

財務回顧

綜合損益表

	附註	二零零六年 (人民幣千元)	二零零五年 (人民幣千元)	二零零五年 經重列(*) (人民幣千元)	二零零六年與 經重列二零零五年 對比變動率 (百分比)
營業額	1	10,186,765	5,855,764	6,825,705	49%
銷售成本	2	(6,940,418)	(4,316,978)	(4,936,179)	41%
毛利	3	3,246,347	1,538,786	1,889,526	72%
其他收益	4	381,969	195,261	195,261	96%
銷售及行政開支	5	(430,620)	(360,486)	(374,220)	15%
其他營銷開支		(15,636)	(22,266)	(22,710)	-31%
經營溢利		3,182,060	1,351,295	1,687,857	89%
融資成本	6	(49,741)	(39,467)	(35,922)	38%
應佔共同控制實體盈利	7	-	309,073	-	不適用
除所得稅前盈利		3,132,319	1,620,901	1,651,935	90%
所得稅	8	(987,235)	(355,217)	(386,251)	156%
年度盈利		2,145,084	1,265,684	1,265,684	69%

(*) 共同控制實體於二零零六年成為本公司附屬公司，數字經重列以符合二零零六年的陳述。

1. 本年度營業額包括物業銷售及租賃收入。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，隨著富力信然庭公寓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。

2. 銷售成本除包括土地和建築成本外，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反而有更大的影響，由人民幣2.07億元增加至人民幣6.35億元。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。資本化利息也增加至人民幣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。
3. 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%。毛利較二零零五年上升72%，增幅超過營業額的49%增幅。
4. 其他收益主要包括銀行存款利息、收購一個原已擁有的共同控制實體剩餘部份權益所產生的負商譽，以及年內部分物業被劃分為投資物業以公平值重估而產生的盈利。
5. 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%。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。
6. 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，在本年度內扣除的利息支出達到人民幣2.352億元，二零零五年為人民幣1.627億元。
7. 共同控制實體的餘下權益已被收購並被合併於二零零六年綜合賬目。
8. 本年實際稅率從二零零五年的23.4%增加至31.5%，主要是由於一些集團公司的稅收優惠待遇已經到期。

綜合資產負債表

	附註	二零零六年 (人民幣千元)	二零零五年 (人民幣千元)	變動 (百分比)
資產				
非流動資產				
土地使用權	1	8,098,580	2,677,801	202%
待發展物業	2	1,960,679	1,879,149	4%
物業、機器及設備	3	1,311,101	90,409	1,350%
投資物業	4	926,153	293,000	216%
無形資產	5	50,620	17,940	182%
共同控制實體權益	6	-	372,510	-100%
遞延所得稅資產	7	201,187	50,811	296%
可供出售財務資產	8	144,762	85,369	70%
貿易及其他應收款	9	181,530	308,173	-41%
流動資產				
發展中物業	10	5,877,845	5,237,612	12%
已落成待售物業	11	1,788,546	988,403	81%
土地使用權	1	2,579,891	2,173,985	19%
貿易及其他應收款	9	1,023,225	504,560	103%
預付稅款		438,302	403,968	8%
受限制現金	12	602,412	614,249	-2%
現金及現金等價物	12	1,415,926	1,578,857	-10%

	附註	二零零六年 (人民幣千元)	二零零五年 (人民幣千元)	變動 (百分比)
負債				
非流動負債				
長期銀行貸款	13	(4,508,000)	(1,770,000)	155%
長期應付款		-	(86,214)	-100%
遞延所得稅負債		(479,258)	(397,719)	21%
流動負債				
預提費用及其他應付款	14	(4,405,072)	(3,506,464)	26%
出售物業已收按金	15	(4,250,725)	(4,089,236)	4%
當期所得稅負債		(1,022,470)	(613,251)	67%
短期銀行貸款	13	(1,914,734)	(835,000)	129%
長期銀行貸款當期部分	13	(1,493,000)	(670,000)	123%
股東權益		8,246,652	5,268,739	57%
少數股東權益		280,848	40,173	599%

1. 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58億元主要由於二零零六年於五個城市購置的21幅土地，包括重慶和海南，本集團以前在該兩地未擁有土地。
2. 主要為廣州和北京未動工項目的前期費用和征地補償費。
3. 主要增加為廣州富力中心、富力麗思·卡爾頓酒店和富力君悅大酒店建造成本。

財務回顧

4. 年內，除北京富力城一長期出租給一家超級市場的物業外，廣州亦有物業新列入投資物業組合，包括收購一共同控制實體剩餘股權後其所擁有的富力現代廣場，及部分作長期出租的已落成物業。
5. 收購天津鴻富房地產開發有限公司（“天津鴻富”）所產生的商譽增加。
6. 年內本集團收購該共同控制實體全部剩餘股權，使其成為一間附屬公司。
7. 遞延所得稅增加主要由於不可在所得稅前扣除的預提費用。
8. 為估廣州證券有限公司19.58%的權益，其獨立評估公平值增加。
9. 金額增加主要因為收購惠州和成都土地的按金或預付款達人民幣4.54億元。
10. 於二零零六年底在建物業可售面積約251萬平方米，二零零五年底為232萬平方米。
11. 為總建築面積約361,000平方米的存貨，廣州項目佔65%，北京和天津項目佔其餘35%。
12. 庫存現金從本集團的經營角度而言保持於適當的水平。
13. 參考“財政資源、流動性及負債”。
14. 為建築應付款增加所致。建築應付款為該數目的主要部分，符合在建物業的增加。另外除所得稅外如土地增值稅計提亦增加。
15. 於二零零六年底正在預售項目15個，二零零五年底為11個。

