



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

二零一六年 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，目前開發中項目達到68個，覆蓋27個城市和地區（包括北京、天津及廣州）。作為持續發展策略一部分，其資產組合的一部分會持作投資物業，包括頂級酒店及購物商場。富力地產同時聯同業內其他巨擘參建一些重要的大型項目，亦擴展其地產發展及投資業務至馬來西亞及澳大利亞。在國內，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

財務摘要	4
致股東的信	8
業務回顧	16
物業一覽	24
投資者關係	30
企業社會責任	31
財務回顧	33
企業管治報告書	43
董事會報告書	51
監事會報告書	60
董事、監事及高級管理人員	61
獨立核數師報告	65
綜合財務報表	68
補充資料	169
五年財務總結	170
主要物業列表	171
公司資料	179
股東資料	180





財務摘要

二零一六年 二零一五年 變動百分比

經營業績(人民幣千元)

營業額	53,730,339	44,290,924	21%
毛利	15,186,740	14,207,071	7%
本公司所有者應佔盈利	6,755,908	5,615,795	20%
每股基本盈利(人民幣元)	2.0997	1.7524	20%
每股股息(人民幣元)	1.00	1.20	-17%

財務狀況(人民幣千元)

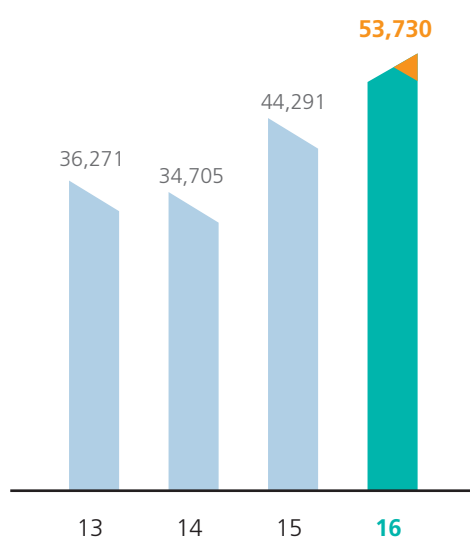
現金	45,969,082	21,284,407	116%
資產總額	226,411,479	183,732,931	23%
負債總額	179,575,282	134,515,551	33%

財務比率

每股淨資產(人民幣元)	13.6	12.7	7%
派息率(%)	47.6	68.5	-31%
權益報酬率(%)	14.7	13.2	11%
淨負債與總權益比率(%)	159.9	124.3	29%

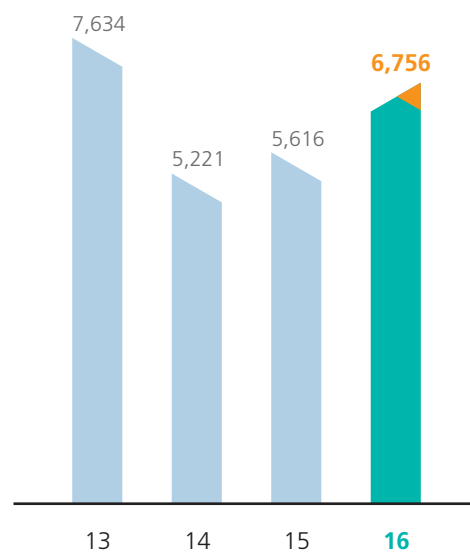
營業額

人民幣(百萬元)



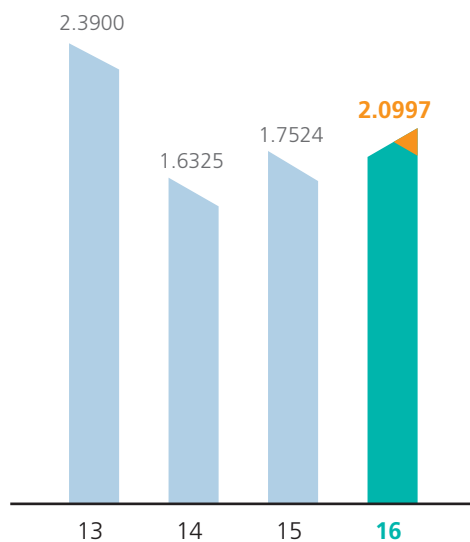
本公司所有者應佔盈利

人民幣(百萬元)



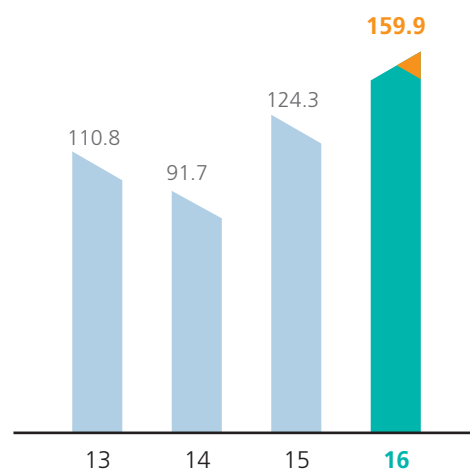
每股基本盈利

人民幣



淨負債與總權益比率

百分比







致股東的信





收購土地儲備戰略得宜，土地資源 豐厚，有助本集團長遠持續發展及 增長……

致各股東：

二零一六年，儘管政府於年末推行緊縮措施，本集團於年初表現突出，協議銷售按年大幅增長，基本已為全年整體表現定調。不論按月或按年比較，中國房地產行業的協議銷售額在全年大部分時間均保持強勁，主要由於政策放寬和寬鬆的融資渠道所帶動。此外，整體穩定以及利好的經濟環境亦確保宏觀經濟因素不會阻礙行業的長遠持續發展。國家取消一孩政策、更加重視境內投資，造就了理想的環境，刺激多線城市銷售，並鼓勵初次置業買家入市。因此，本集團連續第二年協議銷售達標，協議銷售創下人民幣609億元新高，按年增長12%。二零一六年售出的總建築面積亦創新高，達4,693,500平方米，按年升14%。我們業務所在的一線城市表現最佳，而部份二線城市銷售亦很強勁，包括海南、惠州、福州及周邊地區，以及無錫。

多元城市發展策略，帶動協議銷售持續穩健

自從訂立二零一六年協議銷售人民幣600億元目標以來，本集團每月持續穩步達標，最後成功超越銷售目標。行業經營環境利好，有助促進本集團加快推進項目，並充分把握銷售增長勢頭。儘管第四季度銷售量受緊縮政策所影響，始終無損本集團達標的能力。自二零一三年作出大量土地收購後，過去三年內，本集團年度協議銷售由人民幣400億元水平攀升至人民幣600億元以上。截至二零一六年止三個年度，按金額計算，協議銷售的複合年增長率為13%，而按總建築面積計算，協議銷售的複合年增長率則為12%。

本集團另一項出色成就在於協議銷售的地域多元化程度有所提升，銷售遍佈更多不同城市，有別於本集團以往銷售戰略，減少對一線城市的依賴。二零一六年，十大城市貢獻總協議銷售75%以上，而二零一四年相同銷售百分比卻只集中於六大城市。同樣情況下，二零一六年，本集團的一線城市（廣州、北京及周邊地區、上海及周邊地區、天津以及杭州及周邊地區）貢獻總協議銷售為49%，而二零一四年數字則達66%以上。愈來愈多城市對協議銷售帶來貢獻，加上非一線城市締造日益龐大的協議銷售額，反映我們銷售網絡的廣度。本集團相信，地域多元化的銷售網絡使我們更有效地應付若干市場的周期性波動，靈活應對政府在不同城市推出的政策及帶來的影響。

收購土地儲備戰略得宜，土地資源豐厚，有助本集團長遠持續發展

中期審閱指出，開發商在不同城市爭相收購土地儲備，令土地儲備收購日益困難。眾多高價土地交易的出現，使平均土地成本上漲，意味本集團補充土地儲備時需要謹慎挑選。此外，低成本融資渠道增加，加上協議銷售強勁導致所得現金

水平上升，意味開發商有更多資金參與土地拍賣和併購項目公司，這種情況驅使本集團尋求以併購等其他方式補充土地儲備，以維持低成本。然而，面對二零一六年下半年流動資金收緊、緊縮政策實施，本集團藉價格走勢向下加快購置土地，鎖定未來土地儲備。二零一六年，本集團新增應佔土地總儲備金額為人民幣175億元，相當於估計可售面積5,041,000平方米，佔協議銷售金額30%以下。二零一六年，購置土地的平均成本為每平方米人民幣3,500元。本集團應佔土地總儲備按預計的可售面積計算為38,481,000平方米，相當於每平方米土地成本約人民幣1,700元。

土地儲備競爭環境極為劇烈，本集團一直尋求以多元化方式收購土地。二零一六年，本集團邁向一項重大里程碑：進軍本集團唯一從未踏足的一線城市——深圳。深圳房地產市場是全國成交最活躍、競爭最激烈的市場之一。深圳毗鄰香港，地理位置極具戰略性，且全新土地供應有限。深圳充當創業公司與企業人才的科技樞紐，有龐大的流動人口從事貿易與服務業，更設有證券交易所，因而迅速成為頂尖城市，主要受惠的包括供不應求的房地產市場。有見及此，本集團對一家項目公司進行了戰略性收購，取得約248,000平方米應佔土地儲備的開發權，以及未來可開發的額外土地儲備最多達1,000,000平方米。透過這種收購項目公司的策略，即使一線城市房價熾熱，仍可保證土地成本維持相對合理的水平。

進行重建或重置項目也是另一種收購土地儲備的方式，透過收購現成土地儲備加以重新規劃，藉此增加可售總建築面積，這種方式多年來為我們帶來豐碩成果。二零一六年下半年，本集團其中一項在廣州東面的重建項目（茅崗路以西城中村）正式啟動，項目總建築面積最多約940,000平方米，項目位置優越，若從廣州市中心珠江新城前往，車程約三十分

鐘。本集團過往在重建及重置項目的成本上取得重大成功，證明我們有能力利用非傳統收購方法以綜合低收購成本收購土地儲備。

資金成本降低，融資渠道選擇更多

二零一六年，本集團非銀行融資的加權平均成本跌至每年6.7%，而二零一五年的平均成本則為每年9.2%，原因是本集團發行人民幣65億元境內債券所致，票息率每年4.95%，屬當時歷史低位。二零一六年，本集團更進一步，總共發行人民幣425億元境內債券，票息率低至每年3.48%，以致非銀行融資的加權平均成本下降至每年6.7%。二零一六年底，將高息債務置換和償還到期債項後，加權平均利息成本下降至每年6.3%，而平均債務到期日則上升至三至四年。再融資活動是本集團的戰略之一，藉著減少短期債務，以減輕本集團債務融資的持續負擔，改善整體財務的流動性。

年內，我們同時作出另一項戰略決定，因應融資環境改善及融資選擇增加，就全數已發行、二零一九年及二零二零年到期、美元計價有抵押優先票據行使認購權。基於二零一九年及二零二零年債券票息率相對較高，年利率分別達8.5%及8.75%，本集團計劃於二零一七年一月行使認購權贖回債券，並於二零一六年十二月通知債券持有人。因此，年終債務總額結餘考慮到多項因素，包括提取若干有抵押美元承擔融資，期望結算日後能夠應付境外資金需求，贖回債券。

為了年終進一步取得有抵押承擔融資，本集團因應年底市況改善，發行新的2.65億美元、二零二二年到期的五年期優先票據，票息率每年5.75%。由於反應甚佳，本集團於二零一七年一月初重啟優先票據發行，進一步集資4.6億美元，合併成交規模達7.25億美元，是過去十二個月以來中國開發商最大宗單次發售交易，也是本集團首次發行年利率6%以下的美元計價優先票據。

上述融資活動於年終前開始，而再融資活動則於翌年進行，年終債務的預計淨影響(即考慮美元計價貸款、債券發行，以及贖回二零一九年及二零二零年到期債券相關的年終承擔

融資的淨影響)略升至人民幣748.8億元，以致淨負債與總權益比率達到160%。行使認購權和發行新優先票據的淨影響為本集團尚未償還的美元優先票據減少至7.25億美元。這將減少因人民幣兌美元可能進一步貶值而可能帶來的負面影響。

二零一六年業績回顧

受中國房地產市場回暖利好所支持，本集團連續第二年全年協議銷售達標，協議銷售上升至人民幣609億元，較二零一五年協議銷售上升12%。即使所定目標金額較二零一五年高，但本集團年內實現全年銷售達標的能力不容置疑。與協議銷售一致，售出的總建築面積亦有所增長，總建築面積增加14%至4,693,500平方米。與二零一五年相比，二零一六年協議銷售明細的顯著差異，在於比以往有更多不同城市作出銷售貢獻，與二零一五年的59%相比，一線城市銷售佔總協議銷售比例49%。

據會計損益表所載，本集團營業額歷年來首度突破人民幣500億元，總建築面積交付亦創新高，達4,209,000平方米，平均售價為每平方米人民幣11,760元，上升1%。這個情況主要是由於本集團不再倚重一線城市，銷售區域日趨多元化，加上已確認的商用物業有所減少，營業額及總建築面積交付較二零一五年同期分別上升21%及20%，以致純利上升5%至人民幣70.6億元。過去兩年內，本集團能夠維持和增加營業額規模，說明了管理層的戰略執行十分成功。

二零一六年，市場上的土地拍賣和收購屢創新高，本集團認為整體土地儲備市場過熱，參與土地儲備活動時亦保持相對審慎態度。因此，本集團經過慎重挑選後方會進行土地購置。二零一六年，本集團收購了5,041,000平方米土地，扣除二零一六年交付的可售面積後，應佔土地儲備可售面積合共為38,481,000平方米。本集團集中於五大地區進行土地儲備：珠三角、京津冀、長三角、太原，以及海南區域。儘管市場



致股東的信

成交非常活躍，本集團於二零一六年收購土地儲備的平均成本為每平方米人民幣3,500元，體現了本集團在成本控制方面恪守紀律。本集團在深圳及廣州進行項目收購及重建項目，得以控制成本，避免高價競標。

我們在澳大利亞布里斯本及馬來西亞柔佛新山進行的海外項目現正處於預售階段，並逐步取得進展。具體而言，布里斯本一號項目自首次推出以來，反應非常熱烈。海外項目日趨成功，增加了本集團進一步在海外拓展新區域的信心。本集團將繼續審慎地選擇可提供具吸引力的長遠戰略得益及回報的離岸商機。

二零一六年，本集團繼續借助低成本融資，削減目前的高成本債務，甚至終止本集團認為成本高昂的融資。年內，發行了人民幣425億元境內債券，加權平均融資成本為每年4.65%；並且本集團已償還或再融資大量高成本債務，年內實際利息成本(連同所有債務)因而下降至每年6.3%(二零一五年：7.8%)。過去十二個月已償還的重大債務包括：人民幣16.4億元信託融資，年利率約11.4%；3.88億美元優先票據，年利率約10.875%；6億美元優先票據，年利率約8.75%；10億美元優先票據，年利率約8.5%。發行境內債券和進行多項再融資活動後，本集團尚有人民幣中期票據70億元核准額度，加上現正就可獲提供的銀行間債務融資工具申請更高額度，作為未來可能運用的融資渠道，意味本集團有足夠的流動資金應付資金需求。

二零一七年展望

隨著近期美國大選後環球政治環境產生變化，預期美國加息及人民幣進一步貶值的議題持續備受關注，促使市場將所有注意力轉回一直推動全球增長的中國市場，以及其國內增長優勢。二零一六年，中國國內生產總值增長6.7%。二零一七年，國內增長預期將維持相對穩定，惟資產價格及債務水平將備受關注。中國亦繼續成為亞洲區內最具投資吸引力的國家之一，加上重組其金融市場及擴充投資產品種類後，國內

投資環境將進一步提升，亦能確保資金留存於國內。於二零一六年有280間公司(相對於二零一五年的251間)獲得A股上市批准。於二零一六年年末實施的深港通亦將進一步刺激於中國發展中之股票市場的投資。國內加快A股審批程序亦為本集團待定的A股發行計劃帶來正面預示。

於強勢協議銷售年度，眾多發展商已獲取境內債務資金或提早贖回高息美元高回報債券，因此，儘管於第四季初在某些過熱城市實施一連串收緊措施以限制交易量及平均售價，整體行業的資金流已普遍較前一年度更為穩健。於二零一六年及二零一七年年初，美元債券市場亦頗為活躍，使發展商能利用低融資成本環境，以發行票息率較低及年期較長的債券。本集團於二零一七年一月初把握機遇，發行了7.25億美元優先票據，期限為五年，票息率為5.75%。發行該美元優先票據對於本集團可謂意義重大，為本集團發行往績中第二大規模，並擁有最低票息。

二零一七年的計劃與項目

隨著二零一六年下半年融資的到位和充足的土地收購，本集團已為二零一七年的繼續增長奠定基礎。本集團已設下年度協議銷售目標人民幣730億元，較二零一六年增長20%。協議銷售目標比本集團之前所訂指引為高，反映我們對行業抱持審慎樂觀的態度。本集團將繼續分散協議銷售的來源至更廣泛的城市分佈，以提升目標銷售的規模。規模上升將影響項目銷售的絕對邊際利潤，但銷售量的擴大及減輕過度倚賴主要城市的風險將會抵銷其影響。

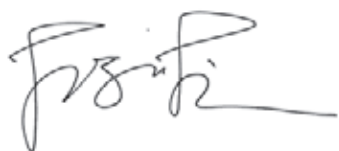
配合年度協議銷售目標的提升，本集團亦將穩定地增加其交付的總建築面積。於過去數年，本集團的在建總建築面積及新動工項目大致與流動資金及市場氛圍同步。隨著市場氛圍的改善及更多可用融資，本集團展望增加在建總建築面積及

新動工項目，確保擁有充足貨量資源可供銷售。本集團將於二零一七年訂下更高的新動工目標，以配合二零一七年及其後年度較高的協議銷售目標。

本集團於二零一五年恢復A股申請上市計劃，將於二零一七年持續推進。隨著二零一六年下半年起，新上市審批程序進一步加快，本集團積極推動上市申請進程。惟須待中國證監會核准，上市計劃方可實行。對獲得上市批准，我們抱持信心。

致謝

上述的企業策略將帶動本集團增長勢頭持續上揚、項目規模亦循正面邁進。本人謹此代表本集團管理層衷心感謝全體股東及投資者。全憑其一直以來的支持、對管理層駕馭市場挑戰的能力寄予莫大信心，讓我們在過去一年獲得成功。本人亦衷心感謝客戶對本集團的發展項目充滿信心，以及對我們銷售及開發團隊的肯定。最後，隨著本集團業務足跡遍佈國內及海外市場，一群能幹的高級管理層以及專注的員工是我們執行企業策略的基石，以貫徹我們對股東的承諾。因此，本人衷心感謝各董事及全體員工一直以來的承擔、辛勤及不懈努力，確保以最高標準完成各項任務和目標。以目前的團隊能力，加上清晰的發展目標，本人及管理層對二零一七年邁進更多新的里程碑充滿信心。



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

二零一六年，本集團協議銷售達人民幣609億元，與二零一五年同比增長12%。協議銷售來自國內華北、華南、海南三大區域的二十五個城市和地區，以及海外兩個城市馬來西亞柔佛新山和澳大利亞布里斯本，合計六十五個項目。就地區而言，華南及華北地區的協議銷售分別上升10%至人民幣193.23億元和人民幣358.60億元，海南地區上升166%至人民幣41.28億元。以城市而言，北京和天津的協議銷售是所有城

市中最高，分別佔二零一六年總銷售額13%和12%，達人民幣77.16億元和人民幣72.08億元，此兩大城市共佔本集團總協議銷售約25%。二零一六年度，於國內六個城市合共推出七個新推項目，約佔總協議銷售的6%。本集團總協議銷售以建築面積計算，由4,110,400平方米增加14%至4,693,500平方米；平均售價與二零一五年的每平方米人民幣13,200元基本持平，為每平方米人民幣13,000元。

二零一六年本集團協議銷售按地理區域分佈，詳列如下：

地區	已售出可售 面積約數 (平方米)	較二零一五年 增/減 (%)	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一五年 增/減 (%)
廣州	268,300	-41%	6,286	-44%
惠州	378,900	71%	3,606	122%
重慶	308,500	25%	1,691	30%
成都	101,600	-27%	633	-16%
福州及周邊地區	203,500	197%	2,984	125%
梅州	316,600	6%	1,633	7%
貴陽	44,900	221%	425	248%
佛山	45,900	139%	648	88%
南寧	23,200	2,220%	240	1,579%
珠海	37,400	6%	1,096	17%
長沙及周邊地區	10,800	N/A	81	N/A
華南地區	1,739,600	16%	19,323	10%
北京及周邊地區	356,900	-43%	7,716	-25%
天津	409,200	12%	7,208	21%
太原	298,800	-46%	2,897	-40%
西安	42,100	42%	315	8%
瀋陽	82,100	33%	567	6%
哈爾濱	97,400	-4%	1,252	-24%
上海及周邊地區	153,000	125%	4,451	90%
杭州及周邊地區	295,000	85%	3,866	76%
南京及周邊地區	140,200	38%	2,263	36%
無錫	252,500	73%	2,566	105%
大同	102,100	143%	508	134%
包頭	186,700	33%	1,258	41%
鄭州	88,000	175%	993	229%
華北地區	2,504,000	3%	35,860	10%
海南	382,900	223%	4,128	166%
馬來西亞柔佛新山	48,500	-20%	763	-25%
澳大利亞布里斯本	18,500	340%	791	356%
總計	4,693,500	14%	60,865	12%

