



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

## 二零一七年年報





## ▷ 關於富力地產

作為中國最大最知名的物業發展商之一，廣州富力地產股份有限公司（「富力地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）是中國邁向城市化的重要參與者。核心業務覆蓋各種規模的大眾住宅物業發展項目，時至二零一七年年底，本集團擁有約5,138萬平方米權益土地儲備，覆蓋六十九個城市及地區。作為持續發展策略的一部份，本集團的業務日趨多元化，業務範圍已擴展至酒店、寫字樓及商場，於二零一八年初，本集團擁有由知名酒店管理集團所管理的八十八間豪華酒店，躍升為全球最大豪華酒店業主。憑藉足以作多年開發的優質土地儲備以及象徵着品質保證及優良價值的品牌，富力地產預期未來會對中國的城市生活質素作出重大貢獻。

## ▷ 目錄

4	財務摘要
8	致股東的信
16	業務回顧
20	物業一覽
26	投資者關係
27	環境、社會及管治報告
48	財務回顧
59	企業管治報告書
66	董事會報告書
75	監事會報告書
76	董事、監事及高級管理人員
81	獨立核數師報告
86	綜合財務報表
192	補充資料
193	五年財務總結
194	主要物業列表
211	公司資料
212	股東資料





# 財務摘要

二零一七年      二零一六年      變動百分比

## 經營業績(人民幣千元)

營業額	<b>59,277,855</b>	53,730,339	10%
毛利	<b>20,962,301</b>	15,186,740	38%
本公司所有者應佔盈利	<b>21,186,451</b>	6,755,908	214%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>6.5748</b>	2.0997	213%
每股股息(人民幣元)	<b>1.10</b>	1.00	10%

## 財務狀況(人民幣千元)

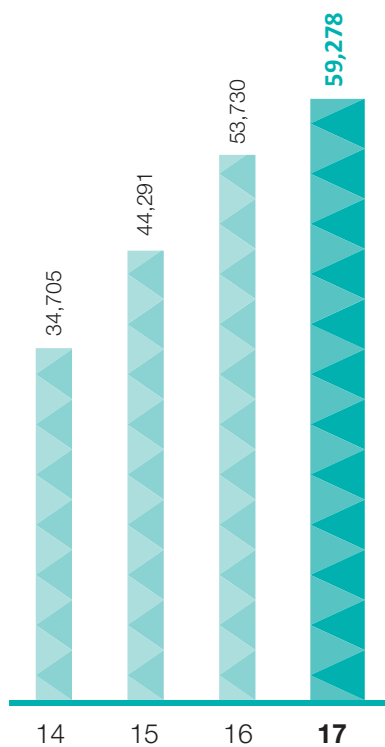
現金	<b>32,214,749</b>	45,969,082	-30%
資產總額	<b>298,108,940</b>	226,411,479	32%
負債總額	<b>233,215,286</b>	179,575,282	30%

## 財務比率

每股淨資產(人民幣元)	<b>19.1</b>	13.6	40%
派息率(%)	<b>16.7</b>	47.6	-65%
權益報酬率(%)	<b>38.4</b>	14.7	161%
淨負債與總權益比率(%)	<b>169.6</b>	159.9	6%

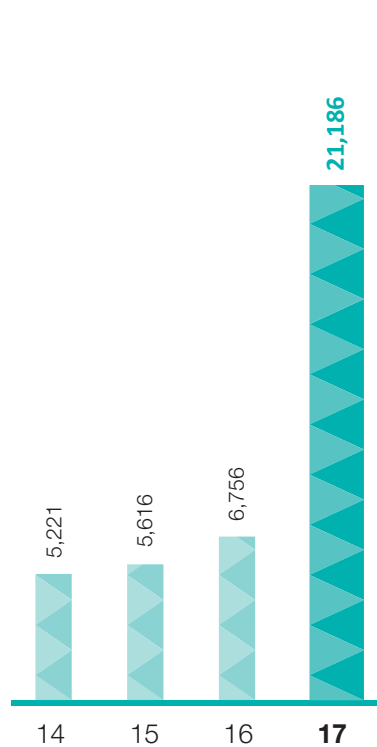
營業額

人民幣(百萬元)



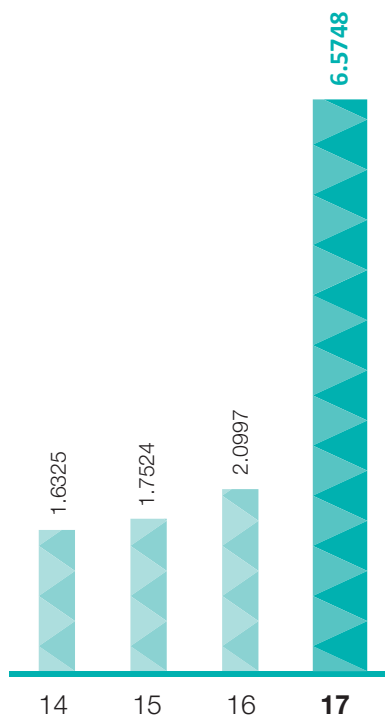
本公司所有者應佔盈利

人民幣(百萬元)



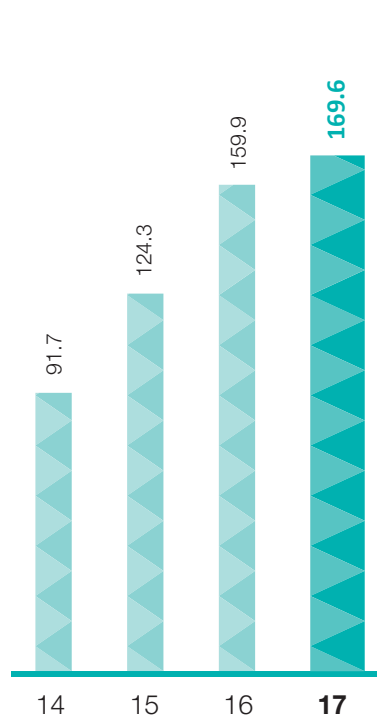
每股基本盈利

人民幣



淨負債與總權益比率

百分比



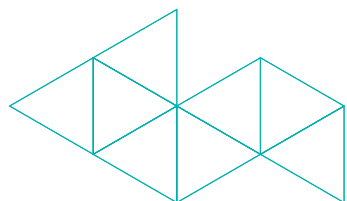




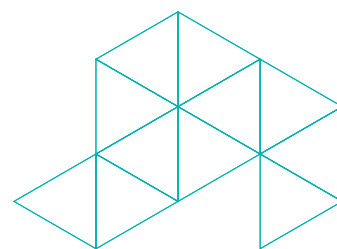


# 致股東的信





**累積權益土地儲備51,380,000平方米…**  
**擁有可銷售資源人民幣6,170億元…**  
**目標於二零一八年協議銷售**  
**增長超過60%至**  
**人民幣1,300億元…**



致各股東：

「有志者事竟成」，此乃本集團二零一七年的真實寫照。在制定二零一七年協議銷售目標人民幣730億元並調升至人民幣800億元後，本集團最終超乎各方預期，實現權益協議銷售總額人民幣818.6億元，售出之權益建築面積及權益銷售金額分別較二零一六年各增長35%。二零一七年，中國房地產市場繼續穩步增長，主要受中國各線城市自用客戶的強勁需求所推動，並以人口增長帶來首次置業及改善住房需求的二、三線城市為主。中國政府繼續致力控制國內房地產投機行為，通過持續推行緊縮政策以減緩均價上漲並限制多套房買家，房地產市場調控已見成效，房地產發展商紛紛調整發展方向集中到以居住需求為主要的城市。二零一七年，二、三線城市新增的建築面積繼續超過一線城市，主要由於該等周邊城市存在更大需求，因此有更多項目推出以滿足住房買家的需要。隨著全國城市增長分佈的多樣化，本集團在二零一七年於中國房地產市場的銷售重心亦隨之調整，來自二、三線城市及其他城

市的協議銷售佔總協議銷售的66%。相應地，為應對協議銷售的增長趨勢，本集團於二零一七年在該等城市增加土地儲備收購的比重，該等城市新增土地的建築面積為1,522萬平方米，佔全部新增土地儲備總建面積的84%。然而，儘管新增土地儲備集中於二、三線城市，本集團仍對中國整體房地產市場保持樂觀態度，二零一七年內，在中國各大城市的土地儲備大幅增加。二零一七年，本集團以總價人民幣584.3億元收購了權益可售面積1,811萬平方米的土地儲備，預計未來數年將帶來多達人民幣2,560億元的新增可售資源。憑藉於合適時機以合適價格收購土地以鎖定未來收益的長期發展策略，即使整體房地產市場出現週期性波動，本集團仍可確保實現超出市場平均值的盈利並為股東帶來穩定回報。

#### 策略性收購土地以鎖定可售土地資源

為把握及維持穩定的上升趨勢，本集團深知發掘和抓緊市場機會的重要性，並憑藉對市場的瞭解，策略性的收購土地，從而緩解及應對土地稀缺、土地

價格上漲以及一些新興城市的新需求等不明朗因素。在將原有土地儲備轉化為銷售和利潤後，二零一七年內，本集團採取積極的土地拓展策略，大規模購入土地，以確保未來可售資源的可持續性。二零一七年，本集團於53個城市投入人民幣584.3億元收購用地，新增權益可售面積為1,811萬平方米。在調整新增用地及扣減已交樓的可售面積後，本集團於二零一七年底土地儲備的權益可售面積合共為5,138萬平方米，預計可滿足未來至少四年的土地儲備需求。就已收購總建築面積而言，本集團收購土地儲備的戰略重心在中國國內，佔已收購總建築面積的93%。隨著中國政府持續推進城鎮化進程及住宅房屋市場的可持續發展，中國加大保障性住房建設仍將為中國房地產市場整體發展的主要推動力。在中國加大土地儲備與中國政府鼓勵境內投資的政策一致，將有助進一步鞏固本集團的長期可持續增長。至於中國以外，本集團採取謹慎的土地策略，在倫敦及其他城市收購了小部分土地。

### 鞏固本集團於酒店發展的實力

本集團以往的收益增長主要來自物業銷售，但酒店項目的發展已具備相當規模，並為經常性收益帶來持續的增長。過去三年，來自酒店發展項目的收益按複合年增長率29%增長至二零一七年的人民幣23.75億元，並預計可實現持續的有機增長。然而，二零一七年，本集團通過收購大連萬達商業地產股份有限公司擁有的大部份酒店資產（「萬達酒店」），在鞏固酒店發展策略上邁出重要一步。於二零一六年底，本集團擁有由希爾頓逸林、君悅、假日、智

選假日、凱悅、洲際、萬豪、柏悅、鉑爾曼、萬麗及麗思卡爾頓等國際酒店品牌經營的十四間酒店。於二零一七年，新增四間運營酒店，分別由亞朵、康萊德、希爾頓及逸蘭品牌管理。另外，本集團有十七間在建或籌建中的酒店。收購萬達酒店後，於二零一八年一月初，本集團合共擁有八十八間已完工酒店及26,365間客房，旗下新增酒店品牌包括皇冠假日、艾美、喜來登、索菲特、萬達嘉華、萬達文華及威斯汀等，躍升為全球最大豪華酒店業主。該項收購在不同戰略層面均具高度吸引力，收購對價與賬面淨值相比屬大幅折價，同時成熟酒店組合將為持有人帶來穩定收益。從財務角度來看，該收購具有明顯增值效果，帶來一次性收益人民幣131億元並將大幅增加未來數年來自酒店的收益。二零一八年，本集團將繼續整合酒店資產組合，提高經營效率及每間酒店的收益貢獻，實現本集團利潤最大化。

### 繼續拓寬國內城市佈局，實現協議銷售及收入增長

根據當前市況及中小城市的強勁潛在需求，本集團戰略性地分散協議銷售至更多城市及更多項目。儘管業務重心仍在一、二線城市，但本集團擴展至更多城市的策略可進一步擴大本集團的業務規模，同時維持較高的盈利能力。二零一七年，來自一、二線城市的協議銷售由二零一六年的94%下降至87%，反映來自新興城市的銷售貢獻正不斷上升。同樣，前五大城市貢獻的協議銷售佔比為34%，而

二零一六年則為49%，顯示出銷售進一步分散至更多城市及更多項目。就項目數量而言，二零一七年銷售八十八個項目，而二零一六年為六十五個項目，銷售項目的數量增加反映本集團通過在更多城市增加項目數量以擴充其可售資源的策略。為了能夠提供更多可售資源，新開工項目的建築面積由二零一六年的601萬平方米增加至二零一七年的1,174萬平方米，增幅為95%，帶動本集團可售資源大幅增長，並實現協議銷售及交付目標的增長。通過提高新開工規模帶動可售貨量的同時，貨量分散至更多項目，讓本集團更有彈性地推出新項目以達致協議銷售目標。

### 積極通過各種金融產品進行融資活動以支持擴張式發展

二零一七年，在積極的融資計劃支持下，本集團在土地儲備及酒店投資方面進行了重大業務擴展。於二零一七年，本集團就收購土地儲備支付總價約人民幣310億元及就收購萬達酒店支付人民幣177億元。儘管在利率上升的環境下維持低成本融資結構的難度不斷加大，本集團仍需在現有債務再融資以獲取重要的財務資源。二零一七年，本集團透過發行美元計價優先票據、銀團融資貸款及商業貸款，融資合共20.3億美元，加權平均成本為每年5.58%；本集團並首次通過於中國銀行間市場交易商協會發行兩期中期票據融資人民幣20億元，平均成本為每年5.375%，以用於再融資及投資。此外，為了滿足未來資金的需求，本集團亦取得了人民幣1,211億元的尚未動用銀行授信額度。所籌集融資金額及可用信貸額度證明本集團有能力利用資本市場及銀行持續獲得財務支持，以用於擴展業務及於債務到期時進行再融資。本集團將繼續尋求新融資機會及拓寬其在國內外的融資管道，以確保其在金融市場出現波動時保持財務靈活性。

於上一個財政年度，藉著較低的利率環境及低成本的境內融資，本集團成功將利率成本由二零一五年的每年7.83%大幅削減至二零一七年的每年5.12%。本集團憑借較低的融資成本擴張業務，以二零一八年銷售目標增長約60%或以上計算，本集團的營運規模將增長超過一倍。然而，在全球利率不斷上升的環境下，我們預計融資成本短期內將開始逐步上升，而本集團正就此積極採取措施。為抵銷融資成本上升的影響，本集團亦已於二零一七年大幅提升盈利能力，有賴於合適時機的土地收購及房地產市場復甦抵銷利率變動的短期影響，毛利率由二零一六年的28.3%升至35.4%。

### 二零一七年業績回顧

二零一七年最重要的業績回顧，當為按賬面淨值大幅折讓收購大連萬達商業地產股份有限公司的酒店資產，截至二零一八年一月初，已實現七十間酒店及一幢辦公樓的收購，從而成為全球最大的豪華酒店業主。於收購後，本集團擁有以亞朵、康萊德、皇冠假日、希爾頓逸林、君悅、希爾頓、假日、智選假日、凱悅、洲際、逸蘭、艾美、萬豪、柏悅、鉅爾曼、萬麗、麗思卡爾頓、喜來登、索菲特、萬達嘉華、萬達文華及威斯汀等品牌經營的八十八間豪華酒店，包含26,365間客房，此外，本集團還擁有十七間在建及籌建中的酒店。二零一七年的酒店收入僅反映萬達酒店於第四季度交割後的收入，貢獻金額為數不大，但有關酒店收入將於二零一八年的財務報表中全數入賬。按七十間酒店及一幢辦公樓的總價約人民幣181億元計算，每間酒店支付的簡單平均價格約為人民幣2.55億元，其價值遠遠低

於本集團現有每間酒店的成本人民幣4.3億元。此外，當該等酒店資產日趨成熟，可為本集團創造獲取低成本及較長貸款的資產融資機會。因此，收購萬達酒店資產短期內已為本集團帶來一筆豐厚的一次性非經常性收益，並將繼續為本集團創造長遠經濟效益。

本集團的主營業務物業發展仍為本集團營運的主要盈利貢獻來源，協議銷售由人民幣608.6億元增加35%至二零一七年的人民幣818.6億元。與二零一六年銷售增長放緩相比，二零一七年協議銷售同比大幅上升，此乃由於過往年度的土地儲備投資及管理層加快物業發展業務步伐，以應對房地產市場潛在的強勁需求的戰略決策所致。於二零一七年初，本集團訂立協議銷售人民幣730億元的目標，其後調升至人民幣800億元，而最終實現協議銷售人民幣818.6億元。為了實現管理層訂立的協議銷售目標，本集團全年總可售資源達人民幣1,520億元，較二零一六年的可售資源增加23%。管理層對中國房地產市場持樂觀態度，將繼續增加可售資源，以實現更高的協議銷售。

由於二零一七年及二零一六年的協議銷售錄得強勁增長，本集團的總營業額創下新高達人民幣592.8億元，較二零一六年的營業額人民幣537.3億元增加10%。營業額大幅增加乃由於已交付建築面積增加12%，達471萬平方米。與二零一七年上半

年毛利率大幅回升一致，全年毛利率由二零一六年的28.3%升至二零一七年的35.4%，主要源於較高利潤的項目結轉入賬致令毛利較二零一六年同期大幅增加至人民幣209.6億元(或上升38%)。本集團在擴大規模的同時，亦維持高水準的盈利能力，37.6%的物業發展毛利率處於同業中的較高水準，足以證明管理層在收購土地及成本控制方面具備豐富經驗及專業知識。與營業額及毛利增長一致，淨利潤亦創下人民幣214.2億元的新高，較二零一六年增加204%。扣除一次性非經常性收益後，二零一七年的淨利潤為人民幣83.2億元(或增加18%)。於二零一七年的整體財務盈利能力反映本集團成功的擴展戰略及積極的盈利增長，符合本集團致力提高股東回報的一貫策略。

二零一七年，本集團在土地儲備方面做出重大投資，將為股東釋放長期價值。本集團於五十三個城市及地區以較低的收購成本每平方米人民幣3,200元收購權益可售面積1,811萬平方米。收購大量土地儲備後，本集團的權益土地儲備增加34%至5,138萬平方米，為未來業務發展預留了至少四年的土地儲備。就區域分佈而言，本集團的土地收購策略繼續注重將風險分散至中國更廣泛的地區，以減輕區域市場波動的影響，同時把握在較長發展期間內不同城市湧現的增長潛力。由於補充土地儲備的成本日

益高漲，故本集團現有土地儲備具有重大價值。近年來，企業通過成立合營公司加快擴大規模的步伐已成為一種行業趨勢，然而，本集團的策略是充分利用財務資源以提高土地儲備及鞏固發展收益。因此，本集團不僅已積累大量主要歸本集團所有的土地儲備，並已付清大部分土地款項。

## 二零一八年展望

管理層對中國整體的宏觀經濟環境及政治穩定性保持樂觀態度，並認為支撐國內生產總值的傳統支柱產業將繼續受惠。中國房地產市場深受緊縮政策及融資環境變動的影響，經歷了數個發展階段及週期性波動，致使發展商必須在相對短時間內作出決策以作應對。然而，當前中國政府從長遠的角度推動中國房地產市場的平穩健康發展並出台有利於行業可持續發展的政策，而非看重短期目標。中央政府出台政策以往適用全國，而現在則由各地方按實際情況實施。比如限購政策於不同的城市及不同人群而有所差異。最終，在採用更為合理的政策及鼓勵剛需購房者買房後，中國房地產的發展將受實際需求而非市場投機行為所推動。同樣，發展商可採取長遠眼光看待中國房地產市場的發展方向，從而將自身的發展緊貼中央政府的目標，而非追逐短期市場效益。

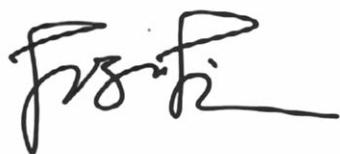
## 大幅提升二零一八年的協議銷售目標約60%至超過人民幣1,300億元

於二零一六年及二零一七年分別實現12%及35%的協議銷售增長率後，本集團對於二零一八年的協議銷售甚為樂觀，定下不低於人民幣1,300億元的目標。年內新增1,811萬平方米權益可售土地儲備，至

二零一七年底權益土地儲備達5,138萬平方米，本集團能夠對其二零一八年的可售資源作出更合理的規劃，以實現更高的協議銷售目標。不低於人民幣1,300億元的協議銷售目標，較二零一七年已實現協議銷售目標增加約60%。於計算協議銷售目標時，管理層已考慮到市況、項目數目及可售資源。管理層從長遠的角度對中國房地產市場的發展趨勢持樂觀態度，且協議銷售計劃反映出彼等對於實現該目標充滿信心。當前市場發展勢頭強勁，因此，訂立更為積極的銷售目標可讓本集團把握當下的銷售機會並鎖定未來的收益。

## 致謝

本集團實行擴張規模的策略取得重大進展，同時亦堅持高水準盈利的核心宗旨。在此過程中，管理層依賴股東及其他投資者的持續支持，讓其可作出決策。儘管面對挑戰及市場波動的風險，但近期取得的成功讓管理層更加堅定當前的戰略方向。一如既往，決策的成功執行離不開董事的努力與付出。本人謹此衷心感謝全體董事，其豐富的經驗及敏銳的洞察力為本集團提供重要指引。最後，本人亦衷心感謝中國及海外辦事處的全體員工，彼等努力並致力於實現我們共同的目標。我們已將二零一八年定為實現重大成就的又一里程碑，且在所有持份者及投資者的支持下，本人期待著另一個令人振奮的一年。



李思廉  
董事長



張力  
聯席董事長兼行政總裁







## 業務回顧

### 協議銷售

二零一七年，本集團協議銷售達人民幣819億元，與二零一六年同比增長35%。協議銷售來自國內華北、華南、海南三大區域的三十一個城市和地區，以及海外三個城市馬來西亞柔佛新山、澳大利亞布里斯本及澳大利亞墨爾本，合計八十八個項目。就地區而言，華南及華北地區的協議銷售分別上升35%和32%至人民幣261.56億元和人民幣473.01億元，海南上升19%至人民幣49.19億元。以城市而言，太原和天津的協議銷售是所有城市中最高，

分別佔二零一七年總銷售額約9%和7%，達人民幣70.36億元和人民幣56.47億元，此兩大城市共佔本集團總協議銷售約15%。二零一七年度，於國內十八個城市合共推出二十六個新推項目，約佔總協議銷售的20%。本集團總協議銷售以建築面積計算，由4,693,500平方米增加35%至6,324,200平方米；平均售價與二零一六年的每平方米人民幣13,000元基本持平，為每平方米人民幣12,900元。

二零一七年本集團協議銷售按地理區域分佈，詳列如下：

地區	權益已售出可售 面積約數 (平方米)	較二零一六年 增／減 (%)	權益 總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一六年 增／減 (%)
廣州	227,900	-15%	5,313.3	-15%
惠州	469,800	24%	4,871.9	35%
重慶	372,300	21%	2,849.4	68%
成都	124,100	22%	999.9	58%
福州及周邊地區	224,100	10%	3,250.0	9%
梅州	334,800	6%	2,099.1	29%
貴陽	109,000	143%	999.7	135%
佛山	130,900	185%	2,289.2	253%
南寧	43,900	89%	538.3	124%
珠海及周邊地區	116,700	212%	1,895.6	73%
長沙及周邊地區	69,700	545%	653.5	707%
南昌	36,200	N/A	395.9	N/A
<b>華南地區</b>	<b>2,259,400</b>	<b>30%</b>	<b>26,155.8</b>	<b>35%</b>
北京及周邊地區	98,400	-72%	4,391.4	-43%
天津	349,700	-15%	5,647.3	-22%
太原	662,600	122%	7,035.8	143%
西安	141,400	236%	1,241.7	295%
瀋陽及周邊地區	99,900	22%	771.9	36%
哈爾濱	213,100	119%	2,925.2	134%
上海及周邊地區	102,700	-33%	3,665.1	-18%
杭州及周邊地區	312,700	6%	5,237.1	35%
南京及周邊地區	250,400	79%	2,210.4	-2%
無錫及周邊地區	303,500	20%	4,495.6	75%
大同	250,400	145%	1,388.8	174%
包頭	202,400	8%	1,624.9	29%
鄭州	65,200	-26%	783.6	-21%
石家莊	77,100	N/A	1,152.3	N/A
煙台及周邊地區	125,100	N/A	1,021.5	N/A
秦皇島	52,100	N/A	531.9	N/A
寧波	117,900	N/A	1,938.1	N/A
呼和浩特	152,800	N/A	1,237.9	N/A

地區	權益已售出可售 面積約數 (平方米)	較二零一六年 增/減 (%)	權益 總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一六年 增/減 (%)
華北地區	3,577,400	43%	47,300.5	32%
海南	328,800	-14%	4,918.6	19%
馬來西亞柔佛新山	148,500	206%	3,028.4	297%
澳大利亞布里斯本	8,700	-53%	407.6	-48%
澳大利亞墨爾本	1,400	N/A	51.8	N/A
總計	6,324,200	35%	81,862.7	35%

### 發展中物業

面對市場狀況的變化，本集團在年內以靈活手段管理發展中的物業，以確保高效的資源配置及避免積壓過量庫存。年初時，本集團開發中權益建築面積約12,750,000平方米，年內新增開工權益建築面積合共約11,738,000平方米。年內完成發展物業權益建築面積達6,633,000平方米，權益可售面積為5,070,000平方米，完成投資物業權益建築面積

143,000平方米。本集團截至二零一七年底在建權益建築面積上升39%至約17,712,000平方米。年底在建面積連同已完工未售和二零一八年計劃中的開工面積，估計可取得預售證的可售物業的價值約達人民幣2,400億元，為本集團二零一八年的銷售目標奠定下穩固基礎。

下表是於二零一七年十二月三十一日的情況：

地區	權益建築面積約數 (平方米)	權益可售面積約數 (平方米)
華南地區	4,840,000	3,974,000
中南地區	1,181,000	916,000
華東地區	3,374,000	2,368,000
華北地區	4,067,000	2,933,000
西北地區	2,608,000	1,743,000
海南	761,000	662,000
海外	881,000	526,000
總計	17,712,000	13,122,000

### 土地儲備

本集團二零一七年土地收購的整體方向繼續以穩健及均衡為主。本集團年內所挑選的地塊，以總價合適，利潤預測達標，周轉快速為原則，在五十三個城市和地區收購共八十一幅地塊，新增土地的權益可售面積大約18,112,000平方米，八十一幅地

塊的其中四十一幅位於本集團現有的城市和地區，八十一幅地塊的其中四十幅位於新進入的二十八個城市。至二零一七年底，本集團土地儲備為權益建築面積約59,715,000平方米，其中權益可售面積約為51,380,000平方米分佈在國內外六十九個城市和地區，詳情如下：

地區	權益總建築面積約數 (平方米)	權益可售面積約數 (平方米)
<b>發展物業</b>		
華南地區	13,413,000	12,074,000
中南地區	6,044,000	5,589,000
華東地區	7,116,000	5,803,000
華北地區	13,307,000	11,702,000
西北地區	8,732,000	7,752,000
海南	3,171,000	3,056,000
海外	5,923,000	3,618,000
<b>小計</b>	<b>57,706,000</b>	<b>49,594,000</b>
<b>投資物業</b>	<b>2,009,000</b>	<b>1,786,000</b>
<b>總計</b>	<b>59,715,000</b>	<b>51,380,000</b>

### 投資物業

年內本集團新增了購物商場廣州天匯廣場IGC及大連萬達中心寫字樓兩項投資物業。購物商場廣州天匯廣場IGC已於二零一七年全面開業，該商場位於廣州珠江新城核心地段，緊密連接獵德大道、花城大道以及臨江大道，商場總建築面積逾10萬平方米，涵蓋餐飲、零售、兒童及娛樂配套設施等多樣業態，滿足顧客的一站式購物娛樂體驗。大連萬達中心寫字樓是收購萬達酒店資產中包含的一個物業，項目位於大連中山區東港商務區，毗鄰大連國際會議中心及大連港，地理位置優越，該棟寫字樓總建築面積逾9萬平方米，並已於二零一二年落成。另外，本集團在建的投資物業總建築面積達1,093,000平方米。

### 酒店

年內新開業的四間酒店包括廣州康萊德酒店、惠州龍門富力希爾頓度假酒店、成都逸蘭(富力)服務式

公寓和海南香水灣亞朵酒店。同時，年內本集團進一步拓展酒店業務，與大連萬達訂立協議收購萬達酒店資產，截至二零一七年底完成收購六十九間酒店，二零一八年一月初再完成一間酒店的收購，截至二零一八年一月初合共完成七十間酒店的收購，總建築面積約為2,940,000平方米，共有20,849間客房。連同原有運營中的酒店，本集團目前已擁有八十八間營運中酒店，另有九間在建中的酒店及八間規劃中的酒店，合共一百零五間酒店，是全球最大的豪華酒店資產擁有人。

### 前景

本集團設定二零一八年協議銷售目標為人民幣1,300億元，較二零一七年實際協議銷售增加約60%。為了達成銷售目標，本集團將於六十六個城市及地區銷售合共一百五十四個項目。本集團計劃交付約6,937,000平方米可售面積的發展物業(含425,000平方米合作項目)及843,000平方米可售面積的投資物業。詳情載列如下：

地區	二零一八年上半年預計完成		二零一八年下半年預計完成	
	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
廣州	157,000	43,000	33,000	33,000
佛山	156,000	102,000	89,000	71,000
珠海	—	—	184,000	161,000
江門	—	—	287,000	173,000
惠州	283,000	252,000	344,000	300,000
成都	100,000	76,000	—	—
重慶	219,000	168,000	190,000	170,000
湘潭	78,000	78,000	81,000	73,000
梅州	328,000	226,000	140,000	112,000
貴陽	—	—	75,000	43,000
福州	110,000	89,000	—	—
莆田	290,000	232,000	—	—
漳州	—	—	23,000	23,000
南昌	—	—	66,000	53,000
海南	57,000	47,000	571,000	503,000
北京及周邊地區	252,000	161,000	—	—
秦皇島	—	—	110,000	80,000
唐山	—	—	73,000	51,000
石家莊	—	—	134,000	110,000
天津	86,000	71,000	202,000	156,000
煙台	6,000	6,000	56,000	55,000
太原	—	—	611,000	569,000
大同	—	—	121,000	115,000
包頭	160,000	155,000	242,000	232,000
西安	73,000	51,000	364,000	27,000
上海	288,000	168,000	—	—
滁州	112,000	88,000	202,000	192,000
寧波	306,000	202,000	—	—
湖州	173,000	139,000	294,000	222,000
無錫	171,000	128,000	118,000	78,000
南通	43,000	35,000	64,000	40,000
哈爾濱	—	—	178,000	131,000
鞍山	—	—	62,000	53,000
澳大利亞墨爾本	—	—	2,000	1,000
馬來西亞柔佛新山	—	—	197,000	168,000
<b>小計</b>	<b>3,448,000</b>	<b>2,517,000</b>	<b>5,113,000</b>	<b>3,995,000</b>
合作項目(權益)	606,000	307,000	142,000	118,000
投資物業(權益)	73,000	73,000	770,000	770,000
<b>總計</b>	<b>4,127,000</b>	<b>2,897,000</b>	<b>6,025,000</b>	<b>4,883,000</b>

# 物業一覽

廣州天盈廣場



佛山富力國際金融中心



惠州富力灣



江西九江富力尚悦居



海南富力月亮灣



北京通州富力中心



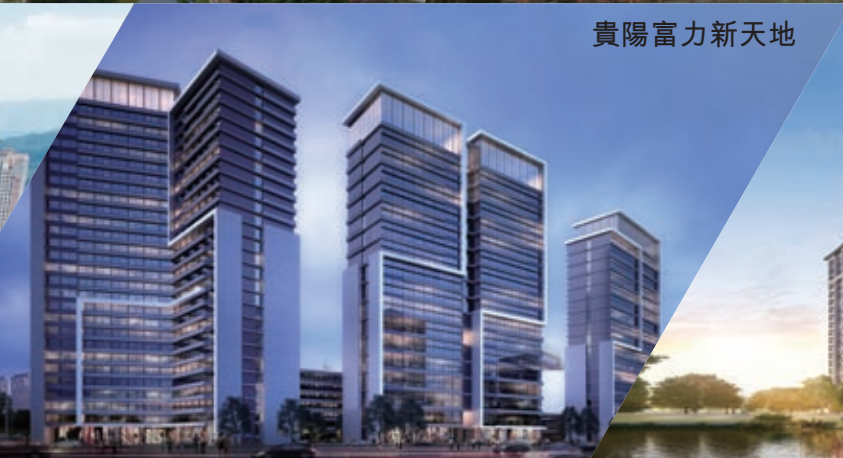
佛山富力廣場



江西南昌富力銀禧悅城



貴陽富力新天地



福建龍岩建發富力璽院



上海嘉譽灣



河北石家莊富力西柏水鎮



內蒙古呼和浩特富力城



天津富力津門湖



黑龍江哈爾濱富力城



福建莆田富力尚悅居



上海富力灣



海南富力悅海灣



澳大利亞布里斯本富力壹號





瀋陽富力星月灣



遼寧鞍山富力凱旋門



內蒙古呼和浩特富力華庭



河北石家莊富力城



江蘇南通富力半島花園



廣州富力天海灣



澳大利亞墨爾本  
富力凱尼雅思 **Live City**



馬來西亞富力公主灣

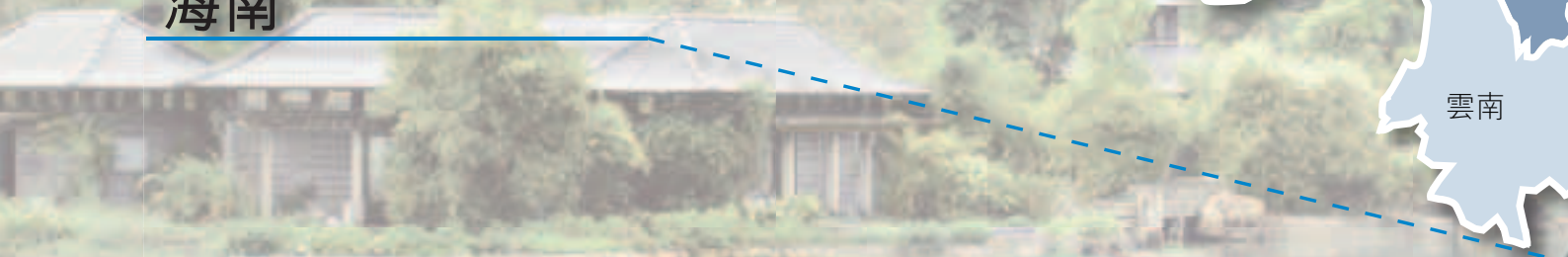


## 項目位置

### 西北



### 海南



### 海外

英國



華北—北京、天津、河南、河北、山東、遼寧和黑龍江；  
華東—上海、浙江、江蘇和安徽；  
中南—福建、江西、湖南和湖北；  
華南—廣東、廣西、四川、重慶和貴州；  
西北—山西、陝西、內蒙古和新疆；  
海南—海南；  
海外—馬來西亞、澳大利亞、柬埔寨、韓國和英國。



韓國

柬埔寨

澳大利亞

馬來西亞



## 投資者關係

公司一直很重視資本市場，在二零一七年裡，我們繼續堅持及時的資訊披露與交流，加強與行業分析師和機構投資者之間的有效溝通。公司投資者關係工作的目標是增進投資者對公司的瞭解和認同，提升公司的治理水準，以實現公司整體利益最大化和保護投資者的合法權益。

年內，公司發佈了二零一六年全年業績和二零一七年中中期業績，分別舉辦了分析師見面會和媒體見面會，主席在管理層陪同下，親自會見投資者並詳細解答相關提問。此外，公司安排了業績發佈後的非融資路演，在香港、新加坡、倫敦、紐約等地與眾多機構投資者進行了一對一的深入交流。

在日常資訊披露方面，公司遵照聯交所的要求，及時準確地發佈相關公告；同時，在自願性資訊披露方面，公司亦考慮到投資界緊跟市場動向的要求，在每月首個工作日立即發佈銷售公告，為分析師和投資者提供及時的參考資料。

我們除保持日常項目參觀接待，會面訪談，電話溝通，也定時參加投資者會議及論壇，與更多的投資者保持互動。公司珍惜每次與投資者的溝通互動機會，通過這些溝通互動，我們希望能讓投資界更好地瞭解行業趨勢和宏觀形勢，並清楚公司將會如何應對未來的挑戰。二零一七年，公司在亞洲、歐洲、美國合共出席了二十四場全球投資者研討會、業績後分析師會議和非融資路演。

公司僅此感謝所有投資者和股東給予公司的積極回饋和建設性意見，也感謝地產分析師們的辛勤勞動，為業界與公司提供了透明詳盡的分析。我們期待在新的一年共同合作，提供最佳的投資者關係服務。

月份	會議／路演(地區)
三月	<ul style="list-style-type: none"><li>與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)的業績發佈會後的非融資路演(香港)</li><li>與花旗銀行(「花旗」)的業績發佈後的非融資路演(香港)</li><li>與美林(亞太)有限公司(美國銀行集團之附屬公司)(「美林」)的業績發佈後的非融資路演(香港)</li><li>與聯昌國際銀行(「聯昌國際」)的業績發佈後的非融資路演(香港)</li><li>與滙豐銀行的業績發佈後的非融資路演(新加坡)</li></ul>
四月	<ul style="list-style-type: none"><li>瑞士聯合銀行(「瑞銀」)香港／中國房地產會議(香港)</li><li>滙豐銀行第7屆中國地產年度會議(香港)</li></ul>
五月	<ul style="list-style-type: none"><li>與美林的非融資路演(紐約)</li></ul>
六月	<ul style="list-style-type: none"><li>滙豐銀行全球發展中市場投資者論壇(紐約)</li><li>滙豐銀行第5屆年度亞洲投資者論壇(倫敦)</li><li>海通國際證券集團有限公司2017年房地產日(香港)</li><li>聯昌國際香港及中國房地產日(香港)</li><li>花旗2017年亞太地區房地產會議(香港)</li></ul>
八月	<ul style="list-style-type: none"><li>與花旗中期業績發佈後的非融資路演(香港)</li><li>與北京高華證券有限責任公司(聯同高盛)(「高盛」)中期業績發佈後的非融資路演(香港)</li><li>與滙豐銀行中期業績發佈後的非融資路演(香港)</li><li>與瑞銀中期業績發佈後的非融資路演(新加坡)</li><li>與大和資本市場香港有限公司中期業績發佈後的非融資路演(新加坡)</li><li>與聯昌國際中期業績發佈後的非融資路演(香港)</li></ul>
九月	<ul style="list-style-type: none"><li>高盛2017年中國會議(深圳)</li><li>野村證券2017年中國投資者會議(上海)</li><li>德意志銀行全球發展中市場一對一會議(紐約)</li></ul>
十月	<ul style="list-style-type: none"><li>花旗2017年中國投資者會議(澳門)</li></ul>
十一月	<ul style="list-style-type: none"><li>摩根士丹利第16屆年度亞太峰會(新加坡)</li></ul>

## 關於報告

### 報告指引

本報告為廣州富力地產股份有限公司（「富力地產」、「富力」或「公司」）第二份對外發佈的《環境、社會及管治報告》，乃遵守香港聯合交易所有限公司主板上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》及根據本公司實際情況而編製。按照重要性、量化、平衡及一致性等報告原則，本報告目的是為提升利益相關方對公司的環境、社會及管治表現的認識，以及對公司可持續發展戰略的瞭解。本公司董事會已審閱本報告，確認內容準確、真實和完整。

### 報告範圍

本報告披露本集團於二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日期間內在環境、社會及管治方面的表現。報告中的社會表現數據覆蓋整個集團，環境表現數據則集中廣州總部，覆蓋52個項目（包括31個住宅項目、17個商業項目及4個酒店項目），較去年覆蓋13個商業項目大幅擴大。各項指標在報告中的披露情況，可參見報告最後的環境、社會及管治內容索引。

### 意見回饋

我們將在未來持續改進和完善《環境、社會及管治報告》的內容和形式。如對本報告有任何疑問或建議，歡迎隨時聯繫本公司。聯繫方式如下：

廣州富力地產股份有限公司

地址：中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45-54樓

電話：8620 38882777

傳真：8620 38332777

電郵：gzrfir@rfchina.com



### 董事長寄語

致各持份者：

二零一七年是富力地產的里程碑。年內，集團一躍成為全球最大的豪華酒店業主，加上原先於房地產的領導地位，我們對持份者，包括員工、顧客、供應商、環境以及社區的影響亦隨之增加，而我們亦清楚明白公司需肩負更大的社會責任。今年是本集團第二年發佈《環境、社會及管治報告》。我們的目的是通過本報告，對持份者闡述過去一年於可持續發展方面的表現，能夠做到持續提高報告披露水平是我們的目標。今年，我們把報告範圍由13個項目擴大至52個，除17個商業項目外，亦包括集團於廣州的所有已落成的住宅項目，共31個，以及4間酒店。可持續發展是一項長期任務，我們希望透過逐漸擴大報告範圍，以及進一步改善環境、社會及管治方面的表現，向持份者印證把可持續發展元素滲透至日常運營的決心。

**「可持續發展是一項長期任務，我們希望透過逐漸擴大報告範圍，以及進一步改善環境、社會及管治方面的表現，向持份者印證把可持續發展元素滲透至日常運營的決心。」**

人才是集團的重要資產，也是我們能夠成為行業領導企業的關鍵之一。隨著行業發展成熟，如何招聘、管理、挽留人才是我們管理的重大課題之一。年內，除貫徹落實「富力星」招募計劃外，針對培養優秀員工，我們與清華大學合作培訓研修，著重於國際項目管理及質量管控等領域。另外，擴大人才庫也是我們持續優化人力資源管理的重要議題，為此，我們進行儲備總經理培訓，為集團未來的傳承與發展儲備足夠的人力資產。

集團的運營對於人們的生活、起居有著不可分割的關係。對於項目的管理，我們制定完備規程，包括各種事故防控、應急演練等，以保障民眾的生命財產安全。此外，我們致力為住戶創造價值，提高他們的滿意度，貫徹落實我們對於「完美溝通，滿意生活」的承諾。

作為行業的領導企業之一，集團致力推動綠色建築，引入土地優化的概念、節能節水、室內環保技術和運營管理等。截至二零一七年底，我們主持設計的公共建築及綠色住宅建築項目中，共16個建築榮獲中國綠色建築評價標識或LEED認證，希望藉此協助推動企業內外對於綠色建築的重視程度。

