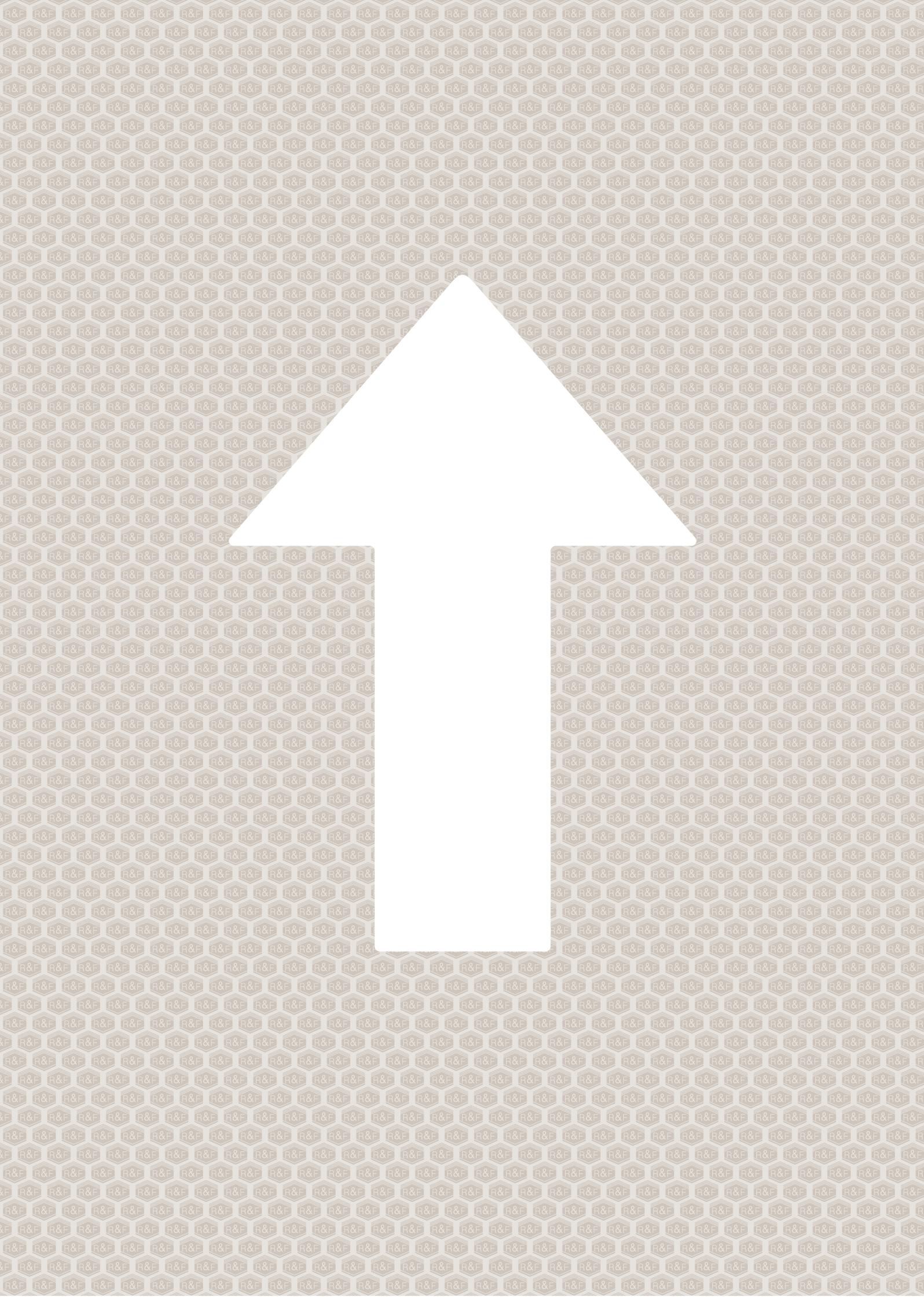


廣州富力地產股份有限公司 二零零六年報

股份代號：2777





本集團的營業額增加

74%

至人民幣 101.87 億元

關於富力

廣州富力地產股份有限公司（「本公司」或「富力」）擁有一個多元化的優質物業組合。從大本營廣州開始，富力的業務已擴展至北京、天津、西安、重慶、海南等地，基本上已實現全國性的佈局策略。

自一九九四年成立以來，富力一直專注於公司的主營業務，發展並以合理的價格銷售高質素產品，並以顧客的需求作為營銷的出發點，贏得了客戶的信心及公眾的認同。本公司在二零零五年及二零零六年連續兩年蟬

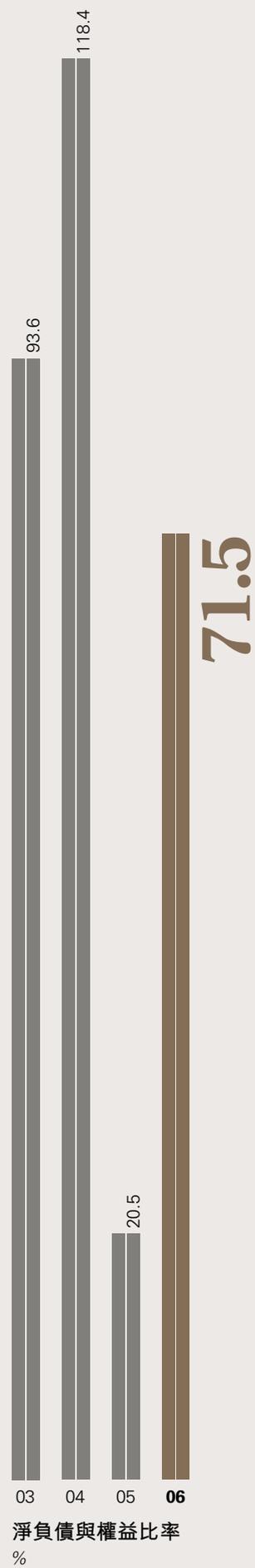
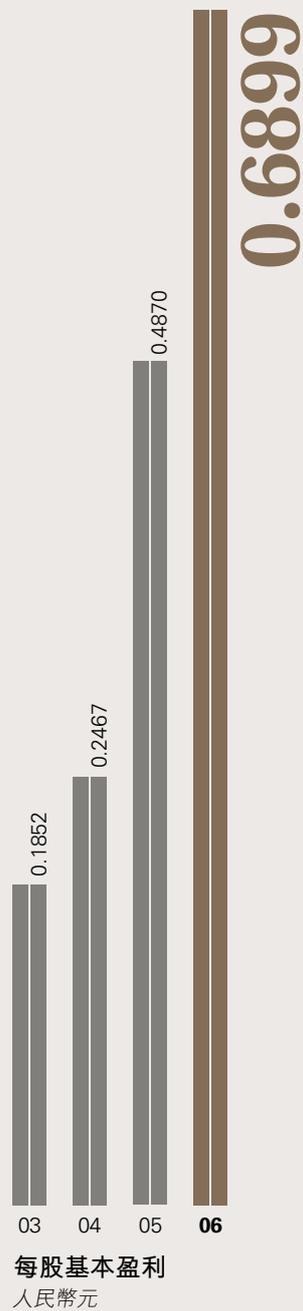
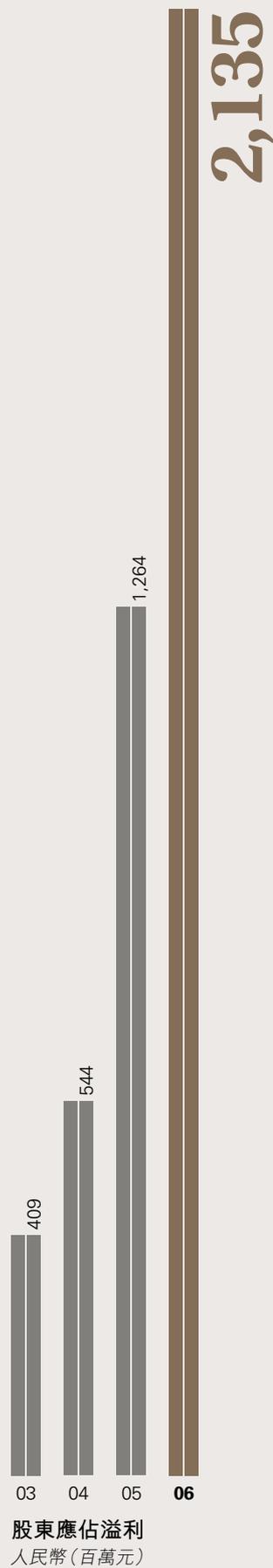
聯國家統計局評選及公佈的中國房地產企業綜合實力第一名。

經過十餘年穩建的成長，富力已成功發展為一間具有多元化物業組合的公司。在過去的一年中，本集團管理層積極地購入更多的土地儲備。今天，擁有能滿足未來四至五年發展所需的土地儲備，富力已處於有利位置，相信未來將會創造更佳的業績。

我們著重公司的業績和回報

財務摘要

	二零零六	二零零五	變動百分比
經營業績 (人民幣千元)			
營業額	10,186,765	6,825,705	49%
本公司及附屬公司	10,186,765	5,855,764	74%
共同控制實體	-	969,941	-100%
毛利	3,246,347	1,538,786	111%
應佔一共同控制實體溢利	-	309,073	-100%
股東應佔溢利	2,135,016	1,263,778	69%
每股基本盈利 (人民幣元)	0.6899	0.4870	42%
每股股息 (人民幣元)	0.3000	0.1650	82%
財務狀況 (人民幣千元)			
現金及現金等價物	2,018,338	2,193,106	-8%
資產總額	26,600,759	17,276,796	54%
負債總額	18,073,259	11,967,884	51%
財務比率			
每股淨資產 (人民幣元)	2.56	1.72	49%
派息率 (%)	45.3	39.9	14%
股東權益報酬率 (%)	33.0	34.3	-4%
淨負債與權益比率 (%)	71.5	20.5	249%



目錄

關於富力	封面內頁
財務摘要	封面內頁
土地儲備作未來發展	4
年度大事記	6
致股東的信	9
業務回顧	
全國房地產市場概述	17
銷售物業	17
投資物業	28
土地儲備	30
地產相關業務	33
財務回顧	34
投資者關係	42
企業社會責任	44
企業管治報告書	46
董事會報告書	53
監事會報告	66
董事及監事	67
獨立核數師報告	72
綜合財務報表	74
五年財務總結	146
集團持有主要物業	147
公司資料	151
股東資料	152

廣州
富力天河華庭



廣州
富力桃園



北京
富力又一城



西安
富力城





廣州
富力城



北京
富力城



天津
富力城



北京
富力愛丁堡
公寓/廣場

土地儲備
(已獲權益土地) 約

17,893,000
平方米

土地儲備
(包括辦理轉讓
手續中土地) 約

24,514,000
平方米

土地儲備 作未來發展

地區	建築面積約數 (平方米)	所佔比例 (百分比)
發展物業		
廣州(包括鄰近區域)	4,416,000	24.7%
北京	2,380,000	13.3%
天津	1,364,000	7.6%
西安	988,000	5.5%
重慶	7,389,000	41.3%
海南	210,000	1.2%
	16,747,000	93.6%
投資物業		
廣州	660,000	3.7%
北京	312,000	1.7%
天津	174,000	1.0%
	1,146,000	6.4%
總計	17,893,000	100%
待辦手續土地	6,621,000	
總計	24,514,000	

北京 總建築面積約

2,380,000 平方米

13.3%

天津 總建築面積約

1,364,000 平方米

7.6%

西安 總建築面積約

988,000 平方米

5.5%

重慶 總建築面積約

7,389,000 平方米

41.3%

廣州 (包括鄰近區域) 總建築面積約

4,416,000 平方米

24.7%

海南 總建築面積約

210,000 平方米

1.2%

投資物業

6.4%

總建築面積約

1,146,000
平方米

年度大事記



二零零六年一月

- 本集團進入重慶



二零零六年五月

- 召開二零零五年度股東週年大會
- 富力地產被納入恒生中國企業指數、恒生綜合指數系列及恒生流通指數系列
- 榮獲04/05年度廣東省百強民營企業第一名



二零零六年三月

- 本公司公佈二零零五年度業績



二零零六年六月

- 本集團於廣州投資物業富力君悅大酒店、富力麗思·卡爾頓酒店及富力中心同時封頂
- 富力地產被納入摩根士丹利中國指數

跨步領前 2006



二零零六年八月

- 本公司公佈二零零六年度中期業績



二零零六年十一月

- 本集團進入海南
- 本集團銷售超過人民幣一百億元



二零零六年九月

- 本公司股票成功分拆，一股分拆為四股，及增發配售16,920萬股，籌得資金約人民幣16億元
- 西安富力城開盤預售
- 蟬聯廣州優秀民營企業04/05年第一名



二零零六年十二月

- 本公司蟬聯國家統計局評選及公佈的全國房地產企業綜合實力第一名
- 本集團購入重慶富力城二號及三號地塊連早期購入的一號地，整個項目總建築面積約6,800,000平方米



李思廉
董事長

張力
聯席董事長兼
行政總裁

致股東的信

二零零六年，隨著中國經濟和房地產市場的持續繁榮，廣州富力地產取得了卓越的業績，毛利潤和經營溢利分別較往年增長了110%和135%。這也是我們專注於主營業務，發展並以合理的價格銷售高質素物業的結果。過往數年的成功，不僅反映於我們股票價格的提升，使富力成為國內房地產企業表現最好的上市公司之一；同時也令我們連續兩年蟬聯國家統計局評選並公佈的中國房地產企業綜合實力第一名。

再創新高 我們欣然宣佈，於二零零六年，我們憑藉本身的增長動力，在營業額和年度盈利方面分別較去年同期增長近74%和69%。透過強勁、穩固和持續的業務增長，實現了我們對股東的承諾。

二零零六年，本集團銷售額增長74%達人民幣101.87億元落成銷售面積共102.5萬平方米，年度盈利較去年同期增長69%至人民幣21.45億元。協議銷售額達人民幣116億元，較二零零五年同期增長45%。

因此，董事會建議派發末期股息為每股人民幣0.20元，待股東於週年股東大會上通過決議後派發。

如早前公告，我們已於二零零六年十月三日與配售代理完成一份配售協議，以每股港幣9.55元將已拆細的新H股合計169,200,000股配售給投資者。配售股份相當於已發行的H股約20%，及發行後約16.67%。配售淨收益約人民幣16億元將用於投資本集團的房地產項目。



領先優勢

透過專注於主營業務，富力已發展為一間非常成功的公司，並於二零零六年蟬聯國家統計局評選及公佈的中國房地產企業綜合實力第一名。

於二零零七年及以後，我們會盡力實現更高的增長率，務求令股東能獲取更高的回報。我們將透過擴充目前已具規模的土地儲備，增加每年的協議銷售、以合理的價格發展並銷售更高質素的产品、維持及擴大利潤率等以達致我們的目標。

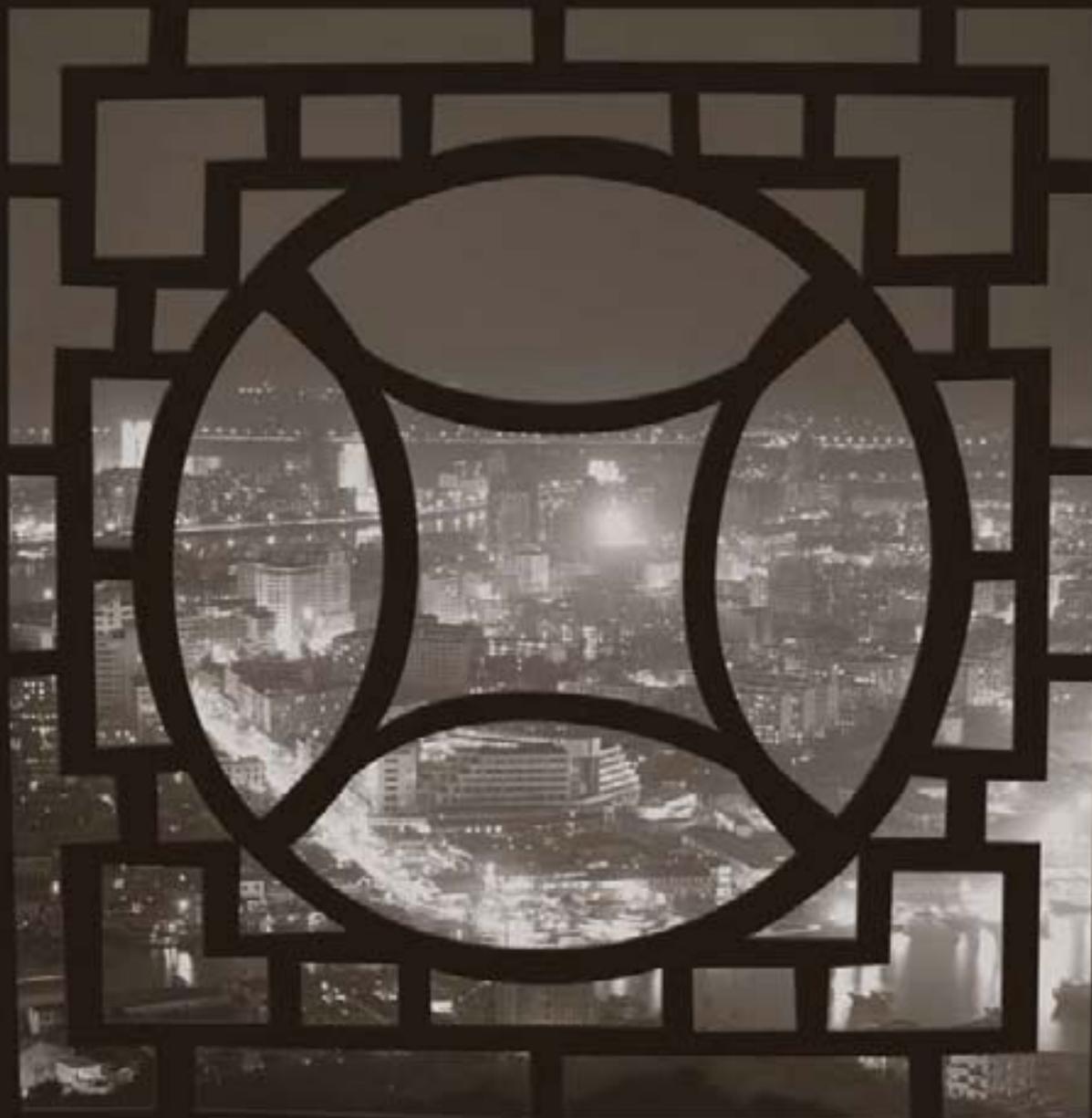
持續增長的土地儲備 作為有遠見和洞察力的發展商，我們意識到以合理的價格保持充足的土地儲備是我們成功的關鍵。目前，本集團已擁有的土地儲備總建築面積約1,789萬平方米，足夠我們未來四至五年發展所需。我們亦會不斷地投放資源獲取新的土地以達到更高的增長率。

自本公司於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所上市以來，我們的土地儲備保持穩定增長。於二零零六年，我們共取得21幅土地用於發展19個項目。在天津，我們新購入三幅土地，其中一幅土地毗鄰本集團其中一個項目，天津富力城。三幅土地的總建築面積約96.3萬平方米，為我們將來擴大天津的業務奠定了基礎。

年內，我們在重慶所取得數塊土地總建築面積約739萬平方米，會作為三個項目發展之用。其中一個項目重慶富力城將成為本集團在重慶發展的第一個旗艦項目。

重慶是中國最大的城市之一，亦為一個直轄市，人口約3,000萬。有鑑於政府西部大開發的政策鼓勵中國西部地區的經濟發展，我們相信重慶在未來有著巨大的發展潛力。

我們會盡力實現更高的增長率，務求令股東們能獲取更高的回報



放遠未來

富力會連續增加本身的土地儲備並發展具有競爭力的高質素產品。我們亦會放眼於國內其他城市尋找機會。

海南島是另一個我們認為具有巨大發展潛力的地區。二零零六年十一月，我們在海南島三亞市取得一幅土地，總建築面積約21萬平方米。我們會將該地塊用作長期投資，並計劃發展物業作住宅、商業和旅遊用途。

提供質優價廉住宅的承諾 二零零六年，我們繼續設計並建造大眾所需及市場有承受能力的產品。此舉能夠令公司每年協議銷售額保持兩位數字的增長率，並令本集團的現金流保持強勁及穩定的來源。

我們的業務策略亦包含對社會的責任。為了鼓勵發展商開發市場可承受的住宅，中國政府出臺了一項70/90的方針，即新開發住宅中90平方米以下的單位不得低於整個項目的70%。我們完全支持該目標和政策。我們遵循政府的政策盡量滿足市場對可承受住宅的需求，同時因中國的城市化趨勢令該類物業的需求更加旺盛。

作為房地產市場的領導者，我們有經驗、資源和能力提供大眾家庭能夠承受的價格和產品以實踐中國政府的目標。這不僅令大眾能完成置業的心願，亦能夠令全國的經濟發展受惠。

建立良好的聲譽 本集團已建立一個良好的聲譽，我們除按時交付予客戶高質素的產品外，亦會提供優良的售後服務。因此，本集團能夠每年為投資者帶來持續性的收益。

二零零六年，我們已落成物業作銷售用途的住宅及商業項目總建築面積約148萬平方米，可售面積約110萬平方米，該等項目分別位於中國主要城市，廣州、北京和天津的市中心地帶。

為了維持及擴大我們的利潤率，本集團必須擴充本身的土地儲備、增加協議銷售額及完成高質素的產品



滙聚實力

本集團已建立能夠完成高質素產品的良好聲譽。因此，本集團能夠替投資者帶來持續性的收益。

+
69%

年度盈利
達人民幣21.45億元

目前，本集團於廣州和北京正在發展數個投資物業，包括五星級酒店如廣州的富力麗思·卡爾頓酒店和富力君悅大酒店及北京的富力萬麗酒店。此等項目反映了市場對我們提供高質素產品的信任。

強勁的增長和多元化 為了實現我們的利潤率目標，本集團必須鞏固本身的土地儲備、增加協議銷售額及完成高質素的產品。以上為本集團業務的主要元素，同時

亦會為公司在將來替投資者持續帶來可觀的回報率。

我們明白，一個平衡的物業組合亦非常重要。我們現正發展一些商業物業，如購物中心、酒店和寫字樓。我們的目標是在未來五年內，本集團能夠建立一個投資物業組合，為我們帶來穩定而持續的租金收入。

年內，我們的多元化策略取得了顯著的成效，我們發展了一系列項目用作寫字樓、商場、公寓和酒店用途，部份該等物業將會選擇性地被保留作投資物業以獲取租金收入。

但是，發展住宅物業仍將是我們的主營業務。

尋找新的視野 未來，隨著經濟的持續繁榮，中國仍是世界上最具投資吸引力的國家之一。我們相信房地產行業也將維持同樣的方向，在高速增長的經濟體系中始終扮演著重要角色。

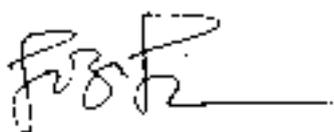
鑑於本集團在房地產行業中的經驗、對業務的專注以及對當地市場的瞭解，我們已經在市場上佔有一個有利的位置，並能發揮其優勢。