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，本集團開發中總建築面積約12,319,000平方米，新增開工總建築面積合共約6,011,000平方米。年內完成發展物業總建築面積達5,306,000平方米，可售面積為4,165,000平方米，完成投資物業總建築面積98,000平方米。本集團截至本年底

在建總建築面積上升3%至約12,750,000平方米，分屬於六十八個項目，覆蓋二十七個城市和地區。年底在建面積連同已完工未售和二零一七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1,400億元，為本集團二零一七年的銷售目標奠下穩固基礎。

下表是於二零一六年十二月三十一日的情況：

地區	項目數目	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
廣州	8	1,395,000	1,104,000
北京及周邊地區	4	1,087,000	778,000
天津	6	936,000	663,000
太原	5	911,000	524,000
惠州	3	857,000	693,000
哈爾濱	2	786,000	595,000
杭州及周邊地區	4	746,000	514,000
重慶	3	686,000	495,000
馬來西亞柔佛新山	1	666,000	365,000
上海及周邊地區	3	572,000	322,000
梅州	1	570,000	386,000
海南	4	566,000	542,000
福州及周邊地區	2	486,000	380,000
鄭州	2	406,000	245,000
無錫	3	363,000	250,000
大同	1	254,000	202,000
包頭	1	237,000	203,000
南寧	1	224,000	105,000
佛山	2	212,000	169,000
南京及周邊地區	3	149,000	102,000
珠海	1	135,000	99,000
瀋陽	2	109,000	53,000
成都	1	105,000	74,000
澳大利亞布里斯本	1	92,000	78,000
長沙及周邊地區	1	72,000	61,000
貴陽	1	67,000	48,000
西安	2	61,000	34,000
合計	68	12,750,000	9,084,000

目前主要發展物業

華南地區

本集團於年內在華南地區開拓新城市。目前，本集團所在華南地區的十一個城市，均為本集團協議銷售帶來貢獻，其中長沙及周邊地區是首次為本集團帶來協議銷售的城市。

廣州是本集團在華南地區的重點城市。廣州的協議銷售在華南排名第一及全國排名第三。廣州去年的協議銷售達約人民幣62.9億元，主要來自九個持續發展項目。富力東山新天地及天盈廣場(獵德項目)銷情理想，分別佔廣州協議銷售總額約36%及16%。於二零一七年，本集團將繼續重點推售富力悅禧。

惠州為本集團經營多年的城市。惠州富力灣二零一六年的銷售額為人民幣23.4億元。該項目位於廣東三大濱海旅遊區(巽寮灣、雙月灣及亞婆角)的中心地帶，是集娛樂、養生為一體的國際濱海旅遊度假區，項目規劃佔地1,318,673平方米。

福州的富力中心於二零一六年均受民眾歡迎，銷售額達約人民幣18.8億元。本集團於二零一七年將重點推售莆田富力尚悅居，該項目位於莆田玉湖新城，項目規劃佔地面積132,000平方米，總建築面積434,000平方米。

梅州富力城於二零一六年度銷情理想，銷售額達約人民幣16.3億元。於二零一七年，預計該項目可售面積約達350,000平方米，相信能為本集團帶來可觀的銷售收入。梅州富力城項目位於梅州市梅縣新城核心地帶，項目規劃佔地面積662,942平方米，總建築面積2,351,581平方米，規劃建設中高檔住宅項目。

華北地區

本年度本集團在華北地區沒有開拓新市場，華北地區的十三個城市中，**北京、天津、上海、杭州及太原**為主要銷售動力。五個城市共有二十個項目在售，協議銷售總額達約人民幣261億元。

二零一六年，本集團於**北京**及周邊地區的協議銷售額達約人民幣77億元，成績斐然並於全國排名第一。銷售動力主要由兩個項目帶動，包括通州富力中心和北京富力新城。通州富力中心(又名通州富力運河十號)位於北京市通州區通州新城區域，項目規劃佔地面積69,796平方米，總建築面積465,800平方米。項目集公寓、商業地產及辦公於一體，公寓主要以精裝修戶型為主，並以高端物業管理為配套。北京富力新城位於香河新城區，毗鄰香河縣京哈高速香河出口，香河位於京津冀核心走廊地帶，與北京東部商圈接壤。項目總建築面積1,937,660平方米，規劃建設剛需住宅。在二零一七年，通州富力中心及北京富力新城仍是本集團主要推售項目。

天津地區於二零一六年協議銷售總額達約人民幣72.0億元，當中超過一半的協議銷售來自富力津門湖。另外，天津富力新城也為地區帶來人民幣16.2億銷售。該項目位於天津市團泊新城東區仁愛大道與澤水北路交口，規劃建設以低密度住宅及高層住宅為主導、配套精品商業的綜合體社區。二零一七年天津富力津門湖及天津富力新城依然是該地區的主要推售項目。

上海及周邊地區於二零一六年協議銷售總額約達人民幣44.5億元，主要來自上海富力虹橋十號，其二零一六年的銷售額達人民幣35.1億元，銷售面積為88,400平方米。該項目位於閔行區虹橋商務核心區，整個項目涵蓋高端住宅、符合國際標準的辦公樓、定制辦公、旗艦商業和高端酒店等。二零一七年，上海富力虹橋十號仍然是集團上海及周邊地區的主要開發及銷售項目。

杭州及周邊地區於二零一六年協議銷售額約人民幣38.7億元，主要由杭州富力十號和湖州富力城帶動。其中湖州富力城項目位於湖州市吳興區，項目規劃佔地197,762平方米，總建築面積461,744平方米，規劃建設剛需住宅。二零一七年，本集團在杭州及周邊地區主要推售杭州西溪悅居、杭州富力十號及湖州富力城。

太原地區於二零一六年協議銷售總額達約人民幣29.0億元，主要來自太原富力華庭。在二零一七年，本集團於太原地區的計劃銷售項目除了原有的太原富力城、太原富力華庭、太原富力熙悅居外，還包括太原富力尚悅居及太原富力城八號園，以進一步拓展太原地區的銷售份額。

海南地區

二零一六年，本集團於海南的四個在售項目包括富力灣、富力盈溪谷、富力紅樹灣及富力月亮灣。四個項目共為本集團於本年度的協議銷售貢獻了人民幣41.3億元。

海外地區

海外方面，**馬來西亞**位於柔佛新山的富力公主灣自二零一四年中推出後，一直深受各界關注，於二零一五年獲得由馬來西亞及新加坡地區最有影響力的專業地產媒體 — iProperty.com頒發的二零一五年「全馬最佳濱海項目」獎項，該獎項由超過三千名當地公民投票選出。參與評選該獎項的包括碧桂園金海灣及綠地翡翠灣項目，可見富力公主灣於當地有甚高的知名度。在二零一六年，本集團已啟動大型宣傳活動，成功帶動銷售。

本集團二零一六年於**澳大利亞**重點推售富力布里斯本一號。項目配套完備，有花園泳池、空中花園、頂層室內會所及健身房等。戶型設計方面，主要迎合澳大利亞市場需求，設有一門兩戶，雙鎖匙戶型，此戶型現時在新加坡亦很流行，相信會深受用家或投資客歡迎。除富力布里斯本一號外，本集團於二零一七年將計劃分期推售布里斯本袋鼠角項目以及墨爾本凱尼雅思項目。

業務回顧

土地儲備

本集團二零一六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，在十五個城市和地區收購共二十二幅地塊，新增土地的權益可售面積大約5,041,000平方米，二十二

幅地塊的其中十三幅位於集團現有的城市和地區，二十二幅地塊的其中九塊分別位於新進入城市深圳、寧波、煙台、南昌、秦皇島和呼和浩特。至去年底，本集團土地儲備為總權益建築面積約42,965,000平方米，分佈在國內三十二個城市和地區和海外三個城市，詳情如下：

地點	總建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
發展物業		
廣州	1,152,000	953,000
深圳	442,000	248,000
佛山	212,000	170,000
珠海	388,000	352,000
惠州	2,882,000	2,734,000
梅州	1,595,000	1,412,000
海南	3,178,000	3,104,000
長沙及周邊地區	3,366,000	3,299,000
福州及周邊地區	1,022,000	981,000
南昌	203,000	203,000
南寧	294,000	166,000
重慶	4,547,000	4,356,000
成都	169,000	122,000
貴陽	67,000	48,000
上海及周邊地區	510,000	287,000
南京及周邊地區	987,000	873,000
杭州及周邊地區	824,000	658,000
寧波	783,000	684,000
無錫及周邊地區	1,417,000	1,334,000
北京及周邊地區	1,503,000	1,135,000
石家莊	792,000	718,000
秦皇島	232,000	232,000
天津	3,814,000	3,527,000
煙台	197,000	197,000
西安	325,000	299,000
太原	2,304,000	1,861,000
大同	1,885,000	1,833,000
哈爾濱	1,327,000	1,137,000
瀋陽	140,000	70,000
包頭	1,199,000	1,165,000
呼和浩特	217,000	217,000
鄭州	651,000	320,000
馬來西亞柔佛新山	2,570,000	2,090,000
澳大利亞墨爾本	163,000	163,000
澳大利亞布里斯本	212,000	198,000
投資物業	1,396,000	1,335,000
總計	42,965,000	38,481,000

投資物業

本集團其中一大重要策略，是持有投資物業組合，提供可靠的現金流，以抗衡經濟週期的起落。本集團希望以適當的步伐擴大，包括出租商業辦公大樓、購物中心，以及酒店項目等高端及具最高資本值的投資組合。本集團現有主要項目包括本集團位於廣州珠江新城的富力中心辦公大樓，以及其主要購物商場Viva北京富力廣場。該等項目皆擁有這些優勢，而且地理位置優越。年內本集團的投資組合新增了兩間酒

店，另外有多項各類型投資項目在建中，在建總建築面積達1,125,000平方米。購物商場廣州富力海珠城，位於地鐵上蓋，位置優越，並已於二零一六年全面開業。

新開業的酒店包括海南香水灣富力萬豪度假酒店以及重慶富力假日酒店。這些酒店皆由國際知名酒店管理公司負責營運，提供酒店業界最高水平的服務，在當地保持著極大的競爭力，新增酒店更有助拓寬本集團酒店組合的多元性。連同原有位於北京、廣州、成都、重慶、惠州、太原和海南的主打市中心商務概念的五星級酒店和商務酒店，集團目前已擁有十四間營運中的酒店。已完工或在建或規劃中的投資物業如下：

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
廣州			
富力麗思卡爾頓酒店*	珠江新城 J2-7	五星級酒店351間客房和91間酒店式公寓	104,000
富力君悅大酒店*	珠江新城 F1-2	五星級酒店375間客房	115,000
富力中心*	珠江新城 J1-4	54層寫字樓	163,000
富力空港假日酒店*	富力金港城	四星級酒店340間客房	38,000
柏悅酒店*	珠江新城 J1-1	五星級酒店208間客房	35,000
康萊德酒店#	珠江新城獵德村	五星級酒店350間客房	39,000
富力海珠城*	富力天域中心	購物中心	50,000
富力國際空港綜合物流園*	廣州富力金港城	物流園	1,200,000
環球商品貿易港(花都獅嶺項目)#	廣州花都區獅嶺路	商業	613,000
北京			
富力萬麗酒店*	北京富力城	五星級酒店531間客房	120,000
富力中心*	北京富力城	寫字樓	60,000
Viva北京富力廣場*	北京富力城	購物中心	111,000
前門富力智選假日酒店*	富力信然廣場	四星級酒店316間客房	22,000
天津			
富力萬豪酒店	天津富力城	五星級酒店400間客房	58,000
富力廣場*	天津富力城	購物中心	43,000

業務回顧

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
惠州			
富力萬麗酒店*	富力麗港中心	五星級酒店342間客房	54,000
龍門富力希爾頓度假酒店	富力南昆山溫泉養生谷	五星級酒店350間客房	45,000
惠州富力灣希爾頓逸林度假酒店	惠州富力灣	五星級酒店310間客房	47,000
惠州洲際度假酒店*	惠州富力惠林溫泉	五星級酒店200間客房	52,000
重慶			
富力凱悅酒店*	江北區	五星級酒店321間客房	46,000
富力海洋廣場(商業)*	富力海洋廣場	購物中心	73,000
富力假日酒店*	重慶富力城	四星級酒店376間客房	56,000
成都			
富力廣場*(前富力天涯商場)	熊貓城	購物中心	255,000
富力麗思卡爾頓酒店*	熊貓城	五星級酒店353間客房	57,000
海南			
海口澄邁富力希爾頓逸林度假酒店*	富力紅樹灣	五星級酒店309間客房	45,000
香水灣富力萬豪度假酒店*及 遊艇俱樂部	富力灣	五星級酒店447間客房	76,000
富力海洋歡樂世界(海洋公園項目)	陵水縣	酒店、旅遊及商業	477,000
西安			
西安富力假日酒店	西安富力城	四星級酒店380間客房	50,000
哈爾濱			
富力麗思卡爾頓酒店	富力江灣新城	五星級酒店350間客房	67,000
太原			
富力鉑爾曼大酒店*	太原富力城	五星級酒店280間客房	43,000
上海			
新江灣凱悅嘉軒#	嘉譽灣	五星級酒店150間客房	16,000
上海富力麗思卡爾頓酒店	上海富力虹橋十號	五星級酒店	58,000
上海富力AC酒店	上海富力虹橋十號	商務酒店	16,000

* 已落成、營運或開業籌備中

合資項目

前景

本集團設定二零一七年協議銷售目標為人民幣730億元，較二零一六年實際協議銷售增加約20%。為了達成銷售目標，

本集團將銷售國內三十一個城市及地區和海外三個城市的合共八十四個項目。本集團計劃交付約4,781,000平方米可售面積的物業。詳情載列如下：

地區	二零一七年上半年完成		二零一七年下半年完成	
	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
廣州	64,000	56,000	148,000	104,000
佛山	126,000	99,000	—	—
珠海	—	—	135,000	99,000
惠州	446,000	347,000	104,000	85,000
成都	60,000	44,000	45,000	31,000
重慶	45,000	35,000	392,000	297,000
長沙及周邊地區	39,000	39,000	11,000	11,000
梅州	87,000	86,000	301,000	207,000
福州及周邊地區	—	—	182,000	143,000
海南及周邊地區	103,000	98,000	286,000	273,000
北京及周邊地區	338,000	238,000	404,000	354,000
石家莊	—	—	89,000	67,000
天津	7,000	7,000	123,000	99,000
太原	129,000	115,000	431,000	395,000
大同	26,000	25,000	130,000	127,000
包頭	74,000	71,000	172,000	162,000
西安	—	—	45,000	35,000
上海	11,000	10,000	111,000	64,000
南京及周邊地區	31,000	30,000	120,000	76,000
杭州及周邊地區	73,000	28,000	209,000	193,000
無錫	—	—	187,000	150,000
哈爾濱	82,000	76,000	165,000	160,000
瀋陽	—	—	69,000	53,000
馬來西亞	—	—	439,000	192,000
小計	1,741,000	1,404,000	4,298,000	3,377,000
合作項目(權益)	200,000	75,000	233,000	189,000
投資物業	11,000	11,000	375,000	375,000
總計	1,952,000	1,490,000	4,906,000	3,941,000

物業一覽

滁州富力烏衣水鎮



海南富力紅樹灣



太原富力熙悅居



梅州富力城

上海富力虹橋十號



沈陽富力尚悅居



北京富力新城

大同富力城



杭州富力十號



湘江富力城

物業一覽

福州富力中心



廣州富力
東山新天地



天津富力
津門湖



北京通州
富力中心



無錫富力十號



成都富力桃園



惠州富力現代廣場



西安富力白鷺灣



哈爾濱富力江灣新城



地圖





哈爾濱

瀋陽

呼和浩特

北京

秦皇島

包頭
大同

石家莊

天津

煙台

太原

西安

鄭州

成都

無錫

重慶

南京

上海

貴陽

長沙

南昌

杭州

寧波

南寧

福州

梅州

惠州

佛山

廣州

深圳

珠海

海南

柔佛新山

布里斯本

墨爾本

投資者關係

公司一直很重視資本市場，在二零一六年裡，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，公司發佈了二零一五年全年業績和二零一六年中期業績，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。二零一六年，公司在亞洲、歐洲、美國合共出席了二十二個全球投資者研討會、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
三月	<ul style="list-style-type: none">與德意志銀行的業績發佈後的非融資路演(香港)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)與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)的業績發佈後的非融資路演(香港)與滙豐銀行的業績發佈後的非融資路演(新加坡)
四月	<ul style="list-style-type: none">瑞士聯合銀行香港中國地產年度會議(香港)滙豐銀行第六屆中國地產年度會議(香港)
五月	<ul style="list-style-type: none">麥格理2016年大中華會議(香港)滙豐銀行中國會議(深圳)聯昌國際銀行中國房企會議(香港)德意志銀行第七屆年度亞洲會議(新加坡)
六月	<ul style="list-style-type: none">滙豐銀行第四屆年度亞洲投資者論壇(倫敦)摩根大通第十二屆年度中國會議(北京)花旗銀行亞洲房地產會議(香港)
八月	<ul style="list-style-type: none">與美林中期業績發佈後的非融資路演(香港)與花旗銀行中期業績發佈後的非融資路演(香港)與滙豐銀行中期業績發佈後的非融資路演(香港)與滙豐銀行中期業績發佈後的非融資路演(新加坡)與聯昌國際銀行中期業績發佈後的非融資路演(香港)
九月	<ul style="list-style-type: none">美林二零一六全球房地產會議(紐約)
十一月	<ul style="list-style-type: none">美林二零一六中國會議(北京)花旗銀行中國第十一屆投資者會議(澳門)第十五屆摩根士丹利亞太投資峰會(新加坡)

企業社會責任

工作環境及員工

本集團致力於建立一個員工坦誠溝通，互相信任和尊重的工作環境，鼓勵員工保持健康的工作和生活平衡。本集團提供完善、舒適的工作環境及其它配套設施，以減少員工在工作上的顧慮。

本集團一向重視員工培訓，並以積極進取的態度進行，深信員工培訓和發展的長遠價值及其正面效果，對本集團持續擴張自國內至海外市場，如：馬來西亞，澳大利亞，韓國更為重要。本集團提供適合各部門以至各層級員工的多元培訓，包括專業和通用類技能培訓，管理和職業進修課程等。年內，培訓模塊延續以往的人才梯隊培養路線，引進與時並進的人才培養模式，擴大宣傳範圍和幅度，從富力星(含管理培訓生培養)，富力入職培訓，至新晉經理到高層管理人員名單的特定計劃，如清華大學工程管理研修班、芬蘭設計訓練營、優才A/B計劃、實踐型總經理訓練營等項目開展人才梯隊的建設。

年內，為了讓員工在工作與學習之餘培養興趣愛好，實現工作和生活的平衡，培訓工作還新增了富力講壇、培英計劃、品德大講堂、員工關懷等項目。富力講壇由各專業高管團隊

領導，為員工開展專業類普及課程，培英計劃營造了英語學習的良好環境，讓員工主動參與以加強和鞏固英語能力，為公司往海外發展做好人才儲備。

本集團以人為本的理念，多元化的培訓方式，為本集團的持續發展提供了更多優秀人才儲備，有效地輔助本集團穩健發展的步伐。

社會責任

1. 本集團於二零一四年四月透過廣東省紅十字會在安徽省安慶市樅陽縣一所擁有多多年歷史的老灣初級中學捐資人民幣150萬元興建樓高三層，面積800平方米的圖書館—「鹿鳴樓」，並於二零一六年五月二十五日正式落成使用。是次善款還用於籃球場及校園綠化等多項環境更新項目，大大改善了老灣中學的校園面貌。
2. 二零一六年五月二十九日，原創親子音樂劇《木偶奇遇記》在廣州少年宮蓓蕾劇院精彩上演，400多位小朋友及其家人獲邀欣賞這部親子公益舞台劇。這已是本集團第四個年頭不遺餘力為孩子們籌劃的兒童節目，今年首次與廣東少兒頻道攜手合作，希望活動覆蓋更全面，讓孩子們能歡渡這個開心時刻。

這些年本集團「六一」開展的各類關愛兒童活動，已經成為每年公益行動計劃的一部分，這些關愛兒童公益活動豐富多樣，包括了為兒童提供素質啟蒙教育，彌補家庭教育的不足；開展兒童校園文體運動，培養他們的健康運動意識；舉辦少兒生活知識講座，促進社區安全保障意識的提高。這些傳遞愛心，散發正能量的關愛活動，希望帶給孩子們一個快樂童年成長的經歷。



本集團出資修建的圖書館—鹿鳴樓

企業社會責任

3. 二零一六年九月七日，本集團公共事務部和足球俱樂部的員工們組成志願者隊伍，走進廣州市老人院富力慈恩樓，為160多位老人獻上中秋賀禮與祝福。時至今日，本集團志願服務隊已經連續第四年到敬老院慰問老人。
4. 繼去年發起為百位梅州困難兒童助學圓夢活動之後，本集團於二零一六年十一月再一次把愛心送到惠東地區，以實現孩子們的求學夢。本集團捐助了100位困難兒童完成學業，並捐贈了一批書籍和學習用品。此後，我們還會定期組織愛心探訪活動，了解他們的最新狀況。
5. 截止二零一六年十二月三十一日，本集團慈善捐款已累計超過人民幣2.59億元。

