

旗艦項目

# 天津富力城

天津富力城項目位於天津未來發展的中心地段南開區老城廂。

預計將提供約 4,000 個住宅單位。該項目已於二零零五年三月開工，於二零零五年七月開始預售。

總建築面積約 927,000 平方米





項目佔地面積約 204,000 平方米  
總建築面積約 927,000 平方米  
地上建築面積約 698,000 平方米  
預期整個項目將於二零零八年底完工

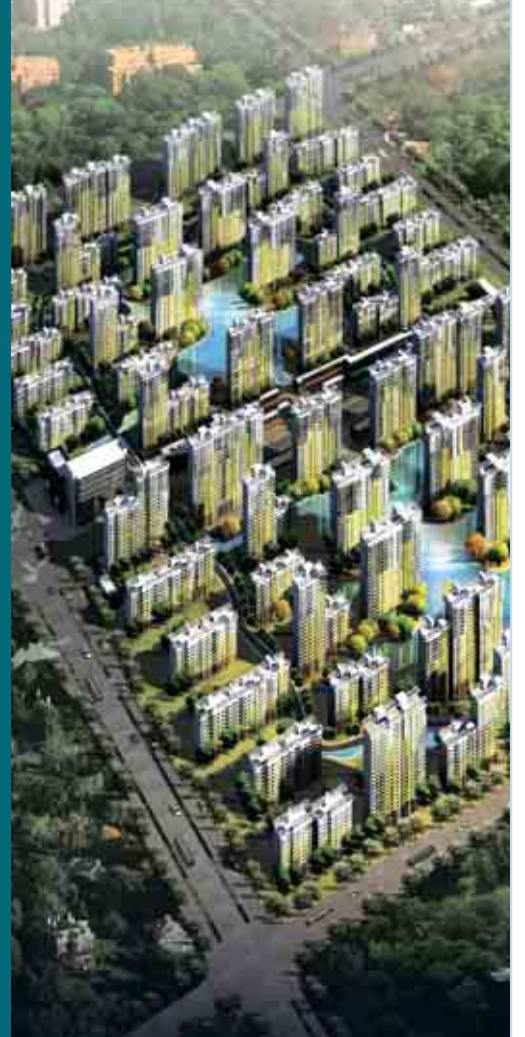
## 旗艦項目

# 西安富力城

於二零零五年九月，本集團以人民幣 4.36 億元購入西安市長安區一幅土地，該地塊座落於長安區北環路。本集團擬作一大型房地產住宅項目。長安區位於西安市南部，已被西安市政府指定為該市的新發展地區。該項目已於二零零五年十二月開工，預期將於二零零六年中期開始發售。

總建築面積約 **980,000** 平方米





項目佔地面積約 450,000 平方米  
總建築面積約 980,000 平方米  
地上建築面積約 860,000 平方米  
預期整個項目將於未來四至五年內完工

### 物業銷售

本集團發展中的項目大部分為用於銷售的住宅物業，以滿足城市中高等收入階層的住房需求。此外，本集團也不斷擴大業務範圍，發展一些用於銷售的寫字樓、公寓和商鋪。

本集團一直注重提供高品質的產品及服務，並受到市場的普遍認同。本集團所開發物業在預售階段就可銷售約九成以上，有極高的銷售率。

截至二零零五年十二月三十一日止年度內，本集團共銷售並交付物業總建築面積864,759平方米，錄得銷售收入約人民幣67.82億元。

| 項目          | 已銷售並交付<br>可售建築面積<br>(平方米) | 總值<br>(人民幣/百萬元) | 本集團<br>所佔權益 |
|-------------|---------------------------|-----------------|-------------|
| <b>廣州</b>   |                           |                 |             |
| 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%        |
| <b>北京</b>   |                           |                 |             |
| 北京富力城       | 331,082                   | 3,121.77        | 100%        |
| <b>合計</b>   | <b>864,759</b>            | <b>6,782.32</b> |             |

同期，本集團按已與每客戶簽署的銷售協議，共計已經預售的可售建築面積957,447平方米，預售金額約人民幣 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<br>可售建築面積<br>(平方米) | 總值<br>(人民幣/百萬元) |
|-----------|-------------------------|-----------------|
| 廣州        | 532,990                 | 3,932           |
| 北京        | 338,306                 | 3,540           |
| 天津        | 86,151                  | 612             |
| <b>總計</b> | <b>957,447</b>          | <b>8,084</b>    |

