



廣州富力地產股份有限公司
GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.*
(股份代號: 2777)

中期報告
2006

* 僅供識別

目錄

	頁次
董事長致辭	2
業績及股息	4
管理層討論與分析	6
權益披露	14
企業管治	17
財務報告	
未經審核的簡明綜合中期資產負債表	19
未經審核的簡明綜合中期損益表	21
未經審核的簡明綜合中期權益變動表	22
未經審核的簡明綜合中期現金流量表	23
未經審核的簡明綜合中期財務資料的選取附註	24
公司資料	41

董事長致辭

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，而本公司未經審核權益持有人應佔溢利為人民幣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0.40元。

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並經修訂的二零零六年度發展計劃，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%，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商業及市場風險。

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。

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。

董事長

李思廉

香港，二零零六年八月三十日

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」)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。

業績

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，而本公司未經審核權益持有人應佔溢利為人民幣2.59億元，即每股盈利為人民幣0.34元。上半年本集團營業額和本公司權益持有人應佔溢利較去年同期有所回落，主要是因為本集團於二零零六年的項目大部分在下半年落成。考慮到上半年良好的預售情況和全年度工程計劃正在按期完成，本集團有信心完成全年度業務目標。

下表列示與二零零五年同期的業績比較：

	截至 二零零六年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元)	截至 二零零五年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元)	變動百分比
營業額	1,269,698	1,986,533	(36.08%)
歸屬於本公司股東的本期溢利	258,989	646,866	(59.96%)
每股盈利(人民幣元)	0.3393	1.1723	(71.06%)

股息

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，如分拆於二零零六年十月二十七日之前實施，中期股息的派發將會依照比例調整。

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。中國人民銀行於二零零六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1.00兌港幣0.976。因此，每股H股的中期股息為港幣0.39元。

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。

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平方米分別已於二零零六年上半年完成及將於下半年按計劃完成。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個及西安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，有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12.37億元。

項目名稱	可售面積約數 (平方米)	本集團 所佔權益
廣州		
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%
北京		
北京富力城	46,500	100%
其他	6,200	100%
合計	133,200	

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%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		
廣州								
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%
北京								
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 公館/廣場			57,800				57,800	100%
天津								
天津富力城			21,000	93,600	51,900	21,600	188,100	100%
合計	43,300	129,100	337,100	196,400	328,900	181,100	1,215,900	

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。

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	246,000	2,498
北京	152,000	1,512
天津	94,000	725
合計	<u>492,000</u>	<u>4,735</u>

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賬。銷售協議的完成指房地產物業已準備交付予買主。

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一珠江新城，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，本集團決定保留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)
廣州		
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
北京		
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
天津		
天津富力城7號地	279,000	210,000
重慶		
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
合計	3,026,000	2,729,000

*：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。

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	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
合計	11,077,000	9,303,000

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（截至二零零五年六月三十日止六個月：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。這些項目的增長頗為顯著，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由去年的微少金額增加至銷售成本的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（截至二零零五年六月三十日止六個月：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（截至二零零五年六月三十日止六個月：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本集團原來已持有50%權益的共同控制實體的其餘全部權益時，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，需要為更多的項目做市場推廣活動，銷售費用因此較去年同期增長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，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平方米的情況下，行政開支於有效嚴格控制下適當地增長，但增長幅度溫和，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了於二零零五年同期曾貢獻了人民幣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二零零六年上半年營業額較低，而毛利率雖相比二零零五年同期稍降，但仍超越二零零五年全年的毛利率。銷售及行政開支是基於目前預售量及經營規模而非入賬營業額，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，銷售及行政開支對比營業額將預期回到一個正常的水平。

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)而銀行借款為人民幣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營運資金增加以應付開發成本和土地儲備的需要，因此於二零零六年六月三十日的淨負債由六個月前的人民幣10.82億元增加至人民幣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。

截至二零零六年六月三十日止六個月內，本集團新增貸款人民幣40.30億元，利率介乎5.13%至6.03%；同時，歸還貸款人民幣13.25億元。於二零零六年六月三十日，貸款餘額為人民幣59.80億元，其中一年內到期、一至兩年內到期、二至三年內到期及超過三年到期的貸款分別佔34%、27%、34%和5%。於二零零六年六月三十日，所有貸款組合的實際利率為5.67%(二零零五年十二月三十一日：5.58%)。所有貸款均為人民幣，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

