



邁向未來





富力

15<sub>年</sub>

發展中國房地產住宅物業的經驗

25,377,000

平方米土地儲備

見頁 20

掌握實力 超越

12

旗艦項目

見頁 22

5,058

優秀專業人才

見頁 36

13

億中國人民

平凡





# 關於富力地產

廣州富力地產股份有限公司是中國規模最大和最享負盛名的地產發展商之一，現已落成或在建的住宅發展項目遍佈國內 13 個城市。富力在廣州、北京、天津等重要城市佔有較大的市場份額，品牌亦饒具知名度，素來是品質與價值的代名詞，在全國備受推崇。

富力一直專注於公司的主要業務，致力發展住宅物業，與此同時亦按照既定的持續發展策略，選持多項投資物業。我們的投資物業組合涵蓋高級酒店和購物商場，其中五個項目已於二零零八年開幕。本公司的土地儲備充裕，足以配合未來數年的發展。展望未來，隨着國內房地產市場靠穩，富力於二零零九年的業務展望十分理想。



## 目錄

|     |          |
|-----|----------|
| 2   | 我們的傑出成就  |
| 4   | 我們的匠心獨運  |
| 6   | 我們的專業知識  |
| 8   | 財務摘要     |
| 10  | 致股東的信    |
| 16  | 業務回顧     |
| 16  | 協議銷售     |
| 17  | 發展中項目    |
| 20  | 土地儲備     |
| 21  | 投資物業     |
| 22  | 旗艦項目     |
| 24  | 展望       |
| 25  | 財務回顧     |
| 34  | 投資者關係    |
| 36  | 企業社會責任   |
| 38  | 企業管治報告書  |
| 44  | 董事會報告書   |
| 55  | 監事會報告    |
| 56  | 董事及監事    |
| 61  | 獨立核數師報告  |
| 63  | 綜合財務報表   |
| 138 | 五年財務總結   |
| 139 | 集團持有主要物業 |
| 143 | 公司資料     |
| 144 | 股東資料     |

# 我們的 傑出成就

## 三月

- 公佈二零零七年度業績
- 廣州富力麗思卡爾頓酒店隆重開業

## 四月

- 廣州富力君悅大酒店隆重開業

## 五月

- 被經濟一週評選為二零零八年度傑出內房股之一
- 召開二零零七年度股東週年大會

## 六月

- 於二零零八年度博鰲 – 21世紀房地產論壇中，獲得“二零零八年度社會貢獻企業大獎、二零零八年度中國地產企業公民大獎和二零零八年度商業地產大獎 – 富力中心”三大含金量極高的獎項
- 榮獲“二零零八年廣東最具投資價值公司50強”

## 八月

- 公佈二零零八年中中期業績
- 榮獲“二零零六至二零零七年越秀區優秀民營企業”稱號
- 榮獲“廣東省百強民營企業”第二名

## 十月

- 榮獲“二零零七年度中國企所得稅納稅百強”

## 十一月

- 連續四年蟬聯國家統計局房地產行業全國綜合實力第一名

## 十二月

- 召開臨時股東大會，決議通過在中國境內發行公司債券

# 15年

## 發展中國房地產 住宅物業的經驗





# 我們的 匠心獨運

富力近年在市場十分活躍，先後發展30多項住宅及商業項目，包括富力廣場、富力桃園、富力盈隆廣場、廣州富力麗思卡爾頓酒店和廣州富力君悅大酒店等，每個樓盤都是富力顧盼自豪的里程碑。憑着15年的建造及營銷經驗，富力在建築物業品質、園林設計、內外園區規劃、物業管理和社區服務等方面都臻達卓越水準，成為置業人士首選的地產發展品牌。



總計  
25,377,000  
平方米土地儲備



# 投資物業

## 北京

- 富力萬麗酒店
- 富力中心
- 富力廣場
- 富力快捷假日酒店

## 天津

- 富力萬豪酒店
- 天津富力城商業城

## 廣州

- 富力麗思·卡爾頓酒店
- 富力君悅大酒店
- 富力中心
- 機場假日酒店
- 富力盈凱廣場
- 富力萬豪行政公寓



# 我們的 專業知識

富力非常重視團隊的合作精神，我們屬下的發展、設計、工程、銷售、財務和後勤部門協力同心，攜手創造佳績。我們還特別設立由頂級專業人員組成的設計團隊，與技術知識廣博的工程人員相輔相承，使公司的產品品質和成本控制達到最佳水平。我們的銷售人員訓練有素，確保銷售服務專業和具效率。



# 5,058

優秀專業人才



# 財務摘要

|  | 2008 | 2007 | 變動百分比 |
|--|------|------|-------|
|--|------|------|-------|

## 經營業績 (人民幣千元)

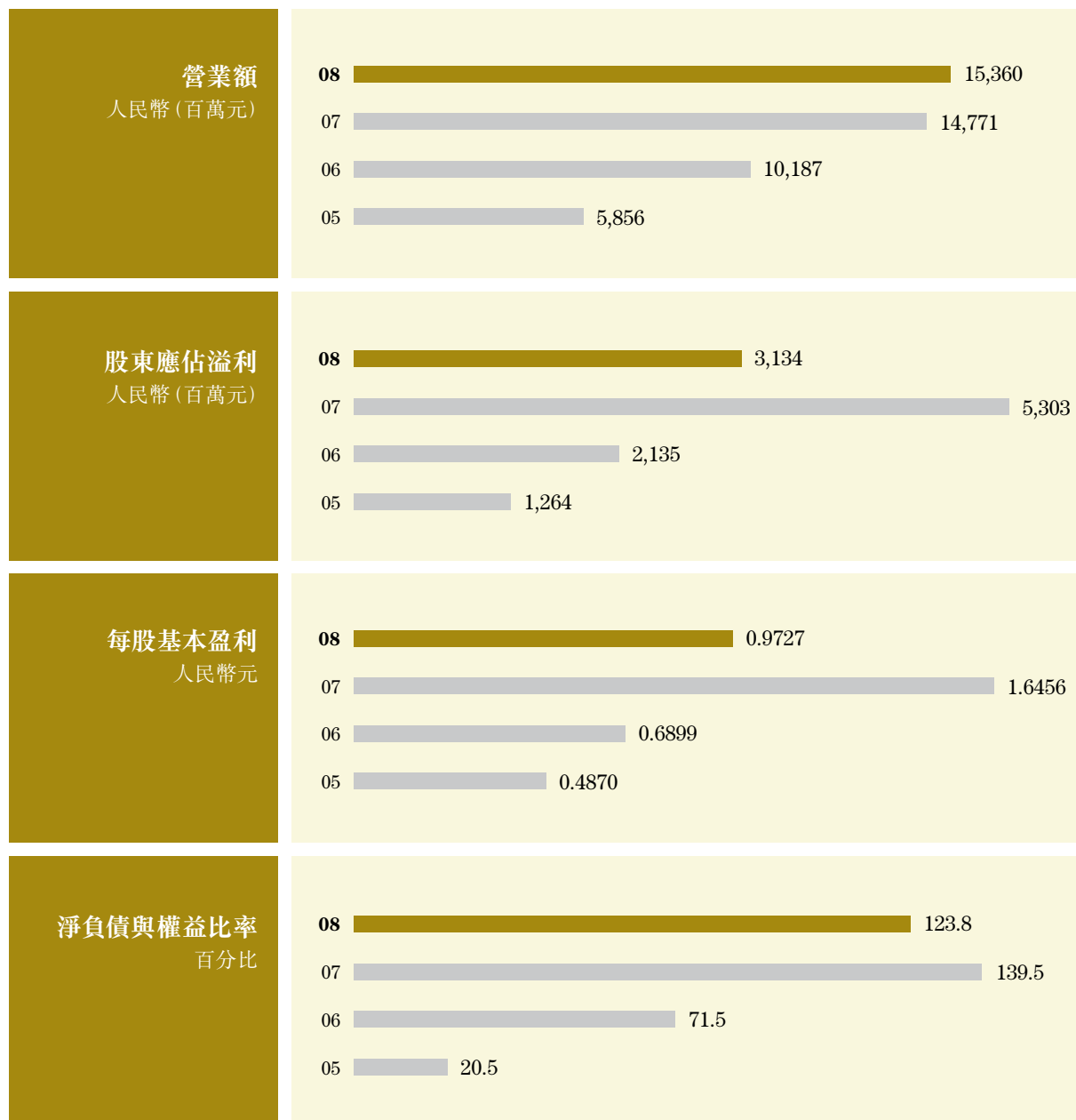
|               |                   |            |      |
|---------------|-------------------|------------|------|
| 營業額           | <b>15,360,151</b> | 14,771,919 | 4%   |
| 毛利            | <b>5,178,301</b>  | 5,545,889  | -7%  |
| 股東應佔溢利        | <b>3,134,372</b>  | 5,302,786  | -41% |
| 每股基本盈利 (人民幣元) | <b>0.9727</b>     | 1.6456     | -41% |
| 每股股息 (人民幣元)   | <b>0.28</b>       | 0.40       | -30% |

## 財務狀況 (人民幣千元)

|      |                   |            |      |
|------|-------------------|------------|------|
| 現金   | <b>2,052,956</b>  | 2,286,566  | -10% |
| 資產總額 | <b>54,967,615</b> | 54,195,891 | 1%   |
| 負債總額 | <b>40,001,927</b> | 41,496,011 | -4%  |

## 財務比率

|              |              |       |      |
|--------------|--------------|-------|------|
| 每股淨資產 (人民幣元) | <b>4.62</b>  | 3.92  | 18%  |
| 派息率 (%)      | <b>28.8</b>  | 24.3  | 19%  |
| 股東權益報酬率 (%)  | <b>22.8</b>  | 50.1  | -54% |
| 淨負債與權益比率 (%) | <b>123.8</b> | 139.5 | -11% |



# 致股東的信

## 致股東：

二零零八年全球經濟面臨重重挑戰，但由於中國政府採取有效措施，以穩定市場，減輕全球信貸危機對中國的影響，因此在本年度結束之際，整體發展基調仍呈現積極及樂觀態勢。對於像本集團一樣的房地產發展商，最新市場情況讓我們對二零零九年的前景重拾信心。二零零八年，我們因應不斷變化的宏觀經濟環境，及時調整各項預期，並適當下調銷售目標。目前，隨著政府推出各項新的有力措施，我們看到市場信心逐漸恢復，置業需求穩步增長。故此，我們對來年的前景持謹慎樂觀態度。邁入二零零九年，公司錄得歷史最佳的一及二月份銷售業績，達到人民幣34.3億元，藉此勢頭，我們對全年的表現寄予厚望。

二零零八年的業績反映過去一年經濟波動加劇。集團錄得總營業額達人民幣153.6億元，溢利總額達人民幣31.53億元。此等數字與去年相比營業額上升4% 而溢利則下降41%。

基於這種情況，董事會建議派發末期股息每股人民幣0.28元，待本公司股東於股東週年大會上批准後派發。

## 中國經濟刺激計劃

由於政府為全面振興包括房地產業在內的市場而調整宏觀經濟政策，自二零零八年年底以來經濟信心開始恢復。在十一月期間，政府推出總額達人民幣4萬億元的經濟刺激計劃，輔以利息政策，至年底止下調利率共計1.35個百分點。這是一個非常明確的信號，表明政府早前為遏制房地產業過熱而實行的調控措施已告一段落；相反，由於信貸緊縮對中國造成影響，政府迅速調整策略，積極促進房地產業的穩定和健康發展。經濟刺激計劃中包括旨在擴大內需、刺激

增長以及穩定房地產市場的各项措施。為表明政府致力保持中國房地產市場的健康發展，房地產業正式被列為「國民經濟的重點支柱產業」之一。

二零零八年十二月初，政府宣佈二零零九年的工作重點之一是確保中國資本市場及房地產市場的穩定，以及減輕首次購房者的負擔。在此之後，有關第二次購房者的抵押貸款政策有所放寬，並且在一定條件下免除對房地產銷售徵收的營業稅。對於購買後五年內出售的所有物業，原先須徵收5.5%的銷售稅，而新規定將免稅出售的間隔年限縮短至兩年。同月，政府又宣佈取消城市房地產稅，明確表示穩定房地產市場亦為地方政府的責任。已推出的其他措施還包括為改善住房者提供抵押貸款支持等。

這一連串振興房地產業和扶助購房者的措施，令業界重拾信心，許多分析師認為中國已經走出信貸危機的谷底。本集團於二零零九年年初已察覺房地產市場的信心正在鞏固，我們預期樓價及成交量即將趨向穩定。

### 新措施及新信念

憑藉優質的樓宇產品、可供日後發展的大量黃金地段土地儲備以及穩健的財務狀況，我們相信富力已佔據最有利位置，成為優先受益於市場回暖的地產發展商。中國的城市化大趨勢已經形成，即使市場不時波動，其進程亦無可阻擋。本集團具備已獲認同的專門技能及穩健的商業模式，讓我們能持續為中國公眾提供優質居所，並為股東贏取優厚回報。



### 二零零八年的住宅市場動態

二零零八年七月，本集團啓動太原富力城項目的預售，公眾反應熱烈，於短短一周內售出共329個單位，總價值為人民幣1.86億元，佔全部推售單位的逾60%。與此同時，海南富力灣項目的預售情況同樣理想，銷售額達人民幣1.30億元。

二零零八年的其他亮點包括銷售珠江新城的富力盈豐廣場，在短短兩周已錄得人民幣1.15億元。二零零八年底，本集團在廣州舊城區推出一個名為富力金禧花園的重要新項目。在十一月二十七日起短短四日內售出149個單位，價值合共人民幣1.9億元。這個深受歡迎的發展項目銷售勢頭延續至十二月，該月再售出價值人民幣1.8億元的公寓。

與此同時，在北京，本集團由別墅式獨立屋及公寓組成的富力丹麥小鎮項目於十月二十五日推出。藉著優越地段的優勢，僅首日銷售便取得人民幣1.8億元的佳績，而其後強勁的銷情繼續。至目前為止已獲人民幣4.7億元的銷售額。

年內，本集團興建的項目的總建築面積共計580萬平方米。截至二零零九年二月底為止，我們已取得預售許可證的可售貨量總計約183萬平方米（或銷售額約人民幣180億元）。預期其餘價值約人民幣160億元的住宅及商業項目的預售許可證將於短期內取得，使本集團可預售物業的合併總值達約人民幣340億元，為來年的銷售提供充足貨源。

### 擴充土地儲備

二零零八年十二月三十一日，本集團的土地儲備達25.4百萬平方米，可滿足未來三至五年的發展需求。有鑑於此，並考慮到下半年的經濟環境，我們能夠於近幾個月內大幅減緩擴充土地儲備的步伐。

### 投資組合

本集團是少數擁有可觀投資物業組合的中國房地產發展企業之一，持有的投資物業涵蓋優質的零售、寫字樓及酒店等類型。於本報告刊發之日，已完工的投資物業的市值約為人民幣150億元，包括四家共有1,590間客房的酒店，以及可出租總面積達35萬平方米的



兩幢國際甲級寫字樓和兩個購物中心。除了為本集團帶來穩定的租金收入外，我們的投資物業長遠而言可以令資本不斷增值，亦能夠在新發展項目進行長期融資時充當優質抵押品。

隨著廣州富力麗思·卡爾頓酒店及富力君悅大酒店於年初開業，本集團於二零零八年又添新的租金收入。稍後的七月份，我們乘北京奧運會之機及時推出數項投資物業，包括北京富力萬麗酒店、北京天壇快捷假日酒店及北京富力廣場。該等物業俱為新物業，正在逐步樹立聲譽。誠然，酒店入住率受到全球金融危機的影響，但我們預期該等高品質酒店假以時日會取得穩定的客流。值得一提的是，北京富力廣場的出租情況令人滿意。

如我們過去所一貫強調，住宅物業發展仍是集團的核心業務，而投資物業乃多元化發展之舉，所佔比例甚小。特別是鑑於目前的經濟氣候，我們預期集團於二零零九年將根據實際需要，放緩繼續收購或發展投資物業的步伐。

## 二零零九年的銷售目標

本集團對中國房地產業的發展持樂觀態度，將二零零九年的協議銷售目標定為約人民幣220億元，較二零零八年的協議銷售目標高出約37%。我們將一如既往地按季度檢討該等銷售目標，並因應不斷變化的市況進行調整。我們的二零零九年銷售目標乃根據分佈在全國各地的38個項目統計得出，以避免過度依賴任何單個地區或區域經濟。按總體價值計算，我們預期華南佔協議銷售額的40%，華北佔45%，華西佔11%，而華東則佔4%。



群策群力帶領我們邁進地產發展商的領導地位，  
讓公司開拓無盡豐碩的發展機會。

協議銷售所帶來的快速現金回籠，為集團的項目發展提供了重要支持，因此我們以嚴謹認真的態度對待協議銷售目標的制定。為確保落實該等目標，我們將市場策劃和營銷列為二零零九年工作計劃的其中一個重點，措施包括設法改進推廣策略，以及因應市況迅速調整售價等。本集團亦將把更多職責下放到各地區公司，使創造銷售收益成為其核心工作。

### 採取積極措施面對新挑戰

為應對目前的形勢，本集團計劃在來年加緊實施成本控制措施，例如採用定價合同，以及完善一個可按最佳價格採購材料的平台等。我們還將加強經營管理，致力於全面提高效率，目標是繼續創造高性價比的產品，同時保持利潤率。我們將在可行情況下尋求透過縱向整合提高效率，例如組建向本集團提供電氣和機械工程安裝、室內設計及園林施工等服務的團隊。

我們亦尋求改善集團的資本負債比率，以期於二零零九年年末降至大約80%。我們現正探討有助我們達成此目標的各項措施，包括透過更有效的成本控制增加經營現金流，以及利用靈活的定價策略加快銷售速度。另外，本集團將繼續物色聲譽和財力俱佳的合營夥伴聯合發展項目，取其長處補己不足，共同分擔費用及風險。



## 邁步向前

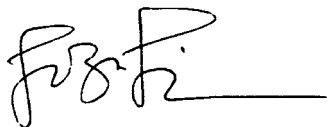
我們不斷發掘長遠且具有利益的遠景，從潛在的商機中給予股東喜出望外的回報。

在鞏固本集團的財務平台及改善債務資本結構方面，除商業銀行貸款外，我們還將爭取開拓更多融資渠道，其中包括申請發行內資公司債券，並繼續尋求A股上市。此外，在適當情況下，我們可能考慮出售投資物業，但前提是其售價能充分體現物業的價值，其出售亦不會影響本集團的整體投資策略。

## 懷著信心勇往直前

儘管二零零八年挑戰重重，但本集團在進入二零零九年之際，財務狀況依然穩健，土地儲備充裕，優質項目深受市場認可，公司品牌聲譽卓著。我們相信，本集團仍是國內規模最大、表現最佳的房地產發展企業之一，市場的重新穩定，將為本集團帶來強大的前進動力。我們將繼續專注於經營廣州、北京及天津等傳統的利潤中心，延續一直以來的輝煌業績。與此同時，本集團謀求在全國進行戰略佈局，目前業務已遍及十多個城市。考慮到地域分佈之廣及潛在客戶之多，我們將繼續發展及改造現有的產品線，盡量釋放增長潛力。

最後，我們一如既往地感謝本集團的股東、投資者、業務夥伴及客戶。過去一年，他們對本集團及其業務策略表現出的信心，令我們在如此艱鉅的宏觀經濟環境下能從容面對工作。我們還必須向董事會成員致謝，當然也要感謝本集團全體員工的敬業和奉獻精神。挑戰重重的一年之後，我們在新的一年將全力以赴，以睿智的優秀房地產發展商的姿態站於市場的最前列。



李思廉  
董事長



張力  
聯席董事長兼行政總裁

## 業務回顧

儘管二零零八年的全球金融風暴，中國經濟仍取得了9%的可觀的經濟增長率，全年國民生產總值增長至人民幣30.1萬億元，城鎮人均可支配收入實際上升8.4%。然而，房地產市場對信貸緊縮及由金融危機觸發的消費者信心惡化非常敏感。對全國房地產發展商而言，二零零八年是困難的一年，年內市場交易量萎縮，銷售價格較二零零七年頂峰下降逾三成。

### 協議銷售

反映在市場條件的衰退上，本集團二零零八年錄得協議銷售額達人民幣160億元，與二零零七年比較基本持平，但低於二零零八年原計劃人民幣240億元的銷售水平。然而，按照銷售面積統計，卻增長了13% 達160萬平方米。年內協議銷售來自11個城市中的33個項目，而二零零七年則來自5個城市26個項目，6個新城市為太原、瀋陽、惠州、海南、上海和成都，這些城市的協議銷售額約為人民幣11.45億元。廣州仍保持最高的協議銷售額，約為人民幣72.75億元，較二零零七年增長3%，緊接著為北京，協議銷售額達人民幣38億元。由於本集團主要集中於住宅開發，一個商業地產的協議銷售額僅為人民幣10.7億元，而其餘的均來自住宅地產。

本集團二零零八年協議銷售明細按地區分佈如下：

| 地區 | 已售出可售<br>面積約數<br>(平方米) | 較二零零七年<br>增/減(%) | 總值約數<br>(人民幣百萬元) | 較二零零七年<br>增/減(%) |
|----|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 廣州 | 560,800                | 10%              | 7,275            | 3%               |
| 北京 | 361,400                | -17%             | 3,800            | -31%             |
| 天津 | 224,400                | -3%              | 2,200            | -3%              |
| 西安 | 67,600                 | -27%             | 400              | -14%             |
| 重慶 | 234,500                | 63%              | 1,200            | 39%              |
| 惠州 | 36,300                 | -                | 400              | -                |
| 海南 | 24,500                 | -                | 230              | -                |
| 上海 | 8,600                  | -                | 70               | -                |
| 太原 | 75,000                 | -                | 380              | -                |
| 瀋陽 | 6,300                  | -                | 60               | -                |
| 成都 | 600                    | -                | 5                | -                |
| 總計 | <b>1,600,000</b>       | <b>13%</b>       | <b>16,020</b>    | <b>-1%</b>       |

## 發展中項目

在不利的市場環境中，本集團竭力確保項目進展及交樓計劃足以保持二零零九年人民幣220億元銷售目標的所需勢頭。同時，本集團亦旨在確保戰略地位以利用未來房地產市場出現反彈時的機會。於二零零八年十二月三十一日，本集團在建項目總建築面積（投資物業除外）較二零零七年十二月三十一日的426.7萬平方米增加25%至約533.7萬平方米。該等規模的總建築面積由35個在建項目組成，分別位於12個地區（二零零七年十二月三十一日：27個項目位於9個地區）：

| 地區        | 項目數目      | 總建築面積約數<br>(平方米) | 可售面積約數<br>(平方米)  |
|-----------|-----------|------------------|------------------|
| 廣州        | 12        | 1,620,000        | 1,279,000        |
| 北京        | 6         | 755,000          | 630,000          |
| 天津        | 5         | 1,104,000        | 844,000          |
| 西安        | 1         | 83,000           | 77,000           |
| 重慶        | 3         | 538,000          | 405,000          |
| 成都        | 2         | 390,000          | 314,000          |
| 上海        | 1         | 51,000           | 51,000           |
| 昆山        | 1         | 74,000           | 74,000           |
| 瀋陽        | 1         | 86,000           | 86,000           |
| 海南        | 1         | 130,000          | 124,000          |
| 太原        | 1         | 213,000          | 205,000          |
| 惠州        | 1         | 293,000          | 215,000          |
| <b>總計</b> | <b>35</b> | <b>5,337,000</b> | <b>4,304,000</b> |

## 華南及華西地區

廣州經濟的一個重要組成部分是其大量的出口導向產業和出口貿易，不可避免地受到全球經濟下滑的影響，但仍創下了12.7%的GDP增長率，實際人均可支配收入增長6.4%。作為本集團的總部城市，廣州總是有最多的發展中項目，在建項目總建築面積也最大。於二零零八年十二月三十一日，本集團於廣州有7個住宅項目和5個商業項目在建，同時有6個項目處於規劃中。

## 業務回顧

由於早期就認識到了珠江新城巨大的發展潛力，本集團動用了大量的資源以確定其在廣州這快速成熟的新CBD開發商領導者的地位。目前本集團位於廣州的在建項目中，有7個位於珠江新城，包括富力盈豐廣場、富力盈信廣場、富力盈泰廣場、富力盈尊廣場、富力盈盛廣場、富力國際商務中心和獵德村項目。連同本集團在此區域內已完工項目即富力中心、廣州富力麗思·卡爾頓酒店和廣州富力君悅大酒店在內，本集團已為塑造珠江新城的城市藍圖發揮了一定的作用。年內開始銷售的三個項目包括珠江新城的富力盈泰廣場和富力盈豐廣場，以及富力金港城，富力金港城利用其鄰近廣州機場的優勢發展了綜合住宅與物流工業相關的房地產配套設施。分階段開發的旗艦住宅項目廣州富力桃園和廣州富力城年內也繼續銷售。這10個項目合計貢獻了人民幣72.75億元的銷售收入，佔本集團全部協議銷售額的45%。本集團預期廣州繼續作為本集團一個重要的業務中心，並繼續領導未來廣州房地產市場。

重慶憑藉其直轄市以及中國西部大開發中的戰略地位，儘管在全球金融危機的影響下，仍保持持續健康的經濟增長。基於此，本集團對重慶房地產市場的實力和韌力充滿信心。年內，本集團的三個項目，重慶富力城、富力海洋廣場和富力現代廣場的開發與銷售進展良好。重慶富力城位於重慶大學城內，總建築面積達680萬平方米，落成後是目前本集團發展項目中最大的一個。該項目的開發將隨著市場的需求而同步調整。重慶的這三個項目年內貢獻了人民幣12億元的協議銷售額，較二零零七年增加了39%。隨著配套設施的進一步改善，這些項目的市場競爭力將會顯著提升。例如，最終落實在富力海洋廣場興建萬豪酒店。

海南強勁的多元化經濟支持著一個活躍的房地產市場。除了是一個旅遊島嶼外，海南國民生產總值的一個重要部分還來源於特殊產業如石油勘探及其他海洋工業。本集團於二零零七年取得了島嶼東南海岸位於香水灣的僅餘原始海岸地塊之一。本集團將其發展為富力灣，一處以度假風格為主的低密度公寓別墅區，其配套設施包括度假酒店和遊艇俱樂部等。年內，富力灣的協議銷售額達到了人民幣2.3億元。

惠州預計為本集團的另一個重要市場。本集團於惠州的第一個綜合項目必定會成為那裏一個新的地標。該項目將包括豪華公寓、甲級寫字樓和一個五星級酒店。其預售開始於二零零八年五月，本集團於這片廣闊的市場已錄得了人民幣4億元的協議銷售額。

## 華北和華東地區

北京是本集團繼廣州之後業績記錄最長的城市，也是目前本集團北方地區總部所在地。本集團在北京的首個成功項目，即擁有超過120萬平方米總建築面積的北京富力城開發已接近完工。其後在北京推出的其他項目如富力又一城和富力愛丁堡公寓／廣場都被市場充分認可，並幫助本集團成為市場領導者之一，其品牌也備受推崇。年內，除了繼續開發的富力又一城、富力桃園、富力灣和富力丹麥小鎮外，本集團推出了一個新項目，富力陽光美居，構成了於二零零八年底在建的5個住宅項目。所有這些項目在年內貢獻了人民幣38億元的協議銷售額。然而這較二零零七年有31%的降幅，主要是由於市場的低迷以及二零零七年北京富力愛丁堡公寓／廣場B1座嘉盛中心以人民幣17.1億元出售給一國外投資者造成協議銷售額激增所致。二零零八年銷售最好的是富力又一城，一個擁有約112萬平方米總建築面積的旗艦項目，已經開發面積達587,000平方米。該項目貢獻了人民幣11.8億元的協議銷售額。

天津是經濟發展最快的城市之一，並因基礎設施迅速發展，其與北京的經濟聯繫更加緊密。本集團於天津的第一個項目是天津富力城，於二零零五年推出時，受市場接受程度遠超過預期。受此鼓勵下，本集團續取得3個項目，包括富力津門湖、富力灣和富力桃園。富力津門湖是本集團最大的項目之一，總建築面積超過了150萬平方米。以圍繞著一個中央濕地開發建設作為特色，該項目自二零零七年十一月開始預售以來銷售良好，儘管在惡化的市場環境下，還是取得了人民幣9.18億元的銷售業績，是四個項目中最好的。富力城的銷售則從二零零七年的人民幣18億元降到了人民幣6.46億元。其他兩個項目，富力桃園和富力灣年內也開始預售，且為天津貢獻了人民幣6.36億元的銷售額。然而，天津的整體合約銷售較二零零七年降低3%。天津的這四個項目都是有規模的項目，年底在建總建築面積達到了110萬平方米，意味著天津將保持為本集團的一個主要工作重點。

西安富力城位於陝西省省會西安，是本集團於西安唯一的項目。受到其高新技術產業的巨大發展潛力以及繁榮的旅遊業吸引，本集團於二零零六年開始發展西安富力城。項目總建築面積約113萬平方米，足以開發數年。年內該項目協議銷售額達到了人民幣4億元，該項目自推出至二零零八年底，已銷售超過了222,000平方米。

## 業務回顧

上海及周邊區域與其他全國性房地產發展商相比，本集團是較晚進入該區域的一家。本集團在二零零七年下半年取得了兩幅土地用於發展富力灣和富力桃園兩個低密度住宅項目。富力灣位於昆山，於二零零八年九月推出市場，提供了70套獨立單元。二零零八年十二月再推出位於青浦區的富力桃園，提供了40套聯排住宅。此類高端物業的目標客戶幾乎都受到了金融危機的影響，這可能是這兩個項目初期銷售緩慢的原因之一。然而，鑒於該區域低密度住宅的供應有限，本集團有信心這兩個項目長遠而言必定成功。

太原富力城位於太原，是為配合太原市城市改造的號召而開發的一個項目。該項目所在地段預期會成為當地人選擇住宅區的首選。該項目的開發分為7個階段，總建築面積約210萬平方米。該項目的預售從二零零八年七月開始，年內貢獻了人民幣3.8億元的銷售額。加上即將加入的第二個項目富力現代廣場，太原的業務將佔據本集團業務的一個重要位置。

### 土地儲備

經過一段時期積極的收購後，本集團年內放緩了進一步拿地的步伐。因此於二零零八年底，本集團的土地儲備總建築面積維持約2,540萬平方米，位於如下表所示的13個城市中。年內土地儲備的使用約140萬平方米。每個城市的土地足以滿足至少三年的發展所需。在一些城市如重慶和太原，本集團取得了大量的土地資源，這些土地可供更長時間的開發。故此，獲得土地的步伐暫時放緩並不會對本集團的長期持續發展產生不利影響，相反在短期內會顯著縮減相應的資本支出。

| 地區          | 總建築面積<br>(平方米)    | 地上可售面積<br>(平方米)   |
|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>發展物業</b> |                   |                   |
| 廣州          | 3,583,000         | 3,104,000         |
| 佛山          | 2,517,000         | 2,167,000         |
| 惠州          | 292,000           | 214,000           |
| 海南          | 1,034,000         | 1,034,000         |
| 重慶          | 7,050,000         | 6,957,000         |
| 成都          | 1,208,000         | 1,149,000         |
| 昆山          | 437,000           | 367,000           |
| 上海          | 292,000           | 209,000           |
| 北京          | 1,776,000         | 1,420,000         |
| 天津          | 3,079,000         | 2,721,000         |
| 西安          | 630,000           | 577,000           |
| 太原          | 2,414,000         | 2,414,000         |
| 瀋陽          | 151,000           | 106,000           |
| 投資物業        | 914,000           | 742,000           |
| <b>總計</b>   | <b>25,377,000</b> | <b>23,181,000</b> |



## 投資物業

本集團既定的發展戰略之一就是組建投資物業組合，獲取相對穩定的租金收入以平衡物業銷售固有的不穩定性。高質素的投資物業組合亦可使本集團獲益於潛在資本增值收益。這一策略隨著年內本集團第一批投資物業的落成已向前跨進一大步。首先是廣州富力中心及北京富力中心分別於二零零七年十一月和二零零七年十二月的相繼投入使用。接著於二零零八年三月至八月期間四家酒店相繼投入運營，即廣州富力麗思·卡爾頓酒店、廣州富力君悅大酒店、北京富力萬麗酒店和北京富力快捷假日酒店。此外，富力廣場購物中心於二零零八年七月在北京開始營業。鑒於全球金融危機不確定的衝擊，本集團決定調整下一階段投資物業開發的步伐。第二批已規劃的投資物業將從二零一零年開始落成，包括重慶凱悅酒店，其管理合同已於二零零八年六月簽署。

落成及規劃在建中的投資物業：

| 投資物業       | 位置       | 物業性質                     | 總建築面積約數<br>(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<br>351間客房及91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<br>375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<br>351間客房          | 34,000           |
| 富力盈凱廣場     | 珠江新城J1-1 | 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<br>211間客房          | 42,000           |
| 花果山項目      | 越秀區      | 5星級酒店<br>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，543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          |
| 富力快捷假日酒店   | 信然庭公寓／廣場 | 4星級酒店<br>321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          |

## 旗艦項目



### 廣州富力桃園

廣州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5個區域，預計整個項目將於二零零九年底完工。截至二零零八年十二月三十一日，A、B、C、E區均已完成，剩餘D區在建。



