

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



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

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股票代號: 2777)

### 二零一零年年度業績公告

- 營業額增加 35%至人民幣 246 億元
- 純利增加 53%至人民幣 44.6 億元
- 物業發展利潤增加 40%至人民幣 37.7 億元
- 淨負債與權益比率下降至 94%
- 建議派發末期股息每股人民幣 0.4 元

廣州富力地產股份有限公司（「本公司」或「富力」）的董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一零年十二月三十一日止年度的綜合業績。年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

### 主席報告

「創建非凡、至善共生」是本公司的使命和努力的目標。一個繁榮興旺的社會，是需要全體市民、企業成員共同攜手創造優質生活，富力竭誠地提供高質量樓房，致力讓大眾享受更優越的居住、工作或休憩環境，並適時回饋社會。於二零一零年，本公司成功於中國十二個城市，為不同界別人士提供各類優質物業。我們多年來的成功，實有賴各政府部門、同業友儕及各界賢達的支持。我們深信，透過積極的參與可為國家的社會及結構性發展，提供強而有力的支持。

二零一零年，政府多次推出遏止樓市過於熾熱的措施。面對各項調控措施帶來的挑戰，我們的銷售數字保持強勁，這相信與城市化的發展步伐迅速推動房屋需求增長有關。本公司全年物業總銷售額達人民幣 230 億元，售出的可銷售面積為 2.256 百萬平方米。本年度，錄得的整體溢利較預期更理想，達到人民幣 44.6 億元。

在過去一年內，本公司於多個城市發展項目，維持平穩的進度，並按時竣工；亦在現有的基礎上補充了土地儲備，使我們有足夠能力應付約三至五年的項目建設，為未來的健康發展鋪路。謹慎的補充土地儲備策略使我們在二零一零年能夠以理想的價格收購多幅優質地塊，而對於較大型的收購項目，我們則與其他發展商一同合作，以分散風險。與此同時，我們的流動資金保持充裕，並擁有充足的現金可供動用。總括而言，現今市場需求強勁，以公司的健康企業狀況，可以預期本公司在未來一年的發展將會更上一層樓。

## 應對監管環境

於二零一零年，中央政府持續關注房地產市場上的投機行爲，以及樓價急速上升可能引發的不穩定因素。作為中國境內信譽昭著的物業發展商之一，本集團一直支持政府施行各種有利於社會融和的穩定市場政策，相應適時有效地調整發展策略及目標以反映政府所推行的措施。我們深信，本集團及同業倘全面配合政府政策，將有利本行業取得當局更大力度的支持，例如於調控供求和穩定價格時，將更積極地考慮發展商的關注和素求。

於二零一零年內，政府頒布多項廣泛的新調控措施，對地產發展及需求帶來影響。該等措施大致於二零一零年一月、四月及九月分三個階段執行，每一個階段均有不同的調控重點，涵蓋所有重要範疇，包括第二套房的貸款管理、在樓價大幅飆升的城市增加住宅用地供應量、調低契稅的優惠範圍，以及加快保障房建設等。

儘管有關措施在一定的程度上抑制了市場上的投機行爲和穩定了樓價，但平穩、長期和必然的城市化發展、城市人口收入持續上升，以及消費者普遍憂慮通脹等因素，令這些調控措施對價格及銷售量影響溫和。

## 銷售佳績

縱然有以上的宏調措施，本公司的銷售業績仍然取得令人鼓舞的成績。各項調控措施確實對銷售構成短期的影響，唯市場氣氛興旺及本公司的優質物業帶動了整體銷售，二零一零年全年合約銷售額達人民幣 320 億元，超過預期人民幣 300 億元的目標。事實上，在第二次宏調措施推出時，去年五月至六月期間的每月銷售額曾一度低於人民幣 20 億元。至七月份，銷售額開始回升，於十一月，位於北京的富力十號豪華住宅開售後，該月錄得達人民幣 44 億元的驕人銷售額。總括而言，雖然面對著種種的挑戰，營業額及利潤於過去一年錄得增長，本公司感到相當欣喜。

年內，本公司繼續採取審慎的土地收購政策，僅以合理價格購入土地，並與其他發展商聯手進行較大型的收購項目以分散風險。此外，土地補充的速度會與銷售掛鉤，於銷售放緩時會相應減慢。但縱使於市場較偏軟的時期，仍會留意任何具潛力的收購項目。本公司在北京、天津、上海、太原、惠州及南京六個城市，合共購入建築面積 378 萬平方米的土地。我們在上海及天津與其他發展商合作購入的地塊，發展潛力相當之高。由於年內的收購活動，本公司在二零一零年年底擁有的土地儲備約 2,448 萬平方米，與二零零九年年底持有量比較，有輕微上調。本公司相信，這是良好的儲備水平。

## 收購及發展

除了以上所提及的佳績外，二零一零年其他的業務重點包括與其他公司一同合作進行的兩項土地收購。該兩項收購均屬大型項目，發展潛力雄厚，並涉及龐大的投資額以及專業知識。因此，最佳的發展策略，同時亦與集團的既定方向吻合，便是與其他同為信譽良好的物業發展商攜手合作，善用彼此的優勢，以達致最佳的利益。

於天津，本公司聯同合景泰富、雅居樂及世茂房地產收購天津津南區建築面積達 300 萬平方米的住宅及商業用地，本公司佔項目整體權益的 25%。另外，在上海，本公司與合景泰富以各佔五成權益的合資方式，收購上海加州水郡項目。加州水郡是一個綜合用途發展項目，其中包括住宅、零售、辦公室及酒店發展項目。是項收購，是本公司繼於上海周邊地區投資若干項目後，首項進駐上海市市區的投資項目。年內本公司亦與雅居樂及碧桂園，作為廣州亞運城項目原發展商，再邀得兩家信譽優良的地產發展商—世茂房地產及中信地產加入合作，組成更強大的團隊，為進一步共同開發於二零零九年購入的亞運村地塊，奠下了良好的基礎。

此外，本公司於本年度亦首次進軍江蘇省南京市，在市內購入第一幅土地，成為本公司第十三個開拓業務的城市。該幅土地的建築面積為 545,000 平方米，將發展為多用途項目，當中包括低密度住宅、辦公室及酒店。

近年來，本公司致力發展多元化的項目，包括商用物業、低密度物業，以及中高檔住宅公寓。於二零一零年下半年在北京推出的富力十號，標誌著本公司各系列產品的發展經已完備。富力十號平均售價為每平方米人民幣 44,000 元，是本公司旗下最高檔次的屋苑。所有推出市面的單位，即被全數認購，反映需求遠遠超出供應，中國經濟之繁榮可見一斑。

於十一月在成都揭幕的富力熊貓城天滙商場，為年內另一矚目的項目。天滙商場位處成都市中心，建築風格及質量均是市內前所未見。商場採用時尚設計，成功吸引多家包括首次進駐成都的國際品牌，於商場內開設零售點。天滙商場是本公司過去三年來，首次推出的投資物業發展項目，是本公司投資物業發展的另一個里程碑。

## 回應未來變化

持續的法規變化對我們的行業有著重大影響。面對轉變，本年度我們的一項重要方向就是配合及適應持續的法規變化。因此，我們將繼續密切關注來年可能出現的調控政策，並制定相應策略以推動業務發展，面對未來可能出現的挑戰。

我們並不預期二零一一年度的調控力度會有任何放緩，特別是溫總理在第十一屆全國人民代表大會第四次會議上已公開表示政府對控制房屋價格的決心。倘房屋價格再次飆升，我們相信調控措施將會進一步加強。目前對政府可能推出的政策仍未明朗，而有關政策亦可能按地區情況而有所不同，例如年內房產稅已於若干城市推出。重慶和上海，相繼於二零一一年一月起徵收房產稅，然而稅率及適用範圍均較預期溫和。中國領導人亦已強調，須提供更多適合低收入民眾的城市住房，並為此訂立了明確的目標。

