

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)

二零一二年年度業績公告

- 營業額增加 11%至人民幣 304 億元
- 純利增加 17%至人民幣 56.6 億元
- 物業發展利潤增加 18%至人民幣 53.3 億元
- 淨負債與權益比率保持在 86%
- 建議派發末期股息每股人民幣 0.5 元

廣州富力地產股份有限公司（「本公司」或「富力」）的董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一二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

本集團於二零一二年所制定的各目標，均為務實和符合本集團的健康及可持續的發展。本集團欣然宣佈，儘管業務環境仍具有極大的挑戰，但我們於本年度成功實現各項主要指標包括協議銷售額、交付已落成物業、開工及在建的總建築面積。就財務業績而言，我們的總營業額平穩增長 11%至人民幣 304 億元，純利則穩健增長 17%至人民幣 56.6 億元。此等佳績為本集團往後的發展打造了堅穩的基礎，亦充分裝備了本集團應對日後任何可能出台的的宏觀或行業相關政策。

不斷演化的市場

在本集團過去十二個月的業務表現及未來策略定制的環境中，城鎮化也許是二零一二年內我們面對行業上具最大影響的趨勢。過往幾年城鎮化成為中國發展的主調，中國共產黨第十八次全國代表大會明確表明城鎮化為國家發展規劃的主要方向之一。從中國房產行業的前景來看，城鎮化意味著對建造剛性需求類型的住房將日益重要，不可避免地對像富力地產這樣的主要房地產開發商的業務模式產生一定的影響。

不斷成熟的非住宅物業市場是二零一二年另一發展趨勢，我們見到若干小眾市場包括商業物業（辦公樓及零售物業）、養老住區，及文化和旅遊地產在中國非常快速的發展，擴大了開發商歷來一直重視並參與的物業類型。

去年，國內監管環境對物業開發商的影響相對於過去數年較溫和。二零一二年，政府集中加強現有措施，並無推出任何重大監控政策。但高層官員不時重申政府切實執行調控的決心，國務院亦於二零一三年二月二十日公佈了五項強化措施（「二零一三國五條」），作為原措施的補充。二零一三年國五條並沒有偏離現有以抑制物業的投機行為及支持合理房價的正常住房需求為目標的監控框架。

整體市場而言，我們察覺到物業市場在剛性需求釋放後於年內逐步改善，並擴展至較高端物業以至投資型物業。市場環境的逐漸改善可由本集團第四季度的強勁銷售中反映出來。

我們於二零一二年的表現

二零一二年穩定的監管環境有利本集團的業務發展，我們以充裕的時間掌握監管體制。本集團於二零一二年的協議銷售額目標為人民幣 320 億元，而實現的協議銷售額為人民幣 322 億元，銷售可售面積為 288 萬平方米，較去年分別增長 13%及 32%（二零一一年：協議銷售額為人民幣 285 億元及銷售可售面積為 219 萬平方米）。儘管面臨具挑戰性的營商環境，本集團二零一二年的實際協議銷售額仍超過目標，除了切合我們的整體計劃外，亦顯示集團的資源在二零一二年得以理想運用。此外，本集團應佔五個合營項目所產生的協議銷售額為人民幣 20 億元，可售面積為 96,900 平方米。

以物業的實際竣工及交付入賬的銷售物業營業額是本集團財務業績的關鍵。本年度內項目建設進度大致正常，交付了銷售物業 238 萬平方米及投資物業 14.5 萬平方米。二零一二年的銷售物業營業額較二零一一年增長 10.5%至人民幣 281 億元，純利率亦同時改善。

本集團於二零一二年購入四幅地塊。其中一幅河北地塊於本年度上半年購得，其餘三幅於北京、杭州及廣州的地塊均為下半年購入，總土地面積為 153.2 萬平方米。購入杭州地塊標誌著本集團進軍另一本集團看到長期增長潛力的新城市，杭州亦成為我們現時營運的第十五個城市，與我們現時土地儲備策略一致，預期這些新地塊自購入至開始預售的期間約為八至十二個月。

二零一二年的業務亮點

我們於本年度開始預售六個新項目，其中四個項目於購入土地後十二個月內快速開售。事實上，北京富力陽光美園二期僅於拿地後的七個半月即開始預售；而哈爾濱的江灣新城項目亦是在我們首次在該市購入土地後於一年內迅速預售。憑藉縮短開發週期，我們優化了經營現金流量及確保更具有競爭力。項目周期縮短並無礙成功銷售，該四個項目在預售的第一週已合共錄得超過人民幣 13 億元的銷售額。我們計劃於來年繼續拓展此高資產周轉的業務模式。

於二零一二年，本集團繼續擴大酒店業務，兩家新酒店加入我們的酒店組合，分別為重慶富力凱悅酒店及惠州富力萬麗酒店，而原有業務成熟的酒店的經營業績繼續取得增長。

在融資方面，本年度為豐盛的一年，我們積極探索新融資工具，以提高財政的靈活性。二零一二年我們的融資重心繼續為銀行開發貸款，但也採用了若干其他融資方案。首先，本公司附有回售權的國內企業債券於持有人可以行使回售權當日，即二零一二年十月（債券第三週年日期），獲全數延期兩年，而利息僅上升 30 個基點。第二，如中期報告所述，我們經平安信託有限責任公司籌得資金人民幣 32 億元。第三，本集團充分利用有利的市場窗口，於二零一二年八月增發其 10.875% 五年期美元優先票據籌資 2.38 億美元，並於二零一三年一月發行六億美元七年期優先票據。能夠發行更長期優先票據同時顯示境外金融市場的深廣及本集團的信用資質成熟。此新債券的發行結構以本公司的維好承諾取代須要通過中國當局嚴格且需時批准的正式擔保。迅速進入資本市場的能力讓我們更能把握市場機遇。

二零一三年的策略規劃

二零一三年中國新領導人上場，我們預計監管環境的總體方向將不會轉變。然而，我們預期新一屆中央政府將對房產行業維持關注，以促成持續穩定住房價格的目標；二零一三國五條的頒佈基本上支持而不是否定此觀點。繼續執行現行的監控措施以緩和住房價格上漲，可能將現行的房地產稅試點擴大至更多城市，及加大力度建設低收入住房等等，將會是決定二零一三年市況基調的元素。

過去數年集團取得適當溫和的增長，鑒於謹慎樂觀的展望，本集團二零一三年的策略將爭取相對較大幅的增長。二零一三年，我們希望通過如物色符合既定條件的優質土地及不斷提高資產周轉率等策略，擴大本集團增長的規模和加快增長步伐。我們將擴大土地儲備，有可能在二、三線城市作出更多收購，但目標仍集中選擇位置理想的核心地塊。特別是我們將着眼物色更多可配合從收購到預售周期較短這一要求的土地。這策略將有利於維持本集團的資金

流動性。

本集團除了優化銷售及市場推廣策略外，亦將投入資源以建立及提升品牌形象。備受欣賞的品牌有多方面的好處。在物業市場中，倘消費者在市場上認識多個同一品牌的標誌性項目時，會對該品牌有特別深刻的印象。基於此考慮，我們選定了幾個城市，在市內同時開發多個項目，讓當地消費者認識富力地產的品牌。同時，我們於推售物業時會根據城市定位，預計的客戶收入群等因素而作出更精確的部署，並透過前期完成受歡迎的配套設施，增加銷售物業的吸引力從而提高銷售量及價格。

從宏觀角度來看，我們相信，全情融入我們營運的主要城市，有助建立及發展品牌。眾所皆知，企業集中投入大量資源於一地區，可為其帶來長期利益，因而能建立「良性循環」效應，把互信關係及善意擴展至政府機關、地區銀行、供應商以至廣大社羣。本集團將致力於來年在這方面取得進一步的發展。