展望未來，可持續發展是不可逆轉的趨勢。集團必定逐漸加強融合業務與可持續發展的戰略，務求日常運營的決策包含更廣泛的可持續發展元素。隨著業務繼續擴展，我們定當與時俱進，肩負起我們應負的社會責任，為持份者，包括投資者、員工、商業夥伴、供應商、社區、監管機構、環保團體等等，持續創造價值。

廣州富力地產股份有限公司  
董事長  
李思廉

二零一八年三月十九日

可持續發展管理與持份者溝通

持份者於我們的環境、社會及管治管理方法中佔重要地位，集團希望透過持續完善的有關管理和定期對話的方式，深化與關鍵持份者的關係，理解彼等對於可持續發展表現與報告的看法和關注事項。集團識別重要的環境、社會與管治議題，訂下緩急先後次序進行管理，下表為我們針對實質性議題而執行的相關措施。

實質性議題	議題描述	實行措施
培訓	為各級員工提供全面及系統性培訓，提升員工的專業能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「富力星」招募及培養計劃助新員工了解行業及集團業務</li> <li>• 各部門每年均需委派副經理級或以上的管理人員擔任培訓師，確保培訓水平</li> <li>• 為副經理及以上職級員工建立職業發展通道，培養人才成長</li> <li>• 舉辦清華大學工程管理高級研修班，提升員工的工程管理水平</li> <li>• 舉辦儲備總經理實戰大講堂，鞏固人才庫，傳承管理秘訣</li> </ul>
職業安全與健康	重視員工福祉，保障員工職業健康和安	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 制定安全手冊，規定物業管理日常運作以及緊急情況的處理措施</li> <li>• 制定安保管理政策，包括具體人身安全應急措施，以助員工應對緊急狀況</li> <li>• 定期進行消防安全檢查，保障消防安全</li> <li>• 實行匯報規定，以盡快應對意外事故</li> </ul>
反貪腐	嚴防貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等行為，締造廉潔運營環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 嚴格遵守運營所在地相關法律法規</li> <li>• 制定《廉潔自律守則》、《內控報告》及《監察管理制度》</li> </ul>

實質性議題	議題描述	實行措施
產品及服務責任	提供優質及安全的產品和服務	<ul style="list-style-type: none"> <li>制定《物品放行管理規程》、《治安事故應急處理規程》、《火警、火災應急處理規程》等安全相關規程，保障客戶財產及人身安全</li> <li>制定《裝修現場管理責任書》、《項目工程遺留材料管理制度》等，規範裝修施工管理，減少工程對物業用戶的影響</li> <li>審批酒店管理方的年度經營計劃，按照行業標準評估酒店設施安全和服務質量</li> </ul>
有效資源耗用	有效使用資源，創造綠色生活環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>實行LED節能項目、回用廢水</li> <li>致力推動綠色建築，集團共16個建築榮獲中國綠色建築評價標識或LEED認證，其中2個為二零一七年新增認證建築</li> </ul>

### 創造綠色生活環境

作為一家於中國領先的綜合房地產發展商，富力地產致力推動環境的可持續發展。為減低於開發過程中對環境所造成的影響，富力地產率先實行節能減排措施，並將綠色建築設計融入其發展中。

### 環境管理

為有效管理我們的業務對環境的影響，富力地產制訂《環境監測和測量控制程式》和《環境目標、指標、管理方案》，各相關部門根據指引落實環境管理措施，同時質管部負責聯繫監測機構，對集團的污染物排放進行定期監測。

集團亦制訂《環境因素影響評分標準》。各部門、物業服務處需每月對重要的環境因素進行監督檢查，將存在的問題及時報告質管部，質管部則需每季度對各部門的環境績效進行檢查，並於年底對相關部門進行環境績效考核。當出現不符合的情況時，相關部門需按《糾正措施與預防措施控制程式》執行修改。

根據今年的報告範圍，最具實質性的環境影響乃來自辦公場所、酒店和車輛的能源使用，以及其所導致的溫室氣體及空氣污染物排放。富力地產嚴格遵守中國的法律和規定，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》及《中華人民共和國水污染防治法》。報告期內，集團沒有違反環境法律和規定的情況。



## 資源使用

隨著富力地產的綜合業務日益壯大，集團努力把資源效率推高，逐步邁向低碳商業模式。物業和酒店管理的日常運作主要包括電力、汽油、柴油、天然氣和水等的資源耗用。二零一七年，由天然氣、柴油和汽油使用產生的直接能源總耗用量分別為2,472,124立方米、24,803升和898,752升。另外，由用電產生間接能源總耗用量是61,613,022千瓦時。而集團的總用水量是4,816,066立方米。

資源類別	單位	二零一七年總量
外購電力	千瓦時	61,613,022
天然氣	立方米	2,472,124
柴油	升	24,803
汽油	升	898,752
自來水	立方米	4,816,066

集團的碳排放包括使用燃料和製冷劑產生的直接排放，以及使用外購電力造成的間接排放。二零一七年，本集團產生的碳排放總量為43,831噸。

碳排放	單位	二零一七年總量
範圍1：直接碳排放	噸二氧化碳當量	11,355
範圍2：間接碳排放	噸二氧化碳當量	32,476
總數	噸二氧化碳當量	43,831

## 節約資源

富力地產確切遵守《廣東省節約能源條例》，訂立明確目標和指標，從而實踐有效的能源管理。集團採取各種措施，例如採用LED節能燈逐步替代傳統燈具、合理設定樓宇大堂的照明時間、設置適當的空調溫度等，改善大廈設施的能源表現。

節水方面，本集團回收游泳池過濾後的廢水進行社區路面沖洗。另外，我們通過使用花灑有效地管理用於綠化的用水量。我們還開展節水計劃，於社區推廣資源節約的概念。

### LED節能項目

為達到政府的節能減排要求，本集團的物業管理公司已把13,000盞40瓦的螢光燈改裝為16瓦的LED燈。這項措施每年可幫助節省約人民幣270萬元電費，切实提高能源效益，節省公司運營成本。我們的酒店亦於餐廳和宴會廳改裝了帶LED燈的高能鹵素燈，大大節省酒店日常運營的能源消耗。

排放管理

富力地產制訂《污染物控制程式》，有效控制營運場所的排放。集團營運的主要排放物包括生活污水、空氣污染物、固體廢物、噪音，以及物業清潔、綠化和維修所產生的廢液。

污染物	管理方法
廢水	<ul style="list-style-type: none"> <li>把於裝修施工時產生的揮發性液體儲存於有蓋容器中</li> <li>控制用水量並減少產生廢水</li> <li>確保所有廢水進入下水道，禁止廢水排入雨水管系統</li> <li>設備維修部門應妥善管理設備，一旦發現故障，立即修復設備</li> <li>由合資格的環境監測站定期進行廢水監測和測量</li> </ul>
空氣污染物	<ul style="list-style-type: none"> <li>要求裝修方採取措施，有效控制施工粉塵</li> <li>要求餐飲承包商使用清潔燃料，減少燃燒燃料時產生的廢氣及其對環境的影響</li> <li>提示車輛承包商和車主每年檢查車輛的廢氣排放是否達標</li> </ul>
固體廢物	<ul style="list-style-type: none"> <li>提高居民的環保意識，通過各種方式讓他們培養良好的環保習慣，如「自備購物袋」</li> <li>將固體廢物存放在有採取防雨和防滲漏措施的指定地點</li> <li>清潔人員定期收集已經分類的廢物</li> </ul>
噪音	<ul style="list-style-type: none"> <li>妥善保養施工設備，儘快修復故障</li> <li>確保施工時間符合國家有關環境保護的法律和規定</li> <li>於路面設計和施工過程中，採用較低交通噪音的建築材料</li> <li>定時維修路面</li> <li>設置無噪音和限速標誌</li> </ul>

污染物	管理方法
油品及化學品	<ul style="list-style-type: none"> <li>對各類油品和化學品的存放採取防雨及防漏措施</li> <li>進行不定期的監督和檢查</li> <li>有毒的化學殘留物和容器由供應商負責回收</li> <li>妥善收集濾油及殘油，防止管道堵塞過多廢油進入污水處理站</li> <li>以回收等安全處置措施，妥善處理已收集的廢油</li> </ul>

二零一七年，由車輛排放的硫氧化物、氮氧化物和懸浮微粒分別為0.013噸、3.184噸和0.300噸。集團的經營不涉及有害廢棄物的產生。年內產生的一般廢物總量為114,159噸，其中23%被收集及回收。報告期內，沒有發現與排放有關的重大不合規事件。

空氣污染物	單位	二零一七年總量
硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	噸	0.013
氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	噸	3.184
懸浮微粒(PM)	噸	0.300

廢棄物	單位	二零一七年總量
不回收廢物	噸	87,696
回收廢物	噸	26,463

### 推動綠色建築

富力地產積極參與設計綠色建築，包括引入土地優化的概念、節能節水、室內環保技術和運營管理。本集團主持設計多個公共建築及綠色住宅建築項目，連同年內新增的兩個建築，共16個建築榮獲中國綠色建築評價標識或LEED認證，其中北京新浪總部科研樓獲得LEED白金認證。



Leadership in Energy and Environmental Design 是全球最普及的綠色建築認證項目之一，由非牟利組織美國綠建築協會建立。它包括一套用於綠色建築，住宅和社區的設計、建造、營運和維護的評級系統，旨在幫助業主和經營者有效利用資源，對環境負責。

### 二零一七年案例 1：珠海富力中心

珠海富力中心是位於珠海橫琴的商業大廈。通過建築資訊模型(BIM)技術的應用，項目充分利用資源解決設計施工遇到的困難，同時提高質量。本項目已獲得綠色建築設計標識證書(二星級)。

- 採用複層綠化系統，屋頂設置園林綠化，結合各類原生物種，調節微氣候
- 採用高強度高效能建築材料，達到資源利用最大化
- 充分利用地下空間，並收集雨水用於綠化澆灌、道路沖洗、景觀補水和車庫沖洗
- 使用節能電梯
- 項目所有廁所裝設雙沖式沖廁水箱系統，採用陶瓷片密封水龍頭或自動感應水龍頭，所有衛生器具符合CJ164標準，從而提高用水效率



### 二零一七年案例 2：上海虹橋商務區核心區北片區 05 號地塊 1-4 號樓



本項目位於虹橋商務區核心區北片區，地塊規劃主要為商業、辦公等功能，地上建築面積6.67萬平方米。本項目已獲得綠色建築設計標識證書(三星級)。

- 種植大量戶外植物，減少建築屋面和道路路面的太陽輻射
- 充分利用地下空間，減少市區土地資源緊張的狀況
- 設置固定外遮陽光及室內遮光捲簾，避免產生光污染，降低夏季太陽輻射
- 合理採用電梯和自動扶梯，並採取扶手電梯自動啓停等節能措施
- 根據不同房間的功能，合理設置空調系統，例如多功能廳、大型會議室等大空間區域採用低速全空氣系統
- 通過屋頂設置太陽能板，採取太陽能提供生活熱水系統
- 設置用水計量裝置，並採取節水措施，如採用較高用水效率等級的衛生器具，車庫和道路沖洗採用節水高壓水槍等
- 建築室內平面較多採用靈活隔斷，盡可能減少對建築構件的破壞

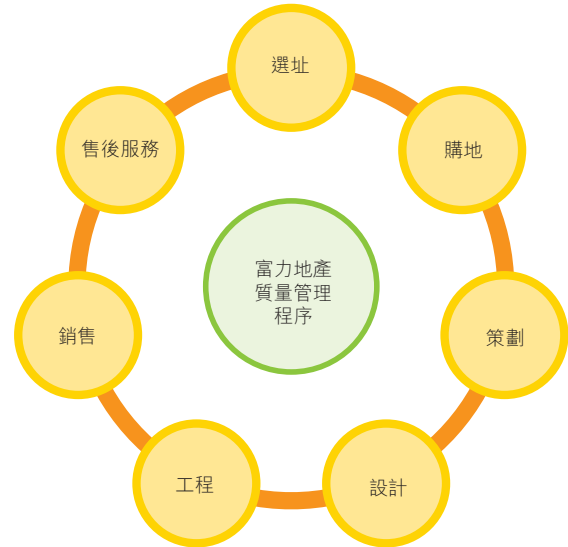
## 追求卓越營運

富力地產遵循「規劃與時俱進，緊扣城市化建設」的拓展模式，為客戶創造價值，與客戶共生共榮。

集團從選址、質量控制到項目周邊配套、物管等過程上進行嚴格考量，制定一套完整管理程序。通過對企業資源的整合，富力地產形成一條完整的產業鏈，能夠做到每一個環節層層把關，確保旗下每一個項目都流暢穩定。

年內，集團的產品與服務所涉及的健康與安全、廣告、標籤、私隱事宜以及補救方法，均未發現任何對集團造成重大影響的違法事故。

物業管理方面，富力地產遵守《物業管理條例》等相關法律法規，並制定一系列管理規程，涵蓋租售管理、環境衛生、安全應急等多方面，為住戶及商戶打造安全、舒適的居住或營商環境。由於集團旗下大部分項目為大型商住社區，涉及的人口數量龐大，集團尤其重視物業安全管理。集團制定包括《物品放行管理規程》、《治安事故應急處理規程》、《火警、火災應急處理規程》等十多項安全相關規程，保障客戶財產、人身安全。



### 火災防控工作

集團制定多項消防安全規程，規範火警、火災的處理過程和方法，提高和強化小區或大廈自救體系的滅火搶險能力。我們在物業範圍佈置煙感器、溫感器等感應裝置，如發生火警事件，將及時觸發感應裝置並報警。每個物業項目均設置全天候消防監控中心，如出現火警信號，將立即響應，通知巡邏人員確認險情。若查明屬實，將立即通報公安消防隊伍，並向上級匯報。同時，監控中心將全面調動物業管理人員進行人員疏散、滅火及救援工作。為保障物業管理人員在救火工作中的實戰能力，集團要求各管轄區制定《年度消防演練計劃》並上報公司，定期進行消防演習工作。

為客戶打造舒適的物業環境，我們亦對進入小區或大廈的車輛及商業經營活動進行規範管理，包括限制不合要求車輛進入社區或大廈、控制商戶擺賣場地及噪音、不得上門打擾戶主等。另一方面，物業管理涉及裝修、園林綠化等工作，集團制定《裝修現場管理責任書》、《項目工程遺留材料管理制度》等，規範裝修施工管理，減少工程材料及廢棄物對物業用戶的影響。

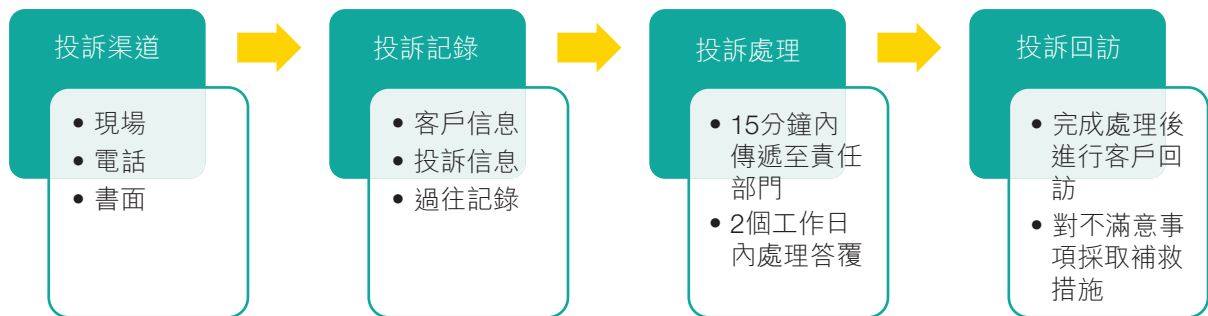
酒店業務方面，作為全球最大的豪華酒店業主，富力地產設立相應管理制度規範與酒店管理方的工作互動。為確保酒店服務質量，富力地產與酒店管理方總經理或其指定負責人保持聯繫。集團審批酒店管理方的年度經營計劃，按照行業標準評估酒店設施安全和服務質量。

集團尤其重視酒店安全管理。如發生酒店意外事件或事故，視乎情節輕重，集團要求酒店管理方馬上作出口頭匯報及稍後提供書面匯報。其後，酒店管理方需要向富力地產對意外事件或事故始末作出詳盡匯報，並就意外事件或事故的處理進展及時匯報。若酒店管理方沒有及時履行匯報職責，集團將視為酒店管理方的不當行為，追究其違規責任。

### 客戶滿意度

為客戶創造價值是企業存在的意義，富力地產秉承「完美溝通，滿意生活」的服務宗旨，虛心聆聽客戶的需求和意見。集團設立《客戶投訴處理規程》，規範公司各部門對顧客有效投訴的處理工作。所有客戶投訴的詳細信息將被記錄在案，由接待員根據投訴性質及嚴重程度，於15分鐘內傳遞到責任部門相關層級人員進行處理。一般性投訴做到24小時內回應和解釋；存在處理困難的投訴交由上級處置，並在2個工作日內給予初次回應和解釋。

對已完結的投訴，富力地產亦進行上門回訪，保證處理有效，客戶滿意。集團亦於逾20個業務運營城市設立統一客戶中心，設置客服電話，接受業務諮詢及投訴，全程跟進客戶服務，調查分析顧客意見及反饋。



二零一七年內，集團共接獲物業管理方面涉及金額賠付投訴23宗，主要為裝修瑕疵問題、物業公共設備受損等，共計保險賠付金額約人民幣27萬元，及減免住戶物業管理費用約人民幣30萬元，均得到客戶滿意評價。而報告範圍內的四家酒店共接獲涉及金額賠付的投訴20宗，並由酒店管理方進行處理，方式包括提供費用減免、補償服務等，致力做到客戶滿意。

### 供應鏈管理

為打造集團的優質產品和服務，妥善的供應鏈管理是不可缺少的環節。作為大型房地產企業，富力地產的供應鏈管理工作主要涵蓋供應商及承建商，並分別制定相應的管理政策，包括《集團統一採購實施辦法》、《承建商建設管理辦法》等。

對主要工程材料的採集，集團實行統一採購管理工作。在開發供應商過程中，由集團採購中心聯合工程部、設計管理部等相關部門進行現場評估。除質量、服務等商業要求外，集團亦要求供應商具備相應安全生產資質，並關注其產品的綠色環保表現等指標。對現有供應商，集團實行動態考核及每年一次定期資格複審制度，進行評分分級，將低於特定分數的供應商評定為不合格供應商。二零一七年，富力地產共擁有230家主要供應商，均位於中國內地。

另一方面，承建商的建設和維護工作，則由集團主要區域公司分管。區域公司相應部門組成區域承建商評審小組，負責區域內大型工程承建商的評估、認證等管理工作。承建商需接受富力地產的資質審查，包括其品質、環境管理、職業健康安全管理体系認證，及安全生產許可證等。根據承建商級別，集團對其進行每半年或三個月的定期評估。

酒店業務方面，富力地產於篩選酒店管理公司時始終審慎考慮，力求其服務定位、經營理念乃至企業文化與集團相匹配。在日常營運中，集團監督酒店管理公司依照國家和地方法律法規開展生產經營活動，並督促其將節能環保工作整合到酒店建設和經營中。同時，集團亦關注酒店管理公司的員工發展和企業社會責任表現。為保證與供應鏈的合作過程合法、公平、公正，集團對合作方發出《關於規範商務行為的公開信》，並作為所簽合同或協議的附件，具備同等法律效力。

## 反貪腐

廉潔運營是企業持續發展的重要支撐，富力地產嚴格遵守運營所在地相關法律法規，致力預防貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等行為。集團制定《廉潔自律守則》，加強集團內反腐倡廉工作，明文禁止有關違規行為，促進公司員工誠信從業。集團亦根據不同崗位及職務類型，設立相應守則，為員工在工作行為上提供清晰指引，避免在其不知情下做出違規行為。年內，集團並未發現任何有關賄賂、勒索、欺詐與洗黑錢並對集團造成重大影響的違規行為。

為監督公司內各方行為，富力地產制定《監察管理制度》，成立獨立的監察中心負責審查集團各部門、各地區或子公司的規章制度，檢查其行政管理活動，及監督其採購、工程等具體工作情況。集團於公司網站上公開監察中心地址及聯繫方式，任何相關知情人士可現場舉報或通過電話、電郵、信件等方式舉報。

此外，集團亦設立投訴獎勵機制，鼓勵知情者對違規事件進行舉報。監察中心對日常監察發現的事項及受理的投訴舉報線索，將按程序進行處理，包括審查、立案、調查、處理、異議及結案環節。對核實的違規行為，集團根據情節輕重，予以「通報批評」、「降職」甚至「辭退」等處分。對觸犯法律法規的事件，將移送司法機關依法處理。同時，為避免監察機制被不當使用，集團亦對監察中心設立嚴格的監察紀律，全體員工有權對監察部門的工作進行監督。

## 員工及社會

集團的成功是由員工推動而成。因此，我們致力鞏固人才庫，並創造公平、透明的工作環境，提高員工的績效表現。

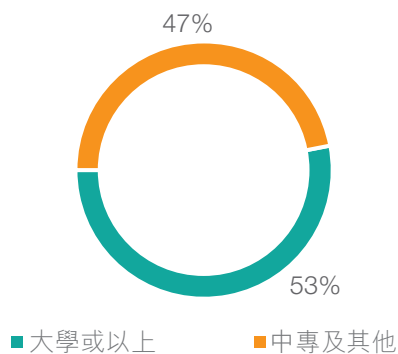
## 勞工標準

中國房地產行業求才若渴，為確保行業的領先地位，富力著重吸引人才。透過建立招聘管理制度以招攬人才，集團確保識別最合適的員工並匹配相應的職位。本集團實行「人力資源管理制度」，於招聘過程中，遵循「公開、公平、公正、合法」的原則。人力資源中心定期向地區辦公室或附屬公司收集反饋，優化人力管理制度。年內，集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《工傷保險條例》等，未發現於僱傭與勞工實務有任何對集團造成重大影響的違規行為。

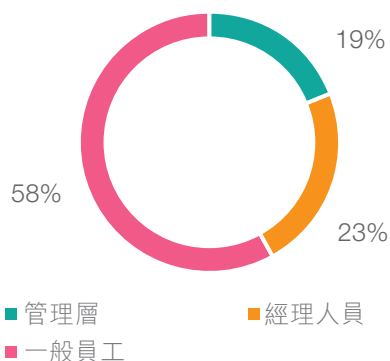
本集團遵守國際勞工公約，禁止招聘童工，於招聘過程中，集團要求所有申請者提供身分證的正、副本，檢查其有效性，以確保應聘者實際年齡。此外，本集團嚴禁限制員工權利，員工可根據法例終止員工合約。報告期內，集團沒有發現任何與使用童工及強迫勞動有關的事件。

截至二零一七年底，集團共僱用30,897名員工（當中並未包括於二零一七年底因收購大連萬達商業地產股份有限公司酒店資產的員工），53%擁有大學或以上的學歷。前線員工（包括經理人員及一般員工）與管理層分別佔81%與19%。男女比例為54：46。年齡方面，40%員工少於30歲，53%為30至50歲，而7%為50歲以上。員工的地區分佈為廣州25%，其他地區則為75%。僱員流失比率為11%。

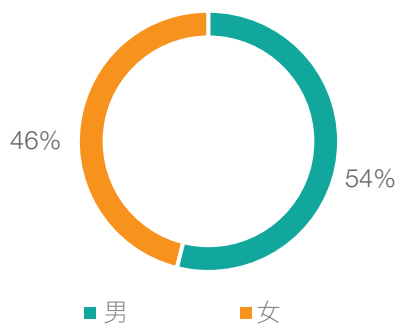
學歷分佈



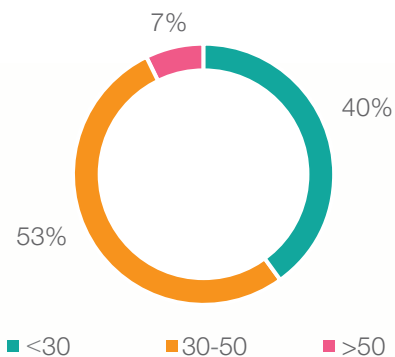
職位分佈



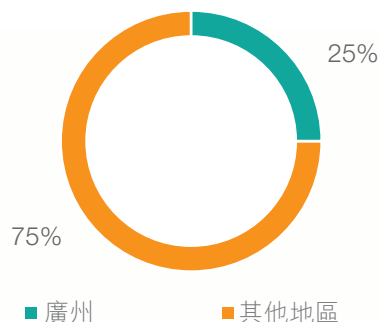
性別分佈



年齡分佈



地區分佈





## 人才管理

富力利用各種招聘平台，包括社交媒體、校園招聘、內部及外部推薦。我們的校園招聘計劃—「富力星」每年均於國內外大學舉行。除此之外，本集團亦於專業人才市場及招聘會進行招聘。聘請較高重要性和專業性職位，例如地區及分部門經理及以上職位時，本集團將聘請專業服務機構進行招聘。

為評估員工的表現，集團實行綜合績效考核機制。考核類型包括試用期考核、富力星考核、員工考核(季度考核及年中／終考核)、晉升考核、專項考核等形式。考核成績是員工調整薪酬待遇的依據。

## 培訓與發展

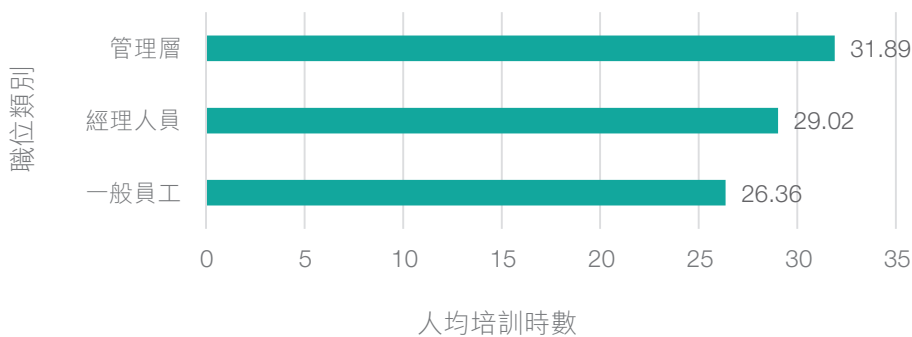
富力透過舉辦多種內部活動和培訓，打造高素質的人才隊伍，以傳承「富而思進、力創新高」的企業文化理念。本集團制定「培訓管理規定」，並由人力資源部門負責建立富力獨特的培訓管理體系，為各級員工提供全面及系統性的培訓，以提升員工的專業能力。

富力於培訓中十分重視知識傳承。集團要求各部門每年均需委派副經理級或以上的管理人員擔任培訓師，邀請公司中高層管理人員、部門業務人員和專業技術人員負責相關的內訓課程講授工作。他們可以是部門推薦與員工自主報名。培訓師需要對所從事的專業或講授的課題有豐富的實踐經驗，且有一定的理論水平。

集團提供的培訓包括通用素質類、專業技能類和領導管理類。根據不同的培訓目的，本集團提供新員工入職培訓、崗位勝任培訓與專項培訓。另外，集團提供不同形式的培訓包括集中授課、專題講座、戶外拓展、崗位帶教、崗位輪換、考察參觀、部門內部分享會、跨公司跨部門跨崗位的工作交流、各類進修教育課程等。

### 「富力星」招募及培養計劃

自二零零三年起，本集團推出一個為期三年的專才發展計劃「富力星」，以招攬國內及世界各地的頂尖人才。首年，集團提供導師及輪崗學習模式，包括銷售，工程管理，設計管理，開發管理和物業管理等方面，以助「富力星」瞭解房地產行業的業務。隨後，本集團將在第二年內為「富力星」安排一個合適職位，並於最後一年激勵他們作進一步的多元化職業發展。



每年12月，人力資源部門派發《培訓需求調查表》和《部門培訓計劃申報表》，收集員工及部門對來年培訓的反饋，以助集團滿足培訓需求。此外，集團也為員工的外部培訓課程提供資助。

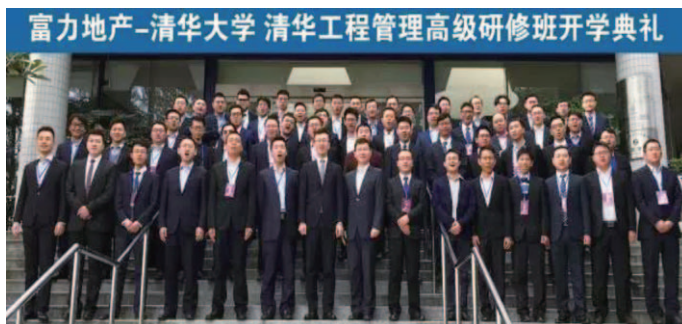
### 職業發展規劃管理

為更好地培養人才成長和保留人才，富力為副經理及以上職級員工建立職業發展通道，分別為「管理序列」和「技術序列」。「管理序列」以綜合性管理、團隊管理工作為主，而「技術序列」則以技術研究、指導工作為主。員工亦有機會跨通道發展、內部晉升或於本崗位深入發展。二零一七年，男女員工的人均培訓時間分別為31小時和21小時，員工培訓覆蓋率為100%。

### 清華大學工程管理高級研修班

11月，富力地產「清華大學工程管理高級研修班」(第六期)，於華南理工大學西湖苑舉辦開學典禮並開展為期兩天的集訓。

學員精選自公司工程、設計、核算等領域的優秀員工。課程由富力地產與清華大學攜手合作，為期一年，著重培訓國際項目管理理念與質量管控體系。從理論、案例詳解、體驗學習與實操模擬入手，培訓過程全面提升學員的工程理論知識與項目管理水平，因而持續提升員工的工程管理水平。



### 儲備總經理實戰大講堂

8月，富力地產儲備總經理實戰大講堂首期課程在浙江寧波正式舉行。培訓重視「實戰經驗」分享，也作為對公司原有培訓體系的完善與補充。富力的領導代表集團向三位特聘教授頒發榮譽聘書。培訓分六站開展，具體的培訓模式包括高管經驗分享，實戰案例介紹，項目探秘之旅等，內容包含成本控制，過程管控與全面協調技巧。透過培訓，富力不但培養更多地區、項目的儲備總經理，更讓公司現有的優勢經驗與管理秘訣得以分享與傳承，並促進富力的發展。



## 健康和安

富力重視員工福祉，透過集團的政策和措施，致力保障員工的職業健康和安。集團遵守安全生產法，年內，在健康與安方面，集團未發現有任何對集團造成重大影響的違規行為。



### 肩負社會責任

富力地產努力實現企業可持續營運，為客戶創造價值，亦不忘回饋社會。集團多年來堅持參與公益活動，聯合公司各部門，成立志願者服務團隊，定期組織多項志願活動，為社會上需要關懷的群體送上溫暖和關愛。二零一七年，富力地產重點關注弱勢社群，以及青年教育發展等領域，自行組織或支持近10項相關活動，累計投入金額逾1,412萬元人民幣，義務工作時數近200小時。

關懷弱勢群體方面，富力地產年內開展包括「梅州扶貧」、「關愛殘障，富善同行」、「童心同行，愛無障礙」及「敬老關愛」活動，分別為貧困地區村民、心智障礙人士、外來務工子女及長者帶來關懷和溫暖。

「梅州扶貧」：富力地產在旗下15個社區、寫字樓中心進行閒置衣物收集，通過分類和處理，回收約2000多件衣物捐贈予廣東省梅州市貧困村，為村民帶來冬日溫暖。



「關愛殘障，富善同行」：富力地產向社福機構購買由心智障礙人士製作的麵包，在旗下多個甲級寫字樓連日派發，讓公眾瞭解心智障礙疾病，及如何包容和關愛病者。



「童心同行，愛無障礙」：富力地產志願者聯合外部志願者組織陪伴環衛工子女、外來務工子女及心智障礙青少年開展一天城市旅遊活動。透過三條不同路線，分別帶領孩子領略城市文化、科學教育及游玩海洋世界，共度繽紛精彩的兒童節，並希望透過這次活動讓更多人理解、包容和關愛心智障礙人士。



「敬老關愛」：承接前四年敬老探訪工作，富力地產志願者聯合外部企業志願者隊伍組織廣州市老人院中秋節愛心探訪活動。為老人家準備精彩的文藝表演及遊戲互動，親手送上貼心禮品，並特別拜訪身體不便而未能參加活動的老人家。



青年教育發展議題上，二零一七年，富力地產向「丘成桐大學生數學競賽」及廣東省青年發展基金會分別捐贈人民幣750萬元(總計)及人民幣300萬元。同時，富力地產亦攜手慈善機構舉辦「2017富力•閱動羊城」大型公益徒步活動，並得到集團員工積極響應，通過健康的徒步運動，為閱動羊城兒童閱讀公益基金籌款。

富力地產董事長李思廉先生於「丘成桐大學生數學競賽」頒獎典禮上，與全場師生分享他早年求學心得，鼓勵同學再接再厲。



富力地產董事長李思廉先生於「丘成桐大學生數學競賽」頒獎禮上為獲獎學生頒獎。



「童心向上，圓夢中國」活動上，富力集團向廣東省青年基金會捐贈300萬元人民幣，支持更多困難青少年健康成長。



「2017富力•閱動羊城」大型公益徒步活動在廣州大學城舉行，吸引超過1,200名愛心人士參與。活動設置親子組200隊及標準組150隊，徒步隊伍需團隊協力同行，在規定時間內克服困難完成約12公里行程。今年活動籌得的善款全部歸入閱動羊城兒童閱讀基金。



數據表現摘要

	單位	2017	
員工	總人數		
	區域分佈		
	廣州		25%
	其他地區		75%
	年齡分佈		
	<30		40%
	30-50		53%
	>50		7%
	性別分佈		
	男性		54%
	女性		46%
	學歷分佈		
	大學或以上		53%
	中專及其他		47%
	職能分佈		
	管理層		19%
經理人員		23%	
一般員工		58%	
員工流失率		11%	
員工培訓(人均培訓時數)			
按職能			
管理層	小時	32	
經理人員	小時	29	
一般員工	小時	26	
按性別			
男性	小時	31	
女性	小時	21	
環境	資源消耗總量		
	外購電力	千瓦時	61,613,022
	天然氣	立方米	2,472,124
	柴油	升	24,803
	汽油	升	898,752
	自來水	立方米	4,816,066
	排放物		
	空氣污染物		
	硫氧化物(SO <sub>x</sub> )	噸	0.013
	氮氧化物(NO <sub>x</sub> )	噸	3.184
	懸浮微粒(PM)	噸	0.300
	固體廢棄物		
	不回收廢物	噸	87,696
回收廢物	噸	26,463	
溫室氣體排放			
溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	43,831	
範圍一：直接碳排放	噸二氧化碳當量	11,355	
範圍二：間接碳排放	噸二氧化碳當量	32,476	
社區	捐款	人民幣千元	14,120

報告內容索引

關鍵績效指標 (KPI)	香港聯合交易所有限公司 《環境、社會及管治報告指引》	頁碼／備註
<b>A. 環境</b>		
<b>層面 A1</b>	<b>排放物</b>	
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	創造綠色生活環境－排放管理
KPI A1.1	排放物種類及相關排放數據。	創造綠色生活環境－排放管理
KPI A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	創造綠色生活環境－資源使用
KPI A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	集團發展房地產項目及提供相關服務，不涉及實質性有害廢棄物的產生
KPI A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	創造綠色生活環境－排放管理
KPI A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	創造綠色生活環境－排放管理
KPI A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	創造綠色生活環境－排放管理
<b>層面 A2</b>	<b>資源使用</b>	
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	創造綠色生活環境－資源使用
KPI A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	創造綠色生活環境－資源使用
KPI A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	創造綠色生活環境－資源使用
KPI A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	創造綠色生活環境－節約資源
KPI A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	創造綠色生活環境－節約資源
KPI A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	集團發展房地產項目及提供相關服務，不涉及包裝材料的使用

關鍵績效指標 (KPI)	香港聯合交易所有限公司 《環境、社會及管治報告指引》	頁碼／備註
<b>層面 A3</b>	<b>環境及天然資源</b>	
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	創造綠色生活環境－環境管理
KPI A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	創造綠色生活環境－推動綠色建築
<b>B. 社會</b>		
<b>層面 B1</b>	<b>僱傭</b>	
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	員工及社會－勞工標準
KPI B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	員工及社會－勞工標準
KPI B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	員工及社會－勞工標準
<b>層面 B2</b>	<b>健康與安全</b>	
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	員工及社會－健康與安全
KPI B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	員工及社會－健康與安全
<b>層面 B3</b>	<b>發展及培訓</b>	
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	員工及社會－培訓與發展
KPI B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	員工及社會－培訓與發展
<b>層面 B4</b>	<b>勞工準則</b>	
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	員工及社會－勞工標準
KPI B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	員工及社會－勞工標準
KPI B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	員工及社會－勞工標準



關鍵績效指標 (KPI)	香港聯合交易所有限公司 《環境、社會及管治報告指引》	頁碼／備註
<b>層面 B5</b>	<b>供應鏈管理</b>	
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	追求卓越營運－供應鏈管理
KPI B5.1	按地區劃分的供應商數目。	追求卓越營運－供應鏈管理
KPI B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	追求卓越營運－供應鏈管理
<b>層面 B6</b>	<b>產品責任</b>	
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	追求營運卓越
KPI B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	集團沒有錄得因健康安全理由需回收的個案
KPI B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	追求卓越營運－客戶滿意度
KPI B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程式。	追求營運卓越
<b>層面 B7</b>	<b>反貪污</b>	
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	追求卓越營運－反貪腐
KPI B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	追求卓越營運－反貪腐
KPI B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	追求卓越營運－反貪腐
<b>層面 B8</b>	<b>社區投資</b>	
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	員工及社會－肩負社會責任
KPI B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	員工及社會－肩負社會責任
KPI B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	員工及社會－肩負社會責任

## 財務回顧

本集團年內盈利由上年度人民幣70.56億元上升204%至人民幣214.24億元。物業發展營業額由二零一六年人民幣494.89億元增加9%至二零一七年人民幣537.09億元，而物業發展盈利則由二零一六年人民幣60.58億元增加34%至二零一七年81.48億元。於年內，由於業務收購，故本集團產生議價收購收益人民幣131.08億元。租金收入增加3%，令物業投資分部盈利達人民幣4.22億元，當中未計投資物業公允價值收益人民幣7.81億元(二零一六年：人

民幣17.41億元)。酒店營運(不包括來自收購酒店資產的議價收購收益)錄得虧損人民幣1.46億元，而上年度則為虧損人民幣1.83億元。本集團的其他業務分部(包括建築服務及足球隊)錄得虧損人民幣6.70億元，而上年度則為虧損人民幣5.50億元。

本集團的物業發展收入來自二十四個城市。下列分析(除#7(關於融資成本)及#9(關於年度盈利)外)僅與物業銷售業績有關：

### 綜合損益表

#### 二零一七年

	附註	物業發展 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	其他所有分部 (人民幣千元)	集團 (人民幣千元)
營業額	1	53,709,393	945,058	2,375,117	2,248,287	59,277,855
銷售成本	2	(33,532,405)	(29,520)	(1,980,345)	(2,773,284)	(38,315,554)
毛利	3	20,176,988	915,538	394,772	(524,997)	20,962,301
其他收入及其他收益—淨額	4	429,660	780,672	53,908	60,808	1,325,048
銷售及行政開支	5	(4,385,121)	(133,317)	(467,947)	(355,373)	(5,341,758)
議價收購收益		24,450	—	13,083,110	—	13,107,560
經營溢利/(虧損)		16,245,977	1,562,893	13,063,843	(819,562)	30,053,151
融資成本	7	(1,215,506)	(219,555)	(184,030)	(53,888)	(1,672,979)
應佔合營企業業績	6	(33,322)	—	—	—	(33,322)
應佔聯營公司業績	6	128,577	—	—	(407)	128,170
除所得稅前盈利/(虧損)		15,125,726	1,343,338	12,879,813	(873,857)	28,475,020
所得稅(支出)/貸記	8	(6,977,911)	(334,034)	56,937	204,243	(7,050,765)
年度盈利/(虧損)	9	8,147,815	1,009,304	12,936,750	(669,614)	21,424,255

#### 二零一六年

	附註	物業發展 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	其他所有分部 (人民幣千元)	集團 (人民幣千元)
營業額	1	49,489,281	917,914	1,361,973	1,961,171	53,730,339
銷售成本	2	(34,745,556)	(74,807)	(1,131,691)	(2,591,545)	(38,543,599)
毛利	3	14,743,725	843,107	230,282	(630,374)	15,186,740
其他收入及其他收益—淨額	4	353,604	1,740,812	3,962	158,828	2,257,206
銷售及行政開支	5	(3,390,427)	(154,615)	(304,533)	(138,650)	(3,988,225)
經營溢利/(虧損)		11,706,902	2,429,304	(70,289)	(610,196)	13,455,721
融資成本	7	(1,952,448)	(125,829)	(173,120)	(115,648)	(2,367,045)
應佔合營企業業績	6	844,493	—	—	—	844,493
應佔聯營公司業績	6	(62,613)	—	—	(1,716)	(64,329)
除所得稅前盈利/(虧損)		10,536,334	2,303,475	(243,409)	(727,560)	11,868,840
所得稅(支出)/貸記	8	(4,477,905)	(573,760)	60,852	177,990	(4,812,823)
年度盈利/(虧損)	9	6,058,429	1,729,715	(182,557)	(549,570)	7,056,017

1. 營業額較上年度人民幣494.89億元增加9%至人民幣537.09億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業4,710,000平方米，較上年度交付4,209,000平方米增加約12%。整體平均售價維持於約每平方米人民幣11,400元的水平。於十一個擁有上年度可比售價的重大項目(營業額不少於人民幣15億元)中，其中八個項目錄得平均售價上升。佔總營業額35%的該等項目包括位於廣州的富力悅禧、位於北京的富力新城及通州富力中心、位於惠州的富力灣、位於梅州的富力城、位於海南的富力紅樹灣，位於太原的富力城以及位於重慶的富力城，平均售價較上年度增加介乎8%至26%。錄得售價下降的三大項目為位於海南的富力灣、位於上海的富力虹橋十號及位於太原的富力華庭，佔總營業額11%，並錄得平均售價下降5%至39%。新項目佔總營業額約15%。該等新項目包括一個住宅項目，位於馬來西亞的富力公主灣及一個商業項目，位於珠海的富力中心，營業額共佔人民幣39.05億元，平均售價為每平方米人民幣18,570元。按城市劃分的營業額而言，北京排名首位，營業額達人民幣80.05億元(二零一六年：人民幣85.72億元)，其後為廣州及海南，分別佔總營業額15%、10%及9%(二零一六年：17%、12%及4%)。北京營業額維持高企。兩個項目富力新城及通州富力中心交付454,200平方米，平均售價為每平方米