## 項目發展狀況

本集團截至二零零五年十二月三十一日止，在建工程估計約3,300,000平方米，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<br>已預售比例 |
|-----------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------|
|           | 總建築面積<br>約數 (平方米) | 地上可售面積<br>約數 (平方米) | 總建築面積<br>約數 (平方米) | 地上可售面積<br>約數 (平方米) |                |
| 廣州        | 91,000            | 76,000             | 543,000           | 452,000            | 38%            |
| 北京        | 39,000            | 36,000             | 1,179,000         | 807,000            | 31%            |
| 天津        | 0                 | 0                  | 280,000           | 210,000            | 41%            |
| <b>合計</b> | <b>130,000</b>    | <b>112,000</b>     | <b>2,002,000</b>  | <b>1,469,000</b>   | <b>37%</b>     |

根據計劃，二零零六年六月底前動工的高層項目及十二月底前動工的別墅項目，預期可於二零零七年底前落成。估計加上目前在建工程，於 2007 年底可落成總建築面積約 2,000,000 平方米。

### 投資物業

隨著本集團業務的不斷擴大，我們在制定未來發展規劃時也適當進行多元化發展。在繼續發展銷售物業的同時，我們也會發展一些具有增值潛力的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。另，本集團亦計畫在北京發展購物中心、辦公大樓及酒店等投資物業。

#### 富力麗思·卡爾頓酒店

富力麗思·卡爾頓酒店位於廣州CBD - 珠江新城核心區J2-7地塊，酒店的南側隔廣東省新博物館而望珠江，佔地面積約7,000平方米，地上建築面積約100,000平方米，建築主體為一棟160米高的塔樓，其中包括350套酒店客房和120套服務式公寓，群樓部分為酒店餐飲娛樂配套。

本項目於二零零四年六月開始興建，預期於二零零六年底完成其興建工程，並預期於二零零七年初投入營運。

#### 富力君悅大酒店

廣州富力君悅大酒店位於廣州CBD - 珠江新城核心區 F1-2 地塊，佔地面積約 10,000 平方米，地上建築面積約 120,000 平方米，由兩棟高約 100 米的塔樓組成，一棟為含 450 套客房的酒店，另一棟為高級寫字樓。群樓部分為酒店的休閒區、會議區和可容納 1,000 人的大型宴會廳。

富力君悅大酒店於二零零四年六月開始興建，預期於二零零六年底完成其興建工程，並預期於二零零七年初投入營運。

#### 富力中心

富力中心為一座 55 層高的寫字樓，位於廣州 CBD - 珠江新城南端，富力中心也位於廣州市正在興建中的地鐵上面，三號線、五號線的交匯出口處。該項目佔地面積約 8,000 平方米，總建築面積約 160,000 平方米，辦公面積約 120,000 平方米，地下共設約 850 多個車位。

富力中心作為一間智慧型寫字樓以最現代化技術建造，沿用最先進的機電設備，配備領先的通訊及網路系統，為國內外大型企業提供最高效、舒適的辦公環境。

該項目於二零零四年四月開始興建，預期於二零零六年底完成其興建工程，並預期於二零零七年初投入營運。屆時，我們擬使用其中一部分作為本公司的總部，並將餘下辦公樓面做長期出租用途。

## 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、西安和重慶購入了以下九幅土地，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<br>約數(平方米)  | 總建築面積<br>約數(平方米) | 地上建築面積<br>約數(平方米) | 取得時間     |
|----------------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------|----------|
| 西安富力城                | 西安市長安區<br>北環路      | 450,000          | 980,000          | 860,000           | 2005年9月  |
| 富力國際商務中心<br>(J2-5地塊) | 廣州市天河區<br>珠江新城     | 8,000            | 160,000          | 120,000           | 2005年10月 |
| 富力寶崗大道<br>2號項目       | 廣州市海珠區             | 13,000           | 130,000          | 130,000           | 2005年12月 |
| 富力南岸項目               | 重慶市南岸區<br>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<br>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<br>東馬路以西    | 47,000           | 279,000          | 210,000           | 2006年1月  |
| 富力順義馬坡項目             | 北京市順義區<br>馬坡鎮順平路   | 223,500          | 158,000          | 120,000           | 2006年1月  |
| 富力西三旗建材城<br>項目       | 北京市海淀區             | 125,750          | 283,000          | 283,000           | 2006年3月  |
| 富力京南綠色<br>生態社區項目     | 北京市大興區<br>龐各莊鎮     | 607,000          | 350,000          | 350,000           | 2006年3月  |
| <b>合計</b>            |                    | <b>1,587,250</b> | <b>2,750,000</b> | <b>2,453,000</b>  |          |



