



廣州富力地產股份有限公司

GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

二 零 零 五 年 中 期 報 告

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)已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編撰的截至二零零五年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績。中期業績已由本公司的審核委員會審閱。

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團的營業額及股東應佔溢利分別大幅上升97%及673%至人民幣1,968.6百萬元及人民幣646.9百萬元，而每股盈利則上升673%至人民幣1.1732元。

簡明綜合損益表

| | 附註 | 未經審核 | |
|------------------------|----|----------------|----------------|
| | | 截至六月三十日止六個月 | |
| | | 二零零五年 人民幣千元 | 二零零四年 人民幣千元 |
| 營業額 | 2 | 1,968,552 | 999,260 |
| 銷售成本 | | (1,299,979) | (778,266) |
| 毛利 | | 668,573 | 220,994 |
| 其他收益 | | 25,870 | 13,130 |
| 其他盈利 | | 125,794 | — |
| 銷售及行政開支 | | (125,161) | (108,978) |
| 其他經營(開支)／收入 | | (8,654) | 4,911 |
| 經營溢利 | 3 | 686,422 | 130,057 |
| 融資成本 | | (17,712) | (29,198) |
| 分佔共同控制實體業績 | | 150,064 | (1,471) |
| 除稅前溢利 | | 818,774 | 99,388 |
| 所得稅開支 | 4 | (173,489) | (17,048) |
| 本期溢利 | | 645,285 | 82,340 |
| 歸屬於： | | | |
| 本公司股東 | | 646,866 | 83,698 |
| 少數股東權益 | | (1,581) | (1,358) |
| | | 645,285 | 82,340 |
| 本期間本公司股東應佔溢利的每股 | | | |
| 基本盈利 (以每股人民幣表示) | 6 | 1.1723 | 0.1517 |
| 股息 | 5 | — | — |

簡明綜合資產負債表

| | 附註 | 二零零五年 六月三十日 未經審核 人民幣千元 | 二零零四年 十二月三十一日 重列 人民幣千元 |
|---------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | | 84,284 | 85,031 |
| 投資物業 | | 239,595 | — |
| 土地使用權 | | 1,650,147 | 1,500,463 |
| 待發展物業 | | 3,168,465 | 2,970,662 |
| 無形資產 | | 16,367 | (97,045) |
| 共同控制實體權益 | | 213,502 | 63,437 |
| 遞延所得稅資產 | | 25,706 | 9,982 |
| 可供買賣投資 | | 89,463 | 89,463 |
| | | <u>5,487,529</u> | <u>4,621,993</u> |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 4,347,372 | 4,143,636 |
| 已落成待售物業 | | 727,785 | 391,041 |
| 土地使用權 | | 1,751,125 | 1,313,701 |
| 交易及其他應收賬 | 7 | 479,226 | 292,655 |
| 預付稅款 | | 225,488 | 186,532 |
| 應收長期貸款一年內到期數額 | | 150,000 | 150,000 |
| 現金及等同現金項目 | | 742,167 | 1,043,708 |
| | | <u>8,423,163</u> | <u>7,521,273</u> |
| 總資產 | | <u><u>13,910,692</u></u> | <u><u>12,143,266</u></u> |
| 權益 | | | |
| 本公司股東應佔資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 551,777 | 551,777 |
| 其他儲備 | | 267,542 | 267,542 |
| 保留盈利 | | 1,562,825 | 1,190,432 |
| | | <u>2,382,144</u> | <u>2,009,751</u> |
| 少數股東權益 | | 42,190 | 53,535 |
| 總權益 | | <u>2,424,334</u> | <u>2,063,286</u> |

