

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，概不會就本公告全部或任何部分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)

二零一四年年度業績公告

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」）截至二零一四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

二零一四年無疑是中國整體經濟一個重要的變革時期，在此期間發生的各項轉變是影響本集團在去年的業績表現以及我們未來的戰略部署的重要因素。本集團全年純利達人民幣 65.1 億元而協議銷售額與二零一三年相比則增加 29% 至人民幣 544 億元，實現穩健增長。然而主要歸因於宏觀經濟環境下發生的一些重大變革，銷售業績仍低於我們原定的協議銷售額目標。於過去一年內，我們看到中國經濟經歷了多年的急速增長後，轉型至一個被廣泛形容為「新常態」的一個更為穩定且更具可持續性增長的經濟環境。儘管這「新常態」很可能意味著整體經濟增長不再像以往幾年所見亮麗，但肯定會在多方面正面影響房地產行業。

「新常態」的影響

二零一四年中國經濟從以往著重依賴投資和出口逐步轉移至可持續性的消費主導型增長的軌道，緊縮和寬鬆平衡的財政與貨幣政策將促使經濟穩步發展。這實際上是一次結構性經濟轉型，相關的各項政策調整導致二零一四年的國內生產總值增長放緩至 7.4%，而預計到二零一五年國內生產總值增長將進一步放緩至約 7%，邁向增長幅度較小但更能持續的經濟「新常態」。企業需要適應這種轉變。

「新常態」的經濟效應自然地輻射至房地產行業，形成房地產業的「新常態」環境。首先，房地產業的「新常態」環境是體現於轉變為更成熟和理性，較為不受投機或突發兼不可預知的活動影響的市場。其次，儘管增長速度放緩，但在供求趨平衡的大環境下，增長將更穩定。其三，市場差異幅度比以往進一步擴大，房地產開發商須作出更仔細的規劃。

監管與市場環境

二零一四年，整體的監管哲學仍舊是依靠市場機制進行調節而去行政化，不採取行政手段作出干預，年內沒有任何新的調控措施出臺。現行的調控制度已非常有效地適當修正調整房地產市場，以致信貸管制和限購措施在年底前獲進一步放寬。貸款利率在兩年多以來在去年十一月份首次下調；而年底實施限購政策的城市數量亦大幅下降，由較早前全國執行此項政策多達 46 個城市減少至四個一線城市。

總括而言，二零一四年房地產市場隨著宏觀經濟轉型繼續朝著其「新常態」修正，調控政策力度至去年底才逐步放寬。這表示大多數城市的銷售價格和銷售數量都有所降低，創紀錄的土地交易價格亦相對減少，市場對房地產行業的投資也有所下降。實際上，市場經修正後，供求關係得以逐步調整，尤其在一線城市，供求平衡狀況因而大幅改善。

二零一四年業務亮點

二零一四年，本集團營業額較二零一三年稍有回落，純利相對減少。協議銷售額達到人民幣 544 億元，相比二零一三年增長 29%，但並未達到該年度原定的銷售金額目標，而全年協議銷售總建築面積則增加 20% 至 405 萬平方米。該年度的建設項目大部分亦按計劃進行，並交付 316 萬平方米可售面積的物業，與二零一三年相比增加 16%。

本集團的協議銷售額低於預期，實與前述的中國經濟「新常態」的轉型息息相關。在種種基本經濟因素調整的影響下，導致市場需求較預期疲弱。此外，為了善用及保存寶貴土地資源價值，本集團避免參與若干物業銷售項目從根本並長遠來說難以持續的惡性價格競爭，選擇適當調整項目推售時間。

去年，本集團的土地收購規模有所減少，主要原因是本集團在上一年度已建立充足的土地儲備，以配合二零一四年全年及以後的開發計劃。本集團在中國國內全年收購的土地儲備總建築面積達 231.7 萬平方米，使總土地儲備建築面積達 4,294 萬平方米。年內，本集團沒有在任何新城市進行土地收購。而在新收購的土地中，除小部分用作開發四個全新項目以外，其餘超過 80% 所收購的土地都是為了擴建本集團的現有項目。這個比例反映出本集團在過去一年採取了審慎策略，大部分新收購的土地是用於發展本集團有過往開發和銷售經驗的現有項目，這種方式更能確保收購的每塊土地都能符合預期的表現。

自本集團踏出中國、把業務擴展至馬來西亞後，去年本集團抓緊機會，進軍極具吸引力的澳洲房地產市場，並先後在墨爾本及布里斯班收購了五個開發項目。推動本集團作出此項投資的一個主要原因，是澳洲的土地價格合理，只須要本集團投入有限的資金；另一項與此相關的主要因素，是這些地塊提供合適的利潤率。現時，越來越多中國投資者正積極物色在先進海外國家的物業投資機會，我們預期已落成的開發項目將吸引廣泛中國投資者的興趣。最近墨爾本於《經濟學人》雜誌的「最宜居城市」排行榜中排名第一，可見這城市將備受投資者和尋找海外居住地的中國人所追捧。

本集團在十二月收購了惠州洲際度假酒店，作為酒店業務的一部分。這間發展成熟的豪華度假酒店配備了各類高檔設施，包括溫泉和高爾夫球場。收購該酒店後，本集團旗下酒店數目增至八間。本集團現有酒店主要是位處市中心的商務酒店，這新酒店的加入，對本集團的酒店組合增添了多樣化的元素。

在融資方面，本集團於去年開始時成功發行二零一九年到期的優先票據，總金額達美金 10 億元，利率 8.5%。在境外金融市場上進行了此項具規模交易後，本集團將注意力轉向中國國內的資本市場。十月份，本集團運用其內部資源償還了人民幣 55 億元的境內公司債券。本集團並沒即時直接進行再融資，而待進一步在國內資本市場上物色最符合本集團資本結構的融資工具，包括但不限於境內公司債券。於二零一四年底，國內企業已能夠在銀行同業市場上發行人民幣中期票據，此類票據的特質可能頗符合本集團所需，我們將繼續研究選項，適當時機時我們將作出選擇。

二零一五年的前景展望

二零一五年，中國房地產行業的政策走向預計與二零一四年保持一致。這些政策的行政性質應逐步淡化，轉變成為更合理且可預測的長遠體制，達致金融、土地供應、經濟適用房和稅收等各方面相關的政策目標最終同步，而這些目標將在行業「新常態」下更易實現。預期限購政策等的行政調控措施將會逐步取消，同時，利率於未來一年有空間進一步下調。

隨著房地產開發商的庫存調整至更合理的水平，而另一方面購房者開始接受「新常態」，二零一五年房地產市場的增長速度勢必有所放緩，房地產價格的升幅也將趨於平穩。整體市場需求預計會從以往較集中於剛性需求型住房轉向由希望改善或提升居住環境的需求所帶動，逐漸形成城市與城市間市場差異化，而地方和區域市場之間差異將更形突出。

二零一五年的計劃與項目

參照以上有關宏觀經濟環境及前景展望，本集團適當調整了來年各項的計劃。首先，本集團的增長目標將符合預計二零一五年增長速度將放緩至約 7% 平穩水平的中國「新常態」經濟。因此，本集團將其二零一五年的協議銷售額目標設定在人民幣 600 億元，較二零一四年的實際銷售額適度增加 10%。放慢增長速度將令本集團可以優化資源配置（包括我們的土地儲備、融資安排和人力資源），確保我們在目前的市場環境下實現長遠增長，亦讓我們在價格以外以產品質量競爭。