此等措施，對我們來年的影響將是肯定的，故此，我們必須於可見未來維持保守的態度，作好準備進行調整及適應任何措施可能帶來的轉變。就資源運用方面，我們將繼續保持審慎的購置土地策略，僅以合理價格購入土地。同時，我們亦會確保有充足的現金，以作為銷售突然放緩或信貸供應緊縮時的緩衝。

## 目標及展望

憑藉我們過往的經驗以及對未來的市場預期，我們已為二零一一年訂立一系列的具體目標。在我們的二零一一年計劃中，將會維持於十三個城市發展，而其中北京、天津、太原、廣州及海南將會為重點發展城市。我們已在業務的主要領域如合同銷售、物業交付及平均售價訂立明確目標。此外，我們亦會讓各城市的分公司有更大的自由度訂立適當的策略以達致最佳的業績。就合同銷售方面，根據計劃推出約四十個項目，二零一一年的目標為人民幣400億元。至於交付面積則為290萬平方米，我們會盡力將交付期較平均分佈於全年。

我們已一再重申，在補充土地儲備時，避免購入價格過高的地塊是非常重要的。值得強調的是，憑著我們高水平的洽談技巧及優良的業務網絡，本公司可以用非常合理的價格購得優質的地塊。舉例說來，本公司近期(二零一一年一月)購入，位於廣州越秀區楊箕村的一幅 274,000 平方米土地。在廣州面積相若、位處中心地段的土地供應異常短缺，然而本公司仍能以最合理的價錢購得這幅土地，關鍵在於本公司專業團隊的不懈精神，以及卓越的洽商技巧。

此外，值得一提的是本公司的投資物業項目。該等物業現正逐漸體現在預期中的投資價值，為本公司帶來穩健的收入。隨著成都天匯商場的開幕，預期此等收入將繼續增長。同時，酒店的入住率亦創新高並可望於來年作出更大的貢獻。

為未來發展取得新的資金，對我們來說是富挑戰性的。以本公司的 H 股上市地位，我們在資本市場籌集資金受較多的限制。我們現正尋求創新的方法拓寬融資途徑，而且有信心透過該等途徑在日後的新資本渠道中取得支持，促進本公司進一步發展。

來年，預期中國將會面臨多項的挑戰，傳統社會和諧性及經濟秩序會備受考驗。富力會以社會長期的安定繁榮為本，有信心以謹慎、完備的策略，去迎接及妥善處理未來的挑戰。我們相信，倘在這宏觀的層面取得成功，必能為行業帶來長遠利益。總括而言，健康與和諧的社會，是繁榮及具完善監管制度的房地產業的重要基石。

## 致謝

我們謹此衷心感謝在過去十二個月內為達成本公司目標而努力付出的所有人士。特別鳴謝我們的股東及其他投資者，他們對本公司的信心及支持，對我們的成功起著非常重要的作用。同時，必須感謝我們的客戶購買了我們的物業，充份肯定了我們項目的質素與價值，促使我們成為中國備受尊崇和信賴的品牌之一。最後，我們向本公司的董事以及全體員工致謝，感謝他們的努力及熱誠，為本公司創造出一股強大的奮進動力。我們將共同作出更大的努力，使本公司及所有股東來年更美好、更璀璨。

## 綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一零年	二零零九年
營業額	2	24,641,820	18,196,463
銷售成本	4	(15,348,632)	(12,446,844)
<b>毛利</b>		<b>9,293,188</b>	<b>5,749,619</b>
其他收益 - 淨額	3	1,368,239	1,213,455
銷售開支	4	(425,921)	(370,888)
行政開支	4	(1,121,274)	(978,244)
其他經營開支		(35,379)	(247,988)
<b>經營溢利</b>		<b>9,078,853</b>	<b>5,365,954</b>
融資成本	5	(940,847)	(505,334)
應佔共同控制實體業績		(20,544)	(2,427)
應佔聯營公司業績		(47,220)	434
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>8,070,242</b>	<b>4,858,627</b>
所得稅	6	(3,613,873)	(1,937,394)
<b>年度盈利</b>		<b>4,456,369</b>	<b>2,921,233</b>
<b>應佔：</b>			
— 本公司所有者		4,350,593	2,899,500
— 非控制性權益		105,776	21,733
		<b>4,456,369</b>	<b>2,921,233</b>
<b>本公司所有者應佔盈利的 每股基本及攤薄盈利</b> (以每股人民幣元計)	8	<b>1.3501</b>	<b>0.8998</b>
<b>股息</b>	7	<b>1,611,185</b>	<b>1,160,052</b>

## 綜合全面收入表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一零年	二零零九年
年度盈利	4,456,369	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 盈利轉入損益表	-	(67,217)
可供出售金融資產除稅後公平值盈利	5,775	31,573
本年度除稅後其他全面收入	5,775	(35,644)
本年度全面收入總額	4,462,144	2,885,589
應佔全面收入總額:		
— 本公司所有者	4,356,368	2,863,856
— 非控制性權益	105,776	21,733
	4,462,144	2,885,589

## 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	
		二零一零年	二零零九年
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		670,940	691,855
物業、機器及設備		4,119,144	3,494,362
投資物業		12,461,640	10,331,637
無形資產		875,098	853,098
共同控制實體權益		3,384,790	876,063
聯營公司投資		137,866	35,348
遞延所得稅資產		922,503	719,589
可供出售金融資產		182,700	175,000
貿易及其他應收款	9	2,610,120	461,108
		<u>25,364,801</u>	<u>17,638,060</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		29,067,419	30,324,980
已落成待售物業		4,767,672	4,715,325
存貨		271,771	285,833
貿易和其他應收款及預付款	9	7,229,422	4,553,132
預付稅款		1,547,671	939,436
受限制現金		3,514,433	1,244,972
現金		5,653,716	6,642,279
		<u>52,052,104</u>	<u>48,705,957</u>
<b>總資產</b>		<u>77,416,905</u>	<u>66,344,017</u>
<b>權益</b>			
<b>歸屬於本公司所有者</b>			
股本		805,592	805,592
其他儲備		4,320,628	4,314,853
保留盈利			
— 擬派末期股息		1,288,948	1,160,052
— 其他		13,372,553	10,633,145
		<u>19,787,721</u>	<u>16,913,642</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>211,500</u>	<u>105,724</u>
<b>總權益</b>		<u>19,999,221</u>	<u>17,019,366</u>

負債	於十二月三十一日	
	二零一零年	二零零九年
<b>非流動負債</b>		
長期借款	20,669,396	17,522,790
遞延所得稅負債	2,154,540	1,726,853
	<u>22,823,936</u>	<u>19,249,643</u>
<b>流動負債</b>		
預提費用及其他應付款	7,845,407	8,846,410
出售物業已收按金	15,479,821	11,365,612
當期所得稅負債	4,083,895	2,995,887
短期銀行貸款	1,496,195	853,499
長期銀行貸款當期部分	5,688,430	6,013,600
	<u>34,593,748</u>	<u>30,075,008</u>
<b>總負債</b>	<u>57,417,684</u>	<u>49,324,651</u>
<b>總權益及負債</b>	<u>77,416,905</u>	<u>66,344,017</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>17,458,356</u>	<u>18,630,949</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>42,823,157</u>	<u>36,269,009</u>

## 1. 一般資料

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

本公司是在中國註冊成立的有限公司，註冊地址為中國廣州市華夏路10號富力中心45樓至54樓，郵政編碼510623。

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

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二零一一年三月二十四日批准刊發。

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

本集團已採納的新訂及已修訂準則和解釋及香港會計師公會公佈的年度改進計劃

以下新訂及已修訂準則和解釋及香港會計師公會公佈的年度改進計劃必須在二零一零年一月一日開始的財務年度首次採用：

- 香港會計準則 7（修訂）「分類未確認資產的支出」（由二零一零年一月一日起生效）。此修改規定只有導致在財務狀況表內可確認為一項資產的支出，才可以分類為投資活動。香港會計準則 7（修訂）對本集團的財務報表無重要影響。
- 香港會計準則 17（修訂）「租賃」刪去了有關租賃土地分類的具體指引，從而消除了與租賃分類一般指引的不一致性。因此，租賃土地必須根據香港會計準則17的一般原則，以分類為融資或經營租賃，即不論租賃是否差不多將資產所有權的全部風險和報酬轉移至承租人。在此修訂前，土地權益（其所有權預期不會於租賃期完結時轉移至本集團）分類為經營租賃作租賃土地及土地使用權，並按租賃期攤銷。

