



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777



二零一零年年報

創建非凡 至善共生

關於富力地產

作為中國最大最知名的物業發展商之一，廣州富力地產股份有限公司是中國邁向城市化的重要參與者。核心業務覆蓋各種規模的大眾住宅物業發展項目，目前於13個主要城市(包括北京、天津及廣州)發展約40個項目。作為持續發展策略一部分，其資產組合的一部分會持作投資物業，包括頂級酒店及購物商場。富力同時聯同業內其他巨擘參建一些重要的大型項目。在國內，富力擁有足以作多年發展的優質土地儲備組合，品牌等同品質保證及優良價值，預期未來會對中國的城市生活質素作出重大貢獻。

目錄

3	年度大事記
4	財務摘要
8	致股東的信
14	業務回顧
24	物業一覽
30	投資者關係
31	企業社會責任
32	財務回顧
41	企業管治報告書
45	董事會報告書
52	監事會報告
53	董事及監事
57	獨立核數師報告
59	綜合財務報表
147	補充資料
148	五年財務總結
149	集團持有主要物業
155	公司資料
156	股東資料



全面 發展



年度大事記

三月

- 富力以掛牌的方式取得惠州市龍門縣永漢鎮的地塊。該地塊將發展成為一個包含酒店、商場及旅遊的綜合性商住項目
- 公佈二零零九年年度業績
- 富力金港城空港物流園正式啓用

五月

- 二零零九年周年股東大會

六月

- 連續三年被經濟一週評選為二零一零年度傑出內房股之一

七月

- 於二零一零年度博覽“21世紀房地產論壇”，獲得三項大獎：十年風雲人物大獎—李思廉、二零一零年度社會貢獻企業大獎、二零一零年度商業地產大獎—富力盈信大廈

八月

- 博覽房地產組委會、觀點地產新媒體，中國地產風尚大獎—二零一零年中國最具價值地產上市企業
- 公佈二零一零年中期業績
- 北京富力城房地產開發有限公司與其他地產發展商透過成立共同控制實體—天津津南新城房地產開發有限公司，共同開發天津市津南區咸水沽鎮地塊

九月

- 廣州亞運城開盤

十一月

- 成都富力熊貓城天匯商場開幕
- 聯同合景泰富地產控股有限公司透過收購一間上海項目公司股權而持有上海加州水郡之住宅發展項目及加州廣場之商業、辦公及酒店綜合項目

十二月

- 取得惠州市博羅縣羅陽鎮的地塊，將發展成一個含商業配套的住宅項目

三月



六月



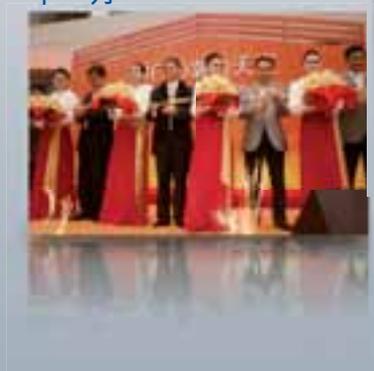
七月



八月

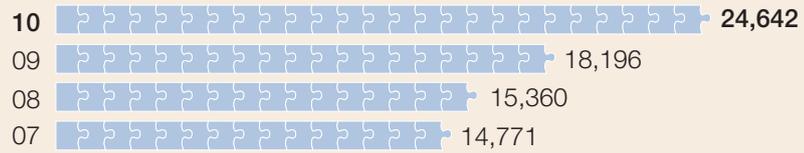


十一月

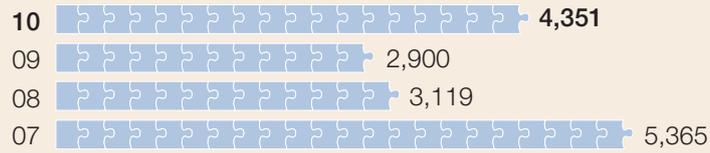


	2010	2009	變動百分比
經營業績(人民幣千元)			
營業額	24,641,820	18,196,463	35%
毛利	9,293,188	5,749,619	62%
本公司所有者應佔溢利	4,350,593	2,899,500	50%
每股基本盈利(人民幣元)	1.3501	0.8998	50%
每股股息(人民幣元)	0.5	0.36	39%
財務狀況(人民幣千元)			
現金	9,168,149	7,887,251	16%
資產總額	77,416,905	66,344,017	17%
負債總額	57,417,684	49,324,651	16%
財務比率			
每股淨資產(人民幣元)	6.14	5.25	17%
派息率(%)	37	40.0	-8%
權益報酬率(%)	24.1	18.2	32%
淨負債與權益比率(%)	94.4	97.6	-3%

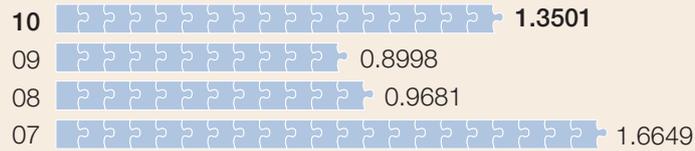
營業額
人民幣(百萬元)



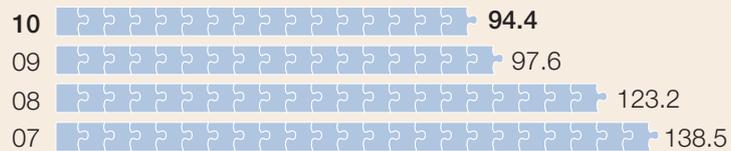
本公司所有者
應佔溢利
人民幣(百萬元)



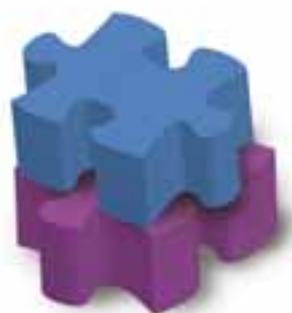
每股基本盈利
人民幣



淨負債與權益比率
百分比



融會 各方利益







致股東的信

致各股東：

「創建非凡、至善共生」是本公司的使命和努力的目標。一個繁榮興旺的社會，是需要全體市民、企業成員共同攜手創造優質生活，富力竭誠地提供高質量樓房，致力讓大眾享受更優越的居住、工作或休憩環境，並適時回饋社會。於二零一零年，本公司成功於中國十二個城市，為不同界別人士提供各類優質物業。我們多年來的成功，實有賴各政府部門、同業友儕及各界賢達的支持。我們深信，透過積極的參與可為國家的社會及結構性發展，提供強而有力的支持。

二零一零年，政府多次推出遏止樓市過於熾熱的措施。面對各項調控措施帶來的挑戰，我們的銷售數字保持強勁，這相信與城市化的發展步伐迅速推動房屋需求增長有關。本公司全年物業總銷售額達人民幣230億元，售出的可銷售面積為2.256百萬平方米。本年度，錄得的整體溢利較預期更理想，達到人民幣44.6億元。

在過去一年內，本公司於多個城市發展項目，維持平穩的進度，並按時竣工；亦在現有的基礎上補充了土地儲備，使我們有足夠能力應付約三至五年的項目建設，為未來的健康發展鋪路。謹慎的補充土地儲備策略使我們在二零一零年能夠以理想的價格收購多幅優質地塊，而對於較大型的收購項目，我們則與其他發展商一同合作，以分散風險。與此同時，我們的流動資金保持充裕，並擁有充足的現金可供動用。總括而言，現今市場需求強勁，以公司的健康企業狀況，可以預期本公司在未來一年的發展將會更上一層樓。

應對監管環境

於二零一零年，中央政府持續關注房地產市場上的投機行為，以及樓價急速上升可能引發的不穩定因素。作為中國境內信譽昭著的物業發展商之一，本集團一直支持政府施行各種有利於社會融和的穩定市場政策，相應適時有效地調整發展策略及目標以反映政府所推行的措施。我們深信，本集團及同業倘全面配合政府政策，將有利本行業取得當局更大力度的支持，例如於調控供求和穩定價格時，將更積極地考慮發展商的關注和素求。

於二零一零年內，政府頒佈多項廣泛的新調控措施，對地產發展及需求帶來影響。該等措施大致於二零一零年一月、四月及九月分三個階段執行，每一個階段均有不同的調控重點，涵蓋所有重要範疇，包括第二套房的貸款管理、在樓價大幅飆升的城市增加住宅用地供應量、調低契稅的優惠範圍，以及加快保障房建設等。

儘管有關措施在一定的程度上抑制了市場上的投機行為和穩定了樓價，但平穩、長期和必然的城市化發展、城市人口收入持續上升，以及消費者普遍憂慮通脹等因素，令這些調控措施對價格及銷售量影響溫和。



銷售佳績

縱然有以上的宏調措施，本公司的銷售業績仍然取得令人鼓舞的成績。各項調控措施確實對銷售構成短期的影響，唯市場氣氛興旺及本公司的優質物業帶動了整體銷售，二零一零年全年合約銷售額達人民幣320億元，超過預期人民幣300億元的目標。事實上，在第二次宏調措施推出時，去年五月至六月期間的每月銷售額曾一度低於人民幣20億元。至七月份，銷售額開始回升，於十一月，位於北京的富力十號豪華住宅開售後，該月錄得達人民幣44億元的驕人銷售額。總括而言，雖然面對著種種的挑戰，營業額及利潤於過去一年錄得增長，本公司感到相當欣喜。

年內，本公司繼續採取審慎的土地收購政策，僅以合理價格購入土地，並與其他發展商聯手進行較大型的收購項目以分散風險。此外，土地補充的速度會與銷售掛鉤，於銷售放緩時會相應減慢。但縱使於市場較偏軟的時期，仍會留意任何具潛力的收購項目。本公司在北京、天津、上海、太原、惠州及南京六個城市，合共購入建築面積378萬平方米的土地。我們在上海及天津與其他發展商合作購入的地塊，發展潛力相當之高。由於年內的收購活動，本公司在二零一零年年底擁有的土地儲備約2,448萬平方米，與二零零九年年底持有量比較，有輕微上調。本公司相信，這是良好的儲備水平。

收購及發展

除了以上所提及的佳績外，二零一零年其他的業務重點包括與其他公司一同合作進行的兩項土地收購。該兩項收購均屬大型項目，發展潛力雄厚，並涉及龐大的投資額以及專業知識。因此，最佳的發展策略，同時亦與集團的既定方向吻合，便是與其他同為信譽良好的物業發展商攜手合作，善用彼此的優勢，以達致最佳的利益。

於天津，本公司聯同合景泰富、雅居樂及世茂房地產收購天津津南區建築面積達300萬平方米的住宅及商業用地，本公司佔項目整體權益的25%。另外，在上海，本公司與合景泰富以各佔五成權益的合資方式，收購上海加州水郡項目。加州水郡是一個綜合用途發展項目，其中包括住宅、零售、辦公室及酒店發展項目。是項收購，是本公司繼於上海周邊地區投資若干項目後，首項進駐上海市市區的投資項目。年內本公司亦與雅居樂及碧桂園，作為廣州亞運城項目原發展商，再邀得兩家信譽優良的地產發展商一世茂房地產及中信地產加入合作，組成更強大的團隊，為進一步共同開發於二零零九年購入的亞運村地塊，奠下了良好的基礎。

此外，本公司於本年度亦首次進軍江蘇省南京市，在市內購入第一幅土地，成為本公司第十三個開拓業務的城市。該幅土地的建築面積為545,000平方米，將發展為多用途項目，當中包括低密度住宅、辦公室及酒店。

近年來，本公司致力發展多元化的項目，包括商用物業、低密度物業，以及中高檔住宅公寓。於二零一零年下半年在北京推出的富力十號，標誌著本公司各系列產品的發展經已完備。富力十號平均售價為每平方米人民幣44,000元，是本公司旗下最高檔次的屋苑。所有推出市面的單位，即被全數認購，反映需求遠遠超出供應，中國經濟之繁榮可見一斑。

於十一月在成都揭幕的富力熊貓城天滙商場，為年內另一矚目的項目。天滙商場位處成都市中心，建築風格及質量均是市內前所未見。商場採用時尚設計，成功吸引多家包括首次進駐成都的國際品牌，於商場內開設零售點。天滙商場是本公司過去三年來，首次推出的投資物業發展項目，是本公司投資物業發展的另一個里程碑。

回應未來變化

持續的法規變化對我們的行業有著重大影響。面對轉變，本年度我們的一項重要方向就是配合及適應持續的法規變化。因此，我們將繼續密切關注來年可能出現的調控政策，並制定相應策略以推動業務發展，面對未來可能出現的挑戰。

我們並不預期二零一一年度的調控力度會有任何放緩，特別是溫總理在第十一屆全國人民代表大會第四次會議上已公開表示政府對控制房屋價格的決心。倘房屋價格再次飆升，我們相信調控措施將會進一步加強。目前對政府可能推出的政策仍未明朗，而有關政策亦可能按地區情況而有所不同，例如年內房產稅已於若干城市推出。重慶和上海，相繼於二零一一年一月起徵收房產稅，然而稅率及適用範圍均較預期溫和。中國領導人亦已強調，須提供更多適合低收入民眾的城市住房，並為此訂立了明確的目標。

此等措施，對我們來年的影響將是肯定的，故此，我們必須於可見未來維持保守的態度，作好準備進行調整及適應任何措施可能帶來的轉變。就資源運用方面，我們將繼續保持審慎的購置土地策略，僅以合理價格購入土地。同時，我們亦會確保有充足的現金，以作為銷售突然放緩或信貸供應緊縮時的緩衝。



目標及展望

憑藉我們過往的經驗以及對未來的市場預期，我們已為二零一一年訂立一系列的具體目標。在我們的二零一一年計劃中，將會維持於十三個城市發展，而其中北京、天津、太原、廣州及海南將會為重點發展城市。我們已在業務的主要領域如合同銷售、物業交付及平均售價訂立明確目標。此外，我們亦會讓各城市的分公司有更大的自由度訂立適當的策略以達致最佳的業績。就合同銷售方面，根據計劃推出約四十個項目，二零一一年的目標為人民幣400億元。至於交付面積則為290萬平方米，我們會盡力將交付期較平均分佈於全年。

我們已一再重申，在補充土地儲備時，避免購入價格過高的地塊是非常重要的。值得強調的是，憑著我們高水平的洽談技巧及優良的業務網絡，本公司可以用非常合理的價格購得優質的地塊。舉例說來，本公司近期(二零一一年一月)購入，位於廣州越秀區楊箕村的一幅274,000平方米土地。在廣州面積相若、位處中心地段的土地供應異常短缺，然而本公司仍能以最合理的價錢購得這幅土地，關鍵在於本公司專業團隊的不懈精神，以及卓越的洽商技巧。

此外，值得一提的是本公司的投資物業項目。該等物業現正逐漸體現在預期中的投資價值，為本公司帶來穩健的收入。隨著成都天匯商場的開幕，預期此等收入將繼續增長。同時，酒店的入住率亦創新高並可望於來年作出更大的貢獻。

為未來發展取得新的資金，對我們來說是富挑戰性的。以本公司的H股上市地位，我們在資本市場籌集資金受較多的限制。我們現正尋求創新的方法拓寬融資途徑，而且有信心透過該等途徑在日後的新資本渠道中取得支持，促進本公司進一步發展。

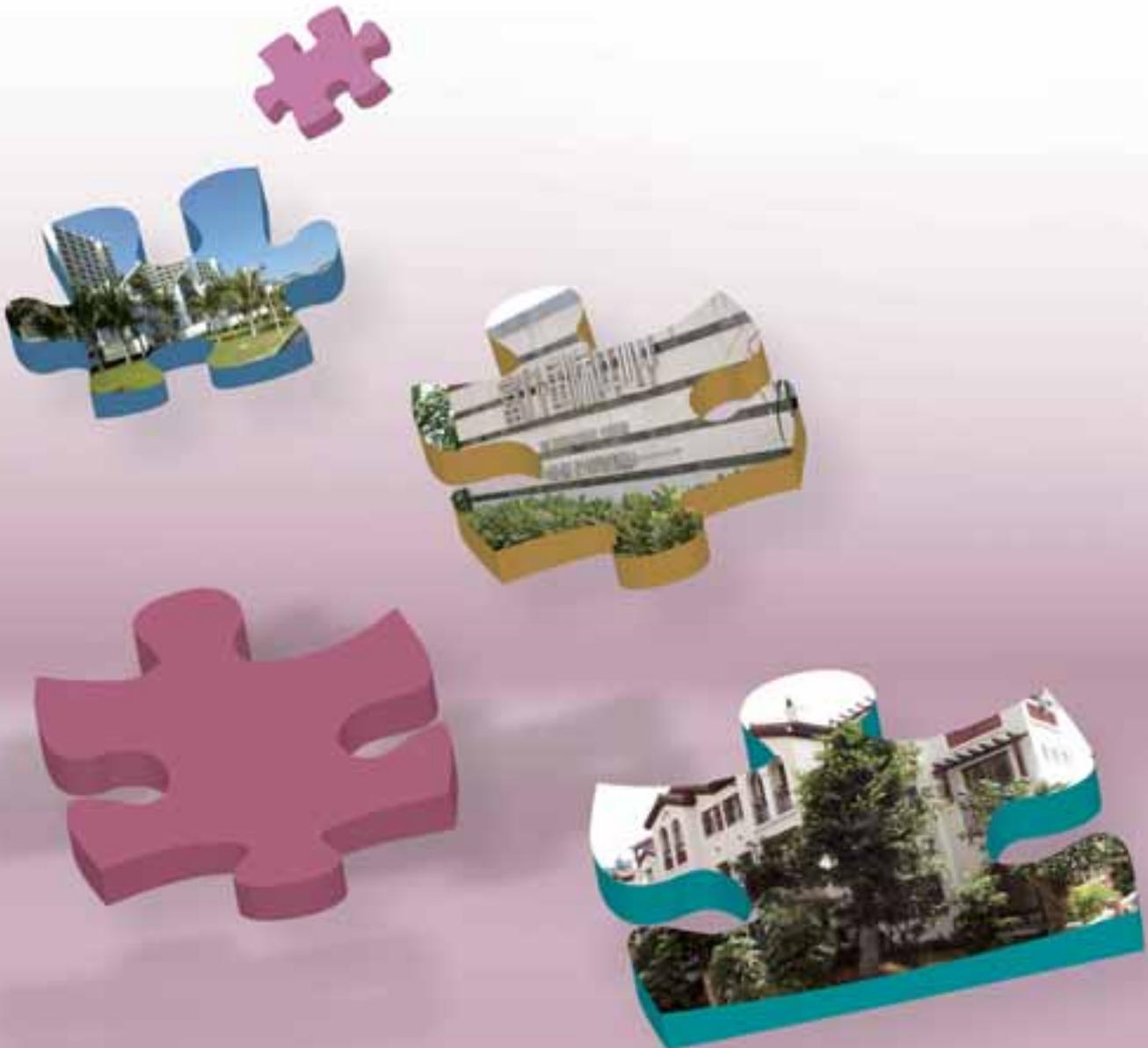
來年，預期中國將會面臨多項的挑戰，傳統社會和諧性及經濟秩序會備受考驗。富力會以社會長期的安定繁榮為本，有信心以謹慎、完備的策略，去迎接及妥善處理未來的挑戰。我們相信，尚在這宏觀的層面取得成功，必能為行業帶來長遠利益。總括而言，健康與和諧的社會，是繁榮及具完善監管制度的房地產業的重要基石。

致謝

我們謹此衷心感謝在過去十二個月內為達成本公司目標而努力付出的所有人士。特別鳴謝我們的股東及其他投資者，他們對本公司的信心及支持，對我們的成功起著非常重要的作用。同時，必須感謝我們的客戶購買了我們的物業，充份肯定了我們項目的質素與價值，促使我們成為中國備受尊崇和信賴的品牌之一。最後，我們向本公司的董事以及全體員工致謝，感謝他們的努力及熱誠，為本公司創造出一股強大的奮進動力。我們將共同作出更大的努力，使本公司及所有股東來年更美好、更璀璨。



薈聚 人群



二零一零年，中國經濟持續走出全球經濟衰退的陰霾，年內國內生產總值增長達10.3%。中國各地城市樓價上漲，只反映整體經濟強勁反彈，但這發展卻引起了中國政府的深切關注，政府因而推出了一系列調控措施，旨在抑制樓價過份攀升。除了這些針對房地產市場的措施外，政府亦逐漸收緊貨幣供應，在二零一零年十月上調利率，其後再上調利率二次。政府打擊通貨膨脹和防止經濟過熱的決心明確，基本上定調了房地產發展商在回顧年度的營商環境。

本集團專業地執行其行之有效的策略應對這個充滿挑戰的營商環境。本集團以高水平的質量見稱，在12個城市擁有多元化的商業和住宅項目，在各個主要領域，包括銷售、項目發展、投資物業營運和土地儲備的補充均表現優秀。

協議銷售

本公司的協議銷售表現遠勝年初所訂的目標，達人民幣320億元，較去年攀升33%。協議銷售上揚

其中的一個主要原因是平均售價由去年每平方米人民幣10,370元上升至二零一零年每平方米人民幣13,030元。協議銷售涉及的可售面積由去年的233萬平方米增加6%至247萬平方米。除了在第二季短短的兩個月受到政府政策的影響外，本公司的協議銷售在整年都相對穩定，平均每月不少於人民幣20億元，在二零一零年十一月更創新高，達人民幣44億元。在充滿挑戰的營商環境下能夠取得如此佳績，有賴本集團在各地區維持一系列的項目，配合計劃完善的推出時間和具成效的市場推廣工作。廣州仍是協議銷售表現最出色的城市，緊隨其後的是北京和天津。該三個城市佔全年銷售的百分比由二零零九年的75%下降至71%，原因是其他城市的份額提升所致。在該三個城市中，北京的銷售增長最為突出，約佔整體協議銷售增長的三分之一。除了上海，本集團其他營運城市的協議銷售均有不同程度的升幅。本集團主力發展住宅物業，佔年內協議銷售的80%，而其餘20%則來自商業發展項目包括辦公室及零售物業。

本集團二零一零年協議銷售明細按地區分佈如下：

地區	已售出可售 面積約數 (平方米)	較二零零九年 增/減 (%)	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零零九年 增/減 (%)
廣州	555,200	-14%	9,348	14%
北京	387,500	-1%	8,259	48%
天津	397,200	-18%	5,308	20%
西安	155,400	19%	1,054	42%
重慶	332,300	43%	2,202	57%
成都	82,500	272%	659	374%
惠州	54,300	-4%	587	23%
海南	98,500	48%	1,680	91%
上海及周邊地區	64,500	-10%	796	-17%
太原	312,300	40%	1,995	60%
瀋陽	34,400	258%	358	193%
總計	2,474,100	6%	32,246	33%

發展中項目

本集團於年初的在建面積約達673萬平方米，分佈在12個城市的三十五個項目。這建築規模令本集團能夠完成可售面積達226萬平方米的可供出售物業，並維持一系列項目供應，足以支持年內創新高達人民幣320億元的協議銷售。年內動工的項目有

十個，連同現有的項目的分期發展，建築面積約達267萬平方米，至年底本公司在建面積減少3%至約655萬平方米，涉及四十個項目。估計動工中的面積將會取得房地產預售許可證的銷售價值可高達人民幣690億元，為本集團二零一一年的銷售目標和交樓計劃提供了堅實的基礎。

地區	項目數目	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
廣州	9	1,618,000	1,309,000
北京	8	713,000	555,000
天津	6	1,128,000	862,000
西安	1	313,000	254,000
重慶	2	534,000	405,000
成都	2	448,000	375,000
上海及周邊地區	2	185,000	175,000
瀋陽	1	117,000	117,000
海南	3	214,000	185,000
太原	3	735,000	601,000
惠州	3	544,000	481,000
總計	40	6,549,000	5,319,000

華南及華西地區

廣州在年底成功舉辦第16屆亞運會。廣州在過去數年為了亞運會作出準備，在相關基建方面大量投資，以及到訪廣州的旅客數目增加，大力推動了其經濟增長。在二零一零年，廣州的國民生產總值衝破萬億，上升16%達人民幣1.06萬億元。

亞運會帶來特別長遠的影響之一，是亞運會開幕、閉幕典禮場地珠江新城整個面貌的改變。自其被定位為新中心商業區以來，珠江新城已完全演變成一個世界級的中心商業區，該區房地產現時的受歡迎程度，正正反映了該區的新地位。本集團看準該區龐大的發展潛力，遠在其他發展商行動前已大力投資在珠江新城。至目前為止，本集團已在該區完成十個項目，包含七個出售物業項目以及持作投資物業的兩家五星級酒店及一幢甲級寫字樓。現時還有其他七個發展中或計劃中的項目，包括三個在年內推售的項目：高級住宅項目富力公園28、富力盈盛廣場及商業項目富力盈信廣場。富力公園28及富力盈盛廣場分別於二零零九年下半年及二零一零年三月首次推出發售。該兩個項目的平均售價約為每平方米人民幣25,000元，憑其優越地點吸引買家，協議銷售合共約達人民幣25億元。富力盈信廣場臨近中心商業區中軸線，交通便利，設有許多便利營商的設施，年內成功吸引多家知名企業成為買家，協議銷售總額達人民幣18.7億元。本集團在珠江新城發展的眾多項目中，其中一個重大的項目是與合景泰富地產控股有限公司及新鴻基地產有限公司攜手合作的獵德村多用途發展項目。該項目包括興建高檔公寓，一所豪華酒店及一個高檔購物商場。住宅項目是優先興建的部分，預期在二零一一年第二季進行預售。毗鄰富力中心的J1-1項目，亦包含一幢甲級寫字樓和栢悅酒店，目前興建進度良好。

年內在廣州其他地區銷售的項目有七個。除了富力桃園及富力城等成熟項目外，二零零九年推售的兩個較新項目為花都的富力金港城及鄰近廣州火車站

的富力君湖華庭，這兩個項目均是該七個項目中銷售表現最出色的，各自的協議銷售額均超過人民幣10億元。隨著廣州鐵路線延伸至廣州機場，富力金港城原先地點不太理想的問題已不存在，年內銷售額隨之上升了1.5倍，平均售價攀升約40%。廣州交通運輸基建持續改善，對廣州及其周邊地區的物業市場有重大的影響。區內交通更為便利，使本集團在從化的富力泉天下和番禺的亞運城項目(與另外四大發展商合營)受到買家歡迎。

整體而言，廣州的協議銷售額增加14%至人民幣93.48億元，佔本集團協議銷售總額的29%，是本集團營運城市中最高的一個區域，但較二零零五年的54%高位回落。廣州連同北京及天津仍將是本集團重點開發的城市。

重慶是中央政府的直轄市，經濟高速增長，直至二零一零年底五年期間，其人均國民生產總值增加四倍。經濟發展蓬勃為房地產業整體帶來了強大的支持，而其作為長江上游地區的金融及高技術製造中心的名聲日高，吸引了許多國內外企業對區內的商業物業有殷切需求。然而，重慶的優質辦公室供應有限。市場對本集團在重慶市推出的首個商業物業項目富力海洋廣場辦公室大樓(項目的住宅部分已經完成)反應熱烈，在短時間內出售了價值人民幣3.3億元的物業。年內在重慶市出售的另一大型項目為富力城，佔地面積約260萬平方米，位於規劃為重慶「大學城」的地區。這是一個需歷時多年的多期發展項目，現時為第五年，最終竣工後總建築面積約680萬平方米。富力城項目鄰近大學和教育機構，深深吸引學者和專業人士，他們都是重慶市發展最快的人口群。截至二零一零年底，已落成的建築面積約382,000平方米，而累計協議銷售額約達人民

幣31億元，二零一零年的銷售額增長至人民幣17億元。售價亦由初次推出時每平方米人民幣4,300元上升至每平方米人民幣6,100元。

成都是華西地區重慶以外的另一個主要經濟體，與重慶存在類似的投資競爭。然而，成都擁有作為四川省首府的優勢，地勢平坦。這兩個優勢使成都帶領區內的發展。因此，繼重慶之後，本集團選擇成都作為華西地區的第二個業務拓展地。在二零零七年十月，本集團在成都中心商業區收購首幅土地，銳意發展一個包括住宅、辦公室、酒店及商場的大型多用途項目。項目的住宅部分富力史丹利國際公寓於二零零八年底開始預售；與項目相連的大型商場於二零一零年完成後，銷售情況更趨暢旺，超過人民幣3億元。由於本集團在成都的發展漸趨成熟，去年推出的第二個項目富力桃園的協議銷售額攀升，年內倍增至人民幣2.98億元。

