

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)

### 二零一一年中期業績公告

#### 財務摘要

- 截至 2011 年 6 月 30 日止六個月營業額升至人民幣 109.8 億元，同比增長 58%。
- 本公司所有者應佔利潤增長 186% 至人民幣 20.1 億元。
- 核心業務物業發展毛利率升至 49.1%，純利為人民幣 20.3 億元，同比增長 269%。
- 於 2011 年 6 月 30 日持有現金人民幣 125 億元。
- 淨負債比率下跌至 89%。
- 平均銀行借款利率於期內為 5.6%。
- 每股盈利為人民幣 0.6225 元，去年同期可比每股盈利為人民幣 0.2175 元。

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」）截至二零一一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

截至二零一一年六月三十日止六個月內，本公司所有者應佔溢利達到人民幣 20.1 億元，較去年同期顯著增長 186%，總營業額則增長 58%，達到人民幣 109.8 億元。如此理想的業績乃有賴於本公司謹慎地執行業務計劃，於期內按時交付了可售面積合共 724,000 平方米的物業，約佔全年預計交付總面積的 25%，且進一步提高了已交付物業的毛利率；另外，酒店的營運日趨成熟，為酒店業務收益帶來增長動力；而投資物業組合的擴充，亦使租金收入有所上升。作為本集團的核心業務，物業銷售所帶來的營業額達到人民幣 100.7 億元，較去年同期增長 62%，溢利為人民幣 20.3 億元，增長 269%。本集團的其他重要業務如酒店營運及投資物業經

營，其業績亦較去年同期有大幅改善，酒店營運收入增長 37%，令息稅折舊攤銷前利潤（EBITDA）達到人民幣 9,190 萬元，投資物業收入則增長 32%，達到人民幣 2.103 億元。儘管中央政府實施貨幣緊縮政策以遏抑通脹，本集團業務營運所得的現金流量仍維持充足，截至本期末的現金結餘超過人民幣 120 億元。董事會宣佈派發中期股息每股人民幣 0.2 元。

## 業務回顧

二零一一年上半年，環球經濟持續受到多項負面因素困擾，包括歐洲主權債務危機全面爆發的威脅、美國經濟停步不前的拖累，以及如日本三月發生的地震及海嘯等自然災害帶來的破壞等。這些因素任何之一均仍可能影響下半年的環球經濟，輕則導致環球經濟復甦放緩，重則觸發全面的環球經濟衰退。

儘管環球經濟狀況不明朗，中國經濟在上半年仍然表現良好。雖然受到旨在遏抑通脹的宏觀調控政策影響，第二季度國內生產總值環比有所下降，但與去年同期相比仍上升了 9.6%。鑒於二零一一年六月的通脹率急升至接近三年高位 6.4%，中央政府將打擊通脹列為首要任務。作為應對措施，中國人民銀行自二零一零年十月以來連續五次上調息率，而最近一次發生在七月初。控制房屋價格是中央政府遏止通脹的另外一項重要舉措，自二零一零年年初房地產市場調控政策出臺以來，相關政策一直被嚴格執行，並且執行力度不斷加大。七月份，國務院再度重申維持緊縮政策，並發出五項新指引，當中包括要求地方政府特別關注房屋價格已大幅上漲的二、三線城市，意味著現時一線城市的房屋限購政策可能延伸至二、三線城市。總括而言，雖然上半年政府實施了更為嚴格的調控措施，但營商環境並無實質性的重大變化，本集團一貫有效的經營策略可以適應現時的市場環境。

年初，本集團訂立的合約銷售額目標為人民幣 400 億元，較二零一零年實現的合約銷售額高出 25%。截至二零一一年六月三十日，合共實現合約銷售額人民幣 134 億元，佔全年目標的 34%。從表面數據上看銷售情況有所滯後，但其並非因為銷售表現不佳，而是受到獲取預售許可證及推出項目的時間所影響。本集團在上半年取得的預售許可證僅為全年計劃的 20%（按物業的出售價值計算），其餘 80% 可望於下半年取得。有鑒於此，同時考慮到房地產市場的整體情況，上半年的銷售表現可謂理想，證明本集團能持續為客戶提供質量及價格同具競爭力的多元化物業。

期內的銷售表現亦使本集團對自身經過深思熟慮而制定的經營策略更有信心，相信有關策略足以應付不斷變化的市場環境。舉例而言，本集團對產品設計進行了改良，使其更迎合首次置業的買家的需求，以降低房屋限購政策對銷售造成的影響。其他經營策略還包括銷售一定比例不限購的商業物業，收效明顯。除個別的城市（如重慶及瀋陽）外，本集團經營業務的城市，大部分都實行了嚴格的限購政策。儘管如此，在本年度首六個月內，集團在北京、廣州及天津的合約銷售總額仍超越了去年同期，達到人民幣 94 億元，銷售貢獻主要來自于廣州富力盈盛廣場的辦公樓，以及北京富力又一城、天津富力津門湖的中檔住宅項目。前者於開

