



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

相輔相承 凝聚動力



二零零九年年報

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12個主要城市（包括北京、天津及廣州）發展35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，如廣州亞運城。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

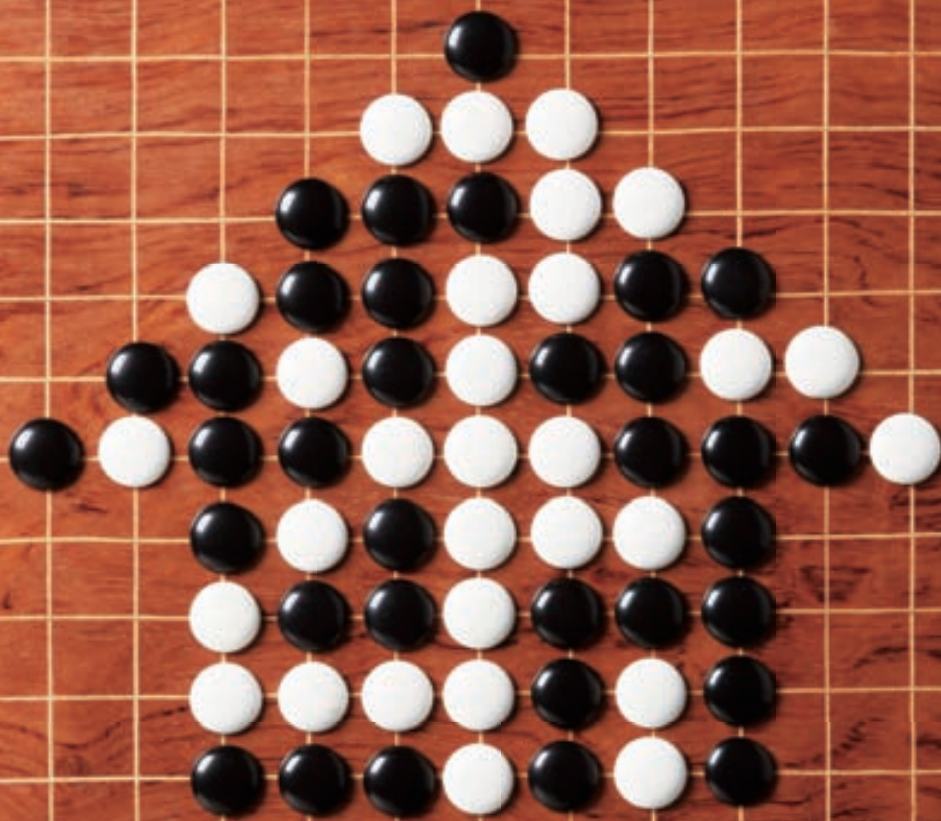
4	財務摘要	60	監事會報告
8	致股東的信	61	董事及監事
16	業務回顧	65	獨立核數師報告
26	物業一覽	67	綜合財務報表
32	投資者關係	167	補充資料
34	企業社會責任	168	五年財務總結
36	財務回顧	169	集團持有主要物業
45	企業管治報告書	175	公司資料
50	董事會報告書	176	股東資料



與業界同儕共攜手

成果共享 同步增長

我們的營運模式與其他地產發展商一樣，與中國現今的實際環境相配合。我們現正與業內舉足輕重的同儕合作發展數個新項目。透過互相分享專業知識及風險分擔，令我們能承擔更大規模的新項目。與同儕合作及進行良性切磋將進一步促進中國房地產市場邁向新的領域。





三月

- 公佈二零零八年年度業績

五月

- 二零零八年周年股東大會

六月

- 連續兩年被經濟一週評選為二零零九年度傑出內房股之一
- 於二零零九年度博覽“21世紀房地產論壇”中，獲得二零零九年度中國地產金磚獎年度社會貢獻企業大獎和二零零九年度中國地產金磚獎年度商業地產大獎 —— 富力盈悅國際

八月

- 公佈二零零九年中中期業績

十月

- 公司債券成功發行
- 北京富力城和廣州富力城分別榮獲中華人民共和國科學技術部頒發的第六屆(2009)精瑞科學技術獎建築規劃設計獎優秀獎及景觀規劃設計獎優秀獎
- 榮獲中國青少年發展基金會頒發「希望工程20年特殊貢獻獎」

十一月

- 連續五年蟬聯國家統計局中國房地產業全國綜合實力第一名
- 榮獲“二零零八至二零零九年度中國房地產業百強企業”

十二月

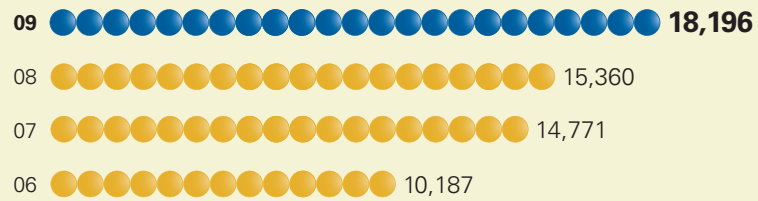
- 榮獲廣東省企業聯合會、廣東省企業家協會頒發的廣東房地產綜合實力10強企業
- 與其他發展商携手獲得廣州亞運城項目



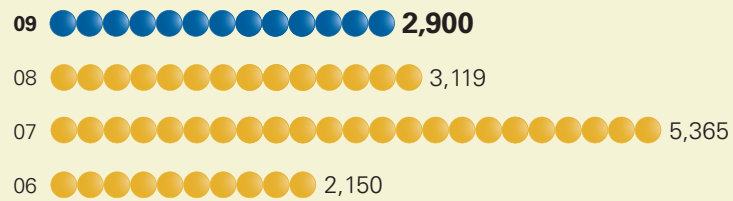
財務摘要

	2009	2008	變動百分比
經營業績 (人民幣千元)			
營業額	18,196,463	15,360,151	18%
毛利	5,749,619	5,158,470	11%
股東應佔溢利	2,899,500	3,119,499	-7%
每股基本盈利 (人民幣元)	0.8998	0.9681	-7%
每股股息 (人民幣元)	0.36	0.28	29%
財務狀況 (人民幣千元)			
現金	7,887,251	2,052,956	284%
資產總額	66,344,017	55,047,025	21%
負債總額	49,324,651	40,001,927	23%
財務比率			
每股淨資產 (人民幣元)	5.25	4.64	13%
派息率 (%)	40.0	28.9	38%
股東權益報酬率 (%)	18.2	22.6	-19%
淨負債與權益比率 (%)	97.6	123.2	-21%

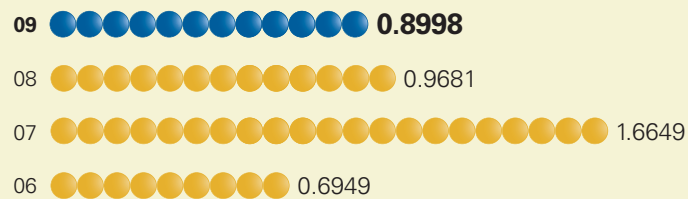
營業額
人民幣(百萬元)



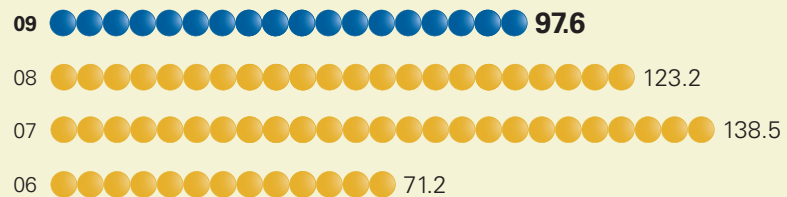
股東應佔溢利
人民幣(百萬元)



每股基本盈利
人民幣元



淨負債與權益比率
百分比



憑藉創辦人遠見卓識 造就無窮發展衝勁

目光如炬 運籌帷幄

我們的成功一向有賴創辦人的共同卓見。兩位創辦人的作風雖然不同，但在合作上卻非常合拍，定下非常一致的決策，促使富力塑造成為中國最舉足輕重及最具實力的房地產發展商之一。





致股東的信



致股東

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

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

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

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

應對經濟及監管趨勢

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

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

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

反應靈敏度提高

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

改進風險管理

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

以平衡為基本策略

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

為維持平衡，我們需要收購位置合適的土地。我們認為，城市化可能是未來數年中國房地產行業發展的最強大的推動力。為充分

利用這一機遇，本公司需要擁有能滿足各地需求的平衡分佈的土地。為此，繼二零零九年成功收購六處優質地塊後，來年我們將尤為注重增加土地儲備。成功擴充土地儲備需要具備良好的甄選及談判技巧，以及對市場趨勢的敏感判斷和遠見卓識，而這些正是本公司最為擅長的。

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

探索新資本來源

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

本公司資產負債率較高的原因之一，是我們在從資本市場融資方面存在掣肘。這是我們

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

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

目標及期望

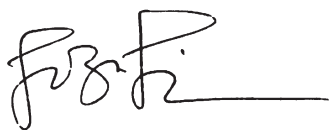
我們的合理現實目標，是二零一零年的增長率達20%到30%之間。這幅度與我們近年來的增長率相吻合，亦貼合當前的市場情況。合約銷售目標為人民幣300億元，較二零零九年的實際銷售額增加25%。我們計劃交付可售面積合計約250萬平方米的項目，其中140萬平方米，銷售額約人民幣130億元已經預售。在上述發展目標中，我們將特別注重利潤的提高。

二零一零年銷售目標的提高勢必為我們帶來更多責任。我們的業務規模將會隨之擴大，經營範圍必須拓展，這些增長要求我們具備更好的管理能力、經營政策及技術實力支

持。我們正在實施相應的改善，其中的主要任務之一是在今年內升級並拓展ERP系統，以確保能輕鬆實現發展目標。我們相信，憑藉明確的目標及經過深思熟慮的平衡增長政策，本集團將繼續在中國持續城市化的過程中佔據有利地位。

致謝

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



李思廉
董事長



張力
聯席董事長兼行政總裁

與客戶合作 凝聚強勁優勢

市場需要 全面滿足

我們一直以滿足客戶的需求、期望和心願為出發點。透過與客戶直接對話、聆聽其需要和期望，讓他們夢想成真。藉著建造多元化的發展項目，我們為客戶提供多類型的風格和價格的產品，成功建立了一群既忠實又熱誠的客戶群。





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

協議銷售

協議銷售額增長了51%至人民幣242億元，若按可銷售面積計，則增長了46%至233萬平方

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

本集團二零零九年協議銷售明細按地區分佈如下：

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

發展中項目

本集團會適當掌握在建面積及建設步伐，以配合本集團的交樓計劃及銷售計劃。於二零零九年十二月三十一日，有31個住宅物業項目及4個商業物業項目在動工，分佈於12個城市。按建

築面積計，在建的建築面積有673萬平方米，較去年的534萬平方米增加26%。本集團的發展中項目預期將會取得房地產預售許可證的銷售價值估計可達約人民幣700億元。

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

華南及華西地區

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

珠江新城現已牢牢成為廣州的新中心商業區，預期該地區的房價將會反映這地位。本集團早就認識到了珠江新城巨大的發展潛力，並是在該地區擁有項目數目最多的發展商。富力盈豐廣場是一個可售面積62,000平方米的商業發展項目，已於年內交付，另外並有七個處於不同發展階段的住宅及商業物業項目。富力盈信廣場及富力公園28（前稱富力盈尊廣場）已於年內的九月及十二月開始預售。富力盈信廣場是臨近中心商業區中軸線、交通便利的商業發展項目，廣受公司買家的追捧，已錄得協議銷售逾人民幣7億元。富力公園28是一個高檔住宅發展項目，由5幢48層的樓宇組成，大多數單位的面積超過250平方米，15個總價值逾人民幣1億元的單位已於年內在相對較短的銷售期內銷售一空。連同繼續銷售的富力盈豐廣場、富力盈泰廣場及廣州富力君悅

大酒店寫字樓在內，珠江新城項目的協議銷售超過人民幣30億元。本集團於未來數年將有更多項目在珠江新城陸續展開；與合景泰富地產控股有限公司及新鴻基地產有限公司聯合發展，包括高檔公寓，一間豪華酒店及一個高檔購物商場的獵德村多用途發展項目，與毗鄰富力中心地盤的甲級寫字樓和栢悅酒店，均正在按計劃建設。

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

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

重慶是長江上游地區的經濟及金融中心。二零零九年的國民生產總值增幅達14.9%，有力地支持了年內房地產行業的發展。隨著富力現代廣場最後五幢住宅樓及富力海洋廣場（一期）的零售物業交付，本集團迄今已在重慶完成了兩個項目，

另外有三個項目在發展中，重慶富力城是其中最大的一個，佔地面積約260萬平方米，位於規劃為重慶大學城的地區內。這是一個需歷時多年的多期發展項目，最終竣工後總建築面積約680萬平方米。該項目的獨特優勢將隨著大學城社區愈來愈多的大學及教育機構搬遷至此而成熟變得更明顯，進而吸引來有技術專長人員需求的企業。截至二零零九年底，約100,000平方米的建築面積已經完工，二零零九年的協議銷售額增至人民幣10億元，令累計協議銷售額達約人民幣14億元。售價亦由初推出時的每平方米人民幣4,300元增至每平方米人民幣6,000元。

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

海南已為發展成為國際旅遊島嶼準備了一段時間。該發展方向已得到中央政府於二零一零年一月四日發佈的國家政府公告官方肯定。預期從此開始，朝此戰略目標及相關現代服務業配套的發展步伐將會加快。在認識到海南的潛力後，本集團首先於二零零六年收購一幅位於香水灣的原始海岸地塊。該地塊已發展為富力灣，一處以度假風格為主的低密度公寓別墅區，其配套設施包括度假酒店和遊艇俱樂部等。年內，該項目的協議

銷售額較上年的人民幣2.3億元增長了三倍，達到了人民幣7.54億元，平均售價增幅達45%。另一個別墅及聯排別墅項目富力盈溪谷（位於海口西海岸）已於年內最後一季推售。首批發售的61套單位中，90%以上已售出，銷售額達人民幣1.26億元。

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

華北和華東地區

北京是本集團北方地區總部所在地，年內的協議銷售來自八個項目，共計人民幣55.66億元，僅次於廣州。北京富力又一城的銷售額達人民幣15.8億元，在本集團所有協議銷售項目中位居第二。該項目的總建築面積逾110萬平方米，於二零零五年七月開始銷售；截至二零零九年底，累計銷售額達人民幣63億元，350,000平方米的建築面積尚待開發。富力丹麥小鎮是一個位於大興區以南的低密度住宅項目，其協議銷售額翻了幾番，達人民幣13.82億元，是北京銷售第二佳的項目。該項目榮獲聯合國人居獎（中國）最佳範

例獎，並證明了優越的設計和卓越的品質會給銷售表現帶來積極影響。本集團於北京的首個旗艦項目富力城的最後一期已開發成12棟限量別墅，在城中心區極其稀貴，8棟別墅已被搶購，每棟別墅的均價為人民幣7,500萬元。

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

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

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

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

土地儲備

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

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

投資物業

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

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

落成及規劃在建中的投資物業：

投資物業	位置	物業性質	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 星級酒店及 375 間客房	86,000
富力中心*	珠江新城 J1-4	55 層寫字樓	163,000
富力機場假日酒店	富力金港城	4 星級酒店及 320 間客房	34,000
富力盈凱廣場及柏悅酒店	珠江新城 J1-1	5 星級酒店、服務式公寓和寫字樓	175,000
北京			
富力萬麗酒店*	北京富力城	5 星級酒店及 543 間客房	89,000
富力中心*	北京富力城	寫字樓	60,000
富力購物中心*	北京富力城	大型購物中心	171,000
富力快捷假日酒店*	富力信然庭廣場	4 星級酒店及 321 間客房	22,000
天津			
富力城商業城	天津富力城	寫字樓、服務式公寓和商場	167,000
重慶			
富力凱悅酒店	重慶富力海洋廣場	5 星級酒店及 354 間客房	46,000
富力假日酒店	重慶富力城	4 星級酒店及 390 間客房	67,000
成都			
富力熊貓城天滙商場	成都熊貓城	大型購物商場	255,000
富力麗思卡爾頓酒店	成都熊貓城	5 星級酒店及 450 間客房	59,000
惠州			
富力萬麗酒店	惠州麗港中心	5 星級酒店及 345 間客房	67,000
西安			
富力假日酒店	西安富力城	4 星級酒店及 380 間客房	50,000

* 已完成

展望

物業市場無可避免受經濟週期及監管環境影響而起伏不定。然而，由於全國對更好住房的基本需求加上人民收入穩步上升，本集團深信房地產市場長遠而言會健康發展。本集團會適當管理其

業務以配合任何市場變動並致力執行其業務計劃。於二零一零年，本集團計劃出售超過40個在12個城市的項目以達致人民幣300億元的合約銷售目標，並交付250萬平方米的物業，詳情如下：

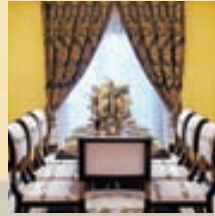
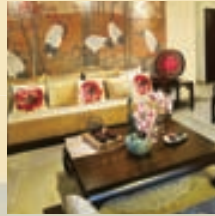
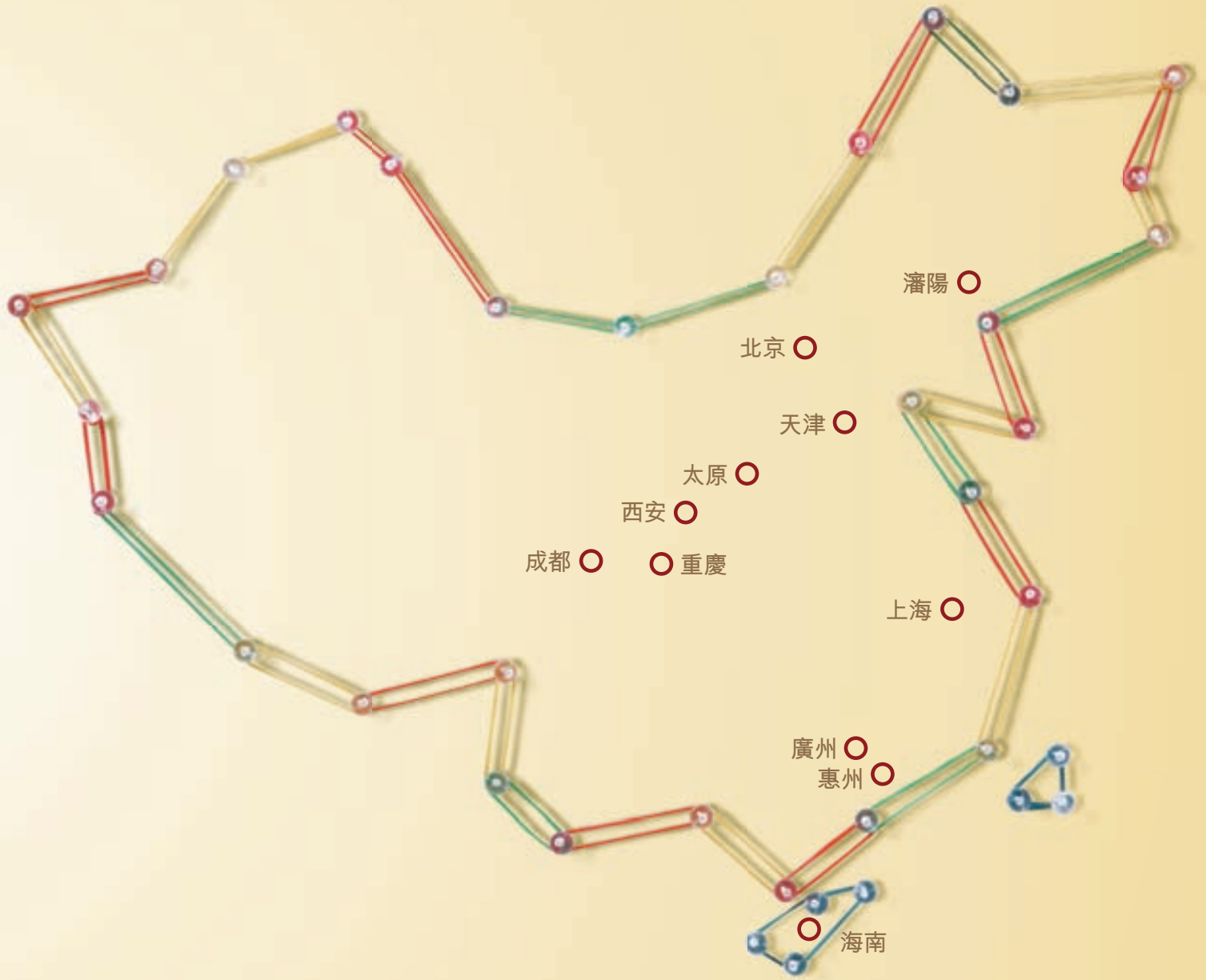
地區	二零一零年上半年落成		二零一零年下半年落成	
	建築面積 約數 (平方米)	可售面積 約數 (平方米)	建築面積 約數 (平方米)	可售面積 約數 (平方米)
廣州	307,000	234,000	399,000	335,000
惠州	-	-	99,000	90,000
海南	33,000	31,000	138,000	138,000
重慶	70,000	64,000	142,000	136,000
成都	133,000	90,000	-	-
上海及周邊地區	-	-	69,000	63,000
北京	167,000	160,000	368,000	351,000
天津	170,000	146,000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



