



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 六 年 年 度 業 績 公 告

- 營業額增長74%至人民幣101.87億元
- 純利增長69%至人民幣21.45億元
- 每股盈利增長42%至人民幣0.6899元／股
- 提議派發末期股息人民幣0.20元／股

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」或「富力」)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」)編撰的截至二零零六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。

二零零六年，隨著中國經濟和房地產市場的持續繁榮，廣州富力地產取得了卓越的業績，毛利潤和經營溢利分別較往年增長了110%和135%。這也是我們專注於主營業務，發展並以合理的價格銷售高質素物業的結果。過往數年的成功，不僅反映於我們股票價格的提升，使富力成為國內表現最好的上市公司之一；同時也令我們連續兩年蟬聯國家統計局評選並公佈的中國房地產企業綜合實力第一名。

再創新高 我們欣然宣佈，於二零零六年，我們憑藉本身的增長動力，在營業額和年度盈利方面分別較去年同期增長近74%和69%。透過強勁、穩固和持續的業務增長，實現了我們對股東的承諾。

二零零六年，本集團銷售額增長74%達人民幣101.87億元，完成銷售面積共102.5萬平方米。年度盈利較去年同期增長69%至人民幣21.45億元。協議銷售額亦大幅度增長至人民幣116億元，較二零零五年同期增長45%。

因此，董事會建議派發末期股息為每股人民幣0.20元，待股東於周年股東大會上通過決議後派發。

如早前公告，我們已於二零零六年十月三日與配售代理完成一份配售協議，以每股港幣9.55元將已拆細的新H股合計169,200,000股配售給投資者。配售股份相當於已發行的H股約20%，及發行後約16.67%。配售淨收益約人民幣16億元將用於投資本公司的房地產項目。

於二零零七年及以後，我們會盡力實現更高的增長率，務求令股東能獲取更高的回報。我們將透過擴充目前已具規模的土地儲備，增加每年的協議銷售、以合理的價格發展並銷售更高質素的产品、維持及擴大利潤率等以達致我們的目標。

持續增長的土地儲備 作為有遠見和洞察力的發展商，我們意識到以合理的價格保持充足的土地儲備是我們成功的關鍵。目前，本集團已擁有的土地儲備總建築面積約1,789萬平方米，足夠我們未來四至五年發展所需。我們亦會不斷尋找新的土地以達到更高的增長率。

自本公司於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所上市以來，我們的土地儲備保持穩定增長。於二零零六年，我們共取得21幅土地用於發展19個項目。在天津，我們新取得的三幅土地，其中一幅土地毗鄰本集團其中一個項目，天津富力城。三幅土地的總建築面積約96.3萬平方米，為我們將來發展天津的業務奠定了基礎。

年內，我們在重慶所取得數塊土地總建築面積約739萬平方米，會作為三個項目發展之用。其中一個項目重慶富力城將成為本集團在重慶發展的第一個旗艦項目。

重慶是中國最大的城市之一，亦為一個直轄市，人口約3,000萬。有鑑於政府西部大開發的政策鼓勵中國西部地區的經濟發展，我們相信重慶有著巨大的發展潛力。

海南島是另一個我們認為具有巨大發展潛力的地區。二零零六年十一月，我們在海南島三亞市取得一幅土地，總建築面積約21萬平方米。我們會將該地塊用作長期投資，並計劃開發物業作住宅、商業和旅遊用途。

提供質優價廉住宅的承諾 二零零六年，我們繼續設計並建造大眾所需及市場有承受能力的產品。此舉能夠令公司每年協議銷售額保持兩位數字的增長率，並令本集團的現金流保持強勁及穩定的來源。

提供質優價廉的住宅亦是我們業務的策略。為了鼓勵發展商開發市場可承受的住宅，中國政府出台了一項70/90的方針，即新開發住宅中90平方米以下的單位不得低於整個項目的70%。我們完全支持該目標和策略。我們遵循政府的政策盡量滿足市場對可承受住宅的需求，同時令中國的城市化建設更進一步。

作為房地產市場的領導者，我們有經驗、資源和能力提供大眾家庭能夠承受的價格和產品以實踐中國政府的目標。這不僅令大眾能完成置業的心願，亦能夠令全國的經濟發展受惠。

建立良好的聲譽 本集團已建立了一個良好的聲譽，我們除按時交付予客戶一個高質素的產品外，亦會提供優良的售後服務。因此，本集團能夠每年為投資者帶來持續性的收益。

二零零六年，我們已完成建築作銷售的住宅及商業項目總建築面積約148萬平方米，可售面積約110萬平方米，分別位於中國主要城市，廣州、北京和天津的市中心地帶。

目前，本集團於廣州和北京正在開發數個投資物業，包括五星級酒店如廣州的富力麗思•卡爾頓酒店和富力君悅大酒店及北京的富力萬麗酒店。此等項目反映了市場對我們提供高質素物業的信任。

強勁的增長和多元化 為了實現我們的利潤率目標，本集團必須鞏固本身的土地儲備、增加協議銷售額及完成高質素的產品。以上為本集團業務的主要元素，同時亦會為公司在將來替投資者持續帶來可觀的回報率。

