

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 廣州富力地產股份有限公司

## GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.\*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

### 二零一六年年度業績公告

- 營業額增加**21%**至人民幣**537.3億元**
- 純利增加**5%**至人民幣**70.6億元**
- 物業銷售收入增加**21%**至人民幣**494.9億元**
- 核心盈利增加**10%**至人民幣**65.7億元**
- 實際年利率下降至**6.3%**
- 資金充裕 — 持有現金人民幣**459.7億元**
- 建議派發末期股息每股人民幣**0.70元** — 連同中期股息每股人民幣**0.30元**，全年股息每股人民幣**1.00元**

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」或「富力」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合業績。年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

## 主席報告

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

### 多元城市發展策略 帶動協議銷售持續穩健

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

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

## 收購土地儲備戰略得宜，土地資源豐厚，有助本集團長遠持續發展

中期審閱指出，開發商在不同城市爭相收購土地儲備，令土地儲備收購日益困難。眾多高價土地交易的出現，使平均土地成本上漲，意味本集團補充土地儲備時需要謹慎挑選。此外，低成本融資渠道增加，加上協議銷售強勁導致所得現金水平上升，意味開發商有更多資金參與土地拍賣和併購項目公司，這種情況驅使本集團尋求以併購等其他方式補充土地儲備，以維持低成本。然而，面對二零一六年下半年流動資金收緊、緊縮政策實施，本集團藉價格走勢向下加快購置土地，鎖定未來土地儲備。二零一六年，本集團新增應佔土地總儲備金額為人民幣175億元，相當於估計可售面積5,041,000平方米，佔協議銷售金額30%以下。二零一六年，購置土地的平均成本為每平方米人民幣3,500元。本集團應佔土地總儲備按預計的可售面積計算為38,481,000平方米，相當於每平方米土地成本約人民幣1,700元。

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

進行重建或重置項目也是另一種收購土地儲備的方式，透過收購現成土地儲備加以重新規劃，藉此增加可售總建築面積，這種方式多年來為我們帶來豐碩成果。二零一六年下半年，本集團其中一項在廣州東面的重建項目(茅崗路以西城中村)正式啟動，項目總建築面積最多約940,000平方米，項目位置優越，若從廣州市中心珠江新城前往，車程約三十分鐘。本集團過往在重建及重置項目的成本上取得重大成功，證明我們有能力利用非傳統收購方法以綜合低收購成本收購土地儲備。

## 資金成本降低，融資渠道選擇更多

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

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

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

上述融資活動於年終前開始，而再融資活動則於翌年進行，年終債務的預計淨影響（即考慮美元計價貸款、債券發行，以及贖回二零一九年及二零二零年到期債券相關的年終承擔融資的淨影響）略升至人民幣748.8億元，以致淨負債與總權益比率達到160%。行使認購權和發行新優先票據的淨影響為本集團尚未償還的美元優先票據減少至7.25億美元。這將減少因人民幣兌美元可能進一步貶值而可能帶來的負面影響。

## 二零一六年業績回顧

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

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

二零一六年，市場上的土地拍賣和收購屢創新高，本集團認為整體土地儲備市場過熱，參與土地儲備活動時亦保持相對審慎態度。因此，本集團經過慎重挑選後方會進行土地購置。二零一六年，本集團收購了5,041,000平方米土地，扣除二零一六年交付的可售面積後，應佔土地儲備可售面積合共為38,481,000平方米。本集團集中於五大地區進行土地儲備：珠三角、京津冀、長三角、太原，以及海南區域。儘管市場成交非常活躍，本集團於二零一六年收購土地儲備的平均成本為每平方米人民幣3,500元，體現了本集團在成本控制方面恪守紀律。本集團在深圳及廣州進行項目收購及重建項目，得以控制成本，避免高價競標。