配合政府協力創未來

規劃明天 持續拓展

我們密切關注政府對中國房地產市場的監管及調控的舉措，並對新政策的實施作出迅速的回應。為配合政府的都市化政策，我們正為各階層提供可負擔及優質的產品。



物業一覽



重慶富力城

佔地約201萬平方米，總建面積約680萬平方米，分為兩期開發。目前在售一期總建築面積達30萬平方米的瀚湖組團高層，其中包括34-98平方米的精裝高層及104-250平方米的現房花園洋房。



西安富力城

西安富力城位於西安市南郊西安國家民用航太科技產業基地，佔地面積約39萬平方米，總建築面積約100萬平方米，分四期開發建設。



北京富力又一城

佔地面積約34萬平方米，總建築面積約112萬平方米，分為A、B、C三個區，目前正在開發建設C區。





北京富力城

北京富力城項目是富力地產2002年進軍北京房地產市場的開官之作，分四期開發。目前在售的富力公館為最後的第四期，總建面積逾8萬平方米，容積率低至1.2，位處富力城內最為靜謐及尊貴之地段。



天津富力城

天津富力城位於市中心文化底蘊深厚、公共配套齊全、商業設施完善的南開區老城廂，佔地面積約20萬平方米，總建築面積約93萬平方米，目前正在開發建設C區。

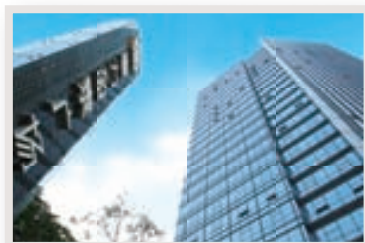


太原富力城

太原富力城位於太原市中心，佔地面積約106萬平方米，總建築面積約211萬平方米。該地塊是目前為止富力地產在北方各城市開發規模最大的專案，整體分七期開發。



物業一覽



廣州富力盈泰廣場

富力盈泰廣場位於黃埔大道及獵德路交匯處，地處珠江新城核心，周邊商業氣氛濃厚，是富力地產珠江新城的重頭項目之一。項目佔地1.4萬平方米，總建築面積13萬平方米，由兩棟25層大樓組成。



廣州富力金港城

佔地面積約112萬平方米，總建築面積約150萬平方米，項目涵蓋高檔洋房、高端公寓、寫字樓和星級酒店。



廣州富力泉天下

佔地面積約80萬平方米，總建築面積約52萬平方米。項目位於廣州著名的從化溫泉旅遊度假區內，建築設計極力展現“原生態山水度假社區”理念，以取得最為理想的住宅形態及景觀視野，使建築在融入自然的同時也獲得自然。





上海富力桃園

富力桃園位於青浦新城，專案西、南、北三面由大盈港、城西河、胡渡濱河三水環繞，佔地約23萬平方米，總建築面積約29萬平方米，規劃建成擁有內外雙河絕佳景觀環境，低密度、高品質的居住社區。



海南富力灣

海南陵水富力灣位於陵水縣香水灣旅遊度假區。項目佔地面積約124萬平方米，總建築面積約34萬平方米，超低建築密度，優美的岸灘資源，融入豪華度假村的設計及國際星級管家服務，將富力灣打造成國際級熱帶濱海旅遊度假區。



瀋陽仙湖別墅

富力仙湖別墅位於瀋陽市桃仙機場附近，佔地面積約37萬平方米，總建築面積約20萬平方米，地處瀋陽空港別墅區的中心地帶。整個住宅區，以自然式造景手法為主，以“一山一湖”為主線，建造真正的山水別墅。



與各方共同努力

衷誠協作 顯拓優勢

我們的投資者及股東們的支持使我們渡過了經濟艱難時期，亦令我們的股價保持在一定的水平。透過我們高水準的財務管理、積極準備為抓住獲取土地及物業發展的商機，股東們亦因而受惠。股東們審慎積極的態度，正帶領我們邁向新的高峰。





投資者關係

二零零九年，儘管全球經濟前景仍處於高度不明朗時期，但我們認為中國當時已開始出現經濟復蘇的跡象：廣州富力的銷售收入在二零零九年開始迅速回升，並於二零零九年首兩季度錄得本公司有史以來的最大季度銷售額。我們於去年年初出席世界各地的投資者會議時也盡力將上述資訊傳達給各與會人員，雖然大部分投資者對此持保留態度，但也有部分投資者及分析師採納了我們的意見並採取了相應的行動。如果您屬於後者，那麼，我們祝賀您。

廣州富力於二零零九年成功發行首批以人民幣國內債券是我們首度與國內投資機構合作的良好開端。我們對作為中國金融中心的上海及深圳有著非常深刻的第一印象，並期待能進一步加強與國內投資機構的合作關係。

由於中國的房地產行業繼續受到世界各地投資者的關注，相關機構對房地產行業進行的研究工作亦大幅增加，因此，為了盡可能維持本公司的高透明度，我們的團隊會在多方面加強以便把更多的資

訊傳遞給所有投資者、基金經理及研究團體。另外，我們會一如既往地與所有訂閱者發佈月度銷售資料。如果您對如何進一步加強我們之間的溝通有更好的建議，歡迎您隨時與我們聯繫。

除了保持本公司的高透明度外，我們會繼續積極參加年內投資銀行在世界各地舉行的會議以保持與投資者的溝通管道。我們相信與投資者面對面的會議是幫助投資者瞭解廣州富力的業務戰略及目標的最佳方法之一。

另外，我們對各位投資者提一個建議：我們認為會議最好能結合實地考察。因為除本公司每年均有新地塊的收購及新產品的推出外，更重要的是中國本身是一個不斷演變並快速增長的經濟體系。儘管我們在各種會議上盡力幫助大家瞭解各種資訊，但我們相信實地考察對各位謹慎的投資者、股東及分析師會有更大幫助。

在二零一零年，我們期待能與各位有更多的會晤及溝通。

謝謝！

廣州富力地產股份有限公司
投資者關係



二零零九年參加的會議：

一月

- 北京，德意志銀行中國投資研討會

三月

- 香港，瑞信證券亞洲投資論壇

五月

- 香港，麥格理中國論壇
- 香港，里昂證券香港及中國房地產日

六月

- 北京，摩根大通中國年會

七月

- 香港，摩根士丹利中國房地產日

九月

- 上海，里昂證券中國投資論壇
- 新加坡和香港，摩根大通房地產日

十月

- 倫敦和紐約，麥格理亞太峰會

十一月

- 北京，美國銀行美林中國投資論壇
- 香港，大和證券投資論壇
- 新加坡，摩根士丹利亞太峰會

十二月

- 香港，里昂證券香港／中國房地產日
- 香港，三菱日聯及金英證券視頻會議

覆蓋富力的銀行／證券商：

- 荷蘭銀行
- 美國銀行美林
- 巴克萊銀行
- 法國巴黎證券(亞洲)有限公司
- 中銀國際研究有限公司
- 交銀國際控股有限公司
- 建銀國際證券有限公司
- 中國國際金融香港證券有限公司
- 中信證券國際有限公司
- 花旗環球金融亞洲有限公司
- 聯昌國際證券(香港)有限公司
- 里昂證券投資研究有限公司
- 瑞士信貸(香港)有限公司
- 大和總研(香港)有限公司
- 大和證券資本市場有限公司
- 星展唯高達香港有限公司
- 德意志銀行
- 高盛(亞洲)有限責任公司
- 國泰君安證券
- 匯豐全球研究
- 工商東亞證券亞洲有限公司
- 摩根大通證券(亞太)有限公司
- 金英證券(香港)有限公司
- 滙富金融服務有限公司
- MainFirst證券香港有限公司
- 麥格理資本證券有限公司
- 未來資產證券(香港)
- 三菱日聯資產管理公司
- 摩根士丹利亞洲有限公司
- 野村國際(香港)有限公司
- 百德能證券有限公司
- 蘇格蘭皇家銀行
- 申銀萬國投資管理(亞洲)有限公司
- 三井住友投資管理(香港)有限公司
- 新鴻基證券有限公司
- 大福資產管理有限公司
- 瑞銀證券亞洲有限公司
- 大華繼顯(香港)有限公司

員工成長

於二零零九年，本集團共有員工6,436人（二零零八年：5,058）人。

二零零九年，本集團在佈局全國，優化人員管理的基礎上，充分利用集團內部資源統一協調管理各地區子公司人力資源，使得調配員工能更好地適應崗位，發揮最大的作用，也使各子公司之間能互相交流、統一協調，不僅為本集團的全國化戰略發展起到了關鍵的作用，也為集團內部的統一管理打下了堅實的基礎。

集團的培訓工作在二零零八年取得豐碩成果的基礎上在年內有重點及有層次的展開。在規範培訓流程和細節方面入手，重點挖掘內部資源，大力發展與培養專業技術類內訓講師，能及時有效地對員工進行培訓。同時，在培訓課程的體系化方面，能最做到「細化培訓主題，分專題、分階段開展」，使得課程更加針對性，體系更加清晰化，也使培訓內容能更快地融入工作中。



二零零九年，本集團進一步深化員工個人考核，推進績效面談，提升內部的管理及溝通氛圍。同時，加強對員工晉升的考察，通過全方位的考察方式，確保晉升人員能滿足崗位要求。在此基礎上，推進人力資源系統的內部考核，實現內部人才的統籌管理，加強對各地區子公司人力資源工作的管控力度，使之按照集團要求的方向開展工作。



二零零九年集團E-HR項目順利驗收，實現了人力資源管理業務的信息化協同，人員信息在全國範圍內實現了信息共用，規範了業務流程，提高了工作效率，並進一步推動了人力資源管理集團化管控的職能。

社會公益

多年來，富力一直努力維護「企業公民」的積極形象，在不斷發展的同時，時刻牢記回報社會和人民，努力承擔企業社會責任和義務。截止二零零九年十二月三十一日，本集團各類慈善捐已累計超過1.6億元人民幣。

為紀念中華慈善總會成立15周年，二零零九年七月十六日，中華慈善總會在北京人民大會堂舉行了隆重的頒獎儀式。聯席董事長、總裁張力先生被表彰為「中華慈善突出貢獻(個人)獎」

二零零九年十一月，中國青少年發展基金會向富力地產頒發了「希望工程20年特殊貢獻」，此殊榮充分證明了富力地產對希望工程做出的貢獻，公司已向希望工程捐款達人民幣1.5億元。

二零零九年十二月十二日，廣州市慈善會將這一天設立為「廣州慈善日」，為了表示祝賀並繼續為慈善事業做出應有的貢獻，富力地產向廣州市慈善會捐贈了人民幣500萬元。



本集團已修改其有關待發展銷售土地使用權的會計政策。先前待發展銷售的土地使用權分類為預付營運租賃；由本年開始，該土地使用權分類為存貨。財務報表須按此改變閱讀。會計政策變動的全部詳情載列於綜合財務報表附註2.1(a)。

本集團的年內純利達到人民幣29.21億元，而去年則為人民幣31.38億元。此減幅的主要因素為年內投資物業公平值收益(扣除所得稅後)僅為人民幣4.532億元，而二零零八年的公平值收益則為人民幣11億元。本集團的核心業務物業發展的純利因物業銷售的營業額增加15.3%而上升人民幣4.018億元，這升幅已包含本集團就佛山一幅土地的已支付按金被沒收而作出的2.4億元一次性撇賬後所錄得。至於其他業務分部的業

績，投資物業收益(不計公平值收益)增加人民幣3,590萬元，而酒店業務淨虧損由人民幣1.839億元減少至人民幣1.792億元，其餘業務(包括去年獨立披露的建築服務)的淨虧損則微升人民幣760萬元。

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

綜合損益表

二零零九

	附註	物業發展 (人民幣 千元)	物業投資 (人民幣 千元)	酒店營運 (人民幣 千元)	其他所有分部 (人民幣 千元)	集團 (人民幣 千元)
營業額	1	16,984,364	278,059	404,079	529,961	18,196,463
銷售成本	2	(11,610,620)	(53,205)	(321,467)	(461,552)	(12,446,844)
毛利	3	5,373,744	224,854	82,612	68,409	5,749,619
其他收益	4	600,881	604,235	1,777	6,562	1,213,455
銷售及行政開支	5	(998,492)	(11,997)	(204,607)	(134,036)	(1,349,132)
其他營銷支出		(230,784)	–	(12,692)	(4,512)	(247,988)
經營溢利／(虧損)		4,745,349	817,092	(132,910)	(63,577)	5,365,954
融資成本	6	(230,374)	(150,991)	(106,066)	(17,903)	(505,334)
應佔共同控制實體及 聯營公司業績		(2,427)	–	–	434	(1,993)
除所得稅前盈利／(虧損)		4,512,548	666,101	(238,976)	(81,046)	4,858,627
所得稅	7	(1,827,555)	(166,525)	59,744	(3,058)	(1,937,394)
年度盈利／(虧損)	8	2,684,993	499,576	(179,232)	(84,104)	2,921,233

二零零八

(經重列)

	附註	物業發展 (人民幣 千元)	物業投資 (人民幣 千元)	酒店營運 (人民幣 千元)	其他所有分部 (人民幣 千元)	集團 (人民幣 千元)
營業額	1	14,729,468	156,980	183,295	290,408	15,360,151
銷售成本	2	(9,754,677)	(9,292)	(218,067)	(219,645)	(10,201,681)
毛利／(虧損)	3	4,974,791	147,688	(34,772)	70,763	5,158,470
其他收益	4	47,876	1,473,016	–	–	1,520,892
銷售及行政開支	5	(973,025)	(65,097)	(153,070)	(114,941)	(1,306,133)
其他營銷收入		30,750	–	–	2	30,752
經營溢利／(虧損)		4,080,392	1,555,607	(187,842)	(44,176)	5,403,981
融資成本	6	(194,105)	(68,528)	(57,291)	(21,278)	(341,202)
應佔共同控制實體及 聯營公司業績		(479)	–	–	7,812	7,333
除所得稅前盈利／(虧損)		3,885,808	1,487,079	(245,133)	(57,642)	5,070,112
所得稅	7	(1,602,565)	(371,771)	61,283	(18,850)	(1,931,903)
年度盈利／(虧損)	8	2,283,243	1,115,308	(183,850)	(76,492)	3,138,209

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

1. 營業額由去年人民幣147.3億元增加15.3%至人民幣169.8億元。已出售的可售面積由1,413,000平方米增加22.2%至1,728,000平方米，較營業額增幅為高，反映較低的平均售價。新城市的均價所構成的影響以及廣州的平均售價較以往為低，將整體平均每平方米售價由人民幣10,420元降至人民幣9,830元。廣州佔總營業額42%，為所有城市中最高，主要來自五個住宅及兩個商業項目的，營業額由人民幣67.37億元升至人民幣70.85億元。富力桃園為本集團營業額最高的項目，達人民幣18.72億元，但該項目的平均售價下跌15.8%至每平方米人民幣10,730元，導致廣州的平均售價一如以上所述下跌。廣州其他主要住宅項目的平均售價基本上維持去年的水平。年內推售及交付的商業物業富力盈豐廣場以及富力盈泰廣場的餘下部分營業額合共人民幣25.02億元，佔廣州的營業額逾三分之一。該兩個商業物業的平均售價每平方米人民幣19,160元較住宅物業更高。北京的營業額達到人民幣34.23億元（二零零八年：人民幣35.05億元），並佔本集團總營業額20%（二零零八年：24%）。此營業額主要來自多個持續發展的項目及第一次貢獻營業額人民幣5.2億元的富力灣。富力

又一城及富力桃園兩項目的營業額均逾人民幣10億元，合共佔北京的總營業額69%（二零零八年：74%）。該等項目的平均售價一致較二零零八年的可比價格上升，加上富力城最後一期推售相對昂貴的別墅，北京的整體平均售價增加7%至每平方米人民幣12,040元。來自天津的營業額連續第四年上升。三個項目（即天津富力城、富力津門湖及新推出的富力桃園）帶來人民幣29.91億元的營業額，較二零零八年增加27%。天津項目的售價變化各異；富力津門湖的售價改善（因為當本集團收購該項目時已經以相對較低價格售出的部份已在去年入帳），富力城的平均售價則下跌19%，而富力桃園則主要因其位置關係，平均售價為較低的每平方米人民幣6,240元。天津的整體平均售價實際上維持不變。重慶的營業額於年內由人民幣15.60億元減至人民幣10.61億元，主要是由於去年錄得人民幣10.67億元營業額的富力海洋廣場基本上已於去年悉數售清。富力現代廣場及富力城佔重慶本年度的營業額91%，並由於該等項目的平均售價較富力海洋廣場低，重慶的平均售價下跌13%至人民幣5,120元。於西安，其唯一項目富力城發展已經成熟，營業額及售價穩定，分別為人民幣4.96億元及每平方米人民幣5,490元。新城市的營業額包括惠州、海南、上海及太原合共達到人民幣19.28億元，佔本集團營業額11.4%。該等城市的平均售價範圍由海南較高的每平方米人民幣9,950元至太原的每平方米人民幣5,060元。

