

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股票代號: 2777)

### 二零零九年年度業績公告

- 營業額增加 18% 至人民幣 182.0 億元
- 純利為人民幣 29.21 億元
- 物業發展利潤增加 18% 至人民幣 26.85 億元
- 淨負債與權益比率下降至 98%
- 建議派發末期股息每股人民幣 0.36 元

廣州富力地產股份有限公司（「本公司」或「富力」）的董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合業績。年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

### 主席報告

經歷了二零零九年，本公司深刻認識到，房地產行業並不是一個可孤立存在、獨善其身的行業。在現代中國的各個商業領域中，房地產行業幾乎是受各方面環境因素影響最大，並且也是最依賴與各方互動的行業。對廣州富力地產股份有限公司而言，我們在二零零九年的協調與互動面包括全球及國內經濟形勢、中央及地方政府、銀行、投資者、業界同行以及股東等，這些互動起到至關重要的作用。我們年內的成功很大程度上來自於與有不同利益觀點的各行業多方面的積極應對、協商、聆聽及共同合作。

過去一年，本公司在一個複雜多變的環境中，與各方協同努力，對所取得的成績感到滿意。儘管二零零九年的經濟仍然疲弱，加上中國房地產市場持續存有不明朗因素，但我們仍然能夠創下破紀錄的銷售，倘若更高的銷售是我們的目標，銷售量應該還可以更多。在財政方面，年內本公司房地產發展業務錄得營業額人民幣169.8億元，代表可銷售面積約1.728百萬平方米的銷售額。整體溢利為人民幣29.21億元。

我們於年內還取得了許多其他方面的成績。本公司旗下各項目的建設進度良好，我們能夠按時交付所有計劃於年內落成的項目，而展望來年，亦有把握能按時完成交付計劃。在關係地產企業發展命脈的土地儲備方面，本公司完成了多宗重要的土地收購，其中包括大型項目廣州亞運城，使土地儲備量得以大幅提升。我們的現金流仍維持一貫的穩健強勁，目前擁有大量現金資源可調動。簡而言之，本公司現正處於業務高速發展的軌道，同時我們擁有充分信心，能夠面對並解決在發展中遇到的任何挑戰。

全球金融危機對本公司所造成的負面影響已於二零零九年的業績完全反映。經過二零零九年及二零一零年初，我們的產品逐漸達至較理想的售價，建立了不同的產品組合，並進一步改善了內部成本控制。這一切均為我們達至目標純利率打下了良好基礎。我們預計理想的平均售價及歷史新高的交付項目數量，將會為我們帶來優異的業績表現，並將反映在來年的財務業績中。

## **應對經濟及監管趨勢**

在過去一年裏，對本公司的戰略影響最大、關係最緊密的兩個領域是經濟環境及監管環境。經濟方面，在經歷二零零八年的嚴重衰退後，去年初經濟明顯復甦，復甦時間早於大多數分析人士的預測，並迅速改善了房地產市場的氛圍。

中國經濟的復甦，部分得益於政府透過調控措施刺激經濟的積極舉措。隨著時間的推移，這些措施也自然會根據政府對國家經濟利益的評估而改變。我們相信政府有能力實施有利於經濟發展的政策，而我們的業務也會從中受益。實際上，政府制定的城市建設規劃及其推動的城市化策略，只有通過如本公司一樣致力於開發優質大型城市民用住宅的房地產開發商的協助，才能有效地實施。因此，房地產行業可在政府努力引導及刺激中國經濟的過程中發揮重要作用，而本公司亦可望作出重大貢獻。然而，政府仍會根據需要採取調控措施，為房地產市場適當降溫。例如在二零一零年初，政府即宣佈了11項措施來抑制若干城市的住宅價格過快上漲。

受惠於經濟的全面改善及政府提供的支持，本公司的業務從去年年初迅速復甦，銷售價格穩定上漲反映復甦持續，這使我們實現了創紀錄的銷售額人民幣240億元。憑藉強勁的銷售現金回籠，本公司的土地收購在暫停逾一年多後於去年五月份恢復，並在去年十二月與其他大型開發商聯合競標，贏得了全國最大的土地競標項目（按總價值計算）——廣州亞運城。

## **反應靈敏度提高**

基於我們過去十二至十八個月的經驗，本公司著力提高對外部環境變化的應對能力，主要體現在兩個層面：首先，改進我們的決策程序，其次，提高我們的經營標準。例如，我們正加強工程建設及竣工計劃的靈活性，以便更容易地根據外部變化加快或推遲項目進展。我們亦正收緊土地收購政策，更注重對外部因素的評估，僅在條件理想且可用資源充分時才補充土地儲備。由於我們已擁有大量後備土地儲備，可供未來三至四年的項目發展所需，故我們更能謹慎和選擇性地收購土地。

## 改進風險管理

本公司吸取經濟危機的經驗及教訓，著力提高風險管理策略的有效性，鞏固財務基礎，確保在作出重大業務決策前，更謹慎地評估現有現金流狀況。我們更加提高了資金充裕性的標準，亦更積極地尋求與其他開發商成立合資企業，從而分攤風險並共享資源。

## 以平衡為基本策略

除如上文所述，我們更為謹慎外，本公司的另外一項重要策略是維持開發的產品類型及收購的土地類型的平衡。例如，在產品類型方面，我們大量發展的普通住宅項目與少量極具競爭力的高端項目互相平衡調節；在城市、社區選擇及項目規模方面，我們既堅持在北京，天津及廣州等一線城市發展大型項目，也在二線城市發掘潛力可觀的新項目。

為維持平衡，我們需要收購位置合適的土地。我們認為，城市化可能是未來數年中國房地產行業發展的最強大的推動力。為充分利用這一機遇，本公司需要擁有能滿足各地需求的平衡分佈的土地。為此，繼二零零九年成功收購六處優質地塊後，來年我們將尤為注重增加土地儲備。成功擴充土地儲備需要具備良好的甄選及談判技巧，以及對市場趨勢的敏感判斷和遠見卓識，而這些正是本公司最為擅長的。

我們一貫堅持的謹慎土地收購策略在去年五月體現，當時，我們決定恢復已暫停了一年多的土地收購工作，理由是我們預期除地區性波動外，中國多數主要城市未來的土地價值整體上仍會呈長期上升趨勢。因此，我們去年除了競得廣州亞運城地塊外，還收購了六處優質土地用於未來發展，其中三處位於廣州，另外三處分別位於北京、太原及從化。這些土地的總成本約為人民幣35億元，總占地面積約為110萬平方米。截至二零零九年底，我們的土地儲備總量達到約2,200萬平方米可售面積，足以支持未來三至四年的發展。

## 探索新資本來源

一如既往，我們發展計劃的關鍵因素之一是資金來源，以及以充足流動資金維持穩健的財務基礎。去年我們的資產負債率仍然偏高，並未如早前所預期而以較大幅度的下降。我們已深入分析該情況，並自信即使市場開始惡化，現有資產負債率水平亦不會為資金流動性帶來過度壓力。儘管維持較高的資產負債率存在風險，但我們亦能因此在熱門甚至是稀缺的土地資源投放市場時更為靈活地進行收購。另外，值得注意的是，資產負債數據在某種程度上被現行會計方法所扭曲，例如：倘若本公司的土地儲備及酒店物業在資產負債表中按市值入帳，我們的「實際」資產負債率水平將大為降低。

