



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777



二零一一年年報

關於富力地產

作為中國最大最知名的物業發展商之一，廣州富力地產股份有限公司是中國邁向城市化的重要參與者。核心業務覆蓋各種規模的大眾住宅物業發展項目，目前於14個主要城市（包括北京、天津及廣州）發展約39個項目。作為持續發展策略一部分，其資產組合的一部分會持作投資物業，包括頂級酒店及購物商場。富力同時聯同業內其他巨擘參建一些重要的大型項目。在國內，富力擁有足以作多年發展的優質土地儲備組合，品牌等同品質保證及優良價值，預期未來會對中國的城市生活質素作出重大貢獻。



目錄

4	年度大事記
6	財務摘要
10	致股東的信
16	業務回顧
24	物業一覽
28	投資者關係
29	企業社會責任
32	財務回顧
41	企業管治報告書
45	董事會報告書
52	監事會報告
53	董事及監事
57	獨立核數師報告
59	綜合財務報表
151	補充資料
152	五年財務總結
153	集團持有主要物業
159	公司資料
160	股東資料



創建 非凡



一月



三月



五月



年度大事記

2011年1月

- 富力地產“整體拆除、改造及重建城中村”里程碑，取得廣州楊箕村改造地塊
- 榮獲“二零一零年度廣東省勞動用工守法優秀企業”獎項

2011年3月

- 公佈二零一零年年度業績
- 獲得“中國酒店業最佳業主”獎項
- 榮獲“中國房地產500強”十強稱號

2011年5月

- 二零一零年周年股東大會
- 與廣州市越秀區共同合作幫扶增城小樓鎮扶貧開發專案啟動儀式

六月



九月



十一月



2011年6月

- 榮獲羊城慈善獎先進集體突出貢獻獎

2011年8月

- 公佈二零一一年中期業績

2011年9月

- 集團人力資源中心獲中國企業大學聯盟(CSTD)頒“著名企業學習示範基地”稱號
- 連續四年被經濟一週評選為二零一一年度傑出內房股之一

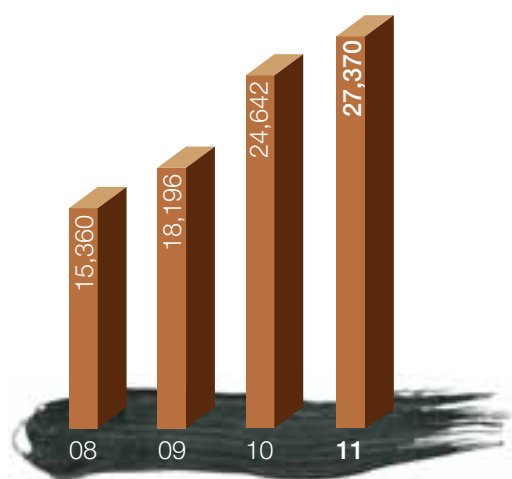
2011年11月

- 榮獲“二零一一中國最具幸福感企業”

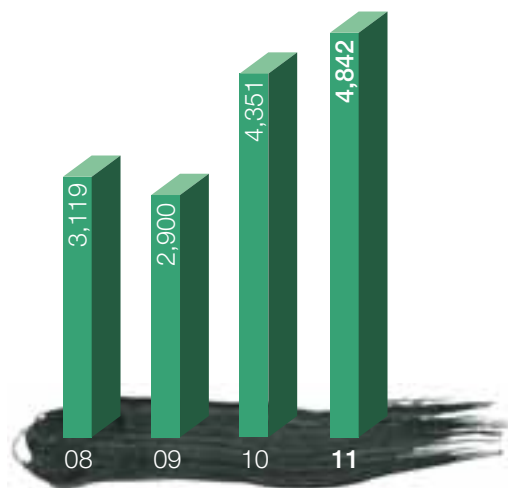
財務摘要

	2011	2010	變動百分比
經營業績(人民幣千元)			
營業額	27,370,095	24,641,820	11%
毛利	11,415,851	9,293,188	23%
本公司所有者應佔溢利	4,841,650	4,350,593	11%
每股基本盈利(人民幣元)	1.5057	1.3501	12%
每股股息(人民幣元)	0.6	0.5	20%
財務狀況(人民幣千元)			
現金	9,025,863	9,168,149	-2%
資產總額	84,158,884	77,416,905	9%
負債總額	61,426,510	57,417,684	7%
財務比率			
每股淨資產(人民幣元)	6.99	6.14	14%
派息率(%)	39.8	37.0	8%
權益報酬率(%)	22.6	24.1	-6%
淨負債與權益比率(%)	85.9	94.4	-9%

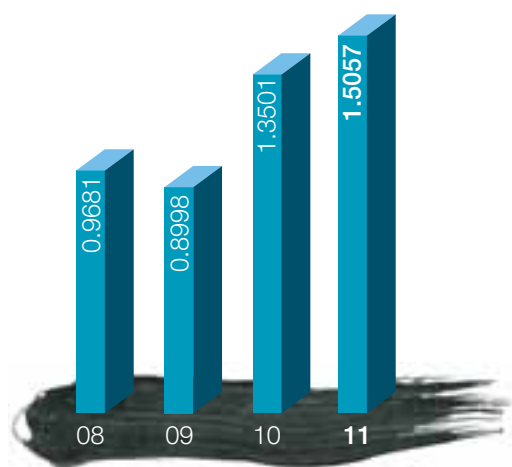
營業額
人民幣(百萬元)



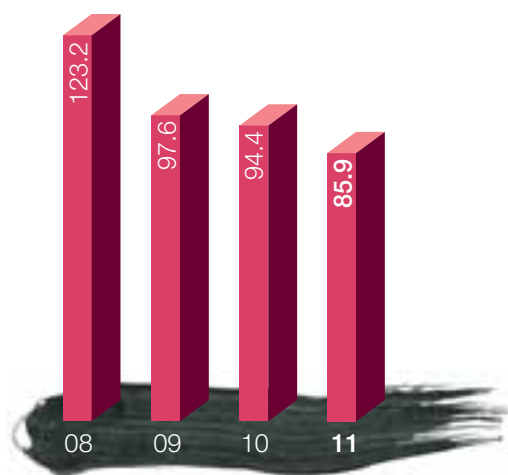
本公司所有者
應佔溢利
人民幣(百萬元)



每股基本盈利
人民幣



淨負債與權益比率
百分比







至善
共生



致各股東：

縱使經濟和監管大環境不斷轉變，機會永遠存在，我們的挑戰是把握這些機會，靈活應變，以保持競爭優勢。

富力地產過去一年就業務環境的種種變化和挑戰作出了適當的策略調整。由於政府致力調控尤其在主要大城市過快上漲的房地產價格，和決心建設保障房以提供更多城市居住單位給予普羅大眾，同時亦鼓勵房地產業在滿足物業剛性需求方面作積極的回應，整個房地產業的經營模式面臨根本的改變。本集團已積極及主動應對這些挑戰。

我們有技巧地成功應付劇烈的市場變化至今已有一段時間。本人對房地產業的前景依然非常樂觀。政府的保障房計劃突顯了一個一直存在的事實：在城市化時代中，仍有數以百萬計的人正在尋求適合的居所，中國的城市化進程還有很長的路要走。本集團擁有豐富的經驗、資源及動力，日後繼續為中國的精明買家提供高品質的住宅。

面對挑戰

於回顧年度，中國監管環境對房地產業整體產生重大影響，需要相當技巧及很高的靈活性才可應對。於二零一零年，政府通過一連串監管措施以調控樓市。在這些已有措施基礎上，國務院於二零一一年一月再通過八項指令，闡釋並在若干情況下加強了二零一零年的措施。

對富力地產等地產發展商而言，二零一一年指令的主要意義在於有關指令規定地方政府須就住宅價格設定嚴格的目標。有關指令亦對第一和第二套房的購置訂立了明確的規定及縮減了各地方政府在實施房屋限購(「限購」)方面的自由度，限購令目前已在四十六個城市實施。

除這些措施外，政府亦宣佈了規模龐大的保障房計劃，該計劃旨在於五年間興建3,600萬套住房，二零一一年目標設定為1,000萬套。同時，中國銀行業監督管理委員會加強了對房地產公司的銀行貸款的監管力度，銀行貸款歷來是房地產行業的重要資金來源。

這些措施在遏抑物業需求方面，已在不同程度上湊效。政府的調控措施的效果，可見於二零一一年最後一季度的統計數字，在政府實施監管措施18個月後，一直以來處於高位的房價及成交量開始調整。

基於我們對宏觀環境的分析，本集團策略將如下所述。中國房地產市場的遊戲規則很明顯已經從根本上改變，但我們可以成為這遊戲的贏家。所有發展商將受新環境的測試，對我們而言此屬好事，因可給予我們從策略及執行兩個層次區分彼此的機會。為達致這一點，我們需要進一步利用已經給予我們於市場明確優勢的質素，包括如我們備受尊崇的品牌形象、良好的聲譽、可靠的產品質素及我們整體財政實力等，以取得最大利益。我們相信成功的重要一環，在於我們能營造一個等同優質物業保證，令人信賴的形象及信譽，備受追求位置、設計及舒適各方面皆優越且性價比高的物業買家所歡迎。另一方面則是我們從家居建設及土地購買策略方面作出調整以配合新轉變。

總括來說，我們認為政府推出的保障房計劃及施加於購買私人房地產的監管措施，對本集團而言並非威脅，相反是一個挑戰，政府推出的保障房是為滿足另一類對象的需求，此等對象與本集團的目標客戶不同。至於針對抑制大城市的房地產需求和遏止房價上漲而設計的監管措施，我們相信可造成更穩定的市場，而倘情況轉變，政府策略及措施會相應作出調整。

我們來年的工作計劃已經融入上述對業務環境的判斷，確定了三項主要策略。首先是維持保守態度，在我們的所有業務營運中時刻謹記保持審慎，由其是透過審慎管理嚴格控制現金流，這將涉及具彈性地收購土地；我們預期倘於年內收購任何土地，有關土地必須除價格合理和地理位置優越外，其他如付款模式和時間等條件，亦必須與本集團的資金配比計劃相合乎。我們認為在現今的氣候下，土地儲備的質素較其量更加重要。控制現金流的另一項重要手段是靈活調整各項目的建設速度，以更配合我們的銷售預期。

我們過往一直較專注於一線城市(主要是北京、天津及廣州)，現在相信一線城市今後仍然會是推動房地產的源動力，我們會繼續活躍於一線城市。第二項策略是將會比以往更注意二、三線城市，深入衡量透過適當多元化至二、三線城市而平衡我們的發展組合可能帶來的好處，例如減低任何監管措施的可能負面影響。按這方向，我們在年內購入了本集團於黑龍江哈爾濱及山西大同的首幅發展土地。

第三，我們計劃發展更多較小型單位，以調整我們的產品組合。小型單位更適合可獲得房屋按揭貸款的首次置業買家，而大型單位的客戶對象一般為投資者或第二套房買家。我們亦計劃在整體物業發展組合中，維持適當比例的可供出售商業物業。商業物業不受限購規管，且商業物業市場仍然相對強勁。

銷售佳績

於回顧年度，本集團的合約銷售額達人民幣300億元，銷售面積226萬平方米，均較二零一零年同期數字（分別為人民幣322億元及247萬平方米）小幅回落。考慮到本集團二零一零年的營運反映了監管措施的全年影響（而於二零一零年，有關措施乃於年內中途引入），加上二零一零年初引入的進一步措施，物業市場受到相當影響，我們認為，二零一零年最終的銷售業績是理想的。雖然所取得的銷售額未算出色，但足以產生穩健的現金流，讓我們維持暢順健康的運作。

就財務報告而言，因營業額乃以實際交付物業計算，本集團的營業額實際上較去年有所增加，同時，純利比較二零一零年上升8.5%，為人民幣48.3億元。總體而言，我們合共交付220萬平方米物業，與我們的年度計劃基本上一致。

在土地儲備收購方面，我們採取了約束收購的政策，在年內僅收購了三幅較大土地。該三幅地塊的合共建築面積為136萬平方米，而有關收購使本集團的土地儲備總量的總建築面積達2,800萬平方米。第一幅土地是位於廣州市內楊箕村的一幅27萬平方米地塊，類似的黃金地塊在現今市場上已非常罕見，本集團能夠取得該地塊全憑與業主長期、耐心及誠懇的洽商。另兩幅購得的地塊位於黑龍江哈爾濱和山西大同，其總建築面積分別為70萬平方米及39萬平方米。兩幅地塊均符合我們在考慮任何土地收購時採用的嚴格標準。

年內業務亮點

本集團與其他主要發展商進行多個合營項目，這在共用資源及專長方面，可為我們帶來多項好處。具體而言，有關項目為廣州亞運村、廣州獵德項目、天津津南新城及上海嘉譽灣項目。所有該等項目已開售或快將銷售。特別值得一提的是，廣州獵德項目是一個位於廣州中央商務區（珠江新城）的高端綜合發展項目，其住宅部份於十一月開始銷售，推出的單位迅即被認購，在開售一兩周後大部分推出的單位已售出，平均售價達每平方米人民幣45,000元，即使就毗鄰的高端物業而言，亦屬非常理想。因該項目不在限購令的約束範圍內，其銷售表現可讓我們看到，在沒有限購措施的負面影響下，房地產市場的走向。

作為投資組合的一部分，本集團的酒店營運持續改善。入住率創新高，尤其在廣州各酒店，而平均房租亦相應上升。在其他地方，富力熊貓城天滙商場（於二零一零開幕）於年內加建新設施。該等新休閒設施有助增加顧客人流，鞏固商場作為成都設計最佳的購物及娛樂中心的聲譽，替集團開始招攬一個穩定且平衡的優質長期租戶組合打造有利條件，長遠帶來最大的租金收入。本集團的其他投資物業，包括位於北京的購物商場及兩座位於北京及廣州的甲級寫字樓。兩座寫字樓現時已相對成熟，並會因我們提供的一流維修及物業管理服務而更能吸引租戶。

在二零一零年，我們首次進軍江蘇省南京市，購入第一幅土地。此舉使我們的營運擴展至中國合共十三個城市。於回顧年度，即在完成土地收購後不足一年，我們於南京首次推盤。這非常短的發展週期，令本集團感到鼓舞，顯示了我們有能力快速發展，並善用資源，使我們即使是在不熟悉的城市，仍享有真正的競爭優勢。該案例使我們有充足信心在二、三線城市實施我們的擴充計劃。


本集團一直注意各類融資渠道。在二零一一年四月，我們成功於離岸資本市場發行兩系列債券，人民幣26.12億元的3年期7厘優先票據，以及發行1.5億美元的五年期10.875厘優先票據，成為首間發行該類債券的中國地產業民營企業。在地產發展商的銀行貸款受到限制時，這些債券發行為獲得較長期融資的一可行渠道。此外，在二零一一年十二月，本集團與國內其中一家最大型的保險和財富管理機構平安集團聯合組成一專注投資富力房地產項目的基金，該基金是一個結合聲譽超著金融機構的專業投資技巧與行業知識豐富的地產發商的投資平台，基金的初始規模為人民幣40億元，預計在二零一二年三月完成籌組。我們會繼續尋求創新的融資機會。

前瞻：前景及計劃

誠如前文所述，二零一二年我們的經修訂策略意味著本集團於二零一二年將審慎進行任何土地收購，不會強調土地儲備的補充。我們亦致力將我們的營運由現有十三個業務基地(主要為一線城市)，在適當的條件下，擴充至包括二、三線城市。

就合約銷售額目標而言，我們將年度合約銷售額目標定在有充分把握的範圍內，即人民幣320億元，較我們二零一一年實際合約銷售微升。該目標乃按大約三十九個項目的推售計劃制定。此外，我們的方向性調整至發展更多適合剛性需求的物業單位對銷售的積極影響將可見於二零一二年三月份的合約銷售額。

我們的交付目標為約266萬平方米可售面積。我們預期上半年交付的比例約為25/75，類似二零一一年的模式。儘管如此，長遠而言，我們仍將致力達致更均衡的交付比例。



李思廉
董事長

租金收入方面的情況亦相當樂觀，預期我們在優化投資物業和提升管理方面的努力會確保高出租率和維持高租金水平，使二零一二年全年租金收入(包含酒店的現金分派)可能突破人民幣10億元。

誠如本人在前文所概述，我們務實地分析了政府強大的調控措施所引起地產業的結構變化及政府承諾興建保障房的決心，結論是對房地產前景充滿信心，雖然這些變化將對私人房地產市場的發展步伐及可取得的利潤率產生影響，但我們相信，市場始終仍有巨大空間。中國不可阻擋的城市化進程還遠遠未結束；我們預期，數以百萬計的人在未來數年需要高品質住宅，而本集團的品牌及其在全中國的高品質物業發展項目將對他們當中大多數人具有吸引力。

致謝

過去的一年挑戰重重，很多人幫助我們面對及克服這些挑戰。本人謹此感謝忠誠股東及投資者對本集團的未來維持信心，亦特別鳴謝成千上萬選擇富力地產作為置業首選的客戶。我們的目標是成為中國備受信賴和尊崇的地產發展商之一，客戶的支持對我們的成功起著非常重要的作用。本人藉此再次向本公司的董事以及全體員工致謝並祝賀，感謝他們的努力及承擔，為實現本集團的目標及理想而努力不懈、盡心盡力。憑藉這些強大支持及後盾，本人有信心，我們可以順利及成功地邁進中國地產發展的新紀元。



張力
聯席董事長兼行政總裁



蒼聚 人群



業務回顧

二零一一年，環球經濟疲弱，美國經濟復蘇緩慢，而歐元區則面臨衰退威脅，中國經濟亦無可避免地出現放緩，但全年仍增長了9%。雖然整體經濟基本上維持穩健，但房地產業並沒有受惠，監管措施仍使業務環境不明朗。大體上，在監管措施影響下，房地產市場消費者情緒偏向謹慎，這主要反映在年內大部份時間偏低的成交額及大部份城市房價於年末明顯走軟等方面。直接抑制需求的住宅限購令（「住宅限購令」）成為最有效抑壓銷售的措施，其影響在本集團業務較為集中的一線城市尤其明顯。本集團雖然面對嚴峻的業務環境，但因已採取適當策略並已技巧地執行該等策略，二零一一年對本集團而言為穩定的一年。

協議銷售

本集團於二零一一年的協議銷售（不含合作項目）較去年下跌9%。來自十二個城市（較二零一零年多增一個城市，即南京）的總協議銷售為人民幣285億元。下跌的主要原因是受到針對房地產市場的監管

措施（特別是住宅限購令）的影響。住宅限購令特別影響一線城市，如北京、廣州及天津，而相對其他城市，本集團在這些城市業務較多。年內，來自這三個城市的協議銷售約為總協議銷售的72%，與二零一零年的70%極為接近。但以價值計，協議銷售自人民幣219億元下跌7%至人民幣205億元。這三個城市分別而言，廣州的協議銷售實際上增長了人民幣16.17億元，但仍不足以彌補北京及天津銷售下跌的差額。在其他城市，海南因首次置業人士較少以致其協議銷售受到監管措施的影響較大。然而，在售價方面，整體平均保持在每平方米人民幣13,040元，與前一年每平方米人民幣13,050元持平。平均售價相對平穩，因面對市場疲弱，本集團並無大幅降價，倘抑制銷售的主要因素是住宅限購令，實施降價並非為最佳策略。整體平均售價亦由銷售組合決定。年內，本集團一重要協議銷售部份來自其商用物業，比例為37%，而前一年則為27%，這對整體平均售價提供了強而有力的支持。總協議銷售的可出售建築面積達219萬平方米，較二零一零年239萬平方米有所減少。



瀋陽仙湖項目

本集團二零一一年協議銷售(不含合作項目)明細按地區分佈如下：

地區	已售出可售 面積約數 (平方米)	較二零一零年 增/減 (%)	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一零年 增/減 (%)
廣州	774,000	63%	9,951	19%
北京	302,000	-22%	6,827	-17%
天津	236,000	-41%	3,736	-30%
西安	128,000	-18%	1,061	1%
重慶	166,000	-50%	1,094	-50%
成都	127,000	54%	1,136	72%
惠州	21,000	-61%	196	-67%
海南	71,000	-28%	943	-44%
上海及周邊地區	116,000	80%	1,422	79%
太原	146,000	-53%	1,280	-36%
瀋陽	25,000	-27%	278	-22%
南京	75,000	不適用	606	不適用
總計	2,187,000	-9%	28,530	-9%

發展中項目

本集團於二零一一年內維持一定的發展步伐及規模，配合本集團二至三年的中期業務計劃。一方面打造充足並適合現行市況和銷售預期的一系列項目供應，另一方面則調節物業的完成速度，在最有效率的資源運作下完成本集團的交樓計劃。本集團於年初的在建面積約為655萬平方米，分佈在十一個

城市，共四十個項目。年內，本集團已完成251萬平方米的可供出售物業建築面積，而動工的項目有多於二十個，建築面積約為282萬平方米。因此，年底本公司在建面積增長5%至約686萬平方米，涉及三十九個項目。估計該在建面積當取得房地產預售許可證，銷售價值可高達人民幣650億元，為本集團二零一二年的銷售目標和交樓計劃提供了堅實的基礎。

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	10	1,620,000	1,162,000
北京	5	611,000	449,000
天津	5	1,396,000	899,000
西安	1	346,000	325,000
重慶	2	639,000	470,000
成都	2	375,000	255,000
上海及周邊地區	2	270,000	247,000
瀋陽	1	16,000	16,000
海南	3	292,000	292,000
太原	4	660,000	570,000
惠州	2	340,000	272,000
哈爾濱	1	100,000	91,000
南京	1	194,000	145,000
總計	39	6,859,000	5,193,000

華南及華西地區

廣州於年內在經濟方面取得進一步增長；二零一一年國民生產總值達人民幣1.238萬億元，較前一年增長11%。對房地產行業而言更為重要的是人均可支配收入增加至歷史新高人民幣34,000元。政府過去數年大量投資於基礎建設，不僅為該城市於二零一零年舉辦第十六屆亞洲運動會展示城市魅力，亦為廣州在經濟及社會方面帶來了長遠回報。世界級的通訊及交通基礎建設使廣州對大量國內外企業更具吸引力，新中心商務區珠江新城的高速成熟正好證明這點。對普羅大眾而言，改善基礎設施亦意味著該城市更適宜居住。這些都是營造蓬勃的房地產市場的必備條件，但監管措施限制了成交量及物業價格。

廣州作為本集團的大本營，本集團產品的規模及種類均為無可比擬。產品包括遍佈廣州各住宅區、中心商務區及其近郊區的大眾化住宅單位、高級服務式公寓、低密度住宅及商用物業。

年內，廣州協議銷售人民幣99.51億元的約87%來自八個項目，其中三個項目位於珠江新城。在珠江新城轉變為今天的現代中心商務區之前，本集團已洞悉其潛力並將其視為於廣州重點開發的區域。過去數年，珠江新城的銷售項目對協議銷售的貢獻最為重大。本集團自於該地區首次購地開始，已於該地區完成十二個項目，包括九個出售的物業項目以及持作投資物業的兩家五星級酒店及一幢甲級寫字樓。現時還有四個發展中或計劃中的項目，在年內推售的項目有三個：高檔住宅項目富力公園28、商用物業項目富力盈盛廣場及富力盈凱廣場。富力公園28位於珠江新城最景色怡人的區域，毗鄰珠江公園以及廣州現已營運或即將營運的最高檔的購物中心。自二零零九年下半年開售後，一直都備受高端買家歡迎，年內主要出售該項目的最後一座，平均售價為每平方米人民幣29,700元，總協議銷售達人民幣16.3億元。商業項目富力盈盛廣場曾創出於第

一天推出即錄得人民幣8億元的銷售額的紀錄，其為廣州收入最高的項目，協議銷售達人民幣18.5億元。在低迷的市場環境中能取得如此理想的成績乃基於本集團作為頂級商用物業開發商的卓越聲譽。鑒於本集團於商用物業舉足輕重的地位，本集團於年內十二月開始發售富力盈凱廣場，該建築勢必成為該地區的另一地標。富力盈凱廣場毗鄰集團總部富力中心，為一棟65層的高級辦公樓，而其高層則為栢悅酒店。由於條件卓越，該項目於年底較短期間內獲得銷售額約人民幣6.1億元。總體之言，位於珠江新城的三個項目佔廣州協議銷售的41%。

在廣州其他地區，年內主要有五個銷售項目，位於市內以及花都(富力金港城)及從化(富力泉天下)等外圍地區。在市內，除繼去年持續發展的項目(主要為富力君湖華庭，其錄得協議銷售人民幣8.14億元)外，新項目富力唐寧花園已於二零一一年十一月開售並錄得銷售額逾人民幣3億元。該項目位於荔灣區，將由七座英式高層住宅樓和少量低密度住宅組成。由於其為廣州老城區稀有的豪華套房，就如具魅力的老城區一樣吸引買家。隨著交通基礎設施不斷完善，花都富力金港城往返市區時間不長但擁有較為安靜的環境，其地理位置反成為一種優勢。因此，儘管市場形勢嚴峻，其銷售額仍較前一年進一步增加至人民幣12.9億元。

整體而言，廣州的協議銷售額增加19%至人民幣99.5億元，佔本集團協議銷售總額的35%。這一個協議銷售總額的份額是本集團所有營運城市中最高的。

未包括在上述本集團協議銷售內的是本集團透過合資企業與其他開發商共同開發的項目的銷售。其中一個項目是於珠江新城與合景泰富地產控股有限公司及新鴻基地產有限公司攜手合作的獵德村豪華多用途發展項目。該項目住宅部份於二零一一年十一月開始銷售，隨即於第一周售出價值人民幣18億元的物業，平均售價每平米人民幣45,000元。

