，不僅從世界主要經濟體系中脫穎而出，且持續穩健增長，很大機會實現國內全年生產總值增長8%的目標。雖然受到相對疲弱的製造業和出口的影響，但仍能實現此等經濟增長，很大程度上是受惠於中央政府實行有效的財政刺激措施及持續強勁的國內消費。有關財政刺激措施更針對性地調整了金融危機之前所實施的財政緊縮政策，使房地產業大大受益。國內經濟沒有出現嚴重下滑，因此消費者信心亦已恢復，而此等信心對房地產市場尤為重要。自今年初開始，已有明顯跡象顯示出經濟和市場條件的改善為房地產市場的復蘇奠定了良好的基礎。

本集團認識到，在當今競爭激烈的市場上要贏得長期的成功，就必須積極主動地適應千變萬化的商業環境和接踵而來的眾多挑戰。我們既定的長期戰略和久經考驗的商業模式在過去發揮了良好的作用，相信也可在全球金融危機所引起的商業環境變化下繼續發揮其作用，而我們亦會持續監察市場的變化，適當地調整我們的經營策略。

本集團於上半年度的協議銷售額為人民幣127.6億元，從可售面積計，合共銷售了134萬平方米，已實現全年協議銷售目標的55%。壓抑已久的購買需求是造就理想銷售業績的主要因素；許多在二零零八年下半年推遲置業的買家見經濟前景逐漸明朗，都在期內落實了交易。而樓價已調整到明顯低於二零零七年高峰期的水平，更具吸引力，亦進一步刺激了置業者的購買意慾。在貨量供應方面，本集團有充足的存貨以滿足市場需求。期內的協議銷售分佈在11個城市，反映出本集團長期的多元化戰略，即持續發展和加強分別以廣州和北京／天津為核心的華南和華北區域的業務，並逐步擴大到其他具有潛力的城市或區域經濟中心，如重慶，成都和上海。回顧期內，廣州、北京和天津的協議銷售額合計佔本集團協議銷售額的81%，而其中旗艦項目如廣州富力桃園、北京富力又一城和天津津門湖等的銷售額更達人民幣10億元以上，成為構建集團營業額的基石。其他城市在經過過去幾年的努力後亦獲得了穩定的銷售業績，合計佔本集團協議銷售額的其餘19%，清楚顯示它們將有助於本集團未來的進一步發展。

土地儲備對持續發展的房地產開發商而言是一項關鍵資源。本集團在這方面的目標是保持充足的土地儲備以滿足未來三至五年發展所需。從二零零八年到二零零九年四月前，我們總是以非常審慎的態度去衡量土地收購，由於市場存在不確定性及信貸環境緊縮，本集團沒有取得土地。然而，隨著條件的改善，於二零零九年五月，我們在16個月來首次成功地以人民幣10.2億元獲得北京一幅總建築面積為72,500平方米、毗鄰北京富力城的位置極佳的土地，另外以人民幣7.5億元獲得廣州從化的一幅土地。從化地塊規劃為低密度住宅項目，本集團將發展其成為一極具競爭力的別墅項目。這些收購符合我們一貫審慎的土地收購原則，我們未來將把握類似的機會以加強我們的土地儲備。除了獲得合適的新土地外，我們還採取其他行動以優化我們的土地儲備組合。於二零零九年六月，本集團與佛山市國土資源局就位於佛山市東平新城裕和路以北的一幅地塊達成終止協議。本集團原於二零零七年十二月以人民幣47.05億元取得該地塊，而本集團已繳納的競買保證金人民幣2.412億元視為終止協議的補償，不予退回。

由於金融危機的影響，我們有策略地調整了投資物業的計劃。為了分配更多的資源以發展住宅物業，本集團放慢了發展新的投資物業的步伐，相反集中提高已投入營運的投資物業的收益。這些物業包括廣州富力中心、北京富力中心、北京富力廣場以及四家酒店，即廣州富力麗思•卡爾頓酒店、廣州富力君悅大酒店、北京富力萬麗酒店和北京富力快捷假日酒店。廣州富力中心的出租比預期慢，部分原因是近期寫字樓出租市場表現疲軟，另外亦因為集團優先處理君悅大酒店寫字樓的推售和租賃工作。本集團計畫將廣州富力中心打造成廣州市內極具聲譽的甲級寫字樓，於租賃市場復蘇時可吸納優質的租戶，因此不會在目前疲軟的市場環境下提供租金優惠。另一方面，北京富力廣場基本全部租出，我們將致力於繼續增加其租金回報。四家酒店的經營虧損已經減少，營運也呈改善趨勢，在目前酒店業普遍不景氣且行業競爭激烈的情況下，我們酒店的表現非常令人鼓舞。成都熊貓城購物中心的內部裝修工程目前正在進行中，預計年內可投入使用。

在企業融資方面，我們遞交的發行不超過人民幣55億元公司債券的申請已於二零零九年七月獲得中國證券監督管理委員會有條件的批准。當獲得正式批准並綜合考慮公司債券的條款和條件後，集團將決定是否發行及何時發行。

展望

我們認為，只要中國經濟保持增長趨勢不出現大幅度逆轉或下降的情況下，房地產市場基本上已恢復元氣，並將繼續保持穩定發展勢頭。雖然我們預期市場逐步消化受壓抑的購買需求後，二零零九年上半年出現的強勁銷售情況將逐漸緩和，但我們仍對銷售形勢持謹慎樂觀的態度；同時考慮到本集團可供銷售的物業約達290萬平方米，其中包括今年下半年將推出的8個新項目，因此我們把全年協議銷售目標提升至人民幣230億元。