本集團未來的業務重點將更集中於一線和二線城市。我們預期來年將不會參與太多土地收購項目，特別是在三線和四線城市的土地收購。如有十分合適的土地收購項目，本集團亦只限於考慮北京和廣州等一線城市。我們對土地收購項目的準則也將進一步收緊，在可行性研究中採取更保守的估算，同時調高淨利率回報的要求。本集團的優勢之一是在舊城改造項目的豐富經驗，舊城改造將是來年開發計劃中優先考慮的項目。我們確信，倘能開發更多此類項目將對完成銷售目標極有幫助。

在產品類型方面，在現今中國人口結構趨勢的情況下，本集團將考慮增加養老房產或其他針對老年群體的房產項目的比重。此外，就房地產需求將很大可能從剛性需求型轉向改善及提升居住環境的類型的預估，我們也將致力於調整我們的產品領域，爭取該等需求的市場份額。

於管理營運方面，首要任務仍是對現金流有效和審慎的管理。穩健的現金流可影響本集團各方面的營運。在市場營銷方面，我們將力求通過更創新和有效的營銷手段以提升銷量。對整體成本影響重大的建築成本的方面，我們將因應市場情況和庫存水平，更靈活地推進不同項目的建設步伐，以達致控制建築成本的目標。我們還將致力於通過針對不同的產品類別（如針對大眾市場和高檔市場項目）設定最低淨利率目標，以提高每一項目的盈利能力；淨利率必須在所有情況下都達標。

致謝

過去一年，中國房地產市場環境發生重大變化，衷心感謝所有股東及其他投資者，在我們探索並開拓新發展路線的過程中，對本集團予以支持。我也謹代表本集團感謝我們的客戶購買我們的物業，這亦是量度本集團是否真正理解市場、成功達標的最終標準。我在此謹向各位董事表示真摯的感謝，憑藉您們的豐富經驗和智慧，本集團才能在各重要方面向前邁進。最後，我要感謝本集團各位優秀的員工，通過他們辛勤的工作和付出，將我們的企業價值充分體現。憑藉以上各位對我們管理團隊的大力支持，我們能夠更有自信地迎接未來穩健的一年。

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	
	二零一四年	二零一三年
年度盈利	6,506,389	7,645,648
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 （虧損）／盈利	173,683	(7,350)
— 貨幣折算差額	5,810	—
本年度除稅後其他全面收入	179,493	(7,350)
年度全面收入總額	6,685,882	7,638,298
應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	5,400,096	7,626,510
— 永久性資本工具持有者	1,331,328	—
— 非控制性權益	(45,542)	11,788
	6,685,882	7,638,298

綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

資產	附註	於十二月三十一日	
		二零一四年	二零一三年
非流動資產			
土地使用權		1,198,045	1,098,345
物業、機器及設備		7,495,641	6,566,671
投資物業		18,047,632	15,888,187
無形資產		977,958	897,836
合營企業投資		4,617,519	4,258,931
聯營公司投資		86,213	122,600
遞延所得稅資產		2,927,764	3,217,888
可供出售金融資產		535,477	281,400
貿易和其他應收款及預付款	9	3,772,884	1,450,024
		<u>39,659,133</u>	<u>33,781,882</u>
流動資產			
發展中物業		81,327,691	56,111,099
已落成待售物業		17,222,116	10,992,876
存貨		358,831	297,920
貿易和其他應收款及預付款	9	10,890,728	13,162,768
預付稅款		2,551,852	1,656,242
受限制現金		6,339,497	6,622,173
現金及現金等價物		13,490,425	17,722,162
		<u>132,181,140</u>	<u>106,565,240</u>
總資產		<u>171,840,273</u>	<u>140,347,122</u>
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		4,538,822	4,344,253
股份獎勵計劃持有股份		(128,711)	(172,563)
保留盈利			
— 擬派末期股息		—	1,596,859
— 其他		30,749,658	25,532,695
		<u>35,965,361</u>	<u>32,106,836</u>
永久性資本工具		15,648,416	1,000,000
非控制性權益		531,785	375,207
總權益		<u>52,145,562</u>	<u>33,482,043</u>

負債	附註	於十二月三十一日	
		二零一四年	二零一三年
非流動負債			
長期借款		45,553,602	43,352,514
預提費用及其他應付款	10	171,222	596,257
遞延所得稅負債		3,278,908	3,589,702
		<u>49,003,732</u>	<u>47,538,473</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款	10	19,270,956	17,781,734
出售物業已收按金		19,225,725	13,777,892
當期所得稅負債		10,089,230	9,671,667
短期借款		3,085,000	2,549,535
長期借款當期部份		19,020,068	15,545,778
		<u>70,690,979</u>	<u>59,326,606</u>
總負債		<u>119,694,711</u>	<u>106,865,079</u>
總權益及負債		<u>171,840,273</u>	<u>140,347,122</u>
流動資產淨值		<u>61,490,161</u>	<u>47,238,634</u>
總資產減流動負債		<u>101,149,294</u>	<u>81,020,516</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千元列報（除非另有說明）。

本集團的綜合財務報表是根據香港財務報告準則（「香港財務準則」）編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就可供出售金融資產及投資物業的重估按公平值列賬而作出修訂。

合併財務報表是根據舊有公司條例（第32章）的適用規定就本財政年度和比較期間而編製。

(a) 本集團採納的新訂和已修改準則及解釋

本集團已於二零一四年一月一日或之後開始的財政年度首次採納以下新訂和已修改準則及解釋：

準則／解釋

香港會計準則 32〔修改〕
香港財務報告準則 10、12 及香港會計準則 27〔修改〕
香港會計準則 36〔修改〕
香港會計準則 39〔修改〕
香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告 21

主要修改

資產與負債的對銷
投資主體的合併
可收回金額的披露
「金融工具：確認及計量」－衍生工具的替代
徵費

(b) 本集團未採納的新訂和已修改準則及年度改進

多項新準則和準則的修改及年度改進在二零一四年一月一日後開始的年度期間生效，但未有在本集團的財務報表中應用。

<u>準則</u>	<u>主要修改</u>	<u>於或之後開始的年度 期間起生效</u>
香港會計準則 19〔修改〕 二零一二年年度改進	設定受益計劃：職工供款 二零一零年至二零一二年年報告週期	二零一四年七月一日 二零一四年七月一日
二零一三年年度改進	二零一一年至二零一三年年報告週期	二零一四年七月一日
香港財務報告準則 14	監管遞延賬戶	二零一六年一月一日
香港財務報告準則 11〔修 改〕	收購共同經營權益的會計法	二零一六年一月一日
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	二零一六年一月一日
香港會計準則 16 及香港會 計準則 41〔修改〕	結果實的植物	二零一六年一月一日
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	二零一六年一月一日
香港會計準則 27〔修改〕 二零一四年年度改進	獨立財務報表中使用權益法 二零一二年—二零一四年年報告週期	二零一六年一月一日 二零一六年一月一日
香港財務報告準則 10、香 港會計準則 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	二零一六年一月一日
香港財務報告準則 1〔修 改〕	披露計畫	二零一六年一月一日
香港財務報告準則 15	基於客戶合同的收入確認	二零一七年一月一日
香港財務報告準則 9	金融工具	二零一八年一月一日