人民幣16,170元及錄得營業額人民幣73.43億元。廣州本年度營業額下降9%至人民幣52.49億元(二零一六年：人民幣57.89億元)。兩個新項目：廣州富力金御苑及富力萬科雲啟及一個持續發展項目：富力悅禧，交付117,500平方米，平均售價為每平方米人民幣21,510元及錄得營業額人民幣25.28億元。海南營業額增加131%至人民幣47.95億元(二零一六年：人民幣20.72億元)，此乃由於來自兩個持續發展項目：富力灣及富力紅樹灣的人民幣42.55億元營業額。除上述三個城市外，太原、杭州、惠州及上海錄得超過人民幣30億元營業額。就太原而言，主要由於交付兩個旗艦項目：富力城及富力華庭，以及一個新項目：富力尚悅居，交付519,200平方米，平均售價為每平方米人民幣8,640元及產生營業額人民幣44.86億元。就杭州而言，主要由於交付一個新項目：杭州富力新線公園及兩個持續發展項目富力十號及湖州富力城。惠州營業額為人民幣37.42億元，主要來自兩個持續發展項目：富力灣及富力南昆山溫泉養生谷。上海營業額為人民幣31.52億元，主要來自一個旗艦項目：富力虹橋十號。珠海以及天津錄得超過人民幣20億元營業額，珠海的營業額來自其新項目：富力中心，而天津的營業額則主要來自其兩個持續發展項目：富力津門湖及富力新城。

下表為本年度物業銷售可售面積、營業額及本集團應佔百分比的明細表：

項目	已售可售 面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	本集團 應佔百分比 (%)
<b>北京</b>			
通州富力中心	100,733	4,091,688	100%
富力新城	353,418	3,250,878	100%
富力惠蘭美居	2,501	177,975	100%
富力尚悅居	10,084	101,828	100%
富力金禧花園	8,994	100,159	100%
富力城	2,946	86,471	100%
富力十號	1,558	71,730	100%
富力桃園	7,559	57,649	100%
富力丹麥小鎮二期	1,793	29,660	100%
富力又一城	2,230	14,933	100%
富力信然廣場	687	13,887	100%
其他	466	8,462	100%
	<b>492,969</b>	<b>8,005,320</b>	
<b>廣州</b>			
富力悅禧	85,864	1,537,371	100%
富力南沙唐寧(南沙華庭)	60,634	934,717	100%
富力盈耀廣場	16,862	867,297	100%
富力萬科雲啟	24,224	681,469	100%
富力東山新天地	11,306	533,769	100%
富力金御苑	7,448	309,247	100%
富力盈通廣場	2,643	92,667	100%
富力泉天下	7,031	85,340	100%
富力金港城	4,369	42,470	100%
富力現代廣場	868	24,947	100%
富力碧濤灣	1,132	24,256	100%
富力唐寧花園	561	18,755	100%
富力天禧花園	1,382	13,224	100%
其他	2,106	83,861	100%
	<b>226,430</b>	<b>5,249,390</b>	
<b>海南</b>			
富力紅樹灣	283,749	2,712,488	100%
富力灣	99,794	1,542,538	100%
富力盈溪谷	22,788	368,488	100%
富力月亮灣	13,832	171,292	100%
	<b>420,163</b>	<b>4,794,806</b>	

項目	已售可售 面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	本集團 應佔百分比 (%)
<b>太原</b>			
富力城	240,620	1,992,149	100%
富力華庭	180,276	1,532,503	100%
富力尚悅居	98,326	961,089	100%
富力熙悅居	32,897	275,302	100%
	<b>552,119</b>	<b>4,761,043</b>	
<b>杭州</b>			
富力十號	50,788	1,415,167	100%
富力新線公園	44,010	949,579	100%
湖州富力城	110,630	923,178	100%
富力西溪悅居	66,525	696,610	100%
	<b>271,953</b>	<b>3,984,534</b>	
<b>惠州</b>			
富力灣	177,590	1,976,679	100%
富力南昆山溫泉養生谷	176,706	1,440,236	100%
富力現代廣場	30,621	265,598	100%
富力惠林溫泉	2,946	50,644	100%
富力麗港中心	1,702	8,573	100%
	<b>389,565</b>	<b>3,741,730</b>	
<b>上海</b>			
富力虹橋十號	72,756	2,830,591	100%
富力灣	28,266	314,333	100%
富力桃園	220	6,619	100%
	<b>101,242</b>	<b>3,151,543</b>	
<b>珠海</b>			
富力中心	81,426	2,290,900	100%
	<b>81,426</b>	<b>2,290,900</b>	
<b>天津</b>			
富力津門湖	30,356	1,073,004	100%
富力新城	59,276	765,036	100%
富力中心	5,898	135,116	100%
富力尚悅居	8,199	111,031	100%
富力城	3,557	56,476	100%
富力廣東大廈	4,051	51,781	100%
富力桃園	630	1,866	100%
	<b>111,967</b>	<b>2,194,310</b>	

項目	已售可售 面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	本集團 應佔百分比 (%)
<b>馬來西亞</b>			
富力公主灣	128,918	1,614,192	100%
	<b>128,918</b>	<b>1,614,192</b>	
<b>重慶</b>			
富力城	298,229	1,589,069	100%
富力灣	19,189	196,918	100%
其他	63	834	100%
	<b>317,481</b>	<b>1,786,821</b>	
<b>梅州</b>			
富力城	348,408	1,750,313	100%
	<b>348,408</b>	<b>1,750,313</b>	
<b>哈爾濱</b>			
江灣新城	53,576	1,026,363	100%
富力城	106,326	691,491	100%
	<b>159,902</b>	<b>1,717,854</b>	
<b>佛山</b>			
富力廣場	107,037	1,112,958	100%
富力國際金融中心	32,237	527,035	100%
	<b>139,274</b>	<b>1,639,993</b>	
<b>包頭</b>			
富力城	199,015	1,223,942	100%
	<b>199,015</b>	<b>1,223,942</b>	
<b>無錫</b>			
富力城	81,124	726,455	100%
富力桃園	39,203	376,812	100%
富力十號	751	14,284	100%
	<b>121,078</b>	<b>1,117,551</b>	
<b>大同</b>			
富力城	205,415	961,741	100%
	<b>205,415</b>	<b>961,741</b>	
<b>南京</b>			
富力城	46,963	590,109	100%
滁州富力烏衣水鎮	27,231	279,287	100%
富力尚悅居	10,444	67,096	100%
	<b>84,638</b>	<b>936,492</b>	

項目	已售可售 面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	本集團 應佔百分比 (%)
<b>成都</b>			
富力桃園	97,991	531,477	100%
富力公館	10,609	166,605	100%
其他	2,410	38,632	100%
	<b>111,010</b>	<b>736,714</b>	
<b>西安</b>			
富力白鷺灣	91,873	685,389	100%
富力城	4,317	26,143	100%
	<b>96,190</b>	<b>711,532</b>	
<b>瀋陽</b>			
富力尚悅居	54,127	355,209	100%
富力仙湖別墅	20,785	209,236	100%
鞍山富力凱旋門	13,548	77,214	100%
	<b>88,460</b>	<b>641,659</b>	
<b>長沙</b>			
湘江富力城	47,246	360,979	100%
	<b>47,246</b>	<b>360,979</b>	
<b>福州</b>			
富力中心	10,149	235,984	100%
	<b>10,149</b>	<b>235,984</b>	
<b>石家莊</b>			
富力城	5,318	100,050	100%
	<b>5,318</b>	<b>100,050</b>	
<b>合計</b>	<b>4,710,336</b>	<b>53,709,393</b>	

2. 隨著銷售組合的變化，每平方米總銷售成本及每平方米土地及建築成本分別減少14%及12%至每平方米人民幣7,120元及每平方米人民幣6,220元(二零一六年：每平方米人民幣8,250元及每平方米人民幣7,080元)。個別項目每平方米土地及建築成本範圍由人民幣23,300元至人民幣2,900元。於範圍高端的為杭州、北京、廣州及上海的住宅項目，一般包含較高的土地及建築成本。於範圍低端的為二線或三線城市住宅項目。本年度三大營業額項目為位於北京、廣州及海南，包含每平方米土地及建築

成本屬較高至平均人民幣7,790元，且由於其於總營業額的比重，對整體每平方米土地及建築成本產生重大影響。於回顧年度，土地及建築成本佔87%(二零一六年：86%)、徵稅及營業稅佔3%(二零一六年：5%)及資本化利息佔10%(二零一六年：9%)。銷售成本中的資本化利息及佔營業額百分比由二零一六年人民幣31.80億元及6.4%維持於人民幣33.85億元及6.3%。銷售成本亦包括徵稅及營業稅人民幣8.47億元(二零一六年：人民幣17.78億元)。

3. 如上文所述，由於每平方米銷售成本減少14%及平均售價穩定，故整體毛利率由上年度29.8%增加7.8個百分點至37.6%。以按城市劃分的毛利率分析，包括北京、廣州及海南在內之主要城市的毛利率分別為44.7%、52.0%及33.5%，而上年度則為36.0%、32.5%及26.6%。太原、杭州、惠州、上海、珠海及天津的毛利率分別為28.3%、40.8%、47.6%、28.9%、59.0%及53.2%。
4. 其他收入主要包括利息收入。
5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年度6.9%增加至8.2%，乃由於本年度銷售及行政開支增加人民幣9.95億元或29%。拆開兩個部分，銷售開支增加人民幣4.82億元至人民幣17.25億元，而行政開支亦增加人民幣5.12億元至人民幣26.60億元。銷售開支增加主要乃由於本年度的銷售項目數目由上年度的六十五增加至八十八。組成行政開支的主要部分為員工成本增加人民幣3.69億元，原因是(其中包括)本集團目前於六十九個城市(包括六個海外城市)經營以及進一步加強職能部門。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團在河南建業項目中45%的權益。應佔合營企業業績主要來自本集團在廣州獵德村項目33.34%權益，天津津南新城項目25%權益，漢斯上海新江灣城項目50%權益，貴州大西南項目60%權益，南寧富雅總部基地項目50%權益以及廣州森華項目50%權益。本年度這七個項目的合併營業額為人民幣83.78億元。
7. 融資成本(即年內的利息開支，減去資本化到開發成本的部分)減少29%至人民幣16.73億元(二零一六年：人民幣23.67億元)，主要由於人民幣兌美元匯率和馬來西亞令吉兌美元匯率升值造成人民幣11.72億元匯兌收益所致。年內所產生的利息總額由去年人民幣66.26億元增加至人民幣68.99億元，年末尚未償還貸款約人民幣1,422億元(二零一六年：人民幣1,209億元)，而平均利息為5.12%(二零一六年：6.25%)。計入年內業績的利息成本總額為人民幣51.25億元(二零一六年：人民幣55.47億元)，此乃包括於銷售成本中的資本化利息人民幣34.52億元(二零一六年：人民幣31.80億元)。
8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣69.78億元，包括土地增值稅人民幣38.22億元(二零一六年：人民幣22.36億元)及企業所得稅人民幣31.56億元(二零一六年：人民幣22.42億元)。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一六年4.5%增加至7.1%。此增加乃由於年內項目的毛利率為較高，而須按高稅率撥備繳納土地增值稅。實際企業所得稅率維持27.9%(二零一六年：27.0%)，由於不可扣稅金額的永久性差異，與標準稅率偏離2.9%。
9. 與上年度之13.1%相比，年內本集團整體盈利率為14.0%(並不計及議價收購資產人民幣131.08億元的收益)，反映物業開發毛利率的變動。



## 綜合資產負債表

	附註	二零一七年 (人民幣千元)	二零一六年 (人民幣千元)	變動 (%)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
土地使用權	1	<b>9,173,164</b>	1,933,706	374%
物業、廠房及設備	2	<b>34,234,093</b>	10,928,178	213%
投資物業	3	<b>24,814,323</b>	22,068,681	12%
無形資產	4	<b>1,111,274</b>	1,079,572	3%
合營企業投資	5	<b>7,395,522</b>	6,795,392	9%
聯營公司投資	6	<b>229,515</b>	166,908	38%
遞延所得稅資產	7	<b>6,417,490</b>	4,253,861	51%
可供出售金融資產	8	<b>527,650</b>	710,130	-26%
貿易和其他應收款及預付款	9	<b>526,289</b>	97,420	440%
<b>流動資產</b>				
發展中物業	10	<b>110,865,723</b>	81,134,542	37%
已落成待售物業	11	<b>33,449,089</b>	26,783,018	25%
存貨		<b>419,056</b>	325,932	29%
貿易和其他應收款及預付款	9	<b>33,058,064</b>	21,582,812	53%
預付稅款		<b>3,672,939</b>	2,582,245	42%
受限制現金	12	<b>12,517,580</b>	20,663,067	-39%
現金及現金等價物	12	<b>19,697,169</b>	25,306,015	-22%
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期借款	13	<b>113,829,411</b>	87,170,166	31%
遞延所得稅負債	7	<b>6,720,368</b>	4,930,892	36%
<b>流動負債</b>				
預提費用及其他應付款	14	<b>39,439,990</b>	21,951,465	80%
出售物業已收按金	15	<b>29,058,143</b>	19,546,810	49%
當期所得稅負債	16	<b>15,752,952</b>	12,294,031	28%
短期借款	13	<b>15,360,224</b>	10,631,230	44%
長期借款當期部份	13	<b>13,054,198</b>	23,050,688	-43%
<b>總權益</b>				
永久性資本工具		<b>2,404,327</b>	2,404,327	0%
非控制性權益		<b>956,974</b>	653,718	46%

1. 這項乃與自用資產及酒店有關。增幅主要為來自收購大連萬達六十九間酒店的土地成本及新增海南自用酒店的土地成本。
2. 增幅主要來自：1)收購大連萬達的六十九間酒店；2)自用資產的進一步建築費用；及3)海南、惠州、天津及哈爾濱七間酒店的進一步建築費用。
3. 增幅主要來自：1)收購取得的佛山及大連的兩項新投資物業；及2)於廣州、北京及佛山三個現有物業的公允價值收益。
4. 增幅主要與增聘足球隊成員及收購大連萬達的軟件有關。
5. 增幅主要為本集團投資於韓國及中國長沙的新項目。
6. 增幅主要為本集團應佔河南項目的溢利。
7. 遞延所得稅資產及負債增加主要乃由於對大連萬達收購的六十九間酒店進行重估所致。
8. 該變動為於廣州證券股份有限公司的公允價值減少31%所致。
9. 在有效的信貸控制下，貿易應收款維持於年內合約銷售10%以下的可控制水平及並無重大逾期債務。增幅主要由於二零一七年末期大規模交付住屋，包括馬來西亞富力公主灣的新交付。其他應收款項的增加乃由於收購土地及項目擔保的按金增加。
10. 增幅主要來自二線城市及三線城市的各種新項目，因為此等低線城市的新興市場需求及政策集中。以及五個新海外項目，以進一步分散和擴大集團的足跡。截至二零一七年十二月三十一日，本集團開發中建築面積約17.712百萬平方米，去年的建築面積則為12.750百萬平方米。本集團對土地儲備提供資金的策略可確保未來四年可售面積。於二零一七年，本集團在五十三個城市及地區收購了八十一幅土地。
11. 增幅主要來自位於哈爾濱、瀋陽、佛山、天津、北京及馬來西亞的多個項目落成。就價值而言，廣州、北京、天津、哈爾濱、杭州、上海和瀋陽佔總數逾56%。
12. 減幅主要由於：1)收購大連萬達業務；及2)註冊成立／成立130間公司。貨幣資金從本集團的經營及進一步發展角度而言保持於充裕水平。
13. 參考「財務資源、流動資金及負債」。
14. 其他應付款及預提費用主要佔總額約51%及增加人民幣112.03億元。
15. 增幅乃由於年內交付落成物業的速度比銷售物業所收取的現金速度慢所致。
16. 所得稅負債的增加及由於預提土地增值稅及利得稅增加所致，兩稅的增加乃由於營業額及溢利的增加。

## 現金流量

	附註	二零一七年 (人民幣千元)	二零一六年 (人民幣千元)
營運活動所用淨現金	1	<b>(7,286,518)</b>	(3,337,925)
投資活動(所用)／所得淨現金	2	<b>(22,584,435)</b>	2,526,024
融資活動所得淨現金	3	<b>24,372,583</b>	12,079,681
現金(減少)／增加淨額		<b>(5,498,370)</b>	11,267,780
現金匯兌(虧損)／收益		<b>(110,476)</b>	67,922
一月一日現金		<b>25,306,015</b>	13,970,313
十二月三十一日現金		<b>19,697,169</b>	25,306,015

- 用於土地收購及建築的現金大幅增加。
- 主要為收購萬達酒店的現金付款。
- 主要為來自借款的款項淨值增加及擔保借款保證金減少。

## 財務資源、流動資金及負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團現金為人民幣322.1億元，其中人民幣285.4億元為人民幣，人民幣28.2億元為美元，人民幣1.24億元為馬幣，人民幣2.30億元為港元，人民幣0.67億元為澳元，人民幣4.33億元為英鎊，人民幣248萬元為韓元，人民幣64萬元為新加坡元，以及人民幣2,000元為澳門元，而借款總額則為人民幣1,422.4億元，其中人民幣1,136.3億元為人民幣，人民幣258.2億元為美元，人民幣17.0億元為港元，人民幣5.80億

元為澳元及人民幣5.10億元為英鎊。淨負債與總權益比率為170%。借款總額的融資來源包括1)銀行貸款、2)離岸美元優先票據、3)境內公司債券及中期票據，以及4)信託貸款及其他，分別佔42.8%、9.1%、35.8%及12.3%。本集團從多間聯繫銀行獲得非承諾性銀行授信額度，其中約人民幣1,211億元(二零一六年：人民幣880.3億元)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(如施工許可證)，銀行願意向本集團貸款至該額度上限。

本集團亦有發行永久性資本工具，其餘額於年末為人民幣24.04億元。

## 負債組合

	到期				合計	利率
	一年	兩年	三至五年 (人民幣百萬元)	五年以上		
銀行借款	2,488	4,948	—	40	7,476	固定
銀行借款	13,875	13,407	10,903	15,224	53,409	浮動
境內債券	—	—	47,919	946	48,865	固定
中期票據	—	—	1,994	—	1,994	固定
優先票據	5,119	—	4,652	3,206	12,977	固定
其他借款	6,841	3,900	2,260	1,499	14,500	固定
其他借款	2	1,898	899	—	2,799	浮動
融資租賃負債	89	89	46	—	224	浮動
	28,414	24,242	68,673	20,915	142,244	

於二零一七年一月，本集團發行7.25億美元五年期固定利率為5.75%的優先票據。於二零一七年四月，本集團發行人民幣10億元三年期固定利率為5.25%的境內中期票據。於二零一七年七月，本集團發行人民幣10億元的三年期固定利率為5.5%的境內中期票據。於二零一七年十月，本集團發行8億美元一年期固定利率為5.25%的優先票據。於二零一七年十一月，本集團發行5億美元到期日為二零二三年二月及固定利率為5.875%的優先票據。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%。年內償還的銀行貸款為人民幣230.3億元，而新增銀行貸款為人民幣377.3億元。於二零一七年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為4.51%（二零一六年：5.52%）。匯率風險處於低水平，原因為非人民幣貸款僅佔貸款總額約20%。因此，本集團並無訂立任何外匯對沖交易。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。固定利率離岸美元債券、境內債券及中期票據進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。整體而言，本集團並無使用任何金融工具作對沖之用。

### 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，賬面總值人民幣632.3億元的資產被抵押以獲得人民幣709.1億元銀行貸款及其他借款（二零一六年十二月三十一日：人民幣541.5億元）。

### 或然負債

本集團為購入本集團銷售物業的買家的銀行按揭貸款提供擔保及為其從事項目開發業務的若干合營企業及聯營公司提供借款的連帶擔保。就住宅物業所提供的擔保而言，該類擔保將在發行該等物業的房產證後解除。於二零一七年十二月三十一日，該項擔保總額由二零一六年十二月三十一日的人民幣389.2億元增至人民幣578.8億元，增幅為49%。

### 員工及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有正式員工約49,239人（二零一六年十二月三十一日：20,867人）。員工人數增加主要由於收購萬達酒店所致。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣22.43億元。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。董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

### 重大收購事項

根據本公司與大連萬達商業地產股份有限公司（「大連萬達」）訂立日期為二零一七年七月十九日之協議以及日期為二零一七年十月二十日及二零一七年十一月二十三日之補充協議，本公司同意收購而大連萬達同意出售七十三間酒店及大連萬達中心寫字樓的全部權益，總代價為人民幣18,955,280,000元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司已完成收購六十九間酒店及大連萬達中心寫字樓。於二零一七年完成的收購代價為人民幣17,676,550,000元。

除上述披露外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無重大收購。

本公司一直致力維持良好的企業管治常規，深信此舉有利於提升股東的利益。本公司採納的企業管治常規著重維持高質素的董事會、高效的內部監控、對股東的高透明度和問責能力。本公司於截至二零一七年十二月三十一日止年度內遵從相關法律及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》（「守則」）所載之守則條文，惟守則E.1.2的偏離情況除外。本公司當時的審核委員會主席黎明先生因處理其他重要業務事宜而無法出席本公司於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會。

## 董事會

董事會（「董事會」）負責全面領導和有效監控本公司，以爭取最佳財務表現和股東利益。董事會制定本集團各項業務政策和策略，包括股息政策及風險管理策略，同時負責執行內部監控及監察其效益。至於董事會政策和策略的日常執行，則交由本公司的執行董事和指定高級管理團隊負責。為更妥善建構本公司長遠的戰略政策及於中國遞交A股申請，本公司於二零一五年授權由高級管理人員支援的特定職能。本公司獨立非執行董事鄭爾城先生與本公司執行董事李思廉先生及張力先生為有關職能的成員。於二零一七年，有關職能討論及審閱二零一八年債務融資計劃。

董事會由不同性別、行業經驗、專業知識及教育背景的人士組成。於二零一七年十二月三十一日，董事會有九名董事，其中包括四名執行董事：分別為董事長李思廉先生、聯席董事長兼行政總裁張力先生、周耀南先生及呂勁先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士及李海倫女士；及三名獨立非執行董事：分別為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生（於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會結束起獲委任）。獨立非執行董事黎明先生已於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會結束起退任。董事的

履歷詳情及彼等的關係（如有）載列於本年報第76至80頁。

全體董事（包括非執行董事和獨立非執行董事）均付出足夠的時間和精神處理本公司的業務。董事會相信，現時執行董事與非執行董事的比例合理，足以充分保障股東與本集團的利益。董事會亦相信，非執行董事及獨立非執行董事能夠就本公司的策略、表現、利益衝突及管理程序等方面提供寶貴的獨立意見，令本公司股東的利益能獲得保障。全體董事任期為三年。董事任期屆滿，可以重選連任。

全體董事除了及時取得有關本集團業務的最新資料外，有需要時可作進一步查詢。聯席公司秘書負責向董事提供董事會文件及相關資料，董事可諮詢聯席公司秘書的意見及使用其服務而毋須受任何限制。董事會亦同意各董事可以就本集團業務相關事宜尋求獨立的專業意見，所需費用由本公司負責。

本公司已就因公司活動而針對董事提出的法律行動投購適當及足夠的董事責任保險。

## 董事長及行政總裁

董事長李思廉先生領導並監察董事會的職責及表現，負責董事會的有效運作，確保一切重大的事宜必須經董事會及時並知情商討，以及維持良好的企業管治常規。

董事長不時與獨立非執行董事舉行並無執行董事出席的會議。

聯席董事長張力先生亦為本公司行政總裁，負責執行董事會所採納的所有業務政策、策略、目標及計劃。

董事長與行政總裁肩負不同的職責。

### 獨立非執行董事

根據上市規則第3.10條的規定，本公司共有三名獨立非執行董事，其中一名具備適當的會計及財務管理專業資格。本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性之年度確認書。董事會轄下提名委員會亦已就本公司全體獨立非執行董事之獨立性進行年度審核。董事會認為全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載有關獨立性的規定並認為彼等皆屬獨立人士。

本公司已將董事的最新名單及其角色和職能上載於本公司及聯交所網站。在所有披露董事姓名的公司通訊中，均列明獨立非執行董事之身份。

### 董事會會議

董事會於回顧年度舉行四次會議，以下為各董事出席會議的記錄：

董事	出席會議次數／ 全部會議次數
<b>執行董事</b>	
李思廉	4/4
張力	4/4
周耀南	4/4
呂勁	4/4
<b>非執行董事</b>	
張琳	4/4
李海倫	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
黎明(於二零一七年五月十九日 舉行的股東週年大會結束起退任)	1/1
鄭爾城	4/4
吳又華	4/4
王振邦(於二零一七年五月十九日 舉行的股東週年大會結束起獲委任)	3/3

於董事會會議內，各董事商議與業務政策及策略、企業管治、財務、風險管理及內部監控系統相關的事宜，並審閱中期和年度財務業績以及其他相關事

宜。所有董事均被邀請親自出席各董事會會議，惟未能親自出席的董事亦可以透過電子媒體參與會議。根據本公司的公司章程(「公司章程」)，透過電子媒體參與會議的董事視作親自出席董事會會議。

董事會會議的通知最遲於會議召開前最少十四天送達各董事，各董事可提出有意討論的事項以列入議程內。

聯席公司秘書協助董事長準備董事會及董事委員會的會議議程，以確保每次會議均按照所有適用規則及法規進行，並作出詳細的會議記錄。會議記錄初稿將於會後在切實可行的情況下盡快分發給全體或有關董事以供表達修改意見，經批准的定稿將分發予全體董事會成員。

若董事於任何審議事項上涉及潛在利益衝突，有關連的董事將放棄投票，而並無利益衝突的獨立非執行董事將出席會議處理該等事宜。

### 董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一七年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本年報「獨立核數師報告」內。

### 董事委員會

本公司現時設有三個董事委員會，各委員會的職權範圍已載於本公司及聯交所網站。董事會轄下委員會均採用董事會會議使用的慣例來安排會議。

## 審核委員會

設有審核委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。於本報告書日期，委員會由三名成員組成，其中一名為非執行董事李海倫女士，兩名獨立非執行董事分別為鄭爾城先生及王振邦先生（於二零一七年五月十九日獲委任）。委員會主席為王振邦先生，彼具備專業會計資格及財務管理專才。

董事會有責任就本集團的表現、業績及前景，提交一個清晰及持平的評估。董事會授予審核委員會的職責包括審閱本集團採納之會計政策及慣例以及檢討本集團的內部監控、風險管理及財務申報等事宜，並亦負責與外聘核數師協調年度審核事宜，包括審核範圍及由此產生的問題，就外聘核數師的委任或撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款。

審核委員會於年度內召開兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改意見、批准及存檔。就外聘核數師的重新委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的全年業績及截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績，並已與管理層及／或本公司核數師討論本集團採納之會計政策及慣例、內部監控、風險管理及財務報告事宜。審核委員會報告指本公司並無任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響其持續經營的能力。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
王振邦（於二零一七年五月十九日獲委任）	1/1
黎明（於二零一七年五月十九日停止出任）	1/1
李海倫	2/2
鄭爾城	2/2

## 薪酬委員會

已成立薪酬委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。於本報告書日期，委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉先生，另外兩名成員為獨立非執行董事鄭爾城先生和吳又華先生。委員會主席為鄭爾城先生。

薪酬委員會負責制定薪酬相關事宜（其中包括獎勵機制和公積金等）的政策，並就此向董事會提出建議。本公司的薪酬政策是確保向僱員（包括執行董事及高級管理人員）提供之薪酬乃根據若干因素如技能和知識、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相關市場情況下的業績及盈利掛勾。委員會負責釐定執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬水平。

年內，薪酬委員會舉行了一次會議。會上審閱本公司的薪酬政策、服務合約的條款及各執行董事和高級管理人員的工作表現。薪酬委員會認為本公司應付予各董事及高級管理人員的薪酬均按合約條款支付，薪酬水平公允，並無對本公司造成過份負擔。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，高級管理人員的酬金（稅前）介乎以下範圍：

酬金範圍（人民幣）	人數
0-4,000,000	1
4,000,001-8,000,000	4
8,000,001 或以上	4

根據上市規則附錄十六須予披露的董事酬金詳情載列於財務報表附註42。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
鄭爾城	1/1
李思廉	1/1
吳又華	1/1

### 提名委員會

已成立提名委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。於本報告書日期，委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉先生，另外兩名成員為獨立非執行董事鄭爾城先生及王振邦先生（於二零一七年五月十九日獲委任）。委員會主席為李思廉先生。

提名委員會負責制定提名政策供董事會考慮，並執行經董事會批准的提名政策。職權範圍包括根據董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）檢討董事會的架構、人數及組成；物色及提名可填補董事臨時空缺的人選；及就繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。董事會成員多元化政策訂明甄選董事會候選人時將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務任期或專業經驗。提名委員會將於有需要時檢討該政策，以確保其行之有效。

年內，提名委員會舉行了一次會議，以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
李思廉	1/1
黎明（於二零一七年五月十九日停止出任）	1/1
鄭爾城	1/1
王振邦（於二零一七年五月十九日獲委任）	不適用

於回顧年度，提名委員會已審閱董事會之架構、人數及組成，以及本公司股東大會之董事及監事退任及重新委任的安排。

### 企業管治職能

董事會於年內：

- 制定及檢討了本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 檢討及監察僱員及董事的操守準則；及
- 檢討了本公司遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。

### 董事培訓工作

本公司向每名新委任董事提供全面的資料以確保有關董事充份了解本集團運作及其於相關法規、法律、規則及規定下的責任及義務。

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，發展及重溫彼等之知識及技能。聯席公司秘書不時向董事提供上市規則、企業管治常規及其他相關法律及法規規定的最新變動及發展的更新資料。



年內，本公司向各董事提供公司表現的最新資訊及安排內部培訓，董事培訓的概要如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	企業管治、 監管發展及其他 相關課題之培訓	出席企業 活動或訪問
<b>執行董事</b>		
李思廉	√	√
張力	√	√
周耀南	√	√
呂勁	√	√
<b>非執行董事</b>		
張琳	√	√
李海倫	√	√
<b>獨立非執行董事</b>		
黎明(於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會結束起退任)	√	—
鄭爾城	√	√
吳又華	√	√
王振邦(於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會結束起獲委任)	√	√

### 監事會

本公司監事會現有三名成員，包括代表股東的兩名監事梁英梅女士及趙祥林先生，及代表僱員的一名監事陳量暖先生。各監事均有效地履行彼等對公司業務營運監察的責任。

年內，監事會舉行了兩次會議，以下為各監事出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
陳量暖	2/2
梁英梅	2/2
趙祥林	2/2

### 重選董事及監事

所有董事及監事已與本公司訂立服務合約，為期三

年。根據公司章程，所有董事及監事均須每三年於股東大會上輪席退任及重選連任。

(i) 本公司執行董事李思廉先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生；以及(ii) 本公司獨立非執行董事吳又華先生的任期將於二零一八年五月三十日屆滿，各人符合資格並願意於即將舉行的二零一七年股東週年大會(「股東週年大會」)上膺選連任。

### 董事及監事證券交易

本公司已採納上市規則附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事及監事進行任何本公司證券交易的操守準則。本公司已向各董事及監事個別查詢，而各董事及監事均已確認，彼等於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

### 核數師酬金

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

審核委員會已向董事會建議並獲董事會同意，待股東於即將舉行的二零一七年股東週年大會上批准後續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的外聘核數師，直至下一屆股東週年大會為止。年內，審核服務及非審核服務的酬金分別為人民幣621.0萬元及人民幣451.9萬元。審核服務包括審閱財務資料。非審核服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

### 內部監控及風險管理系統

在審核委員會的協助下，董事會負責有效地維持內部監控及風險管理系統，以保障本集團的資產及股東的權益。本公司內部監控及風險管理系統分佈於各營運部門當中。

該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

本公司設有內部審核功能。本集團內部監控系統包括完善的公司架構和清楚界定各部門職權範圍，職權範圍已適當地書面載列於操作手冊。各部門負責日常營運，並須實施董事會採納的策略及政策。各部門有責任有效地運用公司資源，以防止資源錯配、資產受損、錯失及欺詐行為的發生。董事會已成立獨立監察部門，以協助其持續密切監察本公司的內部監控制度，並評估其有效性。監察範圍涵蓋項目發展、競標、銷售及租賃、財務匯報、人力資源及電腦系統。監察部門根據其於年內之工作並未發現重大錯誤、欺詐或任何不符合本集團政策和程序的情況。

董事會乃有效風險管理框架的重要一環，突顯其對風險管理的責任。本集團已設立良好風險管理系統，並於本集團內全面實施。董事會應在審核委員會的協助下通過風險管理系統的呈報程序收集資料，以及將討論有關風險及管理層未有察覺的風險載入董事會會議的議程。

本公司已採取審慎的預防措施處理內幕資料。本公司已執行於二零一四年三月二十日經董事會正式採納的一套指引，其旨於防止對內幕資料疏忽地或有選擇地分發以及最重要是，確保本公司遵守香港法例第571章《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）有關內幕資料的披露。

董事會持續監督內部監控及風險管理系統，並已就本集團截至二零一七年六月三十日及截至二零一七年十二月三十一日之內部監控及風險管理系統之有效性作中期及年度審閱。其相信現行內部監控及風險管理系統實屬有效及充分，而本公司的會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷、培訓課程及預算均為充足。

### 公司秘書

聯席公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司日常事務有所認識。就回顧年度而言，聯席公司秘書已確認其各自已進行足夠時數的相關專業培訓。

### 股東權利

本公司會定期檢討股東週年大會的議事程序以保障股東權利。股東週年大會的通知，會在會議舉行前不少於三十天派送予全體股東。通知列明每項提呈決議案的詳情、投票表決程序以及其他相關資料。

除非另有規定及允許，否則股東將根據上市規則於股東大會上以投票方式表決。投票的詳細程序將於

股東大會開始時向股東說明，以確保股東熟悉該等投票程序。股東大會主席將會就每項重要事宜個別提出決議案。投票結果將於召開股東大會同一營業日內刊登於本公司及聯交所網站。

根據公司章程，單獨或合計持有在該擬舉行的本公司會議上有表決權的本公司股份百分之十或以上的股東可要求召開臨時股東大會及類別股東會議。有關要求須以書面形式提出，董事會將跟進於三十天內召開有關會議。

根據公司章程，單獨或合計持有本公司百分之三或以上有表決權的股份之股東，可以在股東大會召開十天前提出臨時提案並書面提交予召集人。

召集人應於收到提案後兩天內審閱提案，並發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

有關由股東提名董事的程序已於本公司網站公佈。

### 投資者及股東關係

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

股東週年大會亦是董事與股東的重要溝通渠道。董事會主席會親自主持股東週年大會以確保股東的意見能直達董事會。在股東週年大會上，董事會主席及其委員會主席／成員亦會出席解答股東所提出的問題。外聘核數師亦獲邀出席股東週年大會並於

會上回答有關審核工作、編製核數師報告及報告內容、會計政策及核數師獨立性的問題。

### 股東大會

於二零一七年，本公司曾舉行一次股東大會（即二零一六年股東週年大會）。

以下為各董事出席二零一六年股東週年大會的記錄：

董事姓名	二零一六年 股東週年大會
<b>執行董事</b>	
李思廉	√
張力	√
周耀南	√
呂勁	√
<b>非執行董事</b>	
張琳	√
李海倫	√
<b>獨立非執行董事</b>	
黎明（於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會結束起退任）	—
鄭爾城	√
吳又華	√
王振邦（於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會結束起獲委任）	不適用

### 將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經聯席公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予董事會，聯席公司秘書的聯絡詳情如下：

香港灣仔駱克道160-174號  
越秀大廈1103室  
廣州富力地產股份有限公司  
聯席公司秘書  
電話：(852) 2511 6675  
傳真：(852) 2511 9087

### 憲章文件

年內，公司章程並無任何變動。

# 董事會報告書

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。經審核財務報表於二零一八年三月十九日獲董事批准。

## 主要業務

本集團的主要業務為主要在中國發展優質住宅和商業物業作銷售用途，銷售對象為國內數目眾多且與日俱增的中產階層。本集團亦在北京、廣州和其他城市發展酒店、辦公大樓及商場，持作投資物業。

有關本集團於本財政年度按業務性質作出的營業額及總資產分析，請參閱財務報表附註5。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司，其營業及註冊成立地點、已發行股本及註冊資本等資料載於財務報表附註11、12及13。

## 業績

本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團於該日期的財務狀況載於本年報第86至191頁之財務報表內。

## 財務概要

本集團過去五年的業績、資產及負債概要載於本年報第193頁。業績概要只供比較用途，而非經審核財務報表的組成部份。

## 管理層討論及分析

年內管理層討論及分析詳情載列於本報告第16至58頁及下文段落。

## 政策風險

房地產行業作為整體國家經濟發展的重要支柱，較易受宏觀經濟及行業政策所影響。

於二零一七年，中國政府繼續推行緊縮政策以減緩均價上漲和限制多套房買家，使房地產發展商轉而集中至以居住需求為主要的城市。

因此，本公司必須積極適應監管政策的變動，並持續改善其風險控制、業務管理標準及制定合理業務策略。

## 業務風險

物業項目發展包括多個階段，並一般需要長周轉期、重大財務投資及與多方溝通，亦需要有多個政府機關批准及監督，同時將受如市場狀況等因素影響。

近年對土地交易、住房佈置規劃及申請建築許可證及銷售許可證等更嚴格批准要求的政策可能加長本公司物業發展及銷售的周轉期，並增加發展成本及發展風險。

作為一間物業發展公司，倘我們無法如期收購項目發展所需要的土地並維持持續發展所需的活躍土地儲備，本公司的發展將受限制，並影響本公司收益及業績的持續增長。

於二零一七年，本公司繼續積極發展有價值的土地，並於本年度在五十三個城市及地區收購共八十一幅地塊，增加了土地儲備資源。

## 市場風險

中國房地產行業經歷迅速發展接近二十年。

由於行業增長率變得穩定，行業將面對長期潛在需求下降的風險。因此，本公司實施穩健的業務發展策略，在鞏固及發展國內市場的同時，亦積極開拓海外市場，以維持及進一步增加其市場競爭力。於二零一七年，在中國以外，本集團在倫敦及其他城市收購了小部分土地。

此外，本公司的海外業務主要以外幣結算，而人民幣匯率將受多項因素影響。此可能引致本公司產生匯兌虧損以及影響本公司以人民幣計值的資產及業務收益。

## 金融風險

本公司主要透過內部資源、銀行借款及於資本市場發行債務籌措資金。取得銀行借款的能力受限制、衍生自內部資源的資金及來自預售／銷售不符合項目建造要求的商品房之收益或無法於資本市場發債集資將影響本公司的物業項目發展計劃，因而影響本公司的業務發展。

於二零一七年，本集團透過美元計價優先票據、銀團融資貸款及商業貸款籌措資金，其亦通過於中國銀行間市場交易商協會發行了兩期中期票據。

作為一家於聯交所主板上市的中国物業發展及投資公司，本公司須遵守中國及香港的相關規定及法規。於企業層面而言，本集團遵守根據香港及中國公司條例的要求、上市規則和證券及期貨條例，包括資料披露及企業管治，且本集團亦採用標準守則。

## 中期股息

董事會已經宣派截至二零一七年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.33元或港元等值每股0.386863港元。

## 末期股息

董事會建議派發二零一七年的末期股息每股人民幣0.77元。倘建議派發末期股息於二零一八年五月三十日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零一八年六月十一日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東(包括內資股和H股)。建議派發末期股息並未於二零一七年十二月三十一日的財務報表中反映。H股股息需預扣中國預扣稅。

根據公司章程，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幣派發。所採用匯率應當為宣派股息當日前一星期，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

根據中華人民共和國企業所得稅法及其實施條例(「企業所得稅法」)，適用於非居民企業於中國產生收入的企業所得稅稅率為10%。就此目的，任何於非個人企業名下登記註冊的H股，包括於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人或受託人，或其他組織或實體名下登記註冊的H股，應視為由非居民企業股東(定義見企業所得稅法)持有的股份。本公司將向該等非居民企業股東派發股息，減去10%企業所得稅，由本公司代表彼等預扣及支付。

任何已於中國合法成立或根據外來國家(地區)法律成立但於中國成立實際行政實體的居民企業(定義見企業所得稅法)，以及名列本公司H股名冊上的股東，倘不欲由本公司代表彼等預扣及支付10%企業所得稅，應適時向香港中央證券登記有限公司遞交一份由合資格中國律師出具確認其居民企業地位的法律意見(須由發出意見的律師行加蓋印章)及相關文件。

根據由國家稅務總局於二零一一年六月二十八日發佈的《關於國稅發(1993)045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(「通知」)，於香港已向海外居民個人股東發行股份的中國非居民投資企業所將予派發的股息，一般須按稅率10%繳納個人所得稅。

然而，各海外居民個人股東的稅率可能不同，取決於彼等居住國家與中國內地之間的相關稅務協議。因此，10%的個人所得稅將從應付予於記錄日期名列本公司H股股東名冊上的任何H股個人股東之股息中預扣，除非於相關稅務法規、稅務條約或通知另有規定。

### 港股通投資者溢利派發

就投資於香港聯交所上市的本公司H股之上海證券交易所及深圳證券交易所的投資者(包括企業及個人)(「港股通」)，本公司與中國證券登記結算有限責任公司上海分公司及深圳分公司(「中登」)已訂立港股通H股股票現金紅利派發協議，據此，中登作為港股通H股持有人的代名人，將收取所有由本公司派發的現金股息並透過其存管及結算系統向相關港股通H股投資者派發現金股息。港股通H股投資者的現金股息將以人民幣支付。根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(「財稅[2014]81號」)及《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(「財稅[2016]127號」)項下的相關規定，就國內投資者透過港股通投資於香港聯交所上市的H股所收取的股息而言，該等H股的公司應代表投資者預扣及支付20%的個人所得稅。就國內證券投資基金透過港股通投資於香港聯交所上市的H股所收取的股息而言，應付稅項

應與個人投資者相同。H股的公司對內地企業投資者不代扣及支付股息所得稅，應繳稅款由內地企業投資者自行申報繳納。

### 暫停就有關獲派股息權利辦理股份過戶手續

待於即將舉行之股東週年大會中取得有關批准後，末期股息將派付予於二零一八年六月十一日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，派付末期股息之日期將會另行通知。本公司將於二零一八年六月五日(星期二)至二零一八年六月十一日(星期一)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份過戶登記手續。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二零一八年六月四日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港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17M樓，辦理登記手續。