重慶如今是長江流域上游的金融及高技術製造中心。其經濟於二零一一年持續高速增長，國民生產總值增長16.4%，為中國最高，並突破人民幣1萬億元大關。經數年不斷地高速增長後，重慶的經濟成熟穩健，為具韌力的住宅及商用物業行業奠定了基礎。年內總協議銷售減少至人民幣10.9億元，這是由於本集團專注於單一住宅項目富力城，並已於去年藉著許多國內外企業對區內的商業物業有殷切的需求下，完全出售其於重慶的首個商業物業項目富力海洋廣場辦公室大樓（該項目的住宅部分已於更早前時間完成）。富力城是一個多期大型項目，佔地面積260萬平方米，位於規劃為重慶「大學城」的地區，現時已是項目的第六年，最終竣工後總建築面積約680萬平方米。截至二零一一年底，已落成的建築面積約550,000平方米，而該項目的累計協議銷售額約為人民幣41億元，而二零一一年的銷售額為人民幣10.8億元。平均售價亦由去年的每平方米人民幣6,100元及初次推出時每平方米人民幣4,300元進一步上升至每平方米人民幣6,600元。

成都作為四川省的首府，是華西地區經濟開發的核心。成都所採取的多核心發展策略已將其轉化為多個重要行業（如汽車、新能源及材料、先進製造業等）的基地。其策略的成功可見於眾多全球五百強企業於成都設立設施以及其他實質數據。成都二零一一年的國民生產總值達人民幣6,850億元，增長15.1%。鑒於其潛力，繼重慶之後，本集團選擇成都作為華西地區的第二個業務拓展地。自二零零七年十月本集團在成都中心商業區收購首幅土地起，二個項目已於該市推出。年內協議銷售增長人民幣4.77億元至人民幣11.4億元，產生自兩個項目，其中一個項目有兩部份，包括令成都銷售增長的商業項目富力中心和住宅部份富力麗思國際公館。富力中心地理位置便捷，位於商業區，鄰近即將落成的富力麗思卡爾頓酒店，更增強了該項目的吸引力。另一個住宅項目為富力桃園。產品設計的靈活適應性令富力桃園的協議銷售增長人民幣2.05億元至人民幣5.03億元。

海南是中國唯一的熱帶島嶼。具有長長的海岸線和未受污染的自然風光，海南島自然地發展成為國家頂級休閒度假區，這也反映在其房地產市場的特點上：買家頗多並非首次置業者，而是購買物業供度假或退休養老的投資者。因此，海南的房地產市場更易受到監管措施的影響，於二零一一年暫緩增長。然而，由於海南房地產的主流需求乃為自住或長期投資而非投機，而海南擁有不可替代的地位，一旦市場狀況好轉，其房地產市場將恢復健康增長。本集團年內有三個分佈島內不同地區的在售項目，分別具有不同的開發設計主題。該等項目為富力灣（位於香水灣以度假風格為主的低密度公寓區，其配套設施包括度假酒店和遊艇俱樂部）、富力盈溪谷（位於海口西海岸，包含別墅及聯排別墅）及富力紅樹灣（位於澄邁縣，毗連99公頃的紅樹林）。年內本集團致力提升該等項目的聲譽，將有助於逆市取得良好銷售業績。

惠州年內業務活動較有限。富力麗港中心的最後清貨帶來人民幣1.3億元的銷售額。富力麗港中心連續多年成為惠州最暢銷高端綜合房地產開發項目，現已成為惠州中心商業區的地標。本集團於二零一一年十月底在惠州推出一個新綜合開發項目—富力現代廣場的首期兩座住宅大廈。截至年底，售出逾100個單位，協議銷售額約為人民幣6,600萬元。

南京不僅是一個歷史文化悠久的城市，其經濟於近年來亦迅速增長；於二零一一年，國內生產總值增長12%至人民幣6,140億元。在追求經濟發展過程中，該市重視人才隊伍的培養以及環境保護，並將促進社會和諧放在首位。本集團於二零一一年初透過投標以人民幣23.6億元收購首幅地塊，並於12個月內即二零一一年十月開始銷售該地塊上開發的項目富力城。該項目位於南京市江寧區麒麟科技園，佔地面積約572,000平方米，建築面積545,000平方米。富力城為一個商住綜合項目。出售商業辦公大樓設計主調為綠色工作環境，而高層住宅大廈按集團

產品通常的精裝修標準建造。這些特點有助於獲得南京的辦公樓及住宅買家的廣泛認可，並在相對短時間內錄得協議銷售額逾人民幣6億元。

華北和華東地區

北京一直是本集團業務的重點；年內北京的協議銷售額雖然下降17%至人民幣68.3億元，但仍佔本集團總額的24%，在所有城市中僅次於廣州，排名第二。考慮到調控措施對北京房地產市場的影響更大，個別項目的銷售表現令人滿意。總銷售額減少的主要因素是由於已完全售罄富力十號。該項目包括四幢低密度豪華公寓及34套別墅，位於本集團在二零零九年透過拍賣買入，外圍是富力城的地塊上。由於該類物業在市中心的供應越趨罕有，該項目去年推出時，獲得買家熱烈追捧，並錄得協議銷售額人民幣26.4億元。相比之下，該項目本年度銷售餘下全部存貨，銷售額為人民幣9.9億元，較去年減少人民幣16.5億元。然而，平均售價由先前的每平方米人民幣44,000元進一步上升至每平方米人民幣51,000元。旗艦項目富力又一城的銷售額保持在二零一零年的水平，為北京項目協議銷售額之首，年內銷售額為人民幣17.1億元，佔北京協議銷售總額的25%。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；截至二零一一年底，累計銷售額達人民幣91億元。受益於城市商業區向東擴展及交通設施進一步改善，預期富力又一城的競爭地位將繼續提升。年內銷售額與去年相若的另一個項目為富力金禧花園。此項目位於通州區，包含10幢高層住宅樓，將分三期發展，首期於二零一零年銷售；本年度協議銷售額自人民幣3.88億元增加至人民幣4.52億元。年內的新住宅項目富力盛悅居為北京的協議銷售額增加人民幣8.52億元。

天津在本集團的營運城市中以協議銷售額計排名第三，為本集團多項大型項目所在城市，而旗艦項目天津富力津門湖正是其中之一。本集團於二零零七年以人民幣54.6億元收購該地，其建築面積為157萬平方米，該項目現處於發展的第五年。累計協議銷售總額為人民幣75億元，包括二零一一年的人

民幣23.5億元，令天津富力津門湖不僅是本集團於天津銷售額最高的項目，亦是天津純住宅類項目中銷售額最高的，佔本集團天津協議銷售額的60%以上。考慮到約1,000,000平方米尚待開發，該項目在未來一定時間內將仍為主要項目。除富力津門湖外，天津的其餘大部份銷售額來自兩項商業物業銷售，即富潤中心及富力城綜合項目的辦公樓。富潤中心位於天津中心商業區的核心；在周圍物業激烈的價格競爭下，該項目憑著優越的地理位置仍令本集團於該項目的協議銷售額由二零一零年的人人民幣3.26億元上升至人民幣7.74億元。富力城為本集團在天津的首個項目。該項目先前落成並銷售的住宅部分已發展為成熟社區，並促進其辦公樓於年內的銷售，銷售額達人民幣3.62億元。

除全資擁有的項目外，本集團與另外其他三家發展商合資開發的項目天津津南新城已於年內第三季度開始發售其住宅單位。該項目為一個佔地面積為129萬平方米且建築面積逾300萬平方米的大型項目，包含高層住宅單位、低密度房屋、零售物業、辦公樓、一家酒店和一個購物商場。該項目發展將歷時數年。

西安以高新技術產業及旅遊業為本，經濟實力雄厚；陝西省這個省會城市的國民生產總值於二零一一年增長13.8%。然而，物業發展商仍因監管措施而面臨嚴峻的業務環境，高質素產品以保持競爭力是必需的。與前一年之人民幣10.5億元相比，本集團二零一一年銷售水平大致保持不變，為人民幣10.6億元，其單一項目富力城為總建築面積逾100萬平方米之大型多期項目。儘管該項目發展已進入第六年，屬成熟項目，本集團致力於為項目每期新發展增加新特點。今年推出銷售的物業乃環繞一大型水景而建，贏得該市頒發的最佳園林水景社區獎。正是憑藉如這樣的特點，加上逐步改善的配套設施，使銷售勢頭在較低迷的市場環境下得以保持。

上海及周邊地區有三個項目：本集團全資擁有的兩個項目位於上海市外的昆山及青浦區，另一個與合景泰富地產控股有限公司合營的項目則位於上海市

內。位於昆山及青浦區的項目均為低密度住宅發展項目，由於提供更多生活空間，且與上海市區之間的通勤距離在合理範圍之內，價格相對相宜，年內銷售額合共由人民幣7.96億元增至人民幣14.2億元，考慮到物業市場狀況，乃屬理想。昆山富力灣臨近該地區最大湖泊，第一期由963幢獨立別墅組成；共售出172幢別墅，錄得人民幣4.97億元銷售額。青浦區富力桃園乃由聯排別墅及低層公寓組成的發展項目。有效的市場推廣令該項目在區內眾多項目中脫穎而出，協議銷售增加近三倍至人民幣9.25億元。位於上海市楊浦區的合營項目乃由住宅物業、零售物業、辦公室及酒店組成的混合發展項目。名為嘉譽灣的住宅部分於年底前準備開售。

太原的房地產市場在二線城市中起步相對較晚，其房地產市場尚未完全成熟，但最近數年已有國家級大型發展商進入。其市場優勢在於住房的基本剛性需求；當前市場的不景氣僅因潛在購房者的短暫負面情緒所致。本集團認為太原是前景廣闊的市場，並已在該市擁有可觀土地儲備以發掘其潛力。年內共售出三個項目。太原富力城位於總建築面積約210萬平方米之地盤上，計劃分七期發展，是本集團在華北的最大項目。該項目首期已全部售出，現在進行第二期銷售。該項目自二零零八年七月首次推出以來錄得累計銷售額人民幣28.4億元，包括於二零一一年所錄得人民幣6.48億元。第二個項目是由十幢32至34層高住宅組成的富力現代廣場。該項目鄰近中心商業區，處於城市中心區的優越地理位置，且由於精準客戶定位，年內基本全部售出，協議銷售額為人民幣5.87億元。本集團於年末成功推出其第三個項目：高檔的富力愛丁堡公寓。在對豪華物業不利的市場環境中，該項目錄得不錯的銷售額，達人民幣4,500萬元。

瀋陽將於二零一三年在本集團項目富力仙湖別墅所在地區主辦第12屆全運會，加上其他有利發展(如社區設施穩步改善及外國使節入住)，將提升該項目的吸引力。該項目竣工後將包括528幢獨立、半獨立或聯排別墅。於二零零八年首次推出銷售；迄

今已售出192幢，年內銷量為66幢，價值人民幣2.78億元。年內平均售價由前一年每平方米人民幣10,400元增至年內每平方米人民幣11,100元。

土地儲備

根據既定策略，本集團對土地收購採取保守但均衡的做法，在維持最多流動資金的同時，亦確保充足的土地儲備以供不間斷發展規劃項目。年內，本集團土地儲備主要增加三幅，新增土地總建築面積為1,360,000平方米。一幅土地位於廣州楊箕村，乃建築面積約270,000平方米之廣州中心地帶稀有地盤，經專業耐心的磋商後，收購價僅為每平方米人民幣8,890元。另兩幅收購土地位於哈爾濱及山西大同，為本集團在該兩市的首個地盤。哈爾濱建築面積約700,000平方米，每平方米地價人民幣3,180元，總成本為人民幣22.3億元。山西大同地塊建築面積約390,000平方米，總成本為人民幣2.35億元。總土地儲備於年末增至2,802萬平方米建築面積，詳情如下：

地區	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
發展物業		
廣州	3,861,000	3,418,000
惠州	3,097,000	3,097,000
海南	3,094,000	3,055,000
重慶	5,675,000	5,535,000
成都	1,134,000	1,065,000
上海及周邊地區	587,000	442,000
南京	600,000	545,000
北京	1,812,000	1,550,000
天津	2,728,000	2,443,000
西安	595,000	516,000
太原	3,000,000	2,898,000
大同	392,000	392,000
哈爾濱	700,000	700,000
瀋陽	90,000	90,000
投資物業	655,000	592,000
總計	28,020,000	26,338,000

投資物業

投資物業組合年內並無增加任何全新項目。本集團於成都熊貓城的天匯商場是組合中的最近一個項目，其更多設施還在陸續完成中。這幢具有當代設計風格的綜合購物商廈的進一步優化可使商場更能吸引更多優質的潛在租戶。本集團亦持續致力於達成零售商戶與餐廳的最佳組合，為消費者提供均衡且多元化選擇。天匯商場出租率於二零一一年末增至令人滿意的水平，租金收入亦相應增長，將會對本集團現時主要來自其於北京的購物商場的商場租

賃收入有所幫助。就本集團出租寫字樓而言，儘管珠江新城辦公室供應充裕，廣州富力中心仍幾乎全部租出；因其高出租率之往績、便利位置及優秀物業管理等競爭優勢，其資本價值預期可保持上揚走勢。然而，年內酒店物業在組合中三類資產中最顯突出。酒店平均出租率創下新高，兩家廣州酒店的增長尤其明顯。因此，酒店經營業績由虧損改善至經營溢利人民幣3,350萬元。

落成及規劃在建中的投資物業如下：

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
廣州 富力麗思•卡爾頓酒店*	珠江新城 J2-7	5 星級酒店 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 375 間客房	115,000
富力中心*	珠江新城 J1-4	55 層高寫字樓	163,000
富力機場假日酒店	富力金港城	4 星級酒店 350 間客房	34,000
廣州柏悅酒店	珠江新城 J1-1	5 星級酒店 176 間客房	66,000
廣州康萊德酒店#	珠江新城獵德村	5 星級酒店 350 間客房	45,000
北京 富力萬麗酒店*	北京富力城	5 星級酒店 543 間客房	120,000
富力中心*	北京富力城	寫字樓	60,000
富力城商場*	北京富力城	大型購物中心	111,000
富力前門智選假日酒店*	富力信然庭/廣場	4 星級酒店 321 間客房	22,000
天津 富力城商業城	天津富力城	寫字樓、服務式公寓、 商場和酒店	167,000
重慶 富力凱悅酒店	重慶富力海洋廣場	5 星級酒店 354 間客房	46,000
富力假日酒店	重慶富力城	4 星級酒店 390 間客房	68,000

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
成都 天匯商場*	成都熊貓城	商場	255,000
富力麗思卡爾頓酒店	成都熊貓城	5星級酒店 350間客房	59,000
惠州 富力萬麗酒店	惠州麗港中心	5星級酒店 345間客房	67,000
惠州龍門富力希爾度假酒店	龍門項目	5星級酒店 350間客房	45,000
海南 澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	富力紅樹灣	5星級酒店 300間客房	38,000
西安 富力假日酒店	西安富力城	4星級酒店 380間客房	50,000

* 已落成
合資項目

展望

儘管政府於二零一二年二月將儲備比率下調0.5%，在信貸寬鬆方向上邁出一小步，預期現行監管措施在可預見的將來仍會基本持續運作。限購令很可能是房地產市場的長期特徵，惟不同城市在具體實施中可能作出適當的微調。本集團並不預期二零一二

年業務會大幅增長，但憑藉適當改變策略及強勢穩步推出具競爭力的產品，預期協議銷售將比二零一一年為佳。二零一二年目標協議銷售為人民幣320億元，較二零一一年協議銷售多12%，來自通過在12個城市售出39個項目。另外，並交付266萬平方米物業，詳情如下：

地區	二零一二年上半年落成		二零一二年下半年落成	
	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
廣州	189,000	147,000	295,000	228,000
惠州	53,000	53,000	105,000	104,000
海南	3,000	3,000	162,000	154,000
重慶	86,000	61,000	329,000	248,000
成都	233,000	165,000	142,000	141,000
北京	—	—	235,000	219,000
天津	66,000	60,000	384,000	289,000
太原	24,000	21,000	306,000	282,000
西安	—	—	166,000	159,000
瀋陽	14,000	14,000	—	—
上海及周邊地區	77,000	77,000	135,000	116,000
南京	58,000	53,000	106,000	68,000
總計	803,000	654,000	2,365,000	2,008,000



廣州富力唐寧花園

廣州富力唐寧花園佔地面積約7萬平方米，總建築面積約13萬平方米，項目地處傳統老城區荔灣區西灣路，位於千年廣府核心，坐擁流花黃金商圈，佔據西關成熟生活地段，鄰近增埗公園，盡享自然生態健康環境。



廣州富力公園28

廣州富力公園28位於珠江新城東部珠江公園豪宅區。地塊東面為廣州跑馬場，南面為公共綠地並鄰近地鐵5號線潭村站，西面為馬場路，北面為目前珠江新城內規模以及檔次最高的購物中心之一“太陽城廣場”。項目與28萬平方米的珠江公園僅距50米。



北京富力灣

北京富力灣佔地面積約22.6萬平方米，總建築面積約15.8萬平方米，是富力地產在北京的首個低密度住宅項目，旨在全力打造馬坡地區的精品住宅。項目建築形式錯落有致，戶型設計豐富，每戶建築面積為200—1,000多平方米，以滿足業主多元化的需求。



北京富力十號

北京富力十號位於東二環與東三環之間，CBD區域絕版地塊。項目佔地面積約3.2萬平方米，總建築面積約9.5萬平方米，主要以豪華住宅和合院住宅為主，是為中心城區極少見及稀有的高端豪宅項目。



北京富力盛悦居

北京富力盛悦居佔地面積約8.9萬平方米，總建築面積約19萬平方米，位於北京市東南五環內，經地鐵亦莊線舊宮站可迅速通達新世界商圈、王府井商圈及CBD等城市繁華中心。項目被三海子郊野公園、旺興湖郊野公園等大型原生態綠地所包圍，臨近凉水河，生態環境十分優越。



天津津南新城

(與其他發展商合作開發項目)

天津津南新城位於津南區咸水沽鎮老海河北，至天津中心城區約12公里，至濱海機場約15公里。項目總佔地面積約109萬平方米，總建築面積約301萬平方米。目前津南新城將率先推出B地塊30萬平方米純居住社區，自然園林、私屬會所、幼稚園等配套齊全。



天津富力桃園

天津富力桃園位處於大梅江板塊，地理位置優越。項目緊鄰地鐵1、6號線，同時天津大道、津港高速與快速路、解放南路、大沽南路、梨雙路等共同構建便利的生活交通網，使其快速到達市中心、友誼南路金融街及梅江會展中心。將建成總建築面積約51.8萬平方米的高檔住宅小區。



太原富力城

太原富力城位於太原市杏花嶺區晉安東街3號，緊臨即將開通的城市交通主幹道—北中環路、太行路、勝利東街，升值潛力無限。項目總佔地面積約106萬平方米，總建築面積約211萬平方米，分七期開發。



太原富力現代廣場

太原富力現代廣場位於太原市萬柏林區，長風西街與和平南路交匯處西北角，周邊配套齊全，交通極為便利，商務氣氛濃郁。項目總佔地面積約8.7萬平方米，總建築面積約33萬平方米。



成都富力中心

成都富力中心，位居成都天府廣場旁。傲居成都城市核心，CBD商務黃金地段，扼守成都城市交通動脈，城內城際交通設施無比完善，出行便利。地鐵1號線與2號線在項目交匯，瞬間直達全城各個區域。項目位於成都三大核心商圈交匯地帶，周邊成都重量級政務配套，五星級酒店環繞，統領城市中心一切核心資源。



成都富力麗思國際公館

成都麗思國際公館位於成都市中心天府廣場旁。地處於富力在成都打造的總建築面積60萬平方米城市綜合體項目，包括毗鄰30萬平方米的大型購物中心、6萬平方米的精裝超甲級寫字樓和超五星級富力麗思•卡爾頓酒店。



昆山富力灣

昆山富力灣位於昆山市澱山湖北岸板塊，總佔地面積約106萬平方米。項目外依澱山湖，內擁城潭，堤岸園林景觀與自然水景充分融合，將建成總建築面積約43.7萬平方米的居住度假住宅小區。



南京富力城

南京富力城位於南京麒麟科技園內，項目建設用地約57.1萬平方米，建築面積60萬平方米，由企業獨棟、私邸合院、精裝高層及配套商業組成。具備科研辦公、現代新中式的奢華合院及現代簡約風格的精裝高層住宅等多種物業形態。



惠州富力麗港中心

惠州富力麗港中心位於惠州市CBD江北中心區，項目佔地面積約4.8萬平方米，總建築面積約30萬平方米，將建成包括萬麗酒店、超甲級寫字樓、購物中心、全江景豪宅和星級酒店式服務公寓的頂級綜合性項目。



惠州富力現代廣場

惠州富力現代廣場位於惠州市博羅體育館正對面，惠州大道與惠博沿江路交界處。項目佔地面積約8萬平方米，總建築面積約42.7萬平方米，規劃有13棟高層、超高層住宅，1棟寫字樓、裙樓商場及社區高級會所。



海南富力紅樹灣

海南富力紅樹灣位於海南省澄邁縣北部，項目南部邊界緊臨西線高速公路三林立交出口。項目北面是美浪港，與瓊州海峽相連，自然形成怡人的雙海灣，內灣是紅樹林海岸的原始生態自然環境，將規劃建成大型旅遊生態和大型住宅社區項目。

二零一一年投資者關係

本公司一直致力為投資界提供定期溝通。二零一一年不僅對中國房地產業而言是富挑戰性的一年，對全球經濟環境亦然，而本公司管理團隊每天都在處理不斷變化的業務挑戰。為協助投資者作出明智的決定，本公司設立專屬團隊向公眾，分析員及機構投資者提供資訊，維持本公司運作的高透明度。這一直是本團隊之首要任務。

今年四月，本公司首次在新加坡發行了離岸優先票據。為了這次證券發行，本團隊在新加坡、倫敦及香港進行了一連三天的路演，旨在將本公司的業務與優勢介紹予債券投資者。本公司管理層向企業債券投資者及行業分析員分享了我們對行業／本公司未來發展與財務管理的計劃，來協助他們了解這「點心」債券的回報與風險。場外交易優先票據分兩個部份：(1) 三年期26.1億元人民幣及(2) 五年期1.5億美元。成功發行後，本公司定期與債券投資者會面，提供彼等所需的業務透明資訊。

除了為推銷本公司優先票據的路演外，本公司亦安排管理層與投資界多次會面、定期更新業務狀況，及接待參觀本公司的項目。本公司主席李思廉先生在中期及年度業績公告期間，亦親自會見投資者及傳媒。本公司亦為投資者提供每月銷售數據。

最後，本公司參加了十七個地區會議／非融資路演。其中包括若干世界性的大型投資會議（以出席人數計）：高華中國投資探索會議及在北京舉行的美國銀行美林二零一一年投資者會議，及在新加坡舉行的摩根士丹利第十屆年度亞太會議。透過此等會議，本公司能夠與多元化的投資者會面，這包括參與股權或企業信貸的投資人，或是新及現任股東，或是國內及海外的投資者。本公司珍惜每個機會，廣開與全球金融投資界別溝通的渠道，特別在這富於挑戰性的二零一一年。

我們謹此感謝全體支持本公司活動的投資者／股東，他們對本公司的運作及資本市場上的操作，都給予了建設性的意見。我們亦感謝各房地產行業分析員的努力，為本行業及本公司提供透明度。我們期望新一年的合作，為投資界提供最佳的投資者關係服務。

月份	會議／路演
一月	<ul style="list-style-type: none">傑富瑞證券亞洲中國房地產日－香港瑞信中國及香港房地產日2011－香港瑞銀大中華論壇－上海美國銀行美林禁止買賣期前路演－香港
三月	<ul style="list-style-type: none">與美國銀行美林及麥格理舉辦業績後非融資路演－香港
四月	<ul style="list-style-type: none">與瑞信、高盛、花旗及摩根士丹利舉辦的高級票據發行路演－香港、新加坡及倫敦
五月	<ul style="list-style-type: none">麥格理大中華論壇－香港摩根士丹利香港會議論壇－香港美國銀行美林亞洲之星論壇－新加坡
六月	<ul style="list-style-type: none">摩根大通第七屆年度中國會議2011－北京里昂證券地區房地產小型會議－香港
八月	<ul style="list-style-type: none">與美國銀行美林及德意志銀行舉辦中期業績非融資路演－香港及新加坡
九月	<ul style="list-style-type: none">瑞銀香港／中國地產會議－香港
十月	<ul style="list-style-type: none">滙豐第二屆亞洲房地產業會議－香港高盛／高華中國投資探索會議2011－北京
十一月	<ul style="list-style-type: none">美國銀行美林2011年投資者會議－北京摩根士丹利第十屆年度亞太區會議－新加坡里昂證券房地產日－香港
十二月	<ul style="list-style-type: none">美國銀行美林大中華房地產企業日－香港



員工成長

截至二零一一年十二月三十一日，本集團共有員工約16,416人(二零一零年：約15,278)。

二零一一年，本集團的培訓繼續以人才梯隊培養為主線，更注重員工綜合能力和素質的提升。整個培訓模式沿著為建立企業大學的方向開展，更強調專業性、系統性和整體性。二零一一年，本集團分別重點開展了幾個不同的項目，分別為“優才計劃”、“富力星入職集中培訓課程”及“品德大講堂”等課程，並開設多個課外活動課程如瑜伽課堂、聯誼活動及多個健康課題的內訓，課程對象覆蓋全體員工。與往年相比，課程形式更加多樣化，內容更加豐富，除了著重員工全方位的培養外，同時更注重提升員工道德素養。總的來說，二零一一年的培訓相比往年更具有高度和深度，公司內部也形成了良好的學習氛圍，進一步朝著構建學習型企業的方向發展。

社會公益

二零一一年，本集團繼續以往優秀企業公民的誠意，以誠信實踐承諾，以永不自滿、不斷創新的進取心態，精益求精，追求企業、社會與環境的和諧發展，致力於履行其應盡的企業社會責任和義務。截至二零一一年十二月三十一日止，本集團各類慈善捐款已累積超過人民幣1.83億元。

二零一一年五月五日，本集團積極響應政府的號召，正式開展公司與越秀區政府共同展開幫扶增城小樓鎮的扶貧開發工作。廣州增城小樓鎮的扶貧開發項目領域涉及二十三個建設項目，公司將投入最多人民幣1.11億元，通過完善區內的基礎公共服務設施，以達致幫扶小樓鎮更好地實現脫貧的目標。