除披露外，採用新訂和已修改準則及年度改進對本集團的財務報表無重要影響。

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。管理部門已根據這些報告決定了經營分部。

由於本集團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。

執行董事會按本年盈利來評估經營分部的業績。向執行董事報告的資料與本財務報告測量的方式一致。

報告予執行董事的截至二零一四年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一四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	31,650,997	879,847	1,137,521	1,358,864	35,027,229
分部間營業額	—	(52,584)	(28,918)	(240,317)	(321,819)
營業額(來自外部客戶)	31,650,997	827,263	1,108,603	1,118,547	34,705,410
年度盈利／(虧損)	5,449,418	1,576,066	(139,619)	(379,476)	6,506,389
融資成本	(697,934)	(155,492)	(231,187)	(131,308)	(1,215,921)
應佔合營企業業績	169,789	—	—	—	169,789
應佔聯營公司業績	(24,705)	—	—	(500)	(25,205)
所得稅	(3,285,959)	(525,356)	46,540	114,778	(3,649,997)
折舊及攤銷	(232,557)	—	(177,312)	(62,834)	(472,703)
銷售物業所出售商譽	(3,269)	—	—	—	(3,269)
減值虧損(撥備)／轉回	(10,250)	—	(42)	601	(9,691)
投資物業公允價值盈利 — 除稅後	—	1,228,631	—	—	1,228,631
分部資產	143,397,989	18,047,632	6,085,875	845,536	168,377,032
分部資產包括：					
合營企業投資	4,617,519	—	—	—	4,617,519
聯營公司投資	35,153	—	—	51,060	86,213
分部負債	37,777,761	—	307,688	582,454	38,667,903

報告予執行董事的截至二零一三年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一三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	33,651,248	779,786	957,051	1,145,516	36,533,601
分部間營業額	—	(52,541)	(56,457)	(153,319)	(262,317)
營業額(來自外部客戶)	33,651,248	727,245	900,594	992,197	36,271,284
年度盈利／(虧損)	6,120,890	2,111,145	(248,725)	(337,662)	7,645,648
融資成本	(1,362,517)	(175,613)	(264,499)	(131,113)	(1,933,742)
應佔合營企業業績	357,253	—	—	—	357,253
應佔聯營公司業績	(51,171)	—	—	270	(50,901)
所得稅	(4,674,980)	(703,715)	82,909	69,605	(5,226,181)
折舊及攤銷	(147,568)	—	(151,849)	(32,809)	(332,226)
銷售物業所出售商譽	(9,163)	—	—	—	(9,163)
減值虧損撥備	(8,656)	—	(158)	(664)	(9,478)
投資物業公平值盈利 — 除稅後	—	1,827,152	—	—	1,827,152
分部資產	115,052,178	15,888,187	5,273,055	634,414	136,847,834
分部資產包括：					
合營企業投資	4,258,931	—	—	—	4,258,931
聯營公司投資	71,040	—	—	51,560	122,600
分部負債	31,490,566	—	121,936	543,381	32,155,883

分部間的銷售按正常交易進行。報告予董事會的來自外部的收入與損益表內的計算方式是一致的。

來自所有服務收入明細的分析如下：

	二零一四年	二零一三年
物業銷售	31,650,997	33,651,248
租賃收入	827,263	727,245
酒店營運	1,108,603	900,594
物業管理服務及其他	1,118,547	992,197
	<u>34,705,410</u>	<u>36,271,284</u>

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。

本集團持有的遞延稅款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：

	二零一四年	二零一三年
可報告分部資產	168,377,032	136,847,834
遞延所得稅資產	2,927,764	3,217,888
可供出售金融資產	535,477	281,400
資產負債表總資產	<u>171,840,273</u>	<u>140,347,122</u>

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。

本集團持有的付息負債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：

	二零一四年	二零一三年
可報告分部負債	38,667,903	32,155,883
遞延所得稅負債	3,278,908	3,589,702
當期所得稅負債	10,089,230	9,671,667
當期借款	22,105,068	18,095,313
長期借款	45,553,602	43,352,514
資產負債表總負債	<u>119,694,711</u>	<u>106,865,079</u>

3. 其他收益－淨額

	二零一四年	二零一三年
投資物業公允價值盈利－淨額	1,638,174	2,436,203
利息收入	211,760	151,684
可供出售金融資產股息	—	2,595
出售投資物業盈利	3,394	406
出售物業、機器及設備盈利	14,859	2,995
其他	56,911	50,537
	<u>1,925,098</u>	<u>2,644,420</u>

4. 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：

	二零一四年	二零一三年
收入：		
呆賬撥備回撥	<u>(17,330)</u>	<u>(12,334)</u>
支出：		
已落成物業銷售成本	19,997,339	19,634,964
營業稅及其他稅項	2,094,171	2,185,818
僱員福利開支	1,172,432	945,736
折舊	388,178	280,649
廣告開支	269,457	211,641
土地使用權及無形資產攤銷	84,525	51,577
辦公費用	194,644	135,291
經營租賃支出	14,320	32,128
呆賬撥備	27,021	21,812
核數師酬金	10,246	9,397
其他費用	1,272,988	1,004,339
	<u>25,525,321</u>	<u>24,513,352</u>
	<u>25,507,991</u>	<u>24,501,018</u>

5. 融資成本

	二零一四年	二零一三年
利息費用		
— 銀行借款	2,319,584	1,636,749
— 公司債券	318,899	394,499
— 優先票據	1,198,121	791,052
— 其他借款	1,955,715	1,052,539
— 融資租賃負債	8,366	11,123
	<u>5,800,685</u>	<u>3,885,962</u>
淨滙兌虧損／（盈利）	301,545	(88,029)
減：融資成本資本化	(4,886,309)	(1,864,191)
	<u>1,215,921</u>	<u>1,933,742</u>

6. 所得稅

	二零一四年	二零一三年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅（附註 b）	2,446,005	2,587,798
遞延所得稅	(78,564)	290,090
	<u>2,367,441</u>	<u>2,877,888</u>
當期中國土地增值稅（附註 c）	<u>1,282,556</u>	<u>2,348,293</u>
所得稅總額（附註 d）	<u>3,649,997</u>	<u>5,226,181</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（二零一三年：零）。

(b) 中國企業所得稅

中國的企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，除若干附屬公司適用的企業所得稅率為按照營業額以2% - 3%計算（二零一三年：2.5% - 3.5%）外，其他業務適用的企業所得稅率主要為25%（二零一三年：25%）。

(c) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交土地增值稅。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%。

(d) 本集團就除稅前盈利的稅項，與假若採用本集團各合併主體的利潤適用的以加權平均稅率計算出的理論稅額之間的差額如下：

	二零一四年	二零一三年
除所得稅前盈利	10,156,386	12,871,829
減：土地增值稅	(1,282,556)	(2,348,293)
	<u>8,873,830</u>	<u>10,523,536</u>
按稅率 25%計算（二零一三年：25%）	2,218,458	2,630,884
影響：		
— 若干公司的不同所得稅率	(2,399)	(23,071)
— 應佔合營企業及聯營公司業績	(36,146)	(76,588)
— 不可扣稅的開發成本及費用	282,469	326,279
— 其他	(94,941)	20,384
中國企業所得稅	<u>2,367,441</u>	<u>2,877,888</u>
土地增值稅	<u>1,282,556</u>	<u>2,348,293</u>
所得稅總額	<u>3,649,997</u>	<u>5,226,181</u>

(e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項（支銷）／貸記如下：

	二零一四年			二零一三年		
	除稅前	稅項支銷	除稅後	除稅前	稅項貸記	除稅後
可出售金融資產的公允價值盈利／ （虧損）	<u>231,577</u>	<u>(57,894)</u>	<u>173,683</u>	<u>(9,800)</u>	<u>2,450</u>	<u>(7,350)</u>

