



廣州富力地產股份有限公司

GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

二 零 零 五 年 年 度 業 績 公 告

- 營業額增長**36.4%** 至人民幣**58.12億元**
- 純利增長**134%** 至人民幣**12.66億元**
- 每股盈利增長**97.4%** 至人民幣**1.95元**／股
- 提議派發末期股息人民幣**0.66元**／股

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編撰的截至二零零五年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

策略及展望

本集團的一項主要策略是持續擴充土地儲備，確保日後項目發展可獲足夠的土地供應。憑藉本集團在購置土地方面擁有的豐富知識及經驗，於二零零五年財政年度，本集團在購置土地方面相當成功，以低於一般市價的價格取得大量優質土地用於補充土地儲備。本集團認為，中國土地資源豐富且大多數城市地價相對低廉，我們確信有充分適合及能滿足本集團擴展的土地資源。在選擇購置土地前，我們仍會延用過往豐富經驗，對預期盈利和潛在需求做出評估。本集團一直採取審慎和克制的措施，避免進入土地成本高且房地產市場波動較大的發展過熱城市，如上海。於考慮進入新城市時，本集團首選人口超過五百萬的城市，確保有大量潛在的當地需求以支持本集團的發展。

同時，本集團的拓展計劃主要利用國內強勁的需求及本集團日益提升的聲譽。於我們的核心市場廣州和北京，仍存在較大空間，有利本集團持續發展。本集團將繼續於這些城市物色更多合適的土地以加強市場地位。對於新城市的選擇，我們一貫採取較謹慎的步驟。本集團選擇進入某一新城市，取決於能否在當地取得相對較大土地，用於開發總建築面積超過五十萬平方米的旗艦項目。本集團已成功開發多項該類旗艦項目，使本集團可透過規模經濟效益而大幅降低發展成本。

延續二零零五年的強勁增長，本集團期望於二零零六年繼續取得令人更滿意的發展。

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零五年 經審計的 人民幣千元	二零零四年 重列 人民幣千元
營業額	2	5,812,379	4,260,396
銷售成本		(4,314,592)	(3,374,124)
毛利		1,497,787	886,272
其他收益		65,092	48,067
其他盈利		173,554	—
銷售及行政開支		(360,486)	(238,769)
其他經營(開支)／收入		(24,652)	11,247
經營溢利	3	1,351,295	706,817
財務費用		(39,467)	(58,576)
應佔一共同控制實體業績		309,073	65,166
除稅前溢利		1,620,901	713,407
所得稅開支	4	(355,217)	(172,390)
年度溢利		1,265,684	541,017
歸屬於：			
本公司股東		1,263,778	544,558
少數股東權益		1,906	(3,541)
		1,265,684	541,017
本年度本公司股東應佔溢利 的每股基本盈利及每股攤薄盈利 (以每股人民幣表示)	6	1.9481	0.9869
股息	5	503,773	380,000

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零零五年 經審計的 人民幣千元	二零零四年 重列 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		90,409	85,031
投資物業		293,000	—
土地使用權		2,677,801	1,500,463
待發展物業		1,879,149	2,970,662
無形資產		17,940	(97,045)
共同控制實體權益		372,510	63,437
遞延所得稅資產		50,811	9,982
可出售金融資產		85,369	89,463
交易及其他應收款		308,173	47,876
		<u>5,775,162</u>	<u>4,669,869</u>
流動資產			
發展中物業		5,237,612	4,143,636
已落成待售物業		988,403	391,041
土地使用權		2,173,985	1,313,701
交易及其他應收款	7	504,560	244,779
預付稅款		403,968	186,532
一年內應收長期貸款		—	150,000
現金及現金等價物		2,193,106	1,043,708
		<u>11,501,634</u>	<u>7,473,397</u>
總資產		<u><u>17,276,796</u></u>	<u><u>12,143,266</u></u>

