



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)

二零零七年中期業績公告

	未經審核截至 二零零七年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	未經審核截至 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%

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綜合業績。簡明綜合中期財務資料附錄於本公告後面部份，為本公告不可分割部份。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，比較去年同期分別增長152%、158%及144%。

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。

業務回顧

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、令買家對在大部份中國城市中的物業產生大量需求。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達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如計劃進行。本集團在廣州的本部大樓富力中心及富力麗思·卡爾頓酒店，將於二零零七年底分別投入使用及開始營業，富力君悅大酒店將於二零零八年初啓業。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的一個新的集資平台。

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。該項收購標誌着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、物業銷售代理等。但從現在開始，本集團亦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、交付時間及成本效益。

除卻產品的多元化策略沿用於銷售及投資物業，加強市場滲透力量及將業務擴展至建築層面，本集團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最有潛質的城市，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達到約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

在過去的四個年份，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，用於控制經濟過度的發展。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着陸。

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。

本集團並採取擴展性但較平衡的形態以發展本身的業務。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公司的資源，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。

財務回顧

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工程有限公司（「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增長152%至人民幣31.97億元及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，本公司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。在天津，部份工程完工時間稍被延遲，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。銷售稅、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%，較二零零六年同期的4.2%增加，主要的原因是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金額人民幣2,300萬元，佔營業額0.2%，增加至人民幣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，同時亦因為較高的銷售價格，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。基於本

集團業務迅速發展所需，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79.16億元增加至人民幣137.61億元，及基準利率在十二個月期間內三次提高。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，二零零六年同期比較為人民幣5,540萬元。

企業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。

其他資訊

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。

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

同的意見。

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。

股息派發

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仍在登記冊內的股東。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，本公司會將目前的股份，每四股面值人民幣0.25元，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室，辦理登記。

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

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

* 僅供識別

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

簡明綜合中期資產負債表

	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
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

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（以每股人民幣元計）	16	0.2073	0.0848
股息	17	483,355	305,317
每股股息（以每股人民幣元計）	17	0.1500	0.1000

簡明綜合中期權益變動表

	未經審核					
	本公司權益持有人應佔				少數股東	總權益
	資本	其他儲備	保留盈利	合計	權益	
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

簡明綜合中期現金流量表

	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		(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

附註:

1 一般資料

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聯交所主板上市。其後本公司亦曾將股份分拆及配售，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	「香港財務準則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	「重新評估嵌入式衍生工具」，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、對準則的修訂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。

營業額	截至六月三十日止六個月	
	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>

分地區營業額	截至六月三十日止六個月	
	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
	<u>37,430,268</u>	<u>26,600,759</u>

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	-
	<u>2,039,888</u>	<u>2,411,280</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)
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	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)
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	312,982	171,865
拆遷賠償金	86,372	176,311
應付建築款保證金	19,825	20,835
附屬公司貸款保證金	319,394	114,450
客戶按揭貸款保證金	101,444	118,951
	840,017	602,412

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	88,751	2,000
減：其他應收款的減值撥備	(35,768)	(25,493)
	1,323,044	1,204,755
減：非流動部分	(221,998)	(181,530)
流動部份	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
於二零零六年十二月三十一日	<u>3,222,367</u>	<u>805,592</u>	<u>3,636,625</u>	<u>4,442,217</u>
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>8,011,750</u>	<u>4,508,000</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	400,000
二零零七年六月三十日期終結餘	<u>13,760,794</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：

	二零零七年 六月三十日	二零零六年 十二月三十一日
擔保人		
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	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
	<u>9,890,000</u>	<u>6,392,000</u>

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
應付關連人士款項（附註a）	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
	<u>6,606,138</u>	<u>4,405,072</u>

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)
	<u>181,445</u>	<u>141,053</u>

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之利息資本化數額	(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)
	<u>239,117</u>	<u>87,851</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元已於二零零七年五月派發（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