我們明白，一個平衡的物業組合亦非常重要。我們現正發展一些商業物業，如購物中心、酒店和寫字樓。我們的目標是在未來的五年內，本集團能夠建立一個投資物業組合，令我們可以產生一個穩定持續的租金收入。

年內，我們在多元化投資組合的發展取得了顯著的成效，我們開發了一系列項目如寫字樓、商場、公寓和酒店，部份該等物業將會選擇性地被保留作投資物業以獲取租金收入。

但是，發展住宅物業仍將是我們的主營業務。

尋找新的視野 未來，隨著經濟的持續繁榮，中國仍是世界上最具投資吸引力的國家之一。我們相信房地產行業也將維持同樣的方向，在高速增長的經濟體系中始終扮演著重要角色。

鑑於本集團在房地產行業中的經驗、對業務的專注以及對當地市場的瞭解，我們已經在市場上佔有一個有利的位置，並能發揮其優勢。

繼往開來，我們將會不斷地鞏固本身的土地儲備並開發具有競爭力的高質素產品。我們也會放眼於國內其他城市繼續尋找機會以發展壯大我們現已建立的聲譽和品牌。

為了讓各股東能隨時獲得有關公司進展的資料，我們將繼續與我們的股東及投資者進行公開交流或按法規將有關的資料作出披露。

綜合損益表

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零六年	二零零五年
營業額	2	10,186,765	5,855,764
銷售成本		(6,940,418)	(4,316,978)
毛利		3,246,347	1,538,786
其他收益		381,969	195,261
銷售及行政開支		(430,620)	(360,486)
其他營銷開支		(15,636)	(22,266)
經營溢利	3	3,182,060	1,351,295
融資成本	4	(49,741)	(39,467)
應佔共同控制實體盈利		—	309,073
除所得稅前盈利		3,132,319	1,620,901
所得稅	5	(987,235)	(355,217)
年度盈利		2,145,084	1,265,684
應佔：			
— 本公司權益持有人		2,135,016	1,263,778
— 少數股東權益		10,068	1,906
		2,145,084	1,265,684
本公司權益持有人應佔盈利的每股基本股息及攤薄盈利 (以每股人民幣計)	7	0.6899	0.4870
股息	6	966,710	503,773
每股股息 (以每股人民幣計)		0.3000	0.1650

綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

資產	附註	於十二月三十一日	
		二零零六年	二零零五年
非流動資產			
土地使用權		8,098,580	2,677,801
待發展物業		1,960,679	1,879,149
物業、機器及設備		1,311,101	90,409
投資物業		926,153	293,000
無形資產		50,620	17,940
共同控制實體權益		—	372,510
遞延所得稅資產		201,187	50,811
可供出售財務資產		144,762	85,369
貿易及其他應收款	8	181,530	308,173
		<u>12,874,612</u>	<u>5,775,162</u>
流動資產			
發展中物業		5,877,845	5,237,612
已落成待售物業		1,788,546	988,403
土地使用權		2,579,891	2,173,985
貿易及其他應收款	8	1,023,225	504,560
預付稅款		438,302	403,968
受限制現金		602,412	614,249
現金及現金等價物		1,415,926	1,578,857
		<u>13,726,147</u>	<u>11,501,634</u>
總資產		<u>26,600,759</u>	<u>17,276,796</u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		805,592	763,292
其他儲備		4,092,217	2,465,610
保留盈利			
— 擬派末期股息		644,473	503,773
— 其他		2,704,370	1,536,064
		<u>8,246,652</u>	<u>5,268,739</u>
少數股東權益		280,848	40,173
總權益		<u>8,527,500</u>	<u>5,308,912</u>

		於十二月三十一日	
	附註	二零零六年	二零零五年
負債			
非流動負債			
長期銀行貸款		4,508,000	1,770,000
長期應付款		—	86,214
遞延所得稅負債		479,258	397,719
		<u>4,987,258</u>	<u>2,253,933</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款	9	4,405,072	3,506,464
出售物業已收按金		4,250,725	4,089,236
當期所得稅負債		1,022,470	613,251
短期銀行貸款		1,914,734	835,000
長期銀行貸款當期部份		1,493,000	670,000
		<u>13,086,001</u>	<u>9,713,951</u>
總負債		<u>18,073,259</u>	<u>11,967,884</u>
總權益及負債		<u>26,600,759</u>	<u>17,276,796</u>
流動資產淨值		<u>640,146</u>	<u>1,787,683</u>
總資產減流動負債		<u>13,514,758</u>	<u>7,562,845</u>

1. 編製基準

廣州富力地產股份有限公司(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。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有限公司。

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。於二零零六年度,本公司將股份分拆及進行配售。

廣州富力地產股份有限公司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、財務資產和財務負債及投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