### 廣州富力城

截至二零零八年十二月三十一日，廣州富力城A、B、C、D、E區均已完成，剩餘F、G區在建，整個項目預計於二零零九年完成。



### 廣州富力金港城

毗鄰廣州白雲機場，規劃總建面積約1.5百萬平方米，其中物流物業總建面積約為62.5萬平方米。目前物流物業已有部分竣工，部分在建；住宅物業則在建中。廣州富力金港城將建成擁有物流園、住宅社區、綜合商業樓的大型綜合社區。



### 北京富力城

截至二零零八年十二月三十一日，北京富力城A、B、C、D區及E區部分樓宇已落成交吉，在建項目為E區剩餘部份樓宇。



### 北京富力又一城

截至二零零八年十二月三十一日，富力又一城A區、B區及C區部分樓宇已完工，在建項目為C區部份樓宇，預期整個項目將於二零一零年底完工。



### 天津富力城

截至二零零八年十二月三十一日，5號地樓宇及6號地部份樓宇均已落成交吉，在建項目為6號地剩餘樓宇及7號地項目，預期整個項目將於二零一零年底全部完工。

### 天津富力桃園

天津富力桃園項目佔地約166,000平方米，總建面積約620,000平方米，整個項目將規劃發展為一個大型住宅社區。目前部分樓宇在建，預計整個項目將於二零一零年底全部完工。



### 天津富力津門湖

天津富力津門湖是集團於二零零七年七月取得的一個旗艦項目。該項目佔地93萬平方米，總建築面積約157萬平方米，整個項目將規劃發展為一個以大型住宅為主的綜合社區。目前該項目其中一區已竣工，另外四區正在建設中。



### 西安富力城

截至二零零八年十二月三十一日，西安富力城A區、B區及C區部分樓宇已完工，在建項目為C區部分樓宇，D區樓宇尚未開工。整個項目預期將於二零一零年完工。



### 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2百萬平方米。地上總建築面積約為6.8百萬平方米。該地塊為本集團的一個超大型住宅及商業項目，目前重慶富力城A區已有部分樓宇竣工。



### 成都富力桃園

該項目是本集團於二零零七年十月取得的一個旗艦項目，該項目佔地約186,000平方米，將規劃成為一個總建面積約840,000平方米的大型住宅社區。



### 太原富力城

該項目是本集團於二零零七年八月取得的一個旗艦項目，該項目佔地約1.056百萬平方米，將被規劃為一個總建面積約2.11百萬平方米的以住宅為主的大型綜合社區。目前A區在建。



### 展望

近來，中國的房地產業開始出現復蘇的跡象，顯然是受益於政府的財政刺激措施及相應的政策。在前期市場衰退中，本集團一直專注於兩件事情。首先是繼續致力於發展一系列高品質產品已滿足越來越多的不同層次客戶的需求。其次是努力提升市場和銷售的基礎設施，不僅在那些本集團已成功佈局的都市，更在那些對集團而言是新來的城市。通過努力與既有的競爭力相結合，本集團能充分利用房地產市場反彈的有利時機。上述本集團所期望的協議銷售額中的人民幣34.3億元已於二零零九年前兩個月取得，較二零零八年同期增長了71%，可以證明這一點。年底，本集團共有32個項目正在銷售，預計在二零零九年將新推出12個項目。總之，鑒於本集團堅實的實力和市場情緒的預期好轉，本集團有信心實現二零零九年人民幣220億元的銷售目標。

以下是二零零九年項目落成時間表：

| 地區        | 二零零九年上半年落成           |                     | 二零零九年下半年落成           |                     |
|-----------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|           | 總建築面積<br>約數<br>(平方米) | 可售面積<br>約數<br>(平方米) | 總建築面積<br>約數<br>(平方米) | 可售面積<br>約數<br>(平方米) |
| 華南        | 218,000              | 171,000             | 573,000              | 475,000             |
| 華西        | 69,000               | 67,000              | 164,000              | 156,000             |
| 華東        | -                    | -                   | 85,000               | 85,000              |
| 華北        | 125,000              | 91,000              | 655,000              | 622,000             |
| 投資物業      | -                    | -                   | 370,000              | 271,000             |
| <b>總計</b> | <b>412,000</b>       | <b>329,000</b>      | <b>1,847,000</b>     | <b>1,609,000</b>    |

## 財務回顧

本年度的業績是在房地產市場長時間受宏觀調控措的影響，加上下半年由於爆發全球金融危機而進一步被拖累的情況下產生。年內純利由二零零七年的人民幣53.15億元下降41%至人民幣31.53億元。年內投入運營的酒店業務及匯報首個全年業績的建築服務分別錄得虧損淨額人民幣1.839億元及人民幣0.765億元。這兩項虧損連同來自投資物業的公平值收益大幅減少為純利下降的主要原因。

酒店業務包括四家酒店：率先於三月份開業的廣州富力麗思卡爾頓酒店、四月份開業的富力君悅大酒店、七月份開業的富力萬麗酒店及北京天壇快捷假日酒店。酒店運營初期的平均入住率與預期相符。酒店業務錄得淨虧損主要由於為數人民幣0.85億元的營業前開支於該等酒店開業時即計為期內成本，而未能被一般經營溢利抵銷所致。至於建築服務錄得虧損淨額，則主要來自收購廣州天力建築所產生的無形資產人民幣1.02億元。

年內純利中約人民幣11億元（二零零七年：人民幣23.1億元）為投資物業除稅後公平值收益，主要是來自本集團年內在北京開業的商場富力廣場。儘管市況不斷變化，但其他自去年本集團已使用的投資物業其市值基本保持穩定，毋須對其列賬的公平值作任何重大調整。

綜合損益表

二零零八

|                     | 附註 | 物業發展<br>(人民幣<br>千元) | 建築<br>(人民幣<br>千元) | 物業投資<br>(人民幣<br>千元) | 酒店營運<br>(人民幣<br>千元) | 集團<br>(人民幣<br>千元) |
|---------------------|----|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 營業額                 | 1  | 14,729,468          | 290,408           | 156,980             | 183,295             | 15,360,151        |
| 銷售成本                | 2  | (9,734,846)         | (219,645)         | (9,292)             | (218,067)           | (10,181,850)      |
| 毛利／(虧損)             | 3  | 4,994,622           | 70,763            | 147,688             | (34,772)            | 5,178,301         |
| 其他收益－淨額             |    | 47,876              | －                 | 1,473,016           | －                   | 1,520,892         |
| 銷售及行政開支             | 4  | (973,025)           | (114,941)         | (65,097)            | (153,070)           | (1,306,133)       |
| 其他營銷收入              |    | 30,750              | 2                 | －                   | －                   | 30,752            |
| 經營溢利／(虧損)           |    | 4,100,223           | (44,176)          | 1,555,607           | (187,842)           | 5,423,812         |
| 融資成本－淨額             | 5  | (194,105)           | (21,278)          | (68,528)            | (57,291)            | (341,202)         |
| 應佔共同控制實體及<br>聯營公司業績 |    | (479)               | 7,812             | －                   | －                   | 7,333             |
| 除所得稅前盈利／(虧損)        |    | 3,905,639           | (57,642)          | 1,487,079           | (245,133)           | 5,089,943         |
| 所得稅                 | 6  | (1,607,523)         | (18,850)          | (371,771)           | 61,283              | (1,936,861)       |
| 年度盈利／(虧損)           | 7  | 2,298,116           | (76,492)          | 1,115,308           | (183,850)           | 3,153,082         |

二零零七

|                     | 附註 | 物業發展<br>(人民幣<br>千元) | 建築<br>(人民幣<br>千元) | 物業投資<br>(人民幣<br>千元) | 酒店營運<br>(人民幣<br>千元) | 集團<br>(人民幣<br>千元) |
|---------------------|----|---------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 營業額                 | 1  | 14,461,211          | 214,074           | 96,634              | －                   | 14,771,919        |
| 銷售成本                | 2  | (9,126,591)         | (94,124)          | (5,315)             | －                   | (9,226,030)       |
| 毛利                  | 3  | 5,334,620           | 119,950           | 91,319              | －                   | 5,545,889         |
| 其他收益－淨額             |    | 303,678             | －                 | 3,081,419           | －                   | 3,385,097         |
| 銷售及行政開支             | 4  | (599,911)           | (27,318)          | (44,077)            | －                   | (671,306)         |
| 其他營銷支出              |    | (43,225)            | (2)               | －                   | －                   | (43,227)          |
| 經營溢利                |    | 4,995,162           | 92,630            | 3,128,661           | －                   | 8,216,453         |
| 融資成本－淨額             | 5  | (91,504)            | (11,425)          | －                   | －                   | (102,929)         |
| 應佔共同控制實體及聯營<br>公司業績 |    | (52)                | (3,866)           | －                   | －                   | (3,918)           |
| 除所得稅前盈利             |    | 4,903,606           | 77,339            | 3,128,661           | －                   | 8,109,606         |
| 所得稅                 | 6  | (2,007,508)         | (4,694)           | (782,165)           | －                   | (2,794,367)       |
| 年度盈利                | 7  | 2,896,098           | 72,645            | 2,346,496           | －                   | 5,315,239         |

本集團的核心業務，即在廣州、北京、天津、西安及重慶（首度加入）等五個城市的物業銷售業務，於年內錄得純利人民幣22.98億元，較二零零七年度對等的純利人民幣28.96億元下降21%。以下營業額，銷售成本，毛利率及銷售及行政開支的論述只與物業銷售業績有關：

1. 營業額由去年的人民幣144.6億元微增1.9%至人民幣147.3億元，按已售出的可售面積計算，相當於由140.6萬平方米增至141.3萬平方米，增幅不足1%，而每平方米平均售價上升1.3%至人民幣10,420元，反映了於二零零七年售出但於本年度交付的物業價格較高，惟重慶的物業市價較其他城市偏低，減低了整體平均售價。廣州業務方面，六個住宅項目及一個商業項目使其銷售額居各城市之首，達人民幣67.37億元，佔總營業額的46%。富力桃園為銷售額最高的項目，達人民幣14.14億元。廣州的平均售價上升27%至每平方米人民幣14,030元。由上年度延續的項目如富力桃園、富力銀禧花園及富力城等，平均售價均較二零零七年有所上升，增幅介乎6%至39%。商業項目富力盈泰廣場的平均售價為每平方米人民幣19,840元，高於所有住宅項目，而住宅項目當中，富力銀禧花園及富力院士庭的平均售價均超過每平方米人民幣16,000元。北京業務方面，錄得銷售額佔總營業額的24%，達人民幣35.05億元，來自四個項目。這銷售額較二零零七年來自五個項目的銷售額下降28%。所有項目的平均售價均有小幅上升，使總體平均售價微升2%。旗艦項目富力又一城的銷售持續暢旺，其銷售額增至人民幣16億元，幾乎佔北京總營業額的一半。隨著第二個天津項目富力津門湖的交付，天津的營業額增加36%至人民幣23.63億元。富力津門湖的營業額達人民幣10.08億元，由於該營業額已包括當本集團收購該項目時已售出相對較低價格的部份，故平均售價僅為每平方米人民幣8,150元，而天津富力城的平均售價則上升21%至每平方米人民幣10,220元。重慶的營業額佔本集團總營業額的比重有所增加至11%。本集團年內在重慶首次交付的三個項目包括富力海洋廣場、富力現代廣場及富力城。重慶的物業價格較低，平均售價為每平方米人民幣5,875元，共售出可售面積265,500平方米，錄得營業額人民幣15.60億元。西安的唯一項目富力城發展已經成熟，營業額增加44%，平均售價亦上升22%。

## 財務回顧

下表為本年度物業銷售可售面積、營業額及本集團應佔百分比的明細表：

| 項目         | 概約已售<br>可售面積<br>(平方米) | 營業額<br>(人民幣百萬元)  | 本集團應佔百分比 |
|------------|-----------------------|------------------|----------|
| 廣州         |                       |                  |          |
| 富力院士庭      | 80,630                | 1,086.56         | 100%     |
| 富力桃園二期及三期  | 111,030               | 1,414.26         | 100%     |
| 富力盛悅居      | 56,420                | 956.36           | 100%     |
| 廣州富力城      | 80,800                | 693.67           | 100%     |
| 富力盈泰廣場     | 37,060                | 735.15           | 100%     |
| 富力銀禧花園     | 85,740                | 1,410.25         | 100%     |
| 富力現代廣場     | 24,650                | 367.31           | 100%     |
| 其他         | 3,970                 | 73.68            | 100%     |
|            | 480,300               | 6,737.24         |          |
| 北京         |                       |                  |          |
| 北京富力城      | 42,610                | 643.66           | 100%     |
| 富力又一城      | 157,690               | 1,600.38         | 100%     |
| 富力信然庭公寓／廣場 | 17,320                | 256.15           | 100%     |
| 北京富力桃園     | 91,930                | 975.99           | 100%     |
| 其他         | 1,380                 | 28.69            | 100%     |
|            | 310,930               | 3,504.87         |          |
| 天津         |                       |                  |          |
| 天津富力城      | 132,630               | 1,355.65         | 100%     |
| 富力津門湖      | 123,630               | 1,007.55         | 100%     |
|            | 256,260               | 2,363.20         |          |
| 重慶         |                       |                  |          |
| 富力海洋廣場     | 159,230               | 1,067.12         | 100%     |
| 富力現代廣場     | 91,300                | 431.19           | 100%     |
| 富力城        | 14,970                | 61.45            | 100%     |
|            | 265,500               | 1,559.76         |          |
| 西安         |                       |                  |          |
| 西安富力城      | 100,280               | 564.40           | 100%     |
| <b>合計</b>  | <b>1,413,270</b>      | <b>14,729.47</b> |          |

2. 銷售成本主要是土地及建築成本，以及佔總銷售成本約5%的資本化利息。基於勞工成本及建材的價格趨勢，各城市（廣州除外）的每平方米土地和建築成本可視為穩定，與去年相比增幅低於10%。廣州的每平方米平均土地和建築成本上升約34%至每平方米人民幣8,260元，此乃有見於售價不斷上升，故有意籍提升質量以向客戶提供極高性價比的產品所致。計入銷售成本的資本化利息增至人民幣4.555億元，佔物業銷售營業額的3.1%，而二零零七年則分別為人民幣2.916億元及2%。



3. 年內的整體毛利率為33.9%，較二零零七年低3%。至於首次確認業績的重慶，毛利率為17%，估計對整體毛利率造成約2%的負面影響。其他傳統市場方面，大部分項目的毛利率相若，且相距不大，顯示發展模式已趨成熟穩定。迄今仍在開發的上年度項目中，除其中兩項外，年內毛利率均有所改善。
4. 年內，銷售及行政開支增加人民幣3.731億元至人民幣9.73億元。這與本集團擴闊業務範圍的策略一致，本集團目前在12個城市中有34個發售中項目，另有35個在建項目。因營業額與上年度相若，而銷售及行政開支佔營業額的比例由去年的4.1%增至本年度的6.6%，此舉為對未來的必要投資。分開計算，由於二零零八年較二零零七年多九個發售中項目，銷售開支增加人民幣9千萬元達人民幣2.778億元。另一方面，行政開支則增加人民幣2.836億元至人民幣6.952億元。本集團在上海、惠州及海南省新增三個辦事處，構成行政開支增加的部分原因。薪金成本有所增加佔行政開支的36%，此乃由於公司擴充增聘人手及改善僱員薪酬水平所致。
5. 融資成本(利息開支減已資本化為發展成本的利息部份)增加231%至人民幣3.412億元(二零零七年：1.029億元)。按照平均未償還貸款人民幣210.14億元及平均利率6.77%計算，年內的總利息開支達人民幣15.786億元，超出二零零七年的利息開支74%，乃由於未償還貸款的規模擴大及利率上升所致。含於銷售成本的資本化利息達人民幣4.555億元，而上年度則為人民幣2.916億元，反映過去數年利率上升的趨勢。計入本年度業績的利息成本總額因此達人民幣7.967億元(二零零七年：3.945億元)。
6. 土地增值稅人民幣7.934億元(二零零七年：人民幣7.157億元)及企業所得稅人民幣11.434億元，使年內所得稅開支總額達人民幣19.369億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零零七年的4.9%升至5.4%，乃由於符合普通標準住宅免稅資格的项目相對較少所致，例如，廣州富力桃園去年無須計提土地增值稅，但佔本年度土地增值稅總額的14.5%。實際稅率變為26.6%(二零零七年：28.1%)，與標準稅率有1.6%出入，乃由於可扣稅的工資及銷售費上限有關的永久性差異。
7. 營業額與二零零七年的水平相若，純利為人民幣31.53億元，而上年度對等的純利則為人民幣53.15億元，銷售及行政開支增加人民幣6.35億元及毛利率出現3%的轉變對此構成大部分影響。

綜合資產負債表

|              | 附註 | 二零零八年<br>(人民幣千元) | 二零零七年<br>(人民幣千元) | 變動<br>(%) |
|--------------|----|------------------|------------------|-----------|
| <b>資產</b>    |    |                  |                  |           |
| <b>非流動資產</b> |    |                  |                  |           |
| 土地使用權        | 1  | 7,852,506        | 10,342,679       | -24%      |
| 待發展物業        | 2  | 3,641,129        | 2,859,095        | 27%       |
| 物業、機器及設備     | 3  | 3,367,336        | 2,390,260        | 41%       |
| 投資物業         | 4  | 7,360,581        | 5,366,774        | 37%       |
| 無形資產         | 5  | 876,328          | 1,019,806        | -14%      |
| 共同控制實體權益     | 6  | 628,998          | 405,311          | 55%       |
| 聯營公司投資       |    | 43,028           | 35,216           | 22%       |
| 遞延所得稅資產      | 7  | 310,984          | 297,155          | 5%        |
| 可供出售金融資產     | 8  | 132,903          | 416,000          | -68%      |
| 貿易及其他應收款     | 9  | 365,539          | 1,900,995        | -81%      |
| <b>流動資產</b>  |    |                  |                  |           |
| 發展中物業        | 10 | 10,858,159       | 12,357,422       | -12%      |
| 可供出售金融資產     | 8  | 171,097          | -                | N/A       |
| 已落成待售物業      | 11 | 6,419,998        | 3,943,484        | 63%       |
| 土地使用權        | 1  | 6,141,743        | 5,047,634        | 22%       |
| 存貨           |    | 116,986          | 177,233          | -34%      |
| 貿易及其他應收款     | 9  | 3,914,990        | 4,654,746        | -16%      |
| 預付稅款         |    | 712,354          | 695,515          | 2%        |
| 受限制現金        | 12 | 603,288          | 956,875          | -37%      |
| 現金           | 12 | 1,449,668        | 1,329,691        | 9%        |
| <b>負債</b>    |    |                  |                  |           |
| <b>非流動負債</b> |    |                  |                  |           |
| 長期銀行貸款       | 13 | 10,982,500       | 12,532,500       | -12%      |
| 長期應付款        |    | 136,000          | 272,000          | -50%      |
| 遞延所得稅負債      |    | 1,648,911        | 1,439,428        | 15%       |
| <b>流動負債</b>  |    |                  |                  |           |
| 預提費用及其他應付款   | 14 | 9,264,791        | 11,135,489       | -17%      |
| 出售物業已收按金     | 15 | 6,117,317        | 6,542,480        | -6%       |
| 當期所得稅負債      |    | 2,363,986        | 2,206,847        | 7%        |
| 短期銀行貸款       | 13 | 2,188,922        | 3,803,267        | -42%      |
| 長期銀行貸款當期部分   | 13 | 7,299,500        | 3,564,000        | 105%      |
| <b>股東權益</b>  |    |                  |                  |           |
| 少數股東權益       |    | 93,049           | 74,339           | 25%       |

1. 由於本年度並無購入重大地皮，包括即期部分及非即期部分的總土地儲備減少人民幣14億元，相當於已動用土地金額減土地出讓金付款。
2. 即展開建築工程前的成本，增幅主要為十項新項目產生的成本。該等項目多位於本集團最近進軍的城市，包括重慶、海南、上海及太原。昆山富力灣及北京富力陽光美居於年內展開建築工程，其成本為本年度轉撥金額的主要部份。
3. 增幅主要來自本年度落成的四家酒店（廣州的富力麗思卡爾頓酒店、富力君悅大酒店、北京富力萬麗酒店及北京天壇快捷假日酒店）的新增成本。該四家酒店賬面成本佔物業、機器及設備78%。
4. 該增幅主要由於二零零八年七月啟用的北京富力廣場的公平值。整體而言，於本年初已投入使用的所有其他投資物業並無重大公平值變動。
5. 因與收購廣州天力建築工程有限公司有關的無形資產攤銷而減少。
6. 增幅為對共同控制實體的出資，該實體從事本集團持有33.34%權益的廣州獵德村項目的發展。
7. 因集團內公司的稅項虧損而產生的遞延稅項資產為其增幅的主因。
8. 廣州證券有限公司的19.58%權益為唯一的可供出售金融資產。本集團年內訂約出售該權益的一部分，相等於廣州證券11.02%的權益。由於該出售事項須待若干條件達成方告完成，故將出售的權益須列為流動資產。於本年度，根據獨立估值，該19.58%權益的公平值由人民幣4.16億元降至人民幣3.04億元。
9. 在有效的信貸控制下，貿易應收款相對本集團營業額而言仍處於低水平。於本年度結束時，未償還金額減少人民幣6.14億元，原因為收回於二零零七年十二月三十一日未收回的北京富力愛丁堡廣場B1座嘉盛中心整體銷售餘額。由於就購入土地支付的按金於取得所有權文件後重新分類，故按金及預付款亦減少人民幣17.37億元。
10. 二零零八年底在建物業可售面積進一步增加87萬平方米至430萬平方米，但總成本因以落成程度釐定而有所減少。

## 財務回顧

11. 北京佔已落成待售物業的40%，其中包括富力城大量車位及富力信然庭公寓的商業單位。廣州則佔32%，主要項目有富力城及富力盈泰廣場。
12. 庫存現金從本集團的經營角度而言保持於充裕水平。
13. 參考「財政資源、流動性及負債」。
14. 落成北京若干主要項目後，建築應付款相當於其總額約62%，減少人民幣4億元。
15. 即大部分於二零零九年底交付的26個項目的預售物業所得的款項。

## 現金流量

|                 | 附註 | 二零零八年<br>(人民幣千元) | 二零零七年<br>(人民幣千元) |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| 營運活動產生／(使用) 淨現金 | 1  | 1,314,932        | (8,326,848)      |
| 投資活動所用淨現金       | 2  | (962,836)        | (1,226,560)      |
| 融資活動(使用)／產生淨現金  | 3  | (232,119)        | 9,467,173        |
| 現金增加／(減少) 淨額    |    | 119,977          | (86,235)         |
| 一月一日現金          |    | 1,329,691        | 1,415,926        |
| 十二月三十一日現金       |    | 1,449,668        | 1,329,691        |

1. 由於已付土地出讓金款額大減約人民幣43億元，故經營現金流入為正數。
2. 二零零八年投資活動使用現金主要用於北京兩家酒店的建築工程。
3. 本年度被人民幣5.71億元額外銀行借貸部份抵銷的股息為融資活動使用的現金。

## 股東權益報酬率

|             | 二零零八年<br>(人民幣千元) | 二零零七年<br>(人民幣千元) |
|-------------|------------------|------------------|
| 一月一日股東權益    | 12,699,880       | 8,527,500        |
| 十二月三十一日股東權益 | 14,965,688       | 12,699,880       |
| 平均股東權益      | 13,832,784       | 10,613,690       |
| 年度盈利        | 3,153,082        | 5,315,239        |
| 股東權益報酬率(%)  | 22.8%            | 50.1%            |

**財務資源、流動資金及負債** 於二零零八年十二月三十一日，本集團現金為人民幣20.53億元，借款總額為人民幣204.71億元，即淨負債與權益比率為123.8%。該比率較上年的139.5%有所改善。本集團從多間聯系銀行獲得信貸融資額度約人民幣260億元。該信貸融資額度顯示在符合若干條件的情況下，例如提供合適項目及指定文件（如施工程許可證），銀行願意向本集團貸款至該額度上限。本年度結束時，已動用該等信貸融資額度約人民幣130億元，使本集團備用財政資源充裕。除繼續進行建議A股發行外，本集團亦開始申請發行最多達人民幣60億元的內資企業債券。該兩項融資計劃一經實現，將有助改善本集團的資本結構，但其對本集團流動資金週轉並非必要。

## 負債組合

|        | 到期     |       |       |          |          | 利息 |                       |
|--------|--------|-------|-------|----------|----------|----|-----------------------|
|        | 合計     | 一年    | 兩年    | 三至<br>五年 | 五年<br>以上 |    |                       |
|        |        |       |       |          |          |    | (人民幣百萬元)              |
| 長期銀行貸款 | 18,282 | 7,299 | 8,297 | 2,455    | 231      | 浮動 | 其中有抵押貸款<br>人民幣71.14億元 |
| 短期銀行貸款 | 2,189  | 2,189 | -     | -        | -        | 浮動 | 其中有抵押貸款<br>人民幣14.85億元 |
|        | 20,471 | 9,488 | 8,297 | 2,455    | 231      |    |                       |

於二零零八年內，新借款人民幣97億元，包括人民幣33.2億元的短期貸款和人民幣63.8億元的長期貸款。償還貸款共計人民幣91.29億元，總借款金額增加人民幣5.71億元。於二零零八年十二月三十一日，合計貸款組合的實際利率為6.77%（二零零七年：6.32%）。由於超過97%的貸款為人民幣貸款，且以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動，因此無需做任何對沖安排。

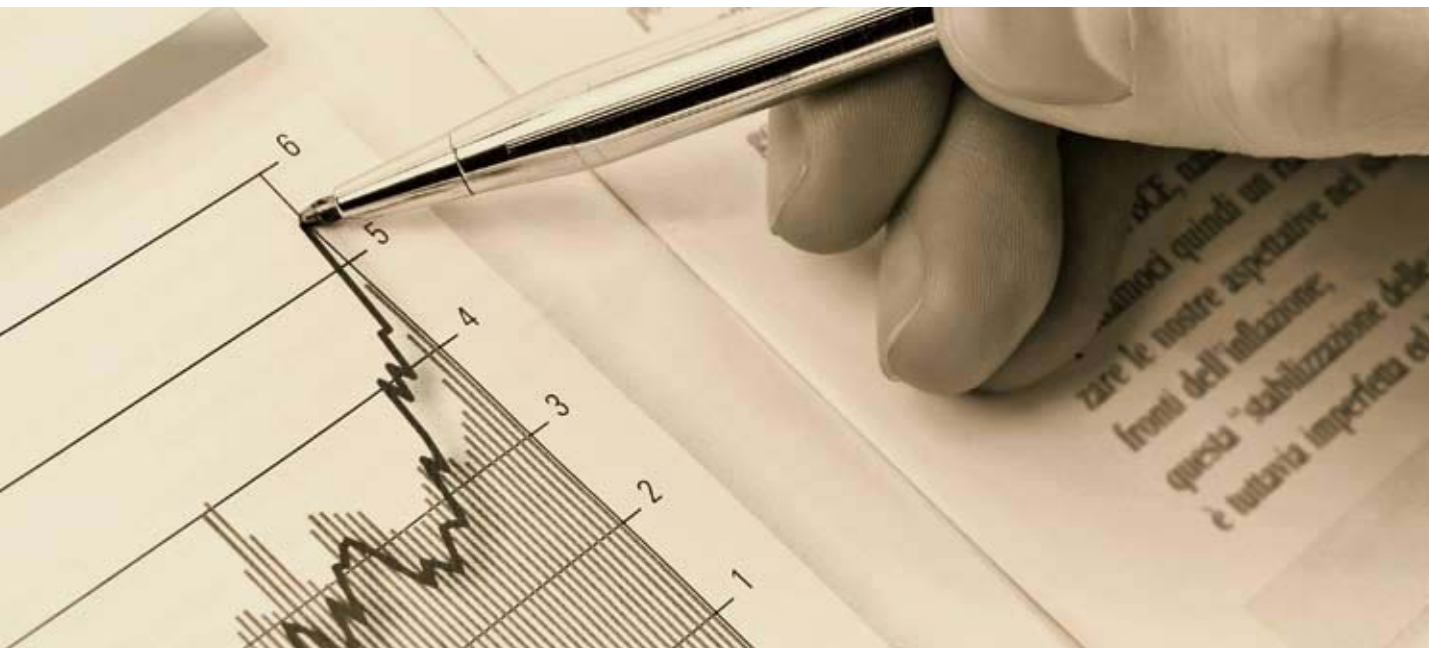
**資產抵押** 於二零零八年十二月三十一日，賬面總值人民幣118.61億元的資產被抵押給銀行以獲得人民幣85.99億元銀行貸款（二零零七年十二月三十一日：人民幣62.05億元）。

**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。於二零零八年十二月三十一日，該項擔保總額由二零零七年十二月三十一日的人民幣78.39億元增至人民幣96.64億元，增幅24%。

## 重大收購和處置

截至二零零八年十二月三十一日止年度並無任何重大收購和處置。

## 投資者關係



多年來，中國房地產業的投資者關係一直在培育及引導投資者方面扮演重要角色。鑑於營商環境瞬息萬變，加上內地宏觀政策的變動，我們認為與投資者及股東時常保持雙向溝通十分重要。我們穩定出席各類國際投資會議，廣泛接觸世界各地的投資者。與投資銀行定期舉行多方電話會議及一對一電話會議，亦是我們就最新變動交流意見及重申股東及投資者信心的最高效方式之一，在整個二零零八年尤其如此。必要時投資者及股東如缺乏適當溝通渠道直接接觸公司管理層，面對二零零八年發生的諸多事件，謠言及指責可能已經對公司造成毀滅性的後果。

步入二零零九年，廣州富力地產將在發揚傳統的同時，繼續提升透明度。我們擬發佈月度及季度業務通訊，包括經常更新業務活動方面的消息及資料，相關舉措已準備就緒。其他資料方面，每月合約銷售成績及目標、收購事項及其他大型公司金融活動一直是受歡迎的數據點。二零零九年，我們歡迎所有投資者及股東參觀我們在中國的項目，感受中國經濟回暖所帶來的活力，瞭解我們公司於下一個階段的承諾與部署。

衷心感謝所有股東及投資者在投資者關係方面對公司給予的積極回饋及建設性意見，同時對中國房地產分析師在保持行業及公司透明度方面的辛勤工作表示感謝。衷心感謝所有關心本公司的分析師。

## 二零零八年參加的會議：

### 一月

上海，2008年度瑞銀大中華研討會

### 三月

香港，2008年度瑞士信貸亞洲投資會議

### 四月

北京，2008年度摩根大通第四屆中國年會

### 五月

上海，里昂證券第13屆中國投資論壇

廣州，麥格理大中華區房地產會議

### 九月

香港，2008年度瑞銀香港／中國房地產日

### 十月

澳門，2008年度花旗大中華投資會議

英國倫敦，麥格理國際房地產會議

美國紐約，麥格理國際房地產會議

香港，摩根大通房地產企業融資日

### 十一月

新加坡，2008年度摩根士丹利亞太峰會

### 十二月

香港，里昂證券香港及中國企業融資小型研討會

## 覆蓋富力的銀行／証券商：

- 荷蘭銀行
- 巴克萊銀行
- 法國巴黎証券(亞洲)有限公司
- 中銀國際研究有限公司
- 交銀國際控股有限公司
- 嘉誠亞洲有限公司
- 建銀國際証券有限公司
- 中國國際金融香港証券有限公司
- 聯昌國際証券(香港)有限公司
- 中信証券國際投資管理(香港)有限公司
- 花旗環球金融亞洲有限公司
- 里昂証券投資研究有限公司
- 瑞士信貸(香港)有限公司
- 大和總研(香港)有限公司
- 大和証券盛民博昌(香港)有限公司
- 星展唯高達香港有限公司
- 德意志銀行
- 高盛(亞洲)有限責任公司
- 國泰君安証券
- 匯豐全球研究
- 工商東亞証券亞洲有限公司
- 摩根大通証券(亞太)有限公司
- 金英証券(香港)有限公司
- 滙富金融服務有限公司
- 麥格理資本証券有限公司
- MainFirst証券香港有限公司
- 美林(亞太)有限公司
- 三菱日聯資產管理工司
- 摩根士丹利亞洲有限公司
- 野村國際(香港)有限公司
- 百德能証券有限公司
- 香港上海滙豐銀行有限公司
- 蘇格蘭皇家銀行
- 申銀萬國投資管理(亞洲)有限公司
- 三井住友投資管理(香港)有限公司
- 新鴻基証券有限公司
- 大福資產管理有限公司
- 瑞銀証券亞洲有限公司
- 大華繼顯(香港)有限公司

# 企業社會責任



董事長李思廉先生代表公司接受「二零零八年世界青年合唱團慶奧運中國之旅」的感謝獎  
管理層往日本培訓

## 員工成長

於二零零八年，本集團共有員工5,058人(二零零七年：4,016)人。

二零零八年，通過對本集團人員架構的優化管理，使得員工能更好地適應崗位，發揮最大的作用，人員團隊也更加緊湊，更具有戰鬥力、競爭力。同時，本集團通過協調管理，促進下屬子公司員工之間加強交流，互相學習，為本集團的全國化戰略發展起到了關鍵的作用。

培訓工作在二零零八年得到了進一步的鞏固和創新。培訓工作更加緊扣公司發展戰略，系統性更強，更具針對性，並確定了人才梯隊培養體系，為公司日後人才發展確定了培養框架。海外培訓繼續有序開展，對公司中高層管理人員及核心技術人員在管理思維、管理理念、管理模式以及專業技術，甚至工作價值觀方面都產生較大的影響，較好地幫助他們提升管理與專業技能。

