



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

2008 中期報告



目 錄

頁次

董事長致辭	2
管理層討論與分析	4
權益披露	10
企業管治	13
簡明綜合中期財務報表(未經審核)	
簡明綜合資產負債表	15
簡明綜合損益表	17
簡明綜合權益變動表	18
簡明綜合現金流量表	19
簡明綜合中期財務資料的附註	20
公司資料	39

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」)截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績。中期財務資料已由本公司的審核委員會審閱。

	未經審核截至 二零零八年 六月三十日 六個月 (人民幣千元)	未經審核截至 二零零七年 六月三十日 六個月 (人民幣千元)	變動百分比
營業額	4,182,049	3,197,188	+31%
本公司權益持有人應佔上半年溢利	1,558,508	667,965	+133%
每股基本盈利(人民幣元)	0.4837	0.2073	+133%
每股股息(人民幣元)	無	0.1500	不適用

截至二零零八年六月三十日止，本集團營業額及本公司權益持有人應佔盈利較二零零七年同期分別增長31%和133%。期內營業額達人民幣41.82億元，其中人民幣39.17億元來自相等於可售面積372,000平方米的物業銷售。這期間內(包括投資物業的公平值收益)，我們的盈利為人民幣15.57億元。來自六個城市的協議銷售額則符合預期，共計人民幣79億元，較二零零七年同期協議銷售額增長18%。

董事會決定不派發截至二零零八年六月三十日止中期股息(截至二零零七年六月三十日止中期股息：每股人民幣0.15元)。

業務回顧

二零零八年上半年，由於中央政府實施的一系列旨在遏制經濟過熱及將房產價格控制在合理水平的嚴厲政策效應，致使房地產市場上仍存在不明朗的因素。在此市場環境下，本集團仍專注於實施既定的業務策略及行之有效的業務模式。

本集團在中國西部開展業務以來，於重慶和成都均建立了具有相當規模的土地儲備，並於二零零七年首次在重慶推出兩個項目，使地域多元化的發展策略更上一層樓。伴隨著這上半年度的結束，本集團於太原和海南的新項目已接近推出。太原富力城項目於二零零八年七月開始預售，在開售首週內，共售出329套單位，超過推出市場可售單位的60%，銷售額達人民幣1.86億元。而海南富力灣項目亦取得同樣理想的銷售成績，在二零零八年七月份開始預售並錄得人民幣1.3億元的銷售額。如此強烈的市場反響不僅反映出我們的產品所具有的競爭力，而且使我們充滿信心在新的城市發展新的項目會為將來的成長產生巨大的動力。

儘管市場對物業的需求仍處於健康水平，我們留意到在我們所發展業務的城市，房地產價格有不同幅度的回調。考慮到目前的樓價和其他市場因素，我們仍會繼續爭取達到二零零八年全年協議銷售額人民幣240億元的目標。我們期望通過結合市場因素適當地調整銷售價格以實現這原定的目標。

就土地儲備而言，本集團在二零零七年取得良好進展，以合理價格取得多幅具有高發展潛力且地理位置優越的土地。太原便是其中一個好例子。於二零零八年六月三十日，本集團擁有土地儲備共計27,010,000平方米。由於我們已取得這足夠供應未來三至五年項目發展所需的關鍵資源，所以我們從今年初開始放緩購買土地的步伐。此做法除了讓我們可以靜候最好的購買機會外，也讓我們可以更具彈性地運用資源。

本集團其中一個的主要任務是確保二零零八年及來年的交樓進度能按計劃完成以推動本集團的增長。本集團可售物業的在建總建築面積龐大，這是一項極具挑戰性的任務。截至二零零八年六月三十日止六個月內，已完成總建築面積共計369,000平方米，於期末的在建總建築面積為5,527,000平方米，分佈於11個城市。今年下半年，我們預期將落成總建築面積2,000,000平方米的物業，以至二零零八年全年落成物業總建築面積共2,369,000平方米。我們將充分利用我們優越的項目管理技能，並動員一切可利用的資源來完成這一宏大的建築任務。

本集團的另一個重要策略是建立專門的投資物業組合。在二零零七年度的業績報告中，本人曾報告本集團的投資組合已初見成效。隨著廣州富力中心於二零零七年十一月的投入使用，及今年較早時廣州富力麗思卡爾頓酒店和廣州富力君悅大酒店的開業，北京的投資物業組合包括北京富力萬麗酒店、北京天壇快捷假日酒店及北京富力廣場亦相繼於二零零八年七月開業趕及迎接二零零八奧運會的來臨。廣州富力中心及北京富力廣場的出租率令人滿意，眾酒店的入住率預期會逐漸攀升。以上所述及其他已落成的投資物業將會帶來穩定和可靠的現金流，同時因為這些投資物業都是經過精心挑選的高質素物業，具有極佳資本收益增值潛力。我們預期若遇到優質機會會進一步擴充投資物業組合，但我們必須強調發展住宅物業仍然是本集團業務的核心。