根據香港會計準則 17（修訂）之生效日期及過渡性條文，此修改應已追溯應用於二零一零年一月一日開始之年度期間。本集團已根據租賃開始時之現有資料，重新評估在二零一零年一月一日未屆滿土地使用權之分類，且認為中國租賃土地仍為經營租賃。重估後，本集團並無將任何租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。

- 香港會計準則 36（修訂）「商譽減值測試的記賬單位」（由二零一零年一月一日起生效）。此修改澄清了減值測試目的，商譽應被分配的最大現金產出單元（或單元組），為香港財務報告準則 8「經營分部」第 5 節定義的經營分部（即按香港財務報告準則 8 第 12 節所容許，在總匯類似經濟特質的經營分部之前）。

當修改生效後，原使用總計經營分部以釐定其現金產出單元的主體必須分開總計。由於此修改以未來適用法應用，任何因此產生的減值必須在採納修改年度的損益內確認。香港會計準則 36（修訂）對本集團的財務報表無重要影響。

- 香港會計準則 38（修訂），「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」（由二零零九年七月一日起生效）。此修改澄清了通常用於計量在業務合併中收購、而並無活躍市場的無形資產的估值技術的描述。此外，在業務合併中購買的無形資產或只可連同一份關連合同、可辨認資產或負債一起才能分割。在此等情況下，無形資產應與相關項目一同確認，並與商譽分開。香港會計準則 38（修訂）對本集團的財務報表無重要影響。
- 香港財務報告準則 3（修訂）「業務合併」，以及香港會計準則 27「合併和單獨財務報表」、香港會計準則 28「聯營投資」及香港會計準則 31「合營權益」的相應修改，以未來適用法應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間或之後的業務合併。

此項修訂準則繼續對業務合併應用購買法，但與香港財務報告準則3比較，有若干重大更改。例如，購買業務的所有款項必須按購買日期的公平值記錄，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購買方淨資產的比例計量。所有與購買相關成本必須支銷。香港財務報告準則3（經修訂）對本集團的財務報表無重要影響。

香港會計準則 27（修訂）規定，如控制權沒有改變，則與非控制性權益進行的所有交易的影響必須在權益中列報，而此等交易將不再導致商譽或利得和盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在主體內的剩餘權益按公允價值重新計量，並在損益表中確認利得或損失。由於非控制性權益沒有虧絀結餘；沒有主體權益在主體失去控制權後仍然保留的交易，亦沒有與非控制性權益進行交易，故此香港會計準則 27（修訂）對本期間並沒有任何影響。

- 香港財務報告準則 8（修訂）「分部資產的資料披露」（由二零一零年一月一日起生效）。對準則作出輕微的文義修改，並修改結論基礎，澄清如分部資產的計量有定期向首席經營決策者報告，則主體必須披露其計量。香港財務報告準則 8（修訂）對本集團的財務報表無重要影響。
- 香港詮釋5—於二零一零年十一月二十九日，香港會計師公會頒佈香港詮釋5「財務報表的呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類」。此項詮釋（作為現有準則的澄清）即時生效。根據詮釋，按香港會計準則第1號69(d)段的定期貸款分類須視乎借款人是否有權利於報表日後延遲付款最少十二個月。因此，包括給予貸款人隨時無條件權利要求還款的條款的貸款協議下應償還金額，應由借款人於其資產負債表中列作即期貸款。此詮釋對本集團的財務報表無重要影響。

## 2. 分部資料

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

由於本集團的綜合營業額及業績均來自中國，而本集團所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從營運的角度來經營業務。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。

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。

報告予董事會的截至二零一零年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一零年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他所有 分部	集團
分部營業額	22,972,494	425,362	634,280	699,287	24,731,423
分部間營業額	-	(50,039)	(24,184)	(15,380)	(89,603)
<b>營業額 (來自外 部客戶)</b>	<b>22,972,494</b>	<b>375,323</b>	<b>610,096</b>	<b>683,907</b>	<b>24,641,820</b>
年度盈利 / (虧 損)	3,766,804	765,448	(126,609)	50,726	4,456,369
融資成本	(596,314)	(186,080)	(157,302)	(1,151)	(940,847)
應佔共同控制實 體業績	(20,544)	-	-	-	(20,544)
應佔聯營公司業 績	(48,051)	-	-	831	(47,220)
所得稅	(3,186,242)	(451,948)	42,203	(17,886)	(3,613,873)
折舊及攤銷	105,939	-	149,387	4,917	260,243
減值虧損撥備 / (回撥)	4,466	-	(113)	25	4,378
投資物業公平值 盈利	-	1,109,713	-	-	1,109,713
<b>分部資產</b>	<b>60,160,167</b>	<b>12,461,640</b>	<b>3,349,558</b>	<b>340,337</b>	<b>76,311,702</b>
分部資產包括:					
共同控制實體權 益	3,384,790	-	-	-	3,384,790
聯營公司投資	94,413	-	-	43,453	137,866
增添非流動資產 (除融資工具及 遞延所得稅資 產)	354,935	588,090	115,191	69,670	1,127,886
<b>分部負債</b>	<b>22,776,460</b>	<b>-</b>	<b>221,746</b>	<b>327,022</b>	<b>23,325,228</b>

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	16,984,364	328,098	420,383	529,961	18,262,806
分部間營業額	-	(50,039)	(16,304)	-	(66,343)
<b>營業額 (來自外部客戶)</b>	<b>16,984,364</b>	<b>278,059</b>	<b>404,079</b>	<b>529,961</b>	<b>18,196,463</b>
本期間盈利／(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
<b>分部資產</b>	<b>51,286,881</b>	<b>10,331,637</b>	<b>3,578,505</b>	<b>252,405</b>	<b>65,449,428</b>
分部資產包括：					
共同控制實體權益	876,063	-	-	-	876,063
聯營公司投資	-	-	-	35,348	35,348
增添非流動資產 (除融資工具及遞延所得稅資產)	147,322	1,969,830	267,482	1,860	2,386,494
<b>分部負債</b>	<b>19,589,626</b>	<b>-</b>	<b>339,255</b>	<b>283,141</b>	<b>20,212,022</b>

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

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

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

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
可報告分部資產	76,311,702	65,449,428
遞延所得稅資產	922,503	719,589
可供出售金融資產	182,700	175,000
	<hr/>	<hr/>
<b>資產負債表總資產</b>	<b>77,416,905</b>	<b>66,344,017</b>

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

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：

	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日
可報告分部負債	23,325,228	20,212,022
遞延所得稅負債	2,154,540	1,726,853
當期所得稅負債	4,083,895	2,995,887
銀行貸款	7,184,625	6,867,099
長期貸款	20,669,396	17,522,790
	<hr/>	<hr/>
<b>資產負債表總負債</b>	<b>57,417,684</b>	<b>49,324,651</b>

### 3. 其他收益—淨額

	二零一零年	二零零九年
投資物業公平值盈利—淨額	1,109,713	604,235
出售可供出售金融資產盈利	-	140,653
出售物業、機器及設備及土地使用權盈利	122,737	384,185
出售投資物業（虧損）／盈利	(13,700)	11,504
利息收入	77,573	48,896
可供出售金融資產股息	18,900	-
其他	53,016	23,982
	<u>1,368,239</u>	<u>1,213,455</u>