售當日已錄得人民幣 8 億元的銷售額，後兩者則深受首次置業買家的歡迎。

在調控措施於不同地區有不同影響的情況下，本集團多年以來所採用的地域多元化策略，減低了市場環境的變動對整體合約銷售額帶來的影響。例如，期內本集團在成都的合約銷售額由人民幣 1.41 億元上升至人民幣 7.89 億元，抵銷了海南合約銷售額的跌幅。在去年首六個月內，海南的房地產市場特別蓬勃，本集團共錄得合約銷售額達人民幣 12.1 億元，而本年度同期海南的市場環境回復至更可持續發展的正常狀態，本集團錄得的合約銷售額相應回落至人民幣 6.76 億元。物業價格方面，儘管調控措施旨在壓抑房屋價格，但除了海南省的項目售價出現較明顯的調整外，本集團大部份住宅項目的價格仍維持穩定。期內，本集團物業的平均售價達到每平方米人民幣 15,500 元，而去年同期則為每平方米人民幣 11,900 元。均價的整體上升主要是受到北京富力 10 號項目高樓價的拉動（每平方米人民幣 49,000 元），以及廣州商業物業售價穩步增長所帶來的影響。

土地儲備是所有房地產發展商最重要的資源，而本集團的優質土地儲備均衡分佈於不同城市，成本價格亦極具競爭力，這是本公司長期以來堅持嚴謹的土地收購方針，持續積極地物色收購機會的成果。上半年內，除了位於廣州越秀區楊箕村建築面積為 274,000 平方米的地塊外，本集團並無收購任何大型土地，原因是本公司基於對現時物業市場及信貸環境的判斷，調整了本集團的收購準則。但若出現值得跟進的投資機會，本公司絕不會錯失。事實上，本公司於 2011 年 8 月，以人民幣 22.3 億元收購了一塊位於哈爾濱市道裡區的土地，其總建築面積為 70 萬平方米，作出此投資決定的原因是地塊的地理位置優越，具有較高的發展潛力。

二零一零年本公司的土地儲備工作收穫頗豐，共收購了總建築面積達 378 萬平方米的土地，分佈於六個城市，當中包括本公司該年最新進入的市場—南京。因此，本集團的土地儲備總量維持於理想水準，按照本集團現時的发展規劃，土地儲備足以應付未來三至五年所需。截至二零一一年六月三十日，本公司的土地儲備合共約為 2,540 萬平方米。

本集團的投資物業組合是由具有收益能力及長期資本增值能力的資產所組成的。透過專業團隊的管理，本集團持續優化旗下的辦公樓及購物商場，以確保保持高出租率以及理想的租金水平。本集團現時的投資物業組合的規模及品牌知名度在行業內名列前茅。期內總租金收入較去年同期上升 32%，增加收入達人民幣 5,050 萬元。部份增加的收入來自於新落成的成都天滙商場的租金回報。該商場於二零一零年十一月試行營業，位於成都市中心，地理位置優越，附設戲院及溜冰場等各項受歡迎的增值消閑設施，預期可為集團帶來可觀的租金收入，成為本公司最具長期價值的物業之一。在酒店業務方面，本集團的四間酒店均受惠於上半年整體經濟的興旺，知名度亦相繼提升。因此，儘管行業競爭依然激烈，客房價格仍得到提升，經營業績明顯改善，酒店業務的業績較去年同期改善超過 28%，反映出本集團在酒店營運方面更加具備優勢。

回顧本集團的流動資金及融資情況，在整體信貸環境緊縮之下，仍然通過物業銷售取得理想的現金流入；然而，為謹慎起見，本公司對開支仍然維持嚴緊的控制，尤其是在收購土地方面。融資方面，銀行是本公司的主要融資來源，本集團與銀行保持著良好的合作關係。此外，在二零一一年四月，本集團成功於離岸資本市場發行人民幣 26.12 億元的 3 年期 7 厘優先票據，以及發行 1.5 億美元的 5 年期 10.875 厘優先票據，成為首間中國地產業非國有企業發行該類優先票據。

## 前景

本公司深信地產行業的長遠發展前景良好，因為中國空前大規模的城市化進程已成為地產市場發展的根本驅動力。政府的規管措施旨在控制樓市過熱的情況，可能令市場在短期內有所平靜，但本公司認同該等調控措施會使地產市場處於穩定的狀態，有利於其健康長遠的發展。此外，我們預期政府為低收入組別人士建造社會保障房屋的大型計劃不會與本公司現時主要發展的物業類別直接互相競爭。對於可能進一步採取的調控措施，例如將房屋購買限制伸延至二、三線城市，本公司已預備了合適的應對策略，相信不會對本集團物業銷售構成重大影響。因此，本公司有信心，只要執行本公司行之有效的策略，將可達至全年合約銷售額人民幣 400 億元的目標。

