

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)

二零一五年年度業績公告

- 營業額增加**28%**至人民幣**443億元**
- 年度盈利增至人民幣**67億元**
- 物業銷售收入增加**29%**至人民幣**407億元**
- 物業銷售的毛利率及淨利率維持平穩，分別為**34%**及**15%**
- 於二零一五年十二月三十一日持有現金及現金等價物人民幣**213億元**
- 建議派發末期股息每股人民幣**0.90元** — 全年股息派息率為**68%**

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」）截至二零一五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

中國經濟步入增速放緩的轉型期，有見及此，本集團於二零一五年作出策略性調整，以長遠可持續發展為目標，致力提升長遠盈利能力及降低融資成本，這是影響年度業績的兩個重要因素。鑑於中國房地產市場緩步復蘇的跡象日益明顯，年內我們調整了二零一五年的協議銷售目標(原為人民幣600億元)，實現了人民幣544億元的協議銷售額。總協議銷售額與二零一四年持平，但本集團的年度盈利按年有所提高。中國房地產市場緩慢地回暖，當中一、二線城市的復蘇最為強勁，這些城市佔本集團銷售額相當重要的比重。儘管中國經濟放緩與預期相符，但年內中國A股市場出現突如其來的波動，帶來多方面的影響。中央政府多次出手干預，有可能間接影響了房地產市場以及中國的投資氣氛。市場波動加促中央政府加快部份金融改革步伐及引入其他方案幫助企業增加流動性，包括重啟A股首次公開募股及改革公司債券發行審批流程。這些改革帶來了新的融資機會，支持本集團專注於更長遠的目標。下文將歸納近期市場趨勢和金融改革對本集團年內營運的影響。

經濟疲弱下銷量依然上升

隨著中央政府繼續重點推行結構性改革及促進長遠可持續經濟發展，二零一五年國內生產總值(「國內生產總值」)增長6.9%，創十年新低。在經濟增長放緩的同時，人民幣逐步自由化令人民幣幣值持續受壓，下半年度尤為明顯，及至二零一六年年初，壓力進一步加劇。在二零一五年經濟增長放緩的背景下，上市同業協議銷售的總建築面積(「總建築面積」)仍顯著上升，反映房地產市場的穩定性、平均售價合理、以及自二零一四年起累積的庫存得到積極消化。

二零一五年的另一項明顯趨勢可見於市場需求轉向主要的城市。在考慮到人口分佈、商業活動、國民人均生產總值以及現有基建設施等多項基本因素後，促使購房者傾向於在主要城市購房自住或作長線投資。此外，可供購買的新土地資源稀缺，而且價格處於歷史高位，使得像我們一樣在一、二線城市擁有較多土地儲備的發展商能夠在經濟環境欠佳的情況下較為佔優。市場對一、二線城市房地產需求殷切，因此，本集團管理層決定放緩推出可售物業，以減慢我們在這些主要城市的銷售速度，並令我們可以爭取時間適時補充土地儲備。

更多融資渠道 更低的利息成本

一直以來，本集團主要通過債券融資和其他借貸方式取得資金用作發展物業、把握投資機會及實現每年的策略目標。近年境外高息市場和眾多境內短期高息融資產品(如信託貸款和永久性資本工具)相繼出現，成為本集團於二零一三年與二零一四年物業發展的主要資金來源。隨著

投資增加，我們的負債比率亦顯著上升，淨負債比率由二零一二年期末的85%上升至二零一五年期末的124%。我們確信，我們所作出的投資對未來將會作出寶貴貢獻，但短期而言卻會增加一定的杠桿比率，加重本集團的財務負擔。

然而，經濟疲弱促使中國人民銀行自二零一四年下半年開始六次下調一年期貸款利率，從二零一四年年底的5.60%下調至二零一五年年底的4.35%。此外，中國調低了銀行和大型金融機構的存款準備金率，從20%下降至17%，旨在減輕地方政府及企業因中國經濟增速放緩而面臨的部分財務風險和負擔。另一項對房地產開發商有利的刺激措施是開放境內公司債券市場。於二零一五年一月頒佈的修訂法案，簡化了審批要求並加快了發程序，令開發商能以歷史性低息率發行境內公司債券。因此，估計二零一五年中國境內共發行了人民幣22.3兆元的境內公司債券，較二零一四年增長87.5%。本集團二零一五年抓緊債券發行市場的機遇，以4.95%的利率發行了人民幣65億元的債券，並於二零一六年一月再以3.95%的利率發行了人民幣96億元的債券。本集團尚有人民幣29億元債券的配額已獲批准，可於適當時機發行。

上述刺激貨幣政策與境內債券市場重新開放，為本集團提供了較過往高融資成本更為有利的新融資渠道。新增的融資渠道提高了本集團在財務方面的彈性和流動性，同時減輕現有的高利息負擔，有利於償還即將到期的貸款。

二零一五年業績回顧

二零一五年本集團的協議銷售額基本與二零一四年持平。二零一五年協議銷售額達人民幣544億元，完成了年中調整後的銷售目標。鑑於房地產市場復蘇的步伐遜於預期，本集團調整了原定人民幣600億元的協議銷售目標，將重心轉移至維持長期盈利，而非僅著眼於完成銷售增長目標。協議銷售售出的總建築面積略增長2%至411萬平方米，營業額(會計損益表所載)較二零一四年錄得27.6%的增長。以總建築面積計，由於本集團集中資源按計劃完成項目，因此，新動工項目較去年有所減少。年內，售出並交付的總建築面積達351萬平方米，較二零一四年增加11%。

儘管二零一五年的協議銷售額與二零一四年持平，但收入與毛利均按年增長，可見本集團有能力以現有資源達至利潤最大化的目標。二零一五年，本集團推出了第二個海外項目位於澳大利亞布里斯本的項目，項目成績相當成功，同樣重要的是它增加了本集團在海外的營運經驗。由於大部份已竣工的項目經已出售，所以整體收入亦相對較高。即使考慮到收入基數較大，毛利

及淨利率依然保持在高水平，分別達32.1%和15.2%。在近年整體行業利潤率下滑加上宏觀經濟放緩及匯兌損失等外部因素影響下，本集團仍持續保持較高的利潤率，足以證明本集團有能力在具挑戰性的環境中有效管控外部因素，從而持續獲得盈利增長。

如二零一四年，本集團於二零一五年繼續選擇性地進行土地收購，以保留資本實力作為重要的策略。過去兩年收購的土地充份補充土地儲備，足以應付本集團的銷售增長目標。我們認為現有的優質土地儲備足以滿足未來數年的需求，未來的土地收購將以策略性補充主要地區的土地儲備為主要考慮。本集團於中國新購的土地總建築面積為360萬平方米，令可售土地總儲備達到3,980萬平方米。本集團除了在27個原有城市和地區外，也在2個新城市購買了小規模的土地，意圖在可控制的範圍下拓展到新的城市及探索新市場。然而，本集團的發展重心仍然是我們已經累積廣泛市場經驗及優勢的地區，超過70%新購的總建築面積均位於本集團已進入並已建立一定地位的城市和地區。

