



# 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 六 年 中 期 業 績 公 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」)編撰的截至二零零六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。

#### 主席致辭

#### 業務表現

二零零六年上半年，本集團落成並交吉項目可售面積約133,200平方米，較去年同期下降56.7%。根據本集團於二零零五年年報中所披露擬定的二零零六年度發展計劃，經修訂，上半年落成並交吉的可售面積約佔全年計劃的9.9%，下半年將落成並交吉的可售面積佔全年計劃的約90.1%。目前，上半年計劃已順利完成，下半年計劃正如期進行。我們有信心於下半年完成二零零六年全年的交樓計劃，並維持業績有顯著的增長，也有信心滿足投資者對我們的期望。

二零零六年上半年，本集團按簽署銷售協議計算錄得銷售收入約人民幣47.35億元，較去年同期增長60%，同時也意味著完成了全年銷售目標人民幣115億元中的41.2%，與計劃相符，我們預期能夠完成全年銷售目標。

本集團除了注重發展住宅之外，亦適當發展寫字樓、商鋪、公寓及酒店等，多元化的產品策略能降低本集團所面臨的市場風險。

本集團採用一體化開發模式令集團的管理和組織更有效率和更成功。本集團擁有自己的設計院、工程監理公司、物業管理公司和行銷團隊，能更有效地適應宏觀調控政策和市場需求的變化，並作出相應的調整。總括而言，我們有信心和能力在國家宏觀調控下仍能維持未來業務持續穩定的發展。

在本集團的多元化策略中，發展商業物業是一個重要部分。近期商業物業中的寫字樓、公寓等項目的銷售為本集團銷售業績作出了重大貢獻。同時，本集團擬將具有優越地理位置的優質商業物業作為投資物業長期持有。目前本集團共有四個大型投資物業在建，包括位於廣州的兩間五星級酒店和一棟甲級寫字樓，以及位於北京富力城的一個大型商業綜合項目。我們預期這些投資物業將會在近期為本集團帶來長期及穩定的收入。

於二零零六年上半年，本集團共新購置了11幅土地，總建築面積約3,026,000平方米。截至二零零六年六月三十日本集團的土地儲備達到11,077,000平方米，另有正在辦理手續中的土地總建築面積約3,433,000平方米。充足的土地儲備為本集團未來的發展提供了有力的保障。

#### **展望未來**

近期，中國政府推行一系列的宏觀經濟措施以穩定當前的市場及經濟環境。在宏觀調控政策實施後，中國經濟保持穩定發展，房地產市場的供求關係和發展機會也漸趨平衡，低收入的市民更有機會擁有自己的居所，這為發展商、消費者和政府提供了一個全贏的局面，亦有利於中國房地產行業的成長。

目前，本集團的業務已從廣州、北京和天津拓展到了西安和重慶，並將會以審慎的策略繼續拓展到其他具有發展潛力的城市。

本集團將持續補充土地儲備，為將來的發展提供有力保障。憑藉公司良好的品牌、多年累積的資源以及過往豐富的經驗，本集團的業務將持續發展，為股東創造更高的價值。

## 業績及股息

截至二零零六年六月三十日止六個月內，本集團錄得營業額人民幣12.70億元，而本公司股東應佔綜合中期溢利為人民幣2.59億元，即每股盈利為人民幣0.34元。

董事會已決定宣派截至二零零六年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.4元予二零零六年十月二十七日仍在登記冊內的股東。中期股息將於二零零六年十一月二十二日派發。本公司已向中國證券監督管理委員會申請將現時每股人民幣為一元的普通股分拆為四股每股為人民幣0.25元的內資股及H股，如分拆於除息日之前實施，中期股息的派發將會依照比例調整。股息將會以人民幣宣派，應付之股息以人民幣向內資股股東派發，以港幣向H股股東派發。兌換率以宣佈派發股息前五個工作日中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣平均基準匯率為準，即港幣1元兌換人民幣0.976元計算（折港幣股息每股人民幣0.39元）。