二零一一年六月十六日，本集團參與了由廣東省副省長朱小丹率領有關部門及部分民營企業負責人到清遠市連南縣考察不具備生產生活條件貧困村莊搬遷安置工作的活動，集團將捐出最多人民幣2,000萬元幫助貧困村的搬遷工作。

二零一一年六月二十八日，本集團參加了廣州市開展的“廣東扶貧濟困日”活動暨廣州慈善日活動動員表彰大會，本集團及董事長李思廉先生個人分別獲羊城慈善先進集體突出貢獻獎及羊城慈善先進個人獎。

此外，本集團亦十分關心國家教育事業的發展。二零一一年七月六日，由集團捐贈興建的廣州中山大學數計樓舉行了正式的開工儀式，數計樓預計在二零一二年七月竣工驗收。二零一一年一月，本集團捐贈人民幣200萬元給廣東陽東縣新洲鎮小學，以作校舍的維修、增加教學設備、鋪設學校周邊道路之用。與此同時，本集團於二零一一年共捐贈人民幣60萬元資助兩個“圓夢班”，幫助約二百個新生代農民工實現大學夢。



建設社會





財務回顧

本集團年內純利較上年之人民幣44.56億元增長8.5%至人民幣48.35億元，主要乃由於本集團核心業務物業發展業績提升，分部純利因物業銷售營業額增長19.8%而增加人民幣7.44億元。在其他主要業務分部當中，酒店經營由於入住率甚為理想及平均房價增長而於年內首次錄得經營溢利。隨著酒店收入由人民幣6.10億元增長24.3%至人民幣7.58億元，上年人民幣1,150萬元之經營虧損扭轉為經營溢利人民幣3,350萬元。物業投資分部業績受到投資物

業公平值變動的影響。由於投資物業組合無任何新增項目，相比上年含成都天匯商場的公平值收益人民幣11.10億元，年內公平值收益為人民幣4.36億元，分部純利則相應由人民幣7.65億元降至人民幣4.52億元。然而，倘扣除公平值收益影響，分部純利則增加人民幣4,500萬元，可歸因於本集團租金收入穩步增長。本集團其他業務分部(包含建築服務)錄得虧損人民幣1,800萬元。

綜合損益表

二零一一年

		物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
營業額	1	25,390,191	491,044	758,078	730,782	27,370,095
銷售成本	2	(14,587,816)	(95,964)	(542,982)	(727,482)	(15,954,244)
毛利	3	10,802,375	395,080	215,096	3,300	11,415,851
其他收益－淨額	4	306,448	406,084	4,331	9,009	725,872
銷售及行政開支	5	(1,688,541)	(19,720)	(186,118)	(29,879)	(1,924,258)
其他經營(開支)／收入		(10,825)	—	230	1,398	(9,197)
經營溢利／(虧損)		9,409,457	781,444	33,539	(16,172)	10,208,268
融資成本	7	(766,893)	(180,215)	(180,108)	(11,936)	(1,139,152)
應佔共同控制實體業績		(19,131)	—	—	—	(19,131)
應佔聯營公司業績	6	116,942	—	—	1,276	118,218
除所得稅前盈利／(虧損)		8,740,375	601,229	(146,569)	(26,832)	9,168,203
所得稅	8	(4,229,421)	(149,300)	36,642	8,692	(4,333,387)
年度盈利／(虧損)	9	4,510,954	451,929	(109,927)	(18,140)	4,834,816

二零一零年

		物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
	附註	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
營業額	1	22,972,494	375,323	610,096	683,907	24,641,820
銷售成本	2	(14,272,979)	(52,051)	(433,457)	(590,145)	(15,348,632)
毛利	3	8,699,515	323,272	176,639	93,762	9,293,188
其他收益－淨額	4	263,952	1,096,013	6,800	1,474	1,368,239
銷售及行政開支	5	(1,310,740)	(15,809)	(194,949)	(25,697)	(1,547,195)
其他經營開支		(34,772)	—	—	(607)	(35,379)
經營溢利／(虧損)		7,617,955	1,403,476	(11,510)	68,932	9,078,853
融資成本	7	(596,314)	(186,080)	(157,302)	(1,151)	(940,847)
應佔共同控制實體業績		(20,544)	—	—	—	(20,544)
應佔聯營公司業績	6	(48,051)	—	—	831	(47,220)
除所得稅前盈利／(虧損)		6,953,046	1,217,396	(168,812)	68,612	8,070,242
所得稅	8	(3,186,242)	(451,948)	42,203	(17,886)	(3,613,873)
年度盈利／(虧損)	9	3,766,804	765,448	(126,609)	50,726	4,456,369

本集團於十二個城市開展其物業發展之核心業務。包括廣州、北京、天津、西安、重慶、海南、惠州、上海、太原、成都及瀋陽。下列分析(除#7(關於融資成本)及#9(關於純利)外)僅與物業銷售業績有關：

1. 營業額較上年之人民幣229.7億元增長10.5%至人民幣253.9億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業220.9萬平方米，這略低於上年交付的225.6萬平方米。但營業額仍然上升，因整體平均售價由每平方米人民幣10,180元增長至每平方米人民幣11,500元，平均價格反映於年內確認的營業額的有關物業於出售之時，價格水平尚未受到調控措施的嚴重影響。實際上所有上年可比售價的持續建設項目均有不同程度的價格增長。銷售組合亦進一步推高了整體平均售價；從錄得年內最高營業額人民幣32.2億元(佔本集團總營業額12.7%)的單一項目富力公園28，其售價亦為年內之最高者(零售物業除外)，達到每平方米人民幣27,570元，銷售組合對平均售價的影響可見一斑。按城市分析，除海南僅持平外，所有城市的平均售價亦均有所增長。廣州營業額再度為十二個城市中最高，達到人民幣72.13億元(二零一零年：人民幣70.75億元)，佔總營業額比例略降至28%(二零一零年：31%)。包括三個住宅項目及兩個商業項目在內的五個主要項目佔廣州營業額之90%。三個住宅項目包括富力公園28、富力金港城及富力泉天下。富力公園28位於珠江新城的高端發展項目，其交付錄得前述營業額。富力金港城交付243,100平方米可出售面積，產生營業額人民幣16.28億元，而富力泉天下的營業額則為人民幣4.63億元。兩個商業項目(均位於珠江新城的甲級寫字樓)為富力盈盛廣場及富力盈信廣場，富力盈盛廣場交付A棟之一部分及富力盈信廣場交付剩餘存貨(包括零售物業)營業額合計為人民幣11.53億元。

廣州整體平均售價上漲11%至每平方米人民幣15,180元。除已提及之富力公園28對平均價格的影響外，佔廣州營業額23%之富力金港城的售價增長18%，與及營業額包含售價較高而為數不算少的零售物業，亦有影響。北京營業額增長18%至人民幣69.41億元(二零一零年：人民幣58.66億元)，於本集團總營業額中所佔比例與上年大致相同。產生營業額的項目基本相同，惟北京總營業額隨旗艦項目富力又一城及富力丹麥小鎮的營業額分別倍增至人民幣27.88億元及人民幣21.48億元而增長。又一城及丹麥小鎮在銷售面積及價格方面均有所增長，由於該兩個項目構成北京營業額的非常重要部分，其介乎33%與38%之價格上漲為主要令北京整體售價由每平方米人民幣10,570元增長48%至每平方米人民幣15,690元的因素。經濟適用房項目富力陽光美居僅佔年內營業額極小部分(3%，二零一零年佔20%)為另一項因素。天津營業額暫停連續數年的快速增長，年內交付量降至286,300平方米，令營業額由人民幣41.74億元減至人民幣34.27億元。就百分比而言，由於平均售價相比上年之人民幣10,050元增至每平方米人民幣11,970元，營業額僅減少18%，低於交付面積減少的31%。除三個持續建設項目富力城、富力津門湖及富力桃園外，新項目富力灣產生營業額人民幣3.76億元，平均售價為每平方米人民幣9,600元。除上述三個城市外，另有三個城市營業額超過人民幣10億元，即重慶、太原及海南。重慶與太原的營業額相若，分別為人民幣21.69億元及人民幣22.00億元，分別增長85%及84%。重慶約84%營業額來自大型住宅項目富力城，另有15%來自交付富力海洋廣場寫字樓。後者為商用物業，平均售價為每平方米人民幣13,550元，高於住宅物業，令重慶整體平均售價提高6%至每平方米人民幣6,720元。太原富力城及富力現代廣場兩個項目分別佔太原營業

財務回顧

額約60/40的比例。該兩個項目的市場定位相近，平均售價分別為每平方米人民幣6,490元及每平方米人民幣6,760元。在海南，項目數量增至三個，富力紅樹灣首次交付37,000平方米，產生營業額人民幣4.31億元，連同富力盈溪谷營業額人民幣4.13億元及富力灣營業額人民幣8.36億元，海南總營業額由上年之人民幣

11.64億元增至人民幣16.79億元。其餘四個城市成都、上海、西安及惠州佔本集團營業額約7%，較上年10%的比例有所下降，相等於營業額減少人民幣5.65億元，該等城市除成都外營業額均有減少。該等城市的平均售價由最高上海每平方米人民幣12,320元至最低成都每平方米人民幣5,220元不等。

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	已售可售面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	本集團 應佔百分比
廣州			
富力公園 28	116,775	3,219,950	100%
富力金港城	243,068	1,628,065	100%
富力國際公館	32,941	786,707	100%
富力泉天下	40,239	462,792	100%
富力盈信廣場	5,796	366,717	100%
富力廣場南區商場	7,120	216,352	100%
富力桃園二三期	5,809	122,404	100%
其他	23,544	410,221	100%
	475,292	7,213,208	
北京			
富力又一城	157,788	2,788,406	100%
富力丹麥小鎮	140,469	2,147,637	100%
富力灣	54,345	932,676	100%
富力信然庭	23,917	488,620	100%
北京富力城	35,147	280,422	100%
富力陽光美園	18,002	226,562	100%
富力桃園	8,798	52,592	100%
富力愛丁堡廣場	3,795	23,964	100%
	442,261	6,940,879	
天津			
富力桃園	129,786	1,111,036	100%
天津富力城	59,835	1,084,440	100%
富力津門湖	57,505	855,981	100%
富力灣	39,140	375,758	100%
	286,266	3,427,215	

項目	已售可售面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	本集團 應佔百分比
太原			
太原富力城	204,669	1,328,359	100%
富力現代廣場	129,013	872,070	100%
	333,682	2,200,429	
重慶			
重慶富力城	296,728	1,824,452	100%
富力海洋廣場	25,179	339,806	100%
富力現代廣場	707	4,395	100%
	322,614	2,168,653	
海南			
富力灣	45,479	835,759	100%
富力紅樹灣	37,063	430,725	100%
富力盈溪谷	32,235	412,584	100%
	114,777	1,679,068	
上海			
富力灣	33,593	409,093	100%
富力桃園	21,171	265,441	100%
	54,764	674,534	
成都			
富力桃園	106,279	554,442	100%
	106,279	554,442	
西安			
西安富力城	62,176	409,959	100%
	62,176	409,959	
惠州			
富力麗港中心	10,550	121,804	100%
	10,550	121,804	
合計	2,208,661	25,390,191	

2. 銷售成本包括四個主要部分，即土地成本、建築成本、營業稅及資本化利息。該四部分構成銷售總成本的比例與去年比較相對穩定，土地及建築成本佔85%（二零一零年：85%），營業稅佔10%（二零一零年：9%）及資本化利息佔5%（二零一零年：6%）。就數額而言，每平方米土地及建築成本同樣穩定，年內每平方米整體成本為人民幣5,620元，較上年之人民幣5,360元僅上升5%。按城市分析，除廣州、海南、上海、太原及成都外，所有城市的每平方米土地及建築成本相比二零一零年水平的變動範圍均在10%以內，反映建築成本主要組成部分的價格未出現大幅波動。廣州、海南、上海、太原及成都每平方米成本因銷售組合原因而變動幅度較大。廣州的每平方米土地及建築成本上升30%至人民幣6,940元，主要由於兩個新項目，富力公園28及富力盈盛廣場的每平方米成本分別達人民幣11,990元及人民幣11,490元。海南每平方米成本，由人民幣5,920元增長20%至人民幣7,120元，則主要是由於富力灣每平方米成本為人民幣7,920元。另三個城市上海、太原及成都的成本分別上漲17%、15%及下降19%。土地及建築成本介乎海南每平方米人民幣7,120元之最高值與太原每平方米人民幣3,660元之最低值之間不等。計入銷售成本的資本化利息由二零一零年之人民幣8.38億元降至人民幣6.88億元，而以佔物業銷售營業額百分比計，資本化利息所佔比例由3.6%降至2.7%。相關百分比降低乃由於過往數年融資成本資本化為存貨的比例陸續下降的結果。銷售成本亦包括營業稅人民幣14.80億元，佔成本10%。
3. 年內整體毛利率由二零一零年之37.9%增至42.5%。年內確認的銷售之平均售價大部份較高乃增長主因。大部份承續自上年的項目的個別毛利率均有不同程度增長。對整體毛利率影響最大的為營業額較高且毛利率有較大幅增長的項目。該等項目包括北京富力又一城及富力丹麥小鎮以及天津富力城；三個項目的合併營業額為人民幣60.2億元，毛利率分別增長16%、8%及28%。除有與上年可比毛利率的持續項目外，廣州珠江新城的兩大新項目富力公園28及富力盈盛廣場營業額合共達人民幣40.1億元，且錄得46%之較高毛利率，有助進一步推高整體毛利率。另一方面，由於佔總營業額不到1%，上年毛利率僅為12%並對毛利率造成不利影響的經濟適用房項目北京富力陽光美居於本年度不再產生重大影響。
4. 其他收益主要包括向政府歸還兩幅土地（一幅在廣州，另一幅在重慶）的收益。
5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年度的5.7%增加至6.7%。按金額計算，年內銷售及行政開支增加29%，相等於增加人民幣3.78億元至人民幣16.89億元。細分至兩個組成部分，銷售開支增加人民幣5,710萬元至人民幣4.198億元，而行政開支增加人民幣3.21億元至人民幣12.69億元。行政開支增加反映本集團致力投資於人力資源以保持競爭力。人力成本增加人民幣2.09億元，佔行政開支增長之65%。就銷售開支而言，廣告開支增加人民幣1,770萬元，佔銷售開支總增長約31%。在嚴峻的市場環境下，本集團於年內提高廣告支出

以支持約三十九個項目之銷售。每百萬人民幣銷售開支的合約銷售由上年之人民幣1.737億元變為人民幣1.403億元，考慮到市況，仍屬極有效益的廣告開支。

6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團分佔20%之廣州亞運城項目。該項目於年內開始交付物業，錄得營業額人民幣64.48億元。
7. 融資成本增加21%至人民幣11.39億元(二零一零年：人民幣9.408億元)。其中已包括年內發生的利息開支，減去已資本化到發展成本的金額，因此融資成本受債務總金額、利率以及資本化利息金額的影響。基於未償還貸款約人民幣284億元及平均利率6.5%，年內利息開支總額為人民幣19.1億元，較二零一零年之利息開支增加19%，乃由於平均債務增加所致。雖然資本化利息金額亦上升人民幣1.05億元，融資成本仍有所增長。分攤至銷售成本的資本化利息為人民幣6.88億元，而上年度則為人民幣8.38億元。計入年度業績的利息成本總額為人民幣18.27億元(二零一零年：人民幣17.79億元)。
8. 本集團所得稅開支，包括土地增值稅人民幣24.3億元(二零一零年：人民幣17.47億元)及企業所得稅人民幣18.00億元，總額達人民幣42.30億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一零年的7.6%增至9.6%。此增長乃由於整體毛利率普遍提高及特別若干項目如廣州富力公園28及北京富力又一城須撥備合併土地增值稅人民幣8.3億元(或佔其總營業額13.8%)所致。實際企業所得稅率維持28.5%(二零一零年：27.6%)，由於不可扣稅的永久性差異，與標準稅率偏離3.5%。
9. 與上年之18.1%相比，年內本集團整體純利率為17.7%。倘扣除投資物業公平值收益，本年度純利率應為16.5%，較二零一零年之15.3%增長1.2%，其主要原因乃本集團物業發展的毛利率整體提升。

綜合資產負債表

	附註	二零一一年 (人民幣千元)	二零一零年 (人民幣千元)	變動 (%)
資產				
非流動資產				
土地使用權	1	680,069	670,940	1%
物業、廠房及設備	2	4,124,919	4,119,144	0%
投資物業	3	12,687,557	12,461,640	2%
無形資產	4	848,088	875,098	-3%
共同控制實體權益	5	3,355,575	3,384,790	-1%
聯營公司投資	6	264,586	137,866	92%
遞延所得稅資產	7	2,402,822	922,503	160%
可供出售金融資產	8	177,100	182,700	-3%
貿易和其他應收款及預付款	9	2,209,693	2,610,120	-15%
流動資產				
發展中物業	10	33,087,780	29,067,419	14%
已落成待售物業	11	6,035,545	4,767,672	27%
存貨		271,858	271,771	0%
貿易和其他應收款及預付款	9	7,581,432	7,229,422	5%
預付稅款		1,405,997	1,547,671	-9%
受限制現金	12	2,899,620	3,514,433	-17%
定期存款	12	1,300,000	-	不適用
現金	12	4,826,243	5,653,716	-15%
負債				
非流動負債				
長期借款	13	18,285,250	20,669,396	-12%
遞延所得稅負債		2,364,187	2,154,540	10%
流動負債				
預提費用及其他應付款	14	10,124,938	7,845,407	29%
出售物業已收按金	15	14,054,998	15,479,821	-9%
當期所得稅負債	16	6,503,780	4,083,895	59%
短期借款	13	352,033	1,496,195	-76%
長期借款當期部分	13	9,741,324	5,688,430	71%
股東權益				
非控制性權益		22,732,374	19,999,221	14%
		206,548	211,500	-2%

1. 這項僅與自用資產有關。增幅主要為新增加海南酒店的土地成本。

2. 年度增幅主要項目為1)海南酒店在建工程之新增成本及2)重慶、惠州及成都三間酒店的在建工程之新增成本。

3. 增幅主要為重慶的兩個物業之公平值收益。

4. 減幅主要為銷售物業所出售商譽。

5. 減幅主要因將於盛景投資有限公司之投資人民幣5.17億元轉撥至本集團全資附屬公司。然而，減幅大幅度被上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」)15%權益之投資人民幣5.07億元所抵銷。上海悅城於上海楊浦區發展一個綜合項目，集團去年已間接持有該上海悅城35%權益。

6. 增幅主要為年內本集團應佔亞運城合資項目之溢利。

7. 增幅主要與尚未可於所得稅前扣除的預提土地增值稅(於二零一一年生效)及不可於所得稅扣除的預提開發成本增幅有關。

8. 該變動為廣州證券有限公司的4.88%權益的公平值減少。

9. 在有效的信貸控制下，貿易應收款維持於年內合約銷售7%以下的低水平及並無重大逾期債務。輕微增幅主要由於銀行發放房屋貸款較慢所致。

10. 增加主要來自於南京及廣州的兩個新項目；於二零一一年十二月三十一日，共有39發展中項目，建築面積為6,859,000平方米，去年同期共有40個項目，建築面積為6,549,000平方米。

11. 增加主要來自一線城市多個項目落成，餘額相對建築面積約1,031,000平方米。就價值而言，廣州及北京佔總數的50%。除住宅單位外，零售物業及車位為結餘的重大部分。
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、流動資金及負債」。
14. 建築應付款相當於其總額約60%，增加人民幣13.88億元。
15. 減幅與合約銷售減少9%保持一致，為39個項目的預售物業所得的款項，大部分於二零一二年交付的。
16. 應付所得稅增加主要由於年內應課稅溢利及尚未可於所得稅扣除的預提土地增值稅增加所致。

現金流量

		二零一一年 附註 (人民幣千元)	二零一零年 (人民幣千元)
營運活動產生淨現金	1	528,946	1,895,008
投資活動所用淨現金	2	(1,106,673)	(3,512,019)
融資活動(所用)/產生淨現金	3	(249,746)	628,448
現金減少淨額		(827,473)	(988,563)
一月一日現金		5,653,716	6,642,279
十二月三十一日現金		4,826,243	5,653,716

1. 預售所得款項之合約銷售帶來人民幣240億元，而支付之稅項及利息大幅增加。
2. 主要為於上海悅城(請參閱財務回顧—綜合資產負債表第5項)之額外投資及投資於酒店的額外建築成本。
3. 主要為年內派付的股息(二零一零年末期及二零一一年中期)人民幣20.27億元減額外借款。

財務資源、流動資金及負債於二零一一年十二月三十一日，本集團現金為人民幣90.3億元，借款總額為人民幣283.8億元，包括於二零零九年十月發行的境內債券人民幣55億元及二零一一年四月發行的兩系列離岸優先票據，一系列為人民幣26.12億元，

另一系列為1.5億美元。淨負債與權益比率由上一年度的94%改善為86%，主要乃因年內銷售強勁令現金流入所致。本集團從多間聯系銀行獲得無承諾信貸融資額度約人民幣206億元(二零一零年：人民幣183億元)尚未動用，令本集團有充足的備用財務資源。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(如施工工程許可證)，銀行願意向本集團貸款至該額度上限。本集團正繼續尋求建議A股發行，一經實現，將大幅改善本集團的資本結構。然而，本集團財務狀況的穩健性毋須依賴A股發行。

負債組合

	到期					利息	
	合計	一年	兩年	三至五年	五年以上		
	(人民幣百萬元)						
長期銀行貸款	18,065	4,285	5,250	4,746	3,784	浮動	其中有抵押貸款 人民幣85.70億元
公司債券	5,456	5,456	-	-	-	固定	
優先票據	3,506	-	2,574	932	-	固定	
其他借款	1,000	-	1,000	-	-	浮動	
短期銀行貸款	352	352	-	-	-	浮動	其中有抵押貸款 人民幣1.54億元
	28,379	10,093	8,824	5,678	3,784		

於二零一一年四月於離岸資本市場發行兩系列優先票據，人民幣26.12億元的3年期7厘優先票據，以及發行1.5億美元的五年期10.875厘優先票據後，本集團借款總額的年期組合在短期、中期及長期債項之間取得良好平衡。一年內到期的債項佔負債總額的36%（二零一零年：26%），考慮到該金額已含附有於二零一二年十月債券持有人可行使回購權的境內人民幣55億元債券全額，實屬處於合理水平。年內償還的銀行貸款為人民幣87.3億元，而新銀行貸款人民幣47.1億元，利率介乎4.86%至7.98%。於二零一一年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.97%（二零一零年：5.31%）。匯率風險處於最低水平，原因為非人民幣借款僅佔借款總額約3.8%。利率方面，人民幣銀行貸款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動。固定利率內資債券進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。

資產抵押於二零一一年十二月三十一日，賬面總值人民幣130.9億元的資產被抵押給銀行以獲得人民幣87.2億元銀行貸款（二零一零年十二月三十一日：人民幣110.1億元）。

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及為其從事房地產開發業務的若干共同控制實體及一聯營公司提供銀行貸款的連帶擔保。就住宅物業而言，該類擔保將在買家取得房產證後取消。於二零一一年十二月三十一日，該項擔保總額由二零一零年十二月三十一日的人民幣137.0億元增至人民幣165.1億元，增幅為21%。

重大收購和處置

1. 本公司於二零一一年一月收購上海悅城之15%權益，代價為人民幣5.07億元。上海悅城將於上海楊浦區發展一個綜合項目，集團去年已間接持有上海悅城35%權益。

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。

於二零一一年十二月三十一日，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53至56頁。當提名委員會於二零一二年三月二十日成立後，提名委員會將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。在提名委員會未成立以前，董事會負責執行上述的職責。

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。

四位執行董事李思廉先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生將於應屆二零一一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
執行董事	
李思廉	4/4
張力	3/4
周耀南	4/4
呂勁	4/4
非執行董事	
張琳	4/4
李海倫	4/4
獨立非執行董事	
黃開文	4/4
戴逢	3/4
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，透過電子媒體參與會議的董事將視作親自出席會議。

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，彼等於截至二零一一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。於二零一二年二月二十三日，陳量暖先生替代鳳向陽先生出任代表僱員的監事。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。董事會授予審核委員會的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，並亦負責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。

審核委員會於年度內召開三次會議。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。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截至二零一一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。

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	3/3
戴逢	2/3
李海倫	3/3

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，待股東於應屆二零一一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，審核與審閱服務的酬金合共為人民幣5.4百萬元。

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。

本公司的企業資源管理系統(「ERP」)現正發展中，ERP將有效地對資金、土地等重要資源和項目進度、成本、銷售、財務等要素進行統一管控。董事會亦會主動監察ERP的進展。

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，亦會因ERP而更為鞏固。

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。於二零一二年三月二十日，戴逢先生會替代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、盈利及市場情況掛勾。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138頁的財務報表附註。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十日成立，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黎明先生。委員會主席為李思廉先生。

提名委員會負責制定提名政策供董事會考慮，並執行經董事會批准的提名政策。職權範圍包括至少每年檢討董事會的架構、人數及組成；物色及提名可填補董事臨時空缺的人選；定期檢討董事履行其責任所需付出的時間；及就繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。

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二零一一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。本集團亦在北京、廣州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5。

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10、11及12。

業績

本集團於截至二零一一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59至150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152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

董事會已經宣派截至二零一一年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.2元或港元等值每股0.243648港元。

末期股息及暫停辦理股份過戶手續

董事會建議派發二零一一年的末期股息每股人民幣0.4元。倘建議派發股息於二零一二年五月二十五日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零一二年六月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二零一一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。

為釐定有權出席將於二零一二年五月二十五日(星期五)舉行的股東周年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一二年四月二十四日(星期二)至二零一二年五月二十五日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一二年四月二十三日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，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號舖辦理登記手續。

