

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)

(股份代號：2777)

二零一一年年度業績公告

- 營業額增加 11% 至人民幣 274 億元
- 純利增加 8.5% 至人民幣 48.3 億元
- 物業發展利潤增加 19.8% 至人民幣 45.1 億元
- 淨負債與權益比率下降至 86%
- 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」）截至二零一一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

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

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

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

面對挑戰

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

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

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

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

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

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

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

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

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

銷售佳績

於回顧年度，本集團的合約銷售額達人民幣 300 億元，銷售面積 226 萬平方米，均較二零一零年同期數字（分別為人民幣 322 億元及 247 萬平方米）小幅回落。考慮到本集團二零一一年的營運反映了監管措施的全年影響（而於二零一零年，有關措施乃於年內中途引入），加上二零一一年初引入的進一步措施，物業市場受到相當影響，我們認為，二零一一年最終的銷售業績是理想的。雖然所取得的銷售額未算出色，但足以產生穩健的現金流，讓我們維持暢順健康的運作。

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

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

年內業務亮點

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

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

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

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

前瞻：前景及計劃

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

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

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

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

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

致謝

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

綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一一年	二零一零年
營業額	2	27,370,095	24,641,820
銷售成本	4	(15,954,244)	(15,348,632)
毛利		11,415,851	9,293,188
其他收益－淨額	3	725,872	1,368,239
銷售開支	4	(471,804)	(425,921)
行政開支	4	(1,452,454)	(1,121,274)
其他經營開支		(9,197)	(35,379)
經營溢利		10,208,268	9,078,853
融資成本	5	(1,139,152)	(940,847)
應佔共同控制實體業績		(19,131)	(20,544)
應佔聯營公司業績		118,218	(47,220)
除所得稅前盈利		9,168,203	8,070,242
所得稅	6	(4,333,387)	(3,613,873)
年度盈利		4,834,816	4,456,369
應佔：			
－本公司所有者		4,841,650	4,350,593
－非控制性權益		(6,834)	105,776
		4,834,816	4,456,369
本公司所有者應佔盈利的每股基本 及攤薄盈利（以每股人民幣元計）	8	1.5057	1.3501

		截至十二月三十一日止年度	
		二零一一年	二零一零年
股息	7	1,920,470	1,611,185

綜合全面收入表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一一年	二零一零年
年度盈利	4,834,816	4,456,369
其他全面收入		
可供出售金融資產除稅後公平值（虧損） ／盈利	(4,200)	5,775
本年度除稅後其他全面收入	(4,200)	5,775
年度全面收入總額	4,830,616	4,462,144
應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	4,837,450	4,356,368
— 非控制性權益	(6,834)	105,776
	4,830,616	4,462,144

綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

附註	於十二月三十一日	
	二零一一年	二零一零年
資產		
非流動資產		
土地使用權	680,069	670,940
物業、機器及設備	4,124,919	4,119,144
投資物業	12,687,557	12,461,640
無形資產	848,088	875,098
共同控制實體權益	3,355,575	3,384,790
聯營公司投資	264,586	137,866
遞延所得稅資產	2,402,822	922,503
可供出售金融資產	177,100	182,700
貿易和其他應收款及預付款	9 2,209,693	2,610,120
	<u>26,750,409</u>	<u>25,364,801</u>
流動資產		
發展中物業	33,087,780	29,067,419
已落成待售物業	6,035,545	4,767,672
存貨	271,858	271,771
貿易和其他應收款及預付款	9 7,581,432	7,229,422
預付稅款	1,405,997	1,547,671
受限制現金	2,899,620	3,514,433
定期存款	1,300,000	-
現金	4,826,243	5,653,716
	<u>57,408,475</u>	<u>52,052,104</u>
總資產	<u>84,158,884</u>	<u>77,416,905</u>
權益		
本公司所有者應佔股本及儲備		
股本	805,592	805,592
其他儲備	4,316,428	4,320,628
僱員股份獎勵計劃持有股份	(165,924)	-
保留盈利		
— 擬派末期股息	1,288,948	1,288,948
— 其他	16,280,782	13,372,553
	<u>22,525,826</u>	<u>19,787,721</u>
非控制性權益	<u>206,548</u>	<u>211,500</u>
總權益	<u>22,732,374</u>	<u>19,999,221</u>

		於十二月三十一日	
		二零一一年	二零一零年
負債			
非流動負債			
長期借款		18,285,250	20,669,396
遞延所得稅負債		2,364,187	2,154,540
		<u>20,649,437</u>	<u>22,823,936</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款	10	10,124,938	7,845,407
出售物業已收按金		14,054,998	15,479,821
當期所得稅負債		6,503,780	4,083,895
短期借款		352,033	1,496,195
長期借款當期部份		9,741,324	5,688,430
		<u>40,777,073</u>	<u>34,593,748</u>
總負債		<u>61,426,510</u>	<u>57,417,684</u>
總權益及負債		<u>84,158,884</u>	<u>77,416,905</u>
流動資產淨值		<u>16,631,402</u>	<u>17,458,356</u>
總資產減流動負債		<u>43,381,811</u>	<u>42,823,157</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。