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

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

## 二零一七年展望

隨著近期美國大選後環球政治環境產生變化，預期美國加息及人民幣進一步貶值的議題持續備受關注，促使市場將所有注意力轉回一直推動全球增長的中國市場，以及其國內增長優勢。二零一六年，中國國內生產總值增長6.7%。二零一七年，國內增長預期將維持相對穩定，惟資產價格及債務水平將備受關注。中國亦繼續成為亞洲區內最具投資吸引力的國家之一，加上重組其金融市場及擴充投資產品種類後，國內投資環境將進一步提升，亦能確保資金留存於國內。於二零一六年有280間公司(相對於二零一五年的251間)獲得A股上市批准。於二零一六年年底實施的深港通亦將進一步刺激於中國發展中之股票市場的投資。國內加快A股審批程序亦為本集團待定的A股發行計劃帶來正面預示。

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

## 二零一七年的計劃與項目

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

配合年度協議銷售目標的提升，本集團亦將穩定地增加其交付的總建築面積。於過去數年，本集團的在建總建築面積及新動工項目大致與流動資金及市場氛圍同步。隨著市場氛圍的改善及更多可用融資，本集團展望增加在建總建築面積及新動工項目，確保擁有充足貨量資源可供銷售。本集團將於二零一七年訂下更高的新動工目標，以配合二零一七年及其後年度較高的協議銷售目標。

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

## 致謝

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

## 綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一六年	二零一五年
營業額	2	53,730,339	44,290,924
銷售成本	5	(38,543,599)	(30,083,853)
<b>毛利</b>		<b>15,186,740</b>	14,207,071
其他收入	3	328,987	281,088
其他收益 — 淨額	4	1,928,219	1,237,004
銷售及營銷開支	5	(1,315,362)	(896,657)
行政開支	5	(2,672,863)	(2,409,572)
<b>經營溢利</b>		<b>13,455,721</b>	12,418,934
融資成本	6	(2,367,045)	(2,153,995)
應佔合營企業業績		844,493	1,343,455
應佔聯營公司業績		(64,329)	(18,893)
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>11,868,840</b>	11,589,501
所得稅開支	7	(4,812,823)	(4,877,229)
<b>年度盈利</b>		<b>7,056,017</b>	6,712,272
<b>應佔盈利：</b>			
— 本公司所有者		6,755,908	5,615,795
— 永久性資本工具持有者		273,943	1,105,249
— 非控制性權益		26,166	(8,772)
		<b>7,056,017</b>	6,712,272
<b>本公司所有者應佔盈利的每股基本及攤薄盈利</b> (以每股人民幣元計)	9	<b>2.0997</b>	1.7524



## 綜合全面收入表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
年度盈利	7,056,017	6,712,272
其他全面收入		
其後或會重分類至損益的項目		
— 可供出售金融資產除稅後公允價值盈利	48,743	17,498
— 貨幣折算差額	(4,792)	24,173
本年度除稅後其他全面收入	43,951	41,671
年度全面收入總額	7,099,968	6,753,943
應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	6,799,859	5,657,262
— 永久性資本工具持有者	273,943	1,105,249
— 非控制性權益	26,166	(8,568)
	7,099,968	6,753,943

## 綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	於十二月三十一日	
	二零一六年	二零一五年
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
土地使用權	1,933,706	1,264,041
物業、機器及設備	10,928,178	9,009,864
投資物業	22,068,681	19,251,951
無形資產	1,079,572	1,034,849
合營企業投資	6,795,392	5,954,631
聯營公司投資	166,908	71,052
遞延所得稅資產	4,253,861	3,295,186
可供出售金融資產	710,130	645,140
貿易和其他應收款及預付款	10 97,420	4,046,552
	<u>48,033,848</u>	<u>44,573,266</u>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	81,134,542	78,671,926
已落成待售物業	26,783,018	22,427,988
存貨	325,932	414,888
貿易和其他應收款及預付款	10 21,582,812	13,576,168
預付稅款	2,582,245	2,784,288
受限制現金	20,663,067	6,814,094
定期存款	—	500,000
現金及現金等價物	25,306,015	13,970,313
	<u>178,377,631</u>	<u>139,159,665</u>
<b>總資產</b>	<u>226,411,479</u>	<u>183,732,931</u>
<b>權益</b>		
<b>本公司所有者應佔股本及儲備</b>		
股本	805,592	805,592
其他儲備	4,679,469	4,590,948
股份獎勵計劃持有股份	—	(88,947)
保留盈利	38,293,091	35,404,023
	<u>43,778,152</u>	<u>40,711,616</u>
永久性資本工具	2,404,327	7,977,869
非控制性權益	653,718	527,895
<b>總權益</b>	<u>46,836,197</u>	<u>49,217,380</u>

