

# 董事會報告書

董事會欣然向股東提呈董事會報告及本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止的已經審核年度財務報表。

## 主要業務

本集團的主要業務為在廣州、北京及天津等城市主力以發展優質住宅樓宇作銷售用途。銷售對象為國內的大眾中產階層。公司亦會發展商業樓宇例如商場、辦公大樓作銷售用途。最近，本集團雖然在廣州進行發展兩間酒店及一座辦公大樓作為公司的長期投資物業，但發展住宅物業仍然是本集團的主營業務。

本集團營業額及總資產按地區性分析，請參閱財務資料附註五。

## 主要附屬公司及共同控制實體

主要附屬公司及共同控制實體，其營業及註冊地點、已發行股本及註冊股本等資料載於財務資料附註十及十一。

## 業績

本集團截至二零零五年十二月三十一日止之年度盈利及本公司及本集團於該日的財務狀況載於本年報第89至166頁之財務報表內。

## 財務摘要

本集團在過去四個財政年度的業績、資產及負債概要載於本年報第167頁之財務摘要內。本財務摘要只作比較參考用，而非經審核財務報表的組成部份。

## 股息

董事會通過決議，建議派發二零零五年度末期股息每股人民幣0.66元。擬派發之股息若能於二零零六年五月十六日舉行之股東週年大會中獲股東通過，將會派發予二零零六年五月十六日名列股東名冊內(包括內資股及H股)之股東。該建議派發之股息尚未在截至二零零五年十二月三十一日年度財務報表中反映。

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

### 購入、出售或贖回股份

本公司自二零零五年七月十四日正式上市以來，本公司、其附屬公司或共同控制實體並無購入或贖回任何股份，本公司及其附屬公司亦無出售本公司任何股份。

### 公開招股所得款項用途

本公司於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司（「香港聯合交易所」）主板上市之H股，經全球發售包括悉數行使超額配股權所得款項，扣除有關發行開支，約為人民幣22.8億元。所得款項全部用於本公司或附屬公司地產發展項

目。本公司不會將款項用於地產發展及相關服務以外的業務。

### 主要供應商及客戶

本年度，本集團向最大的供應商的購貨額約為總購貨額的21%。而向首五名最大的供應商的購貨額約為總購貨額的33%。本集團的最大首五名客戶之銷售額則少於公司的總銷售額的30%。

### 捐款

本年度，本集團之捐款約為人民幣2,600萬元。（二零零四年為人民幣700萬元。）

### 物業、機器及設備

本年度，本集團物業、機器及設備之變動詳情載於本年報財務資料附註第七項。

### 銀行貸款

本集團於二零零五年十二月三十一日止之銀行貸款情況載於本年報財務資料附註第二十項。

### 資本化之借貸支出

本年度，本集團之資本化之借貸支出約為人民幣1.5億元。(二零零四年約為人民幣1.12億元。)

### 主要物業

於二零零五年十二月三十一日止，本集團主要物業之詳情載於本年報第168至第171頁內。

### 資本溢價及儲備金

於二零零五年十二月三十一日止，本公司於本年度的資本溢價及儲備金的運轉情況載於本年報財務報表資料附註第十七項內。

### 可供分配儲備

根據本公司的公司章程，股息需用可供分配之儲備來派發、派發的金額需按照中國會計準則及香港財務報告準則釐定之公司可分配儲備之較低者發派股息。於二零零五年十二月三十一日，本公司可供分配之儲備按香港財務報告準則計算約為人民幣8.41億元。如按照中國會計準則釐定，公司可供分配之儲備約為人民幣19.06億元。