以下準則、修訂和詮釋必須在二零零六年一月一日或之後開始的會計期間採納並與本集團的營運有關：

- 香港會計準則39及對香港財務報告準則4修訂「財務擔保合約」的修訂，自二零零六年一月一日或之後開始的會計期間生效。

以上準則對本集團影響較微。

以下準則、修訂和詮釋必須在二零零六年一月一日或之後開始的會計期間採納，但與本集團的營運無關：

- 香港會計準則19修訂 — 精算盈虧、集體界訂福利計劃和披露；
- 香港會計準則21修訂 — 對國外經營的投資淨額；
- 香港會計準則39修訂 — 預測內部交易的現金流量對沖會計處理；
- 香港會計準則39修訂 — 公平值期權；
- 香港財務準則6 — 礦產資源的開採和評估；
- 香港財務準則1及國際財務準則6修訂 — 首次採納香港財務報告準則及礦產資源的開採和評估；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋4 — 釐定一項安排是否包含租賃；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋5 — 對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利；及
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋6 — 參予特殊市場—電氣及電子設備廢料—產生的負債

以下為已公佈對現有準則的詮釋，本集團並無提早採納，故此必須在二零零六年五月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納：

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋8 — 「香港財務報告準則2的範圍」（由二零零六年五月一日或之後開始的會計期間生效）；
- 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」（由二零零六年十一月一日或之後開始的會計期間生效）；及
- 香港財務準則7—「金融工具：披露」（由二零零七年一月一日或之後開始的會計期間生效）。香港會計準則1「財務報表之呈報—資產披露」修訂（由二零零七年一月一日或之後開始的會計期間生效）；及
- 香港財務準則8—「營運分部」（由二零零九年一月一日或之後開始的會計期間生效）。

以下為已公佈對現有準則的詮釋，本集團必須在二零零六年五月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，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7 — 「香港會計準則29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」(由二零零六年三月一日起生效)；
- 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」(由二零零六年六月一日或之後開始的會計期間生效)；及
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋12 — 「服務特許權協議」(由二零零八年一月一日或之後開始的會計期間生效)

2. 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、北京及天津銷售物業。營業額即銷售物業之營業額及租賃收入。

營業額	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
物業銷售	10,108,107	5,812,379
租賃收入	78,658	43,385
	<u>10,186,765</u>	<u>5,855,764</u>

營業額	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
廣州	5,164,123	2,717,467
北京	4,185,987	3,138,297
天津	836,655	—
	<u>10,186,765</u>	<u>5,855,764</u>

營業額以物業所屬地區作分配。

總資產	於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
廣州	12,854,421	7,948,802
北京	8,328,132	6,906,458
天津	3,103,796	1,308,615
重慶	1,423,394	130,318
西安	765,609	602,116
其他	125,407	7,977
	<u>26,600,759</u>	<u>16,904,286</u>
共同控制實體	—	372,510
	<u>26,600,759</u>	<u>17,276,796</u>

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	
	二零零六年	二零零五年
廣州	700,643	675,060
北京	15,458	171,857
天津	33,301	400
重慶	3,924	—
其他	3,126	1,209
	<u>756,452</u>	<u>848,526</u>

資本開支以資產所屬地區作分配。

3. 營業利潤

收入或費用包括於銷售成本、銷售及行政開支和其他經營開支，具體分析如下：

支出：	截至十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零五年
折舊	17,925	13,435
軟件的攤銷	160	27
出售物業、機器及設備虧損	121	2,966
核數師酬金	3,560	3,129
經營租賃款	15,455	11,337
呆賬準備	7,241	3,837
壞帳撇銷	—	(2,000)
物業、機器及設備減值回撥 (計入其他經營開支)	—	(1,936)
廣告開支	115,590	102,448

4. 融資成本

	二零零六年	二零零五年
銀行貸款的利息	323,214	189,707
減：發展中物業資本化數額	(273,473)	(150,240)
	<u>49,741</u>	<u>39,467</u>

截至二零零六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5.74% (二零零五年：5.45%)。

5. 所得稅

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利 (二零零五年：零)。

(b) 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。

在截至二零零五年十二月三十一日止年度，本公司及其若干附屬公司以營業額計算的適用企業所得稅率為2.97%，該稅率適用於二零零五年以前落成之項目；共同控制實體在整年度以營業額計算的適用企業所得稅率為3.3%；除上述公司外，於二零零五年一月一日後落成項目的適用企業所得稅率為33%。

在截至二零零六年十二月三十一日止年度，廣州金鼎房地產開發有限公司於二零零六年以前落成之項目以營業額計算的適用企業所得稅率為3.3%。除上述附屬公司外，本集團其他公司的適用企業所得稅率為33%。

	二零零六年	二零零五年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	1,237,706	395,862
遞延所得稅	(250,471)	(40,645)
	<u>987,235</u>	<u>355,217</u>

6. 股息

	二零零六年	二零零五年
已派中期股息每股普通股人民幣0.4元 (二零零五年：零) (以分拆前為基準)	322,237	—
擬派末期股息每股普通股人民幣0.20元 (二零零五年：人民幣0.66元) (以分拆後為基準)	644,473	503,773
	<u>966,710</u>	<u>503,773</u>

二零零五年的末期股息每股普通股人民幣0.66元(二零零四年末期：人民幣0.69元)(以分拆前為基準)，合計為人民幣503,773,000元(二零零四年末期：人民幣380,000,000元)，已於二零零六年五月派發。

