



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)

二零零八年中期業績公告

| | 未經審核截至 二零零八年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元) | 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) | 變動百分比 |
|---------------------|---|---|-------|
| 營業額 | 4,182,049 | 3,197,188 | +31% |
| 本公司權益持有人應佔 上半年溢利 | 1,558,508 | 667,965 | +133% |
| 每股基本盈利(人民幣元) | 0.4837 | 0.2073 | +133% |
| 每股股息(人民幣元) | 無 | 0.1500 | 不適用 |

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」)截至二零零八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載於本公告後面部份，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。

業績及股息

截至二零零八年六月三十日止，本集團營業額及本公司權益持有人應佔盈利較二零零七年同期分別增長31%和133%。期內營業額達人民幣41.82億元，其中人民幣39.17億元來自相等於可售面積372,000平方米的物業銷售。這期間內(包括投資物業的公平值收益)，我們的盈利為人民幣15.57億元。來自六個城市的協議銷售額則符合預期，共計人民幣79億元，較二零零七年同期協議銷售額增長18%。董事會決定不派發中期股息。

業務回顧

二零零八年上半年，由於中央政府實施的一系列旨在遏制經濟過熱及將房產價格控制在合理水平的嚴厲政策效應，致使房地產市場上仍存在不明朗的因素。在此市場環境下，本集團仍專注於實施既定的業務策略及行之有效的業務模式。

本集團在中國西部開展業務以來，於重慶和成都均建立了具有相當規模的土地儲備，並於二零零七年首次在重慶推出兩個項目，使地域多元化的發展策略更上一層樓。伴隨著這上半年度的結束，本集團

於太原和海南的新項目已接近推出。太原富力城項目於二零零八年七月開始預售，在開售首週內，共售出329套單位，超過推出市場可售單位的60%，銷售額達人民幣1.86億元。而海南富力灣項目亦取得同樣理想的銷售成績，在二零零八年七月份開始預售並錄得人民幣1.3億元的銷售額。如此強烈的市場反響不僅反映出我們的產品所具有的競爭力，而且使我們充滿信心在新的城市發展新的項目會為將來的成長產生巨大的動力。

儘管市場對物業的需求仍處於健康水平，我們留意到在我們所發展業務的城市，房地產價格有不同幅度的回調。考慮到目前的樓價和其他市場因素，我們仍會繼續爭取達到二零零八年全年協議銷售額人民幣240億元的目標。我們期望通過結合市場因素適當地調整銷售價格以實現這原定的目標。

就土地儲備而言，本集團在二零零七年取得良好進展，以合理價格取得多幅具有高發展潛力且地理位置優越的土地。太原便是其中一個好例子。於二零零八年六月三十日，本集團擁有土地儲備共計26,170,000平方米。由於我們已取得這足夠供應未來三至五年項目發展所需的關鍵資源，所以我們從今年初開始放緩購買土地的步伐。此做法除了讓我們可以靜候最好的購買機會外，也讓我們可以更具彈性地運用資源。

本集團其中一個的主要任務是確保二零零八年及來年的交樓進度能按計劃完成以推動本集團的增長。本集團可售物業的在建總建築面積龐大，這是一項極具挑戰性的任務。截至二零零八年六月三十日止六個月內，已完成總建築面積共計369,000平方米，於期末的在建總建築面積為5,527,000平方米，分佈於11個城市。今年下半年，我們預期將落成總建築面積2,000,000平方米的物業，以至二零零八年全年落成物業總建築面積共2,369,000平方米。我們將充分利用我們優越的項目管理技能，並動員一切可利用的資源來完成這一宏大的建築任務。