待於即將舉行之股東周年大會中取得有關批准後，末期股息將派付予於二零一二年六月八日(星期五)營業時間結束時名列本公司H股股東名冊之合資格股東，派付日期將會另行通知。本公司將於二零一二年六月四日(星期一)至二零一二年六月八日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份登記手續。為確保符合資格的H股股東享有擬派付之末期股息，所有股份過戶文件須於二零一二年六月一日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，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號舖辦理登記手續。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一一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，股份獎勵計劃的受託人根據股份獎勵計劃的規則及信託契約的條款，以總額人民幣165,924,000元在香港聯交所購入28,000,000股本公司股份除外。

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

於二零一一年十二月三十一日，本集團的慈善捐款總額約為人民幣1,512萬元(二零一零年：人民幣3,924萬元)。

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7。

銀行貸款

截至二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註26。

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7.70億元(二零一零年：約人民幣6.66億元)。

主要物業

於二零一一年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第153至158頁。

股份溢價及儲備金

本公司截至二零一一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23。

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及香港財務報告準則釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零一一年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣15.65億元，為兩地會計準則計算出可供分配儲備之較低者。

股本

截至二零一一年十二月三十一日，本公司的股本變動詳情載於本年報第65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(於23/2/2012辭任)
陳量暖先生(於23/2/2012委任)
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

於截至二零一一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(「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

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

於二零一一年十二月三十一日，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) 於二零一一年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	權益類別	股份數目				總數	佔發行 股份總數 (百分比)
		本人	配偶 或18歲 以下子女	公司權益			
李思廉	內資股	1,045,092,672股				1,080,092,672股	33.52%
	H股	10,000,000股	5,000,000股	20,000,000股			
張力	內資股	1,005,092,672股	20,000,000股			1,031,925,472股	32.02%
	H股	6,632,800股	200,000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	1,003,600股			1,003,600股		0.03%
陳量暖	內資股	20,000,000股			20,000,000股		0.62%

(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(百分比)
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司(附註1)	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀有限公司(附註2)	公司	不適用	35.0%
張力	廣州天富房地產開發有限公司(附註1)	公司	不適用	7.5%
	北京富盛利房地產經紀有限公司(附註2)	公司	不適用	35.0%

附註：

1. 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。
2. 北京富盛利房地產經紀有限公司的70%權益由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%的偉曜國際有限公司所持有。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零一一年十二月三十一日，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 (百分比)
Morgan Stanley	「H」股	131,466,679股(L)	12.95%
		58,507,927股(S)	5.76%
Prudential plc	「H」股	63,832,000股(L)	6.28%
JPMorgan Chase & Co.	「H」股	60,018,132股(L)	5.91%
		15,877,564股(S)	1.56%
		39,317,128股(P)	3.87%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	「H」股	55,617,996股(L)	5.47%
		42,272,372股(S)	4.16%
BlackRock, Inc.	「H」股	55,592,951股(L)	5.47%
		8,124,766股(S)	0.80%
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。

股份獎勵計劃

董事會已於二零一一年八月二十三日(「採納日期」)批准及採納股份獎勵計劃。除非董事會根據計劃規則提早終止本計劃，否則本計劃自採納日期起計十年有效。

股份獎勵計劃的目的乃為肯定若干經選定僱員的貢獻，並以資鼓勵，讓他們繼續為本集團持續營運及發展效力，並吸引合適人才，進一步推動本集團的發展。

董事會可不時全權酌情挑選任何經選定僱員參加本計劃並作為承授人，以及決定獎勵的股份數目。

董事不得作出任何進一步股份獎勵，致使董事會根據本計劃獎勵的股份數目多於本公司於採納日期的H股已發行股本(即1,015,258,400股)的3%(即30,457,752股)。根據本計劃，於任何12個月期間內授予個別經選定僱員的股份總數不得超過本公司於採納日期的H股已發行股本的0.3%(即3,045,775股)。董事會須向受託人支付購買價及從市場上購買股份的相關開支。

於二零一一年十二月三十一日，股份獎勵計劃持有股份28,000,000股，暫未授予任何僱員任何股份。

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逾上市規則所規定須作出披露的8%。

關連交易

截至二零一一年十二月三十一日止年內，本集團與關聯方進行的交易已披露於綜合財務報表附註42「重大關聯方交易」。該等關聯方交易包括以下構成上市規則項下的關連交易，但根據上市規則第14A.31條獲豁免遵守申報、公佈及獲取獨立股東批准的規定：

1. 向惠州市金鵝溫泉實業有限公司購買餐飲服務；
2. 向廣州金貝殼投資有限公司租賃物業及提供物業管理服務；及
3. 向廣東越富環保科技有限公司購買環保直飲水系統。

除以上獲豁免關連交易外，年內並無其他關連交易。

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
二零一二年三月二十日

監事會報告

各位股東：

於二零一一年，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：陳量暖先生由本公司僱員選出替代已退休的鳳向陽先生，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二零一一年年度業績的董事會會議外，並將會出席二零一一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）審核的截至二零一一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二零一一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二零一一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
監事會召集人
陳量暖

中國廣州
二零一二年三月二十日

執行董事

李思廉，55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銷售及財務方面的管理工作。李先生現同時擔任廣東省地產商會主席以及暨南大學董事、兼職教授。李先生是非執行董事李海倫女士的胞弟。

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20,000,000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，59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、工程開發、成本控制及公司運作管理等方面。張先生亦是力量礦業能源有限公司(於二零一二年三月二十三日在香港聯交所上市)之主席及執行董事。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。張先生是非執行董事張琳女士的胞弟。

除上述披露外，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6,832,800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。

執行董事

周耀南，58歲，本公司的執行董事兼總經理

周先生主要負責協調和監督本集團房地產開發項目的開發和工程管理工作。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，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，52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、富力(北京)地產開發有限公司的總經理及上海富力房地產開發有限公司的副董事長，主要負責本集團於北京及華東地區的開發項目。呂先生現任本集團的執行董事兼副總經理。呂先生於一九八二年畢業於廣東工業大學，取得工業電器自動化學士學位。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。

非執行董事**張琳，63歲**

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，61歲

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1,003,600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，78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。

戴逢，70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。

獨立非執行董事

黎明，67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並擔任審核委員會主席。

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。黎先生現為香港上市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。黎先生曾任王朝酒業集團有限公司的獨立非執行董事一職，但於二零一一年一月一日離任。此外，黎先生是香港科技大學研究開發有限公司的董事，他亦是成豐有限公司及Chen's Holdings Limited的獨立非執行董事。

監事

鳳向陽，64歲(於二零一二年二月二十三日辭任)

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、鄉鎮企業局局长，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。

監事

陳量暖，62歲(於二零一二年二月二十三日委任)

陳先生於二零一二年二月二十三日被委任成為本集團僱員的代表監事。

陳先生一九七七年畢業於上海紡織工學院。由一九七七年至一九九六年期間，陳先生曾出任多間於廣州的紡織廠的廠長或書記。陳先生於一九九六年加入廣州天力建築工程有限公司(「天力」)出任總經理，其後自二零零三年起兼任董事長。天力現為本公司全資附屬公司。此外，陳先生亦為本公司全資附屬公司佛山力尊金屬制品有限公司及廣州天盈園林工程有限公司的董事長，及聯營公司北京富盛利房地產經紀有限公司的董事。

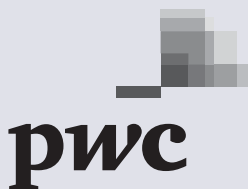
陳先生於過去三年並無在其他上市公眾公司擔任任何董事職位。陳先生持有按證券及期貨條例第XV部的定義所指之本公司相關股份20,000,000股內資股之個人權益。

梁英梅，71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，54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。



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59頁至150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二零一一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、綜合全面收入表、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資料。

董事就綜合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香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

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，並僅向整體股東報告我們的意見，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，以合理確定綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合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綜合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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合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能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

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二零一一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，二零一二年三月二十日

綜合資產負債表

(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	
		二零一一年	二零一零年
資產			
非流動資產			
土地使用權	6	680,069	670,940
物業、機器及設備	7	4,124,919	4,119,144
投資物業	8	12,687,557	12,461,640
無形資產	9	848,088	875,098
共同控制實體權益	11	3,355,575	3,384,790
聯營公司投資	12	264,586	137,866
遞延所得稅資產	28	2,402,822	922,503
可供出售金融資產	13	177,100	182,700
貿易和其他應收款及預付款	17	2,209,693	2,610,120
		26,750,409	25,364,801
流動資產			
發展中物業	14	33,087,780	29,067,419
已落成待售物業	15	6,035,545	4,767,672
存貨	16	271,858	271,771
貿易和其他應收款及預付款	17	7,581,432	7,229,422
預付稅款	27	1,405,997	1,547,671
受限制現金	19	2,899,620	3,514,433
定期存款	18	1,300,000	–
現金	20	4,826,243	5,653,716
		57,408,475	52,052,104
總資產		84,158,884	77,416,905
權益			
本公司所有者應佔股本及儲備			
股本	21	805,592	805,592
其他儲備	23	4,316,428	4,320,628
股份獎勵計劃持有股份	24	(165,924)	–
保留盈利			
— 擬派末期股息	37	1,288,948	1,288,948
— 其他		16,280,782	13,372,553
		22,525,826	19,787,721
非控制性權益		206,548	211,500
總權益		22,732,374	19,999,221

綜合資產負債表

(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	
		二零一一年	二零一零年
負債			
非流動負債			
長期借款	26	18,285,250	20,669,396
遞延所得稅負債	28	2,364,187	2,154,540
		20,649,437	22,823,936
流動負債			
預提費用及其他應付款	25	10,124,938	7,845,407
出售物業已收按金		14,054,998	15,479,821
當期所得稅負債	29	6,503,780	4,083,895
短期借款	26	352,033	1,496,195
長期借款當期部份	26	9,741,324	5,688,430
		40,777,073	34,593,748
總負債		61,426,510	57,417,684
總權益及負債		84,158,884	77,416,905
流動資產淨值		16,631,402	17,458,356
總資產減流動負債		43,381,811	42,823,157

李思廉
董事

張力
董事

第67至150頁的附註為綜合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)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一一年	二零一零年
資產			
非流動資產			
土地使用權	6	41,717	39,906
物業、機器及設備	7	560,308	538,892
投資物業	8	156,052	218,426
無形資產	9	24,299	26,744
附屬公司投資	10	11,737,079	10,986,471
共同控制實體權益	11	583,040	697,369
聯營公司投資	12	138,466	134,464
遞延所得稅資產	28	129,924	39,513
可供出售金融資產	13	177,100	182,700
貿易和其他應收款及預付款	17	1,260,620	1,436,698
		14,808,605	14,301,183
流動資產			
發展中物業	14	3,118,064	1,884,603
已落成待售物業	15	1,086,920	1,060,943
貿易和其他應收款及預付款	17	9,520,216	7,835,671
預付稅款	27	134,301	50,746
受限制現金	19	967,422	1,655,674
現金	20	518,468	897,177
		15,345,391	13,384,814
總資產		30,153,996	27,685,997
權益			
本公司所有者應佔股本及儲備			
股本	21	805,592	805,592
其他儲備	23	4,316,428	4,320,628
股份獎勵計劃持有股份	24	(165,924)	—
保留盈利			
— 擬派末期股息	37	1,288,948	1,288,948
— 其他		422,729	928,613
總權益		6,667,773	7,343,781

資產負債表

(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	
		二零一一年	二零一零年
負債			
非流動負債			
長期借款	26	3,346,000	8,470,161
遞延所得稅負債	28	95,488	68,970
		3,441,488	8,539,131
流動負債			
預提費用及其他應付款	25	10,812,326	8,438,564
出售物業已收按金		1,394,062	587,984
當期所得稅負債	29	840,423	921,787
長期借款當期部份	26	6,997,924	1,854,750
		20,044,735	11,803,085
總負債		23,486,223	20,342,216
總權益及負債		30,153,996	27,685,997
流動(負債)/資產淨值		(4,699,344)	1,581,729
總資產減流動負債		10,109,261	15,882,912

李思廉
董事

張力
董事

第67至150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	截至十二月三十一日止年度	
		二零一一年	二零一零年
營業額	5	27,370,095	24,641,820
銷售成本	31	(15,954,244)	(15,348,632)
毛利		11,415,851	9,293,188
其他收益—淨額	30	725,872	1,368,239
銷售開支	31	(471,804)	(425,921)
行政開支	31	(1,452,454)	(1,121,274)
其他經營開支	31	(9,197)	(35,379)
經營溢利		10,208,268	9,078,853
融資成本	33	(1,139,152)	(940,847)
應佔共同控制實體業績	11	(19,131)	(20,544)
應佔聯營公司業績	12	118,218	(47,220)
除所得稅前盈利		9,168,203	8,070,242
所得稅	34	(4,333,387)	(3,613,873)
年度盈利		4,834,816	4,456,369
應佔：			
—本公司所有者		4,841,650	4,350,593
—非控制性權益		(6,834)	105,776
		4,834,816	4,456,369
本公司所有者應佔盈利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元計)	36	1.5057	1.3501

第 67 至 150 頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一一年	二零一零年
股息	37	1,920,470	1,611,185

綜合全面收入表

(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	
		二零一一年	二零一零年
年度盈利		4,834,816	4,456,369
其他全面收入			
可供出售金融資產除稅後公平值(虧損)/盈利	23	(4,200)	5,775
本年度除稅後其他全面收入		(4,200)	5,775
年度全面收入總額		4,830,616	4,462,144
應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者		4,837,450	4,356,368
— 非控制性權益		(6,834)	105,776
		4,830,616	4,462,144

第67至150頁的附註為綜合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)

	本公司所有者應佔					
	股本及 股份獎勵 計劃持有股份	其他儲備	保留盈利	總額	非控制性權益	總權益
二零一零年一月一日結餘	805,592	4,314,853	11,793,197	16,913,642	105,724	17,019,366
全面收入						
年度盈利	-	-	4,350,593	4,350,593	105,776	4,456,369
其他全面收入						
可供出售金融資產除稅後 公平值盈利	-	5,775	-	5,775	-	5,775
其他全面收入總額	-	5,775	-	5,775	-	5,775
全面收入總額	-	5,775	4,350,593	4,356,368	105,776	4,462,144
與所有者的交易						
二零零九年末期及 二零一零年中期股息	-	-	(1,482,289)	(1,482,289)	-	(1,482,289)
與所有者的交易總額	-	-	(1,482,289)	(1,482,289)	-	(1,482,289)
二零一零年十二月三十一日結餘	805,592	4,320,628	14,661,501	19,787,721	211,500	19,999,221
二零一一年一月一日結餘	805,592	4,320,628	14,661,501	19,787,721	211,500	19,999,221
全面收入						
年度盈利	-	-	4,841,650	4,841,650	(6,834)	4,834,816
其他全面收入						
可供出售金融資產除稅後 公平值虧損	-	(4,200)	-	(4,200)	-	(4,200)
其他全面收入總額	-	(4,200)	-	(4,200)	-	(4,200)
全面收入總額	-	(4,200)	4,841,650	4,837,450	(6,834)	4,830,616
與所有者的交易						
出售一附屬公司	-	-	-	-	1,882	1,882
二零一零年末期及 二零一一年中期股息	-	-	(1,933,421)	(1,933,421)	-	(1,933,421)
購買股份獎勵計劃股份	(165,924)	-	-	(165,924)	-	(165,924)
與所有者的交易總額	(165,924)	-	(1,933,421)	(2,099,345)	1,882	(2,097,463)
二零一一年十二月三十一日結餘	639,668	4,316,428	17,569,730	22,525,826	206,548	22,732,374

第67至150頁的附註為綜合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	
		二零一一年	二零一零年
營運活動的現金流量			
營運產生的現金	38	5,607,651	6,168,385
已付利息		(1,837,719)	(1,596,704)
已付企業所得稅及土地增值稅		(3,240,986)	(2,676,673)
營運活動產生淨現金		528,946	1,895,008
投資活動的現金流量			
購入物業、機器及設備		(443,950)	(1,109,128)
購入無形資產		(17,632)	(93,550)
在建投資物業增加		–	(148,420)
出售物業、機器及設備及土地使用權所得款	38	52,034	234,589
出售投資物業所得款	38	47,529	62,851
支付一企業合併的剩餘代價		–	(100,000)
出售一附屬公司所得款		5,500	–
向共同控制實體及聯營公司注資		(27,895)	(2,683,924)
新增收購一共同控制實體權益		(507,306)	–
收共同控制實體及聯營公司現金		955,935	229,090
可供出售金融資產股息收入		–	18,900
定期存款增加		(1,300,000)	–
已收利息		129,112	77,573
投資活動所用淨現金		(1,106,673)	(3,512,019)
融資活動的現金流量			
借貸所得款，扣除交易成本		9,235,520	12,337,565
償還貸款		(8,729,146)	(8,935,199)
銀行貸款保證金減少／(增加)		1,437,107	(1,291,629)
購買股份獎勵計劃股份		(165,924)	–
向本公司所有者支付股息		(2,027,303)	(1,482,289)
融資活動(所用)／產生淨現金		(249,746)	628,448
現金減少			
年初現金		5,653,716	6,642,279
年終現金	20	4,826,243	5,653,716

第67至150頁的附註為綜合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」)經營物業發展和銷售、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主板上市。

本財務報表以人民幣千元列報(除非另有說明)。本財務報表已經由董事會在二零一二年三月二十日批准刊發。

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。除以下說明外，此等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表是根據香港財務報告準則編製。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按公平值列賬的投資物業的重估而作出修訂。

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。

(a) 本集團已採納的新訂及已修訂準則和解釋及香港會計師公會公佈的年度改進計劃

以下新訂及已修訂準則和解釋及香港會計師公會公佈的年度改進計劃必須在二零一一年一月一日開始的財務年度首次採用：

- 香港會計準則1(修訂)「財務報表的呈報」，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改澄清主體可在權益變動表或報表附註中，按報表項目分析其他全面收入的組成。本集團選擇於權益變動表中呈列其他全面收入的組成。
- 香港會計準則24(修訂)「關聯方披露」，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改澄清和簡化了關連方的定義，介紹了香港會計準則24有關政府相關主體之間和與政府進行交易的所有披露規定的豁免。此修改對本集團的財務報表無重要影響。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(a) 本集團已採納的新訂及已修訂準則和解釋及香港會計師公會公佈的年度改進計劃(續)

- 香港會計準則27(修訂)「合併和單獨財務報表」，二零一零年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改澄清因對香港會計準則27之變更，對香港會計準則21「匯率改變的影響」、香港會計準則28「聯營投資」及香港會計準則31「合營企業投資」的修改，需於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間或於提早採納香港會計準則27時以未來適用法應用。此修改對本集團的財務報表無重要影響。
- 香港會計準則34「中期財務報告」的修改，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改提供指引說明如何應用香港會計準則34的披露原則以及加入下列披露規定：
 - 可能影響金融工具公允價值以及其分類的情況；
 - 在公允價值結構不同層級之間轉撥金融工具；
 - 金融資產分類的變動；及
 - 或有負債及資產的變動。

此修改僅導致額外披露。

- 香港財務報告準則3(修訂)「業務合併」，在二零一零年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改主要澄清以下三項指引：
 - 來自在修訂香港財務報告準則的生效日期前發生的業務合併的或有對價的過渡規定：對於因購買日期在應用香港財務報告準則3(修訂)前的業務合併所產生的或有對價，主體應應用香港財務報告準則3(而非香港財務報告準則7、香港會計準則32或香港會計準則39)。
 - 非控制性權益的計量：只有目前附有所有權工具(賦予其持有人在清盤時按其比例佔主體淨資產權利)的主體，可選擇按公允價值或非控制性權益按比例應佔被購買方所得的可辨認資產，來計量非控制性權益。
 - 尚未替代及自願替代的以股份為基礎的支付獎勵：香港財務報告準則3(修訂)的應用指引適用於組成企業合併的所有以股份為基礎的支付獎勵，包括尚未替代及自願替代的以股份為基礎的支付獎勵。

此修改對本集團的財務報表無重要影響。

- 香港財務報告準則7(修訂)「金融工具：披露」，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。該修訂澄清金融工具的七項披露規定，重點為描述性披露和信貸風險披露。此修改僅導致額外披露。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

- (b) 必須在二零一一年一月一日開始的財政年度首次採納的新訂和已修改準則和解釋及香港會計師公會公佈的年度改進計劃，但目前與本集團無關(雖然其可能會影響未來的交易和事項的會計記賬)
- 香港會計準則32「配股的分類」(修改)，於二零一零年二月一日或之後開始的年度期間起生效。目前不適用於本集團，因為本集團並無任何配股。
 - 香港財務報告準則1的修改「香港財務報告準則7比較披露，對首次採用者有某些豁免」，二零一零年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改與本集團無關，因為本集團為香港財務報告準則的現行編製者。
 - 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告14的修改「最低資金規定的預付款」，二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改目前與本集團無關，因為本集團並無最低資金規定。
 - 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告19「以權益工具取代金融負債」，二零一零年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改目前不適用於本集團，因為本集團目前並無以權益工具取代金融負債。
 - 香港會計師公會在二零一零年五月公佈了第三個對香港財務報告準則(二零一零年)的年度改進計劃，除了香港會計準則1「財務報表的呈報」，香港會計準則27「合併和單獨財務報表」，香港會計準則34「中期財務報告」，香港財務報告準則3「業務合併」及香港財務報告準則7「金融工具：披露」的修改(披露見附註2.1(a))，其他的改進目前均不適用於本集團。所有改進在二零一一年財政年度生效。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

- (c) 以下為於二零一一年一月一日起年度已公佈但仍未生效的新訂和已修改準則和解釋及年度改進計劃，本集團並無提早採納
- 香港財務報告準則7(修改)「披露—金融資產的轉讓」，此修改將加強轉讓交易報告的透明度，並有助於使用者了解金融資產轉讓的風險以及此等風險對主體財務狀況的影響，尤其是涉及金融資產證券化的風險。此修改由二零一一年七月一日或之後開始的年度期間起生效。
 - 香港會計準則12(修改)「遞延稅項：相關資產的收回」，此修改引入了按公允價值入賬的投資性房地產所產生的遞延所得稅產或負債的計量原則的例外情況。由於此項修改，香港(常設解釋委員會)解釋公告第21號「所得稅—收回非折舊資產的重估值」將不再適用於按公允價值入賬的投資性房地產。此修改亦將香港(常設解釋委員會)解釋公告第21號之前所包含的其餘指引(已撤回)納入香港會計準則12。此修改由二零一二年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
 - 香港會計準則1(修改)「財務報表的呈報」，此修改規定主體將在「其他全面收入」中呈報的項目，按此等項目其後是否有機會重分類至盈虧(重分類調整)而組合起來。此修改並無針對那些項目在其他全面收入中呈報。此修改由二零一二年七月一日或之後開始的年度期間起生效。
 - 香港財務報告準則10「合併財務報表」，該準則之目的為就某一主體如控制一個或多個其他主體而呈報合併財務報表，訂定呈報和編製合併財務報表的原則。界定控制的原則並確立控制權為合併的基準。列明如何應用控制權原則以確定某一投資者是否控制某一被投資公司從而該投資者必須合併該被投資公司。這準則亦列載編製合併財務報表的會計規定。此修改由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
 - 香港會計準則27(二零一一年修改)「獨立財務報表」，香港會計準則27的控制權條文已包括在新的香港財務報告準則10。此修改由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
 - 香港財務報告準則11「合營安排」，該準則對合營安排有更實質的反映，集中針對合營安排的權利和義務而非其法定形式。合營安排分為兩大類：共同經營和合營企業。共同經營指其共同經營者有權獲得與安排有關的資產和債務，因此確認其資產、負債、收入和開支的權益。在合營企業中，合營經營者取得安排下淨資產的權利，因此使用權益法入賬。不再容許將合營企業的權益使用比例併法入賬。此修改由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

- (c) 以下為於二零一一年一月一日起年度已公佈但仍未生效的新訂和已修改準則和解釋及年度改進計劃，本集團並無提早採納(續)
- 香港會計準則28(二零一一年修訂)「聯營和合營」，在香港財務報告準則11發佈後，香港會計準則28(二零一一年修訂)包括有關將合營和聯營按權益法入賬的規定。此修改由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
 - 香港財務報告準則12「在其他主體權益的披露」包括在其他主體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別用途工具和其他資產負債表外工具。此修改由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
 - 香港財務報告準則13「公允價值計量」旨在加強公允價值的計量和披露的一致性和減低其複雜性，為公允價值提供了一個精確定義，並作為所有香港財務報告準則中有關公允價值計量和披露規定的單一來源。此準則主要為配合香港財務報告準則與美國公認會計原則，並不是擴展公允價值會計法的應用，但提供指引說明如果其他準則(在香港財務報告準則或美國公認會計原則內)已規定或容許時該如何應用。此修改由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
 - 香港財務報告準則7(修改)「金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債」，該修訂也規定了新的披露要求，著重於在財務狀況表中被抵銷的金融工具，以及受總互抵協定或類似協定約束的金融工具(無論其是否被抵銷)的量化資訊。此修改由二零一三年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
 - 香港會計準則32(修改)「金融工具：列報－抵銷金融資產及金融負債」，此修改澄清在資產負債表上抵銷金融工具的規定：(i) 當前擁有可實施的抵銷的法定權利及(ii) 有些以毛額結算的系統有機會被視為等同於以淨額結算。此修改由二零一四年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
 - 香港財務報告準則9「金融工具」為取代香港會計準則39而發佈的首項準則。香港財務報告準則9保留但簡化了混合計量模式，並為金融資產建立兩項主要計量類別：攤銷成本與公允價值。分類的基準視乎主體的業務模式和金融資產的合同現金流量特點。香港會計準則39有關金融資產減值和套期會計法的指引繼續適用。此修改由二零一五年一月一日或之後開始的年度期間起生效。
 - 香港財務報告準則7及香港財務報告準則9(修改)「強制性生效日期及過渡性披露」，將生效日期推遲至起始日在二零一五年一月一日或之後的年度期間，亦同時修改重述比較數字的豁免。作為其中一種豁免，由香港會計準則39過渡至香港財務報告準則9，應提供額外披露。