未經審核簡明綜合中期財務資料－二零零六年六月三十日

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

未經審核簡明綜合中期損益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零零六年	二零零五年
營業額	4	1,269,698	1,986,533
銷售成本		(864,810)	(1,299,979)
<b>毛利</b>		<b>404,888</b>	<b>686,554</b>
其他收益		141,053	133,683
銷售及行政開支		(174,834)	(125,161)
其他經營開支	5	(5,205)	(8,654)
<b>經營溢利</b>		<b>365,902</b>	<b>686,422</b>
融資成本		(15,064)	(17,712)
應佔共同控制實體盈利		—	150,064
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>350,838</b>	<b>818,774</b>
所得稅	6	(87,851)	(173,489)
<b>半年度盈利</b>		<b>262,987</b>	<b>645,285</b>
應佔：			
— 本公司權益持有人		258,989	646,866
— 少數股東權益		3,998	(1,581)
		262,987	645,285
		每股人民幣計	每股人民幣計
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)	7	<b>0.3393</b>	<b>1.1723</b>
股息	8	<b>305,317</b>	—
每股股息 (以每股人民幣計)		<b>0.4</b>	—

未經審核簡明綜合中期資產負債表

	附註	二零零六年 六月三十日 未經審核	二零零五年 十二月三十一日 經審核
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		1,151,099	90,409
投資物業		552,576	293,000
土地使用權		3,521,962	2,677,801
待發展物業		2,121,078	1,879,149
無形資產		17,860	17,940
共同控制實體權益		—	372,510
遞延所得稅資產		63,403	50,811
可供出售財務資產		85,369	85,369
貿易及其他應收款	9	78,564	308,173
<b>非流動資產總額</b>		<b>7,591,911</b>	<b>5,775,162</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		6,753,821	5,237,612
已落成待售物業		1,444,710	988,403
土地使用權		3,300,111	2,173,985
貿易及其他應收款	9	1,104,326	504,560
預付稅款		770,350	403,968
受限制現金		431,584	614,249
現金及現金等價物		1,927,480	1,578,857
<b>流動資產總額</b>		<b>15,732,382</b>	<b>11,501,634</b>
<b>總資產</b>	4	<b>23,324,293</b>	<b>17,276,796</b>
<b>權益</b>			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本		763,292	763,292
儲備		2,465,610	2,465,610
保留盈利			
— 擬派中／末期股息		305,317	503,773
— 其他		1,489,736	1,536,064
		5,023,955	5,268,739
少數股東權益		44,671	40,173
<b>總權益</b>		<b>5,068,626</b>	<b>5,308,912</b>

附註	二零零六年 六月三十日 未經審核	二零零五年 十二月三十一日 經審核
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
長期銀行貸款	3,980,000	1,770,000
長期應付款	36,214	86,214
遞延所得稅負債	442,429	397,719
<b>非流動負債總額</b>	<b>4,458,643</b>	<b>2,253,933</b>
<b>流動負債</b>		
出售物業已收按金	7,276,656	4,089,236
預提費用及其他應付款	4,033,347	3,506,464
當期所得稅負債	487,021	613,251
無抵押短期銀行貸款	1,050,000	835,000
長期銀行貸款當期部份	950,000	670,000
<b>流動負債總額</b>	<b>13,797,024</b>	<b>9,713,951</b>
<b>總負債</b>	<b>18,255,667</b>	<b>11,967,884</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>23,324,293</b>	<b>17,276,796</b>
淨流動資產	1,935,358	1,787,683
<b>總資產減流動負債</b>	<b>9,527,269</b>	<b>7,562,845</b>

#### 附註

##### 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制公司。

本公司是在中國註冊成立的有限公司,註冊地址為中國廣州市較場東路19號,郵編510055,主要於中國經營房地產的發展和銷售。

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。

本簡明綜合中期財務資料已經由董事會在二零零六年八月三十日批准刊發。

##### 2 編製基準

截至二零零六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二零零五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二零零五年十二月三十一日止年度年報所述，於二零零五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必須在截至二零零六年十二月三十一日止財政年度採用。

