

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)

二零一七年年業績公告

財務摘要

- 營業額增加 10% 至人民幣 592.8 億元
- 純利增加 204% 至人民幣 214.2 億元
- 物業銷售收入增加 9% 至人民幣 537.1 億元
- 核心盈利增加 27% 至人民幣 75.9 億元
- 本集團毛利率及物業銷售的毛利率分別大幅上升至 35.4% 及 37.6%
- 實際年利率下降至 5.12%
- 資金充裕—持有現金人民幣 322.1 億元
- 建議派發末期股息每股人民幣 0.77 元—連同中期股息，全年股息每股人民幣 1.10 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」)截至二零一七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

「有志者事竟成」，此乃本集團二零一七年的真實寫照。在制定二零一七年協議銷售目標人民幣730億元並調升至人民幣800億元後，本集團最終超乎各方預期，實現權益協議銷售總額人民幣818.6億元，售出之權益建築面積及權益銷售金額分別較二零一六年各增長35%。二零一七年，中國房地產市場繼續穩步增長，主要受中國各線城市自用客戶的強勁需求所推動，並以人口增長帶來首次置業及改善住房需求的二、三線城市為主。中國政府繼續致力控制國內房地產投機行為，通過持續推行緊縮政策以減緩均價上漲並限制多套房買家，房地產市場調控已見成效，房地產發展商紛紛調整發展方向集中到以居住需求為主的城市。二零一七年，二、三線城市新增的建築面積繼續超過一線城市，主要由於該等周邊城市存在更大需求，因此有更多項目推出以滿足住房買家的需要。隨著全國城市增長分佈的多樣化，本集團在二零一七年於中國房地產市場的銷售重心亦隨之調整，來自二、三線城市及其他城市的協議銷售佔總協議銷售的66%。相應地，為應對協議銷售的增長趨勢，本集團於二零一七年在該等城市增加土地儲備收購的比重，該等城市新增土地的建築面積為1,522萬平方米，佔全部新增土地儲備總建面積的84%。然而，儘管新增土地儲備集中於二、三線城市，本集團仍對中國整體房地產市場保持樂觀態度，二零一七年內，在中國各大城市的土地儲備大幅增加。二零一七年，本集團以總價人民幣584.3億元收購了權益可售面積1,811萬平方米的土地儲備，預計未來數年將帶來多達人民幣2,560億元的新增可售資源。憑藉於合適時機以合適價格收購土地以鎖定未來收益的長期發展策略，即使整體房地產市場出現週期性波動，本集團仍可確保實現超出市場平均值的盈利並為股東帶來穩定回報。

策略性收購土地以鎖定可售土地資源

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

鞏固本集團於酒店發展的實力

本集團以往的收益增長主要來自物業銷售，但酒店項目的發展已具備相當規模，並為經常性收益帶來持續的增長。過去三年，來自酒店發展項目的收益按複合年增長率29%增長至二零一七年的人民幣23.75億元，並預計可實現持續的有機增長。然而，二零一七年，本集團通過收購大連萬達商業地產股份有限公司擁有的大部份酒店資產（「萬達酒店」），在鞏固酒店發展策略上邁出重要一步。於二零一六年底，本集團擁有由希爾頓逸林、君悅、假日、智選假日、凱悅、洲際、萬豪、柏悅、鉑爾曼、萬麗及麗思卡爾頓等國際酒店品牌經營的十四間酒店。於二零一七年，新增四間運營酒店，分別由亞朵、康萊德、希爾頓及逸蘭品牌管理。另外，本集團有十七間在建或籌建中的酒店。收購萬達酒店後，於二零一八年一月初，本集團合共擁有八十八間已完工酒店及26,365間客房，旗下新增酒店品牌包括皇冠假日、艾美、喜來登、索菲特、萬達嘉華、萬達文華及威斯汀等，躍升為全球最大豪華酒店業主。該項收購在不同戰略層面均具高度吸引力，收購對價與帳面淨值相比屬大幅折價，同時成熟酒店組合將為持有人帶來穩定收益。從財務角度來看，該收購具有明顯增值效果，帶來一次性收益人民幣131億元並將大幅增加未來數年來自酒店的收益。二零一八年，本集團將繼續整合酒店資產組合，提高經營效率及每間酒店的收益貢獻，實現本集團利潤最大化。