| | 二零零五年 六月三十日 未經審核 人民幣千元 | 二零零四年 十二月三十一日 重列 人民幣千元 |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 負債 | | |
| 非流動負債 | | |
| 長期銀行貸款 | 1,430,000 | 1,210,000 |
| 長期應付款項 | — | 180,000 |
| 遞延所得稅負債 | 438,551 | 386,368 |
| | <u>1,868,551</u> | <u>1,776,368</u> |
| 流動負債 | | |
| 出售物業已收按金 | 3,394,605 | 2,982,721 |
| 應計費用及其他應付款項 | 3,480,453 | 2,954,587 |
| 即期所得稅負債 | 282,749 | 152,304 |
| 應付股息 | 380,000 | — |
| 無抵押短期銀行貸款 | 950,000 | 1,000,000 |
| 長期銀行貸款即期部份 | 1,130,000 | 1,214,000 |
| | <u>9,617,807</u> | <u>8,303,612</u> |
| 總負債 | <u>11,486,358</u> | <u>10,079,980</u> |
| 總權益及負債 | <u>13,910,692</u> | <u>12,143,266</u> |
| 流動負債淨額 | <u>(1,194,644)</u> | <u>(782,339)</u> |
| 總資產減流動負債 | <u>4,292,885</u> | <u>3,839,654</u> |

附註

1. 編製基準及會計政策

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，其後將二零零一年七月三十一日的註冊資本及儲備轉為551,777,236股每股面值人民幣1元的股份，於二零零一年十一月十六日轉制為股份有限公司。

本公司的H股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。

本集團由二零零五年一月一日至二零零五年六月三十日的未經審核簡明綜合財務資料賬目乃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」規定編撰。

簡明綜合財務資料應與本公司於二零零五年六月三十日就全球發售本公司股份在聯交所主板上市而發出的售股章程附錄一的會計師報告（「會計師報告」）一併參閱。

編撰簡明綜合財務資料所採用的會計政策及計算方法，與會計師報告所採用者一致，惟本集團由於採用自二零零五年一月一日或之後開始的會計期生效的新訂／經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「香港財務報告準則」），因此更改若干會計政策。

中期財務資料乃根據編撰資料當時生效的香港財務報告準則編撰。在編撰本中期財務資料時，並不確定肯定將於二零零五年十二月三十一日生效的香港財務報告準則及其詮釋，包括可選擇採用的準則。

本集團更改會計政策及採用新政策的影響概括於下文。二零零四年的比較數字已按有關規定視乎需要作出修改。

- (i) 香港會計準則第1號影響了少數股東權益的呈列及其他披露。
- (ii) 香港會計準則第2、7、8、10、16、23、27、31、33號及香港會計準則詮釋第15及21號對本集團政策並無重大影響。
- (iii) 香港會計準則第21號對本集團政策並無重大影響。各綜合實體的功能貨幣已根據經修訂準則的指引重新評估。本集團全部實體使用同一功能貨幣為其各自會計報表的呈報貨幣。
- (iv) 香港會計準則第24號對關聯方的認定及若干其他關聯方的披露產生影響。
- (v) 香港會計準則第17號：租賃

採用經修訂香港會計準則第17號導致更改有關將物業、機器及設備、待發展物業、發展中物業及待售落成物業的土地使用權改列為營運租賃的會計政策。土地使用權的首期付款於租期內以直線法在損益賬中列為開支，如以往年度有減值而減值在損益賬中列為開支，則土地使用權以成本減累計折舊及累計減值入賬。

(vi) 香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號：業務合併、資產及無形資產減值

採用香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號導致更改商譽的會計政策。直至二零零四年十二月三十一日之前，商譽：

- 分五年以直線法攤銷；及
- 在各資產負債表截止日衡量有否減值跡象。

直至二零零四年十二月三十一日，已收購已識別資產及負債的公平值超出收購成本的款項歸類為「負商譽」：和商譽於資產負債表同列一賬戶。負商譽不超過所購入非貨幣資產的公平值，則會按該等資產餘下不超過五年的加權平均可用年期在損益賬確認。超出該等非貨幣資產公平值的負商譽即時於損益賬確認。

