

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，並表明不會就本公告全部或部分內容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)

二零零八年年度業績公告

- 營業額增加 4% 至人民幣 153.6 億元
- 純利下降 41% 至人民幣 31.53 億元
- 每股盈利下降 41% 至每股人民幣 0.9727 元
- 建議派發末期股息每股人民幣 0.28 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」）截至二零零八年十二月三十一日止年度的綜合業績。年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

主席報告

二零零八年全球經濟面臨重重挑戰，但由於中國政府採取有效措施，以穩定市場，減輕全球信貸危機對中國的影響，因此在本年度結束之際，整體發展基調仍呈現積極及樂觀態勢。對於像本集團一樣的房地產發展商，最新市場情況讓我們對二零零九年的前景重拾信心。二零零八年，我們因應不斷變化的宏觀經濟環境，及時調整各項預期，並適當下調銷售目標。目前，隨著政府推出各項新的有力措施，我們看到市場信心逐漸恢復，置業需求穩步增長。故此，我們對來年的前景持謹慎樂觀態度。邁入二零零九年，公司錄得歷史最佳的一及二月份銷售業績，達到人民幣 34.3 億元，藉此勢頭，我們對全年的表現寄予厚望。

二零零八年的業績反映過去一年經濟波動加劇。集團錄得總營業額達人民幣 153.6 億元，溢利總額達人民幣 31.53 億元。此等數字與去年相比營業額上升 4% 而溢利則下降 41%。

基於這種情況，董事會建議派發末期股息每股人民幣 0.28 元，待本公司股東於股東週年大會上批准後派發。

中國經濟刺激計劃

由於政府為全面振興包括房地產業在內的市場而調整宏觀經濟政策，自二零零八年年底以來經濟信心開始恢復。在十一月期間，政府推出總額達人民幣 4 萬億元的經濟刺激計劃，輔以利息政策，至年底止下調利率共計 1.35 個百分點。這是一個非常明確的信號，表明政府早前為遏制房地產業過熱而實行的調控措施已告一段落；相反，由於信貸緊縮對中國造成影響，政府迅速調整策略，積極促進房地產業的穩定和健康發展。經濟刺激計劃中包括旨在擴大內需、刺激增長以及穩定房地產市場的各项措施。為表明政府致力保持中國房地產市場的健康發展，房地產業正式被列為「國民經濟的重點支柱產業」之一。

二零零八年十二月初，政府宣佈二零零九年的工作重點之一是確保中國資本市場及房地產市場的穩定，以及減輕首次購房者的負擔。在此之後，有關第二次購房者的抵押貸款政策有所放寬，並且在一定條件下免除對房地產銷售徵收的營業稅。對於購買後五年內出售的所有物業，原先須徵收 5.5% 的銷售稅，而新規定將免稅出售的間隔年限縮短至兩年。同月，政府又宣佈取消城市房地產稅，明確表示穩定房地產市場亦為地方政府的責任。已推出的其他措施還包括為改善住房者提供抵押貸款支持等。

這一連串振興房地產業和扶助購房者的措施，令業界重拾信心，許多分析師認為中國已經走出信貸危機的谷底。本集團於二零零九年年初已察覺房地產市場的信心正在鞏固，我們預期樓價及成交量即將趨向穩定。

新措施及新信念

憑藉優質的樓宇產品、可供日後發展的大量黃金地段土地儲備以及穩健的財務狀況，我們相信富力已佔據最有利位置，成為優先受益於市場回暖的地產發展商。中國的城市化大趨勢已經形成，即使市場不時波動，其進程亦無可阻擋。本集團具備已獲認同的專門技能及穩健的商業模式，讓我們能持續為中國公眾提供優質居所，並為股東贏取優厚回報。

二零零八年的住宅市場動態

二零零八年七月，本集團啓動太原富力城項目的預售，公眾反應熱烈，於短短一周內售出共 329 個單位，總價值為人民幣 1.86 億元，佔全部推售單位的逾 60%。與此同時，海南富力灣項目的預售情況同樣理想，銷售額達人民幣 1.30 億元。

二零零八年的其他亮點包括銷售珠江新城的富力盈豐廣場，在短短兩周已錄得人民幣 1.15 億元。二零零八年底，本集團在廣州舊城區推出一個名為富力金禧花園的重要新項目。在十一月二十七日起短短四日內售出 149 個單位，價值合共人民幣 1.9 億元。這個深受歡迎的發展項目銷售勢頭延續至十二月，該月再售出價值人民幣 1.8 億元的公寓。

與此同時，在北京，本集團由別墅式獨立屋及公寓組成的富力丹麥小鎮項目於十月二十五日推出。藉著優越地段的優勢，僅首日銷售便取得人民幣 1.8 億元的佳績，而其後強勁的銷情繼續。至目前為止已獲人民幣 4.7 億元的銷售額。

年內，本集團興建的項目的總建築面積共計 580 萬平方米。截至二零零九年二月底為止，我們已取得預售許可證的可售貨量總計約 183 萬平方米（或銷售額約人民幣 180 億元）。預期其餘價值約人民幣 160 億元的住宅及商業項目的預售許可證將於短期內取得，使本集團可預售物業的合併總值達約人民幣 340 億元，為來年的銷售提供充足貨源。

擴充土地儲備

二零零八年十二月三十一日，本集團的土地儲備達 25.4 百萬平方米，可滿足未來三至五年的發展需求。有鑑於此，並考慮到下半年的經濟環境，我們能夠於近幾個月內大幅減緩擴充土地儲備的步伐。

投資組合

本集團是少數擁有可觀投資物業組合的中國房地產發展企業之一，持有的投資物業涵蓋優質的零售、寫字樓及酒店等類型。於本報告刊發之日，已完工的投資物業的市值約為人民幣 150 億元，包括四家共有 1,590 間客房的酒店，以及可出租總面積達 35 萬平方米的兩幢國際甲級寫字樓和兩個購物中心。除了為本集團帶來穩定的租金收入外，我們的投資物業長遠而言可以令資本不斷增值，亦能夠在新發展項目進行長期融資時充當優質抵押品。

