

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)

二零零九年中期業績公告

	未經審核 截至二零零九年 六月三十日止 六個月 (人民幣千元)	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)	變動百分比
營業額	4,660,871	4,182,049	+11%
本公司權益持有人應佔上半年溢利	160,032	1,558,508	-90%
每股基本盈利(人民幣元)	0.0497	0.4837	-90%
每股股息(人民幣元)	無	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」編撰截至二零零九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

二零零九年首六個月本公司權益持有人應佔溢利達到人民幣 1.60 億元，去年同期為人民幣 15.585 億元。本集團營業額從人民幣 41.82 億元上升 11%至人民幣 46.61 億元。物業發展佔整個營業額的 92% (二零零八年上半年：94%)，營業額達到人民幣 42.77 億元，共計銷售 418,000 平方米的可售面積(二零零八年上半年：人民幣 39.17 億元和 372,000 平方米)，錄得溢利人民幣 1.635 億元(二零零八年上半年：人民幣 5.987 億元)。來自酒店營運的收入為人民幣 1.712 億元，建築服務的收入來自第三方為人民幣 9,190 萬元，分別增長了 307%及下降了 44%，佔整體營業額的 4%和 2%。期內營運中的酒店較去年同期多兩家，酒店營運的經營

虧損從人民幣 7,370 萬元微升至人民幣 8,640 萬元，而建築服務則由虧損人民幣 9,400 萬元顯著增長至盈利人民幣 5,100 萬元。董事會已決定不派發本年度之中期股息。

業務回顧

在二零零八年下半年開始的全球金融危機對中國房地產市場的影響遠比在危機爆發開始時所預期為溫和。當大多數西方發達國家在二零零九年首六個月陷入經濟衰退時，中國經濟仍保持活力，不僅從世界主要經濟體系中脫穎而出，且持續穩健增長，很大機會實現國內全年生產總值增長 8% 的目標。雖然受到相對疲弱的製造業和出口的影響，但仍能實現此等經濟增長，很大程度上是受惠於中央政府實行有效的財政刺激措施及持續強勁的國內消費。有關財政刺激措施更針對性地調整了金融危機之前所實施的財政緊縮政策，使房地產業大大受益。國內經濟沒有出現嚴重下滑，因此消費者信心亦已恢復，而此等信心對房地產市場尤為重要。自今年初開始，已有明顯跡象顯示出經濟和市場條件的改善為房地產市場的復蘇奠定了良好的基礎。

本集團認識到，在當今競爭激烈的市場上要贏得長期的成功，就必須積極主動地適應千變萬化的商業環境和接踵而來的眾多挑戰。我們既定的長期戰略和久經考驗的商業模式在過去發揮了良好的作用，相信也可在全球金融危機所引起的商業環境變化下繼續發揮其作用，而我們亦會持續監察市場的變化，適當地調整我們的經營策略。

本集團於上半年度的協議銷售額為人民幣 127.6 億元，從可售面積計，合共銷售了 134 萬平方米，已實現全年協議銷售目標的 55%。壓抑已久的購買需求是造就理想銷售業績的主要因素；許多在二零零八年下半年推遲置業的買家見經濟前景逐漸明朗，都在期內落實了交易。而樓價已調整到明顯低於二零零七年高峰期的水平，更具吸引力，亦進一步刺激了置業者的購買意慾。在貨量供應方面，本集團有充足的存貨以滿足市場需求。期內的協議銷售分佈在 11 個城市，反映出本集團長期的多元化戰略，即持續發展和加強分別以廣州和北京／天津為核心的華南和華北區域的業務，並逐步擴大到其他具有潛力的城市或區域經濟中心，如重慶，成都和上海。回顧期內，廣州、北京和天津的協議銷售額合計佔本集團協議銷售額的 81%，而其中旗艦項目如廣州富力桃園、北京富力又一城和天津津門湖等的銷售額更達人民幣 10 億元以上，成為構建集團營業額的基石。其他城市在經過過去幾年的努力後亦獲得了穩定的銷售業績，合計佔本集團協議銷售額的其餘 19%，清楚顯示它們將有助於本集團未來的進一步發展。