有效地控制成本亦為本集團二零一三年的工作重點。我們正通過一系列方法如精簡項目班子成員，及為若干項目進行聯銷及聯合推廣活動，力求更加有效地共享資源以進一步降低成本。

二零一三年展望

如前述，我們正致力於二零一三年提高增長率。此目標須通過新動工和擴大在建建築面積以提供充足的可供銷售貨量而達成。因此，我們計劃於二零一三年增加開工量超過 70%至約六百萬平方米以增加在建建築面積，為集團帶來顯著的增長。

由於預計有充足貨量，我們對協議銷售較樂觀。我們計劃推出四十二個項目，設定二零一三年的協議銷售目標為人民幣 420 億元，較二零一二年增加 23%。二零一三年的交付目標約 284 萬平方米，上半年及下半年分別佔 1/3 和 2/3。

我們現在於十五個不同的城市營運，在沒有於資源方面造成過大壓力的情況下，已實現地區多元化發展，因此不會單為擴展目的而進軍新的城市，只視乎收購優質土地的機會及當地市場的動力等關鍵條件。然而，基於我們過去的經驗及目前的土地儲備策略，本集團於二零一三年大有可能多開拓一個或兩個二、三線城市。

本集團現階段已適應了房產市場的調控，輔以積極探求新的籌資渠道及持續穩健而審慎的土地收購，正佔據穩妥位置於二零一三年加強業務發展。我們不會大肆改變操作，僅會以溫和的步伐壓縮項目的周轉期，繼而快速投放項目入市場。憑藉我們擁有優良的土地儲備及已建立仍不斷改進的聲譽和良好品牌，我們預期於二零一三年，富力地產將繼續成為中國最優秀及最具前瞻性的地產發展商之一。

致謝

於房地產行業，商譽、各方的合作及積極支持對任何企業的成功至為重要。我們謹此感謝合作伙伴，尤其是於市場出現重大變動的時候，仍然忠誠地支持我們的股東及投資者。對於購買我們的產品而見證其價值及質量的客戶，我們致以衷心的感謝。客戶的信心對於建立品牌最為重要，也是市場上的真正價值。最後，要感謝本公司董事及眾多僱員，彼等在管理及工作的全情投入，乃是我們向前邁進的動力。上述各方的幫助確保了富力地產二零一二年取得令人滿意的業績，於即將來臨的一年裡，您的支持為我們注入新的動力和信心。

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	
		二零一二年	二零一一年
營業額	2	30,365,056	27,370,095
銷售成本	4	(17,986,776)	(15,954,244)
毛利		12,378,280	11,415,851
其他收益－淨額	3	825,859	725,872
銷售開支	4	(454,006)	(471,804)
行政開支	4	(1,522,400)	(1,452,454)
其他經營開支		-	(9,197)
經營溢利		11,227,733	10,208,268
融資成本	5	(1,501,609)	(1,139,152)
應佔共同控制實體業績		402,974	(19,131)
應佔聯營公司業績		(87,333)	118,218
除所得稅前盈利		10,041,765	9,168,203
所得稅	6	(4,382,415)	(4,333,387)
年度盈利		5,659,350	4,834,816
應佔：			
－本公司所有者		5,501,979	4,841,650
－非控制性權益		157,371	(6,834)
		5,659,350	4,834,816
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	1.7224	1.5057

		截至十二月三十一日止年度	
		二零一二年	二零一一年
股息	7	1,916,621	1,920,470

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	
	二零一二年	二零一一年
年度盈利	5,659,350	4,834,816
其他全面收入		
可供出售金融資產除稅後公平值盈利／ (虧損)	35,175	(4,200)
本年度除稅後其他全面收入	35,175	(4,200)
年度全面收入總額	5,694,525	4,830,616
應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	5,537,154	4,837,450
— 非控制性權益	157,371	(6,834)
	5,694,525	4,830,616

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	
	二零一二年	二零一一年
資產		
非流動資產		
土地使用權	850,398	680,069
物業、機器及設備	5,489,200	4,124,919
投資物業	13,347,220	12,687,557
無形資產	897,797	848,088
共同控制實體權益	3,795,093	3,355,575
聯營公司投資	179,843	264,586
遞延所得稅資產	2,696,531	2,402,822
可供出售金融資產	224,000	177,100
貿易和其他應收款及預付款	9 1,624,219	2,209,693
	<u>29,104,301</u>	<u>26,750,409</u>
流動資產		
發展中物業	39,427,395	33,087,780
已落成待售物業	7,964,288	6,035,545
存貨	305,812	271,858
貿易和其他應收款及預付款	9 7,609,054	7,581,432
預付稅款	1,314,646	1,405,997
受限制現金	5,835,622	2,899,620
定期存款	-	1,300,000
現金	7,026,092	4,826,243
	<u>69,482,909</u>	<u>57,408,475</u>
總資產	<u>98,587,210</u>	<u>84,158,884</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	4,351,603	4,316,428
股份獎勵計劃持有股份	(167,364)	(165,924)
保留盈利		
— 擬派末期股息	1,597,184	1,288,948
— 其他	19,878,940	16,280,782
	<u>26,465,955</u>	<u>22,525,826</u>
非控制性權益	<u>363,919</u>	<u>206,548</u>
總權益	<u>26,829,874</u>	<u>22,732,374</u>

		於十二月三十一日	
附註		二零一二年	二零一一年
負債			
非流動負債			
長期借款		28,419,956	18,285,250
遞延所得稅負債		2,780,705	2,364,187
		<u>31,200,661</u>	<u>20,649,437</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款	10	12,679,479	10,124,938
出售物業已收按金		13,165,205	14,054,998
當期所得稅負債		7,499,685	6,503,780
短期借款		1,432,052	352,033
長期借款當期部份		5,780,254	9,741,324
		<u>40,556,675</u>	<u>40,777,073</u>
總負債		<u>71,757,336</u>	<u>61,426,510</u>
總權益及負債		<u>98,587,210</u>	<u>84,158,884</u>
流動資產淨值		<u>28,926,234</u>	<u>16,631,402</u>
總資產減流動負債		<u>58,030,535</u>	<u>43,381,811</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。

本財務報表以人民幣千元列報（除非另有說明）。本綜合財務報表已經由董事會在二零一三年三月二十日批准刊發。

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

本集團已採納的新訂和已修改的準則。

以下新訂及已修改的準則必須在二零一二年一月一日開始的財務年度首次採用：

- 香港會計準則 12〔修訂〕「遞延稅項：收回資產」，在二零一二年一月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改引入了按公允價值入賬的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則12規定主體應視乎主體是否預期透過使用或出售收回資產的賬面值，來計量資產的遞延稅項。此修改引入一項可推翻的假設，即按公允價值入賬的投資物業可透過出售全數收回。

此修改對本集團的財務報表無重要影響。本集團持有投資物業的業務模式為隨時間消耗投資物業內含的絕大部分經濟利益，而非通過出售。因此，香港會計準則12關於遞延稅項的假設已推翻，而相關遞延稅項不重新計量。

- 香港財務報告準則 7〔修訂〕「披露－金融資產的轉讓」，在二零一一年七月一日或之後開始的年度期間起生效。此修改將加強轉讓交易報告的透明度，並有助于使用者了解金融資產轉讓的風險以及此等風險對主體財務狀況的影響，尤其是涉及金融資產證券化的風險。此修改對本集團的財務報表無重要影響。