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

本集團的財務報表是根據香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製。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二零一一年一月一日開始的財務年度首次採用：

- 香港會計準則 1（修訂）「財務報表的呈報」，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改澄清主體可在權益變動表或報表附註中，按報表項目分析其他全面收入的組成。本集團選擇於權益變動表中呈列其他全面收入的組成。
- 香港會計準則 24（修訂）「關聯方披露」，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改澄清和簡化了關聯方的定義，介紹了香港會計準則 24 有關政府相關主體之間和與政府進行交易的所有披露規定的豁免。此修改對本集團的財務報表無重要影響。
- 香港會計準則 27（修訂）「合併和單獨財務報表」，在二零一零年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改澄清因對香港會計準則 27 之變更，對香港會計準則 21「匯率改變的影響」、香港會計準則 28「聯營投資」及香港會計準則 31「合營企業投資」的修改，需於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間或於提早採納香港會計準則 27 時以未來適用法應用。此修改對本集團的財務報表無重要影響。

- 香港會計準則 34「中期財務報告」的修改，在二零一一年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改提供指引說明如何應用香港會計準則34的披露原則以及加入下列披露規定：

- ▲ 可能影響金融工具公允價值及其分類的情況；
- ▲ 在公允價值結構不同層級之間轉撥金融工具；
- ▲ 金融資產分類的變動；及
- ▲ 或有負債及資產的變動。

此修改僅導致額外披露。

- 香港財務報告準則 3（修訂）「業務合併」，在二零一零年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改主要澄清以下三項指引：

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

此修改對本集團的財務報表無重要影響。

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

2. 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二零一一年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一一年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他所有 分部	集團
分部營業額	25,390,191	541,083	797,688	740,271	27,469,233
分部間營業額	-	(50,039)	(39,610)	(9,489)	(99,138)
營業額 (來自外部客 戶)	25,390,191	491,044	758,078	730,782	27,370,095
年度盈利／(虧損)	4,510,954	451,929	(109,927)	(18,140)	4,834,816
融資成本	(766,893)	(180,215)	(180,108)	(11,936)	(1,139,152)
應佔共同控制實體業 績	(19,131)	-	-	-	(19,131)
應佔聯營公司業績	116,942	-	-	1,276	118,218
所得稅	(4,229,421)	(149,300)	36,642	8,692	(4,333,387)
折舊及攤銷	109,030	-	134,503	6,252	249,785
銷售物業所出售商譽	37,403	-	-	-	37,403
減值虧損撥備	521	-	448	283	1,252
投資物業公平值盈利	-	435,686	-	-	435,686
分部資產	64,729,517	12,687,557	3,654,365	507,523	81,578,962
分部資產包括:					
共同控制實體權益	3,355,575	-	-	-	3,355,575
聯營公司投資	207,357	-	-	57,229	264,586
增添非流動資產(除 金融工具及遞延所 得稅資產)	439,700	-	-	21,882	461,582
分部負債	23,485,416	-	258,789	435,731	24,179,936

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

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

分部間的銷售按正常交易進行。報告予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：

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

報告予執行董事的總負債額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：

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

3. 其他收益－淨額

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

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

5. 融資成本

	二零一一年	二零一零年
銀行借款利息	1,314,747	1,217,073
公司債券利息	390,513	389,592
優先票據利息	204,377	-
減：利息資本化	(770,485)	(665,818)
	<u>1,139,152</u>	<u>940,847</u>

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

6. 所得稅

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

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利（二零一零年：零）。

(b) 中國企業所得稅

中國的企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，物業建築一附屬公司適用的企業所得稅率為按照應課稅利潤額以稅率25%計算（二零一零年：按照營業額為基礎以2.5%計算）；其他業務適用的企業所得稅率為25%（二零一零年：25%）。

(c) 中國土地增值稅

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

	二零一一年	二零一零年
除所得稅前盈利	9,168,204	8,070,242
減：土地增值稅	(2,429,799)	(1,746,972)
	<u>6,738,405</u>	<u>6,323,270</u>
按稅率 25%計算（二零一零年：25%）	1,684,601	1,580,818
若干公司的不同所得稅制的影響	(22,824)	(29,860)
不可扣稅的開發成本	67,292	264,174
其他	174,519	51,769
中國企業所得稅	<u>1,903,588</u>	<u>1,866,901</u>
土地增值稅	<u>2,429,799</u>	<u>1,746,972</u>
所得稅總額	<u>4,333,387</u>	<u>3,613,873</u>