### 股東週年大會及暫停就有關出席股東週年大會權利辦理股份過戶手續

本公司的二零一七年股東週年大會將於二零一八年五月三十日(星期三)舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式刊登和寄發。

為釐定有權出席將於二零一八年五月三十日(星期三)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一八年四月三十日(星期一)至二零一八年五月三十日(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週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一八年四月二十七日(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17M樓，辦理登記手續。

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

## 主要供應商及客戶

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

## 捐款

年內，本集團的慈善捐款總額約為人民幣1,412萬元（二零一六年：人民幣1,212萬元）。

## 物業、廠房及設備以及投資物業

年內，本集團物業、廠房及設備，以及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註8及9。

## 發展中物業

有關年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註16。

## 已落成待售物業

有關年內本集團已落成待售物業的詳情載於財務報表附註17。

## 銀行貸款

截至二零一七年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註25。

## 獲准許彌償條文

於整個財政年度以及直至本董事會報告書日期，概無就任何本公司或聯營公司董事利益而生效的獲准許彌償條文。

## 管理合約

年內，概無訂立或存在任何有關本公司整體或任何業務主要部分的管理及行政合約。

## 資本化借款成本

年內，本集團之資本化借款成本約為人民幣40.54億元（二零一六年：約人民幣53.50億元）。

## 主要物業

於二零一七年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第194至210頁。

## 股份溢價及儲備金

本公司截至二零一七年十二月三十一日止的股份溢價及儲備金的變動載於財務報表附註22。

## 可供分配儲備

根據公司章程，股息必須以可供分配儲備派發，而該金額需為按照中國企業會計準則（「中國企業會計準則」）或香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零一七年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣45.79億元，為中國企業會計準則及香港財務報告準則計算出可供分配儲備之較低者。

## 股本

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司的股本變動詳情載於本年報第90至91頁之權益變動表內。

## 董事及監事

年內，本公司的董事及監事為：

### 執行董事

李思廉先生  
張力先生  
周耀南先生  
呂勁先生

### 非執行董事

張琳女士  
李海倫女士

### 獨立非執行董事

黎明先生(於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會結束起退任)

鄭爾城先生

吳又華先生

王振邦先生(於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會結束起獲委任)

### 監事

陳量暖先生

梁英梅女士

趙祥林先生

本公司已收到各獨立非執行董事就彼等獨立性的年度確認，並視所有獨立非執行董事為獨立於本公司。

(i) 本公司執行董事李思廉先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生；以及(ii) 本公司獨立非執行董事吳又華先生的任期將於二零一八年五月三十日屆滿，各人符合資格並願意於即將舉行的二零一七年股東週年大會上膺選連任。

黎明先生因退休而沒有於二零一六年股東週年大會上膺選連任，並已於二零一六年股東週年大會結束起退任獨立非執行董事。

### 董事之競爭業務權益

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

#### 被視為直接或間接對本集團業務構成 或可能構成競爭之業務

董事姓名	實體名稱	業務概述	董事於該實體的權益性質
李思廉	北京富盛利房地產經紀有限公司(「富盛利」)	擁有位於北京的部分停車位	股東
張力	富盛利	擁有位於北京的部分停車位	股東

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

### 董事、監事及高級管理人員的履歷詳情

本公司董事及監事以及本集團高級管理人員的履歷詳情載於年報第76至80頁。

### 董事及監事服務合約

本公司各董事及監事均與本公司訂立為期三年的服務合約。各董事或監事概無與本公司或其任何附屬公司訂立在一年內由本集團予以終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

### 董事及監事於交易、安排或合約的權益

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，概無本公司董事或監事在本公司或其任何附屬公司或合營企業所簽訂之任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。



## 董事、行政總裁及監事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一七年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及監事於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份或債券中擁有實益權益及淡倉，須 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 352 條規定列入本公司須存置的登記冊；或 (iii) 根據標準守則知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零一七年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	股份類別	股份數目			期末持有的 股份總數	總股本權益 概約百分比 <sup>附註</sup>
		本人	配偶或 18 歲 以下子女	公司權益		
李思廉	內資股	1,045,092,672			1,080,092,672	33.52%
	H 股	14,000,000	5,000,000	16,000,000		
張力	內資股	1,005,092,672	20,000,000		1,031,725,472	32.02%
	H 股	6,632,800				
周耀南	內資股	22,922,624			22,922,624	0.71%
呂勁	內資股	35,078,352			35,078,352	1.09%
李海倫	H 股	1,003,600			1,003,600	0.03%
鄭爾城	H 股	260,280			260,280	0.01%
吳又華	H 股	588,000			588,000	0.02%
陳量暖	內資股	20,000,000			20,000,000	0.62%

附註：

於二零一七年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數目為 3,222,367,344 股，其中 2,207,108,944 股股份為內資股股東持有的內資股，佔本公司總股本的 68.49%，而 1,015,258,400 股股份由 H 股持有人持有，佔本公司總股本的 31.51%。

(b) 在本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔已發行股本總數百分比
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司(「天富」) <sup>(附註1)</sup>	公司	不適用	7.50%
	富盛利 <sup>(附註2)</sup>	公司	不適用	34.64%
張力	天富 <sup>(附註1)</sup>	公司	不適用	7.50%
	富盛利 <sup>(附註2)</sup>	公司	不適用	34.64%
李海倫	兆運有限公司 <sup>(附註3)</sup>	公司	不適用	不適用

附註：

1. 天富的15%及85%權益分別由世紀地產有限公司及本公司擁有。世紀地產有限公司由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%。
2. 富盛利的70%及30%權益分別由偉曜國際有限公司及廣州天力建築工程有限公司擁有。廣州天力建築工程有限公司為本公司的附屬公司。偉曜國際有限公司分別由廣東華南環保投資股份有限公司及Sparks Real Estate Holdings Limited擁有51%及49%。李思廉先生及張力先生各自擁有廣東華南環保投資股份有限公司的49%。Sparks Real Estate Holdings Limited由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%。
3. 李海倫女士透過其全資擁有的Pleasant View Limited擁有兆運有限公司(本公司的全資附屬公司)發行的於二零一八年到期的8億美元5.25%優先票據的1,050,000美元權益。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，概無本公司董事、行政總裁或監事或彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零一七年十二月三十一日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定存置的登記冊所示紀錄，僅下列人士（本公司董事、行政總裁及監事除外）持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

股東名稱	股份類別	股份數目 (附註1)	佔H股權益 概約百分比 (附註2)
BlackRock, Inc.	H股	61,634,075 (L)	6.07%
		501,200 (S)	0.05%
Commonwealth Bank of Australia	H股	53,233,212 (L)	5.24%
		5,067,768 (S)	0.49%
Lehman Brothers Holdings Inc.	H股	51,049,240 (L)	5.03%
		67,663,183 (S)	6.66%

附註：

1. 英文字母(L)、(S)和(P)分別代表股份的好倉、淡倉和可供借出的股份。
2. 1,015,258,400股股份由H股持有人持有，佔本公司總股本31.51%。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所示紀錄，概無其他人士（董事、行政總裁及監事除外）於本公司的股份及相關股份中擁有權益及淡倉。

### 認購股權計劃

本集團於年內並無採納任何認購股權計劃。

### 優先購買權

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

### 聯屬公司之財務資助及擔保

本公司並無向聯屬公司(按上市規則第13章所界定)提供任何財務資助或擔保總額超逾上市規則所規定須作出披露的8%相關百分比。

### 關連交易

截至二零一七年十二月三十一日止年內，本集團與關聯方進行的交易已披露於綜合財務報表附註39「重大關聯方交易」。該等關聯方交易包括以下構成上市規則項下的關連交易，但根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、公佈及獲取獨立股東批准規定：

1. 向廣州越富環保科技有限公司購買環保直飲水系統；及
2. 向廣州鉅融機電工程有限公司購買安裝服務。

除以上獲豁免關連交易外，年內並無其他關連交易。

### 報告期後事項

報告期後事項詳情載於財務報表附註40。

### 足夠公眾持股量

根據本公司董事所知悉及可公開取得的資料，截至本年報日期，本公司已保持上市規則所訂之公眾持股量。

### 核數師

本集團財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。董事會將於股東週年大會提出決議案，建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師，直至下屆股東週年大會結束為止。

承董事會命  
董事長  
李思廉

中國廣州  
二零一八年三月十九日

## 各位股東：

於二零一七年，監事會（「本監事會」）按照《中華人民共和國公司法》及本公司章程的規定，恪盡職守進行監察工作，以維護股東權益。

本監事會三位成員：陳量暖先生由本公司僱員選出，而獨立監事梁英梅女士及趙祥林先生代表股東方面的權益。本監事會其中一位成員出席了通過本公司二零一七年度業績的董事會會議，並將會出席應屆二零一七年股東週年大會。

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

本監事會已審閱根據香港財務報告準則編製和經本公司核數師（羅兵咸永道會計師事務所）審核的截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務報表。本監事會亦已審閱董事會擬提呈予應屆二零一七年股東週年大會的董事會報告及利潤分配方案。本監事會認為該財務報表真實和合理地反映了本公司的財務狀況和經營成果，並符合本公司所有適用法規。

本監事會對本公司於二零一七年度各項業務成績和取得的效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

監事會命  
召集人  
陳量暖

中國廣州  
二零一八年三月十九日

# 董事、監事及高級管理人員

## 執行董事

### 李思廉，JP，61歲，本公司董事長

李先生為本集團之創辦人、本公司董事長、執行董事、薪酬委員會成員及提名委員會主席。彼負責制定本集團策略的方向，亦主要負責銷售及財務方面的管理工作。李先生於一九七八年在香港中文大學取得數學理學士學位。在創辦本公司之前曾從事貿易業務，於一九九三年開始從事房地產開發。於一九九四年八月，與張力先生共同創辦本公司，擁有逾二十年的豐富物業開發及投資經驗。李先生現為廣東省地產商會主席；中華房地產投資開發商會會長；廣州市房地產行業協會、廣州市房地產學會會長；新家園協會有限公司會長兼監事會主席以及暨南大學董事和兼職教授。李先生是本公司非執行董事李海倫女士的胞弟。除上述披露者外，李先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

### 張力，65歲，本公司聯席董事長兼行政總裁

張先生為本集團之創辦人、本公司聯席董事長、執行董事兼行政總裁。彼主要負責購地、工程開發、成本控制及公司運作管理。張先生曾從事建築、裝修行業。在創辦本公司之前曾擔任廣州市二輕局團委書記、廣州市白雲區鄉鎮企業管理局生產科長。張先生於一九九三年開始從事房地產開發，並於一九九四年八月與李思廉先生共同創辦本公司，擁有逾二十年的豐富物業開發及投資經驗。張先生亦是於香港聯交所上市的力量礦業能源有限公司(股份編號：1277)的主席兼執行董事。張先生為第十一屆、第十二屆及第十三屆全國政協委員、全國工商聯房地產商會會長以及暨南大學董事和兼職教授。張先生是本公司非執行董事張琳女士的胞弟。除上述披露者外，張先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

### 周耀南，64歲，本公司執行董事兼副總裁

周先生主要負責協調和監督本集團房地產項目的工程及開發和項目管理工作。周先生畢業於華南師範大學。於一九九五年十月加入本集團時，獲委任為副總經理，並於二零零五年獲委任為總經理。於二零零一年十月獲選為本公司董事會執行董事，並於二零零八年九月獲委任為本公司副總裁。周先生現任本公司執行董事兼副總裁。加入本集團前，他曾於廣州多間中學擔任教學和行政職位。除上述披露者外，周先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

### 呂勁，58歲，本公司執行董事

呂先生於一九八二年畢業於廣東工業大學，取得工業電器自動化學士學位。呂先生亦取得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。呂先生自一九九四年八月天力房地產開發有限公司成立以來便出任本公司的副總經理。彼於二零零一年十月獲選為本公司董事會的執行董事。呂先生曾出任本公司的附屬公司北京富力城房地產開發有限公司及富力(北京)地產開發有限公司的總經理及上海富力房地產開發有限公司的副董事長。加入本集團前，呂先生曾是廣州一家製藥廠的副廠長。除上述披露者外，呂先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

## 非執行董事

### 張琳，69歲

張女士為本公司的非執行董事。張女士畢業於華南理工大學電工基礎專業本科。張女士由一九八二年至一九九三年出任華南理工大學講師，並由一九九三年至二零零三年出任電工教研室副教授。張女士是張力先生的胞姊。

張女士現為於香港聯交所上市的力量礦業能源有限公司(股份編號：1277)的非執行董事。

### 李海倫，67歲

李女士為本公司的非執行董事及審核委員會成員。李女士擁有超過二十五年國際貿易經驗並曾在多家國際公司擔任多個高級行政職位。由一九八六年至一九八七年，李女士出任香港偉新有限公司附屬公司昇麗針織有限公司(一家香港製衣公司)的董事總經理。自一九八八年至二零零五年，李女士出任加拿大一家製衣批發及分銷公司Great Seas Marketing Inc.的總裁。李女士是李思廉先生的胞姊。

## 獨立非執行董事

### 鄭爾城，60歲

鄭先生為本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會成員。鄭先生由一九八七年至一九九七年在中國建設銀行廣州分行天河支行任副行長，然後擔任行長，並由一九九七年至一九九九年在中國建設銀行廣州分行國際業務部任總經理。由一九九九年至二零零零年，鄭先生在信達資產管理公司廣州分公司綜合部任總經理。鄭先生在中國銀行業和金融界具有豐富經驗。

鄭先生現為於香港聯交所上市的力量礦業能源有限公司(股份編號：1277)的獨立非執行董事。

### 吳又華，62歲

吳先生為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會成員。彼於一九七八年在加拿大約克大學取得經濟學學士學位。吳先生在地氈貿易及製造方面累積二十年經驗，曾出任國際地氈有限公司執行董事。他現為奇樂有限公司的執行董事，該公司業務包括物業投資、管理及在香港租賃物業和車位。吳先生於中國、香港及馬來西亞的房地產項目投資具豐富經驗。

### 王振邦，59歲

王先生為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。王先生是英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、香港稅務學會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。王先生在提供核證、稅務、會計及財務管理服務等方面曾擔任多個職位。王先生畢業於香港理工學院(現名香港理工大學)，持有會計學高級文憑。王先生目前是香港一家執業會計師事務所的首席合夥人。彼亦為香港理工大學校董會及大學顧問委員會成員。他是英國特許公認會計師公會的香港執行委員會前任主席。

王先生現為於香港聯交所上市的中國金洋集團有限公司(股份編號：1282)的獨立非執行董事。

### 監事

#### 陳量暖，68歲

陳先生為本公司之監事。陳先生於一九七七年畢業於上海紡織工學院。由一九七七年至一九九六年期間，陳先生曾出任多間於廣州的紡織廠的廠長或書記。陳先生於一九九六年加入廣州天力建築工程有限公司(「天力」)出任總經理，並現為天力的監事。天力為本公司全資附屬公司。陳先生曾任天力、佛山力尊金屬製品有限公司及廣州天盈園林工程有限公司的董事長。除上述披露者外，陳先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

#### 梁英梅，77歲

梁女士為本公司之監事(股東代表)。梁女士於一九六四年在華南理工大學取得化學學士學位。彼曾任廣州市建材行業協會會長。於二零零零年前，梁女士先後出任廣州市建材企業集團的工程師、副總經理、董事長兼總經理職務。梁女士在建築業累計逾四十年經驗。

#### 趙祥林，76歲

趙先生為本公司之監事(股東代表)。趙先生於一九六四年畢業於揚州大學，獲頒大專文憑。由一九六九年至二零零二年，趙先生為揚州大學附屬高中的高級教師。趙先生於揚州大學附屬高中任職期間，曾擔任音樂教研組組長以及工會副主席和校辦企業辦公室主任。於一九九八年至二零零二年，趙先生為揚州市政治協商會議的成員。趙先生於監督大型企業的運作方面擁有非常豐富的經驗。

### 高級管理人員

#### 朱玲，51歲，本公司首席財務官

朱女士於二零零七年和二零零九年分別就讀於清華大學國際管理研究院財務會計和資本運營專業及天津財經大學財務管理專業。加入本公司前，朱女士曾在廣州郊區糖煙酒公司、中國航空技術進出口公司廣州航城公司等機構任財務主管、經理等職務。朱女士由一九九五年二月起先後任本公司財務總監、副總經理，由二零零五年十月起擔任本公司首席財務官。除上述披露者外，朱女士亦為本公司一家附屬公司的董事。

#### 王珩，48歲，本公司副總裁

王女士畢業於上海交通大學。於一九九二年至一九九五年在廣州教育學院任教。王女士於一九九五年加入本公司，曾任人事行政部經理、人事行政部總監、董事會秘書。王女士於二零零一年獲委任為公司董事會秘書，二零零三年獲委任為本公司副總經理，由二零一零年十二月起獲委任為本公司副總裁。除上述披露者外，王女士亦為本公司若干附屬公司的董事。



**張輝，43歲，本公司副總裁**

張先生畢業於華南理工大學建築學專業。於一九九八年至二零零二年，張先生任職於廣州市設計院。二零零二年加入本公司。二零零二年至二零零五年期間，張先生先後擔任本公司副總工程師、總工程師，於二零零五年獲委任為本公司副總經理，二零零七年獲委任為本公司附屬公司北京富力城房地產開發有限公司及富力(北京)地產開發有限公司總經理，主要負責公司在北京的項目開發，由二零一零年十二月起，獲委任為本公司副總裁。二零一七年十二月起獲委任為大北方區董事長，兼富力(北京)地產開發有限公司董事長。除上述披露者外，張先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**劉臻，52歲，本公司副總裁兼華南區總經理**

加入本公司前，劉先生先後任職於廣東廣信監理工程有限公司、廣東信譽建築裝飾工程有限公司等機構。自二零零二年加入本公司至二零零八年間，劉先生先後擔任公司工程部項目經理、公司工程部總經理等，於二零零八年獲委任為本公司副總經理，二零零九年獲委任為本公司副總經理兼公司附屬公司廣東恒力建設工程有限公司董事長，二零一三年三月獲委任為本公司副總經理兼華南區總經理。由二零一六年七月起獲委任為本公司副總裁兼華南區總經理。除上述披露者外，劉先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**趙灝，48歲，本公司副總裁兼海南富力房地產開發有限公司董事長**

加入本公司前，趙先生曾任廣州越富環保科技有限公司總經理。自二零零四年加入本公司至二零零八年間，趙先生先後擔任瀋陽億隆房屋開發有限公司總經理、本公司工程部常務副總經理、總經理等。趙先生於二零零九年獲委任為本公司副總經理兼海南富力房地產開發有限公司董事長。於二零一六年七月起獲委任為本公司副總裁兼海南富力房地產開發有限公司董事長。除上述披露者外，趙先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**張彥琦，39歲，本公司副總裁**

張先生自二零零一年起，曾任本公司工程部項目經理、副總經理、附屬公司北京富力城房地產開發有限公司董事長助理、附屬公司廣州天力建築工程有限公司北方區總經理、本公司副總經理，由二零一四年十月起獲委任為本公司副總裁。

**相立軍，45歲，本公司副總裁**

相先生於二零零五年加入本公司，並於附屬公司廣州天力建築工程有限公司擔任副總經理。二零一三年三月起，被委任為本公司副總經理。由二零一六年七月起獲委任為本公司副總裁。除上述披露者外，相先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

## 董事、監事及高級管理人員

**楊曄，38歲，本公司副總裁、華東區總經理兼上海富力房地產開發有限公司董事長**

楊先生畢業於長沙理工大學及華南理工大學，分別獲得建築學專業學士學位及城市規劃專業碩士學位。加入本公司前，楊先生曾在加拿大築原設計事務所任職。楊先生於二零零六年加入本公司，曾任本公司總工程師助理、副總工程師。二零一二年獲委任為杭州富力房地產開發有限公司總經理，二零一五年獲委任為本公司副總經理、華東區總經理兼杭州富力房地產開發有限公司總經理，二零一六年獲委任為本公司副總經理、華東區總經理兼上海富力房地產開發有限公司董事長，並現為本公司副總裁、華東區總經理兼上海富力房地產開發有限公司董事長。除上述披露者外，楊先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

**胡杰，42歲，本公司董事會秘書**

胡先生畢業於暨南大學，獲金融學碩士學位。加入本公司前曾在南方證券股份有限公司、平安證券有限責任公司從事投資銀行業務。胡先生於二零零二年加入本公司，任投資部經理，主要負責公司改制、發行上市及大型投資、融資工作，由二零零七年六月起獲委任為本公司董事會秘書。

致廣州富力地產股份有限公司股東  
(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

## 意見

### 我們已審核

列載於第86頁至第191頁的廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，包括：

- 於二零一七年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收入表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策的摘要。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)公布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映貴集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為編製。

### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們根據該等準則的責任於本報告「核數師對審核綜合財務報表的責任」一節進一步詳述。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 獨立性

根據香港會計師公會的專業會計師職業道德守則(「守則」)，我們獨立於貴集團，且我們已根據守則達成其他操守責任。

### 關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計而言最為重要的事項。此等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

### 關鍵審核事項(續)

我們在審核中識別的關鍵審核事項概述如下：

- 自大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達」)收購業務
- 投資物業估值

#### 關鍵審核事項

##### 自大連萬達收購業務

請參閱綜合財務報表附註4「關鍵會計估算及判斷」及附註6「業務合併」

根據貴公司與大連萬達訂立的日期為二零一七年七月十九日的買賣協議及日期為二零一七年十月二十日及二零一七年十一月二十三日的補充協議(「買賣協議」)，貴公司分別於二零一七年十月三十一日及二零一七年十一月二十三日完成自大連萬達收購持有六十九家酒店及一項投資物業(即大連萬達商業中心)(統稱「七十項資產」)的六十八家控股公司(「已轉讓控股公司」)(「於二零一七年完成的收購事項」)。

於二零一七年完成的收購事項的總代價為人民幣17,676,550,000元。

管理層就已轉讓控股公司的可識別資產及負債於各自收購日期的公允價值進行購買價分配評估。為協助管理層評估，已委聘獨立估值師對七十項資產進行估值。於二零一七年完成的收購事項確認的議價收購收益為約人民幣13,083,110,000元。

我們關注此方面的原因是，涉及的金額龐大，且七十項資產估值包含若干需要管理層作出重要估計的關鍵假設，包括房租、入住率、經營毛利率、折扣率、資本化率、市場租值及市場土地價格(「關鍵假設一」)。

#### 我們的審核如何處理關鍵審計事項

我們針對於二零一七年完成的收購事項的審核程序包括下列各項按抽樣(如適用)進行的程序：

- 取得並檢查買賣協議、有關收購事項的董事會決議及其他相關文件，以識別主要交易條款及條件、評估管理層釐定的收購日期並根據貴集團會計政策及適用會計準則評估會計處理方法是否恰當；
- 檢查結付代價的銀行單據；
- 評估獨立外部估值師的技能、能力及客觀性；
- 以支持憑證檢查客房數目、過往入住率、過往房租、過往經營毛利率及租期；
- 在內部估值專家協助下評估所使用的方法及關鍵假設(包括關鍵假設一)。我們已將估值中使用的主要參數的基準，與我們對所估值的投資物業類似的地點及分類的近期經驗及我們的市場研究結果作出；
- 進行關於關鍵假設的敏感度分析；
- 評價管理層對已轉讓控股公司的可識別資產(不包括七十項資產)及負債的公允價值的評估。

## 關鍵審核事項(續)

## 關鍵審核事項

## 我們的審核如何處理關鍵審計事項

## 投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2.8「重要會計政策摘要—投資物業」、附註4「關鍵會計估算及判斷」及附註9「投資物業」。

管理層估計，貴集團投資物業於二零一七年十二月三十一日的公允價值為人民幣24,814,323,000元，評估增值為人民幣780,672,000元。為支持管理層的估計，已就所有投資物業取得獨立外部估值。已落成投資物業的公允價值使用年期和租賃到期續租法或直接比較法(如適用)得出。

我們關注此方面的原因是，估值包含若干需要管理層作出重要估計的關鍵假設，包括年期及到期續租孳息率、市場租值及市場價格(「關鍵假設二」)。

- 檢查計算議價收購收益的數學準確性。

基於上文所述，我們認為，現有證據能夠支持用於七十項資產估值的關鍵假設(包括關鍵假設一)，而與於二零一七年完成的收購事項有關的會計處理獲充足證據支持。

我們針對管理層對投資物業估值的審核程序包括：

- 評估獨立外部估值師的技能、能力及客觀性；
- 以支持性證據檢查相關數據，包括面積、租賃期及入住率，以及檢查估值的數學準確度；
- 在內部估值專家協助下評估所使用的方法及關鍵假設(包括關鍵假設二)。我們已將估值中使用的主要參數的基準，與我們對所估值的投資物業類似的地點及分類的近期經驗及我們的市場研究結果比較。
- 進行關於關鍵假設的敏感度分析。

我們認為，現有證據能夠支持用於投資物業估值的關鍵假設(包括關鍵假設二)。

### 其他資料

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第405條向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

**核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)**

- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是何超然先生。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零一八年三月十九日

# 綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年	二零一六年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權	7	9,173,164	1,933,706
物業、廠房及設備	8	34,234,093	10,928,178
投資物業	9	24,814,323	22,068,681
無形資產	10	1,111,274	1,079,572
合營企業投資	12	7,395,522	6,795,392
聯營公司投資	13	229,515	166,908
遞延所得稅資產	26	6,417,490	4,253,861
可供出售金融資產	14	527,650	710,130
貿易和其他應收款及預付款	18	526,289	97,420
		<b>84,429,320</b>	48,033,848
<b>流動資產</b>			
發展中物業	16	110,865,723	81,134,542
已落成待售物業	17	33,449,089	26,783,018
存貨		419,056	325,932
貿易和其他應收款及預付款	18	33,058,064	21,582,812
預付稅款		3,672,939	2,582,245
受限制現金	19	12,517,580	20,663,067
現金及現金等價物	20	19,697,169	25,306,015
		<b>213,679,620</b>	178,377,631
<b>總資產</b>		<b>298,108,940</b>	226,411,479
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔股本及儲備</b>			
股本	21	805,592	805,592
其他儲備	22	4,566,257	4,679,469
保留盈利		56,160,504	38,293,091
		<b>61,532,353</b>	43,778,152
<b>永久性資本工具</b>	23	<b>2,404,327</b>	2,404,327
<b>非控制性權益</b>		<b>956,974</b>	653,718
<b>總權益</b>		<b>64,893,654</b>	46,836,197



## 綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年	二零一六年
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款	25	113,829,411	87,170,166
遞延所得稅負債	26	6,720,368	4,930,892
		<b>120,549,779</b>	92,101,058
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	24	39,439,990	21,951,465
出售物業已收按金		29,058,143	19,546,810
當期所得稅負債	27	15,752,952	12,294,031
短期借款	25	15,360,224	10,631,230
長期借款當期部份	25	13,054,198	23,050,688
		<b>112,665,507</b>	87,474,224
<b>總負債</b>		<b>233,215,286</b>	179,575,282
<b>總權益及負債</b>		<b>298,108,940</b>	226,411,479

第93至191頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

第86至191頁的財務報表已由董事會於二零一八年三月十九日批核，並代表董事會簽署。

李思廉  
董事

張力  
董事

# 綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年	二零一六年
營業額	5	59,277,855	53,730,339
銷售成本	30	(38,315,554)	(38,543,599)
<b>毛利</b>		<b>20,962,301</b>	15,186,740
其他收入	28	379,863	328,987
其他收益 — 淨額	29	945,185	1,928,219
銷售及營銷開支	30	(1,814,776)	(1,315,362)
行政開支	30	(3,526,982)	(2,672,863)
議價收購收益	6	13,107,560	—
<b>經營溢利</b>		<b>30,053,151</b>	13,455,721
融資成本	32	(1,672,979)	(2,367,045)
應佔合營企業業績		(33,322)	844,493
應佔聯營公司業績		128,170	(64,329)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>28,475,020</b>	11,868,840
所得稅開支	33	(7,050,765)	(4,812,823)
<b>年度盈利</b>		<b>21,424,255</b>	7,056,017
<b>應佔盈利：</b>			
— 本公司所有者		21,186,451	6,755,908
— 永久性資本工具持有者		143,567	273,943
— 非控制性權益		94,237	26,166
		<b>21,424,255</b>	7,056,017
<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)	34	<b>6.5748</b>	2.0997

第93至191頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年	二零一六年
年度盈利		21,424,255	7,056,017
其他全面(虧損)/收入			
其後或會重新分類至損益的項目			
— 可供出售金融資產除稅後公允價值(虧損)/收益	22	(136,860)	48,743
— 貨幣折算差額	22	21,024	(4,792)
本年度除稅後其他全面(虧損)/收入		(115,836)	43,951
年度全面收入總額		21,308,419	7,099,968
應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者		21,070,615	6,799,859
— 永久性資本工具持有者	23	143,567	273,943
— 非控制性權益		94,237	26,166
		21,308,419	7,099,968

第93至191頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司所有者應佔							
	股本	股份 獎勵計劃 持有股份	其他儲備	保留盈利	總額	永久性 資本工具	非控制性 權益	總權益
二零一六年一月一日結餘	805,592	(88,947)	4,590,948	35,404,023	40,711,616	7,977,869	527,895	49,217,380
<b>全面收入</b>								
年度盈利	—	—	—	6,755,908	6,755,908	273,943	26,166	7,056,017
<b>其他全面收入</b>								
可供出售金融資產除稅後 公允價值收益	—	—	48,743	—	48,743	—	—	48,743
貨幣折算差額	—	—	(4,792)	—	(4,792)	—	—	(4,792)
<b>除稅後其他全面收入總額</b>	—	—	43,951	—	43,951	—	—	43,951
<b>本年度全面收入總額</b>	—	—	43,951	6,755,908	6,799,859	273,943	26,166	7,099,968
<b>與所有者的交易</b>								
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	89,657	89,657
非控股權益注資	—	—	—	—	—	—	10,000	10,000
年度股息	—	—	—	(3,866,840)	(3,866,840)	—	—	(3,866,840)
出售股份獎勵計劃股份	—	88,947	44,570	—	133,517	—	—	133,517
發行永久性資本工具	—	—	—	—	—	2,400,000	—	2,400,000
贖回永久性資本工具	—	—	—	—	—	(7,900,000)	—	(7,900,000)
分配予永久性資本工具持有者	—	—	—	—	—	(347,485)	—	(347,485)
<b>與所有者的交易總額</b>	—	88,947	44,570	(3,866,840)	(3,733,323)	(5,847,485)	99,657	(9,481,151)
二零一六年十二月三十一日結餘	805,592	—	4,679,469	38,293,091	43,778,152	2,404,327	653,718	46,836,197

## 綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司所有者應佔				永久性 資本工具	非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額			
二零一七年一月一日結餘	805,592	4,679,469	38,293,091	43,778,152	2,404,327	653,718	46,836,197
全面收入總額							
年度盈利	—	—	21,186,451	21,186,451	143,567	94,237	21,424,255
其他全面虧損							
可供出售金融資產除稅後 公允價值虧損	—	(136,860)	—	(136,860)	—	—	(136,860)
貨幣折算差額	—	21,024	—	21,024	—	—	21,024
除稅後其他全面虧損總額	—	(115,836)	—	(115,836)	—	—	(115,836)
本年度全面收入總額	—	(115,836)	21,186,451	21,070,615	143,567	94,237	21,308,419
與所有者的交易							
附屬公司的所有者權益變動 但控制權無變動	—	2,624	—	2,624	—	(16,718)	(14,094)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	186,250	186,250
非控股權益注資	—	—	—	—	—	39,487	39,487
年度股息	—	—	(3,319,038)	(3,319,038)	—	—	(3,319,038)
分配予永久性資本工具持有者	—	—	—	—	(143,567)	—	(143,567)
與所有者的交易總額	—	2,624	(3,319,038)	(3,316,414)	(143,567)	209,019	(3,250,962)
二零一七年十二月三十一日結餘	805,592	4,566,257	56,160,504	61,532,353	2,404,327	956,974	64,893,654

第93至191頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

# 綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一七年	二零一六年
<b>營運活動的現金流量</b>			
營運所得現金	36(a)	3,267,477	5,705,252
已付利息		(6,355,828)	(5,217,113)
已付企業所得稅及土地增值稅		(4,198,167)	(3,826,064)
<b>營運活動所用淨現金</b>		<b>(7,286,518)</b>	(3,337,925)
<b>投資活動的現金流量</b>			
購入物業、廠房及設備以及土地使用權		(1,819,327)	(1,246,366)
購入無形資產		(72,373)	(170,930)
投資物業增加		(196,630)	-
出售物業、廠房及設備所得款		2,099	59,605
出售土地使用權所得款		100,790	-
出售無形資產所得款		101,446	128,000
投資可供出售金融資產、合營企業及聯營公司		(947,808)	(177,755)
出售一家聯營公司所得款		240,623	-
收購附屬公司，扣除所得現金		(18,639,771)	(527,925)
收購附屬公司預付款		(525,369)	(97,420)
收合營企業及聯營公司現金還款		3,272,214	5,113,343
借款予合營企業及聯營公司		(4,341,255)	(1,320,428)
已收可供出售金融資產股息		10,233	17,631
已收一家聯營公司股息		31,837	3,375
定期存款減少		-	500,000
關聯方借款保證金減少		-	50,000
已收利息		198,856	194,894
<b>投資活動(所用)/所得淨現金</b>		<b>(22,584,435)</b>	2,526,024
<b>融資活動的現金流量</b>			
借款所得款，扣除交易成本	36(b)	66,076,750	72,842,491
償還借款	36(b)	(44,822,714)	(38,995,331)
償還融資租賃負債	36(b)	(101,984)	(221,597)
借款保證金減少/(增加)		6,656,795	(11,975,074)
發行永久性資本工具所得款		-	2,400,000
贖回永久性資本工具		-	(7,900,000)
分配予永久性資本工具持有者		(143,567)	(347,485)
出售股份獎勵計劃股份所得款		-	133,517
購買非控制性權益		(13,146)	-
非控制性權益注資		39,487	10,000
向本公司所有者支付股息		(3,319,038)	(3,866,840)
<b>融資活動產生淨現金</b>		<b>24,372,583</b>	12,079,681
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(5,498,370)</b>	11,267,780
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益		(110,476)	67,922
年初現金及現金等價物		25,306,015	13,970,313
<b>年終現金及現金等價物</b>	20	<b>19,697,169</b>	25,306,015

第93至191頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

## 1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)經營物業發展和銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

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

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本財務報表以人民幣元(人民幣)列報(除非另有說明)。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團的財務狀況及表現特別受到以下事項及交易影響：

- 誠如附註6(a)所詳述，本集團於本年度自大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達」)收購六十九家酒店及一幢商業中心，導致確認議價收購收益。

## 2. 重要會計政策摘要

本附註提供編製該等綜合財務報表時所採納的主要會計政策清單。除另有說明外，該等政策於所有呈報年度貫徹一致應用。財務報表為本公司及其附屬公司編製。

### 2.1 編製基準

#### (a) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例第622章的規定編製。

#### (b) 歷史成本法

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允價值列賬而作出修訂。

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

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### (c) 本集團採納的新訂和經修訂準則

本集團已於二零一七年一月一日開始的財政年度首次採納以下新訂及經修訂準則。

準則	主要修改
香港會計準則7(修改)	披露計劃
香港會計準則12(修改)	就未實現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則12(修改)	二零一四年至二零一六年週期之年度改進

香港會計準則7(修改)要求對融資活動所產生的負債變動作出披露(見附註36(b))。採納其餘新訂及經修訂準則對本集團的財務報表並無重要影響。

##### (d) 本集團未採納的新訂和對現有準則的修訂及詮釋

若干新訂會計準則及詮釋已頒佈但於二零一七年十二月三十一日報告期間並未強制生效，而本集團亦並無提早採納。此等新訂和經修訂準則預期不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響，惟該等載於附註(i)、(ii)及(iii)的新訂和經修訂準則除外。

準則	主題	於或之後開始的年度期間起生效
香港財務報告準則15(附註(i))	與客戶之間的合約產生的收入	二零一八年一月一日
香港財務報告準則9(附註(ii))	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則2(修改)	以股份為基礎的付款的澄清及計量	二零一八年一月一日
香港財務報告準則1(修改)	首次採納香港財務報告準則	二零一八年一月一日
香港財務報告準則4(修改)	應用香港財務報告準則4保險合約時 一併應用香港財務報告準則9金融工具	二零一八年一月一日
香港會計準則28(修改)	於聯營或合營企業的投資	二零一八年一月一日
香港會計準則40(修改)	轉讓投資物業	二零一八年一月一日
香港(國際財務報告 詮釋委員會)22	外幣交易及墊付代價	二零一八年一月一日
香港財務報告準則9(修改)	具有負補償之提早還款特點	二零一九年一月一日
香港會計準則28(修改)	於聯營或合營企業的長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則16(附註(iii))	租賃	二零一九年一月一日
二零一五年至二零一七年 週期之年度改進	香港財務報告準則的改進	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)23	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港財務報告準則17	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則10及 香港會計準則28(修改)	投資者與其聯營或合營企業間之資產出售或投入	待定



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (d) 本集團未採納的新訂和對現有準則的修訂及詮釋(續)

##### (i) 香港財務報告準則15「與客戶之間的合約產生的收入」

###### 變動的性質

香港會計師公會已發佈收入確認的新訂準則。此將取代香港會計準則18(涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入)和香港會計準則11(涵蓋建造合約及相關文獻)。

新訂準則建基的原則為收益在貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。

此準則容許全面追溯或經修改追溯方式採納。

###### 影響

管理層已評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響，並識別以下方面將可能會受到影響：

- 預售發展中物業所得的收入於資產控制權轉移至客戶時予以確認。視乎合約條款及適用於合約的法例，發展中物業的控制權可能隨時間逐步或於某一時點轉移。倘本集團的履約並無創建一個對本集團具有替代用途的資產，並且本集團就迄今已完成之履約擁有可執行的支付權利，發展中物業的控制權可隨時間轉移。

當物業的控制權在某一時間內轉移，收入會於整個合約期間經參考已完成履約責任的進度確認。否則，收入會在客戶獲得竣工物業的控制權時確認。

完成履約責任的進度根據所產生的物業開發成本佔分配予合約的完成履約的估計總成本的百分比計量。

若干預售物業合約的收益將變動，並於一段期間的較早時間確認，而非根據目前會計政策於單一時點確認。

- 銷售竣工物業的收入確認時間，目前基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移而確認，而往後將於相關物業依照控制權轉移模式合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### (d) 本集團未採納的新訂和對現有準則的修訂及詮釋(續)

###### (i) 香港財務報告準則15「與客戶之間的合約產生的收入」(續)

###### 影響(續)

- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當合約存在重大財務部份時，將會調整交易價格及銷售物業的收入金額。
- 本集團為簽訂物業銷售合約的客戶提供不同優惠。若干優惠(如饋贈禮物及物業管理服務)代表合約中單獨的履約義務。合約代價的一部分將分配予該等履約義務，並於履約義務達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付不代表客戶提供的商品或服務的公允價值的任何現金付款。
- 為取得預售物業合約所產生的若干成本(如銷售佣金)，目前直接於損益中支銷，往後將會根據香港財務報告準則15作資本化處理，並且與未來相關合約的收入確認模式匹配。

###### 本集團採納日期

本集團擬採用修訂追溯方式，對於二零一八年一月一日所有未完成合約採納該準則，即表示採納之累計影響將於二零一八年一月一日的保留盈利中確認，而且比較數字將不會重列。

本集團正在估計，上述對本集團於二零一八年一月一日的保留盈利的影響。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (d) 本集團未採納的新訂和對現有準則的修訂及詮釋(續)

##### (ii) 香港財務報告準則9「金融工具」

###### 變動的性質

香港財務報告準則9闡述金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，引入對沖會計處理的新規則和金融資產的新減值模型。

###### 影響

本集團已審閱其金融資產與負債並預期於二零一八年一月一日採納新準則將產生下列影響：

目前分類為可供出售的大部分集團權益工具將符合分類為按公允價值計入其他全面收入的條件，因此該等資產的會計處理將無變動。

因此，本集團預期新指引不會對該等金融資產的分類及計量造成影響。

採納該準則對計量金融負債並無對本集團構成影響，此乃由於新規定僅影響指定為按公允價值計入損益的金融負債，而本集團並無任何該等負債。有關終止確認之規定由香港會計準則39「金融工具：確認及計量」轉移，而且並無變更。

由於本集團並無任何對沖關係，故新對沖會計規則預期將不會對本集團造成重大影響。

新減值模式需要根據預期信貸虧損(而非如香港會計準則39的情況僅根據已產生的信貸虧損)確認減值撥備。該新減值模式應用於按攤銷成本分類之金融資產、按公允價值計入其他全面收入的債務工具、香港財務報告準則15與客戶之間的合約產生的收入項下之合約資產、應收租金、貸款承擔及若干金融擔保合約。雖然本集團尚未對其減值撥備如何會受到該新模式之影響進行詳細評估，但或會導致提早確認信貸虧損。

該新訂準則亦增加披露規定和引入列報的變動。這預期會改變本集團有關其金融工具之披露性質及範圍，尤其於本集團採納該新訂準則的年度內。

香港財務報告準則9必須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度採用。在該準則容許的可行權益情況下，本集團將於二零一八年一月一日起追溯應用有關新準則。二零一七年的比較數字將不予重列，惟遠期點數引起的外幣遠期合約公允價值的變化將於對沖儲備成本中確認則除外。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

##### (d) 本集團未採納的新訂和對現有準則的修訂及詮釋(續)

###### (ii) 香港財務報告準則9「金融工具」(續)

###### 集團採納日期

香港財務報告準則9必須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度採用。本集團將自二零一八年一月一日起追溯應用新規則，並採納該準則允許之可行權宜方法。二零一七年之比較數字將不會重列。

###### (iii) 香港財務報告準則16「租賃」

###### 變動性質

香港財務報告準則16將導致幾乎所有租賃於資產負債表中確認，經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。根據新訂準則，資產(該租賃項目的使用權)及繳付租金的金融負債被確認。唯一例外為短期及低值租賃。

出租人的會計處理將不會重大變動。

###### 影響

此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團存在不可撤銷的經營租賃承擔為人民幣103,965,000元(見附註38)。然而，本集團尚未釐定該等承擔將導致資產和負債就未來付款確認的程度，以及其將對本集團盈利及現金流量分類有何影響。

部分承擔可能會由短期和低價值租賃所涵蓋，而部分承擔則可能與根據香港財務報告準則16而不被確認為租賃的安排有關。

###### 集團採納日期

此項新訂準則必須於二零一九年一月一日或之後開始的財政年度採用。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納此準則。