土地儲備對持續發展的房地產開發商而言是一項關鍵資源。本集團在這方面的目標是保持充足的土地儲備以滿足未來三至五年發展所需。從二零零八年到二零零九年四月前，我們總是以非常審慎的態度去衡量土地收購，由於市場存在不確定性及信貸環境緊縮，本集團沒有取得土地。然而，隨著條件的改善，於二零零九年五月，我們在 16 個月來首次成功地以人民幣 10.2 億元獲得北京一幅總建築面積為 72,500 平方米、毗鄰北京富力城的位置極佳的土地，另

外以人民幣 7.5 億元獲得廣州從化的一幅土地。從化地塊規劃為低密度住宅項目，本集團將發展其成為一極具競爭力的別墅項目。這些收購符合我們一貫審慎的土地收購原則，我們未來將把握類似的機會以加強我們的土地儲備。除了獲得合適的新土地外，我們還採取其他行動以優化我們的土地儲備組合。於二零零九年六月，本集團與佛山市國土資源局就位於佛山市東平新城裕和路以北的一幅地塊達成終止協議。本集團原於二零零七年十二月以人民幣 47.05 億元取得該地塊，而本集團已繳納的競買保證金人民幣 2.412 億元視為終止協議的補償，不予退回。

由於金融危機的影響，我們有策略地調整了投資物業的計劃。為了分配更多的資源以發展住宅物業，本集團放慢了發展新的投資物業的步伐，相反集中提高已投入營運的投資物業的收益。這些物業包括廣州富力中心、北京富力中心、北京富力廣場以及四家酒店，即廣州富力麗思·卡爾頓酒店、廣州富力君悅大酒店、北京富力萬麗酒店和北京富力快捷假日酒店。廣州富力中心的出租比預期慢，部分原因是近期寫字樓出租市場表現疲軟，另外亦因為集團優先處理君悅大酒店寫字樓的推售和租賃工作。本集團計畫將廣州富力中心打造成廣州市內極具聲譽的甲級寫字樓，於租賃市場復蘇時可吸納優質的租戶，因此不會在目前疲軟的市場環境下提供租金優惠。另一方面，北京富力廣場基本全部租出，我們將致力於繼續增加其租金回報。四家酒店的經營虧損已經減少，營運也呈改善趨勢，在目前酒店業普遍不景氣且行業競爭激烈的情況下，我們酒店的表現非常令人鼓舞。成都熊貓城購物中心的內部裝修工程目前正在進行中，預計年內可投入使用。

在企業融資方面，我們遞交的發行不超過人民幣 55 億元公司債券的申請已於二零零九年七月獲得中國證券監督管理委員會有條件的批准。當獲得正式批准並綜合考慮公司債券的條款和條件後，集團將決定是否發行及何時發行。

展望

我們認為，只要中國經濟保持增長趨勢不出現大幅度逆轉或下降的情況下，房地產市場基本上已恢復元氣，並將繼續保持穩定發展勢頭。雖然我們預期市場逐步消化受壓抑的購買需求後，二零零九年上半年出現的強勁銷售情況將逐漸緩和，但我們仍對銷售形勢持謹慎樂觀的態度；同時考慮到本集團可供銷售的物業約達 290 萬平方米，其中包括今年下半年將推出的 8 個新項目，因此我們把全年協議銷售目標提升至人民幣 230 億元。

財務回顧

截至二零零九年六月三十日止六個月的溢利為人民幣 1.589 億元，較去年同期減少約 90%，相等於人民幣 13.983 億元。按分部分分析，物業發展的經營業績因受終止佛山地塊的土地使用權合同，而需撇銷已付按金人民幣 2.412 億元的不利影響，溢利由人民幣 5.987 億元減少至人民幣 1.635 億元。期內物業投資的溢利基本上來自固定的租金收入，並無如去年同期錄得投資物業公平值的收益達人民幣 14.8 億元，導致溢利由人民幣 11.26 億元減至人民幣 3,070 萬元。期內有四家酒店在營運中，較先前增加了兩家，收入上升逾三倍至人民幣 1.712 億元，而虧損則由人民幣 7,370 萬元增加至人民幣 8,640 萬元，若單以兩家在去年同期已在營運的酒店計算，虧損實減少人民幣 1,020 萬元。建築服務方面，由人民幣 9,400 萬元的虧損轉變至溢利人民幣 5,100 萬元。