### 股本

於二零零五年十二月三十一日止，本公司於本年度的股本的變動情況載於本年報第94頁之權益變動表內。

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

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

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

下表所列為二零零五年十二月三十一日止，本公司股本詳細情況：

股份類別	股份數目	佔全部發行 股本比例
內資股	551,777,236	72%
H股	211,514,600	28%
總計	763,291,836	100%

### 董事及監事

本年內，本公司的董事會名單如下：

#### 執行董事

李思廉先生

張力先生

周耀南先生

呂勁先生

#### 非執行董事

張琳女士

李海倫女士

#### 獨立非執行董事

黃開文先生

戴逢先生

黎明先生

#### 監事

鳳向陽先生

梁英梅女士

鄭爾城先生

根據公司章程第112條，董事及監事任期為三年。本公司董事及監事之履歷資料詳情載於本年報第83至第86頁。薪酬詳情載於財務報表資料附註第二十五項內。

### 董事及監事服務合約

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

### 董事及監事合約權益

於本年內，任何期間截至二零零五年十二月三十一日止，並無任何董事或監事在本公司、或任何附屬公司所簽訂之任何重要合約中直接或間接擁有重大權益。

### 董事之競爭業務權益

根據香港聯合交易所有限公司的證券上市條例(「上市條例」)第8.10條，本公司董事及控股股東須要適當披露其擁有的競爭業務之權益。因李思廉先生及張力先生於二零零五年十二月三十一日分別擁有本集團約35.02%及35.14%股權，根據

上市條例的定義被定為控股股東。本集團董事認為本集團能夠獨立於控股股東，開展其本身業務。

本公司的發起人，李思廉先生、張力先生、呂勁先生、周耀南先生、朱玲女士各分別擁有本公司股權約35.02%、35.14%、1.41%、0.42%及0.42%，均已與本集團簽署不競爭承諾。

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

李思廉先生及張力先生各自擁有高傑的50%權益，而高傑持有斯帕克斯的20%權益。其餘的80%合資夥伴為MSR斯帕克斯控股有限公司(「MSR」)。根據二零零四年七月十四日由高傑、斯帕克斯和MSR所簽署的股東合約，於

MSR投入資金後二十二個月內，MSR有選擇權要求高傑本身或由第三方購回MSR於斯帕克斯的80%權益。

斯帕克斯的唯一業務是投資控股。斯帕克斯擁有富盛利70%權益，其餘的30%為上海盛融投資有限公司（「盛融」）所擁有。根據二零零四年七月十四日由高傑、MSR及盛融所簽署的股權回購合約，當MSR選擇行使高傑回購MSR於斯帕克斯的80%權益時，盛融亦可行使高傑購回其於富盛利的30%權益。

於二零零五年十一月十一日，MSR行使其回購權並要求高傑購回MSR於斯帕克斯的80%權益，同時盛融亦行使其回購權。於是李思廉先生向MSR購買其於斯帕克斯的80%權益，於二零零五年十二月三十日，高傑並找尋一獨立第三者向盛融購回富盛利的30%權益。經過MSR及盛融行使其回

購權後，李思廉先生及張力先生各自擁有富盛利63%及7%權益。

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

#### **董事於公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉**

當本公司於二零零五年七月十四日上市，及於二零零五年八月八日承銷商行使超額配售權後，本公司發行合共211,514,600股H股。本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證

券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所；(ii)及根據

證券及期貨條例第352條規定須列入本公司存置的登記冊；(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所；如下：

a) 本公司股份、相關股份及債券的好倉(截至二零零五年十二月三十一日)

董事	權益類別	股份數目			佔發行股份總數百分比
		本人	配偶或18歲以下子女	總數	
李思廉	內資股	267,273,168股		267,273,168股	35.02%
張力	內資股	267,273,168股			
	H股		927,000股	268,200,168股	35.14%
呂勁	內資股	10,769,588股		10,769,588股	1.41%
周耀南	內資股	3,230,656股		3,230,656股	0.42%
李海倫	H股	117,000股		117,000股	0.02%

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

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔發行股份總數百分比
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司 (附註)	公司	不適用	7.5%
張力	廣州天富房地產開發有限公司 (附註)	公司	不適用	7.5%

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

## 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零零五年十二月三十一日，按證券條例第336條所規定設置的登記冊所示紀錄，下列人士

(本公司董事、監事及行政總裁除外)持有，依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的，本公司股份5%或以上的權益及淡倉。