隨著廣州富力麗思·卡爾頓酒店及富力君悅大酒店於年初開業，本集團於二零零八年又添新的租金收入。稍後的七月份，我們乘北京奧運會之機及時推出數項投資物業，包括北京富力萬麗酒店、北京天壇快捷假日酒店及北京富力廣場。該等物業俱為新物業，正在逐步樹立聲譽。誠然，酒店入住率受到全球金融危機的影響，但我們預期該等高品质酒店假以時日會取得穩定的客流。值得一提的是，北京富力廣場的出租情況令人滿意。

如我們過去所一貫強調，住宅物業發展仍是集團的核心業務，而投資物業乃多元化發展之舉，所佔比例甚小。特別是鑑於目前的經濟氣候，我們預期集團於二零零九年將根據實際需要，放緩繼續收購或發展投資物業的步伐。

二零零九年的銷售目標

本集團對中國房地產業的發展持樂觀態度，將二零零九年的協議銷售目標定為約人民幣 220 億元，較二零零八年的協議銷售目標高出約 37%。我們將一如既往地按季度檢討該等銷售目標，並因應不斷變化的市況進行調整。我們的二零零九年銷售目標乃根據分佈在全國各地的 38 個項目統計得出，以避免過度依賴任何單個地區或區域經濟。按總體價值計算，我們預期華南佔協議銷售額的 40%，華北佔 45%，華西佔 11%，而華東則佔 4%。

協議銷售所帶來的快速現金回籠，為集團的項目發展提供了重要支持，因此我們以嚴謹認真的態度對待協議銷售目標的制定。為確保落實該等目標，我們將市場策劃和營銷列為二零零九年工作計劃的其中一個重點，措施包括設法改進推廣策略，以及因應市況迅速調整售價等。本集團亦將把更多職責下放到各地區公司，使創造銷售收益成為其核心工作。

採取積極措施面對新挑戰

為應對目前的形勢，本集團計劃在來年加緊實施成本控制措施，例如採用定價合同，以及完善一個可按最佳價格採購材料的平台等。我們還將加強經營管理，致力於全面提高效率，目標是繼續創造高性價比的產品，同時保持利潤率。我們將在可行情況下尋求透過縱向整合提高效率，例如組建向本集團提供電氣和機械工程安裝、室內設計及園林施工等服務的團隊。

我們亦尋求改善集團的資本負債比率，以期於二零零九年年底降至大約 80%。我們現正探討有助我們達成此目標的各項措施，包括透過更有效的成本控制增加經營現金流，以及利用靈活的定價策略加快銷售速度。另外，本集團將繼續物色聲譽和財力俱佳的合營夥伴聯合發展項目，取其長處補己不足，共同分擔費用及風險。

在鞏固本集團的財務平台及改善債務資本結構方面，除商業銀行貸款外，我們還將爭取開拓更多融資渠道，其中包括申請發行內資公司債券，並繼續尋求 A 股上市。此外，在適當情況下，我們可能考慮出售投資物業，但前提是其售價能充分體現物業的價值，其出售亦不會影響本集團的整體投資策略。

懷著信心勇往直前

儘管二零零八年挑戰重重，但本集團在進入二零零九年之際，財務狀況依然穩健，土地儲備充裕，優質項目深受市場認可，公司品牌聲譽卓著。我們相信，本集團仍是國內規模最大、表現最佳的房地產發展企業之一，市場的重新穩定，將為本集團帶來強大的前進動力。我們將繼續專注於經營廣州、北京及天津等傳統的利潤中心，延續一直以來的輝煌業績。與此同時，本集團謀求在全國進行戰略佈局，目前業務已遍及十多個城市。考慮到地域分佈之廣及潛在客戶之多，我們將繼續發展及改造現有的產品線，盡量釋放增長潛力。

最後，我們一如既往地感謝本集團的股東、投資者、業務夥伴及客戶。過去一年，他們對本集團及其業務策略表現出的信心，令我們在如此艱鉅的宏觀經濟環境下能從容面對工作。我們還必須向董事會成員致謝，當然也要感謝本集團全體員工的敬業和奉獻精神。挑戰重重的一年之後，我們在新的一年將全力以赴，以睿智的優秀房地產發展商的姿態站於市場的最前列。

綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

		於十二月三十一日	
	附註	二零零八年	二零零七年
營業額	2	15,360,151	14,771,919
銷售成本	4	(10,181,850)	(9,226,030)
毛利		5,178,301	5,545,889
其他收益－淨額	3	1,520,892	3,385,097
銷售及行政開支	4	(1,306,133)	(671,306)
其他營銷收入／(開支)－淨額	4	30,752	(43,227)
經營溢利		5,423,812	8,216,453
融資成本	5	(341,202)	(102,929)
應佔共同控制實體業績		(479)	(52)
應佔聯營公司業績		7,812	(3,866)
除所得稅前盈利		5,089,943	8,109,606
所得稅	6	(1,936,861)	(2,794,367)
年度盈利		3,153,082	5,315,239
應佔：			
本公司權益持有人		3,134,372	5,302,786
少數股東權益		18,710	12,453
		3,153,082	5,315,239
本公司權益持有人應佔盈利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣計)	8	0.9727	1.6456
股息	7	902,263	1,288,445
每股股息 (以每股人民幣計)		0.28	0.40