7. 股息

	二零一四年	二零一三年
不派發中期股息		
（二零一三年：每股普通股人民幣 0.12 元）	—	386,684
減：股份獎勵計劃持有股份股息	—	(3,438)
	—	<u>383,246</u>
不派發末期股息		
（二零一三年：每股普通股人民幣 0.50 元）	—	1,611,184
減：股份獎勵計劃持有股份股息	—	(14,325)
	—	<u>1,596,859</u>
	—	<u>1,980,105</u>

董事會建議不派發截至二零一四年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣 386,684,000 元）。

二零一三年的末期股息每股普通股人民幣 0.50 元，合計為人民幣 1,611,184,000 元，已於二零一四年五月二十九日的股東週年大會批准派發。其中人民幣 10,685,000 元已批准及派發予股份獎勵計劃。

董事會建議不派發二零一四年的末期股息。

8. 每股基本及攤薄盈利

每股盈利根據本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。

	二零一四年	二零一三年
本公司所有者應佔盈利	5,220,603	7,633,860
已發行普通股扣除股份獎勵計劃持有股份後的加權平均數目（千股）	3,198,005	3,194,058
每股盈利（每股人民幣）	1.6325	2.3900

由於本集團於二零一四年及二零一三年並無可攤薄潛在股份，故並無呈報每股攤薄盈利。

9. 貿易和其他應收款及預付款

	二零一四年	二零一三年
貿易應收款 — 淨額（附註(a)）	4,823,718	4,638,551
其他應收款 — 淨額	4,717,407	3,202,860
預付款	1,373,880	3,170,441
應收合營企業款項	1,709,230	1,561,563
應收聯營公司款項	2,039,377	2,039,377
合計	14,663,612	14,612,792
減：非流動部分	(3,772,884)	(1,450,024)
流動部份	10,890,728	13,162,768

貿易及其他應收款的賬面值接近其公平值。

(a) 貿易應收款

	二零一四年	二零一三年
貿易應收款 — 流動部份	4,688,168	4,640,369
減：減值撥備	(1,818)	(1,818)
	4,686,350	4,638,551
貿易應收款 — 非流動部份	137,368	—
	4,823,718	4,638,551

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，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：

	二零一四年	二零一三年
0 至 90 天	2,981,140	3,307,354
91 至 180 天	272,507	231,697
181 至 365 天	897,737	338,733
1 年至 2 年	201,356	495,724
超過 2 年	335,428	266,861
	<u>4,688,168</u>	<u>4,640,369</u>

10. 預提費用及其他應付款

	二零一四年	二零一三年
應付共同控制實體款項（附註(a)）	1,801,864	2,546,634
建築應付款（附註(b)）	10,498,573	8,751,317
其他應付款及預提費用（附註(c)）	7,141,741	7,080,040
合計	<u>19,442,178</u>	<u>18,377,991</u>
減：非流動部份	(171,222)	(596,257)
流動部份	<u>19,270,956</u>	<u>17,781,734</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) 該等餘額主要包括收購若干公司股權所產生之應付款及除所得稅外其它應付稅項。
- (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

二零一四年，本集團協議銷售達人民幣 544 億元，全年同比增加 29%。協議銷售來自華北、華南、海南三大區域的二十一個城市合計五十八個項目，以及馬來西亞柔佛新山。就地區而言，華南及華北地區的協議銷售分別增加 34% 和 27% 至人民幣 203.52 億元和 306.13 億元，海南地區則下跌 41% 至人民幣 17.45 億元。福州、梅州、貴陽、包頭、佛山和馬來西亞柔佛新山六個城市首次帶來協議銷售貢獻，共佔總協議銷售的 9%。以城市而言，廣州和北京的協議銷售仍是所有城市中最高，分別較二零一三年分別增加約 33% 和 48%，達人民幣 143.96 億元和 125.62 億元。此兩大城市共佔本集團總協議銷售約 50%。二零一四年度，來自分別位於十五個城市合共十七個新推項目有顯著貢獻，約佔總協議銷售的 36%。以建築面積計算，總協議銷售由 3,385,700 平方米增加 20% 至 4,048,200 平方米，平均售價由二零一三年的每平方米人民幣 12,500 元進一步升至每平方米人民幣 13,400 元。

二零一四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)	較二零一三年 增／減 (%)	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一三年 增／減 (%)
廣州	531,700	3%	14,396	33%
惠州	152,800	-30%	1,107	-18%
重慶	256,200	6%	1,429	4%
成都	139,500	-27%	748	-54%
福州	25,900	N/A	508	N/A
梅州	206,100	N/A	961	N/A
貴陽	11,100	N/A	179	N/A
佛山	132,400	N/A	1,024	N/A
華南地區	1,455,700	25%	20,352	34%
北京及周邊地區	913,800	19%	12,562	48%
天津	262,400	6%	4,550	-2%
太原	609,400	11%	4,504	14%
西安	40,000	-32%	513	-33%
瀋陽	37,900	181%	282	92%
哈爾濱	68,200	-25%	1,399	-19%
上海及周邊地區	93,400	0%	2,374	43%
杭州	116,000	169%	1,924	157%
南京	64,900	-23%	1,174	-27%
無錫	57,200	823%	631	513%
大同	31,700	-42%	151	-46%
包頭	93,900	N/A	549	N/A
華北地區	2,388,800	24%	30,613	27%
海南	114,900	-44%	1,745	-41%
馬來西亞柔佛新山	88,800	N/A	1,690	N/A
總計	4,048,200	20%	54,400	29%

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，避免積壓過量庫存。年初時，本集團開發中總建築面積約 1,004 萬平方米，共計四十八個項目，覆蓋十九個城市。本集團於年內完成建築面積達 464 萬平方米，可售面積為 379 萬平方米，並在四十八個項目內，新增開工總建築面積合共約 883 萬平方米。本集團截至本年底在建總建築面積因此增加 42% 至約 1,424 萬平方米，分屬於六十六個項目。年底在建面積連同二零一五年計劃中的開工面積，估計可取得預售証的可售物業的價值超過人民幣 1,100 億元，為本集團二零一五年的銷售目標奠下穩固基礎。

下表是於二零一四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	12	1,636,000	1,184,000
北京及周邊地區	7	1,562,000	1,218,000
天津	6	1,467,000	1,026,000
太原	4	1,336,000	960,000
惠州	3	1,183,000	920,000
哈爾濱	2	912,000	755,000
上海及周邊地區	3	732,000	385,000
重慶	3	616,000	479,000
梅州	1	586,000	496,000
杭州	2	509,000	351,000
海南	5	495,000	475,000
無錫	2	396,000	262,000
福州	2	356,000	252,000
成都	1	316,000	222,000
南京	2	296,000	197,000
包頭	1	274,000	205,000
佛山	1	170,000	125,000
瀋陽	2	159,000	146,000
貴陽	1	143,000	131,000
西安	2	143,000	108,000
珠海	1	135,000	100,000
大同	1	90,000	45,000
長沙及周邊地區	1	57,000	30,000
馬來西亞柔佛新山	1	666,000	365,000
總計	66	14,235,000	10,437,000

華南地區

本集團於年內沒有在華南地區內開拓新城市。目前，本集團在華南地區覆蓋十一個城市，當中有八個城市為本集團協議銷售帶來貢獻。本集團去年通過收購土地進入長沙、南寧和珠海三個城市，這三個城市於去年未有帶來協議銷售。