於回顧期內，本集團除了繼續推進發行A股事宜之外，亦積極開拓其他融資平台。我們認為，在目前嚴峻的市場環境下，為開拓更多籌措資本渠道做好充分準備是至關重要的。

展望未來

我們對中國的房地產市場審慎樂觀。我們相信儘管實施市場降溫措施，不可改變的城市化趨勢會使國內住房的需求持續龐大。本集團作為中國房地產發展商的領軍企業，擁有健全的業務技術及行之有效的業務模式，能更好地經受房地產市場短期的高低起伏，並在未來發展得越來越強大。

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，二零零八年八月十四日

管理層討論與分析

業務回顧

本集團的業務主要位於華南的廣州、海南、惠州和佛山，華北的北京、天津、西安、太原和瀋陽，中國西部的重慶和成都及華東的上海和昆山等十三個城市。

銷售物業

在建銷售物業

本集團在建銷售物業由於年初時的總建築面積約4,267,000平方米，增加至於二零零八年六月三十日，分佈於三十二個在建銷售物業項目，合共約5,527,000平方米的在建總建築面積。下表列示在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	12	1,797,000	1,540,000
北京	6	975,000	754,000
天津	4	772,000	634,000
西安	1	211,000	185,000
重慶	3	836,000	628,000
惠州	1	132,000	118,000
海南	1	45,000	45,000
成都	1	297,000	190,000
昆山	1	76,000	76,000
太原	1	335,000	335,000
瀋陽	1	51,000	36,000
總數	32	5,527,000	4,541,000

二零零八年上半年落成的銷售物業

於二零零八年上半年，已落成並交付使用的建築面積及可售面積分別約為369,000平方米及322,000平方米。已入損益賬銷售的可售面積，包括於二零零八年之前已完成的項目，約為372,000平方米，相對銷售額為人民幣39.17億元，比較二零零七年上半年分別各自增長14%和24%。

地區／項目名稱	已完成 建築面積 約數 (平方米)	已完成 可售面積 約數 (平方米)	已售 可售面積 約數 (平方米)	銷售總額 約數 (人民幣百萬元)	本集團 所佔權益
廣州					
廣州富力盛悅居	106,000	72,000	56,000	956	100%
北京					
北京富力城	30,000	27,000	27,000	447	100%
北京富力又一城	14,000	13,000	12,000	92	100%
天津					
天津富力城	62,000	56,000	57,000	549	100%
富力津門湖	120,000	120,000	98,000	714	100%
西安					
西安富力城	37,000	34,000	33,000	174	100%
其他					
於二零零八年之前已完成物業	—	—	89,000	985	100%
合計	369,000	322,000	372,000	3,917	

二零零八年下半年將落成的銷售物業

根據現有的興建計劃，預期於二零零八年下半年落成並交付使用的可售面積約為1,821,000平方米。

地區	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
廣州	734,000	694,000
北京	319,000	326,000
天津	266,000	249,000
西安	132,000	123,000
重慶	549,000	429,000
合計	2,000,000	1,821,000

於下半年落成的總可售面積，其中約53%於二零零八年七月三十一日前已經預售。

協議銷售

截至二零零八年六月三十日止六個月內，本集團按已簽署銷售協議，售出可售面積約為705,000平方米，銷售額約為人民幣79.49億元。

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	240,000	3,373
惠州	23,000	260
重慶	144,000	789
北京	119,000	1,704
天津	139,000	1,581
西安	40,000	242
合計	705,000	7,949

投資物業

本集團建立優質專門投資物業組合的努力初見成果。於二零零八年六月三十日，本集團已完成四個主要投資物業，另外有多個正處於不同發展階段的項目。

廣州

繼部份樓層作為本集團總部的超甲級辦公樓廣州富力中心於二零零七年十一月落成後，本集團在廣州珠江新城所興建的兩間五星級酒店，廣州富力麗思卡爾頓酒店和廣州富力君悅大酒店，亦已分別於二零零八年三月及四月落成並開業。廣州富力中心以廣州辦公樓頂級的租金出租，預計到二零零八年年底時，出租率將達到一個滿意的水平，而兩間酒店的入住率則與同級酒店一般於開業初期的入住率相約。這些剛落成的投資物業會大大提高主要來自原有投資物業包括廣州富力現代廣場及廣州富力廣場商舖等的租金收入。於二零零八年六月三十日，正在發展的項目有三間酒店及一個服務式公寓。

北京／天津

北京富力中心的大型購物商場於二零零八年六月竣工，其辦公樓部份較早前已於二零零七年十二月落成。購物商場的招租極為理想，幾近完全租出。本集團於北京的兩間酒店—北京富力萬麗酒店及北京天壇快捷假日酒店亦已於二零零八年七月正式開業。本集團正在天津發展一間酒店及一個商業城項目。