繼續拓寬國內城市佈局，實現協議銷售及收入增長

根據當前市況及中小城市的強勁潛在需求，本集團戰略性地分散協議銷售至更多城市及更多項目。儘管業務重心仍在一、二線城市，但本集團擴展至更多城市的策略可進一步擴大本集團的業務規模，同時維持較高的盈利能力。二零一七年，來自一、二線城市的協議銷售由二零一六年的94%下降至87%，反映來自新興城市的銷售貢獻正不斷上升。同樣，前五大城市貢獻的協議銷售佔比為34%，而二零一六年則為49%，顯示出銷售進一步分散至更多城市及更多項目。就項目數量而言，二零一七年銷售八十八個項目，而二零一六年為六十五個項目，銷售項目的數量增加反映本集團通過在更多城市增加項目數量以擴充其可售資源的策略。為了能夠提供更多可售資源，新開工項目的建築面積由二零一六年的601萬平方米增加至二零一七年的1,174萬平方米，增幅為95%，帶動本集團可售資源大幅增長，並實現協議銷售及交付目標的增長。通過提高新開工規模帶動可售貨量的同時，貨量分散至更多項目，讓本集團更有彈性地推出新項目以達致協議銷售目標。

積極通過各種金融產品進行融資活動以支持擴張式發展

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

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

二零一七年業績回顧

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

為人民幣2.55億元，其價值遠遠低於本集團現有每間酒店的成本人民幣4.3億元。此外，當該等酒店資產日趨成熟，可為本集團創造獲取低成本及較長貸款的資產融資機會。因此，收購萬達酒店資產短期內已為本集團帶來一筆豐厚的一次性非經常性收益，並將繼續為本集團創造長遠經濟效益。

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

由於二零一七年及二零一六年的協議銷售錄得強勁增長，本集團的總營業額創下新高達人民幣592.8億元，較二零一六年的營業額人民幣537.3億元增加10%。營業額大幅增加乃由於已交付建築面積增加12%，達471萬平方米。與二零一七年上半年毛利率大幅回升一致，全年毛利率由二零一六年的28.3%升至二零一七年的35.4%，主要源於較高利潤的項目結轉入帳致令毛利較二零一六年同期大幅增加至人民幣209.6億元(或上升38%)。本集團在擴大規模的同時，亦維持高水準的盈利能力，37.6%的物業發展毛利率處於同業中的較高水準，足以證明管理層在收購土地及成本控制方面具備豐富經驗及專業知識。與營業額及毛利增長一致，淨利潤亦創下人民幣214.2億元的新高，較二零一六年增加204%。扣除一次性非經常性收益後，二零一七年的淨利潤為人民幣83.2億元(或增加18%)。於二零一七年的整體財務盈利能力反映本集團成功的擴展戰略及積極的盈利增長，符合本集團致力提高股東回報的一貫策略。

二零一七年，本集團在土地儲備方面做出重大投資，將為股東釋放長期價值。本集團於五十三個城市及地區以較低的收購成本每平方米人民幣3,200元收購權益可售面積1,811萬平方米。收購大量土地儲備後，本集團的權益土地儲備增加34%至5,138萬平方米，為未來業務發展預留了至少四年的土地儲備。就區域分佈而言，本集團的土地收購策略繼續注重將風險分散至中國更廣泛的地區，以減輕區域市場波動的影響，同時把握在較長發展期間內不同城市湧現的增長潛力。由於補充土地儲備的成本日益高漲，故本集團現有土地儲備具有重大價值。近年來，企業通過成立合營公司加快擴大規模的步伐已成為一種行業趨勢，然而，本集團的策略是充分利用財務資源以提高土地儲備及鞏固發展收益。因此，本集團不僅已積累大量主要歸本集團所有的土地儲備，並已付清大部分土地款項。

二零一八年展望

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

大幅提升二零一八年的協議銷售目標約 60% 至超過人民幣 1,300 億元

於二零一六年及二零一七年分別實現 12% 及 35% 的協議銷售增長率後，本集團對於二零一八年的協議銷售甚為樂觀，定下不低於人民幣 1,300 億元的目標。年內新增 1,811 萬平方米權益可售土地儲備，至二零一七年底權益土地儲備達 5,138 萬平方米，本集團能夠對其二零一八年的可售資源作出更合理的規劃，以實現更高的協議銷售目標。不低於人民幣 1,300 億元的協議銷售目標，較二零一七年已實現協議銷售目標增加約 60%。於計算協議銷售目標時，管理層已考慮到市況、項目數目及可售資源。管理層從長遠的角度對中國房地產市場的發展趨勢持樂觀態度，且協議銷售計劃反映出彼等對於實現該目標充滿信心。當前市場發展勢頭強勁，因此，訂立更為積極的銷售目標可讓本集團把握當下的銷售機會並鎖定未來的收益。

