



# 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)

(股票代號: 2777)

## 二零零七年年度業績公告

- 營業額增加 45% 至人民幣 147.72 億元
- 純利增加 148% 至人民幣 53.15 億元
- 每股盈利增加 139% 至每股人民幣 1.6456 元
- 建議派發末期股息每股人民幣 0.25 元

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」）截至二零零七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。

### 主席報告

我們欣然宣佈，本集團過去一年業務發展蓬勃，創下驕人成績。集團年度營業額和利潤率均達到二零零七年的預期目標，與二零零六年相比較，營業額上升 45%，溢利上升 148%。值得一提的是，儘管中國政府陸續實行若干控制經濟過熱的新措施，構成重大市場不明朗因素，但我們仍然取得卓越佳績，為此我們深感自豪。回顧整個年度，集團總營業額達人民幣 148 億元，相當於共售出並交付約 1.41 百萬平方米的可售面積；年度溢利為人民幣 53.15 億元；年度協議銷售額亦持續攀升，達人民幣 161 億元，較二零零六年增長 40%。

基於上述業績，董事會建議派發末期股息每股人民幣 0.25 元，待本公司股東於股東週年大會上通過決議後派發。

二零零七年，在補充和擴大土地儲備方面，表現非常理想。所有購入土地中，有四幅佔地面積尤其廣闊，發展潛力相當可觀。而年底發生的若干盛事，標誌著本集團的發展步入一個新里程。我們於十一月進駐宏偉的新總部—廣州富力中心，同年十二月，華北總部亦遷入全新的北京富力中心。

二零零七年，我們穩居中國房地產企業領軍行列，我們有充足的信心，在日後繼續佔據頂尖位置。我們過去一年的成就，足以證明富力深諳中國房地產市場和一般中國置業人士的需求。我們全面實踐了提供優質中至中高檔住宅房地產物業的承諾。簡而言之，我們具備充裕的資源、經驗和信心，在市場上盡展所長。我們深信憑著這優勢可繼續為置業人士和投資者帶來同樣可觀的收益。

### *業務版圖遍及全國*

中國政府在年內向房地產業界實施調控措施，但富力在該等情況下仍然表現出色。我們的協議銷售額較二零零六年大幅增長 40%，年度協議銷售額達人民幣 161 億元，銷售均價再創佳績。如此傑出的表現清楚顯示，無論宏觀環境如何，本集團仍具備優質的產品、敏銳的觸角和獨特的經營模式，足以在市場脫穎而出，締造行內最佳表現。

本集團近年成功從傳統業務基地廣州向外拓展。我們早已打開北京市場，並於二零零四年在鄰近的天津開始發展首個項目，於二零零六及二零零七年，我們在天津發展的項目總數已達五個。二零零七年，我們首度進軍蓬勃的上海市場，發展了兩個主要項目。目前，我們在若干中國著名一線城市擁有強大的業務組合，當中包括：廣州、北京、天津和最近期的上海。該等一線城市是中國的經濟重鎮，亦是本集團的業務重點。

此外，我們貫徹多元化的發展策略，擴展至國內省會城市的理想地點，該等地點的地價仍屬相當合理，而且具高增值潛力。比如，我們於二零零七年在中國西部的重慶和成都發展業務，在當地建立具有相當規模和較佳潛力的土地儲備。鑑於政府近期在中國西部地區推出優惠政策及措施鼓勵當地的經濟發展，我們對西部地區的商機充滿信心。以我們重慶富力城項目的公眾反應為例，超過 70% 的推售單位於推售首週獲預售，顯示認購情況甚為理想。我們預期，隨著我們在當地市場推出更多項目，中國西部在未來的三或四年間將在我們的業務發展計劃中擔當重要角色。

在二零零七年，本集團已落成的一系列住宅及商業房地產項目總建築面積達 2.07 百萬平方米，可售面積為 1.54 百萬平方米。

### *穩定擴充土地儲備*

除了發展和銷售業務表現卓越外，我們還繼續穩定和審慎地擴充土地儲備，貫徹物色潛力巨大、價格合理且地點理想的土地策略。年內，我們收購的土地共達 20 幅，合計 10.3 百萬平方米，令目前的總土地儲備增加至 26.2 百萬平方米，預期足夠應付我們未來三至五年發展所需。

### *融資平台*

中國政府已實施多項措施以抑遏似乎發展過熱的房地產市場。無可否認，該等措施在二零零八年將會對行業構成影響。尤其因銀行收緊銀根，開通其他資本渠道對發展商收購新土地和掌握併購機會更加重要。我們有信心透過在國內外資本市場上市以擴大我們的融資平台，從而擴闊取得資金的渠道。

### *投資組合取得回報*

富力是目前中國房地產發展行業內少數已著手建立專門投資物業組合的大型公司。事實上，世界各地不少大型房地產發展商均擁有投資物業組合，原因是投資物業組合提供穩定及可靠的收入，同時可以是極佳的長期資本收益來源。除上述原因外，我們相信，投資於高質素的投資物業也是提高集團聲譽的好方法。

目前，我們的投資物業包括已投入營運的廣州富力中心，以及廣州市內兩家國際五星級酒店（將於二零零八年三月開業的廣州富力麗思卡爾頓酒店和四月開業的富力君悅大酒店）。在北京，我們於北京富力城大型綜合房地產項目的重點投資即將顯現成果：北京富力城的大型商業中心現正部份推出市場，寫字樓自二零零七年十二月起對外出租，購物中心將於二零零八年五月啓用，酒店亦即將於六月開業。隨著大部分該等物業於二零零八年上半年啓用，我們的投資物業將開始為二零零八財政年度帶來額外現金流。

本集團的投資物業組合目前佔整體業務約 15%。我們預期在遇到優質的投資機會時會擴充投資組合，但住宅發展仍是本集團的主營業務。我們預期投資物業組合的百分比日後不會增加至超過整體業務的 25%。