集團土地儲備

於二零零八年六月三十日，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	8,477,608	7,585,967
華北地區	8,338,886	5,149,134
華東地區	719,586	665,386
華西地區	8,880,947	8,655,426
投資物業	594,841	427,072
合計	27,011,868	22,482,985

財務回顧

截至二零零八年六月三十日止六個月的盈利，由二零零七年同期的人民幣6.678億元增加至人民幣15.572億元，增幅達133%。盈利增加的一個主要原因是，本期內主要來自北京富力廣場竣工時錄得的除稅後公平值收益人民幣11.072億元。

截至二零零八年六月三十日止六個月，營業額(包括物業銷售、租金收入、建築收入及酒店營運收入)達人民幣41.82億元，而二零零七年同期的營業額(僅包括物業銷售及租金收入)則為人民幣31.97億元。物業銷售額增加24.3%至人民幣39.17億元(二零零七年上半年：人民幣31.50億元)，佔總營業額的93.7%(二零零七年上半年：98.5%)。以可售面積計，售出372,000平方米，較二零零七年首六個月的327,000平方米增加14%。反映市場價格的趨勢和銷售組合。平均售價由每平方米人民幣9,630元增加至每平方米人民幣10,530元。廣州項目佔總物業銷售金額的36%及佔總銷售面積的28%。銷售額主要來自富力盛悅居(其平均銷售價格為每平方米人民幣16,950元)及廣州富力城(其平均銷售價格為每平方米人民幣9,350元，較二零零七年的均價進一步上漲15%)。廣州的平均銷售價格為每平方米人民幣13,560元，高於整體平均價格。北京銷售額佔總銷售金額的23%及佔總銷售面積的18%，主要來自北京富力城、富力又一城及富力信然庭公寓三個項目。北京富力城為本期的主打項目，佔北京總銷售額的61%。由於北京富力城的平均銷售價格每平方米人民幣14,850元遠高於二零零七年主要項目北京又一城的平均銷售價格，故本期北京的平均銷售價格由二零零七年的人民幣11,080元增加至每平方米人民幣13,520元。天津的銷售額來自天津富力城及富力津門湖兩個項目，佔總銷售金額的36%及佔總銷售面積的44%，居各個城市之首位。富力津門湖項目乃收購自一名第三方，收購時項目的若干部分已經預售。該等按相對較低平均售價每平方米人民幣7,300元預售的單位已於本期內交付。但是，由於天津富力城的平均銷售價格較二零零七年增加24%，故天津的整體平均銷售價格略增至每平方米人民幣8,600元。西安富力城佔總銷售金額的5%及佔總銷售面積10%。

除土地成本及建築成本外，銷售成本亦包括銷售稅、資本化利息及土地使用權攤銷。土地成本和建築成本佔總成本的84%。建築材料成本及勞工成本一直處於上升之中，但是由於我們採取持續的成本控制措施以及有效率的物料採購，每平方米建築成本較二零零七年同期增加約14%，增幅大致受控。由於過往兩年利率穩步攀升，資本化利息由人民幣3,360萬元，增加至人民幣1.423億元，佔總銷售成本的5.3%或佔物業銷售額的3.6%。而土地使用權攤銷則下降至人民幣1,970萬元（二零零七年上半年：人民幣4,630萬元）。

本期內，整體毛利率為36.3%，二零零七年同期則為38.8%。於二零零七年下半年開始的建築業務以及於本期內開始的酒店業務對毛利率構成輕微影響。倘撇去這兩項業務的影響，物業銷售（包括租金收入）的毛利率應為37.4%。本期內，較高的銷售價格抵銷成本增加，故大部分項目實際實現的邊際利潤較去年同期更佳。唯天津富力津門湖項目，於本集團收購該項目前已鎖定的銷售價格相對較低，致使毛利率偏低。鑒於該項目佔本期總物業銷售金額的18%，我們估計該項目對銷售物業的毛利率有約4.0%的負影響。

其他收益錄得人民幣15.04億元（二零零七年上半年：人民幣1.814億元）主要包括本期竣工的北京富力廣場的公平值調整而產生的收益。

本期內，銷售及行政開支由截至二零零七年六月三十日止六個月的人民幣2.701億元增加人民幣2.786億元至人民幣5.487億元。若不計其中所含酒店及建築業務的開支人民幣2.175億元，銷售及行政開支增加人民幣6,110萬元，增幅為23%。分別而言，由於本集團透過提高廣告效益力求降低廣告費開支，故銷售費用減少17%。行政開支方面則增加37%，該增加主要在員工有關成本方面，原因是本集團繼續強化組織架構以及改善員工整體薪酬。