二零一五年本集團有數家酒店開業，包括太原富力鉅爾曼大酒店、海口澄邁富力希爾頓逸林度假酒店和廣州富力空港假日酒店，當中最值得關注的是本集團旗下於去年十二月正式開幕的廣州柏悅酒店，該五星級豪華酒店共有208間寬敞的現代化客房(包括36間套房)，提供世界級的服務。該酒店位於珠江新城中央商務區的核心地段，體現了柏悅品牌的尊貴地位。廣州柏悅酒店座落於富力盈凱廣場的53樓，聳立於中央商務區的中心點，盡覽令人屏息的城市美景。本集團目前於珠江新城核心區擁有若干地標性A級辦公樓和五星級酒店項目(以麗思卡爾頓、君悅和柏悅等著名品牌營運)，鞏固了本集團作為頂級開發商的品牌及地位。

除酒店外，本集團投資物業中亦新增了位於廣州市中心富力海珠城的購物商場。富力海珠城於二零一五年十月對外試營業，該商場是本集團在廣州開發的首個購物中心，項目所在的江南西商圈是海珠區發展最成熟、規模最大的商業中心。富力海珠城建築面積約5萬平方米，是地鐵2號線上蓋物業。

在融資方面，本集團於二零一五年積極地償還貸款及進行再融資。二零一五年年初，本集團仍有主要短期負債需要償還或續期。隨著國內利率下降及境內債券市場開放，本集團於七月以4.95%的利率發行了人民幣65億元的境內債券，以滿足本集團的資金需求。儘管信託融資市場緊縮，本集團繼續與平安資產管理合作，將一筆八月到期的人民幣32億元借貸續期其中人民幣16億元。在謹慎的土地儲備收購策略和較強的成本控制之下，本集團運用多餘的資金贖回人民幣76億元永續債，令本集團於二零一五年的整體有效借貸成本由二零一四年的8.22%降低至7.83%。

二零一五年是業界熱衷於債券融資的一年，與此同時，本集團在股票融資方面亦取得突破性進展。本集團於六月向中國證券監督管理委員會(「證監會」)提出在上海證券交易所首次公開發行A股上市的申請。這是本集團近五年來第二次嘗試在中國掛牌上市，上一次申請於二零一三年中途停止。雖然中國內地有多項可能影響申請進度的不確定因素，但證監會發表了多項聲明支持A股改革，本集團對此持樂觀態度。於二零一四年十一月，證監會宣佈重啟A股首次公開募

股，並於二零一五年一月作出進一步規定，不限制房地產開發商進行境內融資。如成功發行A股，本集團可以藉此取得足夠的資金對現有債務進行再融資和投資於未來項目。A股上市亦可通過擴大長期權益資本的比例，調整財務結構，從而改變以往倚賴債券融資的模式。

二零一六年展望

鑑於二零一六年整體經濟依然存在諸多不確定性，房地產行業仍然在直接投資中扮演重要的角色，預期融資條件仍有利於企業適應「新常態」。同時，對房地產行業相關宏觀調控可望放鬆或放寬，以刺激終端用戶投資及維持行業的長期穩定。二零一六年二月，中國央行宣佈首次購房者在非住宅限購城市中購房的最低首付比例降低至20%，二次購房者則降至30%。繼發展商以歷史利率低位在國內進行大規模的募集資金活動以及相關政策進一步放寬之後，發展商可以提升投資積極性。儘管發展商仍然需要注意因經濟環境由高位調整至較溫和水平所帶來的過度投資風險，亦能進行較長期的策略性規劃。

庫存水平及去庫存依舊是二零一六年的焦點所在，發展商將把握時機把庫存變現，供再投資之用。去庫存可帶來兩大裨益：首先可以創造即時的現金流，其次由於項目已竣工，因此，能直接將收入列入該年年度收益。雖然二零一五年新動工的項目數量少，但本集團現有的庫存量足以應付二零一六年之協議銷售目標。

二零一六年的計劃與項目

本集團於近幾個財政年度的協議銷售額與盈利保持強勁增長，同時注重保留現金。在財務充裕和銀行存款充足的情況下，本集團期望於二零一六年繼續持盈保泰，並策略性補充土地儲備作長期可持續發展之用。我們的低融資成本結構能抵消因地價上漲、售價停滯、去庫存所產生的訂價壓力、建築成本攀升，以及宏觀經濟因素如人民幣貶值等所帶來的利潤率壓力。考慮到中國房地產行業前景及本集團擁有的可售資源的質量，本集團將二零一六年的協議銷售額目標設定在人民幣600億元，較二零一五年實際銷售額略為提高10%。

本集團在一線和二線城市擁有充足土地儲備和策略性據點，不僅令我們在經濟形勢嚴峻的情況下從容度過，還有助於本集團在房地產行業復蘇時佔據有利位置。除主力收購一線和二線城市的土地外，我們也集中收購從出售至交付週期較短的高周轉項目。一線和二線城市因土地資源緊絀及成本較高，項目周轉速度較慢，此舉正好補充這些周轉較慢的一線和二線城市項目。二零一五年本集團在太原市的策略符合了多項重要指標：太原是剛性需求強勁的二線城市，土地成本相對較低，高資產周轉項目較多，且利潤較高。二零一六年，與太原市類似的其他項目將

成為本集團土地收購策略之一，以取得現金流和盈利能力的平衡。

由於市場上投機性的投資活動難以預測，且中央政府的重點在於滿足可負擔的剛性需求，本集團將繼續偏重於以普羅大眾為對象的住宅項目，該市場的剛性需求和改善型需求與政府確保房地產產業持續發展的政策目標一致。中國政府已取消一孩政策，人口增長及家庭生活所需等將成為推動一線和二線城市住房需求的因素。此外，本集團會根據以往的成功經驗繼續開發商業項目，於一線城市的商務中心區尋求投資機會，以完成銷售目標及取得長期投資回報。

二零一六年，管理層將繼續採用均衡的發展方案，提高售罄率，謹慎控制整體成本，力求維持長期盈利能力。經歷了宏觀調控和高成本融資環境後，我們將有計劃地控制開支，逐步償還或減少高成本債務。此舉可望進一步改善現金流及降低對利潤率的影響。整體而言，鑑於市場狀況改善以及宏觀調控的進一步放寬，我們有信心達成目標。最後，在A股成功上市將會是本集團制定未來發展方向的重要考慮因素。

