

財務回顧

股東權益報酬

	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
於一月一日股東權益	2,063,286	1,570,579
於十二月三十一日股東權益	5,308,912	2,063,286
平均	3,686,099	1,816,932
年度溢利	1,265,684	541,017
股東權益報酬率(%)	34.3%	29.8%

首次公開發行之後的股東權益報酬率增加證實了股東的資金繼續保持著良好的運用。

綜合損益表

	附註	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	變動率百分比
營業額	(1)	5,812,379	4,260,396	36.4%
銷售成本	(2)	(4,314,592)	(3,374,124)	27.9%
毛利	(3)	1,497,787	886,272	69.0%
其他收益	(4)	65,092	48,067	35.4%
其他盈利	(5)	173,554	—	100.0%
銷售及行政開支	(6)	(360,486)	(238,769)	51.0%
其他經營(開支)／收入	(7)	(24,652)	11,247	不適用
經營溢利		1,351,295	706,817	91.2%
融資成本	(8)	(39,467)	(58,576)	-32.6%
應佔共同控制實體溢利	(9)	309,073	65,166	374.3%
除所得稅前溢利		1,620,901	713,407	127.2%
所得稅	(10)	(355,217)	(172,390)	106.1%
年度溢利		1,265,684	541,017	133.9%

附註：

- (1) 二零零五年，營業額增加36%，銷售建築面積增加10%至711,225平方米(二零零四年：644,365平方米)，銷售均價增加24%至人民幣8,172元/平方米(二零零四年：6,612元/平方米)，其中北京富力城、富力桃園、富力東堤灣、富力千禧花園和富力科訊大廈五個項目的銷售額佔總銷售額的90%以上。二零零五年銷售額中只有少部分來自本集團以往年度已落成項目，這些項目已於落成時銷售了絕大部分。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了一定比例的高價位商業物業。
- (2) 主要為土地成本和建築成本，合共平均為人民幣5,349元/平方米(二零零四年：人民幣4,682元/平方米)，佔總成本約95%(二零零四年：96%)。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。然而，成本中的土地增值稅和資本化利息較上年更為顯著。土地增值稅增長是由於商業物業所產生的土地增值稅造成。
- (3) 得益於提高銷售價格和控制銷售成本，毛利率由二零零四年的20.8%升至二零零五年的25.8%。就個別項目而言，除二個項目外(該二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。土地增值稅和以往資本化的利息共降低了毛利率約3.0%(二零零四年：2.9%)。
- (4) 其他收益主要由租金收入和利息收入構成。租金收入由人民幣2,090萬元增加至人民幣4,340萬元，增幅107%，主要因為位於北京富力城的一處投資物業出租給一家連鎖超市，租期由二零零五年一月開始。這項新增租金收入抵消了因政府二零零四年取消某些項目而獲取的補償。
- (5) 主要為位於北京富力城的一處出租給一家超市的投資物業重新估值產生的盈餘人民幣1.436億，也包括出售一間原附屬公司沈陽億隆房屋開發有限公司所獲收益人民幣800萬元和在收購西安濱湖花園房地產開發有限公司及西安保德信房地產開發有限公司時所產生的負商譽人民幣2,190萬元。
- (6) 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36.2%(二零零四年：41.9%)。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%。這歸於營業額增長所產生的規模經濟效應及本集團品牌形象進一步提升。人力資源成本是第二大支出，由二零零四年的人民幣4,670萬元上升至人民幣9,960萬元。這也表明本集團有意於確保人力資源的充足投資以支持本集團的快速發展。
- (7) 包括捐贈在內，捐贈增加240%至人民幣2,550萬元。由於新的香港財務報告準則的實施，二零零四年的數額中包含商譽攤銷共計人民幣1,440萬元，商譽攤銷自二零零五年開始已停止。
- (8) 二零零五年平均銀行借款人民幣33.50億元(二零零四年：人民幣28.09億元)，平均年利率為5.45%(二零零四年：5.17%)，銀行貸款利息達到人民幣1.897億元(二零零四年：人民幣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，淨財務費用為人民幣3,950萬元(二零零四年：人民幣5,860萬元)。然而，在以往年度資本化的利息中，有約人民幣1.158億元已包含在銷售成本中。
- (9) 應佔開發現代廣場住宅部分的控制實體的溢利增長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%增至36%。
- (10) 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於某些條件下適用的稅收政策(根據營業額的2.97%計徵企業所得稅)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。

綜合資產負債表

	附註	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元	變動百分比
資產				
非流動資產				
物業、機器及設備		90,409	85,031	6%
投資物業	(1)	293,000	-	100%
土地使用權	(2)	2,677,801	1,500,463	78%
待發展物業	(3)	1,879,149	2,970,662	-37%
無形資產	(4)	17,940	(97,045)	不適用
共同控制實體權益	(5)	372,510	63,437	487%
遞延所得稅資產	(6)	50,811	9,982	409%
可供出售財務資產	(7)	85,369	89,463	-5%
貿易及其他應收款	(8)	308,173	47,876	544%
流動資產				
發展中物業	(9)	5,237,612	4,143,636	26%
已落成待售物業	(10)	988,403	391,041	153%
土地使用權	(2)	2,173,985	1,313,701	65%
貿易及其他應收款	(8)	504,560	244,779	106%
預付稅款		403,968	186,532	117%
一年內到期的應收長期貸款		—	150,000	-100%
現金及現金等價物	(11)	2,193,106	1,043,708	110%
負債				
非流動負債				
長期銀行貸款	(12)	(1,770,000)	(1,210,000)	46%
長期應付款		(86,214)	(180,000)	-52%
遞延所得稅負債	(6)	(397,719)	(386,368)	3%
流動負債				
出售物業已收按金	(13)	(4,089,236)	(2,982,721)	37%
預提費用及其他應付款	(14)	(3,506,464)	(2,954,587)	19%
當期所得稅負債		(613,251)	(152,304)	303%
無抵押短期銀行貸款	(12)	(835,000)	(1,000,000)	-16%
長期銀行貸款當期部分	(12)	(670,000)	(1,214,000)	-45%
權益—本公司權益持有人				
少數股東權益		(40,173)	(53,535)	-25%