以下有關經營溢利組成部分（營業額、銷售成本、毛利及銷售及行政開支）的論述只與物業發展有關：

截至二零零九年六月三十日止六個月，物業銷售的營業額由去年同期的人民幣 39.17 億元增加 9.2% 至人民幣 42.77 億元。本期間的營業額來自已交付的可售面積 418,000 平方米，平均售價每平方米人民幣 10,200 元（二零零八年上半年：每平方米人民幣 10,500 元，交付 372,000 平方米）。期內竣工的可售面積與計劃相符，根據計劃，預計首六個月竣工的可售面積僅約佔全年目標的 20%。期內錄得的營業額大部分為於物業市場衰退時作出的銷售，但平均售價僅有輕微下跌，因除價格水平外，銷售組合亦影響平均售價。廣州項目佔總營業額的 62% 及可售面積的 52%。富力桃園二期及三期、富力廣場（南區）、廣州富力城及富力金港城四個住宅項目以及商業項目富力盈泰廣場佔廣州的營業額 96%。富力盈泰廣場已大部份售出及交付，期內在以前已確認的營業額人民幣 7.35 億元上再增添營業額人民幣 12.2 億元。雖然廣州富力城及富力桃園的平均售價有介乎 15%-25% 的降幅，但富力盈泰廣場的較高平均售價（達每平方米人民幣 19,500 元）有助維持廣州的平均售價於每平方米人民幣 12,200 元。在北京，富力又一城及富力桃園為兩個主要項目，連同其他項目的住宅銷售額，北京佔總營業額的 13% 及可售面積的 12%。富力又一城及富力桃園的平均售價均高於二零零八年的水平約 13%，使北京的整體平均售價達每平方米人民幣 11,800 元，而二零零八年則為每平方米人民幣 11,300 元。天津的兩個項目天津富力城及富力津門湖共佔總營業額的 12% 及可售面積的 9%。平均售價更大幅上升 40% 至每平方米人民幣 12,400 元，主要由於期內富力津門湖錄得的營業額為本集團接手後所售出的，並不再含原項目賣方以相對較低的價格出售的物業。重慶及西安佔物業發展營業額的餘下部分。

銷售成本其中有 83% 為土地及建築成本、8% 為銷售稅，以及 9% 的資本化利息。本集團成本控制的有效性體現於相對穩定的成本，期內土地及建築成本維持於每平方米人民幣 5,940 元，而二零零八年為人民幣 5,990 元。雖然整體平均成本受項目組合影響，但大部分項目按個別基準計算的土地及建築成本的變動亦少於 10%，惟兩個天津項目除外。由於提升了建築規格，

天津富力城及富力津門湖的土地及建築成本較大幅增加。資本化利息由二零零八年的 4.7% 升至 9% 已成爲另一項主要成本，此乃由於過去兩年利率穩定上升所致。

期內的毛利率爲 30.2%，而二零零八年同期則爲 36.1%。毛利率減少 5.9%，部分原因是由於毛利率通常較低的項目（主要爲重慶項目）於銷售組合中所佔的比重增加。另外，如上文所述，因售價下降或成本上漲，廣州富力城、廣州富力桃園、天津富力城及富力津門湖等項目的毛利率下降 13% 至 16% 亦爲部分原因。