### *來年展望*

與大部分房地產市場業者相若，我們預期二零零八年將會面對更多挑戰。但最低限度，我們預期政府用以防止過熱而推出的新措施，會使如富力這般根基穩固的公司在眾多參與者中脫穎而出。我們亦絕對有信心憑藉成功的經營模式在來年繼續在中國市場佔一前列位置。

政府已顯示出控制房地產價格的強烈決心，以保證住宅售價維持在可負擔的水平，堅決打擊投機活動。因此，房地產市場的價格波動和緊張氣氛在近月漸增，我們預期這種情況將會於來年持續。銀行已收緊銀根，現時提供資金予房地產發展的範圍亦告收窄。

在富力而言，該等市場心理和市況變動卻構成我們的重大商機。我們相信，累積的壓力將迫使行業整合和鞏固。部分從事房地產業務的中小型公司由於無法在緊縮市況下繼續經營，並需出售其項目予具備充裕資產和資源的較大型公司以完成項目。作為一家發展完善的大型公司，富力預期可尋求新的機會擴大旗下組合。

雖然資金供應受壓，但我們亦相信質優價廉的土地在中國仍然供應充裕。我們將會沿用行之有效的政策繼續致力於收購最理想的土地。

儘管經濟緊縮將會加劇，但我們來年的一大目標是將協議銷售額由二零零七年的人民幣 161 億元提升至二零零八年的人民幣 240 億元，二零零八年完成並交付使用的樓面面積將會達到共約 2.2 百萬平方米。我們相信，憑藉我們的超卓聲譽，過往開發項目的受歡迎程度，以及本地市場對優質房屋的持續需求，這些目標符合實際情況並完全可望達到。

在未來一年，我們亦期望一些簡單而奏效的策略能大力提升盈利能力：更明智地管理可供動用的資金，更有效地控制成本，以及沿用二零零七年的做法，繼續貫徹按合理價格購地的政策。我們預期這些措施在來年將有助我們提高目前約為 20% 的淨利潤率。我們認為淨利潤率具備潛力上升至約 25%，這信心一方面源自我們成本控制策略的直接效果，另一方面則受惠於近期政府稅務政策的變動。

在二零零八年的發展規劃中，我們時常在作出重要業務決定時考慮到投資者的鼎力支持和擁護。來年，我們計劃繼續貫徹目前的股息政策以回報投資者的支持。

### *市場需求更加殷切*

富力來年的前景一片光明。儘管面對市場抑遏措施，中國住宅市場的需求仍然十分旺盛。事實上，政府預期未來五至十年從鄉鎮地區遷往城市的居民將達 3 至 4 億，意味著對質優價廉的城市住宅的需求尤顯殷切。因此，有雄厚實力、完善管理及豐富經驗的公司如富力，擁有顯著優勢，可望受惠於該等城市人口政策。

最後，我們希望藉此機會感謝本集團各股東、投資者、商業夥伴和客戶過去一年對我們的鼎力支持和信任。與此同時，也衷心感謝過去一年對集團佳績貢獻良多的列位董事及全體員工。擁有上述強大後盾，令我們具備充分的信心：富力地產集團將在未來屹立於中國房地產發展市場的最前列。

# 綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零七年	二零零六年 經重列
營業額	2	14,771,919	10,186,765
銷售成本	4	(9,226,030)	(6,513,844)
<b>毛利</b>		<b>5,545,889</b>	<b>3,672,921</b>
其他收益	3	3,385,097	381,969
銷售及行政開支	4	(671,306)	(430,620)
其他營銷開支	4	(43,227)	(15,636)
<b>經營溢利</b>		<b>8,216,453</b>	<b>3,608,634</b>
融資成本 - 淨額	5	(102,929)	(49,741)
應佔共同控制實體虧損		(52)	-
應佔聯營公司虧損		(3,866)	-
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>8,109,606</b>	<b>3,558,893</b>
所得稅	6	(2,794,367)	(1,413,809)
<b>年度盈利</b>		<b>5,315,239</b>	<b>2,145,084</b>
<b>應佔：</b>			
本公司權益持有人		5,302,786	2,135,016
少數股東權益		12,453	10,068
		<b>5,315,239</b>	<b>2,145,084</b>
<b>本公司權益持有人應佔盈利的每股基本及攤薄盈 利（以每股人民幣計）</b>	8	<b>1.6456</b>	<b>0.6899</b>
<b>股息</b>	7	<b>1,288,445</b>	<b>966,710</b>
<b>每股股息（以每股人民幣計）</b>		<b>0.4000</b>	<b>0.3000</b>

# 綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

資產	附註	於十二月三十一日	
		二零零七年	二零零六年 經重列
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		10,342,679	8,098,580
待發展物業		2,859,095	1,960,679
物業、機器及設備		2,390,260	1,311,101
投資物業		5,366,774	926,153
無形資產		1,019,806	50,620
共同控制實體權益		405,311	-
聯營公司投資		35,216	-
遞延所得稅資產		297,155	201,187
可供出售財務資產		416,000	144,762
貿易及其他應收款	9	1,900,995	181,530
		<u>25,033,291</u>	<u>12,874,612</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		12,357,422	5,877,845
已落成待售物業		3,943,484	1,788,546
土地使用權		5,047,634	2,579,891
存貨		177,233	-
貿易及其他應收款	9	4,654,746	1,023,225
預付稅款		695,515	438,302
受限制現金		956,875	602,412
現金		1,329,691	1,415,926
		<u>29,162,600</u>	<u>13,726,147</u>
<b>總資產</b>		<u>54,195,891</u>	<u>26,600,759</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b>			
股本		805,592	805,592
其他儲備		4,434,497	4,092,217
保留盈利			
— 擬派末期股息		805,592	644,473
— 其他		6,579,860	2,704,370
		<u>12,625,541</u>	<u>8,246,652</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>74,339</u>	<u>280,848</u>
<b>總權益</b>		<u>12,699,880</u>	<u>8,527,500</u>