附註：

- (1) 為處於北京富力城一長期出租給一家超市的投資物業估值，租期自二零零五年一月開始；估值盈餘人民幣1.436億元已錄入本年度溢利。
- (2) 未開發土地的土地使用權成本錄入非流動資產，與發展中物業和已落成待售物業相關的土地使用權成本錄入流動資產。總土地使用權成本增加約人民幣20億元主要由於二零零五年購置廣州的多幅土地包括寶崗大道2號，珠江新城J2-5地塊及嘉仕花園，天津富力城項目土地及西安的兩幅土地。
- (3) 主要為未開發項目的前期費用和徵地補償費。
- (4) 其變化主要為採用香港財務報告準則第3號和香港會計準則第38號導致負商譽減值約人民幣1.06億元，以及收購已成為本集團全資附屬公司的深圳市奔望實業發展有限公司產生的商譽。
- (5) 共同控制實體負責現代廣場住宅部分的開發；相應增加為本集團年度應佔溢利。
- (6) 遞延稅收資產的增加因預期將來會產生盈利的附屬公司於今年度有虧損稅款抵免。
- (7) 為佔廣州證券有限公司19.58%的權益。根據獨立評估公平價值本年減值人民幣400萬元。
- (8) 其增長主要為新購置土地產生的按金或預付款共計人民幣4.74億元。
- (9) 於二零零五年底在建項目總建築面積約250萬平方米。
- (10) 為總建築面積約229,000平方米落成物業，包括廣州20個項目以金額計佔47%，及北京富力城佔53%。
- (11) 因首次公開發行淨籌資約人民幣2.28億元及物業銷售帶來的強勁現金流，儘管本年度有購置土地支出，庫存現金仍能大幅增長。
- (12) 參考"財政資源、流動性及負債"
- (13) 於二零零五年底正在預售項目十一個，二零零四年同期為五個，導致出售物業已收按金增長逾37%。
- (14) 該項增加與發展中物業增長相一致。

綜合現金流量表

	附註	二零零五年 人民幣千元	二零零四年 人民幣千元
營運活動所用淨現金	(1)	(509,556)	111,999
投資活動所用淨現金	(2)	(109,124)	(576,081)
融資活動所得淨現金	(3)	1,768,078	685,531
現金及現金等價物淨增加		1,149,398	221,449
一月一日現金及現金等價物		1,043,708	822,259
十二月三十一日現金及現金等價物		2,193,106	1,043,708

附註：

- (1) 積極購置土地為營運活動所用現金主要原因。
- (2) 主要為收購西安保德信房地產開發有限公司和西安濱湖花園房地產開發有限公司的部分收購對價人民幣2.5億元及收回應收長期貸款人民幣1.5億元。
- (3) 主要為首次公開發行籌集資金約人民幣23億元，償還負債淨額為人民幣1.49億元。

財政資源、流動性及負債

於二零零五年十二月三十一日，本集團庫存現金為人民幣21.93億元，借款總額為人民幣32.75億元。即淨負債與權益比例約為20.5%，考慮到本集團強大的經營活動現金流量，與利息保障倍數高達9倍及負債到期組合，這是個謹慎的水平。基於目前較低的淨負債與權益比例，本集團仍有足夠的借貸能力去滿足業務發展的需要。

負債組合

	合計	到期			利率	
		一年	兩年	三年		
人民幣百萬元						
長期銀行貸款	2,440	670	1,310	460	浮動	無擔保
短期銀行貸款	835	835			浮動	無擔保
	3,275	1,505	1,310	460		

於二零零五年內，新借款人民幣 20.85 億元，包括人民幣 8.35 億元的短期貸款和人民幣 12.50 億元的長期貸款，利率為由 5.184% 至 5.76%。償還貸款共計人民幣 22.34 億元，借款金額減少人民幣 1.49 億元。於二零零五年十二月三十一日，合計貸款組合的實際利率為 5.58% (二零零四年：5.58%)。由於全部為人民幣貸款，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

於二零零五年十二月三十一日，本集團無任何抵押資產(於二零零四年十二月三十一日：帳面價值人民幣 3,600 萬元的物業被抵押給一家銀行以令本集團一家附屬公司獲得人民幣 1.8 億元的銀行貸款)

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。於二零零五年十二月三十一日，由於銷售額的增加，該項擔保總額由二零零四年十二月三十一日的人民幣 44.33 億元升至人民幣 47.78 億元，升幅 7.8%。

重大收購及出售

於二零零五年九月，本集團以人民幣 2.364 億元及 1.998 億元收購西安保德信房地產開發有限公司及西安濱湖花園房地產開發有限公司的 100% 股權。該兩間公司分別在西安擁有 311 畝及 360 畝的土地。根據雙方買賣合約所載的付款日期，其中人民幣 2.5 億元經已交付，餘下款項將於二零零六年及二零零七年內支付。

於二零零五年八月，本集團將富力(北京)地產開發有限公司間接持有的沈陽億隆房地產開發有限公司的 65% 股權以人民幣 1,910 萬元出售予獨立第三者。