

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)

### 二零一八年年度業績公告

#### 財務摘要

- 營業額上升30%至人民幣768.6億元
- 核心盈利增加49%至人民幣95.3億元
- 本集團毛利率及物業銷售的毛利率分別上升至36.4%及40.3%
- 實際年利率維持5.74%的低位
- 資金充裕—持有現金人民幣347.1億元
- 建議派發末期股息每股人民幣0.83元—連同中期股息，全年股息每股人民幣1.23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」)截至二零一八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

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%，充分證明瞭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及取得預售許可，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。

## 綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	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	3	76,857,682	59,277,855
銷售成本	6	(48,908,173)	(38,315,554)
<b>毛利</b>		<b>27,949,509</b>	<b>20,962,301</b>
其他收入	4	705,975	379,863
其他收益 — 淨額	5	932,280	945,185
銷售及營銷開支	6	(2,556,510)	(1,814,776)
行政開支	6	(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		397,226	13,107,560
<b>經營溢利</b>		<b>21,766,991</b>	<b>30,053,151</b>
融資成本	7	(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
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>16,937,346</b>	<b>28,475,020</b>
所得稅開支	8	(8,208,961)	(7,050,765)
<b>年度盈利</b>		<b>8,728,385</b>	<b>21,424,255</b>
<b>應佔盈利：</b>			
— 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
		<b>8,728,385</b>	<b>21,424,255</b>
<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)	10	<b>2.5979</b>	6.5748



## 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	
	二零一八年	二零一七年
年度盈利	8,728,385	21,424,255
<b>其他全面收入／(虧損)</b>		
<i>其後或不會重新分類至損益的項目</i>		
— 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)	—
— 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	—
<i>其後或會重新分類至損益的項目</i>		
— 可供出售金融資產除稅後公允價值虧損	—	(136,860)
— 以權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	37,118	—
— 貨幣折算差額	(36,910)	21,024
	<hr/>	<hr/>
<b>本年度除稅後其他全面收入／(虧損)</b>	<b>398,291</b>	<b>(115,836)</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>年度全面收入總額</b>	<b>9,126,676</b>	<b>21,308,419</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>應佔全面收入總額：</b>		
— 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
	<hr/>	<hr/>
	<b>9,126,676</b>	<b>21,308,419</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日 二零一八年	二零一七年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		9,979,114	9,173,164
物業、廠房及設備		34,896,876	34,234,093
投資物業		29,019,386	24,814,323
無形資產		1,110,022	1,111,274
合營企業投資		10,265,788	7,395,522
聯營公司投資		390,718	229,515
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	–
貿易和其他應收款及預付款	11	112,139	526,289
		<u>95,118,290</u>	<u>84,429,320</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		150,197,550	110,865,723
已落成待售物業		41,967,903	33,449,089
存貨		974,331	419,056
貿易和其他應收款及預付款	11	36,876,446	33,058,064
合同資產		724,178	–
預付稅款		5,628,668	3,672,939
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
		<u>271,075,640</u>	<u>213,679,620</u>
<b>總資產</b>		<u><u>366,193,930</u></u>	<u><u>298,108,940</u></u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日 二零一八年	二零一七年
<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		4,864,287	4,566,257
保留盈利		62,581,085	56,160,504
		<u>68,250,964</u>	<u>61,532,353</u>
永久性資本工具		—	2,404,327
非控制性權益		1,609,620	956,974
		<u>69,860,584</u>	<u>64,893,654</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		110,948,510	113,829,411
遞延所得稅負債		7,665,675	6,720,368
		<u>118,614,185</u>	<u>120,549,779</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	12	67,434,238	39,439,990
合同負債		39,306,378	—
出售物業已收按金		—	29,058,143
當期所得稅負債		18,628,381	15,752,952
短期借款		13,788,898	15,360,224
長期借款當期部份		38,561,266	13,054,198
		<u>177,719,161</u>	<u>112,665,507</u>
		<u>296,333,346</u>	<u>233,215,286</u>
<b>總負債</b>			
		<u>296,333,346</u>	<u>233,215,286</u>
<b>總權益及負債</b>			
		<u>366,193,930</u>	<u>298,108,940</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 綜合財務報表附註