(e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項貸記／（支銷）如下：

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

7. 股息

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

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

本集團的僱員股份信託從市場購買H股，其支付的直接成本（抵減所得稅後）列作“僱員股份獎勵計劃持有股份”，抵減歸屬於本公司所有者之權益。

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

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

於二零一零年及二零一一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減僱員股份獎勵計劃持有股份計算。

	二零一一年	二零一零年
本公司所有者應佔盈利	4,841,651	4,350,593
已發行普通股的加權平均數減僱員股份獎勵計劃持有股份（千股）	3,215,534	3,222,367
每股盈利（每股人民幣）	1.5057	1.3501

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

9. 貿易和其他應收款及預付款

	二零一一年	二零一零年
貿易應收款		
— 應收共同控制實體款項（附註 a）	96,754	47,367
— 應收第三方（附註 a）	1,827,962	1,314,134
	1,924,716	1,361,501
減：貿易應收款的減值撥備（附註a）	(2,737)	(2,756)
貿易應收款 — 淨額	1,921,979	1,358,745
其他應收款（附註b）	2,992,091	3,069,930
預付款（附註c）	2,492,803	2,465,938
應收共同控制實體款項	1,269,600	1,454,788
應收聯營公司款項	1,142,648	1,516,866
減：其他應收款的減值撥備（附註e）	(27,996)	(26,725)
合計（附註d）	9,791,125	9,839,542
減：非流動部分	(2,209,693)	(2,610,120)
流動部份	7,581,432	7,229,422

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。貿易應收款於二零一一年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	二零一一年	二零一零年
0至90天	906,943	946,600
91至180天	428,877	124,747
181至365天	389,779	68,628
1年至2年	102,765	143,350
超過2年	96,352	78,176
	<u>1,924,716</u>	<u>1,361,501</u>

貿易應收款分析及結餘如下：

	二零一一年	二零一零年
按信用條款履行	1,742,691	1,342,845
已逾期但未減值	179,288	15,900
未履行及已減值	2,737	2,756
貿易應收款	<u>1,924,716</u>	<u>1,361,501</u>
減：減值撥備	(2,737)	(2,756)
貿易應收款 — 淨額	<u>1,921,979</u>	<u>1,358,745</u>

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

有關已逾期但未減值的應收款，本集團有權利取消相關銷售合同並收回該等物業以重新出售。因此，董事認為該等應收款將會被收回及並無對於二零一一年十二月三十一日的已逾期但未減值應收款進行撥備（二零一零年十二月三十一日：零）。

貿易應收款減值撥備變動及結餘如下：

	二零一一年	二零一零年
年初	2,756	2,756
應收款減值撥備回撥	(19)	—
年終	<u>2,737</u>	<u>2,756</u>

(b) 其他應收款

其他應收款於二零一一年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	二零一一年	二零一零年
0至1年	781,683	2,916,704
1年至2年	2,094,769	100,857
2年至3年	77,916	21,163
超過3年	37,723	31,206
	<u>2,992,091</u>	<u>3,069,930</u>

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。

其他應收款分析如下：

	二零一一年	二零一零年
按一般商業履行	2,964,095	3,043,205
未履行及已減值	27,996	26,725
其他應收款	<u>2,992,091</u>	<u>3,069,930</u>
減：減值撥備	(27,996)	(26,725)
其他應收款－淨額	<u>2,964,095</u>	<u>3,043,205</u>

(c) 餘額主要表示預付購買土地款及購買建築材料的預付款項。

(d) 於二零一一年十二月三十一日，本集團的貿易和其他應收款及預付款的賬面值以人民幣結算（二零一零年十二月三十一日：應收一共同控制實體合計人民幣96,338,000元的應收款以美元結算）。

(e) 其他應收款減值撥備的變動如下：

	二零一一年	二零一零年
年初	26,725	22,347
應收款減值撥備	12,893	13,693
應收款減值撥備回撥	(11,622)	(9,315)
年終	<u>27,996</u>	<u>26,725</u>

10. 預提費用及其他應付款

	二零一一年	二零一零年
應付共同控制實體款項（附註 b）	809,056	106,024
應付聯營公司款項（附註b）	70,290	40,457
建築應付款（附註c）	6,071,992	4,684,124
其他應付款及預提費用（附註d）	3,173,600	2,914,802
應付票據	-	100,000
	<u>10,124,938</u>	<u>7,845,407</u>

- (a) 於二零一一年十二月三十一日，除應付一共同控制實體合計人民幣457,164,000元的款項以港元結算外（二零一零年十二月三十一日：無），本集團的應付款及預提費用均以人民幣結算。
- (b) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。
- (c) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無對貿易及其他應付款的賬齡分析。
- (d) 該等餘額主要包括應付利息、預提費用及除所得稅外其它應付稅項。
- (e) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公平值接近。

