



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

二零零七年年報

關於富力

廣州富力地產股份有限公司（「本公司」或「富力」）經過十餘年的努力拼搏，已基本實現全國性的佈局戰略，業務遍及全國十三個城市。在廣州、北京、天津等地佔有較大的市場份額，其品牌亦有相當大的知名度。本公司在二零零七年再次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。

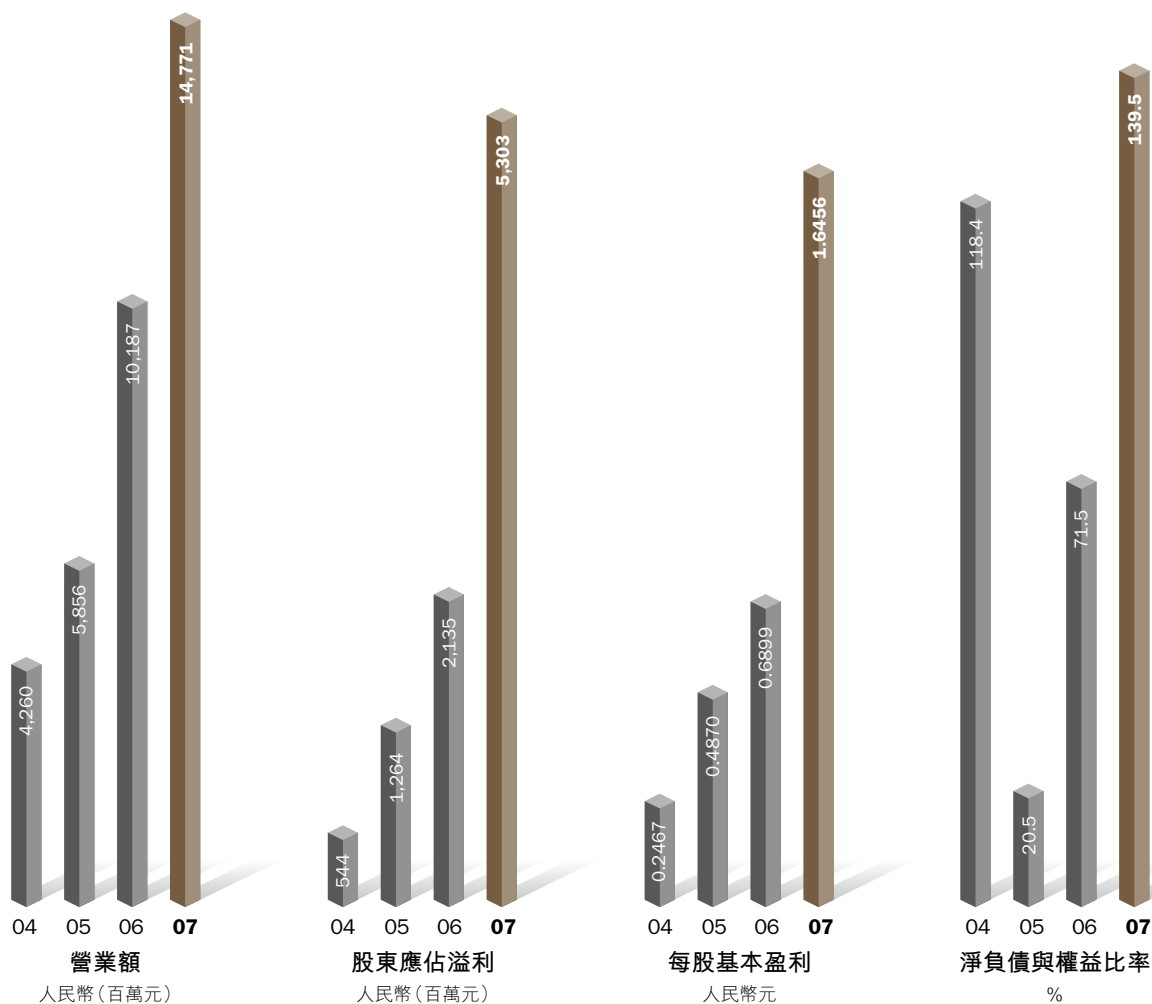
富力一直專注於公司的主營業務，在主要發展住宅物業的基礎上努力開拓多元化業務，適當的投資物業不僅充分體現了富力的可持續發展策略，也不斷創造著更加完美的和諧社會。

在過去的一年中，本集團積極地購入更多的土地儲備，包括一些新進入城市的具有戰略意義的地塊。持續的土地儲備足以滿足富力未來四至五年發展所需。

目錄

1	財務摘要
2	豐饒大地你我續享
4	年度大事記
6	致股東的信
22	業務回顧
22	協議銷售
23	發展中項目
28	土地儲備
30	投資物業
31	展望
34	財務回顧
44	投資者關係
46	企業社會責任
48	企業管治報告書
55	董事會報告書
66	監事會報告
67	董事及監事
72	獨立核數師報告
74	綜合財務報表
161	五年財務總結
162	集團持有主要物業
167	公司資料
168	股東資料

財務摘要



	2007	2006	變動百分比
經營業績 (人民幣千元)			
營業額	14,771,919	10,186,765	45%
毛利	5,545,889	3,672,921	51%
股東應佔溢利	5,302,786	2,135,016	148%
每股基本盈利 (人民幣元)	1.6456	0.6899	139%
每股股息 (人民幣元)	0.4000	0.3000	33%
財務狀況 (人民幣千元)			
現金及現金等價物	2,286,566	2,018,338	13%
資產總額	54,195,891	26,600,759	104%
負債總額	41,496,011	18,073,259	130%
財務比率			
每股淨資產 (人民幣元)	3.92	2.56	53%
派息率 (%)	24.3	45.3	-46%
股東權益報酬率 (%)	50.1	33.0	52%
淨負債與權益比率 (%)	139.5	71.5	95%

豐饒大地

你我續享

土地儲備／地區	總建築面積約數 (平方米)	所佔比例 (百分比)
發展物業		
廣州(包括鄰近區域)	7,012,000	26.8%
北京	1,984,000	7.6%
天津	2,888,000	11.0%
西安	827,000	3.2%
重慶	7,389,000	28.2%
海南	494,000	1.9%
成都	1,367,000	5.2%
瀋陽	151,000	0.6%
上海(包括鄰近區域)	719,000	2.7%
太原	2,416,000	9.2%
	25,247,000	96.4%
投資物業		
廣州	498,000	1.9%
北京	252,000	1.0%
天津	174,000	0.7%
	924,000	3.6%
總計	26,171,000	100%





年度大事記

三月 07

- 公佈二零零六年度業績



四月 07

- 建議發行A股並於上海證券交易所上市
- 正式進入華東市場
- 富力地產榮獲「2007中國十大慈善企業」稱號

八月 07

- 公佈二零零七年中期業績
- 正式進入太原市場
- 富力惠州龍門永漢溫泉項目簽約儀式



六月 07

- 召開二零零六年度股東週年大會
- 召開臨時股東大會、內資股股東類別股東大會及H股股東類別股東大會，決議通過在中國境內首次公開發行人民幣普通股並上市的議案
- 收購廣州天力建築工程有限公司



九月07

- 名列二零零六年度中國納稅五百強，且為房地產業納稅第一名
- 正式進入佛山市場



十一月07

- 蟬聯國家統計局評選並公佈的2006-2007年度中國房地產業綜合實力第一名
- 本公司喬遷新總部廣州富力中心

十二月07

- 與新鴻基地產發展有限公司及合景泰富地產控股有限公司攜手發展廣州珠江新城獵德村地塊
- 北京公司喬遷新總部北京富力中心



致股東的信

致股東

我們欣然宣佈，本集團過去一年業務發展蓬勃，創下驕人成績。集團年度營業額和利潤率均達到二零零七年的預期目標，與二零零六年相比較，營業額上升45%，溢利上升148%。值得一提的是，儘管中國政府陸續實行若干控制經濟過熱的新措施，構成重大市場不明朗因素，但我們仍然取得卓越佳績，為此我們深感自豪。回顧整個年度，集團總營業額達人民幣148億元，相當於共售出並交付約1.41百萬平方米的可售面積；年度溢利為人民幣53.15億元；年度協議銷售額亦持續攀升，達人民幣161億元，較二零零六年增長40%。

基於上述業績，董事會建議派發末期股息每股人民幣0.25元，待本公司股東於股東週年大會上通過決議後派發。

二零零七年，在補充和擴大土地儲備方面，表現非常理想。所有購入土地中，有四幅佔地面積尤其廣闊，發展潛力相當可觀。而年底發生的若干盛事，標誌著本集團的發展步入一個新里程。我們於十一月進駐宏偉的新總部—廣州富力中心，同年十二月，華北總部亦遷入全新的北京富力中心。

二零零七年，我們穩居中國房地產企業領軍行列，我們有充足的信心，在日後繼續佔據領先位置。我們過去一年的成就，足以證明富力深諳中國房地產市場和一般中國置業人士的需求。我們全面實踐了提供優質中至中高檔住宅房地產物業的承諾。簡而言之，我們具備充裕的資源、經驗和信心，在市場上盡展所長。我們深信憑著這優勢可繼續為置業人士和投資者帶來同樣可觀的收益。



▲ 廣州富力中心

品質為先 力臻完美





「在補充和擴大土地儲備方面，本年度表現非常理想。」

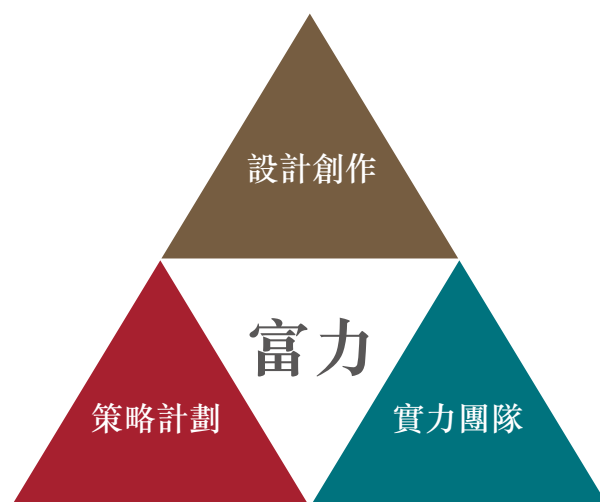
業務版圖遍及全國

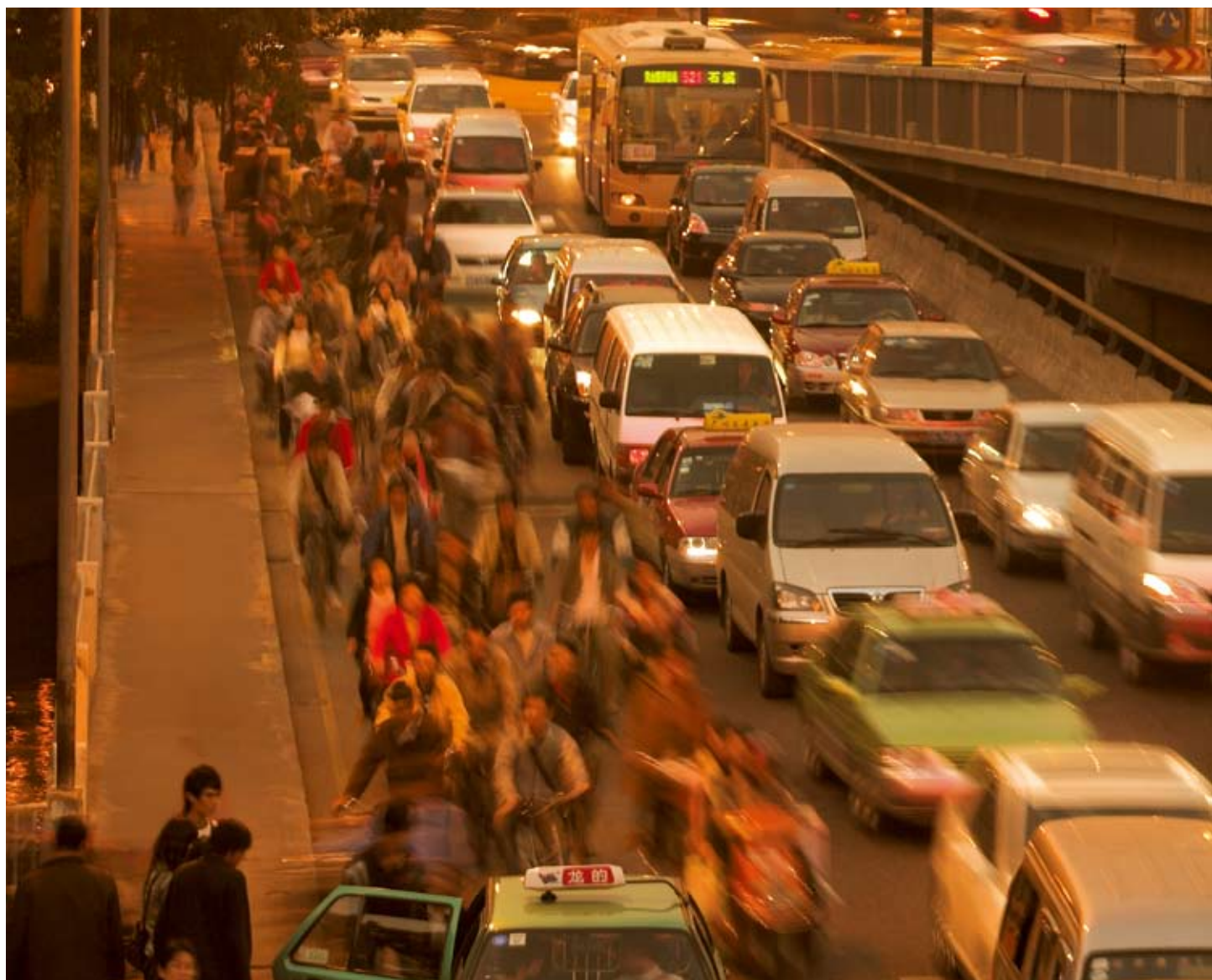
中國政府在年內向房地產業界實施調控措施，但富力在該等情況下仍然表現出色。我們的協議銷售額較二零零六年大幅增長40%，年度協議銷售額達人民幣161億元，銷售均價再創佳績。如此傑出的表現清楚顯示，無論宏觀環境如何，本集團仍具備優質的產品、敏銳的觸角和獨特的經營模式，足以在市場脫穎而出，締造行業內最佳表現。

本集團近年成功從傳統業務基地廣州向外拓展。我們早已打開北京市場，並於二零零四年在鄰近的天津開始發展首個項目，於二零零六及二零零七年，我們在天津發展的項目總數已達五個。二零零七年，我們首度進軍蓬勃的上海市場，發展了兩個主要項目。目前，我們在若干中國著名一線城市擁有強大的業務組合，當中包括：廣州、北京、天津和最近期的上海。該等一線城市是中國的經濟重鎮，亦是本集團的業務重點。



◀ 重慶富力現代廣場





◀ 廣州富力中心



超越界限 共創新猷

此外，我們貫徹多元化的發展策略，擴展至國內省會城市的理想地點，該等地點的地價仍屬相當合理，而且具高增值潛力。比如，我們於二零零七年在中國西部的重慶和成都發展業務，在當地建立具有相當規模和較佳潛力的土地儲備。鑑於政府近期在中國西部地區推出優惠政策及措施鼓勵當地的經濟發展，我們對西部地區的商機充滿信心。以我們重慶富力城項目的公眾反應為例，超過70%的推售單位於推售首週獲預售，顯示認購情況甚為理想。我們預期，隨著我們在當地市場推出更多項目，中國西部在未來的三或四年間將在我們的業務發展計劃中擔當重要角色。

在二零零七年，本集團已落成的一系列住宅及商業房地產項目總建築面積達2.07百萬平方米，可售面積為1.54百萬平方米。

**「我們重慶富力城項目
推售的單位，
超過70%在推售
首週獲預售。」**

「我們預期一些簡單而奏效的策略能大力提升盈利能力。」



▲ 天津富力城



規範嚴謹 上下一心

▲ 廣州富力桃園

穩定擴充土地儲備

除了發展和銷售業務表現卓越外，我們還繼續穩定和審慎地擴充土地儲備，貫徹物色潛力巨大、價格合理且地點理想的土地策略。年內，我們收購的土地共達20幅，合計10.3百萬平方米，令目前的總土地儲備增加至26.2百萬平方米，預期足夠應付我們未來三至五年發展所需。

融資平台

中國政府已實施多項措施以抑遏似乎發展過熱的房地產市場。無可否認，該等措施在二零零八年將會對行業構成影響。尤其因銀行收緊銀根，開通其他資本渠道對發展商收購新土地和掌握併購機會更加重要。我們有信心透過在國內外資本市場上市以擴大我們的融資平台，從而擴闊取得資金的渠道。

迎接挑戰 滿足需求



▼ 廣州富力麗思卡爾頓酒店



「富力是目前中國房地產發展行業內少數已著手建立專門投資物業組合的大型公司之一。」

▼ 廣州富力君悅大酒店



投資組合取得回報

富力是目前中國房地產發展行業內少數已著手建立專門投資物業組合的大型公司之一。事實上，世界各地不少大型房地產發展商均擁有投資物業組合，原因是投資物業組合提供穩定及可靠的收入，同時可以是極佳的長期資本收益來源。除上述原因外，我們相信，投資於高質素的投資物業也是提高集團聲譽的好方法。

目前，我們的投資物業包括已投入營運的廣州富力中心，以及廣州市內兩家國際五星級酒店（將於二零零八年三月開業的廣州富力麗思卡爾頓酒店和四月開業的富力君悅大酒店）。在北京，我們於北京富力城大型綜合房地產項目的重點投資即將顯現成果：北京富力城的大型商業中心現正部份推出市場，寫字樓自二零零七年十二月起對外出租，購物中心將於二零零八年五月啟用，酒店亦即將於六月開業。隨著大部分該等物業於二零零八年上半年啓用，我們的投資物業將開始為二零零八財政年度帶來額外現金流。

優質物業 完美生活

「本集團擁有優質的產品，敏銳的觸角和獨特的經營模式，足以在市場脫穎而出。」

本集團的投資物業組合目前佔整體業務約15%。我們預期在遇到優質的投資機會時會擴充投資組合，但住宅發展仍是本集團的主營業務。我們預期投資物業組合的百分比日後不會增加至超過整體業務的25%。

來年展望

與大部分房地產市場業者相若，我們預期二零零八年將會面對更多挑戰。但最低限度，我們預期政府用以防止過熱而推出的新措施，會使如富力這般根基穩固的公司在眾多參與者中脫穎而出。我們亦絕對有信心憑藉成功的經營模式在來年繼續在中國市場佔一前列位置。

