

## 目錄

	頁次
前言	2
業績及股息	2
管理層討論及分析	3
財務報告	
未經審核的簡明綜合損益表	14
未經審核的簡明綜合資產負債表	15
未經審核的簡明綜合股東權益變動表	17
未經審核的簡明綜合現金流量表	18
未經審核簡明綜合財務資料附註	19
公司資料	33

## 前言

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。

## 業績及股息

於截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團錄得營業額人民幣1,968.6百萬元，本公司股東應佔未經審核綜合中期溢利為人民幣646.9百萬元，即每股盈利為人民幣1.1723元。下表列示與二零零四年同期的業績比較：

	截至 二零零五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	截至 二零零四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元	變動百分比
營業額	1,968,552	999,260	97%
歸屬於本公司股東的本期溢利	646,866	83,698	673%
每股基本盈利(人民幣元)	1.1723	0.1517	673%

董事會已決定不宣派截至二零零五年六月三十日止六個月的中期股息。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，董事會有意提議派發末期股息約379.3百萬港元。

## 管理層討論及分析

### 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67,422億元。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，由於中華人民共和國（「中國」）政府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）的發展過熱，因此而出現的經濟效應仍然繼續。針對房地產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政府實施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，住宅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，較去年同期增長58.3%。售出的所有商品房地產總建築面積為9.84百萬平方米，較去年同期增加35.8%。其中商品住房銷售面積為9.37百萬平方米，較去年同期增加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每平方米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，其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C5-8座	75,105	100%
富力廣場南區S1座	9,894	100%
富力現代廣場G12-16座	79,986	100%
北京富力城C3座、C5-12座及C15座	121,466	100%
<b>合計</b>	<b>307,814</b>	

根據現有的興建計劃，董事會預期四個項目將於二零零五年下半年全部落成，而另外兩個項目的部份在建樓宇亦會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A8-11座	93,085	85%
富力桃園B4-6座	51,661	100%
富力科訊大廈	46,516	100%
北京富力城B5-12座、D1-3座及D5-11座	193,743	100%
<b>合計</b>	<b>535,972</b>	

## 銷售情況

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團的建築面積為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2,964百萬元。

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%
<b>合計</b>	<b>356,994</b>	<b>2,964.27</b>	

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付款項作流動負債入賬，直到物業交吉。

### 擬發展項目土地

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>

### 投資物業

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。

## 在建投資物業

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增長。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。本集團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人民幣778.3百萬元增加67%。銷售成本增加的原因為同期出售物業及完成的項目增加所致。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。

因較多物業可供出租的關係，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)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。另外，其他盈利人民幣125.8百萬元來自位於北京富力城的投資物業重估盈餘。

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，使廣告開支下降所致。行政開支增加人民幣21.4百萬元，與本集團業務的增長速度相符。

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，減幅與利息資本化轉撥在建物業賬項的金額相近。

分佔共同控制實體業績為公司應佔廣州金鼎房地產開發有限公司所發展的富力現代廣場的盈利。

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倍增及平均毛利率的上升，加上銷售及市場推廣開支控制在適當範圍之內所致。



## 財政資源、流動資金及負債情況

於二零零五年六月三十日，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4,758百萬元。

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。本集團的所有銀行借貸利率乃基於中國人民銀行所頒佈的標準貸款利率以浮息計算，而就所有貸款支付利息的平均年利率約為5.25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，董事會預期會將淨借貸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36百萬元的物業已抵押予銀行，作為向本公司附屬公司人民幣180萬元貸款的擔保。

## 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」）所獲貸款作出擔保。該等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6.4百萬元。

## 股本

本公司於二零零五年六月三十日的股權架構

股份類別	所持股份數目	百分比
內資股	551,777,236	100%

本公司的「H」股已於二零零五年七月十四日於香港聯交所上市（「上市」）。就上市而言，183,925,800股股份於二零零五年七月十三日發行，而27,588,800股股份則於二零零五年八月八日發行。發行上述股份後，於二零零五年八月八日的股權架構如下：