本公司資產負債率較高的原因之一，是我們在從資本市場融資方面存在掣肘。這是我們作為H股上市公司的固有特點，但我們仍然不斷地尋找各種方式改善及拓展資金來源。例如，於二零零九年十月，我們成功發行人民幣55億元的國內公司債券，這是我們依托中國資本市場進行融資的重要里程碑，而毋須贅言，A股發行上市將具有更重大的意義。因此，本公司一直努力準備抓住稍縱即逝的機遇，爭取在中國大陸首次公開發售股票。

上述平衡策略只有在本公司全心全意的貫徹下才會成功。我們矢志在來年繼續專注發展一貫卓越的核心競爭力，延續富力品牌廣受尊崇、代表著信任及品質的傳統。但我們亦認識到，房地產行業日新月異，為此我們會不斷加強管理團隊建設以適應現狀。我們的團隊具備優異才能，並對公司未來發展抱持相同願景，為此我們深感自豪。

## 目標及期望

我們的合理現實目標，是二零一零年的增長率達20%到30%之間。這幅度與我們近年來的增長率相吻合，亦貼合當前的市場情況。合約銷售目標為人民幣300億元，較二零零九年的實際銷售額增加25%。我們計劃交付可售面積合計約250萬平方米的項目，其中140萬平方米，銷售額約人民幣130億元已經預售。在上述發展目標中，我們將特別注重利潤的提高。

二零一零年銷售目標的提高勢必為我們帶來更多責任。我們的業務規模將會隨之擴大，經營範圍必須拓展，這些增長要求我們具備更好的管理能力、經營政策及技術實力支持。我們正在實施相應的改善，其中的主要任務之一是在今年內升級並拓展ERP系統，以確保能輕鬆實現發展目標。我們相信，憑藉明確的目標及經過深思熟慮的平衡增長政策，本集團將繼續在中國持續城市化的過程中佔據有利地位。

## 致謝

我們再次感謝所有股東、投資者、業務夥伴及客戶在年內對我們改進經營策略、拓闊發展視野的幫助。我們亦要感謝本集團的董事及各級員工為本年度的成功所作出的不懈努力。正如本集團二零一零年銷售目標的制定所顯示，我們具備充分的信心和實力，將在來年爭取更豐厚的回報。

## 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	
		二零零九年	二零零八年 經重列
營業額	2	18,196,463	15,360,151
銷售成本	4	(12,446,844)	(10,201,681)
<b>毛利</b>		<u>5,749,619</u>	<u>5,158,470</u>
其他收益—淨額	3	1,213,455	1,520,892
銷售及行政開支	4	(1,349,132)	(1,306,133)
其他營銷(開支)／收入	4	(247,988)	30,752
<b>經營溢利</b>		<u>5,365,954</u>	<u>5,403,981</u>
融資成本	5	(505,334)	(341,202)
應佔共同控制實體業績		(2,427)	(479)
應佔聯營公司業績		434	7,812
<b>除所得稅前盈利</b>		<u>4,858,627</u>	<u>5,070,112</u>
所得稅	6	(1,937,394)	(1,931,903)
<b>年度盈利</b>		<u><u>2,921,233</u></u>	<u><u>3,138,209</u></u>
<b>應佔：</b>			
—本公司權益持有人		2,899,500	3,119,499
—少數股東權益		21,733	18,710
		<u><u>2,921,233</u></u>	<u><u>3,138,209</u></u>
<b>本公司權益持有人應佔盈利的每股基本及攤薄盈利</b> (以每股人民幣計)	8	<u>0.8998</u>	<u>0.9681</u>
<b>股息</b>	7	<u>1,160,052</u>	<u>902,263</u>
<b>每股股息</b> (以每股人民幣計)		<u>0.36</u>	<u>0.28</u>

## 綜合全面收入表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年	二零零八年 經重列
本期間盈利	2,921,233	3,138,209
其他全面收入		
已實現的可供出售金融資產除稅後公平值盈利轉入 綜合損益表	(67,217)	-
已實現的可供出售金融資產除稅後公平值盈利／ (虧損)	31,573	(84,000)
<b>本期間全面收入總額</b>	<b>2,885,589</b>	<b>3,054,209</b>
應佔全面收入總額:		
— 本公司權益持有人	2,863,856	3,035,499
— 少數股東權益	21,733	18,710
	<b>2,885,589</b>	<b>3,054,209</b>

## 綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

資產	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零零九年	二零零八年 經重列	二零零八年 經重列
<b>非流動資產</b>				
土地使用權		691,855	625,463	561,416
物業、機器及設備		3,494,362	3,367,336	2,390,260
投資物業		10,331,637	7,360,581	5,366,774
無形資產		853,098	876,328	1,019,806
共同控制實體權益		876,063	628,998	405,311
聯營公司投資		35,348	43,028	35,216
遞延所得稅資產		719,589	284,514	265,727
可供出售金融資產		175,000	132,903	416,000
貿易及其他應收款	9	461,108	365,539	1,900,995
		<u>17,638,060</u>	<u>13,684,690</u>	<u>12,361,505</u>
<b>流動資產</b>				
發展中物業		30,324,980	26,672,498	29,436,401
已落成待售物業		4,715,325	7,721,454	4,678,208
存貨		285,833	116,986	177,233
可供出售金融資產		-	171,097	-
貿易及其他應收款	9	4,553,132	3,914,990	4,654,746
預付稅款		939,436	712,354	695,515
受限制現金		1,244,972	603,288	956,875
現金		6,642,279	1,449,668	1,329,691
		<u>48,705,957</u>	<u>41,362,335</u>	<u>41,928,669</u>
<b>總資產</b>		<u>66,344,017</u>	<u>55,047,025</u>	<u>54,290,174</u>
<b>權益</b>				
本公司權益持有人應佔股本及儲備				
股本		805,592	805,592	805,592
其他儲備		4,314,853	4,350,497	4,434,497
保留盈利				
— 擬派末期股息		1,160,052	902,263	805,592
— 其他		10,633,145	8,893,697	6,674,143
		<u>16,913,642</u>	<u>14,952,049</u>	<u>12,719,824</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>105,724</u>	<u>93,049</u>	<u>74,339</u>
<b>總權益</b>		<u>17,019,366</u>	<u>15,045,098</u>	<u>12,794,163</u>

負債	於十二月三十一日		於一月一日
	二零零九年	二零零八年 經重列	二零零八年 經重列
<b>非流動負債</b>			
長期借款	17,522,790	10,982,500	12,532,500
長期應付款	-	136,000	272,000
遞延所得稅負債	1,726,853	1,648,911	1,439,428
	<u>19,249,643</u>	<u>12,767,411</u>	<u>14,243,928</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	8,846,410	9,264,791	6,542,480
出售物業已收按金	11,365,612	6,117,317	11,135,489
當期所得稅負債			
	2,995,887	2,363,986	2,206,847
短期銀行貸款			
	853,499	2,188,922	3,803,267
長期銀行貸款當期部分			
	6,013,600	7,299,500	3,564,000
	<u>30,075,008</u>	<u>27,234,516</u>	<u>27,252,083</u>
<b>總負債</b>	<u>49,324,651</u>	<u>40,001,927</u>	<u>41,496,011</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>66,344,017</u>	<u>55,047,025</u>	<u>54,290,174</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>18,630,949</u>	<u>14,127,819</u>	<u>14,676,586</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>36,269,009</u>	<u>27,812,509</u>	<u>27,038,091</u>