致謝

我們的轉型期即將結束，面臨經濟與房地產行業的挑戰，我們作出了一系列重大的調整。管理層衷心感謝股東及其他投資者，在我們擬定和實施新的長期策略及方向的過程中，一直矢志不渝地支持本集團。我也僅代表本集團感謝我們的客戶，他們投資我們的產品並相信我們在市場上的豐富經驗，這有利於我們達成銷售目標，實踐整體策略。我亦謹此向各位董事表示真摯的感謝，憑藉他們的豐富經驗和遠見卓識，本集團才能在各重要方面向前邁進。最後，我要感謝本集團萬多名優秀員工，通過辛勤工作和努力付出，使得集團能夠向股東、客戶和投資者傳達集團的核心價值。憑藉以上各位對我們管理團隊的大力支持，本集團才能克服各項挑戰，擬定了前瞻性策略。我們希望通過實施這些策略，集團能夠續寫佳績，邁向輝煌。

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	
		二零一五年	二零一四年
營業額	2	44,290,924	34,705,410
銷售成本	4	(30,083,853)	(22,391,431)
毛利		14,207,071	12,313,979
其他收入及其他收益 — 淨額	3	1,518,092	2,030,304
銷售開支	4	(896,657)	(896,059)
行政開支	4	(2,409,572)	(2,220,501)
經營溢利		12,418,934	11,227,723
融資成本	5	(2,153,995)	(1,215,921)
應佔合營企業業績		1,343,455	169,789
應佔聯營公司業績		(18,893)	(25,205)
除所得稅前盈利		11,589,501	10,156,386
所得稅	6	(4,877,229)	(3,649,997)
年度盈利		6,712,272	6,506,389
應佔：			
— 本公司所有者		5,615,795	5,220,603
— 永久性資本工具持有者		1,105,249	1,331,328
— 非控制性權益		(8,772)	(45,542)
		6,712,272	6,506,389
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)	8	1.7524	1.6325

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	
	二零一五年	二零一四年
年度盈利	6,712,272	6,506,389
其他全面收入		
其後或會重分類至損益的項目		
— 可供出售金融資產除稅後公允價值盈利	17,498	173,683
— 貨幣折算差額	24,173	5,810
本年度除稅後其他全面收入	41,671	179,493
年度全面收入總額	<u>6,753,943</u>	<u>6,685,882</u>
應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	5,657,262	5,400,096
— 永久性資本工具持有者	1,105,249	1,331,328
— 非控制性權益	(8,568)	(45,542)
	<u>6,753,943</u>	<u>6,685,882</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	二零一五年	二零一四年
資產			
非流動資產			
土地使用權		1,264,041	1,198,045
物業、機器及設備		9,009,864	7,495,641
投資物業		19,251,951	18,047,632
無形資產		1,034,849	977,958
合營企業投資		5,954,631	4,617,519
聯營公司投資		71,052	86,213
遞延所得稅資產		3,295,186	2,927,764
可供出售金融資產		645,140	535,477
貿易和其他應收款及預付款	9	4,046,552	3,772,884
		<u>44,573,266</u>	<u>39,659,133</u>
流動資產			
發展中物業		78,671,926	81,327,691
已落成待售物業		22,427,988	17,222,116
存貨		414,888	358,831
貿易和其他應收款及預付款	9	13,576,168	10,890,728
預付稅款		2,784,288	2,551,852
受限制現金		6,814,094	6,339,497
定期存款		500,000	—
現金及現金等價物		13,970,313	13,490,425
		<u>139,159,665</u>	<u>132,181,140</u>
總資產		<u><u>183,732,931</u></u>	<u><u>171,840,273</u></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		4,590,948	4,538,822
股份獎勵計劃持有股份		(88,947)	(128,711)
保留盈利		35,404,023	30,749,658
		<u>40,711,616</u>	<u>35,965,361</u>
永久性資本工具		7,977,869	15,648,416
非控制性權益		527,895	531,785
總權益		<u><u>49,217,380</u></u>	<u><u>52,145,562</u></u>

於十二月三十一日
二零一五年 二零一四年

附註		
負債		
非流動負債		
長期借款	49,759,398	45,553,602
預提費用及其他應付款	10 —	171,222
遞延所得稅負債	<u>3,935,947</u>	<u>3,278,908</u>
	<u>53,695,345</u>	<u>49,003,732</u>
流動負債		
預提費用及其他應付款	10 18,727,912	19,270,956
出售物業已收按金	18,407,668	19,225,725
當期所得稅負債	11,005,384	10,089,230
短期借款	5,661,596	3,085,000
長期借款當期部份	<u>27,017,646</u>	<u>19,020,068</u>
	<u>80,820,206</u>	<u>70,690,979</u>
總負債	<u>134,515,551</u>	<u>119,694,711</u>
總權益及負債	<u>183,732,931</u>	<u>171,840,273</u>

1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)經營物業發展和銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

本公司是在中國註冊成立的有限公司，註冊地址為中國廣州市華夏路10號富力中心45樓至54樓，郵政編碼510623。

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本財務報表以人民幣元(人民幣)列報(除非另有說明)。

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允價值列賬而作出修訂。

編製符合香港財務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已修改準則

本集團已於二零一五年一月一日或之後開始的財政年度首次採納以下已修改準則：

準則	主要修改
香港會計準則 19(修改)	設定受益計劃
二零一二年年度改進	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
二零一三年年度改進	二零一一年至二零一三年週期之年度改進

除披露外，採用已修改準則對本集團的財務報表無重要影響。

(b) 新香港《公司條例》(第622章)

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目和審計」的規定已於本財政年度內生效，因此，合併財務報表的若干資料的呈報和披露有所變動。

(c) 本集團未採納的新訂和已修改準則

多項新準則和準則的修改及年度改進在二零一五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。管理層現正評估上述準則的影響，但尚未能斷定上述準則會否對本集團的重大會計政策及合併財務報表的呈報有實質的改變。

準則	主要修改	於或之後開始的年度期間起生效
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
香港會計準則27(修改)	獨立財務報表中使用權益法	二零一六年一月一日
二零一四年年度改進	二零一二年 — 二零一四年週期之年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則10、香港財務報告準則12及香港會計準則28(修改)	關於投資性主體：應用合併的例外規定	二零一六年一月一日
香港會計準則1(修改)	披露計劃	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	二零一八年一月一日
香港財務報告準則9	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則10及香港會計準則28(修改)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資	待定

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。

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

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

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(支出)／貸記	(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)
應收款減值虧損(撥備)／撥備回撥	(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
增添非流動資產 (除金融工具及遞延稅項資產)	475,914	559,319	108,049	167,268	1,310,550
分部負債	37,777,761	—	307,688	582,454	38,667,903

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

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

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

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零一五年	二零一四年
可報告分部資產	179,792,605	168,377,032
遞延所得稅資產	3,295,186	2,927,764
可供出售金融資產	645,140	535,477
資產負債表總資產	183,732,931	171,840,273

