



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777



年報

2018



關於富力地產

作為中國最大最知名的物業發展商之一，廣州富力地產股份有限公司（「富力地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）是中國邁向城市化的重要參與者。核心業務覆蓋各種規模的大眾住宅物業發展項目，時至二零一八年年底，本集團擁有約5,783萬平方米權益土地儲備，覆蓋九十六個城市及地區。作為持續發展策略的一部份，本集團的業務日趨多元化，業務範圍已擴展至酒店、寫字樓及商場，於二零一九年初，本集團擁有由知名酒店管理集團所管理的八十九間豪華酒店，躍升為全球最大豪華酒店業主。憑藉足以作多年開發的優質土地儲備以及象徵着品質保證及優良價值的品牌，富力地產預期未來會對中國的城市生活質素作出重大貢獻。



目錄

4	財務摘要
8	致股東的信
16	業務回顧
20	物業一覽
26	投資者關係
28	環境、社會及管治報告
67	財務回顧
76	企業管治報告書
83	董事會報告書
92	監事會報告書
93	董事、監事及高級管理人員
98	獨立核數師報告
103	綜合財務報表
224	補充資料
225	五年財務總結
226	主要物業列表
243	公司資料
244	股東資料





二零一八

二零一七

變動百分比

經營業績(人民幣千元)

營業額	76,857,682	59,277,855	30%
毛利	27,949,509	20,962,301	33%
本公司所有者應佔盈利	8,371,237	21,186,451	-60%
每股基本盈利(人民幣元)	2.5979	6.5748	-60%
每股股息(人民幣元)	1.23	1.10	12%

財務狀況(人民幣千元)

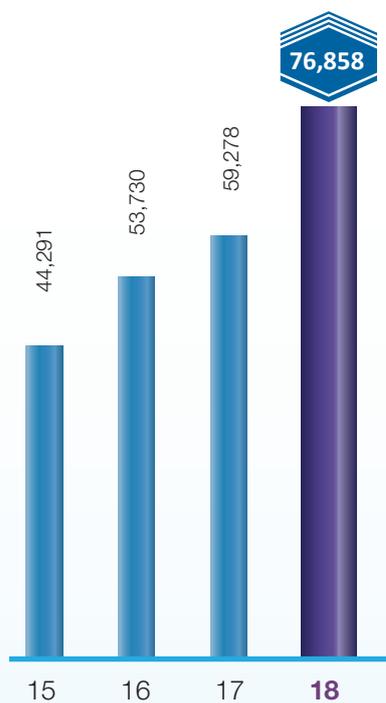
現金	34,706,564	32,214,749	8%
資產總額	366,193,930	298,108,940	23%
負債總額	296,333,346	233,215,286	27%

財務比率

每股淨資產(人民幣元)	21.2	19.1	11%
派息率(%)	47.3	16.7	183%
權益報酬率(%)	13.0	38.4	-66%
淨負債與總權益比率(%)	184.1	169.6	9%

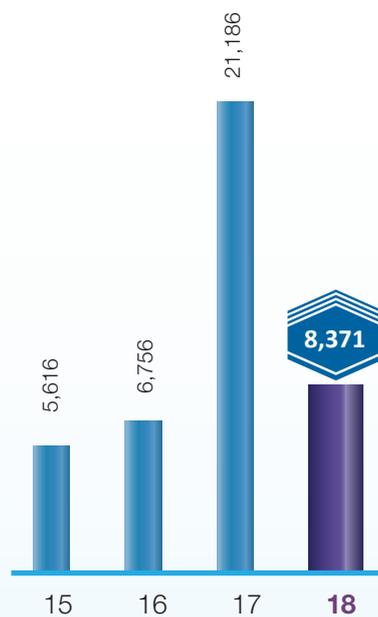
營業額

人民幣(百萬元)



本公司所有者應佔盈利

人民幣(百萬元)



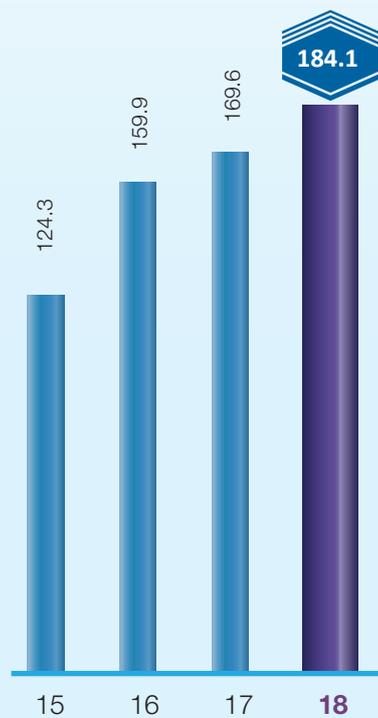
每股基本盈利

人民幣



淨負債與總權益比率

百分比











戰略性收購土地及 充足土地儲備資源 為本集團長期可持續發展及增長 建立基礎...



截至二零一八年財政年度，宏觀經濟的穩定性及整體融資狀況極具挑戰，本集團需致力實現內部目標及履行財務義務。於二零一八年，儘管市場前景不穩定且存在融資環境不明朗因素，本集團仍成功實現人民幣1,300億元的權益協議銷售目標，以及650萬平方米已交付權益建築面積的主要經營目標。已實現權益協議銷售金額達至人民幣1,311億元，即售出1,018萬平方米權益建築面積，平均售價為每平方米人民幣12,900元，權益協議銷售總額及權益建築面積分別同比增長60%及61%。協議銷售增長強勁，證明了本集團的銷售團隊實力，於艱難營運環境中仍能鎖定已售未結轉協議銷售約人民幣780億元（可於二零一九年及以後交付），以維持盈利的可持續性。品牌信譽度為本集團的另一項實力證明，於二零一八年集團完成逾人民幣282億元的國內公司債券及超短期融資券的贖回及再融資，並順利完成逾人民幣238億元的國內公司債券、超短期融資券及資產證券化的發行，在二零一八年融資環境收緊情況下更彰顯其意義重大。經過充滿挑戰的二零一八年，隨著踏入二零一九年宏觀環境好轉，本集

團信貸狀況亦顯著改善。基於本集團擁有豐富土地儲備及可售資源，二零一九年權益協議銷售目標定為人民幣1,600億元。

協議銷售及銷售交付更為強勁

過去數年，本集團專注於提升協議銷售增長、規模以及盈利水平，於二零一七年及二零一八年分別錄得權益銷售增長35%及60%，居於同業前列；而本集團將二零一九年權益協議銷售目標定為人民幣1,600億元，或增長22%，雖與近年相比稍低，但仍處同業領先之列。為達成協議銷售增長，本集團於二零一九年將銷售超過200個項目，擁有超過人民幣3,000億元的可售資源可供銷售。近年，資產周轉加快及項目週期縮短帶動業務規模和協議銷售的增長，從而維持有效資本結構。隨著更多項目可於開工後一年內取得預售許可證，為本集團提供正現金流，確保一些在建項目提前獲得資金並降低發展風險。

二零一八年已交付入賬的建築面積為611萬平方米，增加30%，由於本集團不斷實現較往年更高的協議銷售，已交付建築面積一如預期出現同比增長。交樓面積增長是本集團實現更高財務利潤的關鍵因素，於二零一八年本集團營業額增加30%至人民幣769億元，毛利則增加33%至人民幣279億元。於二零一九年，本集團根據已售未結轉及更高的協議銷售目標，定下交付目標為920萬平方米建築面積。然而，倘若房地產市場出現波動或市場氣氛發生變化，本集團將調整新動工項目、建築成本開支以至交付項目作為應對策略之一，藉此調整現金流。

穩健財務管理及品牌信譽

回顧二零一八年，本集團的潛在融資需求最終在信貸市場轉壞及流動資金收緊的情況下如期得以解決。本集團有8億美元離岸優先票據到期需被贖回或再融資，且有人民幣262億元於二零一八年之後才到期，但在第二、第三季度投資者有回售選擇權的中國境內公司債券。在利率上升及流動資金收緊的環境下，加上市場上出現離岸及境內到期債務的違約問題，進一步放大了市場對高槓桿公司的負面情緒，並且影響其發行新債的表現，本集團在解決債務到期問題時面臨了比往年相對更大的壓力。

儘管整體融資環境不利，通過加快經營性現金回收、審慎管理現金流出、控制土地儲備收購節奏及積極拓展融資渠道等措施，本集團仍成功處理所有二零一八年到期的債務，包括到期的美元債券、被回售行權的中國境內公司債券及銀行貸款等債務。二零一八年，本集團成功發行境內公司債券合計人民幣143億元、超短期融資券合計人民幣82億元，資產證券化產品合計人民幣14億元，票面利率介乎5.3%至7.7%，充分證明本集團在往來銀行及債券投資者中的信譽優勢及品牌認可。本集團長期與包括多間商業銀行在內的金融機構建立穩固關係，並且持續獲得該等銀行對未來擴大項目開發貸款及再融資擔保貸款需求的支持。

繼續進入國際資本市場及擴大融資渠道

於中國境外，本集團繼續獲得債券投資者支持，並於新的美元優先票據及項目層面獲得融資。二零一八年，本集團發行了17.5億美元優先票據，票面利率介乎5%至8.875%。票面利率上升反映全球利率緊隨資金成本而上升，與中國國內債券發行減少及違約率上升，導致中國信貸緊縮憂慮加劇的情況一致。本集團因此發行三年期限的債券，以減低發行較長年期債券的成本及平衡融資需求。

本集團另一成功策略為開闢新融資渠道，如銀團貸款及項目融資。於二零一八年，本集團成功為海外項目籌集資金，而過去此類型的融資較困難。新形式的融資能力不僅減輕了集團的資金壓力，且擴大了其他形式融資渠道的可能性。本集團亦積極嘗試境內資產證券化融資渠道，於二零一八年成功發行中國境內首個物流園商業地產抵押貸款支持證券(CMBS)產品及第一期供應鏈資產支持證券(ABS)產品。未來，本集團將積極拓展酒店等商業物業的資產證券化。本集團將繼續為旗下項目尋求其他資金以降低融資成本，有利於項目資本化並抵銷其他非經營相關成本。

股東大力支持及股票發行計劃

於二零一八年，本集團開展一項重要工作，尋求股東批准發行新H股，並利用此機會讓股東就本集團的表現及方向提供反饋。作為一間香港上市的H股公司，未經中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)事先批准，本集團不得發行任何形式的股權；為了進一步優化資本結構、降低槓桿比率、改善公司信用評級前景及增強融資能力，本集團於二零一八年向中國證監會提交了發行新H股的申請。

由於申請發行規模大於香港上市規則允許的一般授權，本集團已召開了臨時股東大會以尋求所有類別（內資股及H股）股東批准。其中，成功獲得三分之二多數H股股東同意是關鍵一環。鑑於擬進行增發H股的申請對H股股東而言，在發行規模以至股份攤薄的問題上最為關注。因此，本集團管理層與主要股東、投資者、分析師及潛在股東進行溝通，以獲取反饋及解釋增發理由。要讓股東繼續支持管理層推進申請，關鍵是要讓股東理解此舉的長期利益，是次批股及募集資金用途將有助於提升企業價值。於臨時股東大會上，本集團獲得超過80%H股股東投票支持新H股的發行，突顯股東與管理層的戰略方向一致。本集團已向中國證監會進行申請，有待批准。另外，本集團將繼續維持於中國A股上市的申請。

鞏固本集團於酒店發展的領導地位及進一步擴張

於二零一七年十一月收購萬達集團74間酒店組合後，其中71間酒店組合的收益及營運已併入本財政年度。連同本集團現有18間的已完工酒店，集團合共擁有89間營運中酒店。於二零一八年，隨著酒店於入住率、住宿服務及酒店成本管理方面日漸成熟，本集團的酒店分部業務獲得改善。綜合收購後，酒店營業額由二零一七年的人民幣23.8億元增至人民幣70.3億元。隨著酒店營業額增長，本集團所擁有酒店的經營淨利潤（不包括融資成本及折舊）增加181%。

本集團已建立獨一無二的國際知名品牌豪華酒店組合，成為全球同類資產中最大的擁有者。憑藉戰略競爭優勢及經營增長潛力，管理層認為整個管理酒店組合於成本合理化、使用率、品牌重塑及提升品牌忠誠度方面具有顯著優勢。

二零一八年業績回顧

本集團於二零一八年的協議銷售及營業額方面取得重大進展，協議銷售及營業額分別為人民幣1,311億元，同比增長60%及人民幣769億元，同比增長30%。所有主要地區的協議銷售均見顯著增長，就營業額而言，中南地區（增加135%）、西北地區（增加86%）及華北地區（增加73%）貢獻增長最為強勁。核心地區增長主要由於可售資源及可供出售項目數量的增加。整體而言，表現較為出色且貢獻重大營業額的城市包括太原、重慶、天津、海南、北京、惠州、包頭、上海及寧波。於二零一八年，所有城市開發中、可供出售及即將完工的項目數量從88個增至155個，或增長76%，突顯本集團於中國日益增加的市場份額。

於二零一八年，由於信貸環境收緊以及本集團需於上半年末應對國內債券回售，土地收購較為審慎。於土地收購方面，本集團收購人民幣371億元的土地儲備，合共61塊土地，建築面積為1,405萬平方米，平均價格為每平方米人民幣2,600元，而二零一七年收購土地儲備金額則為人民幣584億元。儘管收購步伐放緩，本集團擁有充足的土地儲備及可售資源以維持二零一九年及中期的增長前景。截至二零一八年底，本集團權益土地儲備可售總建築面積達5,783萬平方米，分佈於96個中國不同城市及其他海外項目。本集團於中國的土地儲備分散於六個主要地區，分別為華南地區、華北地區、西北地區、華東地區、中南地區及海南。

隨著物業開發周期縮短，本集團致力於分散投資以降低物業板塊風險及城市集中度，同時著重更快的資產周轉及更小型的項目上。二零一八年，61個新增地塊，其中20個已推出預售，能夠立即為協議銷售作出貢獻。縮短資產周轉週期及縮短預售時間的能力，有助大幅降低市場風險，及顯著改善項目現金流量狀況，有利於本集團的流動性。

儘管本集團擴展至新城市及增加項目數量，二零一八年的整體毛利率錄得升幅並繼續保持於36%以上水平，於同業中名列前茅。土地收購標準的一致性加上嚴緊控制發展項目成本結構，能有效確保業務規模的增長，而該等擴張不會削弱開發中及已完工項目的盈利能力。雖然預期新項目的利潤率將與行業整體趨勢一同受壓，本集團將繼續尋求機會建立及補充土地儲備。

二零一九年展望

強大融資市場支持下繼續保持穩健及穩定的擴張

管理層預計二零一九年前景將繼續具挑戰性，由於全球對中美經濟貿易緊張的憂慮及英國脫歐的影響，將繼續為全球經濟增長帶來不確定因素，影響投資決策及回報預期；人民幣波動亦為另一因素，近期人民幣貨幣走強，加上美國利率增加較為緩和，全球資本流動將相應調整。

於全球經濟不明朗背景下，中國已針對房地產行業作出相對寬鬆政策及放寬金融流動性，間接使本集團受益。於中國，隨著中國央行下調存款準備金率，以及國家發展和改革委員會頒佈正式通知促進債務市場更穩定發展，將有利本集團在內的高信用評級企業發行期限更長的國內債券，藉此緩解短期流動性憂慮。

於二零一九年，本集團繼續致力將低成本的土地儲備、開發中項目及豐富可售資源轉化為現金收益，同時審慎管理財務的流動性。憑藉低於目前市價收購的5,783萬平方米充足土地儲備，本集團有能力通過銷售管理及土地儲備策略，應對中國房地產市場的波動。二零一九年，本集團的土地收購將繼續與整體銷售表現掛鉤，與現金回款及融資產生的可用流動資金趨勢保持一致。本年初，離岸債券發行市場強勁，房地產公司創下了第一季度發行量的歷史新高，而本集團亦利用有利的市場環境發行18億美元、最多五年期限的美元優先票據，完成了大量短期債務的再融資工作。由於投資者憂慮股市波動且傾向於鎖定固定回報，管理層預計離岸債務市場將繼續提供進一步延長債務期限的機會。另外，於二零一九年一月份，本集團合計人民幣96億元的中國境內公司債券達到回售行權條件，但通過調整票面利率及轉售交易等措施後，最終該等境內公司債券得以全額留存至到期日。

維持高協議銷售狀況及實現盈利增長

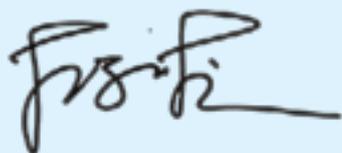
本集團定下更高的權益協議銷售目標至人民幣1,600億元，與二零一八年同比增長22%。協議銷售的增長取決於更大量的已動工項目，以及其中超過200個可供出售項目，相當於可售資源的人民幣3,000億元及新動工項目的1,200萬平方米。截至二零一八年底，本集團於二零一九年起即時可供出售資源為人民幣1,200億元。管理層將繼續加速資源可用性并取得預售許可，藉預售產生現金流及鎖定未來營業額。

就收益確認及交付而言，管理層已將二零一九年的交付目標提高至920萬平方米，或增加51%。交付量增加反映更多的在建建築面積，主要是由於二零一八年協議銷售增加60%及迄今尚未交付之人民幣780億元已售項目。由於協議銷售目標於每年增加並且達成，本集團將繼續鎖定充裕的收益於未來變現，確保收益可持續性。

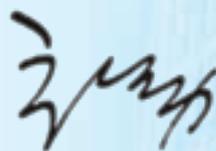
致謝

儘管市場存在不明朗因素，本集團管理層將繼續運用專業及高水平的管理，並利用過往經驗及知識實現最佳業績。在設定樂觀內部目標後，高級管理層於二零一八年表現出色，並達成一系列財務業績，亦代表本集團股東執行了風險管理及關鍵決策。董事及高級管理層將繼續以股東利益為依歸作企業管治之本，並制定不附帶風險的戰略目標。因此，本人衷心感謝現有及未來股東對管理層的信任及代表行事，特別是二零一八年裡，若干決定在股東支持下，方可讓管理層順利推進執行。

對於本集團所有員工及主要人員，本人亦謹此感謝彼等的貢獻及堅持不懈，使本集團可集體實現所有內部目標。於董事、項目經理及區域主管的帶領下，本人希望各位於踏入二零一九年的同時繼續保持耐心及專注。預計二零一九年將極具挑戰，但過去一次又一次證明，本集團上下一心可以克服所有逆境，並於新一財政年度共創佳績。



李思廉
董事長



張力
聯席董事長兼行政總裁





協議銷售

二零一八年，本集團權益協議銷售達人民幣1,311億元，與二零一七年同比增長60%。協議銷售來自一百五十五個項目，分佈在國內華北、華南、華東、西北、中南及海南六大區域的二十五個省份（含直轄市、自治區）以及海外的三個國家。就省份而言，廣東、山西、浙江、江蘇、重慶、天津、河北、海南、北京及內蒙古為協議銷售額最高的十大省份，合計貢獻權益協議銷售額約人民幣898億

元，佔本集團權益協議銷售約69%。就同比增長表現而言，江西、山東及河北增長最為顯著，同比增長分別為875%、380%及273%。二零一八年度，本集團合共推出六十二個新項目，約佔銷售總額的21%。本集團權益協議銷售面積，由6,324,200平方米增長61%至10,180,100平方米；平均售價與二零一七年持平，為每平方米人民幣12,900元。

二零一八年本集團權益協議銷售按地理區域分佈，詳列如下：

區域	地區	權益已售出 可售面積約數 (千平方米)	較二零一七年 增/減 (%)	權益總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一七年 增/減 (%)
華北地區	天津市	485.6	39%	6,800.7	20%
	河北省	572.2	343%	6,285.2	273%
	北京市	148.2	51%	5,899.6	34%
	山東省	440.9	252%	4,903.5	380%
	黑龍江省	168.6	-21%	2,415.4	-17%
	遼寧省	205.9	106%	1,994.8	158%
	河南省	109.4	68%	1,555.0	98%
華南地區	廣東省	1,264.5	-1%	16,282.7	-1%
	重慶市	819.3	120%	7,371.7	159%
	貴州省	264.7	143%	3,044.6	205%
	四川省	96.3	-22%	909.4	-9%
	廣西省	29.4	-33%	374.6	-30%
華東地區	浙江省	664.2	54%	12,245.4	71%
	江蘇省	597.6	66%	8,459.6	57%
	上海市	78.6	-23%	4,359.1	19%
	安徽省	368.8	90%	2,751.1	111%
西北地區	山西省	1,290.5	41%	14,761.2	75%
	內蒙古	698.8	97%	5,744.6	101%
	陝西省	247.4	75%	2,572.8	107%
	新疆	18.8	N/A	221.2	N/A
中南地區	福建省	359.0	60%	4,677.9	44%
	江西省	359.5	893%	3,859.1	875%
	湖南省	107.6	54%	889.0	36%
	湖北省	90.8	N/A	695.6	N/A
海南	海南省	377.1	15%	5,947.1	21%
海外	馬來西亞	186.1	25%	3,849.7	27%
	柬埔寨	115.3	N/A	1,554.6	N/A
	澳大利亞	15.0	49%	630.9	37%
總計		10,180.1	61%	131,056.1	60%

區域	權益已售出 可售面積約數 (千平方米)	較二零一七年 增/減 (%)	權益總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一七年 增/減 (%)
華北地區	2,130.8	97%	29,854.2	73%
華南地區	2,474.2	28%	27,983.0	28%
華東地區	1,709.2	57%	27,815.2	59%
西北地區	2,255.5	60%	23,299.8	86%
中南地區	916.9	178%	10,121.6	135%
海南	377.1	15%	5,947.1	21%
海外	316.4	99%	6,035.2	73%
總計	10,180.1	61%	131,056.1	60%

發展中物業

面對市場狀況的變化，本集團在年內以靈活手段管理發展中的物業，以確保高效的資源配置及避免積壓過量庫存。年初時，本集團開發中權益建築面積約17,712,000平方米，年內新增開工權益建築面積合共約21,762,000平方米。年內完成發展物業權益建築面積達8,905,000平方米，權益可售面積為7,032,000平方米，完成投資物業權益建築面積

333,000平方米。本集團截至二零一八年底在建權益建築面積上升71%至約30,236,000平方米。年底在建面積連同已完工未售和二零一九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3,000億元，為本集團二零一九年的銷售目標奠定下穩固基礎。

下表是於二零一八年十二月三十一日的情況：

地區	權益建築 面積約數 (平方米)	權益可售 面積約數 (平方米)
華南地區	6,071,000	4,671,000
中南地區	3,012,000	2,367,000
華東地區	4,701,000	3,320,000
華北地區	7,592,000	5,522,000
西北地區	5,453,000	3,813,000
海南	1,551,000	1,232,000
海外	1,856,000	1,207,000
總計	30,236,000	22,132,000

土地儲備

本集團二零一八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，在四十九個城市和地區收購共六十一幅地塊，新增土地的權益可售面積大約14,049,000平方米，六十一

幅地塊的其中三十二幅位於本集團現有的城市和地區，二十九幅位於新進入的二十八個城市。至二零一八年底，本集團土地儲備為權益建築面積約69,511,000平方米，其中權益可售面積約為57,827,000平方米分佈在國內外九十六個城市和地區，詳情如下：

地區	權益建築 面積約數 (平方米)	權益可售 面積約數 (平方米)
發展物業		
華南地區	13,542,000	11,874,000
中南地區	7,687,000	6,994,000
華東地區	7,155,000	5,261,000
華北地區	16,185,000	13,586,000
西北地區	12,841,000	11,126,000
海南	3,326,000	2,987,000
海外	6,607,000	4,029,000
小計	67,343,000	55,857,000
投資物業	2,168,000	1,970,000
總計	69,511,000	57,827,000

物業投資

本集團投資物業組合主要分佈在一線及二線城市，包括甲級寫字樓、購物商場、零售商鋪、以及物流園區等多種業態。截至二零一八年十二月三十一日，本集團投資物業組合總建築面積合共約3,992,000平方米，其中運營中的投資物業組合總建築面積約1,879,000平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約2,113,000平方米。

酒店運營

截至二零一八年十二月三十一日，本集團已擁有八十九間運營中酒店，總建築面積為3,903,600平方米，總客房數為26,865間，分別由知名酒店管理集團如萬豪國際酒店集團、洲際酒店集團、希爾頓酒店集團、凱悅酒店集團、雅高酒店集團、萬達酒店管理集團及其他酒店集團管理。本集團另有三十七間在建及規劃中的酒店，連同運營中的八十九間酒店，集團合共擁有一百二十六間酒店，是全球最大的豪華酒店資產擁有人。

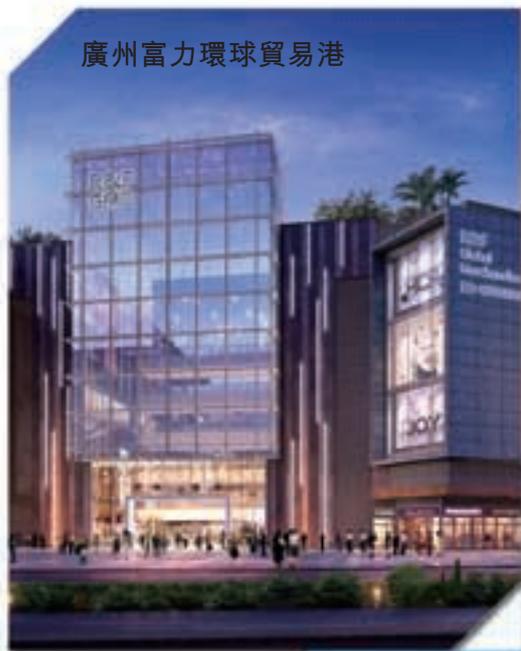
前景

本集團設定二零一九年協議銷售目標為人民幣1,600億元，較二零一八年實際協議銷售增加約22%。為了達成銷售目標，本集團將銷售超過兩百個項目，

可售資源達3,000億人民幣。本集團計劃於2019年交付約9,225,000平方米可售面積的發展物業。詳情載列如下：

地區	二零一九年上半年預計完成		二零一九年下半年預計完成		二零一九年全年預計完成	
	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)	建築面積約數 (平方米)	可售面積約數 (平方米)
華南地區	787,000	608,000	1,887,000	1,542,000	2,674,000	2,150,000
中南地區	516,000	420,000	730,000	571,000	1,246,000	991,000
華東地區	1,095,000	814,000	1,486,000	1,086,000	2,581,000	1,900,000
華北地區	808,000	694,000	1,502,000	1,214,000	2,310,000	1,908,000
西北地區	648,000	598,000	1,388,000	1,292,000	2,036,000	1,890,000
海南	47,000	47,000	146,000	116,000	193,000	163,000
海外	21,000	6,000	286,000	217,000	307,000	223,000
小計	3,922,000	3,187,000	7,425,000	6,038,000	11,347,000	9,225,000
合作項目(權益)	200,000	151,000	106,000	77,000	306,000	228,000
投資物業(權益)	224,000	224,000	84,000	82,000	308,000	306,000
總計	4,346,000	3,562,000	7,615,000	6,197,000	11,961,000	9,759,000

廣州富力環球貿易港



廣州富力天海灣



江門富力金禧花園



石家莊富力西柏水鎮



惠州富力惠林溫泉



寧波富力御官山



東營富力盛悅府



鞍山富力凱旋門



鐵嶺富力四季半島



梅州富力城



青島總部基地



廣州天盈廣場



佛山富力國際金融中心



海南富力悦海灣



湘潭湘江富力城



珠海富力中心



呼和浩特
富力華庭



唐山富力盛悦府



柬埔寨金邊富力城





貴陽富力中心



樂清富力中央公園



上海富力虹橋十號



鄭州五龍新城



天津富力廣東大廈



澳大利亞布里斯本富力美墅



澳大利亞墨爾本富力博士山

西北



海南

海外

英國



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



華北

華東

中南

華南

韓國

柬埔寨

澳大利亞

馬來西亞



公司一直很重視資本市場，在二零一八年裡，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。集團投資者關係工作致力於密切地與投資界聯繫，長期維護現有股東與債券投資機構關係，亦不斷接觸及拓展潛在投資機構。通過積極開放的對話，清晰地傳遞公司運營和財務狀況。我們工作的目標是增進投資者對公司的瞭解和認同，提升公司的治理水平，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，公司發佈了二零一七年全年業績和二零一八年中中期業績，分別舉辦了分析師見面會和媒體見面會，主席在管理層陪同下，親自會見投資者並詳細解答相關提問。此外，公司安排了業績發佈會後的非融資路演，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。年內，我們共會見機構投資者超過一千人次。

在日常資訊披露方面，公司遵照聯交所的要求，及時準確地發佈相應公告；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。在充分的信息披露的前提下，公司與投資者有效、及時的信息溝通，對其中的重點信息進行解釋，簡單、清晰地表達關鍵內容，並通過適當的方式傳遞給資本市場。特別是對於投資者急需瞭解認知的信息，公司進行了重點的強調和提示，確保信息快速、直接、準確無誤地被投資者領悟和接受；對於投資者沒有關注但具有價值的信息，公司亦予以重點闡明解釋，並提醒注意。

在與投資者的溝通互動方面，我們除保持日常項目參觀接待、會面訪談、電話溝通，也保持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，公司希望能讓投資界更好的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。二零一八年，公司在亞洲、歐洲、美國合共出席了超過三十場全球投資者研討會、業績後分析師會議和非融資路演。

於二零一八年年底，針對擬發行H股的議案，公司特別召開了臨時股東大會，爭取股東支持投票。我們在短時間內召集行業分析師與董事長見面，並持續跟進溝通解釋，以加強業界對公司計劃的理解。同時，我們高強度地與識別股東進行充分及反覆的溝通，分別在香港、新加坡等地會面，與歐美及印度機構進行電話會議，開展投票前期溝通及游說工作。最終，公司獲得股東的支持，投票贊成率超過百分之八十，全部議案獲得順利通過。

公司謹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，並一如既往地支持公司，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
一月	<ul style="list-style-type: none"> 德意志銀行2018年中國峰會(北京) 第十八屆瑞士聯合銀行(「瑞銀」)大中華研討會(上海) 野村證券2018年房地產日(香港)
三月	<ul style="list-style-type: none"> 與瑞銀的業績發佈後的非融資路演(香港) 與花旗銀行(「花旗」)的業績發佈後的非融資路演(香港) 與摩根大通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(新加坡)
四月	<ul style="list-style-type: none"> 瑞銀2018年香港及中國房地產會議(香港)
五月	<ul style="list-style-type: none"> 麥格理2018年大中華研討會(香港) 德意志銀行2018年亞洲會議(新加坡) 摩根士丹利第四屆中國年度峰會(北京)
六月	<ul style="list-style-type: none"> 聯昌國際2018年香港及中國房地產日(香港) 海通國際證券集團有限公司(「海通國際」)房地產企業日(香港) 滙豐銀行第二屆亞洲信貸年會(香港) 花旗亞太地區房地產會議(香港)
八月	<ul style="list-style-type: none"> 與聯昌國際銀行(「聯昌國際」)的業績發佈後的非融資路演(香港) 與滙豐銀行的業績發佈後的非融資路演(香港) 與摩根大通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)
九月	<ul style="list-style-type: none"> 滙豐銀行新興股票市場投資論壇(倫敦) 與滙豐銀行的業績發佈後的非融資路演(倫敦) 與滙豐銀行的業績發佈後的非融資路演(紐約)
十月	<ul style="list-style-type: none"> 美林(亞太)有限公司(美國銀行集團之附屬公司)(「美林」)銀行亞洲高息債峰會(香港)
十一月	<ul style="list-style-type: none"> 大和資本市場香港有限公司2018年香港投資者會議(香港) 第十三屆花旗2018年中國投資者會議(澳門) 摩根士丹利第十七屆亞太峰會(新加坡) 中國國際金融股份有限公司(「中金」)安排的投資者會議(香港) 高盛(亞洲)有限責任公司(「高盛」)安排的投資者會議(新加坡)
十二月	<ul style="list-style-type: none"> 野村證券2018年中國香港房地產企業日(香港) 高盛安排的投資者會議(香港)

環境、社會及管治報告

關於本報告

本報告為廣州富力地產股份有限公司(「富力地產」、「富力」或「公司」)第三份對外發佈的《環境、社會及管治報告》，旨在提高持份者對於公司的可持續發展戰略和環境及社會表現的瞭解。本公司董事會已審閱本報告，確認內容準確、真實和完整。

報告指引

本報告乃根據《全球報告倡議組織可持續發展報告標準》的核心符合方案、遵守香港聯合交易所有限公司主板上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》，以及根據本公司實際情況而編製。本報告分別通過實質性議題分析、數據披露，回應持份者所關注的議題，以及致力滿足重要性、量化、一致性及平衡等報告原則的要求。

報告範圍

本報告披露集團於二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間於環境及社會方面的表現。報告中的社會表現數據覆蓋整個集團，環境表現數據則覆蓋整個華南地區，較去年52個項目擴大至共82個項目，包括49個住宅項目、12個商業項目及21個酒店項目。集團正不斷完善數據收集工作，並將繼續逐步擴大披露範圍。各項指標的披露總覽，請參閱載於本報告最後的數據表現摘要及內容索引。

意見反饋

我們於本報告編寫過程中考慮不同持份者的利益，往後亦將堅持此做法，致力披露不同持份者所關注議題的表現，使本報告維持平實、清晰、易懂。我們將於未來持續改進和完善報告的內容和披露形式，如對本報告有任何疑問或建議，歡迎隨時聯繫本公司。聯繫方式如下：

廣州富力地產股份有限公司
地址：中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45-54樓
電話：8620 38882777
傳真：8620 38332777
電郵：gzrfir@rfchina.com

董事長寄語

致各持份者：

富力地產的可持續發展理念深植於我們的核心價值，秉承誠信、責任、實幹與包容，推動我們肩負至善共生的社會責任，帶動整個集團的可持續發展工作。藉此第三份環境、社會及管治報告，我們希望向廣大的富力持份者，針對環境、社會及管治方面，作出比過去兩年更深、更廣、更具透明度的披露。今年我們除遵守香港交易所的《環境、社會及管治報告指引》之外，亦首次根據《全球報告倡議組織可持續發展報告標準》編寫本報告。此外，我們於今年進一步把報告範圍覆蓋至整個華南地區共82個項目，較去年擴大接近六成，並於未來繼續有序地擴大披露範圍。

「為客戶創價值、為城市做標桿、為社會添美好」乃本集團的使命。我們深明可持續發展需關顧不同持份者，包括投資者、員工、商業夥伴、供應鏈、社區、監管機構及環保團體等。因此，我們今年啟動持份者溝通項目，藉此瞭解本集團面對的可持續發展風險及機遇，並將我們的可持續發展表現與聯合國的可持續發展目標一致化，讓持份者更清楚瞭解我們於可持續發展方面的努力。

我們重視項目的每個細節，從質量管理、誠信經營到健康安全，皆按照一套完整的管理方法，細緻把關整條價值鏈內的每一環節，不斷提高客戶滿意度。

為客戶創價值

我們重視項目的每個細節，從質量管理、誠信經營到健康安全，皆按照一套完整的管理方法，細緻把關整條價值鏈內的每一環節，不斷提高客戶滿意度。年內，我們持續抓緊工程質量管理及物業品質管理這兩大方面，以提高產品及服務質量。集團工程督查管理中心已制定總經理巡盤責任制、工程質量評比辦法、施工圖紙會審制度、交叉互檢制度、一戶一驗實施辦法、質量回訪制度、工程進度、質量及安全文明施工獎懲條例、富力地產住宅項目維修管理辦法等制度，並通過駐點檢查、重點督辦、質量專項檢查評比、交叉互檢、樹立標杆工地等管理措施保障各項制度落地，有效促進和提升集團工程質量管理。今年，我們的物業管理集團規範升級，發佈《物業管理基礎標準2.0》，內容涵蓋逾100項作業指導文件，為我們每個物業的服務過程提供優質作業標準。日常營運過程中，我們監督酒店管理公司的經營活動，依照行業標準評估酒店的設施安全和服務質量。

為城市做標杆

為響應國家的綠色建築行動方案，集團推動綠色建築設計，為住戶提供環保、健康和舒適的體驗。年內，集團繼續推進項目參與中國綠色建築評價標識及能源與環境先導設計(LEED)認證。此外，集團落實有效的環境管理政策及體系，確保其環境表現得以持續完善。我們根據國際標準制定《質量環境管理手冊》，闡明集團的環境政策和方針，包括如何應對氣候變化的措施、管理體系架構及控制要求。今年，我們繼續於物業及酒店項目大幅進行節能改造工程，致力降低我們的碳排放及用水量。

為員工建事業

人才為集團長遠發展的重要資本。我們致力建構完備的人才供應鏈，從人力資源部於每年進行的人員需求調查、今年舉辦第十五年的「富力星計劃」、優才計劃、內部培訓師計劃等，到每年的績效考核，集團均為所有員工提供可協助他們發揮所長的職業發展計劃。

為社會添美好

我們重點關注弱勢社群、青年教育發展及中華傳統文化等領域，通過與員工、社區團體及政府機構攜手合作，支持各項有意義的社區活動、慈善捐款項目等，努力實現企業營運與社區共贏的模式。

於可持續發展的道路上，我們明白集團還有不少進步空間。展望未來，我們定必繼續深化可持續發展理念於日常營運中、完善披露水平，並加大持份者溝通的工作力度。我們期待您對本集團未來發展的持續支持，以共同達致至善共生的願景。我衷心感謝我們的員工、客戶、合作夥伴、投資者、政府及社會大眾的付出與支持。

廣州富力地產股份有限公司

董事長

李思廉

二零一九年三月二十日

二零一八年可持續發展表現亮點

<p>環境</p>	<p>榮獲六個中國綠色建築評價標識及能源與環境先導設計（LEED）認證</p>	<p>獲頒《房地產導刊》雜誌社所舉辦的二零一七年度中國城市可持續發展推動力大獎「金鼎獎」</p>
<p>安全</p>	<p>安全培訓超過20,000人次，累計培訓時數超過30,000小時</p>	<p>安全培訓涵蓋地產、建築工程、物業管理等多個業務版塊</p>
<p>社區</p>	<p>富力集團董事長李思廉博士再次獲選廣州市慈善會理事會榮譽會長、執行董事呂勁先生獲選副會長</p>	<p>年內各類慈善捐款共人民幣28,250,000元</p>
<p>營運</p>	<p>加強三方面工作，包括強調「一戶一驗」、開展客戶回訪和加強物業維修</p>	<p>物業集團發佈《物業管理基礎標準2.0》，內容涵蓋逾100項作業指導文件</p>
<p>員工</p>	<p>第十五屆舉辦「富力星計劃」</p>	<p>共提供逾5,000次培訓，人均培訓時數為29小時</p>

可持續發展管理

集團深明平衡不同持份者的期望和需求乃可持續發展策略的重點。只有通過聆聽持份者的訴求，予以反饋，我們才能從不同方面瞭解集團所面對的可持續發展風險及機遇，並落實執行各種環境、社會及管治措施，努力實現至善共生的社會責任理念。

領導責任

富力地產的可持續發展管理由集團董事會帶領，負責監督集團環境、社會及管治的方向及策略。本集團的管理層負責協調，其他有關部門各施其職，負責執行環境、社會及管治措施及內控體系，從而促進集團的可持續發展，以及保持高水平的企業管治。

持份者參與

富力地產將持份者的期望和需求視為制定集團可持續發展策略的重要因素。我們通過不同渠道和平台，包括年報、會議和定期對話，與不同持份者進行持續溝通，並將他們的意見反映於本報告當中。下圖展示本集團主要的持份者及其溝通渠道。