## 1. 一般資料

本公司及其附屬公司主要於中華人民共和國（「中國」）經營物業的發展、銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

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二零一零年三月二十四日批准刊發。

本集團的綜合財務報表是根據香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就可供出售金融資產及投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

### (a) 會計政策變更

於本年間，本集團修改了待發展待售物業的土地使用權的會計政策。

待發展待售物業的土地使用權符合香港會計政策2「存貨」及香港會計政策17「租賃」的存貨定義。

以往，根據香港會計政策17待發展待售物業的土地使用權分類為預付營運租賃，費用以直線法按租賃時期攤銷。於發展階段的租賃土地的攤銷被資本化入該物業的建築成本。發展前及物業完工的攤銷費用確認入盈利或虧損。

由於會計政策的變更，根據香港會計政策2，待發展待售物業的土地使用權被分類為存貨並以較低成本和可變現淨值衡量。

另外，在以前期間被分類為非流動資產的持有待發展物業和土地使用權，管理層在本次會計政策變更中重新評估該分類，考慮以上資產處於物業發展的正常經營周期內，管理層將其重分類至流動資產。

管理層相信，待發展待售物業的土地使用權的重新分類能更好的呈列本集團的財務狀況及反映管理層使用資產的意圖。新的會計政策也導致更多的相關財務信息符合行業慣例及減低選擇香港財務報告準則及中國會計準則的GAAP會計政策差異，為使用者提供更透明及具比較性的財務報告。

為符合香港會計準則8「會計政策，會計估計變更和錯誤」，變更會計政策已追溯並於綜合財務報表重列以往年度的攤銷撥回。對本集團財務報表的影響如下：

於二零零八年 於二零零八年十 於二零零八年十 於二零零九年十 於二零零九年十  
 一月一日本公 二月三十一日本 二月三十一日本 二月三十一日本 二月三十一日本  
 司權益持有人 公司權益持有人 公司權益持有人 公司權益持有人 公司權益持有人  
 應佔資產淨值 應佔盈利 應佔資產淨值 應佔盈利 應佔資產淨值

#### 非流動資產

待發展物業減少	(2,859,095)	-	(3,641,129)	-	(3,515,058)
土地使用權減少	(9,781,263)	-	(7,227,043)	-	(6,778,482)
遞延所得稅資產減少	(31,428)	-	(26,470)	-	(24,955)

#### 流動資產

已落成待售物業增加	734,724	-	1,301,456	-	1,001,231
發展中物業增加	17,078,979	-	15,814,339	-	14,783,383
土地使用權減少	(5,047,634)	-	(6,141,743)	-	(5,391,253)

#### 損益表

銷售成本增加	-	(19,831)	-	(6,059)	-
所得稅減少	-	4,958	-	1,515	-
	94,283	(14,873)	79,410	(4,544)	74,866

持續經營每股盈利減少

(普通及攤薄)

人民幣 0.46 分

人民幣 0.14 分

#### (b) 本集團採納的新及已修訂準則

本集團在二零零九年一月一日採納以下新及已修訂香港財務準則：

- 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在全面收入報表中分開呈列。因此,本集團於綜合權益變動表內呈列所有擁有人的權益變動,非擁有人的權益變動在全面收入報表中呈列。為符合已修訂標準,比較資料已被重新呈列。由於會計政策的變動只會影響呈列方面,每股盈利並無影響。
- 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。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。
- 香港會計準則7「金融工具 - 披露」(修改) - 自二零零九年一月一日起生效。此項修改要求提高有關公允價值計量和流動性風險的披露。此修改特別要求按公允價值的計量架構披露公允價值計量。由於會計政策的改變只導致額外披露,故此對每股收益並無影響。
- 香港財務報告準則8「經營分部」(由二零零九年一月一日起生效)。香港財務報告準則8取代了香港會計準則14「分部報告」,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「管理層方法」,即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準列報。這導致所列報的報告分部數目增加。分部的列報方式與向首席經營決策者提供的內部報告更為一致。截至二零零八年十二月三十一日止年度的比較性數據已經重列以符合本年度的呈列。

- 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。該修訂對本集團的綜合財務報表無任何重要影響。
- 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) (由二零零九年一月一日起生效)。該修訂為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的一部分。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。在此修訂前，興建中或發展中物業屬於香港會計準則16「物業、機器及設備」範圍，直至建築或發展完成。

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。

在建投資物業已於二零零九年一月一日起的年度按修訂的生效日期及過度性條款採用香港會計準則40的修訂。

下表列示本期間的影響：

	增加/(減少)
<b>資產負債表 (摘錄)</b>	
物業、土地及設備 (在建資產)	(1,969,830)
投資物業	2,205,124
<b>總資產</b>	<b>235,294</b>
保留盈利	150,000
少數股東權益	26,470
<b>總權益</b>	<b>176,470</b>
遞延所得稅負債	58,824
<b>總權益及負債</b>	<b>235,294</b>

二零零九年利潤更改如下：

	本年利潤增加/(減少)
<b>損益表 (摘錄)</b>	
其他收益 - 淨額	235,294
<b>除所得稅前盈利</b>	<b>235,294</b>
所得稅	(58,824)
<b>年度盈利</b>	<b>176,470</b>
<b>應佔：</b>	
本公司權益持有人	150,000
少數股東權益	26,470
	176,470

每股普通及攤薄盈利由人民幣0.8533元增加至人民幣0.8998元，增加了人民幣0.0465元。

## 2. 分部資料

主要營運決策者已被確定為執行董事。執行董事評審本集團的內部報告，以評估業績和分配資源。管理部門已根據這些報告決定了經營分部。

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，因此執行董事主要從商業的角度來經營業務。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。各商業提供不一樣的產品及服務。

執行董事會按本期間盈利來評估經營分部的業績。向執行董事報告的資料與本簡明綜合中期財務資料測量的方式一致。

報告予執行董事的截至二零零九年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零零九年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他所有 分部	集團
分部營業額	22,240,837	328,098	420,383	529,961	23,519,279
分部間營業額	(5,256,473)	(50,039)	(16,304)	-	(5,322,816)
<b>營業額 (來自外部客戶)</b>	<b>16,984,364</b>	<b>278,059</b>	<b>404,079</b>	<b>529,961</b>	<b>18,196,463</b>
<b>年度盈利 / (虧損)</b>	<b>2,684,993</b>	<b>499,576</b>	<b>(179,232)</b>	<b>(84,104)</b>	<b>2,921,233</b>
融資成本	(230,374)	(150,991)	(106,066)	(17,903)	(505,334)
應佔共同控制實體業績	(2,427)	-	-	-	(2,427)
應佔聯營公司業績	-	-	-	434	434
所得稅	(1,827,555)	(166,525)	59,744	(3,058)	(1,937,394)
折舊及攤銷	164,638	-	146,478	2,034	313,150
減值虧損撥備 / (回撥)	3,036	-	326	(2,288)	1,074
投資物業公平值盈利	-	604,235	-	-	604,235
<b>總資產</b>	<b>51,286,881</b>	<b>10,331,637</b>	<b>3,578,505</b>	<b>252,405</b>	<b>65,449,428</b>
總資產包括:					
共同控制實體權益	876,063	-	-	-	876,063
聯營公司投資	-	-	-	35,348	35,348
增添非流動資產 (除融資工具及遞延所得稅資產)	147,322	1,969,830	267,482	1,860	2,386,494
<b>總負債</b>	<b>18,122,849</b>	<b>-</b>	<b>1,806,032</b>	<b>283,141</b>	<b>20,212,022</b>