### 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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(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**

若干新訂會計準則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。本集團對新訂準則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)	於聯營公司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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

(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。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所用的現金流量。

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或詮釋將對本集團構成重大影響。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 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	
<b>綜合資產負債表(摘要)</b>				
<b>非流動資產</b>				
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
<b>流動資產</b>				
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
<b>總資產</b>	<b>298,108,940</b>	<b>(2,423,448)</b>	<b>(191,448)</b>	<b>295,494,044</b>
<b>非流動負債</b>				
遞延所得稅負債	6,720,368	297,599	(14,008)	7,003,959
<b>流動負債</b>				
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
<b>總負債</b>	<b>233,215,286</b>	<b>(4,316,443)</b>	<b>(14,008)</b>	<b>228,884,835</b>
<b>權益</b>				
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
<b>總權益</b>	<b>64,893,654</b>	<b>1,892,995</b>	<b>(177,440)</b>	<b>66,609,209</b>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(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確認、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			
	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	重列
<b>綜合資產負債表(摘要)</b>				
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



(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

*(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。

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。

*(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。

*(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(如果可收回)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。

**(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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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		<u>57,846,337</u>

(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	可供出售 金融資產	按公允價值計入 其他全面收入 的金融資產
期初結餘－香港會計準則39 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 <u>(527,650)</u>	— <u>527,650</u>
期初結餘－香港財務報告準則9	<u>—</u>	<u>527,650</u>

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 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 <u>(271,548)</u>	— <u>271,548</u>
期初結餘－香港財務報告準則9	<u>—</u>	<u>271,548</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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

本集團有一類金融資產須按香港財務報告準則9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。

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。

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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

### 3. 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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

**(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)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<u>66,388,492</u>	<u>1,101,314</u>	<u>7,027,752</u>	<u>2,340,124</u>	<u>76,857,682</u>
年度盈利/(虧損)	<u>8,989,515</u>	<u>1,074,803</u>	<u>(459,191)</u>	<u>(876,742)</u>	<u>8,728,385</u>
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)
應收款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
<b>分部資產</b>	<u>287,460,311</u>	<u>29,019,386</u>	<u>38,397,821</u>	<u>1,972,165</u>	<u>356,849,683</u>
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)	<u>795,855</u>	<u>795,946</u>	<u>4,014,607</u>	<u>132,291</u>	<u>5,738,699</u>
<b>分部負債</b>	<u>103,474,321</u>	<u>–</u>	<u>1,653,327</u>	<u>1,612,968</u>	<u>106,740,616</u>

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

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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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	<u>2,373,113</u>	<u>1,709,204</u>
合計	<u><b>76,857,682</b></u>	<u><b>59,277,855</b></u>

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）。

### (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	<u>627,967</u>	<u>—</u>
資產負債表總資產	<u><b>366,193,930</b></u>	<u><b>298,108,940</b></u>

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	<u>24,506</u>	<u>19,630</u>
合計	<u><b>85,774,043</b></u>	<u><b>77,484,180</b></u>

來自「其他國家」所包括的個別國家的非流動資產並不重大。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

#### (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	<u>296,333,346</u>	<u>233,215,286</u>

#### 4. 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
	<u>705,975</u>	<u>379,863</u>

#### 5. 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
	<u>932,280</u>	<u>945,185</u>



(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 6. 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
	<b>57,098,971</b>	<b>43,643,810</b>

## 7. 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	1,935,319	2,463,693
— 中期票據	109,848	64,163
— 優先票據	1,375,262	464,876
— 其他借款	1,268,760	1,150,472
— 超短期融資券	207,746	—
— 融資租賃負債	11,189	13,069
	<b>9,450,101</b>	<b>6,898,805</b>
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)
	<b>5,212,327</b>	<b>1,672,979</b>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 8. 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)
	<u>3,352,200</u>	<u>3,229,115</u>
當期中國土地增值稅 (附註(c))	<u>4,856,761</u>	<u>3,821,650</u>
所得稅總額	<u><u>8,208,961</u></u>	<u><u>7,050,765</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%。

