

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



**廣州富力地產股份有限公司**

**GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.\***

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

## 二零一三年年度業績公告

- 營業額增加 19%至人民幣 363 億元
- 純利增加 35%至人民幣 76.5 億元
- 物業發展利潤增加 15%至人民幣 61.2 億元
- 淨負債與總權益比率 111%
- 建議派發末期股息每股人民幣 0.5 元

廣州富力地產股份有限公司（「本公司」或「富力」）的董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合業績。年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

### 主席報告

二零一三年，無論在實際成果，或是在制定未來幾年的戰略定位方面，都對本集團意義重大。本集團在年內屢創佳績，並在許多方面取得歷來最佳的表現，收穫令人滿意達人民幣 76.5 億元的純利，超額完成人民幣 420 億元的協議銷售額目標。除了地產開發業務以外，其他的主要業務也朝著本集團的長遠目標平穩發展。

中國共產黨第十八屆中央委員會第三次全體會議（簡稱「三中全會」）的會議結果加固了支持著本年度優異表現的市場樂觀氛圍。信息顯示中國將專注於維持房地產行業的長遠發展，意味著房地產市場環境將更有利民營地產開發商如本集團。過去幾年，我們審慎面對中國政府對房地產市場的持續規管與調控，而現在到了一個爭取更高增長目標的好時機。因此，我們已開展了一系列措施，以迎接未來數年的高速發展。當中最重要的是我們在二零一三年加快土地收購，同時因要確保資金充裕，提高了貸款總額，但我們已把握了地價飆升前的時機小心投資，所有新收購的土地都是最優質且以最佳的成本購入，讓我們掌握未來的成長效益和繼續理想的毛利率。

## 在監管環境中茁壯成長

二零一三年，中國的監管環境大致可分兩個階段。去年三月，政府落實了最後一輪的持續監管措施，重申並強化了現有政策。從那時候開始，市場人士皆靜待十一月份舉行的三中全會。結果三中全會所提出與房地產市場相關的關鍵訊息指向深刻而全面的改革，將以市場力量在資源配置過程中扮演決定性的角色。對本集團而言，這是最有利的進展，因政府預示逐漸放寬目前以行政手段來控制房地產市場增長的調控政策（如限購令和收緊信貸措施），而轉為採取以市場機制主導的政策這做法，應能更有效促進房地產市場持續的長期增長。三中全會在其他政策範疇提出的幾項措施，也可能刺激房地產需求，並對市場有長期正面的作用。這些措施包括建議放寬的一孩政策，以及改變目前的城鎮化模式，明確地實施按城市大小規模的差異化戶籍制度之同時加快其步伐等。

## 宏觀市場環境

隨著監管環境更趨穩定，二零一三年房地產市場也穩定健康發展。大多數城市的房價都有升幅，主要城市（包括北京和廣州）上漲幅度較為顯著。隨著房產價格緩步上升，交易量也同步上升，標誌著市場的實在需求。在交易量方面，同樣地是主要的一、二線城市的增長較為顯著，這明確顯示著國內主要發達城市存在被壓抑的需求。市場環境向好的另一個指標是去年開發商的土地成交量大增，不論均價或面積也增加，顯示開發商對市場可持續發展的信心。

價格與成交量雙雙走高，促使二零一三年房地產銷售量創下新高。與此同時，投放在新項目的投資亦龐大，全國新開工的總面積顯著上升。這些指標都預示著二零一四年房地產市場的走勢。只要整體經濟持續合理增長以及貨幣政策維持不變，預期未來一年房地產市場將持續其向上走勢。各城市的情況有不同程度的分別，一線和二線城市可能會維持供不應求的情況，而三線和四線城市則會隨著供應的增加而較溫和成長。這個狀況可能導致政府針對不同城市和地區的特定狀況，採取差異化的監管措施，因此開發商的土地儲備分佈及其在各個城市的佈局，將決定其各自未來幾年的發展策略。

## 二零一三年業務亮點

二零一三年，本集團所有主要指標均有增長。本集團全年實現人民幣 422 億元協議銷售額，與二零一二年相比增加 23%。在銷售面積方面，全年協議銷售之總建築面積為 339 萬平方米，比二零一二年增加 14%。營業額增至令人滿意的人民幣 363 億元，與二零一二年比較上升 19%，純利增加至人民幣 76.5 億元。由於年內建設項目按計劃穩步進行，我們能夠交付 273 萬平方米的可售面積，與二零一二年比較增加 27%。

在二零一三年，本集團影響最深遠的策略是積極的土地收購，全年收購的土地總建築面積為 2,090 萬平方米，本集團總土地儲備面積增加至 4,330 萬平方米，是本年度的收購面積已佔全部土地儲備面積的 48%。加快土地收購是本集團管理層經過深思熟慮，為未來幾年更快速的成長佈局所做的決定。土地收購使我們的業務範圍更廣闊，使集團進入十一個新城市，同時也為於最近至二零一四年開展 25 個全新開發項目做好準備。本集團收購土地的一項準則，是其需有助於資產高速運轉或可以以較短的時間開發；具體而言，我們的目標是在土地收購後六個月內開始營建，或在收購後十二個月內進行預售，這與本集團加速整體開發週期以提升盈利能力的目標（如後文所述）吻合。

至於本集團的運營區域，未來幾年內仍將以國內為主。但隨著本集團規模日益擴大，本集團管理層認為，我們亦需在國外地區投資，以達到進一步成長的目標。因此，本集團於二零一三年首次在中國以外地區從事重大投資，進軍馬來西亞房地產市場，在馬來西亞柔佛州以接近人民幣 85 億元購入大面積土地，將分期開發，項目主要為住宅，但亦含部分商業地產。規劃的總建築面積約 350 萬平方米。此項目位於毗鄰新加坡的馬來西亞邊界，地理位置優越，再加上購入價格合理，本集團管理層認為這項中國境外首次創投案前景亮麗，具長期發展價值。

本集團的酒店業務繼續穩定增長，運營成熟的酒店，客房入住率與房價保持穩定。隨著成都麗思卡爾頓酒店於二零一三年十月開業，本集團旗下已有七間酒店。新酒店將於未來幾年內以穩定適當的步伐陸續開業。

過去一年，本集團融資方面亦獲得成功，配合營運和調整整體債務結構。針對建築、土地收購和償還到期債務的融資，共計達人民幣 389 億元，當中大部分來自於境內開發貸款，但境外債務資本市場對本集團融資的重要性於二零一三年也逐步提升。截至年底，本集團於海外發行的優先票據共計有美元 9.88 億元及人民幣 26.12 億元。由於人民幣 26.12 億元票據將於二零一四年四月到期，本集團已在年內密切關注資本信貸市場，尋求為該批票據再融資的時機。在這些準備工作過程中，本集團接受了三大主要信貸評級機構（標準普爾、穆迪、惠譽）的信用等級評估，獲得標準普爾、穆迪和惠譽分別給予 BB（穩定）、BA1（穩定）及 BB（正面）的評級，不遜於大部分同業所獲的評級。評級機構肯定了本集團過去因應房地產週期應變的紀錄、二零零八年金融危機期間本集團所展現的流動性管理能力，以及成功過渡中國房地產行業所面臨的各種宏觀調控措施等往績。這些評級使得本集團能夠接觸到更廣大的投資者，也打開了更多的融資渠道，進一步提升融資靈活度。而對於投資者而言，評級機構分析本集團的財務狀況也加強了投資者對我們財務狀況的信心。二零一四年一月，本集團發行二零一九年到期優先票據，深受投資者歡迎，票據之最終發行總金額為美元 10 億元，利率 8.50%；截至目前為止，這是中國房地產開發商在境外市場單一次發行金額最大的票據。票據的成功發行和龐大規模，顯示本集團的投資者基礎不斷成長，也反映本集團的境外資本市場融資能力正在持續擴大。

## 二零一四年的策略與計劃

我們相信目前中國房地產市場的發展已趨於成熟階段，儘管仍有持續的挑戰，但這也為本集團提供良好的機會。因此，本集團已制訂各種能帶動二零一四年「跨越式發展」的計劃和安排。根據二零一三年土地收購以及土地儲備發展的狀況，我們二零一四年的協議銷售目標為人民幣 700 億元，較二零一三年增長三份之二。而為達到這個大幅增長的目標，本集團將增加開發中面積。

