

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

二零一零年中期業績公告

	未經審核 截至二零一零年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	未經審核 截至二零零九年 六月三十日止 六個月 (經重列) (人民幣千元)	變動百分比
營業額	6,934,954	4,660,871	+49%
本公司權益持有人應佔上半年溢利	700,946	156,301	+348%
每股基本盈利(人民幣元)	0.2175	0.0485	+348%
每股股息(人民幣元)	0.10	無	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」)已根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34條「中期財務報告」編撰截至二零一零年六月三十日止六個月期間未經審核簡明綜合業績，簡明綜合中期業績報告附錄於本公告後面部份，為本公告不可分割部份。中期業績已由本公司的審核委員會審閱。

業績及股息

截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司權益持有人應佔溢利達到人民幣 7.009 億元，較去年同期增長 348%，總營業額則增長 49%至人民幣 69.3 億元。本集團的核心業務物業發展銷售營業額及溢利分別增長 45%及 245%，營業額達到人民幣 62.2 億元，溢利則為人民幣 5.505 億元。本集團的其他主要業務如酒店業務及投資物業的業績較去年同期有所改善，酒店收益增長 56%，營運溢利達到人民幣 4,420 萬元，而投資物業收入主要因公允值盈利而增約五倍至人民幣 1.806 億元。儘管中央政府實施貨幣緊縮政策以調控房地產市場，本集團業務

營運所得現金流量仍保持穩定，截至本期末的現金結餘超過人民幣 100 億元。董事會決定宣派中期股息每股人民幣 0.10 元。

業務回顧

回顧期內，中國房地產市場隨著經濟走出金融危機陰霾而迅速反彈。然而，伴隨著房地產市場反彈是各地住宅價格飆升，引起了政府的關注。國務院於本年一月就促進房地產市場平穩健康發展向多個政府部門下發了十一條針對五個方面的政策指引，旨在促進房地產市場的穩定、健康發展。自二零一零年四月起，相關部門根據該等政策指引，實施了一系列政策措施。該等措施以遏抑住宅價格上漲為主要目標，基本上已為隨後市況定調。房地產市場的反應則屬預期之內，由於住宅買家必然更趨審慎，遂令很多城市的成交量顯著下跌。住宅價格則尚屬平穩，未見顯著下調跡象。本集團支持上述調控措施，深信長遠而言該等措施可為房地產市場帶來有利調整。

本集團的二零一零年首要目標為合約銷售達到人民幣 300 億元，此一目標相當進取，較去年合約銷售增加 24%。本集團年初業務勢頭良好，錄得強勁銷售數字。四月實施的調控措施令五月和六月的合約銷售大幅減少。截至回顧期末，本集團的合約銷售達人民幣 125 億元，相當於全年目標約 42%，本集團的銷售表現在逆轉市況下仍能取得佳績，證明集團採取的發展策略得宜。除矢志建立信譽超著的房地產品牌，使其成為卓越品質和價值的標誌，本集團於過往數年亦力求在地域和產品系列方面作出策略性多元化發展。時至今日，本集團已成為全國化開發商，業務遍佈全國 11 個城市。我們成功地把握了海南房地產市場蓬勃發展帶來的重大商機，回顧期內於海南錄得合約銷售超過人民幣 12 億元。我們亦憑藉大型項目如於期內總收入達人民幣 7.94 億元，同時為重慶最暢銷房地產項目的重慶富力城，拓展龐大如重慶的市場。就產品多元化而言，本集團仍以提供中高檔次的住宅單位為主，但於回顧期內亦有推出低密度物業以及商用物業(廣州富力盈信廣場)，該等物業的合約銷售合共超過人民幣 10 億元。政府調控樓市措施對不同類別物業有著不同影響，例如，商用物業受該等措施的影響程度較少。因此，多樣化產品系列為本集團奠下鞏固根基，使集團銷售表現可以相對穩定。本集團業務所在的每個城市樓價於期內普遍迅速上升，此乃今年上半年業務表現理想另一主要原因。一般而言，樓價於四月升至高位，並於政府推出調控措施後隨即回順。就本集團而言，以天津的售價錄得最大升幅，項目平均售價較二零零九年上升逾 35%。期內若干個別項目的售價錄得的升幅更大，如海南富力灣和北京富力又一城等項目的升幅均超過 50%。