政府已顯示出控制房地產價格的強烈決心，以保證住宅售價維持在可負擔的水平，堅決打擊投機活動。因此，房地產市場的價格波動和緊張氣氛在近月漸增，我們預期這種情況將會於來年持續。銀行已收緊銀根，現時提供資金予房地產發展的範圍亦告收窄。



▲ 廣州富力盈泰廣場

▼ 西安富力城



▼ 重慶富力城





「我們來年的目標是將協議銷售額提升至人民幣240億元，
這目標符合實際並完全可望達到。」



攜手共進 創領佳績



▲ 廣州富力中心

在富力而言，該等市場心理和市況變動卻構成我們的重大商機。我們相信，累積的壓力將迫使行業整合和鞏固。部分從事房地產業務的中小型企业由於無法在緊縮市況下繼續經營，並需出售其項目予具備充裕資產和資源的較大型公司以完成項目。作為一家發展完善的大型公司，富力預期可尋求新的機會擴大旗下組合。

雖然資金供應受壓，但我們亦相信質優價廉的土地在中國仍然供應充裕。我們將會沿用行之有效的政策繼續致力於收購最理想的土地。



儘管經濟緊縮將會加劇，但我們來年的一大目標是將協議銷售額由二零零七年的人民幣161億元提升至二零零八年的人民幣240億元，二零零八年完成並交付使用的樓面面積將會達到共約2.2百萬平方米。我們相信，憑藉我們的超卓聲譽，過往開發項目的受歡迎程度，以及本地市場對優質房屋的持續需求，這些目標符合實際情況並完全可望達到。

**「我們有充足的信心
繼續佔據中國房地產
業領先位置。」**

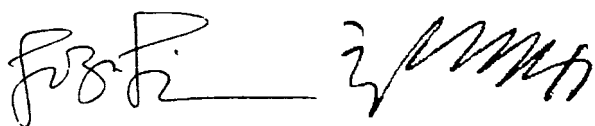
在未來一年，我們亦期望一些簡單而奏效的策略能大力提升盈利能力：更明智地管理可供動用的資金，更有效地控制成本，以及沿用二零零七年的做法，繼續貫徹按合理價格購地的政策。我們預期這些措施在來年將有助我們提高目前約為20%的淨利潤率。我們認為淨利潤率具備潛力上升至約25%，這信心一方面源自我們成本控制策略的直接效果，另一方面則受惠於近期政府稅務政策的變動。

在二零零八年的發展規劃中，我們時常在作出重要業務決定時考慮到投資者的鼎力支持和擁護。來年，我們計劃繼續貫徹目前的股息政策以回報投資者的支持。

市場需求更加殷切

富力來年的前景一片光明。儘管面對市場抑遏措施，中國住宅市場的需求仍然十分旺盛。事實上，政府預期未來五至十年從鄉鎮地區遷往城市的居民將達3至4億，意味著對質優價廉的城市住宅的需求尤顯殷切。因此，有雄厚實力、完善管理及豐富經驗的公司如富力，擁有顯著優勢，可望受惠於該等城市人口政策。

最後，我們希望藉此機會感謝本集團各股東、投資者、商業夥伴和客戶過去一年對我們的鼎力支持和信任。與此同時，也衷心感謝過去一年對集團佳績貢獻良多的列位董事及全體員工。擁有上述強大後盾，令我們具備充分的信心：富力地產將在未來屹立於中國房地產發展市場的最前列。



李思廉
董事長

張力
聯席董事長兼行政總裁

業務回顧

—— 零零七年，中國國民經濟繼續保持健康發展，並連續五年持續兩位數的增長。全—— 年國內生產總值達到人民幣246,619億元，較上年增長11.4%。年內，包括住房消費在內的消費物價指數上升5%，與城鎮居民人均可支配收入增長17.2%相比，上漲較為溫和。儘管國家實施了進一步的宏觀經濟措施，但在經濟的強勁增長下，居民的住房需求僅有輕微下降。本集團相信有關經濟措施會為房地產市場的長期健康繁榮奠定良好的基礎。

協議銷售

協議銷售（以完成簽署銷售購買合同為準）是本集團業務狀況的關鍵指標。全年銷售業績穩步增長，每一季度的協議銷售都較上一季度有所上升。二零零七年，本集團錄得協議銷售額達人民幣161億元，銷售可售面積約為1,412百萬平方米，較二零零六年分別增長40%和18%。隨著二零零七年五月重慶富力海洋廣場的首次預售，本集團二零零七年的協議銷售額來自五個城市26個項目，包括廣州16個、北京五個、天津兩個、西安一個及重慶兩個，其中19個項目的合約銷售超過了人民幣1億元。另外，這26個項目中含3個商業項目，約佔總銷售的8%。在二零零七年內一項特別值得一提的交易，是本集團於二零零七年十月將北京富力愛丁堡廣場B1座嘉盛中心整體出售予一家國外投資者。

鑒於物業在落成之前已預售，二零零七年協議銷售中約有52%已於年內落成交付買家，而其他約48%將於二零零八年落成。

二零零七年協議銷售明細按地區分佈如下：

地區	已售出可售面積約數 (平方米)	較二零零六年 增／減(%)	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零零六年 增／減(%)
廣州	508,000	-14%	7,038	16%
北京	436,000	14%	5,518	45%
天津	231,000	28%	2,277	54%
西安	93,000	127%	465	163%
重慶	144,000	—	864	—
總計	1,412,000	18%	16,162	40%

發展中項目

本集團預期在穩固的業務發展規劃下，來年的協議銷售額會增長約50%達到人民幣240億元。二零零七年十二月三十一日，本集團在建項目（不含投資物業）的總建築面積較二零零六年十二月三十一日的3.569百萬平方米增加19.6%至約4.267百萬平方米。該等規模的總建築面積由27個在建項目組成，分別位於廣州、北京、天津、西安、重慶、成都、昆山、瀋陽和海南（二零零六年十二月三十一日：19個項目位於五個城市）：

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	11	1,470,000	1,202,000
北京	4	707,000	491,000
天津	4	862,000	731,000
西安	1	186,000	145,000
重慶	3	671,000	488,000
成都	1	229,000	229,000
昆山	1	75,000	75,000
瀋陽	1	22,000	20,000
海南	1	45,000	45,000
合計	27	4,267,000	3,426,000

華南及西南地區

廣州為本集團的發展基地，中國南方的經濟中心。二零零七年地區生產總值增長14.5%達到人民幣7,051億元，人均可支配收入增長13.2%。廣州是本集團發展項目最多及總建築面積最大的城市。於二零零七年十二月三十一日，本集團於廣州共有8個住宅項目和3個商業項目正在興建中。住宅項目包括旗艦項目廣州富力桃園第四期和廣州富力城第二期。其中廣州富力金港城憑藉鄰近廣州機場的優勢，發展住宅和物流業的配套設施，並於年內開始動工興建。另外，本集團在珠江新城即廣州的新CBD擁有相當的土地儲備，現正在動工的三個商業項目包括富力盈豐廣場、富力盈信廣場和富力盈泰廣場。目前在建物業的規模意味著廣州將維持本集團一個重要的業務中心，並繼續保持著廣州地產發展的領導地位。

重慶是中國的第四個直轄市，其經濟活力和生活水平有望與北京、天津和上海看齊。本集團在重慶累積的土地儲備是所有城市中最大的，顯示了本集團對重慶經濟繁榮的信心。位於重慶大學城的項目重慶富力城已開始動工興建，這個大型項目總建築面積達6.8百萬平方米並可維持數年的開發。截至二零零七年底，連同富力海洋廣場及富力現代廣場合共有3個項目在發展中。

海南，位於中國最南端，是中國第二大島，也是中國最大的經濟特區。海南憑藉其獨特的地理位置發展繁榮的旅遊業。基於島上旅遊和房地產市場有利的因素，本集團年內發展了一個集商業和休閒於一體的綜合項目－位於香水灣的富力灣，總建築面積約322,000平方米。

華北和華東地區

北京是本集團繼廣州之後於二零零二年進入的第一個城市，也一直保持著中國北方最重要的業務中心。二零零七年，北京的地區生產總值達到人民幣9,006億元。經濟增長率為12.3%，較高於全國平均水平，且城市居民人均可支配收入增長13.9%。鑑於本集團早期開發的項目如北京富力城和富力又一城的成功，本集團在該城市已建立起市場領導者的地位和知名的品牌度。二零零七年年底，共有4個發展中的住宅項目，分別為富力又一城、富力桃園、富力灣和富力丹麥小鎮。富力又一城被列為本集團的旗艦項目，總建築面積約1.12百萬平方米，其中約437,000平方米正在發展中，340,000平方米正在規劃中。富力丹麥小鎮和富力桃園為年內新動工項目。

天津在地理位置和經濟發展上都與北京有著緊密聯繫，也是經濟發展最快的城市之一。二零零七年，天津市地區生產總值增長15.1%。本集團於天津的第一個項目，天津富力城自二零零五年開始預售以來，已累積了約人民幣26億元的銷售額。二零零七年底，天津富力城仍有約208,000平方米的總建築面積在發展中或規劃中。天津富力城巨大的成功鼓勵本集團加快在該城市房地產市場的擴張。於二零零七年十二月三十一日，本集團共有4個住宅項目在發展中，除富力城外，富力灣、富力桃園和富力津門湖都在年內開始動工興建。這4個項目的在建總建築面積約862,000平方米。

西安，陝西省省會，是中國西北部重要的工業和旅遊中心。本集團於西安的項目－西安富力城於二零零六年開始發展。該項目總建築面積約988,000平方米，其中二零零七年底已落成約115,000平方米，約186,000平方米正在興建中。

上海及臨近的房地產市場一直是中國最重要的部分，本集團於二零零七年四月首度獲得昆山一幅地塊，緊接著在上海青浦區取得另一幅地塊。這些土地都是低密度的住宅用地。二零零七年底，昆山項目已動工興建，在建物業總建築面積約75,000平方米。

除了在上述的城市發展項目外，另外有2個在建項目分別位於瀋陽和成都，在建物業總建築面積約251,000平方米。

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。

截至二零零七年十二月三十一日，A、B、C區經已完成，該項目剩餘的D、E區均在建。



北京富力城

截至二零零七年十二月三十一日，北京富力城A、B、C區已落成交吉，在建項目為D、E區剩餘部份樓宇。



廣州富力城

截至二零零七年十二月三十一日，廣州富力城南區A、B、C、D區均已完工，北區E、F、G區均在建，整個項目預期將於二零零八年完工。



北京富力又一城

截至二零零七年十二月三十一日，富力又一城A區及B區部分樓宇已完工，在建項目為B區剩餘部分及C區部份樓宇，C區剩餘部分項目未開工，預期整個項目將於二零零九年底完工。



廣州富力金港城

毗鄰廣州白雲機場，規劃總建築面積約1.3百萬平方米，其中物流物業總建築面積為625,000平方米，目前物流區域已開始建設。該地塊其餘部份將被發展成住宅、旅遊等多元化功能項目。



天津富力城

截至二零零七年十二月三十一日，天津富力城5號地樓宇及6號地部份樓宇均已落成交吉，在建項目為6號地剩餘項目，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。



佛山項目

佛山項目是公司於二零零七年九月取得的佛山市中心的一個旗艦項目，該項目佔地約400,000平方米，整個項目將規劃為一個總建面積約2.5百萬平方米的含中高檔住宅及配套商業的大型綜合項目。



天津富力桃園

天津富力桃園項目佔地約166,000平方米，總建面積約620,000平方米，整個項目將規劃發展為一個大型住宅社區。



天津富力津門湖

天津富力津門湖是公司於二零零七年七月取得的一個旗艦項目。該項目佔地930,000平方米，整個項目將規劃發展為一個大型的住宅為主的綜合社區。目前該

項目中的紅樹花園、棕櫚花園、柏溪花園、觀鷺花園正在建設中。



成都富力桃園

該項目是本公司於二零零七年十月取得的一個旗艦項目，該項目佔地約186,000平方米，將規劃成為一個總建面積約840,000平方米的大型住宅社區。



西安富力城

截至二零零七年十二月三十一日，西安富力城A區及B區部分樓宇已完工，在建項目為B區剩餘樓宇及C區部分樓宇，C區剩餘樓宇、D區樓宇尚未開工。整個項目預期將於未來三年內完工。



太原富力城

該項目是本公司於二零零七年八月取得的一個旗艦項目，該項目佔地約1.056百萬平方米，將被規劃為一個總建面積約2.11百萬平方米的以住宅為主的大型綜合社區。



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2.41百萬平方米。地上總建築面積約為6.8百萬平方米。該地塊為本公司的一個超大型住宅及商業項目，目前重慶富力城A區已開工。

土地儲備

二零零七年，本集團的土地儲備增加了46%，總建築面積達到約26.171百萬平方米。連同四個以前未取得土地的城市，本集團的土地儲備已擴展到10個城市。

	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
發展物業		
廣州(包括鄰近區域)	7,012,000	6,081,000
北京	1,984,000	1,745,000
天津	2,888,000	2,560,000
西安	827,000	749,000
重慶	7,389,000	7,347,000
海南	494,000	494,000
成都	1,367,000	1,309,000
瀋陽	151,000	111,000
上海(包括鄰近區域)	719,000	719,000
太原	2,416,000	2,416,000
投資物業	924,000	648,000
總計	26,171,000	24,179,000

二零零七年取得了幾幅重要的土地，包括天津富力津門湖，總建築面積約1.575百萬平方米，土地成本約人民幣50億元，是本集團迄今為止成本最高的地塊。佛山項目位於東平新城，總建築面積約2.52百萬平方米，土地成本約人民幣47.1億元。太原富力城，總建築面積約2.11百萬平方米，土地成本約為人民幣6.8億元。廣州珠江新城獵德村項目，總建築面積約568,000平方米，將會與另外兩家地產公司合作開發。年內新取得土地詳細列表如下：

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)				
富力現代廣場2期	海珠區	36,000	28,000	二零零七年一月
富力院士庭	天河區	190,000	159,000	二零零七年二月
富力盛悅居	荔灣區	109,000	70,000	二零零七年八月
同和幹休所項目	白雲區	9,000	9,000	二零零七年九月
獵德村項目	天河區	568,000	568,000	二零零七年十月
佛山項目	佛山	2,517,000	2,167,000	二零零七年九月
龍門項目	惠州	66,000	66,000	二零零七年十二月
北京				
富力陽光美居	朝陽區	251,000	251,000	二零零七年八月
天津				
天津富力城	河西區	150,000	150,000	二零零七年二月
富力津門湖	河西區	1,575,000	1,575,000	二零零七年七月
海南				
那甲項目	海口市	171,000	171,000	二零零七年五月
成都				
富力桃園	新都區	840,000	840,000	二零零七年十月
富力熊貓城1期	青羊區	229,000	229,000	二零零七年十月
富力熊貓城2期	青羊區	298,000	240,000	二零零七年十月
上海(包括鄰近區域)				
昆山富力灣1期	昆山	393,000	393,000	二零零七年四月
昆山富力灣2期	昆山	142,000	142,000	二零零七年四月
富力桃園	青浦區	184,000	184,000	二零零七年六月
瀋陽				
仙湖項目	仙湖鎮	151,000	111,000	二零零七年一月
太原				
太原富力城	杏花嶺	2,112,000	2,112,000	二零零七年八月
汾河西項目	小店區	304,000	304,000	二零零七年十二月
合計		10,295,000	9,769,000	

投資物業

本集團有別於中國其他主要房地產發展商的一個策略就是審慎地選擇投資物業組合以其潛在資本收益提供穩定的現金流。二零零七年十一月投入使用的位於廣州珠江新城的廣州富力中心是第一個落成的投資物業項目，緊接著是二零零七年十二月位於北京富力城商業城的北京富力中心。鑑於公司的品牌效應，富力中心的出租率已達到預期效果。其他將於二零零八年上半年落成的主要投資物業包括三個酒店，廣州富力麗思卡爾頓酒店、廣州富力君悅大酒店和北京富力萬麗酒店，以及北京富力城商業城中的購物中心。這些投資物業的落成使用將使本集團的租金收入從二零零七年每年96.6百萬元人民幣的水平大大提升。

落成及規劃在建中的投資物業：

投資物業名稱	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間酒店式公寓客房	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層寫字樓	163,000
廣州機場假日酒店	富力金港城	4星級酒店 280間客房	34,000
富力盈凱廣場	珠江新城J1-1地塊	商務、旅遊	182,000
富力萬豪行政公寓	珠江新城M1-4	酒店式公寓 211間客房	42,000
花果山項目	越秀區	5星級酒店 商務、旅遊	20,000
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	寫字樓	60,000
富力購物中心	北京富力城	大型購物中心	171,000
北京天壇快捷假日酒店	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
天津富力城商業城	天津富力城	寫字樓、公寓、商場	136,000

其他重要事件

二零零七年六月，本集團根據廣州天力建築工程有限公司（「天力建築」）二零零七年經審計的稅後溢利的四倍，出資不少於人民幣6億元且不多於人民幣11億元收購天力建築100%股權。天力建築是一家在住宅和商業物業建設方面擁有一級資質且有良好記錄的建築公司，在收購之前是本集團多年的合作夥伴。天力建築的收購能確保本集團有足夠的建築能力以滿足本集團的快速發展，也能在建築成本和物業質素上有更好的控制。

展望

儘管經濟情況的轉變及對房地產市場的持續宏觀調控，本集團仍計劃於二零零八年的協議銷售額增加50%達到人民幣240億元的目標。增長的動力來自更多城市的項目銷售。根據落成項目及二零零八年發展計劃，預計二零零八年將落成項目總建築面積約2.791百萬平方米。

地區	二零零八年上半年落成		二零零八年下半年落成	
	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	110,000	78,000	845,000	688,000
北京	96,000	91,000	273,000	247,000
天津	184,000	131,000	279,000	263,000
西安	96,000	88,000	56,000	45,000
重慶	227,000	146,000	480,000	322,000
瀋陽	—	—	51,000	41,000
成都	—	—	18,000	14,000
昆山	—	—	76,000	48,000
合計	713,000	534,000	2,078,000	1,668,000

將於二零零八年推出

華北

(北京、天津、太原、瀋陽)



1



5



2



6



3



7



4

1. 北京富力陽光美居
2. 北京富力丹麥小鎮
3. 北京富力灣
4. 天津富力桃園
5. 天津富力中心
6. 太原富力城
7. 瀋陽仙湖項目

華南

(廣州、惠州、海南)



8



9



10

8. 廣州富力金禧花園
9. 廣州富力盈泰廣場
10. 廣州富力盈豐大廈

的十七個新盤

華西 (成都、重慶)



11



12



13

- 11. 廣州富力金港城
- 12. 惠州富力麗港中心
- 13. 海南富力灣



14



15

- 14. 成都富力史丹利國際公寓
- 15. 成都富力桃園

華東 (上海、昆山)