## 財務回顧

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的純利由去年同期人民幣 7.025 億元大幅增加至人民幣 20.0 億元。純利增加反映本集團核心業務物業開發及酒店業務的業績大幅改善。物業開發溢利為人民幣 20.3 億元。受更多可售面積完工以及交付高毛利的物業帶動，截至二零一一年六月三十日止六個月溢利與上期相比，增加 269%。酒店業務方面，本集團四間酒店不僅入住率持續上升，平均房價亦顯著上漲，在這兩項因素共同影響下，酒店業務由經營虧損轉為經營溢利人民幣 2,420 萬元，淨虧損則從人民幣 7,080 萬元減少至人民幣 5,040 萬元。物業投資的經營溢利在不計任何公平值收益的情況下增加至人民幣 1.404 億元。

以下有關損益表組成部分（#6 (融資成本) 及#9 (純利)除外）的論述只與物業發展有關：

1. 營業額由二零一零年同期人民幣 62.2 億元增加 62% 至人民幣 100.7 億元。截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團竣工及交付的物業分佈在 10 個城市。售出可售面積由 698,500 平方米增加 4% 至 723,600 平方米，增長幅度遠低於營業額的增長，此乃由於整體平均售價從每平方米人民幣 8,900 元增加 56%至每平方米人民幣 13,900 元。除反映大部份項目的售價較上期有所提高之外，該平均售價增加亦由於交付不在截至二零一零年六月三十日止六個月的銷售組合中的廣州珠江新城商業項目所致。該等項目中，富力盈尊廣場及富力盈盛廣場平均售價達每平方米人民幣 26,300 元，合計營業額為人民幣 34.0 億元，而富力盈信廣場的營業額人民幣 3.67 億元主要為銷售零售商舖，均價達每平方米

人民幣 60,000 元以上。按城市分析，廣州佔總營業額的 44%，在全部 10 個城市中最高。廣州營業額從人民幣 28.0 億元增加至人民幣 44.3 億元，主要來自上述商業項目，餘下的項目主要為富力金港城住宅項目，平均售價上漲約 19% 至每平方米人民幣 6,200 元，營業額於期內達人民幣 3.37 億元。廣州的整體平均售價上漲 88% 至每平方米人民幣 21,500 元。北京的營業額增加至人民幣 19.5 億元（二零一零年上半年：人民幣 12.5 億元），佔本集團總營業額的 19%（二零一零年上半年：20%）。該營業額主要來自六個自上期持續發展的項目。富力又一城是北京於期內營業額最高的項目，錄得營業額人民幣 7.73 億元，平均售價則較上期下跌 11% 至每平方米人民幣 14,900 元，但其他所有北京項目的平均售價均有不同程度的上漲，而富力陽光美園限價房項目佔北京營業額相對上期比例較小，北京整體平均售價因而從上期每平方米人民幣 9,400 元上漲至每平方米人民幣 15,700 元。天津的營業額在期內增加一倍以上，交付三個項目，而上期則交付四個項目。天津富力城項目於期內錄得營業額人民幣 5.59 億元，而售價則顯著上升至影響總體平均售價。天津的總體平均售價達每平方米人民幣 12,400 元，較上期上漲 69%，升幅僅落後於廣州。本集團經營所在的其他 7 個城市貢獻餘下 23% 的營業額。在該餘下營業額中，海南富力灣及太原富力城所佔比重較大，分別為人民幣 5.54 億元及人民幣 4.17 億元。

2. 銷售成本包括土地及建築成本、資本化利息及銷售稅。期內土地及建築成本佔本集團總成本的 83%，與截至二零一零年六月三十日止六個月大約持平。就每平方米的成本而言，土地及建築成本由上期的人民幣 5,080 元上升至人民幣 5,880 元，其中一個主要原因是期內總營業額的較大部份約 38% 來自交付的廣州珠江新城物業。該等項目售價理想，相對地土地及建築成本亦較高達每平方米人民幣 9,050 元。其他城市的土地及建築成本介乎上限每平方米人民幣 7,500 元至人民幣 6,000 元（北京、天津及海南）至下限每平方米人民幣 3,500 元（重慶、太原及成都）的範圍內。期內銷售成本內包含的資本化利息人民幣 2.74 億元，佔總成本約 5.3%，分別較上期的人民幣 3.34 億元及 7.9% 下降。資本化利息佔銷售物業營業額的百分比則由 5.4% 減少至 2.7%。銷售成本亦包括營業稅人民幣 5.93 億元，佔成本的 11.6%。
3. 期內整體毛利率為 49.1%，而二零一零年同期為 32.1%。珠江新城項目盈利增加直接導致毛利率顯著改善。期內銷售額最高的項目廣州富力盈尊廣場佔本集團營業額的 26%，錄得毛利率 55%。本集團在該區的其他項目亦錄得接近的毛利率。事實上，由於期內確認的大部分營業額來自市場暢旺時作出的合約銷售，所有城市的毛利率均有所上升，唯重慶例外，該市的主要項目重慶富力城的平均售價向下調整約 5%。
4. 其他收益主要包括利息收入，隨著手頭現金平均餘額上升而增加。