要達成如此大幅增長的目標，本集團認為關鍵因素是要加速開發步伐，縮短實際的開發週期，同時嚴格實施成本控制。基本上就是要提升開發效率，將更多的資源投入前期規劃和初步準備工作，如風險分析、市場調查、建地工程、取得相關許可、落實建築設計等。詳細的前期規劃將可確保所有的工作都能一次到位，使隨後各階段不會因為意料之外的變化而導致延誤，而在產品開發標準化方面，我們會致力達到新效率水平，這將需要集團內部功能的無縫合作。縮短產品的開發週期自然會降低利息和其他機會成本，這些都會被納入動態成本監控進一步控制成本。

截至二零一三年底，本集團營運範圍涵蓋中國二十四個城市，尚不包括新近在馬來西亞的項目；這些城市分佈於中國各個地區，包含不同線級的城市，這充分地域多元化的項目分佈對集團發展極其有利且重要。然而，我們仍積極提升業務的多元性，縮小南、北兩方之間營運的差異，使其更為均衡，有助於精簡管理、資源調配及物流統籌等。

儘管目前本集團在已進入的二十五個城市中的十六個城市有銷售房產，而其中許多城市的項目在幾年前便推出了，但當中有十一個城市的銷售額並未達到足夠效率的規模，有幾個城市只有單一項目。這就表示，我們在這些城市有更大發展空間，為本集團的整體運營做出更重大貢獻。未來一年，我們將發展一些有足夠規模和潛力、可支撐持續擴大發展的城市。

未來一年，本集團主要運營目標包括：提高新增開發中物業可銷售面積至超過1,000萬平方米，進一步提高實際出售率和計劃提升交付買家的樓盤可售面積至3,715,000平方米。這些目標顯然都有賴於高效和監管得宜的建築進度，我們將通過與承包商和供應商的細緻協調重點推進。

總而言之，未來一年，本集團不論在運營規模或盈利能力兩方面，都有大幅增長的潛力。為抓住這個契機，我們已在土地收購方面作出了重大的投資，我們認為，這已使本集團得以擁有充足的資源，能夠快速有效地配合最新的市場動態。我們一方面善用自身的傳統強項和品牌優勢，同時盡可能精簡運營作業，盡可能降低成本，預期本集團可在未來一年中再作突破，展示中國房地產市場發展的成功之路。

## 致謝

與往年一樣，股東和投資人的鼎力支持，是促使我們今年超越發展目標的關鍵。本人謹代表本集團致上最衷心的感謝。歸根究底，房產銷售需要仰賴於客戶，因此本人再次感謝過去一年成千上萬的客戶，感謝他們在挑選住宅時，取信於本集團的信譽和產品品質。最後，本集團董事會的全心付出和熱誠，依舊是維持本集團業務成長動力的關鍵。這種動力的背後支撐則是全國各地所有員工的辛勤工作與忠誠服務，本人在此要感謝全體同仁的寶貴付出。我們共同塑造了本集團的文化，讓我們有足夠優勢能不斷向前邁進，實現我們的抱負。

## 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	
		二零一三年	二零一二年
營業額	2	36,271,284	30,365,056
銷售成本	4	(22,036,298)	(17,986,776)
毛利		14,234,986	12,378,280
其他收益—淨額	3	2,644,420	825,859
銷售開支	4	(626,089)	(454,006)
行政開支	4	(1,838,631)	(1,522,400)
其他收入		84,533	—
經營溢利		14,499,219	11,227,733
融資成本	5	(1,933,742)	(1,501,609)
應佔合營企業業績		357,253	402,974
應佔聯營公司業績		(50,901)	(87,333)
除所得稅前盈利		12,871,829	10,041,765
所得稅	6	(5,226,181)	(4,382,415)
年度盈利		7,645,648	5,659,350
應佔：			
—本公司所有者		7,633,860	5,501,979
—非控制性權益		11,788	157,371
		7,645,648	5,659,350
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）		8	
		2.3900	1.7224
		截至十二月三十一日止年度	
		二零一三年	二零一二年
股息	7	1,980,105	1,916,621

## 綜合全面收入表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一三年	二零一二年
年度盈利	7,645,648	5,659,350
其他全面收入		
其後或會重分類至損益的項目		
可供出售金融資產除稅後公平值（虧損） ／盈利	(7,350)	35,175
本年度除稅後其他全面收入	(7,350)	35,175
年度全面收入總額	7,638,298	5,694,525
應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	7,626,510	5,537,154
— 非控制性權益	11,788	157,371
	7,638,298	5,694,525

## 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	
		二零一三年	二零一二年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		1,098,345	850,398
物業、機器及設備		6,566,671	5,489,200
投資物業		15,888,187	13,347,220
無形資產		897,836	897,797
合營企業權益		4,258,931	3,795,093
聯營公司投資		122,600	179,843
遞延所得稅資產		3,217,888	2,696,531
可供出售金融資產		281,400	224,000
貿易和其他應收款及預付款	9	1,450,024	1,624,219
		<u>33,781,882</u>	<u>29,104,301</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		56,111,099	39,427,395
已落成待售物業		10,992,876	7,964,288
存貨		297,920	305,812
貿易和其他應收款及預付款	9	13,162,768	7,609,054
預付稅款		1,656,242	1,314,646
受限制現金		6,622,173	5,835,622
現金		17,722,162	7,026,092
		<u>106,565,240</u>	<u>69,482,909</u>
<b>總資產</b>		<u>140,347,122</u>	<u>98,587,210</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔股本及儲備</b>			
股本		805,592	805,592
其他儲備		4,344,253	4,351,603
股份獎勵計劃持有股份		(172,563)	(167,364)
保留盈利			
— 擬派末期股息		1,596,859	1,597,184
— 其他		25,532,695	19,878,940
		<u>32,106,836</u>	<u>26,465,955</u>
永久性資本工具		1,000,000	—
非控制性權益		375,207	363,919
		<u>33,482,043</u>	<u>26,829,874</u>
<b>總權益</b>		<u>33,482,043</u>	<u>26,829,874</u>



		於十二月三十一日	
附註		二零一三年	二零一二年
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
		43,352,514	28,419,956
		596,257	—
	10	3,589,702	2,780,705
		<u>47,538,473</u>	<u>31,200,661</u>
<b>流動負債</b>			
		17,781,734	12,679,479
	10	13,777,892	13,165,205
		9,671,667	7,499,685
		2,549,535	1,432,052
		15,545,778	5,780,254
		<u>59,326,606</u>	<u>40,556,675</u>
		<u>106,865,079</u>	<u>71,757,336</u>
<b>總負債</b>			
		140,347,122	98,587,210
<b>總權益及負債</b>			
		<u>47,238,634</u>	<u>28,926,234</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		81,020,516	58,030,535
<b>總資產減流動負債</b>			

## 1. 一般資料

本公司及其附屬公司主要於中華人民共和國經營物業的發展和銷售、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（「聯交所」）主板上市。

本財務報表以人民幣千元列報（除非另有說明）。本綜合財務報表已經由董事會在二零一四年三月二十日批准刊發。

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

本集團已採納的新訂和已修改的準則。

本集團已於二零一三年一月一日或之後開始的財政年度首次採納以下新訂及已修改的準則及年度改進：

- 香港會計準則 1〔修改〕「財務報表的呈報」有關其他綜合收入。主要變動為規定主體必須將「其他綜合收入」內呈報的項目按照其是否其後重分類至損益（重分類調整）而組合起來。此修改並無針對在其他綜合收入中呈報哪些項目。
- 香港財務報告準則 7〔修改〕「金融工具：披露」，該修定也規定了新的披露要求，著重於在資產負債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。
- 香港財務報告準則 10「合併財務報表」，香港財務報告準則 10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。這準則亦列載編製綜合財務報表的會計規定。
- 香港會計準則 27〔2011修訂〕「獨立財務報表」，香港會計準則 27〔2011修訂〕的控制權條文已包括在新的香港財務報告準則 10中，香港會計準則 27〔2011修訂〕只載入有關獨立財務報表的條文。

- 香港財務報告準則 11「合營安排」，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合併法入賬。
- 香港會計準則 28〔2011 修訂〕「聯營和合營」，在香港財務報告準則 11 發佈後，包括有關將合營和聯營按權益法入賬的規定。
- 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。
- 香港財務報告準則 13「公允價值計量」，旨在透過提供一個公允價值的清晰定義和作為各項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，以改善一致性和減低複雜性。此規定大致與香港財務報告準則和美國公認會計原則接軌，並不延伸至公允價值會計入賬的使用，但提供指引說明如果其他香港財務報告準則已規定或容許時該如何應用。
- 二零一一年年度改進。其包括修改：
  - 香港財務報告準則 1「首次採納」
  - 香港會計準則 1「財務報表的呈報」
  - 香港會計準則 16「不動產、工廠和設備」
  - 香港會計準則 32「金融工具：呈報」
  - 香港會計準則 34「中期財務報告」
- 二零一二年年度改進－香港財務報告準則 13〔修改〕「公允價值計量」，這項修改澄清了在未折現的影響並不重大時，並沒有對短期應收款項和短期應付款項的計量要求進行修改。