16



17

- 16. 昆山富力灣
- 17. 上海富力桃園

財務回顧

綜合損益表

		二零零七年 (人民幣千元)	二零零六年 經重列* (人民幣千元)	二零零七年 與經重列 二零零六年 對比變動率 (百分比)
	附註			
營業額	1	14,771,919	10,186,765	45%
銷售成本	2	(9,226,030)	(6,513,844)	42%
毛利	3	5,545,889	3,672,921	51%
其他收益	4	3,385,097	381,969	786%
銷售及行政開支	5	(671,306)	(430,620)	56%
其他營銷開支		(43,227)	(15,636)	176%
經營溢利		8,216,453	3,608,634	128%
融資成本-淨額	6	(102,929)	(49,741)	107%
應佔共同控制實體及聯營公司虧損		(3,918)	—	N/A
除所得稅前盈利		8,109,606	3,558,893	128%
所得稅	7	(2,794,367)	(1,413,809)	98%
年度盈利	8	5,315,239	2,145,084	148%

* 過往列為銷售成本的土地增值稅重列為所得稅

1. 營業額包括物業銷售、租金收入及自收購天力建築工程有限公司後的建築服務收入增長45%至人民幣147.72億元。

二零零七年竣工的銷售物業與計劃大致相符，達1.54百萬平方米。來自物業銷售的營業額從人民幣101.1億元增長43%至人民幣144.6億元。就可售面積而言，年內售出的面積從二零零六年的102.5萬平方米增長37%至140.6萬平方米。二零零七年的整體每平方米平均售價達人民幣10,287元，較去年的平均價人民幣9,865元高出4.3%。

年內售出的整體面積低於竣工的可售面積，主要由於北京富力信然庭公寓／廣場的全面發售延期所致。富力信然庭公寓／廣場已於二零零七年三月至十一月分階段竣工，可售總面積為128,300平方米。截至年底，於此可售總面積中，僅售出17,000平方米，原因是本集團需就該項目的特點仔細考慮落實銷售主題、銷售渠道和時機以為集團取得最高經濟利益，故並無於年內積極進行銷售。

年內的物業銷售來自廣州、北京、天津的項目，並加上來自西安首次竣工的西安富力城第一期。廣州、北京和天津的銷售全部高於去年，分別較去年增加46%、17%和107%。人民幣74.64億元的廣州銷售佔總額的51%，按比例計算仍然佔據首位，其次是北京、天津和西安的34%、12%和3%。廣州亦擁有為數最多的項目，包括年內銷售額超過人民幣10億元的大型項目如富力桃園、廣州富力城和富力盈力大廈，以及銷售額超過人民幣5億元的另外三個項目。廣州的售價以大型住宅物業的升幅最為顯著，如廣州富力城的每平方米平均售價上升約55%，促使本年度的每平方米平均售價整體上升12%至每平方米人民幣11,039元。在北京，本集團專注於五個項目的銷售，取得人民幣48.72億元的銷售額。本集團於二零零七年十月按代價人民幣17.1億元將富力愛丁堡廣場B1棟全棟出售予一外國投資者，令該項目的總銷售額達到人民幣19.46億元，乃所有項目中最高。北京的每平方米平均售價整體上升幅度較為溫和，上升4%至人民幣11,080元，主要由於富力又一城於銷售組合的比重增加。富力又一城的平均售價較低，為每平方米人民幣6,991元，惟已較上一年度上升約14%。天津富力城和西安富力城均為本集團的旗艦項目，分別是天津和西安的唯一銷售項目。天津富力城進入銷售的第二年，銷售額由人民幣8.37億元增加逾一倍至人民幣17.33億元，為本集團銷售額最高的項目之一，平均售價上升約16%。西安富力城於年內首次錄入銷售，在本年度達到人民幣3.92億元。

下表按項目載列本年度物業銷售的可售面積、營業額和本集團應佔百分比：

項目	概約已售出 可售面積 (平方米)	營業額 (人民幣百萬元)	本集團 應佔百分比
廣州			
富力桃園一期	85,110	725.00	85%
富力桃園二期及三期	89,696	890.98	100%
富力半島花園	41,218	365.55	100%
廣州富力城	214,724	1,746.80	100%
富力環市西苑	27,918	540.16	100%
富力銀禧花園	71,857	850.70	100%
富力天河華庭	38,610	544.92	100%
富力盈隆廣場	2,713	36.52	100%
富力愛丁堡國際公寓	21,589	334.81	100%
富力現代廣場	3,247	82.93	100%
富力盈力大廈	74,690	1,286.49	100%
其他	4,787	59.46	100%
	676,159	7,464.32	
北京			
北京富力城	67,842	1,019.57	100%
富力又一城	201,628	1,409.61	100%
富力信然庭公寓／廣場	17,111	232.10	100%
富力愛丁堡公寓／廣場	117,885	1,945.88	100%
北京富力桃園	35,236	264.72	100%
	439,702	4,871.88	
天津			
天津富力城	205,207	1,733.01	100%
西安			
西安富力城	84,671	392.00	100%
總計	1,405,739	14,461.21	

2. 銷售成本除包括土地和建築成本外，還包括資本化利息和土地出讓金攤銷。土地增值稅過往計入銷售成本項下，惟現在於損益表中重新分類為稅項。土地和建築成本佔總銷售成本的97%（二零零六年：97%）。本集團一直致力在多方面改善質素，包括以較高建築成本持續提升其產品的室內配套及裝修標準。然而，本集團亦謹慎控制建築成本的增加，確保不會損害毛利率。銷售成本中的資本化利息增加至人民幣2.916億元，相等於來自物業銷售的營業額2.0%，分別高於二零零六年的人民幣1.855億元和1.8%。由於土地儲備進一步擴充，土地出讓金攤銷較上一年度的人民幣2,300萬元增加超逾三倍，達到人民幣7,800萬元。
3. 於物業銷售成本中撇除土地增值稅後，經調整毛利率自二零零六年的35.6%增長至38.1%。毛利率的增長低於平均售價4.3%的增長，除了由於上述影響銷售成本的因素外，毛利率亦受銷售組合的影響。於新城市的新項目毛利率一般較低，例如西安富力城可能對本年度的整體毛利率有輕微影響。
4. 本年度錄得甚為可觀的其他收益人民幣33.85億元（二零零六年：人民幣3.82億元）。於全部其他收益當中，於年內首次投入營運的投資物業（即廣州富力中心和北京富力中心）的公平值收益佔人民幣27.62億元。反映廣州和北京的物業價格呈上升趨勢，其他現有投資物業的公平值於二零零七年亦進一步增加人民幣3.19億元，致本年度的投資物業總公平值收益達人民幣30.81億元。出售兩個發展項目部分權益所得利潤達人民幣2.03億元，亦計入其他收益項下。
5. 銷售及行政開支合共增加人民幣2.407億元或56%至人民幣6.713億元（二零零六年：人民幣4.306億元），佔營業額百分比稍微增加至4.5%（二零零六年：4.2%）。分開計算，銷售開支較溫和地上升17%至人民幣1.883億元，相當於營業額的1.3%，較二零零六年的1.6%進一步改善。另一方面，行政開支從去年的人民幣2.702億元增加79%至人民幣4.83億元。

人力成本為行政成本項下的最大單一開支項目。本集團致力建立強大的工作團隊，認為此乃日後發展和成功的關鍵因素。本集團在二零零七年分配大量資源於此方面，使人力和相關成本增加人民幣0.611億元至人民幣1.529億元，藉以壯大員工數目和素質。

6. 本年度的利息開支增加181%至人民幣9.095億元（二零零六年：人民幣3.232億元），原因是借貸於二零零七年十二月三十一日增加151%至人民幣199億元（二零零六年十二月三十一日為人民幣79.16億元）和平均利率上升至6.32%（二零零六年：5.74%）。在該利息開支當中，人民幣8.066億元（二零零六年：人民幣2.735億元）已資本化，其餘人民幣1.029億元（二零零六年：人民幣4,970萬元）直接於損益表扣除；倘與銷售成本中的資本化利息合計，本年度業績所包含的總利息開支達到人民幣3.945億元，二零零六年則為人民幣2.352億元。
7. 稅項費用為人民幣7.157億元的土地增值稅和人民幣20.787億元的企業所得稅合計總和。本年度土地增值稅佔來自物業銷售的營業額約4.9%，與二零零六年的4.2%相距不遠。除稅前利潤的實際所得稅率為28.1%（二零零六年：31.5%）。該實際稅率偏離自理論稅率33%，主要由於從二零零八年一月一日開始企業所得稅率由33%轉為25%對遞延稅項資產和負債賬面值的影響。
8. 本年度純利從人民幣21.45億元增長148%至人民幣53.15億元。純利增長主要來自銷售落成物業營業額的增長以及投資物業的可觀公平值收益。純利率經投資物業公平值收益調整後為20.3%（2006：19.5%）。

綜合資產負債表

		二零零七年	二零零六年	變動
	附註	(人民幣千元)	經重列 (人民幣千元)	(百分比)
資產				
非流動資產				
土地使用權	1	10,342,679	8,098,580	28%
待發展物業	2	2,859,095	1,960,679	46%
物業、機器及設備	3	2,390,260	1,311,101	82%
投資物業	4	5,366,774	926,153	479%
無形資產	5	1,019,806	50,620	1915%
共同控制實體權益	6	405,311	—	N/A
聯營公司投資		35,216	—	N/A
遞延所得稅資產	7	297,155	201,187	48%
可供出售財務資產	8	416,000	144,762	187%
貿易及其他應收款	9	1,900,995	181,530	947%
流動資產				
發展中物業	10	12,357,422	5,877,845	110%
已落成待售物業	11	3,943,484	1,788,546	120%
土地使用權	1	5,047,634	2,579,891	96%
存貨		177,233	—	N/A
貿易及其他應收款	9	4,654,746	1,023,225	355%
預付稅款		695,515	438,302	59%
受限制現金	12	956,875	602,412	59%
現金	12	1,329,691	1,415,926	-6%
負債				
非流動負債				
長期銀行貸款	13	(12,532,500)	(4,508,000)	178%
長期應付款		(272,000)	—	N/A
遞延所得稅負債		(1,439,428)	(479,258)	200%
流動負債				
預提費用及其他應付款	14	(11,135,489)	(3,919,623)	184%
出售物業已收按金	15	(6,542,480)	(4,250,725)	54%
當期所得稅負擔		(2,206,847)	(1,507,919)	46%
短期銀行貸款	13	(3,803,267)	(1,914,734)	99%
長期銀行貸款當期部分	13	(3,564,000)	(1,493,000)	139%
股東權益				
少數股東權益		12,625,541	8,246,652	53%
		74,339	280,848	-74%

1. 通過於八個城市購置20幅土地，本集團的土地儲備於年內進一步擴充。反映上述擴充，總土地使用權成本（包括持有待開發土地列為非流動資產，與在建物業及已落成待售物業有關的列為流動資產）增加約人民幣47億。

2. 主要為未動工項目的前期費用和征地補償費。兩項廣州項目（流花路項目及金港城項目）、北京富力陽光美居以及年內收購的昆山項目額外成本是增加的主要原因。
3. 增加主要來自現正動工興建的三家酒店（廣州的麗思卡爾頓酒店、君悅大酒店及富力萬麗酒店）的進一步成本，而廣州富力中心落成後轉撥至投資物業，部分抵銷了上述增加。
4. 增加主要由於廣州富力中心以及北京富力城大型綜合房地產項目寫字樓（自用部分除外）於二零零七年第四季落成，其公平值重列為投資物業。
5. 增加是由於收購廣州天力建築工程有限公司。
6. 出售部分權益後，一家參與廣州珠江新城發展項目的附屬公司被重列為共同控制實體。
7. 遞延稅項資產的增加主要來自不可扣稅的預提費用和集團內公司間未實現利潤的稅項。
8. 為佔廣州證券有限公司19.58%的權益，其增加是由於獨立評估增值所致。
9. 有關購買土地的預付款大幅增加。年底的貿易應收款自去年的人民幣3.13億元增至年底的人民幣12.4億元，主要由於北京富力愛丁堡廣場B1座嘉盛中心整體出售應收餘額人民幣8.52億元，否則貿易應收款在信貸控制下維持於低水平。
10. 二零零七年底在建物業可售面積約3.43百萬平方米，二零零六年則為2.51百萬平方米。
11. 已落成單位約909,000平方米，高於去年的361,000平方米。廣州及北京分別佔總額約46%及44%。
12. 庫存現金從本集團的經營角度而言保持於適當水平。

13. 參考「財政資源、流動性及負債」。

14. 建築應付款增加人民幣36億元，與在建物業的增加一致。有關已購置土地的應付款約為人民幣23億元。

15. 二零零七年底正在預售項目13個，二零零六年底為15個。

現金流量表

	附註	二零零七年 (人民幣千元)	二零零六年 (人民幣千元)
營運活動所用淨現金	1	(8,326,848)	(3,452,637)
投資活動所用淨現金	2	(1,226,560)	(2,098,734)
融資活動所得淨現金	3	9,467,173	5,388,440
現金減少淨額		(86,235)	(162,931)
一月一日現金		1,415,926	1,578,857
十二月三十一日現金		1,329,691	1,415,926

1. 土地的加速購置是營運活動所用的淨現金主要原因。

2. 主要為興建固定資產及投資物業所用現金。

3. 主要為新增銀行借款淨額人民幣106億。

股東權益報酬率

	二零零七年 (人民幣千元)	二零零六年 (人民幣千元)
一月一日股東權益	8,527,500	5,308,912
十二月三十一日股東權益	12,699,880	8,527,500
平均股東權益	10,613,690	6,509,973
年度盈利	5,315,239	2,145,084
股東權益報酬率 (%)	50.1%	33.0%

財政資源、流動性及負債 於二零零七年十二月三十一日，本集團現金為人民幣22.87億元，借款總額為人民幣199億元，即淨負債與權益比率為139.5%。該比率較上年的71.5%有所增加。本集團由於預期進行A股發行，故容許負債與權益比率短暫上升。考慮到預期經營活動的現金流量、負債到期組合、為負債重新融資的能力以及整體財務紀律往績，本集團的現金管理並毋須依賴A股發行。

負債組合

	到期					利率
	合計	一年	兩年 (人民幣百萬元)	三至五年	五年以上	
長期銀行貸款	16,097	3,564	6,517	5,542	474	浮動 其中有抵押貸款人民幣52.52億元
短期銀行貸款	3,803	3,803	—	—	—	浮動 其中有抵押貸款人民幣9.53億元
	19,900	7,367	6,517	5,542	474	

於二零零七年內，新借款人民幣163.51億元，包括人民幣45.40億元的短期貸款和人民幣118.11億元的長期貸款，利率為由4.18%至8.217%。償還貸款共計人民幣43.67億元，總借款金額增加人民幣119.84億元。於二零零七年十二月三十一日，合計貸款組合的實際利率為6.32%（二零零六年：5.74%）。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 於二零零七年十二月三十一日，帳面價值人民幣42.80億元的資產被抵押給銀行以令本集團獲得人民幣62.05億元銀行貸款（二零零六年十二月三十一日：人民幣13.24億元）。

或然負債 本集團為購入本集團銷售物業的買家的按揭貸款提供擔保。就住宅物業而言，該類擔保將在買家取得房產證後取消。於二零零七年十二月三十一日，該項擔保總額由二零零六年十二月三十一日的人民幣45.85億元增至人民幣78.39億元，增幅71%。

重大收購和處置 截至二零零七年十二月三十一日止年度的收購和處置如下：

1. 二零零七年六月，本集團根據天力建築二零零七年經審計的稅後盈利的四倍計算實際代價，出資不少於人民幣6億元且不多於人民幣11億元收購天力建築100%股權。就此而言，實際代價釐定為人民幣11億元。於二零零七年十二月三十一日，總代價中的人民幣5億元尚未支付。
2. 本集團於二零零七年十二月出售全資附屬公司盛景投資有限公司（「盛景」）17.2%股權。出售所得款項為人民幣184,457,000元，根據銷售協議條款，盛景成為本集團共同控制實體。盛景為持有項目公司廣州聖景房地產開發有限公司的75%權益的投資控股公司。
3. 本集團於二零零七年十二月出售全資附屬公司益成投資有限公司（「益成」）33.33%股權。出售所得款項為人民幣86,758,000元，根據銷售協議條款，益成成為本集團共同控制實體。益成為間接持有項目公司瀋陽億隆房地產開發有限公司的100%權益的投資控股公司。

投資者關係



▲ 本公司董事長李思廉先生分別於二零零六年全年業績及二零零七年上半年業績發佈會後與分析師討論公司業務

投資者關係大事

二零零七年三月

發佈了二零零六年全年業績，並舉行了業績發佈會和分析師見面會

二零零七年六月

臨時股東大會成功召開，並通過決議，計劃在上海交易所發行不超過4.5億股A股

二零零七年九月

發佈了二零零七年上半年業績，並舉行了業績發佈會和分析師見面會

上市至今，本公司的股票在中國地產股票中表現卓越，引起了各方的關注，吸引著各個分析師密切留意。目前，已有瑞士銀行、麥格理證券、摩根大通、摩根士丹利、瑞士信貸、花旗集團、美林證券、大華證券、高盛證券、以及萊曼兄弟等主要投資機構密切跟蹤、分析我們的股票，並不時出具分析報告。本公司亦致力與投資者建立維持長久互信的關係。

在二零零七年，本公司一直秉承著機會均等、誠實守信的原則，以包括公司網站經常及時更新的“投資者關係”專欄等多渠道、多層次地與投資者進行全面溝通，主動、及時並且全面地披露投資者關心的信息，包括公司發展策略、各個季度銷售狀況、拿地公告、定期業績公告以及一些臨時公告等。在合規披露信息的基礎上，公司保證信息披露真實、準確、完整和及時。通過信息披露和交流，公司加強了與投資者及潛在投資者之間的溝通，從而增進了投資者對公司的瞭解和認同，提升公司管治水平，為投資者創造更多價值，在溝通過程中，公司也積極聽取投資者建議和意見，實現公司與投資者之間雙向溝通，良性互動。

隨著公司回歸A股進展順利，公司即將將融資平臺拓展至國內市場，屆時公司必將秉承一貫的誠實守信原則，與中外投資者定期交流與溝通，進一步的提升公司的透明度，從而在國內、國際資本市場上建立、維護和增強公司的優良聲譽。除了公司網站，公司也通過電子信箱等形式接受投資者提出的問題和建議，並做到及時、準確的回復。公司也定期將報告和信息披露等公告通過郵件和電子郵件的方式寄送給投資者或分析師等相關機構和人員。同時，我們也將這些最新的公告發給我們的公關公司——富迪訊，以便將公司的最新動態通過各大媒體，傳播到大眾手中，從而使得社會大眾能夠全方位地認識、瞭解公司，並且有助於吸引潛在投資者。特別值得一提的是，公司二零零六年年報榮獲美國紐約第21屆ARC國際年報比賽地產發展項目金獎。