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：

	二零一五年	二零一四年
可報告分部負債	37,135,580	38,667,903
遞延所得稅負債	3,935,947	3,278,908
當期所得稅負債	11,005,384	10,089,230
當期借款	32,679,242	22,105,068
長期借款	49,759,398	45,553,602
資產負債表總負債	134,515,551	119,694,711

整個主體的資料

收入的明細如下：

	二零一五年	二零一四年
按收入類別分析		
物業銷售	40,744,245	31,650,997
租賃收入	857,255	827,263
酒店營運	1,181,150	1,108,603
物業管理服務及其他	1,508,274	1,118,547
	44,290,924	34,705,410

依據客戶所在地，按國家劃分的外部客戶收入如下：

	二零一五年	二零一四年
中國	44,289,281	34,705,410
其他國家	1,643	—
總額	44,290,924	34,705,410

來自個別國家包括在「其他國家」的收入並不重大。於二零一五年十二月三十一日，並無單一外部客戶的收入佔本集團的收入多於10%（二零一四年：零）。

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

	二零一五年	二零一四年
中國	37,013,494	33,545,227
其他國家	6,894	—
總額	<u>37,020,388</u>	<u>33,545,227</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. 其他收入及其他收益 — 淨額

	二零一五年	二零一四年
投資物業公允價值盈利 — 淨額	1,105,652	1,638,174
其他營運收入	133,713	105,206
利息收入	143,043	211,760
可供出售金融資產股息收入	4,332	—
出售投資物業（虧損）／盈利	(12,528)	3,394
出售物業、機器及設備盈利	7,126	14,859
出售無形資產盈利	79,784	—
其他	56,970	56,911
	<u>1,518,092</u>	<u>2,030,304</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：

	二零一五年	二零一四年
已落成物業銷售成本	27,085,715	19,997,339
營業稅及其他稅項	2,686,859	2,094,171
僱員福利開支	1,426,117	1,172,432
折舊	369,273	388,178
廣告開支	143,725	269,457
土地使用權及無形資產攤銷	84,236	84,525
辦公費用	154,245	194,644
經營租賃支出	16,427	14,320
呆賬撥備	28,992	9,691
核數師酬金	9,710	10,246
— 審計服務	6,783	6,109
— 非審計服務	2,927	4,137
其他費用	1,384,783	1,272,988
	<u>33,390,082</u>	<u>25,507,991</u>

5. 融資成本

	二零一五年	二零一四年
利息支出：		
— 銀行借款	2,580,355	2,319,584
— 公司債券	157,724	318,899
— 優先票據	1,178,648	1,198,121
— 其他借款	2,097,085	1,955,715
— 融資租賃負債	5,409	8,366
	<u>6,019,221</u>	<u>5,800,685</u>
淨匯兌虧損	1,210,521	301,545
減：融資成本資本化	(5,075,747)	(4,886,309)
	<u>2,153,995</u>	<u>1,215,921</u>

6. 所得稅

	二零一五年	二零一四年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(b))	2,062,492	2,446,005
遞延所得稅	281,267	(78,564)
	<u>2,343,759</u>	<u>2,367,441</u>
當期中國土地增值稅(附註(c))	2,533,470	1,282,556
所得稅總額(附註(d))	<u>4,877,229</u>	<u>3,649,997</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(二零一四年：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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，除本集團若干公司適用的所得稅率為按照營業額以2%-3%計算(二零一四年：2%-3%)外，集團內的其他業務適用的所得稅率主要為按利潤的25%計算(二零一四年：25%)。

(c) 中國土地增值稅

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

(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：

	二零一五年	二零一四年
除所得稅前盈利	11,589,501	10,156,386
減：土地增值稅	(2,533,470)	(1,282,556)
	<u>9,056,031</u>	<u>8,873,830</u>
按稅率25%計算(二零一四年：25%) 影響：	2,264,008	2,218,458
— 若干公司的不同所得稅率	(8,902)	(2,399)
— 應佔合營企業及聯營公司業績	(331,141)	(36,146)
— 不可扣稅的開發成本及費用	516,683	282,469
— 其他	(96,889)	(94,941)
	<u>2,343,759</u>	<u>2,367,441</u>
中國企業所得稅	2,343,759	2,367,441
土地增值稅	2,533,470	1,282,556
稅項支銷	<u>4,877,229</u>	<u>3,649,997</u>

(e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項支銷如下：

	二零一五年			二零一四年		
	除稅前	稅項支銷	除稅後	除稅前	稅項支銷	除稅後
可供出售金融資產的公允價值盈利	<u>23,331</u>	<u>(5,833)</u>	<u>17,498</u>	231,577	(57,894)	173,683

7. 股息

在二零一五年內宣告的股息為人民幣966,710,000元(二零一四年：零)。將於二零一六年五月二十七日舉行的股東週年大會上，建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發末期股息為每股普通股人民幣0.9元，合計為人民幣2,900,130,000元。本財務報表未反映此項應付股息。

	二零一五年	二零一四年
中期股息每股普通股人民幣0.3元(二零一四年：零)	966,710	—
減：股份獎勵計劃持有股份股息	(5,280)	—
	<u>961,430</u>	—
擬派末期股息每股普通股人民幣0.9元(二零一四年：零)	2,900,130	—
減：股份獎勵計劃持有股份股息	(13,291)	—
	<u>2,886,839</u>	—
	<u>3,848,269</u>	—

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。

	二零一五年	二零一四年
本公司所有者應佔盈利	<u>5,615,795</u>	<u>5,220,603</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>3,204,546</u>	<u>3,198,005</u>
每股盈利(每股人民幣)	<u>1.7524</u>	<u>1.6325</u>

本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日並無可攤薄潛在普通股。

9. 貿易和其他應收款及預付款

	二零一五年	二零一四年
貿易應收款 — 淨額(附註(a))	4,864,843	4,823,718
其他應收款 — 淨額	5,884,946	4,717,407
預付款	2,587,669	1,373,880
應收合營企業款項	1,737,889	1,709,230
應收聯營公司款項	<u>2,547,373</u>	<u>2,039,377</u>
合計	17,622,720	14,663,612
減：非流動部分	<u>(4,046,552)</u>	<u>(3,772,884)</u>
流動部份	<u>13,576,168</u>	<u>10,890,728</u>

貿易及其他應收款的賬面值接近其公允價值。

(a) 貿易應收款

	二零一五年	二零一四年
貿易應收款 — 流動部份	4,885,021	4,688,168
減：減值撥備	<u>(20,178)</u>	<u>(1,818)</u>
	4,864,843	4,686,350
貿易應收款 — 非流動部份	<u>—</u>	<u>137,368</u>
	<u>4,864,843</u>	<u>4,823,718</u>

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，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：

	二零一五年	二零一四年
0至90天	2,879,142	2,981,140
91至180天	346,186	272,507
181至365天	515,746	990,974
1年至2年	877,741	245,487
超過2年	266,206	335,428
	<u>4,885,021</u>	<u>4,825,536</u>