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以至全國排名第一。廣州去年的協議銷售增加 33%，達人民幣 144 億元，主要來自九個持續發展項目及二個新項目。非常成功的商業項目富力盈耀廣場是其中的一個新項目，此項目連同富力東山新天地（二零一三年推出的持續發展項目）合共佔廣州協議銷售總額約 68%。富力盈耀廣場是年內全廣州錄得最高銷售額的單期發展項目。此項目位於珠江新城，由於需求旺盛，甫開售即供不應求，反映市場對本集團開發的商業地產在品質和長遠價值上的肯定。富力東山新天地為市中心的重建項目，是包含高端住宅單位、服務式公寓、辦公大樓及零售地產的多期發展項目。此項目於去年首度推出，年內銷售勢頭持續，其協議銷售在本集團廣州所有項目中排名第二。辦公大樓和商業地產銷售一貫是本集團在廣州的重要組成部份，於本年度亦不例外，除富力盈耀廣場外，連同另外兩個辦公大樓項目（富力天域中心和富力盈通大廈）共佔廣州總協議銷售的 48%。富力天域中心辦公大樓位於廣州海珠區，於二零一三年推出，並與本集團其他在珠江新城中心商業區開發的辦公大樓項目同樣成功。本年度，本集團在廣州的三個合資開發項目亦貢獻了協議銷售，包括另一新推項目富力天海灣。廣州的平均售價增加 29% 至每平方米人民幣 27,080 元，主要原因是產品組合轉變，包含了較大比例的高端住宅項目銷售所致。年內，廣州新開工總建築面積達 21.3 萬平方米；截至年底，在建總建築面積達 164 萬平方米。

重慶、成都和惠州，為本集團經營多年的三大城市，共佔華南地區協議銷售的 16%。本年度，重慶主力銷售重慶富力城單一項目。該項目是經已進入第九年的多期大型發展項目。儘管重慶富力城為單一發展項目，但其規模龐大，提供一系列不同價位的產品，包括住宅項目、服務式公寓及零售地產。年初，園林展示區的落成更大大提升了項目的檔次，競爭力因而得以提升，帶動重慶的協議銷售也隨之增加 4%，達人民幣 14.3 億元。當重慶富力城最終完工，總建築面積將接近 680 萬平方米。至二零一四年底已完成總建築面積約 175 萬平方米，累計協議銷售約人民幣 87 億元。雖然重慶富力城仍是二零一五年本集團的重點項目，本集團亦已準備就緒，在渝北區推出一個全新項目，總建築面積約 43.1 萬平方米的重慶富力灣，預計將於二零一五年開售第一期總建築面積約 10.9 萬平方米的別墅和高層住宅單位。成都的主要項目為剛需項目—成都富力桃園，年內銷售維持穩定，大致與去年持平。然而，由於成都的豪宅市場發展放緩，高端項目富力麗思國際公館的協議銷售因而受到影響，令成都總協議銷售下降 54%。成都富力桃園仍將是本集團來年的重點項目，同時本集團亦將重點加強富力麗思國際公館的銷售力度，並以項目的高檔設施及其與成都富力麗思卡爾頓酒店的連繫為主要賣點。惠州來自三個項目的協議銷售下跌 18%。當中，富力南昆山溫泉養生谷佔惠州協議銷售的 80%。

梅州、福州和貴陽是本集團在華南地區的新市場，每個城市各有一項目首次帶來協議銷售，共佔華南地區總協議銷售的 8%，達人民幣 16.5 億元。本集團以剛需項目梅州富力城進入梅州地產市場。儘管梅州市場競爭激烈，多家知名的全國開發商已進駐多時，但該項目的銷售業績全面合符預期，為本集團在梅州建立了相當的市場份額。本集團在福州和貴陽推出的產品類似—分別為福州富力中心和貴陽富力中心，當中包括辦公大樓和服務式公寓組合。

華北地區

本年度本集團沒有在華北地區開拓新市場，目前營運十二個城市分別是北京、天津、西安、太原、瀋陽、上海、南京、哈爾濱、大同、杭州、無錫和包頭。本集團本年度五十八個銷售中有三十二個位於這個地區，約佔本集團總協議銷售的 56%。

北京自本集團二十年前進入以來，經歷了快速的變化，當中最顯著的是城市景觀的轉變，而本集團亦通過開發幾個主要的項目而參與其中，包括在北京首個開發項目—北京富力城，以及隨後開發的富力又一城和富力十號等。北京和廣州一直是本集團兩大銷售的主力城市。北京的年度協議銷售達人民幣 125.6 億元，較二零一三年增加 48%，分別佔華北地區協議銷售及本集團協議銷售總額的 41% 及 23%，排名僅次於廣州。北京的所有協議銷售均來自住宅項目。本年度北京唯一新推的銷售項目富力惠蘭美居錄得了本集團於北京最高銷售。富力惠蘭美居地處北京東南通州區，佔地面積 29.4 萬平方米，建築面積 46.6 萬平方米。此項目交通便捷，搭乘北京地鐵 6 號線，在通州北關站下車便能直達。受惠於完善的交通設施，以及可負擔的約人民幣 200 萬元均價，項目於年內已出售共 364,700 平方米，銷售額達人民幣 53.4 億元，佔北京協議銷售的 42%。二零一三年北京兩大銷售項目—富力新城和富力尚悅居的銷售勢頭持續至二零一四年，兩個項目的銷售額共約人民幣 41.9 億元，佔北京協議銷售總額的 33%。富力新城位於香河區，與區內的其他樓盤相比極具競爭優勢。整個項目的建築面積達 188 萬平方米，至今已售出 90 萬平方米。

天津在二零一四年的協議銷售達到人民幣 45.5 億元，相較去年的人民幣 46.3 億元相對穩定，在所有營運城市中排名第三，協議銷售所佔比重則由 11% 下降至約 8%。旗艦住宅項目富力津門湖的開發目前已進入第八年，協議銷售為人民幣 32.4 億元，佔天津協議銷售總額 71%。此項目的累計銷售額約 172 億元，另約 42.5 萬平方米尚待開發。本年度，天津新增了兩個項目—富力新城和富力尚悅居，令總項目數目增至六個。此兩個新增項目的銷售額為該城市貢獻協議銷售合共人民幣 8.3 億元。雖然這兩個項目均屬中等規模，但卻有助拓寬本集團在天津的樓盤產品組合，建立可持續的銷售業績的基礎。富力新城和富力尚悅居在天津可搶佔屬富力津門湖以外的細分市場，有助降低於該城市的整體開發風險。

太原引證了本集團有效的開發策略。自本集團進軍太原以來，在相對較短的時間內已在當地坐擁領先的市場位置，從二零一二至二零一四年更連續三年創下最高銷售佳績，市場份額得以不斷提升。本集團在年度內推出的三個項目－富力城、富力桃園及富力華庭，提供了完整的產品線，從毛胚單位、剛需產品到優質住宅單位，總協議銷售由去年人民幣 39.4 億元增至人民幣 43.2 億元，同比增加 10%。太原富力城是本集團在華北的最大項目，總建築面積約為 210 萬平方米。目前該項目已進入第四期開發階段。隨著配套設施的建設逐步落成，此項目的形象和風格亦日益提升，預期於二零一五年第二季度開業的豪華酒店太原富力鉑爾曼大酒店作為項目的一部分，會對銷售提供有力支持。該項目吸引了各類型買家，包括期望改善住房的客戶，本年度協議銷售達人民幣 34.0 億元，自二零零八年七月推出以來，累計銷售額更達人民幣 111.2 億元。其餘兩個項目富力華庭和富力桃園亦分別滿足了高端和剛需市場所需。二零一五年，隨著太原推出兩個全新的項目－富力熙悅居及富力蒙山項目，富力將成為太原市場上擁有最豐富產品組合的開發商。