繼往開來，我們將會不斷地增加本身的土地儲備並發展具有競爭力的高質素產品。我們也會放眼於國內其他城市繼續尋找機會以壯大我們現已建立的聲譽和品牌。

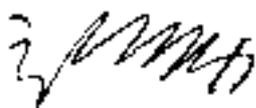
為了讓各股東能隨時獲得有關公司進展的資料，我們將繼續與我們的股東及投資者進行公開交流或按法規將有關的資料作出披露。

我們很高興藉此機會感謝本公司的股東、投資者、商業夥伴和客戶對我們的信任，同時也對我們的董事及全體員工為我們的成功所付出的努力表示衷心的感謝。

通過努力的工作並專注於我們的主營業務，我們深信富力將會繼續站在中國房地產市場的前列，在來年取得更輝煌的成績。



李思廉
董事長



張力
聯席董事長兼行政總裁

業務回顧

全國房地產市場概述 二零零六年，中國國民經濟繼續保持平穩及較快的發展，全年國內生產總值達到人民幣209,407億元，較上年增長10.7%。預期二零零七年中國的國民經濟仍會維持穩健的增長。

為繼續解決房地產市場投資規模過大及房價上漲過快的問題，二零零六年中國政府出臺了一系列宏觀調控政策。該等政策的出臺，為穩定房地產市場起到了一定的作用，同時也為房地產市場的健康持續發展奠定了良好的基礎。

銷售物業 於二零零六年十二月三十一日，本集團在全國共有19個發展中項目，投資項目除外，分別位於廣州、北京、天津、西安和重慶。

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	10	1,540,000	1,023,000
北京	5	748,000	565,000
天津	1	420,000	336,000
西安	1	276,000	203,000
重慶	2	585,000	382,000
合計	19	3,569,000	2,509,000

在建物業之總建築面積約3,569,000平方米，較二零零五年增長44.4%。根據計劃，本集團預期二零零七年落成項目如下頁圖表所列。

地區	上半年落成物業		下半年落成物業		二零零六年 已預售比例 (百分比)
	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)	
廣州	126,000	102,000	878,000	670,000	37%
北京	246,000	208,000	448,000	301,000	46%
天津	132,000	106,000	160,000	110,000	55%
西安	-	-	161,000	115,000	36%
合計	504,000	416,000	1,647,000	1,196,000	42%

已落成物業銷售額

於二零零六年，本集團的銷售業績再創新高。已銷售並交付建築面積約 102.5 萬平方米，銷售金額約人民幣 101.08 億元，較二零零五年分別增長 18.9% 和 49%。各地區銷售面積、金額及所佔權益如下：

地區／項目	已售出可售面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣百萬元)	本集團所佔權益 (百分比)
廣州			
富力桃園 1 期	116,000	798.74	85%
富力桃園 2 期	68,000	569.84	100%
廣州富力城	40,000	211.29	100%
富力天河華庭	64,000	692.14	100%
富力盈隆廣場	91,000	1,265.12	100%
富力愛丁堡國際公寓	23,000	392.87	100%
富力廣場(南區)	47,000	410.13	100%
富力朗逸軒(原富力貴苑)	24,000	189.34	100%

地區／項目	已售出可售面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣百萬元)	本集團所佔權益 (百分比)
富力尚溢居 (原富力千禧花園3期)	25,000	168.62	100%
富力現代廣場 — 家信商業中心	12,000	292.66	100%
其他	11,000	123.91	100%
北京			
北京富力城	238,000	2,652.60	100%
富力又一城	74,000	453.20	100%
富力信然庭公寓／廣場	33,000	335.06	100%
富力愛丁堡公寓／廣場	44,000	715.93	100%
天津			
天津富力城	115,000	836.66	100%
合計	1,025,000	10,108.11	

備註：就會計處理需要及根據香港財務報告準則，房地產銷售收益應於銷售協議完成時確認。在物業落成前售出的物業所收取的按金及分期款項作流動負債入賬。銷售協議的完成指房地產物業已準備交付予買主。

根據銷售記錄，本集團的旗艦項目在各地的銷售亦佔據了相當大的份額，約佔本集團已銷售可售面積及銷售額的56.3%及50.1%。

二零零六年為本集團重要的一年。本公司的多元化策略初見端倪，除了繼續以住宅為主要發展物業外，同時也適當發展商業物業，包括寫字樓、商場、公寓及酒店等項目。本集團發展的商業物業大部份用於銷售，部份用於長期持有作投資物

業用途。該等物業對本集團業務多元化發展起到了重要的作用，亦對公司業績有較大的貢獻。

於二零零六年，商業物業的銷售約佔本集團已售可售面積及銷售額的百分比分別為16.8%及26.4%。

發展中之主要物業

廣州

廣州是華南地區經濟中心，泛珠三角區域重要的中心城市。二零零六年廣州的地區生產總值約為人民幣6,068億元，較二零零五年增長約14.7%。以地區生產總值計算，廣州在中國主要城市中佔第3位。

廣州作為本集團業務發展的發源地，一直為本集團的業績做出優越的貢獻。本集團將繼續以廣州作為業務發展的重點區域。我們相信憑藉本集團於廣州長期積累的經驗及品牌、多元化的產品策略、優質的產品及服務，能夠繼續在廣州佔領房地產市場的優勢地位。

於二零零六年，本集團在廣州所發展的項目中，包括廣州富力桃園、廣州富力城等旗艦項目，銷售令人滿意，其他落成項目如富力天河華庭、富力尚溢居、富力朗逸軒、富力愛丁堡國際公寓及富力盈隆廣場等亦有驕人銷售成績，本集團現正在發展中有富力銀禧花園、富力盈力大廈和富力金港城等新項目。

於二零零六年十二月三十一日，本集團於廣州發展中項目共10個（不包括投資項目），在建項目總建築面積約1,540,000平方米。其中住宅物業約佔86%，商業物業約佔14%。

北京

北京是中國的政治、經濟及文化中心，二零零六年北京的地區生產總值為人民幣7,720.3億元，較二零零五年增長約12%，在全國主要城市中佔第2位。

自二零零二年初進入北京市場以來，本集團於北京的業務得到長足的發展。北京富力城、富力又一城、富力愛丁堡公寓／廣場及富力信然庭公寓／廣場等項目充分結合了本集團成功的開發經驗和北京房地產市場的特點，這些項目的推出一舉成為北京房地產市場的標誌性項目，令富力在北京成為家傳戶曉的品牌。基於北京房地產市場的旺盛需求、二零零八年北京奧運會即將召開以及北京對全國政治、經濟無可替代的影響力等考慮，北京市場已成為本集團業務發展最重要的區域之一。

於二零零六年十二月三十一日，本集團在北京共有5個發展中項目，在建項目總建築面積約748,000平方米。該等項目中，住宅物業約佔59%，商業物業約佔41%。

天津

天津是中國北方經濟中心和國際港口，也是經濟增長最快的城市之一。二零零六年天津的地區生產總值為人民幣4,337.7億元，較二零零五年增長約14.4%。以地區生產總值計算，天津在中國城市中佔第6位。

本集團自二零零五年三月動工興建天津富力城以來，將北京富力城的成功經驗複製到天津項目，並取得了良好的業績。二零零六年，繼取得天津富力城7號地後，本集團在天津核心地段再取得兩幅土地，極大地鞏固了本集團在天津的未來發展。相信這些項目都能為本集團未來的發展取得良好的成績。

於二零零六年十二月三十一日，本集團於天津共有1個發展中項目，在建項目總建築面積約420,000平方米。其中住宅項目約佔93%，商業項目約佔7%。

西安

西安為陝西省省會，目前人口約823萬，是中國西北部最大的城市之一。西安是中國的一個主要旅遊城市，也是中國西部大開發的重點城市，其經濟的發展將對中國西北部的開發起到積極的作用。二零零六年西安的地區生產總值為人民幣1,450億元，較二零零五年增長約14.2%。

二零零六年，本集團已開始西安富力城的建築工程，並於九月開始預售，預期第一期的物業將會於二零零七年下半年完成交付予買家。

重慶

重慶位於中國的西南、三峽的上游，繼北京、天津和上海之後的第四個直轄市。重慶是中國西部的重工業城市。二零零六年重慶的地區生產總值為人民幣3,486.2億元，較二零零五年增長約

12.2%。由於其地理位置的重要性，重慶擔負著中國西南地區經濟發展的重任並擁有極大的發展潛力。

本集團繼二零零六年上半年取得重慶富力現代廣場和重慶富力城1號地後，於二零零六年下半年又取得富力海洋廣場及重慶富力城2,3號地，該等土地將用於開發大型的住宅及商業項目。相信該等項目今後將為本集團帶來良好收益。

於二零零六年十二月三十一日，本集團於重慶共有兩個發展中項目，在建項目總建築面積約585,000平方米。該等項目均為二零零六年新開工項目。

海南

海南，中國的第二大島，素有中國南大門之稱，擁有超過700萬人口。自二十世紀八十年代中國改革開放以來，中央政府致力於發展中國的南部沿海區域，在海南成立中國最大的經濟特區。進入九十年代之後，海南開始憑藉其獨特的地理位置及氣候，旅遊業迅速蓬勃發展，每年都吸引數百萬國際、國內遊客前來海南。基於海南的長期經濟發展潛力，本集團對海南房地產市場及旅遊業的發展持積極樂觀態度。

二零零六年十一月，本集團在海南香水灣取得一幅土地。該項目總佔地面積約為86.7萬平方米，地上總建築面積約為21萬平方米。該地塊主要規劃發展為住宅、商業及旅遊等綜合性項目。

發展項目一覽表

(截至二零零六年十二月三十一日)

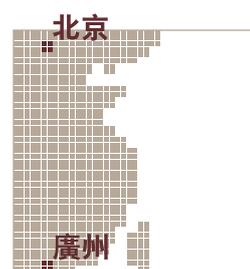
廣州 (包括鄰近區域)

- 1 富力半島花園
- 2 富力環市西苑
- 3 富力桃園 (1、2期)
- 4 富力廣場 (南區)
- 5 廣州富力城
- 6 富力天河華庭
- 7 富力朗逸軒 (原富力貴苑)
- 8 富力尚溢居 (原富力千禧花園3期)
- 9 富力盈隆廣場
- 10 富力金港城
- 11 流花路項目
- 12 富力銀禧花園
- 13 富力金禧花園 (原寶崗大道2號項目)
- 14 富力盈力大廈
- 15 富力愛丁堡國際公寓
- 16 珠江新城M1-4項目 (不含廣州富力萬豪行政公寓)
- 17 珠江新城M1-9項目
- 18 富力盈豐廣場 (原珠江新城A3-1項目)
- 19 富力盈信廣場 (原珠江新城B1-5項目)
- 20 富力國際商務中心 (原珠江新城J2-5項目)
- 21 金沙洲項目
- 22 富力盈泰廣場 (原珠江新城D1-1項目)
- 惠州市江北區項目

- 23 富力中心
- 24 富力君悅大酒店
- 25 富力麗思·卡爾頓酒店
- 26 珠江新城J1-1項目
- 27 花果山項目
- 28 廣州富力萬豪行政公寓

北京

- 29 北京富力城 (不包括商業城)
- 30 富力愛丁堡公寓/廣場
- 31 富力信然庭公寓/廣場
- 32 富力又一城
- 33 富力灣 (原順義馬坡項目)
- 34 富力桃園 (原西三旗項目)
- 35 富力丹麥小鎮 (原京南綠色生態社區項目)
- 36 北京富力城 — 商業城
 - 富力購物中心
 - 富力中心
 - 富力萬麗酒店



● 作出售之主要發展項目 ■ 投資項目

廣州



北京



重慶

- 37 富力海洋廣場
- 38 富力現代廣場(原南岸項目)
- 39 重慶富力城
(原富力大學城項目1、2及3號地塊)

西安

- 40 西安富力城

天津

- 41 天津富力城
- 42 富力灣
- 43 富力桃園

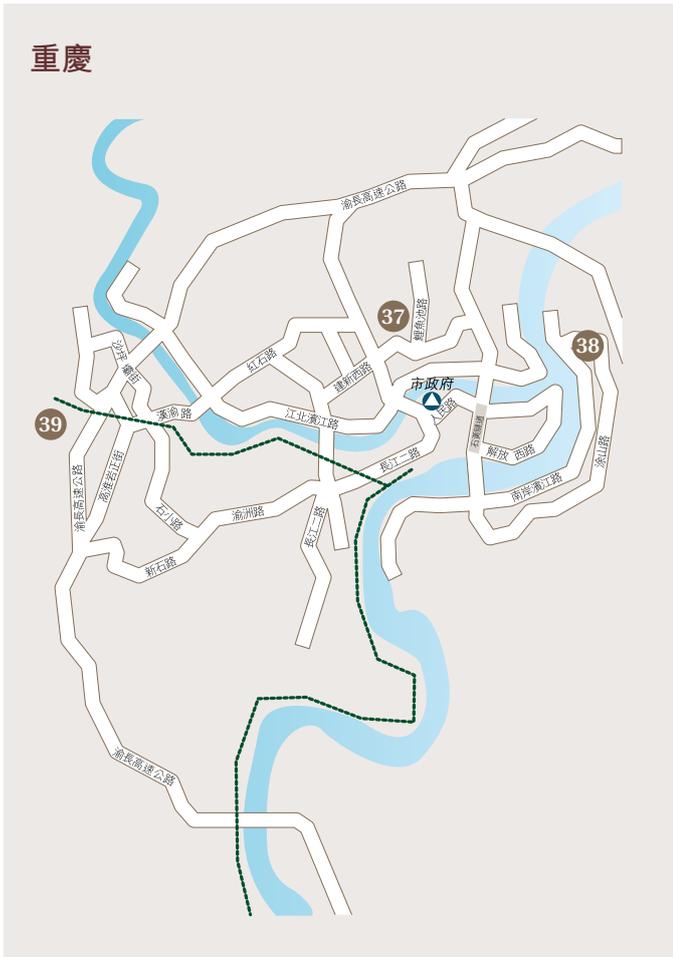
海南

- 44 富力灣

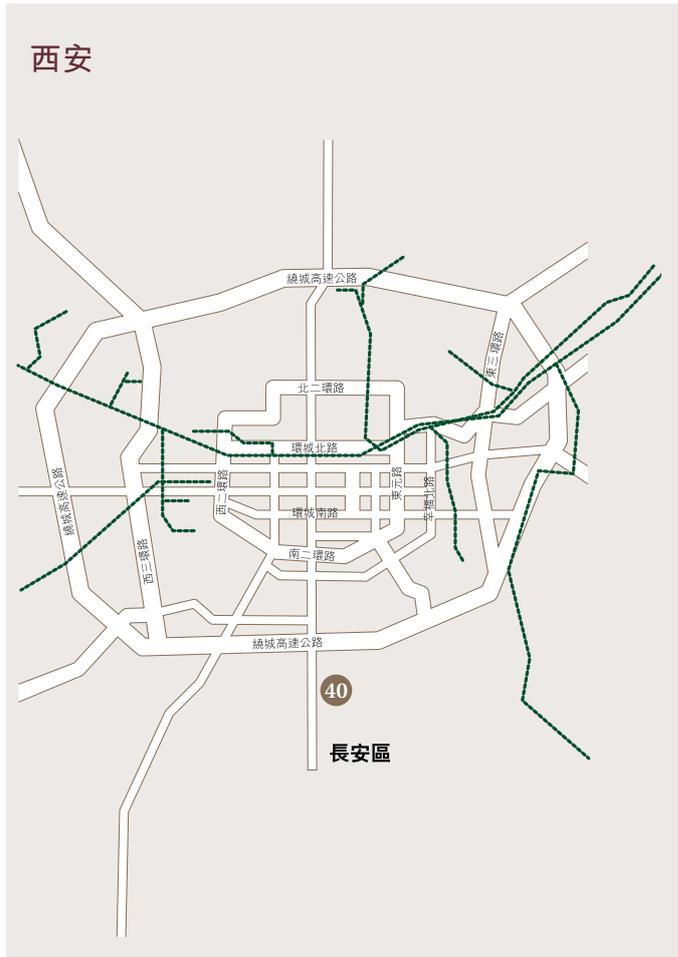
● 作出售之主要發展項目 ■ 投資項目



重慶



西安



天津



海南



▲ 重要地標
 ● 地鐵站
 — 鐵路

旗艦項目



廣州富力桃園

富力桃園為本集團在廣州的第一個旗艦項目，於二零零三年二月開工，劃分成五個區域，預期整個項目將於二零零八年底完工。截至二零零六年十二月三十一日，A、B區經已完成，該項目剩餘的C、D、E區均在建。



北京富力又一城

截至二零零六年十二月三十一日，富力又一城在建項目為A區及B區部份樓宇，B區剩餘項目及C區項目均未開工，預期整個項目將於二零零九年底完工。



廣州富力城

截至二零零六年十二月三十一日，廣州富力城南區A、B、C、D均在建，北區E、F、G尚未開工，整個項目預期將於二零零八年完工。



天津富力城

截至二零零六年十二月三十一日，天津富力城5號地樓宇大部份均已落成交吉，在建項目為6號地項目，7號地項目尚未開工，預期整個項目將於二零零九年底全部完工。



廣州富力金港城

毗鄰廣州白雲機場，規劃總建築面積約130萬平方米，其中物流物業總建築面積為62.5萬平方米，該地塊其餘部份將被發展成住宅、旅遊等多元化功能項目。



西安富力城

截至二零零六年十二月三十一日，西安富力城在建項目為A、B區樓宇，C、D區樓宇尚未開工。整個項目預期將於未來四年內完工。



北京富力城

截至二零零六年十二月三十一日，北京富力城前三期大部分均已落成交吉，在建項目為四期及三期剩餘部份樓宇。



重慶富力城

二零零六年，本集團於重慶獲得本項目用地。該項目總佔地面積約241萬平方米。地上總建築面積約為680萬平方米。該地塊將被規劃發展為本公司的一個超大型住宅及商業項目。

協議銷售

本集團於二零零六年已錄得的協議銷售業績主要來自廣州、北京、天津和西安的項目。除了該四個地區所發展的旗艦項目為本集團的銷售貢獻良多外，本集團於各地發展的商業物業也為銷售作出極大的貢獻。

二零零六年，本集團於廣州、北京兩地的項目繼續保持良好的預售業績，兩地的協議銷售可售面積分別約為590,000平方米和381,000平方米，分別較二零零五年增長10.7%和12.6%。廣州和北京協議銷售的金額分別為60.93億元和38.14億元，分別較二零零五年增長55%和7.7%。

本集團於天津富力城的預售再創佳績，共預售可售面積約181,000平方米，預售金額約為14.74億元，分別較二零零五年增長近110%和141%。

西安富力城自二零零六年九月開始預售以來，給西安市民帶來了全新的感受，項目在當地很受市民歡迎，預售業績也令人興奮。共預售可售面積約41,000平方米。

於二零零六年，本集團按已簽署的銷售協議，共計預售了可售面積約1,193,000平方米，預售金額約人民幣115.58億元。根據建築及交付時間表，以預售金額計算，其中約47.9%為二零零六年度落成及交付的物業，而46.4%已預售物業將會於二零零七年落成及交付。

地區	已售出可售面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣百萬元)
廣州	590,000	6,093
北京	381,000	3,814
天津	181,000	1,474
西安	41,000	177
總計	1,193,000	11,558

投資物業 隨著本集團業務的多元化發展，商業物業對本集團業績的貢獻有較大提升。在規劃商業物業的用途時，我們盡可能考慮該項目的地理位置及其他因素，以便確定是用於出售還是長期持有。在本集團發展的商業物業中，用於出售的項目仍然佔據著相當大的比例。長期持有的物業經過了我們的審慎研判，都具有極大的增值潛力，相信在建成後會為本集團帶來長期可觀的租金收入。

已完成的投資物業

二零零六年，本集團以短期或長期租約，出租其部份商業及零售樓面，所得租金收入約為人民幣7,866萬元，而二零零五年同期的短期或長期租約收入為人民幣4,338萬元。

本集團擁有位於北京富力城建築面積約為24,000平方米的物業出租予一家超級市場。該物業的租期自二零零五年一月起為期20年，每年租金約人民幣1,900萬元。本集團同時擁有位於廣州富力現代廣場的家信商業中心，其中建築面積約為26,000平方米的物業出租給一家連鎖超級市場。該物業的租期亦為20年，每年租金約為人民幣1,400萬元。

在建的投資物業

於二零零六年十二月三十一日，本集團於廣州及北京兩地有以下在建投資物業項目：

物業名稱	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 350間客房及 92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 450間客房及辦公大樓	115,000
富力中心	珠江新城J1-4	55層高寫字樓	163,000

* 由於增大部份單元面積，相應減少公寓套數

物業名稱	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
北京			
富力萬麗酒店	北京富力城	5星級酒店 540間客房	59,000
富力中心	北京富力城	辦公大樓	60,000
富力購物中心	北京富力城	大型購物中心	171,000

預期廣州的富力麗思·卡爾頓酒店、富力君悅大酒店及富力中心將於二零零七年第三季落成。在北京，座落於北京富力城在建的投資物業包括將於二零零七年落成的富力中心和將於二零零八年落成的富力購物中心及富力萬麗酒店。所有在建投資項目將於二零零七年或二零零八年開始為本集團帶來可觀的收入。

規劃中投資物業

除在建投資物業外，本集團並計劃投資以下各項的投資物業，投資物業將會在本集團的綜合項目內建設。

物業名稱	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
廣州機場假日酒店	廣州富力金港城	4星級酒店 280間客房	34,000
廣州J1-1項目	廣州珠江新城J1-1地塊	商務、旅遊	182,000
廣州富力萬豪行政公寓	廣州珠江新城M1-4項目內	酒店式公寓 211間客房	42,000
富力花果山項目	廣州	商務、旅遊	20,000
北京天壇快捷假日酒店	北京富力信然庭 公寓／廣場	4星級酒店 320間客房	22,000
天津富力萬豪酒店	天津富力城	5星級酒店 400間客房	38,000
天津富力城商業綜合體	天津富力城	寫字樓、商舖	136,000

