



廣州富力地產股份有限公司

GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.*

(股份代號: 2777)



2007
中期報告

目錄

	頁次
董事長致辭	2
業績及股息	5
管理層討論與分析	7
權益披露	16
企業管治	19
簡明綜合財務報表(未經審核)	
簡明綜合資產負債表	21
簡明綜合損益表	23
簡明綜合權益變動表	24
簡明綜合現金流量表	25
簡明綜合財務資料的選取附註	26
公司資料	47

董事長致辭

業績及股息

截至二零零七年六月三十日止六個月內，本集團營業額為人民幣31.97億元，而本公司未經審核權益持有人應佔溢利為人民幣6.68億元，即每股盈利為人民幣0.2073元，較去年同期分別增長152%，158%及144%。

董事會已決定宣派截至二零零七年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.15元。

業務表現

於二零零七年上半年，強勁的經濟增長、持續的資金流入及國民收入的增加、令大部份中國城市的物業市場產生大量需求。基於活躍的物業市場及利好的市場環境，本集團於物業銷售方面繼續實現可觀的增長。

於二零零七年六月三十日，本集團在建銷售項目總數共二十二個，總建築面積約3,750,000平方米。

於二零零七年上半年，本集團落成並交付使用的總可售面積約365,000平方米，較去年同期增加174%。根據本集團的發展計劃，本集團將會在二零零七年下半年落成並交付使用的可售面積約為1,186,000平方米，令全年落成並交付使用的總可售面積約1,551,000平方米，與去年比較增長51.3%。

除發展銷售物業外，本集團在投資物業方面亦按計劃進行。本集團在廣州的本部大樓富力中心及廣州富力麗思·卡爾頓酒店，將於二零零七年底前分別投入使用及開始營業，廣州富力君悅大酒店將於二零零八年初啟業。另外位於北京富力城的大型商業中心，預期於二零零八年上半年完成。

於協議銷售方面，在二零零七年上半年，本集團共獲得協議銷售總額約人民幣67.41億元，較二零零六年同期增長42.4%。銷售額約佔二零零七年全年目標銷售總額人民幣160億元的42.1%。我們有信心今年能夠實現刷新往年業務成績的另一個新記錄。

本公司於二零零七年四月十九日宣佈本公司將會向中國政府有關部門申請發行A股上市。有關建議已獲本公司股東於二零零七年六月十八日所舉行的臨時及類別股東大會通過。並已向中國有關部門提交申請。如發行A股及於上海證券交易所上市的建議獲中國有關政府部門批准，本公司將會取得國內資本市場這個新的集資平台。

於二零零七年六月五日，本集團成功收購一間一級資質的建築公司。該項收購標誌著公司踏入一個新的里程碑。公司目前已經擁有由屬下子公司經營的輔助性業務，如建築及工程設計、工程監理、物業管理和物業銷售代理等。但從今開始，本集團也擁有本身的建築公司。這項收購並表明本集團在物業發展的建築過程中，能夠加強控制物業的質素、交付時間並能提高成本效益。

除卻產品的多元化和加強銷售及投資物業市場滲透力量，本集團亦將業務擴展至建築層面，並擴大市場範圍進入華東地區包括上海。本年度購入上海及昆山市的兩幅土地，總建築面積約583,300平方米，證實了本集團進入華東地區，尤其是上海的決心。

於二零零七年上半年，本集團新購置的土地主要集中於較有潛質的城市，例如天津和華東地區。至二零零七年六月三十日為止，本集團共購入七幅土地，總建築面積約2,743,000平方米。截至二零零七年六月三十日，本集團所擁有的土地儲備約31,133,000平方米，其中包括正在辦理手續中的土地總建築面積約10,433,000平方米。

展望未來

在過去的四年，中國的經濟增長率持續以雙位數上揚。為阻止經濟過熱，中國政府推行了一些宏觀調控的措施包括金融及財政手段，用於控制經濟的過度發展。基於政府熟悉當前所面對的環境，本集團相信中國政府能夠令國內的經濟軟著陸。

由於中國目前的都市化和工業化的成功推行，本集團相信社會大眾對房屋的需求會繼續維持一定的增長。本集團現時於拓展本身業務的同時，採取較小心的態度，例如管理層着手加強在產品多元化、市場多元化及強化集團本身業務和控制等事項。

中國政府宣佈發展西部城市，尤其是重慶將會在未來幾年成為發展的重點。本集團於該市擁有大量的土地儲備，肯定能夠把握發展的機會並受惠於國家的既定政策。

本集團採取擴潤但平衡的方式以發展本身的業務。本集團繼在華南地區廣州及鄰近城市和華北地區如北京和天津外，並已進入中國的西南部重慶，西北部西安，華東地區包括上海及鄰近城市。自此本集團的市場已滿佈全國各主要地區。

根據目前的經濟情況和環境及本集團的資源，本人極有信心本集團有能力把握未來的機會，繼續創造高峰。

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，二零零七年八月三十日

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」)根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」編撰的截至二零零七年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料。中期財務資料已由本公司的審核委員會審閱。

業績

截至二零零七年六月三十日止六個月內，本集團錄得營業額人民幣31.97億元，而本公司未經審核權益持有人應佔溢利為人民幣6.68億元，即每股盈利為人民幣0.2073元，較去年同期分別增長152%，158%及144%。

下表列示截至二零零七年六月三十日止六個月與二零零六年同期的業績比較：

	未審核 截至 二零零七年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元)	未審核 截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元)	變動百分比
營業額	3,197,188	1,269,698	+152%
本公司權益持有人應佔上半年溢利	667,965	258,989	+158%
每股基本盈利(人民幣元)	0.2073	0.0848	+144%
每股股息(人民幣元)	0.1500	0.1000	+50%

股息

董事會已決定宣派截至二零零七年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.15元予二零零七年九月二十一日在股東登記冊內的股東。中期股息將於二零零七年十月三十日派發。

本公司已向中國證券監督管理委員會及其他有關政府機構申請發行A股及在上海證券交易所上市。如中國證券監督管理委員會及其他有關政府機構所批准發行A股的條件為A股的面值需要為每股人民幣1.00元，本公司會將目前每股面值人民幣0.25元的股份，每四股合併為一股每股為人民幣1.00元的股份。於股份合併的同時，本公司也會將其他儲備合共人民幣2,416,775,508元轉撥已付資本，用於增發2,416,775,508股資本化股份，派發予現時持有人，派發的比例為每一股合併普通股可獲得三股資本化股份。如股份合併和資本化發行於二零零七年九月二十一日之前實施，每股中期息的派發率將會依照比例調整，以每股人民幣0.60元，只派發予合併股份的持有人。