10. 預提費用及其他應付款

	二零一五年	二零一四年
應付合營企業款項(附註(a))	2,032,153	1,801,864
預收一合營企業款項	13,720	—
建築應付款(附註(b))	9,144,332	10,498,573
其他應付款及預提費用(附註(c))	7,537,707	7,141,741
	<u>18,727,912</u>	<u>19,442,178</u>
減：非流動部份	—	(171,222)
	<u>18,727,912</u>	<u>19,270,956</u>

(a) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。

(b) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無賬齡分析。

(c) 該等餘額主要為應付利息、預提費用及除所得稅外其他應付稅項。

(d) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公允價值接近。

業務回顧

協議銷售

二零一五年，本集團協議銷售達人民幣544億元，與去年同比基本持平。協議銷售來自國內華北、華南、海南三大區域的二十四個城市和地區，以及海外兩個城市馬來西亞柔佛新山和澳大利亞布里斯本，合計六十二個項目。就地區而言，華南及華北地區的協議銷售分別下降6%和上升6%至人民幣191.40億元和325.23億元，海南地區下跌11%至人民幣15.49億元。珠海、鄭州、南寧、澳大利亞布里斯本四個城市首次帶來協議銷售貢獻，共佔總協議銷售的3%。以城市而言，廣州和北京的協議銷售仍是所有城市中最高，分別佔二零一五年總銷售額21%和19%，達人民幣111.85億元和103.53億元，此兩大城市共佔本集團總協議銷售約40%。二零一五年度，於國內十一個城市及澳大利亞合共推出十四個新推項目，約佔總協議銷售的15%。本集團總協議銷售以建築面積計算，由4,048,200平方米增加2%至4,110,400平方米；平均售價與二零一四年的每平方米人民幣13,400元基本持平，為每平方米人民幣13,200元。

二零一五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)	較二零一四年 增／減 (%)	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一四年 增／減 (%)
廣州	457,800	-14%	11,185	-22%
惠州	222,100	45%	1,627	47%
重慶	246,000	-4%	1,302	-9%
成都	138,900	0%	751	0%
福州	68,500	164%	1,326	161%
梅州	298,900	45%	1,531	59%
貴陽	14,000	26%	122	-32%
佛山	19,200	-85%	344	-66%
南寧	1,000	N/A	14	N/A
珠海	35,200	N/A	938	N/A
華南地區	1,501,600	3%	19,140	-6%
北京及周邊地區	624,600	-32%	10,353	-18%
天津	364,800	39%	5,964	31%
太原	553,500	-9%	4,865	8%
西安	29,700	-26%	292	-43%
瀋陽	61,600	63%	536	90%
哈爾濱	101,200	48%	1,646	18%
上海及周邊地區	68,100	-27%	2,345	-1%
杭州及周邊地區	159,800	38%	2,198	14%
南京	101,700	57%	1,662	42%
無錫	145,900	155%	1,249	98%
大同	42,100	33%	217	44%
包頭	140,900	50%	895	63%
鄭州	32,000	N/A	301	N/A
華北地區	2,425,900	2%	32,523	6%
海南	118,400	3%	1,549	-11%
馬來西亞柔佛新山	60,300	-32%	1,011	-40%
澳大利亞布里斯本	4,200	N/A	174	N/A
總計	4,110,400	2%	54,397	0%

發展中物業

面對市場狀況的變化，本集團在年內以靈活手段管理發展中的物業，以確保高效的資源配置及避免積壓過量庫存。年初時，本集團開發中總建築面積約1,424萬平方米，新增開工總建築面積合共約294萬平方米。年內完成發展物業總建築面積達463萬平方米，可售面積為379萬平方米，完成投資性物業總建築面積23萬平方米。本集團截至本年底在建總建築面積下降13%至約1,232萬平方米，分屬於六十四個項目，覆蓋二十五個城市和地區。年底在建面積連同二零一六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960億元，為本集團二零一六年的銷售目標奠下穩固基礎。

下表是於二零一五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	10	1,614,000	1,294,000
北京及周邊地區	4	1,439,000	994,000
天津	6	1,153,000	755,000
太原	4	1,092,000	733,000
哈爾濱	2	869,000	737,000
惠州	3	793,000	545,000
上海及周邊地區	3	746,000	445,000
杭州及周邊地區	3	622,000	451,000
梅州	1	589,000	450,000
鄭州	2	582,000	406,000
重慶	3	382,000	287,000
無錫	3	316,000	233,000
福州及周邊地區	2	307,000	245,000
馬來西亞柔佛新山	1	304,000	167,000
包頭	1	282,000	206,000
海南	4	220,000	193,000
佛山	1	209,000	157,000
南寧	1	150,000	105,000
瀋陽	2	139,000	93,000
珠海	1	135,000	99,000
南京及周邊地區	2	118,000	86,000
成都	1	117,000	87,000
貴陽	1	63,000	46,000
西安	2	56,000	35,000
大同	1	22,000	0
總計	64	12,319,000	8,849,000

目前主要發展物業

華南地區

本集團於年內沒有在華南地區開拓新城市。目前，本集團在華南地區覆蓋十個城市，均為本集團協議銷售帶來貢獻，其中南寧和珠海是首次為本集團帶來協議銷售的城市。

廣州是本集團在華南地區的重點城市。廣州的協議銷售在華南以至全國排名第一。廣州去年的協議銷售達約人民幣111.9億元，主要來自九個持續發展項目。富力東山新天地(二零一三年推出的持續發展項目)銷情理想，佔廣州協議銷售總額約49%，是年內全廣州錄得最高銷售額的發展項目。於二零一六年，本集團重點推售富力悅禧花園(筆崗村項目)，其將會列入廣東地區推售的項目之一。

惠州為本集團經營多年的城市。惠州富力灣位於廣東三大濱海旅遊景區(巽寮灣、雙月灣及亞婆角)的中心地帶，總建築面積約530萬平方米，項目配套及設備齊備。針對養生休閒的生活模式，富力灣項目內還設有佔地2.9萬平方米的生態公園，並將興建養生谷，水上遊樂中心，濱海綠道。該項目已開售且銷情理想，在惠州濱海線二零一五年各項目成交中排行第三，賣出約1,100套房。

繼上一年度本集團以剛需項目**梅州**富力城打入梅州地產市場，於二零一五年度該項目銷售額達約人民幣15.3億元。於二零一六年，預計該項目可售面積達三十餘萬平方米，相信能為本集團帶來可觀的銷售收入。梅州富力城項目位於梅州市梅縣新城核心地帶，項目規劃佔地面積662,942平方米，總建築面積2,351,581平方米，規劃建設中高檔住宅項目。