本集團的另一個重要策略是建立專門的投資物業組合。在二零零七年度的業績報告中，本人曾報告本集團的投資組合已初見成效。隨著廣州富力中心於二零零七年十一月的投入使用，及今年較早時廣州富力麗思卡爾頓酒店和廣州富力君悅大酒店的開業，北京的投資物業組合包括北京富力萬麗酒店、北京天壇快捷假日酒店及北京富力廣場亦相繼於二零零八年七月開業趕及迎接二零零八奧運會的來臨。廣州富力中心及北京富力廣場的出租率令人滿意，眾酒店的入住率預期會逐漸攀升。以上所述及其他已落成的投資物業將會帶來穩定和可靠的現金流，同時因為這些投資物業都是經過精心挑選的高質素物業，具有極佳資本收益增值潛力。我們預期若遇到優質機會會進一步擴充投資物業組合，但我們必須強調發展住宅物業仍然是本集團業務的核心。

於回顧期內，本集團除了繼續推進行A股事宜之外，亦積極開拓其他融資平台。我們認為，在目前嚴峻的市場環境下，為開拓更多籌措資本渠道做好充分準備是至關重要的。

展望未來

我們對中國的房地產市場審慎樂觀。我們相信儘管實施市場降溫措施，不可改變的城市化趨勢會使國內住房的需求持續龐大。本集團作為中國房地產發展商的領軍企業，擁有健全的業務技術及行之有效的業務模式，能更好地經受房地產市場短期的高低起伏，並在未來發展得越來越強大。

財務回顧

截至二零零八年六月三十日止六個月的盈利，由二零零七年同期的人民幣6.678億元增加至人民幣15.572億元，增幅達133%。盈利增加的一個主要原因是，本期內主要來自北京富力廣場竣工時錄得的除稅後公平值收益人民幣11.072億元。

截至二零零八年六月三十日止六個月，營業額（包括物業銷售、租金收入、建築收入及酒店營運收入）達人民幣41.82億元，而二零零七年同期的營業額（僅包括物業銷售及租金收入）則為人民幣31.97億元。物業銷售額增加24.3%至人民幣39.17億元（二零零七年上半年：人民幣31.50億元），佔總營業額的93.7%（二零零七年上半年：98.5%）。以可售面積計，售出372,000平方米，較二零零七年首六個月的327,000平方米增加14%。反映市場價格的趨勢和銷售組合。平均售價由每平方米人民幣9,630元增加至每平方米人民幣10,530元。廣州項目佔總物業銷售金額的36%及佔總銷售面積的28%。銷售額主要來自富力盛悅居（其平均銷售價格為每平方米人民幣16,950元）及廣州富力城（其平均銷售價格為每平方米人民幣9,350元，較二零零七年的均價進一步上漲15%）。廣州的平均銷售價格為每平方米人民幣13,560元，高於整體平均價格。北京銷售額佔總銷售金額的23%及佔總銷售面積的18%，主要來自北京富力城、富力又一城及富力信然庭公寓三個項目。北京富力城為本期的主打項目，佔北京總銷售額的61%。由於北京富力城的平均銷售價格每平方米人民幣14,850元遠高於二零零七年主要項目北京又一城的平均銷售價格，故本期北京的平均銷售價格由二零零七年的人民幣11,080元增加至每平方米人民幣13,520元。天津的銷售額來自天津富力城及富力津門湖兩個項目，佔總銷售金額的36%及佔總銷售面積的44%，居各個城市之首位。富力津門湖項目乃收購自一名第三方，收購時項目的若干部分已經預售。該等按相對較低平均售價每平方米人民幣7,300元預售的單位已於本期內交付。但是，由於天津富力城的平均銷售價格較二零零七年增加24%，故天津的整體平均銷售價格略增至每平方米人民幣8,600元。西安富力城佔總銷售金額的5%及佔總銷售面積10%。

除土地成本及建築成本外，銷售成本亦包括銷售稅、資本化利息及土地使用權攤銷。土地成本和建築成本佔總成本的84%。建築材料成本及勞工成本一直處於上升之中，但是由於我們採取持續的成本控制措施以及有效率的物料採購，每平方米建築成本較二零零七年同期增加約14%，增幅大致受控。由於過往兩年利率穩步攀升，資本化利息由人民幣3,360萬元，增加至人民幣1.423億元，佔總銷售成本的5.3% 或佔物業銷售額的3.6%。而土地使用權攤銷則下降至人民幣1,970萬元（二零零七年上半年：人民幣4,630萬元）。