根據本公司章程細則，派發予內資股股東的股息應以人民幣支付。而派發予H股股東的股息則以港幣支付，兌換率以公佈之日前五個工作天，中國人民銀行公佈的港幣與人民幣兌換率的平均收市價計算。中國人民銀行於二零零七年八月三十日前五個工作天內所宣佈的人民幣兌港幣匯率的平均收市價為人民幣1元兌港幣1.0318元。因此，每股H股或合併H股的中期股息分別為港幣0.15477元或港幣0.61908元。

截止過戶日期

本公司將由二零零七年九月十七日(星期一)至二零零七年九月二十一日(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二零零七年九月十四日(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舖，辦理登記。

管理層討論與分析

市場回顧

回顧過去六個月，市場氣氛對物業需求仍然十分強烈。當本集團的物業推出市場後，在一段合理的期間內便會完全出售。重慶富力現代廣場為本集團於重慶的試點項目，於二零零七年六月開始預售，受到買家熱烈歡迎。至二零零七年六月三十日止，該項目已經被買家所認購可售面積達28,000平方米，總值約人民幣1.56億。

業務回顧

本集團的業務主要位於廣州及其鄰近地區、北京、天津、西安、海南、重慶及最近進入的華東地區包括上海。

銷售物業

於年初，本集團在建銷售物業的總建築面積約3,569,000平方米，其中約443,000平方米及約1,639,000平方米的建築面積分別已於二零零七年上半年完成及將於下半年按計劃完成。

在建銷售物業

於二零零七年六月三十日，本集團的在建銷售物業項目共二十二個，在建總建築面積約3,750,000平方米。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。本集團預計總建築面積約2,111,000平方米將於二零零八年落成。

地區	項目數目	總建築 面積約數 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)
廣州	12	1,629,000	1,307,000
北京	5	722,000	556,000
天津	1	378,000	291,000
西安	1	293,000	209,000
重慶	3	728,000	460,000
總數	22	3,750,000	2,823,000

二零零七年上半年落成的銷售物業

於二零零七年上半年，已落成並交付使用的可售面積約為365,000平方米。已入損益賬的可售面積包括於二零零六年或之前已完成的項目約327,000平方米，相對收入約為人民幣31.496億元，比較二零零六年上半年分別各自增長174%，145%和155%。

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					
廣州富力城	78,000	62,000	62,000	407.1	100%
富力天河華庭	20,000	18,000	18,000	228.2	100%
富力環市西苑	28,000	28,000	28,000	528.4	100%
北京					
富力又一城	141,000	133,000	128,000	868.2	100%
富力信然庭公寓／廣場	101,000	72,000	11,000	166.9	100%
天津					
天津富力城	75,000	52,000	46,000	389.3	100%
其他銷售－ 於二零零六年或之 前已完成物業	—	—	34,000	561.5	100%
合計	443,000	365,000	327,000	3,149.6	

二零零七年下半年將落成的銷售物業

根據現有的興建計劃，董事會預期於二零零七年下半年落成並交付使用的可售面積約為1,186,000平方米

地區／項目名稱	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)	本集團 所佔權益
廣州			
富力桃園一期	93,000	83,000	85%
富力桃園二期	101,000	86,000	100%
廣州富力城	284,000	224,000	100%
富力銀禧花園	101,000	71,000	100%
富力現代廣場二期	5,000	4,000	100%
富力天河華庭	23,000	17,000	100%
富力半島花園	42,000	39,000	100%
富力盈力大廈	119,000	78,000	100%
北京			
北京富力城	60,000	47,000	100%
富力又一城	155,000	92,000	100%
富力愛丁堡公寓／廣場	107,000	75,000	100%
富力信然庭公寓／廣場	82,000	56,000	100%
富力桃園	48,000	35,000	100%
天津			
天津富力城	258,000	164,000	100%
西安			
西安富力城	161,000	115,000	100%
合計	1,639,000	1,186,000	

於下半年落成的總可售面積，其中約64.5%於二零零七年七月三十一日前已經預售。

協議銷售

截至二零零七年六月三十日止六個月內，本集團按已簽署銷售協議可售面積約為656,000平方米，銷售額約為人民幣67.41億元。

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	320,000	3,712
北京	180,000	1,831
天津	118,000	1,021
西安	38,000	177
合計	656,000	6,741

投資物業

自採取多元化策略後，本集團積極地尋覓發展各類投資物業的機會，其中多個項目仍然處於初步發展階段。

已落成投資物業

於二零零七年六月三十日，本集團的租金收入由北京富力城的寫字樓和商舖、廣州富力現代廣場及廣州富力廣場等商舖作投資物業用途而獲取。該等投資物業以長期或短期租約出租。期內租金收入約為人民幣4,760萬元(二零零六年同期為人民幣3,310萬元)。

發展中投資物業

廣州

現時，位於廣州中央商務區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(「麗思•卡爾頓」)及廣州富力君悅大酒店(「君悅」)已接近完成階段。預計該兩間酒店會分別在二零零七年底及二零零八年初正式開業。

本集團的總部大樓，富力中心亦位於珠江新城。該大樓將會於二零零七年第四季度完成並交付使用。該大樓為樓高五十四層的甲級寫字樓，除自用部分外，其餘樓層將用於出租以取得租金收入。

北京

在北京，本集團於北京富力城發展一綜合性商業項目，包括一座大型購物中心、一座高級寫字樓和一座五星級酒店——北京富力萬麗酒店。該大型綜合性商業項目的主體結構經已完成，預計整個項目於二零零八年上半年可以投入使用和營運。

其他項目

除上述項目外，本集團也正在發展其他多個投資項目。其中北京天壇快捷假日酒店和位於天津富力城的大型綜合性商業項目的建築工程經已動工，而其他項目仍處於準備發展階段。

土地儲備

二零零七年上半年購入土地

二零零七年上半年，本集團共購置了七幅土地，總建築面積約2,743,000平方米，地上可售面積約2,643,000平方米。

地區／項目	總建築 面積約數 (平方米)	地上可售 面積約數 (平方米)
上海及鄰近地區		
昆山市項目	400,000	340,000
青浦區項目	183,300	183,300
天津		
河西項目	150,000	150,000
梅江灣項目	1,574,700	1,574,700
海南		
海口項目	171,000	171,000
富力灣	113,000	113,000
瀋陽		
仙湖項目	151,000	111,000
合計	2,743,000	2,643,000

