

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」)截至二零零六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、天津、西安、重慶及海南等城市及地區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。本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、北京、天津和其他城市發展酒店、辦公大樓及商場作為本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5。

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10及11。

業績 本集團截至二零零六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74至145頁之財務報表內。

財務摘要 本集團在過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於本年報第146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。

中期股息 董事會已經宣佈派發截至二零零六年六月三十日止的中期股息為每股人民幣0.40元或港幣0.39元。於宣佈派發中期息後，本公司獲得中國證券監督管理委員會及香港聯交所批覆將原有每股面值人民幣1元的普適股分拆為四股每股面值為人民幣0.25元。股份的分拆於二零零六年九月二十八日生效。因此，中期股息被調整為每股人民幣0.10元或港幣0.0975元。中期股息於二零零六年十一月二十二日已經派發。

末期股息 董事會通過決議，建議派發二零零六年度末期股息每股人民幣0.2元。擬派發的股息若能於股東週年大會中獲得股東通過，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。該建議派發的股息尚未截至於二零零六年十二月三十一日年度財務報表中反映。

根據公司章程，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。

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三十一日止,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。

公開招股所得款項用途 本公司的H股於二零零五年七月十四日上市,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的地產發展項目。

新H股的配售 於二零零六年九月二十一日,本公司與 JP Morgan Securities Limited 和 Morgan Stanley & Co. International Limited (“配售代理”)簽訂一份配售協議。根據該協議,配售代理同意以每股港幣9.55元向投資者配售總數共169,200,000股(“配售股份”)已經分拆的新H股(“配售”)。配售股份的百分比大約佔已發行H股總數的20%或配售後的16.67%。整個配售過程於二零零六年十月三日完成。所得款項,經扣除配售開支,約港幣16億元,將會全部用於本公司所發展的地產項目。

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18%。而向首五名最大的供應商的購貨額約為總購貨額的45%。本集團的最大首五名客戶之銷售額則少於本公司的總銷售額的30%。

捐款 本年度,本集團之捐款約為人民幣1,041萬元。(二零零五年為人民幣2,600萬元。)

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7項。

銀行貸款

本集團於二零零六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20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2.73億元。(二零零五年約為人民幣1.5億元。)

主要物業 於二零零六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147至第150頁內。

資本溢價及儲備金 於二零零六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18項內。

可供分配儲備 根據公司章程，股息必須以可供分配之儲備來派發，而股息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本公司可分配儲備之較低者。於二零零六年十二月三十一日，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9.282億元，為兩地會計準則所計算出可分配儲備之較低者。

股本 於二零零六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79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覆，同意本公司發行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，本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的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H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。

於二零零六年九月二十八日，本公司取得中國證券監督管理委員會和香港聯合交易所的批覆將原有每股面值人民幣1元的普通股分拆為四股每股面值為人民幣0.25元。經分拆後本公司股本結構詳細情況如下：

股份類別	股份數目	佔全部發行股本比例
內資股	2,207,108,944	72.3%
H股	846,058,400	27.7%
總計	3,053,167,344	100.0%

如上面所述，本公司與 JP Morgan Securities Limited 和 Morgan Stanley & Co. International Limited (“配售代理”)於二零零六年九月二十一日簽訂一份配售協議。根據該協議，總數共169,200,000股新H股配售與投資者。整個配售過程於二零零六年十月三日完成。配售後，本公司股本詳細情況如下：

股份類別	股份數目	佔全部發行股本比例
內資股	2,207,108,944	68.5%
H股	1,015,258,400	31.5%
總計	3,222,367,344	100.0%

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

根據本公司章程第92條，董事任期為三年。於二零零六年度，所有執行董事包括李思廉先生、張力先生、周耀南先生和呂勁先生均依章輪值告退及願意連任，並於二零零六年六月十五日股東大會重選，於股東大會重選後全部當選。

本公司非執行董事張琳女士於二零零七年需依章告退及願意連任，將會於二零零七年五月二十九日舉行的股東大會重選，張琳女士及其他本公司董事及監事之履歷資料詳情載於本年報第67至第71頁。薪酬詳情載於財務報表資料附註第25項內。

董事及監事服務合約 本公司各董事及監事與本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，任何期間截至二零零六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規則（「上市規則」）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二零零六年十二月三十一日分別擁有本集團約33.32%及33.22%股權，根據上市條例的定義被定為控股股東。本公司董事認為本公司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33.32%、33.22%、1.34%、0.4%及0.4%，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100%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%為獨立第三者所擁有。李思廉先生及張力先生各自擁有富盛利35%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）。

董事於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零六年十二月三十一日，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(截至二零零六年十二月三十一日)

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 H股	1,069,092,672股	4,650,000股	1,073,742,672股	33.32%
張力	內資股 H股	1,069,092,672股	1,220,000股	1,070,312,672股	33.22%
呂勁	內資股	43,078,352股		43,078,352股	1.34%
周耀南	內資股	12,922,624股		12,922,624股	0.4%
李海倫	H股	1,203,600股		1,203,600股	0.03%