除以上城市外，本集團於**福州**的富力中心於二零一五年均受民眾歡迎。本集團透過嚴格執行營銷管線計劃，切實做到「抓銷售、保節點、控成本」三大要點，令本集團在福州的營運流暢，得到優越的銷售成績。

華北地區

本年度本集團在華北地區開拓新市場，華北地區的十三個城市中，**北京、天津及太原**為華北地區主要銷售動力。三個城市共有十三個項目在售，協議銷售總額達約人民幣211.8億。

二零一五年，本集團於**北京**的協議銷售額達約人民幣103.5億元，成績斐然。銷售動力主要由四個項目帶動，包括通州富力中心、北京富力新城、惠蘭美居及尚悅居。通州富力中心(又名富力通州運河十號)位於北京市通州區通州新城區域，項目規劃佔地面積69,796平方米，總建築面積465,800平方米。項目集住宅、公寓、商業地產及辦公於一體，住宅項目主要以精裝修戶型為主，

並以高端物業管理為配套。北京富力新城位於香河新城區，毗鄰香河縣京哈高速香河出口，香河位於京津冀核心走廊地帶，與北京東部商圈接壤。項目總建築面積1,937,660平方米，規劃建設剛需住宅。在二零一六年，通州富力中心及北京富力新城仍是本集團主要推售項目。

天津地區於二零一五年協議銷售總額達約人民幣59.6億元，當中超過一半的協議銷售來自富力津門湖。在二零一六年，本集團主力發展及推售天津富力新城。該項目位於天津市團泊新城東區仁愛大道與澤水北路交口，項目規劃用地面積1,440,497平方米，總建築面積2,160,999平方米，規劃建設以低密度住宅及高層住宅為主導、配套精品商業的綜合體社區。

太原地區於二零一五年協議銷售總額達約人民幣48.7億元，主要來自太原富力城。另外，太原富力鉅爾曼大酒店於二零一五年四月正式開業，位處於太原富力城，可在20分鐘內抵達太原機場、火車站、主要的商業和購物中心。該酒店設有279間設施齊全的客房、現代餐飲和活動場所以及齊全的配套設施。在二零一六年，本集團於太原地區計劃銷售項目除了已開售中的太原富力城、太原富力華庭、太原熙悅居外，預計會加推幾個新項目，進一步拓展太原地區的銷售份額。

本集團在二零一六年計劃在華北地區主要發展及／或開售的項目還有：上海富力虹橋十號位於閔行區虹橋商務區核心區，項目規劃佔地面積152,455平方米，總建築面積534,058平方米，整個項目涵蓋高端住宅、符合國際標準的辦公樓、定制辦公、旗艦商業和高端酒店等；哈爾濱富力城位於哈爾濱市道里區友誼西路，毗鄰松北金融中心商務區核心地帶。項目規劃用地面積399,197平方米，總建築面積832,500平方米，規劃建設以低密度住宅及精裝高層住宅為主導、精品商業配套為提升的綜合體社區；南京富力尚悅居位於南京市雨花台區板橋新城新湖大道，項目規劃佔地面積105,021平方米，總建築面積343,472平方米，規劃包括中高端住宅及商業；及無錫富力十號位於無錫市濱湖區太湖新城的核心區域，項目總體規劃佔地面積111,261平方米，總建築面積233,648平方米，規劃建設精裝高檔住宅。

海南地區

二零一五年，本集團於海南四個在售項目包括富力灣、富力盈溪谷、富力紅樹灣及富力月亮灣。四個項目共為本集團於本年度的協議銷售貢獻了人民幣15.5億元。

海外地區

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

本集團二零一六年於**澳大利亞**重點推售布里斯本一號。項目配套完備，有花園泳池、空中花園、頂層室內會所及健身房等。戶型設計方面，主要迎合澳大利亞市場及中國投資客需求，設有一門兩戶，雙鎖匙戶型，此戶型現時在新加坡亦很流行，相信會深受用家或投資客歡迎。

土地儲備

集團二零一五年土地收購的整體方向繼續以穩健及均衡為主。本集團年內所挑選的地塊，以總價合適，利潤預測達標，周轉快速為原則，在十個城市和地區收購共十三幅地塊，新增土地的可售面積大約3,605,000平方米，其中九幅新增地塊位於集團現有的城市和地區，另有四塊分別位於新進入城市石家莊和鄭州。至去年底，本集團土地儲備為建築面積4,185萬平方米，分佈在國內二十六個城市和地區和海外三個城市，詳情如下：

地點	總建築面積 約數 (平方米)	可售面積 約數 (平方米)
發展物業		
廣州	2,054,000	1,854,000
佛山	162,000	162,000
珠海	100,000	100,000
惠州	2,840,000	2,840,000
梅州	1,776,000	1,776,000
海南	3,216,000	3,135,000
長沙及周邊地區	3,299,000	3,299,000
福州及周邊地區	1,064,000	934,000
南寧	294,000	166,000
重慶	4,519,000	4,519,000
成都	400,000	195,000
貴陽	142,000	142,000
上海及周邊地區	402,000	401,000
南京及周邊地區	1,158,000	1,084,000
杭州及周邊地區	941,000	900,000
無錫	750,000	749,000
北京及周邊地區	1,886,000	1,233,000
石家莊	718,000	718,000
天津	4,444,000	3,928,000
西安	299,000	299,000
太原	1,866,000	1,866,000
大同	1,833,000	1,833,000
哈爾濱	1,250,000	1,250,000
瀋陽	198,000	184,000
包頭	1,364,000	1,364,000
鄭州	306,000	306,000
馬來西亞柔佛新山	3,500,000	3,500,000
澳大利亞墨爾本	163,000	163,000
澳大利亞布里斯本	198,000	198,000
投資物業	707,000	660,000
總計	41,849,000	39,758,000

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個大型購物商場和四間酒店，另外有多項各類型投資項目在建中，總建築面積達451,000平方米。新增的購物商場廣州富力海珠城，位於地鐵上蓋，位置優越，二零一五年十月開始對外試營業，計劃於二零一六年內全面開業。

廣州柏悅酒店在二零一五年十二月正式開業。該酒店座落於鳥瞰城市新核心及中央商務區的富力盈凱廣場53層之上，位於珠江新城中優越地段，與廣州塔、廣州歌劇院及獨具魅力的花城廣場為鄰。酒店擁有208間現代化客房，包括36間套房。

新開業的酒店還包括廣州富力空港假日酒店、海口澄邁富力希爾頓逸林度假酒店、太原富力鉞爾曼大酒店。這些酒店皆由國際知名酒店管理公司負責營運，提供酒店業界最高水平的服務，在當地保持著極大的競爭力，新增酒店更有助拓寬本集團酒店組合的多元性。連同原有位於北京、廣州、成都、重慶和惠州的主打市中心商務概念的五星級酒店和商務酒店，集團目前已擁有十二間營運中的酒店。已完工或在建或規劃中的投資物業如下：