實質性評估

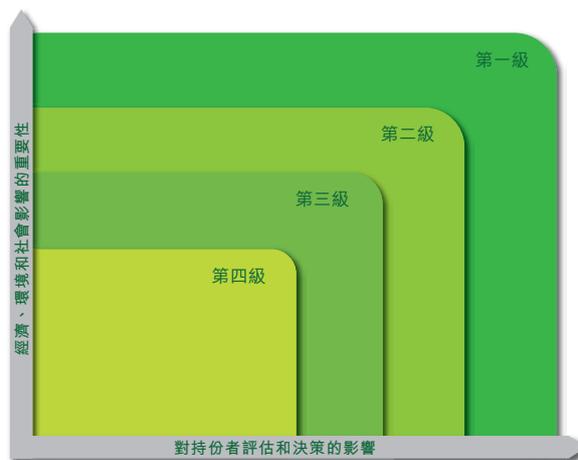
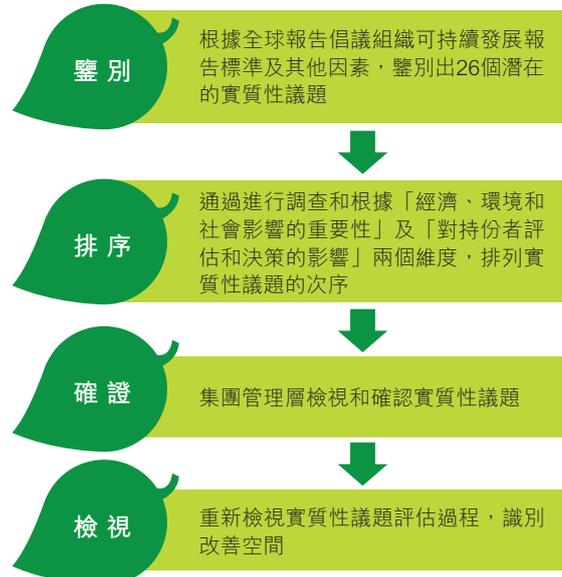
為瞭解集團業務對不同可持續發展議題的影響，我們於年內委託獨立顧問公司通過鑒別、排序、確證和檢視等程序來識別本集團的實質性議題。

根據香港聯合交易所有限公司的指引、全球報告倡議組織可持續發展報告標準、同業分析及媒體報導，我們鑒別出26個潛在實質性議題，涵蓋環境、社會和經濟層面。然後，我們邀請不同的持份者和集團管理層代表，按潛在的議題完成問卷，以瞭解他們的意見和期望。

回應來自管理層及4個持份者群體，包括客戶、員工、供應商和承辦商。根據「經濟、環境和社會影響的重要性」及「對持份者評估和決策的影響」兩個維度，本集團識別出集團的實質性議題，從而構建以下實質性議題矩陣。

實質性矩陣

實質性矩陣中的議題分為四個類別(第一級至第四級)，而第一級的議題為本集團的實質性議題。根據分析結果，富力地產於二零一八年的實質性議題包括產品及服務質量管理、公司經濟表現、社會及經濟合規、商業道德、反貪腐、客戶滿意度、公司對營運所在地的經濟效益、環保合規，以及人才管理。



- | | | | |
|---|---|---|---|
| <p>第一級</p> <ul style="list-style-type: none"> • 產品及服務質量管理 • 公司經濟表現 • 社會及經濟合規 • 商業道德 • 反貪腐 • 客戶滿意度 • 公司對營運所在地的經濟效益 • 環保合規 • 人才管理 | <p>第二級</p> <ul style="list-style-type: none"> • 產品銷售及廣告 • 資源管理 • 培訓與發展 • 職業安全及健康 • 多元化及平等機會 • 供應商評估 • 預防童工及強制勞工 | <p>第三級</p> <ul style="list-style-type: none"> • 不當競爭行為管理 • 產品健康及安全 • 保障人權 • 員工溝通 • 客戶私隱管理 | <p>第四級</p> <ul style="list-style-type: none"> • 反歧視 • 溫室氣體管理 • 排放管理 • 社區參與 • 綠色建築 |
|---|---|---|---|

回應持份者關注與聯合國可持續發展目標¹

本集團採取積極的措施支持可持續發展目標的願景，並將我們的實質性議題與對於持份者的回應，以及可持續發展目標相對應，使我們於可持續發展方面所作出的努力與更廣泛的可持續發展背景保持一致。

集團願景、使命與核心價值	實質性議題	二零一八年本集團落實的措施與行動	對應的可持續發展目標
成為美好生活營運商	公司經濟表現	<ul style="list-style-type: none"> 請查閱年報業務回顧及財務回顧章節 	
	公司對營運所在地的經濟效益	<ul style="list-style-type: none"> 請查閱年報業務回顧及財務回顧章節 	
	<ul style="list-style-type: none"> 產品及服務質量管理 客戶滿意度 	<ul style="list-style-type: none"> 落實「一戶一驗」、開展客戶回訪和加強物業維修，積極為客戶解決工程質量問題 設立全國「400 客戶投訴熱線」 開啓智能化 APP 服務 	
責任	社會及經濟合規	<ul style="list-style-type: none"> 遵守所有與僱傭及職業安全與健康相關的法律法規 評估施工團隊和檢查團隊的安全表現 核實所有應徵者的身份證，並根據雙方協議簽定僱傭合約 為員工提供所有法定福利 	
	環保合規	<ul style="list-style-type: none"> 遵守所有環境法律法規，貫徹執行各級環保標準 參與地球一小時二零一八活動 實施一系列節能節水措施 	 
誠信	反貪腐	<ul style="list-style-type: none"> 定期發佈內部刊物《廉潔富力》 舉辦「品德大講堂」系列廉潔培訓活動 新制定《職務犯罪預防及查辦工作實施辦法》 	
	商業道德	<ul style="list-style-type: none"> 招標採購過程遵從九項商業道德原則 供應商出現違規行為，取消其投標資格 招標相關人員不得與投標人有私下接觸 	
實幹、包容	人才管理	<ul style="list-style-type: none"> 透過「富力星」計劃、以及外部和內部渠道招募人才，打造人才供應鏈 人均培訓時數為 29 小時，共提供近 5,000 次培訓 	

¹ 可持續發展目標是聯合國於二零一五年通過的 17 個目標，以推動世界的可持續發展。其制定多項可量化的目標，涵蓋一系列廣泛議題，包括消除貧困、減緩氣候變化和優質教育等。

為客戶創價值

我們重視項目的每個細節，從質量管理、誠信經營到健康安全，皆按照一套完整的管理方法，細緻把關整條價值鏈內的每一環節，不斷提高客戶滿意度。

把關產品質量、做好工程質量管理

追求卓越營運乃我們致力為顧客提供高品質的綜合商業及生活體驗之目標，而工程質量則是我們品牌和聲譽的根基。自項目設計開始，我們即策劃質量管理工作，並貫穿整個項目實施過程。



工程質量管理實施過程

我們設立集團工程督查管理中心，制定多項管理制度，修訂和頒佈了《工程質量評比辦法》、《安全文明施工檢查評比辦法》、《住宅工程質量一戶一驗工作實施辦法》、《地區公司獲得政府獎項的獎勵辦法》、《工程進度、質量及安全文明施工獎罰條例》等10項制度、辦法、條例；同時新頒佈《富力地產住宅項目維修管理辦法》、《富力地產在建工程互檢管理辦法》，規範了地區地產公司、物業公司負責項目維修工作的管理。同時，我們制定多項管理辦法，實施總經理巡盤責任制、質量回訪制度等。通過駐點檢查、交叉互檢、專項檢查評比，保障我們所制定各項管理制度有效落實。為提升工程管理人員的專業水平，我們於年內組織全國工程管理人員進行專業技術水平測試，根據測試結果加強日常培訓與考核。

設置「一戶一驗」責任人

若工程質量達不到標準，追究其責任並進行處分

進行客戶回訪

瞭解客戶對產品質量、設計、功能、維修等各方面的意見，並反饋給相應部門進行整改。對質量回訪中檢查出來存在的問題由工程技術部組織施工單位、物業公司限期解決，並在以後工程項目中引以為戒，杜絕同類質量問題的出現；對設計不當及材料選用存在的問題，質量監控小組應進行總結，並向集團設計、供應部門進行書面反應，以便後續改進。

加強物業維修工作

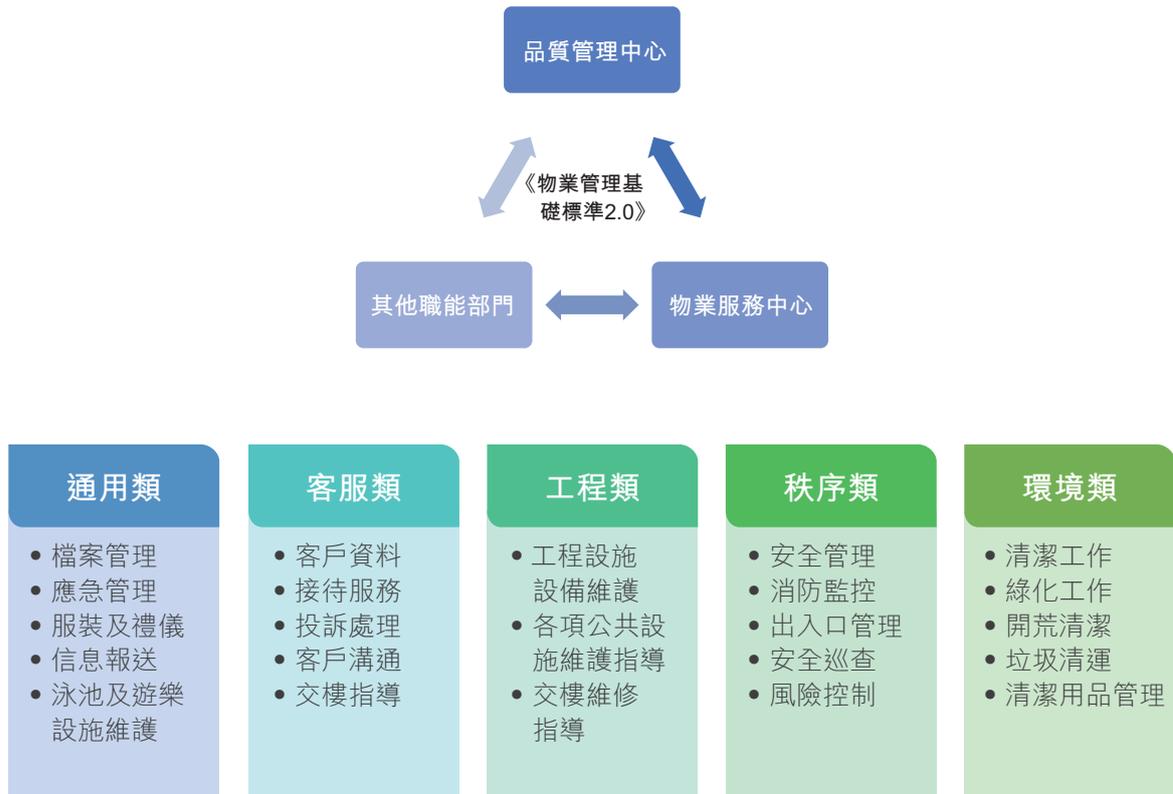
組織月度調查，及於交樓後對客戶進行滿意度調查，瞭解維修工作的及時性

當工程質量出現問題，我們主動承擔自身責任，協調各方及時維修。二零一八年，我們主要加強以下三方面工作，包括強調「一戶一驗」、開展客戶回訪和加強物業維修，積極為客戶解決工程質量問題。

工程督查管理中心於年內統籌對交樓後三個月且收房率達80%的項目進行滿意度調查和測評匯總，並按季度編製專題報告呈遞董事長。在二零一八年第四季度，我們共對22個城市的45個樓盤進行了調查。根據客戶提出的意見和建議，工程督查管理中心組織工程、設計、材料、物業等相關部門，制定並實施相應的糾正、預防措施及改進方案。

重視物業服務質量、提升管理水平

項目建設完結後，質量管理重點轉移至物業服務方面。我們於物業管理體系內設置品質管理中心，連同物業服務中心和多個職能部門，負責控制物業服務質量。我們積極推行精細化管理，建立一套完整且具有自身特色的標準化管理體系與三級管控機制，並發佈《物業管理基礎標準2.0》。體系內涵蓋超過100項作業指導文件，為每個物業服務過程提供作業標準，以及200多個質量記錄表格，按照通用類、客服類、工程類、秩序類和環境類劃分，督促員工把有關工作落實執行。



本集團注重物業管理及服務質量，不斷提高自身水平，提升客戶滿意度。其中，廣州天力物業發展有限公司取得ISO 9001:2015質量管理體系認證以及ISO 14001:2015環境管理體系認證證書。為確保管理制度文件適宜和有效，本集團每年對其進行一次評審，評價該管理體系是否符合相關法律法規、適用的外部標準、相關方要求及公司的實際情況。當上述要求發生變化時，制度文件將適時作出修改和完善。



提高客戶滿意度

顧客獲得美好的生活及服務體驗是本集團的核心價值。針對客戶十分關注的交樓環節，我們識別其重點工作節點並作出嚴格規範，保障過程流暢。我們就每個項目成立交樓小組，成員包括客戶關係管理部、工程、秩序、環境、人事、行政等職能部門。小組定期召開會議，提前制定交樓方案並向品質管理中心報備，並監督、跟進以下重點工作的落實情況。



交樓前，工程部進行分戶驗收。物業服務中心則查驗公共區域和設施設備的運作，及組織清潔開荒單位進場。我們亦組織所有工作人員進行培訓及預演。於交樓現場，我們向客戶提供《住宅質量保證書》、《住宅使用說明書》、《裝修指南》及《住戶手冊》等資料。工作人員帶領客戶對其單位進行檢查，詳細記錄客戶反饋，雙方簽字確認並存檔。我們現場安排充足的維修工人隨時待命，對客戶驗房時提出的問題進行快速維修。

時刻保持與住戶溝通

通過與客戶進行順暢、及時和有效的溝通，我們能夠充分識別客戶需求，持續提高客戶服務體驗。我們與客戶的溝通形式主要有早上和傍晚的關鍵溝通觸點、客戶訪談和項目工作拜訪。根據物業類型，我們致力進行每戶每年至少1至2次的上門拜訪或致電關懷。

關鍵溝通觸點

住宅公寓項目進行「暮接」，寫字樓項目進行「晨迎」

- 住宅公寓項目每天傍晚安排當值人員於小區主要出入口迎接客戶歸家，並致以問候與交流
- 寫字樓項目每天早上上班時分在大堂、大堂電梯間、車輛落客處等關鍵崗位配置人員提供服務

客戶訪談

住宅公寓每年每戶至少1次，寫字樓每半年每戶至少1次

- 瞭解客戶對物業工作的整體表現評價及細節評價
- 聽取客戶提出的訴求或意見，並於約定時間內給予客戶回覆
- 溫馨提示客戶近期需注意的事項，如社區活動等

項目工作拜訪

有特定工作目的的拜訪工作，如公眾事務溝通、消防檢查等

- 向客戶介紹工作拜訪的目的
- 詳細說明需要客戶配合的事項，闡述事情的合理性

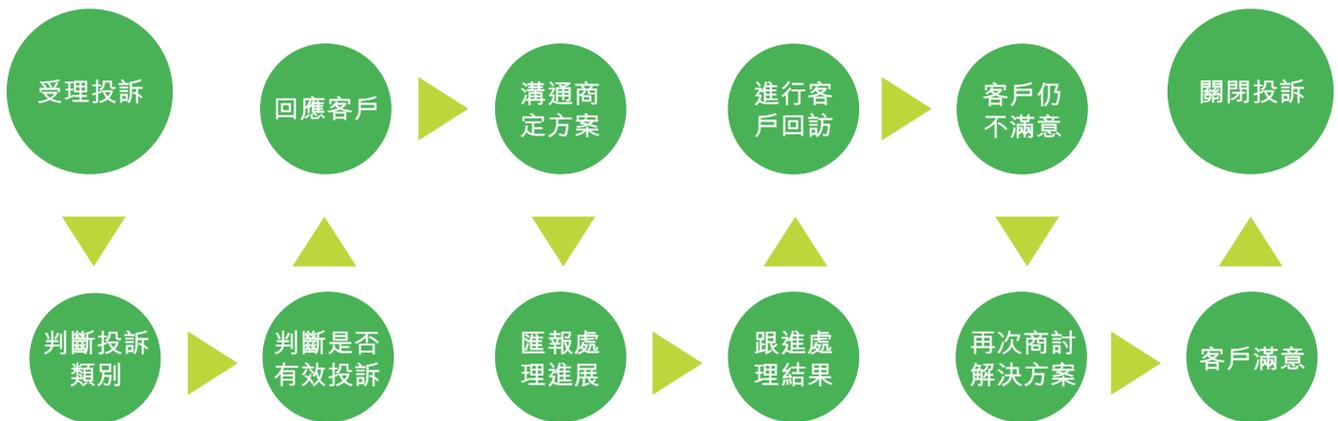
本集團重視處理客戶訴求，客戶可隨時通過前台、區域管家、全國「400客戶熱線」或手機應用平台提出訴求，我們會聆聽客戶聲音，解決客戶訴求。

開啟智能化服務

我們借助互聯網技術，打造智慧社區、注入智能要素。自主研發有關智慧社區及智能管家手機應用。在智能社區服務平台上，客戶可以使用它辦理多項物業服務事宜，如繳費、報修、智能家居、智能監控等。

智能物業管理平台則是建基於我們的管理標準，實現隨時指導工作人員完成各崗位的任務，並且實時跟踪客戶報修、業務辦理及設施設備維護保養等事宜。

我們制定《客戶訴求處理作業指導書》和《全國400客戶投訴熱線投訴管理細則》，為員工提供清晰的投訴處理指引。



投訴處理的每個環節均設有時限要求。當出現基層員工無法處理的投訴事宜，上級管理人員需及時介入。於投訴處理過程中，我們為客戶匯報處理進展。處理完成後，對客戶進行回訪，直至客戶滿意我們才關閉該投訴。

客戶信息保護

提供服務過程中，我們只收集必要的客戶資料。為確保客戶資料保密，我們制定《客戶檔案資料管理作業指導書》。客戶資料實行「一戶一檔」保管，完整的客戶檔案列印版在專櫃上存放，而電子檔於專用文件夾保存並設置密碼。

我們嚴禁向公司以外的任何單位或個人提供客戶信息。本集團內其他單位需要通過申請和審批流程方可借閱、複製或摘抄客戶信息，並訂立使用期限、銷毀時間和存檔方式等事宜。資料借閱需要符合最小性原則，即只限查閱必要信息。公安、檢察院、法院等政府單位借閱客戶信息，需出示工作證件及單位介紹信。

顧客健康與安全

保障客戶安全是我們其中一項至關重要的工作。物業服務中心負責策劃各項目專門的安全管理方案，根據項目及周邊環境特點和客戶群體需要，調研相關的潛在危險源及分佈情況，設置適當的物防及技防設計，以及人防崗位。



我們委託及監督具有資質單位對於項目內的特種設備如電梯等進行維修保養，及時完成年度安全檢驗工作，確保設備使用許可證的有效期。為保證滿足內部和外部標準，我們至少每年對管理方法進行評估、驗證和完善。

突發事件管理

我們設置《突發事件處理作業指導書》，對包括治安、消防等突發安全事件提供處理指引。各項目的物業服務中心編製專門的突發事件處理預案，並每年提報下一年度的《應急預案演習計劃》。

治安類	<p>突發事件如肢體衝突、打架鬥毆、搶劫、失竊等</p> <ul style="list-style-type: none"> • 現場的工作人員及時反饋情況，並請示負責人是否報警 • 若能現場制止打鬥，工作人員立即將衝突雙方隔離和調解，不能制止時調集人員控制事態發展 • 發生盜竊、搶劫時，封鎖各個出入口，進行地毯式搜索，設法擒拿嫌疑人 • 迅速用警戒帶保護現場，協助公安部門搜證
消防類	<p>突發事件如煤氣泄漏、居家火警、車輛著火、爆炸等</p> <ul style="list-style-type: none"> • 煤氣洩漏時，立即切斷樓宇煤氣閥門，開門窗通風，組織人員疏散，嚴禁明火 • 發生爆炸時，立即報警，阻止任何人士靠近，調集工作人員滅火 • 出現火警時，按火警規模組織撲救及人員疏散，設立警戒區域及交通管制，確保消防通道暢通 • 事後配合公安消防部門調查失火原因，針對性進行預防控制
綜合類	<p>突發事件如電梯困人、觸電事故、泳池溺水等</p> <ul style="list-style-type: none"> • 發生電梯困人事故時，通過電梯對講機或現場喊話與被困人員聯繫，切斷電梯主電源但必須保留電梯內照明，按規範開展救援工作 • 發生觸電事故時，確定停電範圍後立即停電，根據傷者情況呼叫救護車，採取適當方法救治傷者 • 發現有人溺水時，盡快投入救生圈或用救生棒拉溺水者至岸邊，呼叫救護車及採取適當急救措施

消防安全乃我們其中一項重點工作。我們遵守《中華人民共和國消防法》，並貫徹「預防為主，防消結合」的方針，按照火災預防、消防安全檢查、火警應急處理分別制定詳盡的作業指導文件。

火災預防	消防安全檢查	火警應急處理
<ul style="list-style-type: none">嚴禁儲存易燃、易爆物品採用防火裝修材料，按要求配備滅火裝置進行消防知識宣傳與培訓組建志願消防隊，每年開展消防演習	<ul style="list-style-type: none">每日對公共區域及裝修單元進行消防安全巡查定期對消防栓、滅火器、裝備櫃、疏散設施、消防水源、自動報警系統等進行檢查重大節日及假日前組織消防大檢查，涵蓋租住戶單位、裝修單位、公共區域和設備房等	<ul style="list-style-type: none">接報後5分鐘內攜帶滅火器材到達現場查看情況根據火情進行撲救及/或報警處理統一指揮下，分組進行滅火、疏散、警戒、救護、設備控制、後勤保障等工作

消防監控中心密切監視小區的消防安全，並對其他崗位人員的執勤情況進行監督。年內，本報告覆蓋範圍的項目並無發生重大火災事故。酒店管理方面，管理公司定期委託第三方機構進行消防安全檢測和電梯設備檢驗。我們亦依照行業標準評估酒店的安全設施。



「消防系統承接查驗及安全管理」專題培訓

於二零一八年八月底，我們針對建築和管理人員組織為期一天的消防培訓。兩位資深消防專家被邀請到公司，提供有關消防系統監控、消防安全管理及相關法規要求的培訓。這次培訓旨在提高參與者的安全風險防範意識，以形成一個安全的工作環境，並保證日常營運流暢。



廉潔誠信經營

廉潔文化為公司穩定營運提供必要的保障。集團落實執行事前規範防控，並且跟進監管，事後懲處治理的廉政防控模式。

堅持廉潔文化

本集團嚴格遵守國家相關法律法規，包括《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》等有關規定。於此基礎上，我們針對本集團業務制定《廉潔自律守則》，並就七個不同職能崗位進一步明確其行為準則。本集團的所有僱員，包括正式員工、臨聘人員、實習生等，必須嚴格遵守。



為使員工將廉潔要求謹記於心，我們通過不同渠道開展廉潔文化建設，包括發佈內部宣傳刊物、專項培訓等。

監察中心是本集團行使監察職能的專職部門，其定期發佈公司內部刊物《廉潔富力》，向全體員工介紹公司近期廉潔反腐工作。我們於刊物內向員工宣導最新規範要求，並剖析身邊的真實案例，為員工帶來深刻而清晰的警示。

人力資源部聯合監察中心不定期舉辦廉潔教育活動。年內，我們舉辦「品德大講堂」系列活動，邀請包括集團監察中心領導、大學教授、公安機構專家給員工講課。培訓活動以企業文化為基礎，開展豐富的主題學習活動，包括「知行合一，自我蛻變－儒家修身之道」、「預防職務犯罪培訓」等。



履行監控職責

為規範公司的監察工作，我們以集團《監察管理制度》為基礎，結合實際工作，制定各項監察工作的細節要求。其中，我們制定《監察案件查辦程序規定》，從案件受理、調查、處理、立卷歸檔四方面對監察人員查辦案件的全過程進行規範。年內，我們新制定《職務犯罪預防及查辦工作實施辦法》，就此兩項工作提出明確指引。

職務犯罪預防

- 巡視組負責制定和實施年度職務犯罪預防工作計劃
- 各地區工作組配合巡視組開展職務犯罪預防工作
- 成立預防職務犯罪廉政宣講小組開展宣傳拍廣活動
- 定期或不定期召開協調會議，部署專項工作
- 查辦案件過程中蒐集預防工作素材

職務犯罪查辦

- 積極拓寬線索舉報渠道，包括但不限於電話、郵件、微信、舉報信箱等
- 成立線索評估小組，對接收得到的線索進行集體分析評估
- 落實舉報職務犯罪線索獎勵制度
- 定期及不定期召開案件總結會，交流辦案經驗

維護暢通、有效的舉報渠道是我們履行監察職責的重要環節。監察中心提供來訪來信地址、電話、電子郵箱等舉報方式。我們也建立網上舉報渠道，任何人士均可通過網站平台實名或匿名舉報。

我們制定《舉報獎勵辦法》，鼓勵知情人士舉報集團任何部門或個人的違法違紀行為。因舉報為公司挽回經濟損失或使公司獲退賠款項的，給予舉報人5%退賠款項的獎勵。如公安機關進行立案，我們根據舉報線索對案件查辦的作用和立案金額的大小，給予實名舉報人人民幣2至20萬元獎勵。

誠信銷售

為保障我們對外廣告內容的合規性和準確性，我們除遵守《中華人民共和國廣告法》之外，亦制定《設計規範標準及管理制度》，於銷售廣告中避免絕對化用語，更嚴禁虛假宣傳。對於廣告內容，我們遵守以下規定，並通過設計師及文案、項目主管、項目總經理三級校對，方可最終定稿。

價格應當清楚表示為實際的銷售價格，明示價格的有效期限	項目位置示意圖應該準確、清楚、比例恰當	廣告中涉及的交通、商業、文化教育設施及其他市政條件等，如在規劃或建設中，應當註明
廣告中設計內部結構、裝修裝飾，應當真實、準確	使用建築設計效果圖或模型照片時，應當註明	應當註明涉及尚未實現的物業管理內容
不得含有能夠為業主辦理戶口、就業、升學等事項的承諾	涉及貸款服務，應當載明提供貸款的銀行名稱、額度及年期	涉及房地產價格評估，應當標明評估單位、評估師及評估時間

年內，本集團嚴格按照國家相關法律法規參與有關提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜，沒有發生對本集團造成重大影響的違反法律法規事宜。

符合商業道德的採購

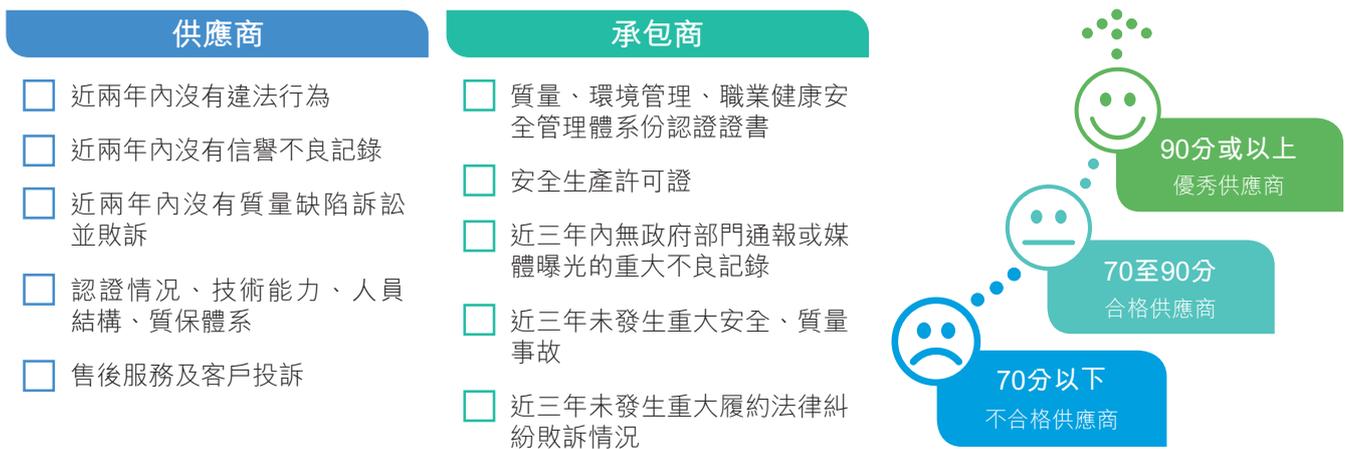
為維護良好的企業商譽，我們的招標採購過程遵從九項原則，包括公平公正、充分競爭等，追求實現最高的商業道德標準。擬邀請的投標單位按照承接的工程類別從《承建商名錄》中選取，並確保有效投標單位不少於三家。特殊情況下投標單位少於三家時，需提交專題報告並得到審批後，方可進行。我們一旦發現投標供應商有以下行為，包括串通投標、行賄、提供虛假資料等，將取消其資格。

於我們的《工程招標管理流程》內，我們明確要求招標相關人員不得與投標人有私下接觸，或對潛在投標人實行歧視待遇。招標相關人員也需對潛在投標人的名稱、數量嚴格保密。如出現違反上述要求的行為，我們將視情況輕重處罰相關人員。我們的集團監察中心負責監督和檢查項目採購招標工作。

可持續供應鏈

穩定的供應鏈是我們實現優質產品和客戶服務的重要基礎。我們供應鏈內的主要夥伴包括材料設備供應商及工程承建商，均位處中國大陸。本集團設置《集團統一採購實施辦法》、《承建商建設管理辦法》及《供應商入圍及評估作業指引》等管理制度，標準化採購流程及對供應商的要求。

供應商的環境、社會表現對於本集團的產品和服務質量產生重大影響，輕則交貨延遲，重則導致質量問題。因此，我們對供應商及承包商分別制定適用的篩選規則及篩選過程。



於工程招標及材料設備採購流程上，我們將上述因素納入評價範圍。每年年底，我們均組織開展供應商或承建商總結。根據動態考核及資格複審結果將供應商劃分不同等級，並修訂《供應商名錄》。

為藍天減排放

集團重視自身的環境責任，並積極推動中國綠色建築發展。我們已執行一系列節能減碳措施，以降低營運過程對環境造成的影響，長遠來說，努力達致業務與碳排放的增長脫鉤。

環境管理策略

本集團已落實有效的環境管理政策及體系，確保其環境表現得以持續完善。我們根據ISO9001:2015和ISO14001:2015標準制定《質量環境管理手冊》，闡明本集團的環境政策和方針，以及環境管理體系的架構、管理責任和控制要求。



本集團的環境管理體系，包括對於碳排放相關的風險與管治，由公司管理層領導，並遵循策劃、支持、運行、績效評價及持續改進等步驟。本集團的環保管理工作由物業集團的品質管理中心、環境管理中心等相關部門負責，集團各部門配合，共同加強環保工作。

於報告範圍內，我們最具實質性的環境影響為辦公室、酒店和車輛能源使用所產生的溫室氣體及空氣污染物排放。本集團的營運不涉及包裝材料的實質性使用。我們致力實行節能措施，以減低對環境的影響。

本集團嚴格遵守中國的環境法律法規，包括但不限於《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》、《中華人民共和國節約能源法》、《中華人民共和國環境影響評價法》和《建設項目環境保護管理條例》。年內，我們沒有發現對環境、或對本集團造成重大影響的違法違規行為，包括廢氣及溫室氣體排放、向水及土地排污，或產生有害及無害廢棄物等。

環境治理體系

領導	策劃	運行	績效評價	持續改進
物業管理層制定環境政策及方針，並引領環境管理體系的實施。	考量內外因素以策劃環境管理體系，並提供建立環境管理體系所需的資源。	實施和控制滿足環境要求所需的過程，並實施應對風險和機遇的措施。	進行內部審核和管理評審以分析環境管理體系的績效和有效性。	根據《糾正措施程序》採取改善措施，確保持續改進過程。

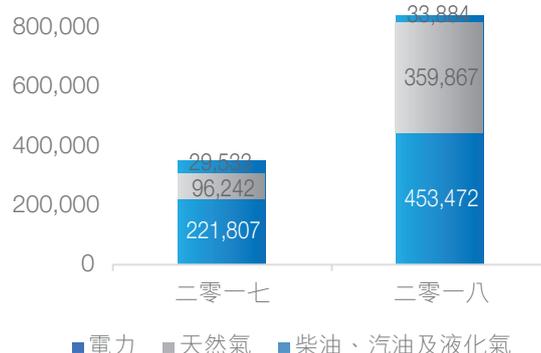
管理責任

部門	責任
物業品質管理中心	<ul style="list-style-type: none"> 負責 ISO 文件的建立、整理與歸檔 根據國家法規及行業標準、根據本集團物業管理業務特點，規劃涵蓋工程、安全、環境、客服等工作的物業標準管理體系 組織編制本集團物業管理標準化體系手冊，貫徹標準化體系文件，推動及完善標準化體系的實施 根據本集團物業管理標準，定期組織各中心對各地區公司物業客服、安保、清潔、綠化、工程維修以及設備運行、保養等工作進行暗訪、監督、檢查；落實管理評審中提出的糾正和預防措施
物業品質管理中心	<ul style="list-style-type: none"> 落實和監測環境管理體系 推進管理評審和內審工作，環境管理體系的有效性 安排檢測機構定期對本集團的污染物排放進行監督
各項目物業服務處	<ul style="list-style-type: none"> 通過宣傳提高業主和住戶的環保意識
物業環境管理中心	<ul style="list-style-type: none"> 負責集團所承接的綠化工程 根據環境部門專業業務及要求，編制、修訂部門工作手冊／細化作業程序和標準 對地區公司職能部門及項目環境管理人員的業務管理，包括日常的業務對接與交流、業務工作的組織 制定核查計劃，對地區公司的環境工作進行核查，提出整改方案，監督整改效果

能源耗用

物業和酒店管理的日常營運所涉及的資源使用包括電力、汽油、柴油、液化氣及天然氣，當中電力及天然氣的使用佔總能耗96%。二零一八年，本次報告覆蓋範圍項目的總能耗量為847,223千兆焦耳，能耗密度則為每平方米0.058千兆焦耳。

總能耗量 (千兆焦耳)

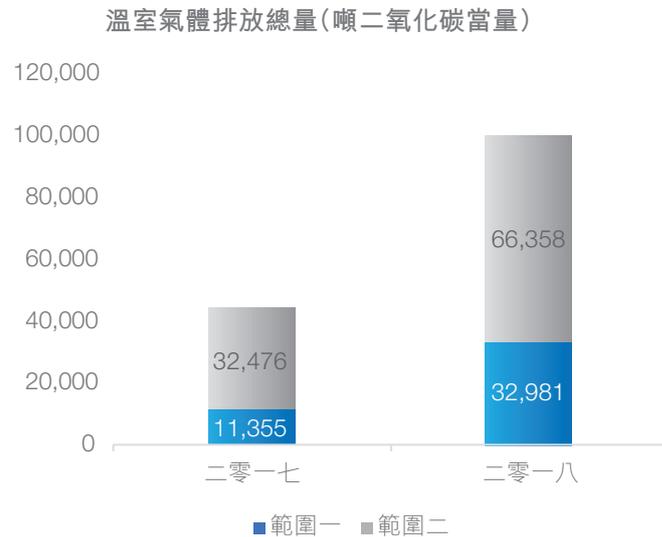


能源類型	單位	二零一七年消耗量	二零一八年消耗量
電力	千瓦時(千兆焦耳)	61,613,022 (221,807)	125,964,447 (453,472)
汽油	公升(千兆焦耳)	898,752 (28,645)	974,525 (31,060)
柴油	公升(千兆焦耳)	24,803 (888)	42,954 (1,538)
天然氣	立方米(千兆焦耳)	2,472,124 (96,242)	9,243,720 (359,867)
液化氣	立方米(千兆焦耳)	-	78,808 (1,245)
	公斤(千兆焦耳)	-	810 (41)

氣候變化

本集團認同如果不針對氣候變化作出相應行動，很可能對於社會以及全球經濟產生重大的影響。有鑒於此，我們致力於各個項目實踐有效的節能措施，推動低碳經濟轉型。以下為本集團應對氣候變化的概覽，並於未來繼續完善有關TCFD(氣候相關財務資訊披露工作組)建議的工作及披露。

管治	策略	風險管理	指標和目標
<p>本集團可持續發展管理由董事會帶領，其負責監督集團環境、社會和管治，以及應對氣候變化等的方向及策略。</p> <p>本集團的管理層負責協調，相應部門則負責實施減排措施，並定期回顧有關工作表現。</p>	<p>我們識別氣候變化所帶來的風險和機遇：</p> <p>風險：</p> <ul style="list-style-type: none"> 中國的環保要求愈趨嚴緊，本集團需配合法規要求 <p>機遇：</p> <ul style="list-style-type: none"> 新的節能減排技術持續湧現，通過採納新技術有助降低資源消耗及營運成本 響應中華人民共和國住房和城鄉建設部的綠色建築行動方案，提升本集團的市場地位 	<p>根據風險和機遇管理控制程序，我們對氣候相關的風險和機遇事件進行評估，策劃應對風險和機遇的措施，並評價措施的有效性。本集團於年內採取的節能減排措施包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 落實於物業及酒店項目推動LED節能項目等能源效益措施 積極推動綠色建築，參與地球一小時活動 	<p>我們使用以下指標測量和監察氣候變化相關工作，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> 溫室氣體排放量，包括範圍一和範圍二排放 溫室氣體排放強度，以建築面積為指標計算排放強度 能源消耗量，包括燃油、燃氣及用電等能源消耗 能源消耗強度，以建築面積為指標計算能源消耗強度 <p>雖然本集團尚未制定整體節能減排目標，不過個別項目社區有明確的節能目標，例如每月耗電量不多於每平方米0.4千瓦時。</p>



本次報告覆蓋範圍項目的溫室氣體排放包括燃料和製冷劑使用所產生的直接排放(範圍一)，以及使用電力造成的間接排放(範圍二)。二零一八年，我們的溫室氣體排放總量為99,339噸二氧化碳當量。排放密度為每平方米0.007噸二氧化碳當量。

節能措施

本集團致力執行各種節約能源舉措，以減低業務的碳足跡，同時為改善氣候變化，履行我們應負的社會責任。本集團嚴格遵守《廣東省節約能源條例》以及其他國家法律法規，我們的物業管理業務亦訂立明確的節能目標，實踐有效的能源管理，要求營運過程中，社區的每月耗電量不多於每平方米0.4千瓦時，配合的節能措施包括採用節能燈具、設定合理照明時間和冷氣機溫度，以及向業主宣傳節能概念。下表列舉本集團部分物業管理及酒店營運業務於年內落實的節能措施及成效：

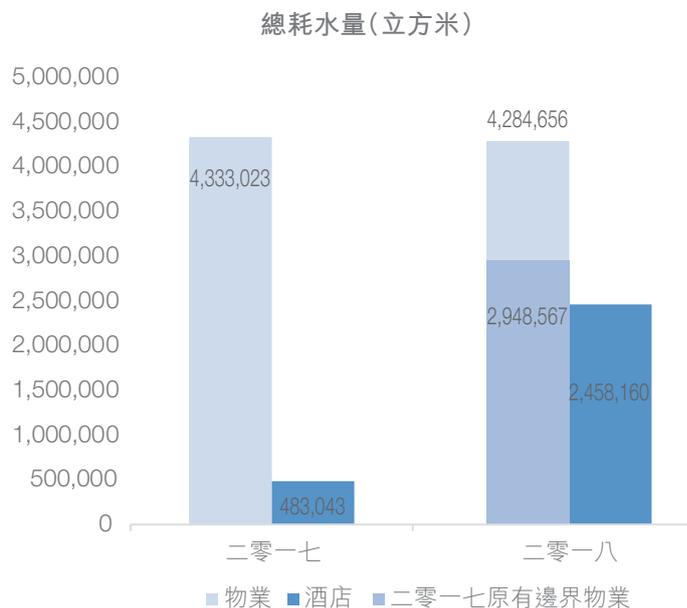
地球一小時

年內，不少富力地產旗下的物業參與全球最大型的環保行動「地球一小時」。二零一八年活動以「燃亮生態未來」為主題，鼓勵過百萬人從「熄燈」做起，呼籲大家關注氣候變化及宣揚可持續生活模式的重要性。

項目名稱	節能措施	節能成效
希爾頓逸林酒店	落實LED節能項目，更換大堂1,000盞25瓦的螢光燈為6瓦的LED燈	每年節省約83,220千瓦時的電力和43.7噸溫室氣體排放
重慶富力海洋國際	— 空調節能 — 照明燈具節能	同比減少約14%用電量
重慶富力現代廣場	提高照明系統的節能控制方式	同比減少約12%用電量
重慶富力西城廣場	採用節能省電型產品	同比減少約17%用電量
南寧富力萬達嘉華度假酒店	— 更換節能照明裝置 — 生活熱水系統使用空氣源加熱	— 每次會議節約人民幣650元電費 — 夏季每月可節約人民幣15,000元電費
惠州富力萬麗酒店	將酒店客房傳統鹵素燈改裝為LED燈	每年節約110,000千瓦時用電量