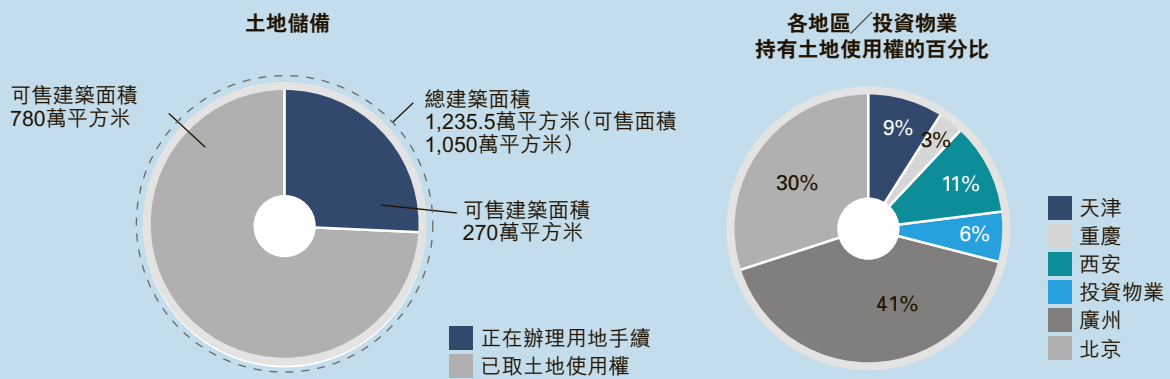
## 業務回顧(續)

加上本集團已有土地儲備，於二零零六年三月十四日，本集團共擁有總建築面積約9,345,000平方米的土地儲備，其中地上可售建築面積約為7,802,000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3,493,000平方米、2,521,000平方米、698,000平方米、860,000平方米及230,000平方米。

本集團土地儲備一覽表（截至二零零六年三月十四日止）

| 項目                   | 土地儲備<br>總建築面積約數<br>(平方米) | 土地儲備地上可售建築面積約數<br>(平方米) |         |           | 本集團<br>所佔權益 |
|----------------------|--------------------------|-------------------------|---------|-----------|-------------|
|                      |                          | 合計                      | 在建      | 未建        |             |
| <b>廣州</b>            |                          |                         |         |           |             |
| 富力廣場南區               | 115,000                  | 83,000                  | 47,000  | 36,000    | 100%        |
| 廣州富力城                | 570,000                  | 475,000                 | 99,000  | 376,000   | 100%        |
| 富力桃園二期               | 557,000                  | 428,000                 | 154,000 | 274,000   | 100%        |
| 富力天河華庭               | 135,000                  | 107,000                 | 107,000 | —         |             |
| 富力環市西苑G10            | 27,000                   | 24,000                  | 24,000  | —         | 100%        |
| 富力桃園一期               | 243,000                  | 199,000                 | 199,000 | —         | 85%         |
| 富力朗逸軒<br>(原富力貴苑)     | 29,000                   | 23,000                  | 23,000  | —         | 100%        |
| 富力尚溢居<br>(原富力千禧花園三期) | 27,000                   | 24,000                  | 24,000  | —         | 100%        |
| 富力盈隆廣場               | 117,000                  | 90,000                  | 90,000  | —         | 100%        |
| 富力盈力大廈               | 119,000                  | 63,000                  | 63,000  | —         | 100%        |
| 富力愛丁堡國際公寓            | 51,000                   | 39,000                  | 39,000  | —         | 100%        |
| 富力中心                 | 162,000                  | 121,000                 | 121,000 | —         | 100%        |
| 富力君悅大酒店              | 115,000                  | 78,000                  | 78,000  | —         | 100%        |
| 富力麗思·卡爾頓酒店           | 100,000                  | 76,000                  | 76,000  | —         | 100%        |
| 富力半島花園E1E2           | 41,000                   | 39,000                  | 39,000  | —         | 100%        |
| 富力銀禧花園               | 182,000                  | 154,000                 | —       | 154,000   | 100%        |
| 富力寶崗大道2號項目           | 133,000                  | 133,000                 | —       | 133,000   | 100%        |
| 富力國際商務中心<br>(J2-5地塊) | 160,000                  | 118,000                 | —       | 118,000   | 100%        |
| 富力花果山項目              | 19,000                   | 14,000                  | —       | 14,000    | 100%        |
| 富力金谷工業園項目            | 1,094,000                | 1,094,000               | —       | 1,094,000 | 100%        |
| 富力流花路項目              | 132,000                  | 111,000                 | —       | 111,000   | 100%        |