致謝

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

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

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

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	
附註	二零一七年	二零一六年
資產		
非流動資產		
土地使用權	9,173,164	1,933,706
物業、廠房及設備	34,234,093	10,928,178
投資物業	24,814,323	22,068,681
無形資產	1,111,274	1,079,572
合營企業投資	7,395,522	6,795,392
聯營公司投資	229,515	166,908
遞延所得稅資產	6,417,490	4,253,861
可供出售金融資產	527,650	710,130
貿易和其他應收款及預付款	10 526,289	97,420
	<u>84,429,320</u>	<u>48,033,848</u>
流動資產		
發展中物業	110,865,723	81,134,542
已落成待售物業	33,449,089	26,783,018
存貨	419,056	325,932
貿易和其他應收款及預付款	10 33,058,064	21,582,812
預付稅款	3,672,939	2,582,245
受限制現金	12,517,580	20,663,067
現金及現金等價物	19,697,169	25,306,015
	<u>213,679,620</u>	<u>178,377,631</u>
總資產	<u><u>298,108,940</u></u>	<u><u>226,411,479</u></u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

		於十二月三十一日	
	附註	二零一七年	二零一六年
權益			
本公司所有者應佔股本及儲備			
股本		805,592	805,592
其他儲備		4,566,257	4,679,469
保留盈利		56,160,504	38,293,091
		<u>61,532,353</u>	<u>43,778,152</u>
永久性資本工具		2,404,327	2,404,327
非控制性權益		956,974	653,718
		<u>64,893,654</u>	<u>46,836,197</u>
負債			
非流動負債			
長期借款		113,829,411	87,170,166
遞延所得稅負債		6,720,368	4,930,892
		<u>120,549,779</u>	<u>92,101,058</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款	11	39,439,990	21,951,465
出售物業已收按金		29,058,143	19,546,810
當期所得稅負債		15,752,952	12,294,031
短期借款		15,360,224	10,631,230
長期借款當期部份		13,054,198	23,050,688
		<u>112,665,507</u>	<u>87,474,224</u>
		<u>233,215,286</u>	<u>179,575,282</u>
總負債			
		<u>233,215,286</u>	<u>179,575,282</u>
總權益及負債			
		<u>298,108,940</u>	<u>226,411,479</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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)。

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) 本集團採納的新訂和經修訂準則

本集團已於二零一七年一月一日開始的財政年度首次採納以下新訂及經修訂準則。

準則

主要修改

香港會計準則7(修改)

披露計劃

香港會計準則12(修改)

就未實現虧損確認遞延稅項資產

香港財務報告準則12(修改)

二零一四年至二零一六年週期之年度改進

香港會計準則7(修改)要求對融資活動所產生的負債變動作出披露。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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

(b) 本集團未採納的新訂和對現有準則的修訂及詮釋

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

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

(i) 香港財務報告準則 15「與客戶之間的合約產生的收入」

變動的性質

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

新訂準則建基的原則為收益在貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。

此準則容許全面追溯或經修改追溯方式採納。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

影響

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

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

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

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

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

- 銷售竣工物業的收入確認時間，目前基於物業擁有權的重大風險及回報是否已轉移而確認，而往後將於相關物業依照控制權轉移模式合法或實際轉移至客戶之較後時點予以確認。
- 本集團現時向客戶提供不同的付款計劃，當合約存在重大財務部份時，將會調整交易價格及銷售物業的收入金額。
- 本集團為簽訂物業銷售合約的客戶提供不同優惠。若干優惠(如饋贈禮物及物業管理服務)代表合約中單獨的履約義務。合約代價的一部分將分配予該等履約義務，並於履約義務達成時方確認為收入。銷售物業的收入金額中亦將扣除向客戶支付不代表客戶提供的商品或服務的公允價值的任何現金付款。
- 為取得預售物業合約所產生的若干成本(如銷售佣金)，目前直接於損益中支銷，往後將會根據香港財務報告準則15作資本化處理，並且與未來相關合約的收入確認模式匹配。

本集團採納日期

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

本集團現正評估上述對本集團於二零一八年一月一日保留盈利的整體影響。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