期內的銷售及行政開支爲人民幣 4.967 億元，包括行政開支人民幣 3.555 億元及銷售及市場推廣開支人民幣 1.412 億元。雖然行政開支較二零零八年同期的人民幣 2.753 億元增加人民幣 8,020 萬元，但實際上較二零零八年下半年的數額有所下降，反映包括精簡架構等控制間接成本的措施奏效。銷售及市場推廣開支較二零零八年首六個月的人民幣 6,760 萬元增加人民幣 7,360 萬元，乃由於增加銷售辦公室開支及廣告支出以配合更多項目的銷售及市場推廣，而使本集團於期內的協議銷售錄得人民幣 127.6 億元新高。

期內錄得的其他虧損爲人民幣 2.439 億元（二零零八年上半年：人民幣 1,700 萬元），包含因終止佛山一幅土地的土地使用權合同而支付的賠償人民幣 2.412 億元，這虧損被出售廣州證券有限公司 11% 權益的其他收益人民幣 1.459 億元部份抵銷。

期內的利息開支輕微減少至人民幣 7.636 億元（二零零八年上半年：人民幣 7.872 億元），乃由於集團的借貸由期初的人民幣 204.71 億元增至二零零九年六月三十日的人民幣 214.93 億元，但借款的平均利率由 7.1% 減少 1.3% 至 5.8% 所致。在該利息開支中，其中人民幣 4.945 億元（二零零八年上半年：人民幣 6.802 億元）已資本化，而餘額人民幣 2.691 億元（二零零八年上半年：人民幣 1.07 億元）已直接於損益賬扣除，連同包含於銷售成本中的資本化利息，計入期內業績的總利息開支爲人民幣 5.36 億元，較二零零八年同期的人民幣 2.493 億元增加 115%。

所得稅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」）。期內的土地增值稅爲人民幣 3.234 億元（二零零八年上半年：人民幣 2.079 億元），相當於物業發展的營業額 7.6%（二零零八年上半年：5.3%）。物業發展的營業額其中約 29% 爲富力盈泰廣場的銷售。富力盈泰廣場爲一項不獲得任何豁免的商用物業，其毛利率亦相對較高，因而土地增值稅的稅負較重。基於審慎原則，就佛山土地所支付的賠償暫不扣減企業所得稅，企業所得稅撥備爲人民幣 1.442 億元。撇除此項處理的影響，企業所得稅的實際稅率爲 26.5%（二零零八年上半年：27.3%）。

期內溢利爲人民幣 1.589 億元（二零零八年上半年：人民幣 15.572 億元），而對此有影響的主要因素包括：1) 期內僅交付了全年預期可竣工可售面積約 20%；2) 就終止土地使用權合同而支付的除稅後賠償人民幣 2.412 億元；3) 若干項目的毛利率因售價下降或建築成本上漲而減

少；及 4)建築服務及兩家廣州酒店的表現有所改善。

其他資訊

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零零九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」）。截至二零零九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。截至二零零九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二零零九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》，審閱截至二零零九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

董事會已決定不派發截至二零零九年六月三十日止六個月的中期股息（二零零八年六月三十日中期股息：無）。

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，二零零九年八月二十日

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)