業務回顧

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

協議銷售

本集團於二零一一年的協議銷售(不含合作項目)較去年下跌9%。來自十二個城市（較二零一零年多增一個城市，即南京）的總協議銷售爲人民幣285億元。下跌的主要原因是受到針對房地產市場的監管措施（特別是住宅限購令）的影響。住宅限購令特別影響一線城市，如北京、廣州及天津，而相對其他城市，本集團在這些城市業務較多。年內，來自這三個城市的協議銷售約爲總協議銷售的72%，與二零一零年的70%極爲接近。但以價值計，協議銷售自人民幣219億元下跌7%至人民幣205億元。這三個城市分別而言，廣州的協議銷售實際上增長了人民幣16.17億元，但仍不足以彌補北京及天津銷售下跌的差額。在其他城市，海南因首次置業人士較少以致其協議銷售受到監管措施的影響較大。然而，在售價方面，整體平均保持在每平方米人民幣13,040元，與前一年每平方米人民幣13,050元持平。平均售價相對平穩，因面對市場疲弱，本集團並無大幅降價，倘抑制銷售的主要因素是住宅限購令，實施降價並非爲最佳策略。整體平均售價亦由銷售組合決定。年內，本集團一重要協議銷售部份來自其商用物業，比例爲37%，而前一年則爲27%，這對整體平均售價提供了強而有力的支持。總協議銷售的可出售建築面積達219萬平方米，較二零一零年239萬平方米有所減少。

本集團二零一一年協議銷售（不含合作項目）明細按地區分佈如下：

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

發展中項目

本集團於二零一一年內維持一定的發展步伐及規模，配合本集團二至三年的中期業務計劃。一方面打造充足並適合現行市況和銷售預期的一系列項目供應，另一方面則調節物業的完成速度，在最有效率的資源運作下完成本集團的交樓計劃。本集團於年初的在建面積約為 655 萬平方米，分佈在十一個城市，共四十個項目。年內，本集團已完成 251 萬平方米的可供出售物業建築面積，而動工的項目有多於二十個，建築面積約為 282 萬平方米。因此，年底本公司在建面積增長 5% 至約 686 萬平方米，涉及三十九個項目。估計該在建面積當取得房地產預售許可證，銷售價值可高達人民幣 650 億元，為本集團二零一二年的銷售目標和交樓計劃提供了堅實的基礎。

地區	項目數目	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
廣州	10	1,620,000	1,162,000
北京	5	611,000	449,000
天津	5	1,396,000	899,000
西安	1	346,000	325,000
重慶	2	639,000	470,000
成都	2	375,000	255,000
上海及周邊地區	2	270,000	247,000
瀋陽	1	16,000	16,000
海南	3	292,000	292,000
太原	4	660,000	570,000
惠州	2	340,000	272,000
哈爾濱	1	100,000	91,000
南京	1	194,000	145,000
總計	39	6,859,000	5,193,000

華南及華西地區

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

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

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

業項目富力盈盛廣場曾創出於第一天推出即錄得人民幣 8 億元的銷售額的紀錄，其為廣州收入最高的項目，協議銷售達人民幣 18.5 億元。在低迷的市場環境中能取得如此理想的成績乃基於本集團作為頂級商用物業開發商的卓越聲譽。鑒於本集團於商用物業舉足輕重的地位，本集團於年內十二月開始發售富力盈凱廣場，該建築勢必成為該地區的另一地標。富力盈凱廣場毗鄰集團總部富力中心，為一棟 65 層的高級辦公樓，而其高層則為栢悅酒店。由於條件卓越，該項目於年底較短期間內獲得銷售額約人民幣 6.1 億元。總體之言，位於珠江新城的三個項目佔廣州協議銷售的 41%。

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

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

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

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

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

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

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

南京不僅是一個歷史文化悠久的城市，其經濟於近年來亦迅速增長；於二零一一年，國內生產總值增長 12% 至人民幣 6,140 億元。在追求經濟發展過程中，該市重視人才隊伍的培養以及環境保護，並將促進社會和諧放在首位。本集團於二零一一年初透過投標以人民幣 23.6 億元收購首幅地塊，並於 12 個月內即二零一一年十月開始銷售該地塊上開發的項目富力城。該項目位於南京市江寧區麒麟科技園，佔地面積約 572,000 平方米，建築面積 545,000 平方米。富力城為一個商住綜合項目。出售商業辦公樓設計主調為綠色工作環境，而高層住宅大廈按集團產品通常的精裝修標準建造。這些特點有助於獲得南京的辦公樓及住宅買家的廣泛認可，並在相對短時間內錄得協議銷售額逾人民幣 6 億元。