水資源耗用

本次報告覆蓋範圍項目的總耗水量為6,742,816立方米，而耗水密度則為平方米0.464立方米。本集團於求取適用水源上並沒有問題。本集團物業管理制定管理過程中社區的每月用水量目標，相關落實措施包括回收游泳池過濾後的廢水進行社區路面沖洗、通過使用花灑有效地管理綠化用水、開展節水計劃，及開展宣傳活動等。



下表列舉本集團部分物業管理及酒店營運業務於年內落實的節水措施及成效：

項目名稱	節水措施	節水成效
重慶富力現代廣場	提高管材、附件質量，控制跑冒滴漏現象	二零一八年用水量較去年減少約24%
重慶富力西城廣場	採用感應出水方式	二零一八年用水量較去年減少約31%
重慶富力海洋廣場	<ul style="list-style-type: none"> — 對園區的供水系統統一管理 — 安裝節水裝置 — 更換供水管材 — 改造安裝綠化水管 	二零一八年用水量較去年減少約29%
惠州富力萬麗酒店	於客房水龍頭及花灑安裝節水器	每年減少約9,600立方米用水量

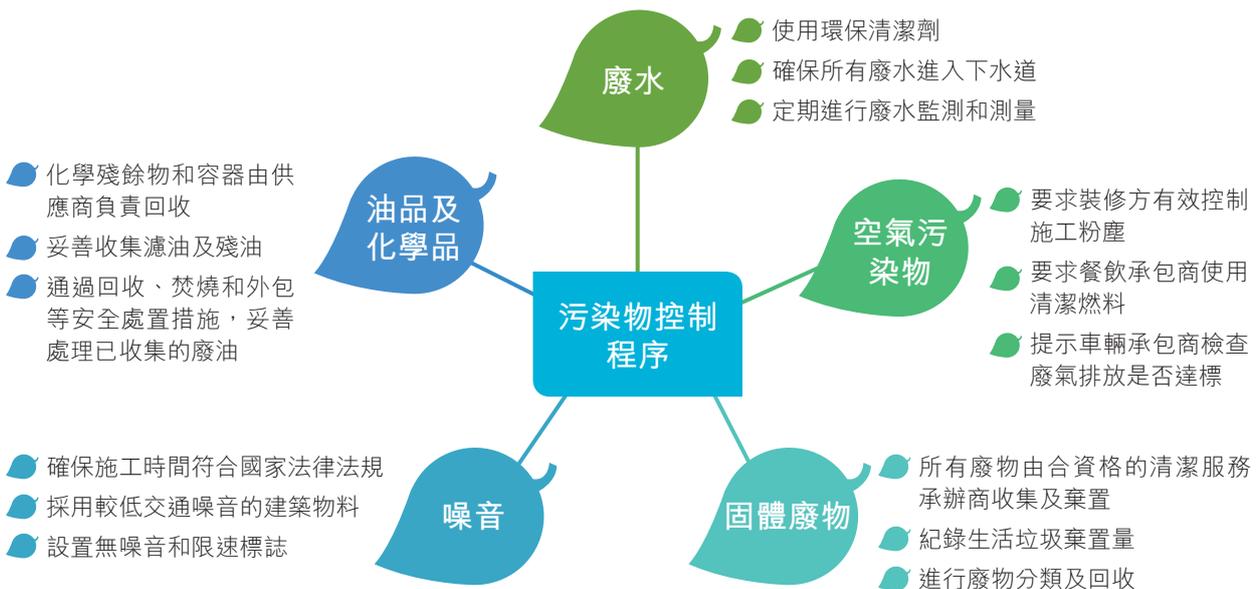
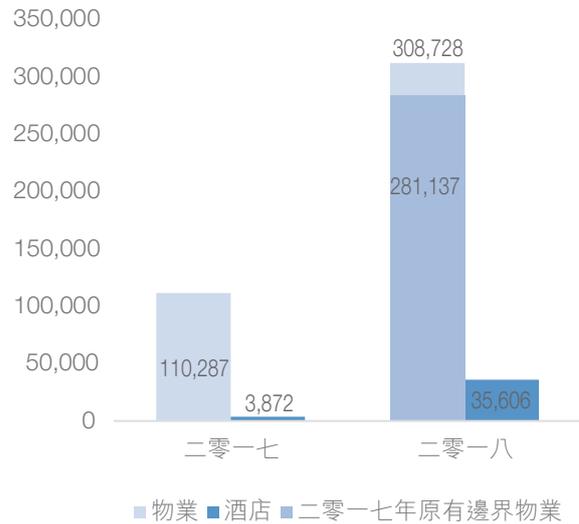
排放管理

華南區開發業務使用車輛。二零一八年，車輛行駛所產生的硫氧化物、氮氧化物和懸浮微粒排放分別為0.014噸、4.306噸和0.418噸。本集團於二零一八年的排放符合《大氣污染物綜合排放標準》。

年內，本次報告覆蓋範圍項目的營運產生有害廢棄物3.85噸、一般廢棄物344,334噸，當中6%一般廢棄物被收集及回收。由於二零一八年九月強烈颱風「山竹」吹襲華南沿岸，造成多處塌樹，導致本集團二零一八年一般廢棄物量較去年增加155%。

富力地產制定《污染物控制程序》，有效控制營運場所的排放。各物業服務處負責對生活廢水、空氣污染物、固體廢物、噪音以及清潔、綠化和維修所產生的廢液進行監督。

一般廢棄物總量 (噸)



推動綠色建築及生活

為響應《中華人民共和國住房和城鄉建設部的綠色建築行動方案》，本集團積極推動中國的綠色建築運動。通過引入土地優化、節能節水、室內環保技術和營運管理等概念，本集團採用綠色建築設計，為用戶提供環保、健康和舒適的體驗。

黃沙洞邊坡復綠工程

配合國家發展政策必須堅持節約優先、保護優先、自然恢復為主的方針，本集團一直致力為未開發土地進行復綠工作，以補償物業發展所造成的環境影響。年內，本集團於惠州的黃沙洞項目進行邊坡復綠工程。我們使用特製噴混機械將土壤、肥料、有機物質、保水材料、植物種子等混合幹料噴射到岩面上，形成近十厘米厚度的硬化體。種子因此能從縫隙中生根、發芽和成長，達到一定硬度時更可避免被雨水沖走，從而達到復綠和改善景觀的目的。

綠色辦公室

本集團大力推動無紙化辦公，以海報等方式提醒員工避免不必要的打印，盡量減少用紙。二零一八年七月開始，無紙化辦公的推廣初見成效。在集團總部辦公中心辦公的各個部門，文印總費用逐月下降，於今年八月至十二月的紙張使用量較去年同期減少69%，節約用紙成效顯著。

綠色二星案例

大同富力城二期

本項目位於山西省大同市，為商業及住宅區。項目廣泛採用先進的環保技術，是集團致力發展可持續建築的優秀例子。

主要特點

能源使用

- 使用太陽能家用熱水系統
- 採用節能照明系統及電器
- 具有良好採光及通風

土地使用

- 綠化用地佔土地面積約41%

水資源使用

- 採用省水灌溉方法和設置土壤濕度感應器
- 重用雨水作園林灌溉
- 增設節水設備

物料

- 使用預拌混凝土以減低物料使用量
- 使用淺色磚或塗料

所獲認證

- 二星級綠色建築設計標識

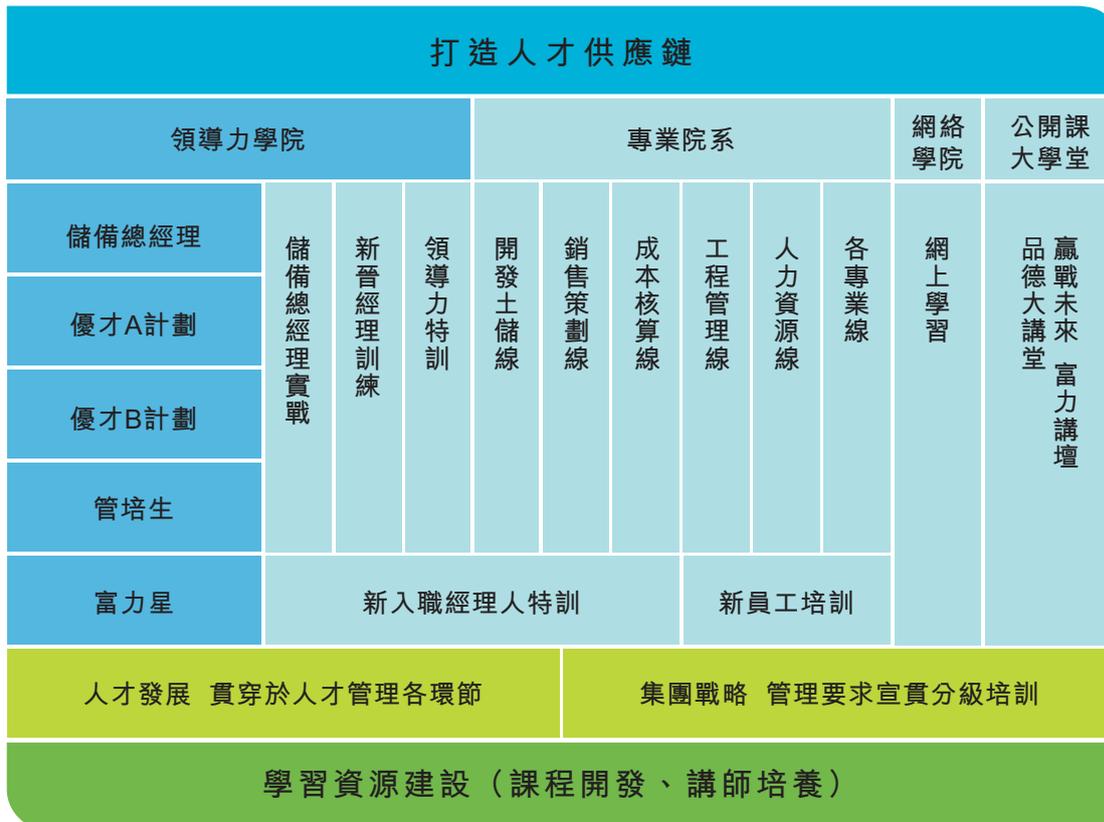


為員工建事業

人才為集團長遠發展的重要資本。集團致力吸納、儲備、培訓人才、並建立友善的工作環境、給予員工發展機會，以保持集團的競爭力，乃我們達致可持續發展的關鍵。

人才吸納

我們的人才培訓策略緊貼集團發展藍圖，推進分級培訓，以完善學習資源為支撐，將人才發展貫穿於人才管理的各個環節，致力建構完備的人才供應鏈。人力資源部門於每年第四季度對各部門進行人員需求調查，根據有關狀況進行企業內部選聘和公開招聘，中層管理人員職位則只進行內部晉升或內部選拔。吸納其他人才時，我們採用公開招聘形式，如內部推薦，校園招聘，社會招聘等。內部員工若成功引薦候選人入職，將會獲得獎金獎勵。



人才培養

我們深明培訓和發展對鞏固房地產發展業務和培育未來人才有著重要的影響。因此，本集團為員工舉辦各種培訓計劃，讓他們緊貼房地產業務最新趨勢，以持續為集團發展作出貢獻。年內，本集團擴大員工培訓覆蓋面，確保各階層員工參與培訓，人均培訓學習時數約29小時。

移動學習平台

本集團年內新開發移動學習平台，並已覆蓋富力地產，以加強員工培訓成效，我們計劃於二零一九年三月推廣至整個集團。

1. 豐富課程資源：設有約1,800個課堂，配以內部培訓及外部培訓課程
2. 方便學習模式：讓員工靈活規劃個人培訓時間表
3. 高效學習管理：透過學習平台管理員工學習進度、考核、培訓數據等

本集團致力提供發展機會，以培養員工能力及個人特質，而有系統的培訓制度則促使員工於相關的職業發展規劃下取得成就。我們的培訓制度有助滿足公司業務需求並協助員工達成個人事業目標。



職業發展規劃

人力資源部門於每年年底收集員工及部門對來年培訓的反饋，並根據反饋安排相關的培訓課程。我們鼓勵員工之間作知識分享。人力資源部門會挑選和評估內部培訓師，以確保他們能提供具質素的課程予員工。若內部培訓未能滿足員工的需求，本集團將資助員工參與獲審批的外部培訓課程。

富力星計劃

本集團已第十五屆舉辦校園招聘項目，通過輪崗計劃、導師帶教、提升技能，培養具有發展潛力的未來領袖型人才。今年招聘的「富力星」為本集團歷史上規模最大的一屆，為了讓他們更快適應工作環境，我們不定期安排師徒及新舊「富力星」交流活動。「富力星計劃」一直成功吸納本地及外地知名大學的畢業生加入我們的團隊，經過數年的培養，部分富力星已晉升為集團高級管理人員。

優才計劃

優才計劃乃集團重點的人才梯隊培養計劃，當中包括針對高層管理人員的計劃A和針對中層管理人員的計劃B。自二零一一年起，富力今年已第五年舉辦優才計劃，主要培訓內容包括清華工程班、儲備總經理培訓和品德大講堂等。我們盼望能讓員工掌握相關技術和提高其對企業道德的警覺性，更好的協助公司未來的發展。

人才考核

本集團按員工的職位和職務級別，進行績效考核和素質評估。考核結果將應用於薪金調整、晉升或職位調動。下圖為人才考核概覽：

	績效考核	素質評估
評核方法	<ul style="list-style-type: none"> • 周期性評價 • 試用期考核、一般員工及「富力星」考核 	<ul style="list-style-type: none"> • 非周期性考核 • 晉升考核及專項考核
評核目的	評價員工的個人表現、能力態度和對工作計劃的完成情況	促使員工提高自身素質和工作技能
評價標準	評價依據「預期目標」和「實際表現」的結果對比	把員工的行為表現和崗位的要求進行對比

健康與安全

本集團嚴格遵守《中華人民共和國安全生產法》，每年回顧有關法規，根據國家標準和實際情況作適時增刪。年內，本集團無違反有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業危害且對集團造成重大影響的法律法規事宜。

工程安全方面，為避免意外發生，我們成立督查小組。於每個項目開始前，督查小組和施工單位皆需瞭解各自的責任。根據《建築施工安全檢查標準》和結合集團的實際情況，我們制定安全文明施工檢查評比辦法，以規範建築施工安全。工程督查管理中心上報檢查結果給予管理層，並通報地區公司及相關施工單位。當建築施工安全檢查評定的等級為不合格時，施工單位需即時採取補救措施，而檢查組亦需再次進行全面的複查。施工單位將會因應其工程進度、質量及安全文明施工表現而獲得獎勵或受到處罰。所有督查員和區域督查長均由其部門主管考核其工作表現。總督查長或副總督查長需於每季度對考核排名靠後的人員進行面談，並提出明確要求。考核結果會作為晉升、提供獎金及淘汰的考慮因素之一。

物業方面，為保持安全及健康的工作環境，我們已於安全手冊內詳細列出物業管理日常運作工作要求和緊急情況的處理措施。物管的安全培訓活動有五大重點：工器具使用、安全用電、高空安全、應急處理和消防安全。

本集團在職業安全健康教育方面，多管齊下，涵蓋地產、建築工程及物業管理等。年內，我們的安全培訓人次超過20,000人次，為員工提供合共超過30,000小時的安全培訓。



工器具使用

- 使用工器具前作檢查
- 員工使用工器具時身體狀況良好
- 員工需穿著個人保護裝備



安全用電

- 購買合資格的電器產品
- 只有合資格人員可維修有關電器
- 員工需穿著絕緣安全鞋



消防安全

- 易燃及易爆的危險物品與其他物品分開存放
- 放置滅火筒於當眼位置
- 所有逃生通道保持暢通無阻



高空工作

- 員工工作時需維持良好的身體狀況
- 避免於惡劣天氣下進行高空工作
- 員工的安全帶需緊扣在安全的固定物上
- 安排一名員工在地面作安全監督



應急處理

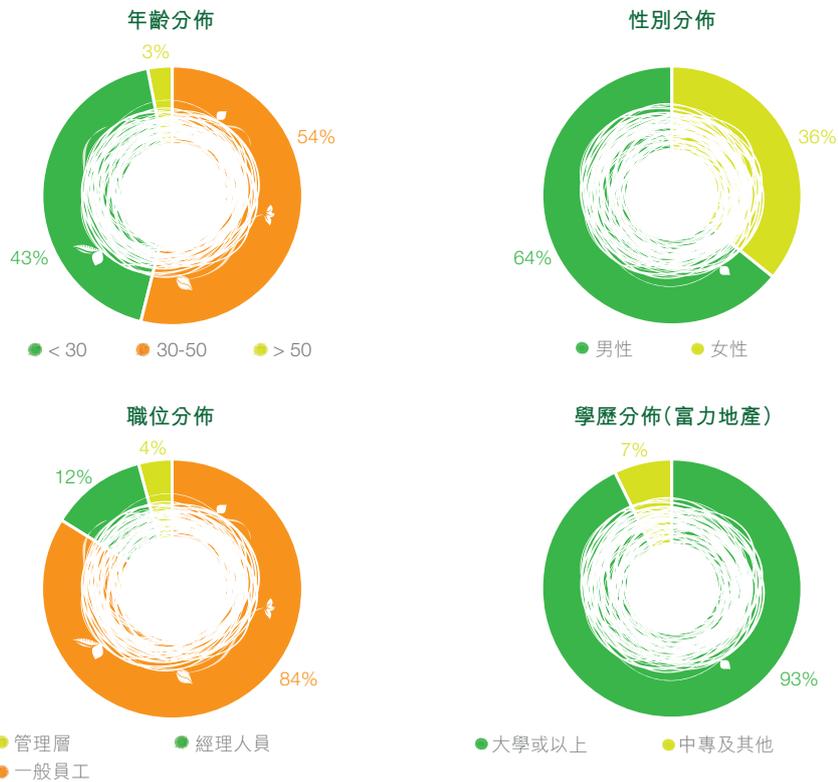
- 當值員工需在事發後二十分鐘內抵達事發地點
- 事件發生後需即時向直屬上司匯報情況
- 嚴重事故需報警求助

此外，本集團定期為全體員工提供免費體檢，讓他們時常能瞭解自己身體狀況。我們深信員工的心理健康亦為其整體健康和生產力帶來影響，因此，我們每年皆會為員工舉辦運動會，讓他們紓緩壓力，以及與其他同事建立融洽關係。

員工構成

本集團於2018年共僱用60,325名全職員工，當中23%員工位於廣州。年齡方面，43%為30歲以下，54%為30-50歲。男女比例為64:36。管理層員工佔4%，其餘96%為前線員工(包括經理人員及一般員工)。在富力地產員工方面，當中93%擁有大學或以上的學歷。2018年的總流失比率為6%。





員工權益

本集團竭力遵循公平招聘原則，嚴格遵守國家法律，包括《中華人民共和國勞動法》和《中華人民共和國勞動合同法》。本集團嚴禁聘請童工及強制勞工，於招聘過程中，人力資源部門要求所有申請者提供身分證，並檢查其有效性，員工合約亦需在雙方同意下才能簽訂。年內，本集團並不存在違反有關防止童工及強制勞工且對集團造成重大影響的法律法規事宜。

我們為員工提供具競爭力的薪酬福利，表揚他們為集團持續發展所付出的努力。員工所獲得的薪酬由基本工資、績效獎金和年終雙薪所組成，各部分薪酬將按自身資歷、職務級別、工作表現和公司業績情況發放。

此外，我們為員工提供不低於國家相關規定的福利。本集團根據《全國年節及紀念日放假辦法》和《中華人民共和國社會保險法》為每位員工提供假期、社會保險和住房公積金。我們為全體員工安排每年身體檢查及按需要與他們接種疫苗。除法定福利外，本集團亦為員工提供額外福利，例如員工購房折扣及退休慰問金。年內，本集團並不知悉任何違反有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、反歧視以及其他待遇及福利且對集團造成重大影響的法律法規事宜。

員工溝通

本集團通過關愛員工身心健康、家庭幸福，及打造員工高品質生活這三方面，包括定期組織各種別具特色的員工活動，加強員工之間合作性、歸屬感，從而構建集團的企業文化。



為社會添美好

集團重點關注弱勢社群、青年教育發展及中華傳統文化等領域，通過與員工、社區團體及政府攜手合作，支持各項有意義的社區活動，努力實現企業營運與社區共贏的模式。

肩負社會責任

本集團秉承「創建非凡至善共生」的理念，積極肩負其應負的社會責任，熱衷投入慈善事業。二零一八年，本集團與員工、社區團體及政府攜手合作，支持各項有意義的社區活動，支持共超過十項慈善活動。二零一八年，本集團各類慈善捐款共人民幣28,250,000元，總計參與公益時數超過200小時。富力集團董事長李思廉博士再次獲選為廣州市慈善會理事會榮譽會長，而集團執行董事呂勁先生亦獲選廣州市慈善會理事會副會長，顯示富力集團支持慈善事業不遺餘力。

本集團重點關注弱勢社群、青年教育發展及中華傳統文化等領域，努力實現企業營運與社區共贏的模式，於年內開展包括「貧困山區送暖活動」、「富力地產•留愛在身邊Hand in Hand手拉手國際兒童音樂節」及「微心願助學活動」活動，分別為窮困地區村民、外來務工家庭及貧苦兒童送上物資、舉辦活動，為他們送上關懷。

「青春情暖 愛伴童心—第九屆希望工程•富力南粵會親活動」：

二零一八年一月十九日，本集團與廣東省青少年發展基金會聯合主辦南粵會親活動，讓廣東省的孤兒、單親及特困家庭約100名孩子與資助人會面交流。全省受惠人數約2,100人。活動至今已第九年舉辦，先後榮獲「全國希望工程20年經典項目」及「廣東扶貧濟困優秀項目」獎項。



「富力地產•留愛在身邊Hand in Hand手拉手國際兒童音樂節」：

二零一八年五月六日，富力地產與千禾社區基金會攜手合辦音樂節，為200個外來務工人員家庭提供免費門票，讓他們享受難得的家庭時間、陶冶情操。



「廣州市老人院富力慈恩樓探訪活動」：

二零一八年九月十五日，本集團義工團隊第六年參與廣州市老人院富力慈恩樓探訪活動。適逢臨近中秋佳節，我們除了送上節日禮物予長者外，還為他們表演唱歌及一起遊戲，讓他們感受到節日的喜樂和我們真誠的祝福。



「微心願助學活動」：

二零一八年六月二十七日，富力地產於河源市東源縣康禾鎮中心小學舉辦大手拉小手•圓夢系列中，為300名留守貧困兒童送上鉛筆盒、書包、故事書、乒乓球拍等禮物，完成他們的心願，鼓勵孩子學習。



年內，我們繼續推動青年教育發展，舉辦「四海一家」青年交流活動及「二零一八應急安全教育進校園系列活動」。此外，本集團捐贈人民幣十萬元予廣州振興粵劇基金會，積極推動中華傳統文化事業發展。

「四海一家」青年交流活動：以「發展•創新」為主題，本集團帶領2,000名香港青年分別前往陝西、天津及廣東進行體驗式交流，感受中國內地的快速發展。



本集團亦關注海洋環境及動物保護工作，投放大量資源建設海南省首個海洋動物救護中心—藍海保護救助中心，集救助、醫療、科研、觀賞及教育功能於一身。年內，我們獲陵水黎族自治縣政府部門授權成立陸生野生動物救護中心及水生野生動物救護中心，加上專業的養殖及獸醫團隊，擔起救護動物的責任。我們正興建海洋歡樂世界，並期望主題公園建成後會成為海南島的旅遊景點之一，將動物保育及海洋保護理念傳播至參觀人士。



會員資格及約章

我們積極地參與於經濟、環境及社會層面上推動可持續發展的協會及約章。公司擁有以下業界組織的企業會員身份：

• 廣州市民營企業商會
• 廣州市慈善會
• 廣東省慈善總會
• 全聯房地產商會
• 廣東省禁毒基金會
• 中國民間商會
• 廣州市見義勇為基金會第四屆理事會
• 廣東省青少年發展基金會

獎項與榮譽

可持續發展		
廣州富力地產股份有限公司	• 二零一七年度中國城市可持續發展推動力大獎「金鼎獎」	《房地產導刊》雜誌社
社會及經濟貢獻		
廣州富力地產股份有限公司	• 二零一八中國房地產開發企業10強	中國房地產業協會、中國房地產測評中心
	• 二零一八中國房地產開發企業綜合發展10強	
	• 二零一八中國房地產開發企業商業地產綜合10強	
	• 二零一八中國房地產開發企業品牌價值10強	
	• 二零一八中國房地產上市公司綜合實力10強	
	• 二零一八中國房地產上市公司H股10強	
	• 中國地產風尚大獎「二零一八中國年度影響力地產企業」	觀點地產新媒體
	• 二零一八中國房地產卓越100榜	21世紀經濟報道
	• 二零一八中國房地產上市企業30強(地產G30)	
	• 中國地產金磚獎「二零一八年度卓越成就企業大獎」	亞洲酒店論壇星光獎組委會
	• 第十三屆中國酒店星光獎「中國酒店業最佳業主」	智通財經、同花順財經
	• 二零一八金港股最具價值房地產股公司	證券時報
	• 二零一八「金翼獎」港股通公司價值實力榜	精瑞人居發展基金會
• 精瑞人居獎建築設計優秀獎、規劃設計優秀獎等5項嘉譽		
富力物業服務集團廣州公司	• 二零一八中國物業管理創新價值品牌企業TOP1	中國房地產報、中房智庫、中國房地產網、全聯房地產商會

數據表現摘要

社會表現數據覆蓋整個集團，而環境表現數據則覆蓋整個華南地區，較去年52個項目擴大至共82個項目。本集團正不斷完善數據收集工作，並將繼續逐步擴大披露範圍。

	單位	二零一八年 [^]	二零一七年 [*]
資源消耗			
電力	千瓦時	125,964,447	61,613,022
物業	千瓦時	37,507,074	17,705,439
酒店	千瓦時	88,457,373	43,907,583
汽油	公升	974,525	898,752
物業	公升	966,210	898,752
酒店	公升	8,315	0
柴油	公升	42,954	24,803
物業	公升	23,034	24,660
酒店	公升	19,920	143
天然氣	立方米	9,243,720	2,472,124
物業	立方米	243,703	13,065
酒店	立方米	9,000,017	2,459,059
液化氣			
物業	公斤	810	0
酒店	立方米	78,808	0
自來水	立方米	6,742,816	4,816,066
物業	立方米	4,284,656	4,333,023
酒店	立方米	2,458,160	483,043
溫室氣體			
溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	99,339	43,831
直接碳排放(範圍一)	噸二氧化碳當量	32,981	11,355
間接碳排放(範圍二)	噸二氧化碳當量	66,358	32,476
空氣污染物			
硫氧化物(SO _x)	噸	0.014	0.013
氮氧化物(NO _x)	噸	4.306	3.184
懸浮微粒(PM)	噸	0.418	0.300
廢棄物			
危險廢棄物	噸	3.85	0
物業	噸	0	0
酒店	噸	3.85	0
一般廢棄物(回收量)	噸	21,028	26,463
物業	噸	18,950	26,457
酒店	噸	2,078	6
一般廢棄物(不回收)	噸	323,306	87,696
物業	噸	289,778	83,830
酒店	噸	33,528	3,866

		單位	二零一八年 [^]		二零一七年 [*]		
員工	總人數		60,325		30,897 [#]		
	性別分佈						
	男性		64%		54%		
	女性		36%		46%		
	職能分佈						
	管理層		4%		19%		
	經理人員		12%		23%		
	一般員工		84%		58%		
	年齡分佈						
	<30		43%		40%		
	30-50		54%		53%		
	> 50		3%		7%		
	地區分佈						
	廣州		23%		25%		
	其他地區		77%		75%		
	學歷分佈						
	大學或以上	富力地產	93%		全集團	53%	
	中專及其他		7%			47%	
	流失情況－按年齡						
	流失率		6%		11%		
	< 30		2%		-		
	30-50		4%				
	> 50		0%				
	流失情況－按性別						
	流失率		6%		11%		
	男性		4%		-		
	女性		2%				
	流失情況－按地區						
流失率		6%		11%			
廣州		1%		-			
其他地區		5%					

	單位	二零一八年 [^]	二零一七年 [*]
培訓績效			
培訓學時		1,739,236	—
人均學時		29	—
職業安全與健康培訓			
培訓總人次		20,000	—
培訓總時數		30,000	—
職業安全健康績效			
工傷事故數		0	—
工傷率		0	—
因工傷損失工作日數		0	—
因工死亡人數		0	—
社區			
參與和公益投入			
公益捐款	人民幣元	28,250,000	14,120,000
義務工作	小時	200	200

[^] 二零一八年環境表現數據範圍覆蓋集團82個項目，包括49個住宅項目、12個商業項目及21個酒店項目。

^{*} 二零一七年環境表現數據範圍覆蓋集團52個項目，包括31個住宅項目、17個商業項目及4個酒店項目。

[#] 二零一七年的總員工人數並未包括於二零一七年底因收購大連萬達商業地產股份有限公司酒店資產的員工。

內容索引

本報告內容索引包含《全球報告倡議組織可持續發展報告標準》(GRI標準)及香港聯合交易所主板上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(ESG指引)。

實質性方面	GRI 指標	ESG 指引	描述	章節／備註
一般披露				
組織概況	102-1	—	組織名稱	年報封面
	102-2	—	活動、品牌、產品和服務	年報封面內頁關於富力地產章節
	102-3	—	總部位置	年報公司資料章節
	102-4	—	經營位置	年報物業一覽章節
	102-5	—	所有權與法律形式	股份有限公司
	102-6	—	服務的市場	年報物業一覽章節

實質性方面	GRI 指標	ESG 指引	描述	章節／備註
	102-7	–	組織規模	年報業務回顧章節
	102-8	B1.1	關於員工和其他工作者的信息	為員工建事業
	102-9	B5.1	供應鏈	為客戶創價值
	102-10	–	組織及其供應鏈的重大變化	無重大變化
	102-11	–	預警原則或方針	為藍天減排放
	102-12	–	外部倡議	遵守營運所在地法律法規
	102-13	–	協會的成員資格	為社會添美好
戰略	102-14	–	高級決策者的聲明	董事長寄語
道德和誠信	102-16	–	價值觀、原則、標準和行為規範	可持續發展管理
管治	102-18	–	管治結構	可持續發展管理
利益相關方參與	102-40	–	利益相關方群體列表	可持續發展管理
	102-41	–	集團談判協議	可持續發展管理
	102-42	–	利益相關方的識別和遴選	可持續發展管理
	102-43	–	利益相關方參與方針	可持續發展管理
	102-44	–	提出的重要議題和關切問題	可持續發展管理
報導實踐	102-45	–	合併財務報表中所涵蓋的實體	年報綜合財務報表 章節
	102-46	–	界定報告內容和議題邊界	關於本報告
	102-47	–	實質性議題列表	可持續發展管理
	102-48	–	信息重述	關於本報告
	102-49	–	報告變化	關於本報告
	102-50	–	報告期	關於本報告
	102-51	–	最近報告日期	關於本報告
	102-52	–	報告周期	關於本報告
	102-53	–	有關本報告問題的聯繫人信息	關於本報告
	102-54	–	符合 GRI 標準進行報告的聲明	關於本報告
	102-55	–	GRI 內容索引	內容索引
	102-56	–	外部鑒證	本環境、社會及管 治報告暫無進行外 部鑒證

實質性方面	GRI 指標	ESG 指引	描述	章節／備註
實質性議題				
環境				
環保合規	103	A1	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：	為藍天減排放
	307-1	A1	(a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	
社會				
人才管理	103	B1	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：	為員工建事業
	401-2	B1	(a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	
	401-1	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	為員工建事業
產品及服務質量管理	103	B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	為客戶創價值
		B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	為客戶創價值
客戶滿意度	103	B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：	為客戶創價值
		B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	為客戶創價值
社會及經濟合規	103		說明機構如何管理該實質性議題及其影響	為客戶創價值
	419-1		違反社會與經濟領域的法律和法規	本集團並不知悉違反社會與經濟領域的法律和法規事宜

實質性方面	GRI 指標	ESG 指引	描述	章節／備註	
經濟					
公司經濟表現	103		說明機構如何管理該實質性議題及其影響	年報致股東的信及財務回顧章節	
	201-1		直接產生和分配的經濟價值		
公司對營運所在地的經濟效益	103		說明機構如何管理該實質性議題及其影響	年報致股東的信及財務回顧章節	
商業道德	103		說明機構如何管理該實質性議題及其影響	廉潔誠信經營	
反貪腐	103	B7	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	廉潔誠信經營	
		205-3	B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果	廉潔誠信經營
			B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	廉潔誠信經營
其他議題					
環境					
能源		A2	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	為藍天減排放	
	302-1 302-3	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)		
	302-4	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果		
水資源		A2	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	為藍天減排放	
	303-1	A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)		
		A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果		
包裝材料		A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量	本集團營運過程中不涉及包裝材料的實質性使用	

實質性方面	GRI 指標	ESG 指引	描述	章節／備註
排放	305-1	A1	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為藍天減排放
	305-2	A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	
	305-4			
	305-7	A1.1 A1.5	排放物種類及相關排放數據 描述減低排放量的措施及所得成果	
污水和廢棄物		A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	為藍天減排放
		A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	
		A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	
環境及自然資源		A3	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	為藍天減排放
		A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	
社會				
健康與安全		B2	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為員工建事業
		B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率	為員工建事業
		B2.2	因工傷損失工作日數	
		B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法	
發展及培訓		B3	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	為員工建事業
	404-1	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	為員工建事業

實質性方面	GRI 指標	ESG 指引	描述	章節／備註
勞工準則		B4	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為員工建事業
供應鏈管理		B5	管理供應鏈的環境及社會風險政策	為客戶創價值
產品責任		B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為客戶創價值
		B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	為客戶創價值
		B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	
		B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	
		B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	
當地社區		B8	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	為社會添美好
		B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)	為社會添美好
		B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)	

香港聯合交易所主板上市規則附錄二十七之「不遵守就解釋」條文

香港聯合交易所主板上市規則附錄二十七之建議披露

本集團年內盈利由上年度人民幣214.24億元減少59%至人民幣87.28億元。減幅主要歸因於議價收購收益由二零一七年人民幣131.07億元減少人民幣127.10億元至二零一八年人民幣3.97億元。物業發展營業額由二零一七年人民幣537.09億元增加24%至二零一八年人民幣663.88億元，而物業發展盈利則由二零一七年人民幣81.48億元增加10%至二零一八年89.90億元。租金收入增加17%，令物業投資分部盈利達人民幣5.26億元，當中未計投資物業公允價值收益人民幣7.30億元(二零一七年：人民

幣7.81億元)。酒店營運的息稅、折舊及攤銷前盈利為人民幣12.51億元，而上年度則為人民幣5.06億元(均不包括來自收購酒店資產的議價收購收益)。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8.77億元，而上年度則為虧損人民幣6.70億元。

本集團於六十五個城市進行其核心物業發展業務。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

二零一八年

	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	66,388,492	1,101,314	7,027,752	2,340,124	76,857,682
銷售成本	2	(39,649,465)	(41,882)	(6,034,713)	(3,182,113)	(48,908,173)
毛利	3	26,739,027	1,059,432	993,039	(841,989)	27,949,509
其他收入及其他收益—淨額	4	679,016	730,012	76,742	152,485	1,638,255
銷售及行政開支	5	(6,264,995)	(128,778)	(1,383,862)	(440,364)	(8,217,999)
議價收購收益		35,136	-	362,090	-	397,226
經營溢利/(虧損)		21,188,184	1,660,666	48,009	(1,129,868)	21,766,991
融資成本	7	(4,192,421)	(229,142)	(780,960)	(9,804)	(5,212,327)
應佔合營企業業績	6	288,572	-	-	(67)	288,505
應佔聯營公司業績	6	95,557	-	-	(1,380)	94,177
除所得稅前盈利/(虧損)		17,379,892	1,431,524	(732,951)	(1,141,119)	16,937,346
所得稅(支出)/貸記	8	(8,390,377)	(356,721)	273,760	264,377	(8,208,961)
年度盈利/(虧損)	9	8,989,515	1,074,803	(459,191)	(876,742)	8,728,385

二零一七年

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

1. 營業額較上年度人民幣537.09億元增加24%至人民幣663.88億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業6,113,000平方米，較上年度交付4,710,000平方米增加約30%。整體平均售價減少5%至約每平方米人民幣10,860元的水平。於十五個擁有上年度可比售價的重大項目（營業額不少於人民幣15億元）中，其中十一個項目錄得平均售價上升。佔總營業額33%的該等項目包括位於北京的通州富力中心、位於重慶的富力城、位於佛山的富力國際金融中心、位於西安的富力白鷺灣、位於惠州的富力南昆山溫泉養生谷、位於梅州的富力城、位於上海的富力虹橋十號、位於無錫的富力城、位於馬來西亞的富力公主灣、位於福州的富力中心以及位於包頭的富力城，平均售價較上年度增加介乎6%至44%。錄得售價下降的四個重大項目為位於天津的富力津門湖、位於天津的富力新城、位於惠州的富力灣及位於哈爾濱的富力江灣新城，佔總營業額12%，並錄得平均售價下降4%至33%。新項目佔總營業額約29%。該等新項目包括位於寧波的富力院士庭、位於湖州的富力壹號以及位於莆田的富力尚悅居，營業額共佔人民幣56.23億元，平均售價為每平方米人民幣11,670元。按城市劃分的營業額而言，惠州排名首位，營業額達人民幣40.28

億元，其後為太原及天津，營業額分別達人民幣39.35億元及人民幣39.33億元。惠州本年度營業額由上年度人民幣37.42億元增加8%。兩個旗艦項目：富力南昆山溫泉養生谷及富力灣，交付344,745平方米，平均售價為每平方米人民幣9,890元及錄得營業額人民幣34.08億元。太原營業額減少17%，由於富力城項目錄得較少營業額，惟其總營業額維持高企。兩個新項目：富力天禧城及富力尚悅居二期，交付162,167平方米，平均售價為每平方米人民幣9,970元及錄得營業額人民幣16.17億元。天津營業額增加79%，由於兩個持續發展項目：富力新城及富力津門湖，錄得營業額人民幣35.49億元。除上述三個城市外，重慶、北京、上海、無錫及寧波均錄得超過人民幣30億元營業額。就重慶而言，由於交付一個旗艦項目：富力城，錄得營業額人民幣27.97億元。北京旗艦項目：通州富力中心錄得營業額人民幣21.31億元。就上海而言，主要由於交付一個旗艦項目：富力虹橋十號。無錫營業額為人民幣32.48億元，主要來自兩個持續發展項目：富力城及富力十號。寧波為本年度產生營業額的新城市之一。共有七個城市的營業額超過人民幣20億元，分別為湖州、包頭、哈爾濱、海南、佛山、莆田及西安。

按城市劃分的營業額概要載列如下：

城市	營業額 (人民幣百萬元)	已售可售面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元 /平方米)
惠州	4,028	381,600	10,560
太原	3,935	501,300	7,850
天津	3,933	308,200	12,760
重慶	3,322	456,000	7,290
北京	3,317	168,100	19,730
上海	3,282	86,800	37,820
無錫	3,248	216,500	15,000
寧波	3,089	200,500	15,410
湖州	2,984	287,600	10,380
包頭	2,524	350,600	7,200
哈爾濱	2,266	257,900	8,790
海南	2,203	116,500	18,900
佛山	2,170	128,200	16,930
莆田	2,163	241,200	8,970
西安	2,079	233,900	8,890
梅州	1,972	293,700	6,720
馬來西亞-柔佛新山	1,877	115,700	16,220
福州	1,751	71,300	24,560
滁州	1,499	253,400	5,920
廣州	1,478	87,600	16,870
杭州	1,418	89,000	15,930
大同	1,218	204,700	5,950
江門	921	98,000	9,400
龍岩	888	73,100	12,140
南通	861	92,900	9,260
珠海	846	38,500	22,010
湘潭	805	103,100	7,810
煙台	800	99,900	8,000
秦皇島	767	81,100	9,460
貴陽	738	81,300	9,080
東營	634	58,900	10,760
成都	471	55,200	8,520
青島	463	43,900	10,550
鞍山	398	59,300	6,710
南昌	394	37,500	10,510
石家莊	327	21,600	15,140
南京	324	21,200	15,260
柬埔寨-金邊	176	14,000	12,610
呼和浩特	117	14,900	7,840
樂清	115	6,000	19,090