下表為本年度物業銷售可售面積、營業額及本集團應佔百分比的明細表：

項目	概約已售可售面積 (平方米)	營業額 (人民幣百萬元)	本集團應佔百分比
廣州			
富力桃園二及三期	174,495	1,871.85	100%
富力盈泰廣場	66,420	1,373.26	100%
富力盈豐大廈	64,171	1,128.29	100%
廣州富力城	131,801	1,122.46	100%
富力院士庭	52,187	628.39	100%
富力廣場南區	30,383	501.34	100%
富力金港城	37,539	144.41	100%
其他	17,799	315.30	100%
	574,795	7,085.30	
北京			
富力又一城	129,713	1,343.34	100%
富力桃園	85,315	1,029.72	100%
北京富力城	13,170	272.51	100%
富力信然庭	16,294	249.28	100%
富力愛丁堡	227	8.40	100%
富力灣	39,657	519.93	100%
	284,376	3,423.18	
天津			
天津富力城	132,447	1,096.47	100%
富力桃園	47,415	295.63	100%
富力津門湖	145,592	1,599.10	100%
	325,454	2,991.20	
重慶			
富力海洋廣場	14,166	95.67	100%
富力現代廣場	86,602	415.06	100%
重慶富力城	106,533	550.47	100%
	207,301	1,061.20	
西安			
西安富力城	90,292	495.66	100%
惠州			
富力麗港中心	73,286	618.38	100%
海南			
富力灣	42,126	419.00	100%
上海			
富力桃園	34,934	308.04	100%
富力灣	34,286	275.30	100%
	69,220	583.34	
太原			
太原富力城	60,656	307.10	100%
合計	1,727,506	16,984.36	

2. 銷售成本可分析為五個部分，當中土地及建築成本最為重要，佔總成本80%。整體上每平方米的土庫及建築成本由去年的人民幣5,940元下降至人民幣5,360元。下跌反映太原等新城市的銷售所含的土地成本較低，以及特別是於廣州所達至的若干建築成本減省。儘管珠江新城的項目的土地成本相對較高，惟廣州的土地及建築成本仍減少19%至每平方米人民幣6,240元。按城市分析，每平方米的土庫及建築成本由上限人民幣6,000元左右(廣州、北京及海南)至下限人民幣3,000元左右(重慶及太原)。資本化利息已成為銷售成本的另一個主要部分；本年度計入銷售成本的金額為人民幣10.19億元，佔總成本約8.8%，分別由先前的人民幣4.555億元及4.7%進一步增加。作為物業銷售所得營業額的百分比，資本化利息由3.1%增至6.0%，這顯著增幅反映融資成本於多年來陸續增加所延遲出現的效應。銷售成本亦含營業稅人民幣9.30億元，佔成本8%。
3. 年內主要因較低售價而錄得整體毛利率為31.6%，而二零零八年則為33.8%。年內所確認的大部分營業額為市道低迷期間所作出的合約銷售額。主要項目如廣州富力桃園及天津富力城的平均售價分別下跌16%及19%，導致項目的毛利率損失逾10個百分點。由於該兩個項目合共已佔總營業額17.5%，故整體毛利率的負面影響估計約為1.4個百分點。銷售成本內的資本化利息增加至佔營業額的6% (2008:3.1%) (如上文所述) 亦為影響毛利率的另一因素。
4. 其他收益主要包括連接富力君悅大酒店的辦公大樓的銷售利潤。
5. 年內，銷售及行政開支增加3%，相等於人民幣2,500萬元至人民幣9.98億元。分別而言，銷售開支增加人民幣4,500萬元至人民幣3.05億元，而行政開支則減少人民幣1,900萬元至人民幣6.93億元。本集團的經營規模持續擴張，有37個在售項目及35個發展中項目，而合約銷售額亦增加50%至人民幣240億元。佔銷售開支19%的多項廣告成本增加52%至人民幣1.6億元。廣告事實上已更具效益，每人民幣百萬元廣告開支的合約銷售額由人民幣1.225億元增至人民幣1.516億元。行政開支的50%為人工成本。本集團於年內持續投資於人力資源，招聘額外僱員，並整體上增加本集團的薪酬至更具競爭力的水平。總人力相關成本增加人民幣5,330萬元至人民幣3.376億元。增幅獲行政開支的其他項目所節省的金額抵銷，令總行政開支減少3%至人民幣6.93億元。銷售及行政開支佔營業額百分比由去年6.6%減少至5.9%。
6. 融資成本(年內產生的利息開支減已資本化為發展成本的利息部份)增加48%至人民幣5.053億元(二零零八年：3.412億元)。按照平均未償還銀行貸款人民幣208億元及平均利率5.4%計算，年內的總利息開支達人民幣13.410億元，較二零零八年的利息開支少15%，乃主要由於利率下調所致，但被資本化的利息亦減少人民幣3.27億元而導致融資成本上升。包括於銷售成本的資本化利息達人民幣10.19億元，而上年度則為人民幣4.555億元。計入本年度業績的利息成本總額因此達人民幣15.24億元(二零零八年：7.967億元)。
7. 土地增值稅人民幣8.215億元(二零零八年：人民幣7.934億元)及企業所得稅人民幣10.06億元，使年內所得稅開支總額達人民幣18.275億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零零八年的5.4%降至4.8%，乃由於若干項目的毛利率略低所致，例如，合計營

業額雖然超過二零零八年合計營業額的天津項目，其土地增值稅實際減少約人民幣1.2億元。實際企業所得稅率改為27.3%（二零零八年：26.2%）與標準稅率有2.3%有所出入，乃由於不可扣稅的永久性差異所致。

8. 年內的整體純利率為16.1%，而去年則為20.4%，純利率減少的主要因素為兩個年度的公平值收益幅度有所不同所致。物業發展的毛利率較低亦導致有關變化。

綜合資產負債表

	附註	於二零零九年 十二月三十一日 (人民幣千元)	於二零零八年 十二月三十一日 (經重列) (人民幣千元)	變動 (%)
資產				
非流動資產				
土地使用權	1	691,855	625,463	11%
物業、機器及設備	2	3,494,362	3,367,336	4%
投資物業	3	10,331,637	7,360,581	40%
無形資產	4	853,098	876,328	-3%
共同控制實體權益	5	876,063	628,998	-39%
聯營公司投資		35,348	43,028	-18%
遞延所得稅資產	6	719,589	284,514	153%
可供出售金融資產	7	175,000	132,903	32%
貿易及其他應收款	8	461,108	365,539	26%
流動資產				
發展中物業	9	30,324,980	26,672,498	14%
已落成待售物業	10	4,715,325	7,721,454	-39%
存貨		285,833	116,986	144%
可供出售金融資產	7	-	171,097	-100%
貿易及其他應收款	8	4,553,132	3,914,990	16%
預付稅款		939,436	712,354	32%
受限制現金	11	1,244,972	603,288	106%
現金	11	6,642,279	1,449,668	358%
負債				
非流動負債				
長期銀行貸款	12	17,522,790	10,982,500	60%
長期應付款		-	136,000	-100%
遞延所得稅負債		1,726,853	1,648,911	5%
流動負債				
預提費用及其他應付款	13	8,846,410	9,264,791	-5%
出售物業已收按金	14	11,365,612	6,117,317	86%
當期所得稅負債		2,995,887	2,363,986	27%
短期銀行貸款	12	853,499	2,188,922	-61%
長期銀行貸款當期部分	12	6,013,600	7,299,500	-18%
股東權益		16,913,642	14,952,049	13%
權益中少數股東權益		105,724	93,049	14%

1. 由於會計政策變動，故這項僅與自用資產有關。增幅主要為i)正在興建的重慶凱悅酒店、ii)於花都日後用作物流業務的新建設施及iii)天津富力城會所的土地成本。
2. 增幅為被出售項目（主要為君悅辦公大樓）的成本部份抵銷的該年度增添主要項目（即於花都的物流業務設施及天津富力城會所）的成本。
3. 兩項新物業，即重慶富力海洋廣場零售綜合大樓及成都熊貓城購物廣場為投資物業增添人民幣27.5億元。於年初已存在的物業公平值增加人民幣2.035億元，相當於約3%的升幅。
4. 下跌主要因收購廣州天力建築工程產生與客戶合約有關的無形資產最後部分全數攤銷。
5. 增幅為對兩個共同控制實體的額外出資，該等實體從事本集團分別持有33.34%及87.1%權益的廣州珠江新城獵德村地盤及J1-1地盤的發展。
6. 集團內公司的稅項虧損及預提發展成本而產生的遞延稅項增加為其增幅的主因。
7. 該結餘指廣州證券有限公司（「廣州證券」）的4.88%權益。本集團原本持有廣州證券19.58%權益，但於本年度已出售11.02%權益並保留8.56%權益。由於廣州證券的增資，故該餘下權益被攤薄至目前的4.88%，並於本報告中按與所出售的權益售價相若的公平值列值。
8. 在有效的信貸控制下，貿易應收款相對本集團營業額而言仍處於低水平，而非流動部分的增加淨額主要來自若干發展成本的預付款。
9. 該結餘中38%為土地使用權，3%為資本化利息，而其他59%為開發成本。就數額而言，土地使用權因物業落成後出售而減少人民幣8.42億元，而該年度購買土地的付款許多仍分類為預付款有待風險及回報轉讓。建築成本增加反映於二零零九年底處於不同發展階段的可售面積進一步增加1,300,000平方米至5,600,000平方米。
10. 較上一年度有所減少乃因年內銷售暢旺降低存貨水平。該結餘中22%為土地使用權，5%為資本化利息，而其他73%為開發成本。北京佔總額的41%，主要包括富力城的大量停車位以及於富力信然庭公寓的商業單位。廣州則佔30%，主要項目有富力盛悅居及富力城。
11. 庫存現金從本集團的經營角度而言保持於充裕水平。大幅增加乃因銷售強勁及發行人民幣55億元境內債券所致。
12. 參考「財政資源、流動性及負債」。
13. 落成北京若干主要項目後，建築應付款相當於其總額約56%，減少人民幣8.01億元。
14. 增幅與合約銷售增加50%保持一致，即大部分於二零一零年交付的26個項目的預售物業所得的款項。

現金流量

	附註	二零零九年 (人民幣千元)	二零零八年 (人民幣千元)
營運活動產生淨現金	1	4,524,260	1,314,932
投資活動所用淨現金	2	(2,324,540)	(962,836)
融資活動產生/(使用)淨現金	3	2,992,891	(232,119)
現金增加淨額		5,192,611	119,977
一月一日現金		1,449,668	1,329,691
十二月三十一日現金		6,642,279	1,449,668

1. 強勁的合約銷售帶來人民幣217億元的預售所得款項，而付土地出让金款額並不龐大，造成數目龐大的正數經營現金流入。
2. 二零零九年投資活動使用現金主要用於發展亞運城的合資企業投資。
3. 主要為境內債券發行所得款項人民幣55億元減去支付的股息人民幣9.02億元及銀行借款還款淨額人民幣15.10億元。

財務資源、流動資金及負債於二零零九年十二月三十一日，本集團現金為人民幣78.9億元，借款總額為人民幣243.9億元，包括於二零零九年

十月發行的境內債券人民幣55億元。淨負債與權益比率由上一年度的123.2%改善為97.6%，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信貸融資額度約人民幣240億元(二零零八年：人民幣130億元)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	抵押
	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	18,107	6,013	5,591	3,855	2,648	浮動	其中有抵押貸款 人民幣92.67億元
企業債券	5,429	-	-	5,429	-	固定	
短期銀行貸款	854	854	-	-	-	浮動	其中有抵押貸款 人民幣6.25億元
	24,390	6,867	5,591	9,284	2,648		

於二零零九年十月，本集團發行人民幣55億元5年期的內資企業債券，固定利率為6.85%。該所得款項部分用作償還短期銀行貸款，效果為將兩年內到期的債項由去年的佔負債總額87%大幅減少至佔51%。年內償還的銀行貸款為人民幣133億元，而新銀行貸款人民幣118億元，利率介乎4.78%至5.94%。於二零零九年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.40%（二零零八年：6.77%）。匯率風險處於最低水平，原因為非人民幣貸款僅佔銀行貸款總額約2%。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。

資產抵押於二零零九年十二月三十一日，賬面總值人民幣147億元的資產被抵押給銀行以獲得人民幣95.9億元銀行貸款（二零零八年十二月三十一日：人民幣86億元）。

或然負債本集團為購入本集團銷售物業的買家的按揭貸款提供擔保。就住宅物業而言，該類擔保將在買家取得房產證後取消。於二零零九年十二月三十一日，該項擔保總額由二零零八年十二月三十一日的人民幣96.6億元增至人民幣121.9億元，增幅26%。

重大收購和處置

於二零零九年十二月二十二日，本公司連同雅居樂地產控股有限公司及碧桂園控股有限公司透過一間合資公司（本公司持有其34%權益）成功投標一幅位於廣州的土地，代價為人民幣255億。該幅土地屬亞運城一部份，地盤面積約2,639,520平方米，可發展為總建築面積約4,380,000平方米的住宅及商用物業。

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

董事會

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

於二零零九年十二月三十一日，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61至64頁。董事會不時檢討現時的架構、人數和成員組合，以確保董事會成員由具備不同技巧和專業知識的人士所組成，能為本公司繼續提供有效的領導。

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

本公司並無設立提名委員會，董事會空缺的委任或增選由董事會集體負責。非執行董事張琳女士、兩位監事梁英梅女士及鄭爾城先生將於應屆二零零九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	4/4
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	4/4
黎明	4/4

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

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

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

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

本公司採用上市規則附錄十之《進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行任何本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，而各董事均已確認，彼等於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

監事會

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

審核委員會及其問責性

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

董事會有責任就本公司的表現、業績及前景，提交一個清晰、持平的評估，亦負責編製真實公平地反映本公司財務狀況的財務報表。董事會授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兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改的意見、批准及存檔。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二零零九年十二月三十一日止全年業績，並已與管理層及本公司

核數師討論本集團採納之會計政策及慣例，內部監控及財務報告事宜。

以下為各委員出席會議的記錄：

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

核數師酬金

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

審核委員會已向董事會建議並獲董事會同意，待股東於應屆二零零九年度股東週年大會上批准後續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的外聘核數師，直至下一屆股東週年大會為止。年內，審核服務的酬金合共為人民幣5.12百萬元。

內部監控

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

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

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

董事會相信現時之內部監控系統實屬恰當並行之有效。

薪酬委員會

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

薪酬委員會負責制定薪酬相關事宜(其中包括分紅機制和公積金等)的政策,並就此向董事會提出建議。本公司的薪酬政策是根據僱員(包括執行董事及高級管理人員)的知識和技能、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。委員會負責釐定執行董事及高級管理層人員的薪酬福利。執行董事的薪酬亦會與本公司的業績、盈利及市場情況掛鈎。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150頁的財務報表附註。

投資者及股東關係

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

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

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

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

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零零九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

本集團於截至二零零九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67至166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168頁。業績概要只供比較用途，而非經審核財務報表的組成部份。

中期股息

董事會決定不派發截至二零零九年六月三十日止六個月的中期股息。

末期股息

董事會通過一項決議案，建議派發二零零九年度末期股息每股人民幣0.36元。建議派發的末期股息若能於二零一零年五月二十八日舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）中獲股東通過，將會派發予於二零一零年五月二十八日名列股東名冊內之股東（包括內資股及H股股東）。該建議派發的股息並未於二零零九年十二月三十一日的財務報表中反映。

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

暫停辦理股份過戶登記

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

購買、贖回或出售本公司上市證券

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

主要供應商及客戶

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

捐款

於二零零九年十二月三十一日，本集團的慈善捐款總額約為人民幣5.75百萬元(二零零八年：人民幣29.20百萬元)。

物業、廠房及設備

年內，本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註7。

銀行貸款

截至二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註24。

資本化借貸成本

年內，本集團之資本化借貸成本約為人民幣9.10億元(二零零八年：約人民幣12.37億元)。

主要物業

於二零零九年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第169至第174頁。

股份溢價及儲備金

本公司截至二零零九年十二月三十一日止，本公司的股份溢價及儲備金的變動載於財務報表附註22。

可供分配儲備

根據公司章程，股息必須以可供分配儲備派發，而該金額需為按照中國企業會計準則及香港財務報告準則釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零零九年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣25.56億元，為兩地會計準則計算出可供分配儲備之較低者。

股本

截至二零零九年十二月三十一日，本公司的股本變動詳情載於本年報第73至第74頁之權益變動表內。

董事及監事

年內，本公司的董事為：

執行董事

李思廉先生

張力先生

周耀南先生

呂勁先生

非執行董事

張琳女士

李海倫女士

獨立非執行董事

黃開文先生
戴逢先生
黎明先生

監事

鳳向陽先生
梁英梅女士
鄭爾城先生

根據本公司章程第92條，非執行董事張琳女士、兩位監事梁英梅女士及鄭爾城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一一年內予以終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

董事及監事合約權益

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，並無董事或監事在本公司或其任何附屬公司或共同控制實體所簽訂之任何重大合約中直接或間接擁有重大權益。

董事之競爭業務權益

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

被視為直接或間接對本集團業務構成 或可能構成競爭之業務

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

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

董事及監事於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事及監事於本公司及任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）中擁有權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零零九年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事	權益類別	股份數目			佔發行 股份總數 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			
	H股	10,000,000股	5,000,000股	7,000,000股	1,067,092,672股 33.12%
張力	內資股	1,005,092,672股	20,000,000股		
	H股	2,074,400股	932,000股		1,028,099,072股 31.91%
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%

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

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

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零零九年十二月三十一日，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)
UBS AG	「H」股	85,379,143股(L)	8.41%
		64,198,505股(S)	6.32%
Citigroup Inc.	「H」股	72,295,938股(L)	7.12%
		39,384,142股(S)	3.88%
		14,474,094股(P)	1.43%
Credit Suisse Group AG	「H」股	66,066,059股(L)	6.51%
		46,928,244股(S)	4.62%
Morgan Stanley	「H」股	56,847,237股(L)	5.60%
		13,535,341股(S)	1.33%
Lehman Brothers Holdings Inc.	「H」股	51,049,240股(L)	5.03%
		67,663,183股(S)	6.66%

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

認購股權計劃

本集團於年內並無採納任何認購股權計劃。

優先購買權

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

聯屬公司之財務資助及擔保

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

關連交易

年內，本公司有下列關連交易按正常商務條款進行：

- 於二零零九年十月十九日，本公司的一間全資附屬公司，富力地產(香港)有限公司(「富力香港」)，與李思廉先生及張綺雯女士簽訂股權及貸款轉讓合同，收購李先生及張女士擁有Lancaster-Toprich Limited(“Lancaster-Toprich”)的100%股權及股東貸款，以取得Lancaster-Toprich所持有的

物業作為本公司香港辦事處之用，總作價為港幣5,000,000元，收購作價相等於有關物業的評估價值。李先生為本公司董事及主要股東，張女士為李先生的妻子，同屬於本公司的關連人仕。