利息支出於期內增加至人民幣7.872億元（二零零七年上半年：人民幣2.998億元），因貸款總額由二零零七年六月三十日的人民幣137.61億元增加至二零零八年六月三十日的人民幣205.9億元，及期內平均利率上升1.3%至7.06%。該等利息費用中人民幣6.802億元（二零零七年上半年：人民幣2.702億元）已被資本化，餘額人民幣1.07億元（二零零七年上半年：人民幣2,960萬元）則於損益賬扣除。如果與已被包括於銷售成本的資本化利息合計，本期利息總額為人民幣2.493億元，二零零七年同期的比較為人民幣6,320萬元。

稅項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」）。本期土地增值稅為人民幣2.079億元（二零零七年上半年：人民幣1.912億元），相當於物業銷售額的5.3%（二零零七年上半年：6.1%）。企業所得稅為人民幣5.853億元，實際稅率27.3%。一間附屬公司按營業額納稅及若干不可扣稅開支導致實際稅率與標準稅率25%略有偏離。

本期盈利增加133%至人民幣15.572億元，純利率為37.2%（二零零七年上半年分別為：人民幣6.678億元及20.9%）。若剔除投資物業的公平值收益，盈利為人民幣4.5億元及純利率為10.8%（二零零七年上半年分別為：人民幣5.42億元及16.9%）。建築及酒店業務對期內純利有短暫性的負面影響，主要由於收購天力建築對價的一部份須要予以攤銷以及本期間內開業的兩間廣州酒店的入住率須要時間逐步提升，期內純利約減少人民幣2.16億元，相等於純利率下調約5.2%。另外由於首六個月的營業額與全年營業額不相稱，故銷售及行政開支佔總營業額的比例也較高，亦對純利率構成影響。預期以上所述因素對全年度的純利率影響會較為有限。

財政資源及流動性

於二零零八年六月三十日，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19.38億元（二零零七年十二月三十一日：人民幣22.87億元）。此貨幣資金持有量維持在集團最佳運營水平範圍內。截至本期末貸款總額達人民幣205.9億元（二零零七年十二月三十一日：人民幣199億元），期末淨負債額由二零零七年十二月三十一日人民幣176.13億元小幅增加至人民幣186.52億元。儘管淨負債額出現增加，但由於本期權益額亦有所增加，淨負債對權益之比率維持在二零零七年十二月三十一日139%的水平不變。考慮到本集團銷售收入帶來的現金流量和資本性支出減少，目前的貸款和淨負債對權益比率預期將會逐步下降。

至二零零八年六月三十日止的六個月期間，新增貸款人民幣45.84億元，利率介乎6.723%至7.8435%；同時，歸還貸款人民幣38.94億元。於二零零八年六月三十日，所有貸款組合的實際利率為7.06%（二零零七年十二月三十一日：6.32%）。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

於二零零八年六月三十日，部份物業和銀行存款被抵押予銀行以獲取人民幣66.82億元的貸款（二零零七年十二月三十一日：人民幣62.05億元）。

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。於二零零八年六月三十日，該等擔保合計人民幣91.36億元，較二零零七年十二月三十一日的人民幣78.39億元增加17%。

僱員及薪酬政策

於二零零八年六月三十日，連同兩間新開業廣州酒店的新增員工，本集團共有員工約5,240人（二零零七年六月三十日：3,468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

本公司於二零零八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

於二零零八年六月三十日，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	191,555,672(L)	18.87%
		8,634,600(S)	0.85%
		62,899,421(P)	6.20%
UBS AG	「H」股	191,101,841(L)	18.82%
		117,488,530(S)	11.57%
Morgan Stanley	「H」股	188,721,767(L)	18.59%
		78,318,198(S)	7.71%
Sloane Robinson LLP	「H」股	71,271,400(L)	7.02%
Lehman Brothers Holdings Inc.	「H」股	56,366,436(L)	5.55%
		65,932,779(S)	6.49%

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

於二零零八年六月三十日，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：

本公司於二零零八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				
	「H」股	3,000,000	5,000,000	7,000,000	1,060,092,672	32.90%
張力	內資股	1,005,092,672	20,000,000			
	「H」股	2,000,000	400,000		1,027,492,672	31.89%
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	1,203,600			1,203,600	0.04%

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

截至二零零八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。

聯營公司之財務資助及融資擔保

本公司並無向聯營公司提供財務資助及擔保總額(根據上市規則第十三章規定)超逾資產比率的8%，而需作持續披露。

企業管治

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」）。截至二零零八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。截至二零零八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二零零八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》，審閱截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