| 項目           | 土地儲備<br>總建築面積約數<br>(平方米) | 土地儲備地上可售建築面積約數<br>(平方米) |                  |                  | 本集團<br>所佔權益 |
|--------------|--------------------------|-------------------------|------------------|------------------|-------------|
|              |                          | 合計                      | 在建               | 未建               |             |
| <b>北京</b>    |                          |                         |                  |                  |             |
| 北京富力城三期      | 367,000                  | 250,000                 | 228,000          | 22,000           | 100%        |
| 北京富力城四期      | 81,000                   | 59,000                  | 21,000           | 38,000           | 100%        |
| 北京富力城大型公建    | 290,000                  | 190,000                 | 132,000          | 58,000           | 100%        |
| 富力愛丁堡公寓／廣場   | 174,000                  | 135,000                 | 57,000           | 78,000           | 100%        |
| 富力信然庭公寓／廣場   | 255,000                  | 195,000                 | 105,000          | 90,000           | 100%        |
| 富力又一城        | 1,123,000                | 940,000                 | 223,000          | 717,000          | 100%        |
| 富力順義馬坡項目     | 158,000                  | 120,000                 | —                | 120,000          | 97%         |
| 富力西三旗建材城項目   | 282,000                  | 282,000                 | —                | 282,000          | 100%        |
| 富力京南綠色生態社區項目 | 350,000                  | 350,000                 | —                | 350,000          | 100%        |
| <b>天津</b>    |                          |                         |                  |                  |             |
| 天津富力城5、6號地   | 648,000                  | 488,000                 | 229,000          | 259,000          | 100%        |
| 天津富力城7號地     | 279,000                  | 210,000                 | —                | 209,000          | 100%        |
| <b>西安</b>    |                          |                         |                  |                  |             |
| 西安富力城        | 980,000                  | 860,000                 | 140,000          | 719,000          | 100%        |
| <b>重慶</b>    |                          |                         |                  |                  |             |
| 富力南岸項目       | 230,000                  | 230,000                 | 0                | 230,000          | 100%        |
| <b>總計</b>    | <b>9,345,000</b>         | <b>7,802,000</b>        | <b>2,318,000</b> | <b>5,482,000</b> |             |



## 地產相關業務

### 設計

本集團旗下的廣州市住宅建築設計院有限公司，具有建築工程設計甲級資質，負責本集團大部分項目的設計工作。業務涵蓋規劃設計、建築工程設計、園林設計、室內裝修設計、繪畫及施工圖紙等方面。該院在住宅平面、裝修設計等方面均能夠非常準確地定位，為本集團提供滿足目標客戶群需要的設計方案。

該院有建築、結構、室內、設備等各類設計師共122人，均具有多年相關工作經驗。於二零零五年內，該院完成的建築工程總設計量約為90萬平方米。

## 工程監理

本集團附屬公司廣州天富建設工程監理有限公司，主要負責監管本集團承建商所建造的樓宇是否符合本集團的要求，使本集團的品質管理體系與成本更趨嚴密完善。涉及專業包括建築、結構、電機、給排水、公路、地質水文、園林綠化、裝修、建築管理、建築經濟等。

目前該公司擁有取得監理工程師執業資格證、國家註冊監理工程師、註冊結構工程師、其他各類工程師共 49 人，均具有多年相關工作經驗。

## 物業管理

本集團內的兩間全資附屬公司廣州天力物業發展有限公司及北京恒富物業管理有限公司為本集團提供了絕大部分物業管理工作。其中，廣州天力物業發展有限公司已取得了國家建設部物業管理一級資質。

本集團認為物業管理的宗旨是提供服務令顧客滿意，重視業主的需求和意見，為業主解決問題。為此，物業公司能以抽樣調查等方式，直接獲得第一手的市場資料，為本集團應用於未來的發展。

## 地產仲介

為了配合本集團新的發展戰略，本集團於二零零三年十一月投資設立廣州富力美好置業發展有限公司，該公司主要業務為行銷策劃、市場調研、項目可行性研究、商業項目招租、二手物業租售代理。

本集團擁有物業發展業務所需的一體化職能部門