2. 於二零零九年十月十九日，富力香港與李思廉先生及張力先生簽訂股權及貸款轉讓合同，收購李先生及張先生擁有志鏗有限公司（「志鏗」）的100%股權及股東貸款，以取得志鏗所持有的物業作為本公司香港辦事處之用，總作價為港幣8,000,000元，收購作價相等於有關物業的評估價值。李先生及張先生為本公司董事及主要股東，同屬於本公司的關連人仕。
3. 於二零零九年度內，本公司與廣州越富環保科技有限公司（「越富」）訂立若干合約，總額為人民幣12,557,000元，由越富向本集團的地產項目提供環保系統。越富為本公司控股股東李思廉先生及張力先生分別各間接擁有其49%權益，因此是本公司關連人仕。

4. 於二零零九年五月十五日，本公司全資附屬公司廣州市住宅建築設計院有限公司，與廣州金貝殼投資有限公司（「廣州金貝殼」）訂立合約，向廣州金貝殼提供辦公室設計服務，並收取費用人民幣103,000元。

本公司控股股東李思廉先生及張力先生各自擁有廣州金貝殼的33.3%股權，因此廣州金貝殼為本公司的關連人仕。

持續關連交易

5. 廣州富力宮酒家有限公司向本公司提供餐飲服務

於二零零八年七月九日，本公司與廣州富力宮酒家有限公司（「富力宮」）訂立一項協議。據此，富力宮同意不時按正常商業條款（不遜於獨立第三方所享有的條款），向本集團的成員公司提供酒家服務。該協議生效日期由二零零八年一月一日起生效，直至另行通知為止。

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度，酒家服務的總採購額約為人民幣7,626,000元（二零零八年：人民幣14,450,000）。

6. 富盛利委任北京恆富物業管理有限責任公司為管理公司

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

截至二零零九年十二月三十一日止年度，北京恆富收取費用為人民幣852,000元（二零零八年：人民幣852,000元）。

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

7. 租賃物業予廣州金貝殼

於二零零九年三月二十三日，本公司全資附屬公司廣州富力興盛置業發展有限公司，與廣州金貝殼訂立租賃協議，以租賃廣州富力中心一個單位予廣州金貝殼，年期由二零零九年五月十六日至二零一四年五月十五日，首兩年、第三年、第四年及第五年的月租分別為人民幣101,971元、人民幣107,070元、人民幣112,423元及人民幣118,044元。租金乃按市場租金釐定。

本公司控股股東李思廉先生及張力先生各自擁有廣州金貝殼的33.3%股權，因此廣州金貝殼為本公司的關連人仕。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司收取的總金額為人民幣612,000元。

8. 本公司向Lancaster-Toprich租賃物業

於二零零七年七月三日，本公司與Lancaster-Toprich訂立一物業租賃協議，作為本公司香港辦事處之用，租賃期由二零零七年七月十四日起至二零零九年七月十三日止，月租為港幣20,000元。此租賃協議於二零零九年七月十三日以相同月租港幣20,000續約，租賃期由二零零九年七月十四日起至二零一二年七月十三日止，為期三年。租金乃按照市場價值而定。

於上述第一項提及二零零九年十月十九日的公司收購前，本公司董事兼控股股東李思廉先生實益擁有Lancaster-Toprich Limited 99%的權益，而他的配偶則擁有1%權益。故Lancaster-Toprich Limited為關連人仕。

截至收購前，年度租金總額為港幣180,000元。

9. 本公司向志鏗租賃物業

於二零零七年四月二日，本公司與志鏗訂立一物業租賃協議，作為本公司香港辦事處之用，租賃期由二零零七年七月十四日起至二零零九年七月十三日止，月租為港幣20,000元。此租賃協議於二零零九年七月十三日以相同月租港幣20,000元續約，租賃期由二零零九年七月十四日起至二零一二年七月十三日止，為期三年。租金乃按照市場價值而定。

於上述第二項提及二零零九年十月十九日的公司收購前，李思廉先生及張力先生實益擁有志鏗的全部權益。李思廉先生及張力先生為本公司董事兼控股股東。故志鏗為關連人仕。

截至收購前，年度租金總額為港幣180,000元。

上述持續關連交易已由本公司獨立非執行董事審閱，彼等確認上述持續關連交易：

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

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已複核上述第五至九項目中截至二零零九年十二月三十一日止年度之持續關連交易（「該等交易」）並在其給予本公司之函件中報告該等交易(i)已獲得本公司董事會批准；(ii)該等交易的定價是按照本公司的定價政策；和(iii)該等交易是按照規管該等交易的相關協議進行的。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對上述第五至九項目中之持續關連交易發出任何核證。

本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。除本節所披露者外，載於綜合財務報表附註41的其他關聯方交易並不構成關連交易。

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

二零一零年三月二十四日

各位股東：

於二零零九年，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。

本監事會共有三位成員，鳳向陽先生由本公司僱員選出，獨立監事梁英梅女士及鄭爾城先生代表股東方面的權益。本監事會其中一位成員出席了通過二零零九年度業績的董事會會議外，並將會出席二零零九年度應屆股東週年大會。

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

本監事會已審閱根據香港財務報告準則編製和經本公司核數師（羅兵咸永道會計師事務所）審核的截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表。本監事會亦已審閱擬呈予二零零九年度股東週年大會的董事會報告及利潤分配方案。本監事會認為該財務報表真實和合理地反映了本公司的財務狀況和經營成果，並符合本公司所有適用法規。

本監事會對本公司於二零零九年度各項業務成績和取得的效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命

鳳向陽

監事會召集人

中國廣州

二零一零年三月二十四日

執行董事

李思廉，52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理事會主席、中山大學嶺南學院兼職教授以及暨南大學董事、兼職教授。李先生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7,000,000股H股。本公司與李先生並訂立董事服務合約，但李先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。李先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

張力，56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。

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1,005,092,672股內資股及3,006,400股H股之個人權益。本公司與張先生並訂立董事服務合約，但張先生須按本公司章程規定於本公司股東週年大會上輪值告退及競選連任。張先生之董事袍金乃由董事會經參考其於本公司之職責、本集團表現及盈利狀況基準而釐定。

周耀南，55歲，本公司的執行董事兼總經理 主要負責協調和監督本集團房地產開發項目的開發和工程管理工作。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，49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，61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，58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，76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，67歲

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

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

黎明，65歲

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

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

監事

鳳向陽，62歲

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

梁英梅，69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，52歲

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



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓

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67頁至166頁之廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九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。

董事就財務報表須承擔的責任

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

核數師的責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告 (續)

致廣州富力地產股份有限公司股東 (續)

(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映貴公司及貴集團於二零零九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》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一零年三月二十四日

綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

資產	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零零九年	二零零八年 經重列	二零零八年 經重列
非流動資產				
土地使用權	6	691,855	625,463	561,416
物業、機器及設備	7	3,494,362	3,367,336	2,390,260
投資物業	8	10,331,637	7,360,581	5,366,774
無形資產	9	853,098	876,328	1,019,806
共同控制實體權益	11	876,063	628,998	405,311
聯營公司投資	12	35,348	43,028	35,216
遞延所得稅資產	26	719,589	284,514	265,727
可供出售金融資產	13	175,000	132,903	416,000
貿易及其他應收款	17	461,108	365,539	1,900,995
		17,638,060	13,684,690	12,361,505
流動資產				
發展中物業	14	30,324,980	26,672,498	29,436,401
已落成待售物業	15	4,715,325	7,721,454	4,678,208
存貨	16	285,833	116,986	177,233
可供出售金融資產	13	—	171,097	—
貿易及其他應收款	17	4,553,132	3,914,990	4,654,746
預付稅款	25	939,436	712,354	695,515
受限制現金	18	1,244,972	603,288	956,875
現金	19	6,642,279	1,449,668	1,329,691
		48,705,957	41,362,335	41,928,669
總資產		66,344,017	55,047,025	54,290,174
權益				
本公司權益持有人應佔股本及儲備				
股本	20	805,592	805,592	805,592
其他儲備	22	4,314,853	4,350,497	4,434,497
保留盈利				
— 擬派末期股息	35	1,160,052	902,263	805,592
— 其他		10,633,145	8,893,697	6,674,143
		16,913,642	14,952,049	12,719,824
少數股東權益		105,724	93,049	74,339
總權益		17,019,366	15,045,098	12,794,163

綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

負債	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零零九年	二零零八年 經重列	二零零八年 經重列
非流動負債				
長期借款	24	17,522,790	10,982,500	12,532,500
長期應付款		—	136,000	272,000
遞延所得稅負債	26	1,726,853	1,648,911	1,439,428
		19,249,643	12,767,411	14,243,928
流動負債				
預提費用及其他應付款	23	8,846,410	9,264,791	6,542,480
出售物業已收按金		11,365,612	6,117,317	11,135,489
當期所得稅負債	27	2,995,887	2,363,986	2,206,847
短期銀行貸款	24	853,499	2,188,922	3,803,267
長期銀行貸款當期部分	24	6,013,600	7,299,500	3,564,000
		30,075,008	27,234,516	27,252,083
總負債		49,324,651	40,001,927	41,496,011
總權益及負債		66,344,017	55,047,025	54,290,174
流動資產淨值		18,630,949	14,127,819	14,676,586
總資產減流動負債		36,269,009	27,812,509	27,038,091

李思廉
董事

張力
董事

第76至166頁的附註為財務報表的整體部分。

資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

資產	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零零九年	二零零八年 經重列	二零零八年 經重列
非流動資產				
土地使用權	6	21,365	—	—
物業、機器及設備	7	311,367	76,641	42,908
投資物業	8	259,879	220,920	223,675
無形資產	9	3,936	4,055	4,492
附屬公司投資	10	10,400,932	8,909,963	7,455,517
共同控制實體權益	11	495,797	246,305	22,139
遞延所得稅資產	26	66,860	12,696	38,516
可供出售金融資產	13	175,000	132,903	416,000
貿易及其他應收款	17	173,820	118,434	1,602,801
		11,908,956	9,721,917	9,806,048
流動資產				
發展中物業	14	2,687,480	3,790,223	3,918,852
已落成待售物業	15	1,184,614	1,256,263	1,717,594
可供出售金融資產	13	—	171,097	—
貿易及其他應收款	17	9,816,126	8,126,125	6,859,790
預付稅款	25	150,520	111,900	109,941
受限制現金	18	643,785	223,468	331,128
現金	19	937,001	498,989	395,850
		15,419,526	14,178,065	13,333,155
總資產		27,328,482	23,899,982	23,139,203
權益				
本公司權益持有人應佔股本及儲備				
股本	20	805,592	805,592	805,592
其他儲備	22	4,314,853	4,350,497	4,434,497
保留盈利				
— 擬派末期股息	35	1,160,052	902,263	805,592
— 其他		1,403,501	1,428,464	1,279,282
總權益		7,683,998	7,486,816	7,324,963

資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

負債	附註	於十二月三十一日		於一月一日
		二零零九年	二零零八年 經重列	二零零八年 經重列
非流動負債				
長期借款	24	7,522,319	3,470,000	4,788,000
遞延所得稅負債	26	100,149	132,145	146,308
		7,622,468	3,602,145	4,934,308
流動負債				
預提費用及其他應付款	23	6,620,682	7,995,692	7,155,681
出售物業已收按金		1,827,393	969,273	1,177,237
當期所得稅負債	27	1,037,941	946,056	1,024,421
短期銀行貸款	24	—	300,000	902,593
長期銀行貸款當期部分	24	2,536,000	2,600,000	620,000
		12,022,016	12,811,021	10,879,932
總負債		19,644,484	16,413,166	15,814,240
總權益及負債		27,328,482	23,899,982	23,139,203
流動資產淨值		3,397,510	1,367,044	2,453,223
總資產減流動負債		15,306,466	11,088,961	12,259,271

李思廉
董事

張力
董事

第76至166頁的附註為財務報表的整體部分。

綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日	
		二零零九年	二零零八年 經重列
營業額	5	18,196,463	15,360,151
銷售成本	29	(12,446,844)	(10,201,681)
毛利		5,749,619	5,158,470
其他收益－淨額	28	1,213,455	1,520,892
銷售及行政開支	29	(1,349,132)	(1,306,133)
其他營銷(開支)／收入－淨額	29	(247,988)	30,752
經營溢利		5,365,954	5,403,981
融資成本	31	(505,334)	(341,202)
應佔共同控制實體業績	11	(2,427)	(479)
應佔聯營公司業績	12	434	7,812
除所得稅前盈利		4,858,627	5,070,112
所得稅	32	(1,937,394)	(1,931,903)
年度盈利		2,921,233	3,138,209
應佔：			
－本公司權益持有人		2,899,500	3,119,499
－少數股東權益		21,733	18,710
		2,921,233	3,138,209
本公司權益持有人應佔盈利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣計)	34	0.8998	0.9681
股息	35	1,160,052	902,263
每股股息(以每股人民幣計)		0.36	0.28

第76至166頁的附註為財務報表的整體部分。

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	
		二零零九年	二零零八年 經重列
年度盈利		2,921,233	3,138,209
其他全面收入			
已實現的可供出售金融資產除稅後			
公平值盈利轉入綜合損益表	22	(67,217)	—
已實現的可供出售金融資產除稅後公平值盈利／(虧損)	22	31,573	(84,000)
全面收入總額		2,885,589	3,054,209
應佔全面收入總額：			
— 本公司權益持有人		2,863,856	3,035,499
— 少數股東權益		21,733	18,710
		2,885,589	3,054,209

第76至166頁的附註為財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	本公司權益持有人應佔				少數股東	總權益 經重列
		股本	其他儲備	保留盈利 經重列	總額 經重列	權益	
二零零八年一月一日結餘，以前呈列		805,592	4,434,497	7,385,452	12,625,541	74,339	12,699,880
用於物業發展的土地使用權攤銷回撥	2	—	—	94,283	94,283	—	94,283
二零零八年一月一日結餘，經重列		805,592	4,434,497	7,479,735	12,719,824	74,339	12,794,163
全面收入							
年度盈利		—	—	3,119,499	3,119,499	18,710	3,138,209
其他全面收入							
可供出售金融資產 公平值虧損，扣除稅項		—	(84,000)	—	(84,000)	—	(84,000)
其他全面收入總額		—	(84,000)	—	(84,000)	—	(84,000)
全面收入總額		—	(84,000)	3,119,499	3,035,499	18,710	3,054,209
與權益持有者的交易							
二零零七年股息		—	—	(803,274)	(803,274)	—	(803,274)
與權益持有者的交易總額		—	—	(803,274)	(803,274)	—	(803,274)
二零零八年十二月三十一日結餘		805,592	4,350,497	9,795,960	14,952,049	93,049	15,045,098

綜合權益變動表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	本公司權益持有人應佔				少數股東 權益	總權益 經重列
		股本	其他儲備	保留盈利 經重列	總額 經重列		
二零零九年一月一日結餘，以前呈列		805,592	4,350,497	9,716,550	14,872,639	93,049	14,965,688
用於物業發展的土地使用權攤銷回撥	2	—	—	79,410	79,410	—	79,410
二零零九年一月一日結餘，經重列		805,592	4,350,497	9,795,960	14,952,049	93,049	15,045,098
全面收入							
年度盈利		—	—	2,899,500	2,899,500	21,733	2,921,233
其他全面收入							
已實現的可供出售金融資產除稅後 公平值盈利轉入綜合損益表		—	(67,217)	—	(67,217)	—	(67,217)
已實現的可供出售金融資產除稅後 公平值盈利		—	31,573	—	31,573	—	31,573
其他全面收入總額		—	(35,644)	—	(35,644)	—	(35,644)
全面收入總額		—	(35,644)	2,899,500	2,863,856	21,733	2,885,589
與權益持有者的交易							
新增收購附屬公司權益							
使少數股東權益減少		—	—	—	—	(40,000)	(40,000)
收購附屬公司		—	—	—	—	52,326	52,326
向少數股東支付股息		—	—	—	—	(21,384)	(21,384)
二零零八年股息		—	—	(902,263)	(902,263)	—	(902,263)
與權益持有者的交易總額		—	—	(902,263)	(902,263)	(9,058)	(911,321)
二零零九年十二月三十一日結餘		805,592	4,314,853	11,793,197	16,913,642	105,724	17,019,366

第76至166頁的附註為財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零零九年	二零零八年
營運活動的現金流量			
營運產生的現金	36	7,534,051	4,381,669
已付利息		(1,400,134)	(1,558,506)
已付企業所得稅及土地增值稅		(1,609,657)	(1,508,231)
營運活動產生淨現金		4,524,260	1,314,932
投資活動的現金流量			
企業合併	40	33,577	—
支付二零零七年一企業合併的剩餘代價		(500,000)	—
購入物業、機器及設備		(291,546)	(866,505)
購入無形資產		(481)	(8,321)
出售物業、機器及設備所得款	36	569,513	106,642
出售投資物業所得款	36	34,275	—
出售可供出售金融資產所得款		114,918	—
新增收購一附屬公司權益		(40,000)	—
向共同控制實體注資		(249,492)	(224,166)
預付一家籌建共同控制實體及一家籌建聯營公司款項		(2,044,200)	—
已收利息		48,896	29,514
投資活動所用淨現金		(2,324,540)	(962,836)
融資活動的現金流量			
借貸所得款		17,220,927	9,700,539
償還貸款		(13,304,389)	(9,129,384)
向少數股東支付股息		(21,384)	—
向本公司股東支付股息		(902,263)	(803,274)
融資活動產生/(使用)淨現金		2,992,891	(232,119)
現金增加		5,192,611	119,977
年初現金		1,449,668	1,329,691
年終現金	19	6,642,279	1,449,668

第76至166頁的附註為財務報表的整體部分。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

1. 一般資料

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

綜合財務報表以人民幣千元列報(除非另有說明)。綜合財務報表已經由董事會在二零一零年三月二十四日批准刊發。

2. 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所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(「香港財務準則」)編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就可供出售金融資產及投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

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

(a) 會計政策變更

於本年間，本集團修改了待發展待售物業的土地使用權的會計政策。

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

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

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

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 會計政策變更 (續)

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

管理層相信，將土地使用權重新分類為存貨能更好的呈列本集團的財務狀況及反映管理層使用資產的意圖。新的會計政策也使得財務信息列報符合行業慣例及減低選擇香港財務報告準則與中國企業會計準則的會計政策差異，為使用者提供更透明及具可比性的財務報告。

為符合香港會計準則8「會計政策，會計估計變更和差錯」，變更會計政策已追溯並於綜合及公司財務報表重列以往年度的攤銷撥回。對本集團及本公司財務報表的影響如下：

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 會計政策變更 (續)

集團

	於二零零八年 一月一日本公司 權益持有人應佔 淨資產	於二零零八年 十二月三十一日 本公司權益 持有人應佔盈利	於二零零八年 十二月三十一日 本公司權益持有人 應佔淨資產	於二零零九年 十二月三十一日 本公司權益 持有人應佔盈利	於二零零九年 十二月三十一日 本公司權益持有人 應佔淨資產
非流動資產					
待發展物業減少	(2,859,095)	—	(3,641,129)	—	(3,515,058)
土地使用權減少	(9,781,263)	—	(7,227,043)	—	(6,778,482)
遞延所得稅資產減少	(31,428)	—	(26,470)	—	(24,955)
流動資產					
已落成待售物業增加	734,724	—	1,301,456	—	1,001,231
發展中物業增加	17,078,979	—	15,814,339	—	14,783,383
土地使用權減少	(5,047,634)	—	(6,141,743)	—	(5,391,253)
損益表					
銷售成本增加	—	(19,831)	—	(6,059)	—
所得稅減少	—	4,958	—	1,515	—
	94,283	(14,873)	79,410	(4,544)	74,866
持續經營每股盈利減少 (基本及攤薄)		人民幣0.46分		人民幣0.14分	