本集團將會繼續尋求機會擴充土地儲備，尤其於華東地區，作未來的項目發展用途。

集團土地儲備

於二零零七年六月三十日，本集團擁有下列土地儲備。

地區	總建築 面積約數 (平方米)	地上可售 面積約數 (平方米)
廣州及鄰近地區	4,518,000	3,841,000
北京	2,100,000	1,830,000
天津	3,337,000	2,824,000
上海及鄰近地區	577,000	523,000
西安	988,000	859,000
重慶	7,389,000	7,347,000
海南	494,000	494,000
瀋陽	151,000	111,000
投資物業	1,146,000	822,000
合計	20,700,000	18,651,000

截至二零零七年六月三十日，本集團尚有10,433,000平方米的新增土地儲備仍待辦理過戶登記手續。完成該等手續後，本集團的總土地儲備約31,133,000平方米。

物業發展相關業務

於二零零七年六月五日，本集團收購廣州天力建築工程有限公司（「天力建築」），一間具有一級資質的建築公司。收購代價為該公司二零零七年經審計除稅後純利的四倍。收購行動同日完成。公司目前雖然已經擁有各子公司參予建築及工程設計、工程監理、物業管理、物業銷售代理，但未擁有建築工程公司。收購天力建築完成後，自此本集團擁有本身的建築公司。這項收購並表明本集團在物業發展的整個過程，能夠加強控制物業的建築工程、切實地貫徹集團所要求的產品質素、並更能夠提高成本效益。

財務回顧

業績

截至二零零七年六月三十日止六個月的盈利，因營業額有1.5倍的增長，由二零零六年同期的人民幣2.63億元增加至人民幣6.68億元，增幅達154%。本公司於二零零七年六月五日收購廣州天力建築，但對本公司當期業績並無重大影響。

本期營業額主要包含物業銷售及小部分租金收入。截至二零零七年六月三十日止六個月，營業總額及物業銷售額分別由二零零六年同期的人民幣12.7億元增長152%至人民幣31.97億元及人民幣12.37億元增長155%至人民幣31.50億元，落成及交吉的可售面積約為365,000平方米。本期物業銷售以可售面積計算為327,000平方米(去年同期：133,200平方米)，平均單價增加至每平方米人民幣9,630元(去年同期：每平方米人民幣9,280元)反映市場價格的趨勢和銷售組合。廣州佔總銷售面積的40%及總銷售金額的50%。廣州的平均銷售價格為每平方米人民幣11,870元，高於整體平均價格，是由於廣州的銷售額超過65%源自二個較高檔住宅項目及一個商業項目包括富力天河華庭，富力愛丁堡國際公寓及富力環市西苑所屬的辦公大樓。北京佔總銷售面積的46%及總銷售金額的38%。富力又一城為本期在北京的主要銷售項目，平均銷售價格為每平方米人民幣6,760元，比二零零六年的平均銷售價格有10%的健康增長。因富力又一城佔北京總銷售金額的72%，雖然其餘銷售額主要來自兩個平均銷售價格較高的項目，富力信然庭及富力愛丁堡公寓，本集團在北京的物業為每平方米人民幣8,010元。富力信然庭於本期內已完成的可售面積約71,700平方米，因公司既定的策略及特定商業用途，本期內，只有售出約10,700平方米的可售面積。天津佔總銷售面積的14%及總銷售金額的12%。天津的市場銷售價格趨勢十分強勁，平均銷售價格為每平方米人民幣8,450元，有16%的增長。

土地成本和建築成本約佔銷售成本的77%，因此成本的控制為首要任務。本期內，本集團對建築成本成功地控制在合理的水平。收購天力建築從長遠的角度考慮，會令本集團在成本控制方面更具競爭能力。營業稅、土地增值稅、資本化利息及土地使用權攤銷組成其他的銷售成本。土地增值稅總計人民幣1.91億元已包含於銷售成本總額內，佔營業總額6.0%，較二零零六年全年的4.2%增加，主要的原因是而非普通標準住宅物業，指不能獲得土地增值稅條例豁免的住宅物業，及商業物業的銷售在比例上有所增加。土地儲備的顯著增加亦導致土地使用權的攤銷由去年全年較少的數目人民幣2,300萬元，佔營業額0.2%，增加至本期內人民幣4,720萬元，佔營業額1.5%。資本化利息則由二零零六年同期佔營業額3.3%降至1.1%。

本期內，毛利率由31.9%增加至32.8%。毛利率的改善主要反映較高檔的住宅項目及商業項目的銷售在比例上有所增加，及主要住宅項目如富力又一城，有較高的銷售價格及能夠提供較高的邊際利潤，足夠將以上所述的土地增值稅及土地使用權攤銷等所增加的成本抵銷。

其他收益錄得人民幣1.81億元(截至二零零六年六月三十日止六個月：人民幣1.41億元)，其中包括人民幣1.68億元來自於投資物業的公允價格重估而產生的收益。其中人民幣1.09億元來自北京的投資物業，而人民幣5,900萬元來自廣州的投資物業。

銷售及行政開支由二零零六年同期的人民幣1.75億元增加人民幣9,530萬元至人民幣2.70億元。因本集團業務迅速發展，需要增加投資於人力及其他資源以加強銷售能力及提升其他支援服務。行政開支增加73.2%至人民幣1.97億元其中33.4%為人力資源成本的增加，期內僱員人數增至3,468人，分佈於七個辦公點(截至二零零六年六月三十日止：僱員人數1,743人，分佈於四個辦公點)。銷售費用較去年同期由人民幣6,120萬元增加19.7%至人民幣7,320萬元，主要因期內銷售項目增加至17個所致。銷售及行政開支佔營業額8.4%(截至二零零六年六月三十日止：13.8%)，但基於全年的銷售分佈情況，相信全年銷售及行政開支佔營業額的比例，會大幅減低。

利息支出於期內增加至人民幣3億元(截至二零零六年六月三十日止：人民幣1.23億元)，因貸款總額由二零零六年六月三十日止人民幣79.15億元增加至人民幣137.61億元，及基準利率在十二個月期間三次提高。該等利息費用，其中約人民幣2.7億元(截至二零零六年六月三十日：人民幣1.1億元)已被資本化，餘額人民幣2,960萬元(截至二零零六年六月三十日：人民幣1,510萬元)則於損益賬支付。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6,320萬元，與二零零六年同期比較為人民幣5,540萬元。