股份類別	所持股份數目	百分比
內資股	551,777,236股	72%
「H」股	211,514,600股	28%
總計	763,291,836股	100%

## 主要股東

於二零零五年六月三十日，由於本公司尚未在聯交所上市，故並無接獲須根據香港法例第571章證券及期貨條例第336條（「證券及期貨條例」）記錄的任何權益通知。

當本公司「H」股於二零零五年七月十四日於香港聯交所上市後，就上市而言，183,925,800股H股已於二零零五年七月十三日發行，而27,588,800股H股則於二零零五年八月八日發行。於二零零五年八月八日，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)	H股百分比
Warburg Pincus & Co. (附註2)	H股	46,500,000 (L)	21.98%
Warburg, Pincus Partners, LLC (附註2)	H股	46,500,000 (L)	21.98%
Warburg Pincus International Partners, L.P. (附註2)	H股	23,250,000 (L)	10.99%
Warburg Pincus IX LLC (附註2)	H股	23,250,000 (L)	10.99%
瑞士信貸集團 (附註3)	H股	18,837,600 (L)	8.91%
DLJ Real Estate Capital III, LP (附註4)	H股	18,803,800 (L)	8.89%
DLJ Real Estate Capital Partners, III, LP (附註4)	H股	18,803,800 (L)	8.89%
RECP Tera Investors LLC (附註4)	H股	18,803,800 (L)	8.89%
摩根士丹利	H股	27,874,400 (L)	13.18%
	H股	27,588,800 (S)	13.04%
Anderson Dwight, Walter (附註5)	H股	26,450,000 (L)	12.51%
Ospraie Holding I, L.P. (附註5)	H股	26,450,000 (L)	12.51%
Ospraie Management, Inc. (附註5)	H股	26,450,000 (L)	12.51%
Ospraie Management, LLC (附註5)	H股	26,450,000 (L)	12.51%
The Ospraie Fund Ltd. (附註5)	H股	22,482,500 (L)	10.63%
The Ospraie Portfolio Ltd. (附註5)	H股	22,482,500 (L)	10.63%
Sloane Robertson LLP	H股	17,784,000 (L)	8.41%

附註1：英文字母「L」及「S」分別代表股份的好倉及淡倉。

附註2：該等46,500,000股H股乃本公司的同一批股份，並由Warburg Pincus International Partners, L.P.及Warburg Pincus IX LLC各分別持有23,250,000股。

附註3：該等18,837,600股H股包括由RECP Tera Investors LLC持有的18,803,800股及由瑞士信貸第一波士頓(香港)有限公司持有的33,800股。

附註4：該等18,803,800股H股乃本公司的同一批股份，並由RECP Tera Investors LLC持有。

附註5：該等26,450,000股H股包括由The Ospraie Portfolio Ltd.持有的22,482,500股。

## 董事於公司股份、相關股份及債券所佔權益及淡倉

於二零零五年六月三十日，由於本公司尚未在聯交所上市，故並無接獲須根據證券及期貨條例第352條記錄的任何權益通知。

當本公司於二零零五年七月十四日上市，以及就上市而發行合共211,514,600股H股後，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)，以及根據證券及期貨條例第352條規定須列入本公司存置的登記冊或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：

### a) 本公司股份、相關股份及債券的好倉

董事	權益類別	股份數目	佔發行 股份總數 百分比
李思廉	內資股	267,273,168股	35.02%
張力	內資股	267,273,168股	35.02%
呂勁	內資股	10,769,588股	1.41%
周耀南	內資股	3,230,656股	0.42%

### b) 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	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)	公司	不適用	7.5%
張力	廣州天富房地產 開發有限公司(附註)	公司	不適用	7.5%

附註：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。

## 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之規定準則。

### 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。

### 薪酬委員會及僱員

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。

於二零零五年六月三十日，本集團僱用約1,039位員工（二零零四年十二月三十一日：907位），本集團向僱員提供較有競爭力的報酬及福利例如給予僱員購買本公司樓宇的一次過折扣。本集團亦時常提供在職培訓。