概無其他尚未生效之香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋預期將對本集團構成重大影響。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.2 綜合賬目及權益會計法之準則

#### 2.2.1 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構化主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其指示實體的活動的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起悉數綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團採用會計收購法計算業務合併(見附註2.3)。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現利得予以對銷。未變現損失亦予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。附屬公司的會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團所採納者相符。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益表、綜合全面收入表、權益變動表及資產負債表中另行列示。

#### 2.2.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般本集團擁有其20%至50%投票權。於聯營公司的投資初始按成本確認後以權益會計法入賬(見下文附註2.2.4)。

#### 2.2.3 合營安排

根據香港財務報告準則11，在合營安排的合營安排投資必須分類為共同經營或合營企業。分類視乎每個投資者的合約權益和義務而定，而非合營安排的法律架構。本公司已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。

於合營企業的權益初始於綜合資產負債表按成本確認後按權益法入賬(見下文附註2.2.4)。

#### 2.2.4 權益會計法

根據權益會計法，投資初步以成本確認，其後經調整以於損益表中確認本集團享有被投資者的收購後利潤或虧損的份額以及於其他全面收入表中確認本集團享有被投資者的其他全面收入變動的份額。於聯營公司及合營企業收取或應收的股息確認為自投資的賬面值扣減。

當本集團分佔權益會計投資的虧損相等於或超過在該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款)，則本集團不確認進一步虧損，除非集團已產生義務或已代其他實體付款。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.2 綜合賬目及權益會計法之準則(續)

#### 2.2.4 權益會計法(續)

本集團與其聯營公司及合營企業之間的未變現交易利得按本集團在該等實體的權益予以對消。未變現虧損亦予以對消，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。權益入賬被投資者的會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團所採納者相符。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.10所述的政策進行減值檢討。

#### 2.2.5 所有權權益變動

本集團將不會引致失去控制權的非控股權益交易視為與本集團權益持有人進行的交易。所有權權益變動導致控股股東權益與非控股權益賬面值之間的調整以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本集團權益持有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而不再將投資綜合入賬或終止投資的權益賬目，其於有關實體之任何保留權益重新計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這意味著先前在其他全面收益確認之金額將根據適用香港財務報告準則所訂明/准許重新分類至損益或轉撥至另一類別權益。

當於合營企業或聯營公司的所有權權益減少，而共同控制權或重大影響獲保留，則先前於其他全面收益內確認的金額僅有一定比例部分重新分類至損益。(如適用)。

## 2.3 業務合併

會計收購法用於為所有業務合併列賬(不論是否收購權益工具或其他資產)。收購一家附屬公司的轉讓代價為：

- 所轉讓資產的公允價值
- 所收購公司之原擁有人產生的負債
- 本集團發行的股權
- 或然代價安排所產生之任何資產或負債的公允價值，及
- 該附屬公司任何現有股權的公允價值。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.3 業務合併(續)

於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公允價值計量(具有有限的例外情況)。按逐項收購基準，本集團以公允價值或非控股權益按比例應佔被收購人可識別資產淨值，確認任何被收購人非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

- 所轉讓代價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 任何先前於被收購實體的股權於收購日期的公允價值

超逾所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列作商譽。倘該等數額低於所收購公司的可識別資產淨值的公允價值，則該差額會直接於損益內確認為議價收購。

或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量其公允價值，而公允價值變動則於損益內確認。

倘業務合併分階段完成，收購方先前持有之被收購方的股權於收購日期之賬面值重新計量至於收購日期之公允價值。有關重新計量所產生的任何收益或虧損於損益內確認。

### 2.4 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本值減減值入賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息為基準入賬。

倘就於附屬公司之投資所收取之股息超出該附屬公司於宣派股息之期間內之全面收益總額，或倘該項投資於獨立財務報表之賬面值超出被投資公司資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表之賬面值，則須於收取該等投資之股息後進行減值測試。

### 2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認定為作出策略性決定的董事會負責分配資源和評估經營分部的表現。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.6 外幣折算

##### (a) 功能及列報貨幣

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

##### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯盈虧及以外幣計值的貨幣資產及負債以年末的匯率換算所產生的外匯盈虧一般於損益中確認。若與符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖或歸屬於部分於海外業務之投資淨額有關，則於權益內列為遞延項目。

與借款有關的匯兌盈虧於損益表內以「融資成本」呈報。其他所有的匯兌盈虧於損益表內以「其他收益－淨額」呈報。

##### (c) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的外幣業務(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- (i) 每份列報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表及全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

綜合賬目時，折算海外實體之任何投資淨額及折算借款及其他指定為該等投資對沖的金融工具而產生之匯兌差額，於其他全面收入確認。當出售海外業務或償還屬於投資淨額部分之任何借款時，相關匯兌差額重新分類至損益作為出售收益或虧損之一部分。

購買境外業務產生的商譽及公允價值調整視為該境外業務的資產和負債，並按期末匯率換算。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.7 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬(如有)。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。入賬列作單獨資產的任何部分的賬面值於更換時終止確認。所有其他維修費用在產生的呈報期間內於損益表支銷。

物業、廠房及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

— 辦公室樓宇	20至30年
— 酒店樓宇	20至30年
— 傢俱、裝置及設備	3至5年
— 交通設備	4至15年
— 機器	5至10年

樓宇主要包括辦公和酒店物業。

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日末進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.10)。

出售盈利和虧損按所得款與賬面值的差額釐定。有關差額在損益表內的「其他收益—淨額」中確認。

在建資產主要指在建酒店樓宇，乃以歷史成本減累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括建築直接成本、獲開發土地的攤銷、建築期內為該等資產融資所用借款產生的融資成本。在建資產並無作折舊撥備。當為資產作擬定用途作預備而完成所需的建築工程，成本會轉撥至物業、廠房及設備，並按上述各段的政策計算折舊。

### 2.8 投資物業

投資物業乃持作賺取長期租金而並非由本集團佔用的物業，包括永久業權寫字樓。投資物業初步按成本計量，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。隨後，彼等按公允價值列賬。公允價值的變動於損益表入賬列為「其他收益—淨額」中估值收益或虧損的一部分。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.9 無形資產

##### (a) 商譽

商譽按附註2.10所述者計量。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷，而是每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示資產有可能減值時作出更頻密的減值測試，商譽按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的損益包括與已售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。此項分配乃對預期可從會產生商譽的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位組別而作出。所識別的單位或單位組別處於就內部管理目的而監察商譽的最低層次(即經營分部(附註5))。

##### (b) 建築牌照

建築牌照由一業務合併獲得並以購買日的公允價值列賬。本集團董事認為本集團有意向及能力連續取得建築牌照續牌，並認為其有無限定的可使用年期。建築牌照每年須就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

##### (c) 客戶合同

客戶合同由一業務合併獲得並以購買日的公允價值列賬。客戶合同有限定的可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷按客戶合同有效期以直線法計算。

##### (d) 電腦軟件

購入的電腦軟件許可證按購入及使該特定軟件達到可使用狀態所產生的成本作資本化處理。此等成本按估計可使用年期五年攤銷。

##### (e) 足球員

本集團經營一家足球俱樂部。收購球員的相關註冊成本以應付對價的公允價值作為無形資產予以資本化，包括任何或然對價的公允價值的估計值。收購球員的相關註冊費包括轉會費、代理費和其他直接成本。該等成本於合約所涵蓋的期間或根據球員的身體狀況作最佳的估算攤銷。當一個球員的合約被延長時，剩餘的賬面價值分攤到合約的剩餘期限。

#### 2.10 非金融資產的減值

使用壽命不限定的商譽及無形資產—例如商譽或建築牌照—無需攤銷，但每年須就減值進行測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。其他資產於有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除出售成本或使用價值兩者之間較高者為準。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(現金產出單元)的最低水平組別，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告期間均就減值是否可以轉回進行檢討。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.11 投資及其他金融資產

#### 2.11.1 分類

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

##### (a) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。如預計於一年或一年以內收回金額，則該金額分類為流動資產，如否，則呈列為非流動資產。本集團的貸款及應收款由資產負債表「貿易和其他應收款」、「定期存款」、「現金及現金等價物」及「受限制現金」組成。

##### (b) 可供出售金融資產

倘資產並無固定期限及固定或可釐定付款額且管理層擬中長期持有該等資產，則指定為可供出售金融資產。並非為分類至任何其他類別的金融資產(按公允價值計入損益、貸款及應收款)亦計入可供出售類別。

金融資產呈列作非流動資產，除非資產到期，或管理層擬於報告期間結束後十二個月內出售資產。

#### 2.11.2 重新分類

倘本集團持有非衍生交易性金融資產不再於近期出售，則本集團可選擇將該金融資產自持作買賣類別中重新分類出來。僅當非尋常且極不可能於近期內重複出現之單一事件造成之罕見情況下，金融資產(貸款及應收款除外)方容許自持作買賣類別中重新分類出來。此外，倘本集團有意及能夠於可預見未來或直至重新分類日期屆滿時持有該等金融資產，本集團可選擇將符合貸款及應收款定義之金融資產自持作買賣或可供出售類別中重新分類出來。

重新分類乃按重新分類日期之公允價值作出。公允價值成為新成本或攤銷成本(倘適用)，而其後不會撥回於重新分類日期前入賬之公允價值損益。重新分類為貸款及應收款及持至到期類別之金融資產之實際利率於重新分類日期釐定，而估計現金流量進一步增加將提早調整實際利率。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.11 投資及其他金融資產(續)

#### 2.11.3 確認與終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日確認—交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。

當分類為可供出售的證券出售時，在其他全面收入中確認的累計公允價值調整重新分類至損益表內作為投資證券的收入及虧損。

#### 2.11.4 計量

首次確認時，本集團按公允價值計量金融資產，加(如並非按公允價值計入損益的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

貸款及應收款隨後採用實際利率法按攤銷成本列賬。

可供出售金融資產隨後按公允價值列賬。公允價值變動產生的收入或虧損確認為：

- 就屬於按外幣計值的貨幣證券的可供出售金融資產而言—有關證券攤銷成本變動的匯兌差額會在損益表內確認，而賬面值之其他變動則在其他全面收益中確認；
- 就分類為可供出售的其他貨幣及非貨幣證券而言—於其他全面收入確認。

可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在損益表內確認為部份來自持續經營業務的收益。

使用實際利率方法計算的可供出售證券及貸款及應收款的利息，在損益表內確認為部份來自持續經營業務的收益。

### 2.12 金融負債及權益工具

本集團發行的金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排的實質內容，以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

本集團發行的永久性資本工具，包括本集團並無交付現金或其他金融資產持有人的合約責任，或與對本集團有潛在不利條件持有人交換金融資產或金融負債，被列為權益工具及按初始所得款項入賬。本集團向永久性資本工具持有人派發的酌情權益被視為股息。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.13 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。本集團亦已訂立不符合抵銷標準的安排，但仍允許在破產或終止合約等若干情況下抵銷相關金額。

### 2.14 金融資產減值

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。就分類為可供出售的股本為投資而言，若其公允價值大幅或長期下跌至低於其成本值，則顯示有關資產已出現減值。

#### (a) 以攤銷成本列賬的資產

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

對於貸款及應收款，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在損益表確認。如貸款有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合約釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在損益表回撥。

貿易應收款的減值測試載於附註 18。

#### (b) 分類為可供出售資產

倘有客觀跡象表明可供出售金融資產出現減值，則累計虧損—按收購成本與現時公允價值的差額減該金融資產先前於損益內確認的任何減值虧損計量—從權益中移除，並於損益確認。

於損益表中確認的權益工具之減值虧損不會於其後期間透過損益撥回。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.15 土地使用權

所有在中國的土地都是國有的，個人擁用權並不存在。本集團收購若干土地的使用權，支付的出讓金記錄為土地使用權。

自用的土地使用權以成本列示並以直線法按40-70年的使用期攤銷。待發展待售物業的土地使用權為存貨並按成本及可變現價值較低者計量。當開始發展時，土地使用權會轉到發展中物業。

#### 2.16 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值根據業務過程中出售物業所得款項，減去適用的可變銷售成本及竣工前所需要成本或管理層按當前市場條件作估算後釐定。

開發成本主要包括於開發期間產生的土地及土地使用權成本、建築成本及資本化融資成本及專業費用。竣工後，物業結轉為已落成待售物業。

發展中物業若被用作自用，被重新分類至物業、廠房及設備。發展中物業若被留著將來作投資物業，在獲得開展與其他方經營租約的證明時被分類至在建投資物業。

除非發展中物業相關項目的建築期預計超出正常的營運週期，否則發展中物業被分類為流動資產。

#### 2.17 已落成待售物業

已落成待售物業按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包含未出售物業所產生的發展成本。可變現淨值由管理層根據當前市況作出的估計並減去估計出售物業所需成本後釐定。

#### 2.18 存貨

存貨主要包括建築材料，按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值為按正常業務過程中估計的銷售價格減適用可變動銷售費用。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.19 建造合約

建造合約指一項特別就建造一項資產而商議的合約。

當一項建造合約的結果能可靠估算，而該合約很可能得到利潤，則將合約收入參照落成階段按合約期確認。合約成本參照報告期末合約活動的落成階段確認為費用。若總合約成本很可能會超過總合約收入，預期虧損即時確認為費用。

當一項建造合約的結果未能可靠估算，則合約收入只就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。

合約工程、索償和獎勵金的修訂就已經與客戶協議並能夠可靠地量度的數額列入合約收入內。

本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應記賬的適當金額。完成階段參考每份合約截至報告期末止已產生的合約成本，佔該合約的估計總成本之百分比計算。在釐定完成階段時，在年度內產生與合約未來活動有關的成本，不包括在合約成本內。

在資產負債表上，本集團就每項合約將淨合約狀況報告為資產或負債。當已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)超過進度付款時，合約相當於一項資產；而在相反情況下，合約相當於一項負債。

### 2.20 貿易和其他應收款

貿易應收款為在日常經營活動中就物業銷售及提供建築、酒店和物業管理服務而應收客戶的款項。如貿易和其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

貿易和其他應收款以公允價值初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 2.21 現金及現金等價物

就現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款以及原定到期日為三個月或以下、且隨時可轉換為已知金額的現金及價值變動風險不大之其他短期高流通性投資。

使用受限制的銀行存款包括在「受限制現金」內。受限制現金不包括在綜合現金流量表的現金及現金等價物內。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.22 股本

普通股及不可贖回參與優先股歸類為股本。

發行新股份或購股權直接應佔之遞增成本於權益中列為所得款項之扣減項目(扣除稅項)。

#### 2.23 貿易及其他應付款

該等款項指財政年末前向本集團提供商品及服務而未獲支付的負債。如貿易及其他應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被呈列為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 2.24 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易成本為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在損益表確認。

設立融資額度時支付的費用倘部份或全部融資將會很可能提取，該費用確認為貸款的交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資額度將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關的融資額度期間攤銷。

當合約列明的債務被解除、取消或到期時，借款自資產負債表剔除。已消除或轉撥予其他方的金融負債的賬面值以及已付對價的差額，包括任何已轉撥的非現金資產或承擔的負債於損益表內確認為其他收入或融資成本。

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

#### 2.25 借款成本

收購、建造或生產合資格資產直接應佔的一般及特定借款成本會於完成及籌備資產作其擬定用途或出售期間撥充資本。合資格資產為須長時間準備以作其擬定使用或出售之資產。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。



## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.25 借款成本(續)

如果合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額以主體功能貨幣借款會發生的利息費用的累計金額為基礎確定。資本化的匯兌差額的總和不得超過報告期末在累計基礎上發生的匯兌差額淨額。

### 2.26 當期及遞延所得稅

本期之稅項開支或抵免乃按當期應課稅收入以每一司法權區之適用所得稅率計算並按暫時性差異及未動用稅務虧損應佔遞延稅項資產及負債之變動予以調整後之應付稅款。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、聯營及合營經營及產生應課稅收入的國家於呈報期間內的日期已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

#### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之間所產生暫時性差異全數予以撥備。然而，倘遞延稅項負債因起初確認商譽而產生，則不確認遞延所得稅負債。倘遞延所得稅資產乃因起初確認交易(業務合併除外)之資產或負債產生，且在交易當時對會計或應課稅溢利或虧損並無影響，則不會計算有關遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產乃根據報告期末頒佈或實際上頒佈之稅率(及法例)計算，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延稅項負債清償時應用。

按公允價值計量的與投資物業有關的遞延所得稅負債乃按假設該物業將透過銷售全部收回釐定。

僅當可能有未來應課稅金額可用於暫時性差異及虧損，方確認遞延所得稅資產。

倘公司有能力的轉回時間及該等差額不會於可預見將來撥回，則不會就境外經營投資的賬面值及稅基之間的暫時性差異確認遞延稅項負債及資產。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.26 當期及遞延所得稅(續)

##### (b) 遞延所得稅(續)

倘若出現可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債互相抵銷，而當遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，即可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。當實體有可依法強制執行的抵銷權利且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，即可將即期稅項資產與稅項負債互相抵銷。

就附屬公司、聯營和合營投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團在可預見將來有能力控制暫時性差異的撥回時，與聯營公司的未分配溢利產生的應課稅暫時性差異有關的遞延稅項負債方不予確認。

當期及遞延稅項在損益表中確認，但與在其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

#### 2.27 僱員福利

##### (a) 僱員假期權益

僱員的年假權益在假期累計至僱員時確認。因僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期估計負債，就截至結算日作出準備。

僱員的病假和產假在休假前不作確認。

##### (b) 獎金津貼

當本集團因僱員提供服務而產生現有的推定債務，及該債務金額能可靠估計時，獎金的預期成本確認為負債。

##### (c) 退休金福利

本集團根據中國的規則及規例為受聘於中國的僱員參與多項由相關省市政府提供的界定供款退休金計劃。本集團及其僱員須按僱員薪酬的比例按月供款。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.27 僱員福利(續)

#### (c) 退休金福利(續)

省市政府按上述退休金計劃承擔所有已退休及將會退休的受聘於中國的僱員的退休利益的責任。除按月供款外，本集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及退休後福利。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由中國政府管理之獨立管理基金持有。

本集團同時亦根據強制性公積金條例(簡稱「強積金」)為所有受聘於香港的僱員參加退休金計劃。本集團須按法定最低要求為僱員作出相等於僱員每月有關入息的百分之五的供款，最高額為1,500港元。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由獨立管理之基金持有。

本集團對此等退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。

#### (d) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a)當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b)當主體確認的重組成本屬於香港會計準則37的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵職工自動遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的職工數目計算。在報告期末後超過12個月支付的福利應貼現為現值。

### 2.28 撥備

在出現以下情況時，須作出撥備：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要資源流出以結算債務；金額已被可靠估計。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按管理層於報告期末對履行現有責任所需開支之最佳估計之現值計量。用於釐定現值的貼現率乃為反映當前市場對貨幣時間價值的評估及該責任的特定風險的稅前利率。因時間推移而增加的撥備，則確認為利息開支。

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.29 收入確認

收入按已收或應收代價的公允價值計量。披露為收入之金額乃扣除回報、貿易津貼、回扣及代第三方收取的金額。

當收入的金額能夠可靠計量；當未來經濟利益很可能流入有關主體；及當本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收入確認。本集團會根據往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

##### (a) 物業銷售

來自物業銷售之收益，在風險和報酬被轉移到買家時確認，即有關物業已落成並根據銷售協議準備好交付予買家且相關應收款項預期可收回時。在收入確認前售出物業所收取按金和分期付款額均計入資產負債表的流動負債的「出售物業已收按金」內。

##### (b) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間，參考指定交易按已實際提供服務佔全部將予提供服務的百分比估算的完成程度確認。

##### (c) 租賃收入

租金收入於租期內以直線法於損益表中確認。

##### (d) 酒店營運

酒店營運產生的收入於提供客房住宿、飲食及其他相關服務的會計期間確認。

##### (e) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

## 2. 重要會計政策摘要(續)

### 2.30 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。倘應收款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具之原實際利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收入。已減值貸款之利息收入利用原實際利率確認。

### 2.31 股息收入

股息於收取派付款項的權利獲確立時確認為收益。即使股息從收購前溢利支付，此亦適用。然而，投資可能因此而須作減值測試。

### 2.32 租賃

#### (a) 本集團為承租人

本集團(作為承租人)持有絕大部分所有權的風險和回報的物業、廠房及設備的租賃，分類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業的公允價值或最低租賃付款現值兩者的較低者資本化。相應的租金債務在扣除融資費用後，列入其他短期及長期應付款項。每項租賃付款在負債和融資費用之間分攤。融資成本按租賃期在損益表中扣除，以對每個期間餘下負債結餘產生常數定期比率。倘本集團無法確定將於租賃期末獲得所有權，根據融資租賃購買的物業、廠房及設備按資產的可使用年期或資產的可使用年期與租期兩者的較短者折舊。

大部分所有權的風險及回報並無轉至本集團(作為承租人)之租賃獲分類為經營租賃(附註38)。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何激勵措施後)於租賃期內以直線法在損益表支銷。

#### (b) 本集團為出租人

當資產以經營租賃出租時，該等資產按其資產的性質包含在資產負債表內。租賃收入於租賃期內以直線法在損益表中確認。

### 2.33 股息分派

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

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 2. 重要會計政策摘要(續)

#### 2.34 財務擔保合約

財務擔保合約於出具擔保時確認為金融負債。負債初始以公允價值計量，其後以根據香港會計準則37撥備、或然負債及或然資產釐定之金額與初始確認金額減累計攤銷(倘適用)兩者間的較高者計量。

財務擔保之公允價值釐定為債務工具下合約款項與並無擔保下的須支付款項或就承擔責任應付予第三方的估計金額的現金流量淨額差額的現值。

如與聯營公司的貸款或其他應付款有關的擔保是以免償方式提供，公允價值入賬為出資並確認為投資成本部份。

### 3. 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

##### (a) 市場風險

###### (i) 外匯風險

本集團主要在中國及馬來西亞營運，故此承受因外幣交易而產生的外匯風險，主要涉及港元及美元。外匯風險來自未來商業交易、以並非相關集團實體的功能貨幣計值的已確認資產和負債。風險通過對很可能產生的港元及美元開支預測來計量。

本集團並無對沖外匯風險。但本集團管理層將會密切監控外匯風險敞口，一旦有此需要，將考慮對沖外匯風險。

本集團持有若干境外經營投資，其淨資產承受外幣折算風險。來自本集團境外經營淨資產所產生的匯率風險，主要透過以相關外幣計值的借款來管理。

## 3. 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (a) 市場風險(續)

## (i) 外匯風險(續)

下表總結了於二零一七年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響：

	人民幣對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
港元結算		
現金及現金等價物	12,024	(12,024)
受限制現金	16,946	(16,946)
貿易和其他應收款	5,316	(5,316)
預提費用及其他應付款	(39,210)	39,210
美元結算		
現金及現金等價物	118,511	(118,511)
受限制現金	16,946	(16,946)
借款	(1,067,799)	1,067,799
	馬來西亞幣對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
美元結算		
預提費用及其他應付款	(210,461)	210,461
借款	(13,063)	13,063
人民幣結算		
預提費用及其他應付款	(67,243)	67,243
港元結算		
預提費用及其他應付款	(18,846)	18,846

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (i) 外匯風險(續)

下表總結了於二零一六年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響：

	人民幣對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
港元結算		
現金及現金等價物	6,151	(6,151)
貿易和其他應收款	5,278	(5,278)
預提費用及其他應付款	(27,351)	27,351
美元結算		
現金及現金等價物	469,429	(469,429)
受限制現金	29,526	(29,526)
借款	(857,149)	857,149
馬來西亞幣對外幣		
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
美元結算		
預提費用及其他應付款	(154,549)	154,549
人民幣結算		
預提費用及其他應付款	(44,029)	44,029
港元結算		
預提費用及其他應付款	(16,830)	16,830



### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (a) 市場風險(續)

##### (ii) 價格風險

由於本集團持有的非公開交易並於綜合資產負債表分類為可供出售金融資產的投資受市場價格影響，故本集團承受權益證券的價格風險。權益的其他組成部份將會因為分類為可供出售的權益證券的收益／虧損而增加／減少。本集團密切監控股價的變動及評定其對本集團財務報表的影響。

##### (iii) 利率風險

本集團的利率風險主要來自多項不同利率的長期借款，令本集團承受現金流量利率風險。於二零一七年及二零一六年期間，本集團以浮動利率獲得的借款主要以人民幣、美元及澳元結算。

本集團密切關注利率趨勢及對本集團利率風險的影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，一旦有此需要，將考慮對沖利率風險。

下表總結了於二零一七年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度盈利的影響：

	利率	
	高25計息基點	低25計息基點
	稅後年度盈利增加／(減少)	
浮動利率長期借款	(85,783)	85,783

下表總結了於二零一六年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度盈利的影響：

	利率	
	高25計息基點	低25計息基點
	稅後年度盈利增加／(減少)	
浮動利率長期借款	(62,748)	62,748

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### (b) 信貸風險

本集團金融資產相關的最大信貸風險敞口為銀行存款及貿易和其他應收款的總帳面價值。本集團有若干政策以確定本公司的客戶有適當的信貸歷史及存款銀行有良好的信貸評級。

本集團並無重大集中的信貸風險，風險被分散至一定數量的客戶。由於銀行和財務機構的良好信譽，管理層不預期有因其未能履行而帶來的虧損。本集團按合約制定的條例密切監視該等客戶的還款進度。同時，如該等客戶未能還款，本集團有權利去解除該等合約。於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，無客戶的應收款佔本集團的貿易應收款多於5%。

##### (c) 流動性風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，包括預售物業所得，短期及長期借款所得及充足的未提取承諾信貸額度(本集團已就此收到某些國內銀行提供的非承諾性信貸函或戰略合作意向書)，以應付建築及投資承擔。

本集團有一系列替代方案，以減輕經濟環境出現重大不利變化時對預期現金流的潛在影響。這些措施包括控制土地儲備的投資，調整項目發展時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境，實施成本控制措施，以更靈活的定價加快物業銷售，尋求合作夥伴共同開發優質項目及以本集團可接受的價格出售某些投資物業。本集團將按相關的成本和效益評估的基礎上，追求適當的選項。

表內披露的金額為未貼現的合約現金流量。由於貼現影響並不重大，於12個月內到期的結餘等於其賬面值。

## 3. 財務風險管理(續)

## 3.1 財務風險因素(續)

## (c) 流動性風險(續)

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
<b>二零一七年十二月三十一日</b>					
借款(不包括融資租賃負債(附註(1)))	35,012,417	29,511,051	75,624,872	27,102,881	167,251,221
融資租賃負債	97,900	93,688	46,760	—	238,348
包含在預提費用及其他應付款的金融負債(不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	19,841,304	—	—	—	19,841,304
就本集團物業買家獲授按揭貸款而向銀行提供擔保	52,779,589	—	—	—	52,779,589
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	808,800	1,266,264	1,530,573	1,497,305	5,102,942
<b>二零一六年十二月三十一日</b>					
借款(不包括融資租賃負債(附註(1)))	39,530,372	21,535,523	49,794,689	27,174,137	138,034,721
融資租賃負債	114,391	97,623	138,538	—	350,552
包含在預提費用及其他應付款的金融負債(不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	18,231,502	—	—	—	18,231,502
就本集團物業買家獲授按揭貸款而向銀行提供擔保	33,406,812	—	—	—	33,406,812
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	870,485	1,464,407	2,316,888	862,576	5,514,356

附註：

- (1) 借款利息是分別根據二零一七年及二零一六年十二月三十一日所持有的借款計算，浮動借款利息則是分別根據二零一七年及二零一六年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理

本集團的資本管理政策，是保障集團能繼續營運，以使其繼續為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

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

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總權益計算。債務淨額為總借款(包括綜合資產負債表所列的流動及非流動借款)減去現金及現金等價物及受限制現金。

二零一七年及二零一六年十二月三十一日負債比率如下：

	二零一七年	二零一六年
總借款	142,243,833	120,852,084
減：現金及現金等價物	(19,697,169)	(25,306,015)
受限制現金	(12,517,580)	(20,663,067)
債務淨額	110,029,084	74,883,002
總權益	64,893,654	46,836,197
負債比率	169.6%	159.9%

#### 3.3 公允價值估計

本節闡明於釐定財務報表內按公允價值確認及計量的金融工具公允價值時所作的判斷及估算。為提供釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三層。各層詳情如下：

- 第一層：於活躍市場買賣之金融工具(如公開買賣之衍生工具及買賣及可供出售證券)之公允價值為報告期末的市場報價。集團所持金融資產所用之市場報價為當時買入價。該等工具列入第一層。
- 第二層：並非於活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)之公允價值乃使用估值技術釐定，該等估值技術最大限度地使用可觀察市場數據及盡量減少對實體特定估計的依賴程度。倘按公允價值計量的工具的所有重大輸入數據均可獲得，該工具列入第二層。
- 第三層：倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，該工具列入第三層。此適用於非上市股權證券。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

下表分析本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日按用於計量公允價值的估值技術層級劃分的以公允價值列賬的金融工具。

按公允價值計量的投資物業的披露載於附註9。

	可供出售金融資產	
	二零一七年	二零一六年
第三層	527,650	710,130

#### (a) 在第三層內的金融工具

於二零一七年十二月三十一日，本集團主要可供出售金融資產的公允價值由獨立專業合資格評估公司重估。估值參照其他類似工具的報價根據市場法進行，最大限度地利用可觀察市場數據，儘量少依賴主體的特定估計。由於估值涉及使用若干因素(不可觀察輸入)調整日益動盪的市場所產生的數據達至非上市股權投資的公允價值估計，故可供出售金融資產被歸類為第三層。股權投資對應之公允價值收益計入「其他全面收入」。

本集團主要可供出售金融資產的敏感性分析於附註4披露。

### 4. 關鍵會計估計及判斷

財務報表的編製須使用會計估計，根據定義，該等估計很少等於實際結果。管理層亦須於應用本集團的會計政策時行使判斷。

估算和判斷會被持續評估。估算和判斷以過往經驗和其他因素為本，包括可能對實體產生財務影響及在有關情況下認為合理的未來事件的期望。

#### (a) 估計商譽減值

本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產出單元的可收回金額按照使用價值計算而釐定，有關計算需要利用假設。

使用價值計算的主要假設於附註10披露。

本計算所採用的主要假設經過了敏感性分析。當其他可變因素不變而毛利或增長率較管理層的估計低10%，或貼現率較管理層的估計高10%時，將不會令本集團於二零一七年十二月三十一日的商譽減值。

### 4. 關鍵會計估算及判斷(續)

#### (b) 建築牌照的估計減值

根據附註2.9所述的會計政策，建築牌照有無限定的可使用年期，因此賬面金額每年須就減值進行測試。現金產出單元的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估計。

使用價值計算的主要假設於附註10披露。

計算中所用主要假設的敏感性分析已經進行。當其他可變因數不變而應用的特許使用費率或增長率較管理層的估計低10%，或貼現率較管理層的估計高10%時，本集團於二零一七年十二月三十一日的建築牌照將不會減值。

#### (c) 所得稅

本集團需要在多個司法權區繳納所得稅。在釐定全球所得稅準備時，需要作出重大判斷。日常業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的當期所得稅和遞延所得稅資產和負債。

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

#### (d) 土地增值稅

中國的土地增值稅乃按土地增值額根據超率累進稅率30%至60%計算。土地增值額指出售物業所得款項減去可扣減開支，包括銷售稅金、借款成本及所有物業發展開支。

本集團須繳納中國土地增值稅，並已計入本集團的所得稅開支。然而，中國不同城市在實施有關稅項方面各有不同，而本集團若干年度的土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，在釐定土地增值額及其相關稅項時需作出重大判斷。在日常業務過程中是難於確定稅項最終之數額。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘最終確定稅項結果與當初入賬的數額有別，則有關差別將會影響作出該判斷當期之所得稅開支及土地增值稅撥備。

#### (e) 投資物業公允價值

投資物業公允價值利用估值技術釐定。詳細的判斷及假設於附註9披露。

#### 4. 關鍵會計估算及判斷(續)

##### (f) 可供出售金融資產公允價值

本集團主要沒有活躍市場報價的可供出售金融資產之公允價值以估值方法釐定。估值中所用因素的假設變化，可能會影響可供出售金融資產之已公佈公允價值。

如其他可變因素不變而市場價格較管理層的估計低5%，可供出售金融資產的帳面值將會減少人民幣23,800,000元。

##### (g) 發展中物業、已落成待售物業及持有用作酒店營運的長期資產的減值撥備

當有事件出現或情況改變顯示賬面金額可能無法收回時，進行減值撥備。為評估減值，發展中物業、已落成待售物業及持有用作酒店營運的長期資產按可分開辨認現金流量的最低層次組合。發展中物業及已落成待售物業的物業發展土地使用權帳面值的可收回金額參考以往的竣工成本和按當時市場條件的淨銷售額進行評估。持有用作酒店營運的長期資產的可收回金額參考最新的市場資訊及以往經驗，按照使用價值計算而釐定。該等計算中須作出判斷及估計。

於二零一七年十二月三十一日，發展中物業、已落成待售物業及持有作酒店營運的長期資產並無進行減值撥備(二零一六年：零)。

##### (h) 七十項資產於收購日的公允價值

收購事項收購之七十項資產於二零一七年完成後被視為「業務合併」，初步按收購日期之公允價值計量。七十項資產於收購日期之公允價值乃經參考由獨立專業合資格估值師採用估值技術進行之估值釐定。估值包括若干涉及重大管理估計的主要假設，包括房價、入住率、毛營業利潤率、貼現率、資本化率、市場租金及市場價格。此等假設的有利或不利變化可能導致七十項資產的公允價值發生變化，此將導致確認的議價收購收益變化(附註6(a))。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 5. 分部資料

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

由於本集團幾乎所有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產品的角度來研究業務狀況。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。

執行董事會按年度盈利來評估經營分部的業績。

報告予執行董事的截至二零一七年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一七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	53,709,393	1,109,665	2,432,081	2,949,021	60,200,160
分部間營業額	—	(164,607)	(56,964)	(700,734)	(922,305)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>53,709,393</b>	<b>945,058</b>	<b>2,375,117</b>	<b>2,248,287</b>	<b>59,277,855</b>
年度盈利/(虧損)	8,147,815	1,009,304	12,936,750	(669,614)	21,424,255
融資成本	(1,215,506)	(219,555)	(184,030)	(53,888)	(1,672,979)
應佔合營企業業績	(33,322)	—	—	—	(33,322)
應佔聯營公司業績	128,577	—	—	(407)	128,170
所得稅(支出)/貸記	(6,977,911)	(334,034)	56,937	204,243	(7,050,765)
折舊及攤銷	(232,248)	—	(525,526)	(75,549)	(833,323)
議價收購收益	24,450	—	13,083,110	—	13,107,560
應收款減值虧損(撥備)/撥備回撥	(11,578)	—	(2,124)	200	(13,502)
投資物業公允價值收益	—	587,304	—	—	587,304
— 除稅後	—	587,304	—	—	587,304
<b>分部資產</b>	<b>226,502,464</b>	<b>23,360,591</b>	<b>40,021,783</b>	<b>1,278,962</b>	<b>291,163,800</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	7,395,522	—	—	—	7,395,522
聯營公司投資	146,880	—	—	82,635	229,515
增添非流動資產					
(除金融工具及遞延所得稅資產)	774,049	1,964,970	30,606,386	88,978	33,434,383
<b>分部負債</b>	<b>65,966,881</b>	<b>—</b>	<b>2,424,804</b>	<b>106,448</b>	<b>68,498,133</b>



## 5. 分部資料(續)

報告予執行董事的截至二零一六年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一六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	49,489,281	1,020,131	1,416,271	2,376,026	54,301,709
分部間營業額	—	(102,217)	(54,298)	(414,855)	(571,370)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>49,489,281</b>	<b>917,914</b>	<b>1,361,973</b>	<b>1,961,171</b>	<b>53,730,339</b>
年度盈利/(虧損)	6,058,429	1,729,715	(182,557)	(549,570)	7,056,017
融資成本	(1,952,448)	(125,829)	(173,120)	(115,648)	(2,367,045)
應佔合營企業業績	844,493	—	—	—	844,493
應佔聯營公司業績	(62,613)	—	—	(1,716)	(64,329)
所得稅(支出)/貸記	(4,477,905)	(573,760)	60,852	177,990	(4,812,823)
折舊及攤銷	(216,897)	—	(318,204)	(86,857)	(621,958)
應收款減值虧損撥備	(21,898)	—	(757)	(1,265)	(23,920)
投資物業公允價值收益 — 除稅後	—	1,306,567	—	—	1,306,567
<b>分部資產</b>	<b>187,983,198</b>	<b>22,068,681</b>	<b>10,270,067</b>	<b>1,125,542</b>	<b>221,447,488</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	6,795,392	—	—	—	6,795,392
聯營公司投資	85,628	—	—	81,280	166,908
增添非流動資產 (除金融工具及遞延所得稅資產)	1,380,249	1,075,918	381,496	177,918	3,015,581
<b>分部負債</b>	<b>40,272,496</b>	<b>—</b>	<b>347,936</b>	<b>877,843</b>	<b>41,498,275</b>

分部間的銷售按公平原則進行。報告予執行董事的來自外部的收入與損益表內的計算方式是一致的。

報告予執行董事的總資產額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。

本集團持有的遞延所得稅資產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。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 5. 分部資料(續)

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零一七年	二零一六年
可報告分部資產	291,163,800	221,447,488
遞延所得稅資產	6,417,490	4,253,861
可供出售金融資產	527,650	710,130
<b>資產負債表總資產</b>	<b>298,108,940</b>	<b>226,411,479</b>

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。

本集團持有的遞延及當期所得稅負債及借款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：

	二零一七年	二零一六年
可報告分部負債	68,498,133	41,498,275
遞延所得稅負債	6,720,368	4,930,892
當期所得稅負債	15,752,952	12,294,031
短期借款及長期借款當期部分	28,414,422	33,681,918
長期借款	113,829,411	87,170,166
<b>資產負債表總負債</b>	<b>233,215,286</b>	<b>179,575,282</b>

### 整個主體的資料

依據客戶所在地，按國家劃分的外部客戶收入如下：

	二零一七年	二零一六年
中國	57,568,651	53,715,049
其他國家	1,709,204	15,290
<b>合計</b>	<b>59,277,855</b>	<b>53,730,339</b>

來自「其他國家」所包括的個別國家的收入並不重大。截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無單一外部客戶的收入佔本集團的收入多於10%(二零一六年：無)。

## 5. 分部資料(續)

非流動資產總額，不包括金融工具和遞延所得稅資產(沒有離職後福利資產和基於保險合約的權利)，按國家劃分如下：

	二零一七年	二零一六年
中國	77,464,550	43,061,080
其他國家	19,630	8,777
合計	77,484,180	43,069,857

來自個別國家包括在「其他國家」的非流動資產並不重大。

## 6. 業務合併

### 議價收購收益概要

	二零一七年	二零一六年
收購大連萬達(附註(a))	13,083,110	—
收購長泰金鴻邦房地產開發有限公司(「長泰金鴻邦」)(附註(b))	744	—
收購金達投資有限公司(「金達」)(附註(c))	23,706	—
	13,107,560	—

### (a) 大連萬達的收購概要

根據本公司與大連萬達訂立的日期為二零一七年七月十九日的買賣協議以及日期為二零一七年十月二十日及二零一七年十一月二十三日的補充協議(「買賣協議」)，本公司同意收購，而大連萬達同意出售中國七十三家酒店的全部股權及一項投資物業(即大連萬達商業中心)(統稱「資產」)，總代價為人民幣18,955,280,000元(「收購事項」)。

預期收購事項將改善本集團的長期資產及現有的中國資產組合。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司分別於二零一七年十月三十一日及二零一七年十一月二十三日完成自大連萬達收購七十項資產(「已轉讓控股公司」)(「於二零一七年完成的收購事項」)。於二零一八年一月一日至該等財務報表批准日期的期間，本公司完成收購昆明萬達文華酒店的控股公司。董事預計將於二零一九年末前完成收購餘下三家酒店。

6. 業務合併(續)

(a) 大連萬達的收購概要(續)

於二零一七年完成的收購事項之代價為人民幣17,676,550,000元。

購買代價	
— 已付現金	17,676,550

因於二零一七年完成的收購事項而確認的資產及負債如下：

現金及現金等價物	584,769
貿易和其他應收款及預付款	592,601
存貨	33,321
投資物業	1,433,000
物業、廠房及設備	22,297,781
土地使用權	7,100,800
無形資產	74,813
遞延所得稅淨資產	9,930
預提費用及其他應付款	(1,367,355)
所收購可識別的淨資產	30,759,660
議價收購的收益	(13,083,110)

確認議價收購收益乃由於於二零一七年完成的收購事項之代價低於所收購可識別資產淨值之公允價值。代價乃由訂約方經參考大連萬達所估計的七十項資產的資產淨值後公平磋商釐定。

(i) 所得應收款

貿易和其他應收款為人民幣592,601,000元並包括人民幣149,666,000元的貿易應收款公允價值。貿易應收款的總合約金額為人民幣149,666,000元，預期可悉數收回。

(ii) 收入及溢利貢獻

收購業務自各自的收購日期至二零一七年十二月三十一日期間為本集團貢獻收入人民幣852,086,000元及產生淨虧損人民幣38,188,000元。

## 6. 業務合併(續)

### (b) 長泰金鴻邦的收購概要

於二零一七年七月二十七日，本集團完成按代價人民幣130,738,000元從第三方公司新科集團控股有限公司及弘隆有限公司(擁有長泰金鴻邦100%權益)收購長泰金鴻邦的100%股權。此收購預期有助本集團利用福建省逐漸演變的市場趨勢。

購買代價、所收購淨資產的詳情如下：

購買代價	
— 已付現金	130,738
<hr/>	
因收購而確認之資產及負債如下：	
現金及現金等價物	2,195
其他應收款及預付款	30,709
發展中物業	636,332
物業、廠房及設備	185
一家聯營公司投資	1,762
預提費用及其他應付款	(437,595)
出售物業已收按金	(64,118)
遞延所得稅淨資產	(37,988)
所收購可識別的淨資產	131,482
議價收購收益	(744)

#### (i) 所得應收款

其他應收款公允價值為人民幣993,000元。

#### (ii) 收入及溢利貢獻

收購業務於收購日期至二零一七年十二月三十一日期間並無為本集團貢獻收入及產生虧損人民幣2,551,000元。

倘收購於二零一七年一月一日發生，截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合備考收入及溢利分別為人民幣59,278,947,000元及人民幣21,423,679,000元。該等金額按新科集團及弘隆的業績計算，並就以下各項作出調整：