投資物業	位置	物業性質	總建築面積 約數 (平方米)
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	54層辦公大樓	163,000
富力空港假日酒店*	富力金港城	四星級酒店 340間客房	38,000
柏悅酒店*	珠江新城 J1-1	五星級酒店 208間客房	35,000
康萊德酒店#	珠江新城獵德村	五星級酒店 350間客房	39,000
富力海珠城*	富力天域中心	購物中心	50,000
富力國際空港 綜合物流園	廣州富力金港城	物流園	1,200,000

投資物業	位置	物業性質	總建築面積 約數 (平方米)
北京			
富力萬麗酒店*	北京富力城	五星級酒店 531間客房	120,000
富力中心*	北京富力城	寫字樓	60,000
Viva北京富力廣場*	北京富力城	購物中心	111,000
前門富力智選假日酒店*	富力信然廣場	四星級酒店 316間客房	22,000
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
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
惠州富力灣希爾頓 逸林度假酒店	惠州富力灣	五星級酒店	47,000
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			
富力廣場*(前富力天滙 商場)	熊貓城	購物中心	255,000
富力麗思卡爾頓酒店*	熊貓城	五星級酒店 353間客房	57,000
海南			
海口澄邁富力希爾頓逸 林度假酒店*	富力紅樹灣	五星級酒店 309間客房	45,000
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

投資物業	位置	物業性質	總建築面積 約數 (平方米)
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 280間客房	43,000
上海			
新江灣凱悅嘉軒#	嘉譽灣	五星級酒店 150間客房	16,000
上海富力麗思卡爾頓 酒店	上海富力虹橋十號	五星級酒店	58,000
上海富力AC酒店	上海富力虹橋十號	商務酒店	16,000

* 已落成、營運或開業籌備中

合資項目

前景

本集團設定二零一六年協議銷售目標為人民幣600億元，較二零一五年實際協議銷售增加約10%。為了達成銷售目標，本集團將銷售國內二十六個城市及地區和海外三個城市的合共六十八個項目。本集團於二零一六年計劃交付481萬平方米可售面積的物業。詳情載列如下：

地區	二零一六年上半年完成		二零一六年下半年完成	
	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	142,000	99,000	304,000	241,000
惠州	—	—	231,000	197,000
重慶	81,000	59,000	139,000	104,000
成都	—	—	57,000	43,000
梅州	222,000	221,000	144,000	143,000
貴陽	—	—	104,000	77,000
福州	100,000	78,000	—	—
海南	70,000	62,000	150,000	128,000
北京及周邊地區	116,000	92,000	517,000	420,000
天津	141,000	98,000	559,000	398,000
太原	412,000	372,000	261,000	217,000
哈爾濱	129,000	121,000	268,000	257,000
瀋陽	30,000	28,000	61,000	57,000
上海及周邊地區	216,000	131,000	111,000	65,000
南京	—	—	124,000	86,000
杭州及周邊地區	313,000	236,000	249,000	215,000
無錫	68,000	52,000	220,000	194,000
包頭	118,000	108,000	94,000	90,000
佛山	34,000	21,000	134,000	103,000
總計	2,192,000	1,778,000	3,727,000	3,035,000

財務回顧

本集團年內盈利由上年度人民幣65.06億元增加3%至人民幣67.12億元。物業發展營業額及盈利由二零一四年人民幣316.51億元及人民幣54.49億元增加29%及13%至二零一五年人民幣407.44億元及人民幣61.78億元。於年內，由於人民幣兌美元及馬幣兌美元的匯率均有所下滑，故本集團產生匯兌虧損人民幣12.1億元。租金收入增加4%，令物業投資分部收益達人民幣3.80億元，當中未計投資物業公允價值收益人民幣11.06億元(二零一四年：人民幣16.38億元)。酒店營運錄得虧損人民幣1.67億元，而上年度則為虧損人民幣1.40億元。本集團的其他業務分部(包括物業管理，建築服務及足球隊)錄得虧損人民幣5.09億元，而上年度則為虧損人民幣3.79億元。

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

1. 營業額較上年度人民幣316.51億元增加29%至人民幣407.44億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業351.4萬平方米，較上年度交付316.2萬平方米增加約11%。整體平均售價由每平方米人民幣10,010元增加16%至每平方米人民幣11,590元，帶來營業額增加。年內整體平均售價增加乃主要由於兩個新項目所致。該等項目為廣州富力盈耀廣場及富力東山新天地，共佔整體營業額25%，平均售價達每平方米人民幣44,630元。於六個擁有上年度可比售價的重大項目(營業額不少於人民幣10億元)中，其中四個項目錄得平均售價上升。佔總營業額18%的該等項目包括位於北京的富力尚悅居及富力新城、位於天津的富力津門湖，以及位於哈爾濱的江灣新城，平均售價較上年度增加介乎4%至57%。錄得售價下降的兩大項目為位於太原及重慶的富力城，佔總營業額7%，並錄得平均售價下降4%及16%。新項目約佔總營業額約38%。按城市劃分的營業額而言，廣州重登首位，營業額達人民幣120.43億元(二零一四年：人民幣49.55億元)，其後為北京及天津，分別佔總營業額30%、25%及9%(二零一四年：16%、27%及11%)。廣州營業額增加143%，乃由於交付兩個新項目。該等新項目為富力盈耀廣場及富力東山新天地，營業額為人民幣47.10億元及人民幣53.86億元，售價則分別為每平方米人民幣50,860元及每平方米人民幣40,320元。北京本年度營業額增加18%至人民幣102.76億元(二零一四年：人民幣86.88億元)。天津營業額增加6%至人民幣37.97億元(二零一四年：人民幣35.81億元)。旗艦項目富力津門湖交付73,060平方米(二零一四年：175,100平方米)，平均售價為每平方米人民幣27,440元(二零一四年：每平方米人民幣17,440元)，並產生營業額達人民幣20.05億元(二零一四年：人民幣30.54億元)。於天津的新項目富力尚悅居錄得營業額人民幣8.44億元，佔城市營業額22%。除上述三個城市外，年內錄得營業額的城市當中，太原、成都及無錫的營業額增長強勁，就太原而言，主要由於其項目太原富力華庭的交付增加，就成都而言，其項目富力桃園的交付增加，而就無錫而言，主要由於交付新項目富力城。年內，有三個城市首次交付物業，分別為梅州、福州及包頭，合共佔總營業額6%。

