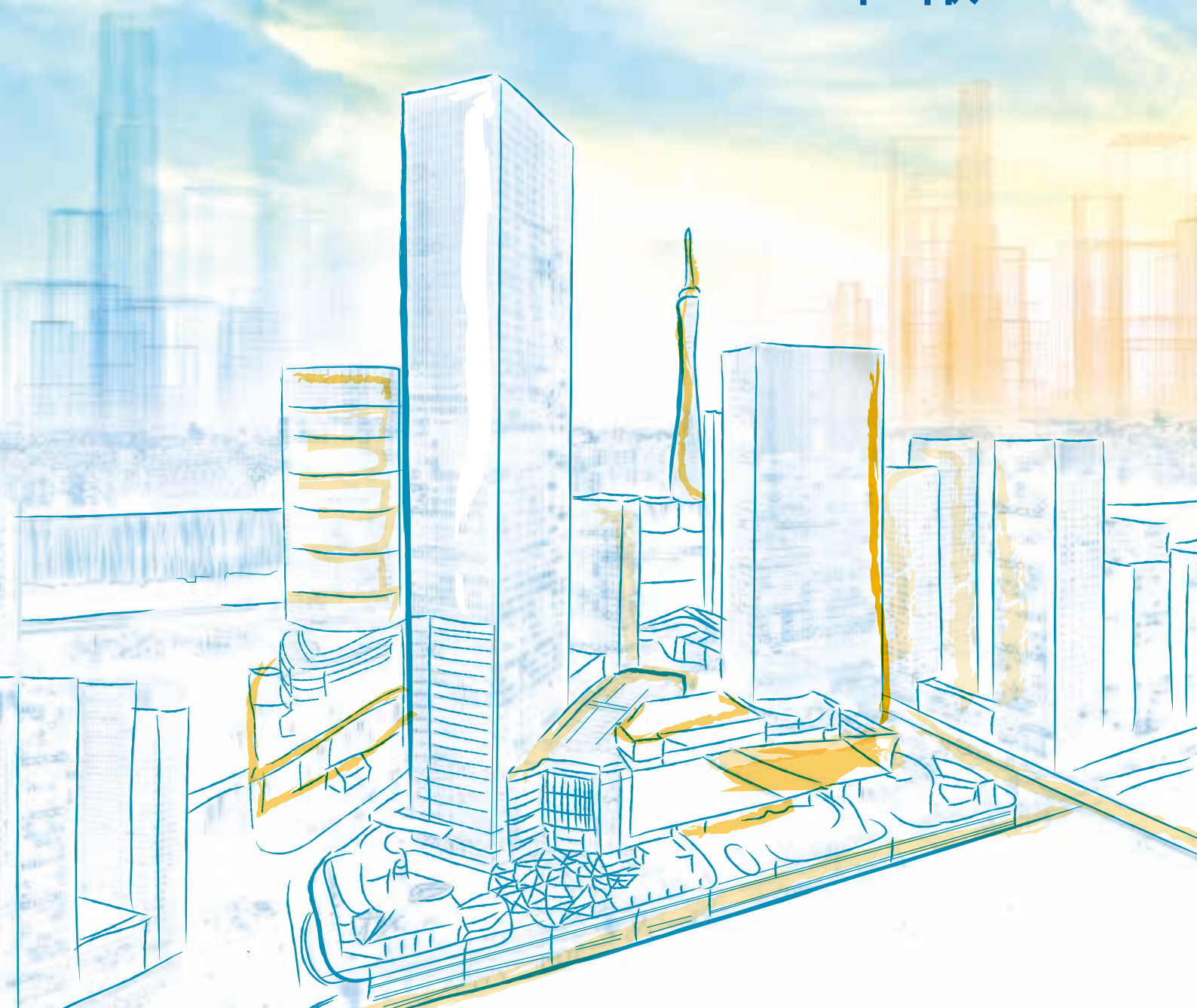




廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

2019 年報





關於富力地產

作為中國最大最知名的物業發展商之一，廣州富力地產股份有限公司（「富力地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「富力集團」）成立於一九九四年，總部位於廣州。經過二十餘年高速發展，房地產開發已成為本公司主營業務，同時在酒店發展、商業運營、物業服務及設計建造等領域多元化發展。二零一九年本集團權益銷售額逾人民幣1,380億元。截至二零一九年底，本集團擁有土地儲備約5,800萬平方米，並擁有九十家運營中的豪華酒店，由知名的酒店管理集團管理。同時，運營中的投資性物業建築面積超250萬平方米。截至目前，本集團業務已經遍及超過一百四十個城市和地區。二十多年來，富力集團秉承「緊貼城市脈搏，構築美好生活」的發展策略，致力成為國際領先的美好生活運營商。

目錄

財務摘要	4
致股東的信	8
業務回顧	16
物業一覽	20
投資者關係	26
環境、社會及管治報告	28
財務回顧	74
企業管治報告書	83
董事會報告書	90
監事會報告書	99
董事、監事及高級管理人員	100
獨立核數師報告	105
綜合財務報表	111
補充資料	221
五年財務概要	222
主要物業列表	223
公司資料	243
股東資料	244





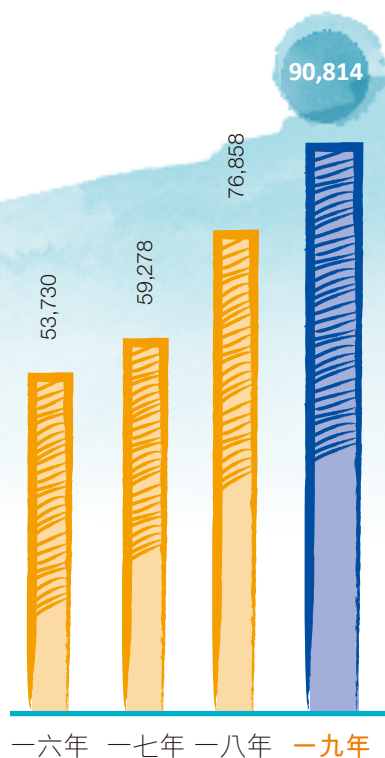


財務摘要

	二零一九年	二零一八年	變動百分比
經營業績(人民幣千元)			
營業額	90,813,970	76,857,682	18%
毛利	29,772,569	27,949,509	7%
本公司所有者應佔年內盈利	9,672,051	8,371,237	16%
每股基本盈利(人民幣元)	3.0001	2.5979	15%
每股股息(人民幣元)	1.28	1.23	4%
財務狀況(人民幣千元)			
現金	38,435,806	34,706,564	11%
資產總值	427,326,318	366,193,930	17%
負債總額	347,527,193	296,333,346	17%
財務比率			
每股資產淨值(人民幣元)	22.1	21.2	4%
派息率(%)	45.1	47.3	-5%
權益報酬率(%)	13.8	13.0	6%
淨負債與總權益比率(%)	198.9	184.1	8%

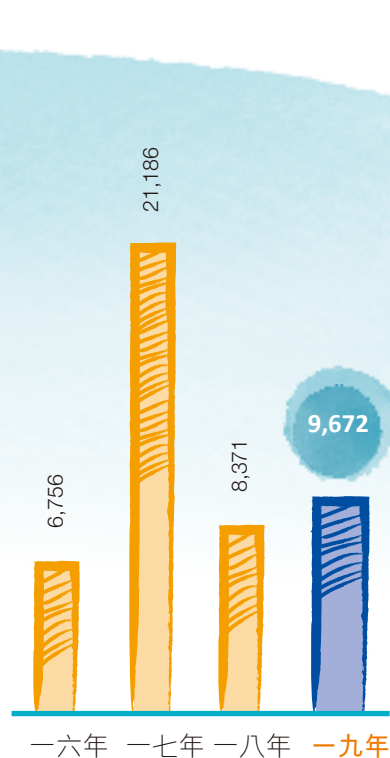
營業額

人民幣(百萬元)



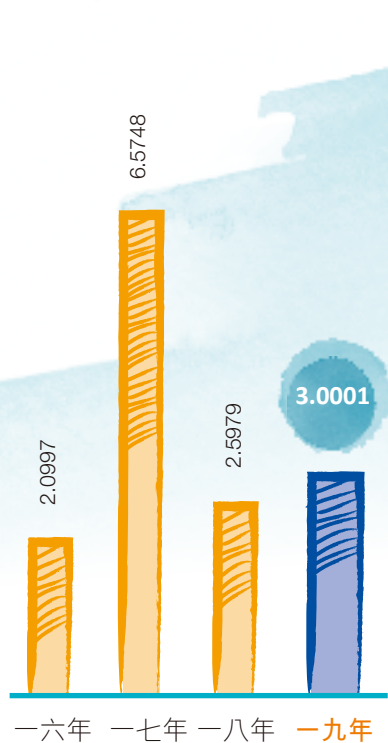
本公司所有者應佔盈利

人民幣(百萬元)



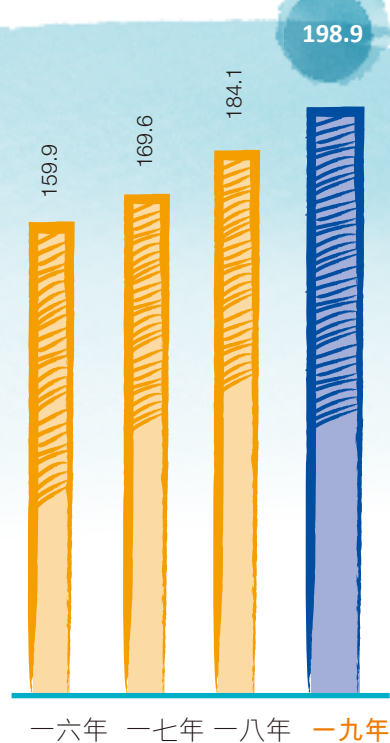
每股基本盈利

人民幣



淨負債與總權益比率

百分比









強大的核心物業發展基礎 確保盈利能見度及穩定性...

於二零一九年，貿易戰的緊張局勢持續加上英國脫歐尚未解決，全球宏觀經濟環境仍處於動蕩狀況。由於充滿不確定性，資本投資轉向相對安全的美元債券及定息貸款，藉以鎖定回報。隨著一年過去，對經濟增長的樂觀情緒增加，創造了一段穩定期，為消費及其他投資（如股票及房地產）帶來信心。在中國的房地產行業中，同行之間整體表現有所分化，主要取決於土地儲備狀況、項目位置及城市分佈。整體而言，二零一九年度中國房地產行業協議銷售金額增長7%，較二零一八年有所放緩。然而，房地產業仍然是中國國內生產總值的主要支柱，儘管增長放緩，其長期穩定發展符合中國中央政府的政策方向。

於二零一九年，本集團業績受到全年持續之市場波動的影響。於首數個月，本集團積極進行集資活動，發行總值27億美元的離岸債券以及在中國境內發行及續期共人民幣244億元的公司債券，以改善

本集團的整體流動資金狀況。二零一九年上半年市場保持穩定，亦使本集團得以提早贖回或延長年內到期債務，包括5.5億美元貸款及3億美元的優先票據。由於本集團於上半年已積極處理大部分短期債務，即使隨後地產行業融資政策有所收緊，本集團亦能從容處理下半年回售權到期的境內公司債。

雖然本集團能夠預見融資的不確定因素並加以管控，但在協議銷售表現相對較為遜色，達成權益協議銷售為人民幣1,382億元，略低於目標。一線及二線城市的協議銷售比例最高，銷售金額人民幣884億元，或約64%，餘下為三、四線城市及海外地區。協議銷售的平均售價約為每平方米人民幣11,000元，低於二零一八年的每平方米人民幣12,900元。整體而言，協議銷售的金額及已售建築面積分別增長約5%及23%。於二零二零年，本集團將加快協議銷售的步伐，專注於加速去化周轉及繼續深耕本集團過往擁有強大市場份額的城市。

於二零一九年，本集團繼續實現多個經營目標，例如土地儲備、施工進度及完工建築面積。就土地儲備而言，本集團已採納更溫和的收購策略，原因為歷年已儲備的土地建築面積達5,800萬平方米，足夠未來四至五年開發之用。於二零一九年，土地收購策略主要集中在資產快速周轉的土地、低成本土地及城市更新項目，在管理資本開支的同時繼續保持穩定的利潤率。於二零一九年，本集團按平均收購成本每平方米人民幣2,600元在中國三十二個城市收購人民幣244億元或相當於940萬平方米的土地儲備。平均收購成本與現有整體土地儲備成本約每平方米人民幣2,600元相若。本集團在城市更新項目方面亦取得重大進展，已透過在三個城市的城市更新項目轉化了179萬平方米土地儲備。根據過往交易，透過城市更新獲得的土地儲備通常較招拍掛及收購項目所獲得的利潤率更高。本集團擁有大量可轉換土地儲備的機會，預計未來數年內通過城市更新項目轉化的潛在土地儲備建築面積超過4,000萬平方米。