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，二零零九年八月二十日

管理層討論與分析

業務回顧

物業發展

本集團在發展中的銷售物業遍佈中國十一個城市。期內本集團錄得歷來最大的協議銷售額，同時亦維持一能配合持續增長的開發規模。

在發展中銷售物業

在發展中的銷售物業由二零零八年終時的建築面積約5,337,000平方米，增加至於二零零九年六月三十日的合共約5,845,000平方米的在建建築面積。下表列示各城市在建項目的建築面積和可售面積的分佈情況。

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	11	1,503,000	1,174,000
北京	7	836,000	696,000
天津	5	1,027,000	904,000
西安	1	155,000	132,000
重慶	3	543,000	432,000
惠州	1	294,000	166,000
海南	2	251,000	237,000
成都	3	568,000	338,000
上海	2	160,000	147,000
太原	2	452,000	322,000
瀋陽	1	56,000	51,000
總數	38	5,845,000	4,599,000

落成的銷售物業

期內的銷售物業落成，基本符合計劃，但如下表所列，僅約佔二零零九年全年預期落成的可售面積1,653,000平方米的16%。二零零九年下半年的落成可售面積，包括首度落成的上海／昆山項目，預計將達1,388,000平方米。

地區	二零零九上半年		二零零九下半年	
	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	144,000	113,000	588,000	492,000
華西地區	69,000	63,000	226,000	208,000
華東地區	—	—	85,000	85,000
華北地區	123,000	89,000	640,000	603,000
合計	336,000	265,000	1,539,000	1,388,000

協議銷售

本集團於截至二零零九年六月三十日止六個月內，錄得來自11個城市破紀錄的銷售額約人民幣127.6億元，售出可售面積約為1,340,000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	400,000	4,647
惠州	18,000	147
海南	30,000	337
重慶	120,000	581
成都	9,000	55
上海	33,000	406
北京	254,000	3,134
天津	312,000	2,587
西安	68,000	367
太原	96,000	499
瀋陽	—	2
合計	1,340,000	12,762

物業投資

期內本集團並無新增的投資物業。正在發展中的投資物業，預計約有328,000平方米建築面積會於二零零九年下半年落成，主要包括有超過200,000平方米可租賃面積的成都天匯購物商場。本集團在營運中的主要投資物業概況如下：

廣州

廣州富力中心於期內增加出租率約達15%。充裕的供應量和疲弱的經濟使辦公樓的租金受壓，但本集團廣州富力中心的租金水平維持穩定。廣州富力·麗思卡爾頓酒店和廣州富力君悅大酒店的入住率受惠於其國際聲譽和全球性網絡，符合期望地穩步上升。而兩間酒店逐漸建立在本地的知名度亦帶來強勁的餐飲和宴會收入。

北京

北京富力廣場幾近完全租出，有賴其直接連貫地鐵的方便位置和包含多類型的零售商店，餐廳及電影院等的租戶羣，富力廣場可望成為週邊社區購物和消閒的首選場所。因為北京豪華酒店房間在奧運過後供過於求，北京富力萬麗酒店在一個入住率偏低的狀態下經營，但提供經濟形房間的北京富力快捷假日酒店則享有十分理想的入住率。

土地儲備

期內新購兩幅土地和終止了一幅土地的土地使用權出讓協議。新購的兩幅土地其中一幅在北京，建築面積72,500平方米，以人民幣10.2億元取得；另一幅土地在廣東從化的低密度住宅用地，建築面積520,000平方米，以人民幣750百萬元取得。終止的土地使用權出讓協議的相關地塊在佛山市，建築面積2,167,000平方米，原以人民幣47.05億元取得。

於二零零九年六月三十日，本集團擁有下列土地儲備。

地區	建築面積約數 (平方米)	地上可售面積約數 (平方米)
華南地區	5,329,000	4,799,000
華北地區	8,124,000	7,296,000
華東地區	729,000	576,000
華西地區	8,523,000	8,311,000
投資物業	516,000	410,000
合計	23,221,000	21,392,000

財務回顧

截至二零零九年六月三十日止六個月的溢利為人民幣1.589億元，較去年同期減少約90%，相等於人民幣13.983億元。按分部分析，物業發展的經營業績因受終止佛山地塊的土地使用權合同，而需撇銷已付按金人民幣2.412億元的不利影響，溢利由人民幣5.987億元減少至人民幣1.635億元。期內物業投資的溢利基本上來自固定的租金收入，並無如去年同期錄得投資物業公平值的收益達人民幣14.8億元，導致溢利由人民幣11.26億元減至人民幣3,070萬元。期內有四家酒店在營運中，較先前增加了兩家，收入上升逾三倍至人民幣1.712億元，而虧損則由人民幣7,370萬元增加至人民幣8,640萬元，若單以兩家在去年同期已在營運的酒店計算，虧損實減少人民幣1,020萬元。建築服務方面，由人民幣9,400萬元的虧損轉變至溢利人民幣5,100萬元。

以下有關經營溢利組成部分(營業額、銷售成本、毛利及銷售及行政開支)的論述只與物業發展有關：

截至二零零九年六月三十日止六個月，物業銷售的營業額由去年同期的人民幣39.17億元增加9.2%至人民幣42.77億元。本期間的營業額來自自己交付的可售面積418,000平方米，平均售價每平方米人民幣10,200元(二零零八年上半年：每平方米人民幣10,500元，交付372,000平方米)。期內竣工的可售面積與計劃相符，根據計劃，預計首六個月竣工的可售面積僅約佔全年目標的16%。期內錄得的營業額大部分為於物業市場衰退時作出的銷售，但平均售價僅有輕微下跌，因除價格水平外，銷售組合亦影響平均售價。廣州項目佔總營業額的62%及可售面積的52%。富力桃園二期及三期、富力廣場(南區)、廣州富力城及富力金港城四個住宅項目以及商業項目富力盈泰廣場佔廣州的營業額96%。富力盈泰廣場已大部份售出及交付，期內在以前已確認的營業額人民幣7.35億元上再增添營業額人民幣12.2億元。雖然廣州富力城及富力桃園的平均售價有介乎15%-25%的降幅，但富力盈泰廣場的較高平均售價(達每平方米人民幣19,500元)有助維持廣州的平均售價於每平方米人民幣12,200元。在北京，富力又一城及富力桃園為兩個主要項目，連同其他項目的住宅銷售額，北京佔總營業額的13%及可售面積的12%。富力又一城及富力桃園的平均售價均高於二零零八年的水平約13%，使北京的整體平均售價達每平方米人民幣11,800元，而二零零八年則為每平方米人民幣11,300元。天津的兩個項目天津富力城及富力津門湖共佔總營業額的12%及可售面積的9%。平均售價更大幅上升40%至每平方米人民幣12,400元，主要由於期內富力津門湖錄得的營業額為本集團接手後所售出的，並不再含原項目賣方以相對較低的價格出售的物業。重慶及西安佔物業發展營業額的餘下部分。