簡明綜合中期資產負債表

	附註	二零零九年 六月三十日 未經審核	二零零八年 十二月三十一日 經審核
資產			
非流動資產			
土地使用權		7,101,626	7,852,506
待發展物業		3,485,641	3,641,129
物業、機器及設備		3,335,743	3,367,336
投資物業		7,345,942	7,360,581
無形資產		834,852	876,328
共同控制實體權益		629,003	628,998
聯營公司投資		50,861	43,028
遞延所得稅資產		428,054	310,984
可供出售金融資產		132,903	132,903
貿易及其他應收款	5	199,781	365,539
		<u>23,544,406</u>	<u>24,579,332</u>
流動資產			
發展中物業		18,687,063	10,858,159
可供出售金融資產		-	171,097
已落成待售物業		3,871,272	6,419,998
土地使用權		6,708,994	6,141,743
存貨		168,663	116,986
貿易及其他應收款	5	4,433,480	3,914,990
預付稅款		1,339,381	712,354
受限制現金		739,123	603,288
現金		5,239,629	1,449,668
		<u>41,187,605</u>	<u>30,388,283</u>
總資產		<u>64,732,011</u>	<u>54,967,615</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		805,592	805,592
其他儲備		4,283,280	4,350,497
保留盈利			
— 擬派末期股息	12	-	902,263
— 其他		8,974,319	8,814,287
		<u>14,063,191</u>	<u>14,872,639</u>
少數股東權益		70,496	93,049
總權益		<u>14,133,687</u>	<u>14,965,688</u>
負債			
非流動負債			
長期銀行貸款		9,519,350	10,982,500
長期應付款		-	136,000
遞延所得稅負債		1,707,901	1,648,911
		<u>11,227,251</u>	<u>12,767,411</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款	6	11,308,030	9,264,791
出售物業已收按金		12,989,392	6,117,317
當期所得稅負債		3,099,905	2,363,986
短期銀行貸款		2,051,696	2,188,922
長期銀行貸款當期部份		9,922,050	7,299,500
		<u>39,371,073</u>	<u>27,234,516</u>
總負債		<u>50,598,324</u>	<u>40,001,927</u>
總權益及負債		<u>64,732,011</u>	<u>54,967,615</u>
淨流動資產		<u>1,816,532</u>	<u>3,153,767</u>
總資產減流動負債		<u>25,360,938</u>	<u>27,733,099</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

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	
		二零零九年	二零零八年
營業額	4	4,660,871	4,182,049
銷售成本		(3,133,531)	(2,664,062)
毛利		1,527,340	1,517,987
其他收益	7	193,205	1,504,344
銷售及行政開支		(589,098)	(548,713)
其他經營開支		(243,939)	(17,013)
經營溢利	8	887,508	2,456,605
融資成本	9	(269,101)	(106,982)
應佔共同控制實體業績		5	1,521
應佔聯營公司業績		8,007	(779)
除所得稅前盈利		626,419	2,350,365
所得稅	10	(467,554)	(793,204)
本期間盈利		158,865	1,557,161
應佔：			
— 本公司權益持有人		160,032	1,558,508
— 少數股東權益		(1,167)	(1,347)
		158,865	1,557,161
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	0.0497	0.4837
股息	12	-	-
每股股息（以每股人民幣計）		-	-

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

簡明中期全面收入表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
本期間盈利	158,865	1,557,161
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)	-
本期間全面收入總額	91,648	1,557,161
應佔全面收入總額:		
— 本公司權益持有人	92,815	1,558,508
— 少數股東權益	(1,167)	(1,347)
	91,648	1,557,161

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 權益	總權益
	資本	其他儲備	保留盈利	合計		
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
二零零八年六月三十日全面收入總額	-	-	1,558,508	1,558,508	(1,347)	1,557,161
二零零八年六月支付二零零七年股息	-	-	(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
二零零九年一月一日結餘	805,592	4,350,497	9,716,550	14,872,639	93,049	14,965,688
二零零九年六月三十日全面收入總額	-	(67,217)	160,032	92,815	(1,167)	91,648
二零零九年五月支付二零零八年股息	-	-	(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	8,974,319	14,063,191	70,496	14,133,687

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

簡明綜合中期現金流量表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
營運活動的現金流量 - 淨額	3,612,556	734,337
投資活動的現金流量：		
— 購買物業、機器及設備	(71,730)	(932,751)
— 購買無形資產	(308)	(35)
— 出售物業、機器及設備所得款	3,311	177
— 出售投資物業所得款	12,952	-
— 出售可供出售金融資產所得款	112,500	-
— 已收利息	22,155	20,572
投資活動產生／（使用）現金－淨額	78,880	(912,037)
融資活動的現金流量：		
— 借貸所得款	6,754,601	4,584,040
— 償還貸款	(5,732,427)	(3,894,156)
— 向少數股東支付股息	(21,386)	-
— 向本公司股東支付股息	(902,263)	(803,274)
— 股東投入	-	200,000
融資活動的現金流量－淨額	98,525	86,610
現金淨增加／（減少）	3,789,961	(91,090)
期初現金	1,449,668	1,329,691
期終現金	5,239,629	1,238,601