- 本集團與附屬公司的會計政策之差異；及
- 假設物業、廠房及設備之公允價值於二零一七年一月一日經已調整，扣除額外折舊及攤銷之計提，以及相關稅務影響。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 6. 業務合併(續)

#### (c) 金達的收購概要

於二零一七年七月五日，本集團完成按代價人民幣491,688元從第三方公司收購金達100%股權。此收購預期有助本集團利用遼寧省逐漸演變的市場趨勢。

購買代價、所收購淨資產的詳情如下：

購買代價	
— 已付現金	492

因收購而確認之資產及負債如下：

現金及現金等價物	185,033
其他應收款	3,098
發展中物業	396,976
已落成待售物業	359,824
物業、廠房及設備	397
遞延所得稅淨資產	15,740
預提費用及其他應付款	(838,746)
出售物業已收按金	(98,124)
所收購可識別的淨資產	24,198
議價收購收益	(23,706)

#### (i) 所得應收款

其他應收款公允價值為人民幣3,098,000元。

#### (ii) 收入及溢利貢獻

收購業務收購日期至二零一七年十二月三十一日期間為本集團貢獻收入人民幣77,218,000元及純利人民幣534,000元。

倘收購於二零一七年一月一日發生，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合備考收入及溢利分別為人民幣59,348,735,000元及人民幣21,436,218,000元。該等金額按金達的業績計算，並就以下各項作出調整：

- 本集團與附屬公司的會計政策之差異；及
- 假設物業、廠房及設備及土地使用權之公允價值於二零一七年一月一日經已調整，扣除額外折舊及攤銷之計提，以及相關稅務影響。

## 6. 業務合併(續)

### (d) 廣東新天鴻物業的收購概要

於二零一七年一月五日，本集團完成從一家第三方公司收購廣東新天鴻物業75%股權，代價為人民幣444,285,000元。收購預期將使本集團得以進一步滲透廣東省佛山市房地產市場。

購買代價、已收購資產淨值的詳情如下：

購買代價	
— 已付現金	444,285

因收購而確認的資產及負債如下：

現金及現金等價物	4,723
其他應收款及預付款	1,372
發展中物業	1,842,521
投資物業	335,340
物業、廠房及設備	818
預提費用及其他應付款	(420,532)
銷售物業收取的按金	(56,842)
長期借款	(1,096,000)
遞延稅項負債淨額	(19,020)
所收購可識別的淨資產	592,380
減：非控制性權益	(148,095)
所收購淨資產	444,285

#### (i) 所得應收款

其他應收款的公允價值為人民幣412,000元。

#### (ii) 非控制性權益

本集團選擇按非控制性權益分佔已收購資產淨值的比例確認非控制性權益，有關比例為25%。

6. 業務合併(續)

(d) 廣東新天鴻物業的收購概要(續)

(iii) 收入及溢利貢獻

於收購日至二零一七年十二月三十一期間，已收購業務為本集團貢獻收入人民幣527,035,000元及貢獻純利人民幣271,614,135元。

倘收購於二零一七年一月一日發生，截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合備考收入及溢利分別為人民幣59,277,855,000元及人民幣21,424,255,000元。該等金額按廣東新天鴻物業的業績計算，並就以下各項作出調整：

- 本集團與附屬公司的會計政策之差異；及
- 假設物業、廠房及設備及土地使用權之公允價值於二零一七年一月一日經已調整，扣除額外折舊及攤銷之計提，以及相關稅務影響。

(e) 購買代價－現金流出

	二零一七年
收購業務(於上文(a)、(b)、(c)及(d)披露)現金流出，扣除所得現金淨額	
現金代價：	
—收購所支付	18,252,065
—收購所支付訂金	481,390
減：所得現金	(776,720)
	17,956,735



## 7. 土地使用權

本集團在土地使用權的權益指預付經營租賃款項，按其賬面淨值分析如下：

	二零一七年	二零一六年
於一月一日	1,933,706	1,264,041
增添	298,083	418,529
收購附屬公司	7,100,800	40,211
轉撥自發展中物業	65,553	270,896
預付經營租賃支出攤銷	(149,867)	(59,971)
出售	(75,111)	—
於十二月三十一日	9,173,164	1,933,706

土地使用權按下列分類攤銷：

	二零一七年	二零一六年
銷售及行政開支	5,680	6,471
銷售成本	56,482	28,503
於物業、廠房及設備內資本化	87,705	24,997
	149,867	59,971

借款以賬面值人民幣 757,672,000 元(二零一六年：人民幣 697,664,000 元)的土地使用權作為抵押。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 8. 物業、廠房及設備

	辦公樓宇	酒店樓宇	傢俱、裝置及設備	交通設備			在建工程	合計
				融資租賃所得資產	其他	機器		
於二零一六年一月一日								
成本	2,049,429	5,551,862	750,028	395,325	368,122	422,131	1,566,509	11,103,406
累計折舊	(279,933)	(718,122)	(462,219)	(92,191)	(268,753)	(272,324)	—	(2,093,542)
賬面淨值	1,769,496	4,833,740	287,809	303,134	99,369	149,807	1,566,509	9,009,864
截至二零一六年十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	1,769,496	4,833,740	287,809	303,134	99,369	149,807	1,566,509	9,009,864
增添	11,173	—	86,112	455,291	27,185	16,844	753,599	1,350,204
收購附屬公司	70,491	779,977	20,682	—	66	19	—	871,235
轉撥自發展中物業	77,027	—	—	—	—	—	153,489	230,516
在建工程轉撥至物業	—	503,680	—	—	—	—	(503,680)	—
出售	(34,873)	—	(181)	—	(48)	(328)	—	(35,430)
折舊	(69,683)	(218,177)	(104,621)	(34,958)	(40,985)	(30,066)	—	(498,490)
匯兌差額	—	—	94	—	175	—	10	279
年終賬面淨值	1,823,631	5,899,220	289,895	723,467	85,762	136,276	1,969,927	10,928,178
於二零一六年十二月三十一日								
成本	2,177,036	6,972,173	905,665	850,616	389,638	432,388	1,969,927	13,697,443
累計折舊	(353,405)	(1,072,953)	(615,770)	(127,149)	(303,876)	(296,112)	—	(2,769,265)
賬面淨值	1,823,631	5,899,220	289,895	723,467	85,762	136,276	1,969,927	10,928,178
截至二零一七年十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	1,823,631	5,899,220	289,895	723,467	85,762	136,276	1,969,927	10,928,178
增添	12,607	—	124,908	104,695	48,704	38,481	1,285,724	1,615,119
收購附屬公司	6,897	22,017,065	195,090	—	42,209	45,362	1,464	22,308,087
轉撥自發展中物業	—	—	—	—	—	—	80,550	80,550
在建工程轉撥到樓宇	278,022	713,654	—	—	—	—	(991,676)	—
出售	(570)	—	(1,739)	—	(363)	(674)	—	(3,346)
折舊	(76,333)	(352,450)	(136,295)	(59,715)	(39,761)	(29,907)	—	(694,461)
匯兌差額	—	—	(108)	—	31	—	43	(34)
年終賬面淨值	2,044,254	28,277,489	471,751	768,447	136,582	189,538	2,346,032	34,234,093
於二零一七年十二月三十一日								
成本	2,473,977	33,071,808	1,597,025	955,311	600,664	524,135	2,346,032	41,568,952
累計折舊	(429,723)	(4,794,319)	(1,125,274)	(186,864)	(464,082)	(334,597)	—	(7,334,859)
賬面淨值	2,044,254	28,277,489	471,751	768,447	136,582	189,538	2,346,032	34,234,093

## 8. 物業、廠房及設備(續)

折舊費用按以下分類支銷：

	二零一七年	二零一六年
銷售及行政開支	214,192	193,407
銷售成本	480,269	305,083
	694,461	498,490

在建工程主要包括酒店建築及其他成本。截至二零一七年十二月三十一日止年度，在建工程的資本化借款成本為人民幣47,459,000元(二零一六年：人民幣62,169,000元)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，借款成本根據加權平均率6.29%來進行資本化(二零一六年：6.46%)。

借款以賬面值人民幣5,225,278,000元(二零一六年：人民幣4,154,497,000元)的辦公樓宇、酒店及在建工程作為抵押。

於二零一七年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷的融資租賃協議租賃一架飛機、十一部打印機及六架汽車。協議詳情請見附註25(f)。

## 9. 投資物業

	已落成投資物業	在建投資物業	合計
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>			
於一月一日年初結餘	19,251,951	—	19,251,951
增添	1,075,918	—	1,075,918
公允價值收益	1,740,812	—	1,740,812
於十二月三十一日年終結餘	22,068,681	—	22,068,681
年度總收益，包括在損益表的「其他收益 — 淨額」中	1,740,812	—	1,740,812
年終持有的資產在損益表中確認的年度未實現收益或虧損的變動	1,740,812	—	1,740,812
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>			
於一月一日年初結餘	22,068,681	—	22,068,681
收購附屬公司(附註6)	1,433,000	335,340	1,768,340
增添	—	196,630	196,630
轉撥	531,970	(531,970)	—
公允價值收益	780,672	—	780,672
於十二月三十一日年終結餘	24,814,323	—	24,814,323
年度總收益，包括在損益表的「其他收益 — 淨額」中	780,672	—	780,672
年終持有的資產在損益表中確認的年度未實現收益或虧損的變動	780,672	—	780,672

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 9. 投資物業(續)

#### (a) 投資物業已在綜合損益表內確認的數額

	二零一七年	二零一六年
租金收入	945,058	917,914
產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(133,317)	(154,615)
不產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(90,560)	(94,347)

#### (b) 公允價值層級

本集團投資物業由獨立專業合資格估值師在二零一七年和二零一六年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。估值收益或虧損計入損益表「其他收益 — 淨額」。

於二零一七年和二零一六年十二月三十一日，由於若干釐定投資物業公允價值的顯著假設並非基於可觀察市場數據，本集團所有投資物業之公允價值計量納入公允價值層級的第三層。年內第一、二、三層之間並無轉撥。

#### (c) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師在二零一七年和二零一六年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向首席財務官(CFO)和審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，CFO、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；
- 與獨立估值師進行討論。

於每個報告日期，第二層和第三層公允價值的變動，由CFO和估值小組在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

## 9. 投資物業(續)

## (d) 估值技術

已落成的辦公室和零售樓宇的估值根據年期和租賃到期續租法，該方法主要使用不可觀察輸入數據，且計及對年期孳息率的重大調整(以承擔到期續租後的風險)及現有租約到期後對市場價格的估計。

已落成投資物業的停車場部分的估值利用直接比較法釐定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業面積)的差異作出調整。對此估值法的最重大輸入為每平方米的價格。

## (e) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第三層)

描述		二零一七年 十二月三十一日		估值技術	不可觀察輸入		不可觀察輸入對公允價值的關係
		公允價值	公允價值		不可觀察輸入	的範圍	
已落成投資物業	辦公室	9,324,666		年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	6.25%-6.50%	年期孳息率越高，公允價值越低 到期續租孳息率越高， 公允價值越低
					到期續租孳息率	6.25%-6.50%	
					市場價格 (人民幣/平方米)	41,200-66,991	
	零售	14,718,645		年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	5.50%-7.00%	年期孳息率越高， 公允價值越低 到期續租孳息率越高， 公允價值越低
					到期續租孳息率	5.50%-7.00%	
					市場價格 (人民幣/平方米)	6,000-113,757	
	停車場	771,012		直接比較法	市場價格 (人民幣/平方米)	3,694-11,137	市場價格越高，公允價值越高

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 9. 投資物業(續)

#### (e) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第三層)(續)

描述	二零一六年 十二月三十一日		估值技術	不可觀察輸入		不可觀察輸入對公允價值的關係
		公允價值		不可觀察輸入	的範圍	
已落成投資物業	辦公室	7,713,830	年期和租賃	年期孳息率	6.00%-6.50%	年期孳息率越高，公允價值越低
			到期續租法	到期續租孳息率	6.00%-6.50%	
				市場價格 (人民幣/平方米)	40,600-60,900	價格越高，公允價值越高
	零售	13,706,507	年期和租賃	年期孳息率	5.75%-7.00%	年期孳息率越高， 公允價值越低
			到期續租法	到期續租孳息率	5.75%-7.00%	
				市場價格 (人民幣/平方米)	6,000-117,027	價格越高，公允價值越高
	停車場	648,344	直接比較法	市場價格 (人民幣/平方米)	3,694-11,694	價格越高，公允價值越高

不可觀察輸入之間存在相互影響關係。預期空置率或會影響孳息率，即空置率越高，則孳息率會越高。如果剩餘租期增加，孳息率可能會下降。

#### (f) 被抵押為證券的投資物業

借款以價值人民幣 15,190,552,000 元(二零一六年：人民幣 14,094,260,000 元)的投資物業作為抵押。

## 10. 無形資產

	商譽	建築牌照	客戶合約	軟件及其他	合計
<b>於二零一六年一月一日</b>					
成本	506,733	282,000	322,000	414,366	1,525,099
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(322,000)	(165,267)	(490,250)
賬面淨值	503,750	282,000	—	249,099	1,034,849
<b>截至二零一六年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	503,750	282,000	—	249,099	1,034,849
增添	—	—	—	170,930	170,930
收購附屬公司	—	—	—	180	180
攤銷費用	—	—	—	(88,494)	(88,494)
出售	—	—	—	(37,893)	(37,893)
年終賬面淨值	503,750	282,000	—	293,822	1,079,572
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>					
成本	506,733	282,000	322,000	538,184	1,648,917
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(322,000)	(244,362)	(569,345)
賬面淨值	503,750	282,000	—	293,822	1,079,572
<b>截至二零一七年十二月三十一日止年度</b>					
年初賬面淨值	503,750	282,000	—	293,822	1,079,572
增添	—	—	—	72,373	72,373
收購附屬公司	—	—	—	74,951	74,951
攤銷費用	—	—	—	(76,700)	(76,700)
出售	—	—	—	(38,922)	(38,922)
年終賬面淨值	503,750	282,000	—	325,524	1,111,274
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>					
成本	506,733	282,000	322,000	651,384	1,762,117
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(322,000)	(325,860)	(650,843)
賬面淨值	503,750	282,000	—	325,524	1,111,274

無形資產按以下類別進行攤銷：

	二零一七年	二零一六年
銷售及行政開支	16,325	13,944
銷售成本	60,375	74,550
	76,700	88,494

10. 無形資產(續)

(a) 商譽

商譽減值測試

商譽主要分攤至作為本集團現金產出單元的物業發展分部中的建築服務單元。於二零一七年十二月三十一日，現金產出單元的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。該增長率不超過現金產出單元經營業務的長期平均增長率。

於二零一七年及二零一六年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零一七年	二零一六年
毛利率	12%	12%
五年增長率	3%-5%	3%-5%
期終增長率	3%	3%
稅前貼現率	11.32%	11.87%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定預算毛利率及加權平均增長率。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關營運分部的特定風險。

(b) 建築牌照

建築牌照減值測試

於二零一七年十二月三十一日，按使用價值計算的建築牌照可收回金額是根據公司因持有該建築牌照而享有的特許權使用費估算。該估計方法是將公司預計的營業收入淨額乘以特許權使用費率，並用適當的貼現率資本化，該計算方式是根據管理層批核的五年期財政預算的現金流量預測。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。

於二零一七年及二零一六年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零一七年	二零一六年
特許權使用費率	1%	1%
五年增長率	3%-5%	3%-5%
期終增長率	3%	3%
稅前貼現率	12.21%	12.75%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定特許權使用費率及加權平均增長率。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關分部的特定風險。



## 11. 附屬公司

以下為於二零一七年十二月三十一日主要附屬公司的名單：

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		非控制性權 益持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
附屬公司—於中國註冊成立：							
廣州富力興盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	6,500,000美元	25%	75%	—	中國辦公樓開發及投資
廣州富力恆盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	6,500,000美元	25%	75%	—	中國酒店建築開發及投資
廣州富力鼎盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	6,500,000美元	25%	75%	—	中國酒店建築開發及投資
廣州富力嘉盛置業發展有限公司	二零零五年九月二十九日	有限責任公司	人民幣400,000,000元	97.5%	2.5%	—	中國物業開發
廣州富力創盛置業發展有限公司	二零零五年十一月四日	有限責任公司	人民幣360,000,000元	86.11%	13.89%	—	中國物業開發
廣州德和投資發展有限公司	二零零六年一月十日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	98.67%	1.33%	—	中國物業開發
廣州市住宅建築設計院有限公司	一九九五年四月二十六日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	93.84%	6.16%	—	中國住宅建築設計
廣州天力建築工程有限公司	一九九三年五月二十日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	90%	10%	—	中國建築
廣東恆力建設工程有限公司	二零零一年六月十二日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	—	100%	—	中國建築
廣州富力美好置業發展有限公司	二零零三年十一月十日	有限責任公司	人民幣3,010,000元	80%	20%	—	中國物業租賃
廣州天力物業發展有限公司	一九九七年十二月十日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	90%	10%	—	中國物業管理
廣州富力裝飾工程有限公司	二零零六年四月二十七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	90%	10%	—	中國裝飾工程
惠州富力房地產開發有限公司	二零零七年四月十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	—	中國物業開發
龍門富力房地產開發有限公司	二零零七年九月六日	有限責任公司	人民幣196,000,000元	97.45%	2.55%	—	中國物業開發
博羅縣紅中實業發展有限公司	二零零四年四月二十七日	有限責任公司	人民幣250,000,000元	95%	5%	—	中國物業開發
北京富力城房地產開發有限公司 (北京富力城)	二零零二年四月二十四日	有限責任公司	人民幣1,394,781,578元	96%	4%	—	中國物業開發
富力(北京)地產開發有限公司	二零零二年六月二十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	80%	20%	—	中國物業開發
北京東方長安房地產開發有限公司	二零零一年十二月六日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	—	100%	—	中國物業開發

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 11. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		非控制性權 益持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
富力(香港)房地產開發有限公司	二零零九年十一月二十五日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
北京恆富物業服務有限公司	二零零二年十二月十一日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	—	100%	—	中國物業管理
富力南京地產開發有限公司	二零一零年九月八日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
北京富力歐美園林綠化工程 有限公司	二零零三年三月六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	—	100%	—	中國園藝及綠化工程
北京天越門窗製造有限公司	二零零二年八月八日	有限責任公司	人民幣4,000,000元	—	100%	—	在中國生產鋁架、銷售建築 及裝修材料
北京極富房地產開發有限公司	二零零七年八月三十一日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	—	—	中國物業開發
天津富力城房地產開發有限公司	二零零四年十一月二十九日	有限責任公司	人民幣604,280,000元	98.35%	1.65%	—	中國物業開發
天津耀華投資發展有限公司	二零零二年九月二十七日	有限責任公司	人民幣535,475,234元	40.24%	59.76%	—	中國物業開發
太原富力城房地產開發有限公司	二零零七年八月十四日	有限責任公司	人民幣350,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
重慶富力房地產開發有限公司	二零零五年十二月三十日	有限責任公司	人民幣660,000,000元	32.35%	67.65%	—	中國物業開發
廣州富力地產(重慶)有限公司	二零零七年一月二十六日	有限責任公司	人民幣854,500,000元	94.82%	5.18%	—	中國物業開發
成都富力地產開發有限公司	二零零七年三月二十七日	有限責任公司	人民幣600,000,000元	98.33%	1.67%	—	中國物業開發
成都熊貓萬國商城有限公司	一九九七年十月二十九日	有限責任公司	人民幣80,000,000元	86.64%	—	13.36%	中國物業開發
昆山國銀置業有限公司	二零零二年七月九日	有限責任公司	人民幣380,000,000元	95%	5%	—	中國物業開發
海南三林旅業開發有限公司	一九九五年三月七日	有限責任公司	人民幣188,900,000元	—	100%	—	中國物業開發
海南怡豐房地產發展(香港)公司	一九九四年一月二十七日	中外合資經營有限責任 公司	15,000,000港元	85%	15%	—	中國物業開發
海南陵水富力灣開發有限公司 (「海南陵水」)	二零零六年十一月二十七日	有限責任公司	人民幣600,000,000元	100%	—	—	中國物業開發
海南富力房地產開發有限公司	二零零七年三月二十九日	有限責任公司	人民幣560,000,000元	95%	5%	—	中國物業開發
海南那甲旅業開發有限公司	一九九八年十一月二十七日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	99.8%	0.2%	—	中國物業開發
海南協興地產發展(香港)有限公司	一九九四年一月二十六日	中外合資經營有限責任 公司	15,000,000港元	85%	15%	—	中國物業開發
廣州富力超盛置業發展有限公司	二零零五年十二月八日	有限責任公司	人民幣600,000,000元	100%	—	—	中國物業開發

## 11. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		非控制性權 益持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
重慶富力嘉盛房地產開發有限公司	二零一四年一月二十八日	外商獨資有限責任企業	人民幣 794,540,000 元	—	100%	—	中國物業開發
廣州聖景房地產開發有限公司	二零零七年八月二十七日	中外合資經營有限責任公司	80,000,000 美元	25%	75%	—	中國物業開發
成都富力熊貓城項目開發有限公司	二零零六年八月十五日	中外合資經營有限責任公司	人民幣 30,000,000 元	65%	—	35%	中國物業開發
西安富力灣房地產開發有限公司	二零一零年九月十四日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	—	100%	—	中國物業開發
海南天力建築工程有限公司	二零一零年七月九日	有限責任公司	人民幣 20,000,000 元	—	100%	—	中國建築
北京富源盛達房地產開發有限公司	二零一一年一月二十日	有限責任公司	人民幣 30,000,000 元	—	100%	—	中國物業開發
富力(哈爾濱)房地產開發有限公司	二零一一年四月十二日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	45%	55%	—	中國物業開發
廣州富力足球俱樂部有限公司	二零一一年七月七日	有限責任公司	人民幣 20,000,000 元	100%	—	—	中國足球俱樂部
大同富力城房地產開發有限公司	二零一一年十一月十七日	有限責任公司	人民幣 200,000,000 元	—	100%	—	中國物業開發
惠州富茂房地產開發有限公司	二零一零年五月十四日	有限責任公司	人民幣 500,000,000 元	50%	50%	—	中國物業開發
天津百台灣建設有限公司	二零一二年一月三十日	有限責任公司	人民幣 160,000,000 元	—	100%	—	中國物業開發
上海極富房地產開發有限公司	二零一三年一月三十一日	有限責任公司	人民幣 200,000,000 元	—	100%	—	中國物業開發
無錫天潤福源房地產開發有限公司	二零一一年三月二日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	—	100%	—	中國物業開發
梅州富力房地產開發有限公司	二零一三年七月一日	有限責任公司	人民幣 550,000,000 元	99.09%	0.91%	—	中國物業開發
杭州富力房地產開發有限公司	二零一二年十二月十九日	有限責任公司	120,000,000 美元	—	100%	—	中國物業開發
無錫極富房地產開發有限公司	二零一三年十二月十六日	有限責任公司	300,000,000 美元	—	100%	—	中國物業開發
福州市台江富力置業有限公司	二零一三年九月十一日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	—	100%	—	中國物業開發
包頭市富力房地產開發有限公司	二零一三年十月十八日	有限責任公司	人民幣 200,000,000 元	—	100%	—	中國物業開發
天津富潤房地產開發有限公司	二零一三年十月二十三日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	—	100%	—	中國物業開發
南京富力城房地產開發有限公司	二零一三年十一月二十七日	有限責任公司	人民幣 100,000,000 元	—	100%	—	中國物業開發

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 11. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		非控制性權 益持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
文昌富力房地產開發有限公司	二零一一年八月二十五日	有限責任公司	人民幣370,000,000元	95%	5%	—	中國物業發展
杭州極富房地產開發有限公司	二零一三年二月二十七日	外商獨資有限責任企業	75,000,000美元	—	100%	—	中國物業開發
哈爾濱富力城房地產開發有限公司	二零一三年五月十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
杭州品富房地產開發有限公司	二零一三年九月四日	外商獨資有限責任企業	70,000,000美元	—	100%	—	中國物業開發
佛山富力房地產開發有限公司	二零一三年十一月十三日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	100%	—	—	中國物業開發
杭州聯富房地產開發有限公司	二零一三年十二月十九日	獨資有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
山西永紅盛置業有限公司	二零一二年九月十四日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	—	90%	10%	中國物業開發
廣州耀盈房地產開發有限公司	二零一五年二月六日	有限責任公司	人民幣450,000,000元	100%	—	—	中國物業開發
北京富力通達房地產開發有限公司 (「北京富力通達」)	二零一三年十一月二十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
富力(瀋陽)房地產開發有限公司	二零一四年一月十五日	中外合資經營有限責任 公司	90,000,000美元	—	100%	—	中國物業開發
瀋陽億隆房屋開發有限公司	二零零一年十二月十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
湖州富力房地產開發有限公司	二零一五年一月二十三日	獨資有限責任公司	人民幣250,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
海口富力會旅遊發展有限公司	二零一二年五月十六日	有限責任公司	人民幣1,000,000元	—	100%	—	中國旅遊計劃發展
惠州市金鵝溫泉實業有限公司	二零零四年三月二日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	100%	—	—	中國物業開發及經營酒店
北京鴻高置業發展有限公司	一九九九年六月八日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	—	100%	—	中國物業開發及經營酒店
廣州永富房地產開發有限公司	二零零六年十二月十九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	—	中國物業開發
天津富力濱海投資有限公司	二零零七年十二月二十五日	有限責任公司	人民幣400,000,000元	—	100%	—	中國物業開發

11. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		非控制性權 益持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
海南明強房地產發展有限公司	一九九五年四月二十六日	有限責任公司	人民幣11,702,000元	—	100%	—	中國物業開發
海南朝陽房地產發展有限公司	一九九五年四月四日	有限責任公司	人民幣111,057,000元	—	100%	—	中國物業開發
海南紅樹林度假村有限公司	一九九五年三月二十四日	有限責任公司	人民幣11,650,000元	—	100%	—	中國物業開發
海南易適生態科技有限公司	一九九四年一月二十七日	外商獨資有限責任企業	15,000,000港元	—	100%	—	中國物業開發
湖南隆平九華房地產開發有限公司	二零零八年五月十二日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	—	中國物業開發
廣州天禧房地產開發有限公司	二零一三年八月二十二日	有限責任公司	人民幣801,107,000元	75%	—	25%	中國物業開發
珠海富力房地產開發有限公司	二零一三年十一月二十日	有限責任公司	人民幣592,000,000元	100%	—	—	中國物業開發
杭州瑞富房地產開發有限公司	二零一四年一月三日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
石家莊富力房地產開發有限公司	二零一三年十二月二十六日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
滁州富力城房地產開發有限公司	二零一五年九月一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
杭州啟富房地產開發有限公司	二零一五年九月二十八日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
太原極富房地產開發有限公司	二零一五年十一月二十日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
廣州天盈園林工程有限公司	二零零九年八月二十八日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	—	100%	—	中國園藝及綠化工程
廣東新天鴻物業發展有限公司	二零零八年五月二十一日	有限責任公司	人民幣592,380,000元	—	75%	25%	中國物業開發
鞍山恒體房地產有限公司	二零零九年六月二十五日	外商獨資有限責任企業	81,000,000美元	—	100%	—	中國物業開發
廣州兆曦投資有限公司	二零一七年九月五日	外商獨資有限責任企業	人民幣3,980,000,000元	—	100%	—	中國投資控股
珠海橫琴富力企業管理諮詢有限公司	二零一七年一月二十二日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	100%	—	—	中國管理諮詢
廣州市金鼎房地產開發有限公司	一九九四年八月三十一日	有限責任公司	人民幣8,000,000元	90%	10%	—	中國物業開發
長沙開福萬富酒店管理有限公司	二零一七年九月十八日	有限責任公司	人民幣978,089,000元	—	100%	—	中國酒店管理

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 11. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		非控制性權 益持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
<b>附屬公司 — 於香港註冊成立：</b>							
富力地產(香港)有限公司	二零零五年八月二十五日	有限責任公司	1,000,000港元	100%	—	—	香港投資控股
<b>附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立：</b>							
富力地產(BVI)有限公司	二零零六年三月三十一日	有限責任公司	1美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
軒景投資有限公司	二零零六年三月三十一日	有限責任公司	1美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
盛景投資有限公司	二零零六年四月三日	有限責任公司	50,000美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
普明投資有限公司	二零一一年七月五日	有限責任公司	1美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
益成投資有限公司	二零零六年九月一日	有限責任公司	10,000美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
鴻志投資有限公司(「鴻志」)	二零零七年十一月二日	有限責任公司	1美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
彩富控股有限公司(「彩富」)	二零一三年一月二日	有限責任公司	1美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
兆運有限公司(「兆運」)	二零一三年十月三十一日	有限責任公司	1美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
怡略有限公司(「怡略」)	二零一三年十月十六日	有限責任公司	2美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
<b>附屬公司 — 於英國註冊成立：</b>							
R&F Properties (UK) Company Limited	二零一六年八月二十四日	有限責任公司	1英鎊	—	100%	—	英國投資控股
R&F Properties QS (UK) Co., Ltd.	二零一七年三月六日	有限責任公司	1英鎊	—	100%	—	英國物業開發
R&F Properties QS (UK) Development Co., Ltd.	二零一七年三月六日	有限責任公司	1英鎊	—	100%	—	英國物業開發
R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.	二零一七年三月三十日	有限責任公司	1英鎊	—	100%	—	英國物業開發
Vauxhall Homes Limited	二零一三年五月二日	有限責任公司	1英鎊	—	100%	—	英國物業開發
Vauxhall Square (Nominee 1) Limited	二零一七年二月八日	有限責任公司	1英鎊	—	100%	—	英國物業開發

## 11. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		非控制性權 益持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
附屬公司—於韓國註冊成立：							
R&F Korea Co., Ltd.	二零一六年十一月二十一日	有限責任公司	1,000,000,000 韓元	—	100%	—	韓國物業開發
Tian Li Korea Construction Co., Ltd.	二零一七年五月二十四日	有限責任公司	1,200,000,000 韓元	—	100%	—	韓國建築
附屬公司—於馬來西亞註冊成立：							
R&F Development SDN BHD	二零一三年十一月七日	有限責任公司	馬幣500,000元	—	100%	—	馬來西亞物業開發
R&F Mega Realty SDN BHD	二零一四年一月二十七日	有限責任公司	馬幣2元	—	100%	—	馬來西亞物業開發
附屬公司—於澳大利亞註冊成立：							
R&F Property Pty Ltd	二零一四年六月五日	有限責任公司	100 澳元	—	100%	—	澳大利亞物業開發
R&F Estate Pty Ltd	二零一四年七月七日	有限責任公司	100 澳元	—	100%	—	澳大利亞物業開發
R&F Mega Property Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	100 澳元	—	100%	—	澳大利亞物業開發
R&F Mega Realty Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	100 澳元	—	100%	—	澳大利亞物業開發
R&F Mega Estate Pty Ltd	二零一四年九月二十三日	有限責任公司	100 澳元	—	100%	—	澳大利亞物業開發
R&F Development Holdings Pty Ltd	二零一四年五月三十日	有限責任公司	1 澳元	—	100%	—	澳大利亞投資控股
附屬公司—於新加坡註冊成立：							
R&F Development Pte. Ltd.	二零一四年四月十六日	有限責任公司	新加坡幣1元	—	100%	—	新加坡市場發展
附屬公司—於柬埔寨註冊成立：							
R&F Properties (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年六月二十一日	有限責任公司	400,000,000 柬埔寨瑞爾	—	100%	—	柬埔寨物業開發
R&F Properties MNV (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年七月六日	有限責任公司	2,000,000,000 柬埔寨瑞爾	—	100%	—	柬埔寨物業開發
R&F Properties HS (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年七月六日	有限責任公司	2,000,000,000 柬埔寨瑞爾	—	100%	—	柬埔寨物業開發

本集團董事認為上表列出的主要附屬公司主要影響本集團的業績和淨資產。董事認為列出附屬公司的全部細節，將導致篇幅過長。

於二零一七年十二月三十一日的非控制性權益的總額為人民幣956,974,000元(二零一六年：人民幣653,718,000元)。各附屬公司的單個非控制性權益對本集團不重大。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 12. 合營企業投資

	二零一七年	二零一六年
於一月一日	6,795,392	5,954,631
增添	652,808	—
應佔業績	(33,322)	844,493
未實現利潤抵銷	(19,356)	(3,732)
於十二月三十一日	7,395,522	6,795,392

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，合營企業投資採用權益法計算，董事認為單個合營企業投資對本集團不重大。截至二零一七年十二月三十一日止年度來自持續經營的應佔虧損及總全面收入總額為人民幣33,322,000元(二零一六年收益：人民幣844,493,000元)。以下合營企業的股本全部為註冊資本。

名稱	業務／ 註冊成立地點	於二零一七年十二月三十一日 持有權益 %	
		直接	間接
廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	中國	33.34%	—
天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)	中國	—	25%
天津和安投資有限公司	中國	—	25%
漢斯上海新江灣開發有限公司(「漢斯上海」)	開曼群島	—	50%
上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」)	中國	—	50%
廣州市森華房地產有限公司(「森華房地產」)	中國	50%	—
貴州大西南房地產開發有限公司(「貴州大西南」)	中國	60%	—
廣州市騰順投資有限公司(「騰順投資」)	中國	45%	—
廣西富雅投資有限公司(「廣西富雅」)	中國	50%	—
和榮有限公司(「和榮」)	英屬處女群島	—	25%
煌迪有限公司(「煌迪」)	香港	—	25%
RFCZ (UK) Ltd	英國	—	50%
Etone Australia Holdings Pty Ltd(「Etone Australia」)	澳大利亞	—	50%
南京星潤置業有限公司(「南京星潤」)	中國	—	25%
北京力思創新國度科技有限公司	中國	—	50%
長沙禧榮置業有限公司(「長沙禧榮」)	中國	—	33%
海南富力中軍文創體育發展有限公司	中國	—	62%
Instant Glory International Limited(「Instant Glory」)	香港	—	50%

- (b) 根據相關合營協議，這些實體由本集團及其他方共同控制。除非獲得超過一半的投票權，任何參與方均不能單方面控制該實體。
- (c) 本集團於合營企業的權益並不存在或有負債。



## 13. 聯營公司投資

	二零一七年	二零一六年
於一月一日	166,908	71,052
增添	295,000	20,000
收購一家附屬公司(附註(a))	1,762	78,793
出售(附註(b))	(254,082)	—
應佔業績	53,925	438
未實現利潤抵銷	(2,161)	—
已收一聯營公司股息	(31,837)	(3,375)
於十二月三十一日	229,515	166,908

- (a) 本集團透過收購長泰金鴻邦，於二零一七年收購長泰馬洋溪水務有限公司(「馬洋溪水務」)的13%權益(附註6(b))，其成為本集團的聯營公司。
- (b) 本集團於二零一七年六月二十九日以代價人民幣240,623,110元向第三方公司出售其聯營公司廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)，其中所得虧損計入綜合財務報表中其他收益淨額。
- (c) 於二零一七年十二月三十一日，聯營公司投資採用權益法計算，董事認為單個聯營公司投資對本集團不重大。以下聯營公司的股本全部為註冊資本。

名稱	業務／ 註冊成立地點	於二零一七年十二月三十一日 持有權益%	
		直接	間接
北京富盛利房地產經紀有限公司	中國	—	30%
北京粵商投資股份有限公司	中國	—	22%
廣州盛安創富投資管理有限公司(「盛安創富」)	中國	20%	—
河南建業富居投資有限公司	中國	45%	—
北京中房同創文化傳媒股份有限公司	中國	—	20%
北京盛興天和投資管理有限公司	中國	—	50%
龍岩恒富房地產開發有限公司(「龍岩恒富」)	中國	—	30%
南通錦力置業有限公司(「南通錦力」)	中國	—	33%
馬洋溪水務	中國	—	13%

- (d) 本集團於聯營公司的權益並不存在或有負債。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 14. 可供出售金融資產

	二零一七年	二零一六年
於一月一日	710,130	645,140
增添	—	157,755
出售	—	(157,755)
確認為其他全面收入的公允價值(虧損)/收益	(182,480)	64,990
於十二月三十一日	527,650	710,130

可供出售金融資產包括：

	二零一七年	二零一六年
非上市證券：		
— 非上市權益投資	400,390	583,550
— 非上市私募基金	127,260	126,580
	527,650	710,130

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，可供出售金融資產以人民幣計值。

非上市證券的公允價值是根據參照類似工具報價採用市場法計算。公允價值在公允價值層級的第三層內。

最大信貸風險為可供出售金融資產於報告日的賬面價值。該等可供出售金融資產並不存在逾期或減值(二零一六年：無)。

## 15. 按類別分類的金融工具

	二零一七年	二零一六年
<b>貸款及應收款</b>		
貿易和其他應收款，不包括預付款	28,131,809	20,017,542
受限制現金	12,517,580	20,663,067
現金及現金等價物	19,697,169	25,306,015
	<b>60,346,558</b>	65,986,624
<b>可供出售金融資產</b>	<b>527,650</b>	710,130
	<b>60,874,208</b>	66,696,754
	二零一七年	二零一六年
<b>金融負債，按攤銷成本</b>		
借款，不包括融資租賃負債	142,019,758	120,528,552
融資租賃負債	224,075	323,532
貿易及其他應付款，不包括非金融負債	19,841,304	18,231,502
	<b>162,085,137</b>	139,083,586

本集團有關金融工具各種風險於附註3討論。於本報告期末的最高信貸風險為上述各類別金融資產的賬面值。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 16. 發展中物業

	二零一七年	二零一六年
包括：		
土地及土地使用權	78,440,344	56,149,060
建築成本及資本化支出	24,269,594	16,457,644
資本化融資成本	8,155,785	8,527,838
	<b>110,865,723</b>	81,134,542

所有發展中物業預計將於正常經營週期內落成。

於二零一七年，用於決定融資成本的資本化率為5.35% (二零一六年：7.07%)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣29,119,715,000元(二零一六年：人民幣30,414,608,000元)的發展中物業作為抵押。

### 17. 已落成待售物業

	二零一七年	二零一六年
包括：		
土地使用權	8,968,081	9,148,887
建築成本及資本化支出	21,107,638	15,115,117
資本化融資成本	3,373,370	2,519,014
	<b>33,449,089</b>	26,783,018

於二零一七年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣6,648,588,000元(二零一六年：人民幣319,335,000元)的已落成待售物業作為抵押之抵押品。

### 18. 貿易和其他應收款及預付款

	二零一七年	二零一六年
貿易應收款 — 淨額(附註(a))	7,921,310	7,175,084
其他應收款 — 淨額(附註(b))	16,006,437	11,747,174
預付款(附註(d))	5,452,544	1,662,690
應收合營企業款項(附註39(ix))	3,994,073	1,053,003
應收聯營公司款項(附註39(ix))	209,989	42,281
合計	<b>33,584,353</b>	21,680,232
減：非流動部分	(526,289)	(97,420)
流動部份	<b>33,058,064</b>	21,582,812

貿易和其他應收款的賬面值接近其公允價值。

## 18. 貿易和其他應收款及預付款(續)

## (a) 貿易應收款

	二零一七年	二零一六年
貿易應收款 — 流動部份		
— 應收第三方款項	7,914,253	7,209,024
— 應收一家合營企業款項(附註39(ix))	2,485	—
— 應收一家聯營公司款項(附註39(ix))	36,000	—
	<b>7,952,738</b>	7,209,024
	二零一七年	二零一六年
貿易應收款 — 流動部份	7,952,738	7,209,024
減：減值撥備	(31,428)	(33,940)
	<b>7,921,310</b>	7,175,084
貿易應收款 — 非流動部份	—	—
	<b>7,921,310</b>	7,175,084

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，住宅物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓及商業單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零一七年	二零一六年
1年內	6,820,238	6,180,202
1年至2年	454,870	391,554
2年至3年	165,370	511,180
超過3年	512,260	126,088
	<b>7,952,738</b>	7,209,024

貿易應收款分析如下：

	二零一七年	二零一六年
按信用條款履行	7,347,636	6,433,315
已過期但未減值	573,674	741,769
未履行及已減值	31,428	33,940
貿易應收款	<b>7,952,738</b>	7,209,024
減：減值撥備	(31,428)	(33,940)
貿易應收款 — 淨額	<b>7,921,310</b>	7,175,084

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 18. 貿易和其他應收款及預付款(續)

#### (a) 貿易應收款(續)

於二零一七年十二月三十一日，已減值並作出全額減值撥備的貿易應收款為人民幣31,428,000元(二零一六年：人民幣33,940,000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獨立客戶。此類貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零一七年	二零一六年
1年至2年	—	—
2年至3年	—	1,580
超過3年	31,428	32,360
	<b>31,428</b>	<b>33,940</b>

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約並收回該等物業之合法業權以重新出售。因此，董事認為該等應收款將會被收回及並無對於二零一七年十二月三十一日的已過期但未減值應收款進行撥備(二零一六年：零)。此類貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零一七年	二零一六年
1年至2年	71,839	243,802
2年至3年	77,846	433,021
超過3年	423,989	64,946
	<b>573,674</b>	<b>741,769</b>

貿易應收款減值撥備變動如下：

	二零一七年	二零一六年
於一月一日	33,940	20,178
減值撥備	3,900	16,734
減值撥備回撥	(6,412)	(2,972)
於十二月三十一日	<b>31,428</b>	<b>33,940</b>

## 18. 貿易和其他應收款及預付款(續)

## (b) 其他應收款

其他應收款主要包括收購土地使用權、附屬公司的保證金以及正常商業活動的其他保證金及應收款。

其他應收款分析如下：

	二零一七年	二零一六年
按一般商業履行 未履行及已減值	16,006,437 88,985	11,747,174 72,971
其他應收款 減：減值撥備	16,095,422 (88,985)	11,820,145 (72,971)
其他應收款 — 淨額	16,006,437	11,747,174

其他應收款減值撥備的變動如下：

	二零一七年	二零一六年
於一月一日	72,971	62,813
減值撥備	16,014	10,158
於十二月三十一日	88,985	72,971

(c) 在報告日期，信用風險的最高風險承擔為上述每類應收款的賬面價值。本集團不持有任何作為擔保的抵押品，於目標公司的若干權益除外。

(d) 餘額主要表示收購土地使用權及購買建築材料的預付款項。

(e) 本集團的貿易和其他應收款，包括應收合營企業及聯營公司款項的賬面值以下列貨幣為單位：

	二零一七年	二零一六年
— 人民幣	27,188,652	19,855,047
— 馬幣	605,377	12,695
— 澳元	130,478	44,202
— 港元	106,320	105,558
— 英鎊	95,279	—
— 韓元	4,990	—
— 美元	682	—
— 新加坡幣	31	40
	28,131,809	20,017,542