### 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，亦感謝所有員工努力不懈。

承董事會命  
董事長  
李思廉

香港，二零零五年八月三十一日

## 未經審核的簡明綜合損益表

	附註	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	3	1,968,552	999,260
銷售成本	10	(1,299,979)	(778,266)
<b>毛利</b>		<b>668,573</b>	<b>220,994</b>
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
<b>經營溢利</b>	10	<b>686,422</b>	<b>130,057</b>
融資成本	11	(17,712)	(29,198)
分佔共同控制實體業績		150,064	(1,471)
<b>除稅前溢利</b>		<b>818,774</b>	<b>99,388</b>
所得稅開支	12	(173,489)	(17,048)
<b>本期溢利</b>		<b>645,285</b>	<b>82,340</b>
<b>歸屬於：</b>			
本公司股東		646,866	83,698
少數股東權益		(1,581)	(1,358)
		<b>645,285</b>	<b>82,340</b>
<b>本期間本公司股東應佔溢利的每股基本盈利</b> (以每股人民幣表示)	13	<b>1.1723</b>	<b>0.1517</b>
<b>股息</b>	14	<b>—</b>	<b>—</b>

## 未經審核的簡明綜合資產負債表

	附註	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 重列 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	4	84,284	85,031
投資物業	4	239,595	—
土地使用權	4	1,650,147	1,500,463
待發展物業		3,168,465	2,970,662
無形資產	4	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>
<b>流動資產</b>			
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	4	1,751,125	1,313,701
交易及其他應收賬	5	479,226	292,655
預付稅款		225,488	186,532
一年內到期的應收長期貸款	7	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>
<b>總資產</b>		<u><u>13,910,692</u></u>	<u><u>12,143,266</u></u>

## 未經審核的簡明綜合資產負債表(續)

	附註	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 重列 人民幣千元
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔股本及儲備</b>			
股本	6	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>
<b>少數股東權益</b>		<u>42,190</u>	<u>53,535</u>
<b>總權益</b>		<u>2,424,334</u>	<u>2,063,286</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期銀行貸款	9	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>
<b>流動負債</b>			
出售物業已收按金		3,394,605	2,982,721
預提費用及其他應付款項	8	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	9	950,000	1,000,000
長期銀行貸款即期部份	9	1,130,000	1,214,000
		<u>9,617,807</u>	<u>8,303,612</u>
<b>總負債</b>		<u>11,486,358</u>	<u>10,079,980</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>13,910,692</u>	<u>12,143,266</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(1,194,644)</u>	<u>(782,339)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,292,885</u>	<u>3,839,654</u>



## 未經審核的簡明綜合股東權益變動表

	附註	本公司股東應佔			少數股東	合計
		股本	其他儲備	保留盈利	權益	
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零零四年一月一日結餘		551,777	175,502	737,914	105,386	1,570,579
期間溢利		—	—	83,698	(1,358)	82,340
收購附屬公司		—	—	—	40,200	40,200
少數股東注資		—	—	—	4,029	4,029
收購附屬公司使少數股東 權益減少		—	—	—	(98,535)	(98,535)
二零零四年六月三十日結餘		<u>551,777</u>	<u>175,502</u>	<u>821,612</u>	<u>49,722</u>	<u>1,598,613</u>
二零零五年一月一日結餘， 承接往年餘額		551,777	267,542	1,190,432	53,535	2,063,286
因採用香港財務報告準則第3號 所作期初調整		—	—	105,527	—	105,527
二零零五年一月一日結餘， 重列		551,777	267,542	1,295,959	53,535	2,168,813
期間溢利		—	—	646,866	(1,581)	645,285
收購附屬公司經濟權益		—	—	—	1,887	1,887
少數股東注資		—	—	—	15,743	15,743
收購附屬公司經濟權益 使少數股東權益減少		—	—	—	(27,394)	(27,394)
二零零四年股息	14	—	—	(380,000)	—	(380,000)
二零零五年六月三十日結餘		<u>551,777</u>	<u>267,542</u>	<u>1,562,825</u>	<u>42,190</u>	<u>2,424,334</u>