- 對香港會計準則19「精算盈虧、集體界定福利計劃和披露」的修訂，自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。此項修訂與本集團無關；
- 對香港會計準則39修訂「公平值期權」的修訂，自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。此項修訂與本集團無關；
- 對香港會計準則21修訂「海外業務的淨投資」的修訂，自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。此項修訂與本集團無關；
- 對香港會計準則39修訂「預測集團間交易的現金流量對沖會計處理」的修訂，自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。此項修訂與本集團無關；
- 對香港會計準則39及對香港財務報告準則4修訂「財務擔保合約」的修訂，自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。自二零零六年一月一日起，本集團將提供予若干物業買家的財務擔保合約及關聯方的財務擔保合約歸為保證合約，基於以上考慮，本集團認為對香港會計準則39及對香港財務報告準則4修訂的修訂對本集團營運並無重大影響。
- 香港財務報告準則6「礦產資源的開採和評估」，自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。此項準則與本集團無關；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋4「釐定一項安排是否包含租賃」，自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。本集團已檢討其合約。若干合約需要根據香港會計準則17「租賃」入賬為租賃。然而此等租賃為營運租賃，其分類對就此而確認的開支並無影響；本集團認為此項修訂對本集團並無重大影響。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋5「對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利」，自二零零六年一月一日或以後開始的會計期間生效。此項詮釋與本集團無關；及
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋6「參予特殊市場－電氣及電子設備廢料－產生的負債」，自二零零五年十二月一日或以後開始的會計期間生效。此項詮釋與本集團無關。

#### 4 營業額及分部資料

本集團主要經營物業發展，截至六月三十日止六個月，營業額如下：

營業額	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
物業銷售	1,236,581	1,968,552
租金收入	33,117	17,981
	<u>1,269,698</u>	<u>1,986,533</u>

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。

本集團在中國經營，主要在廣州及北京銷售物業。

營業額	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
廣州	757,950	810,390
北京	511,748	1,176,143
	<u>1,269,698</u>	<u>1,986,533</u>

營業額以物業所屬地區作分配。

總資產	二零零六年	二零零五年
	六月三十日	十二月三十一日
廣州	10,424,067	7,948,802
北京	9,446,561	6,906,458
天津	2,180,203	1,308,615
西安	542,625	602,116
重慶	661,451	—
其他	69,386	138,295
	<u>23,324,293</u>	<u>16,904,286</u>
共同控制實體	—	372,510
	<u>23,324,293</u>	<u>17,276,796</u>

資產以資產所屬地區作分配。

資本開支	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
廣州	1,221,701	500,008
北京	265,144	318,497
天津	285,334	40,113
西安	861	—
重慶	638,240	—
	<u>2,411,280</u>	<u>858,618</u>

資本開支以資產所屬地區作分配。



## 5 營業利潤

銷售成本、其他盈利、銷售及行政開支及其他經營開支和收入所包括的收入和支出分析如下：

收入	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
負商譽確認	125,301	—
投資物業的公平價值收益	—	125,794
利息收入	15,796	4,031
呆賬撥回	4,428	—
<b>支出</b>		
折舊及攤銷	8,199	6,307
經營租賃租金開支	8,949	2,221
土地使用權攤銷	13,124	2,676

沒有確定使用年期之非財務資產無需攤銷，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。於二零零六年六月三十日，沒有確定使用年期之非財務資產並無減值跡象。

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。於二零零六年六月三十日，沒有減值跡象。

## 6 所得稅

### (1) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在截至二零零六年六月三十日止半年度並無任何估計的應課稅盈利(二零零五年六月三十日止半年度：零)。

### (2) 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。

截至二零零五年六月三十日止六個月，本公司及其若干附屬公司於二零零五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2.97%；共同控制實體適用的企業所得稅為以營業額為基礎計算的為3.3%；除以上房地產開發公司外，本集團其他成員公司及其他於二零零五年一月一日後收到預收款的項目，適用的企業所得稅率為33%。

截至二零零六年六月三十日止六個月，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，本集其他成員公司適用的企業所得稅率為33%。