	於十二月三十一日	
附註	二零零五年 經審計的 人民幣千元	二零零四年 重列 人民幣千元
權益		
本公司股東應佔股本及儲備		
股本	763,292	551,777
其他儲備	2,462,025	267,542
保留盈利		
—提議派發末期股息	503,773	380,000
—其他	1,539,649	810,432
	<u>5,268,739</u>	<u>2,009,751</u>
少數股東權益	40,173	53,535
	<u>5,308,912</u>	<u>2,063,286</u>
負債		
非流動負債		
長期銀行貸款	1,770,000	1,210,000
長期應付款	86,214	180,000
遞延所得稅負債	397,719	386,368
	<u>2,253,933</u>	<u>1,776,368</u>
流動負債		
出售物業已收按金	4,089,236	2,982,721
預提費用及其他應付款	3,506,464	2,954,587
即期所得稅負債	613,251	152,304
無抵押短期銀行貸款	835,000	1,000,000
長期銀行貸款即期部分	670,000	1,214,000
	<u>9,713,951</u>	<u>8,303,612</u>
總負債	<u>11,967,884</u>	<u>10,079,980</u>
總權益及負債	<u>17,276,796</u>	<u>12,143,266</u>
淨流動資產／(負債)	<u>1,787,683</u>	<u>(830,215)</u>
總資產減流動負債	<u>7,562,845</u>	<u>3,839,654</u>

1. 編制準則及採用新訂／經修訂香港會計準則

本公司根據中華人民共和國（「中國」）《公司法》於一九九四年八月三十一日在中國成立為一間有限責任公司，其後將二零零一年七月三十一日的註冊資本及儲備轉為551,777,236股每股面值人民幣1元的股份，於二零零一年十一月十六日轉制為股份有限公司。

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有限公司（「聯交所」）主板上市。

廣州富力地產股份有限公司的綜合財務報表根據香港財務報告準則編制。綜合財務報表按照歷史成本慣例編制，並按就可出售金融資產及投資物業（其公平值）重估及做出調整。

於二零零五年，本集團採用以下與業務有關的新訂／經修訂香港財務報告準則。二零零四年的比較數字已按有關規定視乎需要作出修改。

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流動表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計的變更及差錯
香港會計準則第10號	資產負債表日以後事項
香港會計準則第16號	物業、機器及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	外幣匯率變更的影響
香港會計準則第23號	借貸費用
香港會計準則第24號	關連方披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第31號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈報
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計算
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第15號	經營性租賃－獎勵
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－收回重估非折舊資產
香港財務報告準則第3號	業務合併

採用新訂／經修訂香港會計準則第1、2、7、8、10、16、21、23、24、27、31、33號和香港會計準則詮釋第15及21號不會導致大幅修改本集團的會計政策。概要如下：

香港會計準則第1號影響了少數股東權益的陳述和其他披露。

香港會計準則第2、7、8、10、16、23、27、31、33號和香港會計準則詮釋第15及21號對集團政策並無重大影響。

香港會計準則第21號對本集團政策並無重大影響。各綜合實體的功能貨幣已根據經修訂準則的指引重新評估。本集團全部實體使用同一功能貨幣為其各自會計報表的呈報貨幣。

香港會計準則第24號對關聯方的認定及若干其他關聯方的披露產生影響。

(1) 香港會計準則第17號：租賃

採用經修訂香港會計準則第17號導致更改有關將物業、機器及設備、待發展物業、發展中物業及已落成待售物業的租賃土地及土地使用權改列為營運租賃的會計政策。土地使用權的首期付款於租期內以直線法在損益表中列為開支，如以往年度有減值而減值在損益表中列為開支，則租賃土地以成本減累計折舊及累計減值入賬。

(2) 香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號：業務合併、資產減值及無形資產

採用香港財務報告準則第3號、香港會計準則第36號及香港會計準則第38號導致更改商譽的會計政策。直至二零零四年十二月三十一日之前，商譽：

- 分五年以直線法攤銷；及
- 在各資產負債表截止日衡量有否減值跡象。

直至二零零四年十二月三十一日，已收購已識別的資產及負債的公平值如超出收購成本的餘額會被歸類為「負商譽」：和商譽於資產負債表內同列一賬戶。負商譽不超過購入非貨幣性資產的公平值，則會按該等資產餘下不超過五年的加權平均可用年限在損益賬確認。超出該等非貨幣資產公平值的負商譽應即時於損益賬確認。

根據香港財務報告準則第3號規定：

- 本集團自二零零五年一月一日起不再攤銷商譽；
- 截至二零零四年十二月三十一日的累計攤銷已經撤銷，並相應減少商譽成本；
- 自截至二零零五年十二月三十一日止年度起，每年及當有減值跡象時均檢查商譽減值。