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	二零零八年 六月三十日 未經審核	二零零七年 十二月三十一日 經審核
資產			
非流動資產			
土地使用權	5	9,088,987	10,342,679
待發展物業		1,809,563	2,859,095
物業、機器及設備	5	3,310,847	2,390,260
投資物業	5	7,363,831	5,366,774
無形資產	5	921,454	1,019,806
共同控制實體權益		404,532	405,311
聯營公司投資		36,737	35,216
遞延所得稅資產		417,894	297,155
可供出售金融資產		181,867	416,000
貿易及其他應收款	8	2,132,124	1,900,995
非流動資產總額		25,667,836	25,033,291
流動資產			
發展中物業		14,185,102	12,357,422
可供出售金融資產		234,133	—
已落成待售物業		3,912,693	3,943,484
土地使用權	5	6,342,866	5,047,634
存貨		229,688	177,233
貿易及其他應收款	8	3,565,162	4,654,746
預付稅款		1,131,848	695,515
現金	6	1,238,601	1,329,691
受限制現金	7	699,748	956,875
流動資產總額		31,539,841	29,162,600
總資產	4	57,207,677	54,195,891
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本	9	805,592	805,592
其他儲備		4,434,497	4,434,497
保留盈利			
— 擬派股息	17	—	805,592
— 其他		8,140,686	6,579,860
		13,380,775	12,625,541
少數股東權益		72,992	74,339
總權益		13,453,767	12,699,880

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	二零零八年 六月三十日 未經審核	二零零七年 十二月三十一日 經審核
負債			
非流動負債			
長期銀行貸款	10	12,516,250	12,532,500
長期應付款		272,000	272,000
遞延所得稅負債		1,773,366	1,439,428
非流動負債總額		14,561,616	14,243,928
流動負債			
預提費用及其他應付款	11	9,391,168	11,135,489
出售物業已收按金		9,664,836	6,542,480
當期所得稅負債		2,062,889	2,206,847
短期銀行貸款	10	2,583,601	3,803,267
長期銀行貸款當期部份	10	5,489,800	3,564,000
流動負債總額		29,192,294	27,252,083
總負債		43,753,910	41,496,011
總權益及負債		57,207,677	54,195,891
淨流動資產		2,347,547	1,910,517
總資產減流動負債		28,015,383	26,943,808

第20至38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 二零零八年	二零零七年 經重列
營業額	4	4,182,049	3,197,188
銷售成本		(2,664,062)	(1,957,097)
毛利		1,517,987	1,240,091
其他收益	12	1,504,344	181,445
銷售及行政開支		(548,713)	(270,134)
其他經營開支		(17,013)	(23,637)
經營溢利	13	2,456,605	1,127,765
融資成本－淨額	14	(106,982)	(29,599)
應佔共同控制實體收益		1,521	—
應佔聯營公司虧損		(779)	—
除所得稅前盈利		2,350,365	1,098,166
所得稅	15	(793,204)	(430,350)
本期間盈利		1,557,161	667,816
應佔：			
－本公司權益持有人		1,558,508	667,965
－少數股東權益		(1,347)	(149)
		1,557,161	667,816
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)	16	0.4837	0.2073
股息	17	—	483,355
每股股息(以每股人民幣計)	17	—	0.1500

第20至38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				少數 股東權益	總權益
	本公司權益持有人應佔			合計		
	資本	其他儲備	保留盈利			
二零零七年一月一日結餘	805,592	4,092,217	3,348,843	8,246,652	280,848	8,527,500
本期間盈利	—	—	667,965	667,965	(149)	667,816
收購附屬公司額外權益使少數股東權益減少	—	—	—	—	(229,577)	(229,577)
少數股東注資	—	—	—	—	400	400
收購附屬公司	—	—	—	—	149	149
向少數股東支付股息	—	—	—	—	(29,534)	(29,534)
二零零七年六月支付的二零零六年度股息	—	—	(644,473)	(644,473)	—	(644,473)
二零零七年六月三十日結餘	805,592	4,092,217	3,372,335	8,270,144	22,137	8,292,281
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
本期間盈利	—	—	1,558,508	1,558,508	(1,347)	1,557,161
二零零八年六月支付的二零零七年度股息	—	—	(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

第20至38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)

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零八年	二零零七年
營運活動所得／(所用)的現金流量－淨額		734,337	(1,179,137)
投資活動的現金流量：			
－購買附屬公司，扣除購入的現金		—	(346,626)
－收購附屬公司額外權益		—	(251,470)
－購買物業、機器及設備		(932,751)	(742,541)
－出售物業、機器及設備所得款		177	—
－購買無形資產		(35)	—
－已收利息		20,572	13,099
投資活動所用的現金流量－淨額		(912,037)	(1,327,538)
融資活動的現金流量：			
－借貸所得款	10	4,584,040	7,326,255
－償還貸款	10	(3,894,156)	(1,881,195)
－向少數股東支付股息		—	(29,534)
－向本公司股東支付股息		(803,274)	(644,473)
－股東投入	21	200,000	—
融資活動所得的現金流量－淨額		86,610	4,771,053
現金淨(減少)／增加		(91,090)	2,264,378
期初現金		1,329,691	1,415,926
期終現金		1,238,601	3,680,304

第20至38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」)根據中華人民共和國(「中國」)《公司法》於一九九四年八月三十一日在中國成立為一間有限責任公司。