同往年一樣，二零零七年公司積極安排並接待了各個投資者和分析師等到公司現場參觀，座談交流，與高管進行一對一溝通，並安排他們參觀公司各主要項目，通過實地考察，令投資者和分析師更加瞭解公司業務與經營狀況，提升公司透明度。

除此之外，公司的高級管理層十分重視維護提升投資者關係這項工作，十分熱衷於參加各主要投資機構舉辦的年會和路演，通過大型演講以及一對一會議的形式及時並且誠懇地向投資者提供公司發展的最新第一手信息，並熱心解答投資者的疑問。



企業社會責任

員工成長

於二零零七年，本集團共有員工4,016人(二零零六年：1,985)人。

人力資源管理為富力的成長發揮了不可替代的作用。二零零七年，隨著本集團業務的不斷擴大，更多的優秀人才也被培養出來在各個重要崗位任職。這些儲備人才都是在實際工作中有突出的表現，經過全面的培訓後擔任要職的。相信他們在各自的崗位上都能盡職盡責，為富力的未來發揮巨大的潛能。

培訓工作在二零零七年得到了進一步的鞏固和創新，如針對中高級管理層有針對性的選擇EMBA課程，在設計、工程管理和質量管理等方面安排了創新的海外培訓。同時，集團內部培訓師培養也取得了歷史的突破，為更多的積累更多的儲備人才發掘了必要的資源。

二零零七年，本集團績效考核工作也不斷創新。在加強對員工工作瞭解的基礎上，對管理人員和普通員工採取了不同的考核方式，旨在有針對性的鼓勵、提拔優秀人才，使員工同富力共同成長，共同創造更加美好的未來。

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，累計超過1.3億元人民幣。



▲ 集團內部培訓



▲ 管理層往英國培訓



於二零零七年八月，本公司向廣州市見義勇為和禁毒基金會捐贈1,000萬人民幣，用於成立見義勇為和禁毒基金，旨在為鼓勵見義勇為行為和維護社會秩序貢獻一份力量。

二零零八年初，五十年罕見的大雪襲擊中國大部分地區，使中國經濟受到了一定的影響，為了全國人們的安全和幸福，富力向社會捐獻100萬人民幣，抗冰救災，支援春運。

二零零七年四月二十六日，一年一度的中國公益盛事——二零零七中國慈善排行榜發佈典禮暨頒獎晚會上，富力地產榮獲「二零零七中國十大慈善企業」稱號。這是對富力「企業公民」形象的最好評價。

在廣東省人民政府主辦的南粵慈善表彰大會上，董事長李思廉獲得了南粵慈善家稱號，這是此次活動評出的最高榮譽，旨在對公益慈善領域做出傑出貢獻的先進單位和個人進行表彰。



▲ 董事長李思廉先生代表公司向見義勇為和禁毒基金會捐贈人民幣1,000萬元



▲ 董事長李思廉先生獲頒發南粵慈善家稱號

企業管治報告書

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

董事會

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

於二零零七年十二月三十一日，董事會有九名董事，其中包括四名執行董事：分別為董事長李思廉先生、聯席董事長兼行政總裁張力先生、周耀南先生及呂勁先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士及李海倫女士；三名獨立非執行董事：分別為戴逢先生、黃開文先生及黎明先生。董事的履歷詳情及彼等的關係（如有）載列於本年報第67至70頁。董事會不時檢討現時的架構、人數和成員組合，以確保董事會成員由具備不同技巧和專業知識的人士所組成，能為本公司繼續提供有效的領導。

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

本公司並無設立提名委員會，董事會空缺的委任或增選由董事會集體負責。張琳女士（非執行董事）於二零零六年的股東週年大會上告退並獲重選連任三年。李海倫女士（非執行董事）及三位獨立非執行董事包括戴逢先生、黃開文先生及黎明先生將於應屆二零零七年度的股東週年大會上輪值告退及願意重選連任。

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

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

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

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

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

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

董事會於回顧年度舉行四次會議，以下為各董事出席會議的記錄：

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

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

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

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

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

本公司採用上市規則附錄十之《進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行任何本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，而各董事均已確認，彼等於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

監事會

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

審核委員會及其問責性

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

董事會有責任就本公司的表現、業績及前景，提交一個清晰、持平的評估，亦負責編製真實公平地反映本公司財務狀況的財務報表。董事會授權審核委員會評核財務報表的相關事宜並提供建議及意見，亦負責以下事宜（當中包括）：

1. 與外聘核數師協調年度審核事宜，包括審核範圍及由此產生的問題，就外聘核數師的委任或撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款；
2. 審閱本集團的中期及年度財務報表及有關本集團的其他財務資料；
3. 監察本集團的風險管理制度及各營運部門中已建立的內部監控程序；及
4. 履行董事會就財務及內部監控授權的其他職責。

審核委員會於年度內召開兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改的意見、批准及存檔。根據審核委員會報告，本公司並不存在任何重大不明朗因素，以致影響其持續經營能力。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司於截至二零零七年十二月三十一日止的會計政策和準則以及年報。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
黎明	2／2
戴逢	2／2
李海倫	1／2

核數師酬金

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

審核委員會已向董事會建議並獲董事會同意，待股東於應屆二零零七年度股東週年大會上批准後續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的外聘核數師，直至下一屆股東週年大會為止。年內，審核服務的酬金合共為人民幣5百萬元。

內部監控

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

本公司內部監控和審核功能分佈於各營運部門當中。本集團內部監控系統包括既定的公司架構和清楚界定各部門權責範圍，職權範圍已適當載列於本公司操作手冊。各部門負責日常營運，並實施及監察董事會採納的策略及政策。各部門有責任有效地運用公司資源，以防止資源錯配、資產受損、錯失及欺詐行為的發生。每個部門均訂立明確的目標，經董事會會議討

論及批准後，由執行董事交給管理層人員執行。各執行董事會不時檢討該等運作及財務業績以達致所訂的目標，並且會採取必要的措施改善本公司業務經營。

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

董事會相信現時之內部監控系統實屬恰當並行之有效。

薪酬委員會

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

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

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

以下為各委員出席會議的記錄：

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

年內各董事的酬金詳情，請參閱載於第144頁的財務報表附註。

投資者及股東關係

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

本公司已採取極審慎的預防措施處理股價敏感性資料。於業績公佈前的一個月期間，本公司董事及高級管理人員均不得買賣公司股份，與財經分析員會面及接受媒體的訪問亦受到限制。

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

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

董事會報告書

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

主要業務

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

有關本集團於本財政年度按地理分佈作出的營業額及總資產分析，請參閱財務報表附註5。

主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體

主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體，其營業及註冊成立地點、已發行股本及註冊資本等資料載於財務報表附註11、12及13。

業績

本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團於該日期的財務狀況載於本年報第74至160頁之財務報表內。

財務概要

本集團過去五年的業績、資產及負債概要載於本年報第161頁。業績概要只供比較用途，而非經審核財務報表的組成部份。

中期股息

董事會已經宣派截至二零零七年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.15元或港元等值每股0.15477港元。

末期股息

董事會通過一項決議案，建議派發二零零七年度末期股息每股人民幣0.25元。建議派發的末期股息若能於二零零八年五月三十日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）中獲股東通過，將會派發予於二零零八年五月三十日名列股東名冊內之股東（包括內資股及H股股東）。該建議派發的股息並未於二零零七年十二月三十一日的財務報表中反映。

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

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零八年四月十四日至二零零八年五月三十日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為確保能收取將於股東週年大會上通過派發的建議末期股息，以及出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零零八年四月十一日（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183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司或其共同控制實體概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

主要供應商及客戶

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

捐款

於二零零七年十二月三十一日，本集團的慈善捐款總額約為人民幣23.91百萬元（二零零六年：人民幣10.41百萬元）。

物業、廠房及設備

年內，本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註8。

銀行貸款

截至二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註24。

資本化借貸成本

年內，本集團之資本化借貸成本約為人民幣8.07億元。（二零零六年：約人民幣2.73億元。）

主要物業

於二零零七年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第162至第166頁。

股份溢價及儲備金

本公司截至二零零七年十二月三十一日止，本公司的股份溢價及儲備金的變動載於財務報表附註22。

可供分配儲備

根據公司章程，股息必須以可供分配儲備派發，而該金額需為按照中國企業會計準則和企業會計制度（「中國公認會計準則」）或香港財務報告準則釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零零七年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣20.09億元，為根據中國公認會計準則及香港財務報告準則所釐定可分配儲備之較低者。

股本

截至二零零七年十二月三十一日，本公司的股本變動詳情載於本年報第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，分為每股面值人民幣1.00元的551,777,236股普通股股份。

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有限公司（「聯交所」）主板上市。於二零零五年七月十四日，本公司發行總數183,925,800股H股，並在聯交所主板上市。其後於二零零五年八月八日，由於承銷商悉數行使本公司授予之超額配股權，增發27,588,800股新H股並於聯交所主板發行及上市。

以上股份發行後，本公司已發行股本總額增加至人民幣763,291,836元，股份溢價增加至人民幣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聯交所的批覆，將原有每股面值人民幣1.00元的普通股股份拆細為四股每股面值人民幣0.25元的股份。股份拆細後，本公司的股本結構如下：

股份類別	股份數目	佔已發行股份總數百分比
內資股	2,207,108,944	72.3%
H股	846,058,400	27.7%
總計	3,053,167,344	100.0%

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 簽訂一份股份配售協議。據此，本公司向投資者發行總數共169,200,000股的經拆細新H股股份。整個配售過程於二零零六年十月三日完成。配售後，本公司股本結構如下：

股份類別	股份數目	佔已發行股份總數百分比
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

年內，本公司的董事為：

執行董事

李思廉先生

張力先生

周耀南先生

呂勁先生

非執行董事

張琳女士

李海倫女士

獨立非執行董事

黃開文先生

戴逢先生

黎明先生

監事

鳳向陽先生

梁英梅女士

鄭爾城先生

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

董事及監事服務合約

本公司各董事及監事均與本公司訂立為期三年的服務合約。各董事或監事概無與本公司訂立在一一年內予以終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的任何服務合約。

董事及監事合約權益

於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，並無董事或監事在本公司或其任何附屬公司或共同控制實體所簽訂之任何重大合約中直接或間接擁有重大權益。

董事之競爭業務權益

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

董事姓名	被視為直接或間接對本集團業務構成 或可能構成競爭之業務		董事於該實體 的權益性質
	實體名稱	業務概述	
李思廉先生	北京富盛利投資諮詢有限公司（「富盛利」）	擁有位於北京的辦公大樓以收取租金收入	股東
	惠州市金鵝溫泉實業有限公司（「金鵝」）	經營溫泉酒店	股東
張力先生	北京富盛利投資諮詢有限公司	擁有位於北京的辦公大樓以收取租金收入	股東
	惠州市金鵝溫泉實業有限公司	經營溫泉酒店	股東

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

董事及監事於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零七年十二月三十一日，本公司董事及監事於本公司及任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）中擁有權益及淡倉，須（i）根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或（ii）根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或（iii）根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零零七年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事	權益類別	股份數目			總數	佔發行股份總數 (百分比)
		本人	配偶或18歲以下子女	公司權益		
李思廉	內資股	1,045,092,672股				
	H股	1,000,000股	5,000,000股	2,000,000股	1,053,092,672股	32.68%
張力	內資股	1,005,092,672股	20,000,000股			
	H股		1,100,000股		1,026,192,672股	31.85%
呂勁	內資股	35,078,352股			35,078,352股	1.09%
周耀南	內資股	22,922,624股				
	H股	18,000股			22,940,624股	0.71%
李海倫	H股	1,203,600股			1,203,600股	0.04%

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

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔已發行股份總數 (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%
	北京富盛利投資諮詢有限公司	公司	不適用	35.0%
張力	廣州天富房地產開發有限公司（附註）	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利投資諮詢有限公司	公司	不適用	35.0%

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

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零零七年十二月三十一日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定設置的登記冊所示紀錄，僅下列人士（本公司董事、監事及行政總裁除外）持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

股東名稱	股份類別	股份數目 (附註)	佔H股總數 (百分比)
UBS AG	「H」股	182,314,340股 (L)	17.96%
		99,608,663股 (S)	9.81%
JP Morgan Chase & Co.	「H」股	151,631,314股 (L)	14.94%
		15,006,600股 (S)	1.48%
		24,371,257股 (P)	2.40%
Morgan Stanley	「H」股	105,793,041股 (L)	10.42%
		58,364,013股 (S)	5.75%
Baring Asset Management	「H」股	70,189,062股 (L)	6.91%
Sloan Robertson LLP	「H」股	55,199,800股 (L)	5.43%
The Goldman Sachs Group, Inc.	「H」股	51,922,000股 (L)	5.11%
		10,690,000股 (S)	1.05%
Mirae Asset Global Investments (Hong Kong) Limited	「H」股	51,329,600股 (L)	5.06%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	「H」股	51,130,941股 (L)	5.04%
		32,008,193股 (S)	3.15%

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

認購股權計劃

本集團於年內並無採納任何認購股權計劃。

優先購買權

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

聯屬公司之財務資助及擔保

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

關連交易

年內，本公司有下列持續關連交易按正常商務條款進行：

1. 廣州富力宮酒家有限公司向本公司提供餐飲服務

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（「富力宮」）訂立一項協議。據此，富力宮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。該協議生效日期由二零零五年七月十四日上市日期起至二零零七年十二月三十一日止。

富力宮由本公司董事兼控股股東李思廉先生及張力先生全資擁有。因此，富力宮是本公司的關連人士。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，酒家服務的總採購額約為人民幣10,742,000元。

2. 富盛利委任北京恒富物業管理有限責任公司為管理公司

於二零零五年五月一日，北京恒富物業管理有限責任公司（「北京恒富」）與富盛利訂立一項協議。據此，富盛利聘請北京恒富就北京富力城B2座提供管理服務，並每月收取行政費人民幣41,000元，另每月就所佔用辦公室和商鋪面積收取每平方米人民幣18元以及每月按車位收取人民幣150元的費用。根據協議，若富盛利在合同期滿後沒有聘請其他公司提供管理服務，北京恒富根據原協議條款繼續管理，直至另行通知為止。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，北京恒富收取費用為人民幣852,000元（二零零六年：人民幣852,000元）。

3. 北京富力向富盛利租賃物業

北京富力及一家附屬公司與富盛利就北京富力城B2座的若干單位訂立三份租賃協議。其中兩份協議的租賃期由二零零七年一月起至二零零七年十二月止，月租總額為人民幣812,558元。第三份協議的租賃期由二零零七年四月起至二零零七年十二月止，月租為人民幣281,910元。租金乃參考現行市場租金而釐定。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，租金總額為人民幣12,288,000元。

上述持續關連交易第2及3項均涉及富盛利。於二零零七年十二月三十一日，李思廉先生及張力先生各自實益擁有富盛利35%的權益。李思廉先生和張力先生均為本公司董事兼控股股東，故富盛利為關連人士。

4. 本公司向志鏗有限公司（「志鏗」）租賃物業

本公司與志鏗就用作為公司香港辦事處位於灣仔越秀大廈一單位訂立租賃協議，租賃期由二零零七年七月起至二零零九年七月止，月租為港幣20,000元。此租賃協議為一到期租賃協議的延續，租金乃參考市場價值而定。

李思廉先生及張力先生實益擁有志鏗公司各50%的權益。李思廉先生及張力先生為本公司董事兼控股股東，故志鏗公司為關連人士。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，租金總額為港幣238,575元。

上述持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱，彼等確認上述持續關連交易：

- (a) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款或不遜於獨立第三方所享有或提供的條款訂立；及
- (c) 有關協議按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款訂立。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14A.38條，本公司董事會委任外聘核數師，根據香港會計師公會發出的《香港相關服務準則》第4400號「就財務資料進行協定程序之委聘」，就以上持續關連交易進行抽樣調查程序。核數師已就按協定程序將結果向董事會作出報告。

結算日後事項

並無結算日後重要事項。

管理合約

年內，本集團並無簽署或繼續存在任何管理或行政合約。

足夠公眾持股量

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

核數師

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

二零零八年三月十三日

監事會報告

各位股東：

於二零零七年，監事會（「本監事會」）按照《中華人民共和國公司法》及本公司章程的規定，恪盡職守進行監察工作，以維護股東權益。

本監事會三位成員，鳳向陽先生由本公司僱員選出，獨立監事梁英梅女士及鄭爾城先生代表股東方面的權益。本監事會其中一位成員出席了通過二零零七年度業績的董事會會議外，並將會出席二零零七年度應屆股東週年大會。

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

本監事會已審閱根據香港財務報告準則編製和經本公司核數師（羅兵咸永道會計師事務所）審核的截至二零零七年十二月三十一日止年度的財務報表。本監事會亦已審閱擬呈予二零零七年度股東週年大會的董事會報告及利潤分配方案。本監事會認為該財務報表真實和合理地反映了本公司的財務狀況和經營成果，並符合本公司所有適用法規。

本監事會對本公司於二零零七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

二零零八年三月十三日

董事及監事

執行董事

李思廉 50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超過10個城市，包括北京、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1,045,092,672股內資股、6,000,000股H股之個人權益及以公司名義持有2,000,000股H股。本公司與李先生並訂立董事服務合約，但李先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。李先生之

董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

張力 54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1,025,092,672股內資股及1,100,000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 53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长。由一九七零年至一九九零年，周先生曾於廣州多間中學擔任教學和行政職位。他畢業於華南師範大學。

周先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。周先生為廣州富力地產股份有限公司之股東及董事。周先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。周先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份22,922,624股內資股及18,000股H股之個人權益。本公司與周先生並訂立董事服務合約，但周先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。周先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

呂勁 47歲

本公司的執行董事兼副總經理

呂先生自一九九四年八月天力房地產開發有限公司成立以來便出任本公司的副總經理。他於二零零一年十月獲選為本公司董事會的執行董事。呂先生曾出任本集團的附屬公司北京富力城房地產開發有限公司及富力（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。呂先生現任本集團的附屬公司上海富力房產開發有限公司的副董事長，主要負責本集團在華東地區的開發項目。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製藥廠的副廠長。

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

非執行董事

張琳 59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 56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 74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。

戴達 65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。

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

黎明 63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。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。黎先生亦是香港科技大學研究開發有限公司的董事。

監事

鳳向陽 60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、鄉鎮企業局局長，並由一九九零年至一九九六年出任天河區副區長。於二零零一年八月獲委任為本集團工程部經理，並於二零零五年獲委任為本公司副總經理。於二零零四年六月，鳳先生獲委任為本公司的監事，作為本集團僱員的代表。

梁英梅 67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 50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在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。

獨立核數師報告



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
www.pwchk.com

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160頁之廣州富力地產股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下合稱「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零七年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合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

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露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。

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二零零七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，二零零八年三月十三日