已鑒定的資產和負債的超出購置成本的公平值部分被立即認定為收入。以前被確認的負商譽人民幣105,527,000元已被撤除並在二零零五年一月一日確認為保留盈利。

本集團已根據香港會計準則第38號重新衡量無形資產的可使用期。經過衡量後毋須作出調整。

(3) 香港會計準則第32號及39號：財務工具：披露及呈報與財務工具：確認及計算

採用香港會計準則第32號及39號導致更改有關貸款及應收款與可出售金融資產的分類及計算有所變更。

(4) 香港會計準則第40號：投資物業

採用經修訂香港會計準則第40號導致公平值的變動在損益表中列為其他盈利。

(5) 香港會計準則詮釋第21號：所得稅 — 收回不折舊重估資產

採用經修訂會計準則一詮釋21號導致會計政策改變，涉及重估投資物業產生的遞延稅項負債的計量。此等遞延稅項負債按照透過使用該資產而可收回的賬面值所得的稅務後果為基準計量。在以往年度，該資產的賬面值預期可透過出售收回。

會計政策的所有改變均按照有關標準的過渡規定。除香港財務報告準則第3號、香港會計準則第39號及香港會計準則第40號在未來日期採用之外，本集團所採用的其他標準均追溯引用。

- 會計準則39 — 此準則不容許追溯確認、不確認及計量財務資產及負債。本集團對二零零四年比較資料的證券投資以及對沖關係，應用以前的會計實務準則24「證券投資的會計處理」。會計實務準則24與會計準則39之間的會計差異所需的調整在二零零五年一月一日確認及釐定。
- 會計準則40 — 由於本集團已採納公平值模式，因此本集團無須重列比較資料，任何調整對二零零五年一月一日的保留盈利作出，包括就投資物業而重估儲備的任何金額重新分類。
- 香港財務報告準則第三號於採用日期後被預先採用。

採用新會計準則對二零零五年一月一日的承前結餘及截至二零零五年十二月三十一日止年度損益賬項目的影響概述如下：

採用香港會計準則第17號導致：

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
非流動資產 — 土地使用權增加	2,677,801	1,498,079
流動資產 — 土地使用權增加	2,173,985	1,302,657
待發展物業減少	(2,693,212)	(1,500,463)
發展中物業減少	(2,036,541)	(1,228,633)
已落成待售物業減少	(146,870)	(78,789)
銷售成本增加	17,688	7,149
保留盈利減少	(24,837)	(7,149)
每股基本盈利減少	(0.0273)	(0.0130)

採用香港財務報告準則第3號及香港會計準則第38號導致：

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
無形資產增加	108,058	105,527
保留盈利增加	108,058	105,527
其他盈利增加	2,531	92,104
每股基本盈利增加(人民幣元)	0.0039	0.1669

採用香港會計準則第39號導致：

	二零零五年 人民幣千元
可出售金融資產增加	85,369
長期投資減少	(85,369)
其他經營開支減少	(4,094)
其他儲備減少	(2,744)
所得稅開支增加	1,350
保留盈利增加	2,744
每股基本盈利增加	0.0042

採用香港會計準則第40號導致：

	二零零五年 人民幣千元
其他盈利增加	143,609
所得稅開支增加	47,391
其他儲備減少	(96,218)
保留盈利增加	96,218
每股基本盈利增加	0.1483

2. 營業額及分類資料

由於本集團期間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析。

本集團在中國經營及主要在廣州及北京銷售物業。營業額代表物業銷售收入。

營業額	截至十二月三十一日止年度	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
廣州	2,690,610	1,914,526
北京	3,121,769	2,345,870
天津	—	—
西安	—	—
其他	—	—
	<u>5,812,379</u>	<u>4,260,396</u>

類別營業額以物業所屬地區作分配。

總資產	於十二月三十一日	
	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	人民幣千元
廣州	7,948,802	6,239,512
北京	6,906,458	5,169,175
天津	1,308,615	—
西安	602,116	—
其他	138,295	671,142
	<u>16,904,286</u>	<u>12,079,829</u>
共同控制實體	372,510	63,437
	<u>17,276,796</u>	<u>12,143,266</u>

類別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	
	二零零五年	二零零四年
	人民幣千元	人民幣千元
廣州	1,434,826	734,458
北京	454,503	766,170
天津	361,677	475,790
西安	470,160	—
其他	7,887	1,925
	<u>2,729,053</u>	<u>1,978,343</u>