(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」）經營物業的發展、銷售、投資物業及酒店營運。

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二零零九年八月二十日批准刊發。

本簡明綜合中期財務資料未經審核。

2 編製基準

截至二零零九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。本綜合中期簡明財務資料應與根據香港財務準則編製的截至二零零八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二零零八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採納者（按年度財務報表所述）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。

以下新的準則及對現有準則的修訂及詮釋必須在二零零九年一月一日的會計期間首次採納。

- 香港會計準則 1 (經修訂)「財務報表的呈報」。此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目 (即「非擁有人的權益變動」)，並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動需要在業績報表中呈列。

實體可選擇在一份業績報表(全面收入報表)中，或在兩份報表(綜合收益表和全面收入報表)中呈列。

本集團選擇呈列兩份報表：綜合收益表和全面收入報表。本中期簡明財務資料根據此已修訂披露要求編製。

- 香港財務準則8「營運分部」。香港財務準則8取代了香港會計準則14「分部報告」。此項準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。分部資料按照向本集團主要營運決策者提供的內部報告所採用的相同基準呈報。本集團主要營運決策者為制定企業戰略的董事會。本集團按照追溯調整法應用香港財務準則8，比較資料已進行相應重列。
- 香港財務準則7「金融工具：披露」的修訂。此項修訂增加了公平值衡量的披露要求及修訂了流動性風險的披露。此項修訂介紹了一個關於金融工具的公平值衡量披露的三階段等級及要求屬於該等級最低層分類的金融工具要有特定的定量披露。該等披露會改善各公司關於公平值衡量影響的比較性。另，此項修訂澄清及提高了現有對流動性風險的披露要求。要求將衍生及非衍生金融負債的流動性風險分開披露。並要求金融資產的到期分析，該等資料有助理解流動性風險的性質及背景。本集團將會於二零零九年十二月三十一日的財務報表內提供額外的披露。
- 香港會計準則 23 (經修訂)「借貸成本」。此項修訂要求實體將有關收購、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間才能以供使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。本集團已應用借貸成本資本化方法，因此不會對本集團的綜合財務報表有重要影響。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋 15 「房地產建築協議」僅就香港財務準則而言：取代香港 - 詮釋 3「收益 - 銷售發展物業的完成前合約」。香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋 15澄清了香港會計準則 18「收益」或香港會計準則11「建築合約」是否必須應用於特定交易。這有可能導致香港會計準則18應用於更廣泛系列的交易上。本集團目前並無屬於香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋 15範圍的交易，因此對本集團的綜合財務報表並無重要影響。
- 香港會計師公會公佈對香港財務報告準則的改進
 - 香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈報」。此修訂本澄清了若干而非所有根據香港會計準則39「金融工具：確認及計量」被分類為持有買賣的金融資產和負債，分別為流動資產和負債的例子。該項準則對本集團的財務報表並無重大影響。
 - 香港會計準則23(修訂本)「借貸成本」。借貸成本的定義已被修訂，利息開支利用實際利息法(定義按香港會計準則39「金融工具：確認及計量」)計算。這消除了香港會計準則39與香港會計準則23之間的分歧。該項準則對本集團的財務報表並無重大影響。
 - 香港會計準則28(修訂本)「聯營公司的投資」(及對香港會計準則32「金融工具：呈報」及香港財務準則7「金融工具：披露」的其後修訂)。就減值測試而言，聯營公司投資被視為單一資產，而任何減值虧損不分配至投資內所包含的特定資產，例如商譽。減值撥回記錄為投資結餘的調整，數額最多為聯營公司可收回金額的增加。該項準則對本集團的財務報表並無重大影響。
 - 香港會計準則36(修訂本)「資產減值」。如公平值減出售成本是按照貼現現金流量計算，則必須作出相當於使用價值計算的披露。本集團將會於二零零九年十二月三十一日的財務報表內提供額外的披露。
 - 香港會計準則40(修訂本)「投資物業」(及對香港會計準則16的其後修訂)。在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業，屬於香港會計準則40的範圍。如應用公平值模式，該項物業按公平值計量。但如在建築中的投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。本集團目前並無在建的投資物業，故此修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