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

## 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)。

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。

### (a) 會計政策變動

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

### (b) 本集團採納的新訂和經修訂準則

本集團已於二零一六年一月一日開始的財政年度首次採納以下新訂及經修訂準則及年度改進。

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

採納香港會計準則27(修改)對本公司的影響於附註1(a)披露；採納其餘新訂及經修訂準則對本集團的財務報表並無重要影響。

(c) 本集團未採納的新訂和經修訂準則

多項新訂準則和經修訂準則在二零一六年一月一日後開始的年度期間生效，但未有在本集團的綜合財務報表中應用。此等新訂和經修訂準則預期不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響，惟該等載於附註(i)、(ii)及(iii)的新訂和經修訂準則除外。

準則	主要修改	於或之後開始的年度期間起生效
香港會計準則12(修改)	所得稅	二零一七年一月一日
香港會計準則7(修改)	現金流量報表	二零一七年一月一日
香港財務報告準則15(附註(i))	客戶合約收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則9(附註(ii))	財務工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則16(附註(iii))	租賃	二零一九年一月一日
香港財務報告準則10及 香港會計準則28(修改)	投資者與其聯營或合營企業之間 的資產出售或注資	待定

(i) 香港財務報告準則15「客戶合約收益」

香港會計師公會已發布收益確認的新訂準則。此將取代香港會計準則18(涵蓋出售貨品和提供服務產生的收益)和香港會計準則11(涵蓋建造合約)。新訂準則建基的原則為收益在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。此準則容許全面追溯或經修改追溯方式採納。

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

- 服務收益 — 應用香港財務報告準則15或會構成可能影響確認收益時間的識別獨立履約責任。
- 履行合約產生的若干成本 — 若干目前支銷的成本可能須根據香港財務報告準則15確認為資產；及
- 收回權利 — 香港財務報告準則15規定於資產負債表上獨立呈列由客戶方收回貨品的權利及退款責任。

於此階段，本集團無法估計新規則對本集團財務報表的影響。本集團將對未來十二個月所帶來的影響進行更詳細評估。

香港財務報告準則15必須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度採用。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納此準則。

(ii) 香港財務報告準則9「財務工具」

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

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

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

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

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

該新訂準則亦推出經擴大的披露規定及呈列的變動。這預期會改變本集團有關其金融工具之披露性質及程度，尤其於本集團採納該新訂準則的年度內。

香港財務報告準則9必須於二零一八年一月一日或之後開始的財政年度採用。根據已完成的香港財務報告準則9過渡條文，分階段提早採納僅於二零一五年二月一日前開始的年度報告期間獲准許。於該日後，新規定必須完全採納。本集團不擬於其強制採納日期前採納香港財務報告準則9。

### (iii) 香港財務報告準則16「租賃」

香港財務報告準則16將導致幾乎所有租賃於資產負債表中確認，此乃由於並無區分經營及融資租賃。根據新訂準則，資產（使用租賃項目的權利）及繳付租金的金融負債已受確定。唯一例外為短期及低值租賃。

出租人的會計處理將不會重大變動。

此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團存在不可撤銷的經營租賃承擔。然而，本集團尚未釐定此類承擔中未來需要確認的資產及負債，以及其將對本集團盈利及現金流量分類有何影響。

部分承擔可能涵括短期及低值租賃的豁免，而部分有關安排的承擔則可能根據香港財務報告準則16而不被確認為租賃。

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

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

## 2. 分部資料

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

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

執行董事會按年度盈利來評估經營分部的業績。

報告予執行董事的截至二零一六年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一六年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

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

報告予執行董事的截至二零一五年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一五年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