(ii) 香港財務報告準則 9「金融工具」

變動的性質

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

影響

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

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

因此，本集團預期新指引不會對該等金融資產的分類及計量造成影響。

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

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

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

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

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

集團採納日期

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

(iii) 香港財務報告準則 16「租賃」

變動性質

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

出租人的會計處理將不會重大變動。

影響

此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。於報告日期，本集團存在不可撤銷的經營租賃承擔為人民幣 145,345,000 元。然而，本集團尚未釐定該等承擔將導致資產和負債就未來付款確認的程度，以及其將對本集團盈利及現金流量分類有何影響。

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

集團採納日期

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

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

2. 分部資料

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

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

執行董事會按年度盈利來評估經營分部的業績。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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	(11,578)	—	(2,124)	200	(13,502)
投資物業公允價值收益	—	587,304	—	—	587,304
— 除稅後	—	587,304	—	—	587,304
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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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

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

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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

調節至總資產的可報告分部資產如下：

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

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

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

調節至總負債的可報告分部負債如下：

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

整個主體的資料

依據客戶所在地，按國家劃分的外部客戶收入如下：

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

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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

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

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

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

4. 其他收益 — 淨額

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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：

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

6. 融資成本

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

7. 所得稅開支

	二零一七年	二零一六年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅 (附註(b))	3,566,217	2,833,727
遞延所得稅	(337,102)	(256,988)
	<u>3,229,115</u>	<u>2,576,739</u>
當期中國土地增值稅 (附註(c))	<u>3,821,650</u>	<u>2,236,084</u>
所得稅總額	<u><u>7,050,765</u></u>	<u><u>4,812,823</u></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(二零一六年：零)。

(b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

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

(c) 中國土地增值稅

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

8. 股息

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

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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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。

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

本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日並無可潛在攤薄普通股。

10. 貿易和其他應收款及預付款

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

	二零一七年	二零一六年
貿易應收款 — 流動部份	7,952,738	7,209,024
減：減值撥備	<u>(31,428)</u>	<u>(33,940)</u>
貿易應收款 — 非流動部份	<u>7,921,310</u>	<u>7,175,084</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>7,921,310</u></u>	<u><u>7,175,084</u></u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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

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

11. 預提費用及其他應付款

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

二零一七年，本集團協議銷售達人民幣819億元，與二零一六年同比增長35%。協議銷售來自國內華北、華南、海南三大區域的三十一個城市和地區，以及海外三個城市馬來西亞柔佛新山、澳大利亞布里斯本及澳大利亞墨爾本，合計八十八個項目。就地區而言，華南及華北地區的協議銷售分別上升35%和32%至人民幣261.56億元和人民幣473.01億元，海南上升19%至人民幣49.19億元。以城市而言，太原和天津的協議銷售是所有城市中最高，分別佔二零一七年總銷售額約9%和7%，達人民幣70.36億元和人民幣56.47億元，此兩大城市共佔本集團總協議銷售約15%。二零一七年度，於國內十八個城市合共推出二十六個新推項目，約佔總協議銷售的20%。本集團總協議銷售以建築面積計算，由4,693,500平方米增加35%至6,324,200平方米；平均售價與二零一六年的每平方米人民幣13,000元基本持平，為每平方米人民幣12,900元。

二零一七年本集團協議銷售按地理區域分佈，詳列如下：

地區	權益已售出可售 面積約數 (平方米)	較二零一六年 增／減 (%)	權益 總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一六年 增／減 (%)
廣州	227,900	-15%	5,313.3	-15%
惠州	469,800	24%	4,871.9	35%
重慶	372,300	21%	2,849.4	68%
成都	124,100	22%	999.9	58%
福州及周邊地區	224,100	10%	3,250.0	9%
梅州	334,800	6%	2,099.1	29%
貴陽	109,000	143%	999.7	135%
佛山	130,900	185%	2,289.2	253%
南寧	43,900	89%	538.3	124%
珠海及周邊地區	116,700	212%	1,895.6	73%
長沙及周邊地區	69,700	545%	653.5	707%
南昌	36,200	N/A	395.9	N/A
華南地區	2,259,400	30%	26,155.8	35%