本集團正在評估採用以上新訂／修改準則、修訂及對現有準則的詮釋的影響但預期對本集團的營運業績及財務狀況無任何重要影響。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 附屬公司

2.2.1 合併帳目

子公司指本集團有權管控其財政及經營政策的所有主體(包括特殊目的主體)，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主體時，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。如本集團不持有超過50%投票權，但有能力基於實質控制權而管控財務和經營政策，也會評估是否存在控制權。實質控制權可來自例如增加少數股東權益的數目或股東之間的合約條款等情況。

子公司在控制權轉移至本集團之日全面合併入賬。子公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

集團內公司之間的交易、結餘及收支予以對銷。來自集團內公司間的利潤和損失(確認於資產)亦予以對銷。子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。

(a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一子公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有的權益按收購日期的公允價值在損益中重新計量。

集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的其後變動，根據香港會計準則39的規定，在損益中或作為其他綜合收益的變動確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

商譽初步計量為轉讓對價與非控制性權益的公允價值總額，超過所購入可辨認資產和承擔負債淨值的差額。如此對價低過所購買子公司淨資產的公允價值，該差額在損益中確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併帳目(續)

(b) 不導致失去控制權的子公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易。即與所有者以其作為所有者身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購子公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

(c) 出售子公司

當集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他綜合收益中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

2.2.2 獨立財務報表

子公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。子公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內子公司的總綜合收益，或如在獨立財務報表的投資帳面值超過合併財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的帳面值，則必須對子公司投資作減值測試。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.3 共同控制實體

共同控制實體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。共同控制實體投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於共同控制實體的投資包括購買時已辨認的商譽。

如共同控制實體的權益持有被削減但仍保留共同控制，只有按比例將之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔共同控制實體購買後利潤或虧損於損益表內確認，而應佔其購買後的其他全面收入變動則於其他全面收入內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家共同控制實體的虧損等於或超過其在該共同控制實體的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對共同控制實體已產生法律或推定債務或已代共同控制實體作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明共同控制實體投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為共同控制實體可收回數額與其賬面值的差額，並在損益表中確認於“應佔共同控制實體業績”旁。參考附註2.11包括商譽在內的非金融資產減值。

本集團與其共同控制實體之間的順流和逆流交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在共同控制實體權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，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。

在共同控制實體因投資產生的攤薄盈虧於損益表確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.4 聯營公司

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有20%–50%投票權的股權。聯營投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營的投資包括購買時已辨認的商譽。

如聯營的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔聯營購買後利潤或虧損於損益表內確認，而應佔其購買後的其他全面收入變動則於其他全面收入內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營的虧損等於或超過其在該聯營的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營已產生法律或推定債務或已代聯營作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營可收回數額與其賬面值的差額，並在損益表中確認於“應佔聯營公司業績”旁。參考附註2.11包括商譽在內的非金融資產減值。

本集團與其聯營之間的順流和逆流交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營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損益表確認。

2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的董事會負責分配資源和評估經營分部的表現。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.6 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」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。

2.7 物業、機器及設備

樓宇主要包括辦公室和酒店物業。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。

後續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一項單獨資產(按適用)。已更換零件的賬面值已被終止確認。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

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2.11)。

出售利得和損失按所得款與賬面值的差額釐定，並在損益表內的「其他收益－淨額」中確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.8 在建資產

在建資產以歷史成本減減值虧損列賬。歷史成本是指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。

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，則資產的賬面值將即時減至其可收回數額(附註2.11)。

2.9 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，且並非由本集團內的公司佔用的物業列為投資物業。投資物業包括未來用作投資的在建或發展中物業。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及記賬。在此情況下，經營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及借款成本。

在初步確認後，投資物業按公平值列賬，公開市場價值由外聘估值師於每個報告日期確定。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。

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，其於重新分類日的公平值作為其會計核算之成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為在建投資物業。當在建投資物業公平值無法被可靠地計量時，該物業以成本計量，直至建造完工日或公平值能可靠計量之日兩者的較早之時。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.9 投資物業(續)

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，於轉撥日的賬面值與公平值的任何差額確認為物業、機器及設備的重估。賬面值的增加於其他全面收入確認並增加權益中之重估盈餘。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於損益表確認。其他部分的增加於其他全面收入確認並增加權益中之重估盈餘。

2.10 無形資產

(a) 商譽

商譽產生自收購子公司、聯營和合營企業，並相當於所轉讓對價超過本公司在被收購方的可辨認資產、負債和或有負債淨公允價值權益與非控制性權益在被收購方公允價值的數額。購買附屬公司的商譽包括在無形資產內。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產出單元或現金產出單元組(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最底層次。商譽在經營分部層次進行監控。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。商譽賬面值與可收回數額(使用價值與公允價值減出售成本較高者)比較(附註2.11)。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

(b) 建築牌照

建築牌照由一業務合併獲得並以購買日的公平值列賬。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，並按成本減累計減值虧損列賬(附註2.11)。

(c) 客戶合同

客戶合同由一業務合併獲得並以購買日的公平值列賬。客戶合同有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷按其估計客戶關係可使用年期以直線法計算。

(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狀態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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.11 附屬公司，共同控制實體，聯營公司及非金融資產的減值

使用壽命不確定的資產(例如商譽)無需攤銷，但每年須就減值進行測試。需減值的各項資產，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，資產按可分開識別現金流量(現金產出單元)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。

2.12 金融資產

2.12.1 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金融資產。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或預期超過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「貿易和其他應收款」及「現金及受限制現金」內(附註2.20及2.21)。

(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。除非投資到期或管理層有意在報告期末後12個月內出售該投資，否則此等資產列在非流動資產內。

2.12.2 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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.12 金融資產(續)

2.12.2 計量與確認(續)

分類為可供出售的證券的公平值變動的未確定盈虧在其他全面收入中確認。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損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，在損益表內確認為部份其他收入。

2.13 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。

2.14 金融資產減值

(a) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

對於貸款及應收款類別，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在合併利潤表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在合併利潤表轉回。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.14 金融資產減值(續)

(b) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組已經減值。對分類為可供出售的權益投資，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損—按購買成本與當時公允價值的差額，減該金融資產之前在損益確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在損益表記賬。在綜合損益表確認的權益工具的減值虧損不會透過綜合損益表轉回。

2.15 土地使用權

所有在中國的土地都是國有的，個人擁用權並不存在。本集團收購若干土地的使用權，支付的溢價記錄為土地使用權。

自用的土地使用權以成本列示並以直線法按40–70年的使用期攤銷。待發展待售物業的土地使用權為存貨並按成本及可變現價值較低者計量。當開始發展時，土地使用權會轉到發展中物業。

2.16 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。

發展中物業若被用作自用，被重分類至物業、機器及設備。發展中物業若被留著將來作投資物業，被分類至在建投資物業。

2.17 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。

2.18 存貨

存貨主要包括建築材料，按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值為按正常業務過程中預測的銷售價格減適用可變動銷售費用。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.19 建造合同

根據香港會計準則 11 的定義，建造合同指一項特別就建造一項資產而商議的合同。

當一項建造合同的結果能可靠估算，而該合同很可能得到利潤，則將合同收入參照落成階段按合同期確認。合同成本參照報告期末合同活動的落成階段確認為費用。若總合同成本很可能會超過總合同收入，預期虧損即時確認為費用。

當一項建造合同的結果未能可靠估算，則合同收入只就有可能收回的已產生合同成本的數額確認。

合同工程、索償和獎勵金的修訂就已經與客戶協議並能夠可靠地量度的數額列入合同收入內。

本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應記賬的適當金額。完成階段參考每份合同截至報告期末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。在釐定完成階段時，在年度內產生與合同未來活動有關的成本，不包括在合同成本內。

在資產負債表上，本集團就每項合同將淨合同狀況報告為資產或負債。當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，合同相當於一項資產；而在相反情況下，合同相當於一項負債。

2.20 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款為在日常經營活動中就物業銷售及提供建築服務而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

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。

2.21 現金

現金包括現金及銀行通知存款。

使用被限制的銀行存款包括在「受限制現金」內。受限制現金不包括在現金流量表的現金內。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.22 股本及股份獎勵計劃持有股份

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)。

當本公司股份獎勵計劃的受託人自市場購買H股時，支付的對價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)以股份獎勵計劃持有股份列示，並於本公司所有者權益中扣減。

2.23 貿易應付款

貿易應付款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的義務。如應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

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。

2.24 借款

借款初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。借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借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，否則借款分類為流動負債。

2.25 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.26 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，稅項均在損益表內確認。與直接確認於權益內之項目有關的稅項，在其他全面收入或權益內確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的子公司及聯營經營及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的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的稅率(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。

外在差異

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。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.27 僱員福利

(a) 僱員假期津貼

僱員津貼在僱員放年假時確認。用於年假及長期服務假期經費的負債於結算日估計。

僱員的病假和產假直至休假發生時才被確認。

(b) 獎金津貼

僱員提供服務及有可靠的義務估計時，本集團有建設性的義務。獎金的預期成本被確認為負債。

(c) 退休金義務

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」)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。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由獨立管理之基金持有。

對此等退休計畫作出之供款在發生時作為費用支銷。

2.28 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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.28 撥備(續)

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。

2.29 收入確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量，並相當於供應貨品的應收款項，扣除折扣、退貨和增值稅後列帳。當收入的金額能夠可靠計量；當未來經濟利益很可能流入有關主體；及當本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收入確認。本集團會根據退貨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資產負債表的流動負債的出售物業已收按金內。

(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認。(附註2.19)

(c) 租金收入

經營租賃租金收入於租賃期內按直線法確認。

(d) 酒店營運

酒店營運的收入於提供客房住宿、飲食及其他相關服務的會計期間確認。

(e) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.29 收入確認(續)

(f) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。倘貸款及應收賬款出現減值，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。

(g) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

2.30 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

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損益表中支銷。

(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在損益表中確認。

2.31 股息分派

向本公司股東或董事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。

2.32 財務擔保合同

財務擔保合同指規定發行人根據債務工具的條款支付指定款項，以償付持有人因為指定債務人未能償還到期欠款而導致損失的合同。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以担保子公司或聯營向他們取得的抵押貸款、透支及其他銀行融資。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.32 財務擔保合同(續)

財務擔保在財務報表中按提供擔保日期的公允價值初始確認。財務擔保在簽發時的公允價值為零，這是因為所有擔保都是按公平交易原則協定，而協定的溢價價值相應於擔保債務的價值。未來溢價的應收款不作確認。初始確認後，本公司在該等擔保的負債按初始數額減根據香港會計準則 18 確認的費用攤銷，與需要結算該擔保數額的最佳估計兩者的較高者計量。此等估計根據類似交易和過往損失的經驗釐定，並附以管理層的判斷。賺取的費用收益以直線法按擔保年期確認。有關擔保的任何負債增加在合併收益表內其他經營費用中列報。

如與附屬公司，共同控制實體或聯營公司的貸款或其他應收款有關的擔保是以免償方式提供，公平值入賬為出資並確認為本公司財務報表的部份投資成本。

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)、信貸風險及流動性風險。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。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團在中國營運，除部份貸款以港元及美元結算(附註26)，部份預提費用及其他應付款以港元結算(附註25)及派發予股東的股息以人民幣公告但以港元結算外，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。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

在所有其他因素維持不變的情況下，於二零一一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1%	增強1%
	稅後年度盈利影響	
港元結算		
現金	117	(117)
受限制現金	87	(87)
預提費用及其他應付款	(3,429)	3,429
借款	(1,155)	1,155
美元結算		
現金	641	(641)
受限制現金	385	(385)
借款	(7,089)	7,089

(ii) 價格風險

由於本集團持有的非公開交易之可供出售金融資產受市場價格影響，故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。

(iii) 現金流及利率公平值風險

本集團的利率風險來自長期借款。按浮動利率發行的貸款令本集團承受現金流量利率風險。按固定利率發行的借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。

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)

(iii) 現金流及利率公平值風險(續)

下表總結了於二零一一年十二月三十一日，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 25 個計息基點	低 25 個計息基點
	稅後年度盈利影響	
浮動利率借款	(40,422)	40,422

(b) 信貸風險

本集團金融資產相關的最大信貸風險來自銀行存款及貿易及其他應收款的總賬面價值(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，風險被分散至一定數量的客戶。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。關於銀行和財務機構的信貸評級，參照附註20。本集團按合同制定的條例密切監視該等客戶的還款進度。同時，如該等客戶未能還款，本集團有權利去解除該等合同。於二零一一年十二月三十一日，二位客戶的應收款佔本集團的貿易應收款多於5%(二零一零年十二月三十一日：三位)

(c) 流動資金風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，包括預售物業，短期及長期借款所得款或維持充足的未提取承諾信貸額度以應付建築及投資承擔。本集團已收到若干國內銀行提供的非承諾性信貸函或戰略合作意向書。

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)

本集團有一系列替代方案，以減輕經濟環境出現重大不利變化時對預期現金流的潛在影響。這些措施包括控制土地儲備的投資，調整項目發展時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境，實施成本控制措施，以更靈活的定價加快物業銷售，尋求合作夥伴共同開發優質項目及以本集團可接受的價格出售某些投資物業。本集團將按相關的成本和效益評估的基礎上，追求適當的選項。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
集團					
二零一一年十二月三十一日					
借款(附註1)	10,808,407	7,074,332	9,494,276	5,776,018	33,153,033
預提費用及其他應付款*	9,623,952	-	-	-	9,623,952
就共同控制實體及一聯營公司提供的借款擔保	2,028,110	828,683	1,640,233	-	4,497,026
二零一零年十二月三十一日					
借款(附註1)	8,514,038	5,817,294	14,407,115	4,349,230	33,087,677
預提費用及其他應付款*	7,662,223	-	-	-	7,662,223
就共同控制實體及一聯營公司提供的借款擔保	87,530	1,467,563	1,161,850	-	2,716,943
公司					
二零一一年十二月三十一日					
借款(附註1)	7,341,710	2,173,010	1,537,559	-	11,052,279
預提費用及其他應付款*	10,763,157	-	-	-	10,763,157
就共同控制實體及一聯營公司提供的借款擔保	1,950,023	610,325	1,322,246	-	3,882,594
二零一零年十二月三十一日					
借款(附註1)	2,438,914	1,931,527	7,794,993	-	12,165,434
預提費用及其他應付款*	7,850,580	-	-	-	7,850,580
就共同控制實體及一聯營公司提供的借款擔保	87,530	1,467,563	1,161,850	-	2,716,943

* 除應付薪酬及其他應付稅項

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)

(c) 流動資金風險(續)

附註：

- (1) 借款利息是根據二零一零年及二零一一年十二月三十一日所持有的借款計算，浮動利息是分別根據二零一零年及二零一一年十二月三十一日的現行貸款利率估算得到。
- (2) 除上述外，本集團亦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。詳情請參照附註39(a)。

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、現行市場借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。債務淨額為總借款(包括綜合資產負債表所列的即期及非即期借款)減去現金、受限制現金及定期存款。總資本為公司所有者應佔權益。

負債比率如下：

	二零一一年	二零一零年
總借款(附註26)	28,378,607	27,854,021
減：現金，受限制現金及定期存款	(9,025,863)	(9,168,149)
債務淨額	19,352,744	18,685,872
本公司所有者應佔權益	22,525,826	19,787,721
負債比率	85.9%	94.4%

3. 財務風險管理(續)

3.3 公平值估計

下表利用估值法分析按公允價值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

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。估值技術儘量利用可觀察市場數據(如有)，儘量少依賴主體的特定估計。

本集團以公平值計量的金融工具為可供出售金融資產，是沒有在活躍市場公開買賣的股權投資。由於計算股權投資的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察數據，因此可供出售金融資產列入第2層。

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。

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2.11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9披露。

本計算所採用的主要假設經過了敏感性分析。當其他可變因素不變而毛利或增長率較管理層的估計低20%時，或貼現率較管理層的估計高20%時，將不會令本集團於二零一一年十二月三十一日的商譽減值。

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 建築牌照的估計減值

根據附註2.11所述的會計政策，建築牌照有無限定的可使用年期，因此賬面金額每年須就減值進行測試。現金產出單元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9披露。

計算中所用主要假設的敏感性分析已經進行。當其他可變因素不變而應用的特許使用費率及增長率較管理層的估計低10%，或當貼現率較管理層的估計高10%時，本集團於二零一一年十二月三十一日的建築牌照將不會減值。

(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。

(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。

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(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；及
- (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%，投資物業的公平值會減少人民幣1,220,524,000元。

(f) 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相差5%，估計可供出售金融資產的餘額將會減少人民幣8,855,000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. 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營運角度來經營業務。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。

執行董事會按本年度盈利來評估經營分部的業績。向執行董事報告的資料與本財務報表測量的方式一致。

報告予執行董事的截至二零一一年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一一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	25,390,191	541,083	797,688	740,271	27,469,233
分部間營業額	–	(50,039)	(39,610)	(9,489)	(99,138)
營業額(來自外部客戶)	25,390,191	491,044	758,078	730,782	27,370,095
年度盈利/(虧損)	4,510,954	451,929	(109,927)	(18,140)	4,834,816
融資成本	(766,893)	(180,215)	(180,108)	(11,936)	(1,139,152)
應佔共同控制實體業績	(19,131)	–	–	–	(19,131)
應佔聯營公司業績	116,942	–	–	1,276	118,218
所得稅	(4,229,421)	(149,300)	36,642	8,692	(4,333,387)
折舊及攤銷	109,030	–	134,503	6,252	249,785
銷售物業所出售商譽(附註9)	37,403	–	–	–	37,403
減值虧損撥備	521	–	448	283	1,252
投資物業公平值盈利	–	435,686	–	–	435,686
分部資產	64,729,517	12,687,557	3,654,365	507,523	81,578,962
分部資產包括：					
共同控制實體權益	3,355,575	–	–	–	3,355,575
聯營公司投資	207,357	–	–	57,229	264,586
增添非流動資產(除金融工具及 遞延所得稅資產)	439,700	–	–	21,882	461,582
分部負債	23,485,416	–	258,789	435,731	24,179,936

5. 分部資料(續)

報告予執行董事的截至二零一零年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一零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	22,972,494	425,362	634,280	699,287	24,731,423
分部間營業額	–	(50,039)	(24,184)	(15,380)	(89,603)
營業額(來自外部客戶)	22,972,494	375,323	610,096	683,907	24,641,820
年度盈利/(虧損)	3,766,804	765,448	(126,609)	50,726	4,456,369
融資成本	(596,314)	(186,080)	(157,302)	(1,151)	(940,847)
應佔共同控制實體業績	(20,544)	–	–	–	(20,544)
應佔聯營公司業績	(48,051)	–	–	831	(47,220)
所得稅	(3,186,242)	(451,948)	42,203	(17,886)	(3,613,873)
折舊及攤銷	105,939	–	149,387	4,917	260,243
減值虧損撥備/(回撥)	4,466	–	(113)	25	4,378
投資物業公平值盈利	–	1,109,713	–	–	1,109,713
分部資產	60,160,167	12,461,640	3,349,558	340,337	76,311,702
分部資產包括：					
共同控制實體權益	3,384,790	–	–	–	3,384,790
聯營公司投資	94,413	–	–	43,453	137,866
增添非流動資產(除金融工具及 遞延所得稅資產)	354,935	588,090	115,191	69,670	1,127,886
分部負債	22,776,460	–	221,746	327,022	23,325,228

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與財務報表內的計算方式一致。資產按分部的營運活動分配。

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。

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. 分部資料(續)

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
可報告分部資產	81,578,962	76,311,702
遞延所得稅資產	2,402,822	922,503
可供出售金融資產	177,100	182,700
資產負債表總資產	84,158,884	77,416,905

報告予執行董事的總負債額與財務報表內的計算方式一致。負債按分部的營運活動分配。

本集團持有的付息負債不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

調節至總負債的可報告分部負債如下：

	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
可報告分部負債	24,179,936	23,325,228
遞延所得稅負債	2,364,187	2,154,540
當期所得稅負債	6,503,780	4,083,895
當期借款	10,093,357	7,184,625
長期借款	18,285,250	20,669,396
資產負債表總負債	61,426,510	57,417,684

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	
	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
在香港以外的中國境內持有之租賃10至50年	680,069	670,940

6. 土地使用權(續)

	本公司	
	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
在香港以外的中國境內持有之租賃 10 至 50 年	41,717	39,906

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
年初	670,940	691,855	39,906	21,365
增添	-	69,445	-	19,089
轉撥自/(到)發展中物業	27,996	(65,212)	2,861	-
出售(附註38)	(495)	(6,863)	-	-
預付營運租賃支出攤銷	(18,372)	(18,285)	(1,050)	(548)
年終	680,069	670,940	41,717	39,906

土地使用權按下列分類攤銷：

	本集團	
	二零一一年	二零一零年
銷售及管理費用	3,921	3,421
銷售成本	11,084	11,200
於物業，機器及設備內資本化	3,367	3,664
	18,372	18,285

被抵押的土地使用權如下：

	本集團	
	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
土地使用權(附註26)	412,006	82,606

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. 物業、機器及設備

	本集團						合計
	辦公樓宇	酒店樓宇	傢俱， 裝置及設備	車輛	機器	在建工程	
截至二零一零年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	637,677	2,212,657	198,329	75,011	139,461	231,227	3,494,362
增添	300,109	-	14,604	24,968	60,472	46,099	446,252
轉撥自發展中物業	372,752	85,778	-	-	-	59,448	517,978
轉撥到發展中物業	-	-	-	-	-	(76,557)	(76,557)
出售(附註38)	(4,696)	(30,906)	(37)	(128)	(222)	-	(35,989)
折舊(附註31及38)	(44,294)	(78,444)	(63,645)	(22,813)	(17,706)	-	(226,902)
年終賬面淨值	1,261,548	2,189,085	149,251	77,038	182,005	260,217	4,119,144
於二零一零年十二月三十一日							
成本	1,333,627	2,382,760	311,919	178,826	308,260	260,217	4,775,609
累計折舊	(72,079)	(193,675)	(162,668)	(101,788)	(126,255)	-	(656,465)
賬面淨值	1,261,548	2,189,085	149,251	77,038	182,005	260,217	4,119,144
截至二零一一年十二月三十一日止年度							
年初賬面淨值	1,261,548	2,189,085	149,251	77,038	182,005	260,217	4,119,144
增添	19,779	-	17,717	35,995	20,936	349,523	443,950
轉撥自發展中物業	67,162	-	-	-	-	34,738	101,900
轉撥到發展中物業	(272,402)	-	-	-	-	-	(272,402)
出售(附註38)	(35,109)	(2,681)	(751)	(220)	(1,371)	-	(40,132)
折舊(附註31及38)	(45,908)	(73,957)	(55,311)	(26,645)	(25,720)	-	(227,541)
年終賬面淨值	995,070	2,112,447	110,906	86,168	175,850	644,478	4,124,919
於二零一一年十二月三十一日							
成本	1,089,313	2,379,469	327,653	213,991	326,062	644,478	4,980,966
累計折舊	(94,243)	(267,022)	(216,747)	(127,823)	(150,212)	-	(856,047)
賬面淨值	995,070	2,112,447	110,906	86,168	175,850	644,478	4,124,919

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團出售若干酒店樓宇，所得盈利於「其他盈利－淨額」內確認(附註30)。

銀行貸款以本集團的價值人民幣2,562,435,000元(二零一零年：人民幣2,191,771,000元)的樓宇及在建工程作為抵押(附註26)。

在建工程主要包括酒店建築成本及其他成本。截至二零一一年十二月三十一日止年度，在建工程的資本化利息為人民幣29,604,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,392,000元)。截至二零一一年十二月三十一日止年度，銀行貸款於在建工程的資本化率為6.94%(二零一零年：6.37%)。

7. 物業、機器及設備(續)

	本公司			
	辦公樓宇	傢俱， 裝置及設備	車輛	合計
於二零一零年一月一日				
成本	303,890	11,541	41,995	357,426
累計折舊	(14,032)	(6,007)	(26,020)	(46,059)
賬面淨值	289,858	5,534	15,975	311,367
截至二零一零年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	289,858	5,534	15,975	311,367
增添	241,935	3,323	3,632	248,890
出售	(4,596)	(4)	–	(4,600)
折舊	(9,380)	(2,877)	(4,508)	(16,765)
年終賬面淨值	517,817	5,976	15,099	538,892
於二零一零年十二月三十一日				
成本	539,171	14,846	45,624	599,641
累計折舊	(21,354)	(8,870)	(30,525)	(60,749)
賬面淨值	517,817	5,976	15,099	538,892
截至二零一一年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	517,817	5,976	15,099	538,892
增添	–	1,863	5,015	6,878
轉撥自發展中物業	38,042	–	–	38,042
出售	(328)	(593)	–	(921)
折舊	(16,888)	(1,195)	(4,500)	(22,583)
年終賬面淨值	538,643	6,051	15,614	560,308
於二零一一年十二月三十一日				
成本	576,828	15,883	50,639	643,350
累計折舊	(38,185)	(9,832)	(35,025)	(83,042)
賬面淨值	538,643	6,051	15,614	560,308

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，並無銀行貸款以本公司的物業，土地及設備作為抵押(附註26)。

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. 物業、機器及設備(續)

折舊於綜合損益表列入以下開支：

	本集團	
	二零一一年	二零一零年
銷售及行政開支	67,673	73,431
其他經營開支	159,868	153,471
	227,541	226,902

8. 投資物業

	本集團			
	二零一一年 已落成物業	已落成物業	二零一零年 在建物業	合計
年初	12,461,640	8,126,513	2,205,124	10,331,637
增添	—	—	588,090	588,090
轉撥自發展中物業	—	508,751	—	508,751
出售(附註38)	(77,131)	(76,551)	—	(76,551)
其他轉出	(132,638)	—	—	—
公平值收益—淨額(計入其他收益—淨額) (附註30及38)	435,686	572,870	536,843	1,109,713
轉撥到已落成物業	—	3,330,057	(3,330,057)	—
年終	12,687,557	12,461,640	—	12,461,640