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(a) 會計政策變更 (續)

公司

	於二零零八年 一月一日本公司 權益持有人應佔 淨資產	於二零零八年 十二月三十一日 本公司權益 持有人應佔盈利	於二零零八年 十二月三十一日 本公司權益持有人 應佔淨資產	於二零零九年 十二月三十一日 本公司權益 持有人應佔盈利	於二零零九年 十二月三十一日 本公司權益持有人 應佔淨資產
非流動資產					
待發展物業減少	(600,820)	—	(710,522)	—	(166,102)
土地使用權減少	(1,509,401)	—	(556,616)	—	(330,796)
遞延所得稅資產減少	(7,289)	—	(7,546)	—	(6,648)
流動資產					
已落成待售物業增加	280,313	—	199,885	—	193,381
發展中物業增加	2,583,531	—	1,799,442	—	866,842
土地使用權減少	(724,469)	—	(702,004)	—	(536,733)
損益表					
銷售成本減少/(增加)	—	1,031	—	(3,593)	—
所得稅(增加)/減少	—	(257)	—	898	—
	21,865	774	22,639	(2,695)	19,944

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 本集團已採納的新訂及已修訂準則和解釋

本集團已在二零零九年一月一日採納以下新訂及已修訂香港財務報告準則：

- 香港會計準則1(修訂)「財務報表的列報」(由二零零九年一月一日起生效)。此項經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非權益持有者的權益變動」)，並規定「非權益持有者的權益變動」必須與權益持有者的權益變動在全面收入表中分開呈列。因此，本集團於綜合權益變動表內呈列全部所有者的權益變動，非權益持有者的權益變動在全面收入表中呈列。為符合已修訂標準，比較數據已被重新呈列。由於會計政策的變動只影響呈列方面，故對每股盈利並無影響。
- 香港會計準則23(修訂)「借貸成本」(由二零零九年一月一日起生效)。此項修訂要求實體將有關購買、興建或生產一項合資格資產(即需要頗長時間才能以供使用或出售的資產)直接應佔的借貸成本資本化，作為該資產的部份成本。將該等借貸成本即時作費用支銷的選擇已被刪除。本集團已應用借貸成本資本化方法，因此預期不會對本集團的綜合財務報表有重要影響。
- 香港財務報告準則7(修訂本)「金融工具－披露」(由二零零九年一月一日起生效)。此項修改要求改進有關公允價值計量和流動性風險的披露。此修改特別要求按公允價值計量架構披露公允價值計量。由於該會計政策的改變只導致額外披露，故此對每股收益並無影響。
- 香港財務報告準則8「經營分部」(由二零零九年一月一日起生效)。香港財務報告準則8取代了香港會計準則14「分部報告」，並將分部報告與美國準則SFAS 131「有關企業分部和相關資料的披露」的規定統一起來。此項新準則要求採用「管理層方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用的相同基準列報。分部的列報方式與向首席經營決策者提供的內部報告更為一致。截至二零零八年十二月三十一日止年度的比較數據已經重列以符合本年度的呈列。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 本集團已採納的新訂及已修訂準則和解釋 (續)

- 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告15「房地產建築協議」(由二零零九年一月一日起生效)(取代香港－解釋公告3「收益－銷售發展物業的完成前合約」)。香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告15澄清了香港會計準則18「收益」或香港會計準則11「建築合約」是否必須應用於特定交易。這有可能導致香港會計準則18應用於更廣泛的交易上。該修訂對本集團的綜合財務報表無重要影響。
- 香港會計準則40(修訂本)「投資物業」(及對香港會計準則16的其後修訂)(由二零零九年一月一日起生效)。該修訂為香港會計師公會在二零零八年十月公佈對香港財務報告準則的改進的一部分。在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業，屬於香港會計準則40的範圍。在此修訂前，興建中或發展中物業屬於香港會計準則16「物業、機器及設備」範圍，直至建造或發展完成。

如應用公平值模式，該項物業按公平值計量。但如在建造中的投資物業的公平值未能可靠計量，物業將按成本計量，直至建造完成或其公平值能可靠計量為止(以較早為準)。

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

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(b) 本集團採納的新訂及已修訂準則和解釋 (續)

下表列示本年度的影響：

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

二零零九年利潤更改如下：

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

每股基本及攤薄盈利由人民幣0.8533元增加至人民幣0.8998元，增加人民幣0.0465元。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基準 (續)

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的解釋

以下為已公佈的準則和對現有準則的修改，而本集團必須在二零一零年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但本集團並無提早採納。

- 香港會計準則27(修訂)「綜合及單獨財務報表」(由二零零九年七月一日起生效)。此項修訂準則規定，如控制權沒有改變，則與少數股東權益進行的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或利得和損失。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法，任何在實體內的剩餘權益按公平值重新計量，並在收益表中確認利得或損失。本集團將會由二零一零年一月一日起對與少數股東權益進行的交易應用香港會計準則27(修訂)。
- 香港財務報告準則3(經修訂)「業務合併」(由二零零九年七月一日起生效)。此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但有些重大更改。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公平值記錄，而分類為債務的或有付款其後須在綜合損益表重新計量。就被購買方的非控制性權益，可選擇按公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例計量。所有收購相關成本必須支銷。本集團將會由二零一零年一月一日起對所有業務合併應用香港財務報告準則3(經修訂)。
- 香港財務報告準則9「金融工具」(由二零一三年一月一日起生效)。金融資產必須分類為兩種計量類別：一種為按公允價值其後計量的類別，一種為按攤銷成本其後計量的類別。主體需要在初始確認時作出決定。分類視乎主體管理其金融工具的經營模式，以及工具的合同現金流量特點而決定。本集團將會由二零一三年一月一日起追溯應用香港財務報告準則9。此修訂對本集團及本公司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)

(c) 仍未生效而本集團亦無提早採納的準則、修訂及對現有準則的解釋 (續)

- 在二零零九年五月，香港會計師公會公佈若干對香港財務報告準則的改進並由二零零九年七月一日起的會計年度生效。本集團並無提早採納。以下為按改進而修訂的準則：

香港財務報告準則	修訂
香港會計準則7「現金流量表」	分類未確認資產的支出
香港會計準則17「租賃」	土地和樓宇的租賃分類
香港會計準則36「資產減值」	商譽減值測試的記賬單位
香港會計準則38「無形資產」	香港財務報告準則3(修訂)產生的額外相應修改，及計量在業務合併中收購的無形資產公允價值
香港財務報告準則8「分部資產」	分部資產的信息披露

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解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。

2.2 綜合賬目

(a) 附屬公司

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

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

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.2 綜合賬目 (續)

(a) 附屬公司 (續)

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現利得予以對銷。未實現虧損亦予以對銷。

附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

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

(b) 與少數股東權益的交易

本集團採納了將其與少數股東進行之交易視為與本集團以外的人士進行的交易的會計政策。對少數股東的處置而導致本集團的盈虧於綜合損益表記帳。來自少數股東的購買而導致的商譽，相當於所支付的任何代價與相關應佔所購附屬公司淨資產之賬面值的差額。

(c) 合營企業

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

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

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

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

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.2 綜合賬目 (續)

(d) 聯營公司

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

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

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

在聯營公司因投資產生的攤薄盈虧於損益表確認。

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

2.3 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執行董事，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)

2.4 外幣匯兌

(a) 功能及列賬貨幣

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

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期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損益表內以「融資成本－淨額」呈報。其他所有的匯兌盈虧於損益表內以「其他收益－淨額」呈報。

2.5 物業、機器及設備

樓宇主要包括辦公室和酒店物業。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獨立資產(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資產負債表日進行檢討，及在適當時調整。

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

出售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)

2.6 在建資產

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

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

2.7 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由本集團內的公司佔用的物業列為投資物業。投資物業包括以經營租賃持有的土地。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。經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。

投資物業初始按其成本值計算，包括相關的交易成本。

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

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

公平值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。

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

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.7 投資物業 (續)

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，其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為在建投資物業。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。

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。

2.8 無形資產

(a) 商譽

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

就減值測試而言，商譽會分配至現金產出單元。此項分配是根據營運分部對預期可從產生所辦認的商譽的業務合併中得益的現金產出單元或現金產出單元組而作出的。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.8 無形資產 (續)

(b) 建築牌照

建築牌照由一業務合併獲得並以收購日的公平值列賬。建築牌照每年以最低成本續牌。本集團董事認為本集團有意向及能力連續取得建築牌照續牌並認為其有無限定的可使用年期。建築牌照每年須就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬(附註2.9)。

(c) 客戶合同

客戶合同由一業務合併獲得並以收購日的公平值列賬。客戶合同有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷按其估計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時所產生的成本作資本化處理。此等成本按估計可使用年期(五年)攤銷。

2.9 附屬公司，共同控制實體，聯營公司及非金融資產的減值

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。各項資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開識辨現金流量(現金產出單元)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。

當收到附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資的股利時，而股利超過附屬公司、共同控制實體或聯營公司在股利宣佈期間的總綜合收益，或在單獨財務報表的投資賬面值超過被投資方淨資產(包括商譽)在合併財務報表的賬面值，則必須對有關投資進行減值測試。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.10 金融資產

2.10.1 分類

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

(a) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。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12個月者，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款列在資產負債表中「貿易及其他應收款」及「現金」內(附註2.18及2.19)。

(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。

2.10.2 確認與計量

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。金融資產初始按公平值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。

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

可供出售證券利用實際利息法計算的利息在損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. 重要會計政策摘要 (續)

2.11 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。

2.12 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。

本集團用於釐定是否存在減值虧損客觀證據的標準如下：

- 發行人或欠債人遇上嚴重財政困難；
- 違反合約，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因為財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可察覺的資料顯示自從初始確認後，某組財務資產的估計未來現金流量有可計量的減少，雖然該減少尚未能在該組別的個別財務資產內確定，有關資料包括：
 - (i) 該組別的借款人的還款狀況的不利變動；或
 - (ii) 與該組別資產逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.12 金融資產減值 (續)

(a) 以攤銷成本列賬的資產 (續)

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

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，而損失金額則在損益表確認。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。

(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—自權益中剔除並在單獨的損益表記賬。在單獨的損益表確認的權益工具的減值虧損不會透過單獨的損益表轉回。

2.13 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，支付的對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，土地使用權轉到發展中物業。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.14 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一個正常經營週期的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。

2.15 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。

2.16 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。成本以移動平均法釐定。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。

2.17 建築合同

建造成本在產生時確認為開支。

當一項建築合同的結果未能可靠估算，合同收入以有可能收回的已產生合同成本的數額確認。

當一項建築合同的結果能可靠估算，而該合同有可能得到盈利，則將合同收入按合約期確認。若總合同成本有可能會超過總合同收入，該預期虧損即時確認為費用。

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

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

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

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.18 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始以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.19 現金

現金包括現金及銀行通知存款。

2.20 股本

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

2.21 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。

貿易應付款初始以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.22 貸款

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

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

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

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.23 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。

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

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

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

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

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)

2.24 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。

對此等退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.25 撥備

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

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

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關責任的開支的現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關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。

2.26 收益確認

收益指本集團在日常經營活動中出售物業及服務的已收或應收對價的公平值。收益在扣除本集團內的銷售後列示。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收益確認。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

(a) 銷售物業

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

(b) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間，參考實際已提供服務佔全部將服務比率估算的指定交易完成程度確認(附註2.17)。

2. 重要會計政策摘要 (續)

2.26 收益確認 (續)

(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。

(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。

2.27 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. 重要會計政策摘要 (續)

2.28 股息分派

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

2.29 財務擔保合同

在香港會計準則39「金融工具：確認和計量」範圍內的財務擔保合同歸類為金融負債，於本集團為房屋購買者提供財務擔保時確認。

財務擔保合同初始按公平值加該財務負債所直接產生的交易成本確認。該等合同其後按支付當期債務的最佳估算的費用現值與初始金額扣除累計攤銷兩者的較高者計量。

財務擔保負債只當該合同內的債務被清償、取消或期滿時於資產負債表內撤銷確認。

如與附屬公司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，除部份等價於人民幣425,499,000元的借款以港元結算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。

在所有其他因素維持不變的情況下，於二零零九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	6,611	(6,611)
受限制現金	52	(52)
貸款	(3,191)	3,191
美元結算		
現金	47	(47)

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(a) 市場風險 (續)

(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) 現金流及公平值利率風險

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。按固定利率發行的貸款令本集團承受公平值利率風險。本集團密切關注利率趨勢及對本集團利率風險的影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，一旦有此需要，將考慮對沖利率風險。

下表總結了於二零零九年十二月三十一日，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計息基點	低25計息基點
	稅後年度盈利影響	
浮動利率貸款	(35,443)	35,443

(b) 信貸風險

本集團信貸風險來自銀行存款及貿易及其他應收款的總賬面價值(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。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19。有關貿易應收款的信貸風險來自於到期日未能收回應收款。本集團按合同制定的條例密切監視該等客戶的還款進度。如該等客戶未能還款，本集團有權利去解除該等合同。於二零零九年十二月三十一日，一客戶的應收款佔本集團的貿易應收款多於5% (二零零八年十二月三十一日：無)。

3. 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

(c) 流動性風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物或維持充足的未提取承諾信貸額度以應付建築承擔。本集團已收到某些國內銀行提供的非承諾性信貸函或戰略合作意向書。

下表顯示本集團及本公司的金融負債，按照相關的到期日，根據由資產負債表日至合約到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未貼現的合約現金流量。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
集團					
二零零九年十二月三十一日					
貸款	8,224,365	7,119,601	12,488,328	3,629,465	31,461,759
預提費用及其他應付款	8,165,448	118,792	488,287	376,519	9,149,046
長期應付款	—	—	—	—	—
二零零八年十二月三十一日					
貸款	10,629,072	8,718,729	2,876,264	—	22,224,065
預提費用及其他應付款	9,264,791	—	—	—	9,264,791
長期應付款	—	136,000	—	—	136,000
公司					
二零零九年十二月三十一日					
貸款	3,148,935	2,081,424	7,033,991	—	12,264,350
預提費用及其他應付款	6,620,682	—	—	—	6,620,682
二零零八年十二月三十一日					
貸款	3,255,831	2,608,428	1,052,268	—	6,916,527
預提費用及其他應付款	7,995,692	—	—	—	7,995,692

附註：貸款利息是根據二零零八年及二零零九年十二月三十一日所持有的貸款計算，浮動借款利息則是分別根據二零零八年及二零零九年十二月三十一日的現行貸款利率估算得到。

3. 財務風險管理 (續)

3.2 資本風險管理

本集團的資本管理政策，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本成本。為了維持或調整資本結構，本集團會在必要時考慮宏觀經濟情況、現行市場貸款利率及充分的營運活動現金流量後，於資本市場增加資金或銀行貸款。

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

負債比率如下：

	二零零九年	二零零八年 經重列
總借貸(附註24)	24,389,889	20,470,922
減：現金及受限制現金	(7,887,251)	(2,052,956)
債務淨額	16,502,638	18,417,966
本公司權益持有人應佔股本及儲備	16,913,642	14,952,049
負債比率	97.6%	123.2%

3. 財務風險管理 (續)

3.3 公平值估計

由二零零九年一月一日起，本集團採納香港財務報告準則7有關金融工具在資產負債表按公允價值計量的修改，其規定按下列公允價值計量架構披露公允價值計量：

- 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。如計算一金融工具的公允價值所需的所有重大輸入為可觀察數據，則該金融工具列入第2層。

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2.9所述的會計政策，本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產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。

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，將不會令本集團於二零零九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2.9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。

當其他可變因數不變而應用的特許使用費率較管理層的估計低10%，本集團將需要進一步確認減值人民幣42,008,000元。當其他可變因數不變而增長率較管理層的估計低10%時，本集團將確認減值人民幣5,531,000元。當其他可變因數不變而貼現率較管理層的估計高10%時，本集團將確認減值人民幣21,986,000元。

(c) 當期稅項及遞延稅項

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

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

(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。
- (iii) 貼現現金流量預測以可靠的未來現金流量估計為基礎，數據來自所有現有租約和其他合同，(在可能的情況下)由外部證據，如類似物業目前在同一地點和條件的市場租金，及以反映目前市場評估中的不確定性數額和時間的現金流量所使用的貼現率。

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

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

當其他可變因數不變而貼現率較管理層的估計高10%，本集團毛利會減少人民幣663,349,000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%，估計可出售金融資產的餘額將會減少人民幣8,750,000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商業的角度來經營業務。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。各商業提供不一樣的產品及服務。

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

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

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

5. 分部資料 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零零八年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

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

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)

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

報告予執行董事的總資產額的計算方式與財務報表內的一致。資產按分部的營運活動分配。

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：

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

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

本集團的付息負債不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

調節至總資產的可報告分部負債如下：

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

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經營租賃款項，按其賬面淨值分析如下：

	本集團		
	二零零九年 十二月 三十一日	二零零八年 十二月 三十一日 經重列	二零零八年 一月一日 經重列
在香港以外的中國境內持有之租賃，租期為： 10至50年	691,855	625,463	561,416

	本公司		
	二零零九年 十二月 三十一日	二零零八年 十二月 三十一日 經重列	二零零八年 一月一日 經重列
在香港以外的中國境內持有之租賃，租期為： 10至50年	21,365	—	—

	本集團		本公司	
	二零零九年 十二月 三十一日	二零零八年 十二月 三十一日 經重列	二零零九年 十二月 三十一日	二零零八年 十二月 三十一日 經重列
年初	625,463	561,416	—	—
增添	124,637	79,365	—	—
轉撥自發展中項目	25,519	—	21,960	—
出售(附註36)	(62,714)	—	—	—
預付營運租賃支出攤銷	(21,050)	(15,318)	(595)	—
	691,855	625,463	21,365	—

土地使用權按下列分類攤銷：

	本集團	
	二零零九年	二零零八年
銷售及管理費用	2,490	1,800
銷售成本	13,013	8,385
於物業，機器及設備內資本化	5,547	5,133
	21,050	15,318

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

6. 土地使用權 (續)

被抵押的土地使用權如下：

	本集團		
	二零零九年 十二月 三十一日	二零零八年 十二月 三十一日 經重列	二零零八年 一月一日 經重列
土地使用權(附註24)	74,363	278,580	40,300

7. 物業、機器及設備

	本集團						
	辦公樓宇	酒店樓宇	傢俱，裝置 及設備	車輛	機器	在建資產	合計
於二零零八年一月一日							
成本	336,601	—	62,762	99,021	199,425	1,826,150	2,523,959
累計折舊	(8,443)	—	(26,591)	(39,339)	(59,326)	—	(133,699)
賬面淨值	328,158	—	36,171	59,682	140,099	1,826,150	2,390,260
截至二零零八年 十二月三十一日止年度							
期初賬面淨值	328,158	—	36,171	59,682	140,099	1,826,150	2,390,260
增添	47,608	—	38,446	40,978	39,688	1,008,970	1,175,690
轉撥	300	2,534,006	204,449	—	—	(2,738,755)	—
出售(附註36)	(1,320)	(57,253)	(359)	(572)	(7,268)	—	(66,772)
折舊(附註29及36)	(15,566)	(48,385)	(31,730)	(18,616)	(17,545)	—	(131,842)
期終賬面淨值	359,180	2,428,368	246,977	81,472	154,974	96,365	3,367,336
於二零零八年 十二月三十一日							
成本	383,189	2,476,753	305,298	139,427	231,845	96,365	3,632,877
累計折舊	(24,009)	(48,385)	(58,321)	(57,955)	(76,871)	—	(265,541)
賬面淨值	359,180	2,428,368	246,977	81,472	154,974	96,365	3,367,336