地區	權益已售出可售 面積約數 (平方米)	較二零一六年 增／減 (%)	權益 總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一六年 增／減 (%)
北京及周邊地區	98,400	-72%	4,391.4	-43%
天津	349,700	-15%	5,647.3	-22%
太原	662,600	122%	7,035.8	143%
西安	141,400	236%	1,241.7	295%
瀋陽及周邊地區	99,900	22%	771.9	36%
哈爾濱	213,100	119%	2,925.2	134%
上海及周邊地區	102,700	-33%	3,665.1	-18%
杭州及周邊地區	312,700	6%	5,237.1	35%
南京及周邊地區	250,400	79%	2,210.4	-2%
無錫及周邊地區	303,500	20%	4,495.6	75%
大同	250,400	145%	1,388.8	174%
包頭	202,400	8%	1,624.9	29%
鄭州	65,200	-26%	783.6	-21%
石家莊	77,100	N/A	1,152.3	N/A
煙台及周邊地區	125,100	N/A	1,021.5	N/A
秦皇島	52,100	N/A	531.9	N/A
寧波	117,900	N/A	1,938.1	N/A
呼和浩特	152,800	N/A	1,237.9	N/A
華北地區	3,577,400	43%	47,300.5	32%
海南	328,800	-14%	4,918.6	19%
馬來西亞柔佛新山	148,500	206%	3,028.4	297%
澳大利亞布里斯本	8,700	-53%	407.6	-48%
澳大利亞墨爾本	1,400	N/A	51.8	N/A
總計	6,324,200	35%	81,862.7	35%

發展中物業

面對市場狀況的變化，本集團在年內以靈活手段管理發展中的物業，以確保高效的資源配置及避免積壓過量庫存。年初時，本集團開發中權益建築面積約12,750,000平方米，年內新增開工權益建築面積合共約11,738,000平方米。年內完成發展物業權益建築面積達6,633,000平方米，權益可售面積為5,070,000平方米，完成投資物業權益建築面積143,000平方米。本集團截至二零一七年底在建權益建築面積上升39%至約17,712,000平方米。年底在建面積連同已完工未售和二零一八年計劃中的開工面積，估計可取得預售證的可售物業的價值約達人民幣2,400億元，為本集團二零一八年的銷售目標奠下穩固基礎。

下表是於二零一七年十二月三十一日的情況：

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

土地儲備

本集團二零一七年土地收購的整體方向繼續以穩健及均衡為主。本集團年內所挑選的地塊，以總價合適，利潤預測達標，周轉快速為原則，在五十三個城市和地區收購共八十一幅地塊，新增土地的權益可售面積大約18,112,000平方米，八十一幅地塊的其中四十一幅位於本集團現有的城市和地區，八十一幅地塊的其中四十幅位於新進入的二十八個城市。至二零一七年底，本集團土地儲備為權益建築面積約59,715,000平方米，其中權益可售面積約為51,380,000平方米分佈在國內外六十九個城市和地區，詳情如下：

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

投資物業

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

酒店

年內新開業的四間酒店包括廣州康萊德酒店、惠州龍門富力希爾頓度假酒店、成都逸蘭(富力)服務式公寓和海南香水灣亞朵酒店。同時，年內本集團進一步拓展酒店業務，與大連萬達訂立協議收購萬達酒店資產，截至二零一七年底完成收購六十九間酒店，二零一八年一月初再完成一間酒店的收購，截至二零一八年一月初合共完成七十間酒店的收購，總建築面積約為2,940,000平方米，共有20,849間客房。連同原有運營中的酒店，本集團目前已擁有八十八間營運中酒店，另有九間在建中的酒店及八間規劃中的酒店，合共一百零五間酒店，是全球最大的豪華酒店資產擁有人。

前景

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

地區	二零一八年上半年預計完成		二零一八年下半年預計完成	
	建築面積 約數 (平方米)	可售面積 約數 (平方米)	建築面積 約數 (平方米)	可售面積 約數 (平方米)
廣州	157,000	43,000	33,000	33,000
佛山	156,000	102,000	89,000	71,000
珠海	—	—	184,000	161,000
江門	—	—	287,000	173,000
惠州	283,000	252,000	344,000	300,000
成都	100,000	76,000	—	—
重慶	219,000	168,000	190,000	170,000
湘潭	78,000	78,000	81,000	73,000
梅州	328,000	226,000	140,000	112,000
貴陽	—	—	75,000	43,000
福州	110,000	89,000	—	—
莆田	290,000	232,000	—	—
漳州	—	—	23,000	23,000
南昌	—	—	66,000	53,000
海南	57,000	47,000	571,000	503,000
北京及周邊地區	252,000	161,000	—	—
秦皇島	—	—	110,000	80,000
唐山	—	—	73,000	51,000
石家莊	—	—	134,000	110,000
天津	86,000	71,000	202,000	156,000
煙台	6,000	6,000	56,000	55,000
太原	—	—	611,000	569,000
大同	—	—	121,000	115,000
包頭	160,000	155,000	242,000	232,000
西安	73,000	51,000	364,000	27,000
上海	288,000	168,000	—	—
滁州	112,000	88,000	202,000	192,000
寧波	306,000	202,000	—	—
湖州	173,000	139,000	294,000	222,000
無錫	171,000	128,000	118,000	78,000
南通	43,000	35,000	64,000	40,000