根據香港財務報告準則第3號規定：

- 本集團自二零零五年一月一日起不再攤銷商譽；
- 截至二零零四年十二月三十一日的累計攤銷已經撤銷，並相應減少商譽成本；
- 自截至二零零五年十二月三十一日止年度起，每年及當有減值跡象時均檢查商譽減值。
- 已認定的資產和負債的超出購置成本的公平值部份被認定為收入。以前被確認的負商譽人民幣105,527,000元在二零零五年一月一日通過保留盈利已被撤除。

本集團已根據香港會計準則第38號重新衡量無形資產的可使用期。經過衡量後毋須作出調整。

(vii) 香港會計準則第32號及39號：財務工具：披露及呈報與財務工具：確認及計算。

採用香港會計準則第32號及39號導致有關貸款及應收款與可供買賣投資的分類及計算有所變更。

(viii) 香港會計準則第40號：投資物業

採用經修訂香港會計準則第40號導致公平值的變動在損益賬中列為其他盈利。

(ix) 香港會計準則詮釋第21號：所得稅：收回經折舊重估資產。

採用經修訂香港會計準則詮釋第21號導致計算由重估投資物業而引起的遞延稅務負債，有關的遞延稅務負債的計算基礎是按可收回資產的賬面值的使用效應作根據。

會計政策的所有改變均按照有關標準的過渡規定。除香港財務報告準則第3號、香港會計準則第39號及香港會計準則第40號在未來日期採用之外，本集團所採用的其他標準均追溯引用。

採用新會計準則對二零零五年一月一日的承前結餘及截至二零零五年六月三十日止六個月損益賬項目的影響概述如下：

採用香港會計準則第17號導致：

| | 於二零零五年 一月一日 人民幣千元 | 於二零零五年 六月三十日 人民幣千元 |
|---------------|-------------------------|--------------------------|
| 非流動資產—土地使用權增加 | 1,500,463 | 1,650,147 |
| 流動資產—土地使用權增加 | 1,313,701 | 1,751,125 |
| 待發展物業減少 | (1,500,463) | (1,650,147) |
| 發展中物業減少 | (1,233,048) | (1,629,580) |
| 已落成待售物業減少 | (80,653) | (121,545) |

採用香港會計準則第17號對二零零四年一月一日的承前保留盈利及截至二零零五年六月三十日止六個月的損益賬並無重大影響。

採用香港財務報告準則第3號及香港會計準則第38號導致：

| | 於二零零五年一月一日 人民幣千元 |
|------------|-------------------------------|
| 無形資產增加 | 105,527 |
| 保留盈利增加 | 105,527 |
| | 截至二零零五年 六月三十日止六個月 人民幣千元 |
| 其他經營收益淨額減少 | 8,775 |
| 每股基本盈利減少 | (0.0159) |

採用香港會計準則第32號及香港會計準則第39號導致：

| | 於二零零五年 一月一日 人民幣千元 | 於二零零五年 六月三十日 人民幣千元 |
|-----------|-------------------------|--------------------------|
| 可出售財務資產增加 | 89,463 | 89,463 |
| 長期投資減少 | (89,463) | (89,463) |

2. 分類資料

由於本集團期間的收益及業績主要來自物業發展，因此並無呈列業務分類的分析。

本集團在中國經營，主要在廣州及北京銷售物業。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------|------------------|----------------|
| | 二零零五年 人民幣千元 | 二零零四年 人民幣千元 |
| 營業額 | | |
| 廣州 | 792,409 | 848,520 |
| 北京 | <u>1,176,143</u> | <u>150,740</u> |
| | <u>1,968,552</u> | <u>999,260</u> |

類別營業額以物業所屬地區作分配。

| | 於二零零五年 | 於二零零四年 |
|------------|-------------------|-------------------|
| | 六月三十日 人民幣千元 | 十二月三十一日 人民幣千元 |
| 總資產 | | |
| 廣州 | 8,373,493 | 6,239,512 |
| 北京 | 4,581,252 | 5,169,175 |
| 其他 | <u>742,445</u> | <u>671,142</u> |
| | <u>13,697,190</u> | <u>12,079,829</u> |
| 共同控制實體 | <u>213,502</u> | <u>63,437</u> |
| | <u>13,910,692</u> | <u>12,143,266</u> |