至於本集團的土地儲備，本集團繼續其一直奉行的審慎約束政策，只會以合理成本進行收購優質土地。去年，我們把握千載難逢的機會，與其他發展商聯手成功競投得亞運城地塊，故年初本集團的土地儲備的建築面積達 2,399 萬平方米。回顧期內新增土地包括惠州市龍門鎮一幅建築面積 950,000 平方米地塊，更重要的是，本集團聯同其他知名發展商共出資人民幣 70.5 億元收購天津市津南區一幅建築面積達 300 萬平方米的巨型地塊，鑒於該地塊規模和每平方米僅人民幣 2,340 元具吸引力的地價，實屬一項卓越收購。該項目將成為本集團與其他

發展商合作的第三個「大型項目」，此與本集團分散財務、發展風險和利用合作夥伴專長的策略一致。於二零一零年六月三十日，本集團的土地儲備的建築面積達 2,462 萬平方米，按本集團目前發展計劃足以應付未來三至五年之用。

本集團旗下在建的投資物業成都天匯商場的建築工程已進入最後階段，該商場預期於二零一零年十月下旬開業，並已進行預租，各項指標顯示我們設下的首年出租率和租金目標應可實現。成都天匯商場位處黃金地段，我們相信該商場將迅速成為成都的休閒購物熱點。同時，本集團擁有的四間酒店已開業三年。受惠於整體經濟環境改善，加上各酒店於所在地區逐步建立超著聲譽，該等酒店業績明顯改善。該等酒店的平均入住率均錄得不俗升幅，而總收入和經營溢利分別較去年同期增加超過 56% 和 40%。期內本集團的出租寫字樓（廣州富力中心及北京富力中心）的出租率和租金表現平穩。

前景

儘管政府於四月推出調控措施後令市況逆轉，我們深信仍可實現全年合約銷售達到人民幣 300 億元的目標。我們認為，追求更佳住房質素帶動的切實需求乃房地產市場的支柱，至於政府不時推出的調控措施，長遠而言有利房地產市場穩步增長。本集團七月最新合約銷售數字可支持上述論調，七月合約銷售回升至約人民幣 31 億元，扭轉五月及六月銷售突然放緩情況，與市況興旺時的最佳銷售月份看齊。售價走勢方面，尚未出現顯著調整跡象，一旦出現調整，我們預計將屬溫和調整。本集團的投資物業將繼續提供穩定現金流量，隨著第十六屆亞運會於今年十一月揭幕，預期本集團旗下廣州酒店營運業務將會有進一步上升的空間。

財務回顧

本集團截至二零一零年六月三十日止六個月的純利由去年同期人民幣 1.551 億元增加至人民幣 7.025 億元。溢利增加反映本集團核心業務物業發展及另外兩項主要業務酒店營運及物業投資業績改善。物業發展的溢利佔本集團純利總額的 78%，由於期內有更多的可售面積竣工，與上期相比，溢利增加 245% 至人民幣 5.505 億元。本集團四間酒店的入住率則穩步上升令酒店營運的經營溢利增加至人民幣 4,420 萬元。在物業投資方面，溢利為人民幣 1.806 億元，其中人民幣 1.519 億元為公平值稅後收益。