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

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

報告予執行董事的總資產額與財務報表內的計算方式一致。資產按分部的營運活動分配。

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

調節至總資產的可報告分部資產如下：

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

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

本集團持有的遞延及當期所得稅負債及借款不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。



調節至總負債的可報告分部負債如下：

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

### 整個主體的資料

依據客戶所在地，按國家劃分的外部客戶收入如下：

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

來自「其他國家」所包括的個別國家的收入並不重大。截至二零一六年十二月三十一日止年度，並無單一外部客戶的收入佔本集團的收入多於10%（二零一五年：無）。

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

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

來自個別國家包括在「其他國家」的非流動資產並不重大。

### 3. 其他收入

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

#### 4. 其他收益 — 淨額

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

#### 5. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及行政開支，具體分析如下：

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

#### 6. 融資成本

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

## 7. 所得稅

	二零一六年	二零一五年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅 (附註(b))	2,558,693	2,062,492
遞延所得稅	18,046	281,267
	<u>2,576,739</u>	<u>2,343,759</u>
當期中國土地增值稅 (附註(c))	2,236,084	2,533,470
所得稅總額	<u>4,812,823</u>	<u>4,877,229</u>

### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利(二零一五年：零)。

### (b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

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

### (c) 中國土地增值稅

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

## 8. 股息

在二零一六年內宣告的股息為人民幣3,866,840,000元(二零一五年：人民幣966,710,000元)。將於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會上，建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發股息為每股普通股人民幣0.70元，合計為人民幣2,255,656,900元。本財務報表未反映此項應付股息。

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

## 9. 每股基本及攤薄盈利

每股盈利根據公司所有者應佔盈利，除以年內已發行普通股扣除股份獎勵計劃持有股份後的加權平均數目計算。

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

本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日並無可攤薄潛在普通股。

## 10. 貿易和其他應收款及預付款

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

貿易和其他應收款的賬面值接近其公允價值。

### (a) 貿易應收款

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

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，住宅物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓及商業單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零一六年	二零一五年
一年內	6,180,202	3,741,074
一年至二年	391,554	877,741
二年至三年	511,180	102,891
超過三年	126,088	163,315
	<u>7,209,024</u>	<u>4,885,021</u>

## 11. 預提費用及其他應付款

	二零一六年	二零一五年
應付合營企業款項(附註(a))	2,347,150	2,032,153
應付一聯營公司款項(附註(a))	414,142	—
預收一合營企業款項	—	13,720
建築應付款(附註(b))	10,294,391	9,144,332
其他應付款及預提費用(附註(c))	8,895,782	7,537,707
	<u>21,951,465</u>	<u>18,727,912</u>

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

## 業務回顧

### 協議銷售

二零一六年，本集團協議銷售達人民幣609億元，與二零一五年同比增長12%。協議銷售來自國內華北、華南、海南三大區域的二十五個城市和地區，以及海外兩個城市馬來西亞柔佛新山和澳大利亞布里斯本，合計65個項目。就地區而言，華南及華北地區的協議銷售分別上升10%至人民幣193.23億元和人民幣358.60億元，海南地區上升166%至人民幣41.28億元。以城市而言，北京和天津的協議銷售是所有城市中最高，分別佔二零一六年總銷售額13%和12%，達人民幣77.16億元和人民幣72.08億元，此兩大城市共佔本集團總協議銷售約25%。二零一六年度，於國內六個城市合共推出七個新推項目，約佔總協議銷售的6%。本集團總協議銷售以建築面積計算，由4,110,400平方米增加14%至4,693,500平方米；平均售價與二零一五年的每平方米人民幣13,200元基本持平，為每平方米人民幣13,000元。

二零一六年本集團協議銷售按地理區域分佈，詳列如下：

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

## 發展中物業

面對市場狀況的變化，本集團在年內以靈活手段管理發展中的物業，以確保高效的資源配置及避免積壓過量庫存。年初時，本集團開發中總建築面積約12,319,000平方米，新增開工總建築面積合共約6,011,000平方米。年內完成發展物業總建築面積達5,306,000平方米，可售面積為4,165,000平方米，完成投資物業總建築面積98,000平方米。本集團截至本年底在建總建築面積上升3%至約12,750,000平方米，分屬於六十八個項目，覆蓋二十七個城市和地區。年底在建面積連同已完工未售和二零一七年計劃中的開工面積，估計可取得預售證的可售物業的價值約達人民幣1,400億元，為本集團二零一七年的銷售目標奠下穩固基礎。