5. 期內銷售及行政開支增加 23% 或人民幣 1.41 億元，至人民幣 7.53 億元。分別而言，銷售開支增加人民幣 1,200 萬元至人民幣 1.80 億元，而行政開支增加人民幣 1.29 億元至人民幣 5.73 億元。在本年度合約銷售目標較二零一零年合約銷售總額增加 25% 的情況下，銷售開支僅輕微增加 7%，反映本集團已嚴格控制銷售開支。廣告費用佔銷售開支的 51%（二零一零年上半年：55%），在金額上與上期人民幣 9,100 萬大致持平。每人民幣百萬元的廣告開支產生的合約銷售從人民幣 1.36 億元增加至人民幣 1.47 億元，反映資源獲有效利用。在行政開支方面，期內增長額中有 71% 來自人力成本；增加此項開支確保薪酬的競爭力是維持一個優秀團隊所必須的。總體而言，銷售及行政開支佔營業額的百分比比較上期的 9.8% 降至 7.5%。
6. 融資成本增加 8% 至人民幣 5.059 億元（二零一零年上半年：人民幣 4.676 億元）。期內利息開支總額增加人民幣 1.075 億元至人民幣 8.801 億元，相等於增長 14%。利率及借款總額均對利息開支造成影響。中國人民銀行於二零一零年十月至二零一一年七月期間四次上調基準利率，導致本集團銀行貸款的實際利率上升 4% 至 5.60%。期內平均未償還貸款由人民幣 263 億元上升 13% 至約人民幣 298 億元，導致該上升的其中一個主要項目是於二零一一年四月發行的離岸債券（等值人民幣 36 億元）。利息開支當中，期內資本化金額為人民幣 3.742 億元（二零一零年上半年：人民幣 3.050 億元）。連同期內銷售成本中所含先前已資本化的利息人民幣 2.739 億元（二零一零年上半年：人民幣 3.342 億元），計入本期業績的利息成本總額因此達人民幣 7.798 億元（二零一零年上半年：8.018 億元）。
7. 應佔聯營公司業績主要來自本集團於廣州亞運城項目的 20% 權益。該項目於期內開始交付已售物業。
8. 土地增值稅人民幣 13.4 億元（二零一零年上半年：人民幣 3.58 億元）及企業所得稅人民幣 7.42 億元使本集團期內的所得稅開支總額達人民幣 20.9 億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一零年同期的 5.8% 增加至 13.4%。大幅增加是因為期內貢獻營業額的項目一般具有較高毛利率，特別是珠江新城中的項目，例如廣州富力盈尊廣場項目。實際企業所得稅率為 26%（二零一零年上半年：31%），與標準所得稅率保持合理一致。
9. 本集團期內整體純利率為 18.2%，而上期為 10.1%。純利率增加的主要因素為物業發展的毛利率改善。營業額上升亦將銷售及行政開支及融資成本等成本所佔營業額百分比降低。

## 其他資訊

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一一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或聯營公司於期內概無購買、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」）。截至二零一一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。截至二零一一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二零一一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》，審閱截至二零一一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二零一一年六月三十日止六個月的中期股息（“中期股息”）每股人民幣 0.20 元予二零一一年九月二十一日（“股權登記日”）在登記冊內的股東。中期股息將於二零一一年十月十三日派發。

本公司將由二零一一年九月十五日（星期四）至二零一一年九月二十一日（星期三）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二零一一年九月十四日（星期三）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（即二零一一年八月二十三日）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 0.820854 元兌港幣 1.00 元。因此，每股 H 股的中期股息為港幣 0.243648 元。

根據自二零零八年一月一日起生效的中國企業所得稅法及中國企業所得稅法實施條例（統稱「企業所得稅法」），本公司須向非居民股東支付股息之前預扣中國所得稅。過往根據國家稅務總局發佈的《關於外商投資企業、外國企業和外籍個人取得股票（股權）轉讓收益和股息所得稅收問題的通知》（國稅發[1993] 45 號）（「通知」），個人非居民股東暫時豁免預扣稅。此通知現已被廢除，以及基於相關適用法律法規，包括《國家稅務總局關於印發〈非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）〉的通知》（國稅發 [2009] 124 號）以及國家稅務總局於二零一一年六月二十八日致香港稅務局的（中文）函件，本公司將根據下列情況在向非居民股東支付股息時預扣中國所得稅：