截至二零零六年六月三十日止半年度的中期股息每股普通股人民幣0.40元(以分拆前為基準)，合計為人民幣322,237,000元，已於二零零六年九月及十一月派發。

二零零六年的末期股息每股普通股人民幣0.20元(二零零五年：人民幣0.66元)(以分拆後為基準)，合計為人民幣644,473,000元，將於二零零七年五月二十九日舉行的股東週年大會上建議派發。本財務報表未反映此項應付股息。

7. 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。

	二零零六年	二零零五年
本公司權益持有人應佔盈利	<u>2,135,016</u>	<u>1,263,778</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>3,094,538</u>	<u>2,594,884</u>
每股盈利(每股人民幣)	<u>0.6899</u>	<u>0.4870</u>

就截至二零零五十二月三十一日止每股基本盈利而言之普通股加權平均數已就本公司於二零零六年十一月進行股份拆細作出調整。由於本集團於二零零六年及二零零五年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

8. 貿易及其他應收款

	本集團	
	二零零六年	二零零五年
貿易應收款(附註a)	313,026	213,511
保證金、預付款及其他應收款－淨額	915,222	616,449
應收附屬公司款項	—	—
應收關聯公司款項	2,000	1,025
減：其他應收款項的減值撥備	(25,493)	(18,252)
	<u>1,204,755</u>	<u>812,733</u>
減：非流動部份	(181,530)	(308,173)
流動部份	<u><u>1,023,225</u></u>	<u><u>504,560</u></u>

所有應收款均以人民幣結算。

所有非流動應收款由結算日起計算於5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。貿易應收款於二零零六年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	於十二月三十一日	
	二零零六年	二零零五年
0至90天	242,198	70,632
91至180天	3,558	13,981
181至365天	18,885	100,258
1年至2年	34,382	15,215
超過2年	14,003	13,425
	<u><u>313,026</u></u>	<u><u>213,511</u></u>

9. 預提費用及其他應付款

建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。由於該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，本集團並無呈列貿易應付款的賬齡分析。

業務回顧

全國房地產市場概述 二零零六年，中國國民經濟繼續保持平穩及較快的發展，全年國內生產總值達到人民幣209,407億元，較上年增長10.7%。預期二零零七年中國的國民經濟仍然會維持穩健的增長。

為繼續解決房地產市場投資規模過大及房價上漲過快的問題，二零零六年中國政府出台了一系列宏觀調控政策。該等政策的出台，為穩定房地產市場起到了一定的作用，同時也為房地產市場的健康持續發展奠定了良好的基礎。

銷售物業 於二零零六年十二月三十一日，本集團在全國共有19個發展中項目，投資項目除外，分別位於廣州、北京、天津、西安和重慶。

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	10	1,539,892	1,022,503
北京	5	748,069	565,024
天津	1	420,390	335,595
西安	1	276,383	202,668
重慶	2	584,627	382,250
合計	19	3,569,361	2,508,040

在建物業之總建築面積約3,569,361平方米，較二零零五年增長44.4%。根據計劃，本集團預期二零零七年落成的項目如下：

地區	上半年落成物業		下半年落成物業		二零零七年 已預售比例 (百分比)
	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	125,451	102,035	877,730	669,515	37%
北京	246,105	207,957	447,701	300,866	46%
天津	132,374	106,148	160,405	110,256	55%
西安	—	—	161,170	115,408	36%
合計	503,930	416,140	1,647,006	1,196,045	42%

已落成物業銷售額

於二零零六年，本集團的銷售業績再創新高。已銷售並交付建築面積約102.5萬平方米，銷售金額約人民幣101.08億元，較二零零五年分別增長18.9%和49%。各項目銷售面積、金額及所佔權益如下：

項目	已售出 可售面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣 百萬元)	本集團 所佔權益 (百分比)
廣州			
富力桃園1期	116,014	798.74	85%
富力桃園2期	68,078	569.84	100%
廣州富力城	40,336	211.29	100%
富力天河華庭	63,580	692.14	100%
富力盈隆廣場	91,196	1,265.12	100%
富力愛丁堡國際公寓	23,327	392.87	100%
富力廣場(南區)	46,566	410.13	100%
富力朗逸軒 (原富力貴苑)	23,986	189.34	100%
富力尚溢居 (原富力千禧花園3期)	25,205	168.62	100%
富力現代廣場	12,140	292.66	100%
其他	10,367	123.91	100%
北京			
北京富力城	237,556	2,652.60	100%
富力又一城	74,212	453.20	100%
富力信然庭公寓／廣場	33,155	335.06	100%
富力愛丁堡公寓／廣場	43,911	715.93	100%
天津			
天津富力城	115,043	836.66	100%
合計	1,024,672	10,108.11	

備註：就會計處理需要及根據香港財務報告準則，房地產銷售收益應於銷售協議完成時確認。在物業落成前售出的物業所收取的按金及分期付款項作流動負債入賬。銷售協議的完成指房地產物業已準備交付予買主。

此外，本集團的旗艦項目在各地的銷售亦佔據了相當大的份額，約佔本集團銷售建築面積及銷售額的63.5%及54.6%。

二零零六年為本集團重要的一年。本公司的多元化策略初見端倪。除了繼續以住宅為主要發展物業外，同時也適當地發展商業物業，包括寫字樓、商場、公寓及酒店等項目。本集團發展的商業物業大部份用於銷售，部份用於長期持有。該等物業對本集團業務多元化發展起到了重要的作用，亦對公司業績有較大的貢獻。