負債	於十二月三十一日	
	二零零七年	二零零六年 經重列
<b>非流動負債</b>		
長期銀行貸款	12,532,500	4,508,000
長期應付款	272,000	-
遞延所得稅負債	1,439,428	479,258
	<u>14,243,928</u>	<u>4,987,258</u>
<b>流動負債</b>		
預提費用及其他應付款	11,135,489	3,919,623
出售物業已收按金	6,542,480	4,250,725
當期所得稅負債	2,206,847	1,507,919
短期銀行貸款	3,803,267	1,914,734
長期銀行貸款當期部分	3,564,000	1,493,000
	<u>27,252,083</u>	<u>13,086,001</u>
<b>總負債</b>	<u>41,496,011</u>	<u>18,073,259</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>54,195,891</u>	<u>26,600,759</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>1,910,517</u>	<u>640,146</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>26,943,808</u>	<u>13,514,758</u>

## 1. 一般資料及重要會計政策摘要

本公司及其附屬公司主要於中華人民共和國（「中國」）經營物業的發展和銷售。

本公司根據中國《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，本公司藉着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制公司。本公司註冊地址為中國廣州市華夏路10號富力中心45樓至54樓，郵政編碼510623。

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。

綜合財務報表以人民幣千元列報（除非另有說明）。綜合財務報表已經由董事會在二零零八年三月十三日批准刊發。

本集團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、財務負債及投資物業的重估而作出修訂。

### (a) 在二零零七年生效並與本集團營運有關的準則和詮釋

- 香港財務準則 7「金融工具：披露」，及香港會計準則 1「財務報表的呈報－資本披露」的補充修訂引入了有關金融工具的新披露規定，對本集團金融工具的分類和估值，或稅項和貿易及其他應付款相關的披露並無任何影響；

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋 8「香港財務準則 2 的範圍」規定凡涉及發行權益工具的交易 - 當中所收取的可識別代價低於所發行權益工具的公平值 - 必須確定其是否屬於香港財務報告準則 2 的範圍內。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響；
- 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」規定當實體首次成爲主合約的一方，必須評估該勘入式衍生工具是否需要與該主合約分開處理，並記賬爲衍生工具。此項準則禁止進行後期評估，但假如合約條款有變導致大幅度修改了合約原有的現金流量，則可在有需要時進行重估。由於本集團已應用與香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋9一致的會計原則，故此管理層認爲此詮釋對本集團並無重大影響；及
- 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」禁止在中期期間確認按成本值列賬的商譽、權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損，在之後的結算日撥回。此項準則並無對本集團的財務報表有任何影響。

**(b) 在二零零七年生效但與本集團營運無關的詮釋**

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋 7 - 「應用香港會計準則 29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」

**(c) 有關仍未生效而本集團亦無提早採納的準則和修訂**

以下爲已公佈準則、修訂及對現有準則的詮釋，而本集團必須在二零零九年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納：

- 香港會計準則 23 (修訂)「借貸成本」(由二零零九年一月一日起生效)。此項修訂要求實體將收購、興建或生產一項合資格資產（即需要頗長時間籌備作使用或出售的資產）直接應佔的借貸成本資本化，作爲該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則 23 (修訂)，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響；及
- 香港財務準則 8「營運分部」(由二零零九年一月一日起生效)。香港財務準則 8 取代了香港會計準則 14，並將分部報告與美國準則SFAS 131「有關企業分部和相關資料的披露」的規定統一起來。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準呈報。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港財務準則 8，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響。

**(d) 仍未生效且與本集團營運無關的對現有準則的詮釋**

以下爲已公佈對現有準則的詮釋，本集團必須在二零零七年三月一日或之後開始的會計期間採納，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 11「香港財務準則 2- 集團及庫存股份交易」(由二零零七年三月一日起生效)。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋 12「服務特許權的安排」(由二零零八年一月一日起生效)。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋 13「客戶忠誠度計劃」(由二零零八年七月一日起生效)。
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋 14「香港會計準則 19- 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」(由二零零八年一月一日起生效)。

## 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、天津及西安銷售物業。營業額即銷售物業之收入，建築服務收入及租賃收入。

由於本集團的營業額及業績主要來自物業發展，因此並無呈列業務分類的分部資料。

營業額	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零六年
物業銷售	14,461,211	10,108,107
建築服務收入	214,074	-
租賃收入	96,634	78,658
	<u>14,771,919</u>	<u>10,186,765</u>

分地區營業額	截至十二月三十一日止年度	
	二零零七年	二零零六年
廣州	7,744,758	5,164,123
北京	4,902,158	4,185,987
天津	1,733,007	836,655
西安	391,996	-
	<u>14,771,919</u>	<u>10,186,765</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	
	二零零七年	二零零六年
廣州	20,489,975	12,854,421
北京	13,652,574	8,328,132
天津	10,590,559	3,103,796
重慶	3,709,430	1,423,394
西安	736,159	765,609
其他	5,017,194	125,407
	<u>54,195,891</u>	<u>26,600,759</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	
	二零零七年	二零零六年
廣州	2,100,845	700,643
北京	26,296	15,458
天津	29,888	33,301
重慶	19,320	3,924
西安	2,369	-
其他	7,978	3,126
	<u>2,186,696</u>	<u>756,452</u>

資本開支以資產所屬地區作分配。



### 3. 其他收益

	二零零七年	二零零六年
利息收入	28,996	39,287
確認負商譽	-	105,504
出售附屬公司盈利	202,503	-
投資物業公平值盈利	3,081,419	230,603
其他	72,179	6,575
	<u>3,385,097</u>	<u>381,969</u>

### 4. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及行政開支及其他經營開支，具體分析如下：

	二零零七年	二零零六年 經重列
<b>支出：</b>		
已落成物業銷售成本	8,218,782	5,929,078
僱員福利開支	283,252	178,805
土地使用權攤銷	77,884	22,990
辦公費用	62,266	34,176
折舊	35,765	17,925
軟件攤銷	200	160
客戶合同攤銷	72,376	-
營業稅及其他稅項	856,988	561,776
出售物業、機器及設備虧損	2,736	121
核數師酬金	6,050	3,560
經營租賃支出	17,463	15,455
呆賬撥備	3,814	7,241
廣告開支	115,040	115,590
其他費用	187,947	73,223
	<u>9,940,563</u>	<u>6,960,100</u>