就二零一九財政年度而言，全年經營環境雖不太穩定，但本集團仍錄得強勁的整體業績，營業額及毛利分別增加18%及7%至人民幣908.1億元及人民幣298億元。淨利潤亦增加16%至人民幣100.9億元，已確認建築面積增加36%至830萬平方米。本集團毛利率略微下降至32.8%，主要與每平方米人民幣9,610元較低的售價有關。於二零一九年，來自一線及二線城市的營業額佔比為59%，較二零一八年低。儘管毛利率略有下降，二零一九年淨利率相對平穩，為11.1%，主要歸因於經營成本相近，以及合營企業及應佔聯營公司更高利潤貢獻。二零一九年整體淨利潤增加16%至人民幣100.9億元。

大灣區的規劃發展將有利予該區域房地產行業發展，並為相關行業帶來大量機遇

於二零一九年，中國中央政府加快大灣區新城市群的規劃發展。大灣區由華南九個城市及兩個特別行

政區組成。該九個主要策略城市包括廣州、深圳、珠海、佛山、東莞、中山、江門、惠州及肇慶，以及兩個特別行政區香港及澳門。大灣區佔中國國土面積雖不足1%，但根據將推動該區發展及經濟增長的發展基礎設施、交通、旅遊及商業發展之五年計劃，預期將貢獻中國國內生產總值超過12%。中國中央政府將在該區作出重大投資並出台有利的政策以刺激及吸引私人投資，這將在未來數年間惠及物業投資及相關行業。

本集團於大灣區設立前在該區已有業務，於二零一八年佔協議銷售約6%。於二零一九年，本集團在大灣區的發展增至佔協議銷售約8%。於二零一九年底，本集團在大灣區的土地儲備以建築面積計約為270萬平方米或可售貨值人民幣340億元。近年，本集團在大灣區的業務已多元化拓展至其他投資，包括擴大酒店業務、增加投資性物業及物流倉儲。於二零一九年，來自非房地產開發相關之收益增至人民幣111.2億元，或增長6%，預期將繼續受益於大灣區當地政府及私營部門投資活動的增加。

集中加快城市更新步伐為更低成本鎖定戰略性土地儲備提供機會

本集團的另一項戰略性舉措為城市更新項目，該等項目已累積大量潛在土地儲備。本集團長期受益於城市更新項目，並藉此以相對較低的市價增加在重點城市的土地儲備。目前，預計本集團已簽約的建築面積超過4,000萬平方米。根據預計的短期轉換建築面積，本集團潛在增加的可售面積約1,000萬平方米（相當於人民幣2,000億元可售貨值）。透過城市更新項目有效轉換土地儲備，本集團能更具成本效益地增加土地儲備及可售資源，同時管理流動資金。儘管尋找具有吸引力的土地儲備仍較困難，但長遠來說城市更新項目是鎖定土地儲備的有效方法，從而提升本集團的盈利潛力。

充足的可售資源以支持未來協議銷售增長

土地儲備稀缺及收購成本不斷上漲，一直是影響可售資源以至協議銷售增長的因素。由於土地儲備存在不確定因素，為了更妥善管理推貨時間表，本集團已在許多主要城市累積可觀的土地儲備組合，足以應付短期需求而無需急於增加土地儲備。本集團的可售資源已由二零一八年人民幣7,340億元增加至二零一九年人民幣7,460億元，貨源充足，使本集團能靈活安排新項目推盤及購地計劃。二零二零年的可售資源約為人民幣2,700億元，以配合二零二零年人民幣1,520億元的協議銷售目標。設定較溫和的二零二零年協議銷售目標，主要是考慮到全球市場波動及新型冠狀病毒的影響。在新型冠狀病毒疫情期間，國內施工受客觀條件限制，影響了可售資源供應，然而，由於本集團已累積可觀的可售資源，對疫情穩定後的推盤計劃影響不大。

在全國推出線上銷售平台，加快推動協議銷售及更具成本效益的銷售網絡

即使在現今的傳統行業(如房地產)中，線上及線下交易的界線也變得越來越模糊。隨着房地產買家更趨成熟，且熟悉購買及投資物業，其對線上房地產交易的信心顯著增加。自二零一七年以來，本集團已開發一家名為富力好房的內部線上銷售平台，其為本集團的房地產項目提供全面點對點服務及資訊、行業相關服務以至營銷平台。該平台最初只為本集團現有線下買家積極推廣新項目，但其後透過旗下品牌富力好房一併多多拓展全民營銷服務。隨著線上獲得持續的關注，現時更透過整合前沿科技及媒介(例如虛擬展廳、視像體驗、線上及線下代理的實時交談及網絡協調現場參觀)為銷售及營銷帶來無限可能。

除吸引客戶外，富力好房有助於提高戰略效益及成本效率，不僅可以推動更高的協議銷售，亦可以通過擴大與客戶、代理商與顧問網絡的聯繫來降低營銷成本。富力好房的另一個長期優勢是透過識別特定買家的喜好及需求，提供更具針對性的銷售及營銷方式。透過這段時間的訪問流量，富力好房已開始識別客戶的喜好和概況，並配對房源組合，相對於傳統市場研究，更能掌握深入及實時的客戶偏好。

自平台於二零一七年推出以來，富力好房已進行多次升級，其跨平台交易總額超過人民幣300億元，活躍註冊用戶超過300萬，其中包括客戶、代理商及房地產相關服務供應商。最值得注意的是，隨著新型冠狀病毒的爆發，限制出行對實現協議銷售造成重大影響。然而，本集團迅速抓住機會進一步升級平台並發起在線促銷以刺激物業銷售。自推廣活動在疫情高峰期開展以來，本集團在首七天內已錄得近10,000個單位銷售，相等於建築面積接近100萬平方米。本集團將繼續使用富力好房的線上及線下物業銷售以達至互惠互利。

長期股本增加有助改善財務穩定性

於二零一九年，縱然整體融資市場波動，但在信貸狀況及投資者對行業熟悉程度的因素下，企業仍可獲得融資機會。於上半年，本集團憑藉有利的市況籌集境外債券22.5億美元及境內債券人民幣67.8億元以延長快將到期債務，並為將到期的短期債務再融資。流動資金的增加有利本集團償還債務及提早再融資以延長到期債項，令從而降低本集團財務風險。

進入下半年，融資市場信貸趨向緊縮。於二零一九年，本集團合共處理了人民幣245.5億元的境內可回售債券，其中人民幣14.3億元回購的部份已悉數償還，剩餘人民幣231.2億元已順利展期。預期融資市場將回復正常，本集團將繼續積極處理餘下未償還公司債券。

二零一九年的另一項重大融資活動為完成發行新H股，這是自二零零六年以來本集團首次進行股票配售。按發行價每股13.68港元發行2.73億股的H股新股，募集資金總額為37.35億港元。本集團於二零一八年首次發起向中國證券監督管理委員會（「中證監」）遞交申請增發於香港聯交所上市之H股新股，直至二零一九年獲得批准，意味著本集團可以通過申請及發行新H股的方式補充權益資本。

二零一九年業務摘要

本集團於二零一九年度整體財務業績強勁，交樓面積較高達830萬平方米，均價略低為每年平方米人民幣9,610元，整體營業額上升18%至人民幣908.1億元。營業額在各地區的分佈與上年度相似。一線及二線城市總營業額約佔59%或已確認建築面積約54%達建築面積450萬平方米。就主要貢獻城市而言，以太原佔總營業額比例的10%貢獻最高（二零一八年：6%），重慶及無錫緊隨其後，各自約為5%。二零一九年的十大城市佔總營業額的45%，營業額分布相對分散。

由於平均售價下降，毛利率隨之下降。於二零一九年，本集團毛利率略降至32.8%（二零一八年：36.4%），而來自物業銷售的毛利率僅為34.9%（二零一八年：40.3%）。較低的毛利率主要由於促銷及產品組合變動而降低了物業開發的平均售價。然而，由於鎖定的已售未結轉金額達人民幣960億元，我們預期即使市場持續波動，本集團的規模將持續增長，毛利率及平均售價仍保持穩定。儘管毛利率略微下降，但總體淨利潤率約為11.1%，與二零一八年大致相同。部分因降低土地增值稅以及合營及聯營公司業績增加而互相抵銷，以致二零一九年的每股盈利較去年增長15%。

長遠而言，為了保持整體債務融資穩定的情況，保留充足的流動資金最為重要。本集團自二零一九年中期開始降低淨資產負債比率，為維持穩健的流動資金，本集團持有人民幣384.4億元的現金結餘以解決可預見的需求，並將繼續保持足夠的現金水平。二零一九年，整體融資成本維持在每年6.6%。

二零一九年的新增土地儲備金額為人民幣244億元，佔協議銷售的18%，比例較往年低。二零一九年本集團的5,790萬平方米土地儲備集中在華北地區（按價值算佔土地儲備的22%），隨後為西北地區（按價值算佔土地儲備的18%）。城市重建土地開發收益並未包括在土地儲備內。

於二零一九年，投資物業及酒店合併營業額為人民幣82.4億元，或佔總營業額的9%，為本集團帶來持續穩定的收入。預期本集團持有潛在建築面積230萬平方米的投資物業開發項目，將令營業額繼續增長。

二零二零年前景

重新專注協議銷售及交付收益

隨著新型冠狀病毒疫情的影響波及全球所有行業及經濟體，從流動資金及收益的角度來看，協議銷售的重要性已成為二零二零年的重點。在市場氣氛低迷的情況下，第一季度的銷售業務一度中斷，損耗的時間令實現銷售增長帶來額外的挑戰。然而，本集團擁有自二零一九年底帶入的人民幣1,200億元及新增人民幣1,500億元之大量可用資源，為實現人民幣1,520億元的協議銷售目標提供保障。本集團將專注於在一百一十個城市中進行廣泛的銷售，預計銷售目標將有近三分之二來自一線及二線城市。

本集團還將繼續通過其富力好房在線平台推動銷售，以吸引更多層面的買家。

對流動資金及債務作保守財務管理以減少短期風險

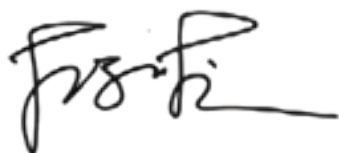
本集團一向注重現金管理，以確保能滿足償還債務及土地儲備、施工及運營支出方面的資本投資。然而，由於新型冠狀病毒導致市場及經營狀況存在的不確定性，本集團將在資本支出方面採取更為審慎的方法。新增土地儲備將更具選擇性，施工主要針對短期收益，且將適當延長短期債務以降低短期風險。

於二零二零年第一季度，本集團已通過發行新的為期四年的4億美元的優先票據以解決未來的債務到期問題，並將所得款項用作贖回於二零二一年到期的美元優先票據。最終結果是整體資產負債狀況並無重大變化，但重點是將到期日期延長至二零二四年。本集團亦於二零二零年第一季度內獲得中國銀行間市場交易商協會的批准發行不超過人民幣50億元的定向債務融資工具。本集團年內將繼續評估市況，並在市況持續波動的情況下進一步管控短期風險。

致謝

在充滿挑戰的經營環境及新型冠狀病毒肆虐下，穩定的管理團隊至關重要，可確保本集團能夠克服逆境並取得符合股東期望的業績。在我們強大的管理團隊的支持及經驗下，本人相信本集團不僅敢於迎接該等挑戰，並將在二零二零年取得豐碩的成果。因此，本人謹此感謝管理團隊及每一位員工在二零一九年所作貢獻，並期待攜手並肩應對二零二零年的挑戰。

對於股東，本人謹此向各位保證，本人及管理團隊將繼續努力取得令人滿意的成果，以回報各位對本集團的信任及支持。此外，在當前市場情況下，本人及管理層將繼續保持對市場及本集團變化信息的透明度及開放性，以便股東能作出知情決定。一如以往，讓我們共同繼續自上市以來的緊密合作。



李思廉
董事長



張力
聯席董事長兼行政總裁





業務回顧

協議銷售

二零一九年，本集團權益協議銷售達人民幣1,382億元，與二零一八年同比增長5%。協議銷售來自二百一十個項目，分佈在國內華北、華東、西北、華南、西南、中南及海南七大區域的二十六個省份（含直轄市、自治區）以及海外的四個國家。就省份而言，廣東、山西、浙江、江蘇、天津、重慶、河北、內蒙古、山東及黑龍江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979億

元，佔本集團權益協議銷售約71%。就同比增長表現而言，新疆、湖南及黑龍江增長最為顯著，同比增長分別為145%、123%及119%。二零一九年度，本集團合共推出五十二個新項目，約佔銷售總額的15%。本集團權益協議銷售面積，由10,180,100平方米增長23%至12,547,600平方米；平均售價約為每平方米人民幣11,000元。