海南在年內加強了其作為中國首選旅遊勝地的地位。海南擁有未受污染的海灘，一年四季均陽光普照，除了這些天然優勢外，海南還在國內創先河，實施旅客退稅機制。年內海南島物業價值攀升屬合理調整，反映與其度假和旅遊勝地關連的長遠價值。本集團看準海南的發展潛力，率先於二零零六年收購多幅位於香水灣的原始海岸地塊，其後還進行多項收購，各地塊均擁有其獨特優點和競爭優勢。香水灣已發展為一處以度假風格為主的低密度公寓別墅區—富力灣，其配套設施包括度假酒店和遊艇俱樂部等。該項目在二零零八年開始銷售；二零一零年的銷售額增至人民幣12.4億元，平均售價上升67%，而累計銷售額超過人民幣20億元。本集團的第二個海南項目為富力盈溪谷，位於海口西海岸，包含別墅及聯排別墅；年內出售了206套單位，銷售額達人民幣3.08億元。年內推出的富力紅樹灣為本集團在海南島的第三個項目，佔地525萬平方米，位於澄邁縣，其特點是毗連99公頃的紅樹林。此項目以結集獨特的生態、天然環境、康體設施和度假式生活為主題。項目發展將歷時五至八年。

惠州是珠江三角洲最具發展潛力的城市之一。雖然近年其經濟迅速發展，但仍然保留良好的天然環境，是本集團選擇惠州作為華南地區另一新業務重點發展城市的因素。本集團在十一月開展在惠州的第三個項目，即與世茂房地產合作的惠東縣稔山高檔多用途綜合項目。本集團在惠州首個發展綜合開發項目富力麗港中心運用了先進、當代的設計概念，包括豪華公寓、一幢甲級寫字樓、一座購物商場及一家五星級酒店。富力麗港中心現已成為惠州中心商業區的地標，年內的銷售額較去年上升23%至約為人民幣5.87億元，其中約人民幣3.65億元屬於辦公室單位（平均售價為每平方米人民幣10,400元）的銷售額，升幅為37%，明確展現惠州商業物業的發展潛力。

華北和華東地區

北京是年內本集團所有營運城市中協議銷售額增幅最大的一個城市，增加人民幣26.9億元至人民幣82.6億元，總額僅次於廣州。北京所佔的協議銷售總額由23%上升至26%。如此可觀的增幅主要是由於富力十號住宅項目進行首次推售。富力十號住宅項目位於本集團在二零零九年透過拍賣買入的土地上，外圍是富力城。富力十號住宅項目包括四幢低密度豪華公寓及34套別墅單位。由於該類物業在市中心的供應越趨罕有，在物業正式公開推售前許多潛在買家已表明對該物業有興趣。首批單位在推出後隨即成功出售，平均售價為每平方米人民幣44,000元，項目錄得協議銷售額達人民幣26.4億元。年內另一個新項目為位於通州區的富力金禧花園。此項目包含10幢高層住宅樓，將分三期發展；年內進行首次推售的銷售額達人民幣3.88億元。至於其他仍在持續發展中的項目，富力又一城仍然是北京協議銷售的主力，年內的銷售額達人民幣16.3億元，佔北京協議銷售總額的20%。該項目的總建築面積逾110萬平方米，於二零零五年七月開始銷售；截至二零一零年底，累計銷售額達人民幣76億

元，356,000平方米的建築面積尚待開發。富力丹麥小鎮是一個位於大興區以南的低密度住宅項目，其協議銷售額與去年相若，為人民幣12.3億元。本集團唯一的經濟實用房項目富力陽光美園在年內已完全出售。

天津是本集團極有信心的市場，從本集團在天津市內的項目規模可見一斑。富力津門湖是本集團在國內最大型的項目。本集團於二零零七年以人民幣54.6億元收購該地，其建築面積為157萬平方米，其中110萬平方米的建築面積尚待開發。項目於年內的銷售額增加至人民幣25.1億元，是本集團年內繼北京富力十號之後銷售額最高的項目。天津的其他項目（即富力城、富力桃園及富力灣）也具相當規模。至二零一零年本集團在天津推出的首個項目富力城，已踏入發展的第七年，累計銷售達人民幣62.9億元或59.8萬平方米。除了該四個全資擁有的項目外，本集團年內亦與另外三家發展商合作，以人民幣70.5億元購入一幅面積為129萬平方米，建築面積逾300萬平方米的地塊。該項目將作綜合發展，包含高層住宅單位、低密度房屋、零售物業、一家酒店和一個購物商場，發展將歷時數年。透過參與此大型項目以及其他具規模的項目，本集團在未來數年將保持天津主要房地產發展商的地位。年內，天津的協議銷售總額亦包括天津富力城商業物業的銷售額人民幣3.26億元。

西安是陝西省的省會，旅遊業和高技術產業是其兩大經濟支柱。年內，西安的國民生產總值增幅高於國家平均水平，達14.5%，增幅與去年相若。旅遊業的收益增長亦約為14%。西安的經濟環境穩健，市內房地產市場活躍但沒有出現過熱的情況。本集團在西安專注於單一項目富力城，總建築面積逾100萬平方米，現處於第六個發展年頭。該項目於年內的銷售額較去年上升42%至人民幣10.5億元，平均售價上升19%。

上海及周邊地區直至去年底時有兩個項目。該兩個項目均為低密度住宅發展項目，環境寬敞，與市中

心的距離不太遠，但價格卻比接近市中心的同等發展項目相宜。富力灣位於昆山，臨近該地區最大的湖泊，第一期由943幢獨立別墅組成，已首先於二零零八年九月推出市場。截至目前為止共出售了662幢別墅，而二零一零年出售了162幢別墅，銷售額為人民幣4.52億元。另一個位於青浦區的項目富力桃園是由聯排別墅及低層公寓組成，銷售情況穩定，在二零一零年的協議銷售額為人民幣3.44億元。於二零一零年十一月，本集團與合景泰富地產控股有限公司聯手購入楊浦區的一個多用途項目，包括名為加州水郡的住宅發展項目及名為加州廣場的商業、辦公及酒店綜合項目，亦為本集團在上海市內的首個項目。

太原在二零零九年第二季返回經濟增長正軌。市政府對包括農業、工業及服務業在內的多個領域不斷採取戰略措施，令太原不再只是以煤炭業為中心的經濟體。太原是一個前景廣闊的市場，本集團年內繼續豐富原有土地儲備，以把握太原內不斷冒起的房地產市場。本集團年內於太原出售兩個項目。太原富力城的總建築面積約為210萬平方米，是本集團在華北地區最大規模的項目，共分七期，現正進行第二期發展。自二零零八年首次推出以來，項目的累計銷售額達人民幣22.3億元，其中二零一零年的銷售額為人民幣9.64億元。繼富力城取得成功之後，本集團遂於二零零九年八月推出其第二個太原項目富力現代廣場，該項目由十幢32至34層高的住宅樓組成，地理位置優越，相鄰中心商業區及太原的多個地標性建築。富力現代廣場銷售暢旺，銷售額較去年飆升187%至逾人民幣10億元，反映了其地理位置的優勢。

瀋陽的別墅物業市場發展較大部分城市成熟。本集團以一個設計出色的別墅項目進軍瀋陽市場，為該區的別墅發展制定新標準。富力仙湖項目竣工後將提供528幢獨立、半獨立或聯排別墅。項目在二零零八年首次推出發售，截至目前為止共售出127個單位，年內出售103個單位，銷售額達人民幣3.58億元。項目的平均售價由首次推出時每平方米人民幣9,600元上升至年內每平方米人民幣10,400元。

土地儲備

在土地儲備補充方面，本集團繼續其一直奉行的審慎政策。在考慮購入大型、昂貴且需要即時付款的地塊時，本集團現時會考慮與其他發展商合作，如二零零九年順利以合營方式收購的亞運村項目。年內，本集團共購入八幅土地，所佔的總建築面積為378萬平方米。當中三項收購是與一名或多名夥伴合作的合營項目，如以人民幣70.5億元收購天津津南區內建築面積逾300萬平方米的土地，和以人民幣33.8億元收購上海楊浦區內建築面積為270,000平方米的地塊及以人民幣3.7億元收購惠州惠東縣稔山建築面積達151萬平方米的土地。本集團在上述的天津項目佔25%權益，而上海及惠州項目則佔50%權益。年內收購的其他地塊分別位於北京、太原和南京，前二者屬於本集團整體業務發展規劃的首要城市。由於土地補充量超出年內所消耗的土地量約490,000平方米，故本集團於年底的土地儲備總量增加至2,448萬平方米。

地區	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
發展物業		
廣州	4,064,000	3,699,000
惠州	1,401,000	1,401,000
海南	982,000	982,000
重慶	6,513,000	6,467,000
成都	1,266,000	1,198,000
上海及周邊地區	708,000	552,000
南京	545,000	545,000
北京	1,424,000	1,003,000
天津	3,033,000	2,693,000
西安	556,000	508,000
太原	3,228,000	3,228,000
瀋陽	110,000	110,000
投資物業	646,000	584,000
總計	24,476,000	22,970,000

投資物業

本集團於成都熊貓城的天滙商場在二零一零年十一月隆重開幕。這個富時代感的商場是成都獨一無二的，吸引了首度進入成都零售市場的受歡迎品牌進駐商場內。開幕時的出租率約為70%，而本集團繼續努力建立最適合的零售商戶和餐廳組合，致力為顧客提供多元化的選擇。天滙商場有不同的商戶，加上地理位置理想，位處成都時尚中心商業區，天滙商場必定成為成都的購物和消閒熱點，能夠在合理時間內達到預期的租金收入水平。就本集團現有投資物業組合而言，其四家營運中的酒店年內的表現進一步提升。酒店平均入住率創新高，廣州的兩家酒店富力君悅大酒店和富力麗思·卡爾頓酒店的表現尤為突出。雖然舉辦亞運會帶動年內的酒店入住率，但種種跡象顯示酒店將能夠繼續保持高入住率。較高的入住率亦有利提高房價，四家酒店因而帶來的正現金流量較去年增加。與此同時，雖然珠江新城的辦公室供應充裕，廣州富力中心仍能憑藉其位置便利和物業管理水準較高等優勢以維持穩定的租金收入，出租率亦繼續提高。年內，本集團其他投資物業的租金收入進一步提升，尤其是北京富力中心和富力廣場。

落成及規劃在建中的投資物業：

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
廣州 富力麗思·卡爾頓酒店*	珠江新城 J2-7	5 星級酒店 351 間客房及 91 間酒店式公寓	104,000
富力君悅大酒店*	珠江新城 F1-2	5 星級酒店 375 間客房	86,000
富力中心*	珠江新城 J1-4	55 層高寫字樓	163,000
富力機場假日酒店	富力金港城	4 星級酒店 350 間客房	34,000
廣州柏悅酒店	珠江新城 J1-1	5 星級酒店 176 間客房	27,000
北京 富力萬麗酒店*	北京富力城	5 星級酒店 543 間客房	89,000
富力中心*	北京富力城	寫字樓	60,000
富力購物中心*	北京富力城	大型購物中心	111,000
富力快捷假日酒店*	富力信然庭／廣場	4 星級酒店 321 間客房	22,000
天津 富力城商業城	天津富力城	寫字樓、 服務式公寓、 商場及酒店	166,000
重慶 富力凱悅酒店	重慶富力海洋廣場	5 星級酒店 354 間客房	46,000
富力假日酒店	重慶富力城	4 星級酒店 390 間客房	68,000
成都 天匯商場*	成都熊貓城	商場	255,000
富力麗思卡爾頓酒店	成都熊貓城	5 星級酒店 350 間客房	47,000
惠州 富力萬麗酒店	惠州麗港中心	5 星級酒店 345 間客房	54,000
惠州龍門富力希爾度假酒店	龍門項目	5 星級酒店 350 間客房	45,000
海南 海口澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	富力紅樹灣	5 星級酒店 300 間客房	38,000
西安 富力假日酒店	西安富力城	4 星級酒店 380 間客房	50,000

* 已完成

展望

本集團預期當局在來年不會放寬現時的調控措施或信貸狀況，還可能進一步採取收緊的政策。雖然無法清楚預示其影響，但房地產市場受影響是必然的。鑒於都市化發展，加上高收入帶動對更佳的生活環境的追求，本集團對於房地產市場的長遠健康增長仍充滿信心，但本集團在短期內仍會密切監察市場的趨勢，並已準備好在必要時修改業務計劃。於二零一一年，本集團計劃出售在13個城市的約四十個項目，以達致人民幣400億元的協議銷售目標，並交付290萬平方米的物業，詳情如下：

活環境的追求，本集團對於房地產市場的長遠健康增長仍充滿信心，但本集團在短期內仍會密切監察市場的趨勢，並已準備好在必要時修改業務計劃。於二零一一年，本集團計劃出售在13個城市的約四十個項目，以達致人民幣400億元的協議銷售目標，並交付290萬平方米的物業，詳情如下：

地區	二零一一年上半年落成		二零一一年下半年落成	
	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
廣州	220,000	164,000	544,000	433,000
惠州	-	-	53,000	53,000
海南	57,000	57,000	161,000	159,000
重慶	161,000	153,000	306,000	252,000
成都	54,000	43,000	104,000	96,000
北京	87,000	83,000	313,000	297,000
天津	109,000	101,000	311,000	293,000
太原	115,000	108,000	258,000	244,000
西安	48,000	45,000	55,000	50,000
瀋陽	12,000	12,000	43,000	43,000
上海及周邊地區	29,000	22,000	139,000	137,000
南京	-	-	51,000	51,000
總計	892,000	788,000	2,338,000	2,108,000

建設 社會







廣州富力盈盛廣場

本項目位於廣州珠江新城M1-9地塊，用途為公寓，佔地面積約12,000平方米，總建築面積約107,000平方米。

廣州富力盈尊廣場

本項目位於廣州珠江新城M1-4地塊，用途為住宅和酒店式公寓，佔地面積約13,000平方米，建築面積約170,000平方米。



廣州富力君湖華庭

本項目位於廣州荔灣區流花路西村首約，用途為住宅，佔地面積約38,000平方米，建築面積約146,000平方米。

廣州富力金港城

本項目位於廣州市花都區花東鎮現代大道，佔地面積約1,120,000平方米，總建築面積約1,490,000平方米，包含小高層住宅社區和大型物流基地。



廣州富力泉天下

該項目位於從化市溫泉鎮溫泉村，用途為住宅，佔地面積約808,000平方米，總建築面積約520,000平方米。



北京富力又一城

該項目位於北京市朝陽區豆各莊鄉魯店北路，用途為住宅/商業，佔地面積約341,000平方米，總建築面積約1,124,000平方米。

北京富力丹麥小鎮

該項目位於北京市大興區龐各莊鎮開發區西側，用途為住宅，佔地面積約607,000平方米，總建築面積約535,000平方米。



北京富力公館

該項目位於北京富力城西側，為北京富力城項目四期開發專案，用途為住宅，佔地面積約50,000平方米，總建築面積約80,000平方米。

天津富力城

該項目位於天津市南開區東馬路以西、北馬路以南的老城廂。佔地面積約204,000平方米，地上建築面積約928,000平方米。規劃區內按性質分成鼓樓地區、多層居住區、中高層居住區、商貿金融區四個部分。



天津富力津門湖

該項目位於天津市河西區友誼南路西側，用途為住宅，佔地面積約931,000平方米，總規劃面積約1,575,000平方米。



昆山富力灣

該項目位於江蘇昆山市澱山湖鎮萬園路西側，用途為住宅，分兩期開發，第一期佔地面積約921,000平方米，建築面積約402,000平方米。



成都富力熊貓城II期

該項目位於成都市青羊區順城大街，用途為公寓、酒店、寫字樓等，佔地面積約16,000平方米，總建築面積約252,000平方米。



上海富力桃園

該項目用地位於上海市青浦區青浦工業園內，用途為住宅，佔地面積約232,000平方米，總建面積約292,000平方米。



成都富力桃園

該項目位於成都市新都鎮海都路西段南側，用途為住宅，佔地約187,000平方米，總建築面積約1,082,000平方米。



西安富力城

該項目位於西安市長安區轄區北環路南，佔地面積約389,000平方米，規劃總建築面積約988,000平方米。



海南富力盈溪谷

該項目位於海南省海口市西海岸秀英區那甲坡，用途為旅遊建設用地，佔地面積約453,000平方米，總建築面積約171,000平方米。

重慶富力城

該項目位於重慶沙坪壩西永組團，為本集團目前最大的旗艦項目，地盤分為三區，項目佔地面積約2,013,000平方米，規劃總建築面積約6,795,000平方米，規劃建成重慶市成熟的大型住宅社區。



太原富力城

該項目位於太原市杏花嶺區晉安東街3號，用途為住宅和商業，佔地面積約1,056,000平方米，建築面積約2,112,000平方米。

海南富力灣

該項目位於三亞市陵水縣香水灣B區，用途為住宅、商業及酒店，佔地面積約1,242,000平方米，總建築面積約343,000平方米，將打造成國際的熱帶海濱旅遊度假區。



瀋陽富力仙湖項目

該項目位於瀋陽市東陵區桃仙鎮黃山村，用途為住宅，佔地面積約373,000平方米，建設面積約200,000平方米。



連接 社會網絡



二零一零年投資者關係

二零一零年內，中國政府引入多項緊縮政策，試圖冷卻物業市場。因此，全球投資界對投資於中國房地產行業持審慎態度。絕大部份投資於中國房地產行業的投資者都對情況的變動感到憂慮，同時渴望緊貼有關中國政策發展的諳訊，以及了解有關政策對房地產行業各公司的影響。

在此情況下，富力於二零一零年繼續積極安排各項投資者關係的活動。保持高透明度、與分析員及機構投資者充分溝通一直都是我們投資者關係的首要任務。

本公司高級管理層致力維持與投資者及股東的良好關係。為達到此目的，我們積極參與於世界各地由多個由大型投資銀行舉動的會議及路演。集團主席李思廉先生更在公佈年度及中期業績後，出席分析員簡介會及傳媒活動，並出席各項會議及聚會，確保積極與投資者及媒體保持溝通。

隨著中國房地產行業繼續吸引世界各地投資者的目光，除了參加不同的會議及論壇外，本公司亦在香港、新加坡、日本、美國及歐洲等地舉辦非籌資路演。在會議中，本公司即時與有興趣的投資者分享最新的財務資料及資訊，包括合約銷售、土地儲備策略、投資性物業表現以及本公司的長期發展目標。

本公司每月都會發放最新資料，即時更新每月的銷售數據及土地收購詳情。富力亦積極與金融機構合作，安排參觀我們於各個城市開發的物業，協助投資者了解我們現有及最新的發展項目。

年內，本公司參加了18個不同會議，連同非籌資路演，富力代表一共與世界各地超過750名投資者會面。

月份	會議／路演
一月	<ul style="list-style-type: none">瑞銀大中華論壇2010—上海滙豐大中華房地產論壇—香港
三月	<ul style="list-style-type: none">與摩根大通及麥格理舉辦香港非融資路演瑞信亞洲投資會議—香港
四月	<ul style="list-style-type: none">與麥格理舉辦歐洲(荷蘭及德國)非融資路演與摩根大通舉辦新加坡非融資路演高盛中國房地產企業日—香港大和香港中國房地產論壇—香港
五月	<ul style="list-style-type: none">摩根士丹利香港投資者房地產追蹤會議—香港與高盛舉辦美國(波士頓、紐約及三藩市)非融資路演
六月	<ul style="list-style-type: none">與大和舉辦日本非融資路演摩根大通亞洲會議—北京
七月	<ul style="list-style-type: none">瑞信房地產日—香港里昂證券香港／中國房地產日—香港
八月	<ul style="list-style-type: none">與摩根大通及麥格理舉辦香港非融資路演
十一月	<ul style="list-style-type: none">高盛及高華中國投資探索會議2010—北京美國銀行美林中國投資會議—北京摩根士丹利亞太會議—新加坡大和投資會議香港2010—香港三星中國消費者及房地產會議—廣州麥格理環球房地產系列—香港
十二月	<ul style="list-style-type: none">麥格理環球房地產系列—紐約麥格理環球房地產系列—東京

我們特此感謝為我們舉辦活動的投資銀行，使富力能夠與投資者接觸，進一步在投資界增加曝光機會。我們亦感謝全球各地所有投資者及股東對廣州富力地產及中國房地產行業的支持。

員工成長

於二零一零年，本集團共有員工15,278人(二零零九年：6,436)人。

二零一零年集團在優化管理流程、規範管理制度的基礎上，繼續充分利用集團內部資源統一協調管理各地區子公司人力資源，使得調配員工能更好地適應崗位，發揮最大的作用，也使各子公司之間能互相交流、統一協調，不僅為本集團的全國化戰略發展起到了關鍵的作用，也為集團內部的統一管理打下了堅實的基礎。特別在人力資源方面，集團年內在人才招聘流程、制度及人才測評體系等方面得到了較好的完善。集團亦成功招募了工程、成本控制、設計、商業各方面的大量優秀人才，足以應付目前業務所需及確保了人才體系的可持續性發展。員工培訓則以業務發展為導向，人才培養體系為主線，分層次、有重點地開展了各項培訓工作。該等培訓主要包括人才梯隊項目、大型專項培訓及海外培訓三大方向。此外，內訓師自主開發課程佔整個內訓課程的40%，成為集團最重要的培訓力量。二零一零年集團E-HR於全國範圍推廣，實現了人力資源管理業務的信息化協同，人員信息在全國範圍內實現了信息共享，規範了業務流程，提高了工作效率，並進一步推動了人力資源管理集團化管控的職能。



社會公益

二零一零年，富力在中國經濟不斷發展的大環境中穩步成長的同時，時刻關心著中國發生的一切，並努力承擔應盡的企業社會責任和義務。截止二零一零年十二月三十一日，本集團各類慈善捐款已累計超過1.68億元人民幣。

於二零一零年六月三十日啟動的「廣東扶貧濟困日」活動中，富力地產向惠東縣政府捐款人民幣1,000萬元，為惠東縣貧困村興建解困房。



二零一零年九月三日晚，廣州亞殘運會倒計時100天(慈善)晚會在天河體育館隆重舉行，富力捐助了人民幣300萬元。

二零一零年十一黃金周期間，海南省遭遇了50年來罕見的持續時間最長的特大暴雨，一時間整個海南陷入陰霾。集團下屬海南公司聞訊後第一時間捐款人民幣600萬元，連同員工個人捐款火速奔赴災區，再次體現出中國地產業領軍企業勇挑社會責任重擔。

二零一零年十二月七日，由《第一財經日報》主辦的中國企業社會責任榜頒獎典禮在上海環球金融中心隆重舉行，富力地產榮獲中國企業社會責任榜優秀實踐獎。

財務回顧

本集團年內純利由上一年度的人民幣29.21億元增長52.6%至人民幣44.56億元。此令人滿意的業績乃由於所有業務分部的整體改善所致。本集團核心業務物業發展的純利增加人民幣10.82億元，物業銷售的營業額增加35.3%。物業投資業績一般受投資物業公平值變動影響趨向有較大幅度的波動。本年度本集團投資物業公平值收益(扣除所得稅)達人民幣6.85億元(而二零零九年為人民幣4.53億元)，乃物

業投資純利增長53.2%至人民幣7.65億萬元的直接原因。由於入住率的持續上升，本集團酒店營運總收入增加51%至人民幣6.10億元，經營溢利增至人民幣1.22億元。扣除財務成本及酒店折舊後酒店業務虧損淨額為人民幣1.27億元，較上年度虧損淨額人民幣1.79億元為低。本集團其他業務分部(包括建築服務)錄得淨利潤額人民幣51百萬元。

綜合損益表

二零一零年

		物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
營業額	1	22,972,494	375,323	610,096	683,907	24,641,820
銷售成本	2	(14,272,979)	(52,051)	(433,457)	(590,145)	(15,348,632)
毛利	3	8,699,515	323,272	176,639	93,762	9,293,188
其他收益－淨額	4	263,952	1,096,013	6,800	1,474	1,368,239
銷售及行政開支	5	(1,310,740)	(15,809)	(194,949)	(25,697)	(1,547,195)
其他營銷支出		(34,772)	—	—	(607)	(35,379)
經營溢利／(虧損)	6	7,617,955	1,403,476	(11,510)	68,932	9,078,853
融資成本		(596,314)	(186,080)	(157,302)	(1,151)	(940,847)
應佔共同控制實體業績		(20,544)	—	—	—	(20,544)
應佔聯營公司業績		(48,051)	—	—	831	(47,220)
除所得稅前盈利／(虧損)		6,953,046	1,217,396	(168,812)	68,612	8,070,242
所得稅	7	(3,186,242)	(451,948)	42,203	(17,886)	(3,613,873)
年度盈利／(虧損)	8	3,766,804	765,448	(126,609)	50,726	4,456,369

二零零九年

		物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
營業額	1	16,984,364	278,059	404,079	529,961	18,196,463
銷售成本	2	(11,610,620)	(53,205)	(321,467)	(461,552)	(12,446,844)
毛利	3	5,373,744	224,854	82,612	68,409	5,749,619
其他收益－淨額	4	600,881	604,235	1,777	6,562	1,213,455
銷售及行政開支	5	(998,492)	(11,997)	(204,607)	(134,036)	(1,349,132)
其他營銷支出		(230,784)	—	(12,692)	(4,512)	(247,988)
經營溢利／(虧損)	6	4,745,349	817,092	(132,910)	(63,577)	5,365,954
融資成本		(230,374)	(150,991)	(106,066)	(17,903)	(505,334)
應佔共同控制實體業績		(2,427)	—	—	—	(2,427)
應佔聯營公司業績		—	—	—	434	434
除所得稅前盈利／(虧損)		4,512,548	666,101	(238,976)	(81,046)	4,858,627
所得稅	7	(1,827,555)	(166,525)	59,744	(3,058)	(1,937,394)
年度盈利／(虧損)	8	2,684,993	499,576	(179,232)	(84,104)	2,921,233

本集團於12個城市開展其核心業務物業發展。年內，本集團完成在廣州、北京、天津、西安、重慶、海南、惠州、太原及上海的項目外，並首次交付第10個城市成都及第11個城市瀋陽的項目。下列分析(惟第6號(關於財務成本)及第8號(關於純利除外)僅與物業銷售業績有關)：

1. 營業額由上年度的人民幣169.8億元增加35.3%至人民幣229.7億元。可售面積增加30.6%，低於營業額之百分比增幅，由二零零九年的1,728,000平方米增至2,256,000平方米，整體平均售價為每平方米人民幣10,180元，而過往年度為每平方米人民幣9,830元。平均售價上升反映年內竣工物業銷售時的整體利好市場條件，所有城市的平均售價有所增長，惟北京受銷售組合影響有所偏低除外。於上年度，廣州營業額為12個城市中的最高者，儘管其佔總營業額的比例由42%減少至31%，及其營業額減少至人民幣70.75億元(二零零九年：人民幣70.85億元)，其中63%來自住宅項目，包括年內首次交付的三個新項目富力金禧花園、富力君湖華庭及富力泉天下，該等項目營業額合共人民幣25.4億元。住宅物業的其他營業額達人民幣18.9億元，主要來自富力金港城及兩個成熟項目富力城和富力桃園。廣州營業額的其他37%為商用物業銷售，包括年內最高銷售額的項目、珠江新城的辦公大樓富力盈信廣場所得人民幣23.82億元。就廣州的平均售價而言，本集團上年度具有可比平均售價的持續住宅項目及珠江新城的商用物業項目一般增長逾25%。廣州整體平均售價僅增加約11%至每平方米人民幣13,660元，主要由於銷售組合的影響所致。較低售價項目如富力金港城之平均售價每平方米人民幣5,710元佔廣州總營業額之13.6%。北京銷售額增加71%至人民幣58.66億元(二零零九年：人民幣34.23億元)，佔本集團總營業額的26%(二零零九年：20%)。營業額增加主要由於交付營業額分別為人民幣11.8億元及人民幣10.0億元的兩個新項目富力陽