### 4. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及行政開支及其他經營開支，具體分析如下：

	二零一零年	二零零九年
收入：		
呆賬撥備回撥	<u>(9,315)</u>	<u>(12,363)</u>
支出：		
已落成物業銷售成本	13,720,230	11,076,374
僱員福利開支	556,068	490,995
土地使用權、軟件及客戶合同攤銷	33,341	114,438
辦公費用	78,060	65,221
折舊	226,902	198,712
營業稅及其他稅項	1,445,192	1,095,581
核數師酬金	7,414	6,977
經營租賃支出	6,732	9,219
呆賬撥備	13,693	13,437
廣告開支	193,308	168,651
終止收購土地賠償金	-	240,000
其他費用	659,581	576,722
	<u>16,940,521</u>	<u>14,056,327</u>
	<u>16,931,206</u>	<u>14,043,964</u>

## 5. 融資成本

	二零一零年	二零零九年
銀行貸款的利息	1,217,073	1,341,018
公司債券的利息	389,592	74,683
減：利息資本化	(665,818)	(910,367)
	<u>940,847</u>	<u>505,334</u>

截至二零一零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所用的平均年利率為5.29厘（二零零九年：5.91厘）。

## 6. 所得稅

	二零一零年	二零零九年
當期所得稅		
—中國企業所得稅（附註 b）	1,644,053	1,461,171
遞延所得稅	222,848	(345,252)
	<u>1,866,901</u>	<u>1,115,919</u>
當期中國土地增值稅（附註 c）	<u>1,746,972</u>	<u>821,475</u>
所得稅總額（附註 d）	<u>3,613,873</u>	<u>1,937,394</u>

### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利（二零零九年：零）。

### (b) 中國企業所得稅

中國的企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，物業建築一附屬公司適用的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的 2.5%（二零零九年：2.5%）；其他業務適用的企業所得稅率為25%（二零零九年：25%）。

### (c) 中國土地增值稅

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

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

	二零一零年	二零零九年
除所得稅前盈利	8,070,242	4,858,627
減：土地增值稅	(1,746,972)	(821,475)
	6,323,270	4,037,152
按稅率 25% 計算（二零零九年：25%）	1,580,818	1,009,288
若干公司的不同所得稅制的影響	(29,860)	7,167
不可扣稅的開發成本	264,174	88,250
其他	51,769	11,214
中國企業所得稅	1,866,901	1,115,919
土地增值稅	1,746,972	821,475
所得稅總額	3,613,873	1,937,394

- (e) 在其他全面收入（扣除）／確認的稅項如下：

	二零一零年			二零零九年		
	稅前	扣除 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	7,700	(1,925)	5,775	42,097	(10,524)	31,573
已實現的可供出售金融資產公平值盈利轉入損益表	-	-	-	(89,622)	22,405	(67,217)
	7,700	(1,925)	5,775	(47,525)	11,881	(35,644)

## 7. 股息

	二零一零年	二零零九年
中期股息每股普通股人民幣0.10元（二零零九年：無）	322,237	-
擬派末期股息每股普通股人民幣0.40元（二零零九年：人民幣0.36元）	1,288,948	1,160,052
	<u>1,611,185</u>	<u>1,160,052</u>

二零零九年的末期股息每股普通股人民幣0.36元，合計為人民幣1,160,052,000元，已於二零一零年六月派發。

截至二零一零年六月三十日止半年度，董事會建議派發中期股息每股普通股人民幣0.10元，合計為人民幣322,237,000元，已於二零一零年十月派發（截至二零零九年六月三十日止半年度：無）。

二零一零年的末期股息每股普通股人民幣0.40元（二零零九年：人民幣0.36元），根據於二零一零年十二月三十一日股本數目合計為人民幣1,288,948,000元，將於二零一一年五月二十七日舉行的股東週年大會上經股東批准派發，並將作為二零一一年度的利潤分配記錄。本財務報表未反映此項應付股息。

於二零零九年及二零一零年期間派發或擬派發的股息總額已根據香港《公司條例》在綜合損益表披露。

## 8. 每股基本及攤薄盈利

每股盈利根據本公司所有者應佔盈利，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	二零一零年	二零零九年
本公司所有者應佔盈利	4,350,593	2,899,500
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）	<u>1.3501</u>	<u>0.8998</u>

由於本集團於二零一零年及二零零九年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

## 9. 貿易和其他應收款及預付款

	二零一零年	二零零九年
貿易應收款		
— 應收共同控制實體款項 (附註 a)	47,367	41,844
— 應收第三方 (附註 a)	1,314,134	850,675
	<u>1,361,501</u>	<u>892,519</u>
減：貿易應收款的減值撥備 (附註 a)	(2,756)	(2,756)
貿易應收款 — 淨額	1,358,745	889,763
其他應收款 (附註 b)	3,069,930	517,650
預付款	2,465,938	2,405,522
應收附屬公司款項	-	-
應收共同控制實體款項	1,454,788	1,222,250
應收聯營公司款項	1,516,866	1,402
減：其他應收款的減值撥備	(26,725)	(22,347)
合計	<u>9,839,542</u>	<u>5,014,240</u>
減：非流動部分	(2,610,120)	(461,108)
流動部份	<u>7,229,422</u>	<u>4,553,132</u>

貿易及其他應收款的賬面值接近其公平值。

### (a) 貿易應收款

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款於二零一零年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	二零一零年	二零零九年
0 至 90 天	946,600	629,426
91 至 180 天	124,747	50,766
181 至 365 天	68,628	67,735
1 年至 2 年	143,350	83,987
超過 2 年	78,176	60,605
	<u>1,361,501</u>	<u>892,519</u>

(b) 其他應收款

其他應收款於二零一零年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	二零一零年	二零零九年
0 至 1 年	2,916,704	307,634
1 年至 2 年	100,857	36,812
2 年至 3 年	21,163	159,707
超過 3 年	31,206	13,497
	<u>3,069,930</u>	<u>517,650</u>

## 業務回顧

二零一零年，中國經濟持續走出全球經濟衰退的陰霾，年內國內生產總值增長達10.3%。中國各地城市樓價上漲，只反映整體經濟強勁反彈，但這發展卻引起了中國政府的深切關注，政府因而推出了一系列調控措施，旨在抑制樓價過份攀升。除了這些針對房地產市場的措施外，政府亦逐漸收緊貨幣供應，在二零一零年十月上調利率，其後再上調利率二次。政府打擊通貨膨脹和防止經濟過熱的決心明確，基本上定調了房地產發展商在回顧年度的營商環境。

本集團專業地執行其行之有效的策略應對這個充滿挑戰的營商環境。本集團以高水平的質量見稱，在12個城市擁有多元化的商業和住宅項目，在各個主要領域，包括銷售、項目發展、投資物業營運和土地儲備的補充均表現優秀。

## 協議銷售

本公司的協議銷售表現遠勝年初所訂的目標，達人民幣320億元，較去年攀升33%。協議銷售上揚其中的一個主要原因是平均售價由去年每平方米人民幣10,370元上升至二零一零年每平方米人民幣13,030元。協議銷售涉及的可售面積由去年的233萬平方米增加6%至247萬平方米。除了在第二季短短的兩個月受到政府政策的影響外，本公司的協議銷售在整年都相對穩定，平均每月不少於人民幣20億元，在二零一零年十一月更創新高，達人民幣44億元。在充滿挑戰的營商環境下能夠取得如此佳績，有賴本集團在各地區維持一系列的項目，配合計劃完善的推出時間和具成效的市場推廣工作。廣州仍是協議銷售表現最出色的城市，緊隨其後的是北京和天津。該三個城市佔全年銷售的百分比由二零零九年的75%下降至71%，原因是其他城市的份額提升所致。在該三個城市中，北京的銷售增長最為突出，約佔整體協議銷售增長的三分之一。除了上海，本集團其他營運城市的協議銷售均有不同程度的升幅。本集團主力發展住宅物業，佔年內協議銷售的80%，而其餘20%則來自商業發展項目包括辦公室及零售物業。

本集團二零一零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)	較二零零九年 增/減(%)	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零零九年 增/減(%)
廣州	555,200	-14%	9,348	14%
北京	387,500	-1%	8,259	48%
天津	397,200	18%	5,308	20%
西安	155,400	19%	1,054	42%
重慶	332,300	43%	2,202	57%
成都	82,500	272%	659	374%
惠州	54,300	-4%	587	23%
海南	98,500	48%	1,680	91%
上海及周邊地區	64,500	-10%	796	-17%
太原	312,300	40%	1,995	60%
瀋陽	34,400	258%	358	193%
總計	2,474,100	6%	32,246	33%