- 本公司將根據於股權登記日 H 股股東名冊登記的地址確認 H 股個人股東的戶籍國。
- 若 H 股個人股東屬香港或澳門居民或其戶籍國已與中國訂立規定股息稅率為 10% 的稅務協定，本公司將代該 H 股個人股東按股息稅率 10% 預扣及支付中國所得稅。
- 若 H 股個人股東的戶籍國已與中國訂立規定股息稅率少於 10% 的稅務協定，本公司將代該 H 股個人股東按股息稅率 10% 預扣及支付中國所得稅。倘該 H 股個人股東要向有關稅務部門申請退還多繳的稅款，本公司將提供適當協助。
- 若 H 股個人股東的戶籍國家已與中國訂立規定股息稅率超過 10% 但少於 20% 的稅務協定，本公司將代該 H 股個人股東按照相關稅務協定的規定，按實際股息稅率預扣及支付中國所得稅。
- 若 H 股個人股東的戶籍國與中國並無訂立稅務協定，本公司將代該 H 股個人股東按股息稅率 20% 預扣及支付中國所得稅。

非居民企業股東收取的中期股息在扣除 10% 預扣稅之後將為每股 0.219283 港元或扣除 20% 預扣稅之後將為每股 0.194918 港元。



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，以待於二零一一年十月十三日支付予 H 股股東。中期股息將會郵寄予 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，二零一一年八月二十三日

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 二零一一年 六月三十日	經審核 二零一零年 十二月三十一日
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		703,488	670,940
物業、機器及設備		4,169,456	4,119,144
投資物業		12,384,508	12,461,640
無形資產		873,122	875,098
共同控制實體權益		3,898,172	3,384,790
聯營公司投資		284,994	137,866
遞延所得稅資產		1,727,400	922,503
可供出售金融資產		182,700	182,700
貿易和其他應收款及預付款	5	2,362,264	2,610,120
		26,586,104	25,364,801
<b>流動資產</b>			
發展中物業		32,744,336	29,067,419
已落成待售物業		5,006,148	4,767,672
存貨		317,132	271,771
貿易和其他應收款及預付款	5	6,163,639	7,229,422
預付稅款		1,621,189	1,547,671
受限制現金		2,817,482	3,514,433
現金		9,645,734	5,653,716
		58,315,660	52,052,104
總資產		84,901,764	77,416,905
<b>權益</b>			
本公司所有者應佔股本及儲備			
股本		805,592	805,592
其他儲備		4,320,628	4,320,628
保留盈利			
— 擬派股息	11	644,473	1,288,948
— 其他		14,733,920	13,372,553
		20,504,613	19,787,721
非控制性權益		209,728	211,500
總權益		20,714,341	19,999,221

(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 二零一一年 六月三十日	經審核 二零一零年 十二月三十一日
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		24,322,612	20,669,396
遞延所得稅負債		2,313,769	2,154,540
		<u>26,636,381</u>	<u>22,823,936</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	6	7,947,662	7,845,407
應付股息	11	882,844	—
出售物業已收按金		17,568,759	15,479,821
當期所得稅負債		4,731,523	4,083,895
短期銀行貸款		318,004	1,496,195
長期銀行貸款當期部份		6,102,250	5,688,430
		<u>37,551,042</u>	<u>34,593,748</u>
<b>總負債</b>		<u>64,187,423</u>	<u>57,417,684</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>84,901,764</u>	<u>77,416,905</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>20,764,618</u>	<u>17,458,356</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>47,350,722</u>	<u>42,823,157</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	
		二零一一年	二零一零年
營業額	4	10,982,442	6,934,954
銷售成本		(5,723,202)	(4,674,216)
<b>毛利</b>		<b>5,259,240</b>	<b>2,260,738</b>
其他收益—淨額	7	59,278	295,714
銷售開支		(204,561)	(184,357)
行政開支		(650,185)	(518,969)
其他經營收入／(開支)		4,126	(24,300)
<b>經營溢利</b>	8	<b>4,467,898</b>	<b>1,828,826</b>
融資成本	9	(505,900)	(467,622)
應佔共同控制實體業績		134,628	(239)
應佔聯營公司業績		(14,187)	(2,910)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>4,082,439</b>	<b>1,358,055</b>
所得稅	10	(2,079,985)	(655,596)
<b>期間盈利</b>		<b>2,002,454</b>	<b>702,459</b>
<b>應佔：</b>			
—本公司所有者		2,002,840	700,946
—非控制性權益		(3,386)	1,513
		<b>2,002,454</b>	<b>702,459</b>
<b>本公司所有者應佔盈利的每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣元計)</b>		<b>0.6225</b>	<b>0.2175</b>
<b>股息</b>	11	<b>644,473</b>	<b>322,237</b>

(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	
	二零一一年	二零一零年
期間盈利	2,002,454	702,459
其他全面收入	—	—
期間全面收入總額	2,002,454	702,459
應佔期間全面收入總額：		
— 本公司所有者	2,005,840	700,946
— 非控制性權益	(3,386)	1,513
	2,002,454	702,459