環保

為響應國家的節能環保政策，公司在電力設計中採用多種方法實現節能減排目的，並根據業主、客戶的需求，在細節處體現創新性設計的理念。

在節約能源方面，公司在小區、樓宇、寫字樓、酒店和商場的樓梯間照明採用節能自熄開關，大堂、公共走廊、地下車庫等處採用分回路分時段的方式控制，節約電能；盡量採用LED燈具，在大型公建項目中，採用變頻控制技術，節約水泵、空調系統的用電。

在節約用水方面，公司通過雨水收集利用技術，建地下貯存調節水箱，雨季收集利用雨水，旱季及用水不足時以自來水補充，提供區域內綠化澆灌，道路沖洗用水，其技術已經被應用在盈耀廣場。

在環境保護方面，本集團在海南的居住建築或採用集中供熱的項目中，建立太陽能熱水系統，使設備更加環保。



與老人家的大合照

本集團的房地產開發項目均取得相關部門的環評批覆，在生產經營中嚴格遵守國家環保法律法規，污染物排放達到國家環保相關標準。

本集團將低碳理念應用園林設計中，根據當地的氣候條件和植物自然分佈特點，栽植多種類型植物。在停車場、屋頂、陽台等部位進行立體綠化；採用雨水收集回收裝置，收集雨水供給人工湖補水；住區非機動車道路、地面停車場和其他硬質鋪地採用透水地面，並利用園林綠化提供遮陽。除了堅持在開發建設過程中節能環保，落成後的社區如何保持低碳活力也是本集團重點關注的方面，通過用各種精彩的戶外活動，吸引業主們響應從節電開始低碳生活。

與客戶的溝通及服務

客戶服務部作為本集團與客戶之間建立資信溝通、受理投訴等各類售後服務的主要渠道，面向廣大客戶群體，及時快速有效地跟進、處理和解決客戶各類訴求，以及整理個案的資料和歸檔。為了維護公司在售中和售後與客戶的良好關係，提升客戶對公司的美譽度和忠誠度，我部亦與公司其他部門合作，共同推動公司的正常運作和持續發展。

秉持以客戶要求為導向，尊重客戶、善待客戶，持續為客戶提供優質服務的工作理念。全面提高客戶滿意度、提升公司信譽和在同行業中的競爭力。

財務回顧

本集團年內盈利由上年度人民幣67.12億元上升5%至人民幣70.56億元。物業發展營業額由二零一五年人民幣407.44億元增加21%至二零一六年人民幣494.89億元，而物業發展盈利則由二零一五年人民幣61.78億元減少2%至二零一六年60.58億元。於年內，由於人民幣兌美元的匯率有所下滑及建議贖回16億美元優先票據，故本集團產生外幣匯兌虧損及應計提前贖回優先票據溢價分別為人民幣6.1億元及人民幣4.8億元。租金收入增加7%，令物業投資分部盈利達人民幣4.23億元，

當中未計投資物業公允價值收益人民幣17.41億元(二零一五年：人民幣11.06億元)。酒店營運錄得虧損人民幣1.83億元，而上年度則為虧損人民幣1.67億元。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5.50億元，而上年度則為虧損人民幣5.09億元。

本集團於十九個城市經營其物業發展核心業務。下列分析(除#7(關於融資成本)及#9(關於年度盈利)外)僅與物業銷售業績有關：

綜合損益表

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

二零一五年

	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	40,744,245	857,255	1,181,150	1,508,274	44,290,924
銷售成本	2	(26,952,819)	(152,270)	(932,163)	(2,046,601)	(30,083,853)
毛利	3	13,791,426	704,985	248,987	(538,327)	14,207,071
其他收入及其他收益 — 淨額	4	321,544	1,105,652	1,804	89,092	1,518,092
銷售及行政開支	5	(2,898,569)	(70,274)	(252,884)	(84,502)	(3,306,229)
經營溢利/(虧損)		11,214,401	1,740,363	(2,093)	(533,737)	12,418,934
融資成本	7	(1,639,068)	(128,414)	(221,168)	(165,345)	(2,153,995)
應佔合營企業業績	6	1,343,455	—	—	—	1,343,455
應佔聯營公司業績	6	(30,828)	—	—	11,935	(18,893)
除所得稅前盈利/(虧損)		10,887,960	1,611,949	(223,261)	(687,147)	11,589,501
所得稅(支出)/貸記	8	(4,709,625)	(401,518)	55,815	178,099	(4,877,229)
年度盈利/(虧損)	9	6,178,335	1,210,431	(167,446)	(509,048)	6,712,272

1. 營業額較上年度人民幣407.44億元增加21%至人民幣494.89億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業4,209,000平方米，較上年度交付3,514,000平方米增加約20%。整體平均售價由每平方米人民幣11,590元增加至每平方米人民幣11,760元，溫和增長1%。於九個擁有上年度可比售價的重大項目（營業額不少於人民幣10億元）中，其中四個項目錄得平均售價上升。佔總營業額20%的該等項目包括位於北京的富力新城及富力惠蘭美居、位於太原的富力城，以及位於南京的富力尚悅居，平均售價較上年度增加介乎1%至35%。錄得售價下降的五大項目為廣州富力東山新天地、天津富力津門湖、梅州富力城、海南富力紅樹灣及福州富力中心，佔總營業額28%，並錄得平均售價下降2%至25%。新項目佔總營業額約24%。該等新項目包括兩個分別位於北京通州及上海虹橋的住宅項目，營業額共佔人民幣54億元，平均售價為每平方米人民幣39,450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85.72億元（二零一五年：人民幣102.76億元），其後為天津及廣州，分別佔總營業額17%、14%及14%（二零一五年：25%、9%及30%）。北京營業額

維持高企。新項目北京通州富力中心交付67,800平方米，平均售價為每平方米人民幣36,790元及錄得營業額人民幣24.94億元。天津本年度營業額增加88%至人民幣71.38億元（二零一五年：人民幣37.97億元）。旗艦項目富力津門湖交付244,190平方米（二零一五年：73,060平方米），平均售價為每平方米人民幣20,620元（二零一五年：每平方米人民幣27,440元）及錄得營業額人民幣50.36億元（二零一五年：人民幣20.05億元）。廣州營業額下降44%至人民幣67.23億元（二零一五年：人民幣120.43億元），此乃由於富力盈耀廣場營業額人民幣47.10億元計入上年度，而本年度僅有人民幣1.23億元。除上述三個城市外，杭州及太原的營業額均創新高，錄得超過人民幣40億元。就杭州而言，主要由於交付四個新項目：僅杭州西溪盛悅居就交付82,000平方米，平均售價為每平方米人民幣15,440元，錄得營業額人民幣12.66億元。就太原而言，此為其旗艦項目富力城增加交付。上海營業額由去年顯著增加至人民幣31.78億元，此乃由新項目富力虹橋十號所帶來。南京及海南營業額超過人民幣20億元，其營業額分別來自其持續項目富力尚悅居及富力紅樹灣。

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 (%)
北京			
通州富力中心	67,798	2,494,196	100%
富力惠蘭美居	133,194	2,405,063	100%
富力新城	276,705	2,025,830	100%
富力盛悅居	19,241	667,681	100%
富力又一城	25,226	395,292	100%
富力信然廣場	13,330	300,869	100%
富力金禧花園	7,090	73,040	100%
富力尚悅居	3,449	57,025	100%
富力陽光美園	7,871	42,708	100%
富力丹麥小鎮	2,268	41,463	100%
富力丹麥小鎮二期	6,963	39,202	100%
富力城	2,598	19,436	100%
其他	2,999	10,602	100%
	568,732	8,572,407	
天津			
富力津門湖	244,192	5,035,700	100%
富力新城	98,450	972,933	100%
富力尚悅居	119,758	940,717	100%
富力中心	7,299	118,844	100%
富力城	2,177	42,211	100%
富力桃園	6,574	19,841	100%
	478,450	7,130,246	
廣州			
富力東山新天地	109,884	4,347,458	100%
佛山富力廣場	101,292	933,591	100%
富力悅禧	31,709	472,309	100%
富力泉天下	27,826	260,925	100%
富力南沙唐寧(南沙華庭)	18,739	205,053	100%
富力盈耀廣場	2,425	123,152	100%
富力盈通廣場	3,594	116,559	100%
富力唐寧花園	2,105	71,047	100%
富力金港城	8,021	58,801	100%
富力海珠城	1,811	46,554	100%
富力桃園	3,722	34,786	100%
其他	4,883	52,471	100%
	316,011	6,722,706	

財務回顧

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 (%)
太原			
富力城	467,296	3,554,300	100%
富力熙悅居	40,906	309,394	100%
富力華庭	24,507	218,603	100%
富力桃園	29,906	182,126	100%
	562,615	4,264,423	
杭州			
富力西溪悅居	122,188	1,908,296	100%
富力十號	84,678	1,570,665	100%
湖州富力城	95,494	648,236	100%
	302,360	4,127,197	
上海			
富力虹橋十號	69,071	2,905,765	100%
富力灣	23,092	267,301	100%
富力桃園	162	5,117	100%
	92,325	3,178,183	
南京			
富力尚悅居	117,229	1,868,835	100%
富力城	9,877	324,594	100%
	127,106	2,193,429	
海南			
富力紅樹灣	123,163	1,032,330	100%
富力灣	23,441	589,884	100%
富力盈溪谷	16,942	229,901	100%
富力月亮灣	19,949	220,241	100%
	183,495	2,072,356	
無錫			
富力十號	58,481	775,310	100%
富力城	94,128	733,890	100%
富力桃園	57,125	377,712	100%
	209,734	1,886,912	
惠州			
富力南昆山溫泉養生谷	100,130	758,572	100%
富力灣	91,633	930,011	100%
富力現代廣場	33,547	146,472	100%
其他	1,505	8,429	100%
	226,815	1,843,484	
福州			
富力中心	94,639	1,728,762	100%
	94,639	1,728,762	

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 (%)
梅州			
富力城	347,516	1,611,709	100%
	347,516	1,611,709	
重慶			
富力城	160,905	751,845	100%
富力灣	25,241	152,699	100%
其他	3,131	12,946	100%
	189,277	917,490	
包頭			
富力城	151,915	884,853	100%
	151,915	884,853	
哈爾濱			
富力城	69,500	409,869	100%
江灣新城	23,750	395,221	100%
	93,250	805,090	
瀋陽			
富力尚悅居	79,166	508,543	100%
富力仙湖別墅	1,852	13,225	100%
	81,018	521,768	
成都			
富力桃園	72,162	351,790	100%
富力公館	5,058	70,496	100%
其他	1,141	50,604	100%
	78,361	472,890	
西安			
富力白鷺灣	38,514	230,094	100%
富力城	8,434	80,973	100%
	46,948	311,067	
大同			
富力城	58,915	244,309	100%
	58,915	244,309	
合計	4,209,482	49,489,281	

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增加8%及11%至每平方米人民幣8,250元及每平方米人民幣7,080元(二零一五年：每平方米人民幣7,670元及每平方米人民幣6,380元)。個別項目每平方米土地及建築成本範圍由人民幣32,200元至人民幣2,800元。於範圍高端的為上海、北京及廣州的住宅及商業項目，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，例如位於梅州的富力城。本年度兩大項目為位於天津的富力津門湖及廣州的富力東山新天地，包含每平方米土地及建築成本屬較高至平均人民幣12,180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。銷售成本的四個主要部分包括：土地成本、建築成本、營業稅及資本化利息。自二零一六年五月起，營業稅被直接從營業額扣除的增值稅所取代。因此，銷售成本的四大部分將來會減至三大部分。於回顧年度，土地及建築成本佔86%(二零一五年：83%)、營業稅佔5%(二零一五年：9%)及資本化利息佔9%(二零一五年：8%)。銷售成本中的資本化利息及佔營業額百分比由二零一五年人民幣20.51億元及5.0%增加至人民幣31.80億元及6.4%。銷售成本亦包括營業稅人民幣17.78億元(二零一五年：人民幣24.73億元)。
3. 如上文所述，由於每平方米銷售成本增加8%及平均售價穩定，故整體毛利率由上年度34%減少4%至30%。以按城市劃分的毛利率分析，包括北京、天津及廣州在內之主要城市的毛利率分別為36%、42%及30%，而上年度則為28%、35%及51%。杭州、太原、上海、南京及海南的毛利率分別為30%、27%、24%、21%及27%。
4. 其他收入及其他收益主要包括利息收入。
5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年度7.1%減少至6.9%，乃由於本年度銷售及行政開支增加人民幣4.69億元或16%，少於營業額增加的速度。拆開兩個部分，銷售開支增加人民幣4.22億元至人民幣12.43億元，而行政開支亦增加人民幣4,700萬元至人民幣21.48億元。通過有效利用資源而不影響投資於人力及廣告等主要競爭因素從而取得這些成績，反映了本集團成本控制的成效。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團在廣州亞運城項目中20%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%權益以及廣州森華項目50%權益。本年度這六個項目的合併營業額為人民幣103.28億元，較上年度增加約人民幣33.67億元。
7. 融資成本(即年內的利息開支，減去資本化到發展成本的部分)增加10%至人民幣23.67億元(二零一五年：人民幣21.54億元)，主要由於更高平均債務。年內所產生的利息總額由去年人民幣60.19億元增加至人民幣66.26億元，連同年末尚未償還貸款約人民幣1,209億元(二零一五年：人民幣824億元)，而平均利息為6.3%(二零一五年：7.8%)。於年內，本集團產生外幣匯兌虧損為人民幣6.1億元及應計提前贖回優先票據溢價為人民幣4.8億元。計入年內業績的利息成本總額為人民幣55.47億元(二零一五年：人民幣42.56億元)，此乃包括於銷售成本中的資本化利息人民幣31.80億元(二零一五年：人民幣21.02億元)。
8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣44.78億元，包括土地增值稅人民幣22.36億元(二零一五年：人民幣25.33億元)及企業所得稅人民幣22.42億元(二零一五年：人民幣21.76億元)。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一五年6.2%減少至4.5%。此減少乃由於年內項

目的毛利率更為平均，產生特別高毛利率而須按高稅率撥備土地增值稅的項目為數甚少所致。實際企業所得稅率維持27.0%（二零一五年：26.1%），由於不可扣稅金額的永久性差異，與標準稅率偏離2.0%。

9. 與上年度之15.2%相比，年內本集團整體盈利率為13.1%，反映物業開發毛利率的變動。

綜合資產負債表

	附註	二零一六年 (人民幣千元)	二零一五年 (人民幣千元)	變動 (%)
資產				
非流動資產				
土地使用權	1	1,933,706	1,264,041	53%
物業、機器及設備	2	10,928,178	9,009,864	21%
投資物業	3	22,068,681	19,251,951	15%
無形資產	4	1,079,572	1,034,849	4%
合營企業投資	5	6,795,392	5,954,631	14%
聯營公司投資	6	166,908	71,052	135%
遞延所得稅資產	7	4,253,861	3,295,186	29%
可供出售金融資產	8	710,130	645,140	10%
貿易和其他應收款及預付款	9	97,420	4,046,552	-98%
流動資產				
發展中物業	10	81,134,542	78,671,926	3%
已落成待售物業	11	26,783,018	22,427,988	19%
存貨		325,932	414,888	-21%
貿易和其他應收款及預付款	9	21,582,812	13,576,168	59%
預付稅款		2,582,245	2,784,288	-7%
受限制現金	12	20,663,067	6,814,094	203%
定期存款	12	—	500,000	-100%
現金及現金等價物	12	25,306,015	13,970,313	81%
負債				
非流動負債				
長期借款	13	87,170,166	49,759,398	75%
遞延所得稅負債		4,930,892	3,935,947	25%
流動負債				
預提費用及其他應付款	14	21,951,465	18,727,912	17%
出售物業已收按金	15	19,546,810	18,407,668	6%
當期所得稅負債	16	12,294,031	11,005,384	12%
短期借款	13	10,631,230	5,661,596	88%
長期借款當期部份	13	23,050,688	27,017,646	-15%
總權益				
永久性資本工具		2,404,327	7,977,869	-70%
非控制性權益		653,718	527,895	24%

財務回顧

1. 這項乃與自用資產及酒店有關。增幅主要為新增海南及哈爾濱自用資產及酒店的土地成本。
2. 年度額外成本增幅主要項目為自用資產的進一步建築費用及重慶、海南、惠州、天津、哈爾濱及成都九間酒店的進一步建築費用。
3. 增幅主要來自收購子公司取得的廣州新投資物業及於廣州、北京及成都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有關。
5. 增幅主要為本集團位於廣州獵德、廣州森華、貴陽富力中心及上海楊浦合營項目的溢利。
6. 增幅主要為本集團收購一間聯營公司 — 北京盛興天和投資有限公司。
7. 增幅主要與尚未可於所得稅前扣除的稅項虧損結轉及預提的土地增值稅增加有關。
8. 該變動為非上市私募基金的公允價值增加。
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。增幅主要由於二零一六年第二季度後大規模交付住屋，其他應收款項乃由於收購土地及附屬公司的按金增加。
10. 增幅主要來自杭州、太原及無錫的三個新項目，以及於福州的一個持續進行項目；於二零一六年十二月三十一日，共有六十八個發展中項目及其建築面積為12.750百萬平方米，而去年同期有六十四個項目及建築面積則為12.319百萬平方米。
11. 增加主要來自位於杭州、上海、北京及佛山的多個項目落成。就價值而言，廣州、北京、杭州、南京、上海及海南佔總數逾55%。
12. 現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「財政資源、流動資金及負債」。
14. 建築應付款相當於其總額約47%，並增加人民幣11.50億元。隨著借款的增加，應付利息亦增加了人民幣11.20億元。
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. 所得稅負債增加乃由於預提土地增值稅增加所致。

現金流量

	附註	二零一六年 (人民幣千元)	二零一五年 (人民幣千元)
營運活動(所用)／所得淨現金	1	(3,337,925)	(355,895)
投資活動所得／(所用)淨現金	2	2,526,024	(2,762,504)
融資活動所得／(所用)淨現金	3	12,079,681	3,526,361
現金增加／(減少)淨額		11,267,780	407,962
現金匯兌盈利		67,922	71,926
一月一日現金		13,970,313	13,490,425
十二月三十一日現金		25,306,015	13,970,313

1. 預售所得款項之合約銷售帶來人民幣481億元，而建築所用的現金大幅增加。
2. 現金還款主要來自廣州亞運城項目及天津津南新城項目。
3. 所得款項淨值主要來自借款顯著增加。

財務資源、流動資金及負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團現金為人民幣459.7億元，其中人民幣354.2億元為人民幣，人民幣100.8億元為美元，人民幣0.53億元為馬幣，人民幣1.23億元為港元，人民幣2.88億元為澳元，人民幣80萬元為新加坡元，以及人民幣2,000元為澳門元，而借款總額則為人民幣1,208.5億元，其中人民幣1,001.6億元為人民幣，人民幣202.2億元為美元及人民幣4.71億元為澳元。淨負債與總權益比率為160%。借款總額

本集團亦有發行永久性資本工具，其餘額於年內減少人民幣56億元。

的融資來源包括1)銀行貸款、2)離岸美元優先票據、3)境內債券，以及4)信託貸款及其他，分別佔38%、10%、40%及12%。本集團從多間聯繫銀行獲得無承諾信貸融資額度，其中約人民幣880.3億元(二零一五年：人民幣347.9億元)尚未動用。該信貸融資額度顯示在符合若干條件的情況下，例如提供合適項目及指定文件(如施工工程許可證)，銀行願意向本集團貸款至該額度上限。

負債組合

	到期				合計	利率
	一年	兩年	三至五年	五年以上		
	(人民幣百萬元)					
銀行借款	16,994	10,893	7,888	10,293	46,068	浮動
境內債券	—	—	35,578	13,120	48,698	固定
優先票據	11,550	—	—	—	11,550	固定
其他借款	5,036	6,626	2,550	—	14,212	浮動
融資租賃負債	102	89	133	—	324	浮動
	33,682	17,608	46,149	23,413	120,852	

於二零一六年一月，本集團發行人民幣96億元五年期利率為3.95%的境內公司債券。於二零一六年四月，本集團發行人民幣19.5億元六年期利率為3.48%的境內公司債券。於二零一六年四月，本集團亦發行人民幣9.5億元七年期利率為3.95%的境內公司債券。於二零一六年五月，本集團發行人民幣46億元六年期利率為5.20%的境內非公開債券。於二零一六年五月，本集團亦發行人民幣104億元四年期利率為5.15%的境內非公開債券。於二零一六年六月，本集團發行人民幣93億元四年期利率為5.00%的境內非公開債券。於二零一六年十月，本集團發行人民幣57億元六年期利率為4.39%的境內非公開債券。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28%。年內償還的銀行貸款為人民幣211億元，而新增銀行貸款為人民幣282億元。於二零一六年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.52%(二零一五年：6.52%)。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17.1%。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。固定利率離岸美元優先票據及境內公司及非公開債券進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。整體而言，本集團並無使用任何金融工具作對沖之用。