## 9. 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)	<u>2,674,565</u>	<u>2,481,223</u>
	<u><u>3,963,512</u></u>	<u><u>3,544,604</u></u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

## 10. 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	<u>8,371,237</u>	<u>21,186,451</u>
已發行普通股加權平均數目(千股)	<u>3,222,367</u>	<u>3,222,367</u>
每股盈利(每股人民幣)	<u>2.5979</u>	<u>6.5748</u>

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。

## 11. 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	16,349,148	16,006,437
預付款	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	4,796,129	3,994,073
應收聯營公司款項	<u>783,324</u>	<u>209,989</u>
合計	36,988,585	33,584,353
減：非流動部分	<u>(112,139)</u>	<u>(526,289)</u>
流動部份	<u>36,876,446</u>	<u>33,058,064</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	62,587	2,485
－應收一家聯營公司款項	<u>—</u>	<u>36,000</u>
	10,883,010	7,952,738
減：減值撥備	<u>(273,674)</u>	<u>(31,428)</u>
	<u>10,609,336</u>	<u>7,921,310</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
	<u>10,883,010</u>	<u>7,952,738</u>

## 12. 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))	7,059,166	4,615,028
應付聯營公司款項(附註(a))	177,170	160,276
應付由相同共同股東控制實體款項(附註(a))	60,000	—
應付一名主要股東款項(附註(b))	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
	<u>67,434,238</u>	<u>39,439,990</u>

- (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。

## 業務回顧

### 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	較二零一七年	權益總值約數	較二零一七年
		可售面積約數 (千平方米)	增/減 (%)	(人民幣百萬元)	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%

區域	地區	權益已售出	較二零一七年	權益總值約數	較二零一七年
		可售面積約數 (千平方米)	增/減 (%)	(人民幣百萬元)	增/減 (%)
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%
<b>總計</b>		<b>10,180.1</b>	<b>61%</b>	<b>131,056.1</b>	<b>60%</b>

區域	權益已售出	較二零一七年	權益總值約數	較二零一七年
	可售面積約數 (千平方米)	增/減 (%)	(人民幣百萬元)	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%
<b>總計</b>	<b>10,180.1</b>	<b>61%</b>	<b>131,056.1</b>	<b>60%</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
<b>總計</b>	<b>30,236,000</b>	<b>22,132,000</b>

## 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)
<b>發展物業</b>		
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
<b>小計</b>	<b>67,343,000</b>	<b>55,857,000</b>
<b>投資物業</b>	<b>2,168,000</b>	<b>1,970,000</b>
<b>總計</b>	<b>69,511,000</b>	<b>57,827,000</b>

## 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、零售商舖、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權益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	可售面積 約數	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)	(平方米)	(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
<b>小計</b>	<b>3,922,000</b>	<b>3,187,000</b>	<b>7,425,000</b>	<b>6,038,000</b>	<b>11,347,000</b>	<b>9,225,000</b>
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
<b>總計</b>	<b>4,346,000</b>	<b>3,562,000</b>	<b>7,615,000</b>	<b>6,197,000</b>	<b>11,961,000</b>	<b>9,759,000</b>

## 財務回顧

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：

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。

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)。

## 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

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。

## 其他資訊

### 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

本公司的二零一八年股東週年大會(「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。

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。

### **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。

## **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，彼等於截至二零一八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。本公司於截至二零一八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。

## **羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍**

本公司的外聘核數師，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績於本公告所列的財務數字與本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面收入表及其有關附註所載數字核對一致。羅兵咸永道就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並未對本公告發出任何核證。

## **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二零一八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,二零一九年三月二十日

於本公告日期,本公司的執行董事為李思廉博士、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