二零一九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 可售面積約數 (千平方米)	較二零一八年 增/減 (%)	權益總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一八年 增/減 (%)
華北地區	天津市	761.5	57%	9,044.2	33%
	河北省	710.5	24%	6,943.9	10%
	山東省	588.6	33%	5,974.0	22%
	黑龍江省	401.2	138%	5,294.2	119%
	北京市	185.2	25%	4,801.3	-19%
	遼寧省	569.0	176%	4,145.9	108%
	河南省	116.3	6%	1,223.4	-21%
華東地區	浙江省	703.2	6%	13,417.1	10%
	江蘇省	841.7	41%	11,654.7	38%
	上海市	70.1	-11%	3,207.8	-26%
	安徽省	237.4	-36%	2,122.8	-23%
西北地區	山西省	1,465.9	14%	15,467.1	5%
	內蒙古	847.4	21%	6,650.7	16%
	陝西省	894.0	261%	4,732.2	84%
	新疆	46.0	145%	542.7	145%
華南地區	廣東省	1,623.2	28%	15,471.0	-5%
	廣西省	25.0	-15%	220.6	-41%
西南地區	重慶市	870.1	6%	7,937.8	8%
	貴州省	94.8	-64%	1,189.7	-61%
	四川省	116.3	21%	1,076.8	18%
	雲南省	45.3	不適用	546.9	不適用
中南地區	江西省	417.5	16%	4,342.2	13%
	福建省	242.4	-32%	2,794.0	-40%
	湖南省	222.0	106%	1,982.3	123%
	湖北省	61.0	-33%	552.7	-21%
海南	海南省	261.4	-31%	4,335.8	-27%
海外	馬來西亞	66.0	-65%	1,366.4	-65%
	柬埔寨	55.3	-52%	829.1	-47%
	澳大利亞	7.7	-49%	216.4	-66%
	英國	1.6	不適用	108.1	不適用
總計		12,547.6	23%	138,191.8	5%

區域	權益已售出 可售面積約數 (千平方米)	較二零一八年 增/減 (%)	權益總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一八年 增/減 (%)
華北地區	3,332.3	56%	37,426.9	25%
華東地區	1,852.4	8%	30,402.4	9%
西北地區	3,253.3	44%	27,392.7	18%
華南地區	1,648.2	27%	15,691.6	-6%
西南地區	1,126.5	-5%	10,751.2	-5%
中南地區	942.9	3%	9,671.2	-4%
海南	261.4	-31%	4,335.8	-27%
海外	130.6	-59%	2,520.0	-58%
總計	12,547.6	23%	138,191.8	5%

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30,236,000平方米，年內新增開工權益建築面積合共約13,323,000平方米。年內完成發展物業權益建築面積達11,023,000平方米，權益可售面積

為8,673,000平方米，完成投資物業權益建築面積193,000平方米。本集團截至二零一九年底在建權益建築面積上升7%至約32,342,000平方米。年底在建面積連同已落成未售和二零二零年計劃中的開工面積，估計可取得預售證的可售物業的價值約達人民幣2,700億元，為本集團二零二零年的銷售目標奠下穩固基礎。

下表是於二零一九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)
華北地區	8,185,000	5,868,000
華東地區	4,396,000	2,959,000
西北地區	6,497,000	4,694,000
華南地區	4,379,000	3,343,000
西南地區	2,049,000	1,510,000
中南地區	3,027,000	2,258,000
海南	1,576,000	1,268,000
海外	2,233,000	1,559,000
總計	32,342,000	23,459,000

土地儲備

本集團二零一九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，在三十二個城市和地區收購共三十八幅地塊，新增土地的權益

可售面積大約9,389,000平方米，三十八幅地塊的其中二十三幅位於本集團現有的城市和地區，十五幅位於新進入的十五個城市。至二零一九年底，本集團土地儲備為權益建築面積約70,605,000平方米，其中權益可售面積約57,858,000平方米分佈在國內外一百零三個城市和地區，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)
發展物業		
華北地區	16,013,000	13,313,000
華東地區	8,073,000	6,344,000
西北地區	14,449,000	11,943,000
華南地區	6,278,000	5,540,000
西南地區	6,647,000	5,495,000
中南地區	7,170,000	6,267,000
海南	3,036,000	2,689,000
海外	6,423,000	3,956,000
小計	68,089,000	55,547,000
投資物業	2,516,000	2,311,000
總計	70,605,000	57,858,000

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、零售商鋪、以及物流園區等多種業態。截至二零一九年十二月三十一日，本集團投資物業組合總建築面積合共約4,866,400平方米，其中運營中的投資物業組合總建築面積約2,520,300平方米，在建或規劃中的投資物業組合總建築面積約2,346,100平方米。

酒店運營

截至二零一九年十二月三十一日，本集團已擁有九十間運營中酒店，總建築面積為3,952,200平方米，總客房數為27,173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。本集團另有四十二間在建及規劃中的酒店，連同運營中的九十間酒店，集團合共擁有一百三十二間酒店，是全球最大的豪華酒店資產擁有人。期內，本集團於惠州新增惠東富力希爾頓逸林度假酒店，總建築面積48,700平方米，房間數308間，由希爾頓酒店集團管理。

前景

本集團設定二零二零年權益協議銷售目標為人民幣1,520億元，較二零一九年實際協議銷售增加

約10%。為了達成銷售目標，本集團將銷售超過二百三十個項目，可售資源達人民幣2,700億元。本集團計劃於二零二零年交付約9,390,000平方米可售面積的發展物業。詳情載列如下：

地區	二零二零年 上半年預計完成		二零二零年 下半年預計完成		二零二零年 全年預計完成	
	建築	可售	建築	可售	建築	可售
	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)	面積約數 (平方米)
華北地區	886,000	685,000	1,312,000	1,176,000	2,198,000	1,861,000
華東地區	623,000	433,000	1,034,000	721,000	1,657,000	1,154,000
西北地區	738,000	690,000	1,826,000	1,704,000	2,564,000	2,394,000
華南地區	284,000	260,000	1,048,000	759,000	1,332,000	1,019,000
西南地區	512,000	400,000	741,000	562,000	1,253,000	962,000
中南地區	417,000	364,000	802,000	624,000	1,219,000	988,000
海南	145,000	138,000	275,000	215,000	420,000	353,000
海外	199,000	150,000	717,000	509,000	916,000	659,000
小計	3,804,000	3,120,000	7,755,000	6,270,000	11,559,000	9,390,000
合作項目(權益)	98,000	82,000	264,000	171,000	362,000	253,000
投資物業	150,000	150,000	716,000	716,000	866,000	866,000
總計	4,052,000	3,352,000	8,735,000	7,157,000	12,787,000	10,509,000

粵北樂昌富力尚悅居



梅州富力雁山湖



北京中交富力十號公館



江西撫州富力尚悅居



浙江建德富力御江山



山西臨汾富力灣



山東威海富力城



蘇州天鵝港華庭



河北石家莊富力中心



廣州富力環貿中心





江蘇鹽城富力科創城



杭州富力中心



江西贛州富力現代城



安徽六安富力院士廷



項目位置

西北

西南

海南

海外

- 華北—北京、天津、河南、河北、山東、遼寧和黑龍江；
- 華東—上海、浙江、江蘇和安徽；
- 中南—福建、江西、湖南和湖北；
- 華南—廣東和廣西；
- 西北—山西、陝西、內蒙古和新疆；
- 西南—四川、貴州、雲南和重慶；
- 海南—海南；
- 海外—馬來西亞、澳大利亞、柬埔寨、韓國和英國。

英國





華北

華東

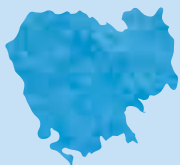
中南

華南

韓國



柬埔寨



澳大利亞



馬來西亞



公司一直很重視資本市場，在二零一九年裡，我們繼續堅持及時的資訊披露與交流，加強與行業分析師和機構投資者之間的有效溝通。集團投資者關係工作致力於密切地與投資界聯繫，長期維護現有股東與債券投資機構關係，亦不斷接觸及拓展潛在投資機構。通過積極開放的對話，清晰地傳遞公司運營和財務狀況。我們工作的目標是增進投資者對公司的瞭解和認同，提升公司的治理水平，以實現公司整體利益最大化和保護投資者的合法權益。

年內，公司發佈了二零一八年全年業績和二零一九年中期業績，分別舉辦了分析師見面會和媒體見面會，主席在管理層陪同下，親自會見投資者並詳細解答相關提問。此外，公司安排了業績發佈會後的非融資路演，在香港、新加坡及倫敦等地與眾多機構投資者進行了一對一的深入交流。年內，我們共會見機構投資者超過一千人次。

在與投資者的溝通互動方面，公司除保持日常項目參觀接待、會面訪談、電話溝通，也保持參加投資者會議及論壇，與更多的投資者保持互動。公司珍惜每次與投資者的溝通互動機會，通過這些溝通互動，公司希望能讓投資界更好的瞭解行業趨勢和宏觀形勢，並清楚公司將會如何應對未來的挑戰。二零一九年，公司在亞洲及歐洲合共出席了超過二十五場全球投資者研討會、業績後分析師會議和非融資路演。

同時，公司與評級機構保持緊密溝通，期內獲穆迪和惠譽上調公司評級展望至穩定。二零一九年內，公司發行六筆境外美元債合共27億美元，順利地完成公司境外債再融資任務，在致力降低融資成本的同時還適當延長了債務期限。充分顯示出債券投資機構對公司的認可和支持。

於二零一九年底，經中國證監會批准，公司自二零零六年以來首次進行股票配售，發行2.73億股H股新股，並獲各機構投資者的認可，成功吸引約六倍的認購倍數，最終在詢價區間上限定價，為公司新增配售總額37.35億港元。此次配售成功，有助於改善集團流動性和降低負債比率。

公司謹此感謝所有投資者和股東給予公司的積極回饋和建設性意見，並一如既往地支持公司，也感謝地產分析師們的辛勤勞動，為業界與公司提供了透明詳盡的分析。我們期待在新的一年共同合作，為投資者提供最佳的投資者關係服務。

二零一九年

月份	會議／路演
一月	<ul style="list-style-type: none"> 2019年瑞士聯合銀行(「瑞銀」)大中華研討會(上海)
三月	<ul style="list-style-type: none"> 與花旗銀行(「花旗」)的業績發佈後的非融資路演(香港) 與中信里昂的業績發佈後的非融資路演(香港) 與銀河－聯昌證券國際私人有限公司(「銀河－聯昌國際銀行」)的業績發佈後的非融資路演(香港) 與德意志銀行的業績發佈後的非融資路演(香港) 與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)的業績發佈後的非融資路演(香港) 與高盛(亞洲)有限責任公司(「高盛」)的業績發佈後的非融資路演(新加坡) 與滙豐銀行的業績發佈後的非融資路演(新加坡) 與美林(亞太)有限公司(美國銀行集團之附屬公司)(「美林」)銀行的業績發佈後的非融資路演(新加坡)
四月	<ul style="list-style-type: none"> 與滙豐銀行的業績發佈後的非融資路演(倫敦) 與中國國際金融股份有限公司(「中金」)的業績發佈後的非融資路演(香港)

五月	<ul style="list-style-type: none"> 滙豐銀行第六屆年度中國研討會(深圳) 德意志銀行2019年第十屆亞洲會議(新加坡) 瑞銀2019年香港及中國房地產會議(香港)
六月	<ul style="list-style-type: none"> 海通國際證券集團有限公司房地產企業日(香港) 銀河－聯昌國際銀行2019年香港及中國房地產研討會(香港) 花旗亞太地區2019年房地產會議(香港)
八月	<ul style="list-style-type: none"> 與花旗的業績發佈後的非融資路演(香港) 與銀河－聯昌國際銀行的業績發佈後的非融資路演(香港) 與滙豐銀行的業績發佈後的非融資路演(香港) 與滙豐銀行的業績發佈後的非融資路演(新加坡)
十月	<ul style="list-style-type: none"> 野村證券中國房地產企業日(香港)
十一月	<ul style="list-style-type: none"> 美銀美林2019中國投資峰會(北京) 花旗2019年中國投資峰會(澳門) 摩根士丹利第十八屆亞太峰會(新加坡)

環境、社會及管治報告

關於本報告

本報告為廣州富力地產股份有限公司(「富力地產」、「富力」或「公司」)第四份對外發佈的《環境、社會及管治報告》，旨在提高持份者對於公司可持續發展戰略，以及其重大環境和社會議題表現的瞭解。本公司董事會已審閱本報告，確認內容準確、真實和完整。

報告指引

本報告乃根據《全球報告倡議組織可持續發展報告標準》核心符合方案、遵守香港聯合交易所有限公司(「港交所」)主板上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》，並結合本公司實際情況而編制。就港交所於二零一九年十二月發佈的《環境、社會及管治報告指引》諮詢總結，本報告已通過實質性議題分析、披露數據統計方法，落實應用重大性、量化、一致性等報告原則。

報告範圍

本報告披露集團於二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間於環境及社會方面的表現。報告中的社會表現數據覆蓋整個集團，環境表現數據則覆蓋全國所有由自家物業或商業管理公司在管項目及運營中酒店，並從去年82個項目擴大至今年共253個項目，包括148個住宅項目、16個商業項目及89個酒店項目。集團不斷完善數據收集工作，並將繼續逐步擴大披露範圍。各項指標的披露總覽，請參閱載於本報告最後的數據表現摘要及內容索引。