財務回顧

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，賬面總值人民幣604.8億元的資產被抵押以獲得人民幣541.5億元銀行貸款及其他借款(二零一五年十二月三十一日：人民幣532.1億元)。

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。於二零一六年十二月三十一日，該項擔保總額由二零一五年十二月三十一日的人人民幣269.8億元增至人民幣389.2億元，增幅為44%。

員工及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有正式員工約20,867人(二零一五年十二月三十一日：19,264人)。截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣15.38億元。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。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

重大收購和出售

年內並無有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售。

企業管治報告書

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。本公司於截至二零一六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。本公司審核委員會主席黎明先生因在其他國家處理其他重要業務事宜而無法出席本公司於二零一六年六月二十七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。於二零一六年，有關職能討論及審閱二零一七年債務融資計劃。

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。於二零一六年十二月三十一日，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：分別為黎明先生、鄭爾城先生及吳又華先生。董事的履歷詳情及彼等的關係（如有）載列於本年報第61至62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。

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

執行董事

李思廉	4/4
張力	4/4
周耀南	4/4
呂勁	4/4

非執行董事

張琳	4/4
李海倫	4/4

獨立非執行董事

黎明	4/4
鄭爾城	4/4
吳又華	4/4

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。

董事會會議的通知及議程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二零一六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。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黎明先生和鄭爾城先生。委員會主席為黎明先生，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三次會議。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。就外聘核數師的挑選及委任，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二零一五年十二月三十一日止年度的全年業績及截至二零一六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
黎明	3/3
李海倫	3/3
鄭爾城	3/3

薪酬委員會

已成立薪酬委員會，並設有書面職權範圍。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、服務合同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同條款支付，薪酬水平公允，並無對本公司造成額外的負擔。

截至二零一六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	2
4,000,001-8,000,000	4
8,000,001或以上	2

根據上市規則附錄十六須予披露的有關董事的酬金詳情載列於財務報表附註43。

企業管治報告書

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，並設有書面職權範圍。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黎明先生和鄭爾城先生。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	1/1
鄭爾城	1/1

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：

- (a) 制定及檢討了本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 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；
- (d) 檢討及監察僱員及董事的操守準則；及
- (e) 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
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	√	√
鄭爾城	√	√
吳又華	√	√

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)本公司非執行董事李海倫女士；(ii)本公司獨立非執行董事黎明先生及鄭爾城先生；以及(iii)本公司監事趙祥林先生的任期將於二零一七年五月三十日屆滿，各人(除黎明先生外)符合資格並願意於即將舉行的二零一六年股東週年大會(「股東週年大會」)上膺選連任。

黎明先生已通知本公司彼因退休將不會於二零一六年股東週年大會上膺選連任，並將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，彼等於截至二零一六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，待股東於應屆二零一六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657萬元及人民幣95萬元。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，以協助其以持續基礎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。

董事會亦積極監督本集團的信息化建設，當中包括企業資源管理系統(「ERP」)、協同辦公系統(「OA/Portal」)、業務流程管理系統(「BPM」)、商業智能決策分析系統(「BI」)以及客戶關係管理系統(「CRM」)的持續優化。在對企業關鍵資源(如資金、土地等)高效管控的基礎上，本集團現時重點進一步加大提高對其他重要資源(如材料、人員、客戶及供應商)的全面運營控制，深化應用業務流程管理體系和管控平台，包括對項目進度控制、成本、銷售及財政的管控，為管理層提

供更加及時、準確、全面和有價值的決策數據，進一步加強本集團的整體控制環境。

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。

董事會已就本集團截至二零一六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年度審閱，並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函，會在會議舉行前不少於三十天派送予全體股東。通知函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集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。

企業管治報告書

股東大會

於二零一六年，本公司曾舉行四次股東大會，包括二零一五年股東週年大會，以及二零一六年第一次、第二次及第三次臨時股東大會。

以下為各董事出席股東大會的記錄：

董事姓名	股東週年大會	第一次 臨時股東大會	第二次 臨時股東大會	第三次 臨時股東大會
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	—	√	√	—
鄭爾城	√	√	√	√
吳又華	—	√	√	√

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。

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。經審核財務報表於二零一七年三月十日獲董事批准。

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

本集團於截至二零一六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68至168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170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42頁及下文段落。

政策風險

房地產行業為整體國家經濟發展的重要支柱，而行業整體較易受宏觀經濟及行業政策所影響。

二零一六年下半年，中國各地政府相繼出台了一系列針對房地產市場的宏觀調控政策，當中包括金融、土地與行業管理措施等。在宏觀調控政策下，全國不少城市受到影響。「限購限貸令」等收緊政策抑制了一、二線房地產市場的投資及投機。

此外，房地產行業經常受周期性波動影響，而未來政策的方向將仍然存在不確定因素。倘本公司無法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，本公司的營運及業績可能受不利影響。

業務風險

物業項目發展包括多個階段，包括選址、收購土地、規劃、設計、建造、銷售及售後服務。項目發展一般需要長周轉期、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，例如土地及資源管理、住房及城鄉發展、消防以及環保部門，同時將受如市場條件等因素影響。

近年，政府宣佈對土地交易、住房佈置規劃及申請建築許可證及銷售許可證等採取更嚴格批准要求的政策。此舉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，倘我們無法如期取得項目發展所需要的土地，我們的生產營運將被迫停工。現時，中國發展及建築的土地出讓透過公開市場「招標、拍賣及掛牌」的出讓系統進行。物業發展公司於土地收購面對激烈競爭。倘本公司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。

於二零一六年，本公司繼續積極發展有價值的土地，並於本年度新進入深圳、寧波、煙台、南昌、秦皇島和呼和浩特六個城市，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。倘本公司無法於此基礎下維持或進一步增加其市場競爭力，並從競爭中脫穎而出以確保更大的市場份額，其物業發展及銷售業務的持續發展將面臨挑戰。

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，亦積極開拓馬來西亞及澳大利亞的市場。

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、銀行借貸及於資本市場發行債務籌措資金。取得銀行借貸的能力受限制、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，同時亦對本公司的財務狀況穩定性造成不利影響。

於二零一七年一月十三日，本集團一附屬公司發行二零二二年到期的265,000,000美元5.75%優先票據(附有增發權)，為其中國「一帶一路」策略下海外項目融資及作一般公司用途。上述增發權已獲行使而額外本金總額460,000,000美元的票據已於二零一七年一月二十日發行。

倘銷售市場或金融市場發生重大波動而本公司的資金來源不足以應付，本公司於債務到期時的償還能力將直接受影響。

作為一家於聯交所主板上市的中國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。

就維持於中國內地的物業發展及投資業務而言，本公司須遵守上文「政策風險」所述中國政府所實行的國家政策。

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、上市規則及證券及期貨條例，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二零一六年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.30元或港元等值每股0.350559港元。

末期股息

董事會建議派發二零一六年的末期股息每股人民幣0.70元。倘建議派發末期股息於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零一七年六月一日(星期四)名列股東名冊內的股東(包括內資股和H股)。建議派發末期股息並未於二零一六年十二月三十一日的財務報表中反映。H股股息需預扣中國個人所得稅。

根據本公司的公司章程，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元派發。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，就國內投資者透過滬港通或深港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滬港通或深港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二零一七年六月一日(星期四)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。本公司將於二零一七年五月二十五日(星期四)至二零一七年六月一日(星期四)(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二零一七年五月二十四日(星期三)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17樓1712-1716號舖辦理登記手續。

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

本公司的二零一六年股東週年大會將於二零一七年五月十九日(星期五)舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式刊登和寄發。

為釐定有權出席將於二零一七年五月十九日(星期五)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一七年四月四日(星期二)至二零一七年五月十九日(星期五)(包括



董事會報告書

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二零一七年四月三日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖辦理登記手續。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一六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1,212萬元(二零一五年：人民幣244萬元)。

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

截至二零一六年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註26。

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。

資本化借貸成本

年內，本集團之資本化借貸成本約為人民幣53.50億元(二零一五年：約人民幣50.76億元)。

主要物業

於二零一六年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第171至178頁。

股份溢價及儲備金

本公司截至二零一六年十二月三十一日止，本公司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。本公司於二零一六年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣49.31億元，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

截至二零一六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72至73頁之權益變動表內。

董事及監事

年內，本公司的董事為：

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
鄭爾城先生
吳又華先生

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)本公司非執行董事李海倫女士；(ii)本公司獨立非執行董事黎明先生及鄭爾城先生；以及(iii)本公司監事趙祥林先生的任期將於二零一七年五月三十日屆滿，各人(除黎明先生外)符合資格並願意於即將舉行的二零一六年股東週年大會上膺選連任。

黎明先生已通知本公司彼因退休將不會於二零一六年股東週年大會上膺選連任，並將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、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61至64頁。

董事資料的變動

根據上市規則第13.51B條，於董事在任期間，根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段規定披露的資料有所變動。董事資料的變動如下：

- (1) 本公司董事長李思廉先生每月的董事薪酬及年終獎金分別增加100,000港元及800,000港元，自二零一六年九月一日起生效。
- (2) 本公司聯席董事長兼行政總裁張力先生每月的董事薪酬及年終獎金分別增加100,000港元及800,000港元，自二零一六年九月一日起生效。
- (3) 李思廉先生自二零一六年十二月十四日起獲委任為廣州市房地產行業協會、廣州市房地產學會會長。

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

於截至二零一六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。

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) 於二零一六年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事、行政總裁及監事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，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）

董事／監事	權益類別	股份數目			總股本權益 概約百分比 ^{附註}
		本人	配偶或18歲 以下子女	期末持有的 股份總數	
李思廉	內資股	1,045,092,672			33.52%
	H股	30,000,000	5,000,000	1,080,092,672	
張力	內資股	1,005,092,672	20,000,000		32.02%
	H股	6,632,800		1,031,725,472	
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：

於二零一六年十二月三十一日，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」) ^(附註1)	公司	不適用	7.5%
	富盛利 ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
張力	天富 ^(附註1)	公司	不適用	7.5%
	富盛利 ^(附註2)	公司	不適用	34.64%

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%。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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

於二零一六年十二月三十一日，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	62,134,328 (L)	6.12%
		35,200 (S)	0.003%
Commonwealth Bank of Australia	H股	53,233,212 (L)	5.24%
		5,067,768 (S)	0.49%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	H股	51,578,960 (L)	5.08%
		39,678,342 (S)	3.91%
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，於二零一六年十二月三十一日，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

截至二零一六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40「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. 向廣州金貝殼投資有限公司租賃物業及提供物業管理服務；
2. 向廣東越富環保科技有限公司購買環保直飲水系統；及
3. 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41。

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

二零一七年三月十日



監事會報告書

各位股東：

於二零一六年，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的二零一六年度業績的董事會會議，並將會出席應屆二零一六年股東週年大會。

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）審核的截至二零一六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二零一六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二零一六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
二零一七年三月十日

董事、監事及高級管理人員

執行董事

李思廉，JP，60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。李先生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董事及會長；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董事、董事會副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，李先生亦為若干於英屬處女群島、中國和香港註冊成立之附屬公司的董事；和所有於馬來西亞及新加坡註冊成立之附屬公司的董事。

張力，64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。張先生主要負責購地、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。張先生為第十一屆及第十二屆全國政協委員、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。張先生是非執行董事張琳女士的胞弟。除上述披露者

外，張先生亦為若干於英屬處女群島、中國及澳大利亞註冊成立之附屬公司的董事；及兩家於香港註冊成立之附屬公司的董事。

周耀南，63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。現任本公司執行董事兼副總裁。加入本集團前，彼曾於廣州多間中學擔任教學和行政職位。除上述披露者外，周先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

呂勁，57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。他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，呂先生亦為若干於中國及澳大利亞註冊成立之附屬公司的董事。

董事、監事及高級管理人員

非執行董事

張琳，68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，66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

黎明，72歲

黎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。黎先生是香港會計師公會(HKICPA)、澳洲會計師公會(C.P.A.(Australia))、英國特許管理會計師公會(CIMA)及香港董事學會的資深會員。黎先生為英國特許管理會計師公會香港分會創辦人之一，並於一九七四年至一九七五年及一九七九年至一九八零年為香港分會會長。黎先生於一九八六年出任香港會計師公會會長。黎先生於二零零五年出任本公司的獨立非執行董事並由當日起擔任審核委員會主席。

黎先生於二零零四年退休前，曾在多間香港上市公司出任要職，專注於企業財務、組織及管理資訊。黎先生現為香港上市公司映美控股有限公司(股份編號：2028)及碧桂園控股有限公司(股份編號：2007)的獨立非執行董事。他亦是南豐集團控股有限公司的獨立非執行董事。

鄭爾城，59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，61歲

吳先生為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會成員。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。

監事

陳量暖，67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，陳先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

梁英梅，76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，75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，50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和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，朱女士亦為一家於中國註冊成立之附屬公司的董事。

王珩，47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，王女士亦為兩家於中國註冊成立之附屬公司及若干於澳大利亞註冊成立之附屬公司的董事。

張輝，42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。除上述披露者外，張先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

劉臻，51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



董事、監事及高級管理人員

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，劉先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

趙灝，47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。由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，趙先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

張彥琦，38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，44歲，本公司副總裁

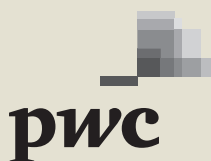
相先生於二零零五年加入本公司，並於附屬公司廣州天力建築工程有限公司擔任副總經理。二零一三年三月起，被委任為本公司副總經理。由二零一六年七月起獲委任為本公司副總裁。除上述披露者外，相先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

楊曄，36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，楊先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

胡杰，41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。



羅兵咸永道

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68頁至第168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：

- 於二零一六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二零一六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》的披露規定妥為編製。

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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

獨立核數師報告

投資物業估值被識別為審核中的關鍵審核事項，並概述如下：

關鍵審核事項

我們的審核如何處理關鍵審核事項

投資物業估值

我們針對管理層對投資物業估值的審核程序包括：

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」及附註9「投資物業」。

管理層估計，貴集團投資物業於二零一六年十二月三十一日的公允價值為人民幣22,068,681,000元，評估增值為人民幣1,740,812,000元。為支持管理層的估計，經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。

- 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的合適性，包括年期及到期續租孳息率、市場租值及市場價格。我們將估值中使用的年期、到期續租孳息率、市場租值及市場價格與獨立發展基準比較，該基準乃根據我們於與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而設定；
- 利用近期續租、年期及到期續租孳息率對市場租值和市場價格的假設進行檢查；
- 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(包括年期及到期續租孳息率、市場租值及市場價格)。

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。我們僅向閣下(作為整體)報告，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。
- 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，二零一七年三月十日

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	
		二零一六年	二零一五年
資產			
非流動資產			
土地使用權	7	1,933,706	1,264,041
物業、機器及設備	8	10,928,178	9,009,864
投資物業	9	22,068,681	19,251,951
無形資產	10	1,079,572	1,034,849
合營企業投資	12	6,795,392	5,954,631
聯營公司投資	13	166,908	71,052
遞延所得稅資產	27	4,253,861	3,295,186
可供出售金融資產	14	710,130	645,140
貿易和其他應收款及預付款	18	97,420	4,046,552
		48,033,848	44,573,266
流動資產			
發展中物業	16	81,134,542	78,671,926
已落成待售物業	17	26,783,018	22,427,988
存貨		325,932	414,888
貿易和其他應收款及預付款	18	21,582,812	13,576,168
預付稅款		2,582,245	2,784,288
受限制現金	19	20,663,067	6,814,094
定期存款		—	500,000
現金及現金等價物	20	25,306,015	13,970,313
		178,377,631	139,159,665
		226,411,479	183,732,931
總資產			
權益			
本公司所有者應佔股本及儲備			
股本	21	805,592	805,592
其他儲備	22	4,679,469	4,590,948
股份獎勵計劃持有股份	23	—	(88,947)
保留盈利		38,293,091	35,404,023
		43,778,152	40,711,616
永久性資本工具	24	2,404,327	7,977,869
非控制性權益		653,718	527,895
		46,836,197	49,217,380
總權益			

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年	二零一五年
負債			
非流動負債			
長期借款	26	87,170,166	49,759,398
遞延所得稅負債	27	4,930,892	3,935,947
		92,101,058	53,695,345
流動負債			
預提費用及其他應付款	25	21,951,465	18,727,912
出售物業已收按金		19,546,810	18,407,668
當期所得稅負債	28	12,294,031	11,005,384
短期借款	26	10,631,230	5,661,596
長期借款當期部份	26	23,050,688	27,017,646
		87,474,224	80,820,206
總負債		179,575,282	134,515,551
總權益及負債		226,411,479	183,732,931

第75至168頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

第68至168頁的財務報表已由董事會於二零一七年三月十日批核，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	
		二零一六年	二零一五年
營業額	5	53,730,339	44,290,924
銷售成本	31	(38,543,599)	(30,083,853)
毛利		15,186,740	14,207,071
其他收入	29	328,987	281,088
其他收益 — 淨額	30	1,928,219	1,237,004
銷售及營銷開支	31	(1,315,362)	(896,657)
行政開支	31	(2,672,863)	(2,409,572)
經營溢利		13,455,721	12,418,934
融資成本	33	(2,367,045)	(2,153,995)
應佔合營企業業績		844,493	1,343,455
應佔聯營公司業績		(64,329)	(18,893)
除所得稅前盈利		11,868,840	11,589,501
所得稅開支	34	(4,812,823)	(4,877,229)
年度盈利		7,056,017	6,712,272
應佔盈利：			
— 本公司所有者		6,755,908	5,615,795
— 永久性資本工具持有者		273,943	1,105,249
— 非控制性權益		26,166	(8,772)
		7,056,017	6,712,272
本公司所有者應佔盈利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元計)	35	2.0997	1.7524

第75至168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	
		二零一六年	二零一五年
年度盈利		7,056,017	6,712,272
其他全面收入			
<i>其後或會重新分類至損益的項目</i>			
— 可供出售金融資產除稅後公允價值盈利	22	48,743	17,498
— 貨幣折算差額	22	(4,792)	24,173
本年度除稅後其他全面收入		43,951	41,671
年度全面收入總額		7,099,968	6,753,943
應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者		6,799,859	5,657,262
— 永久性資本工具持有者	24	273,943	1,105,249
— 非控制性權益		26,166	(8,568)
		7,099,968	6,753,943

第75至168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							
	股份				總額	永久性 資本工具	非控制性 權益	總權益
	股本	獎勵計劃 持有股份	其他儲備	保留盈利				
二零一五年一月一日結餘	805,592	(128,711)	4,538,822	30,749,658	35,965,361	15,648,416	531,785	52,145,562
全面收入								
年度盈利	—	—	—	5,615,795	5,615,795	1,105,249	(8,772)	6,712,272
其他全面收入								
可供出售金融資產除稅後 公允價值盈利	—	—	17,498	—	17,498	—	—	17,498
貨幣折算差額	—	—	23,969	—	23,969	—	204	24,173
除稅後其他全面收入總額	—	—	41,467	—	41,467	—	204	41,671
本年度全面收入總額	—	—	41,467	5,615,795	5,657,262	1,105,249	(8,568)	6,753,943
與所有者的交易								
附屬公司的所有者權益變動 但控制權並無變動	—	—	(2,203)	—	(2,203)	—	2,203	—
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	2,475	2,475
年度股息	—	—	—	(961,430)	(961,430)	—	—	(961,430)
出售股份獎勵計劃股份	—	39,764	12,862	—	52,626	—	—	52,626
贖回永久性資本工具	—	—	—	—	—	(7,643,912)	—	(7,643,912)
分配予永久性資本工具持有者	—	—	—	—	—	(1,131,884)	—	(1,131,884)
與所有者的交易總額	—	39,764	10,659	(961,430)	(911,007)	(8,775,796)	4,678	(9,682,125)
二零一五年十二月三十一日結餘	805,592	(88,947)	4,590,948	35,404,023	40,711,616	7,977,869	527,895	49,217,380

	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
全面收入總額								
年度盈利	—	—	—	6,755,908	6,755,908	273,943	26,166	7,056,017
其他全面收入								
可供出售金融資產除稅後 公允價值盈利	—	—	48,743	—	48,743	—	—	48,743
貨幣折算差額	—	—	(4,792)	—	(4,792)	—	—	(4,792)
除稅後其他全面收入總額	—	—	43,951	—	43,951	—	—	43,951
本年度全面收入總額	—	—	43,951	6,755,908	6,799,859	273,943	26,166	7,099,968
與所有者的交易								
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)
與所有者的交易總額	—	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