除披露外，採用新訂和已修改準則及年度改進對本集團的財務報表無重要影響。

## 2. 分部資料

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

由於本集團的綜合營業額及業績均來自中國，而本集團幾乎所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從營運的角度來經營業務。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。本集團提供的其他服務主要包括物業管理及代理。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。

執行董事會按本年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告測量的方式一致。

報告予執行董事的截至二零一三年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一三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	33,651,248	779,786	957,051	1,145,516	36,533,601
分部間營業額	—	(52,541)	(56,457)	(153,319)	(262,317)
<b>營業額（來自外部客戶）</b>	<b>33,651,248</b>	<b>727,245</b>	<b>900,594</b>	<b>992,197</b>	<b>36,271,284</b>
年度盈利／（虧損）	6,120,890	2,111,145	(248,725)	(337,662)	7,645,648
融資成本	(1,362,517)	(175,613)	(264,499)	(131,113)	(1,933,742)
應佔合營企業業績	357,253	—	—	—	357,253
應佔聯營公司業績	(51,171)	—	—	270	(50,901)
所得稅	(4,674,980)	(703,715)	82,909	69,605	(5,226,181)
折舊及攤銷	(147,568)	—	(151,849)	(32,809)	(332,226)
銷售物業所出售商譽	(9,163)	—	—	—	(9,163)
減值虧損撥備	(8,656)	—	(158)	(664)	(9,478)
投資物業公平值盈利 — 除稅後	—	1,827,152	—	—	1,827,152
<b>分部資產</b>	<b>115,052,178</b>	<b>15,888,187</b>	<b>5,273,055</b>	<b>634,414</b>	<b>136,847,834</b>
分部資產包括：					
合營企業權益	4,258,931	—	—	—	4,258,931
聯營公司投資	71,040	—	—	51,560	122,600
增添非流動資產（除 金融工具及遞延所 得稅資產）	410,406	105,341	372,481	117,030	1,005,258
<b>分部負債</b>	<b>31,490,566</b>	<b>—</b>	<b>121,936</b>	<b>543,381</b>	<b>32,155,883</b>

報告予執行董事的截至二零一二年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一二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	28,057,384	680,868	874,284	993,398	30,605,934
分部間營業額	—	(52,541)	(44,015)	(144,322)	(240,878)
<b>營業額（來自外部客戶）</b>	<b>28,057,384</b>	<b>628,327</b>	<b>830,269</b>	<b>849,076</b>	<b>30,365,056</b>
年度盈利／（虧損）	5,331,595	742,625	(175,285)	(239,585)	5,659,350
融資成本	(1,096,026)	(163,912)	(204,317)	(37,354)	(1,501,609)
應佔合營企業業績	402,974	—	—	—	402,974
應佔聯營公司業績	(87,015)	—	—	(318)	(87,333)
所得稅	(4,198,185)	(252,080)	58,429	9,421	(4,382,415)
折舊及攤銷	(130,138)	—	(153,249)	(24,581)	(307,968)
銷售物業所出售商譽	(4,898)	—	—	—	(4,898)
減值虧損撥備	(2,575)	—	(206)	(1,316)	(4,097)
投資物業公平值盈利 — 除稅後	—	494,747	—	—	494,747
<b>分部資產</b>	<b>77,377,881</b>	<b>13,347,220</b>	<b>4,407,292</b>	<b>534,286</b>	<b>95,666,679</b>
分部資產包括：					
合營企業權益	3,795,093	—	—	—	3,795,093
聯營公司投資	128,553	—	—	51,290	179,843
增添非流動資產（除 金融工具及遞延所 得稅資產）	276,493	—	827,862	79,667	1,184,022
<b>分部負債</b>	<b>25,110,250</b>	<b>—</b>	<b>145,613</b>	<b>588,821</b>	<b>25,844,684</b>

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

來自所有服務收入明細的分析如下：

	二零一三年	二零一二年
物業銷售	33,651,248	28,057,384
租賃收入	727,245	628,327
酒店營運	900,594	830,269
物業管理服務及其他	992,197	849,076
	<u>36,271,284</u>	<u>30,365,056</u>

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。

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
可報告分部資產	136,847,834	95,666,679
遞延所得稅資產	3,217,888	2,696,531
可供出售金融資產	281,400	224,000
<b>資產負債表總資產</b>	<u>140,347,122</u>	<u>98,587,210</u>

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：

	二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
可報告分部負債	32,155,883	25,844,684
遞延所得稅負債	3,589,702	2,780,705
當期所得稅負債	9,671,667	7,499,685
當期借款	18,095,313	7,212,306
長期借款	43,352,514	28,419,956
<b>資產負債表總負債</b>	<u>106,865,079</u>	<u>71,757,336</u>

### 3. 其他收益－淨額

	二零一三年	二零一二年
投資物業公平值盈利－淨額	2,436,203	659,663
利息收入	151,684	148,183
可供出售金融資產股息	2,595	2,100
出售投資物業盈利	406	—
出售物業、機器及設備及土地使用權盈利／ (虧損)	2,995	(746)
其他	50,537	16,659
	<u>2,644,420</u>	<u>825,859</u>

### 4. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及行政開支，具體分析如下：

	二零一三年	二零一二年
<b>收入：</b>		
呆賬撥備回撥	<u>(12,334)</u>	<u>(9,778)</u>
<b>支出：</b>		
已落成物業銷售成本	19,634,964	15,903,431
營業稅及其他稅項	2,185,818	1,884,826
僱員福利開支	945,736	796,329
折舊	280,649	265,177
廣告開支	211,641	173,104
土地使用權及無形資產攤銷	51,577	42,791
辦公費用	135,291	112,549
經營租賃支出	32,128	14,706
呆賬撥備	21,812	13,875
核數師酬金	9,397	9,212
其他費用	1,004,339	756,960
	<u>24,513,352</u>	<u>19,972,960</u>
	<u>24,501,018</u>	<u>19,963,182</u>

## 5. 融資成本

	二零一三年	二零一二年
利息費用		
— 銀行借款	1,636,749	1,282,912
— 公司債券	394,499	421,675
— 優先票據	791,052	361,817
— 其他借款	1,052,539	699,743
— 融資租賃負債	11,123	9,462
	<u>3,885,962</u>	<u>2,775,609</u>
淨滙兌收益	(88,029)	(3,748)
減：利息資本化	<u>(1,864,191)</u>	<u>(1,270,252)</u>
	<u>1,933,742</u>	<u>1,501,609</u>

## 6. 所得稅

	二零一三年	二零一二年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅（附註(b)）	2,587,798	2,135,787
遞延所得稅	290,090	111,084
	<u>2,877,888</u>	<u>2,246,871</u>
當期中國土地增值稅（附註(c)）	<u>2,348,293</u>	<u>2,135,544</u>
所得稅總額（附註(d)）	<u>5,226,181</u>	<u>4,382,415</u>

### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利（二零一二年：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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，除若干附屬公司適用的企業所得稅率為按照營業額以 2.5% - 3.5% 計算（二零一二年：2% - 3.75%）外，其他業務適用的企業所得稅率主要為 25%（二零一二年：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%。

(d) 本集團就除稅前盈利的稅項，與假若採用本集團各合併主體的利潤適用的以加權平均稅率而計算出的理論稅額之間的差額如下：

	二零一三年	二零一二年
除所得稅前盈利	12,871,829	10,041,765
減：土地增值稅	(2,348,293)	(2,135,544)
	<u>10,523,536</u>	<u>7,906,221</u>
按稅率 25%計算（二零一二年：25%）	2,630,884	1,976,555
若干公司的不同所得稅率的影響	(23,071)	44,211
不可扣稅的開發成本	249,691	171,408
其他	20,384	54,697
中國企業所得稅	<u>2,877,888</u>	<u>2,246,871</u>
土地增值稅	<u>2,348,293</u>	<u>2,135,544</u>
所得稅總額	<u>5,226,181</u>	<u>4,382,415</u>