下表是於二零一六年十二月三十一日的情況：

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

## 目前主要發展物業

### 華南地區

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

**廣州**是本集團在華南地區的重點城市。廣州的協議銷售在華南排名第一及全國排名第三。廣州去年的協議銷售達約人民幣62.9億元，主要來自9個持續發展項目。富力東山新天地及天盈廣場(獵德項目)銷情理想，分別佔廣州協議銷售總額約36%及16%。於二零一七年，本集團將繼續重點推售富力悅禧。

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

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

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

### 華北地區

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

二零一六年，本集團於**北京**及周邊地區的協議銷售額達約人民幣77億元，成績斐然並於全國排名第一。銷售動力主要由兩個項目帶動，包括通州富力中心和北京富力新城。通州富力中心(又名通州富力運河十號)位於北京市通州區通州新城區域，項目規劃佔地面積69,796平方米，總建築面積465,800平方米。項目集公寓、商業地產及辦公於一體，公寓主要以精裝修戶型為主，並以高端物業管理為配套。北京富力新城位於香河新城區，毗鄰香河縣京哈高速香河出口，香河

位於京津冀核心走廊地帶，與北京東部商圈接壤。項目總建築面積1,937,660平方米，規劃建設剛需住宅。在二零一七年，通州富力中心及北京富力新城仍是本集團主要推售項目。

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

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

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

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

#### 海南地區

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

## 海外地區

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

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

## 土地儲備

本集團二零一六年土地收購的整體方向繼續以穩健及均衡為主。本集團年內所挑選的地塊，以總價合適，利潤預測達標，周轉快速為原則，在十五個城市和地區收購共二十二幅地塊，新增土地的權益可售面積大約5,041,000平方米，二十二幅地塊的其中十三幅位於集團現有的城市和

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

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

#### 投資物業

本集團其中一大重要策略，是持有投資物業組合，提供可靠的現金流，以抗衡經濟週期的起落。本集團希望以適當的步伐擴大，包括出租商業辦公大樓、購物中心，以及酒店項目等高端及具

最高資本值的投資組合。本集團現有主要項目包括本集團位於廣州珠江新城的富力中心辦公大樓，以及其主要購物商場Viva北京富力廣場。該等項目皆擁有這些優勢，而且地理位置優越。年內本集團的投資組合新增了兩間酒店，另外有多項各類型投資項目在建中，在建總建築面積達1,125,000平方米。購物商場廣州富力海珠城，位於地鐵上蓋，位置優越，並已於二零一六年全面開業。

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

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

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

\* 已落成、營運或開業籌備中

# 合資項目

## 前景

本集團設定二零一七年協議銷售目標為人民幣730億元，較二零一六年實際協議銷售增加約20%。為了達成銷售目標，本集團將銷售國內三十一個城市及地區和海外三個城市的合共八十四個項目。本集團計劃交付約4,781,000平方米可售面積的物業。詳情載列如下：

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



## 財務回顧

本集團年內盈利由上年度人民幣67.12億元上升5%至人民幣70.56億元。物業發展營業額由二零一五年人民幣407.44億元增加21%至二零一六年人民幣494.89億元，而物業發展盈利則由二零一五年人民幣61.78億元減少2%至二零一六年60.58億元。於年內，由於人民幣兌美元的匯率有所下滑及建議贖回16億美元優先票據，故本集團產生外幣匯兌虧損及應計提前贖回優先票據溢價分別為人民幣6.1億元及人民幣4.8億元。租金收入增加7%，令物業投資分部盈利達人民幣4.23億元，當中未計投資物業公允價值收益人民幣17.41億元(二零一五年：人民幣11.06億元)。酒店營運錄得虧損人民幣1.83億元，而上年度則為虧損人民幣1.67億元。本集團的其他業務分部(包括建築服務及足球隊)錄得虧損人民幣5.50億元，而上年度則為虧損人民幣5.09億元。