土地儲備 本集團於二零零六年共新購入21幅土地用於發展19個項目。

項目名稱	地理位置	總建築 面積約數 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)	取得時間
廣州 (包括鄰近區域)				
富力銀禧花園	珠海區	183,000	155,000	2006年1月
珠江新城J1-1項目	天河區	182,000	143,000	2006年4月
珠江新城M1-4項目	天河區	169,000	132,000	2006年4月
富力盈泰廣場 (原珠江新城D1-1項目)	天河區	134,000	101,000	2006年4月
珠江新城M1-9項目	天河區	108,000	81,000	2006年5月
富力盈豐廣場 (原珠江新城A3-1項目)	天河區	83,000	62,000	2006年9月
富力盈信廣場 (珠江新城B1-5項目)	天河區	121,000	94,000	2006年9月
金沙洲項目	白雲區	219,000	219,000	2006年10月
惠州市江北區項目	惠州江北區	225,000	225,000	2006年12月

項目名稱	地理位置	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)	取得時間
北京				
富力灣(原馬坡項目)	順義區馬坡鎮	158,000	120,000	2006年3月
富力桃園(原西三旗項目)	海淀區	283,000	283,000	2006年3月
富力丹麥小鎮 (原京南綠色生態社區項目)	大興區龐各莊鎮	515,000	356,000	2006年3月
天津				
天津富力城7號地塊	南開區	299,000	210,000	2006年3月
富力灣	西青區	248,000	248,000	2006年9月
富力桃園	津南區	416,000	416,000	2006年10月
重慶				
富力現代廣場	南岸區	233,000	230,000	2006年1月
重慶富力城 (原大學城項目 1、2及3號地塊)	沙坪壩區	6,795,000	6,795,000	2006年5月/ 2006年12月
富力海洋廣場	江北區	361,000	321,000	2006年12月
海南島				
富力灣	陵水縣	210,000	210,000	2006年10月
總計		10,942,000	10,401,000	

於二零零六年，本集團取得土地儲備總建築面積約10,942,000平方米。本集團管理層相信土地作為房地產行業的原材料對企業的持續發展起到關鍵性的作用。我們於二零零六年新取得的多項土地儲備為本集團未來的持續發展奠定了堅實的基礎。

土地儲備

截至二零零六年十二月三十一日，本集團在各地區擁有以下土地儲備：

項目名稱	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
廣州	4,416,000	3,755,000
北京	2,380,000	1,915,000
天津	1,364,000	1,138,000
西安	988,000	859,000
重慶	7,389,000	7,347,000
海南	210,000	210,000
投資物業	1,146,000	822,000
合計	17,893,000	16,046,000

除以上本集團已獲權益的土地外，本集團尚有總建築面積約6,621,000平方米，可售面積約6,514,000平方米的新增土地儲備正在辦理轉讓手續。完成該等手續後，本集團的土地儲備總建築面積約24,514,000平方米。

落成項目2006



● 廣州富力桃園 (A及B區)

為廣州市白雲區大型住宅社區，A區和B區
共17棟樓宇，提供約1,900套單元。

落成項目2006



落成項目2006

◀ 廣州富力盈隆廣場 ▶

廣州優質商用物業的新選擇。

◀ 廣州富力愛丁堡國際公寓

廣州珠江新城酒店式公寓，提供約290套優質單元予專業人仕。



落成項目2006



◀ 天津富力城5號地

位於天津市最繁華的地段，並且為天津市民提供了極具典雅風格的住宅產品。

在建項目2006



◀ 廣州富力
國際鞋業商貿中心

為該區的新型建築物，業主多為
主營出口外貿產品。

在建項目2006



◀ 廣州富力銀禧花園

臨江高檔大型住宅社區，分三期開發。

在建項目2006



北京富力丹麥小鎮

位於北京市正南方向，佔地約61萬平方米，
將會發展成低密度的大型別墅社區。

在建項目2006



◀ 北京富力信然庭公寓／廣場

地處北京二環以內，東臨天壇公園，共含232套住宅單元及商業中心。

西安富力城 ▶

富力將物業發展的新概念及居住環境帶進西安。預計第一期將於二零零七年下半年建成交付使用。

在建項目2006



在建項目2006



◀ 重慶富力現代廣場

位於重慶商業中心地段，將會是本集團於重慶首個商住大型綜合項目。

重慶富力城 ▶

總建築面積約680萬平方米，將會是本集團目前所發展的最大的旗艦項目，將發展以住宅為主的綜合項目。

在建項目2006



在建項目2006



◀ 天津富力桃園 ▶

位於較低密度地區，本項目為本集團於天津的另一大型住宅項目。

廣州富力現代廣場 ▶ 家信商業中心

位於廣州市海珠區，為海珠區少有的綜合性大型商業城之一。

投資項目2006



投資項目2006



投資項目2006



◀ 北京富力城 — 商業城

包括高級寫字樓，五星級酒店及超大型購物中心，不但提供予市民各種方便，並替北京市的外觀添上色彩。

◀ 廣州富力君悅大酒店

於二零零七年第四季提供酒店服務。

投資項目2006



◉ 廣州富力萬豪行政公寓

位於珠江新城，提供居住及其他相關設施予高端商務人員一個舒適的環境。

地產相關業務 本集團地產相關業務主要涉及設計、工程監理、物業管理、地產中介等業務，這些業務由本公司的子公司配合本集團的主營業務一起構成了本集團的一體化業務模式。整個房地產項目開發流程可在本集團內部完成，因此形成了業務經營上具有高效率 and 競爭力的經營模式。

本集團旗下的設計院擔任了本集團所發展的大部份項目的設計工作。於二零零六年，設計院所設計項目總建築面積約216萬平方米。

附屬子公司廣州天富建設工程監理有限公司擔當了本集團所發展的絕大多數項目的監理和品質控制的工作。

二零零六年三月，為配合本集團多元化的發展戰略及提升物業管理能力，本集團屬下的廣州天力物業發展有限公司設立CBD物業管理中心，全面負責本集團在廣州開發的部份商業物業如寫字樓、公寓等物業管理。

本集團亦設立了一間附屬公司，負責本集團所發展的商業物業項目租賃的前期策劃和營運工作。在布點、用途、規劃設施、建設和營銷上進行優化整合。

本集團於二零零三年投資設立廣州富力美好置業發展有限公司，主要負責集團所持有商業物業的招商、租賃和管理工作。該公司於二零零六年十月與世邦魏理仕和第一太平戴維斯簽訂合作協議開展廣州富力中心的全球招租工作。

財務回顧

綜合損益表

	附註	二零零六年 (人民幣千元)	二零零五年 (人民幣千元)	二零零五年 經重列(*) (人民幣千元)	二零零六年與 經重列二零零五年 對比變動率 (百分比)
營業額	1	10,186,765	5,855,764	6,825,705	49%
銷售成本	2	(6,940,418)	(4,316,978)	(4,936,179)	41%
毛利	3	3,246,347	1,538,786	1,889,526	72%
其他收益	4	381,969	195,261	195,261	96%
銷售及行政開支	5	(430,620)	(360,486)	(374,220)	15%
其他營銷開支		(15,636)	(22,266)	(22,710)	-31%
經營溢利		3,182,060	1,351,295	1,687,857	89%
融資成本	6	(49,741)	(39,467)	(35,922)	38%
應佔共同控制實體盈利	7	-	309,073	-	不適用
除所得稅前盈利		3,132,319	1,620,901	1,651,935	90%
所得稅	8	(987,235)	(355,217)	(386,251)	156%
年度盈利		2,145,084	1,265,684	1,265,684	69%

(*) 共同控制實體於二零零六年成為本公司附屬公司，數字經重列以符合二零零六年的陳述。

1. 本年度營業額包括物業銷售及租賃收入。物業銷售增加至人民幣101.08億元(二零零五年：人民幣67.82億元)，共銷售可售面積102.5萬平方米，平均價格為人民幣9,865元/平方米。除了廣州和北京的銷售外，天津的業務第一次對營業額作出貢獻，天津富力城的銷售達到人民幣8.37億元，佔二零零六年物業銷售總額的8.3%。北京富力城現正在最後一期的開發，該項目在本年度的銷售額為人民幣26.53億元，略低於

二零零五年的31.22億元。然而，隨著富力信然庭公寓和富力愛丁堡公寓兩個新項目的銷售，北京本年的物業銷售額增長了33.2%達到人民幣41.57億元並佔本年所有物業銷售額的41.1%。剩餘的銷售額人民幣51.15億元來自廣州，較上年度的人民幣36.61億元增長了39.7%。廣州的主要銷售項目分別為住宅項目部份中的富力桃園、富力天河華庭和富力廣場南區，以及商業項目部份中的富力盈隆廣場。平均價格由二零

零五年的人民幣7,843元/平方米上升25.3%至人民幣9,865元/平方米。平均價格的上升不僅因為本集團業務所在的三個城市房地產價格的普遍上升趨勢，而且受本年的銷售物業組合的影響，其中包括相對較高比例的高檔住宅物業和寫字樓。

2. 銷售成本除包括土地和建築成本外，還包括其他成本如土地增值稅、資本化利息以及土地溢價的攤銷。年內，原材料和人工成本沒有顯著波動，加上成本控制緊密，建築成本保持穩定，但其他成本對銷售成本反而有更大的影響，由人民幣2.07億元增加至人民幣6.35億元。本年的土地增值稅計提達到人民幣4.27億元，佔營業額的4.2%，二零零五年為人民幣6,480萬元，佔營業額的1.0%。土地增值稅額及於營業額中所佔比例的顯著增加主要是非普通標準住宅物業和商業物業銷售增加的結果，因為土地增值稅法中的某些豁免是不適用於這些物業。資本化利息也增加至人民幣1.85億元，佔營業額的1.8%（二零零五年為人民幣1.23億元，佔營業額的1.8%）。以往相對不太重要的土地溢價攤銷，升至人民幣2,300萬元（二零零五年：人民幣1,900萬元），主要是擴充土地儲備的結果。
3. 儘管上述提到的其他銷售成本的上升，毛利率在銷售平均價格上升的帶動下仍由27.7%提高到31.9%。毛利較二零零五年上升72%，增幅超過營業額的49%增幅。
4. 其他收益主要包括銀行存款利息、收購一個原已擁有的共同控制實體剩餘部份權益所產生的負商譽，以及年內部分物業被劃分為投資物業以公平值重估而產生的盈利。
5. 隨著本集團業務的穩步擴展，銷售及行政開支增加了人民幣5,640萬元或15%。費用方面增加的幅度低於營業額的增加導致銷售及行政開支佔營業額的比例由上年的5.5%減少至4.2%，這顯示出規模經濟的效應。
6. 本年的利息支出增加至人民幣3.232億元（二零零五年：人民幣1.897億元），主要是因為於二零零六年十二月三十一日的借款增加至人民幣79.16億元（二零零五年十二月三十一日：人民幣32.75億元），並且平均利率增加至5.74%（二零零五年：5.45%）。在利息支出中，人民幣2.735億元已經被資本化（二零零五年：人民幣1.502億元），其餘人民幣4,970萬元（二零零五年：人民幣3,950萬元）直接轉入損益，連同含於銷售成本內資本化利息，在本年度內扣除的利息支出達到人民幣2.352億元，二零零五年為人民幣1.627億元。
7. 共同控制實體的餘下權益已被收購並被合併於二零零六年綜合賬目。
8. 本年實際稅率從二零零五年的23.4%增加至31.5%，主要是由於一些集團公司的稅收優惠待遇已經到期。

綜合資產負債表

	附註	二零零六年 (人民幣千元)	二零零五年 (人民幣千元)	變動 (百分比)
資產				
非流動資產				
土地使用權	1	8,098,580	2,677,801	202%
待發展物業	2	1,960,679	1,879,149	4%
物業、機器及設備	3	1,311,101	90,409	1,350%
投資物業	4	926,153	293,000	216%
無形資產	5	50,620	17,940	182%
共同控制實體權益	6	-	372,510	-100%
遞延所得稅資產	7	201,187	50,811	296%
可供出售財務資產	8	144,762	85,369	70%
貿易及其他應收款	9	181,530	308,173	-41%
流動資產				
發展中物業	10	5,877,845	5,237,612	12%
已落成待售物業	11	1,788,546	988,403	81%
土地使用權	1	2,579,891	2,173,985	19%
貿易及其他應收款	9	1,023,225	504,560	103%
預付稅款		438,302	403,968	8%
受限制現金	12	602,412	614,249	-2%
現金及現金等價物	12	1,415,926	1,578,857	-10%

	附註	二零零六年 (人民幣千元)	二零零五年 (人民幣千元)	變動 (百分比)
負債				
非流動負債				
長期銀行貸款	13	(4,508,000)	(1,770,000)	155%
長期應付款		-	(86,214)	-100%
遞延所得稅負債		(479,258)	(397,719)	21%
流動負債				
預提費用及其他應付款	14	(4,405,072)	(3,506,464)	26%
出售物業已收按金	15	(4,250,725)	(4,089,236)	4%
當期所得稅負債		(1,022,470)	(613,251)	67%
短期銀行貸款	13	(1,914,734)	(835,000)	129%
長期銀行貸款當期部分	13	(1,493,000)	(670,000)	123%
股東權益		8,246,652	5,268,739	57%
少數股東權益		280,848	40,173	599%

1. 未開發土地的土地使用權成本錄入非流動資產，與發展中物業和已落成待售物業相關的土地使用權成本錄入流動資產。總土地使用權成本增加約人民幣58億元主要由於二零零六年於五個城市購置的21幅土地，包括重慶和海南，本集團以前在該兩地未擁有土地。
2. 主要為廣州和北京未動工項目的前期費用和征地補償費。
3. 主要增加為廣州富力中心、富力麗思·卡爾頓酒店和富力君悅大酒店建造成本。

財務回顧

4. 年內，除北京富力城一長期出租給一家超級市場的物業外，廣州亦有物業新列入投資物業組合，包括收購一同控制實體剩餘股權後其所擁有的富力現代廣場，及部分作長期出租的已落成物業。
5. 收購天津鴻富房地產開發有限公司（“天津鴻富”）所產生的商譽增加。
6. 年內本集團收購該共同控制實體全部剩餘股權，使其成為一間附屬公司。
7. 遞延所得稅增加主要由於不可在所得稅前扣除的預提費用。
8. 為估廣州證券有限公司19.58%的權益，其獨立評估公平值增加。
9. 金額增加主要因為收購惠州和成都土地的按金或預付款達人民幣4.54億元。
10. 於二零零六年底在建物業可售面積約251萬平方米，二零零五年底為232萬平方米。
11. 為總建築面積約361,000平方米的存貨，廣州項目佔65%，北京和天津項目佔其餘35%。
12. 庫存現金從本集團的經營角度而言保持於適當的水平。
13. 參考“財政資源、流動性及負債”。
14. 為建築應付款增加所致。建築應付款為該數目的主要部分，符合在建物業的增加。另外除所得稅外如土地增值稅計提亦增加。
15. 於二零零六年底正在預售項目15個，二零零五年底為11個。

現金流量表

	附注	二零零六年 (人民幣千元)	二零零五年 (人民幣千元)
營運活動所用淨現金	1	(3,452,637)	(744,886)
投資活動所用淨現金	2	(2,098,734)	(109,124)
融資活動所得淨現金	3	5,388,440	1,768,078
現金及現金等價物淨增加／(減少)		(162,931)	914,068
一月一日現金及現金等價物		1,578,857	664,789
十二月三十一日現金及現金等價物		1,415,926	1,578,857

1. 土地的加速取得是營運活動所用的淨現金主要原因。
2. 主要為收購廣州金鼎房地產開發有限公司(“金鼎房地產”)、北京鴻高置業發展有限公司(“北京鴻高”)、北京龍熙順景房地產開發有限公司(“龍熙順景”)和天津鴻富股權的部分收購對價共人民幣15.64億元。
3. 主要為新股配售淨收益人民幣16.11億元和新增借款淨額達人民幣46.41億元。

股東權益報酬率

	二零零六年 (人民幣千元)	二零零五年 (人民幣千元)
於一月一日股東權益	5,308,912	2,063,286
於十二月三十一日股東權益	8,527,500	5,308,912
平均股東權益	6,509,973	3,686,099
年度盈利	2,145,084	1,265,684
股東權益報酬率(%)	33.0%	34.3%

二零零六年十月初新股配售後股東權益報酬率保持。

財政資源、流動性及負債 於二零零六年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物為人民幣20.18億元，借款總額為人民幣79.16億元，即淨負債與權益比率為71.5%。該比率較上年的20.5%儘管有所增加，但本集團認為已在當前的業務機會與審慎的現金流管理之間取得一個合理的平衡。考慮到本集團經營活動的強大現金流入量，高達10倍的利息保障倍數及負債到期的組合，當前的淨負債與權益比率屬審慎的水平。

負債組合

	合計	到期				利率	
		一年	兩年	三至五年 (人民幣百萬元)	五年以上		
長期銀行貸款	6,001	1,493	2,554	1,468	486	浮動	其中有抵押貸款 人民幣11.64億元
銀行貸款	1,915	1,915				浮動	其中有抵押貸款 人民幣1.6億元
	7,916	3,408	2,554	1,468	486		

於二零零六年內，新借款人民幣63.01億元，包括人民幣19.65億元的短期貸款和人民幣43.36億元的長期貸款，利率為由4.606%至6.498%。償還貸款共計人民幣16.60億元，借款金額增加人民幣46.41億元。於二零零六年十二月三十一日，合計貸款組合的實際利率為5.74%（二零零五年：5.58%）。由於超過98%的貸款為人民幣貸款，且以中國人民銀行公佈的利率為基準平穩浮動，因此無需做任何對沖安排。

資產抵押 於二零零六年十二月三十一日，帳面價值人民幣12.63億元的資產被抵押給銀行以令本集團獲得人民幣13.24億元銀行貸款（二零零五年：無）。

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。就住宅物業而言，該類擔保將在買家取得房產證後取消。於二零零六年十二月三十一日，雖然銷售額增加，該項擔保總額由二零零五年十二月三十一日的人民幣47.78億元降至人民幣45.85億元，跌幅4%。

重大收購和處置 截至二零零六年十二月三十一日止年度的收購如下：

1. 本公司於二零零五年十二月十四日簽署協議，以人民幣3.9億元收購廣州市新益多投資管理有限公司（「新益多」）所持有的金鼎房地產50%的股權，獲得現代廣場的商業物業部分的權益。在此收購之前，金鼎房地產為本集團的一間共同控制實體，分別由本公司和新益多持有50%的股權。所收購物業控制權的交接於二零零六年一月完成。於二零零六年十二月三十一日，全部收購金額中的人民幣9,000萬元未支付。
2. 本集團全資子公司北京富力城房地產開發有限公司和富力（北京）地產開發有限公司於二零零五年十二月二十九日，與第三方訂立一協議，以人民幣7.80億元收購北京鴻高的全部股權，該協議於二零零五年十二月三十一日後完成。北京鴻高唯一的資產為位於北京市海淀區約231,900平方米的住宅用地。收購款按預設條件分期付款。於二零零六年十二月三十一日已經支付人民幣5.70億元收購款。
3. 於二零零六年一月，本公司出資人民幣5.284億元收購龍熙順景75%的股權。該公司由北京龍熙房地產開發有限責任公司（“龍熙”）和北京順景園房地產開發有限公司（“順景園”）合資成立以開發京南綠色生態社區項目，一處位於北京市大興區龐各莊鎮佔地面積約1,770畝的房地產項目。通過持有龍熙順景75%的股權，本公司獲得該地塊其中尚未開發的約911畝土地的全部開發權和收益，本公司不享有除該土地之外屬於京南綠色生態社區項目土地的權益，並對由龍熙和順景園繼續開發部分不承擔任何責任。總價款按照特定條件達成的時間適時分期付款，其中人民幣3.88億元已於二零零六年十二月三十一前支付，餘款預期不遲於二零零七年六月三十日支付。

投資者關係



1

自二零零五年七月十四日上市至今，本公司的股票在中國地產股票中表現卓越，引起了投資界的關注並吸引著不同的分析師密切留意及跟蹤分析我們的業務和股價。與此同時，我們也一直致力於建立、增強和維護本公司與投資者之間長期、穩定和互信的良好關係。目前，瑞士信貸、摩根士丹利、摩根大通、花旗集團、美林證券、大華證券、高盛證券、麥格理證券以及萊曼兄弟等主要投資機構已密切跟蹤和分析我們的股票，並出具最新的分析報告。

於二零零六年，本公司秉承機會均等、誠實守信的原則，以多渠道、多層次的方式與投資者進行溝通，主動並及時地全面披露投資者需求的信息，包括本公司發展策略、年度和半年度經營業績、收購土地消息及其他聯交所規定的公告等。我們確保所披露的信息不但符合各種法規的要求，並且更需要保證訊息的真實性、準確性和及時性。透過信息披露和交流，我們加強了與投資者及潛在投資者之間的關係，從而增進了投資者對我們的瞭解和認同。在溝通過程中，我們也會積極聽取投資者的建議和意見，實現本公司與投資者之間雙向溝通及良性互動。本公司分別於二零零六年三月以及八月分別公佈了二零零五年年度業績以及二零零六年中期業績，並舉行了業績發佈會和分析師見面會，接受傳媒及分析師的訪問和諮詢。



2

本公司上市後，我們在公司網站開設了“投資者關係”專欄，將信息披露和投資者關係聯繫方法等相關的信息放置於網站上，並隨時更新。除了公司的網站，我們也透過電子郵件回應投資者提出的問題和建議，並能做到及時回覆。我們也維持一個最新的機構投資者或相關人仕的聯繫資料，有關的信息和公告等會透過電子郵件的方式對外披露。同時，我們也將這些資料發放給我們的公關公司，以便將公司的最新動態通過各大媒體傳播到大眾手中。

於二零零六年，我們定期安排並接待來自全球的投資者和分析師到公司內部參觀、座談交流並安排他們參觀我們所發展的各主要項目。通過面談及實地考察，令投資者和分析師更加瞭解公司業務與經營狀況。

二零零六年中期業績發佈會：

1. 發佈會現場情況
2. 本公司董事長李思廉先生於會議結束後與分析師討論公司業務

本公司的高級管理層十分重視維護穩定的投資者關係，並十分熱衷於參加各主要投資機構包括摩根士丹利、瑞士信貸、花旗集團、美林證券、大華證券以及麥格理證券舉辦的年會和路演。透過演講以及一對一會議的形式全面地向投資者提供本公司的最新發展及數據，並回答投資者的問題。

投資者關係大事記

- 二零零六年三月
二零零五年年度業績公告、記者招待會以及分析師見面會
- 二零零六年六月
股東周年大會召開
- 二零零六年九月
二零零六年中期業績公告、記者招待會以及分析師見面會



1



2

員工成長 於二零零六年，本集團共有員工1,985人(二零零五年：1,488)人。

在富力，人力資源被看作是企業發展壯大的決定性因素之一。本集團十分重視人才的選拔與培養，透過選拔來吸引人才和培育人才以令人力資源發揮到最大程度的作用，作為董事會交付管理層的一項戰略任務。

為了及時配合本集團的經營及發展計劃，提高人員的工作表現、積極性和前瞻性，本集團於二零零六年初成立人力資源培訓中心，目的在於建立未來兩三年的人才配置和培養計劃，特別是加強對各部門骨幹人員的發掘及培養，為不久的將來作人才的儲備。