所得稅實際稅率由二零零六年度的31.5%減少至26.3%，主要是遞延所得稅負債受企業所得稅率於二零零八年將會由目前的33%下調至25%所影響。

本期溢利增加154%至人民幣6.68億元，與營業額同步增長。純利率為20.9%，但如果撇除投資物業重估的收益，淨利率為16.9%。銷售及行政開支作為營業成本的一部份，該比例以全年計算將會降低，而對純利率有更正面的影響。

財政資源及流動性

於二零零七年六月三十日，本集團庫存現金和銀行借款分別增加至人民幣45.2億元(二零零六年十二月三十一日：人民幣20.18億元)和人民幣137.6億元(二零零六年十二月三十一日：人民幣79.16億元)。淨負債對權益比率由71.5%增加至111.7%。因過往公司營運方面的擴展，本公司需要短期性增加借貸。目前，本公司於申請A股上市已達最後階段，預見在近期會具體化，並能引入足夠令本公司的資本結構發生重大正面變化及體現淨負債對權益比率大幅度下降的資金。但以本公司現時業務的現金流量、借貸能力和借貸水平，就算不將發行A股所能夠取得的資金計算在內，本集團的業務仍可以流暢地操作。

截至二零零七年六月三十日止六個月內，新增貸款人民幣73.26億元，利率介乎4.606%至6.75%；同時，歸還貸款人民幣18.81億元。於二零零七年六月三十日，所有貸款組合的實際利率為5.89%（二零零六年十二月三十一日：5.74%）。貸款主要為人民幣，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

於二零零七年六月三十日，部份物業和銀行存款被抵押予銀行以獲取人民幣36.71億元的貸款（二零零六年十二月三十一日：人民幣13.24億元）。

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。於二零零七年六月三十日，該等擔保合計人民幣72.29億元，較二零零六年十二月三十一日的人民幣45.85億元增加58%。

重大收購和處置

截至二零零七年六月三十日止六個月內的收購如下：

1. 本公司於二零零七年二月十四日簽署協議向上海北亞華欣置業有限公司和上海中建房產(集團)有限公司購入昆山國銀置業有限公司的100%權益，代價為人民幣5.528億元，分兩期付款，首期人民幣4.975億元，於達成協議條款後支付，第二期為人民幣5,530萬元，於簽署協議後十二個月內支付。昆山國銀置業有限公司擁有江蘇省昆山市淀山湖鎮地塊共921,000平方米作發展住宅用途。
2. 本公司及富力地產集團有限公司於二零零七年六月五日向二位獨立第三者分別購入天力建築的90%和10%的權益，代價為天力建築2007年度經審計稅後純利的四倍，但不超過人民幣11億元或少於人民幣6億元。天力建築為一間擁有一級資質的建築公司。

僱員及薪酬政策

於二零零七年六月三十日，本集團共有員工約3,468人（二零零六年六月三十日：1,743人）。人數的增加主要為本集團收購天力建築所致。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

本公司於二零零七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股	68.5%
「H」股	1,015,258,400股	31.5%
總計	3,222,367,344股	100.0%

主要股東

於二零零七年六月三十日，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1)	佔H股 總數百分比
J P Morgan Chase & Co.	「H」股	139,217,956(L)	13.71%
		22,209,056(P)	2.19%
UBS AG	「H」股	130,591,839(L)	12.86%
		80,216,400(S)	7.90%
Baring Asset Management	「H」股	102,386,262(L)	10.08%
Sloane Robinson LLP	「H」股	78,852,400(L)	7.77%
Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited	「H」股	63,846,000(L)	6.29%

附註1 — 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、相關股份及債券所佔權益及淡倉

於二零零七年六月三十日，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、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部 (i) 須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：

本公司於二零零七年六月三十日的股份、相關股份及債券的好倉

董事	權益類別	本人	股份數目		佔發行 股份總數 百分比
			配偶或18歲 以下子女	總數	
李思廉	內資股	1,045,092,672			
	[H]股		5,000,000	1,050,092,672	32.59%
張力	內資股	1,005,092,672	20,000,000		
	[H]股		750,000	1,025,842,672	31.84%
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、相關股份及債券的好倉

董事	相聯法團名稱	權益類別	股份數目	佔發行 股份總數 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%
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%
李思廉	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	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

截至二零零七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不少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合符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」）。截至二零零七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。截至二零零七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二零零七年六月三十日止六個月的中期報告。

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，並無對本公司造成額外負擔。

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	二零零七年 六月三十日 未經審核	二零零六年 十二月 三十一日 經審核
資產			
非流動資產			
土地使用權	5	7,620,202	8,098,580
待發展物業		2,806,704	1,960,679
物業、機器及設備	5	2,707,850	1,311,101
投資物業	5	1,094,054	926,153
無形資產	5	1,145,068	50,620
聯營公司投資		40,077	—
遞延所得稅資產		239,732	201,187
可供出售金融資產		144,762	144,762
貿易及其他應收款	8	221,998	181,530
非流動資產總額		16,020,447	12,874,612
流動資產			
發展中物業		8,684,873	5,877,845
已落成待售物業		2,029,617	1,788,546
土地使用權	5	4,051,012	2,579,891
存貨		217,376	—
貿易及其他應收款	8	1,101,046	1,023,225
預付稅款		805,576	438,302
受限制現金	7	840,017	602,412
現金及現金等價物	6	3,680,304	1,415,926
流動資產總額		21,409,821	13,726,147
總資產	4	37,430,268	26,600,759
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		4,092,217	4,092,217
保留盈利			
— 擬派中／末期股息	17	483,355	644,473
— 其他		2,888,980	2,704,370
		8,270,144	8,246,652
少數股東權益		22,137	280,848
總權益		8,292,281	8,527,500

	附註	二零零七年 六月三十日 未經審核	二零零六年 十二月 三十一日 經審核
負債			
非流動負債			
長期銀行貸款	10	8,011,750	4,508,000
遞延所得稅負債		670,814	479,258
非流動負債總額		8,682,564	4,987,258
流動負債			
預提費用及其他應付款	11	6,606,138	4,405,072
出售物業已收按金		7,519,478	4,250,725
當期所得稅負債		580,763	1,022,470
短期銀行貸款	10	4,053,044	1,914,734
長期銀行貸款當期部份	10	1,696,000	1,493,000
流動負債總額		20,455,423	13,086,001
總負債		29,137,987	18,073,259
總權益及負債		37,430,268	26,600,759
淨流動資產		954,398	640,146
總資產減流動負債		16,974,845	13,514,758