銷售成本其中有83%為土地及建築成本、8%為銷售稅，以及9%的資本化利息。本集團成本控制的有效性體現於相對穩定的成本，期內土地及建築成本維持於每平方米人民幣5,940元，而二零零八年為人民幣5,990元。雖然整體平均成本受項目組合影響，但大部分項目按個別基準計算的土地及建築成本的變動亦少於10%，惟兩個天津項目除外。由於提升了建築規格，天津富力城及富力津門湖的土地及建築成本較大幅增加。資本化利息由二零零八年的4.7%升至9%已成為另一項主要成本，此乃由於過去兩年利率穩定上升所致。

期內的毛利率為30.2%，而二零零八年同期則為36.1%。毛利率減少5.9%，部分原因是由於毛利率通常較低的項目（主要為重慶項目）於銷售組合中所佔的比重增加。另外，如上文所述，因售價下降或成本上漲，廣州富力城、廣州富力桃園、天津富力城及富力津門湖等項目的毛利率下降13%至16%亦為部分原因。

期內的銷售及行政開支為人民幣4.967億元，包括行政開支人民幣3.555億元及銷售及市場推廣開支人民幣1.412億元。雖然行政開支較二零零八年同期的人民幣2.753億元增加人民幣8,020萬元，但實際上較二零零八年下半年的數額有所下降，反映包括精簡架構等控制間接成本的措施奏效。銷售及市場推廣開支較二零零八年首六個月的人民幣6,760萬元增加人民幣7,360萬元，乃由於增加銷售辦公室開支及廣告支出以配合更多項目的銷售及市場推廣，而使本集團於期內的協議銷售錄得人民幣127.6億元新高。

期內錄得的其他虧損為人民幣2.439億元（二零零八年上半年：人民幣1,700萬元），包含因終止佛山一幅土地的土地使用權合同而支付的賠償人民幣2.412億元，這虧損被出售廣州證券有限公司11%權益的其他收益人民幣1.459億元部份抵銷。

期內的利息開支輕微減少至人民幣7.636億元（二零零八年上半年：人民幣7.872億元），乃由於集團的借貸由期初的人民幣204.71億元增至二零零九年六月三十日的人民幣214.93億元，但借款的平均利率由7.1%減少1.3%至5.8%所致。在該利息開支中，其中人民幣4.945億元（二零零八年上半年：人民幣6.802億元）已資本化，而餘額人民幣2.691億元（二零零八年上半年：人民幣1.07億元）已直接於損益賬扣除，連同包含於銷售成本中的資本化利息，計入期內業績的總利息開支為人民幣5.36億元，較二零零八年同期的人民幣2.493億元增加115%。

所得稅開支包括企業所得稅（「企業所得稅」）及土地增值稅（「土地增值稅」）。期內的土地增值稅為人民幣3.234億元（二零零八年上半年：人民幣2.079億元），相當於物業發展的營業額7.6%（二零零八年上半年：5.3%）。物業發展的營業額其中約29%為富力盈泰廣場的銷售。富力盈泰廣場為一項不獲得任何豁免的商用物業，其毛利率亦相對較高，因而土地增值稅的稅負較重。基於審慎原則，就佛山土地所支付的賠償暫不扣減企業所得稅，企業所得稅撥備為人民幣1.442億元。撇除此項處理的影響，企業所得稅的實際稅率為26.5%（二零零八年上半年：27.3%）。

期內溢利為人民幣1.589億元（二零零八年上半年：人民幣15.572億元），而對此有影響的主要因素包括：1) 期內僅交付了全年預期可竣工可售面積約16%；2) 就終止土地使用權合同而支付的除稅後賠償人民幣2.412億元；3) 若干項目的毛利率因售價下降或建築成本上漲而減少；及4) 建築服務及兩家廣州酒店的表現有所改善。

財政資源及流動性

於二零零九年六月三十日，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59.79億元(二零零八年十二月三十一日：人民幣20.53億元)。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214.93億元(二零零八年十二月三十一日：人民幣204.71億元)，期末淨負債額由二零零八年十二月三十一日人民幣184.18億元減少至人民幣155.14億元，淨負債對權益之比率相應由在二零零八年十二月三十一日124%的水平，減至期末的110%。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，目前的貸款和淨負債對權益比率預期將會進一步下降。

至二零零九年六月三十日止的六個月期間，新增貸款人民幣67.55億元，利率介乎4.86%至7.02%；同時，歸還貸款人民幣57.32億元。於二零零九年六月三十日，所有貸款組合的實際利率為5.8%(二零零八年十二月三十一日：7.1%)。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

於二零零九年六月三十日，部份物業和銀行存款被抵押予銀行以獲取人民幣113.02億元的貸款(二零零八年十二月三十一日：人民幣85.99億元)。

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。於二零零九年六月三十日，該等擔保合計人民幣118.53億元，較二零零八年十二月三十一日的人民幣96.64億元增加23%。