根據本集團員工培訓計劃及結合廣大員工的培訓訴求，本年度本集團共開展了一百多項培訓課程，在培訓形式和內容上均進行了創新實踐。如舉辦了針對銷售策劃部的「現場工作坊」、監理公司的「工程知識競賽」。對於新入職的員工開展了內容豐富的「富力星入職培訓計劃」等。這些培訓都獲得了廣大員工的高度評價，對於加強員工的工作技能及員工之間的合作有實際的成效，亦豐富了員工的業餘生活。

知識為企業及其未來發展的原動力。富力發展的重要戰略之一為持續增強員工的知識基礎，培養他們對業務的發展能力，提高員工的專業知識、道德水平和自覺性，達到本集團要求的質素。



3

1. 對新入職員工開展的「富力星入職培訓計劃」
2. 董事長李思廉先生代表本公司向廣州慈善會捐贈人民幣1,500百萬元作興建門診大樓
3. 董事長李思廉先生代表本公司捐贈人民幣1,400百萬元予廣州暨南大學用以成立「富力獎教學基金」

環境保護與推廣 本集團除致力於興建優質物業外，在設計和建築規劃時亦廣泛採用環保概念，嚴格按照國家環保局標準選擇建築裝修材料。為確保業主擁有綠色的生活環境，本集團設計院園林設計師為旗下住宅物業因地制宜設計最佳園林景致。在土地資源極為稀缺的市中心，本集團堅持城市運營的理念，打造出城中樓盤所罕見的大面積綠色生態社區。傾力為業主營造綠色環保生活概念的同時，也為當地的城市景觀美化做出了積極貢獻。

社會公益 富力在成就及責任與日俱增的今天，努力樹立「企業公民」的積極形象，主動承擔企業社會責任和義務。過往，本集團各類慈善捐贈遍及文教、衛生、治安、敬老、扶貧等多個領域，累計近1億元人民幣。

於二零零六年六月二十九日，在廣州市慈善會所舉行的12周年的晚宴上，本集團捐贈人民幣1,500萬元，用於興建廣州市老人院醫療門診大樓項目。

此外，在二零零六年十一月十七日，廣州暨南大學所舉行百年校慶活動之際，本集團捐贈人民幣1,400萬元，成立「富力獎教學基金」，該基金將主要用於獎勵傑出貢獻教職工及扶助貧困優秀大學生；支持學校重大科研項目及學術課題研究、國際學術交流和長遠的發展以及助建學校基礎設施。暨南大學是著名的學府，在海內外有著廣泛的知名度，富力捐贈于暨南大學在廣州的支持教育發展，是本集團注重國家的教育建設，體現公司回饋社會的責任。

於二零零六年十一月二十二日，在廣州市委、市政府召開的廣州市精神總結表彰暨創建全國文明城市動員大會上，本集團董事長李思廉先生當選為「富而崇德之星」，以表彰李先生致富思源、樂善好施及熱心支持各項社會公益事業，令社會獲益良多。

管治承諾 本集團自成立以來，一直完善本公司的管治制度。並遵從中華人民共和國對本公司及其他境內外公司的法規要求，其中以香港聯合交易所有限公司（“聯交所”）證券上市規（“上市規則”）則附錄十四所載之《企業管治常規守則》的條文及原則來提高本身的管治水平。本公司會繼續改善其企業管治特別著重維持及提高董事會的管理質素、內部監控、對股東的透明度和股東對本公司的信任。公司深信良好的管治制度會令本公司及其股東帶來長遠的利益。

《進行證券交易標準守則》的遵守 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”）作為董事們進行證券交易行為的標準。本公司已向各董事做出查詢，而各董事均有確認於二零零六年財政年度內皆有遵守該規則。

董事會 本公司董事會（“董事會”）以負責和有效的態度，作出完全領導和監控本集團的業務，令本集團可以獲取最高的利潤和股東權益及價值。董事會於本集團業務營運上所需要的各項策略的

制定，包括股息派發及風險管理等政策。同時，內部業務和管理方面的監控及實際程序和措施的採納均負有全面責任。至於與日常業務有關的策略執行和行政管理，則交由被委派的執行董事和管理層負責付諸實際行動，董事會發覺現行安排一直有效並感滿意。

董事會現有九名成員，包括四名執行董事：分別為李思廉先生、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。除已披露資料外，各董事尤其是本公司董事會主席與行政總裁之間並無任何業務上或其他關係。董事會對現時的架構、人數和組成會時常作檢討，以便董事會能為本公司提供一個有效的領導和所需的專業知識。

全體董事與本公司均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”），所有董事都需要每三年一次於股東大會上輪值告退，但可以重選連任。

本公司並無設立提名委員會，董事會空缺的委任或增選全由董事會共同負責。於二零零六年，所有執行董事包括李思廉先生、張力先生、周耀南先生和呂勁先生均依章輪值告退及願意連任，於二零零五年度股東大會重選後，繼續連任，任期為三年。

各董事包括非執行董事和獨立非執行董事均付出不少的時間和精神處理本公司的事務。各非執行董事及獨立非執行董事均具有適當的學術或專業知識和管理經驗並且向董事會提供其專業的意見。董事會認為現時的執行董事與非執行董事的比例合理及足夠，並能平衡及保障股東與本公司之間的利益。董事會並認為非執行董事及獨立非執行董事能夠為本公司在業務策略、業績、利益衝突及管理程式等方面提供獨立意見，令本公司和所有股東的利益均能獲得考慮及提供充分保障。

所有董事除了取得有關本公司業務的資料外，有需要時可作進一步查詢或經董事會同意，就本公司業務有關問題，可以向負責會議資料的公司秘書索取或要求提供資料，董事會並同意各董事可以對本公司所討論的問題尋求獨立的專業意見，所需的費用會由本公司負責。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新訊息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治常規。

本公司已為董事和高級行政人員購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。

獨立非執行董事的獨立性 本公司按照上市規則第3.13條所列指引，委任三名獨立非執行董事，其中一名具備適當財務管理專長。而每名獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性。

董事會主席及行政總裁 李思廉董事長亦為董事會主席，負責確保各董事均可適時獲得足夠、完整及可信的資料及在董事會會議內提出的問題獲得合理的解釋；維持董事會有效地運作；適時商討重要策略；建立良好的管治常規及作為股東的溝通渠道。

聯席董事長張力先生為本公司的行政總裁，負責執行董事會所設定的業務目標及計劃，主席與行政總裁肩負著不同的職責。

董事會會議 根據本公司章程，本公司於去年舉行四次董事會會議，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	4/4
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	3/4
黎明	4/4

於董事會會議，各董事商議並釐訂本公司整體策略、企業管治系統、財務監察系統、內部監控系統、評審本公司整體財務表現及中期和年終業績等重大事項。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，亦可以透過電子通訊工具參與會議。

根據本公司章程，董事會會議的通知會在會議召開前的十天送達各董事，以便全體董事可以提出事項列入議程內。

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有關規則進行，並作出詳細的會議記錄。會議記錄初稿於合理時間內分發與全體董事以供表達意見及批核，定稿後再次發送與全體董事作存檔。

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。

監事會 監事會現有三名成員，包括兩名獨立監事為股東代表：分別為鄭爾城先生及梁英梅女士；及一名僱員代表鳳向陽先生。每名監事須履行其對本公司業務監察的責任。

核數師酬金 羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）為本公司外聘核數師。為保持其獨立性，該會計師事務所於本年度內，並未有被聘請從事其他有可能引發與審核工作有利益衝突影響的工作。

審核委員會已向董事會建議並獲董事會通過再次委任羅兵咸永道為公司的核數師直至下一屆股東週年大會為止。年內，付予外聘核數師的酬金為人民幣318萬元。

審核委員會及其責任 按照上市條例3.21條規定，審核委員會於二零零五年六月二十七日成立，審核委員會的權責亦按照上市條例附錄14而制定。審核委員會向董事會負責，定期舉行會議以審閱及建議本集團的財務報告程序及內部監控系統方面的改善。審核委員會由三名非執行董事組成，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。黎明先生具備適當專業會計及財務管理資格。

董事會有責任就本公司的業績表現及前景，提交一個清晰、平衡的評估報告，亦負責對日常的財政狀況，編制出一個真實及公正的賬項。董事會授權審核委員會評核有關財務報告並提供建議及意見，其職責包括：

1. 與本集團外部核數師的關係

負責向董事會建議有關外部核數師的委任、重聘及撤換等事宜；考慮外部核數師的酬金及聘用條件；評核外部核數師的獨立性；於進行審計前與外部核數師討論審核範圍及匯報的責任；如有需要在本公司管理層不在場的情況下與外部核數師討論審核有關事宜及制定非核數服務的政策並予以執行。

2. 審閱內部審核和監控程序

本集團的各業務部門或特殊附屬公司的操作序均設有內部審核和監控功能，審核委員會亦同時負責審閱各部門和附屬公司的內部審核報告並確實內部監控程序有足夠的資源及有效地運作。

3. 審閱本公司的財務報告

根據現行會計準則及變更、上市規則及其他與財務報告有關的法規，審閱及監察財務報表、年報、中期報告及核數報告的中肯性和完整性。

4. 監察公司的內部監控程式及風險管理制度

確保管理層建立一個有效的內部監控系統及風險管理制度；檢討內部監控及風險管理的有效性；審閱外部核數師給予管理層有關本公司財務及會計事項的函件及提出的疑問，並跟進管理層方面的回覆。

5. 其他董事會付託予審核委員會對財務及內部監控有關事項

審核委員會於年度內召開三次會議，公司秘書保存完整會議記錄。按照董事會會議程序，於審核委員會會議結束後，公司秘書會將會議記錄發送給全體委員以表達意見、批核及存檔。審核委員會亦會對本公司並無任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響其持續經營的能力作出滙報。就外部核數師的委任及重聘，委員會與董事會之間並無異議。審核委員會已經審閱本公司於二零零六年的財務報告、部門的內部監控報告及所用的會計政策和准則。

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	3/3
戴逢	3/3
李海倫	3/3

內部監控 董事會有責任維持及檢討本公司的內部監控系統，以保障本公司的資產及股東的權益。董事會亦會檢討內部監控及風險管理系統以確保其效用性。

本集團內部監控系統包括本公司的結構和組織，並清楚界定各部門的職責範圍和權屬。各部門不僅負責日常業務的操作，還需要實施及監察董事會所決定的政策、策略及將整體的資源有效地運用，以防止濫用資源、資產受損、錯失及欺詐行為的發生。

董事會參考本公司管理層、外部核數師及審核委員會所提供的資料，編制了一系列的業務操作手冊、企業管治手冊及內部監控系統指引。董事會相信現時之內部監控系統已經足夠及有效地運用。

董事會所採用的本公司內部操作手冊，對各行政管理人員的權責有清晰而明確的界定。本公司所訂立明確的目標，會在董事會議中決定後，由執行董事交給各管理部門執行。各執行董事會密切監察本公司的各項業務、審閱業務進度和財務報告、檢討及作出相應的改善。

本公司已設有內部監控和審核功能分佈於各部門。各部門的內部監控和審核功能會以日常操作形式由負責該部門的執行董事審閱及評核，並且最少每年一次由審核委員會審閱及評核。

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本公司的薪酬政策及向董事局提出建議，釐定執行董事及本公司高級管理人員的薪酬、分紅機制、公積金及其他有關薪酬事宜。薪酬委員會將其建議提交董事會作最終決定。

年中，薪酬委員會曾舉行兩次會議。公司秘書保存完整會議記錄。薪酬委員會已經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執行董事及高級經理的薪酬均按合同條款支付，薪酬水平合理，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	2/2
戴逢	2/2
黃開文	2/2

年內各董事的薪酬，請參閱財務資料附註第131頁。

薪酬政策 本公司的薪酬政策（包括執行董事及高級管理人員）是根據僱員的技能知識，對本公司事務應負的責任及參與的程度而釐定。執行董事的待遇，亦會與本公司的業績和利潤及市場的環境掛鉤。個別董事及高級管理人員不得參與釐定本人的薪酬。

信息披露 本公司十分重視與股東及投資者保持良好的關係以提高公司的透明度。本公司透過不同的渠道和發佈方式如定期與分析員會面、舉行新聞發佈會以及本公司的年報和中期報告等向投資界及公眾及時傳達了與本公司業務有關的訊息和資料。此外，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行政人員解答。另外，股東亦可在本公司的網頁內取得最新的資訊。

對於股價敏感性資料的發放，本公司會採取極審慎的預防措施來處理。於業績公佈前的一個月，所有本公司董事及高級管理人員不可以買賣公司證券，亦不會接受財經分析員訪問。

股東關係 本公司採用及時披露資訊予股東的政策。透過本公司的股東週年大會，股東與本公司各董事可以互相溝通和會面。本公司主席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。在股東會議上，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。而主席會就每項獨立的事項，提出個別的決議案。

本公司會每年檢討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，會在不少於45天前派送予各股東。通知函列明每項決議案內容、投票表決程序等資料。在大會開始時，主席會再次說明表決程序，並要求及進行按持股量投票表決方式的程序。

董事會報告書

董事會欣然向股東提呈董事會報告及本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零六年十二月三十一日止的已經審核年度財務報表。

主要業務 本集團的主要業務為在廣州、北京、天津、西安、重慶及海南等城市及地區主力以發展優質住宅樓宇作銷售用途。銷售對象為國內的大眾中產階層。本公司亦會發展商業樓宇例如商場、辦公大樓作銷售用途。最近，本集團雖然在廣州、北京、天津和其他城市發展酒店、辦公大樓及商場作為本公司的長期投資物業，但發展住宅物業仍然是本集團的主營業務。

本集團營業額及總資產按地區性分析，請參閱財務資料附註5。

主要附屬公司及共同控制實體 主要附屬公司及共同控制實體，其營業及註冊地點、已發行股本及註冊股本等資料載於財務資料附註10及11。

業績 本集團截至二零零六年十二月三十一日止之年度盈利及本公司及本集團於該日的財務狀況載於本年報第74至145頁之財務報表內。

財務摘要 本集團在過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於本年報第146頁之財務摘要內。本財務摘要只作比較參考用，而非經審核財務報表的組成部份。

中期股息 董事會已經宣佈派發截至二零零六年六月三十日止的中期股息為每股人民幣0.40元或港幣0.39元。於宣佈派發中期息後，本公司獲得中國證券監督管理委員會及香港聯交所批覆將原有每股面值人民幣1元的普適股分拆為四股每股面值為人民幣0.25元。股份的分拆於二零零六年九月二十八日生效。因此，中期股息被調整為每股人民幣0.10元或港幣0.0975元。中期股息於二零零六年十一月二十二日已經派發。

末期股息 董事會通過決議，建議派發二零零六年度末期股息每股人民幣0.2元。擬派發的股息若能於股東週年大會中獲得股東通過，將會派發予二零零七年五月二十九日名列股東名冊內(包括內資股及H股)之股東。該建議派發的股息尚未截至於二零零六年十二月三十一日年度財務報表中反映。

根據公司章程，應付股息以人民幣計算支付。應付予內資股股東之股息以人民幣派發，而應付予H股股東之股息以人民幣轉換港幣派發。所採用匯率為宣佈派息日前五個工作天，中國人民銀行公佈的平均收市匯率作轉換計算。

截止過戶日期 本公司將由二零零七年四月三十日(星期一)至二零零七年五月二十九日(星期二)止,包括首尾兩天,暫停辦理股票過戶的登記手續。為確保能收取末期股息,股息的派發將於股東大會內決議及表決,各股東請將購入的股票連同過戶文件於二零零七年四月二十七日(星期五)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一八三號合和中心十七樓,辦理登記。

購入、出售或贖回股份 截至二零零六年十二月三十一日止,本公司或其附屬公司並無購入或贖回任何股份,本公司及其附屬公司亦無出售本公司任何股份。

公開招股所得款項用途 本公司的H股於二零零五年七月十四日上市,經全球發售包括悉數行使超額配股權所得款項,扣除有關發行開支,約為人民幣22.8億元。所得款項全部用於本公司或附屬公司的地產發展項目。

新H股的配售 於二零零六年九月二十一日,本公司與 JP Morgan Securities Limited 和 Morgan Stanley & Co. International Limited (“配售代理”)簽訂一份配售協議。根據該協議,配售代理同意以每股港幣9.55元向投資者配售總數共169,200,000股(“配售股份”)已經分拆的新H股(“配售”)。配售股份的百分比大約佔已發行H股總數的20%或配售後的16.67%。整個配售過程於二零零六年十月三日完成。所得款項,經扣除配售開支,約港幣16億元,將會全部用於本公司所發展的地產項目。

主要供應商及客戶 本年度,本集團向最大的供應商的購貨額約為總購貨額的18%。而向首五名最大的供應商的購貨額約為總購貨額的45%。本集團的最大首五名客戶之銷售額則少於本公司的總銷售額的30%。

捐款 本年度,本集團之捐款約為人民幣1,041萬元。(二零零五年為人民幣2,600萬元。)

物業、機器及設備 本年度，本集團物業、機器及設備之變動詳情載於本年報財務資料附註第7項。

銀行貸款

本集團於二零零六年十二月三十一日止之銀行貸款情況載於本年報財務資料附註第20項。

資本化之借貸支出 本年度，本集團之資本化之借貸支出約為人民幣2.73億元。(二零零五年約為人民幣1.5億元。)

主要物業 於二零零六年十二月三十一日止，本集團主要物業之詳情載於本年報第147至第150頁內。

資本溢價及儲備金 於二零零六年十二月三十一日止，本公司於本年度的資本溢價及儲備金的運轉情況載於本年報財務報表資料附註第18項內。

可供分配儲備 根據公司章程，股息必須以可供分配之儲備來派發，而股息派發的金額需按照中國會計準則及香港財務報告準則釐定之本公司可分配儲備之較低者。於二零零六年十二月三十一日，本公司可供分配之儲備按香港財務報告準則計算約為人民幣9.282億元，為兩地會計準則所計算出可分配儲備之較低者。

股本 於二零零六年十二月三十一日止，本公司於本年度的股本的變動情況載於本年報第79頁之權益變動表內。

於二零零四年十二月三十一日，本公司之註冊資本為人民幣551,777,236元，每股面值人民幣一元的普通股共計551,777,236股。

於二零零五年五月八日，本公司取得中國證券監督管理委員會批覆，同意本公司發行H股在香港聯合交易所主板上市。於二零零五年七月十四日，本公司經由摩根士丹利添惠亞洲有限公司及Credit Suisse代表國際承銷商作全球發售的H股總數183,925,800股在香港聯合交易所主板上市交易。其後於二零零五年八月八日，由承銷商悉數行使本公司授予之超額配股權增發27,588,800股H股。而新增之股份亦在香港聯合交易所主板上市交易。

經本次全球發售後，本公司已發行股本增加至人民幣763,291,836元，股份溢價為人民幣2,068,061,000元。

於二零零六年九月二十八日，本公司取得中國證券監督管理委員會和香港聯合交易所的批覆將原有每股面值人民幣1元的普通股分拆為四股每股面值為人民幣0.25元。經分拆後本公司股本結構詳細情況如下：

股份類別	股份數目	佔全部發行股本比例
內資股	2,207,108,944	72.3%
H股	846,058,400	27.7%
總計	3,053,167,344	100.0%

如上面所述，本公司與 JP Morgan Securities Limited 和 Morgan Stanley & Co. International Limited (“配售代理”)於二零零六年九月二十一日簽訂一份配售協議。根據該協議，總數共169,200,000股新H股配售與投資者。整個配售過程於二零零六年十月三日完成。配售後，本公司股本詳細情況如下：

股份類別	股份數目	佔全部發行股本比例
內資股	2,207,108,944	68.5%
H股	1,015,258,400	31.5%
總計	3,222,367,344	100.0%

董事及監事 本年內，本公司的董事會名單如下：

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，董事任期為三年。於二零零六年度，所有執行董事包括李思廉先生、張力先生、周耀南先生和呂勁先生均依章輪值告退及願意連任，並於二零零六年六月十五日股東大會重選，於股東大會重選後全部當選。

本公司非執行董事張琳女士於二零零七年需依章告退及願意連任，將會於二零零七年五月二十九日舉行的股東大會重選，張琳女士及其他本公司董事及監事之履歷資料詳情載於本年報第67至第71頁。薪酬詳情載於財務報表資料附註第25項內。

董事及監事服務合約 本公司各董事及監事與本公司均有訂立服務合約，為期三年。各董事及監事未有與本公司訂立在一年內不可以在不給予賠償（法定賠償除外）的情形下而終止的服務合約。

董事及監事合約權益 於本年內，任何期間截至二零零六年十二月三十一日止，並無任何董事或監事在本公司、或任何附屬公司所簽訂之任何重要合約中直接或間接擁有重大權益。

董事之競爭業務權益 根據香港聯合交易所有限公司的證券上市規則（「上市規則」）第8.10條，本公司董事及控股股東須要適當披露其擁有的競爭業務之權益。因李思廉先生及張力先生於二零零六年十二月三十一日分別擁有本集團約33.32%及33.22%股權，根據上市條例的定義被定為控股股東。本公司董事認為本公司能夠獨立於控股股東，開展其本身業務。

本公司的發起人，李思廉先生、張力先生、呂勁先生、周耀南先生、朱玲女士各分別擁有本公司股權約33.32%、33.22%、1.34%、0.4%及0.4%，均已與本集團簽署不競爭承諾。

而李思廉先生及張力先生與本公司簽訂的承諾，並不適用於其間接透過高傑集團有限公司（「高傑」），斯帕克斯房地產控股有限公司（「斯帕克斯」），及北京富盛利投資諮詢有限公司（「富盛利」）所擁有位於北京富力城B2座辦公大樓。

李思廉先生及張力先生各自擁有高傑的50%權益，而高傑持有斯帕克斯的100%權益。斯帕克斯的唯一業務是投資控股。斯帕克斯擁有富盛利70%權益，其餘的30%為獨立第三者所擁有。李思廉先生及張力先生各自擁有富盛利35%權益。

董事認為富盛利是本集團客戶之一。雖然富盛利持有B2座作租賃用途，董事認為該等業務並無與本集團構成直接競爭。而鑑於富盛利從事物業投資，而被認為與本集團有間接競爭。李思廉先生及張力先生均確認高傑、斯帕克斯及富盛利均無意經營與本集團構成競爭的業務（除已披露外）。

董事於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零六年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉（i）根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所；（ii）及根據證券及期貨條例第352條規定須列入本公司存置的登記冊；（iii）根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所；如下：

a) 本公司股份、相關股份及債券的好倉(截至二零零六年十二月三十一日)

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	總數	
李思廉	內資股 H股	1,069,092,672股	4,650,000股	1,073,742,672股	33.32%
張力	內資股 H股	1,069,092,672股	1,220,000股	1,070,312,672股	33.22%
呂勁	內資股	43,078,352股		43,078,352股	1.34%
周耀南	內資股	12,922,624股		12,922,624股	0.4%
李海倫	H股	1,203,600股		1,203,600股	0.03%