於二零零六年，商業物業的銷售約佔本集團已售在建面積及銷售額的百分比分別為16.8%及26.4%。

發展中之主要物業

廣州 是華南地區經濟中心，泛珠三角區域重要的中心城市。二零零六年廣州的地區生產總值(GDP)約為人民幣6,068億元，較上年度增長約14.7%。以地區生產總值計算，廣州在中國主要城市中佔第3位。

廣州作為本集團業務發展的發源地，一直為本集團的業績做出優越的貢獻。本集團將繼續以廣州作為業務發展的重點區域。我們相信憑藉本集團於廣州長期積累的經驗及品牌、多元化的產品策略、優質的產品及服務，能夠繼續在廣州佔領房地產市場的優勢地位。

於二零零六年，本集團在廣州所發展的項目中，包括廣州富力桃園、廣州富力城等旗艦項目，並落成了富力天河華庭、富力尚溢居、富力朗逸軒、富力愛丁堡國際公寓及富力盈隆廣場等，另正在發展富力銀禧花園、富力盈力大廈和富力金港城等新項目。

於二零零六年十二月三十一日，本集團於廣州發展中項目共10個（不包括投資項目），在建項目總建築面積約1,539,892平方米。其中住宅物業約佔86%，商業物業約佔14%。

北京 是中國的政治、經濟及文化中心，二零零六年北京的地區生產總值(GDP)為人民幣7,720.3億元，較上年度增長約12%，在全國主要城市中佔第2位。

自二零零二年初進入北京市場以來，本集團於北京的業務得到長足的發展。北京富力城、富力又一城、富力愛丁堡公寓／廣場及富力信然庭公寓／廣場等項目充分結合了本集團成功的開發經驗和北京房地產市場的特點，這些項目的推出一舉成為北京房地產市場的標誌性項目，令富力在北京成為家喻戶曉的品牌。基於北京房地產市場的旺盛需求、二零零八年北京奧運會即將召開以及北京對全國政治、經濟無可替代的影響力等考慮，北京市場已成為本集團業務發展最重要的區域之一。

於二零零六年十二月三十一日，本集團在北京共有5個開發中項目。在建項目總建築面積約748,069平方米。該等項目中，住宅物業約佔59%，商業物業約佔41%。

天津 是中國北方經濟中心和國際港口，也是經濟增長最快的城市之一。二零零六年天津的地區生產總值(GDP)為人民幣4,337.7億元，較上年增長約14.4%。以地區生產總值計算，天津在中國城市中佔第6位。

本集團自二零零五年三月動工興建天津富力城以來，將北京富力城的成功經驗複製到天津項目，並取得了良好的業績。二零零六年，繼取得天津富力城7號地後，本集團在天津核心地段再取得兩幅土地，極大地鞏固了本集團在天津的未來發展。相信這些項目都能為本集團未來的發展取得良好的成績。

於二零零六年十二月三十一日，本集團於天津共有1個發展中項目，在建項目總建築面積約420,390平方米。其中住宅項目約佔93%，商業項目約佔7%。

西安 為陝西省省會，目前人口約823萬，是中國西北部最大的城市之一。西安是中國的一個主要旅遊城市，也是中國西部大開發的重點城市，其經濟的發展將對中國西北部的開發起到積極的作用。二零零六年西安的地區生產總值(GDP)為人民幣1,450億元，較上年度增長約14.2%。

二零零六年，本集團已開始西安富力城的建築工程，並於九月開始預售，預期第一期的物業將會於二零零七年下半年完成交付予買家。

重慶 位於中國的西南、三峽的上游，繼北京、天津和上海之後的第四個直轄市。重慶是中國西部的重工業城市。二零零六年重慶的地區生產總值(GDP)為人民幣3,486.2億元，較上年度增長約12.2%。由於其地理位置的重要性，重慶擔負著中國西南地區經濟發展的重任並擁有極大的發展潛力。

本集團繼二零零六年初取得重慶富力現代廣場土地後，在二零零六年下半年又取得富力海洋廣場及重慶富力城項目土地。該等土地將用於開發大型的住宅及商業項目。預期該等項目今後將為本集團帶來良好收益。

於二零零六年十二月三十一日，本集團於重慶共有兩個發展中項目，在建項目總建築面積約584,627平方米。該等項目均為二零零六年新開工項目。

海南 中國的第二大島，素有中國南大門之稱，擁有超過700萬人口。自二十世紀八十年代中國改革開放以來，中央政府致力於發展中國的南部區域，在海南成立經濟特區，使其成為中國最大的經濟特區。進入九十年代之後，海南憑藉其獨特的地理位置，旅遊業迅速蓬勃發展，每年都吸引數百萬國際、國內遊客前來海南。本集團對海南房地產市場及旅遊業的發展持積極樂觀態度。

二零零六年十一月，本集團在海南香水灣取得一幅土地。該項目總佔地面積約為86.7萬平方米，地上總建築面積約為21萬平方米。該地塊主要規劃發展為綜合性住宅、商業和旅遊項目。