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	
		二零零八年	二零零七年
非流動資產			
土地使用權		7,852,506	10,342,679
待發展物業		3,641,129	2,859,095
物業、機器及設備		3,367,336	2,390,260
投資物業		7,360,581	5,366,774
無形資產		876,328	1,019,806
共同控制實體權益		628,998	405,311
聯營公司權益		43,028	35,216
遞延所得稅資產		310,984	297,155
可供出售財務資產		132,903	416,000
貿易及其他應收款	9	365,539	1,900,995
		<u>24,579,332</u>	<u>25,033,291</u>
流動資產			
發展中物業		10,858,159	12,357,422
可供出售財務資產		171,097	-
已落成待售物業		6,419,998	3,943,484
土地使用權		6,141,743	5,047,634
存貨		116,986	177,233
貿易及其他應收款	9	3,914,990	4,654,746
預付稅款		712,354	695,515
受限制現金		603,288	956,875
現金		1,449,668	1,329,691
		<u>30,388,283</u>	<u>29,162,600</u>
總資產		<u>54,967,615</u>	<u>54,195,891</u>
權益			
本公司權益持有人應佔股本及儲備			
股本		805,592	805,592
其他儲備		4,350,497	4,434,497
保留盈利			
— 擬派末期股息		902,263	805,592
— 其他		8,814,287	6,579,860
		<u>14,872,639</u>	<u>12,625,541</u>
少數股東權益		<u>93,049</u>	<u>74,339</u>
總權益		<u>14,965,688</u>	<u>12,699,880</u>

負債	於十二月三十一日	
	二零零八年	二零零七年
非流動負債		
長期銀行貸款	10,982,500	12,532,500
長期應付款	136,000	272,000
遞延所得稅負債	1,648,911	1,439,428
	<u>12,767,411</u>	<u>14,243,928</u>
流動負債		
預提費用及其他應付款	9,264,791	11,135,489
出售物業已收按金	6,117,317	6,542,480
當期所得稅負債	2,363,986	2,206,847
短期銀行貸款	2,188,922	3,803,267
長期銀行貸款當期部分	7,299,500	3,564,000
	<u>27,234,516</u>	<u>27,252,083</u>
總負債	<u>40,001,927</u>	<u>41,496,011</u>
總權益及負債	<u>54,967,615</u>	<u>54,195,891</u>
流動資產淨值	<u>3,153,767</u>	<u>1,910,517</u>
總資產減流動負債	<u>27,733,099</u>	<u>26,943,808</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（「中國」）經營物業的發展和銷售。

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珠江新城華夏路 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二零零九年三月十七日批准刊發。

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，並就可供出售財務資產、財務資產、財務負債及投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

(a) 在二零零八年生效並與本集團營運有關的修訂

- 香港會計準則39「金融工具：確認及計量」，對金融資產重新分類的修訂容許若干金融資產如符合注明的條件，從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類。香港財務準則7「金融工具：披露」的相關修訂引入了有關從「持有作買賣用途」及「可供出售」類別中重新分類金融資產的披露規定。此項修訂自二零零八年七月一日起生效。此項修訂對本集團財務報表並無任何影響，因為本集團並無重新分類任何金融資產。

(b) 在二零零八年生效但與本集團營運無關的詮釋

以下準則、修訂和詮釋必須在二零零八年一月一日或之後開始的會計期間採納，但與本集團的營運無關：

- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋11，「香港財務準則2 — 集團及庫存股份交易」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋12，「服務特許權的安排」
- 香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋14，「香港會計準則19 — 界定福利資產限額、最低資金要求及兩者相互關係」

2. 營業額及分部資料

本集團主要經營物業發展、建築、物業投資及酒店營運。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，因此並無呈列地區分類的分部資料。

截至二零零八年十二月三十一日止年度的分部資料如下：

	物業發展	建築	物業投資	酒店營運	抵銷	集團
營業額						
分部營業額	14,729,468	5,040,592	168,943	196,710	-	20,135,713
分部間營業額	-	(4,750,184)	(11,963)	(13,415)	-	(4,775,562)
	<u>14,729,468</u>	<u>290,408</u>	<u>156,980</u>	<u>183,295</u>	<u>-</u>	<u>15,360,151</u>
毛利／（虧損）	4,994,622	550,291	159,651	(21,357)	(504,906)	5,178,301
營銷盈利／（虧損）	4,100,220	435,352	1,555,611	(187,843)	(479,528)	5,423,812
融資成本						(341,202)
應佔共同控制實體業績						(479)
應佔聯營公司業績						7,812
除所得稅前盈利						<u>5,089,943</u>
所得稅						(1,936,861)
年度盈利						<u><u>3,153,082</u></u>
折舊	53,090	1,043	-	77,709	-	131,842
攤銷	2,350	-	-	8,883	135,639	146,872
應收款減值（回撥）／撥備	(2,247)	940	(12)	(463)	-	(1,782)
分部資產	<u>42,281,610</u>	<u>2,977,082</u>	<u>7,360,581</u>	<u>3,323,586</u>	<u>(2,262,254)</u>	<u>53,680,605</u>
共同控制實體權益						628,998
聯營公司權益						43,028
遞延所得稅資產						310,984
可供出售財務資產						304,000
總資產						<u><u>54,967,615</u></u>
分部負債	<u>13,435,222</u>	<u>2,161,437</u>	<u>-</u>	<u>1,630,167</u>	<u>(1,708,718)</u>	<u>15,518,108</u>
當期所得稅負債						2,363,986
遞延所得稅負債						1,648,911
銀行貸款						20,470,922
總負債						<u><u>40,001,927</u></u>
資本開支	<u>195,440</u>	<u>39,688</u>	<u>520,791</u>	<u>948,883</u>	<u>-</u>	<u>1,704,802</u>