第75至168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	
		二零一六年	二零一五年
營運活動的現金流量			
營運所得現金	37	5,705,252	9,572,573
已付利息		(5,217,113)	(5,930,702)
已付企業所得稅及土地增值稅		(3,826,064)	(3,997,766)
營運活動所用淨現金		(3,337,925)	(355,895)
投資活動的現金流量			
購入物業、機器及設備以及土地使用權		(1,246,366)	(1,302,766)
購入無形資產		(170,930)	(158,568)
投資物業增加		—	(136,323)
出售物業、機器及設備所得款		59,605	15,568
出售投資物業所得款		—	43,392
出售無形資產所得款		128,000	120,210
投資可供出售金融資產及一聯營公司		(177,755)	(101,032)
收購附屬公司，扣除所得現金		(527,925)	(106,009)
收購附屬公司預付款		(97,420)	(434,000)
收合營企業及聯營公司現金		5,113,343	585,660
借款予合營企業及聯營公司		(1,320,428)	(892,026)
已收可供出售金融資產股息		17,631	4,332
已收一聯營公司股息		3,375	6,015
定期存款減少／(增加)		500,000	(500,000)
一關聯方借款保證金減少／(增加)		50,000	(50,000)
已收利息		194,894	143,043
投資活動所得／(所用)淨現金		2,526,024	(2,762,504)
融資活動的現金流量			
借貸所得款，扣除交易成本		72,842,491	46,050,426
償還借款		(38,995,331)	(32,031,877)
償還融資租賃負債		(221,597)	(50,222)
借款保證金增加		(11,975,074)	(757,366)
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)	(7,643,912)
分配予永久性資本工具持有者		(347,485)	(1,131,884)
出售股份獎勵計劃股份所得款		133,517	52,626
非控制性權益注資		10,000	—
向本公司所有者支付股息		(3,866,840)	(961,430)
融資活動產生淨現金		12,079,681	3,526,361
現金及現金等價物增加			
現金及現金等價物匯兌盈利		67,922	71,926
年初現金及現金等價物		13,970,313	13,490,425
年終現金及現金等價物	20	25,306,015	13,970,313

第75至168頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

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)

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)。

2. 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除非另有說明，此等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

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。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)

2.1.1 會計政策和披露的變動

(a) 會計政策變動

香港會計準則27(修改)「獨立財務報表中使用權益法」(該「修訂」)於二零一六年一月一日或之後開始的財政年度生效。本公司已採納該修訂，導致本公司將其對合營企業及聯營公司之投資會計政策由成本法轉為使用香港會計準則28所述之權益法。除披露外，該等會計政策變動對本集團的財務報表並無重要影響。

下表概述會計政策變動對本公司於二零一五年十二月三十一日及二零一五年一月一日對資產負債表構成的影響：

	於二零一五年 十二月 三十一日 (經以往呈列)	調整金額	於二零一五年 十二月 三十一日 (經重列)	於二零一五年 一月一日 (經以往呈列)	調整金額	於二零一五年 一月一日 (經重列)
合營企業投資	1,130,899	1,685,088	2,815,987	1,133,400	552,288	1,685,688
聯營公司投資	138,466	(130,852)	7,614	138,466	(103,313)	35,153
貿易和其他應收款及 預付款(當期部份)	14,147,205	(11,710)	14,135,495	7,873,093	(2,347)	7,870,746
保留盈利	3,677,092	1,542,526	5,219,618	3,688,938	446,628	4,135,566

(b) 本集團採納的新訂和經修訂準則

本集團已於二零一六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及年度改進。

準則	主要修改
香港財務報告準則14	監管遞延賬戶
香港財務報告準則11(修改)	收購共同經營權益的會計法
香港會計準則16及香港會計準則38(修改)	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
香港會計準則16及香港會計準則41(修改)	農業：結果實的植物
香港會計準則27(修改)	獨立財務報表之權益法
二零一四年度改進	二零一二年至二零一四年週期之年度改進
香港財務報告準則10、香港財務報告準則12及 香港會計準則28(修改)	關於投資性主體：應用合併的例外規定
香港會計準則1(修改)	披露計劃

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露的變動(續)

(b) 本集團採納的新訂和經修訂準則(續)

採納香港會計準則27(修改)對本公司的影響於附註2.1.1(a)披露；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。

(c) 本集團未採納的新訂和經修訂準則

多項新訂準則和經修訂準則在二零一六年一月一日後開始的年度期間生效，但未有在本集團的綜合財務報表中應用。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	主要修改	於或之後開始的年度期間起生效
香港會計準則12(修改)	所得稅	二零一七年一月一日
香港會計準則7(修改)	現金流量報表	二零一七年一月一日
香港財務報告準則15(附註(i))	與客戶之間的合同產生的收入	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	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16(附註(iii))	租賃	二零一九年一月一日
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之間的資產出售或注資	待定

(i) 香港財務報告準則15「與客戶之間的合同產生的收入」

香港會計師公會已發布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(涵蓋建造合同)。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。

管理層目前正在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：

- 服務收入 — 採用香港財務報告準則15或會導致確認獨立履約責任，這有可能影響收入的確認時間。
- 履行合同產生的若干成本的會計處理 — 根據香港財務報告準則15，目前被支銷的若干成本可能需要確認為資產；及

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)

2.1.1 會計政策和披露的變動(續)

(c) 本集團未採納的新訂和已修訂準則(續)

(i) 香港財務報告準則15「與客戶之間的合同產生的收入」(續)

- 退貨權 — 香港財務報告準則15規定於資產負債表內獨立呈列從客戶收回貨品的權利及退款責任。

於此階段，本集團無法估計新規則對本集團財務報表的影響。本集團將在未來十二個月對影響進行更詳細評估。

香港財務報告準則15必須於二零一八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。

(ii) 香港財務報告準則9「金融工具」

新訂準則闡述金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，引入套期會計處理的新規則和金融資產的新減值模型。

儘管本集團尚未對金融資產之分類及計量進行詳盡評估，惟目前歸類為可供出售且可選擇按公允價值計入其他全面收入的權益工具。本集團並無持有任何其他金融資產。因此，本集團預期新指引對其金融資產的分類及計量不會有重大影響。

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套期關係，故新套期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與客戶之間的合同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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露的變動(續)

(c) 本集團未採納的新訂和已修訂準則(續)

(ii) 香港財務報告準則9「金融工具」(續)

該新訂準則亦增加了披露規定和列報的改變。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。根據香港財務報告準則9過渡條文，只容許就二零一五年二月一日前開始的年度報告期分階段提早採納。於該日後，新規定必須完全採納。本集團不擬於其強制採納日期前採納香港財務報告準則9。

(iii) 香港財務報告準則16「租賃」

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。

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118,193,000元(見附註39)。然而，本集團尚未釐定該等承租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，而部分有關安排的承擔則可能根據香港財務報告準則16而不被確認為租賃。

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。

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)

2.2 附屬公司

2.2.1 合併帳目

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體。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，並有能力透過其對該主體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合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

(a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、对被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控制性權益。被購買方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公允價值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的其後變動，根據香港會計準則39的規定，在損益中確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公允價值，超過購入可辨識淨資產公允價值的數額記錄為商譽。如所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益計量，低於購入附屬公司淨資產的公允價值，則將該數額直接在損益表中確認。

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。附屬公司報告的數額已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策符合一致。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併帳目(續)

(b) 不導致失去控制權的附屬公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易。即與附屬公司所有者以其作為所有者身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

(c) 出售附屬公司

當集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他全面收入中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收入中確認的數額按適用香港財務報告準則所規定／准許重新分類至損益轉撥至另一權益類別。

2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內附屬公司的總全面收入，或如在獨立財務報表的投資帳面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的帳面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

2.3 合營安排

本集團已對所有合營安排應用香港財務報告準則11。根據香港財務報告準則11，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定。本公司已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。合營企業按權益法入賬。

根據權益法，合營企業權益初步以成本確認，其後經調整以確認本集團享有的收購後利潤或虧損以及其他全面收入變動的份額。本集團對合營企業的投資包括在購買時已辨認的商譽。在購買合營企業的投資時，購買成本與本集團享有的對合營企業可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。當集團享有某一合營企業的虧損超過或相等於在該合營企業的權益(包括任何其他無抵押應收款)，則集團不確認進一步虧損，除非集團已產生義務或已代合營企業付款。

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)

2.3 合營安排(續)

集團與其合營企業之間的未變現交易利得按集團在該等合營企業的權益予以對銷。未變現虧損也予以對銷，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。合營企業的會計政策已改變(如有需要)以確保符合集團採納的政策。

2.4 聯營公司

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有 20%–50% 投票權的股權。聯營投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營的投資包括購買時已辨認的商譽。在購買聯營企業的投資時，購買成本與本集團享有的對聯營企業可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。

如聯營的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔聯營購買後利潤或虧損於損益表內確認，而應佔其購買後的其他全面收入變動則於其他全面收入內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營的虧損等於或超過其在該聯營的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營已產生法律或推定債務或已代聯營作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營可收回數額與其賬面值的差額，並在損益表中確認於「應佔聯營公司業績」旁。

本集團與其聯營之間的上流和下流交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營股權攤薄所產生的盈利或虧損於損益表確認。

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

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在其他全面收入中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌利得和損失以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌利得和損失在損益表確認。

與借款和現金及現金等價物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所有集團內的主體(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。

購買境外主體產生的商譽及公允價值調整視為該境外主體的資產和負債，並按期末匯率換算。產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

2.7 物業、機器及設備

所有物業、機器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。

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)

2.7 物業、機器及設備(續)

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)。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、機器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：

— 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。

出售盈利和虧損按所得款與賬面值的差額釐定，並在損益表內的「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、機器及設備，並按上述各段的政策計算折舊。

2.8 投資物業

投資物業，主要由租賃土地和樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來作為投資物業使用的不動產。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業的其餘定義，按投資物業記賬。在此等情況下，相關的經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。在初始確認後，投資物業按公允價值列賬，公允價值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公允價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公允價值變動在損益表內記錄為「其他收益 — 淨額」的部份估值盈利或虧損。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.9 無形資產

(a) 商譽

商譽產生自收購附屬公司，並相當於所轉讓對價，被收購方的非控制性權益金額以及享有的被收購方過往的權益在收購日的公允價值超過本集團獲得的被收購方的可辨認淨資產公允價值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產出單元或現金產出單元組(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最底層次。商譽在經營分部層次進行監控。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。包含商譽的現金產出單元的賬面值與可收回數額(使用價值與公允價值減出售成本較高者)比較。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

(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。該等成本於合同所涵蓋的期間或根據球員的身體狀況作最佳的估算攤銷。當一個球員的合同被延長時，剩餘的賬面價值分攤到合同的剩餘期限。

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)

2.10 非金融資產的減值

使用壽命不限定的無形資產 — 例如商譽或建築牌照 — 無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當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銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢討。

2.11 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。此等項目包括在流動資產內，但若到期日由報告期末起計超過或預期超過12個月者，則分類為非流動資產。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

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末後12個月內出售該投資，否則此等資產列在非流動資產內。

2.11.2 確認與計量

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。金融資產初始按公允價值加交易成本確認。當從投資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。可供出售金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公允價值變動在其他全面收入中確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公允價值調整列入損益表內。

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「其他收入」。

2. 重要會計政策摘要(續)

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。

2.13 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。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

2.14 金融資產減值

(a) 以攤銷成本列賬的資產

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。

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。

對於貸款及應收款類別，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同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。

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)

2.14 金融資產減值(續)

(b) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組已經減值。

對權益投資，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是資產已經減值的證據。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損 — 按購買成本與當時公允價值的差額，減該金融資產之前在損益確認的任何減值虧損計算 — 自權益中重新分類並在損益表記賬。在損益表確認的權益工具的減值虧損不得透過損益表回撥。

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、機器及設備。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. 重要會計政策摘要(續)

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。

2.19 建造合同

建造合同指一項特別就建造一項資產而商議的合同。

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

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

合同工程、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同收入內。

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同截至報告期末止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本之百分比計算。在釐定完成階段時，在年度內產生與合同未來活動有關的成本，不包括在合同成本內。

在資產負債表上，本集團就每項合同將淨合同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，合同相當於一項資產；而在相反情況下，合同相當於一項負債。

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

在綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

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。

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)

2.22 股本及股份獎勵計劃持有股份

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

當本公司股份獎勵計劃自市場購買H股時，支付的對價，包括任何直接所佔的新增成本，以股份獎勵計劃持有股份列示，並於本公司所有者權益中扣減。

2.23 貿易及其他應付款

貿易及其他應付款為在日常經營活動中向供應商購買商品或服務而應支付的債務。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)，其被分類為流動負債；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。

當合同列明的債務被解除、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. 重要會計政策摘要(續)

2.25 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

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。

借款費用包括利息費用、融資租賃的融資費用和被視為對利息費用的調整的外幣借款匯兌差額。作為利息費用的調整項目的匯兌利得和損失包括主體以功能貨幣借入資金本應發生的借款費用與外幣借款實際發生的借款費用之間的利率差額。該等金額根據類似借款估計。

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

本期間的稅項包括當期及遞延稅項。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。

(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資產負債表日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。

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)

2.26 當期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產僅就可能未來應課稅盈利而就此可使用暫時性差異而確認。

外在差異

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有能力控制暫時性差異的撥回時才不予確認。

就附屬公司、聯營和合營投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2. 重要會計政策摘要(續)

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。

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。

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)

2.28 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。

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息支出。

2.29 收入確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量，並相當於供應貨品的應收款項，扣除折扣、退貨和增值稅後列帳。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。本集團會根據退貨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

投資物業的租賃收入在租賃期內以直線法於損益表內確認。

(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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.29 收入確認(續)

(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。

(f) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。倘貸款及應收款出現減值，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。已減值貸款及應收款之利息收入利用原實際利率確認。

(g) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

2.30 租賃

(a) 本集團為承租人

如租賃所有權的重大部份風險和報酬由出租人保留，分類為經營租賃。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。

本集團出租若干物業、機器及設備。本集團持有實質上所有所有權的風險和報酬的物業、機器及設備的租賃，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與最低租賃付款現值兩者的較低者資本化。

每項租賃付款在負債和融資費用之間分攤。相應的租金債務在扣除融資費用後，包括在借款中。融資成本的利息部份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。根據融資租賃購買的物業、機器及設備按資產的可使用年期與租期兩者的較短者折舊。

(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。

2.31 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)

2.32 財務擔保合同

財務擔保合同指規定發行人根據債務工具的條款支付指定款項，以償付持有人因為指定債務人未能償還到期欠款而導致損失的合同。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以擔保附屬公司、合營或聯營向他們取得的抵押貸款、透支及其他銀行融資。

財務擔保在財務報表中按提供擔保日期的公允價值初始確認。財務擔保在簽發時的公允價值為零，這是因為所有擔保都是按公平交易原則協定，而協定的溢價價值相應於擔保債務的價值。未來溢價的應收款不作確認。初始確認後，本公司在該等擔保的負債按初始數額減根據香港會計準則18確認的費用攤銷，與需要結算該擔保數額的最佳估計兩者的較高者計量。此等估計根據類似交易和過往損失的經驗釐定，並附以管理層的判斷。賺取的費用收益以直線法按擔保年期確認。有關擔保的任何負債增加在損益表內其他費用中列報。

如與附屬公司，合營企業或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本公司財務報表的投資成本部份。

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，故此承受多種因不同貨幣而產生的外匯風險，主要涉及港元及美元。外匯風險來自未來商業交易、已確認資產和負債以及境外經營淨投資。

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

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)

	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)

(i) 外匯風險(續)

下表總結了於二零一五年十二月三十一日，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	2,307	(2,307)
預提費用及其他應付款	(11,573)	11,573
美元結算		
現金及現金等價物	317	(317)
受限制現金	30,691	(30,691)
借款	(498,685)	498,685
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	(140,256)	140,256
人民幣結算		
預提費用及其他應付款	(1,515)	1,515
港元結算		
預提費用及其他應付款	(10,915)	10,915

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)

(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盈利／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) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的利率風險來自長期借款。以浮動利率獲得的借款令本集團承受現金流量利率風險，該等風險部份受以浮動利率持有的現金抵銷。以固定利率獲得的借款令本集團承受公允價值利率風險。於二零一六年及二零一五年期間，本集團以浮動利率獲得的借款以人民幣、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

下表總結了於二零一五年十二月三十一日，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	(60,812)	60,812

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。本集團按合同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同。於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%(二零一五年：無)

(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。

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)

(c) 流動性風險(續)

下表顯示本集團的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未經貼現的合同現金流量。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
二零一六年十二月三十一日					
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
二零一五年十二月三十一日					
借款(不包括融資租賃負債(附註(1)))	38,298,777	21,970,877	26,263,794	9,844,855	96,378,303
融資租賃負債	50,222	12,557	—	—	62,779
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)	16,102,823	—	—	—	16,102,823
就本集團物業買家獲授按揭貸款而向銀行提供擔保	23,530,047	—	—	—	23,530,047
就合營企業及一聯營公司提供的借款擔保	1,888,459	1,200,230	364,356	—	3,453,045

附註：

- (1) 借款利息是分別根據二零一六年及二零一五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二零一六年及二零一五年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

3. 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

本集團的資本管理政策，是保障集團能繼續營運，以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、受限制現金及定期存款。

二零一六年及二零一五年十二月三十一日負債比率如下：

	二零一六年	二零一五年
總借款	120,852,084	82,438,640
減：現金及現金等價物	(25,306,015)	(13,970,313)
受限制現金	(20,663,067)	(6,814,094)
定期存款	—	(500,000)
債務淨額	74,883,002	61,154,233
總權益	46,836,197	49,217,380
負債比率	159.9%	124.3%

3.3 公允價值估計

下表根據在評估公允價值的估值技術中所運用到的輸入的層級，分析本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日按公允價值入賬的金融工具。這些輸入按照公允價值層級歸類為如下三層：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3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)

3. 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

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	
	二零一六年	二零一五年
第3層	710,130	645,140

(a) 在第3層內的金融工具

於二零一六年十二月三十一日，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3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. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

(a) 商譽的估計減值

根據附註2.9所述的會計政策，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。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。

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，將不會令本集團於二零一六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，本集團於二零一六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、借貸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。

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)

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28,810,000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。

於二零一六年十二月三十一日，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(二零一五年：零)。

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。

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)
營業額(來自外部客戶)	49,489,281	917,914	1,361,973	1,961,171	53,730,339
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)
投資物業公允價值盈利 — 除稅後	—	1,306,567	—	—	1,306,567
分部資產	187,983,198	22,068,681	10,270,067	1,125,542	221,447,488
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
分部負債	40,272,496	—	347,936	877,843	41,498,275

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)

報告予執行董事的截至二零一五年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一五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	40,744,245	925,827	1,226,483	1,852,650	44,749,205
分部間營業額	—	(68,572)	(45,333)	(344,376)	(458,281)
營業額(來自外部客戶)	40,744,245	857,255	1,181,150	1,508,274	44,290,924
年度盈利／(虧損)	6,178,335	1,210,431	(167,446)	(509,048)	6,712,272
融資成本	(1,639,068)	(128,414)	(221,168)	(165,345)	(2,153,995)
應佔合營企業業績	1,343,455	—	—	—	1,343,455
應佔聯營公司業績	(30,828)	—	—	11,935	(18,893)
所得稅(支出)／貸記	(4,709,625)	(401,518)	55,815	178,099	(4,877,229)
折舊及攤銷	(185,145)	—	(207,937)	(60,427)	(453,509)
應收款減值虧損(撥備)／撥備回撥	(29,034)	—	66	(24)	(28,992)
投資物業公允價值盈利 — 除稅後	—	830,709	—	—	830,709
分部資產	152,617,182	19,251,951	6,854,021	1,069,451	179,792,605
分部資產包括：					
合營企業投資	5,954,631	—	—	—	5,954,631
聯營公司投資	8,056	—	—	62,996	71,052
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	603,789	154,587	916,262	145,011	1,819,649
分部負債	36,287,953	—	256,897	590,730	37,135,580

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。

5. 分部資料(續)

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零一六年	二零一五年
可報告分部資產	221,447,488	179,792,605
遞延所得稅資產	4,253,861	3,295,186
可供出售金融資產	710,130	645,140
資產負債表總資產	226,411,479	183,732,931

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：

	二零一六年	二零一五年
可報告分部負債	41,498,275	37,135,580
遞延所得稅負債	4,930,892	3,935,947
當期所得稅負債	12,294,031	11,005,384
當期借款	33,681,918	32,679,242
長期借款	87,170,166	49,759,398
資產負債表總負債	179,575,282	134,515,551

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：

	二零一六年	二零一五年
中國	53,715,049	44,289,281
其他國家	15,290	1,643
合計	53,730,339	44,290,924

來自「其他國家」所包括的個別國家的收入並不重大。截至二零一六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%（二零一五年：無）。

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)

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同的權利)，按國家劃分如下：

	二零一六年	二零一五年
中國	43,061,080	37,013,494
其他國家	8,777	6,894
合計	43,069,857	37,020,388

來自個別國家包括在「其他國家」的非流動資產並不重大。

6. 收購惠州市金鵝溫泉實業有限公司

於二零一六年二月五日，本集團完成按對價人民幣530,000,000元自李思廉先生及張力先生收購惠州市金鵝溫泉實業有限公司(「金鵝」)的100%股權。此收購預期有助本集團利用惠州逐漸演變的市場趨勢，增加本集團酒店組合的多元性。

下表概列支付金鵝的對價，及於收購日期已收購資產及所承擔的負債的確認金額。

	二零一六年 二月五日
購買對價	
— 已付現金	530,000

6. 收購惠州市金鵝溫泉實業有限公司(續)

可識別的已收購資產及所承擔的負債的確認金額

現金	8,552
發展中物業	791,344
存貨	2,330
預付稅款	1,116
物業、機器及設備	869,932
土地使用權	40,211
一聯營公司投資	78,793
貿易和其他應收款及預付款	27,860
預提費用及其他應付款	(343,859)
短期借款	(549,400)
長期借款	(290,000)
遞延稅項負債淨額	(106,879)
可識別的淨資產	530,000
收購時現金流出，扣除所得現金	
現金對價總額	530,000
減：往年已付現金對價	(434,000)
減：於二零一六年十二月三十一日待付預扣稅	(96,000)
於二零一六年已付現金對價	—
減：已收購附屬公司的現金	(8,552)
截至二零一六年十二月三十一日止年度收購時現金流入	8,552