光美居及富力丹麥小鎮。已於二零零七年內竣工的富力信然庭的剩餘部份於年內實現大額銷售，產生營業額人民幣9.31億元。來自上年度的持續項目即北京富力又一城、富力桃園及富力灣貢獻穩定營業額，佔北京總營業額的41%(二零零九年：85%)。北京是唯一整體平均售價有所下降的城市，由人民幣每平方米12,040元下跌至每平方米人民幣10,570元。此乃主要由於低收入住房項目富力陽光美居之較低售價。天津之營業額連續五年增長而增幅亦頗為顯著。三個項目(即天津富力城、富力津門湖及新推出的富力桃園)合共帶來人民幣41.74億元的營業額，平均售價每平方米人民幣10,050元，較二零零九年分別增加40%及9%。營業額排在上述三大城市之後的為重慶、太原及海南，每個城市佔本集團總營業額約5%。年內重慶營業額由二零零九年的人民幣10.61億元增加10%至人民幣11.70億元。成熟項目富力城的營業額接近增長一倍，佔重慶總營業額的約90%。其他10%則來自上年度佔重慶營業額39%的富力現代廣場。重慶整體平均售價增加24%至每平方米人民幣6,340元。至於太原及海南，其營業額分別增加290%及178%，乃由於兩個城市有更多的物業落成所致。兩個城市年內均有一個首次交付的項目—太原有營業額人民幣4.17億元的富力現代廣場及海南有營業額人民幣1.47億元的富力盈溪谷。海南的主要項目富力灣的平均售價大幅增長62%至每平方米人民幣16,140元，亦為海南營業額增長的重要因素。太原的平均售價相對穩定。來自成都的兩個項目即富力桃園及富力熊貓城一期首次交付貢獻營業額人民幣2.71億元。其餘城市如包括西安、惠州及上海的營業額合共人民幣20.5億元(二零零九年：人民幣17億元)，佔本集團營業額的9%(二零零九年：10.0%)。該等城市的平均售價由較高的上海每平方米人民幣10,530元至較低的西安每平方米人民幣6,220元。

下表為本年度物業銷售可售面積、營業額及本集團應佔百分比的明細表：

項目	已售可售面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣百萬元)	本集團 應佔百分比
廣州			
富力盈信廣場	88,539	2,382,484	100%
富力金禧花園	114,516	1,521,755	100%
富力金港城	168,465	961,482	100%
富力君湖華庭	32,092	688,967	100%
廣州富力城	33,180	353,856	100%
富力泉天下	40,271	327,227	100%
富力桃園二三期	8,479	136,391	100%
富力科訊大廈	7,161	137,274	100%
富力院士庭	5,880	119,625	100%
其他	19,330	445,675	100%
	517,913	7,074,736	
北京			
富力又一城	89,287	1,186,620	100%
富力陽光美園	194,333	1,181,804	100%
富力丹麥小鎮	90,459	1,001,219	100%
富力信然庭	56,233	931,251	100%
富力桃園	66,578	687,372	100%
富力灣	45,663	558,149	100%
北京富力城	11,862	314,866	100%
富力愛丁堡	637	5,116	100%
	555,052	5,866,397	
天津			
富力津門湖	140,486	1,891,382	100%
天津富力城	167,924	1,595,337	100%
富力桃園	107,076	686,870	100%
	415,486	4,173,589	

項目	已售可售面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣百萬元)	本集團 應佔百分比
重慶			
重慶富力城	164,576	1,048,012	100%
富力現代廣場	19,330	115,149	100%
富力海洋廣場	681	6,544	100%
	184,587	1,169,705	
西安			
西安富力城	85,666	533,062	100%
	85,666	533,062	
惠州			
富力麗港中心	81,893	787,775	100%
	81,893	787,775	
海南			
富力灣	63,037	1,017,573	100%
富力盈溪谷	16,321	146,794	100%
	79,358	1,164,367	
上海			
富力灣	53,365	573,901	100%
富力桃園	16,289	159,724	100%
	69,654	733,625	
太原			
太原富力城	145,254	781,182	100%
富力現代廣場	71,240	416,862	100%
	216,494	1,198,044	
成都			
富力桃園	41,080	188,031	100%
富力史丹尼國際公寓	8,623	83,163	100%
	49,703	271,194	
合計	2,255,806	22,972,494	

2. 銷售成本包括四個組成部份，其中土地及建築成本為最重要的部份，佔本集團總成本的85%，而營業稅及資本化利息佔其他15%。每平方米的整體土地及建築成本為人民幣5,360元，與上年度大致相約，此穩定水平反映建築成本的主要組成部份價格增加的影響已由項目組合抵銷，例如廣州的土地及建築成本由每平方米6,240元降低至每平方米5,320元，乃由於富力金港城低於廣州平均數的每平方米人民幣3,130元的土地及建築成本佔了廣州營業額一個更大的比重。除廣州外，大部份城市的土地及建築成本並無顯著變動，由上限北京的每平方米人民幣6,320元至下限太原的每平方米人民幣3,190元不等，惟重慶及西安土地及建築成本增長約15%除外。資本化利息乃銷售成本的另一主要部份，計入銷售成本的金額為人民幣8.38億元(二零零九年：人民幣10.19億元)，佔總成本約5.9% (二零零九年：8.8%)。作為物業銷售營業額的百分比，資本化利息由6.0%減少至3.6%。銷售成本亦含營業稅人民幣13.52億元，佔成本的9.5%。
3. 年內整體毛利率由二零零九年的31.6%增至37.9%。主要因為年內確認的大部份營業額的相關合約銷售乃於市場價格上升時錄得。自去年起持續發展的主要項目(營業額超過人民幣10億元)的售價均有令人滿意的增長，由天津富力城的15%至海南富力灣的62%不等。售價上升令到該等項目的毛利率整體上增加10%。年內新項目廣州富力盈信廣場特別高的毛利率67%進一步推高集團整體的毛利率。另一方面，一項影響毛利率的負面因素為納入低收入住房項目北京富力陽光美居，其毛利率僅為12%。該項目對本集團整體毛利率的負面影響估計為約1.4個百分點。資本化利息佔營業額的百分比減少，乃有利於毛利率的另一因素。
4. 其他收益主要包括連接富力君悅大酒店的辦公大樓若干餘下單位的銷售利潤及利息收入。

5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年度的5.9%減少至5.7%，乃由於本集團進一步受惠於經濟規模效應。年內，本集團合約銷售增加33%至人民幣320億元，銷售項目40個及在建項目35個。按金額計算，年內銷售及行政開支增加31%或增加人民幣3.12億元至人民幣13.11億元。細分顯示，銷售開支增加人民幣57百萬元至人民幣3.63億元而行政開支增加人民幣2.55億元至人民幣9.48億元。廣告成本增加16%至人民幣1.86億元，佔銷售開支51%，比例與上年度相若。本集團亦提高了廣告的效益，每百萬人民幣的廣告開支的合約銷售由人民幣1.516億元增至人民幣1.737億元。行政開支的主要組成為人力成本，佔行政開支的52%，為人民幣4.902億元。
6. 融資成本增加86%至人民幣9.408億元(二零零九年：人民幣5.053億元)。其中已包括年內發生的利息開支，減去已資本化到發展成本的金額，因此融資成本受債務總金額、利率以及資本化利息金額的影響。基於未償還貸款(不包括公司債券)約人民幣220億元及平均利率5.3%，年內利息開支總額為人民幣12.17億元，較二零零九年之利息開支減少9%，乃由於利率相對較低，唯資本化的利息金額亦下跌人民幣2.445億元，引致融資成本反而增加。分攤至銷售成本的資本化利息為人民幣8.38億元，而上年度則為人民幣10.19億元。計入年度業績的利息成本總額為人民幣17.79億元(二零零九年：人民幣15.24億元)。
7. 本集團所得稅開支，包括土地增值稅人民幣17.47億元(二零零九年：人民幣8.215億元)及企業所得稅人民幣14.39億元，總額達人民幣31.86億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零零九年的4.8%增至7.6%。此增長乃由於整體毛利率普遍提高及特別若干項目如廣州富力盈信廣場須撥備之土地增值稅較高，約佔總營業額的2.3%所致。實際企業所得稅率維持27.6%(二零零九年：27.3%)，由於不可扣稅的永久性差異，與標準稅率偏離2.6%。
8. 年內本集團整體純利率較上年度的16%上升至18%。純利率的增加乃由於年內可觀的公平值收益及本集團物業發展的毛利率整體提升所致。

綜合資產負債表

	附註	於二零一零年 (人民幣千元)	於二零零九年 (人民幣千元)	變動 (%)
資產				
非流動資產				
土地使用權	1	670,940	691,855	-3%
物業、機器及設備	2	4,119,144	3,494,362	18%
投資物業	3	12,461,640	10,331,637	21%
無形資產	4	875,098	853,098	3%
共同控制實體權益	5	3,384,790	876,063	286%
聯營公司投資	6	137,866	35,348	290%
遞延所得稅資產	7	922,503	719,589	28%
可供出售金融資產	8	182,700	175,000	4%
貿易和其他應收款及預付款	9	2,610,120	461,108	466%
流動資產				
發展中物業	10	29,067,419	30,324,980	-4%
已落成待售物業	11	4,767,672	4,715,325	1%
存貨		271,771	285,833	-5%
貿易和其他應收款及預付款	9	7,229,422	4,553,132	59%
預付稅款		1,547,671	939,436	65%
受限制現金	12	3,514,433	1,244,972	182%
現金	12	5,653,716	6,642,279	-15%
負債				
非流動負債				
長期銀行貸款	13	20,669,396	17,522,790	18%
遞延所得稅負債		2,154,540	1,726,853	25%
流動負債				
預提費用及其他應付款	14	7,845,407	8,646,410	-9%
出售物業已收按金	15	15,479,821	11,365,612	36%
當期所得稅負債		4,083,895	2,995,887	36%
短期銀行貸款	13	1,496,195	853,499	75%
長期銀行貸款當期部分	13	5,688,430	6,013,600	-5%
股東權益				
非控制性權益		211,500	105,724	100%

1. 這項僅與自用資產有關。減幅主要為與出售廣州富力君悅大酒店寫字樓若干零售物業有關的轉出及攤銷土地使用權。主要新增添為成都熊貓城的酒店及寫字樓。

2. 增幅為該年度增添主要項目(即1)於花都的物流業務設施2)本集團於天津富力城及成都熊貓城的辦公室及3)有關於重慶及成都兩間酒店的在建工程的額外成本)的成本。

3. 成都天匯商場落成為投資物業增添人民幣11.25億元，當中人民幣5.88億元及人民幣5.37億元分別為額外成本及公平值收益。於年初已存在的其他物業公平值收益為人民幣5.73億元，相當於約7%的升幅。

4. 增幅主要為購入的應用電腦軟件許可。

5. 年內的新投資增幅為1)於天津市津南區發展多用途項目的天津津南新城房地產開發有限公司的25%權益人民幣9.17億元，以及2)於上海市楊浦區發展多用途項目的Hines Shanghai New Jiangwan Development Co. Ltd.的50%權益人民幣11.70億元。

6. 增幅主要為對亞運城合資項目的出資款及減去其年內應佔虧損。

7. 增幅主要與不可於當期稅前扣除的累計開發成本增加有關。

8. 該變動為廣州證券有限公司的4.88%權益的公平值上升。
9. 在有效的信貸控制下，貿易應收款維持於年內合約銷售5%以下的低水平及並無重大逾期債務。由於有關潛在新土地收購的多項付款，其他應收款及預付款流動部分及非流動部分的增幅較明顯。
10. 由於本集團維持穩定的發展規模，故並無重大變動：於二零一零年十二月三十一日，共有40個發展中項目，建築面積為6,549,000平方米，去年同期共有35個項，建築面積為6,729,000平方米。
11. 建築面積約為750,000平方米。就價值而言，廣州市及北京市各佔總額33%。除住宅單位外，零售物業及停車場合共佔其餘的重大部分。
12. 庫存現金從本集團的經營角度而言保持於充裕水平。
13. 參考「財政資源、流動性及負債」。
14. 建築應付款相當於其總額約60%，減少人民幣2.96億元。
15. 增幅與合約銷售增加33%保持一致，即大部分於二零一一年交付的31個項目的預售物業所得的款項。

現金流量

		二零一零年 附註 (人民幣千元)	二零零九年 (人民幣千元)
營運活動產生淨現金	1	1,895,008	4,524,260
投資活動所用淨現金	2	(3,512,019)	(2,324,540)
融資活動產生淨現金	3	628,448	2,992,891
現金(減少)/增加淨額		(988,563)	5,192,611
一月一日現金		6,642,279	1,449,668
十二月三十一日現金		5,653,716	6,642,279

1. 強勁的合約銷售帶來人民幣260億元的預售所得款項，而付土地出讓金款額人民幣65億元並不龐大。
2. 主要為於兩間合資企業天津津南新城房地產開發有限公司及Hines Shanghai New Jiangwan Development Co. Ltd.的投資(請參閱財務回顧—綜合資產負債表第5項)。
3. 主要為額外銀行借款減年內支付股息(二零零九年末期及二零一零年中期)人民幣14.82億元。

財務資源、流動資金及負債於二零一零年十二月三十一日，本集團現金為人民幣91.7億元，借款總額為人民幣278.5億元，包括於二零零九年十月發行的境內債券人民幣55億元。淨負債與權益比率由

上一年度的98%改善為94%，主要乃因年內銷售強勁令現金流入所致。本集團從多間聯系銀行獲得信貸融資額度約人民幣183億元(二零零九年：人民幣220億元)尚未動用，令本集團有充足的備用財務資源。該信貸融資額度顯示在符合若干條件的情況下，例如提供合適項目及指定文件(如施工工程許可證)，銀行願意向本集團貸款至該額度上限。本集團正繼續尋求建議A股發行，一經實現，將大幅改善本集團的資本結構。然而，本集團財務狀況的穩健性毋須依賴A股發行。

	到期					利息	
	合計	一年	兩年	三至五年	五年以上		
	(人民幣百萬元)						
長期銀行貸款	20,916	5,689	4,391	6,690	4,146	浮動	其中有抵押貸款 人民幣95.70億元
企業債券	5,442			5,442		固定	
短期銀行貸款	1,496	1,496	-	-	-	浮動	其中有抵押貸款 人民幣14.38億元
	27,854	7,185	4,391	12,132	4,146		

於二零零九年十月發行人民幣55億元5年期首3年固定利率為6.85%的內資企業債券後，本集團借款總額的年期組合在短期、中期及長期債項之間取得良好平衡。一年內到期的債項佔負債總額的26%（二零零九年：28%），處於合理水平。年內償還的銀行貸款為人民幣89.4億元，而新銀行貸款人民幣123.9億元，利率介乎4.78%至6.84%。於二零一零年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.31%（二零零九年：5.40%）。匯率風險處於最低水平，原因為非人民幣貸款僅佔銀行貸款總額約6.4%。利率方面，人民幣銀行貸款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動。固定利率內資債券進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。

資產抵押於二零一零年十二月三十一日，賬面總值人民幣135.6億元的資產被抵押給銀行以獲得人民幣110.1億元銀行貸款（二零零九年十二月三十一日：人民幣98.9億元）。

或然負債本集團為購入本集團銷售物業的買家的按揭貸款提供擔保及為其從事房地產開發業務的若干共同控制實體及一聯營公司提供銀行貸款的連帶擔保。就住宅物業而言，該類擔保將在買家取得房產證後取消。於二零一零年十二月三十一日，該項擔保總額由二零零九年十二月三十一日的人民幣121.9億元增至人民幣137.0億元，增幅為12%。

重大收購和處置

1. 本集團全資附屬公司富力（北京）地產開發有限公司（「北京富力」）於二零一零年八月收購天津津南新城房地產開發有限公司（「天津津南」）的25%權益。北京富力出資人民幣916,825,000元，即天津津南註冊資本的25%。天津津南將於天津市津南區發展多用途項目。
2. 本公司於二零一零年十一月收購Hines Shanghai New Jiangwan Development Co. Ltd.（「Hines Shanghai」）的50%權益，代價為176,750,000美元。Hines Shanghai持有一間中國項目公司的70%權益，該項目公司將於上海市楊浦區發展多用途項目。

本公司一直致力維持良好的企業管治制度，深信此舉有利於提升股東的利益。本公司的企業管治著重董事會的質素、內部監控的效益、對股東的透明度和問責能力。本公司於年內遵從中國公司法、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》及其他相關法律和法規。

董事會

董事會（「董事會」）負責全面領導和有效監控本公司，以爭取最佳財務表現和股東的利益。董事會制定本集團各項業務政策和策略，包括股息政策及風險管理策略，同時負責執行內部監控及監察其效益。至於董事會政策和策略的執行以及日常業務的運作，則交由執行董事和管理層負責。

於二零一零年十二月三十一日，董事會有九名董事，其中包括四名執行董事：分別為董事長李思廉先生、聯席董事長兼行政總裁張力先生、周耀南先生及呂勁先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士及李海倫女士；三名獨立非執行董事：分別為戴逢先生、黃開文先生及黎明先生。董事的履歷詳情及彼等的關係（如有）載列於本年報第52至55頁。董事會不時檢討現時的架構、人數和成員組合，以確保董事會成員由具備不同技巧和專業知識的人士所組成，能為本公司繼續提供有效的領導。

全體董事均與本公司訂立了為期三年的服務合約。根據本公司章程細則（「公司章程」），所有董事均須每三年一次於股東週年大會上輪值告退，但可重選連任。

本公司並無設立提名委員會，董事會空缺的委任或增選由董事會集體負責。非執行董事李海倫女士、

三位獨立非執行董事黃開文先生、戴逢先生及黎明先生將於應屆二零一零年度的股東週年大會上輪值告退及願意重選連任。

全體董事（包括非執行董事和獨立非執行董事）均付出合理的時間和精神處理本公司的業務。各非執行董事及獨立非執行董事均具有適當的學術及專業資格和相關管理經驗並且向董事會提供意見。董事會認為現時執行董事與非執行董事的比例合理，足以充分制衡及保障股東與本集團的利益。董事會並認為非執行董事及獨立非執行董事能夠就本公司的策略、表現、利益衝突及管理程序等方面提供寶貴的獨立意見，令股東的利益能獲得充分考慮及保障。

全體董事除了及時取得有關本集團業務的最新資料外，有需要時可作進一步查詢。公司秘書負責向董事提供董事會文件及相關資料，董事可諮詢公司秘書的意見及使用其服務而毋須受任何限制，董事會並同意各董事可以就本集團業務相關事宜尋求獨立的專業意見，所需費用由本公司負責。

本公司會不斷向全體董事提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新訊息，以確保董事遵守該等規則及增進彼等對良好企業管治常規的了解。

作為董事長，李思廉先生負責領導並監察董事會運作，以確保所有董事均可就董事會會議內所提出的問題獲得恰當的解釋，並可及時獲得全面、恰當及可信的資料。為確保董事會能有效地運作，一切重大的事宜必須經董事會商討，用以建立良好的企業管治常規及與股東建立有效的溝通渠道。

聯席董事長兼本公司行政總裁張力先生，負責執行董事會所採納的所有業務政策、策略、目標及計劃，董事長與行政總裁肩負著不同的職責。

根據上市規則第3.13條的規定，本公司已委任三名獨立非執行董事，其中一名具備適當的會計及財務管理專業資格。全體獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性，本公司認為各獨立非執行董事擁有獨立身份。

董事會於回顧年度舉行四次會議，以下為各董事出席會議的記錄：

董事	出席會議次數／全部會議次數
執行董事	
李思廉	4/4
張力	3/4
周耀南	4/4
呂勁	4/4
非執行董事	
張琳	4/4
李海倫	4/4
獨立非執行董事	
黃開文	4/4
戴逢	4/4
黎明	3/4

於董事會會議內，各董事商議及制訂本公司的業務政策及策略、企業管治機制、財務及內部監控系統，並審閱中期和年度業績以及其他相關重大事宜。所有董事均被邀請親自出席各董事會會議，未能親自出席董事會會議的董事，亦可以透過電子媒體參與會議。

根據公司章程，董事會會議的通知最遲於會議召開前十天送達各董事，以便全體董事提出有意討論的事項以列入議程內。

公司秘書協助主席準備董事會會議議程，及確保每次會議均按照所有適用規則及法規進行，並作出詳細的會議記錄。會議記錄初稿將於會後在切實可行的情況下盡快分發給全體董事以供表達修改的意見，經批准的定稿將分發予全體董事會成員。

若涉及任何利益衝突的事項，有關連的董事會被要求避席，而有關事項會交由沒有利益衝突的董事、非執行董事及獨立非執行董事表決及決議。董事會轄下委員會，包括審核委員會及薪酬委員會均採用此原則及程序來安排會議。

本公司採用上市規則附錄十之《進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行任何本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，而各董事均已確認，彼等於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

監事會

本公司監事會現有三名成員，包括身為股東代表的兩名監事：分別為鄭爾城先生及梁英梅女士；及代表僱員的一名監事鳳向陽先生。各監事均有效地履行彼等對公司業務營運監察的責任。

審核委員會及其問責性

審核委員會於二零零五年六月二十七日成立，審核委員會的權責範圍按照上市規則附錄十四制定。審核委員會向董事會負責，定期舉行會議以檢討及就本集團的財務報告程序及內部監控的改善提供意見。委員會由三名成員組成，其中一名為非執行董事李海倫女士，兩名獨立非執行董事分別為戴逢先生和黎明先生。委員會主席為黎明先生。黎明先生具備專業會計資格及財務管理專才。

董事會有責任就本公司的表現、業績及前景，提交一個清晰、持平的評估，亦負責編製真實公平地反映本公司財務狀況的財務報表。董事會授予審核委員會的職責包括審閱本集團採納之會計政策及慣例、檢討內部監控及財務申報等事宜，並亦負責與外聘核數師協調年度審核事宜，包括審核範圍及由此產生的問題，就外聘核數師的委任或撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款。



審核委員會於年度內召開兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改的意見、批准及存檔。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零一零年十二月三十一日止全年業績，並已與管理層及本公司核數師討論本集團採納之會計政策及慣例，內部監控及財務報告事宜。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
黎明	2/2
戴逢	2/2
李海倫	2/2

核數師酬金

羅兵咸永道會計師事務所為本公司外聘核數師。該會計師事務所於本年度內，並無獲聘從事與其作為本公司核數師存在角色衝突和影響其獨立性的其他工作。

審核委員會已向董事會建議並獲董事會同意，待股東於應屆二零一零年度股東週年大會上批准後續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的外聘核數師，直至下一屆股東週年大會為止。年內，審核服務的酬金合共為人民幣5.2百萬元。

內部監控

董事會負責維持有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的權益。董事會亦密切監察本公司內部監控及風險管理系統的實行，並根據本公司管理層與外聘核數師進行的討論以及審核委員會進行檢討所提供的資料，評估內部監控及風險管理機制的效益。

本公司內部監控和審核功能分佈於各營運部門當中。本集團內部監控系統包括既定的公司架構和清楚界定各部門權責範圍，職權範圍已適當載列於本公司操作手冊。各部門負責日常營運，並實施及監察董事會採納的策略及政策。各部門有責任有效地運用公司資源，以防止資源錯配、資產受損、錯失及欺詐行為的發生。每個部門均訂立明確的目標，經董事會會議討論及批准後，由執行董事交給管理層人員執行。各執行董事會不時檢討該等運作及財務業績以達致所訂的目標，並且會採取必要的措施改善本公司業務經營。

各執行董事會持續檢討及評核該等內部監控和審核功能，並且最少每年一次由審核委員會進一步檢討及評核。

董事會相信現時之內部監控系統實屬恰當並行之有效。

薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月二十七日成立，並設有權責範圍。委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉先生，另外兩名成員為獨立非執行董事戴逢先生和黃開文先生。李思廉先生被委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會負責制定薪酬相關事宜(其中包括分紅機制和公積金等)的政策，並就此向董事會提出建議。本公司的薪酬政策是根據僱員(包括執行董事及高級管理人員)的知識和技能、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。委員會負責釐定執行董事及高級管理人員的薪酬福利。執行董事的薪酬亦會與本公司的業績、盈利及市場情況掛勾。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬水平。

年內，薪酬委員會舉行一次會議。會上審閱本公司的薪酬政策、服務合同的條款及各執行董事和高級經理的工作表現。薪酬委員會認為本公司應付予各董事及高級經理的薪酬均按合同條款支付，薪酬水平公允，並無對本公司造成額外的負擔。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
李思廉	1/1
戴逢	1/1
黃開文	1/1

年內各董事的酬金詳情，請參閱載於第134頁的財務報表附註。

投資者及股東關係

本公司十分重視與股東及投資者保持良好的關係以提高業務運作的透明度。本公司透過不同的渠道和發佈方式及時向投資者及股東傳達與本公司業務運作有關的資料。除刊發中期報告和年報外，本公司不時與分析員會面及舉行新聞發佈會。股東、投資者、傳媒及公眾人士的查詢及建議，均由執行董事或適當管理層人員跟進。另外，本公司的網頁亦是提供最新資訊的另一渠道。

本公司已採取極審慎的預防措施處理股價敏感性資料。於業績公佈前上市規則指定的期間，本公司董事及高級管理人員均不得買賣公司股份，與財經分析員會面及接受媒體的訪問亦受到限制。

股東週年大會是董事與股東的重要溝通渠道。本公司董事長會親自主持股東週年大會以確保股東的意見能直達董事會。在股東週年大會上，董事會及其屬下委員會各主席亦會出席解答股東所提出的問題。而主席會就股東週年大會考慮的每項事項，提出個別的決議案。

本公司會定期檢討股東週年大會的議事程序以保障股東權利。股東週年大會的通知函，會在會議舉行前不少於45天派送予全體股東。通知函列明每項提呈決議案的詳情、投票表決程序以及其他相關資料。

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

主要業務

本集團的主要業務為在中國發展優質住宅和商業物業作銷售用途，銷售對象為國內數目眾多且與日俱增的中產階層。本集團亦在北京、廣州和其他城市發展酒店、辦公大樓及商場，持作投資物業。

有關本集團於本財政年度按業務性質作出的營業額及總資產分析，請參閱財務報表附註5。

主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體

主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司，其營業及註冊成立地點、已發行股本及註冊資本等資料載於財務報表附註10、11及12。

業績

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團於該日期的財務狀況載於本年報第58至145頁之財務報表內。

財務概要

本集團過去五年的業績、資產及負債概要載於本年報第148頁。業績概要只供比較用途，而非經審核財務報表的組成部份。

中期股息

董事會已經宣派截至二零一零年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.1元或港元等值每股0.114391港元。

末期股息

董事會通過一項決議案，建議派發二零一零年度末期股息每股人民幣0.4元。建議派發的末期股息若能於二零一一年五月二十七日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）中獲股東通過，將會派發予於二零一一年五月二十七日名列股東名冊內之股東（包括內資股及H股股東）。該建議派發的股息並未於二零一零年十二月三十一日的財務報表中反映。

根據公司章程，應付予股東之股息以人民幣計算和宣派。應付予本公司內資股股東之股息以人民幣派發，而應付予本公司H股股東之股息以港元派發。所採用的匯率應為宣佈派息日前五個營業日，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零一一年四月二十六日至二零一一年五月二十七日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為確保能收取將於股東週年大會上通過派發的建議末期股息，以及出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一一年四月二十一日（星期四）下午四時三十分前送達本公司H股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。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司或其共同控制實體概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

主要供應商及客戶

年內，本集團的五大供應商合共佔採購額百分比少於本集團總採購額的30%。本集團的五大客戶合共佔營業額百分比少於本集團總營業額的30%。

捐款

於二零一零年十二月三十一日，本集團的慈善捐款總額約為人民幣39.24百萬元(二零零九年：人民幣5.75百萬元)。

物業、廠房及設備

年內，本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註7。

銀行貸款

截至二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註24。

資本化借貸成本

年內，本集團之資本化借貸成本約為人民幣6.66億元(二零零九年：約人民幣9.10億元)。

主要物業

於二零一零年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第149至154頁。

股份溢價及儲備金

本公司截至二零一零年十二月三十一日止，本公司的股份溢價及儲備金的變動載於財務報表附註22。

可供分配儲備

根據公司章程，股息必須以可供分配儲備派發，而該金額需為按照中國企業會計準則及香港財務報告準則釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零一零年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣19.63億元，為兩地會計準則計算出可供分配儲備之較低者。

股本

截至二零一零年十二月三十一日，本公司的股本變動詳情載於本年報第65頁之權益變動表內。

董事及監事

年內，本公司的董事為：

執行董事

李思廉先生
張力先生
周耀南先生
呂勁先生

非執行董事

張琳女士
李海倫女士

獨立非執行董事

黃開文先生
戴逢先生
黎明先生

監事

鳳向陽先生
梁英梅女士
鄭爾城先生

根據本公司章程第92條，非執行董事李海倫女士及獨立非執行董事黃開文先生、戴逢先生和黎明先生將於下一屆股東週年大會依章輪值告退，惟符合資格願意膺選連任。

董事及監事服務合約

本公司各董事及監事均與本公司訂立為期三年的服務合約。各董事或監事概無與本公司訂立在一年內予以終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