資本性支出以資產所在地作分配。

3. 經營溢利

收入或費用包括於銷售成本、其他收益、其他盈利、銷售及行政開支和其他經營(開支)／收入，具體分析如下：

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
計入：		
負商譽確認(包括於其他收益中)／負商譽的 攤銷(包括於其他經營(開支)／收入中)	21,934	16,160
扣除：		
商譽的攤銷(包括於其他經營開支／(收入)中)	—	1,773
折舊	13,435	10,736
物業銷售、機器及設備減值	2,966	—
核數師酬金	3,713	543
壞賬撇銷	2,000	2,500
呆賬準備	3,837	7,704
減值／撤銷減值(包括於其他經營開支／(收入)中)：		
— 長期投資	—	1,247
— 物業、機器及設備	(1,936)	—
廣告費用	102,448	71,856

4. 所得稅開支

(1) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為公司在有關期間並無任何需要評核的應付稅項(二零零四年：零)。

(2) 中國企業所得稅

中國的企業所得稅是根據中國相關法律和法規計算的，於截至二零零五年十二月三十一日止年度內可適用的所得稅根據應課稅溢利計算稅率為33%(二零零四年：33%)。

截至二零零四年十二月三十一日止年度內，根據營業額計算，本公司及其若干附屬公司適用的所得稅率為2.97%。該稅收優惠根據廣州市地方稅務局頒佈的「Periodic Tax Payment Notification(定期繳稅通知)」調整，並於二零零四年十二月三十一日終止。根據應課稅溢利，本集團其他公司二零零四年內適用的所得稅率為33%。

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	395,862	201,271
遞延所得稅	(40,645)	(35,610)
應佔以下稅項：		
— 共同控制實體	—	6,729
	<u>355,217</u>	<u>172,390</u>

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

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
除稅前溢利	1,620,901	713,407
減：共同控制實體應佔業績，淨稅收	(309,073)	—
	<u>1,311,828</u>	<u>713,407</u>
按稅率33%計算	432,903	235,424
若干公司不同所得稅制的影響	(83,654)	(67,596)
不可扣除的支出	14,000	9,310
非應課稅項目	(8,032)	(4,748)
	<u>355,217</u>	<u>172,390</u>

5. 股息

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
提議派發末期股息人民幣0.66元／股 (二零零四年：人民幣0.6887元／股)	<u>503,773</u>	<u>380,000</u>

根據本公司董事會於二零零五年五月十五日提呈的決議案，本公司董事批准有關支付給內資股股東末期股息人民幣380,000,000元的二零零四年度溢利分配計畫，該股息已反映為截至二零零五年十二月三十一日止年度的保留盈利分配。

6. 基本及攤薄後每股盈利

基本及攤薄後每股盈利是以本公司可分配溢利除以普通股的加權平均數(千股)計算所得。

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
本公司股東應佔溢利	1,263,778	544,558
已發行加權平均普通股數(千股)	648,721	551,777
每股基本盈利(人民幣/股)	1.9481	0.9869

由於本集團於二零零五年及二零零四年均無潛在攤薄股票，因此攤薄後每股盈利並不適用。

7. 交易及其他應收款

	集團		公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
交易應收款	213,511	70,931	85,440	38,683
按金、預付款及其他應收款	598,197	166,682	139,633	95,961
附屬公司應收款	—	—	377,001	1,284,354
應收股東	—	18,000	—	—
應收一共同控制實體	—	32,922	—	32,922
應收關聯公司	1,025	4,120	—	—
	812,733	292,655	602,074	1,451,920
減非流動部分：	(308,173)	(47,876)	(29,125)	(29,144)
	504,560	244,779	572,949	1,422,776

所有非流動應收款由資產負債表日期起計算於五年內支付。

- (a) 有關出售物業的應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在60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40個月內付款。應收帳款於二零零五年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	集團		公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
0至90天	70,632	18,176	61,740	4,458
91至180天	13,981	9,229	1,494	3,914
181至365天	100,258	22,438	1,090	10,837
1年至2年	15,215	12,787	8,472	11,191
超過2年	13,425	8,301	12,644	8,283
	<u>213,511</u>	<u>70,931</u>	<u>85,440</u>	<u>38,683</u>
即期部分	<u>213,511</u>	<u>70,931</u>	<u>85,440</u>	<u>38,683</u>