華北和華東地區

北京一直是本集團業務的重點；年內北京的協議銷售額雖然下降 17% 至人民幣 68.3 億元，但仍佔本集團總額的 24%，在所有城市中僅次於廣州，排名第二。考慮到調控措施對北京房地產市場的影響更大，個別項目的銷售表現令人滿意。總銷售額減少的主要因素是由於已完全售罄富力十號。該項目包括四幢低密度豪華公寓及 34 套別墅，位於本集團在二零零九年透過拍賣買入，外圍是富力城的地塊上。由於該類物業在市中心的供應越趨罕有，該項目去年推出時，獲得買家熱烈追捧，並錄得協議銷售額人民幣 26.4 億元。相比之下，該項目本年度銷售餘下全部存貨，銷售額為人民幣 9.9 億元，較去年減少人民幣 16.5 億元。然而，平均售價由先前的每平方米人民幣 44,000 元進一步上升至每平方米人民幣 51,000 元。旗艦項目富力又一城的銷售額保持在二零一零年的水平，為北京項目協議銷售額之首，年內銷售額為人民幣 17.1 億元，佔北京協議銷售總額的 25%。該項目的總建築面積逾 110 萬平方米，於二零零五年七月開始銷售；截至二零一一年底，累計銷售額達人民幣 91 億元。受益於城市商業區向東擴展及交通設施進一步改善，預期富力又一城的競爭地位將繼續提升。年內銷售額與去年相若的另一個項目為富力金禧花園。此項目位於通州區，包含 10 幢高層住宅樓，將分三期發展，首期於 2010 年銷售；本年度協議銷售額自人民幣 3.88 億元增加至人民幣 4.52 億元。年內的新住宅項目富力盛悅居為北京的協議銷售額增加人民幣 8.52 億元。

天津在本集團的營運城市中以協議銷售額計排名第三，為本集團多項大型項目所在城市，而旗艦項目天津富力津門湖正是其中之一。本集團於二零零七年以人民幣 54.6 億元收購該地，其建築面積為 157 萬平方米，該項目現處於發展的第五年。累計協議銷售總額為人民幣 75 億元，包括二零一一年的人人民幣 23.5 億元，令天津富力津門湖不僅是本集團於天津銷售額最高的項目，亦是天津純住宅類項目中銷售額最高的，佔本集團天津協議銷售額的 60% 以上。考慮到約 1,000,000 平方米尚待開發，該項目在未來一定時間內將仍為主要項目。除富力津門湖外，天津的其餘大部份銷售額來自兩項商業物業銷售，即富潤中心及富力城綜合項目的辦公樓。富潤中心位於天津中心商業區的核心；在周圍物業激烈的價格競爭下，該項目憑著優越的地理位置仍令本集團於該項目的協議銷售額由二零一零年的人人民幣 3.26 億元上升至人民幣 7.74 億元。富力城為本集團在天津的首個項目。該項目先前落成並銷售的住宅部分已發展為成熟社區，並促進其辦公樓於年內的銷售，銷售額達人民幣 3.62 億元。

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

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

上海及其周邊有三個項目：本集團全資擁有的兩個項目位於上海市外的昆山及青浦區，另一個與合景泰富地產控股有限公司合營的項目則位於上海市內。位於昆山及青浦區的項目均為低密度住宅發展項目，由於提供更多生活空間，且與上海市區之間的通勤距離在合理範圍之內，價格相對相宜，年內銷售額合共由人民幣 7.96 億元增至人民幣 14.2 億元，考慮到物業市場狀況，乃屬理想。昆山富力灣臨近該地區最大湖泊，第一期由 963 幢獨立別墅組成；共售出 172 幢別墅，錄得人民幣 4.97 億元銷售額。青浦區富力桃園乃由聯排別墅及低層公寓組成的發展項目。有效的市場推廣令該項目在區內眾多項目中脫穎而出，協議銷售增加近三倍至人民幣 9.25 億元。位於上海市洋浦區的合營項目乃由住宅物業、零售物業、辦公室及酒店組成的混合發展項目。名為嘉譽灣的住宅部分於年底前準備開售。

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

瀋陽將於二零一三年在本集團項目富力仙湖別墅所在地區主辦第 12 屆全運會，加上其他有利發展（如社區設施穩步改善及外國使節入住），將提升該項目的吸引力。該項目竣工後將包括 528 幢獨立、半獨立或聯排別墅。於二零零八年首次推出銷售；迄今已售出 192 幢，年內銷量為 66 幢，價值人民幣 2.78 億元。年內平均售價由前一年每平方米人民幣 10,400 元增至年內每平方米人民幣 11,100 元。