(e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項貸記／（支銷）如下：

	二零一三年			二零一二年		
	除稅前	稅項 貸記	除稅後	除稅前	稅項 支銷	除稅後
可供出售金融資產 的公平值（虧損） ／盈利	(9,800)	2,450	(7,350)	46,900	(11,725)	35,175

## 7. 股息

	二零一三年	二零一二年
中期股息每股普通股人民幣 0.12 元(二零一二年： 人民幣 0.10 元)	386,684	322,237
減：股份獎勵計劃持有股份股息	(3,438)	(2,800)
	<u>383,246</u>	<u>319,437</u>
擬派末期股息每股普通股人民幣 0.50 元(二零一 二年：人民幣 0.50 元)	1,611,184	1,611,184
減：股份獎勵計劃持有股份股息	(14,325)	(14,000)
	<u>1,596,859</u>	<u>1,597,184</u>
	<u>1,980,105</u>	<u>1,916,621</u>

截至二零一三年六月三十日止半年度的中期股息每股普通股人民幣 0.12 元，合計為人民幣 386,684,000 元，已於二零一三年派發（截至二零一二年六月三十日止半年度：人民幣 322,237,000 元），其中人民幣 3,438,000 元股息已派發予股份獎勵計劃。

二零一二年的末期股息每股普通股人民幣 0.50 元，合計為人民幣 1,611,184,000 元，已於二零一三年派發，其中人民幣 14,000,000 元股息已派發予股份獎勵計劃。

二零一三年的末期股息每股普通股人民幣 0.50 元，根據於二零一三年十二月三十一日股本數目合計為人民幣 1,611,184,000 元，將於二零一四年五月二十九日舉行的股東週年大會上經股東批准派發，並將作為二零一四年度的利潤分配記錄，其中人民幣 14,325,000 元股息將用於派發予股份獎勵計劃。本財務報表未反映此項應付股息。

於二零一三年及二零一二年期間派發或擬派發的股息總額已根據香港《公司條例》在綜合損益表披露。

## 8. 每股基本及攤薄盈利

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

	二零一三年	二零一二年
本公司所有者應佔盈利	7,633,860	5,501,979
已發行普通股扣除股份獎勵計劃持有股份後的加權平均數目（千股）	3,194,058	3,194,367
每股盈利（每股人民幣）	2.3900	1.7224

由於本集團於二零一三年及二零一二年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

## 9. 貿易和其他應收款及預付款

	二零一三年	二零一二年
貿易應收款		
— 應收合營企業款項（附註(a)）	105,214	99,305
— 應收第三方（附註(a)）	4,535,155	2,912,248
	4,640,369	3,011,553
減：貿易應收款的減值撥備（附註(a)）	(1,818)	(1,818)
貿易應收款—淨額	4,638,551	3,009,735
其他應收款（附註(b)）	3,245,350	2,714,903
預付款（附註(c)）	3,170,441	1,084,430
應收合營企業款項	1,561,563	1,317,840
應收聯營公司款項	2,039,377	1,139,377
減：其他應收款的減值撥備（附註(e)）	(42,490)	(33,012)
合計（附註(d)）	14,612,792	9,233,273
減：非流動部分	(1,450,024)	(1,624,219)
流動部份	13,162,768	7,609,054

貿易及其他應收款的賬面值接近其公平值。

(a) 貿易應收款

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零一三年	二零一二年
0 至 90 天	3,307,354	2,010,999
91 至 180 天	231,697	149,012
181 至 365 天	338,733	350,790
1 年至 2 年	495,724	386,827
超過 2 年	266,861	113,925
	<u>4,640,369</u>	<u>3,011,553</u>

貿易應收款分析如下：

	二零一三年	二零一二年
按信用條款履行	4,475,936	2,849,395
已過期但未減值	162,615	160,340
未履行但已減值	1,818	1,818
貿易應收款	<u>4,640,369</u>	<u>3,011,553</u>
減：減值撥備	(1,818)	(1,818)
貿易應收款－淨額	<u>4,638,551</u>	<u>3,009,735</u>

於二零一三年十二月三十一日，未履行及已減值的貿易應收款為人民幣 1,818,000 元（二零一二年十二月三十一日：人民幣 1,818,000 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。此類貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零一三年	二零一二年
超過 2 年	<u>1,818</u>	<u>1,818</u>

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二零一三年十二月三十一日的已過期但未減值應收款進行撥備（二零一二年十二月三十一日：零）。此類貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零一三年	二零一二年
1年至2年	61,461	139,810
超過2年	101,154	20,530
	<u>162,615</u>	<u>160,340</u>

貿易應收款減值撥備變動如下：

	二零一三年	二零一二年
年初	1,818	2,737
應收款減值撥備回撥	—	(919)
年終	<u>1,818</u>	<u>1,818</u>

#### (b) 其他應收款

其他應收款的賬齡分析及結餘如下：

	二零一三年	二零一二年
0至1年	1,077,800	788,639
1年至2年	414,282	351,634
2年至3年	308,372	1,505,633
超過3年	1,444,896	68,997
	<u>3,245,350</u>	<u>2,714,903</u>

其他應收款主要為舊城改造項目保證金。該等保證金將按照相關項目改造進度退還或轉入發展中物業。

其他應收款分析如下：

	二零一三年	二零一二年
按一般商業履行	3,202,860	2,681,891
未履行及已減值	42,490	33,012
其他應收款	<u>3,245,350</u>	<u>2,714,903</u>
減：減值撥備	(42,490)	(33,012)
其他應收款－淨額	<u>3,202,860</u>	<u>2,681,891</u>

- (c) 餘額主要表示收購土地使用權及購買建築材料的預付款項。
- (d) 於二零一二年及二零一三年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款的賬面值以人民幣為單位。
- (e) 其他應收款減值準備的變動如下：

	二零一三年	二零一二年
年初	33,012	27,996
應收款減值撥備	21,812	13,875
應收款減值撥備回撥	(12,334)	(8,859)
年終	42,490	33,012

#### 10. 預提費用及其他應付款

	二零一三年	二零一二年
應付合營企業款項（附註(b)）	2,546,634	1,096,399
建築應付款（附註(c)）	8,751,317	7,092,377
其他應付款及預提費用（附註(d)）	7,080,040	4,490,703
合計	18,377,991	12,679,479
減：非流動部份	(596,257)	—
流動部份	17,781,734	12,679,479

- (a) 於二零一三年十二月三十一日，除應付一合營企業合計人民幣 596,650,000 元的款項（二零一二年十二月三十一日：人民幣 366,415,000 元）以港元結算外，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。
- (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，並無進行賬齡分析。
- (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。

## 業務回顧

本集團於相對穩定的經營環境有效地執行營運策略，達到各關鍵業務活動適當平衡的目標，以確保長期增長。

### 協議銷售

本集團按既定計畫達到二零一三年協議銷售目標，實際協議銷售達 422 億元人民幣，比去年同期增加 23%。協議銷售來自華北、華南、海南三大區域的十六個城市，合計五十五個項目，就地區而言，華北、華南和海南地區的協議銷售分別增至 241.16 億人民幣、151.64 億人民幣及 29.49 億人民幣。就增長率而言，以海南地區的 255% 最為突出，而華北和華南的增長則基本平穩，分別為 22% 和 12%。以城市而言，廣州的協議銷售仍是所有城市中最高的，達人民幣 108 億元，較二零一二年增加約 12%。本年度的協議銷售五十五個項目中，有七個是新推的項目，其中有四個位於廣州，其餘北京、杭州、無錫各佔一個項目。以總建築面積計算，協議銷售增加約 14%，由 2,973,000 平方米增加至 3,385,700 平方米，平均售價為每平方米人民幣 12,500 元，略高於去年的每平方米人民幣 11,500 元。

二零一三年本集團協議銷售按地理區域分佈，詳列如下：

地區	已售出可售 面積約數 (平方米)	較二零一二年 增/減 (%)	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一二年 增/減 (%)
廣州	516,500	4%	10,835	12%
北京及周邊地區	770,500	35%	8,496	21%
天津	247,700	-25%	4,629	3%
太原	550,100	27%	3,942	61%
海南	204,100	258%	2,949	255%
哈爾濱	90,700	106%	1,729	100%
上海及周邊地區	93,600	-38%	1,663	-22%
成都	192,300	119%	1,612	80%
南京	84,700	-10%	1,609	32%
重慶	241,000	-33%	1,373	-27%
惠州	218,400	57%	1,344	27%
西安	58,600	-66%	771	-43%
杭州	43,200	N/A	748	N/A
大同	54,600	118%	279	129%
瀋陽	13,500	-21%	147	-16%
無錫	6,200	N/A	103	N/A
<b>總計</b>	<b>3,385,700</b>	<b>14%</b>	<b>42,229</b>	<b>23%</b>