### 5. 融資成本

	二零零七年	二零零六年
銀行貸款的利息	909,487	323,214
物業、機器及設備和發展中物業資本化數額	(806,558)	(273,473)
	<u>102,929</u>	<u>49,741</u>

截至二零零七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6.37厘（二零零六年：5.74厘）。

## 6. 所得稅

	二零零七年	二零零六年 經重列
當期中國企業所得稅	1,433,287	1,237,706
遞延中國企業所得稅	645,393	(250,471)
淨額（附註a）	<u>2,078,680</u>	<u>987,235</u>
當期中國土地增值稅（附註b）	<u>715,687</u>	<u>426,574</u>
所得稅總額	<u>2,794,367</u>	<u>1,413,809</u>

### (a) 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。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司及一附屬公司於二零零七年以前收到的預收款，其對應結轉的收入，適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的3.3%；除此附屬公司外，本集團其他成員公司適用的企業所得稅率為33%。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，一附屬公司適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的3.9%；除此附屬公司外，本集團其他成員公司適用的企業所得稅率為33%。

全國人民代表大會於二零零七年三月十六日通過了《中華人民共和國企業所得稅法》（「新所得稅法」）。新所得稅法適用的本地企業所得稅率將自二零零八年一月一日從目前執行的33%調整為25%。由於實施新所得稅法，於截至二零零七年十二月三十一日止年度已確認的遞延所得稅負債賬面價值將因此減少人民幣281,757,000元。

### (b) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交土地增值稅。土地增值稅按土地的價值（物業銷售所得款減可扣除開支：包括土地使用權的成本及開發及建築成本）徵稅，累進稅率為30%-60%。

## 7. 股息

	二零零七年	二零零六年
已派中期股息每股普通股人民幣0.15元（以分拆後為基準）		
（二零零六年：人民幣0.40元，以分拆前為基準）	482,853	322,237
擬派末期股息每股普通股人民幣0.25元		
（二零零六年：人民幣0.20元，以分拆後為基準）	<u>805,592</u>	<u>644,473</u>
	<u>1,288,445</u>	<u>966,710</u>

二零零六年的末期股息每股普通股人民幣0.20元，合計為人民幣644,473,000元，已於二零零七年六月派發。

截至二零零七年六月三十日止半年度的中期股息每股普通股人民幣0.15元，合計為人民幣482,853,000元，已於二零零七年十月派發。

二零零七年的末期股息每股人民幣0.25元（二零零六年：人民幣0.20元），合計為人民幣805,592,000元，將於二零零八年五月三十日舉行的股東週年大會上建議派發，並將作為二零零八年度的利潤分配記錄。本財務報表未反映此項應付股息。

## 8. 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。

	二零零七年	二零零六年
本公司權益持有人應佔盈利	5,302,786	2,135,016
已發行普通股的加權平均數（千股）	3,222,367	3,094,538
每股盈利（每股人民幣）	1.6456	0.6899

由於本集團於二零零七年及二零零六年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

## 9. 貿易及其他應收款

	二零零七年	二零零六年
貿易應收款（附註a）	1,240,528	313,026
其他應收款（附註b）	1,154,461	902,243
預付款	3,072,926	12,979
應收共同控制實體款項	921,763	-
應收關聯公司款項	191,874	2,000
減：其他應收款的減值撥備	(25,811)	(25,493)
	6,555,741	1,204,755
減：非流動部分	(1,900,995)	(181,530)
流動部份	4,654,746	1,023,225

貿易及其他應收款的帳面值接近其公平值。

- (a) 有關出售物業的貿易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。貿易應收款於二零零七年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	二零零七年	二零零六年
0至90天	950,992	242,198
91至180天	111,436	3,558
181至365天	90,000	18,885
1年至2年	50,747	34,382
超過2年	37,353	14,003
	1,240,528	313,026

(b) 其他應收款

其他應收款於二零零七年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	二零零七年	二零零六年
0至1年	991,564	772,904
1年至2年	139,117	103,043
2年至3年	3,241	17,525
超過3年	20,539	8,771
	<hr/>	<hr/>
	1,154,461	902,243

## 10. 重分類可比較數據

於本綜合財務報告中的可比較數據，人民幣426,574,000元的土地增值稅於截至二零零六年十二月三十一日年度包含在銷售成本內，於本綜合損益表中重分類到所得稅。人民幣485,449,000元的土地增值稅撥備於截至二零零六年十二月三十一日年度包含在其他應付款項，於本綜合資產負債表中重分類到當期所得稅負債。

為了與本年度的呈列相符，故作出了上述可比較數據重分類。本公司的董事認為在重估土地增值稅性質及研究市場行為後，於本年度重分類為所得稅及所得稅負債將更能適當的反映土地增值稅及土地增值稅撥備。

## 業務回顧

二零零七年，中國國民經濟繼續保持健康發展，並連續五年持續兩位數的增長。全年國內生產總值達到人民幣 246,619 億元，較上年增長 11.4%。年內，包括住房消費在內的消費物價指數上升 5%，與城鎮居民人均可支配收入增長 17.2%相比，上漲較為溫和。儘管國家實施了進一步的宏觀經濟措施，但在經濟的強勁增長下，居民的住房需求僅有輕微下降。本集團相信有關經濟措施會為房地產市場的長期健康繁榮奠定良好的基礎。

## 協議銷售

協議銷售（以完成簽署銷售購買合同為準）是本集團業務狀況的關鍵指標。全年銷售業績穩步增長，每一季度的協議銷售都較上一季度有所上升。二零零七年，本集團錄得協議銷售額達人民幣 161 億元，銷售可售面積約為 1,412,000 平方米，較二零零六年分別增長 40%和 18%。隨著二零零七年五月重慶富力海洋廣場的首次預售，本集團二零零七年的協議銷售額來自五個城市 26 個項目，包括廣州 16 個、北京五個、天津兩個、西安一個及重慶兩個，其中 19 個項目的合約銷售超過了人民幣 1 億元。另外，這 26 個項目中含 3 個商業項目，約佔總銷售的 8%。在二零零七年內一項特別值得一提的交易，是本集團於二零零七年十月將北京富力愛丁堡廣場 B1 座嘉盛中心整體出售予一家國外投資者。