交易及其他應收款公平值如下：

	集團		公司	
	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
交易應收款	211,374	69,506	83,730	37,338
按金、預付款及 其他應收款	592,895	162,370	138,836	95,382
附屬公司應收款	—	—	377,001	1,284,354
共同控制實體應收款	—	55,042	—	32,922
	<u>804,269</u>	<u>286,918</u>	<u>599,567</u>	<u>1,449,996</u>
	<u>804,269</u>	<u>286,918</u>	<u>599,567</u>	<u>1,449,996</u>

公平值的估算是採用現金流量折扣法，以借貸利率5.58%作計算基礎（二零零四年：5.58%）。

因本集團的客戶分佈於全國範圍，故與交易應收款相關的借貸風險並不集中。

業務回顧

全國房地產市場概述

二零零五年，中國經濟繼續保持快速增長。中國國內生產總值(GDP)達到人民幣182,321億元，較上年增長9.9%。城鎮人均可支配收入實際增長9.6%。中國經濟和人均可支配收入的持續增長必然對高品質住宅有更高的需求。

回顧期內，為了抑制房地產投機過熱，中國政府實施了一系列宏觀調控政策。這些政策的實施，使房地產市場得到了一定的穩定，同時也使未來中國房地產的供應和需求更加平衡。這有利於未來的房地產行業的健康發展。

物業發展及銷售

於二零零五年十二月三十一日，本集團於中國發展的房地產項目共17個（不含投資物業），其中廣州11個項目，北京4個項目，天津1個項目，西安1個項目，在建物業（不含投資物業）之總建築面積2,471,589平方米，較二零零四年增長20.8%。

本集團於各城市發展房地產項目均會按照既定的發展計劃和戰略逐步實施，在項目選址時我們會盡量選擇市區內具有相當發展潛力的地段開發物業。同時，亦會在每個城市選擇一些具有代表性的旗艦項目作重點開發。這些旗艦項目的總建築面積都超過五十萬平方米，如位於廣州的富力桃園及廣州富力城，位於北京的北京富力城及富力又一城，位於天津的天津富力城，以及位於西安的西安富力城。

於二零零五年，本集團的銷售業績再創新高。共銷售並交付的建築面積864,759平方米，含共同控制實體153,534平方米，銷售金額約人民幣67.82億元，含共同控制實體人民幣9.7億元，分別較二零零四年增長26.2%和51.2%。其中，廣州銷售建築面積533,677平方米，約佔61.7%；北京銷售建築面積331,082平方米，約佔38.3%。本集團的旗艦項目在廣州和北京的銷售業績良好，佔據了相當大的份額，約佔本集團銷售建築面積的55.1%。

項目	已銷售並交付 可售建築面積 (平方米)	總值 (人民幣百萬元)	本集團 所佔權益
廣州			
富力千禧花園二期	76,289	503.98	100%
富力東堤灣	74,826	580.69	100%
富力廣場南區	8,404	62.24	100%
富力御龍庭	17,363	122.93	100%
富力現代廣場	153,534	969.94	100%
富力桃園一期	93,957	519.27	85%
富力桃園二期	51,599	326.47	100%
富力科訊大廈	37,377	392.76	100%
富力廣場東西區	12,860	111.58	100%
富力千禧花園一期寫字樓	4,119	55.64	100%
其他	3,349	15.05	100%
北京			
北京富力城	331,082	3,121.77	100%
合計	864,759	6,782.32	

同期，本集團按與客戶已簽署的銷售協議，共計已經出售的可售面積957,447平方米，總金額約人民幣80.84億元。其中約61%將於二零零六年完工並交樓。

地區	協議銷售及	
	可售建築面積 (平方米)	總值 (人民幣百萬元)
廣州	532,990	3,932
北京	338,306	3,540
天津	86,151	612
總計	957,447	8,084

項目發展狀況

本集團預期以下在建項目於二零零六年底前落成

地區	上半年落成		下半年落成		二零零五年 已預售比例
	總建築 面積約數 (平方米)	地上可售 面積約數 (平方米)	總建築 面積約數 (平方米)	地上可售 面積約數 (平方米)	
	廣州	91,000	76,000	543,000	
北京	39,000	36,000	1,179,000	807,000	31%
天津	0	0	280,000	210,000	41%
合計	130,000	112,000	2,002,000	1,469,000	37%

投資物業

隨著本集團業務不斷擴大，我們在制定未來發展規劃時也適當進行多元化發展。在繼續發展銷售住宅物業的同時，本集團也會發展一些具有增值潛力的優質投資物業用於長期持有。這些投資物業均經過了審慎地研判，相信在建成後會為本集團帶來可觀的收入。