(a) 認購應收款

貿易和其他應收款公允價值為人民幣27,722,000元，並包括公允價值為人民幣5,958,000元的貿易應收款。到期貿易應收款的總合同金額為人民幣5,958,000元，全部均預期可收回。

(b) 營業額及盈利貢獻

二零一六年二月五日至二零一六年十二月三十一日期內，收購業務為本集團帶來營業額人民幣33,132,000元及虧損淨額人民幣59,142,000元。若金鵝自二零一六年一月一日起合併，綜合損益表應顯示備考營業額人民幣53,734,182,000元及盈利人民幣7,049,564,000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)

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：

	二零一六年	二零一五年
於一月一日	1,264,041	1,198,045
收購	418,529	—
收購一附屬公司(附註6)	40,211	—
轉撥自發展中物業	270,896	101,572
預付經營租賃支出攤銷	(59,971)	(35,576)
於十二月三十一日	1,933,706	1,264,041

土地使用權按下列分類攤銷：

	二零一六年	二零一五年
銷售及行政開支	6,471	3,835
銷售成本	28,503	19,150
於物業、機器及設備內資本化	24,997	12,591
	59,971	35,576

借款以賬面值人民幣697,664,000元(二零一五年：人民幣804,637,000元)的土地使用權作為抵押。

8. 物業、機器及設備

	交通設備							合計
	辦公樓宇	酒店樓宇	傢俱、裝置及設備	融資租賃所得資產	其他	機器	在建工程	
於二零一五年一月一日								
成本	1,549,840	3,892,700	570,291	395,325	342,161	400,877	2,090,998	9,242,192
累計折舊	(233,925)	(582,763)	(383,115)	(67,048)	(228,854)	(250,846)	—	(1,746,551)
賬面淨值	1,315,915	3,309,937	187,176	328,277	113,307	150,031	2,090,998	7,495,641
截至二零一五年十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	1,315,915	3,309,937	187,176	328,277	113,307	150,031	2,090,998	7,495,641
增添	98,488	1,022	183,349	—	30,234	37,801	1,155,600	1,506,494
轉撥自發展中物業	393,617	—	—	—	—	—	—	393,617
轉撥到發展中物業	—	—	—	—	—	—	(7,296)	(7,296)
在建工程轉撥至物業	14,652	1,658,141	—	—	—	—	(1,672,793)	—
出售	(5,200)	—	(960)	—	(313)	(1,969)	—	(8,442)
折舊	(47,976)	(135,360)	(81,363)	(25,143)	(43,375)	(36,056)	—	(369,273)
貨幣折算差額	—	—	(393)	—	(484)	—	—	(877)
年終賬面淨值	1,769,496	4,833,740	287,809	303,134	99,369	149,807	1,566,509	9,009,864
於二零一五年十二月三十一日								
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
在建工程轉撥到樓宇	—	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)
貨幣折算差額	—	—	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

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、機器及設備(續)

折舊費用按以下分類支銷：

	二零一六年	二零一五年
銷售及行政開支	193,407	129,056
銷售成本	305,083	240,217
	498,490	369,273

在建工程主要包括酒店建築及其他成本。截至二零一六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62,169,000元(二零一五年：人民幣54,926,000元)。截至二零一六年十二月三十一日止年度，借款成本根據加權平均率6.46%來進行資本化(二零一五年：8.09%)。

借款以賬面值人民幣4,154,497,000元(二零一五年：人民幣4,329,669,000元)的辦公樓宇、酒店及在建工程作為抵押。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷的融資租賃協議租賃兩架飛機。協議詳情請見附註26(e)。

9. 投資物業

	已落成投資物業	在建投資物業	合計
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
於一月一日年初結餘	15,687,143	2,360,489	18,047,632
增添	—	154,587	154,587
出售	(55,920)	—	(55,920)
轉撥	2,515,076	(2,515,076)	—
公允價值收益	1,105,652	—	1,105,652
於十二月三十一日年終結餘	19,251,951	—	19,251,951
年度總收益，包括在損益表的「其他收益 — 淨額」中	1,093,124	—	1,093,124
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	1,105,652	—	1,105,652
截至二零一六年十二月三十一日止年度			
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

(a) 投資物業已在綜合損益表內確認的數額

	二零一六年	二零一五年
租金收入	917,914	857,255
產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(154,615)	(95,000)
不產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(94,347)	(70,275)

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)

(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二零一六年和二零一五年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。估值盈利或虧損計入損益表「其他收益 — 淨額」。

於二零一六年和二零一五年十二月三十一日，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3級。年內第1、2、3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二零一六年和二零一五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2層和第3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。

(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。

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3層)

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

描述	二零一五年 十二月三十一日		估值技術	不可觀察輸入		
	公允價值			不可觀察輸入	的範圍	不可觀察輸入對公允價值的關係
已落成投資物業	辦公室	5,831,086	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	7.00%-7.25%	年期孳息率越高，公允價值越低
				到期續租孳息率	7.00%-7.25%	到期續租孳息率越高， 公允價值越低
				市場租值(人民幣/平方米/月)	326-389	租值越高，公允價值越高
				市場價格(人民幣/平方米)	39,400-59,000	價格越高，公允價值越高
	零售	12,799,546	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	5.75%-7.25%	年期孳息率越高， 公允價值越低
				到期續租孳息率	5.75%-7.25%	到期續租孳息率越高， 公允價值越低
市場租值(人民幣/平方米/月)				60-319	租值越高，公允價值越高	
停車場	621,319	直接比較法	市場價格(人民幣/平方米)	4,226-10,012	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14,094,260,000元(二零一五年：人民幣11,686,175,000元)的投資物業作為抵押。

10. 無形資產

	商譽	建築牌照	客戶合同	軟件及其他	合計
於二零一五年一月一日					
成本	506,733	282,000	322,000	325,961	1,436,694
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(322,000)	(133,753)	(458,736)
賬面淨值	503,750	282,000	—	192,208	977,958
截至二零一五年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	503,750	282,000	—	192,208	977,958
增添	—	—	—	158,568	158,568
攤銷費用	—	—	—	(61,251)	(61,251)
出售	—	—	—	(40,426)	(40,426)
年終賬面淨值	503,750	282,000	—	249,099	1,034,849
於二零一五年十二月三十一日					
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
截至二零一六年十二月三十一日止年度					
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
於二零一六年十二月三十一日					
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

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)

10. 無形資產(續)

無形資產按以下類別進行攤銷：

	二零一六年	二零一五年
銷售及行政開支	13,944	9,339
銷售成本	74,550	51,912
	88,494	61,251

(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。於二零一六年十二月三十一日，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。

於二零一六年及二零一五年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零一六年	二零一五年
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	11.87%	12.82%

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。

10. 無形資產(續)

(b) 建築牌照

建築牌照減值測試

於二零一六年十二月三十一日，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。

於二零一六年及二零一五年，價值計算使用的主要假設如下：

	二零一六年	二零一五年
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	12.75%	13.71%

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. 附屬公司投資

以下為於二零一六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

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		
附屬公司 — 於中國註冊成立：(續)							
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
北京龍熙順景房地產開發有限責任 公司	二零零一年八月二十日	有限責任公司	人民幣29,000,000元	—	100%	—	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
富力(香河)房地產開發有限公司	二零零九年十一月五日	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	二零零三年八月八日	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

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 — 於中國註冊成立:(續)							
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	—	100%	—	中國物業開發
西安保德信房地產開發有限公司	二零零五年八月八日	有限責任公司	人民幣65,000,000元	—	100%	—	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	85%	—	15%	中國物業開發
昆山新延房地產開發有限公司	二零零零年十一月十六日	有限責任公司	人民幣128,000,000元	—	100%	—	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	二零零六年十一月二十三日	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
廣州天富房地產開發有限公司	二零零二年七月八日	中外有限責任企業	21,000,000美元	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
北京華恩房地產開發有限公司	二零零零年九月五日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	52%	48%	—	中國物業開發
西安濱湖花園房地產開發有限公司	二零零五年八月八日	有限責任公司	人民幣55,000,000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		
附屬公司 — 於中國註冊成立：(續)							
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	—	100%	—	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
天津百合灣建設有限公司	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
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

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 — 於中國註冊成立：(續)							
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
上海眾弘置業發展有限公司	二零一三年九月二十四日	有限責任公司	人民幣100,000,000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
附屬公司 — 於中國香港註冊成立：							
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	10,000港元	100%	—	—	中國香港投資控股

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		
附屬公司 — 於英屬處女群島註冊成立：							
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	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
怡略有限公司發行(「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
附屬公司 — 於英國註冊成立：							
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
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韓圓	—	100%	—	韓國物業開發
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 — 於澳洲註冊成立：							
R&F Property Pty Ltd	二零一四年六月五日	有限責任公司	100澳元	—	100%	—	澳洲物業開發
R&F Estate Pty Ltd	二零一四年七月七日	有限責任公司	100澳元	—	100%	—	澳洲物業開發
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%	—	澳洲物業開發

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 — 於澳洲註冊成立:(續)							
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%	—	澳洲物業開發
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%	—	澳洲物業開發
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%	—	澳洲投資控股
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

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。

於二零一六年十二月三十一日的非控制性權益的總額為人民幣653,718,000元(二零一五年:人民幣527,895,000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

	二零一六年	二零一五年
於一月一日	5,954,631	4,617,519
收購一合營企業的額外權益	—	(4,124)
應佔業績	844,493	1,343,455
未實現利潤抵銷	(3,732)	(2,219)
於十二月三十一日	6,795,392	5,954,631

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，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。截至二零一六年十二月三十一日止年度來自持續經營的應佔損益及總全面收入總額為人民幣844,493,000元(二零一五年：人民幣1,343,455,000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	於二零一六年十二月三十一日 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%
漢斯上海新江灣房地產開發有限公司(「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」)	中國香港	—	25%

- (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

	二零一六年	二零一五年
於一月一日	71,052	86,213
增添	20,000	—
收購一附屬公司(附註(a))	78,793	—
應佔業績	438	(9,146)
已收一聯營公司股息	(3,375)	(6,015)
於十二月三十一日	166,908	71,052

(a) 本集團透過收購金鵝，於二零一六年收購北京盛興天和投資管理有限公司(「北京盛興天和」)的50%權益(附註6)，其成為本集團的聯營公司。

(b) 於二零一六年十二月三十一日，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。截至二零一六年十二月三十一日止年度，來自持續經營的應佔損益及總全面收入總額為人民幣64,329,000元(二零一五年：人民幣18,893,000元)。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	於二零一六年十二月三十一日 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%
廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)	中國	20%	—
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(「河南建業」)	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	中國	—	50%

(c) 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

	二零一六年	二零一五年
於一月一日	645,140	535,477
增添	157,755	—
出售	(157,755)	—
向一現有權益投資增資	—	101,032
收購一非上市私募基金的額外股權	—	(14,700)
確認為其他全面收入的公允價值盈利	64,990	23,331
於十二月三十一日	710,130	645,140

可供出售金融資產包括：

	二零一六年	二零一五年
非上市證券：		
— 非上市權益投資	583,550	564,590
— 非上市私募基金	126,580	80,550
	710,130	645,140

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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3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(二零一五年：無)。

15. 按類別分類的金融工具

	二零一六年	二零一五年
貸款及應收款		
貿易和其他應收款，不包括預付款	20,017,542	15,035,051
現金及現金等價物	25,306,015	13,970,313
受限制現金	20,663,067	6,814,094
定期存款	—	500,000
	65,986,624	36,319,458
可供出售金融資產	710,130	645,140
	66,696,754	36,964,598
	二零一六年	二零一五年
金融負債，按攤銷成本		
借款，不包括融資租賃負債	120,528,552	82,378,121
融資租賃負債	323,532	60,519
貿易及其他應付款，不包括非金融負債	18,231,502	16,102,823
	139,083,586	98,541,463

16. 發展中物業

	二零一六年	二零一五年
包括：		
土地及土地使用權	56,149,060	51,869,625
建築成本及資本化支出	16,457,644	19,491,883
資本化融資成本	8,527,838	7,310,418
	81,134,542	78,671,926

所有發展中物業預計將於正常經營週期內落成。

於二零一六年，用於決定融資成本的資本化率為7.07%（二零一五年：7.05%）。

於二零一六年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣30,414,608,000元（二零一五年：人民幣29,687,144,000元）的發展中物業作為抵押。

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)

17. 已落成待售物業

	二零一六年	二零一五年
包括：		
土地使用權	9,148,887	6,335,094
建築成本及資本化支出	15,115,117	14,380,159
資本化融資成本	2,519,014	1,712,735
	26,783,018	22,427,988

於二零一六年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣319,335,000元(二零一五年：人民幣1,472,747,000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

	二零一六年	二零一五年
貿易應收款 — 淨額(附註(a))	7,175,084	4,864,843
其他應收款 — 淨額(附註(b))	11,747,174	5,884,946
預付款(附註(d))	1,662,690	2,587,669
應收合營企業款項	1,053,003	1,737,889
應收聯營公司款項	42,281	2,547,373
合計	21,680,232	17,622,720
減：非流動部分	(97,420)	(4,046,552)
流動部份	21,582,812	13,576,168

貿易和其他應收款的賬面值接近其公允價值。

(a) 貿易應收款

	二零一六年	二零一五年
貿易應收款 — 流動部份	7,209,024	4,885,021
減：減值撥備	(33,940)	(20,178)
貿易應收款 — 非流動部份	7,175,084	4,864,843
	—	—
	7,175,084	4,864,843

18. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(a) 貿易應收款(續)

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：

	二零一六年	二零一五年
1年內	6,180,202	3,741,074
1年至2年	391,554	877,741
2年至3年	511,180	102,891
超過3年	126,088	163,315
	7,209,024	4,885,021

貿易應收款分析如下：

	二零一六年	二零一五年
按信用條款履行	6,433,315	3,982,775
已過期但未減值	741,769	882,068
未履行及已減值	33,940	20,178
貿易應收款	7,209,024	4,885,021
減：減值撥備	(33,940)	(20,178)
貿易應收款 — 淨額	7,175,084	4,864,843

於二零一六年十二月三十一日，已減值並作出全額減值撥備的貿易應收款為人民幣33,940,000元(二零一五年：人民幣20,178,000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：

	二零一六年	二零一五年
1年至2年	—	2,954
2年至3年	1,580	—
超過3年	32,360	17,224
	33,940	20,178

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)

有關已過期但未減值的應收款，本集團有權利取消相關銷售合同並收回該等物業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二零一六年十二月三十一日的已過期但未減值應收款進行撥備(二零一五年：零)。此類貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零一六年	二零一五年
1年至2年	243,802	717,242
2年至3年	433,021	63,707
超過3年	64,946	101,119
	741,769	882,068

貿易應收款減值撥備變動如下：

	二零一六年	二零一五年
於一月一日	20,178	1,818
減值撥備	16,734	18,365
減值撥備回撥	(2,972)	(5)
於十二月三十一日	33,940	20,178

(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：

	二零一六年	二零一五年
按一般商業履行	11,747,174	5,884,946
未履行及已減值	72,971	62,813
其他應收款	11,820,145	5,947,759
減：減值撥備	(72,971)	(62,813)
其他應收款 — 淨額	11,747,174	5,884,946

18. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(b) 其他應收款(續)

其他應收款減值撥備的變動如下：

	二零一六年	二零一五年
於一月一日	62,813	52,181
減值撥備	10,158	10,632
於十二月三十一日	72,971	62,813

(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：

	二零一六年	二零一五年
— 人民幣	19,855,047	15,026,694
— 港元	105,558	—
— 澳元	44,202	7,652
— 馬來西亞幣	12,695	592
— 新加坡幣	40	113
	20,017,542	15,035,051

19. 受限制現金

	二零一六年	二零一五年
借款保證金(附註(a))	12,947,855	970,239
預售物業建築款保證金(附註(b))	6,455,545	4,663,642
優先票據利息保證金(附註(c))	476,981	583,515
應付建築款保證金(附註(d))	43,191	35,996
拆遷賠償保證金(附註(e))	35,960	45,585
客戶按揭貸款保證金(附註(f))	68,265	19,583
其他(附註(g))	635,270	495,534
	20,663,067	6,814,094

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(續)

- (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該等優先票據後得以解除。
- (d) 根據相關建造合同，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。
- (e) 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。
- (f) 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。
- (g) 其他主要包括信用證保證金及建築工人工資的保證金。

受限制現金以以下貨幣結算：

	二零一六年	二零一五年
— 人民幣	20,045,110	6,183,727
— 美元	596,623	623,913
— 馬來西亞幣	21,334	1,962
— 澳元	—	4,492
	20,663,067	6,814,094

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

	二零一六年	二零一五年
銀行及庫存現金	16,969,615	13,682,440
短期銀行存款	8,336,400	287,873
	25,306,015	13,970,313
	二零一六年	二零一五年
結算貨幣：		
— 人民幣	15,379,209	13,878,291
— 美元	9,483,308	7,451
— 澳元	287,905	11,918
— 港幣	123,011	46,142
— 馬來西亞幣	31,745	26,092
— 新加坡幣	835	419
— 澳門元	2	—
	25,306,015	13,970,313

該等以人民幣及馬來西亞幣計值的結餘須按照中國及馬來西亞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。

21. 股本

	股份數目(千股)	股本
於二零一六年及二零一五年十二月三十一日		
— 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。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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。

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)

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
二零一五年一月一日結餘	3,636,625	342,167	539,144	5,810	15,076	4,538,822
可供出售金融資產除稅後公允價值						
盈利	—	17,498	—	—	—	17,498
貨幣折算差額	—	—	—	23,969	—	23,969
出售股份獎勵計劃持有股份盈利	—	—	—	—	12,862	12,862
附屬公司的所有者權益變動但控制權 並無變動	—	—	—	—	(2,203)	(2,203)
二零一五年十二月三十一日結餘	3,636,625	359,665	539,144	29,779	25,735	4,590,948
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						
盈利	—	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盈利	—	—	—	—	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

- (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. 股份獎勵計劃持有股份

	二零一六年	二零一五年
一月一日結餘	88,947	128,711
出售股份	(88,947)	(39,764)
十二月三十一日結餘	—	88,947

23. 股份獎勵計劃持有股份(續)

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股股份。

24. 永久性資本工具

	二零一六年	二零一五年
於一月一日	7,977,869	15,648,416
增添	2,400,000	—
贖回	(7,900,000)	(7,643,912)
歸屬於永久性資本工具持有者的盈利	273,943	1,105,249
分配予永久性資本工具持有者	(347,485)	(1,131,884)
於十二月三十一日	2,404,327	7,977,869

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。

25. 預提費用及其他應付款

	二零一六年	二零一五年
應付合營企業款項(附註(a))	2,347,150	2,032,153
應付一聯營公司款項(附註(a))	414,142	—
預收—合營企業款項	—	13,720
建築應付款(附註(b))	10,294,391	9,144,332
其他應付款及預提費用(附註(c))	8,895,782	7,537,707
	21,951,465	18,727,912

(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)

26. 借款

	二零一六年	二零一五年
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	32,646,591	31,422,069
— 無抵押	4,203,550	6,177,530
	36,850,141	37,599,599
境內債券(附註(b))		
— 無抵押	48,697,974	6,429,519
優先票據(附註(c))		
— 有抵押	11,550,207	12,776,880
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	12,299,000	19,010,527
— 無抵押	500,000	900,000
	12,799,000	19,910,527
融資租賃負債(附註(e))		
— 有抵押	323,532	60,519
減：長期借款當期部份	(23,050,688)	(27,017,646)
	87,170,166	49,759,398
流動		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	8,619,900	37,500
— 無抵押	598,000	1,284,096
	9,217,900	1,321,596
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	580,000	2,740,000
— 無抵押	833,330	1,600,000
	1,413,330	4,340,000
	10,631,230	5,661,596
長期借款當期部份	23,050,688	27,017,646
借款總額	120,852,084	82,438,640

26. 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。合同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：

	二零一六年	二零一五年
於一月一日	38,921,195	34,538,686
增添	25,446,361	17,858,426
收購附屬公司	2,779,910	—
還款	(21,079,425)	(13,475,917)
於十二月三十一日	46,068,041	38,921,195

(ii) 銀行借款在下列期間到期：

	二零一六年	二零一五年
一年內	16,993,531	12,141,186
一至兩年	10,893,059	9,711,608
二至五年	7,888,381	9,736,520
超過五年	10,293,070	7,331,881
總銀行借款	46,068,041	38,921,195

(iii) 本集團銀行借款的賬面值以下列貨幣計值。

	二零一六年	二零一五年
— 人民幣	36,925,566	38,921,195
— 美元	8,671,250	—
— 澳元	471,225	—
	46,068,041	38,921,195

(iv) 銀行借款實際利率為5.52%(二零一五年：6.52%)：

(v) 銀行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)

26. 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。

26. 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進一步按總面值人民幣93億元發行93,000,000單位的公開債券(「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進一步按總面值人民幣57億元發行57,000,000單位的非公開債券(「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