協議銷售 本集團於二零零六年已錄得的協議銷售業績主要來自廣州、北京、天津和西安的項目。除了該四個地區所發展的住宅項目為本集團的銷售貢獻良多外，本集團於各地發展的商業物業也為銷售作出極大的貢獻。

二零零六年，本集團於廣州、北京兩地的項目繼續保持良好的預售業績，兩地的協議銷售可售面積分別約為590,185平方米和381,055平方米，分別較二零零五年增長10.7%和12.6%。廣州和北京協議銷售的金額分別為人民幣60.93億元和38.14億元，分別較二零零五年增長55%和7.7%。

天津富力城的銷售再創佳績，共預售可售面積約180,814平方米，預售金額為14.74億元，分別較二零零五年增加近110%和141%。

西安富力城自二零零六年九月開始銷售以來，給西安市民帶來了全新的感受，項目在當地成為家傳戶曉的典範項目，銷售業績也令人興奮。共預售可售面積約41,017平方米。

同期，本集團按已簽署的銷售協議，共計預售了可售面積約1,193,071平方米，二零零六年度預售金額約人民幣115.58億元。根據建築及交付時間表，以預售金額計算其中約47.9%為二零零六年度完成及交付的物業而46.4%已銷售物業將會於二零零七年完成及交付。

地區	已售出可售面積約數 (平方米)	總值約數 (人民幣百萬元)
廣州	590,185	6,093
北京	381,055	3,814
天津	180,814	1,474
西安	41,017	177
總計	<u>1,193,071</u>	<u>11,558</u>

投資物業 隨著本集團業務多元化的發展，商業物業對本集團業績的貢獻有較大提升。在規劃商業物業的用途時，我們盡可能考慮該項目的地理位置及其他因素，以便確定是用於出售還是長期持有。在本集團開發的商業物業中，用於出售的項目仍然佔據著相當大的比例。長期持有的物業經過了我們的審慎研判，都具有極大的增值潛力，相信在建成後會為本集團帶來長期可觀的收入。

已完成的投資物業 二零零六年，本集團以短期及長期租約出租其部份商業及零售樓面，所得租金收入約為人民幣7,866萬元，而二零零五年同期的短期或長期租約收入為人民幣4,338萬元。

在建的投資物業

於二零零六年十二月三十一日，本集團於廣州及北京兩地有以下在建投資物業項目：

物業名稱	位置	物業性質	總建築面積約數 (千平方米)
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*	104
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
富力中心	珠江新城J1-4	55層高寫字樓	163
北京			
富力萬麗酒店	北京富力城	5星級酒店 540間客房	59
富力中心	北京富力城	辦公大樓	60
富力購物中心	北京富力城	大型購物中心	171

* 由於增大部份單元面積，相應減少公寓套數。

預期廣州的富力麗思·卡爾頓酒店、富力君悅大酒店及富力中心將於二零零七年第三季落成。在北京，座落於北京富力城在建的投資物業包括將於二零零七年落成的富力中心和將於二零零八年落成的富力購物中心及富力萬麗酒店。所有在建投資項目將於二零零七年或二零零八年開始為本集團帶來可觀的收入。

規劃中投資物業

除在建投資物業外，本集團並計劃投資以下各項的投資物業，投資物業將會在本集團的綜合項目內建設。

物業名稱	位置	物業性質	總建築面積約數 (千平方米)
廣州機場假日酒店	廣州富力金港城	4星級酒店 280間客房	34
珠江新城J1-1項目	廣州珠江新城	商業／旅遊項目	182
廣州富力萬豪行政公寓	廣州珠江新城M1-4 項目內	酒店式公寓 211間客房	42
富力花果山項目	廣州	3星級酒店	20
北京天壇快捷假日酒店	北京富力信然庭／ 廣場	4星級酒店 320間客房	22
天津富力萬豪酒店	天津富力城	5星級酒店 400間客房	38
天津富力城商業綜合體	天津富力城	大型商場	136

土地儲備本集團於二零零六年共新購入21幅土地用於發展19個項目。

項目名稱	地理位置	總建築 面積約數 (千平方米)	可售 面積約數 (千平方米)	取得時間
廣州(包括附近區域)				
富力銀禧花園	珠海區	183	155	2006年1月
珠江新城J1-1項目	天河區	182	143	2006年4月
珠江新城M1-4項目	天河區	169	132	2006年4月
富力盈泰廣場 (原珠江新城 D1-1項目)	天河區	134	101	2006年4月
珠江新城M1-9項目	天河區	108	81	2006年5月
富力盈豐廣場 (原珠江新城 A3-1項目)	天河區	83	62	2006年9月