截至二零零七年十二月三十一日止年度的分部資料如下：

	物業發展	建築	物業投資	酒店營運	抵銷	集團
營業額						
分部營業額	14,461,211	3,034,938	96,634	-	-	17,592,783
分部間營業額	-	(2,820,864)	-	-	-	(2,820,864)
	<u>14,461,211</u>	<u>214,074</u>	<u>96,634</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,771,919</u>
毛利	5,334,620	397,987	91,319	-	(278,037)	5,545,889
營銷盈利	4,995,163	370,667	3,128,660	-	(278,037)	8,216,453
融資成本						(102,929)
應佔共同控制實體業績						(52)
應佔聯營公司業績						(3,866)
除所得稅前盈利						<u>8,109,606</u>
所得稅						(2,794,367)
年度盈利						<u>5,315,239</u>
折舊	35,179	586	-	-	-	35,765
攤銷	78,084	-	-	-	72,376	150,460
應收款減值撥備	2,335	1,479	-	-	-	3,814
分部資產	<u>44,236,348</u>	<u>2,860,887</u>	<u>5,366,774</u>	<u>2,383,090</u>	<u>(1,804,890)</u>	<u>53,042,209</u>
共同控制實體權益						405,311
聯營公司權益						35,216
遞延所得稅資產						297,155
可供出售財務資產						416,000
總資產						<u>54,195,891</u>
分部負債	<u>16,637,646</u>	<u>1,945,765</u>	<u>-</u>	<u>852,367</u>	<u>(1,485,809)</u>	<u>17,949,969</u>
當期所得稅負債						2,206,847
遞延所得稅負債						1,439,428
銀行貸款						19,899,767
總負債						<u>41,496,011</u>
資本開支	<u>694,721</u>	<u>36,229</u>	<u>1,359,202</u>	<u>1,078,815</u>	<u>-</u>	<u>3,168,967</u>

3. 其他收益－淨額

	二零零八年	二零零七年
出售附屬公司盈利	-	202,503
投資物業公平值盈利－淨額	1,473,016	3,081,419
其他	47,876	101,175
	<u>1,520,892</u>	<u>3,385,097</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收入/(開支) - 淨額，具體分析如下：

	二零零八年	二零零七年
收入：		
呆賬撥備回撥	(5,756)	-
出售物業予董事盈利	(40,536)	-
	<u>(46,292)</u>	<u>-</u>
支出：		
已落成物業銷售成本	9,058,115	8,218,782
僱員福利開支	543,317	283,252
土地使用權，軟件及客戶合同攤銷	146,872	150,460
辦公費用	119,040	62,266
折舊	131,842	35,765
營業稅及其他稅項	899,991	856,988
出售物業，機器及設備虧損	666	2,736
核數師酬金	5,850	6,050
經營租賃支出	20,740	17,463
呆賬撥備	3,974	3,814
廣告開支	142,440	115,040
其他費用	430,676	187,947
	<u>11,503,523</u>	<u>9,940,563</u>
	<u>11,457,231</u>	<u>9,940,563</u>

5. 融資成本

	二零零八年	二零零七年
銀行貸款的利息	1,578,600	909,487
減：物業、機器及設備和發展中物業資本化數額	(1,237,398)	(806,558)
	<u>341,202</u>	<u>102,929</u>

截至二零零八年十二月三十一日止年度，從一般借貸得來用作物業開發並資本化的資金所用的平均年利率為 6.81厘（二零零七年：6.37厘）。

6. 所得稅

	二零零八年	二零零七年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅 (附註 b)	919,764	1,433,287
遞延所得稅	223,654	645,393
	<u>1,143,418</u>	<u>2,078,680</u>
當期中國土地增值稅 (附註 c)	793,443	715,687
	<u>793,443</u>	<u>715,687</u>
所得稅總額	<u>1,936,861</u>	<u>2,794,367</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（二零零七年：零）。

(b) 中國企業所得稅

中國的企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，一附屬公司有效的企業所得稅率為以營業額為基礎計算的 3%（二零零七年：3.9%）；除此附屬公司外，本集團其他成員公司適用的企業所得稅率為25%（二零零七年：33%）。

(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%。

7. 股息

	二零零八年	二零零七年
二零零八年並無派發中期股息 (二零零七年：人民幣 0.15 元)	-	482,853
擬派末期股息每股普通股人民幣0.28元 (二零零七年：人民幣 0.25 元)	902,263	805,592
	<u>902,263</u>	<u>1,288,445</u>

二零零七年的末期股息每股普通股人民幣0.25元，合計為人民幣803,274,000元，已於二零零八年六月派發。

截至二零零八年六月三十日止六個月內，董事會並無建議派發中期股息（截至二零零七年六月三十日止六個月：每股普通股人民幣0.15元，合計為人民幣483,355,000元）。

二零零八年的末期股息每股普通股人民幣0.28元（二零零七年：人民幣0.25元），根據於二零零八年十二月三十一日股本數目合計為人民幣902,263,000元，將於二零零九年五月二十七日舉行的股東週年大會上經股東批准派發，並將作為二零零九年度的利潤分配記錄。本財務報表未反映此項應付股息。

8. 每股基本及攤薄盈利

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

	二零零八年	二零零七年
本公司權益持有人應佔盈利	<u>3,134,372</u>	<u>5,302,786</u>
已發行普通股的加權平均數（千股）	<u>3,222,367</u>	<u>3,222,367</u>
每股盈利（每股人民幣）	<u>0.9727</u>	<u>1.6456</u>

由於本集團於二零零八年及二零零七年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

9. 貿易及其他應收款

	二零零八年	二零零七年
貿易應收款		
— 應收共同控制實體款項（附註 a）	19,679	-
— 應收關聯公司款項（附註 a）	181,790	191,874
— 應收第三方（附註 a）	<u>617,265</u>	<u>1,240,528</u>
	818,734	1,432,402
其他應收款（附註 b）	885,819	1,154,461
預付款	1,602,902	3,072,926
應收共同控制實體款項	942,804	921,763
應收聯營公司款項	54,181	-
應收關聯方款項	118	-
減：其他應收款的減值撥備	<u>(24,029)</u>	<u>(25,811)</u>
	4,280,529	6,555,741
減：非流動部分	<u>(365,539)</u>	<u>(1,900,995)</u>
流動部份	<u>3,914,990</u>	<u>4,654,746</u>