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增加22%及22%至每平方米人民幣7,670元及每平方米人民幣6,380元(二零一四年：每平方米人民幣6,300元及每平方米人民幣5,220元)。個別項目每平方米的土地及建築成本範圍由人民幣29,100元至人民幣2,560元。於範圍高端的為北京的商業項目，一般包含較高的土地及建築成本。於範圍低端的為二線或三線城市剛性需求型住房，例如位於太原的富力陽光美園。本年度最大項目為位於廣州的富力東山新天地，亦包含每平方米土地及建築成本屬較高至人民幣17,350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，每年均維持比例上穩定。於回顧年度，土地及建築成本佔83%(二零一四年：83%)、營業稅佔9%(二零一四年：9%)及資本化利息佔8%(二零一四年：8%)。銷售成本中的資本化利息由二零一四年人民幣15.40億元增至人民幣20.51億元。物業銷售營業額的百分比維持穩定於5.0%(二零一四年：4.9%)。銷售成本亦包括營業稅人民幣24.73億元(二零一四年：人民幣18.63億元)。
3. 如上文所述，由於單位銷售成本增加22%及營業額的平均售價上升16%，故整體毛利率自上年度37%減少3%至34%。以按城市劃分的毛利率分析，包括廣州、北京及天津在內之主要城市的毛利率分別為51%、28%及35%，而上年度則為50%、38%及34%。三個首次交付物業的新城市梅州、福州及包頭的毛利率分別為30%、25%及27%。
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度8.9%減少至7.1%，乃由於本年度銷售及行政開支人民幣28.99億元，實際上維持上年度人民幣28.24億元的水平。銷售及行政開支分為兩個部分，銷售開支減少人民幣0.15億元至人民幣8.21億元，而行政開支則增加人民幣0.89億元至人民幣20.78億元。通過有效利用資源而不影響投資於人力及廣告等主要競爭因素從而取得這些成績，反映了本集團成本控制的成效。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團分佔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%的天津津南新城項目，以及50%的漢斯上海新江灣房地產開發有限公司。這四個項目的合併營業額為人民幣69.61億元，較上年度增加約人民幣13.96億元。
7. 融資成本(即年內的利息開支及匯兌虧損，減去資本化到發展成本的部分)增加77%至人民幣21.54億元(二零一四年：人民幣12.16億元)，主要來自匯兌虧損人民幣12.1億元，乃由於人民幣兌美元及馬幣兌美元的匯率均有所下滑。年底未償還貸款約人民幣824億元(二零一四年：人民幣677億元)，平均利率為7.8%，本年度利息總額相應由上年度人民幣58.01億元增加至人民幣60.19億元。計入年內業績的利息成本總額為人民幣42.56億元(二零一四年：人民幣27.56億元)，亦已包含計入分攤至銷售成本的資本化利息人民幣21.02億元(二零一四年：人民幣15.40億元)。

8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣47.10億元，包括土地增值稅(「土地增值稅」)人民幣25.33億元(二零一四年：人民幣12.83億元)及企業所得稅人民幣21.76億元。土地增值稅佔營業額百分比由二零一四年4.1%增至6.2%。該增加乃由於兩個個別項目包括廣州富力盈耀廣場及富力東山新天地，該等項目產生特別高毛利率而撥備合併土地增值稅人民幣14.83億元或其營業額14.7%。實際企業所得稅率維持26.1%(二零一四年：26.9%)，由於不可扣稅的永久性差異與標準稅率偏離1.1%。
9. 與上年度之18.7%相比，年內本集團整體淨利率為15.2%，反映物業開發毛利率的變動。

財務資源、流動資金及負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團現金為人民幣212.8億元，其中人民幣205.6億元為人民幣，人民幣6.3億元為美元，人民幣2,800萬元為馬幣，人民幣4,600萬元為港元，人民幣1,600萬元為澳元，人民幣40萬元為新加坡元，而借款總額則為人民幣824.4億元，其中人民幣696.6億元為人民幣及人民幣127.8億元為美元。淨負債與總權益比率為124%。借款總額的融資來源包括1)銀行借款、2)離岸美元優先票據、3)境內公司債券，以及4)信託借款及其他，分別佔47%、15%、8%及30%。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347.9億元(二零一四年：人民幣201億元)尚未動用。該信貸融資額度顯示在符合若干條件的情況下，例如提供合適項目及指定文件(如施工工程許可證)，銀行願意向本集團貸款至該額度上限。

本集團亦有發行永久性資本工具，其餘額於年內減少人民幣76億元。

負債組合

於二零一五年七月，本集團發行人民幣65億元五年期固定利率為4.95%的境內公司債券。一年內到期的債項佔負債總額的40%。年內償還的銀行貸款為人民幣134.8億元，而新銀行貸款人民幣178.6億元。於二零一五年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率6.52%(二零一四年：6.76%)。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15.5%。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。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

於二零一五年十二月三十一日，本集團共有正式員工約19,264人(二零一四年十二月三十一日：26,458人)。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣14.26億元。本公司的薪酬政策是根據僱員(包括執行董事及高級管理人員)的技能、知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鉤。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

股東週年大會、末期股息及暫停辦理股份過戶手續

本公司的二零一五年股東週年大會將於二零一六年五月二十七日(星期五)舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式刊登和寄發。

為釐定有權出席將於二零一六年五月二十七日(星期五)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一六年四月二十七日(星期三)至二零一六年五月二十七日(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二零一六年四月二十六日(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。

董事會建議派發二零一五年的末期股息每股人民幣0.9元。倘建議派發末期股息於二零一六年五月二十七日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零一六年六月十七日(星期五)名列股東名冊內的股東(包括內資股和H股)。建議派發末期股息並未於二零一五年十二月三十一日的財務報表中反映。H股股息需預扣中國企業所得稅。

根據本公司章程細則，應付予股東的股息應當以人民幣計算及宣派。應付予本公司內資股股東的股息應當以人民幣派發，而應付予本公司H股股東的股息應當以港元派發。所採用匯率應當為宣派股息當日前五個營業日，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，除非於相關稅務法規、稅務條約或通知另有規定，否則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，除非相關稅務法規稅收協定或通知另有規定。

就投資於香港聯交所上市的本公司H股之上海聯交所的投資者(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(「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」)項下的相關規定，就國內投資者透過滬港通投資於香港聯交所上市的H股所收取的股息而言，該等H股的公司應代表投資者預扣及支付20%的個人所得稅。就國內證券投資基金透過滬港通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，應繳稅款由企業自行申報繳納。

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二零一六年六月十七日(星期五)營業時間結束時名列本公司H股股東名冊之股東，派付末期股息之日期將會另行通知。本公司將於二零一六年六月十三日(星期一)至二零一六年六月十七日(星期五)(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二零一六年六月十日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖辦理登記手續。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一五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。

《上市發行人董事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，彼等於截至二零一五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。本公司於截至二零一五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十四的規定成立審核委員會。董事會授權審核委員會評核財務報表有關的事宜，並就對(包括但不限於)外部審計師與公司的關係、本公司的財務報告書、內部控制系統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。

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二零一五年十二月三十一日止年度之全年業績。

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
董事長
李思廉

二零一六年三月十一日

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；獨立非執行董事為黎明先生、鄭爾城先生和吳又華先生。

* 僅供識別