## 發展中項目

本集團於年初的在建面積約達 673 萬平方米，分佈在 12 個城市的三十五個項目。這建築規模令本集團能夠完成建築面積達 226 萬平方米的可供出售物業，並維持一系列項目供應，足以支持年內創新高達人民幣 320 億元的協議銷售。年內動工的項目有十個，連同現有的項目的分期發展，建築面積約達 267 萬平方米，至年底本公司在建面積減少 3% 至約 655 萬平方米，涉及四十個項目。估計動工中的面積將會取得房地產預售許可證的銷售價值可高達人民幣 690 億元，為本集團二零一一年度的銷售目標和交樓計劃提供了堅實的基礎。

地區	項目數目	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
廣州	9	1,618,000	1,309,000
北京	8	713,000	555,000
天津	6	1,128,000	862,000
西安	1	313,000	254,000
重慶	2	534,000	405,000
成都	2	448,000	375,000
上海及周邊地區	2	185,000	175,000
瀋陽	1	117,000	117,000
海南	3	214,000	185,000
太原	3	735,000	601,000
惠州	3	544,000	481,000
<b>總計</b>	<b>40</b>	<b>6,549,000</b>	<b>5,319,000</b>

## 華南及華西地區

廣州在年底成功舉辦第 16 屆亞運會。廣州在過去數年為了亞運會作出準備，在相關基建方面大量投資，以及到訪廣州的旅客數目增加，大力推動了其經濟增長。在二零一零年，廣州的國民生產總值衝破萬億，上升 16% 達人民幣 1.06 萬億元。

亞運會帶來特別長遠的影響之一，是亞運會開幕、閉幕典禮場地珠江新城整個面貌的改變。自其被定位為新中心商業區以來，珠江新城已完全演變成一個世界級的中心商業區，該區房地產現時的受歡迎程度，正正反映了該區的新地位。本集團看準該區龐大的發展潛力，遠在其他發展商行動前已大力投資在珠江新城。至目前為止，本集團已在該區完成十個項目，包含七個出售物業項目以及持作投資物業的兩家五星級酒店及一幢甲級寫字樓。現時還有其他七個發展中或計劃中的項目，包括三個在年內推售的項目：高級住宅項目富力公園 28、富力盈盛廣場及商業項目富力盈信廣場。富力公園 28 及富力盈盛廣場分別於二零零九年下半年及二零一零年三月首次推出發售。該兩個項目的平均售價約為每平方米人民幣 25,000 元，憑其優越地點吸引買家，協議銷售合共約達人民幣 25 億元。富力盈信廣場臨近中心商業區中軸線，交通便利，設有許多便利營商的設施，年內成功吸引多家知名企業成為買家，協議銷售總額達人民幣 18.7 億元。本集團在珠江新城發展的眾多項目中，其中一個重大的項目是與合景泰富地產控股有限公司及新鴻基地產有限公司攜手合作的獵德村多用途發展項目。該項目包括興建高檔公寓，一所豪華酒店及一個高檔購物商場。住宅項目是優先興建的部分，預期在二零一一年第二季進行預售。毗鄰富力中心的 J1-1 項目，亦包含一幢甲級寫字樓

和栢悅酒店，目前興建進度良好。

年內在廣州其他地區銷售的項目有七個。除了富力桃園及富力城等成熟項目外，二零零九年推售的兩個較新項目為花都的富力金港城及鄰近廣州火車站的富力君湖華庭，這兩個項目均是該七個項目中銷售表現最出色的，各自的協議銷售額均超過人民幣 10 億元。隨著廣州鐵路線延伸至廣州機場，富力金港城原先地點不太理想的問題已不存在，年內銷售額隨之上升了 1.5 倍，平均售價攀升約 40%。廣州交通運輸基建持續改善，對廣州及其周邊地區的物業市場有重大的影響。區內交通更為便利，使本集團在從化的富力泉天下和番禺的亞運城項目（與另外四大發展商合營）受到買家歡迎。

整體而言，廣州的協議銷售額增加 14% 至人民幣 93.48 億元，佔本集團協議銷售總額的 29%，是本集團營運城市中最高的一個區域，但較二零零五年的 54% 高位回落。廣州連同北京及天津仍將是本集團重點開發的城市。

**重慶**是中央政府的直轄市，經濟高速增長，直至二零一零年底五年期間，其人均國民生產總值增加四倍。經濟發展蓬勃為房地產業整體帶來了強大的支持，而其作為長江上游地區的金融及高技術製造中心的名聲日高，吸引了許多國內外企業對區內的商業物業有殷切需求。然而，重慶的優質辦公室供應有限。市場對本集團在重慶市推出的首個商業物業項目富力海洋廣場辦公室大樓（項目的住宅部分已經完成）反應熱烈，在短時間內出售了價值人民幣 3.3 億元的物業。年內在重慶市出售的另一大型項目為富力城，佔地面積約 260 萬平方米，位於規劃為重慶「大學城」的地區。這是一個需歷時多年的多期發展項目，現時為第五年，最終竣工後總建築面積約 680 萬平方米。富力城項目鄰近大學和教育機構，深深吸引學者和專業人士，他們都是重慶市發展最快的人口群。截至二零一零年底，已落成的建築面積約 382,000 平方米，而累計協議銷售額約達人民幣 31 億元，二零一零年的銷售額增長至人民幣 17 億元。售價亦由初次推出時每平方米人民幣 4,300 元上升至每平方米人民幣 6,100 元。

**成都**是華西地區重慶以外的另一個主要經濟體，與重慶存在類似的投資競爭。然而，成都擁有作為四川省首府的優勢，地勢平坦。這兩個優勢使成都帶領區內的發展。因此，繼重慶之後，本集團選擇成都作為華西地區的第二個業務拓展地。在二零零七年十月，本集團在成都中心商業區收購首幅土地，銳意發展一個包括住宅、辦公室、酒店及商場的大型多用途項目。項目的住宅部分富力史丹利國際公寓於二零零八年底開始預售；與項目相連的大型商場於二零一零年完成後，銷售情況更趨暢旺，超過人民幣 3 億元。由於本集團在成都的發展漸趨成熟，去年推出的第二個項目富力桃園的協議銷售額攀升，年內倍增至人民幣 2.98 億元。

**海南**在年內加強了其作為中國首選旅遊勝地的地位。海南擁有未受污染的海灘，一年四季均陽光普照，除了這些天然優勢外，海南還在國內創先河，實施旅客退稅機制。年內海南島物業價值攀升屬合理調整，反映與其度假和旅遊勝地關連的長遠價值。本集團看準海南的發展潛力，率先於二零零六年收購多幅位於香水灣的原始海岸地塊，其後還進行多項收購，各地塊均擁有其獨特優點和競爭優勢。香水灣已發展為一處以度假風格為主的低密度公寓別墅區 - 富力灣，其配套設施包括度假酒店和遊艇俱樂部等。該項目在二零零八年開始銷售；二零一零年的銷售額增至人民幣 12.4 億元，平均售價上升 67%，而累計銷售額超過人民幣 20 億元。本集團的第二個海南項目為富力盈溪谷，位於海口西海岸，包含別墅及聯排別墅；年內出售了 206 套單位，銷售額達人民幣 3.08 億元。年內推出的富力紅樹灣為本集團在海南島的第三個項目，佔地 525 萬