本公司主要於中國經營物業的發展、銷售、投資物業及酒店營運。本公司註冊地址為中國廣州較場東路19號，郵政編碼510055。

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(「聯交所」)主板上市。

本簡明綜合中期財務資料已經由董事會在二零零八年八月十四日批准刊發。

2 編製基準

截至二零零八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。本中期簡明財務報告應與根據香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製的截至二零零七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，編製本簡明綜合財務資料所採用之會計政策與截至二零零七年十二月三十一日止年度年報所採用的會計政策一致。

中期的所得稅以適用的全年預期總盈利的應計稅率計算。

以下為對現有準則的詮釋必須於二零零八年一月一日或之後開始的會計期間採納，但此等詮釋當前與本集團無關：

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋11	「香港財務準則2－集團及庫存股份交易」
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋12	「服務特許權安排」
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋14	「香港會計準則19－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」

以下為已公佈但二零零八年一月一日開始的會計期間仍未生效且本集團亦無提早採納的新訂準則、準則修訂及詮釋：

香港財務準則8	「營運分部」
香港會計準則23(修訂)	「借貸成本」
香港財務準則2(修訂)	「股份支付」
香港財務準則3(修訂)	「企業合併」、香港會計準則27「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則28「聯營公司投資」以及香港會計準則31「合營企業權益」的補充修訂
香港會計準則1(修訂)	「財務報表的呈報」
香港會計準則32(修訂)	「金融工具：呈報」
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13	「客戶忠誠度計劃」

3 會計政策 (續)

管理層正在評估採用香港財務準則3 (修訂) 的影響。此外，以上列示的其他新準則、準則的修訂及詮釋，不預期在未來期間產生實質性影響。

4 營業額及分部資料

本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。本集團在中國經營，主要在廣州、北京、天津及西安銷售物業。營業額即銷售物業之營業額、租賃收入及酒店營運收入。

由於本集團的營業額及業績主要來自物業發展，因此並無呈列按業務分類的分部資料。

營業額	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
物業銷售	3,917,442	3,149,614
建築服務收入	163,191	—
租賃收入	59,360	47,574
酒店營運收入	42,056	—
	4,182,049	3,197,188

分地區營業額	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
廣州	1,645,608	1,588,308
北京	921,013	1,219,581
天津	1,415,793	389,299
西安	199,635	—
	4,182,049	3,197,188

分部營業額以物業所屬地區作分配。

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 營業額及分部資料 (續)

總資產	二零零八年	二零零七年
	六月三十日	十二月三十一日
廣州	21,018,038	20,489,975
北京	15,644,539	13,652,574
天津	8,886,641	10,590,559
重慶	4,253,317	3,709,430
西安	1,413,794	736,159
其他	5,991,348	5,017,194
	57,207,677	54,195,891

分部資產以資產所屬地區作分配。

資本性支出	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
廣州	974,268	818,229
北京	169,531	231,540
天津	3,663	500,745
重慶	12,705	128,603
海南	339	358,818
西安	240	1,383
其他	5,348	570
	1,166,094	2,039,888

資本開支以資產所屬地區作分配。

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)

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
截至二零零七年六月三十日止六個月					
二零零七年一月一日期初賬面淨值	50,620	926,153	1,311,101	8,098,580	2,579,891
收購附屬公司	1,072,528	—	150,148	66,273	—
收購附屬公司額外權益	21,893	—	—	—	—
添置	116	—	742,541	1,134,820	162,411
公平值收益(包含在其他收益)(附註12)	—	167,901	—	—	—
流動及非流動間撥動	—	—	—	(1,648,684)	1,648,684
撥自發展中物業	—	—	515,479	—	—
撥作銷售成本	—	—	—	—	(297,717)
折舊及攤銷開銷	(89)	—	(11,419)	(30,787)	(42,257)
二零零七年六月三十日期終賬面淨值	1,145,068	1,094,054	2,707,850	7,620,202	4,051,012
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)(附註12)	—	1,476,266	—	—	—
流動及非流動間撥動	—	—	—	(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

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 現金

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
銀行及庫存現金	1,238,601	1,329,691

7 受限制現金

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
預售物業建築款保證金(附註(a))	202,857	77,768
拆遷賠償金(附註(b))	233,806	372,437
應付建築款保證金(附註(c))	96,099	129,711
附屬公司貸款保證金(附註(d)及10)	104,087	303,162
客戶按揭貸款保證金(附註(e))	62,899	73,797
	699,748	956,875

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。

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)