土地儲備

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

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

投資物業

投資物業組合年內並無增加任何全新項目。本集團於成都熊貓城的天匯商場是組合中的最近一個項目，其更多設施還在陸續完成中。這幢具有當代設計風格的綜合購物商廈的進一步優化可使商場更能吸引更多優質的潛在租戶。本集團亦持續致力於達成零售商戶與餐廳的最佳組合，為消費者提供均衡且多元化選擇。天匯商場出租率於二零一一年末增至令人滿意的水平，租金收入亦相應增長，將會對本集團現時主要來自其於北京的購物商場的商場租賃收入有所幫助。就本集團出租寫字樓而言，儘管珠江新城辦公室供應充裕，廣州富力中心仍幾乎全部租出；因其高出租率之往績、便利位置及優秀物業管理等競爭優勢，其資本價值預期可保持上揚走勢。然而，年內酒店物業在組合中三類資產中最顯突出。酒店平均出租率創下新高，兩家廣州酒店的增長尤其明顯。因此，酒店經營業績由虧損改善至經營溢利人民幣 3,350 萬元。

落成及規劃在建中的投資物業如下：

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
廣州			
富力麗思·卡爾頓酒店*	珠江新城 J2-7	5 星級酒店 351 間客房及 91 間酒店式公寓	104,000
富力君悅大酒店*	珠江新城 F1-2	5 星級酒店 375 間客房	115,000
富力中心*	珠江新城 J1-4	55 層高寫字樓	163,000
富力機場假日酒店	富力金港城	4 星級酒店 350 間客房	34,000
廣州柏悅酒店	珠江新城 J1-1	5 星級酒店 176 間客房	66,000
廣州康萊德酒店#	珠江新城獵德村	5 星級酒店 350 間客房	45,000
北京			
富力萬麗酒店*	北京富力城	5 星級酒店 543 間客房	120,000
富力中心*	北京富力城	寫字樓	60,000
富力購物中心*	北京富力城	大型購物中心	111,000
富力智選假日酒店*	富力信然庭／廣場	4 星級酒店 321 間客房	22,000
天津			
富力城商業城	天津富力城	寫字樓、服務式公寓、 商場和酒店	167,000
重慶			
富力凱悅酒店	重慶富力海洋廣場	5 星級酒店 354 間客房	46,000
富力假日酒店	重慶富力城	4 星級酒店 390 間客房	68,000
成都			
天匯商場*	成都熊貓城	商場	255,000
富力麗思卡爾頓酒店	成都熊貓城	5 星級酒店 350 間客房	59,000
惠州			
富力萬麗酒店	惠州麗港中心	5 星級酒店 345 間客房	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

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
海南			
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
西安			
富力假日酒店	西安富力城	4 星級酒店 380 間客房	50,000

* 已落成

合資項目

展望

儘管政府於二零一二年二月將儲備比率下調 0.5%，在信貸寬鬆方向上邁出一小步，預期現行監管措施在可預見的將來仍會基本持續運作。限購令很可能是房地產市場的長期特徵，惟不同城市在具體實施中可能作出適當的微調。本集團並不預期二零一二年業務會大幅增長，但憑藉適當改變策略及強勢穩步推出具競爭力的產品，預期協議銷售將比二零一一年為佳。二零一二年目標協議銷售為人民幣 320 億元，較二零一一年協議銷售多 12%，來自通過在 12 個城市售出 39 個項目。另外，並交付 266 萬平方米物業，詳情如下：

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

財務回顧

本集團年內純利較上年之人民幣 44.56 億元增長 8.5% 至人民幣 48.35 億元，主要乃由於本集團核心業務物業發展業績提升，分部純利因物業銷售營業額增長 19.8 % 而增加人民幣 7.44 億元。在其他主要業務分部當中，酒店經營由於入住率甚為理想及平均房價增長而於年內首次錄得經營溢利。隨著酒店收入由人民幣 6.10 億元增長 24.3% 至人民幣 7.58 億元，上年人民幣 1,150 萬元之經營虧損扭轉為經營溢利人民幣 3,350 萬元。物業投資分部業績受到投資物業公平值變動的影響。由於投資物業組合無任何新增項目，相比上年含成都天匯商場的公平值收益人民幣 11.10 億元，年內公平值收益為人民幣 4.36 億元，分部純利則相應由人民幣 7.65 億元降至人民幣 4.52 億元。然而，倘扣除公平值收益影響，分部純利則增加人民幣 4,500 萬元，可歸因於本集團租金收入穩步增長。本集團其他業務分部（包含建築服務）錄得虧損人民幣 1,800 萬元。