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

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔發行股份總數 (百分比)
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司 (附註)	公司	不適用	7.5%
張力	廣州天富房地產開發有限公司 (附註)	公司	不適用	7.5%

附註：廣州天富房地產開發有限公司的15%權益由世紀地產有限公司所持有，該公司為李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%的股份。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉 於二零零六年十二月三十一日，按證券條例第336條所規定設置的登記冊所示紀錄，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5%或以上的權益及淡倉，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)
JP Morgan Chase	「H」股	143,008,056股(L) 30,145,256股(P)	14.09% 2.97%
Baring Asset Management	「H」股	91,738,292股(L)	9.04%
Sloan Robertson LLP	「H」股	79,238,400股(L)	7.80%
Halbis Capital Management (Hong Kong) Ltd.	「H」股	52,845,200股(L)	5.20%
Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Ltd.	「H」股	51,034,400股(L)	5.03%

附註：英文字母(L)和(P)分別代表股份的好倉和可供借出的股份。

認購股權計劃

本年內，本集團並無實施任何認購股權計劃。

優先購買權

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

聯營公司之財務資助及融資擔保

本公司並無向聯營公司提供財務資助及擔保總額超逾上市規則第十三章規定的百分比為8%，作持續披露。

關連交易 本年度內，本公司有下列關連交易由本集團與其控股股東及董事以一般商務條款訂立。該等交易已被董事會（包括所有獨立非執行董事）批准。由於交易金額低於每項百分比率的0.1%，因此毋須根據上市規則第14A章要求給予通告或獨立股東批准。但須遵從上市規則第14A.31要求，於年報中披露交易詳情。

環保系統的裝置及有關服務

於二零零六年十二月三十一日止，本公司及其附屬公司與廣州越富環保科技有限公司（“越富”）進行持續性交易共47項，涉及總額為人民幣5,143,150元。由越富提供各項環保工程，包括飲水工程、污水處理工程、電機房環保工程等共七項，涉及金額人民幣4,153,150元；環保報建服務共26項涉及金額人民幣840,000元；及驗收服務共14項涉及費用人民幣150,000元。以上交易金額已經於2006年12月31日前支付。越富為本公司控股股東李思廉先生及張力先生分別各間接擁有其39.5%權益，因此是本公司關連人仕。

持續關連交易

根據上市招股書所披露，本公司有下列關連交易，並已獲交易所豁免或毋須獨立股東批准，但須遵從香港聯合交易所上市規則第14A.32條要求給予披露。

1. 根據上市規則第14A.63條提供的財務支援

於二零零五年十二月三十日，本公司替廣州天富房地產開發有限公司（“天富”）提供100%貸款擔保，涉及銀行貸款金額合共人民幣二億元。

本公司及世紀地產有限公司（“世紀地產”）分別持有天富的85%及15%權益。本公司的董事兼控股股東李思廉先生及張力先生，各自擁有世紀地產的50%權益。根據上市規則，本公司向天富提供的擔保或質押構成本公司提供財務支援予關連人士。

根據上市規則第14A.42(3)條，本公司已向聯交所申請，而聯交所亦已同意豁免本公司嚴格遵守上市規則第14A.47及14A.48條的規定，就該等關連交易發表公佈及經獨立股東批准如該項擔保的總額不超出人民幣3.8億元，或該等擔保及質押額會根據擔保合約或質押到期而減少。

於二零零五年和二零零六年，天富已全數歸還該項3.8億元銀行貸款，而本公司所作出的擔保亦已全部取銷。

2. 上市規則第14A.34(1)條項下的持續關連交易

(i) 廣州富力宮酒家有限公司向本集團提供酒家服務

於二零零五年六月二十七日，本公司與廣州富力宮酒家有限公司訂立一項協議。據此，廣州富力宮酒家有限公司同意不時按正常商業條款（不遜於獨立第三方所享有的條款），向本集團的成員公司提供酒家服務。該協議將由本公司H股在聯交所上市當日即二零零五年七月十四日起至二零零七年十二月三十一日止期間內生效。

廣州富力宮酒家有限公司是由本公司的董事兼控股股東李思廉先生及張力先生全資擁有。因此，廣州富力宮酒家有限公司是本公司的關連人仕。

截至二零零六年十二月三十一日止酒家服務總額約為人民幣891.8萬元。

(ii) 富盛利投資諮詢有限公司(“富盛利”)委任北京富力城房地產開發有限公司(“北京富力城”)為租賃代理

於二零零五年四月三十日，富盛利與北京富力城訂立一項協議。據此，富盛利委任北京富力城為其代理，就租賃北京富力城B2座而提供協調、運作、聯絡和顧問等服務。根據該協議，當北京富力城為B2座引薦租戶，便會向富盛利收取整筆相等於有關租賃協議註明一個月租金的佣金。倘若租戶是由北京富力城以外的代理引薦，則北京富力城向富盛利收取整筆相等於月租25%的佣金。該協議由二零零五年三月一日起至二零零六年十二月三十一日止。

截至二零零六年十二月三十一日，北京富力城收取佣金總額約人民297,662元。

(iii) 富盛利委任北京恒富物業管理有限責任公司為管理公司(“北京恒富”)

於二零零五年五月一日，富盛利與北京恒富訂立一項協議。據此，富盛利聘請北京恒富提供有關北京富力城B2座的管理服務，並每月收取行政費人民幣41,000元、每月就所佔用辦公室和商鋪面積收取每平方米人民幣18元的費用以及每月按車位收

取人民幣150元的費用。該協議由二零零五年五月一日起至二零零七年四月三十日止為期兩年。

截至二零零六年十二月三十一日止北京恒富所收取的費用為人民幣852,000元。

(iv) 北京富力城向富盛利租賃房地產

於二零零五年五月，富盛利(作為業主)與北京富力城(作為租戶)訂立一項房地產租賃協議(可追溯自二零零五年三月一日)。據此，富盛利同意向北京富力城出租北京富力城B2座的15樓至18樓作辦公室和其他附屬用途，月租為人民幣747,489元(不包括管理費和公用設施費用)，由二零零五年三月一日起至二零零六年十二月三十一日止為期二十二個月。

租金是參考現行市場租金而釐定。獨立物業估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司已確認，根據租賃安排應付的租金，與現行市值相若。截至二零零六年十二月三十一日止，年度租金總額為人民幣8,969,900元。

(v) 富盛利委任北京富力城為銷售代理

於二零零五年六月二十七日，富盛利與北京富力城訂立一項協議。據此，富盛利委任北京富力城作為其代理，以出售北京富力城B2座。根據該協議，當北京富力城為B2座的單元或多個單元引薦買家，便會向富盛利收取一筆相等於購買價1.5%的佣金。該協議由二零零五年六月十五日起至二零零六年十二月三十一日止。

截至二零零六年十二月三十一日止北京富力收取佣金約人民幣1,630,000元。

以上根據上市規則第14A.34(1)條項的持續關連交易(ii)至(v)項均涉及富盛利。於二零零六年十二月三十一日，李思廉先生及張力先生各自擁有富盛利35%權益而李思廉先生和張力先生均為本公司董事兼控股股東，故富盛利為關連人仕。

香港聯合交易所對以上第(i)至(v)項交易已給予豁免而毋須獨立股東批准或公告但需在年報中披露。

以上持續性關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱並確認該等交易：

- a) 為本集團經常性業務；
- b) 所載條款為正常的商業條件或該等條款並不會與獨立第三者所訂立的條款為差；及
- c) 有關協議屬公平合理且整體符合本公司股東利益之條款進行。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14A.38條，本公司董事委任外聘核數師對以上持續性關連交易就事實發現進行的抽樣調查程序。根據香港會計師公會所頒佈的香港有關服務準則第4400號「進行有關財務資料之協定程序之委聘」而釐定。外聘核數師對上述持續性關連交易以抽樣調查進行，經雙方同意的就事實發現進行的抽樣調查程序並向董事會對以上交易作出報告。

有關上述持續性關連交易之進一步詳情，請參閱賬目附註36。

資產負債表期後事項 資產負債表期後重要事項詳情載於本年報財務資料附註第37項。

管理合約 本年內，本公司或其主要附屬公司並無簽署任何管理合約。

足夠公眾持股量 截至本年報日期，根據本公司公開董事所知悉之資料，確認於本年內本公司保持上市條例所訂之足夠公眾持股量。

核數師 本集團財務報告經羅兵咸永道會計師事務所（“羅兵咸永道”）審核，該會計師事務所願意連任。董事會將於即將舉行之股東週年大會提出決議案，建議再度委任羅兵咸永道為本集團核數師，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
二零零七年三月二十二日

各位股東：

廣州富力地產股份有限公司監事會（「本監事會」）按照《中華人民共和國公司法》、香港公司法、香港交易所的上市條例及有關法規及本公司章程的規定，從維護股東權益及本公司利益出發，對本公司的經營和財務管理等各方面做監察作用，並在察覺有需要改善的情況、恪盡職守及提供適當意見。

本公司監事會有三位成員，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。

在本年度內，監事會各成員均確認已履行本身的職責，對本公司各董事及高級管理人員的工作表現及本公司預定的目標開拓其業務，作出監督。本監事會亦被邀選派代表列席董事會會議及股東大會，並且肯定本公司管理層的重大決策及具體決定均符合國家法律法規及本公司章程，及能夠維護股東和本公司的利益。

本監事會已經審閱並同意董事會擬呈予本次股東周年大會的董事會報告、經審核的財務報告以及利潤分配方案，認為本公司董事會成員和高級管理人員均能誠信地遵守及勤勉地履行其在本公司的職責，維護本公司及各股東的最大利益，監事會感到滿意。

本監事會亦審閱了由羅兵咸永道按香港普遍採納之會計原則及香港會計師公會頒佈之會計準則審核的財務報表，認為該財務報表真實及合理地反映了本公司的財務狀況及經營成果，並符合本公司全部應遵守的法規。

本監事會對本公司於二零零六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

鳳向陽

監事會召集人

中國廣州

二零零七年三月二十日

董事及監事

執行董事

李思廉 49歲

本公司的董事長

李先生在房地產開發和相關業務方面有豐富的經驗，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，任董事長。李先生作為本公司執行董事並會負責本集團的財務及銷售等方面工作，同時與本集團聯席董事長兼行政總裁張力先生一起對本集團的重大經營策略做出決定，包括將業務由廣州拓展至北京、天津、西安、重慶及海南。該等策略的成功實施令本集團成為一家全國性的大型房地產公司。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。

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1,069,092,672股內資股及4,650,000股H股之個人權益。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細則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 53歲

本公司的聯席董事長兼行政總裁

張先生在房地產開發和相關業務方面具有豐富的經驗，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，任副董事長兼總裁，並於二零零五年獲委任為聯席董事長兼行政總裁。張先生主要負責購地、開發、工程、成本控制及管理集團運作等方面，並與李思廉先生一起對本集團的重大經營策略做出決定。在從事房地產開發之前，張先生曾從事建築、裝修行業。

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1,069,092,672股內資股及1,220,000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細則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。

周耀南 52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及建築工程，包括揀選承包商和品質控制。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，周先生由一九九零年至一九九五年擔任廣州市天河區教育局建材科科長。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12,922,624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細則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 46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。呂先生亦出任本集團的附屬公司北京富力城房地產開發有限公司及富力(北京)地產開發有限公司的總經理，主要負責本集團於北京的開發項目。呂先生於一九八二年畢業於廣東工業大學，取得工業電氣自動化學士學位。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制藥廠的副廠長。

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43,078,352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細則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 58歲

於二零零四年六月獲委任為本公司董事會的非執行董事

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細則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 55歲

於二零零五年五月獲委任為本公司董事會的非執行董事

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1,203,600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細則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 73歲

本公司的獨立非執行董事

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任辦公室主任、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 64歲

本公司的獨立非執行董事

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。本公司與戴先生並訂立董事服務合約，但戴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。戴先生之董事袍金乃由董事會釐定。

黎明 62歲

黎先生於二零零五年五月獲委任為本公司的獨立非執行董事

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，現為調查小組成員。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。黎先生現為王朝酒業集團有限公司、映美控股有限公司、成謙聲滙控股有限公司及碧桂園控股有限公司的獨立非執行董事。黎先生亦是香港歌劇院的創辦成員兼董事，並為香港科技大學研究開發有限公司的董事。

監事

鳳向陽 59歲

本公司的監事

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长、鄉鎮企業局局长，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 66歲

本公司的監事

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 49歲

本公司的監事

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。鄭先生亦在廣州富澤房地產開發公司任總經理。



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22樓
電話 (852) 2289 8888
傳真 (852) 2810 9888

獨立核數師報告

致廣州富力地產股份有限公司全體股東

(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74頁至145頁之廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零零六年十二月三十一日的貴公司及其附屬公司(「貴集團」)資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、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。

董事就財務報表須承擔的責任

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》的披露要求編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當的會計政策;及按情況下作出合理的會計估計。

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,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,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告

審核涉及執程序以獲取有關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財務報表存有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真實兼公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價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是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

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二零零六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》的披露要求妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零七年三月二十二日

綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

資產	附註	於十二月三十一日	
		二零零六年	二零零五年
非流動資產			
土地使用權	6	8,098,580	2,677,801
待發展物業		1,960,679	1,879,149
物業、機器及設備	7	1,311,101	90,409
投資物業	8	926,153	293,000
無形資產	9	50,620	17,940
共同控制實體權益	11	—	372,510
遞延所得稅資產	22	201,187	50,811
可供出售財務資產	12	144,762	85,369
貿易及其他應收款	13	181,530	308,173
		12,874,612	5,775,162
流動資產			
發展中物業	14	5,877,845	5,237,612
已落成待售物業		1,788,546	988,403
土地使用權	6	2,579,891	2,173,985
貿易及其他應收款	13	1,023,225	504,560
預付稅款	21	438,302	403,968
受限制現金	16	602,412	614,249
現金及現金等價物	15	1,415,926	1,578,857
		13,726,147	11,501,634
總資產		26,600,759	17,276,796
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	17	805,592	763,292
其他儲備	18	4,092,217	2,465,610
保留盈利			
— 擬派末期股息	30	644,473	503,773
— 其他		2,704,370	1,536,064
		8,246,652	5,268,739
少數股東權益		280,848	40,173
總權益		8,527,500	5,308,912

綜合資產負債表(續)

(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	
		二零零六年	二零零五年
非流動負債			
長期銀行貸款	20	4,508,000	1,770,000
長期應付款		—	86,214
遞延所得稅負債	22	479,258	397,719
		4,987,258	2,253,933
流動負債			
預提費用及其他應付款	19	4,405,072	3,506,464
出售物業已收按金		4,250,725	4,089,236
當期所得稅負債		1,022,470	613,251
短期銀行貸款	20	1,914,734	835,000
長期銀行貸款當期部分	20	1,493,000	670,000
		13,086,001	9,713,951
總負債		18,073,259	11,967,884
總權益及負債		26,600,759	17,276,796
流動資產淨值		640,146	1,787,683
總資產減流動負債		13,514,758	7,562,845

李思廉
董事

張力
董事

第81至145頁的附註為綜合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)

資產	附註	於十二月三十一日	
		二零零六年	二零零五年
非流動資產			
土地使用權	6	1,079,911	781,940
待發展物業		417,768	529,731
物業、機器及設備	7	43,303	42,903
投資物業	8	189,295	—
無形資產	9	1,413	1,573
附屬公司投資	10	5,469,150	3,776,629
共同控制實體權益	11	—	4,000
遞延所得稅資產	22	50,191	1,350
可供出售財務資產	12	144,762	85,369
貿易及其他應收款	13	39,468	29,125
		7,435,261	5,252,620
流動資產			
發展中物業	14	1,118,951	1,381,458
已落成待售物業		639,263	427,192
土地使用權	6	442,191	584,160
貿易及其他應收款	13	4,518,194	572,949
預付稅款	21	99,047	73,464
受限制現金	16	387,748	323,792
現金及現金等價物	15	513,716	697,773
		7,719,110	4,060,788
總資產		15,154,371	9,313,408
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	17	805,592	763,292
其他儲備	18	4,092,217	2,465,610
保留盈利			
— 擬派末期股息	30	644,473	503,773
— 其他		283,764	337,213
總權益		5,826,046	4,069,888

資產負債表(續)

(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	
		二零零六年	二零零五年
非流動負債			
長期銀行貸款	20	1,958,000	1,370,000
遞延所得稅負債	22	96,273	6,133
		2,054,273	1,376,133
流動負債			
預提費用及其他應付款	19	4,463,349	2,133,098
出售物業已收按金		1,081,325	777,880
當期所得稅負債		331,378	86,409
短期銀行貸款	20	500,000	600,000
長期銀行貸款當期部分	20	898,000	270,000
		7,274,052	3,867,387
總負債		9,328,325	5,243,520
總權益及負債		15,154,371	9,313,408
流動資產淨值		445,058	193,401
總資產減流動負債		7,880,319	5,446,021

李思廉
董事

張力
董事

第81至145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	
		二零零六年	二零零五年
營業額	5	10,186,765	5,855,764
銷售成本		(6,940,418)	(4,316,978)
毛利		3,246,347	1,538,786
其他收益	23	381,969	195,261
銷售及行政開支		(430,620)	(360,486)
其他營銷開支		(15,636)	(22,266)
經營溢利		3,182,060	1,351,295
融資成本	26	(49,741)	(39,467)
應佔共同控制實體盈利		—	309,073
除所得稅前盈利		3,132,319	1,620,901
所得稅	27	(987,235)	(355,217)
年度盈利		2,145,084	1,265,684
應佔：			
本公司權益持有人		2,135,016	1,263,778
少數股東權益		10,068	1,906
		2,145,084	1,265,684
			經重列
本公司權益持有人應佔盈利的每股基本 及攤薄盈利(以每股人民幣計)	29	0.6899	0.4870
股息	30	966,710	503,773
每股股息(以每股人民幣計)		0.3000	0.1650

李思廉
董事

張力
董事

第81至145頁的附註為綜合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)

附註	本公司權益持有人應佔				少數股東	
	股本	其他儲備	保留盈利	總額	權益	總權益
二零零五年一月一日結餘	551,777	267,542	1,288,810	2,108,129	53,535	2,161,664
公平值虧損，扣除稅項：						
— 可供出售財務資產	—	(2,744)	—	(2,744)	—	(2,744)
發行股本	211,515	—	—	211,515	—	211,515
股份溢價	—	2,068,061	—	2,068,061	—	2,068,061
轉撥自保留盈利	—	132,751	(132,751)	—	—	—
收購附屬公司	—	—	—	—	1,887	1,887
少數股東注資	—	—	—	—	10,315	10,315
出售附屬公司使少數股東權益減少	—	—	—	—	(5,440)	(5,440)
收購附屬公司新增權益使少數股東權益減少	—	—	—	—	(22,030)	(22,030)
年度盈利	—	—	1,263,778	1,263,778	1,906	1,265,684
二零零四年股息	—	—	(380,000)	(380,000)	—	(380,000)
二零零五年						
十二月三十一日結餘	763,292	2,465,610	2,039,837	5,268,739	40,173	5,308,912
二零零六年						
一月一日結餘	763,292	2,465,610	2,039,837	5,268,739	40,173	5,308,912
公平值盈利，扣除稅項：						
— 可供出售財務資產	—	58,043	—	58,043	—	58,043
發行股本	17	42,300	—	42,300	—	42,300
股份溢價	17	—	1,568,564	1,568,564	—	1,568,564
收購附屬公司	—	—	—	—	230,107	230,107
年度盈利	—	—	2,135,016	2,135,016	10,068	2,145,084
二零零五年股息及二零零六年中期股息	30	—	(826,010)	(826,010)	—	(826,010)
少數股東注資	—	—	—	—	500	500
二零零六年						
十二月三十一日結餘	805,592	4,092,217	3,348,843	8,246,652	280,848	8,527,500

第81至145頁的附註為綜合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	
		二零零六年	二零零五年
營運活動的現金流量			
營運使用的現金	31	(2,286,844)	(455,775)
已付利息	26	(323,214)	(189,707)
已付中國所得稅		(842,579)	(99,404)
營運活動使用淨現金		(3,452,637)	(744,886)
投資活動的現金流量			
收購附屬公司，扣除購入的現金	35	(1,564,425)	(256,000)
增購附屬公司權益		—	(4,000)
出售附屬公司，扣除出售的現金		—	3,595
購入物業、機器及設備	7	(580,638)	(32,779)
出售物業、機器及設備所得款	31	7,042	11,460
購入無形資產	9	—	(1,600)
應收長期貸款減少		—	150,000
已收利息	23	39,287	20,200
投資活動所用淨現金		(2,098,734)	(109,124)
融資活動的現金流量			
發行H股所得款	17	1,610,864	2,279,576
借貸所得款		6,300,734	2,085,000
償還貸款		(1,660,000)	(2,234,000)
股東結餘變動	36	(37,648)	7,187
少數股東投入資本		500	10,315
向本公司股東支付股息	30	(826,010)	(380,000)
融資活動產生淨現金		5,388,440	1,768,078
現金及現金等價物淨(減少)／增加		(162,931)	914,068
年初現金及現金等價物	15	1,578,857	664,789
年終現金及現金等價物	15	1,415,926	1,578,857

第81至145頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)根據中華人民共和國(「中國」)《公司法》於一九九四年八月三十一日在中國成立為一間有限責任公司。於二零零一年十一月十六日，本公司籍著將二零零一年七月三十一日的註冊資本及儲備轉換為551,777,236股每股面值人民幣1元的股份而成為股份制公司。

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較場東路19號，郵政編碼510055，主要經營中國物業的發展和銷售。

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司將股份分拆及進行配售，詳情於附註17列示。

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二零零七年三月二十二日批准刊發。

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。除另有說明外，此等政策在所呈報的年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

廣州富力地產股份有限公司的綜合財務報表是根據香港財務報告準則(「香港財務準則」)編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就可供出售財務資產、財務資產、財務負債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屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 在二零零六年生效並與本集團營運有關的準則和修訂

香港會計準則39及香港財務準則4-「財務擔保合約」(「修訂」)，在二零零六年一月一日或之後開始的會計期間生效。在以前年度，本集團或本公司提供的財務擔保只是作為或有負債進行披露，沒有對其預提減值準備，除非本集團或本公司極有可能為此等擔保承擔付款責任。由於採用了修訂後的香港會計準則39和香港財務準則4「財務擔保合約」(修訂)，財務擔保在香港會計準則39「金融工具：確認與計量」下被認定為財務負債，並且最初以公平值計量，此後以以下兩者的較高者計量，(i)最初確認值減去累計攤銷額，(ii)減值準備數額。如果有減值準備的話，減值準備應該根據香港會計準則37「減值準備，或有負債和或有資產」來確認。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公平值較小。