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	117,547	137,044
遞延所得稅	(29,696)	36,445
	<u>87,851</u>	<u>173,489</u>

## 7 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	
	二零零六年	二零零五年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	258,989	646,866
已發行普通股的加權平均數(千股)	763,292	551,777
每股盈利(每股人民幣元)	0.3393	1.1723

由於本集團於二零零六年及二零零五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。

## 8 股息

二零零五年末期股息每普通股人民幣0.66元(二零零四年末期：人民幣0.69元)，合計人民幣503,773,000元(二零零四年末期：人民幣380,000,000元)已於二零零六年五月派發。

於二零零六年八月三十日董事會建議派發截至二零零六年六月三十日止六個月的中期股息為每普通股人民幣0.40元，合計人民幣305,317,000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	
	二零零六年	二零零五年
建議每普通股中期股息人民幣0.40元(二零零五年中期：零)	<u>305,317</u>	<u>—</u>

## 9 貿易及其他應收款

	二零零六年	二零零五年
	六月三十日	十二月三十一日
貿易應收款(附註)	98,420	213,511
保證金及預付款	950,082	398,373
其他應收款	132,789	199,824
應收一家關連方的款項	1,599	1,025
	<u>1,182,890</u>	<u>812,733</u>
減：非流動部份	(78,564)	(308,173)
流動部份	<u>1,104,326</u>	<u>504,560</u>

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。

於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日，貿易及其他應收款的公平值接近其帳面價值。

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。貿易應收款於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
0至90天	34,976	70,632
91至180天	6,438	13,981
181至365天	37,542	100,258
1年至2年	3,317	15,215
超過2年	16,147	13,425
	<u>98,420</u>	<u>213,511</u>

## 管理層討論與分析

### 市場回顧

二零零六年上半年，中國經濟繼續保持穩定的增長，國內生產總值（「GDP」）增長率約為10.9%，預期二零零六年下半年中國經濟仍將持續穩定增長。

二零零六年上半年，為促進房地產市場的健康發展，中國國務院發佈了旨在穩定房地產市場和價格水準的六條措施（「國六條」）。該等宏觀措施的頒佈和實施，為將來持續穩定的發展營造了一個健康的市場環境，並能夠維持市場供求平衡和消費者信心，使得房地產業持續發展。

### 業務回顧

本集團的業務主要位於廣州、北京、天津、西安和重慶。於年初，本集團在建項目總建築面積約3,331,000平方米，其中約137,300平方米及約1,528,000平方米將分別於二零零六年上半年及下半年完成或按計劃完成。截至二零零六年六月三十日止六個月內，本集團新增在

建項目總建築面積約771,000平方米。於二零零六年六月三十日，本集團共有發展中項目23個(包括投資物業)，其中廣州17個，北京4個，天津1個，西安1個。在建項目總建築面積約3,965,000平方米。本集團預計約2,225,000平方米將於二零零七年落成。

註：以上所有總建築面積均包含地下部分

## 落成及將落成項目

### 二零零六年上半年落成的物業

二零零六年上半年，四個項目中的部份樓宇已落成及交吉，已落成及出售的可售面積約為133,200平方米，銷售收入約為人民幣12.36億元。

項目名稱	可售面積約數 (平方米)	本集團 所佔權益
<b>廣州</b>		
富力廣場南區	24,100	100%
富力桃園一期	51,300	85%
富力現代廣場	5,100	100%
<b>北京</b>		
北京富力城	46,500	100%
<b>其他</b>	6,200	100%
<b>合計</b>	<b>133,200</b>	

## 二零零六年下半年將落成的物業

根據現有的興建計劃，預期於二零零六年下半年全部落成的項目5個，另有部份落成的項目10個。於二零零六年下半年落成項目的可售面積約為1,215,900平方米，其中約74.16%於二零零六年六月三十日前已預售。下半年落成項目中已有可售面積約為172,400平方米的物業於七月和八月落成及交吉。