2. 分部資料

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

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

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

報告予董事會的截至二零一二年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一二年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他所有分部	集團
分部營業額	28,057,384	680,868	874,284	993,398	30,605,934
分部間營業額	-	(52,541)	(44,015)	(144,322)	(240,878)
營業額（來自外部客戶）	28,057,384	628,327	830,269	849,076	30,365,056
年度盈利／（虧損）	5,331,595	742,625	(175,285)	(239,585)	5,659,350
融資成本	(1,096,026)	(163,912)	(204,317)	(37,354)	(1,501,609)
應佔共同控制實體業績	402,974	-	-	-	402,974
應佔聯營公司業績	(87,015)	-	-	(318)	(87,333)
所得稅	(4,198,185)	(252,080)	58,429	9,421	(4,382,415)
折舊及攤銷	(130,138)	-	(153,249)	(24,581)	(307,968)
銷售物業所出售商譽	(4,898)	-	-	-	(4,898)
減值虧損撥備	(2,575)	-	(206)	(1,316)	(4,097)
投資物業公平值盈利 - 淨額	-	659,663	-	-	659,663
分部資產	77,377,881	13,347,220	4,407,292	534,286	95,666,679
分部資產包括：					
共同控制實體權益	3,795,093	-	-	-	3,795,093
聯營公司投資	128,553	-	-	51,290	179,843
增添非流動資產（除 金融工具及遞延所 得稅資產）	276,493	-	827,862	79,667	1,184,022
分部負債	25,110,250	-	145,613	588,821	25,844,684

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 減值虧損撥備	(37,403)	-	-	-	(37,403)
投資物業公平值盈利 - 淨額	(521)	-	(448)	(283)	(1,252)
投資物業公平值盈利 - 淨額	-	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

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與財務報表內的計算方式一致。資產按分部的營運活動分配。

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

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
可報告分部資產	95,666,679	81,578,962
遞延所得稅資產	2,696,531	2,402,822
可供出售金融資產	224,000	177,100
資產負債表總資產	98,587,210	84,158,884

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

本集團持有的付息負債不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

調節至總負債的可報告分部負債如下：

	二零一二年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日
可報告分部負債	25,844,684	24,179,936
遞延所得稅負債	2,780,705	2,364,187
當期所得稅負債	7,499,685	6,503,780
當期借款	7,212,306	10,093,357
長期借款	28,419,956	18,285,250
資產負債表總負債	71,757,336	61,426,510

3. 其他收益－淨額

	二零一二年	二零一一年
投資物業公平值盈利－淨額	659,663	435,686
利息收入	148,183	129,112
可供出售金融資產股息	2,100	-
出售投資物業虧損	-	(29,602)
向政府歸還土地使用權盈利	-	150,203
出售物業、機器及設備及土地使用權（虧損） ／盈利	(746)	12,097
其他	16,659	28,376
	<u>825,859</u>	<u>725,872</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：

	二零一二年	二零一一年
收入：		
呆賬撥備回撥	<u>(9,778)</u>	<u>(11,641)</u>
支出：		
已落成物業銷售成本	15,903,431	14,161,629
營業稅及其他稅項	1,884,826	1,625,546
僱員福利開支	796,329	763,725
折舊	265,177	227,541
廣告開支	173,104	215,120
土地使用權及無形資產攤銷	42,791	22,244
辦公費用	112,549	103,831
經營租賃支出	14,706	9,873
呆賬撥備	13,875	12,893
核數師酬金	9,212	7,824
其他費用	756,960	749,114
	<u>19,972,960</u>	<u>17,899,340</u>
	<u>19,963,182</u>	<u>17,887,699</u>

5. 融資成本

	二零一二年	二零一一年
銀行借款利息	1,279,164	1,252,636
公司債券利息	421,675	390,513
優先票據利息	361,817	204,377
其他借款利息	699,743	62,111
融資租賃負債利息	9,462	-
減：利息資本化	(1,270,252)	(770,485)
	<u>1,501,609</u>	<u>1,139,152</u>

6. 所得稅

	二零一二年	二零一一年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅（附註(b)）	2,135,787	3,172,860
遞延所得稅	111,084	(1,269,272)
	<u>2,246,871</u>	<u>1,903,588</u>
當期中國土地增值稅（附註(c)）	<u>2,135,544</u>	<u>2,429,799</u>
所得稅總額（附註(d)）	<u>4,382,415</u>	<u>4,333,387</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（二零一一年：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。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，物業建築若干附屬公司適用的企業所得稅率為按照營業額以2% - 3.75%計算（二零一一年：按照營業額以2% - 3.75%計算）；其他業務適用的企業所得稅率為25%（二零一一年：25%）。

(c) 中國土地增值稅

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

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

	二零一二年	二零一一年
除所得稅前盈利	10,041,765	9,168,203
減：土地增值稅	(2,135,544)	(2,429,799)
	<u>7,906,221</u>	<u>6,738,404</u>
按稅率 25%計算（二零一一年：25%）	1,976,555	1,684,601
若干公司的不同所得稅制的影響	44,211	(22,824)
不可扣稅的開發成本	171,408	67,292
其他	54,697	174,519
中國企業所得稅	<u>2,246,871</u>	<u>1,903,588</u>
土地增值稅	<u>2,135,544</u>	<u>2,429,799</u>
所得稅總額	<u>4,382,415</u>	<u>4,333,387</u>

(e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項（支銷）／貸記如下：

	二零一二年			二零一一年		
	除稅前	稅項 支銷	除稅後	除稅前	稅項 貸記	除稅後
可供出售金融資產 的公平值盈利／ （虧損）	<u>46,900</u>	<u>(11,725)</u>	<u>35,175</u>	<u>(5,600)</u>	<u>1,400</u>	<u>(4,200)</u>

7. 股息

	二零一二年	二零一一年
中期股息每股普通股人民幣0.10元（二零一一年：人民幣0.20元）	322,237	644,473
減：於二零一二年六月三十日股份獎勵計劃持有股份股息	(2,800)	(1,751)
	<u>319,437</u>	<u>642,722</u>
擬派末期股息每股普通股人民幣0.50元（二零一一年：人民幣0.40元）	1,611,184	1,288,948
減：於二零一二年十二月三十一日股份獎勵計劃持有股份股息	(14,000)	(11,200)
	<u>1,597,184</u>	<u>1,277,748</u>
	<u>1,916,621</u>	<u>1,920,470</u>

截至二零一二年六月三十日止半年度的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，已於二零一二年九月及十二月派發（截至二零一一年六月三十日止半年度：人民幣644,473,000元），其中人民幣2,800,000元股息已派發予股份獎勵計劃。

二零一一年的末期股息每股普通股人民幣0.40元，合計為人民幣1,288,948,000元，已於二零一二年六月及八月派發，其中人民幣12,800,000元股息已派發予股份獎勵計劃。

二零一二年的末期股息每股普通股人民幣0.50元，根據於二零一二年十二月三十一日股本數目合計為人民幣1,611,184,000元，將於二零一三年五月二十九日舉行的股東週年大會上經股東批准派發，並將作為二零一三年度的利潤分配記錄，其中人民幣14,000,000元股息將用於派發予股份獎勵計劃（根據該計劃於二零一二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。

於二零一二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扣除股份獎勵計劃持有股份後的加權平均數目計算。

	二零一二年	二零一一年
本公司所有者應佔盈利	5,501,979	4,841,650
已發行普通股扣除股份獎勵計劃持有股份後的加權平均數目（千股）	3,194,367	3,215,534
每股盈利（每股人民幣）	1.7224	1.5057

由於本集團於二零一二年及二零一一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

	二零一二年	二零一一年
貿易應收款		
— 應收共同控制實體款項（附註(a)）	99,305	96,754
— 應收第三方（附註(a)）	2,912,248	1,827,962
	3,011,553	1,924,716
減：貿易應收款的減值撥備（附註(a)）	(1,818)	(2,737)
貿易應收款 — 淨額	3,009,735	1,921,979
其他應收款（附註(b)）	2,714,903	2,992,091
預付款（附註(c)）	1,084,430	2,492,803
應收共同控制實體款項	1,317,840	1,269,600
應收聯營公司款項	1,139,377	1,142,648
減：其他應收款的減值撥備（附註(e)）	(33,012)	(27,996)
合計（附註(d)）	9,233,273	9,791,125
減：非流動部分	(1,624,219)	(2,209,693)
流動部份	7,609,054	7,581,432

