

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臺了一系列宏觀調控政策。該等政策的出臺，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	1,540,000	1,023,000
北京	5	748,000	565,000
天津	1	420,000	336,000
西安	1	276,000	203,000
重慶	2	585,000	382,000
合計	19	3,569,000	2,509,000

在建物業之總建築面積約3,569,000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項目如下頁圖表所列。

地區	上半年落成物業		下半年落成物業		二零零六年 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	126,000	102,000	878,000	670,000	37%
北京	246,000	208,000	448,000	301,000	46%
天津	132,000	106,000	160,000	110,000	55%
西安	-	-	161,000	115,000	36%
合計	504,000	416,000	1,647,000	1,196,000	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%。各地區銷售面積、金額及所佔權益如下：

地區／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	116,000	798.74	85%
富力桃園 2 期	68,000	569.84	100%
廣州富力城	40,000	211.29	100%
富力天河華庭	64,000	692.14	100%
富力盈隆廣場	91,000	1,265.12	100%
富力愛丁堡國際公寓	23,000	392.87	100%
富力廣場(南區)	47,000	410.13	100%
富力朗逸軒(原富力貴苑)	24,000	189.34	100%

地區／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)
富力尚溢居 (原富力千禧花園3期)	25,000	168.62	100%
富力現代廣場 — 家信商業中心	12,000	292.66	100%
其他	11,000	123.91	100%
北京			
北京富力城	238,000	2,652.60	100%
富力又一城	74,000	453.20	100%
富力信然庭公寓／廣場	33,000	335.06	100%
富力愛丁堡公寓／廣場	44,000	715.93	100%
天津			
天津富力城	115,000	836.66	100%
合計	1,025,000	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。

根據銷售記錄，本集團的旗艦項目在各地的銷售亦佔據了相當大的份額，約佔本集團已銷售可售面積及銷售額的56.3%及50.1%。

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，部份用於長期持有作投資物

業用途。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可售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

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約為人民幣6,068億元，較二零零五年增長約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，銷售令人滿意，其他落成項目如富力天河華庭、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亦有驕人銷售成績，本集團現正在發展中有富力銀禧花園、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1,540,000平方米。其中住宅物業約佔86%，商業物業約佔14%。

北京

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為人民幣7,720.3億元，較二零零五年增長約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傳戶曉的品牌。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個發展中項目，在建項目總建築面積約748,000平方米。該等項目中，住宅物業約佔59%，商業物業約佔41%。

天津

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為人民幣4,337.7億元，較二零零五年增長約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420,000平方米。其中住宅項目約佔93%，商業項目約佔7%。

西安

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為人民幣1,450億元，較二零零五年增長約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

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為人民幣3,486.2億元，較二零零五年增長約

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上半年取得重慶富力現代廣場和重慶富力城1號地後，於二零零六年下半年又取得富力海洋廣場及重慶富力城2,3號地，該等土地將用於開發大型的住宅及商業項目。相信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585,000平方米。該等項目均為二零零六年新開工項目。

海南

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沿海區域，在海南成立中國最大的經濟特區。進入九十年代之後，海南開始憑藉其獨特的地理位置及氣候，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。基於海南的長期經濟發展潛力，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住宅、商業及旅遊等綜合性項目。

發展項目一覽表

(截至二零零六年十二月三十一日)

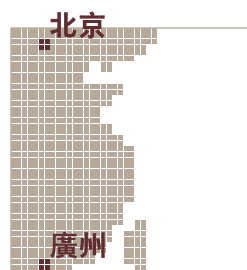
廣州 (包括鄰近區域)

- 1 富力半島花園
- 2 富力環市西苑
- 3 富力桃園 (1、2期)
- 4 富力廣場 (南區)
- 5 廣州富力城
- 6 富力天河華庭
- 7 富力朗逸軒 (原富力貴苑)
- 8 富力尚溢居 (原富力千禧花園3期)
- 9 富力盈隆廣場
- 10 富力金港城
- 11 流花路項目
- 12 富力銀禧花園
- 13 富力金禧花園 (原寶崗大道2號項目)
- 14 富力盈力大廈
- 15 富力愛丁堡國際公寓
- 16 珠江新城M1-4項目 (不含廣州富力萬豪行政公寓)
- 17 珠江新城M1-9項目
- 18 富力盈豐廣場 (原珠江新城A3-1項目)
- 19 富力盈信廣場 (原珠江新城B1-5項目)
- 20 富力國際商務中心 (原珠江新城J2-5項目)
- 21 金沙洲項目
- 22 富力盈泰廣場 (原珠江新城D1-1項目)
- 惠州市江北區項目