股東名稱	股份類別	股份數目	佔股份總數百分比
Warburg Pincus & Co. (附註1)	「H」股	35,765,800股(好倉)	16.91%
Warburg Pincus Partners, LLC (附註1)	「H」股	35,765,800股(好倉)	16.91%
Warburg Pincus International Partners, L. P. (附註1)	「H」股	17,883,000股(好倉)	8.45%
Warburg Pincus IX LLC (附註1)	「H」股	17,882,800股(好倉)	8.45%
瑞士信貸集團(附註2)	「H」股	19,113,800股(好倉)	9.04%
DLJ Real Estate Capital III, LP (附註3)	「H」股	18,803,800股(好倉)	8.89%
DLJ Real Estate Capital Partners, III LP (附註3)	「H」股	18,803,800股(好倉)	8.89%
RECP Tera Investors LLC (附註3)	「H」股	18,803,800股(好倉)	8.89%
Anderson Dwight, Walter (附註4)	「H」股	16,750,000股(好倉)	7.92%
Ospraie Holding I, LP. (附註4)	「H」股	16,750,000股(好倉)	7.92%
Ospraie Management Inc. (附註4)	「H」股	16,750,000股(好倉)	7.92%
Ospraie Management LLC (附註4)	「H」股	16,750,000股(好倉)	7.92%
The Ospraie Fund Ltd. (附註4)	「H」股	14,492,500股(好倉)	6.85%
The Ospraie Portfolio Ltd. (附註4)	「H」股	14,492,500股(好倉)	6.85%
Baring Asset Management	「H」股	12,748,600股(好倉)	6.03%
Sloan Robertson LLP	「H」股	16,592,200股(好倉)	7.84%

附註1— 該等35,765,800股「H」股乃本公司的同一批股份，並由Warburg Pincus International Partners, LP及Warburg Pincus IX LLC各分別持有17,883,000股及17,882,800股。

附註2— 該等19,113,800股「H」股乃本公司的同一批股份，並由RECP Tera Investors, LLC持有的18,803,800股及由瑞士信貸第一波士頓(香港)有限公司持有的310,000股。

附註3— 該等18,803,800股「H」股乃本公司的同一批股份，並由RECP Tera Investors, LLC持有。

附註4— 該等16,750,000股「H」股乃本公司的同一批股份，包括由The Ospraie Portfolio Ltd.持有的14,492,500股。



### 認購股權計劃

本年內，本集團並無實施任何認購股權計劃。

### 優先購買權

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

### 聯營公司之財務資助及融資擔保

本公司並無向聯營公司提供財務資助及擔保總額超逾上市條例第十三章規定的百份比為8%，作持續披露。

### 關連交易

本年內，本公司並無任何關連交易須遵從香港聯合交易所上市條例第14A章要求給予通告，披露或獨立股東批准。

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

#### 1. 根據上市規則第14A.63條提供的財務支援

本年內，本公司替天富房地產提供100%貸款擔保，涉及金額共人民幣3.8億元，本公司並提供物業作其中人民幣1.8億貸款的質押。

本公司及世紀地產有限公司或世紀地產分別持有天富房地產的85%及15%權益。本公司的董事兼控股股東李思廉及張力，各自擁有世紀地產的50%權益。由於天富房地產並非本公司的全資附屬公司，加上本公司的關連人士(定義見上市規則)，即李思廉和張力均有權在其股東大會上行使或控制10%以上投

票權的行使，故天富房地產是本公司的關連人士(定義見上市規則)。根據上市規則，本公司向天富房地產提供擔保及質押，構成向本公司的關連人士(即天富房地產)提供財務支援。

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

於二零零五年十二月三十日，擔保總額已減少至人民幣200,000,000元。質押亦已取銷。

## 2. 上市規則第14A.34(1)條項下的持續關連交易

### (i) 廣州富力宮酒家有限公司向本集團提供酒家服務

於二零零五年六月二十七日，本公司與廣州富力宮酒家有限公司訂立一項協議。據此，廣州富力宮酒家有限公司同意不時按正常商業條款(不遜於獨立第三方所享有的條款)，向本集團的成員公司提供酒家服務。該協議將由本公司H股在聯交所上市當日二零零五年七月十四日起至二零零七年十二月三十一日止期間內生效。