僱員及薪酬政策

於二零零九年六月三十日，本集團共有員工約5,938人(二零零八年六月三十日：5,240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。

權益披露

股本

本公司於二零零九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

於二零零九年六月三十日，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
JP Morgan Chase & Co.	「H」股	87,587,589(L)	8.63%
		1,652,400(S)	0.16%
		27,713,656(P)	2.73%
UBS AG	「H」股	74,637,147(L)	7.35%
		67,237,507(S)	6.62%
Morgan Stanley	「H」股	58,926,717(L)	5.80%
		18,716,459(S)	1.84%
Dinakar Singh LLC	「H」股	57,054,800(L)	5.62%
Singh Dinakar	「H」股	57,054,800(L)	5.62%
TPG-Axon GP LLC	「H」股	57,054,800(L)	5.62%
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

於二零零九年六月三十日，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：

本公司於二零零九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			總數	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			1,067,092,672	33.12%
	[H]股	10,000,000	5,000,000	7,000,000		
張力	內資股	1,005,092,672	20,000,000		1,028,099,072	31.91%
	[H]股	2,074,400	932,000			
呂勁	內資股	35,078,352			35,078,352	1.09%
周耀南	內資股	22,922,624			22,922,624	0.71%
李海倫	[H]股	1,003,600			1,003,600	0.03%

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

截至二零零九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」）。截至二零零九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。截至二零零九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二零零九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》，審閱截至二零零九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。

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。

簡明綜合中期資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	二零零九年 六月三十日 未經審核	二零零八年 十二月三十一日 經審核
資產			
非流動資產			
土地使用權	5	7,101,626	7,852,506
待發展物業		3,485,641	3,641,129
物業、機器及設備	5	3,335,743	3,367,336
投資物業	5	7,345,942	7,360,581
無形資產	5	834,852	876,328
共同控制實體權益		629,003	628,998
聯營公司投資		50,861	43,028
遞延所得稅資產		428,054	310,984
可供出售金融資產		132,903	132,903
貿易及其他應收款	8	199,781	365,539
		23,544,406	24,579,332
流動資產			
發展中物業		18,687,063	10,858,159
可供出售金融資產		—	171,097
已落成待售物業		3,871,272	6,419,998
土地使用權	5	6,708,994	6,141,743
存貨		168,663	116,986
貿易及其他應收款	8	4,433,480	3,914,990
預付稅款		1,339,381	712,354
受限制現金	7	739,123	603,288
現金	6	5,239,629	1,449,668
		41,187,605	30,388,283
總資產		64,732,011	54,967,615
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本	9	805,592	805,592
其他儲備		4,283,280	4,350,497
保留盈利			
— 擬派末期股息	18	—	902,263
— 其他		8,974,319	8,814,287
		14,063,191	14,872,639
少數股東權益		70,496	93,049
總權益		14,133,687	14,965,688

	附註	二零零九年 六月三十日 未經審核	二零零八年 十二月三十一日 經審核
負債			
非流動負債			
長期銀行貸款	10	9,519,350	10,982,500
長期應付款		—	136,000
遞延所得稅負債		1,707,901	1,648,911
		11,227,251	12,767,411
流動負債			
預提費用及其他應付款	11	11,308,030	9,264,791
出售物業已收按金		12,989,392	6,117,317
當期所得稅負債		3,099,905	2,363,986
短期銀行貸款	10	2,051,696	2,188,922
長期銀行貸款當期部份	10	9,922,050	7,299,500
		39,371,073	27,234,516
總負債		50,598,324	40,001,927
總權益及負債		64,732,011	54,967,615
淨流動資產		1,816,532	3,153,767
總資產減流動負債		25,360,938	27,733,099

第24至44頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期損益表

(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	
		二零零九年	二零零八年
營業額	4	4,660,871	4,182,049
銷售成本		(3,133,531)	(2,664,062)
毛利		1,527,340	1,517,987
其他收益	12	193,205	1,504,344
銷售及行政開支		(589,098)	(548,713)
其他經營開支	13	(243,939)	(17,013)
經營溢利	14	887,508	2,456,605
融資成本	15	(269,101)	(106,982)
應佔共同控制實體業績		5	1,521
應佔聯營公司業績		8,007	(779)
除所得稅前盈利		626,419	2,350,365
所得稅	16	(467,554)	(793,204)
本期間盈利		158,865	1,557,161
應佔：			
— 本公司權益持有人		160,032	1,558,508
— 少數股東權益		(1,167)	(1,347)
		158,865	1,557,161
本公司權益持有人應佔盈利的			
每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣計)	17	0.0497	0.4837
股息	18	—	—
每股股息 (以每股人民幣計)		—	—

第24至44頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明中期全面收入表

(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	
	二零零九年	二零零八年
本期間盈利	158,865	1,557,161
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)	—
本期間全面收入總額	91,648	1,557,161
應佔全面收入總額：		
— 本公司權益持有人	92,815	1,558,508
— 少數股東權益	(1,167)	(1,347)
	91,648	1,557,161

第24至44頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期權益變動表

(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				少數股東 權益	總權益
	資本	其他 儲備	保留 盈利	合計		
二零零八年一月一日結餘	805,592	4,434,497	7,385,452	12,625,541	74,339	12,699,880
二零零八年六月三十日全面收入總額	—	—	1,558,508	1,558,508	(1,347)	1,557,161
二零零八年六月支付二零零七年股息	—	—	(803,274)	(803,274)	—	(803,274)
二零零八年六月三十日結餘	805,592	4,434,497	8,140,686	13,380,775	72,992	13,453,767
二零零九年一月一日結餘	805,592	4,350,497	9,716,550	14,872,639	93,049	14,965,688
二零零九年六月三十日全面收入總額	—	(67,217)	160,032	92,815	(1,167)	91,648
二零零九年五月支付二零零八年股息	—	—	(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	8,974,319	14,063,191	70,496	14,133,687