地區	二零一八年上半年預計完成		二零一八年下半年預計完成	
	建築面積 約數	可售面積 約數	建築面積 約數	可售面積 約數
	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)
哈爾濱	—	—	178,000	131,000
鞍山	—	—	62,000	53,000
澳大利亞墨爾本	—	—	2,000	1,000
馬來西亞柔佛新山	—	—	197,000	168,000
小計	3,448,000	2,517,000	5,113,000	3,995,000
合作項目(權益)	606,000	307,000	142,000	118,000
投資物業(權益)	73,000	73,000	770,000	770,000
總計	4,127,000	2,897,000	6,025,000	4,883,000

財務回顧

本集團年內盈利由上年度人民幣70.56億元上升204%至人民幣214.24億元。物業發展營業額由二零一六年人民幣494.89億元增加9%至二零一七年人民幣537.09億元，而物業發展盈利則由二零一六年人民幣60.58億元增加34%至二零一七年81.48億元。於年內，由於業務收購，故本集團產生議價收購收益人民幣131.08億元。租金收入增加3%，令物業投資分部盈利達人民幣4.22億元，當中未計投資物業公允價值收益人民幣7.81億元(二零一六年：人民幣17.41億元)。酒店營運(不包括來自收購酒店資產的議價收購收益)錄得虧損人民幣1.46億元，而上年度則為虧損人民幣1.83億元。本集團的其他業務分部(包括建築服務及足球隊)錄得虧損人民幣6.70億元，而上年度則為虧損人民幣5.50億元。

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

1. 營業額較上年度人民幣494.89億元增加9%至人民幣537.09億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業4,710,000平方米，較上年度交付4,209,000平方米增加約12%。整體平均售價維持於約每平方米人民幣11,400元的水平。於十一個擁有上年度可比售價的重大項目(營業額不少於人民幣15億元)中，其中八個項目錄得平均售價上升。佔總營業額35%的該等項目包括位於廣州的富力悅禧、位於北京的富力新城及通州富力中心、位於惠州的富力灣、位於梅州的富力城、位於海南的富力紅樹灣，位於太原的富力城以及位於重慶的富力城，平均售價較上年度增加介乎8%至26%。錄得售價下降的三大項目為位於海南的富力灣、位於上海的富力虹橋十號及位於太原的富力華庭，佔總營業額11%，並錄得平均售價下降5%至39%。新項目佔總營業額約15%。該等新項目包括一個住宅項目，位於馬來西亞的富力公主灣及一個商業項目，位於珠海的富力中心，營業額共佔人民幣39.05億元，平均售價為每平方米人民幣18,570元。按城市劃分的營業額而言，北京排名首位，營業額達人民幣80.05億元(二零一六年：人民幣85.72億元)，其後為廣州及海南，分別佔總營業額15%、10%及9%(二零一六年：17%、12%及4%)。北京營業額維持高企。兩個項目富力新城及通州富力中心交付454,200平方米，平均售價為每平方米人民幣16,170元及錄得營業額人民幣73.43億元。廣州本年度營業額下降9%至人民幣52.49億元(二零一六年：人民幣57.89億元)。兩個新項目：廣州富力金御苑及富力萬科雲啟及一個持續發展項目：富力悅禧，交付117,500平方米，平均售價為每平方米人民幣21,510元及錄得營業額人民幣25.28億元。海南營業額增加131%至人民幣47.95億元(二零一六年：人民幣20.72億元)，此乃由於來自兩個持續發展項目：富力灣及富力紅樹灣的人民幣42.55億元營業額。除上述三個城市外，太原、杭州、惠州及上海錄得超過人民幣30億元營業額。就太原而言，主要由於交付兩個旗艦項目：富力城及富力華庭，以及一個新項目：富力尚悅居，交付519,200平方米，平均售價為每平方米人民幣8,640元及產生營業額人民幣44.86億元。就杭州而言，主要由於交付一個新項目：杭州富力新線公園及兩個持續發展項目富力十號及湖州富力城。惠州營業額為人民幣37.42億元，主要來自兩個持續發展項目：富力灣及富力南昆山溫泉養生谷。上海營業額為人民幣31.52億元，主要來自一個旗艦項目：富力虹橋十號。珠海以及天津錄得超過人民幣20億元營業額，珠海的營業額來自其新項目：富力中心，而天津的營業額則主要來自其兩個持續發展項目：富力津門湖及富力新城。