以下有關收益表組成部分（#6（融資成本）及#8（純利）除外）的論述只與物業發展有關：

1. 營業額由二零零九年同期的人民幣42.8億元增加45%至人民幣62.2億元。截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團已在11座城市落成項目，並首次交付位於成都的項目。由於整體平均售價由每平方米人民幣10,200元降至人民幣8,900元，售出的可售面積由418,000平方米增加67%至698,000平方米，較營業額增幅為高。儘管許多項目的售價較上期為高，整體均價下降的原因之一是限價房項目（北京富力陽光美園）推出發售導致北京的平均售價下降。廣州佔總營業額的45%，居全部11個城市中最高。營業額主要來自8個住宅項目，達人民幣28.0億元，基本上與去年同期持平。廣州富力金禧花園為本集團銷售額最高的項目，營業額達人民幣15.03億元，均價為每平方米人民幣13,300元。新項目富力君湖華庭的營業額則達人民幣1.379億元，平均售價為每平方米人民幣19,500元，高於平均水平。本集團其他主要住宅項目的平均售價普遍較上期有所增長。廣州富力城及富力金港城售價增加35%以上，合共錄得營業額人民幣6.109億元，佔本集團廣州營業額約22%。廣州的平均售價為每平方米人民幣11,400元。北京的銷售額增加一倍以上至人民幣12.5億元，佔本集團總營業額的20%（二零零九年上半年：13%）。該營業額主要來自四個合計有營業額人民幣8.267億元自上年度持續發展的項目（即富力又一城、富力丹麥小鎮、富力灣及信然庭公寓），及加上來自限價房項目富力陽光美園人民幣3.68億元的營業額。持續發展項目的平均售價較二零零九年上半年的可比較價格為佳，富力又一城增加47%。然而，富力陽光美園，作為限價房項目，按平均售價每平方米人民幣5,480元銷售，為期內北京整體平均售價下降20%至每平方米人民幣9,390元的主要因素。本集團於其他九個城市的營運錄得餘下35%的營業額。在該營業額中較重要的包括人民幣2.94億元來自海南富力灣，人民幣3.25億元來自太原富力城。
2. 銷售成本包括五部分，當中土地及建築成本最為重要。期內土地及建築成本佔本集團總成本的82%，較截至二零零九年六月三十日止六個月的80%有所上升。就每平方米的成本而言，土地及建築成本由上期的人民幣5,690元下降至人民幣4,950元，反映成熟城市內項目的土地及建築成本的輕微增幅被太原及成都等新城市的較低土地及建築成本所抵銷。土地及建築成本介乎上限每平方米人民幣6,000元（廣州、北京、天津及海南）至下限每平方米人民幣3,000元（重慶、太原及成都）的範圍內。資本化利息亦佔銷售成本的一主要部分，銷售成本內所包括的金額人民幣3.34億元佔總成本約7.9%，分別地較上期的人民幣2.67億元有所增加及8.9%有所下降。資本化利息佔銷售物業所得營業額的百分比由6.2%減少至5.4%。銷售成本亦包括營業稅人民幣3.42億元，佔成本的8.1%。
3. 期內整體毛利率為32.1%，而二零零九年同期為30.1%。銷售額最高的項目廣州富力金禧花園佔本集團營業額的24%，錄得毛利率35%。期內確認的大部分營業額來自市場復蘇時作出的合約銷售，意味著許多項目利潤普遍上升，而其中更為突出的是重慶的項目，利潤上升平均為17個百分點以上。然而，限價房項目的北京富力陽光美園毛利率僅為9%，對整體毛利率產生的負面影響預計約1.5%。