- 23 富力中心
- 24 富力君悅大酒店
- 25 富力麗思·卡爾頓酒店
- 26 珠江新城J1-1項目
- 27 花果山項目
- 28 廣州富力萬豪行政公寓

北京

- 29 北京富力城 (不包括商業城)
- 30 富力愛丁堡公寓/廣場
- 31 富力信然庭公寓/廣場
- 32 富力又一城
- 33 富力灣 (原順義馬坡項目)
- 34 富力桃園 (原西三旗項目)
- 35 富力丹麥小鎮 (原京南綠色生態社區項目)
- 36 北京富力城 — 商業城
 - 富力購物中心
 - 富力中心
 - 富力萬麗酒店



● 作出售之主要發展項目 ■ 投資項目

廣州



北京



重慶

- 37 富力海洋廣場
- 38 富力現代廣場(原南岸項目)
- 39 重慶富力城
(原富力大學城項目1、2及3號地塊)

西安

- 40 西安富力城

天津

- 41 天津富力城
- 42 富力灣
- 43 富力桃園

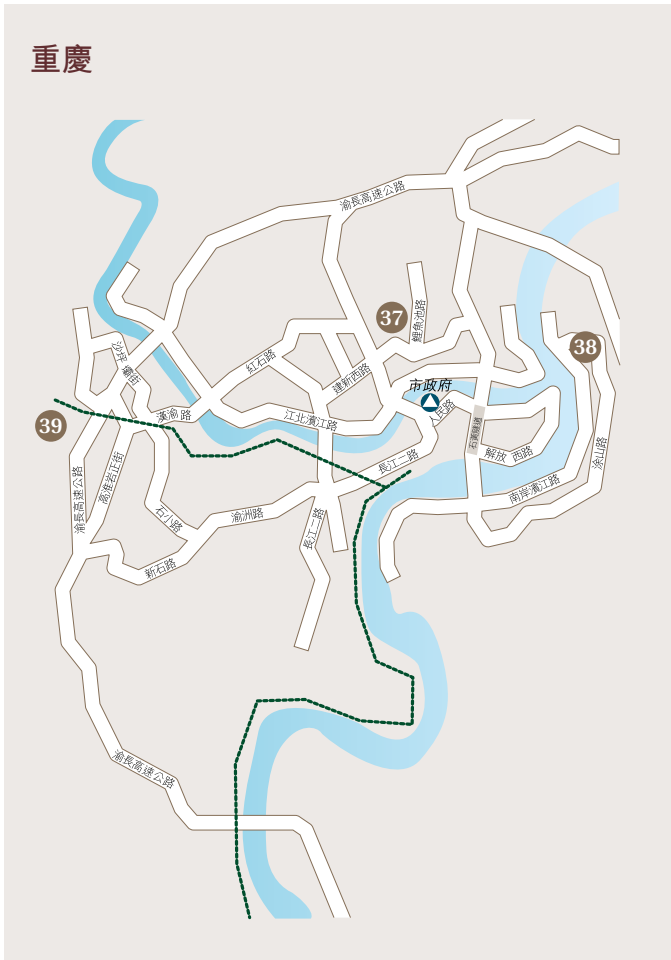
海南

- 44 富力灣

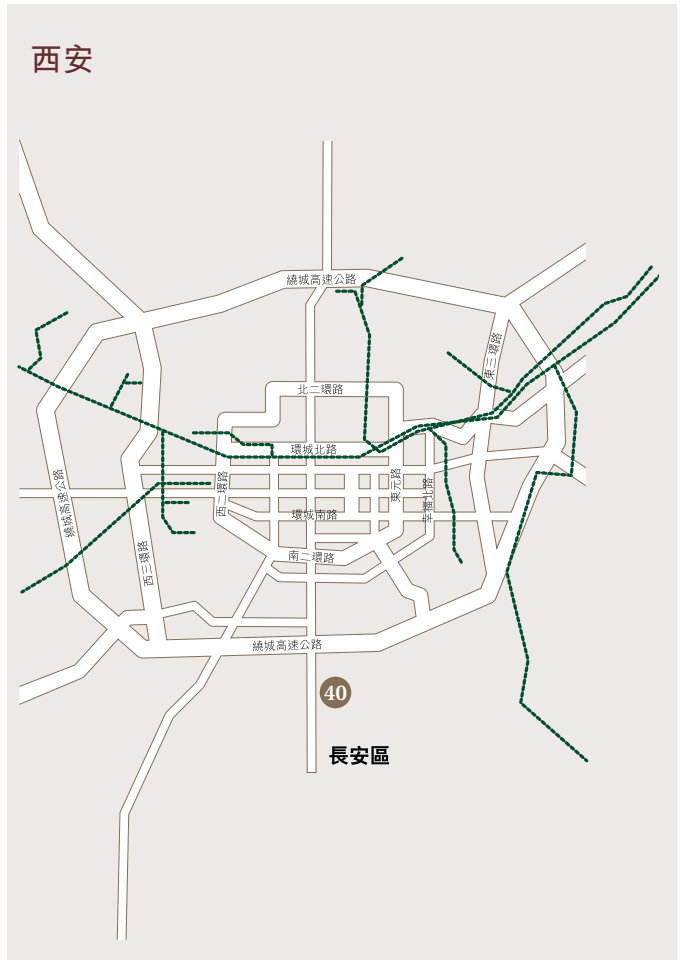
● 作出售之主要發展項目 ■ 投資項目



重慶



西安



天津



海南



旗艦項目



廣州富力桃園

富力桃園為本集團在廣州的第一個旗艦項目，於二零零三年二月開工，劃分成五個區域，預期整個項目將於二零零八年底完工。截至二零零六年十二月三十一日，A、B區經已完成，該項目剩餘的C、D、E區均在建。



北京富力又一城

截至二零零六年十二月三十一日，富力又一城在建項目為A區及B區部份樓宇，B區剩餘項目及C區項目均未開工，預期整個項目將於二零零九年底完工。



廣州富力城

截至二零零六年十二月三十一日，廣州富力城南區A、B、C、D均在建，北區E、F、G尚未開工，整個項目預期將於二零零八年完工。



天津富力城

截至二零零六年十二月三十一日，天津富力城5號地樓宇大部份均已落成交吉，在建項目為6號地項目，7號地項目尚未開工，預期整個項目將於二零零九年底全部完工。



廣州富力金港城

毗鄰廣州白雲機場，規劃總建築面積約130萬平方米，其中物流物業總建築面積為62.5萬平方米，該地塊其餘部份將被發展成住宅、旅遊等多元化功能項目。



西安富力城

截至二零零六年十二月三十一日，西安富力城在建項目為A、B區樓宇，C、D區樓宇尚未開工。整個項目預期將於未來四年內完工。



北京富力城

截至二零零六年十二月三十一日，北京富力城前三期大部分均已落成交吉，在建項目為四期及三期剩餘部份樓宇。



重慶富力城

二零零六年，本集團於重慶獲得本項目用地。該項目總佔地面積約241萬平方米。地上總建築面積約為680萬平方米。該地塊將被規劃發展為本公司的一個超大型住宅及商業項目。

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旗艦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590,000平方米和381,000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60.93億元和38.14億元，分別較二零零五年增長55%和7.7%。

本集團於天津富力城的預售再創佳績，共預售可售面積約181,000平方米，預售金額約為14.74億元，分別較二零零五年增長近110%和141%。