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 於二零零六年十二月三十一日，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）持有本公司股份5%或以上的權益及淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

股東名稱	股份類別	股份數目 (附註)	佔H股總數 (百分比)
JP Morgan Chase	「H」股	143,008,056股(L) 30,145,256股(P)	14.09% 2.97%
Baring Asset Management	「H」股	91,738,292股(L)	9.04%
Sloan Robertson LLP	「H」股	79,238,400股(L)	7.80%
Halbis Capital Management (Hong Kong) Ltd.	「H」股	52,845,200股(L)	5.20%
Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Ltd.	「H」股	51,034,400股(L)	5.03%

附註：英文字母(L)和(P)分別代表股份的好倉和可供借出的股份。

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

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規則第十三章規定的百分比為8%，作持續披露。

關連交易 本年度內，本公司有下列關連交易由本集團與其控股股東及董事以一般商務條款訂立。該等交易已被董事會（包括所有獨立非執行董事）批准。由於交易金額低於每項百分比率的0.1%，因此毋須根據上市規則第14A章要求給予通告或獨立股東批准。但須遵從上市規則第14A.31要求，於年報中披露交易詳情。

環保系統的裝置及有關服務

於二零零六年十二月三十一日止，本公司及其附屬公司與廣州越富環保科技有限公司（“越富”）進行持續性交易共47項，涉及總額為人民幣5,143,150元。由越富提供各項環保工程，包括飲水工程、污水處理工程、電機房環保工程等共七項，涉及金額人民幣4,153,150元；環保報建服務共26項涉及金額人民幣840,000元；及驗收服務共14項涉及費用人民幣150,000元。以上交易金額已經於2006年12月31日前支付。越富為本公司控股股東李思廉先生及張力先生分別各間接擁有其39.5%權益，因此是本公司關連人仕。

持續關連交易

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規則第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

於二零零五年十二月三十日，本公司替廣州天富房地產開發有限公司（“天富”）提供100%貸款擔保，涉及銀行貸款金額合共人民幣二億元。

本公司及世紀地產有限公司（“世紀地產”）分別持有天富的85%及15%權益。本公司的董事兼控股股東李思廉先生及張力先生，各自擁有世紀地產的50%權益。根據上市規則，本公司向天富提供的擔保或質押構成本公司提供財務支援予關連人士。

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。

於二零零五年和二零零六年，天富已全數歸還該項3.8億元銀行貸款，而本公司所作出的擔保亦已全部取銷。

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即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先生及張力先生全資擁有。因此，廣州富力宮酒家有限公司是本公司的關連人仕。

截至二零零六年十二月三十一日止酒家服務總額約為人民幣891.8萬元。

(ii) 富盛利投資諮詢有限公司(“富盛利”)委任北京富力城房地產開發有限公司(“北京富力城”)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訂立一項協議。據此，富盛利委任北京富力城為其代理，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，當北京富力城為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以外的代理引薦，則北京富力城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。

截至二零零六年十二月三十一日，北京富力城收取佣金總額約人民幣297,662元。

(iii) 富盛利委任北京恒富物業管理有限責任公司為管理公司(“北京恒富”)

於二零零五年五月一日，富盛利與北京恒富訂立一項協議。據此，富盛利聘請北京恒富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。

截至二零零六年十二月三十一日止北京恒富所收取的費用為人民幣852,000元。

(iv) 北京富力城向富盛利租賃房地產

於二零零五年五月，富盛利(作為業主)與北京富力城(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城出租北京富力城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。截至二零零六年十二月三十一日止，年度租金總額為人民幣8,969,900元。

(v) 富盛利委任北京富力城為銷售代理

於二零零五年六月二十七日，富盛利與北京富力城訂立一項協議。據此，富盛利委任北京富力城作為其代理，以出售北京富力城B2座。根據該協議，當北京富力城為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十二月三十一日止。

截至二零零六年十二月三十一日止北京富力收取佣金約人民幣1,630,000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。於二零零六年十二月三十一日，李思廉先生及張力先生各自擁有富盛利35%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，故富盛利為關連人仕。

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中披露。

以上持續性關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱並確認該等交易：

- a) 為本集團經常性業務；
- b) 所載條款為正常的商業條件或該等條款並不會與獨立第三者所訂立的條款為差；及
- c) 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。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14A.38條，本公司董事委任外聘核數師對以上持續性關連交易就事實發現進行的抽樣調查程序。根據香港會計師公會所頒佈的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」而釐定。外聘核數師對上述持續性關連交易以抽樣調查進行，經雙方同意的就事實發現進行的抽樣調查程序並向董事會對以上交易作出報告。

有關上述持續性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，根據本公司公開董事所知悉之資料，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會計師事務所（“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
二零零七年三月二十二日