第24至44頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合中期現金流量表

(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	
	二零零九年	二零零八年
營運活動的現金流量－淨額	3,612,556	734,337
投資活動的現金流量：		
－ 購買物業、機器及設備	(71,730)	(932,751)
－ 購買無形資產	(308)	(35)
－ 出售物業、機器及設備所得款	3,311	177
－ 出售投資物業所得款	12,952	—
－ 出售可供出售金融資產所得款	112,500	—
－ 已收利息	22,155	20,572
投資活動產生／(使用)現金－淨額	78,880	(912,037)
融資活動的現金流量：		
－ 借貸所得款	6,754,601	4,584,040
－ 償還貸款	(5,732,427)	(3,894,156)
－ 向少數股東支付股息	(21,386)	—
－ 向本公司股東支付股息	(902,263)	(803,274)
－ 股東投入	—	200,000
融資活動的現金流量－淨額	98,525	86,610
現金淨增加／(減少)	3,789,961	(91,090)
期初現金	1,449,668	1,329,691
期終現金	5,239,629	1,238,601

第24至44頁的附註為本簡明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」)經營物業的發展、銷售、投資物業及酒店營運。

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二零零九年八月二十日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至二零零九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。本綜合中期簡明財務報告應與根據香港財務準則編製的截至二零零八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二零零八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者(按年度財務報表所述)一致。

中期的所得稅以適用的全年預期總收入的應計稅率計算。

以下新的準則及對現有準則的修訂及詮釋必須在二零零九年一月一日的會計期間首次採納。

- 香港會計準則1(經修訂)「財務報表的呈報」。此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人的權益變動」)，並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動需要在業績報表中呈列。

實體可選擇在一份業績報表(全面收入報表)中，或在兩份報表(綜合收益表和全面收入報表)中呈列。

本集團選擇呈列兩份報表：綜合收益表和全面收入報表。本中期簡明財務報告根據此已修訂披露要求編製。

3 會計政策 (續)

- 香港財務準則8「營運分部」。香港財務準則8取代了香港會計準則14「分部報告」。此項準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。分部資料按照向本集團主要營運決策者提供的內部報告所採用的相同基準呈報。本集團主要營運決策者為制定企業戰略的董事會。本集團按照追溯調整法應用香港財務準則8，比較資料已進行相應重列。
- 香港財務準則7「金融工具：披露」的修訂。此項修訂增加了公平值衡量的披露要求及修訂了流動性風險的披露。此項修訂介紹了一個關於金融工具的公平值衡量披露的三階段等級及要求屬於該等級最低層分類的金融工具要有特定的定量披露。該等披露會改善各公司關於公平值衡量影響的比較性。另，此項修訂澄清及提高了現有對流動性風險的披露要求。要求將衍生及非衍生金融負債的流動性風險分開披露。並要求金融資產的到期分析，該等資料有助理解流動性風險的性質及背景。本集團將會於二零零九年十二月三十一日的財務報表內提供額外的披露。
- 香港會計準則23(經修訂)「借貸成本」。此項修訂要求實體將有關收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間才能以供使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。本集團已應用借貸成本資本化方法，因此不會對本集團的綜合財務報表有重要影響。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 15「房地產建築協議」僅就香港財務準則而言：取代香港 - 詮釋 3「收益 - 銷售發展物業的完成前合約」。香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 15澄清了香港會計準則18「收益」或香港會計準則11「建築合約」是否必須應用於特定交易。這有可能導致香港會計準則18應用於更廣泛系列的交易上。本集團目前並無屬於香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 15範圍的交易，因此對本集團的綜合財務報表並無重要影響。

3 會計政策 (續)

- 香港會計師公會公佈對香港財務報告準則的改進
 - 香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈報」。此修訂本澄清了若干而非所有根據香港會計準則39「金融工具：確認及計量」被分類為持作買賣的金融資產和負債，分別為流動資產和負債的例子。該項準則對本集團的財務報表並無重大影響。
 - 香港會計準則23(修訂本)「借貸成本」。借貸成本的定義已被修訂，利息開支利用實際利息法(定義按香港會計準則39「金融工具：確認及計量」)計算。這消除了香港會計準則39與香港會計準則23之間的分歧。該項準則對本集團的財務報表並無重大影響。
 - 香港會計準則28(修訂本)「聯營公司的投資」(及對香港會計準則32「金融工具：呈報」及香港財務準則7「金融工具：披露」的其後修訂)。就減值測試而言，聯營公司投資被視為單一資產，而任何減值虧損不分配至投資內所包含的特定資產，例如商譽。減值撥回記錄為投資結餘的調整，數額最多為聯營公司可收回金額的增加。該項準則對本集團的財務報表並無重大影響。
 - 香港會計準則36(修訂本)「資產減值」。如公平值減出售成本是按照貼現現金流量計算，則必須作出相當於使用價值計算的披露。本集團將會於二零零九年十二月三十一日的財務報表內提供額外的披露。
 - 香港會計準則40(修訂本)「投資物業」(及對香港會計準則16的其後修訂)。在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業，屬於香港會計準則40的範圍。如應用公平值模式，該項物業按公平值計量。但如在建築中的投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。本集團目前並無在建的投資物業，故此修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

3 會計政策 (續)

以下為新訂準則、準則修訂及詮釋必須於二零零九年一月一日開始的會計期間採納，但當前與本集團無關。

- 香港財務準則2(修訂本)「以股份為基礎的付款」。
- 香港會計準則32(修訂本)「金融工具：呈列」及香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈報」-「可認沽金融工具及清盤時產生的責任」。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋9(修訂本)「重新評估附帶衍生工具」及香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認和計量」-「合適的對沖工具」。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋13「客戶忠誠度計劃」。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋16「對沖海外業務淨投資」。