於二零零六年六月三十日，本集團將賬面值為人民幣2.06億元的物業抵押予銀行，作為人民幣1.50億元貸款的擔保(二零零五年十二月三十一日：無)。

或然債務

本集團為購買本集團物業的客戶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。於二零零六年六月三十日，該等擔保合計人民幣58.94億元，較二零零五年十二月三十一日的人民幣47.78億元增加23%。

重大收購和處置

截至二零零六年六月三十日止六個月內的收購如下：

1. 本公司於二零零五年十二月十四日簽署協議，以人民幣3.9億元收購廣州市新益多投資管理有限公司（「新益多」）所持有的廣州市金鼎房地產開發有限公司（「金鼎」）50%的股權，獲得現代廣場的商業物業部分的權益。在此收購之前，金鼎為本集團的一間共同控制實體，分別由本公司和新益多持有50%的股權。所收購物業控制權的交接於二零零六年一月完成。於二零零六年六月三十日，全部收購金額中的人民幣1.50億元未支付。
2. 本集團全資子公司北京富力城房地產開發有限公司和富力（北京）地產開發有限公司於二零零五年十二月二十九日，與第三方訂立一協議，以人民幣7.80億元收購北京鴻高置業發展有限公司（「鴻高」）的全部股權，該協議於二零零五年十二月三十一日後完成。鴻高唯一的資產為位於北京市海澱區約231,900平方米的住宅用地。收購款按預設條件分期付款。於二零零六年六月三十日已經支付人民幣4.30億元收購款。
3. 於二零零六年一月，本公司出資人民幣5.284億元收購北京龍熙順景房地產開發有限公司75%的股權。該公司由北京龍熙房地產開發有限責任公司和北京順景園房地產開發有限公司合資成立以開發京南綠色生態社區項目，一處位於北京市大興區龐各莊鎮佔地面積約1,770畝的房地產項目。通過持有北京龍熙順景房地產開發有限公司75%的股權，本公司獲得該地塊其中尚未開發的約911畝土地的全部開發權和收益，本公司不享有除該土地之外屬於京南綠色生態社區項目土地的權益，並對由北京龍熙房地產開發有限責任公司和北京順景園房地產開發有限公司繼續開發部分不承擔任何責任。總價款按照特定條件達成的時間適時分期付款，其中人民幣2.38億元已於二零零六年六月三十日前支付，餘款預期不遲於二零零七年六月三十日支付。

僱員及薪酬政策

於二零零六年六月三十日，本集團共有員工約1,743人（二零零五年十二月三十一日：1,488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

本公司於二零零六年六月三十日的股權架構如下：

股份類別	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

於二零零六年六月三十日，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
瑞士信貸集團 (附註2)	「H」股	17,101,600(L)	8.09%
		1,522,000(S)	0.72%
DLJ Real Estate Capital III, LP (附註2)	「H」股	14,480,200(L)	6.85%
DLJ Real Estate Capital Partners, III LP (附註2)	「H」股	14,480,200(L)	6.85%
RECP Tera Investors LLC (附註2)	「H」股	14,480,200(L)	6.85%
Morgan Stanley	「H」股	12,403,160(L)	5.86%
		2,623,684(S)	1.24%
Baring Asset Management	「H」股	16,590,873(L)	7.84%
Sloan Robertson LLP	「H」股	17,031,200(L)	8.05%
JP Morgan Chase & Co	「H」股	25,313,000(L)	11.97%
		5,238,600(P)	2.48%
Korsant Philip (附註3)	「H」股	12,715,400(L)	6.01%
PBK Holding Inc (附註3)	「H」股	12,715,400(L)	6.01%
ZBI Equities L.L.C. (附註3)	「H」股	12,715,400(L)	6.01%
Ziff Asset Management, L.P. (附註3)	「H」股	12,715,400(L)	6.01%

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。

附註2 — 該等17,101,600股「H」股乃本公司的同一批股份，包括由RECP Tera Investors, LLC持有的14,480,200股及由瑞士信貸集團的其他附屬公司持有的2,621,400股。