董事及監事合約權益

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，並無董事或監事在本公司或其任何附屬公司或共同控制實體所簽訂之任何重大合約中直接或間接擁有重大權益。

董事之競爭業務權益

年內，下列董事於下列被視為直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益(董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司/本集團的權益的業務除外)：

**被視為直接或間接對本集團業務構成
或可能構成競爭之業務**

董事姓名	實體名稱	業務概述	董事於該實體的權益性質
李思廉先生	北京富盛利房地產經紀有限公司(「富盛利」)	擁有位於北京的辦公大樓以收取租金收入	股東
	惠州市金鵝溫泉實業有限公司(「金鵝」)	經營溫泉酒店	股東
張力先生	北京富盛利房地產經紀有限公司	擁有位於北京的辦公大樓以收取租金收入	股東
	惠州市金鵝溫泉實業有限公司	經營溫泉酒店	股東

李思廉先生及張力先生確認富盛利及金鵝無意經營對本集團構成或可能構成競爭的任何業務(已披露者除外)。本公司董事認為本公司有能力在獨立於富盛利與金鵝的情況下繼續其業務。

董事及監事於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一零年十二月三十一日，本公司董事及監事於本公司及任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中擁有權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零一零年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事	權益類別	股份數目				佔發行 股份總數 (百分比)
		本人	配偶或18歲 以下子女	公司權益	總數	
李思廉	內資股	1,045,092,672股				
	H股	10,000,000股	5,000,000股	13,500,000股	1,073,592,672股	33.32%
張力	內資股	1,005,092,672股	20,000,000股			
	H股	3,074,400股	200,000股		1,028,367,072股	31.91%
呂勁	內資股	35,078,352股			35,078,352股	1.09%
周耀南	內資股	22,922,624股			22,922,624股	0.71%
李海倫	H股	1,003,600股			1,003,600股	0.03%

(b) 在本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔已發行股本 總數 (百分比)
李思廉	廣州天富房地產開發 有限公司(附註1)	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀有限公司 (附註2)	公司	不適用	35.0%
張力	廣州天富房地產開發 有限公司(附註1)	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀有限公司 (附註2)	公司	不適用	35.0%

附註：

1. 廣州天富房地產開發有限公司的15%權益由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%的世紀地產有限公司所持有。
2. 北京富盛利房地產經紀有限公司的70%權益由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%的偉曜國際有限公司所持有。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零一零年十二月三十一日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定設置的登記冊所示紀錄，僅下列人士(本公司董事、監事及行政總裁除外)持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

股東名稱	股份類別	股份數目(附註)	佔H股總數 (百分比)
Morgan Stanley	「H」股	99,934,406股(L)	9.84%
		39,821,469股(S)	3.92%
UBS AG	「H」股	92,858,762股(L)	9.15%
		124,250,187股(S)	12.24%
Blackrock, Inc.	「H」股	54,072,412股(L)	5.33%
		18,830,227股(S)	1.85%
Citigroup Inc.	「H」股	51,632,698股(L)	5.09%
		16,875,656股(S)	1.66%
		19,094,845股(P)	1.88%
Lehman Brothers Holdings Inc.	「H」股	51,049,240股(L)	5.03%
		67,663,183股(S)	6.66%

附註：英文字母(L)、(S)和(P)分別代表股份的好倉、淡倉和可供借出的股份。

認購股權計劃

本集團於年內並無採納任何認購股權計劃。

優先購買權

公司章程或中國法律並無載有優先購買權條文，規定本公司須要按比例向現有股東發售新股。

聯屬公司之財務資助及擔保

本公司並無向聯屬公司(按上市規則第13章所界定)提供任何財務資助或擔保總額超逾上市規則所規定須作出披露的8%。

關連交易

截至二零一零年十二月三十一日止年內，本集團與關聯方進行的交易已披露於綜合財務報表附註40「重大關聯方交易」。該等關聯方交易包括以下構成上市規則項下的關連交易，但根據上市規則第14A.31條獲豁免遵守申報、公佈及獲取獨立股東批准規定的關連交易：

1. 向富力宮酒家有限公司購買餐飲服務；
2. 向惠州市金鵝溫泉實業有限公司購買餐飲服務；
3. 向廣州金貝殼投資有限公司租賃物業及提供物業管理服務；及
4. 向廣東越富環保科技有限公司購買環保直飲水系統。

除以上獲豁免關連交易外，年內並無其他關連交易。

結算日後事項

並無結算日後重要事項。

管理合約

年內，本集團並無簽署或繼續存在任何管理或行政合約。

足夠公眾持股量

根據本公司董事所知悉及可公開取得的資料，截至本年報日期，本公司已保持上市規則所訂之公眾持股量。

核數師

本集團財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。董事會將於股東週年大會提出決議案，建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師，直至下屆股東週年大會結束為止。

承董事會命
董事長
李思廉

中國廣州
二零一一年三月二十四日



監事會報告

各位股東：

於二零一零年，監事會（「本監事會」）按照《中華人民共和國公司法》及本公司章程的規定，恪盡職守進行監察工作，以維護股東權益。

本監事會共有三位成員，鳳向陽先生由本公司僱員選出，獨立監事梁英梅女士及鄭爾城先生代表股東方面的權益。本監事會其中一位成員出席了通過二零一零年年度業績的董事會會議外，並將會出席二零一零年度應屆股東週年大會。

本監事會各成員於年內密切監察本公司董事及高級管理人員的工作表現，並審閱所有重大政策及重要決定。本監事會認為董事和高級管理人員均能誠信及勤勉地經營本公司的業務，以不斷提升企業目標；能夠維護本公司和股東的最佳利益，並且符合國家法律法規及本公司章程。

本監事會已審閱根據香港財務報告準則編製和經本公司核數師（羅兵咸永道會計師事務所）審核的截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表。本監事會亦已審閱擬呈予二零一零年度股東週年大會的董事會報告及利潤分配方案。本監事會認為該財務報表真實和合理地反映了本公司的財務狀況和經營成果，並符合本公司所有適用法規。

本監事會對本公司於二零一零年度各項業務成績和取得的效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命
監事會召集人
鳳向陽

中國廣州
二零一一年三月二十四日

執行董事

李思廉，53歲，本公司的董事長

李先生於一九七八年在香港中文大學取得數學理學士學位。在創辦本公司之前曾從事貿易業務。於一九九三年開始從事房地產開發，並於一九九四年八月與張力先生共同創辦本公司，現任本公司執行董事及董事長。李先生主要負責本集團的銷售及財務方面的管理工作。李先生現同時擔任廣東省地產商會主席、中山大學嶺南學院兼職教授以及暨南大學董事、兼職教授。李先生是非執行董事李海倫女士的胞弟。

李先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職位。李先生為廣州富力地產股份有限公司之控股股東及董事。除已披露外，李先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。李先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份1,045,092,672股內資股、15,000,000股H股之個人權益及以公司名義持有13,500,000股H股。本公司與李先生並訂立董事服務合約，但李先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。李先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

張力，57歲，本公司的聯席董事長兼行政總裁

張先生曾從事建築、裝修行業。在加入本集團之前曾擔任廣州市二輕局團委書記、廣州市白雲區鄉鎮企業管理局生產科長。張先生於一九九三年開始從事房地產開發，並於一九九四年八月與李思廉先生共同創辦本公司，現任本公司執行董事、聯席董事長兼行政總裁。張先生主要負責購地、工程開發、成本控制及公司運作管理等方面。張先生現同時擔任第十一屆全國政協委員、全國工商聯房地產商會副會長以及暨南大學董事、兼職教授。張先生是非執行董事張琳女士的胞弟。

張先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職位。張先生為廣州富力地產股份有限公司之控股股東及董事。除已披露外，張先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。張先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份1,025,092,672股內資股及3,274,400股H股之個人權益。本公司與張先生並訂立董事服務合約，但張先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。張先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

執行董事

周耀南，56歲，本公司的執行董事兼總經理

主要負責協調和監督本集團房地產開發項目的開發和工程管理工作。於一九九五年十月加入本集團時，獲委任為副總經理，並於二零零五年獲委任為總經理。於二零零一年十月獲選為本公司董事會執行董事。加入本集團前，由一九七零年至一九九零年，周先生曾於廣州多間中學擔任教學和行政職位。他畢業於華南師範大學。

周先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。周先生為廣州富力地產股份有限公司之股東及董事。周先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。周先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份22,922,624股內資股之個人權益。本公司與周先生並訂立董事服務合約，但周先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。周先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

呂勁，50歲，本公司的執行董事兼副總經理

呂先生自一九九四年八月天力房地產開發有限公司成立以來便出任本公司的副總經理。他於二零零一年十月獲選為本公司董事會的執行董事。呂先生曾出任本集團的附屬公司北京富力城房地產開發有限公司、富力(北京)地產開發有限公司的總經理及上海富力房地產開發有限公司的副董事長，主要負責本集團於北京及華東地區的開發項目。呂先生現任本集團的執行董事兼副總經理。呂先生於一九八二年畢業於廣東工業大學，取得工業電器自動化學士學位。呂先生亦取得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。加入本集團前，呂先生曾是廣州一家製藥廠的副廠長。

呂先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。呂先生為廣州富力地產股份有限公司之股東及董事。呂先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。呂先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份35,078,352股內資股之個人權益。本公司與呂先生並訂立董事服務合約，但呂先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。呂先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

非執行董事

張琳，62歲

張女士由一九八二年至一九九三年出任華南理工大學講師，並由一九九三年至二零零三年出任華南理工大學電工教研室副教授。張女士畢業於華南理工大學電工基礎專業本科。張女士是張力先生的胞姊。

張女士於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。本公司與張女士並訂立董事服務合約，但張女士須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。張女士之董事袍金乃由董事會釐定。

李海倫，59歲

李女士在國際貿易方面積逾二十五年經驗，在多家國際公司擔任多個高級行政職位。由一九八六年至一九八七年，李女士出任香港偉新有限公司附屬公司昇麗針織有限公司(一家香港製衣公司)的董事總經理。自一九八八年至二零零五年，李女士出任加拿大一家製衣批發及分銷公司Great Seas Marketing Inc.的總裁。李女士是李思廉的胞姊。

李女士於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。李女士持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份1,003,600股H股之個人權益。本公司與李女士並訂立董事服務合約，但李女士須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。李女士之董事袍金乃由董事會釐定。

獨立非執行董事

黃開文，77歲

由一九六三年至一九七九年，黃先生曾出任多間學校和學院的高級行政職位。由一九七九年至一九九六年，黃先生曾任廣州市國土資源與房屋管理局辦公室主任、副局長及局長。黃先生於二零零五年五月出任本公司的獨立非執行董事。

黃先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職位。本公司與黃先生並訂立董事服務合約，但黃先生須按本公司章程細則規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。黃先生之董事袍金乃由董事會釐定。

戴逢，68歲

戴先生在城市規劃設計與管理方面累積了四十年以上經驗，專長於城市規劃、設計與有關信息技術，現任國家建設部城市規劃專家委員會專家。自二零零零年到現在，戴先生分別出任中國城市規劃協會的顧問及多家大學兼職教授。中國城市規劃協會主要任務為協助中國政府改革城市規劃。他亦是國際歐亞科學院院士。此外，自一九八五年以來，戴先生在城市規劃及應用先進科技方面，贏取了多個獎項。他在城市規劃上應用先進科技這方面，贏得中國建設部的高度嘉許。戴先生於二零零五年五月出任本公司的獨立非執行董事。

戴先生現為保利房地產集團股份有限公司顧問及東華實業股份有限公司的獨立董事及合景泰富地產控股有限公司的獨立非執行董事。本公司與戴先生並訂立董事服務合約，但戴先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。戴先生之董事袍金乃由董事會釐定。



董事及監事

獨立非執行董事

黎明，66歲

黎先生是香港會計師公會(HKICPA)、澳洲會計師公會(C.P.A.(Australia))、英國特許管理會計師公會(CIMA)及香港董事學會的資深會員。黎先生為英國特許管理會計師公會香港分會創辦人之一，並於一九七四至一九七五年及一九七九至一九八零年為香港分會會長。黎先生於一九八六年出任香港會計師公會會長。黎先生亦出任澳洲會計師公會香港分會公司管治委員會的顧問。黎先生於二零零五年出任本公司的獨立非執行董事。

黎先生於二零零四年底退休前，曾在多間香港上市公司出任要職，專注於企業財務、組織及管理資訊。黎先生現為香港上市公司映美控股有限公司、成謙聲匯控股有限公司及碧桂園控股有限公司的獨立非執行董事。黎先生曾任王朝酒業集團有限公司的獨立非執行董事一職，但於二零一一年一月一日離任。此外，黎先生是香港科技大學研究開發有限公司的董事，他亦是成豐有限公司及Chen's Holdings Limited的獨立非執行董事。

監事

鳳向陽，63歲

鳳先生曾在廣州市天河區的政府部門出任多個職位，包括一九八五年至一九九零年出任廣州天河區交通局副局長、鄉鎮企業局局長，並由一九九零年至一九九六年出任天河區副區長。於二零零一年八月獲委任為本集團工程部經理，並於二零零五年獲委任為本公司副總經理。於二零零四年六月，鳳先生獲委任為本公司的監事，作為本集團僱員的代表。

梁英梅，70歲

梁女士在建築業累計逾四十年經驗。自二零零零年以來，她便在廣州市建材行業協會任會長。於二零零零年前，梁女士先後出任廣州市建材企業集團的工程師、副總經理、董事長兼總經理職務。梁女士於一九六四年在華南理工大學取得化學學士學位。於二零零四年六月，梁女士獲委任為本公司的監事，作為本公司股東的代表。

鄭爾城，53歲

鄭先生在中國銀行業和金融界累積了豐富經驗。由一九八七年至一九九七年，他曾在中國建設銀行廣州分行天河支行任副行長，然後擔任行長，並由一九九七年至一九九九年任中國建設銀行廣州分行國際業務部任總經理。由一九九九年至二零零零年，鄭先生在信達資產管理公司廣州分公司綜合部任總經理。於二零零四年六月，鄭先生出任本公司的監事，作為本公司股東的代表。

羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈二十二樓

致廣州富力地產股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第59頁至146頁之廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並僅向整體股東報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及列報綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。



獨立核數師報告

獨立核數師報告(續)

致廣州富力地產股份有限公司股東(續)

(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零一零年十二月三十一日的事務狀況，及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一一年三月二十四日

綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

於十二月三十一日

資產	附註	二零一零年	二零零九年
非流動資產			
土地使用權	6	670,940	691,855
物業、機器及設備	7	4,119,144	3,494,362
投資物業	8	12,461,640	10,331,637
無形資產	9	875,098	853,098
共同控制實體權益	11	3,384,790	876,063
聯營公司投資	12	137,866	35,348
遞延所得稅資產	26	922,503	719,589
可供出售金融資產	13	182,700	175,000
貿易和其他應收款及預付款	17	2,610,120	461,108
		25,364,801	17,638,060
流動資產			
發展中物業	14	29,067,419	30,324,980
已落成待售物業	15	4,767,672	4,715,325
存貨	16	271,771	285,833
貿易和其他應收款及預付款	17	7,229,422	4,553,132
預付稅款	25	1,547,671	939,436
受限制現金	18	3,514,433	1,244,972
現金	19	5,653,716	6,642,279
		52,052,104	48,705,957
總資產		77,416,905	66,344,017
權益			
歸屬於本公司所有者			
股本	20	805,592	805,592
其他儲備	22	4,320,628	4,314,853
保留盈利			
— 擬派末期股息	35	1,288,948	1,160,052
— 其他		13,372,553	10,633,145
		19,787,721	16,913,642
非控制性權益		211,500	105,724
總權益		19,999,221	17,019,366

綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

負債	附註	於十二月三十一日	
		二零一零年	二零零九年
非流動負債			
長期借款	24	20,669,396	17,522,790
遞延所得稅負債	26	2,154,540	1,726,853
		22,823,936	19,249,643
流動負債			
預提費用及其他應付款	23	7,845,407	8,846,410
出售物業已收按金		15,479,821	11,365,612
當期所得稅負債	27	4,083,895	2,995,887
短期銀行貸款	24	1,496,195	853,499
長期銀行貸款當期部分	24	5,688,430	6,013,600
		34,593,748	30,075,008
總負債		57,417,684	49,324,651
總權益及負債		77,416,905	66,344,017
流動資產淨值		17,458,356	18,630,949
總資產減流動負債		42,823,157	36,269,009

李思廉
董事

張力
董事

第67至146頁的附註為財務報表的整體部分。

資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

於十二月三十一日

資產	附註	二零一零年	二零零九年
非流動資產			
土地使用權	6	39,906	21,365
物業、機器及設備	7	538,892	311,367
投資物業	8	218,426	259,879
無形資產	9	26,744	3,936
附屬公司投資	10	10,986,471	10,400,932
共同控制實體權益	11	697,369	495,797
聯營公司權益	12	134,464	–
遞延所得稅資產	26	39,513	66,860
可供出售金融資產	13	182,700	175,000
貿易和其他應收款及預付款	17	1,436,698	173,820
		14,301,183	11,908,956
流動資產			
發展中物業	14	1,884,603	2,687,480
已落成待售物業	15	1,060,943	1,184,614
貿易和其他應收款及預付款	17	7,835,671	9,816,126
預付稅款	25	50,746	150,520
受限制現金	18	1,655,674	643,785
現金	19	897,177	937,001
		13,384,814	15,419,526
總資產		27,685,997	27,328,482
權益			
歸屬於本公司所有者			
股本	20	805,592	805,592
其他儲備	22	4,320,628	4,314,853
保留盈利			
— 擬派末期股息	35	1,288,948	1,160,052
— 其他		928,613	1,403,501
總權益		7,343,781	7,683,998

資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

負債	附註	於十二月三十一日	
		二零一零年	二零零九年
非流動負債			
長期借款	24	8,470,161	7,522,319
遞延所得稅負債	26	68,970	100,149
		8,539,131	7,622,468
流動負債			
預提費用及其他應付款	23	8,438,564	6,620,682
出售物業已收按金		587,984	1,827,393
當期所得稅負債	27	921,787	1,037,941
長期銀行貸款當期部分	24	1,854,750	2,536,000
		11,803,085	12,022,016
總負債		20,342,216	19,644,484
總權益及負債		27,685,997	27,328,482
流動資產淨值		1,581,729	3,397,510
總資產減流動負債		15,882,912	15,306,466

李思廉
董事

張力
董事

第67至146頁的附註為財務報表的整體部分。

綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一零年	二零零九年
營業額	5	24,641,820	18,196,463
銷售成本	29	(15,348,632)	(12,446,844)
毛利		9,293,188	5,749,619
其他收益-淨額	28	1,368,239	1,213,455
銷售開支	29	(425,921)	(370,888)
行政開支	29	(1,121,274)	(978,244)
其他經營開支	29	(35,379)	(247,988)
經營溢利		9,078,853	5,365,954
融資成本	31	(940,847)	(505,334)
應佔共同控制實體業績	11	(20,544)	(2,427)
應佔聯營公司業績	12	(47,220)	434
除所得稅前盈利		8,070,242	4,858,627
所得稅	32	(3,613,873)	(1,937,394)
年度盈利		4,456,369	2,921,233
應佔：			
— 本公司所有者		4,350,593	2,899,500
— 非控制性權益		105,776	21,733
		4,456,369	2,921,233
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)	34	1.3501	0.8998
股息	35	1,611,185	1,160,052

第67至146頁的附註為財務報表的整體部分。

綜合全面收入表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一零年	二零零九年
年度盈利		4,456,369	2,921,233
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	22	-	(67,217)
可供出售金融資產除稅後公平值盈利	22	5,775	31,573
本年度除稅後其他全面收入		5,775	(35,644)
本年度全面收入總額		4,462,144	2,885,589
應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者		4,356,368	2,863,856
— 非控制性權益		105,776	21,733
		4,462,144	2,885,589

第67至146頁的附註為財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	本公司所有者應佔					
	股本	其他儲備	保留盈利	總額	非控制性權益	總權益
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						
年度盈利	-	-	2,899,500	2,899,500	21,733	2,921,233
其他全面收入						
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)
可供出售金融資產除稅後 公平值盈利	-	31,573	-	31,573	-	31,573
其他全面收入總額	-	(35,644)	-	(35,644)	-	(35,644)
全面收入總額	-	(35,644)	2,899,500	2,863,856	21,733	2,885,589
與所有者的交易						
新增收購附屬公司非控制性權益 使非控制性權益減少	-	-	-	-	(40,000)	(40,000)
收購附屬公司	-	-	-	-	52,326	52,326
向非控制性權益支付股息	-	-	-	-	(21,384)	(21,384)
二零零八年末期股息	-	-	(902,263)	(902,263)	-	(902,263)
與所有者的交易總額	-	-	(902,263)	(902,263)	(9,058)	(911,321)
二零零九年十二月三十一日結餘	805,592	4,314,853	11,793,197	16,913,642	105,724	17,019,366
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						
年度盈利	-	-	4,350,593	4,350,593	105,776	4,456,369
其他全面收入						
可供出售金融資產除稅後 公平值盈利	-	5,775	-	5,775	-	5,775
其他全面收入總額	-	5,775	-	5,775	-	5,775
全面收入總額	-	5,775	4,350,593	4,356,368	105,776	4,462,144
與所有者的交易						
二零零九年末期及二零一零年 中期股息	-	-	(1,482,289)	(1,482,289)	-	(1,482,289)
與所有者的交易總額	-	-	(1,482,289)	(1,482,289)	-	(1,482,289)
二零一零年十二月三十一日結餘	805,592	4,320,628	14,661,501	19,787,721	211,500	19,999,221

第67至146頁的附註為財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一零年	二零零九年
營運活動的現金流量			
營運產生的現金	36	6,168,385	7,534,051
已付利息		(1,596,704)	(1,400,134)
已付企業所得稅及土地增值稅		(2,676,673)	(1,609,657)
營運活動產生淨現金		1,895,008	4,524,260
投資活動的現金流量			
企業合併		-	33,577
支付二零零七年一企業合併的剩餘代價		(100,000)	(500,000)
購入物業、機器及設備		(1,109,128)	(291,546)
購入無形資產		(93,550)	(481)
在建投資物業增加		(148,420)	-
出售物業、機器及設備及土地使用權所得款	36	234,589	569,513
出售投資物業所得款	36	62,851	34,275
出售可供出售金融資產所得款		-	114,918
新增收購一附屬公司權益		-	(40,000)
向共同控制實體注資		(2,541,460)	(249,492)
向聯營公司注資		(142,464)	-
預付籌建共同控制實體及聯營公司款項		(12,500)	(2,044,200)
收共同控制實體及聯營公司償還借款		241,590	-
可供出售金融資產股息收入		18,900	-
已收利息		77,573	48,896
投資活動所用淨現金		(3,512,019)	(2,324,540)
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		11,045,936	17,220,927
償還貸款		(8,935,199)	(13,304,389)
向非控制性權益支付股息		-	(21,384)
向本公司所有者支付股息		(1,482,289)	(902,263)
融資活動產生淨現金		628,448	2,992,891
現金(減少)/增加		(988,563)	5,192,611
年初現金		6,642,279	1,449,668
年終現金	19	5,653,716	6,642,279

第67至146頁的附註為財務報表的整體部分。

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」)經營物業的發展及銷售、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(「聯交所」)主板上市。

綜合財務報表以人民幣千元列報(除非另有說明)。綜合財務報表已經由董事會在二零一一年三月二十四日批准刊發。

2. 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除以下說明外，此等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表是根據香港財務報告準則編製。綜合財務報表按照歷史成本法編製，並就可供出售金融資產及投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表作出重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

(a) 本集團已採納的新訂及已修訂準則和解釋及香港會計師公會公佈的年度改進計劃

以下新訂及已修訂準則和解釋及香港會計師公會公佈的年度改進計劃必須在二零一零年一月一日開始的財務年度首次採用：

- 香港會計準則7(修訂)「分類未確認資產的支出」(由二零一零年一月一日起生效)。此修改規定只有導致在財務狀況表內可確認為一項資產的支出，才可以分類為投資活動。香港會計準則7(修訂)對本集團的財務報表無重要影響。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團已採納的新訂及已修訂準則和解釋及香港會計師公會公佈的年度改進計劃(續)

- 香港會計準則17(修訂)「租賃」刪去了有關租賃土地分類的具體指引，從而消除了與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據香港會計準則17的一般原則，以分類為融資或經營租賃，即不論租賃是否差不多將資產所有權的全部風險和報酬轉移至承租人。在此修訂前，土地權益(其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團)分類為經營租賃作租賃土地及土地使用權，並按租賃期攤銷。

根據香港會計準則17(修訂)之生效日期及過渡性條文，此修改應已追溯應用於二零一零年一月一日開始之年度期間。本集團已根據租賃開始時之現有資料，重新評估在二零一零年一月一日未屆滿土地使用權之分類，且認為中國租賃土地仍為經營租賃。重估後，本集團並無將任何租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。

- 香港會計準則36(修訂)「商譽減值測試的記賬單位」(由二零一零年一月一日起生效)。此修改澄清了減值測試目的，商譽應被分配的最大現金產出單元(或單元組)，為香港財務報告準則8「經營分部」第5節定義的經營分部(即按香港財務報告準則8第12節所容許，在總匯類似經濟特質的經營分部之前)。

當修改生效後，原使用總計經營分部以釐定其現金產出單元的主體必須分開總計。由於此修改以未來適用法應用，任何因此產生的減值必須在採納修改年度的損益內確認。香港會計準則36(修訂)對本集團的財務報表無重要影響。

- 香港會計準則38(修訂)「香港財務報告準則3(修訂)產生的額外相應修改，及計量在業務合併中收購的無形資產公允價值」(由二零零九年七月一日起生效)。此修改澄清了通常用於計量在業務合併中收購、而並無活躍市場的無形資產的估值技術的描述。此外，在業務合併中購買的無形資產或只可連同一份關連合同、可辨認資產或負債一起才能分割。在此等情況下，無形資產應與相關項目一同確認，並與商譽分開。香港會計準則38(修訂)對本集團的財務報表無重要影響。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團已採納的新訂及已修訂準則和解釋及香港會計師公會公佈的年度改進計劃(續)

- 香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」，以及香港會計準則27「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「共同控制權益」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。

此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但與香港財務報告準則3比較，有若干重大更改。例如，購買業務的所有款項必須按購買日期的公平值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在綜合損益表重新計量。就被購買方的非控制性權益，可選擇按公平值或非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例計量。所有與購買相關成本必須支銷。香港財務報告準則3(經修訂)對本集團的財務報表無重要影響。

香港會計準則27(修訂)規定，如控制權沒有改變，則與非控制性權益進行的所有交易的影響必須在權益中列報，而此等交易將不再導致商譽或利得和盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在主體內的剩餘權益按公允價值重新計量，並在損益表中確認利得或損失。由於沒有主體權益在主體失去控制權後仍然保留的交易，亦沒有與非控制性權益進行交易，故此香港會計準則27(修訂)對本期間並沒有任何影響。

- 香港財務報告準則8(修訂)「分部資產的資料披露」(由二零一零年一月一日起生效)。對準則作出輕微的文義修改，並修改結論基礎，澄清如分部資產的計量有定期向首席經營決策者報告，則主體必須披露其計量。香港財務報告準則8(修訂)對本集團的財務報表無重要影響。
- 香港詮釋5—於二零一零年十一月二十九日，香港會計師公會頒佈香港詮釋5「財務報表的呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」。此項詮釋(作為現有準則的澄清)即時生效。根據詮釋，按香港會計準則第1號69(d)段的定期貸款分類須視乎借款人是否有權利於報表日後延遲付款最少十二個月。因此，包括給予貸款人隨時無條件權利要求還款的條款的貸款協議下應償還金額，應由借款人於其資產負債表中列作即期貸款。此詮釋對本集團的財務報表無重要影響。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

- (b) 必須在二零一零年一月一日開始的財政年度首次採納的新訂和已修改準則和解釋及香港會計師公會公佈的年度改進計劃，但目前與本集團無關(雖然其可能會影響未來的交易和事項的會計記賬)