8 貿易及其他應收款

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
貿易應收款		
— 應收共同控制實體款項 (附註a及21(xi))	187,749	199,038
— 應收關聯公司款項 (附註a及21(xi))	13,196	191,874
— 應收第三方款項 (附註a)	1,239,663	1,240,528
	1,440,608	1,631,440
其他應收款	788,356	1,154,461
預付款	2,785,526	3,072,926
應收共同控制實體款項 (附註21(xi))	698,592	722,725
應收關聯公司款項 (附註21(xi))	8,824	—
減：其他應收款的減值撥備	(24,620)	(25,811)
	5,697,286	6,555,741
減：非流動部分	(2,132,124)	(1,900,995)
流動部分	3,565,162	4,654,746

本集團的貿易及其他應收款減去減值撥備淨額的賬面值以下列貨幣為單位：

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
人民幣	5,697,286	6,432,988
美元	—	122,753
	5,697,286	6,555,741

貿易及其他應收款減去減值撥備淨額的賬面值接近其公平值。

8 貿易及其他應收款 (續)

附註a：

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款於二零零八年六月三十日的賬齡分析及結餘如下：

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
0至90天	351,579	1,341,904
91至180天	100,292	111,436
181至365天	914,063	90,000
1年至2年	44,176	50,747
超過2年	30,498	37,353
	1,440,608	1,631,440

9 股本

	股本數目 (千股)	普通股	股本溢價	合計
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年六月三十日				
— 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

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年六月三十日，本公司的已發行及繳足股本為人民幣805,592,000元，分為3,222,367,000股每股面值人民幣0.25元的股份，包括2,207,108,000股內資股和1,015,259,000股H股。

10 銀行貸款

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
短期銀行貸款		
— 有抵押	978,601	953,267
— 無抵押	1,605,000	2,850,000
	2,583,601	3,803,267
長期銀行貸款		
— 有抵押	5,703,050	5,251,500
— 無抵押	12,303,000	10,845,000
	18,006,050	16,096,500
減：長期銀行貸款當期部份	(5,489,800)	(3,564,000)
	12,516,250	12,532,500

貸款的變動分析如下：

截至二零零七年六月三十日止六個月	
二零零七年一月一日的期初結餘	7,915,734
貸款增加	7,326,255
償還貸款	(1,881,195)
收購附屬公司	400,000
二零零七年六月三十日期終結餘	13,760,794
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

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 銀行貸款 (續)

於二零零八年六月三十日的銀行貸款以以下所列作為抵押：

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
土地使用權	644,145	662,585
發展中／待發展物業	—	430,105
物業、機器及設備	1,998,085	1,375,454
投資物業	2,322,516	1,488,996
已落成待售物業	39,678	19,824
受限制現金(附註7)	104,087	303,162
投資於附屬公司	138,438	—
	5,246,949	4,280,126

主要無抵押貸款人民幣13,908,000,000元(二零零七年十二月三十一日：人民幣13,595,000,000元)的擔保詳情如下：

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
擔保人		
本公司	9,318,000	8,625,000
附屬公司	4,560,000	4,790,000
李思廉及張力	30,000	30,000
本公司，一附屬公司連同李思廉及張力	—	150,000
	13,908,000	13,595,000

貸款的賬面值以下列貨幣為單位：

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
人民幣	20,111,050	19,446,500
港元	478,601	250,674
美元	—	202,593
	20,589,651	19,899,767

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

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
應付共同控制實體款項(附註21(xi))	458,810	778,305
應付聯營公司款項(附註21(xi))	146,206	63,605
應付關聯方(附註21(xi))	234,886	—
建築應付款(附註a)	4,857,549	6,149,878
其他應付款及預提費用	3,693,717	4,143,701
	9,391,168	11,135,489

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賬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	
	二零零八年	二零零七年
投資物業公平值盈利(附註5)	1,476,266	167,901
利息收入	20,572	13,099
其他	7,506	445
	1,504,344	181,445

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)

13 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	
	二零零八年	二零零七年
收入：		
呆賬撥回	(4,980)	—
支出：		
折舊(附註5)	49,075	11,419
無形資產攤銷	28,384	89
土地使用權攤銷	22,542	47,231
其他應收款減值撥備	3,789	10,275
出售物業、機器及設備虧損	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)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。

14 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
銀行貸款的利息	787,189	299,755
減：物業、機器及設備和發展中物業資本化數額	(680,207)	(270,156)
	106,982	29,599

截至二零零八年六月三十日止六個月，從一般途徑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7.01%(二零零七年六月三十日：5.89%)。

15 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年 經重列
當期所得稅		
— 中國企業所得稅 (附註b)	338,426	394,215
遞延所得稅	246,893	(155,098)
	585,319	239,117
當期中國土地增值稅 (附註c)	207,885	191,233
所得稅總額	793,204	430,350

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在截至二零零八年六月三十日止六個月並無任何估計的應課稅盈利 (截至二零零七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。

截至二零零八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增值額 (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%。

16 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	
	二零零八年	二零零七年 經重列
本公司權益持有人應佔盈利 (人民幣千元)	1,558,508	667,965
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)	0.4837	0.2073