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。貿易應收款於二零一二年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	二零一二年	二零一一年
0 至 90 天	2,010,999	906,943
91 至 180 天	149,012	428,877
181 至 365 天	350,790	389,779
1 年至 2 年	386,827	102,765
超過 2 年	113,925	96,352
	<u>3,011,553</u>	<u>1,924,716</u>

貿易應收款分析及結餘如下：

	二零一二年	二零一一年
按信用條款履行	2,849,395	1,742,691
已過期但未減值	160,340	179,288
未履行但已減值	1,818	2,737
貿易應收款	<u>3,011,553</u>	<u>1,924,716</u>
減：減值撥備	(1,818)	(2,737)
貿易應收款 — 淨額	<u>3,009,735</u>	<u>1,921,979</u>

於二零一二年十二月三十一日，未履行及已減值的貿易應收款為人民幣1,818,000元（二零一一年十二月三十一日：人民幣2,737,000元）。個別減值的應收款主要來自處於預料以外經濟困境中的客戶。

有關已過期但未減值的應收款，本集團有權利取消相關銷售合同並收回該等物業以重新出售。因此，董事認為該等應收款將會被收回及並無對於二零一二年十二月三十一日的已過期但未減值應收款進行撥備（二零一一年十二月三十一日：零）。

貿易應收款減值撥備變動及結餘如下：

	二零一二年	二零一一年
年初	2,737	2,756
應收款減值撥備回撥	(919)	(19)
年終	<u>1,818</u>	<u>2,737</u>

(b) 其他應收款

其他應收款於二零一二年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	二零一二年	二零一一年
0 至 1 年	788,639	781,683
1 年至 2 年	351,634	2,094,769
2 年至 3 年	1,505,633	77,916
超過 3 年	68,997	37,723
	<u>2,714,903</u>	<u>2,992,091</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：

	二零一二年	二零一一年
按一般商業履行	2,681,891	2,964,095
未履行及已減值	33,012	27,996
其他應收款	<u>2,714,903</u>	<u>2,992,091</u>
減：減值撥備	(33,012)	(27,996)
其他應收款－淨額	<u>2,681,891</u>	<u>2,964,095</u>

(c) 餘額主要表示購買土地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) 於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本集團的貿易和其他應收款及預付款的賬面值以人民幣為單位。

(e) 其他應收款減值準備的變動如下：

	二零一二年	二零一一年
年初	27,996	26,725
應收款減值撥備	13,875	12,893
應收款減值撥備回撥	(8,859)	(11,622)
年終	<u>33,012</u>	<u>27,996</u>

10. 預提費用及其他應付款

	二零一二年	二零一一年
應付共同控制實體款項（附註(b)）	1,096,399	809,056
應付聯營公司款項（附註(b)）	-	70,290
建築應付款（附註(c)）	7,092,377	6,071,992
其他應付款及預提費用（附註(d)）	4,490,703	3,173,600
	<u>12,679,479</u>	<u>10,124,938</u>

- (a) 於二零一二年十二月三十一日，除應付一共同控制實體合計人民幣366,415,000元的款項（二零一一年十二月三十一日：人民幣457,164,000元）以港元結算外，本集團的應付款及預提費用均以人民幣結算。
- (b) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。
- (c) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無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

二零一二年業務回顧

二零一二年全球經濟面臨眾多逆境。歐洲債務危機的威脅尚未解除，且美國在年底面臨財政懸崖，使脆弱的潛在經濟復甦前景蒙上陰影。環球經濟依重中國經濟的表現，但其國內生產總值錄得年增長率稍低於 8%。儘管中國的二零一二年增長率低於過往數年，中國經濟基調維持穩健，城鎮化亦繼續全面推進。城鎮化是二零一二年十一月中國共產黨第十八次全國人大制定的四大發展策略方向之一；作為國內消費的推動力，城鎮化成為房地產龐大剛性需求背後的強大力量。在調控的商業環境下，此剛性需求對物業市場起支持作用，使其在年內最後一季呈現明顯的回升跡象。

協議銷售

本集團於二零一二年達到協議銷售目標。實際協議銷售為人民幣 322 億元，較去年總額增長 13%。協議銷售由十四個城市及地區的項目所帶動，較二零一一年增添了兩個城市。與十二個去年錄得協議銷售的城市及地區相比，二零一二年內有八個城市及地區錄得增長。在我們提供特別適合物業剛性需求的產品所在的城市，協議銷售錄得較大幅增長，這些城市包括太原增長 92%、重慶增長 73%及西安增長 26%，這三個城市合共錄得的協議銷售總額達人民幣 56.9 億元。廣州的協議銷售在所有城市中保持首位，為人民幣 84.4 億元，較二零一一年減少約 15%。然而，就建築總面積而言，協議銷售減少 42%，反映平均售價由去年每平方米人民幣 12,860 元升至每平方米人民幣 18,890 元。廣州本年度平均售價屬典型，因廣州銷售額通常包括頗大部分商業物業以及一般定價較高的住宅物業；而該城市於二零一一年的平均售價受到銷售一個低收入住房項目的影響。整體來說，協議銷售的建築面積由 218.7 萬平方米增長 32%至 287.6 萬平方米，平均售價則由去年每平方米人民幣 13,040 元下跌至每平方米人民幣 11,200 元。銷售組合繼續為整體平均售價的主要決定因素；平均售價的變動部分乃由於迎合剛性需求的物業類型佔銷售物業的比重增加所致。

本集團二零一二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)	較二零一一年 增／減 (%)	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一一年 增／減 (%)
廣州	447,000	-42%	8,443	-15%
北京及周邊地區	569,000	88%	7,025	3%
天津	299,000	27%	4,245	14%
西安	170,000	33%	1,341	26%
重慶	362,000	118%	1,893	73%
成都	88,000	-31%	896	-21%
惠州	132,000	529%	996	408%
海南	57,000	-20%	830	-12%
上海及周邊地區	140,000	21%	1,702	20%
太原	432,000	196%	2,454	92%
瀋陽	17,000	-32%	175	-37%
南京	94,000	25%	1,215	100%
哈爾濱	44,000	不適用	863	不適用
大同	25,000	不適用	122	不適用
總計	2,876,000	32%	32,200	13%

發展中項目

透過有效分配資源，本集團於二零一二年保持發展步伐及規模，令本集團順利完成本年度的交付目標，並建立支持其協議銷售計劃的可售資源。本集團於年初時開發的項目共三十九個，遍佈於十四個城市及地區，在建面積約 686 萬平方米。於年內，本集團竣工及可出售物業的建築面積為 285 萬平方米，並開始興建建築面積約 335 萬平方米的二十八個項目。因此，本公司於年末的在建建築面積增加 7% 至約 736 萬平方米，分佈於三十九個項目。此在建面積連同二零一三年新開工項目，估計可獲得物業預售許可證，合共價值最多約達人民幣 750 億元，為本集團於二零一三年的銷售目標及交付計劃奠定了堅實基礎。

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	8	1,570,000	1,145,000
北京及周邊地區	7	1,340,000	1,077,000
天津	5	1,123,000	760,000
西安	1	199,000	181,000
重慶	1	834,000	700,000
成都	2	182,000	149,000
上海及周邊地區	2	109,000	105,000
瀋陽	1	10,000	10,000
海南	3	300,000	296,000
太原	4	771,000	611,000
惠州	2	357,000	303,000
哈爾濱	1	240,000	199,000
南京	1	149,000	107,000
大同	1	172,000	144,000
總計	39	7,356,000	5,787,000