4. 其他收益主要包括利息收入及銷售毗鄰廣州富力君悅大酒店的辦公大樓的餘下樓層的溢利。
5. 期內銷售及行政開支增加23%或人民幣1.15億元，至人民幣6.12億元。分別而言，銷售開支增加人民幣2,800萬元至人民幣1.68億元，而行政開支增加人民幣8,700萬元至人民幣4.44億元。銷售及行政開支增加反映本集團營運不斷擴大至二零一零年的目標合約銷售額達人民幣300億元的規模。本集團於期末擁有35個在售項目及40個發展中項目。期內廣告成本增加41%至人民幣9,200萬元，佔銷售開支的55%。隨著市場出現放緩，每人民幣百萬元的廣告開支產生人民幣1.36億元的合約銷售，反映資源獲有效利用。人力成本進一步佔行政開支的更大部分，達53%。本集團銳意建立一支優秀團隊，總人力相關成本增加人民幣5,300萬元至人民幣2.36億元。辦公及水電雜費增加人民幣1,400萬元。總體而言，銷售及行政開支佔營業額的百分比比較上期的11.6%減少至9.8%。
6. 融資成本（期內產生的利息開支減已資本化為發展成本的數額部份）增加74%至人民幣4.676億元（二零零九年上半年：人民幣2.691億元）。儘管期內平均未償還貸款由人民幣210億元上升25%至約人民幣263億元，期內利息開支總額因利率降低而僅輕微增加。期內利息開支增加人民幣900萬元至人民幣7.73億元。然而，資本化利息金額減少人民幣1.90億元而導致融資成本淨額上升。包括於銷售成本的資本化利息達人民幣3.342億元，而上期則為人民幣2.669億元。計入本期業績的利息成本總額因此達人民幣8.018億元（二零零九年上半年：5.360億元）。
7. 土地增值稅人民幣3.58億元（二零零九年上半年：人民幣3.23億元）及企業所得稅人民幣2.98億元使本集團期內的所得稅開支總額達人民幣6.56億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零零九年同期的7.6%減少至5.8%。此項減少乃由於上年同期業績中包括出售利潤相當理想的商業項目廣州富力盈泰廣場而須撥備高土地增值稅所致。
8. 本集團期內整體純利率為10.1%，而上期為3.3%。純利率增加的主要因素為物業發展的毛利率上升2.0%。

其他資訊

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一零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」）。截至二零一零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。截至二零一零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二零一零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》，審閱截至二零一零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料。

股息及截止過戶日期

董事會已決定宣派截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息（“中期股息”）每股人民幣 0.10 元予二零一零年九月十七日（“股權登記日”）在登記冊內的股東。中期股息將於二零一零年十月十五日派發。

本公司將由二零一零年九月十三日（星期一）至二零一零年九月十七日（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的權利，請將購入的股票連同過戶文件於二零一零年九月十日（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。

根據本公司章程細則第 153 條，公司應以港幣支付股息予 H 股股東，兌換率以中期股息宣派之日前一星期內，中國人民銀行公佈的人民幣與港幣兌換率的平均收市價計算。

宣派中期股息日（即二零一零年八月二十六日）前一星期內，中國人民銀行宣佈的人民幣兌港幣匯率的平均收市價為人民幣 0.874194 元兌港幣 1.00 元。因此，每股 H 股的末期股息為港幣 0.114391 元。

根據於二零零八年一月一日正式實施的「中華人民共和國企業所得稅法」及「中華人民共和國企業所得稅法實施條例」（合稱「所得稅法」），本公司須就向非居民企業派發的股息代扣代繳 10% 中國企業所得稅。本公司將根據股權登記日的 H 股股東名冊，為非居民企業股東的股息代扣代繳所得稅。於股權登記日的 H 股股東名冊上，所有以非個人名義登記的股東，包括香港中央結算（代理人）有限公司，企業代理人或受託人，及其他組織和團體，皆會被視為非居民企業股東，本公司將扣除 10% 的所得稅後派發中期股息。扣稅後股東收到的中期股息為每股港幣 0.102952 元。而 H 股股東名冊上的所有自然人股東，則無需扣除 10% 的所得稅。

本公司已委任中國銀行（香港）信託有限公司為收款代理人，並會將中期股息支付予收款代理人，以待於二零一零年十月十五日支付予 H 股股東。末期股息將會郵寄予 H 股股東，郵誤風險須由股東自行承擔。