附註3 — 該等12,715,400股「H」股乃本公司的同一批股份，並由Ziff Asset Management, L.P. 持有。

董事於公司股份、相關股份及債券所佔權益及淡倉

於二零零六年六月三十日，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：

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
		本人	配偶或18歲 以下子女	總數	
李思廉	內資股	267,273,168			35.22%
	[H]股		1,573,200	268,846,368	
張力	內資股	267,273,168			35.12%
	[H]股		819,400	268,092,568	
呂勁	內資股	10,769,588		10,769,588	1.41%
周耀南	內資股	3,230,656		3,230,656	0.42%
李海倫	[H]股	350,200		350,200	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)	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

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。

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

本公司董事會有九名成員組成，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。根據本公司章程和企業管治常規守則，所有董事每三年輪換一次。

董事會亦負責制定業務策略以確保公司的資源足以應付業務的需要及內部監控包括財務監控的健全性。

主席和行政總裁由不同的個體擔任是為了維持有效的權責分離。

所有董事，包括非執行董事和獨立非執行董事，為董事會的事宜付出積極的貢獻。按照上市規則，其中一位獨立非執行董事擁有一定的專業資格，具有在相關公司的會計和財務管理經驗。

董事會會議的通知會在會議召開前的十四天送達各董事，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議程的跟進及董事會會議的詳細記錄的準備、更新和贊同。公司秘書同樣有責任確保本公司遵守上市規則，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可適用的法律、條例和規章的一系列規定。

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式，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(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管道。除了股東年會和特別股東大會，年報，中報，通知和公告是上市規則所需之外，股東會經常被要求參觀本公司的網站，網站內的資訊亦會經常更新有關本集團最近的主要資訊。本公司也按時舉行記者招待會及與分析師的簡報會議。

未經審核簡明綜合中期資產負債表

(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
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	5	1,151,099	90,409
投資物業	5	552,576	293,000
土地使用權	5	3,521,962	2,677,801
待發展物業		2,121,078	1,879,149
無形資產	5	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	8	78,564	308,173
非流動資產總額		7,591,911	5,775,162
流動資產			
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	5	3,300,111	2,173,985
貿易及其他應收款	8	1,104,326	504,560
預付稅款		770,350	403,968
受限制現金	7	431,584	614,249
現金及現金等價物	6	1,927,480	1,578,857
流動資產總額		15,732,382	11,501,634
總資產	4	23,324,293	17,276,796
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本	9	763,292	763,292
儲備		2,465,610	2,465,610
保留盈利			
— 擬派中／末期股息	17	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
總權益		5,068,626	5,308,912

	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
負債			
非流動負債			
長期銀行貸款	10	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
非流動負債總額		4,458,643	2,253,933
流動負債			
出售物業已收按金		7,276,656	4,089,236
預提費用及其他應付款	11	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	10	1,050,000	835,000
長期銀行貸款當期部份	10	950,000	670,000
流動負債總額		13,797,024	9,713,951
總負債		18,255,667	11,967,884
總權益及負債		23,324,293	17,276,796
淨流動資產		1,935,358	1,787,683
總資產減流動負債		9,527,269	7,562,845

第24至40頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

未經審核簡明綜合中期損益表

(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)
毛利		404,888	686,554
其他收益	12	141,053	133,683
銷售及行政開支		(174,834)	(125,161)
其他經營開支		(5,205)	(8,654)
經營溢利		365,902	686,422
融資成本	14	(15,064)	(17,712)
應佔共同控制實體盈利		—	150,064
除所得稅前盈利		350,838	818,774
所得稅	15	(87,851)	(173,489)
半年度盈利		262,987	645,285
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)	16	0.3393	1.1723
股息	17	305,317	—
每股股息(以每股人民幣計)	17	0.4	—

第24至40頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

未經審核簡明綜合中期權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	本公司權益持有人應佔			未經審核		總權益
		資本	其他儲備	保留盈利	合計	少數股東權益	
二零零五年一月一日結餘		551,777	267,542	1,288,810	2,108,129	53,535	2,161,664
半年度盈利		—	—	646,866	646,866	(1,581)	645,285
收購附屬公司		—	—	—	—	1,887	1,887
少數股東注資		—	—	—	—	15,743	15,743
收購附屬公司							
使少數股東權益減少		—	—	—	—	(27,394)	(27,394)
二零零五年七月支付的 二零零四年度股息	17	—	—	(380,000)	(380,000)	—	(380,000)
二零零五年六月三十日結餘		551,777	267,542	1,555,676	2,374,995	42,190	2,417,185
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	17	—	—	(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