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

1. 營業額較上年度人民幣407.44億元增加21%至人民幣494.89億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業4,209,000平方米，較上年度交付3,514,000平方米增加約20%。整體平均售價由每平方米人民幣11,590元增加至每平方米人民幣11,760元，溫和增長1%。於九個擁有上年度可比售價的重大項目(營業額不少於人民幣10億元)中，其中四個項目錄得平均售價上升。佔總營業額20%的該等項目包括位於北京的富力新城及富力惠蘭美居、位於太原的富力城，以及位於南京的富力尚悅居，平均售價較上年度增加介乎1%至35%。錄得售價下降的五大項目為廣州富力東山新天地、天津富力津門湖、梅州富力城、海南富力紅樹灣及福州富力中心，佔總營業額28%，並錄得平均售價下降2%至25%。新項目佔總營業額約24%。該等新項目包括兩個分別位於北京通州及上海虹橋的住宅項目，營業額共佔人民幣54億元，平均售價為每平方米人民幣39,450元。按城市劃分的營業額而言，北京排名首位，營業額達人民幣85.72億元(二零一五年：人民幣102.76億元)，其後為天津及廣州，分別佔總營業額17%、14%及14%(二零一五年：25%、9%及30%)。北京營業額維持高企。新項目北京通州富力中心交付67,800平方米，平均售價為每平方米人民幣36,790元及錄得營業額人民幣24.94億元。天津本年度營業額增加88%至人民幣71.38億元(二零一五年：人民幣37.97億元)。旗艦項目富力津門湖交付244,190平方米(二零一五年：73,060平方米)，平均售價為每平方米人民幣20,620元(二零一五年：每平方米人民幣27,440元)及錄得營業額人民幣50.36億元(二零一五年：人民幣20.05億元)。廣州營業額下降44%至人民幣67.23億元(二零一五年：人民幣120.43億元)，此乃由於富力盈耀廣場營業額人民幣47.10億元計入上年度，而本年度僅有人民幣1.23億元。除上述三個城市外，杭州及太原的營業額均創新高，錄得超過人民幣40億元。就杭州而言，主要由於交付四個新項目：僅杭州西溪盛悅居就交付82,000平方米，平均售價為每平方米人民幣15,440元，錄得營業額人民幣12.66億元。就太原而言，此為其旗艦項目富力城增加交

付。上海營業額由去年顯著增加至人民幣31.78億元，此乃由新項目富力虹橋十號所帶來。南京及海南營業額超過人民幣20億元，其營業額分別來自其持續項目富力尚悅居及富力紅樹灣。

2. 隨著銷售組合的變化，每平方米總銷售成本及每平方米土地及建築成本分別增加8%及11%至每平方米人民幣8,250元及每平方米人民幣7,080元(二零一五年：每平方米人民幣7,670元及每平方米人民幣6,380元)。個別項目每平方米土地及建築成本範圍由人民幣32,200元至人民幣2,800元。於範圍高端的為上海、北京及廣州的住宅及商業項目，一般包含較高的土地及建築成本。於範圍低端的為二線或三線城市住宅項目，例如位於梅州的富力城。本年度兩大項目為位於天津的富力津門湖及廣州的富力東山新天地，包含每平方米土地及建築成本屬較高至平均人民幣12,180元，且由於其於總營業額的比重，對整體每平方米土地及建築成本產生重大影響。銷售成本的四個主要部分包括：土地成本、建築成本、營業稅及資本化利息。自二零一六年五月起，營業稅被直接從營業額扣除的增值稅所取代。因此，銷售成本的四大部分將來會減至三大部分。於回顧年度，土地及建築成本佔86%(二零一五年：83%)、營業稅佔5%(二零一五年：9%)及資本化利息佔9%(二零一五年：8%)。銷售成本中的資本化利息及佔營業額百分比由二零一五年人民幣20.51億元及5.0%增加至人民幣31.80億元及6.4%。銷售成本亦包括營業稅人民幣17.78億元(二零一五年：人民幣24.73億元)。
3. 如上文所述，由於每平方米銷售成本增加8%及平均售價穩定，故整體毛利率由上年度34%減少4%至30%。以按城市劃分的毛利率分析，包括北京、天津及廣州在內之主要城市的毛利率分別為36%、42%及30%，而上年度則為28%、35%及51%。杭州、太原、上海、南京及海南的毛利率分別為30%、27%、24%、21%及27%。
4. 其他收入及其他收益主要包括利息收入。
5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年度7.1%減少至6.9%，乃由於本年度銷售及行政開支增加人民幣4.69億元或16%，少於營業額增加的速度。拆開兩個部分，銷售開支增加人民幣4.22億元至人民幣12.43億元，而行政開支亦增加人民幣4,700萬元至人民幣21.48億元。通過有效利用資源而不影響投資於人力及廣告等主要競爭因素從而取得這些成績，反映了本集團成本控制的成效。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團在廣州亞運城項目中20%的權益。應佔合營企業業績主要來自本集團在廣州獵德村項目33.34%權益，天津津南新城項目25%權益，漢斯上海新江灣城項目50%權益，貴州大西南項目60%權益以及廣州森華項目50%權益。本年度這六個項目的合併營業額為人民幣103.28億元，較上年度增加約人民幣33.67億元。