以下新訂準則、準則修訂及詮釋必須於二零零九年一月一日開始的會計期間採納，但當前與本集團無關。

- 香港財務準則 2(修訂本)「以股份為基礎的付款」。
- 香港會計準則 32(修訂本)「金融工具：呈列」及香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈報」-「可認沽金融工具及清盤時產生的責任」。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋 9(修訂本)「重新評估附帶衍生工具」及香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認和計量」-「合適的對沖工具」。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋 13「客戶忠誠度計劃」。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)- 詮釋 16「對沖海外業務淨投資」。
- 香港會計師公會公佈對香港財務準則的改進
 - 香港會計準則16(修訂本)「物業、機器及設備」(及對香港會計準則7「現金流量表」的其後修訂)。
 - 香港會計準則19(修訂本)「僱員福利」。
 - 香港會計準則20(修訂本)「政府補貼的會計處理和政府援助的披露」。
 - 香港會計準則27(修訂本)「綜合及獨立財務報表」。
 - 香港會計準則28(修訂本)「聯營公司投資」(及對香港會計準則32「金融工具：呈報」及香港財務準則7「金融工具：披露」其後修訂)。該修訂針對的是依照香港會計準則39進行計量的對聯營公司投資。
 - 香港會計準則29(修訂本)「嚴重通脹經濟下的財務報告」。
 - 香港會計準則31(修訂本)「合營企業權益」(及對香港會計準則32及香港財務準則7的其後修訂)。
 - 香港會計準則38(修訂本)「無形資產」。
 - 香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認和計量」。
 - 香港會計準則41(修訂本)「農業」。

(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董事會。董事會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，因此董事會主要從商業的角度來經營業務。本集團主要經營物業發展、建築、物業投資及酒店營運。各商業提供不一樣的產品及服務。

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

分部總資產不包括按中央基礎管理的遞延稅款和可供出售的金融資產。該等資產構成與資產負債表中總資產的調節部分。

	物業發展	建築	物業投資	酒店營運	集團
截至二零零九年六月三十日					
止六個月					
總營業額	4,276,847	1,720,515	131,188	181,697	6,310,247
分部間營業額	-	(1,628,581)	(10,286)	(10,509)	(1,649,376)
營業額 (來自外部客戶)	4,276,847	91,934	120,902	171,188	4,660,871
本期間盈利 / (虧損)	163,521	51,045	30,739	(86,440)	158,865
融資成本	(109,524)	(6,352)	(82,987)	(70,238)	(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	(470,284)	(15,836)	(10,247)	28,813	(467,554)
折舊及攤銷	118,638	41,767	-	73,293	233,698
減值虧損回撥	(535)	-	-	-	(535)
截至二零零八年六月三十日					
止六個月					
總營業額	3,917,442	2,523,889	59,360	42,056	6,542,747
分部間營業額	-	(2,360,698)	-	-	(2,360,698)
營業額 (來自外部客戶)	3,917,442	163,191	59,360	42,056	4,182,049
本期間盈利 / (虧損)	598,685	(94,027)	1,126,248	(73,745)	1,557,161
融資成本	(49,151)	(10,816)	(30,696)	(16,319)	(106,982)
應佔共同控制實體業績	1,521	-	-	-	1,521
應佔聯營公司業績	-	(779)	-	-	(779)
所得稅	(434,814)	(7,555)	(375,417)	24,582	(793,204)
折舊及攤銷	152,560	98,433	-	14,781	265,774
減值虧損回撥	(1,191)	-	-	-	(1,191)