貿易及其他應收款的賬面值接近其公平值。

- (a) 有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款於二零零八年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	二零零八年	二零零七年
0 至 90 天	575,089	1,142,866
91 至 180 天	36,248	111,436
181 至 365 天	69,134	90,000
1 年至 2 年	108,221	50,747
超過 2 年	30,042	37,353
	<u>818,734</u>	<u>1,432,402</u>

- (b) 其他應收款

其他應收款於二零零八年十二月三十一日的賬齡分析及結餘如下：

	二零零八年	二零零七年
0 至 1 年	362,477	991,564
1 年至 2 年	416,612	139,117
2 年至 3 年	85,002	3,241
超過 3 年	21,728	20,539
	<u>885,819</u>	<u>1,154,461</u>

業務回顧

儘管二零零八年的全球金融風暴，中國經濟仍取得了 9% 的可觀的經濟增長率，全年國民生產總值增長至人民幣 30.1 萬億元，城鎮人均可支配收入實際上升 8.4%。然而，房地產市場對信貸緊縮及由金融危機觸發的消費者信心惡化非常敏感。對全國房地產發展商而言，二零零八年是困難的一年，年內市場交易量萎縮，銷售價格較二零零七年頂峰下降逾三成。

協議銷售

反映在市場條件的衰退上，本集團二零零八年錄得協議銷售額達人民幣 160 億元，與二零零七年比較基本持平，但低於二零零八年原計劃人民幣 240 億元的銷售水平。然而，按照銷售面積統計，卻增長了 13% 達 160 萬平方米。年內協議銷售來自 11 個城市中的 33 個項目，而二零零七年則來自 5 個城市 26 個項目，6 個新城市為太原、瀋陽、惠州、海南、上海和成都，這些城市的協議銷售額約為人民幣 11.45 億元。廣州仍保持最高的協議銷售額，約為人民幣 72.75 億元，較二零零七年增長 3%，緊接著為北京，協議銷售額達人民幣 38 億元。由於本集團主要集中於住宅開發，一個商業地產的協議銷售額僅為人民幣 10.7 億元，而其餘的均來自住宅地產。

本集團二零零八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)	較二零零七年 增/減 (%)	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零零七年 增/減 (%)
廣州	560,800	10%	7,275	3%
北京	361,400	-17%	3,800	-31%
天津	224,400	-3%	2,200	-3%
西安	67,600	-27%	400	-14%
重慶	234,500	63%	1,200	39%
惠州	36,300	-	400	-
海南	24,500	-	230	-
上海	8,600	-	70	-
太原	75,000	-	380	-
瀋陽	6,300	-	60	-
成都	600	-	5	-
總計	1,600,000	13%	16,020	-1%

發展中項目

在不利的市場環境中，本集團竭力確保項目進展及交樓計劃足以保持二零零九年人民幣 220 億元銷售目標的所需勢頭。同時，本集團亦旨在確保戰略地位以利用未來房地產市場出現反彈時的機會。於二零零八年十二月三十一日，本集團在建項目總建築面積（投資物業除外）較二零零七年十二月三十一日的 426.7 萬平方米增加 25% 至約 533.7 萬平方米。該等規模的總建築面積由 35 個在建項目組成，分別位於 12 個地區（二零零七年十二月三十一日：27 個項目位於 9 個地區）：

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	12	1,620,000	1,279,000
北京	6	755,000	630,000
天津	5	1,104,000	844,000
西安	1	83,000	77,000
重慶	3	538,000	405,000
成都	2	390,000	314,000
上海	1	51,000	51,000
昆山	1	74,000	74,000
瀋陽	1	86,000	86,000
海南	1	130,000	124,000
太原	1	213,000	205,000
惠州	1	293,000	215,000
總計	35	5,337,000	4,304,000

華南及華西地區

廣州。廣州經濟的一個重要組成部分是其大量的出口導向產業和出口貿易，不可避免地受到全球經濟下滑的影響，但仍創下了 12.7% 的 GDP 增長率，實際人均可支配收入增長 6.4%。作為本集團的總部城市，廣州總是有最多的發展中項目，在建項目總建築面積也最大。於二零零八年十二月三十一日，本集團於廣州有 7 個住宅項目和 5 個商業項目在建，同時有 6 個項目處於規劃中。

由於早期就認識到了珠江新城巨大的發展潛力，本集團動用了大量的資源以確定其在廣州這快速成熟的新 CBD 開發商領導者的地位。目前本集團位於廣州的在建項目中，有 7 個位於珠江新城，包括富力盈豐廣場、富力盈信廣場、富力盈泰廣場、富力盈尊廣場、富力盈盛廣場、富力國際商務中心和獵德村項目。連同本集團在此區域內已完工項目即富力中心、廣州富力麗思·卡爾頓酒店和廣州富力君悅大酒店在內，本集團已為塑造珠江新城的城市藍圖發揮了一定的作用。年內開始銷售的三個項目包括珠江新城的富力盈泰廣場和富力盈豐廣場，以及富力金港城，富力金港城利用其鄰近廣州機場的優勢發展了綜合住宅與物流工業相關的房地產配套設施。分階段開發的旗艦住宅項目廣州富力桃園和廣州富力城年內也繼續銷售。這 10 個項目合計貢獻了人民幣 72.75 億元的銷售收入，佔本集團全部協議銷售額的 45%。本集團預期廣州繼續作為本集團一個重要的業務中心，並繼續領導未來廣州房地產市場。