註：二零一二年重整的協議銷售包括合資部份

## 發展中物業

本集團在年度內持續擴增發展中的物業，不僅是滿足本年度的交付目標，同時也是為了二零一四年的協議銷售和預計交付目標大幅提高而做準備。在密切監控開發過程中的關鍵節點(包括建築開工，取得預售許可證以及最終交付等)下，施工進度均按預定步伐進行。年初時本集團開發中總建築面積約 736 萬平方米，共計三十九個項目，覆蓋十四個城市。本集團於年內完成總建築面積達 336 萬平方米，其中可售面積 282 萬平方米，並大幅增加土地儲備，其中部分可以在短時間內開工，提高了三十二個項目的開工面積，達到約 604 萬平方米總建築面積。本公司截至本年底在建總建築面積因而增加 37%至約 1,000 萬平方米，分屬於四十八個項目。在建面積連同二零一四年計劃中的開工面積，估計可取得預售証的可售物業的價值超過人民幣 1,400 億元，為本公司二零一四年的銷售目標奠定了堅實的基礎。

下表是於二零一三年十二月三十一日的情況：

地區	項目數目	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
廣州	9	2,067,000	1,660,000
北京及周邊地區	6	1,444,000	1,172,000
太原	4	1,054,000	832,000
天津	5	897,000	574,000
惠州	3	874,000	768,000
重慶	1	739,000	595,000
海南	5	600,000	581,000
梅州	1	376,000	298,000
哈爾濱	1	347,000	299,000
西安	2	285,000	168,000
杭州	1	279,000	191,000
成都	1	257,000	188,000
大同	1	247,000	189,000
南京	2	208,000	140,000
上海及周邊地區	2	168,000	116,000
貴陽	1	94,000	94,000
長沙及周邊地區	1	57,000	39,000
無錫	1	37,000	24,000
瀋陽	1	12,000	12,000
總計	48	10,042,000	7,940,000



## 華南地區

本集團目前在華南地區涵蓋十一個城市，其中七個新進入城市的土地在年內首次購入，分別為長沙、梅州、貴陽、福州、南寧、珠海及佛山。其他四個城市是原有的廣州、惠州、重慶及成都。

**廣州**為本集團的南方總部，在華南以至全國，一直是本集團銷售業績貢獻最大的城市。廣州本年的協議銷售額增幅 12%，達人民幣 108 億元，主要來自七個續建項目及四個新項目。七個續建項目其中包括住宅項目富力唐寧花園、富力金港城、富力泉天下、獵德項目及亞運城項目，以及珠江新城的商業項目富力盈凱廣場和富力盈通大廈。這些項目持續熱銷，協議銷售額共計人民幣 78.6 億元，佔廣州協議銷售總額約 73%。商業項目富力盈通大廈於去年推出，二零一三年全面開售，此項目帶來人民幣 25.2 億元的協議銷售額。至於其他商業項目，富力盈凱廣場為 A 級商業大樓，毗鄰本集團總部大樓富力中心，位置優越，亦將會有柏悅酒店在其上層，去年已售出人民幣 27.4 億元，今年再錄得人民幣 14.3 億元的協議銷售。四個新項目包括富力天禧花園、富力東山新天地、富力南沙唐寧和商業項目富力天域中心，對業績多有貢獻，協議銷售額達人民幣 27.1 億元，佔廣州協議銷售總額的 25%。富力南沙唐寧是本集團致力於縮短開發週期的一個成功案例，自拿地到推出銷售，為期僅十一個月。本集團在廣州的商用地產開發雖然從來集中於珠江新城，但並不侷限於該地區，富力天域中心為一商業辦公大樓，座落於廣州中央商務區以外的海珠區內，於本年推出後銷售同樣熱烈，已銷售面積約 27,300 平方米，銷售額達人民幣 7.24 億元，平均售價為每平方米人民幣 26,500。商業項目是本年銷售業績的主要推手，約佔廣州協議銷售總額的 50%，這產品銷售組合加上較高的住宅價格，將廣州的平均售價推升至每平方米人民幣 20,980 人民幣，位居各城市之冠。廣州的在建總建築面積增加 32%，達到 207 萬平方米，為二零一四年大幅提高的銷售額目標做好準備。

**重慶、成都、惠州** 為本集團目前在華南地區所經營的其他城市，全年的經營規模大致相同；每個城市的在建項目不超過三項，協議銷售額亦相近，界乎人民幣 13.4 億元至人民幣 16.1 億元之間，成都和惠州各有 80%和 27%的增長，重慶則有 27%的跌幅。成都每平方米的均價較重慶及惠州高，為人民幣 8,380 元，而重慶和惠州分別為每平方米人民幣 5,700 元和人民幣 6,150 元。重慶的重點項目是經已進入第八年的多期大型發展項目重慶富力城。這項目年復一年帶來可觀的協議銷售額，主要是因為項目提供了各種不同價位的產品，並且社區發展更趨成熟，其中包括便利的公共運輸系統的配套設施也日益完備。當項目最終完工，總建築面積將會接近 680 萬平方米，截至二零一三年底已完成總建築面積約 133 萬平方米，累計協議銷售金額約人民幣 73 億元。成都的兩個項目全年業績表現均符合預期，其中一項屬於高端產品，另一項則是剛性需求類產品。高端項目富力麗思國際公館位於市中心毗鄰市區最新的五星級酒店，即本集團旗下於本年十月開業的成都富力麗思卡爾頓酒店，位置優越，因此儘管成都的高端地產市場普遍低迷，該項目的銷售狀況卻依然良好。至於剛性需求的住宅項目富力桃園，協議銷售翻倍，是成都全年整體銷售業績增加的主要動力，也是成都二零一四年的重點開發項目。惠州的協議銷售增長來自三個項目，上年度則是兩個項目。富力南昆山溫泉養生谷於去年推出，雖然這類別墅產品較容易受到市場條件的影響，該項目約佔惠州協議銷售的三分之二。惠東新項目富力灣原與其他發展商合資營建，本集團隨後取得項目的全部權益，除了設計升級外，

並制定明確的銷售和市場的策略，以確保項目的成功。

## 華北地區

本年度集團在華北地區的營運包括十二個城市，其中無錫及包頭為新增城市，原有的十個城市分別是北京、天津、西安、太原、瀋陽、上海、南京、哈爾濱、大同和杭州。集團本年度五十五個銷售中項目中有 31 個在這個地區，約佔集團協議銷售的 57%。

北京是本集團自二零零三年在此開發第一個極為成功的住宅項目北京富力城後一直在華北地區的基地。北京和廣州一直是本集團兩大銷售的主力城市，北京的開發重點是住宅項目，除富力城外，已完成多項旗艦項目，例如富力又一城、富力十號等銷售均超過人民幣 30 億元的項目。北京的年度協議銷售僅次於廣州，總額達人民幣 85 億元，較二零一二年增加 21%，佔本集團協議銷售總額的 21%。本年的核心項目為三個住宅項目，包括富力新城、富力丹麥小鎮和富力尚悅居，合計銷售總額約人民幣 69.7 億元，佔北京總銷售額的 82%。富力新城雖然座落在郊區香河，但銷售額仍達人民幣 30.7 億元，較去年推出時增加了 156%，這個優異的成績要歸功於系統性規劃和精確的執行。至於富力丹麥小鎮則位於北京南六環路，雖然沒有交通優勢，但是主打 HAOS 概念，具備酒店、公寓和商業辦公的整合式社區生活體驗，吸引了許多買家。本年協議銷售總額穩定維持在人民幣 18.8 億元左右。

天津在二零一三年的協議銷售較前一年上升約 3%，達到人民幣 46.3 億元，佔集團整體銷售額的比率從 13% 下跌至約 11%，在集團所有營運城市中的排名維持第三。旗艦住宅項目富力津門湖的開發目前已進入第七年，協議銷售為人民幣 30.7 億元，與二零一二年幾乎相同。我們持續擴大並改善銷售渠道，以覆蓋更廣泛的客戶群，這是成功維持銷售動力的關鍵因素，本年首度推出的別墅產品，為本項目的協議銷售額增加了人民幣 6 億元。截至目前為止，富力津門湖的累計銷售額約人民幣 140 億元，另約 623,000 平方米尚待交付。此外，天津還有本集團在華北的唯一商業項目富力中心，這是位於天津商業中心區的商辦大樓，本年已錄得協議銷售人民幣 7.87 億元。