意見反饋

本報告的編寫過程已盡量考慮、平衡不同持份者的利益，致力披露不同持份者所關注議題的表現，並確保本報告維持平實、清晰、易懂。未來，我們定將持續完善報告內容及披露方式，如對本報告有任何疑問或建議，歡迎隨時聯繫本公司。聯繫方式如下：

廣州富力地產股份有限公司
地址：中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45-54樓
電話：8620 38882777
傳真：8620 38332777
電郵：gzrfir@rfchina.com

董事長寄語

致各持份者：

富力地產秉持「緊貼城市脈搏，構築美好生活」的發展戰略，用心打造每一項地產項目，為城市建設可持續發展社區。我們清楚富力地產的經營活動對當地生活產生深遠影響。因此，我們認為通過承擔應負的環境及社會責任，推動可持續發展，乃通往美好生活的必經之路。

實現可持續發展需要多方合作。我們關注各類持份者的不同需求。年內，我們與包括投資者、員工、商業夥伴、供應商、社區、監管機構、環保團體在內的持份者，繼續就各項可持續發展議題進行更廣泛、深入的溝通。藉此第四份環境、社會及管治報告，我們希望能夠為各持份者更清晰、透明地展現富力地產於過去一年的可持續發展工作和表現。

港交所於二零一九年十二月發佈修訂《環境、社會及管治報告指引》的諮詢結果。縱使有關規定對目前報告尚未生效，董事會明白其對監督公司重大環境、社會及管治風險的責任，並將逐步完善富力地產的可持續發展管治架構。於本報告內，您將看到我們已開始對部分新增披露要求進行回應。

打造綠色城市標杆

富力地產積極響應國家的城市生態保護和建設規劃，持續探索綠色建築的應用。結合集團多年來的規劃設計經驗，我們從設計階段開始組織設計院、總工室等部門聯合評審，從專業角度對項目的舒適度、實用性、環保表現、安全性等多方面進行優化。我們採取低碳節能設計，並因地制宜，將綠色元素融入到建築造型、材料、室內空間設計、能源管理系統等各個方面。

建築使用過程對能源和水資源的消耗同樣不容小覷。我們的物業管理團隊訂立能源和水資源消耗目標，透過持續落實節能、節水措施，致力降低對自然資源的消耗。我們亦於今年開始評估各類氣候變化的潛在風險，以提前識別關鍵風險並作出預防措施。

2019年，富力取得認證的綠色建築項目數為46個，面積超520萬平方米。截至二零一九年年底，集團共有綠色建築128個，面積約1,600萬平方米，其中取得認證項目103個。

為客戶創造價值

富力地產已建立全面的質量管理制度，保證樓宇和物業管理質量和安全，維護廣大業主和物業使用者的利益。年內，我們修訂多個有關施工及物業質量的管理辦法，持續改善產品質量。通過維護開放、暢通的溝通渠道，我們能夠清晰瞭解客戶所需，及時響應客戶反饋。

踐行廉潔文化

廉潔誠信經營是我們對客戶、員工等持份者承擔的一項重要責任。我們訂立廉潔自律守則，並通過現場培訓、內部刊物，以及微信公眾號，向員工定期宣導我們的廉潔要求。年內，共舉辦廉潔培訓講堂35次，受教育人數超3,800人，培訓範圍遍及集團和各地區附屬公司，使各級員工更深入認識到企業內部反腐的重要性和必要性，提高自身的預防腐敗能力。為進一步加強反貪能力，我們通過內部監察中心，並與外部監察聯盟合作，鋪設全面的反貪網絡。

與員工共建事業

人力資源是我們實現可持續發展的重要因素。富力地產重視每一位員工的安全與健康，同時將安全要求嚴格傳遞給建築施工單位。我們通過安全檢查並建立獎懲制度，配合長期的安全培訓，促進安全管理於每一個項目得到有效落實。此外，我們為員工提供清晰的職業發展通道，使員工發展能夠配合集團的發展策略。員工可以結合個人能力及職業規劃選擇其發展通道，與集團共同成長。

為社區增添關懷

富力一直携手持份者舉辦各類社區活動。年內，我們繼續從社區治安、文化教育、人道救災、精準扶貧及敬老慈幼五個方面出發，為當地社區創造價值。截至二零一九年年底，富力共捐贈約5.2億人民幣。

可持續發展與企業運營並無衝突。要達到至善共生，我們需繼續把可持續發展理念落實到日常運營，持續提升富力地產於重大可持續發展議題上的表現。我們並將加大與持份者的溝通力度，完善披露水平，期待能夠繼續獲得您對富力地產的支持。於此，我衷心感謝各位持份者為可持續發展工作付出的努力。

廣州富力地產股份有限公司

董事長

李思廉

二零二零年三月二十六日

2019年主要榮譽

<p>2019中國房地產 開發企業10強</p>	<p>2019中國房地產 開發企業綜合實力10強</p>
	
<p>2019中國房地產 上市公司綜合實力10強</p>	<p>2019中國房地產 上市公司H股10強</p>
	
<p>2019中國商業地產 企業品牌價值10強</p>	<p>2019中國房地產 開發企業商業地產綜合實力10強</p>
	
<p>綠色信用指數83.2， 綠色信用等級A，排名第10</p>	<p>2019-2020中國典範顧主</p>
	



可持續發展管理

本集團董事會乃環境、社會及管治工作的最高決策機構，確保集團內建立起有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控體系，並負責審議及批准年度環境、社會及管治報告。

於董事會監督下，本集團可持續發展工作由多部門共同配合開展，包括集團企業管理中心、監察中心、工程督查管理中心、審計中心、成本監控中心、人力資源管理中心、投資者關係部及資產管理中心等職能部門，以及物業服務集團、天力建築、商業運營管理公司等職能附屬公司承接相關工作。

各部門及附屬公司按照集團要求，負責分別與其相關持份者開展溝通工作，識別持份者對富力地產可持續發展工作的看法。同時，相關部門根據集團統一規劃，負責收集環境、社會及管治相關資料和數據。我們定期匯總全集團可持續發展數據，以審視及監督有關工作表現。

可持續發展風險識別

本集團審核委員會每半年審視本集團的風險管理及內部監控工作，並向董事會匯報，讓董事會檢討本集團的風險管理及內部監控系統是否有效，並在《企業管治報告》中向股東匯報已經完成有關檢討的內容。

二零一九年，我們重新審視風險議題列表，根據企業內部營運情況、外部經營環境及法律法規變化，補充完善環境、社會及管治相關潛在風險。年內的評估結果顯示，環境、社會及管治相關風險並未構成我們的重大風險，但我們亦將持續提升相關表現，以滿足集團發展需要和持份者的期望。

支持聯合國可持續發展目標

富力地產將實現可持續發展視為企業經營的重要方向。我們關注全球可持續發展方面所面臨的挑戰，支持聯合國發佈的17項可持續發展目標(Sustainable Development Goals, “SDGs”)。我們識別出下列數項與本集團業務有主要關聯的SDGs，並總結過去對該目標所作出的貢獻。

可持續發展目標	具體目標	我們的行動	對應章節
 目標6 清潔飲水和衛生設施	具體目標6.3 — 減少污染 具體目標6.4 — 提高用水效率	<ul style="list-style-type: none"> • 訂立節水目標 • 於旗下物業管理及酒店項目落實節水措施 • 循環使用生活廢水，過濾後用於園區綠化灌溉 • 定期進行廢水監測和測量，確保排放達標 	<ul style="list-style-type: none"> • 為藍天減排放
 目標8 體面工作和經濟增長	具體目標8.7 — 禁止使用童工	<ul style="list-style-type: none"> • 堅決杜絕童工及強迫勞工行為，例如要求應聘者提供身份證明 	<ul style="list-style-type: none"> • 為員工建事業
 目標9 產業、創新和基礎設施	具體目標9.1 — 發展優質、可靠、可持續和有抵禦災害能力的基礎設施	<ul style="list-style-type: none"> • 進行符合當地要求的環境影響評估 • 於物業發展設計過程中，合理佈置消防和排水設施 	<ul style="list-style-type: none"> • 為藍天減排放 • 保障健康與安全
 目標11 可持續城市和社區	具體目標11.1 — 確保人人獲得適當、安全和負擔得起的住房和基本服務	<ul style="list-style-type: none"> • 於物業建造和管理階段確保物業質量和安全 • 積極開展城市更新項目，改善舊城區的居住環境 	<ul style="list-style-type: none"> • 為客戶創造價值
 目標12 負責任消費和生產	具體目標12.2 — 實現自然資源的可持續管理和利用 具體目標12.5 — 減少廢物的產生	<ul style="list-style-type: none"> • 綠色建築採用環保設計，例如雨水回用，太陽能熱水系統等 • 訂立節能目標並落實節能措施 	<ul style="list-style-type: none"> • 為藍天減排放
 目標13 氣候行動	具體目標13.1 — 加強抵禦和適應氣候相關的災害和自然災害的能力 具體目標13.3 — 提高減緩及適應氣候變化影響的意識	<ul style="list-style-type: none"> • 採納披露應對氣候變化內容的國際指引，進行氣候相關風險分析 • 識別氣候變化帶來的風險及機遇，充分披露溫室氣體排放數據 	<ul style="list-style-type: none"> • 為藍天減排放

持份者溝通

本集團擁有眾多不同組別的利益相關方，包括員工、客戶投資者、供應商、承建商等。我們將持份者的期望視為制定可持續發展戰略的重要因素。於追求經濟價值的同時，我們致力滿足持份者的期望。通過不同的渠道和平台，我們與持份者保持暢順、有效的溝通。



持份者對本集團可持續發展工作的看法，能協助我們制定有關工作方向。年內，我們與來自員工、客戶、供應商、承建商以及非政府組織的多名持份者代表，通過問卷形式就可持續發展議題進行專門溝通。溝通結果將作為我們釐定實質性議題的一個重要維度。

實質性評估

富力地產經營過程中涉及的環境及社會議題廣泛。我們參考港交所《環境、社會及管治報告指引》及《全球報告倡議組織可持續發展報告標準》，通過識別、排序、確證和檢視四個過程，篩選本集團的實質性議題。

我們根據上述兩項指引，以及永續會計準則委員會、同業分析及媒體報導，識別出26項潛在實質性議題，涵蓋環境、社會和經濟層面。其後，我們邀請不同的持份者對潛在議題進行重要性評估，以瞭解這些議題「對持份者評估和決策的影響」。同時，公司管理層依據他們對公司和行業的專業認知，評估本集團對這些議題的「經濟、環境和社會影響的重要性」。

通過上述兩個維度的評估結果，我們構建實質性議題矩陣，識別實質性議題。實質性矩陣中的議題分為四個類別(第一級至第四級)。第一級議題於上述兩個維度的評估中均取得較高分數，或其中一個維度中得分極高，我們將其定義為實質性議題。

識別

根據全球報告倡議組織可持續發展報告標準及其他指引，識別出26項潛在的實質性議題

排序

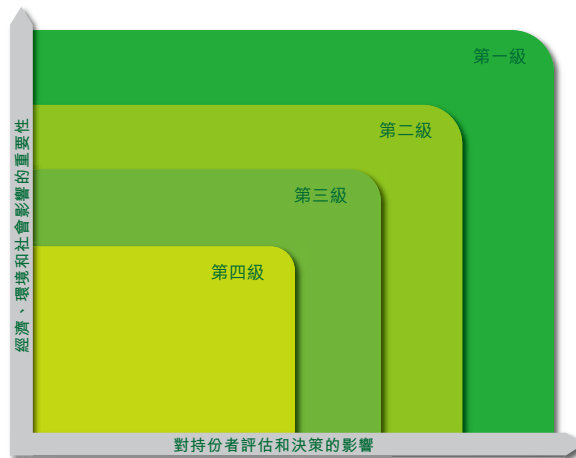
通過進行調查和根據「經濟、環境和社會影響的重要性」及「對持份者評估和決策的影響」兩個維度，排列實質性議題的次序

確證

集團管理層檢視和確認實質性議題

檢視

重新檢視實質性議題評估過程，識別改善空間



第一級

- 反貪腐
- 人才管理
- 客戶滿意度
- 培訓與發展
- 公司經濟表現
- 產品及服務管理質量
- 商業道德
- 產品健康與安全
- 綠色建築

第二級

- 產品銷售及廣告
- 供應商評估
- 社會及經濟合規
- 公司對運營所在地產生的經濟效益
- 職業健康與安全
- 環保合規
- 防止童工及強制勞工
- 保障人權
- 不當競爭行為管理

第三級

- 反歧視
- 社區參與
- 員工溝通
- 客戶私隱管理

第四級

- 多元化及平等機會
- 資源管理
- 排放管理
- 應對氣候變化

根據分析結果，富力地產於二零一九年的實質性議題與二零一八年基本一致，包括反貪腐、人才管理、客戶滿意度、產品及服務質量管理等。於今年的評估中，我們新識別出三項實質性議題，包括培訓與發展、產品健康與安全以及綠色建築。我們認為此三項議題與本集團目前的經營策略和外部環境密切相關，並於日常運營過程中將加強管理，致力回應持份者期望及公司可持續發展需要。