上海、杭州、南京和哈爾濱是僅次於北京、天津和太原的華北城市，每個城市的協議銷售皆不低於人民幣 10 億元。年內共推出了三個全新項目，四個城市的總協議銷售達人民幣 68.7 億元，佔華北協議銷售的 22%。上海的協議銷售額同比增加 43%，主要是由座落於本集團去年在上海市區虹橋收購的一地塊的富力虹橋十號項目的第一期銷售帶動所致。富力虹橋十號是本集團的豪宅項目，獲得廣泛市場認可。富力虹橋十號開售第一天已售出一百套住宅單位，在目前的市場環境來說可謂表現超卓。二零一四年，富力虹橋十號佔上海總協議銷售的 54%。除高端住宅地產以外，本集團亦將於二零一五年在虹橋開發和推售優質辦公大樓項目。辦公大樓將體現靜區和動區分離的特色。昆山低密度住宅項目富力灣的賣點為悠閒生活方式、坐擁絕美的昆山湖景。其年度銷售業績令人滿意。杭州在年內憑藉富力西溪悅居的強勁銷售表現，帶動協議銷售增加 157%。該項目定位為高端住宅項目，位處本集團於二零一二年底於勢將成為杭州未來的黃金地段，杭州未來科技城所收購的地塊。該項目提供 89 至 189 平方米的各類型住宅單位，迎合不同客戶的喜好。二零一五年，本集團當在杭州引入豪宅項目富力十號和極富當代設計氣息的零售地產物業，將有助提升本集團在這個城市的整體品牌認知度，並促進銷售。南京和哈爾濱在本年度各推出了一個新項目，加上各自的一個現有項目，兩個城市各運營兩個項目。南京新項目富力尚悅居已於二零一四年八月推出。自項目發售以來，截至年底，銷售額在當地所有住宅開發項目中排名第一。南京富力城是 2011 年推出的多期發展商住混合項目，為本集團於市內的重點發展項目，佔南京協議銷售的 63%。該項目位於南京江寧區麒麟科技創新園，佔地 57.2 萬平方米，擁有全面的設施，吸引了大量來自各方的潛在買家。南京富力城總建築面積 54.5 萬平方米，目前累計協議銷售面積約 28.8 萬平方米。哈爾濱江灣新城為二零一二年推出的多期發展商住混合項目，佔哈爾濱協議銷售總額的 91%。其餘銷售額來自新項目哈爾濱富力城。哈爾濱江灣新城累計協議銷售達人民幣 38.6 億元，累計協議銷售面積達 18.41 萬平方米。

西安、瀋陽、無錫、包頭和大同為本集團其他在華北運營的城市，共佔華北協議銷售約 7%。本集團在瀋陽高端產品市場重點開發別墅，而在其他四個城市則主要開發富力城以提供主流剛需產品。當中以西安富力城的歷史最長，目前已進入第九年的最後開發階段。該項目已開發總建築面積超過 100 萬平方米，銷售額達人民幣 59 億元。大同富力城於二零一三年開售，而無錫富力城和包頭富力城是本年度的新推項目。作為典型項目，富力城是擁有完善配套設施的多期發展項目，並將於未來數年成為當地的基石項目。然而，面對激烈的市場競爭，本集團於無錫的策略跟其他城市不同。無錫先推出富力十號，繼後才推出無錫富力城作為第二個項目，以搶佔當地不同細分市場的購買力。瀋陽富力尚悅居是去年新推項目，是繼針對豪宅產市場打造的純別墅項目富力仙湖別墅後推出的第二個項目。

海南

海南與中國大陸隔海相望，擁有得天獨厚、全年溫暖宜人的天氣。有見及此，本集團目標是在島上開發的物業非單純是居所，更務求打造可讓客戶逐夢的理想地方。本集團以這一開發理念於過去幾年在海南開發了三個發展項目，並在去年增至四個。二零一四年，海南房地產市場發展放緩，協議銷售從上年度的人民幣 29.5 億元下降至本年度的人民幣 17.5 億元。三個持續發展項目為富力灣、富力盈溪谷和富力紅樹灣。位於香水灣的富力灣是度假風格的低密度公寓與其他設施包括度假酒店和遊艇俱樂部的混合發展。富力盈溪谷位於海口市西部海岸，由別墅及聯排房屋組成，而富力紅樹灣則位於澄邁縣，毗鄰 99 英畝紅樹林。年內推出的新項目為富力月亮灣，其坐落於海南三大歷史古邑之一的文昌，由沿著 11 公里長海岸線而建的別墅和高層公寓組成。此項目提供寧靜環境，當交通基礎設施落成後，離海口車程不到一小時，將會成為本集團在海南的另一受歡迎項目。

馬來西亞柔佛新山

本集團涉足馬來西亞房地產市場，一個主要原因是受其潛在廣濶客源所吸引，包括馬來西亞當地居民、鄰國新加坡客戶以及尋求優質海外房地產的中國投資者。本集團於二零一四年八月推出柔佛新山的首個項目富力公主灣，從簽署項目的土地買賣協議至開售歷時不到八個月時間。該項目專門為滿足不同目標客戶群而設計，同時為該區引入了新的住宅安全標準和便捷的生活方式。本年度項目協議銷售達到人民幣 16.9 億元。

土地儲備

經過二零一三年積極的土地收購後，本集團在年初已充分儲備了足夠中期開發計劃所需的土地。因此，本集團去年在土地收購方面趨於嚴謹。本年度本集團分別在八個城市收購共十幅地塊，新增土地的總建築面積達 2,317,000 平方米。由於本集團在收購土地時甚為謹慎，當中六塊新購土地（佔總建築面積約 83%）是位於本集團現有成功開發的項目，務求將開發風險降至最低。其餘所有新增地塊皆位於本集團目前已具豐富開發經驗的城市。至去年底，本集團土地儲備已增加至建築面積 4,294 萬平方米，詳情如下：

地點	總建築 面積約數 (平方米)	可售 面積約數 (平方米)
發展物業		
廣州	2,699,000	2,495,000
北京及周邊地區	2,636,000	1,924,000
天津	4,779,000	4,161,000
上海及周邊地區	531,000	519,000
杭州	399,000	358,000
重慶	4,790,000	4,754,000
海南	3,415,000	3,299,000
惠州	2,978,000	2,978,000
太原	2,013,000	1,988,000
哈爾濱	1,326,000	1,326,000
南京	531,000	435,000
無錫	866,000	863,000
包頭	1,464,000	1,464,000
福州	554,000	554,000
西安	414,000	406,000
佛山	228,000	228,000
成都	649,000	378,000
貴陽	188,000	188,000
瀋陽	263,000	249,000
珠海	100,000	100,000
南寧	166,000	166,000
長沙及周邊地區	3,299,000	3,299,000
大同	1,877,000	1,877,000
梅州	2,070,000	2,070,000
澳洲墨爾本	298,000	298,000
澳洲布里斯班	178,000	178,000
馬來西亞柔佛新山	3,500,000	3,500,000
投資物業	730,000	713,000
總計	42,941,000	40,768,000