## 未經審核的簡明綜合現金流量表

	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
經營業務所用現金淨額	<u>(391,755)</u>	<u>(25,471)</u>
投資活動(所用)／所得現金淨額	<u>(11,529)</u>	<u>43,687</u>
融資活動所得現金淨額	<u>101,743</u>	<u>454,029</u>
現金及等同現金項目(減少)／增加淨額	<u>(301,541)</u>	<u>472,245</u>
一月一日現金及等同現金項目	<u>1,043,708</u>	<u>822,259</u>
六月三十日現金及等同現金項目	<u><u>742,167</u></u>	<u><u>1,294,504</u></u>

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

### 1. 編製準則及會計政策

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，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。

本公司及其附屬公司(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，惟本集團由於自二零零五年一月一日起採用剛生效的新訂／經修訂的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當時生效的香港財務報告準則及詮釋而編撰。在編撰本中期財務資料時，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詮釋，包括可作選擇性採用部份，尚未能確定。

本集團更改會計政策及採用新政策的影響概括於下文附註2。

## 2. 更改會計政策

於二零零五年，本集團採用以下與業務有關的新訂／經修訂香港財務報告準則。二零零四年的比較數字已按有關規定視乎需要作出修改。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流動表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計的變更及差錯
香港會計準則第10號	資產負債表日以後事項
香港會計準則第16號	物業、機器及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	外幣匯率變更的影響
香港會計準則第23號	借貸費用
香港會計準則第24號	關連方披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第31號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計算
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第15號	經營性租賃－獎勵
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－收回重估非折舊資產
香港財務報告準則第3號	業務合併

採用新訂／經修訂香港會計準則第1、2、7、8、10、16、21、23、24、27、31、33號和香港會計準則詮釋第15及21號不會導致大幅修改本集團的會計政策。概要如下：

- (i) 香港會計準則第1號影響了少數股東權益的陳述和其他披露。
- (ii) 香港會計準則第2、7、8、10、16、23、27、31、33號和香港會計準則詮釋第15及21號對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。

## 2. 更改會計政策(續)

### (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表中列為開支，如以往年度有減值而減值在損益表中列為開支，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、資產減值及無形資產

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內同列一賬戶。負商譽不超過購入非貨幣性資產的公平值，則會按該等資產餘下不超過五年的加權平均可用年限在損益賬確認。超出該等非貨幣資產公平值的負商譽應即時於損益賬確認。

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。
- 已鑒定的資產和負債的超出購置成本的公平值部分被立即認定為收入。以前被確認的負商譽人民幣105,527,000元已被撤除並在二零零五年一月一日確認為未分配利潤。

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。

## 2. 更改會計政策(續)

### (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號導致更改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。

## 2. 更改會計政策(續)

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：

	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
其他經營開支增加	8,775
每股基本盈利減少(人民幣元)	(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)

## 3. 分類資料

由於本集團期間的營業額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	
營業額	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
廣州	792,409	848,520
北京	1,176,143	150,740
	<u>1,968,552</u>	<u>999,260</u>

類別營業額以所屬地區作分配。

### 3. 分類資料(續)

	於二零零五年 六月三十日 人民幣千元	於二零零四年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>總資產</b>		
廣州	8,373,493	6,239,512
北京	4,581,252	5,169,175
其他	742,445	671,142
	<u>13,697,190</u>	<u>12,079,829</u>
共同控制實體	213,502	63,437
	<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
<b>資本性支出</b>		
廣州	500,008	239,642
北京	318,497	305,903
其他	40,113	1,925
	<u>858,618</u>	<u>547,470</u>