績效考核方面，二零零八年本集團完成了考核模組的工作規劃及考核改進方案，完成了團隊考核、人力資源系統考核草案，並修訂了員工考核方案。這對本集團完善績效考核體系，建立切實可行的績效考核方案奠定了良好的基礎。

此外，本集團完成了E-HR系統各模組的功能測試和流程測試，日常人力資源工作正逐步轉向E-HR系統的流程進行，同時對本集團下屬各子公司人力資源部的同事進行了系統的培訓，取得了良好的成果。



## 社會公益

在過去的一年中，富力仍舊努力維護「企業公民」的積極形象，從未忘記回報社會和人民，努力承擔企業社會責任和義務。截止二零零八年十二月三十一日，本集團各類慈善捐已累計超過1.5億元人民幣。

二零零八年五月中國西部地區發生了歷史罕見的大地震，牽動著億萬中國人民的心，富力地產為了支援災區，捐款人民幣1,300萬元，希望用於災後重建校園，尤其是興建學校，為災後孤兒提供溫暖的學習和生活環境。

為了慶祝二零零八年八月在中國北京舉辦奧運會，充分體現「同一個世界，同一個夢想」的奧運主題，富力地產獨家贊助的「二零零八世界青年合唱團慶奧運中國之旅」廣州系列活動在廣州隆重舉行。

二零零八年十月九日，富力地產董事長李思廉先生出席由我司出資並興建的「富力慈恩樓」的奠基儀式，該項目竣工後將交付廣州市老人院使用，這將為廣州市老人院的老人們提供一個「老有所醫」的好場所，使住院老人們能享有更好的醫療保健服務。

二零零八年十二月五日召開的中華慈善大會上，董事長李思廉獲得「最具愛心慈善捐贈個人」的國家嘉獎，這也是繼二零零五年獲得「中華慈善獎」之後，第二度獲得此殊榮。



上圖：  
聯席董事長兼行政總裁張力先生代表公司捐款予四川地震災後重建

下圖：  
董事長李思廉先生出席「富力慈恩樓」的奠基儀式

# 企業管治報告書

本公司一直致力維持良好的企業管治制度，深信此舉有利於提升股東的利益。本公司的企業管治著重董事會的質素、內部監控的效益、對股東的透明度和問責能力。本公司於年內遵從中國公司法、香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治常規守則》及其他相關法律和法規。

## 董事會

董事會（「董事會」）負責全面領導和有效監控本公司，以爭取最佳財務表現和股東的利益。董事會制定本集團各項業務政策和策略，包括股息政策及風險管理策略，同時負責執行內部監控及監察其效益。至於董事會政策和策略的執行以及日常業務的運作，則交由執行董事和管理層負責。

於二零零八年十二月三十一日，董事會有九名董事，其中包括四名執行董事：分別為董事長李思廉先生、聯席董事長兼行政總裁張力先生、周耀南先生及呂勁先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士及李海倫女士；三名獨立非執行董事：分別為戴逢先生、黃開文先生及黎明先生。董事的履歷詳情及彼等的關係（如有）載列於本年報第56至59頁。董事會不時檢討現時的架構、人數和成員組合，以確保董事會成員由具備不同技巧和專業知識的人士所組成，能為本公司繼續提供有效的領導。

全體董事均與本公司訂立了為期三年的服務合約。根據本公司章程細則（「公司章程」），所有董事均須每三年一次於股東週年大會上輪值告退，但可重選連任。

本公司並無設立提名委員會，董事會空缺的委任或增選由董事會集體負責。四位執行董事包括李思廉先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生將於應屆二零零八年度的股東週年大會上輪值告退及願意重選連任。

全體董事（包括非執行董事和獨立非執行董事）均付出合理的時間和精神處理本公司的業務。各非執行董事及獨立非執行董事均具有適當的學術及專業資格和相關管理經驗並且向董事會提供意見。董事會認為現時執行董事與非執行董事的比例合理，足以充分制衡及保障股東與本集團的利益。董事會並認為非執行董事及獨立非執行董事能夠就本公司的策略、表現、利益衝突及管理程序等方面提供寶貴的獨立意見，令股東的利益能獲得充分考慮及保障。

全體董事除了及時取得有關本集團業務的最新資料外，有需要時可作進一步查詢。公司秘書負責向董事提供董事會文件及相關資料，董事可諮詢公司秘書的意見及使用其服務而毋須受任何限制，董事會並同意各董事可以就本集團業務相關事宜尋求獨立的專業意見，所需費用由本公司負責。

本公司會不斷向全體董事提供有關上市規則及其他適用監管規定的最新訊息，以確保董事遵守該等規則及增進彼等對良好企業管治常規的了解。

作為董事長，李思廉先生負責領導並監察董事會運作，以確保所有董事均可就董事會會議內所提出的問題獲得恰當的解釋，並可及時獲得全面、恰當及可信的資料。為確保董事會能有效地運作，一切重大的事宜必須經董事會商討，用以建立良好的企業管治常規及與股東建立有效的溝通渠道。

聯席董事長兼本公司行政總裁張力先生，負責執行董事會所採納的所有業務政策、策略、目標及計劃，董事長與行政總裁肩負著不同的職責。

根據上市規則第3.13條的規定，本公司已委任三名獨立非執行董事，其中一名具備適當的會計及財務管理專業資格。全體獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性，本公司認為各獨立非執行董事擁有獨立身份。

董事會於回顧年度舉行四次會議，以下為各董事出席會議的記錄：

| 董事             | 出席會議次數／全部會議次數 |
|----------------|---------------|
| <b>執行董事</b>    |               |
| 李思廉            | 4/4           |
| 張力             | 3/4           |
| 周耀南            | 3/4           |
| 呂勁             | 4/4           |
| <b>非執行董事</b>   |               |
| 張琳             | 4/4           |
| 李海倫            | 4/4           |
| <b>獨立非執行董事</b> |               |
| 黃開文            | 4/4           |
| 戴逢             | 4/4           |
| 黎明             | 4/4           |

於董事會會議內，各董事商議及制訂本公司的業務政策及策略、企業管治機制、財務及內部監控系統，並審閱中期和年度業績以及其他相關重大事宜。所有董事均被邀請親自出席各董事會會議，未能親自出席董事會會議的董事，亦可以透過電子媒體參與會議。

根據公司章程，董事會會議的通知最遲於會議召開前十天送達各董事，以便全體董事提出有意討論的事項以列入議程內。

公司秘書協助主席準備董事會會議議程，及確保每次會議均按照所有適用規則及法規進行，並作出詳細的會議記錄。會議記錄初稿將於會後在切實可行的情況下盡快分發給全體董事以供表達修改的意見，經批准的定稿將分發予全體董事會成員。

若涉及任何利益衝突的事項，有關連的董事會被要求避席，而有關事項會交由沒有利益衝突的董事、非執行董事及獨立非執行董事表決及決議。董事會轄下委員會，包括審核委員會及薪酬委員會均採用此原則及程序來安排會議。

本公司採用上市規則附錄十之《進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行任何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，彼等於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

### 監事會

本公司監事會現有三名成員，包括身為股東代表的兩名監事：分別為鄭爾城先生及梁英梅女士；及代表僱員的一名監事鳳向陽先生。各監事均有效地履行彼等對公司業務營運監察的責任。

### 審核委員會及其問責性

審核委員會於二零零五年六月二十七日成立，審核委員會的權責範圍按照上市規則附錄十四制定。審核委員會向董事會負責，定期舉行會議以檢討及就本集團的財務報告程序及內部監控的改善提供意見。委員會由三名成員組成，其中一名為非執行董事李海倫女士，兩名獨立非執行董事分別為戴逢先生和黎明先生。委員會主席為黎明先生。黎明先生具備專業會計資格及財務管理專才。

董事會有責任就本公司的表現、業績及前景，提交一個清晰、持平的評估，亦負責編製真實公平地反映本公司財務狀況的財務報表。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，亦負責以下事宜（當中包括）：

1. 與外聘核數師協調年度審核事宜，包括審核範圍及由此產生的問題，就外聘核數師的委任或撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款；
2. 審閱本集團的中期及年度財務報表及有關本集團的其他財務資料；
3. 監察本集團的風險管理制度及各營運部門中已建立的內部監控程序；及
4. 履行董事會就財務及內部監控授權的其他職責。

審核委員會於年度內召開兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改的意見、批准及存檔。根據審核委員會報告，本公司並不存在任何重大不明朗因素，以致影響其持續經營能力。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司於截至二零零八年十二月三十一日止的會計政策和準則以及年報。

以下為各委員出席會議的記錄：

| 委員姓名 | 出席會議次數／全部會議次數 |
|------|---------------|
| 黎明   | 2/2           |
| 戴逢   | 2/2           |
| 李海倫  | 2/2           |

## 核數師酬金

羅兵咸永道會計師事務所為本公司外聘核數師。該會計師事務所於本年度內，並無獲聘從事與其作為本公司核數師存在角色衝突和影響其獨立性的其他工作。

審核委員會已向董事會建議並獲董事會同意，待股東於應屆二零零八年度股東週年大會上批准後續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的外聘核數師，直至下一屆股東週年大會為止。年內，審核服務的酬金合共為人民幣5百萬元。

## 內部監控

董事會負責維持有效的內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的權益。董事會亦密切監察本公司內部監控及風險管理系統的實行，並根據本公司管理層與外聘核數師進行的討論以及審核委員會進行檢討所提供的資料，評估內部監控及風險管理機制的效益。

本公司內部監控和審核功能分佈於各營運部門當中。本集團內部監控系統包括既定的公司架構和清楚界定各部門權責範圍，職權範圍已適當載列於本公司操作手冊。各部門負責日常營運，並實施及監察董事會採納的策略及政策。各部門有責任有效地運用公司資源，以防止資源錯配、資產受損、錯失及欺詐行為的發生。每個部門均訂立明確的目標，經董事會會議討論及批准後，由執行董事交給管理層人員執行。各執行董事會不時檢討該等運作及財務業績以達致所訂的目標，並且會採取必要的措施改善本公司業務經營。

各執行董事會持續檢討及評核該等內部監控和審核功能，並且最少每年一次由審核委員會進一步檢討及評核。

董事會相信現時之內部監控系統實屬恰當並行之有效。

## 薪酬委員會

薪酬委員會於二零零五年六月二十七日成立，並設有權責範圍。委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉先生，另外兩名成員為獨立非執行董事戴逢先生和黃開文先生。李思廉先生被委任為薪酬委員會主席。

薪酬委員會負責制定薪酬相關事宜（其中包括分紅機制和公積金等）的政策，並就此向董事會提出建議。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）的知識和技能、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。委員會負責釐定執行董事及高級管理層人員的薪酬福利。執行董事的薪酬亦會與本公司的業績、盈利及市場情況掛鉤。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬水平。

年內，薪酬委員會舉行一次會議。會上審閱本公司的薪酬政策、服務合同的條款及各執行董事和高級經理的工作表現。薪酬委員會認為本公司應付予各董事及高級經理的薪酬均按合同條款支付，薪酬水平公允，並無對本公司造成額外的負擔。

以下為各委員出席會議的記錄：

| 委員姓名 | 出席會議次數／全部會議次數 |
|------|---------------|
| 李思廉  | 1/1           |
| 戴逢   | 1/1           |
| 黃開文  | 1/1           |

年內各董事的酬金詳情，請參閱載於第126頁的財務報表附註。

## 投資者及股東關係

本公司十分重視與股東及投資者保持良好的關係以提高業務運作的透明度。本公司透過不同的渠道和發佈方式及時向投資者及股東傳達與本公司業務運作有關的資料。除刊發中期報告和年報外，本公司不時與分析員會面及舉行新聞發佈會。股東、投資者、傳媒及公眾人士的查詢及建議，均由執行董事或適當管理層人員跟進。另外，本公司的網頁亦是提供最新資訊的另一渠道。

本公司已採取極審慎的預防措施處理股價敏感性資料。於業績公佈前上市規則指定的期間，本公司董事及高級管理人員均不得買賣公司股份，與財經分析員會面及接受媒體的訪問亦受到限制。

股東週年大會是董事與股東的重要溝通渠道。本公司董事長會親自主持股東週年大會以確保股東的意見能直達董事會。在股東週年大會上，董事會及其屬下委員會各主席亦會出席解答股東所提出的問題。而主席會就股東週年大會考慮的每項事項，提出個別的決議案。

本公司會定期檢討股東週年大會的議事程序以保障股東權利。股東週年大會的通知函，會在會議舉行前不少於45天派送予全體股東。通知函列明每項提呈決議案的詳情、投票表決程序以及其他相關資料。

# 董事會報告書

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

## 主要業務

本集團的主要業務為在中國發展優質住宅和商業物業作銷售用途，銷售對象為國內數目眾多且與日俱增的中產階層。本集團亦在廣州、北京和其他城市發展酒店、辦公大樓及商場，持作投資物業。

有關本集團於本財政年度按業務性質作出的營業額及總資產分析，請參閱財務報表附註五。

## 主要附屬公司、聯營公司及共同控制實體

主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司，其營業及註冊成立地點、已發行股本及註冊資本等資料載於財務報表附註十一、十二及十三。

## 業績

本集團於截至二零零八年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團於該日期的財務狀況載於本年報第63至137頁之財務報表內。

## 財務概要

本集團過去五年的業績、資產及負債概要載於本年報第138頁。業績概要只供比較用途，而非經審核財務報表的組成部份。

## 中期股息

董事會決定不派發截至二零零八年六月三十日止六個月的中期股息。

## 末期股息

董事會通過一項決議案，建議派發二零零八年度末期股息每股人民幣0.28元。建議派發的末期股息若能於二零零九年五月二十七日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）中獲股東通過，將會派發予於二零零九年五月二十七日名列股東名冊內之股東（包括內資股及H股股東）。該建議派發的股息並未於二零零八年十二月三十一日的財務報表中反映。



根據公司章程，應付予股東之股息以人民幣計算和宣派。應付予本公司內資股股東之股息以人民幣派發，而應付予本公司H股股東之股息以港元派發。所採用的匯率應為宣佈派息日前五個營業日，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

### **暫停辦理股份過戶登記**

本公司將於二零零九年四月二十七日至二零零九年五月二十七日(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二零零九年四月二十四日(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**

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司或其共同控制實體概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

### **主要供應商及客戶**

年內，本集團的五大供應商合共佔採購額百分比少於本集團總採購額的30%。本集團的五大客戶合共佔營業額百分比少於本集團總營業額的30%。

### **捐款**

於二零零八年十二月三十一日，本集團的慈善捐款總額約為人民幣29.20百萬元(二零零七年：人民幣23.91百萬元)。

### **物業、廠房及設備**

年內，本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註8。

## 董事會報告書

### 銀行貸款

截至二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註24。

### 資本化借貸成本

年內，本集團之資本化借貸成本約為人民幣12.37億元。(二零零七年：約人民幣8.07億元。)

### 主要物業

於二零零八年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第139至第142頁。

### 股份溢價及儲備金

本公司截至二零零八年十二月三十一日止，本公司的股份溢價及儲備金的變動載於財務報表附註22。

### 可供分配儲備

根據公司章程，股息必須以可供分配儲備派發，而該金額需為按照中國企業會計準則和企業會計制度(「中國公認會計準則」)或香港財務報告準則釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零零八年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣23.08億元，為根據中國公認會計準則及香港財務報告準則所釐定可分配儲備之較低者。

### 股本

截至二零零八年十二月三十一日，本公司的股本變動詳情載於本年報第68頁之權益變動表內。

## 董事及監事

年內，本公司的董事為：

### 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，執行董事李思廉先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生，以及監事鳳向陽先生將於下一屆股東週年大會依章輪值告退，惟符合資格願意膺選連任。

## 董事及監事服務合約

本公司各董事及監事均與本公司訂立為期三年的服務合約。各董事或監事概無與本公司訂立在一年內予以終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

## 董事及監事合約權益

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內，並無董事或監事在本公司或其任何附屬公司或共同控制實體所簽訂之任何重大合約中直接或間接擁有重大權益。

### 董事之競爭業務權益

年內，下列董事於下列被視為直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益（董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司／本集團的權益的業務除外）：

#### 被視為直接或間接對本集團業務構成 或可能構成競爭之業務

| 董事姓名  | 實體名稱                  | 業務概述               | 董事於該實體的權益性質 |
|-------|-----------------------|--------------------|-------------|
| 李思廉先生 | 北京富盛利房地產經紀有限公司（「富盛利」） | 擁有位於北京的辦公大樓以收取租金收入 | 股東          |
|       | 惠州市金鵝溫泉實業有限公司（「金鵝」）   | 經營溫泉酒店             | 股東          |
| 張力先生  | 北京富盛利房地產經紀有限公司        | 擁有位於北京的辦公大樓以收取租金收入 | 股東          |
|       | 惠州市金鵝溫泉實業有限公司         | 經營溫泉酒店             | 股東          |

李思廉先生及張力先生確認富盛利及金鵝無意經營對本集團構成或可能構成競爭的任何業務（已披露者除外）。本公司董事認為本公司有能力在獨立於富盛利與金鵝的情況下繼續其業務。

### 董事及監事於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事及監事於本公司及任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）中擁有權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零零八年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

| 董事  | 權益類別 | 股份數目           |                |            | 總數             | 佔發行<br>股份總數<br>(百分比) |
|-----|------|----------------|----------------|------------|----------------|----------------------|
|     |      | 本人             | 配偶或18歲<br>以下子女 | 公司權益       |                |                      |
| 李思廉 | 內資股  | 1,045,092,672股 |                |            | 1,067,092,672股 | 33.12%               |
|     | H股   | 10,000,000股    | 5,000,000股     | 7,000,000股 |                |                      |
| 張力  | 內資股  | 1,005,092,672股 | 20,000,000股    |            | 1,029,567,072股 | 31.95%               |
|     | H股   | 4,074,400股     | 400,000股       |            |                |                      |
| 呂勁  | 內資股  | 35,078,352股    |                |            | 35,078,352股    | 1.09%                |
| 周耀南 | 內資股  | 22,922,624股    |                |            | 22,922,624股    | 0.71%                |
| 李海倫 | H股   | 1,203,600股     |                |            | 1,203,600股     | 0.04%                |

(b) 在本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中的好倉如下：

| 董事  | 相聯法團名稱                | 類別 | 股份數目 | 佔已發行股本      |
|-----|-----------------------|----|------|-------------|
|     |                       |    |      | 總數<br>(百分比) |
| 李思廉 | 廣州天富房地產開發<br>有限公司(附註) | 公司 | 不適用  | 7.5%        |
|     | 北京富盛利房地產經紀有限公司        | 公司 | 不適用  | 35.0%       |
| 張力  | 廣州天富房地產開發<br>有限公司(附註) | 公司 | 不適用  | 7.5%        |
|     | 北京富盛利房地產經紀有限公司        | 公司 | 不適用  | 35.0%       |

附註：廣州天富房地產開發有限公司的15%權益由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%的世紀地產有限公司所持有。

### 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零零八年十二月三十一日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定設置的登記冊所示紀錄，僅下列人士(本公司董事、監事及行政總裁除外)持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，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<br>(百分比) |
|----------------------------------|------|-----------------|----------------|
| Morgan Stanley                   | 「H」股 | 205,577,871股(L) | 20.24%         |
|                                  |      | 51,141,062股(S)  | 5.03%          |
| UBS AG                           | 「H」股 | 160,972,502股(L) | 15.86%         |
|                                  |      | 146,946,932股(S) | 14.47%         |
| JP Morgan Chase & Co.            | 「H」股 | 70,683,089股(L)  | 6.96%          |
|                                  |      | 5,745,600股(S)   | 0.57%          |
|                                  |      | 56,627,856股(P)  | 5.58%          |
| Deutsche Bank Aktiengesellschaft | 「H」股 | 70,130,115股(L)  | 6.91%          |
|                                  |      | 53,036,789股(S)  | 5.22%          |
| BNP Paribas Asset Management     | 「H」股 | 62,483,200股(L)  | 6.15%          |
| Lehman Brothers Holdings Inc.    | 「H」股 | 51,049,240股(L)  | 5.03%          |
|                                  |      | 67,663,183股(S)  | 6.66%          |

附註：英文字母(L)、(S)和(P)分別代表股份的好倉、淡倉和可供借出的股份。

### 認購股權計劃

本集團於年內並無採納任何認購股權計劃。

### 優先購買權

公司章程或中國法律並無載有優先購買權條文，規定本公司須要按比例向現有股東發售新股。

## 聯屬公司之財務資助及擔保

本公司並無向聯屬公司(按上市規則第13章所界定)提供任何財務資助或擔保總額超過上市規則所規定須作出披露的8%。

## 關連交易

年內，本公司有下列關連交易按正常商務條款進行：

1. 於二零零八年十一月二十一日，本公司的一間全資附屬公司，北京富力城房地產開發有限公司，與李思廉先生訂立銷售協議，出售總價人民幣40,468,120元位於北京朝陽區廣渠門外大街富力城四期E3的一項住宅物業，對價不遲於二零零八年十二月三十日全數付款。協議所出售的物業均為本公司於日常及一般業務中開發的出售物業，而該等物業為李先生個人所用。李先生為本公司董事及主要股東，屬於本公司的關連人士。
2. 於二零零八年十一月二十一日，本公司的一間全資附屬公司，北京富力城房地產開發有限公司，與張力先生及張量先生訂立銷售協議，出售總價人民幣42,272,560元位於北京朝陽區廣渠門外大街富力城四期E6的一項住宅物業，對價不遲於二零零八年十二月三十日全數付款。協議所出售的物業均為本公司於日常及一般業務中開發的出售物業，而該等物業為兩位張先生所用。張力先生為本公司董事及主要股東，張量先生為張力先生的兒子屬於本公司的關連人士。
3. 於二零零八年十二月二十二日，本公司的一間全資附屬公司，廣州富力恆盛置業發展有限公司，與李思廉先生訂立銷售協議，出售總價人民幣44,710,258元位於廣州市天河區興安路3號富力麗思卡爾頓公寓37-39樓3801房的一項住宅物業，對價不遲於二零零九年一月二十一日全數付款。協議所出售的物業均為本公司於日常及一般業務中開發的出售物業，而該等物業為李先生個人所用。李先生為本公司董事及主要股東，屬於本公司的關連人士。
4. 於二零零八年十二月二十二日，本公司的一間全資附屬公司，廣州富力恆盛置業發展有限公司，與張量先生訂立銷售協議，出售總價人民幣56,794,466元位於廣州市天河區興安路3號富力麗思卡爾頓公寓37-39樓3802房的一項住宅物業，對價不遲於二零零九年一月二十一日全數付款。協議所出售的物業均為本公司於日常及一般業務中開發的出售物業，而該等物業為張先生個人所用。張量先生為張力先生的兒子，張力先生為本公司董事及主要股東，張量先生屬於本公司的關連人士。

## 董事會報告書

### 5. 環保系統的裝置

於二零零八年度內，本公司與廣州越富環保科技有限公司（「越富」）訂立若干合約，總額為人民幣13,014,770元，由越富向本集團的地產項目提供環保系統。以上交易金額已經於二零零八年十二月三十一日前支付。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49%權益，因此是本公司關連人士。

## 持續關連交易

### 6. 廣州富力宮酒家有限公司向本公司提供餐飲服務

於二零零八年七月九日，本公司與廣州富力宮酒家有限公司（「富力宮」）訂立一項協議。據此，富力宮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。該協議生效日期由二零零八年一月一日起生效，直至另行通知為止。

富力宮由本公司董事兼控股股東李思廉先生及張力先生全資擁有。因此，富力宮是本公司的關連人士。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，酒家服務的總採購額約為人民幣14,449,000元（二零零七年：人民幣10,742,000）。

### 7. 富盛利委任北京恆富物業管理有限責任公司為管理公司

於二零零五年五月一日，北京恆富物業管理有限責任公司（「北京恆富」）與富盛利訂立一項協議。據此，富盛利聘請北京恆富就北京富力城B2座提供管理服務，並每月收取行政費人民幣41,000元，另每月就所佔用辦公室和商鋪面積收取每平方米人民幣18元以及每月按車位收取人民幣150元的費用。根據協議，若富盛利在合同期滿後沒有聘請其他公司提供管理服務，北京恆富根據原協議條款繼續管理，直至另行通知為止。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，北京恆富收取費用為人民幣852,000元（二零零七年：人民幣852,000元）。

李思廉先生及張力先生各自實益擁有富盛利35%的權益。李思廉先生和張力先生均為本公司董事兼控股股東，故富盛利為關連人士。



8. 本公司向志鏗有限公司(「志鏗」)租賃物業

本公司與志鏗就用作為公司香港辦事處位於灣仔越秀大廈一單位訂立租賃協議，租賃期由二零零七年七月十四日起至二零零九年七月十三日止，月租為港幣20,000元。此租賃協議為一到期租賃協議的延續，租金乃參考市場價值而定。

李思廉先生及張力先生實益擁有志鏗公司各50%的權益。李思廉先生及張力先生為本公司董事兼控股股東，故志鏗公司為關連人士。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，租金總額為港幣240,000元。

9. 本公司向Lancaster-Toprich Limited租賃物業

本公司與Lancaster-Toprich Limited就用作為公司香港辦事處位於灣仔越秀大廈一單位訂立租賃協議，租賃期由二零零七年七月十四日起至二零零九年七月十三日止，月租為港幣20,000元。此租賃協議為一到期租賃協議的延續，租金乃參考市場價值而定。

李思廉先生實益擁有Lancaster-Toprich Limited 99%的權益。李思廉先生為本公司董事兼控股股東，故Lancaster-Toprich Limited為關連人士。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，租金總額為港幣240,000元。

上述持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱，彼等確認上述持續關連交易：

- (a) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款或不遜於獨立第三方所享有或提供的條款訂立；及
- (c) 有關協議按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款訂立。

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已複核上述第6至9項目中截至二零零八年十二月三十一日止年度之持續關連交易(「該等交易」)並在其給予本公司之函件中報告該等交易(i)已獲得本公司董事會批准；(ii)該等交易的定價是按照本公司的定價政策；和(iii)該等交易是按照規管該等交易的相關協議進行的。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對上述第6至9項目中之持續關連交易發出任何核證。

## 董事會報告書

### 結算日後事項

並無結算日後重要事項。

### 管理合約

年內，本集團並無簽署或繼續存在任何管理或行政合約。

### 足夠公眾持股量

根據本公司董事所知悉及可公開取得的資料，截至本年報日期，本公司已保持上市規則所訂之公眾持股量。

### 核數師

本集團財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。董事會將於股東週年大會提出決議案，建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師，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

二零零九年三月十七日

# 監事會報告

## 各位股東：

於二零零八年，監事會（「本監事會」）按照《中華人民共和國公司法》及本公司章程的規定，恪盡職守進行監察工作，以維護股東權益。

本監事會有三位成員，鳳向陽先生由本公司僱員選出，獨立監事梁英梅女士及鄭爾城先生代表股東方面的權益。本監事會其中一位成員出席了通過二零零八年年度業績的董事會會議外，並將會出席二零零八年度應屆股東週年大會。

本監事會各成員於年內密切監察本公司董事及高級管理人員的工作表現，並審閱所有重大政策及重要決定。本監事會認為董事和高級管理人員均能誠信及勤勉地經營本公司的業務，以不斷提升企業目標；能夠維護本公司和股東的最佳利益，並且符合國家法律法規及本公司章程。

本監事會已審閱根據香港財務報告準則編製和經本公司核數師（羅兵咸永道會計師事務所）審核的截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表。本監事會亦已審閱擬呈予二零零八年度股東週年大會的董事會報告及利潤分配方案。本監事會認為該財務報表真實和合理地反映了本公司的財務狀況和經營成果，並符合本公司所有適用法規。

本監事會對本公司於二零零八年度各項業務成績和取得的效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命

**鳳向陽**

監事會召集人

中國廣州

二零零九年三月十七日

# 董事及監事

## 執行董事

### 李思廉51歲，本公司的董事長

李先生於一九七八年在香港中文大學取得數學理學士學位。在創辦本公司之前曾從事貿易業務。於一九九三年開始從事房地產開發，並於一九九四年八月與張力先生共同創辦本公司，現任本公司執行董事及董事長。李先生主要負責本集團的財務及銷售方面的管理工作。李先生現同時擔任廣東省地產商會理事會主席、中山大學嶺南學院兼職教授以及暨南大學董事、兼職教授。

李先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職位。李先生為廣州富力地產股份有限公司之控股股東及董事。除已披露外，李先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。李先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份1,045,092,672股內資股、15,000,000股H股之個人權益及以公司名義持有7,000,000股H股。本公司與李先生並訂立董事服務合約，但李先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。李先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

### 張力55歲，本公司的聯席董事長兼行政總裁

張先生曾從事建築、裝修行業。在加入本集團之前曾擔任廣州市二輕局團委書記、廣州市白雲區鄉鎮企業管理局生產科長。張先生於一九九三年開始從事房地產開發，並於一九九四年八月與李思廉先生共同創辦本公司，現任本公司執行董事、聯席董事長兼行政總裁。張先生主要負責購地、開發、工程、成本控制及公司運作管理等方面。張先生現同時擔任第十一屆全國政協委員、全國工商聯房地產商會副會長以及暨南大學董事、兼職教授。

張先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職位。張先生為廣州富力地產股份有限公司之控股股東及董事。除已披露外，張先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。張先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份1,025,092,672股內資股及4,474,400股H股之個人權益。本公司與張先生並訂立董事服務合約，但張先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。張先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

### **周耀南54歲，本公司的執行董事兼總經理**

主要負責協調和監督本集團房地產開發項目的開發及建築工程，包括揀選承包商和品質控制。於一九九五年十月加入本集團時，獲委任為副總經理，並於二零零五年獲委任為總經理。於二零零一年十月獲選為本公司董事會執行董事。加入本集團前，周先生由一九九零年至一九九五年擔任廣州市天河區教育局建材科科長。由一九七零年至一九九零年，周先生曾於廣州多間中學擔任教學和行政職位。他畢業於華南師範大學。

周先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。周先生為廣州富力地產股份有限公司之股東及董事。周先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。周先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份22,922,624股內資股之個人權益。本公司與周先生並訂立董事服務合約，但周先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。周先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

### **呂勁48歲，本公司的執行董事兼副總經理**

呂先生自一九九四年八月天力房地產開發有限公司成立以來便出任本公司的副總經理。他於二零零一年十月獲選為本公司董事會的執行董事。呂先生曾出任本集團的附屬公司北京富力城房地產開發有限公司及富力(北京)地產開發有限公司的總經理，主要負責本集團於北京的開發項目。呂先生現任本集團的附屬公司上海富力房產開發有限公司的副董事長，主要負責本集團在華東地區的開發項目。呂先生於一九八二年畢業於廣東工業大學，取得工業電氣自動化學士學位。呂先生亦取得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。加入本集團前，呂先生曾是廣州一家製藥廠的副廠長。

呂先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。呂先生為廣州富力地產股份有限公司之股東及董事。呂先生與本公司之其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係。呂先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份35,078,352股內資股之個人權益。本公司與呂先生並訂立董事服務合約，但呂先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。呂先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

## 董事及監事

### 非執行董事

#### 張琳60歲，於二零零四年六月獲委任為本公司董事會的非執行董事

張女士由一九八二年至一九九三年出任華南理工大學講師，並由一九九三年至二零零三年出任華南理工大學電工教研室副教授。張女士畢業於華南理工大學電工基礎專業本科。張女士是張力先生的胞姊。

張女士於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。本公司與張女士並訂立董事服務合約，但張女士須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。張女士之董事袍金乃由董事會釐定。

#### 李海倫57歲，於二零零五年五月獲委任為本公司董事會的非執行董事

李女士在國際貿易方面積逾二十五年經驗，在多家國際公司擔任多個高級行政職位。由一九八六年至一九八七年，李女士出任香港偉新有限公司附屬公司昇麗針織有限公司(一家香港製衣公司)的董事總經理。自一九八八年至二零零五年，李女士出任加拿大一家製衣批發及分銷公司Great Seas Marketing Inc.的總裁。李女士是李思廉的胞姊。

李女士於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。李女士持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份1,203,600股H股之個人權益。本公司與李女士並訂立董事服務合約，但李女士須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。李女士之董事袍金乃由董事會釐定。

### 獨立非執行董事

#### 黃開文75歲

由一九六三年至一九七九年，黃先生曾出任多間學校和學院的高級行政職位。由一九七九年至一九九六年，黃先生曾任廣州市國土資源與房屋管理局辦公室主任、副局長及局長。黃先生於二零零五年五月出任本公司的獨立非執行董事。

黃先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任董事職位。本公司與黃先生並訂立董事服務合約，但黃先生須按本公司章程細則規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。黃先生之董事袍金乃由董事會釐定。

### **戴達66歲**

戴先生在城市規劃設計與管理方面累積了四十年以上經驗，專長於城市規劃、設計與有關信息技術，現任國家建設部城市規劃專家委員會專家。自二零零零年到現在，戴先生分別出任中國城市規劃協會的顧問及多家大學兼職教授。中國城市規劃協會主要任務為協助中國政府改革城市規劃。他亦是國際歐亞科學院院士。此外，自一九八五年以來，戴先生在城市規劃及應用先進科技方面，贏取了多個獎項。他在城市規劃上應用先進科技這方面，贏得中國建設部的高度嘉許。戴先生於二零零五年五月出任本公司的獨立非執行董事。

戴先生現為保利房地產集團股份有限公司及東華實業股份有限公司的獨立董事及合景泰富地產控股有限公司的獨立非執行董事。本公司與戴先生並訂立董事服務合約，但戴先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。戴先生之董事袍金乃由董事會釐定。