城市	營業額 (人民幣百萬元)	已售可售面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元 /平方米)
瀋陽	96	12,400	7,730
三明	95	11,400	8,370
淄博	78	5,100	15,210
溫州	73	6,000	12,150
唐山	48	5,500	8,750
漳州	39	3,200	12,200
阜陽	33	4,600	7,240
臨汾	27	3,100	8,560
鐵嶺	26	2,900	8,880
菏澤	22	3,200	6,710
鎮江	12	800	16,300
汕尾	10	1,600	6,210
邯鄲	7	800	8,760
撫州	7	200	29,920
其他	14	1,500	7,910
合計	66,388	6,113,000	10,860

2. 隨著銷售組合的變化，每平方米總銷售成本及每平方米土地及建築成本分別減少9%及7%至每平方米人民幣6,490元及每平方米人民幣5,790元(二零一七年：每平方米人民幣7,120元及每平方米人民幣6,220元)。個別項目每平方米土地及建築成本範圍由人民幣22,400元至人民幣2,600元。於範圍高端的為上海、北京及廣州的住宅項目，一般包含較高的土地及建築成本。於範圍低端的為二線或三線城市住宅項目。本年度三大營業額城市為惠州、太原及天津，包含每平方米土地及建築成本屬較高至平均人民幣5,540元，且由於其於總營業額的比重，對整體每平方米土地及建築成本產生重大影響。於回顧年度，土地及建築成本佔89%(二零一七年：87%)、徵稅及營業稅佔2%(二零一七年：3%)及資本化利息佔9%(二零一七年：10%)。銷售成本中的資本化利息由二零一七年人民幣33.85億元增加至人民幣35.19億元。佔物業銷售營業額百分比由上年度6.3%減少至5.3%。銷售成本亦包括徵稅及營業稅人民幣7.18億元(二零一七年：人民幣8.47億元)。
3. 如上文所述，由於每平方米銷售成本減少9%及平均售價穩定，故整體毛利率由上年度37.6%增加2.7個百分點至40.3%。以按城市劃分的毛利率分析，包括惠州、太原及天津在內之主要城市的毛利率分別為52.7%、28.1%及35.1%，而上年度則為47.6%、28.3%及53.2%。重慶、北京、上海、無錫及寧波的毛利率分別為42.5%、46.0%、36.3%、40.8%及39.0%。

4. 其他收入及其他收益淨額主要為利息收入及其他營運收入。
5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年度8.2%增加至9.4%，乃由於本年度銷售及行政開支增加人民幣18.80億元或43%。拆開兩個部分，銷售開支增加人民幣5.66億元至人民幣22.91億元，而行政開支亦增加人民幣13.14億元至人民幣39.74億元。銷售開支增加主要乃由於本年度的銷售項目數目由上年度的八十八增加至一百五十五。組成行政開支的主要部分為員工成本增加人民幣6.66億元，原因是(其中包括)本集團目前於七十七個城市(包括四個海外城市)經營以及進一步加強職能部門。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團在河南建業項目中45%的權益。應佔合營企業業績主要來自本集團在廣州獵德村項目33.34%權益，天津津南新城項目25%權益，漢斯上海新江灣城項目50%權益，貴州大西南項目60%權益，南寧富雅總部基地項目50%權益以及廣州森華項目50%權益。本年度這七個項目的合併營業額為人民幣83.39億元。
7. 融資成本(即年內的利息開支，減去資本化到開發成本的部分)增加212%至人民幣52.12億元(二零一七年：人民幣16.73億元)，主要由於人民幣兌美元匯率貶值造成人民幣17.65億元匯兌虧損所致。年內所產生的利息總額由去年人民幣68.99億元增加至人民幣94.50億元，年末尚未償還貸款約人民幣1,633億元(二零一七年：人民幣1,422億元)，而平均利息為5.74%(二零一七年：5.12%)。計入年內業績的利息開支總額為人民幣87.62億元(二零一七年：人民幣51.25億元)，此乃包括於銷售成本中的資本化利息人民幣35.50億元(二零一七年：人民幣34.52億元)。
8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣83.90億元，包括土地增值稅人民幣48.57億元(二零一七年：人民幣38.22億元)及企業所得稅人民幣35.34億元(二零一七年：人民幣31.56億元)。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一七年7.1%輕微增加至7.3%。實際企業所得稅率維持28.2%(二零一七年：27.9%)，由於不可扣稅金額的永久性差異，與標準稅率偏離3.2%。
9. 與上年度之14.0%相比，年內本集團整體盈利率為10.8%(均不計及議價收購收益)。

綜合資產負債表

	附註	二零一八年 (人民幣千元)	二零一七年 (人民幣千元)	變動 (%)
資產				
非流動資產				
土地使用權	1	9,979,114	9,173,164	9%
物業、機器及設備	2	34,896,876	34,234,093	2%
投資物業	3	29,019,386	24,814,323	17%
無形資產	4	1,110,022	1,111,274	-0%
合營企業投資	5	10,265,788	7,395,522	39%
聯營公司投資	6	390,718	229,515	70%
遞延所得稅資產	7	8,716,280	6,417,490	36%
可供出售金融資產	8	-	527,650	-100%
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	8	627,967	-	不適用
貿易和其他應收款及預付款	9	112,139	526,289	-79%
流動資產				
發展中物業	10	150,197,550	110,865,723	35%
已落成待售物業	11	41,967,903	33,449,089	25%
存貨		974,331	419,056	133%
貿易和其他應收款及預付款	9	36,876,446	33,058,064	12%
合同資產	12	724,178	-	不適用
預付稅款	13	5,628,668	3,672,939	53%
受限制現金	14	14,923,681	12,517,580	19%
現金及現金等價物	14	19,782,883	19,697,169	0%
負債				
非流動負債				
長期借款	15	110,948,510	113,829,411	-3%
遞延所得稅負債	18	7,665,675	6,720,368	14%
流動負債				
預提費用及其他應付款	16	67,434,238	39,439,990	71%
合同負債	17	39,306,378	-	不適用
出售物業已收按金	17	-	29,058,143	-100%
當期所得稅負債	19	18,628,381	15,752,952	18%
短期借款	15	13,788,898	15,360,224	-10%
長期借款當期部份	15	38,561,266	13,054,198	195%
總權益				
永久性資本工具		-	2,404,327	-100%
非控制性權益		1,609,620	956,974	68%

1. 這項乃與自用資產及酒店有關。增幅主要為新增來自收購大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達」)昆明及齊齊哈爾兩間酒店及一間上海自用酒店的土地成本。
2. 增幅主要來自：1)收購大連萬達的兩間酒店；2)自用資產的進一步建築費用；及3)海南、惠州、天津及哈爾濱七間酒店的進一步建築費用。
3. 增幅主要來自：1)於山東及上海的兩項新在建中投資物業及廣州的一項轉撥自物業、廠房及設備以及土地使用權的新投資物業；及2)於廣州、北京及成都三個現有物業的公允價值收益。
4. 變動主要由於增聘及解僱足球隊成員以及攤銷費用所致。
5. 增幅主要為本集團投資於英國倫敦的新項目。
6. 增幅主要為本集團注資至現有項目及應佔河南項目的溢利。
7. 遞延所得稅資產增加主要由於預提費用及開支以及稅項虧損所致。
8. 按公允價值計入其他全面收入的金融資產(二零一七年：可供出售金融資產)增加主要由於出售廣州證券股份有限公司及增置九江銀行及廣州越秀金融控股集團股份有限公司投資所致。
9. 在有效的信貸控制下，貿易應收款維持於年內合約銷售10%以下的可控制水平及並無重大逾期債務。增幅主要由於二零一八年年底大規模交付住屋，包括馬來西亞富力公主灣及北京通州富力中心的交付。其他應收款項的增加乃由於收購土地的按金增加。
10. 增幅主要由於土地收購及於多個城市包括惠州、重慶、無錫、太原、唐山、湖州以及金邊及倫敦等海外城市的持續建造活動所致。
11. 增幅主要由於位於太原、海南、福建、惠州、上海、佛山、無錫及馬來西亞的多個項目落成。
12. 於損益確認的累計收入超出物業買家累計賬款之金額確認為合同資產。
13. 增加由於銷售物業所致的合同負債增加。
14. 現金維持於本集團營運及進一步發展的充足水平。
15. 參考「財務資源、流動資金及負債」。
16. 建築應付款及其他應付款以及應計費用約佔總額的41%及47%，分別增加人民幣134.15億元及人民幣116.09億元。
17. 物業買家累計賬款超出於損益確認的累計收入之金額確認為合同負債。與物業開發活動相關的已確認的進度賬款合同負債先前作為銷售物業已收按金呈列。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。
18. 遞延所得稅負債增加主要由於銷售確認的時間差異及相關銷售成本所致。
19. 所得稅負債的增加及由於預提土地增值稅及利得稅增加所致，兩稅的增加乃由於營業額及溢利的增加。

現金流量

	附註	二零一八年 (人民幣千元)	二零一七年 (人民幣千元)
營運活動所用淨現金	1	(8,617,241)	(7,286,518)
投資活動所用淨現金	2	(5,809,442)	(22,584,435)
融資活動產生淨現金	3	14,535,885	24,372,583
現金增加/(減少)淨額		109,202	(5,498,370)
現金匯兌虧損		(23,488)	(110,476)
一月一日現金		19,697,169	25,306,015
十二月三十一日現金		19,782,883	19,697,169

- 用於土地收購及支付利息的現金有所增加。
- 大幅減少乃由於往年收購萬達酒店的現金付款。
- 減少主要由於償還借款增加，贖回永久性資本工具及借款保證金減少幅度低於去年。

財務資源、流動資金及負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團現金為人民幣347.1億元，其中人民幣328.1億元為人民幣，人民幣14.2億元為美元，人民幣1.00億元為馬幣，人民幣7,700萬元為港元，人民幣1.37億元為澳元，人民幣1.00億元為英鎊，人民幣6,100萬元為韓元，以及人民幣96萬元為新加坡元，而借款總額則為人民幣1,633.0億元，其中人民幣1,286.2億元為人民幣，人民幣310.8億元為美元，人民幣16.0億元為港

元，人民幣15.0億元為英鎊及人民幣5.02億元為澳元。淨負債與總權益比率為184.1%。借款總額的融資來源包括1)銀行貸款、2)離岸美元優先票據、3)境內債券、中期票據及超短期融資券，以及4)信託貸款及其他，分別佔52%、12%、25%及11%。本集團從多間聯繫銀行獲得非承諾性銀行授信額度，其中約人民幣1,303億元(二零一七年：人民幣1,211億元)尚未動用。該信貸融資額度顯示在符合若干條件的情況下，例如提供合適項目及指定文件(如施工許可證)，銀行願意向本集團貸款至該額度上限。

負債組合

	到期				合計	利率
	一年	兩年	三至五年 (人民幣百萬元)	五年以上		
銀行借款	4,811	513	574	100	5,998	固定
銀行借款	16,464	15,644	19,167	27,417	78,692	浮動
境內債券	14,928	8,463	9,599	-	32,990	固定
中期票據	-	1,997	-	-	1,997	固定
超短期融資券	5,168	-	-	-	5,168	固定
優先票據	4,428	-	15,703	-	20,131	固定
其他借款	4,416	4,964	-	1,400	10,780	固定
其他借款	2,046	2,014	2,000	1,348	7,408	浮動
融資租賃負債	89	46	-	-	135	浮動
	52,350	33,641	47,043	30,265	163,299	

年內，本集團新增合共17.5億美元一年至五年期固定利率為5.000%至8.875%的優先票據、人民幣71.7億元270日期固定利率為5.30%至6.50%的超短期融資券、人民幣32.5億元三至四年期固定利率為6.80%至7.70%的境內非公開公司債券及人民幣40億元四年期固定利率為6.58%的境內公開公司債券。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。債項中，一年內、一年至五年內及五年後到期的分別佔負債總額的32%、49%及19%。年內償還的銀行貸款為人民幣334.1億元，而新增銀行貸款為人民幣566.6億元。於二零一八年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.36%（二零一七年：4.51%）。匯率風險處於可管理的水平，原因為非人民幣貸款僅佔貸款總額約21%。本集團將緊密監視人民幣匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。於二零一八年十二月三十一日，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、境內債券、中期票據及超短期融資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。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，賬面總值人民幣1,032.8億元的資產及本集團若干附屬公司的股份被抵押以獲得人民幣943.1億元銀行貸款及其他借款（二零一七年十二月三十一日：人民幣709.1億元）。

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共同控制實體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。於二零一八年十二月三十一日，該項擔保總額由二零一七年十二月三十一日的人民幣578.8億元增至人民幣748.9億元，增幅為29%。

員工及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團共有正式員工約60,325人（二零一七年十二月三十一日：49,239人）。截至二零一八年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣34.66億元。本公司的薪酬政策是根據僱員（包括執行董事及高級管理人員）的技能、知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鉤。董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

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。本公司於截至二零一八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。

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博士及張力先生為有關職能的成員。於二零一八年，有關職能討論及審閱二零一九年債務融資計劃。

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。於二零一八年十二月三十一日，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博士、聯席董事長兼行政總裁張力先生、周耀南先生及呂勁先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士及李海倫女士；及三名獨立非執行董事：分別為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。董事的履歷詳情及彼等的關係（如有）載列於本年報第93至94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

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

董事長不時與獨立非執行董事舉行並無執行董事出席的會議。

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

董事長與行政總裁肩負不同的職責。

獨立非執行董事

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

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

董事會會議

董事會於回顧年度舉行四次會議，以下為各董事出席會議的記錄：

董事	出席會議次數／ 全部會議次數
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	
鄭爾城	4/4
吳又華	4/4
王振邦	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二零一八年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

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

董事委員會

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

審核委員會

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

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

審核委員會於年度內召開兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改意見、批准及存檔。就外聘核數師的重新委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的全年業績及截至二零一八年六月三十日止六個月的中期業績，並已與管理層及／或本公司核數師討論本集團採納之會計政策及慣例、內部監控、風險管理及財務報告事宜。審核委員會報告指本公司並無任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響其持續經營的能力。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
王振邦	2/2
李海倫	2/2
鄭爾城	2/2

薪酬委員會

已成立薪酬委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。於本報告書日期，委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉博士，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。委員會向董事會建議執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬水平。

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，高級管理人員的酬金(稅前)介乎以下範圍：

酬金範圍(人民幣)	人數
0-4,000,000	1
4,000,001-8,000,000	5
8,000,001或以上	4

根據上市規則附錄十六須予披露的董事酬金詳情載列於財務報表附註41。

以下為各委員出席會議的記錄：

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

提名委員會

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

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。提名政策載列遴選及推薦董事候選人的程序及準則。提名委員會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
鄭爾城	1/1
王振邦	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退任及重新委任的安排。

股息政策

本公司已採納股息政策（「股息政策」），當中載列（其中包括）釐定股息派付的因素。董事會將於有需要時檢討股息政策，以於股東期望與謹慎資本管理之間取得平衡。

企業管治職能

董事會於年內：

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

董事培訓工作

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

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

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

董事姓名	持續專業發展類別	
	企業管治、 監管發展及其他 相關課題之培訓	出席企業 活動或訪問
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		
鄭爾城	√	√
吳又華	√	√
王振邦	√	√

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，監事會舉行了一次會議，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	1/1
梁英梅	1/1
趙祥林	1/1

年內，監事會亦通過書面決議以通過(其中包括)選舉監事會主席。

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) 本公司非執行董事張琳女士；以及(ii) 本公司監事梁英梅女士的任期將於二零一九年五月三十日屆滿，各人符合資格並願意於即將舉行的二零一八年股東週年大會(「股東週年大會」)上膺選連任。

董事及監事證券交易

本公司已採納上市規則附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事及監事進行任何本公司證券交易的操守準則。本公司已向各董事及監事個別查詢，而各董事及監事均已確認，彼等於截至二零一八年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

核數師酬金

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

審核委員會已向董事會建議並獲董事會同意，待股東於即將舉行的二零一八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713.1萬元及人民幣487.9萬元。審核服務包括審閱財務資料。非審核服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

內部監控及風險管理系統

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

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

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

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

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

董事會持續監督內部監控及風險管理系統，並已就本集團截至二零一八年六月三十日及截至二零一八年十二月三十一日之內部監控及風險管理系統之有效性作中期及年度審閱。其相信現行內部監控及風險管理系統實屬有效及充分，而本公司的會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷、培訓課程及預算均為充足。

公司秘書

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

股東權利

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

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

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

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

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

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

有關由股東提名董事的程序已於本公司網站公佈。

投資者及股東關係

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

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

的問題。外聘核數師亦獲邀出席股東週年大會並於會上回答有關審核工作、編製核數師報告及報告內容、會計政策及核數師獨立性的問題。

股東大會

於二零一八年，本公司曾舉行兩次股東大會，包括二零一七年股東週年大會及於二零一八年十二月二十一日舉行的臨時股東大會（「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	二零一七年	
	股東週年大會	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		
鄭爾城	√	—
吳又華	√	√
王振邦	√	√

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，公司章程曾作修訂，詳情載於日期為二零一八年五月十一日向股東刊發的通函，並於二零一七年股東週年大會獲通過。

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。經審核財務報表於二零一九年三月二十日獲董事批准。

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

本集團於截至二零一八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103至223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225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75頁及下文段落。

政策風險

房地產行業作為整體國家經濟發展的重要支柱，較易受宏觀經濟及行業政策所影響。

在全球經濟不明朗的環境下，中國已對房地產行業作出相對寬鬆的政策。本公司必須積極適應監管政策的變動，並持續改善其風險控制、業務管理標準及制定合理業務策略。

業務風險

物業項目發展包括多個階段，並一般需要重大財務投資及與多方溝通。近年對土地交易、住房佈置規劃及申請建築許可證及銷售許可證等更嚴格批准要求的政策可能增加發展成本及發展風險。

作為一間物業發展公司，倘我們無法如期收購項目發展所需要的土地並維持持續發展所需的活躍土地儲備，本公司的發展將受限制，並影響本公司收益及業績的持續增長。於二零一八年，本公司繼續積極發展有價值的土地，並於本年度在四十九個城市及地區收購共六十一幅地塊，增加了土地儲備資源。

市場風險

由於行業增長率變得穩定，行業將面對長期潛在需求下降的風險。因此，本公司實施穩健的業務發展策略，在積極拓展國內二線及三、四線城市市場的同時，亦積極開拓海外市場，以維持及進一步增加其市場競爭力。於二零一八年，在中國以外，本集團在倫敦收購了小部分土地。

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

金融風險

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

於二零一八年，本集團透過美元計價優先票據、銀團融資貸款及商業貸款籌措資金，其亦於中國發行公司債券、超短期融資券及其他融資產品，以維持充足的財務靈活性。

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。於企業層面而言，本集團遵守根據香港及中國公司條例的要求、上市規則和證券及期貨條例，包括資料披露及企業管治，且本集團亦採用標準守則。

中期股息

董事會已經宣派截至二零一八年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.40元或港元等值每股0.458223港元。

末期股息

董事會建議派發二零一八年的末期股息每股人民幣0.83元。倘建議派發末期股息於二零一九年五月三十日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零一九年六月十二日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東(包括內資股和H股)。建議派發末期股息並未於二零一八年十二月三十一日的財務報表中反映。H股股息需預扣中國預扣稅。

根據公司章程，應付予股東的股息應當以人民幣計算及宣派。應付予本公司內資股股東的股息應當以人民幣派發，而應付予本公司H股股東的股息應當以港幣派發。所採用匯率應當為宣派股息當日前一星期，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

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

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

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

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

港股通投資者溢利派發

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

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

暫停就有關獲派股息權利辦理股份過戶手續

待於即將舉行之股東週年大會中取得有關批准後，末期股息將派付予於二零一九年六月十二日(星期三)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。本公司將於二零一九年六月五日(星期三)至二零一九年六月十二日(星期三)(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二零一九年六月四日(星期二)下午四時三十分前送交本公司之香港H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，辦理登記手續。

股東週年大會及暫停就有關出席股東週年大會權利辦理股份過戶手續

本公司的二零一八年股東週年大會將於二零一九年五月三十日(星期四)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二零一九年五月三十日(星期四)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一九年四月三十日(星期二)至二零一九年五月三十日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一九年四月二十九日(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17M樓，辦理登記手續。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一八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2,825萬元（二零一七年：人民幣1,412萬元）。

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

截至二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註24。

獲准許彌償條文

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

管理合約

年內，概無訂立或存在任何有關本公司整體或任何業務主要部分的管理及行政合約。

資本化借款成本

年內，本集團之資本化借款成本約為人民幣60.20億元（二零一七年：約人民幣40.54億元）。

主要物業

於二零一八年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第226至242頁。

股份溢價及儲備金

本公司截至二零一八年十二月三十一日止的股份溢價及儲備金的變動載於財務報表附註22。

可供分配儲備

根據公司章程，股息必須以可供分配儲備派發，而該金額需為按照中國企業會計準則（「中國企業會計準則」）或香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零一八年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣43.34億元，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

截至二零一八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107至108頁之權益變動表內。

董事及監事

年內，本公司的董事及監事為：

執行董事

李思廉博士
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

鄭爾城先生
吳又華先生
王振邦先生

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) 本公司非執行董事張琳女士；以及(ii) 本公司監事梁英梅女士的任期將於二零一九年五月三十日屆滿，各人符合資格並願意於即將舉行的二零一八年股東週年大會上膺選連任。

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

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

董事、監事及高級管理人員的履歷詳情

本公司董事及監事以及本集團高級管理人員的履歷詳情載於年報第93至97頁。

董事及監事服務合約

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

董事及監事於交易、安排或合約的權益

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，概無本公司董事或監事在本公司或其任何附屬公司或合營企業所簽訂之任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

董事、行政總裁及監事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及監事於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有實益權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據標準守則知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零一八年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	股份類別	股份數目			總股本權益 概約百分比 ^{附註}	
		本人	配偶或18歲 以下子女	公司權益		期末持有的 股份總數
李思廉	內資股	1,045,092,672			1,082,092,672	33.58%
	H股	16,000,000	5,000,000	16,000,000		
張力	內資股	1,005,092,672	20,000,000		1,031,725,472	32.02%
	H股	6,632,800				
周耀南	內資股	22,922,624			22,922,624	0.71%
呂勁	內資股	35,078,352			35,078,352	1.09%
李海倫	H股	1,003,600			1,003,600	0.03%
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：

於二零一八年十二月三十一日，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	7.50%
	富盛利 ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
	怡略有限公司(「怡略」) ^(附註3)	公司	不適用	不適用
張力	天富 ^(附註1)	公司	不適用	7.50%
	富盛利 ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
李海倫	怡略 ^(附註4)	公司	不適用	不適用

附註：

1. 天富的15%及85%權益分別由世紀地產有限公司及本公司擁有。世紀地產有限公司由李思廉博士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%。李思廉博士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由李思廉博士及張力先生各自實益擁有50%。
3. 李思廉博士透過其配偶擁有怡略(本公司的全資附屬公司)發行的於二零二一年到期的8億美元7%優先票據的7,000,000美元權益。
4. 李海倫女士透過其全資擁有的Pleasant View Limited擁有怡略發行的於二零二一年到期的8億美元7%優先票據的1,050,000美元權益。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，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

於二零一八年十二月三十一日，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	60,657,007 (L)	5.97%
		1,327,200 (S)	0.13%
Commonwealth Bank of Australia	H股	53,233,212 (L)	5.24%
		5,067,768 (S)	0.49%
Citigroup Inc.	H股	51,717,318 (L)	5.09%
		2,519,618 (S)	0.24%
		45,299,916 (P)	4.46%
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，於二零一八年十二月三十一日，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

截至二零一八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38「重大關聯方交易」。該等關聯方交易包括以下構成上市規則項下的關連交易，但根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、公佈及獲取獨立股東批准規定：

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

除以上獲豁免關連交易外，年內並無其他關連交易。

報告期後事項

報告期後事項詳情載於財務報表附註39。

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
二零一九年三月二十日

各位股東：

於二零一八年，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。

本監事會共有三位成員：陳量暖先生由本公司僱員選出，而獨立監事梁英梅女士及趙祥林先生代表股東方面的權益。本監事會其中一位成員出席了通過本公司二零一八年年度業績的董事會會議，並將會出席應屆二零一八年股東週年大會。

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）審核的截至二零一八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二零一八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二零一八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
二零一九年三月二十日

執行董事

李思廉，JP，HonDBus (Macq)，62歲，本公司董事長

李博士為本集團之創辦人、本公司董事長、執行董事、薪酬委員會成員及提名委員會主席。彼負責制定本集團策略的方向，亦主要負責銷售及財務方面的管理工作。李博士於一九七八年在香港中文大學取得數學理學士學位，並於二零一八年榮獲澳洲麥格理大學商學榮譽博士學位。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。李博士現為廣東省地產商會主席；中華房地產投資開發商會會長；廣州市房地產行業協會、廣州市房地產學會會長；全國工商聯第十二屆執行委員會委員；中國民間商會副會長；新家園協會有限公司會長兼監事會主席以及暨南大學董事和兼職教授。李博士是本公司非執行董事李海倫女士的胞弟。除上述披露者外，李博士亦為本公司若干附屬公司的董事。

張力，66歲，本公司聯席董事長兼行政總裁

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

周耀南，65歲，本公司執行董事兼副總裁

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

呂勁，59歲，本公司執行董事

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

非執行董事

張琳，70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，68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。李女士是李思廉博士的胞姊。

獨立非執行董事

鄭爾城，61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，63歲

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

吳先生現為於香港聯交所上市的基石控股有限公司(股份編號：1592)的獨立非執行董事。

王振邦，60歲

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

王先生現為於香港聯交所上市的中國金洋集團有限公司(股份編號：1282)及新體育集團有限公司(股份編號：299)的獨立非執行董事。

監事

陳量暖，69歲

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

梁英梅，78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，77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，52歲，本公司首席財務官

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

王珩，49歲，本公司副總裁

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

張輝，44歲，本公司副總裁

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

劉臻，53歲，本公司副總裁兼華南區域董事長

加入本公司前，劉先生先後任職於廣東廣信監理工程有限公司、廣東信譽建築裝飾工程有限公司等機構。自二零零二年加入本公司至二零零八年間，劉先生先後擔任公司工程部項目經理、公司工程部總經理等，於二零零八年獲委任為本公司副總經理，二零零九年獲委任為本公司副總經理兼公司附屬公司廣東恒力建設工程有限公司董事長，二零一三年三月獲委任為本公司副總經理兼華南區總經理。由二零一六年七月起獲委任為本公司副總裁兼華南區總經理，並於二零一八年十月獲委任為華南區域董事長。除上述披露者外，劉先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

趙灑，49歲，本公司副總裁兼海南富力房地產開發有限公司董事長

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

張彥琦，40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，46歲，本公司副總裁兼西北區域董事長

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，並於二零一八年十月獲委任為西北區域董事長。除上述披露者外，相先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

楊曄，39歲，本公司副總裁、華東區域董事長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，二零一七年三月獲委任為本公司副總裁，並於二零一八年十月獲委任為華東區域董事長。除上述披露者外，楊先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

謝威，46歲，本公司副總裁兼中南區域董事長

謝先生畢業於武漢理工大學，獲工學碩士學位。加入本公司前曾在廣東合生越華房地產開發有限公司任職總經理。謝先生於二零一零年加入本公司，曾擔任本公司工程部副總經理、華南區總經理助理，於二零一三年獲委任為福州富力房地產開發有限公司總經理等職務、於二零一七年獲委任為本公司副總經理、中南區總經理兼福建、江西及武漢等地區公司之董事長，於二零一八年五月獲委任為本公司副總裁。謝先生於二零一八年十月獲委任為中南區域董事長。謝先生現為本公司副總裁兼中南區域董事長。除上述披露者外，謝先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

胡杰，43歲，本公司副總經理、董事會秘書兼資本運營中心總經理

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，由二零一九年二月起獲委任為本公司副總經理兼資本運營中心總經理，現為本公司副總經理、董事會秘書兼資本運營中心總經理。

胡先生現為於香港聯交所上市的匯量科技有限公司（股份編號：1860）的獨立非執行董事。

獨立核數師報告

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 103 頁至第 223 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：

- 於二零一八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二零一八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》披露要求妥為編製。

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。

我們在審核中識別的關鍵審核事項概述如下：

- 投資物業估值
- 於一段時間內確認銷售物業營業額

關鍵審核事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2.9「重要會計政策摘要—投資物業」、附註4「關鍵會計估算及判斷」及附註9「投資物業」。

管理層估計，貴集團投資物業於二零一八年十二月三十一日的公允價值為人民幣29,019,386,000元，評估增值為人民幣730,012,000元。為支持管理層的估計，已就所有投資物業取得獨立外部估值。已落成投資物業的公允價值使用年期和租賃到期續租法或直接比較法（如適用）得出。在建投資物業的公允價值使用殘值法或年期和租賃到期續租法得出。

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、市場價格、將會產生的預算建築成本及發展商溢利（「關鍵假設一」）。

我們的審核如何處理關鍵審計事項

我們針對管理層對投資物業估值的審核程序包括：

- 評估獨立外部估值師的技能、能力及客觀性；
- 以支持性證據檢查相關數據，包括面積、租賃期及入住率，以及檢查估值的數學準確度；
- 在內部估值專家協助下評估所使用的方法及關鍵假設（包括關鍵假設一）。我們已將估值中使用的主要參數的基準，與我們對所估值的投資物業類似的地點及分類的近期經驗及我們的市場研究結果比較；及
- 進行關於關鍵假設的敏感度分析。

我們認為，現有證據能夠支持用於投資物業估值的關鍵假設（包括關鍵假設一）。

關鍵審核事項

於某一段時間內確認銷售物業營業額

請參照綜合財務報表附註2.2(b)「會計政策變更—香港財務報告準則15「與客戶之間的合同產生的收入」」、附註4「關鍵會計估計及判斷」及附註5「分部資料」。

銷售物業的營業額於本集團履行銷售合約時並無產生對本集團具可替代用途的資產，且本集團擁有累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權時於某一段時間內確認；否則，本集團於買方取得已完工物業控制權的某一時間點時確認營業額。於截至二零一八年十二月三十一日止年度本集團來自銷售物業的營業額確認為人民幣66,388,492,000元，其中於某一段時間內確認的收入為人民幣26,086,084,000元。

由於與買家的合約限制，本集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此本集團並不能將該物業單位用於其他用途。釐定本集團是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權涉及重大管理層判斷，取決於銷售合約條款及該合約適用的法律詮釋。關於銷售合約可強制執行的付款請求權，本集團已獲法律顧問意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合約進行有無付款請求權的合約分類。

此外，本集團在報告日期根據已完成履約義務的進度對來自於在一段時間內確認收入的物業出售合約確認收入。已完成履約義務的進度按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份合約截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比來計算。管理層需要就整體成本預算的完整性和物業出售合約在報告日期已完成履約義務的進度的準確性進行重大會計判斷及估計。

考慮到涉及重大會計判斷及估計，我們將於某一段時間內確認營業額的物業銷售營業額被視為關鍵審計事項。

我們的審核如何處理關鍵審計事項

為解決此關鍵審計事項，我們已執行下列審計工作：

為評估關於本集團是否有可強制執行的付款請求權的管理層判斷的恰當性，我們已執行：

- (i) 了解並評估了管理層於識別銷售合同有無強制付款請求權並進行分類程序；
- (ii) 覆核了樣本合約的關鍵條款以評估本集團的現時付款請求權；
- (iii) 獲得並覆核了本集團法律顧問的意見書，特別是關於法律顧問對適用的當地法規的解釋及其對本集團可強制執行的付款請求權的影響；
- (iv) 評估了管理層聘請的法律顧問的能力、經驗及客觀性。

關於整體成本預算的完整性及物業出售合約於報告日期已完成履約義務的進度的準確性，我們已執行：

- (i) 了解、評估及驗證生成每個物業單位成本基礎數據的內部控制；
- (ii) 評估成本分配基礎的合理性，並檢查物業單位成本分配及進度的數字準確性；
- (iii) 考慮到物業類型及可售樓面面積，與竣工項目及物業單位的實際成本進行比較，評估發展中項目及物業單位成本預算的合理性；
- (iv) 比較項目及物業單位的估計總開發成本及管理層批准的預算；
- (v) 測試因證明文件及外部或內部監察工程師報告所產生的發展成本。

我們發現，用於釐定本集團是否具有可強制執行的付款請求權的重大判斷及估計，以及估計總成本的完整性以及於報告日期完全履行履約義務所取得進展的準確性均可具現有證據支持。

其他資料

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

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

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

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

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

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

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

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

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

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是何超然先生。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年三月二十日

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	
		二零一八年	二零一七年
資產			
非流動資產			
土地使用權	7	9,979,114	9,173,164
物業、廠房及設備	8	34,896,876	34,234,093
投資物業	9	29,019,386	24,814,323
無形資產	10	1,110,022	1,111,274
合營企業投資	12	10,265,788	7,395,522
聯營公司投資	13	390,718	229,515
遞延所得稅資產	25	8,716,280	6,417,490
可供出售金融資產	14	—	527,650
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	14	627,967	—
貿易和其他應收款及預付款	18	112,139	526,289
		95,118,290	84,429,320
流動資產			
發展中物業	16	150,197,550	110,865,723
已落成待售物業	17	41,967,903	33,449,089
存貨		974,331	419,056
貿易和其他應收款及預付款	18	36,876,446	33,058,064
合同資產	5	724,178	—
預付稅款		5,628,668	3,672,939
受限制現金	19	14,923,681	12,517,580
現金及現金等價物	20	19,782,883	19,697,169
		271,075,640	213,679,620
總資產		366,193,930	298,108,940
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	4,864,287	4,566,257
保留盈利		62,581,085	56,160,504
		68,250,964	61,532,353
永久性資本工具		—	2,404,327
非控制性權益		1,609,620	956,974
總權益		69,860,584	64,893,654

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	
		二零一八年	二零一七年
負債			
非流動負債			
長期借款	24	110,948,510	113,829,411
遞延所得稅負債	25	7,665,675	6,720,368
		118,614,185	120,549,779
流動負債			
預提費用及其他應付款	23	67,434,238	39,439,990
合同負債	5	39,306,378	—
出售物業已收按金		—	29,058,143
當期所得稅負債	26	18,628,381	15,752,952
短期借款	24	13,788,898	15,360,224
長期借款當期部份	24	38,561,266	13,054,198
		177,719,161	112,665,507
總負債		296,333,346	233,215,286
總權益及負債		366,193,930	298,108,940

第 110 至 223 頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

第 103 至 223 頁的財務報表已由董事會於二零一九年三月二十日批核，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	
		二零一八年	二零一七年
營業額	5	76,857,682	59,277,855
銷售成本	29	(48,908,173)	(38,315,554)
毛利		27,949,509	20,962,301
其他收入	27	705,975	379,863
其他收益 — 淨額	28	932,280	945,185
銷售及營銷開支	29	(2,556,510)	(1,814,776)
行政開支	29	(5,634,288)	(3,513,480)
金融及合同資產減值虧損淨額		(27,201)	(13,502)
議價收購收益	6	397,226	13,107,560
經營溢利		21,766,991	30,053,151
融資成本	31	(5,212,327)	(1,672,979)
應佔合營企業業績		288,505	(33,322)
應佔聯營公司業績		94,177	128,170
除所得稅前盈利		16,937,346	28,475,020
所得稅開支	32	(8,208,961)	(7,050,765)
年度盈利		8,728,385	21,424,255
應佔盈利：			
— 本公司所有者		8,371,237	21,186,451
— 永久性資本工具持有者		33,433	143,567
— 非控制性權益		323,715	94,237
		8,728,385	21,424,255
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)	33	2.5979	6.5748

第 110 至 223 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	
		二零一八年	二零一七年
年度盈利		8,728,385	21,424,255
其他全面收入／(虧損)			
其後或不會重新分類至損益的項目			
— 按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後公允價值變動	22	(71,475)	—
— 轉移自物業、廠房及設備以及土地使用權的投資物業除稅後重估收益	22	469,558	—
其後或會重新分類至損益的項目			
— 可供出售金融資產除稅後公允價值虧損	22	—	(136,860)
— 以權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	22	37,118	—
— 貨幣折算差額	22	(36,910)	21,024
本年度除稅後其他全面收入／(虧損)		398,291	(115,836)
年度全面收入總額		9,126,676	21,308,419
應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者		8,769,528	21,070,615
— 永久性資本工具持有者		33,433	143,567
— 非控制性權益		323,715	94,237
		9,126,676	21,308,419

第 110 至 223 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				永久性 資本工具	非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額			
二零一七年一月一日結餘	805,592	4,679,469	38,293,091	43,778,152	2,404,327	653,718	46,836,197
全面收入總額							
年度盈利	—	—	21,186,451	21,186,451	143,567	94,237	21,424,255
其他全面虧損							
可供出售金融資產除稅後 公允價值虧損	—	(136,860)	—	(136,860)	—	—	(136,860)
貨幣折算差額	—	21,024	—	21,024	—	—	21,024
除稅後其他全面虧損總額	—	(115,836)	—	(115,836)	—	—	(115,836)
本年度全面收入總額	—	(115,836)	21,186,451	21,070,615	143,567	94,237	21,308,419
與所有者的交易							
附屬公司的所有者權益變動							
但控制權無變動	—	2,624	—	2,624	—	(16,718)	(14,094)
收購附屬公司	—	—	—	—	—	186,250	186,250
非控股權益注資	—	—	—	—	—	39,487	39,487
年度股息	—	—	(3,319,038)	(3,319,038)	—	—	(3,319,038)
分配予永久性資本工具持有者	—	—	—	—	(143,567)	—	(143,567)
與所有者的交易總額	—	2,624	(3,319,038)	(3,316,414)	(143,567)	209,019	(3,250,962)
二零一七年十二月三十一日結餘	805,592	4,566,257	56,160,504	61,532,353	2,404,327	956,974	64,893,654

綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司所有者應佔				永久性 資本工具	非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額			
二零一七年十二月三十一日結餘(如原本呈列)	805,592	4,566,257	56,160,504	61,532,353	2,404,327	956,974	64,893,654
基於香港財務報告準則9的調整，稅後淨額(附註2.2)	—	—	(177,290)	(177,290)	—	(150)	(177,440)
基於香港財務報告準則15的調整，稅後淨額(附註2.2)	—	—	1,863,123	1,863,123	—	29,872	1,892,995
二零一八年一月一日經重列後的權益總額	805,592	4,566,257	57,846,337	63,218,186	2,404,327	986,696	66,609,209
全面收入總額							
年度盈利	—	—	8,371,237	8,371,237	33,433	323,715	8,728,385
其他全面收入							
按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後 公允價值變動	—	(71,475)	—	(71,475)	—	—	(71,475)
轉移自物業、廠房及設備以及土地使用權的 投資物業除稅後重估收益	—	469,558	—	469,558	—	—	469,558
以權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	—	37,118	—	37,118	—	—	37,118
貨幣折算差額	—	(36,910)	—	(36,910)	—	—	(36,910)
除稅後其他全面收入總額	—	398,291	—	398,291	—	—	398,291
本年度全面收入總額	—	398,291	8,371,237	8,769,528	33,433	323,715	9,126,676
轉撥按公允價值計入其他全面收入的出售權益投資 收益至保留盈利	—	(100,261)	133,681	33,420	—	—	33,420
與所有者的交易							
非控制性權益注資	—	—	—	—	—	224,350	224,350
收購附屬公司	—	—	—	—	—	74,859	74,859
年度股息	—	—	(3,770,170)	(3,770,170)	—	—	(3,770,170)
贖回永久性資本工具	—	—	—	—	(2,400,000)	—	(2,400,000)
分配予永久性資本工具持有者	—	—	—	—	(37,760)	—	(37,760)
與所有者的交易總額	—	—	(3,770,170)	(3,770,170)	(2,437,760)	299,209	(5,908,721)
二零一八年十二月三十一日結餘	805,592	4,864,287	62,581,085	68,250,964	—	1,609,620	69,860,584