第26至46頁的附註為本簡明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	
		二零零七年	二零零六年
營業額	4	3,197,188	1,269,698
銷售成本		(2,148,330)	(864,810)
毛利		1,048,858	404,888
其他收益	12	181,445	141,053
銷售及行政開支		(270,134)	(174,834)
其他經營開支		(23,637)	(5,205)
經營溢利		936,532	365,902
融資成本	14	(29,599)	(15,064)
除所得稅前盈利		906,933	350,838
所得稅	15	(239,117)	(87,851)
半年度盈利		667,816	262,987
應佔：			
— 本公司權益持有人		667,965	258,989
— 少數股東權益		(149)	3,998
		667,816	262,987
			經重列
本公司權益持有人應佔盈利的			
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	16	0.2073	0.0848
股息	17	483,355	305,317
每股股息(人民幣元)	17	0.1500	0.1000

第26至46頁的附註為本簡明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				少數股東 權益	總權益
	資本	其他儲備	保留盈利	合計		
二零零六年一月一日結餘	763,292	2,465,610	2,039,837	5,268,739	40,173	5,308,912
半年度盈利	—	—	258,989	258,989	3,998	262,987
少數股東注資	—	—	—	—	500	500
二零零六年五月支付的 二零零五年度股息	—	—	(503,773)	(503,773)	—	(503,773)
二零零六年六月三十日結餘	763,292	2,465,610	1,795,053	5,023,955	44,671	5,068,626
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
半年度盈利	—	—	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

第26至46頁的附註為本簡明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	
	附註	二零零七年	二零零六年
營運活動的現金流量－淨額		(1,179,137)	(962,382)
投資活動的現金流量：			
－購買附屬公司，扣除購入的現金	20	(346,626)	(620,045)
－收購附屬公司額外權益		(251,470)	—
－購買物業、機器及設備	5	(742,541)	(255,894)
－出售物業、機器及設備所得款		—	6,965
－已收利息	12	13,099	15,796
投資活動的現金流量－淨額		(1,327,538)	(853,178)
融資活動的現金流量：			
－借貸所得款	10	7,326,255	4,030,000
－償還貸款	10	(1,881,195)	(1,325,000)
－股東結餘變動		—	(37,544)
－向少數股東支付股息		(29,534)	500
－向本公司股東支付股息		(644,473)	(503,773)
融資活動的現金流量－淨額		4,771,053	2,164,183
現金及現金等價物淨增加		2,264,378	348,623
期初現金及現金等價物		1,415,926	1,578,857
期終現金及現金等價物	6	3,680,304	1,927,480

第26至46頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

簡明綜合財務資料的選取附註

(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。於二零零一年十一月十六日，本公司藉著將二零零一年七月三十一日的註冊資本及儲備轉換為551,777,236股每股面值人民幣1元的股份而成為股份有限公司。

本公司是在中國註冊成立的有限責任公司，註冊地址為中國廣州市較場東路19號，郵編510055，主要經營中國物業的發展和銷售。

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。本公司將股份分拆及進行配售，詳情於附註9列示。

本簡明綜合中期財務資料已經由董事會在二零零七年八月三十日批准刊發。

2 編製基準

截至二零零七年六月三十日止半年度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截至二零零六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

編製本簡明綜合財務資料所採用之會計政策與截至二零零六年十二月三十一日止年度年報所述，於二零零六年年度財務報表所採用的會計政策一致。

以下新訂準則、對準則的修訂和詮釋在本中期期間生效。

香港會計準則1(修訂)	「財務報表的呈報:資本披露」，由二零零七年一月一日或之後開始的會計期間生效。
香港財務準則7	「金融工具:披露」，由二零零七年一月一日或之後開始的會計期間生效。
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋7	「應用香港會計準則29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」，由二零零六年三月一日或之後開始的會計期間生效。
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋8	「香港會計準則2的範圍」，由二零零六年五月一日或之後開始的會計期間生效。
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋9	「重新評估勘入式衍生工具」，由二零零六年六月一日或之後開始的會計期間生效。
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋10	「中期財務報告和減值」，由二零零六年十一月一日或之後開始的會計期間生效。

本集團經評估採納以上新訂準則、對準則的修訂和詮釋對本集團的影響，認為採納以上新訂準則、對準則的修訂和詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響，且對本集團的會計政策並無重大的改變。惟對香港會計準則1修訂及香港財務準則7須於年度綜合財務報告內增加額外的披露。

以下新訂準則和詮釋仍未生效而本集團亦無提早採納：

香港財務準則8	「營運分部」，由二零零九年一月一日或之後開始的會計期間生效。
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋11	「集團及庫存股份交易」，由二零零七年三月一日或之後開始的會計期間生效。
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋12	「服務特許權協議」，由二零零八年一月一日或之後開始的會計期間生效。

4 營業額及分部資料

本集團主要經營物業發展及物業投資。本集團在中國經營，主要在廣州，北京及天津銷售物業。營業額即銷售物業之營業額及租賃收入。

由於本集團本期間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。

	截至六月三十日止六個月	
營業額	二零零七年	二零零六年
物業銷售	3,149,614	1,236,581
租賃收入	47,574	33,117
	<u>3,197,188</u>	<u>1,269,698</u>

	截至六月三十日止六個月	
分地區營業額	二零零七年	二零零六年
廣州	1,588,308	757,950
北京	1,219,581	511,748
天津	389,299	—
	<u>3,197,188</u>	<u>1,269,698</u>

營業額以物業所屬地區作分配。

總資產	二零零七年	二零零六年
	六月三十日	十二月三十一日
廣州	17,842,207	12,854,421
北京	10,681,584	8,328,132
天津	4,080,649	3,103,796
西安	1,079,909	765,609
重慶	1,991,611	1,423,394
昆山	673,535	—
惠州	448,430	—
瀋陽	240,985	—
上海	78,917	—
其他	312,441	125,407
	37,430,268	26,600,759

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	
	二零零七年	二零零六年
廣州	818,229	1,221,701
北京	231,540	265,144
天津	500,745	285,334
重慶	128,603	638,240
海南	358,818	—
西安	1,383	861
其他	570	—
	2,039,888	2,411,280