富力盈信廣場 (原珠江新城 B1-5項目)	天河區	121	94	2006年9月
金沙洲項目	白雲區	219	219	2006年10月
惠州市江北區項目	惠州江北區	225	225	2006年12月
北京				
富力灣 (原馬坡項目)	順義區馬坡鎮	158	120	2006年3月
富力桃園 (原西三旗項目)	海淀區	283	283	2006年3月
富力丹麥小鎮 (原京南綠色龐各莊鎮 生態社區項目)	大興區	515	356	2006年3月
天津				
天津富力城7號地塊	南開區	299	210	2006年3月
富力灣	西青區	248	248	2006年9月
富力桃園	津南區	416	416	2006年10月
重慶				
富力現代廣場	南岸區	233	230	2006年1月
重慶富力城 (原大學城項目 1, 2及3號地塊)	沙坪壩區	6,795	6,795	2006年5月/ 2006年12月
富力海洋廣場	江北區	361	321	2006年12月
海南島				
富力灣	陵水縣	210	210	2006年10月
總計		<u>10,942</u>	<u>10,401</u>	

二零零六年，本集團取得土地儲備總建築面積約10,942,000平方米。本集團管理層相信土地作為房地產行業的原材料對企業的持續發展起到關鍵性的作用。我們於二零零六年新取得的多項土地儲備為本集團未來的持續發展奠定了堅實的基礎。

截至二零零六年十二月三十一日，本集團在各地區擁有以下土地儲備：

地區	總建築面積約數 (千平方米)	可售面積約數 (千平方米)
廣州	4,416	3,755
北京	2,380	1,915
天津	1,364	1,138
西安	988	859
重慶	7,389	7,347
海南	210	210
投資物業	1,146	822
合計	<u>17,893</u>	<u>16,046</u>

除以上本集團已獲權益的土地外，本集團尚有約6,621,000平方米的新增土地儲備，可售建築面積約6,514,000平方米正在辦理轉讓手續。完成該等手續後，本集團的土地儲備總建築面積約24,514,000平方米。

地產相關業務 本集團地產相關業務主要涉及設計、工程監理、物業管理、地產中介等業務，這些業務由本公司的子公司配合本集團的主營業務一起構成了本集團的一體化業務模式。整個房地產項目開發流程可在本集團內部完成，因此形成了業務經營上具有高效率 and 競爭力的經營模式。

本集團旗下的設計院擔任了本集團所開發的大部份項目的設計工作。於二零零六年，設計院共設計項目總建築面積約216萬平方米。

附屬子公司廣州天富建設工程監理有限公司擔當了本集團所開發的絕大多數項目的監理和品質控制的工作。

二零零六年三月，為配合本集團多元化的發展戰略及提升物業管理能力，本集團屬下的廣州天力物業發展有限公司設立CBD物業管理中心，全面負責本集團在廣州開發的部份商業物業如寫字樓、公寓等物業管理。

為了配合商業地產發展的需要，本集團於二零零六年八月設立了一間附屬公司，全面負責本集團所發展的部份商業物業項目租賃的前期策劃和營運工作，在布點、用途、規劃設施、建設和營銷上進行優化整合。

本集團於二零零三年投資設立的廣州富力美好置業發展有限公司，主要負責集團所持有商業物業的招商、租賃和管理工作。該公司於二零零六年十月與世邦魏理仕和第一太平戴維斯簽訂合作協議開展廣州富力中心的全球招租工作。

財務回顧

本年度盈利從二零零五年的人民幣12.66億元增長69%至人民幣21.45億元；如果排除非經營性的其他收益，利潤增長率在可比基礎上，與去年相近。

在以下的分析，2005年賬上共同控制實體的銷售及經營溢利經重新分類與本年度一致。

本年度營業額包括物業銷售及租金收入，增長49%至人民幣101.87億元(二零零五年：人民幣68.26億元)，物業銷售增加至人民幣101.08億元(二零零五年：人民幣67.82億元)共銷售可售面積102.5萬平方米，平均價格為人民幣9,865元/平方米。除了廣州和北京的銷售外，天津的業務第一次對營業額作出貢獻，天津富力城的銷售達到人民幣8.37億元，佔二零零六年物業銷售總額的8.3%。北京富力城現正在最後一期的開發，該項目在本年度的銷售額為人民幣26.53億元，略低於二零零五年的31.22億元。然而，隨著富力信然庭和富力愛丁堡公寓兩個新項目的銷售，北京本年的物業銷售額增長了33.2%達到人民幣41.57億元，並佔本年所有物業銷售額的41.1%。剩餘的銷售額人民幣51.15億元來自廣州，較上年度的人民幣36.61億元增長了39.7%。廣州的主要銷售項目分別為住宅項目部份中的富力桃園、富力天河華庭和富力廣場南區，以及商業項目部份中的富力盈隆廣場。平均價格由二零零五年的人民幣7,843元/平方米上升25.3%至人民幣9,865元/平方米。平均價格的上升不僅因為本集團業務所在的三個城市房地產價格的普遍上升趨勢，而且受本年的銷售物業組合的影響，其中包括相對較高比例的高檔住宅物業和寫字樓。

銷售成本除包括土地成本和建築成本外，還包括其他成本如土地增值稅、資本化利息以及土地溢價的攤銷。年內，原材料和人工成本沒有顯著波動，加上成本控制緊密，建築成本保持穩定，但其他成本對銷售成本，由人民幣6.35億元增加至人民幣2.07億元，反到有較大的影響。本年的土地增值稅計提達到人民幣4.27億元，佔營業額的4.2%，二零零五年為人民幣6,480萬元，佔營業額的1.0%。土地增值稅額及於營業額中所佔比例的顯著增加主要是非普通標準住宅物業和商業物業銷售增加的結果，因為土地增值稅法中的某些豁免是不適用於這些物業。資本化利息也增長至人民幣1.85億元，佔營業額的1.8%(二零零五年為人民幣1.23億元，佔營業額的1.8%)。以往相對不太重要的土地溢價攤銷，升至人民幣2,300萬元(二零零五年：人民幣1,900萬元)，主要是擴充土地儲備的結果。