鑒於物業在落成之前已預售，二零零七年協議銷售中約有 52%已於年內落成交付買家，而其他約 48%將於二零零八年落成。

二零零七年協議銷售明細按地區分佈如下：

地區	已售出可售面積約數 (平方米)	較二零零六年增 ／減 (%)	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零零六年 增／減 (%)
廣州	508,000	-14%	7,038	16%
北京	436,000	14%	5,518	45%
天津	231,000	28%	2,277	54%
西安	93,000	127%	465	163%
重慶	144,000	-	864	-
<b>總計</b>	<b>1,412,000</b>	<b>18%</b>	<b>16,162</b>	<b>40%</b>

## 發展中項目

本集團預期在穩固的業務發展規劃下，來年的協議銷售額會增長約 50% 達到人民幣 240 億元。二零零七年十二月三十一日，本集團在建項目（不含投資物業）的總建築面積較二零零六年十二月三十一日的 3,569,000 平方米增加 19.6% 至約 4,267,000 平方米。該等規模的總建築面積由 27 個在建項目組成，分別位於廣州、北京、天津、西安、重慶、成都、昆山、瀋陽和海南（二零零六年十二月三十一日：19 個項目位於五個城市）：

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	11	1,470,000	1,202,000
北京	4	707,000	491,000
天津	4	862,000	731,000
西安	1	186,000	145,000
重慶	3	671,000	488,000
成都	1	229,000	229,000
昆山	1	75,000	75,000
瀋陽	1	22,000	20,000
海南	1	45,000	45,000
<b>合計</b>	<b>27</b>	<b>4,267,000</b>	<b>3,426,000</b>

## 華南及西南地區

廣州為本集團的發展基地，中國南方的經濟中心。二零零七年地區生產總值增長 14.5% 達到人民幣 7,051 億元，人均可支配收入增長 13.2%。廣州是本集團發展項目最多及總建築面積最大的城市。於二零零七年十二月三十一日，本集團於廣州共有 8 個住宅項目和 3 個商業項目正在興建中。住宅項目包括旗艦項目廣州富力桃園第四期和廣州富力城第二期。其中廣州富力金港城憑藉鄰近廣州機場的優勢，發展住宅和物流業的配套設施，並於年內開始動工興建。另外，本集團在珠江新城即廣州的新 CBD 擁有相當的土地儲備，現正在動工的三個商業項目包括富力盈豐廣場、富力盈信廣場和富力盈泰廣場。目前在建物業的規模意味著廣州將維持本集團一個重要的業務中心，並繼續保持著廣州地產發展的領導地位。

**重慶**是中國的第四個直轄市，其經濟活力和生活水平有望與北京、天津和上海看齊。本集團在重慶累積的土地儲備是所有城市中最大的，顯示了本集團對重慶經濟繁榮的信心。位於重慶大學集中地的項目重慶富力城已開始動工興建，這個大型項目總建築面積達 6,800,000 平方米並可維持數年的開發。截至二零零七年底，連同海洋廣場、富力現代廣場合共有 3 個項目在發展中。

**海南**，位於中國最南端，是中國第二大島，也是中國最大的經濟特區。海南憑藉其獨特的地理位置發展繁榮的旅遊業。基於島上旅遊和房地產市場有利的因素，本集團年內發展了兩個集商業和休閒於一體的綜合項目－位於香水灣的富力灣及位於海口市西海岸的那甲項目，總建築面積分別為 210,000 平方米和 170,000 平方米。

## 華北和華東地區

**北京**是本集團繼廣州之後於二零零二年進入的第一個城市，也一直保持著中國北方最重要的業務中心。二零零七年，北京的地區的國內生產總值達到人民幣 9,006 億元。經濟增長率為 12.3%，較高於全國平均水平，且城市居民人均可支配收入達到 13.9%。持續的經濟繁榮維持了房地產市場的龐大規模。鑑於本集團早期開發的項目如北京富力城和富力又一城的成功，本集團在該城市已建立起市場領導者的地位和知名的品牌度。二零零七年底，共有 4 個發展中的住宅項目，分別為富力又一城、富力桃園、富力灣和富力丹麥小鎮。富力又一城被列為本集團的旗艦項目，總建築面積約 1,120,000 平方米，其中約 437,000 平方米正在發展中，340,000 平方米正在規劃中。富力丹麥小鎮和富力桃園為年內新動工項目。

**天津**在地理位置和經濟發展上都與北京有著緊密聯繫，也是經濟發展最快的城市之一。二零零七年，天津市地區生產總值增長 15.1%。本集團於天津的第一個項目，天津富力城自二零零五年開始預售以來，已累積了約人民幣 26 億元的銷售額。二零零七年底，天津富力城仍有約 208,000 平方米的總建築面積在發展中或規劃中。天津富力城巨大的成功鼓勵本集團加快在該城市房地產市場的擴張。於二零零七年十二月三十一日，本集團共有 4 個住宅項目在發展中，除富力城外，富力灣、富力桃園和梅江灣項目都在年內開始動工興建。這 4 個項目的在建總建築面積約 862,000 平方米。

**西安**，陝西省省會，是中國西北部重要的工業和旅遊中心。本集團於西安的項目－西安富力城於二零零六年開始發展。該項目總建築面積約 988,000 平方米，其中二零零七年底已落成約 115,000 平方米，約 186,000 平方米正在興建中。