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

1. 營業額較上年之人民幣 229.7 億元增長 10.5% 至人民幣 253.9 億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業 220.9 萬平方米，這略低於上年交付的 225.6 萬平方米。但營業額仍然上升，因整體平均售價由每平方米人民幣 10,180 元增長至每平方米人民幣 11,500 元，平均價格反映於年內確認的營業額的有關物業於出售之時，價格水平尚未受到調控措施的嚴重影響。實際上所有有上年可比售價的持續建設項目均有不同程度的價格增長。銷售組合亦進一步推高了整體平均售價；從錄得年內最高營業額人民幣 32.2 億元（佔本集團總營業額 12.7%）的單一項目富力公園 28，其售價亦為年內之最高者（零售物業除外），達到每平方米人民幣 27,570 元，銷售組合對平均售價的影響可見一斑。按城市分析，除海南僅持平外，所有城市的平均售價亦均有所增長。廣州營業額再度為十二個城市中最高，達到人民幣 72.13 億元（二零一零年：人民幣 70.75 億元），佔總營業額比例略降至 28%（二零一零年：31%）。包括三個住宅項目及兩個商業項目在內的五個主要項目佔廣州營業額之 90%。三個住宅項目包括富力公園 28、富力金港城及富力泉天下。富力公園 28 為位於珠江新城的高端發展項目，其交付錄得前述營業額。富力金港城交付 243,100 平方米可出售面積，產生營業額人民幣 16.28 億元，而富力泉天下的營業額則為人民幣 4.63 億元。兩個商業項目（均為位於珠江新城的甲級寫字樓）為富力盈盛廣場及富力盈信廣場，富力盈盛廣場交付 A 棟之一部分及富力盈信廣場交付剩餘存貨（包括零售物業）營業額合計為人民幣 11.53 億元。廣州整體平均售價上漲 11% 至每平方米人民幣 15,180 元。除已提及之富力公園 28 對平均價格的影響外，佔廣州營業額 23% 之富力金港城的售價增長 18%，與及營業額包含售價較高而為數不算少的零售物業，亦有影響。北京營業額增長 18% 至人民幣 69.41 億元（二零

二零一零年：人民幣 58.66 億元），於本集團總營業額中所佔比例與上年大致相當。產生營業額的項目基本相同，惟北京總營業額隨旗艦項目富力又一城及富力丹麥小鎮的營業額分別倍增至人民幣 27.88 億元及人民幣 21.48 億元而增長。又一城及丹麥小鎮在銷售面積及價格方面均有所增長，由於該兩個項目構成北京營業額的非常重要部分，其介乎 33%與 38%之價格上漲為主要令北京整體售價由每平方米人民幣 10,570 元增長 48%至每平方米人民幣 15,690 元的因素。經濟適用房項目富力陽光美居僅佔年內營業額極小部分（3%，二零一零年佔 20%）為另一項因素。天津營業額暫停連續數年的快速增長，年內交付量降至 286,300 平方米，令營業額由人民幣 41.74 億元減至人民幣 34.27 億元。就百分比而言，由於平均售價相比上年之人民幣 10,050 元增至每平方米人民幣 11,970 元，營業額僅減少 18%，低於交付面積減少的 31%。除三個持續建設項目富力城、富力津門湖及富力桃園外，新項目富力灣產生營業額人民幣 3.76 億元，平均售價為每平方米人民幣 9,600 元。除上述三個城市外，另有三個城市營業額超過人民幣 10 億元，即重慶、太原及海南。重慶與太原的營業額相若，分別為人民幣 21.69 億元及人民幣 22.00 億元，分別增長 85%及 84%。重慶約 84%營業額來自大型住宅項目富力城，另有 15%來自交付富力海洋廣場寫字樓。後者為商用物業，平均售價為每平方米人民幣 13,550 元，高於住宅物業，令重慶整體平均售價提高 6%至每平方米人民幣 6,720 元。太原富力城及富力現代廣場兩個項目分別佔太原營業額約 60/40 的比例。該兩個項目的市場定位相近，平均售價分別為每平方米人民幣 6,490 元及每平方米人民幣 6,760 元。在海南，項目數量增至三個，富力紅樹灣首次交付 37,000 平方米，產生營業額人民幣 4.31 億元，連同富力盈溪谷營業額人民幣 4.13 億元及富力灣營業額人民幣 8.36 億元，海南總營業額由上年之人民幣 11.64 億元增至人民幣 16.79 億元。其餘四個城市成都、上海、西安及惠州佔本集團營業額約 7%，較上年 10%的比例有所下降，相等於營業額減少人民幣 5.65 億元，該等城市除成都外營業額均有減少。該等城市的平均售價由最高上海每平方米人民幣 12,320 元至最低成都每平方米人民幣 5,220 元不等。

2. 銷售成本包括四個主要部分，即土地成本、建築成本、營業稅及資本化利息。該四部分構成銷售總成本的比例與去年比較相對穩定，土地及建築成本佔 85%（二零一零年：85%），營業稅佔 10%（二零一零年：9%）及資本化利息佔 5%（二零一零年：6%）。就數額而言，每平方米土地及建築成本同樣穩定，年內每平方米整體成本為人民幣 5,620 元，較上年之人民幣 5,360 元僅上升 5%。按城市分析，除廣州、海南、上海、太原及成都外，所有城市的每平方米土地及建築成本相比二零一零年水平的變動範圍均在 10%以內，反映建築成本主要組成部分的價格未出現大幅波動。廣州、海南、上海、太原及成都每平方米成本因銷售組合原因而變動幅度較大。廣州的每平方米土地及建築成本上升 30%至人民幣 6,940 元，主要由於兩個新項目，富力公園 28 及富力盈盛廣場的每平方米成本分別達人民幣 11,990 元及人民幣 11,490 元。海南每平方米成本，由人民幣 5,920 元增長 20%至人民幣 7,120 元，則主要是由於富力灣每平方米成本為人民幣 7,920 元。另三個城市上海、太原及成都的成本分別上漲 17%、15%及下降