2. 隨著銷售組合的變化，每平方米總銷售成本及每平方米土地及建築成本分別減少14%及12%至每平方米人民幣7,120元及每平方米人民幣6,220元(二零一六年：每平方米人民幣8,250元及每平方米人民幣7,080元)。個別項目每平方米土地及建築成本範圍由人民幣23,300元至人民幣2,900元。於範圍高端的為杭州、北京、廣州及上海的住宅項目，一般包含較高的土地及建築成本。於範圍低端的為二線或三線城市住宅項目。本年度三大營業額項目為位於北京、廣州及海南，包含每平方米土地及建築成本屬較高至平均人民幣7,790元，且由於其於總營業額的比重，對整體每平方米土地及建築成本產生重大影響。於回顧年度，土地及建築成本佔87%(二零一六年：86%)、徵稅及營業稅佔3%(二零一六年：5%)及資本化利息佔10%(二零一六年：9%)。銷售成本中的資本化利息及佔營業額百分比由二零一六年人民幣31.80億元及6.4%維持於人民幣33.85億元及6.3%。銷售成本亦包括徵稅及營業稅人民幣8.47億元(二零一六年：人民幣17.78億元)。
3. 如上文所述，由於每平方米銷售成本減少14%及平均售價穩定，故整體毛利率由上年度29.8%增加7.8個百分點至37.6%。以按城市劃分的毛利率分析，包括北京、廣州及海南在內之主要城市的毛利率分別為44.7%、52.0%及33.5%，而上年度則為36.0%、32.5%及26.6%。太原、杭州、惠州、上海、珠海及天津的毛利率分別為28.3%、40.8%、47.6%、28.9%、59.0%及53.2%。
4. 其他收入主要包括利息收入。
5. 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年度6.9%增加至8.2%，乃由於本年度銷售及行政開支增加人民幣9.95億元或29%。拆開兩個部分，銷售開支增加人民幣4.82億元至人民幣17.25億元，而行政開支亦增加人民幣5.12億元至人民幣26.60億元。銷售開支增加主要乃由於本年度的銷售項目數目由上年度的六十五增加至八十八。組成行政開支的主要部分為員工成本增加人民幣3.69億元，原因是(其中包括)本集團目前於六十九個城市(包括六個海外城市)經營以及進一步加強職能部門。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團在河南建業項目中45%的權益。應佔合營企業業績主要來自本集團在廣州獵德村項目33.34%權益，天津津南新城項目25%權益，漢斯上海新江灣城項目50%權益，貴州大西南項目60%權益，南寧富雅總部基地項目50%權益以及廣州森華項目50%權益。本年度這七個項目的合併營業額為人民幣83.78億元。

7. 融資成本(即年內的利息開支，減去資本化到開發成本的部分)減少29%至人民幣16.73億元(二零一六年：人民幣23.67億元)，主要由於人民幣兌美元匯率和馬來西亞令吉兌美元匯率升值造成人民幣11.72億元匯兌收益所致。年內所產生的利息總額由去年人民幣66.26億元增加至人民幣68.99億元，年末尚未償還貸款約人民幣1,422億元(二零一六年：人民幣1,209億元)，而平均利息為5.12%(二零一六年：6.25%)。計入年內業績的利息成本總額為人民幣51.25億元(二零一六年：人民幣55.47億元)，此乃包括於銷售成本中的資本化利息人民幣34.52億元(二零一六年：人民幣31.80億元)。
8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣69.78億元，包括土地增值稅人民幣38.22億元(二零一六年：人民幣22.36億元)及企業所得稅人民幣31.56億元(二零一六年：人民幣22.42億元)。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一六年4.5%增加至7.1%。此增加乃由於年內項目的毛利率為較高，而須按高稅率撥備繳納土地增值稅。實際企業所得稅率維持27.9%(二零一六年：27.0%)，由於不可扣稅金額的永久性差異，與標準稅率偏離2.9%。
9. 與上年度之13.1%相比，年內本集團整體盈利率為14.0%(並不計及議價收購資產人民幣131.08億元的收益)，反映物業開發毛利率的變動。