7. 融資成本(即年內的利息開支，減去資本化到發展成本的部分)增加10%至人民幣23.67億元(二零一五年：人民幣21.54億元)，主要由於更高平均債務。年內所產生的利息總額由去年人民幣60.19億元增加至人民幣66.26億元，連同年末尚未償還貸款約人民幣1,209億元(二零一五年：人民幣824億元)，而平均利息為6.3%(二零一五年：7.8%)。於年內，本集團產生外幣匯兌虧損為人民幣6.1億元及應計提前贖回優先票據溢價為人民幣4.8億元。計入年內業績的利息成本總額為人民幣55.47億元(二零一五年：人民幣42.56億元)，此乃包括於銷售成本中的資本化利息人民幣31.80億元(二零一五年：人民幣21.02億元)。
8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣44.78億元，包括土地增值稅人民幣22.36億元(二零一五年：人民幣25.33億元)及企業所得稅人民幣22.42億元(二零一五年：人民幣21.76億元)。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一五年6.2%減少至4.5%。此減少乃由於年內項目的毛利率更為平均，產生特別高毛利率而須按高稅率撥備土地增值稅的項目為數甚少所致。實際企業所得稅率維持27.0%(二零一五年：26.1%)，由於不可扣稅金額的永久性差異，與標準稅率偏離2.0%。
9. 與上年度之15.2%相比，年內本集團整體盈利率為13.1%，反映物業開發毛利率的變動。

### 財務資源、流動資金及負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團現金為人民幣459.7億元，其中人民幣354.2億元為人民幣，人民幣100.8億元為美元，人民幣0.53億元為馬幣，人民幣1.23億元為港元，人民幣2.88億元為澳元，人民幣80萬元為新加坡元，以及人民幣2,000元為澳門元，而借款總額則為人民幣1,208.5億元，其中人民幣1,001.6億元為人民幣，人民幣202.2億元為美元及人民幣4.71億元為澳元。淨負債與總權益比率為160%。借款總額的融資來源包括1) 銀行貸款、2) 離岸美元優先票據、3) 境內公司債券，以及4) 信託貸款及其他，分別佔38%、10%、40%及12%。本集團從多間聯繫銀行獲得無承諾信貸融資額度，其中約人民幣880.3億元(二零一五年：人民幣347.9億元)尚未動用。該信貸融資額度顯示在符合若干條件的情況下，例如提供合適項目及指定文件(如施工工程許可證)，銀行願意向本集團貸款至該額度上限。

本集團亦有發行永久性資本工具，其餘額於年內減少人民幣56億元。

### 負債組合

於二零一六年一月，本集團發行人民幣96億元五年期利率為3.95%的境內公司債券。於二零一六年四月，本集團發行人民幣19.5億元六年期利率為3.48%的境內公司債券。於二零一六年四月，本集團亦發行人民幣9.5億元七年期利率為3.95%的境內公司債券。於二零一六年五月，本集團發行人民幣46億元六年期利率為5.20%的境內非公開債券。於二零一六年五月，本集團亦發行人民幣104億元四年期利率為5.15%的境內非公開債券。於二零一六年六月，本集團發行人民幣93億元四年期利率為5.00%的境內非公開債券。於二零一六年十月，本集團發行人民幣57億元六年期