以下為已公佈的新訂和已修改準則和解釋，必須在二零一零年一月一日或之後開始的會計期間採納，但與本集團的營運無關：

準則／解釋	主要修訂內容	生效日期 (開始的或之後的 會計年度)
香港會計準則1(修訂)	可轉換工具的流動／非流動分類	二零一零年一月一日
香港會計準則18(修訂)	釐定主體是否擔任委託人或代理人	二零一零年一月一日
香港會計準則39(修訂)	合資格套期項目	二零零九年七月一日
香港會計準則39(修訂)	視貸款的預付款罰款為有緊密關聯的衍生工具	二零一零年一月一日
香港會計準則39(修訂)	現金流量套期會計	二零一零年一月一日
香港會計準則39(修訂)	業務合併合同的範圍豁免	二零一零年一月一日
香港財務報告準則1(修訂)	首次採用香港財務報告準則	二零零九年七月一日
香港財務報告準則1(修訂)	首次採納者的額外豁免	二零一零年一月一日
香港財務報告準則2(修訂)	香港財務報告準則2的範圍及 香港財務報告準則3的修訂	二零零九年七月一日
香港財務報告準則2(修訂)	集團現金結算的以股份為基礎的支付交易	二零一零年一月一日
香港財務報告準則5	持有待售的非流動資產和終止經營 (以及對香港財務報告準則1「首次採納」 的相應修改)	二零零九年七月一日
香港財務報告準則5	有關持有待售非流動資產 (或處置組)或終止經營規定的披露。	二零一零年一月一日
香港(國際財務報告解釋 委員會)－解釋公告9及香港 財務報告準則3(修訂)	範圍的修訂	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告解釋 委員會)－解釋公告16(修訂)	境外經營的淨投資套期	二零零九年七月一日
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	二零零九年七月一日
香港(國際財務報告解釋 委員會)－解釋公告18	客戶轉讓的資產	二零零九年七月一日

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 以下為於二零一零年一月一日起年度已公佈但仍未生效的新訂及已修改和解釋準則及年度改進計劃，本集團並無提早採納：

- 香港會計準則12(修訂)「遞延稅項：收回相關資產」，此修訂引入了按公允價值入賬的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。該修訂必須在二零一二年一月一日或之後開始的期間採用。此修訂預期對本集團的財務報表無重要影響。
- 香港會計準則24(修訂)「關聯方披露」，在二零零九年十一月發佈。此準則取代二零零三年發佈的香港會計準則24「關聯方披露」。香港會計準則24(修訂)必須在二零一一年一月一日或之後開始的期間採用。容許全部或部份提早採納。

此修訂準則澄清和簡化了關聯方的定義，並刪除政府相關主體必須披露與政府和其他政府相關主體所有交易的規定。本集團將在二零一一年一月一日起應用此修訂。此修訂對本集團的財務報表無重要影響。

- 香港財務報告準則9「金融工具」，在二零零九年十一月發佈。此準則為取代香港會計準則39「金融工具、確認和計量的第一步」。香港財務報告準則9為推出有關分類和計量金融工具的新規定，並很有可能影響本集團金融工具的會計入賬。此新準則預期對本集團的財務報表無重要影響。
- 香港會計師公會在二零一零年五月頒佈的第三個年度改進計劃(於二零一零年七月一日或之後開始的期間生效)。本集團並無提早採納。以下為按改進而修訂的準則：

香港財務報告準則	主要修訂內容
香港會計準則1「財務報表的呈報」	澄清權益變動表
香港會計準則27「合併和單獨財務報表」	因香港會計準則27「合併和單獨財務報表」修改的過渡性規定
香港會計準則34「中期財務報告」	提供指引及強調如何應用香港會計準則34中有關重大事件和交易的披露原則
香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」	<ul style="list-style-type: none"> 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 非控制性權益的計量 不取代和自願性取代以股份為基礎的付款獎勵
香港財務報告準則7「金融工具：披露」	披露澄清

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 以下為於二零一零年一月一日起年度已公佈但仍未生效的新訂及已修訂和解釋準則及年度改進計劃，本集團並無提早採納：(續)

- 自二零一零年十月，國際會計準則理事會頒佈對香港財務報告準則7「金融工具：終止確認披露」的修訂，香港財務報告準則9「金融工具：金融負債的分類及計量」及香港會計準則12(修訂)「遞延稅項：收回相關資產」的修訂。

本集團正在評估採用以上新訂／修改準則、修訂及對現有準則的詮釋的影響但預期對本集團的營運業績及財務狀況無任何重要影響。

2.2 合併賬目

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及經營政策的所有實體，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買的對價根據於交易日期所給予資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具的公允價值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本經調整以反映修改或有對價所產生的對價變動。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

轉讓的對價被購買方任何非控制性權益，以及被收購方任何之前權益在購買日期的公允價值，超過本集團應佔所購買可辨認淨資產公允價值的數額，列為商譽(附註2.8)。就廉價購買而言，若該數額低於所購入子公司淨資產的公允價值，該差額直接在綜合損益表中確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 合併賬目(續)

(b) 與非控制性權益的交易

本集團將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有者進行的交易。來自非控制性權益的購買，所支付的任何對價與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

當集團不再持有控制權或重大影響力，在主體的任何保留權益重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、共同控制實體或金融資產。此外，之前在其他其他全面收入中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益。

如聯營的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

(c) 共同控制實體

共同控制實體是指本集團與其他人士共同控制的企業，任何一方均沒有單方面的控制權。共同控制實體投資以權益法入賬，初始以成本確認。本集團於共同控制實體之投資包括收購時已識別為商譽，扣除任何累計減值虧損(參考附註2.9包括商譽在內的非金融資產減值)。

本集團應佔收購後共同控制實體的溢利或虧損於損益表內確認，而應佔收購後其他全面收入的變動則於其他全面收入賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家共同控制實體之虧損等於或超過其在該等共同控制實體之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已向聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其共同控制實體之間交易的未實現收益按集團在共同控制實體權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。共同控制實體的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在共同控制實體因投資產生的攤薄盈虧於損益表確認。



綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 綜合賬目(續)

(d) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。聯營公司投資以權益法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識別的商譽，扣除任何累計減值虧損(參照附註2.9包括商譽在內的非金融資產減值)。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於收益表內確認，而應佔收購後其他全面收入的變動則於其他全面收入賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營公司因投資產生的攤薄盈虧於損益表確認。

2.3 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的董事會負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.4 外幣匯兌

(a) 功能及列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣呈報，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的列賬貨幣。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.4 外幣匯兌(續)

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合損益表確認。

與貸款和現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於綜合損益表內以「融資成本」呈報。其他所有的匯兌盈虧於綜合損益表內以「其他收益－淨額」呈報。

2.5 物業、機器及設備

樓宇主要包括辦公室和酒店物業。所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括購買該項目直接應佔的開支。

後續成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、機器及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

— 樓宇	20至30年
— 傢俱、裝置及設備	5年
— 車輛	6年
— 機器	5至10年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個資產負債表日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.9)。

出售利得和損失按所得款與賬面值的差額釐定，並在損益表內的「其他收益－淨額」中確認。



綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.6 在建資產

在建資產以歷史成本減減值虧損列賬。歷史成本是指與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於完成後，有關資產轉撥至物業、機器及設備項下的樓宇。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回數額，則資產的賬面值將即時減至其可收回數額(附註2.9)。

2.7 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團內的公司佔用的物業列為投資物業。投資物業包括以經營租賃持有的土地。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。

投資物業初步按其成本值計算，包括相關的交易成本。

在初步確認成本後，投資物業按公平值列賬。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值每年由外部估值師檢討。為繼續用作投資物業而正在重建或市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公平值計量。

投資物業的公平值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下有關未來租賃的租金收入的假設。

公平值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

公平值變動在損益表內的其他收益－淨額中確認列賬。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日的公平值作為其會計核算之成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為在建投資物業。當在建投資物業公平值無法被可靠地計量時，該物業以成本計量，直至建造完工日或公平值能可靠計量之日兩者的較早之時。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.7 投資物業(續)

根據香港會計準則16，若物業、機器及設備的某個項目因其用途改變而成為投資物業，於轉撥日的賬面值與公平值的任何差額確認為物業、機器及設備的重估。賬面值的增加於其他全面收入確認並增加權益中之重估盈餘。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於損益表確認。其他部分的增加於其他全面收入確認並增加權益中之重估盈餘。

2.8 無形資產

(a) 商譽

商譽指購買成本超過於購買日本集團應佔所收購附屬公司的淨可識辨資產公平值的數額。購買附屬公司的商譽包括在無形資產內。商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬(附註2.9)。商譽的減值虧損不會撥回。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單元。此項分配是根據經營分部對預期可從產生的辨認的商譽的業務合併中得益的現金產生單元或現金產生單元組而作出的。

(b) 建築牌照

建築牌照由一業務合併獲得並以購買日的公平值列賬。建築牌照每年以最低成本續牌。本集團董事認為本集團有意向及能力連續取得建築牌照續牌並認為其有無限定的可使用年期。建築牌照每年須就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬(附註2.9)。

(c) 客戶合同

客戶合同由一業務合併獲得並以購買日的公平值列賬。客戶合同有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷按其估計客戶關係可使用年期以直線法計算。

(d) 電腦軟件

購入的電腦軟件牌照按購入及使該特定軟件達到可使用狀態所產生的成本作資本化處理。此等成本按估計可使用年期五年攤銷。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.9 附屬公司，共同控制實體，聯營公司及非金融資產的減值

使用壽命不確定的資產(例如商譽)無需攤銷，但每年須就減值進行測試。各項資產，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。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

當收到附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資的股利時，而股利超過附屬公司、共同控制實體或聯營公司在股利宣佈期間的總綜合收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2.10 金融資產

2.10.1 分類

本集團將其金融資產分類為貸款及應收款，以及可供出售金融資產。分類視乎購入金融資產之目的。管理層在初始確認時釐定金融資產的分類。

(a) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括在流動資產內，但若到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款列在資產負債表中「貿易和其他應收款」及現金及受限制現金內(附註2.18及2.19)。

(b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末後12個月內出售該投資，否則此等資產列在非流動資產內。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.10 金融資產(續)

2.10.2 計量與確認

定期購入及出售的金融資產在交易日確認－交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。金融資產初步按公平值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的證券的公平值變動的未確定盈虧在其他綜合收益中確認。當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公平值調整列入收益表內作為投資證券的盈虧。

可供出售證券利用實際利息法計算的利息在收益表內確認為部份其他收入。至於可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在收益表內確認為部份其他收入。

2.11 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

2.12 金融資產減值

(a) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

本集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下：

- 發行人或欠債人遇上嚴重財政困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因為財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.12 金融資產減值

(a) 以攤銷成本列賬的資產

- 可察覺的資料顯示自從初始確認後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
 - (i) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動；或
 - (ii) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在合併利潤表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。

(b) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組已經減值。對分類為可供出售的權益投資，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損—按購買成本與當時公允價值的差額，減該金融資產之前在損益確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在單獨的損益表記賬。在單獨的利潤表確認的權益工具的減值虧損不會透過單獨的損益表轉回。

2.13 土地使用權

所有在中國的土地都是國有的，個人擁用權並不存在。本集團收購若干土地的使用權，支付的溢價記錄為土地使用權。

自用的土地使用權以成本列示並以直線法按40-70年的使用期攤銷。待發展待售物業的土地使用權為存貨並按成本及可變現價值較低者計量。當開始發展時，土地使用權會轉到發展中物業。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.14 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值根據當前市況對物業價值作出估算，減去適用的出售物業及竣工前所需要成本或管理層按當前市場條件作預測後釐定。

開發成本主要包括於開發期間產生的開發費用、貸款費用及專業費用。竣工後，物業結轉為已落成待售物業。

發展中物業若被用作自用，被重分類至物業、機器及設備。發展中物業若被留著將來作投資物業，被分類至在建投資物業。

2.15 已落成待售物業

已落成待售物業按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包含未出售物業所產生的發展成本。可變現淨值由管理層根據當前市況對物業成本作出的估計並減去估計出售物業所需成本後釐定。

2.16 存貨

存貨主要包括建築材料，按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值為按正常業務過程中預測的銷售價格減適用可變動銷售費用。

2.17 建築合同

建造成本在產生時確認為開支。

當一項建築合同的結果未能可靠估算，合同收入以有可能收回的已產生合同成本的數額確認。

當一項建築合同的結果能可靠估算，而該合同有可能得到盈利，則將合同收入按合約期確認。若總合同成本有可能會超過總合同收入，該預期虧損即時確認為費用。

本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應確認的適當金額。完成階段參考每份合同截至結算日止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本之百分比計算。

本集團就所有進行中合同，而其已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)超過進度付款時，將合同工程的應收客戶毛金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保留款列入「貿易及其他應收款」內。

本集團就所有進行中合同，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)時，將合約工程的應付客戶毛金額呈報為負債。



綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.18 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款為在日常經營活動中就物業銷售及提供建築服務而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

貿易及其他應收款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.19 現金

現金包括現金及銀行通知存款。

使用被限制的銀行存款包括在「受限制現金」內。受限制現金不包括在現金流量表的現金內。

2.20 股本

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

2.21 貿易應付款

貿易應付款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的義務。如應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易應付款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.22 貸款

貸款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

凡直接與購置、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以達致預定用途或用以出售)有關的貸款成本，均會資本化作為該資產之部分成本。當為了將資產達到預定用途或用以出售所必須之一切籌備活動大致完成時，便終止將貸款成本資本化。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.23 當期及遞延所得稅

本期間的稅項包括當期及遞延所得稅。除與直接確認於權益內之項目有關的稅項外，稅項均在損益表內確認。與直接確認於權益內之項目有關的稅項，在其他全面收入或權益內確認。

當期所得稅支出根據本公司附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與在資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差產生的暫時差異確認。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司及共同控制實體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.24 僱員福利

(a) 僱員假期津貼

僱員津貼在僱員放年假時確認。用於年假及長期服務假期經費的負債於結算日估計。

僱員的病假和產假直至休假發生時才被確認。

(b) 獎金津貼

僱員提供服務及有可靠的義務估計時，本集團有建設性的義務。獎金的預期成本被確認為負債。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.24 僱員福利(續)

(c) 退休金義務

本集團根據中國的規則及規例為受聘於中國的僱員參與多項由相關省市政府提供的界定供款退休金計劃。本集團及其僱員須按僱員薪酬的比例按月供款。

省市政府按上述退休金計畫承擔所有已退休及將會退休的受聘於中國的僱員的退休利益的責任。除按月供款外，本集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及退休後福利。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由中國政府管理之獨立管理基金持有。

本集團同時亦根據強制性公積金條例(簡稱「強積金」)為所有受聘於香港的僱員參加退休金計劃。本集團須按法定最低要求為僱員作出相等於僱員每月有關入息的百分之五的供款，最高額為港幣1,000。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由獨立管理之基金持有。

對此等退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。

2.25 撥備

在出現以下情況時，須作出撥備：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；有可能需要資源流出以償付責任；金額已被可靠估計。重建撥備包括租賃終止罰款和僱員離職付款。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

2.26 收益確認

收益指本集團在日常活動過程中出售物業及服務的已收或應收對價的公平值。收益在扣除本集團內的銷售後列示。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收益確認。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.26 收益確認(續)

(a) 銷售物業

來自銷售物業之收益，在風險和回報被轉移到買家時確認，即有關物業已落成並根據銷售協議準備好交付予買家之時間。在落成前售出物業所收取按金和分期付款額均計入資產負債表的流動負債的出售物業已收按金內。

(b) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間，參考實際已提供服務佔全部將服務比率估算的指定交易完成程度確認。(附註2.17)

(c) 租金收入

經營租賃租金收入於租賃期內按直線法確認。

(d) 酒店營運

酒店營運的收入於提供客房住宿、飲食及其他相關服務的會計期間確認。

(e) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

(f) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。倘貸款及應收賬款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具之原實際利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收入。已減值貸款之利息收入利用原實際利率確認。

(g) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。



綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.27 租賃

當租賃擁有權的重大部分風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。

(1) 本集團為承租人

根據經營租賃支付的款項(扣除收到出租人的任何激勵)於租賃期內以直線法在損益表中支銷。

(2) 本集團為出租人

當資產以經營租賃出租時，該等資產按其資產的性質包含在資產負債表內。租賃收入於租賃期內以直線法在損益表中確認。

2.28 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東批准的期間內於本集團的財務報表內列為負債。

2.29 財務擔保合同

在香港會計準則39「金融工具：確認和計量」範圍內的財務擔保合同歸類為金融負債，於本集團為房屋購買者提供財務擔保時確認。

財務擔保合同初始按公平值加該財務負債所直接產生的交易成本確認。該等合同其後按支付當期債務的最佳估算的費用現值與初始金額扣除累計攤銷兩者的較高者計量。

財務擔保負債只當該合同內的債務被清償、取消或期滿時於資產負債表內撤銷確認。

如與附屬公司或聯營公司的貸款或其他應收款有關的擔保是以免償方式提供，公平值入賬為出資並確認為本公司財務報表的部份投資成本。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動性風險。本集團整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團在中國營運，除部份借款以港元及美元結算(附註24)及部分應收款以美元結算(附註17)及派發予股東的股息以人民幣公告但以港元結算外，本集團大部分的交易均以人民幣結算。本集團並無對沖外匯風險。但本集團管理層將會密切監視外匯的方向，一旦有此需要，將考慮對沖外匯風險。

人民幣須按照中國政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣。

在所有其他因素維持不變的情況下，於二零一零年十二月三十一日外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響總結如下：

	人民幣對外幣	
	減弱1%	增強1%
	稅後年度盈利影響	
港元結算		
現金	145	(145)
受限制現金	33	(33)
貸款	(2,170)	2,170
美元結算		
現金	25	(25)
貿易及其他應收款	723	(723)
貸款	(8,617)	8,617

(ii) 價格風險

由於本集團持有的非公開交易之可供出售金融資產受市場價格影響，故本集團承受股權證券的價格風險。本集團密切監視股價的變動及評定其對本集團財務報表的影響。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 現金流及利率公平值風險

本集團的利率風險來自長期借款。按浮動利率發行的貸款令本集團承受現金流量利率風險。按固定利率發行的貸款令本集團承受公平值利率風險。本集團密切關注利率趨勢及對本集團利率風險的影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，一旦有此需要，將考慮對沖利率風險。

下表總結了於二零一零年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度盈利的影響：

	利率	
	高 25 計息基點	低 25 計息基點
	稅後年度盈利影響	
浮動利率貸款	(41,562)	41,562

(b) 信貸風險

本集團金融資產相關的最大信貸風險來自銀行存款及貿易及其他應收款的總帳面價值(除預付款外)。本集團有若干政策以確定本公司的客戶有適當的信貸歷史及存款銀行有適當的信貸評級。

本集團並無重大集中的信貸風險，風險被分散至一定數量的客戶。由於銀行和財務機構的良好信譽，管理層不預期有因其未能履行而帶來的虧損。關於銀行和財務機構的信貸評級，參照附註 19。本集團按合同制定的條例密切監視該等客戶的還款進度。同時，如該等客戶未能還款，本集團有權利去解除該等合同。於二零一零年十二月三十一日，三位客戶的應收款佔本集團的貿易應收款多於 5% (二零零九年十二月三十一日：一位)。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動資金風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物或維持充足的未提取承諾信貸額度以應付建築及投資承擔。本集團已收到某些國內銀行提供的非承諾性信貸函或戰略合作意向書。

下表顯示本集團及本公司的金融負債，按照相關的到期日，根據由資產負債表日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未貼現的合約現金流量。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
集團					
二零一零年十二月三十一日					
貸款	8,514,038	5,817,294	14,407,115	4,349,230	33,087,677
預提費用及其他應付款	7,845,407	-	-	-	7,845,407
二零零九年十二月三十一日					
貸款	8,224,365	7,119,601	12,488,328	3,629,465	31,461,759
預提費用及其他應付款	8,165,448	118,792	488,287	376,519	9,149,046
公司					
二零一零年十二月三十一日					
貸款	2,438,914	1,931,527	7,794,993	-	12,165,434
預提費用及其他應付款	8,438,564	-	-	-	8,438,564
二零零九年十二月三十一日					
貸款	3,148,935	2,081,424	7,033,991	-	12,264,350
預提費用及其他應付款	6,620,682	-	-	-	6,620,682

附註：貸款利息是根據二零零九年及二零一零年十二月三十一日所持有的貸款計算，浮動借款利息則是分別根據二零零九年及二零一零年十二月三十一日的現行貸款利率估算得到。

3.2 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。為了維持或調整資本結構，本集團會在必要時考慮宏觀經濟情況、現行市場貸款利率及充分的營運活動現金流量後，於資本市場增加資金或銀行貸款。

本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借貸(包括綜合資產負債表所列的即期及非即期貸款)減去現金及受限制現金。總資本為公司所有者應佔權益。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

3. 財務風險管理(續)

3.2 資金風險管理(續)

負債比率如下：

	二零一零年	二零零九年
總借貸(附註24)	27,854,021	24,389,889
減：現金及受限制現金	(9,168,149)	(7,887,251)
債務淨額	18,685,872	16,502,638
本公司所有者應佔權益	19,787,721	16,913,642
負債比率	94.4%	97.6%

3.3 公平值估計

由二零零九年一月一日起，本集團採納香港財務報告準則7有關金融工具在資產負債表按公允價值計量的修改，其規定按下列公允價值計量架構披露公允價值計量：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

沒有在活躍市場買賣的金融工具(包括場外證券投資)的公平值利用估值技術釐定。估值技術盡量利用可觀察市場數據(如有)，盡量少依賴主體的特定估計。

本集團以公平值計量的金融工具為可供出售金融資產，是沒有在活躍市場公開買賣的股權投資。由於計算股權投資的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察數據，因此可供出售金融資產列入第2層。

4 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

(a) 商譽的估計減值

根據附註2.9所述的會計政策，本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估算。

使用價值計算的主要假設於附註9披露。

4 關鍵會計估算及判斷(續)

(a) 商譽的估計減值(續)

本計算所採用的主要假設經過了敏感性分析。當其他可變因素不變而毛利或增長率較管理層的估計低20%時，或貼現率較管理層的估計高20%時，將不會令本集團於二零一零年十二月三十一日的商譽減值。

(b) 建築牌照的估計減值

根據附註2.9所述的會計政策，建築牌照有無限定的可使用年期，因此賬面金額每年須就減值進行測試。現金產出單元的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估算。

使用價值計算的主要假設於附註9披露。

當其他可變因數不變而應用的特許使用費率較管理層的估計低10%，本集團將需要進一步確認減值人民幣56,807,000元。當其他可變因數不變而增長率較管理層的估計低10%時，本集團將確認減值人民幣7,229,000元。當其他可變因數不變而貼現率較管理層的估計高10%時，本集團將確認減值人民幣34,602,000元。

(c) 當期稅項及遞延稅項

本集團須繳納中國內地之稅項。於釐定稅項撥備金額及支付相關稅項之時間時，本集團須作出重大決定。日常業務過程中會出現許多最終稅項釐定並不明朗之交易及計算。倘若該等事宜之最後稅項結果有別於初步記錄之金額，差額將會對期間內與作出釐定有關之所得稅及遞延稅項撥備造成影響。

與若干暫時性差異及稅項虧損有關之遞延稅項資產會予以確認，是由於管理層認為可能有未來應課稅可供動用暫時性差異或稅項虧損。倘若預期與原有估計有出入，該等差額將會在估計有變的期間內影響有關之遞延稅項資產及所得稅開支之確認。

(d) 土地增值稅

中國的土地增值稅乃按土地增值額根據超率累進稅率30%至60%計算。土地增值額指出售物業所得款項減去可扣減開支，包括銷售稅金、借貸成本及所有物業發展開支。

本集團須繳納中國土地增值稅，並已計入本集團的銷售成本。然而，中國不同城市在實施有關稅項方面各有不同，而本集團部分土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，在釐定土地增值額及其相關稅項時需作出重大判斷。在日常業務過程中是難於確定稅項最終之數額。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘最終確定稅項結果與當初入賬的數額有別，則有關差別將會影響作出該判斷當期之所得稅開支及土地增值稅撥備。



綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(e) 投資物業公平值的估算

相類似的租賃及其他合約在活躍市場的當時價格是最佳的公平值參考指標，當欠缺該等資料時，本集團會在合理的公平值的估算範圍內決定其金額。在作出判斷時，本集團會考慮多方面的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格(或受限於不同租賃或其他合約)，經調整以反映此等差別；及
- (ii) 相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動；及
- (iii) 貼現現金流量預測以可靠的未來現金流量估計為基礎，數據來自所有現有租約和其他合同，(在可能的情況下)由外部證據，如類似物業目前在同一地點和條件的市場租金，及以反映目前市場評估中的不確定性數額和時間的現金流量所使用的貼現率。

如果當前或最近的投資物業價格信息不具備，投資物業的公平值將使用貼現現金流量估價技術來確定。本集團主要是根據在每一個結算日的現有市場條件使用假設。

管理層估計公平值的主要假設涉及：收到的合約租金；預計的未來市場租金；維修要求及適當的貼現率。這些估價定期以實際的市場收益數據，本集團及市場報告的實際交易作比較。估值每年由外部估值公司審查。

當其他可變因數不變而貼現率較管理層的估計高10%，本集團毛利會減少人民幣951,473,000元。

(f) 可供出售金融資產公平值之估計

本集團沒有活躍市場報價的可供出售金融資產之公平值以估值方法釐定。本集團採用多種分析及方法。實際應用上，計算中只使用可觀測數據；但是，其他領域如可比金融資產的市價、信貸風險、波動性和相關性均要求管理層作出估計。以上因素的假設變化，可能會影響可供出售金融資產之已公佈公平值。

如市場的當時價格較管理層的估計相差5%，估計可供出售金融資產的餘額將會變動減少人民幣9,135,000元。

5. 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經營的角度來經營業務。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。

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綜合財務資料測量的方式一致。

報告予董事會的截至二零一零年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一零年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
分部營業額	22,972,494	425,362	634,280	699,287	24,731,423
分部間營業額	-	(50,039)	(24,184)	(15,380)	(89,603)
營業額(來自外部客戶)	22,972,494	375,323	610,096	683,907	24,641,820
年度盈利/(虧損)	3,766,804	765,448	(126,609)	50,726	4,456,369
融資成本	(596,314)	(186,080)	(157,302)	(1,151)	(940,847)
應佔共同控制實體業績	(20,544)	-	-	-	(20,544)
應佔聯營公司業績	(48,051)	-	-	831	(47,220)
所得稅	(3,186,242)	(451,948)	42,203	(17,886)	(3,613,873)
折舊及攤銷	105,939	-	149,387	4,917	260,243
減值虧損撥備/(回撥)	4,466	-	(113)	25	4,378
投資物業公平值盈利	-	1,109,713	-	-	1,109,713
分部資產	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 (除融資工具及遞延所得稅資產)	354,935	588,090	115,191	69,670	1,127,886
分部負債	22,776,460	-	221,746	327,022	23,325,228

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

5. 營業額及分部資料(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零零九年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
分部營業額	16,984,364	328,098	420,383	529,961	18,262,806
分部間營業額	-	(50,039)	(16,304)	-	(66,343)
營業額(來自外部客戶)	16,984,364	278,059	404,079	529,961	18,196,463
本期間盈利/(虧損)	2,684,993	499,576	(179,232)	(84,104)	(2,921,233)
融資成本	(230,374)	(150,991)	(106,066)	(17,903)	(505,334)
應佔共同控制實體業績	(2,427)	-	-	-	(2,427)
應佔聯營公司業績	-	-	-	434	434
所得稅	(1,827,555)	(166,525)	59,744	(3,058)	(1,937,394)
折舊及攤銷	164,638	-	146,478	2,034	313,150
減值虧損撥備/(回撥)	3,036	-	326	(2,288)	1,074
投資物業公平值盈利	-	604,235	-	-	604,235
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 (除融資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

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

報告予執行董事的總資產額的計算方式與財務報表內的一致。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。

5. 營業額及分部資料(續)

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
可報告分部資產	76,311,702	65,449,428
遞延所得稅資產	922,503	719,589
可供出售金融資產	182,700	175,000
資產負債表總資產	77,416,905	66,344,017

報告予執行董事的總負債額的計算方式與財務報表內的一致。負債按分部的營運活動分配。

本集團的付息負債不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

調節至總資產的可報告分部負債如下：

	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
可報告分部負債	23,325,228	20,212,022
遞延所得稅負債	2,154,540	1,726,853
當期所得稅負債	4,083,895	2,995,887
銀行貸款	7,184,625	6,867,099
長期貸款	20,669,396	17,522,790
資產負債表總負債	57,417,684	49,324,651

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

6. 土地使用權

本集團及本公司在土地使用權的權益指預付營運租賃款項，按其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
在香港以外的中國境內持有之租賃 10至50年	670,940	691,855

	本公司	
	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
在香港以外的中國境內持有之租賃 10至50年	39,906	21,365