儘管上述提到的其他銷售成本的上升，毛利率在銷售平均價格上升的帶動下仍由27.7%提高到31.9%。毛利增加至人民幣32.46億元，較二零零五年上升72%，增幅超過營業額的49%增幅。

其他收益為人民幣3.82億元(二零零五年：人民幣1.95億元)，包括收購一個原已擁有的共同控制實體的全部剩餘股權所產生的負商譽，以及年內投資物業的重估盈利。

隨著本集團業務的穩步擴展，銷售及行政開支增加了人民幣5,640萬元或15%至人民幣4.306億元(二零零五年：人民幣3.742億元)。費用方面增加的幅度低於營業額的增加導致銷售及行政開支佔營業額的比例由上年的5.5%減少至4.2%，這顯示出規模經濟的效應。

本年的利息支出增加至人民幣3.232億元(二零零五年：人民幣1.897億元)，主要是因為於二零零六年十二月三十一日的借款增加至人民幣79.16億元(二零零五年十二月三十一日：人民幣32.75億元)，並且平均利率增加至5.74%(二零零五年：5.45%)。在利息支出中，人民幣2.735億元已經被資本化(二零零五年：人民幣1.502億元)，其餘人民幣4,970萬元(二零零五年：人民幣3,950萬元)直接轉入損益，連同含於銷售成本內資本化利息，在本利潤內扣除當年的利息支出達到人民幣2.352億元，二零零五年為人民幣1.553億元。

本年稅前實際稅率從二零零五年的23.4%增加至31.5%，主要是由於對一些集團公司的稅收優惠待遇已經到期。

其他資訊

員工及薪酬政策

於二零零六年，本集團共有員工1,985人(二零零五年：1,488)人。本公司的薪酬政策(包括執行董事及高級管理人員)是根據僱員的技能知識，對公司事務應負的責任及參與的程度而釐定。執行董事的待遇，亦會與公司的業績和利潤及市場的環境掛鉤。個別董事及高級管理人員不得參與釐定本人的薪酬。

股息

董事會通過決議，建議派發二零零六年度末期股息為每股人民幣0.2元。擬派發的股息若能於二零零七年五月二十九日所舉行的股東週年大會中獲股東通過，將會派發予二零零七年五月二十九日名列股東名冊內(包括內資股及H股)之股東。建議派發的股息尚未於二零零六年十二月三十一日年度財務報表中反映。

根據本公司的章程，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。

股東週年大會

本公司二零零六年股東週年大會將於二零零七年五月二十九日(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

本公司將由二零零七年四月三十日(星期一)至二零零七年五月二十九日(星期二)止，包括首尾兩天，暫停辦理股票過戶的登記手續。為確保能收取末期股息，股息的派發將於股東大會內決議及表決，各股東請將購入的股票連同過戶文件於二零零七年四月二十七日(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一八三號合和中心十七樓，辦理登記。

購入、出售或贖回股份

截至二零零六年十二月三十日，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》作為董事們進行證券交易行為的標準。本公司已向各董事做出查詢，而各董事均已確認，於二零零六年財政年度內皆有遵守該守則。

《企業管治常規守則》的遵守

本公司一直完善公司的管治制度，包括維持及提高董事會的管理質素、內部監控、對股東的透明度和股東對公司的可信性。公司深信良好的管治制度會令公司及其股東帶來長遠的利益。於二零零六年十二月三十一日止12個月內，本公司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」）附錄十四所載的企業管治常規守則。

審核委員會

本公司按上市規則附錄14的規定成立審核委員會。審核委員會代表董事會介入與財務報表有關的事宜，並就對外部審計師關係的評論、本公司財務報告、內部控制和風險管理系統提出建議。

審核委員會由本公司獨立非執行董事黎明先生（審核委員會主席）和戴逢先生，以及本公司非執行董事李海倫女士組成。

薪酬委員會

本公司按上市規則附錄14的規定成立薪酬委員會。委員會執行董事由李思廉先生（薪酬委員會主席）、及兩位獨立非執行董事戴逢先生和黃開文先生組成。薪酬委員會的主要職責包括檢討和按照本公司的政策、結構以制定本公司董事及高級經理的特定的薪酬體系。

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，認為薪酬水準屬合理，並無對本公司造成額外負擔。

致謝

我們很高興藉此機會感謝本公司的股東、投資者、商業夥伴和客戶對我們的信任。同時也對我們的董事及全體員工為我們的成功所付出的努力表示衷心的感謝。

通過努力的工作並專注於我們的主營業務，我們深信富力將會繼續站在中國房地產市場的前列，在來年取得更輝煌的成績。

李思廉
董事長

二零零七年三月二十二日

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。

本集團截止二零零六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會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》第六部份(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。