華南及西南地區

廣州為華南地區經濟發展的火車頭。該城市近年來重點投資於基建，並因支持二零一零年當地舉辦的第十六屆亞運會而加快速度。更多企業及其技術和專業人員因它的高效商業環境而進駐，令該城市現正享受該等投資帶來的經濟效益。儘管政府已實行調控措施，日益增長的中產階層為物業需求提供強勁支持。

年內廣州的協議銷售達人民幣 84.4 億元，主要來自五個項目，即富力盈凱廣場、富力盈通廣場、富力唐寧花園、富力金港城及富力泉天下。富力盈凱廣場及富力盈通廣場均為廣州中心商業區珠江新城的商業物業，而本集團於該區擁有非常強大的實力。富力盈凱廣場毗鄰本集團總部大樓富力中心，為甲級寫字樓，而高層將為柏悅酒店。年內，該項目已售出價值約人民幣 27.4 億元的物業，成為廣州銷售額、面積、平均售價及已售出套數四個類別的冠軍。富力盈通廣場為本集團珠江新城商業項目中等同高品質及高標準的「盈」字系列中的另一項目。受惠於同一商業物業系列的強大正面效應，富力盈通廣場開售時錄得銷售額人民幣 4.8 億元，年內銷售收入人民幣 8.2 億元。富力唐寧花園位於廣州老荔灣區，由高層公寓、別墅及聯排別墅組成。高層公寓於開售時即全部售罄，且獨特的別墅及聯排別墅甚受高端買家歡迎。富力唐寧花園總共錄得協議銷售人民幣 12.6 億元，其中人民幣 2.8 億元來自出售別墅及聯排別墅。富力金港城為年內另一主要住宅項目。該項目位於廣州北部，年內售出逾 2,000 套，為廣州出售套數前列的項目。富力金港城於年內平均售價亦增長約 16%至每平方米人民幣 6,850 元，錄得協議銷售人民幣 12.5 億元。富力泉天下位於從化，離廣州市中心約有 1.5 小時車程，為該區僅有的度假及休閒大盤，擁有高爾夫球場及溫泉資源。通過專注向高端客戶市場推廣，該項目於年內錄得協議銷售人民幣 4.4 億元。多個項目的零售物業及泊車位的銷售亦佔年內協議銷售的重大部分。

重慶已成為電子及汽車等主要行業的製造基地，該城市現亦逐漸發展為長江上游的金融中心。憑藉上述兩類經濟活動，該城市於二零一二年的經濟強勁，出口名列中國十強城市。

年內本集團在該城市的協議銷售總額增加 73%至人民幣 18.9 億元。重慶富力城為本集團於二零一二年唯一在售的分期大型項目，亦是去年在重慶唯一的項目。儘管銷售僅來自單個項目，銷售仍錄得大幅增長，證明大型項目如重慶富力城具相當優勢。該項目佔地面積 260 萬平方米，位於規劃為重慶「大學城」的地區，最終竣工後總建築面積約為 680 萬平方米。該項目的規模及各期樓宇在品質方面的不斷提升，符合變化的市場需求，使其銷售維持長期增長；二零一二年為重慶富力城發展的第七年，其協議銷售於這一年達到高峰。於二零一二年末，該項目已竣工建築面積約為 880,000 平方米，自開盤以來，該項目累計的協議銷售約達人民幣 60 億元。

成都以生產總值計，現時在中國副省級城市中排第三位，僅在廣州及深圳之後。儘管中國大圍經濟在年內面臨下滑壓力，該城市經濟仍取得穩健的增長，生產總值增長 13%至逾人民幣 8,000 億元，其城鎮人口的可支配收入亦以同等速度增長。

成都的協議銷售達人民幣 8.96 億元，來自三個項目，包括住宅發展項目富力桃園、富力麗思國際公館及商業大廈富力中心。富力麗思國際公館的協議銷售人民幣 4.30 億元，略低於預期，然而，預期該項目毗鄰的成都富力麗思卡爾頓酒店於二零一三年上半年按計劃竣工後，該項目對買家的吸引力將明顯加強，且將成為二零一三年成都銷售的主要推動力。商業項目富力中心於年內幾乎售罄。

海南物業市場為中國一個獨特的市場。度假或退休型物業為該島嶼的主要發展部分，而這類物業買家很多並非首次住房買家或屬於投資買家。監管措施實質打擊了此類買家的投機行為，無疑拖慢了海南物業市場的發展。然而，憑藉該島嶼全年有利的溫暖天氣及其他無法匹配的天然優勢，非投機及長線投資於該島嶼度假或退休型物業的需求仍然可觀。儘管整體市場仍呆滯，年內海南仍錄得理想的銷售額。

本集團源自三個項目（即富力灣、富力盈溪谷及富力紅樹灣）的協議銷售於年內錄得溫和增長。富力盈溪谷位於海口西海岸，項目包含別墅及聯排別墅，而富力紅樹灣位於澄邁縣，毗連 99 公頃的紅樹林。這兩個項目部分提供約 90 平方米的小型單位，錄得理想的銷售額，證明較低總價的度假或退休型物業的需求持續。第三個項目富力灣位於香水灣，是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。該項目開售至今已第五年。

惠州覆蓋面積約 22,300 平方公里，分為五個行政區；該城市為珠江三角洲地區快速增長經濟體，擁有許多主要品牌的強勁電子產業以及規模巨大的石化行業。

惠州的協議銷售較去年的銷售額人民幣 1.96 億元增長四倍至人民幣 9.96 億元。去年的銷售額主要來自本集團旗下已成為惠州中心商業區地標的高端綜合房地產開發項目富力麗港中心。年內，富力麗港中心餘下單位已全售出，而新別墅項目龍門養生谷亦已開售。該項目的獨特位置，連同卓越的營銷策略及合理的定價，令其在推出後不久已售出首二期逾 390 套單位，帶來協議銷售人民幣 6.2 億元。於二零一一年十月末推出的博羅綜合開發項目富力現代廣場於年內繼續出售，錄得銷售額人民幣 1.85 億元，較二零一一年的人民幣 6,600 萬元為高。

華北和華東地區

北京為本集團於二零零三年進軍的第二個城市，發展項目於數量及類型上均可與廣州相比。年內的協議銷售再次僅排在廣州之後，達人民幣 70.3 億元。協議銷售較二零一一年微升並佔本集團協議銷售總額的 22%。

新項目對北京協議銷售的影響尤其明顯。北京協議銷售主要來自九個項目，包括旗艦項目富力又一城等成熟項目及多個新項目。於年內新推出的富力丹麥小鎮二期及香河富力新城，連同富力金禧花園及富力盛悅居佔北京協議銷售總額的逾 80%。後者兩個項目亦為較新的項目分別於二零一零年及二零一一年推出。儘管香河富力新城位於郊區，其所錄得的協議銷售完全超出該項目的銷售目標，達人民幣 12 億元。此佳績歸功於早期配套先行及以大面積開工，非常成功地建立氣勢大盤形象。至於富力丹麥小鎮二期，以有創意的營銷，使銷售額超出預期，達人民幣 18.3 億元，平均售價約高 30%。二零一一年首期銷售額為人民幣 11.4 億元。

天津於年內的協議銷售為人民幣 42.5 億元，於本集團營運的所有城市中排第三位。該城市的主要項目為旗艦項目天津富力津門湖，現處於發展的第六年。富力津門湖於二零零七年被本集團收購，迄今為止已錄得累計銷售額人民幣 107 億元，包括二零一二年的人民幣 31.9 億元。富力津門湖的龐大規模，連同周邊環境的持續改善令此項目的銷售額連年創新高。於二零一二年，受益於湖面整改及湖岸綫改造完成，銷售額再創新高；目前該項目約有 750,000 平方米尚未交付，預期該等整改將明顯有利於項目未來的銷售。除富力津門湖外，天津的其他重大項目為住宅開發項目富力桃園及位於天津中心商業區核心的辦公大樓富力中心。