**上海**及臨近的房地產市場一直是中國最重要的部分，本集團於二零零七年四月首度獲得昆山一幅地塊，緊接著在上海青浦區取得另一幅地塊。這些土地都是低密度的住宅用地。二零零七年底，昆山項目已動工興建，在建物業總建築面積約 75,000 平方米。

除了在上述的城市發展項目外，另外有 2 個在建項目分別位於瀋陽和成都，總在建面積約 251,000 平方米。

## 土地儲備

二零零七年，本集團的土地儲備增加了 46%，總建築面積達到約 26,171,000 平方米。連同四個以前未取得土地的城市，本集團的土地儲備已擴展到 10 個城市。

	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
<b>發展物業</b>		
廣州（包括鄰近區域）	7,012,000	6,081,000
北京	1,984,000	1,745,000
天津	2,888,000	2,560,000
西安	827,000	749,000
重慶	7,389,000	7,347,000
海南	494,000	494,000
成都	1,367,000	1,309,000
瀋陽	151,000	111,000
上海（包括臨近區域）	719,000	719,000
太原	2,416,000	2,416,000
投資物業	924,000	648,000
<b>總計</b>	<b>26,171,000</b>	<b>24,179,000</b>

二零零七年取得了幾幅重要的土地，包括天津梅江灣項目，總建築面積約 1,575,000 平方米，土地成本約人民幣 50 億元，是本集團迄今為止成本最高的地塊。佛山項目位於東平新城，總建築面積約 2,520,000 平方米，土地成本約人民幣 47.1 億元。太原晉安東街項目，總建築面積約 2,110,000 平方米，土地成本約為人民幣 6.8 億元。廣州珠江新城獵德村項目，總建築面積約 568,000 平方米，將會與另外兩家地產公司合作開發。年內新取得土地詳細列表如下：

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
<b>廣州（包括臨近區域）</b>				
富力現代廣場二期	海珠區	36,000	28,000	二零零七年一月
富力院士庭	天河區	190,000	159,000	二零零七年二月
富力盛悅居	荔灣區	109,000	70,000	二零零七年八月
同和幹休所項目	白雲區	9,000	9,000	二零零七年九月
獵德村項目	天河區	568,000	568,000	二零零七年十月
佛山項目	佛山	2,517,000	2,167,000	二零零七年九月
龍門項目	惠州	66,000	66,000	二零零七年十二月
<b>北京</b>				
富力陽光美居	朝陽區	251,000	251,000	二零零七年八月
<b>天津</b>				
天津富力城	河西區	150,000	150,000	二零零七年二月
梅江灣項目	河西區	1,575,000	1,575,000	二零零七年七月
<b>海南</b>				
那甲項目	海口市	171,000	171,000	二零零七年五月

<b>成都</b>				
富力桃園	新都區	840,000	840,000	二零零七年十月
富力熊貓城 1 期	青羊區	229,000	229,000	二零零七年十月
富力熊貓城 2 期	青羊區	298,000	240,000	二零零七年十月
<b>上海（包括臨近區域）</b>				
昆山富力灣 1 期	昆山	393,000	393,000	二零零七年四月
昆山富力灣 2 期	昆山	142,000	142,000	二零零七年四月
富力桃園	青浦區	184,000	184,000	二零零七年六月
<b>瀋陽</b>				
仙湖項目	仙湖鎮	151,000	111,000	二零零七年一月
<b>太原</b>				
太原富力城	杏花嶺	2,112,000	2,112,000	二零零七年八月
汾河西項目	小店區	304,000	304,000	二零零七年十二月
<b>合計</b>		<b>10,295,000</b>	<b>9,769,000</b>	

## 投資物業

本集團有別於中國其他主要房地產發展商的一個策略就是審慎地選擇投資物業組合以其潛在資本收益提供穩定的現金流。二零零七年十一月投入使用的位於廣州珠江新城的廣州富力中心是第一個落成的主要投資物業，緊接著是二零零七年十二月位於北京富力城商業城的北京富力中心。鑑於公司的品牌效應，富力中心的出租率已達到預期效果。其他將於二零零八年上半年落成的主要投資物業包括三個酒店，廣州富力麗思卡爾頓酒店、廣州君悅大酒店和北京富力萬麗酒店，以及北京富力城商業城中的購物中心。這些投資物業的落成使用將使本集團的租金收入從二零零七年每年 96.6 百萬元人民幣的水平大大提升。

### 落成及規劃在建中的投資物業

物業名稱	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
<b>廣州</b>			
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 層寫字樓	163,000
機場假日酒店	富力金港城	4 星級酒店 280 間客房	34,000
富力盈凱廣場	珠江新城 J1-1 地塊	商務、旅遊	182,000
富力萬豪行政公寓	珠江新城 M1-4	酒店式公寓 211 間客房	42,000
花果山項目	越秀區	3 星級酒店 商務、旅遊	20,000
<b>北京</b>			
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	寫字樓	60,000
富力購物中心	北京富力城	大型購物中心	171,000
天壇快捷假日酒店	信然庭公寓/廣場	4 星級酒店 320 間客房	22,000
<b>天津</b>			
富力萬豪酒店	天津富力城	5 星級酒店，400 間客房	38,000
天津富力城商業城	天津富力城	寫字樓、公寓、商場	136,000

## 其他重要事件

二零零七年六月，本集團根據廣州天力建築工程有限公司（「天力建築」）二零零七年經審計的稅後溢利的四倍，出資不少於人民幣6億元且不多於人民幣11億元收購天力建築100%股權。天力建築是一家在住宅和商業物業建設方面擁有一級資質且有良好記錄的建築公司，在收購之前是本集團多年的合作夥伴。天力建築的收購能確保本集團有足夠的建築能力以滿足本集團的快速發展，也能在建築成本和物業質素上有更好的控制。

## 展望

儘管經濟情況的轉變及對房地產市場的持續宏觀調控，本集團仍計劃於二零零八年的協議銷售額增加50%達到人民幣240億元的目標。增長的動力來自更多城市的項目銷售。根據落成項目及二零零八年發展計劃，預計二零零八年將落成項目總建築面積約2,791,000平方米。