本期內，整體毛利率為36.3%，二零零七年同期則為38.8%。於二零零七年下半年開始的建築業務以及於本期內開始的酒店業務對毛利率構成輕微影響。倘撇去這兩項業務的影響，物業銷售（包括租金收入）的毛利率應為37.4%。本期內，較高的銷售價格抵銷成本增加，故大部分項目實際實現的邊際利潤較去年同期更佳。唯天津富力津門湖項目，於本集團收購該項目前已鎖定的銷售價格相對較低，致使毛利率偏低。鑒於該項目佔本期總物業銷售金額的18%，我們估計該項目對銷售物業的毛利率有約4.0%的負影響。

其他收益錄得人民幣15.04億元（二零零七年上半年：人民幣1.814億元）主要包括本期竣工的北京富力廣場的公平值調整而產生的收益。

本期內，銷售及行政開支由截至二零零七年六月三十日止六個月的人民幣2.701億元增加人民幣2.786億元至人民幣5.487億元。若不計其中所含酒店及建築業務的開支人民幣2.175億元，銷售及行政開支增加人民幣6,110萬元，增幅為23%。分別而言，由於本集團透過提高廣告效益力求降低廣告費開支，故銷售費用減少17%。行政開支方面則增加37%，該增加主要在員工有關成本方面，原因是本集團繼續強化組織架構以及改善員工整體薪酬。

利息支出於期內增加至人民幣7.872億元（二零零七年上半年：人民幣2.998億元），因貸款總額由二零零七年六月三十日的人民幣137.61億元增加至二零零八年六月三十日的人民幣205.9億元，及期內平均利率上升1.3%至7.06%。該等利息費用中人民幣6.802億元（二零零七年上半年：人民幣2.702億元）已被資本化，餘額人民幣1.07億元（二零零七年上半年：人民幣2,960萬元）則於損益賬扣除。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2.493億元，二零零七年同期的比較為人民幣6,320萬元。

稅項開支包括企業所得稅（「企業所得稅」）及土地增值稅（「土地增值稅」）。本期土地增值稅為人民幣2.079億元（二零零七年上半年：人民幣1.912億元），相當於物業銷售額的5.3%（二零零七年上半年：6.1%）。企業所得稅為人民幣5.853億元，實際稅率27.3%。一間附屬公司按營業額納稅及若干不可扣稅開支導致實際稅率與標準稅率25%略有偏離。

本期盈利增加133%至人民幣15.572億元，純利率為37.2%（二零零七年上半年分別為：人民幣6.678億元及20.9%）。若剔除投資物業的公平值收益，盈利為人民幣4.5億元及純利率為10.8%（二零零七年上半年分別為：人民幣5.42億元及16.9%）。建築及酒店業務對期內純利有短暫性的負面影響，主要由於收購天力建築對價的一部份須要予以攤銷以及本期間內開業的兩間廣州酒店的入住率須要時間逐步提升，期內純利約減少人民幣2.16億元，相等於純利率下調約5.2%。另外由於首六個月的營業額與全年營業額不相稱，故銷售及行政開支佔總營業額的比例也較高，亦對純利率構成影響。預期以上所述因素對全年度的純利率影響會較為有限。

其他資訊

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零零八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」）。截至二零零八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。截至二零零八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二零零八年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》，審閱截至二零零八年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。

股息

董事會已決定不派發截至二零零八年六月三十日止六個月的中期股息（二零零七年六月三十日中期股息：每股人民幣0.15元）。

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，二零零八年八月十四日

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)