截至二零零八年十二月三十一日止年度的分部資料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	物業投資	酒店營運	其他所有 分部	集團
分部營業額	19,479,652	168,943	196,710	290,408	20,135,713
分部間營業額	(4,750,184)	(11,963)	(13,415)	-	(4,775,562)
<b>營業額 (來自外部客戶)</b>	<b>14,729,468</b>	<b>156,980</b>	<b>183,295</b>	<b>290,408</b>	<b>15,360,151</b>
<b>本期間盈利／(虧損)</b>	<b>2,283,243</b>	<b>1,115,308</b>	<b>(183,850)</b>	<b>(76,492)</b>	<b>3,138,209</b>
融資成本	(194,105)	(68,528)	(57,291)	(21,278)	(341,202)
應佔共同控制實體業績	(479)	-	-	-	(479)
應佔聯營公司業績	-	-	-	7,812	7,812
所得稅	(1,602,565)	(371,771)	61,283	(18,850)	(1,931,903)
折舊及攤銷	191,079	-	86,592	1,043	278,714
減值虧損(回撥)／撥備	(2,247)	(12)	(463)	940	(1,782)
投資物業公平值盈利	-	1,473,016	-	-	1,473,016
<b>總資產</b>	<b>43,599,575</b>	<b>7,360,581</b>	<b>3,289,618</b>	<b>208,737</b>	<b>54,458,511</b>
總資產包括:					
共同控制實體權益	628,998	-	-	-	628,998
聯營公司投資	-	-	-	43,028	43,028
增添非流動資產(除融資工具及遞延所得稅資產)	250,855	196,220	1,007,894	-	1,454,969
<b>總負債</b>	<b>14,934,624</b>	<b>-</b>	<b>391,592</b>	<b>191,892</b>	<b>15,518,108</b>

分部間的銷售按正常交易進行。報告予執行董事的來自外部的收入與損益表內的計算方式是一致的。

報告予執行董事的總資產額的計算方式與財務報表內的一致。資產按分部的營運及地理位置分配。

本集團持有的遞延稅款及可供出售金融資產不被歸類為分部資產，而是由集團統一管理。

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日 經重列
可報告分部資產	65,449,428	54,458,511
遞延所得稅資產	719,589	284,514
可供出售金融資產	175,000	304,000
	<hr/>	<hr/>
<b>資產負債表總資產</b>	<b>66,344,017</b>	<b>55,047,025</b>

報告予執行董事的總負債額的計算方式與財務報表內的一致。負債按分部的營運分配。

本集團的付息負債不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

調節至總資產的可報告分部負債如下：

	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日 經重列
可報告分部負債	20,212,022	15,518,108
遞延所得稅負債	1,726,853	1,648,911
當期所得稅負債	2,995,887	2,363,986
短期貸款	6,867,099	9,488,422
長期貸款	17,522,790	10,982,500
	<hr/>	<hr/>
<b>資產負債表總負債</b>	<b>49,324,651</b>	<b>40,001,927</b>

### 3. 其他收益—淨額

	二零零九年	二零零八年
投資物業公平值盈利—淨額	604,235	1,473,016
出售可供出售金融資產盈利	140,653	-
出售物業、機器及設備及土地使用權盈利	384,185	39,870
出售投資物業盈利	11,504	-
利息收入	48,896	29,101
其他	23,982	(21,095)
	<hr/>	<hr/>
	<b>1,213,455</b>	<b>1,520,892</b>

#### 4. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及行政開支及其他經營（開支）／收入，具體分析如下：

	二零零九年	二零零八年 經重列
收入：		
呆賬撥備回撥	(12,363)	(5,756)
支出：		
已落成物業銷售成本	11,076,374	9,077,946
僱員福利開支	490,995	402,187
土地使用權、軟件及客戶合同攤銷	114,438	146,872
辦公費用	65,221	119,040
折舊	198,712	131,842
營業稅及其他稅項	1,095,581	899,991
核數師酬金	6,977	5,850
經營租賃支出	9,219	20,740
呆賬撥備	13,437	3,974
廣告開支	168,651	142,440
終止收購土地賠償金	240,000	-
其他費用	576,722	531,936
	<u>14,056,327</u>	<u>11,482,818</u>
	<u>14,043,964</u>	<u>11,477,062</u>

#### 5. 融資成本

	二零零九年	二零零八年
銀行貸款的利息	1,341,018	1,578,600
公司債券的利息	74,683	-
減：利息資本化	(910,367)	(1,237,398)
	<u>505,334</u>	<u>341,202</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度，從一般借貸得來用作物業開發並資本化的資金所用的平均年利率為5.91厘（二零零八年：6.81厘）。

## 6. 所得稅

	二零零九年	二零零八年 經重列
當期所得稅		
—中國企業所得稅（附註 b）	1,461,171	919,764
遞延所得稅	(345,252)	218,696
	<u>1,115,919</u>	<u>1,138,460</u>
當期中國土地增值稅（附註 c）	821,475	793,443
所得稅總額（附註 d）	<u>1,937,394</u>	<u>1,931,903</u>

### (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（二零零八年：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。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，物業建築適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的2.5%（二零零八年：3%）；其他業務適用的企業所得稅率為25%（二零零八年：25%）。

### (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：

	二零零九年	二零零八年 經重列
除所得稅前盈利	4,858,627	5,070,112
減：土地增值稅	(821,475)	(793,443)
	<u>4,037,152</u>	<u>4,276,669</u>
按稅率 25% 計算（二零零八年：25%）	1,009,288	1,069,167
若干公司的不同所得稅制的影響	7,167	50,497
不可扣稅的開發成本	88,250	10,996
其他	11,214	7,800
中國企業所得稅	<u>1,115,919</u>	<u>1,138,460</u>
土地增值稅	821,475	793,443
所得稅總額	<u>1,937,394</u>	<u>1,931,903</u>



(e) 在損益表（扣除）／確認其他全面收入的稅項如下：

	二零零九年			二零零八年		
	(扣除)			(扣除)		
	稅前	／確認 稅項	稅後	稅前	／確認 稅項	稅後
可供出售金融資產的公平值盈利 ／（虧損）	42,097	(10,524)	31,573	(112,000)	28,000	(84,000)
轉入綜合損益表的可供出售金 融資產的公平值盈利	(89,622)	22,405	(67,217)	-	-	-
	(47,525)	11,881	(35,644)	(112,000)	28,000	(84,000)

## 7. 股息

	二零零九年	二零零八年
擬派末期股息每股普通股人民幣 0.36 元（二零零八年：人民幣 0.28 元）	1,160,052	902,263

二零零八年的末期股息每股普通股人民幣0.28元，合計為人民幣902,263,000元，已於二零零九年五月派發。

截至二零零九年六月三十日止半年度年，董事會並無建議派發中期股息（截至二零零八年六月三十日止半年度：無）。

二零零九年的末期股息每股普通股人民幣0.36元（二零零八年：人民幣0.28元），根據於二零零九年十二月三十一日股本數目合計為人民幣1,160,052,000元，將於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會上經股東批准派發，並將作為二零一零年度的利潤分配記錄。本財務報表未反映此項應付股息。