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，二零一零年八月二十六日

於本通告日期，本公司的執行董事為李思廉先生、張力先生、周耀南先生和呂勁先生；非執行董事為張琳女士和李海倫女士；獨立非執行董事為黃開文先生、戴逢先生和黎明先生。

* 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

		未經審核 二零一零年 六月三十日	經審核 二零零九年 十二月三十一日
資產			
非流動資產			
土地使用權		679,008	691,855
物業、機器及設備		3,498,993	3,494,362
投資物業		10,517,704	10,331,637
無形資產		855,495	853,098
共同控制實體權益		1,087,397	876,063
聯營公司投資		314,218	35,348
遞延所得稅資產		962,332	719,589
可供出售金融資產		175,000	175,000
貿易及其他應收款	5	867,050	461,108
		<u>18,957,197</u>	<u>17,638,060</u>
流動資產			
發展中物業		31,344,374	30,324,980
已落成待售物業		5,063,267	4,715,325
存貨		262,220	285,833
貿易及其他應收款	5	5,371,844	4,553,132
預付稅款		1,411,833	939,436
受限制現金		1,288,921	1,244,972
現金		9,644,889	6,642,279
		<u>54,387,348</u>	<u>48,705,957</u>
總資產		<u><u>73,344,545</u></u>	<u><u>66,344,017</u></u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		805,592	805,592
其他儲備		4,314,853	4,314,853
保留盈利			
— 擬派末期股息	12	322,237	1,160,052
— 其他		11,011,854	10,633,145
		<u>16,454,536</u>	<u>16,913,642</u>
非控制性權益		107,237	105,724
總權益		<u><u>16,561,773</u></u>	<u><u>17,019,366</u></u>
負債			
非流動負債			
長期借款		24,014,252	17,522,790
遞延所得稅負債		1,755,964	1,726,853
		<u>25,770,216</u>	<u>19,249,643</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款	6	7,304,926	8,846,410
出售物業已收按金		16,814,828	11,365,612
當期所得稅負債		2,709,786	2,995,887
短期銀行貸款		394,616	853,499
長期銀行貸款當期部份		3,788,400	6,013,600
		<u>31,012,556</u>	<u>30,075,008</u>
總負債		<u><u>56,782,772</u></u>	<u><u>49,324,651</u></u>
總權益及負債		<u><u>73,344,545</u></u>	<u><u>66,344,017</u></u>
流動資產淨值		<u><u>23,374,792</u></u>	<u><u>18,630,949</u></u>
總資產減流動負債		<u><u>42,331,989</u></u>	<u><u>36,269,009</u></u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

簡明綜合損益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零零九年 經重列
營業額	4	6,934,954	4,660,871
銷售成本		(4,674,216)	(3,138,505)
毛利		2,260,738	1,522,366
其他收益－淨額	7	295,714	193,205
銷售及行政開支		(703,326)	(589,098)
其他經營開支－淨額		(24,300)	(243,939)
經營溢利	8	1,828,826	882,534
融資成本	9	(467,622)	(269,101)
應佔共同控制實體業績		(239)	5
應佔聯營公司業績		(2,910)	8,007
除所得稅前盈利		1,358,055	621,445
所得稅	10	(655,596)	(466,311)
期間盈利		702,459	155,134
應佔：			
－ 本公司權益持有人		700,946	156,301
－ 非控制性權益		1,513	(1,167)
		702,459	155,134
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)	11	0.2175	0.0485
股息	12	322,237	-
每股股息(以每股人民幣元計)		0.10	-

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

簡明綜合全面收入表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年 經重列
期間盈利	702,459	155,134
其他全面收入		
已實現的可供出售金融資產除稅後公平值盈利轉入損益表	-	(67,217)
期間全面收入總額	702,459	87,917
應佔全面收入總額:		
— 本公司權益持有人	700,946	89,084
— 非控制性權益	1,513	(1,167)
	702,459	87,917

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

簡明綜合權益變動表

	未經審核					
	本公司權益持有人應佔			總額	非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利			
二零零九年一月一日結餘	805,592	4,350,497	9,795,960	14,952,049	93,049	15,045,098
全面收入						
期間盈利	-	-	156,301	156,301	(1,167)	155,134
其他全面收入						
已實現的可供出售金融資產除稅後公平值盈利轉入損益表	-	(67,217)	-	(67,217)	-	(67,217)
截至二零零九年六月三十日全面收入總額	-	(67,217)	156,301	89,084	(1,167)	87,917
與權益持有者的交易						
二零零九年支付的二零零八年股息	-	-	(902,263)	(902,263)	(21,386)	(923,649)
二零零九年六月三十日結餘	805,592	4,283,280	9,049,998	14,138,870	70,496	14,209,366
二零一零年一月一日結餘	805,592	4,314,853	11,793,197	16,913,642	105,724	17,019,366
全面收入						
期間盈利	-	-	700,946	700,946	1,513	702,459
其他全面收入	-	-	-	-	-	-
截至二零一零年六月三十日全面收入總額	-	-	700,946	700,946	1,513	702,459
與權益持有者的交易						
二零一零年支付的二零零九年股息	-	-	(1,160,052)	(1,160,052)	-	(1,160,052)
二零一零年六月三十日結餘	805,592	4,314,853	11,334,091	16,454,536	107,237	16,561,773