資本開支以資產所屬地區作分配。

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
截至二零零六年					
六月三十日止六個月					
二零零六年一月一日					
期初賬面淨值	17,940	293,000	90,409	2,677,801	2,173,985
收購附屬公司	—	259,576	—	50,300	13,519
廣州金鼎房地產開發有限公司					
比例合併	—	—	386	—	—
添置	—	—	410,530	1,958,771	41,979
處置	—	—	(6,863)	—	—
撥作即期部份	—	—	—	(1,155,995)	1,155,995
撥自發展中物業	—	—	664,756	—	—
撥作銷售成本	—	—	—	—	(57,781)
折舊及攤銷開銷 (附註13)	(80)	—	(8,119)	(8,915)	(27,586)
	<u>17,860</u>	<u>552,576</u>	<u>1,151,099</u>	<u>3,521,962</u>	<u>3,300,111</u>
二零零六年六月三十日					
期終賬面淨值	17,860	552,576	1,151,099	3,521,962	3,300,111
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 (附註20)	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
處置	—	—	—	—	—
公平值收益 (包含在					
其他收益) (附註12)	—	167,901	—	—	—
撥作即期部份	—	—	—	(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 (附註13)	(89)	—	(11,419)	(30,787)	(42,257)
	<u>1,145,068</u>	<u>1,094,054</u>	<u>2,707,850</u>	<u>7,620,202</u>	<u>4,051,012</u>
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

6 現金及現金等價物

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
銀行及庫存現金	3,680,304	1,415,926

7 受限制現金

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
預售物業建築款保證金(附註(a))	312,982	171,865
拆遷賠償金(附註(b))	86,372	176,311
應付建築款保證金(附註(c))	19,825	20,835
附屬公司貸款保證金(附註(d))	319,394	114,450
客戶按揭貸款保證金(附註(e))	101,444	118,951
	840,017	602,412

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。該等保證金只會於相關預售物業竣工後得以解除。
- (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。該等保證金只會於一年內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

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
貿易應收款(附註)	276,421	313,026
保證金、預付款及其他應收款	993,640	915,222
應收關聯公司款項(附註22(ix))	88,751	2,000
減：其他應收款的減值撥備(附註13)	(35,768)	(25,493)
	1,323,044	1,204,755
減：非流動部分	(221,998)	(181,530)
	1,101,046	1,023,225

所有應收款均以人民幣結算。

所有非流動應收款由結算日起計算於五年內支付。

於二零零七年六月三十日及二零零六年十二月三十一日，貿易及其他應收款的公平值接近其賬面價值。

附註：

有關出售物業的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。貿易應收款於二零零七年六月三十日的賬齡分析及結餘如下：

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
0至90天	87,266	242,198
91至180天	49,400	3,558
181至365天	81,557	18,885
1年至2年	29,277	34,382
超過2年	28,921	14,003
	276,421	313,026

9 股本

股本	股本數目 (千股)	普通股	股本溢價	合計
於二零零六年一月一日及 二零零六年六月三十日				
— 內資股	551,777	551,777	—	551,777
— H股	211,515	211,515	2,068,061	2,279,576
	<u>763,292</u>	<u>763,292</u>	<u>2,068,061</u>	<u>2,831,353</u>
於二零零六年六月三十日	763,292	763,292	2,068,061	2,831,353
— 已拆細內資股	1,655,331	—	—	—
— 已拆細H股	634,544	—	—	—
— 配售已拆細H股所得款	169,200	42,300	1,568,564	1,610,864
	<u>3,222,367</u>	<u>805,592</u>	<u>3,636,625</u>	<u>4,442,217</u>
於二零零六年十二月三十一日	3,222,367	805,592	3,636,625	4,442,217
於二零零七年一月一日及 二零零七年六月三十日				
— 內資股	2,207,108	551,777	—	551,777
— H股	1,015,259	253,815	3,636,625	3,890,440
	<u>3,222,367</u>	<u>805,592</u>	<u>3,636,625</u>	<u>4,442,217</u>

於二零零六年六月三十日，本公司註冊、已發行及繳足股本為人民幣763,291,836元，分為每股面值人民幣1元的551,777,236股內資股和211,514,600股H股。

二零零六年九月二十八日，每股面值人民幣1元的內資股及H股被分拆為4股每股面值人民幣0.25元的已拆細內資股及已拆細H股。

完成分拆後，本公司的已發行及繳足股本為人民幣763,291,836元，分為3,053,167,344股每股面值人民幣0.25元的股份，包括2,207,108,944股已拆細內資股和846,058,400股已拆細H股。

二零零六年十月三日，新發行169,200,000股每股面值人民幣0.25元的已拆細H股後，本公司的已發行及繳足股本增加至人民幣805,591,836元。該等新股以每股已拆細H股港元9.55元配售予獨立專業機構投資者。

完成配售後，本公司的已發行及繳足股本增加至人民幣805,591,836元，分為3,222,367,344股每股面值人民幣0.25元的股份，包括2,207,108,944股已拆細內資股和1,015,258,400股已拆細H股。

10 銀行貸款

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
短期銀行貸款		
— 有抵押	1,013,044	159,734
— 無抵押	3,040,000	1,755,000
	<u>4,053,044</u>	<u>1,914,734</u>
長期銀行貸款		
— 有抵押	2,657,750	1,164,000
— 無抵押	7,050,000	4,837,000
	<u>9,707,750</u>	<u>6,001,000</u>
減：長期銀行貸款即期部份	<u>(1,696,000)</u>	<u>(1,493,000)</u>
	<u><u>8,011,750</u></u>	<u><u>4,508,000</u></u>

貸款的變動分析如下：

截至二零零六年六月三十日止六個月

二零零六年一月一日的期初結餘	3,275,000
貸款增加	4,030,000
償還貸款	(1,325,000)
二零零六年六月三十日期終結餘	<u>5,980,000</u>

截至二零零六年十二月三十一日止六個月

二零零六年六月三十日的期初結餘	5,980,000
貸款增加	2,270,734
償還貸款	(335,000)
二零零六年十二月三十一日期終結餘	<u>7,915,734</u>

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(附註20)	400,000
二零零七年六月三十日期終結餘	<u><u>13,760,794</u></u>

於二零零七年六月三十日，總額為人民幣3,670,794,000元(二零零六年十二月三十一日：人民幣1,323,734,000元)的銀行貸款以本集團賬面值人民幣5,716,467,000元(二零零六年十二月三十一日：人民幣1,263,306,000元)的定期存款，物業，機器及設備，發展中物業及已落成待售物業作為抵押。