	本集團		本公司	
	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
年初	691,855	625,463	21,365	-
增添	69,445	124,637	19,089	-
轉撥(到)/自發展中物業	(65,212)	25,519	-	21,960
出售(附註36)	(6,863)	(62,714)	-	-
預付營運租賃支出攤銷	(18,285)	(21,050)	(548)	(595)
	670,940	691,855	39,906	21,365

土地使用權按下列分類攤銷：

	本集團	
	二零一零年	二零零九年
銷售及管理費用	3,421	2,490
銷售成本	11,200	13,013
於物業，機器及設備內資本化	3,664	5,547
	18,285	21,050

6. 土地使用權(續)

被抵押的土地使用權如下：

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
土地使用權(附註24)	82,606	74,363

7. 物業、機器及設備

	本集團						
	辦公樓宇	酒店樓宇	傢俱，裝置及設備	車輛	機器	在建資產	合計
於二零零九年一月一日							
成本	383,189	2,476,753	305,298	139,427	231,845	96,365	3,632,877
累計折舊	(24,009)	(48,385)	(58,321)	(57,955)	(76,871)	-	(265,541)
賬面淨值	359,180	2,428,368	246,977	81,472	154,974	96,365	3,367,336
截至二零零九年 十二月三十一日止年度							
期初賬面淨值	359,180	2,428,368	246,977	81,472	154,974	96,365	3,367,336
業務合併	-	-	321	-	-	-	321
增添	46,814	99,745	6,239	15,951	27,688	95,109	291,546
轉撥自發展中物業	239,891	-	-	-	-	48,507	288,398
轉撥	8,754	-	-	-	-	(8,754)	-
出售(附註36)	(1,898)	(237,236)	(2,138)	(306)	(12,949)	-	(254,527)
折舊(附註29及36)	(15,064)	(78,220)	(53,070)	(22,106)	(30,252)	-	(198,712)
期終賬面淨值	637,677	2,212,657	198,329	75,011	139,461	231,227	3,494,362
於二零零九年 十二月三十一日							
成本	672,604	2,330,164	298,507	154,852	250,346	231,227	3,937,700
累計折舊	(34,927)	(117,507)	(100,178)	(79,841)	(110,885)	-	(443,338)
賬面淨值	637,677	2,212,657	198,329	75,011	139,461	231,227	3,494,362

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

7. 物業、機器及設備(續)

	本集團						合計
	辦公樓宇	酒店樓宇	傢俱，裝置及設備	車輛	機器	在建資產	
截至二零一零年							
十二月三十一日止年度							
期初賬面淨值	637,677	2,212,657	198,329	75,011	139,461	231,227	3,494,362
增添	300,109	-	14,604	24,968	60,472	46,099	446,252
轉撥自發展中物業	372,752	85,778	-	-	-	59,448	517,978
轉撥到發展中物業	-	-	-	-	-	(76,557)	(76,557)
出售(附註36)	(4,696)	(30,906)	(37)	(128)	(222)	-	(35,989)
折舊(附註29及36)	(44,294)	(78,444)	(63,645)	(22,813)	(17,706)	-	(226,902)
期終賬面淨值	1,261,548	2,189,085	149,251	77,038	182,005	260,217	4,119,144
於二零一零年							
十二月三十一日							
成本	1,333,627	2,382,760	311,919	178,826	308,260	260,217	4,775,609
累計折舊	(72,079)	(193,675)	(162,668)	(101,788)	(126,255)	-	(656,465)
賬面淨值	1,261,548	2,189,085	149,251	77,038	182,005	260,217	4,119,144

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團出售若干酒店樓宇，所得盈利於「其他收益－淨額」內確認(附註28)。

銀行貸款以本集團的價值人民幣2,191,771,000元(二零零九年：人民幣2,738,113,000元)的樓宇及在建資產作為抵押(附註24)。

在建資產主要包括酒店建築產生的建造成本及其他成本。截至二零一零年十二月三十一日止年度，在建資產的資本化利息為人民幣4,392,000元(二零零九年：無)。截至二零一零年十二月三十一日止年度，銀行貸款予在建資產的資本化率為6.37%(二零零九年：無)。

7. 物業、機器及設備(續)

	本公司			
	辦公樓宇	傢俱， 裝置及設備	車輛	合計
於二零零九年一月一日				
成本	61,224	15,240	38,956	115,420
累計折舊	(8,280)	(9,077)	(21,422)	(38,779)
賬面淨值	52,944	6,163	17,534	76,641
截至二零零九年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	52,944	6,163	17,534	76,641
增添	56,601	1,532	3,039	61,172
轉撥自發展中物業	186,065	-	-	186,065
出售	-	(337)	-	(337)
折舊	(5,752)	(1,824)	(4,598)	(12,174)
期終賬面淨值	289,858	5,534	15,975	311,367
於二零零九年 十二月三十一日				
成本	303,890	11,541	41,995	357,426
累計折舊	(14,032)	(6,007)	(26,020)	(46,059)
賬面淨值	289,858	5,534	15,975	311,367
截至二零一零年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	289,858	5,534	15,975	311,367
增添	241,935	3,323	3,632	248,890
出售	(4,596)	(4)	-	(4,600)
折舊	(9,380)	(2,877)	(4,508)	(16,765)
期終賬面淨值	517,817	5,976	15,099	538,892
於二零一零年 十二月三十一日				
成本	539,171	14,846	45,624	599,641
累計折舊	(21,354)	(8,870)	(30,525)	(60,749)
賬面淨值	517,817	5,976	15,099	538,892

並無銀行貸款以本公司的物業，機器及設備作為抵押(二零零九年：無)(附註24)。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

7. 物業、機器及設備(續)

折舊於綜合損益表列入以下開支：

	本集團	
	二零一零年	二零零九年
銷售及行政開支	73,431	43,753
其他經營開支	153,471	154,959
	226,902	198,712

8. 投資物業

	本集團					
	二零一零年			二零零九年		
	已落成物業	在建物業	合計	已落成物業	在建物業	合計
年初	8,126,513	2,205,124	10,331,637	7,360,581	–	7,360,581
增添	–	588,090	588,090	–	1,969,830	1,969,830
轉撥自發展中物業	508,751	–	508,751	419,762	–	419,762
出售(附註36)	(76,551)	–	(76,551)	(22,771)	–	(22,771)
公平值收益－淨額(計入其他 收益－淨額)(附註28及36)	572,870	536,843	1,109,713	368,941	235,294	604,235
轉撥到已落成物業	3,330,057	(3,330,057)	–	–	–	–
年終	12,461,640	–	12,461,640	8,126,513	2,205,124	10,331,637

	本公司	
	二零一零年 已落成物業	二零零九年 已落成物業
年初	259,879	220,920
出售	(75,600)	–
公平值收益－淨額(計入其他收益－淨額)	34,147	38,959
年終	218,426	259,879

8. 投資物業

(a) 所有投資物業均位於中國，租期為10至50年。

(b) 確認於綜合損益表的投資物業

	本集團	
	二零一零年	二零零九年
租金收入	375,323	278,059
產生租金收入的投資物業的直接經營費用	31,410	24,251
不產生租金收入的直接經營費用	15,809	11,996

(c) 評估基準

已落成投資物業於二零一零年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司和廣東立信羊城資產評估與土地房地產估價有限公司重估。估價是根據收益法，通過現有租賃合同及在現行市場上租金水平，或在同一地點下類似物業銷售數據，採用反映重估資產之現行市場預期的資本報酬率。

(d) 被抵押為證券的投資物業

被抵押的投資物業如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
投資物業(附註24)	6,140,383	7,392,086	88,100	83,572

(e) 租賃安排

部份投資物業用作長期營運租賃用途並每月收取租金。營運租賃未來最低應收租金於附註39列示。

集團根據經營租賃出租其投資物業的租賃年期在一年至二十年不等。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

9. 無形資產

	本集團				本公司	
	商譽 (附註a)	建築牌照 (附註b)	客戶合同	軟件及其他	合計	軟件及其他
於二零零九年一月一日						
成本	542,611	282,000	322,000	15,141	1,161,752	4,873
累計攤銷及減值	(2,983)	-	(281,006)	(1,435)	(285,424)	(818)
賬面淨值	539,628	282,000	40,994	13,706	876,328	4,055
截至二零零九年 十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	539,628	282,000	40,994	13,706	876,328	4,055
業務合併	18,855	-	-	-	18,855	-
增添	-	-	-	481	481	394
攤銷費用	-	-	(40,994)	(1,572)	(42,566)	(513)
期終賬面淨值	558,483	282,000	-	12,615	853,098	3,936
於二零零九年 十二月三十一日						
成本	561,466	282,000	322,000	15,622	1,181,088	5,267
累計攤銷及減值	(2,983)	-	(322,000)	(3,007)	(327,990)	(1,331)
賬面淨值	558,483	282,000	-	12,615	853,098	3,936
截至二零一零年 十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	558,483	282,000	-	12,615	853,098	3,936
增添	-	-	-	24,099	24,099	23,874
攤銷費用	-	-	-	(2,099)	(2,099)	(1,066)
期終賬面淨值	558,483	282,000	-	34,615	875,098	26,744
於二零一零年 十二月三十一日						
成本	561,466	282,000	322,000	39,721	1,205,187	29,141
累計攤銷及減值	(2,983)	-	(322,000)	(5,106)	(330,089)	(2,397)
賬面淨值	558,483	282,000	-	34,615	875,098	26,744

9. 無形資產

無形資產按以下類別進行攤銷：

	本集團	
	二零一零年	二零零九年
銷售及行政開支	1,093	1,572
銷售成本	1,006	31,856
發展中物業資本化	-	9,138
	2,099	42,566

附註 a：

商譽減值測試

商譽根據物業發展的建築服務經營分部，分配至本集團可識別的現金產出單元。現金產出單元的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。該增長率不超過現金產出單元經營業務的長期平均增長率。

價值計算使用的主要假設如下：

	二零一零年	二零零九年
毛利率	13%	12%
五年增長率	3%-12%	3%-12%
後續期增長率	3%	3%
貼現率	12%	16.1%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定預算毛利率。所採用的加權平均增長率與行業報告所載的預測符合一致。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關營運分部的特定風險。

附註 b：

建築牌照減值測試

可收回金額是根據公司因持有該建築牌照而享有的特許權使用費估算。該估計方法是將公司預計的營業收入乘以特許權使用費率，並用適當的貼現率資本化，其中預計營業收入是根據管理層批核的五年期財政預算的現金流量預測。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。

價值計算使用的主要假設如下：

	二零一零年	二零零九年
特許權使用費率	1%	1%
五年增長率	3%-12%	3%-12%
後續期增長率	3%	3%
貼現率	12.5%	16.6%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定特許權使用費率。所採用的加權平均增長率與行業報告所載的預測符合一致。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關分部的特定風險。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

10. 附屬公司投資

	本公司	
	二零一零年	二零零九年
投資，按成本：		
非上市股份	10,986,471	10,400,932

以下為於二零一零年十二月三十一日主要附屬公司的名單：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 實體類別	已發行/註冊 及已繳足股本	持有權益		主要業務及 營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：						
廣州市東園房地產 開發有限公司	一九九七年 十月二十九日	有限責任公司	人民幣 20,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州市吉浩源房地產 開發有限公司	二零零零年 三月三日	有限責任公司	人民幣 20,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州市金鼎房地產 發展有限公司	一九九四年 八月三十一日	有限責任公司	人民幣 8,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州天富房地產 開發有限公司	二零零二年 七月八日	中外合資經營 有限責任公司	美元 21,000,000	85%	—	中國物業開發
廣州富力興盛置業 發展有限公司	二零零四年 一月九日	中外合資經營 有限責任公司	美元 6,500,000	25%	75%	中國辦公樓開發 及投資
廣州富力恆盛置業 發展有限公司	二零零四年 一月九日	中外合資經營 有限責任公司	美元 6,500,000	25%	75%	中國酒店建築開發 及投資
廣州富力鼎盛置業 發展有限公司	二零零四年 一月九日	中外合資經營 有限責任公司	美元 6,500,000	25%	75%	中國酒店建築開發 及投資
廣州富力億盛置業 發展有限公司	二零零五年 八月三十一日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州富力嘉盛置業 發展有限公司	二零零五年 九月二十九日	有限責任公司	人民幣 400,000,000元	97.5%	2.5%	中國物業開發

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 實體類別	已發行/註冊 及已繳足股本	持有權益		主要業務及 營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
廣州富力創盛置業 發展有限公司	二零零五年 十一月四日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	50%	50%	中國物業開發
廣州富力智盛置業 發展有限公司	二零零五年 十一月四日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	50%	50%	中國物業開發
廣州富力超盛置業 發展有限公司	二零零五年 十二月八日	有限責任公司	人民幣 600,000,000元	100%	—	中國物業開發
廣州中嘉房地產 開發有限公司	二零零六年 三月十三日	有限責任公司	人民幣 10,000,000元	90%	5%	中國物業開發
廣州市花都富力房地產 開發有限公司	二零零六年 六月三十日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州永富房地產開發 有限公司	二零零六年 十二月十九日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
廣州楊帆房地產開發 有限公司	二零零七年 九月十日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	40%	60%	中國物業開發
廣州德和投資發展 有限公司	二零零六年 一月十日	有限責任公司	人民幣 300,000,000元	98.67%	1.33%	中國物業開發
廣州市華維裝飾 材料有限公司	二零零四年 四月二日	有限責任公司	人民幣 500,000元	100%	—	中國裝飾工程
廣州富力廣告公司	二零零二年 八月十四日	有限責任公司	人民幣 1,010,000元	90%	10%	中國廣告代理
廣州市住宅建築 設計院有限公司	一九九五年 四月二十六日	有限責任公司	人民幣 5,000,000元	93.84%	6.16%	中國住宅建築設計
廣州天富建設工程 監理有限公司	二零零一年 十二月二十九日	有限責任公司	人民幣 3,010,000元	—	100%	中國建築監督 與顧問

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 實體類別	已發行/註冊 及已繳足股本	持有權益		主要業務及 營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
廣州恆富擔保 有限公司	二零零三年 十月二十四日	有限責任公司	人民幣 60,000,000元	—	100%	中國金融及 諮詢服務
廣州天力建築工程 有限公司	一九九三年 五月二十日	有限責任公司	人民幣 50,000,000元	90%	10%	中國建築
廣東恆力建設工程 有限公司	二零零一年 六月十二日	有限責任公司	人民幣 15,000,000元	—	100%	中國建築
廣州天盈園林工程 有限公司	二零零九年 八月二十八日	有限責任公司	人民幣 5,000,000元	—	100%	中國園藝及 綠化工程
廣州富力美好置業 發展有限公司	二零零三年 十一月十日	有限責任公司	人民幣 3,010,000元	80%	20%	中國物業租賃
廣州天力物業發展 有限公司	一九九七年 十二月十日	有限責任公司	人民幣 5,000,000元	90%	10%	中國物業管理
富力地產集團 有限公司	一九九四年 七月八日	有限責任公司	人民幣 120,000,000元	100%	—	中國投資控股
廣州富力國際空港綜合 物流園有限公司	二零零六年 六月十一日	有限責任公司	人民幣 10,000,000元	95%	5%	中國物流及 倉庫
廣州富力裝飾工程 有限公司	二零零六年 四月二十七日	有限責任公司	人民幣 10,000,000元	90%	10%	中國裝飾工程
廣州富力百貨商貿 有限公司	二零零六年 八月二十四日	有限責任公司	人民幣 10,000,000元	90%	10%	中國零售貿易
廣州市駿熹物業管理 有限公司	二零零七年 八月十三日	有限責任公司	人民幣 500,000元	—	100%	中國物業管理

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 實體類別	已發行/註冊 及已繳足股本	持有權益		主要業務及 營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
深圳市奔望實業發展 有限公司	一九九七年 五月二十日	有限責任公司	人民幣 6,000,000元	—	100%	中國投資控股
深圳市鼎力創業投資 有限公司	二零零三年 八月四日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	90%	10%	中國投資控股
佛山富力房地產開發 有限公司	二零零七年 十一月七日	有限責任公司	人民幣 20,000,000元	95%	5%	中國物業開發
惠州富力房地產開發 有限公司	二零零七年 四月十日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
龍門富力房地產開發 有限公司	二零零七年 九月六日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
博羅縣紅中實業發展 有限公司	二零零四年 四月二十七日	有限責任公司	人民幣 50,000,000元	95%	5%	中國物業開發
北京富力城房地產開發 有限公司	二零零二年 四月二十四日	有限責任公司	人民幣 1,394,781,578元	96%	4%	中國物業開發
富力(北京)地產 開發有限公司	二零零二年 六月二十七日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	80%	20%	中國物業開發
北京華恩房地產開發 有限公司	二零零零年 九月五日	有限責任公司	人民幣 30,000,000元	52%	48%	中國物業開發
北京地源達房地產 開發有限公司	二零零二年 二月七日	中外合資經營 有限責任公司	美元 5,000,000	—	100%	中國物業開發
北京鴻高置業發展 有限公司	一九九九年 六月八日	有限責任公司	人民幣 300,000,000元	—	100%	中國物業開發
北京龍熙順景房地產 開發有限責任公司	二零零一年 八月二十日	有限責任公司	人民幣 29,000,000元	—	100%	中國物業開發
北京東方長安房 地產開發有限公司	二零零一年 十二月六日	有限責任公司	人民幣 50,000,000元	—	100%	中國物業開發

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 實體類別	已發行/註冊 及已繳足股本	持有權益		主要業務及 營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
富力(香河)房 地產開發有限公司	二零零九年 十一月五日	有限責任公司	人民幣 200,000,000元	—	100%	中國物業開發
北京恒富物業管理 有限公司	二零零二年 十二月十二日	有限責任公司	人民幣 5,000,000元	—	100%	中國自建物業管理
北京富力天創廣告 有限公司	二零零二年 十月二十四日	有限責任公司	人民幣 1,000,000元	—	100%	中國廣告代理
富力南京 地產開發有限公司	二零一零年 九月八日	有限責任公司	人民幣 300,000,000元	—	100%	中國物業開發
北京京城市政工程 有限公司	二零零三年 三月六日	有限責任公司	人民幣 5,000,000元	—	100%	中國施工總承包
北京富力歐美園林綠 化工程有限公司	二零零三年 三月六日	有限責任公司	人民幣 5,000,000元	—	100%	中國園藝及 綠化工程
北京天越門窗製造 有限公司	二零零三年 八月八日	有限責任公司	人民幣 2,000,000元	—	100%	在中國生產 鋁架、銷售建築 及裝修材料
北京富力會康體 俱樂部有限公司	二零零四年 十月十五日	有限責任公司	人民幣 3,000,000元	—	100%	在中國經營康 體俱樂部
北京極富房地產開發 有限公司	二零零七年 八月三十日	有限責任公司	人民幣 30,000,000元	100%	—	中國物業開發
天津富力城房地產 開發有限公司	二零零四年 十一月二十九日	有限責任公司	人民幣 604,280,000元	98.35%	1.65%	中國物業開發

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 實體類別	已發行/註冊 及已繳足股本	持有權益		主要業務及 營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
天津鴻富房地產 開發有限公司	二零零六年 六月三十日	有限責任公司	人民幣 300,000,000元	—	100%	中國物業開發
天津耀華投資發展 有限公司	二零零二年 九月二十七日	有限責任公司	人民幣 320,000,000元	—	100%	中國物業開發
天津濱海投資 有限公司	二零零七年 十二月二十五日	有限責任公司	人民幣 50,000,000元	—	100%	中國物業開發
天津富景投資發展 有限公司	二零零八年 十二月三十日	有限責任公司	人民幣 10,000,000元	—	100%	中國物業開發
天津富力新城投資 有限公司	二零零九年 二月十九日	有限責任公司	人民幣 10,000,000元	—	100%	中國物業開發
天津富力會休閒健身 娛樂有限公司	二零零八年 十月二十三日	有限責任公司	人民幣 100,000元	—	100%	中國娛樂會所
西安富力房地產開發 有限公司	二零零五年 九月二十六日	有限責任公司	人民幣 502,507,000元	80.1%	19.9%	中國物業開發
西安保德信房地產 開發有限公司	二零零五年 八月八日	有限責任公司	人民幣 65,000,000元	—	100%	中國物業開發
西安濱湖花園房地產 開發有限公司	二零零五年 八月八日	有限責任公司	人民幣 55,000,000元	—	100%	中國物業開發
西安富力灣房地產開發 有限公司	二零一零年 九月十四日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	—	100%	中國物業開發
太原富力城房地產開發 有限公司	二零零七年 八月十四日	有限責任公司	人民幣 350,000,000元	—	100%	中國物業開發
重慶永富房地產開發 有限公司	二零零七年 十二月十八日	有限責任公司	人民幣 10,000,000元	—	100%	中國物業開發
重慶富力城房地產 開發有限公司	二零零五年 十二月三十日	有限責任公司	人民幣 660,000,000元	32.35%	67.65%	中國物業開發

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 實體類別	已發行/註冊 及已繳足股本	持有權益		主要業務及 營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
廣州富力地產(重慶) 有限公司	二零零七年 一月二十六日	有限責任公司	人民幣 330,000,000元	93.94%	6.06%	中國物業開發
成都富力房地產開發 有限公司	二零零七年 三月二十七日	有限責任公司	人民幣 300,000,000元	98.33%	1.67%	中國物業開發
成都熊貓萬國商城 有限公司	一九九七年 十月二十九日	有限責任公司	人民幣 80,000,000元	85%	—	中國物業開發
成都富力熊貓城項目 開發有限公司	二零零六年 八月十五日	有限責任公司	人民幣 30,000,000元	65%	—	中國物業開發
四川富力百貨商貿 有限公司	二零零八年 三月十二日	有限責任公司	人民幣 10,000,000元	—	100%	中國物業營運
上海富力房地產開發 有限公司	二零零七年 四月二十五日	有限責任公司	人民幣 200,000,000元	95%	5%	中國物業開發
上海浦衛房地產開發 有限公司	二零零六年 七月十八日	有限責任公司	人民幣 320,000,000元	—	100%	中國物業開發
昆山新延房地產開發 有限公司	二零零零年 十一月十六日	有限責任公司	人民幣 8,000,000元	—	100%	中國物業開發
昆山國銀置業有限公司	二零零二年 七月九日	有限責任公司	人民幣 200,000,000元	95%	5%	中國物業開發
海南三林發展 有限公司	一九九五年 一月十七日	有限責任公司	人民幣 25,210,000元	—	100%	中國物業開發
海南朝陽房地產開發 有限公司	一九九五年 四月四日	有限責任公司	人民幣 11,060,000元	—	100%	中國物業開發
海南三林旅業開發 有限公司	一九九五年 三月七日	有限責任公司	人民幣 24,900,000元	—	100%	中國物業開發
海南紅樹林度假村 有限公司	一九九五年 三月二十四日	有限責任公司	人民幣 11,650,000元	—	100%	中國物業開發

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律 實體類別	已發行/註冊 及已繳足股本	持有權益		主要業務及 營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
海南明強房地產開發 有限公司	一九九五年 四月二十六日	有限責任公司	人民幣 11,700,000元	—	100%	中國物業開發
海南易通生態科技 有限公司	一九九四年 一月二十七日	有限責任公司	港元 15,000,000	—	100%	中國物業開發
海南怡豐房地產發展 (香港)公司	一九九四年 一月二十七日	有限責任公司	港元 15,000,000	100%	—	中國物業開發
海南陵水富力灣開發 有限公司	二零零六年 十一月二十三日	有限責任公司	人民幣 300,000,000元	100%	—	中國物業開發
海南富力房地產開發 有限公司	二零零七年 三月二十九日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
海南那甲旅業開發 有限公司	一九九八年 十一月二十七日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	99.8%	0.2%	中國物業開發
海南協興地產發展 (香港)有限公司	一九九四年 一月二十六日	有限責任公司	港元 15,000,000	100%	—	中國物業開發
海南天力建築工程 有限公司	二零一零年 七月九日	有限責任公司	人民幣 20,000,000	—	100%	中國建築
附屬公司—於中國香港成立：						
富力地產(香港) 有限公司	二零零五年 八月二十五日	有限責任公司	港元10,000	100%	—	中國香港投資控股
附屬公司—於英屬處女群島成立：						
富力地產(BVI) 有限公司	二零零六年 三月三十一日	有限責任公司	1美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
軒景投資有限公司	二零零六年 三月二十一日	有限責任公司	1美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

11. 共同控制實體權益

	本集團	
	二零一零年	二零零九年
年初	876,063	628,998
增資廣州富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	201,572	133,360
增資廣州聖景房地產開發有限公司(「廣州聖景」)	-	116,132
天津和安房地產開發有限公司(「天津和安」)權益	2,500	-
天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)權益	916,825	-
惠州富茂房地產開發有限公司(「惠州富茂」)權益	250,000	-
漢斯上海新江灣房地產開發有限公司(「漢斯上海」)權益	1,170,563	-
順游交易未實現盈利抵銷(附註36)	(12,189)	-
應佔虧損(附註36)	(20,544)	(2,427)
年終	3,384,790	876,063

	本公司	
	二零一零年	二零零九年
年初	495,797	246,305
增資廣州富景	201,572	133,360
增資廣州聖景	-	116,132
年終	697,369	495,797

11. 共同控制實體權益(續)

本集團主要共同控制實體(全部均為非上市)的業績及其合計資產和負債如下:

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立 國家			盈利/ (虧損) 人民幣千元	於二零一零年 十二月三十一日	
			資產 人民幣千元	負債 人民幣千元		持有權益%	
						直接	間接
盛景投資有限公司 (「盛景」)	美元50,000	英屬處女 群島	803,222	206,720	(1,038)	-	82.80%
益成投資有限公司 (「益成」)	美元10,000	英屬處女 群島	730,907	712,624	38,765	-	66.67%
亨力投資有限公司	港元10,000	香港	16	21	(1)	-	82.80%
廣州聖景	美元80,000,000	中國	782,991	207,457	(211)	25.00%	62.10%
富力(瀋陽)商務諮詢有限公司 (「富力(瀋陽)」)	美元20,000,000	中國	137,930	96	(413)	-	66.67%
瀋陽富力會餐飲服務有限公司 (「瀋陽富力會」)	人民幣500,000元	中國	438	286	(348)	-	66.67%
瀋陽億隆房地產開發有限公司 (「瀋陽億隆」)	人民幣20,000,000元	中國	715,713	695,154	35,520	-	66.67%
惠州富茂	人民幣500,000,000元	中國	889,830	400,006	(10,175)	-	50%
廣州富景	港元1,533,000,000	中國	4,943,370	3,421,229	-	33.34%	-
津南新城	人民幣3,673,000,000元	中國	7,531,383	3,971,177	(107,094)	-	25%
天津和安	人民幣10,000,000元	中國	3,610,040	3,600,000	40	-	25%
漢斯上海	美元50,000	開曼群島	901,078	96,338	12,103	-	50%
上海城投悅城置業有限公司 (「城投悅城」)	人民幣855,000,000元	中國	2,003,736	708,003	487,803	-	35%

根據投資協議，上述實體由本集團及其他方共同控制，各方均不能單獨對前述實體實施控制。

於二零一零年十二月三十一日，本集團按權益比例於共同控制實體之承擔為人民幣1,165,288,000元(二零零九年：人民幣799,862,000元)。

本集團並無其他有關共同控制實體權益的或有負債。

12. 聯營公司權益

	本集團	
	二零一零年	二零零九年
年初	35,348	43,028
廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)權益	134,464	-
山西非遺園投資管理有限公司(「山西非遺園」)權益	8,000	-
廣州中昊投資發展有限公司(「中昊投資」)權益	7,274	-
出售廣州溢富投資有限公司權益	-	(8,114)
應佔盈利(附註36)	(47,220)	434
年終	137,866	35,348

本公司於聯營公司權益是對廣州利合的投資。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

12. 聯營公司權益(續)

本集團主要聯營公司(全部均為非上市)的業績及其合計資產和負債如下:

名稱	已發行 股份詳情	註冊成立 國家					於二零一零年 十二月三十一日	
			資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤/(虧損) 人民幣千元	持有權益% 間接	
北京富盛利投資諮詢有限公司 (「北京富盛利」)	人民幣91,913,000元	中國	291,127	163,213	76,830	15,043	30%	
廣州富力城信信息 科技有限公司 (「富力城信」)	人民幣3,010,000元	中國	5,532	5,532	-	-	50%	
廣州利合	港幣750,000,000元	中國	26,905,725	26,486,602	-	(240,254)	20%	
廣州超力混凝土有限公司 (「超力混凝土」)	人民幣20,000,000元	中國	110,268	86,086	182,831	(2,297)	21%	
山西非遺園	人民幣20,000,000元	中國	20,000	-	-	-	40%	
中昊投資	人民幣14,000,000元	中國	16,936	6	-	(2,930)	30%	