太原以多項標準來衡量，都是表現最好的城市。自本集團進軍太原以來，在短短六年間憑藉著完整的產品線，從毛坯單位、剛性需求產品到優質住宅單位，在當地的房地產市場佔有率領先。我們在年度內推出的三個項目，使本集團在太原北城取得壟斷地位，總協議銷售金額為人民幣 39.4 億元，與去年的人民幣 24.5 億元相比，增加 61%。這三個項目分別為富力城、富力桃園和富力華庭；富力華庭的價格稍高於另兩項目，但基本上都照顧到剛性和改善型需求，以配合當地的主流需求。富力城是集團在華北的最大項目，總建築面積約為 210 萬平方米，隨著配套設施逐步完成，成為太原最熱門的房地產項目，協議銷售金額達人民幣 23.9 億元，在當地單一地產項目銷售額、銷售面積及售出套數這三大類別中，都獨佔鰲頭。目前這項目已進入第三階段，自二零零八年七月項目推出後的累計銷售額已達人民幣 77.2 億元。富力華庭雖然定位較高，但仍採取靈活的產品策略，以適度滿足剛性需求，協議銷售金額為人民幣 5.94 億元，是太原北城相同市場區塊的最佳成績。

**上海（含周邊地區）** 由於位在青浦區的富力桃園於本年清盤，銷售重點集中於昆山富力灣，該項目為低密度住宅，強調悠閒舒適的生活方式，坐擁絕美的昆山湖景，極受買家歡迎。本年度協議銷售額為人民幣 7.83 億元，平均來自別墅和高層單位，是項目推出以來最高的協議銷售額，佔該區物業成交量的一半以上。

本集團預計將於二零一四年在上海市區推出第一個 100% 完全擁有的項目，位於年內收購的虹橋地塊。

**西安、瀋陽、南京、哈爾濱、大同** 是本集團已經經營至少超過兩年的城市（最長的是西安於二零零五年進軍，而南京、哈爾濱、大同則近至二零一一年），雖然在這些城市，開發項目一直相對有限，但富力品牌形象已穩穩豎立。本年內，五個城市的業績均來自單一發展項目，合併協議銷售金額為人民幣 45.4 億元，佔華北總額的 19%。在**西安**，分多期開發的大型住宅項目西安富力城，完工後的總建築面積將超過 100 萬平方米，開發期總計八年，已進入最後階段。約人民幣 7.71 億元的年度協議銷售額，大部分來自別墅產品，提高了整體平均售價，該項目預計將於二零一四年全部售出，可進一步取得約人民幣 3 億元的銷售。**瀋陽**於二零一三年舉辦第十二屆全運會，然而因全運會所帶動的經濟活動，以及靠近全運會選手村的優勢，對於集團位於瀋陽的富力仙湖國際項目，並未帶來顯著的正面影響。這是針對豪宅市場打造的純別墅項目，集團會持續提升富力仙湖國際的品質與設計，以迎接豪宅市場的必然發展。此外，本集團於二零一四年也將推出一項新的剛性需求項目。**南京**富力城是二零一一年推出的商住混合項目，項目面積 572,000 平方米，位於南京江寧區麒麟科技創新園內。這項目的社區快速成熟，設施日趨完善，滿足居民在購物、教育和休閒的需求，有助提升也反映在其物業價值上南京富力城的吸引力。本年度內南京富力城的協議銷售增加約 32%，達到人民幣 16.1 億元，平均售價略高於市場價。協議銷售大部分來自洋房單位，也使南京富力城成為當地同類別物業中最暢銷的項目。南京富力城的累計協議銷售總建築面積約為 253,000 平方米，全個項目總建築面積為 545,000 平方米。**哈爾濱**江灣新城為二零一二年推出的商住混合項目，協議銷售額增加至人民幣 17.3 億元，累計協議銷售達人民幣 25.9 億元，已售出面積為 134,700 平方米。**大同**今年的房地產市場相當低迷，本集團項目大同富力城的銷售業績，預計在配套設施更為齊全後會提升。

**杭州和無錫**今年首度對銷售有所貢獻。本集團在**杭州**的第一個項目是在二零一二年末購得位於杭州未來科技城的地塊的富力西溪悅居，項目定位為西城的高端住宅項目。項目的主流單位類型採用在杭州地區並不常見，高於平均水平裝修標準的 90 平方米高得房率單位，另外再輔以數種面積、設計各有不同頗受買家歡迎的其他房型，使得富力西溪悅居能憑產品組合平衡兼顧成為大受歡迎的住宅項目，在本年內業績亮麗，也為往後的銷售奠定堅實的基礎。與同業類似的項目相比，該項目創下銷售首日認籌的紀錄，本年度杭州的協議銷售為人民幣 7.48 億元，平均售價為每平方米人民幣 17,300 元。**無錫**是一個人均國內生產總值較高的城市，但由於市場欠缺優質高檔房地產項目，財富尚未轉化為對豪宅的需求。本集團在無錫首次推出頂級的產品富力十號，其豪華標準及將近人民幣 16,600 元的平均售價均是當地罕見的，但項目在本年最後一週開售，協議銷售額仍迅速累積超過人民幣 1 億元。

## 海南

海南擁有得天獨厚、全年溫暖宜人的天氣，無可比擬的自然美景，在中國房地產市場中具有絕對的獨特性。憑著這些優勢，當地房地產市場不可能長期低迷，終究會反彈回升。當地地產開發的主力為度假或退休養老的房地產，而高品質配套設施則是這類房地產不可或缺的元素。本集團即使在市場低迷時，仍然以穩健的步伐持續完備配套設施，做好最佳準備，在市場機會來臨時能及時掌握。本年海南房地產市場的改善明顯可見；集團協議銷售額較去年大幅上升 255%，由人民幣 8.3 億元增加至人民幣 29.5 億元，這銷售業績來自同樣的三個項目，即富力灣、富力盈溪谷和富力紅樹灣。位於香水灣的富力灣是度假風格的低密度公寓與其他設施包括度假酒店和遊艇俱樂部的混合發展，是本年最重要的項目。出售稀有的臨海單位，讓本年銷售額上衝至人民幣 16 億元。富力盈溪谷位於海口市西部海岸，由別墅及聯排房屋組成，而富力紅樹灣則位於澄邁縣，毗鄰 99 英畝紅樹林。這兩項目採取靈活的銷售策略，均達到令人滿意的協議銷售額。

## 土地儲備

本集團就擬訂的發展計劃，著手大幅擴充土地儲備，本年度總計新增 2,090 萬平方米土地，分佈於中國二十個城市和馬來西亞柔佛州。雖然我們加速土地收購的步伐，但在評估收購土地時，依然沿用同樣的保守平衡標準，例如可縮短收購至銷售週期的空間，以及有利的付款條件等。所有新購得的土地都具有優良的發展潛力且成本合理，因此，本集團目前所持有的是最高品質的土地儲備。本年新購土地包括十個本集團首次收購土地的城市，顯示集團開拓新市場的企圖與決心，包括長沙周邊地區、貴陽、梅州、福州、佛山、珠海、包頭、無錫、南寧，以及馬來西亞柔佛。這些土地本集團所佔的可供銷售面積合計為 2,090 萬平方米，其中馬來西亞柔佛州的土地佔 17%。其他新增土地主要於包括北京、廣州、天津、上海和哈爾濱等既有營運的城市，基本上填補已使用的土地或用於新項目，繼續支持銷售的增長。截至年底，本集團的土地儲備總建築面積增加至 4,570 萬平方米。詳細情形如下：

地點	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
<b>發展物業</b>		
廣州	3,314,000	3,058,000
北京及周邊地區	3,769,000	3,324,000
天津	4,466,000	3,919,000
上海及周邊地區	572,000	547,000
哈爾濱	1,683,000	1,533,000
無錫	752,000	752,000
重慶	5,314,000	5,240,000
杭州	445,000	445,000
南京	732,000	567,000
福州	327,000	327,000
長沙及周邊地區	3,299,000	3,299,000
太原	2,481,000	2,445,000
大同	2,109,000	2,109,000
包頭	1,464,000	1,464,000
海南	3,003,000	2,868,000
惠州	3,359,000	3,359,000
佛山	228,000	228,000
梅州	2,352,000	1,989,000
瀋陽	260,000	260,000
西安	473,000	473,000
珠海	100,000	100,000
成都	649,000	469,000
貴陽	189,000	189,000
南寧	196,000	166,000
馬來西亞	3,500,000	3,500,000
<b>投資物業</b>	652,000	635,000
<b>總計</b>	<b>45,688,000</b>	<b>43,265,000</b>