報告章節	實質性議題	匯報範圍		二零一九年重點工作
		內部	外部	
廉潔誠信經營	反貪腐	✓	供應商／ 承建商	<ul style="list-style-type: none"> 組織反貪腐培訓活動，包括出版內部刊物、組織參觀廉潔教育基地 建立多個線上廉潔宣傳渠道，如開設微信公眾號，制作監察微動漫等 維護開放、暢通的舉報渠道 參與「穗城房企監察聯盟」
	商業道德	✓		<ul style="list-style-type: none"> 持續實施《廉潔自律守則》，要求員工嚴格遵守處理不同事務的行為要求
保障健康與安全	產品健康與安全	✓	承建商	<ul style="list-style-type: none"> 更新總體施工安全要求，要求各地區落實各類安全制度 識別潛在危險源和分佈，組織相應安全管理方案 定期委託第三方檢測機構對酒店消防安全進行評估 地區物業公司每半年對物業服務中心的日常安全管理工作進行檢查
為藍天減排放	綠色建築	✓	供應商	<ul style="list-style-type: none"> 探索 GB/T 50378-2019 綠色建築評價標準的應用 從項目設計階段開始組織跨部門聯合審評 累計 103 個項目獲得綠色建築認證，128 個項目符合綠色建築設計要求，合計約 1,600 萬平方米建築面積
為客戶創價值	產品及服務質量管理	✓	承建商	<ul style="list-style-type: none"> 修定《富力地產工程質量評比辦法》、《物業管理基礎標準 2.1》等公司政策 嚴格實行「一戶一驗」工作，組織售後回訪
	客戶滿意度	✓		<ul style="list-style-type: none"> 修訂《富力地產客戶滿意度調查管理辦法》 於物業交付業主後 3 個月或收房率達八成時每年至少進行一次調查
為員工建事業	人才管理	✓		<ul style="list-style-type: none"> 員工考核情況及素質評估作為晉升的主要依據 為員工提供額外假期、購房福利、免費體檢等額外福利 定期舉辦戶外擴展、徒步、療養跑步等活動以豐富員工的生活
	培訓與發展	✓		<ul style="list-style-type: none"> 覆蓋全集團的「Fully Learn 移動學習平台」 協助員工確定短期與長期職業發展目標
年報「財務摘要」章節	公司的經濟表現	✓		<ul style="list-style-type: none"> 見年報「財務摘要」章節

廉潔誠信經營

本集團設立《廉潔自律守則》(「守則」)，訂明處理不同事務的行為要求。「守則」內除提出全體員工適用的要求外，亦為特定崗位訂立細則，範圍涵蓋銷售策劃、成本監控、核算、招標、採購、工程管理和設計管理。

嚴格監督反腐風險

本集團設立監察中心，負責監督各部門及附屬公司的行為規範，接收舉報、進行調查及處理，並開展宣傳教育工作。董事會重視反腐工作，監察中心由董事長授權主管監察工作的集團副總裁領導，下設地區監察中心或監察組。我們亦制定《監察管理制度》，為監察中心履行職能提供清晰指引並授予其必要權限，各部門及附屬公司必須按規定配合其工作。監察管理制度規定公司將檢查與改進工作相結合，並堅持以預防為主，教育與處罰相輔相成。

監督
行為規範

接收
舉報

調查及
處理個案

宣傳
教育

集團監察中心工作

監察中心已建立廣泛的舉報渠道。舉報人可以到監察中心現場舉報，亦可通過本集團網站的舉報平台、信件、電話或電子郵箱提出。我們接受匿名但鼓勵實名舉報，承諾對舉報人的個人信息及舉報內容嚴格保密。收到舉報後，監察中心按既定的監察程序進行審查、立案、調查和處理。我們允許當事人在限定時間內對監察決定提出申訴，並由上一級監察部門進行覆核。於監察決定執行完畢後，監察部門提交監察總結報告，經監察中心負責人審批後結案。

對於已審結的重大案件，我們編制《監察案件專刊》為員工提供案例警示。監察中心每季度出版內部刊物《廉潔富力》，每半年出版監察案例專刊，對典型案件進行剖析，提出後續工作改善要求，旨在從「身邊人、身邊事」中警醒廣大員工，必須時刻保持清醒頭腦，杜絕僥倖心理。為及時向員工與其他持份者提供反貪腐資訊，監察中心建立微信公眾號「富力清風」定期推送信息，並公開舉報渠道。

年內，本集團沒有發生任何對集團造成重大影響的有關賄賂，勒索，欺詐與洗黑錢的違法違規行為。

確保招標公正

監察中心及其分支機構根據區域特點並兼顧監察重點，其中，對於採購招標工作的監察，確保整個流程公平公正，符合商業道德標準。所有供應商及承建商需要遵守我們的商業道德準則。如發生以下不當行為，將取消投標單位資格和處分涉案內部員工：

- 投標人互相串通投標
- 向投標單位泄露招標底價
- 索取或收受投標單位利益
- 無合理理由下選用公司《承建商名錄》或《供應商名錄》以外的投標單位

推動反貪腐教育

我們秉持「預防為主 • 打擊為輔」的監察理念，致力提高員工的廉潔自律意識，我們為每位新員工提供入職培訓，包括行為守則，以及對於徇私舞弊或貪污受賄行為的處分。於《員工手冊》內，我們訂明員工職務行為守則以及管理人員的行為規範。監察中心於年內繼續組織品德大講堂系列活動，通過參觀廉潔教育基地、參與法庭庭審旁聽等方式在全公司營造崇尚廉潔、誠信的好氛圍。此外，我們亦組織多項員工廉潔培訓活動，通過舉辦大型專題培訓加強培養員工誠信自律的意識。年內，本集團共有3,800餘人次參觀廉潔教育培訓。

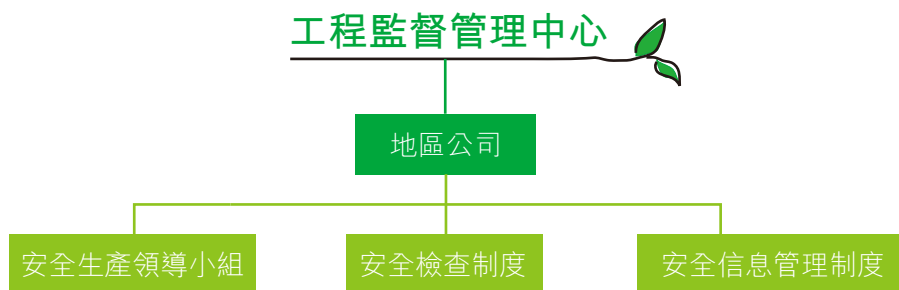


本集團積極參與行業反貪腐工作。作為「穗城房企監察聯盟」(「聯盟」)的主要成員，我們與行業各持份者探索資源共享方式，包括分享經驗、調查手段及司法資源等。通過帶動整個行業共同參與，該聯盟致力共同維護廉潔的行業和社會環境。我們將繼續支持行業內深化反貪腐合作，擴大範圍，吸納更多房地產企業加入。

保障健康與安全

健康與安全管理體系

作為綜合性房地產發展商，我們制定涵蓋建築過程至物業管理工作的安全管理制度，保障物業全生命週期內員工和公眾的健康與安全。本集團工程監督管理中心制定總體安全施工要求，要求各地區公司落實各類安全制度，包括：安全生產領導小組、安全生產例會制度、安全檢查制度、安全信息管理制度、安全文明施工獎懲制度等。



本集團建築公司職能附屬公司天力建築公司於委託工程分包單位進行施工作業前，透過《施工安全生產管理協議書》，向施工單位宣導本集團的安全政策。地區公司的工程技術部負責對施工單位進行監督，並為之建立獎勵和懲罰規定。

監督施工安全

為確保物業發展過程的施工安全制度有效落實，本集團制定《安全文明施工檢查評比辦法》。我們組成檢查組對在建項目進行安全評估，依據檢查表對安全表現進行評分。如項目被評為「不合格」，我們將要求負責單位於限定時間內完成整改，並安排覆查。

此外，我們制定《主管工程副總管理行為考核辦法》。地區公司主管工程的管理層，包括常務副總經理、副總經理及總經理助理，需要進行月度考核，包括是否做到定期組織安全文明施工檢查及評比活動，考核結果會作為晉升及提供獎金的考慮因素之一。

於建築過程中，本集團要求各地區公司及施工單位均建立安全管理體系及相關安全生產管理制度。本集團工程監督管理中心與地區公司簽訂《工程質量和安全工作目標責任書》，要求地區公司承擔安全責任，包括杜絕重大責任傷亡事故、重大安全事故、重大設備、火災、中毒、爆炸及重大經濟損失事故。年內，本集團內並無發生對集團產生重大影響的員工因工死亡事故。

加強安全培訓

工程施工單位進入施工現場前，本集團要求必須對新員工做好三級安全教育。施工人員參與安全生產、文明施工及各項工程安全技術培訓覆蓋率需達到100%。施工單位亦需要將施工人員的培訓考核成績單匯總報送本集團。年內，本集團為不同項目的施工單位亦進行多次培訓，包括工人進場前培訓、春節後復工安全培訓、崗位安全教育、消防安全教育及演練等。



石家莊富力廣場項目消防安全教育



鞍山富力城項目觸電搶救演練



瀋陽富力星月灣項目食物中毒演練

二零一九年，本集團錄得將近150萬小時的安全培訓時數，培訓人次近80萬人次。培訓內容涵蓋多個職安健主題，包括消防安全、用電安全、工具使用、高空工作及應急處理等，為員工及時灌輸相關安全知識。



金港城項目部承辦空港經濟區安全生產月活動

建築地盤是一個常見的火災發生地。本集團注重工作場所的防火安全，並做足防火措施，減少火警發生的機會。我們制定有效的火警意外緊急應變計劃，加強員工的防火意識，定期舉行火警演習，及救援演練。萬一不幸發生火警亦可避免造成嚴重的人命傷亡，將損失減到最低。



應急救護工作培訓

為加強物業管理員工應急救護工作能力，本集團組織各地區公司全面學習急救常識。各地區公司聯絡當地紅十字會等組織，安排骨幹人員學習、考取紅十字救護員證。同時，我們要求每季度組織員工進行應急救護演練工作。

保障員工與客戶健康

本集團每年度為全體員工提供免費身體檢查福利，並根據實際需要為員工提供乙型肝炎、流行性感冒等疫苗注射。我們亦積極組織各類員工活動，包括運動會、生日慶祝活動、年終晚會等，以豐富員工的業餘生活，減輕精神壓力。

住戶及租客的安全乃我們首要的工作。本集團擁有90家運營中酒店，並由國際知名酒店管理公司負責運營。我們要求酒店管理公司及時向本集團匯報重大的意外事件或事故。而作為酒店業主，我們委託獨立第三方檢測機構，對酒店的建築消防安全進行評估，並及時申請或更新當地要求的安全執照。

物業管理集團設置秩序部，負責策劃、編制、評審和評估安全管理方案，為安全管理工作定下清晰指引。我們為物業管理員工制定多項安全操作規範，包括《危險品管理作業指導書》、《安全巡查管理作業指導書》、《停車場管理作業指導書》等。物業服務中心負責具體安全管理方案實施，並向地區物業公司進行提出合理改進建議。本集團地區物業公司每半年對服務中心的日常安全管理工作進行檢查，並提出整改意見。我們為所有新員工提供職業安全教育，並至少每季度開展一次專項教育，並包含右方內容。

- 瞭解物業員工常見的傷害
- 認識典型的危害源以及防範措施
- 掌握各崗位安全應知
- 掌握公司職業安全法則

本集團將風險意識列入日常培訓計劃，讓全體物業管理人員瞭解安全風險特徵和危害。我們要求各物業管理項目建立風險列表，制定相應防範措施及處理方案，並為員工提供適當安全培訓。我們於《安全手冊》內詳細列出物業管理過程中的安全操作要求，包括清潔機械安全操作、焊割作業等。相關員工於執行上述工作前必須接受專業培訓。

為藍天減排放

富力地產致力於設計、建造及管理更具能源效益的項目，持續探求新技術以進一步減少業務運營對環境的影響。

綠色建築

富力地產積極響應政府在《全國城市生態保護與建設規劃(2015-2020年)》中發佈的「城鎮綠色建築佔新建建築比例大於50%」的整體行業要求，持續探索GB/T 50378-2019綠色建築評價標準的應用。結合多年的規劃設計經驗和項目調研，我們從項目設計階段開始組織跨部門聯合審評，對項目的舒適度、實用性、安全性等方面進行分析，適度將低碳節能、土地綠化及環保物料等綠色建築元素融入項目之中。截至二零一九年，本集團共103個項目榮獲包含中國綠色建築設計標識及LEED認證在內的綠色建築認證，128個項目採用綠色建築設計要求，合計建築面積約1,600萬平方米。