### **黎明64歲**

黎先生是香港會計師公會(HKICPA)、澳洲會計師公會(C.P.A(Australia))、英國特許管理會計師公會(CIMA)及香港董事學會的資深會員。黎先生為英國特許管理會計師公會香港分會創辦人之一，並於一九七四至一九七五年及一九七九至一九八零年為香港分會會長。黎先生於一九八六年出任香港會計師公會會長。黎先生亦出任澳洲會計師公會香港分會公司管治委員會的顧問。黎先生於二零零五年出任本公司的獨立非執行董事。

黎先生於二零零四年底退休前，曾在多間香港上市公司出任要職，專注於企業財務、組織及管理資訊。黎先生現為王朝酒業集團有限公司、映美控股有限公司、成謙聲匯控股有限公司及碧桂園控股有限公司的獨立非執行董事。黎先生亦是香港科技大學研究開發有限公司的董事。

## 董事及監事

### 監事

#### 鳳向陽61歲

鳳先生曾在廣州市天河區的政府部門出任多個職位，包括一九八五年至一九九零年出任廣州天河區交通局副局长、鄉鎮企業局局長，並由一九九零年至一九九六年出任天河區副區長。於二零零一年八月獲委任為本集團工程部經理，並於二零零五年獲委任為本公司副總經理。於二零零四年六月，鳳先生獲委任為本公司的監事，作為本集團僱員的代表。

#### 梁英梅68歲

梁女士在建築業累計逾四十年經驗。自二零零零年以來，她便在廣州市建材行業協會任會長。於二零零零年前，梁女士先後出任廣州市建材企業集團的工程師、副總經理、董事長兼總經理職務。梁女士於一九六四年在華南理工大學取得化學學士學位。於二零零四年六月，梁女士獲委任為本公司的監事，作為本公司股東的代表。

#### 鄭爾城51歲

鄭先生在中國銀行業和金融界累積了豐富經驗。由一九八七年至一九九七年，他曾在中國建設銀行廣州分行天河支行任副行長，然後擔任行長，並由一九九七年至一九九九年任中國建設銀行廣州分行國際業務部任總經理。由一九九九年至二零零零年，鄭先生在信達資產管理公司廣州分公司綜合部任總經理。於二零零四年六月，鄭先生出任本公司的監事，作為本公司股東的代表。鄭先生亦在廣州富澤房地產開發公司任總經理。



# 獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈二十二樓  
電話：(852)2289 8888  
傳真：(852)2810 9888  
www.pwchk.com

## 獨立核數師報告

### 致廣州富力地產股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第63頁至137頁之廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零八年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

## 董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。此責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告

### 獨立核數師報告

致廣州富力地產股份有限公司股東(續)

(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

### 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零八年十二月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零零九年三月十七日

# 綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

於十二月三十一日

| 資產                     | 附註 | 二零零八年             | 二零零七年      |
|------------------------|----|-------------------|------------|
| <b>非流動資產</b>           |    |                   |            |
| 土地使用權                  | 6  | 7,852,506         | 10,342,679 |
| 待發展物業                  | 7  | 3,641,129         | 2,859,095  |
| 物業、機器及設備               | 8  | 3,367,336         | 2,390,260  |
| 投資物業                   | 9  | 7,360,581         | 5,366,774  |
| 無形資產                   | 10 | 876,328           | 1,019,806  |
| 共同控制實體權益               | 12 | 628,998           | 405,311    |
| 聯營公司投資                 | 13 | 43,028            | 35,216     |
| 遞延所得稅資產                | 26 | 310,984           | 297,155    |
| 可供出售金融資產               | 14 | 132,903           | 416,000    |
| 貿易及其他應收款               | 15 | 365,539           | 1,900,995  |
|                        |    | <b>24,579,332</b> | 25,033,291 |
| <b>流動資產</b>            |    |                   |            |
| 發展中物業                  | 7  | 10,858,159        | 12,357,422 |
| 可供出售金融資產               | 14 | 171,097           | —          |
| 已落成待售物業                | 16 | 6,419,998         | 3,943,484  |
| 土地使用權                  | 6  | 6,141,743         | 5,047,634  |
| 存貨                     | 17 | 116,986           | 177,233    |
| 貿易及其他應收款               | 15 | 3,914,990         | 4,654,746  |
| 預付稅款                   | 25 | 712,354           | 695,515    |
| 受限制現金                  | 18 | 603,288           | 956,875    |
| 現金                     | 19 | 1,449,668         | 1,329,691  |
|                        |    | <b>30,388,283</b> | 29,162,600 |
| <b>總資產</b>             |    | <b>54,967,615</b> | 54,195,891 |
| <b>權益</b>              |    |                   |            |
| <b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b> |    |                   |            |
| 股本                     | 20 | 805,592           | 805,592    |
| 其他儲備                   | 22 | 4,350,497         | 4,434,497  |
| 保留盈利                   |    |                   |            |
| — 擬派末期股息               | 35 | 902,263           | 805,592    |
| — 其他                   |    | 8,814,287         | 6,579,860  |
|                        |    | <b>14,872,639</b> | 12,625,541 |
| <b>少數股東權益</b>          |    | <b>93,049</b>     | 74,339     |
| <b>總權益</b>             |    | <b>14,965,688</b> | 12,699,880 |

## 綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

| 負債              | 附註 | 於十二月三十一日          |            |
|-----------------|----|-------------------|------------|
|                 |    | 二零零八年             | 二零零七年      |
| <b>非流動負債</b>    |    |                   |            |
| 長期銀行貸款          | 24 | <b>10,982,500</b> | 12,532,500 |
| 長期應付款           |    | <b>136,000</b>    | 272,000    |
| 遞延所得稅負債         | 26 | <b>1,648,911</b>  | 1,439,428  |
|                 |    | <b>12,767,411</b> | 14,243,928 |
| <b>流動負債</b>     |    |                   |            |
| 預提費用及其他應付款      | 23 | <b>9,264,791</b>  | 11,135,489 |
| 出售物業已收按金        |    | <b>6,117,317</b>  | 6,542,480  |
| 當期所得稅負債         | 27 | <b>2,363,986</b>  | 2,206,847  |
| 短期銀行貸款          | 24 | <b>2,188,922</b>  | 3,803,267  |
| 長期銀行貸款當期部分      | 24 | <b>7,299,500</b>  | 3,564,000  |
|                 |    | <b>27,234,516</b> | 27,252,083 |
| <b>總負債</b>      |    | <b>40,001,927</b> | 41,496,011 |
| <b>總權益及負債</b>   |    | <b>54,967,615</b> | 54,195,891 |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>3,153,767</b>  | 1,910,517  |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>27,733,099</b> | 26,943,808 |

李思廉  
董事

張力  
董事

第70至137頁的附註為財務報表的整體部分。

# 資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

於十二月三十一日

| 資產                     | 附註 | 二零零八年             | 二零零七年      |
|------------------------|----|-------------------|------------|
| <b>非流動資產</b>           |    |                   |            |
| 土地使用權                  | 6  | 556,616           | 1,509,401  |
| 待發展物業                  | 7  | 710,522           | 600,820    |
| 物業、機器及設備               | 8  | 76,641            | 42,908     |
| 投資物業                   | 9  | 220,920           | 223,675    |
| 無形資產                   | 10 | 4,055             | 4,492      |
| 附屬公司投資                 | 11 | 8,909,963         | 7,455,517  |
| 共同控制實體權益               | 12 | 246,305           | 22,139     |
| 遞延所得稅資產                | 26 | 20,242            | 45,805     |
| 可供出售金融資產               | 14 | 132,903           | 416,000    |
| 貿易及其他應收款               | 15 | 118,434           | 1,602,801  |
|                        |    | <b>10,996,601</b> | 11,923,558 |
| <b>流動資產</b>            |    |                   |            |
| 發展中物業                  | 7  | 1,990,781         | 1,335,321  |
| 可供出售金融資產               | 14 | 171,097           | —          |
| 已落成待售物業                | 16 | 1,056,378         | 1,437,281  |
| 土地使用權                  | 6  | 702,004           | 724,469    |
| 貿易及其他應收款               | 15 | 8,126,125         | 6,859,790  |
| 預付稅款                   | 25 | 111,900           | 109,941    |
| 受限制現金                  | 18 | 223,468           | 395,850    |
| 現金                     | 19 | 498,989           | 331,128    |
|                        |    | <b>12,880,742</b> | 11,193,780 |
| <b>總資產</b>             |    | <b>23,877,343</b> | 23,117,338 |
| <b>權益</b>              |    |                   |            |
| <b>本公司權益持有人應佔股本及儲備</b> |    |                   |            |
| 股本                     | 20 | 805,592           | 805,592    |
| 其他儲備                   | 22 | 4,350,497         | 4,434,497  |
| 保留盈利                   |    |                   |            |
| — 擬派末期股息               | 35 | 902,263           | 805,592    |
| — 其他                   |    | 1,405,825         | 1,257,417  |
| <b>總權益</b>             |    | <b>7,464,177</b>  | 7,303,098  |

## 資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

| 負債              | 附註 | 於十二月三十一日          |            |
|-----------------|----|-------------------|------------|
|                 |    | 二零零八年             | 二零零七年      |
| <b>非流動負債</b>    |    |                   |            |
| 長期銀行貸款          | 24 | <b>3,470,000</b>  | 4,788,000  |
| 遞延所得稅負債         | 26 | <b>132,145</b>    | 146,308    |
|                 |    | <b>3,602,145</b>  | 4,934,308  |
| <b>流動負債</b>     |    |                   |            |
| 預提費用及其他應付款      | 23 | <b>7,995,692</b>  | 7,155,681  |
| 出售物業已收按金        |    | <b>969,273</b>    | 1,177,237  |
| 當期所得稅負債         | 27 | <b>946,056</b>    | 1,024,421  |
| 短期銀行貸款          | 24 | <b>300,000</b>    | 902,593    |
| 長期銀行貸款當期部分      | 24 | <b>2,600,000</b>  | 620,000    |
|                 |    | <b>12,811,021</b> | 10,879,932 |
| <b>總負債</b>      |    | <b>16,413,166</b> | 15,814,240 |
| <b>總權益及負債</b>   |    | <b>23,877,343</b> | 23,117,338 |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>69,721</b>     | 313,848    |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>11,066,322</b> | 12,237,406 |

李思廉  
董事

張力  
董事

第70至137頁的附註為財務報表的整體部分。

# 綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

|   | 附註 | 於十二月三十一日            |             |
|---|----|---------------------|-------------|
|   |    | 二零零八年               | 二零零七年       |
| 營業額   | 5  | <b>15,360,151</b>   | 14,771,919  |
| 銷售成本  | 29 | <b>(10,181,850)</b> | (9,226,030) |
| <b>毛利</b>                                       |    | <b>5,178,301</b>    | 5,545,889   |
| 其他收益－淨額   | 28 | <b>1,520,892</b>    | 3,385,097   |
| 銷售及行政開支   | 29 | <b>(1,306,133)</b>  | (671,306)   |
| 其他營銷收入／(開支)                                     | 29 | <b>30,752</b>       | (43,227)    |
| <b>經營溢利</b>                                     |    | <b>5,423,812</b>    | 8,216,453   |
| 融資成本  | 31 | <b>(341,202)</b>    | (102,929)   |
| 應佔共同控制實體業績                                      | 12 | <b>(479)</b>        | (52)        |
| 應佔聯營公司業績  | 13 | <b>7,812</b>        | (3,866)     |
| <b>除所得稅前盈利</b>                                  |    | <b>5,089,943</b>    | 8,109,606   |
| 所得稅   | 32 | <b>(1,936,861)</b>  | (2,794,367) |
| <b>年度盈利</b>                                     |    | <b>3,153,082</b>    | 5,315,239   |
| <b>應佔：</b>                                      |    |                     |             |
| 本公司權益持有人  |    | <b>3,134,372</b>    | 5,302,786   |
| 少數股東權益  |    | <b>18,710</b>       | 12,453      |
|   |    | <b>3,153,082</b>    | 5,315,239   |
| <b>本公司權益持有人應佔盈利的<br/>每股基本及攤薄盈利</b><br>(以每股人民幣計) | 34 | <b>0.9727</b>       | 1.6456      |
| <b>股息</b>                                       | 35 | <b>902,263</b>      | 1,288,445   |
| <b>每股股息</b> (以每股人民幣計)                           |    | <b>0.2800</b>       | 0.4000      |

第70至137頁的附註為財務報表的整體部分。

# 綜合權益變動表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

| 附註                          | 本公司權益持有人應佔 |           |             |             | 總額        | 少數股東<br>權益  | 總權益 |
|-----------------------------|------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|-----|
|                             | 股本         | 其他儲備      | 保留盈利        |             |           |             |     |
| <b>二零零七年一月一日結餘</b>          | 805,592    | 4,092,217 | 3,348,843   | 8,246,652   | 280,848   | 8,527,500   |     |
| 公平值盈利，扣除稅項：                 |            |           |             |             |           |             |     |
| — 可供出售金融資產                  |            |           |             |             |           |             |     |
| — 集團                        | —          | 203,429   | —           | 203,429     | —         | 203,429     |     |
| 於權益確認的淨收入                   | —          | 203,429   | —           | 203,429     | —         | 203,429     |     |
| 年度盈利                        | —          | —         | 5,302,786   | 5,302,786   | 12,453    | 5,315,239   |     |
| <b>二零零七年確認的收入<br/>及支出總額</b> | —          | 203,429   | 5,302,786   | 5,506,215   | 12,453    | 5,518,668   |     |
| 新增收購附屬公司權益使少數<br>股東權益減少     | —          | —         | —           | —           | (229,577) | (229,577)   |     |
| 企業合併                        | —          | —         | —           | —           | 149       | 149         |     |
| 二零零六年末期股息及<br>二零零七年中期股息     | —          | —         | (1,127,326) | (1,127,326) | —         | (1,127,326) |     |
| 向少數股東支付股息                   | —          | —         | —           | —           | (29,534)  | (29,534)    |     |
| 轉撥                          | 22         | 138,851   | (138,851)   | —           | —         | —           |     |
| 少數股東注資                      | —          | —         | —           | —           | 40,000    | 40,000      |     |
|                             | —          | 138,851   | (1,266,177) | (1,127,326) | (218,962) | (1,346,288) |     |
| <b>二零零七年<br/>十二月三十一日結餘</b>  | 805,592    | 4,434,497 | 7,385,452   | 12,625,541  | 74,339    | 12,699,880  |     |
| <b>二零零八年一月一日結餘</b>          | 805,592    | 4,434,497 | 7,385,452   | 12,625,541  | 74,339    | 12,699,880  |     |
| 公平值虧損，扣除稅項：                 |            |           |             |             |           |             |     |
| — 可供出售金融資產                  |            |           |             |             |           |             |     |
| — 集團                        | —          | (84,000)  | —           | (84,000)    | —         | (84,000)    |     |
| 於權益確認的淨支出                   | —          | (84,000)  | —           | (84,000)    | —         | (84,000)    |     |
| 年度盈利                        | —          | —         | 3,134,372   | 3,134,372   | 18,710    | 3,153,082   |     |
| <b>二零零八年確認的收入<br/>及支出總額</b> | —          | (84,000)  | 3,134,372   | 3,050,372   | 18,710    | 3,069,082   |     |
| 二零零七年末期股息                   | —          | —         | (803,274)   | (803,274)   | —         | (803,274)   |     |
| <b>二零零八年<br/>十二月三十一日結餘</b>  | 805,592    | 4,350,497 | 9,716,550   | 14,872,639  | 93,049    | 14,965,688  |     |

第70至137頁的附註為財務報表的整體部分。



# 綜合現金流量表

(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       |             |
|------------------|----|--------------------|-------------|
|                  |    | 二零零八年              | 二零零七年       |
| <b>營運活動的現金流量</b> |    |                    |             |
| 營運產生／(使用)的現金     | 36 | <b>4,381,669</b>   | (5,806,198) |
| 已付利息             |    | <b>(1,558,506)</b> | (909,487)   |
| 已付企業所得稅及土地增值稅    |    | <b>(1,508,231)</b> | (1,611,163) |
| 營運活動產生／(使用)淨現金   |    | <b>1,314,932</b>   | (8,326,848) |
| <b>投資活動的現金流量</b> |    |                    |             |
| 企業合併             |    | —                  | 159,652     |
| 購入物業、機器及設備       |    | <b>(866,505)</b>   | (1,087,055) |
| 購入無形資產           |    | <b>(8,321)</b>     | (5,220)     |
| 出售物業、機器及設備所得款    | 36 | <b>106,642</b>     | 860         |
| 新增收購附屬公司權益       |    | —                  | (213,970)   |
| 向共同控制實體注資        | 12 | <b>(224,166)</b>   | —           |
| 出售聯營公司股權所得款      | 13 | —                  | 995         |
| 出售附屬公司現金流出       |    | —                  | (110,818)   |
| 已收利息             |    | <b>29,514</b>      | 28,996      |
| 投資活動所用淨現金        |    | <b>(962,836)</b>   | (1,226,560) |
| <b>融資活動的現金流量</b> |    |                    |             |
| 借貸所得款            |    | <b>9,700,539</b>   | 14,951,201  |
| 償還貸款             |    | <b>(9,129,384)</b> | (4,367,168) |
| 少數股東投入資本         |    | —                  | 40,000      |
| 向少數股東支付股息        |    | —                  | (29,534)    |
| 向本公司股東支付股息       |    | <b>(803,274)</b>   | (1,127,326) |
| 融資活動(使用)／產生淨現金   |    | <b>(232,119)</b>   | 9,467,173   |
| <b>現金增加／(減少)</b> |    |                    |             |
| 年初現金             |    | <b>1,329,691</b>   | 1,415,926   |
| 年終現金             | 19 | <b>1,449,668</b>   | 1,329,691   |

第70至137頁的附註為財務報表的整體部分。

# 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)經營物業的發展和銷售。

本公司是在中國註冊成立的有限公司，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二零零九年三月十七日批准刊發。

## 2. 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的年度內貫徹應用。

### 2.1 編製基準

本集團日常營運資金主要來自物業銷售及國內主要銀行所提供的信貸額度。董事已準備了截至二零一零年三月三十一日止期間的預測現金流。用於編製二零零九年預測現金流的關鍵假設在附註3.1披露。如果經濟環境超出預期的變化影響到現金流量預測，集團將執行附註3.1所披露的替代方案，以減輕相關不利影響。本公司董事相信，集團有充分的財務資源用於在可預見的將來維持公司正常經營，因此，以持續經營的基礎編製本財務報表。

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，並就可供出售金融資產及投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (a) 在二零零八年生效並與本集團營運有關的修訂

- 香港會計準則39「金融工具：確認及計量」，對金融資產重新分類的修訂容許若干金融資產如符合注明的條件，從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類。香港財務準則7「金融工具：披露」的相關修訂引入了有關從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類金融資產的披露規定。此項修訂自二零零八年七月一日起生效。此項修訂對本集團財務報表並無任何影響，因為本集團並無重新分類任何金融資產。

#### (b) 在二零零八年生效但與本集團營運無關的詮釋

以下對已公佈準則的詮釋必須在二零零八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（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」
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋12，「服務特許權的安排」
- 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」

#### (c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋

以下為已公佈準則及修訂，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1（經修訂）「財務報表的呈報」（由二零零九年一月一日起生效）。此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目（即「非擁有人的權益變動」），並規定「非擁有人的權益變動」必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動將需要在業績報表中呈列，但實體可選擇在一份業績報表（全面收入報表）中，或在兩份報表（綜合收益表和全面收入報表）中呈列。如實體重列或重新分類比較數字，除了按現時規定呈列當期和前期期終的資產負債表外，還須呈列前期期初的經重列資產負債表。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則1（經修訂）。綜合收益表和全面收入報表很有可能呈列為業績報表。
- 香港會計準則23（經修訂）「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有關收購、興建或生產一項合資格資產（即需要頗長時間才能以供使用或出售的資產）直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇將被刪去。本集團已應用借貸成本資本化方法，因此預期不會對本集團的綜合財務報表有重要影響。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋 (續)

- 香港會計準則27(經修訂)「綜合及獨立財務報表」(由二零零九年一月一日起生效)。此項經修訂準則規定，如控制權沒有改變，則附有非控制性權益的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法，任何在實體內的剩餘權益按公平值重新計量，並在收益表中確認盈利或損失。本集團將會由二零一零年一月一日起對附有非控制性權益的交易應用香港會計準則27(經修訂)。
- 香港財務準則3(經修訂)「企業合併」(由二零零九年七月一日起生效)。此項經修訂準則繼續對企業合併應用收購法，但有些重大更改。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公平值記錄，而分類為債務的或然付款其後須在綜合收益表重新計量。在非控制性權益被收購時，可選擇按公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團將會由二零一零年一月一日起對所有企業合併應用香港會計準則3(經修訂)。
- 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。應用該準則的影響仍有待管理層詳細評估。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15「房地產建築協議」(由二零零九年一月一日起生效)僅就香港財務準則而言：取代香港－詮釋3「收益－銷售發展物業的完成前合約」。香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15澄清了香港會計準則18「收益」或香港會計準則11「建築合約」是否必須應用於特定交易。這有可能導致香港會計準則18應用於更廣泛系列的交易上。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何重要影響。
- 香港會計師公會在二零零八年十月公佈對香港財務報告準則的改進
- 香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈報」(二零零九年一月一日起生效)。此修訂本澄清了若干而非所有根據香港會計準則39「金融工具：確認及計量」被分類為持作買賣的金融資產和負債，分別為流動資產和負債的例子。本集團將由二零零九年一月一日起應用香港會計準則1(修訂本)。預期不會對本集團的財務報表有任何影響。
- 香港會計準則23(修訂本)「借貸成本」(二零零九年一月一日起生效)。借貸成本的定義已被修訂，利息開支利用實際利息法(定義按香港會計準則39「金融工具：確認及計量」)計算。這消除了香港會計準則39與香港會計準則23之間的分歧。本集團將會由二零零九年一月一日起，對合資格資產借貸成本的資本化應用香港會計準則23(修訂本)。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的詮釋 (續)

- 香港會計準則28(修訂本)「聯營公司的投資」(及對香港會計準則32「金融工具：呈報」及香港財務準則7「金融工具：披露」的其後修訂)(二零零九年一月一日起生效)。就減值測試而言，聯營公司投資被視為單一資產，而任何減值虧損不分配至投資內所包含的特定資產，例如商譽。減值撥回記錄為投資結餘的調整，數額最多為聯營公司可收回金額的增加。本集團將會由二零零九年一月一日起，對聯營公司投資有關的減值測試以及任何相關的減值虧損，應用香港會計準則28(修訂本)。
- 香港會計準則36(修訂本)「資產減值」(二零零九年一月一日起生效)。如公平值減出售成本是按照貼現現金流量計算，則必須作出相當於使用價值計算的披露。本集團將會由二零零九年一月一日起應用香港會計準則36(修訂本)，並對減值測試提供所需的披露(如適用)。
- 香港會計準則40(修訂本)「投資物業」(及對香港會計準則16的其後修訂)(二零零九年一月一日起生效)。在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業，屬於香港會計準則40的範圍。如應用公平值模式，該項物業按公平值計量。但如在建築中的投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建築完成與公平值能可靠計量兩者的較早者為止。本集團將會由二零零九年一月一日起，對在興建中的投資物業價值的計量應用香港會計準則23(修訂本)。
- 香港財務準則7「金融工具：披露」、香港會計準則8「會計政策、會計估計的變動和錯誤更正」、香港會計準則10「結算日後事項」、香港會計準則18「收益」及香港會計準則34「中期財務報告」，有多項輕微修訂而未有在上文提及。此等修訂本不大可能會對本集團的綜合財務報表有影響，故此未有作詳細分析。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### (d) 仍未生效且與本集團營運無關的對現有準則的詮釋及修訂

以下為已公佈對現有準則的詮釋及修訂，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，但與本集團的營運無關：

- 香港會計準則32(修訂本)「金融工具：呈列」及香港會計準則1(修訂本)「財務報表的呈報」－「可認沽金融工具及清盤時產生的責任」(由二零零九年一月一日起生效)。
- 香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認和計量」－「合適的對沖工具」(二零零九年七月一日起生效)。
- 香港財務準則1(修訂本)「首次採納香港財務準則」及香港會計準則27「綜合及獨立財務報表」(由二零零九年七月一日起生效)。
- 香港財務準則2(修訂本)「以股份為基礎的付款」(由二零零九年一月一日起生效)。
- 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16「對沖海外業務淨投資」(由二零零八年十月一日起生效)。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋17「向擁有人分派非現金資產」(由二零零九年七月一日起生效)。
- 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋18「自客戶轉讓資產」(適用於二零零九年七月一日或之後的轉讓)。
- 香港會計師公會在二零零八年十月公佈對香港財務報告準則的改進
- 香港會計準則16(修訂本)「物業、機器及設備」(及對香港會計準則7「現金流量表」的其後修訂)(二零零九年一月一日起生效)。
- 香港會計準則19(修訂本)「僱員福利」(二零零九年一月一日起生效)。
- 香港會計準則20(修訂本)「政府補貼的會計處理和政府援助的披露」(二零零九年一月一日起生效)。
- 香港會計準則27(修訂本)「綜合及獨立財務報表」(二零零九年一月一日起生效)。
- 香港會計準則28(修訂本)「聯營公司投資」(及對香港會計準則32「金融工具：呈報」及香港財務準則7「金融工具：披露」其後修訂)(二零零九年一月一日起生效)。該修訂針對的是依照香港會計準則39進行計量的對聯營公司投資。
- 香港會計準則29(修訂本)「嚴重通脹經濟下的財務報告」(二零零九年一月一日起生效)。
- 香港會計準則31(修訂本)「合營企業權益」(及對香港會計準則32及香港財務準則7的其後修訂)(二零零九年一月一日起生效)。
- 香港會計準則38(修訂本)「無形資產」(二零零九年一月一日起生效)。
- 香港會計準則39(修訂本)「金融工具：確認和計量」(二零零九年一月一日起生效)。
- 香港會計準則41(修訂本)「農業」(二零零九年一月一日起生效)。
- 香港財務準則5(修訂本)「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」(及對香港財務準則1「首次採納」的其後修訂)(二零零九年七月一日起生效)。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.2 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

#### (a) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策而控制的所有實體，一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公平值的數額記錄為商譽(附註2.8)。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在損益表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬(附註2.9)。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

#### (b) 少數股東交易

本集團採納了一項政策，將其與少數股東進行之交易視為與本集團以外的人士進行的交易。向少數股東進行的出售而導致本集團的盈虧於綜合損益表記帳。向少數股東進行購置而導致的商譽，相當於所支付的任何代價與相關應佔所購附屬公司淨資產之帳面值的差額。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.2 綜合賬目 (續)

#### (c) 合營企業

合營企業是指本集團與其他人士共同控制的企業，任何一方均沒有單方面的控制權。合營企業投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。

本集團應佔收購後共同控制實體的溢利或虧損於收益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。

本集團與其共同控制實體之間交易的未實現收益按集團在共同控制實體權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。共同控制實體的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

於本公司之資產負債表內，於共同控制實體之投資按成本值扣除減值虧損撥備列賬(附註2.9)。共同控制實體之業績由本公司根據已收及應收股息列賬。

#### (d) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%–50%投票權的股權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識別的商譽，扣除任何累計減值虧損。(參照附註2.9包括商譽在內的非金融資產減值)

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於收益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營公司因投資產生的攤薄盈虧於綜合收益表確認。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬(附註2.9)。聯營公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。



## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.3 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境中營運的分部的不同。

### 2.4 外幣匯兌

#### (a) 功能及列賬貨幣

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。綜合財務報表以人民幣呈報，人民幣為本公司的功能及本集團的列賬貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合損益表確認。

與貸款及現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於綜合損益表內以「融資成本－淨額」呈報。其他所有的匯兌盈虧於綜合損益表內以「其他收益－淨額」呈報。

### 2.5 物業、機器及設備

樓宇主要包括辦公室及酒店物業。所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產（按適用）。已更換零件的帳面值已被剔除入賬。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、機器及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

|            |        |
|------------|--------|
| — 樓宇       | 20至30年 |
| — 傢俱、裝置及設備 | 5年     |
| — 車輛       | 6年     |
| — 機器       | 5至10年  |

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 2. 重要會計政策摘要 (續)

#### 2.5 物業、機器及設備 (續)

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額 (附註2.9)。

出售盈餘按所得款與帳面值的差額釐定，並在損益表內的「其他收益－淨額」中確認。

#### 2.6 在建資產

在建資產以歷史成本減減值虧損列賬。歷史成本包括與資產發展直接相關開支，包括於在建期間產生的建築成本、土地使用權攤銷、借款成本及專業費用。於完成後，有關資產轉撥至物業、機器及設備項下的樓宇或轉撥至投資物業。

在建資產不作折舊。倘在建資產的賬面值高於其估計可收回數額，則資產的賬面值將實時減至其可收回數額 (附註2.9)。

#### 2.7 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由綜合集團內的公司佔用的物業列為投資物業。投資物業包括以營運租賃持有的土地。以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。營運租賃猶如其為融資租賃而記賬。

投資物業初步按其成本值計算，包括相關的交易成本。

在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值每年由外部估值師檢討。為繼續用作投資物業而正在重建或市場已變得不活躍的投資物業，繼續按公平值計量。

投資物業的公平值反映 (包括其他) 來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下有關未來租賃的租金收入的假設。

公平值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

公平值變動在損益表內的其他收益－淨額中確認列賬。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.7 投資物業 (續)

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為物業、機器及設備，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並其後按投資物業記賬。

根據香港會計準則16，若物業、機器及設備的某個項目因其用途改變而成為投資物業，於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於綜合損益表確認。

### 2.8 無形資產

#### (a) 商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司的淨可識辨資產公平值的數額。收購附屬公司的商譽包括在無形資產內。商譽就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬(附註2.9)。商譽的減值虧損不會撥回。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。此項分配是根據營運分部對預期可從商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。

#### (b) 建築牌照

建築牌照由一企業合併獲得並以收購日的公平值列賬。建築牌照每年以最低成本續牌。本集團董事認為本集團有意向及能力連續取得建築牌照續牌並認為其有無限定的可使用年期。建築牌照每年須就減值進行測試，並按認定成本減累計減值虧損列賬(附註2.9)。

#### (c) 客戶合同

客戶合同由一企業合併獲得並以收購日的公平值列賬。客戶合同有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷按其估計的客戶合同執行年期以直線法計算。

#### (d) 電腦軟件

購入的電腦軟件牌照按購入及使該特定軟件達到可使用時所產生的成本作資本化處理。此等成本按估計可使用年期(五年)攤銷。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.9 附屬公司，共同控制實體，聯營公司及非金融資產的減值

沒有確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，每年須就減值進行測試。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

### 2.10 金融資產

#### 2.10.1 分類

本集團將其金融資產分類為貸款及應收款，以及可供出售金融資產。分類視乎購入金融資產之目的。管理層在初始確認時釐定金融資產的分類。

#### (a) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生財務資產。此等項目包括在流動資產內，但若到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款列在資產負債表中「貿易及其他應收款」及「現金」內(附註2.15及2.16)。

#### (b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.10 金融資產 (續)

#### 2.10.2 計量與確認

定期購入及出售的金融資產在交易日確認－交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。金融資產初步按公平值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的證券的公平值變動的未確定盈虧在權益中確認。當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公平值調整列入收益表內作為投資證券的盈虧。

可供出售證券利用實際利息法計算的利息在收益表內確認為部份其他收入。至於可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在收益表內確認為部份其他收入。

有報價之投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項金融資產的市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析法和期權定價模式，充份利用市場數據而儘量少依賴實體特有的數據。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已減值。對於分類為可供出售的股權證券，證券公平值若大幅度或長期跌至低於其成本值，會被視為證券已經顯示減值。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損－按收購成本與當時公平值的差額，減該金融資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算－自權益中剔除並在損益表記賬。在損益表確認的股權工具減值虧損不會透過損益表撥回。

貿易應收款的減值測試在附註2.15中說明。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.11 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值根據當前市況對物業價值作出估算，減去適用的出售物業及竣工前所需要成本或管理層按當前市場條件作預測後釐定。

開發成本主要包括於開發期間產生的開發費用、貸款費用及專業費用。竣工後，物業結轉為已落成待售物業。

發展中物業在流動資產中列示，而對應尚未動工項目的前期相關費用則被分類至非流動資產—待發展物業。

### 2.12 已落成待售物業

已落成待售物業按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包含未出售物業所產生的發展成本。可變現淨值由管理層根據當前市況對物業成本作出的估計並減去估計出售物業所需成本後釐定。

### 2.13 存貨

存貨為建築材料，按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以移動平均法釐定。可變現淨值為按商業一般方針預測的銷售價格減適用變動銷售費用。

### 2.14 建築合同

合同成本在產生時確認。當一項建築合同的結果未能可靠估算，合同收入以有可能收回的已產生合同成本的數額確認。當一項建築合同的結果能可靠估算，而該合同有可能得到盈利，則將合同收入按合約期確認。若總合同成本有可能會超過總合同收入，該預期虧損即時確認為費用。

本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應確認的適當金額。完成階段參考每份合同截至結算日止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本之百分比計算。

本集團就所有進行中合同，而其已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)超過進度付款時，將合約工程的應收客戶毛金額呈報為資產。客戶未支付的進度付款和保留款列入「貿易及其他應收款」內。

本集團就所有進行中合同，而其進度付款超過已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)時，將合約工程的應付客戶毛金額呈報為負債。