第110至223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	
		二零一八年	二零一七年
營運活動的現金流量			
營運所得現金	35(a)	7,895,233	3,267,477
已付利息		(8,836,933)	(6,355,828)
已付企業所得稅及土地增值稅		(7,675,541)	(4,198,167)
營運活動所用淨現金		(8,617,241)	(7,286,518)
投資活動的現金流量			
購入物業、廠房及設備以及土地使用權		(3,444,613)	(1,819,327)
購入無形資產		(131,794)	(72,373)
投資物業增加		(665,577)	(196,630)
出售物業、廠房及設備所得款		4,764	2,099
出售土地使用權所得款		—	100,790
出售無形資產所得款		98,568	101,446
投資按公允價值計入其他全面收入的金融資產 (二零一七年：可供出售金融資產)、合營企業及聯營公司		(521,499)	(947,808)
出售一家合營企業所得款		66,525	—
出售一家聯營公司所得款		—	240,623
收購附屬公司，扣除所得現金		(1,120,421)	(18,639,771)
潛在收購附屬公司預付款		(68,160)	(525,369)
收關聯方現金款項		4,807,202	3,272,214
歸還及借款予關聯方		(5,097,879)	(4,341,255)
收購額外權益投資，扣除所得現金		(17,671)	—
已收可供出售金融資產股息		—	10,233
已收一家聯營公司股息		3,542	31,837
已收利息		277,571	198,856
投資活動所用淨現金		(5,809,442)	(22,584,435)
融資活動的現金流量			
借款所得款，扣除交易成本	35(b)	91,910,812	66,076,750
償還借款	35(b)	(73,469,871)	(44,822,714)
償還融資租賃負債	35(b)	(97,906)	(101,984)
借款保證金減少		2,169,882	6,656,795
贖回永久性資本工具		(2,400,000)	—
分配予永久性資本工具持有者		(37,760)	(143,567)
購買非控制性權益		—	(13,146)
非控制性權益注資		224,350	39,487
向本公司所有者支付股息		(3,763,622)	(3,319,038)
融資活動產生淨現金		14,535,885	24,372,583
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		109,202	(5,498,370)
現金及現金等價物匯兌虧損		(23,488)	(110,476)
年初現金及現金等價物		19,697,169	25,306,015
年終現金及現金等價物	20	19,782,883	19,697,169

第110至223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

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

2.1 編製基準

(a) 符合香港財務報告準則及香港公司條例

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

(b) 歷史成本法

綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就按公允價值計入其他全面收入的金融資產(二零一七年：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。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 本集團採納的新訂和經修訂準則

本集團已於二零一八年一月一日開始的財政年度首次採納以下新訂及經修訂準則。

準則	主題
香港會計準則28(修改)	於聯營公司或合營企業的投資
香港會計準則40(修改)	轉讓投資物業
香港財務報告準則1(修改)	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則2(修改)	以股份為基礎的付款的分類及計量
香港財務報告準則4(修改)	應用香港財務報告準則4保險合約時一併應用 香港財務報告準則9金融工具
香港財務報告準則9	金融工具
香港財務報告準則15	與客戶之間的合同產生的收入
香港(國際財務報告詮釋委員會)22	外幣交易及墊付代價

採納香港財務報告準則9及香港財務報告準則15的影響於下文附註2.2中披露。其他準則、修訂及詮釋對本集團並無大影響或與本集團無關。

(d) 本集團未採納的新訂和對現有準則的修訂及詮釋

若干新訂和對現有會計準則的修訂及詮釋已頒佈但於二零一八年十二月三十一日報告期間並未強制生效，而本集團亦並無提早採納。本集團對新訂和對現有會計準則的修訂及詮釋影響之評估載列如下：

準則	主題	於或之後開始的年度期間起生效
香港財務報告準則9(修改)	具有負補償之提早還款特點	二零一九年一月一日
香港會計準則19(修改)	計劃修訂、削減或結算	二零一九年一月一日
香港會計準則28(修改)	於聯營或合營企業的長期權益	二零一九年一月一日
香港財務報告準則16(附註(i))	租賃	二零一九年一月一日
二零一五年至二零一七年週期 之年度改進	香港財務報告準則的改進	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)23	所得稅處理之不確定性	二零一九年一月一日
香港會計準則1及香港會計 準則8(修改)	重大性的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則3(修改)	業務定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則17	保險合同	二零二一年一月一日
香港財務報告準則10 及香港會計準則28(修改)	投資者與其聯營公司或合營企業 的資產出售或注資	待定

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(d) 本集團未採納的新訂和對現有準則的修訂及詮釋(續)

(i) 香港財務報告準則16「租賃」

變動性質

香港財務報告準則16乃於二零一六年一月發佈，將導致幾乎所有租賃由承租人於資產負債表中確認，經營租賃與融資租賃的劃分已被刪除。根據新訂準則，資產(該租賃項目的使用權)及繳付租金的金融負債被確認。唯一例外為短期及低值租賃。

出租人的會計處理將不會重大變動。

影響

於二零一八年十二月三十一日，本集團存在不可撤銷的經營租賃承擔為人民幣141,938,000元(見附註37)。鑑於香港財務報告準則16的新租賃會計規則，本集團已審閱本集團去年的所有租賃安排。該準則主要影響本集團的經營租賃會計處理方式。

本集團預期為重大長期租賃合同增加已確認金融負債及使用權資產款項。營運現金流將增加，但融資現金流將減少，由於償還租賃負債的本金部份歸入融資活動的現金流量。

本集團並不預期本集團作為出租人的業務對財務報表造成任何重大影響。然而，下一年可能需要作出若干額外披露。

集團採納日期

本集團將自該準則的強制採納日期二零一九年一月一日起應用準則。本集團計劃應用簡化過渡方法及將不會重列首次應用前一年度的比較金額。

預期概無其他尚未生效之準則及對現有準則的修訂或詮釋將對本集團構成重大影響。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2. 會計政策變更

此附註解釋採納香港財務報告準則9金融工具及香港財務報告準則15與客戶之間的合同產生的收入對本集團財務報表的影響。

(a) 對財務報表的影響

下表呈列就各項目確認的調整，惟不包括不受變動影響的項目。因此，不能從已提供的數字重新計算所披露的小計及總計。該等調整的詳情於下述準則說明。

	如原本呈列	於二零一八年一月一日		重列
		香港財務 報告準則15	香港財務 報告準則9	
綜合資產負債表(摘要)				
非流動資產				
遞延所得稅資產	6,417,490	(366,920)	44,929	6,095,499
可供出售金融資產	527,650	—	(527,650)	—
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	—	—	527,650	527,650
流動資產				
發展中物業	110,865,723	(3,953,084)	—	106,912,639
貿易和其他應收款及預付款	33,058,064	477,842	(221,080)	33,314,826
合同資產	—	1,529,685	(15,297)	1,514,388
預付稅款	3,672,939	(110,971)	—	3,561,968
總資產	298,108,940	(2,423,448)	(191,448)	295,494,044
非流動負債				
遞延所得稅負債	6,720,368	297,599	(14,008)	7,003,959
流動負債				
預提費用及其他應付款	39,439,990	(357,395)	—	39,082,595
合同負債	—	24,521,797	—	24,521,797
出售物業已收按金	29,058,143	(29,058,143)	—	—
當期所得稅負債	15,752,952	279,699	—	16,032,651
總負債	233,215,286	(4,316,443)	(14,008)	228,884,835
權益				
保留盈利	56,160,504	1,863,123	(177,290)	57,846,337
非控制性權益	956,974	29,872	(150)	986,696
總權益	64,893,654	1,892,995	(177,440)	66,609,209

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. 會計政策變更(續)

(b) 香港財務報告準則15「與客戶之間的合同產生的收入」

香港財務報告準則15取代了香港會計準則18收入(「香港會計準則18」)及香港會計準則11建造合同(「香港會計準則11」)中涉及收入和成本的确認、分類及計量。

本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則15，導致會計政策的變動及綜合財務報表確認金額的調整。根據香港財務報告準則15的過渡條文，並無重列比較數字。

相較於採納香港財務報告準則15前生效的香港會計準則18及香港會計準則11，採納香港財務報告準則15對本集團財務狀況的影響如下：

	於二零一八年一月一日			重列
	如原本呈列	基於香港財務報告準則15的重新分類	基於香港財務報告準則15的調整	
綜合資產負債表(摘要)				
遞延所得稅資產	6,417,490	—	(366,920)	6,050,570
發展中物業	110,865,723	—	(3,953,084)	106,912,639
貿易和其他應收款及預付款	33,058,064	—	477,842	33,535,906
合同資產	—	—	1,529,685	1,529,685
預付稅款	3,672,939	—	(110,971)	3,561,968
預提費用及其他應付款	39,439,990	(670,554)	313,159	39,082,595
合同負債	—	29,728,697	(5,206,900)	24,521,797
出售物業已收按金	29,058,143	(29,058,143)	—	—
當期所得稅負債	15,752,952	—	279,699	16,032,651
遞延所得稅負債	6,720,368	—	297,599	7,017,967

對本集團於二零一八年一月一日保留盈利的影響如下：

期初保留盈利	56,160,504
確認收入及銷售成本	2,470,342
就成本確認資產以獲取合同	477,842
稅項影響	(1,055,189)
非控制性權益，除稅後	(29,872)
採納香港財務報告準則15之保留盈利調整	1,863,123
期初保留盈利—香港財務報告準則15	58,023,627

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2. 會計政策變更(續)

(b) 香港財務報告準則 15「與客戶之間的合同產生的收入」(續)

下表就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表而總結採納香港財務報告準則 15 的估計影響，方式是將該等綜合財務報表中按香港財務報告準則 15 列報的金額，與本來按香港會計準則 18 及香港會計準則 11 確認的假定金額估計數字作比較(倘該等替代準則而非香港財務報告準則 15 一直適用於二零一八年)。該等列表僅顯示該等受採納香港財務報告準則 15 影響的項目：

	截至二零一八年十二月三十一日止年度		
	按 香港財務報告 準則 15 的 呈報金額	香港會計 準則 18 及香港 會計準則 11 下 的假定金額	差異： 二零一八年採納 香港財務報告 準則 15 的影響
截至二零一八年十二月三十一日止年度因採納 香港財務報告準則 15 受到影響的綜合損益表項目：			
營業額	76,857,682	76,805,364	52,318
銷售成本	(48,908,173)	(49,068,211)	160,038
毛利	27,949,509	27,737,153	212,356
銷售及營銷開支	(2,556,510)	(2,698,750)	142,240
經營溢利	21,766,991	21,412,395	354,596
除所得稅前盈利	16,937,346	16,582,750	354,596
所得稅開支	(8,208,961)	(8,019,053)	(189,908)
年度盈利	8,728,385	8,563,697	164,688
應佔盈利：			
— 本公司所有者	8,371,237	8,265,939	105,298
— 非控制性權益	323,715	264,325	59,390
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)	2.5979	2.5652	0.0327

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. 會計政策變更(續)

(b) 香港財務報告準則15「與客戶之間的合同產生的收入」(續)

	截至二零一八年十二月三十一日止年度		
	按香港 財務報告 準則15的 呈報金額	香港會計 準則18及香港 會計準則11下 的假定金額	差異： 二零一八年採納 香港財務報告 準則15的影響
截至二零一八年十二月三十一日止年度因採納 香港財務報告準則15受到影響的 綜合全面收入表的項目：			
年度全面收入總額	9,126,676	8,961,988	164,688
應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者	8,769,528	8,664,230	105,298
— 非控制性權益	323,715	264,325	59,390
	於二零一八年十二月三十一日		
	按香港 財務報告 準則15的 呈報金額	香港會計 準則18及香港 會計準則11下 的假定金額	差異： 二零一八年採納 香港財務報告 準則15的影響
於二零一八年十二月三十一日因採納香港財務報告 準則15受到影響的綜合資產負債表的項目：			
遞延所得稅資產	8,716,280	9,223,102	(506,822)
非流動資產	95,118,290	95,625,112	(506,822)
發展中物業	150,197,550	153,990,705	(3,793,155)
貿易和其他應收款及預付款	36,876,446	36,256,256	620,190
合約資產	731,493	-	731,493
預付稅款	5,628,668	5,721,830	(93,162)
流動資產	271,075,640	273,610,274	(2,534,634)
預提費用及其他應付款	67,434,238	67,990,515	(556,277)
合約負債	39,306,378	-	39,306,378
出售物業已收按金	-	44,494,352	(44,494,352)
當期所得稅負債	18,628,381	18,213,605	414,776
流動負債	177,719,161	183,048,636	(5,329,475)
遞延所得稅負債	7,665,675	7,435,339	230,336
非流動負債	118,614,185	118,383,849	230,336
保留盈利	62,581,085	60,612,664	1,968,421
非控制性權益	1,609,620	1,520,358	89,262
總權益	69,860,584	67,802,901	2,057,683

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2. 會計政策變更(續)

(b) 香港財務報告準則 15「與客戶之間的合同產生的收入」(續)

(i) 合同負債的呈列

重新分類於二零一八年一月一日進行，以符合香港財務報告準則 15 所用的術語：

- 與物業開發活動有關的工程進度款的合同負債在過往列示為出售物業已收按金。
- 與其他服務有關的預收客戶款的合同負債在過往列示為預提費用及其他應付款。

(ii) 物業開發活動的會計處理

在以往報告期間，當銷售合同的重重大風險和回報在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認物業開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續進行確認。

根據香港財務報告準則 15，基於合同理由本集團並無替代用途及當本集團對客戶就至今已履約工程付款具有可執行權利的物業，本集團根據計量進度的投入方法在一段時間內的履約責任獲滿足時確認收入。

計入損益的累計確認收入超過向買家累計收取的款項的差額確認為合同資產。

向買家累計收取的款項超過計入損益的累計確認收入的差額確認為合同負債。

香港財務報告準則 15 項下會計政策的詳情披露於附註 2.30。

(iii) 合同成本的會計處理

採納香港財務報告準則 15 後，為獲得合同而直接產生的印花稅、銷售佣金及其他成本(倘可收回)將被資本化，並計入資產負債表的貿易和其他應收款及預付款內。往年該等成本均列作費用，由於其根據任何其他會計準則均不符合資格確認為資產。

該資產根據相聯收入的確認模式攤銷。

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. 會計政策變更(續)

(c) 香港財務報告準則9「金融工具」

本集團自二零一八年一月一日採納香港財務報告準則9，導致了會計政策的改變和綜合財務報表確認金額的調整。依據香港財務報告準則9的過渡性條文，並無重列比較數字。因此，任何對金融資產或負債賬面價值的調整均在本報告期的期初確認並將差異確認至期初保留盈利。減值準備在比較期間亦未被重列。

會計政策已予更改，以符合香港財務報告準則9。香港財務報告準則9取代了香港會計準則39金融工具(「香港會計準則39」)中涉及金融資產和金融負債的確認、分類和計量；金融工具的終止確認；金融資產的減值和對沖會計的條文。香港財務報告準則9對其他與金融工具相關的準則(例如：香港財務報告準則7金融工具—披露)也進行了重大的修正。

於二零一八年一月一日，本集團的保留盈利由於金融工具的分類和計量受到的影響總計如下：

		附註
期初保留盈利—香港財務報告準則15重列後		58,023,627
貿易和其他應收款撥備增加，除稅後	(ii)	(165,875)
合同資產撥備增加，除稅後	(ii)	(11,565)
非控制性權益，除稅後	(ii)	150
採納香港財務報告準則9之保留盈利調整		(177,290)
期初保留盈利—香港財務報告準則15及香港財務報告準則9		57,846,337

(i) 分類及計量

管理層對本集團於香港財務報告準則9初始採用日(即二零一八年一月一日)所持有金融資產的商業模式和現金流合同條款進行評估，並且將金融工具分類為適當的香港財務報告準則9類別，即為按公允價值計入其他全面收入及按攤銷成本計量的金融資產。重新分類的主要影響如下：

於二零一八年一月一日	按公允價值計入	
	可供出售 金融資產	其他全面收入 的金融資產
期初結餘—香港會計準則39	527,650	—
非持作買賣的非上市股本證券從可供出售金融資產重新分類至 按公允價值計入其他全面收入的金融資產	(527,650)	527,650
期初結餘—香港財務報告準則9	—	527,650

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2. 會計政策變更(續)

(c) 香港財務報告準則9「金融工具」(續)

(i) 分類及計量(續)

上述變化對本集團權益的影響如下：

於二零一八年一月一日	對可供出售 金融資產儲備 之影響	對按公允價值 計入其他全面 收入的金融資產 儲備之影響
期初結餘－香港會計準則39	271,548	—
非持作買賣的非上市股本證券從可供出售金融資產重新分類至 按公允價值計入其他全面收入的金融資產	(271,548)	271,548
期初結餘－香港財務報告準則9	—	271,548

本集團選擇於其他全面收入呈列其所有過往分類為可供出售金融資產的權益投資之公允價值變動，由於該等投資乃持作長期戰略投資，並不預期於中短期內出售。因此，於二零一八年一月一日，公允價值為人民幣527,650,000元的資產由可供出售金融資產重新分類至按公允價值計入其他全面收入的金融資產及累計公允價值收益人民幣271,548,000元由可供出售金融資產儲備重新分類至按公允價值計入其他全面收入的金融資產儲備。

由於新規定僅影響指定為按公允價值計入損益的金融負債，而本集團並無任何該等負債，故對本集團有關金融負債之會計處理並無影響。終止確認規則由香港會計準則39(金融工具：確認和計量)轉入且沒有變更。

(ii) 金融及合同資產減值

除合同資產外，本集團有一類金融資產須按香港財務報告準則9中的預期信貸虧損模型處理：

- 貿易和其他應收款

本集團須就此類別的資產根據香港財務報告準則9修訂其減值方法。減值方法變動對本集團保留盈利及權益的影響披露於上文附註2.2(c)的列表。

儘管受限制現金和現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則9的減值要求，但已識別的減值損失並不重大。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2. 會計政策變更(續)

(c) 香港財務報告準則9「金融工具」(續)

(ii) 金融及合同資產減值(續)

就貿易應收款(不包括應收合營企業及聯營公司的貿易應收款)及合同資產而言，本集團應用香港財務報告準則9規定的預期信貸虧損簡化方式，其計算使用所有貿易應收款及合同資產存續期間預計的損失撥備率。於二零一八年一月一日，對於信貸風險被評估為中或者高的貿易應收款(不包括應收合營企業及聯營公司的貿易應收款)及合同資產，本集團於期初保留盈利內確認人民幣177,290,000元。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款及合同資產乃根據共有之信用風險特徵及賬齡分組。合同資產涉及未入賬在建工程，且與相同類型合同的貿易應收款具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款的預期虧損率與合同資產虧損率合理地相若。附註3.1(b)提供計算撥備的詳情。

就對合營企業及聯營公司的貿易應收款及其他應收款(包括對合營企業及聯營公司款項)而言，本集團根據過往結算記錄及過往經驗就對合營企業及聯營公司的貿易應收款及其他應收款(包括對合營企業及聯營公司款項)的可收回性作出定期集體評估以及個別評估。董事相信，本集團對合營企業及聯營公司的貿易應收款及其他應收款(包括應收合營企業及聯營公司款項)的未償還餘額並無重大內在信貸風險。於二零一八年一月一日，對合營企業及聯營公司的貿易應收款及其他應收款(包括應收合營企業及聯營公司款項)並無對保留盈利造成重大影響。

2.3 綜合賬目及權益會計法之準則

2.3.1 附屬公司

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

本集團採用會計收購法計算業務合併(見附註2.4)。

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

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.3 綜合賬目及權益會計法之準則(續)

2.3.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般本集團擁有其20%至50%投票權。於聯營公司的投資初始按成本確認後以權益會計法入賬(見下文附註2.3.4)。

2.3.3 合營安排

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

於合營企業的權益初始於綜合資產負債表按成本確認後按權益法入賬(見下文附註2.3.4)。

2.3.4 權益會計法

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

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

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

權益入賬投資的賬面值根據附註2.11所述的政策進行減值檢討。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.3 綜合賬目及權益會計法之準則(續)

2.3.5 所有權權益變動

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

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

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

2.4 業務合併

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

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

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.4 業務合併(續)

收購相關成本於產生時列為開支。

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

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

倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付金額一律折現至交換日期，所用折現率為有關實體的新增借款利率，即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借款的有關利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量其公允價值，而公允價值變動則於損益內確認。

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

2.5 獨立財務報表

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

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

2.6 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本公司執行董事，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)

2.7 外幣折算

(a) 功能及列報貨幣

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

(b) 交易及結餘

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

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

(c) 集團公司

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

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

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

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.8 物業、廠房及設備

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

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

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

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

樓宇主要包括辦公和酒店物業。

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日末進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.11)。

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

在建資產主要指在建酒店樓宇及一座在建主題公園，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、獲開發土地使用權的攤銷、建築期內為該等資產融資所用借款產生的融資成本。在建資產並無作折舊撥備。當為資產作擬定用途作預備而完成所需的建築工程，成本會轉撥至物業、廠房及設備，並按上述各段的政策計算折舊。

2.9 投資物業

投資物業乃持作賺取長期租金而並非由本集團佔用的物業，包括辦公樓宇，零售物業及倉庫。投資物業初步按成本計量，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。隨後，彼等按公允價值列賬。公允價值的變動於損益表入賬列為「其他收益—淨額」的一部分。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.10 無形資產

(a) 商譽

商譽按附註2.4所述者計量。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷，而是每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示資產有可能減值時作出更頻密的減值測試，商譽按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的損益包括與已售實體有關的商譽的賬面值。

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

(b) 建築牌照

建築牌照由一業務合併獲得並以購買日的公允價值列賬。本集團董事認為本集團有意向及能力連續取得建築牌照續牌，並認為其有無限定的可使用年期。建築牌照每年須就減值進行測試，並於其後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，並於其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷按客戶合同有效期以直線法計算。

(d) 電腦軟件

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

(e) 足球員

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.11 非金融資產的減值

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

2.12 投資及其他金融資產

(a) 分類

自二零一八年一月一日起，本集團金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後按公允價值計量(計入其他全面收入或計入損益)，及
- 按攤銷成本計量。

該分類取決於本集團管理金融資產的業務模型及現金流量的合同期。

就按公允價值計量的資產而言，其收益或虧損於損益或其他全面收入列賬。對於並非持作買賣的權益投資，則取決於本集團是否不可撤回地選擇於初始確認時列作透過其他全面收入按公允價值呈列的權益投資。

僅當管理該等資產之業務模式發生變動時，本集團方對債務投資進行重新分類。

(b) 確認與終止確認

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.12 投資及其他金融資產(續)

(c) 計量

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

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及有關資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具按以下計量類別分類。

- 攤銷成本：持作收回合同現金流量，且該等現金流量僅指支付之本金及利息之資產以攤銷成本計量。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於「其他收益－淨額」內列報。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入「其他收入」。

權益工具

本集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入列報權益投資之公允價值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公允價值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益確認為其他收入。按公允價值計入損益的金融資產公允價值變動於綜合損益表確認為「其他收益－淨額」(如適用)。

按公允價值計入其他全面收入之權益投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公允價值變動分開列報。

(d) 減值

本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬的債務工具有關之預期信貸虧損。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。

預期信貸虧損為金融資產預期年期內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺額的現值)。

就貿易應收款及合同資產而言，本集團採用香港財務報告準則9准許的簡化方式，該方式要求預期存續期虧損於初步確認資產時確認。撥備模型根據有類似信貸風險特徵的合同資產及貿易應收款於預期年期內的過往可觀察違約率釐定，並按未來估計調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析未來估計的變動。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.12 投資及其他金融資產(續)

(d) 減值(續)

來自第三方及關聯方的其他應收款減值按12個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。倘應收款信貸風險於初始確認後大幅增加，則其減值按預期存續期信貸虧損計量。

(e) 應用至二零一七年十二月三十一日的會計政策

本集團應用香港財務報告準則9進行追溯，但選擇未重列比較資料。因此，比較資料依然根據本集團以往會計政策入帳。

直至二零一七年十二月三十一日，本集團將金融資產分類為貸款及應收款以及可供出售金融資產。分類取決於取得該項投資的目的。管理層於初始確認時釐定其金融資產的分類。

(i) 重新分類

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

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

(ii) 後續計量

初始確認的計量並無因採納香港財務報告準則9而改變，見上文所述。

初步確認後，貸款及應收款其後採用實際利率法以攤餘成本計量。

可供出售金融資產後續以公允價值計量。可供出售金融資產公允價值變動損益於其他全面收入確認。

當出售分類為可供出售金融資產的證券時，於其他全面收入確認的累計公允價值調整分類至損益為投資證券的「其他收益－淨額」。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.12 投資及其他金融資產(續)

(e) 應用至二零一七年十二月三十一日的會計政策(續)

(iii) 減值

本集團於各報告期末評估是否存在客觀證據顯示金融資產或一組金融資產出現減值。僅於首次確認一項資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「虧損事件」)的客觀證據，而該宗(或該等)虧損事件對金融資產或該組金融資產的估計未來現金流量已構成可合理估計的影響，該金融資產或該組金融資產則為出現減值及產生減值虧損。就分類為可供出售金融資產的權益投資而言，證券的公允價值顯著或長期下跌至低於其成本被視為資產減值的證據。

以攤銷成本列賬的資產

減值的證據可能包括以下指標：債務人或一組債務人正處於重大財政困難，違約或拖欠利息或本金付款，有可能彼等將進入破產程序或進行其他財務重組，以及當有可觀察數據顯示，估計未來現金流量有可計量的減少，例如欠款變動或與違約相關的經濟狀況。

就貸款及應收款項而言，虧損金額乃按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現的估計未來現金流量現值(不包括尚未產生的未來信貸虧損)間的差額計量。資產賬面值會予以削減，而虧損金額會於損益表中確認。如貸款存在浮動利率，則計量任何減值虧損的貼現率乃根據合約釐定的現行實際利率。在實際運作上，本集團可能採用可觀察的市場價格根據工具的公允價值計量減值。

倘於後續期間，減值虧損的金額減少，而該減少可客觀地與確認減值後發生的事件關連(例如債務人信貸評級改善)，則先前確認減值虧損的撥回將於損益表中確認。

貿易應收款的減值測試載於附註3.1(b)。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.12 投資及其他金融資產(續)

(e) 應用至二零一七年十二月三十一日的會計政策(續)

(iii) 減值(續)

分類為可供出售資產

倘可供出售金融資產出現客觀減值證據，累計虧損－按收購成本與現時公允價值的差額，減該金融資產先前於損益確認的任何減值虧損計量－從權益取消，並於損益確認。

於損益中確認之權益工具減值虧損並無於其後期間透過損益中撥回。

2.13 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。

2.14 抵銷金融工具

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

2.15 財務擔保合約

財務擔保合約於出具擔保時確認為金融負債。負債初始以公允價值計量，其後以下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則9金融工具的預期信貸虧損模式釐定之金額及
- 初始確認金額減(倘適用)根據香港財務報告準則15與客戶之間的合同產生的收入原則確認的累計收入金額。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.15 財務擔保合約(續)

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

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

2.16 土地使用權

所有在中國的土地均為國有的，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至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。

2.17 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。竣工後，物業結轉為已落成待售物業。

發展中物業若被用作自用，被重新分類至物業、廠房及設備。發展中物業若被保留將來作投資物業，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。

2.18 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。

2.19 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進行銷售必需的估計成本。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.20 建造合約

建造合約指一項特別就建造一項資產而商議的合約。

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

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

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

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

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

2.21 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。

除包含重大融資組成部份的貿易和其他應收款以公允價值計量外，其餘貿易和其他應收款初始按無附帶條件的對價金額確認。本集團所持貿易和其他應收款主要目的為獲取合約現金流量，因此其後以實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團貿易和其他應收款的會計的進一步詳情載於附註18，本集團減值政策詳述載於附註3.1。

2.22 現金及現金等價物

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

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.23 股本

普通股歸類為股本。

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

2.24 貿易及其他應付款

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

貿易及其他應付款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.25 借款

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

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

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

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。

2.26 借款成本

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

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

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.26 借款成本(續)

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

2.27 當期及遞延所得稅

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

(a) 當期所得稅

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

(b) 遞延所得稅

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

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

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

僅當可能有未來應課稅金額可用於暫時性差異及虧損，方確認遞延所得稅資產。

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.27 當期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

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

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

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

2.28 僱員福利

(a) 僱員假期權益

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

僱員的病假和產假在休假前不作確認。

(b) 獎金津貼

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

(c) 退休金福利

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.28 僱員福利(續)

(c) 退休金福利(續)

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

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

本集團對此等退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。

(d) 辭退福利

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

2.29 撥備

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

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

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.30 收入確認

(i) 物業開發

收入於資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權可於一段時間內或某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。倘本集團於履約時滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內可轉移：

- 如客戶同時收到及消耗所有利益；或
- 在本集團履約時創建和增強資產並由客戶控制該資產；或
- 並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之該時點確認。

已完成履約義務的進度的計量基於下列能夠最佳描述本集團完成履約義務表現的其中一種方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移的價值；或
- 按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入。

就於某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同而言，收入於客戶獲得實質所有權或已完工物業的法定所有權且本集團當時已有權收取付款並很可能收回對價時確認。

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因重大融資成份的影響而作出調整。

因獲得合同而增加之成本(倘可收回)將被資本化，並隨後在確認相關收入時攤銷。

(ii) 租金收入

租金收入於租期內以直線法於損益表中確認。

(iii) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

(iv) 其他

對於物業管理服務合同，在有權發票金額與本集團當時至今表現對於客戶的價值直接聯繫時，本集團按月將收益確認為相等於有權發票金額。本集團已選擇以不披露該等類型合同的其餘履約責任，作為實際操作適當安排。大部分物業管理服務合同並無固定期限。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.31 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利以：

- 本公司所有者應佔盈利(扣除普通股以外之任何權益成本)

除以財政年度內已發行普通股加權平均數，並就年內已發行普通股(不包括庫存股份)的股利調整計算得出。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及：

- 利息的除所得稅後影響及與潛在攤薄普通股有關的其他融資成本，及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，額外普通股加權平均數將會增加。

2.32 股息收入

股息自按公允價值計入其他全面收入的金融資產(二零一七年：自可供出售金融資產)收取。股息於收取派付款項的權利獲確立時於損益確認為其他收入。即使股息從收購前溢利支付，此亦適用，除非股息明確指投資成本的部分收回金額。於此情況下，倘股息與按公允價值計入其他全面收入的投資有關，則於其他全面收入確認。然而，投資可能因此而須作減值測試。

2.33 租賃

(a) 本集團為承租人

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

2. 重要會計政策摘要(續)

2.33 租賃(續)

(a) 本集團為承租人(續)

大部分所有權的風險及回報並無轉至本集團(作為承租人)之租賃獲分類為經營租賃(附註37)。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何激勵措施後)於租賃期內以直線法在損益表支銷。

(b) 本集團為出租人

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

2.34 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(已經本公司股東適當授權及再不由實體酌情決定)作出撥備。

2.35 利息收入

以實際利率法計算的以攤銷成本列賬的金融資產及按公允價值計入其他全面收入的金融資產(二零一七年：可供出售金融資產以及貸款及應收款)利息收入乃於收益表確認為其他收入部分。

利息收入以應用實際利率於金融資產之賬面總值計算，除其後成為信貸減值的金融資產外。就信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於金融資產之賬面淨值(扣減虧損撥備後)。

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。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

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

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

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

下表總結了於二零一八年十二月三十一日，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	3,452	(3,452)
貿易和其他應收款	131	(131)
預提費用及其他應付款	(25,445)	25,445
美元結算		
現金及現金等價物	46,870	(46,870)
受限制現金	14,140	(14,140)
借款	(1,266,527)	1,266,527

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)

	英鎊對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
港元結算		
預提費用及其他應付款	(2,459)	2,459
借款	(29,338)	29,338

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

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

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	(210,461)	210,461
借款	(13,063)	13,063
人民幣結算		
預提費用及其他應付款	(67,243)	67,243
港元結算		
預提費用及其他應付款	(18,846)	18,846

	英鎊對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
港元結算		
借款	(28,268)	28,268

(ii) 價格風險

本集團權益證券價格風險來自本集團持有及於綜合資產負債表內分類為按公允價值計入其他全面收入的金融資產的投資。

為管理其權益證券投資所產生價格風險，本集團分散其投資組合。投資組合分散根據本集團制定的限制完成。

本集團大部分權益投資為公開買賣權益投資。

下表概述本集團購買的股份價格上升或下跌對本集團於二零一八年十二月三十一日權益的影響。分析乃基於股份價格上升5%或下跌5%，而所有其他可變因數不變及本集團所有權益工具隨指數變動。

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(續)

	其他全面收入－ 除稅後增加／(減少)	
	二零一八年	二零一七年
各項股份價格－上升5%	21,285	－
各項股份價格－下跌5%	(21,285)	－

(iii) 利率風險

本集團的利率風險主要來自多項浮動利率的長期借款，令本集團承受現金流量利率風險。於二零一八年及二零一七年期間，本集團以浮動利率獲得的借款主要以人民幣、美元及澳元結算。

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

下表總結了於二零一八年十二月三十一日，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	(126,261)	126,261

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 利率風險(續)

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

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

(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、貿易和其他應收款及合同資產的總賬面價值。

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間的信貸風險有否持續顯著增加。評估信用風險有否顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較。

本集團通過及時就預計信貸虧損計提適當撥備將信貸風險入賬。計算預計信貸風險率時，本集團以各類應收款項的歷史損失率為基礎，並就前瞻資訊進行調整。

本集團有一類金融資產適用於香港財務報告準則9的預期信貸虧損模式：

- 貿易和其他應收款

儘管受限現金和現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則9的減值要求，但已識別的減值損失並不重大。

(i) 貿易應收款及合同資產

本集團應用香港財務報告準則9規定的預期信貸虧損簡化方式，其允許所有來自第三方及關聯方的貿易應收款及合同資產均使用存續期間預計虧損撥備率。

來自關聯方的流動貿易應收款的預計虧損撥備率評估為0.1%。該等餘額的虧損撥備於期內並不重大。

為計量來自第三方的貿易應收款及合同資產的預期信貸虧損，來自第三方的貿易應收款及合同資產乃根據共有之信貸風險特徵及初始確認日數。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款及合同資產(續)

按此基準，於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日(採納香港財務報告準則9)貿易應收款(不包括應收合營企業及聯營公司款項)及合同資產的虧損撥備釐定如下。

	1年內	1年至2年	2年至3年	3年以上	總計
於二零一八年十二月三十一日					
預期虧損率	1.00%	5.00%	5.00%	30.00%	
賬面值總額－貿易應收款 (不包括應收合營企業及 聯營公司款項)	9,380,052	741,720	267,232	431,419	10,820,423
賬面值總額－合同資產	731,493	—	—	—	731,493
虧損撥備	101,115	37,086	13,362	129,426	280,989

	1年內	1年至2年	2年至3年	3年以上	總計
於二零一八年一月一日					
預期虧損率	1.00%	5.00%	5.00%	30.00%	
賬面值總額－貿易應收款 (不包括應收合營企業及 聯營公司款項)	6,781,753	454,870	165,370	512,260	7,914,253
賬面值總額－合同資產	1,529,685	—	—	—	1,529,685
虧損撥備	83,114	22,744	8,269	153,678	267,805

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)

(b) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款及合同資產(續)

貿易應收款及合同資產於二零一八年十二月三十一日的期末虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款	合同資產
二零一七年十二月三十一日(根據香港會計準則39計算)	31,428	-
透過期初保留盈利重列金額	221,080	15,297
二零一八年一月一日期初虧損撥備(根據香港財務報告準則9計算)	252,508	15,297
年內於損益確認的虧損撥備/(轉回)	21,166	(7,982)
二零一八年十二月三十一日期末虧損撥備	273,674	7,315

貿易應收款減值過往會計政策

於上一年度，貿易應收款之減值乃根據已產生虧損模式評估。已知不可收回的個別應收款通過直接削減賬面值的方式撇銷。其他應收款進行集體評估，以釐定是否存在已發生但尚未識別的減值客觀證據。就該等應收款而言，估計減值損失於減值的單獨撥備中確認。本集團認為如存在任何以下指標，表明有減值證據：

- 債務人陷入重大財務困境，
- 債務人將進入破產或財務重組，及
- 違約或拖欠付款(逾期超過30天)。

當預期不可收回額外現金時，已確認減值撥備的應收款就其撥備進行撇銷。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款

其他按攤銷成本計量的金融資產包括來自第三方及關聯方的其他應收款。

於二零一八年十二月三十一日，來自關聯方的其他應收款的所涉關聯方具較低違約風險及具充分償付合約現金流量的能力。本集團已評估根據12個月預期虧損法，該等應收款的預期信貸虧損並不重大，因此期內並無確認虧損撥備。

於二零一八年十二月三十一日，來自第三方的其他應收款的虧損撥備為人民幣103,002,000元。

所有該等金融資產被視具低信貸風險，因此期內確認的減值撥備限為12個月預期虧損。管理層認為來自第三方的其他應收款具低信貸風險，由於其違約風險較低，且發行人具近期充分償付合約現金流量承擔的能力。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，虧損撥備於損益確認為有關已減值其他應收款的「金融及合同資產減值虧損淨額」。

(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)

下表根據合約到期日以相關到期組別分析本集團金融資產。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
二零一八年十二月三十一日					
借款(不包括融資租賃負債(附註(1)))	60,868,094	40,300,493	55,971,544	38,173,366	195,313,497
融資租賃負債	94,011	46,583	331	–	140,925
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)	32,535,984	–	–	–	32,535,984
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	68,163,184	–	–	–	68,163,184
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	2,180,731	1,535,863	1,565,515	1,448,480	6,730,589
	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
二零一七年十二月三十一日					
借款(不包括融資租賃負債(附註(1)))	35,012,417	29,511,051	75,624,872	27,102,881	167,251,221
融資租賃負債	97,900	93,688	46,760	–	238,348
包含在預提費用及其他應付款的金融負債(不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	19,841,304	–	–	–	19,841,304
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保	52,779,589	–	–	–	52,779,589
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	808,800	1,266,264	1,530,573	1,497,305	5,102,942

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險(續)

附註：

- (1) 借款利息是分別根據二零一八年及二零一七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二零一八年及二零一七年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

3.2 資本管理

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

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

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

二零一八年及二零一七年十二月三十一日負債比率如下：

	二零一八年	二零一七年
總借款	163,298,674	142,243,833
減：現金及現金等價物	(19,782,883)	(19,697,169)
受限制現金	(14,923,681)	(12,517,580)
債務淨額	128,592,110	110,029,084
總權益	69,860,584	64,893,654
負債比率	184.1%	169.6%

3.3 公允價值估計

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

- 第一層：於活躍市場買賣之金融工具(如公開買賣之衍生工具及買賣及權益證券)之公允價值為報告期末的市場報價。集團所持金融資產所用之市場報價為當時買入價。該等工具列入第一層。

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)

- 第二層：並非於活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)之公允價值乃使用估值技術釐定，該等估值技術最大限度地使用可觀察市場數據及盡量減少對實體特定估計的依賴程度。倘按公允價值計量的工具的所有重大輸入數據均可獲得，該工具列入第二層。
- 第三層：倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，該工具列入第三層。此適用於非上市股權證券。

下表分析本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日按用於計量公允價值的估值技術層級劃分的以公允價值列賬的金融工具。

	可供出售金融資產	
	二零一八年	二零一七年
第三層	—	527,650

	按公允價值計入 其他全面收入的金融資產	
	二零一八年	二零一七年
第一層	499,777	—
第三層(附註(a))	128,190	—
	627,967	—

按公允價值計量的投資物業的披露載於附註9。

(a) 在第三層內的金融工具

於二零一八年十二月三十一日，本集團確認為按公允價值計入其他全面收入的金融資產之於非上市私募基金的投資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，故按公允價值計入其他全面收入的金融資產被歸類為第三層。股權投資對應之公允價值收益計入「其他全面收入」。

當其他可變因數不變而市價較管理層的估計低5%時，按公允價值計入其他全面收入的金融資產賬面值將減少人民幣6,190,000元。

4. 關鍵會計估算及判斷

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

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

(a) 估計商譽減值

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

使用價值計算的主要假設於附註10披露。

本計算所採用的主要假設經過了敏感性分析。當其他可變因素不變而毛利或增長率較管理層的估計低10%，或貼現率較管理層的估計高10%時，將不會令本集團於二零一八年十二月三十一日的商譽減值。

(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，本集團於二零一八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。

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(d) 土地增值稅

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

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

(e) 投資物業公允價值

投資物業公允價值利用估值技術釐定。詳細的判斷及假設於附註9披露。

(f) 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賬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。