除全資擁有的項目外，本集團亦於天津津南新城持有四份之一權益。天津津南新城為大型綜合發展項目，佔地面積 129 萬平方米，建築面積超過 300 萬平方米。

西安近年來為本集團貢獻穩定的協議銷售，單個項目西安富力城於年內錄得人民幣 13.4 億元協議銷售，較去年人民幣 10.6 億元有所增加。西安富力城為分期落成的大型住宅項目，總建築面積超過 100 萬平方米，於開發七年後現即將竣工。通過將小型單位的銷售動力帶進大型單位的銷售，該項目的銷售進一步增長。西安富力城於年內的最後一個月亦提供別墅出售，於推出的數小時內已售出 24 套，帶來協議銷售人民幣 1.52 億元。

上海及周邊地區於年內來自兩個低密度住宅發展項目，昆山富力灣及青浦區富力桃園的協議銷售額為歷來最高，達人民幣 17 億元。富力桃園已售出的單位套數及銷售面積均為青浦區的首位，該項目的所有存貨已全部售出。富力灣利用昆山地區的湖景資源優勢，營造休閒生活體驗，在仍然困難的市場環境達到理想的銷售額，成功取得該地區的物業銷售重大份額。

本集團亦與合景泰富地產控股有限公司在上海楊浦區內合營開發一個由住宅物業、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二零一一年末開始出售。

南京的生產總值及人均可支配收入名列中國二十大城市之列；該城市的物業市場潛力巨大，為本集團將業務擴展至該城市提供了充足的發展機遇。

本集團於該城市的單個項目南京富力城為商住綜合開發項目。該項目位於南京市江寧區麒麟高科技創新園，佔地面積約為 572,000 平方米。本集團於二零一一年首次收購該項目地盤後，於同年十月開始成功出售南京富力城。本集團收購該項目地塊乃基於麒麟高科技創新園有巨大潛力，其潛力於去年更加明顯，原因為 1) 多個重點項目已進駐；2) 預期該地區的有軌電車將於二零一四年該城市舉辦青奧會之前開始營運；及 3) 已開始建設 3.7 平方公里的中央公園。上述發展有助大大增加南京富力城的吸引力。南京富力城的協議銷售於年內增加一倍至人民幣 12.2 億元，其中約 73% 來自住宅單位，乃由於南京住宅買家的強大需求。南京富力城累計協議銷售建築面積約為 169,000 平方米，整個項目的總建築面積為 545,000 平方米。

太原市場對物業的需求傾向於剛性需求型。本集團本年度通過提供五個項目而在該城市的協議銷售突破至人民幣 24.5 億元，較去年的人民幣 12.8 億元增長 92%。除較高端的富力愛丁堡公寓外，其他項目均專注滿足剛性需求及改善型物業，與城市主流需求相匹配。除已提到的富力愛丁堡公寓外，其他四個項目為接去年繼續開發的太原富力城及太原富力現代廣場，以及新項目太原富力桃園及太原陽光美居。太原富力城座落在總建築面積約 210 萬平方米的土地上，為本集團於中國北部的最大項目，將分七個階段發展。該項目目前正在發展第二期，向買家承諾的非常完善配套已兌現，使其全年保持強勁的銷售量。該項目於本年度已錄得人民幣 14.9 億元的協議銷售，自二零零八年七月首次推出，累計銷售額為人民幣 43.3 億元。太原富力現代廣場於本年度初出售了其最後的數套，使該項目在 2.5 年內售出 2,948 套。於二零一二年十二月中旬推出的太原富力桃園於推出前已鎖定市場推廣目標，使其在短短兩個星期內錄得協議銷售額人民幣 1.73 億元。富力愛丁堡公寓全年銷售增加了 4 倍至人民幣 2.34 億元，確立其作為太原北部豪華物業的市場領導者。

大同為本集團進入山西省的第二個城市。該城市的第一個項目地塊於二零一一年十二月購入，並於二零一二年十一月末，即短短 11 個月內開始銷售。儘管該住宅項目為本集團進入該城市的首項投資，由於富力地產品牌為大同潛在買家所熟知，故於銷售的第一天即售出 182 套，全年度售出 231 套，取得協議銷售額人民幣 1.22 億元。

瀋陽將於二零一三年舉辦第 12 屆全運會，富力仙湖項目所在地因比鄰選手村，發展前景十分廣闊。同時該項目周邊的建設已然成熟，連同位置優勢，富力仙湖項目於當地已成為首屈一指的純別墅項目。於二零一二年，45 套別墅已以平均售價每平方米人民幣 10,300 元售出。

哈爾濱為本集團現時營運的最北部城市。於二零一一年本集團收購一幅總建築面積約 70 萬平方米的地塊後，已把該地塊開發成哈爾濱江灣新城綜合住宅／商業項目。於不到一年的時間內，哈爾濱江灣新城已成為哈爾濱最熱門的項目之一，吸引了許多媒體的注意，被視為「哈爾濱地產行業最具升值潛力的項目」。儘管該項目於十月（由於已是嚴寒冬季，屬於物業銷售淡季的月份）開始銷售，首天仍錄得協議銷售額約人民幣 6 億元。全年度售出 44,000 平方米，共取得協議銷售額人民幣 8.63 億元。

土地儲備

本集團於二零一二年下半年更積極物色土地收購的機會，而整體方向繼續以保守及均衡為主。本集團所挑選的地塊，須具備由購入至開始銷售的週期較短的條件。年內，本集團土地儲備添置四幅土地，總建築面積為 153.2 萬平方米。其中一幅土地位於北京的馬駒橋，總建築面積 32.6 萬平方米。另一塊土地位於南沙，總建築面積 19.9 萬平方米。本集團的總土地儲備建築面積於年底增加至 2,860 萬平方米。詳情載列如下：

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	3,741,000	3,467,000
惠州	4,473,000	4,473,000
海南	3,099,000	3,016,000
重慶	5,199,000	5,199,000
成都	680,000	561,000
上海及周邊地區	391,000	391,000
杭州	280,000	280,000
南京	476,000	416,000
北京及周邊地區	2,670,000	2,507,000
天津	2,527,000	2,072,000
西安	338,000	338,000
太原	2,850,000	2,825,000
大同	392,000	392,000
哈爾濱	700,000	700,000
瀋陽	90,000	90,000
投資物業	710,000	693,000
總計	28,616,000	27,420,000

投資物業

於本年度，兩間酒店加入本集團之投資物業組合，該兩間酒店分別為於八月開業的重慶富力凱悅酒店及於四月開業的惠州富力萬麗酒店。兩間酒店均由著名酒店管理公司營運，我們與彼等已經有成功合作關係，當該兩間酒店一旦營運成熟，我們預期將有出色的表現。連同新增的兩間酒店，本集團於年底共擁有六間酒店，四間舊有酒店廣州麗思卡爾頓酒店及廣州富力君悅大酒店，及北京富力萬麗酒店和北京前門富力智選假日酒店，表現進一步提高。儘管競爭激烈，尤其是在廣州，酒店入住率仍維持在較高水平，房價亦有上調。至於其他類別的投資物業、租賃辦公大樓及商場，於本年度並無新增加。本集團的寫字樓物業旗艦廣州富力中心，憑藉其處於廣州蓬勃發展的商業區珠江新城的優越位置，及其建築的優越品質和管理標準，廣州富力中心連年提供穩定及不斷上升的租金收入。就商場而言，Viva 北京富力廣場已升級打造成優雅及時尚的購物商場，不僅吸引鄰近消費者，亦吸引在本區外享受購物體驗的人流。該商場成功轉型體現於其經營業績。本集團擬於成都富力天匯商場重複 Viva 北京富力廣場的成功經驗，該商城目前仍有進一步提升的空間。