於二零零八年及二零零九年期間派發或擬派發的股息總額已根據香港《公司條例》在綜合損益表披露。

## 8. 每股基本及攤薄盈利

每股盈利根據本公司權益持有人應佔盈利，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	二零零九年	二零零八年 經重列
本公司權益持有人應佔盈利	2,899,500	3,119,499
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）	0.8998	0.9681

由於本集團於二零零九年及二零零八年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

## 9. 貿易及其他應收款

	二零零九年	二零零八年
貿易應收款		
— 應收共同控制實體款項 (附註 a)	41,844	19,679
— 應收關聯公司款項 (附註 a)	-	181,790
— 應收第三方 (附註 a)	850,675	617,265
	<u>892,519</u>	<u>818,734</u>
減：貿易應收款的減值撥備	(2,756)	-
貿易應收款 — 淨額	<u>889,763</u>	<u>818,734</u>
其他應收款 (附註 b)	517,650	885,819
預付款	2,405,522	1,602,902
應收共同控制實體款項	1,222,250	942,804
應收聯營公司款項	1,402	54,181
應收一關聯方款項	-	118
減：其他應收款的減值撥備	(22,347)	(24,029)
合計	<u>5,014,240</u>	<u>4,280,529</u>
減：非流動部分	(461,108)	(365,539)
流動部份	<u>4,553,132</u>	<u>3,914,990</u>

貿易及其他應收款的賬面值接近其公平值。

### (a) 貿易應收款

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款於二零零九年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	二零零九年	二零零八年
0 至 90 天	629,426	575,089
91 至 180 天	50,766	36,248
181 至 365 天	67,735	69,134
1 年至 2 年	83,987	108,221
超過 2 年	60,605	30,042
	<u>892,519</u>	<u>818,734</u>

### (b) 其他應收款

其他應收款於二零零九年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	二零零九年	二零零八年
0 至 1 年	307,634	362,477
1 年至 2 年	36,812	416,612
2 年至 3 年	159,707	85,002
超過 3 年	13,497	21,728
	<u>517,650</u>	<u>885,819</u>

## 業務回顧

各國政府特別是中國政府推出的經濟刺激方案，使環球金融危機沒有引發備受憂慮的經濟蕭條。二零零九年，中央政府實行的有效財政措施不僅助推中國經濟增長至9%，亦有助於其他發達經濟體。經濟刺激方案中所提供的充足信貸供應推動房地產行業企穩回升。大多數大城市的房地產成交量、總銷售額（按面積及價值計）以及平均售價均創新高，平均售價更較上年增加約20%。在房地產市場的整體營商氣氛良好但競爭加劇的情況下，本公司貫徹執行恆之有效的策略，使得年內協議銷售額再創新高，同時維持在建一系列具競爭力的項目，確保集團在中國頂級房地產發展商中穩佔一席位。根據國家統計局的排名，按綜合實力計，本公司連續五年在中國所有房地產發展商中位列第一。

### 協議銷售

協議銷售額增長了51%至人民幣242億元，若按可銷售面積計，則增長了46%至233萬平方米。繼年初的銷情稍緩後，協議銷售額迅速取得增長勢頭；三月份的銷售強勁，達人民幣28.6億元，是為本年度月協議銷售額最高的月份，而本年度其他月份的銷售額甚平均且滿意。該強勁的表現得益於包括回復穩定的經濟，消費者對房地產市場恢復信心以及本集團在多個城市有38個優質房地產項目可供選擇這一競爭優勢。隨著首次在瀋陽及成都推售，年內協議銷售額合共來自11個城市。三個主要城市（即北京、天津及廣州）仍佔協議銷售的大部份，按價值計佔協議銷售總額的75%，而按面積計則佔65%，但較上年的83%及72%均分別有所下調，反映出地區多元化的逐步影響。在本集團最近進軍的城市中，太原及海南的銷售尤為強勁，協議銷售額分別達人民幣12.5億元及人民幣8.8億元，是二零零八年的三倍多。本集團仍專注於住宅物業，其佔協議銷售總額的83%，而其餘17%則來自商業物業銷售。

本集團二零零九年協議銷售明細按地區分佈如下：

地區	已售出	較二零零八年	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零零八年
	可售面積約數 (平方米)	增/減 (%)		增/減 (%)
廣州	644,700	15%	8,236	13%
北京	391,900	8%	5,566	46%
天津	484,200	116%	4,418	101%
西安	130,200	93%	744	86%
重慶	232,800	-1%	1,401	17%
成都	22,200	3,600%	139	2,680%
惠州	56,300	55%	477	19%
海南	66,500	171%	880	283%
上海	71,400	730%	964	1,277%
太原	223,100	197%	1,250	229%
瀋陽	9,600	52%	122	103%
總計	2,332,900	46%	24,197	51%

## 發展中項目

本集團會適當掌握在建面積及建設步伐，以配合本集團的交樓計劃及銷售計劃。於二零零九年十二月三十一日，有31個住宅物業項目及4個商業物業項目在動工，分佈於12個城市。按建築面積計，在建的建築面積有673萬平方米，較去年的534萬平方米增加26%。本集團的發展中項目預期將會取得房地產預售許可證的銷售價值估計可達約人民幣700億元。

地區	項目數目	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
廣州	9	2,379,000	2,027,000
北京	7	813,000	684,000
天津	5	914,000	791,000
西安	1	152,000	125,000
重慶	3	555,000	428,000
成都	2	641,000	428,000
上海	1	39,000	22,000
昆山	1	72,000	63,000
瀋陽	1	47,000	47,000
海南	2	209,000	205,000
太原	2	670,000	547,000
惠州	1	238,000	189,000
<b>總計</b>	<b>35</b>	<b>6,729,000</b>	<b>5,556,000</b>

## 華南及華西地區

廣州仍在本集團中佔一特殊地位，儘管本集團已發展成一家全國性房地產發展商。這是因為廣州除了是本集團的創建地之外，亦因為這城市所具有的活力以及其相對成熟及具彈性的物業市場。二零零九年，廣州的國民生產總值達人民幣9,110億元，較上年增長11.5%，增幅高於全國平均水平。該市將於二零一零年十一月舉辦第16屆亞運會是一個重要推動增長的因素。為籌備是次運動會而完成或正在建設的多個基建項目及配套設施，加快了這座城市的發展及擴大了廣州市一小時生活圈的範圍，對房地產行業產生了重大影響。

珠江新城現已牢牢成為廣州的新中心商業區，預期該地區的房價將會反映這地位。本集團早就認識到了珠江新城巨大的發展潛力，並是在該地區擁有項目數目最多的發展商。富力盈豐廣場是一個可售面積62,000平方米的商業發展項目，已於年內交付，另外並有七個處於不同發展階段的住宅及商業物業項目。富力盈信廣場及富力公園28（前稱富力盈尊廣場）已於年內的九月及十二月開始預售。富力盈信廣場是臨近中心商業區中軸線、交通便利的商業發展項目，廣受公司買家的追捧，已錄得協議銷售逾人民幣7億元。富力公園28是一個高檔住宅發展項目，由5幢48層的樓宇組成，大多數單位的面積超過250平方米，15個總價值逾人民幣1億元的單位已於年內在相對較短的銷售期內銷售一空。連同繼續銷售的富力盈豐廣場、富力盈泰廣場及廣州富力君悅大酒店寫字樓在內，珠江新城項目的協議銷售超過人民幣30億元。本集團於未來數年將有更多項目在珠江新城陸續展開；與合景泰富地產控股有限公司及新鴻基地產有限公司聯合發展，包括高檔公寓，一間豪華酒店及一個高檔購物商場的獵德村多用途發展項目，與及毗鄰富