(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					
	本公司所有者應佔				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額		
二零一一年一月一日結餘	805,592	4,320,628	14,661,501	19,787,721	211,500	19,999,221
全面收入						
期間盈利	—	—	2,005,840	2,005,840	(3,386)	2,002,454
其他全面收入	—	—	—	—	—	—
截至二零一一年六月三十日 全面收入總額	—	—	2,005,840	2,005,840	(3,386)	2,002,454
與所有者的交易						
出售一附屬公司	—	—	—	—	1,614	1,614
二零一零年股息	—	—	(1,288,948)	(1,288,948)	—	(1,288,948)
與所有者的交易總額	—	—	(1,288,948)	(1,288,948)	1,614	(1,287,334)
二零一一年六月三十日結餘	805,592	4,320,628	15,378,393	20,504,613	209,728	20,714,341
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
與所有者的交易						
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	
	二零一一年	二零一零年
<b>營運活動的現金流量：</b>		
營運產生的現金	3,089,565	3,195,540
已付利息	(663,482)	(579,396)
已付企業所得稅及土地增值稅	(2,072,670)	(1,389,001)
<b>營運活動的現金流量－淨額</b>	<b>353,413</b>	<b>1,227,143</b>
<b>投資活動的現金流量：</b>		
－購買物業、機器及設備	(175,690)	(202,312)
－購買無形資產	(15)	(3,092)
－在建投資物業增加	—	(131,281)
－出售物業、機器及設備所得款	18,028	181,522
－出售投資物業所得款	47,530	8,500
－出售一附屬公司所得款	4,712	—
－收購一附屬公司預付款	(15,100)	—
－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	(23,505)	(487,758)
－新增收購一共同控制實體權益	(507,306)	—
－借款自／(予)共同控制實體及聯營公司	344,262	(200,815)
－已收利息	45,933	30,851
－可供出售金融資產股息分配	—	18,900
<b>投資活動的現金流量－淨額</b>	<b>(261,151)</b>	<b>(885,485)</b>
<b>融資活動的現金流量：</b>		
－借貸所得款，扣除交易成本	7,071,778	10,540,520
－償還貸款	(4,204,445)	(6,747,396)
－銀行貸款保證金減少／(增加)	1,438,527	(7,293)
－向本公司所有者支付股息	(406,104)	(1,124,879)
<b>融資活動的現金流量－淨額</b>	<b>3,899,756</b>	<b>2,660,952</b>
<b>現金增加</b>	<b>3,992,018</b>	<b>3,002,610</b>
期初現金	5,653,716	6,642,279
<b>期終現金</b>	<b>9,645,734</b>	<b>9,644,889</b>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 簡明綜合中期財務資料附註

### 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二零一一年八月二十三日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

### 2 編製基準

截至二零一一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二零一零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二零一零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。

#### (a) 本集團採納的新訂和已修改準則

以下新訂和已修改的準則必須在二零一一年一月一日開始的財務年度首次採用。

- 香港會計準則 1〔修訂〕「財務報表的呈報」，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改確認主體可在權益變動表或附註中，按報表項目分析其他全面收入的組成。本集團選擇於權益變動表中呈列其他全面收入的組成。
- 香港會計準則 24〔修訂〕「關聯方披露」，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改介紹香港會計準則 24 有關政府相關主體之間和與政府進行交易的所有披露規定的豁免。此修改對本集團的財務報表無重要影響。
- 香港會計準則 27〔修訂〕「合併和單獨財務報表」，二零一零年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改澄清自主體應用香港財務報告準則 27 的日期起，因為對香港會計準則 21「匯率改變的影響」、香港會計準則 28「聯營投資」及香港會計準則 31「合營企業投資」的修改而對香港會計準則 27 之相應修改追溯應用。
- 香港會計準則 34「中期財務報告」的修改，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改強調香港會計準則 34 中的現有披露原則，並進一步就如何應用此等原則提供指引。更強調有關重大事件和交易的披露原則。額外披露涵蓋公允價值計量變動的披露（如重大），以及需要更新自最近期年報以來的相關資料。會計政策的變動僅導致額外披露。



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

- 香港財務報告準則 3〔修訂〕「業務合併」，在二零一零年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改主要澄清以下三項指引：
  - 來自在修訂香港財務報告準則的生效日期前發生的業務合併的或有對價的過渡規定：對於因購買日期在應用香港財務報告準則 3〔修訂〕前的業務合併所產生的或有對價，主體應應用香港財務報告準則 3（而非香港財務報告準則 7、香港會計準則 32 或香港會計準則 39）。
  - 非控制性權益的計量：只有目前附有所有權工具（賦予其持有人在清盤時按其比例佔主體淨資產權利）的主體，可選擇按公允價值或非控制性權益按比例應佔被購買方所得的可辨認資產，來計量非控制性權益。
  - 尚未替代及自願替代的以股份為基礎的支付獎勵：香港財務報告準則 3〔修訂〕的應用指引適用於組成企業合併的所有未到期以股份為基礎的支付獎勵，不論購買方是否有責任替代該獎勵。