(b) 在二零零六年生效但與本集團營運無關的準則、修訂和詮釋

以下準則、修訂和詮釋必須在二零零六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：

- 香港會計準則19修訂－精算盈虧、集體界訂福利計劃及披露；
- 香港會計準則21修訂－對國外經營的投資淨額；
- 香港會計準則39修訂－預測內部交易的現金流量對沖會計處理；
- 香港會計準則39修訂－公平值期權；
- 香港財務準則6－礦產資源的開採和評估；
- 香港財務準則1修訂－首次採納香港財務報告準則及香港財務準則6修訂－礦產資源的開採和評估；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋4－釐定一項安排是否包含租賃；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋5－對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋6－參予特殊市場－電氣及電子設備廢料－產生的負債。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(c) 有關仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂和詮釋

以下為已公佈準則、修訂和詮釋，本集團並無提早採納，故此必須在二零零六年五月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋8—「香港財務準則2的範圍」，由二零零六年五月一日或之後開始的會計期間生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋8規定凡涉及發行權益工具的交易—當中所收取的可識別代價低於所發行權益工具的公平值—必須確定其是否屬於香港財務準則2的範圍內。本集團將由二零零七年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋8，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋10—「中期財務報告和減值」，由二零零六年十一月一日或之後開始的會計期間生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋10禁止在中期期間確認按成本值列賬的商譽、權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損，在之後的結算日撥回。本集團將由二零零七年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋10，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響；
- 香港財務準則7—「金融工具：披露」及香港會計準則1「財務報表的呈報—資本披露」的補充修訂，由二零零七年一月一日或之後開始的會計期間生效。本集團經評估香港財務準則7及香港會計準則1修訂的影響後認為，須增加的額外披露主要是對市場風險的敏感度分析以及香港會計準則1修訂中所要求的對資本的披露。本集團將由二零零七年一月一日起年度應用香港財務準則7及會計準則1修訂；及
- 香港財務準則8—「營運分部」，由二零零九年一月一日或之後開始的會計期間生效。香港財務準則8取代香港會計準則14有關識別分部及申報風險及回報分析的規定。各個項目須按用於對外報告的會計政策申報入帳。根據香港財務準則8，分部為公司的組成部分，由公司的主要營運決策人定期檢討。各項目根據內部申報程度申報。本集團將由二零零九年一月一日起應用香港財務準則8，但預期不會對本集團的綜合財務報表披露有重大影響。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(d) 有關仍未生效且與本集團營運無關的對現有準則的詮釋

以下為已公佈對現有準則的詮釋，本集團必須在二零零六年五月一日或之後開始的會計期間採納，但此等詮釋與本集團的營運無關：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋7—「應用香港會計準則29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」，由二零零六年三月一日起生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋7提供了指引，說明若實體在某報告期間內確定其功能貨幣處於嚴重通脹的經濟中，而有關經濟體系在上一期間並無出現嚴重通脹，應如何應用香港會計準則29的規定。由於集團並無任何實體擁有處於嚴重通脹經濟體系的貨幣作為其功能貨幣，故此香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋7與本集團的營運無關；
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋9—「重新評估勘入式衍生工具」，由二零零六年六月一日或之後開始的會計期間生效。香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋9規定當實體首次成為主合約的一方，必須評估該勘入式衍生工具是否需要與該主合約分開處理，並記賬為衍生工具。此項準則禁止進行後期評估，但假如合約條款有變導致大幅度修改了合約原有的現金流量，則可在有需要時進行重估。由於沒有集團實體更改了其合約條款，故此香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋9與本集團的營運無關；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋12—「服務特許權協議」，由二零零八年一月一日或之後開始的會計期間生效。該詮釋對參予服務特許權協議的公司適用，並提供了對公共對私有服務特許權協議的經營的會計指引。由於沒有集團實體參與服務特許權協議，香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋12與本集團的營運無關。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.2 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策而控制的所有實體，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綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公平值的數額記錄為商譽(附註2.8)。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在損益表確認。

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。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則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。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬(附註2.9)。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.2 綜合賬目 (續)

(b) 合營企業

合營企業是指本集團與其他人士以合約協議方式共同進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方均沒有單方面的控制權。

綜合損益表包括本集團根據合營合同而應佔共同控制實體之年度業績，而綜合資產負債表則包括本集團根據合營合同而佔共同控制實體之資產淨值及收購產生之商譽／負商譽(扣除累計攤銷)。

於本公司之資產負債表內，於共同控制實體之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬。共同控制實體之業績由本公司根據已收及應收股息列賬。

(c) 少數股東交易

本集團採納了一項政策，將其與少數股東進行之交易視為與本集團以外的人士進行的交易。向少數股東進行的出售而導致本集團的盈虧於綜合損益表記帳。向少數股東進行購置而導致的商譽，相當於所支付的任何代價與相關應佔所購附屬公司淨資產之帳面值的差額。

2.3 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境中營運的分部的不同。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.4 外幣滙兌

(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及列賬貨幣。

(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滙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滙兌盈虧在損益表確認。

非貨幣項目（例如分類為可供出售財務資產的權益）的換算差額包括在權益的公平值儲備內。

2.5 物業、機器及設備

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

其後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獨立資產（按適用）。已更換零件的帳面值已被剔除入賬。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

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，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）。

出售盈餘按所得款與帳面值的差額釐定，並在損益表內的其他（虧損）／收益－淨額中確認。

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。歷史成本包括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或轉撥至投資物業。

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，則資產的賬面值將實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，且並非由綜合集團內的公司佔用的物業列為投資物業。

投資物業包括以營運租賃持有的土地。

以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。營運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／(虧損)－淨額中確認列賬。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.7 投資物業 (續)

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，其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為物業、機器及設備，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並其後按投資物業記賬。

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，於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。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。

2.8 無形資產

商譽指收購成本超過於收購日期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。收購附屬公司的商譽包括在無形資產內。分開確認的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。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位。此項分配是對預期可從商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。

2.9 附屬公司及非財務資產的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但最少每年就減值進行測試，及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。須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。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(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.10 財務資產

本集團將其財務資產分類為以下類別：貸款及應收款，以及可供出售財務資產。分類視乎購入財務資產之目的。管理層在初始確認時釐定財務資產的分類。

(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財務資產。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。貸款及應收款列在資產負債表中貿易及其他應收款內(附註13)。

(b) 可供出售財務資產

可供出售財務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。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

定期購入及出售的財務資產在交易日確認－交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益記賬的所有財務資產，其投資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，財務資產即終止確認。可供出售財務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。分類為可供出售的非貨幣性證券的公平值變動在權益中確認。當分類為可供出售的投資售出或減值時，累計公平值調整列入損益表內作為投資的盈虧。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.10 財務資產 (續)

(b) 可供出售財務資產 (續)

有報價之投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法和期權定價模式，充份利用市場數據而儘量少依賴實體特有的數據。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的股權證券，證券公平值若大幅度或長期跌至低於其成本值，會被視為證券已經顯示減值。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損—按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在損益表記賬。在損益表確認的股權工具減值虧損不會透過損益表撥回。

2.11 待發展／發展中物業

待發展／發展中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬，其中包括開發費用、專業費用及資本化利息。可變現淨值由管理層根據當前市況對物業價值作出估算，減去出售物業所需要成本後釐定。開工後，待開發物業結轉為發展中物業。竣工後，物業結轉為已落成待售物業。

2.12 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。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. 重要會計政策摘要 (續)

2.13 貿易及其他應收款

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。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款設定減值撥備。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款(逾期超過30天以上)，均被視為是貿易應收款已減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在損益表內的銷售和推廣成本中確認。如一項貿易應收款無法收回，其會與貿易應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益表中的銷售和推廣成本內。

2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金及銀行通知存款。

2.15 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)。

2.16 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)

2.17 遞延所得稅

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全數撥備。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。

2.18 僱員福利

本集團根據中國相關省市政府的規則及規例按月向多項界定供款退休金計劃供款。對此等退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。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。界定供款計劃是一項本集團向一個獨立實體支付供款的退休計劃。若該基金並無持有足夠資產向所有僱員就其在當期及以往期間的服務支付福利，本集團亦無法定或推定責任支付進一步供款。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.19 撥備

在出現以下情況時，就環境復修、重建費用和法律索償作出撥備：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。

2.20 收益確認

收益指本集團在通常活動過程中出售物業的已收或應收代價的公平值。收益在扣除折扣以及對銷集團內部銷售後列帳。

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。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計量。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。

(a) 銷售物業

來自銷售物業之收益，在銷售協議完成時確認，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流動負債。

(b) 租金收入

營運租賃租金收入於租賃期內按直線法確認。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.20 收益確認 (續)

(c) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收賬款出現減值，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。

(d) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

2.21 租賃 (作為經營租賃的承租人)

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。

(i) 本集團為承租人 (土地使用權經營租賃除外)

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綜合損益表中支銷。

(ii) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付所有款項。該等土地使用權的成本以資產入帳，並在租賃期內攤銷。興建物業期內的攤銷款項，資本化為發展中物業及在建資產的成本。開始物業工程前及於完成物業工程後期間的攤銷，在綜合損益表列為開支。尚未攤銷土地使用權成本於有關物業出售后確認為銷售成本或於有關物業完成後轉撥至投資物業成本 (附註2.7)。

2.22 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. 重要會計政策摘要 (續)

2.23 財務擔保合約

財務擔保合約為規定發行人(「擔保人」)須支付特定款項以償付該財務擔保合約的受益人(「持有人」)因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而產生的虧損。

財務擔保合約初步按其公平值確認，之後按以下較高者確認：(i)初步確認的金額減累計攤銷；(ii)擔保人於資產負債表日須為財務擔保合約支付的金額。

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、價格風險、信貸風險及流動資金風險。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

本集團資產主要為土地使用權、待開發物業、發展中物業及已落成待售物業。如果房地產市場處於嚴重的低迷時期，該等資產將不能容易地變現。

本集團業務的地區分散化，降低了該市場風險。

(b) 信貸風險

本集團並無重大集中的信貸風險。本集團信貸風險涉及現金及現金等價物、貿易應收款、其他應收款及預付款項。

本集團已為若干物業單位買家安排銀行融資，並提供擔保以保證該等買家履行還款責任。有關該等擔保之詳情載於附註32。

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，或透過充足的信貸額度為建設項目提供資金。

(d) 現金流量及公平值利率風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團的收入和營運現金流量基本上不受市場利率波動影響。

本集團的利率風險來自銀行貸款。執行可變動利率發行的貸款令本集團承受現金流量利率風險。執行固定利率的貸款令本集團承受公平值利率風險。於年終時，概無任何貸款按固定利率計算。

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。

3.2 公平值估計

沒有在活躍市場買賣的財務資產及財務負債的公平值利用估值技術釐定。本集團利用多種方法(例如利用類似財務資產及財務負債的市場報價或估計貼現現金流量)，並根據每個結算日當時的市場情況作出假設。

貿易應收款和應付款的帳面值減估計信貸調整，被假定接近其公平值。作為披露目的，財務負債公平值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

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) 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，是由於管理層認為有可能將未來應課稅盈利與可動用之暫時性差異或稅項虧損抵銷。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稅項之確認。

(b) 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的估計確認該等負債。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銷售成本及遞延所得稅撥備。

4 關鍵會計估算及判斷(續)

(c) 投資物業公平值的估算

公平值的最佳憑證為相類似的租賃和其他合約在活躍市場的當時價格。若沒有此等資料，本集團在一系列合理的公平值估計範圍內釐定有關金額。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；
- 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) 根據對未來現金流量的可靠估計而計算的貼現現金流量預測，並源自任何現有租賃及其他合約的條款，以及(如可能)來自例如在同一地點和狀況的相類似物業的當時市場租金等外間憑證，並利用貼現率反映當時市場對現金流量的金額和時間方面不確定的評估。

如未能取得當時或近期價格的資料，投資物業的公平值利用貼現現金估值技術釐定。本集團利用的假設主要根據結算日當時的市場情況釐定。

管理層對公平值估計的主要假設涉及：合約租金的收取；預期未來市場租金；無效期；維修規定；及適當的貼現率。此等估值定期與實際的市場收益數據以及本集團的實際交易和市場報告作出比較。

預期未來市場租金按照相類似物業在同一地點和狀況的當時市場租金釐定。

(d) 可供出售財務資產公平值之估計

本集團可供出售財務資產之公平值以估值方法釐定。本集團按各結算日當時之市場情況採用多種方法及作出假設。計算及估值均需要作出判斷及估計。

4 關鍵會計估算及判斷(續)

(e) 物業、機器及設備及土地使用權之估計減值

無論發生任何有跡象顯示賬面金額可能不獲收回之事件或情況變動，物業、機器及設備及土地使用權均須就減值作出檢討。物業、機器及設備及土地使用權之可收回金額已根據使用中價值計算方法釐定。該等計算及估值規定須採用判斷及估計。

5. 營業額及分部資料

本集團主要經營物業發展及物業投資。本集團在中國經營，主要在廣州，北京及天津銷售物業。營業額即銷售物業之營業額及租賃收入。

由於本集團的營業額及業績主要來自物業發展，因此並無呈列業務分類的分部資料。

營業額	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
物業銷售	10,108,107	5,812,379
租賃收入	78,658	43,385
	10,186,765	5,855,764

分地區營業額	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
廣州	5,164,123	2,717,467
北京	4,185,987	3,138,297
天津	836,655	—
	10,186,765	5,855,764

營業額以物業所屬地區作分配。

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)

總資產	於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
廣州	12,854,421	7,948,802
北京	8,328,132	6,906,458
天津	3,103,796	1,308,615
重慶	1,423,394	130,318
西安	765,609	602,116
其他	125,407	7,977
	26,600,759	16,904,286
共同控制實體	—	372,510
	26,600,759	17,276,796

資產以資產所屬地區作分配。

資本性支出	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
廣州	700,643	675,060
北京	15,458	171,857
天津	33,301	400
重慶	3,924	—
其他	3,126	1,209
	756,452	848,526

資本開支以資產所屬地區作分配。

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			
	二零零六年		二零零五年	
	非流動	流動	非流動	流動
在香港以外的中國境內持有 40至70年之租賃	8,098,580	2,579,891	2,677,801	2,173,985

	本集團			
	二零零六年		二零零五年	
	非流動	流動	非流動	流動
期初	2,677,801	2,173,985	1,498,079	1,302,657
增添	5,067,069	83,923	1,657,016	411,430
收購附屬公司(附註35)	1,598,380	13,519	468,950	—
撥作當期部份	(1,231,337)	1,231,337	(932,723)	932,723
撥作銷售成本	—	(860,156)	—	(442,733)
預付營運租賃款項攤銷	(13,333)	(62,717)	(13,521)	(30,092)
	8,098,580	2,579,891	2,677,801	2,173,985

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(續)

	本公司			
	二零零六年		二零零五年	
	非流動	流動	非流動	流動
在香港以外的中國境內持有 40至70年之租賃	1,079,911	442,191	781,940	584,160

	本公司			
	二零零六年		二零零五年	
	非流動	流動	非流動	流動
期初	781,940	584,160	377,036	419,078
增添	503,473	33,780	582,348	180,101
撥作當期部份	(202,325)	202,325	(171,697)	171,697
撥作銷售成本	—	(363,191)	—	(175,137)
預付營運租賃款項攤銷	(3,177)	(14,883)	(5,747)	(11,579)
	1,079,911	442,191	781,940	584,160

於二零零六年十二月三十一日，本集團有人民幣4,537,560,000元(二零零五年：人民幣1,309,386,000元)的土地使用權正申請正式的土地使用權證。

於二零零六年十二月三十一日，本公司有人民幣553,964,000元(二零零五年：人民幣338,996,000元)的土地使用權正申請正式的土地使用權證。

於二零零六年，本集團預付營運租賃款項攤銷額包括：於綜合損益表中確認的攤銷支出人民幣22,990,000元(二零零五年：人民幣17,688,000元)，及於物業、機器及設備和發展中物業中資本化的攤銷額人民幣53,060,000元(二零零五年：人民幣25,925,000元)。

於二零零六年，本公司預付營運租賃款項攤銷額包括：於綜合損益表中確認的攤銷支出人民幣6,359,000元(二零零五年：人民幣7,580,000元)，及於發展中物業中資本化的攤銷額人民幣11,701,000元(二零零五年：人民幣9,746,000元)。

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

	本集團				合計
	樓宇	傢俱， 裝置 及設備	車輛	在建資產	
於二零零五年一月一日					
成本	48,266	27,002	34,020	2,474	111,762
累計折舊及減值	(6,803)	(10,849)	(9,079)	—	(26,731)
賬面淨值	41,463	16,153	24,941	2,474	85,031
截至二零零五年 十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	41,463	16,153	24,941	2,474	85,031
出售附屬公司	—	(1,419)	(57)	—	(1,476)
增添	—	12,976	15,191	4,612	32,779
出售(附註31)	(11,438)	(2,988)	—	—	(14,426)
折舊(附註24及31)	(1,034)	(5,631)	(6,770)	—	(13,435)
出售資產減值虧損撥回	—	1,936	—	—	1,936
期終賬面淨值	28,991	21,027	33,305	7,086	90,409
於二零零五年 十二月三十一日					
成本	33,266	31,032	48,924	7,086	120,308
累計折舊	(4,275)	(10,005)	(15,619)	—	(29,899)
賬面淨值	28,991	21,027	33,305	7,086	90,409
截至二零零六年 十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	28,991	21,027	33,305	7,086	90,409
增添	38	13,280	16,467	550,853	580,638
出售(附註31)	—	(77)	—	(7,086)	(7,163)
折舊(附註24及31)	(1,051)	(7,585)	(9,289)	—	(17,925)
收購附屬公司(附註35)	—	76	310	—	386
撥自發展中物業	—	—	—	664,756	664,756
期終賬面淨值	27,978	26,721	40,793	1,215,609	1,311,101
於二零零六年 十二月三十一日					
成本	33,304	44,311	65,701	1,215,609	1,358,925
累計折舊	(5,326)	(17,590)	(24,908)	—	(47,824)
賬面淨值	27,978	26,721	40,793	1,215,609	1,311,101

銀行貸款以本集團的價值人民幣719,229,000(二零零五年：零)的樓宇及在建資產作為抵押(附註20)。

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)

	本公司				合計
	樓宇	傢俱， 裝置 及設備	車輛	在建資產	
於二零零五年一月一日					
成本	43,153	10,852	18,796	—	72,801
累計折舊及減值	(6,803)	(7,583)	(5,270)	—	(19,656)
賬面淨值	36,350	3,269	13,526	—	53,145
截至二零零五年 十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	36,350	3,269	13,526	—	53,145
增添	—	3,411	3,917	—	7,328
出售	(11,438)	(1,868)	—	—	(13,306)
折舊	(878)	(1,826)	(3,496)	—	(6,200)
出售資產減值虧損撥回	—	1,936	—	—	1,936
期終賬面淨值	24,034	4,922	13,947	—	42,903
於二零零五年 十二月三十一日					
成本	28,152	9,148	22,713	—	60,013
累計折舊	(4,118)	(4,226)	(8,766)	—	(17,110)
賬面淨值	24,034	4,922	13,947	—	42,903
截至二零零六年 十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	24,034	4,922	13,947	—	42,903
增添	—	1,693	5,181	—	6,874
折舊	(888)	(1,665)	(3,921)	—	(6,474)
期終賬面淨值	23,146	4,950	15,207	—	43,303
於二零零六年 十二月三十一日					
成本	28,152	10,841	27,894	—	66,887
累計折舊	(5,006)	(5,891)	(12,687)	—	(23,584)
賬面淨值	23,146	4,950	15,207	—	43,303

銀行貸款以本公司的價值人民幣22,182,000元(二零零五年：零)的樓宇作為抵押(附註20)。

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)

折舊於損益表列入以下開支：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
銷售及行政開支	16,758	12,552	6,474	6,200
其他經營開支	1,167	883	—	—
	17,925	13,435	6,474	6,200

8. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
年初	293,000	—	—	—
收購附屬公司(附註35)	259,576	—	—	—
轉撥自己落成待售物業	142,974	149,391	83,871	—
公平值收益(計入其他收益) (附註23及31)	230,603	143,609	105,424	—
年終	926,153	293,000	189,295	—

投資物業於二零零六年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師廣東衡信評估諮詢有限公司重估。估值以貼現現金流量預測法釐定。

本年度本集團投資物業總租賃收入合計為人民幣50,676,000元(二零零五年：人民幣16,528,000元)。

本集團根據經營租賃出租其投資物業的租賃年期為一年或以上。

本集團於投資物業所佔權益按賬面值之分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
在香港以外的中國境內持有 為期40至70年之租賃	54,519	7,683	17,220	—

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	軟件	合計	軟件
於二零零五年一月一日				
成本	11,463	—	11,463	—
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(2,983)	—
賬面淨值	8,480	—	8,480	—
截至二零零五年				
十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	8,480	—	8,480	—
增添	—	1,600	1,600	1,600
收購附屬公司	7,887	—	7,887	—
攤銷費用	—	(27)	(27)	(27)
期終賬面淨值	16,367	1,573	17,940	1,573
於二零零五年十二月三十一日				
成本	19,350	1,600	20,950	1,600
累計攤銷及減值	(2,983)	(27)	(3,010)	(27)
賬面淨值	16,367	1,573	17,940	1,573
截至二零零六年				
十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	16,367	1,573	17,940	1,573
收購附屬公司(附註35)	32,840	—	32,840	—
攤銷費用	—	(160)	(160)	(160)
期終賬面淨值	49,207	1,413	50,620	1,413
於二零零六年十二月三十一日				
成本	52,190	1,600	53,790	1,600
累計攤銷及減值	(2,983)	(187)	(3,170)	(187)
賬面淨值	49,207	1,413	50,620	1,413

攤銷費用人民幣160,000元(二零零五年：人民幣27,000元)已計入損益表的銷售及行政開支。

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	
	二零零六年	二零零五年
投資，按成本：		
非上市股份	5,469,150	3,776,629

以下為於二零零六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(「金鼎房地產」)	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	21,000,000美元	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	6,500,000美元	75%	25%	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	6,500,000美元	75%	25%	中國酒店建築 開發及投資

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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：						
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	6,500,000美元	75%	25%	中國酒店建築 開發及投資
廣州富力億盛房地產開發 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
廣州富力嘉盛房地產開發 有限公司	二零零五年 九月二十九日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州富力創盛房地產開發 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
廣州富力智盛房地產開發 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
廣州富力超盛房地產開發 有限公司	二零零五年 十二月八日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	100%	—	中國物業開發
中山富力城房地產開發有限公司	二零零六年 一月二十三日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	90%	10%	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

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：						
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 3,080,000元	90%	10%	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
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
深圳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
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	90%	10%	中國投資控股