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.15 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款設定減值撥備。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款(逾期超過30天以上)，均被視為是貿易應收款已減值的跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在損益表內的銷售和推廣成本中確認。如一項應收款無法收回，其會與應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回綜合損益表中的銷售和推廣成本內。

### 2.16 現金

現金包括現金及銀行通知存款。

### 2.17 股本

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

### 2.18 貿易應付款

貿易應付款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

### 2.19 貸款

貸款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

凡直接與購置、興建或生產某項資產(該資產必須經過頗長時間籌備以達致預定用途或用以出售)有關的貸款成本，均會資本化作為該資產之部分成本。當為了將資產達到預定用途或用以出售所必須之一切籌備活動大致完成時，便終止將貸款成本資本化。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.20 當期及遞延所得稅

本期間的稅項包括當期及遞延所得稅。除與直接確認於權益內之項目有關的稅項外，稅項均在綜合損益表內確認。與直接確認於權益內之項目有關的稅項，在權益內確認。

當期所得稅支出根據本公司附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與在資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差產生的暫時差異確認。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司及共同控制實體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

### 2.21 僱員福利

本集團根據中國的規則及規例為受聘於中國的僱員參與多項由相關省市政府提供的界定供款退休金計劃。本集團及其僱員須按僱員薪酬的比例按月供款。

省市政府按上述退休金計畫承擔所有已退休及將會退休的受聘於中國的僱員的退休利益的責任。除按月供款外，本集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及退休後福利。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由中國政府管理之獨立管理基金持有。

本集團同時亦根據強制性公積金條例(簡稱「強積金計劃」)為所有受聘於香港的僱員參加退休金計劃。本集團須按法定最低要求為僱員作出相等於僱員每月有關入息的百分之五的供款，最高額為港元1,000。強積金計劃之資產與本集團資產分開，並由獨立管理之基金持有。

對此等退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。



## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.22 撥備

在出現以下情況時，須作出撥備：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；有可能需要資源流出以償付責任；金額已被可靠估計。重建撥備包括租賃終止罰款和僱員離職付款。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關係責任固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息開支。

### 2.23 收益確認

收益指本集團在通常活動過程中出售物業及服務的已收或應收代價的公平值。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時（如下文所述），本集團便會將收益確認。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

#### (a) 銷售物業

來自銷售物業之收益，在風險和回報被轉移到買家時確認，即有關物業已落成並根據銷售協議準備好交付予買家之時間。在落成前售出物業所收取按金和分期付款額均計入綜合資產負債表的流動負債的已收按金內。

#### (b) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間，參考實際已提供服務佔全部將服務比率估算的指定交易完成程度確。（附註2.14）

#### (c) 租金收入

營運租賃租金收入於租賃期內按直線法確認。

#### (d) 酒店營運

酒店營運收入於提供客房住宿、飲食及其他相關服務時確認。

#### (e) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收賬款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具之原實際利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收入。已減值貸款之利息收入利用原實際利率確認。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 2. 重要會計政策摘要 (續)

### 2.23 收益確認 (續)

#### (f) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

### 2.24 租賃

當租賃擁有權的重大部分風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。

#### (1) 本集團為承租人

##### (a) 本集團為承租人 (土地使用權經營租賃除外)

根據經營租賃支付的款項 (扣除收到出租人的任何激勵) 於租賃期內以直線法在綜合損益表中支銷。

##### (b) 本集團為土地使用權經營租賃下的承租人

本集團就獲取發展物業的土地使用權的經營租賃需預先支付所有款項。該等土地使用權的成本以資產入帳，並在開工前攤銷。尚未攤銷土地使用權成本於有關物業出售後確認為銷售成本或於有關物業完成後轉撥至投資物業成本 (附註2.7)。

#### (2) 本集團為出租人

當資產以經營租賃出租時，該等資產按其資產的性質包含在資產負債表內。租賃收入於租賃期內以直線法確認。

### 2.25 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東批准的期間內於本集團的財務報表內列為負債。

### 2.26 財務擔保負債

財務擔保負債於本集團為房屋購買者提供財務擔保時確認。

財務擔保負債初步按公平值加該財務負債所直接產生的交易成本確認。財務擔保負債其後按支付當期債務的最佳估算的費用的最高現值及初步確認的金額扣除累計攤銷計量。

財務擔保負債只會當該合同內的債務被清償、取消或期滿時於資產負債表內撤銷確認。

### 3. 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。在二零零八年，全球金融動盪為經濟環境帶來了不利的影響。在中國，房地產界對經濟環境非常敏感，這將影響到物業交易量和銷售價格。本集團主要依靠物業的銷售和銀行貸款的續期以營運。本集團已有流動資金風險的替代計劃以監測重大不利因素對本集團的預測現金流量的影響。

##### (a) 市場風險

###### (1) 外匯風險

本集團在中國營運，除部份借款合計人民幣484,922,000元以外幣結算及派發予股東的股息以人民幣公告但以港幣結算外，本集團大部分的交易均以人民幣結算。本集團並無對沖外匯風險。但本集團管理層將會密切監視外匯的方向，一旦有此需要，將考慮對沖外匯風險。

人民幣須按照中國政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣。

在所有其他因素維持不變的情況下，於二零零八年十二月三十一日外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響總結如下：

|      | 人民幣對外幣   |         |
|------|----------|---------|
|      | 減弱10%    | 增強10%   |
|      | 稅後年度盈利影響 |         |
| 港元結算 |          |         |
| 現金   | 1,371    | (1,371) |
| 貸款   | (36,369) | 36,369  |
| 美元結算 |          |         |
| 現金   | 45       | (45)    |

###### (2) 價格風險

由於本集團持有的投資在綜合資產負債表中分類為可供出售，故此本集團承受股權證券的價格風險。本集團密切監視股價的變動及評定其對本集團財務報表的影響。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### (a) 市場風險 (續)

##### (3) 現金流及利率公平值風險

由於本集團並無重大計息資產，故本集團的收入和營運現金流量基本上不受市場利率波動影響。

本集團的利率風險來自長期銀行貸款。執行可變動利率發行的貸款令本集團承受現金流量利率風險。執行固定利率發行的貸款令本集團承受公平值利率風險。本集團密切關注利率趨勢及對本集團利率風險的影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，一旦有此需要，將考慮對沖利率風險。

下表總結了於二零零八年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度盈利的影響：

|        | 利率       |        |
|--------|----------|--------|
|        | 高10%     | 低10%   |
|        | 稅後年度盈利影響 |        |
| 浮動利率貸款 | (95,301) | 95,301 |

##### (b) 信貸風險

本集團信貸風險來自銀行存款及貿易及其他應收款的總帳面價值(除預付款外)。本集團有若干政策以確定本公司的客戶有適當的信貸歷史及存款銀行有適當的信貸評級。

本集團並無重大集中的信貸風險。由於銀行和財務機構的良好信譽，管理層不預期有因其未能履行而帶來的虧損。有關貿易應收款的信貸風險來自於到期日未能收回應收款。本集團按合同制定的條例密切監視該等客戶的還款進度。如該等客戶未能還款，本集團有權利去解除該等合同。於二零零八年十二月三十一日，並無單一客戶的應收款佔本集團的貿易應收款多於10%(二零零七年：一客戶的應收款佔貿易應收款多於10%)。

##### (c) 流動資金風險

管理層致力維持充裕現金以應付營運需要的資金並根據預期現金流量，監控本集團的流動資金儲備的滾動預測。管理層已準備了截至二零一零年三月三十一日止期間的預測現金流。用於編製截至二零零九年十二月三十一日止年度預測現金流的關鍵假設包括：(1)二零零九年一般單位售價預計與二零零八年相比不會有大幅波動；二零零九年銷售量預計較二零零八年高；二零零九年合約銷售額預計將來自分佈在全國超過十個城市的38個項目。(2)於某些國內銀行提供的非承諾性信貸額度下，預計於二零零九年到期的所有銀行貸款將會成功獲得再融資。此種非承諾性信貸額度的授與在中國境內並不罕見。

### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### (c) 流動資金風險 (續)

本集團將有一系列可供選擇計劃以減輕可能存在的負面因數對未來現金流的影響，包括：調整和進一步減緩投資物業的施工進度，以確保適當的運用現有資源來開發及銷售住宅和商業物業；執行成本控制措施，透過更露活的定價以加快銷售；尋求合資夥伴，共同開發優質項目；在價格合適的時候考慮出售某些投資物業及在收購某些土地時與締約對方重新談判付款條件。本集團將會評估相關的未來成本和效益，適當的採取以上計劃。於年後，本集團獲得一銀行的人民幣11億元的貸款額。另外，中央政府及廣東省政府正在實施更為有利的政策，在這樣一個有利的環境下，管理層有信心能夠完成銷售目標。

董事認為，本集團有能力維持充足的財務資源以供經營所需。

下表顯示本集團及本公司的金融負債，按照相關的到期日，根據由結算日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為按合約未貼現的現金流量。

|                | 1年以下       | 1至2年內     | 2至5年內     | 5年以上    | 合計         |
|----------------|------------|-----------|-----------|---------|------------|
| <b>集團</b>      |            |           |           |         |            |
| <b>二零零八年</b>   |            |           |           |         |            |
| 十二月三十一日        |            |           |           |         |            |
| 貸款             | 10,629,072 | 8,718,729 | 2,876,264 | —       | 22,224,065 |
| 預提費用及<br>其他應付款 | 9,264,791  | —         | —         | —       | 9,264,791  |
| 長期應付款          | —          | 136,000   | —         | —       | 136,000    |
| <b>二零零七年</b>   |            |           |           |         |            |
| 十二月三十一日        |            |           |           |         |            |
| 貸款             | 8,451,786  | 7,148,581 | 5,830,631 | 511,213 | 21,942,211 |
| 預提費用及<br>其他應付款 | 11,135,489 | —         | —         | —       | 11,135,489 |
| 長期應付款          | —          | 136,000   | 136,000   | —       | 272,000    |
| <b>公司</b>      |            |           |           |         |            |
| <b>二零零八年</b>   |            |           |           |         |            |
| 十二月三十一日        |            |           |           |         |            |
| 貸款             | 3,255,831  | 2,608,428 | 1,052,268 | —       | 6,916,527  |
| 預提費用及其他應付款     | 7,995,692  | —         | —         | —       | 7,995,692  |
| <b>二零零七年</b>   |            |           |           |         |            |
| 十二月三十一日        |            |           |           |         |            |
| 貸款             | 1,897,741  | 2,677,999 | 2,431,680 | —       | 7,007,420  |
| 預提費用及<br>其他應付款 | 7,155,681  | —         | —         | —       | 7,155,681  |

附註：貸款利息是根據二零零七年及二零零八年十二月三十一日所持有的貸款計算，浮動借款利息則是分別根據二零零七年及二零零八年十二月三十一日的現行貸款利率估算得到。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 3. 財務風險管理 (續)

#### 3.2 資金風險管理

本集團的資金管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資金成本。為了維持或調整資本結構，本集團會在必要時考慮宏觀經濟情況、現行市場貸款利率及充分的營運活動現金流量後，於資本市場增加資金或銀行貸款。

本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借貸(包括綜合資產負債表所列的即期及非即期貸款)減去現金及受限制現金。總資本為本公司權益持有人應佔股本及儲備。

負債比率如下：

|                 | 二零零八年              | 二零零七年       |
|-----------------|--------------------|-------------|
| 總借貸(附註24)       | <b>20,470,922</b>  | 19,899,767  |
| 減：現金及受限制現金      | <b>(2,052,956)</b> | (2,286,566) |
| 債務淨額            | <b>18,417,966</b>  | 17,613,201  |
| 本公司權益持有人應佔股本及儲備 | <b>14,872,639</b>  | 12,625,541  |
| 負債比率            | <b>123.8%</b>      | 139.5%      |

#### 3.3 公平值估計

沒有在活躍市場買賣的金融工具(包括場外證券投資)的公平值利用估值技術釐定。本集團利用多種方法(例如類似工具的市場報價或估計貼現現金流量釐定)，並根據每個結算日當時的市場情況作出假設。

應收款和應付款的帳面值減估計信貸調整，被假定接近其公平值。作為披露目的，財務負債公平值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

### 4 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

## 4 關鍵會計估算及判斷 (續)

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下：

### (a) 商譽的估計減值

根據附註2.9所述的會計政策，本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估算。

使用價值計算的主要假設於附註10披露。

本計算所採用的主要假設經過了敏感性分析。當毛利或增長率較管理層的估計低20%時，或當其他可變因數不變而貼現率較管理層的估計高20%時，將不會令本集團於二零零八年十二月三十一日的商譽減值。

### (b) 建築牌照的估計減值

根據附註2.9所述的會計政策，建築牌照有無限定的可使用年期，因此帳面金額每年須就減值進行測試。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估算。

使用價值計算的主要假設於附註10披露。

當其他可變因數不變而應用的特許使用費率較管理層的估計低10%，本集團將需要進一步確認減值人民幣28,100,000元。當其他可變因數不變而增長率較管理層的估計低10%時，本集團將確認減值人民幣10,987,000元。當其他可變因數不變而貼現率較管理層的估計高10%時，本集團將確認減值人民幣28,938,000元。

### (c) 當期稅項及遞延稅項

本集團須繳納中國內地之稅項。於釐定稅項撥備金額及支付相關稅項之時間時，本集團須作出重大決定。日常業務過程中會出現許多最終稅項釐定並不明朗之交易及計算。倘若該等事宜之最後稅項結果有別於初步記錄之金額，差額將會對期間內與作出釐定有關之所得稅及遞延稅項撥備造成影響。

與若干暫時性差異及稅項虧損有關之遞延稅項資產會予以確認，是由於管理層認為可能有未來應課稅可供動用暫時性差異或稅項虧損。倘若預期與原有估計有出入，該等差額將會在估計有變的期間內影響有關之遞延稅項資產及所得稅開支之確認。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 4 關鍵會計估算及判斷 (續)

#### (d) 土地增值稅

中國的土地增值稅乃按土地增值額根據超率累進稅率30%至60%計算。土地增值額指出售物業所得款項減去可扣減開支，包括銷售稅金、借貸成本及所有物業發展開支。

本集團須繳納中國土地增值稅，並已計入本集團的銷售成本。然而，中國不同城市在實施有關稅項方面各有不同，而本集團部分土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，在釐定土地增值額及其相關稅項時需作出重大判斷。在日常業務過程中是難於確定稅項最終之數額。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘最終確定稅項結果與當初入賬的數額有別，則有關差別將會影響作出該判斷當期之所得稅開支及土地增值稅撥備。

#### (e) 投資物業公平值的估算

相類似的租賃及其他合約在活躍市場的當時價格是最佳的公平值參考指標，當欠缺該等資料時，本集團會在合理的公平值的估算範圍內決定其金額。在作出判斷時，本集團會考慮多方面的資料，包括：

- (i) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場的當時價格 (或受限於不同租賃或其他合約)，經調整以反映此等差別；及
- (ii) 相類似物業在較不活躍市場的近期價格，附帶調整以反映該等價格出現的交易日期後經濟狀況的任何變動。
- (iii) 貼現現金流量預測以可靠的未來現金流量估計為基礎，數據來自所有現有租約和其他合同，(在可能的情況下) 由外部證據，如類似物業目前在同一地點和條件的市場租金，及以反映目前市場評估中的不確定性數額和時間的現金流量所使用的貼現率。

如果當前或最近的投資物業價格信息不具備，投資物業的公平值將使用貼現現金流量估價技術來確定。本集團主要是根據在每一個結算日的現有市場條件使用假設。

管理層估計公平值的主要假設涉及：收到的合約租金；預計的未來市場租金；維修要求及適當的貼現率。這些估價定期以實際的市場收益數據，本集團及市場報告的實際交易作比較。估值每年由外部估值公司審查。

當其他可變因數不變而貼現率較管理層的估計高10%，本集團毛利會減少人民幣667,395,000元。



#### 4 關鍵會計估算及判斷 (續)

##### (f) 發展中物業及待售物業的撥備

本集團根據發展中物業及待售物業之可變現淨值為基礎評估其帳面價值，同時考慮到根據以往經驗計算的竣工成本及現行市況的淨銷售額。當事件或情況轉變顯示賬面值可能無法變現時進行撥備。評估要求使用判斷和估計。

當其他可變因數不變而淨銷售額較管理層的估計低10%時，本集團將確認減值人民幣82,000,000元。

##### (g) 可供出售金融資產公平值之估計

本集團沒有活躍市場報價的可供出售金融資產之公平值以估值方法釐定。本集團採用多種分析及方法。實際應用上，計算中只使用可觀測數據；但是，其他領域如可比金融資產的市價、信貸風險、波動性和相關性均要求管理層作出估計。以上因素的假設變化，可能會影響可供出售金融資產之已公佈公平值。

如市場的當時價格較管理層的估計低5%，估計可供出售金融資產的餘額將會減少人民幣15,200,000元。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 5. 營業額及分部資料

#### 主要報告格式 – 業務分部

本集團主要經營物業發展、建築、物業投資及酒店營運。由於本集團的綜合營業額及業績均來自中國，而本集團所有綜合資產均設在中國，因此並無呈列地區分類的分部資料。

截至二零零八年十二月三十一日止年度的分部業績、資本開支及其他分部項目及於二零零八年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

|                | 物業發展       | 建築          | 物業投資      | 酒店營運      | 抵銷          | 集團          |
|----------------|------------|-------------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| 營業額            |            |             |           |           |             |             |
| 分部營業額          | 14,729,468 | 5,040,592   | 168,943   | 196,710   | —           | 20,135,713  |
| 分部間營業額         | —          | (4,750,184) | (11,963)  | (13,415)  | —           | (4,775,562) |
|                | 14,729,468 | 290,408     | 156,980   | 183,295   | —           | 15,360,151  |
| 毛利／(虧損)        | 4,994,622  | 550,291     | 159,651   | (21,357)  | (504,906)   | 5,178,301   |
| 營銷盈利／(虧損)      | 4,100,220  | 435,352     | 1,555,611 | (187,843) | (479,528)   | 5,423,812   |
| 融資成本           |            |             |           |           |             | (341,202)   |
| 應佔共同控制實體業績     |            |             |           |           |             | (479)       |
| 應佔聯營公司業績       |            |             |           |           |             | 7,812       |
| <b>除所得稅前盈利</b> |            |             |           |           |             | 5,089,943   |
| 所得稅            |            |             |           |           |             | (1,936,861) |
| <b>年度盈利</b>    |            |             |           |           |             | 3,153,082   |
| 折舊             | 53,090     | 1,043       | —         | 77,709    | —           | 131,842     |
| 攤銷             | 2,350      | —           | —         | 8,883     | 135,639     | 146,872     |
| 應收款減值(回撥)／撥備   | (2,247)    | 940         | (12)      | (463)     | —           | (1,782)     |
| 分部資產           | 42,281,610 | 2,977,082   | 7,360,581 | 3,323,586 | (2,262,254) | 53,680,605  |
| 共同控制實體權益       |            |             |           |           |             | 628,998     |
| 聯營公司權益         |            |             |           |           |             | 43,028      |
| 遞延所得稅資產        |            |             |           |           |             | 310,984     |
| 可供出售金融資產       |            |             |           |           |             | 304,000     |
| <b>總資產</b>     |            |             |           |           |             | 54,967,615  |
| 分部負債           | 13,435,222 | 2,161,437   | —         | 1,630,167 | (1,708,718) | 15,518,108  |
| 當期所得稅負債        |            |             |           |           |             | 2,363,986   |
| 遞延所得稅負債        |            |             |           |           |             | 1,648,911   |
| 銀行貸款           |            |             |           |           |             | 20,470,922  |
| <b>總負債</b>     |            |             |           |           |             | 40,001,927  |
| 資本開支           | 195,440    | 39,688      | 520,791   | 948,883   | —           | 1,704,802   |

## 5. 營業額及分部資料 (續)

### 主要報告格式 – 業務分部 (續)

截至二零零七年十二月三十一日止年度的分部業績、資本開支及其他分部項目及於二零零七年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

|                | 物業發展       | 建築          | 物業投資      | 酒店營運      | 抵銷          | 集團          |
|----------------|------------|-------------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| 營業額            |            |             |           |           |             |             |
| 分部營業額          | 14,461,211 | 3,034,938   | 96,634    | —         | —           | 17,592,783  |
| 分部間營業額         | —          | (2,820,864) | —         | —         | —           | (2,820,864) |
|                | 14,461,211 | 214,074     | 96,634    | —         | —           | 14,771,919  |
| 毛利             | 5,334,620  | 397,987     | 91,319    | —         | (278,037)   | 5,545,889   |
| 營銷盈利           | 4,995,163  | 370,667     | 3,128,660 | —         | (278,037)   | 8,216,453   |
| 融資成本           |            |             |           |           |             | (102,929)   |
| 應佔共同控制實體業績     |            |             |           |           |             | (52)        |
| 應佔聯營公司業績       |            |             |           |           |             | (3,866)     |
| <b>除所得稅前盈利</b> |            |             |           |           |             | 8,109,606   |
| 所得稅            |            |             |           |           |             | (2,794,367) |
| <b>年度盈利</b>    |            |             |           |           |             | 5,315,239   |
| 折舊             | 35,179     | 586         | —         | —         | —           | 35,765      |
| 攤銷             | 78,084     | —           | —         | —         | 72,376      | 150,460     |
| 應收款減值撥備        | 2,335      | 1,479       | —         | —         | —           | 3,814       |
| 分部資產           | 44,236,348 | 2,860,887   | 5,366,774 | 2,383,090 | (1,804,890) | 53,042,209  |
| 共同控制實體權益       |            |             |           |           |             | 405,311     |
| 聯營公司權益         |            |             |           |           |             | 35,216      |
| 遞延所得稅資產        |            |             |           |           |             | 297,155     |
| 可供出售金融資產       |            |             |           |           |             | 416,000     |
| <b>總資產</b>     |            |             |           |           |             | 54,195,891  |
| 分部負債           | 16,637,646 | 1,945,765   | —         | 852,367   | (1,485,809) | 17,949,969  |
| 當期所得稅負債        |            |             |           |           |             | 2,206,847   |
| 遞延所得稅負債        |            |             |           |           |             | 1,439,428   |
| 銀行貸款           |            |             |           |           |             | 19,899,767  |
| <b>總負債</b>     |            |             |           |           |             | 41,496,011  |
| 資本開支           | 694,721    | 36,229      | 1,359,202 | 1,078,815 | —           | 3,168,967   |

業務分部之間的交易價格參照市場價格釐定。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 5. 營業額及分部資料 (續)

#### 主要報告格式 – 業務分部 (續)

分部資產主要包括物業、機器及設備、無形資產、投資物業、土地使用權、待發展／發展中物業、已落成待售物業、存貨、應收款、預付款及營運現金。當中並不包括共同控制實體權益、聯營公司權益、遞延所得稅資產及可供出售金融資產。

分部負債主要包括營運負債。當中並不包括遞延所得稅負債、當期所得稅負債及銀行貸款。

資本開支包含物業、機器及設備(附註8)，投資物業(附註9)及無形資產(附註10)的增加。

### 6. 土地使用權

本集團及本公司在土地使用權的權益指預付營運租賃款項，按其賬面淨值分析如下：

|                           | 本集團              |                  |            |           |
|---------------------------|------------------|------------------|------------|-----------|
|                           | 二零零八年            |                  | 二零零七年      |           |
|                           | 非流動              | 流動               | 非流動        | 流動        |
| 在香港以外的中國境內持有<br>40至70年之租賃 | <b>7,852,506</b> | <b>6,141,743</b> | 10,342,679 | 5,047,634 |

|                     | 本集團                |                  |             |             |
|---------------------|--------------------|------------------|-------------|-------------|
|                     | 二零零八年              |                  | 二零零七年       |             |
|                     | 非流動                | 流動               | 非流動         | 流動          |
| 期初                  | <b>10,342,679</b>  | <b>5,047,634</b> | 8,098,580   | 2,579,891   |
| 增添                  | <b>1,057,189</b>   | <b>331,498</b>   | 6,645,497   | 259,123     |
| 撥作當期部份<br>於損益表扣除    | <b>(2,594,498)</b> | <b>2,594,498</b> | (3,745,219) | 3,745,219   |
| 撥作投資物業(附註9)         | —                  | <b>(38,406)</b>  | (40,179)    | (1,248,805) |
| 撥予一共同控制實體<br>處置附屬公司 | <b>(930,049)</b>   | —                | —           | —           |
|                     | —                  | —                | (616,000)   | —           |
|                     | <b>7,852,506</b>   | <b>6,141,743</b> | 10,342,679  | 5,047,634   |

|                           | 本公司            |                |           |         |
|---------------------------|----------------|----------------|-----------|---------|
|                           | 二零零八年          |                | 二零零七年     |         |
|                           | 非流動            | 流動             | 非流動       | 流動      |
| 在香港以外的中國境內持有<br>40至70年之租賃 | <b>556,616</b> | <b>702,004</b> | 1,509,401 | 724,469 |

## 6. 土地使用權 (續)

|           | 本公司            |                |           |           |
|-----------|----------------|----------------|-----------|-----------|
|           | 二零零八年          |                | 二零零七年     |           |
|           | 非流動            | 流動             | 非流動       | 流動        |
| 期初        | 1,509,401      | 724,469        | 1,079,911 | 442,191   |
| 增添        | 59,957         | 88,094         | 930,051   | 39,628    |
| 撥作當期部份    | (82,693)       | 82,693         | (498,187) | 498,187   |
| 於損益表扣除    | —              | (193,252)      | (2,374)   | (255,537) |
| 撥作一共同控制實體 | (930,049)      | —              | —         | —         |
|           | <b>556,616</b> | <b>702,004</b> | 1,509,401 | 724,469   |

於二零零八年十二月三十一日，本集團有人民幣3,952,770,000元(二零零七年：人民幣6,073,332,000元)的土地使用權正申請正式的土地使用權證。

於二零零八年十二月三十一日，本公司有人民幣307,239,000元(二零零七年：人民幣1,484,013,000元)的土地使用權正申請正式的土地使用權證。

被抵押的土地使用權如下：

|             | 本集團       |         | 本公司   |       |
|-------------|-----------|---------|-------|-------|
|             | 二零零八年     | 二零零七年   | 二零零八年 | 二零零七年 |
| 土地使用權(附註24) | 1,000,417 | 662,585 | —     | —     |

## 7. 持有待發展／發展中物業

|                      | 本集團               |            | 本公司              |           |
|----------------------|-------------------|------------|------------------|-----------|
|                      | 二零零八年             | 二零零七年      | 二零零八年            | 二零零七年     |
| 包含在非流動資產中超過正常營運週期的物業 | 3,641,129         | 2,859,095  | 710,522          | 600,820   |
| 包含在流動資產中正常營運週期內的物業   | 10,858,159        | 12,357,422 | 1,990,781        | 1,335,321 |
|                      | <b>14,499,288</b> | 15,216,517 | <b>2,701,303</b> | 1,936,141 |
| 包括：                  |                   |            |                  |           |
| 建築成本及資本化支出           | 13,409,254        | 14,835,633 | 2,209,991        | 1,711,001 |
| 資本化融資成本              | 1,090,034         | 380,884    | 491,312          | 225,140   |
|                      | <b>14,499,288</b> | 15,216,517 | <b>2,701,303</b> | 1,936,141 |

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 7. 持有待發展／發展中物業 (續)

貸款的資本化率如下：

|      | 本集團          |       | 本公司          |       |
|------|--------------|-------|--------------|-------|
|      | 二零零八年        | 二零零七年 | 二零零八年        | 二零零七年 |
| 資本化率 | <b>6.84%</b> | 6.33% | <b>6.97%</b> | 6.30% |

被抵押的待發展／發展中物業如下：

|                  | 本集團              |         | 本公司   |       |
|------------------|------------------|---------|-------|-------|
|                  | 二零零八年            | 二零零七年   | 二零零八年 | 二零零七年 |
| 待發展／發展中物業 (附註24) | <b>1,307,608</b> | 430,105 | —     | —     |

所有待發展／發展中物業均位於中國。

## 8. 物業、機器及設備

本集團

|                   | 辦公樓宇     | 酒店樓宇      | 傢俱，<br>裝置及設備 | 車輛       | 機器       | 在建資產        | 合計        |
|-------------------|----------|-----------|--------------|----------|----------|-------------|-----------|
| <b>於二零零七年一月一日</b> |          |           |              |          |          |             |           |
| 成本                | 33,304   | —         | 44,311       | 65,701   | —        | 1,215,609   | 1,358,925 |
| 累計折舊              | (5,326)  | —         | (17,590)     | (24,908) | —        | —           | (47,824)  |
| 賬面淨值              | 27,978   | —         | 26,721       | 40,793   | —        | 1,215,609   | 1,311,101 |
| <b>截至二零零七年</b>    |          |           |              |          |          |             |           |
| <b>十二月三十一日止年度</b> |          |           |              |          |          |             |           |
| 期初賬面淨值            | 27,978   | —         | 26,721       | 40,793   | —        | 1,215,609   | 1,311,101 |
| 增添                | 13,480   | —         | 15,385       | 29,571   | 36,229   | 992,390     | 1,087,055 |
| 轉撥                | 193,728  | —         | —            | —        | —        | (193,728)   | —         |
| 出售(附註36)          | (35)     | —         | (13)         | (3,112)  | (436)    | —           | (3,596)   |
| 折舊(附註29及36)       | (2,692)  | —         | (8,406)      | (12,479) | (12,188) | —           | (35,765)  |
| 企業合併              | 4,804    | —         | 2,484        | 4,909    | 116,494  | 16,027      | 144,718   |
| 撥作投資物業(附註9)       | —        | —         | —            | —        | —        | (830,743)   | (830,743) |
| 撥自發展中物業           | 90,895   | —         | —            | —        | —        | 626,595     | 717,490   |
| 期終賬面淨值            | 328,158  | —         | 36,171       | 59,682   | 140,099  | 1,826,150   | 2,390,260 |
| <b>於二零零七年</b>     |          |           |              |          |          |             |           |
| <b>十二月三十一日</b>    |          |           |              |          |          |             |           |
| 成本                | 336,601  | —         | 62,762       | 99,021   | 199,425  | 1,826,150   | 2,523,959 |
| 累計折舊              | (8,443)  | —         | (26,591)     | (39,339) | (59,326) | —           | (133,699) |
| 賬面淨值              | 328,158  | —         | 36,171       | 59,682   | 140,099  | 1,826,150   | 2,390,260 |
| <b>截至二零零八年</b>    |          |           |              |          |          |             |           |
| <b>十二月三十一日止年度</b> |          |           |              |          |          |             |           |
| 期初賬面淨值            | 328,158  | —         | 36,171       | 59,682   | 140,099  | 1,826,150   | 2,390,260 |
| 增添                | 47,608   | —         | 38,446       | 40,978   | 39,688   | 1,008,970   | 1,175,690 |
| 轉撥                | 300      | 2,534,006 | 204,449      | —        | —        | (2,738,755) | —         |
| 出售(附註36)          | (1,320)  | (57,253)  | (359)        | (572)    | (7,268)  | —           | (66,772)  |
| 折舊(附註29及36)       | (15,566) | (48,385)  | (31,730)     | (18,616) | (17,545) | —           | (131,842) |
| 期終賬面淨值            | 359,180  | 2,428,368 | 246,977      | 81,472   | 154,974  | 96,365      | 3,367,336 |
| <b>於二零零八年</b>     |          |           |              |          |          |             |           |
| <b>十二月三十一日</b>    |          |           |              |          |          |             |           |
| 成本                | 383,189  | 2,476,753 | 305,298      | 139,427  | 231,845  | 96,365      | 3,632,877 |
| 累計折舊              | (24,009) | (48,385)  | (58,321)     | (57,955) | (76,871) | —           | (265,541) |
| 賬面淨值              | 359,180  | 2,428,368 | 246,977      | 81,472   | 154,974  | 96,365      | 3,367,336 |

銀行貸款以本集團的價值人民幣2,025,542,000元(二零零七年：人民幣1,375,454,000元)的樓宇及在建資產作為抵押(附註24)。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，銀行貸款予在建資產的資本化率為6.76%(二零零七年：6.44%)。截至二零零八年十二月三十一日止年度，在建資產的資本化利息為人民幣42,208,000元(二零零七年：人民幣102,598,000元)。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 8. 物業、機器及設備 (續)

|                               | 本公司     |              |          |          |
|-------------------------------|---------|--------------|----------|----------|
|                               | 樓宇      | 傢俱，<br>裝置及設備 | 車輛       | 合計       |
| <b>於二零零七年一月一日</b>             |         |              |          |          |
| 成本                            | 28,152  | 10,841       | 27,894   | 66,887   |
| 累計折舊                          | (5,006) | (5,891)      | (12,687) | (23,584) |
| 賬面淨值                          | 23,146  | 4,950        | 15,207   | 43,303   |
| <b>截至二零零七年<br/>十二月三十一日止年度</b> |         |              |          |          |
| 期初賬面淨值                        | 23,146  | 4,950        | 15,207   | 43,303   |
| 增添                            | 552     | 635          | 5,404    | 6,591    |
| 折舊                            | (1,364) | (1,355)      | (4,267)  | (6,986)  |
| 期終賬面淨值                        | 22,334  | 4,230        | 16,344   | 42,908   |
| <b>於二零零七年<br/>十二月三十一日</b>     |         |              |          |          |
| 成本                            | 28,704  | 11,476       | 33,298   | 73,478   |
| 累計折舊                          | (6,370) | (7,246)      | (16,954) | (30,570) |
| 賬面淨值                          | 22,334  | 4,230        | 16,344   | 42,908   |
| <b>截至二零零八年<br/>十二月三十一日止年度</b> |         |              |          |          |
| 期初賬面淨值                        | 22,334  | 4,230        | 16,344   | 42,908   |
| 增添                            | 32,520  | 3,764        | 5,658    | 41,942   |
| 折舊                            | (1,910) | (1,831)      | (4,468)  | (8,209)  |
| 期終賬面淨值                        | 52,944  | 6,163        | 17,534   | 76,641   |
| <b>於二零零八年<br/>十二月三十一日</b>     |         |              |          |          |
| 成本                            | 61,224  | 15,240       | 38,955   | 115,419  |
| 累計折舊                          | (8,280) | (9,077)      | (21,421) | (38,778) |
| 賬面淨值                          | 52,944  | 6,163        | 17,534   | 76,641   |