於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年：零)。

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(g) 物業開發活動收入確認

當本集團於履約時並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利，中國的物業銷售收入於某一時間內確認；否則當買方取得竣工物業的控制權時於某一時間點確認收入。由於與客戶的合同限制，本集團不得更改或替換物業單元，或改變物業單元的用途，因此本集團並不能將該物業單元用於其他用途。然而，本集團是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於每個合同條款約定和該合同適用的法律解釋，以及需要重大會計判斷。評估本集團是否就銷售合同擁有獲得客戶付款之可強制執行權利時，本集團已取得法律顧問有關獲得付款之可強制執行權利的意見，包括評估合同條款以及任何可補充或凌駕於該等合同條款之法例，並評估是否存在因特別表現限制本集團強制執行獲得付款之權利的情況。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同分類為有付款請求權的合同及無付款請求權的合同。管理層將定期重新評估彼等之判斷，以識別及評估是否存在可影響本集團獲得付款之可執行權利及銷售合同的會計處理之涵義。

本集團按整個合同期間已完成履約義務的進度於報告日期確認物業開發收入。該進度的計量基於本集團為滿足履行義務之付出或投入，經參考合同中各物業單元截至報告期末止已產生的合同成本佔估計總成本之百分比。本集團根據物業類型、總建築及可售面積分配共同成本。管理層需要就估計總成本的完整性及於報告日期已完成履約責任的進度的準確性進行重大會計判斷及估計。未來期間的成本估算變動可能對本集團確認的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依靠過去的經驗和承建商及(如適用)測量師的工作。

(h) 金融資產減值

金融資產虧損撥備乃基於對違約風險及預期損失率的假設計算。本集團於作出假設及選擇計算的輸入值時，按照本集團以往經驗、現有市場狀況以及於各報告期末的前瞻性估計進行判斷。關鍵假設及輸入值詳情披露於附註3表格。

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

(a) 分部及主要營運業務

主要營運決策者已被確定為執行董事。管理層已根據執行董事已審核資料釐定經營分部以分配資源及評估表現。

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。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。

(b) 分部表現

報告予執行董事的截至二零一八年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一八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	66,388,492	1,278,312	7,085,752	3,507,208	78,259,764
於某一時間點確認	40,302,408	-	-	-	40,302,408
於某一段時間內確認	26,086,084	-	7,085,752	3,507,208	36,679,044
其他營業額來源－租金收入	-	1,278,312	-	-	1,278,312
分部間營業額	-	(176,998)	(58,000)	(1,167,084)	(1,402,082)
營業額(來自外部客戶)	66,388,492	1,101,314	7,027,752	2,340,124	76,857,682
年度盈利/(虧損)	8,989,515	1,074,803	(459,191)	(876,742)	8,728,385
融資成本	(4,192,421)	(229,142)	(780,960)	(9,804)	(5,212,327)
應佔合營企業業績	288,572	-	-	(67)	288,505
應佔聯營公司業績	95,557	-	-	(1,380)	94,177
所得稅(支出)/貸記	(8,390,377)	(356,721)	273,760	264,377	(8,208,961)
議價收購收益	35,136	-	362,090	-	397,226
物業、廠房及設備、無形資產及 土地使用權折舊及攤銷	(191,290)	-	(1,565,426)	(78,241)	(1,834,957)
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(396,895)	-	-	-	(396,895)
金融及合同資產減值虧損撥備	(20,252)	-	(2,286)	(4,663)	(27,201)
投資物業公允價值收益－除稅後	-	548,670	-	-	548,670
分部資產	287,460,311	29,019,386	38,397,821	1,972,165	356,849,683
分部資產包括：					
合營企業投資	10,265,355	-	-	433	10,265,788
聯營公司投資	309,463	-	-	81,255	390,718
增添非流動資產 (除金融工具及遞延所得稅資產)	795,855	795,946	4,014,607	132,291	5,738,699
分部負債	103,474,321	-	1,653,327	1,612,968	106,740,616

5. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

報告予執行董事的截至二零一七年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一七年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

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

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。

外部客戶收入按客戶所在地劃分於下表載列：

	二零一八年	二零一七年
中國	74,484,569	57,568,651
其他國家	2,373,113	1,709,204
合計	76,857,682	59,277,855

來自「其他國家」所包括的個別國家的收入並不重大。截至二零一八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%(二零一七年：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)

(c) 分部資產

報告予執行董事的分部資產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按公允價值計入其他全面收入的金融資產(二零一七年：可供出售金融資產)不被歸類為分部資產，而是由集團統一管理。

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零一八年	二零一七年
可報告分部資產	356,849,683	291,163,800
遞延所得稅資產	8,716,280	6,417,490
可供出售金融資產	—	527,650
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	627,967	—
資產負債表總資產	366,193,930	298,108,940

非流動資產總額，不包括金融工具和遞延所得稅資產(沒有離職後福利資產和基於保險合約的權利)，按資產地點劃分列示如下：

	二零一八年	二零一七年
中國	85,749,537	77,464,550
其他國家	24,506	19,630
合計	85,774,043	77,484,180

來自「其他國家」所包括的個別國家的非流動資產並不重大。

5. 分部資料(續)

(d) 分部負債

報告予執行董事的分部負債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：

	二零一八年	二零一七年
可報告分部負債	106,740,616	68,498,133
遞延所得稅負債	7,665,675	6,720,368
當期所得稅負債	18,628,381	15,752,952
短期借款及長期借款當期部分	52,350,164	28,414,422
長期借款	110,948,510	113,829,411
資產負債表總負債	296,333,346	233,215,286

(e) 與客戶合同有關之資產及負債

本集團確認下列與客戶合同有關的資產及負債：

	二零一八年	二零一七年
合同資產	731,493	—
虧損撥備(附註3.1(b))	(7,315)	—
總合同資產	724,178	—
為獲得合同的資本化成本	620,190	—
合同負債—物業開發及銷售合同	38,345,902	—
合同負債—酒店經營及其他合同	960,476	—
總合同負債	39,306,378	—

採納香港財務報告準則9後，本集團亦確認合同資產的虧損撥備，詳情請參閱附註3.1(b)。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 分部資料(續)

(e) 與客戶合同有關之資產及負債(續)

下表列示於本報告期內確認的收入與轉入的合同負債的相關程度。

	二零一八年	二零一七年
計入年初合同負債餘額的已確認收入		
物業開發及銷售合同	9,355,880	—
酒店經營及其他合同	606,132	—

除了上述的合同資產及負債餘額外，本集團亦確認與獲得合同的成本有關的資產。其列示於資產負債表內貿易和其他應收款及預付款。

	二零一八年	二零一七年
於十二月三十一日為獲得合同的資本化成本	620,190	—
年內確認為提供服務成本的攤銷	(396,895)	—

於採納香港財務報告準則15，本集團確認與為獲得合同而直接產生的印花稅、銷售佣金及其他成本有關的資產。該資產根據相聯收入的確認模式攤銷。

6. 業務合併

議價收購收益概要

	二零一八年	二零一七年
收購酒店	362,090	13,083,110
收購物業發展公司	35,136	24,450
	397,226	13,107,560

6. 業務合併(續)

(a) 酒店收購概要

根據本公司與大連萬達商業地產股份有限公司(「大連萬達」)訂立的日期為二零一七年七月十九日的買賣協議及日期為二零一七年十月二十日及二零一七年十一月二十三日的補充協議，本公司分別於二零一八年一月二日及二零一八年八月十七日完成收購兩家持有昆明萬達文華酒店及齊齊哈爾萬達嘉華酒店的控股公司。

購買代價、所收購資產淨值的詳情如下：

購買代價	
— 已付現金	659,300

因收購事項而確認的資產及負債如下：

現金及現金等價物	16,370
存貨	368
物業、廠房及設備	778,473
土地使用權	208,900
無形資產	2,237
貿易和其他應收款及預付款	15,731
遞延所得稅淨資產	36,298
預提費用及其他應付款	(27,047)
合同負債	(2,362)
遞延所得稅淨負債	(7,578)
所收購可識別的淨資產總值	1,021,390
議價收購收益	(362,090)

收購的現金流出，扣除所收購現金

現金代價總額	659,300
減：去年已付的現金代價	(419,440)
於二零一八年已付的現金代價	239,860
減：於所收購附屬公司的現金	(16,370)
於二零一八年的現金流出	223,490

確認議價收購收益主要由於代價低於所收購可識別的淨資產公允價值。代價乃經訂約方經參考資產淨資產值(由大連萬達估算)經公平磋商後釐定。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6. 業務合併(續)

(a) 酒店收購概要(續)

(i) 所得應收款

貿易應收款及其他應收款公允價值分別為人民幣3,319,000元及人民幣12,412,000元。

(ii) 收入及溢利貢獻

所收購業務於收購日期至二零一八年十二月三十一日期間為本集團貢獻人民幣119,135,000元收入及產生虧損人民幣5,139,000元。

倘收購於二零一八年一月一日發生，截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合備考收入及溢利分別為人民幣76,857,682,000元及人民幣8,727,042,000元。該等金額按附屬公司的業績計算，並就以下各項作出調整：

- 本集團與附屬公司的會計政策之差異；及
- 假設物業、廠房及設備及土地使用權之公允價值於二零一八年一月一日經已調整，扣除額外折舊及攤銷之計提，以及相關稅務影響。

6. 業務合併(續)

(b) 物業發展公司收購概要

於二零一八年一月二十三日、二零一八年二月六日及二零一八年七月六日，本集團分別完成收購三家物業發展公司，包括凱里嘉瑞禾置業發展有限公司、青島總部基地開發建設有限公司及R&F One (UK) Limited。本公司董事認為，年內收購的該等附屬公司概無對本集團而言屬重大，因此該等附屬公司於收購日期的個別財務資料未作披露。

購買代價	
— 已付現金	256,924
— 將付現金	350,876
總購買代價	607,800

因收購事項而確認的資產及負債如下：

現金及現金等價物	53,978
發展中物業	5,634,558
物業、廠房及設備	209,013
土地使用權	17,017
無形資產	21
貿易和其他應收款及預付款	433,779
遞延所得稅淨資產	35,488
預提費用及其他應付款	(5,033,818)
合同負債	(200,920)
短期負債	(160,000)
長期負債	(208,191)
遞延所得稅淨負債	(92,746)
所收購可識別的淨資產總值	688,179
減：非控制性權益	(45,243)
所得淨資產	642,936
議價收購收益	(35,136)
收購的現金流出，扣除所收購現金	
現金代價總額	607,800
減：去年已付的現金代價	(89,520)
減：未來將付的現金代價	(350,876)
於二零一八年已付的現金代價	167,404
減：於所收購附屬公司的現金	(53,978)
於二零一八年的現金流出	113,426

6. 業務合併(續)

(b) 物業發展公司收購概要(續)

(i) 所得應收款

貿易應收款及其他應收款公允價值分別為人民幣7,194,000元及人民幣426,585,000元。

(ii) 非控制性權益

本集團選擇按非控制性權益分佔已收購資產淨值的比例確認非控制性權益。

(iii) 收入及溢利貢獻

所收購業務於收購日期至二零一八年十二月三十一日期間為本集團貢獻人民幣458,480,000元收入及產生虧損人民幣309,173,000元。

倘收購於二零一八年一月一日發生，截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合備考收入及溢利分別為人民幣76,857,705,000元及人民幣8,669,499,000元。該等金額按附屬公司的業績計算，並就以下各項作出調整：

- 集團與附屬公司的會計政策之差異，及
- 假設物業、廠房及設備及土地使用權之公允價值於二零一八年一月一日經已調整，扣除額外折舊及攤銷之計提，以及相關稅務影響。

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：

	二零一八年	二零一七年
於一月一日	9,173,164	1,933,706
增添	570,921	298,083
收購附屬公司	239,011	7,100,800
轉撥自發展中物業	669,213	65,553
轉撥至投資物業	(344,378)	—
預付經營租賃支出攤銷	(328,817)	(149,867)
出售	—	(75,111)
於十二月三十一日	9,979,114	9,173,164

土地使用權按下列分類攤銷：

	二零一八年	二零一七年
銷售及行政開支	5,676	5,680
銷售成本	240,035	56,482
於物業、廠房及設備內資本化	83,106	87,705
	328,817	149,867

借款以賬面值人民幣1,419,150,000元(二零一七年：人民幣757,672,000元)的土地使用權作為抵押。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

8. 物業、廠房及設備

	樓宇		傢俱、 裝置及設備	交通設備			在建工程	合計
	辦公室	酒店		融資租賃 所得資產	其他	機器		
於二零一七年一月一日								
成本	2,177,036	6,972,173	905,665	850,616	389,638	432,388	1,969,927	13,697,443
累計折舊	(353,405)	(1,072,953)	(615,770)	(127,149)	(303,876)	(296,112)	-	(2,769,265)
賬面淨值	1,823,631	5,899,220	289,895	723,467	85,762	136,276	1,969,927	10,928,178
截至二零一七年十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	1,823,631	5,899,220	289,895	723,467	85,762	136,276	1,969,927	10,928,178
增添	12,607	-	124,908	104,695	48,704	38,481	1,285,724	1,615,119
收購附屬公司	6,897	22,017,065	195,090	-	42,209	45,362	1,464	22,308,087
轉撥自發展中物業	-	-	-	-	-	-	80,550	80,550
在建工程轉撥到樓宇	278,022	713,654	-	-	-	-	(991,676)	-
出售	(570)	-	(1,739)	-	(363)	(674)	-	(3,346)
折舊	(76,333)	(352,450)	(136,295)	(59,715)	(39,761)	(29,907)	-	(694,461)
匯兌差額	-	-	(108)	-	31	-	43	(34)
年終賬面淨值	2,044,254	28,277,489	471,751	768,447	136,582	189,538	2,346,032	34,234,093
於二零一七年十二月三十一日								
成本	2,473,977	33,071,808	1,597,025	955,311	600,664	524,135	2,346,032	41,568,952
累計折舊	(429,723)	(4,794,319)	(1,125,274)	(186,864)	(464,082)	(334,597)	-	(7,334,859)
賬面淨值	2,044,254	28,277,489	471,751	768,447	136,582	189,538	2,346,032	34,234,093
截至二零一八年十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	2,044,254	28,277,489	471,751	768,447	136,582	189,538	2,346,032	34,234,093
增添	50,515	-	174,451	-	62,173	175,169	2,505,739	2,968,047
收購附屬公司	250,088	772,884	5,606	-	1,532	134	478	1,030,722
轉撥至發展中物業	-	(129,841)	-	-	-	-	-	(129,841)
轉撥至投資物業	(988,765)	-	-	-	-	-	(702,643)	(1,691,408)
在建工程轉撥到樓宇	7,707	447,543	-	-	-	-	(455,250)	-
出售	(9,994)	-	(2,513)	-	(1,497)	(1,789)	-	(15,793)
折舊	(74,434)	(1,091,739)	(183,691)	(59,715)	(45,181)	(43,663)	-	(1,498,423)
匯兌差額	-	-	(638)	-	117	-	-	(521)
年終賬面淨值	1,279,371	28,276,336	464,966	708,732	153,726	319,389	3,694,356	34,896,876
於二零一八年十二月三十一日								
成本	1,617,089	34,209,618	1,771,044	955,311	658,519	680,944	3,694,356	43,586,881
累計折舊	(337,718)	(5,933,282)	(1,306,078)	(246,579)	(504,793)	(361,555)	-	(8,690,005)
賬面淨值	1,279,371	28,276,336	464,966	708,732	153,726	319,389	3,694,356	34,896,876

8. 物業、廠房及設備(續)

折舊費用按以下分類支銷：

	二零一八年	二零一七年
銷售及行政開支	223,058	214,192
銷售成本	1,275,365	480,269
	1,498,423	694,461

在建工程主要包括酒店及主題公園建築及其他成本。截至二零一八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105,123,000元(二零一七年：人民幣47,459,000元)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，借款成本根據加權平均率6.39%來進行資本化(二零一七年：6.29%)。

借款以賬面值人民幣28,102,399,000元(二零一七年：人民幣5,225,278,000元)的辦公樓宇、酒店及在建工程作為抵押。

9. 投資物業

	已落成投資物業	在建投資物業	合計
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
於一月一日年初結餘	22,068,681	—	22,068,681
收購附屬公司	1,433,000	335,340	1,768,340
增添	—	196,630	196,630
轉撥	531,970	(531,970)	—
公允價值收益	780,672	—	780,672
於十二月三十一日年終結餘	24,814,323	—	24,814,323
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
於一月一日年初結餘	24,814,323	—	24,814,323
增添	—	665,577	665,577
收購附屬公司	—	130,369	130,369
轉撥自物業、廠房及設備以及土地使用權	1,060,870	974,916	2,035,786
轉撥	567,942	(567,942)	—
重估收益	251	643,068	643,319
公允價值收益	658,927	71,085	730,012
於十二月三十一日年終結餘	27,102,313	1,917,073	29,019,386

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

9. 投資物業(續)

(a) 投資物業已在綜合損益表內確認的數額

	二零一八年	二零一七年
租金收入	1,101,314	945,058
產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(128,778)	(133,317)
不產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(93,403)	(90,560)
於「其他收益－淨額」確認的公允價值收益	730,012	780,672

(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二零一八年和二零一七年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。公允價值收益或虧損計入損益表「其他收益－淨額」。

於二零一八年和二零一七年十二月三十一日，由於若干釐定投資物業公允價值的顯著假設並非基於可觀察市場數據，本集團所有投資物業之公允價值計量納入公允價值層級的第三層。年內第一、二、三層之間並無轉撥。

(c) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師在二零一八年和二零一七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；及
- 與獨立估值師進行討論。

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

9. 投資物業(續)

(d) 估值技術

已落成的辦公室，零售樓宇和倉庫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。

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。

對於在建零售樓宇，本集團已按照本集團的最新發展計劃開發並完成的基礎上評估該等物業。本集團採用「剩餘價值法」通過參考銷售交易或在市場上可作比較物業的叫價證據，並在適當情況下相應的調整，估計收入淨額的資本化基礎源自考慮當時市場收益率的物業。本集團亦考慮到各種成本，如建設成本，或有費用，融資成本及將會支出以完成開發的專業費用，以及開發商的盈利，以反映與物業發展相關的風險及已完成物業的質量。

在建倉庫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、對市場價格的估計及扣除開發成本。

(e) 估值輸入及與公允價值的關係

描述	二零一八年 十二月三十一日		估值技術	不可觀察輸入		不可觀察輸入對公允價值的關係
	公允價值	不可觀察輸入 的範圍				
已落成投資物業	辦公室	9,516,684	年期和租賃到期續租法	年期孳息率	6.25%-6.50%	年期孳息率越高，公允價值越低 到期續租孳息率越高， 公允價值越低 市場價格越高，公允價值越高
				到期續租孳息率	6.25%-6.50%	
				市場價格 (人民幣/平方米)	41,900-68,087	
	零售	15,071,238	年期和租賃到期續租法	年期孳息率	5.50%-7.00%	年期孳息率越高，公允價值越低 到期續租孳息率越高， 公允價值越低 市場價格越高，公允價值越高
				到期續租孳息率	5.50%-7.00%	
				市場價格 (人民幣/平方米)	6,000-114,368	
	停車場	772,193	直接比較法	市場價格 (人民幣/平方米)	3,694-11,137	市場價格越高，公允價值越高
	倉庫	1,742,198	年期和租賃到期續租法	年期孳息率	6.00%	年期孳息率越高，公允價值越低 到期續租孳息率越高， 公允價值越低 市場價格越高，公允價值越高
		到期續租孳息率		6.00%		
		市場價格 (人民幣/平方米)		911-3,040		

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) 估值輸入及與公允價值的關係(續)

描述		二零一八年	估值技術	不可觀察輸入		不可觀察輸入對公允價值的關係	
		十二月三十一日 公允價值		不可觀察輸入	的範圍		
在建投資物業	零售	538,242	剩餘價值法	市場價格	15,761-19,351	市場價格越高，公允價值越高	
				(人民幣/平方米)			
				將會產生的預算建築成本	4,508-9,854	將會產生的預算建築成本越高，公允價值越低	
				發展商溢利	5,819-6,765	發展商溢利越高，公允價值越低	
				(人民幣/平方米)			
	倉庫	1,378,831	年期和租賃到期續租法	年期孳息率	6.00%	年期孳息率越高，公允價值越低	
到期續租孳息率				6.00%	到期續租孳息率越高，公允價值越低		
市場價格				911-3,040	市場價格越高，公允價值越高		
(人民幣/平方米)							
			將會產生的預算建築成本	847	將會產生的預算建築成本越高，公允價值越低		
			(人民幣/平方米)				

9. 投資物業(續)

(e) 估值輸入及與公允價值的關係(續)

描述		二零一七年		估值技術	不可觀察輸入		不可觀察輸入對公允價值的關係
		十二月三十一日	公允價值		不可觀察輸入	的範圍	
已落成投資物業	辦公室	9,324,666	年期和租賃到期續租法	年期孳息率	6.25%-6.50%	年期孳息率越高，公允價值越低 到期續租孳息率越高， 公允價值越低	
				到期續租孳息率	6.25%-6.50%		
				市場價格	41,200-66,991 (人民幣/平方米)		市場價格越高，公允價值越高
	零售	14,718,645	年期和租賃到期續租法	年期孳息率	5.50%-7.00%	年期孳息率越高，公允價值越低 到期續租孳息率越高， 公允價值越低	
				到期續租孳息率	5.50%-7.00%		
				市場價格	6,000-113,757 (人民幣/平方米)		市場價格越高，公允價值越高
	停車場	771,012	直接比較法	市場價格	3,694-11,137 (人民幣/平方米)	市場價格越高，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 14,581,099,000 元(二零一七年：人民幣 15,190,552,000 元)的投資物業作為抵押。

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)

10. 無形資產

	商譽	建築牌照	客戶合約	軟件及其他	合計
於二零一七年一月一日					
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
截至二零一七年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	503,750	282,000	—	293,822	1,079,572
增添	—	—	—	72,373	72,373
收購附屬公司	—	—	—	74,951	74,951
攤銷費用	—	—	—	(76,700)	(76,700)
出售	—	—	—	(38,922)	(38,922)
年終賬面淨值	503,750	282,000	—	325,524	1,111,274
於二零一七年十二月三十一日					
成本	506,733	282,000	322,000	651,384	1,762,117
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(322,000)	(325,860)	(650,843)
賬面淨值	503,750	282,000	—	325,524	1,111,274
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	503,750	282,000	—	325,524	1,111,274
增添	—	—	—	131,794	131,794
收購附屬公司	—	—	—	2,258	2,258
攤銷費用	—	—	—	(90,823)	(90,823)
出售	—	—	—	(44,481)	(44,481)
年終賬面淨值	503,750	282,000	—	324,272	1,110,022
於二零一八年十二月三十一日					
成本	506,733	282,000	322,000	717,849	1,828,582
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(322,000)	(393,577)	(718,560)
賬面淨值	503,750	282,000	—	324,272	1,110,022

無形資產按以下類別進行攤銷：

	二零一八年	二零一七年
銷售及行政開支	21,708	16,325
銷售成本	69,115	60,375
	90,823	76,700

10. 無形資產(續)

(a) 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。於二零一八年十二月三十一日，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。

於二零一八年及二零一七年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零一八年	二零一七年
毛利率	8%	12%
五年增長率	3%-5%	3%-5%
期終增長率	3%	3%
稅前貼現率	10.96%	11.32%

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

(b) 建築牌照減值測試

於二零一八年十二月三十一日，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。

於二零一八年及二零一七年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零一八年	二零一七年
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	11.25%	12.21%

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。

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

以下為於二零一八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	本公司持有權益		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
廣州富力創盛置業發展有限公司	二零零五年十一月四日	有限責任公司	人民幣360,000,000元	86.11%	13.89%	-	中國物業開發
廣州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%	-	中國建築公司
廣東恒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%	-	中國建築公司
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
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
北京富力城房地產開發有限公司	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
天津富力城房地產開發有限公司	二零零四年十一月二十九日	有限責任公司	人民幣604,280,000元	98.35%	1.65%	-	中國物業開發
天津耀華投資發展有限公司	二零零二年九月二十七日	有限責任公司	人民幣535,475,234元	40.24%	59.76%	-	中國物業開發
太原富力城房地產開發有限公司	二零零七年八月十四日	有限責任公司	人民幣350,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
重慶富力房地產開發有限公司	二零零五年十二月三十日	有限責任公司	人民幣660,000,000元	32.35%	67.65%	-	中國物業開發
廣州富力地產(重慶)有限公司	二零零七年一月二十六日	有限責任公司	人民幣854,500,761元	94.82%	5.18%	-	中國物業開發
成都熊貓萬國商城有限公司	一九九七年十月二十九日	有限責任公司	人民幣80,000,000元	86.64%	-	13.36%	中國物業開發
海南陵水富力灣開發有限公司	二零零六年十一月二十七日	有限責任公司	人民幣600,000,000元	100%	-	-	中國物業開發
海南富力房地產開發有限公司	二零零七年三月二十九日	有限責任公司	人民幣560,000,000元	95%	5%	-	中國物業開發
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
富力(哈爾濱)房地產開發有限公司	二零一一年四月十二日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	45%	55%	-	中國物業開發
大同富力城房地產開發有限公司	二零一一年十一月十七日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
惠州富茂房地產開發有限公司	二零一零年五月十四日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	50%	50%	-	中國物業開發
天津百台灣建設有限公司	二零一二年一月三十日	有限責任公司	人民幣160,000,000元	-	100%	-	中國物業開發

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	本公司持有權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
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
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	外商獨資有限責任企業	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	外商獨資有限責任企業	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
杭州聯富房地產開發有限公司	二零一三年十二月十九日	有限責任公司	人民幣100,000,000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
湖州富力房地產開發有限公司	二零一五年一月二十三日	有限責任公司	人民幣250,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
滁州富力城房地產開發有限公司	二零一五年九月一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
廣東新天鴻物業發展有限公司	二零零八年五月二十一日	有限責任公司	人民幣592,380,000元	-	75%	25%	中國物業開發
廣州兆曦投資有限公司	二零一七年九月五日	外商獨資有限責任企業	人民幣3,980,000,000元	-	100%	-	中國投資控股
廣州市金鼎房地產開發有限公司	一九九四年八月三十一日	有限責任公司	人民幣8,000,000元	90%	10%	-	中國物業開發
廣州富力德盛置業發展有限公司	二零零五年八月三十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	90%	10%	-	中國物業開發
廣州市貴麗實業發展有限公司	二零零零年六月三十日	有限責任公司	人民幣20,500,000元	-	80%	20%	中國物業開發
莆田富力房地產開發有限公司	二零一五年八月十二日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
寧波富力房地產開發有限公司	二零一六年三月二十二日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
太原富潤房地產開發有限公司	二零一六年九月六日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
附屬公司—於香港註冊成立：							
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	1,000,000港元	100%	-	-	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	本公司持有權益		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	二零零七年十一月二日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
彩富控股有限公司(「彩富」)	二零一三年一月二日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
兆運有限公司(「兆運」)	二零一三年十月三十一日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
怡略有限公司(「怡略」)	二零一三年十月十六日	有限責任公司	2美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
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
R&F Properties QS (UK) Co., Ltd.	二零一七年三月六日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F Properties QS (UK) Development Co., Ltd.	二零一七年三月六日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.	二零一七年三月三十日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
Vauxhall Homes Limited	二零一三年五月二日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
Vauxhall Square (Nominee 1) Limited	二零一七年二月八日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F One (UK) Limited	二零一三年九月二十六日	有限責任公司	10,000英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F One Nine Elms (UK) Limited	二零一三年九月二十六日	有限責任公司	10,000英鎊	-	100%	-	英國物業開發

11. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
附屬公司—於韓國註冊成立：							
R&F Korea Co., Ltd.	二零一六年十一月二十一日	有限責任公司	1,000,000,000 韓元	-	100%	-	韓國物業開發
Tian Li Korea Construction Co., Ltd.	二零一七年五月二十四日	有限責任公司	2,800,000,000 韓元	-	100%	-	韓國建築公司
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
Tian Li Property Management SDN BHD	二零一四年七月二十七日	有限責任公司	馬幣 500,000 元	-	100%	-	馬來西亞物業開發
Tian Li Property Construction SDN BHD	二零一四年七月二十七日	有限責任公司	馬幣 1,000,000 元	-	100%	-	馬來西亞建築公司
附屬公司—於澳大利亞註冊成立：							
R&F Property Pty Ltd	二零一四年六月五日	有限責任公司	100 澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Estate Pty Ltd	二零一四年七月七日	有限責任公司	100 澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Mega Property Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	100 澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Mega Realty Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	100 澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Mega Estate Pty Ltd	二零一四年九月二十三日	有限責任公司	100 澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Development Holdings Pty Ltd	二零一四年五月三十日	有限責任公司	1 澳元	-	100%	-	澳大利亞投資控股
Etone Australia Holdings Pty Ltd	二零一六年十一月八日	有限責任公司	100 澳元	-	100%	-	澳大利亞投資控股
Etone Australia Developments Pty Ltd	二零一六年十一月九日	有限責任公司	100 澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
Etone Australia Project Management Pty Ltd	二零一六年十一月九日	有限責任公司	100 澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發

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	本公司持有權益		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 - 於新加坡註冊成立：							
R&F Development Pte. Ltd.	二零一四年四月十六日	有限責任公司	新加坡幣1元	-	100%	-	新加坡市場發展
附屬公司 - 於柬埔寨註冊成立：							
R & F Properties (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年六月二十一日	有限責任公司	400,000,000 柬埔寨瑞爾	-	100%	-	柬埔寨物業開發
R & F Properties MNV (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年七月六日	有限責任公司	2,000,000,000 柬埔寨瑞爾	-	100%	-	柬埔寨物業開發
R & F Properties HS (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年七月六日	有限責任公司	2,000,000,000 柬埔寨瑞爾	-	100%	-	柬埔寨物業開發
R&F Properties Management (Cambodia) Co., Ltd.	二零一八年八月九日	有限責任公司	20,000,000 柬埔寨瑞爾	-	100%	-	柬埔寨物業管理

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。

於二零一八年十二月三十一日的非控制性權益的總額為人民幣1,609,620,000元(二零一七年：人民幣956,974,000元)。各附屬公司的單個非控制性權益對本集團不重大。

12. 合營企業投資

	二零一八年	二零一七年
於一月一日	7,395,522	6,795,392
增添	2,776,223	652,808
出售(附註(a))	(11,538)	–
應佔業績	288,505	(33,322)
一家合營企業宣派股息	(200,040)	–
貨幣折算差額	37,118	–
未實現利潤抵銷	(20,002)	(19,356)
於十二月三十一日	10,265,788	7,395,522

- (a) 本集團於二零一八年二月五日出售其合營企業南京星潤置業有限公司(「南京星潤」)予第三方。代價為人民幣66,525,000元。
- (b) 於二零一八年十二月三十一日，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。截至二零一八年十二月三十一日止年度來自持續經營的應佔收益及總全面收入總額為人民幣288,505,000元(二零一七年：虧損人民幣33,322,000元)。
- (c) 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。
- (d) 本集團於合營企業的權益並不存在或然負債。

13. 聯營公司投資

	二零一八年	二零一七年
於一月一日	229,515	166,908
增添	91,064	295,000
收購一家附屬公司	–	1,762
收購一家聯營公司額外權益	(4,004)	–
出售	–	(254,082)
應佔業績	95,353	53,925
未實現利潤抵銷	(17,668)	(2,161)
已收一家聯營公司股息	(3,542)	(31,837)
於十二月三十一日	390,718	229,515

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，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。
- (b) 本集團於聯營公司的權益並不存在或然負債。

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. 按公允價值計入其他全面收入的金融資產

	二零一八年	二零一七年
於一月一日	527,650	—
增添	495,437	—
出售	(298,000)	—
確認為其他全面收入的公允價值虧損	(97,120)	—
於十二月三十一日	627,967	—

(a) 按公允價值計入其他全面收入的金融資產

本集團按公允價值計入其他全面收入的金融資產包括並非持作買賣權益證券，而本集團於初步確認時已不可撤回地選擇確認於該類別：

	二零一八年	二零一七年
上市證券：		
— 上市權益投資	499,777	—
非上市證券：		
— 非上市私募基金	128,190	—
	627,967	—

於出售該等權益證券，任何按公允價值計入其他全面收入儲備之相關結餘重新分類至保留盈利。

於上一財政年度，本集團已指定權益投資為可供出售，管理層擬將其持有至中長期。

附註2.2解釋會計政策變動及若干權益投資由可供出售重新分類至按公允價值計入其他全面收入。附註2.12載列其餘會計政策。

截至二零一八年十二月三十一日，按公允價值計入其他全面收入的金融資產以人民幣計值。

(b) 公允價值

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

上市證券的公允價值是根據報告期末市場報價計算。公允價值在公允價值層級的第一層內。

14. 按公允價值計入其他全面收入的金融資產(續)

(c) 先前分類為可供出售的金融資產

	二零一八年	二零一七年
非上市證券：		
— 非上市權益證券	—	400,390
— 非上市私募基金	—	127,260
	—	527,650

於二零一七年，倘投資並無固定到期日及固定或可確定的付款，且管理層計劃以中長期持有該等投資，則指定其為可供出售。除非該等投資已到期或管理層擬在報告期末後十二個月內出售該等投資，該等投資呈列為非流動資產。

15. 按類別分類的金融工具

	二零一八年	二零一七年
金融資產，按攤銷成本		
貿易和其他應收款，不包括預付款	32,537,937	28,131,809
受限制現金	14,923,681	12,517,580
現金及現金等價物	19,782,883	19,697,169
	67,244,501	60,346,558
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	627,967	—
可供出售金融資產	—	527,650
	67,872,468	60,874,208
	二零一八年	二零一七年
金融負債，按攤銷成本		
借款(不包括融資租賃負債)	163,163,458	142,019,758
融資租賃負債	135,216	224,075
貿易及其他應付款(不包括非金融負債)	32,535,984	19,841,304
	195,834,658	162,085,137

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

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

16. 發展中物業

	二零一八年	二零一七年
金額包括：		
土地及土地使用權	100,261,476	78,440,344
建築成本及資本化支出	40,397,172	24,269,594
資本化融資成本	9,538,902	8,155,785
	150,197,550	110,865,723

所有發展中物業預計將於正常經營週期內落成。

於二零一八年，用於決定融資成本的資本化率為5.63% (二零一七年：5.35%)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣49,960,358,000元(二零一七年：人民幣29,119,715,000元)的發展中物業作為抵押。

17. 已落成待售物業

	二零一八年	二零一七年
金額包括：		
土地及土地使用權	9,891,779	8,968,081
建築成本及資本化支出	28,307,422	21,107,638
資本化融資成本	3,768,702	3,373,370
	41,967,903	33,449,089

於二零一八年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣3,596,408,000元(二零一七年：人民幣6,648,588,000元)的已落成待售物業作為抵押。

18. 貿易和其他應收款及預付款

	二零一八年	二零一七年
貿易應收款 — 淨額(附註(a))	10,609,336	7,921,310
其他應收款 — 淨額(附註(b))	16,349,148	16,006,437
預付款(附註(d))	3,830,458	5,452,544
為獲得合同的資本化成本	620,190	—
應收合營企業款項(附註38(xiv))	4,796,129	3,994,073
應收聯營公司款項(附註38(xiv))	783,324	209,989
合計	36,988,585	33,584,353
減：非流動部分	(112,139)	(526,289)
流動部份	36,876,446	33,058,064

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

	二零一八年	二零一七年
貿易應收款 — 流動部份		
— 應收第三方款項	10,820,423	7,914,253
— 應收合營企業款項(附註38(xiv))	62,587	2,485
— 應收一家聯營公司款項(附註38(xiv))	—	36,000
	10,883,010	7,952,738
減：減值撥備	(273,674)	(31,428)
	10,609,336	7,921,310

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：

	二零一八年	二零一七年
1年內	9,442,639	6,820,238
1年至2年	741,720	454,870
2年至3年	267,232	165,370
超過3年	431,419	512,260
	10,883,010	7,952,738

本集團應用香港財務報告準則9簡化方法計量預期信貸虧損，就所有貿易應收款及合約資產使用終身預期虧損撥備，導致於二零一八年一月一日的貿易應收款虧損撥備增加人民幣221,080,000元及合同資產虧損撥備增加人民幣15,297,000元。附註3.1(b)載列有關計算撥備的詳情。

於本報告期內，貿易應收款的虧損撥備進一步增加人民幣21,166,000元至人民幣273,674,000元，而合同資產的虧損撥備則減少人民幣7,982,000元至人民幣7,315,000元。

有關貿易應收款減值及本集團信貸風險、外幣風險及利率風險的詳情載列於附註3.1。

18. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(b) 其他應收款

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

其他應收款分析如下：

	二零一八年	二零一七年
按一般商業履行 未履行及已減值	16,349,148 103,002	16,006,437 88,985
其他應收款 減：減值撥備	16,452,150 (103,002)	16,095,422 (88,985)
其他應收款 — 淨額	16,349,148	16,006,437

其他應收款減值撥備的變動如下：

	二零一八年	二零一七年
於一月一日	88,985	72,971
減值撥備	14,017	16,014
於十二月三十一日	103,002	88,985

(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。

(d) 預付款主要收購土地使用權及購買建築材料。

(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：

	二零一八年	二零一七年
— 人民幣	30,795,564	27,188,652
— 馬幣	1,190,854	605,377
— 澳元	296,637	130,478
— 美元	161,438	682
— 英鎊	60,728	95,279
— 韓元	30,054	4,990
— 港元	2,629	106,320
— 新加坡幣	33	31
	32,537,937	28,131,809

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

19. 受限制現金

	二零一八年	二零一七年
預售物業建築款保證金(附註(a))	8,753,633	5,019,033
借款保證金(附註(b))	4,119,875	6,289,757
建築工人薪金付款保證金(附註(c))	406,365	264,240
應付建築款保證金(附註(d))	313,064	137,633
優先票據利息保證金(附註(e))	264,019	232,168
其他	1,066,725	574,749
	14,923,681	12,517,580

- (a) 根據有關文件，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支付相關項目的建造成本。該等保證金會按相關物業竣工階段得以解除。
- (b) 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。
- (c) 根據有關政府文件，本集團旗下若干公司均須將若干現金存款存放於指定銀行賬戶，作為支付建築工人的薪金的抵押品。該等保證金只會於相關物業完工後解除。
- (d) 根據相關建造合約，本集團旗下若干物業發展公司須將特定金額的應付建築款項存放於指定銀行賬戶內用作現金抵押品。該等保證金只能於相關建築款項結算後得以解除。
- (e) 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內作為支付優先票據利息的保證金。該等保證金只會於贖回優先票據後解除。

受限制現金以下貨幣結算：

	二零一八年	二零一七年
— 人民幣	14,472,673	12,046,663
— 美元	397,971	366,078
— 馬幣	36,534	104,657
— 澳元	16,503	182
	14,923,681	12,517,580

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

	二零一八年	二零一七年
銀行及庫存現金	19,760,878	19,649,988
短期銀行存款	22,005	47,181
	19,782,883	19,697,169
	二零一八年	二零一七年
結算貨幣：		
— 人民幣	18,334,553	16,490,271
— 美元	1,025,648	2,454,560
— 澳元	120,686	66,414
— 英鎊	99,813	433,337
— 港元	76,939	230,449
— 馬幣	63,045	19,012
— 韓元	61,241	2,481
— 新加坡幣	956	643
— 澳門元	2	2
	19,782,883	19,697,169

該等以人民幣、馬幣、韓元及英鎊計值的結餘須按照中國、馬來西亞、南韓及英國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
於二零一八年及二零一七年十二月三十一日		
— 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的股份。H股的股份溢價於附註22列載。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，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 (附註(a))	可供出售 金融資產儲備 (附註(b))	按公允價值 計入其他全面 收入的金融 資產儲備 (附註(c))	法定盈餘 公積 (附註(d))	折算儲備 (附註(e))	重估盈餘 (附註(f))	其他	合計
二零一七年一月一日	3,636,625	408,408	-	539,144	24,987	-	70,305	4,679,469
可供出售金融資產除稅後公允價值虧損	-	(136,860)	-	-	-	-	-	(136,860)
貨幣折算差額	-	-	-	-	21,024	-	-	21,024
附屬公司的所有者權益變動但控制權無變動	-	-	-	-	-	-	2,624	2,624
二零一七年十二月三十一日(如原本呈列)	3,636,625	271,548	-	539,144	46,011	-	72,929	4,566,257
採納香港財務報告準則9後重新分類	-	(271,548)	271,548	-	-	-	-	-
二零一八年一月一日(經重列)	3,636,625	-	271,548	539,144	46,011	-	72,929	4,566,257
按公允價值計入其他全面收入的 金融資產除稅後公允價值虧損	-	-	(71,475)	-	-	-	-	(71,475)
利用權益變動入賬的分佔 合營企業其他全面收入	-	-	-	-	37,118	-	-	37,118
出售按公允價值計入其他全面收入的 權益投資收益至保留盈利，除稅後 轉移自物業、廠房及設備以及 土地使用權的投資物業	-	-	(100,261)	-	-	-	-	(100,261)
除稅後重估收益	-	-	-	-	-	469,558	-	469,558
貨幣折算差額	-	-	-	-	(36,910)	-	-	(36,910)
二零一八年十二月三十一日	3,636,625	-	99,812	539,144	46,219	469,558	72,929	4,864,287