- 香港會計師公會公佈對香港財務準則的改進
 - 香港會計準則16(修訂本)「物業、機器及設備」(及對香港會計準則7「現金流量表」的其後修訂)。
 - 香港會計準則19(修訂本)「僱員福利」。
 - 香港會計準則20(修訂本)「政府補貼的會計處理和政府援助的披露」。
 - 香港會計準則27(修訂本)「綜合及獨立財務報表」。
 - 香港會計準則28(修訂本)「聯營公司投資」(及對香港會計準則32「金融工具：呈報」及香港財務準則7「金融工具：披露」其後修訂)。該修訂針對的是依照香港會計準則39進行計量的對聯營公司投資。
 - 香港會計準則29(修訂本)「嚴重通脹經濟下的財務報告」。
 - 香港會計準則31(修訂本)「合營企業權益」(及對香港會計準則32及香港財務準則7的其後修訂)。
 - 香港會計準則38(修訂本)「無形資產」。
 - 香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認和計量」。
 - 香港會計準則41(修訂本)「農業」。

3 會計政策 (續)

以下為已公佈但二零零九年一月一日開始的會計期間仍未生效且本集團並無提早採納的新訂準則、準則修訂及詮釋。本集團管理層仍在評估採納該等新訂準則、準則的修訂及詮釋的影響。

- 香港財務準則1 (修訂本)「首次採納香港財務準則」(二零零九年七月一日起生效)。
- 香港會計準則39 (修訂本)「金融工具：確認和計量」-「合適的對沖工具」(二零零九年七月一日起生效)。
- 香港財務報告準則3 (經修訂) 企業合併及香港會計準則27 (修訂本)「綜合及獨立財務報表」的相應修訂；香港會計準則28 (修訂本)「聯營公司投資」及香港會計準則31 (修訂本)「合營企業權益」(二零零九年七月一日起生效)。
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋17 - 「向擁有人分派非現金資產」(二零零九年七月一日起生效)。
- 香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋18 - 「自客戶轉讓資產」(二零零九年七月一日起生效)。
- 香港會計師公會在二零零九年五月公佈對香港財務報告準則的改進
 - 香港財務準則2「以股份為基礎的付款」的修訂(二零零九年七月一日起生效)。
 - 香港財務準則5「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」的修訂(二零一零年一月一日起生效)。
 - 香港財務準則8「營運分部」的修訂(二零一零年一月一日起生效)。
 - 香港會計準則1「財務報表的呈報」的修訂(二零一零年一月一日起生效)。
 - 香港會計準則7「現金流量表」的修訂(二零一零年一月一日起生效)。
 - 香港會計準則17「租賃」的修訂(二零一零年一月一日起生效)。
 - 香港會計準則36「資產減值」的修訂(二零一零年一月一日起生效)。
 - 香港會計準則38「無形資產」的修訂(二零零九年七月一日起生效)。
 - 香港會計準則39「金融工具：確認和計量」的修訂(二零一零年一月一日起生效)。
 - 香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋9「重新評估附帶衍生工具」的修訂(二零零九年七月一日起生效)。
 - 香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋16「海外業務投資淨額之對沖」的修訂(二零零九年七月一日起生效)。

4 分部資料

主要營運決策者已被確定為董事會。董事會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，因此董事會主要從商業的角度來經營業務。本集團主要經營物業發展、建築、物業投資及酒店營運。各商業提供不一樣的產品及服務。

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

分部總資產不包括按中央基礎管理的遞延稅款和可供出售的金融資產。該等資產構成與資產負債表中總資產的調節部分。

報告予董事會的截至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	建築	物業投資	酒店營運	集團
截至二零零九年					
六月三十日止六個月					
總營業額	4,276,847	1,720,515	131,188	181,697	6,310,247
分部間營業額	—	(1,628,581)	(10,286)	(10,509)	(1,649,376)
營業額(來自外部客戶)	4,276,847	91,934	120,902	171,188	4,660,871
本期間盈利/(虧損)	163,521	51,045	30,739	(86,440)	158,865
融資成本	(109,524)	(6,352)	(82,987)	(70,238)	(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	(470,284)	(15,836)	(10,247)	28,813	(467,554)
折舊及攤銷	118,638	41,767	—	73,293	233,698
減值虧損回撥	(535)	—	—	—	(535)
截至二零零八年					
六月三十日止六個月					
總營業額	3,917,442	2,523,889	59,360	42,056	6,542,747
分部間營業額	—	(2,360,698)	—	—	(2,360,698)
營業額(來自外部客戶)	3,917,442	163,191	59,360	42,056	4,182,049
本期間盈利/(虧損)	598,685	(94,027)	1,126,248	(73,745)	1,557,161
融資成本	(49,151)	(10,816)	(30,696)	(16,319)	(106,982)
應佔共同控制實體業績	1,521	—	—	—	1,521
應佔聯營公司業績	—	(779)	—	—	(779)
所得稅	(434,814)	(7,555)	(375,417)	24,582	(793,204)
折舊及攤銷	152,560	98,433	—	14,781	265,774
減值虧損回撥	(1,191)	—	—	—	(1,191)

4 分部資料 (續)

報告予董事會的截至二零零九年六月三十日止六個月期間的分部資料如下：(續)

	物業發展	建築	物業投資	酒店營運	抵銷	集團
於二零零九年 六月三十日						
總資產	52,694,622	3,496,553	7,345,942	3,136,659	(2,502,722)	64,171,054
總資產包括：						
共同控制實體權益	629,003	—	—	—	—	629,003
聯營公司投資	—	50,861	—	—	—	50,861
增添非流動資產 (除融資工具及遞延 所得稅資產)	2,100,521	7,140	—	23,380	—	2,131,041
於二零零八年 十二月三十一日						
總資產	42,910,608	3,020,110	7,360,581	3,323,586	(2,262,254)	54,352,631
總資產包括：						
共同控制實體權益	628,998	—	—	—	—	628,998
聯營公司投資	—	43,028	—	—	—	43,028
增添非流動資產 (除融資工具及遞延 所得稅資產)	2,025,156	39,688	520,791	948,883	—	3,534,518