期利率為4.39%的境內非公開債券。本集團借款總額的年期組合在短期、中期及長期債項之間取得良好平衡。一年內到期的債項佔負債總額的28%。年內償還的銀行貸款為人民幣211億元，而新增銀行貸款為人民幣282億元。於二零一六年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.52%（二零一五年：6.52%）。匯率風險處於低水平，原因為非人民幣貸款僅佔貸款總額約17.1%。因此，本集團並無訂立任何外匯對沖交易。利率方面，人民幣銀行貸款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動。固定利率離岸美元優先票據及境內公司及非公開債券進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。整體而言，本集團並無使用任何金融工具作對沖之用。

## 其他資訊

### 員工及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團共有正式員工約20,867人（二零一五年十二月三十一日：19,264人）。截至二零一六年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣15.38億元。本公司的薪酬政策是根據僱員（包括執行董事及高級管理人員）的技能、知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鉤。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

### 股東週年大會、末期股息及暫停辦理股份過戶手續

本公司的二零一六年股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零一七年五月十九日（星期五）舉行，股東週年大會通告將按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的方式刊登和寄發。

為釐定有權出席將於二零一七年五月十九日（星期五）舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一七年四月四日（星期二）至二零一七年五月十九日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一七年四月三日（星期一）下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖辦理登記手續。

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

根據本公司的公司章程，應付予股東的股息應當以人民幣計算及宣派。應付予本公司內資股股

東的股息應當以人民幣派發，而應付予本公司H股股東的股息應當以港元派發。所採用匯率應當為宣派股息當日前一星期，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

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

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

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

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

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

通投資於香港聯交所上市的H股所收取的股息而言，該等H股的公司應代表投資者預扣及支付20%的個人所得稅。就國內證券投資基金透過滬港通或深港通投資於香港聯交所上市的H股所收取的股息而言，應付稅項應與個人投資者相同。H股的公司對內地企業投資者不代扣及支付股息所得稅，應繳稅款由內地企業投資者自行申報繳納。

待於即將舉行之股東週年大會中取得有關批准後，末期股息將派付予於二零一七年六月一日(星期四)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，派付末期股息之日期將會另行通知。本公司將於二零一七年五月二十五日(星期四)至二零一七年六月一日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份過戶登記手續。為確保符合資格的H股股東享有擬派付之末期股息，所有股份過戶文件須於二零一七年五月二十四日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖辦理登記手續。

### **購買、贖回或出售本公司上市證券**

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

### **本公司董事及監事遵守證券交易的標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為董事及監事進行任何本公司證券交易的操守準則。本公司已向各董事及監事個別查詢，而各董事及監事均已確認，彼等於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

### **《企業管治守則》及《企業管治報告》的遵守**

本公司一直致力維持良好的企業管治常規，深信此舉有利於提升股東的利益。本公司採納的企業管治常規著重維持高質素的董事會、高效的內部監控，對股東的高透明度和問責能力。本公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度內遵從相關法律及上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》(「守則」)所載之守則條文，惟守則E.1.2的偏離情況除外。本公司審核委員會主席黎明先生因在其他國家處理其他重要業務事宜而無法出席本公司於二零一六年六月二十七日舉行的股東週年大會。

### **審核委員會**

本公司設有審核委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。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。審核委員會與外聘核數師對本公司所採納之會計政策並無任何不同意見。

審核委員會由本公司獨立非執行董事黎明先生(審核委員會主席)和鄭爾城先生,以及本公司非執行董事李海倫女士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績。

承董事會命  
廣州富力地產股份有限公司  
董事長  
李思廉

二零一七年三月十日

於本公告日期,本公司的執行董事為李思廉先生、張力先生、周耀南先生及呂勁先生;非執行董事為張琳女士及李海倫女士;及獨立非執行董事為黎明先生、鄭爾城先生及吳又華先生。

\* 僅供識別