(a) 如獲董事批准，發行H股的股份溢價可用作增加繳足股本。

(b) 分類為可供出售金融資產的投資的公允價值變動於其他全面收入確認，及於權益內的單獨儲備中累計。相關資產於出售或減值時，金額重新分類至損益。

22. 其他儲備(續)

- (c) 本集團已選擇於其他全面收入確認若干權益證券投資的公允價值變動。該等變動於權益內的按公允價值計入其他全面收入儲備中累計。當終止確認相關權益證券時，本集團自該儲備轉移金額至保留盈利。
- (d) 根據本集團於中國註冊成立之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轉移指定金額至法定儲備，直至該法定儲備達到其註冊資本50%為止。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。
- (e) 折算海外控制實體產生之匯兌差額於其他全面收入確認，及於權益內的單獨儲備中累計。累計金額於出售投資淨額時重新分類至損益。
- (f) 於其他全面收入確認轉移自物業、廠房及設備以及土地使用權的投資物業重估收益。

23. 預提費用及其他應付款

	二零一八年	二零一七年
應付合營企業款項(附註(a)及附註38(xiv))	7,059,166	4,615,028
應付聯營公司款項(附註(a)及附註38(xiv))	177,170	160,276
應付由相同共同股東控制實體款項(附註(a)及附註38(xiv))	60,000	—
應付一名主要股東款項(附註(b)及附註38(xiv))	450,000	—
建築應付款(附註(c))	27,981,005	14,566,401
其他應付款及預提費用(附註(d))	31,706,897	20,098,285
	67,434,238	39,439,990

- (a) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。
- (b) 應付一名主要股東款項為計息款項，按中國人民銀行公佈的貸款基準利率計息，並無抵押，且須在要求時償還。
- (c) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無賬齡分析。
- (d) 該等餘額主要為應付利息、預提費用、應付薪金及除所得稅外其他應付稅項。
- (e) 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)

24. 借款

	二零一八年	二零一七年
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	76,310,874	49,248,702
— 無抵押	5,747,461	4,979,450
	82,058,335	54,228,152
境內債券(附註(b))		
— 無抵押	32,989,149	48,864,935
中期票據(附註(c))		
— 無抵押	1,996,516	1,994,168
優先票據(附註(d))		
— 有抵押	15,703,286	7,858,279
其他借款(附註(e))		
— 有抵押	14,223,474	13,214,000
— 無抵押	2,403,800	500,000
	16,627,274	13,714,000
融資租賃負債(附註(g))		
— 有抵押	135,216	224,075
減：長期借款當期部份	(38,561,266)	(13,054,198)
	110,948,510	113,829,411
流動		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	2,212,745	6,098,539
— 無抵押	418,605	558,000
	2,631,350	6,656,539
超短期融資券(附註(f))		
— 無抵押	5,168,603	—
優先票據(附註(d))		
— 有抵押	4,427,852	5,118,685
其他借款(附註(e))		
— 有抵押	1,561,093	2,350,000
— 無抵押	—	1,235,000
	1,561,093	3,585,000
	13,788,898	15,360,224
長期借款當期部份	38,561,266	13,054,198
借款總額	163,298,674	142,243,833

24. 借款(續)

(a) 銀行借款

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

(i) 銀行借款的變動分析如下：

	二零一八年	二零一七年
於一月一日	60,884,691	46,068,041
增添	53,309,906	37,729,372
收購附屬公司	718,386	841,847
還款	(30,783,398)	(23,033,758)
匯兌虧損/(收益)	560,100	(720,811)
於十二月三十一日	84,689,685	60,884,691

(ii) 銀行借款在下列期間到期：

	二零一八年	二零一七年
一年內	21,274,870	16,363,427
一至兩年	16,156,875	18,354,530
二至五年	19,740,720	10,903,229
超過五年	27,517,220	15,263,505
總銀行借款	84,689,685	60,884,691

(iii) 本集團銀行借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一八年	二零一七年
— 人民幣	71,445,870	45,243,934
— 美元	10,637,750	12,849,477
— 港元	1,600,598	1,701,065
— 英磅	503,908	509,890
— 澳元	501,559	580,325
	84,689,685	60,884,691

(iv) 銀行借款實際利率為5.36%(二零一七年：4.51%)。

(v) 銀行借款的賬面值與公允價值相近。

24. 借款(續)

(b) 境內債券

(i) 二零一五年公開債券

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(「二零一五年公開債券」)。於扣除交易成本後，二零一五年公開債券所得款項淨額為人民幣6,423,000,000元。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。

二零一五年公開債券的固定利率為每年4.95%。於發行日三週年，本公司有權調整餘下期內利率。二零一五年公開債券將於發行日計起五年後到期，並可於發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額金額提早回售給發行人。

於二零一八年七月十三日，本公司按等於本金額100%之贖回價提早贖回62,545,820張二零一五年公開債券。剩餘期間的固定利率為每年7.00%。剩餘的二零一五年公開債券之賬面值為人民幣245,418,000元。

(ii) 二零一六年公開債券

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(「原始二零一六年公開債券」)。

本公司於二零一六年一月二十二日在中國進一步發行36,000,000張面值合計人民幣36億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券一」)。原始二零一六年公開債券及額外二零一六年公開債券一的固定利率為每年3.95%。於發行日三週年，本公司有權調整餘下期內利率。原始二零一六年債券及額外二零一六年債券一將於各自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進一步發行19,500,000張面值合計人民幣19.5億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券二」)。額外二零一六年公開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。額外二零一六年公開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進一步發行9,500,000張面值合計人民幣9.5億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券三」，及連同原始二零一六年公開債券、額外二零一六年公開債券一及二，統稱「二零一六年公開債券」)。額外二零一六年公開債券三的固定利率為每年3.95%。於發行日四週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年公開債券三將於發行日起計七年後到期，並可於發行日四週年屆滿時提早贖回本金數額。

於扣除交易成本後，所有二零一六年公開債券的所得款項淨額為人民幣12,382,400,000元。二零一六年公開債券於上海證券交易所上市。

24. 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進一步發行104,000,000張面值合計人民幣104億元的非公開債券(「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。

於二零一八年五月三十日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回84,700,000張額外二零一六年非公開債券一。剩餘期間的固定利率為每年6.50%。

本公司於二零一六年六月二十九日在中國進一步發行93,000,000張面值合計人民幣93億元的非公開債券(「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。

於二零一八年六月二十九日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回85,000,000張額外二零一六年非公開債券二。剩餘期間的固定利率為每年7.50%。

本公司於二零一六年十月十九日在中國進一步發行57,000,000張面值合計人民幣57億元的非公開債券(「額外二零一六年非公開債券三」，及連同原始二零一六年非公開債券、額外二零一六年非公開債券一及二，統稱「二零一六年非公開債券」)。額外二零一六年非公開債券三的固定利率為每年4.39%。於發行日三週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年非公開債券三將於發行日起計六年後到期，並可於發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

於扣除交易成本後，二零一六年非公開債券的所得款項淨額為人民幣29,769,400,000元。

24. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(iv) 二零一八年非公開債券

本公司於二零一八年五月三十日在中國發行了10,000,000張面值合計人民幣10億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券一」)。二零一八年非公開債券一的固定利率為每年6.80%。於發行日一及兩週年，本公司將有權調整餘下期內利率。二零一八年非公開債券一將於發行日起計三年後到期，並可於發行日一或兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一八年六月二十六日在中國發行了5,000,000張面值合計人民幣5億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券二」)。二零一八年非公開債券二的固定利率為每年7.30%。於發行日一及兩週年，本公司將有權調整餘下期內利率。二零一八年非公開債券二將於發行日起計三年後到期，並可於發行日一或兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一八年九月十七日在中國發行了12,000,000張面值合計人民幣12億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券三」)。二零一八年非公開債券三的固定利率為每年7.30%。於發行日一及兩週年，本公司將有權調整餘下期內利率。二零一八年非公開債券三將於發行日起計三年後到期，並可於發行日一或兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一八年九月十七日在中國發行了5,500,000張面值合計人民幣5.5億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券四」，及連同二零一八年非公開債券一、二及三，統稱「二零一八年非公開債券」)。二零一八年非公開債券四的固定利率為每年7.70%。於發行日兩週年，本公司將有權調整餘下期內利率。二零一八年非公開債券四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。

於扣除交易成本後，二零一八年非公開債券的所得款項淨額為人民幣3,236,200,000元。

(v) 二零一八年公開債券

本公司於二零一八年十二月三日在中國發行了40,000,000張面值合計人民幣40億元的公司債券(「二零一八年公開債券」)。二零一八年公開債券的固定利率為每年6.58%。於發行日兩週年，本公司有權調整餘下期內利率。二零一八年公開債券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。

於扣除交易成本後，二零一八年公開債券的所得款項淨額為人民幣3,991,000,000元。二零一八年公開債券於二零一八年十二月十七日於上海證券交易所上市。

24. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(vi) 境內債券的公允價值及變動

於二零一八年十二月三十一日，二零一五年公開債券、二零一六年公開債券及二零一八年公開債券的公允價值合計為人民幣16,695,247,000元。公允價值乃參考截至二零一八年十二月三十一日止年度最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

於二零一八年十二月三十一日，二零一六年非公開債券及二零一八年非公開債券的公允價值與賬面值相若。公允價值乃根據5.58%的借款利率貼現後的流動現金釐定，並屬公允價值層級的第二層。

境內債券的變動如下：

	二零一八年	二零一七年
於一月一日	48,864,935	48,697,974
增添	7,227,200	—
贖回	(23,224,582)	—
利息支出	1,935,319	2,463,693
已付或包括在其他應付款的應付利息	(1,813,723)	(2,296,732)
於十二月三十一日	32,989,149	48,864,935

(c) 中期票據

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

於二零一七年七月三日，本公司在中國進一步發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的中期票據(「二零一七年年中期票據二」)，及連同二零一七年年中期票據一，統稱「二零一七年年中期票據」。二零一七年年中期票據二的固定利率為每年5.50%。二零一七年年中期票據二將於發行日期起三年後到期。

於扣除交易成本後，二零一七年年中期票據的所得款項淨額為人民幣1,992,800,000元。

於二零一八年十二月三十一日，二零一七年年中期票據的公允價值與賬面值相若。公允價值乃根據按5.51%的借款利率貼現後的現金流釐定，並屬公允價值層級的第二層。

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)

24. 借款(續)

(c) 中期票據(續)

中期票據的變動載列如下：

	二零一八年	二零一七年
於一月一日	1,994,168	—
增添	—	1,992,800
利息支出	109,848	64,163
已付或包括在其他應付款的利息	(107,500)	(62,795)
於十二月三十一日	1,996,516	1,994,168

(d) 優先票據

優先票據為相關發行人唯一的直接、非後償、無條件及有抵押責任。

(i) 二零一七年票據

二零一七年票據一

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

於二零一七年一月二十日，怡略進一步發行於二零二二年一月十三日到期的利率為5.75%的優先票據，本金總額為460,000,000美元及發行價為本金數額的99.146%，加自二零一七年一月十三日（含當日）至（但不包括）二零一七年一月二十日的應計利息（「二零一七年額外票據」，及連同二零一七年原始票據，統稱「二零一七年票據一」）。於扣除交易成本後，二零一七年票據一所得款項淨額為人民幣4,880,042,000元。

二零一七年票據二

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

於二零一七年十月二十七日，兆運進一步發行於二零一八年十月十一日到期的利率為5.25%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金數額的100%，加自二零一七年十月十三日（含當日）至（但不包括）二零一七年十月二十七日的應計利息（「二零一七年票據一—額外票據」，及連同二零一七年票據二—原始票據，統稱「二零一七年票據二」）。於扣除交易成本後，二零一七年票據二所得款項淨額為人民幣5,140,306,000元。

於二零一八年四月二十七日，兆運結算投標要約及根據投標要約以等於本金額100.6%的價格接納購買本金總額400,000,000美元的二零一七年票據二。於二零一八年十月十一日，兆運以等於本金額100%的價格贖回餘下本金總額400,000,000美元的二零一七年票據二。

24. 借款(續)

(d) 優先票據(續)

(i) 二零一七年票據(續)

二零一七年票據三

於二零一七年十一月十七日，怡略發行於二零二三年二月十三日到期的利率為5.875%的優先票據，本金總額為500,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零一七年票據三－原始票據」）。

於二零一八年一月九日，怡略進一步發行於二零二三年二月十三日到期的利率為5.875%的優先票據，本金總額為100,000,000美元及發行價為本金總額的99.426%，加自二零一七年十一月十七日（含當日）至（但不包括）二零一八年一月九日的應計利息（「二零一七年票據三－額外票據」），及連同二零一七年票據三－原始票據，統稱「二零一七年票據三」。於扣除交易成本後，二零一七年票據三所得款項淨額為人民幣3,891,552,000元。

(ii) 二零一八年票據

二零一八年票據一

於二零一八年二月十五日，兆運發行於二零一九年二月十三日到期的利率為5.000%的優先票據，本金總額為350,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零一八年票據一」）。於扣除交易成本後，二零一八年票據一所得款項淨額為人民幣2,206,205,000元。

二零一八年票據二

於二零一八年四月二十五日，怡略發行於二零二一年四月二十五日到期的利率為7.000%的優先票據，本金總額為600,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零一八年票據二－原始票據」）。

於二零一八年六月十二日，怡略進一步發行於二零二一年四月二十五日到期的利率為7.000%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金總額的97.467%，加自二零一八年四月二十五日（含當日）至（但不包括）二零一八年六月十二日的應計利息（「二零一八年額外票據二」），及連同二零一八年票據二－原始票據，統稱「二零一八年票據二」。於扣除交易成本後，二零一八年票據二所得款項淨額為人民幣4,934,901,000元。

二零一八年票據三

於二零一八年九月二十七日，怡略發行於二零二一年九月二十七日到期的利率為8.875%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金總額的100%（「二零一八年票據三」）。於扣除交易成本後，二零一八年票據三所得款項淨額為人民幣1,348,168,000元。

24. 借款(續)

(d) 優先票據(續)

(ii) 二零一八年票據(續)

二零一八年票據四

於二零一八年十月十日，兆運發行於二零一九年十月八日到期的利率為7.500%的優先票據，本金總額為300,000,000美元及發行價為本金總額的100%([二零一八年票據四])。於扣除交易成本後，二零一八年票據四所得款項淨額為人民幣2,024,139,000元。

於二零一八年十二月三十一日，二零一七年票據一、二零一七年票據三、二零一八年票據一、二零一八年票據二、二零一八年票據三及二零一八年票據四由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以若干離岸附屬公司的股票權益抵押。

優先票據的實際利率介乎6.25%至9.57%(二零一七年：6.14%至9.14%)。

優先票據的變動如下：

	二零一八年	二零一七年
於一月一日	12,976,964	11,550,207
發行	11,147,119	13,271,339
贖回	(5,299,760)	(11,040,521)
已付提前贖回溢價	(16,730)	(474,365)
利息支出	1,375,262	464,876
已付或包括在其他應付款的利息	(1,167,095)	(385,793)
匯兌虧損/(收益)	1,115,378	(408,779)
於十二月三十一日	20,131,138	12,976,964

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零一八年十二月三十一日，優先票據的公允價值為人民幣19,275,477,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣13,216,190,000元)。公允價值乃參考彭博於截至二零一八年十二月三十一日止年度最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

(e) 其他借款

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

24. 借款(續)

(e) 其他借款(續)

(i) 其他借款的變動如下：

	二零一八年	二零一七年
於一月一日	17,299,000	14,212,330
增添	13,046,247	13,076,560
收購一家附屬公司	—	300,000
還款	(12,145,401)	(10,274,070)
利息支出	1,268,760	1,150,472
已付或包括在其他應付款的應付利息	(1,268,760)	(1,150,472)
匯兌收益	(11,479)	(15,820)
於十二月三十一日	18,188,367	17,299,000

(ii) 其他借款在下列期間到期：

	二零一八年	二零一七年
一年內	6,461,893	6,843,000
一至兩年	6,978,200	5,798,000
二至五年	2,000,000	3,159,000
起過五年	2,748,274	1,499,000
總其他借款	18,188,367	17,299,000

(iii) 於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，其他借款的賬面值以人民幣、英鎊及美元結算。

(iv) 該等基金安排的實際利率由4.75%至11.33%不等(二零一七年：4.75%至13.18%)。

(v) 其他借款的賬面值與公允價值相近。

(f) 超短期融資券

本公司於二零一八年在中國發行71,700,000張面值合計人民幣71.7億元的超短期融資券(「二零一八年超短期融資券」)。二零一八年超短期融資券的固定利率介乎每年5.30%至6.50%。二零一八年超短期融資券將於發行日起270日後到期。

於扣除交易成本後，二零一八年超短期融資券所得款項淨額為人民幣7,162,935,000元。所有二零一八年超短期融資券已於中國銀行間債券市場上市。

於二零一八年十二月四日及二零一八年十二月二十三日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回20,000,000張二零一八年超短期融資券。

於二零一八年十二月三十一日，二零一八年超短期融資券的公允價值與賬面值相若。公允價值乃根據按5.67%的借款利率貼現後的現金流釐定，並屬公允價值層級的第二層。

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)

24. 借款(續)

(f) 超短期融資券(續)

超短期融資券的變動如下：

	二零一八年	二零一七年
於一月一日	—	—
增添	7,162,935	—
贖回	(2,000,000)	—
利息支出	207,746	—
已付或包括在其他應付款的應付利息	(202,078)	—
於十二月三十一日	5,168,603	—

(g) 融資租賃負債

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

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團亦向獨立第三方根據於兩年至四年內到期的融資租賃租賃若干辦公室設備及汽車。

融資租賃負債的變動如下：

	二零一八年	二零一七年
於一月一日	224,075	323,532
增添	248	2,017
還款	(89,000)	(101,378)
利息支出	11,189	13,069
已付或包括在其他應付款的應付利息	(11,296)	(13,165)
於十二月三十一日	135,216	224,075

總融資租賃負債 — 最低租賃付款

	二零一八年	二零一七年
一年內	94,011	97,900
一年至五年	46,914	140,448
	140,925	238,348
融資租賃未來財務費用	(5,709)	(14,273)
融資租賃負債現值	135,216	224,075
融資租賃負債現值如下：		
一年內	89,159	89,310
一年至五年	46,057	134,765
	135,216	224,075

24. 借款(續)

- (h) 於二零一八年十二月三十一日，合計人民幣92,462,327,000元的銀行及其他借款(二零一七年：人民幣69,161,241,000元)以以下所列資產及本集團於若干附屬公司所佔權益作為抵押：

	二零一八年	二零一七年
土地使用權	1,419,150	757,672
物業、廠房及設備	28,102,399	5,225,278
投資物業	14,581,099	15,190,552
發展中物業	49,960,358	29,119,715
已落成待售物業	3,596,408	6,648,588
受限制現金	4,119,875	6,289,757
	101,779,289	63,231,562

以若干建造物業未來的貿易應收款人民幣311,680,000元(二零一七年十二月三十一日：零)作為支持的證券化安排獲取的銀行借款人民幣289,585,000元(二零一七年十二月三十一日：零)。此等證券的實際年化利率為3.915%至4.275%，周轉期為5至12個月。

以若干銷售物業未來的貿易應收款人民幣1,184,260,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,877,682,000元)作為支持的證券化安排獲取的其他借款人民幣1,556,274,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,750,000,000元)。此等證券的實際年化利率為7.60%，周轉期為7個月。

- (i) 大部分無抵押銀行及其他借款由本公司或本集團若干附屬公司提供擔保。詳情如下：

	二零一八年	二零一七年
擔保人：		
本公司	7,676,706	6,627,450
附屬公司	893,160	645,000
	8,569,866	7,272,450

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

25. 遞延所得稅

遞延所得稅資產與遞延所得稅負債分析如下：

	二零一八年	二零一七年
遞延所得稅資產：		
— 超過12個月後收回	6,392,013	5,289,578
— 在12個月內收回	2,324,267	1,127,912
	8,716,280	6,417,490
遞延所得稅負債：		
— 超過12個月後收回	(5,788,891)	(6,026,683)
— 在12個月內收回	(1,876,784)	(693,685)
	(7,665,675)	(6,720,368)
遞延所得稅資產／(負債) — 淨額	1,050,605	(302,878)

年內，遞延所得稅資產及負債(沒有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)的變動如下：

遞延所得稅負債：

	銷售確認 時差及相關 銷售成本	投資物業 公允價值 除稅基	業務合併 產生之 重估盈餘	重估 可供出售 金融資產	重估 按公允價值 計入其他全面 收入金融資產	轉移自物業、 廠房及設備 以及土地使用 權的投資物業 重估收益	利息資本化 及其他	合計
於二零一七年一月一日	381,550	4,034,228	280,468	117,702	-	710,218	-	5,524,166
在損益表支銷／(貸記)	312,135	212,203	(8,805)	-	-	204,844	-	720,377
收購附屬公司	-	4,616	1,559,812	-	-	-	-	1,564,428
在其他全面收入中貸記	-	-	-	(45,620)	-	-	-	(45,620)
於二零一七年十二月三十一日 (如原本呈列)	693,685	4,251,047	1,831,475	72,082	-	915,062	-	7,763,351
採納香港財務報告準則9及 香港財務報告準則15的調整	789,059	-	(2,524)	(72,082)	72,082	(24,348)	-	762,187
於二零一八年一月一日(經重列)	1,482,744	4,251,047	1,828,951	-	72,082	890,714	-	8,525,538
在損益表支銷／(貸記)	393,999	204,645	(96,892)	-	-	480,851	-	982,603
收購附屬公司	-	-	159,982	-	-	-	-	159,982
在其他全面收入中支銷／(貸記)	-	-	-	-	(25,366)	-	173,761	148,395
在權益中貸記	-	-	-	-	(33,420)	-	-	(33,420)
於二零一八年十二月三十一日	1,876,743	4,455,692	1,892,041	-	13,296	1,371,565	173,761	9,783,098

25. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產：

	預提費用 及其他	稅項虧損	集團內 交易產生的 未實現盈利	重估按公允價值 計入其他全面 收入金融資產	業務合併 產生之 重估損失	合計
於二零一七年一月一日	2,866,198	1,470,523	510,414	-	-	4,847,135
在損益表貸記/(支銷)	1,043,919	(99,456)	121,965	-	(8,949)	1,057,479
收購附屬公司	17,572	57,214	-	-	1,476,579	1,551,365
貨幣折算差額	-	4,494	-	-	-	4,494
於二零一七年十二月三十一日 (如原本呈列)	3,927,689	1,432,775	632,379	-	1,467,630	7,460,473
採納香港財務報告準則9及 香港財務報告準則15的調整	156,605	-	-	-	-	156,605
於二零一八年一月一日(經重列)	4,084,294	1,432,775	632,379	-	1,467,630	7,617,078
在損益表貸記/(支銷)	1,594,265	1,287,167	215,679	-	(55,689)	3,041,422
收購附屬公司	-	129,987	-	-	44,937	174,924
在其他全面收入中貸記	-	-	-	279	-	279
於二零一八年十二月三十一日	5,678,559	2,849,929	848,058	279	1,456,878	10,833,703

於二零一八年十二月三十一日，人民幣2,117,423,000元的遞延所得稅資產與同一稅收管轄權區的遞延所得稅負債抵消(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,042,983,000元)。

26. 當期所得稅負債

	二零一八年	二零一七年
土地增值稅負債	13,674,714	11,829,044
所得稅負債	4,953,667	3,923,908
	18,628,381	15,752,952

27. 其他收入

	二零一八年	二零一七年
利息收入	277,571	198,856
其他營運收入	254,731	119,061
沒收客戶按金	89,378	31,118
政府補助收入	84,295	20,595
可供出售金融資產股息收入	-	10,233
	705,975	379,863

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)

28. 其他收益 — 淨額

	二零一八年	二零一七年
投資物業公允價值收益—淨額	730,012	780,672
出售一家合營企業收益	54,987	—
出售無形資產收益	54,087	54,355
出售物業、廠房及設備虧損	(11,029)	(1,247)
出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產虧損	(596)	—
出售土地使用權收益	—	25,679
出售一家聯營公司虧損	—	(13,459)
其他	104,819	99,185
	932,280	945,185

29. 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：

	二零一八年	二零一七年
物業銷售成本	46,163,251	36,711,351
僱員福利開支	3,465,819	2,242,624
折舊	1,498,423	694,461
營業稅及其他稅項	1,160,407	1,007,077
廣告開支	436,117	224,028
土地使用權及無形資產攤銷	336,534	138,862
辦公費用	310,701	201,239
經營租賃支出	68,418	45,089
核數師酬金	12,010	10,729
— 審計服務	7,131	6,210
— 非審計服務	4,879	4,519
其他	3,647,291	2,368,350
	57,098,971	43,643,810

30. 僱員福利開支

	二零一八年	二零一七年
薪酬及工資	2,545,053	1,781,851
退休計劃供款	639,597	326,895
其他津貼及福利	281,169	133,878
	3,465,819	2,242,624

30. 僱員福利開支(續)

(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(二零一七年：零)，他們的薪酬在附註41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(二零一七年：五位)的薪酬如下：

	二零一八年	二零一七年
薪金、房屋津貼及其他津貼及實物福利	232,020	147,108

此等薪酬在下列組合範圍內：

	人數	
	二零一八年	二零一七年
薪酬範圍		
港幣 13,500,001 元至港幣 14,000,000 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 29,500,001 元至港幣 30,000,000 元	—	1
港幣 34,500,001 元至港幣 35,000,000 元	—	1
港幣 35,500,001 元至港幣 36,000,000 元	1	—
港幣 43,500,001 元至港幣 44,000,000 元	1	—
港幣 56,000,001 元至港幣 56,500,000 元	1	—
港幣 70,500,001 元至港幣 71,000,000 元	—	1
港幣 115,500,001 元至港幣 116,000,000 元	1	—

31. 融資成本

	二零一八年	二零一七年
利息支出：		
— 銀行借款	4,541,977	2,742,532
— 境內債券(附註24(b))	1,935,319	2,463,693
— 中期票據(附註24(c))	109,848	64,163
— 優先票據(附註24(d))	1,375,262	464,876
— 其他借款(附註24(e))	1,268,760	1,150,472
— 超短期融資券(附註24(f))	207,746	—
— 融資租賃負債(附註24(g))	11,189	13,069
	9,450,101	6,898,805
提前贖回優先票據溢價	16,730	—
淨匯兌虧損/(收益)	1,765,481	(1,172,053)
減：融資成本資本化	(6,019,985)	(4,053,773)
	5,212,327	1,672,979

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)

32. 所得稅開支

	二零一八年	二零一七年
當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	5,411,019	3,566,217
遞延所得稅	(2,058,819)	(337,102)
	3,352,200	3,229,115
當期中國土地增值稅(附註(c))	4,856,761	3,821,650
所得稅總額(附註(d))	8,208,961	7,050,765

(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(二零一七年：零)。

(b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應課稅收入的國家的有關法律及法規計算得出。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團於中國的所有公司適用的所得稅率乃按利潤的25%計算(二零一七年：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%至60%。

32. 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：

	二零一八年	二零一七年
除所得稅前盈利	16,937,346	28,475,020
減：土地增值稅	(4,856,761)	(3,821,650)
	12,080,585	24,653,370
按稅率25%計算(二零一七年：25%)	3,020,146	6,163,343
影響：		
— 若干公司的不同所得稅率	12,965	(11,804)
— 應佔合營企業及聯營公司業績	(95,671)	(23,712)
— 不可扣稅的開發成本及費用	108,622	103,152
— 並無確認遞延所得稅項資產的稅項虧損	804,601	308,603
— 非應稅收入	(11,640)	(154,892)
— 議價收購收益	(99,306)	(3,276,890)
— 其他	(387,517)	121,315
中國企業所得稅	3,352,200	3,229,115
土地增值稅	4,856,761	3,821,650
稅項支銷	8,208,961	7,050,765

- (e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項支銷如下：

	二零一八年			二零一七年		
	除稅前	稅項支銷	除稅後	除稅前	稅項支銷	除稅後
可供出售金融資產的 公允價值虧損	—	—	—	(182,480)	45,620	(136,860)
按公允價值計入其他全面 收入的金融資產的 公允價值虧損	(97,120)	25,645	(71,475)	—	—	—
轉移自物業、廠房及設備 以及土地使用權的投資 物業重估收益	643,319	(173,761)	469,558	—	—	—

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

33. 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加權平均數目計算。

	二零一八年	二零一七年
本公司所有者應佔盈利	8,371,237	21,186,451
已發行普通股加權平均數目(千股)	3,222,367	3,222,367
每股盈利(每股人民幣)	2.5979	6.5748

本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日並無可潛在攤薄普通股。

34. 股息

在二零一八年內宣告的股息為人民幣3,770,170,000元(二零一七年：人民幣3,319,038,000元)。將於二零一九年五月三十日舉行的股東週年大會上，建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發股息為每股普通股人民幣0.83元，合計為人民幣2,674,565,000元。本財務報表未反映此項應付股息。

	二零一八年	二零一七年
已宣派中期股息每股普通股人民幣0.40元(二零一七年：人民幣0.33元)	1,288,947	1,063,381
擬派末期股息每股普通股人民幣0.83元(二零一七年：人民幣0.77元)	2,674,565	2,481,223
	3,963,512	3,544,604

35. 現金流量資料

(a) 營運產生的現金

	二零一八年	二零一七年
年度盈利	8,728,385	21,424,255
調整項目：		
— 銷售成本中的資本化融資成本	3,549,777	3,451,904
— 稅額	8,208,961	7,050,765
— 利息收入	(277,571)	(198,856)
— 融資成本	5,212,327	1,672,979
— 折舊	1,498,423	694,461
— 土地使用權及無形資產攤銷	336,534	138,862
— 出售物業、廠房及設備虧損	11,029	1,247
— 出售土地使用權收益	—	(25,679)
— 出售無形資產收益	(54,087)	(54,355)
— 出售一家聯營公司虧損	—	13,459
— 出售一家合營企業收益	(54,987)	—
— 議價收購收益	(397,226)	(13,107,560)
— 先前於合營企業及聯營公司持有的權益的重新計量收益	(29,852)	—
— 出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產虧損	596	—
— 應佔合營企業業績	(288,505)	33,322
— 應佔聯營公司業績	(94,177)	(128,170)
— 投資物業公允價值收益	(730,012)	(780,672)
— 可供出售金融資產股息收入	—	(10,233)
— 未實現利潤抵銷	37,670	21,517
營運資金變動前經營盈利	25,657,285	20,197,246
營運資金變動：		
— 發展中物業及已落成待售物業	(38,348,743)	(22,586,874)
— 貿易應收款	(2,930,272)	(743,714)
— 其他應收款及預付款	(1,642,887)	(6,762,056)
— 受限制現金	(4,555,279)	1,237,954
— 合同負債(二零一七年：出售物業已收按金)	10,248,235	9,511,333
— 預提費用及其他應付款	20,191,072	2,413,588
— 合同資產	(724,178)	—
營運產生的現金	7,895,233	3,267,477

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. 現金流量資料(續)

(b) 債務淨額對賬

本節載列各所示期間債務淨額的分析及債務淨額的變動。

	二零一八年	二零一七年
現金及現金等價物	19,782,883	19,697,169
借款—一年內償還	(52,350,164)	(28,414,422)
借款—一年後償還	(110,948,510)	(113,829,411)
淨債務	(143,515,791)	(122,546,664)
現金及現金等價物	19,782,883	19,697,169
總債務—固定利率	(77,063,735)	(85,811,800)
總債務—浮動利率	(86,234,939)	(56,432,033)
淨債務	(143,515,791)	(122,546,664)

	融資活動的負債					總計
	現金及現金等價物	一年內到期的融資租賃	一年後到期的融資租賃	一年內到期的借款	一年後到期的借款	
於二零一七年一月一日淨債務	25,306,015	(101,850)	(221,682)	(33,580,068)	(86,948,484)	(95,546,069)
現金流量	(5,498,370)	101,984	-	5,174,547	(26,428,583)	(26,650,422)
添置—融資租賃	-	(426)	(1,591)	-	-	(2,017)
貨幣折算差額	(110,476)	-	-	638,443	506,967	1,034,934
其他非現金變動	-	(89,018)	88,508	(558,034)	(824,546)	(1,383,090)
於二零一七年十二月三十一日淨債務	19,697,169	(89,310)	(134,765)	(28,325,112)	(113,694,646)	(122,546,664)
現金流量	109,202	160	97,746	(22,809,173)	4,368,232	(18,233,833)
收購	-	-	-	(417,198)	(301,188)	(718,386)
貨幣折算差額	(23,488)	-	-	(628,991)	(1,035,008)	(1,687,487)
其他非現金變動	-	(9)	(9,038)	(80,531)	(239,843)	(329,421)
於二零一八年十二月三十一日淨債務	19,782,883	(89,159)	(46,057)	(52,261,005)	(110,902,453)	(143,515,791)

36. 財務擔保合約

	二零一八年	二零一七年
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保(附註(a))	68,163,184	52,779,589
就合營企業及聯營公司借款提供擔保(附註(b))	6,730,589	5,102,942
	74,893,773	57,882,531

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) 買家還清相關按揭貸款。

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。

37. 承擔

(a) 資本及物業發展活動承擔

	二零一八年	二零一七年
已訂約但未撥備		
— 物業發展活動(包括地價)	31,188,947	27,029,076
— 收購酒店	530,830	797,340
	31,719,777	27,826,416

(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：

	二零一八年	二零一七年
一年內	58,424	33,692
一年至五年	60,695	36,029
超過五年	22,819	34,244
	141,938	103,965

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

37. 承擔 (續)

(c) 經營租賃應收租金

部分投資物業按長期經營租賃租予租戶，租金按月支付。投資物業租賃應收最低租賃付款如下：

	二零一八年	二零一七年
一年內	1,002,987	858,539
一年至五年	1,523,487	1,484,638
超過五年	331,583	415,224
	2,858,057	2,758,401

38. 重大關聯方交易

本集團主要股東為李思廉博士和張力先生，分別擁有 33.58% 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

	二零一八年	二零一七年
薪酬及福利	103,695	100,113

ii) 提供租賃房地產

	二零一八年	二零一七年
一家合營企業： 廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	133	-

iii) 直飲水系統收費

	二零一八年	二零一七年
一家聯營公司： 長泰馬洋溪水務有限公司(「馬洋溪水務」)	42	-
共同股東： 廣州越富環保科技有限公司(「越富環保」)	26	41
	68	41

38. 重大關聯方交易(續)

iv) 提供物業管理服務

	二零一八年	二零一七年
合營企業：		
貴州大西南房地產開發有限公司(「貴州大西南」)	14,790	10,696
天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)	5,458	24,987
廣州市森華房地產有限公司(「森華房地產」)	2,903	—
長沙禧榮置業有限公司(「長沙禧榮」)	704	—
	23,855	35,683
聯營公司：		
河南建業富居投資有限公司(「河南建業」)	9,831	—
龍岩恒富房地產開發有限公司(「龍岩恒富」)	676	—
	10,507	—
	34,362	35,683

v) 提供裝飾、設計及建築服務

	二零一八年	二零一七年
合營企業：		
上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」)	212,317	24,945
RFCZ (UK) Ltd	106,567	—
貴州大西南	92,281	78,783
廣州富景	58,656	58,807
長沙禧榮	21,083	—
津南新城	11,126	11,731
森華房地產	6,215	12,579
廣西富雅投資有限公司(「廣西富雅」)	1,169	2,921
	509,414	189,766
聯營公司：		
龍岩恒富	130,526	34,951
河南建業	21,741	16,198
	152,267	51,149
	661,681	240,915

vi) 提供諮詢服務

	二零一八年	二零一七年
一家合營企業：		
貴州大西南	795	2,438

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. 重大關聯方交易(續)

vii) 購買安裝服務

	二零一八年	二零一七年
主要股東一名直系親屬控制： 廣州鉅融機電工程有限公司	2,890	9,651

viii) 購買酒店服務

	二零一八年	二零一七年
一家合營企業： 廣州富景	193	-

ix) 購買廣告服務

	二零一八年	二零一七年
一家聯營公司： 北京中房同創文化傳媒股份有限公司	198	-

x) 提供科技服務

	二零一八年	二零一七年
合營企業：		
RFCZ (UK) Ltd	10,161	-
貴州大西南	1,441	-
津南新城	368	-
廣州富景	283	-
森華房地產	175	-
	12,428	-
一家聯營公司：		
龍岩恒富	40	-
	12,468	-

xi) 購買物業、廠房及設備

	二零一八年	二零一七年
一名主要股東	29,020	-

38. 重大關聯方交易(續)

xii) 提供委託管理服務

	二零一八年	二零一七年
一家聯營公司： 龍岩恒富	33,962	-

xiii) 提供借款擔保

本集團及其他股東共同為本集團合營企業及聯營公司的若干借款提供擔保，以用於項目發展。於二零一八年十二月三十一日，本集團提供予合營企業及聯營公司的借款擔保金額如下：

(a) 銀行借款

	二零一八年	二零一七年
合營企業：		
廣州富景	989,084	1,022,424
Instant Glory International Limited (「Instant Glory」)	950,044	-
津南新城	746,250	1,170,000
上海悅城	623,815	624,443
廣州市騰順投資有限公司(「騰順投資」)	308,500	308,500
森華房地產	30,000	67,500
廣西富雅	-	56,400
	3,647,693	3,249,267
聯營公司：		
河南建業	1,007,141	629,100
天津碧順房地產開發有限公司(「天津碧順」)	36,300	-
龍岩恒富	-	30,000
	1,043,441	659,100
	4,691,134	3,908,367

(b) 其他借款

	二零一八年	二零一七年
一家合營企業：		
中交富力(北京)置業有限公司(「中交富力」)	770,000	-
一家聯營公司：		
河南建業	123,750	402,300
	893,750	402,300

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. 重大關聯方交易 (續)

xiv) 關聯方結餘

於二零一八年十二月三十一日，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	二零一八年	二零一七年
應收：		
合營企業		
— 非交易性結餘		
騰順投資(附註(a))	2,764,642	682,408
長沙禧榮(附註(a))	518,854	605,828
中交富力(附註(a))	480,150	—
安徽皖富置業有限責任公司	357,554	—
湖州品富房地產開發有限公司	292,594	—
Hines Shanghai New Jiangwan Development Co., Ltd.	181,107	171,287
Accord Wing Limited	79,606	103,942
天津欣碧房地產開發有限公司(附註(a))	53,673	—
天津駿友房地產資訊諮詢有限公司(附註(a))	46,275	—
RFCZ (UK) Ltd	19,557	—
北京力思創新國度科技有限公司	2,117	—
Instant Glory	—	2,179,543
南京星潤	—	147,025
Etone Australia	—	94,037
廣西富雅	—	10,003
	4,796,129	3,994,073
— 交易結餘		
上海悅城	44,270	—
長沙禧榮	16,370	—
森華房地產	1,747	2,485
廣州富景	200	—
	62,587	2,485
聯營公司		
— 非交易性結餘		
河南建業	317,300	—
衡陽傑輝置業有限公司	166,809	—
南通錦力置業有限公司	121,248	106,263
蘇州富景房地產開發有限公司	96,836	—
天津碧順	80,611	—
馬洋溪水務	520	520
龍岩恒富	—	103,206
	783,324	209,989
— 交易結餘		
龍岩恒富	—	36,000
	5,642,040	4,242,547

38. 重大關聯方交易(續)

xiv) 關聯方結餘(續)