平方米，位於澄邁縣，其特點是毗連 99 公頃的紅樹林。此項目以結集獨特的生態、天然環境、康體設施和度假式生活為主題。項目發展將歷時五至八年。

**惠州**是珠江三角洲最具發展潛力的城市之一。雖然近年其經濟迅速發展，但仍然保留良好的天然環境，是本集團選擇惠州作為華南地區另一新業務重點發展城市的因素。本集團在十一月開展在惠州的第三個項目，即與世茂房地產合作的惠東縣稔山高檔多用途綜合項目。本集團在惠州首個發展綜合開發項目富力麗港中心運用了先進、當代的設計概念，包括豪華公寓、一幢甲級寫字樓、一座購物商場及一家五星級酒店。富力麗港中心現已成為惠州中心商業區的地標，年內的銷售額較去年上升 23% 至約為人民幣 5.87 億元，其中約人民幣 3.65 億元屬於辦公室單位 (平均售價為每平方米人民幣 10,400 元) 的銷售額，升幅為 37%，明確展現惠州商業物業的發展潛力。

## 華北和華東地區

**北京**是年內本集團所有營運城市中協議銷售額增幅最大的一個城市，增加人民幣 26.9 億元至人民幣 82.6 億元，總額僅次於廣州。北京所佔的協議銷售總額由 23% 上升至 26%。如此可觀的增幅主要是由於富力十號住宅項目進行首次推售。富力十號住宅項目位於本集團在二零零九年透過拍賣買入的土地上，外圍是富力城。富力十號住宅項目包括四幢低密度豪華公寓及 34 套別墅單位。由於該類物業在市中心的供應越趨罕有，在物業正式公開推售前許多潛在買家已表明對該物業有興趣。首批單位在推出後隨即成功出售，平均售價為每平方米人民幣 44,000 元，項目錄得協議銷售額達人民幣 26.4 億元。年內另一個新項目為位於通州區的富力金禧花園。此項目包含 10 幢高層住宅樓，將分三期發展；年內進行首次推售的銷售額達人民幣 3.88 億元。至於其他仍在持續發展中的項目，富力又一城仍然是北京協議銷售的主力，年內的銷售額達人民幣 16.3 億元，佔北京協議銷售總額的 20%。該項目的總建築面積逾 110 萬平方米，於二零零五年七月開始銷售；截至二零一零年底，累計銷售額達人民幣 76 億元，356,000 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，其協議銷售額與去年相若，為人民幣 12.3 億元。本集團唯一的經濟實用房項目富力陽光美園在年內已完全出售。

**天津**是本集團極有信心的市場，從本集團在天津市內的項目規模可見一斑。富力津門湖是本集團在國內最大型的項目。本集團於二零零七年以人民幣 54.6 億元收購該地，其建築面積為 157 萬平方米，其中 110 萬平方米的建築面積尚待開發。項目於年內的銷售額增加至人民幣 25.1 億元，是本集團年內繼北京富力十號之後銷售額最高的項目。天津的其他項目（即富力城、富力桃園及富力灣）也具相當規模。至二零一零年本集團在天津推出的首個項目富力城，已踏入發展的第七年，累計銷售達人民幣 62.9 億元或 59.8 萬平方米。除了該四個全資擁有的項目外，本集團年內亦與另外三家發展商合作，以人民幣 70.5 億元購入一幅面積為 129 萬平方米，建築面積逾 300 萬平方米的地塊。該項目將作綜合發展，包含高層住宅單位、低密度房屋、零售物業、一家酒店和一個購物商場，發展將歷時數年。透過參與此大型項目以及其他具規模的項目，本集團在未來數年將保持天津主要房地產發展商的地位。年內，天津的協議銷售總額亦包括天津富力城商業物業的銷售額人民幣 3.26 億元。

**西安**是陝西省的省會，旅遊業和高技術產業是其兩大經濟支柱。年內，西安的國民生產總值增幅高於國家平均水平，達 14.5%，增幅與去年相若。旅遊業的收益增長亦約為 14%。西安的經濟環境穩健，市內房地產市場活躍但沒有出現過熱的情況。本集團

在西安專注於單一項目富力城，總建築面積逾 100 萬平方米，現處於第六個發展年頭。該項目於年內的銷售額較去年上升 42%至人民幣 10.5 億元，平均售價上升 19%。

**上海及周邊地區**直至去年底時有兩個項目。該兩個項目均為低密度住宅發展項目，環境寬敞，與市中心的距離不太遠，但價格卻比接近市中心的同等發展項目相宜。富力灣位於昆山，臨近該地區最大的湖泊，第一期由 943 幢獨立別墅組成，已首先於二零零八年九月推出市場。截至目前為止共出售了 662 幢別墅，而二零一零年出售了 162 幢別墅，銷售額為人民幣 4.52 億元。另一個位於青浦區的項目富力桃園是由聯排別墅及低層公寓組成，銷售情況穩定，在二零一零年的協議銷售額為人民幣 3.44 億元。於二零一零年十一月，本集團與合景泰富地產控股有限公司聯手購入楊浦區的一個多用途項目，包括名為加州水郡的住宅發展項目及名為加州廣場的商業、辦公及酒店綜合項目，亦為本集團在上海市內的首個項目。

**太原**在二零零九年第二季返回經濟增長正軌。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戰略措施，令太原不再只是以煤炭業為中心的經濟體。太原是一個前景廣闊的市場，本集團年內繼續豐富原有土地儲備，以把握太原內不斷冒起的房地產市場。本集團年內於太原出售兩個項目。太原富力城的總建築面積約為 210 萬平方米，是本集團在華北地區最大規模的項目，共分七期，現正進行第二期發展。自二零零八年首次推出以來，項目的累計銷售額達人民幣 22.3 億元，其中二零一零年的銷售額為人民幣 9.64 億元。繼富力城取得成功之後，本集團遂於二零零九年八月推出其第二個太原項目富力現代廣場，該項目由十幢 32 至 34 層高的住宅樓組成，地理位置優越，相鄰中心商業區及太原的多個地標性建築。富力現代廣場銷售暢旺，銷售額較去年飆升 187%至逾人民幣 10 億元，反映了其地理位置的優勢。

**瀋陽**的別墅物業市場發展較大部分城市成熟。本集團以一個設計出色的別墅項目進軍瀋陽市場，為該區的別墅發展制定新標準。富力仙湖別墅項目竣工後將提供 528 幢獨立、半獨立或聯排別墅。項目在二零零八年首次推出發售，截至目前為止共售出 127 個單位，年內出售 103 個單位，銷售額達人民幣 3.58 億元。項目的平均售價由首次推出時每平方米人民幣 9,600 元上升至年內每平方米人民幣 10,400 元。

## 土地儲備

在土地儲備補充方面，本集團繼續其一直奉行的審慎政策。在考慮購入大型、昂貴且需要即時付款的地塊時，本集團現時會考慮與其他發展商合作，如二零零九年順利以合營方式收購的亞運村項目。年內，本集團共購入八幅土地，所佔的總建築面積為 378 萬平方米。當中三項收購是與一名或多名夥伴合作的合營項目，如以人民幣 70.5 億元收購天津津南區內建築面積逾 300 萬平方米的土地，和以人民幣 33.8 億元收購上海楊浦區內建築面積為 270,000 平方米的地塊及以人民幣 3.7 億元收購惠州惠東縣稔山建築面積達 151 萬平方米的土地。本集團在上述的天津項目佔 25% 權益，而上海及惠州項目則佔 50% 權益。年內收購的其他地塊分別位於北京、太原和南京，前二者屬於本集團整體業務發展規劃的首要城市。由於土地補充量超出年內所消耗的土地量約 490,000 平方米，故本集團於年底的土地儲備總量增加至 2,448 萬平方米。

地區	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
<b>發展物業</b>		
廣州	4,064,000	3,699,000
惠州	1,401,000	1,401,000
海南	982,000	982,000
重慶	6,513,000	6,467,000
成都	1,266,000	1,198,000
上海及周邊地區	708,000	552,000
南京	545,000	545,000
北京	1,424,000	1,003,000
天津	3,033,000	2,693,000
西安	556,000	508,000
太原	3,228,000	3,228,000
瀋陽	110,000	110,000
投資物業	646,000	584,000
<b>總計</b>	<b>24,476,000</b>	<b>22,970,000</b>