獲獎綠色建築案例

珠海富力中心

位於珠海橫琴的辦公商業大樓



綠色建築認證

二星級綠色建築設計標識

主要特點

- 園林採用複層綠化系統，結合各類鄉土植物調節微氣候
- 使用預拌混凝土，節省材料使用
- 充分利用地下空間，達到資源利用最大化
- 綜合收集雨水，淨化處理後作灌溉、清潔之用
- 所有衛生器具均為節水型設備，並符合CJ164標準
- 採用節能電梯，提高營運效益

海南澄邁富力紅樹灣C03區木屋組團

位於海南省海口市的住宅項目



綠色建築認證

LEED – HOME 銀獎認證

主要特點

- 採用木結構建築設計，選用FSC認證木材作外圍護結構，與附近的紅樹林生態環境和諧共融
- 設有滲透溝和下凹式綠地，將雨水回收利用於景觀綠化灌溉及人工湖水的補充
- 建設材料90%以上為可再生利用材料
- 採用太陽能熱水系統，節約常規能源

環境管理策略

本集團建立起全面的環境治理體系，由管理層領導，包括對碳排放相關的風險管理及管治；日常的環境管理工作則由物業集團的環境管理中心、品質管理中心等相關部門負責。集團各個部門相互配合，共同推進集團的環境治理工作。



環境管理體系

本集團根據ISO14001：2015和ISO9001：2015標準制定《質量環境管理手冊》，闡明本集團的環境政策和方針，以及環境管理體系的架構、管理責任。本集團針對其資源使用及排放管理制定《節能管理方案》、《污染物控制程序》等一系列管理辦法，致力減低其營運對環境的影響，並滿足法律法規¹要求。年內，並沒有發生任何對本集團造成重大影響的違反有關廢氣及溫室氣體排放、向水或土地排污及有害或無害廢棄物的法律法規事宜。



氣候行動

富力地產重視氣候變化可能對城市、社區、供應鏈以及我們日常運營帶來的影響，二零一八年起，已參考「氣候相關財務信息披露工作組」的建議作出披露。今年，我們進一步實踐有關工作，包括識別氣候變化相關風險、初步進行情景分析、制定風險減緩措施等。

1 環境相關法律法規請參見本報告第64頁。

管治

應對氣候變化作為其中一項可持續發展議題，本集團的可持續發展管治架構亦承擔相關管理職責。董事會負責監督管理層採取的應對氣候變化行動，包括風險識別、合規情況及應對方案。管理層負責參與氣候變化相關風險評估工作，並協調相關部門實施減緩工作，定期回顧有關工作表現。

策略

從事房地產開發、管理以及酒店經營，我們面臨氣候相關的實體風險和轉型風險。通過參考2°C或較低溫度的氣候變化情景，我們分析下列氣候風險潛在影響過程及其影響程度。

風險編號	風險類型	影響層面	風險描述	影響分析
a	極端天氣頻發	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> 極端天氣破壞在建或已建成項目 極端天氣影響部分業務如酒店的正常營運 	<ul style="list-style-type: none"> 收入減少：部分業務經營受影響 支出增加：修護毀損房產
b	極端天氣頻發	供應鏈	<ul style="list-style-type: none"> 影響工程承建商進行專案建設速度 影響材料正常供應，建材價格飆升 	<ul style="list-style-type: none"> 營運成本增加：工程竣工時間延後，工程建設、房屋建設成本增加
c	極端天氣頻發	投資者	<ul style="list-style-type: none"> 極端天氣破壞在建或已建房產，對企業造成較大損失，影響公司股價 	<ul style="list-style-type: none"> 公司股價下降，增加融資成本
d	海平面上升	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> 沿海房產易受水浸破壞；儲備土地或受侵蝕 	<ul style="list-style-type: none"> 支出增加：修護毀損房產 資產價值減少：儲備土地價值減少

風險編號	風險類型	影響層面	風險描述	影響分析
e	氣候變化相關 管理法規實施	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> 溫室氣體排放資料披露要求更嚴格 政府對企業投地、項目建設可能提出應對氣候變化的工作要求 更嚴格的環保法規導致企業可能面臨更高的被索賠或訴訟風險 	<ul style="list-style-type: none"> 管理費用增加：企業需加大資訊披露工作的投入；投地、選址成本、工程建設 賠償費用增加：違規引發索賠或訴訟事件
f	技術轉型	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> 同業加大對綠色建築的投入，現有房產面臨被替代風險 	<ul style="list-style-type: none"> 企業現有房產銷量減少
g	技術轉型	供應鏈	<ul style="list-style-type: none"> 供應鏈無法支撐未來需應對更惡劣天氣情況的建築要求 	<ul style="list-style-type: none"> 經營費用增加：加大物識新供應商的採購成本
h	市場需求轉變	業務經營	<ul style="list-style-type: none"> 購房者偏好改變，如偏好綠色建築，對海景房的熱度下降等 消費者對特定地區的旅遊熱度改變，影響現有酒店入住率 	<ul style="list-style-type: none"> 海景房或其他特定房產需求下降，相應地產價格降低 特定業務如酒店營運收入減少
i	市場需求轉變	投資者	<ul style="list-style-type: none"> 投資者投資偏好改變，可能偏向集中綠色建築房地產開發商 	<ul style="list-style-type: none"> 傳統建設專案的融資成本增加
j	企業聲譽風險	投資者	<ul style="list-style-type: none"> 因無法滿足應對氣候變化的合規要求，企業聲譽下降 	<ul style="list-style-type: none"> 融資成本增加

風險管理

我們組織跨部門管理層，包括來自集團直屬部門及職能附屬公司的總監或經理，評估以上氣候相關風險的重大性，並從風險發生可能性及影響程度兩個維度構建氣候變化風險矩陣。從年內評估結果來看，我們暫無識別出高風險議題，只有「氣候變化相關管理法規實施」位於中高風險區域，其餘議題位於中等或中低風險區域。

富力主要經營地區位於中國，目前國家正在建設氣候變化相關管理法規。我們時常關注國家法規的變更，及時做好相關合規工作。例如，預計中國對溫室氣體排放的管理範圍將逐步擴大，規範亦越來越嚴格，我們正在加強企業內溫室氣體排放數據統計工作。於物業發展過程中，我們積極採用綠色建築技術，於物業管理亦實施不同節能措施。

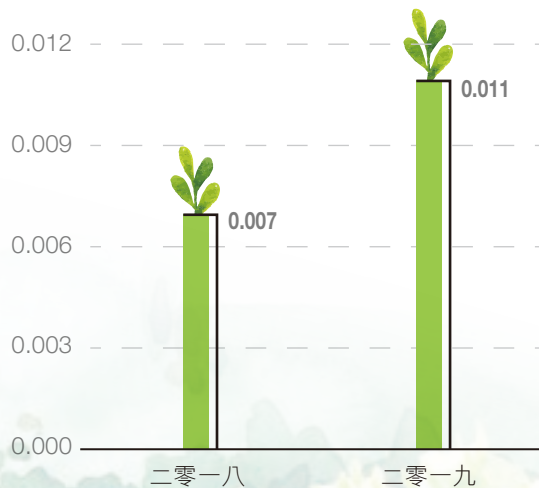
氣候變化可能帶來的極端天氣發生頻率增加。為改善公司防範自然災害的能力，減少自然災害可能對公司施工過程造成的損失，本集團附屬公司天力建築公司制定應對自然災害的有關措施和管理制度，確保人身和財產安全。

指標和目標

我們持續監控運營過程中各階段的能源消耗及其引致的溫室氣體排放。本報告覆蓋範圍內的項目涉及燃料及製冷劑使用所產生的直接排放(範圍一)及使用電力所產生的間接排放(範圍二)。年內，本集團的溫室氣體排放總量為629,355噸二氧化碳當量，排放密度為每平方米0.011噸二氧化碳當量。由於報告範圍大幅擴大，溫室氣體排放總量較二零一八年上升；而項目類型不同，導致排放密度亦上升。我們亦已建立能源消耗目標，致力透過節約能源使用的方式降低其溫室氣體排放。



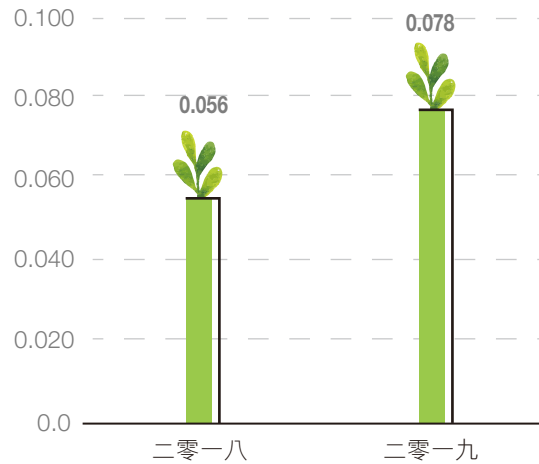
溫室氣體排放密度(噸二氧化碳當量/平方米)



能源耗用

本集團物業和酒店管理日常營運的能源消耗包括電力、汽油、柴油、液化氣、天然氣及集中供冷。二零一九年，本報告覆蓋範圍內的項目的總能耗量為4,559,028千兆焦耳，能耗密度為每平方米0.078千兆焦耳。能源消耗作為溫室氣體排放的主要來源，其變化情況及原因與溫室氣體排放一致。

總能耗量密度 (千兆焦耳/平方米)



節能管理及措施

為響應中國節能減排的號召，本集團年內加強對下屬公司的能源節約管理，包括要求下屬公司參照集團《節能管理方案》開展項目節能管理工作，以及每月進行能耗數據分析，以供集團作能源績效考核。此外，我們的物業管理業務訂立明確的節能目標，要求營運過程中社區的每月耗電量不多於每平方米0.4千瓦時，以及降低公共能耗支出不低於5%。

為達成節能目標，並以保證客戶安全、服務體驗及舒適度為前提，本集團不斷探索新技術以提升其營運效率，盡量降低項目的能源消耗。二零一九年，本集團累計對發展項目開展節能改造，項目覆蓋率達51%，公共區域的能源費用支出預計可節省約16%。下表列舉本集團部分物業管理及酒店於年內落實的節能措施及成效：

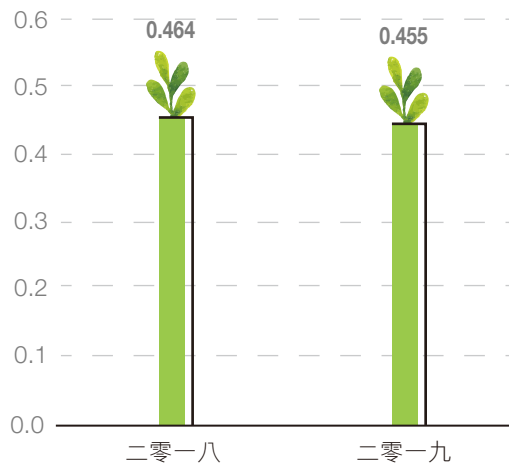
南京富力萬達嘉華酒店	襄陽富力皇冠假日酒店	鎮江富力喜來登酒店
<ul style="list-style-type: none"> 更換老化設備，提升設備能源效率 投用智能控制系統 節能率達15%以上 	<ul style="list-style-type: none"> 更換耐壓等級較高的補償電容，提升電能使用效率 功率因素維持在0.9至0.1之間，節省用電費用 	<ul style="list-style-type: none"> 對酒店空調冷卻塔補水系統進行改造 每年節約用電約34,650千瓦時
北京富力新城	重慶富力假日酒店	廣州富力盈凱廣場
<ul style="list-style-type: none"> 地下車庫更換7,900支燈管為LED雷達感應燈管 每年節約能源費用約人民幣80萬元 	<ul style="list-style-type: none"> 回收洗衣房蒸汽，用於鍋爐房水箱 對53個區域進行節能檢查 	<ul style="list-style-type: none"> 更換LED燈，按季度調節設備開啓時間和數量 合理使用新風設備，減少使用空調設備 採用變頻電機

廣州天力物業發展有限公司取得ISO14001:2015環境管理體系認證，並按照ISO14001制定環境管理目標，每半年開展管理評審工作。各地區公司上半年結合目標落實工作計劃，下半年進行現場檢測，分析環境管理目標工作完成進度。

水資源耗用

年內，本報告覆蓋的項目總耗水量為26,464,041立方米，用水密度為每平方米0.455立方米。本集團於求取適用水源上並沒有問題。同樣由於報告範圍的擴大，總耗水量上升，但我們的用水密度維持穩定。

總耗水密度(立方米/平方米)