投資物業

本集團其中一大重要策略，是持有投資物業組合，提供可靠的現金流，以抗衡經濟週期的起落。本集團希望以適當的步伐壯大，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的辦公大樓，位於廣州珠江新城的富力中心，以及其主要購物商場 Viva 北京富力廣場，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一間酒店，另外有多項各類型投資項目在建中，總建築面積達 463,000 平方米。新增的惠州洲際度假酒店是本集團持有的第八間酒店。此酒店已全面投入運作，是本集團首間度假酒店，更有助拓寬本集團酒店組合的多元性。原有酒店包括北京、廣州、成都、重慶和惠州共六間主打市中心商務概念的五星級酒店，以及北京前門富力智選假日酒店。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。已完工或在建的投資物業如下：

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
廣州			
富力麗思卡爾頓酒店*	珠江新城 J2-7	五星級酒店 351 間客房和 91 間酒店式公寓	104,000
富力君悅大酒店*	珠江新城 F1-2	五星級酒店 375 間客房	115,000
富力中心*	珠江新城 J1-4	55 層辦公大樓	163,000
富力機場假日酒店*	富力金港城	四星級酒店 350 間客房	38,000
柏悅酒店	珠江新城 J1-1	五星級酒店 176 間客房	66,000
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
北京			
富力萬麗酒店*	北京富力城	五星級酒店 540 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 321 間客房	22,000
天津			
富力萬豪酒店	天津富力城	五星級酒店 400 間客房	58,000
富力廣場*	天津富力城	購物中心	43,000

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
惠州			
富力萬麗酒店*	富力麗江中心	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
惠州洲際度假酒店*	橫瀝鎮 溫泉大道 1 號	五星級酒店 200 間客房 21 間別墅	52,000
重慶			
富力凱悅酒店*	江北區	五星級酒店 321 間客房	46,000
富力海洋廣場(商業)*	富力海洋廣場	購物中心	73,000
富力假日酒店	重慶富力城	四星級酒店 390 間客房	68,000
成都			
富力天匯商場*	熊貓城	購物中心	255,000
富力麗思卡爾頓酒店*	熊貓城	五星級酒店 353 間客房	57,000
海南			
澄邁富力希爾頓逸林度假酒 店	富力紅樹灣	五星級酒店 300 間客房	38,000
陵水富力灣萬豪酒店及遊艇 俱樂部	富力灣	五星級酒店 300 間客房	76,000
富力海洋公園	陵水縣	酒店、 旅遊及商業	200,000
西安			
西安富力假日酒店	西安富力城	四星級酒店 380 間客房	50,000
哈爾濱			
富力麗思卡爾頓酒店	富力江灣新城	五星級酒店 350 間客房	67,000
太原			
富力鉑爾曼大酒店	太原富力城	五星級酒店 320 間客房	41,000
上海			
新江灣凱悅嘉軒#	嘉譽灣	五星級酒店 150 間客房	16,000

* 已落成、營運或開業籌備中

合資項目

前景

本集團設定二零一五年協議銷售目標為人民幣 600 億元，較二零一四年實際協議銷售增加約 10%。這項銷售數據反映了在「新常態」市場下一個現實的增長率。為了達成銷售目標，本集團將銷售二十三個城市的六十二個項目。本集團於二零一五年計劃交付 401 萬平方米可售面積的物業。詳情載列如下：

地區	二零一五年上半年完成		二零一五年下半年完成	
	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	164,000	127,000	520,000	367,000
惠州	177,000	138,000	198,000	157,000
重慶	164,000	124,000	87,000	67,000
成都	137,000	97,000	48,000	37,000
梅州	-	-	292,000	290,000
貴陽	-	-	44,000	42,000
福州	-	-	101,000	88,000
海南	51,000	40,000	219,000	170,000
北京及周邊地區	281,000	229,000	521,000	455,000
天津	-	-	208,000	180,000
太原	25,000	25,000	319,000	286,000
大同	44,000	43,000	-	-
西安	-	-	112,000	105,000
哈爾濱	-	-	205,000	194,000
瀋陽	-	-	65,000	61,000
上海及周邊地區	129,000	55,000	48,000	47,000
南京	-	-	177,000	123,000
杭州	-	-	232,000	187,000
無錫	-	-	122,000	114,000
包頭	-	-	111,000	96,000
佛山	-	-	87,000	66,000
總計	1,172,000	878,000	3,716,000	3,132,000

財務回顧

本集團年內純利由上年之人民幣 76.46 億元下降 15% 至人民幣 65.06 億元。本集團整體業績下降主要由於核心業務物業發展的純利因其物業銷售營業額下降 6% 至人民幣 54.49 億元而出現下降。業務分部物業投資及酒店營運則有所提升。租金收入增加 14%，令物業投資分部純利達人民幣 3.47 億元，當中未計投資物業公允價值收益人民幣 16.38 億元（二零一三年：人民幣 24.36 億元）。酒店營運淨虧損減少至人民幣 1.4 億元，而上年為淨虧損人民幣 2.49 億元。本集團酒店繼續表現理想，且年內並無新酒店開辦費對該分部財務業績產生負面影響。本集團的其他業務分部（含建築服務及足球隊）錄得淨虧損人民幣 3.79 億元，而上年為淨虧損人民幣 3.38 億元。

本集團於十六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（關於純利）外）僅與物業發展業績有關：

1. 營業額較上年之人民幣 336.5 億元下降 6% 至人民幣 316.5 億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業 316.2 萬平方米，較上年交付的 273.3 萬平方米增加約 16%。整體平均售價由每平方米人民幣 12,310 元下降 19% 至每平方米人民幣 10,010 元，帶來營業額下降。年內整體平均售價下降很大程度上乃受有別於上年銷售組合的影響，主要是缺少售價較高的商業物業（於二零一三年，廣州富力盈通廣場及富力盈凱廣場佔總營業額 24%，平均售價達每平方米人民幣 41,370 元）及剛性需求物業比重增加，主要有平均售價為每平方米人民幣 6,600 元的北京富力新城及太原富力桃園。該兩個項目佔總營業額的合併份額由二零一三年 2% 升至 15%。另一方面，物業一般價格水平變動對整體平均售價下降影響有限。七個有上年可比售價的大型項目（營業額不少於人民幣 10 億元）中，有六個錄得平均售價上漲。佔總營業額 35% 的該等項目包括北京富力華庭、天津富力津門湖、海南富力灣、重慶、太原及南京的富力城，平均售價較上年上漲介乎 4% 至 26%。該等大型項目中唯一錄得平均售價下跌 6% 是北京富力新城，佔總營業額 12%。按城市劃分的營業額而言，北京取代廣州躍居首位，營業額達人民幣 86.88 億元（二零一三年：人民幣 66.14 億元），其後為廣州及天津，分別佔總營業額 27%、16% 及 11%（二零一三年：20%、34% 及 13%）。北京營業額增長 31%，乃由於住宅項目大面積交付，當中包括北京富力新城、富力華庭及富力尚悅居，合共 1,019,200 平方米，較上年增加 113%。廣州本年度營業額下跌 57%，但倘只比較住宅物業所得營業額，仍有 6% 的增長。天津營業額理想，有旗艦項目富力津門湖支撐，維持在人民幣 35.81 億元，該津門湖項目營業額進一步增加至人民幣 30.54 億元（二零一三年：人民幣 22.62 億元），按平均售價每平方米人民幣 17,440 元（二零一三年：每平方米人民幣 16,710 元）交付 175,100 平方米（二零一三年：135,300 平方米）。然而，天津總營業額由上年人民幣 45.33 億元減少人民幣 9.52 億元，乃由於本集團位於廣州以外的唯一商業項目天津富力中心上年錄得營業額人民幣 16.71 億元，而本年度僅為人民幣 1.6 億元。除上述三個城市外，年內錄得營業額的城市當中，太原及南京的營業額增長強勁，就太原而言，主要由於交付新項目富力桃園，而就南京而言，乃由於其單一項目富力城交付增加。年內有四個城市首次交付物業，為無錫、杭州、哈爾濱及瀋陽，合共佔總營業額 12%。