類別資產以資產所屬地區作分配。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-------------|----------------|----------------|
| | 二零零五年 人民幣千元 | 二零零四年 人民幣千元 |
| 資本開支 | | |
| 廣州 | 500,008 | 239,642 |
| 北京 | 318,497 | 305,903 |
| 其他 | <u>40,113</u> | <u>1,925</u> |
| | <u>858,618</u> | <u>547,470</u> |

資本性支出以資產所在地作分配。

3. 經營溢利

收入或費用包括銷售成本、其他收益、其他盈利、銷售、行政開支及其他經營(開支)／收入，具體分析如下：

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|------------|-------------------|-------------------|
| | 二零零五年 | 二零零四年 |
| 收入： | | |
| 負商譽的攤銷 | — | 8,080 |
| 投資物業的公平值收益 | 125,794 | — |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 支出： | | |
| 商譽的攤銷 | — | 675 |
| 折舊 | 6,307 | 4,627 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

4. 所得稅開支

本集團無需予提香港利得稅，因為公司在有關期間並無任何需要評核的應付稅項(二零零四年：零)。

中國的公司所得稅是根據中國有關的法律和規則計算的，在截至二零零五年六月三十日止的六個月內可適用的所得稅根據應課稅溢利計算稅率為33%。

根據廣州市地方稅務局所發的「分期稅償付通知」，本公司及其中幾家附屬公司在截至二零零四年六月三十日止的六個月內以營業額為基礎可適用的所得稅稅率為2.97%，而該稅務政策於二零零四年十二月三十一日結束。本集團其他公司在此期間適用的所得稅根據應課稅溢利計算稅率為33%。

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------|-------------------|-------------------|
| | 二零零五年 人民幣千元 | 二零零四年 人民幣千元 |
| 即期所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅 | 137,044 | 25,598 |
| 遞延所得稅 | 36,445 | (8,550) |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | <u>173,489</u> | <u>17,048</u> |

分佔共同控制實體截至二零零五年六月三十日止六個月的稅項人民幣12,970,000元(二零零四年：無)在收入表中列入分佔共同控制實體業績。

5. 股息

董事會不建議宣派截至二零零五年六月三十日止六個月的中期股息(二零零四年：無)。按本公司於二零零五年六月三十日刊發的招股章程(「招股章程」)所述，董事會有意提出派發末期股息約379.3百萬港元。

6. 每股基本盈利

每股基本盈利為本公司股東應佔溢利共646.8百萬元(二零零四年六月三十日：83.7百萬元)除以期間已發行內資股的加權平均數551,777,236股(二零零四年六月三十日：551,777,236股)計算。

由於截至二零零五年六月三十日止六個月並無發行有攤薄影響的內資股(二零零四年六月三十日：無)，因此並無攤薄每股盈利。

7. 交易及其他應收賬

| | 二零零五年 六月三十日 人民幣千元 | 二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|---------------|-------------------------|---------------------------|
| 交易應收賬(附註a) | 161,738 | 70,931 |
| 按金、預付款項及其他應收賬 | 314,212 | 166,682 |
| 共同控制實體應收賬 | 3,276 | 55,042 |
| | <u>479,226</u> | <u>292,655</u> |

(a) 有關出售物業的應收賬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60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40個月內付款。交易應收賬於二零零五年六月三十日的賬齡分析及結餘如下：

| | 二零零五年 六月三十日 人民幣千元 | 二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------|-------------------------|---------------------------|
| 0至90天 | 119,813 | 18,176 |
| 91至180天 | 3,780 | 9,229 |
| 181至365天 | 10,163 | 22,438 |
| 1年至2年 | 10,479 | 12,787 |
| 超過2年 | 17,503 | 8,301 |
| | <u>161,738</u> | <u>70,931</u> |

市場回顧

中國經濟於二零零五年上半年持續增長，國內生產總值較去年同期增加9.5%至人民幣6,742,000,000元。預期本公司主要經營所在地廣州及北京的增長率將高於全國的平均增長率。