## 投資物業

本集團持續按既定步伐，打造投資物業組合，本年內並未新增出租商業辦公大樓及購物中心。既有物業包括本集團位於廣州珠江新城的辦公大樓富力中心，以及位於北京的 Viva 北京富力廣場，由於地段和品質優良，資本值年內有令人滿意的增幅，至於酒店，隨著成都富力麗思卡爾頓酒店於二零一三年十月開幕，本集團截至本年底旗下已擁有六間五星級酒店，分別位於北京、廣州、成都、重慶、惠州，另外還有北京的北京前門富力智選假日酒店。這些酒店皆由國際知名酒店管理公司負責營運，提供酒店業界最高水平的服務，我們相信無論各地區的酒店客房供應如何增加，這些酒店都能保持競爭力。整體而言，本集團的投資物業組合包含了優質的資產，不論經濟週期的起落仍為本集團提供可靠的現金流。

已完工或在建的投資物業如下：

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
<b>廣州</b>			
廣州麗思卡爾頓酒店*	珠江新城 J2-7	五星級酒店 351 間客房和 91 套服務式公寓	104,000
廣州富力君悅大酒店*	珠江新城 F1-2	五星級酒店 375 間客房	115,000
富力中心*	珠江新城 J1-4	55 層辦公大樓	163,000
廣州機場假日酒店*	富力金港城	四星級酒店 350 間客房	38,000
廣州柏悅酒店	珠江新城 J1-1	五星級酒店 176 間客房	66,000
廣州康萊德酒店#	珠江新城獵德村	五星級酒店 350 間客房	39,000
<b>北京</b>			
北京富力萬麗酒店*	北京富力城	五星級酒店 540 間客房	120,000
富力中心*	北京富力城	寫字樓	60,000
Viva 北京富力廣場*	北京富力城	購物中心	111,000
北京前門富力智選假日酒店*	富力信然廣場	四星級酒店 321 間客房	22,000
<b>天津</b>			
富力萬豪酒店	天津富力城	五星級酒店 400 間客房	58,000
天津富力城綜合商業中心*	天津富力城	購物中心	43,000
<b>惠州</b>			
惠州富力萬麗酒店*	麗港中心	五星級酒店 342 間客房	54,000

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
惠州龍門富力希爾頓度假酒店	龍門富力南昆山 溫泉養生路	五星級酒店 350 間客房	45,000
<b>重慶</b>			
重慶富力凱悅酒店*	江北區	五星級酒店 321 間客房	46,000
富力海洋廣場（商業）*	重慶富力 海洋廣場	商場	73,000
富力假日酒店	重慶富力城	四星級酒店 390 間客房	68,000
<b>成都</b>			
富力天匯商場*	成都貓熊城	商場	255,000
成都富力麗思卡爾頓酒店*	成都貓熊城	五星級酒店 353 間客房	57,000
<b>海南</b>			
澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	富力紅樹灣	五星級酒店 300 間客房	38,000
陵水富力灣萬豪酒店及遊艇俱樂部	海南富力灣	五星級酒店 300 間客房	76,000
富力海洋公園	海南陵水縣	酒店、旅遊及商業	200,000
<b>西安</b>			
西安富力假日酒店	西安富力城	四星級酒店 380 間客房	50,000
<b>哈爾濱</b>			
哈爾濱富力麗思卡爾頓酒店	哈爾濱富力城	五星級酒店 350 間客房	67,000
<b>太原</b>			
太原富力鉑爾曼大酒店	太原富力城	五星級酒店 320 間客房	41,000
<b>上海</b>			
上海新江灣凱悅嘉軒#	楊浦區	五星級酒店 150 間客房	15,700

\* 已落成

# 合資項目

## 前景

繼中國共產黨第十八屆中央委員會第三次全體會議宣告未來政策方針後，本集團對市場之整體前景持樂觀看法。基於對經營環境前景的評估，本集團已加快經營腳步，加速擴展土地儲備，同時積極籌備人力及各種資源，準備迎接未來一年的顯著增長。本集團設定的二零一四年協議銷售目標為 700 億元人民幣，比二零一三年協議銷售增長約 66%，也高於過去幾年的增長率。這項協議銷售目標背後的支撐是精心策劃的行銷活動，和擴大在建總建築面積，以累積足夠的在建項目。為了達成銷售目標，本集團將銷售二十二個城市的六十三個項目。本集團於二零一四年計劃交付 372 萬平方米可售面積的物業，詳情載列如下：

地區	二零一四年上半年完成		二零一四年下半年完成	
	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	276,000	200,000	382,000	287,000
惠州	191,000	174,000	299,000	245,000
海南	32,000	31,000	225,000	200,000
重慶	189,000	156,000	336,000	269,000
成都	-	-	120,000	91,000
長沙及周邊地區	-	-	48,000	33,000
北京及周邊地區	303,000	265,000	440,000	378,000
天津	82,000	58,000	297,000	221,000
太原	33,000	29,000	415,000	392,000
西安	-	-	67,000	53,000
瀋陽	-	-	12,000	12,000
上海及周邊地區	37,000	26,000	92,000	76,000
大同	26,000	23,000	141,000	128,000
南京	146,000	98,000	55,000	35,000
無錫	-	-	18,000	17,000
哈爾濱	-	-	140,000	129,000
杭州	-	-	135,000	89,000
<b>總計</b>	<b>1,315,000</b>	<b>1,060,000</b>	<b>3,222,000</b>	<b>2,655,000</b>



## 財務回顧

本集團年內純利較上年之人民幣 56.59 億元增長 35%至人民幣 76.46 億元。整體業績改善主要原因是核心業務物業發展營業額增加 20%以致物業發展的純利增加至人民幣 61.21 億元，和亦使到本集團物業投資分部業績增加可觀的投資物業公平值收益。來自大致相同的投資物業組合的公平值收益在年內達人民幣 24.36 億元，而去年則為人民幣 6.60 億元，因此物業投資分部純利亦由人民幣 7.43 億元相應增加至人民幣 21.11 億元。酒店分部本年度錄得淨虧損人民幣 2.49 億元，較去年人民幣 1.75 億元淨虧損增加。本集團已上軌道的酒店繼續表現理想，但由於年內成都富力麗思卡爾頓酒店開業，財務業績受其前期經營開支影響。本集團其他業務分部（含建築服務及足球隊）錄得淨虧損人民幣 3.38 億元。

本集團於十二個城市經營其物業發展核心業務。下列分析（除#7（關於融資成本）及#9（關於純利）外）僅與物業發展業績有關：

1. 營業額較上年之人民幣 280.6 億元增長 20%至人民幣 336.5 億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業 273.3 萬平方米，較上年交付的 215.2 萬平方米增加約 27%。整體平均售價由每平方米人民幣 13,040 元略微變動 5.6%至每平方米人民幣 12,310 元，這反映了價格水平相對穩定及銷售組合無重大變動。就有可比售價的項目而言，主要六個住宅項目(包括廣州富力金港城、天津富力津門湖及於重慶、西安、太原及南京的富力城)佔總營業額之 27%，其平均售價變動均於 9%範圍內(除南京富力城的價格上升 22%外)。新項目佔總營業額 45%。新項目包括兩個位於廣州的商業項目富力盈通廣場及富力盈凱廣場，以平均售價每平方米人民幣 41,370 元帶來人民幣 80 億元營業額。部分由於此兩個項目的高營業額，廣州之營業額及平均售價分別增加 56%及 12%至人民幣 116 億元及每平方米人民幣 20,460 元。連同第三個商業項目天津富力中心，商業物業佔總營業額之比由上年之 9%增加至 30%。就按各地區劃分的營業額而言，廣州再一次為最高，其後為北京及天津，分別佔總營業額 34%、20%及 13%(二零一二年：26%、20%及 18%)。北京之營業額增加 17%至人民幣 66.14 億元(二零一二年：人民幣 56.54 億元)，均來自住宅項目，其中富力盛悅居以平均售價人民幣 18,080 元佔 44%。本年度由於並無交付高端住宅項目如富力十號(去年抬高北京之平均售價)，以致北京之整體平均售價減少 32%至每平方米人民幣 13,810 元。天津之營業額維持人民幣 45.3 億元之高水平，與去年其紀錄相若。旗艦項目富力津門湖交付 135,300 平方米（二零一二年：285,500 平方米），平均售價為每平方米人民幣 16,710 元(二零一二年：每平方米人民幣 16,090 元)，帶來人民幣 22.62 億元的營業額(二零一二年：人民幣 41.59 億元)。本集團位於廣州以外的唯一商業項目天津富力中心錄得營業額人民幣 16.71 億元，佔該城市總營業額的 37%。除上述三個城市外，年內錄得營業額的九個城市當中，海南較去年大幅反彈，而大同則首次錄得營業額。海南的營業額增加兩倍以上至人民幣 19.95 億元，營業額來自富力灣、富力盈溪谷及富力紅樹灣，同時平均售價保持穩定。