已落成投資物業

截至二零零五年十二月三十一日止年度內，本集團以短期租約出租部分寫字樓及商鋪所得租金收入約人民幣2,400萬元。本集團所擁有的位於北京富力城23,751平方米的商鋪出租期自二零零五年一月起為期二十年，每年租金約人民幣1,900萬元。

發展中投資物業

目前於廣州正在開發中的投資物業主要包括富力麗思·卡爾頓酒店、富力君悅大酒店及富力中心寫字樓，本集團預期這些投資物業將於二零零七年年初投入運營。另，本集團亦計畫在北京發展購物中心、寫字樓及酒店等投資物業。

土地儲備

自本公司上市以來，透過政府土地拍賣、掛牌以及協議轉讓等方式相繼於廣州、北京、天津、西安和重慶購入了九幅土地，共取得總建築面積約2,750,000平方米的土地儲備。

項目名稱	地理位置	佔地 面積約數 (平方米)	總建築 面積約數 (平方米)	地上建築 面積約數 (平方米)	取得時間
西安富力城	西安市長安區北環路	450,000	980,000	860,000	2005年9月
廣州珠江新城 J2-5地塊項目	廣州市天河區珠江新城	8,000	160,000	120,000	2005年10月
廣州寶崗大道2號項目	廣州市海珠區 寶崗大道2號	13,000	130,000	130,000	2005年12月
重慶南岸項目	重慶市南岸區 彈子石新街59號	80,000	230,000	230,000	2006年1月
富力銀禧花園	廣州市海珠區 濱江東路以南	33,000	180,000	150,000	2006年1月
天津富力城7號地	天津市南開區 東馬路以西	47,000	279,000	210,000	2006年1月
北京順義馬坡項目	北京市順義區 馬坡鎮順平路	223,500	158,000	120,000	2006年1月
北京西三旗 建材城項目	北京市海淀區	125,750	283,000	283,000	2006年3月
京南綠色生態 社區項目	北京市大興區 龐各莊鎮	607,000	350,000	350,000	2006年3月
合計		1,587,250	2,750,000	2,453,000	

加上本集團已有的土地儲備，於二零零六年三月十四日，本集團共擁有總建築面積約9,367,000平方米的土地儲備，其中地上可售建築面積約為7,815,000平方米。該等土地儲備位於廣州、北京、天津、西安及重慶，地上可售建築面積分別約為3,503,000平方米、2,525,000平方米、698,000平方米、859,000平方米及230,000平方米。

土地儲備 (於二零零六年三月十四日)

地區	總建築面積約數 (平方米)	地上可售建築面積約數 (平方米)		
		合計	在建	未建
廣州	4,139,000	3,503,000	1,190,000	2,313,000
北京	3,083,000	2,525,000	768,000	1,757,000
天津	927,000	698,000	229,000	469,000
西安	988,000	859,000	140,000	719,000
重慶	230,000	230,000	0	230,000
總計	9,367,000	7,815,000	2,327,000	5,488,000

此外，本集團近期正在辦理用地手續，尚未取得土地使用權證的土地儲備建築面積共約300萬平方米。

經營業績

年度溢利由二零零四年的人民幣5.41億元升至人民幣12.657億元，增長134%。二零零五年的營業額達到人民幣58.12億元 (詳見前述綜合損益表)，較上年的人民幣42.6億元增長了36.4%。銷售建築面積增長10.4%至711,225平方米 (二零零四年：644,365平方米)，每平方米平均售價增長約24%。每平方米銷售均價的增長不僅反映了本集團在北京和廣州市場定價的總體趨勢，也反映了本集團的銷售組合中包含一定比例的高價位商業物業。

儘管土地增值稅及利息資本化的支出增加，但銷售成本仍能得到有效控制。土地增值稅撥備增長近一倍，主要由於銷售商業物業所致。本集團不斷提升銷售物業的整體質素對銷售成本有邊際效應影響，而任何成本的增加都能被銷售價格的增長所抵銷。

基於銷售價格的提升及成本的維持，二零零五年的毛利增至人民幣14.978億元 (二零零四年：人民幣8.863億元)，毛利率由二零零四年的20.8%增至25.8%。就個人住宅而言，除了兩個項目外 (該兩個項目僅佔二零零五年銷售總金額的11%)，二零零五年銷售物業的毛利率均超過了二零零四年的平均水平。