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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：						
深圳奔望實業發展 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
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
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	95.98%	4.02%	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	5,000,000美元	—	100%	中國物業開發
北京鴻高置業發展有限公司 (「北京鴻高」)	一九九九年 六月八日	有限責任公司	人民幣 60,000,000元	—	100%	中國物業開發
北京龍熙順景房地產開發 有限公司(「龍熙順景」)	二零零一年 八月二十日	有限責任公司	人民幣 29,000,000元	—	75%	中國物業開發
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

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：						
北京恆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%	中國自行開發 物業的物業管理
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
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
天津鴻富房地產開發有限公司 (「天津鴻富」)	二零零六年 六月三十日	有限責任公司	人民幣 300,000,000元	—	60%	中國物業開發
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

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：						
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
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 100,000,000元	50%	50%	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 10,000,000元	100%	—	中國物業開發
湖南富力房地產開發有限公司	二零零六年 七月十二日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	90%	10%	中國物業開發
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	港幣10,000元	100%	—	中國香港 投資控股
浩銳企業有限公司	一九九七年 五月三十日	有限責任公司	港幣100,000元	—	100%	中國香港 投資控股
易通國際有限公司	一九九二年 六月三十日	有限責任公司	港幣10,000元	—	100%	中國香港 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)

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
逸榮國際有限公司	二零零五年 三月八月	有限責任公司	2美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
智建國際有限公司	二零零三年 十一月六日	有限責任公司	2美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
東環實業有限公司	二零零三年 八月八日	有限責任公司	2美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
聯城有限公司	二零零三年 十一月六日	有限責任公司	2美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
銀星資源發展有限公司	二零零六年 三月九日	有限責任公司	50,000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
安弘投資有限公司	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
佳城投資有限公司	二零零六年 四月三日	有限責任公司	1美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
盛景投資有限公司	二零零六年 四月三日	有限責任公司	1美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股
益成投資有限公司	二零零六年 九月一日	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

於二零零五年十二月三十一日，本集團擁有共同控制實體金鼎房地產的50%權益。該公司於中國註冊成立，經營物業開發業務。本集團分佔該共同控制實體的50%業績已按權益會計法計入二零零五年綜合損益表。

於二零零六年一月一日，本集團收購金鼎房地產餘下的50%股權，主要原因為將一商用物業開發項目的權益全部收購。總代價為人民幣390,000,000元。收購完成後，金鼎房地產於二零零六年成為本集團全資附屬公司(附註35(ii))。

	本集團	
	二零零六年	二零零五年
年初	372,510	63,437
分佔業績(附註31)		
— 除所得稅前盈利	—	340,107
— 分佔所得稅	—	(31,034)
	—	309,073
收購金鼎房地產餘下股權(附註35(ii))	(372,510)	—
年終	—	372,510

	本公司	
	二零零六年	二零零五年
共同控制實體權益	—	4,000

12. 可供出售財務資產

	本集團及本公司	
	二零零六年	二零零五年
年初	85,369	89,463
轉撥入權益之公平值收益／(虧損)	59,393	(4,094)
年終	144,762	85,369

可供出售財務資產即本公司於廣州證券有限責任公司的19.58%權益。該公司於中國成立，主要經營證券買賣業務。

未上市證券的公平值是基於同行業一攬子公司的平均市場價值與淨資產的比率確定。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

13. 貿易及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
貿易應收款(附註a)	313,026	213,511	203,498	85,440
保證金、預付款及 其他應收款－淨額	915,222	616,449	620,725	147,319
應收附屬公司款項	—	—	3,740,771	377,001
應收關聯公司款項(附註36(viii))	2,000	1,025	2,000	—
減：其他應收款的減值撥備	(25,493)	(18,252)	(9,332)	(7,686)
	1,204,755	812,733	4,557,662	602,074
減：非流動部分	(181,530)	(308,173)	(39,468)	(29,125)
流動部份	1,023,225	504,560	4,518,194	572,949

所有應收款均以人民幣結算。

所有非流動應收款由結算日起計算於五年內支付。

其他應收款減值撥備的變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
年初	18,252	16,415	7,686	7,686
應收款減值撥備(附註24及31)	7,241	3,837	1,646	—
年內列為未能收回的應收款撇銷	—	(2,000)	—	—
年終	25,493	18,252	9,332	7,686

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

13. 貿易及其他應收款(續)

貿易及其他應收款的公平值如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
貿易應收款	309,626	211,374	201,468	83,730
保證金、預付款及其他應收款	881,617	591,870	609,931	138,836
應收附屬公司款項	—	—	3,740,771	377,001
應收關聯公司款項	2,000	1,025	2,000	—
	1,193,243	804,269	4,554,170	599,567

公平值是根據現金流量以貸款利率5.84厘(二零零五年：5.58厘)貼現計算。

- (a) 有關出售物業的應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款於二零零六年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
0至90天	242,198	70,632	172,667	61,740
91至180天	3,558	13,981	440	1,494
181至365天	18,885	100,258	5,876	1,090
1年至2年	34,382	15,215	11,513	8,472
超過2年	14,003	13,425	13,002	12,644
	313,026	213,511	203,498	85,440

貿易應收款並無集中的信貸風險，因為本集團有眾多客戶，遍佈全國各地。

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

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
開發成本	5,686,756	5,142,403	1,053,980	1,330,250
融資成本資本化	191,089	95,209	64,971	51,208
	5,877,845	5,237,612	1,118,951	1,381,458

15. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
銀行及庫存現金	1,415,926	1,204,169	513,716	323,085
短期銀行存款	—	374,688	—	374,688
	1,415,926	1,578,857	513,716	697,773

於二零零五年十二月三十一日，短期銀行存款實際利率為3.9厘，該等存款平均到期日為七十五天。於二零零六年十二月三十一日，本集團並無該等存款。

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
結算貨幣：				
人民幣	1,003,705	1,167,671	158,507	303,765
美元	38,550	17,178	—	—
港元	373,671	394,008	355,209	394,008
	1,415,926	1,578,857	513,716	697,773

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)

16. 受限制現金

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
預售物業建築款保證金(附註(a))	171,865	192,314	116,878	157,692
拆遷賠償金(附註(b))	176,311	173,177	155,313	164,840
應付建築款保證金(附註(c))	20,835	31,037	280	277
附屬公司貸款保證金(附註(d))	114,450	—	114,450	—
客戶按揭貸款保證金(附註(e))	118,951	217,721	827	983
	602,412	614,249	387,748	323,792

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。該存款只可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。該等保證金只會於相關預售物業竣工後得以解除。
- (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) 根據相關借貸合約，本集團須將一定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作擔保一香港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。
- (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。

本集團董事認為，上述受限制現金將於一年之內解除限制。

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. 股本

	股本數目 (千股)	普通股	股份溢價	合計
於二零零五年一月一日				
— 內資股	551,777	551,777	—	551,777
— 發行H股所得款	211,515	211,515	2,068,061	2,279,576
於二零零五年十二月三十一日	763,292	763,292	2,068,061	2,831,353
— 已拆細內資股	1,655,331	—	—	—
— 已拆細H股	634,544	—	—	—
— 配售已拆細H股所得款	169,200	42,300	1,568,564	1,610,864
於二零零六年十二月三十一日	3,222,367	805,592	3,636,625	4,442,217

於二零零四年一月一日，本公司註冊、已發行及繳足股本為人民幣551,777,236元，分為551,777,236股每股面值人民幣1元的內資股。

於二零零五年七月十四日，全球發售後當時，已註冊發行及繳足股本因發行額外183,925,800股每股面值人民幣1元的H股而增加至人民幣735,703,036元。該等新股以每股港元10.8元向公眾配售。

二零零五年八月八日，因行使超額配股權而發行及繳足額外27,588,800股每股面值人民幣1元的H股，本公司的已發行及繳足股本增加至人民幣763,291,836元。該等新股以每股港元10.8元向公眾配售。

本公司來自全球發售及超額配股權的所得款項淨額約為人民幣2,279,576元。

完成全球發售及行使超額配股權後，本公司的已發行及繳足股本增加至人民幣763,291,836元，分為763,291,836股每股面值人民幣1元的股份，包括551,777,236股內資股和211,515,000股H股。

二零零六年九月二十八日，每股面值人民幣1元的內資股及H股被分拆為4股每股面值人民幣0.25元的已拆細內資股及已拆細H股。

完成分拆後，本公司的已發行及繳足股本為人民幣763,291,836元，分為3,053,167,344股每股面值人民幣0.25元的股份，包括2,207,108,944股已拆細內資股和846,058,400股已拆細H股。

二零零六年十月三日，新發行169,200,000股每股面值人民幣0.25元的已拆細H股後，本公司的已發行及繳足股本增加至人民幣805,591,836元。該等新股以每股已拆細H股港元9.55元配售予獨立專業機構投資者。

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. 股本 (續)

本公司來自配售所得款項淨額約為人民幣1,610,864,000元。

完成配售後，本公司的已發行及繳足股本增加至人民幣805,591,836元，分為3,222,367,344股每股面值人民幣0.25元的股份，包括2,207,108,944股已拆細內資股和1,015,258,400股已拆細H股。

18. 其他儲備

	股份溢價	股份發行成本	可供出售財務資產	法定盈餘公積	法定公益金	合計
a) 本集團						
二零零五年一月一日結餘	—	—	—	178,361	89,181	267,542
股份溢價	2,212,427	—	—	—	—	2,212,427
股份發行成本	—	(144,366)	—	—	—	(144,366)
股份溢價抵銷股份發行成本	(144,366)	144,366	—	—	—	—
可供出售財務資產公平值						
虧損，已扣除稅項	—	—	(2,744)	—	—	(2,744)
轉撥自保留盈利	—	—	—	88,501	44,250	132,751
二零零五年十二月三十一日						
結餘	2,068,061	—	(2,744)	266,862	133,431	2,465,610
二零零六年一月一日結餘						
股份溢價	1,598,444	—	—	—	—	1,598,444
股份發行成本	—	(29,880)	—	—	—	(29,880)
股份溢價抵銷股份發行成本	(29,880)	29,880	—	—	—	—
可供出售財務資產公平值盈利，						
已扣除稅項	—	—	58,043	—	—	58,043
二零零六年十二月三十一日						
結餘	3,636,625	—	55,299	266,862	133,431	4,092,217

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

18. 其他儲備 (續)

	股份溢價	股份發行成本	可供出售財務資產	法定盈餘公積	法定公益金	合計
b) 本公司						
二零零五年一月一日結餘	—	—	—	148,673	74,337	223,010
股份溢價	2,212,427	—	—	—	—	2,212,427
股份發行成本	—	(144,366)	—	—	—	(144,366)
股份溢價抵銷股份發行成本	(144,366)	144,366	—	—	—	—
可供出售財務資產公平值						
虧損，已扣除稅項	—	—	(2,744)	—	—	(2,744)
轉撥自保留盈利	—	—	—	118,189	59,094	177,283
二零零五年十二月三十一日						
結餘	2,068,061	—	(2,744)	266,862	133,431	2,465,610
二零零六年一月一日結餘						
股份溢價	1,598,444	—	—	—	—	1,598,444
股份發行成本	—	(29,880)	—	—	—	(29,880)
股份溢價抵銷股份發行成本	(29,880)	29,880	—	—	—	—
可供出售財務資產公平值						
盈利，已扣除稅項	—	—	58,043	—	—	58,043
二零零五年十二月三十一日						
結餘	3,636,625	—	55,299	266,862	133,431	4,092,217

附註：

- (i) 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。
- (ii) 根據各附屬公司的公司章程，須預留至少5%的法定公益金用作各附屬公司僱員的集體福利設施。根據二零零六年一月一日或之後生效的中國公司法，本集團的各附屬公司並不再需預留5%的法定公益金。
- (iii) 該等法定公積金及法定公益金是股東資金的一部分，故除清盤外，不可予以分派。必須於向各附屬公司股東分派股息前轉撥該等公積金及公益金。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

18. 其他儲備 (續)

(iv) 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公認會計原則(「中國會計準則」)厘定的儲備及按香港財務準則厘定的儲備中的較低者。於二零零六年十二月三十一日，本公司可供分配之儲備按香港財務準則計算約為人民幣9.2億元，為兩地會計準則計算出可供分配儲備之較低者。

(v) 如獲董事批准，股份溢價可用作增加繳足股本。

19. 預提費用及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
應付附屬公司款項(附註a)	—	—	2,975,090	848,856
應付一家共同控制實體款項(附註a)	—	465,348	—	141,648
應付關連人仕款項(附註a) (附註36(viii))	2,747	—	—	—
應付股東款項(附註36(viii))	—	37,648	—	9,276
建築應付款(附註b)	2,508,657	1,931,797	783,247	725,485
其他應付款及預提費用	1,893,668	1,071,671	705,012	407,833
	4,405,072	3,506,464	4,463,349	2,133,098

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，並無呈列貿易應付款的賬齡分析。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

20. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
短期銀行貸款				
— 有抵押	159,734	—	—	—
— 無抵押	1,755,000	835,000	500,000	600,000
	1,914,734	835,000	500,000	600,000
長期銀行貸款				
— 有抵押	1,164,000	—	1,078,000	—
— 無抵押	4,837,000	2,440,000	1,778,000	1,640,000
	6,001,000	2,440,000	2,856,000	1,640,000
減：長期銀行貸款當期部份	(1,493,000)	(670,000)	(898,000)	(270,000)
	4,508,000	1,770,000	1,958,000	1,370,000

於二零零六年十二月三十一日，總額為人民幣1,323,734,000元的銀行貸款以本集團賬面值人民幣1,263,306,000元的定期存款、物業、機器及設備、發展中物業及已落成待售物業作為抵押(二零零五年：零)。

主要無抵押貸款的擔保詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
擔保人				
本公司	3,934,000	1,035,000	—	—
附屬公司	2,278,000	1,870,000	2,078,000	1,870,000
第三方連同李思廉及張力	30,000	70,000	—	70,000
本公司、附屬公司連同 李思廉及張力	150,000	—	—	—
第三方	—	300,000	—	300,000
	6,392,000	3,275,000	2,078,000	2,240,000

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

20. 銀行貸款(續)

銀行貸款在下列期間到期：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
一年內	3,407,734	1,505,000	1,398,000	870,000
一至兩年	2,554,000	1,310,000	780,000	910,000
二至五年	1,468,000	460,000	1,178,000	460,000
超過五年	486,000	—	—	—
總貸款	7,915,734	3,275,000	3,356,000	2,240,000

貸款的賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
人民幣	7,815,349	3,275,000	3,356,000	2,240,000
港元	100,385	—	—	—
	7,915,734	3,275,000	3,356,000	2,240,000

貸款按未償還本金以浮動利率計息，結算日的實際利率如下：

	二零零六年	二零零五年
人民幣銀行借貸－浮動利率	5.80%	5.58%
港元銀行借貸－浮動利率	4.61%	—

非流動借貸賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
銀行借貸	4,508,000	1,770,000	4,508,000	1,770,000

公平值是根據現金流量以貸款利率5.84厘(二零零五年：5.58厘)貼現計算。

短期借貸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)

21. 預付稅項

預付稅項額如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
預付企業所得稅	206,460	193,696	51,741	38,504
預付土地增值稅	27,483	9,087	7,081	4,023
預付營業稅	202,885	200,327	39,418	30,302
預付其他稅項	1,474	858	807	635
	438,302	403,968	99,047	73,464

22. 遞延所得稅

二零零五年及二零零六年並無抵銷任何遞延所得稅資產與負債。

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
遞延稅項資產：				
— 超過12個月後收回遞延稅項資產	27,052	20,422	—	1,350
— 在12個月內收回遞延稅項資產	174,135	30,389	50,191	—
	201,187	50,811	50,191	1,350
遞延稅項負債：				
— 超過12個月後收回遞延稅項負債	(276,062)	(156,398)	(15,364)	—
— 在12個月內收回遞延稅項負債	(203,196)	(241,321)	(80,909)	(6,133)
	(479,258)	(397,719)	(96,273)	(6,133)

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

22. 遞延所得稅 (續)

遞延所得稅賬的總變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
年初	(346,908)	(376,386)	(4,783)	(2,256)
收購附屬公司(附註35)	(180,284)	(10,802)	—	—
出售附屬公司	—	(1,715)	—	—
在權益扣除的稅項	(1,350)	1,350	(1,350)	1,350
在損益表確認(附註27)	250,471	40,645	(39,949)	(3,877)
年終	(278,071)	(346,908)	(46,082)	(4,783)

年內，遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項負債：

	本集團			
	銷售確認 時差	公平值/ 重估盈利	其他	總額
於二零零五年一月一日	9,266	377,102	—	386,368
收購附屬公司	—	14,554	—	14,554
在損益表確認	13,259	(23,758)	7,296	(3,203)
於二零零五年十二月三十一日	22,525	367,898	7,296	397,719
收購附屬公司	—	180,181	103	180,284
在損益表確認	(49,941)	(59,223)	10,419	(98,745)
於二零零六年十二月三十一日	(27,416)	488,856	17,818	479,258

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

22. 遞延所得稅 (續)

	本公司			總額
	銷售確認 時差	公平值/ 重估盈利	其他	
於二零零五年一月一日	2,256	—	—	2,256
在損益表確認	7,506	—	(3,629)	3,877
於二零零五年十二月三十一日	9,762	—	(3,629)	6,133
在損益表確認	50,283	34,790	5,067	90,140
於二零零六年十二月三十一日	60,045	34,790	1,438	96,273

遞延稅項資產：

	本集團			總額
	預提費用	可抵稅的稅損	其他	
於二零零五年一月一日	—	9,982	—	9,982
收購附屬公司	—	—	3,752	3,752
出售附屬公司	—	—	(1,715)	(1,715)
在權益中扣除稅項	—	—	1,350	1,350
在損益表確認	—	37,442	—	37,442
於二零零五年十二月三十一日	—	47,424	3,387	50,811
在權益中扣除稅項	—	—	(1,350)	(1,350)
在損益表確認	168,258	(16,532)	—	151,726
於二零零六年十二月三十一日	168,258	30,892	2,037	201,187

	本公司			總額
	預提費用	可抵稅的稅損	其他	
於二零零五年一月一日	—	—	—	—
在權益中扣除稅項	—	—	1,350	1,350
於二零零五年十二月三十一日	—	—	1,350	1,350
在權益中扣除稅項	—	—	(1,350)	(1,350)
在損益表確認	50,191	—	—	50,191
於二零零六年十二月三十一日	50,191	—	—	50,191

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. 其他收益

	二零零六年	二零零五年
利息收入(附註31)	39,287	20,200
確認負商譽(附註31及35)	105,504	21,934
出售一家附屬公司盈利(附註31)	—	8,011
投資物業公平值盈利(附註8及附註31)	230,603	143,609
其他	6,575	1,507
	381,969	195,261

24. 經營溢利

收入或費用包括於銷售成本、銷售及行政開支和其他經營開支，具體分析如下：

	二零零六年	二零零五年
支出：		
折舊(附註7及31)	17,925	13,435
軟件攤銷(附註9及31)	160	27
出售物業、機器及設備虧損(附註31)	121	2,966
核數師酬金	3,560	3,129
經營租賃支出	15,455	11,337
呆賬撥備(附註13及31)	7,241	3,837
壞帳撇銷(附註13)	—	(2,000)
物業、機器及設備減值回撥(計入其他經營開支)(附註31)	—	(1,936)
廣告開支	115,590	102,448
土地增值稅	426,574	64,800

25. 僱員福利開支

	二零零六年	二零零五年
薪酬及工資	168,211	136,608
退休金計劃供款	7,447	5,404
醫療保險	3,147	2,100
	178,805	144,112

(a) 退休金計劃

本公司及其中國附屬公司為所有僱員參與由社會勞動保險機構組織的定額退休供款計劃。本公司及其附屬公司均按其所在各省份之規定，以平均基本工資的12%至20%向計劃供款。

(b) 醫療保險計劃

本公司及其中國附屬公司均參與由市政府組織的定額醫療保險供款計劃。本公司及其附屬公司均按其所在各省份之規定，以平均基本工資的7%至11%向計劃供款。

(c) 房屋基金

本公司及其中國附屬公司有責任為若干僱員的房屋福利向定額供款計劃供款。本集團須負責的房屋福利供款，是根據僱員的平均基本工資約8%計算。有關房屋福利供款的撥備，已計入福利及其他開支。

除了上述款項外，本集團並無其他責任，就僱員的退休金及其他退休後福利支付任何款項。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

25. 僱員福利開支(續)

(d) 董事及高級管理層薪酬

截至二零零六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	其他福利(i)	合計
執行董事：			
董事			
李思廉	2,600	338	2,938
張力	2,600	336	2,936
呂勁	1,668	274	1,942
周耀南	1,700	236	1,936
非執行董事：			
張琳	301	—	301
李海倫	301	—	301
獨立非執行董事：			
黃開文	240	—	240
戴逢	240	—	240
黎明	241	—	241

截至二零零五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	其他福利(i)	合計
執行董事：			
董事			
李思廉	1,430	338	1,768
張力	1,430	336	1,766
呂勁	1,234	274	1,508
周耀南	1,195	236	1,431
非執行董事：			
張琳	145	—	145
李海倫(ii)	145	—	145
獨立非執行董事：			
黃開文(ii)	180	—	180
戴逢(ii)	180	—	180
黎明(ii)	116	—	116

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

25. 僱員福利開支(續)

(e) 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(二零零五年：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(二零零五年：一位)人士的薪酬如下：

	二零零六年	二零零五年
基本薪金、服務房屋津貼、其他津貼和 實物利益和實物利益	3,536	2,341

此等薪酬在下列組合範圍內：

薪酬範圍	人數	
	二零零六年	二零零五年
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	—	1
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元	1	—

附註：

- (i) 其他福利主要包括交通費用。
- (ii) 於二零零五年五月三十一日委任。
- (iii) 二零零六年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零零五年：零)。
- (iv) 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賠償，也沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。

26. 融資成本

	二零零六年	二零零五年
銀行貸款的利息	323,214	189,707
減：物業、機器及設備和發展中物業資本化數額	(273,473)	(150,240)
	49,741	39,467

截至二零零六年十二月三十一日止年度，從一般借貸得來用作物業開發並資本化的資金所用的平均年利率為5.74%(二零零五年：5.45%)。

27. 所得稅

(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(二零零五年：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。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司及其若干附屬公司於二零零五年以前收到的預收款，其對應結轉的收入，適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的2.97%；金鼎房地產適用的企業所得稅為以營業額為基礎計算的3.3%；除以上房地產開發公司外，本集團其他成員公司及其他於二零零五年一月一日後收到預收款的項目對應結轉的收入，適用的企業所得稅率為33%。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，金鼎房地產於二零零六年以前收到的預收款，其對應結轉的收入，適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的3.3%；除此附屬公司外，本集團其他成員公司適用的企業所得稅率為33%。

	二零零六年	二零零五年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,237,706	395,862
遞延所得稅(附註22)	(250,471)	(40,645)
	987,235	355,217