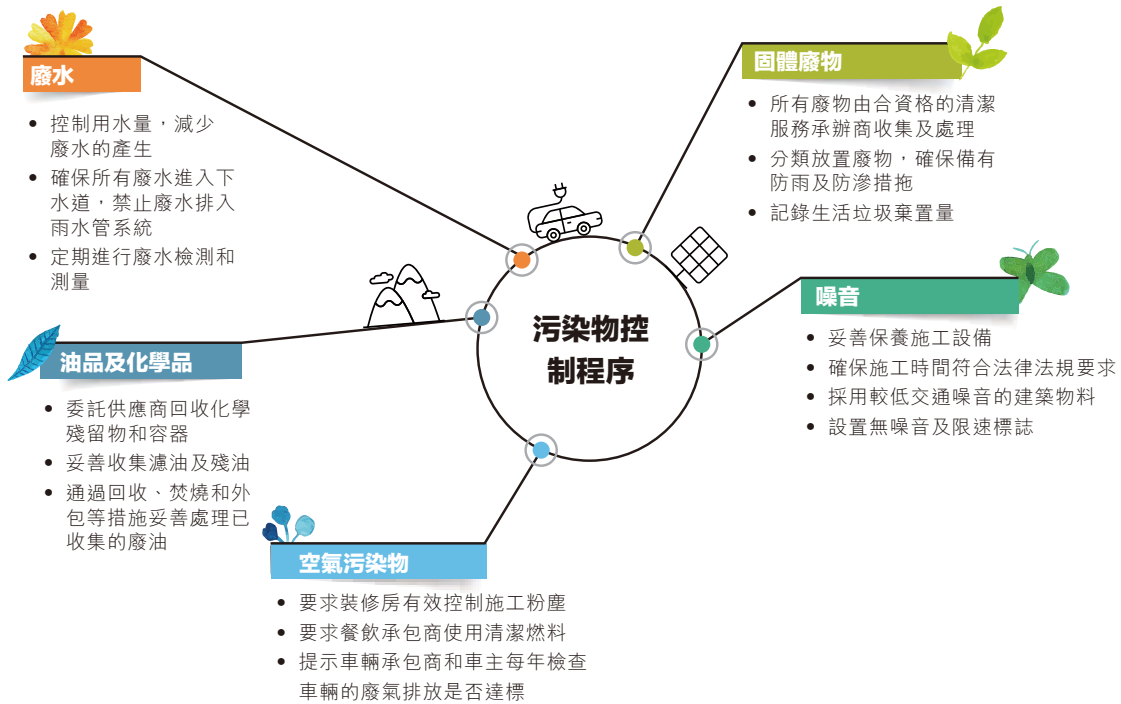


本集團物業管理業務訂立明確的節水目標，要求營運過程中社區的每月耗水量不超過每平方米0.015立方米及減少水費支出不低於5%，並因地制宜為項目安裝滴灌帶、自動噴淋等節水系統，以達成節水目標。下表列舉本集團部分物業管理及酒店於年內落實的節水措施及成效：

鎮江富力喜來登酒店	廣州富力盈凱廣場
<ul style="list-style-type: none"> 對客房浴室、水景觀、消防水池等耗水設施進行改造 每月節約用水約2,700立方米 	<ul style="list-style-type: none"> 合理調節洗手間水箱水位 在雨天暫停綠化灌溉

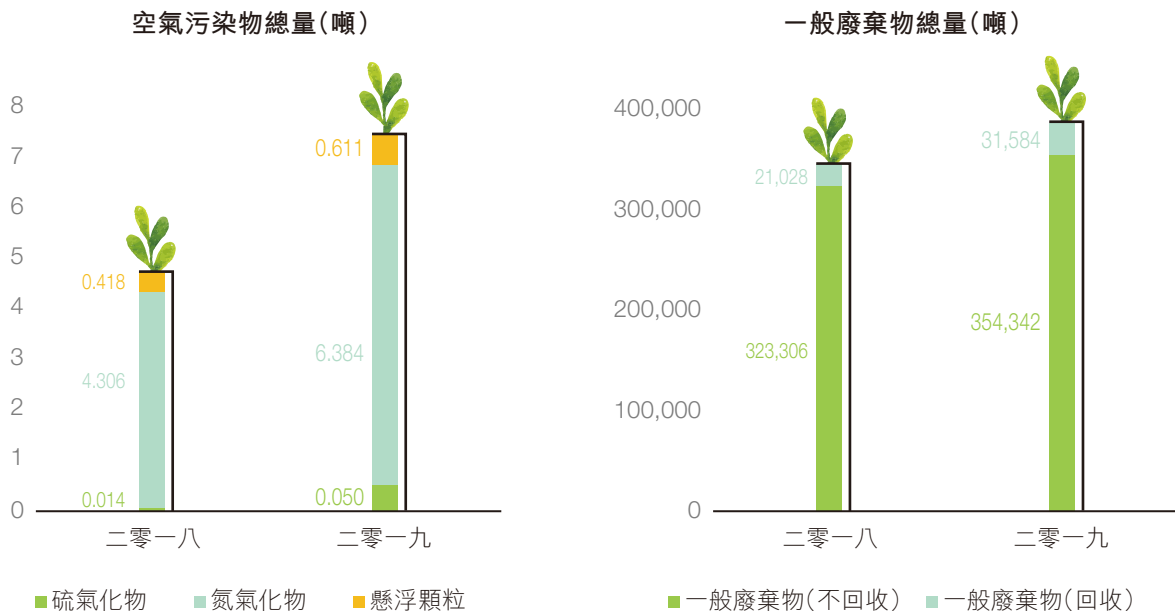
排放管理

本集團致力透過實施《污染物控制程序》，有效地管理營運過程中產生的廢氣、廢水、固體廢物等排放，並對所實施的減排措施加以監督。



本集團的營運涉及車輛燃油消耗產生的硫氧化物(SOx)、氮氧化物(NOx)及懸浮顆粒(PM)排放。年內，本集團產生的硫氧化物、氮氧化物及懸浮顆粒排放分別為0.050噸、6.384噸及0.611噸。為進一步減少空氣污染物的排放，我們北方區大部分項目採取市政統一供暖模式，將因家庭式燒煤取暖產生的空氣污染物降至最低。

空氣污染物總量及一般廢棄物總量的增加，主要是由2019年的統計範圍擴大導致。



年內，本報告覆蓋範圍項目的有害廢棄物及一般廢棄物產生分別為42噸及385,926噸。我們積極推動一般廢棄物的回收及循環再用，建築垃圾交由具資質的公司統一回收；區域公司亦嘗試收集枯枝落葉製作堆肥用於時花苗圃，培植時花作大堂的裝飾佈置。年內，8%的一般廢棄物已獲回收。

建築材料管理案例－廣州天力建築工程有限公司

廣州天力建築工程有限公司於二零一六年初以來全面落實集中加工制度，實行建築用料的標準化管理。制度要求各項目根據建設規模、工期、場地等實際情況建立相依的物料集中加工場，並將建築剩料進行回收及加工利用，以達到提高建築材料利用率、減少建築廢料產生的目的。

本集團的廢水排放主要為生活廢水。為減少廢水排放，我們循環使用公共泳池及觀賞性水景用水，過濾後用於園區的綠化灌溉，每年節約綠化用水量約31%。我們設立符合排放標準的各項指標的廢水排放目標，並已確認年內達成目標。

自然環境及生態保育

富力明白其物業發展過程對土地及自然環境的影響，如土壤風化導致水土流失等。為此，我們積極透過適當的管理及有效的舒緩措施將環境影響降至最低。

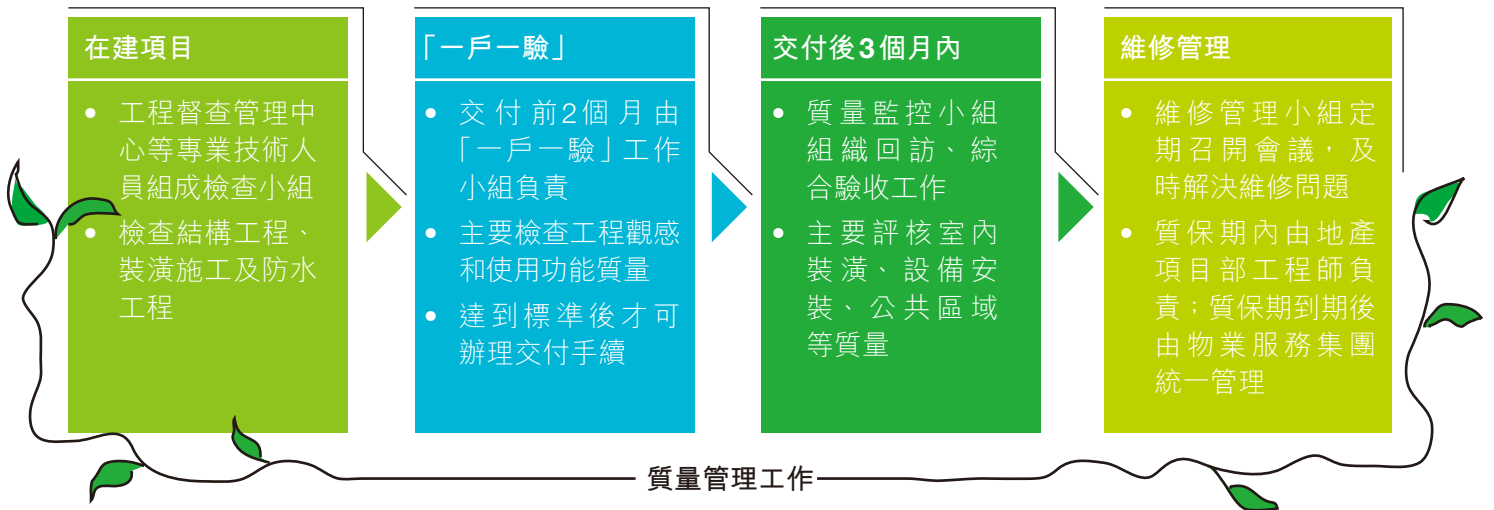
邊坡復綠—為防止開發項目造成附近的土壤侵蝕，影響生態，富力積極對項目開展土壤修復工程。以惠州沙洞項目邊坡復綠工程為例，我們利用先進技術在岩壁土坡進行種植，避免種子被雨水沖刷，從而達到回植被和改善景的目的。

生態保育—海南富力海洋歡樂世界是富力地產出資建成的大型海洋主題樂園項目，場館之一的藍海保育救護中心是海南省首個海洋動物救護中心，與世界自然保護聯盟、全球環境基金等國際組織保持密切交流與合作，承擔檢疫及近海海洋動物救護工作。該中心亦將成立保育基金會，加強海南本土水生野生動物的保護水平。

為客戶創價值

工程質量管理

我們致力為客戶提供高品質綜合商業及生活體驗。為監管工程質量，我們設立集團工程督查管理中心，制定多項管理制度並定期審視。年內，我們修訂的政策包括但不限於《富力地產工程質量評比辦法》、《富力地產住宅工程質量一戶一驗工作實施辦法》和《富力地產住宅項目維修管理辦法》。針對整個項目實施過程的質量管理工作，負責人員必須上報及記錄質量問題，並於限期內改善。



物業服務質量管理

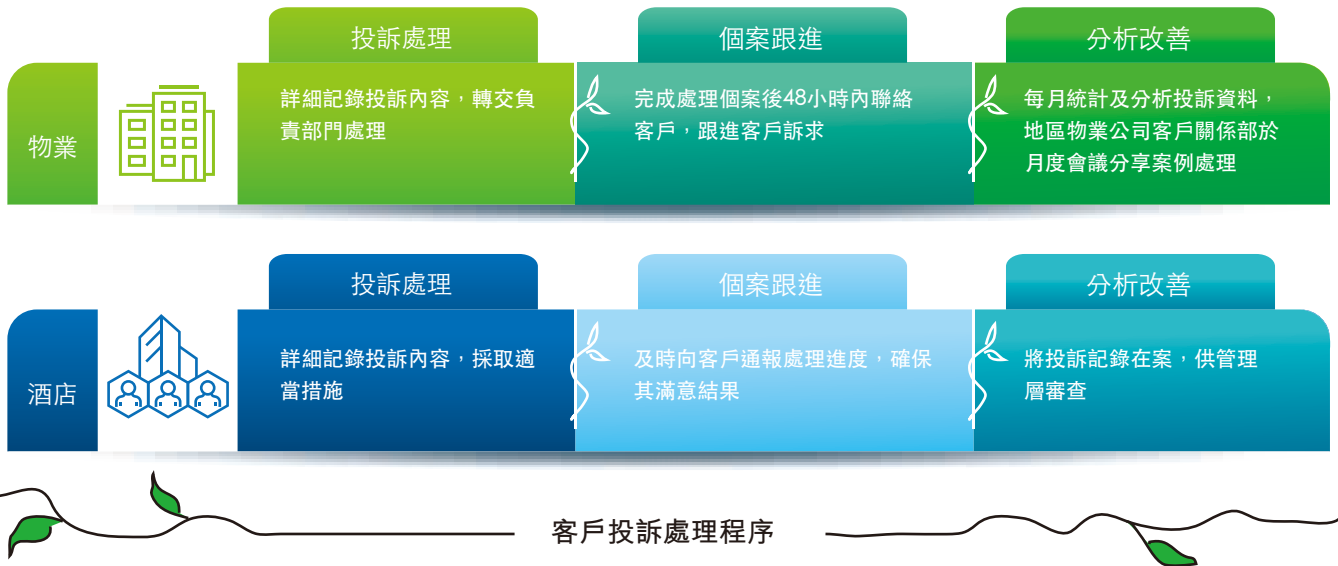
項目建設完結後，質量管理重點轉移至物業服務方面。我們於物業管理體系內設置品質管理中心，連同物業服務中心和多個職能部門，負責控制物業服務質量。年內，我們修訂《物業管理基礎標準2.1》，從104個操作規範標準增加至166個，涵蓋人事行政、商業運營、品質管理、客服督查管理等，為每個物業服務過程提供作業標準。廣州天力物業發展有限公司取得ISO9001：2015質量管理體系認證。