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	物業發展	建築	物業投資	酒店營運	抵銷	集團
於二零零九年六月三十日						
總資產	52,694,622	3,496,553	7,345,942	3,136,659	(2,502,722)	64,171,054
總資產包括：						
共同控制實體投資	629,003	-	-	-	-	629,003
聯營公司投資	-	50,861	-	-	-	50,861
增添非流動資產 (除融資工具及遞延所得稅資產)	2,100,521	7,140	-	23,380	-	2,131,041
於二零零八年十二月三十一日						
總資產	42,910,608	3,020,110	7,360,581	3,323,586	(2,262,254)	54,352,631
總資產包括：						
共同控制實體投資	628,998	-	-	-	-	628,998
聯營公司投資	-	43,028	-	-	-	43,028
增添非流動資產 (除融資工具及遞延所得稅資產)	2,025,156	39,688	520,791	948,883	-	3,534,518

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
分部資產總額	64,171,054	54,352,631
遞延所得稅資產	428,054	310,984
可供出售金融資產	132,903	304,000
資產負債表總資產	64,732,011	54,967,615

5 貿易及其他應收款

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
貿易應收款		
— 應收共同控制實體款項	34,625	19,679
— 應收關聯公司款項	49,010	181,790
— 應收第三方款項	557,641	617,265
	641,276	818,734
其他應收款	994,715	885,819
預付款	1,755,436	1,602,902
應收共同控制實體款項	1,150,924	942,804
應收聯營公司款項	114,286	54,181
應收關聯方款項	118	118
減：其他應收款的減值撥備	(23,494)	(24,029)
	4,633,261	4,280,529
減：非流動部分	(199,781)	(365,539)
流動部分	4,433,480	3,914,990

貿易及其他應收款以人民幣為單位。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

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。

貿易應收款於二零零九年六月三十日及二零零八年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
貿易應收款		
0 至 90 天	370,032	575,089
91 至 180 天	61,204	36,248
181 至 365 天	69,704	69,134
1 年至 2 年	92,183	108,221
超過 2 年	48,153	30,042
	<u>641,276</u>	<u>818,734</u>

6 預提費用及其他應付款

	於	
	二零零九年 六月三十日	二零零八年 十二月三十一日
應付共同控制實體款項	-	11,915
應付聯營公司款項	45,482	53,878
應付關聯方	25,225	25,237
建築應付款(附註a)	7,749,183	5,781,904
其他應付款及預提費用	3,488,140	3,391,857
	<u>11,308,030</u>	<u>9,264,791</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) 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	
	二零零九年	二零零八年
投資物業公平值盈利	-	1,476,266
出售可供出售金融資產盈利	145,944	-
利息收入	22,155	20,572
其他	25,106	7,506
	<u>193,205</u>	<u>1,504,344</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

8 經營溢利

本期間的經營溢利包括以下非經常性的性質、大小或影響的收入或支出：

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
收入：		
呆帳撥回	(535)	(4,980)
出售可供出售金融資產盈利	(145,944)	-
支出：		
其他應收款減值撥備	-	3,789
終止收購土地違約金	241,247	-
出售投資物業虧損	1,687	-
出售物業，機器及設備虧損	166	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	
	二零零九年	二零零八年
銀行貸款的利息	763,637	787,189
減：物業、機器及設備和發展中物業資本化數額	(494,536)	(680,207)
	269,101	106,982

截至二零零九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6.14%（二零零八年六月三十日止六個月：7.01%）。

10 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
當期所得稅		
—中國企業所得稅（附註b）	179,785	338,426
遞延所得稅	(35,674)	246,893
	144,111	585,319
當期中國土地增值稅（附註c）	323,443	207,885
所得稅總額	467,554	793,204

(a) 香港利得稅

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

利(截至二零零八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。

截至二零零九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	
	二零零九年	二零零八年
本公司權益持有人應佔盈利(人民幣千元)	160,032	1,558,508
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)	0.0497	0.4837

12 股息

二零零八年的末期股息每股普通股人民幣0.28元，合計為人民幣902,263,000元，已於二零零九年五月派發。

董事會已決定不派發截至二零零九年六月三十日止六個月的中期股息(二零零八年：零)。