西安富力城自二零零六年九月開始預售以來，給西安市民帶來了全新的感受，項目在當地很受市民歡迎，預售業績也令人興奮。共預售可售面積約41,000平方米。

於二零零六年，本集團按已簽署的銷售協議，共計預售了可售面積約1,193,000平方米，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%為二零零六年度落成及交付的物業，而46.4%已預售物業將會於二零零七年落成及交付。

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	590,000	6,093
北京	381,000	3,814
天津	181,000	1,474
西安	41,000	177
總計	1,193,000	11,558

投資物業 隨著本集團業務的多元化發展，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。在本集團發展的商業物業中，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租金收入。

已完成的投資物業

二零零六年，本集團以短期或長期租約，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。

本集團擁有位於北京富力城建築面積約為24,000平方米的物業出租予一家超級市場。該物業的租期自二零零五年一月起為期20年，每年租金約人民幣1,900萬元。本集團同時擁有位於廣州富力現代廣場的家信商業中心，其中建築面積約為26,000平方米的物業出租給一家連鎖超級市場。該物業的租期亦為20年，每年租金約為人民幣1,400萬元。

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 (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*	104,000
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	115,000
富力中心	珠江新城J1-4	55層高寫字樓	163,000

* 由於增大部份單元面積，相應減少公寓套數

物業名稱	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
北京			
富力萬麗酒店	北京富力城	5星級酒店 540間客房	59,000
富力中心	北京富力城	辦公大樓	60,000
富力購物中心	北京富力城	大型購物中心	171,000

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 (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	34,000
廣州J1-1項目	廣州珠江新城J1-1地塊	商務、旅遊	182,000
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	42,000
富力花果山項目	廣州	商務、旅遊	20,000
北京天壇快捷假日酒店	北京富力信然庭 公寓／廣場	4星級酒店 320間客房	22,000
天津富力萬豪酒店	天津富力城	5星級酒店 400間客房	38,000
天津富力城商業綜合體	天津富力城	寫字樓、商舖	136,000