於二零零五年上半年，由於中國實施一連串宏觀經濟調控措施，以穩定經濟並防止多個行業(包括房地產業)的發展過熱，因此而出現的經濟效應仍然繼續。針對房地產業的宏觀經濟調控措施是用下列方法控制業界過度增長：

- a) 控制土地供應、懲罰將發展項目地盤長期空置的發展商，達至減少投機活動的機會。
- b) 限制房地產發展商獲取銀行信貸用以支付地價。
- c) 對購買高級物業的交易徵收額外稅項，並加緊收取二手物業的稅金。
- d) 收緊房地產相關項目的銀行貸款融資條款。
- e) 收緊非最終用家的按揭融資條款，以控制投機性需求。

中國政府實施該等宏觀經濟政策後，國內部份地區(如上海)房地產市場的供求經已放緩，而房地產投機活動已在若干程度上受到抑制。

本公司的主要業務位於廣州及北京一帶，以下為該兩個地區的市場情況及營商環境。

a) 廣州

除中央政府實施宏觀經濟措施外，廣州市政府亦實施若干措施，包括對購入物業後兩年內出售物業的業主徵收總代價5%的營業稅，並將對高級物業徵收的契稅增加至3%。

於二零零五年首六個月，已落成商品房地產的總建築面積稍多於3.64百萬平方米，較二零零四年同期減少44%。售出的總建築面積為5.05百萬平方米，較二零零四年同期減少15.3%。該等數字顯示商品住房的供應和需求均受市政府實施的宏觀經濟及稅項措施所影響，但需求仍然強健。二零零五年上半年，二手市場頗為活躍，存量房屋市場交易登記面積為4.6百萬平方米，升幅為26%。此外，二零零五年上半年的空置率亦顯著下降。

二零零五年上半年，廣州市商品住宅成交均價為人民幣5,063元／平方米，較二零零四年同期上升9.6%。

b) 北京

北京實施與廣州類似的宏觀經濟及稅項措施。

二零零五年首六個月，北京市商品房竣工面積為10,94百萬平方米，較二零零四年同期增加53.4%。其中，商品住宅竣工面積為8.935百萬平方米，增長58.3%。售出的所有商品房地產總建築面積為9.843百萬平方米，較去年同期增加35.8%。其中，商品住宅銷售面積為9.374百萬平方米，同比增長42.2%。

二零零五年上半年，在北京售出的所有商品房地產平均價格及售出商品住房的平均價格較去年同期分別增加18.2%及14.3%至人民幣7,220元及人民幣6,555元。

業務回顧

儘管宏觀經濟及其他措施帶來影響，本集團仍能於截至二零零五年六月三十日止六個月期間取得理想業績。

項目發展情況

二零零五年初，本集團共有22個發展中項目。該等發展中項目的總建築面積為2,955,726平方米。

二零零五年上半年，一個項目已全部落成，另有四個項目的部份樓宇已全部落成及準備交吉。已落成項目及樓宇的可售建築面積約為307,814平方米，當中總可售建築面積的96%於二零零五年六月三十日已預售。

二零零五年上半年已落成／部份落成的項目：

| 項目名稱 | 可售建築 面積約數 (平方米) | 本集團 所佔權益 |
|-----------------------|-----------------------|-------------|
| 富力千禧花園二期F-G座 | 21,363 | 100% |
| 富力東堤灣C5-C8座 | 75,105 | 100% |
| 富力廣場南區S1座 | 9,894 | 100% |
| 富力現代廣場G12-G16座 | 79,986 | 100% |
| 北京富力城C3座、C5-C12座及C15座 | 121,466 | 100% |
| 合計 | 307,814 | |

根據現有的興建計劃，董事會預期四個項目將會全部落成，而兩個項目的部份在建樓宇將於二零零五年下半年落成及可交吉。該等將於二零零五年底前落成的項目及樓宇總可售建築面積約為535,972平方米，當中總可售建築面積的83.2%於二零零五年六月三十日已預售。