項目名稱	可售面積約數(平方米)						合計	本集團 所佔權益
	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
<b>廣州</b>								
富力廣場南區					25,900		25,900	100%
富力桃園一期		62,900					62,900	85%
富力桃園二期						66,100	66,100	100%
富力天河華庭					70,100		70,100	100%
富力尚溢居 (原千禧花園三期)	24,700						24,700	100%
富力朗逸軒 (原富力貴苑)						23,800	23,800	100%
富力愛丁堡國際公寓						39,800	39,800	100%
富力盈隆廣場			92,200				92,200	100%
廣州富力城				39,300		4,200	43,500	100%
富力現代廣場						7,800	7,800	100%
<b>北京</b>								
北京富力城	18,600	52,800	73,400	41,900		17,800	204,500	100%
富力又一城		3,400	71,400	21,600	81,000		177,400	100%
富力信然庭 公寓/廣場		10,000	21,300		100,000		131,300	100%
富力愛丁堡 公寓/廣場			57,800				57,800	100%
<b>天津</b>								
天津富力城			21,000	93,600	51,900	21,600	188,100	100%
<b>合計</b>	<b>43,300</b>	<b>129,100</b>	<b>337,100</b>	<b>196,400</b>	<b>328,900</b>	<b>181,100</b>	<b>1,215,900</b>	

## 協議銷售

截至二零零六年六月三十日止六個月內，本集團按已簽署銷售協議銷售面積約為492,000平方米，銷售額約為人民幣47.35億元。

項目名稱	已售出	
	可售面積 (平方米)	總值 (人民幣百萬元)
廣州	246,000	2,498
北京	152,000	1,512
天津	94,000	725
合計	<b>492,000</b>	<b>4,735</b>

註：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作流動負債入帳。銷售協議的完成意味著房地產項目已準備交付予買主。

## 投資物業

### 已落成投資物業

於二零零六年六月三十日，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1,583萬元，而二零零五年同期的短期租約收入為人民幣945萬元。

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平方米的物業出租給一家超級市場。該物業的租用期為20年，每年租金約人民幣1,900萬元。

本集團於二零零六年初收購位於廣州富力現代廣場的家信商業中心，並作為投資物業持有。其中有建築面積約為26,000平方米的物業出租給一家超級市場。該物業的租用期為20年，每年租金約為人民幣1,400萬元。

### 發展中投資物業

#### 廣州

現時，本集團正於廣州的中央商務區—珠江新城，興建富力麗思•卡爾頓酒店（「麗思•卡爾頓」）及富力君悅大酒店（「君悅」）兩家五星級酒店。該兩家酒店物業由本集團擁有，而管理方面則由兩家國際知名的酒店管理集團負責，管理年期自正式開業當日（預期於二零零七年上半年）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。君悅由一幢設有450個酒店房間的大樓及一幢寫字樓組成。於二零零六年六月底，該兩家酒店的封頂工程已全部完成，預期將於二零零七年上半年度投入運營。

除該兩個酒店項目外，本集團亦於廣州投資興建一座商業寫字樓—富力中心。該大樓設計為五十四層的甲級寫字樓，總建築面積約160,000平方米，約120,000平方米作為辦公用途，其中部分樓層將用作本集團的總部。該大樓的封頂工程已於二零零六年六月底完成，預期於二零零七年年中完成建築工程並投入運營。

## 北京

在北京，本集團亦於北京富力城發展一大型商業綜合項目，包括一棟大型購物中心、一棟辦公樓和一棟豪華酒店。該大型商業綜合項目位於北京富力城，毗鄰北京東三環CBD中心，與地鐵線相連。鑒於其優越的地理位置，本集團決定保持該等物業做投資用途。該項目於二零零六年開始動工興建，預計購物中心和寫字樓將於二零零七年中落成並投入運營。

該大型商業綜合項目中的豪華酒店命名為北京富力萬麗酒店，設有約540個酒店房間，該酒店物業由本集團擁有，而管理方面則由國際知名的酒店管理集團負責。管理年限自正式開業起計為期25年。預期該酒店將於二零零八年投入運營。