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 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)	取得時間
廣州 (包括鄰近區域)				
富力銀禧花園	珠海區	183,000	155,000	2006年1月
珠江新城J1-1項目	天河區	182,000	143,000	2006年4月
珠江新城M1-4項目	天河區	169,000	132,000	2006年4月
富力盈泰廣場 (原珠江新城D1-1項目)	天河區	134,000	101,000	2006年4月
珠江新城M1-9項目	天河區	108,000	81,000	2006年5月
富力盈豐廣場 (原珠江新城A3-1項目)	天河區	83,000	62,000	2006年9月
富力盈信廣場 (珠江新城B1-5項目)	天河區	121,000	94,000	2006年9月
金沙洲項目	白雲區	219,000	219,000	2006年10月
惠州市江北區項目	惠州江北區	225,000	225,000	2006年12月

項目名稱	地理位置	總建築 面積約數 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)	取得時間
北京				
富力灣(原馬坡項目)	順義區馬坡鎮	158,000	120,000	2006年3月
富力桃園(原西三旗項目)	海淀區	283,000	283,000	2006年3月
富力丹麥小鎮 (原京南綠色生態社區項目)	大興區龐各莊鎮	515,000	356,000	2006年3月
天津				
天津富力城7號地塊	南開區	299,000	210,000	2006年3月
富力灣	西青區	248,000	248,000	2006年9月
富力桃園	津南區	416,000	416,000	2006年10月
重慶				
富力現代廣場	南岸區	233,000	230,000	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	6,795,000	6,795,000	2006年5月/ 2006年12月
富力海洋廣場	江北區	361,000	321,000	2006年12月
海南島				
富力灣	陵水縣	210,000	210,000	2006年10月
總計		10,942,000	10,401,000	

於二零零六年，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。

土地儲備

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：

項目名稱	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
廣州	4,416,000	3,755,000
北京	2,380,000	1,915,000
天津	1,364,000	1,138,000
西安	988,000	859,000
重慶	7,389,000	7,347,000
海南	210,000	210,000
投資物業	1,146,000	822,000
合計	17,893,000	16,046,000

除以上本集團已獲權益的土地外，本集團尚有總建築面積約6,621,000平方米，可售面積約6,514,000平方米的新增土地儲備正在辦理轉讓手續。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。

落成項目2006



◉ 廣州富力桃園 (A及B區)

為廣州市白雲區大型住宅社區，A區和B區
共17棟樓宇，提供約1,900套單元。

落成項目2006



落成項目2006

廣州富力盈隆廣場 ▶

廣州優質商用物業的新選擇。

◀ 廣州富力愛丁堡國際公寓

廣州珠江新城酒店式公寓，提供約290套優質單元予專業人仕。



落成項目2006



◀ 天津富力城5號地

位於天津市最繁華的地段，並且為天津市民提供了極具典雅風格的住宅產品。

在建項目2006



◀ 廣州富力
國際鞋業商貿中心

為該區的新型建築物，業主多為
主營出口外貿產品。

在建項目2006



◀ 廣州富力銀禧花園

臨江高檔大型住宅社區，分三期開發。

在建項目2006



北京富力丹麥小鎮

位於北京市正南方向，佔地約61萬平方米，
將會發展成低密度的大型別墅社區。

在建項目2006



◀ 北京富力信然庭公寓／廣場

地處北京二環以內，東臨天壇公園，共含232套住宅單元及商業中心。

西安富力城 ▶

富力將物業發展的新概念及居住環境帶進西安。預計第一期將於二零零七年下半年建成交付使用。

在建項目2006



在建項目2006



◀ 重慶富力現代廣場

位於重慶商業中心地段，將會是本集團於重慶首個商住大型綜合項目。

重慶富力城 ▶

總建築面積約680萬平方米，將會是本集團目前所發展的最大的旗艦項目，將發展以住宅為主的綜合項目。

在建項目2006



在建項目2006



◀ 天津富力桃園 ▶

位於較低密度地區，本項目為本集團於天津的另一大型住宅項目。

廣州富力現代廣場 ▶ 家信商業中心

位於廣州市海珠區，為海珠區少有的綜合性大型商業城之一。

投資項目2006



投資項目2006



投資項目2006



北京富力城 — 商業城

包括高級寫字樓，五星級酒店及超大型購物中心，不但提供予市民各種方便，並替北京市的外觀添上色彩。

廣州富力君悅大酒店

於二零零七年第四季提供酒店服務。

投資項目2006



◉ 廣州富力萬豪行政公寓

位於珠江新城，提供居住及其他相關設施予高端商務人員一個舒適的環境。

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發展的大部份項目的設計工作。於二零零六年，設計院所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發展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。

本集團亦設立了一間附屬公司，負責本集團所發展的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。