主要無抵押貸款人民幣9,890,000,000元(二零零六年十二月三十一日：人民幣6,392,000,000元)的擔保詳情如下：

擔保人	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
本公司	6,364,000	3,934,000
附屬公司	3,266,000	2,278,000
李思廉及張力	30,000	30,000
本公司連同第三方	80,000	—
本公司、附屬公司連同李思廉及張力	150,000	150,000
	9,890,000	6,392,000

所有借貸的賬面值均以人民幣，美元或港元結算，並按未償還本金以浮動利率計息。

11 預提費用及其他應付款

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
應付關連人仕款項(附註a及22(ix))	34,306	2,747
合約工程的應付客戶金額	21,306	—
建築應付款(附註b)	3,568,803	2,508,657
其他應付款及預提費用	2,981,723	1,893,668
	6,606,138	4,405,072

所有應付款及預提費用均以人民幣結算。

附註：

- (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。

12 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
投資物業公平值盈利(附註5)	167,901	—
確認負商譽	—	125,301
利息收入	13,099	15,796
其他	445	(44)
	181,445	141,053

13 經營溢利

本中期期間的經營溢利包括以下收入或支出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
收入：		
呆帳撥回	—	4,428
支出：		
折舊(附註5)	11,419	8,119
軟件攤銷(附註5)	89	80
其他應收款減值撥備(附註8)	10,275	—
土地使用權攤銷	47,231	13,124

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。於二零零七年六月三十日，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。於二零零七年六月三十日，沒有減值跡象。

14 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
銀行貸款的利息	299,755	122,565
減：物業、機器及設備和發展中物業資本化數額	(270,156)	(107,501)
	<u>29,599</u>	<u>15,064</u>

截至二零零七年六月三十日止期間，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5.89%（二零零六年六月三十日：5.74%）。

15 所得稅

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在截至二零零七年六月三十日止半年度期間並無任何估計的應課稅盈利（二零零六年六月三十日止半年度期間：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。

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團一附屬公司於二零零六年以前收到的預收款，其對應結轉的收入，適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的3.3%；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33%。

截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團成員公司適用的企業所得稅率為33%。

(c) 全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過了《中華人民共和國企業所得稅法》（「新所得稅法」）。新所得稅法適用的國內企業所得稅率將自二零零八年一月一日從目前執行的33%調整為25%。由於實施新所得稅法，於截至二零零七年六月三十日止期間已確認的遞延所得稅負債帳面價值將因此減少人民幣77,138,000元。

新所得稅法中關於應納所得稅額的計算、具體的稅收優惠政策、稅收優惠的過度辦法等的具體實施方法或其他相關法規將由國務院陸續頒佈。本集團將在上述具體辦法及其他相關規定頒佈後，進一步評價新所得稅法對本集團的影響，並考慮該會計估計的改變預期的影響。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	394,215	117,547
遞延所得稅	(155,098)	(29,696)
	239,117	87,851

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	
	二零零七年	二零零六年 經重列
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	667,965	258,989
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,222,367	3,053,167
每股盈利(每股人民幣元)	0.2073	0.0848

就截至二零零六年六月三十日止六個月每股盈利而言之普通股加權平均數已就本公司於二零零六年九月進行股份拆細作出調整。詳情載於附註9。

由於本集團於二零零七年及二零零六年六月三十日止六個月並無潛在可攤薄股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

17 股息

二零零六年末期股息每普通股人民幣0.20元(以分拆後為基準)(二零零五年末期：人民幣0.66元，以分拆前為基準)，合計人民幣644,473,000元已於二零零七年六月派發(二零零五年末期：人民幣503,773,000元)。

於二零零七年八月三十日董事會建議派發截至二零零七年六月三十日止六個月的中期股息為每普通股人民幣0.15元(以分拆後為基準)(二零零六年：人民幣0.40元，以分拆前為基準)，合計人民幣483,355,000元。本簡明綜合中期財務資料並無反映該應付股息。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零七年	二零零六年
擬派中期股息每普通股人民幣0.15元(以分拆後為基準) (二零零六年中期：人民幣0.40元，以分拆前為基準)	483,355	305,317

18 承擔

(a) 發展中／持有待開發物業的資本承擔

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
	已授權但未訂約	5,442,333
已訂約但未撥備	6,911,287	7,663,836
	12,353,620	14,444,584

(b) 營運租賃承擔

於二零零七年六月三十日，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：

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
一年內	17,655	17,131
一年至五年	6,190	6,630
超過五年	1,824	1,612
	25,669	25,373

(c) 其他承擔：

於截至二零零七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。於二零零六年十二月三十一日及二零零七年六月三十日的承擔總額如下：

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
已訂約但未撥備	<u><u>7,146,985</u></u>	<u><u>1,249,322</u></u>

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：

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
一年內	90,754	74,179
一年至五年	282,955	268,857
五年以上	<u>563,821</u>	<u>413,812</u>
	<u><u>937,530</u></u>	<u><u>756,848</u></u>

20 企業合併

(i) 於二零零七年一月一日，本集團收購瀋陽億隆房屋開發有限公司(「瀋陽億隆」)全部股權，總代價為人民幣161,500,000元，該公司主要業務為中國物業開發。

購入淨資產和商譽的詳情如下：

收購代價：

— 支付現金	142,500
— 累積待付代價	<u>19,000</u>

總收購代價

— 購入可識別淨資產的公平值(見下文)	<u>161,500</u>
---------------------	----------------

收購成本高於收購淨資產公平值部分

—

於二零零七年一月一日收購產生的資產和負債如下：

	被收購者 的賬面值	公平值
現金及現金等價物	109	109
貿易及其他應收款	5,786	5,786
物業、機器及設備	609	609
待發展物業	89,835	199,909
土地使用權	25,973	25,973
預提費用及其他應付款	(50,200)	(50,200)
遞延所得稅負債	—	(20,686)
	<hr/>	<hr/>
所購入可識別淨資產	72,112	161,500

收購業務的現金流出，扣除購入的現金：

— 收購代價以現金支付	142,500
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	(109)
	<hr/>

收購產生的現金流出

142,391

- (ii) 於二零零七年六月五日，本集團收購廣州天力建築工程有限公司（「天力建築」）全部股權，總代價為天力建築截至二零零七年十二月三十一日止年度的經審核稅後淨利潤的四倍。收購代價應不低於人民幣600,000,000元但不高於人民幣1,100,000,000元，該公司主要為本集團及其他物業開發公司提供建築服務。