銀行貸款以本公司的價值人民幣16,952,000元(二零零七年：人民幣21,341,000元)的樓宇作為抵押(附註24)。

折舊於損益表列入以下開支：

|         | 本集團     |        |
|---------|---------|--------|
|         | 二零零八年   | 二零零七年  |
| 銷售及行政開支 | 35,159  | 19,637 |
| 銷售成本    | 96,683  | 16,128 |
|         | 131,842 | 35,765 |



## 9. 投資物業

|   | 本集團              |           | 本公司            |         |
|---|------------------|-----------|----------------|---------|
|   | 二零零八年            | 二零零七年     | 二零零八年          | 二零零七年   |
| 年初  | <b>5,366,774</b> | 926,153   | <b>223,675</b> | 189,295 |
| 增添  | <b>196,220</b>   | —         | —              | —       |
| 轉撥自在建資產(附註8)                              | —                | 830,743   | —              | —       |
| 轉撥自發展中項目                                  | <b>286,165</b>   | 240,665   | —              | —       |
| 轉撥自土地使用權(附註6)                             | <b>38,406</b>    | 287,794   | —              | —       |
| 公平值收益／(損失)－淨額<br>(計入其他收益－淨額)<br>(附註28及36) | <b>1,473,016</b> | 3,081,419 | <b>(2,755)</b> | 34,380  |
| <b>年終</b>                                 | <b>7,360,581</b> | 5,366,774 | <b>220,920</b> | 223,675 |

投資物業於二零零八年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司和中商資產評估有限責任公司重估。估值是通過與現有租賃及其他合同及在相關市場上在同一地點和條件下類似的租金帶來的未來現金流預測，採用貼現現金流量預測釐定。

本年度本集團投資物業總租賃收入合計為人民幣156,980,000元(二零零七年：人民幣75,696,000元)。

被抵押的投資物業如下：

|            | 本集團              |           | 本公司   |        |
|------------|------------------|-----------|-------|--------|
|            | 二零零八年            | 二零零七年     | 二零零八年 | 二零零七年  |
| 投資物業(附註24) | <b>6,739,186</b> | 1,488,996 | —     | 36,094 |

集團根據經營租賃出租其投資物業的租賃年期在一至二十年不等。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 10. 無形資產

|                               | 本集團         |               |           |         | 本公司       |       |
|-------------------------------|-------------|---------------|-----------|---------|-----------|-------|
|                               | 商譽<br>(附註a) | 建築牌照<br>(附註b) | 客戶合同      | 軟件      | 合計        | 軟件    |
| <b>於二零零七年一月一日</b>             |             |               |           |         |           |       |
| 成本                            | 52,190      | —             | —         | 1,600   | 53,790    | 1,600 |
| 累計攤銷及減值                       | (2,983)     | —             | —         | (187)   | (3,170)   | (187) |
| 賬面淨值                          | 49,207      | —             | —         | 1,413   | 50,620    | 1,413 |
| <b>截至二零零七年<br/>十二月三十一日止年度</b> |             |               |           |         |           |       |
| 期初賬面淨值                        | 49,207      | —             | —         | 1,413   | 50,620    | 1,413 |
| 增添                            | —           | —             | —         | 5,220   | 5,220     | 3,225 |
| 企業合併                          | 468,528     | 282,000       | 322,000   | —       | 1,072,528 | —     |
| 收購少數股東權益                      | 21,893      | —             | —         | —       | 21,893    | —     |
| 攤銷費用                          | —           | —             | (130,255) | (200)   | (130,455) | (146) |
| 期終賬面淨值                        | 539,628     | 282,000       | 191,745   | 6,433   | 1,019,806 | 4,492 |
| <b>於二零零七年<br/>十二月三十一日</b>     |             |               |           |         |           |       |
| 成本                            | 542,611     | 282,000       | 322,000   | 6,820   | 1,153,431 | 4,825 |
| 累計攤銷及減值                       | (2,983)     | —             | (130,255) | (387)   | (133,625) | (333) |
| 賬面淨值                          | 539,628     | 282,000       | 191,745   | 6,433   | 1,019,806 | 4,492 |
| <b>於二零零八年一月一日</b>             |             |               |           |         |           |       |
| 期初賬面淨值                        | 539,628     | 282,000       | 191,745   | 6,433   | 1,019,806 | 4,492 |
| 增添                            | —           | —             | —         | 8,321   | 8,321     | 48    |
| 攤銷費用                          | —           | —             | (150,751) | (1,048) | (151,799) | (485) |
| 期終賬面淨值                        | 539,628     | 282,000       | 40,994    | 13,706  | 876,328   | 4,055 |
| <b>於二零零八年<br/>十二月三十一日</b>     |             |               |           |         |           |       |
| 成本                            | 542,611     | 282,000       | 322,000   | 15,141  | 1,161,752 | 4,873 |
| 累計攤銷及減值                       | (2,983)     | —             | (281,006) | (1,435) | (285,424) | (818) |
| 賬面淨值                          | 539,628     | 282,000       | 40,994    | 13,706  | 876,328   | 4,055 |

## 10. 無形資產 (續)

無形資產按以下類別進行攤銷：

|          | 本集團     |         |
|----------|---------|---------|
|          | 二零零八年   | 二零零七年   |
| 銷售及行政開支  | 1,048   | 200     |
| 銷售成本     | 106,983 | 72,376  |
| 發展中物業資本化 | 43,768  | 57,879  |
|          | 151,799 | 130,455 |

### 附註a：

#### 商譽減值測試

商譽根據建築業務分部，分配至本集團可識別的現金產生單位。現金產生單位的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。

使用價值計算的主要假設如下：

|     |       |
|-----|-------|
| 毛利率 | 10%   |
| 增長率 | 3%-8% |
| 貼現率 | 16.7% |

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定預算毛利率。所採用的加權平均增長率與行業報告所載的預測符合一致。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關分部的特定風險。

### 附註b：

#### 建築牌照減值測試

可收回金額是根據公司因持有該建築牌照而享有的特許權使用費估算。該估計方法是將公司預計的營業收入乘以特許權使用費率，並用適當的貼現率資本化，其中預計營業收入是根據管理層批核的五年期財政預算的現金流量預測。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。

使用價值計算的主要假設如下：

|         |       |
|---------|-------|
| 特許權使用費率 | 1%    |
| 增長率     | 3%-8% |
| 貼現率     | 17.2% |

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定特許權使用費率。所採用的加權平均增長率與行業報告所載的預測符合一致。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關分部的特定風險。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 11. 附屬公司投資

|         | 本公司       |           |
|---------|-----------|-----------|
|         | 二零零八年     | 二零零七年     |
| 投資，按成本： |           |           |
| 非上市股份   | 8,909,963 | 7,455,517 |

以下為於二零零八年十二月三十一日主要附屬公司的名單：

| 公司名稱                 | 註冊成立/<br>成立日期   | 法律<br>實體類別       | 已發行/<br>註冊及已<br>繳足股本 | 持有權益 |     | 主要業務及<br>營業地點 |
|----------------------|-----------------|------------------|----------------------|------|-----|---------------|
|                      |                 |                  |                      | 直接   | 間接  |               |
| <b>附屬公司－於中國註冊成立：</b> |                 |                  |                      |      |     |               |
| 廣州東園房地產<br>開發有限公司    | 一九九七年<br>十月二十九日 | 有限責任公司           | 人民幣20,000,000元       | 90%  | 10% | 中國物業開發        |
| 廣州吉浩源房地產<br>開發有限公司   | 二零零零年<br>三月三日   | 有限責任公司           | 人民幣20,000,000元       | 90%  | 10% | 中國物業開發        |
| 廣州市金鼎房地產<br>開發有限公司   | 一九九四年<br>八月三十一日 | 有限責任公司           | 人民幣8,000,000元        | 90%  | 10% | 中國物業開發        |
| 廣州天富房地產<br>開發有限公司    | 二零零二年<br>七月八日   | 中外合資經營<br>有限責任公司 | 美元21,000,000         | 85%  | —   | 中國物業開發        |
| 廣州富力興盛置業<br>發展有限公司   | 二零零四年<br>一月九日   | 中外合資經營<br>有限責任公司 | 美元6,500,000          | 25%  | 75% | 中國辦公樓開發及投資    |
| 廣州富力恆盛置業<br>發展有限公司   | 二零零四年<br>一月九日   | 中外合資經營<br>有限責任公司 | 美元6,500,000          | 25%  | 75% | 中國酒店建築開發及投資   |
| 廣州富力鼎盛置業<br>發展有限公司   | 二零零四年<br>一月九日   | 中外合資經營<br>有限責任公司 | 美元6,500,000          | 25%  | 75% | 中國酒店建築開發及投資   |
| 廣州富力億盛置業<br>發展有限公司   | 二零零五年<br>八月三十一日 | 有限責任公司           | 人民幣100,000,000元      | 90%  | 10% | 中國物業開發        |
| 廣州富力嘉盛置業<br>發展有限公司   | 二零零五年<br>九月二十九日 | 有限責任公司           | 人民幣100,000,000元      | 90%  | 10% | 中國物業開發        |
| 廣州富力創盛置業<br>發展有限公司   | 二零零五年<br>十一月四日  | 有限責任公司           | 人民幣100,000,000元      | 50%  | 50% | 中國物業開發        |
| 廣州富力智盛置業<br>發展有限公司   | 二零零五年<br>十一月四日  | 有限責任公司           | 人民幣100,000,000元      | 50%  | 50% | 中國物業開發        |

## 11. 附屬公司投資 (續)

| 公司名稱                    | 註冊成立/<br>成立日期    | 法律<br>實體類別 | 已發行/<br>註冊及已<br>繳足股本 | 持有權益 |      | 主要業務及<br>營業地點 |
|-------------------------|------------------|------------|----------------------|------|------|---------------|
|                         |                  |            |                      | 直接   | 間接   |               |
| <b>附屬公司－於中國註冊成立：(續)</b> |                  |            |                      |      |      |               |
| 廣州富力超盛置業<br>發展有限公司      | 二零零五年<br>十二月八日   | 有限責任公司     | 人民幣100,000,000元      | 100% | —    | 中國物業開發        |
| 廣州中嘉房地產<br>開發有限公司       | 二零零六年<br>三月十三日   | 有限責任公司     | 人民幣10,000,000元       | 90%  | 5%   | 中國物業開發        |
| 廣州市花都富力<br>房地產開發有限公司    | 二零零六年<br>六月三十日   | 有限責任公司     | 人民幣100,000,000元      | 90%  | 10%  | 中國物業開發        |
| 廣州永富房地產<br>開發有限公司       | 二零零六年<br>十二月十九日  | 有限責任公司     | 人民幣100,000,000元      | 95%  | 5%   | 中國物業開發        |
| 廣州富力廣告公司                | 二零零二年<br>八月十四日   | 有限責任公司     | 人民幣1,010,000元        | 90%  | 10%  | 中國廣告代理        |
| 廣州市住宅建築<br>設計院有限公司      | 一九九五年<br>四月二十六日  | 有限責任公司     | 人民幣5,000,000元        | 90%  | 10%  | 中國住宅建築設計      |
| 廣州天富建設工程<br>監理有限公司      | 二零零一年<br>十二月二十九日 | 有限責任公司     | 人民幣3,010,000元        | —    | 100% | 中國建築監督與顧問     |
| 廣州恆富擔保<br>有限公司          | 二零零三年<br>十月二十四日  | 有限責任公司     | 人民幣60,000,000元       | —    | 100% | 中國金融及諮詢服務     |
| 廣州天力建築<br>工程有限公司        | 一九九三年<br>五月二十日   | 有限責任公司     | 人民幣50,000,000元       | 90%  | 10%  | 中國建築          |
| 廣州富力美好置業<br>發展有限公司      | 二零零三年<br>十一月十日   | 有限責任公司     | 人民幣3,010,000元        | 80%  | 20%  | 中國物業租賃        |
| 廣州天力物業<br>發展有限公司        | 一九九七年<br>十二月十日   | 有限責任公司     | 人民幣5,000,000元        | 90%  | 10%  | 中國物業管理        |
| 富力地產集團<br>有限公司          | 一九九四年<br>七月八日    | 有限責任公司     | 人民幣 120,000,000元     | 90%  | 10%  | 中國投資控股        |
| 廣州富力國際空港<br>綜合物流園有限公司   | 二零零六年<br>六月十一日   | 有限責任公司     | 人民幣10,000,000元       | 95%  | 5%   | 中國物流及倉庫       |
| 廣州楊帆房地產<br>開發有限公司       | 二零零七年<br>九月四日    | 有限責任公司     | 人民幣 100,000,000元     | —    | 60%  | 中國物業開發        |
| 廣州富力裝飾<br>工程有限公司        | 二零零六年<br>四月二十七日  | 有限責任公司     | 人民幣10,000,000元       | 90%  | 10%  | 中國裝飾工程        |

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 11. 附屬公司投資 (續)

| 公司名稱                    | 註冊成立/<br>成立日期   | 法律<br>實體類別       | 已發行/<br>註冊及已<br>繳足股本 | 持有權益   |       | 主要業務及<br>營業地點 |
|-------------------------|-----------------|------------------|----------------------|--------|-------|---------------|
|                         |                 |                  |                      | 直接     | 間接    |               |
| <b>附屬公司－於中國註冊成立：(續)</b> |                 |                  |                      |        |       |               |
| 廣州富力百貨<br>商貿有限公司        | 二零零六年<br>八月二十四日 | 有限責任公司           | 人民幣10,000,000元       | 90%    | 10%   | 中國零售貿易        |
| 中山富力城房地產<br>開發有限公司      | 二零零六年<br>一月二十三日 | 有限責任公司           | 人民幣100,000,000元      | 90%    | 10%   | 中國物業開發        |
| 深圳奔望實業<br>發展有限公司        | 一九九七年<br>五月二十日  | 有限責任公司           | 人民幣6,000,000元        | —      | 100%  | 中國投資控股        |
| 深圳鼎力創業<br>投資有限公司        | 二零零三年<br>八月四日   | 有限責任公司           | 人民幣100,000,000元      | 90%    | 10%   | 中國投資控股        |
| 佛山富力房地產<br>開發有限公司       | 二零零七年<br>十一月七日  | 有限責任公司           | 人民幣20,000,000元       | 95%    | 5%    | 中國物業開發        |
| 惠州富力房地產<br>開發有限公司       | 二零零七年<br>四月十日   | 有限責任公司           | 人民幣100,000,000元      | 95%    | 5%    | 中國物業開發        |
| 龍門富力房地產<br>開發有限公司       | 二零零七年<br>九月六日   | 有限責任公司           | 人民幣100,000,000元      | 95%    | 5%    | 中國物業開發        |
| 北京富力城房地產<br>開發有限公司      | 二零零二年<br>四月二十四日 | 有限責任公司           | 人民幣1,394,781,578元    | 95.98% | 4.02% | 中國物業開發        |
| 富力(北京)地產<br>開發有限公司      | 二零零二年<br>六月二十七日 | 有限責任公司           | 人民幣100,000,000元      | 80%    | 20%   | 中國物業開發        |
| 北京華恩房地產<br>開發有限公司       | 二零零零年<br>九月五日   | 有限責任公司           | 人民幣30,000,000元       | 52%    | 48%   | 中國物業開發        |
| 北京地源達房地產<br>開發有限公司      | 二零零二年<br>二月七日   | 中外合資經營<br>有限責任公司 | 美元5,000,000          | —      | 100%  | 中國物業開發        |
| 北京鴻高置業<br>發展有限公司        | 一九九九年<br>六月八日   | 有限責任公司           | 人民幣300,000,000元      | —      | 100%  | 中國物業開發        |
| 北京龍熙順景房地產<br>開發有限責任公司   | 二零零一年<br>八月二十日  | 有限責任公司           | 人民幣29,000,000元       | —      | 100%  | 中國物業開發        |
| 北京富力天創<br>廣告有限公司        | 二零零二年<br>十月二十四日 | 有限責任公司           | 人民幣1,000,000元        | —      | 100%  | 中國廣告代理        |
| 北京恆富物業管理<br>有限公司        | 二零零二年<br>十二月十二日 | 有限責任公司           | 人民幣5,000,000元        | —      | 100%  | 中國自建物業管理      |

## 11. 附屬公司投資 (續)

| 公司名稱                    | 註冊成立/<br>成立日期    | 法律<br>實體類別 | 已發行/<br>註冊及已<br>繳足股本 | 持有權益   |       | 主要業務及<br>營業地點         |
|-------------------------|------------------|------------|----------------------|--------|-------|-----------------------|
|                         |                  |            |                      | 直接     | 間接    |                       |
| <b>附屬公司－於中國註冊成立：(續)</b> |                  |            |                      |        |       |                       |
| 北京天業信衡房地產<br>開發有限公司     | 二零零一年<br>十一月一日   | 有限責任公司     | 人民幣16,000,000元       | —      | 100%  | 中國物業開發                |
| 北京京城市政工程<br>有限公司        | 二零零三年<br>三月六日    | 有限責任公司     | 人民幣5,000,000元        | —      | 100%  | 中國施工總承包               |
| 北京富力歐美國林<br>綠化工程有限公司    | 二零零三年<br>三月六日    | 有限責任公司     | 人民幣5,000,000元        | —      | 100%  | 中國園藝及綠化工程             |
| 北京天越門窗<br>製造有限公司        | 二零零三年<br>八月八日    | 有限責任公司     | 人民幣2,000,000元        | —      | 100%  | 在中國生產鋁架、<br>銷售建築及裝修材料 |
| 北京富力會康體<br>俱樂部有限公司      | 二零零四年<br>十月十五日   | 有限責任公司     | 人民幣3,000,000元        | —      | 100%  | 在中國經營康體俱樂部            |
| 北京極富房地產<br>開發有限公司       | 二零零七年<br>八月三十日   | 有限責任公司     | 人民幣30,000,000元       | 100%   | —     | 中國物業開發                |
| 天津富力城房地產<br>開發有限公司      | 二零零四年<br>十一月二十九日 | 有限責任公司     | 人民幣604,280,000元      | 98.35% | 1.65% | 中國物業開發                |
| 天津鴻富房地產<br>開發有限公司       | 二零零六年<br>六月三十日   | 有限責任公司     | 人民幣370,000,000元      | —      | 100%  | 中國物業開發                |
| 天津耀華投資<br>發展有限公司        | 二零零二年<br>九月二十七日  | 有限責任公司     | 人民幣320,000,000元      | —      | 100%  | 中國物業開發                |
| 天津濱海投資<br>有限公司          | 二零零七年<br>十二月二十五日 | 有限責任公司     | 人民幣50,000,000元       | —      | 100%  | 中國物業開發                |
| 天津富景投資<br>發展有限公司        | 二零零八年<br>十二月二十五日 | 有限責任公司     | 人民幣10,000,000元       | —      | 100%  | 中國物業開發                |
| 天津富力會休閒<br>健身娛樂<br>有限公司 | 二零零八年<br>十月二十三日  | 有限責任公司     | 人民幣100,000元          | —      | 100%  | 在中國經營康體俱樂部            |
| 西安富力房地產<br>開發有限公司       | 二零零五年<br>九月二十六日  | 有限責任公司     | 人民幣502,507,000元      | 80.1%  | 19.9% | 中國物業開發                |
| 西安保德信房地產<br>開發有限公司      | 二零零五年<br>八月八日    | 有限責任公司     | 人民幣65,000,000元       | —      | 100%  | 中國物業開發                |

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 11. 附屬公司投資 (續)

| 公司名稱                    | 註冊成立/<br>成立日期   | 法律<br>實體類別 | 已發行/<br>註冊及已<br>繳足股本 | 持有權益   |       | 主要業務及<br>營業地點 |
|-------------------------|-----------------|------------|----------------------|--------|-------|---------------|
|                         |                 |            |                      | 直接     | 間接    |               |
| <b>附屬公司—於中國註冊成立：(續)</b> |                 |            |                      |        |       |               |
| 西安濱湖花園房地產<br>開發有限公司     | 二零零五年<br>八月八日   | 有限責任公司     | 人民幣55,000,000元       | —      | 100%  | 中國物業開發        |
| 太原富力城房地產<br>開發有限公司      | 二零零七年<br>八月十四日  | 有限責任公司     | 人民幣 250,000,000元     | —      | 100%  | 中國物業開發        |
| 重慶永富房地產<br>開發有限公司       | 二零零七年<br>十二月十八日 | 有限責任公司     | 人民幣10,000,000元       | —      | 100%  | 中國物業開發        |
| 重慶富力城房地產<br>開發有限公司      | 二零零五年<br>十二月三十日 | 有限責任公司     | 人民幣660,000,000元      | 50%    | 50%   | 中國物業開發        |
| 廣州富力地產<br>(重慶)有限公司      | 二零零七年<br>一月二十六日 | 有限責任公司     | 人民幣100,000,000元      | 93.94% | 6.06% | 中國物業開發        |
| 成都富力房地產<br>開發有限公司       | 二零零七年<br>三月二十七日 | 有限責任公司     | 人民幣100,000,000元      | 95%    | 5%    | 中國物業開發        |
| 四川富力百貨<br>商貿有限公司        | 二零零八年<br>三月十二日  | 有限責任公司     | 人民幣10,000,000元       | —      | 100%  | 中國物業營運        |
| 上海富力房地產<br>開發有限公司       | 二零零七年<br>四月二十四日 | 有限責任公司     | 人民幣 200,000,000元     | 95%    | 5%    | 中國物業開發        |
| 上海浦衛房地產<br>開發有限公司       | 二零零六年<br>七月十八日  | 有限責任公司     | 人民幣108,000,000元      | —      | 100%  | 中國物業開發        |
| 昆山新延房地產<br>開發有限公司       | 二零零零年<br>十一月十六日 | 有限責任公司     | 人民幣8,000,000元        | —      | 100%  | 中國物業開發        |
| 昆山國銀置業<br>有限公司          | 二零零二年<br>七月九日   | 有限責任公司     | 人民幣200,000,000元      | 95%    | 5%    | 中國物業開發        |
| 湖南富力房地產<br>開發有限公司       | 二零零六年<br>七月 十二日 | 有限責任公司     | 人民幣 100,000,000元     | 90%    | 10%   | 中國物業開發        |
| 海南三林發展<br>有限公司          | 一九九五年<br>一月十七日  | 有限責任公司     | 人民幣25,210,000元       | —      | 100%  | 中國物業開發        |
| 海南朝陽房地產<br>開發有限公司       | 一九九五年<br>四月四日   | 有限責任公司     | 人民幣11,060,000元       | —      | 100%  | 中國物業開發        |
| 海南三林旅業<br>開發有限公司        | 一九九五年<br>三月七日   | 有限責任公司     | 人民幣24,900,000元       | —      | 100%  | 中國物業開發        |



## 11. 附屬公司投資 (續)

| 公司名稱                    | 註冊成立/<br>成立日期    | 法律<br>實體類別 | 已發行/<br>註冊及已<br>繳足股本 | 持有權益  |      | 主要業務及<br>營業地點 |
|-------------------------|------------------|------------|----------------------|-------|------|---------------|
|                         |                  |            |                      | 直接    | 間接   |               |
| <b>附屬公司－於中國註冊成立：(續)</b> |                  |            |                      |       |      |               |
| 海南紅樹林<br>度假村有限公司        | 一九九五年<br>三月二十四日  | 有限責任公司     | 人民幣11,650,000元       | —     | 100% | 中國物業開發        |
| 海南明強房地產<br>發展有限公司       | 一九九五年<br>四月二十六日  | 有限責任公司     | 人民幣11,700,000元       | —     | 100% | 中國物業開發        |
| 海南易通生態<br>科技有限公司        | 一九九四年<br>一月二十七日  | 有限責任公司     | 港元15,000,000         | —     | 100% | 中國物業開發        |
| 海南怡豐房地產發展<br>(香港)有限公司   | 一九九四年<br>一月二十七日  | 有限責任公司     | 港元15,000,000         | 100%  | —    | 中國物業開發        |
| 海南陵水富力灣開<br>發有限公司       | 二零零六年<br>十一月二十三日 | 有限責任公司     | 人民幣100,000,000元      | 100%  | —    | 中國物業開發        |
| 海南富力房地產<br>開發有限公司       | 二零零七年<br>三月二十九日  | 有限責任公司     | 人民幣 100,000,000元     | 95%   | 5%   | 中國物業開發        |
| 海南那甲旅業<br>開發有限公司        | 一九九八年<br>十一月二十七日 | 有限責任公司     | 人民幣100,000,000元      | 99.8% | 0.2% | 中國物業開發        |
| 海南協興地產發展<br>(香港)有限公司    | 一九九四年<br>一月二十六日  | 有限責任公司     | 港元15,000,000         | 100%  | —    | 中國物業開發        |
| <b>附屬公司－於中國香港成立：</b>    |                  |            |                      |       |      |               |
| 富力地產(香港)<br>有限公司        | 二零零五年<br>八月二十五日  | 有限責任公司     | 港幣10,000元            | 100%  | —    | 中國香港投資控股      |
| <b>附屬公司－於英屬處女群島成立：</b>  |                  |            |                      |       |      |               |
| 富力地產(BVI)<br>有限公司       | 二零零六年<br>三月三十一日  | 有限責任公司     | 1美元                  | —     | 100% | 英屬處女群島投資控股    |
| 軒景投資有限公司                | 二零零六年<br>三月二十一日  | 有限責任公司     | 1美元                  | —     | 100% | 英屬處女群島投資控股    |

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 12. 共同控制實體權益

|                         | 本集團     |         |
|-------------------------|---------|---------|
|                         | 二零零八年   | 二零零七年   |
| 年初                      | 405,311 | —       |
| 廣州富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)權益 | 224,166 | —       |
| 盛景投資有限公司(「盛景」)權益        | —       | 405,311 |
| 益成投資有限公司(「益成」)權益        | —       | 52      |
| 應佔虧損(附註36)              | (479)   | (52)    |
| 年終                      | 628,998 | 405,311 |

|        | 本公司     |        |
|--------|---------|--------|
|        | 二零零八年   | 二零零七年  |
| 年初     | 22,139  | —      |
| 廣州富景權益 | 224,166 | —      |
| 益成權益   | —       | 22,139 |
| 年終     | 246,305 | 22,139 |

本集團主要共同控制實體(全部均為非上市)的業績及其合計資產和負債如下:

| 名稱                            | 持有已發行<br>股份詳情  | 註冊成立<br>國家 | 資產        |           | 負債       |        | 盈利/<br>(虧損)<br>人民幣千元 | 持有權益% |  |
|-------------------------------|----------------|------------|-----------|-----------|----------|--------|----------------------|-------|--|
|                               |                |            | 人民幣千元     | 人民幣千元     | 人民幣千元    | 直接     |                      | 間接    |  |
| 盛景                            | 美元50,000       | 英屬處女群島     | 675,510   | 192,075   | (579)    | —      | 82.80%               |       |  |
| 益成                            | 美元10,000       | 英屬處女群島     | 444,909   | 455,833   | (8,105)  | —      | 66.67%               |       |  |
| 亨力投資有限公司                      | 港元10,000       | 香港         | 18        | 21        | (1)      | —      | 82.80%               |       |  |
| 廣州聖景房地產開發<br>有限公司(「廣州聖景」)     | 美元80,000,000   | 中國         | 653,704   | 192,075   | (382)    | 25.00% | 62.10%               |       |  |
| 富力(瀋陽)房地產開發<br>有限公司(「富力(瀋陽)」) | 美元20,000,000   | 中國         | 234,091   | 92,995    | (5,664)  | —      | 66.67%               |       |  |
| 瀋陽億隆房地產開發<br>有限公司(「瀋陽億隆」)     | 人民幣20,000,000元 | 中國         | 434,914   | 439,659   | (11,841) | —      | 66.67%               |       |  |
| 廣州富景                          | 港元76,600,000   | 中國         | 2,867,532 | 2,338,290 | (93)     | 33.34% | —                    |       |  |

根據投資協議，上述實體由本集團及其他方共同控制，各方均不能單獨對前述實體實施控制。

於二零零八年十二月三十一日，本集團按權益比例於共同控制實體之資本承擔為人民幣707,298,000元(二零零七年：人民幣717,509,000元)。

本集團並無其他有關共同控制實體權益的或然負債。

### 13. 聯營公司權益

|                  | 本集團           |               |
|------------------|---------------|---------------|
|                  | 二零零八年         | 二零零七年         |
| 年初               | 35,216        | —             |
| 企業合併             | —             | 40,077        |
| 應佔盈利／(虧損) (附註36) | 7,812         | (3,866)       |
| 出售聯營公司部分股權       | —             | (995)         |
| <b>年終</b>        | <b>43,028</b> | <b>35,216</b> |

本集團主要聯營公司(全部均為非上市)的業績及其合計資產和負債如下:

| 名稱                      | 持有已發行<br>股份詳情<br>人民幣千元 | 註冊成立<br>國家 | 資產      |         | 負債      |        | 收入<br>人民幣千元 | 利潤/<br>(虧損)<br>人民幣千元 | 持有權益%<br>間接 |
|-------------------------|------------------------|------------|---------|---------|---------|--------|-------------|----------------------|-------------|
|                         |                        |            | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元  |             |                      |             |
| 北京富盛利房地產經紀有限公司(「北京富盛利」) | 91,913                 | 中國         | 298,369 | 176,188 | 113,340 | 24,696 | 30%         |                      |             |
| 廣州富力城信信息科技有限公司(「富力城信」)* | 3,010                  | 中國         | 5,881   | 5,533   | —       | —      | 50%         |                      |             |
| 廣州溢富投資有限公司(「溢富投資」)      | 16,800                 | 中國         | 20,112  | 2,534   | —       | (1)    | 30%         |                      |             |
| 廣州超力混凝土有限公司(「超力混凝土」)    | 20,000                 | 中國         | 115,375 | 91,034  | 253,824 | 1,919  | 21%         |                      |             |

\* 依公司章程，本集團對上述公司的財務與運營政策的制定，能施加重大影響，但未達到控制或共同控制。

本集團並無其他有關聯營公司權益的或然負債或資本承擔。

### 14. 可供出售金融資產

|                    | 本集團及本公司        |                |
|--------------------|----------------|----------------|
|                    | 二零零八年          | 二零零七年          |
| 年初                 | 416,000        | 144,762        |
| 稅前確認入權益的公平值(虧損)／收益 | (112,000)      | 271,238        |
| <b>年終</b>          | <b>304,000</b> | <b>416,000</b> |
| 減：非當期部份            | (132,903)      | (416,000)      |
| <b>當期部份</b>        | <b>171,097</b> | <b>—</b>       |

於二零零七年及二零零八年十二月三十一日，可供出售金融資產指本公司在廣州證券有限責任公司的股權投資，該等投資並無活躍市場報價。

於二零零八年，該等可供出售金融資產並不存在減值(二零零七年：零)。

該等可供出售金融資產以人民幣列賬。

於二零零八年十二月三十一日，該等可供出售金融資產的公平價值是由廣州立信羊城資產評估與土地房地產估價有限公司根據估值技術獨立評估確定。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 15. 貿易及其他應收款

|                                  | 本集團              |             | 本公司              |             |
|----------------------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
|                                  | 二零零八年            | 二零零七年       | 二零零八年            | 二零零七年       |
| 貿易應收款                            |                  |             |                  |             |
| — 應收共同控制實體款項<br>(附註a及附註40 (xiv)) | 19,679           | —           | —                | —           |
| — 應收關聯公司款項<br>(附註a及附註40 (xiv))   | 181,790          | 191,874     | —                | —           |
| — 應收第三方 (附註a)                    | 617,265          | 1,240,528   | 178,685          | 329,137     |
|                                  | <b>818,734</b>   | 1,432,402   | <b>178,685</b>   | 329,137     |
| 其他應收款 (附註b)                      | 885,819          | 1,154,461   | 352,662          | 812,079     |
| 預付款 (附註c)                        | 1,602,902        | 3,072,926   | 161,260          | 1,332,845   |
| 應收附屬公司款項 (附註d)                   | —                | —           | 7,132,750        | 5,995,730   |
| 應收共同控制實體款項 (附註40 (xiv))          | 942,804          | 921,763     | 426,416          | —           |
| 應收聯營公司款項 (附註40 (xiv))            | 54,181           | —           | —                | —           |
| 應收一關聯方款項 (附註40 (xiv))            | 118              | —           | —                | —           |
| 減：其他應收款的減值撥備 (附註f)               | (24,029)         | (25,811)    | (7,214)          | (7,200)     |
| 合計 (附註e)                         | <b>4,280,529</b> | 6,555,741   | <b>8,244,559</b> | 8,462,591   |
| 減：非流動部分 (附註c)                    | <b>(365,539)</b> | (1,900,995) | <b>(118,434)</b> | (1,602,801) |
| 流動部份                             | <b>3,914,990</b> | 4,654,746   | <b>8,126,125</b> | 6,859,790   |