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 19. 受限制現金

	二零一七年	二零一六年
借款保證金(附註(a))	6,289,757	12,947,855
預售物業建築款保證金(附註(b))	5,019,033	6,455,545
建築工人薪金付款保證金(附註(c))	264,240	334,149
優先票據利息保證金(附註(d))	232,168	476,981
應付建築款保證金(附註(e))	137,633	43,191
拆遷賠償保證金(附註(f))	75,859	35,960
客戶按揭貸款保證金(附註(g))	17,291	68,265
其他(附註(h))	481,599	301,121
	<b>12,517,580</b>	20,663,067

- (a) 根據若干銀行貸款協議，本集團須將特定金額的現金存款用作借款的抵押。該等保證金只會於償還該等借款後得以解除。
- (b) 根據當地國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將全部已收預售物業所得的款項存放於指定銀行賬戶內作為相關項目建設的保證金。該保證金只可在獲得當地國有土地資源管理局批准時用以購買建築材料及支付相關項目的建造費用。該等保證金會按相關已預售物業竣工階段得以解除。
- (c) 根據當地國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將若干現金存款存放於指定銀行賬戶，作為支付建築工人的薪金的抵押品。該等保證金只會於相關物業完工後解除。
- (d) 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內作為支付優先票據利息的保證金。該等保證金只會於贖回優先票據後解除。
- (e) 根據相關建造合約，本集團旗下若干物業發展公司須將特定金額的應付建築款項存放於指定銀行賬戶內用作現金抵押品。該等保證金只能於相關建築款項結算後得以解除。
- (f) 根據當地國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將因拆卸現有物業而須支付予該物業的擁有人及住戶的應付補償金存放於指定銀行賬戶內。該等保證金只可按賠償計劃表用以支付補償費。
- (g) 根據相關合約，本集團旗下若干物業發展公司須將特定金額的現金存款存放於指定銀行賬戶內用作物業買家銀行按揭貸款的抵押品。該等保證金只會於按揭貸款全額償還後得以解除。
- (h) 其他主要包括信用證保證金。



## 19. 受限制現金(續)

受限制現金以以下貨幣結算：

	二零一七年	二零一六年
— 人民幣	12,046,663	20,045,110
— 美元	366,078	596,623
— 馬幣	104,657	21,334
— 澳元	182	—
	<b>12,517,580</b>	20,663,067

本集團董事認為，上述受限制現金將於正常營運週期內解除限制。

## 20. 現金及現金等價物

	二零一七年	二零一六年
銀行及庫存現金	19,649,988	16,969,615
短期銀行存款	47,181	8,336,400
	<b>19,697,169</b>	25,306,015

	二零一七年	二零一六年
結算貨幣：		
— 人民幣	16,490,271	15,379,209
— 美元	2,454,560	9,483,308
— 英鎊	433,337	—
— 港元	230,449	123,011
— 澳元	66,414	287,905
— 馬幣	19,012	31,745
— 韓元	2,481	—
— 新加坡幣	643	835
— 澳門元	2	2
	<b>19,697,169</b>	25,306,015

該等以人民幣，馬幣及韓元計值的結餘須按照中國、馬來西亞及南韓政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣及匯出該等外幣結算的銀行結餘及現金。

銀行現金存放於近期無不良記錄的信譽銀行。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 21. 股本

	股份數目(千股)	股本
於二零一七年及二零一六年十二月三十一日		
— 內資股	2,207,109	551,777
— H股*	1,015,258	253,815
	3,222,367	805,592

\* H股指本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市之股份。H股的股份溢價於附註22列載。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本公司的已註冊、發行及繳足股本為人民幣805,592,000元，分為3,222,367,000股，包括2,207,109,000股內資股和1,015,258,000股H股。

於二零一一年八月二十三日，本公司的董事局已批准及通過股份獎勵計劃(「計劃」)。該計劃終止於二零一三年十一月二十五日，持有的股份於該計劃終止時或之前並無授予合資格僱員。

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，本集團的股份獎勵計劃項下並無持有H股。

### 22. 其他儲備

	股份溢價	可供出售 金融資產	法定盈餘 公積	折算儲備	其他	合計
二零一六年一月一日結餘	3,636,625	359,665	539,144	29,779	25,735	4,590,948
可供出售金融資產除稅後公允價值收益	—	48,743	—	—	—	48,743
貨幣折算差額	—	—	—	(4,792)	—	(4,792)
出售股份獎勵計劃持有股份收益	—	—	—	—	44,570	44,570
二零一六年十二月三十一日結餘	3,636,625	408,408	539,144	24,987	70,305	4,679,469
二零一七年一月一日結餘	3,636,625	408,408	539,144	24,987	70,305	4,679,469
可供出售金融資產除稅後公允價值虧損	—	(136,860)	—	—	—	(136,860)
貨幣折算差額	—	—	—	21,024	—	21,024
附屬公司的所有者權益變動 但控制權無變動	—	—	—	—	2,624	2,624
二零一七年十二月三十一日結餘	3,636,625	271,548	539,144	46,011	72,929	4,566,257

**22. 其他儲備(續)**

- (a) 根據本集團中國附屬公司適用的規則和規例，於每年分派純利時，該等附屬公司須按法定賬目所報純利的指定金額計入法定儲備，直至該法定儲備達到其註冊資本50%為止。
- (b) 根據性質，法定儲備可用作抵銷附屬公司的累積虧損或以花紅方式分派予所有者。
- (c) 如獲董事批准，發行H股的股份溢價可用作增加繳足股本。

**23. 永久性資本工具**

	二零一七年	二零一六年
於一月一日	2,404,327	7,977,869
增添	—	2,400,000
贖回	—	(7,900,000)
歸屬於永久性資本工具持有者的盈利	143,567	273,943
分配予永久性資本工具持有者	(143,567)	(347,485)
於十二月三十一日	2,404,327	2,404,327

永久性資本工具由本公司及附屬公司共同擔保並以相關附屬公司之股份抵押。永久性資本工具沒有到期日及收益分配可於本集團的酌情下推遲。因此，永久性資本工具分類為權益工具，並在綜合資產負債表計入權益。

**24. 預提費用及其他應付款**

	二零一七年	二零一六年
應付合營企業款項(附註(a)及附註39(ix))	4,615,028	2,269,574
應付聯營公司款項(附註(a)及附註39(ix))	160,276	491,718
建築應付款(附註(b))	14,566,401	10,294,391
其他應付款及預提費用(附註(c))	20,098,285	8,895,782
	39,439,990	21,951,465

- (a) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。
- (b) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無賬齡分析。
- (c) 該等餘額主要為應付利息、預提費用、應付薪金及除所得稅外其他應付稅項。
- (d) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公允價值接近。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 25. 借款

	二零一七年	二零一六年
<b>非流動</b>		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	49,248,702	32,646,591
— 無抵押	4,979,450	4,203,550
	<b>54,228,152</b>	36,850,141
境內債券(附註(b))		
— 無抵押	48,864,935	48,697,974
中期票據(附註(c))		
— 無抵押	1,994,168	—
優先票據(附註(d))		
— 有抵押	7,858,279	11,550,207
其他借款(附註(e))		
— 有抵押	13,214,000	12,299,000
— 無抵押	500,000	500,000
	<b>13,714,000</b>	12,799,000
融資租賃負債(附註(f))		
— 有抵押	224,075	323,532
減：長期借款當期部份	(13,054,198)	(23,050,688)
	<b>113,829,411</b>	87,170,166
<b>流動</b>		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	6,098,539	8,619,900
— 無抵押	558,000	598,000
	<b>6,656,539</b>	9,217,900
優先票據(附註(d))		
— 有抵押	5,118,685	—
其他借款(附註(e))		
— 有抵押	2,350,000	580,000
— 無抵押	1,235,000	833,330
	<b>3,585,000</b>	1,413,330
	<b>15,360,224</b>	10,631,230
長期借款當期部份	13,054,198	23,050,688
借款總額	<b>142,243,833</b>	120,852,084

## 25. 借款(續)

## (a) 銀行借款

銀行借款利率定期重新定價，這使得本集團的銀行借款承受利率變動風險。合約規定的重新定價日期均為一年內。

## (i) 銀行借款的變動分析如下：

	二零一七年	二零一六年
於一月一日	46,068,041	38,921,195
增添	37,729,372	25,446,361
收購附屬公司	841,847	2,779,910
還款	(23,033,758)	(21,079,425)
匯兌收益	(720,811)	—
於十二月三十一日	60,884,691	46,068,041

## (ii) 銀行借款在下列期間到期：

	二零一七年	二零一六年
一年內	16,363,427	16,993,531
一至兩年	18,354,530	10,893,059
二至五年	10,903,229	7,888,381
超過五年	15,263,505	10,293,070
總銀行借款	60,884,691	46,068,041

## (iii) 本集團銀行借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一七年	二零一六年
— 人民幣	45,243,934	36,925,566
— 美元	12,849,477	8,671,250
— 港元	1,701,065	—
— 澳元	580,325	471,225
— 英磅	509,890	—
	60,884,691	46,068,041

## (iv) 銀行借款實際利率為4.51%(二零一六年：5.52%)。

## (v) 銀行借款的賬面值與公允價值相近。

### 25. 借款(續)

#### (b) 境內債券

##### (i) 二零一五年債券

本公司於二零一五年七月十三日在中國發行了65,000,000張面值合計人民幣65億元的公司債券(「二零一五年債券」)。該等公司債券於二零一五年八月二十五日在上海證券交易所上市。扣除交易成本後，二零一五年債券所得為人民幣6,423,000,000元。

二零一五年債券的固定年利率為4.95%。於發行日後的第三個計息年度付息日，本公司可選擇調升剩餘期間的票面年利率，上調幅度最多100個基點。二零一五年債券為五年期債券，債券持有人有權在債券第三個計息年度付息日將持有的債券按本金額提早回售給發行人。

##### (ii) 二零一六年債券

本公司於二零一六年一月十一日在中國發行了60,000,000張面值合計人民幣60億元的公司債券(「原始二零一六年債券」)。

本公司於二零一六年一月二十二日在中國再發行36,000,000張公司債券面值合計人民幣36億元(「額外二零一六年債券一」)。原始二零一六年債券及額外二零一六年債券一的每年固定利率為3.95%。於發行日三週年，本公司將有權調整餘下期內利率。原始二零一六年債券及額外二零一六年債券一將分別於發行日起計五年後到期，並可於各自發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一六年四月七日在中國再發行19,500,000張公司債券面值合計人民幣19.5億元(「額外二零一六年債券二」)。額外二零一六年債券二的固定利率為每年3.48%。於發行日三週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年債券二將於發行日起計六年後到期，並可於發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一六年四月七日在中國再發行9,500,000張公司債券面值合計人民幣9.5億元(「額外二零一六年債券三」及原始二零一六年債券、額外二零一六年債券一及二，統稱「二零一六年債券」)。額外二零一六年債券三的固定利率為每年3.95%。於發行日五週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年債券三將於發行日起計七年後到期，並可於發行日五週年屆滿時提早贖回本金數額。

於扣除交易成本後，所有二零一六年債券的所得淨值為人民幣12,382,400,000元。二零一六年債券於上海證券交易所上市。

## 25. 借款(續)

### (b) 境內債券(續)

#### (iii) 二零一六年非公開債券

本公司於二零一六年五月十六日在中國發行了46,000,000張面值合計人民幣46億元的非公開債券(「原始二零一六年非公開債券」)。原始二零一六年非公開債券的固定利率為每年5.20%。於發行日三週年，本公司有權調整餘下期內利率。原始二零一六年非公開債券將於發行日起計六年後到期，並可於發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一六年五月三十日在中國再發行104,000,000張非公開債券面值合計人民幣104億元(「額外二零一六年非公開債券一」)。額外二零一六年非公開債券一的固定利率為每年5.15%。於發行日兩週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年非公開債券一將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一六年六月二十九日在中國再發行93,000,000張面值合計人民幣93億元的公開債券(「額外二零一六年非公開債券二」)。額外二零一六年非公開債券二的固定利率為每年5.00%。於發行日期兩週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年非公開債券二將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一六年十月十九日在中國再發行57,000,000張面值合計人民幣57億元的非公開債券(「額外二零一六年非公開債券三」)及連同原始二零一六年非公開債券、額外二零一六年非公開債券一及二，統稱「二零一六年非公開債券」。額外二零一六年非公開債券三的固定利率為每年4.39%。於發行日三週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年非公開債券三將於發行日起計六年後到期，並可於發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

於扣除交易成本後，二零一六年非公開債券的所得淨值為人民幣29,769,400,000元。

#### (iv) 境內債券的公允價值及變動

於二零一七年十二月三十一日，二零一五年債券及二零一六年債券的公允價值合計人民幣18,803,915,000元。公允價值乃參考截至二零一七年十二月三十一日止年度最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

於二零一七年十二月三十一日，二零一六年非公開債券的公允價值為人民幣30,076,525,000元。公允價值乃分別根據4.9%及4.75%的借款利率貼現後的流動現金釐定，並屬公允價值層級的第二層。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 25. 借款(續)

#### (b) 境內債券(續)

##### (iv) 境內債券的公允價值及變動(續)

境內債券的變動如下：

	二零一七年	二零一六年
於一月一日	48,697,974	6,429,519
增添	—	42,151,800
利息支出	2,463,693	1,637,428
已付或包括在其他應付款的應付利息	(2,296,732)	(1,520,773)
於十二月三十一日	48,864,935	48,697,974

#### (c) 中期票據

於二零一七年四月二十七日，本公司在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的中期票據(「二零一七年年中期票據一」)。二零一七年年中期票據一的固定利率為每年5.25%。二零一七年年中期票據一將於發行日期起三年後到期。

扣除交易成本後，二零一七年年中期票據一的所得淨額為人民幣995,800,000元。

於二零一七年七月三日，本公司在中國再發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的中期票據(「二零一七年年中期票據二」)。二零一七年年中期票據二的固定利率為每年5.50%。二零一七年年中期票據二將於發行日期起三年後到期。扣除交易成本後，二零一七年年中期票據二的所得淨額為人民幣997,000,000元。

於二零一七年十二月三十一日，二零一七年年中期票據一及二零一七年年中期票據二的公允價值為人民幣2,028,031,000元。公允價值乃根據按4.75%的借款利率貼現後的現金流釐定，並屬公允價值層級的第二層。

中期票據的變動載列如下：

	二零一七年	二零一六年
於一月一日	—	—
增添	1,992,800	—
利息支出	64,163	—
已付或包括在其他應付款的利息	(62,795)	—
於十二月三十一日	1,994,168	—



## 25. 借款(續)

### (d) 優先票據

優先票據為相關發行人唯一的直接、非後償、無條件及有抵押責任。年內，二零一三年票據及二零一四年票據均悉數贖回。

#### (i) 二零一三年票據

於二零一三年一月二十四日，本集團一附屬公司彩富發行面值合計400,000,000美元(相等於約人民幣2,511,000,000元)利率為8.75%於二零二零年一月二十四日到期的優先票據(「原始票據」)。

於二零一三年二月六日，彩富以發行本金100.5%的發行價加上二零一三年一月二十四日起(含當日)至(但不包括)二零一三年二月六日的應計利息發行本金總額200,000,000美元(相等於約人民幣1,258,000,000元)利率為8.75%於二零二零年一月二十四日到期的優先票據(「額外票據」及原始票據合稱為「二零一三年票據」)。扣除交易成本後，二零一三年票據所得淨額為人民幣3,708,031,000元。

於二零一七年一月二十四日，彩富以等於二零一三年票據尚未支付本金的104.375%的贖回價全數贖回二零一三年票據，於二零一七年一月二十四日總額為人民幣4,294,322,000元加應計及未付利息人民幣180,002,000元。

#### (ii) 二零一四年票據

於二零一四年一月十日，本集團一附屬公司兆運發行本金總額1,000,000,000美元利率為8.5%於二零一九年一月十日到期的優先票據(「二零一四年票據」)。扣除交易成本後，二零一四年票據所得淨額為人民幣5,991,541,000元。

於二零一七年一月十日，兆運以等於二零一四年票據尚未支付本金的104.250%的贖回價全數贖回二零一四年票據，於二零一七年一月十日總額為人民幣7,220,564,000元加應計及未付利息人民幣294,364,000元。

#### (iii) 二零一七年票據

##### 二零一七年票據一

於二零一七年一月十三日，本集團一附屬公司怡略有限公司(「怡略」)發行於二零二二年一月十三日到期的利率為5.75%的優先票據，本金總額為265,000,000美元及發行價為本金數額的99.146%(「二零一七年原始票據」)。

於二零一七年一月二十日，怡略再發行於二零二二年一月十三日到期的利率為5.75%的優先票據，本金總額為460,000,000美元及發行價為本金數額的99.146%，加自二零一七年一月十三日(含當日)至(但不包括)二零一七年一月二十日的應計利息(「二零一七年額外票據」，及連同二零一七年原始票據合稱為「二零一七年票據」)。於扣除交易成本後，二零一七年票據所得淨額為人民幣4,880,042,000元。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 25. 借款(續)

#### (d) 優先票據(續)

##### (iii) 二零一七年票據(續)

###### 二零一七年票據二

於二零一七年十月十三日，本集團一附屬公司兆運有限公司(「兆運」)發行於二零一八年十月十一日到期的利率為5.25%的優先票據，本金總額為600,000,000美元及發行價為本金數額的100%(「二零一七年原始票據二」)。

於二零一七年十月二十七日，兆運再發行於二零一八年十月十一日到期的利率為5.25%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金數額的100%，加自二零一七年十月十三日(含當日)至(但不包括)二零一七年十月二十七日的應計利息(「二零一七年額外票據二」，及連同二零一七年原始票據二合稱為「二零一七年票據二」)。於扣除交易成本後，二零一七年票據二所得淨額為人民幣5,140,306,000元。

###### 二零一七年票據三

於二零一七年十一月十七日，怡略發行於二零二三年二月十三日到期的利率為5.875%的優先票據，本金總額500,000,000美元及發行價為本金數額的100%(「二零一七年原始票據三」)。扣除交易成本後，二零一七年原始票據三所得淨額為人民幣3,250,991,000元。

於二零一七年十二月三十一日，二零一七年票據一、二零一七年票據二及二零一七年票據三由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以若干離岸附屬公司的股票權益抵押。

優先票據的實際利率介乎6.14%至9.14%(二零一六年：8.87%至12.25%)。

優先票據的變動如下：

	二零一七年	二零一六年
於一月一日	11,550,207	12,776,880
發行二零一七年票據	13,271,339	—
贖回	(11,040,521)	(2,572,906)
已付提前贖回溢價	(474,365)	—
利息支出	464,876	1,117,780
應計提前贖回溢價	—	476,918
已付或包括在其他應付款的利息	(385,793)	(1,010,775)
匯兌(收益)/虧損	(408,779)	762,310
於十二月三十一日	12,976,964	11,550,207

## 25. 借款(續)

## (d) 優先票據(續)

## (iii) 二零一七年票據(續)

## 二零一七年票據三(續)

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零一七年十二月三十一日，優先票據的公允價值為人民幣13,216,190,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣11,599,885,000元)。公允價值乃參考彭博於二零一七年十二月三十一日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

## (e) 其他借款

本集團若干附屬公司(「項目公司」)與若干金融機構(「受託人」)訂立若干基金安排。受託人已由第三方募集資金，並將該等資金注入項目公司。

該等基金安排的實際利率由4.75%至13.18%不等(二零一六年：4.75%至13.18%)。

其他借款的變動如下：

	二零一七年	二零一六年
於一月一日	14,212,330	24,250,527
增添	13,076,560	5,244,330
收購一家附屬公司	300,000	100,000
還款	(10,274,070)	(15,343,000)
利息支出	1,150,472	1,585,401
已付或包括在其他應付款的應付利息	(1,150,472)	(1,624,928)
匯兌收益	(15,820)	—
於十二月三十一日	17,299,000	14,212,330

其他借款在下列期間到期：

	二零一七年	二零一六年
一年內	6,843,000	5,036,330
一至兩年	5,798,000	6,626,000
二至五年	3,159,000	2,550,000
起過五年	1,499,000	—
總其他借款	17,299,000	14,212,330

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，其他借款的賬面值以人民幣結算。

其他借款的賬面值與公允價值相近。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 25. 借款(續)

#### (f) 融資租賃負債

於二零一二年四月，本公司一附屬公司北京富力城按融資租賃與獨立第三方簽訂飛機租賃協議(「二零一二年融資租賃安排」)。根據二零一二年融資租賃安排，北京富力城經協定的飛機租賃期由二零一二年四月十五日開始為期五年。北京富力城在租賃到期日，可以代價人民幣94,830,000元選擇購買飛機。於到期日，北京富力城並未選擇購買飛機。

於二零一六年八月，本公司另一附屬公司北京富力通達按融資租賃與獨立第三方簽訂飛機租賃協議(「二零一六年融資租賃安排」)。根據二零一六年融資租賃安排，北京富力通達經協定的飛機租賃期由二零一六年九月十五日開始為期四年。出租人在租賃到期日或提早償還日，可轉讓相關資產擁有權予北京富力通達。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與獨立第三方訂立若干辦公室設備及汽車金融租賃協議。

融資租賃負債的變動如下：

	二零一七年	二零一六年
於一月一日	323,532	60,519
增添	2,017	354,691
還款	(101,378)	(93,908)
利息支出	13,069	6,867
已付或包括在其他應付款的應付利息	(13,165)	(4,637)
於十二月三十一日	224,075	323,532
	二零一七年	二零一六年
總融資租賃負債 — 最低租賃付款		
一年內	97,900	114,391
一年至五年	140,448	236,161
	238,348	350,552
融資租賃未來財務費用	(14,273)	(27,020)
融資租賃負債現值	224,075	323,532
融資租賃負債現值如下：		
一年內	89,310	101,850
一年至五年	134,765	221,682
	224,075	323,532

## 25. 借款(續)

- (g) 於二零一七年十二月三十一日，合計人民幣55,003,931,000元的銀行及其他借款(二零一六年：人民幣44,781,491,000元)以以下所列作為抵押：

	二零一七年	二零一六年
土地使用權	757,672	697,664
物業、廠房及設備	5,225,278	4,154,497
投資物業	15,190,552	14,094,260
發展中物業	29,119,715	30,414,608
已落成待售物業	6,648,588	319,335
受限制現金	6,289,757	12,947,855
	<b>63,231,562</b>	62,628,219

本集團於二零一七年十二月三十一日的銀行借款人民幣10,257,310,000元(二零一六年：人民幣300,000,000元)已由本公司擔保，並由本集團的七家附屬公司的股份(二零一六年：一家)作為抵押。

本集團於二零一七年十二月三十一日的其他借款人民幣3,900,000,000元(二零一六年：人民幣9,064,000,000元)已由本公司擔保，並由本集團四家附屬公司的股份(二零一六年：五家)作抵押。

於將來的應收款人民幣1,877,682,000元作為支持的證券化安排獲取的款項人民幣1,750,000,000元。此等證券的實際年化利率為6.78%至6.80%，周轉期為7個月。

- (h) 由本公司或本集團若干附屬公司提供的主要無抵押銀行及其他借款的擔保詳情如下：

	二零一七年	二零一六年
擔保人：		
本公司	6,627,450	3,998,000
附屬公司	645,000	1,303,550
	<b>7,272,450</b>	5,301,550

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 26. 遞延所得稅

遞延稅項資產與遞延稅項負債分析如下：

	二零一七年	二零一六年
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回	5,289,578	3,708,912
— 在12個月內收回	1,127,912	544,949
	<b>6,417,490</b>	4,253,861
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回	(6,026,683)	(4,549,342)
— 在12個月內收回	(693,685)	(381,550)
	<b>(6,720,368)</b>	(4,930,892)
遞延稅項負債 — 淨額	<b>(302,878)</b>	(677,031)

遞延所得稅賬的總變動如下：

	二零一七年	二零一六年
於一月一日	(677,031)	(640,761)
在損益表貸記	337,102	256,988
與其他全面收入的組成部分有關的稅項貸記／(支銷)	45,620	(16,247)
收購附屬公司	(13,063)	(275,034)
貨幣折算差額	4,494	(1,977)
於十二月三十一日	<b>(302,878)</b>	(677,031)

## 26. 遞延所得稅(續)

年內，遞延稅項資產及負債(沒有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)的變動如下：

## 遞延稅項負債：

	銷售確認 時差及相關 銷售成本	投資物業 公允價值 除稅基	業務合併 產生之 重估盈餘	重估 可供出售 金融資產	利息資本化 及其他	合計
於二零一六年一月一日	520,305	3,412,136	99,479	101,455	455,480	4,588,855
在損益表(貸記)/支銷	(138,755)	445,164	(4,810)	—	254,738	556,337
收購附屬公司	—	176,928	185,799	—	—	362,727
在其他全面收入中支銷	—	—	—	16,247	—	16,247
於二零一六年十二月三十一日	<b>381,550</b>	<b>4,034,228</b>	<b>280,468</b>	<b>117,702</b>	<b>710,218</b>	<b>5,524,166</b>
在損益表支銷/(貸記)	<b>312,135</b>	<b>212,203</b>	<b>(8,805)</b>	<b>—</b>	<b>204,844</b>	<b>720,377</b>
收購附屬公司	—	<b>4,616</b>	<b>1,559,812</b>	—	—	<b>1,564,428</b>
在其他全面收入中貸記	—	—	—	<b>(45,620)</b>	—	<b>(45,620)</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>693,685</b>	<b>4,251,047</b>	<b>1,831,475</b>	<b>72,082</b>	<b>915,062</b>	<b>7,763,351</b>

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 26. 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產：

	預提費用 及其他	稅項虧損	集團內 交易產生的 未實現盈利	業務合併 產生之 重估損失	合計
於二零一六年一月一日	2,513,365	1,002,679	432,050	—	3,948,094
在損益表貸記	352,833	382,168	78,364	—	813,325
收購附屬公司	—	87,693	—	—	87,693
貨幣折算差額	—	(1,977)	—	—	(1,977)
於二零一六年十二月三十一日	<b>2,866,198</b>	<b>1,470,523</b>	<b>510,414</b>	—	<b>4,847,135</b>
在損益表貸記/(支銷)	<b>1,043,919</b>	<b>(99,456)</b>	<b>121,965</b>	<b>(8,949)</b>	<b>1,057,479</b>
收購附屬公司	<b>17,572</b>	<b>57,214</b>	—	<b>1,476,579</b>	<b>1,551,365</b>
貨幣折算差額	—	<b>4,494</b>	—	—	<b>4,494</b>
於二零一七年十二月三十一日	<b>3,927,689</b>	<b>1,432,775</b>	<b>632,379</b>	<b>1,467,630</b>	<b>7,460,473</b>

於二零一七年十二月三十一日，人民幣1,042,983,000元的遞延所得稅資產與同一稅收管轄權區的遞延稅項負債抵扣(二零一六年十二月三十一日：人民幣593,274,000元)。

### 27. 當期所得稅負債

	二零一七年	二零一六年
土地增值稅負債	<b>11,829,044</b>	9,716,349
所得稅負債	<b>3,923,908</b>	2,577,682
	<b>15,752,952</b>	12,294,031

### 28. 其他收入

	二零一七年	二零一六年
利息收入	<b>198,856</b>	194,894
其他營運收入	<b>170,774</b>	116,462
可供出售金融資產股息收入	<b>10,233</b>	17,631
	<b>379,863</b>	328,987



## 29. 其他收益 — 淨額

	二零一七年	二零一六年
投資物業公允價值收益—淨額	780,672	1,740,812
出售無形資產收益	54,355	90,107
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益	(1,247)	24,175
出售土地使用權收益	25,679	—
出售一家聯營公司虧損	(13,459)	—
其他	99,185	73,125
	<b>945,185</b>	<b>1,928,219</b>

## 30. 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，具體分析如下：

	二零一七年	二零一六年
已落成物業銷售成本	36,711,351	36,177,776
僱員福利開支	2,242,624	1,538,257
營業稅及其他稅項	1,007,077	1,957,687
折舊	694,461	498,490
廣告開支	224,028	252,256
辦公費用	201,239	142,005
土地使用權及無形資產攤銷	138,862	123,468
經營租賃支出	45,089	22,597
呆賬撥備	13,502	23,920
核數師酬金	10,729	7,522
— 審計服務	6,210	6,570
— 非審計服務	4,519	952
其他	2,368,350	1,787,846
	<b>43,657,312</b>	<b>42,531,824</b>

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 31. 僱員福利開支

	二零一七年	二零一六年
薪酬及工資	1,781,851	1,204,953
退休計劃供款	326,895	243,985
其他津貼及福利	133,878	89,319
	2,242,624	1,538,257

#### (a) 五名最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士不包括任何董事(二零一六年：零)，他們的薪酬在附註42列報的分析中反映。本年度本集團應付最高薪酬的五位人士(二零一六年：五位)的薪酬如下：

	二零一七年	二零一六年
薪金、房屋津貼及其他津貼及實物福利	147,108	138,194

此等薪酬在下列組合範圍內：

薪酬範圍	人數	
	二零一七年	二零一六年
港幣 13,500,001 元至港幣 14,000,000 元	1	—
港幣 17,500,001 元至港幣 18,000,000 元	—	1
港幣 22,000,001 元至港幣 22,500,000 元	1	1
港幣 22,500,001 元至港幣 23,000,000 元	—	1
港幣 29,500,001 元至港幣 30,000,000 元	1	—
港幣 34,500,001 元至港幣 35,000,000 元	1	—
港幣 36,500,001 元至港幣 37,000,000 元	—	1
港幣 61,500,001 元至港幣 62,000,000 元	—	1
港幣 70,500,001 元至港幣 71,000,000 元	1	—

**32. 融資成本**

	二零一七年	二零一六年
利息支出：		
— 銀行借款	2,742,532	2,278,361
— 境內債券(附註25(b))	2,463,693	1,637,428
— 中期票據(附註25(c))	64,163	—
— 優先票據(附註25(d))	464,876	1,117,780
— 其他借款(附註25(e))	1,150,472	1,585,401
— 融資租賃負債(附註25(f))	13,069	6,867
	<b>6,898,805</b>	6,625,837
應計提前贖回溢價	—	476,918
淨匯兌(收益)/虧損	(1,172,053)	613,794
減：融資成本資本化	(4,053,773)	(5,349,504)
	<b>1,672,979</b>	2,367,045

**33. 所得稅開支**

	二零一七年	二零一六年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(b))	3,566,217	2,833,727
遞延所得稅	(337,102)	(256,988)
	<b>3,229,115</b>	2,576,739
當期中國土地增值稅(附註(c))	<b>3,821,650</b>	2,236,084
所得稅總額(附註(d))	<b>7,050,765</b>	4,812,823

**(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(二零一六年：零)。

**(b) 中國企業所得稅**

中國企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團旗下所有公司適用的所得稅率主要為按利潤的25%計算(二零一六年：25%)。

**(c) 中國土地增值稅**

若干中國的附屬公司需繳交中國土地增值稅。土地增值稅按土地的價值增長(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%。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 33. 所得稅(續)

- (d) 本集團就除稅前盈利的稅項，與採用本集團各合併主體利潤適用的加權平均稅率計算出的理論稅額之間的差額如下：

	二零一七年	二零一六年
除所得稅前盈利	28,475,020	11,868,840
減：土地增值稅	(3,821,650)	(2,236,084)
	24,653,370	9,632,756
按稅率 25% 計算(二零一六年：25%)	6,163,343	2,408,189
影響：		
— 若干公司的不同所得稅率	(11,804)	3,830
— 應佔合營企業及聯營公司業績	(23,712)	(195,041)
— 不可扣稅的開發成本及費用	103,152	1,620
— 並無確認遞延所得稅項資產的稅項虧損	308,603	500,566
— 非應稅收入	(154,892)	—
— 議價收購收益	(3,276,890)	—
— 其他	121,315	(142,425)
中國企業所得稅	3,229,115	2,576,739
土地增值稅	3,821,650	2,236,084
稅項支銷	7,050,765	4,812,823

- (e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項支銷如下：

	二零一七年			二零一六年		
	除稅前	稅項支銷	除稅後	除稅前	稅項支銷	除稅後
可供出售金融資產的 公允價值(虧損)/收益	(182,480)	45,620	(136,860)	64,990	(16,247)	48,743

**34. 每股基本及攤薄盈利**

每股盈利根據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。

	二零一七年	二零一六年
本公司所有者應佔盈利	<b>21,186,451</b>	6,755,908
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)	<b>3,222,367</b>	3,217,624
每股盈利(每股人民幣)	<b>6.5748</b>	2.0997

本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日並無可潛在攤薄普通股。

**35. 股息**

在二零一七年內宣告的股息為人民幣3,319,038,000元(二零一六年：人民幣3,866,840,000元)。將於二零一八年五月三十日舉行的股東週年大會上，建議就截至二零一七年十二月三十一日止年度派發股息為每股普通股人民幣0.77元，合計為人民幣2,481,223,000元。本財務報表未反映此項應付股息。

	二零一七年	二零一六年
已宣派中期股息每股普通股人民幣0.33元(二零一六年：人民幣0.30元)	<b>1,063,381</b>	966,710
擬派末期股息每股普通股人民幣0.77元(二零一六年：人民幣0.70元)	<b>2,481,223</b>	2,255,657
	<b>3,544,604</b>	3,222,367

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 36. 現金流量資料

#### (a) 營運產生的現金

	二零一七年	二零一六年
年度盈利	21,424,255	7,056,017
調整項目：		
— 銷售成本中的資本化融資成本	3,451,904	3,180,202
— 稅額	7,050,765	4,812,823
— 利息收入	(198,856)	(194,894)
— 融資成本	1,672,979	2,367,045
— 折舊	694,461	498,490
— 土地使用權及無形資產攤銷	138,862	123,468
— 出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	1,247	(24,175)
— 出售土地使用權收益	(25,679)	—
— 出售無形資產收益	(54,355)	(90,107)
— 出售一家聯營公司虧損	13,459	—
— 議價收購收益	(13,107,560)	—
— 應佔合營企業業績	33,322	(844,493)
— 應佔聯營公司業績	(128,170)	(438)
— 投資物業公允價值收益	(780,672)	(1,740,812)
— 可供出售金融資產股息	(10,233)	(17,631)
— 未實現利潤抵銷	21,517	3,732
營運資金變動前經營盈利	20,197,246	15,129,227
營運資金變動：		
— 發展中物業及已落成待售物業	(22,586,874)	(1,165,233)
— 貿易應收款	(743,714)	(2,324,003)
— 其他應收款、保證金及預付款	(6,762,056)	(5,404,477)
— 受限制現金	1,237,954	(2,040,905)
— 出售物業已收按金	9,511,333	1,139,142
— 預提費用及其他應付款	2,413,588	371,501
營運產生的現金	3,267,477	5,705,252

## 36. 現金流量資料(續)

## (b) 債務淨額對賬

本節載列各所示期間債務淨額的分析及債務淨額的變動。

## 債務淨額

	二零一七年	二零一六年
現金及現金等價物	19,697,169	25,306,015
借款—一年內償還	(28,414,422)	(33,681,918)
借款—一年後償還	(113,829,411)	(87,170,166)
淨債務	(122,546,664)	(95,546,069)
現金及現金等價物	19,697,169	25,306,015
總債務—固定利率	(85,811,800)	(78,289,738)
總債務—浮動利率	(56,432,033)	(42,562,346)
淨債務	(122,546,664)	(95,546,069)

## 融資活動的負債

	現金及現金 等價物	一年內到期的 融資租賃	一年後到期的 融資租賃	一年內到期的 借款	一年後到期的 借款	總計
於二零一六年一月一日淨債務	13,970,313	(48,176)	(12,343)	(32,631,066)	(49,747,055)	(68,468,327)
現金流量	11,267,780	93,908	127,689	2,334,278	(36,181,438)	(22,357,783)
添置—融資租賃	—	(133,009)	(221,682)	—	—	(354,691)
貨幣折算差額	67,922	—	—	(762,310)	—	(694,388)
其他非現金變動	—	(14,573)	(115,346)	(2,520,970)	(1,019,991)	(3,670,880)
於二零一六年十二月三十一日 淨債務	25,306,015	(101,850)	(221,682)	(33,580,068)	(86,948,484)	(95,546,069)
現金流量	(5,498,370)	101,984	—	5,174,547	(26,428,583)	(26,650,422)
添置—融資租賃	—	(426)	(1,591)	—	—	(2,017)
貨幣折算差額	(110,476)	—	—	638,443	506,967	1,034,934
其他非現金變動	—	(89,018)	88,508	(558,034)	(824,546)	(1,383,090)
於二零一七年十二月三十一日 淨債務	19,697,169	(89,310)	(134,765)	(28,325,112)	(113,694,646)	(122,546,664)

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 37. 財務擔保合約

於二零一七年十二月三十一日，本集團提供的財務擔保面值如下：

	二零一七年	二零一六年
就本集團物業買家獲授按揭貸款而向銀行提供擔保(附註(a))	52,779,589	33,406,812
就合營企業及聯營公司借款提供擔保(附註(b))	5,102,942	5,514,356
	57,882,531	38,921,168

附註：

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

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

- (b) 該項是為合營企業及聯營公司的借款提供的擔保上限。

### 38. 承擔

#### (a) 資本承擔

於本年終，已訂約但未產生的資本開支總額如下：

	二零一七年	二零一六年
已訂約但未撥備		
物業發展活動	8,400,098	6,502,044
收購土地使用權	18,628,978	12,200,006
對一家聯營公司增加注資	—	280,000
收購大連萬達餘下資產	797,340	—
	27,826,416	18,982,050



**38. 承擔(續)****(b) 經營租賃承擔**

本集團持有土地使用權和樓宇不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	二零一七年	二零一六年
一年內	33,692	27,841
一年至五年	36,029	42,414
超過五年	34,244	47,938
	103,965	118,193

**39. 重大關聯方交易**

本集團主要股東為李思廉先生和張力先生，分別擁有33.52%及32.02%本公司股份。

交易是基於與第三方交易等同的條款及價格。以下是曾與關聯方進行之交易：

**i) 關鍵管理人員酬金**

	二零一七年	二零一六年
薪酬及福利	100,113	73,368

**ii) 提供租賃房地產**

	二零一七年	二零一六年
共同股東：		
廣州金貝殼投資有限公司	—	209
一家合營企業：		
廣州富景	—	33
	—	242

**iii) 直飲水系統收費**

	二零一七年	二零一六年
共同股東：		
廣州越富環保科技有限公司	41	6,513
	41	6,513

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 39. 重大關聯方交易(續)

#### iv) 提供物業管理服務

	二零一七年	二零一六年
合營企業：		
津南新城	24,987	18,588
貴州大西南	10,696	6,953
	<b>35,683</b>	25,541

#### v) 提供裝飾、設計及建築服務

	二零一七年	二零一六年
合營企業：		
貴州大西南	78,783	68,239
廣州富景	58,807	188,052
上海悅城	24,945	960
森華房地產	12,579	11,928
津南新城	11,731	10,902
廣西富雅	2,921	2,337
	<b>189,766</b>	282,418
聯營公司：		
龍岩恒富	34,951	—
河南建業	16,198	—
	<b>51,149</b>	—
	<b>240,915</b>	282,418

#### vi) 提供諮詢服務

	二零一七年	二零一六年
一家合營企業：		
貴州大西南	2,438	—

#### vii) 購買安裝服務

	二零一七年	二零一六年
主要股東一直系親屬控制：		
廣州鉅融機電工程有限公司	9,651	28,925

## 39. 重大關聯方交易(續)

## viii) 提供借款擔保

本集團及其他股東共同為本集團合營企業及聯營公司的若干借款提供擔保，以用於項目發展。於二零一七年十二月三十一日，本集團提供予合營企業及聯營公司的借款擔保金額如下：

## (a) 銀行借款

	二零一七年	二零一六年
合營企業：		
津南新城	1,170,000	1,125,000
廣州富景	1,022,424	589,004
上海悅城	624,443	475,000
騰順投資	308,500	50,000
森華房地產	67,500	108,600
廣西富雅	56,400	120,000
貴州大西南	—	48,000
	<b>3,249,267</b>	2,515,604
聯營公司：		
河南建業	629,100	405,000
龍岩恒富	30,000	—
廣州利合	—	119,920
	<b>659,100</b>	524,920
	<b>3,908,367</b>	3,040,524

## (b) 其他借款

	二零一七年	二零一六年
聯營公司：		
河南建業	402,300	634,500
廣州利合	—	896,000
	<b>402,300</b>	1,530,500

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 39. 重大關聯方交易(續)

#### ix) 關聯方結餘

於二零一七年十二月三十一日，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	二零一七年	二零一六年
應收：		
合營企業		
— 非交易性結餘		
Instant Glory (附註(a))	2,179,543	—
騰順投資(附註(a))	682,408	401,128
長沙禧榮(附註(b))	605,828	—
漢斯上海(附註(b))	171,287	187,957
南京星潤(附註(a))	147,025	—
和榮	103,942	103,181
Etone Australia (附註(a))	94,037	—
廣西富雅	10,003	10,003
貴州大西南	—	350,734
	<b>3,994,073</b>	1,053,003
— 交易結餘		
森華房地產	2,485	—
聯營公司		
— 非交易性結餘		
南通錦力	106,263	—
龍岩恒富	103,206	—
馬洋溪水務	520	—
廣州利合	—	42,281
	<b>209,989</b>	42,281
— 交易結餘		
龍岩恒富	36,000	—
	<b>4,242,547</b>	1,095,284
應付：		
合營企業		
— 非交易性結餘		
廣州富景	2,025,265	416,512
上海悅城	1,661,137	1,372,237
津南新城	491,825	91,825
森華房地產	389,000	389,000
貴州大西南	47,801	—
	<b>4,615,028</b>	2,269,574
聯營公司		
— 非交易性結餘		
河南建業	82,700	414,142
北京盛興天和	77,576	77,576
	<b>160,276</b>	491,718
	<b>4,775,304</b>	2,761,292

### 39. 重大關聯方交易(續)

#### ix) 關聯方結餘(續)

關聯方之非交易性結餘無息、無抵押且無固定支付期限。本年度並無就應收關聯方結餘進行撥備(二零一六年：零)。

- (a) 本集團代合營企業購買土地使用權所支付的款項。
- (b) 本集團代合營企業支付的土地使用權、建築成本及銀行借款之預付款所支付的款項。

### 40. 報告期後事項

於二零一八年一月九日，本集團附屬公司怡略發行於二零二三年二月十三日到期的利率為5.875%的優先票據，本金總額100,000,000美元(相等於約人民幣648,320,000元)及發行價為本金數額的99.426%，加自二零一七年十一月十七日(含當日)至(但不包括)二零一八年一月九日的應計利息(「二零一八年額外票據」)。扣除交易成本後，二零一八年額外票據所得淨額為人民幣640,561,000元。