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	
		二零零七年	二零零六年 經重列
非流動資產			
土地使用權	6	10,342,679	8,098,580
待發展物業	7	2,859,095	1,960,679
物業、機器及設備	8	2,390,260	1,311,101
投資物業	9	5,366,774	926,153
無形資產	10	1,019,806	50,620
共同控制實體權益	12	405,311	—
聯營公司投資	13	35,216	—
遞延所得稅資產	26	297,155	201,187
可供出售財務資產	14	416,000	144,762
貿易及其他應收款	15	1,900,995	181,530
		25,033,291	12,874,612
流動資產			
發展中物業	7	12,357,422	5,877,845
已落成待售物業	16	3,943,484	1,788,546
土地使用權	6	5,047,634	2,579,891
存貨	17	177,233	—
貿易及其他應收款	15	4,654,746	1,023,225
預付稅款	25	695,515	438,302
受限制現金	18	956,875	602,412
現金	19	1,329,691	1,415,926
		29,162,600	13,726,147
總資產		54,195,891	26,600,759
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	20	805,592	805,592
其他儲備	22	4,434,497	4,092,217
保留盈利	21		
— 擬派末期股息	35	805,592	644,473
— 其他		6,579,860	2,704,370
		12,625,541	8,246,652
少數股東權益		74,339	280,848
總權益		12,699,880	8,527,500

綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

負債	附註	於十二月三十一日	
		二零零七年	二零零六年 經重列
非流動負債			
長期銀行貸款	24	12,532,500	4,508,000
長期應付款		272,000	—
遞延所得稅負債	26	1,439,428	479,258
		14,243,928	4,987,258
流動負債			
預提費用及其他應付款	23	11,135,489	3,919,623
出售物業已收按金		6,542,480	4,250,725
當期所得稅負債	27	2,206,847	1,507,919
短期銀行貸款	24	3,803,267	1,914,734
長期銀行貸款當期部分	24	3,564,000	1,493,000
		27,252,083	13,086,001
總負債		41,496,011	18,073,259
總權益及負債		54,195,891	26,600,759
流動資產淨值		1,910,517	640,146
總資產減流動負債		26,943,808	13,514,758

李思廉
董事

張力
董事

第81至160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	
		二零零七年	二零零六年 經重列
非流動資產			
土地使用權	6	1,509,401	1,079,911
待發展物業	7	600,820	417,768
物業、機器及設備	8	42,908	43,303
投資物業	9	223,675	189,295
無形資產	10	4,492	1,413
附屬公司投資	11	7,455,517	5,469,150
共同控制實體權益	12	22,139	—
遞延所得稅資產	26	45,805	50,191
可供出售財務資產	14	416,000	144,762
貿易及其他應收款	15	1,602,801	39,468
		11,923,558	7,435,261
流動資產			
發展中物業	7	1,335,321	1,118,951
已落成待售物業	16	1,437,281	639,263
土地使用權	6	724,469	442,191
貿易及其他應收款	15	6,859,790	4,518,194
預付稅款	25	109,941	99,047
受限制現金	18	395,850	387,748
現金	19	331,128	513,716
		11,193,780	7,719,110
總資產		23,117,338	15,154,371
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本	20	805,592	805,592
其他儲備	22	4,434,497	4,092,217
保留盈利	21		
— 擬派末期股息	35	805,592	644,473
— 其他		1,257,417	283,764
總權益		7,303,098	5,826,046

資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

負債	附註	於十二月三十一日	
		二零零七年	二零零六年 經重列
非流動負債			
長期銀行貸款	24	4,788,000	1,958,000
遞延所得稅負債	26	146,308	96,273
		4,934,308	2,054,273
流動負債			
預提費用及其他應付款	23	7,155,681	4,217,140
出售物業已收按金		1,177,237	1,081,325
當期所得稅負債	27	1,024,421	577,587
短期銀行貸款	24	902,593	500,000
長期銀行貸款當期部分	24	620,000	898,000
		10,879,932	7,274,052
總負債		15,814,240	9,328,325
總權益及負債		23,117,338	15,154,371
流動資產淨值		313,848	445,058
總資產減流動負債		12,237,406	7,880,319

李思廉
董事

張力
董事

第81至160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	
		二零零七年	二零零六年 經重列
營業額	5	14,771,919	10,186,765
銷售成本	29	(9,226,030)	(6,513,844)
毛利		5,545,889	3,672,921
其他收益	28	3,385,097	381,969
銷售及行政開支	29	(671,306)	(430,620)
其他營銷開支	29	(43,227)	(15,636)
經營溢利		8,216,453	3,608,634
融資成本 — 淨額	31	(102,929)	(49,741)
應佔共同控制實體虧損	12	(52)	—
應佔聯營公司虧損	13	(3,866)	—
除所得稅前盈利		8,109,606	3,558,893
所得稅	32	(2,794,367)	(1,413,809)
年度盈利		5,315,239	2,145,084
應佔：			
本公司權益持有人		5,302,786	2,135,016
少數股東權益		12,453	10,068
		5,315,239	2,145,084
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）	34	1.6456	0.6899
股息	35	1,288,445	966,710
每股股息（以每股人民幣計）		0.4000	0.3000

李思廉
董事

張力
董事

第81至160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				少數股東權益	總權益
		股本	其他儲備	保留盈利	總額		
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：							
一可供出售財務資產		—	58,043	—	58,043	—	58,043
發行股本	20	42,300	—	—	42,300	—	42,300
股份溢價	20	—	1,568,564	—	1,568,564	—	1,568,564
企業合併		—	—	—	—	230,107	230,107
年度盈利		—	—	2,135,016	2,135,016	10,068	2,145,084
二零零五年末期股息及二零零六							
年中期股息		—	—	(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
二零零七年一月一日結餘		805,592	4,092,217	3,348,843	8,246,652	280,848	8,527,500
公平值盈利，扣除稅項：							
一可供出售財務資產		—	203,429	—	203,429	—	203,429
新增收購附屬公司權益使少數							
股東權益減少		—	—	—	—	(229,577)	(229,577)
企業合併	40	—	—	—	—	149	149
年度盈利		—	—	5,302,786	5,302,786	12,453	5,315,239
二零零六年末期股息及二零零七							
年中期股息	35	—	—	(1,127,326)	(1,127,326)	—	(1,127,326)
向少數股東支付股息		—	—	—	—	(29,534)	(29,534)
轉撥	22	—	138,851	(138,851)	—	—	—
少數股東注資		—	—	—	—	40,000	40,000
二零零七年十二月三十一日							
結餘		805,592	4,434,497	7,385,452	12,625,541	74,339	12,699,880

第81至160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)

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零零七年	二零零六年 經重列
營運活動的現金流量			
營運使用的現金	36	(5,806,198)	(2,170,250)
已付利息	31	(909,487)	(323,214)
已付企業所得稅及土地增值稅		(1,611,163)	(959,173)
營運活動使用淨現金		(8,326,848)	(3,452,637)
投資活動的現金流量			
企業合併	40	159,652	(1,564,425)
購入物業、機器及設備	8	(1,087,055)	(580,638)
購入無形資產	10	(5,220)	–
出售物業、機器及設備所得款	36	860	7,042
新增收購附屬公司權益		(213,970)	–
出售聯營公司股權所得款	13	995	–
出售附屬公司現金流出	41	(110,818)	–
已收利息	28	28,996	39,287
投資活動所用淨現金		(1,226,560)	(2,098,734)
融資活動的現金流量			
發行H股所得款		–	1,610,864
借貸所得款		14,951,201	6,300,734
償還貸款		(4,367,168)	(1,660,000)
股東結餘變動	42	–	(37,648)
少數股東投入資本		40,000	500
向少數股東支付股息		(29,534)	–
向本公司股東支付股息	35	(1,127,326)	(826,010)
融資活動產生淨現金		9,467,173	5,388,440
現金減少		(86,235)	(162,931)
年初現金		1,415,926	1,578,857
年終現金	19	1,329,691	1,415,926

第81至160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」）及其附屬公司（「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）經營物業的發展和銷售。

本公司根據中國《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。本公司註冊地址為中國廣州較場東路19號，郵政編碼510055。

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

綜合財務報表以人民幣千元列報（除非另有說明）。綜合財務報表已經由董事會在二零零八年三月十三日批准刊發。

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

本集團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。

(a) 在二零零七年生效並與本集團營運有關的準則、修訂及詮釋

- 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」的補充修訂引入了有關金融工具的新披露規定，對本集團金融工具的分類和估值，或稅項和貿易及其他應付款相關的披露並無任何影響；

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 在二零零七年生效並與本集團營運有關的準則、修訂及詮釋 (續)

- 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」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報告準則2的範圍內。此項準則並無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9「重新評估勘入式衍生工具」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。由於本集團已應用與香港 (國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋9一致的會計原則，故此管理層認為此詮釋對本集團並無重大影響；及
- 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」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。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

(b) 在二零零七年生效但與本集團營運無關的詮釋

- 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」。

(c) 有關仍未生效而本集團亦無提早採納的準則和修訂

以下為已公佈準則、修訂和詮釋，本集團並無提早採納，故此必須在二零零九年一月一日開始的會計期間或較後期間採納：

- 香港會計準則1 (修訂) 「財務報表列報」(由二零零九年一月一日起生效)。香港會計準則1 (修訂) 要求權益中所有權益人變動的部分在一張權益變動表中列報。所有綜合收益在一張綜合收益表中或兩張表中 (一張單獨的收益表和一張綜合收益表) 列報。當存在追溯調整或重分類調整時，此項準則要求在一套完整的財務報表中列報前期最早期初財務狀況。但此項準則沒有改變由其他香港財務準則規定的特定交易和事件的確認、計量或披露。集團將從二零零九年一月一日起應用香港會計準則1 (修訂)。

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和修訂（續）

- 香港會計準則23（修訂）「借貸成本」（由二零零九年一月一日起生效）。此項修訂要求實體將收購、興建或生產一項合資格資產（即需要頗長時間籌備作使用或出售的資產）直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則23（修訂），但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響；及
- 香港財務準則8「營運分部」（由二零零九年一月一日起生效）。香港財務準則8取代了香港會計準則14，並將分部報告與美國準則SFAS 131「有關企業分部和相關資料的披露」的規定統一起來。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。本集團將會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有任何影響。

(d) 有關仍未生效且與本集團營運無關的詮釋

以下為已公佈對現有準則的詮釋，本集團必須在二零零七年三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11「香港財務準則2－集團及庫存股份交易」（由二零零七年三月一日起生效）。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋12「服務特許權的安排」（由二零零八年一月一日起生效）。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋13「客戶忠誠度計劃」（由二零零八年七月一日起生效）。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋14「香港會計準則19－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」（由二零零八年一月一日起生效）。

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，該差額直接在綜合損益表確認。

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) 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。

(c) 合營企業

合營企業是指本集團與其他人士共同控制的企業，任何一方均沒有單方面的控制權。合營企業投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。

本集團應佔收購後共同控制實體的溢利或虧損於收益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。

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

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。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.2 綜合賬目 (續)

(d) 聯營公司

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

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

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

在聯營公司的攤薄盈虧於綜合收益表確認。

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

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 外幣匯兌

(a) 功能及列賬貨幣

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

(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匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合損益表確認。

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
– 機器	5至10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）。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.5 物業、機器及設備 (續)

出售盈餘按所得款與帳面值的差額釐定，並在綜合損益表內的其他收益及其他經營開支中確認。

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。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。

2. 重要會計政策摘要（續）

2.7 投資物業（續）

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。

公平值變動在綜合損益表內的其他收益中確認列賬。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公平值，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，該收益於綜合損益表確認。

2.8 無形資產

(a) 商譽

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別資產公平值的數額。收購附屬公司的商譽包括在無形資產內。收購合營公司或聯營公司的商譽包括在合營公司或聯營公司投資內，並就減值進行測試，作為整體結餘的一部份。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（附註2.9）。商譽的減值虧損不會撥回。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。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. 重要會計政策摘要 (續)

2.8 無形資產 (續)

(b) 建築牌照

建築牌照以收購時的歷史成本列賬。建築牌照須每年向有關政府機構續牌及其有無限的可使用年期。

獨立確認的建築牌照每年須就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬（附註2.9）。

(c) 客戶合同

客戶合同以收購時的歷史成本列賬，並按其估計合同完成年期進行攤銷。

(d) 電腦軟件

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

2.9 附屬公司，共同控制實體，聯營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，每年須就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識別現金流量（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。

2.10 財務資產

本集團將其財務資產分類為貸款及應收款，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」及「現金」內（附註2.15及2.16）。

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

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。財務資產初步按公平值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，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。

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

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

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。

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)

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。

貿易應收款的減值測試在附註2.15中說明。

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。成本包含未出售物業所產生的發展成本。可變現淨值由管理層根據當前市況對物業成本作出的估計並減去估計出售物業所需成本後釐定。

2.13 存貨

存貨為建築材料，按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以移動平均法釐定。可變現淨值為按商業一般方針預測的銷售價格減適用變動銷售費用。

2.14 建築合同

合同成本在產生時確認。當一項建築合同的結果未能可靠估算，合同收入以有可能收回的已產生合同成本的數額確認。當一項建築合同的結果能可靠估算，而該合同有可能得到盈利，則將合同收入按合約期確認。若總合同成本有可能會超過總合同收入，該預期虧損即時確認為費用。

2. 重要會計政策摘要（續）

2.14 建築合同（續）

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

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

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

2.15 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，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，將撥回綜合損益表中的銷售和推廣成本內。

2.16 現金

現金包括現金及銀行存款。

2.17 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）。

2.18 貿易應付款

貿易應付款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.19 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。

2.20 當期及遞延所得稅

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

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與在資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差產生的暫時差異全數撥備。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有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

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

2. 重要會計政策摘要（續）

2.21 僱員福利

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

省市政府按上述退休金計畫承擔所有已退休及將會退休的受聘於中國的僱員的退休利益的責任。除了上述款項外，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。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由中國政府管理之獨立管理基金持有。

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

對此等退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。

2.22 撥備

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

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

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

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.23 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。

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) 建築服務

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

(c) 租金收入

營運租賃租金收入於租賃期內按直線法確認。

(d) 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。

(e) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

2. 重要會計政策摘要（續）

2.24 租賃

當租賃擁有權的重大部分風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。

(1) 本集團為承租人

(a) 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。

(b) 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) 本集團為出租人

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

2.25 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。

2.26 財務擔保負債

財務擔保負債於本集團為房屋購買者提供財務擔保時確認。

財務擔保負債初步按公平值加該財務負債所直接產生的交易成本確認。財務擔保負債其後按支付當期債務的最佳估算的費用的最高現值及初步確認的金額扣除累計攤銷計量。

財務擔保負債只會當該合同內的債務被清償、取消或期滿時於資產負債表內撤銷確認。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。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

(1) 外匯風險

本集團在中國營運，除某些售賣附屬公司所得款及借款以外幣結算及派發予股東的股息以人民幣公告但以港幣結算外，本集團大部分的交易均以人民幣結算。本集團並無對沖外匯風險。但本集團管理層將會密切監視外匯的方向，一旦有此需要，將考慮對沖外匯風險。

人民幣須按照中國政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣。

在所有其他因素維持不變的情況下，外幣匯率的增加／減少對本集團稅後年度盈利的影響總結如下：

	人民幣對外幣	
	減弱10%	增強10%
	稅後年度盈利影響	
港元結算		
現金	3,997	(3,997)
貸款	(16,795)	16,795
美元結算		
現金	34	(34)
貿易及其他應收款	8,224	(8,224)
貸款	(13,574)	13,574

(2) 價格風險

由於本集團持有的投資在綜合資產負債表中分類為可供出售，故此本集團承受股權證券的價格風險。本集團密切監視股價的變動及評定其對本集團財務報表的影響。

3. 財務風險管理（續）

3.1 財務風險因素（續）

(a) 市場風險（續）

(3) 現金流及利率公平值風險

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。本集團密切關注利率趨勢及對本集團利率風險的影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，一旦有此需要，將考慮對沖利率風險。

下表總結了當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度盈利的影響：

	利率	
	高10%	低10%
	稅後年度盈利影響	
浮動利率貸款	(47,457)	47,457

(b) 信貸風險

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

本年度，本集團出售給前五大客戶的收益約佔總收入的12%（二零零六年：2%）。於二零零七年十二月三十一日，大約71%（二零零六年：26%）的貿易應收款集中在該前五大客戶。本集團按合同制定的條例密切監視該等客戶的還款進度。如該等客戶未能還款，本集團有權利去解除該等合同。

由於眾多的交易對手及客戶分散了本集團承受的風險，故除上述信貸風險外，本集團並無其他重大集中的信貸風險。

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。

下表顯示本集團及本公司的財務負債，按照相關的到期組別，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為合約性未貼現的現金流量。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
集團					
二零零七年十二月三十一日					
貸款	8,451,786	7,148,581	5,830,631	511,213	21,942,211
預提費用及其他應付款	11,135,489	—	—	—	11,135,489
長期應付款	—	136,000	136,000	—	272,000
二零零六年十二月三十一日					
貸款	3,778,424	2,750,859	1,596,590	550,895	8,676,768
預提費用及其他應付款	3,919,623	—	—	—	3,919,623
公司					
二零零七年十二月三十一日					
貸款	1,897,741	2,677,999	2,431,680	—	7,007,420
預提費用及其他應付款	7,155,681	—	—	—	7,155,681
二零零六年十二月三十一日					
貸款	1,550,956	883,273	1,211,782	—	3,646,011
預提費用及其他應付款	4,217,140	—	—	—	4,217,140

3. 財務風險管理（續）

3.2 資金風險管理

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

本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借貸（包括綜合資產負債表所列的即期及非即期貸款）減去現金及受限制現金。總資本為本公司權益持有人應佔股本及儲備。

負債比率如下：

	二零零七年	二零零六年
總借貸（附註24）	19,899,767	7,915,734
減：現金及受限制現金	(2,286,566)	(2,108,338)
債務淨額	17,613,201	5,897,396
本公司權益持有人應佔股本及儲備	12,625,541	8,246,652
負債比率	139.5%	71.5%

3.3 公平值估計

沒有在活躍市場買賣的金融工具（包括場外證券投資）的公平值利用估值技術釐定。本集團利用多種方法（例如類似工具的市場報價或估計貼現現金流量釐定），並根據每個結算日當時的市場情況作出假設。

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) 商譽的估計減值

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

本計算所採用的主要假設經過了敏感性分析。管理層相信主要假設在合理的範圍內的任何可能的改變將不會令於二零零七年十二月三十一日的商譽減值。

(b) 建築牌照的估計減值

根據附註2.9所述的會計政策，建築牌照有無限期的可使用年期，因此帳面金額每年須就減值進行測試。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估算。

如應用的專利稅率較管理層的估計低10%，本集團將需要進一步確認減值人民幣32,000,000元。

(c) 當期稅項及遞延稅項

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

與若干暫時性差異及稅項虧損有關之遞延稅項資產會予以確認，是由於管理層認為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。