* 依公司章程，本集團對上述公司的財務與運營政策的制定，能施加重大影響，但未達到控制或共同控制。

本集團並無其他有關聯營公司權益的或有負債或資本承擔。

13. 可供出售金融資產

	本集團及本公司	
	二零一零年	二零零九年
年初	175,000	304,000
出售	-	(171,097)
稅前確認入全面收入的公平值收益	7,700	42,097
年終	182,700	175,000

於二零零九年及二零一零年十二月三十一日，可供出售金融資產指本公司在廣州證券有限責任公司「廣州證券」的股權投資，該等投資並無活躍市場報價。

於二零一零年十二月三十一日，本集團持有廣州證券4.88%的權益(二零零九年：4.88%)。

於二零一零年，該等可供出售金融資產並不存在減值(二零零九年：零)。

該等可供出售金融資產以人民幣列帳。

於二零一零年十二月三十一日，該等可供出售金融資產的公平價值是由廣州立信羊城資產評估與土地房地產估價有限公司根據估值技術獨立評估確定。股權投資對應之公平值收益計入儲備。估價是基於市場，參考實質上一樣的另一種票據的公平值，最大限度地使用可觀察的市場數據和盡可能少依靠實體的具體估計。

14. 發展中物業

	本集團	
	二零一零年	二零零九年
	十二月三十一日	十二月三十一日
一年後可收回	11,529,179	10,335,241
一年內可收回	17,538,240	19,989,739
	29,067,419	30,324,980
包括：		
土地使用權	14,001,002	11,391,124
建築成本及資本化支出	14,344,559	17,965,363
資本化融資成本	721,858	968,493
	29,067,419	30,324,980
	本公司	
	二零一零年	二零零九年
	十二月三十一日	十二月三十一日
一年後可收回	477,624	506,161
一年內可收回	1,406,979	2,181,319
	1,884,603	2,687,480
包括：		
土地使用權	569,310	715,314
建築成本及資本化支出	1,181,489	1,686,308
資本化融資成本	133,804	285,858
	1,884,603	2,687,480

於二零一零年十二月三十一日，本集團支付的土地使用權為人民幣4,237,626,000元(二零零九年：人民幣3,625,230,000元)。本集團正在申請正式的土地使用權證書。

於二零一零年十二月三十一日，本公司支付的土地使用權為人民幣260,051,000元(二零零九年：人民幣234,220,000元)。本公司正在申請正式的土地使用權證書。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

14. 發展中物業(續)

貸款的資本化率如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
資本化率	5.30%	6.02%	5.12%	5.56%

被抵押的發展中物業如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
發展中物業(附註24)	2,712,987	2,052,655	-	-

所有發展中物業均位於中國。

15. 已落成待售物業

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
土地使用權	1,403,395	1,022,082
開發成本及資本化支出	3,146,998	3,471,415
融資成本資本化	217,279	221,828
	4,767,672	4,715,325

	本公司	
	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
土地使用權	255,961	197,737
開發成本及資本化支出	718,669	883,405
融資成本資本化	86,313	103,472
	1,060,943	1,184,614

已落成待售物業作為抵押詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
已落成待售物業(附註24)	836,101	482,627	50,478	99,634

所有已落成待售物業均在中國，並以成本列示。

16. 存貨

	本集團	
	二零一零年	二零零九年
建築材料	263,369	275,013
酒店存貨	8,402	10,820
	271,771	285,833

17. 貿易和其他應收款及預付款

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
貿易應收款				
— 應收共同控制實體款項 (附註a及附註40(xii))	47,367	41,844	—	—
— 應收第三方(附註a)	1,314,134	850,675	156,026	225,503
	1,361,501	892,519	156,026	225,503
減：貿易應收款的減值撥備(附註a)	(2,756)	(2,756)	(1,941)	(1,941)
貿易應收款—淨額	1,358,745	889,763	154,085	223,562
其他應收款(附註b)	3,069,930	517,650	2,661,220	123,611
預付款(附註c)	2,465,938	2,405,522	8,120	2,121,616
應收附屬公司款項(附註d)	—	—	3,573,750	6,790,556
應收共同控制實體款項(附註40(xii))	1,454,788	1,222,250	1,365,050	737,776
應收聯營公司款項(附註40(xii))	1,516,866	1,402	1,515,443	—
減：其他應收款的減值撥備(附註f)	(26,725)	(22,347)	(5,299)	(7,175)
合計(附註e)	9,839,542	5,014,240	9,272,369	9,989,946
減：非流動部分	(2,610,120)	(461,108)	(1,436,698)	(173,820)
流動部份	7,229,422	4,553,132	7,835,671	9,816,126

貿易和其他應收款及預付款的賬面值接近其公平值。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(a) 貿易應收款

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。貿易應收款於二零一零年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
0至90天	946,600	629,426	57,983	120,687
91至180天	124,747	50,766	10,543	13,846
181至365天	68,628	67,735	23,069	10,570
1年至2年	143,350	83,987	23,783	51,821
超過2年	78,176	60,605	40,648	28,579
	1,361,501	892,519	156,026	225,503

貿易應收款分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
按信用條款履行	1,342,845	873,863	154,085	223,562
已過期但未減值	15,900	15,900	-	-
未履行但已減值	2,756	2,756	1,941	1,941
貿易應收款	1,361,501	892,519	156,026	225,503
減：減值撥備	(2,756)	(2,756)	(1,941)	(1,941)
貿易應收款－淨額	1,358,745	889,763	154,085	223,562

於二零一零年十二月三十一日，未履行及已減值的貿易應收款為人民幣2,756,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣2,756,000元)。個別減值的應收款主要來自處於預料以外經濟困境中的客戶。

有關已過期但未減值的應收款，本集團有權利取消相關銷售合同並收回該等物業以重新出售。因此，董事認為該等應收款將會被收回及並無對於二零一零年十二月三十一日的已過期但未減值應收款進行撥備(二零零九年十二月三十一日：零)。

17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(a) 貿易應收款(續)

貿易應收款減值撥備的變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
年初	2,756	-	1,941	-
應收款減值撥備(附註29及36)	-	2,756	-	1,941
年終	2,756	2,756	1,941	1,941

(b) 其他應收款

其他應收款於二零一零年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
0至1年	2,916,704	307,634	2,590,729	111,534
1年至2年	100,857	36,812	61,809	4,906
2年至3年	21,163	159,707	2,065	752
超過3年	31,206	13,497	6,617	6,419
	3,069,930	517,650	2,661,220	123,611

其他應收款主要為購買土地使用權之競買保證金。該等保證金在競標成功後轉入預付土地款。土地款的支付依土地出讓合同規定執行，已訂立合約但未撥備的土地款在承擔中披露(附註38)。

其他應收款分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
按一般商業履行	3,043,205	399,638	2,655,921	115,328
已過期但未減值	-	90,000	-	-
未履行及已減值	26,725	28,012	5,299	8,283
其他應收款	3,069,930	517,650	2,661,220	123,611
減：減值撥備	(26,725)	(22,347)	(5,299)	(7,175)
其他應收款－淨額	3,043,205	495,303	2,655,921	116,436

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

- (c) 餘額主要表示投資或收購若干項目公司的訂金及購買建築材料的預付款項。
- (d) 應收附屬公司款項未有擔保、免息並在應要求時償還。
- (e) 除一共同控制實體於二零一零年十二月三十一日合計人民幣96,338,000元的應收款以美元為單位外(二零零九年十二月三十一日：無)，本集團的貿易和其他應收款及預付款的賬面值以人民幣為單位。
- (f) 其他應收款減值撥備的變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
年初	22,347	24,029	7,175	7,214
應收款減值撥備回撥(附註29及36)	(9,315)	(12,363)	(3,601)	(2,274)
應收款減值撥備(附註29及36)	13,693	10,681	1,725	2,235
年終	26,725	22,347	5,299	7,175

18. 受限制現金

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
預售物業建築款保證金(附註a)	1,727,423	490,270	204,162	274,969
拆遷賠償金(附註b)	54,917	123,217	10,938	18,454
應付建築款保證金(附註c)	160,590	48,414	1,863	285
銀行貸款保證金(附註d)	1,448,647	157,018	1,438,711	150,077
客戶按揭貸款保證金(附註e)	17,100	25,307	-	-
建築工人工資保證金(附註f)	5,756	5,746	-	-
銀行承兌票據保證金(附註g)	100,000	395,000	-	200,000
	3,514,433	1,244,972	1,655,674	643,785

附註：

- (a) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將全部已收預售物業所得的款項存放於指定銀行賬戶內作為相關項目的擔保存款。該存款只在獲得國有土地資源管理局批准時用以購買建築材料及支付相關項目的建造費用。該等擔保存款會按相關已預售物業竣工階段得以解除。
- (b) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干房地產開發公司均須將用以支付因拆卸現有物業而要支付予該物業的擁有人及住戶的應付補償金存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可按賠償計劃表用以支付補償費。

18. 受限制現金(續)

附註：(續)

- (c) 根據相關建築合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的應付建築款項存放於指定銀行賬戶內用作潛在拖欠付款的按金。該等保證金只會於應付建築款項清算後得以解除。
- (d) 根據相關銀行貸款協議，本集團須將一定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作附屬公司貸款的質押金。該等保證金只會於一年內貸款全額償還後得以解除。
- 根據一銀行貸款協議，本集團須將一已抵押給銀行的出租物業的全部租金收入存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可在得到銀行同意後取出。於二零一零年十二月三十一日，保證金為人民幣4,417,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣6,941,000元)。
- (e) 根據相關合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作潛在客戶拖欠支付銀行按揭貸款的按金。該等保證金只會於按揭貸款全額付清後得以解除。
- (f) 根據廣州勞動和社會保障部發出的有關文件，本集團旗下若干建築公司須將特定金額存放於指定銀行賬戶內用作潛在拖欠建築工人工資的按金。該等保證金只會於建築項目竣工及全數支付工資後得以解除。
- (g) 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內用作銀行承兌票據的按金。該等保證金只會於全數償還該等票據後得以解除。

所有受限制現金以以下貨幣結算：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
人民幣	3,510,016	1,238,031	1,655,674	643,785
港幣	4,417	6,941	-	-
	3,514,433	1,244,972	1,655,674	643,785

本集團董事認為，上述受限制現金將於一年之內解除限制。

19. 現金

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
銀行及庫存現金	5,653,716	6,642,279	897,177	937,001

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
結算貨幣：				
人民幣	5,631,106	5,754,634	892,385	759,838
美元	3,306	6,203	29	-
港元	19,304	881,442	4,763	177,163
	5,653,716	6,642,279	897,177	937,001

該等以人民幣計值的結餘須按照中國政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

19. 現金(續)

下表為於二零零九年及二零一零年十二月三十一日受限制現金及銀行現金有外部信貸評級的主要交易對方。

有外部信貸評級的交易對手(附註)	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
A1	5,215,447	3,142,511	536,853	237,081
A3	467,630	-	-	-
Baa1	-	1,100,540	-	119
Baa2	125,849	902,826	52,388	722,871
Baa3	761,253	1,812,391	202,745	189,757
Ba1	25,457	-	160	-
Ba2	87,070	11	10,311	-
其他及庫存現金	2,485,443	928,972	1,750,394	430,958
	9,168,149	7,887,251	2,552,851	1,580,786

附註：信貸評級來自穆迪。

20. 股本

	股本數目 (千股)	普通股	股份溢價	合計
於二零零九年及二零一零年 十二月三十一日				
— 內資股	2,207,108	551,777	-	551,777
— H股	1,015,259	253,815	3,636,625	3,890,440
	3,222,367	805,592	3,636,625	4,442,217

於二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，本公司的已發行及繳足股本為人民幣 805,592,000 元，分為 3,222,367,000 股每股面值人民幣 0.25 元的股份，包括 2,207,108,000 股已拆細內資股和 1,015,259,000 股已拆細 H 股。

21. 保留盈利

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
年初	11,793,197	9,795,960	2,563,553	2,330,727
年度盈利	4,350,593	2,899,500	1,136,297	1,135,089
股息(附註35)	(1,482,289)	(902,263)	(1,482,289)	(902,263)
年終	14,661,501	11,793,197	2,217,561	2,563,553

22. 其他儲備

	股份溢價	可供出售 金融資產	法定盈餘公積	合計
本集團及本公司				
二零零九年一月一日結餘	3,636,625	174,728	539,144	4,350,497
已實現的可供出售金融資產除稅後 公平值盈利轉入綜合損益表	-	(67,217)	-	(67,217)
可供出售金融資產除稅後公平值盈利	-	31,573	-	31,573
二零零九年十二月三十一日結餘	3,636,625	139,084	539,144	4,314,853
二零一零年一月一日結餘	3,636,625	139,084	539,144	4,314,853
可供出售金融資產除稅後公平值盈利	-	5,775	-	5,775
二零一零年十二月三十一日結餘	3,636,625	144,859	539,144	4,320,628

附註：

- 根據本集團中國附屬公司適用的規則和規例，於每年分派純利時，該等附屬公司須按法定賬目所報的純利10%計入法定公積金，直至該公積金達到其註冊資本50%為止。
- 法定公積金是股東資金的一部分，故除清盤外，不可予以分派。
- 股息將從本集團可供分配儲備中分派。可供分配儲備相當於按中國企業會計準則釐定的儲備及按香港財務準則釐定的儲備中的較低者。於二零一零年十二月三十一日，本公司可供分配之儲備約為人民幣19.63億元(二零零九年十二月三十一日：人民幣25.56億元)，為兩地會計準則計算出可供分配儲備之較低者。
- 如獲董事會批准，股份溢價可用作增加繳足股本。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

23. 預提費用及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
應付附屬公司款項(附註a)	-	-	6,167,471	3,910,859
應付共同控制實體款項(附註a及40(xii))	106,024	16,682	-	-
應付聯營公司款項(附註a及40(xii))	40,457	40,852	-	-
建築應付款(附註b)	4,684,124	4,980,885	880,174	1,087,991
其他應付款及預提費用(附註c)	2,914,802	3,412,991	1,390,919	1,421,832
應付票據	100,000	395,000	-	200,000
	7,845,407	8,846,410	8,438,564	6,620,682

所有應付款及預提費用均以人民幣結算。

- (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，並無對貿易及其他應付款的賬齡分析。
- (c) 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。
- (d) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公平值接近。

24. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
非流動				
長期銀行貸款				
— 有抵押	9,569,805	9,266,921	1,262,750	1,263,000
— 無抵押	11,345,860	8,840,150	3,620,000	3,366,000
	20,915,665	18,107,071	4,882,750	4,629,000
減：長期銀行貸款當期部份	(5,688,430)	(6,013,600)	(1,854,750)	(2,536,000)
	15,227,235	12,093,471	3,028,000	2,093,000
公司債券				
— 無抵押	5,442,161	5,429,319	5,442,161	5,429,319
	20,669,396	17,522,790	8,470,161	7,522,319
流動				
短期銀行貸款				
— 有抵押	1,438,195	625,499	—	—
— 無抵押	58,000	228,000	—	—
	1,496,195	853,499	—	—
銀行貸款總額	27,854,021	24,389,889	10,324,911	10,058,319

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

24. 銀行貸款(續)

(a) 銀行貸款

本集團的貸款利率變動及合同重新定價日期均為一年內。

於二零一零年十二月三十一日，本集團人民幣11,008,000,000元的銀行貸款(二零零九年十二月三十一日：人民幣9,892,420,000元)及本公司人民幣1,262,750,000元的銀行貸款(二零零九年十二月三十一日：人民幣1,263,000,000元)以下所列作為抵押：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
土地使用權(附註6)	82,606	74,363	-	-
發展中物業(附註14)	2,712,987	2,052,655	-	-
物業·機器及設備(附註7)	2,191,771	2,738,113	-	-
投資物業(附註8)	6,140,383	7,392,086	88,100	83,572
已落成待售物業(附註15)	836,101	482,627	50,478	99,634
受限制現金	1,444,230	150,077	1,438,711	150,077
附屬公司股權	153,419	325,333	-	-
	13,561,497	13,215,254	1,577,289	333,283

主要無抵押貸款的擔保詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
擔保人				
本公司	7,723,860	5,702,150	-	-
附屬公司	2,020,000	3,366,000	1,960,000	3,366,000
	9,743,860	9,068,150	1,960,000	3,366,000

於二零一零年十二月三十一日，本集團人民幣1,660,000,000元(二零零九年十二月三十一日：無)及本公司人民幣1,660,000,000元(二零零九年十二月三十一日：無)的銀行貸款為信貸貸款。

銀行貸款在下列期間到期：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
一年內	7,184,625	6,867,099	1,854,750	2,536,000
一至兩年	4,391,180	5,591,290	1,438,000	1,635,000
二至五年	6,690,000	3,854,070	1,590,000	458,000
超過五年	4,146,055	2,648,111	-	-
總貸款	22,411,860	18,960,570	4,882,750	4,629,000

24. 銀行貸款(續)

(a) 銀行貸款(續)

貸款的賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
人民幣	20,973,665	18,535,072	4,882,750	4,629,000
港元	289,306	425,498	-	-
美元	1,148,889	-	-	-
	22,411,860	18,960,570	4,882,750	4,629,000

銀行貸款按未償還本金以浮動利率計息，資產負債表日的加權平均實際利率如下：

	二零一零年	二零零九年
人民幣銀行貸款－浮動利率	5.34%	5.46%
港元銀行貸款－浮動利率	2.23%	2.78%
美元銀行貸款－浮動利率	1.62%	無

非流動貸款賬面值及公平值如下：

	本集團			
	賬面值		公平值	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
銀行貸款	15,227,235	12,093,471	15,350,803	12,210,623

	本公司			
	賬面值		公平值	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
銀行貸款	3,028,000	2,093,000	3,028,126	2,092,284

由於銀行貸款以浮動利率計息，非流動貸款的賬面值與公平值相近。公平值是根據現金流量以貸款利率5.30厘(二零零九年：5.26厘)貼現計算。

短期貸款的賬面值與公平值相近。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

24. 銀行貸款(續)

(b) 公司債券

本公司於二零零九年十月二十三日在中國發行了55,000,000張面值合計人民幣55億元的公司債券。該等債券將於發行日起五年後按票面值人民幣55億元到期。

公司債券於二零零九年十一月十二日在上海證券交易所上市。

公司債券的主要條款如下：

(i) 利率

公司債券的固定年利率為6.85厘。於發行日後的第三個計息年度付息日，本公司可選擇調升剩餘期間的票面年利率，上調幅度最多100個基點。

(ii) 到期

債券為五年期債券，債券持有人有權在債券第三個計息年度付息日將持有的債券按票面金額回售給發行人。

由於期權的行權價約等於主債務工具於行權日的攤餘成本，嵌入在債務工具的認沽期權的經濟特徵和風險與主合同非常密切。因此，嵌入式衍生工具不能脫離主合同而單獨計算。

公司債券的變動如下：

	本集團及本公司
於二零零九年十月二十三日發行的公司債券	5,500,000
交易成本	(73,110)
於二零零九年十月二十三日原值成本	5,426,890
利息支出(附註31)	74,683
利息包括在其他應付	(72,254)
於二零零九年十二月三十一日攤餘成本	5,429,319
於二零一零年一月一日攤餘成本	5,429,319
利息支出(附註31)	389,592
已付利息	(376,750)
於二零一零年十二月三十一日攤餘成本	5,442,161

於二零一零年十二月三十一日，公司債券的公平值為人民幣5,511,227,000元(二零零九年：人民幣5,497,539,000元)。公平值是根据現金流量以貸款利率7.18厘貼現計算(二零零九年：7.18厘)。

25. 預付稅項

預付稅項額如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
預付企業所得稅	454,720	202,856	9,710	37,723
預付土地增值稅	242,098	113,566	11,534	22,709
預付營業稅	837,672	615,071	28,016	89,393
預付其他稅項	13,181	7,943	1,486	695
	1,547,671	939,436	50,746	150,520

預付稅項根據預售物業所得款項的若干比例計算。

26. 遞延所得稅

二零零九年及二零一零年並無抵銷任何遞延所得稅資產與負債。

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回遞延稅項資產	502,596	385,926
— 在12個月內收回遞延稅項資產	419,907	333,663
	922,503	719,589
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回遞延稅項負債	(2,073,607)	(1,692,490)
— 在12個月內收回遞延稅項負債	(80,933)	(34,363)
	(2,154,540)	(1,726,853)

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

26. 遞延所得稅(續)

	本公司	
	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回遞延稅項資產	10,896	2,280
— 在12個月內收回遞延稅項資產	28,617	64,580
	39,513	66,860
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回遞延稅項負債	(55,095)	(76,916)
— 在12個月內收回遞延稅項負債	(13,875)	(23,233)
	(68,970)	(100,149)

遞延所得稅賬的總變動如下：

	本集團	
	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
年初	(1,007,264)	(1,364,397)
在損益表(扣除)/ 確認(附註32)	(222,848)	345,252
在其他全面收入(扣除)/ 確認的稅項(附註32)	(1,925)	11,881
年終	(1,232,037)	(1,007,264)

	本公司	
	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
年初	(16,927)	(119,449)
在損益表(扣除)/ 確認	(10,605)	90,641
在其他全面收入(扣除)/ 確認的稅項	(1,925)	11,881
年終	(29,457)	(16,927)

26. 遞延所得稅(續)

年內，遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延所得稅負債：

	本集團					總額
	銷售 確認時差	投資物業 公平值盈利	業務合併 產生之 評估增值	重估 可供出售 金融資產	其他	
於二零零九年一月一日	25,019	1,211,411	317,576	39,809	55,096	1,648,911
在損益表扣除/(確認)	9,344	148,904	(46,622)	-	(21,803)	89,823
在其他全面收入確認	-	-	-	(11,881)	-	(11,881)
於二零零九年十二月三十一日	34,363	1,360,315	270,954	27,928	33,293	1,726,853
在損益表扣除/(確認)	46,570	437,483	(58,291)	-	-	425,762
在其他全面收入扣除	-	-	-	1,925	-	1,925
於二零一零年十二月三十一日	80,933	1,797,798	212,663	29,853	33,293	2,154,540

	本公司				總額
	銷售 確認時差	投資物業 公平值盈利	業務合併 產生之 評估增值	其他	
於二零零九年一月一日	16,454	34,262	39,809	41,620	132,145
在損益表扣除/(確認)	6,779	9,740	-	(36,634)	(20,115)
在其他綜合收入確認	-	-	(11,881)	-	(11,881)
於二零零九年十二月三十一日	23,233	44,002	27,928	4,986	100,149
在損益表確認	(9,358)	(23,746)	-	-	(33,104)
在其他全面收入扣除	-	-	1,925	-	1,925
於二零一零年十二月三十一日	13,875	20,256	29,853	4,986	68,970

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

26. 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產：

	本集團				
	預提費用	可抵稅的虧損	集團內交易產生的未實現盈利	其他	總額
於二零零九年一月一日	31,915	151,506	88,187	12,906	284,514
在損益表確認/(扣除)	281,681	147,798	10,229	(4,633)	435,075
於二零零九年十二月三十一日	313,596	299,304	98,416	8,273	719,589
在損益表確認/(扣除)	179,730	(21,706)	42,216	2,674	202,914
於二零一零年十二月三十一日	493,326	277,598	140,632	10,947	922,503

	本公司			
	預提費用	其他	總額	
於二零零九年一月一日		10,892	1,804	12,696
在損益表確認		53,689	475	54,164
於二零零九年十二月三十一日		64,581	2,279	66,860
在損益表扣除		(26,878)	(469)	(27,347)
於二零一零年十二月三十一日		37,703	1,810	39,513

27. 當期所得稅負債

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
應付土地增值稅	3,125,385	2,191,069	944,313	935,746
應付所得稅	958,510	804,818	(22,526)	102,195
	4,083,895	2,995,887	921,787	1,037,941

28. 其他收益－淨額

	二零一零年	二零零九年
投資物業公平值盈利－淨額(附註8及36)	1,109,713	604,235
出售可供出售金融資產盈利(附註36)	–	140,653
出售物業·機器及設備及土地使用權盈利(附註36)	122,737	384,185
出售投資物業(虧損)/盈利(附註36)	(13,700)	11,504
利息收入(附註36)	77,573	48,896
可供出售金融資產股息收入(附註36)	18,900	–
其他	53,016	23,982
	1,368,239	1,213,455

29. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及行政開支及其他經營開支，具體分析如下：

	二零一零年	二零零九年
收入：		
呆賬撥備回撥(附註17及36)	(9,315)	(12,363)
支出：		
已落成物業銷售成本	13,720,230	11,076,374
僱員福利開支(附註30)	556,068	490,995
土地使用權、軟件及客戶合同攤銷(附註36)	33,341	114,438
辦公費用	78,060	65,221
折舊(附註7及36)	226,902	198,712
營業稅及其他稅項	1,445,192	1,095,581
核數師酬金	7,414	6,977
經營租賃支出	6,732	9,219
呆賬撥備(附註17及36)	13,693	13,437
廣告開支	193,308	168,651
終止收購土地賠償金	–	240,000
其他費用	659,581	576,722
	16,940,521	14,056,327
	16,931,206	14,043,964

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

30. 僱員福利開支

僱員福利開支，包括董事薪酬列示如下：

	二零一零年	二零零九年
薪酬及工資	407,893	389,004
退休金計劃供款	39,409	34,266
其他津貼	108,766	67,725
	556,068	490,995

(a) 董事及高級管理層薪酬

截至二零一零年十二月三十一日止年度，每名董事的薪酬如下：

董事姓名	薪金	其他利益 (i)	合計
執行董事：			
李思廉	2,665	676	3,341
張力	2,665	676	3,341
周耀南	2,960	236	3,196
呂勁	2,260	274	2,534
非執行董事：			
張琳	357	-	357
李海倫	357	-	357
獨立非執行董事：			
黃開文	336	-	336
戴逢	286	-	286
黎明	286	-	286

截至二零零九年十二月三十一日止年度，每名董事的薪酬如下：

董事姓名	薪金	其他利益 (i)	合計
執行董事：			
李思廉	2,665	169	2,834
張力	2,665	169	2,834
周耀南	2,960	118	3,078
呂勁	2,260	137	2,397
非執行董事：			
張琳	349	-	349
李海倫	349	-	349
獨立非執行董事：			
黃開文	317	-	317
戴逢	279	-	279
黎明	279	-	279

30. 僱員福利開支(續)

(b) 五名最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括四位(二零零九年：四位)董事，他們的薪酬在上文呈報的分析中反映。本年度支付予其餘一位(二零零九年：一位)人士的薪酬如下：

	二零一零年	二零零九年
薪金	4,160	4,160
退休金計劃供款及其他福利	236	118
	4,396	4,278

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	二零一零年	二零零九年
薪酬範圍		
人民幣4,000,001元至人民幣5,000,000元	1	1

附註：

- (i) 其他利益主要包括福利及交通費用。
- (ii) 二零一零年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零零九年：零)。
- (iii) 本集團於本年度內並未支付給董事及收入最高的五位人士任何酬金作為加入本集團的補償，也沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。

31. 融資成本

	二零一零年	二零零九年
銀行貸款的利息	1,217,073	1,341,018
公司債券的利息(附註24(b))	389,592	74,683
減：利息資本化	(665,818)	(910,367)
	940,847	505,334

截至二零一零年十二月三十一日止年度，從借貸得來用作物業開發及銷售、投資物業及物業、機器及設備並資本化的資金所用的平均年利率為5.29厘(二零零九年：5.91厘)。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

32. 所得稅

	二零一零年	二零零九年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註b)	1,644,053	1,461,171
遞延所得稅(附註26)	222,848	(345,252)
當期中國土地增值稅(附註c)	1,866,901	1,115,919
	1,746,972	821,475
所得稅總額(附註d)	3,613,873	1,937,394

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利(二零零九年：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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，一附屬公司的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% (二零零九年：2.5%)；其他業務適用的企業所得稅率為 25% (二零零九年：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%。

32. 所得稅(續)

- (d) 本集團有關除稅前盈利的稅項，與假若採用以加權平均稅率於本集團綜合盈利而計算出的理論稅額之間的差額如下：

	二零一零年	二零零九年
除所得稅前盈利	8,070,242	4,858,627
減：土地增值稅	(1,746,972)	(821,475)
	6,323,270	4,037,152
按稅率25%計算(二零零九年：25%)	1,580,818	1,009,288
若干公司的不同所得稅制的影響	(29,860)	7,167
不可扣稅的開發成本	264,174	88,250
其他	51,769	11,214
中國企業所得稅	1,866,901	1,115,919
土地增值稅	1,746,972	821,475
所得稅總額(附註36)	3,613,873	1,937,394