地區	二零零八年上半年落成		二零零八年下半年落成	
	總建築面積	可售面積	總建築面積	可售面積
	約數 (平方米)	約數 (平方米)	約數 (平方米)	約數 (平方米)
廣州	110,000	78,000	845,000	688,000
北京	96,000	91,000	273,000	247,000
天津	184,000	131,000	279,000	263,000
西安	96,000	88,000	56,000	45,000
重慶	227,000	146,000	480,000	322,000
瀋陽	-	-	51,000	41,000
成都	-	-	18,000	14,000
昆山	-	-	76,000	48,000
<b>合計</b>	<b>713,000</b>	<b>534,000</b>	<b>2,078,000</b>	<b>1,668,000</b>

## 財務摘要

本年度純利從人民幣 21.45 億元增長 148%至人民幣 53.15 億元，營業額包括物業銷售、租金收入及自收購天力建築工程有限公司後的建築服務收入增長 45%至人民幣 147.72 億元。純利增長主要來自銷售物業營業額的增長以及投資物業的可觀公平值重估收益。

二零零七年竣工的銷售物業與計劃大致相符，達 1.54 百萬平方米。來自物業銷售的營業額從人民幣 101.1 億元增長 43%至人民幣 144.6 億元。就可售面積而言，年內售出的面積從二零零六年的 102.5 萬平方米增長 37%至 140.6 萬平方米。二零零七年的整體每平方米平均售價達人民幣 10,287 元，較去年的人民幣 9,865 元高出 4.3%。

年內售出的面積低於竣工的可售面積，主要由於北京富力信然庭公寓／廣場的全面發售延期所致。富力信然庭公寓／廣場已於二零零七年三月至十一月分階段竣工，可售總面積為 128,300 平方米。於此可售總面積中，僅售出 17,000 平方米，原因是本集團雖然就該項目的特點仔細考慮切合的主題、銷售渠道和時機以為集團取得最高經濟利益，並無於年內積極進行銷售。

年內的物業銷售來自廣州、北京、天津的項目，並加上來自西安首次竣工的西安富力城。廣州、北京和天津的銷售全部高於去年，分別較去年增加 46%、17%和 107%。人民幣 74.64 億元的廣州銷售佔總額的 51%，按比例計算仍然佔據首位，其次是北京、天津和西安的 34%、12%和 3%。廣州亦擁有為數最多的項目，包括年內銷售額超逾人民幣 10 億元的大型項目如富力桃園、廣州富力城和富力盈力大廈，以及銷售額超過人民幣 5 億元的另外三個項目。廣州的售價以大型住宅物業的升幅最為顯著，如廣州富力城的每平方米平均售價上升約 55%，促使本年度的每平方米平均售價整體上升 12%至每平方米人民幣 11,039 元。在北京，本集團專注於五個項目的銷售，取得人民幣 48.72 億元的銷售額。本集團於二零零七年十月按代價人民幣 17.1 億元將富力愛丁堡廣場 B1 棟全棟出售予一外國投資者，令該項目的總銷售額達到人民幣 19.46 億元，乃所有項目中最高。北京的每平方米平均售價整體上升幅度較為溫和，上升 4%至人民幣 11,080 元，主要由於富力又一城於銷售組合的比重增加。富力又一城的平均售價較低，為每平方米人民幣 6,991 元，惟已較上一年度上升約 14%。天津富力城和西安富力城均為本集團的旗艦項目，分別是天津和西安的唯一銷售項目。天津富力城進入銷售的第二年，銷售額由人民幣 8.37 億元增加逾一倍至人民幣 17.33 億元，為本集團銷售額最高的項目之一，平均售價上升約 16%。西安富力城於年內首次錄入銷售，在本年度達到人民幣 3.92 億元。下表按項目載列可售面積、營業額和本集團應佔本年度物業銷售百分比：

項目	概約已售出 可售面積 (平方米)	營業額 (人民幣百萬元)	本集團應佔 百分比
<b>廣州</b>			
富力桃園一期	85,110	725.00	85%
富力桃園二期及三期	89,696	890.98	100%
富力半島花園	41,218	365.55	100%
廣州富力城	214,724	1,746.80	100%
富力環市西苑	27,918	540.16	100%
富力銀禧花園	71,857	850.70	100%
富力天河華庭	38,610	544.92	100%
富力盈隆廣場	2,713	36.52	100%
富力愛丁堡國際公寓	21,589	334.81	100%

富力現代廣場	3,247	82.93	100%
富力盈力大廈	74,690	1,286.49	100%
其他	4,787	59.46	100%
	676,159	7,464.32	
<b>北京</b>			
北京富力城	67,842	1,019.57	100%
富力又一城	201,628	1,409.61	100%
富力信然庭公寓／廣場	17,111	232.10	100%
富力愛丁堡公寓／廣場	117,885	1,945.88	100%
北京富力桃園	35,236	264.72	100%
	439,702	4,871.88	
<b>天津</b>			
天津富力城	205,207	1,733.01	100%
<b>西安</b>			
西安富力城	84,671	392.00	100%
總計	1,405,739	14,461.21	

銷售成本包括若干組成部分，除包括主要部分土地和建築成本外，還包括資本化利息和土地出讓金攤銷。土地增值稅過往計入銷售成本項下，惟現在於損益表中重新分類為稅項。土地和建築成本佔總銷售成本的 97%（二零零六年：97%）。本集團一直致力在多方面改善質素，包括以較高建築成本持續提升其產品的室內配套及裝修標準。然而，本集團亦謹慎控制建築成本的增加，確保不會損害毛利率。銷售成本中的資本化利息增加至人民幣 2.916 億元，相等於來自物業銷售的營業額 2.0%，分別高於二零零六年的人民幣 1.855 億元和 1.8%。由於土地儲備進一步擴充，土地出讓金攤銷較上一年度的人民幣 2,300 萬元增加超逾兩倍，達到人民幣 7,800 萬元。

於物業銷售成本中撇除土地增值稅後，經調整毛利率自二零零六年的 35.6%增長至 38.1%。毛利率的增長低於平均售價 4.3%的增長，除了由於上述影響銷售成本的因素外，毛利率亦受銷售組合的影響。於新城市的新項目毛利率一般較低，例如西安富力城可能對本年度的整體毛利率有輕微影響。