財務資源、流動資金及負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團現金為人民幣322.1億元，其中人民幣285.4億元為人民幣，人民幣28.2億元為美元，人民幣1.24億元為馬幣，人民幣2.30億元為港元，人民幣0.67億元為澳元，人民幣4.33億元為英鎊，人民幣248萬元為韓元，人民幣64萬元為新加坡元，以及人民幣2,000元為澳門元，而借款總額則為人民幣1,422.4億元，其中人民幣1,136.3億元為人民幣，人民幣258.2億元為美元，人民幣17.0億元為港元，人民幣5.80億元為澳元及人民幣5.10億元為英鎊。淨負債與總權益比率為170%。借款總額的融資來源包括1)銀行貸款、2)離岸美元優先票據、3)境內公司債券及中期票據，以及4)信託貸款及其他，分別佔42.8%、9.1%、35.8%及12.3%。本集團從多間聯繫銀行獲得非承諾性銀行授信額度，其中約人民幣1,211億元(二零一六年：人民幣880.3億元)尚未動用。該信貸融資額度顯示在符合若干條件的情況下，例如提供合適項目及指定文件(如施工許可證)，銀行願意向本集團貸款至該額度上限。

本集團亦有發行永久性資本工具，其餘額於年末為人民幣24.04億元。

負債組合

於二零一七年一月，本集團發行7.25億美元五年期固定利率為5.75%的優先票據。於二零一七年四月，本集團發行人民幣10億元三年期固定利率為5.25%的境內中期票據。於二零一七年七月，本集團發行人民幣10億元的三年期固定利率為5.5%的境內中期票據。於二零一七年十月，本集團發行8億美元一年期固定利率為5.25%的優先票據。於二零一七年十一月，本集團發行5億美元到期日為二零二三年二月及固定利率為5.875%的優先票據。本集團借款總額的年期組合在短期、中期及長期債項之間取得良好平衡。一年內到期的債項佔負債總額的20%。年內償還的銀行貸款為人民幣230.3億元，而新增銀行貸款為人民幣377.3億元。於二零一七年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為4.51%（二零一六年：5.52%）。匯率風險處於低水平，原因為非人民幣貸款僅佔貸款總額約20%。因此，本集團並無訂立任何外匯對沖交易。利率方面，人民幣銀行貸款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動。固定利率離岸美元債券、境內債券及中期票據進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。整體而言，本集團並無使用任何金融工具作對沖之用。

重大收購事項

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

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

除上述披露外，於截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無重大收購。

其他資訊

員工及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團共有正式員工約49,239人(二零一六年十二月三十一日：20,867人)。員工人數增加主要由於收購萬達酒店所致。截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣22.43億元。本公司的薪酬政策是根據僱員(包括執行董事及高級管理人員)的技能、知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鈎。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

本公司的二零一七年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零一八年五月三十日(星期三)舉行，股東週年大會通告將按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二零一八年五月三十日(星期三)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一八年四月三十日(星期一)至二零一八年五月三十日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一八年四月二十七日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，辦理登記手續。

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

根據本公司的公司章程，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。

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。

待於即將舉行之股東週年大會中取得有關批准後，末期股息將派付予於二零一八年六月十一日（星期一）營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，派付末期股息之日期將會另行通知。本公司將於二零一八年六月五日（星期二）至二零一八年六月十一日（星期一）（包括首尾兩天）期間暫停辦理H股股份過戶登記手續。為確保符合資格的H股股東享有擬派付之末期股息，所有股份過戶文件須於二零一八年六月四日（星期一）下午四時三十分前送交本公司之香港H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，辦理登記手續。

購買、贖回或出售本公司上市證券

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

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，彼等於截至二零一七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。本公司於截至二零一七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。本公司當時的審核委員會主席黎明先生因處理其他重要業務事宜而無法出席本公司於二零一七年五月十九日舉行的股東週年大會。

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。

審核委員會現時由本公司獨立非執行董事王振邦先生（審核委員會主席）及鄭爾城先生，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二零一七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

香港，二零一八年三月十九日

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鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。

* 僅供識別