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
營運活動的現金流量－淨額	1,227,143	3,612,556
投資活動的現金流量：		
－購買物業、機器及設備	(202,312)	(71,730)
－購買無形資產	(3,092)	(308)
－在建投資物業增加	(131,281)	-
－出售物業、機器及設備和土地使用權所得款	181,522	3,311
－出售投資物業所得款	8,500	12,952
－出售可供出售金融資產所得款	-	112,500
－支付二零零七年一企業合併的剩餘代價	(100,000)	-
－向共同控制實體及聯營公司注資	(487,758)	-
－借款予共同控制實體及聯營公司	(200,815)	-
－已收利息	30,851	22,155
－可供出售金融資產股息分配	18,900	-
投資活動的現金流量－淨額	(885,485)	78,880
融資活動的現金流量：		
－借貸所得款，扣除交易成本及銀行貸款保證金	10,533,227	6,754,601
－償還貸款	(6,747,396)	(5,732,427)
－向非控制性權益支付股息	-	(21,386)
－向本公司股東支付股息	(1,124,879)	(902,263)
融資活動的現金流量－淨額	2,660,952	98,525
現金增加	3,002,610	3,789,961
期初現金	6,642,279	1,449,668
期終現金	9,644,889	5,239,629

簡明綜合中期財務資料的附註

1 一般資料

廣州富力地產股份有限公司（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）經營物業發展和銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

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主板上市。

本簡明綜合中期財務資料以人民幣千元列報，除非另有說明。簡明綜合中期財務資料已經由董事會在二零一零年八月二十六日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2 編製基準

截至二零一零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。本簡明綜合中期財務資料應與根據香港財務報告準則編製的截至二零零九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，已採納的會計政策與截至二零零九年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者（見有關的年度財務報表）一致。

本中期期間的所得稅按照預期年度總盈利適用的稅率計算。

於二零一零年生效但現與本集團無關的準則、修訂和對現有準則的解釋

- 香港財務報告準則 3 (修訂)「業務合併」，以及香港會計準則 27 (修訂)「合併和單獨財務報表」、香港會計準則 28「聯營投資」及香港會計準則 31「合營中的權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。目前不適用於本集團，因本集團於本期間並無發生業務合併交易。
- 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告17「向所有者分派非現金資產」，由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何非現金分派。
- 「首次採納者的額外豁免」(對香港財務報告準則1的修改)，由二零一零年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改與本集團無關，因為本集團為香港財務報告準則的現行編製者。
- 香港會計準則 39 (修改)「合資格套期項目」由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何套期。
- 香港財務報告準則 2 (修改)「集團現金結算的以股份為基礎的支付交易」，由二零一零年一月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何以股份為基礎的支付交易。
- 香港會計師公會在二零零八年十月公佈了第一個對香港財務報告準則 (2008)的年度改進計劃。涉及香港財務報告準則 5「持有待售的非流動資產及終止經營」的改進由二零零九年七月一日或之後開始的年度期間起生效。
- 香港會計師公會在二零零九年五月公佈了第二個對香港財務報告準則 (2009)的年度改進計劃。所有改進由二零一零年財政年度起生效。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

4 分部資料

主要營運決策者已被確定為執行董事。執行董事評審本集團的內部報告，以評估業績和分配資源。管理部門已根據這些報告決定了經營分部。

由於本集團的綜合營業額及業績均來自中國，而本集團所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從商業的角度來經營業務。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。各商業提供不一樣的產品及服務。