於上述呈報期間內並無潛在之可攤薄股份。

17 股息

二零零七年的末期股息每股普通股人民幣0.25元，合計為人民幣803,274,000元，已於二零零八年六月派發。

董事會建議不派發截至二零零八年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零零七年六月三十日止六個月：每股普通股人民幣0.15元，合計為人民幣483,355,000元）。

18 承擔

(a) 發展中／持有待開發物業的資本承擔

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
已授權但未訂約	11,010,600	8,216,154
已訂約但未撥備	13,765,156	11,242,745
	24,775,756	19,458,899

(b) 營運租賃承擔

於二零零八年六月三十日，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：

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
一年內	4,269	6,988
一年至五年	3,755	3,097
超過五年	15,412	15,799
	23,436	25,884

(c) 其他承擔：

截至二零零八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。於二零零八年六月三十日的承擔總額如下：

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
已訂約但未撥備	658,386	2,915,312

19 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：

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
一年內	326,723	84,954
一年至五年	892,075	259,977
五年以上	936,892	506,735
	2,155,690	851,666

20 財務擔保合約

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 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	9,136,362	7,839,071

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。

21 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32.90%及31.89%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) 承擔及或然項目

李思廉和張力就銀行貸款提供之擔保詳載於上文附註10。

ii) 提供酒家服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
共同股東：		
廣州富力宮酒家有限公司	9,267	5,715

iii) 租賃房地產

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
共同股東：		
北京富盛利投資諮詢有限公司	—	5,464
志鏗有限公司	120	—
Lancaster-Toprich Ltd.	120	—
	240	5,464

iv) 直飲水系統收費

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
共同股東：		
廣東越富環保科技有限公司	3,507	754

v) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
薪酬及福利	8,360	7,408

21 重大關連方交易 (續)

vi) 委任為管理公司

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
共同股東：		
北京富盛利投資諮詢有限公司	426	426

vii) 物業購買

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
共同股東：		
廣州宜富房地產開發有限公司	—	18,490

viii) 購買混凝土

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
聯營公司：		
廣州超力混凝土有限公司	78,256	4,161

ix) 提供設計服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
共同股東：		
中山實地房地產開發有限公司	250	—

x) 提供建築服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
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	—
瀋陽億隆房地產開發有限公司	20,584	—
	94,427	—

21 重大關連方交易 (續)

xi) 關連方結餘

於二零零八年六月三十日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
應收：		
共同控制實體		
— 非交易性結餘		
盛景投資有限公司	606,826	604,990
益成投資有限公司	91,766	97,735
富力(瀋陽)房地產開發有限公司	—	20,000
	698,592	722,725
— 交易性結餘		
瀋陽億隆房地產開發有限公司	187,749	199,038
共同股東：		
— 非交易性結餘		
北京富盛利投資諮詢有限公司	8,824	—
— 交易性結餘		
中山實地房地產開發有限公司	13,196	44,179
惠州市金鵝溫泉實業有限公司	—	146,258
廣州富力宮酒家有限公司	—	1,437
	13,196	191,874
	908,361	1,113,637

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)

21 重大關連方交易 (續)

xi) 關連方結餘 (續)

	二零零八年 六月三十日	二零零七年 十二月三十一日
應付：		
共同控制實體		
— 非交易性結餘		
廣州聖景房地產開發有限公司	446,895	318,145
瀋陽富力房地產開發有限公司	11,915	—
瀋陽億隆房地產開發有限公司	—	1,263
寶濤投資有限公司	—	458,897
	458,810	778,305
聯營公司		
— 非交易性結餘		
廣州宜富投資有限公司	2,520	2,520
廣州富力誠信訊息科技有限公司	5	5
廣州富景房地產開發有限公司	76,518	—
北京富盛利投資諮詢有限公司	—	6,224
	79,043	8,749
— 交易性結餘		
廣州超力混凝土有限公司	67,163	54,856
	146,206	63,605
共同股東：		
— 交易性結餘		
惠州市金鵝溫泉實業有限公司	10,933	—
— 非交易性結餘		
廣東越富環保科技有限公司	7,953	—
廣東中國南方環境保護投資有限公司	16,000	—
	23,953	—
股東：		
— 非交易性結餘		
李思廉及張力	200,000	—
	234,886	—
	839,902	841,910

除與股東之結餘是根據年貸款基準利率計算及於要求時償還外，與關連方之結餘為免息，無抵押及無還款條款。

22 重分類可比較數據

於本簡明中期財務資料中的可比較數據，人民幣191,233,000元的土地增值稅於截至二零零七年六月三十日止六個月包含在銷售成本內，於本簡明綜合損益表中重分類到所得稅。

為了與本期間的呈列相符，故作出了上述可比較數據重分類。本公司的董事認為在重估土地增值稅性質及研究市場行為後，於本期間重分類為所得稅將更能適當的反映土地增值稅。

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

中國廣州較場東路19號
郵編510055

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