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：

	二零零六年	二零零五年
除所得稅前盈利	3,132,319	1,620,901
減：應佔共同控制實體盈利，已扣除稅項(附註11)	—	(309,073)
	3,132,319	1,311,828
按稅率33%計算	1,033,665	432,903
若干公司的不同所得稅制的影響	(41,163)	(83,654)
非應課稅項目	(34,816)	(8,032)
不可扣稅的支出	22,070	14,000
其他	7,479	—
稅項費用(附註31)	987,235	355,217

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

28. 本公司權益持有人應佔盈利

本公司權益持有人應佔盈利在本公司賬目中處理的數額為人民幣913,261,000元(二零零五年：人民幣427,531,000元)。

29. 每股基本及攤薄盈利

每股盈利根據本公司權益持有人應佔盈利，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算(附註17)。

	二零零六年	二零零五年 經重列
本公司權益持有人應佔盈利	2,135,016	1,263,778
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,094,538	2,594,884
每股盈利(每股人民幣)	0.6899	0.4870

就截至二零零六年十二月三十一日止年度每股盈利而言之普通股加權平均數已就本公司於二零零六年九月進行股份拆細作出調整。詳情載於附註17。

由於本集團於二零零六年及二零零五年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

30. 股息

	二零零六年	二零零五年
已派中期股息每股普通股人民幣0.40元 (二零零五年：零)(以分拆前為基準)	322,237	—
擬派末期股息每股普通股人民幣0.20元 (二零零五年：人民幣0.66元)(以分拆後為基準)	644,473	503,773
	966,710	503,773

二零零五年的末期股息每股普通股人民幣0.66元(以分拆前為基準)，合計為人民幣503,773,000元，已於二零零六年五月派發。

截至二零零六年六月三十日止半年度的中期股息每股普通股人民幣0.40元(以分拆前為基準)，合計為人民幣322,237,000元，已於二零零六年十一月派發。

二零零六年的末期股息每股人民幣0.20元(二零零五年：人民幣0.66元)(以分拆後為基準)，合計為人民幣644,473,000元，將於二零零七年五月二十九日舉行的股東週年大會上建議派發，並將作為二零零七年度的利潤分配記錄。本財務報表未反映此項應付股息。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

31. 營運產生的現金

	二零零六年	二零零五年
年度盈利	2,145,084	1,265,684
調整項目：		
— 稅額(附註27)	987,235	355,217
— 利息收入(附註23)	(39,287)	(20,200)
— 利息費用(附註26)	49,741	39,467
— 折舊(附註7及24)	17,925	13,435
— 軟件攤銷(附註9及24)	160	27
— 撥回物業、機器及設備之減值(附註24)	—	(1,936)
— 出售物業、機器及設備虧損(附註24)	121	2,966
— 呆賬撥備(附註24)	7,241	3,837
— 確認負商譽(附註23)	(105,504)	(21,934)
— 出售一家附屬公司盈利(附註23)	—	(8,011)
— 投資物業公平值盈利(附註8及23)	(230,603)	(143,609)
— 應佔共同控制實體業績(附註11)	—	(309,073)
— 土地使用權攤銷	22,990	17,688
營運資金變動前經營盈利	2,855,103	1,193,558
營運資金變動：		
土地使用權，待發展／發展中物業及已落成待售物業	(5,627,454)	(2,352,439)
貿易應收款	(99,515)	(142,580)
其他應收款、保證金及預付款	164,015	(560,369)
受限制現金	11,837	(235,330)
出售物業已收按金	125,579	1,106,515
預提費用及其他應付款	269,908	576,963
預付營業稅	(2,558)	(46,725)
應付營業稅	16,241	4,632
營運使用的現金	(2,286,844)	(455,775)

於現金流量表，出售物業、機器及設備所得款項包括：

	二零零六年	二零零五年
賬面淨值(附註7)	7,163	14,426
出售物業、機器及設備虧損(附註24)	(121)	(2,966)
出售物業、機器及設備所得款項	7,042	11,460

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

31. 營運產生的現金 (續)

非現金交易

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團售後租回若干物業單位，金額為人民幣45,000,000元，租賃期為二到四年(二零零五年：零)。

32. 財務擔保合約

於二零零六年十二月三十一日，本集團及本公司提供的財務擔保金額如下：

	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	本集團		本公司	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
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)	4,585,405	4,778,089	1,827,629	2,037,951
就以下人士的銀行貸款				
向銀行提供擔保(附註b)				
— 一家第三方	355,000	380,000	355,000	380,000
— 附屬公司	—	—	4,093,687	1,035,000
	4,940,405	5,158,089	6,276,316	3,452,951

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：(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)；(ii)完成按揭登記後；(iii)發出有關物業的房地產其他權利證書。

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) 本集團為第三方或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。

33. 承擔

(a) 發展中／持有待開發物業的資本承擔

	於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
已授權但未訂約	6,780,748	10,254,710
已訂約但未撥備	7,663,836	6,358,340
	14,444,584	16,613,050

(b) 營運租賃承擔

於二零零六年十二月三十一日，本集團持有不可撤銷營運租賃之未來最低租賃付款總額如下：

土地和樓宇

	於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
一年內	17,131	12,119
一年至五年	6,630	2,232
超過五年	1,612	1,704
	25,373	16,055

(c) 其他承擔

於截至二零零六年十二月三十一日止年度期間，本集團簽訂若干購買數家在中國成立的公司的權益之協議以獲得不同區域的土地使用權。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。於二零零六年十二月三十一日的承擔總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
已訂約但未撥備	1,249,322	1,040,000

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

34. 未來最低應收租金

於二零零六年十二月三十一日，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	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
一年內	74,179	55,352	20,699	26,258
一年至五年	268,857	155,666	37,336	35,366
五年以上	413,812	425,058	13,448	13,024
	756,848	636,076	71,483	74,648

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

35. 企業合併

- (i) 於二零零六年一月一日，本集團收購金鼎房地產餘下的50%股權，主要原因為將一商用物業開發項目的權益全部收購。總代價為人民幣390,000,000元。收購完成後，金鼎房地產於二零零六年成為本集團全資附屬公司。

購入淨資產和商譽的詳情如下：

收購代價：

— 支付現金	300,000
— 累積待付代價	90,000
總收購代價	390,000
轉撥自共同控制實體權益	372,510
— 購入可識別淨資產的公平值(見下文)	868,014
收購成本高於收購淨資產公平值部分	(105,504)

於二零零六年一月一日收購產生的資產和負債如下：

	被收購者 的賬面值	公平值
現金及現金等價物	49,955	49,955
貿易及其他應收款	492,689	492,689
投資物業	174,331	259,576
土地使用權	13,519	13,519
物業、機器及設備	386	386
發展中物業	127,150	288,911
已落成待售物業	3,638	3,638
預付稅金	2,850	2,850
遞延所得稅負債	(103)	(81,615)
出售物業已收按金	(35,910)	(35,910)
預提費用及其他應付款	(124,891)	(124,891)
當期所得稅負債	(1,094)	(1,094)
所購入可識別淨資產	702,520	868,014
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：		
— 收購代價以現金支付		300,000
— 購入附屬公司的現金及現金等價物		(49,955)
收購產生的現金流出		250,045

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

35. 企業合併 (續)

- (ii) 於二零零六年四月十日，本集團收購北京鴻高全部股權，總代價為人民幣780,000,000元，該公司主要業務為中國物業開發。

購入淨資產和商譽的詳情如下：

收購代價：

— 支付現金	570,000
— 累積待付代價	210,000
總收購代價	780,000
— 購入可識別淨資產的公平值(見下文)	780,000
收購成本高於收購淨資產公平值部份	—

於二零零六年四月十日收購產生的資產和負債如下：

	被收購者 的賬面值	公平值
土地使用權	780,000	780,000
所購入可識別淨資產	780,000	780,000
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：		
— 收購代價以現金支付		570,000
— 購入附屬公司的現金及現金等價物		—
收購產生的現金流出		570,000

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

35. 企業合併 (續)

(iii) 根據二零零六年七月十九日簽訂的股權轉讓協議，本集團將會收購天津鴻富全部股權，總代價為人民幣630,000,000元，天津鴻富主要業務為房地產開發。於二零零六年十月十七日，本集團根據付款計劃收購天津鴻富60%的權益。轉讓完成後，天津鴻富於二零零六年成為本集團的附屬公司。

購入淨資產和商譽的詳情如下：

收購代價：

— 支付現金購入60%的權益	366,000
— 累積待付代價	12,000
總收購代價	378,000
— 購入可識別淨資產的公平值(見下文)	345,160
收購成本高於收購淨資產公平值部份	32,840

於二零零六年十月十七日收購產生的資產和負債如下：

	被收購者	
	的賬面值	公平值
現金及現金等價物	10,000	10,000
土地使用權	290,000	290,000
待發展物業	—	363,316
遞延所得稅負債	—	(88,049)
可識別淨資產	300,000	575,267
股份權益		60%
所購入可識別淨資產		345,160
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：		
— 收購代價以現金支付		366,000
— 購入附屬公司的現金及現金等價物		(10,000)
收購產生的現金流出		356,000

35. 企業合併 (續)

(iv) 根據二零零六年一月十三日簽訂的股權轉讓協議，本集團將會收購龍熙順景75%股權，總代價為人民幣528,380,000元，以獲取相關開發項目的全部權益。轉讓完成後，龍熙順景於二零零六年成為本集團的附屬公司。

購入淨資產和商譽的詳情如下：

收購代價：	
— 支付現金	388,380
— 累積待付代價	140,000
總收購代價	528,380
— 購入可識別淨資產的公平值(見下文)	528,380
收購成本高於收購淨資產公平值部份	—

收購產生的資產和負債如下：

	被收購者	
	的賬面值	公平值
土地使用權	506,630	528,380
待發展物業	—	10,620
遞延所得稅負債	—	(10,620)
所購入可識別淨資產	506,630	528,380
收購業務的現金流出，扣除購入的現金：		
— 收購代價以現金支付		388,380
— 已收購附屬公司的現金及現金等價物		—
收購產生的現金流出		388,380

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. 重大關連方交易

本集團由李思廉先生和張力先生(同為中華人民共和國公民)控制，分別擁有48.4386%及48.4386%本公司股份，其餘3.1228%股份由另外三位個別人士持有。隨著本公司股份於二零零五年七月十四日掛牌上市，於二零零五年八月八日行使超額配權及於二零零六年十月三日配售，李思廉先生和張力先生所持股權分別變為33.32%以及33.22%。

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) 承擔及或然項目

李思廉和張力就銀行貸款提供之擔保詳載於上文附註20。

ii) 提供酒家服務

	二零零六年	二零零五年
廣州富力宮酒家有限公司	8,918	7,268

iii) 租賃房地產

	二零零六年	二零零五年
北京富盛利投資諮詢有限公司	8,970	7,475

iv) 直飲水系統收費

	二零零六年	二零零五年
廣東越富環保科技有限公司	5,143	5,032

v) 主要管理人員酬金

	二零零六年	二零零五年
薪酬及福利	13,288	8,814

vi) 委任為租賃代理

	二零零六年	二零零五年
北京富盛利投資諮詢有限公司	1,630	91

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. 重大關連方交易 (續)

vii) 委任為管理公司

	二零零六年	二零零五年
北京富盛利投資諮詢有限公司	852	270

viii) 關聯方結餘

於二零零六年十二月三十一日，本集團與關連方的重大非交易性結餘如下：

	二零零六年	二零零五年
應收：		
廣州宜富房地產開發有限公司	2,000	—
北京富盛利投資諮詢有限公司	—	1,025
	2,000	1,025
應付：		
北京富盛利投資諮詢有限公司	2,747	—
李思廉及張力	—	37,648
	2,747	37,648

與關連方之結餘為免息，無抵押及無定期還款條款。

	年度之最高未償還款項	
	二零零六年	二零零五年
應付：		
李思廉及張力	37,648	48,461

37. 結算日後事項

- (i) 根據本集團與三個第三方於二零零七年一月訂立之協議，本集團將收購瀋陽億隆房地產開發有限公司的全部股權，總代價為人民幣161,500,000元。瀋陽億隆主要業務為房地產開發。
- (ii) 根據第十屆全國人民代表大會二零零七年三月十六日通過的中華人民共和國企業所得稅法，所有中國國內企業所適用的企業所得稅稅率統一為25%，該法自二零零八年一月一日起執行。該項對企業所得稅稅率的改變對本集團的綜合財務報表之影響將會取決於其後發行的實施細則。待該實施細則公告後，本集團將會評估該新企業所得稅法帶來之影響。

五年財務總結

(除另有註明外，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)

	2006	2005	2004	2003	2002
非流動資產	12,874,612	5,775,162	4,669,869	1,560,050	799,025
流動資產	13,726,147	11,501,634	7,473,397	5,198,213	3,229,323
總資產	26,600,759	17,276,796	12,143,266	6,758,263	4,028,348
非流動負債	4,987,258	2,253,933	1,776,368	1,054,154	960,971
流動負債	13,086,001	9,713,951	8,303,612	4,133,530	1,922,934
總負債	18,073,259	11,967,884	10,079,980	5,187,684	2,883,905
總權益	8,527,500	5,308,912	2,063,286	1,570,579	1,144,443

綜合損益表 (截至十二月三十一日)

	2006	2005	2004	2003	2002
營業額	10,186,765	5,855,764	4,260,396	2,792,707	2,316,292
銷售成本	(6,940,418)	(4,316,978)	(3,374,124)	(2,121,928)	(1,750,109)
毛利	3,246,347	1,538,786	886,272	670,779	566,183
其他收益	381,969	195,261	48,067	22,210	12,931
銷售及行政開支	(430,620)	(360,486)	(238,769)	(187,651)	(140,191)
其他經營(開支)／收入	(15,636)	(22,266)	11,247	(20,695)	(10,942)
經營溢利	3,182,060	1,351,295	706,817	484,643	427,981
融資成本	(49,741)	(39,467)	(58,576)	(36,511)	(2,641)
應佔共同控制實體盈利	-	309,073	65,166	-	(1,000)
除所得稅前盈利	3,132,319	1,620,901	713,407	448,132	424,340
所得稅	(987,235)	(355,217)	(172,390)	(44,906)	(55,835)
年度盈利	2,145,084	1,265,684	541,017	403,226	368,505
應佔：					
本公司權益持有人	2,135,016	1,263,778	544,558	408,836	359,582
少數股東權益	10,068	1,906	(3,541)	(5,610)	8,923

集團持有主要物業

項目	應佔權益 (百分比)	位置	佔地面積 (平方米)	總建面積 (平方米)	集團持有 物業面積 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
作出售之發展物業(已落成)							
廣州							
富力新村	100%	廣州天河區	14,145	48,000	39	已落成	不適用
富力新居	100%	廣州荔灣區	26,958	101,000	1,000	已落成	不適用
富力廣場(東、西區)	100%	廣州荔灣區	75,179	505,000	2,000	已落成	不適用
富力廣場(北區)	100%	廣州荔灣區	7,478	38,000	498	已落成	不適用
富力盈澤苑	100%	廣州越秀區	12,673	99,000	9,000	已落成	不適用
富力皇上皇大廈	100%	廣州荔灣區	6,926	48,000	9,000	已落成	不適用
富力碧濤灣	100%	廣州白雲區	24,908	87,000	2,000	已落成	不適用
富力千禧花園1期	100%	廣州海珠區	30,247	179,000	125	已落成	不適用
富力御龍庭	100%	廣州越秀區	19,223	94,000	450	已落成	不適用
富力東堤灣	100%	廣州越秀區	21,241	182,000	546	已落成	不適用
富力現代廣場	100%	廣州海珠區	73,872	222,000	39,000	已落成	不適用
富力科訊大廈	100%	廣州天河區	6,072	60,000	7,000	已落成	不適用
富力千禧花園2期	100%	廣州海珠區	8,639	88,000	249	已落成	不適用
富力朗逸軒 (富力貴苑)	100%	廣州海珠區	3,669	29,000	432	已落成	不適用
富力尚溢居 (富力千禧3期)	100%	廣州海珠區	4,010	27,000	78	已落成	不適用
富力盈隆廣場	100%	廣州天河區	8,985	117,000	3,000	已落成	不適用
富力愛丁堡國際公寓	100%	廣州天河區	5,856	51,000	16,000	已落成	不適用

集團持有主要物業

項目	應佔權益 (百分比)	位置	佔地面積 (平方米)	總建面積 (平方米)	集團持有 物業面積 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
作出售之發展物業(發展中)							
廣州							
富力半島花園	100%	廣州白雲區	135,536	560,000	37,000	發展中	2007年
富力環市西苑	100%	廣州荔灣區	38,213	185,000	26,000	發展中	2007年
富力桃園(1期)	85%	廣州白雲區	254,495	427,000	88,000	發展中	2007年
富力桃園(2期)	100%	廣州白雲區		552,000	366,000	發展中	2008年
富力廣場(南區)	100%	廣州荔灣區	27,397	120,000	40,000	發展中	2008年
廣州富力城	100%	廣州白雲區	227,429	570,000	440,000	發展中	2009年
富力天河華庭	100%	廣州天河區	21,149	135,000	42,000	發展中	2007年
富力金港城 (不含廣州機場 假日酒店)	100%	廣州花都區	1,119,211	1,491,000	1,286,000	發展中	待定
富力銀禧花園	100%	廣州海珠區	52,913	183,000	155,000	發展中	2008年
富力盈力大廈	100%	廣州天河區	9,082	119,000	63,000	發展中	2007年
北京							
北京富力城 (不含富力商業城)	100%	北京朝陽區	386,484	1,217,000	88,000	發展中	2008年
富力愛丁堡 公寓/廣場	100%	北京朝陽區	20,395	174,000	85,000	發展中	2007年
富力信然庭 公寓/廣場 (不含北京天壇 快捷假日酒店)	100%	北京宣武區	52,276	233,000	103,000	發展中	2008年
富力又一城	100%	北京朝陽區	341,249	1,123,000	850,000	發展中	2009年
富力桃園 (西三旗項目)	100%	北京海淀區	231,867	283,000	283,000	發展中	待定

項目	應佔權益 (百分比)	位置	佔地面積 (平方米)	總建面積 (平方米)	集團持有 物業面積 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
天津							
天津富力城 (不含商業城)	100%	天津南開區	156,899	753,000	473,000	發展中	2009年
重慶							
富力海洋廣場	100%	重慶江北區	54,697	361,000	321,000	發展中	2009年
西安							
西安富力城	100%	西安長安區	447,400	988,000	859,000	發展中	待定
作出售之發展物業(規劃中)							
廣州							
流花路項目	100%	廣州荔灣區	38,358	132,000	111,000	規劃中	待定
富力金禧花園 (寶崗大道2號項目)	100%	廣州海珠區	13,352	160,000	133,000	規劃中	2009年
富力盈泰廣場 (珠江新城D1-1 項目)	100%	廣州天河區	14,391	134,000	101,000	規劃中	2008年
珠江新城M1-4 (不含廣州富力萬豪 行政公寓)	100%	廣州天河區	13,181	127,000	93,000	規劃中	2009年
珠江新城M1-9	100%	廣州天河區	11,522	108,000	81,000	規劃中	2009年
富力盈豐大廈 (珠江新城A3-1)	100%	廣州天河區	8,328	83,000	62,000	規劃中	2009年
富力盈信大廈 (珠江新城B1-5)	100%	廣州天河區	7,880	121,000	94,000	規劃中	2009年
富力國際商務中心 (珠江新城J2-5 項目)	100%	廣州天河區	7,918	141,000	112,000	規劃中	2009年
金沙洲項目	100%	廣州白雲區	109,305	219,000	219,000	規劃中	待定
惠州市江北區項目	100%	惠州江北區	58,400	225,000	225,000	規劃中	待定

集團持有主要物業

項目	應佔權益 (百分比)	位置	佔地面積 (平方米)	總建面積 (平方米)	集團持有 物業面積 (平方米)	發展進度	預計落成 日期
北京							
富力灣 (順義馬坡項目)	97%	北京順義區	226,805	158,000	120,000	規劃中	2008年
富力丹麥小鎮 (京南綠色生態 社區項目)	100%	北京大興區	887,390	515,000	356,000	規劃中	待定
天津							
富力灣	100%	天津西青區	101,354	248,000	248,000	規劃中	待定
富力桃園	100%	天津津南區	166,352	416,000	416,000	規劃中	待定
重慶							
富力現代廣場 (南岸項目)	100%	重慶南岸區	78,404	233,000	230,000	規劃中	2008年
重慶富力城 (大學城項目)	100%	重慶沙坪壩	2,155,328	6,795,000	6,795,000	規劃中	待定
海南							
富力灣	100%	海南陵水縣	866,710	210,000	210,000	規劃中	待定
投資物業(發展中)							
富力中心	100%	廣州天河區	8,117	163,000	121,000	發展中	2007年
富力君悅大酒店	100%	廣州天河區	10,291	115,000	78,000	發展中	2007年
富力麗思· 卡爾頓酒店	100%	廣州天河區	6,895	104,000	76,000	發展中	2007年
北京富力商業城	100%	北京朝陽區	43,703	290,000	190,000	發展中	2008年
北京天壇快捷假日酒店	100%	北京宣武區	6,190	22,000	18,000	發展中	2009年
投資物業(規劃中)							
富力花果山項目	100%	廣州越秀區	29,838	20,000	14,000	規劃中	2008年
珠江新城J1-1項目	100%	廣州天河區	7,944	182,000	143,000	規劃中	2009年
廣州富力萬豪行政公寓	100%	廣州天河區	4,000	42,000	39,000	規劃中	2009年
廣州機場假日酒店	100%	廣州花都區	4,405	34,000	34,000	規劃中	2009年
天津富力城商業城	100%	天津南開區	46,793	174,000	104,000	規劃中	2009年

公司資料

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 胡泰來
公司秘書	胡泰來
中國註冊辦事處	中國廣州市較場東路 19 號 郵編 510055
中國主要營業地點	中國廣州市較場東路 19 號富力地產大廈 10-15 層 郵編 510055
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 17 樓 1712-1716 號舖
主要往來銀行	中國工商銀行 中國銀行 中國建設銀行 中國招商銀行 中國民生銀行
互聯網地址	www.rfchina.com

股東資料

股東日誌

公布中期業績	二零零六年八月三十日
已派發中期股息	二零零六年十一月二十二日
公布全年業績	二零零七年三月二十二日
暫停辦理股份過戶登記	二零零七年四月三十日至 二零零七年五月二十九日(包括首尾兩天)
股東週年大會	二零零七年五月二十九日
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*		收市	總成交股數* (百萬股)
	最高	最低		
2005 (由二零零五年七月十四日至 二零零五年十二月三十一日)	6.9375	2.70	6.75	681
2006	17.14	6.675	16.80	1,823

* 股份一拆四已作調整



中國廣州市較場東路19號富力地產大廈10-15層
郵編：510055 電話：86(20)8730 2328 傳真：86(20)8732 9029
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