7. 物業、機器及設備 (續)

本集團

	辦公樓宇	酒店樓宇	傢俱、裝置 及設備	車輛	機器	在建資產	合計
截至二零零九年							
十二月三十一日止年度							
期初賬面淨值	359,180	2,428,368	246,977	81,472	154,974	96,365	3,367,336
業務合併(附註40)	—	—	321	—	—	—	321
增添	46,814	99,745	6,239	15,951	27,688	95,109	291,546
轉撥自發展中物業	239,891	—	—	—	—	48,507	288,398
轉撥	8,754	—	—	—	—	(8,754)	—
出售(附註36)	(1,898)	(237,236)	(2,138)	(306)	(12,949)	—	(254,527)
折舊(附註29及36)	(15,064)	(78,220)	(53,070)	(22,106)	(30,252)	—	(198,712)
期終賬面淨值	637,677	2,212,657	198,329	75,011	139,461	231,227	3,494,362
於二零零九年							
十二月三十一日							
成本	672,604	2,330,164	298,507	154,852	250,346	231,227	3,937,700
累計折舊	(34,927)	(117,507)	(100,178)	(79,841)	(110,885)	—	(443,338)
賬面淨值	637,677	2,212,657	198,329	75,011	139,461	231,227	3,494,362

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團處置若干酒店樓宇，所得盈利於「其他收益－淨額」內確認(附註28)。

銀行貸款以本集團的價值人民幣2,738,113,000元(二零零八年：人民幣2,025,542,000元)的樓宇作為抵押(附註24)。

在建資產主要包括酒店建造成本及產生的其他成本。截至二零零九年十二月三十一日止年度，並無資本化於在建資產的利息(二零零八年：人民幣42,208,000元)。截至二零零八年十二月三十一日止年度，銀行貸款予在建資產的資本化率為6.76%。

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)

	本公司			
	樓宇	傢俱，裝置 及設備	車輛	合計
於二零零八年一月一日				
成本	28,704	11,476	33,298	73,478
累計折舊	(6,370)	(7,246)	(16,954)	(30,570)
賬面淨值	22,334	4,230	16,344	42,908
截至二零零八年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	22,334	4,230	16,344	42,908
增添	32,520	3,764	5,658	41,942
折舊	(1,910)	(1,831)	(4,468)	(8,209)
期終賬面淨值	52,944	6,163	17,534	76,641
於二零零八年十二月三十一日				
成本	61,224	15,240	38,956	115,420
累計折舊	(8,280)	(9,077)	(21,422)	(38,779)
賬面淨值	52,944	6,163	17,534	76,641
截至二零零九年 十二月三十一日止年度				
期初賬面淨值	52,944	6,163	17,534	76,641
增添	56,601	1,532	3,039	61,172
轉撥自發展中物業	186,065	—	—	186,065
出售	—	(337)	—	(337)
折舊	(5,752)	(1,824)	(4,598)	(12,174)
期終賬面淨值	289,858	5,534	15,975	311,367
於二零零九年十二月三十一日				
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

並無銀行貸款以本公司的物業、機器及設備作為抵押(二零零八年：人民幣16,952,000元)(附註24)。

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	
	二零零九年	二零零八年
銷售及行政開支	43,753	35,159
銷售成本	154,959	96,683
	198,712	131,842

8. 投資物業

	本集團			二零零八年 已落成物業
	已落成物業	二零零九年 在建物業	合計	
年初	7,360,581	—	7,360,581	5,366,774
增添	—	1,969,830	1,969,830	196,220
轉撥自發展中物業	419,762	—	419,762	324,571
出售(附註36)	(22,771)	—	(22,771)	—
公平值收益(計入其他收益—淨額) (附註28及36)	368,941	235,294	604,235	1,473,016
年終	8,126,513	2,205,124	10,331,637	7,360,581

	本公司	
	二零零九年 已落成物業	二零零八年 已落成物業
年初	220,920	223,675
公平值收益/(虧損)(計入其他收益—淨額)	38,959	(2,755)
年終	259,879	220,920

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) 確認於綜合損益表的投資物業

	本集團	
	二零零九年	二零零八年
租金收入	278,059	156,980
產生租金收入的投資物業的直接經營費用	24,251	21,725
不產生租金收入的直接經營費用	11,996	15,202

(c) 評估基準

已落成投資物業於二零零九年十二月三十一日由獨立專業合資格估值師威格斯資產評估顧問有限公司和廣東立信羊城資產評估與土地房地產估價有限公司重估。估值是根據收益法，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。

本集團管理層總結，其於二零零九年十二月三十一日的在建投資物業公平值能夠可靠計量，因此本集團的在建投資物業以二零零九年十二月三十一日的公平值計量。公平值的評估是在參考了威格斯資產評估顧問有限公司的評估建議後由本集團評估專家作出。該評估採用了市場上常用的在建投資物業評估方法一餘值法，即首先評估「假設該物業已經完工時」的市場價值，然後扣減尚需發生的建築成本、專家費用、利息費用以及合理的建築利潤等。扣減後的淨額以折現至二零零九年十二月三十一日的現值呈列以反映本集團在建投資物業於當日的公平值。

(d) 被抵押的投資物業

被抵押的投資物業如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
投資物業(附註24)	7,392,086	6,739,186	83,572	—

(e) 租賃安排

部份投資物業用作長期經營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39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。

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	合計	軟件
於二零零八年一月一日						
成本	542,611	282,000	322,000	6,820	1,153,431	4,825
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(130,255)	(387)	(133,625)	(333)
賬面淨值	539,628	282,000	191,745	6,433	1,019,806	4,492
截至二零零八年 十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	539,628	282,000	191,745	6,433	1,019,806	4,492
增添	—	—	—	8,321	8,321	48
攤銷費用	—	—	(150,751)	(1,048)	(151,799)	(485)
期終賬面淨值	539,628	282,000	40,994	13,706	876,328	4,055
於二零零八年 十二月三十一日						
成本	542,611	282,000	322,000	15,141	1,161,752	4,873
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(281,006)	(1,435)	(285,424)	(818)
賬面淨值	539,628	282,000	40,994	13,706	876,328	4,055
截至二零零九年 十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	539,628	282,000	40,994	13,706	876,328	4,055
業務合併(附註40)	18,855	—	—	—	18,855	—
增添	—	—	—	481	481	394
攤銷費用	—	—	(40,994)	(1,572)	(42,566)	(513)
期終賬面淨值	558,483	282,000	—	12,615	853,098	3,936
於二零零九年 十二月三十一日						
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

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(續)

無形資產按以下類別進行攤銷：

	本集團	
	二零零九年	二零零八年
銷售及行政開支	1,572	1,048
銷售成本	31,856	106,983
發展中物業資本化	9,138	43,768
	42,566	151,799

附註a：

商譽減值測試

商譽根據物業發展經營分部，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：

	二零零九年	二零零八年
毛利率	12%	10%
五年增長率	3%-12%	3%-8%
後續期增長率	3%	3%
貼現率	16.1%	16.7%

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

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：

	二零零九年	二零零八年
特許權使用費率	1%	1%
五年增長率	3%-12%	3%-8%
後續期增長率	3%	3%
貼現率	16.6%	17.2%

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

10. 附屬公司投資

	本公司	
	二零零九年	二零零八年
投資，按成本：		
非上市股份	10,400,932	8,909,963

以下為於二零零九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
廣州富力恆盛置業 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%	中國酒店建築開發 及投資
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%	中國酒店建築開發 及投資

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)						
廣州富力億盛置業 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
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 300,000,000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

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
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 50,000,000元	90%	10%	中國建築
廣東恆力建設工程 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

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 20,000,000元	95%	5%	中國物業開發
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
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

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)						
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
北京天葉信衡房 地產開發有限公司	二零零一年 十一月一日	有限責任公司	人民幣 16,000,000元	—	100%	中國物業開發
北京東方長安房 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
北京恆富物業管理 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%	中國自建物業管理
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
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

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)						
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
天津富力新城投資 有限公司	二零零九年 二月十九日	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
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
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 250,000,000元	—	100%	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)						
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
重慶富力城房地產 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
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 8,000,000元	—	100%	中國物業開發
昆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 發展有限公司	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

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)						
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
海南明強房地產發展 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
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
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	港幣10,000元	100%	—	中國香港 投資控股
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 三月二十一日	有限責任公司	1美元	—	100%	英屬處女群島 投資控股

11. 共同控制實體權益

	本集團	
	二零零九年	二零零八年
年初	628,998	405,311
增資廣州富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	133,360	224,166
增資廣州聖景房地產開發有限公司(「廣州聖景」)	116,132	—
應佔虧損(附註36)	(2,427)	(479)
年終	876,063	628,998

	本公司	
	二零零九年	二零零八年
年初	246,305	22,139
增資廣州富景	133,360	224,166
增資廣州聖景	116,132	—
年終	495,797	246,305

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	資產		盈利/ (虧損) 人民幣千元	於二零零八年及 二零零九年 十二月三十一日 持有權益 %	
			人民幣千元	負債 人民幣千元		直接	間接
盛景投資有限公司 (「盛景」)	美元50,000	英屬處女 群島	707,108	109,568	(387)	—	82.80%
益成投資有限公司 (「益成」)	美元10,000	英屬處女 群島	621,633	642,116	(16,501)	—	66.67%
亨力投資有限公司	港元10,000	香港	17	21	(1)	—	82.80%
廣州聖景	美元80,000,000	中國	686,345	110,600	(197)	25.00%	62.10%
富力(瀋陽)商務諮詢 有限公司 (「富力(瀋陽)」)	美元20,000,000	中國	158,967	20,720	(2,849)	—	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	607,668	622,630	(13,664)	—	66.67%
廣州富景	港元1,533,000,000	中國	3,812,534	2,657,102	—	33.34%	—

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

於二零零九年十二月三十一日，本集團按權益比例於共同控制實體之承擔為人民幣799,862,000元(二零零八年：人民幣707,298,000元)。

本集團並無其他有關共同控制實體權益的或有負債。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

12. 聯營公司權益

	本集團	
	二零零九年	二零零八年
年初	43,028	35,216
處置廣州溢富投資有限公司權益(「溢富投資」)	(8,114)	—
應佔盈利(附註36)	434	7,812
年終	35,348	43,028

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 人民幣千元	註冊 成立國家	資產 人民幣千元	負債 人民幣千元	收入 人民幣千元	於二零零八年 及二零零九年 十二月三十一日	
						利潤/ (虧損) 人民幣千元	持有權益 %間接
北京富盛利房地產經紀 有限公司 (「北京富盛利」)	91,913	中國	296,119	178,295	163,630	(3,710)	30%
廣州富力城信息 科技有限公司 (「富力城信」)*	3,010	中國	5,532	5,532	—	(349)	50%
廣州超力混凝土有限公司 (「超力混凝土」)	20,000	中國	116,824	90,183	272,627	2,407	21%

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

本集團並無其他有關聯營公司權益的或有負債或資本承擔。

13. 可供出售金融資產

	本集團及本公司	
	二零零九年	二零零八年
年初	304,000	416,000
出售	(171,097)	—
稅前確認入全面收入的公平值收益/(虧損)	42,097	(112,000)
年終	175,000	304,000
減：非流動部份	(175,000)	(132,903)
流動部份	—	171,097

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，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。

本集團於二零零九年獲得中國證券監督管理委員會的批准，以總代價人民幣225,000,000元出售11.02%廣州證券的權益。完成出售后，本集團持有廣州證券4.88%的權益。

13. 可供出售金融資產 (續)

於二零零九年，該等可供出售金融資產並不存在減值(二零零八年：零)。

該等可供出售金融資產以人民幣列帳。

於二零零九年十二月三十一日，該等可供出售金融資產的公平價值是由廣州立信羊城資產評估與土地房地產估價有限公司根據估值技術獨立評估確定。餘下股權投資對應之公平值收益計入儲備。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。

14. 發展中物業

	本集團		
	二零零九年 十二月 三十一日	二零零八年 十二月 三十一日 經重列	二零零八年 一月一日 經重列
一年後可收回	10,335,241	10,941,472	12,705,325
一年內可收回	19,989,739	15,731,026	16,731,076
	30,324,980	26,672,498	29,436,401
包括：			
土地使用權	11,391,124	12,233,073	14,278,225
建築成本及資本化支出	17,965,363	13,349,391	14,777,292
資本化融資成本	968,493	1,090,034	380,884
	30,324,980	26,672,498	29,436,401
	本公司		
	二零零九年 十二月 三十一日	二零零八年 十二月 三十一日 經重列	二零零八年 一月一日 經重列
一年後可收回	506,161	1,283,156	2,123,668
一年內可收回	2,181,319	2,507,067	1,795,184
	2,687,480	3,790,223	3,918,852
包括：			
土地使用權	715,314	1,093,025	1,984,960
建築成本及資本化支出	1,686,308	2,205,886	1,708,752
資本化融資成本	285,858	491,312	225,140
	2,687,480	3,790,223	3,918,852

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

14. 發展中物業 (續)

於二零零九年十二月三十一日，本集團支付的土地使用權為人民幣3,625,230,000元（二零零八年：人民幣3,952,770,000元）。本集團正在申請正式的土地使用權證書。

於二零零九年十二月三十一日，本公司支付的土地使用權為人民幣234,220,000元（二零零八年：人民幣307,239,000元）。本公司正在申請正式的土地使用權證書。

貸款的資本化率如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
資本化率	6.02%	6.84%	5.56%	6.97%

被抵押的發展中物業如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年 經重列	二零零九年	二零零八年 經重列
發展中物業(附註24)	2,052,655	1,673,035	—	—

所有發展中物業均位於中國。

15. 已落成待售物業

	本集團		
	二零零九年 十二月 三十一日	二零零八年 十二月 三十一日 經重列	二零零八年 一月一日 經重列
土地使用權	1,022,082	1,332,454	771,386
開發成本及資本化支出	3,471,415	5,803,964	3,854,649
融資成本資本化	221,828	585,036	52,173
	4,715,325	7,721,454	4,678,208

	本公司		
	二零零九年 十二月 三十一日	二零零八年 十二月 三十一日 經重列	二零零八年 一月一日 經重列
土地使用權	197,737	204,174	285,760
開發成本及資本化支出	883,405	954,180	1,387,006
融資成本資本化	103,472	97,909	44,828
	1,184,614	1,256,263	1,717,594

已落成待售物業作為抵押詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年 經重列	二零零九年	二零零八年 經重列
已落成待售物業(附註24)	482,627	929,627	99,634	119,215

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

16. 存貨

	本集團	
	二零零九年	二零零八年
建築材料	275,013	110,814
酒店存貨	10,820	6,172
	285,833	116,986

17. 貿易及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
貿易應收款				
— 應收共同控制實體款項 (附註a及附註41 (xiv))	41,844	19,679	—	—
— 應收關聯公司款項(附註a及 附註41 (xiv))	—	181,790	—	—
— 應收第三方(附註a)	850,675	617,265	225,503	178,685
	892,519	818,734	225,503	178,685
減：貿易應收款的減值撥備(附註a)	(2,756)	—	(1,941)	—
貿易應收款—淨額	889,763	818,734	223,562	178,685
其他應收款(附註b)	517,650	885,819	123,611	352,662
預付款(附註c)	2,405,522	1,602,902	2,121,616	161,260
應收附屬公司款項(附註d)	—	—	6,790,556	7,132,750
應收共同控制實體款項(附註41 (xiv))	1,222,250	942,804	737,776	426,416
應收聯營公司款項(附註41 (xiv))	1,402	54,181	—	—
應收一關聯方款項(附註41 (xiv))	—	118	—	—
減：其他應收款的減值撥備(附註f)	(22,347)	(24,029)	(7,175)	(7,214)
合計(附註e)	5,014,240	4,280,529	9,989,946	8,244,559
減：非流動部分	(461,108)	(365,539)	(173,820)	(118,434)
流動部份	4,553,132	3,914,990	9,816,126	8,126,125

貿易及其他應收款的賬面值接近其公平值。

17. 貿易及其他應收款 (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。貿易應收款於二零零九年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
0至90天	629,426	575,089	120,687	57,307
91至180天	50,766	36,248	13,846	12,131
181至365天	67,735	69,134	10,570	53,579
1年至2年	83,987	108,221	51,821	44,021
超過2年	60,605	30,042	28,579	11,647
	892,519	818,734	225,503	178,685

貿易應收款分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
按信用條款履行	873,863	805,534	223,562	178,685
已過期但未減值	15,900	13,200	—	—
未履行及已減值	2,756	—	1,941	—
貿易應收款	892,519	818,734	225,503	178,685
減：減值撥備	(2,756)	—	(1,941)	—
貿易應收款—淨額	889,763	818,734	223,562	178,685

於二零零九年十二月三十一日，未履行及已減值的貿易應收款為人民幣2,756,000元(二零零八年十二月三十一日：零)。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二零零九年十二月三十一日的已過期但未減值應收款進行撥備(二零零八年十二月三十一日：零)。

17. 貿易及其他應收款 (續)

(a) 貿易應收款 (續)

貿易應收款減值撥備的變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
年初	—	—	—	—
應收款減值撥備 (附註29及36)	2,756	—	1,941	—
年終	2,756	—	1,941	—

(b) 其他應收款

其他應收款於二零零九年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
0至1年	307,634	362,477	111,534	64,629
1年至2年	36,812	416,612	4,906	281,463
2年至3年	159,707	85,002	752	4,187
超過3年	13,497	21,728	6,419	2,383
	517,650	885,819	123,611	352,662

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

其他應收款分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
按一般商業履行	399,638	856,360	115,328	340,532
已過期但未減值	90,000	—	—	—
未履行及已減值	28,012	29,459	8,283	12,130
其他應收款	517,650	885,819	123,611	352,662
減：減值撥備	(22,347)	(24,029)	(7,175)	(7,214)
其他應收款—淨額	495,303	861,790	116,436	345,448

17. 貿易及其他應收款 (續)

- (c) 餘額主要表示投資或收購若干項目公司的訂金及購買建築材料的預付款項。
- (d) 應收附屬公司款項未有擔保、免息並在應要求時償還。
- (e) 本集團的貿易及其他應收款的賬面值以人民幣為單位。
- (f) 其他應收款減值撥備的變動如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
年初	24,029	25,811	7,214	7,200
應收款減值撥備回撥 (附註29及36)	(12,363)	(5,756)	(2,274)	(2,334)
應收款減值撥備 (附註29及36)	10,681	3,974	2,235	2,348
年終	22,347	24,029	7,175	7,214