## 土地儲備

二零零六年上半年，本集團共購置了11幅土地，總建築面積約3,026,000平方米，地上可售面積約2,729,000平方米。

項目	總建築 面積約數 (平方米)	地上可售 面積約數 (平方米)
<u>廣州</u>		
珠江新城D1-1	101,000*	101,000
珠江新城J1-1	143,000*	143,000
珠江新城M1-4	132,000*	132,000
珠江新城M1-9	81,000*	81,000
富力銀禧花園	183,000	155,000
<u>北京</u>		
北京富力桃園(西三旗建材城項目)	283,000*	283,000
北京富力丹麥小鎮(京南綠色生態社區項目)	515,000	356,000
北京富力灣(順義馬坡項目)	158,000	120,000
<u>天津</u>		
天津富力城7號地	279,000	210,000
<u>重慶</u>		
重慶富力現代廣場(南岸項目)	233,000	230,000
重慶大學城項目	918,000*	918,000
<b>合計</b>	<b><u>3,026,000</u></b>	<b><u>2,729,000</u></b>

\*：該項目的地下規劃尚未確定，總建築面積暫按地上可售面積計算。

本集團將會繼續以審慎的策略尋求機會擴充土地儲備，以維持將來的項目發展。於二零零六年六月三十日，本集團土地儲備總建築面積約為11,077,000平方米，且主要位於有關城市的市區。

項目地點	總建築 面積約數 (平方米)	地上可售 面積約數 (平方米)
廣州	4,830,000	4,105,000
北京	3,181,000	2,492,000
天津	927,000	699,000
西安	988,000	859,000
重慶	1,151,000	1,148,000
<b>合計</b>	<b><u>11,077,000</u></b>	<b><u>9,303,000</u></b>



截至二零零六年六月三十日，本集團尚有3,433,000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14,510,000平方米。

## 財務回顧

### 業績

截至二零零六年六月三十日止六個月的業績反映了落成及交吉的可售面積，較截至二零零五年六月三十日止六個月的可售面積有所減少，但這與較早前（於二零零五年年報中）公佈的計劃相符，該落成及交吉的可售面積僅約佔目前預期二零零六年全年落成面積的9.9%。

本期營業額達人民幣12.70億元（二零零五年：人民幣19.87億元），主要包含物業銷售及租金收入。物業銷售額為人民幣12.37億元，落成及交吉的可售面積約為133,200平方米，銷售單價約為每平方米人民幣9,280元；二零零五年同期物業銷售額為人民幣19.69億元，落成及交吉的可售面積為229,000平方米，銷售單價為每平方米人民幣8,590元。本期物業銷售主要來自四個項目，包括北京富力城、富力桃園一期、富力廣場南區和富力現代廣場，其所佔總營業額比例分別為40%、26%、15%、10%。

銷售成本除了由土地成本和建築成本及營業稅組成之外，還包括了由土地增值稅、資本化利息及土地使用權攤銷所組成的其他項目。這些項目的增長非常顯著，合計為總銷售成本的10.8%或營業額的7.4%，而二零零五年同期該比例分別為5.0%及3.3%。儘管較二零零五年營業額有所減少，土地增值稅較二零零五年同期金額明顯增加。土地儲備的顯著增加導致土地使用權的攤銷增加至銷售成本的1.5%為另一令成本增加的因素。土地成本和建築成本在營業額中所佔比例較去年同期有所改善約2%。

由於營業額的減少，毛利潤錄得人民幣4.05億元（二零零五年：人民幣6.87億元），同時反映銷售成本變化的毛利率由截至二零零五年六月三十日止六個月的34.6%下降至31.9%，但相對二零零五年全年的26.3%有所改善。從單個項目看，本期四個主要銷售項目中三個的毛利率較二零零五年的毛利率有所提高。

其他收益錄得人民幣1.41億元（二零零五：人民幣1.34億元），其中人民幣1.25億元來自於本期內收購發展富力現代廣場，即本集團原來已持有50%權益的共同控制實體其餘全部權益時，因資產公允值高於實際收購價而產生的負商譽。