資本性支出以資產所在地作分配。



## 4. 資本性支出

	無形資產 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	物業、 機器及設備 人民幣千元	土地使用權 非流動 人民幣千元	流動 人民幣千元
二零零五年一月一日承前					
賬面淨值，之前呈報	(97,045)	—	85,031	1,500,463	1,313,701
負商譽的撤除	105,527	—	—	—	—
二零零五年一月一日承前					
賬面淨值，重列	8,482	—	85,031	1,500,463	1,313,701
收購附屬公司	7,885	—	—	—	—
添置	—	113,801	16,998	408,990	318,829
公平值收益	—	125,794	—	—	—
撥作即期部份	—	—	—	(259,306)	259,306
處置	—	—	(11,438)	—	—
撥作銷售成本	—	—	—	—	(140,711)
折舊／攤銷開銷	—	—	(6,307)	—	—
二零零五年六月三十日					
賬面淨值結餘	16,367	239,595	84,284	1,650,147	1,751,125
二零零四年一月一日承前					
賬面淨值	(8,262)	—	71,843	514,794	606,368
收購附屬公司	(13,688)	—	279	27,650	54,460
添置	—	—	11,145	531,101	5,224
撥作即期部份	—	—	—	(191,864)	191,864
撥作銷售成本	—	—	—	—	(105,023)
折舊／攤銷開銷	7,405	—	(4,627)	—	—
二零零四年六月三十日					
賬面淨值結餘	(14,545)	—	78,640	881,681	752,893
收購附屬公司	(89,482)	—	1,671	—	—
添置	—	—	10,829	1,259,877	179,277
撥作即期部份	—	—	—	(641,095)	641,095
撥作銷售成本	—	—	—	—	(259,564)
折舊／攤銷開銷	6,982	—	(6,109)	—	—
二零零四年十二月三十一日					
賬面淨值結餘	(97,045)	—	85,031	1,500,463	1,313,701

## 5. 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
交易應收款(附註)	161,738	70,931
保證金、預付款及其他應收款	314,212	166,682
來自合營公司的應收款	3,276	55,042
	<u>479,226</u>	<u>292,655</u>

附註：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。應收賬款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>

## 6. 股本資本

	股本數目 (千股)	人民幣千元
二零零四年一月一日，二零零四年十二月三十一日 和二零零五年六月三十日	<u>551,777</u>	<u>551,777</u>

本公司註冊資本為人民幣551,777,236元，分為551,777,236份內資股，每股面值人民幣1元，已發行並全部付清。

本公司股份已於二零零五年七月十四日在香港聯交所上市。通過在全球發售中面值為人民幣1元的H股183,925,800股的發行並全部付清，本公司資本已增加至人民幣735,703,036元。

二零零五年八月八日，通過超額配售權的執行，額外面值為人民幣1元的H股27,588,800股被發行並全部付清。之後，本公司已發行並全部付清的資本增加至人民幣763,291,836元，由面值為人民幣1元的內資股551,777,236股和H股211,514,600股組成。

## 7. 長期貸款／一年內到期的長期貸款

長期貸款應收餘額是獲得一家中國的銀行擔保的借給獨立第三方委託貸款，該貸款已於二零零五年七月收回。

## 8. 應計及其他應付款項

於二零零五年六月三十日應付建築成本為1,839,524,000元人民幣(二零零四年十二月三十一日為1,632,384,000元人民幣)。應付建築成本包括建築成本及其他有關的應付開支，按照本集團項目管理小組所釐定的項目進度計算，因此並無呈列交易應付賬的賬齡分析。

於二零零五年六月三十日，聯營公司的應計及其他應付款項為人民幣248,903,000元(二零零四年十二月三十一日為零)。

## 9. 銀行貸款

	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
短期銀行貸款－無抵押	<b>950,000</b>	1,000,000
長期銀行貸款		
－有抵押	180,000	180,000
－無抵押	<b>2,380,000</b>	2,244,000
	<b>2,560,000</b>	2,424,000
減：長期銀行貸款即期部份	<b>(1,130,000)</b>	(1,214,000)
	<b>1,430,000</b>	1,210,000

銀行貸款以本集團賬面值36,094,000元人民幣(二零零四年十二月三十一日：36,094,000元人民幣)的未售樓宇作為抵押。

## 9. 銀行貸款(續)

該等銀行長及短期貸款的期限如下：

	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
1年內	2,080,000	2,214,000
1至2年	990,000	570,000
2至5年	440,000	640,000
	<b>3,510,000</b>	<b>3,424,000</b>

上述無抵押借貸附有擔保。詳情如下：

	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
<u>擔保人</u>		
本公司	1,100,000	940,000
附屬公司	1,230,000	640,000
一位第三方與李思廉及張力	220,000	220,000
附屬公司與李思廉及張力	200,000	400,000
一位第三方	300,000	544,000
附屬公司與一位第三方	280,000	500,000
	<b>3,330,000</b>	<b>3,244,000</b>