4 關鍵會計估算及判斷（續）

(d) 土地增值稅

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

本集團須繳納中國土地增值稅，並已計入本集團的銷售成本。然而，中國不同城市在實施有關稅項方面各有不同，而本集團部分土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，在釐定土地增值額及其相關稅項時需作出重大判斷。在日常業務過程中是難於確定稅項最終之數額。本集團按管理層之最佳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。

(e) 投資物業公平值的估算

在作出判斷時，本集團會考慮多方面的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格（或受限於不同租賃或其他合約），經調整以反映此等差別；及
- (ii) 相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動。

如市場的當時價格較管理層的估計相差5%，估計公平值收益於未來期間會變動人民幣268,000,000元。

(f) 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。

如市場的當時價格較管理層的估計相差5%，估計可供出售財務資產的餘額將會變動減少人民幣20,800,000元。

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、天津及西安銷售物業。營業額即銷售物業之營業額，建築服務收入及租賃收入。

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	
	二零零七年	二零零六年
物業銷售	14,461,211	10,108,107
建築服務收入	214,074	—
租賃收入	96,634	78,658
	14,771,919	10,186,765

分地區營業額	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零六年
廣州	7,744,758	5,164,123
北京	4,902,158	4,185,987
天津	1,733,007	836,655
西安	391,996	—
	14,771,919	10,186,765

營業額以物業所屬地區作分配。

5. 營業額及分部資料（續）

總資產	於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年
廣州	20,489,975	12,854,421
北京	13,652,574	8,328,132
天津	10,590,559	3,103,796
重慶	3,709,430	1,423,394
西安	736,159	765,609
其他	5,017,194	125,407
	54,195,891	26,600,759

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	
	二零零七年	二零零六年
廣州	2,100,845	700,643
北京	26,296	15,458
天津	29,888	33,301
重慶	19,320	3,924
西安	2,369	—
其他	7,978	3,126
	2,186,696	756,452

資本開支以資產所屬地區作分配。

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			
	二零零七年		二零零六年	
	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	10,342,679	5,047,634	8,098,580	2,579,891

	本集團			
	二零零七年		二零零六年	
	非流動	流動	非流動	流動
期初	8,098,580	2,579,891	2,677,801	2,173,985
增添	6,645,497	259,123	5,067,069	83,923
企業合併	—	—	1,598,380	13,519
撥作當期部份	(3,745,219)	3,745,219	(1,231,337)	1,231,337
撥作銷售成本	—	(1,143,891)	—	(860,156)
撥作投資物業（附註9）	—	(287,794)	—	—
預付營運租賃款項攤銷	(40,179)	(104,914)	(13,333)	(62,717)
處置附屬公司（附註41）	(616,000)	—	—	—
	10,342,679	5,047,634	8,098,580	2,579,891

	本公司			
	二零零七年		二零零六年	
	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	1,509,401	724,469	1,079,911	442,191

6. 土地使用權（續）

	本公司			
	二零零七年		二零零六年	
	非流動	流動	非流動	流動
期初	1,079,911	442,191	781,940	584,160
增添	930,051	39,628	503,473	33,780
撥作當期部份	(498,187)	498,187	(202,325)	202,325
撥作銷售成本	—	(242,801)	—	(363,191)
預付營運租賃款項攤銷	(2,374)	(12,736)	(3,177)	(14,883)
	1,509,401	724,469	1,079,911	442,191

於二零零七年十二月三十一日，本集團有人民幣6,073,332,000元（二零零六年：人民幣4,537,560,000元）的土地使用權正申請正式的土地使用權證。

於二零零七年十二月三十一日，本公司有人民幣1,484,013,000元（二零零六年：人民幣553,964,000元）的土地使用權正申請正式的土地使用權證。

預付營運租賃款項按以下類別進行攤銷：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
於綜合損益表扣除（附註29）	77,884	22,990
物業、機器及設備及發展中物業資本化	67,209	53,060
	145,093	76,050

被抵押的土地使用權如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
土地使用權	662,585	—	—	—

7. 待開發／發展中物業

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
包含在非流動資產中超過正常營運週期的物業	2,859,095	1,960,679	600,820	417,768
包含在流動資產中正常營運週期內的物業	12,357,422	5,877,845	1,335,321	1,118,951
	15,216,517	7,838,524	1,936,141	1,536,719
包括：				
建築成本及資本化支出	14,835,633	7,647,435	1,711,001	1,471,748
資本化融資成本	380,884	191,089	225,140	64,971
	15,216,517	7,838,524	1,936,141	1,536,719

貸款的資本化率如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
資本化率	6.33%	5.59%	6.30%	5.69%

被抵押的待開發／發展中物業如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
待開發／發展中物業	430,105	210,549	—	—

所有待開發／發展中物業均位於中國。

8. 物業、機器及設備

	本集團					合計
	樓宇	傢俱，裝置及設備	車輛	機器	在建資產 (附註 a)	
於二零零六年一月一日						
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36）	—	(77)	—	—	(7,086)	(7,163)
折舊（附註29及36）	(1,051)	(7,585)	(9,289)	—	—	(17,925)
企業合併	—	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)
期初賬面淨值	27,978	26,721	40,793	—	1,215,609	1,311,101

8. 物業、機器及設備 (續)

	本集團					合計
	樓宇	傢俱，裝置及設備	車輛	機器	在建資產 (附註 a)	
截至二零零七年 十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	27,978	26,721	40,793	–	1,215,609	1,311,101
增添	13,480	15,385	29,571	36,229	992,390	1,087,055
出售（附註36）	(35)	(13)	(3,112)	(436)	–	(3,596)
折舊（附註29及36）	(2,692)	(8,406)	(12,479)	(12,188)	–	(35,765)
轉撥	4,804	2,484	4,909	116,494	16,027	144,718
企業合併（附註40）	193,728	–	–	–	(193,728)	–
撥作投資物業（附註9）	–	–	–	–	(830,743)	(830,743)
撥自發展中物業	90,895	–	–	–	626,595	717,490
期終賬面淨值	328,158	36,171	59,682	140,099	1,826,150	2,390,260
於二零零七年 十二月三十一日						
成本	336,601	62,762	99,021	199,425	1,826,150	2,523,959
累計折舊	(8,443)	(26,591)	(39,339)	(59,326)	–	(133,699)
賬面淨值	328,158	36,171	59,682	140,099	1,826,150	2,390,260

銀行貸款以本集團的價值人民幣1,375,454,000元（二零零六年：人民幣719,229,000元）的樓宇及在建資產作為抵押（附註24）。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，銀行貸款予在建資產的資本化率為6.44%（二零零六年：5.58%）。於二零零七年十二月三十一日，在建資產的利息資本化為人民幣102,598,000元（二零零六年：人民幣48,176,000元）。

(a) 在建資產主要包括三家在廣州及北京在建中的酒店。該等酒店預期於二零零八年投入服務。

8. 物業、機器及設備（續）

	本公司					合計
	樓宇	傢俱，裝置 及設備	車輛	機器	在建資產	
於二零零六年一月一日						
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
截至二零零七年 十二月三十一日 止年度						
期初賬面淨值	23,146	4,950	15,207	—	—	43,303
增添	552	635	5,404	—	—	6,591
折舊	(1,364)	(1,355)	(4,267)	—	—	(6,986)
期終賬面淨值	22,334	4,230	16,344	—	—	42,908
於二零零七年 十二月三十一日						
成本	28,704	11,476	33,298	—	—	73,478
累計折舊	(6,370)	(7,246)	(16,954)	—	—	(30,570)
賬面淨值	22,334	4,230	16,344	—	—	42,908

8. 物業、機器及設備（續）

銀行貸款以本公司的價值人民幣21,341,000元（二零零六年：人民幣22,182,000元）的樓宇作為抵押（附註24）。

折舊於損益表列入以下開支：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
銷售及行政開支	19,637	16,758
其他經營開支	16,128	1,167
	35,765	17,925

9. 投資物業

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
年初	926,153	293,000	189,295	—
企業合併	—	259,576	—	—
轉撥自己落成待售物業	—	142,974	—	83,871
轉撥自在建資產（附註8）	830,743	—	—	—
轉撥自發展中項目	240,665	—	—	—
轉撥自土地使用權（附註6）	287,794	—	—	—
公平值收益（計入其他收益） （附註28及36）	3,081,419	230,603	34,380	105,424
年終	5,366,774	926,153	223,675	189,295

9. 投資物業（續）

投資物業於二零零七年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司或廣東衡信評估諮詢有限公司重估。估值通過假設該等物業以原有狀態銷售及空置房屋的合法佔有利益與在相關市場的其他可比較銷售交易以直接比較法釐定。

本年度本集團投資物業總租賃收入合計為人民幣75,696,000元（二零零六年：人民幣50,676,000元）。

被抵押的投資物業如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
投資物業	1,488,996	199,254	36,094	36,094

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。

10. 無形資產

	本集團					本公司
	商譽 (附註a)	建築牌照 (附註b)	客戶合同	軟件	合計	軟件
於二零零六年一月一日						
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
企業合併	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
截至二零零七年 十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	49,207	—	—	1,413	50,620	1,413
增添	—	—	—	5,220	5,220	3,225
企業合併 (附註40)	468,528	282,000	322,000	—	1,072,528	—
收購少數股東於附屬公司 的額外權益	21,893	—	—	—	21,893	—
攤銷費用	—	—	(130,255)	(200)	(130,455)	(146)
期終賬面淨值	539,628	282,000	191,745	6,433	1,019,806	4,492
於二零零七年 十二月三十一日						
成本	542,611	282,000	322,000	6,820	1,153,431	4,825
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(130,255)	(387)	(133,625)	(333)
賬面淨值	539,628	282,000	191,745	6,433	1,019,806	4,492

10. 無形資產（續）

無形資產按以下類別進行攤銷：

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
銷售及行政開支（附註29）	200	160
銷售成本（附註29）	72,376	—
發展中物業資本化	57,879	—
	130,455	160

附註a：

商譽減值測試

商譽根據物業開發分部，分配至本集團可識別的現金產生單位。

現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。

使用價值計算的主要假設如下：

毛利率	9%
增長率	3%–8%
貼現率	14%

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

附註b：

建築牌照減值測試

現金產生單位的可收回金額在減除版稅方法的情況下根據使用價值計算。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。

使用價值計算的主要假設如下：

版稅稅率	1%
增長率	3%–8%
貼現率	17.5%

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

11. 附屬公司投資

	本公司	
	二零零七年	二零零六年
投資，按成本：		
非上市股份	7,455,517	5,469,150

以下為於二零零七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／	主要業務及		
			註冊及已	營業地點		
			繳足股本	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	25%	75%	中國辦公樓開發 及投資
廣州富力恆盛置業發展有限公司	二零零四年 一月九日	中外合資經營有 限責任公司	6,500,000美元	25%	75%	中國酒店建築開 發及投資

11. 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	25%	75%	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
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

11. 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		主要業務及 營業地點
			繳足股本	持有權益		
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：						
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
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

11. 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	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	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

11. 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：						
北京恒富物業管理 有限公司	二零零二年 十二月十二日	有限責任公司	人民幣 5,000,000元	－	100%	中國物業管理
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	二零零六年 六月三十日	有限責任公司	人民幣 300,000,000元	－	100%	中國物業開發

11. 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：						
西安富力房地產開發有限公司	二零零五年 九月二十六日	有限責任公司	人民幣 502,507,000元	80.1%	19.9%	中國物業開發
西安保德信房地產開發有限公司	二零零五年 八月八日	有限責任公司	人民幣 65,000,000元	—	100%	中國物業開發
西安濱湖花園房地產開發有限公司	二零零五年 八月八日	有限責任公司	人民幣 55,000,000元	—	100%	中國物業開發
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
廣州富力地產（重慶）有限公司	二零零七年 一月二十六日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	80%	20%	中國物業開發
成都富力房地產開發有限公司	二零零七年 三月二十七日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
惠州富力房地產開發有限公司	二零零七年 四月十日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
海南富力房地產開發有限公司	二零零七年 三月二十九日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
北京極富房地產開發有限公司	二零零七年 八月三十日	有限責任公司	人民幣 30,000,000元	100%	—	中國物業開發

11. 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：						
上海富力房地產開發 有限公司	二零零七年 四月二十四日	有限責任公司	人民幣 200,000,000元	95%	5%	中國物業開發
龍門富力房地產開發 有限公司	二零零七年 九月六日	有限責任公司	人民幣 20,000,000元	95%	5%	中國物業開發
昆山國銀置業有限公司	二零零二年 九月七日	有限責任公司	人民幣 10,000,000元	95%	5%	中國物業開發
海南那甲旅業開發 有限公司	一九九八年十一 月二十七日	有限責任公司	人民幣 4,000,000元	95%	5%	中國物業開發
廣州天力建築工程 有限公司	一九九八年十一 月二十七日	有限責任公司	人民幣 50,000,000元	90%	10%	中國建築
太原富力城房地產開發 有限公司	二零零七年 八月十四日	有限責任公司	人民幣 250,000,000元	—	100%	中國物業開發
天津耀華投資發展 有限公司	二零零七年 八月十四日	有限責任公司	人民幣 32,000,000元	—	100%	中國物業開發
廣州空港綜合物流園 有限公司	二零零六年 六月十一日	有限責任公司	人民幣 10,000,000元	95%	5%	中國物流及 倉庫
北京天葉信衡房 地產開發有限公司	二零零一年 十一月一日	有限責任公司	人民幣 16,000,000元	—	100%	中國物業開發

11. 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：						
昆山新延房地產開發有限公司	二零零零年十一月十六日	有限責任公司	人民幣8,000,000元	—	100%	中國物業開發
廣州楊帆房地產開發有限公司	二零零七年九月四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	60%	中國物業開發
佛山富力房地產開發有限公司	二零零七年十一月七日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	95%	5%	中國物業開發
重慶永富房地產開發有限公司	二零零六年十二月十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	—	100%	中國物業開發
上海浦衛房地產開發有限公司	二零零六年七月十八日	有限責任公司	人民幣8,000,000元	—	100%	中國物業開發
天津濱海投資有限公司	二零零七年十二月二十五日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	—	100%	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
附屬公司－於英屬處女群島成立：						
富力地產（BVI）有限公司	二零零六年三月三十一日	有限責任公司	1美元	—	100%	英屬處女群島投資控股
軒景投資有限公司	二零零六年三月二十一日	有限責任公司	1美元	—	100%	英屬處女群島投資控股

12. 共同控制實體權益

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
年初	—	372,510
盛景投資有限公司（「盛景」）權益	405,311	—
益成投資有限公司（「益成」）權益	52	—
收購金鼎房地產餘下股權	—	(372,510)
分佔虧損（附註36）	(52)	—
年終	405,311	—

	本公司	
	二零零七年	二零零六年
共同控制實體權益	22,139	—

本集團主要聯營公司（全部均為非上市）的業績及其合計資產和負債如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立 國家	資產	負債	盈利／ (虧損)	持有權益	
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	% 直接	% 間接
盛景	美元50,000	英屬處女 群島	1,090,610	628,610	768	—	82.80%
益成	美元10,000	英屬處女 群島	352,683	385,083	(78)	—	66.67%
寶濤投資有限公司	美元50,000	英屬處女 群島	686,842	686,865	(23)	—	50.00%
廣州聖景房地產開發 有限公司	美元8,000	中國	319,626	361	—	25.00%	62.10%
富力（瀋陽）房地產 開發有限公司	人民幣 152,356,000元	中國	314,011	161,655	—	—	66.67%
瀋陽億隆房地產開發 有限公司	人民幣 20,000,000元	中國	206,638	199,542	—	—	66.67%
雋升有限公司	港元10,000	香港	—	9	(19)	—	50.00%

12. 共同控制實體權益（續）

於二零零七年十二月三十一日，本集團按權益比例於共同控制實體之資本承擔為人民幣717,509,000元（二零零六年：零）。

本集團並無其他有關共同控制實體權益的或然負債。

13. 聯營公司投資

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
年初	—	—
企業合併（附註40）	40,077	—
應佔虧損（附註36）	(3,866)	—
出售附屬公司部分股權	(955)	—
年終	35,216	—

本集團主要聯營公司（全部均為非上市）的業績及其合計資產和負債如下：

名稱	持有已發行 股份詳情 人民幣千元	註冊成立 國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	利潤／ （虧損） 人民幣千元	持有 權益 %
北京富盛利投資諮詢有限公司	91,913	中國	251,962	154,477	50,218	(10,970)	30%
廣州富力城信信息科技有限公司	3,010	中國	5,881	5,533	520	(2,662)	50%
廣州溢富投資有限公司	16,800	中國	19,403	81	—	2,520	30%
廣州超力混凝土有限公司	20,000	中國	129,442	106,783	223,978	1,743	21%

本集團並無其他有關聯營公司權益的或然負債或資本承擔。

14. 可供出售財務資產

	本集團及本公司	
	二零零七年	二零零六年
年初	144,762	85,369
公平值收益	271,238	59,393
年終	416,000	144,762

15. 貿易及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
貿易應收款（附註a）	1,240,528	313,026	329,137	203,498
其他應收款（附註b）	1,154,461	902,243	812,079	620,725
預付款（附註c）	3,072,926	12,979	1,332,845	—
應收附屬公司款項	—	—	5,995,730	3,740,771
應收共同控制實體款項（附註42 (xii)）	921,763	—	—	—
應收關聯公司款項（附註42 (xii)）	191,874	2,000	—	2,000
減：其他應收款的減值撥備（附註f）	(25,811)	(25,493)	(7,200)	(9,332)
	6,555,741	1,204,755	8,462,591	4,557,662
減：非流動部分（附註c及d）	(1,900,995)	(181,530)	(1,602,801)	(39,468)
流動部份	4,654,746	1,023,225	6,859,790	4,518,194

15. 貿易及其他應收款（續）

貿易及其他應收款的帳面值接近其公平值。

- (a) 有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款於二零零七年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
0至90天	950,992	242,198	77,954	172,667
91至180天	111,436	3,558	97,118	440
181至365天	90,000	18,885	86,985	5,876
1年至2年	50,747	34,382	49,881	11,513
超過2年	37,353	14,003	17,199	13,002
	1,240,528	313,026	329,137	203,498

已過期的貿易應收款分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
按信用條款履行	1,227,328	313,026	329,137	203,498
已過期及已減值	13,200	—	—	—
	1,240,528	313,026	329,137	203,498

有關已過期及已減值的應收款，本集團有權利取消相關銷售合同並收回該等物業以重新出售。因此，董事認為該等應收款將會被收回及並無對於二零零七年十二月三十一日的已過期及已減值應收款進行撥備（二零零六年：零）。

15. 貿易及其他應收款（續）

(b) 其他應收款

其他應收款於二零零七年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
0至1年	991,564	772,904	801,372	611,720
1年至2年	139,117	103,043	7,017	1,922
2年至3年	3,241	17,525	54	1,645
超過3年	20,539	8,771	3,636	5,438
	1,154,461	902,243	812,079	620,725