銷售及行政開支由二零零五年同期的人民幣1.25億元增長39.7%至人民幣1.75億元。由於二零零六年協議銷售目標為人民幣115億元，約是二零零五年的1.5倍，因此需要為大量的項目做市場推廣活動，銷售費用較去年同期增長38%至人民幣6,120萬元。行政開支主要由人力

資源及其他相關管理費用組成，較去年同期增長40%至人民幣1.14億元。在業務高速發展的情況下，於二零零六年六月三十日，在建總建築面積達到空前水平約3,965,000平方米，行政開支於有效嚴格控制下適當地增長，但增長幅度也是較溫和的，並進一步提升經濟效益。

財務費用為人民幣1,510萬元(截至二零零五年六月三十日止六個月：人民幣1,770萬元)，即利息費用人民幣12,260萬元減去在建物業利息資本化人民幣10,750萬元(截至二零零五年六月三十日止六個月：人民幣8,860萬元和人民幣7,090萬元)。利息費用增長38%源於平均淨借貸和利率的增長。

本期沒有分佔共同控制實體的業績，因為本集團在期內已收購這個二零零五年同期曾貢獻了15,010萬元利潤的共同控制實體的剩餘全部權益，並作附屬公司合併入賬。收購後，該附屬公司的業務於本期內產生毛利潤人民幣7,150萬元。

本期溢利為人民幣2.63億元，去年同期為人民幣6.45億元。該業績的變化是因為按擬定計劃二零零六年上半年落成項目可售面積較低而錄得營業額較低，而毛利率需超越二零零五年全年的毛利率，但相比二零零五年同期仍稍降。銷售及行政開支是基於目前預售量及經營規模而非入賬數，因此與營業額對比顯著增加至約13.8%，這影響了淨利潤。於二零零六年全年，銷售及行政開支將預期回到一個正常的水準。

#### 財政資源及流動性

於二零零六年六月三十日，本集團庫存現金為人民幣23.59億元(二零零五年十二月三十一日：人民幣21.93億元)包括銀行借款59.8億元(二零零五年十二月三十一日：人民幣32.75億元)。銀行貸款的增加主要因為業務的擴張引致流動資金增加以應付開發成本的需要，因此於二零零六年六月三十日的淨負債由6個月前的10.82億元增加至36.21億元，淨負債對權益比率由20.5%增加至72.1%。由於預期來自物業銷售的強勁的現金流，本集團認為目前的債務水平仍較為合理，並預期淨負債對權益比率將於接下來的幾個月有所下降。長期而言，本集團將致力維持淨負債對權益比率大約為50%的資本結構。

## 其他資訊

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零零六年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司及其共同控制實體於期內概無購買、贖回或出售本公司的上市證券。

### 董事遵守「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」）。截至二零零六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」

本公司承諾建立良好的企業管治常規守則和程序，包括高素質董事對守則的遵守，深層內部控制和對股東的透明度及問責性。截至二零零六年六月三十日止六個月內，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。審核委員會代表董事會介入與財務報表有關的事宜，並就對外部審計師關係的評論、本公司財務報告、內部控制和風險管理系統提出建議。審核委員會與外部審計師對本公司採用之會計政策並無意見分歧。

審核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二零零六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、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，認為薪酬水平屬合理，並無對本公司造成額外負擔。

### 截止過戶日期

本公司將由二零零六年十月二十三日(星期一)至二零零六年十月二十七日(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，請將購入的股票連同過戶文件於二零零六年十月二十日(星期五)下午四時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一八三號合和中心十七樓，辦理登記。

### 致意

本人藉此機會向所有商業夥伴、客戶及股東的信任和支持致以忠心謝意，並對董事會同仁、本集團全體員工的忠誠服務、努力工作及貢獻表示真誠的感謝。

主席  
李思廉

香港，二零零六年八月三十日

於此公告發佈當日公司董事會組織機構情況：(1)李思廉先生、張力先生、周耀南先生和呂勁先生為公司執行董事；(2)張琳女士和李海倫女士為公司非執行董事；(3)黃開文先生、戴逢先生和黎明先生為公司獨立非執行董事。

\* 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。