	本公司	
	二零一一年 已落成物業	二零一零年 已落成物業
年初	218,426	259,879
出售	(77,131)	(75,600)
公平值收益—淨額(計入其他收益—淨額)	14,757	34,147
年終	156,052	218,426

8. 投資物業(續)

(a) 所有投資物業均位於中國，租期為10至50年。

(b) 投資物業已在損益內確認的數額

	本集團	
	二零一一年	二零一零年
租金收入	491,044	375,323
產生租金收入的投資物業的直接經營費用	39,727	31,410
不產生租金收入的投資物業直接經營費用	19,720	15,809

(c) 評估基準

已落成投資物業於二零一一年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師重估。估價是根據收益法，通過現有租賃合同及在現行市場上租金水平，或在同一地點下類似物業銷售數據，採用反映重估資產之現行市場預期的資本報酬率。

(d) 被抵押為證券的投資物業

被抵押的投資物業如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
投資物業(附註26)	8,549,379	6,140,383	103,000	88,100

(e) 租賃安排

部份投資物業用作長期營運租賃用途並每月收取租金。經營租賃未來最低應收租金於附註41列示。

集團根據經營租賃出租其投資物業的租賃年期在一年至二十年不等。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

9. 無形資產

	本集團				本公司	
	商譽 (附註 a)	建築牌照 (附註 b)	客戶合同	軟件及其他	合計	軟件及其他
於二零一零年一月一日						
成本	561,466	282,000	322,000	15,622	1,181,088	5,267
累計攤銷及減值	(2,983)	–	(322,000)	(3,007)	(327,990)	(1,331)
賬面淨值	558,483	282,000	–	12,615	853,098	3,936
截至二零一零年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	558,483	282,000	–	12,615	853,098	3,936
增添	–	–	–	24,099	24,099	23,874
攤銷費用	–	–	–	(2,099)	(2,099)	(1,066)
年終賬面淨值	558,483	282,000	–	34,615	875,098	26,744
於二零一零年十二月三十一日						
成本	561,466	282,000	322,000	39,721	1,205,187	29,141
累計攤銷及減值	(2,983)	–	(322,000)	(5,106)	(330,089)	(2,397)
賬面淨值	558,483	282,000	–	34,615	875,098	26,744
於二零一一年十二月三十一日						
年初賬面淨值	558,483	282,000	–	34,615	875,098	26,744
增添	–	–	–	17,632	17,632	489
攤銷費用	–	–	–	(7,239)	(7,239)	(2,934)
銷售物業所出售商譽， 計入銷售成本(附註38)	(37,403)	–	–	–	(37,403)	–
年終賬面淨值	521,080	282,000	–	45,008	848,088	24,299
於二零一一年十二月三十一日						
成本	524,063	282,000	322,000	57,353	1,185,416	29,630
累計攤銷及減值	(2,983)	–	(322,000)	(12,345)	(337,328)	(5,331)
賬面淨值	521,080	282,000	–	45,008	848,088	24,299

9. 無形資產(續)

無形資產按以下類別進行攤銷：

	本集團	
	二零一一年	二零一零年
銷售及行政開支	3,960	1,093
銷售成本	3,279	1,006
	7,239	2,099

附註 a：

商譽減值測試

商譽根據物業發展的建築服務經營分部，分配至本集團可識別的現金產出單元。現金產出單元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。該增長率不超過現金產出單元經營業務的長期平均增長率。

價值計算使用的主要假設如下：

	二零一一年	二零一零年
毛利率	12%	13%
五年增長率	3%-10%	3%-12%
後續期增長率	3%	3%
稅前貼現率	15.45%	15.29%

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營運分部的特定風險。

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。

價值計算使用的主要假設如下：

	二零一一年	二零一零年
特許權使用費率	1%	1%
五年增長率	3%-10%	3%-12%
後續期增長率	3%	3%
稅前貼現率	15.94%	15.78%

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)

10. 附屬公司投資

	本公司	
	二零一一年	二零一零年
投資，按成本：		
非上市股份	11,737,079	10,986,471

以下為於二零一一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／成立日期	法律實體類別	已發行／ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司－於中國註冊成立：						
廣州市東園房地產開發有限公司	一九九七年十月二十九日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州市吉浩源房地產開發有限公司	二零零零年三月三日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州市金鼎房地產開發有限公司	一九九四年八月三十一日	有限責任公司	人民幣8,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州天富房地產開發有限公司	二零零二年七月八日	中外合資經營有限責任公司	美元21,000,000	85%	-	中國物業開發
廣州富力興盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	美元6,500,000	25%	75%	中國辦公樓開發及投資
廣州富力恒盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	美元6,500,000	25%	75%	中國酒店經營
廣州富力鼎盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	美元6,500,000	25%	75%	中國酒店經營
廣州富力德盛置業發展有限公司	二零零五年八月三十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州富力嘉盛置業發展有限公司	二零零五年九月二十九日	有限責任公司	人民幣400,000,000元	97.5%	2.5%	中國物業開發

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
廣州富力創盛置業發展有限公司	二零零五年十一月四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	50%	50%	中國物業開發
廣州富力智盛置業發展有限公司	二零零五年十一月四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	50%	50%	中國物業開發
廣州富力超盛置業發展有限公司	二零零五年十二月八日	有限責任公司	人民幣600,000,000元	100%	—	中國物業開發
廣州中嘉房地產開發有限公司	二零零六年三月十三日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	90%	5%	中國物業開發
廣州市花都富力房地產開發有限公司	二零零六年六月三十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	90%	10%	中國物業開發
廣州永富房地產開發有限公司	二零零六年十二月十九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
廣州楊帆房地產開發有限公司	二零零七年九月十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	40%	60%	中國物業開發
廣州德和投資發展有限公司	二零零六年一月十日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	98.67%	1.33%	中國物業開發
廣州市華維裝飾材料有限公司	二零零四年四月二日	有限責任公司	人民幣500,000元	100%	—	中國裝飾工程
廣州富力廣告公司	二零零二年八月十四日	有限責任公司	人民幣1,010,000元	90%	10%	中國廣告代理
廣州市住宅建築設計院有限公司	一九九五年四月二十六日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	93.84%	6.16%	中國住宅建築設計
廣州天富建設工程監理有限公司	二零零一年十二月二十九日	有限責任公司	人民幣3,010,000元	—	100%	中國建築監督與顧問
廣州恆富擔保有限公司	二零零三年十月二十四日	有限責任公司	人民幣60,000,000元	—	100%	中國金融及諮詢服務

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. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
廣州天力建築工程有限公司	一九九三年五月二十日	有限責任公司	人民幣 300,000,000 元	90%	10%	中國建築
廣東恒力建設工程有限公司	二零零一年六月十二日	有限責任公司	人民幣 15,000,000 元	-	100%	中國建築
廣州天盈園林工程有限公司	二零零九年八月二十八日	有限責任公司	人民幣 5,000,000 元	-	100%	中國園藝及綠化工程
廣州富力美好置業發展有限公司	二零零三年十一月十日	有限責任公司	人民幣 3,010,000 元	80%	20%	中國物業租賃
廣州天力物業發展有限公司	一九九七年十二月十日	有限責任公司	人民幣 5,000,000 元	90%	10%	中國物業管理
富力地產集團有限公司	一九九四年七月八日	有限責任公司	人民幣 120,000,000 元	100%	-	中國投資控股
廣州富力國際空港綜合物流園有限公司	二零零六年六月十一日	有限責任公司	人民幣 10,000,000 元	95%	5%	中國物流及倉庫
廣州富力裝飾工程有限公司	二零零六年四月二十七日	有限責任公司	人民幣 10,000,000 元	90%	10%	中國裝飾工程
廣州富力百貨商貿有限公司	二零零六年八月二十四日	有限責任公司	人民幣 10,000,000 元	90%	10%	中國零售貿易
廣州市駿熹物業管理有限公司	二零零七年八月十三日	有限責任公司	人民幣 500,000 元	-	100%	中國物業管理
深圳市奔望實業發展有限公司	一九九七年五月二十日	有限責任公司	人民幣 6,000,000 元	-	100%	中國投資控股
深圳市鼎力創業投資有限公司	二零零三年八月四日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	90%	10%	中國投資控股
佛山富力房地產開發有限公司	二零零七年十一月七日	有限責任公司	人民幣 244,000,000 元	99.59%	0.41%	中國物業開發

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
惠州富力房地產開發有限公司	二零零七年四月十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
龍門富力房地產開發有限公司	二零零七年九月六日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
博羅縣紅中實業發展有限公司	二零零四年四月二十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	中國物業開發
北京富力城房地產開發有限公司	二零零二年四月二十四日	有限責任公司	人民幣1,394,781,578元	96%	4%	中國物業開發
富力(北京)地產開發有限公司	二零零二年六月二十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	80%	20%	中國物業開發
北京華恩房地產開發有限公司	二零零零年九月五日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	52%	48%	中國物業開發
北京地源達房地產開發有限公司	二零零二年二月七日	中外合資經營有限 責任公司	美元5,000,000	-	100%	中國物業開發
北京鴻高置業發展有限公司	一九九九年六月八日	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開發 有限責任公司	二零零一年八月二十日	有限責任公司	人民幣29,000,000元	-	100%	中國物業開發
北京東方長安房地產開發 有限公司	二零零一年十二月六日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	-	100%	中國物業開發
富力(香河)房地產開發 有限公司	二零零九年十一月五日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	-	100%	中國物業開發
北京恒富物業服務有限公司	二零零二年十二月十二日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	-	100%	中國物業管理
北京富力天創廣告有限公司	二零零二年十月二十四日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	-	100%	中國廣告代理

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. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
富力南京地產開發有限公司	二零一零年九月八日	有限責任公司	人民幣 500,000,000 元	-	100%	中國物業開發
北京京城市政工程有限公司	二零零三年三月六日	有限責任公司	人民幣 5,000,000 元	-	100%	中國施工總承包
北京富力歐美園林綠化工程有限公司	二零零三年三月六日	有限責任公司	人民幣 5,000,000 元	-	100%	中國園藝及綠化工程
北京天越門窗製造有限公司	二零零三年八月八日	有限責任公司	人民幣 2,000,000 元	-	100%	在中國生產鋁架、 銷售建築及裝修材料
北京富力會康體俱樂部有限公司	二零零四年十月十五日	有限責任公司	人民幣 3,000,000 元	-	100%	在中國經營康體俱樂部
北京極富房地產開發有限公司	二零零七年八月三十日	有限責任公司	人民幣 30,000,000 元	100%	-	中國物業開發
天津富力城房地產開發有限公司	二零零四年十一月二十九日	有限責任公司	人民幣 604,280,000 元	98.35%	1.65%	中國物業開發
天津鴻富房地產開發有限公司	二零零六年六月三十日	有限責任公司	人民幣 300,000,000 元	-	100%	中國物業開發
天津耀華投資發展有限公司	二零零二年九月二十七日	有限責任公司	人民幣 320,000,000 元	-	100%	中國物業開發
天津濱海投資有限公司	二零零七年十二月二十五日	有限責任公司	人民幣 50,000,000 元	-	100%	中國物業開發
天津富景投資發展有限公司	二零零八年十二月三十日	有限責任公司	人民幣 10,000,000 元	-	100%	中國物業開發
天津富力會休閒健身娛樂有限公司	二零零八年十月二十三日	有限責任公司	人民幣 100,000 元	-	100%	中國娛樂會所

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
西安富力房地產開發有限公司	二零零五年九月二十六日	有限責任公司	人民幣502,507,000元	80.1%	19.9%	中國物業開發
西安保德信房地產開發有限公司	二零零五年八月八日	有限責任公司	人民幣65,000,000元	—	100%	中國物業開發
西安濱湖花園房地產開發有限公司	二零零五年八月八日	有限責任公司	人民幣55,000,000元	—	100%	中國物業開發
西安富力灣房地產開發有限公司	二零一零年九月十四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	中國物業開發
太原富力城房地產開發有限公司	二零零七年八月十四日	有限責任公司	人民幣350,000,000元	—	100%	中國物業開發
重慶永富房地產開發有限公司	二零零七年十二月十八日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	—	100%	中國物業開發
重慶富力房地產開發有限公司	二零零五年十二月三十日	有限責任公司	人民幣660,000,000元	32.35%	67.65%	中國物業開發
廣州富力地產(重慶)有限公司	二零零七年一月二十六日	有限責任公司	人民幣330,000,000元	93.94%	6.06%	中國物業開發
成都富力房地產開發有限公司	二零零七年三月二十七日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	98.33%	1.67%	中國物業開發
成都熊貓萬國商城有限公司	一九九七年十月二十九日	有限責任公司	人民幣80,000,000元	85%	—	中國物業開發
成都富力熊貓城項目開發有限公司	二零零六年八月十五日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	65%	—	中國物業開發
四川富力百貨商貿有限公司	二零零八年三月十二日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	—	100%	中國物業營運
上海富力房地產開發有限公司	二零零七年四月二十五日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	95%	5%	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)

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
上海浦衛房地產開發有限公司	二零零六年七月十八日	有限責任公司	人民幣 320,000,000 元	-	100%	中國物業開發
昆山新延房地產開發有限公司	二零零零年十一月十六日	有限責任公司	人民幣 128,000,000 元	-	100%	中國物業開發
崑山國銀置業有限公司	二零零二年七月九日	有限責任公司	人民幣 200,000,000 元	95%	5%	中國物業開發
海南三林發展有限公司	一九九五年一月十七日	有限責任公司	人民幣 25,210,000 元	-	100%	中國物業開發
海南朝陽房地產開發有限公司	一九九五年四月四日	有限責任公司	人民幣 11,060,000 元	-	100%	中國物業開發
海南三林旅業開發有限公司	一九九五年三月七日	有限責任公司	人民幣 24,900,000 元	-	100%	中國物業開發
海南紅樹林度假村有限公司	一九九五年三月二十四日	有限責任公司	人民幣 11,650,000 元	-	100%	中國物業開發
海南明強房地產開發有限公司	一九九五年四月二十六日	有限責任公司	人民幣 11,700,000 元	-	100%	中國物業開發
海南易通生態科技有限公司	一九九四年一月二十七日	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(香港)公司	一九九四年一月二十七日	有限責任公司	港元 15,000,000	100%	-	中國物業開發
海南陵水富力灣開發有限公司	二零零六年十一月二十三日	有限責任公司	人民幣 300,000,000 元	100%	-	中國物業開發
海南富力房地產開發有限公司	二零零七年三月二十九日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	95%	5%	中國物業開發
海南那甲旅業開發有限公司	一九九八年十一月二十七日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	99.8%	0.2%	中國物業開發

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於中國註冊成立：(續)						
海南協興地產發展(香港)有限公司	一九九四年一月二十六日	有限責任公司	港元 15,000,000	100%	—	中國物業開發
海南天力建築工程有限公司	二零一零年七月九日	有限責任公司	人民幣 20,000,000 元	—	100%	中國建築
北京富源盛達地產開發有限公司	二零一一年一月二十日	有限責任公司	人民幣 30,000,000 元	—	100%	中國物業開發
富力(哈爾濱)房地產開發有限公司	二零一一年四月十二日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	—	100%	中國物業開發
文昌富力房地產開發有限公司	二零一一年八月二十五日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	95%	5%	中國物業開發
廣州富力足球俱樂部有限公司	二零一一年七月七日	有限責任公司	人民幣 20,000,000 元	100%	—	中國足球俱樂部
大同富力房地產開發有限公司	二零一一年十一月七日	有限責任公司	人民幣 20,000,000 元	—	100%	中國物業開發
昆山富力會康體俱樂部有限公司	二零一一年十二月七日	有限責任公司	人民幣 30,000,000 元	—	100%	中國娛樂會所
廣州聖景房地產開發有限公司 (「廣州聖景」)	二零零七年八月二十七日	有限責任公司	美元 80,000,000	25%	75%	中國物業開發
附屬公司—於中國香港成立：						
富力地產(香港)有限公司	二零零五年八月二十五日	有限責任公司	港元 10,000	100%	—	中國香港投資控股

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		主要業務及營業地點
				直接	間接	
附屬公司—於英屬處女群島成立：						
富力地產(BVI)有限公司	二零零六年三月三十一日	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
盛景投資有限公司(「盛景」)	二零零六年四月三日	有限責任公司	50,000美元	-	100%	英屬處女群島投資控股
普明投資有限公司	二零一一年七月五日	有限責任公司	1美元	-	100%	英屬處女群島投資控股
特別目的控制實體：						
特別目的實體			主要活動			
股份獎勵計劃信託			購買、管理及持有股份獎勵計劃下合資格僱員的本公司股份			

11. 共同控制實體權益

	本集團	
	二零一一年	二零一零年
年初	3,384,790	876,063
增資廣州富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	23,393	201,572
增資上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」)	507,306	–
漢斯上海新江灣房地產開發有限公司(「漢斯上海」)權益	–	1,170,563
廣州南沙經濟技術開發區森華木業有限公司(「森華木業」)權益	500	–
天津和安房地產開發有限公司(「天津和安」)權益	–	2,500
天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)權益	–	916,825
惠州富茂房地產開發有限公司(「惠州富茂」)權益	–	250,000
收購盛景剩餘權益	(516,697)	–
順流交易未實現利潤抵銷(附註38)	(24,586)	(12,189)
應佔業績(附註38)	(19,131)	(20,544)
年終	3,355,575	3,384,790

	本公司	
	二零一一年	二零一零年
年初	697,369	495,797
增資廣州富景	23,393	201,572
森華木業權益	500	–
收購盛景剩餘權益	(138,222)	–
年終	583,040	697,369

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 股份詳情	註冊成立 國家	於二零一一年 十二月三十一日			持有權益%	
			資產	負債	盈利/ (虧損)	直接	間接
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
益成投資有限公司(「益成」)	美元10,000	英屬處女群島	152,360	126,343	6,327	–	66.67%
富力(瀋陽)商務諮詢有限公司(「富力(瀋陽)」)	美元20,000,000	中國	137,040	110	(904)	–	66.67%
瀋陽富力會餐飲服務有限公司(「瀋陽富力會」)	人民幣500,000元	中國	226	611	(536)	–	66.67%
瀋陽億隆房屋開發有限公司(「瀋陽億隆」)	人民幣20,000,000元	中國	748,914	695,031	33,324	–	66.67%
惠州富茂	人民幣500,000,000元	中國	1,222,009	752,199	(20,014)	–	50%
廣州富景	港元1,993,000,000	中國	5,474,446	3,826,878	(29,498)	33.34%	–
津南新城	人民幣3,667,300,000元	中國	8,514,423	4,993,021	(38,805)	–	25%
天津和安	人民幣10,000,000元	中國	3,610,150	3,600,023	88	–	25%
漢斯上海	美元50,000	開曼群島	1,938,590	1,203,893	(33,491)	–	50%
上海悅城	人民幣855,000,000元	中國	3,418,552	1,644,800	(6,088)	–	50%
森華木業	人民幣1,000,000元	中國	506,589	511,305	173	50%	–

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

11. 共同控制實體權益(續)

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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團按權益比例於共同控制實體之承擔為人民幣284,989,000元(二零一零年：人民幣1,165,288,000元)。

本集團並無其他有關共同控制實體權益的或有負債。

12. 聯營公司權益

	本集團	
	二零一一年	二零一零年
年初	137,866	35,348
北京粵商投資股份有限公司(「北京粵商」)權益	12,500	—
廣州盛安創富投資管理有限公司(「盛安創富」)權益	4,002	—
廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)權益	—	134,464
山西非遺園投資管理有限公司(「山西非遺園」)權益	—	8,000
廣州中昊投資發展有限公司(「中昊投資」)權益	—	7,274
出售山西非遺園權益	(8,000)	—
應佔業績(附註38)	118,218	(47,220)
年終	264,586	137,866

	本公司	
	二零一一年	二零一零年
年初	134,464	—
盛安創富權益	4,002	—
廣州利合權益	—	134,464
年終	138,466	134,464

12. 聯營公司權益(續)

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	已發行 股份詳情	註冊成立 國家	資產		負債		收入 利潤/(虧損)		持有權益%	
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	直接	間接		
北京富盛利房地產經紀有限公司 (「北京富盛利」)	人民幣91,913,000元	中國	287,343	156,995	33,997	2,435	-	30%		
廣州利合	港元750,000,000	中國	23,156,198	22,139,433	6,449,181	597,642	20%	-		
廣州超力混凝土有限公司 (「超力混凝土」)	人民幣20,000,000元	中國	164,205	137,437	164,685	1,794	-	21%		
中昊投資	人民幣14,000,000元	中國	14,004	5	-	(3)	-	30%		
北京粵商	人民幣57,000,000元	中國	57,049	31	860	18	-	22%		
盛安創富	人民幣20,000,000元	中國	20,003	-	-	(3)	20%	-		

* 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有負債。

13. 可供出售金融資產

	本集團及本公司	
	二零一一年	二零一零年
年初	182,700	175,000
稅前確認入全面收入的公平值(虧損)/收益	(5,600)	7,700
年終	177,100	182,700

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，可供出售金融資產指本公司在廣州證券有限責任公司「廣州證券」的股權投資，該等投資並無活躍市場報價。

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有廣州證券4.88%的權益(二零一零年：4.88%)。

於二零一一年，該等可供出售金融資產並不存在減值(二零一零年：零)。

於二零一一年十二月三十一日，該等可供出售金融資產的公平價值由獨立評估公司重估。股權投資對應之公平值虧損計入儲備。估價是基於市場，參考實質上一樣的另一種票據的公平值，最大限度地使用可觀察的市場數據和盡可能少依靠實體的具體估計。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

14. 發展中物業

	本集團	
	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
一年後可收回	14,013,286	11,529,179
一年內可收回	19,074,494	17,538,240
	33,087,780	29,067,419
包括：		
土地使用權	17,196,780	14,001,002
建築成本及資本化支出	15,164,384	14,344,559
資本化融資成本	726,616	721,858
	33,087,780	29,067,419
	本公司	
	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
一年後可收回	861,505	477,624
一年內可收回	2,256,559	1,406,979
	3,118,064	1,884,603
包括：		
土地使用權	1,112,542	569,310
建築成本及資本化支出	1,653,518	1,181,489
資本化融資成本	352,004	133,804
	3,118,064	1,884,603

於二零一一年十二月三十一日，本集團支付的土地使用權價款中約有人民幣5,025,945,000元(二零一零年：人民幣4,237,626,000元)正在申請正式的土地使用權證書。

於二零一一年十二月三十一日，本公司支付的土地使用權價款中約有人民幣617,528,000元(二零一零年：人民幣260,051,000元)正在申請正式的土地使用權證書。

14. 發展中物業(續)

借款的資本化率如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
資本化率	6.20%	5.30%	5.95%	5.12%

被抵押的發展中物業如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
發展中物業	3,160,585	2,712,987	-	-

所有發展中物業均位於中國。

15. 已落成待售物業

	本集團		本公司	
	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
土地使用權	1,524,513	1,403,395		
開發成本及資本化支出	4,232,832	3,146,998		
資本化融資成本	278,200	217,279		
	6,035,545	4,767,672		
			本公司	
			二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
土地使用權			227,857	255,961
開發成本及資本化支出			774,596	718,669
資本化融資成本			84,467	86,313
			1,086,920	1,060,943

已落成待售物業作為抵押詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
已落成待售物業(附註26)	526,891	836,101	19,470	50,478

所有已落成待售物業均在中國，並以成本列示。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

16. 存貨

	本集團	
	二零一一年	二零一零年
建築材料	263,337	263,369
酒店存貨	8,521	8,402
	271,858	271,771

17. 貿易和其他應收款及預付款

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
貿易應收款				
— 應收共同控制實體款項 (附註a及附註42(x))	96,754	47,367	—	—
— 應收第三方(附註a)	1,827,962	1,314,134	202,020	156,026
	1,924,716	1,361,501	202,020	156,026
減：貿易應收款的減值撥備(附註a)	(2,737)	(2,756)	(1,941)	(1,941)
貿易應收款—淨額	1,921,979	1,358,745	200,079	154,085
其他應收款(附註b)	2,992,091	3,069,930	2,518,066	2,661,220
預付款(附註c)	2,492,803	2,465,938	8,120	8,120
應收附屬公司款項(附註d)	—	—	5,685,896	3,573,750
應收共同控制實體款項(附註42(x))	1,269,600	1,454,788	1,234,083	1,365,050
應收聯營公司款項(附註42(x))	1,142,648	1,516,866	1,139,377	1,515,443
減：其他應收款的減值撥備(附註f)	(27,996)	(26,725)	(4,785)	(5,299)
合計(附註e)	9,791,125	9,839,542	10,780,836	9,272,369
減：非流動部分	(2,209,693)	(2,610,120)	(1,260,620)	(1,436,698)
流動部份	7,581,432	7,229,422	9,520,216	7,835,671

貿易及其他應收款的賬面值接近其公平值。

17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(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。貿易應收款於二零一一年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
0至90天	906,943	946,600	127,134	57,983
91至180天	428,877	124,747	8,131	10,543
181至365天	389,779	68,628	1,120	23,069
1年至2年	102,765	143,350	27,892	23,783
超過2年	96,352	78,176	37,743	40,648
	1,924,716	1,361,501	202,020	156,026

貿易應收款分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
按信用條款履行	1,742,691	1,342,845	200,079	154,085
已過期但未減值	179,288	15,900	-	-
未履行及已減值	2,737	2,756	1,941	1,941
貿易應收款	1,924,716	1,361,501	202,020	156,026
減：減值撥備	(2,737)	(2,756)	(1,941)	(1,941)
貿易應收款－淨額	1,921,979	1,358,745	200,079	154,085

於二零一一年十二月三十一日，未履行及已減值的貿易應收款為人民幣2,737,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣2,756,000元)。個別減值的應收款主要來自處於預料以外經濟困境中的客戶。

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二零一一年十二月三十一日的已過期但未減值應收款進行撥備(二零一零年十二月三十一日：零)。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(a) 貿易應收款(續)

貿易應收款減值撥備變動及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
年初	2,756	2,756	1,941	1,941
應收款減值撥備回撥(附註31及38)	(19)	-	-	-
年終	2,737	2,756	1,941	1,941