其他應收款主要為購買土地使用權之競買保證金。

未履行的其他應收款分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
按一般商業履行	1,125,766	874,087	801,372	605,720
未履行及已減值	28,695	28,156	10,707	15,005
其他應收款	1,154,461	902,243	812,079	620,725
減：減值撥備	(25,811)	(25,493)	(7,200)	(9,332)
其他應收款－淨額	1,128,650	876,750	804,879	611,393

(c) 該項表示自第三方收購項目公司的訂金及購買建築材料的預收款項，其中訂金部分已包含在非流動應收款中。

(d) 非流動應收款的實際利率由4.6厘至5.8厘（二零零六年：4.1厘至5.6厘）。

(e) 本集團的貿易及其他應收款的賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
人民幣	6,432,988	1,204,755	8,462,591	4,557,662
美元	122,753	—	—	—
	6,555,741	1,204,755	8,462,591	4,557,662

15. 貿易及其他應收款（續）

(f) 其他應收款減值撥備的變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
年初	25,493	18,252	9,332	7,686
應收款減值撥備（附註29及36）	3,814	7,241	1,364	1,646
應收款撇銷	(3,496)	-	(3,496)	-
年終	25,811	25,493	7,200	9,332

16. 已落成待售物業

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
開發成本及資本化支出	3,891,311	1,760,810	1,392,453	621,493
融資成本資本化	52,173	27,736	44,828	17,770
	3,943,484	1,788,546	1,437,281	639,263

已落成待售物業作為抵押詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
已落成待售物業	19,824	19,824	19,824	19,824

所有已落成待售物業均在中國，租賃期為40至70年，並以成本列示。

17. 存貨

	本集團	
	二零零七年	二零零六年
建築材料	177,233	—

18. 受限制現金

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
預售物業建築款保證金（附註a）	77,768	171,865	46,769	116,878
拆遷賠償金（附註b）	372,437	176,311	44,806	155,313
應付建築款保證金（附註c）	129,711	20,835	1,113	280
附屬公司貸款保證金（附註d）	303,162	114,450	303,162	114,450
客戶按揭貸款保證金（附註e）	73,797	118,951	—	827
	956,875	602,412	395,850	387,748

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。
- (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。

18. 受限制現金（續）

附註：（續）

- (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。

19. 現金

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
銀行及庫存現金	1,329,691	1,415,926	331,128	513,716

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
結算貨幣：				
人民幣	1,269,522	1,003,705	329,918	158,507
美元	507	38,550	370	—
港元	59,662	373,671	840	355,209
	1,329,691	1,415,926	331,128	513,716

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。

20. 股本

	股本數目 (千股)	普通股	股份溢價	合計
於二零零六年一月一日				
— 內資股	551,777	551,777	—	551,777
— H股	211,515	211,515	2,068,061	2,279,576
	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
於二零零七年一月一日及 十二月三十一日				
— 內資股	2,207,108	551,777	—	551,777
— H股	1,015,259	253,815	3,636,625	3,890,440
	3,222,367	805,592	3,636,625	4,442,217

於二零零六年十二月三十一日及二零零七年十二月三十一日，本公司的已發行及繳足股本為人民幣805,592,000元，分為3,222,367,000股每股面值人民幣0.25元的股份，包括2,207,108,900股已拆細內資股和1,015,259,000股已拆細H股。

21. 保留盈利

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
年初	3,348,843	2,039,837	928,237	840,986
年度盈利	5,302,786	2,135,016	2,400,949	913,261
撥作法定盈餘公積	(138,851)	—	(138,851)	—
股息（附註35）	(1,127,326)	(826,010)	(1,127,326)	(826,010)
年終	7,385,452	3,348,843	2,063,009	928,237

22. 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						
二零零六年一月一日						
結餘	2,068,061	—	(2,744)	266,862	133,431	2,465,610
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	—	—	—	—
轉撥	—	—	—	133,431	(133,431)	—
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	400,293	—	4,092,217
二零零七年一月一日						
結餘	3,636,625	—	55,299	400,293	—	4,092,217
轉撥自保留盈利	—	—	—	138,851	—	138,851
可供出售財務資產公平 值盈利，已扣除稅項	—	—	203,429	—	—	203,429
二零零七年十二月						
三十一日結餘	3,636,625	—	258,728	539,144	—	4,434,497

22. 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						
二零零六年一月一日						
結餘	2,068,061	—	(2,744)	266,862	133,431	2,465,610
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	—	—	—	—
轉撥	—	—	—	133,431	(133,431)	—
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	400,293	—	4,092,217
二零零七年一月一日						
結餘	3,636,625	—	55,299	400,293	—	4,092,217
轉撥自保留盈利	—	—	—	138,851	—	138,851
可供出售財務資產公平 值盈利，已扣除稅項	—	—	203,429	—	—	203,429
二零零七年十二月						
三十一日結餘	3,636,625	—	258,728	539,144	—	4,434,497

22. 其他儲備（續）

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%計入法定盈餘公積金，直至該公積金達到其註冊資本50%為止。
- (ii) 根據自二零零六年一月一日起生效的經修訂的《公司法》，中國公司不需要再提取公益金；同時根據中國相關會計法規，法定公益金之餘額從二零零六年一月一日起全數轉入法定盈餘公積。
- (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。
- (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」）釐定的儲備及按香港財務準則釐定的儲備中的較低者。於二零零七年十二月三十一日，本公司可供分配之儲備約為人民幣20.09億元（二零零六年：人民幣9.28億元），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。

23. 預提費用及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
應付附屬公司款項（附註a）	—	—	4,619,426	2,975,090
應付共同控制實體款項（附註a及42(xii)）	778,305	—	318,145	—
應付聯營公司款項（附註a及42(xii)）	63,605	2,747	—	—
建築應付款（附註b）	6,149,878	2,508,657	1,587,676	783,247
其他應付款及預提費用	4,143,701	1,408,219	630,434	458,803
	11,135,489	3,919,623	7,155,681	4,217,140

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。
- (c) 預提費用及其他應付款的帳面值與其公平值接近。

24. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
短期銀行貸款				
— 有抵押	953,267	159,734	202,593	—
— 無抵押	2,850,000	1,755,000	700,000	500,000
	3,803,267	1,914,734	902,593	500,000
長期銀行貸款				
— 有抵押	5,251,500	1,164,000	1,278,000	1,078,000
— 無抵押	10,845,000	4,837,000	4,130,000	1,778,000
	16,096,500	6,001,000	5,408,000	2,856,000
減：長期銀行貸款當期部份	(3,564,000)	(1,493,000)	(620,000)	(898,000)
	12,532,500	4,508,000	4,788,000	1,958,000

於二零零七年十二月三十一日，本集團總額為人民幣6,204,767,000元的銀行貸款及本公司總額為人民幣1,480,593,000元的銀行貸款以以下所列作為抵押：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
土地使用權（附註6）	662,585	—	—	—
發展中物業（附註7）	430,105	210,549	—	—
物業，機器及設備（附註8）	1,375,454	719,229	21,341	22,182
投資物業（附註9）	1,488,996	199,254	36,094	36,094
已落成待售物業（附註16）	19,824	19,824	19,824	19,824
受限制現金（附註18）	303,162	114,450	303,162	114,450
	4,280,126	1,263,306	380,421	192,550

24. 銀行貸款（續）

主要無抵押貸款的擔保詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
擔保人				
本公司	8,625,000	3,934,000	—	—
附屬公司	4,790,000	2,278,000	4,730,000	2,078,000
第三方連同李思廉及張力	30,000	30,000	—	—
本公司、一附屬公司連同李思廉及張力	150,000	150,000	—	—
	13,595,000	6,392,000	4,730,000	2,078,000

銀行貸款在下列期間到期：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
一年內	7,367,267	3,407,734	1,522,593	1,398,000
一至兩年	6,517,000	2,554,000	2,438,000	780,000
二至五年	5,542,000	1,468,000	2,350,000	1,178,000
超過五年	473,500	486,000	—	—
總貸款	19,899,767	7,915,734	6,310,593	3,356,000

貸款的賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
人民幣	19,446,500	7,815,349	6,108,000	3,356,000
港元	250,674	100,385	—	—
美元	202,593	—	202,593	—
	19,899,767	7,915,734	6,310,593	3,356,000

24. 銀行貸款（續）

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：

	二零零七年	二零零六年
人民幣銀行借貸－浮動利率	6.34%	5.80%
港元銀行借貸－浮動利率	5.23%	4.61%

本集團的貸款利率變動及合同重定價日期均為一年內。

非流動借貸賬面值及公平值如下：

	本集團			
	賬面值		公平值	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
銀行借貸	12,532,500	4,508,000	12,547,979	4,508,000

	本公司			
	賬面值		公平值	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
銀行借貸	4,788,000	1,958,000	4,792,138	1,958,000

公平值是根據現金流量以貸款利率6.66厘（二零零六年：5.84厘）貼現計算。

短期借貸的賬面值與公平值相近。

25. 預付稅項

預付稅項額如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
預付企業所得稅	343,386	206,460	56,331	51,741
預付土地增值稅	67,411	27,483	10,765	7,081
預付營業稅	282,548	202,885	41,891	39,418
預付其他稅項	2,170	1,474	954	807
	695,515	438,302	109,941	99,047

26. 遞延所得稅

二零零六年及二零零七年並無抵銷任何遞延所得稅資產與負債。

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
遞延稅項資產：				
— 超過12個月後收回遞延稅項資產	64,570	27,052	7,288	—
— 在12個月內收回遞延稅項資產	232,585	174,135	38,517	50,191
	297,155	201,187	45,805	50,191
遞延稅項負債：				
— 超過12個月後收回遞延稅項負債	(199,457)	(276,062)	(43,547)	(15,364)
— 在12個月內收回遞延稅項負債	(1,239,971)	(203,196)	(102,761)	(80,909)
	(1,439,428)	(479,258)	(146,308)	(96,273)

26. 遞延所得稅（續）

遞延所得稅賬的總變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
年初	(278,071)	(346,908)	(46,082)	(4,783)
企業合併（附註40）	(151,000)	(180,284)	—	—
在權益確認的稅項	(67,809)	(1,350)	(67,809)	(1,350)
在損益表（確認）／扣除（附註32）	(645,393)	250,471	13,388	(39,949)
年終	(1,142,273)	(278,071)	(100,503)	(46,082)

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
於二零零六年一月一日	22,525	367,898	7,296	397,719
企業合併	—	180,181	103	180,284
在綜合損益表（扣除）／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
企業合併（附註40）	—	151,000	—	151,000
在權益確認	—	67,809	—	67,809
在綜合損益表確認／（扣除）	171,273	587,906	(17,818)	741,361
於二零零七年十二月三十一日	143,857	1,295,571	—	1,439,428

26. 遞延所得稅（續）

	本公司			
	銷售確認 時差	公平值／ 重估盈利	其他	總額
於二零零六年一月一日	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
在權益確認	–	67,809	–	67,809
在損益表（扣除）／確認	(16,497)	161	(1,438)	(17,774)
於二零零七年十二月三十一日	43,548	102,760	–	146,308

遞延稅項資產：

	本集團				
	預提費用	可抵稅的 虧損	未實現盈利	其他	總額
於二零零六年一月一日	–	47,424	–	3,387	50,811
在權益確認	–	–	–	(1,350)	(1,350)
在綜合損益表（扣除）／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
在綜合損益表（確認）／扣除	(16,904)	9,571	72,379	30,922	95,968
於二零零七年十二月三十一日	151,354	40,463	72,379	32,959	297,155

26. 遞延所得稅（續）

	本公司			
	預提費用	可抵稅 的虧損	其他	總額
於二零零六年一月一日	–	–	1,350	1,350
在權益確認	–	–	(1,350)	(1,350)
在損益表扣除	50,191	–	–	50,191
於二零零六年十二月三十一日	50,191	–	–	50,191
在損益表（確認）／扣除	(11,674)	–	7,288	(4,386)
於二零零七年十二月三十一日	38,517	–	7,288	45,805

27. 當期所得稅負債

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
應付土地增值稅	1,110,414	485,449	510,554	246,209
應付所得稅	1,096,433	1,022,470	513,867	331,378
	2,206,847	1,507,919	1,024,421	577,587

28. 其他收益

	二零零七年	二零零六年
利息收入（附註36）	28,996	39,287
確認負商譽（附註36）	–	105,504
出售附屬公司盈利（附註36及41）	202,503	–
投資物業公平值盈利（附註9及36）	3,081,419	230,603
其他	72,179	6,575
	3,385,097	381,969

29. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及行政開支及其他經營開支，具體分析如下：

	二零零七年	二零零六年
支出：		
已落成物業銷售成本	8,218,782	5,929,078
僱員福利開支（附註30）	283,252	178,805
土地使用權攤銷（附註6及36）	77,884	22,990
辦公費用	62,266	34,176
折舊（附註8及36）	35,765	17,925
軟件攤銷（附註10及36）	200	160
客戶合同攤銷（附註10及36）	72,376	—
營業稅及其他稅項	856,988	561,776
出售物業，機器及設備虧損（附註36）	2,736	121
核數師酬金	6,050	3,560
經營租賃支出	17,463	15,455
呆賬撥備（附註15及36）	3,814	7,241
廣告開支	115,040	115,590
其他費用	187,947	73,223
	9,940,563	6,960,100

30. 僱員福利開支

僱員福利開支，包括董事薪酬列示如下。

	二零零七年	二零零六年
薪酬及工資	250,222	168,211
退休金計劃供款	21,156	7,447
醫療保險	11,874	3,147
	283,252	178,805

30. 僱員福利開支（續）

(a) 董事及高級管理層薪酬

截至二零零七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：			
李思廉	2,600	338	2,938
張力	2,600	336	2,936
周耀南	2,390	236	2,626
呂勁	1,890	274	2,164
非執行董事：			
張琳	323	—	323
李海倫	323	—	323
獨立非執行董事：			
黃開文	276	—	276
戴逢	258	—	258
黎明	258	—	258

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：			
李思廉	2,600	338	2,938
張力	2,600	336	2,936
周耀南	1,700	236	1,936
呂勁	1,668	274	1,942
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

30. 僱員福利開支（續）

(b) 五名最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括四位（二零零六年：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（二零零六年：一位）人士的薪酬如下：

	二零零七年	二零零六年
薪金	4,290	3,300
退休金計劃供款及其他利益	236	236
	4,526	3,536

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	二零零七年	二零零六年
薪酬範圍		
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元	—	1
人民幣4,000,001元至人民幣5,000,000元	1	—

附註：

- (i) 其他福利主要包括交通費用。
- (ii) 二零零七年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬（二零零六年：零）。
- (iii) 本集團於本年度內並未支付給董事及收入最高的五位人士任何酬金作為加入本集團的賠償，也沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。

31. 融資成本

	二零零七年	二零零六年
銀行貸款的利息	909,487	323,214
物業、機器及設備和發展中物業資本化數額	(806,558)	(273,473)
	102,929	49,741

截至二零零七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6.37厘（二零零六年：5.74厘）。

32. 所得稅

	二零零七年	二零零六年
當期中國企業所得稅	1,433,287	1,237,706
遞延中國企業所得稅（附註26）	645,393	(250,471)
淨額（附註a）	2,078,680	987,235
當期中國土地增值稅（附註b）	715,687	426,574
所得稅總額（附註c）	2,794,367	1,413,809

(a) 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。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，一附屬公司於二零零七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%。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，一附屬公司適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的3.9%；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%。

32. 所得稅（續）

(a) 中國企業所得稅（續）

全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過了《中華人民共和國企業所得稅法》（「新所得稅法」）。新所得稅法適用的本地企業所得稅率將自二零零八年一月一日從目前執行的33%調整為25%。由於實施新所得稅法，於截至二零零七年十二月三十一日止年度已確認的遞延所得稅負債帳面價值因此減少人民幣281,757,000元。

(b) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交土地增值稅。土地增值稅按土地的價值（物業銷售所得款減可扣除開支：包括土地使用權的成本及開發及建築成本）徵稅，累進稅率為30%－60%。

(c) 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：

	二零零七年	二零零六年
除所得稅前盈利	8,109,606	3,558,893
按稅率33%計算	2,676,170	1,174,435
稅率由33%下調至25%的影響	(281,757)	—
若干公司的不同所得稅制的影響	(5,838)	(41,163)
非應課稅項目	(91,827)	(34,816)
不可扣稅的支出	4,838	22,070
較高中國土地增值稅的影響	479,510	285,805
其他	13,271	7,478
稅項費用（附註36）	2,794,367	1,413,809

33. 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2,400,949,000元（二零零六年：人民幣913,261,000元）。

34. 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20）。

	二零零七年	二零零六年
本公司權益持有人應佔盈利	5,302,786	2,135,016
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,222,367	3,094,538
每股盈利（每股人民幣）	1.6456	0.6899

由於本集團於二零零七年及二零零六年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

35. 股息

	二零零七年	二零零六年
已派中期股息每股普通股人民幣0.15元（以分拆後為基準） （二零零六年：人民幣0.40元，以分拆前為基準）	482,853	322,237
擬派末期股息每股普通股人民幣0.25元 （二零零六年：人民幣0.20元）（以分拆後為基準）	805,592	644,473
	1,288,445	966,710

二零零六年的末期股息每股普通股人民幣0.20元，合計為人民幣644,473,000元，已於二零零七年六月派發。

截至二零零七年六月三十日止半年度的中期股息每股普通股人民幣0.15元，合計為人民幣482,853,000元，已於二零零七年十月派發。

二零零七年的末期股息每股普通股人民幣0.25元（二零零六年：人民幣0.20元），根據於二零零七年十二月三十一日股本數目合計為人民幣805,592,000元，將於二零零八年五月三十日舉行的股東週年大會上經股東批准派發，並將作為二零零八年度的利潤分配記錄。本財務報表未反映此項應付股息。

36. 營運產生的現金

	二零零七年	二零零六年 經重列
年度盈利	5,315,239	2,145,084
調整項目：		
－稅額（附註32）	2,794,367	1,413,809
－利息收入（附註28）	(28,996)	(39,287)
－利息費用（附註31）	102,929	49,741
－折舊（附註8及29）	35,765	17,925
－軟件攤銷（附註10及29）	200	160
－客戶合同攤銷（附註10及29）	72,376	－
－出售物業，機器及設備虧損（附註29）	2,736	121
－呆賬撥備（附註15及29）	3,814	7,241
－確認負商譽（附註28）	－	(105,504)
－應佔共同控制實體虧損	52	－
－應佔聯營公司虧損	3,866	－
－出售一家附屬公司盈利（附註28）	(202,503)	－
－投資物業公平值盈利（附註9及28）	(3,081,419)	(230,603)
－土地使用權攤銷（附註6及29）	77,884	22,990
營運資金變動前經營盈利	5,096,310	3,281,677
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	(14,634,978)	(5,627,454)
－貿易應收款	(1,117,939)	(99,515)
－其他應收款、保證金及預付款	(4,450,073)	164,015
－受限制現金	(354,463)	11,837
－出售物業已收按金	2,291,755	125,579
－預提費用及其他應付款	7,385,694	(40,072)
－預付營業稅	(79,663)	(2,558)
－應付營業稅	57,159	16,241
營運使用的現金	(5,806,198)	(2,170,250)