二零零五年下半年將落成／部份落成的項目：

| 項目名稱 | 可售建築 面積約數 (平方米) | 本集團 所佔權益 |
|-----------------------------|-----------------------|-------------|
| 富力千禧花園二期A-D座 | 59,450 | 100% |
| 富力御龍庭D座 | 17,753 | 100% |
| 富力現代廣場G1-G6座 | 73,764 | 100% |
| 富力桃園A8-A11座 | 93,085 | 85% |
| 富力桃園B4-B6座 | 51,661 | 100% |
| 富力科訊大廈 | 46,516 | 100% |
| 北京富力城B5-B12座、D1-D3座及D5-D11座 | 193,743 | 100% |
| 合計 | <u><u>535,972</u></u> | |

銷售情況

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團建築面積為356,994平方米的房地產總銷售額(根據已簽署銷售協議)約為人民幣2,964,300,000元。

| 項目名稱 | 已售出 可售建築面積 (平方米) | 總值 人民幣 (百萬元) | 本集團 所佔權益 |
|-----------|------------------------|--------------------|-------------|
| 富力廣場東、西區 | 2,655 | 24.90 | 100% |
| 富力廣場北區 | 12 | 0.13 | 100% |
| 富力天朗明居 | 341 | 1.57 | 100% |
| 富力盈澤苑 | 56 | 0.36 | 100% |
| 富力半島花園 | 146 | 0.84 | 100% |
| 富力環市西苑 | 164 | 1.26 | 100% |
| 富力千禧花園一期 | 1,199 | 13.16 | 100% |
| 富力陽光美居 | 1,113 | 4.27 | 100% |
| 富力順意花園 | 134 | 0.59 | 100% |
| 富力東場灣 | 1,973 | 15.84 | 100% |
| 富力碧濤灣 | 67 | 0.33 | 100% |
| 富力御龍庭 | 49 | 0.77 | 100% |
| 富力桃園一期 | 49,822 | 287.09 | 85% |
| 富力桃園二期 | 46,674 | 295.18 | 100% |
| 富力千禧花園二期 | 23,756 | 171.62 | 100% |
| 富力現代廣場 | 72,169 | 462.85 | 100% |
| 富力廣場南區 | 31,764 | 246.49 | 100% |
| 富力科訊大廈 | 11,442 | 111.62 | 100% |
| 北京富力城 | 113,458 | 1,325.40 | 100% |
| 合計 | 356,994 | 2,964.27 | |

就會計處理需要及根據香港財務報告準則，房地產銷售收益應於銷售協議完成時確認。在物業落成前售出的物業所收取的按金及分期款項如同直至物業落成時銷售物業收取的按金般作流動負債入賬。

擬發展項目及土地儲備

董事會認為本集團需要維持足夠土地儲備，以供日後最少三年的發展項目所需。除在招股章程披露外，本集團於二零零五年上半年並無購買任何額外土地，但在購買土地儲備用於日後發展項目方面保持審慎的商業策略及政策的同時，仍會繼續尋求增加土地儲備的機會。於二零零五年六月三十日，本集團土地儲備的總建築面積約為4.75百萬平方米，全位於有關城市的市區。

| 項目地點 | 總建築面積約數 (平方米) |
|------|-------------------------|
| 廣州 | 2,224,441 |
| 北京 | 1,891,759 |
| 天津 | 527,103 |
| 瀋陽 | 110,573 |
| 合計 | <u><u>4,753,876</u></u> |

出租物業

於二零零五年六月三十日，本集團以短期租約出租其部份商業及零售樓面所得租金收入約為人民幣20.3百萬元，而二零零四年的租金總收入為人民幣6.6百萬元。

除上述以短期租約出租的物業外，本集團所擁有的位於北京富力城建築面積為23,751平方米的物業出租，用作超級市場。該物業的租用期自二零零五年一月起計為期20年，每年租金約人民幣19百萬元。