於二零一六年十二月三十一日，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19,123,600,000元。公允價值乃參考截至二零一六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級。

於二零一六年十二月三十一日，二零一六年非公開債券的公允價值為人民幣30,121,098,000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級。

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. 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：

	二零一六年	二零一五年
於一月一日	6,429,519	—
增添	42,151,800	6,423,000
利息支出	1,637,428	157,724
包括在其他應付款的應付利息	(1,520,773)	(151,205)
於十二月三十一日	48,697,974	6,429,519

(c) 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。

(i) 二零一一年票據

於二零一一年四月二十九日，本集團一附屬公司鴻志投資有限公司(「鴻志」)發行面值合計150,000,000美元(相等於約人民幣979,500,000元)利率為10.875%於二零一六年四月二十九日到期的優先票據(「二零一一年票據」)。扣除交易成本後，二零一一年票據所得淨額為人民幣963,828,000元。

於二零一六年四月二十九日，鴻志以等於二零一一年票據尚未支付本金的100%的贖回價全數贖回二零一一年票據，於二零一六年四月二十九日總額為人民幣994,680,000元加應計及未付利息人民幣52,680,000元。

(ii) 二零一二年票據

於二零一二年八月二十九日，鴻志以發行本金97.061%的發行價加上二零一二年四月二十九日起(含當日)的應計利息(不包含二零一二年八月二十九日)發行本金總額238,000,000美元(相等於約人民幣1,509,000,000元)利率為10.875%於二零一六年四月二十九日到期的優先票據(「二零一二年票據」)。扣除交易成本後，二零一二年票據所得淨額為人民幣1,436,117,000元。

於二零一六年四月二十九日，鴻志以等於二零一二年票據尚未支付本金的100%的贖回價全數贖回二零一二年票據，於二零一六年四月二十九日總額為人民幣1,578,225,600元加應計及未付利息人民幣83,586,000元。

26. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

(iii) 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)的應計利息(不包含二零一三年二月六日)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4,279,229,000元加應計及未付利息人民幣177,661,000元。贖回溢價和未攤銷借款成本之總額為人民幣207,233,000元，於截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益表內支銷。

(iv) 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7,217,645,000元加應計及未付利息人民幣294,245,000元。贖回溢價和未攤銷借款成本之總額為人民幣339,373,000元，於截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合損益表內支銷。

於二零一六年十二月三十一日，二零一三年票據及二零一四年票據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由8.87%至12.25%不等(二零一五年：8.87%至12.25%)。

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. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

(iv) 二零一四年票據(續)

優先票據的變動如下：

	二零一六年	二零一五年
於一月一日	12,776,880	11,987,708
贖回二零一一年及二零一二年票據	(2,572,906)	—
利息支出	1,117,780	1,178,648
應計提前贖回溢價(附註41(a))	476,918	—
包括在其他應付款的應付利息	(1,010,775)	(1,131,935)
匯兌虧損	762,310	742,459
於十二月三十一日	11,550,207	12,776,880

本集團優先票據的賬面值以美元結算。

於二零一六年十二月三十一日，優先票據的公允價值為人民幣11,599,885,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣13,252,554,000元)。公允價值乃參考彭博於二零一六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級。

(d) 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(二零一五年：6.09%至17.24%)。

其他借款的變動如下：

	二零一六年	二零一五年
於一月一日	24,250,527	21,026,944
增添	5,244,330	21,769,000
收購一附屬公司	100,000	—
還款	(15,343,000)	(18,555,960)
利息支出	1,585,401	2,097,085
包括在其他應付款的應付利息	(1,624,928)	(2,086,542)
於十二月三十一日	14,212,330	24,250,527

26. 借款(續)

(d) 其他借款(續)

其他借款在下列期間到期：

	二零一六年	二零一五年
一年內	5,036,330	7,713,000
一至兩年	6,626,000	9,661,527
二至五年	2,550,000	6,876,000
總其他借款	14,212,330	24,250,527

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，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。

(e) 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。

融資租賃負債的變動如下：

	二零一六年	二零一五年
於一月一日	60,519	105,332
增添	354,691	—
還款	(93,908)	(50,222)
利息支出	6,867	5,409
包括在其他應付款的應付利息	(4,637)	—
於十二月三十一日	323,532	60,519

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. 借款(續)

(e) 融資租賃負債(續)

	二零一六年	二零一五年
總融資租賃負債 — 最低租賃付款		
一年內	114,391	50,222
一年至五年	236,161	12,557
	350,552	62,779
融資租賃未來財務費用	(27,020)	(2,260)
融資租賃負債現值	323,532	60,519
融資租賃負債現值如下：		
一年內	101,850	48,176
一年至五年	221,682	12,343
	323,532	60,519

- (f) 於二零一六年十二月三十一日，合計人民幣54,145,491,000元的銀行及其他借款(二零一五年：人民幣53,210,096,000元)以以下所列作為抵押：

	二零一六年	二零一五年
土地使用權	697,664	804,637
物業、機器及設備	4,154,497	4,329,669
投資物業	14,094,260	11,686,175
發展中物業	30,414,608	29,687,144
已落成待售物業	319,335	1,472,747
受限制現金	9,708,419	817,000
附屬公司股權	1,096,002	3,059,000
	60,484,785	51,856,372

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：

	二零一六年	二零一五年
擔保人		
本公司	3,998,000	6,641,200
附屬公司	1,303,550	1,561,096
	5,301,550	8,202,296

27. 遞延所得稅

遞延稅項資產與遞延稅項負債分析如下：

	二零一六年	二零一五年
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回	3,708,912	2,917,625
— 在12個月內收回	544,949	377,561
	4,253,861	3,295,186
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回	(4,549,342)	(3,415,642)
— 在12個月內收回	(381,550)	(520,305)
	(4,930,892)	(3,935,947)
遞延稅項負債 — 淨額	(677,031)	(640,761)

遞延所得稅賬的總變動如下：

	二零一六年	二零一五年
於一月一日	(640,761)	(351,144)
在損益表貸記／(支銷)	256,988	(281,267)
與其他全面收入的組成部分有關的稅項支銷	(16,247)	(5,833)
收購附屬公司	(275,034)	—
貨幣折算差額	(1,977)	(2,517)
於十二月三十一日	(677,031)	(640,761)

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)

27. 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 重估增值	重估 可供出售 金融資產	利息資本化 及其他	合計
於二零一五年一月一日	591,065	3,161,182	100,488	95,622	249,690	4,198,047
在損益表(貸記)／支銷	(70,760)	250,954	(1,009)	—	205,790	384,975
在其他全面收入中支銷	—	—	—	5,833	—	5,833
於二零一五年十二月三十一日	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	381,550	4,034,228	280,468	117,702	710,218	5,524,166

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	合計
於二零一五年一月一日	2,767,658	716,480	362,765	3,846,903
在損益表(支銷)／貸記	(254,293)	288,716	69,285	103,708
貨幣折算差額	—	(2,517)	—	(2,517)
於二零一五年十二月三十一日	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	2,866,198	1,470,523	510,414	4,847,135

27. 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產：(續)

於二零一六年十二月三十一日，人民幣593,274,000元的遞延所得稅資產由同一稅收管轄權區的遞延稅項負債抵扣(二零一五年十二月三十一日：人民幣652,908,000元)。

28. 當期所得稅負債

	二零一六年	二零一五年
土地增值稅負債	9,716,349	8,663,294
所得稅負債	2,577,682	2,342,090
	12,294,031	11,005,384

29. 其他收入

	二零一六年	二零一五年
利息收入	194,894	143,043
其他營運收入	116,462	133,713
可供出售金融資產股息收入	17,631	4,332
	328,987	281,088

30. 其他收益 — 淨額

	二零一六年	二零一五年
投資物業公允價值盈利 — 淨額	1,740,812	1,105,652
出售無形資產盈利	90,107	79,784
出售物業、機器及設備盈利	24,175	7,126
出售投資物業虧損	—	(12,528)
其他	73,125	56,970
	1,928,219	1,237,004

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. 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：

	二零一六年	二零一五年
已落成物業銷售成本	36,177,776	27,085,715
營業稅及其他稅項	1,957,687	2,686,859
僱員福利開支	1,538,257	1,426,117
折舊	498,490	369,273
廣告開支	252,256	143,725
土地使用權及無形資產攤銷	123,468	84,236
辦公費用	142,005	154,245
經營租賃支出	22,597	16,427
呆賬撥備	23,920	28,992
核數師酬金	7,522	6,739
— 審計服務	6,570	6,204
— 非審計服務	952	535
其他	1,787,846	1,387,754
	42,531,824	33,390,082

32. 僱員福利開支

	二零一六年	二零一五年
薪酬及工資	1,204,953	1,103,464
退休計劃供款	243,985	247,094
其他津貼及福利	89,319	75,559
	1,538,257	1,426,117

(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(二零一五年：零)，他們的薪酬在附註43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(二零一五年：五位)的薪酬如下：

	二零一六年	二零一五年
薪金、房屋津貼及其他津貼及實物福利	138,194	65,275

32. 僱員福利開支(續)

(a) 五名最高薪酬人士(續)

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	二零一六年	二零一五年
薪酬範圍		
港幣14,500,001元至港幣15,000,000元	—	1
港幣15,000,001元至港幣15,500,000元	—	2
港幣16,000,001元至港幣16,500,000元	—	1
港幣17,500,001元至港幣18,000,000元	1	—
港幣19,500,001元至港幣20,000,000元	—	1
港幣22,000,001元至港幣22,500,000元	1	—
港幣22,500,001元至港幣23,000,000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	—

33. 融資成本

	二零一六年	二零一五年
利息支出：		
— 銀行借款	2,278,361	2,580,355
— 境內債券	1,637,428	157,724
— 優先票據	1,117,780	1,178,648
— 其他借款	1,585,401	2,097,085
— 融資租賃負債	6,867	5,409
	6,625,837	6,019,221
應計提前贖回溢價(附註41(a))	476,918	—
淨匯兌虧損	613,794	1,210,521
減：融資成本資本化	(5,349,504)	(5,075,747)
	2,367,045	2,153,995

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)

34. 所得稅開支

	二零一六年	二零一五年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(b))	2,833,727	2,062,492
遞延所得稅	(256,988)	281,267
	2,576,739	2,343,759
當期中國土地增值稅(附註(c))	2,236,084	2,533,470
所得稅總額(附註(d))	4,812,823	4,877,229

(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(二零一五年：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。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，除本集團若干公司適用的所得稅率為按照營業額以2%-3%計算(二零一五年：2%-3%)外，集團內的其他業務適用的所得稅率主要為按利潤的25%計算(二零一五年：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%。

34. 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：

	二零一六年	二零一五年
除所得稅前盈利	11,868,840	11,589,501
減：土地增值稅	(2,236,084)	(2,533,470)
	9,632,756	9,056,031
按稅率25%計算(二零一五年：25%)	2,408,189	2,264,008
影響：		
— 若干公司的不同所得稅率	3,830	(8,902)
— 應佔合營企業及聯營公司業績	(195,041)	(331,141)
— 不可扣稅的開發成本及費用	502,186	516,683
— 其他	(142,425)	(96,889)
中國企業所得稅	2,576,739	2,343,759
土地增值稅	2,236,084	2,533,470
稅項支銷	4,812,823	4,877,229

(e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項支銷如下：

	二零一六年			二零一五年		
	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盈利	64,990	(16,247)	48,743	23,331	(5,833)	17,498

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)

35. 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。

	二零一六年	二零一五年
本公司所有者應佔盈利	6,755,908	5,615,795
已發行普通股扣除股份獎勵計劃持有股份後的加權平均數目(千股)	3,217,624	3,204,546
每股盈利(每股人民幣)	2.0997	1.7524

本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日並無可潛在攤薄普通股。

36. 股息

在二零一六年內宣告的股息為人民幣3,866,840,000元(二零一五年：人民幣966,710,000元)。將於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會上，建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發股息為每股普通股人民幣0.70元，合計為人民幣2,255,657,000元。本財務報表未反映此項應付股息。

	二零一六年	二零一五年
已宣派中期股息每股普通股人民幣0.30元(二零一五年：人民幣0.30元)	966,710	966,710
減：股份獎勵計劃持有股份股息	—	(5,280)
	966,710	961,430
擬派末期股息每股普通股人民幣0.70元(二零一五年：人民幣0.90元)	2,255,657	2,900,130
減：股份獎勵計劃持有股份股息	—	(13,291)
	2,255,657	2,886,839
	3,222,367	3,848,269

37. 營運產生的現金

	二零一六年	二零一五年
年度盈利	7,056,017	6,712,272
調整項目：		
— 銷售成本中的資本化融資成本	3,180,202	2,101,856
— 稅額	4,812,823	4,877,229
— 利息收入	(194,894)	(143,043)
— 融資成本	2,367,045	2,153,995
— 折舊	498,490	369,273
— 土地使用權及無形資產攤銷	123,468	84,236
— 出售物業、機器及設備盈利	(24,175)	(7,126)
— 出售投資物業虧損	—	12,528
— 出售無形資產盈利	(90,107)	(79,784)
— 應佔合營企業業績	(844,493)	(1,343,455)
— 應佔聯營公司業績	(438)	18,451
— 投資物業公允價值盈利	(1,740,812)	(1,105,652)
— 可供出售金融資產股息	(17,631)	(4,332)
— 未實現利潤抵銷	3,732	2,219
營運資金變動前經營盈利	15,129,227	13,648,667
營運資金變動：		
— 發展中物業及已落成待售物業	(1,165,233)	(211,460)
— 貿易應收款	(2,324,003)	(85,001)
— 其他應收款、保證金及預付款	(5,404,477)	(2,427,380)
— 受限制現金	(2,040,905)	250,549
— 出售物業已收按金	1,139,142	(818,057)
— 預提費用及其他應付款	371,501	(784,745)
營運所得現金	5,705,252	9,572,573

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)

38. 財務擔保合約

於二零一六年十二月三十一日，本集團提供的財務擔保面值如下：

	二零一六年	二零一五年
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))	33,406,812	23,530,047
就合營企業及聯營公司借款提供擔保(附註(b))	5,514,356	3,453,045
	38,921,168	26,983,092

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。

39. 承擔

(a) 資本承擔

於本年年終，已訂約但未產生的資本開支總額如下：

	二零一六年	二零一五年
已訂約但未撥備 物業發展活動	6,502,044	10,506,112
收購土地使用權	12,200,006	12,676,645
對一間聯營公司增加注資	280,000	—
	18,982,050	23,182,757

39. 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：

	二零一六年	二零一五年
一年內	27,841	33,040
一年至五年	42,414	41,454
超過五年	47,938	53,538
	118,193	128,032

40. 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

	二零一六年	二零一五年
薪酬及福利	73,368	42,975

ii) 提供租賃房地產

	二零一六年	二零一五年
共同股東：		
廣州金貝殼投資有限公司	209	1,499
一合營企業：		
廣州富景	33	70
	242	1,569

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)

40. 重大關聯方交易(續)

iii) 直飲水系統收費

	二零一六年	二零一五年
共同股東：		
廣州越富環保科技有限公司	6,513	48

iv) 提供物業管理服務

	二零一六年	二零一五年
合營企業：		
津南新城	18,588	5,099
貴州大西南	6,953	—
廣州富景	—	3,650
	25,541	8,749

v) 提供裝飾、設計及建築服務

	二零一六年	二零一五年
合營企業：		
廣州富景	188,052	162,387
貴州大西南	23,537	24,280
森華房地產	11,928	1,755
津南新城	10,902	14,915
廣西富雅	2,337	712
上海悅城	960	—
	237,716	204,049

40. 重大關聯方交易(續)

vi) 購買安裝服務

	二零一六年	二零一五年
主要股東一直系親屬控制： 廣州鉅融機電工程有限公司	28,925	6,429

vii) 收購一附屬公司

於二零一六年二月五日，本集團完成按對價人民幣530,000,000元自李思廉先生及張力先生收購金鵝的100%股權。有關詳情於附註6披露。

viii) 提供借款擔保

本集團及其他股東共同為其從事房地產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。於二零一六年十二月三十一日，本集團提供給合營企業及聯營公司的借款擔保金額如下：

(a) 銀行借款

	二零一六年	二零一五年
合營企業：		
津南新城	1,125,000	128,558
廣州富景	589,004	—
上海悅城	475,000	—
廣西富雅	120,000	49,900
森華房地產	108,600	199,600
騰順投資	50,000	—
貴州大西南	48,000	120,000
煌迪	—	424,136
	2,515,604	922,194
聯營公司：		
河南建業	405,000	—
廣州利合	119,920	471,900
	524,920	471,900
	3,040,524	1,394,094

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)

40. 重大關聯方交易(續)

viii) 提供借款擔保(續)

(b) 其他借款

	二零一六年	二零一五年
一合營企業：		
上海悅城	—	300,000
聯營公司：		
廣州利合	896,000	1,310,000
河南建業	634,500	225,000
	1,530,500	1,535,000
	1,530,500	1,835,000

40. 重大關聯方交易(續)

ix) 關聯方結餘

於二零一六年十二月三十一日，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	二零一六年	二零一五年
應收：		
合營企業		
— 非交易性結餘		
騰順投資(附註(a))	401,128	153,146
貴州大西南(附註(b))	350,734	241,234
漢斯上海(附註(b))	187,957	170,330
和榮	103,181	—
廣西富雅	10,003	3
津南新城	—	1,173,176
	1,053,003	1,737,889
聯營公司		
— 非交易性結餘		
廣州利合(附註(a))	42,281	2,439,377
河南建業	—	107,996
	42,281	2,547,373
	1,095,284	4,285,262
應付：		
合營企業		
— 非交易性結餘		
上海悅城	1,372,237	1,119,637
廣州富景	416,512	442,062
森華房地產	389,000	239,000
津南新城	91,825	—
北京盛興天和	77,576	—
和榮	—	231,454
	2,347,150	2,032,153
聯營公司		
— 非交易性結餘		
河南建業	414,142	—
	414,142	—
	2,761,292	2,032,153

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)

40. 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(二零一五年：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。

41. 報告期後事項

(a) 提前贖回優先票據

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7,217,645,000元加應計及未付利息人民幣294,245,000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4,279,229,000元加應計及未付利息人民幣177,661,000元。

(b) 借款

於二零一七年一月十三日，本集團一附屬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，總本金額為265,000,000美元(相等於約人民幣1,826,089,000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，總本金額為460,000,000美元(相等於約人民幣3,154,312,000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值為人民幣4,944,337,000元。

42. 本公司的資產負債表及儲備變動

本公司的資產負債表

	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一五年 十二月三十一日 (經重列) (附註2.1.1(a))	於二零一五年 一月一日 (經重列) (附註2.1.1(a))
資產			
非流動資產			
土地使用權	107,382	118,816	94,930
物業、機器及設備	1,435,661	1,418,961	1,049,989
投資物業	142,644	140,323	137,220
無形資產	58,414	53,803	41,874
附屬公司投資	20,388,322	19,311,654	18,412,679
合營企業投資	3,637,426	2,815,987	1,685,688
聯營公司投資	2,535	7,614	35,153
遞延所得稅資產	157,712	71,231	89,347
可供出售金融資產	583,550	564,590	460,477
貿易和其他應收款及預付款	—	3,199,382	2,534,373
	26,513,646	27,702,361	24,541,730
流動資產			
發展中物業	1,134,049	2,266,686	5,203,901
已落成待售物業	2,676,403	3,004,699	1,525,644
貿易和其他應收款及預付款	52,975,831	14,135,495	7,870,746
預付稅款	5,562	85,515	154,447
受限制現金	12,439,600	919,792	898,319
現金及現金等價物	3,418,851	1,365,762	597,861
	72,650,296	21,777,949	16,250,918
總資產	99,163,942	49,480,310	40,792,648
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本	805,592	805,592	805,592
其他儲備	4,618,000	4,559,210	4,533,012
附註(a)			
股份獎勵計劃持有股份	—	(88,947)	(128,711)
保留盈利	4,930,843	5,219,618	4,135,566
附註(a)			
總權益	10,354,435	10,495,473	9,345,459
負債			
非流動負債			
長期借款	53,555,974	12,709,019	5,963,300
預提費用及其他應付款	—	—	171,222
	53,555,974	12,709,019	6,134,522
流動負債			
預提費用及其他應付款	32,818,607	20,824,009	20,919,481
出售物業已收按金	—	1,014,121	1,603,608
當期所得稅負債	896,596	1,114,888	895,808
短期借款	833,330	—	—
長期借款當期部份	705,000	3,322,800	1,893,770
	35,253,533	26,275,818	25,312,667
總負債	88,809,507	38,984,837	31,447,189
總權益及負債	99,163,942	49,480,310	40,792,648

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. 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)

本公司的資產負債表已由董事會於二零一七年三月十日批核，並代表董事會簽署。

李思廉 董事	張力 董事		
		保留盈利	其他儲備
二零一五年一月一日結餘(經以往呈列)		3,688,938	4,533,012
會計政策變動影響(附註2.1.1(a))		446,628	—
二零一五年一月一日結餘(經重列)		4,135,566	4,533,012
年度盈利		2,045,482	—
可供出售金融資產除稅後公允價值盈利		—	13,336
出售股份獎勵計劃持有之股份		—	12,862
年度股息		(961,430)	—
二零一五年十二月三十一日結餘(經重列)		5,219,618	4,559,210
二零一五年十二月三十一日結餘(經以往呈列)		3,677,092	4,559,210
會計政策變動影響(附註2.1.1(a))		1,542,526	—
二零一六年一月一日結餘(經重列)		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盈利		—	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