執行董事會按本期間盈利來評估經營分部的業績。向執行董事報告的資料與本簡明綜合中期財務資料測量的方式一致。

報告予執行董事的截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月期間的分部資料如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他所有分部	集團
截至二零一零年六月三十日止六個月					
分部營業額	6,220,623	184,825	276,721	307,652	6,989,821
分部間營業額	-	(25,019)	(9,194)	(20,654)	(54,867)
營業額 (來自外部客戶)	6,220,623	159,806	267,527	286,998	6,934,954
期間盈利 / (虧損)	550,548	180,566	(70,768)	42,113	702,459
融資成本	(291,112)	(98,114)	(74,619)	(3,777)	(467,622)
應佔共同控制實體業績	(239)	-	-	-	(239)
應佔聯營公司業績	(726)	-	-	(2,184)	(2,910)
所得稅	(607,225)	(60,189)	23,589	(11,771)	(655,596)
折舊及攤銷	38,500	-	69,910	1,536	109,946
呆帳減值撥備	1,881	-	-	294	2,175
投資物業公平值盈利	-	202,482	-	-	202,482
	物業發展	物業投資	酒店營運	其他所有分部	集團
截至二零零九年六月三十日止六個月					
分部營業額	4,276,847	131,188	181,697	91,934	4,681,666
分部間營業額	-	(10,286)	(10,509)	-	(20,795)
營業額 (來自外部客戶)	4,276,847	120,902	171,188	91,934	4,660,871
期間盈利 / (虧損)	159,790	30,739	(86,440)	51,045	155,134
融資成本	(109,524)	(82,987)	(70,238)	(6,352)	(269,101)
應佔共同控制實體業績	5	-	-	-	5
應佔聯營公司業績	-	-	-	8,007	8,007
所得稅	(469,041)	(10,247)	28,813	(15,836)	(466,311)
折舊及攤銷	160,405	-	73,293	-	233,698
呆帳減值回撥	(535)	-	-	-	(535)
投資物業公平值盈利	-	-	-	-	-

分部間的銷售按正常交易進行。報告予執行董事的來自外部的收入與損益表內的計算方式是一致的。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他分部	集團
於二零一零年六月三十日					
分部資產	57,407,810	10,517,704	3,979,933	301,766	72,207,213
分部資產包括：					
共同控制實體權益	1,087,397	-	-	-	1,087,397
聯營公司投資	275,460	-	-	38,758	314,218
增添非流動資產 (除金融工具及遞延所得稅資產)	45,966	31,135	79,316	1,320	157,737
分部負債	23,604,644	-	228,003	287,107	24,119,754
於二零零九年十二月三十一日					
分部資產	51,286,881	10,331,637	3,578,505	252,405	65,449,428
分部資產包括：					
共同控制實體權益	876,063	-	-	-	876,063
聯營公司投資	-	-	-	35,348	35,348
增添非流動資產 (除金融工具及遞延所得稅資產)	147,322	1,969,830	267,482	1,860	2,386,494
分部負債	19,589,626	-	339,255	283,141	20,212,022

報告予執行董事的總資產額與財務報表內的計算方式一致。資產按分部的營運活動分配。

本集團持有的遞延稅款及可供出售金融資產不被歸類為分部資產，而是由集團統一管理。

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
可報告分部資產	72,207,213	65,449,428
遞延所得稅資產	962,332	719,589
可供出售金融資產	175,000	175,000
資產負債表總資產	73,344,545	66,344,017

報告予執行董事的總負債額與財務報表內的計算方式一致。負債按分部的營運活動分配。

本集團持有的附息負債不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

調節至總負債的可報告分部負債如下：

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
可報告分部負債	24,119,754	20,212,022
遞延所得稅負債	1,755,964	1,726,853
當期所得稅負債	2,709,786	2,995,887
短期貸款	4,183,016	6,867,099
長期貸款	24,014,252	17,522,790
資產負債表總負債	56,782,772	49,324,651