## 10. 營業利潤

營業利潤所述金額已經以下各項收入和支出：

	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
收入：		
負商譽的攤銷	—	8,080
投資物業的公平價值收益	<b>125,794</b>	—
支出：		
商譽的攤銷	—	675
折舊 (附註4)	<b>6,307</b>	4,627

## 11. 財務費用

	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
銀行貸款利息開支	<b>88,616</b>	89,093
減：於發展中物業的利息資本化	<b>(70,904)</b>	(59,895)
	<b>17,712</b>	29,198

## 12. 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」，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>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）在損益表中列入分佔共同控制實體業績。

## 13. 每股盈利

每股基本盈利為本公司股東應佔溢利人民幣646,866,000元（二零零四年六月三十日：人民幣83,698,000元）除以期間已發行內資普通股的平均數551,777,236股（二零零四年六月三十日：551,777,236股）計算。

## 14. 股息

根據二零零五年五月十五日本公司董事會決議，公司董事批准了支付人民幣380,000,000元的二零零四年度溢利分配計劃予內資股股東，該項分配已反映在二零零五年六月三十日止的保留盈利賬項上。

## 15. 或然負債

就集團的物業購買者獲授按揭貸款而向銀行提供擔保  
就第三方的銀行貸款向銀行提供擔保

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
5,604,322	4,433,292
594,000	425,000
<b>6,198,322</b>	<b>4,858,292</b>

本集團替買家安排提供貸款，並向買家提供還款擔保。這些擔保在下列情況下終止：(i)擔保登記完成時平均25個月內房產證發給買家後；(ii)完成抵押登記後；(iii)與相應房產有關的物業權利證明書發放後。

## 16. 承擔

## (a) 發展中／持有待開發物業的承擔

已預算但未簽約  
已簽約但未支付

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
11,103,696	12,308,407
5,965,565	6,466,044
<b>17,069,261</b>	<b>18,774,451</b>

## (b) 經營性租賃承擔

於二零零五年六月三十日，本集團持有不可撤銷的經營性租賃下所承擔的未來最小支出如下：

土地和建築

一年內  
一年至五年  
五年以上

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
1,814	2,035
2,814	805
1,768	1,831
<b>6,396</b>	<b>4,671</b>

## 17. 未來應收的最低租金

於二零零五年六月三十日，集團根據不可撤銷的經營性租賃合同將來應收的最低租金明細如下：

	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
一年內	42,254	47,325
一年至五年	100,433	109,493
五年以上	339,303	340,263
	<b>481,990</b>	<b>497,081</b>

## 18. 重大關連交易

於二零零五年六月三十日集團由李思廉先生和張力先生所控股（他們都為中華人民共和國公民），分別持有公司48.4386%和48.4386%的股份。剩下3.1228%的股份由其他三位個別人士持有。隨著本公司股份於二零零五年七月十四日掛牌上市及於二零零五年八月八日超額配售，李思廉先生和張力先生持有的股份分別為36.3289%、36.3289%以及35.0159%、35.0159%。

以下是與相關實體發生的交易：

### i) 承擔及或然負債

由李思廉和張力對銀行貸款提供的擔保細節已在上述附註9中提到。

### ii) 經濟收益的獲取

於二零零五年六月二十七日，本集團與李思廉及張力根據所簽署的經濟利益協議，將其在廣州富力恆盛置業發展有限公司，廣州富力鼎盛置業發展有限公司，廣州富力興盛置業發展有限公司三家公司所佔的25%的權益和在北京地源達房地產開發有限公司所佔有的27%的權益轉於本集團，本集團將歸還李思廉及張力對他們在這四家公司的投資共約54.8百萬港元。



## 公司資料

執行董事	李思廉 張力 呂勁 周耀南
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	中國廣州市郵編510055 較場東路19號
中國主要營業地點	中國廣州市郵編510055 較場東路19號 富力地產大廈
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

中國法律顧問

金杜律師事務所

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