重慶憑藉其直轄市以及中國西部大開發中的戰略地位，儘管在全球金融危機的影響下，仍保持持續健康的經濟增長。基於此，本集團對重慶房地產市場的實力和韌力充滿信心。年內，本集團的三個項目，重慶富力城、富力海洋廣場和富力現代廣場的開發與銷售進展良好。重慶富力城位於重慶大學城內，總建築面積達 680 萬平方米，落成後是目前本集團發展項目中最大的一個。該項目的開發將隨著市場的需求而同步調整。重慶的這三個項目年內貢獻了人民幣 12 億元的協議銷售額，較二零零七年增加了 39%。隨著配套設施的進一步改善，這些項目的市場競爭力將會顯著提升。例如，最終落實在富力海洋廣場興建萬豪酒店。

海南強勁的多元化經濟支持著一個活躍的房地產市場。除了是一個旅遊島嶼外，海南國民生產總值的一個重要部分還來源於特殊產業如石油勘探及其他海洋工業。本集團於二零零七年取得了島嶼東南海岸位於香水灣的僅餘原始海岸地塊之一。本集團將其發展為富力灣，一處以度假風格為主的低密度公寓別墅區，其配套設施包括度假酒店和遊艇俱樂部等。年內，富力灣的協議銷售額達到了人民幣 2.3 億元。

惠州預計為本集團的另一個重要市場。本集團於惠州的第一個綜合項目必定會成為那裏一個新的地標。該項目將包括豪華公寓、甲級寫字樓和一個五星級酒店。其預售開始於二零零八年五月，本集團於這片廣闊的市場已錄得了人民幣 4 億元的協議銷售額。

華北和華東地區

北京是本集團繼廣州之後業績記錄最長的城市，也是目前本集團北方地區總部所在地。本集團在北京的首個成功項目，即擁有超過 120 萬平方米總建築面積的北京富力城開發已接近完工。其後在北京推出的其他項目如富力又一城和富力愛丁堡公寓／廣場都被市場充分認可，並幫助本集團成為市場領導者之一，其品牌也備受推崇。年內，除了繼續開發的富力又一城、富力桃園、富力灣和富力丹麥小鎮外，本集團推出了一個新項目，富力陽光美居，構成了於二零零八年底在建的 5 個住宅項目。所有這些項目在年內貢獻了人民幣 38 億元的協議銷售額。然而這較二零零七年有 31% 的降幅，主要是由於市場的低迷以及二零零七年北京富力愛丁堡公寓／廣場 B1 座嘉盛中心以人民幣 17.1 億元出售給一國外投資者造成協議銷售額激增所致。二零零八年銷售最好的是富力又一城，一個擁有約 112 萬平方米總建築面積的旗艦項目，已經開發面積達 587,000 平方米。該項目貢獻了人民幣 11.8 億元的協議銷售額。

天津是經濟發展最快的城市之一，並因基礎設施迅速發展，其與北京的經濟聯繫更加緊密。本集團於天津的第一個項目是天津富力城，於二零零五年推出時，受市場接受程度遠超過預期。受此鼓勵下，本集團續取得 3 個項目，包括富力津門湖、富力灣和富力桃園。富力津門湖是本集團最大的項目之一，總建築面積超過了 150 萬平方米。以圍繞著一個中央濕地開發建設作為特色，該項目自二零零七年十一月開始預售以來銷售良好，儘管在惡化的市場環境下，還是取得了人民幣 9.18 億元的銷售業績，是四個項目中最好的。富力城的銷售則從二零零七年的人民幣 18 億元降到了人民幣 6.46 億元。其他兩個項目，富力桃園和富力灣年內也開始預售，且為天津貢獻了人民幣 6.36 億元的銷售額。然而，天津的整體合約銷售較二零零七年降低 3%。天津的這四個項目都是有規模的項目，年底在建總建築面積達到了 110 萬平方米，意味著天津將保持為本集團的一個主要工作重點。

西安富力城位於陝西省省會西安，是本集團於西安唯一的項目。受到其高新技術產業的巨大發展潛力以及繁榮的旅遊業吸引，本集團於二零零六年開始發展西安富力城。項目總建築面積約 113 萬平方米，足以開發數年。年內該項目協議銷售額達到了人民幣 4 億元，該項目自推出至二零零八年底，已銷售超過了 222,000 平方米。

上海及周邊區域與其他全國性房地產發展商相比，本集團是較晚進入該區域的一家。本集團在二零零七年下半年取得了兩幅土地用於發展富力灣和富力桃園兩個低密度住宅項目。富力灣位於昆山，於二零零八年九月推出市場，提供了 70 套獨立單元。二零零八年十二月再推出位於青浦區的富力桃園，提供了 40 套聯排住宅。此類高端物業的目標客戶幾乎都受到了金融危機的影響，這可能是這兩個項目初期銷售緩慢的原因之一。然而，鑒於該區域低密度住宅的供應有限，本集團有信心這兩個項目長遠而言必定成功。

太原。富力城位於太原，是為配合太原市城市改造的號召而開發的一個項目。該項目所在地段預期會成為當地人選擇住宅區的首選。該項目的開發分為 7 個階段，總建築面積約 210 萬平方米。該項目的預售從二零零八年七月開始，年內貢獻了人民幣 3.8 億元的銷售額。加上即將加入的第二個項目富力現代廣場，太原的業務將佔據本集團業務的一個重要位置。

土地儲備

經過一段時期積極的收購後，本集團年內放緩了進一步拿地的步伐。因此於二零零八年底，本集團的土地儲備總建築面積維持約 2,540 萬平方米，位於如下表所示的 13 個城市中。年內土地儲備的使用約 140 萬平方米。每個城市的土地足以滿足至少三年的發展所需。在一些城市如重慶和太原，本集團取得了大量的土地資源，這些土地可供更長時間的開發。故此，獲得土地的步伐暫時放緩並不會對本集團的長期持續發展產生不利影響，相反在短期內會顯著縮減相應的資本支出。