按照管理層提供的盈利預測，天力建築截至二零零七年十二月三十一日的稅後淨利潤估計將會超過人民幣275,000,000元。因此，收購代價估計為人民幣1,100,000,000元。

購入淨資產和商譽的詳情如下：

收購代價：

— 支付現金	600,000
— 累積待付代價	500,000
	<hr/>

總收購代價

1,100,000

— 購入可識別淨資產的公平值（見下文）

631,472

收購成本高於收購淨資產公平值部分

468,528

於二零零七年六月五日收購產生的資產和負債如下：

	被收購者 的賬面值	公平值
現金及現金等價物	759,652	759,652
存貨	246,422	246,422
合約工程的應收客戶金額	214,618	214,618
貿易及其他應收款	245,272	245,272
物業、機器及設備	144,719	144,719
無形資產(附註)	—	604,000
聯營公司投資	40,077	40,077
短期銀行貸款	(400,000)	(400,000)
預提費用及其他應付款	(881,279)	(881,279)
當期所得稅負債	(190,860)	(190,860)
遞延所得稅負債	—	(151,000)
少數股東權益	(149)	(149)
	<hr/>	<hr/>
所購入可識別淨資產	178,472	631,472

收購業務的現金流出，扣除購入的現金：

— 收購代價以現金支付	600,000
— 購入附屬公司的現金及現金等價物	(759,652)
	<hr/>

收購產生的現金流入 (159,652)

附註：無形資產主要包括建築資質及建造合同，於二零零七年六月五日由獨立、專業合資格估價師西門(遠東)有限公司評估。

(iii) 於二零零七年三月二十二日，本集團收購北京天葉信恒房地產有限公司(「天葉信恒」)全部股權，總代價為人民幣83,000,000元，該公司主要業務為中國物業開發。

購入淨資產和商譽的詳情如下：

收購代價：

— 支付現金	66,400
— 累積待付代價	16,600
	<hr/>

總收購代價

— 購入可識別淨資產的公平值(見下文)	83,000
	<hr/>

收購成本高於收購淨資產公平值部分

—

於二零零七年三月二十二日收購產生的資產和負債如下：

	被收購者 的賬面值	公平值
發展中物業	99,740	99,740
物業、機器及設備	4,820	4,820
預提費用及其他應付款	(21,560)	(21,560)
	<hr/>	<hr/>
所購入可識別淨資產	83,000	83,000
	<hr/>	<hr/>
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：		
— 收購代價以現金支付		66,400
— 購入附屬公司的現金及現金等價物		—
		<hr/>
收購產生的現金流出		<u>66,400</u>

(iv) 於二零零七年二月十四日，本集團收購昆山國銀置業有限公司（「昆山國銀」）全部股權，總代價為人民幣552,800,000元，該公司主要業務為中國物業開發。

購入淨資產和商譽的詳情如下：

收購代價：	
— 支付現金	297,520
— 累積待付代價	255,280
	<hr/>
總收購代價	552,800
— 購入可識別淨資產的公平值（見下文）	552,800
	<hr/>
收購成本高於收購淨資產公平值部分	<u>—</u>

於二零零七年二月十四日收購產生的資產和負債如下：

	被收購者 的賬面值	公平值
現金及現金等價物	33	33
貿易及其他應收款	412	412
待發展物業	248,988	632,790
土地使用權	40,300	40,300
預提費用及其他應付款	(7,742)	(7,742)
遞延所得稅負債	—	(112,993)
	<hr/>	<hr/>
所購入可識別淨資產	281,991	552,800
	<hr/>	<hr/>
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：		
— 收購代價以現金支付		297,520
— 購入附屬公司的現金及現金等價物		(33)
		<hr/>
收購產生的現金流出		<u>297,487</u>

43

21 財務擔保合約

就本集團物業買家獲授按揭
貸款而向銀行提供擔保(附註)

就一家第三方的銀行貸款向銀行提供擔保

二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
7,229,285	4,585,405
—	355,000
<hr/>	<hr/>
7,229,285	4,940,405
<hr/>	<hr/>

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48.4386%及48.4386%本公司股份，其餘3.1228%股份由另外三位個別人士持有。隨著本公司股份於二零零五年七月十四日掛牌上市，於二零零五年八月八日行使超額配股權，於二零零六年十月三日配售及其後股份轉讓，李思廉先生和張力先生所持股權分別變為32.59%以及31.84%。

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

共同股東：
廣州富力宮酒家有限公司

截至六月三十日止六個月

二零零七年	二零零六年
5,715	4,557

iii) 租賃房地產

共同股東：
北京富盛利房地產經紀有限公司

截至六月三十日止六個月

二零零七年	二零零六年
5,464	5,681

iv) 直飲水系統收費

共同股東：
廣東越富環保科技有限公司

截至六月三十日止六個月

二零零七年	二零零六年
754	3,122

v) 主要管理人員酬金

薪酬及福利

截至六月三十日止六個月

二零零七年	二零零六年
7,408	3,397

vi) 委任為管理公司

共同股東：
北京富盛利房地產經紀有限公司

截至六月三十日止六個月

二零零七年	二零零六年
426	—

vii) 物業購買

共同股東：
廣州宜富房地產開發有限公司

截至六月三十日止六個月

二零零七年	二零零六年
18,490	—

viii) 購買混凝土

聯營公司：
廣州超力混凝土有限公司

截至六月三十日止六個月

二零零七年	二零零六年
4,161	—

ix) 關聯方結餘

於二零零七年六月三十日，本集團與關連方的重大非交易性結餘如下：

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
應收：		
共同股東：		
惠州市金鵝溫泉實業有限公司	40,595	—
北京富盛利房地產經紀有限公司	39,362	—
中山實地房地產開發有限公司	8,794	—
廣州宜富房地產開發有限公司	—	2,000
	<u>88,751</u>	<u>2,000</u>
應付：		
聯營公司：		
廣州超力混凝土有限公司	26,025	—
廣州溢富投資有限公司	2,520	—
廣州富力誠信訊息科技有限公司	1,000	—
共同股東：		
北京富盛利房地產經紀有限公司	4,761	2,747
	<u>34,306</u>	<u>2,747</u>

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 胡泰來
公司秘書	胡泰來
中國註冊辦事處	中國廣州市 較場東路19號 郵編510055
中國主要營業地點	中國廣州市 較場東路19號 富力地產大廈 郵編510055
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17樓

1712-1716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