2. 隨着銷售組合的變化，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 17% 至每平方米人民幣 6,300 元及每平方米人民幣 5,220 元（二零一三年：每平方米人民幣 7,300 元及每平方米人民幣 6,270 元）。個別項目每平方米的土地及建築成本範圍收窄至人民幣 13,900 元至人民幣 2,500 元，範圍高端減至人民幣 15,200 元，因當中不包括土地及建築成本通常較高的廣州中央商業區商業項目。於範圍低端的是二線或三線城市剛性需求型住房，如於重慶及太原的富力城。本年度最大項目是位於北京的香河富力新城，每平方米土地及建築成本屬較低至人民幣 3,600 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。銷售成本四個主要部分：土地成本、建築成本、營業稅及資本化利息的比重較上年有輕微變動，主要由於計入銷售成本的資本化利息大幅增加。於回顧年度，土地及建築成本佔 83%（二零一三年：86%）、營業稅佔 9%（二零一三年：10%）及資本化利息佔 8%（二零一三年：4%）。銷售成本中的資本化利息數額及其佔銷售物業營業額的百分比，分別由二零一三年的人民幣 7.97 億元及 2.4% 增加至人民幣 15.4 億元及 4.9%。銷售成本亦包括營業稅人民幣 18.63 億元（二零一三年：人民幣 19.99 億元）。
3. 鑒於每平方米銷售成本減少的 14% 僅部分抵銷營業額平均售價下降的 19%，毛利率由上年的 41% 下降 4% 至 37%。以按城市劃分的毛利率分析，包括北京及廣州在內的主要城市，儘管其各自銷售組合變化，毛利率仍屬穩定，北京及廣州分別為 38% 及 50%，而上年則分別為 37% 及 50%。首次交付物業的新城市無錫、杭州、哈爾濱及瀋陽的毛利率相當均衡，平均為 35%。這狀況表明現時整體毛利率可保持。
4. 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的 6.4% 增加至 8.9%，由於本年度銷售及行政開支增加 32%，增幅為人民幣 6.81 億元。銷售及行政開支分為兩個部分，銷售開支增加人民幣 2.76 億元至人民幣 8.36 億元及行政開支增加人民幣 4.05 億元至人民幣 19.88 億元。銷售開支增加主要由於本年度銷售項目數目由 55 個進一步增加至 58 個。行政開支的主要部分僱員成本增加人民幣 2.11 億元，原因（其中包括）本集團現於 24 個城市（包括三個海外城市）運營並進一步強化職能部門。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團分佔 20% 之廣州亞運城項目。應佔合營企業業績主要來自本集團分佔 33.34% 的廣州獵德村項目，25% 的天津津南項目及 50% 的上海新江灣項目。上述四個項目的合併營業額為人民幣 55.65 億元，較上年減少約 4.93 億元，導致本集團應佔業績減少人民幣 1.62 億元。

7. 融資成本（年內的利息開支，減去資本化到發展成本的部分）減少 37% 至人民幣 12.16 億元（二零一三年：人民幣 19.34 億元），乃由於年內更多合資格可資本化的利息。年底未償還貸款約人民幣 677 億元（二零一三年：人民幣 614 億元），平均利率為 8.2%，本年度利息總額相應由去年人民幣 38.86 億元增加至人民幣 58.01 億元。計入年內業績的利息總額為人民幣 27.56 億元（二零一三年：人民幣 27.31 億元），已含計入分攤至銷售成本的資本化利息人民幣 15.40 億元（二零一三年：人民幣 7.97 億元）。
8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣 32.86 億元，包括土地增值稅人民幣 12.83 億元（二零一三年：人民幣 23.48 億元）及企業所得稅人民幣 20.03 億元。土地增值稅除了金額減少，所佔營業額百分比亦大幅減少，由二零一三年 7.0% 減至 4.1%。該減少乃由於甚少項目產生特別高毛利率而須按高稅率撥備土地增值稅，且獲豁免繳納土地增值稅的剛性需求型項目所得毛利較多。實際企業所得稅率維持 26.9%（二零一三年：27.5%），由於不可扣稅的永久性差異，與標準稅率偏離 1.9%。
9. 與上年之 21.1% 相比，年內本集團整體純利率為 18.7%。倘扣除投資物業公允價值收益，本年度純利率為 15.2%，較二零一三年之 16% 下降 0.8%，反映物業開發毛利率的變動。

財務資源、流動資金及負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團現金為人民幣 198.3 億元，借款總額為人民幣 676.6 億元。淨負債與總權益比率為 92%。淨負債的融資來源包括 1) 銀行借款，2) 離岸美元優先票據，及 3) 信託借款及其他，分別佔 51%，18% 和 31%。本集團從多間聯系銀行獲得無承諾信貸融資額度，其中約人民幣 201 億元（二零一三年：人民幣 193 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，其餘額於年內增加了人民幣 145 億元。

負債組合

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 33%。年內償還的銀行貸款為人民幣 151.9 億元，而新增銀行貸款人民幣 185.9 億元。於二零一四年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為 6.76%（二零一三年：6.66%）。匯率風險處於低水平，原因為非人民幣借款佔借款總額約 17.7%，並不重大。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。固定利率境外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。

其他資訊

員工及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團共有員工約 26,458 人（二零一三年十二月三十一日：22,933 人）。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。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶手續

本公司的二零一四年股東週年大會將於二零一五年五月二十九日（星期五）舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式於適當時間刊登和寄發。

為釐定有權出席將於二零一五年五月二十九日（星期五）舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一五年四月二十九日（星期三）至二零一五年五月二十九日（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二零一五年四月二十八日（星期二）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。

董事會建議不派發二零一四年的末期股息。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一四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。

《進行證券交易的標準守則》的遵守

本公司採用上市規則附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，而各董事均已確認，彼等於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

《企業管治常規守則》的遵守

本公司一直致力維持良好的企業管治常規及程序，包括董事會的質素、內部監控的效益、對股東的透明度和問責能力。除了二零一四年二月二十八日至二零一四年五月三十日期間，由於獨立非執行董事戴逢先生的辭任，本公司的獨立非執行董事數目少於上市規則的要求，本公司於截至二零一四年十二月三十一日止十二個月內一直遵從香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載《企業管治常規守則》。

審核委員會

本公司按上市規則附錄 14 的規定成立審核委員會。董事會授權審核委員會介入一切與評核財務報表有關的事宜，並就對外部審計師與公司的關係、本公司的財務報告書、內部控制和風險管理系統提出建議和意見。審核委員會與外部審計師對公司所採用的會計政策並無任何不同意見。

董事戴逢先生於二零一四年二月二十八日辭去本公司獨立非執行董事及審核委員會委員一職，而鄭爾城先生於二零一四年五月三十日被委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會委員。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），獨立非執行董事鄭爾城先生，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二零一四年十二月三十一日止全年業績。

董事長
李思廉

二零一五年三月十七日

於本通告日期，本公司的執行董事為李思廉先生、張力先生、周耀南先生和呂勁先生；非執行董事為張琳女士和李海倫女士；獨立非執行董事為黃開文先生、黎明先生和鄭爾城先生。

*僅供識別