力中心地盤的甲級寫字樓和栢悅酒店，均正在按計劃建設。

年內在廣州其他地方銷售的項目主要有七個。該等項目包括如富力桃園及富力城（現處於最後一期）等成熟項目以及新推出的項目富力君湖華庭（臨近該市火車總站）及從化的富力泉天下。富力桃園及富力城是銷售最好的兩個項目，年內協議銷售額均超過人民幣10億元。交通基礎設施的改善另富力泉天下及花都的富力金港城對追求便利的城市生活以及較低居住密度的購房者更具吸引力。年內，富力金港城的銷售額達約人民幣4.5億元。

整體而言，廣州的協議銷售額增加13%至人民幣82.36億元，佔本集團協議銷售總額的34%，較上年的45%下降，但在所有城市中仍為最高。廣州連同北京及天津仍將是本集團主要關注的城市。

**重慶**是長江上游地區的經濟及金融中心。二零零九年的國民生產總值增幅達14.9%，有力地支持了年內房地產行業的發展。隨著富力現代廣場最後五幢住宅樓及富力海洋廣場（一期）的零售物業交付，本集團迄今已在重慶完成了兩個項目，另外有三個項目在發展中，重慶富力城是其中最大的一個，佔地面積約260萬平方米，位於規劃為重慶大學城的地區內。這是一個需歷時多年的多期發展項目，最終竣工後總建築面積約680萬平方米。該項目的獨特優勢將隨著大學城社區愈來愈多的大學及教育機構搬遷至此而成熟變得更明顯，進而吸引來有技術專長人員需求的企業。截至二零零九年底，約100,000平方米的建築面積已經完工，二零零九年的協議銷售額增至人民幣10億元，令累計協議銷售額達約人民幣14億元。售價亦由初推出時的每平方米人民幣4,300元增至每平方米人民幣6,000元。

**成都**作為四川省首府，其發展潛力不容低估。本集團於二零零七年十月在成都中心商業區收購這幅土地，並發展為一包括住宅、酒店及商場的大型項目，項目的首部份富力史丹利國際公寓於二零零八年底開始預售。隨著第二個項目富力桃園於年內推出，於二零零九年源自成都的合同銷售總額達人民幣1.39億元。

**海南**已為發展成為國際旅遊島嶼準備了一段時間。該發展方向已得到中央政府於二零一零年一月四日發佈的國家政府公告官方肯定。預期從此開始，朝此戰略目標及相關現代服務業配套的發展步伐將會加快。在認識到海南的潛力後，本集團首先於二零零六年收購一幅位於香水灣的原始海岸地塊。該地塊已發展為富力灣，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，該項目的協議銷售額較上年的人民幣2.3億元增長了三倍，達到了人民幣7.54億元，平均售價增幅達45%。另一個別墅及聯排別墅項目富力盈溪谷（位於海口西海岸）已於年內最後一季度推售。首批發售的61套單位中，90%以上已售出，銷售額達人民幣1.26億元。

**惠州**是本集團因其自然環境及發展潛力良好而選作投資的城市。本集團在該市首個發展項目是富力麗港中心。這是一個採用現代理念進行綜合開發的項目，由豪華公寓、一幢甲級寫字樓、購物商場及一家五星級酒店組成。儘管可供銷售的單位數目有限，年內的銷售額仍達約人民幣4.77億元。該銷售額中有約人民幣1.4億元是來自於短短三個月期間銷售的寫字樓單位，售價創下逾每平方米人民幣10,000元的記錄，顯示出惠州商業物業市場的潛力。

## 華北和華東地區

北京是本集團北方地區總部所在地，年內的協議銷售來自八個項目，共計人民幣55.66億元，僅次於廣州。北京富力又一城的銷售額達人民幣15.8億元，在本集團所有協議銷售項目中位居第二。該項目的總建築面積逾110萬平方米，於二零零五年七月開始銷售；截至二零零九年底，累計銷售額達人民幣63億元，350,000平方米的建築面積尚待開發。富力丹麥小鎮是一個位於大興區以南的低密度住宅項目，其協議銷售額翻了幾番，達人民幣13.82億元，是北京銷售第二佳的項目。該項目榮獲聯合國人居獎（中國）最佳範例獎，並證明了優越的設計和卓越的品質會給銷售表現帶來積極影響。本集團於北京的首個旗艦項目富力城的最後一期已開發成12棟限量別墅，在城中心區極其稀貴，8棟別墅已被搶購，每棟別墅的均價為人民幣7,500萬元。

天津是本集團一個主要市場。自本集團於二零零四年首次進軍該市以來，四個陸續開發的項目的銷售保持穩定增長，年內達人民幣44.18億元。隨著收購多幅優質且相當規模的土地，本集團已成為天津市場的重要發展商之一。購入的土地包括以人民幣54億元收購的建築面積逾157萬平方米的河西區地塊，該地塊已發展成為本集團規模最大的項目之一富力津門湖。年內，該項目的銷售額增至人民幣16.5億元，在本集團所有項目中獨領風騷。該項目還有大部分（建築面積約123萬平方米）將於未來幾年開發。天津的其他三個項目（即富力城、富力桃園及富力灣）均具相當規模，令天津的每個項目享最高收益。除目前的四個項目外，富力城中的富力中心及位於濱海新區樓高380米的廣東大廈已動工建設。

西安是陝西省的省會，不僅旅遊業繁榮，高新技術產業亦很強盛。該市於二零零九年的國民生產總值增幅達14.5%，人均國民生產總值接近5,000美元的水平。在此有利的條件下，物業市場保持穩健。本集團於該市唯一的項目富力城現處於第四個發展年頭，年內銷售火爆，較上年增加逾86%，協議銷售達人民幣7.44億元。

太原在二零零九年首季度的國民生產總值下降後，於二季度迅速恢復經濟增長，這有賴於市政府對包括農業、工業及服務業在內的多個領域不斷採取的戰略措施。本集團認為太原是一個前景廣闊的市場，並在該市購入大量土地儲備，以開發其物業市場。太原富力城所佔地盤總建築面積約為210萬平方米，是本集團在華東地區最大的一個項目。該項目共分七期，現處於第一期。自其於二零零八年七月首次推出以來，年內銷售額已達人民幣8.91億元。繼富力城取得成功之後，本集團遂於二零零九年七月推售富力現代廣場，該項目由十幢32至34層住宅樓組成，緊鄰中心商業區及太原的多個地標性建築。該項目被認為具有良好的升值潛力及於六個月內錄得協議銷售人民幣3.59億元。二零零九年於太原錄得的總銷售額達人民幣12.5億元，是上年的三倍多。

上海及周邊地區現有兩個項目在發展中，這兩個項目均為低密度住宅發展項目。富力灣位於昆山，臨近該地區最大的湖泊，第一期由943棟獨立別墅組成，已首先於二零零八年九月推出市場。初期的銷售進度稍慢，但其後逐漸加快，年內銷售146棟別墅，銷售額達人民幣5.49億元。位於青浦區的富力桃園是一個由聯排別墅及低層公寓組成的發展項目。平均售價一直保持在每平方米約人民幣13,000元，考慮到上海的價格及車程適中，該價格對廣闊層面的潛在客戶具有吸引力。二零零九年，該項目已售出建築面積48,000平方米，銷售額達人民幣4.15億元。