其他收益大幅增長的一個主要原因是，北京富力城一處投資物業由二零零五年一月開始長期出租給一家連鎖超市，使得租金收入由二零零四年的人民幣2,090萬元增至人民幣4,340萬元，增幅107.7%。該處投資物業重新估值的盈餘收入人民幣1.436億元已錄入本年度溢利。

銷售開支 (主要包括廣告支出) 為人民幣1.303億元 (二零零四年：人民幣9,990萬元)，佔全部銷售及行政開支的36.1% (二零零四年：41.8%)。銷售開支佔營業額的比例由二零零四年的2.3%輕微降至2.2%。這歸於營業額的增長所產生的規模經濟效應及進一步提升本集團品牌形象。鑒於對人力資本的投資導致人工成本增長約113%，行政開支的增加與本集團組織架構的擴張相符。

銀行貸款利息達到人民幣1.897億元(二零零四年：1.710億元)，在扣除某些特定項目於建築期間被資本化的利息人民幣1.502億元(二零零四年：人民幣1.124億元)後，財務費用為人民幣3,950萬元。然而，在以往年度的利息資本化中，約有人民幣1.158億元已包含在銷售成本中。

應佔共同控制實體業績(開發現代廣場住宅部分)增長3.8倍，主要由於二零零五年的銷售面積由二零零四年的41,020平方米增至153,534平方米。二零零五年的銷售額為人民幣9.699億元(二零零四年：人民幣2.266億元)，毛利率由33.5%增至36.2%。

實際稅率為27.1%(二零零四年：25.6%)低於中國標準稅率33%，主要是由於二零零四年十二月三十一日前適用於一定條件的稅收政策(根據營業額的2.97%計算徵收企業所得稅)的延續效應。由於上述特殊稅收政策將不再適用，實際稅率預期在將來會有所增加。

股東週年大會

本公司二零零五年股東週年大會將於二零零六年五月十六日(星期二)舉行，股東週年大會通知將會按照上市條例規定的方式發佈和派送。

截止過戶日期

本公司將由二零零六年四月十三日(星期四)至二零零六年五月十六日(星期二)止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股票過戶的登記手續，凡已購買本公司股票之人士，為確保享有收取股息，請將購入的股票連同過戶文件於二零零六年四月十二日(星期三)下午四時前送達股份過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東一八三號合和中心十七樓，辦理登記。

購入、出售或贖回股份

自二零零五年七月十四日正式上市以來，本公司或其附屬公司並無購入或贖回任何股份，本公司及其附屬公司亦無出售本公司任何股份。

《董事進行證券交易標準守則》的遵守

本公司採納了上市規則附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》作為有關董事進行證券交易的守則。本公司已向各董事做出查詢，而各董事均已確認，於二零零五財政年度內皆有遵守該守則。

《企業管治常規守則》的遵守

本集團嚴格遵守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14所載的企業管治常規守則。

審核委員會

本公司已按上市規則附錄14的規定成立審核委員會。委員會由本公司獨立非執行董事黎明先生、戴逢先生以及本公司非執行董事李海倫女士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度的年度報告。

薪酬委員會

本公司已按上市規則附錄14的規定成立薪酬委員會。委員會由李思廉先生、戴逢先生及黃開文先生組成。薪酬委員會已檢討按合約條款應付予所有董事及高級經理的薪酬，認為薪酬水平屬合理，並無對本公司造成額外負擔。

致謝

最後，要感謝股東、業務夥伴和客戶們的支持，同時，謹此對董事會各同事之密切合作及全體員工努力不懈的工作，致以誠摯的謝意。

承董事會命
李思廉
董事長

香港，二零零六年三月十五日

於本公佈日期，本公司董事會包括(1)執行董事李思廉先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生；(2)非執行董事張琳女士及李海倫女士及(3)獨立非執行董事黃開文先生、戴逢先生及黎明先生。

本集團截止二零零五年十二月三十一日止的初步業績公告所包含的數字已經由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團的已審核的綜合資產負債表核對。羅兵咸會計師事務所所做的工作並不構成根據香港會計師公司頒佈的香港審計準則及香港審閱聘用準則所作的核證聘用，同時對初步業績公告不會發表任何核證聲明。

* 本公司根據《公司條例》第六部分(香港法律第三十二章)按照英文名「Guangzhou R&F Properties Co., Ltd.」註冊成立為一家海外公司。

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。