18. 受限制現金

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
預售物業建築款保證金 (附註a)	490,270	200,190	274,969	106,208
拆遷賠償金 (附註b)	123,217	198,746	18,454	16,899
應付建築款保證金 (附註c)	48,414	84,349	285	284
銀行貸款保證金 (附註d)	157,018	100,077	150,077	100,077
客戶按揭貸款保證金 (附註e)	25,307	19,926	—	—
建築工人工資保證金 (附註f)	5,746	—	—	—
銀行承兌票據保證金 (附註g)	395,000	—	—	—
	1,244,972	603,288	443,785	223,468

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

18. 受限制現金 (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。該存款只可在獲得國有土地資源管理局批准時用以購買建築材料及支付相關項目的建造費用。該等擔保存款會按相關已預售物業竣工階段得以解除。
- (b) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干房地產開發公司均須將用以支付因拆遷現有物業而要支付予該物業的擁有人及住戶的應付補償金存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可按拆遷賠償計劃表用以支付補償費。
- (c) 根據相關建築合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的應付建築款項存放於指定銀行賬戶內用作潛在拖欠付款的按金。該等保證金只會於應付建築款項清算後得以解除。
- (d) 根據相關銀行貸款協議，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。

根據一銀行貸款協議，本集團須將一已抵押給銀行的出租物業的全部租金收入存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可在得到銀行同意後取出。於二零零九年十二月三十一日，保證金為人民幣6,941,000元（二零零八年十二月三十一日：零）。

- (e) 根據相關合約，本集團旗下若干房地產開發公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作潛在客戶拖欠支付銀行按揭貸款的按金。該等保證金只會於按揭貸款全額付清後得以解除。
- (f) 根據廣州勞動和社會保障局發出的有關文件，本集團旗下若干建築公司須將特定金額存放於指定銀行賬戶內用作潛在拖欠建築工人工資的按金。該等保證金只會於建築項目竣工及全數支付工資後得以解除。
- (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。

受限制現金按以下貨幣結算：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
人民幣	1,238,031	603,288	443,785	223,468
港元	6,941	—	—	—
	1,244,972	603,288	443,785	223,468

本集團董事認為，上述受限制現金將於一年之內解除限制。

19. 現金

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
銀行及庫存現金	6,642,279	1,449,668	937,001	498,989

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
結算貨幣：				
人民幣	5,754,634	1,430,780	759,838	497,645
美元	6,203	604	—	—
港元	881,442	18,284	177,163	1,344
	6,642,279	1,449,668	937,001	498,989

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。

下表為於二零零八年及二零零九年十二月三十一日受限制現金及銀行現金有外部信貸評級的主要交易對方。

有外部信貸評級的交易對方（附註）	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
A1	3,142,511	1,124,995	237,081	251,798
Baa1	1,100,540	99,406	119	19,253
Baa2	902,826	141,484	722,871	105,541
Baa3	1,812,391	464,746	189,757	199,111
Ba2	11	1,371	—	—
其他及庫存現金	928,972	220,954	230,958	146,754
	7,887,251	2,052,956	1,380,786	722,457

附註：信貸評級來源自穆迪。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

20. 股本

	股本數目 (千股)	普通股	股份溢價	合計
於二零零八年及二零零九年 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

於二零零八年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，本公司的已發行及繳足股本為人民幣805,592,000元，分為3,222,367,000股每股面值人民幣0.25元的股份，包括2,207,108,000股已拆細內資股和1,015,259,000股已拆細H股。

21. 保留盈利

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
年初—以前列示	9,716,550	7,385,452	2,308,088	2,063,009
土地使用權攤銷撥回(附註2)	79,410	94,283	22,639	21,865
年初—經重列	9,795,960	7,479,735	2,330,727	2,084,874
年度盈利	2,899,500	3,119,499	1,135,089	1,049,127
股息(附註35)	(902,263)	(803,274)	(902,263)	(803,274)
年終	11,793,197	9,795,960	2,563,553	2,330,727

22. 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				
二零零八年一月一日結餘	3,636,625	258,728	539,144	4,434,497
可供出售金融資產公平值 虧損，已扣除稅項	—	(84,000)	—	(84,000)
二零零八年十二月 三十一日結餘	3,636,625	174,728	539,144	4,350,497
二零零九年一月一日結餘	3,636,625	174,728	539,144	4,350,497
已實現的可供出售金融資產 除稅後公平值盈利轉入 綜合損益表(附註(a))	—	(67,217)	—	(67,217)
已實現的可供出售金融資產除稅後 公平值盈利	—	31,573	—	31,573
二零零九年十二月三十一日結餘	3,636,625	139,084	539,144	4,314,853

附註：

- 於附註13列示，在出售部分權益後，以往已實現的公平值盈利按比例於綜合損益表中變現。
- 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。於二零零九年十二月三十一日，本公司可供分配之儲備約為人民幣25.56億元(二零零八年十二月三十一日：人民幣23.08億元)，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。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

23. 預提費用及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
應付附屬公司款項(附註a)	—	—	3,910,859	5,308,497
應付共同控制實體款項(附註a及41(xiv))	16,682	11,915	—	—
應付聯營公司款項(附註a及41(xiv))	40,852	53,878	—	51,353
應付關聯方(附註a及41(xiv))	—	25,237	—	25,265
建築應付款(附註b)	4,980,885	5,781,904	1,087,991	1,600,681
其他應付款及預提費用(附註c)	3,412,991	3,391,857	1,421,832	1,009,896
應付票據	395,000	—	200,000	—
	8,846,410	9,264,791	6,620,682	7,995,692

所有應付款及預提費用均以人民幣結算。

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

24. 借貸

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
非流動				
長期銀行貸款				
— 有抵押	9,266,921	7,114,000	1,263,000	2,215,000
— 無抵押	8,840,150	11,168,000	3,366,000	3,855,000
	18,107,071	18,282,000	4,629,000	6,070,000
減：長期銀行貸款當期部份	(6,013,600)	(7,299,500)	(2,536,000)	(2,600,000)
	12,093,471	10,982,500	2,093,000	3,470,000
公司債券				
— 無抵押	5,429,319	—	5,429,319	—
	17,522,790	10,982,500	7,522,319	3,470,000
流動				
短期銀行貸款				
— 有抵押	625,499	1,484,922	—	200,000
— 無抵押	228,000	704,000	—	100,000
	853,499	2,188,922	—	300,000
借款總額	24,389,889	20,470,922	10,058,319	6,370,000

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

24. 借貸 (續)

(a) 銀行貸款

本集團的銀行貸款利率變動及合同重新定價期間均為一年內。

於二零零九年十二月三十一日，本集團總額為人民幣9,892,420,000元的銀行貸款(二零零八年十二月三十一日：人民幣8,598,922,000元)及本公司總額為人民幣1,263,000,000元的銀行貸款(二零零八年十二月三十一日：人民幣2,415,000,000元)以以下所列作為抵押：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
土地使用權(附註6)	74,363	278,580	—	—
發展中物業(附註14)	2,052,655	1,673,035	—	—
物業，機器及設備(附註7)	2,738,113	2,025,542	—	16,952
投資物業(附註8)	7,392,086	6,739,186	83,572	—
已落成待售物業(附註15)	482,627	929,627	99,634	119,215
受限制現金	150,077	100,077	150,077	100,077
附屬公司股權	325,333	114,874	—	—
	13,215,254	11,860,921	333,283	236,244

主要無抵押銀行貸款的擔保詳情如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
擔保人				
本公司	5,702,150	7,917,000	—	—
附屬公司	3,366,000	3,955,000	3,366,000	3,955,000
	9,068,150	11,872,000	3,366,000	3,955,000

銀行貸款在下列期間到期：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
一年內	6,867,099	9,488,422	2,536,000	2,900,000
一至兩年	5,591,290	8,296,500	1,635,000	2,455,000
二至五年	3,854,070	2,455,000	458,000	1,015,000
超過五年	2,648,111	231,000	—	—
總銀行貸款	18,960,570	20,470,922	4,629,000	6,370,000

24. 借貸 (續)

(a) 銀行貸款 (續)

銀行貸款的賬面值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
人民幣	18,535,072	19,986,000	4,629,000	6,370,000
港元	425,498	484,922	—	—
	18,960,570	20,470,922	4,629,000	6,370,000

銀行貸款按未償還本金以浮動利率計息，資產負債表日的實際利率如下：

	二零零九年	二零零八年
人民幣銀行貸款－浮動利率	5.46%	6.83%
港元銀行貸款－浮動利率	2.78%	3.45%

非流動銀行貸款賬面值及公平值如下：

	本集團			
	賬面值		公平值	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
銀行貸款	12,093,471	10,982,500	12,210,623	10,983,165

	本公司			
	賬面值		公平值	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
銀行貸款	2,093,000	3,470,000	2,092,284	3,468,902

由於貼現的影響並不重大，非流動貸款公平值等於其帳面值。公平值是根據現金流量以貸款利率5.26厘(二零零八年：6.96厘)貼現計算。

短期銀行貸款的賬面值與公平值相近。

24. 借貸 (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。

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
於二零零九年十月二十三日發行的公司債券	5,500,000
交易成本扣除利息收入	(73,110)
於二零零九年十月二十三日原值攤餘成本	5,426,890
利息支出 (附註31)	74,683
包括在其他應付款	(72,254)
於二零零九年十二月三十一日攤餘成本	5,429,319

於二零零九年十二月三十一日，公司債券的公平值為人民幣5,497,539,000元。公平值是根據現金流量以貸款利率7.18厘貼現計算。

25. 預付稅項

預付稅項額如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
預付企業所得稅	202,856	322,259	37,723	48,464
預付土地增值稅	113,566	60,918	22,709	9,693
預付營業稅	615,071	326,665	89,393	53,310
預付其他稅項	7,943	2,512	695	433
	939,436	712,354	150,520	111,900

預付稅項根據預售物業所得款項的若干比例計算。

26. 遞延所得稅

二零零八年及二零零九年並無抵銷任何遞延所得稅資產與負債。

	本集團		
	二零零九年 十二月 三十一日	二零零八年 十二月 三十一日 經重列	二零零八年 一月一日 經重列
遞延所得稅資產：			
— 超過12個月後收回遞延所得稅資產	385,926	205,356	33,142
— 在12個月內收回遞延所得稅資產	333,663	79,158	232,585
	719,589	284,514	265,727
遞延所得稅負債：			
— 超過12個月後收回遞延所得稅負債	(1,692,490)	(1,609,537)	(1,239,971)
— 在12個月內收回遞延所得稅負債	(34,363)	(39,374)	(199,457)
	(1,726,853)	(1,648,911)	(1,439,428)

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

26. 遞延所得稅 (續)

	本公司		
	二零零九年 十二月 三十一日	二零零八年 十二月 三十一日 經重列	二零零八年 一月一日 經重列
遞延所得稅資產：			
— 超過12個月後收回遞延所得稅資產	2,280	9,350	—
— 在12個月內收回遞延所得稅資產	64,580	3,346	38,516
	66,860	12,696	38,516
遞延所得稅負債：			
— 超過12個月後收回遞延所得稅負債	(76,916)	(115,691)	(102,761)
— 在12個月內收回遞延所得稅負債	(23,233)	(16,454)	(43,547)
	(100,149)	(132,145)	(146,308)

遞延所得稅賬的總變動如下：

	本集團	
	二零零九年 十二月 三十一日	二零零八年 十二月 三十一日 經重列
年初	(1,364,397)	(1,173,701)
在損益表確認／(扣除) (附註32)	345,252	(218,696)
在其他全面收入確認的稅項(附註32)	11,881	28,000
年終	(1,007,264)	(1,364,397)

	本公司	
	二零零九年 十二月 三十一日	二零零八年 十二月 三十一日 經重列
年初	(119,449)	(107,792)
在損益表確認／(扣除)	90,641	(39,657)
在其他全面收入確認的稅項	11,881	28,000
年終	(16,927)	(119,449)

26. 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	
於二零零八年一月一日	143,857	843,157	384,605	67,809	—	1,439,428
在損益表(確認)/扣除	(118,838)	368,254	(67,029)	—	55,096	237,483
在其他全面收入確認	—	—	—	(28,000)	—	(28,000)
於二零零八年十二月三十一日	25,019	1,211,411	317,576	39,809	55,096	1,648,911
在損益表扣除/(確認)	9,344	148,904	(46,622)	—	(21,803)	89,823
在其他全面收入確認	—	—	—	(11,881)	—	(11,881)
於二零零九年十二月三十一日	34,363	1,360,315	270,954	27,928	33,293	1,726,853

	本公司				總額
	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	
於二零零八年一月一日	43,548	34,951	67,809	—	146,308
在綜合損益表(確認)/扣除	(27,094)	(689)	—	41,620	13,837
在其他綜合收入確認	—	—	(28,000)	—	(28,000)
於二零零八年十二月三十一日	16,454	34,262	39,809	41,620	132,145
在損益表扣除/(確認)	6,779	9,740	—	(36,634)	(20,115)
在其他綜合收入確認	—	—	(11,881)	—	(11,881)
於二零零九年十二月三十一日	23,233	44,002	27,928	4,986	100,149

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

26. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產：

	本集團				
	預提費用	可抵稅的虧損	集團內 交易產生的 未實現盈利	其他 經重列	總額 經重列
於二零零八年一月一日	151,354	40,463	72,379	1,531	265,727
在損益表(扣除)/確認	(119,439)	111,043	15,808	11,37	18,787
於二零零八年十二月三十一日	31,915	151,506	88,187	12,906	284,514
在損益表確認/(扣除)	281,681	147,798	10,229	(4,633)	435,075
於二零零九年十二月三十一日	313,596	299,304	98,416	8,273	719,589

	本公司		
	預提費用	其他 經重列	總額 經重列
於二零零八年一月一日	38,516	—	38,516
在損益表(扣除)/確認	(27,624)	1,804	(25,820)
於二零零八年十二月三十一日	10,892	1,804	12,696
在損益表確認	53,689	475	54,164
於二零零九年十二月三十一日	64,581	2,279	66,860

27. 當期所得稅負債

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
應付土地增值稅	2,191,069	1,705,393	935,746	829,254
應付所得稅	804,818	658,593	102,195	116,802
	2,995,887	2,363,986	1,037,941	946,056

28. 其他收益－淨額

	二零零九年	二零零八年
投資物業公平值盈利－淨額(附註8及36)	604,235	1,473,016
出售可供出售金融資產盈利(附註36)	140,653	—
出售物業、機器及設備及土地使用權盈利(附註36)	384,185	39,870
出售投資物業盈利(附註36)	11,504	—
利息收入	48,896	29,101
其他	23,982	(21,095)
	1,213,455	1,520,892

29. 按性質分類的費用

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

	二零零九年	二零零八年 經重列
收入：		
呆賬撥備回撥(附註17及36)	(12,363)	(5,756)
支出：		
已落成物業銷售成本	11,076,374	9,077,946
僱員福利開支(附註30)	490,995	402,187
土地使用權、軟件及客戶合同攤銷(附註36)	114,438	146,872
辦公費用	65,221	119,040
折舊(附註7及36)	198,712	131,842
營業稅及其他稅項	1,095,581	899,991
核數師酬金	6,977	5,850
經營租賃支出	9,219	20,740
呆賬撥備(附註17及36)	13,437	3,974
廣告開支	168,651	142,440
終止收購土地之違約賠償金	240,000	—
其他費用	576,722	531,936
	14,056,327	11,482,818
	14,043,964	11,477,062

30. 僱員福利開支

僱員福利開支，包括董事薪酬列示如下。

	二零零九年	二零零八年
薪酬及工資	389,004	317,989
退休金計劃供款	34,266	28,830
其他津貼	67,725	55,368
	490,995	402,187

(a) 董事薪酬

截至二零零九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	169	2,834
張力	2,665	169	2,834
周耀南	2,960	118	3,078
呂勁	2,260	137	2,397
非執行董事：			
張琳	349	—	349
李海倫	349	—	349
獨立非執行董事：			
黃開文	317	—	317
戴逢	279	—	279
黎明	279	—	279

截至二零零八年十二月三十一日止年度，每名董事的薪酬如下：

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

30. 僱員福利開支 (續)

(b) 五名最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士包括四位(二零零八年：四位)董事，他們的薪酬在上文呈報的分析中反映。本年度支付予其餘一位(二零零八年：一位)人士的薪酬如下：

	二零零九年	二零零八年
薪金	4,160	3,840
退休金計劃供款及其他福利	118	236
	4,278	4,076

此等薪酬在下列組合範圍內：

薪酬範圍	人數	
	二零零九年	二零零八年
人民幣4,000,001元至人民幣5,000,000元	1	1

附註：

- (i) 其他利益主要包括福利及交通費用。
- (ii) 二零零九年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零零八年：零)。
- (iii) 本集團於本年度內並未支付給董事及收入最高的五位人士任何酬金作為加入本集團的補償，也沒有董事放棄或表示放棄任何酬金。

31. 融資成本

	二零零九年	二零零八年
銀行貸款的利息	1,341,018	1,578,600
公司債券的利息(附註24(b))	74,683	—
減：利息資本化	(910,367)	(1,237,398)
	505,334	341,202

截至二零零九年十二月三十一日止年度，從借貸得來用作物業開發和銷售、投資物業和物業、機器及設備並資本化的資金的平均年利率為5.91厘(二零零八年：6.81厘)。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

32. 所得稅

	二零零九年	二零零八年 經重列
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註b)	1,461,171	919,764
遞延所得稅(附註26)	(345,252)	218,696
	1,115,919	1,138,460
當期中國土地增值稅(附註c)	821,475	793,443
所得稅總額(附註d)	1,937,394	1,931,903

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利(二零零八年：零)。

(b) 中國企業所得稅

中國的企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

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

(c) 中國土地增值稅

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

32. 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：

	二零零九年	二零零八年 經重列
除所得稅前盈利	4,858,627	5,070,112
減：土地增值稅	(821,475)	(793,443)
	4,037,152	4,276,669
按稅率25%計算(二零零八年：25%)	1,009,288	1,069,167
若干公司的不同所得稅制的影響	7,167	50,497
不可扣稅的開發成本	88,250	10,996
其他	11,214	7,800
中國企業所得稅	1,115,919	1,138,460
土地增值稅	821,475	793,443
所得稅總額(附註36)	1,937,394	1,931,903

- (e) 在損益表(扣除)／確認其他全面收入的稅項如下：

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

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

33. 本公司權益持有人應佔盈利

本公司權益持有人應佔盈利在本公司財務報表中處理的數額為人民幣1,135,090,000元(二零零八年經重列：人民幣1,049,127,000元)。

34. 每股基本及攤薄盈利

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

	二零零九年	二零零八年 經重列
本公司權益持有人應佔盈利	2,899,500	3,119,499
已發行普通股的加權平均數(千股)	3,222,367	3,222,367
每股盈利(每股人民幣)	0.8998	0.9681