## 投資物業

本集團於成都熊貓城的天滙商場在二零一零年十一月隆重開幕。這個富時代感的商場是成都獨一無二的，吸引了首度進入成都零售市場的受歡迎品牌進駐商場內。開幕時的出租率約為 70%，而本集團繼續努力建立最適合的零售商戶和餐廳組合，致力為顧客提供多元化的選擇。天滙商場有不同的商戶，加上地理位置理想，位處成都時尚中心商業區，天滙商場必定成為成都的購物和消閒熱點，能夠在合理時間內達到預期的租金收入水平。就本集團現有投資物業組合而言，其四家營運中的酒店年內的表現進一步提升。酒店平均入住率創新高，廣州的兩家酒店富力君悅大酒店和富力麗思·卡爾頓酒店的表現尤為突出。雖然舉辦亞運會帶動年內的酒店入住率，但種種跡象顯示酒店將能夠繼續保持高入住率。較高的入住率亦有利提高房價，四家酒店因而帶來的正現金流量較去年增加。與此同時，雖然珠江新城的辦公室供應充裕，廣州富力中心仍能憑藉其位置便利和物業管理水準較高等優勢以維持穩定的租金收入，出租率亦繼續提高。年內，本集團其他投資物業的租金收入進一步提升，尤其是北京富力中心和富力廣場。

落成及規劃在建中的投資物業：

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
<b>廣州</b>			
富力麗思·卡爾頓酒店*	珠江新城 J2-7	5 星級酒店 351 間客房及 91 間酒店式公寓	104,000
富力君悅大酒店*	珠江新城 F1-2	5 星級酒店 375 間客房	86,000
富力中心*	珠江新城 J1-4	55 層高寫字樓	163,000
富力機場假日酒店	富力金港城	4 星級酒店 350 間客房	34,000
廣州柏悅酒店	珠江新城 J1-1	5 星級酒店 176 間客房	27,000
<b>北京</b>			
富力萬麗酒店*	北京富力城	5 星級酒店 543 間客房	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 321 間客房	22,000
<b>天津</b>			
富力城商業城	天津富力城	寫字樓、服務式公寓、 商場和酒店	166,000
<b>重慶</b>			
富力凱悅酒店	重慶富力海洋廣場	5 星級酒店 354 間客房	46,000
富力假日酒店	重慶富力城	4 星級酒店 390 間客房	68,000
<b>成都</b>			
天匯商場*	成都熊貓城	商場	255,000
富力麗思卡爾頓酒店	成都熊貓城	5 星級酒店 350 間客房	47,000
<b>惠州</b>			
富力萬麗酒店	惠州麗港中心	5 星級酒店 345 間客房	54,000
惠州龍門富力希爾度假酒店	龍門項目	5 星級酒店 350 間客房	45,000
<b>海南</b>			
海口澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	富力紅樹灣	5 星級酒店 300 間客房	38,000
<b>西安</b>			
富力假日酒店	西安富力城	4 星級酒店 380 間客房	50,000

\*已完成

## 展望

本集團預期當局在來年不會放寬現時的調控措施或信貸狀況，還可能進一步採取收緊的政策。雖然無法清楚預示其影響，但房地產市場受影響是必然的。鑒於都市化發展，加上高收入帶動對更佳的生活環境的追求，本集團對於房地產市場的長遠健康增長仍充滿信心，但本集團在短期內仍會密切監察市場的趨勢，並已準備好在必要時修改業務計劃。於二零一一年，本集團計劃出售在 13 個城市的約四十個項目，以達致人民幣 400 億元的協議銷售目標，並交付 290 萬平方米的物業，詳情如下：

地區	二零一一年上半年落成		二零一一年下半年落成	
	總建築面積 約數 (平方米)	總可售面積 約數 (平方米)	總建築面積 約數 (平方米)	總可售面積 約數 (平方米)
廣州	220,000	164,000	544,000	433,000
惠州	-	-	53,000	53,000
海南	57,000	57,000	161,000	159,000
重慶	161,000	153,000	306,000	252,000
成都	54,000	43,000	104,000	96,000
北京	87,000	83,000	313,000	297,000
天津	109,000	101,000	311,000	293,000
太原	115,000	108,000	258,000	244,000
西安	48,000	45,000	55,000	50,000
瀋陽	12,000	12,000	43,000	43,000
上海及周邊地區	29,000	22,000	139,000	137,000
南京	-	-	51,000	51,000
總計	892,000	788,000	2,338,000	2,108,000

## 財務回顧

本集團年內純利由上一年度的人民幣 29.21 億元增長 52.6%至人民幣 44.56 億元。此令人滿意的業績乃由於所有業務分部的整體改善所致。本集團核心業務物業發展的純利增加人民幣 10.82 億元，物業銷售的營業額增加 35.3%。物業投資業績一般受投資物業公平值變動影響趨向有較大幅度的波動。本年度本集團投資物業公平值收益（扣除所得稅）達人民幣 6.85 億元（而二零零九年為人民幣 4.53 億元），乃物業投資純利增長 53.2%至人民幣 7.65 億元萬元的直接原因。由於入住率的持續上升，本集團酒店營運總收入增加 51%至人民幣 6.10 億元，經營溢利增至人民幣 1.22 億元。扣除財務成本及酒店折舊後酒店業務虧損淨額為人民幣 1.27 億元，較上年度虧損淨額人民幣 1.79 億元為低。本集團其他業務分部（包括建築服務）錄得淨利潤額人民幣 51 百萬元。

本集團於 12 個城市開展其核心業務物業發展。年內，本集團完成在廣州、北京、天津、西安、重慶、海南、惠州、太原及上海的項目外，並首次交付第 10 個城市成都及第 11 個城市瀋陽的項目。下列分析（惟第 6 號（關於財務成本）及第 8 號（關於純利）除外）僅與物業銷售業績有關：

1. 營業額由上年度的人民幣169.8億元增加35.3%至人民幣229.7億元。可售面積增加30.6%，低於營業額之百分比增幅，由二零零九年的1,728,000平方米增至2,256,000平方米，整體平均售價為每平方米人民幣10,180元，而過往年度為每平方米人民幣9,830元。平均售價上升反映年內竣工物業銷售時的整體利好市場條件，所有城市的平均售價有所增長，惟北京受銷售組合影響有所偏低除外。於上年度，廣州營業額為12個城市中的最高者，儘管其佔總營業額的比例由42%減少至31%，及其營業額減少至人民幣70.75億元（二零零九年：人民幣70.85億元），其中63%來自住宅項目，包括年內首次交付的三個新項目富力金禧花園、富力君湖華庭及富力泉天下，該等項目營業額合共人民幣25.4億元。住宅物業的其他營業額達人民幣18.9億元，主要來自富力金港城及兩個成熟項目富力城和富力桃園。廣州營業額的其他37%為商用物業銷售，包括年內最高銷售額的項目、珠江新城的辦公大樓富力盈信廣場所得人民幣23.82億元。就廣州的平均售價而言，本集團上年度具有可比平均售價的持續住宅項目及珠江新城的商用物業項目一般增長逾25%。廣州整體平均售價僅增加約11%至每平方米人民幣13,660元，主要由於銷售組合的影響所致。較低售價項目如富力金港城之平均售價每平方米人民幣5,710元佔廣州總營業額之13.6%。北京銷售額增加71%至人民幣58.66億元（二零零九年：人民幣34.23億元），佔本集團總營業額的26%（二零零九年：20%）。營業額增加主要由於交付營業額分別為人民幣11.8億元及人民幣10.0億元的兩個新項目富力陽光美居及富力丹麥小鎮。已於二零零七年內竣工的富力信然庭的剩餘部份於年內實現大額銷售，產生營業額人民幣9.31億元。來自上年度的持續項目即北京富力又一城、富力桃園及富力灣貢獻穩定營業額，佔北京總營業額的41%（二零零九年：85%）。北京是唯一整體平均售價有所下降的城市，由人民幣每平方米12,040元下跌至每平方米人民幣10,570元。此乃主要由於低收入住房項目富力陽光美居之較低售價。天津之營業額連續五年增長而增幅亦頗為顯著。三個項目（即天津富力城、富力津門湖及新推出的富力桃園）合共帶來人民幣41.74億元的營業額，平均售價每平方米人民幣10,050元，較二零零九年分別增加40%及9%。營業額排在上述三大城市之後的為重慶、太原及海南，每個城市佔本集團總營業額約5%。年內重慶營業額由二零零九年的人民幣10.61億元增加10%至人民幣11.70億元。成熟項目富力城的營業額接近增長一倍，佔重慶總營業額的約90%。其他10%則來自上年度佔重慶營業額39%