36. 營運產生的現金（續）

於現金流量表，出售物業、機器及設備所得款項包括：

	二零零七年	二零零六年
賬面淨值（附註8）	3,596	7,163
出售物業，機器及設備虧損（附註29）	(2,736)	(121)
出售物業，機器及設備所得款項	860	7,042

非現金交易

截至二零零七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64,000,000元，租賃期為二到四年（二零零六年：人民幣45,000,000元）。

37. 財務擔保合約

於二零零七年十二月三十一日，本集團及本公司提供的財務擔保面值如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
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）	7,839,071	4,585,405	2,898,564	1,827,629
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	—	355,000
— 附屬公司	—	—	4,771,000	4,093,687
	7,839,071	4,940,405	7,669,564	6,276,316

37. 財務擔保合約（續）

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。

38. 承擔

- (a) 土地使用權、發展中／持有待開發物業的承擔

	二零零七年	二零零六年
已授權但未訂約	8,216,154	6,780,748
已訂約但未撥備	11,242,745	7,663,836
	19,458,899	14,444,584

- (b) 營運租賃承擔

於二零零七年十二月三十一日，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

	二零零七年	二零零六年
一年內	6,988	17,131
一年至五年	3,097	6,630
超過五年	15,799	1,612
	25,884	25,373

38. 承擔 (續)

(c) 其他承擔

截至二零零七年十二月三十一日止年度，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。於二零零七年十二月三十一日的承擔總額如下：

	二零零七年	二零零六年
已訂約但未撥備	2,915,312	1,249,322

39. 未來最低應收租金

於二零零七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	本集團		本公司	
	二零零七年	二零零六年	二零零七年	二零零六年
一年內	84,954	74,179	29,240	20,699
一年至五年	259,977	268,857	46,930	37,336
五年以上	506,735	413,812	11,621	13,448
	851,666	756,848	87,791	71,483

40. 企業合併

於二零零七年六月五日，本集團收購廣州天力建築工程有限公司（「天力建築」）全部股權，總代價為人民幣1,100,000,000元。該公司主要為本集團及其他物業開發公司提供建築服務。

40. 企業合併（續）

購入淨資產和商譽的詳情如下：

收購代價：	
－支付現金	600,000
－累積待付代價	500,000
總收購代價	1,100,000
－購入可識別淨資產的公平值（見下文）	631,472
商譽（附註10）	468,528

商譽歸功於所收購企業的勞動力及預期本集團收購天力建築後產生顯著的協同效應。

於二零零七年六月五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	759,652	759,652
存貨	246,422	246,422
應收客戶建築合同款項	214,619	214,619
貿易及其他應收款	245,272	245,272
物業、機器及設備（附註8）	144,718	144,718
無形資產（附註10）	—	604,000
聯營公司權益（附註13）	40,077	40,077
短期銀行貸款	(400,000)	(400,000)
預提費用及其他應付款	(881,279)	(881,279)
當期所得稅負債	(190,860)	(190,860)
遞延所得稅負債（附註26）	—	(151,000)
少數股東權益	(149)	(149)
所購入可識別淨資產	178,472	631,472
收購業務的現金流入，扣除支付的現金：		
－購入附屬公司的現金		759,652
－收購代價以現金支付		(600,000)
收購產生的現金流入		159,652

41. 出售附屬公司

- (i) 於二零零七年十二月三十日，本集團以總代價人民幣184,457,000元出售盛景的17.2%股權予一第三方，並與其簽署共同控制盛景的合同。故此，盛景成為本集團的共同控制實體。盛景是一投資控股公司，持有廣州聖景房地產開發有限公司的75%股權。廣州聖景房地產開發有限公司於二零零七年八月二十七日成立，主要在中國經營物業開發。

出售淨資產的詳情如下：

出售代價	184,457
－出售部分淨資產（見下文）	(79,511)
盈利（附註28）	104,946

於二零零七年十二月三十日被出售附屬公司的資料如下：

現金	146,013
待發展物業	9,675
土地使用權（附註6）	616,000
應收本公司款項	318,145
應付本集團－附屬公司	(604,990)
其他資產	777
其他負債	(23,347)
淨資產	462,273
出售比例	17.2%
所出售淨資產	79,511
出售附屬公司的現金流入，扣除出售的現金：	
－收購代價以現金收入	184,457
－所出售附屬公司的現金	(146,013)
出售產生的現金流入	38,444

41. 出售附屬公司（續）

- (ii) 於二零零七年十二月三十一日，本集團以總代價人民幣86,758,000元出售益成的33.33%股權予一第三方，並與其簽署共同控制益成的合同。故此，益成成為本集團的共同控制實體。益成是一投資控股公司，持有瀋陽億隆房地產開發有限公司的100%股權。瀋陽億隆房地產開發有限公司於二零零一年十二月十二日成立，主要在中國經營物業開發。

出售淨負債的詳情如下：

出售代價	86,758
－出售部分淨負債（見下文）	10,799
盈利（附註28）	97,557

於二零零七年十二月三十一日被出售附屬公司的資料如下：

現金	149,262
待發展物業	169,489
應付本集團附屬公司	(316,773)
其他資產	679
其他負債	(35,057)
淨負債	(32,400)
出售比例	33.33%
所出售淨負債	(10,799)
出售附屬公司的現金流入，扣除出售的現金：	
－收購代價以現金收入	－
－所出售附屬公司的現金	(149,262)
出售產生的現金流出	(149,262)

42. 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32.68%及31.85%本公司股份。

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

i) 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24。

ii) 提供酒家服務

	二零零七年	二零零六年
共同股東：		
廣州富力宮酒家有限公司	10,742	8,918

iii) 租賃房地產

	二零零七年	二零零六年
共同股東：		
北京富盛利投資諮詢有限公司*	11,775	8,970
志鏗有限公司	230	—
Lancaster – Toprich Ltd	110	—

iv) 直飲水系統收費

	二零零七年	二零零六年
共同股東：		
廣東越富環保科技有限公司	7,753	5,143

42. 重大關連方交易（續）

v) 主要管理人員酬金

	二零零七年	二零零六年
薪酬及福利	15,190	13,288

vi) 委任為租賃代理

	二零零七年	二零零六年
共同股東：		
北京富盛利投資諮詢有限公司*	—	1,630

vii) 委任為物業管理公司

	二零零七年	二零零六年
共同股東：		
北京富盛利投資諮詢有限公司*	852	852

viii) 物業購買

	二零零七年	二零零六年
共同股東：		
廣州宜富房地產開發有限公司	18,490	—

ix) 購買建築材料

	二零零七年	二零零六年
聯營公司：		
廣州超力混凝土有限公司	91,990	—

* 北京富盛利投資諮詢有限公司自二零零七年六月五日收購天力建築成為本集團的聯營公司。

42. 重大關連方交易（續）

x) 提供設計服務

	二零零七年	二零零六年
共同股東：		
中山實地房地產開發有限公司	1,465	—

xi) 提供建築服務

	二零零七年	二零零六年
共同股東：		
惠州市金鵝溫泉實業有限公司	150,642	—
中山實地房地產開發有限公司	44,179	—
	194,821	—

42. 重大關連方交易（續）

xii) 關聯方結餘

於二零零七年十二月三十一日，本集團與關連方的重大非交易性結餘如下：

	二零零七年	二零零六年
應收：		
共同控制實體		
盛景（附註a）	604,990	—
益成（附註a）	97,735	—
瀋陽億隆房地產開發有限公司（附註a）	199,038	—
富力（瀋陽）房地產開發有限公司	20,000	—
	921,763	—
共同股東		
惠州市金鵝溫泉實業有限公司（附註b）	146,258	—
中山實地房地產開發有限公司（附註b）	44,179	—
廣州富力宮酒家有限公司	1,437	—
廣州宜富房地產開發有限公司	—	2,000
	191,874	2,000
	1,113,637	2,000
應付：		
共同控制實體（附註a）		
廣州聖景房地產開發有限公司	318,145	—
寶濤投資有限公司	458,897	—
瀋陽億隆房地產開發有限公司	1,263	—
	778,305	—
聯營公司		
北京富盛利投資諮詢有限公司	6,224	2,747
廣州溢富投資有限公司	2,520	—
廣州富力城信信息科技有限公司	5	—
廣州超力混凝土有限公司（附註c）	54,856	—
	63,605	2,747
	841,910	2,747

42. 重大關連方交易（續）

xii) 關聯方結餘（續）

- (a) 代表本集團及共同控制實體購買土地使用權所支付的預付款。
- (b) 天力建築提供建築服務予聯營公司的應收款項，該應收款項根據之工程完工進行結算。
- (c) 天力建築購買建築材料的應付款項，根據合同條款，該款項每月結算一次。

與關連方之結餘為免息，無抵押及無定期還款條款。該等關連方並無拖欠還款紀錄。

	年度之最高未償還款項	
	二零零七年	二零零六年
應付： 李思廉及張力	-	37,648

43. 重分類可比較數據

於本綜合財務報告中的可比較數據，人民幣426,574,000元的土地增值稅於截至二零零六年十二月三十一日年度包含在銷售成本內，於本綜合損益表中重分類到所得稅。人民幣485,449,000元的土地增值稅撥備於截至二零零六年十二月三十一日年度包含在其他應付款項，於本綜合資產負債表中重分類到當期所得稅負債。

為了與本年度的呈列相符，故作出了上述可比較數據重分類。本公司的董事認為在重估土地增值稅性質及研究市場行為後，於本年度重分類為所得稅及所得稅負債將更能適當的反映土地增值稅及土地增值稅撥備。

五年財務總結

綜合資產負債表（於十二月三十一日）

	2007	2006	2005	2004	2003
非流動資產	25,033,291	12,874,612	5,775,162	4,669,869	1,560,050
流動資產	29,162,600	13,726,147	11,501,634	7,473,397	5,198,213
總資產	54,195,891	26,600,759	17,276,796	12,143,266	6,758,263
非流動負債	14,243,928	4,987,258	2,253,933	1,776,368	1,054,154
流動負債	27,252,083	13,086,001	9,713,951	8,303,612	4,133,530
總負債	41,496,011	18,073,259	11,967,884	10,079,980	5,187,684
總權益	12,699,880	8,527,500	5,308,912	2,063,286	1,570,579

綜合損益表（截至十二月三十一日止年度）

	2007	2006 (經重列)	2005 (經重列)	2004 (經重列)	2003 (經重列)
營業額	14,771,919	10,186,765	5,855,764	4,260,396	2,792,707
銷售成本	(9,226,030)	(6,513,844)	(4,256,983)	(3,323,630)	(2,099,148)
毛利	5,545,889	3,672,921	1,598,781	936,766	693,559
其他收益	3,385,097	381,969	195,261	48,067	22,210
銷售及行政開支	(671,306)	(430,620)	(360,486)	(238,769)	(187,651)
其他經營 (開支)/收入	(43,227)	(15,636)	(22,266)	11,247	(20,695)
經營溢利	8,216,453	3,608,634	1,411,290	757,311	507,423
融資成本	(102,929)	(49,741)	(39,467)	(58,576)	(36,511)
應佔共同控制實體 (虧損)/盈利	(52)	—	309,073	65,166	—
應佔聯營公司 虧損	(3,866)	—	—	—	—
除所得稅前盈利	8,109,606	3,558,893	1,680,896	763,901	470,912
所得稅	(2,794,367)	(1,413,809)	(415,212)	(222,884)	(67,686)
年度盈利	5,315,239	2,145,084	1,265,684	541,017	403,226
應佔：					
本公司權益持有人	5,302,786	2,135,016	1,263,778	544,558	408,836
少數股東權益	12,453	10,068	1,906	(3,541)	(5,610)

集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益	位置	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持有面積 (平方米)	預計落成時間
作出售之發展物業（發展中）						
廣州						
富力廣場（南區）	100%	荔灣區	27,397	122,000	45,000	2008年
廣州富力城	100%	白雲區	227,429	569,000	162,000	2009年
富力桃園2期	100%	白雲區	137,468	552,000	335,000	2008年
富力銀禧花園	100%	海珠區	32,682	182,000	94,000	2008年
富力院士庭	100%	天河區	36,345	190,000	190,000	待定
富力現代廣場2期	100%	海珠區	15,634	36,000	32,000	2008年
富力盛悅居	100%	荔灣區	14,478	109,000	109,000	2008年
富力金禧花園	100%	海珠區	13,352	160,000	160,000	2009年
富力金港城（不含廣州機場假日酒店）	100%	白雲區	1,119,211	1,525,000	1,525,000	待定
富力盈泰廣場	100%	天河區	14,390	134,000	134,000	2008年
富力盈豐大廈	100%	天河區	8,328	83,000	83,000	2009年
富力盈信大廈	100%	天河區	7,880	121,000	121,000	2009年
北京						
北京富力城 （不含富力商業城）	100%	朝陽區	350,728	1,217,000	26,000	2008年
富力又一城	100%	朝陽區	341,249	1,123,000	773,000	2010年
富力桃園	100%	海澱區	125,750	282,000	251,000	2009年
富力丹麥小鎮	100%	大興區	607,333	514,000	514,000	待定

項目名稱	應佔權益	位置	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持有面積 (平方米)	預計落成時間
富力信然庭公寓／廣場 (不含北京天壇快捷假日酒店)	100%	朝陽區	51,009	238,000	8,000	2008年
富力灣	100%	順義區	226,805	158,000	158,000	2009年
天津						
天津富力城 (不含富力商業城)	100%	南開區	156,899	753,000	208,000	2009年
富力桃園	100%	津南區	166,400	620,000	620,000	2009年
富力灣	100%	西青區	101,355	334,000	334,000	2009年
富力津門湖	100%	河西區	930,932	1,575,000	1,575,000	待定
重慶						
富力現代廣場	100%	南岸區	78,404	233,000	233,000	2009年
富力海洋廣場	100%	江北區	55,215	360,000	360,000	2009年
重慶富力城	100%	沙坪壩	2,012,888	6,794,000	6,794,000	待定
西安						
西安富力城	100%	長安區	388,694	1,134,000	826,000	2009年
瀋陽						
仙湖項目	66.67%	東陵區	373,406	151,000	151,000	待定
海南						
富力灣	100%	三亞市	1,242,062	322,000	322,000	待定
成都						
富力熊貓城1期	100%	青羊區	29,409	229,000	229,000	待定

集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益	位置	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持有面積 (平方米)	預計落成時間
昆山						
富力灣1期	100%	澱山湖	921,333	393,000	393,000	待定
作出售之發展物業（規劃中）						
廣州						
流花路項目	100%	荔灣區	38,358	132,000	132,000	2009年
金沙洲項目	100%	白雲區	101,355	218,000	218,000	待定
獵德村項目	50%	天河區	114,176	568,000	568,000	待定
同和幹休所項目	100%	白雲區	33,287	9,000	9,000	待定
富力盈尊廣場（不含萬豪行政公寓）	100%	天河區	9,182	127,000	127,000	2009年
富力盈盛廣場	100%	天河區	11,523	107,000	107,000	待定
富力國際商務中心	100%	天河區	7,918	141,000	141,000	2009年
北京						
富力陽光美居	100%	朝陽區	87,170	251,000	251,000	待定
天津						
富力中心	100%	河西區	9,588	150,000	150,000	待定
上海						
富力桃園	100%	青浦區	231,983	183,000	183,000	待定
昆山						
富力灣2期	100%	澱山湖	142,390	142,000	142,000	待定

項目名稱	應佔 權益	位置	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持 有面積 (平方米)	預計落 成時間
佛山						
佛山項目	100%	禪城區	399,647	2,517,000	2,517,000	待定
成都						
富力熊貓城2期	100%	青羊區	16,193	297,000	297,000	待定
富力桃園	100%	新都鎮	186,666	840,000	840,000	待定
太原						
太原富力城	100%	杏花嶺	1,056,200	2,112,000	2,112,000	待定
汾河西項目	100%	小店區	87,022	304,000	304,000	待定
惠州						
龍門項目	100%	龍門縣	67,809	66,000	66,000	待定
富力麗港中心	100%	江北區	47,936	224,000	224,000	待定
海南						
那甲項目	100%	海口市	453,000	171,000	171,000	待定
投資物業（已落成）						
廣州						
富力中心	100%	天河區	8,117	163,000	163,000	不適用
投資物業（發展中）						
廣州						
富力君悅大酒店	100%	天河區	10,291	115,000	115,000	2008年
富力麗思卡爾頓酒店	100%	天河區	6,895	104,000	104,000	2008年

集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益	位置	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持有面積 (平方米)	預計落成時間
北京						
北京富力城* 商業城	100%	朝陽區	43,703	290,000	290,000	2008年
北京天壇快捷 假日酒店	100%	宣武區	6,190	22,000	22,000	2008年
投資物業（規劃中）						
廣州						
富力盈凱廣場	87.1%	天河區	7,944	182,000	182,000	2009年
花果山項目	100%	越秀區	29,838	20,000	20,000	待定
富力萬豪行政 公寓	100%	天河區	4,000	42,000	42,000	待定
廣州機場假日 酒店	100%	花都區	4,405	34,000	34,000	待定
天津						
天津富力城 商業城	100%	南開區	46,793	174,000	174,000	待定

* 包括已落成的投資物業北京富力中心

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 周藹華
公司秘書	周藹華
中國註冊辦事處	中國廣州較場東路19號 郵編510055
中國主要營業地點	中國廣州珠江新城華廈路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港營業地點	香港灣仔駱克道160-174號 越秀大廈1103室
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港中環太子大廈22樓
香港法律顧問	盛德律師事務所 香港中環金融街8號 國際金融中心二期39樓
香港H股過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心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	二零零七年八月三十日
已派發中期股息	二零零七年十月三十日
公布全年業績	二零零八年三月十三日
暫停辦理股份過戶登記	二零零八年四月十四日至五月三十日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	二零零八年五月三十日
派發末期股息日期	另行公佈

上市資料

本公司的H股於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所上市。

股份編號

香港聯合交易所	2777
路透社	2777.HK
彭博	2777HK

每手買賣單位 400股

股份資料

年度	股價*	
	最高 港元	最低 港元
2005 (由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
2006	17.14	6.675
2007	45.6	12.80

* 股份一拆四已作調整



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

中國廣州珠江新城華廈路10號富力中心45-54樓
郵編：510623 電話：8620-3888 2777 傳真：8620-3833 2777
香港辦事處：香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈1103室
電話：(852) 2511 6675 傳真：(852) 2511 9087 / 2507 5464

www.rfchina.com