2. 儘管銷售組合的變化，總銷售成本及每平方米土地及建築成本基本穩定，兩者分別減少 3%及 3%至每平方米人民幣 7,300 元(二零一二年：每平方米人民幣 7,530 元) 及每平方米人民幣 6,270 元(二零一二年：每平方米人民幣 6,480 元)。個別項目每平方米的土地及建築成本由人民幣 15,200 元至人民幣 3,000 元。於範圍高端的一般為於廣州商業區的商業項目，如富力盈通廣場及富力盈凱廣場，及高端住宅項目，例如廣州富力君湖華庭及北京富力十號。於範圍低端的乃於二線或三線城市剛性需求型住房，如於重慶及太原的富力城。銷售成本四個主要部分：土地成本、建築成本、營業稅及資本化利息每一年均維持比例上穩定。於回顧年度，土地及建築成本佔 86%(二零一二年：86%)、營業稅佔 10%(二零一二年：11%)及資本化利息佔 4%(二零一二年：3%)。銷售成本中的資本化利息佔銷售物業營業額的數額及百分比，分別由二零一二年的人民幣 5.58 億元及 2.0%增加至人民幣 7.97 億元及 2.4%。銷售成本亦包括營業稅及其他徵費人民幣 19.99 億元 (二零一二年：人民幣 17.13 億元)。
3. 誠如上文所述，由於營業額的平均售價減少 5.6%，及銷售成本減少 3%，因此整體毛利率自上年的 42.2%減少至 40.7%。年內商業項目毛利率達 54%，為所有產品之中最高。商業項目組別佔總營業額 30%，對毛利率有重大影響。年內較高端及中端住宅項目(包括別墅)的毛利率平均為 36%。此組別佔總營業額 42%，其主要項目包括北京富力盛悅居及天津富力津門湖。餘下項目佔總營業額 28%，主要為剛性需求型產品，包括於多個城市的富力城。
4. 其他收益主要包括利息收入。
5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年度的 6.0%增加至 6.4%，由於本年度銷售及行政開支增加人民幣 4.48 億元，增幅為 26%，高於營業額的增幅。銷售及行政開支分為兩個部分，銷售開支增加人民幣 1.565 億元至人民幣 5.602 億元及行政開支增加人民幣 2.914 億元至人民幣 15.83 億元。銷售開支增加主要由於本年度銷售項目數目由 47 個增加至 55 個。本年度開拓 10 個新城市亦需要聘用額外人力以致僱員成本(於行政開支)增加。
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。應佔共同控制實體業績主要來自本集團分佔 33.34%的廣州獵德村項目、25%的天津津南項目及 50%的上海新江灣項目。年內上述四個項目的合併營業額為人民幣 60.58 億元。

7. 融資成本增加 29%至人民幣 19.34 億元（二零一二年：人民幣 15.02 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 614 億元（二零一二年：人民幣 356 億元）及平均利率 8.1%，年內利息開支總額為人民幣 38.86 億元，較二零一二年之利息開支增加 40%，乃主要由於平均債務增加。雖然資本化利息金額亦上升人民幣 5.94 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 7.97 億元，而上年度則為人民幣 5.58 億元。計入年度業績的利息成本總額為人民幣 27.31 億元（二零一二年：人民幣 20.60 億元）。
8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣 46.75 億元，包括土地增值稅人民幣 23.48 億元（二零一二年：人民幣 21.36 億元）及企業所得稅人民幣 23.27 億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一二年的 7.6%減至 7.0%。此減少乃由於年內項目的毛利率比較平均，產生特別高毛利率而須按高稅率撥備土地增值稅的項目為數甚少所致。實際企業所得稅率維持 27.5%（二零一二年：27.9%），由於不可扣稅的永久性差異，與標準稅率偏離 2.5%。
9. 與上年之 18.6%相比，年內本集團整體純利率為 21.1%。倘扣除投資物業公平值收益，本年度純利率應為 16.0%，較二零一二年之 17.0%下降 1.0%，其主要原因乃由於物業銷售的毛利率有所下降所致。

#### 財務資源、流動資金及負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團現金為人民幣 243.4 億元，借款總額為人民幣 614.5 億元，包括 1) 於二零零九年十月發行的境內債券人民幣 55 億元，2) 於二零一一年四月發行二零一四年到期的離岸 7.00%優先票據人民幣 26.12 億元，3) 於二零一一年四月及二零一二年八月發行的二零一六年到期離岸 10.875%優先票據 3.88 億美元，及 4) 於二零一三年一月發行的二零二零年到期離岸 8.75%優先票據 6.00 億美元。淨負債與總權益比率為 111%。本集團從多間聯系銀行獲得無承諾信貸融資額度，其中約人民幣 193 億元（二零一二年：人民幣 232 億元）尚未動用。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。

## 負債組合

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 29%。年內償還的銀行貸款為人民幣 87.1 億元，而新增銀行貸款人民幣 206.2 億元。於二零一三年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為 6.66%（二零一二年：6.45%）。匯率風險處於低水平，原因為非人民幣借款佔借款總額約 11.1%。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。

## 其他資訊

### 員工及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團共有員工約 22,933 人（二零一二年十二月三十一日：18,302 人）。本公司的薪酬政策是根據僱員（包括執行董事及高級管理人員）的技能知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鉤。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

### 股東週年大會、末期股息及暫停辦理股份過戶手續

本公司的二零一三年股東週年大會將於二零一四年五月二十九日（星期四）舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時間刊登和寄發。

董事會建議派發二零一三年的末期股息每股人民幣 0.5 元。倘建議派發股息於二零一四年五月二十九日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零一四年六月十三日（星期五）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二零一三年十二月三十一日的財務報表中反映。H 股股息需預扣中國企業所得稅。

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二零一四年五月二十九日（星期四）舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一四年四月二十九日（星期二）至二零一四年五月二十九日（星期四）（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週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一四年四月二十八日（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週年大會中取得有關批准後，末期股息將派付予於二零一四年六月十三日（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。本公司將於二零一四年六月九日（星期一）至二零一四年六月十三日（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二零一四年六月六日（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**

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## **《進行證券交易的標準守則》的遵守**

本公司採用上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，而各董事均已確認，彼等於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

## **《企業管治常規守則》的遵守**

本公司一直致力維持良好的企業管治常規及程序，包括董事會的質素、內部監控的效益、對股東的透明度和問責能力。本公司於截至二零一三年十二月三十一日止十二個月內一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治常規守則》。

二零一三年十二月三十一日後，因戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭去本公司獨立非執行董事及提名委員會委員一職而未有新委任獨立非執行董事為提名委員會委員，暫時不符合企業管治常規守則第 A.5 條。

## **審核委員會**

本公司按上市規則附錄 14 的規定成立審核委員會。董事會授權審核委員會介入一切與評核財務報表有關的事宜，並就對外部審計師與公司的關係、本公司的財務報告書、內部控制和風險管理系統提出建議和意見。審核委員會與外部審計師對公司所採用的會計政策並無任何不同意見。

董事戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭去本公司獨立非執行董事及審核委員會委員一職。審核委員會現由本公司獨立非執行董事黎明先生（審核委員會主席）及本公司非執行董事李海倫女士組成，委員人數自二零一四年二月二十八日至委任新委員日止將不足上市規則所規定最少人數。審核委員會已審閱本公司截至二零一三年十二月三十一日止全年業績。

**董事長**  
**李思廉**

二零一四年三月二十日

於本通告日期，本公司的執行董事為李思廉先生、張力先生、周耀南先生和呂勁先生；非執行董事為張琳女士和李海倫女士；獨立非執行董事為黃開文先生和黎明先生。

\*僅供識別