	總建築面積 (平方米)	地上可售面積 (平方米)
發展物業		
廣州	3,583,000	3,104,000
佛山	2,517,000	2,167,000
惠州	292,000	214,000
海南	1,034,000	1,034,000
重慶	7,050,000	6,957,000
成都	1,208,000	1,149,000
昆山	437,000	367,000
上海	292,000	209,000
北京	1,776,000	1,420,000
天津	3,079,000	2,721,000
西安	630,000	577,000
太原	2,414,000	2,414,000
瀋陽	151,000	106,000
投資物業	914,000	742,000
總計	25,377,000	23,181,000

投資物業

本集團既定的發展戰略之一就是組建投資物業組合，獲取相對穩定的租金收入以平衡物業銷售固有的不穩定性。高質素的投資物業組合亦可使本集團獲益於潛在資本增值收益。這一策略隨著年內本集團第一批投資物業的落成已向前跨進一大步。首先是廣州富力中心及北京富力中心分別於二零零七年十一月和二零零七年十二月的相繼投入使用。接著於二零零八年三月至八月期間四家酒店相繼投入運營，即廣州富力麗思·卡爾頓酒店、廣州富力君悅大酒店、北京富力萬麗酒店和北京富力快捷假日酒店。此外，富力廣場購物中心於二零零八年七月在北京開始營業。鑒於全球金融危機不確定的衝擊，本集團決定調整下一階段投資物業開發的步伐。第二批已規劃的投資物業將從二零一零年開始落成，包括重慶凱悅酒店，其管理合同已於二零零八年六月簽署。

展望

近來，中國的房地產業開始出現復蘇的跡象，顯然是受益於政府的財政刺激措施及相應的政策。在前期市場衰退中，本集團一直專注於兩件事情。首先是繼續致力於發展一系列高品質產品已滿足越來越多的不同層次客戶的需求。其次是努力提升市場和銷售的基礎設施，不僅在那些本集團已成功佈局的城市，更在那些對集團而言是新來的城市。通過努力與既有的競爭力相結合，本集團能充分利用房地產市場反彈的有利時機。上述本集團所期望的協議銷售額中的人民幣34.3億元已於二零零九年前兩個月取得，較二零零八年同期增長了71%，可以證明這一點。年底，本集團共有32個項目正在銷售，預計在二零零九年將新推出12個項目。總之，鑒於本集團堅實的實力和市場情緒的預期好轉，本集團有信心實現二零零九年人民幣220億元的銷售目標。

以下是二零零九年項目落成時間表：

地區	二零零九年上半年落成		二零零九年下半年落成	
	總建築面積 約數	可售面積 約數	總建築面積 約數	可售面積 約數
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
華南	218,000	171,000	573,000	475,000
華西	69,000	67,000	164,000	156,000
華東	-	-	85,000	85,000
華北	125,000	91,000	655,000	622,000
投資物業	-	-	370,000	271,000
總計	412,000	329,000	1,847,000	1,609,000

財務摘要

本年度的業績是在房地產市場長時間受宏觀調控措的影響，加上下半年由於爆發全球金融危機而進一步被拖累的情況下產生。年內純利由二零零七年的人民幣 53.15 億元下降 41% 至人民幣 31.53 億元。年內投入運營的酒店業務及匯報首個全年業績的建築服務分別錄得虧損淨額人民幣 1.839 億元及人民幣 0.765 億元。這兩項虧損連同來自投資物業的公平值收益大幅減少為純利下降的主要原因。

酒店業務包括四家酒店：率先於三月份開業的廣州富力麗思卡爾頓酒店、四月份開業的富力君悅大酒店、七月份開業的富力萬麗酒店及北京天壇快捷假日酒店。酒店運營初期的平均入

住率與預期相符。酒店業務錄得淨虧損主要由於為數人民幣 0.85 億元的營業前開支於該等酒店開業時即計為期內成本，而未能被一般經營溢利抵銷所致。至於建築服務錄得虧損淨額，則主要來自收購廣州天力建築所產生的無形資產人民幣 1.02 億元。

年內純利中約人民幣 11 億元（二零零七年：人民幣 23.1 億元）為投資物業除稅後公平值收益，主要是來自本集團年內在北京開業的商場富力廣場。儘管市況不斷變化，但其他自去年本集團已使用的投資物業其市值基本保持穩定，毋須對其列賬的公平值作任何重大調整。

本集團的核心業務，即在廣州、北京、天津、西安及重慶（首度加入）等五個城市的物業銷售業務，於年內錄得純利人民幣 22.98 億元，較二零零七年度對等的純利人民幣 28.96 億元下降 21%。以下營業額，銷售成本，毛利率及銷售及行政開支的論述只與物業銷售業績有關：

營業額由去年的人民幣 144.6 億元微增 1.9% 至人民幣 147.3 億元，按已售出的可售面積計算，相當於由 140.6 萬平方米增至 141.3 萬平方米，增幅不足 1%，而每平方米平均售價上升 1.3% 至人民幣 10,420 元，反映了於二零零七年售出但於本年度交付的物業價格較高，惟重慶的物業市價較其他城市偏低，減低了整體平均售價。廣州業務方面，六個住宅項目及一個商業項目使其銷售額居各城市之首，達人民幣 67.37 億元，佔總營業額的 46%。富力桃園為銷售額最高的項目，達人民幣 14.14 億元。廣州的平均售價上升 27% 至每平方米人民幣 14,030 元。由上年度延續的項目如富力桃園、富力銀禧花園及富力城等，平均售價均較二零零七年有所上升，增幅介乎 6% 至 39%。商業項目富力盈泰廣場的平均售價為每平方米人民幣 19,840 元，高於所有住宅項目，而住宅項目當中，富力銀禧花園及富力院士庭的平均售價均超過每平方米人民幣 16,000 元。北京業務方面，錄得銷售額佔總營業額的 24%，達人民幣 35.05 億元，來自四個項目。這銷售額較二零零七年來自五個項目的銷售額下降 28%。所有項目的平均售價均有小幅上升，使總體平均售價微升 2%。旗艦項目富力又一城的銷售持續暢旺，其銷售額增至人民幣 16 億元，幾乎佔北京總營業額的一半。隨著第二個天津項目富力津門湖的交付，天津的營業額增加 36% 至人民幣 23.63 億元。富力津門湖的營業額達人民幣 10.08 億元，由於該營業額已包括當本集團收購該項目時已售出相對較低價格的部份，故平均售價僅為每平方米人民幣 8,150 元，而天津富力城的平均售價則上升 21% 至每平方米人民幣 10,220 元。重慶的營業額佔本集團總營業額的比重有所增加至 11%。本集團年內在重慶首次交付的三個項目包括富力海洋廣場、富力現代廣場及富力城。重慶的物業價格較低，平均售價為每平方米人民幣 5,875 元，共售出可售面積 265,500 平方米，錄得營業額人民幣 15.60 億元。西安的唯一項目富力城的發展已經成熟，營業額增加 44%，平均售價亦上升 22%。