已完成或將推出的投資物業如下：

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
廣州			
廣州麗思卡爾頓酒店*	珠江新城 J2-7	五星級酒店 351 間客房及 91 套服務式公寓	104,000
廣州富力君悅大酒店*	珠江新城 F1-2	五星級酒店 375 間客房	115,000
富力中心*	珠江新城 J1-4	55 層辦公大樓	163,000
廣州機場假日酒店	富力金港城	四星級酒店 350 間客房	38,000
廣州柏悅酒店	珠江新城 J1-1	五星級酒店 176 間客房	66,000
廣州港麗酒店#	珠江新城獵德村	五星級酒店 350 間客房	39,000
北京			
北京富力萬麗酒店*	北京富力城	五星級酒店 540 間客房	120,000
富力中心*	北京富力城	寫字樓	60,000
Viva 北京富力廣場*	北京富力城	商場	111,000
北京前門富力智選假日酒店*	富力信然庭公寓/ 廣場	四星級酒店 321 間客房	22,000
天津			
萬豪酒店	天津富力城	五星級酒店 400 間客房	58,000
天津富力城商業綜合大廈	天津富力城	商場	43,000
惠州			
惠州富力萬麗酒店*	惠州麗港中心	五星級酒店 342 間客房	54,000
惠州龍門富力希爾頓度假酒店	龍門富力南昆山溫 泉養生谷	五星級酒店 350 間客房	45,000
重慶			
重慶富力凱悅酒店*	江北區	五星級酒店 321 間客房	46,000
成都			
富力天匯商場*	成都熊貓城	商場	255,000
成都富力麗思卡爾頓酒店	成都熊貓城	五星級酒店 350 間客房	59,000

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
海南			
澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	富力紅樹灣	五星級酒店 300 間客房	38,000
西安			
西安富力假日酒店	西安富力城	四星級酒店 380 間客房	50,000

* 已落成

合資項目

前景

中國政府於二零一三年二月宣佈新國五條，其影響現時或尚難以衡量。儘管新措施可能產生不確定性，本集團的策略歷經考驗，於順景或困難的經營環境中也能引領本集團前進，有助實現其可持續穩健發展。於二零一三年，本集團整體業務計劃包含預計更為顯著的增長，其於二零一三年的協議銷售目標為人民幣 420 億元，較其二零一二年的協議銷售多約 23%，增長速度比過去三年為快。此協議銷售目標由配合精心部署的營銷及擴大在建總建築面積所支持。銷售目標將從十五個城市中銷售四十二個項目達致。即將交付 284 萬平方米的物業，詳情載列如下：

地區	二零一三年上半年落成		二零一三年下半年完成	
	總建築面積 約數 (平方米)	總可售面積 約數 (平方米)	總建築面積 約數 (平方米)	總可售面積 約數 (平方米)
廣州	216,000	169,000	464,000	360,000
惠州	168,000	135,000	34,000	34,000
海南	-	-	122,000	120,000
重慶	184,000	182,000	267,000	202,000
成都	-	-	125,000	88,000
北京及周邊地區	116,000	59,000	403,000	361,000
天津	134,000	113,000	325,000	229,000
太原	87,000	81,000	338,000	262,000
西安	89,000	81,000	110,000	100,000
瀋陽	-	-	10,000	10,000
上海及周邊地區	31,000	31,000	53,000	49,000
大同	-	-	24,000	23,000
南京	137,000	98,000	64,000	49,000
總計	1,162,000	949,000	2,339,000	1,887,000

財務回顧

本集團年內純利較上年之人民幣 48.35 億元增長 17.1%至人民幣 56.59 億元，在本集團其他主要業務分部業績當中，物業發展的核心業務純利增長人民幣 8.21 億元，銷售物業的營業額增長 10.5%，且其增長為本集團整體業績更佳的主要因素。本集團四家業務已上軌道的酒店繼續表現理想，但年內新開業的兩家新酒店的前期經營開支導致酒店營運錄得經營虧損人民幣 2,940 萬元，而去年則錄得經營溢利人民幣 3,350 萬元。本集團物業投資分部業績包括其投資物業的公平值變動。該物業投資組合年內產生公平值收益人民幣 6.60 億元，而去年則為人民幣 4.36 億元，且分部純利因此由人民幣 4.52 億元增至人民幣 7.43 億元。然而，倘不計及公平值收益的影響，該分部的純利增長人民幣 1.23 億元，主要由於本集團的租金收入穩健增長所致。本集團其他業務分部（包括物業管理服務、建築服務及足球隊）錄得淨虧損人民幣 2.40 億元。

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

1. 營業額較上年之人民幣 253.9 億元增長 10.5%至人民幣 280.6 億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業 215.2 萬平方米，較上年交付的 220.9 萬平方米少約 2.6%，反映整體平均售價由每平方米人民幣 11,500 元增長 13%至每平方米人民幣 13,040 元。整體平均售價反映價格水平及銷售組合。價格水平一般較高，這從主要持續項目的售價與去年的售價相比可以得見；於二十二個項目中，大部分價格漲幅不一。銷售組合的影響亦明顯、可見諸高端住宅物業北京富力十號及廣州富力君湖華庭，以及位於廣州中央商業區的商業物業富力盈盛廣場及富力盈尊廣場，佔總營業額的重要部分。此節提述的這四個項目營業額增長約 27%，而項目平均售價介乎每平方米人民幣 27,840 元至每平方米人民幣 43,010 元，遠超出整體平均售價。按城市劃分的營業額方面，廣州再次為最高者，之後為北京及天津，分別佔總營業額的 26%、20%及 18%（二零一一年：28%、27%及 13%）。廣州營業額增長 3%至人民幣 74.19 億元（二零一一年：人民幣 72.13 億元）。六個主要項目由四個住宅項目及兩個商業項目組成，佔此營業額的 98%。住宅項目的營業額包括首次交付富力唐寧花園的人民幣 13.41 億元及大量交付富力君湖華庭的人民幣 21.78 億元。連同富力金港城及富力泉天下的營業額，年內住宅項目的營業額超出來自商業項目的營業額，與去年的情況相反。位於珠江新城的兩個商業項目富力盈盛廣場及富力盈尊廣場的營業額合共達人民幣 23.84 億元。廣州項目平均售價上升 20%至每平方米人民幣 18,230 元，部分原因為富力盈盛廣場的價格每平方米人民幣 39,120 元及富力君湖華庭的價格每平方米人民幣 27,840 元較高。北京的營業額減至人民幣 56.54 億元（二零一一年：人民幣 69.41 億元）。一直為多年來帶來營業額的主要項目富力又一城臨近竣工（除其寫字樓部分外），年內交付大幅降至人民幣 4.27 億元（二零一一年：人民幣 27.88 億元）。高端住宅物業項目富力十號的交付帶來營業額人民幣 31.54 億元，促進了北京營業額的

增長，但並不足以避免該城市的整體營業額的下降。然而，平均售價由每平方米人民幣 15,690 元上升 30% 至每平方米人民幣 20,440 元，主要為富力十號，佔北京總營業額 56%，而平均售價為每平方米人民幣 43,010 元。天津三個項目的營業額合共為該城市錄得創紀錄營業額人民幣 49.25 億元。僅旗艦項目富力津門湖已交付 258,500 平方米（二零一一年：57,500 平方米），平均售價為每平方米人民幣 16,090 元（二零一一年：每平方米人民幣 14,890 元），帶來人民幣 41.59 億元（二零一一年：人民幣 8.56 億元）。除上述三個城市外，其他五個城市營業額均超過人民幣 10 億元，即去年營業額亦超過人民幣 10 億元的重慶及太原，以及新加入的城市為西安、上海及成都。上海的營業額較去年大幅增長至人民幣 24.58 億元，於所有城市中排第四位。營業額來自兩個相同的持續項目富力桃園及富力灣，但交付的可售面積增加約 268% 至 201,400 平方米。重慶及西安的營業額均來自各自的一個旗艦項目富力城，這兩個均錄得營業額約人民幣 14 億元。太原及成都同樣交付兩個項目物業，各自的營業額均約為人民幣 17 億元。