於二零一八年二月十五日，本集團附屬公司兆運發行於二零一九年二月十五日到期的利率為5.000%的優先票據，本金總額350,000,000美元(相等於約人民幣2,232,125,000元)及發行價為本金數額的100%(「二零一八年原始票據一」)。扣除交易成本後，二零一八年額外票據所得淨額為人民幣2,206,205,000元。

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 41. 本公司的資產負債表及儲備變動

#### 本公司的資產負債表

	於二零一七年 十二月三十一日	於二零一六年 十二月三十一日
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
土地使用權	104,120	107,382
物業、廠房及設備	1,520,912	1,435,661
投資物業	145,153	142,644
無形資產	81,901	58,414
附屬公司投資	24,371,323	20,388,322
合營企業投資	3,515,384	3,637,426
聯營公司投資	57,405	2,535
遞延所得稅資產	294,997	157,712
可供出售金融資產	400,390	583,550
	<b>30,491,585</b>	26,513,646
<b>流動資產</b>		
發展中物業	1,221,063	1,134,049
已落成待售物業	1,826,576	2,676,403
貿易和其他應收款及預付款	63,021,656	52,975,831
預付稅款	28,697	5,562
受限制現金	4,788,177	12,439,600
現金及現金等價物	1,700,585	3,418,851
	<b>72,586,754</b>	72,650,296
<b>總資產</b>	<b>103,078,339</b>	99,163,942
<b>權益</b>		
<b>本公司所有者應佔權益</b>		
股本	805,592	805,592
其他儲備	4,480,630	4,618,000
保留盈利	4,579,324	4,930,843
<b>總權益</b>	<b>9,865,546</b>	10,354,435
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
長期借款	50,859,103	53,555,974
<b>流動負債</b>		
預提費用及其他應付款	38,605,208	32,818,607
當期所得稅負債	1,100,482	896,596
短期借款	1,750,000	833,330
長期借款當期部份	898,000	705,000
	<b>42,353,690</b>	35,253,533
<b>總負債</b>	<b>93,212,793</b>	88,809,507
<b>總權益及負債</b>	<b>103,078,339</b>	99,163,942

## 41. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

## 本公司的資產負債表(續)

	李思廉 董事	張力 董事	
<b>(a) 本公司的儲備變動</b>			
		保留盈利	其他儲備
二零一六年一月一日結餘		5,219,618	4,559,210
年度盈利		3,578,065	-
可供出售金融資產除稅後公允價值收益		-	14,220
出售股份獎勵計劃持有之股份		-	44,570
年度股息		(3,866,840)	-
二零一六年十二月三十一日結餘		4,930,843	4,618,000
二零一七年一月一日結餘		4,930,843	4,618,000
年度盈利		2,967,519	-
可供出售金融資產除稅後公允價值虧損		-	(137,370)
年度股息		(3,319,038)	-
二零一七年十二月三十一日結餘		4,579,324	4,480,630

## 綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 42. 董事及監事的利益和權益

#### (a) 董事及行政總裁薪酬

每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零一七年十二月三十一日止年度：

董事姓名	薪金及其他利益 (附註(ii))	退休福利計劃 的僱主供款	合計
執行董事：			
李思廉先生	5,308	16	5,324
張力先生(附註(i))	5,308	16	5,324
周耀南先生	6,611	—	6,611
呂勁先生	2,605	—	2,605
非執行董事：			
張琳女士	426	—	426
李海倫女士	426	—	426
獨立非執行董事：			
吳又華先生	322	—	322
黎明先生(於二零一七年五月十九日退休)	132	—	132
王振邦先生(於二零一七年五月十九日委任)	212	—	212
鄭爾城先生	322	—	322

截至二零一六年十二月三十一日止年度：

董事姓名	薪金及其他利益 (附註(ii))	退休福利計劃 的僱主供款	合計
執行董事：			
李思廉先生	4,330	5	4,335
張力先生(附註(i))	4,330	5	4,335
周耀南先生	6,609	—	6,609
呂勁先生	3,655	—	3,655
非執行董事：			
張琳女士	422	—	422
李海倫女士	422	—	422
獨立非執行董事：			
吳又華先生	319	—	319
黎明先生	339	—	339
鄭爾城先生	319	—	319



**42. 董事及監事的利益和權益 (續)****(b) 監事薪酬**

截至二零一七年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金
陳量暖先生	72
梁英梅女士	72
趙祥林先生	66

截至二零一六年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金
陳量暖先生	72
梁英梅女士	72
趙祥林先生	66

附註：

- (i) 張力先生同樣為本公司的行政總裁。
- (ii) 其他利益主要包括福利及交通費用。
- (iii) 二零一七年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一六年：零)。
- (iv) 本集團於本年度內並未支付給上述董事任何酬金作為加入本集團或加入本集團後的獎金或作為離職補償(二零一六年：零)。

**(c) 董事的退休福利及終止福利**

截至二零一七年十二月三十一日止年度，除附註42(a)之披露外，並無董事收到或應收任何其他退休福利及終止福利。

**(d) 就提供董事服務而向第三方提供的對價**

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團並無就提供董事服務而向第三方提供對價。

**(e) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料**

於二零一七年十二月三十一日，並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料。

**(f) 董事在交易、安排或合約的重大權益**

本年度內或年結時，本公司並無簽訂任何有關本集團業務而本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排和合約。

## 補充資料

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

### 綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編製了一份截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。根據中國會計準則編製及根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表差異如下：

	截至十二月三十一日止期間盈利		於十二月三十一日總權益	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
根據中國會計準則列示	<b>21,425,638</b>	7,066,460	<b>64,862,417</b>	46,803,577
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估收益攤銷	<b>(1,844)</b>	(13,920)	<b>41,651</b>	43,495
2. 遞延所得稅	<b>461</b>	3,477	<b>(10,414)</b>	(10,875)
按香港財務報告準則列示	<b>21,424,255</b>	7,056,017	<b>64,893,654</b>	46,836,197

附註：

- 於二零零五年十一月頒佈的香港會計指引5「共同控制合併之合併會計法」生效前，本公司在收購若干附屬公司時，採納了會計實務準則27「集團重組會計法」。然而，由於會計實務準則27限制了當非控制性或最終股東權益發生變化時使用前任成本，上述收購不符合會計實務準則27的使用條件，因此，本集團採用購買法核算上述收購。
- 該項指由於以上調整帶來的遞延稅項影響和由於稅率差異而確認的遞延稅項。

## 綜合資產負債表 (於十二月三十一日)

	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年
非流動資產	84,429,320	48,033,848	44,573,266	39,659,133	33,781,882
流動資產	213,679,620	178,377,631	139,159,665	132,181,140	106,565,240
總資產	298,108,940	226,411,479	183,732,931	171,840,273	140,347,122
非流動負債	120,549,779	92,101,058	53,695,345	49,003,732	47,538,473
流動負債	112,665,507	87,474,224	80,820,206	70,690,979	59,326,606
總負債	233,215,286	179,575,282	134,515,551	119,694,711	106,865,079
總權益	64,893,654	46,836,197	49,217,380	52,145,562	33,482,043

## 綜合損益表 (截至十二月三十一日止年度)

	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年
營業額	59,277,855	53,730,339	44,290,924	34,705,410	36,271,284
銷售成本	(38,315,554)	(38,543,599)	(30,083,853)	(22,391,431)	(22,036,298)
毛利	20,962,301	15,186,740	14,207,071	12,313,979	14,234,986
其他收入及其他收益—淨額	1,325,048	2,257,206	1,518,092	2,030,304	2,728,953
銷售開支	(1,814,776)	(1,315,362)	(896,657)	(896,059)	(626,089)
行政開支	(3,526,982)	(2,672,863)	(2,409,572)	(2,220,501)	(1,838,631)
議價收購收益	13,107,560	—	—	—	—
經營溢利	30,053,151	13,455,721	12,418,934	11,227,723	14,499,219
融資成本	(1,672,979)	(2,367,045)	(2,153,995)	(1,215,921)	(1,933,742)
應佔合營企業業績	(33,322)	844,493	1,343,455	169,789	357,253
應佔聯營公司業績	128,170	(64,329)	(18,893)	(25,205)	(50,901)
除所得稅前盈利	28,475,020	11,868,840	11,589,501	10,156,386	12,871,829
所得稅	(7,050,765)	(4,812,823)	(4,877,229)	(3,649,997)	(5,226,181)
年度盈利	21,424,255	7,056,017	6,712,272	6,506,389	7,645,648
應佔：					
本公司所有者	21,186,451	6,755,908	5,615,795	5,220,606	7,633,860
永久性資本工具持有者	143,567	273,943	1,105,249	1,331,328	—
非控制性權益	94,237	26,166	(8,772)	(45,542)	11,788

## 主要物業列表

發展物業	應佔權益 (%)	位置	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總建築面積 (平方米)	未竣工集團持有面積 (平方米)
<b>作出售之發展物業(發展中)</b>						
<b>中國</b>						
<b>廣州</b>						
富力金港城(金穀工業園)	100%	花都區花都鎮現代大道	住宅及商業	1,119,211	532,052	532,052
創新貿易中心(環球貿易港項目)	80%	花都區花城街平步大道以北	寫字樓	-	31,560	25,248
富力壹號半島(新港東項目)	100%	海珠區新港東路27號	住宅	16,235	32,926	32,926
廣發證券項目	40%	天河區珠江新城M1-5地塊	寫字樓	6,463	156,510	62,604
<b>佛山</b>						
富力西江十號(九江寶邦項目)	100%	南海區九江鎮下西村	住宅	18,648	85,876	85,876
富力國際金融中心	75%	南海區桂城海五路28號	公寓、寫字樓及商業	57,108	156,418	117,313
<b>珠海</b>						
富力優派廣場(保稅區蔡氏項目)	67%	保稅區寶盛路	公寓、寫字樓及商業	51,530	275,320	184,464
<b>惠州</b>						
富力南昆山溫泉養生谷(不含希爾頓度假酒店)	100%	龍門縣永漢鎮馬橋熱水村	住宅及商業	1,630,681	717,848	717,848
富力灣	100%	惠東縣稔山鎮大埔屯	住宅及商業	1,318,673	1,601,249	1,601,249
富力現代廣場	100%	博羅縣羅陽鎮	住宅及商業	79,167	37,598	37,598
富力惠林溫泉	100%	惠城區橫瀝	住宅	698,012	100,920	100,920
<b>梅州</b>						
富力城	100%	梅縣新城	住宅及商業	832,689	1,277,410	1,277,410
<b>江門</b>						
富力金禧花園(新會區古洲項目)	50%	新會區銀湖大道	住宅	37,628	143,152	71,576
富力南湖壹品(新會梅江項目)	86%	新會區會城街道	住宅及商業	97,692	448,911	383,819
<b>韶關</b>						
富力城(萬紫千紅項目)	65%	武江區韶關大道以東	住宅	131,419	418,913	272,293

發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
<b>肇慶</b>						
富力尚悦居(鼎湖新城46區項目)	100%	鼎湖區新城46區	住宅、公寓及商業	46,407	196,844	196,844
<b>海南</b>						
富力灣(不含萬豪酒店)	100%	三亞市陵水縣 香水灣景區B區	住宅及商業	1,702,993	364,938	364,938
富力紅樹灣(不含希爾頓酒店)	100%	環島西線高速公路 澄邁縣三林出口處	住宅及商業	4,352,042	1,852,465	1,852,465
富力月亮灣	100%	文昌市昌麗鎮月亮灣	住宅及商業	277,160	27,559	27,559
富力悅海灣	100%	海口市臨瀾灣	住宅及商業	586,240	539,300	539,300
<b>湘潭</b>						
湘江富力城	100%	九華區	住宅及商業	1,325,817	3,315,247	3,315,247
<b>福州</b>						
富力中心	100%	台江區	寫字樓	69,817	207,519	207,519
<b>莆田</b>						
富力尚悦居	100%	荔城區迎賓大道	住宅、公寓及商業	132,000	538,754	538,754
<b>三明</b>						
富力愛丁堡(梅列區項目)	100%	梅列區	住宅	42,089	157,100	157,100
<b>龍岩</b>						
富力建發尚悦居(榮佳項目)	30%	新羅區龍騰路	住宅	28,495	143,857	43,157
<b>南昌</b>						
富力金禧悅城(象湖新城項目)	100%	象湖新城	住宅	81,374	250,621	250,621
富力華庭(紅谷灘項目)	100%	紅谷灘區春暉路	住宅及商業	36,351	173,721	173,721
<b>九江</b>						
富力尚悦居(濱江東路項目)	100%	濱江東路	住宅	54,000	140,967	140,967
<b>南寧</b>						
富雅國際總部基地 (五象新區項目)	50%	五象新區	住宅	78,721	585,528	292,764
<b>重慶</b>						
富力城(不含富力假日酒店)	100%	沙坪壩區西永組團	住宅及商業	1,981,995	3,746,286	3,746,286
富力灣(渝北項目)	100%	渝北區	住宅及商業	173,630	395,089	395,089
富力南山公館	100%	南岸區南山路99號	住宅及商業	79,583	30,978	30,978

## 主要物業列表

發展物業	應佔權益 (%)	位置	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總建築面積 (平方米)	未竣工集團持有面積 (平方米)
<b>成都</b>						
富力桃園	100%	新都鎮海都路南側	住宅	186,650	100,099	100,099
<b>貴陽</b>						
富力中心	60%	誠信路	寫字樓及公寓	99,272	157,155	94,293
富力新天地(金陽廣場項目)	100%	觀山湖區	公寓及商業	64,379	441,395	441,395
<b>上海</b>						
嘉譽灣	50%	楊浦區新江灣城	住宅、商業、寫字樓及酒店	142,664	98,886	49,443
富力虹橋十號	100%	虹橋商務區5及6號地塊	住宅、寫字樓及商業	106,318	164,100	164,100
上海虹橋商務核心區	100%	虹橋商務區核心區一期	商業及寫字樓	46,095	210,293	210,293
<b>滁州</b>						
富力烏衣水鎮	100%	南橋新城	住宅及商業	385,387	792,374	792,374
<b>阜陽</b>						
阜陽富力城(穎上項目)	100%	穎上縣城北新區	住宅	77,107	289,241	289,241
<b>杭州</b>						
淳安千島湖項目	100%	淳安縣陽光路南	住宅	66,824	151,023	151,023
<b>湖州</b>						
富力壹號(湖東項目)	100%	湖東路	住宅	111,384	310,929	310,929
富力城	100%	吳興區	住宅、商業及公寓	197,762	344,649	344,649
<b>寧波</b>						
富力院士庭(寧大北側項目)	100%	風華路	住宅、公寓及寫字樓	101,163	365,437	365,437
富力禦湖半島(鎮海新城項目)	100%	鎮海新城同心路	住宅	65,054	148,785	148,785
富力禦觀山(慈城新區項目)	100%	江北衛星城慈城新區	住宅	118,853	337,780	337,780
<b>無錫</b>						
富力十號	100%	太湖新城	住宅及商業	111,261	110,882	110,882
富力城	100%	無錫新區	住宅及商業	235,669	314,498	314,498
富力運河十號(明麗雅項目)	100%	梁溪區南湖大道	住宅、商業及酒店	123,392	452,750	452,750
<b>南通</b>						
富力院士庭(通呂運河南側項目)	100%	通呂運河南側	住宅及商業	190,621	550,319	550,319

發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
<b>溫州及周邊</b>						
富力城(開發區濱海園區項目)	100%	龍灣區濱江園	住宅及商業	132,312	350,476	350,476
富力中央公園(1a地塊)	100%	樂清市中心區 晨曦路南	住宅	66,667	209,437	209,437
<b>北京及周邊</b>						
通州富力中心	100%	通州核心區	寫字樓及公寓	69,796	430,573	430,573
富力新城	100%	廊坊市香河縣 大香公路東側	住宅	932,994	439,241	439,241
<b>唐山</b>						
富力盛悅府(鳳凰新城項目)	100%	路北區鳳凰新城	住宅、寫字樓及商業	80,640	142,040	142,040
<b>石家莊</b>						
富力西柏水鎮(平山項目)	100%	平山縣常峪嶺	住宅	433,908	444,969	444,969
富力城(南豆項目)	100%	高新技術產業開發區	住宅	94,092	307,517	307,517
<b>秦皇島</b>						
秦皇島富力和園(北戴河項目)	100%	北戴河三路以西	住宅	154,416	302,983	302,983
<b>天津</b>						
富力津門湖	100%	河西區友誼南路西側	住宅	930,932	121,457	121,457
富力廣東大廈	100%	塘沽區濱河西路 以西、坨場道以南	寫字樓及商業	23,070	398,149	398,149
津南新城	25%	津南區咸水沽鎮	住宅、商業、 寫字樓及酒店	1,289,227	2,153,593	538,398
富力新城	100%	靜安縣團泊鎮	住宅及商業	1,781,702	2,659,434	2,659,434
柳林外項目	100%	柳林外環南路	住宅及商業	46,666	37,702	37,702
<b>煙台</b>						
富力灣(越秀海邊項目)	100%	白銀河以南	住宅	100,000	266,454	266,454
<b>東營</b>						
富力盛悅府	100%	東營區東四路東	住宅	74,685	120,746	120,746
<b>西安</b>						
富力城	100%	長安區北環路	住宅	6,880	34,441	34,441
富力白鷺灣	100%	拔橋區紡織新城	住宅及商業	139,375	294,191	294,191
富力環貿港(西咸新區項目)	80%	西咸新區	寫字樓及酒店	94,490	261,910	209,528

## 主要物業列表

發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
<b>太原</b>						
富力城	100%	杏花嶺區 晉安東街3號	住宅及商業	1,056,200	230,824	230,824
富力華庭	100%	解放北路9號	住宅及商業	237,601	601,218	601,218
富力尚悅居	100%	南城街南	住宅	73,239	116,067	116,067
富力城八號園	100%	杏花嶺區	住宅及商業	188,744	506,000	506,000
富力天禧城	100%	尖草坪區	住宅及商業	327,987	1,315,770	1,315,770
富力灣	100%	晉源區西寨村	住宅	89,628	314,272	314,272
富力金禧城	100%	小店區龍保城中村	住宅	58,045	226,711	226,711
<b>大同</b>						
富力城	100%	雲周街南側	住宅及商業	708,112	1,747,419	1,747,419
<b>哈爾濱</b>						
富力江灣新城	100%	道裡區友誼西路	住宅、商業及酒店	120,574	301,422	301,422
富力城	100%	松北區	住宅及商業	399,198	608,938	608,938
<b>瀋陽</b>						
富力尚悅居	100%	大東區歐博城	住宅及商業	96,553	49,658	49,658
富力星月灣(瀋北新區項目)	100%	瀋北新區	住宅	373,092	262,491	262,491
<b>鞍山</b>						
富力凱旋門	100%	鐵東區園林街道	住宅	37,766	219,731	219,731
<b>鐵嶺</b>						
新城中心項目	100%	新區行政核心區	商業	255,524	456,798	456,798
<b>包頭</b>						
富力城	100%	新都市區	住宅、寫字樓、 公寓及商業	426,911	1,005,731	1,005,731
富力華庭	100%	昆都侖區北部區	住宅	48,797	163,534	163,534
<b>呼和浩特</b>						
富力城(保全莊項目)	100%	賽罕區小黑河以南	住宅	72,274	269,400	269,400
富力華庭(回民區項目)	100%	回民區	住宅	138,224	435,598	435,598
<b>鄭州</b>						
五龍新城(五龍口項目)	45%	中原區五龍口南路	住宅	128,858	704,636	317,086
花園口項目	45%	金水區中州大道	住宅及商業	94,710	392,183	176,482



發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
<b>馬來西亞</b>						
<b>柔佛新山</b>						
富力公主灣	100%	柔佛新山	住宅、寫字樓及商業	400,000	3,669,755	3,669,755
<b>澳大利亞</b>						
<b>墨爾本</b>						
凱尼雅思 Live City	100%	巴拉瑞特街 124-188號	住宅及商業	33,288	174,531	174,531
<b>布里斯本</b>						
布里斯本富力壹號	100%	科迪莉亞街1號	住宅及商業	4,583	92,179	92,179
<b>作出售之發展物業(規劃中)</b>						
<b>中國</b>						
<b>廣州</b>						
天河區棠東項目	100%	天河區棠東廣棠路	公寓	72,174	86,338	86,338
寶崗大道項目	100%	海珠區 寶崗大道3號地	住宅及商業	4,031	43,400	43,400
金港城華維公司項目	100%	花都區花都鎮 現代大道	工業及倉儲	142,571	187,299	187,299
<b>深圳</b>						
白泥坑項目	65%	龍崗區平湖鎮	住宅	97,211	534,662	347,530
<b>珠海</b>						
富力新天地	68%	香洲區九州大道南側	住宅、公寓及商業	16,813	236,484	159,627
<b>惠州</b>						
富力尚悅居(吉隆鎮項目)	100%	惠東縣吉隆鎮	住宅	110,505	275,126	275,126
稔山鎮海濱城項目	100%	惠東縣稔山鎮	住宅	38,792	96,978	96,978
<b>汕尾</b>						
紅草園區項目	100%	紅草園區	住宅	30,000	90,000	90,000
<b>陽江</b>						
沙扒鎮月亮灣項目	100%	沙扒鎮月亮灣片區	住宅	69,466	208,398	208,398
<b>海南</b>						
紅旗鎮項目	70%	海口市瓊山區紅旗鎮	住宅	187,574	300,119	210,083
富力閩山湖	100%	儋州市中興大街西段	住宅	68,214	176,728	176,728

## 主要物業列表

發展物業	應佔權益 (%)	位置	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總建築面積 (平方米)	未竣工集團持有面積 (平方米)
<b>長沙</b>						
洋湖垸項目	33%	洋湖街道先導路南	住宅、公寓及寫字樓	148,265	471,106	155,465
<b>天門</b>						
富力院士庭	100%	匯橋大道	住宅	79,395	222,306	222,306
<b>福州</b>						
富力城(金水湖項目)	100%	金水湖	住宅、酒店及商業	147,631	262,065	262,065
<b>廈門</b>						
集美項目	100%	集美區	住宅	12,254	27,570	27,570
<b>漳州</b>						
長泰縣鳳凰谷項目	100%	長泰縣馬洋溪	住宅	179,666	165,892	165,892
<b>龍岩</b>						
建發富力壘院	40%	東肖鎮龍岩大道	住宅	95,925	201,442	80,577
<b>南昌</b>						
富力銀禧悅城	100%	象湖新城匯仁大道	住宅	53,860	172,093	172,093
<b>撫州</b>						
富力尚悅居	100%	南豐縣環城北路	住宅	50,103	130,267	130,267
<b>重慶</b>						
璧山區項目	100%	璧山區綠島新區	住宅	267,082	332,529	332,529
<b>樂山</b>						
通江區項目	100%	通江片區	住宅	57,294	143,236	143,236
<b>資陽</b>						
沱東新區項目	100%	雁江區沱東新區	住宅	40,743	101,858	101,858
<b>貴陽</b>						
富力尚悅居	100%	南明區沙沖南路	住宅	76,178	494,728	494,728
富力華庭	100%	雲岩區中壩路	住宅	8,304	45,655	45,655
<b>上海</b>						
奉賢區南橋新城項目	100%	奉賢區奉浦大道北	寫字樓及商業	51,879	181,577	181,577

發展物業	應佔權益 (%)	位置	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總建築面積 (平方米)	未竣工集團持有面積 (平方米)
<b>南京</b>						
富力城	100%	江寧區 麒麟科技創新園	住宅、寫字樓及酒店	571,864	150,761	150,761
溧水項目	25%	溧水區	住宅及商業	119,560	246,707	61,677
<b>淮北</b>						
東湖項目	100%	相山區龍山路	住宅	94,562	141,843	141,843
<b>杭州</b>						
未來科技城中央商務區項目	100%	未來科技城 中央商務區	住宅、商業及酒店	107,516	483,822	483,822
<b>湖州</b>						
吳興區西湖漾項目	100%	吳興區西湖漾	住宅	192,472	280,902	280,902
<b>南通</b>						
富力半島花園(張芝山項目)	100%	張芝山鎮銀洋河村	住宅	43,507	78,312	78,312
海安縣項目	100%	海安縣	住宅	116,755	327,075	327,075
德慶名邸(通州區)	33%	通州區尚德路東側	住宅	68,681	71,368	23,766
<b>鎮江</b>						
長江路項目	100%	長江路以南	住宅	35,069	112,000	112,000
<b>溫州及周邊</b>						
樂清市中心區項目	100%	中心區晨曦路南	住宅	53,592	123,262	123,262
<b>北京及周邊</b>						
順義區高麗營項目	50%	順義區高麗營高泗路	商業	170,200	255,301	127,651
延慶區延慶新城	50%	延慶區延慶新城	住宅	99,493	218,506	109,253
<b>唐山</b>						
公檢法改造項目	100%	路北區建設路	住宅及商業	22,157	66,470	66,470
<b>石家莊</b>						
富力廣場(休門項目)	100%	橋西區建設南大街	寫字樓及商業	9,805	193,000	193,000
<b>秦皇島</b>						
北戴河松石項目	100%	北戴河區	住宅	166,855	66,742	66,742
<b>邯鄲</b>						
磁縣項目	100%	磁縣	住宅	105,123	277,195	277,195

## 主要物業列表

發展物業	應佔權益 (%)	位置	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總建築面積 (平方米)	未竣工集團持有面積 (平方米)
<b>東營</b>						
東六路項目	100%	東營區東六路	住宅	91,155	109,385	109,385
<b>菏澤</b>						
富力城	100%	閩江路以南	住宅	123,430	449,700	449,700
<b>太原</b>						
富力山(蒙山項目)	100%	晉源區	住宅及商業	281,806	339,000	339,000
<b>瀋陽</b>						
富力仙湖別墅	100%	東陵區桃仙鎮 黃山村	住宅	373,406	28,032	28,032
富力國際金融中心(瀋河區項目)	100%	瀋河區友好街7號	住宅、寫字樓及商業	29,250	358,500	358,500
<b>鞍山</b>						
富力丹麥小鎮	100%	鐵東區萬方街以西	住宅	509,692	1,186,839	1,186,839
<b>鐵嶺</b>						
蓮花湖項目	100%	蓮花湖風景區南側	住宅	884,185	920,105	920,105
<b>大連</b>						
小窩灣項目	100%	金州區小窩灣 國際商務區	住宅及商業	389,308	812,711	812,711
<b>包頭</b>						
富力院士庭	100%	河東區北梁一路	住宅	133,306	279,941	279,941
<b>烏魯木齊</b>						
會展區水磨河項目	100%	會展區水磨河	住宅	250,834	641,659	641,659
<b>澳大利亞</b>						
<b>墨爾本</b>						
博士山項目	100%	博士山	住宅	1,457	28,345	28,345
<b>布里斯本</b>						
袋鼠角項目	100%	蘭伯特街36,38, 40-44,48號 和凱恩斯街67號	住宅及商業	3,291	31,014	31,014
西區項目	100%	布坎南街3-9號 和唐恩街25號	住宅及商業	16,800	145,004	145,004
大春城項目	50%	大春城中心北	住宅	323,740	1,164,520	582,260

發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
<b>英國</b>						
<b>倫敦</b>						
Croydon 項目	100%	南部 Croydon 區	住宅	22,300	113,673	113,673
Vauxhall 項目	100%	九榆新區	住宅、商業、 寫字樓及酒店	13,700	148,219	148,219
九榆廣場項目 (NES 項目)	50%	九榆新區	住宅	41,000	212,830	106,415
<b>柬埔寨</b>						
<b>金邊</b>						
莫尼旺大道項目	100%	桑園區	住宅	15,192	136,728	136,728
洪森大道項目	100%	桑園區	住宅	77,243	547,588	547,588
<b>韓國</b>						
<b>仁川</b>						
永宗島項目二期 (住宅部份)	100%	永宗島	住宅	36,632	146,527	146,527

## 主要物業列表

酒店	位置	房間數目	總建築面積約數(平方米)	集團持有面積約數(平方米)
<b>中國</b>				
<b>廣州</b>				
富力麗思卡爾頓酒店	珠江新城J2-7	351間客房和 91間酒店式公寓	109,000	109,000
富力君悅大酒店	珠江新城F1-2	375	115,000	115,000
富力空港假日酒店	富力金港城	340	38,000	38,000
柏悅酒店	珠江新城J1-1	208	35,000	35,000
康萊德酒店#	珠江新城獵德村	309	53,000	17,500
廣州增城富力萬達嘉華酒店	增城區荔城增城大道	285	36,200	36,200
<b>北京</b>				
富力萬麗酒店	北京富力城	531	120,000	120,000
前門富力智選假日酒店	富力信然廣場	316	22,000	22,000
北京富力萬達嘉華酒店	石景山區石景山路	312	43,500	43,500
<b>天津</b>				
富力萬豪酒店*	天津富力城	400	56,000	56,000
天津富力萬達文華酒店	河東區大直沽八號路	297	48,300	48,300
<b>惠州</b>				
富力萬麗酒店	富力麗港中心	342	54,000	54,000
龍門富力希爾頓度假酒店	富力南昆山溫泉養生谷	366	58,000	58,000
惠州富力灣希爾頓逸林度假酒店*	惠州富力灣	310	47,000	47,000
惠州洲際度假酒店	惠州富力惠林溫泉	200	52,000	52,000
<b>重慶</b>				
富力凱悅酒店	江北區	321	46,000	46,000
富力假日酒店	重慶富力城	376	56,000	56,000
重慶富力艾美酒店	南岸區江南大道	319	42,900	42,900
萬州富力希爾頓逸林酒店	萬州區北濱大道	254	37,400	37,400
<b>成都</b>				
富力麗思卡爾頓酒店	熊貓城	353	57,000	57,000
逸蘭(富力)服務式公寓	鹽市口	162間酒店式公寓	24,000	24,000
<b>海南</b>				
海口澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	富力紅樹灣	309	45,000	45,000
香水灣亞朵酒店	富力灣	142	10,000	10,000
香水灣富力萬豪度假酒店*	富力灣	447	76,000	76,000
海南富力灣酒店1*	富力灣	125	10,000	10,000
海南富力灣酒店2*	富力灣	300	59,000	59,000

酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)	集團持有面積約數 (平方米)
<b>西安</b>				
西安富力希爾頓酒店	新城區東新街	311	43,400	43,400
<b>哈爾濱</b>				
哈爾濱富力麗思卡爾頓酒店*	富力江灣新城	370	59,000	59,000
哈爾濱富力萬達嘉華酒店	南崗區中興大道	345	47,900	47,900
<b>太原</b>				
太原富力鉑爾曼大酒店	太原富力城	280	43,000	43,000
太原富力萬達文華酒店	解放路	358	52,400	52,400
<b>上海</b>				
新江灣凱悅嘉軒**	嘉譽灣	150	18,000	18,000
上海富力麗思卡爾頓酒店*	上海富力虹橋十號	298	41,000	41,000
上海富力AC酒店*	上海富力虹橋十號	245	16,000	16,000
<b>南寧</b>				
南寧富力萬達嘉華度假酒店	邕寧區良堤路	224	45,200	45,200
南寧富力萬達文華酒店	東葛路	332	49,300	49,300
<b>上饒</b>				
上饒富力萬達嘉華酒店	信州區廣信大道	313	36,000	36,000
<b>義烏</b>				
義烏富力萬達嘉華酒店	新科路	288	31,600	31,600
<b>烏魯木齊</b>				
烏魯木齊富力萬達文華酒店	經濟技術開發區玄武湖路	271	47,500	47,500
<b>亳州</b>				
亳州富力萬達嘉華酒店	譙城區希夷大道	262	32,300	32,300
<b>西寧</b>				
西寧富力萬達嘉華酒店	城西區西川南路	310	42,900	42,900
<b>四平</b>				
四平富力萬達嘉華酒店	鐵東區紫氣大道	261	33,000	33,000
<b>鄭州</b>				
鄭州富力萬達文華酒店	金水區農科路	292	47,600	47,600
<b>呼和浩特</b>				
呼和浩特富力萬達文華酒店	賽罕區新華東街	315	42,900	42,900
<b>柳州</b>				
柳州富力萬達嘉華酒店	城中區東環大道	285	37,600	37,600

## 主要物業列表

酒店	位置	房間數目	總建築面積約數(平方米)	集團持有面積約數(平方米)
<b>阜陽</b> 阜陽富力萬達嘉華酒店	穎州區穎州南路	286	36,400	36,400
<b>泰安</b> 泰安富力萬達嘉華酒店	泰山大街	283	34,900	34,900
<b>東營</b> 東營富力萬達嘉華酒店	東營區北一路	285	37,900	37,900
<b>安陽</b> 安陽富力萬達嘉華酒店	文峰區中華路	287	33,800	33,800
<b>黃石</b> 黃石富力萬達嘉華酒店	黃石港區花湖大道	263	26,500	26,500
<b>內江</b> 內江富力萬達嘉華酒店	東興區棲霞路	263	26,500	26,500
<b>廣元</b> 廣元富力萬達嘉華酒店	利州區萬緣新區萬緣路	279	34,300	34,300
<b>蚌埠</b> 蚌埠富力萬達嘉華酒店	蚌山區東海大道	285	32,100	32,100
<b>蕪湖</b> 蕪湖富力萬達嘉華酒店	鏡湖區北京中路	281	36,700	36,700
<b>江門</b> 江門富力萬達嘉華酒店	蓬江區發展大道	327	41,400	41,400
<b>龍岩</b> 龍岩富力萬達嘉華酒店	新羅區雙龍路	306	34,900	34,900
<b>昆明</b> 昆明富力萬達文華酒店 <sup>(1)</sup>	西山區前興路	297	44,700	44,700
<b>蘭州</b> 蘭州富力萬達文華酒店	城關區天水北路	304	41,000	41,000
<b>荊州</b> 荊州富力萬達嘉華酒店	荊州區北京西路	284	37,000	37,000
<b>馬鞍山</b> 馬鞍山富力萬達嘉華酒店	雨山區太白大道	286	36,100	36,100



酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)	集團持有面積約數 (平方米)
<b>東莞</b>				
東莞東城富力萬達文華酒店	東城區東縱大道	303	44,100	44,100
<b>常州</b>				
常州武進富力萬達嘉華酒店	武進區花園街	263	29,400	29,400
<b>金華</b>				
金華富力萬達嘉華酒店	金東區東市南街	331	42,800	42,800
<b>濟寧</b>				
濟寧富力萬達嘉華酒店	太白路東路	280	36,500	36,500
<b>赤峰</b>				
赤峰富力萬達嘉華酒店	紅山區西拉沐倫大街	350	47,400	47,400
<b>寧波</b>				
寧波富力索菲特酒店	鄞州區四明中路	291	40,700	40,700
<b>青島</b>				
青島富力艾美酒店	市北區延吉路	349	51,100	51,100
<b>無錫</b>				
無錫富力喜來登酒店	濱湖區梁溪路	350	46,700	46,700
<b>襄陽</b>				
襄陽富力皇冠假日酒店	長虹北路	303	43,300	43,300
<b>宜昌</b>				
宜昌富力皇冠假日酒店	伍家崗區沿江大道	276	39,100	39,100
<b>福州</b>				
福州富力威斯汀酒店	台江區江濱中大道	305	49,300	49,300
<b>合肥</b>				
合肥富力威斯汀酒店	包河區馬鞍山路	310	48,500	48,500
<b>武漢</b>				
武漢富力威斯汀酒店	武昌區臨江大道	305	50,400	50,400
武漢富力萬達嘉華酒店	武昌區東湖路	409	47,200	47,200
<b>鎮江</b>				
鎮江富力喜來登酒店	潤州區北府路	289	43,300	43,300
<b>石家莊</b>				
石家莊富力洲際酒店	裕華區槐安東路	293	43,800	43,800

## 主要物業列表

酒店	位置	房間數目	總建築面積約數(平方米)	集團持有面積約數(平方米)
<b>濟南</b>				
濟南富力凱悅酒店	市中區經四路	343	53,000	53,000
<b>廊坊</b>				
廊坊富力萬達嘉華酒店	廣陽區新華路	295	41,900	41,900
<b>大慶</b>				
大慶富力喜來登酒店	薩爾圖區東風新村經二街	290	43,000	43,000
<b>泰州</b>				
泰州富力萬達嘉華酒店	海陵區濟川東路	253	38,700	38,700
<b>常州</b>				
常州富力喜來登酒店	新北區通江中路	247	33,300	33,300
<b>唐山</b>				
唐山富力洲際酒店	路南區文化路	285	47,500	47,500
<b>大連</b>				
大連富力康萊德酒店	中山區港浦路	210	32,800	32,800
大連富力希爾頓酒店	中山區港浦路	370	66,300	66,300
<b>寧德</b>				
寧德富力萬達嘉華酒店	蕉城區天湖東路	289	40,800	40,800
<b>泉州</b>				
泉州富力萬達文華酒店	豐澤區寶洲路	322	47,800	47,800
<b>長沙</b>				
長沙富力萬達文華酒店	開福區湘江中路	424	65,800	65,800
<b>淮安</b>				
淮安富力萬達嘉華酒店	清河區翔宇中路	230	44,600	44,600
<b>宜興</b>				
宜興富力艾美酒店	陽羨東路	270	42,600	42,600
<b>瀋陽</b>				
瀋陽富力萬達文華酒店	東陵區營盤西街	300	51,700	51,700
<b>撫順</b>				
撫順富力萬達嘉華酒店	新撫區渾河南路	280	39,500	39,500

酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)	集團持有面積約數 (平方米)
<b>南昌</b>				
南昌富力萬達嘉華酒店	紅谷灘新區鳳凰中路	297	41,800	41,800
<b>銀川</b>				
銀川富力萬達嘉華酒店	金鳳區親水北大街	312	46,300	46,300
<b>丹東</b>				
丹東富力萬達嘉華酒店	振興區錦山大街	302	48,500	48,500
<b>南京</b>				
南京富力萬達嘉華酒店	江寧區竹山路	302	41,600	41,600
<b>濰坊</b>				
濰坊富力萬達鉅爾曼酒店	福壽東街	271	36,800	36,800

\* 在建或規劃中項目

# 合資項目

(1) 昆明萬達文華酒店於2018年1月正式完成產權交割

## 主要物業列表

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)	集團持有面積 (平方米)
<b>廣州</b>				
富力中心	珠江新城J1-4	寫字樓	163,000	163,000
富力海珠城	富力天域中心	購物中心	55,000	55,000
富力國際空港綜合物流園*	廣州富力金港城	物流園	1,200,000	1,200,000
環球商品貿易港(花都獅嶺項目)*#	花都區獅嶺路	商業	569,000	455,200
天匯廣場 IGC#	珠江新城獵德村	購物中心	96,000	32,000
黃埔產業園項目*	黃埔區聯順鋼鐵廠	產業園	427,000	427,000
花都獅嶺皮革皮具城#	花都區獅嶺大道西99號	商業	107,000	85,600
富力院士庭商場	天河區東莞莊路	商業	43,000	43,000
富力環市西苑商場	荔灣區環市西路	商業	4,000	4,000
富力皇上皇寫字樓	荔灣區小梅大街	寫字樓	9,000	9,000
富力廣場兒童世界	荔灣區中山八路	商業	16,000	16,000
富力現代廣場家信中心	海珠區革新路	商業	29,000	29,000
<b>佛山</b>				
佛山富力國際金融中心#	南海區桂城海五路28號	寫字樓	57,000	42,800
<b>北京</b>				
富力中心	北京富力城	寫字樓	60,000	60,000
Viva北京富力廣場	北京富力城	購物中心	111,000	111,000
<b>天津</b>				
富力廣場	天津富力城	購物中心	43,000	43,000
<b>重慶</b>				
富力海洋廣場(商業)*	富力海洋廣場	購物中心	73,000	73,000
<b>成都</b>				
富力廣場(前富力天匯商場)	熊貓城	購物中心	255,000	255,000
<b>海南</b>				
富力海洋歡樂世界(海洋公園項目)*	陵水縣	主題公園 (含酒店及商業)	613,000	613,000
<b>大連</b>				
大連萬達中心寫字樓	中山區港浦路1號	寫字樓	93,800	93,800
<b>哈爾濱</b>				
哈爾濱富力江灣新城商業*	富力江灣新城	購物中心	109,000	109,000
<b>韓國仁川</b>				
韓國仁川永宗島項目(商業部分)*	永宗島	商業綜合體	159,000	79,500

\* 在建或規劃中項目

# 合資項目

執行董事	李思廉 張力 周耀南 呂勁
非執行董事	張琳 李海倫
獨立非執行董事	黎明(於二零一七年五月十九日 舉行的股東週年大會結束起退任) 鄭爾城 吳又華 王振邦(於二零一七年五月十九日 舉行的股東週年大會結束起獲委任)
監事	陳量暖 梁英梅 趙祥林
授權代表	李思廉 李啓明
聯席公司秘書	李啓明 張詩賢
中國註冊辦事處	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
中國主要營業地點	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港主要營業地點	香港灣仔駱克道160-174號 越秀大廈1103室
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港中環太子大廈22樓
香港法律顧問	盛德律師事務所 香港中環金融街8號 國際金融中心二期39樓
香港H股過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心17M樓
互聯網地址	www.rfchina.com

# 股東資料

## 股東日誌

公佈中期業績	二零一七年八月二十二日
已派發中期股息	二零一七年十月十三日
公佈全年業績	二零一八年三月十九日
暫停辦理股份過戶登記(出席股東週年大會權利)	二零一八年四月三十日至五月三十日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	二零一八年五月三十日
暫停辦理股份過戶登記(獲發股息權利)	二零一八年六月五日至六月十一日 (包括首尾兩天)

## 上市資料

本公司的H股於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司上市。

## 股份編號

香港聯合交易所	2777
路透社	2777.HK
彭博	2777HK

每手買賣單位	400股
--------	------

## 股份資料

年度	股價*	
	最高 港元	最低 港元
2005 (由七月十四日至十二月三十一日)	6.9375	2.7
2006	17.14	6.675
2007	45.6	12.8
2008	28.3	2.3
2009	18.98	5.31
2010	14.14	8.55
2011	12.54	5.48
2012	13.40	5.80
2013	16.28	9.89
2014	11.92	7.65
2015	10.9	6.35
2016	13.98	7.58
2017	21.65	9.20

\* 二零零六年九月二十八日一股份一拆四已作調整



中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45-54樓  
郵編：510623 電話：(8620) 3888 2777 傳真：(8620) 3833 2777

香港辦事處：香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈1103室  
電話：(852) 2511 6675 傳真：(852) 2511 9087 / 2507 5464

[www.rfchina.com](http://www.rfchina.com)