	二零一八年	二零一七年
預收自(附註(b))：		
合營企業		
— 交易結餘		
貴州大西南	188,855	—
RFCZ (UK) Ltd	22,334	—
	211,189	—
一家聯營公司		
— 交易結餘		
龍岩恒富	13,644	—
應付：		
合營企業		
— 非交易性結餘		
廣州富景	2,241,559	2,025,265
上海悅城	1,705,723	1,661,137
Instant Glory	1,213,557	—
津南新城	841,825	491,825
森華房地產	429,000	389,000
貴州大西南	356,942	47,801
廣西富雅	270,560	—
	7,059,166	4,615,028
聯營公司		
— 非交易性結餘		
龍岩恒富	99,594	—
北京盛興天和投資管理有限公司	77,576	77,576
河南建業	—	82,700
	177,170	160,276
由相同共同股東控制的實體：		
— 非交易性結餘		
越富環保	46,000	—
廣東華南環保投資股份有限公司	14,000	—
	60,000	—
一名主要股東(附註23(b))	450,000	—
	7,971,169	4,775,304

除一名主要股東的結餘外，與關聯方之非交易性結餘為無息、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(二零一七年：零)。

38. 重大關聯方交易(續)

xiv) 關聯方結餘(續)

- (a) 本集團代合營企業購買土地使用權所支付的款項。
- (b) 本集團向若干關聯公司提供建築服務。收到自該等關聯公司的預付款被分類為「合同負債」。

39. 報告期後事項

(a) 境內債券

本公司於二零一九年一月三日在中國進一步發行70,200,000張面值合計人民幣70.2億元的公司債券(「額外二零一八年公開債券」)。額外二零一八年公開債券的固定利率為每年7.00%。於發行日兩週年，本公司將有權調整餘下期內的利率。額外二零一八年公開債券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。

於扣除交易成本後，額外二零一八年公開債券的所得款項淨額為人民幣7,000,000,000元。額外二零一八年公開債券於二零一九年一月十八日於上海證券交易所上市。

(b) 超短期融資券

本公司於二零一九年一月四日在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的超短期融資券(「二零一八年第九期超短期融資券」)。二零一八年第九期超短期融資券的固定利率為每年5.66%。二零一八年第九期超短期融資券將於發行日起90日後到期。

本公司於二零一九年一月十日在中國發行15,000,000張面值合計人民幣15億元的超短期融資券(「二零一九年第一期超短期融資券」)。二零一九年第一期超短期融資券的固定利率為每年5.50%。二零一九年第一期超短期融資券將於發行日起270日後到期。

本公司於二零一九年一月十八日在中國發行13,000,000張面值合計人民幣13億元的超短期融資券(「二零一九年第二期超短期融資券」)。二零一九年第二期超短期融資券的固定利率為每年5.28%。二零一九年第二期超短期融資券將於發行日起270日後到期。

於二零一九年一月八日，本公司贖回10,000,000張二零一八年超短期融資券。

於二零一九年一月十三日，本公司贖回10,000,000張二零一八年超短期融資券。

39. 報告期後事項(續)

(c) 優先票據

於二零一九年一月十日，本集團附屬公司怡略發行於二零二一年一月十日到期的利率為8.75%的優先票據，本金總額為500,000,000美元及發行價為本金數額的99.775%（「二零一九年票據一—原始票據」）。

於二零一九年一月十七日，怡略進一步發行於二零二一年一月十日到期的利率為8.75%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金數額的100%，加自二零一九年一月十日（含當日）至（但不包括）二零一九年一月十七日的應計利息（「二零一九年票據一—額外票據」，及連同二零一九年票據一—原始票據合稱為「二零一九年票據一」）。於扣除交易成本後，二零一九年票據一的所得款項淨額為人民幣4,684,977,600元。

於二零一九年一月二十八日，怡略發行於二零二二年七月二十八日到期的利率為9.125%的優先票據，本金總額為300,000,000美元及發行價為本金數額的99.633%（「二零一九年票據二」）。於扣除交易成本後，二零一九年票據二的所得款項淨額為人民幣1,983,676,800元。

於二零一九年二月二十七日，怡略發行於二零二三年二月二十七日到期的利率為8.125%的優先票據，本金總額為450,000,000美元及發行價為本金數額的100%，及於二零二四年二月二十七日到期的利率為8.625%的優先票據，本金總額為375,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零一九年票據三」）。於扣除交易成本後，二零一九年票據三的所得款項淨額為人民幣5,515,702,500元。

40. 本公司的資產負債表及儲備變動

本公司的資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
資產		
非流動資產		
土地使用權	19,803	104,120
物業、廠房及設備	334,126	1,520,912
投資物業	2,478,476	145,153
無形資產	107,018	81,901
附屬公司投資	27,434,267	24,371,323
合營企業投資	3,532,725	3,515,384
聯營公司投資	164,213	57,405
遞延所得稅資產	368,466	294,997
可供出售金融資產	—	400,390
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	296,289	—
	34,735,383	30,491,585

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. 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)

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
流動資產		
發展中物業	939,010	1,221,063
已落成待售物業	1,602,020	1,826,576
貿易和其他應收款及預付款	68,704,030	63,021,656
合同資產	11,391	-
預付稅款	11,138	28,697
受限制現金	2,189,584	4,788,177
現金及現金等價物	2,836,085	1,700,585
	76,293,258	72,586,754
總資產	111,028,641	103,078,339
權益		
本公司所有者應佔權益		
股本	805,592	805,592
其他儲備	4,702,944	4,480,630
保留盈利	4,334,016	4,579,324
總權益	9,842,552	9,865,546
負債		
非流動負債		
長期借款	22,602,931	50,859,103
流動負債		
預提費用及其他應付款	57,469,443	38,605,208
合同負債	34,115	-
當期所得稅負債	973,189	1,100,482
短期借款	5,168,603	1,750,000
長期借款當期部份	14,937,808	898,000
	78,583,158	42,353,690
總負債	101,186,089	93,212,793
總權益及負債	111,028,641	103,078,339

本公司資產負債表經董事會於二零一九年三月二十日批准，及代表其簽署。

李思廉
董事

張力
董事

40. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司的儲備變動

	保留盈利	其他儲備
二零一七年一月一日結餘	4,930,843	4,618,000
年度盈利	2,967,519	–
可供出售金融資產除稅後公允價值虧損	–	(137,370)
年度股息	(3,319,038)	–
二零一七年十二月三十一日結餘(如原本呈列)	4,579,324	4,480,630
採納香港財務報告準則9的調整	(5,660)	–
二零一八年一月一日經重列結餘	4,573,664	4,480,630
年度盈利	3,396,841	–
按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後公允價值虧損	–	(77,629)
轉移自物業、廠房及設備以及土地使用權的投資物業除稅後重估收益	–	400,204
出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產	133,681	(100,261)
年度股息	(3,770,170)	–
二零一八年十二月三十一日結餘	4,334,016	4,702,944

41. 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：

截至二零一八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：			
李思廉博士	5,286	15	5,301
張力先生(附註(i))	5,286	4	5,290
周耀南先生	6,478	–	6,478
呂勁先生	2,605	–	2,605
非執行董事：			
張琳女士	416	–	416
李海倫女士	416	–	416
獨立非執行董事：			
吳又華先生	315	–	315
王振邦先生	335	–	335
鄭爾城先生	315	–	315

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

41. 董事及監事的利益和權益(續)

(a) 董事及行政總裁薪酬(續)

截至二零一七年十二月三十一日止年度：

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

(b) 監事薪酬

截至二零一八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

截至二零一七年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金
陳量暖先生	72
梁英梅女士	72
趙祥林先生	66

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) 二零一八年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一七年：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(二零一七年：零)。

41. 董事及監事的利益和權益 (續)**(c) 董事的退休福利及終止福利**

截至二零一八年十二月三十一日止年度，除上述附註(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(二零一七年：相同)。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供的對價

截至二零一八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(二零一七年：相同)。

(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

於二零一八年十二月三十一日，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(二零一七年：無)。

(f) 董事在交易、安排或合約的重大權益

本年度內或年結時，本公司並無簽訂任何有關本集團業務而本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排和合約(二零一七年：無)。

補充資料

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

綜合財務報表調節

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

	截至十二月三十一日止期間盈利		於十二月三十一日總權益	
	二零一八年	二零一七年	二零一八年	二零一七年
根據中國會計準則列示	8,728,877	21,425,638	69,829,839	64,862,417
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估收益攤銷	(655)	(1,844)	40,996	41,651
2. 遞延所得稅	163	461	(10,251)	(10,414)
按香港財務報告準則列示	8,728,385	21,424,255	69,860,584	64,893,654

附註：

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

綜合資產負債表 (於十二月三十一日)

	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
非流動資產	95,118,290	84,429,320	48,033,848	44,573,266	39,659,133
流動資產	271,075,640	213,679,620	178,377,631	139,159,665	132,181,140
總資產	366,193,930	298,108,940	226,411,479	183,732,931	171,840,273
非流動負債	118,614,185	120,549,779	92,101,058	53,695,345	49,003,732
流動負債	177,719,161	112,665,507	87,474,224	80,820,206	70,690,979
總負債	296,333,346	233,215,286	179,575,282	134,515,551	119,694,711
總權益	69,860,584	64,893,654	46,836,197	49,217,380	52,145,562

綜合損益表 (截至十二月三十一日止年度)

	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年	二零一四年
營業額	76,857,682	59,277,855	53,730,339	44,290,924	34,705,410
銷售成本	(48,908,173)	(38,315,554)	(38,543,599)	(30,083,853)	(22,391,431)
毛利	27,949,509	20,962,301	15,186,740	14,207,071	12,313,979
其他收入及其他收益—淨額	1,638,255	1,325,048	2,257,206	1,518,092	2,030,304
銷售開支	(2,556,510)	(1,814,776)	(1,315,362)	(896,657)	(896,059)
行政開支	(5,634,288)	(3,513,480)	(2,672,863)	(2,409,572)	(2,220,501)
金融及合同資產減值虧損淨額	(27,201)	(13,502)	—	—	—
議價收購收益	397,226	13,107,560	—	—	—
經營溢利	21,766,991	30,053,151	13,455,721	12,418,934	11,227,723
融資成本	(5,212,327)	(1,672,979)	(2,367,045)	(2,153,995)	(1,215,921)
應佔合營企業業績	288,505	(33,322)	844,493	1,343,455	169,789
應佔聯營公司業績	94,177	128,170	(64,329)	(18,893)	(25,205)
除所得稅前盈利	16,937,346	28,475,020	11,868,840	11,589,501	10,156,386
所得稅	(8,208,961)	(7,050,765)	(4,812,823)	(4,877,229)	(3,649,997)
年度盈利	8,728,385	21,424,255	7,056,017	6,712,272	6,506,389
應佔：					
本公司所有者	8,371,237	21,186,451	6,755,908	5,615,795	5,220,603
永久性資本工具持有者	33,433	143,567	273,943	1,105,249	1,331,328
非控制性權益	323,715	94,237	26,166	(8,772)	(45,542)

主要物業列表

作出售之發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
中國						
廣州						
富力環球貿易港	80%	花都區花城街 平步大道以北	寫字樓及商業	198,668	730,585	584,468
金港城華維公司項目	100%	花都區花東鎮 現代大道	工業及倉儲	142,571	187,299	187,299
富力天寓	100%	天河區棠東廣棠路	公寓	72,174	109,860	109,860
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
天河區漁沙坦村項目	100%	漁沙坦漁中路	公寓	21,132	27,472	27,472
深圳						
白泥坑項目	65%	龍崗區平湖鎮	住宅	97,211	534,662	347,530
珠海						
富力優派廣場	67%	保稅區寶盛路	公寓、寫字樓及商業	51,530	275,320	184,464
富力新天地	68%	香洲區九州大道南側	住宅、公寓及商業	16,813	236,484	159,627
惠州						
富力南昆山溫泉養生谷 (不含希爾頓酒店)	100%	龍門縣永漢鎮	住宅及商業	1,630,681	564,597	564,597
富力灣	100%	惠東縣稔山鎮大埔屯	住宅及商業	1,318,673	1,259,719	1,259,719
富力現代廣場	100%	博羅縣羅陽鎮	住宅及商業	79,167	47,830	47,830
富力惠林溫泉	100%	惠城區橫瀝	住宅	698,012	77,419	77,419
富力尚悅居	100%	惠東縣吉隆鎮	住宅	110,505	318,876	318,876
汕尾						
富力悅禧	100%	紅草園區	住宅	30,000	111,334	111,334
梅州						
富力城	100%	梅縣新城	住宅及商業	832,689	856,601	856,601
雁鳴湖項目	100%	梅縣區雁洋鎮	住宅	218,046	363,046	363,046
江門						
富力金禧花園	50%	新會區銀湖大道	住宅	37,628	103,724	51,862
富力南湖壹品	86%	新會區會城街道	住宅及商業	97,692	194,136	165,987

作出售之發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
鶴山						
富力尚悦居	100%	龍口鎮協華村 龍口大道	住宅	31,628	96,539	96,539
韶關						
富力城	65%	武江區韶關大道以東	住宅	131,419	451,844	293,699
肇慶						
富力尚悦居	100%	鼎湖區新城46區	住宅、公寓及商業	46,407	198,468	198,468
陽江						
富力灣	100%	沙扒鎮月亮灣片區	住宅	69,466	228,398	228,398
英德						
富力金禧花園	100%	英德經濟合作區	住宅	69,872	316,258	316,258
樂昌						
富力尚悦居	100%	樂城街道	住宅	95,031	362,301	362,301
海南						
富力灣(不含萬豪酒店)	100%	三亞市陵水縣 香水灣景區B區	住宅及商業	1,702,993	313,913	313,913
富力紅樹灣(不含希爾頓酒店)	100%	環島西線高速公路 澄邁縣三林出口處	住宅及商業	4,352,042	1,502,323	1,502,323
富力月亮灣	100%	文昌市昌麗鎮月亮灣	住宅及商業	277,160	42,167	42,167
富力悅海灣	100%	海口市臨瀾灣	住宅及商業	586,240	409,890	409,890
紅旗鎮項目	70%	海口市瓊山區紅旗鎮	住宅	187,574	300,710	210,497
富力閱山湖	100%	儋州市中興大街西段	住宅	68,214	178,677	178,677
富力首府	100%	海口市國興大道兩側	住宅、公寓、商業及 寫字樓	93,948	669,270	669,270
湘潭						
湘江富力城	100%	九華區	住宅及商業	1,325,817	3,184,564	3,184,564
長沙						
洋湖之心	33%	洋湖街道先導路南	住宅、公寓及寫字樓	148,265	492,819	162,630
芙蓉新天地	100%	馬王堆街道火炬村	住宅	32,095	159,610	159,610

主要物業列表

作出售之發展物業	應佔權益 (%)	位置	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總建築面積 (平方米)	未竣工集團持有面積 (平方米)
衡陽						
船山西路項目	50%	高新開發區	住宅	59,178	177,534	88,767
武漢						
美橋光谷中心城項目	50%	光谷東湖 高新技術開發區	寫字樓、公寓及商業	21,754	167,676	83,838
天門						
富力院士廷	100%	匯橋大道	住宅	79,395	258,466	258,466
鄂州						
富力金禧悅城	100%	金熊村文昌大道	住宅	54,676	187,861	187,861
福州						
富力中心	100%	台江區	寫字樓	69,817	78,561	78,561
富力城	100%	金水湖	住宅、酒店及商業	147,631	262,065	262,065
廈門						
富力院士廷	100%	集美區	住宅	12,254	39,087	39,087
漳州						
富力鳳凰谷	100%	長泰縣馬洋溪	住宅	179,666	164,485	164,485
莆田						
富力尚悅居	100%	荔城區迎賓大道	住宅、公寓及商業	132,000	249,011	249,011
富力院士廷	100%	鯉南鎮	住宅	66,348	200,523	200,523
三明						
富力愛丁堡	100%	梅列區	住宅	42,089	157,100	157,100
龍岩						
富力建發尚悅居	30%	新羅區龍騰路	住宅	28,495	143,857	43,157
建發富力璽院	40%	東肖鎮龍岩大道	住宅	95,925	133,613	53,445
南平						
富力帝景江灣	100%	富洲新區湖濱路西側	住宅	54,498	162,302	162,302
南昌						
富力金禧悅城	100%	象湖新城	住宅	81,374	199,823	199,823
富力銀禧悅城	100%	象湖新城匯仁大道	住宅	53,860	172,093	172,093
富力華庭	100%	紅谷灘區春暉路	住宅及商業	36,351	177,058	177,058

作出售之發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
九江						
富力尚悦居	100%	濱江東路	住宅	54,000	146,592	146,592
富力文瀾府	67%	潯陽區	住宅	40,061	156,239	104,211
富力潯陽公館	60%	潯陽區	住宅	48,135	177,779	106,667
撫州						
富力尚悦居	100%	南豐縣環城北路	住宅	50,103	154,458	154,458
上饒						
富力西溪悦居	100%	下溪街道府東路北側	住宅	67,017	177,597	177,597
富力院士廷	100%	玉山縣	住宅	37,487	117,626	117,626
贛州						
富力現代城	100%	蓉江新區	住宅、公寓及寫字樓	363,534	794,205	794,205
南寧						
富雅國際總部基地	50%	五象新區	住宅	78,721	502,658	251,329
重慶						
富力城	100%	沙坪壩區	住宅及商業	1,981,995	3,513,070	3,513,070
富力南山公館	100%	南岸區南山路99號	住宅及商業	79,583	30,978	30,978
富力灣	100%	渝北區	住宅及商業	173,630	324,911	324,911
富力白鷺灣	100%	璧山區綠島新區	住宅	267,082	368,742	368,742
江津珞橫項目	100%	江津區珞橫工業園	住宅	69,633	142,181	142,181
樂山						
富力尚悦居	100%	通江片區	住宅	57,294	181,873	181,873
資陽						
富力天禧花園	100%	雁江區沱東新區	住宅	40,743	133,480	133,480
眉山						
富力院士廷	100%	岷東新區富牛大道	住宅	176,841	282,585	282,585
貴陽						
富力中心	60%	誠信路	寫字樓及公寓	99,272	102,543	61,526
富力尚悦居	100%	南明區沙沖南路	住宅	76,178	494,728	494,728
富力新天地	100%	觀山湖區	公寓及商業	64,379	437,623	437,623
富力華庭	100%	雲岩區中壩路	住宅	8,304	64,189	64,189

主要物業列表

作出售之發展物業	應佔權益 (%)	位置	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總建築面積 (平方米)	未竣工集團持有面積 (平方米)
凱裡						
富力東南府	80%	棉紡廠南側	住宅及公寓	333,696	209,000	167,200
昆明						
富力灣	100%	湯池街道三營社區	住宅	154,494	130,921	130,921
上海						
嘉譽灣	50%	楊浦區新江灣城	住宅、商業、寫字樓及酒店	142,664	100,948	50,474
富力虹橋十號(8號地塊)	100%	虹橋商務區核心區	商業及寫字樓	46,095	213,123	213,123
奉賢區南橋新城項目	100%	奉賢區奉浦大道北	商業及寫字樓	51,879	193,257	193,257
南京						
富力城	100%	江寧區麒麟科技創新園	住宅、寫字樓及酒店	571,864	150,761	150,761
滁州						
富力烏衣水鎮	100%	南橋新城	住宅及商業	385,387	501,729	501,729
阜陽						
阜陽富力城	100%	潁上縣城北新區	住宅	77,107	299,460	299,460
潁東區項目	50%	潁東區渦陽南路西側	住宅	267,608	629,314	314,657
淮北						
富力相城府	100%	相山區龍山路	住宅	94,562	198,176	198,176
宿州						
埇橋區項目	51%	埇橋區拂曉大道東	住宅	86,461	190,214	97,009
杭州						
富力湖濱悅居	100%	淳安縣陽光路南	住宅	66,824	199,807	199,807
富力中心	100%	未來科技城中央商務區	住宅、商業及酒店	107,516	777,378	777,378
湖州						
富力壹號	100%	湖東路	住宅	111,384	149,147	149,147
富力城禦西湖	100%	吳興區西湖漾	住宅	102,295	245,530	245,530
富力綠地西湖漾項目	50%	吳興區西湖漾	住宅、商業及酒店	90,177	204,786	102,393
建德						
富力禦江山	100%	更樓街道更化社區	住宅	70,000	197,396	197,396

作出售之發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
寧波						
富力院士廷	100%	風華路	住宅、公寓及寫字樓	101,163	218,982	218,982
富力禦湖半島	100%	鎮海新城同心路	住宅	65,054	156,075	156,075
富力禦觀山	100%	江北衛星城慈城新區	住宅	118,853	302,596	302,596
台州						
三門縣項目	100%	三門縣城西區	住宅	67,846	135,629	135,629
蘇州						
太湖新城項目	50%	吳中區太湖新城	住宅、寫字樓、公寓 及商業	85,284	340,573	170,286
無錫						
富力十號	100%	太湖新城	住宅及商業	111,261	50,155	50,155
富力城	100%	無錫新區	住宅及商業	235,669	156,035	156,035
富力運河十號	100%	梁溪區南湖大道	住宅、商業及酒店	123,392	427,525	427,525
南通						
富力院士廷	100%	通呂運河南側	住宅及商業	190,621	475,850	475,850
富力半島花園	100%	張芝山鎮銀洋河村	住宅	43,507	97,305	97,305
富力海陵府	100%	海安縣	住宅	116,755	327,075	327,075
德慶名邸	33%	通州區尚德路東側	住宅	68,681	113,731	37,873
鎮江						
富力長江府	100%	長江路以南	住宅	35,069	143,211	143,211
溫州						
富力城	100%	龍灣區濱江園	住宅及商業	132,312	410,694	410,694
樂清						
富力中央公園	100%	中心區晨曦路南	住宅	66,667	355,844	355,844
北京及周邊						
通州富力中心	100%	通州核心區	寫字樓及公寓	69,796	412,879	412,879
富力新城	100%	廊坊市香河縣 大香公路東側	住宅	932,994	278,957	278,957
順義區高麗營項目	50%	順義區高麗營高泗路	商業	170,200	255,301	127,651
中交富力雅郡	50%	延慶區延慶新城	住宅	99,493	345,774	172,887

主要物業列表

作出售之發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
延慶區會展中心項目	50%	延慶區延慶新城	住宅及酒店	59,488	126,263	63,005
唐山						
富力盛悅府	100%	路北區鳳凰新城	住宅、寫字樓及商業	80,640	184,280	184,280
富力十號	100%	路北區建設路	住宅及商業	22,157	97,863	97,863
曹妃甸富力城	100%	曹妃甸新城	住宅	285,745	612,866	612,866
蘆台富力城	100%	蘆台經濟開發區	住宅	279,085	451,512	451,512
南湖CBD項目	50%	路南區	住宅、公寓及商業	222,593	364,316	182,158
石家莊						
富力西柏水鎮	100%	平山縣常峪嶺	住宅	433,908	326,834	326,834
富力城	100%	高新技術產業開發區	住宅	94,092	307,517	307,517
富力廣場	100%	橋西區建設南大街	寫字樓及商業	9,805	195,414	195,414
秦皇島						
富力和園	100%	北戴河三路以西	住宅	154,416	209,060	209,060
北戴河松石項目	100%	北戴河區	住宅	166,855	66,742	66,742
邯鄲						
富力院士廷	100%	磁縣	住宅	105,123	241,946	241,946
邢臺						
富力城	100%	邢州大道與 濱江路交口	住宅	134,403	325,197	325,197
衡水						
衡水二中地塊項目	46%	桃城區	住宅	29,813	74,532	34,285
天津						
富力津門湖	100%	河西區友誼南路西側	住宅	930,932	67,745	67,745
富力廣東大廈	100%	塘沽區濱河西路 以西、坨場道以南	寫字樓及商業	23,070	291,366	291,366
津南新城	25%	津南區咸水沽鎮	住宅、商業、寫字樓 及酒店	1,289,227	2,042,426	510,606
富力新城	100%	靜安縣團泊鎮	住宅及商業	1,781,702	2,518,067	2,518,067
富力愛丁堡	100%	柳林外環南路	住宅及商業	46,666	40,409	40,409
富力海熙府	21%	團泊新城西區	住宅	35,827	42,993	9,028

作出售之發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
富力六合茗著 津寶項目	18% 33%	團泊新城西區 寶坻區	住宅 住宅	36,267 62,970	43,520 94,455	7,616 31,170
煙台						
富力灣	100%	白銀河以南	住宅	100,000	179,626	179,626
東營						
富力盛悅府 東六路項目	100% 100%	東營區東四路東 東營區東六路	住宅 住宅	74,685 91,155	86,286 135,530	86,286 135,530
菏澤						
富力城	100%	閩江路以南	住宅	191,062	607,966	607,966
鄒平						
富力城	100%	醴泉七路西	住宅	93,524	271,417	271,417
青島						
總部基地項目	70%	城陽區機場路南	商業、寫字樓及酒店	143,739	192,398	134,679
淄博						
富力萬達廣場	100%	中潤大道北側	住宅及商業	135,038	396,846	396,846
西安						
富力環球貿易港	80%	西鹹新區	寫字樓及酒店	94,490	267,921	214,337
寶雞						
富力灣	100%	高新大道	住宅	46,064	204,684	204,684
太原						
富力城	100%	杏花嶺區晉安東街3號	住宅及商業	1,056,200	230,824	230,824
富力華庭	100%	解放北路9號	住宅及商業	237,601	440,354	440,354
富力山	100%	晉源區	住宅及商業	281,806	339,000	339,000
富力尚悅居	100%	南城街南	住宅	73,239	41,421	41,421
富力城八號園	100%	杏花嶺區	住宅及商業	188,744	493,614	493,614
富力天禧城	100%	尖草坪區	住宅及商業	407,436	1,778,647	1,778,647
富力灣	100%	晉源區西寨村	住宅	89,628	400,312	400,312
富力金禧城	100%	小店區龍保城中村	住宅	197,927	681,034	681,034
大同						
富力城	100%	雲周街南側	住宅及商業	708,112	1,507,066	1,507,066

主要物業列表

作出售之發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
臨汾						
富力灣	100%	濱河南二街東側	住宅	98,069	309,879	309,879
渭南						
富力城	100%	高新區廣場西路	住宅	257,361	868,850	868,850
哈爾濱						
富力江灣新城	100%	道裡區友誼西路	住宅、商業及酒店	120,574	227,715	227,715
富力城	100%	松北區	住宅及商業	399,198	663,809	663,809
瀋陽						
富力仙湖別墅	100%	東陵區桃仙鎮黃山村	住宅	373,406	28,032	28,032
富力尚悅居	100%	大東區歐博城	住宅及商業	96,553	67,438	67,438
富力國際金融中心	100%	瀋河區友好街7號	住宅、寫字樓及商業	29,250	372,319	372,319
富力星月灣	100%	瀋北新區	住宅	373,092	283,513	283,513
富力院士廷	100%	瀋北新區 尚柏奧特萊斯西側	住宅	193,788	428,867	428,867
鞍山						
富力凱旋門	100%	鐵東區園林街道	住宅	37,766	157,660	157,660
富力城	100%	鐵東區萬方街以西	住宅	509,692	1,150,903	1,150,903
鐵嶺						
新城中心項目	100%	新區行政核心區	商業	255,524	456,798	456,798
富力四季半島	100%	蓮花湖風景區南側	住宅	884,185	920,105	920,105
大連						
小窯灣項目	100%	金州區小窖灣	住宅及商業	389,308	812,711	812,711
包頭						
富力城	100%	新都市區	住宅、寫字樓、公寓 及商業	426,911	746,190	746,190
富力華庭	100%	昆都侖區北部區	住宅	84,496	120,365	120,365
富力院士廷	100%	河東區北梁一路	住宅	288,669	681,457	681,457
呼和浩特						
富力城	100%	賽罕區小黑河以南	住宅	72,274	269,400	269,400
富力華庭	100%	回民區	住宅	138,224	435,598	435,598

作出售之發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
通遼						
富力尚悅居	100%	通遼市新區	住宅	71,064	229,041	229,041
富力城	100%	經濟開發區	住宅	593,387	1,199,400	1,199,400
烏蘭察布						
集寧富力灣	100%	集寧區	住宅	163,744	294,739	294,739
烏魯木齊						
富力城	100%	會展區水磨河	住宅	440,895	1,354,701	1,354,701
鄭州						
五龍新城	45%	中原區五龍口南路	住宅	163,854	587,848	264,532
富力建業尚悅居	45%	金水區中州大道	住宅及商業	94,710	261,943	117,874
濮陽						
富力尚悅居	100%	濮陽縣北區	住宅	132,797	390,541	390,541
開封						
汴西湖項目	100%	汴西新區汴西湖	住宅	101,385	258,662	258,662
馬來西亞						
柔佛新山 富力公主灣	100%	柔佛新山	住宅、寫字樓及商業	400,000	3,464,948	3,464,948
澳大利亞						
墨爾本						
凱尼雅思 Live City	100%	巴拉瑞特街 124-188 號	住宅及商業	33,288	172,709	172,709
博士山項目	100%	博士山	住宅	1,457	28,345	28,345
布里斯本						
富力壹號	100%	科迪莉亞街 1 號	住宅及商業	4,583	92,179	92,179
袋鼠角項目	100%	蘭伯特街 36,38, 40-44,48 號 和凱恩斯街 67 號	住宅及商業	3,291	31,014	31,014
西區項目	100%	布坎南街 3-9 號和 唐恩街 25 號	住宅及商業	16,800	145,004	145,004
大春城項目	100%	大春城中心北	住宅	467,304	1,164,520	1,164,520
富力美墅	100%	洛奇戴爾區	住宅	91,530	23,800	23,800
英國						
倫敦						
Croydon 項目	100%	南部 Croydon 區	住宅	22,300	113,673	113,673
Vauxhall 項目	100%	九榆新區	住宅、商業、寫字樓 及酒店	13,700	148,219	148,219
九榆廣場項目	50%	九榆新區	住宅	41,000	239,609	119,805
London One 項目	100%	九榆新區	住宅、商業、寫字樓 及酒店	8,400	142,674	142,674

主要物業列表

作出售之發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
柬埔寨						
金邊						
富力華府	100%	桑園區	住宅	15,192	207,919	207,919
富力城	100%	桑園區	住宅	77,243	547,588	547,588
韓國						
仁川						
永宗島項目二期(住宅部份)	100%	永宗島	住宅	50,807	203,225	203,225
運營中投資物業						
		位置	物業性質	總建築 面積約數 (平方米)	集團持有 總建築 面積約數 (平方米)	
廣州						
富力中心		珠江新城 J1-4	寫字樓	164,200	164,200	
富力海珠城		富力天域中心	購物中心	54,900	54,900	
富力國際空港綜合物流園		廣州富力金港城	物流園	581,800	581,800	
天匯廣場 IGC [#]		珠江新城獵德村	購物中心	89,300	29,800	
花都獅嶺皮革皮具城 [#]		廣州市花都區獅嶺鎮獅嶺大道	產業園	107,000	85,600	
富力院士庭商場		廣州市天河區東莞莊路	商業	43,000	43,000	
富力環市西苑商場		廣州市荔灣區環市西路	商業	4,000	4,000	
富力皇上皇寫字樓		廣州市荔灣區小梅大街	寫字樓	9,000	9,000	
富力廣場兒童世界		廣州市荔灣區中山八路	商業	19,400	19,400	
富力現代廣場家信中心		廣州市海珠區革新路	商業	34,500	34,500	
北京						
富力中心		北京富力城	寫字樓	48,800	48,800	
Viva北京富力廣場		北京富力城	購物中心	98,800	98,800	
天津						
富力廣場		天津富力城	購物中心	42,000	42,000	
重慶						
富力海洋廣場(商業)		富力海洋廣場	購物中心	69,400	69,400	
成都						
富力廣場(前富力天匯商場)		熊貓城	購物中心	249,300	249,300	

運營中投資物業	位置	物業性質	總建築 面積約數 (平方米)	集團持有 總建築 面積約數 (平方米)
大連				
大連萬達中心	遼寧省大連市中山區港浦路1號	寫字樓	93,100	93,100
其他			251,300	251,300
運營中投資物業總計			1,959,800	1,878,900

* 合資項目

運營中酒店	位置	房間數目	總建築 面積約數 (平方米)
中國			
廣州			
廣州富力麗思卡爾頓酒店	珠江新城J2-7	351間客房和 91間酒店式公寓	95,400
廣州富力君悅大酒店	珠江新城F1-2	368	70,800
廣州富力空港假日酒店	富力金港城	339	37,800
廣州柏悅酒店	珠江新城J1-1	208	29,700
廣州康萊德酒店*	珠江新城獵德村	309	53,400
廣州增城富力萬達嘉華酒店	增城區荔城增城大道	279	36,200
北京			
北京富力萬麗酒店	北京富力城	522	64,900
北京前門富力智選假日酒店	富力信然廣場	320	16,000
北京富力萬達嘉華酒店	石景山區石景山路	312	43,500
天津			
天津富力萬達文華酒店	河東區大直沽八號路	297	48,300
惠州			
惠州富力萬麗酒店	富力麗港中心	342	60,200
龍門富力希爾頓度假酒店	富力南昆山	366	56,400
惠州富力洲際度假酒店	惠州富力惠林溫泉	220	66,900
惠州龍門富力嶺南花園溫泉度假山莊	惠州富力灣	32	13,800
重慶			
重慶富力凱悅酒店	江北區	321	53,600
重慶富力假日酒店	重慶富力城	360	49,300
重慶富力艾美酒店	南岸區江南大道	317	42,900
重慶萬州富力希爾頓逸林酒店	萬州區北濱大道二段	253	37,400

主要物業列表

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數(平方米)
成都			
成都富力麗思卡爾頓酒店	熊貓城	353	45,600
成都逸蘭(富力)服務式公寓	成都鹽市口	162間酒店式公寓	24,200
海南			
海南澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	富力紅樹灣	305	44,500
海南香水灣富力萬豪度假酒店(含南北)	富力灣	448	66,400
西安			
西安富力希爾頓酒店	新城區東新街	311	43,400
哈爾濱			
哈爾濱富力萬達嘉華酒店	南崗區中興大道	345	47,900
太原			
太原富力鉑爾曼大酒店	太原富力城	279	43,500
太原富力萬達文華酒店	解放路	359	52,400
南寧			
南寧富力萬達嘉華度假酒店	邕甯區良堤路	224	45,200
南寧富力萬達文華酒店	東葛路	332	49,300
上饒			
上饒富力萬達嘉華酒店	信州區廣信大道	280	35,800
義烏			
義烏富力萬達嘉華酒店	義烏市新科路	288	37,900
烏魯木齊			
烏魯木齊富力萬達文華酒店	經濟技術開發區玄武湖路	291	47,500
亳州			
亳州富力萬達嘉華酒店	譙城區希夷大道	244	32,300
西寧			
西寧富力萬達嘉華酒店	城西區西川南路	310	42,600
四平			
四平富力萬達嘉華酒店	鐵東區紫氣大道	246	31,700
鄭州			
鄭州富力萬達文華酒店	金水區農科路	292	47,600

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)
呼和浩特 呼和浩特富力萬達文華酒店	賽罕區新華東街	315	42,900
柳州 柳州富力萬達嘉華酒店	城中區東環大道	285	37,600
阜陽 阜陽富力萬達嘉華酒店	潁州區潁州南路	286	36,400
泰安 泰安富力萬達嘉華酒店	泰山大街	285	41,600
東營 東營富力萬達嘉華酒店	東營區北一路	285	37,900
安陽 安陽富力萬達嘉華酒店	文峰區中華路	289	33,800
黃石 黃石富力萬達嘉華酒店	黃石港區花湖大道	263	32,500
內江 內江富力萬達嘉華酒店	東興區棲霞路	262	32,700
廣元 廣元富力萬達嘉華酒店	利州區萬緣新區萬緣路	286	34,300
蚌埠 蚌埠富力萬達嘉華酒店	蚌山區東海大道	286	34,400
蕪湖 蕪湖富力萬達嘉華酒店	鏡湖區北京中路	281	36,800
江門 江門富力萬達嘉華酒店	平江發展大道	360	41,400
龍岩 龍岩富力萬達嘉華酒店	新羅區雙龍路	306	34,900
昆明 昆明富力萬達文華酒店	西山區前興路	302	44,700
蘭州 蘭州城關富力萬達文華酒店	城關區天水北路	307	41,700

主要物業列表

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)
荊州			
荊州富力萬達嘉華酒店	荊州區北京西路	283	37,000
馬鞍山			
馬鞍山富力萬達嘉華酒店	雨山區太白大道	286	36,100
東莞			
東莞東城富力萬達文華酒店	東城區東縱大道	306	44,100
常州			
常州武進富力萬達嘉華酒店	武進區花園街	250	34,200
常州富力喜來登酒店	新北區通江中路	250	37,800
金華			
金華富力萬達嘉華酒店	金東區東市南街	330	42,800
濟寧			
濟寧富力萬達嘉華酒店	太白路東路	279	36,500
赤峰			
赤峰富力萬達嘉華酒店	紅山區西拉沐倫大街	350	47,400
寧波			
寧波富力索菲特酒店	鄞州區四明中路	291	40,700
青島			
青島富力艾美酒店	市北區延吉路	349	51,100
無錫			
無錫富力喜來登酒店	濱湖區梁溪路	350	46,700
襄陽			
襄陽富力皇冠假日酒店	長虹北路	303	43,000
宜昌			
宜昌富力皇冠假日酒店	伍家崗區沿江大道	283	39,100
福州			
福州富力威斯汀酒店	台江區江濱中大道	310	49,300
合肥			
合肥富力威斯汀酒店	包河區馬鞍山路	310	48,400

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)
武漢			
武漢富力威斯汀酒店	武昌區臨江大道	305	50,400
武漢富力萬達嘉華酒店	武昌區東湖路	408	47,200
浙江			
鎮江富力喜來登酒店	潤州區北府路	289	43,300
石家莊			
石家莊富力洲際酒店	裕華區槐安東路	293	43,800
濟南			
濟南富力凱悅酒店	市中區經四路	344	52,700
廊坊			
廊坊富力萬達嘉華酒店	廣陽區新華路	295	41,900
大慶			
大慶富力喜來登酒店	薩爾圖區東風新村	290	43,000
泰州			
泰州富力萬達嘉華酒店	海陵區濟川東路	253	38,700
唐山			
唐山富力洲際酒店	路南區文化路	287	47,500
大連			
大連富力康萊德酒店	中山區港浦路	210	57,300
大連富力希爾頓酒店	中山區港浦路	370	40,100
寧德			
寧德富力萬達嘉華酒店	蕉城區天湖東路	291	40,800
泉州			
泉州富力萬達文華酒店	豐澤區寶洲路	322	47,800
長沙			
長沙富力萬達文華酒店	開福區湘江中路	425	65,800
淮安			
淮安富力萬達嘉華酒店	清河區翔宇中路	230	44,600
宜興			
宜興富力艾美酒店	陽羨東路	280	42,100

主要物業列表

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)
瀋陽			
瀋陽富力萬達文華酒店	東陵區營盤西街	300	51,700
撫順			
撫順富力萬達嘉華酒店	新撫區渾河南路	280	39,500
南昌			
南昌紅谷灘富力萬達嘉華酒店	紅谷灘新區鳳凰中路	300	41,500
銀川			
銀川富力萬達嘉華酒店	金鳳區親水北大街	305	46,300
丹東			
丹東富力萬達嘉華酒店	振興區錦山大街	302	48,500
南京			
南京富力萬達嘉華酒店	江寧區竹山路	303	43,100
濰坊			
濰坊富力鉑爾曼酒店	福壽東街	271	36,800
齊齊哈爾			
齊齊哈爾富力萬達嘉華酒店	建華區新江路	308	37,100
89間運營中酒店總計		26,865	3,903,600

* 合資項目

執行董事	李思廉 張力 周耀南 呂勁
非執行董事	張琳 李海倫
獨立非執行董事	鄭爾城 吳又華 王振邦
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	二零一八年八月二十四日
已派發中期股息	二零一八年十月二十六日
公佈全年業績	二零一九年三月二十日
暫停辦理股份過戶登記(出席股東週年大會權利)	二零一九年四月三十日至五月三十日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	二零一九年五月三十日
暫停辦理股份過戶登記(獲發股息權利)	二零一九年六月五日至六月十二日 (包括首尾兩天)

上市資料

本公司的H股於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司上市。

股份編號

香港聯合交易所	2777
路透社	2777.HK
彭博	2777HK

每手買賣單位	400股
--------	------

股份資料

年度	股價*	
	最高 港元	最低 港元
2005(由七月十四日至十二月三十一日)	6.9375	2.7
2006	17.14	6.675
2007	45.6	12.8
2008	28.3	2.3
2009	18.98	5.31
2010	14.14	8.55
2011	12.54	5.48
2012	13.40	5.80
2013	16.28	9.89
2014	11.92	7.65
2015	10.9	6.35
2016	13.98	7.58
2017	21.65	9.20
2018	23.85	11.22

* 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