貿易及其他應收款的賬面值接近其公平值。

## 15. 貿易及其他應收款 (續)

- (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。若干寫字樓單位及商業物業單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款於二零零八年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

|          | 本集團            |           | 本公司            |         |
|----------|----------------|-----------|----------------|---------|
|          | 二零零八年          | 二零零七年     | 二零零八年          | 二零零七年   |
| 0至90天    | <b>575,089</b> | 1,142,866 | <b>57,307</b>  | 77,954  |
| 91至180天  | <b>36,248</b>  | 111,436   | <b>12,131</b>  | 97,118  |
| 181至365天 | <b>69,134</b>  | 90,000    | <b>53,579</b>  | 86,985  |
| 1年至2年    | <b>108,221</b> | 50,747    | <b>44,021</b>  | 49,881  |
| 超過2年     | <b>30,042</b>  | 37,353    | <b>11,647</b>  | 17,199  |
|          | <b>818,734</b> | 1,432,402 | <b>178,685</b> | 329,137 |

已過期的貿易應收款分析及結餘如下：

|         | 本集團            |           | 本公司            |         |
|---------|----------------|-----------|----------------|---------|
|         | 二零零八年          | 二零零七年     | 二零零八年          | 二零零七年   |
| 按信用條款履行 | <b>805,534</b> | 1,419,202 | <b>178,685</b> | 329,137 |
| 已過期但未減值 | <b>13,200</b>  | 13,200    | —              | —       |
|         | <b>818,734</b> | 1,432,402 | <b>178,685</b> | 329,137 |

有關已過期但未減值的應收款，本集團有權利取消相關銷售合同並收回該等物業以重新出售。因此，董事認為該等應收款將會被收回及並無對於二零零八年十二月三十一日的應收款進行撥備(二零零七年：零)。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 15. 貿易及其他應收款 (續)

#### (b) 其他應收款

其他應收款於二零零八年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

|       | 本集團            |           | 本公司            |         |
|-------|----------------|-----------|----------------|---------|
|       | 二零零八年          | 二零零七年     | 二零零八年          | 二零零七年   |
| 0至1年  | <b>362,477</b> | 991,564   | <b>64,629</b>  | 801,372 |
| 1年至2年 | <b>416,612</b> | 139,117   | <b>281,463</b> | 7,017   |
| 2年至3年 | <b>85,002</b>  | 3,241     | <b>4,187</b>   | 54      |
| 超過3年  | <b>21,728</b>  | 20,539    | <b>2,383</b>   | 3,636   |
|       | <b>885,819</b> | 1,154,461 | <b>352,662</b> | 812,079 |

其他應收款主要為購買土地使用權之競買保證金。該等保證金在競標成功後轉入預付土地款。土地款的支付依土地出讓合同規定執行，已訂立合約但未撥備的土地款在承擔中披露(附註38)。

未履行的其他應收款分析及結餘如下：

|          | 本集團             |           | 本公司            |         |
|----------|-----------------|-----------|----------------|---------|
|          | 二零零八年           | 二零零七年     | 二零零八年          | 二零零七年   |
| 按一般商業履行  | <b>856,360</b>  | 1,125,766 | <b>340,532</b> | 801,372 |
| 未履行及已減值  | <b>29,459</b>   | 28,695    | <b>12,130</b>  | 10,707  |
| 其他應收款    | <b>885,819</b>  | 1,154,461 | <b>352,662</b> | 812,079 |
| 減：減值撥備   | <b>(24,029)</b> | (25,811)  | <b>(7,214)</b> | (7,200) |
| 其他應收款－淨額 | <b>861,790</b>  | 1,128,650 | <b>345,448</b> | 804,879 |

(c) 該項表示自第三方收購項目公司的訂金及購買建築材料的預付款項。

(d) 應收附屬公司款項未有擔保、免息並在應要求時償還。

(e) 本集團的貿易及其他應收款的賬面值以下列貨幣為單位：

|     | 本集團              |           | 本公司              |           |
|-----|------------------|-----------|------------------|-----------|
|     | 二零零八年            | 二零零七年     | 二零零八年            | 二零零七年     |
| 人民幣 | <b>4,280,529</b> | 6,432,988 | <b>8,244,559</b> | 8,462,591 |
| 美元  | —                | 122,753   | —                | —         |
|     | <b>4,280,529</b> | 6,555,741 | <b>8,244,559</b> | 8,462,591 |

## 15. 貿易及其他應收款 (續)

(f) 其他應收款減值撥備的變動如下：

|                    | 本集團     |         | 本公司     |         |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|
|                    | 二零零八年   | 二零零七年   | 二零零八年   | 二零零七年   |
| 年初                 | 25,811  | 25,493  | 7,200   | 9,332   |
| 應收款減值撥備回撥(附註29及36) | (5,756) | —       | (2,334) | —       |
| 應收款減值撥備(附註29及36)   | 3,974   | 3,814   | 2,348   | 1,364   |
| 應收款撤銷              | —       | (3,496) | —       | (3,496) |
| 年終                 | 24,029  | 25,811  | 7,214   | 7,200   |

## 16. 已落成待售物業

|            | 本集團       |           | 本公司       |           |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|            | 二零零八年     | 二零零七年     | 二零零八年     | 二零零七年     |
| 開發成本及資本化支出 | 5,834,962 | 3,891,311 | 958,469   | 1,392,453 |
| 融資成本資本化    | 585,036   | 52,173    | 97,909    | 44,828    |
|            | 6,419,998 | 3,943,484 | 1,056,378 | 1,437,281 |

已落成待售物業作為抵押詳情如下：

|               | 本集團     |        | 本公司     |        |
|---------------|---------|--------|---------|--------|
|               | 二零零八年   | 二零零七年  | 二零零八年   | 二零零七年  |
| 已落成待售物業(附註24) | 573,217 | 19,824 | 119,215 | 19,824 |

所有已落成待售物業均在中國，租賃期為40至70年，並以成本列示。

## 17. 存貨

|      | 本集團     |         |
|------|---------|---------|
|      | 二零零八年   | 二零零七年   |
| 建築材料 | 110,814 | 177,233 |
| 酒店存貨 | 6,172   | —       |
|      | 116,986 | 177,233 |

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 18. 受限制現金

|                   | 本集團     |         | 本公司     |         |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|
|                   | 二零零八年   | 二零零七年   | 二零零八年   | 二零零七年   |
| 預售物業建築款保證金(附註a)   | 200,190 | 77,768  | 106,208 | 46,769  |
| 拆遷賠償金(附註b)        | 198,746 | 372,437 | 16,899  | 44,806  |
| 應付建築款保證金(附註c)     | 84,349  | 129,711 | 284     | 1,113   |
| 附屬公司貸款保證金(附註d及24) | 100,077 | 303,162 | 100,077 | 303,162 |
| 客戶按揭貸款保證金(附註e)    | 19,926  | 73,797  | —       | —       |
|                   | 603,288 | 956,875 | 223,468 | 395,850 |

附註：

- (a) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將全部已收預售物業所得的款項存放於指定銀行賬戶內作為相關項目的擔保存款。該存款只可在獲得國有土地資源管理局批准時用以購買建築材料及支付相關項目的建造費用。該等擔保存款會按相關已預售物業竣工階段得以解除。
- (b) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干房地產開發公司均須將用以支付因拆卸現有物業而要支付予該物業的擁有人及住戶的應付補償金存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可按賠償計劃表用以支付補償費。
- (c) 根據相關建築合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的應付建築款項存放於指定銀行賬戶內用作潛在拖欠付款的按金。該等保證金只會於應付建築款項清算後得以解除。
- (d) 根據相關借貸合約，本集團須將一定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作一間附屬公司貸款的質押金。該等保證金只會於貸款全額償還後得以解除。
- (e) 根據相關合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作潛在客戶拖欠支付銀行按揭貸款的按金。該等保證金只會於按揭貸款全額付清後得以解除。

本集團董事認為，上述受限制現金將於一年之內解除限制。



## 19. 現金

|         | 本集團              |           | 本公司            |         |
|---------|------------------|-----------|----------------|---------|
|         | 二零零八年            | 二零零七年     | 二零零八年          | 二零零七年   |
| 銀行及庫存現金 | <b>1,449,668</b> | 1,329,691 | <b>498,989</b> | 331,128 |

|       | 本集團              |           | 本公司            |         |
|-------|------------------|-----------|----------------|---------|
|       | 二零零八年            | 二零零七年     | 二零零八年          | 二零零七年   |
| 結算貨幣： |                  |           |                |         |
| 人民幣   | <b>1,430,780</b> | 1,269,522 | <b>497,645</b> | 329,918 |
| 美元    | <b>604</b>       | 507       | —              | 370     |
| 港元    | <b>18,284</b>    | 59,662    | <b>1,344</b>   | 840     |
|       | <b>1,449,668</b> | 1,329,691 | <b>498,989</b> | 331,128 |

該等以人民幣計值的結餘須按照中國政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣。

## 20. 股本

|                                 | 股本數目<br>(千股)     |                |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
|                                 | 普通股              | 股份溢價           | 合計               |                  |
| <b>於二零零七年及二零零八年<br/>十二月三十一日</b> |                  |                |                  |                  |
| — 內資股                           | 2,207,108        | 551,777        | —                | 551,777          |
| — H股                            | 1,015,259        | 253,815        | 3,636,625        | 3,890,440        |
|                                 | <b>3,222,367</b> | <b>805,592</b> | <b>3,636,625</b> | <b>4,442,217</b> |

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，本公司的已發行及繳足股本為人民幣805,592,000元，分為3,222,367,000股每股面值人民幣0.25元的股份，包括2,207,108,000股已拆細內資股和1,015,259,000股已拆細H股。

## 21. 保留盈利

|           | 本集團              |             | 本公司              |             |
|-----------|------------------|-------------|------------------|-------------|
|           | 二零零八年            | 二零零七年       | 二零零八年            | 二零零七年       |
| 年初        | <b>7,385,452</b> | 3,348,843   | <b>2,063,009</b> | 928,237     |
| 年度盈利      | <b>3,134,372</b> | 5,302,786   | <b>1,048,353</b> | 2,400,949   |
| 撥作法定盈餘公積  | —                | (138,851)   | —                | (138,851)   |
| 股息 (附註35) | <b>(803,274)</b> | (1,127,326) | <b>(803,274)</b> | (1,127,326) |
| <b>年終</b> | <b>9,716,550</b> | 7,385,452   | <b>2,308,088</b> | 2,063,009   |

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 22. 其他儲備

|                         | 股份溢價      | 可供出售<br>金融資產 | 法定<br>盈餘公積 | 合計        |
|-------------------------|-----------|--------------|------------|-----------|
| <b>a) 本集團</b>           |           |              |            |           |
| 二零零七年一月一日結餘             | 3,636,625 | 55,299       | 400,293    | 4,092,217 |
| 轉撥自保留盈利                 | —         | —            | 138,851    | 138,851   |
| 可供出售金融資產公平值盈利，<br>已扣除稅項 | —         | 203,429      | —          | 203,429   |
| 二零零七年十二月<br>三十一日結餘      | 3,636,625 | 258,728      | 539,144    | 4,434,497 |
| 二零零八年一月一日結餘             | 3,636,625 | 258,728      | 539,144    | 4,434,497 |
| 可供出售金融資產公平值虧損，<br>已扣除稅項 | —         | (84,000)     | —          | (84,000)  |
| 二零零八年十二月<br>三十一日結餘      | 3,636,625 | 174,728      | 539,144    | 4,350,497 |
| <b>b) 本公司</b>           |           |              |            |           |
| 二零零七年一月一日結餘             | 3,636,625 | 55,299       | 400,293    | 4,092,217 |
| 轉撥自保留盈利                 | —         | —            | 138,851    | 138,851   |
| 可供出售金融資產公平值盈利，<br>已扣除稅項 | —         | 203,429      | —          | 203,429   |
| 二零零七年十二月<br>三十一日結餘      | 3,636,625 | 258,728      | 539,144    | 4,434,497 |
| 二零零八年一月一日結餘             | 3,636,625 | 258,728      | 539,144    | 4,434,497 |
| 可供出售金融資產公平值虧損，<br>已扣除稅項 | —         | (84,000)     | —          | (84,000)  |
| 二零零八年十二月<br>三十一日結餘      | 3,636,625 | 174,728      | 539,144    | 4,350,497 |

附註：

- (i) 根據本集團中國附屬公司適用的規則和規例，於每年分派純利時，該等附屬公司須按法定賬目所報的純利10%計入法定公積金，直至該公積金達到其註冊資本50%為止。
- (ii) 法定公積金是股東資金的一部分，故除清盤外，不可予以分派。
- (iii) 股息將從本集團可供分配儲備中分派。可供分配儲備相當於按中國公認會計原則（「中國會計準則」）釐定的儲備及按香港財務準則釐定的儲備中的較低者。於二零零八年十二月三十一日，本公司可供分配之儲備約為人民幣23.08億元（二零零七年：人民幣20.09億元），為兩地會計準則計算出可供分配儲備之較低者。
- (iv) 如獲董事批准，股份溢價可用作增加繳足股本。

## 23. 預提費用及其他應付款

|                           | 本集團              |            | 本公司              |           |
|---------------------------|------------------|------------|------------------|-----------|
|                           | 二零零八年            | 二零零七年      | 二零零八年            | 二零零七年     |
| 應付附屬公司款項 (附註a)            | —                | —          | <b>5,308,497</b> | 4,619,426 |
| 應付共同控制實體款項 (附註a及 40(xiv)) | <b>11,915</b>    | 778,305    | —                | 318,145   |
| 應付聯營公司款項 (附註a 及40(xiv))   | <b>53,878</b>    | 63,605     | <b>51,353</b>    | —         |
| 應付關聯方 (附註a 及40(xiv))      | <b>25,237</b>    | —          | <b>25,265</b>    | —         |
| 建築應付款 (附註b)               | <b>5,781,904</b> | 6,149,878  | <b>1,600,681</b> | 1,587,676 |
| 其他應付款及預提費用 (附註c)          | <b>3,391,857</b> | 4,143,701  | <b>1,009,896</b> | 630,434   |
|                           | <b>9,264,791</b> | 11,135,489 | <b>7,995,692</b> | 7,155,681 |

所有應付款及預提費用均以人民幣結算。

- (a) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。
- (b) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。
- (c) 該等餘額主要包括收購若干公司股權所產生之應付款。
- (d) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公平值接近。

## 24. 銀行貸款

|              | 本集團                |             | 本公司                |           |
|--------------|--------------------|-------------|--------------------|-----------|
|              | 二零零八年              | 二零零七年       | 二零零八年              | 二零零七年     |
| 短期銀行貸款       |                    |             |                    |           |
| — 有抵押        | <b>1,484,922</b>   | 953,267     | <b>200,000</b>     | 202,593   |
| — 無抵押        | <b>704,000</b>     | 2,850,000   | <b>100,000</b>     | 700,000   |
|              | <b>2,188,922</b>   | 3,803,267   | <b>300,000</b>     | 902,593   |
| 長期銀行貸款       |                    |             |                    |           |
| — 有抵押        | <b>7,114,000</b>   | 5,251,500   | <b>2,215,000</b>   | 1,278,000 |
| — 無抵押        | <b>11,168,000</b>  | 10,845,000  | <b>3,855,000</b>   | 4,130,000 |
|              | <b>18,282,000</b>  | 16,096,500  | <b>6,070,000</b>   | 5,408,000 |
| 減：長期銀行貸款當期部份 | <b>(7,299,500)</b> | (3,564,000) | <b>(2,600,000)</b> | (620,000) |
|              | <b>10,982,500</b>  | 12,532,500  | <b>3,470,000</b>   | 4,788,000 |

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 24. 銀行貸款 (續)

於二零零八年十二月三十一日，本集團總額為人民幣8,598,922,000元的銀行貸款(二零零七年十二月三十一日：人民幣6,204,767,000元)及本公司總額為人民幣2,415,000,000元的銀行貸款(二零零七年十二月三十一日：人民幣1,480,593,000元)以以下所列作為抵押：

|                | 本集團               |           | 本公司            |         |
|----------------|-------------------|-----------|----------------|---------|
|                | 二零零八年             | 二零零七年     | 二零零八年          | 二零零七年   |
| 土地使用權(附註6)     | <b>1,000,417</b>  | 662,585   | —              | —       |
| 待發展／發展中物業(附註7) | <b>1,307,608</b>  | 430,105   | —              | —       |
| 物業，機器及設備(附註8)  | <b>2,025,542</b>  | 1,375,454 | <b>16,952</b>  | 21,341  |
| 投資物業(附註9)      | <b>6,739,186</b>  | 1,488,996 | —              | 36,094  |
| 已落成待售物業(附註16)  | <b>573,217</b>    | 19,824    | <b>119,215</b> | 19,824  |
| 受限制現金(附註18)    | <b>100,077</b>    | 303,162   | <b>100,077</b> | 303,162 |
| 附屬公司股權         | <b>114,874</b>    | —         | —              | —       |
|                | <b>11,860,921</b> | 4,280,126 | <b>236,244</b> | 380,421 |

主要無抵押貸款的擔保詳情如下：

|                   | 本集團               |            | 本公司              |           |
|-------------------|-------------------|------------|------------------|-----------|
|                   | 二零零八年             | 二零零七年      | 二零零八年            | 二零零七年     |
| 擔保人               |                   |            |                  |           |
| 本公司               | <b>7,917,000</b>  | 8,625,000  | —                | —         |
| 附屬公司              | <b>3,955,000</b>  | 4,790,000  | <b>3,955,000</b> | 4,730,000 |
| 李思廉及張力            | —                 | 30,000     | —                | —         |
| 本公司、一附屬公司連同李思廉及張力 | —                 | 150,000    | —                | —         |
|                   | <b>11,872,000</b> | 13,595,000 | <b>3,955,000</b> | 4,730,000 |

銀行貸款在下列期間到期：

|      | 本集團               |            | 本公司              |           |
|------|-------------------|------------|------------------|-----------|
|      | 二零零八年             | 二零零七年      | 二零零八年            | 二零零七年     |
| 一年內  | <b>9,488,422</b>  | 7,367,267  | <b>2,900,000</b> | 1,522,593 |
| 一至兩年 | <b>8,296,500</b>  | 6,517,000  | <b>2,455,000</b> | 2,438,000 |
| 二至五年 | <b>2,455,000</b>  | 5,542,000  | <b>1,015,000</b> | 2,350,000 |
| 超過五年 | <b>231,000</b>    | 473,500    | —                | —         |
| 總貸款  | <b>20,470,922</b> | 19,899,767 | <b>6,370,000</b> | 6,310,593 |

## 24. 銀行貸款 (續)

貸款的賬面值以下列貨幣為單位：

|     | 本集團               |            | 本公司              |           |
|-----|-------------------|------------|------------------|-----------|
|     | 二零零八年             | 二零零七年      | 二零零八年            | 二零零七年     |
| 人民幣 | <b>19,986,000</b> | 19,446,500 | <b>6,370,000</b> | 6,108,000 |
| 港元  | <b>484,922</b>    | 250,674    | —                | —         |
| 美元  | —                 | 202,593    | —                | 202,593   |
|     | <b>20,470,922</b> | 19,899,767 | <b>6,370,000</b> | 6,310,593 |

貸款按未償還本金以浮動利率計息，結算日的實際利率如下：

|              | 二零零八年        | 二零零七年 |
|--------------|--------------|-------|
| 人民幣銀行貸款－浮動利率 | <b>6.83%</b> | 6.34% |
| 港元銀行貸款－浮動利率  | <b>3.45%</b> | 5.23% |

本集團的貸款利率變動及合同重新定價日期均為一年內。

非流動貸款賬面值及公平值如下：

|      | 本集團               |            |                   |            |
|------|-------------------|------------|-------------------|------------|
|      | 賬面值               |            | 公平值               |            |
|      | 二零零八年             | 二零零七年      | 二零零八年             | 二零零七年      |
| 銀行貸款 | <b>10,982,500</b> | 12,532,500 | <b>10,983,165</b> | 12,547,979 |

|      | 本公司              |           |                  |           |
|------|------------------|-----------|------------------|-----------|
|      | 賬面值              |           | 公平值              |           |
|      | 二零零八年            | 二零零七年     | 二零零八年            | 二零零七年     |
| 銀行貸款 | <b>3,470,000</b> | 4,788,000 | <b>3,468,902</b> | 4,792,138 |

公平值是根據現金流量以貸款利率6.96厘(二零零七年：6.66厘)貼現計算。

短期貸款的賬面值與公平值相近。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 25. 預付稅項

預付稅項額如下：

|         | 本集團     |         | 本公司     |         |
|---------|---------|---------|---------|---------|
|         | 二零零八年   | 二零零七年   | 二零零八年   | 二零零七年   |
| 預付企業所得稅 | 322,259 | 343,386 | 48,464  | 56,331  |
| 預付土地增值稅 | 60,918  | 67,411  | 9,693   | 10,765  |
| 預付營業稅   | 326,665 | 282,548 | 53,310  | 41,891  |
| 預付其他稅項  | 2,512   | 2,170   | 433     | 954     |
|         | 712,354 | 695,515 | 111,900 | 109,941 |

預付稅項根據預售物業所得款項的若干比率計算。

### 26. 遞延所得稅

二零零七年及二零零八年並無抵銷任何遞延所得稅資產與負債。

|                   | 本集團         |             | 本公司       |           |
|-------------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
|                   | 二零零八年       | 二零零七年       | 二零零八年     | 二零零七年     |
| 遞延稅項資產：           |             |             |           |           |
| — 超過12個月後收回遞延稅項資產 | 105,628     | 64,570      | 10,892    | 7,288     |
| — 在12個月內收回遞延稅項資產  | 205,356     | 232,585     | 9,350     | 38,517    |
|                   | 310,984     | 297,155     | 20,242    | 45,805    |
| 遞延稅項負債：           |             |             |           |           |
| — 超過12個月後收回遞延稅項負債 | (39,374)    | (199,457)   | (16,454)  | (43,547)  |
| — 在12個月內收回遞延稅項負債  | (1,609,537) | (1,239,971) | (115,691) | (102,761) |
|                   | (1,648,911) | (1,439,428) | (132,145) | (146,308) |

遞延所得稅賬的總變動如下：

|                   | 本集團         |             | 本公司       |           |
|-------------------|-------------|-------------|-----------|-----------|
|                   | 二零零八年       | 二零零七年       | 二零零八年     | 二零零七年     |
| 年初                | (1,142,273) | (278,071)   | (100,503) | (46,082)  |
| 企業合併              | —           | (151,000)   | —         | —         |
| 在權益確認／(扣除)的稅項     | 28,000      | (67,809)    | 28,000    | (67,809)  |
| 在損益表(扣除)／確認(附註32) | (223,654)   | (645,393)   | (39,400)  | 13,388    |
| 年終                | (1,337,927) | (1,142,273) | (111,903) | (100,503) |

## 26. 遞延所得稅 (續)

年內，遞延稅項資產及負債變動如下：

### 遞延稅項負債：

|               | 本集團        |               |                      |                    |          | 總額        |
|---------------|------------|---------------|----------------------|--------------------|----------|-----------|
|               | 銷售<br>確認時差 | 投資物業<br>公平值盈利 | 自企業<br>合併產生之<br>評估增值 | 重估可供<br>出售金融<br>資產 | 其他       |           |
| 於二零零七年一月一日    | (27,416)   | 100,303       | 388,553              | —                  | 17,818   | 479,258   |
| 企業合併          | —          | —             | 151,000              | —                  | —        | 151,000   |
| 在權益扣除的稅項      | —          | —             | —                    | 67,809             | —        | 67,809    |
| 在損益表扣除／(確認)   | 171,273    | 742,854       | (154,948)            | —                  | (17,818) | 741,361   |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 143,857    | 843,157       | 384,605              | 67,809             | —        | 1,439,428 |
| 在權益確認的稅項      | —          | —             | —                    | (28,000)           | —        | (28,000)  |
| 在損益表(確認)／扣除   | (118,838)  | 368,254       | (67,029)             | —                  | 55,096   | 237,483   |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 25,019     | 1,211,411     | 317,576              | 39,809             | 55,096   | 1,648,911 |

|               | 本公司        |               |                    |         |          | 總額 |
|---------------|------------|---------------|--------------------|---------|----------|----|
|               | 銷售<br>確認時差 | 投資物業<br>公平值盈利 | 重估可供<br>出售金融<br>資產 | 其他      | 總額       |    |
| 於二零零七年一月一日    | 60,045     | 34,790        | —                  | 1,438   | 96,273   |    |
| 在權益扣除的稅項      | —          | —             | 67,809             | —       | 67,809   |    |
| 在損益表(確認)／扣除   | (16,497)   | 161           | —                  | (1,438) | (17,774) |    |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 43,548     | 34,951        | 67,809             | —       | 146,308  |    |
| 在權益確認的稅項      | —          | —             | (28,000)           | —       | (28,000) |    |
| 在損益表(確認)／扣除   | (27,094)   | (689)         | —                  | 41,620  | 13,837   |    |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 16,454     | 34,262        | 39,809             | 41,620  | 132,145  |    |

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 26. 遞延所得稅 (續)

遞延稅項資產：

|               | 本集團       |         |        |        | 總額      |
|---------------|-----------|---------|--------|--------|---------|
|               | 預提費用      | 可抵稅的虧損  | 未實現盈利  | 其他     |         |
| 於二零零七年一月一日    | 168,258   | 30,892  | —      | 2,037  | 201,187 |
| 在損益表(扣除)／確認   | (16,904)  | 9,571   | 72,379 | 30,922 | 95,968  |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 151,354   | 40,463  | 72,379 | 32,959 | 297,155 |
| 在損益表(扣除)／確認   | (119,439) | 111,043 | 15,808 | 6,417  | 13,829  |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 31,915    | 151,506 | 88,187 | 39,376 | 310,984 |

|               | 本公司      |       |  | 總額       |
|---------------|----------|-------|--|----------|
|               | 預提費用     | 其他    |  |          |
| 於二零零七年一月一日    | 50,191   | —     |  | 50,191   |
| 在損益表(扣除)／確認   | (11,674) | 7,288 |  | (4,386)  |
| 於二零零七年十二月三十一日 | 38,517   | 7,288 |  | 45,805   |
| 在損益表(扣除)／確認   | (27,624) | 2,061 |  | (25,563) |
| 於二零零八年十二月三十一日 | 10,893   | 9,349 |  | 20,242   |

### 27. 當期所得稅負債

|         | 本集團              |           | 本公司            |           |
|---------|------------------|-----------|----------------|-----------|
|         | 二零零八年            | 二零零七年     | 二零零八年          | 二零零七年     |
| 應付土地增值稅 | <b>1,705,393</b> | 1,110,414 | <b>829,254</b> | 510,554   |
| 應付所得稅   | <b>658,593</b>   | 1,096,433 | <b>116,802</b> | 513,867   |
|         | <b>2,363,986</b> | 2,206,847 | <b>946,056</b> | 1,024,421 |

### 28. 其他收益－淨額

|                      | 二零零八年            | 二零零七年     |
|----------------------|------------------|-----------|
| 出售附屬公司盈利(附註36)       | —                | 202,503   |
| 投資物業公平值盈利－淨額(附註9及36) | <b>1,473,016</b> | 3,081,419 |
| 其他                   | <b>47,876</b>    | 101,175   |
|                      | <b>1,520,892</b> | 3,385,097 |



## 29. 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收入／(開支)，具體分析如下：

|                       | 二零零八年             | 二零零七年     |
|-----------------------|-------------------|-----------|
| <b>收入：</b>            |                   |           |
| 呆賬撥備回撥(附註15及36)       | (5,756)           | —         |
| 出售物業，機器及設備盈利(附註36)    | (40,536)          | —         |
|                       | <b>(46,292)</b>   | —         |
| <b>支出：</b>            |                   |           |
| 已落成物業銷售成本             | 9,058,115         | 8,218,782 |
| 僱員福利開支(附註30)          | 543,317           | 283,252   |
| 土地使用權、軟件及客戶合同攤銷(附註36) | 146,872           | 150,460   |
| 辦公費用                  | 119,040           | 62,266    |
| 折舊(附註8及36)            | 131,842           | 35,765    |
| 營業稅及其他稅項              | 899,991           | 856,988   |
| 出售物業，機器及設備虧損(附註36)    | 666               | 2,736     |
| 核數師酬金                 | 5,850             | 6,050     |
| 經營租賃支出                | 20,740            | 17,463    |
| 呆賬撥備(附註15及36)         | 3,974             | 3,814     |
| 廣告開支                  | 142,440           | 115,040   |
| 其他費用                  | 430,676           | 187,947   |
|                       | <b>11,503,523</b> | 9,940,563 |
|                       | <b>11,457,231</b> | 9,940,563 |

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 30. 僱員福利開支

僱員福利開支，包括董事薪酬列示如下。

|         | 二零零八年   | 二零零七年   |
|---------|---------|---------|
| 薪酬及工資   | 486,489 | 250,222 |
| 退休金計劃供款 | 34,328  | 21,156  |
| 其他津貼    | 22,500  | 11,874  |
|         | 543,317 | 283,252 |

#### (a) 董事及高級管理層薪酬

截至二零零八年十二月三十一日止年度，每名董事的薪酬如下：

| 董事姓名     | 薪金    | 其他利益(i) | 合計    |
|----------|-------|---------|-------|
| 執行董事：    |       |         |       |
| 李思廉      | 2,600 | 338     | 2,938 |
| 張力       | 2,600 | 338     | 2,938 |
| 周耀南      | 2,640 | —       | 2,640 |
| 呂勁       | 1,940 | 274     | 2,214 |
| 非執行董事：   |       |         |       |
| 張琳       | 353   | —       | 353   |
| 李海倫      | 353   | —       | 353   |
| 獨立非執行董事： |       |         |       |
| 黃開文      | 317   | —       | 317   |
| 戴逢       | 282   | —       | 282   |
| 黎明       | 282   | —       | 282   |

截至二零零七年十二月三十一日止年度，每名董事的薪酬如下：

| 董事姓名     | 薪金    | 其他利益(i) | 合計    |
|----------|-------|---------|-------|
| 執行董事：    |       |         |       |
| 李思廉      | 2,600 | 338     | 2,938 |
| 張力       | 2,600 | 336     | 2,936 |
| 周耀南      | 2,390 | 236     | 2,626 |
| 呂勁       | 1,890 | 274     | 2,164 |
| 非執行董事：   |       |         |       |
| 張琳       | 323   | —       | 323   |
| 李海倫      | 323   | —       | 323   |
| 獨立非執行董事： |       |         |       |
| 黃開文      | 276   | —       | 276   |
| 戴逢       | 258   | —       | 258   |
| 黎明       | 258   | —       | 258   |

### 30. 僱員福利開支 (續)

#### (b) 五名最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括四位(二零零七年：四位)董事，他們的薪酬在上文呈報的分析中反映。本年度支付予其餘一位(二零零七年：一位)人士的薪酬如下：

|              | 二零零八年        | 二零零七年 |
|--------------|--------------|-------|
| 薪金           | 3,840        | 4,290 |
| 退休金計劃供款及其他福利 | 236          | 236   |
|              | <b>4,076</b> | 4,526 |

此等薪酬在下列組合範圍內：

| 薪酬範圍                        | 人數    |       |
|-----------------------------|-------|-------|
|                             | 二零零八年 | 二零零七年 |
| 人民幣4,000,001元至人民幣5,000,000元 | 1     | 1     |

附註：

- (i) 其他利益主要包括福利及交通費用。
- (ii) 二零零八年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零零七年：零)。
- (iii) 本集團於本年度內並未支付給董事及收入最高的五位人士任何酬金作為加入本集團的補償，也沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。

### 31. 融資成本

|                       | 二零零八年          | 二零零七年     |
|-----------------------|----------------|-----------|
| 銀行貸款的利息               | 1,578,600      | 909,487   |
| 減：物業、機器及設備和發展中物業資本化數額 | (1,237,398)    | (806,558) |
|                       | <b>341,202</b> | 102,929   |

截至二零零八年十二月三十一日止年度，從一般借貸得來用作物業及物業、機器及設備開發並資本化的資金所用的平均年利率為6.81厘(二零零七年：6.37厘)。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 32. 所得稅

|                    | 二零零八年            | 二零零七年            |
|--------------------|------------------|------------------|
| 當期所得稅              |                  |                  |
| — 中國企業所得稅 (附註b)    | 919,764          | 1,433,287        |
| 遞延所得稅 (附註26)       | 223,654          | 645,393          |
|                    | 1,143,418        | 2,078,680        |
| 當期中國土地增值稅 (附註c)    | 793,443          | 715,687          |
| <b>所得稅總額 (附註d)</b> | <b>1,936,861</b> | <b>2,794,367</b> |

#### (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 (二零零七年：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。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，建築業務適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的3% (二零零七年：3.9%)；其他業務適用的企業所得稅率為25% (二零零七年：33%)。