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
分部資產總額	64,171,054	54,352,631
遞延所得稅資產	428,054	310,984
可供出售金融資產	132,903	304,000
資產負債表總資產	64,732,011	54,967,615

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 非流動	流動
截至二零零八年					
六月三十日止六個月					
二零零八年一月一日期初賬面淨值					
	1,019,806	5,366,774	2,390,260	10,342,679	5,047,634
添置	35	196,220	969,839	540,530	75,786
處置	—	—	(177)	—	—
公平值收益 (包含在其他收益)	—	1,476,266	—	—	—
流動及非流動撥動	—	—	—	(1,759,447)	1,759,447
撥自發展中物業	—	286,165	—	—	—
撥自土地使用權	—	38,406	—	—	(38,406)
撥作銷售成本	—	—	—	—	(418,058)
折舊及攤銷開銷	(98,387)	—	(49,075)	(34,775)	(83,537)
二零零八年六月三十日期終賬面淨值					
	921,454	7,363,831	3,310,847	9,088,987	6,342,866
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	7,852,506	6,141,743
添置	308	—	71,730	729,492	3,130
處置	—	(14,639)	(3,477)	—	—
流動及非流動撥動	—	—	—	(1,471,957)	1,471,957
撥自發展中物業	—	—	—	—	(359,886)
撥作銷售成本	—	—	—	—	(464,297)
折舊及攤銷開銷	(41,784)	—	(99,846)	(8,415)	(83,653)
二零零九年六月三十日期終賬面淨值					
	834,852	7,345,942	3,335,743	7,101,626	6,708,994

6 現金

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
銀行及庫存現金	5,239,629	1,449,668

7 受限制現金

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
預售物業建築款保證金(附註(a))	403,245	200,190
拆遷賠償金(附註(b))	116,006	198,746
應付建築款保證金(附註(c))	42,271	84,349
附屬公司貸款保證金(附註(d)及10)	150,077	100,077
客戶按揭貸款保證金(附註(e))	27,524	19,926
	739,123	603,288

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。
- (d) 根據相關借貸合約，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後得以解除。
- (e) 根據相關合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作潛在客戶拖欠支付銀行按揭貸款的按金。該等保證金只會於按揭貸款全額付清後得以解除。

本集團董事認為，上述受限制現金將於一年之內解除限制。

8 貿易及其他應收款

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 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(ix))	34,625	19,679
— 應收關聯公司款項 (附註22(ix))	49,010	181,790
— 應收第三者款項	557,641	617,265
	641,276	818,734
其他應收款	994,715	885,819
預付款	1,755,436	1,602,902
應收共同控制實體款項 (附註22(ix))	1,150,924	942,804
應收關聯公司款項 (附註22(ix))	114,286	54,181
應收關聯方款項 (附註22(ix))	118	118
減：其他應收款的減值撥備	(23,494)	(24,029)
	4,633,261	4,280,529
減：非流動部分	(199,781)	(365,539)
流動部分	4,433,480	3,914,990

貿易及其他應收款以人民幣為單位。

貿易及其他應收款減去減值撥備淨額的帳面值接近其公平值。

貿易應收款於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
貿易應收款		
0至90天	370,032	575,089
91至180天	61,204	36,248
181至365天	69,704	69,134
1年至2年	92,183	108,221
超過2年	48,153	30,042
	641,276	818,734

9 股本

	股本數目(千股)	普通股	股本溢價	合計
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年六月三十日				
— 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

10 銀行貸款

	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
短期銀行貸款		
— 有抵押	1,647,696	1,484,922
— 無抵押	404,000	704,000
	2,051,696	2,188,922
長期銀行貸款		
— 有抵押	9,654,400	7,114,000
— 無抵押	9,787,000	11,168,000
	19,441,400	18,282,000
減：長期銀行貸款即期部份	(9,922,050)	(7,299,500)
	9,519,350	10,982,500

貸款的變動分析如下：

截至二零零八年六月三十日止六個月		
二零零八年一月一日的期初結餘		19,899,767
貸款增加		4,584,040
償還貸款		(3,894,156)
二零零八年六月三十日期終結餘		20,589,651
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的期初結餘		20,470,922
貸款增加		6,754,601
償還貸款		(5,732,427)
二零零九年六月三十日期終結餘		21,493,096

10 銀行貸款 (續)

於二零零九年六月三十日的銀行貸款以以下所列作為抵押：

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
土地使用權	1,067,460	1,000,417
待發展／發展中物業	2,957,102	1,307,608
物業，機器及設備	2,293,173	2,025,542
投資物業	7,120,140	6,739,186
已落成待售物業	1,095,705	573,217
受限制現金 (附註7)	150,077	100,077
投資於附屬公司	68,294	114,874
	14,751,951	11,860,921

主要無抵押貸款的擔保詳情如下：

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
擔保人		
本公司	6,676,000	7,917,000
附屬公司	3,515,000	3,955,000
	10,191,000	11,872,000

貸款的賬面值以下列貨幣為單位：

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
人民幣	21,005,400	19,986,000
港元	487,696	484,922
	21,493,096	20,470,922

11 預提費用及其他應付款

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
應付共同控制實體款項(附註22(ix))	—	11,915
應付聯營公司款項(附註22(ix))	45,482	53,878
應付關聯方(附註22(ix))	25,225	25,237
建築應付款(附註a)	7,749,183	5,781,904
其他應付款及預提費用	3,488,140	3,391,857
	11,308,030	9,264,791