簡明綜合資產負債表

| | 附註 | 二零零八年 六月三十日 未經審核 | 二零零七年 十二月三十一日 經審核 |
|---------------------|----|------------------------|-------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 土地使用權 | | 9,088,987 | 10,342,679 |
| 待發展物業 | | 1,809,563 | 2,859,095 |
| 物業、機器及設備 | | 3,310,847 | 2,390,260 |
| 投資物業 | | 7,363,831 | 5,366,774 |
| 無形資產 | | 921,454 | 1,019,806 |
| 共同控制實體權益 | | 404,532 | 405,311 |
| 聯營公司投資 | | 36,737 | 35,216 |
| 遞延所得稅資產 | | 417,894 | 297,155 |
| 可供出售金融資產 | | 181,867 | 416,000 |
| 貿易及其他應收款 | 5 | 2,132,124 | 1,900,995 |
| 非流動資產總額 | | 25,667,836 | 25,033,291 |
| 流動資產 | | | |
| 發展中物業 | | 14,185,102 | 12,357,422 |
| 可供出售金融資產 | | 234,133 | - |
| 已落成待售物業 | | 3,912,693 | 3,943,484 |
| 土地使用權 | | 6,342,866 | 5,047,634 |
| 存貨 | | 229,688 | 177,233 |
| 貿易及其他應收款 | 5 | 3,565,162 | 4,654,746 |
| 預付稅款 | | 1,131,848 | 695,515 |
| 現金 | | 1,238,601 | 1,329,691 |
| 受限制現金 | | 699,748 | 956,875 |
| 流動資產總額 | | 31,539,841 | 29,162,600 |
| 總資產 | 4 | 57,207,677 | 54,195,891 |
| 權益 | | | |
| 本公司股東應佔股本及儲備 | | | |
| 股本 | | 805,592 | 805,592 |
| 其他儲備 | | 4,434,497 | 4,434,497 |
| 保留盈利 | | - | 805,592 |
| — 擬派末期股息 | 12 | - | 805,592 |
| — 其他 | | 8,140,686 | 6,579,860 |
| | | 13,380,775 | 12,625,541 |
| 少數股東權益 | | 72,992 | 74,339 |
| 總權益 | | 13,453,767 | 12,699,880 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 長期銀行貸款 | | 12,516,250 | 12,532,500 |
| 長期應付款 | | 272,000 | 272,000 |
| 遞延所得稅負債 | | 1,773,366 | 1,439,428 |
| 非流動負債總額 | | 14,561,616 | 14,243,928 |

簡明綜合資產負債表（續）**流動負債**

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| 預提費用及其他應付款 | 6 | 9,391,168 | 11,135,489 |
| 出售物業已收按金 | | 9,664,836 | 6,542,480 |
| 當期所得稅負債 | | 2,062,889 | 2,206,847 |
| 短期銀行貸款 | | 2,583,601 | 3,803,267 |
| 長期銀行貸款當期部份 | | 5,489,800 | 3,564,000 |
| 流動負債總額 | | 29,192,294 | 27,252,083 |

總負債

| | | | |
|--|--|------------|------------|
| | | 43,753,910 | 41,496,011 |
|--|--|------------|------------|

總權益及負債

| | | | |
|--|--|------------|------------|
| | | 57,207,677 | 54,195,891 |
|--|--|------------|------------|

淨流動資產

| | | | |
|--|--|-----------|-----------|
| | | 2,347,547 | 1,910,517 |
|--|--|-----------|-----------|

總資產減流動負債

| | | | |
|--|--|------------|------------|
| | | 28,015,383 | 26,943,808 |
|--|--|------------|------------|