投資在建物業

本集團正於廣州新商業區的珠江新城，興建麗思·卡爾頓酒店（「麗思·卡爾頓」）及君悅酒店（「君悅」）兩家五星級酒店。該兩家酒店由本集團擁有，但會由兩家國際知名的酒店管理集團負責管理，管理年期自正式開幕當日（預期約於二零零七年初）起計為期20年。

麗思·卡爾頓設有350個酒店房間及120個公寓單位，該公寓單位亦將由酒店管理集團負責管理。君悅由一幢設有450個酒店房間的大樓及一幢寫字樓組成。於二零零五年七月底，該兩家酒店的地下工程已全部完成，而上蓋工程仍在進行中。

除該兩個酒店項目外，本集團亦已於廣州投資興建一座商業寫字樓，而該大樓將用作本集團的總部。該大樓預期於二零零六年底或二零零七年初完成建築工程可供使用。

董事會預期該等投資物業項目於二零零七年初啟用後可帶來穩定的租金及投資收入。

展望

儘管各地區的增長率未必一致，國內的整體經濟增長保持強勁。預期大部份地區對房地產的需求增長與經濟增長率相符。

現時，本集團的業務主要位於廣州及北京，兩地的平均增長理想。本集團於二零零五年下半年六個月將繼續專注發展該兩大市場，以鞏固其領導的地位。預期本集團在該兩個市場的營業額及售價將繼續改善。本集團現正並將會繼續集中發展大眾住房市場。大眾住房市場的投機活動較少，基本需求來自用家。本集團亦擁有充足土地儲備及足夠資金來源，使本集團相對較其他競爭對手有更大優勢。本公司作為廣州及北京的主要發展商之一，憑藉其優勢及日益提升的聲譽，有利於把握不斷增長的市場機遇，為股東增值。

二零零五年下半年短期展望，本集團總可售建築面積約535,972平方米的物業預期於二零零五年下半年落成。在該等物業當中，逾83.2%已預售，而在銷售所得款項當中約84.3%已從該等物業的買家收取。因此，董事會有信心確保由預售所得的銷售額及建築工程的進展能順利如期落成，令二零零五年全年的業績不會低於招股章程所預測的溢利。

財務回顧

中期溢利

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團的營業額為人民幣1,968.6百萬元，較二零零四年同期增加97%。營業額大幅增加是由於出售及落成物業數目增加及二零零五年上半年售價上升所致。

二零零五年上半年的銷售成本增加人民幣521.7百萬元至人民幣1,300百萬元，較二零零四年同期的人民幣778.3百萬元增加67%。二零零五年上半年的毛利率由二零零四年的22.1%增加至34%，主要是由於北京富力城的毛利率(佔期內營業額60%)增加所致。

二零零五年上半年的其他收益(主要包括租金收入、利息收入及投資物業重估盈餘)由二零零四年同期的人民幣13.1百萬元增加至人民幣25.9百萬元。其他盈利大幅增加主要是位於北京富力城的投資物業重估盈餘達人民幣125.8百萬元。

截至二零零五年六月三十日止六個月，銷售及行政開支為人民幣125.2百萬元，而二零零四年同期為人民幣109.0百萬元。其中實際銷售成本減少人民幣5.3百萬元，原因在於本集團在銷售及推廣房地產時更有效運用本集團的資源，使廣告開支下降所至。

截至二零零五年六月三十日止六個月的融資成本由二零零四年同期的人民幣29.2百萬元輕微減至人民幣17.7百萬元，差額為人民幣11.5百萬元，減幅與利息資本化撥充多項在建物業相近。

截至二零零五年六月三十日止六個月，本期溢利為人民幣645.3百萬元，較二零零四年同期增加683.7%。本期溢利增加是因為營業額的平均毛利率上升，加上銷售及市場推廣開支仍在控制範圍之內所致。

財政資源、流動資金及負債

於二零零五年六月三十日止，本公司透過內部所得資金（主要包括物業銷售所得款項及銀行借貸）支付營運資金、資本開支及其他所需經費。本集團奉行審慎理財政策，維持健全的流動資金水平。