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) 預提費用及其他應付款的帳面值與其公平值接近。

12 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
投資物業公平值盈利	—	1,476,266
出售可供出售金融資產盈利	145,944	—
利息收入	22,155	20,572
其他	25,106	7,506
	193,205	1,504,344

13 其他經營支出

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
終止收購土地違約金	241,247	—
其他	2,692	17,013
	243,939	17,013

14 經營溢利

本期間的經營溢利包括以下非經常性的性質、大小或影響的收入或支出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
收入：		
呆帳撥回	(535)	(4,980)
出售可供出售金融資產盈利	(145,944)	—
支出：		
其他應收款減值撥備	—	3,789
終止收購土地違約金	241,247	—
出售投資物業虧損	1,687	—
出售物業，機器及設備虧損	166	177

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)或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。

15 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
銀行貸款的利息	763,637	787,189
減：物業、機器及設備和發展中物業資本化數額	(494,536)	(680,207)
	269,101	106,982

截至二零零九年六月三十日止六個月期間，從一般借貸得來用作物業開發並資本化的資金所用的平均年利率為6.14%(二零零八年六月三十日止六個月：7.01%)。

16 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅 (附註b)	179,785	338,426
遞延所得稅	(35,674)	246,893
	144,111	585,319
當期中國土地增值稅 (附註c)	323,443	207,885
所得稅總額	467,554	793,204

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在截至二零零九年六月三十日止六個月並無任何估計的應課稅盈利 (截至二零零八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。

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團一附屬公司來自物業建築的收入，其適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的3%；除此附屬公司外，本集團其他成員公司適用的企業所得稅率為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及建築成本) 徵稅，累進稅率為30%-60%。

17 每股盈利

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	
	二零零九年	二零零八年
本公司權益持有人應佔盈利 (人民幣千元)	160,032	1,558,508
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)	0.0497	0.4837

18 股息

二零零八年的末期股息每股普通股人民幣0.28元，合計為人民幣902,263,000元，已於二零零九年五月派發。

董事會建議不派發截至二零零九年六月三十日止六個月的中期股息(二零零八年：零)。

19 承擔

(a) 發展中／持有待開發物業及土地使用權的資本承擔

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
已授權但未訂約	3,244,109	6,623,266
已訂約但未撥備	13,955,564	8,732,922
	17,199,673	15,356,188

(b) 營運租賃承擔

於二零零九年六月三十日，本集團持有不可撤銷營運租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
一年內	1,345	1,420
一年至五年	3,843	3,891
超過五年	24,587	25,053
	29,775	30,364

(c) 其他承擔

於截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團簽訂若干購買數家在中國成立的公司的權益之協議以獲得不同區域的土地使用權。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。於二零零九年六月三十日的承擔總額如下：

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
已訂約但未撥備	1,985,555	2,760,620

20 未來最低應收租金

本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
一年內	349,682	348,874
一年至五年	951,023	1,035,335
五年以上	926,793	997,831
	2,227,498	2,382,040

21 財務擔保合約

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 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	11,853,308	9,663,882

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：(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)；(ii)完成按揭登記後；(iii)發出有關物業的房地產其他權利證書。

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。

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31.95%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	
	二零零九年	二零零八年
共同股東： 廣州富力宮酒家有限公司	2,546	9,267

ii) 租賃房地產

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
共同股東： 志鏗有限公司	120	120
Lancaster-Toprich Ltd.	120	120
	240	240

iii) 直飲水系統收費

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
共同股東： 廣東越富環保科技有限公司	8,251	3,507

iv) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
薪酬及福利	8,057	8,360

v) 委任為管理公司

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
共同股東： 北京富盛利房地產經紀有限公司	—	426

22 重大關連方交易 (續)**vi) 購買建築材料**

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
聯營公司： 廣州超力混凝土有限公司	32,116	78,256

vii) 提供設計服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
共同股東： 中山實地房地產開發有限公司	—	250

viii) 提供建築服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
共同股東：		
惠州市金鵝溫泉實業有限公司	—	56,052
中山實地房地產開發有限公司	—	17,791
	—	73,843
共同控制實體：		
瀋陽億隆房地產開發有限公司	6,935	20,584
	6,935	94,427

22 重大關連方交易 (續)

ix) 關聯方結餘

於二零零九年六月三十日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
應收：		
共同控制實體：		
— 非交易結餘		
盛景投資有限公司	199,072	169,332
益成投資有限公司	92,127	92,167
廣州富景房地產開發有限公司	569,851	426,416
富力(瀋陽)房地產開發有限公司	20,000	—
瀋陽億隆房地產開發有限公司	269,874	254,889
	1,150,924	942,804
— 交易結餘		
瀋陽億隆房地產開發有限公司	34,625	19,679
聯營公司：		
— 非交易結餘		
北京富盛利房地產經紀有限公司	114,286	54,181
共同股東：		
— 非交易結餘		
廣州富力超市有限公司	118	118
— 交易結餘		
惠州市金鵝溫泉實業有限公司	—	127,898
中山實地房地產開發有限公司	46,012	51,089
廣州富力宮酒家有限公司	2,998	2,803
	49,010	181,790
	1,348,963	1,198,572

22 重大關連方交易 (續)

ix) 關聯方結餘 (續)

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
應付：		
共同控制實體：		
— 非交易結餘		
富力(瀋陽)房地產開發有限公司	—	11,915
聯營公司：		
— 非交易結餘		
廣州溢富投資有限公司	2,520	2,520
廣州富力誠信信息科技有限公司	5	5
	2,525	2,525
— 交易結餘		
廣州超力混凝土有限公司	42,957	51,353
	45,482	53,878
共同股東：		
— 非交易結餘		
廣東越富環保科技有限公司	8,991	8,972
廣東華南環保投資股份有限公司	16,000	16,000
廣州宜富房地產開發有限公司	234	265
	25,225	25,237
	70,707	91,030

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。