簡明綜合損益表

| | 附註 | 未經審核 | |
|-------------------------------------|----|-------------|--------------|
| | | 截至六月三十日止六個月 | |
| | | 二零零八年 | 二零零七年 經重列 |
| 營業額 | 4 | 4,182,049 | 3,197,188 |
| 銷售成本 | | (2,664,062) | (1,957,097) |
| 毛利 | | 1,517,987 | 1,240,091 |
| 其他收益 | 7 | 1,504,344 | 181,445 |
| 銷售及行政開支 | | (548,713) | (270,134) |
| 其他經營開支 | | (17,013) | (23,637) |
| 經營溢利 | 8 | 2,456,605 | 1,127,765 |
| 融資成本 - 淨額 | 9 | (106,982) | (29,599) |
| 應佔共同控制實體盈利 | | 1,521 | - |
| 應佔聯營公司虧損 | | (779) | - |
| 除所得稅前盈利 | | 2,350,365 | 1,098,166 |
| 所得稅 | 10 | (793,204) | (430,350) |
| 本期間盈利 | | 1,557,161 | 667,816 |
| 應佔： | | | |
| － 本公司權益持有人 | | 1,558,508 | 667,965 |
| － 少數股東權益 | | (1,347) | (149) |
| | | 1,557,161 | 667,816 |
| 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) | 11 | 0.4837 | 0.2073 |
| 股息 | 12 | - | 483,355 |
| 每股股息 (以每股人民幣計) | 12 | - | 0.1500 |

簡明綜合權益變動表

| | 未經審核 | | | | | |
|---------------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
| | 本公司權益持有人應佔 | | | | 少數股東 權益 | 總權益 |
| | 資本 | 其他儲備 | 保留盈利 | 合計 | | |
| 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 |
| 本期間盈利 | - | - | 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 |
| 二零零八年一月一日結餘 | 805,592 | 4,434,497 | 7,385,452 | 12,625,541 | 74,339 | 12,699,880 |
| 本期間盈利 | - | - | 1,558,508 | 1,558,508 | (1,347) | 1,557,161 |
| 二零零八年六月支付的二零零七年度股息 | - | - | (803,274) | (803,274) | - | (803,274) |
| 二零零八年六月三十日結餘 | 805,592 | 4,434,497 | 8,140,686 | 13,380,775 | 72,992 | 13,453,767 |

簡明綜合財務資料的附註

1 一般資料

本公司根據中國《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。本公司及其附屬公司主要於中華人民共和國（「中國」）經營物業的發展、銷售、投資物業及酒店營運。本公司註冊地址為中國廣州市華夏路10號富力中心45樓至54樓，郵政編碼510623。

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二零零八年八月十四日批准刊發。

2 編製基準

截至二零零八年六月三十日止六個月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根據香港財務準則編製的截至二零零七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

除以下所述，編製本簡明綜合財務資料所採用之會計政策與截至二零零七年十二月三十一日止年度年報所採用的會計政策一致。

中期的所得稅以適用的全年預期總收入的應計稅率計算。

以下對現有準則的詮釋必須於二零零八年一月一日或之後開始的會計期間採納，但此等詮釋當前與本集團無關：

香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 11 「香港財務準則2 – 集團及庫存股份交易」

香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 12 「服務特許權的安排」

香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋 14 「香港會計準則 19 - 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」

以下為已公佈的準則、修訂及詮釋，但在二零零八年一月一日開始的會計期間仍未生效，且本集團並無提前採用。

| | |
|------------------------|--|
| 香港財務準則8 | 「營運部分」 |
| 香港會計準則23 (修訂) | 「借貸成本」 |
| 香港財務報告準則2 (修訂) | 「股份支付」 |
| 香港財務報告準則3 (修訂) | 「業務合併」、香港會計準則27經修訂「綜合及獨立財務報表」、香港會計準則28「聯營公司投資」以及香港會計準則31「合資公司利益」 |
| 香港會計準則1 (修訂) | 「財務報表的列報」 |
| 香港會計準則32 (修訂) | 「金融工具：列報」 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋13 | 「客戶忠誠度計劃」 |