- (e) 在損益表(扣除)/確認其他全面收入的稅項如下：

	二零一零年			二零零九年		
	稅前	扣除稅項	稅後	稅前	(扣除)/ 確認稅項	稅後
可出售金融資產的公平值盈利	7,700	(1,925)	5,775	42,097	(10,524)	31,573
轉入綜合損益表的可出售 金融資產的公平值盈利	-	-	-	(89,622)	22,405	(67,217)
	7,700	(1,925)	5,775	(47,525)	11,881	(35,644)

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

33. 公司所有者應佔盈利

公司所有者應佔盈利在本公司財務報表中處理的數額為人民幣1,136,297,000元(二零零九年：人民幣1,135,089,000元)。

34. 每股基本及攤薄盈利

每股盈利根據公司所有者應佔盈利，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	二零一零年	二零零九年
公司所有者應佔盈利	4,350,593	2,899,500
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)	1.3501	0.8998

由於本集團於二零一零年及二零零九年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

35. 股息

	二零一零年	二零零九年
中期股息每股普通股人民幣0.10元(二零零九年：無)	322,237	—
擬派末期股息每股普通股人民幣0.40元(二零零九年：人民幣0.36元)	1,288,948	1,160,052
	1,611,185	1,160,052

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

截至二零一零年六月三十日止半年度年，董事會建議派發中期股息每股普通股人民幣0.10元，合計為人民幣322,237,000元，已於二零一零年十月派發。(截至二零零九年六月三十日止半年度：無)。

二零一零年的末期股息每股普通股人民幣0.40元(二零零九年：人民幣0.36元)，根據於二零一零年十二月三十一日股本數目合計為人民幣1,288,948,000元，將於二零一一年五月二十七日舉行的股東週年大會上經股東批准派發，並將作為二零一一年度的利潤分配記錄。本財務報表未反映此項應付股息。

於二零零九年及二零一零年期間派發或擬派發的股息總額已根據香港《公司條例》在綜合損益表披露。

36. 營運產生的現金

	二零一零年	二零零九年
年度盈利	4,456,369	2,921,233
調整項目：		
— 稅額(附註32)	3,613,873	1,937,394
— 利息收入(附註28)	(77,573)	(48,896)
— 利息費用(附註31)	940,847	505,334
— 折舊(附註7及29)	226,902	198,712
— 出售可供出售金融資產盈利(附註28)	-	(140,653)
— 出售物業，機器及設備及土地使用權盈利(附註28)	(122,737)	(384,185)
— 出售投資物業(虧損)/ 盈利(附註28)	13,700	(11,504)
— 呆賬撥備(附註17及29)	13,693	13,437
— 呆賬撥備回撥(附註17及29)	(9,315)	(12,363)
— 應佔共同控制實體權益(附註11)	20,544	2,427
— 應佔聯營公司權益(附註12)	47,220	(434)
— 投資物業公平值盈利—淨額(附註8及28)	(1,109,713)	(604,235)
— 土地使用權、軟件及客戶合同攤銷(附註29)	33,341	114,438
— 可供出售金融資產股息收入(附註28)	(18,900)	-
— 順游交易未實現盈利抵銷(附註11)	12,189	-
營運資金變動前經營盈利	8,040,440	4,490,705
營運資金變動：		
— 土地使用權，發展中物業及已落成待售物業	(565,790)	(2,705,505)
— 貿易應收款	(468,981)	309,371
— 其他應收款、保證金及預付款	(5,271,224)	1,045,600
— 受限制現金	(977,831)	(641,684)
— 出售物業已收按金	4,114,209	5,248,295
— 預提費用及其他應付款	1,187,660	(350,381)
— 應付營業稅項	109,902	137,650
營運所得的現金	6,168,385	7,534,051

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

36. 營運產生的現金(續)

於現金流量表，出售物業、機器及設備及土地使用權所得款項包括：

	二零一零年	二零零九年
物業，機器及設備賬面淨值(附註7)	35,989	254,527
土地使用權帳面淨值(附註6)	6,863	62,714
出售物業，機器及設備及土地使用權盈利(附註28)	122,737	384,185
出售物業，機器及設備及土地使用權應收款	69,000	(131,913)
出售物業，機器及設備及土地使用權所得款項	234,589	569,513

於現金流量表，出售投資物業所得款項包括：

	二零一零年	二零零九年
賬面淨值(附註8)	76,551	22,771
出售投資物業(虧損)/ 盈利(附註28)	(13,700)	11,504
出售投資物業所得款項	62,851	34,275

37. 財務擔保合約

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司提供的財務擔保面值如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
就本集團物業買家獲授按揭貸款 而向銀行提供擔保(附註a)	12,326,826	12,189,315	3,357,885	3,231,611
就附屬公司的銀行貸款向銀行提供擔保(附註b)	—	—	2,257,000	3,952,450
就共同控制實體及聯營公司的 銀行貸款提供擔保(附註c及附註40(xi))	1,374,638	—	1,374,638	—
	13,701,464	12,189,315	6,989,523	7,184,061

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行貸款，並為該等買家提供還款擔保。有關擔保在下列情況下終止(以較早者為準)：(i) 發出房產所有權證(一般為當完成擔保登記後平均25個月內)或(ii) 完成按揭登記後。

根據擔保合約條款，一旦買家未能支付按揭款項，本集團有責任向銀行支付應由買家承擔的尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，並有權收回相關物業。本集團的擔保期限始於相關貸款的發放日，終止於本集團為買家取得所購房產的所有權證。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公平值較小，一旦買家未能支付按揭款項，相關房產的可變現淨值足以彌補尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，因此無需在財務報表中為該類擔保提取撥備。

- (b) 本集團為附屬公司的銀行貸款提供擔保。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公平值較小，擔保的貸款預期將會按期歸還，本集團須承擔擔保責任的風險較小，因此無需在財務報表中為該類擔保提取撥備。

- (c) 該項是為共同控制實體及聯營公司的銀行貸款提供的擔保上限。

38. 承擔

(a) 發展中物業的開支承擔

	二零一零年	二零零九年
已授權但未訂約	5,670,567	8,669,380
已訂約但未撥備	12,862,943	11,784,199
	18,533,510	20,453,579

(b) 經營租賃承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團持有土地和樓宇不可撤銷營運租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	二零一零年	二零零九年
一年內	3,416	3,018
一年至五年	4,334	4,408
超過五年	22,561	23,282
	30,311	30,708

(c) 其他承擔

本集團有投資於數家在中國主要城市成立的公司之承擔。當合同另一方按合同要求完成不同階段的合同責任後，本集團的付款責任就會成立。於二零一零年十二月三十一日的承擔總額如下：

	二零一零年	二零零九年
已訂約但未撥備	480,163	5,202,000

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

39. 未來最低應收租金

於二零一零年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	本集團		本公司	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年
一年內	388,350	359,694	38,621	49,089
一年至五年	937,108	888,143	80,866	135,076
五年以上	955,501	811,120	20,011	49,734
	2,280,959	2,058,957	139,498	233,899

40. 重大關聯方交易

本集團主要股東為李思廉先生和張力先生(同為中華人民共和國公民)，分別擁有33.32%及31.91%本公司股份。

關連方提供的服務是基於與第三方交易等同的條款及價格。以下是曾與關連方進行之交易：

i) 提供酒家服務

	二零一零年	二零零九年
共同股東：		
廣州富力宮酒家有限公司(「富力宮酒家」)	4,112	7,626
惠州市金鵝溫泉實業有限公司	6,584	-
	10,696	7,626

ii) 租賃房地產

	二零一零年	二零零九年
共同股東：		
志鏗有限公司	-	158
Lancaster – Toprich Ltd.	-	158
	-	316

40. 重大關聯方交易(續)

iii) 提供租賃房地產

	二零一零年	二零零九年
共同股東： 廣州金貝殼投資有限公司(「廣州金貝殼」)	1,224	612
聯營公司： 廣州利合	1,932	-

iv) 直飲水系統收費

	二零一零年	二零零九年
共同股東： 廣州越富環保科技有限公司	8,782	12,557

v) 主要管理人員酬金

	二零一零年	二零零九年
薪酬及福利	16,807	15,668

vi) 提供物業管理服務

	二零一零年	二零零九年
聯營公司： 北京富盛利	852	852
廣州利合	324	-
	1,176	852
共同股東： 廣州金貝殼	222	-

vii) 購買物業、機器及設備

	二零一零年	二零零九年
股東： 李思廉先生和張力先生	-	11,456

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

40. 重大關聯方交易(續)

viii) 購買建築材料

	二零一零年	二零零九年
聯營公司： 超力混凝土	88,594	78,689

ix) 提供設計服務

	二零一零年	二零零九年
共同股東： 廣州金貝殼	-	103
共同控制實體： 廣州富景	12,570	-

x) 提供建築服務

	二零一零年	二零零九年
共同控制實體： 瀋陽億隆	113,223	53,237
廣州富景	1,738	-
廣州聖景	340	121
	115,301	53,358

xi) 提供銀行貸款擔保

本集團為其從事房地產開發業務的若干共同控制實體及一聯營公司提供銀行貸款的連帶擔保。該等擔保金額只限於本集團於共同控制實體及聯營公司的權益比例。於二零一零年十二月三十一日，本集團按其權益比例提供給共同控制實體及一聯營公司的銀行貸款擔保金額如下：

	二零一零年	二零零九年
共同控制實體： 瀋陽億隆	50,000	-
廣州富景	300,060	-
	350,060	-
聯營公司： 廣州利合	1,024,578	-
	1,374,638	-

40. 重大關連方交易(續)

xii) 關聯方結餘

於二零一零年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	二零一零年	二零零九年
應收：		
共同控制實體		
— 非交易性結餘		
益成(附註b)	89,148	92,133
廣州富景(附註a)	589,950	703,125
惠州富茂(附註a)	200,000	—
天津津南新城	58,175	—
富力(瀋陽)	—	20,000
瀋陽富力會	286	—
瀋陽億隆		
— 應收股權轉讓款(附註c)	141,500	141,500
— 代墊建築支出(附註d)	73,632	155,930
	215,132	297,430
廣州聖景(附註d)	205,759	109,562
漢斯上海	96,338	—
	1,454,788	1,222,250
— 交易性結餘		
廣州聖景(附註e)	261	236
瀋陽億隆(附註e)	47,106	41,608
	47,367	41,844
關聯公司		
— 非交易性結餘		
北京富盛利	1,423	1,402
廣州利合(附註a)	1,515,443	—
	1,516,866	1,402
	3,019,021	1,265,496
應付：		
共同控制實體		
— 非交易性結餘		
盛景	16,024	16,682
城投悅城	90,000	—
	106,024	16,682

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

40. 重大關連方交易(續)

xii) 關聯方結餘(續)

	二零一零年	二零零九年
應付：		
聯營公司		
— 非交易性結餘		
超力混凝土	—	4,200
富力城信	5	5
	5	4,205
— 交易性結餘		
超力混凝土(附註f)	40,452	36,647
	40,457	40,852
	146,481	57,534

非交易性結餘無息、無抵押且無固定支付期限、交易性結餘無息、無抵押及按合同支付。

- (a) 代表本集團共同控制實體及聯營公司購買土地使用權所支付的預付款。
- (b) 該款項為根據共同控制協議，按照持股比例給予共同控制實體之借款。
- (c) 該款項為二零零七年處置本共同控制實體若干權益應收的股權轉讓款。
- (d) 該款項為本集團代共同控制實體墊付之建築支出。
- (e) 本集團提供建築服務予聯營公司的應收款項，該應收款項根據之工程完工進行結算。
- (f) 本集團購買建築材料的應付款項，根據合同條款，該款項按月結算。

綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編制了一份截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。根據中國會計準則編制及根據香港財務報告準則編制的綜合財務報表差異如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	本公司所有者應佔盈利		本公司所有者應佔權益	
	二零一零年	二零零九年	二零一零年	二零零九年 經重列
根據中國會計準則列示	4,589,761	2,837,945	19,928,286	16,815,038
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	(100,775)	(20,697)	123,220	223,995
2. 客戶合同攤銷	(16,621)	(97,364)	(322,000)	(305,379)
3. 在建投資物業公平值	(235,294)	235,294	-	235,294
4. 遞延所得稅	88,434	(30,590)	58,215	(30,218)
5. 非控制性權益	25,088	(25,088)	-	(25,088)
按香港財務報告準則列示	4,350,593	2,899,500	19,787,721	16,913,642

附註：

- 於二零零五年十一月頒佈的香港會計指引5「共同控制合併之合併會計法」生效前，本公司在收購若干附屬公司時，採納了會計實務準則27「集團重組會計法」。然而，由於會計實務準則27限制了當非控制性或最終股東權益發生變化時使用前任成本，上述收購不符合會計實務準則27的使用條件，因此，本集團採用購買法核算上述收購。
- 於二零零七年六月五日，本集團收購了廣州天力建築有限公司的全部股權。於收購時獲得客戶合同並確認為不同於商譽的無形資產。
根據香港財務報告準則，客戶合同有限定的可使用年期並按其估計客戶關係可使用年期以直線法攤銷。根據中國會計準則，該等客戶合同被視為商譽。該等客戶合同不需要攤銷但須每年進行減值測試。
- 於二零零九年，本集團採用了香港會計準則40（經修訂）「投資物業」並錄得在建投資物業的公平值盈利。根據中國會計準則，該等盈利已於物業落成的當年確認。
- 該項指由於以上調整帶來的遞延稅項影響。
- 該項主要指在建投資物業公平值盈利帶來的非控制性權益影響。

五年財務總結

(所有金額為人民幣千元)

綜合資產負債表 (於十二月三十一日)

	2010	2009	2008	2007	2006
非流動資產	25,364,801	17,638,060	13,684,690	12,361,505	2,799,570
流動資產	52,052,104	48,705,957	41,362,335	41,928,669	23,833,233
總資產	77,416,905	66,344,017	55,047,025	54,290,174	26,632,803
非流動負債	22,823,936	19,249,643	12,767,411	14,243,928	4,987,258
流動負債	34,593,748	30,075,008	27,234,516	27,252,083	13,086,001
總負債	57,417,684	49,324,651	40,001,927	41,496,011	18,073,259
總權益	19,999,221	17,019,366	15,045,098	12,794,163	8,559,544

綜合損益表 (截至十二月三十一日止年度)

	2010	2009	2008	2007	2006
營業額	24,641,820	18,196,463	15,360,151	14,771,919	10,186,765
銷售成本	(15,348,632)	(12,446,844)	(10,201,681)	(9,148,146)	(6,490,854)
毛利	9,293,188	5,749,619	5,158,470	5,623,773	3,695,911
其他收益－淨額	1,368,239	1,213,455	1,520,892	3,385,097	381,969
銷售開支	(425,921)	(370,888)	(295,282)	(188,268)	(160,375)
行政開支	(1,121,274)	(978,244)	(1,010,851)	(483,038)	(270,245)
其他經營(開支)／收入	(35,379)	(247,988)	30,752	(43,227)	(15,636)
經營溢利	9,078,853	5,365,954	5,403,981	8,294,337	3,631,624
融資成本	(940,847)	(505,334)	(341,202)	(102,929)	(49,741)
應佔共同控制實體業績	(20,544)	(2,427)	7,812	(3,866)	—
應佔聯營公司業績	(47,220)	434	(479)	(52)	—
除所得稅前盈利	8,070,242	4,858,627	5,070,112	8,187,490	3,581,883
所得稅	(3,613,873)	(1,937,394)	(1,931,903)	(2,810,012)	(1,421,396)
年度盈利	4,456,369	2,921,233	3,138,209	5,377,478	2,160,487
應佔：					
本公司所有者	4,350,593	2,899,500	3,119,499	5,365,025	2,150,419
非控制性權益	105,776	21,733	18,710	12,453	10,068

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持有面積 (平方米)	預計落成時間
作出售之發展物業(發展中)							
廣州							
富力金港城 (不含富力機場假日酒店)	100%	廣州市花都區花東鎮 現代大道	住宅、工業及倉儲	1,119,211	1,491,229	110,778	待定
富力君湖華庭	100%	廣州市荔灣區流花路 西村首約以西地段	住宅	38,358	146,459	102,692	2012年
富力公園28(富力盈尊廣場)	100%	廣州市天河區 珠江新城M區	公寓及商業	13,182	169,611	169,611	2011年
富力國際公館(盈盛廣場)	100%	廣州市天河區 珠江新城M區	公寓及商業	11,523	107,235	107,235	2011年
富力泉天下	100%	從化市溫泉鎮溫泉村	住宅	808,018	520,000	481,756	待定
富力金御苑	100%	廣州市白雲區金沙洲F區	住宅	101,355	218,608	218,608	待定
富力唐寧花園	100%	廣州市荔灣區西灣路以北	住宅	71,554	122,678	122,678	待定
花都華維公司項目	100%	廣州市花都區現代大道	工業及倉儲	142,571	187,299	187,299	待定
富力盈凱廣場(寫字樓及商場)	87.1%	廣州市天河區 珠江新城J區	商業及寫字樓	7,944	143,000	124,553	待定
獵德項目	33.34%	廣州市天河區 獵德路獵德村	公寓、商業及寫字樓	114,176	523,230	174,445	待定
亞運城項目	20%	番禺區亞運城	住宅及商業	2,639,520	4,380,000	876,000	待定
惠州							
龍泉項目	100%	惠州市龍門縣 永漢鎮馬橋熱水村	住宅及商業	930,754	353,379	353,379	2011年
富茂·威尼斯灣	50%	惠州市稔東縣 稔山鎮大埔屯	住宅及商業	741,868	1,508,918	754,459	待定
博羅項目	100%	惠州市博羅縣 羅陽鎮匯博研江路口	住宅及商業	73,352	293,408	293,408	待定
海南							
富力灣	100%	三亞市陵水縣 香水灣景區B區	住宅、商業及酒店	1,242,062	342,612	208,704	2015年
富力盈溪谷	100%	海口市西海岸秀英區 那甲坡	住宅	453,000	171,000	154,207	2012年
富力紅樹灣	100%	海南省環島西線高速公路 澄邁縣三林出口處	住宅及商業	4,352,042	619,158	619,158	2018年

集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持有面積 (平方米)	預計落成時間
重慶							
富力海洋廣場 (不含重慶富力凱悅酒店)	100%	重慶市江北區觀音橋街道 洋河新區原洋河水庫	住宅及商業	39,078	227,036	68,134	待定
重慶富力城 (不含富力假日酒店)	100%	重慶市沙坪壩區西永組團	住宅及商業	1,981,995	6,727,351	6,413,175	待定
成都							
富力熊貓城二期 (不含成都麗思卡爾頓酒店)	100%	成都市青羊區順城大街	住宅及商業	16,177	252,048	252,048	2012年
富力桃園	100%	成都市新都鎮海都路西段 南側	住宅	186,650	1,081,774	1,014,242	2016年
昆山							
富力灣一期	100%	江蘇省昆山市澱山湖鎮 萬園路西側	住宅	921,333	402,138	297,917	2013年
上海							
富力桃園	100%	上海市青浦區工業園	住宅	231,983	291,933	241,312	2012年
北京							
富力信然庭公寓/廣場 (不含富力快捷假日酒店)	100%	北京市宣武區 南緯路35號院住宅小區	住宅、商業及寫字樓	51,009	238,573	8,199	2011年
富力又一城	100%	北京市朝陽區豆各莊 大魯店北側	住宅、商業及倉儲	341,249	1,123,616	356,203	2012年
富力灣	100%	北京市順義區馬坡鎮	住宅及商業	226,805	158,000	77,705	2011年
富力桃園	100%	北京市順義區德勝門外西 三旗高新建材城住宅東 III區	住宅及商業	125,750	351,968	96,452	2012年
富力丹麥小鎮	100%	北京市大興區龐各莊鎮開 發區西側京南綠色生態 社區	住宅、商業及倉儲	607,333	535,130	445,598	2012年
富力十號	100%	北京市朝陽區廣渠門外10 號	住宅	32,300	94,500	94,500	2012年
富力金禧花園(潞河名苑)	100%	北京市通州區新城南街	住宅	44,608	154,185	154,185	待定

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
天津							
天津富力城(不含富力商業城)	100%	天津市南開區東馬路 以西、北馬路以南	住宅及商業	180,692	760,902	89,142	2011年
富力灣	100%	天津市西青區中北鎮 汪莊村	住宅	101,355	334,286	114,506	2011年
富力桃園	100%	天津市津南區雙港鎮 微山路以西、 梨雙公路以北	住宅及商業	166,400	620,320	456,266	2012年
富力津門湖	100%	天津市河西區 友誼南路西側	住宅	930,932	1,574,698	1,101,199	2015年
富力中心	100%	天津市河西區南昌路東側	商業及寫字樓	9,588	180,217	180,217	2013年
富力廣東大廈	100%	天津市塘沽區濱河西路 以西、坨場道以南	寫字樓	23,070	338,654	338,654	待定
津南新城項目	25%	天津市津南區咸水沽鎮	住宅、商業、 辦公、酒店、商場	1,289,227	3,010,901	752,725	待定
西安							
西安富力城 (不含富力假日酒店)	100%	西安市長安區北環路南	住宅、商業及寫字樓	381,814	938,034	555,940	2014年
太原							
太原富力城	100%	杏花嶺區晉安東街3號	住宅及商業	1,056,200	2,112,400	1,905,039	2016年
富力現代廣場	100%	小店區和平南路以西、 義井西路東二巷以南	住宅	87,022	301,840	230,600	2012年
瀋陽							
仙湖項目	66.67%	瀋陽市東陵區 桃仙鎮黃山村	住宅	373,406	200,015	109,955	待定

集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持有面積 (平方米)	預計落成時間
作出售之發展物業(規劃中)							
廣州							
海珠城項目	100%	廣州市海珠區江南大道 與江南西路交界西南角	商業及寫字樓	18,816	145,395	145,395	待定
富力國際商務中心	100%	廣州市天河區 珠江新城J區	商業及寫字樓	7,918	155,244	155,244	待定
珠江新城B1-3項目	100%	廣州市天河區華夏路東側	寫字樓	7,008	120,000	120,000	待定
重慶							
富力南山公館	100%	重慶市南岸區南山路99號	住宅及商業	79,583	31,540	31,540	待定
昆山							
富力灣二期	100%	江蘇省昆山市 澱山湖鎮萬園路西側	住宅	142,390	34,946	34,946	待定
上海							
加州水郡/廣場	50%	上海市楊浦區新江灣城	住宅、商業、 辦公及酒店	142,664	267,419	133,710	待定
南京							
麒麟科技園項目	100%	南京市江寧區麒麟科技創 新園	住宅、寫字樓及酒店	571,864	545,000	545,000	待定
北京							
亦庄舊東宮站項目	100%	北京市大興區亦庄 舊東宮站4號地	住宅及商業	88,911	190,861	190,861	待定
太原							
富力桃園	100%	太原市杏花嶺區 晉安東街5號	住宅	195,827	332,924	332,924	待定
礦機項目	100%	太原市解放北路9號	住宅及商業	237,601	758,987	758,987	待定



項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持有面積 (平方米)	預計落成時間
投資物業(已落成)							
廣州							
富力院士庭商場	100%	廣州市天河區東莞莊路	商業	-	42,993	42,993	不適用
富力環市西苑商場	100%	廣州市荔灣區環市西路	商業	-	3,570	3,570	不適用
富力皇上皇寫字樓	100%	廣州市荔灣區小梅大街	寫字樓	-	9,184	9,184	不適用
富力廣場北區商場	100%	廣州市荔灣區中山八路	商業	-	8,455	8,455	不適用
富力廣場兒童世界	100%	廣州市荔灣區中山八路	商業	-	16,307	16,307	不適用
富力廣場B區商舖	100%	廣州市荔灣區中山八路	商業	-	2,213	2,213	不適用
富力現代廣場家信中心	100%	廣州市海珠區革新路	商業	-	29,000	29,000	不適用
富力中心	100%	廣州市天河區	寫字樓	8,117	162,605	162,605	不適用
富力君悅大酒店	100%	廣州市天河區 珠江新城J區	酒店	10,291	114,498	85,596	不適用
富力麗思·卡爾頓酒店	100%	廣州市天河區 珠江新城F區 珠江新城J區	酒店	6,895	104,322	104,322	不適用
北京							
萬麗酒店	100%	北京市朝陽區 廣渠門外大街北側	酒店、寫字樓及商業	43,703	120,349	120,349	不適用
北京富力城商場	100%	北京市朝陽區 廣渠門外大街北側	商業	-	110,636	110,636	不適用
北京富力中心	100%	北京市朝陽區 廣渠門外大街北側	寫字樓	-	59,600	59,600	不適用
富力前門智選假日酒店	100%	北京市宣武區 南緯路35號院	酒店	6,190	22,302	22,302	不適用
重慶							
富力海洋廣場(商業)	100%	重慶市江北區 觀音橋街道洋河新區	商業	-	72,675	72,675	不適用
成都							
富力熊猫城天滙商場	100%	成都市青羊區順城大街	商業	-	254,626	254,626	不適用

集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持有面積 (平方米)	預計落成時間
投資物業(發展中)							
廣州							
廣州柏悅酒店	87.1%	廣州市天河區 珠江新城J區	酒店	7,944	24,631	21,454	2013年
廣州康萊德酒店	33.34%	廣州市天河區 獵德路獵德村	酒店	-	45,000	15,003	2013年
天津							
天津富力城商業城	100%	天津市南開區東馬路 以西、北馬路以南	商業	23,000	166,638	166,638	待定
重慶							
富力凱悅酒店	100%	重慶市江北區 觀音橋街道洋河新區	酒店	16,137	46,439	46,439	待定
惠州							
富力萬麗酒店	100%	惠州市江北新區 沿江經濟帶	酒店	15,000	54,321	54,321	2011年
成都							
富力麗思卡爾頓酒店	100%	成都市青羊區順城大街	酒店	-	47,117	47,117	2012年
投資物業(規劃中)							
廣州							
廣州富力機場假日酒店	100%	廣州市花都區現代大道	酒店	4,405	34,215	34,215	待定
重慶							
富力假日酒店	100%	重慶市沙坪壩區西永組團	酒店	30,893	67,612	67,612	待定
西安							
富力假日酒店	100%	西安市長安區北環路	酒店	6,880	50,000	50,000	2014年
惠州							
惠州龍門富力希爾頓度假酒店	100%	惠州市龍門永漢鎮馬橋熱 水村	酒店	-	45,000	45,000	2013年
海南							
海口澄邁富力希爾頓 逸林度假酒店	100%	海南省環島西線高速公路 澄邁縣三林出口處	酒店	-	38,000	38,000	2013年

執行董事	李思廉、張力、周耀南、呂勁
非執行董事	張琳、李海倫
獨立非執行董事	黃開文、戴逢、黎明
監事	鳳向陽、梁英梅、鄭爾城
授權代表	李思廉、周藹華
公司秘書	周藹華
中國註冊辦事處	中國廣州珠江新城華廈路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
中國主要營業地點	中國廣州珠江新城華廈路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港營業地點	香港灣仔駱克道160-174號 越秀大廈1103室
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港中環太子大廈22樓
香港法律顧問	盛德律師事務所 香港中環金融街8號 國際金融中心二期39樓
香港H股過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心17M樓
互聯網地址	www.rfchina.com

股東資料

股東日誌

公布中期業績	二零一零年八月二十六日
已派發中期股息	二零一零年十月十五日
公布全年業績	二零一一年三月二十四日
暫停辦理股份過戶登記	二零一一年四月二十六日至二零一一年五月二十七日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	二零一一年五月二十七日
派發末期股息日期	另行公佈

上市資料

本公司的H股於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所上市。

股份編號

香港聯合交易所	2777
路透社	2777.HK
彭博	2777HK

每手買賣單位	400股
--------	------

股份資料

年度	股價*	
	最高 港元	最低 港元
2005 (由七月十四日至十二月三十一日)	6.9375	2.7
2006	17.14	6.675
2007	45.6	12.8
2008	28.3	2.3
2009	18.98	5.31
2010	14.14	8.55

* 股份一拆四已作調整



廣州富力地產股份有限公司
GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.*

中國廣州珠江新城華廈路10號富力中心45-54樓
郵編：510623 電話：(8620) 3888 2777 傳真：(8620) 3833 2777

香港辦事處：香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈1103室
電話：(852) 2511 6675 傳真：(852) 2511 9087 / 2507 5464

www.rfchina.com