銷售成本主要是土地及建築成本，以及佔總銷售成本約 5% 的資本化利息。基於勞工成本及建材的價格趨勢，各城市（廣州除外）的每平方米土地和建築成本可視為穩定，與去年相比增幅低於 10%。廣州的每平方米平均土地和建築成本上升約 34% 至每平方米人民幣 8,260 元，此乃有見於售價不斷上升，故有意籍提升質量以向客戶提供極高性價比的產品所致。計入銷售成本的資本化利息增至人民幣 4.555 億元，佔物業銷售營業額的 3.1%，而二零零七年則分別為人民幣 2.916 億元及 2%。

年內的整體毛利率為 33.9%，較二零零七年低 3%。至於首次確認業績的重慶，毛利率為 17%，估計對整體毛利率造成約 2% 的負面影響。其他傳統市場方面，大部分項目的毛利率相若，且相距不大，顯示發展模式已趨成熟穩定。迄今仍在開發的上年度項目中，除其中兩項外，年內毛利率均有所改善。

年內，銷售及行政開支增加人民幣 3.731 億元至人民幣 9.73 億元。這與本集團擴闊業務範圍的策略一致，本集團目前在各城市中有 34 個發售中項目，另有 35 個在建項目。因營業額與上年度相若，而銷售及行政開支佔營業額的比例由去年的 4.1% 增至本年度的 6.6%，此舉

為對未來的必要投資。分開計算，由於二零零八年較二零零七年多九個發售中項目，銷售開支增加人民幣 9 千萬元達人民幣 2.778 億元。另一方面，行政開支則增加人民幣 2.836 億元至人民幣 6.952 億元。本集團在上海、惠州及海南省新增三個辦事處，構成行政開支增加的部分原因。薪金成本有所增加佔行政開支的 36%，此乃由於公司擴充增聘人手及改善僱員薪酬水平所致。

融資成本（利息開支減已資本化為發展成本的利息部份）增加 231% 至人民幣 3.412 億元（二零零七年：1.029 億元）。按照平均未償還貸款人民幣 210.14 億元及平均利率 6.77% 計算，年內的總利息開支達人民幣 15.786 億元，超出二零零七年的利息開支 74%，乃由於未償還貸款的規模擴大及利率上升所致。含於銷售成本的資本化利息達人民幣 4.555 億元，而上年度則為人民幣 2.916 億元，反映過去數年利率上升的趨勢。計入本年度業績的利息成本總額因此達人民幣 7.967 億元（二零零七年：3.945 億元）。

土地增值稅人民幣 7.934 億元（二零零七年：人民幣 7.157 億元）及企業所得稅人民幣 11.434 億元，使年內所得稅開支總額達人民幣 19.369 億元。土地增值稅佔營業額的百分比由二零零七年的 4.9% 升至 5.4%，乃由於符合普通標準住宅免稅資格的項目相對較少所致，例如，廣州富力桃園去年無須計提土地增值稅，但佔本年度土地增值稅總額的 14.5%。實際稅率變為 26.6%（二零零七年：28.1%），與標準稅率有 1.6% 出入，乃由於可扣稅的工資及銷售費上限有關的永久性差異。

營業額與二零零七年的水平相若，純利為人民幣 31.53 億元，而上年度對等的純利則為人民幣 53.15 億元，銷售及行政開支增加人民幣 6.35 億元及毛利率出現 3% 的轉變對此構成大部分影響。

其他資訊

員工及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團共有員工約 5,058 人（二零零七年十二月三十一日：4,016 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

董事會建議派發二零零八年的末期股息每股人民幣 0.28 元。倘建議派發股息於二零零九年五月二十七日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零零九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二零零八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

本公司的二零零八年股東週年大會將於二零零九年五月二十七日（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。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零九年四月二十七日（星期一）至二零零九年五月二十七日（星期三）（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二零零九年四月二十四日（星期五）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

截至二零零八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，彼等於截至二零零八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。本公司於截至二零零八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

本公司審核委員會按照上市規則附錄十四制定的權責範圍成立。董事會授權審核委員會評核財務報表的相關事宜並提供建議及意見，包括檢討與外聘核數師的關係、本公司的財務報告、內部監控和風險管理制度，審核委員會或外聘核數師對本公司採用的會計政策概無異議。

審核委員會包括黎明先生（審核委員會主席）、本公司獨立非執行董事戴逢先生和本公司非執行董事李海倫女士。

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

二零零九年三月十七日

於本通告日期，本公司的董事會包括(1)執行董事李思廉先生、張力先生、周耀南先生和呂勁先生；(2)非執行董事張琳女士和李海倫女士及(3)獨立非執行董事黃開文先生、戴逢先生和黎明先生。

本集團截止二零零八年十二月三十一日止的初步業績公告所包含的數字已經由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團的已審核的綜合資產負債表核對。羅兵咸會計師事務所所做的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則及香港審閱聘用準則所作的核證聘用，同時對初步業績公告不會發表任何核證聲明。

*僅供識別