第24至40頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

未經審核簡明綜合中期現金流量表

(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	
		二零零六年	二零零五年
營運活動的現金流量－淨額		(962,382)	(368,525)
投資活動的現金流量：			
－購買附屬公司，扣除購入的現金	20	(620,045)	(6,000)
－增購附屬公司權益		—	(4,000)
－購買物業、機器及設備		(255,894)	(16,998)
－出售物業、機器及設備所得款		6,965	11,438
－已收利息	12及13	15,796	4,031
投資活動的現金流量－淨額		(853,178)	(11,529)
融資活動的現金流量：			
－借貸所得款	10	4,030,000	1,440,000
－償還貸款	10	(1,325,000)	(1,354,000)
－股東結餘變動	11及22(v)	(37,544)	—
－少數股東投入資本		500	15,743
－向本公司股東支付股息	17	(503,773)	—
融資活動的現金流量－淨額		2,164,183	101,743
現金及現金等價物淨增／(減少)		348,623	(278,311)
期初現金及現金等價物	6	1,578,857	664,789
期終現金及現金等價物	6	1,927,480	386,478

第24至40頁的附註為本簡明中期財務資料的整體部份。

未經審核簡明綜合中期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制公司。

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相關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的營運並無重大影響；
- 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，截至二零零六年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	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 六月三十日	二零零五年 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 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
截至二零零五年六月三十日止六個月					
二零零五年一月一日					
期初賬面淨值	8,480	—	85,031	1,498,079	1,302,657
收購附屬公司	7,887	—	—	—	—
添置	—	113,801	16,998	408,990	318,829
公平值收益	—	125,794	—	—	—
處置	—	—	(11,438)	—	—
撥作即期部份	—	—	—	(252,138)	252,138
撥作銷售成本	—	—	—	—	(132,129)
折舊及攤銷開銷	—	—	(6,307)	(7,168)	(1,414)
	<u>16,367</u>	<u>239,595</u>	<u>84,284</u>	<u>1,647,763</u>	<u>1,740,081</u>
二零零五年六月三十日					
期終賬面淨值	16,367	239,595	84,284	1,647,763	1,740,081
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 （「金鼎房地產」）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	(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

6 現金及現金等價物

	二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
銀行及庫存現金	1,587,059	1,204,169
短期銀行存款	340,421	374,688
	<u>1,927,480</u>	<u>1,578,857</u>

7 受限制現金

	二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
預售物業建築款保證金(附註a)	188,650	409,052
拆遷賠償金(附註b)	168,027	173,177
應付建築款保證金(附註c)	31,018	31,037
收購物業保證金(附註d)	43,067	—
其他	822	983
	<u>431,584</u>	<u>614,249</u>

附註：

- (a) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下所有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。於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日，該擔保存款分別約為人民幣188,650,000元及人民幣409,052,000元。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，本集團旗下所有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。於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日，該等存款分別為人民幣168,027,000元及人民幣173,177,000元。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。於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日，該等存款分別為人民幣31,018,000元及人民幣31,037,000元。該等保證金只會於應付建築款項清算後得以解除。
- (d) 於二零零六年六月三十日，收購物業的保證金為人民幣43,067,000元。

8 貿易及其他應收款

	二零零六年 六月三十日	二零零五年 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(附註22(v))	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>

9 股本

股本	股份數目 (千計)	普通股	股份溢價	合計
於二零零五年一月一日及 二零零五年六月三十日 — 內資股	551,777	—	—	551,777
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
— 發行H股所得款項	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>

於二零零五年一月一日，本公司註冊、已發行及繳足股本為人民幣551,777,236元，分為551,777,236股每股面值人民幣1元的內資股。

於二零零五年七月十四日及二零零五年八月八日分別完成全球發售及行使超額配股權後，本公司的已發行及繳足股本增加至人民幣763,291,836元，包括每股面值人民幣1元的551,777,236股內資股和211,514,600股H股。