19%。土地及建築成本介乎海南每平方米人民幣 7,120 元之最高值與太原每平方米人民幣 3,660 元之最低值之間不等。計入銷售成本的資本化利息由二零一零年之人民幣 8.38 億元降至人民幣 6.88 億元，而以佔物業銷售營業額百分比計，資本化利息所佔比例由 3.6% 降至 2.7%。相關百分比降低乃由於過往數年融資成本資本化為存貨的比例陸續下降的結果。銷售成本亦包括營業稅人民幣 14.80 億元，佔成本 10%。

3. 年內整體毛利率由二零一零年之 37.9% 增至 42.5%。年內確認的銷售之平均售價大部份較高乃增長主因。大部份承續自上年的項目的個別毛利率均有不同程度增長。對整體毛利率影響最大的為營業額較高且毛利率有較大幅增長的項目。該等項目包括北京富力又一城及富力丹麥小鎮以及天津富力城；三個項目的合併營業額為人民幣 60.2 億元，毛利率分別增長 16%、8% 及 28%。除有與上年可比毛利率的持續項目外，廣州珠江新城的兩大新項目富力公園 28 及富力盈盛廣場營業額合共達人民幣 40.1 億元，且錄得 46% 之較高毛利率，有助進一步推高整體毛利率。另一方面，由於佔總營業額不到 1%，上年毛利率僅為 12% 並對毛利率造成不利影響的經濟適用房項目北京富力陽光美居於本年度不再產生重大影響。
4. 其他收益主要包括向政府歸還兩幅土地（一幅在廣州，另一幅在重慶）的收益。
5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年度的 5.7% 增加至 6.7%。按金額計算，年內銷售及行政開支增加 29%，相等於增加人民幣 3.78 億元至人民幣 16.89 億元。細分至兩個組成部分，銷售開支增加人民幣 5,710 萬元至人民幣 4.198 億元，而行政開支增加人民幣 3.21 億元至人民幣 12.69 億元。行政開支增加反映本集團致力投資於人力資源以保持競爭力。人力成本增加人民幣 2.09 億元，佔行政開支增長之 65%。就銷售開支而言，廣告開支增加人民幣 1,770 萬元，佔銷售開支總增長約 31%。在嚴峻的市場環境下，本集團於年內提高廣告支出以支持約三十九個項目之銷售。每百萬人民幣銷售開支的合約銷售由上年之人民幣 1.737 億元變為人民幣 1.403 億元，考慮到市況，仍屬極有效益的廣告開支。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團分佔 20% 之廣州亞運城項目。該項目於年內開始交付物業，錄得營業額人民幣 64.48 億元。

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

其他資訊

員工及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團共有員工約16,416人（二零一零年十二月三十一日：15,278人）。本公司的薪酬政策是根據僱員（包括執行董事及高級管理人員）的技能知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鈎。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

股東週年大會、末期股息及暫停辦理股份過戶手續

本公司的二零一一年股東週年大會將於二零一二年五月二十五日（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。

董事會建議派發二零一一年的末期股息每股人民幣0.4元。倘建議派發股息於二零一二年五月二十五日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零一二年六月八日名列股東名冊內的股東（包括內資股和H股）。建議派發末期股息並未於二零一一年十二月三十一日的財務報表中反映。

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

為釐定有權出席將於二零一二年五月二十五日（星期五）舉行的股東周年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一二年四月二十四日（星期二）至二零一二年五月二十五日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一二年四月二十三日（星期一）下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712 - 1716號舖辦理登記手續。

待於即將舉行之股東周年大會中取得有關批准後，期末股息將派付予於二零一二年六月八日（星期五）營業時間結束時名列本公司H股股東名冊之合資格股東，派付日期將會另行通知。本公司將於二零一二年六月四日（星期一）至二零一二年六月八日（星期五）（包括首尾兩天）期間暫停辦理H股股份登記手續。為確保符合資格的H股股東享有擬派付之末期股息，所有股份過戶文件須於二零一二年六月一日（星期五）下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712 - 1716號舖辦理登記手續。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，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，彼等於截至二零一一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。本公司於截至二零一一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二零一一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（委員會主席至二零一二年三月二十日）和兩名獨立非執行董事戴逢先生（委員會主席由二零一二年三月二十日）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

二零一二年三月二十日

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

*僅供識別