(b) 其他應收款

其他應收款於二零一一年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
0至1年	781,683	2,916,704	417,954	2,590,729
1年至2年	2,094,769	100,857	2,042,295	61,809
2年至3年	77,916	21,163	50,029	2,065
超過3年	37,723	31,206	7,788	6,617
	2,992,091	3,069,930	2,518,066	2,661,220

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40)。

其他應收款分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
按一般商業履行	2,964,095	3,043,205	2,513,281	2,655,921
未履行及已減值	27,996	26,725	4,785	5,299
其他應收款	2,992,091	3,069,930	2,518,066	2,661,220
減：減值撥備	(27,996)	(26,725)	(4,785)	(5,299)
其他應收款－淨額	2,964,095	3,043,205	2,513,281	2,655,921

(c) 餘額主要表示預付購買土地款及購買建築材料的預付款項。

17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

- (d) 應收附屬公司款項未有擔保、免息並在應要求時償還。
- (e) 於二零一一年十二月三十一日，本集團的貿易和其他應收款及預付款的賬面值以人民幣為單位(二零一零年十二月三十一日：應收一共同控制實體合計人民幣96,338,000元的款項以美元為單位)。
- (f) 其他應收款減值撥備的變動如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
年初	26,725	22,347	5,299	7,175
應收款減值撥備(附註31及38)	12,893	13,693	846	1,725
應收款減值撥備回撥(附註31及38)	(11,622)	(9,315)	(1,360)	(3,601)
年終	27,996	26,725	4,785	5,299

18. 定期存款

於二零一一年十二月三十一日，定期存款的期限超過三個月，年利率為3.5厘。本集團的定期存款以人民幣結算。

19. 受限制現金

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
預售物業建築款保證金(附註a)	1,794,984	1,727,423	244,293	204,162
拆遷賠償金(附註b)	22,365	54,917	10,840	10,938
應付建築款保證金(附註c)	849,412	160,590	712,289	1,863
銀行貸款保證金(附註d)	11,540	1,448,647	—	1,438,711
客戶按揭貸款保證金(附註e)	59,201	17,100	—	—
銀行承兌票據保證金(附註f)	—	100,000	—	—
優先票據利息保證金(附註g)	144,205	—	—	—
其他(附註h)	17,913	5,756	—	—
	2,899,620	3,514,433	967,422	1,655,674

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

19. 受限制現金(續)

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。該等存款只能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。該等存款只能按賠償計劃表用以支付補償費。
- (c) 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拖欠付款的按金。該等保證金只能用於相關物業的建築並於該等合約完成後得以解除。
- (d) 根據相關銀行貸款協議，本集團須將一定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作附屬公司貸款的質押金。該等保證金只會於一年內貸款全額償還後得以解除。於二零一一年十二月三十一日，本集團並無相關銀行貸款的質押金(二零一零年十二月三十一日：人民幣1,444,230,000元)。
- 根據一銀行貸款協議，本集團須將物業租賃所得款項全數存放於指定銀行賬戶內用作貸款的質押金。該等保證金只會於銀行同意後得以支取。於二零一一年十二月三十一日，該等存款合計為人民幣11,540,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣4,417,000元)。
- (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。
- (f) 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內用作銀行承兌票據的按金。該等保證金只會於全數償還該等票據後得以解除。
- (g) 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內用作優先票據利息的按金。該等保證金只會於償還該等利息後得以解除。
- (h) 其他主要包括信用證保證金及建築工人工資的按金。

受限制現金以以下貨幣結算：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
人民幣	2,836,685	3,510,016	967,422	1,655,674
港元	11,540	4,417	—	—
美元	51,395	—	—	—
	2,899,620	3,514,433	967,422	1,655,674

本集團董事認為，上述受限制現金將於一年之內解除限制。

20. 現金

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
銀行及庫存現金	4,826,243	5,653,716	518,468	897,177

20. 現金(續)

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
結算貨幣：				
人民幣	4,725,183	5,631,106	516,666	892,385
美元	85,443	3,306	1,334	29
港元	15,617	19,304	468	4,763
	4,826,243	5,653,716	518,468	897,177

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。

下表為於二零一零年及二零一一年十二月三十一日受限制現金，定期存款及現金有外部信貸評級的主要交易對手。

有外部信貸評級的交易對手(附註)	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
A1	4,723,765	5,215,447	674,705	536,853
A3	315,176	467,630	—	—
Baa2	171,910	125,849	19,036	52,388
Baa3	824,175	761,253	20,039	202,745
Ba1	28,091	25,457	812	160
Ba2	79,169	87,070	6,629	10,311
其他及庫存現金	2,883,577	2,485,443	764,669	1,750,394
	9,025,863	9,168,149	1,485,890	2,552,851

附註：信貸評級來自穆迪。

21. 股本

	股本數目 (千股)	普通股	股份溢價	合計
於二零一零年及二零一一年十二月三十一日				
— 內資股	2,207,108	551,777	—	551,777
— H股	1,015,259	253,815	3,636,625	3,890,440
	3,222,367	805,592	3,636,625	4,442,217

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，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。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

22. 保留盈利

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
年初	14,661,501	11,793,197	2,217,561	2,563,553
年度盈利	4,841,650	4,350,593	1,427,537	1,136,297
股息(附註37)	(1,933,421)	(1,482,289)	(1,933,421)	(1,482,289)
年終	17,569,730	14,661,501	1,711,677	2,217,561

23. 其他儲備

	股份溢價	可供出售 金融資產	法定盈餘公積	合計
本集團及本公司				
二零一零年一月一日結餘	3,636,625	139,084	539,144	4,314,853
可供出售金融資產除稅後公平值盈利	-	5,775	-	5,775
二零一零年十二月三十一日結餘	3,636,625	144,859	539,144	4,320,628
二零一一年一月一日結餘	3,636,625	144,859	539,144	4,320,628
可供出售金融資產除稅後公平值虧損	-	(4,200)	-	(4,200)
二零一一年十二月三十一日結餘	3,636,625	140,659	539,144	4,316,428

附註：

- 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。
- 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。
- 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企業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。於二零一一年十二月三十一日，本公司可供分配之儲備約為人民幣15.65億元(二零一零年十二月三十一日：人民幣19.63億元)，為兩地會計準則計算出可供分配儲備之較低者。
- 如獲董事會批准，股份溢價可用作增加繳足股本。

24. 股份獎勵計劃持有股份

本集團及本公司

二零一一年一月一日結餘	-
股份獎勵計劃所購買股份	(165,924)
二零一一年十二月三十一日結餘	(165,924)

於二零一一年八月二十三日，本公司的董事局已批准及通過股份獎勵計劃（「計劃」）。本集團按該計劃的條款授予合資格僱員本公司的H股股份，作為僱員補償方案的一部分。該等股份將逐步於歸屬期間授予獲獎者，該等獲獎者必須仍然受僱於本集團，或於正常退休年齡退休。

根據該計劃，獎勵的股份須按以下時間表歸屬：

- (i) 33.3%於獎勵日期的首個週年日；
- (ii) 33.3%於獎勵日期的第二個週年日；
- (iii) 33.4%於獎勵日期的第三個週年日。

歸屬前，該等獎勵股份由該計劃設立的受託人持有。

年內，本公司股份獎勵計劃的受託人通過在公開市場上購買的H股為28,000,000股，總成本為人民幣165,924,000元（包括相關的交易成本），列示為股份獎勵計劃持有股份並在權益中扣除。

於二零一一年十二月三十一日，股份獎勵計劃持有的股份尚未授予給合資格僱員。

25. 預提費用及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
應付附屬公司款項(附註b)	-	-	9,512,624	6,167,471
應付共同控制實體款項(附註b及42(x))	809,056	106,024	90,000	-
應付聯營公司款項(附註b及42(x))	70,290	40,457	3,992	-
建築應付款(附註c)	6,071,992	4,684,124	830,052	880,174
其他應付款及預提費用(附註d)	3,173,600	2,914,802	375,658	1,390,919
應付票據	-	100,000	-	-
	10,124,938	7,845,407	10,812,326	8,438,564

(a) 於二零一一年十二月三十一日，除應付一共同控制實體合計人民幣457,164,000元的款項以港元結算外（二零一零年十二月三十一日：零），本集團的應付款及預提費用均以人民幣結算。

(b) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

25. 預提費用及其他應付款(續)

- (c) 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。因此，並無對貿易及其他應付款的賬齡分析。
- (d) 該等餘額主要包括應付利息、預提費用及除所得稅外其它應付稅項。
- (e) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公平值接近。

26. 借款

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
非流動				
長期借款				
銀行貸款(附註a)				
— 有抵押	8,570,135	9,569,805	62,000	1,262,750
— 無抵押	9,494,900	11,345,860	4,826,000	3,620,000
	18,065,035	20,915,665	4,888,000	4,882,750
公司債券(附註b)				
— 無抵押	5,455,924	5,442,161	5,455,924	5,442,161
優先票據(附註c)				
— 無抵押	3,505,615	—	—	—
其他借款(附註d)				
— 有抵押	1,000,000	—	—	—
減：長期借款當期部份	(9,741,324)	(5,688,430)	(6,997,924)	(1,854,750)
	18,285,250	20,699,396	3,346,000	8,470,161
流動				
短期借款(附註a)				
— 有抵押	154,033	1,438,195	—	—
— 無抵押	198,000	58,000	—	—
	352,033	1,496,195	—	—
長期借款當期部份	9,741,324	5,688,430	6,997,924	1,854,750
借款總額	28,378,607	27,854,021	10,343,924	10,324,911

26. 借款(續)

(a) 銀行貸款

本集團的貸款利率變動及合同重新定價日期均為一年內。

於二零一一年十二月三十一日，本集團人民幣8,724,168,000元的銀行貸款(二零一零年十二月三十一日：人民幣11,008,000,000元)及本公司人民幣62,000,000元的銀行貸款(二零一零年十二月三十一日：人民幣1,262,750,000元)以下所列作為抵押：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
土地使用權(附註6)	412,006	82,606	—	—
發展中物業	1,035,710	2,712,987	—	—
物業·機器及設備(附註7)	2,562,435	2,191,771	—	—
投資物業(附註8)	8,549,379	6,140,383	103,000	88,100
已落成待售物業(附註15)	526,891	836,101	19,470	50,478
受限制現金	—	1,444,230	—	1,438,711
附屬公司股權	—	153,419	—	—
	13,086,421	13,561,497	122,470	1,577,289

主要無抵押貸款的擔保詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
擔保人				
本公司	4,866,900	7,723,860	—	—
附屬公司	1,610,000	2,020,000	1,610,000	1,960,000
	6,476,900	9,743,860	1,610,000	1,960,000

於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司共有人民幣3,216,000,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣1,660,000,000元)的銀行貸款為信用貸款。

銀行貸款在下列期間到期：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
一年內	4,637,433	7,184,625	1,542,000	1,854,750
一至兩年	5,249,500	4,391,180	2,010,000	1,438,000
二至五年	4,746,400	6,690,000	1,336,000	1,590,000
超過五年	3,783,735	4,146,055	—	—
總貸款	18,417,068	22,411,860	4,888,000	4,882,750

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

26. 借款(續)

(a) 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	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
人民幣	18,263,035	20,973,665	4,888,000	4,882,750
港元	154,033	289,306	—	—
美元	—	1,148,889	—	—
	18,417,068	22,411,860	4,888,000	4,882,750

銀行貸款按未償還本金以浮動利率計息，資產負債表日的加權平均實際利率如下：

	二零一一年	二零一零年
人民幣銀行貸款—浮動利率	5.93%	5.34%
港元銀行貸款—浮動利率	1.79%	2.23%
美元銀行貸款—浮動利率	無	1.62%

非流動貸款賬面值及公平值如下：

	本集團			
	賬面值		公平值	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
銀行貸款	13,779,635	15,227,235	13,861,547	15,350,803

	本公司			
	賬面值		公平值	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
銀行貸款	3,346,000	3,028,000	3,364,530	3,028,126

由於銀行貸款以浮動利率計息，非流動貸款的賬面值與公平值相近。公平值是根據現金流量以貸款利率6.09厘(二零一零年：5.30厘)貼現計算。

短期貸款的賬面值與公平值相近。

26. 借款(續)

(b) 公司債券

本公司於二零零九年十月二十三日在中國發行了55,000,000張面值合計人民幣55億元的公司債券。該等債券將於發行日起五年後按票面值人民幣55億元到期。

公司債券於二零零九年十一月十二日在上海證券交易所上市。

公司債券的主要條款如下：

(i) 利率

公司債券的固定年利率為6.85厘。於發行日後的第三個計息年度付息日，本公司可選擇調升剩餘期間的票面年利率，上調幅度最多100個基點。

(ii) 到期

債券為五年期債券，債券持有人有權在債券第三個計息年度付息日將持有的債券按票面金額回售給發行人。因此，公司債券於二零一一年十二月三十一日的本集團綜合資產負債表內列示為流動負債。

由於期權的行權價約等於主債務工具於行權日的攤餘成本，嵌入在債務工具的認沽期權的經濟特徵和風險與主合同非常密切。因此，嵌入式衍生工具不能脫離主合同而單獨計算。

公司債券的變動如下：

	本集團及本公司
於二零一零年一月一日攤餘成本	5,429,319
利息支出(附註33)	389,592
應計利息	(376,750)
於二零一零年十二月三十一日攤餘成本	5,442,161
於二零一一年一月一日攤餘成本	5,442,161
利息支出(附註33)	390,513
應計利息	(376,750)
於二零一一年十二月三十一日攤餘成本	5,455,924

於二零一一年十二月三十一日，公司債券的公平值為人民幣5,512,650,000元(二零一零年十二月三十一日：人民幣5,758,500,000元)。公平值乃參考上海證券交易所於二零一一年最後一個交易日，即二零一一年十二月三十日的報價直接釐定。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

26. 借款(續)

(c) 優先票據

於二零一一年四月二十九日，本集團一附屬公司鴻志投資有限公司發行本金人民幣2,612,000,000元利率為7.0%於二零一四年四月二十九到期的優先票據(「人民幣票據」)以及本金150,000,000美元(相等於人民幣979,500,000元)利率為10.875%於二零一六年四月二十九日到期的優先票據(「美元票據」)。扣除交易成本後，人民幣票據及美元票據所得合計為人民幣3,527,947,000元。

人民幣票據及美元票據由本集團的若干附屬公司共同提供擔保。

除若干例外情況外，發行人可於發行人指定的贖回日期自行選擇贖回所有的人民幣票據及美元票據，贖回價相等於100%的本金加上適用的溢價，連同應計及未付利息(如有)。

優先票據的變動如下：

	本集團
於四月二十九日發行優先票據	3,591,500
交易成本	(63,553)
發行日初始成本	3,527,947
利息支出(附註33)	204,377
應計利息	(194,375)
匯兌收益	(32,334)
於二零一一年十二月三十一日攤餘成本	3,505,615

於二零一一年十二月三十一日，優先票據的公平值為等值人民幣2,664,041,000元。公平值乃參考彭博社於二零一一年最後一個交易日，即二零一一年十二月三十日的報價直接釐定。

(d) 其他借款

於二零一一年七月十三日，本集團位於南京主要從事物業開發的一附屬公司(「南京項目公司」)與一金融機構(「受託人」)訂立基金安排，受託人將設立一個總額為人民幣1,000,000,000元的信託基金，並將該等資金注入南京項目公司。該基金承擔浮動的利率，並將於二零一三年一月到期。於該基金期間，本集團持有的南京項目公司60%股份及南京項目公司總額人民幣2,124,875,000元的土地使用權已抵押給受託人。該借款同時由本公司提供擔保。

於二零一一年十二月三十一日，本集團收到合計人民幣1,000,000,000元的款項。負債的變動如下：

	本集團
於二零一一年七月十三日初始成本	1,000,000
利息支出(附註33)	62,111
應計利息	(62,111)
於二零一一年十二月三十一日攤餘成本	1,000,000

其他借款的賬面值與公平值相近。

27. 預付稅項

預付稅項額列示如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
一年內	346,177	454,720	23,419	9,710
一至兩年	300,310	242,098	39,148	11,534
二至五年	754,663	837,672	71,205	28,016
超過五年	4,847	13,181	529	1,486
	1,405,997	1,547,671	134,301	50,746

預付稅項根據預售物業所得款項的若干比例計算。

28. 遞延所得稅

二零一零年及二零一一年並無抵銷任何遞延所得稅資產與負債。

	本集團	
	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
遞延所得稅資產：		
— 超過12個月後收回的遞延所得稅資產	1,545,484	502,596
— 在12個月內收回的遞延所得稅資產	857,338	419,907
	2,402,822	922,503
遞延所得稅負債：		
— 超過12個月後收回的遞延所得稅負債	(2,137,199)	(2,073,607)
— 在12個月內收回的遞延所得稅負債	(226,988)	(80,933)
	(2,364,187)	(2,154,540)

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

28. 遞延所得稅(續)

	本公司	
	二零一一年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
遞延所得稅資產：		
— 超過 12 個月後收回的遞延所得稅資產	13,974	10,896
— 在 12 個月內收回的遞延所得稅資產	115,950	28,617
	129,924	39,513
遞延所得稅負債：		
— 超過 12 個月後收回的遞延所得稅負債	(61,650)	(55,095)
— 在 12 個月內收回的遞延所得稅負債	(33,838)	(13,875)
	(95,488)	(68,970)

遞延所得稅賬的總變動如下：

	本集團	
	二零一一年	二零一零年
年初	(1,232,037)	(1,007,264)
在損益表貸記／(支銷)(附註34)	1,269,272	(222,848)
與其他全面收入的組成部分有關的稅項貸記／(支銷)(附註34)	1,400	(1,925)
年終	38,635	(1,232,037)

	本公司	
	二零一一年	二零一零年
年初	(29,457)	(16,927)
在損益表貸記／(支銷)	62,493	(10,605)
與其他全面收入的組成部分有關的稅項貸記／(支銷)	1,400	(1,925)
年終	34,436	(29,457)

28. 遞延所得稅(續)

年內，遞延所得稅資產及負債變動如下：

遞延所得稅負債：

	本集團					總額
	銷售 確認時差	投資物業 公平值盈利	業務合併 產生之 評估增值	重估 可供出售 金融資產	其他	
於二零一零年一月一日	34,363	1,360,315	270,954	27,928	33,293	1,726,853
在損益表支銷/(貸記)	46,570	437,483	(58,291)	-	-	425,762
在其他全面收入中支銷	-	-	-	1,925	-	1,925
於二零一零年十二月三十一日	80,933	1,797,798	212,663	29,853	33,293	2,154,540
在損益表支銷/(貸記)	146,055	130,643	(65,651)	-	-	211,047
在其他全面收入中貸記	-	-	-	(1,400)	-	(1,400)
於二零一一年十二月三十一日	226,988	1,928,441	147,012	28,453	33,293	2,364,187
	本公司					
	銷售 確認時差	投資物業 公平值盈利	重估可供出售 金融資產		其他	總額
於二零一零年一月一日	23,233	44,002	27,928		4,986	100,149
在損益表貸記	(9,358)	(23,746)	-		-	(33,104)
在其他全面收入中支銷	-	-	1,925		-	1,925
於二零一零年十二月三十一日	13,875	20,256	29,853		4,986	68,970
在損益表支銷	19,963	7,955	-		-	27,918
在其他全面收入中貸記	-	-	(1,400)		-	(1,400)
於二零一一年十二月三十一日	33,838	28,211	28,453		4,986	95,488

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

28. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產：

	本集團				
	預提費用	可抵稅的虧損	集團內交易產生的未實現利潤	其他	總額
於二零一零年一月一日	313,596	299,304	98,416	8,273	719,589
在損益表貸記/(支銷)	179,730	(21,706)	42,216	2,674	202,914
於二零一零年十二月三十一日	493,326	277,598	140,632	10,947	922,503
在損益表貸記/(支銷)	1,396,362	(5,488)	79,263	10,182	1,480,319
於二零一一年十二月三十一日	1,889,688	272,110	219,895	21,129	2,402,822
			本公司		
			預提費用	其他	總額
於二零一零年一月一日			64,581	2,279	66,860
在損益表支銷			(26,878)	(469)	(27,347)
於二零一零年十二月三十一日			37,703	1,810	39,513
在損益表貸記/(支銷)			90,540	(129)	90,411
於二零一一年十二月三十一日			128,243	1,681	129,924

29. 當期所得稅負債

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
應付土地增值稅	4,754,234	3,125,385	810,283	944,313
應付企業所得稅	1,749,546	958,510	30,140	(22,526)
	6,503,780	4,083,895	840,423	921,787

30. 其他收益－淨額

	二零一一年	二零一零年
投資物業公平值盈利－淨額(附註8及38)	435,686	1,109,713
出售物業、機器及設備及土地使用權盈利(附註38)	12,097	122,737
出售投資物業虧損(附註38)	(29,602)	(13,700)
利息收入(附註38)	129,112	77,573
可供出售金融資產股息(附註38)	–	18,900
向政府歸還土地使用權盈利(附註38)	150,203	–
其他	28,376	53,016
	725,872	1,368,239

31. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及行政開支及其他經營開支，具體分析如下：

	二零一一年	二零一零年
收入：		
呆賬撥備回撥(附註17及38)	(11,641)	(9,315)
支出：		
已落成物業銷售成本	14,161,629	13,720,230
僱員福利開支(附註32)	763,725	556,068
折舊(附註7及38)	227,541	226,902
土地使用權及無形資產攤銷(附註38)	22,244	33,341
辦公費用	103,831	78,060
營業稅及其他稅項	1,625,546	1,445,192
核數師酬金	7,824	7,414
經營租賃支出	9,873	6,732
呆賬撥備(附註17及38)	12,893	13,693
廣告開支	215,120	193,308
其他費用	749,114	659,581
	17,899,340	16,940,521
	17,887,699	16,931,206

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

32. 僱員福利開支

僱員福利開支，包括董事及監事薪酬列示如下：

	二零一一年	二零一零年
薪酬及工資	581,689	407,893
退休金計劃供款	129,651	39,409
其他津貼	52,385	108,766
	763,725	556,068

(a) 董事薪酬

截至二零一一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	2,666	676	3,342
張力	2,666	676	3,342
周耀南	3,105	236	3,341
呂勁	2,405	274	2,679
非執行董事：			
張琳	348	—	348
李海倫	348	—	348
獨立非執行董事：			
黃開文	336	—	336
戴逢	278	—	278
黎明	278	—	278

截至二零一零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	2,665	676	3,341
張力	2,665	676	3,341
周耀南	2,960	236	3,196
呂勁	2,260	274	2,534
非執行董事：			
張琳	357	—	357
李海倫	357	—	357
獨立非執行董事：			
黃開文	336	—	336
戴逢	286	—	286
黎明	286	—	286

32. 僱員福利開支(續)

(b) 監事薪酬

截至二零一一年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金	其他利益 (i)	合計
鳳向陽	448	32	480
梁英梅	60	—	60
鄭爾城	60	—	60

截至二零一零年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金	其他利益 (i)	合計
鳳向陽	1,420	65	1,485
梁英梅	60	—	60
鄭爾城	60	—	60

(c) 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(二零一零年：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(二零一零年：一位)人士的薪酬如下：

	二零一一年	二零一零年
薪金	4,405	4,160
退休金計劃供款及其他福利	236	236
	4,641	4,396

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	二零一一年	二零一零年
薪酬範圍		
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) 二零一一年本公司無董事或監事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一零年：零)。
- (iii) 本集團於本年度內並未支付給董事、監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。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

33. 融資成本

	二零一一年	二零一零年
銀行貸款利息	1,252,636	1,217,073
公司債券利息(附註26(b))	390,513	389,592
優先票據利息(附註26(c))	204,377	—
其他借款利息(附註26(d))	62,111	—
減：利息資本化	(770,485)	(665,818)
	1,139,152	940,847

截至二零一一年十二月三十一日止年度，從借貸得來用作物業開發以及建造物業、機器及設備並資本化的資金的平均年利率為6.22厘(二零一零年：5.29厘)。

34. 所得稅

	二零一一年	二零一零年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註b)	3,172,860	1,644,053
遞延所得稅(附註28)	(1,269,272)	222,848
	1,903,588	1,866,901
當期中國土地增值稅(附註c)	2,429,799	1,746,972
所得稅總額(附註d)	4,333,387	3,613,873

(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(二零一零年：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。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，物業建築一附屬公司適用的企業所得稅為按應課稅利潤以稅率25%計算(二零一零年：按照營業額為基礎以2.5%計算)；其他業務適用的主要企業所得稅率為25%(二零一零年：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和建築成本)徵稅，累進稅率為30%–60%。

34. 所得稅(續)

- (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：

	二零一一年	二零一零年
除所得稅前盈利	9,168,203	8,070,242
減：土地增值稅	(2,429,799)	(1,746,972)
	6,738,404	6,323,270
按稅率25%計算(二零一零年：25%)	1,684,601	1,580,818
若干公司的不同所得稅制的影響	(22,824)	(29,860)
不可扣稅的開發成本	67,292	264,174
其他	174,519	51,769
中國企業所得稅	1,903,588	1,866,901
土地增值稅	2,429,799	1,746,972
所得稅總額(附註38)	4,333,387	3,613,873

- (e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項貸記/(支銷)如下：

	二零一一年			二零一零年		
	除稅前	稅項貸記	除稅後	除稅前	稅項支銷	除稅後
可出售金融資產的公平值 (虧損)/盈利	(5,600)	1,400	(4,200)	7,700	(1,925)	5,775

35. 本公司所有者應佔盈利

本公司所有者應佔盈利在本公司財務報表中已處理的數額為人民幣1,427,537,000元(二零一零年：人民幣1,136,297,000元)。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

36. 每股基本及攤薄盈利

每股盈利根據本公司所有者應佔盈利，除以年內已發行普通股的加權平均數目減股份獎勵計劃持有股份計算。

	二零一一年	二零一零年
本公司所有者應佔盈利	4,841,650	4,350,593
已發行普通股的加權平均數減股份獎勵計劃持有股份(千股)	3,215,534	3,222,367
每股盈利(每股人民幣)	1.5057	1.3501