10 銀行貸款

	二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
短期銀行貸款—無抵押	<u>1,050,000</u>	<u>835,000</u>
長期銀行貸款		
—有抵押	<u>150,000</u>	<u>—</u>
—無抵押	<u>4,780,000</u>	<u>2,440,000</u>
	<u>4,930,000</u>	<u>2,440,000</u>
減：長期銀行貸款即期部份	<u>(950,000)</u>	<u>(670,000)</u>
	<u><u>3,980,000</u></u>	<u><u>1,770,000</u></u>

貸款的變動分析如下：

截至二零零五年六月三十日止六個月

二零零五年一月一日期初結餘	3,424,000
貸款增加	1,440,000
償還貸款	<u>(1,354,000)</u>
二零零五年六月三十日期終結餘	<u>3,510,000</u>

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	<u>(1,325,000)</u>
二零零六年六月三十日期終結餘	<u><u>5,980,000</u></u>

於二零零六年六月三十日，總額為人民幣150,000,000元的銀行貸款以本集團賬面值人民幣206,311,000元的物業，機器及設備及已落成待售物業作為抵押。

大部份的無抵押貸款的擔保詳情如下：

擔保人	二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
本公司	2,680,000	1,035,000
附屬公司	2,960,000	1,870,000
第三方連同李思廉及張力	—	70,000
第三方 李思廉及張力	—	300,000
	30,000	—
	5,670,000	3,275,000

所有借貸的賬面值均以人民幣結算，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

	二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
應付一共同控制實體款項 (附註 a)	—	465,348
應付股東款項	104	37,648
應付建造款項 (附註 b)	2,055,955	1,931,797
其他應付款及預提費用	1,977,288	1,071,671
	4,033,347	3,506,464

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) 建造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，並無呈列貿易應付款的賬齡分析。

12 其他收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
投資物業公平值得益(附註13)	—	125,794
負商譽確認(附註13及20(i))	125,301	—
利息收入(附註13)	15,796	4,031
其他	(44)	3,858
	141,053	133,683

13 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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
收入		
負商譽確認(附註12)	125,301	—
投資物業的公平價值收益(附註12)	—	125,794
利息收入(附註12)	15,796	4,031
呆賬撥回	4,428	—
支出		
折舊及攤銷(附註5)	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。

14 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
銀行貸款的利息	122,565	88,616
減：發展中物業資本化數額	(107,501)	(70,904)
	<u>15,064</u>	<u>17,712</u>

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）。

(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%；共同制實體適用的企業所得稅為以營業額為基礎計算的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，本集團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	117,547	137,044
— 中國企業所得稅	(29,696)	36,445
遞延所得稅	<u>87,851</u>	<u>173,489</u>

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。

17 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元已於二零零六年五月派發(二零零四年末期：人民幣380,000,000元)。

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>

18 承擔

(a) 發展中／待開發物業的資本承擔

	二零零六年	二零零五年
	六月三十日	十二月三十一日
已授權但未訂約	7,013,955	10,254,710
已訂約但未撥備	10,351,578	6,358,340
	<u>17,365,533</u>	<u>16,613,050</u>

(b) 營運租賃承擔

於二零零六年六月三十日，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：

土地和樓宇

	二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
一年內	7,877	12,119
一年至五年	1,504	2,232
五年以上	1,641	1,704
	11,022	16,055

19 未來最低應收租金

於二零零六年六月三十日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
一年內	85,459	55,352
一年至五年	264,025	155,666
五年以上	562,759	425,058
	912,243	636,076

20 企業合併

- (i) 於二零零六年一月一日，本集團收購金鼎房地產餘下的50%股權，主要原因為將一商用物業開發項目的權益全部收購。總代價為人民幣390,000,000元。收購完成後，金鼎房地產於二零零六年成為本集團全資附屬公司。

購入的淨資產和商譽詳情如下：

收購代價：

— 支付現金	240,000
— 累積待付代價	150,000
	<hr/>
總收購代價	390,000
— 購入可識別淨資產的公平值(見下文)	515,301
	<hr/>
淨資產除收購成本公平值	(125,301)
	<hr/>