43. 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

截至二零一五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))
執行董事：	
李思廉先生	3,336
張力先生(附註(i))	3,336
周耀南先生	3,836
呂勁先生	3,379
非執行董事：	
張琳女士	377
李海倫女士	377
獨立非執行董事：	
黃開文先生(於二零一五年五月三十日退任)	149
吳又華先生(於二零一五年五月三十日委任)	175
黎明先生	299
鄭爾城先生	299

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)

43. 董事及監事的利益和權益(續)

(b) 監事薪酬

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

截至二零一五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) 二零一六年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一五年：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(二零一五年：零)。

(c) 董事的退休福利及終止福利

截至二零一六年十二月三十一日止年度，除附註43(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

截至二零一六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

於二零一六年十二月三十一日，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、安排或合同的重大權益

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、安排和合同。

補充資料

(除另有註明外，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二零一六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	
	二零一六年	二零一五年	二零一六年	二零一五年
根據中國會計準則列示	7,066,460	6,731,656	46,803,577	49,174,319
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	(13,920)	(4,036)	43,495	57,415
2. 遞延所得稅	3,477	(15,348)	(10,875)	(14,354)
按香港財務報告準則列示	7,056,017	6,712,272	46,836,197	49,217,380

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。

五年財務總結

(所有金額為人民幣千元)

綜合資產負債表(於十二月三十一日)

	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年
非流動資產	48,033,848	44,573,266	39,659,133	33,781,882	29,104,301
流動資產	178,377,631	139,159,665	132,181,140	106,565,240	69,482,909
總資產	226,411,479	183,732,931	171,840,273	140,347,122	98,587,210
非流動負債	92,101,058	53,695,345	49,003,732	47,538,473	31,200,661
流動負債	87,474,224	80,820,206	70,690,979	59,326,606	40,556,675
總負債	179,575,282	134,515,551	119,694,711	106,865,079	71,757,336
總權益	46,836,197	49,217,380	52,145,562	33,482,043	26,829,874

綜合損益表(截至十二月三十一日止年度)

	二零一六年	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年
營業額	53,730,339	44,290,924	34,705,410	36,271,284	30,365,056
銷售成本	(38,543,599)	(30,083,853)	(22,391,431)	(22,036,298)	(17,986,776)
毛利	15,186,740	14,207,071	12,313,979	14,234,986	12,378,280
其他收入及其他收益 — 淨額	2,257,206	1,518,092	2,030,304	2,728,953	825,859
銷售開支	(1,315,362)	(896,657)	(896,059)	(626,089)	(454,006)
行政開支	(2,672,863)	(2,409,572)	(2,220,501)	(1,838,631)	(1,522,400)
經營溢利	13,455,721	12,418,934	11,227,723	14,499,219	11,227,733
融資成本	(2,367,045)	(2,153,995)	(1,215,921)	(1,933,742)	(1,501,609)
應佔合營企業業績	844,493	1,343,455	169,789	357,253	402,974
應佔聯營公司業績	(64,329)	(18,893)	(25,205)	(50,901)	(87,333)
除所得稅前盈利	11,868,840	11,589,501	10,156,386	12,871,829	10,041,765
所得稅	(4,812,823)	(4,877,229)	(3,649,997)	(5,226,181)	(4,382,415)
年度盈利	7,056,017	6,712,272	6,506,389	7,645,648	5,659,350
應佔：					
本公司所有者	6,755,908	5,615,795	5,220,606	7,633,860	5,501,979
永久性資本工具持有者	273,943	1,105,249	1,331,328	—	—
非控制性權益	26,166	(8,772)	(45,542)	11,788	157,371

主要物業列表

項目名稱	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)	預計落成時間
作出售之發展物業(發展中)							
中國							
廣州							
富力金港城(金穀工業園)	100%	廣州市花都區花東鎮現代大道	住宅及商業	1,119,211	554,722	554,722	待定
富力金御苑(金沙洲項目)	100%	廣州市白雲區金沙洲F區	住宅	101,355	47,998	47,998	2017年
金港城華維公司項目	100%	廣州市花都區花東鎮現代大道	工業及倉儲	142,571	187,299	187,299	待定
富力天海灣(南沙森華項目)	50%	廣州市南沙區西部工業區	住宅	83,222	63,337	31,669	2017年
富力壹號半島(新港東項目)	100%	廣州市海珠區新港東路27號	住宅	16,235	32,926	32,926	2018年
富力萬科雲啟(車陂北項目)	75%	廣州市天河區東圃鎮車陂村文明路	住宅	13,200	50,056	37,542	2017年
廣發證券項目	40%	廣州市天河區珠江新城M1-5地塊	寫字樓	6,463	156,510	62,604	2017年
富力悅禧(蘿崗筆村項目)	100%	廣州市蘿崗區廣園東路	住宅	36,579	152,655	152,655	待定
佛山							
富力廣場	100%	佛山市禪城區佛山人民橋東側	住宅及商業	51,304	125,749	125,749	待定
富力江灣華庭(九江寶邦項目)	100%	佛山市南海區九江鎮下西村	住宅	18,648	85,876	85,876	待定
珠海							
富力中心(橫琴項目)	100%	珠海市橫琴新區富邦道東側	寫字樓及商業	11,466	134,621	134,621	2017年
惠州							
富力南昆山溫泉養生谷 (不含龍門富力希爾頓度假酒店)	100%	惠州市龍門縣永漢鎮馬橋熱水村	住宅及商業	1,630,681	944,674	944,674	待定
富力灣	100%	惠州市惠東縣稔山鎮大埔屯	住宅及商業	1,318,673	1,753,594	1,753,594	待定
富力現代廣場	100%	惠州市博羅縣羅陽鎮匯博沿江路口	住宅及商業	79,167	81,827	81,827	2017年
梅州							
富力城	100%	梅州市梅縣新城	住宅及商業	830,469	1,595,246	1,595,246	待定
海南							
富力灣(不含萬豪酒店)	100%	海南省三亞市陵水縣香水灣景區B區	住宅及商業	1,702,993	487,503	487,503	待定
富力紅樹灣(不含希爾頓酒店)	100%	海南省環島西線高速公路澄邁縣三林出口處	住宅及商業	4,352,042	2,089,057	2,089,057	待定
富力月亮灣	100%	海南省文昌市昌麗鎮月亮灣	住宅及商業	277,160	69,363	69,363	2017年及2018年
富力國際健康城(臨高項目)	100%	海南省海口市臨瀾灣	住宅及商業	586,240	531,920	531,920	待定

主要物業列表

項目名稱	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)	預計落成時間
長沙及周邊							
湘江富力城(湘潭九華項目)	100%	湖南省湘潭市九華示範區	住宅及商業	1,325,817	3,365,770	3,365,770	待定
福州及周邊							
富力中心(台江區項目)	100%	福州市台江區	寫字樓	69,817	207,519	207,519	待定
富力城(金水湖項目)	100%	福州市金水湖	住宅、酒店及商業	147,631	262,065	262,065	待定
莆田富力尚悅居	100%	莆田市荔城區迎賓大道	住宅、商業及公寓	132,000	563,600	563,600	待定
南寧							
南寧富雅國際總部基地(五象新區項目)	50%	南寧市五象新區	住宅	78,721	588,661	294,331	待定
重慶							
富力城(不含富力假日酒店)	100%	重慶市沙坪壩區西永組團	住宅及商業	1,981,995	4,139,149	4,139,149	待定
富力南山公館	100%	重慶市南岸區南山路99號	住宅及商業	79,583	30,978	30,978	待定
富力灣(渝北項目)	100%	重慶市渝北區	住宅及商業	173,630	377,084	377,084	待定
成都							
富力桃園(新都項目)	100%	成都市新都鎮海都路西段南側	住宅	186,650	169,486	169,486	待定
貴陽							
富力中心(誠信路項目)	60%	貴陽市誠信路	寫字樓及公寓	99,272	111,416	66,850	待定
上海及周邊							
富力嘉譽灣(新江灣城項目)	50%	上海市楊浦區新江灣城	住宅、商業、寫字樓及酒店	142,664	75,132	37,566	2017年
富力虹橋十號	100%	上海市虹橋商務區5及6號地塊	住宅、寫字樓及商業	106,318	275,980	275,980	2017年
上海虹橋商務核心區(不含麗思卡爾頓酒店及AC酒店)	100%	上海市虹橋商務區核心區一期	商業及寫字樓	46,095	195,783	195,783	待定
南京及周邊							
富力城	100%	南京市江寧區麒麟科技創新園	住宅、寫字樓及酒店	571,864	150,761	150,761	2017年
富力尚悅居(板橋項目)	100%	南京市雨花區板橋街	住宅及商業	105,021	65,124	65,124	2017年
滁州富力烏衣水鎮	100%	滁州市城南橋新村	住宅及商業	385,387	770,774	770,774	待定
杭州及周邊							
新線公園(19號地)	100%	杭州市餘杭區未來科技城	住宅	26,670	109,369	109,369	待定
富力十號	100%	杭州市餘杭區63及64號地	住宅及商業	58,280	51,627	51,627	2017年
湖州富力城	100%	湖州市吳興區	住宅、商業及公寓	197,762	447,185	447,185	待定

項目名稱	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)	預計 落成時間
寧波							
富力院士廷(寧大北側雙橋項目)	100%	寧波市風華路	住宅、公寓及寫字樓	101,163	365,437	365,437	待定
無錫							
富力十號	100%	無錫市太湖新城	住宅及商業	111,261	110,817	110,817	待定
富力城	100%	無錫市無錫新區	住宅及商業	235,669	359,187	359,187	待定
富力桃園(無錫新區項目)	100%	無錫市無錫新區	住宅及商業	53,178	114,042	114,042	待定
北京及周邊							
通州富力中心	100%	北京市通州核心區	寫字樓及公寓	69,796	494,338	494,338	待定
富力新城	100%	河北省廊坊市香河縣 蔣辛屯鎮大香公路東側	住宅	932,994	1,008,765	1,008,765	待定
天津							
富力津門湖(梅江灣項目)	100%	天津市河西區友誼南路西側	住宅	930,932	192,048	192,048	待定
富力廣東大廈(塘沽項目)	100%	天津市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	2018年
津南新城	25%	天津市津南區咸水沽鎮	住宅、商業、寫字樓及 酒店	1,289,227	2,207,196	551,799	待定
富力新城(團泊湖項目)	100%	天津市靜安縣團泊鎮	住宅及商業	1,781,702	2,589,326	2,589,326	待定
富力尚悅居(武清項目)	100%	天津市武清區	住宅及商業	119,493	45,399	45,399	2017年
西安							
富力白鷺灣項目	100%	西安市拔橋區紡織新城	住宅及商業	139,375	325,376	325,376	2017年
太原							
富力城	100%	太原市杏花嶺區晉安東街3號	住宅及商業	1,056,200	440,127	440,127	待定
富力華庭	100%	太原市解放北路9號	住宅及商業	237,601	771,951	771,951	待定
富力熙悅居(五府營項目)	90%	太原市晉源區五府營村	住宅及商業	54,660	26,827	24,144	2017年
富力山(蒙山項目)	100%	晉源區	住宅及商業	281,806	339,000	339,000	待定
富力尚悅居(龍城南街項目)	100%	龍城南街	住宅	37,716	162,764	162,764	待定
大同							
富力城	100%	山西省大同市雲周街南側	住宅及商業	708,112	1,885,009	1,885,009	待定
哈爾濱							
富力江灣新城	100%	哈爾濱市道裡區友誼西路	住宅、商業及酒店	120,574	591,465	591,465	待定
富力城	100%	哈爾濱市松北區	住宅及商業	399,198	736,377	736,377	待定

主要物業列表

項目名稱	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)	預計落成時間
瀋陽							
富力仙湖別墅	100%	瀋陽市東陵區桃仙鎮黃山村	住宅	373,406	31,186	31,186	待定
富力尚悅居	100%	瀋陽市大東區歐博城	住宅及商業	96,553	109,117	109,117	2017年
包頭							
富力城	100%	包頭市新都市區	住宅、寫字樓、公寓及商業	426,911	1,199,278	1,199,278	待定
鄭州							
五龍新城(五龍口項目)	45%	中原區五龍口南路	住宅	94,158	734,273	330,423	待定
富力建業尚悅居(花園口項目)	45%	金水區中州大道	住宅及商業	94,710	712,692	320,711	待定
馬來西亞							
柔佛新山							
富力公主灣	100%	馬來西亞柔佛新山	住宅、寫字樓及商業	400,000	2,570,000	2,570,000	待定
澳大利亞							
布里斯本							
布里斯本一號(科迪莉亞街項目)	100%	科迪莉亞街1號	住宅及商業	4,583	91,634	91,634	待定
作出售之發展物業(規劃中)							
中國							
廣州							
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	待定
深圳							
富力新天地(下李朗項目)	65%	龍崗區下李朗路	寫字樓及公寓	35,266	144,032	93,621	待定
白泥坑項目	65%	龍崗區平湖鎮	住宅	97,211	534,662	347,530	待定
珠海							
富力國際創新園 (保稅區蔡式項目)	67%	珠海保稅區寶盛路	寫字樓、公寓及商業	51,530	201,783	135,195	待定
香洲恒信工業城項目	68%	香洲區九洲大道南側	住宅、公寓及商業	16,813	172,958	117,958	待定
惠州							
富力惠林溫泉 (不含惠州洲際度假酒店)	100%	惠城區橫瀝	別墅	698,012	100,920	100,920	待定
福州及周邊							
三明梅列區項目	100%	三明市梅列區	住宅	42,089	117,800	117,800	待定

項目名稱	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)	預計 落成時間
南昌							
象湖新城項目	100%	南昌縣文山一路	住宅	81,372	203,430	203,430	待定
杭州及周邊							
湖州湖東項目	100%	湖東路	住宅	111,384	215,736	215,736	待定
寧波							
鎮海新城項目	100%	鎮海新城同心路	住宅	65,054	123,603	123,603	待定
慈城新區項目	100%	江北衛星城慈城新區	住宅	118,853	294,122	294,122	待定
無錫及周邊							
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	407,204	407,204	待定
南通通呂運河項目	100%	南通區通呂運河南側	住宅及商業	190,621	426,034	426,034	待定
石家莊							
富力城(南豆項目)	100%	裕華區	住宅、寫字樓及商業	70,630	293,368	293,368	待定
秦皇島							
北戴河項目	100%	秦皇島戴河三路以西	住宅	154,416	231,624	231,624	待定
天津							
柳林外項目	100%	天津市柳林外環南路	住宅及商業	46,666	37,702	37,702	待定
煙台							
富力海悅灣(越秀海邊項目)	100%	煙台市白銀河以南	住宅	100,000	197,210	197,210	待定
太原							
富力城八號園(敦化坊項目)	100%	杏花嶺區	住宅及商業	188,744	566,231	566,231	待定
呼和浩特							
富力城(保全莊項目)	100%	賽罕區小黑河以南	住宅	72,274	216,822	216,822	待定
澳大利亞							
墨爾本							
富力凱尼雅思項目(Footscray)	100%	巴拉瑞特街124-188號	住宅及商業	33,288	163,158	163,158	待定
布里斯本							
袋鼠角項目(Kangaroo Point)	100%	蘭伯特街36, 38, 40-44號, 48號和 凱恩斯街67號	住宅及商業	3,291	29,516	29,516	待定
西區項目(West End)	100%	布坎南街3-9號和唐恩街25號	住宅及商業	16,800	90,000	90,000	待定

主要物業列表

項目名稱	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)	預計落成時間
投資物業(已落成)							
廣州							
富力院士庭商場	100%	廣州市天河區東莞莊路	商業	—	42,993	42,993	不適用
富力環市西苑商場	100%	廣州市荔灣區環市西路	商業	—	3,570	3,570	不適用
富力皇上皇寫字樓	100%	廣州市荔灣區小梅大街	寫字樓	—	9,184	9,184	不適用
富力廣場兒童世界	100%	廣州市荔灣區中山八路	商業	—	16,307	16,307	不適用
富力現代廣場家信中心	100%	廣州市海珠區革新路	商業	—	29,000	29,000	不適用
富力中心	100%	廣州市天河區珠江新城J區	寫字樓	8,117	162,605	162,605	2007年
富力君悅大酒店	100%	廣州市天河區珠江新城F區	酒店	10,291	114,498	85,596	2008年
富力麗思卡爾頓酒店	100%	廣州市天河區珠江新城J區	酒店	6,895	104,322	104,322	2008年
富力空港假日酒店	100%	廣州市花都富力金港城	酒店	14,270	37,826	37,826	2014年
富力海珠城	100%	廣州市江南大道與江南西路 交界西南	商業	18,000	50,000	50,000	2014年
柏悅酒店	100%	廣州市天河區珠江新城J區	酒店	7,942	34,766	34,766	2015年
富力綜合物流園	100%	花都區富力金港城	倉庫及寫字樓	—	499,123	499,123	2015年
北京							
富力萬麗酒店	100%	北京市朝陽區廣渠門外大街北側	酒店	43,703	120,349	120,349	2008年
Viva北京富力廣場	100%	北京市朝陽區廣渠門外大街北側	商業	—	110,636	110,636	2008年
富力中心	100%	北京市朝陽區廣渠門外大街北側	寫字樓	—	59,600	59,600	2008年
前門富力智選假日酒店	100%	北京市宣武區南緯路35號院	酒店	6,190	22,302	22,302	2008年
天津							
富力廣場	100%	天津市南開區東馬路以西、 北馬路以南	商業	—	42,669	42,669	2013年
重慶							
富力海洋廣場	100%	重慶市江北區觀音橋街道 洋河新區	商業	—	72,675	72,675	2012年
富力凱悅酒店	100%	重慶市江北區觀音橋街道 洋河新區	酒店	16,137	46,439	46,439	2012年
富力假日酒店	100%	重慶市沙坪壩區西永組團	酒店	30,893	67,612	67,612	2017年

項目名稱	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)	預計 落成時間
成都							
富力廣場(天滙商場)	100%	成都市青羊區順城大街	商業	—	254,626	254,626	2010年
富力麗思卡爾頓酒店	100%	成都市青羊區順城大街	酒店	—	57,171	57,171	2013年
惠州							
富力萬麗酒店	100%	惠州市江北新區沿江經濟帶	酒店	15,000	54,321	54,321	2012年
惠州洲際度假酒店	100%	惠州市橫瀝鎮	酒店	—	52,000	52,000	2009年
太原							
富力鉑爾曼大酒店	100%	太原市杏花嶺晉安東街	酒店	10,000	43,477	43,477	2015年
海南							
海口澄邁富力希爾頓逸林度假 酒店	100%	海南省環島西線高速公路澄邁縣 三林出口處	酒店	36,756	44,502	44,502	2015年
香水灣富力萬豪度假酒店(南區)	100%	三亞市陵水縣香水灣景區B區	酒店	19,758	20,992	20,992	2016年
投資物業(發展中)							
廣州							
康萊德酒店	33%	廣州市天河區獵德路獵德村	酒店	—	32,857	10,955	2017年
環球商品貿易港(花都獅嶺項目)	80%	花都區獅嶺大道	商業	198,668	612,691	490,153	待定
海南							
香水灣富力萬豪度假酒店(北區) 及遊艇俱樂部	100%	三亞市陵水縣香水灣景區B區	酒店	50,000	55,571	55,571	待定
富力海洋歡樂世界 (海洋公園項目)	100%	海南省陵水縣國際旅遊島	酒店、旅遊及商業	666,667	476,818	476,818	待定
天津							
富力萬豪酒店	100%	天津市南開區東馬路以西、北馬路 以南	酒店	23,000	57,788	57,788	待定
惠州							
龍門富力希爾頓度假酒店	100%	惠州市龍門永漢鎮馬橋熱水村	酒店	—	55,999	55,999	待定
惠州富力灣希爾頓逸林酒店	100%	惠州富力灣	酒店	—	46,718	46,718	待定

主要物業列表

項目名稱	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)	預計 落成時間
上海							
上海麗思卡爾頓酒店	100%	上海市虹橋商務區核心區	酒店	—	58,574	58,574	待定
上海AC酒店	100%	上海市虹橋商務區核心區	酒店	—	15,755	15,755	待定
新江灣凱悅嘉軒	50%	上海楊浦區新江灣城	酒店	—	17,243	8,622	待定
哈爾濱							
富力麗思卡爾頓酒店	100%	富力江灣新城	酒店	—	67,000	67,000	待定
投資物業(規劃中)							
西安							
富力假日酒店	100%	西安市長安區北環路	酒店	6,880	50,000	50,000	待定

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 鄭爾城 吳又華
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	二零一六年八月二十四日
已派發中期股息	二零一六年十月十四日
公佈全年業績	二零一七年三月十日
暫停辦理股份過戶登記(出席股東週年大會權利)	二零一七年四月四日至五月十九日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	二零一七年五月十九日
暫停辦理股份過戶登記(獲發股息權利)	二零一七年五月二十五日至六月一日 (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

* 二零零六年九月二十八日一股份一拆四已作調整



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

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