由於本集團於二零一一年及二零一零年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

37. 股息

	二零一一年	二零一零年
中期股息每股普通股人民幣0.20元(二零一零年：人民幣0.10元)	644,473	322,237
減：股份獎勵計劃持有股份股息	(1,751)	—
	642,722	322,237
擬派末期股息每股普通股人民幣0.40元(二零一零年：人民幣0.40元)	1,288,948	1,288,948
減：於二零一一年十二月三十一日股份獎勵計劃持有股份股息	(11,200)	—
	1,277,748	1,288,948
	1,920,470	1,611,185

二零一零年的末期股息每股普通股人民幣0.40元，合計為人民幣1,288,948,000元，已於二零一一年六月及七月派發。

截至二零一一年六月三十日止半年度，董事會建議派發中期股息每股普通股人民幣0.20元，合計為人民幣644,473,000元，已於二零一一年十月及十二月派發(截至二零一零年六月三十日止半年度：人民幣322,237,000元)，其中人民幣1,751,000元股息已派發予股份獎勵計劃。

二零一一年的末期股息每股普通股人民幣0.40元(二零一零年：人民幣0.40元)，根據於二零一一年十二月三十一日股本數目合計為人民幣1,288,948,000元，將於二零一二年五月二十五日舉行的股東週年大會上經股東批准派發，並將作為二零一二年度的利潤分配記錄，其中人民幣11,200,000元股息將用於派發予股份獎勵計劃(根據該計劃於二零一一年十二月三十一日持有股份計算)。本財務報表未反映此項應付股息。

於二零一一年及二零一零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。

38. 營運產生的現金

	二零一一年	二零一零年
年度盈利	4,834,816	4,456,369
調整項目：		
— 稅額(附註34)	4,333,387	3,613,873
— 利息收入(附註30)	(129,112)	(77,573)
— 利息費用(附註33)	1,139,152	940,847
— 折舊(附註7及31)	227,541	226,902
— 土地使用權及無形資產攤銷(附註31)	22,244	33,341
— 出售附屬公司盈利	(10,002)	—
— 出售物業、機器及設備及土地使用權盈利(附註30)	(12,097)	(122,737)
— 出售投資物業虧損(附註30)	29,602	13,700
— 向政府歸還土地使用權盈利(附註30)	(150,203)	—
— 銷售物業所出售商譽，計入銷售成本(附註9)	37,403	—
— 呆賬撥備(附註17及31)	12,893	13,693
— 呆賬撥備回撥(附註17及31)	(11,641)	(9,315)
— 應佔共同控制實體業績(附註11)	19,131	20,544
— 應佔聯營公司業績(附註12)	(118,218)	47,220
— 投資物業公平值盈利—淨額(附註8及30)	(435,686)	(1,109,713)
— 可供出售金融資產股息(附註30)	—	(18,900)
— 順流交易未實現利潤抵銷(附註11)	24,586	12,189
— 營運資金變動前經營盈利	9,813,796	8,040,440
— 營運資金變動：		
— 發展中物業及已落成待售物業	(3,662,495)	(565,790)
— 貿易應收款	(563,233)	(468,981)
— 其他應收款、保證金及預付款	470,152	(5,271,224)
— 受限制現金	(822,294)	(977,831)
— 出售物業已收按金	(1,424,823)	4,114,209
— 預提費用及其他應付款	1,965,588	1,187,660
— 應付營業稅項	(169,040)	109,902
營運所得的現金	5,607,651	6,168,385

於現金流量表，出售物業、機器及設備及土地使用權所得款項包括：

	二零一一年	二零一零年
物業、機器及設備賬面淨值(附註7)	40,132	35,989
土地使用權賬面淨值(附註6)	495	6,863
出售物業、機器及設備及土地使用權盈利(附註30)	12,097	122,737
出售物業、機器及設備及土地使用權應收款	(690)	69,000
出售物業、機器及設備及土地使用權所得款項	52,034	234,589

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

38. 營運產生的現金(續)

於現金流量表，出售投資物業所得款項包括：

	二零一一年	二零一零年
賬面淨值(附註8)	77,131	76,551
出售投資物業虧損(附註30)	(29,602)	(13,700)
出售投資物業所得款項	47,529	62,851

39. 財務擔保合約

於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司提供的財務擔保面值如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
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)	12,514,920	12,326,826	5,473,033	3,357,885
就附屬公司的銀行貸款向 銀行提供擔保(附註b)	—	—	4,866,900	7,723,860
就共同控制實體及聯營公司的 借款提供擔保(附註c及附註42(ix))	3,991,260	1,374,638	3,991,260	1,374,638
	16,506,180	13,701,464	14,331,193	12,456,383

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)或(ii)按揭貸款已還清。
- 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。
- (c) 該項是為共同控制實體及聯營公司的借款提供的擔保上限。

40. 承擔

(a) 發展中物業的開支承擔

	二零一一年	二零一零年
已授權但未訂約	6,211,565	5,670,567
已訂約但未撥備	12,497,064	12,862,943
	18,708,629	18,533,510

(b) 經營租賃承擔

於二零一一年十二月三十一日，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：

	二零一一年	二零一零年
一年內	13,137	3,416
一年至五年	26,586	4,334
超過五年	72,840	22,561
	112,563	30,311

(c) 其他承擔

本集團有投資於數家在中國主要城市成立的公司之承擔。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。於二零一一年十二月三十一日的承擔總額如下：

	二零一一年	二零一零年
已訂約但未撥備	—	480,163

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

41. 未來最低應收租金

於二零一一年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃未來最低應收租金如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
一年內	507,650	388,350	57,232	38,621
一年至五年	1,030,269	937,108	68,179	80,866
超過五年	611,913	955,501	3,843	20,011
	2,149,832	2,280,959	129,254	139,498

42. 重大關聯方交易

本集團主要股東為李思廉先生和張力先生(同為中華人民共和國公民)，分別擁有33.52%及32.02%本公司股份。

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

i) 提供酒家服務

	二零一一年	二零一零年
共同股東：		
廣州富力宮酒家有限公司	-	4,112
惠州市金鵝溫泉實業有限公司	9,725	6,584
	9,725	10,696

ii) 提供租賃房地產

	二零一一年	二零一零年
共同股東：		
廣州金貝殼投資有限公司(「廣州金貝殼」)	1,271	1,224
聯營公司：		
廣州利合	2,415	1,932

42. 重大關聯方交易(續)

iii) 直飲水系統收費

	二零一一年	二零一零年
共同股東： 廣州越富環保科技有限公司(「越富環保」)	15,252	8,782

iv) 關鍵管理人員酬金

	二零一一年	二零一零年
薪酬及福利	15,483	16,807

v) 提供物業管理服務

	二零一一年	二零一零年
聯營公司：		
北京富盛利	—	852
廣州利合	289	324
	289	1,176
共同股東：		
廣州金貝殼	222	222

vi) 購買建築材料

	二零一一年	二零一零年
聯營公司：		
超力混凝土	96,584	88,594

vii) 提供設計服務

	二零一一年	二零一零年
共同控制實體：		
廣州富景	3,973	12,570

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

42. 重大關聯方交易(續)

viii) 提供建築服務

	二零一一年	二零一零年
共同控制實體：		
瀋陽億隆	154,934	113,223
廣州富景	—	1,738
廣州聖景	—	340
	154,934	115,301

ix) 提供借款擔保

- (a) 本集團及其他股東共同為其從事房地產開發業務的若干共同控制實體及一聯營公司提供銀行貸款的連帶擔保。該等擔保金額只限於本集團於共同控制實體及聯營公司的權益比例。於二零一一年十二月三十一日，本集團按其權益比例提供給共同控制實體及一聯營公司的銀行貸款擔保金額如下：

	二零一一年	二零一零年
共同控制實體：		
瀋陽億隆	195,000	50,000
廣州富景	350,070	300,060
漢斯上海	567,490	—
上海悅城	478,300	—
	1,590,860	350,060
聯營公司：		
廣州利合	772,500	1,024,578

- (b) 本集團及津南新城的其他股東，按其於津南新城的權益比例向津南新城提供信貸計畫借款的擔保。本集團提供合計人民幣900,000,000元的擔保及抵押本集團於津南新城的權益。
- (c) 本集團及廣州利合的其他股東向廣州利合的一項信貸計畫借款提供擔保。於二零一一年十二月三十一日，本集團提供合計人民幣727,900,000元的擔保(二零一零年十二月三十一日：零)。

42. 重大關聯方交易(續)

x) 關聯方結餘

於二零一一年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	二零一一年	二零一零年
應收：		
共同控制實體		
— 非交易性結餘		
益成(附註b)	85,053	89,148
廣州富景(附註a)	433,819	589,950
惠州富茂(附註a)	351,500	200,000
津南新城	60,607	58,175
瀋陽富力會	286	286
森華木業(附註a)	234,845	—
瀋陽億隆		
— 代墊股權轉讓款(附註c)	72,969	141,500
— 代墊建築支出(附註d)	30,521	73,632
	103,490	215,132
廣州聖景(附註g)	—	205,759
漢斯上海	—	96,338
	1,269,600	1,454,788
— 交易性結餘		
廣州聖景(附註g)	—	261
瀋陽億隆(附註e)	96,754	47,106
	96,754	47,367
關聯公司		
— 非交易性結餘		
北京富盛利	1,271	1,423
北京粵商	2,000	—
廣州利合(附註a)	1,139,377	1,515,443
	1,142,648	1,516,866
	2,509,002	3,019,021
應付：		
共同控制實體		
— 非交易性結餘		
盛景(附註g)	—	16,024
漢斯上海	457,164	—
上海悅城	351,892	90,000
	809,056	106,024

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

42. 重大關聯方交易(續)

x) 關聯方結餘(續)

	二零一一年	二零一零年
應付：		
聯營公司		
— 非交易性結餘		
盛安創富	3,992	—
廣州富力城信信息科技有限公司	—	5
	3,992	5
— 交易性結餘		
超力混凝土(附註f)	66,298	40,452
	70,290	40,457
	879,346	146,481

非交易性結餘無息、無抵押且無固定支付期限、交易性結餘無息、無抵押及按合同支付。

- (a) 代表本集團共同控制實體及聯營公司購買土地使用權所支付的預付款。
- (b) 該款項為根據共同控制協議，按照持股比例給予共同控制實體之借款。
- (c) 該款項為二零零七年為共同控制實體墊付之股權轉讓款。
- (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) 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。
- (g) 於二零一一年，本集團收購盛景的剩餘權益。盛景成為本集團的全資附屬公司。

補充資料

(除另有說明外，所有金額為人民幣千元)

綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編制了一份截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。根據中國會計準則編制及根據香港財務報告準則編制的綜合財務報表差異如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度	
	本公司所有者應佔盈利		本公司所有者應佔權益	
	二零一一年	二零一零年	二零一一年	二零一零年
根據中國會計準則列示	4,863,733	4,589,761	22,688,474	19,928,286
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	(39,894)	(100,775)	83,326	123,220
2. 客戶合同攤銷	-	(16,621)	(322,000)	(322,000)
3. 在建投資物業公平值	-	(235,294)	-	-
4. 遞延所得稅	17,811	88,434	76,026	58,215
5. 非控制性權益	-	25,088	-	-
按香港財務報告準則列示	4,841,650	4,350,593	22,525,826	19,787,721

附註：

- 於二零零五年十一月頒佈的香港會計指引5「共同控制合併之合併會計法」生效前，本公司在收購若干附屬公司時，採納了會計實務準則27「集團重組會計法」。然而，由於會計實務準則27限制了當非控制性或最終股東權益發生變化時使用前任成本，上述收購不符合會計實務準則27的使用條件，因此，本集團採用購買法核算上述收購。
- 於二零零七年六月五日，本集團收購了廣州天力建築有限公司的全部股權。於收購時獲得客戶合同並確認為不同於商譽的無形資產。
根據香港財務報告準則，客戶合同有限定的可使用年期並按其估計客戶關係可使用年期以直線法攤銷。根據中國會計準則，該等客戶合同被視為商譽。該等客戶合同不需要攤銷但須每年進行減值測試。
- 於二零零九年，本集團採用了香港會計準則40（經修訂）「投資物業」並錄得在建投資物業的公平值盈利。根據中國會計準則，該等盈利已於2010年物業落成時確認。
- 該項指由於以上調整帶來的遞延稅項影響。
- 該項主要指在建投資物業公平值盈利帶來的非控制性權益影響。

五年財務總結

(所有金額為人民幣千元)

綜合資產負債表(於十二月三十一日)

	2011	2010	2009	2008	2007
非流動資產	26,750,409	25,364,801	17,638,060	13,684,690	12,361,505
流動資產	57,408,475	52,052,104	48,705,957	41,362,335	41,928,669
總資產	84,158,884	77,416,905	66,344,017	55,047,025	54,290,174
非流動負債	20,649,437	22,823,936	19,249,643	12,767,411	14,243,928
流動負債	40,777,073	34,593,748	30,075,008	27,234,516	27,252,083
總負債	61,426,510	57,417,684	49,324,651	40,001,927	41,496,011
總權益	22,732,374	19,999,221	17,019,366	15,045,098	12,794,163

綜合損益表(截至十二月三十一日止年度)

	2011	2010	2009	2008	2007
營業額	27,370,095	24,641,820	18,196,463	15,360,151	14,771,919
銷售成本	(15,954,244)	(15,348,632)	(12,446,844)	(10,201,681)	(9,148,146)
毛利	11,415,851	9,293,188	5,749,619	5,158,470	5,623,773
其他收益－淨額	725,872	1,368,239	1,213,455	1,520,892	3,385,097
銷售開支	(471,804)	(425,921)	(370,888)	(295,282)	(188,268)
行政開支	(1,452,454)	(1,121,274)	(978,244)	(1,010,851)	(483,038)
其他經營(開支)／收入	(9,197)	(35,379)	(247,988)	30,752	(43,227)
經營溢利	10,208,268	9,078,853	5,365,954	5,403,981	8,294,337
融資成本	(1,139,152)	(940,847)	(505,334)	(341,202)	(102,929)
應佔共同控制實體業績	(19,131)	(20,544)	(2,427)	7,812	(3,866)
應佔聯營公司業績	118,218	(47,220)	434	(479)	(52)
除所得稅前盈利	9,168,203	8,070,242	4,858,627	5,070,112	8,187,490
所得稅	(4,333,387)	(3,613,873)	(1,937,394)	(1,931,903)	(2,810,012)
年度盈利	4,834,816	4,456,369	2,921,233	3,138,209	5,377,478
應佔：					
本公司所有者	4,841,650	4,350,593	2,899,500	3,119,499	5,365,025
非控制性權益	(6,834)	105,776	21,733	18,710	12,453

集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
作出售之發展物業(發展中)							
廣州							
富力金港城 (不含富力機場假日酒店)	100%	廣州市花都區 花東鎮現代大道	住宅、工業及倉儲	1,119,211	1,975,999	1,123,526	2014年
富力君湖華庭	100%	廣州市荔灣區流花路西村首 約以西地段	住宅	38,358	146,459	102,692	2012年
富力海珠廣場	100%	廣州市海珠區江南大道與江 南西路交界西南角	商業及寫字樓	18,816	135,804	135,804	2014年
富力盈耀大廈(J2-5項目)	100%	廣州市天河區珠江新城J區	商業及寫字樓	7,918	155,244	155,244	2014年
富力盈通廣場	100%	廣州市天河區華夏路東側	寫字樓	7,008	120,000	120,000	2013年
富力泉天下	100%	從化市溫泉鎮溫泉村	住宅	808,018	520,000	443,110	待定
富力唐寧花園	100%	廣州市荔灣區西灣路以北	住宅	71,554	133,081	133,081	2012年
富力楊箕項目	100%	廣州市越秀區中山一路	住宅及商業	44,288	273,800	273,800	2014年
富力盈凱廣場(寫字樓及商場)	100%	廣州市天河區珠江新城J區	商業及寫字樓	7,944	112,666	112,666	2013年
獵德項目	33.34%	廣州市天河區獵德路獵德村	公寓、商業及寫字樓	114,176	523,230	174,445	待定
亞運城項目	20%	番禺區亞運城	住宅及商業	2,639,520	4,557,700	723,331	待定
富力金御苑	100%	廣州市白雲區金沙洲F區	住宅	101,355	59,705	59,705	待定
惠州							
富力龍泉項目	100%	惠州市龍門縣永漢鎮馬橋熱 水村	住宅及商業	1,330,673	1,303,010	1,303,010	待定
富茂·威尼斯灣	50%	惠州市稔東縣稔山鎮大埔屯	住宅及商業	1,318,673	2,969,763	1,474,393	待定
富力惠博城	100%	惠州市博羅縣羅陽鎮匯博沿 江路口	住宅及商業	79,167	319,576	319,576	待定

集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
海南							
富力灣	100%	三亞市陵水縣香水灣景區B區	住宅、商業及酒店	1,353,396	477,763	294,393	2015年
富力盈溪谷	100%	海口市西海岸秀英區那甲坡	住宅	453,000	171,000	102,510	2013年
富力紅樹灣	100%	海南省環島西線高速公路澄邁縣三林出口處	住宅及商業	4,352,042	2,631,814	2,579,538	2018年
重慶							
重慶富力城(不含富力假日酒店)	100%	重慶市沙坪壩區西永組團	住宅及商業	1,981,995	6,192,338	5,643,725	待定
成都							
富力熊貓城二期(不含成都麗思卡爾頓酒店)	100%	成都市青羊區順城大街	住宅及商業	16,177	252,048	252,048	2012年
富力桃園	100%	成都市新都鎮海都路西段南側	住宅	186,650	1,081,774	881,776	2016年
昆山							
富力灣一期	100%	江蘇省昆山市澱山湖鎮萬園路西側	住宅	921,333	402,138	258,650	2013年
上海							
富力桃園	100%	上海市青浦區工業園	住宅	231,983	291,933	160,123	2013年
富力新江灣城	50%	上海市楊浦區新江灣城	住宅、商業、辦公及酒店	142,664	267,419	133,710	待定
南京							
南京富力城	100%	南京市江寧區麒麟科技創新園	住宅、寫字樓及酒店	571,864	600,477	600,477	待定
北京							
富力又一城	100%	北京市朝陽區豆各莊大魯店北側	住宅、商業及倉儲	341,249	1,123,616	202,110	2013年
富力丹麥小鎮	100%	北京市大興區龐各莊鎮開發區西側京南綠色生態社區	住宅、商業及倉儲	607,333	417,655	170,237	2013年
富力十號	100%	北京市朝陽區廣渠門外10號	住宅	32,300	94,500	89,498	2012年

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持有面積 (平方米)	預計落成時間
富力金禧花園	100%	北京市通州區新城南街	住宅	73,050	317,760	317,760	2013年
富力盛悅居	100%	北京市大興區亦莊舊東宮站4號地	住宅及商業	88,911	190,861	190,861	2013年
天津							
富力桃園	100%	天津市津南區雙港鎮微山路以西、梨雙公路以北	住宅及商業	166,400	518,035	289,930	2012年
富力津門湖	100%	天津市河西區友誼南路西側	住宅	930,932	1,706,287	1,143,809	2015年
富力中心	100%	天津市河西區南昌路東側	商業及寫字樓	9,588	180,217	180,217	2013年
富力廣東大廈	100%	天津市塘沽區濱河西路以西、坨場道以南	寫字樓	23,070	361,101	361,101	2013年
津南新城項目	25%	天津市津南區咸水沽鎮	住宅、商業、辦公、酒店、商場	1,289,227	3,010,901	752,725	待定
西安							
西安富力城(不含富力假日酒店)	100%	西安市長安區北環路南	住宅、商業及寫字樓	381,814	1,080,661	595,221	2015年
太原							
太原富力城	100%	杏花嶺區晉安東街3號	住宅及商業	1,056,200	2,112,400	1,702,741	2016年
富力現代廣場	100%	萬柏林區和平南路以西、義井西路東二巷以南	住宅	87,022	330,925	132,257	2012年
富力桃園	100%	太原市杏花嶺區晉安東街5號	住宅	195,827	349,924	349,924	待定
富力華庭	100%	太原市解放北路9號	住宅及商業	237,601	814,634	814,634	待定
哈爾濱							
江灣新城	100%	哈爾濱市道裡區友誼西路	住宅及商業	120,574	700,000	700,000	待定
瀋陽							
仙湖項目	66.67%	瀋陽市東陵區桃仙鎮黃山村	住宅	373,406	200,015	90,000	待定

集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
作出售之發展物業(規劃中)							
廣州							
花都華維公司項目	100%	廣州市花都區現代大道	工業及倉儲	142,571	187,299	187,299	待定
南沙項目	50%	廣州市南沙區西部工業區	住宅	83,222	233,022	116,511	待定
海南							
文昌月亮灣項目	100%	海南省文昌市昌麗鎮月亮灣	酒店、旅遊及商業	277,160	117,980	117,980	待定
重慶							
富力南山公館	100%	重慶市南岸區南山路99號	住宅及商業	79,583	31,540	31,540	待定
昆山							
富力灣二期	100%	江蘇省昆山市澱山湖鎮萬園路 路西側	住宅	142,390	34,946	34,946	待定
北京							
大興龐各莊項目	100%	北京市大興區龐各莊	住宅及商業	138,869	230,747	230,747	待定
河北							
香河項目	100%	河北省廊坊市香河縣蔣辛屯 鎮大香公路東側	住宅	309,345	610,770	610,770	待定
大同							
大同富力城	100%	山西省大同市雲州街南側	住宅及商業金融	127,571	392,493	392,493	待定
投資物業(已落成)							
廣州							
富力院士庭商場	100%	廣州市天河區東莞莊路	商業	-	42,993	42,993	不適用
富力環市西苑商場	100%	廣州市荔灣區環市西路	商業	-	3,570	3,570	不適用
富力皇上皇寫字樓	100%	廣州市荔灣區小梅大街	寫字樓	-	9,184	9,184	不適用
富力廣場北區商場	100%	廣州市荔灣區中山八路	商業	-	8,455	8,455	不適用
富力廣場兒童世界	100%	廣州市荔灣區中山八路	商業	-	16,307	16,307	不適用

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
富力廣場B區商舖	100%	廣州市荔灣區中山八路	商業	-	2,213	2,213	不適用
富力現代廣場家信中心	100%	廣州市海珠區革新路	商業	-	29,000	29,000	不適用
富力中心	100%	廣州市天河區珠江新城J區	寫字樓	8,117	162,605	162,605	不適用
富力君悅大酒店	100%	廣州市天河區珠江新城F區	酒店	10,291	114,498	85,596	不適用
富力麗思·卡爾頓酒店	100%	廣州市天河區珠江新城J區	酒店	6,895	104,322	104,322	不適用
北京							
萬麗酒店	100%	北京市朝陽區廣渠門外大街 北側	酒店、寫字樓及商業	43,703	120,349	120,349	不適用
北京富力城商場	100%	北京市朝陽區廣渠門外大街 北側	商業	-	110,636	110,636	不適用
北京富力中心	100%	北京市朝陽區廣渠門外大街 北側	寫字樓	-	59,600	59,600	不適用
富力前門智選假日酒店	100%	北京市宣武區南緯路35號院	酒店	6,190	22,302	22,302	不適用
重慶							
富力海洋廣場(商業)	100%	重慶市江北區觀音橋街道洋 河新區	商業	-	72,675	72,675	不適用
成都							
富力熊貓城天涯商場	100%	成都市青羊區順城大街	商業	-	254,626	254,626	不適用
投資物業(發展中)							
廣州							
廣州柏悅酒店	100%	廣州市天河區珠江新城J區	酒店	7,944	65,504	65,504	2013年
廣州康萊德酒店	33.34%	廣州市天河區獵德路獵德村	酒店	-	45,000	15,003	2013年
惠州							
富力萬麗酒店	100%	惠州市江北新區沿江經濟帶	酒店	15,000	67,126	67,126	2012年
天津							
天津富力城商業城	100%	天津市南開區東馬路以西、 北馬路以南	商業	23,000	166,638	166,638	待定

集團持有主要物業

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
重慶							
富力凱悅酒店	100%	重慶市江北區觀音橋街道洋 河新區	酒店	16,137	46,439	46,439	2012年
成都							
富力麗思卡爾頓酒店	100%	成都市青羊區順城大街	酒店	-	59,171	59,171	2012年
投資物業(規劃中)							
廣州							
廣州富力機場假日酒店	100%	廣州市花都區現代大道	酒店	4,405	34,215	34,215	待定
重慶							
富力假日酒店	100%	重慶市沙坪壩區西永組團	酒店	30,893	67,612	67,612	待定
西安							
富力假日酒店	100%	西安市長安區北環路	酒店	6,880	50,000	50,000	2014年
惠州							
龍門富力希爾頓度假酒店	100%	惠州市龍門永漢鎮馬橋 熱水村	酒店	-	45,000	45,000	2013年
海南							
澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	100%	海南省環島西線高速公路澄 邁縣三林出口處	酒店	-	38,000	38,000	2013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(於23/2/2012辭任)、 陳量暖(於23/2/2012委任)、 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	中國廣州珠江新城華廈路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
中國主要營業地點	中國廣州珠江新城華廈路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港營業地點	香港灣仔駱克道160-174號 越秀大廈1103室
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港中環太子大廈22樓
香港法律顧問	盛德律師事務所 香港中環金融街8號 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 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心17M樓
互聯網地址	www.rfchina.com

股東資料

股東日誌

公佈中期業績	二零一一年八月二十三日
已派發中期股息	二零一一年十月十三日
公佈全年業績	二零一二年三月二十日
暫停辦理股份過戶登記(股東週年大會)	二零一二年四月二十四日至二零一二年五月二十五日 (包括首尾兩天)
暫停辦理股份過戶登記(股東擬享有之末期股息)	二零一二年六月四日至二零一二年六月八日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	二零一二年五月二十五日
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 港元	最低 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
2009	18.98	5.31
2010	14.14	8.55
2011	12.54	5.48

* 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