5 貿易及其他應收款

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
貿易應收款		
— 應收共同控制實體款項	57,062	41,844
— 應收第三方款項	694,679	850,675
	751,741	892,519
減：貿易應收款的減值撥備	(2,756)	(2,756)
貿易應收款 - 淨額	748,985	889,763
其他應收款	885,137	517,650
預付款	1,258,970	2,405,522
應收共同控制實體款項	1,293,107	1,222,250
應收聯營公司款項	2,077,217	1,402
減：其他應收款的減值撥備	(24,522)	(22,347)
總額	6,238,894	5,014,240
減：非流動部分	(867,050)	(461,108)
流動部分	5,371,844	4,553,132

所有貿易及其他應收款均以人民幣結算。

貿易及其他應收款減去減值撥備的賬面值接近其公平值。

貿易應收款於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
貿易應收款		
0 至 90 天	456,234	629,426
91 至 180 天	35,470	50,766
181 至 365 天	93,627	67,735
1 年至 2 年	88,461	83,987
超過 2 年	77,949	60,605
	751,741	892,519

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6 預提費用及其他應付款

	於	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
應付共同控制實體款項	16,525	16,682
應付聯營公司款項	38,201	40,852
建築應付款(附註a)	4,082,677	4,980,885
其他應付款及預提費用(附註b)	2,967,523	3,412,991
應付票據	200,000	395,000
	<u>7,304,926</u>	<u>8,846,410</u>

所有應付款及預提費用均以人民幣結算。

附註：

- (a) 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。
- (b) 該等餘額主要包括收購若干公司股權所產生之應付款及除所得稅外其它應付稅項。
- (c) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公平值接近。

7 其他收益 — 淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
投資物業公平值盈利	202,482	-
出售可供出售金融資產盈利	-	140,653
出售物業、機器及設備及土地使用權盈利／(虧損)	28,165	(166)
出售投資物業虧損	(8,376)	(1,687)
利息收入	30,851	22,155
其他	42,592	32,250
	<u>295,714</u>	<u>193,205</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

8 經營溢利

以下項目由於其性質、大小或發生的頻率而屬異常，已在本期間的經營溢利中貸（記）／支銷：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
貸記：		
呆帳撥回	-	(535)
出售可供出售金融資產盈利	-	(140,653)
出售物業，機器及設備及土地使用權盈利	(28,165)	-
支銷：		
呆帳減值撥備	2,175	-
終止收購土地違約金	-	240,000
出售物業，機器及設備虧損	-	166
出售投資物業虧損	8,376	1,687

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。

金融資產於二零一零年六月三十日就減值進行檢討。並無減值跡象。

9 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
銀行貸款的利息	579,485	763,637
公司債券的利息	193,109	-
減：利息資本化	(304,972)	(494,536)
	467,622	269,101

截至二零一零年六月三十日止期間，從借貸得來用作物業開發和銷售、在建投資物業和物業、機器及設備並資本化的資金的平均年利率為5.30厘（二零零九年六月三十日止六個月：6.14厘）。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年 經重列
當期所得稅		
— 中國企業所得稅 (附註b)	511,137	179,785
遞延所得稅	(213,632)	(36,917)
	<u>297,505</u>	<u>142,868</u>
當期中國土地增值稅 (附註c)	358,091	323,443
所得稅總額	<u>655,596</u>	<u>466,311</u>

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在截至二零一零年六月三十日止六個月並無任何估計的應課稅盈利（截至二零零九年六月三十日止六個月：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。

截至二零一零年六月三十日止六個月，物業建築適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的2.5%（截至二零零九年六月三十日止六個月：3%）；其他業務適用的企業所得稅率為25%（截至二零零九年六月三十日止六個月：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 每股基本及攤薄盈利

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	
	二零一零年	二零零九年 經重列
本公司權益持有人應佔盈利	700,946	156,301
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）	0.2175	0.0485

由於本集團於上述期間並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

12 股息

二零零九年的末期股息每股普通股人民幣0.36元，合計人民幣1,160,052,000元，已於二零一零年六月派發。

董事會建議派發截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.10元，合計人民幣322,237,000元（截至二零零九年六月三十日止六個月：零）。