## 土地儲備

本集團在評估土地收購機會時一貫十分審慎。於二零零九年五月前的16個月內（全球金融海嘯最嚴峻的時期就在此期間），並無收購土地。本集團遂於二零零九年五月購入兩幅土地，一幅位於從化，一幅位於北京，緊接著又於十一月在廣州購入三幅土地及在太原購入一幅土地。年內最後一個月與其他發展商聯手成功競投得亞運村地塊，為本集團的土地儲備再添大量優質城市土地。在這三個城市中新收購的土地量合共達約270萬平方米（僅包括本集團應佔亞運村地塊部分）。土地補充量超出所消耗土地量約106萬平方米，故於年底的土地儲備總量為2,200萬平方米。

	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
<b>發展物業</b>		
廣州	5,176,000	4,751,000
惠州	249,000	188,000
海南	1,109,000	1,109,000
重慶	6,692,000	6,667,000
成都	1,396,000	1,286,000
昆山	399,000	367,000
上海	245,000	209,000
北京	1,630,000	1,261,000
天津	2,744,000	2,374,000
西安	630,000	578,000
太原	2,685,000	2,685,000
瀋陽	133,000	133,000
投資物業	898,000	749,000
<b>總計</b>	<b>23,986,000</b>	<b>22,357,000</b>

## 投資物業

重慶富力海洋廣場附屬商場是年內本集團投資物業組合僅有的新增項目。該物業已於二零零九年十二月落成，並已開始招攬租戶。年內，投資組合（四間運營中的酒店，以及廣州富力中心、北京富力中心及富力廣場）中的現有主要物業的表現進一步改善。酒店的整體入住率上升，同時每間客房的平均收入亦得以提高，其中北京富力萬麗酒店的入住率因北京的酒店客房間供過於求而仍不盡人意，然而，北京天壇快捷假日酒店證明，即使商業環境困難，一間適當部處的酒店仍可實現盈利。四間酒店全部實現正現金流，整體現金流較上年增加。隨著大樓的質素及其在交通便捷及物業管理標準等各方面優點愈來愈被潛在寫字樓租戶所瞭解，廣州富力中心不斷吸引來新租戶。北京富力廣場方面，本集團亦尋求透過引入潮流品牌商店作為常駐租戶，藉以進一步提高購物人流，進而增加收益。

雄偉地矗立在成都市中心的成都天匯商場的裝修工程已接近尾聲，預期將是本集團二零一零年物業投資組合中的下一主要的新增項目。

## 展望

物業市場無可避免受經濟週期及監管環境影響而起伏不定。然而，由於全國對更好住房的基本需求加上人民收入穩步上升，本集團深信房地產市場長遠而言會健康發展。本集團會適當管理其業務以配合任何市場變動並致力執行其業務計劃。於二零一零年，本集團計劃出售超過40個在12個城市的項目以達致人民幣300億元的合約銷售目標，並交付250萬平方米的物業，詳情如下：

地區	二零一零年上半年落成		二零一零年下半年落成	
	總建築面積	總可售面積	總建築面積	總可售面積
	約數 (平方米)	約數 (平方米)	約數 (平方米)	約數 (平方米)
廣州	307,000	234,000	399,000	335,000
惠州	-	-	99,000	90,000
海南	33,000	31,000	138,000	138,000
重慶	70,000	64,000	142,000	136,000
成都	133,000	90,000	-	-
上海及周邊地區	-	-	69,000	63,000
北京	167,000	160,000	368,000	351,000
天津	170,000	146,000	368,000	344,000
太原	65,000	63,000	173,000	168,000
西安	33,000	31,000	48,000	46,000
瀋陽	-	-	35,000	35,000
<b>總計</b>	<b>978,000</b>	<b>819,000</b>	<b>1,839,000</b>	<b>1,706,000</b>



## 財務摘要

本集團的年內純利達到人民幣29.21億元，而去年則為人民幣31.38億元。此減幅的主要因素為年內投資物業公平值收益（扣除所得稅後）僅為人民幣4.532億元，而二零零八年的公平值收益則為人民幣11億元。本集團的核心業務物業發展的純利因物業銷售的營業額增加15.3%而上升人民幣4.018億元，這升幅已包含本集團就佛山一幅土地的已支付按金被沒收而作出的2.4億元一次性撇賬後所錄得。至於其他業務分部的業績，投資物業收益（不計公平值收益）增加人民幣3,590萬元，而酒店業務淨虧損由人民幣1.839億元減少至人民幣1.792億元，其餘業務（包括去年獨立披露的建築服務）的淨虧損則微升人民幣760萬元。

酒店業務來自本集團四間營運中的酒店（兩間位於廣州及兩間位於北京），該等酒店分別於二零零八年三月至七月期間開業以來首次錄得全年度財務業績。各酒店的入住率較首年營運有不同幅度的改善，總收益因此增加120%至人民幣4.04億元，亦令經營溢利增加人民幣1.04億元。此經營溢利不能完全彌補酒店的折舊和財務費用，酒店業務因而錄得人民幣1.792億元淨虧損。

本集團的核心業務物業發展覆蓋12個城市。於年內，除在廣州、北京、天津、西安及重慶的落成項目外，本集團亦首次交付海南、惠州、太原及上海及周邊地區的項目。除#6融資成本及#8純利外，下列分析僅與物業發展業績有關。

1. 營業額由去年人民幣147.3億元增加15.3%至人民幣169.8億元。已出售的可售面積由1,413,000平方米增加22.2%至1,728,000平方米，較營業額增幅為高，反映較低的平均售價。新城市的均價所構成的影響以及廣州的平均售價較以往為低，將整體平均每平方米售價由人民幣10,420元降至人民幣9,830元。廣州佔總營業額42%，為所有城市中最高，主要來自五個住宅及兩個商業項目的，營業額由人民幣67.37億元升至人民幣70.85億元。富力桃園為本集團營業額最高的項目，達人民幣18.72億元，但該項目的平均售價下跌15.8%至每平方米人民幣10,730元，導致廣州的平均售價一如以上所述下跌。廣州其他主要住宅項目的平均售價基本上維持去年的水平。年內推售及交付的商業物業富力盈豐廣場以及富力盈泰廣場的餘下部分營業額合共人民幣25.02億元，佔廣州的營業額逾三分之一。該兩個商業物業的平均售價每平方米人民幣19,160元較住宅物業更高。北京的營業額達到人民幣34.23億元（二零零八年：人民幣35.05億元），並佔本集團總營業額20%（二零零八年：24%）。此營業額主要來自多個持續發展的項目如第一次貢獻營業額人民幣5.2億元的富力灣、富力又一城及富力桃園等，該等項目的營業額均逾人民幣10億元，合共佔北京的總營業額69%（二零零八年：74%）。該等項目的平均售價一致較二零零八年的可比價格上升，加上富力城最後一期推售相對昂貴的別墅，北京的整體平均售價增加7%至每平方米人民幣12,040元。來自天津的營業額連續第四年上升。三個項目（即天津富力城、富力津門湖及新推出的富力桃園）帶來人民幣29.91億元的營業額，較二零零八年增加27%。天津項目的售價變化各異；富力津門湖的售價改善（因為當本集團收購該項目時已經以相對較低價格售出的部份已在去年入帳），富力城的平均售價則下跌19%，而富力桃園則主要因其位置關係，平均售價為較低的每平方米人民幣6,240元。天津的整體平均售價實際上維持不變。重慶的營業額於年內由人民幣15.60億元減至人民幣10.61億元，主要是由於去年錄得人民幣10.67億元營業額的富力海洋廣場基本上已於去年悉數售清。富力現代廣場及富力城佔重慶本年度的營業額91%，並由於該等項