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

截至二零零五年十二月三十一日止酒家服務總額約為人民幣730萬元。

(ii) 富盛利委任北京富力城房地產開發有限公司為租賃代理

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

截至二零零五年十二月三十一日，北京富力收取佣金總額約人民幣50萬元。

(iii) 富盛利委任北京恒富物業管理責任有限公司為管理公司

於二零零五年五月一日，富盛利與北京恒富物業管理責任有限公司(「北京恒富」)訂立一項協議。據此，富盛利聘請北京恒富物業管理提供有關北京富力城B2座的管理服務，並每月收取行政費人民幣41,000元、每月就所佔用辦公室和商鋪面積收取每平方米人民幣18元的費用，以及每月按車位收取人民幣150元的費用。該協議由二零零五年五月一日起至二零零七年四月三十日止為期兩年。

截至二零零五年十二月三十一日止北京恒富並無收取任何費用。

(iv) 北京富力向富盛利租賃房地產

於二零零五年五月，富盛利(作為業主)與北京富力(作為租戶)訂立一項房地產租賃協議(可追溯自二零零五年三月一日)。據此，富盛利同意向北京富力出租北京富力城B2座的15樓至18樓作辦公室和其他附屬用途，月租為人民幣747,489.6元(不包括管理費和公用設施費用)，由二零零五年三月一日起至二零零六年十二月三十一日止為期二十二個月。

租金是參考現行市場租金而釐定。獨立物業估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司已確認，根據租賃安排應付的租金，與現行市值相若。年度租金總額於截至二零零五年十二月三十一日止為人民幣7,474,900元。

(v) 富盛利委任北京富力城房地產為銷售代理

於二零零五年六月二十七日，富盛利與北京富力城房地產訂立一項協議。據

此，富盛利委任北京富力城房地產作為其代理，以出售北京富力城的B2座。根據該協議，當北京富力城房地產為B2座的單元或多個單元引薦買家，便會向富盛利收取一筆相等於購買價1.5%的佣金。該協議由二零零五年六月十五日起至二零零六年六月十四日止為期十二個月。

截至二零零五年十二月三十一日止北京富力收取佣金約人民幣91,000元。

以上根據上市規則第14A 34(1)條項的持續關連交易(ii)至(v)項均涉及富盛利。於二零零五年十二月三十一日，李思廉先生及張力先生各自擁有富盛利63%及7%權益而李思廉先生和張力先生均為本公司董事兼控股股東，故富盛利為關連人士。

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

本公司獨立非執行董事已審閱以上關連交易並確認該等交易：

- a) 為本集團經常性業務；
- b) 所載條款為公平、合理及正常的商業條件；及
- c) 已按照有關協議屬公平合理且整體符合本公司股東利益之條款進行。

就上市規則第14A.38條而言，截至於二零零五年十二月三十一日，本公司核數師亦已根據香港會計師公會所頒佈之香港有關服務準則第4400號「進行有關財務資料之協定程序之委聘」，對上述

持續關連交易進行若干協定程序，並對以上交易作出報告：

- (i) 已獲本公司董事會批准；
- (ii) 所載條款為雙方同意，符合本集團的價格政策而訂立(如適用)，(就所挑選樣本而言)；及
- (iii) 各項交易總額均無超出豁免函所載之每年上限。

有關上述持續關連交易之進一步詳情，請參閱賬目附註36。

### 資產負債表期後事項

資產負債表期後重要事項詳情載於本年報財務資料附註第37項。

### 管理合約

本年內、本公司或其主要附屬公司並無簽署任何管理合約。

## 足夠公眾持股量

截至本年報日期，根據本公司從公開及公眾均可獲取及董事所知悉之資料，確認於本年內本公司保持上市條例所訂之足夠公眾持股量。

## 核數師

本集團財務報告經羅兵咸永道審核，該會計師事務所願意連任。董事會將於即將舉行之股東週年大會提出決議案，建議再度委任羅兵咸永道為本集團核數師，直至下屆股東週年大會結束為止。

承董事會命

董事長

李思廉

中國廣州

二零零六年三月十五日