管理層正在評估採用香港財務報告準則3 (修訂)。此外，上面列示的其他新準則、修訂及詮釋，不預期在未來期間產生實質性影響。

4 營業額及分部資料

本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。本集團在中國經營，主要在廣州、北京、天津及西安銷售物業。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 | |
|--------|------------------|------------------|
| | 二零零八年 | 二零零七年 |
| 物業銷售 | 3,917,442 | 3,149,614 |
| 建築服務收入 | 163,191 | - |
| 租賃收入 | 59,360 | 47,574 |
| 酒店營運收入 | 42,056 | - |
| | <u>4,182,049</u> | <u>3,197,188</u> |

| 分地區營業額 | 截至六月三十日止六個月 | |
|--------|------------------|------------------|
| | 二零零八年 | 二零零七年 |
| 廣州 | 1,645,608 | 1,588,308 |
| 北京 | 921,013 | 1,219,581 |
| 天津 | 1,415,793 | 389,299 |
| 西安 | 199,635 | - |
| | <u>4,182,049</u> | <u>3,197,188</u> |

營業額以物業所屬地區作分配。

| 總資產 | 二零零八年 | 二零零七年 |
|-----|-------------------|-------------------|
| | 六月三十日 | 十二月三十一日 |
| 廣州 | 21,018,038 | 20,489,975 |
| 北京 | 15,644,539 | 13,652,574 |
| 天津 | 8,886,641 | 10,590,559 |
| 重慶 | 4,253,317 | 3,709,430 |
| 西安 | 1,413,794 | 736,159 |
| 其他 | 5,991,348 | 5,017,194 |
| | <u>57,207,677</u> | <u>54,195,891</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 | |
|-------|------------------|------------------|
| | 二零零八年 | 二零零七年 |
| 廣州 | 974,268 | 818,229 |
| 北京 | 169,531 | 231,540 |
| 天津 | 3,663 | 500,745 |
| 重慶 | 12,705 | 128,603 |
| 海南 | 339 | 358,818 |
| 西安 | 240 | 1,383 |
| 其他 | 5,348 | 570 |
| | <u>1,166,094</u> | <u>2,039,888</u> |

資本開支以資產所屬地區作分配。

5 貿易及其他應收款

| | 二零零八年 六月三十日 | 二零零七年 十二月三十一日 |
|--------------|--------------------|--------------------|
| 貿易應收款（附註） | | |
| 應收共同控制實體款項 | 187,749 | 199,038 |
| 應收關聯公司款項 | 13,196 | 191,874 |
| 應收第三者款項 | <u>1,239,663</u> | <u>1,240,528</u> |
| | 1,440,608 | 1,631,440 |
| 其他應收款 | 788,356 | 1,154,461 |
| 預付款 | 2,785,526 | 3,072,926 |
| 應收共同控制實體款項 | 698,592 | 722,725 |
| 應收關聯公司款項 | 8,824 | - |
| 減：其他應收款的減值撥備 | <u>(24,620)</u> | <u>(25,811)</u> |
| | 5,697,286 | 6,555,741 |
| 減：非流動部分 | <u>(2,132,124)</u> | <u>(1,900,995)</u> |
| 流動部分 | <u>3,565,162</u> | <u>4,654,746</u> |

本集團的貿易及其他應收款減去減值撥備淨額的賬面值以下列貨幣為單位：

| | 二零零八年 六月三十日 | 二零零七年 十二月三十一日 |
|-----|------------------|------------------|
| 人民幣 | 5,697,286 | 6,432,988 |
| 美元 | - | 122,753 |
| | <u>5,697,286</u> | <u>6,555,741</u> |

貿易及其他應收款減去減值撥備淨額的帳面值接近其公平值。

附註：

有關出售物業的貿易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。貿易應收款於二零零八年六月三十日的賬齡分析及結餘如下：

| | 二零零八年 六月三十日 | 二零零七年 十二月三十一日 |
|----------|------------------|------------------|
| 0至90天 | 351,579 | 1,341,904 |
| 91至180天 | 100,292 | 111,436 |
| 181至365天 | 914,063 | 90,000 |
| 1年至2年 | 44,176 | 50,747 |
| 超過2年 | 30,498 | 37,353 |
| | <u>1,440,608</u> | <u>1,631,440</u> |