此修改對本集團的財務報表無重要影響。

- 香港財務報告準則 7〔修訂〕「金融工具：披露」，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。該修訂澄清金融工具的七項披露規定，重點為描述性披露和信貸風險披露。此修改僅導致額外披露。

(b) 於二零一一年生效但與本集團無關的修改和對現有準則的解釋：

- 香港會計準則 32「配股的分類」的修改，由二零一零年二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配股。
- 香港〔國際財務報告解釋委員會〕－解釋公告 14「最低資金規定的預付款的修改」，由二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改目前與本集團無關，因為本集團並無最低資金規定。
- 香港〔國際財務報告解釋委員會〕－解釋公告 19「以權益工具取代金融負債」，由二零一零年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改目前不適用於本集團，因為本集團目前並無以權益工具取代金融負債。
- 香港財務報告準則 1〔修改〕「香港財務報告準則 7 比較披露，對首次採用者有某些豁免」由二零一零年七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。
- 國際會計準則理事會以及香港會計師公會在二零一零年五月公佈了第三個對國際/香港財務報告準則（二零一零年）的年度改進計劃，除了香港會計準則 1「財務報表的呈報」，香港會計準則 27「合併和單獨財務報表」，香港會計準則 34「中期財務報告」，香港財務報告準則 3「業務合併」及香港財務報告準則 7「金融工具：披露」的修改（披露見附註3(a)），其他的改進目前均不適用於本集團。所有改進在二零一一年財政年度生效。

(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二零一一年及二零一零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
<b>截至二零一一年</b>					
六月三十日止六個月					
分部營業額	10,066,930	235,326	383,530	345,070	11,030,856
分部間營業額	—	(25,019)	(17,954)	(5,441)	(48,414)
<b>營業額（來自外部客戶）</b>	<b>10,066,930</b>	<b>210,307</b>	<b>365,576</b>	<b>339,629</b>	<b>10,982,442</b>
<b>期間盈利／（虧損）</b>	<b>2,029,439</b>	<b>10,697</b>	<b>(50,409)</b>	<b>12,727</b>	<b>2,002,454</b>
融資成本	(286,490)	(123,019)	(91,383)	(5,008)	(505,900)
應佔共同控制實體業績	(14,187)	—	—	—	(14,187)
應佔聯營公司業績	134,342	—	—	286	134,628
所得稅	(2,086,123)	(6,710)	16,803	(3,955)	(2,079,985)
折舊及攤銷	53,452	—	67,738	1,330	122,520
呆賬減值（回撥）／撥備	(2,623)	—	416	76	(2,131)
	物業發展	物業投資	酒店營運	其他所有分部	集團
<b>截至二零一零年</b>					
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)
<b>營業額（來自外部客戶）</b>	<b>6,220,623</b>	<b>159,806</b>	<b>267,527</b>	<b>286,998</b>	<b>6,934,954</b>
<b>期間盈利／（虧損）</b>	<b>550,548</b>	<b>180,566</b>	<b>(70,768)</b>	<b>42,113</b>	<b>702,459</b>
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
呆賬減值撥備	1,881	—	—	294	2,175
投資物業公平值盈利	—	202,482	—	—	202,482

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簡明綜合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	其他所有分部	集團
<b>於二零一一年六月三十日</b>					
<b>分部資產</b>	66,628,272	12,384,508	3,511,350	467,534	82,991,664
分部資產包括：					
共同控制實體權益	3,898,172	—	—	—	3,898,172
聯營公司投資	228,755	—	—	56,239	284,994
增添非流動資產 (除金融工具及遞延 所得稅資產)	40,064	—	79,486	1,041	120,591
<b>分部負債</b>	25,648,709	—	244,213	506,343	26,399,265
<b>於二零一零年十二月 三十一日分部資產</b>	60,160,167	12,461,640	3,349,558	340,337	76,311,702
分部資產包括：					
共同控制實體權益	3,384,790	—	—	—	3,384,790
聯營公司投資	94,413	—	—	43,453	137,866
增添非流動資產 (除金融工具及遞延 所得稅資產)	354,935	588,090	115,191	69,670	1,127,886
<b>分部負債</b>	22,776,460	—	221,746	327,022	23,325,228

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。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
可報告分部資產	82,991,664	76,311,702
遞延所得稅資產	1,727,400	922,503
可供出售金融資產	182,700	182,700
<b>資產負債表總資產</b>	<b>84,901,764</b>	<b>77,416,905</b>