2. 儘管銷售組合多元化，來自四個主要部分的銷售成本：土地成本、建築成本、營業稅及資本化利息構成總銷售成本的比例每年均相對穩定。於回顧年度，土地及建築成本佔 86%（二零一一年：85%），營業稅佔 11%（二零一一年：10%）及資本化利息佔 3%（二零一一年：5%）。就數額而言，年內每平方米整體土地及建築成本為人民幣 6,480 元，較去年人民幣 5,620 元增加約 15%。此增加部分原因為若干項目的成本較高所致：1) 位於北京城市中心的豪宅發展項目富力十號為每平方米人民幣 19,560 元；2) 廣州中央商業區的富力盈盛廣場及富力盈尊廣場的商業項目為每平方米人民幣 11,130 元及 3) 廣州富力君湖華庭為每平方米人民幣 11,640 元。除上述項目外，年內土地及建築成本介乎最高每平方米人民幣 9,360 元至最低每平方米人民幣 3,480 元之間。銷售成本中的資本化利息佔銷售物業營業額的數額及百分比，分別由二零一一年的人民幣 6.88 億元及 2.7% 進一步減少至人民幣 5.58 億元及 2%，原因為過去數年融資成本資本化為存貨的趨勢陸續下降。銷售成本亦包括營業稅人民幣 17.13 億元（二零一一年：人民幣 14.80 億元）。
3. 年內整體毛利率為 42.2%，與去年比較相對穩定。不同項目的毛利率有所不同而整體毛利率由年內確認銷售的項目組合釐定。就去年持續進行的項目而言，以營業額計毛利率改善的項目遠超出毛利率下降的項目。前一類別的項目包括廣州珠江新城的商業項目富力盈盛廣場、重慶富力城以及西安及上海富力桃園，所有這些項目於年內營業額均超過人民幣 10 億元。尤其是富力盈盛廣場的毛利率大幅提高至逾 60%，為所有項目的最高者，其營業額為人民幣 18.7 億元，對整體毛利率影響甚大。就毛利率下降的後一類項目而言，其營業額相對較少，故影響整體毛利率較微，主要包括海南項目及太原項目。北京富力又一城的毛利率亦由 60% 微降至約 52%；該項目的營業額由人民幣 27.88 億元大幅減少至人民幣 4.27 億元，其毛利率下降對整體毛利率的影響較營業額減少對上述平均毛利率的影響為小。然而，任何不利影響已由年內新交付的項目較高的平均毛利率所抵銷，例如廣州的富力唐寧花園及成都的富力中心。

4. 其他收益主要包括利息收入。
5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年度的 6.7%減少至 6.0%，原因為年內銷售及行政開支人民幣 16.96 億元實際上維持去年人民幣 16.89 億元的水平，而營業額增加 10.5%。銷售及行政開支分為兩個部分，銷售開支減少人民幣 1,620 萬元至人民幣 4.04 億元及行政開支增加人民幣 2,320 萬元至人民幣 12.92 億元。通過有效利用資源而不影響投資於人力及廣告等主要競爭因素從而取得這些成績，反映了本集團成本控制的成效。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團分佔 20%之廣州亞運城項目。應佔共同控制實體業績主要來自本集團分佔 33.34%的廣州獵德村項目及 25%之天津津南項目。年內這三個項目的合併營業額為人民幣 55 億元。
7. 融資成本增加 32%至人民幣 15.02 億元（二零一一年：人民幣 11.39 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 356 億元（二零一一年：人民幣 284 億元）及平均利率 8.1%，年內利息開支總額為人民幣 27.72 億元，較二零一一年之利息開支增加 45%，乃主要由於平均債務增加及利率上升所致。雖然資本化利息金額亦上升人民幣 5 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 5.58 億元，而上年度則為人民幣 6.88 億元。計入年度業績的利息成本總額為人民幣 20.60 億元（二零一一年：人民幣 18.27 億元）。
8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣 41.98 億元，包括土地增值稅人民幣 21.36 億元（二零一一年：人民幣 24.30 億元）及企業所得稅人民幣 20.62 億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一一年的 9.6%減至 7.6%。此減少乃由於年內項目的毛利率比較平均，產生特別高毛利率而須按高稅率撥備土地增值稅的項目為數甚少所致。實際企業所得稅率維持 27.9%（二零一一年：28.5%），由於不可扣稅的永久性差異，與標準稅率偏離 2.9%。
9. 與上年之 17.7%相比，年內本集團整體純利率為 18.6%。倘扣除投資物業公平值收益，本年度純利率應為 17.0%，較二零一一年之 16.5%增長 0.5%，其主要原因乃由於土地增值稅佔營業額的比例下降及共同控制實體作出了貢獻所致。

財務資源、流動資金及負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團現金為人民幣 128.6 億元，借款總額為人民幣 356.3 億元，包括 1) 於二零零九年十月發行的境內債券人民幣 55 億元，2) 於二零一一年四月發行二零一四年到期的離岸 7.00% 優先票據人民幣 26.12 億元，及 3) 於二零一一年四月及二零一二年八月發行的二零一六年到期離岸 10.875% 優先票據 3.88 億美元。淨負債與權益比率保持在與去年相若的 86%。本集團從多間聯系銀行獲得無承諾信貸融資額度，其中約人民幣 232 億元（二零一一年：人民幣 206 億元）尚未動用。該信貸融資額度顯示在符合若干條件的情況下，例如提供合適項目及指定文件（如施工工程許可證），銀行願意向本集團貸款至該額度上限。

負債組合

本集團借款總額的年期組合在短期、中期及長期債項之間取得良好平衡。一年內到期的債項佔負債總額的 20%（二零一一年：36%）。與去年比較有所下降的原因在於二零一二年十月債券持有人可行使回購權的境內人民幣 55 億元債券獲全數延期兩年。年內償還的銀行貸款為人民幣 73.1 億元，而新銀行貸款人民幣 81.0 億元，利率介乎 5.58% 至 8.20%。於二零一二年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為 6.45%（二零一一年：5.97%）。匯率風險處於低水平，原因為非人民幣借款僅佔借款總額約 7.1%。利率方面，人民幣銀行貸款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動。固定利率內資債券進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。

其他資訊

員工及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，本集團共有員工約18,302人（二零一一年十二月三十一日：16,416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

本公司的二零一二年股東週年大會將於二零一三年五月二十九日（星期三）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。

董事會建議派發二零一二年的末期股息每股人民幣0.5元。倘建議派發股息於二零一三年五月二十九日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零一三年六月十四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二零一二年十二月三十一日的財務報表中反映。H股股息需預扣中國企業所得稅。

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

為釐定有權出席將於二零一三年五月二十九日（星期三）舉行的股東周年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一三年四月二十九日（星期一）至二零一三年五月二十九日（星期三）（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二零一三年四月二十六日（星期五）下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712 - 1716號舖辦理登記手續。

待於即將舉行之股東周年大會中取得有關批准後，末期股息將派付予於二零一三年六月十四日（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。本公司將於二零一三年六月七日（星期五）至二零一三年六月十四日（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二零一三年六月六日（星期四）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

截至二零一二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。

《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，彼等於截至二零一二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。本公司於截至二零一二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二零一二年十二月三十一日止全年業績。

董事長
李思廉

二零一三年三月二十日

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