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

35. 股息

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

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

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

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

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

36. 營運產生的現金

	二零零九年	二零零八年 經重列
年度盈利	2,921,233	3,138,209
調整項目：		
— 稅額(附註32)	1,937,394	1,931,903
— 利息收入	(48,896)	(29,514)
— 利息費用(附註31)	505,334	341,202
— 折舊(附註7及29)	198,712	131,842
— 出售可供出售金融資產盈利(附註28)	(140,653)	—
— 出售物業、機器及設備及土地使用權盈利(附註28)	(384,185)	(39,870)
— 出售投資物業盈利(附註28)	(11,504)	—
— 呆賬撥備(附註17及29)	13,437	3,974
— 呆賬撥備回撥(附註17及29)	(12,363)	(5,756)
— 應佔共同控制實體權益(附註11)	2,427	479
— 應佔聯營公司權益(附註12)	(434)	(7,812)
— 投資物業公平值盈利—淨額(附註8及28)	(604,235)	(1,473,016)
— 土地使用權、軟件及客戶合同攤銷(附註29)	114,438	146,872
營運資金變動前經營盈利	4,490,705	4,138,513
營運資金變動：		
— 土地使用權、發展中物業及已落成待售物業	(2,705,505)	653,684
— 貿易應收款	309,371	613,668
— 其他應收款、保證金及預付款	1,045,600	1,450,267
— 受限制現金	(641,684)	353,587
— 出售物業已收按金	5,248,295	(425,163)
— 預提費用及其他應付款	(350,381)	(2,571,875)
— 應付營業稅項	137,650	168,988
營運所得的現金	7,534,051	4,381,669

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

36. 營運產生的現金 (續)

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：

	二零零九年	二零零八年
物業，機器及設備賬面淨值(附註7)	254,527	66,772
土地使用權賬面淨值(附註6)	62,714	—
出售物業，機器及設備及土地使用權盈利(附註28)	384,185	39,870
出售物業，機器及設備及土地使用權應收款	(131,913)	—
出售物業，機器及設備及土地使用權所得款項	569,513	106,642

於現金流量表，出售投資物業所得款項包括：

	二零零九年	二零零八年
賬面淨值(附註8)	22,771	—
出售投資物業盈利(附註28)	11,504	—
出售投資物業所得款項	34,275	—

37. 財務擔保合約

於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司提供的財務擔保面值如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
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)	12,189,315	9,663,882	3,231,611	3,069,479
就附屬公司的銀行貸款向 銀行提供擔保(附註b)	—	—	3,952,450	3,268,000
	12,189,315	9,663,882	7,184,061	6,337,479

附註：

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

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

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

38. 承擔

(a) 發展中物業的開支承擔

	二零零九年	二零零八年
已授權但未訂約	8,669,380	6,623,266
已訂約但未撥備	11,784,199	8,732,922
	20,453,579	15,356,188

(b) 經營租賃承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團持有土地和樓宇不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	二零零九年	二零零八年
一年內	3,018	1,420
一年至五年	4,408	3,891
超過五年	23,282	25,053
	30,708	30,364

(c) 其他承擔

本集團有投資於數家在中國成立的公司之承擔。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。於二零零九年十二月三十一日的承擔總額如下：

	二零零九年	二零零八年
已訂約但未撥備	5,202,000	2,760,620

39. 未來最低應收租金

於二零零九年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷營運租賃未來最低應收租金如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年
一年內	359,694	348,874	49,089	45,256
一年至五年	888,143	1,035,335	135,076	112,279
五年以上	811,120	997,831	49,734	49,825
	2,058,957	2,382,040	233,899	207,360

40. 業務合併

於二零零九年九月三十日，本集團收購廣東恆量建設工程有限公司（「恆量建設」）全部股權，總對價為人民幣20,000,000元，該公司主要為本集團提供建築服務。於二零零九年十一月十七日，恆量建設更名為廣東恆力建設工程有限公司（「恆力建設」）

所購入淨資產和商譽的詳情如下：

收購對價：

— 支付現金	20,000
— 購入可識別淨資產的公平值（見下文）	(1,145)

商譽（附註9）	18,855
---------	--------

商譽歸功於預期透過本集團收購恆力建設會令所收購的企業的勞動力及顯著的協同效應上升。

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

40. 業務合併 (續)

於二零零九年九月三十日收購產生的資產和負債如下：

	被收購者 的賬面值	公平值
現金	53,577	53,577
貿易及其他應收款	25,400	25,400
存貨	78,296	78,296
物業、機器及設備(附註7)	321	321
預提費用及其他應付款	(155,947)	(155,947)
當期所得稅負債	(502)	(502)
所購入可識別淨資產	1,145	1,145
收購業務的現金流入，扣除購入的現金：		
— 所購入附屬公司的現金		53,577
— 收購對價以現金支付		(20,000)
收購產生的現金流入		33,577

恒力建設於收購日至資產負債表日期內之盈利為人民幣2,072,000元。

倘若收購已於二零零九年一月一日完成，恒力建設本年度營業額應為人民幣237,330,000元，而年度盈利應為人民幣3,235,000元。上述資料謹供參考，並非表示收購若於二零零九年一月一日完成恒力建設可實際取得之收益及經營業績，亦非用作預測日後業績。

41. 重大關聯方交易

本集團由李思廉先生和張力先生(同為中華人民共和國公民)控制，分別擁有33.12%及31.91%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

	二零零九年	二零零八年
共同股東： 廣州富力宮酒家有限公司(「富力宮酒家」)	7,626	14,450

ii) 租賃房地產

	二零零九年	二零零八年
共同股東： 志鏗有限公司	158	214
Lancaster-Toprich Limited	158	214
	316	428

iii) 提供租賃房地產

	二零零九年	二零零八年
共同股東： 廣州金貝殼投資有限公司(「廣州金貝殼」)	612	—

iv) 直飲水系統收費

	二零零九年	二零零八年
共同股東： 廣東越富環保科技有限公司(「越富環保」)	12,557	13,015

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

41. 重大關聯方交易 (續)

v) 主要管理人員酬金

	二零零九年	二零零八年
薪酬及福利	15,668	14,806

vi) 提供物業管理服務

	二零零九年	二零零八年
聯營公司： 北京富盛利	852	852

vii) 購買物業、機器及設備

	二零零九年	二零零八年
股東： 李思廉先生和張力先生	11,456	—

viii) 購買建築材料

	二零零九年	二零零八年
聯營公司： 超力混凝土	78,689	128,418

ix) 提供設計服務

	二零零九年	二零零八年
共同股東： 廣州金貝殼	103	—
中山實地房地產開發有限公司(「中山實地」)	—	250
	103	250

41. 重大關聯方交易 (續)

x) 提供建築服務

	二零零九年	二零零八年
共同股東：		
惠州市金鵝溫泉實業有限公司(「惠州金鵝溫泉」)	—	95,882
中山實地	—	42,425
	—	138,307
共同控制實體：		
瀋陽億隆	53,237	121,250
廣州聖景	121	45
	53,358	121,295

xi) 物業銷售

	二零零九年	二零零八年
股東：		
李思廉先生及張力先生	—	184,245

xii) 財務資助

	二零零九年	二零零八年
股東：		
李思廉先生及張力先生		
一月一日	—	—
收到貸款	—	200,000
償還貸款	—	(200,000)
十二月三十一日	—	—

xiii) 利息支出

	二零零九年	二零零八年
股東：		
李思廉先生及張力先生	—	5,621

綜合財務報表附註

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

41. 重大關聯方交易 (續)

xiv) 關聯方結餘

於二零零九年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	二零零九年	二零零八年
應收：		
共同控制實體		
— 非交易性結餘		
盛景(附註a)	—	169,332
益成(附註b)	92,133	92,167
廣州富景(附註a)	703,125	426,416
富力(瀋陽)	20,000	—
瀋陽億隆		
— 應收股權轉讓款(附註c)	141,500	141,500
— 代墊建築支出(附註d)	155,930	113,389
	297,430	254,889
廣州聖景(附註d)	109,562	—
	1,222,250	942,804
— 交易性結餘		
廣州聖景(附註e)	236	—
瀋陽億隆(附註e)	41,608	19,679
	41,844	19,679
聯營公司		
— 非交易性結餘		
北京富盛利	1,402	54,181
共同股東		
— 交易性結餘		
惠州金鵝溫泉(附註e)	—	127,898
中山實地(附註e)	—	51,089
富力宮酒家	—	2,803
	—	181,790
— 非交易性結餘		
廣州富力超市有限公司	—	118
	1,265,496	1,198,572

41. 重大關聯方交易 (續)

xiv) 關聯方結餘 (續)

	二零零九年	二零零八年
應付：		
共同控制實體		
— 非交易性結餘		
盛景	16,682	—
富力(瀋陽)	—	11,915
	16,682	11,915
應付：		
聯營公司		
— 非交易性結餘		
超力混凝土	4,200	—
溢富投資	—	2,520
富力城信	5	5
	4,205	2,525
— 交易性結餘		
超力混凝土(附註f)	36,647	51,353
	40,852	53,878
共同股東		
— 非交易性結餘		
越富環保	—	8,972
廣東華南環保投資股份有限公司	—	16,000
宜富房地產	—	265
	—	25,237
	57,534	91,030

41. 重大關聯方交易 (續)

xiv) 關聯方結餘 (續)

- (a) 代表本集團為共同控制實體購買土地使用權所墊付的預付款。
- (b) 該款項為根據合營協議，按照持股比例給予共同控制實體之借款。
- (c) 該款項為二零零七年處置本共同控制實體若干權益應收的股權轉讓款。
- (d) 該款項為本集團代共同控制實體墊付之建築支出。
- (e) 本集團提供建築服務予聯營公司的應收款項，該應收款項根據之工程完工進行結算。
- (f) 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。

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

	年度之最高未償還款項	
	二零零九年	二零零八年
應付：		
李思廉先生及張力先生	—	200,000

補充資料

(所有金額為人民幣千元)

綜合財務報表調節表

本集團根據中國企業會計準則另外編製了一份截至二零零九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。根據中國企業會計準則編製及根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表差異如下：

	截至 十二月三十一日止年度 本公司權益持有人 應佔盈利		截至 十二月三十一日止年度 本公司權益持有人 應佔股本及儲備	
	二零零九年	二零零八年 經重列	二零零九年	二零零八年 經重列
根據中國會計準則列示	2,837,945	3,245,716	17,007,540	15,107,502
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	(20,697)	(32,540)	80,054	100,751
2. 客戶合同攤銷	(97,364)	(135,639)	(305,379)	(208,015)
3. 在建投資物業公平值	235,294	—	235,294	—
4. 遞延所得稅	(30,590)	41,962	(78,779)	(48,189)
5. 少數股東權益	(25,088)	—	(25,088)	—
按香港財務報告準則列示	2,899,500	3,119,499	16,913,642	14,952,049

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限制了當少數股東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。

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。
- 自二零零九年一月一日起生效，本集團的在建中物業或未來將用作發展投資物業採用了香港會計準則40（經修訂）「投資物業」。在建投資物業的公平值於「其他收益－淨額」中入賬。
- 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少數股東權益影響。

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)

	2009	2008 經重列	2007 經重列	2006 經重列	2005 經重列
非流動資產	17,638,060	13,684,690	12,361,505	2,799,570	1,210,019
流動資產	48,705,957	41,362,335	41,928,669	23,833,233	16,083,418
總資產	66,344,017	55,047,025	54,290,174	26,632,803	17,293,437
非流動負債	19,249,643	12,767,411	14,243,928	4,987,258	2,253,933
流動負債	30,075,008	27,234,516	27,252,083	13,086,001	9,713,951
總負債	49,324,651	40,001,927	41,496,011	18,073,259	11,967,884
總權益	17,019,366	15,045,098	12,794,163	8,559,544	5,325,553

綜合損益表 (截至十二月三十一日止年度)

	2009	2008 經重列	2007 經重列	2006 經重列	2005 經重列
營業額	18,196,463	15,360,151	14,771,919	10,186,765	5,855,764
銷售成本	(12,446,844)	(10,201,681)	(9,148,146)	(6,490,854)	(4,239,296)
毛利	5,749,619	5,158,470	5,623,773	3,695,911	1,616,468
其他收益	883,230	1,520,892	3,385,097	381,969	195,261
銷售及行政開支	(1,349,132)	(1,306,133)	(671,306)	(430,620)	(360,486)
其他經營 收入 / (開支)	82,237	30,752	(43,227)	(15,636)	(22,266)
經營溢利	5,365,954	5,403,981	8,294,337	3,631,624	1,428,977
融資成本	(505,334)	(341,202)	(102,929)	(49,741)	(39,467)
應佔共同控制 實體業績	434	(479)	(52)	—	309,073
應佔聯營公司業績	(2,427)	7,812	(3,866)	—	—
除所得稅前盈利	4,858,627	5,070,112	8,187,490	3,581,883	1,698,583
所得稅	(1,937,394)	(1,931,903)	(2,810,012)	(1,421,396)	(421,485)
年度盈利	2,921,233	3,138,209	5,377,478	2,160,487	1,277,098
應佔：					
本公司權益持有人	2,899,500	3,119,499	5,365,025	2,150,419	1,275,192
少數股東權益	21,733	18,710	12,453	10,068	1,906

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%	廣州花都區花東 鎮現代大道	住宅、工業及倉儲	1,119,211	1,491,229	1,376,078	待定
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	146,459	2011年
富力金禧花園	100%	廣州市海珠區 寶崗大道二號	住宅及商業	13,352	164,522	164,522	2010年
富力盈尊廣場	100%	廣州市天河區 珠江新城M區	公寓及商業	13,182	169,611	169,611	2011年
富力盈盛廣場	100%	廣州市天河區 珠江新城M區	公寓及商業	11,523	107,235	107,235	2011年
富力盈信廣場	100%	廣州市天河區 珠江新城B區	寫字樓	7,880	121,499	121,499	2011年
富力泉天下	100%	從化市溫泉鎮 溫泉村	住宅	808,018	520,000	520,000	待定
惠州							
富力麗港中心 (不含惠州富力萬麗酒店)	100%	惠州市江北新區 沿江經濟帶 11-12號小區	住宅、商業及寫字樓	32,936	238,188	182,702	2010年
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	1,242,062	342,612	281,046	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	171,000	2012年

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							
富力海洋廣場 (不含重慶富力凱悅酒店)	100%	重慶市江北區 觀音橋街道洋河 新區原洋河水庫	住宅及商業	39,078	227,036	61,181	待定
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	6,727,351	6,599,388	待定
成都							
富力熊貓城一期 (不含成都富力天匯商場)	100%	成都市青羊區 順城大街	住宅及商業	29,472	62,132	62,132	2010年
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%	成都新都鎮 海都路西段南側	住宅	186,650	1,081,774	1,081,774	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	364,310	2013年
上海							
富力桃園	100%	上海市青浦區 2003年招標 6號地塊	住宅	231,983	291,933	245,135	2012年
北京							
富力城(不含富力廣場、 北京富力萬麗酒店)	100%	北京市朝陽區 廣渠門外 大街北側	住宅、商業及寫字樓	350,728	1,187,264	5,161	2010年
富力信然庭公寓/廣場 (不含富力快捷假日酒店)	100%	北京市宣武區南 緯路35號院 住宅小區	住宅、商業及寫字樓	51,009	238,573	8,199	2011年
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	443,088	2012年
富力灣	100%	北京市順義區 馬坡鎮	住宅及商業	226,805	158,000	112,088	2011年
富力桃園	100%	北京市順義區德勝 門外西三旗高 新建材城住宅 東川區	住宅及商業	125,750	351,968	167,838	2010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	535,130	535,130	2012年
富力陽光美居	100%	北京朝陽區常營鄉	住宅及商業	87,170	264,211	264,211	2011年
天津							
天津富力城 (不含富力商業城)	100%	天津市南開區 東馬路以西、 北馬路以南	住宅及商業	180,692	760,902	159,902	2011年
富力灣	100%	天津市西青區 中北鎮汪莊村	住宅	101,355	334,286	226,520	2011年
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	620,320	570,314	2012年
富力津門湖	100%	天津市河西區 友誼南路西側	住宅	930,932	1,574,698	1,268,147	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
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	938,034	629,435	2014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	2,050,207	2016年
富力現代廣場	100%	小店區和平南路 以西、義井西路 東二巷以南	住宅	87,022	301,840	301,840	2012年
瀋陽							
富力仙湖項目	66.67%	瀋陽市東陵區 桃仙鎮黃山村	住宅	373,406	200,015	133,350	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							
富力國際商務中心	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	待定
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	568,230	189,448	待定
富力金御苑	100%	廣州市白雲區 金沙洲F區	住宅	101,355	218,608	218,608	待定
西灣路項目	100%	廣州市荔灣區 西灣路以北	住宅	71,554	93,416	93,416	待定
海珠城項目	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	145,395	145,395	待定
珠江新城B1-3項目	100%	廣州市天河區 華夏路東側 (珠江新城 B1-3地塊)	寫字樓	7,008	91,503	91,503	待定
花都華維公司項目	100%	廣州花都區 現代大道	工業及倉儲	142,571	187,299	187,299	待定
亞運城項目	34%	番禺區亞運城	住宅及商業	2,639,520	4,380,000	1,489,200	待定
惠州							
龍門項目	100%	惠州市龍門縣 永漢鎮馬橋熱水村	住宅及商業	67,809	66,005	66,005	2011年
海南							
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	657,158	657,158	2018年
重慶							
富力南山公館	100%	重慶市南岸區 南山街道 南山路99號	住宅及商業	79,583	31,540	31,540	2011年
昆山							
富力灣二期	100%	江蘇省昆山市澱 山湖鎮萬園路西側	住宅	142,390	34,946	34,946	待定

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
北京							
北京富力十號	100%	北京市朝陽區 廣渠門外10號	住宅	32,300	72,500	72,500	2012年
天津							
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	338,654	338,654	待定
太原							
太原富力桃園	100%	太原市杏花嶺區 晉安東街5號	住宅	195,827	332,924	332,924	待定
投資物業(已落成)							
廣州							
富力院士庭商場	100%	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%	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%	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%	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%	荔灣區中山八路	商業	—	16,307	16,307	不適用
富力廣場B區商舖	100%	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%	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							
富力廣場·萬麗酒店	100%	北京市朝陽區 廣渠門外大街北側	寫字樓、酒店	43,703	290,397	290,397	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	—	29,736	29,736	不適用
富力快捷假日酒店	100%	北京市宣武區 南緯路35號院	酒店	6,190	22,302	22,302	不適用

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
投資物業(發展中)							
廣州							
富力盈凱廣場(含裕悅酒店)	87.1%	廣州市天河區 珠江新城J區	酒店、公寓及寫字樓	7,944	175,004	152,428	2013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
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	待定
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	2011年
成都							
富力熊貓城天匯商場	100%	成都市青羊區 順城大街	商業	—	254,626	254,626	2011年
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

公司資料

執行董事	李思廉、張力、周耀南、呂勁
非執行董事	張琳、李海倫
獨立非執行董事	黃開文、戴逢、黎明
監事	鳳向陽、梁英梅、鄭爾城
授權代表	李思廉、周藹華
公司秘書	周藹華
中國註冊辦事處	中國廣州珠江新城華廈路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
主要往來銀行	中國工商銀行 中國銀行 中國建設銀行 中國招商銀行 中國民生銀行
互聯網地址	www.rfchina.com

股東資料

股東日誌

公布中期業績	二零零九年八月二十日
已派發中期股息	不適用
公布全年業績	二零一零年三月二十四日
暫停辦理股份過戶登記	二零一零年四月二十九日至二零一零年五月二十八日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	二零一零年五月二十八日
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

* 股份一拆四已作調整



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