於二零零五年六月三十日，本集團的資產總值為人民幣13,911百萬元，當中人民幣8,423百萬元為流動資產，而人民幣5,488百萬元為非流動資產。本集團的負債總額為人民幣11,486百萬元，當中人民幣9,618百萬元為流動負債，而人民幣1,868百萬元為非流動負債。本集團的股東權益於二零零五年六月三十日為人民幣2,382百萬元，而緊隨其H股於二零零五年七月十四日在香港聯交所成功上市，股東權益增加至約人民幣4,757.7百萬元。

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團新增無抵押貸款人民幣1,440百萬元。於二零零五年六月三十日，本集團的借貸總額為人民幣3,510百萬元，當中人民幣1,430百萬元為年期超逾一年（介乎兩年至五年）的貸款。在所有借貸當中，人民幣180百萬元的貸款以本公司資產作為抵押，其餘全屬無抵押貸款。本集團就所有貸款支付利息的平均年利率約為5.2544厘。

於二零零五年六月三十日，本集團的現金及銀行存款為人民幣742.2百萬元，而淨借貸對資本的比率為116.2%。上市後，隨著股東資金及銀行現金的增加，淨借貸對資本的比率將隨即下跌至11%。然而，長遠而言，董事會預期會將淨負債對資本的比率維持在40%至50%的水平。董事會相信，本集團有足夠營運資金應付營業所需，並維持健全的流動資金及資產負債率。

資產抵押

於二零零五年六月三十日，賬面值為人民幣36.00百萬元的物業已抵押予銀行，作為向本公司附屬公司貸款的人民幣180百萬元貸款的擔保。

或然債務

於二零零五年六月三十日，本公司為購買本集團物業的客戶所提供的擔保為人民幣5,604.3百萬元。

本公司已就向本集團的主要承建商廣州天力建築工程有限公司（「天力建築」）所獲提供貸款作出擔保。該筆貸款乃用作興建本集團的發展項目。本集團並無就提供該等擔保收取任何費用及利息，亦無就該等擔保提供抵押品。倘天力建築拖欠該等已擔保貸款而使本集團蒙受損失，則本集團有權扣除給予天力建築的建築費作為抵償。於二零零五年六月三十日，本集團為天力建築提供的未償付擔保為人民幣594百萬元。

除上文所述者外，就董事會所知並無任何根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.20至13.22條須予披露的情況。

財務承擔

於二零零五年六月三十日，本集團有關支付地價的財務責任及有關建築費用的合約責任為人民幣17,069百萬元及經營租賃的財務承擔和其他資本性財務承擔為人民幣6.40百萬元。

購買、贖回或出售本公司上市證券

本公司的H股於二零零五年七月十四日上市，因此，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」）。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的規定準則。

遵守「企業管治常規守則」

自本公司H股於聯交所上市以來，本公司一直遵守上市規則附錄14所載的企業管治常規守則。

審核委員會

本公司已按上市規則附錄14的規定成立審核委員會。委員會由本公司獨立非執行董事黎明先生及戴逢先生，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二零零五年六月三十日止六個月的中期報告。

薪酬委員會

本公司已按上市規則附錄14的規定成立薪酬委員會。委員會由李思廉先生、戴逢先生及黃開文先生組成。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，認為薪酬水平屬合理，並無對本公司造成額外負擔。

致謝

本人謹藉此機會代表董事會對所有商業伙伴、客戶及股東的不斷支持致以衷心謝意，亦感謝所有員工的不懈努力。

承董事會命
董事長
李思廉

香港，二零零五年八月三十一日

於本公佈日期，本公司董事會包括(1)執行董事李思廉先生、張力先生、呂勁先生及周耀南先生；(2)非執行董事張琳女士及李海倫女士及(3)獨立非執行董事黃開文先生、戴逢先生及黎明先生。

* 本公司以其英文名稱「Guangzhou R&F Properties Co., Ltd.」根據香港法例第32章公司條例第十一部登記為一間海外公司。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。