#### (c) 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%。

#### (d) 本集團有關除稅前盈利的稅項，與假若採用以加權平均稅率於本集團綜合盈利而計算出的理論稅額之間的差額如下：

|                      | 二零零八年            | 二零零七年            |
|----------------------|------------------|------------------|
| 除所得稅前盈利              | 5,089,943        | 8,109,606        |
| 減：土地增值稅              | (793,443)        | (715,687)        |
|                      | 4,296,500        | 7,393,919        |
| 按稅率25%計算 (二零零七年：33%) | 1,074,125        | 2,439,993        |
| 稅率由33%下調至25%的影響      | —                | (281,757)        |
| 若干公司的不同所得稅制的影響       | 50,497           | (5,838)          |
| 非應課稅項目               | —                | (91,827)         |
| 不可扣稅的支出              | 10,996           | 4,838            |
| 其他                   | 7,800            | 13,271           |
|                      | 1,143,418        | 2,078,680        |
| 土地增值稅                | 793,443          | 715,687          |
| <b>所得稅總額 (附註36)</b>  | <b>1,936,861</b> | <b>2,794,367</b> |

### 33. 本公司權益持有人應佔盈利

本公司權益持有人應佔盈利在本公司財務報表中處理的數額為人民幣1,048,353,000元(二零零七年：人民幣2,400,949,000元)。

### 34. 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(附註20)。

|                  | 二零零八年     | 二零零七年     |
|------------------|-----------|-----------|
| 本公司權益持有人應佔盈利     | 3,134,372 | 5,302,786 |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | 3,222,367 | 3,222,367 |
| 每股盈利(每股人民幣)      | 0.9727    | 1.6456    |

由於本集團於二零零八年及二零零七年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

### 35. 股息

|   | 二零零八年   | 二零零七年     |
|---|---------|-----------|
| 二零零八年並無派發中期股息(二零零七年：人民幣0.15元)           | —       | 482,853   |
| 擬派末期股息每股普通股人民幣0.28元<br>(二零零七年：人民幣0.25元) | 902,263 | 805,592   |
|   | 902,263 | 1,288,445 |

二零零七年的末期股息每股普通股人民幣0.25元，合計為人民幣803,274,000元，已於二零零八年六月派發。

截至二零零八年六月三十日止半年度年，董事會並無建議派發中期股息(截至二零零七年六月三十日止半年度：每股普通股人民幣0.15元，合計為人民幣483,355,000元)。

二零零八年的末期股息每股普通股人民幣0.28元(二零零七年：人民幣0.25元)，根據於二零零八年十二月三十一日股本數目合計為人民幣902,263,000元，將於二零零九年五月二十七日舉行的股東週年大會上經股東批准派發，並將作為二零零九年度的利潤分配記錄。本財務報表未反映此項應付股息。

派予H股股東的股息以人民幣宣派，而以港幣支付。宣派的股息以股東周年大會前五個營業日之人民幣兌港幣的平均收市價兌換為港幣發放，由此導致宣告股息與實際派發股息由於滙率變動而產生差異。

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 36. 營運產生的現金

|                          | 二零零八年              | 二零零七年        |
|--------------------------|--------------------|--------------|
| 年度盈利                     | <b>3,153,082</b>   | 5,315,239    |
| 調整項目：                    |                    |              |
| －稅額(附註32)                | <b>1,936,861</b>   | 2,794,367    |
| －利息收入                    | <b>(29,514)</b>    | (28,996)     |
| －利息費用(附註31)              | <b>341,202</b>     | 102,929      |
| －折舊(附註8及29)              | <b>131,842</b>     | 35,765       |
| －出售物業，機器及設備盈利／(虧損)(附註29) | <b>(39,870)</b>    | 2,736        |
| －呆賬撥備(附註15及29)           | <b>3,974</b>       | 3,814        |
| －呆賬撥備回撥(附註15及29)         | <b>(5,756)</b>     | —            |
| －應佔共同控制實體權益(附註12)        | <b>479</b>         | 52           |
| －應佔聯營公司權益(附註13)          | <b>(7,812)</b>     | 3,866        |
| －出售附屬公司盈利(附註28)          | <b>—</b>           | (202,503)    |
| －投資物業公平值盈利－淨額(附註9及28)    | <b>(1,473,016)</b> | (3,081,419)  |
| －土地使用權、軟件及客戶合同攤銷(附註29)   | <b>146,872</b>     | 150,460      |
| 營運資金變動前經營盈利              | <b>4,158,344</b>   | 5,096,310    |
| 營運資金變動：                  |                    |              |
| －土地使用權，待發展／發展中物業及已落成待售物業 | <b>633,853</b>     | (14,634,978) |
| －貿易應收款                   | <b>613,668</b>     | (1,117,939)  |
| －其他應收款、保證金及預付款           | <b>1,450,267</b>   | (4,450,073)  |
| －受限制現金                   | <b>353,587</b>     | (354,463)    |
| －出售物業已收按金                | <b>(425,163)</b>   | 2,291,755    |
| －預提費用及其他應付款              | <b>(2,571,875)</b> | 7,385,694    |
| －預付營業稅                   | <b>11,849</b>      | (79,663)     |
| －應付營業稅                   | <b>157,139</b>     | 57,159       |
| 營運所得／(使用)的現金             | <b>4,381,669</b>   | (5,806,198)  |

於現金流量表，出售物業、機器及設備所得款項包括：

|                         | 二零零八年          | 二零零七年   |
|-------------------------|----------------|---------|
| 賬面淨值(附註8)               | <b>66,772</b>  | 3,596   |
| 出售物業，機器及設備盈利／(虧損)(附註29) | <b>39,870</b>  | (2,736) |
| 出售物業，機器及設備所得款項          | <b>106,642</b> | 860     |

### 37. 財務擔保合約

於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司提供的財務擔保面值如下：

|                             | 本集團       |           | 本公司       |           |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                             | 二零零八年     | 二零零七年     | 二零零八年     | 二零零七年     |
| 就本集團物業買家獲授按揭貸款而向銀行提供擔保(附註a) | 9,663,882 | 7,839,071 | 3,069,479 | 2,898,564 |
| 就附屬公司的銀行貸款向銀行提供擔保(附註b)      | —         | —         | 3,268,000 | 4,771,000 |
|                             | 9,663,882 | 7,839,071 | 6,337,479 | 7,669,564 |

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行貸款，並為該等買家提供還款擔保。有關擔保在下列情況下終止(以較早者為準)：(i)發出房產所有權證(一般為當完成擔保登記後平均25個月內)；(ii)完成按揭登記後；(iii)發出有關物業的房地產其他權利證書。

根據擔保合約條款，一旦買家未能支付按揭款項，本集團有責任向銀行支付應由買家承擔的尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，並有權收回相關物業。本集團的擔保期限始於相關貸款的發放日，終止於本集團為買家取得所購房產的所有權證。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公平值較小，一旦買家未能支付按揭款項，相關房產的可變現淨值足以彌補尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，因此無需在財務報表中為該類擔保提取撥備。

- (b) 本集團為附屬公司的銀行貸款提供擔保。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公平值較小，擔保的貸款預期將會按期歸還，本集團須承擔擔保責任的風險較小，因此無需在財務報表中為該類擔保提取撥備。

### 38. 承擔

- (a) 土地使用權及發展中／持有待發展物業的資本承擔

|         | 二零零八年      | 二零零七年      |
|---------|------------|------------|
| 已授權但未訂約 | 6,623,266  | 8,216,154  |
| 已訂約但未撥備 | 8,732,922  | 5,898,185  |
|         | 15,356,188 | 14,114,339 |

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 38. 承擔 (續)

#### (b) 營運租賃承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團持有土地和樓宇不可撤銷營運租賃之未來最低租賃付款總額如下：

|       | 二零零八年         | 二零零七年  |
|-------|---------------|--------|
| 一年內   | 1,420         | 6,988  |
| 一年至五年 | 3,891         | 3,097  |
| 超過五年  | 25,053        | 15,799 |
|       | <b>30,364</b> | 25,884 |

#### (c) 其他承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團有若干收購數家在中國成立的公司的權益之承擔以獲得不同區域的土地使用權。當合同另一方按合同要求完成不同階段的合同責任後，本集團的付款責任就會成立。於二零零八年十二月三十一日的承擔總額如下：

|         | 二零零八年            | 二零零七年     |
|---------|------------------|-----------|
| 已訂約但未撥備 | <b>2,760,620</b> | 2,915,312 |

### 39. 未來最低應收租金

於二零零八年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

|       | 本集團              |         | 本公司            |        |
|-------|------------------|---------|----------------|--------|
|       | 二零零八年            | 二零零七年   | 二零零八年          | 二零零七年  |
| 一年內   | 348,874          | 84,954  | 45,256         | 29,240 |
| 一年至五年 | 1,035,335        | 259,977 | 112,279        | 46,930 |
| 五年以上  | 997,831          | 506,735 | 49,825         | 11,621 |
|       | <b>2,382,040</b> | 851,666 | <b>207,360</b> | 87,791 |



## 40. 重大關聯方交易

本集團由李思廉先生和張力先生(同為中華人民共和國公民)控制，分別擁有33.12%及31.95%本公司股份。

關聯方提供的服務是基於與第三方交易等同的條款及價格。以下是曾與關聯方進行之交易：

### i) 承擔及或然項目

於二零零八年十二月三十一日，不存在由李思廉先生和張力先生就銀行貸款提供之擔保(二零零七年：人民幣180,000,000元)。

### ii) 提供酒家服務

|                               | 二零零八年  | 二零零七年  |
|-------------------------------|--------|--------|
| 共同股東：<br>廣州富力宮酒家有限公司(「富力宮酒家」) | 14,450 | 10,742 |

### iii) 租賃房地產

|                         | 二零零八年 | 二零零七年  |
|-------------------------|-------|--------|
| 共同股東：<br>志鏗有限公司         | 214   | 230    |
| Lancaster - Toprich Ltd | 214   | 110    |
|                         | 428   | 340    |
| 聯營公司：<br>北京富盛利          | —     | 11,775 |

### iv) 直飲水系統收費

|                               | 二零零八年  | 二零零七年 |
|-------------------------------|--------|-------|
| 共同股東：<br>廣東越富環保科技有限公司(「越富環保」) | 13,015 | 7,753 |

### v) 主要管理人員酬金

|       | 二零零八年  | 二零零七年  |
|-------|--------|--------|
| 薪酬及福利 | 14,806 | 15,190 |

### vi) 委任為物業管理公司

|               | 二零零八年 | 二零零七年 |
|---------------|-------|-------|
| 聯營公司<br>北京富盛利 | 852   | 852   |

### vii) 物業購買

|                                 | 二零零八年 | 二零零七年  |
|---------------------------------|-------|--------|
| 共同股東：<br>廣州宜富房地產開發有限公司(「宜富房地產」) | —     | 18,490 |

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 40. 重大關聯方交易 (續)

#### viii) 購買建築材料

|                | 二零零八年   | 二零零七年  |
|----------------|---------|--------|
| 聯營公司：<br>超力混凝土 | 128,418 | 91,990 |

#### ix) 提供設計服務

|                                | 二零零八年 | 二零零七年 |
|--------------------------------|-------|-------|
| 共同股東：<br>中山實地房地產開發有限公司(「中山實地」) | 250   | 1,465 |

#### x) 提供建築服務

|                                  | 二零零八年   | 二零零七年   |
|----------------------------------|---------|---------|
| 共同股東：<br>惠州市金鵝溫泉實業有限公司(「惠州金鵝溫泉」) | 95,882  | 150,642 |
| 中山實地                             | 42,425  | 44,179  |
|                                  | 138,307 | 194,821 |
| 共同控制實體：<br>瀋陽億隆                  | 121,250 | —       |
| 廣州聖景                             | 45      | —       |
|                                  | 121,295 | —       |

#### xi) 物業銷售

|                   | 二零零八年   | 二零零七年 |
|-------------------|---------|-------|
| 股東：<br>李思廉先生及張力先生 | 184,245 | —     |

#### xii) 財務資助

|                   | 二零零八年     | 二零零七年 |
|-------------------|-----------|-------|
| 股東：<br>李思廉先生及張力先生 |           |       |
| 一月一日              | —         | —     |
| 收到貸款              | 200,000   | —     |
| 償還貸款              | (200,000) | —     |
| 十二月三十一日           | —         | —     |

#### xiii) 利息支出

|                   | 二零零八年 | 二零零七年 |
|-------------------|-------|-------|
| 股東：<br>李思廉先生及張力先生 | 5,621 | —     |

## 40. 重大關聯方交易 (續)

### xiv) 關聯方結餘

於二零零八年十二月三十一日，本集團與關聯方的重大結餘如下：

|                | 二零零八年     | 二零零七年     |
|----------------|-----------|-----------|
| 應收：            |           |           |
| 共同控制實體         |           |           |
| — 非交易性結餘       |           |           |
| 盛景(附註a)        | 169,332   | 604,990   |
| 益成(附註b)        | 92,167    | 97,735    |
| 廣州富景(附註a)      | 426,416   |           |
| 富力(瀋陽)         | —         | 20,000    |
| 瀋陽億隆           |           |           |
| — 應收股權轉讓款(附註c) | 141,500   | 141,500   |
| — 代墊建築支出(附註d)  | 113,389   | 57,538    |
|                | 254,889   | 199,038   |
|                | 942,804   | 921,763   |
| — 交易性結餘        |           |           |
| 瀋陽億隆(附註e)      | 19,679    | —         |
| 聯營公司           |           |           |
| — 非交易性結餘       |           |           |
| 北京富盛利          | 54,181    | —         |
| 共同股東           |           |           |
| — 交易性結餘        |           |           |
| 惠州金鵝溫泉(附註e)    | 127,898   | 146,258   |
| 中山實地(附註e)      | 51,089    | 44,179    |
| 富力宮酒家          | 2,803     | 1,437     |
|                | 181,790   | 191,874   |
| — 非交易性結餘       |           |           |
| 廣州富力超市有限公司     | 118       | —         |
|                | 1,198,572 | 1,113,637 |
| 應付：            |           |           |
| 共同控制實體         |           |           |
| — 非交易性結餘       |           |           |
| 富力(瀋陽)         | 11,915    | —         |
| 廣州聖景           | —         | 318,145   |
| 瀋陽億隆           | —         | 1,263     |
| 寶濤投資有限公司(附註f)  | —         | 458,897   |
|                | 11,915    | 778,305   |

## 綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 40. 重大關聯方交易 (續)

#### xiv) 關聯方結餘 (續)

|                | 二零零八年         | 二零零七年   |
|----------------|---------------|---------|
| 應付：            |               |         |
| 聯營公司           |               |         |
| — 非交易性結餘       |               |         |
| 北京富盛利          | —             | 6,224   |
| 溢富投資           | 2,520         | 2,520   |
| 富力城信           | 5             | 5       |
|                | <b>2,525</b>  | 8,749   |
| — 交易性結餘        |               |         |
| 超力混凝土 (附註g)    | 51,353        | 54,856  |
|                | <b>53,878</b> | 63,605  |
| 共同股東           |               |         |
| — 非交易性結餘       |               |         |
| 越富環保           | 8,972         | —       |
| 廣東華南環保投資股份有限公司 | 16,000        | —       |
| 宜富房地產          | 265           | —       |
|                | <b>25,237</b> | —       |
|                | <b>91,030</b> | 841,910 |

- (a) 代表本集團之共同控制實體購買土地使用權所支付的預付款。
- (b) 該款項為根據合營協議，按照持股比例給予共同控制實體之借款。
- (c) 該項為二零零七年處置本共同控制實體若干權益應收的股權轉讓款。
- (d) 該款項為本集團代共同控制實體墊付之建築支出。
- (e) 本集團提供建築服務予聯營公司的應收款項，該應收款項根據之工程完工進行結算。
- (f) 根據二零零八年簽訂之股權轉讓協議，本集團以1美元的對價轉讓本共同控制實體，本交易並未產生任何盈利或虧損。
- (g) 本集團購買建築材料的應付款項，根據合同條款，該款項按月結算。

#### 40. 重大關聯方交易 (續)

##### xiv) 關聯方結餘 (續)

除與股東之結餘是根據年貸款基準利率計算及於要求時償還外，與關聯方之非交易性結餘為免息，無抵押及無還款條款。與關聯方之交易性結餘為免息，無抵押及根據合同條款結算。

|            | 年度之最高未償還款項 |       |
|------------|------------|-------|
|            | 二零零八年      | 二零零七年 |
| 應付：        |            |       |
| 李思廉先生及張力先生 | 200,000    | —     |

# 五年財務總結

## 綜合資產負債表 (於十二月三十一日)

|       | 2008              | 2007       | 2006       | 2005       | 2004       |
|-------|-------------------|------------|------------|------------|------------|
| 非流動資產 | <b>24,579,332</b> | 25,033,291 | 12,874,612 | 5,775,162  | 4,669,869  |
| 流動資產  | <b>30,388,283</b> | 29,162,600 | 13,726,147 | 11,501,634 | 7,473,397  |
| 總資產   | <b>54,967,615</b> | 54,195,891 | 26,600,759 | 17,276,796 | 12,143,266 |
| 非流動負債 | <b>12,767,411</b> | 14,243,928 | 4,987,258  | 2,253,933  | 1,776,368  |
| 流動負債  | <b>27,234,516</b> | 27,252,083 | 13,086,001 | 9,713,951  | 8,303,612  |
| 總負債   | <b>40,001,927</b> | 41,496,011 | 18,073,259 | 11,967,884 | 10,079,980 |
| 總權益   | <b>14,965,688</b> | 12,699,880 | 8,527,500  | 5,308,912  | 2,063,286  |

## 綜合損益表 (截至十二月三十一日止年度)

|               | 2008                | 2007        | 2006        | 2005        | 2004        |
|---------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|               |                     |             | (經重列)       | (經重列)       | (經重列)       |
| 營業額           | <b>15,360,151</b>   | 14,771,919  | 10,186,765  | 5,855,764   | 4,260,396   |
| 銷售成本          | <b>(10,181,850)</b> | (9,226,030) | (6,513,844) | (4,256,983) | (3,323,630) |
| 毛利            | <b>5,178,301</b>    | 5,545,889   | 3,672,921   | 1,598,781   | 936,766     |
| 其他收益          | <b>1,520,892</b>    | 3,385,097   | 381,969     | 195,261     | 48,067      |
| 銷售及行政開支       | <b>(1,306,133)</b>  | (671,306)   | (430,620)   | (360,486)   | (238,769)   |
| 其他經營收入／(開支)   | <b>30,752</b>       | (43,227)    | (15,636)    | (22,266)    | 11,247      |
| 經營溢利          | <b>5,423,812</b>    | 8,216,453   | 3,608,634   | 1,411,290   | 757,311     |
| 融資成本          | <b>(341,202)</b>    | (102,929)   | (49,741)    | (39,467)    | (58,576)    |
| 應佔共同控制        |                     |             |             |             |             |
| 實體(虧損)／盈利     | <b>(479)</b>        | (52)        | —           | 309,073     | 65,166      |
| 應佔聯營公司盈利／(虧損) | <b>7,812</b>        | (3,866)     | —           | —           | —           |
| 除所得稅前盈利       | <b>5,089,943</b>    | 8,109,606   | 3,558,893   | 1,680,896   | 763,901     |
| 所得稅           | <b>(1,936,861)</b>  | (2,794,367) | (1,413,809) | (415,212)   | (222,884)   |
| 年度盈利          | <b>3,153,082</b>    | 5,315,239   | 2,145,084   | 1,265,684   | 541,017     |
| 應佔：           |                     |             |             |             |             |
| 本公司權益持有人      | <b>3,134,372</b>    | 5,302,786   | 2,135,016   | 1,263,778   | 544,558     |
| 少數股東權益        | <b>18,710</b>       | 12,453      | 10,068      | 1,906       | (3,541)     |

# 集團持有主要物業

| 項目名稱                             | 應佔權益 | 位置  | 佔地面積<br>(平方米) | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 集團<br>持有面積<br>(平方米) | 預計<br>落成時間 |
|----------------------------------|------|-----|---------------|--------------------|---------------------|------------|
| <b>作出售之發展物業</b>                  |      |     |               |                    |                     |            |
| <b>(發展中)</b>                     |      |     |               |                    |                     |            |
| <b>廣州</b>                        |      |     |               |                    |                     |            |
| 富力廣場(南區)                         | 100% | 荔灣區 | 27,397        | 122,387            | 45,318              | 2009年      |
| 富力城                              | 100% | 白雲區 | 227,429       | 569,211            | 132,481             | 2009年      |
| 富力桃園2期                           | 100% | 白雲區 | 137,468       | 552,167            | 201,029             | 2009年      |
| 富力金禧花園                           | 100% | 海珠區 | 13,352        | 164,551            | 164,551             | 2010年      |
| 富力金港城<br>(不含機場假日酒店)              | 100% | 花都區 | 1,119,211     | 1,491,229          | 1,427,938           | 2011年      |
| 富力盈豐大廈                           | 100% | 天河區 | 8,328         | 83,138             | 83,138              | 2009年      |
| 富力盈信大廈                           | 100% | 天河區 | 7,880         | 121,499            | 121,499             | 2010年      |
| 富力院士庭                            | 100% | 天河區 | 36,345        | 190,454            | 87,934              | 2009年      |
| 富力君湖華庭                           | 100% | 荔灣區 | 38,358        | 132,722            | 132,722             | 待定         |
| 富力盈尊廣場<br>(不含萬豪行政公寓)             | 100% | 天河區 | 9,182         | 127,026            | 127,026             | 2011年      |
| <b>北京</b>                        |      |     |               |                    |                     |            |
| 北京富力城<br>(不含富力商業城)               | 100% | 朝陽區 | 350,728       | 1,217,000          | 13,875              | 2009年      |
| 富力又一城                            | 100% | 朝陽區 | 341,249       | 1,123,616          | 536,494             | 2010年      |
| 富力桃園                             | 100% | 海澱區 | 125,750       | 282,938            | 260,588             | 2009年      |
| 富力丹麥小鎮                           | 100% | 大興區 | 607,333       | 535,130            | 535,130             | 待定         |
| 富力信然庭公寓/廣場<br>(不含北京天壇<br>快捷假日酒店) | 100% | 宣武區 | 51,009        | 238,573            | 8,199               | 2009年      |
| 富力灣                              | 100% | 順義區 | 226,805       | 158,000            | 158,000             | 2009年      |
| 富力陽光美居                           | 100% | 朝陽區 | 87,170        | 264,211            | 264,211             | 待定         |
| <b>天津</b>                        |      |     |               |                    |                     |            |
| 天津富力城<br>(不含富力商業城)               | 100% | 南開區 | 180,692       | 760,902            | 182,670             | 2010年      |
| 富力桃園                             | 100% | 津南區 | 166,400       | 620,320            | 620,320             | 2010年      |
| 富力灣                              | 100% | 西青區 | 101,355       | 334,286            | 334,286             | 2011年      |
| 富力津門湖                            | 100% | 河西區 | 930,932       | 1,574,698          | 1,423,124           | 待定         |
| 富力中心                             | 100% | 河西區 | 9,588         | 180,217            | 180,217             | 待定         |

## 集團持有主要物業

| 項目名稱                      | 應佔權益   | 位置  | 佔地面積<br>(平方米) | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 集團<br>持有面積<br>(平方米) | 預計<br>落成時間 |
|---------------------------|--------|-----|---------------|--------------------|---------------------|------------|
| <b>重慶</b>                 |        |     |               |                    |                     |            |
| 重慶富力城<br>(不含假日酒店)         | 100%   | 沙坪壩 | 1,981,995     | 6,727,351          | 6,667,986           | 待定         |
| 富力海洋廣場<br>(不含重慶凱悅酒店)      | 100%   | 江北區 | 39,078        | 314,180            | 169,944             | 2010年      |
| 富力現代廣場                    | 100%   | 南岸區 | 78,404        | 290,694            | 180,851             | 2009年      |
| <b>西安</b>                 |        |     |               |                    |                     |            |
| 西安富力城<br>(不含假日酒店)         | 100%   | 長安區 | 381,814       | 1,084,090          | 630,134             | 2010年      |
| <b>成都</b>                 |        |     |               |                    |                     |            |
| 富力桃園                      | 100%   | 新都區 | 186,666       | 840,000            | 840,000             | 待定         |
| 富力熊貓城1期<br>(不含天匯商場)       | 100%   | 青羊區 | 29,409        | 128,939            | 128,939             | 2009年      |
| <b>太原</b>                 |        |     |               |                    |                     |            |
| 太原富力城                     | 100%   | 杏花嶺 | 1,056,200     | 2,112,400          | 2,112,400           | 待定         |
| <b>上海</b>                 |        |     |               |                    |                     |            |
| 富力桃園                      | 100%   | 青浦區 | 231,983       | 291,933            | 291,933             | 待定         |
| <b>昆山</b>                 |        |     |               |                    |                     |            |
| 富力灣                       | 100%   | 澱山湖 | 921,333       | 402,138            | 402,138             | 待定         |
| <b>惠州</b>                 |        |     |               |                    |                     |            |
| 富力麗港中心(不含<br>惠州萬麗酒店)      | 100%   | 江北區 | 32,936        | 226,017            | 226,017             | 2010年      |
| <b>海南</b>                 |        |     |               |                    |                     |            |
| 富力灣(香水灣)                  | 100%   | 三亞市 | 1,242,062     | 342,612            | 342,612             | 待定         |
| <b>瀋陽</b>                 |        |     |               |                    |                     |            |
| 富力仙湖別墅                    | 66.67% | 東陵區 | 373,406       | 151,011            | 151,011             | 待定         |
| <b>作出售之發展物業<br/>(規劃中)</b> |        |     |               |                    |                     |            |
| <b>廣州</b>                 |        |     |               |                    |                     |            |
| 富力金御苑                     | 100%   | 白雲區 | 101,355       | 218,608            | 218,608             | 待定         |
| 珠江新城獵德村項目                 | 33.4%  | 天河區 | 114,176       | 568,230            | 568,230             | 待定         |
| 同和幹休所項目                   | 100%   | 白雲區 | 33,287        | 9,611              | 9,611               | 待定         |
| 富力盈盛廣場                    | 100%   | 天河區 | 11,523        | 107,816            | 107,816             | 待定         |
| 富力國際商務中心                  | 100%   | 天河區 | 7,918         | 155,244            | 155,244             | 待定         |



| 項目名稱                  | 應佔權益  | 位置  | 佔地面積<br>(平方米) | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 集團<br>持有面積<br>(平方米) | 預計<br>落成時間 |
|-----------------------|-------|-----|---------------|--------------------|---------------------|------------|
| <b>佛山</b>             |       |     |               |                    |                     |            |
| 佛山項目                  | 100%  | 禪城區 | 399,647       | 2,517,259          | 2,517,259           | 待定         |
| <b>成都</b>             |       |     |               |                    |                     |            |
| 富力熊貓城2期<br>(不含JW萬豪酒店) | 100%  | 青羊區 | 16,193        | 238,775            | 238,775             | 待定         |
| <b>天津</b>             |       |     |               |                    |                     |            |
| 塘沽濱河項目                | 100%  | 塘沽區 | 23,070        | 338,654            | 338,654             | 待定         |
| <b>太原</b>             |       |     |               |                    |                     |            |
| 富力現代廣場                | 100%  | 小店區 | 87,022        | 301,840            | 301,840             | 待定         |
| <b>惠州</b>             |       |     |               |                    |                     |            |
| 龍門項目                  | 100%  | 龍門縣 | 67,809        | 66,005             | 66,005              | 待定         |
| <b>昆山</b>             |       |     |               |                    |                     |            |
| 富力灣2期                 | 100%  | 澱山湖 | 142,390       | 34,946             | 34,946              | 待定         |
| <b>海南</b>             |       |     |               |                    |                     |            |
| 富力盈溪谷                 | 100%  | 海口市 | 453,000       | 171,000            | 171,000             | 待定         |
| 澄邁項目                  | 100%  | 海口市 | 3,605,351     | 520,000            | 520,000             | 待定         |
| <b>重慶</b>             |       |     |               |                    |                     |            |
| 南山項目                  | 100%  | 南岸區 | 79,583        | 30,978             | 30,978              | 待定         |
| <b>投資物業(已落成)</b>      |       |     |               |                    |                     |            |
| <b>廣州</b>             |       |     |               |                    |                     |            |
| 富力中心                  | 100%  | 天河區 | 8,117         | 162,605            | 162,605             | 2007年      |
| 富力君悅大酒店               | 100%  | 天河區 | 10,291        | 114,498            | 114,498             | 2008年      |
| 富力麗思卡爾頓酒店             | 100%  | 天河區 | 6,895         | 104,322            | 104,322             | 2008年      |
| <b>北京</b>             |       |     |               |                    |                     |            |
| 北京富力城商業城              | 100%  | 朝陽區 | 43,703        | 290,397            | 290,397             | 2008年      |
| 天壇快捷假日酒店              | 100%  | 宣武區 | 6,190         | 22,302             | 22,302              | 2008年      |
| <b>投資物業(發展中)</b>      |       |     |               |                    |                     |            |
| <b>廣州</b>             |       |     |               |                    |                     |            |
| 富力萬豪行政公寓              | 100%  | 天河區 | 4,000         | 42,000             | 42,000              | 2011年      |
| 富力盈凱廣場                | 87.1% | 天河區 | 7,944         | 181,715            | 181,715             | 2011年      |

## 集團持有主要物業

| 項目名稱             | 應佔權益 | 位置  | 佔地面積<br>(平方米) | 總建築<br>面積<br>(平方米) | 集團<br>持有面積<br>(平方米) | 預計<br>落成時間 |
|------------------|------|-----|---------------|--------------------|---------------------|------------|
| <b>成都</b>        |      |     |               |                    |                     |            |
| 富力熊貓城天匯商場        | 100% | 青羊區 | —             | 179,708            | 179,708             | 2009年      |
| <b>惠州</b>        |      |     |               |                    |                     |            |
| 富力萬麗酒店           | 100% | 江北區 | 15,000        | 67,126             | 67,126              | 2011年      |
| <b>投資物業(規劃中)</b> |      |     |               |                    |                     |            |
| <b>廣州</b>        |      |     |               |                    |                     |            |
| 廣州機場假日酒店         | 100% | 花都區 | 4,405         | 34,215             | 34,215              | 待定         |
| 花果山項目            | 100% | 越秀區 | 29,838        | 19,720             | 19,720              | 待定         |
| <b>天津</b>        |      |     |               |                    |                     |            |
| 天津富力城商業城         | 100% | 南開區 | 23,000        | 166,638            | 166,638             | 2010年      |
| <b>重慶</b>        |      |     |               |                    |                     |            |
| 富力凱悅酒店           | 100% | 江北區 | 16,137        | 46,439             | 46,439              | 2011年      |
| 富力假日酒店           | 100% | 沙坪壩 | 30,893        | 67,612             | 67,612              | 2012年      |
| <b>成都</b>        |      |     |               |                    |                     |            |
| 富力JW萬豪酒店         | 100% | 青羊區 | —             | 59,171             | 59,171              | 2012年      |
| <b>西安</b>        |      |     |               |                    |                     |            |
| 富力假日酒店           | 100% | 長安區 | 6,880         | 50,000             | 50,000              | 2012年      |

# 公司資料

|           |  |
|-----------|--|
| 執行董事      | 李思廉 張力 周耀南 呂勁  |
| 非執行董事     | 張琳 李海倫   |
| 獨立非執行董事   | 黃開文 戴逢 黎明  |
| 監事        | 鳳向陽 梁英梅 鄭爾城  |
| 授權代表      | 李思廉 周藹華  |
| 公司秘書      | 周藹華  |
| 中國註冊辦事處   | 中國廣州較場東路19號<br>郵編510055                              |
| 中國主要營業地點  | 中國廣州珠江新城華廈路10號<br>富力中心45－54樓<br>郵編510623             |
| 香港營業地點    | 香港灣仔駱克道160－174號<br>越秀大廈1103室                         |
| 核數師       | 羅兵咸永道會計師事務所<br>香港中環太子大廈22樓                           |
| 香港法律顧問    | 盛德律師事務所<br>香港中環金融街8號<br>國際金融中心二期39樓                  |
| 香港H股過戶登記處 | 香港中央證券登記有限公司<br>香港灣仔皇后大道東183號<br>合和中心17樓1806-1807號舖  |
| 主要往來銀行    | 中國工商銀行<br>中國銀行<br>中國建設銀行<br>中國招商銀行<br>中國民生銀行         |
| 互聯網地址     | <a href="http://www.rfchina.com">www.rfchina.com</a> |

# 股東資料

## 股東日誌

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| 公布中期業績     | 二零零八年八月十四日                          |
| 已派發中期股息    | 不適用                                 |
| 公布全年業績     | 二零零九年三月十七日                          |
| 暫停辦理股份過戶登記 | 二零零九年四月二十七日至二零零九年五月二十七日<br>(包括首尾兩天) |
| 股東週年大會     | 二零零九年五月二十七日                         |
| 派發末期股息日期   | 另行公佈                                |

## 上市資料

本公司的H股於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所上市。

## 股份編號

|         |         |
|---------|---------|
| 香港聯合交易所 | 2777    |
| 路透社     | 2777.HK |
| 彭博      | 2777HK  |

每手買賣單位 400股

## 股份資料

| 年度                    | 股價*      |          |
|-----------------------|----------|----------|
|                       | 最高<br>港元 | 最低<br>港元 |
| 2005 (由七月十四日至十二月三十一日) | 6.9375   | 2.7      |
| 2006                  | 17.14    | 6.675    |
| 2007                  | 45.6     | 12.8     |
| 2008                  | 28.3     | 2.3      |

\* 股份一拆四已作調整





廣州富力地產股份有限公司  
GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.\*

中國廣州珠江新城華廈路10號富力中心45-54樓  
郵編：510623 電話：8620-3888 2777 傳真：8620-3833 2777

香港辦事處：香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈1103室  
電話：(852) 2511 6675 傳真：(852) 2511 9087 / 2507 5464

[www.rfchina.com](http://www.rfchina.com)

\* 僅供識別