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。

本集團持有的付息負債不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

調節至總負債的可報告分部負債如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
可報告分部負債	26,399,265	23,325,228
遞延所得稅負債	2,313,769	2,154,540
當期所得稅負債	4,731,523	4,083,895
短期貸款	6,420,254	7,184,625
長期貸款	24,322,612	20,669,396
<b>資產負債表總負債</b>	<b>64,187,423</b>	<b>57,417,684</b>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 5 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
貿易應收款		
— 應收共同控制實體款項	64,780	47,367
— 應收第三方款項	1,683,195	1,314,134
	1,747,975	1,361,501
減：貿易應收款的減值撥備	(2,737)	(2,756)
貿易應收款—淨額	1,745,238	1,358,745
其他應收款	2,817,318	3,069,930
預付款	855,721	2,465,938
應收共同控制實體款項	1,607,175	1,454,788
應收聯營公司款項	1,525,064	1,516,866
減：其他應收款的減值撥備	(24,613)	(26,725)
總額	8,525,903	9,839,542
減：非流動部分	(2,362,264)	(2,610,120)
流動部分	6,163,639	7,229,422

除應收—共同控制實體於二零一一年六月三十日合計人民幣92,121,000元的款項以美元結算外（二零一零年十二月三十一日：人民幣96,338,000元），本集團的貿易和其他應收款及預付款的賬面值均以人民幣結算。

貿易及其他應收款減去減值撥備的賬面值接近其公平值。

貿易應收款於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
<b>貿易應收款</b>		
0 至 90 天	940,263	946,600
91 至 180 天	376,242	124,747
181 至 365 天	198,469	68,628
1 年至 2 年	158,966	143,350
超過 2 年	74,035	78,176
	1,747,975	1,361,501

(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	
	二零一一年 六月三十日	二零一零年 十二月三十一日
應付共同控制實體款項	585,870	106,024
應付聯營公司款項	68,620	40,457
應付關聯方款項	25,000	—
建築應付款(附註c)	4,678,738	4,684,124
其他應付款及預提費用(附註d)	2,589,434	2,914,802
應付票據	—	100,000
	<u>7,947,662</u>	<u>7,845,407</u>

- (a) 除應付一共同控制實體於二零一一年六月三十日合計人民幣569,563,000元的款項以港元結算外(二零一零年十二月三十一日：無)，本集團的應付款及預提費用均以人民幣結算。
- (b) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。
- (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) 該等餘額主要包括應付利息，預提費用及除所得稅外其它應付稅項。
- (e) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公平值接近。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 7 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
投資物業公平值盈利	—	202,482
出售物業、機器及設備盈利	14,319	28,165
出售投資物業虧損	(29,602)	(8,376)
利息收入	45,933	30,851
其他	28,628	42,592
	<u>59,278</u>	<u>295,714</u>

## 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	
	二零一一年	二零一零年
<b>貸記：</b>		
呆賬撥回	(10,394)	(6,380)
出售物業，機器及設備盈利	(14,763)	(28,165)
<b>支銷：</b>		
呆賬減值撥備	8,263	8,555
出售物業，機器及設備虧損	444	—
出售投資物業虧損	<u>29,602</u>	<u>8,376</u>

(a) 使用年期不確定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，使用年期不確定之非金融資產並無減值跡象。

(b) 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。

(c) 金融資產於二零一一年六月三十日就減值進行檢討。並無減值跡象。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 9 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
銀行貸款利息	633,918	579,485
公司債券利息	193,559	193,109
優先票據利息	52,659	—
減：利息資本化	(374,236)	(304,972)
	<u>505,900</u>	<u>467,622</u>

截至二零一一年六月三十日止六個月，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5.69厘（截至二零一零年六月三十日止六個月：5.30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	
	二零一一年	二零一零年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅 (附註b)	1,379,339	511,137
遞延所得稅	(645,668)	(213,632)
	<u>733,671</u>	<u>297,505</u>
當期中國土地增值稅 (附註c)	<u>1,346,314</u>	<u>358,091</u>
所得稅總額	<u>2,079,985</u>	<u>655,596</u>

### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在截至二零一一年六月三十日止六個月並無任何估計的應課稅盈利（截至二零一零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。

截至二零一一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%（截至二零一零年六月三十日止六個月：2.5%）；其他業務適用的主要企業所得稅率為25%（截至二零一零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和建築成本）徵稅，累進稅率為30%-60%。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 11 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一零年
中期股息每股普通股人民幣0.20元 (二零一零：人民幣0.10元)	644,473	322,237

二零一零年的末期股息每股普通股人民幣0.40元，合計人民幣1,288,948,000元，已於二零一一年五月二十七日的股東週年大會批准派發。其中人民幣406,104,000元已於二零一一年六月派發，餘額人民幣882,844,000元於二零一一年七月派發。

董事會建議派發截至二零一一年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.20元，合計為人民幣644,473,000元 (截至二零一零年六月三十日止六個月：人民幣322,237,000元)。中期股息並未於本中期財務資料確認為負債，將會於二零一一年十二月三十一日的股東權益中確認。