本年度錄得甚為可觀的其他收益人民幣 33.85 億元（二零零六年：人民幣 3.82 億元）。於全部其他收益當中，於年內首次投入營運的投資物業（即廣州富力中心和北京富力中心）的公平值收益佔人民幣 27.62 億元。反映廣州和北京的物業價格呈上升趨勢，其他現有投資物業的公平值於二零零七年亦進一步增加人民幣 3.19 億元，致本年度的投資物業總公平值收益達人民幣 30.81 億元。出售兩個發展項目部分權益所得利潤達人民幣 2.03 億元，亦計入其他收益項下。

銷售及行政開支合共增加人民幣 2.407 億元或 56%至人民幣 6.713 億元（二零零六年：人民幣 4.306 億元），佔營業額百分比稍微增加至 4.5%（二零零六年：4.2%）。分開計算，銷售開支較溫和地上升 17%至人民幣 1.883 億元，相當於營業額的 1.3%，較二零零六年的 1.6%進一步改善。另一方面，行政開支從去年的人民幣 2.702 億元增加 79%至人民幣 4.83 億元。人力成本為行政成本項下的最大單一開支項目。本集團致力建立強大的工作團隊，認為此乃日後發展和成功的最關鍵因素。本集團在二零零七年分配大量資源於此方面，使人力和相關成本增加人民幣 0.611 億元至人民幣 1.529 億元，藉以壯大員工數目和素質。

本年度的利息開支增加 181%至人民幣 9.095 億元（二零零六年：人民幣 3.232 億元），原因是借貸於二零零七年十二月三十一日增加 151%至人民幣 199 億元（二零零六年十二月三十一日為人民幣 79.16 億元）和平均利率上升至 6.32%（二零零六年：5.74%）。在該利息開支當中，人民幣 8.066 億元（二零零六年：人民幣 2.735 億元）已資本化，其餘人民幣 1.029 億元（二零零六年：人民幣 4,970 萬元）直接於損益表扣除；倘與銷售成本中的資本化利息合計，本年度業績所包含的總利息開支達到人民幣 3.945 億元，二零零六年則為人民幣 2.352 億元。

稅項費用為人民幣 7.157 億元的土地增值稅和人民幣 20.787 億元的企業所得稅合計總和。本年度土地增值稅佔來自物業銷售的營業額約 4.9%，與二零零六年的 4.2%相距不遠。除稅前利潤的實際所得稅率為 28.1%（二零零六年：31.5%）。該實際稅率偏離自理論稅率 33%，主要由於從二零零八年一月一日開始企業所得稅率由 33%轉為 25%對遞延稅項資產和負債賬面值的影響。

## 其他資訊

### **員工及薪酬政策**

於二零零七年十二月三十一日，本集團共有員工約4,016人（二零零六年十二月三十一日：1,985人）。本公司的薪酬政策是根據僱員（包括執行董事及高級管理人員）的技能知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鉤。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

### **股息**

董事會建議派發二零零七年的末期股息每股人民幣 0.25 元。倘建議派發股息於二零零八年五月三十日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零零八年五月三十日名列股東名冊內的股東（包括內資股和 H 股）。建議派發末期股息並未於二零零七年十二月三十一日的財務報表中反映。

根據本公司章程細則，應付予股東的股息應當以人民幣計算及宣派。應付予本公司內資股股東的股息應當以人民幣派發，而應付予本公司 H 股股東的股息應當以港元派發。所採用匯率應當為宣派股息當日前五個營業日，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。中國人民銀行於二零零八年三月十三日前五個工作天內所宣佈的港幣兌人民幣匯率的平均收市價為港幣 1 元兌人民幣 0.912838 元。因此，每股 H 股的末期股息為港幣 0.273871 元。

### **股東週年大會**

本公司的二零零七年股東週年大會將於二零零八年五月三十日（星期五）舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時間刊登和寄發。

### **暫停辦理股份過戶登記**

本公司將於二零零八年四月十四日（星期一）至二零零八年五月三十日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為確保能收取將於股東週年大會上通過派發的建議末期股息，以及出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零零八年四月十一日（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 183 號合和中心 17 樓，1712-1716 室。

## **購買、贖回或出售本公司上市證券**

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司及其共同控制實體概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### **《進行證券交易的標準守則》的遵守**

本公司採用上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，而各董事均已確認，彼等於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

### **《企業管治常規守則》的遵守**

本公司一直致力維持良好的企業管治常規及程序，包括董事會的質素、內部監控的效益、對股東的透明度和問責能力。本公司於截至二零零七年十二月三十一日止十二個月內一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治常規守則》。

### **審核委員會**

本公司審核委員會按照上市規則附錄十四制定的權責範圍成立。董事會授權審核委員會評核財務報表的相關事宜並提供建議及意見，包括檢討與外聘核數師的關係、本公司的財務報告、內部監控和風險管理制度，審核委員會或外聘核數師對本公司採用的會計政策概無異議。

審核委員會包括黎明先生（審核委員會主席）、本公司獨立非執行董事戴逢先生和本公司非執行董事李海倫女士。

### **薪酬委員會**

本公司薪酬委員會按照上市規則附錄十四制定的權責範圍成立。委員會包括一名執行董事李思廉先生（薪酬委員會主席）和兩名獨立非執行董事戴逢先生和黃開文先生。薪酬委員會的主要職責包括審閱本公司有關本集團董事及高級管理層的政策、架構和薪酬方案，並就此向董事會提出建議。

薪酬委員會已經審閱按合同條款應付予各董事及高級經理的薪酬，認為薪酬水平公允，並無對本公司造成額外的負擔。

### **董事長 李思廉**

二零零八年三月十三日

於本通告日期，本公司的董事會包括(1)執行董事李思廉先生、張力先生、周耀南先生和呂勁先生；(2)非執行董事張琳女士和李海倫女士及(3)獨立非執行董事黃開文先生、戴逢先生和黎明先生。

本集團截止二零零七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。

\*僅供識別