6 預提費用及其他應付款

| | 二零零八年 六月三十日 | 二零零七年 十二月三十一日 |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 應付共同控制實體款項（附註a） | 458,810 | 778,305 |
| 應付聯營公司款項（附註a） | 146,206 | 63,605 |
| 應付關聯方（附註b） | 234,886 | - |
| 建築應付款（附註c） | 4,857,549 | 6,149,878 |
| 其他應付款及預提費用 | 3,693,717 | 4,143,701 |
| | <u>9,391,168</u> | <u>11,135,489</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) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還，除一筆人民幣2億元須按銀行基準年利率計息且在要求時償還。
- (c) 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。
- (d) 預提費用及其他應付款的帳面值與其公平值接近。

7 其他收益

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------|------------------|----------------|
| | 二零零八年 | 二零零七年 |
| 投資物業公平值盈利 | 1,476,266 | 167,901 |
| 利息收入 | 20,572 | 13,099 |
| 其他 | 7,506 | 445 |
| | <u>1,504,344</u> | <u>181,445</u> |

8 經營溢利

本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 | |
|--------------|-------------|--------|
| | 二零零八年 | 二零零七年 |
| 收入： | | |
| 呆帳撥回 | (4,980) | - |
| 支出： | | |
| 折舊 | 49,075 | 11,419 |
| 無形資產攤銷 | 28,384 | 89 |
| 土地使用權攤銷 | 22,542 | 47,231 |
| 其他應收款減值撥備 | 3,789 | 10,275 |
| 出售物業，土地及機器虧損 | 177 | - |

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。於本期間，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。於本期間，沒有減值跡象。

9 融資成本

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|-----------------------|----------------|---------------|
| | 二零零八年 | 二零零七年 |
| 銀行貸款的利息 | 787,189 | 299,755 |
| 減：物業、機器及設備和發展中物業資本化數額 | (680,207) | (270,156) |
| | <u>106,982</u> | <u>29,599</u> |

截至二零零八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7.01%（二零零七年六月三十日：5.89%）。

10 所得稅

| | 截至六月三十日止六個月 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零八年 | 二零零七年 經重列 |
| 當期所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅（附註b） | 338,426 | 394,215 |
| 遞延所得稅 | 246,893 | (155,098) |
| | <u>585,319</u> | <u>239,117</u> |
| 當期中國土地增值稅（附註c） | <u>207,885</u> | <u>191,233</u> |
| 所得稅總額 | <u>793,204</u> | <u>430,350</u> |

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在截至二零零八年六月三十日止半年度期間並無任何估計的應課稅盈利（二零零七年六月三十日止半年度期間：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。

截至二零零八年六月三十日止六個月，本集團一附屬公司來自物業建築的收入，其適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的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25%。

(c) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交土地增值稅。土地增值稅按土地的價值（物業銷售所得款減可扣除開支：包括土地使用權的成本及開發及建築成本）徵稅，累進稅率為30%-60%。

11 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 | |
|---------------------|---------------|---------------|
| | 二零零八年 | 二零零七年 經重列 |
| 本公司權益持有人應佔盈利（人民幣千元） | 1,558,508 | 667,965 |
| 已發行普通股的加權平均數（千股） | 3,222,367 | 3,222,367 |
| 每股盈利（每股人民幣元） | <u>0.4837</u> | <u>0.2073</u> |

由於本集團於二零零八年及二零零七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。

12 股息

二零零七年的末期股息每股普通股人民幣0.25元，合計為人民幣803,274,000元，已於二零零八年六月派發。

董事會建議不派發截至二零零八年六月三十日止半年度的中期股息（二零零七年：每股普通股人民幣0.15元，合計為人民幣483,355,000元）。

13 重分類可比較數據

於本簡明中期財務資料中的可比較數據，人民幣191,233,000元的土地增值稅於截至二零零七年六月三十日止六個月包含在銷售成本內，於本簡明綜合損益表中重分類到所得稅。

爲了與本期間的呈列相符，故作出了上述可比較數據重分類。本公司的董事認爲在重估土地增值稅性質及研究市場行爲後，於本期間重分類爲所得稅將更能適當地反映土地增值稅。