現金流量表

	附注	二零零六年 (人民幣千元)	二零零五年 (人民幣千元)
營運活動所用淨現金	1	(3,452,637)	(744,886)
投資活動所用淨現金	2	(2,098,734)	(109,124)
融資活動所得淨現金	3	5,388,440	1,768,078
現金及現金等價物淨增加／(減少)		(162,931)	914,068
一月一日現金及現金等價物		1,578,857	664,789
十二月三十一日現金及現金等價物		1,415,926	1,578,857

1. 土地的加速取得是營運活動所用的淨現金主要原因。
2. 主要為收購廣州金鼎房地產開發有限公司(“金鼎房地產”)、北京鴻高置業發展有限公司(“北京鴻高”)、北京龍熙順景房地產開發有限公司(“龍熙順景”)和天津鴻富股權的部分收購對價共人民幣15.64億元。
3. 主要為新股配售淨收益人民幣16.11億元和新增借款淨額達人民幣46.41億元。

股東權益報酬率

	二零零六年 (人民幣千元)	二零零五年 (人民幣千元)
於一月一日股東權益	5,308,912	2,063,286
於十二月三十一日股東權益	8,527,500	5,308,912
平均股東權益	6,509,973	3,686,099
年度盈利	2,145,084	1,265,684
股東權益報酬率(%)	33.0%	34.3%

二零零六年十月初新股配售後股東權益報酬率保持。

財政資源、流動性及負債 於二零零六年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物為人民幣20.18億元，借款總額為人民幣79.16億元，即淨負債與權益比率為71.5%。該比率較上年的20.5%儘管有所增加，但本集團認為已在當前的業務機會與審慎的現金流管理之間取得一個合理的平衡。考慮到本集團經營活動的強大現金流入量，高達10倍的利息保障倍數及負債到期的組合，當前的淨負債與權益比率屬審慎的水平。

負債組合

	合計	到期				利率	
		一年	兩年	三至五年 (人民幣百萬元)	五年以上		
長期銀行貸款	6,001	1,493	2,554	1,468	486	浮動	其中有抵押貸款 人民幣11.64億元
銀行貸款	1,915	1,915				浮動	其中有抵押貸款 人民幣1.6億元
	7,916	3,408	2,554	1,468	486		

於二零零六年內，新借款人民幣63.01億元，包括人民幣19.65億元的短期貸款和人民幣43.36億元的長期貸款，利率為由4.606%至6.498%。償還貸款共計人民幣16.60億元，借款金額增加人民幣46.41億元。於二零零六年十二月三十一日，合計貸款組合的實際利率為5.74%（二零零五年：5.58%）。由於超過98%的貸款為人民幣貸款，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 於二零零六年十二月三十一日，帳面價值人民幣12.63億元的資產被抵押給銀行以令本集團獲得人民幣13.24億元銀行貸款（二零零五年：無）。

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。於二零零六年十二月三十一日，雖然銷售額增加，該項擔保總額由二零零五年十二月三十一日的人民幣47.78億元降至人民幣45.85億元，跌幅4%。

重大收購和處置 截至二零零六年十二月三十一日止年度的收購如下：

1. 本公司於二零零五年十二月十四日簽署協議，以人民幣3.9億元收購廣州市新益多投資管理有限公司（「新益多」）所持有的金鼎房地產50%的股權，獲得現代廣場的商業物業部分的權益。在此收購之前，金鼎房地產為本集團的一間共同控制實體，分別由本公司和新益多持有50%的股權。所收購物業控制權的交接於二零零六年一月完成。於二零零六年十二月三十一日，全部收購金額中的人民幣9,000萬元未支付。
2. 本集團全資子公司北京富力城房地產開發有限公司和富力（北京）地產開發有限公司於二零零五年十二月二十九日，與第三方訂立一協議，以人民幣7.80億元收購北京鴻高的全部股權，該協議於二零零五年十二月三十一日後完成。北京鴻高唯一的資產為位於北京市海淀區約231,900平方米的住宅用地。收購款按預設條件分期付款。於二零零六年十二月三十一日已經支付人民幣5.70億元收購款。
3. 於二零零六年一月，本公司出資人民幣5.284億元收購龍熙順景75%的股權。該公司由北京龍熙房地產開發有限責任公司（“龍熙”）和北京順景園房地產開發有限公司（“順景園”）合資成立以開發京南綠色生態社區項目，一處位於北京市大興區龐各莊鎮佔地面積約1,770畝的房地產項目。通過持有龍熙順景75%的股權，本公司獲得該地塊其中尚未開發的約911畝土地的全部開發權和收益，本公司不享有除該土地之外屬於京南綠色生態社區項目土地的權益，並對由龍熙和順景園繼續開發部分不承擔任何責任。總價款按照特定條件達成的時間適時分期付款，其中人民幣3.88億元已於二零零六年十二月三十一前支付，餘款預期不遲於二零零七年六月三十日支付。