的富力現代廣場。重慶整體平均售價增加24%至每平方米人民幣6,340元。至於太原及海南，其營業額分別增加290%及178%，乃由於兩個城市有更多的物業落成所致。兩個城市年內均有一個首次交付的項目－太原有營業額人民幣4.17億元的富力現代廣場及海南有營業額人民幣1.47億元的富力盈溪谷。海南的主要項目富力灣的平均售價大幅增長62%至每平方米人民幣16,140元，亦為海南營業額增長的重要因素。太原的平均售價相對穩定。來自成都的兩個項目即富力桃園及富力熊貓城一期首次交付貢獻營業額人民幣2.71億元。其餘城市如包括西安、惠州及上海的營業額合共人民幣20.5億元（二零零九年：人民幣17億元），佔本集團營業額的9%（二零零九年：10.0%）。該等城市的平均售價由較高的上海每平方米人民幣10,530元至較低的西安每平方米人民幣6,220元。

2. 銷售成本包括四個組成部份，其中土地及建築成本為最重要的部份，佔本集團總成本的85%，而營業稅及資本化利息佔其他15%。每平方米的整體土地及建築成本為人民幣5,360元，與上年度大致相約，此穩定水平反映建築成本的主要組成部份價格增加的影響已由項目組合抵銷，例如廣州的土地及建築成本由每平方米6,240元降低至每平方米5,320元，乃由於富力金港城低於廣州平均數的每平方米人民幣3,130元的土地及建築成本佔了廣州營業額一個更大的比重。除廣州外，大部份城市的土地及建築成本並無顯著變動，由上限北京的每平方米人民幣6,320元至下限太原的每平方米人民幣3,190元不等，惟重慶及西安土地及建築成本增長約15%除外。資本化利息乃銷售成本的另一主要部份，計入銷售成本的金額為人民幣8.38億元（二零零九年：人民幣10.19億元），佔總成本約5.9%（二零零九年：8.8%）。作為物業銷售營業額的百分比，資本化利息由6.0%減少至3.6%。銷售成本亦含營業稅人民幣13.52億元，佔成本的9.5%。
3. 年內整體毛利率由二零零九年的31.6%增至37.9%。主要原因為年內確認的大部份營業額的相關合約銷售乃於市場價格上升時錄得。自去年起持續發展的主要項目（營業額超過人民幣10億元）的售價均有令人滿意的增長，由天津富力城的15%至海南富力灣的62%不等。售價上升令到該等項目的毛利率整體上增加10%。年內新項目廣州富力盈信廣場特別高的毛利率67%進一步推高集團整體的毛利率。另一方面，一項影響毛利率的負面因素為納入低收入住房項目北京富力陽光美居，其毛利率僅為12%。該項目對本集團整體毛利率的負面影響估計為約1.4個百分點。資本化利息佔營業額的百分比減少，乃有利於毛利率的另一因素。
4. 其他收益主要包括連接富力君悅大酒店的辦公大樓若干餘下單位的銷售利潤及利息收入。

5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年度的 5.9%減少至 5.7%，乃由於本集團進一步受惠於經濟規模效應。年內，本集團合約銷售增加 33%至人民幣 320 億元，售銷項目 40 個及在建項目 35 個。按金額計算，年內銷售及行政開支增加 31%或增加人民幣 3.12 億元至人民幣 13.11 億元。細分顯示，銷售開支增加人民幣 57 百萬元至人民幣 3.63 億元而行政開支增加人民幣 2.55 億元至人民幣 9.48 億元。廣告成本增加 16%至人民幣 1.86 億元，佔銷售開支 51%，比例與上年度相若。本集團亦提高了廣告的效益，每百萬人民幣的廣告開支的合約銷售由人民幣 1.516 億元增至人民幣 1.737 億元。行政開支的主要組成爲人力成本，佔行政開支的 52%，爲人民幣 4.902 億元。
6. 融資成本增加 86%至人民幣 9.408 億元（二零零九年；人民幣 5.053 億元）。其中已包括年內發生的利息開支，減去已資本化到發展成本的金額，因此融資成本受債務總金額、利率以及資本化利息金額的影響。基於未償還貸款（不包括公司債券）約人民幣 220 億元及平均利率 5.3%，年內利息開支總額爲人民幣 12.17 億元，較二零零九年之利息開支減少 9%，乃由於利率相對較低，唯資本化的利息金額亦下跌人民幣 2.445 億元，引致融資成本反而增加。分攤至銷售成本的資本化利息爲人民幣 8.38 億元，而上年度則爲人民幣 10.19 億元。計入年度業績的利息成本總額爲人民幣 17.79 億元（二零零九年：人民幣 15.24 億元）。
7. 本集團所得稅開支，包括土地增值稅人民幣 17.47 億元（二零零九年：人民幣 8.215 億元）及企業所得稅人民幣 14.39 億元，總額達人民幣 31.86 億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零零九年的 4.8%增至 7.6%。此增長乃由於整體毛利率普遍提高及特別若干項目如廣州富力盈信廣場須撥備之土地增值稅較高，約佔總營業額的 2.3%所致。實際企業所得稅率維持 27.6%（二零零九年：27.3%），由於不可扣稅的永久性差異，與標準稅率偏離 2.6%。
8. 年內本集團整體純利率較上年度的 16%上升至 18%。純利率的增加乃由於年內可觀的公平值收益及本集團物業發展的毛利率整體提升所致。

## 其他資訊

### *員工及薪酬政策*

於二零一零年十二月三十一日，本集團共有員工約15,278人（二零零九年十二月三十一日：6,436人）。本公司的薪酬政策是根據僱員（包括執行董事及高級管理人員）的技能知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鉤。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

### *股息*

董事會建議派發二零一零年的末期股息每股人民幣0.4元。倘建議派發股息於二零一一年五月二十七日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零一一年五月二十七日名列股東名冊內的股東（包括內資股和H股）。建議派發末期股息並未於二零一零年十二月三十一日的財務報表中反映。

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

### *股東週年大會*

本公司的二零一零年股東週年大會將於二零一一年五月二十七日（星期五）舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時間刊登和寄發。

### *暫停辦理股份過戶登記*

本公司將於二零一一年四月二十六日（星期二）至二零一一年五月二十七日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記。為確保能收取將於股東週年大會上通過派發的建議末期股息，以及出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票必須於二零一一年四月二十一日（星期四）下午四時三十分前送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓，1712-1716室。

## **購買、贖回或出售本公司上市證券**

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司及其共同控制實體概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

### **《進行證券交易的標準守則》的遵守**

本公司採用上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，而各董事均已確認，彼等於截至二零一零年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

### **《企業管治常規守則》的遵守**

本公司一直致力維持良好的企業管治常規及程序，包括董事會的質素、內部監控的效益、對股東的透明度和問責能力。本公司於截至二零一零年十二月三十一日止十二個月內一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治常規守則》。

### **審核委員會**

本公司於二零零五年六月二十七日按上市規則附錄 14 的規定成立審核委員會。董事會授權審核委員會介入一切與評核財務報表有關的事宜，並就對外部審計師與公司的關係、本公司的財務報告書、內部控制和風險管理系統提出建議和意見。審核委員會與外部審計師對公司所採用的會計政策並無任何不同意見。

審核委員會由本公司獨立非執行董事黎明先生（審核委員會主席）及戴逢先生，以及本公司非執行董事李海倫女士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一零年十二月三十一日止全年業績。

## **薪酬委員會**

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

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

**董事長**  
**李思廉**

二零一一年三月二十四日

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

\*僅供識別