目的平均售價較富力海洋廣場低，重慶的平均售價下跌13%至人民幣5,120元。於西安，其唯一項目富力城發展已經成熟，營業額及售價穩定，分別為人民幣4.96億元及每平方米人民幣5,490元。新城市的營業額包括惠州、海南、上海及太原合共達到人民幣19.28億元，佔本集團營業額11.4%。該等城市的平均售價範圍由海南較高的每平方米人民幣9,950元至太原的每平方米人民幣5,060元。

2. 銷售成本可分析為五個部分，當中土地及建築成本最為重要，佔總成本80%。整體上每平方米的土地及建築成本由去年的人民幣5,940元下降至人民幣5,360元。下跌反映太原等新城市的銷售所含的土地成本較低，以及特別是於廣州所達至的若干建築成本減省。儘管珠江新城的項目的土地成本相對較高，惟廣州的土地及建築成本仍減少19%至每平方米人民幣6,240元。按城市分析，每平方米的土地及建築成本由上限人民幣6,000元左右（廣州、北京及海南）至下限人民幣3,000元左右（重慶及太原）。資本化利息已成為銷售成本的另一個主要部分；本年度計入銷售成本的金額為人民幣10.19億元，佔總成本約8.8%，分別由先前的人民幣4.555億元及4.7%進一步增加。作為物業銷售所得營業額的百分比，資本化利息由3.1%增至6.0%，這顯著增幅反映融資成本於多年來陸續增加所延遲出現的效應。銷售成本亦含營業稅人民幣9.30億元，佔成本8%。
3. 年內主要因較低售價而錄得整體毛利率為31.6%，而二零零八年則為33.8%。年內所確認的大部分營業額為市道低迷期間所作出的合約銷售額。主要項目如廣州富力桃園及天津富力城的平均售價分別下跌16%及19%，導致項目的毛利率損失逾10個百分點。由於該兩個項目合共已佔總營業額17.5%，故整體毛利率的負面影響估計約為1.4個百分點。銷售成本內的資本化利息增加至佔營業額的6%（2008:3.1%）（如上文所述）亦為影響毛利率的另一因素。
4. 其他收益主要包括連接富力君悅大酒店的辦公大樓的銷售利潤。
5. 年內，銷售及行政開支增加3%，相等於人民幣2,500萬元至人民幣9.98億元。分別而言，銷售開支增加人民幣4,500萬元至人民幣3.05億元，而行政開支則減少人民幣1,900萬元至人民幣6.93億元。本集團的經營規模持續擴張，有37個在售項目及35個發展中項目，而合約銷售額亦增加50%至人民幣240億元。佔銷售開支19%的多項廣告成本增加52%至人民幣1.6億元。廣告事實上已更具效益，每人民幣百萬元廣告開支的合約銷售額由人民幣1.225億元增至人民幣1.516億元。行政開支的50%為人工成本。本集團於年內持續投資於人力資源，招聘額外僱員，並整體上增加本集團的薪酬至更具競爭力的水平。總人力相關成本增加人民幣5,330萬元至人民幣3.376億元。增幅獲行政開支的其他項目所節省的金額抵銷，令總行政開支減少3%至人民幣6.93億元。銷售及行政開支佔營業額百分比由去年6.6%減少至5.9%。
6. 融資成本（年內產生的利息開支減已資本化為發展成本的利息部份）增加48%至人民幣5.053億元（二零零八年：3.412億元）。按照平均未償還銀行貸款人民幣208億元及平均利率5.4%計算，年內的總利息開支達人民幣13.410億元，較二零零八年的利息開支少15%，乃主要由於利率下調所致，但被資本化的利息亦減少人民幣3.27億元而導至融資成本上升。包括於銷售成本的資本化利息達人民幣10.19億元，而上年度則為人民幣4.555億元。計入本年度業績的利息成本總額因此達人民幣15.24億元（二零零八年：7.967億元）。

7. 土地增值稅人民幣8.215億元（二零零八年：人民幣7.934億元）及企業所得稅人民幣10.06億元，使年內所得稅開支總額達人民幣18.275億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零零八年的5.4%降至4.8%，乃由於若干項目的毛利率略低所致，例如，合計營業額雖然超過二零零八年合計營業額的天津項目，其土地增值稅實際減少約人民幣1.2億元。實際企業所得稅率改為27.3%（二零零八年：26.2%）與標準稅率有2.3%有所出入，乃由於不可扣稅的永久性差異所致。
8. 年內的整體純利率為16.1%，而去年則為20.4%，純利率減少的主要因素為兩個年度的公平值收益幅度有所不同所致。物業發展的毛利率較低亦導致有關變化。

## 其他資訊

### **員工及薪酬政策**

於二零零九年十二月三十一日，本集團共有員工約6,436人（二零零八年十二月三十一日：5,058人）。本公司的薪酬政策是根據僱員（包括執行董事及高級管理人員）的技能知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鈎。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

### **股息**

董事會建議派發二零零九年的末期股息每股人民幣0.36元。倘建議派發股息於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零一零年五月二十八日名列股東名冊內的股東（包括內資股和H股）。建議派發末期股息並未於二零零九年十二月三十一日的財務報表中反映。

根據本公司章程細則，應付予股東的股息應當以人民幣計算及宣派。應付予本公司內資股股東的股息應當以人民幣派發，而應付予本公司H股股東的股息應當以港元派發。所採用匯率應當為宣派股息當日前五個營業日，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

### **股東週年大會**

本公司的二零零九年股東週年大會將於二零一零年五月二十八日（星期五）舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時間刊登和寄發。

### **暫停辦理股份過戶登記**

本公司將於二零一零年四月二十九日（星期四）至二零一零年五月二十八日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為確保能收取將於股東週年大會上通過派發的建議末期股息，以及出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一零年四月二十八日（星期三）下午四時三十分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓，1712-1716室。

## **購買、贖回或出售本公司上市證券**

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司及其共同控制實體概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### **《進行證券交易的標準守則》的遵守**

本公司採用上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，而各董事均已確認，彼等於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

### **《企業管治常規守則》的遵守**

本公司一直致力維持良好的企業管治常規及程序，包括董事會的質素、內部監控的效益、對股東的透明度和問責能力。本公司於截至二零零九年十二月三十一日止十二個月內一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治常規守則》。

### **審核委員會**

本公司審核委員會按照上市規則附錄十四制定的權責範圍成立。審核委員會職責包括審閱本集團採納之會計政策及慣例、檢討內部監控及財務申報等事宜。審核委員會已審閱本公司截至二零零九年十二月三十一日止全年業績，並已與管理層及本公司核數師討論本集團採納之會計政策及慣例，內部監控及財務報告事宜。

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

## **薪酬委員會**

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

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

**董事長**  
**李思廉**

二零一零年三月二十四日

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

*\*僅供識別*