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	34,735	34,735
貿易及其他應收款	22,255	22,255
投資物業	207,531	259,576
土地使用權	13,519	13,519
發展中物業	153,940	288,911
預付稅金	3,245	3,245
遞延稅所得稅負債	—	(61,715)
預售物業訂金	(35,910)	(35,910)
預提費用及應付款	(8,221)	(8,221)
當期所得稅負債	(1,094)	(1,094)
	<hr/>	<hr/>
所購入可識別淨資產	390,000	515,301
	<hr/>	<hr/>
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：		
— 現金代價		240,000
— 購入附屬公司的現金及現金等價物		(49,955)
		<hr/>
收購產生的現金流出		190,045
		<hr/>

- (ii) 於二零零六年四月十日，本集團收購北京鴻高置業發展有限公司(「北京鴻高」)全部股權，總代價為人民幣780,000,000元，該公司主要業務為物業發展。

購入的淨資產和商譽詳情如下：

收購代價：

— 支付現金	430,000
— 累積待付代價	350,000

總收購代價

780,000

— 購入可識別淨資產的公平值(見下文)

780,000

商譽

—

收購產生的資產和負債如下：

	被收購者 的賬面值	公平值
土地使用權	50,300	50,300
待發展物業	729,700	729,700
所購入可識別淨資產	780,000	780,000
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：		
— 現金代價		430,000
— 購入附屬公司的現金及現金等價物		—
收購產生的現金流出		430,000

21 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(附註a)

就第三方的銀行貸款向銀行提供擔保(附註b)

二零零六年
六月三十日

二零零五年
十二月三十一日

5,894,391

4,778,089

550,000

380,000

6,444,391

5,158,089

附註：

- (a) 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。

管理層考慮若購買者違約，以物業的現時價值足以彌補未付的按揭貸款、應付的利息以及罰款。為此，在簡明綜合財務表內並沒有出現已提供擔保的預備。

- (b) 管理層考慮還款會按時間表如期進行，違約的風險亦會降低。故此，在簡明綜合財務表內並沒有出現已提供擔保的預備。

22 重大關聯方交易

本集團過往由李思廉先生和張力先生（同為中華人民共和國公民）控制，分別擁有本公司股份48.4386%及48.4386%，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及於二零零五年八月八日行使超額配權，李思廉先生和張力先生所持股權分別為35.0159%以及35.0159%。

以下是曾與關聯方進行之重大交易：

(i) 承擔及或然項目

截至二零零六年六月三十日，李思廉和張力就銀行貸款提供之擔保為人民幣30,000,000元（二零零五年十二月三十一日為人民幣70,000,000元）。

(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

二零零六年	二零零五年
<u>4,557</u>	<u>2,346</u>

(iii) 租賃房地產

共同股東：
北京富盛利投資諮詢有限公司

截至六月三十日止六個月

二零零六年	二零零五年
<u>5,681</u>	<u>2,990</u>

(iv) 直飲水系統收費

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
共同股東：		
廣州越富環保科技有限公司	<u>3,122</u>	<u>4,874</u>

(v) 關聯方結餘

於二零零六年六月三十日及二零零五年十二月三十一日，本集團與關聯方的重大非交易性結餘如下：

	二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
應收：		
共同股東：		
北京富盛利投資諮詢有限公司	—	1,025
廣州怡富房地產開發有限公司	<u>1,599</u>	—
應付：		
李思廉及張力	<u>104</u>	<u>37,648</u>

(vi) 主要管理人員酬金

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年	二零零五年
薪酬及福利	<u>3,397</u>	<u>1,443</u>

23 結算日後事項

- (i) 董事會建議，將每股面值人民幣1.00元的內資股及H股分拆成四股每股面值人民幣0.25元的已拆細內資股及四股每股面值人民幣0.25元的已拆細H股。建議分拆股份決議案已於二零零六年五月十六日在特別股東大會中通過。本公司已向中國證監會提出申請並等候批准。
- (ii) 根據本公司與七間第三者公司於二零零六年七月二十日所訂立的協議，集團將收購易通國際有限公司，海南怡豐房地產發展(香港)有限公司及海南協興地產發展(香港)有限公司的全部股權，總價為人民幣179,000,000元。三間公司的主要業務為中國的房地產開發。

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