客戶滿意度

客戶意見能直接反映產品及服務質素，我們通過進行客戶滿意度調查及時瞭解其需要，並作針對性改善。工程督查管理中心組織地產、物業、設計、材料採購等相關部門，以年內修訂的《富力地產客戶滿意度調查管理辦法》為依據，於物業交付業主後3個月或收房率達八成時每年至少進行一次調查。工程督查管理中心每季度按調查結果撰寫《客戶滿意度專題報告》，得到集團董事長批示後，由地區地產公司總經理或工程副總制定相應糾正、預防或改善方案。各地區地產公司及物業公司主管負責指導滿意度提升工作。



此外，我們設置不同投訴渠道，包括前台、區域管家、全國「400客戶熱線」或手機應用平台，收集客戶日常意見反饋。除此以外，我們為每戶進行每年至少1次上門拜訪或致電關懷，以持續提高客戶服務體驗，當接獲客戶投訴，我們對投訴及時做出反饋，並在規定的時間內進行有效處理。當接獲有關物業投訴類意見時，我們根據《客戶訴求處理作業指導書》和《客戶投訴標準流程》等制度認真處理每宗個案，確保他們訴求得到妥善回應，維持客戶滿意度。每個酒店亦有自身的投訴處理機制，但最終目的都是確保顧客滿意。集團相關部門及酒店設訴機制的設立，是為了幫我們更好地完善自身的產品及服務，定期總結經驗，以示我們對客戶的重視。



客戶健康與安全

本集團重視保障客戶健康與安全，維護客戶利益及公司聲譽，每年審視相應管理方法。物業服務中心根據項目及周邊環境特點及客戶需要，識別潛在危險源和分佈，組織相應安全管理方案。我們每年委託具資質的第三方檢驗特別設備及設施，確保設備使用許可證有效期。另外，我們制定《突發事件處理作業指導書》，針對治安類、消防類及綜合類突發安全事件提供處理指引。物業服務中心定期組織培訓，並於每年年底預備下年度《應急預案演習計劃》，以提高員工警覺性。

客戶信息保護

我們因業務需處理大量客戶個人資料，每位員工嚴格遵行年內制定的《客戶檔案資料管理作業指導書》及其他信息保護政策，規範存取客戶紙本資料及電子檔案方法。物業品質管理部負責監察、客戶資料保護工作，相關人員及時於各平台更新客戶資料。客戶檔案櫃會上鎖並設專人管理。信息管理平台設置訪問權限及密碼。如需借閱客戶信息，需出示授權證明或通過審批。除授權人員外，不得未經許可查閱或複印相關資料。

合規廣告宣傳

本集團推廣品牌或項目時需遵守相關法律法規¹和依據《廣告設計規範標準及管理制度》發佈廣告，保障其內容合規準確，避免誇張失實宣傳，損害公司聲譽。集團銷售策劃中心和其他相關部門需於設計、素材使用及宣傳上確保內容及方式沒有侵犯他人知識產權，宣傳內容定稿後需遵循三級校對制度。違反規定者按嚴重程度及職級處分。年內，就本集團的產品和服務所涉及的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法，並無發生任何對集團造成重大影響的不合規事故。

可持續供應鏈

本集團與供應商攜手合作，致力為客戶提供優質產品及服務。年內共有274家位於中國的供應商，主要為材料及設備供應商和工程承建商。我們採用「供應商關係管理系統平台」管理供應鏈事宜。集團直屬部門材料供應公司和地區供應部制定採購計劃，並根據《富力地產採招管理制度》和《供應商入圍及評估管理作業指引》進行供應商篩選程序。



供應商篩選程序

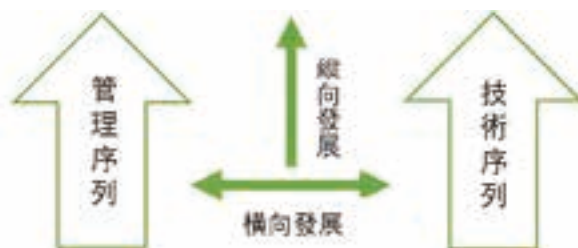
供應鏈的環境和社會表現與我們產品和服務質素環環相扣，因此我們將「供應鏈風險」納入集團風險評估中，每半年透過問卷收集各附屬公司員工意見，審視現行管理措施成效。年內「供應鏈風險」指數較低，對本集團不構成關鍵風險。但我們將繼續評估和審核供應商表現，盡量減低相關風險。集團直屬部門材料供應公司每年年底評核供應商產品質量、價格、交貨時間、服務質素方面的表現，並按結果劃分等級以更新《供應商名錄》。

¹ 合規廣告宣傳相關法律法規請參見本報告64頁

為員工建事業

職業發展規劃

為平衡集團人力資源需求及員工個人職業生涯規劃，富力地產建立職業發展雙通道，員工可以結合個人能力及興趣，選擇「管理序列」或「技術序列」職業發展通道。員工可選擇縱向發展，即於本職業通道內晉升或於本崗位發展；我們亦為員工提供跨通道發展平台及機會，讓其實現橫向發展。新入職員工的輔導員、導師，以及部門負責人共同協助員工確定短期及長期職業發展目標，協調集團發展階段、業務需求及員工自身期望及其能力水平，引導員工選擇合適的發展目標及路徑。



職業發展通道

透過為員工提供豐富多樣的培訓及協助員工規劃職業發展道路，促進人才不斷進步，保持富力的活力。本集團於《培訓管理規定》中列明員工培訓的管理要求，人力資源部負責建立及完善集團培訓管理體系，制定培訓計劃，保證培訓工作得以有條不紊地進行。

培訓內容	培訓目的	培訓方式
<ul style="list-style-type: none"> 通用素質類 專業技能類 領導管理類 	<ul style="list-style-type: none"> 新員工入職培訓 崗位勝任培訓 專項培訓 	<ul style="list-style-type: none"> 內部培訓 外部培訓 自我學習
<p>多種培訓形式 集中授課、專題講座、課程視頻、戶外拓展、崗位帶教、崗位輪換、考察參觀、部門內部分享會、跨公司跨部門跨崗位工作交流、繼續教育課程等。</p>		

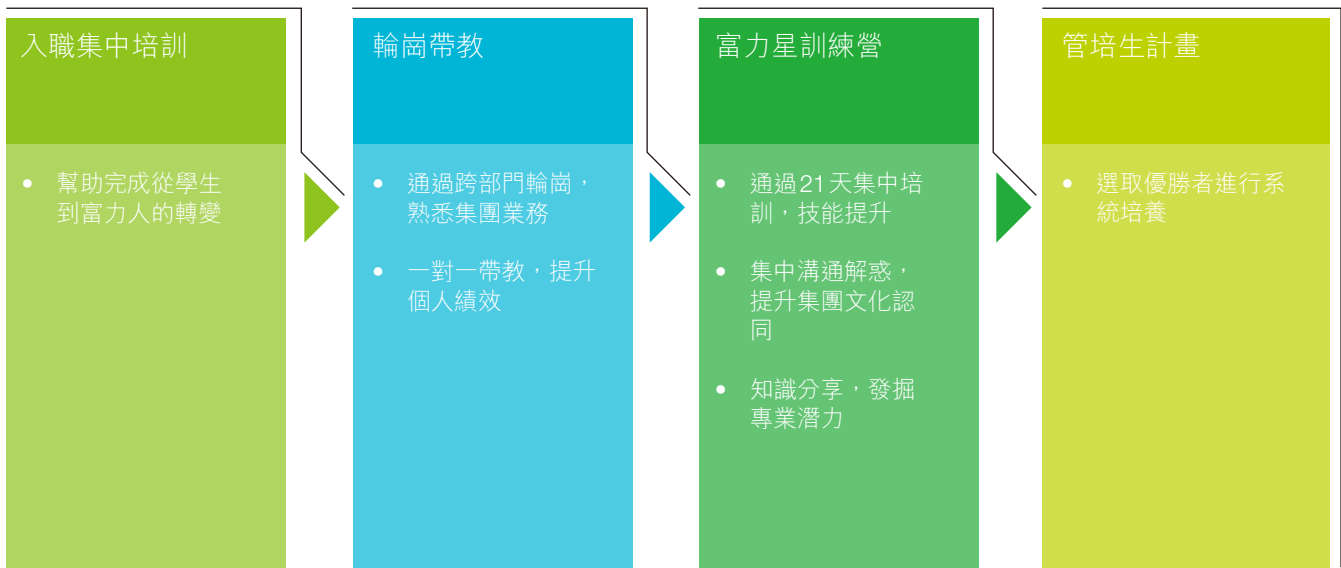
培訓類別及方式

富力致力於探索創新培訓方式，提高員工接受培訓的可及性及便捷性。年內，我們實現「Fully Learn 移動學習平台」覆蓋全集團，大力增加員工培訓內容的多樣性，增強員工的自主學習動力。

豐富課程資源	便捷學習方式	高效學習管理
約 1,800 門課程；涵蓋職業素養、生活類課程等	利用空餘時間；制定個人計劃	學習進度管理、培訓數據輸出等管理功能

Fully Learn 移動學習平台

本集團深諳長期培養人才的重要性，為員工提供持續性的培訓機會。富力每年均開展校園招聘項目「富力星計劃」，為集團培育具發展潛力的應屆畢業生，並對富力星培養體系進行系統化，精細化升級，以更好地實踐集團人才戰略。對於「富力星計劃」中的優秀應屆生，我們設立「管培生計劃」對其進行系統性的管理人才培養，通過兩至三年的悉心培養，使其具備成為項目經理或部門經理的能力和經驗。

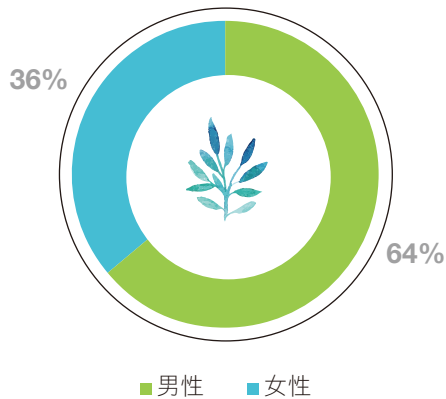


除重視應屆畢業生的培育工作外，提升管理層人員管理能力及技能亦是集團培訓工作的重點。我們與沃頓商學院聯合舉辦高管研修班，拓寬高層管理人員的國際視野。我們亦為中高層管理人員設立「優才計劃」，提供具有針對性的培訓。中高層管理人員亦將參與「贏戰未來」項目，緊貼房地產行業的前瞻性課題，提升自己的經營管理視野及宏觀戰略思維。此外，通過「新任項目總經理培訓」，包括財務、採購、招標等九大板塊的學習，新任項目總經理對項目流程的管理能力得以加強。年內，開展培訓場次近 3,500 次，培訓學時近 45.8 萬小時，參訓人次達 12 萬次。員工培訓的具體數據請參見「數據表現摘要」表。

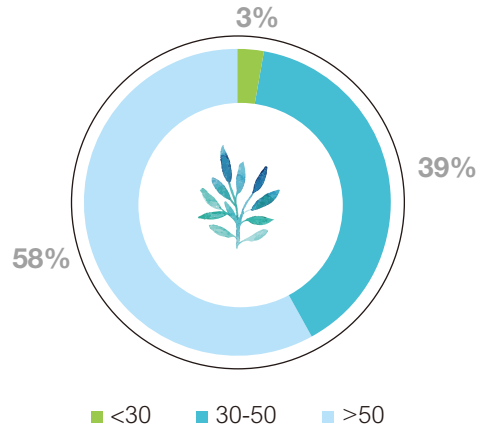
員工構成

本集團於二零一九年共僱用62,305名員工，100%為全職員工。男女員工比例為64:36。24%的員工就職於廣州地區。年齡分佈方面，39%為30歲以下，58%為30至50歲。管理層員工佔5%。年內，集團員工的總流失率為6%。員工數據詳見「數據表現摘要」表。

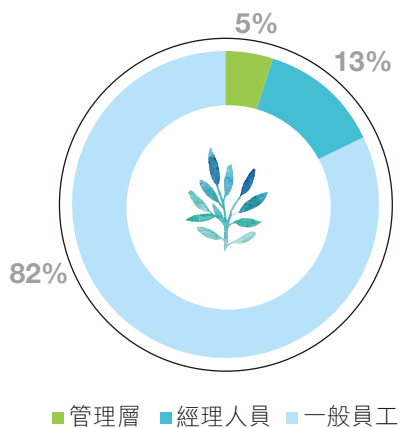
員工性別分佈



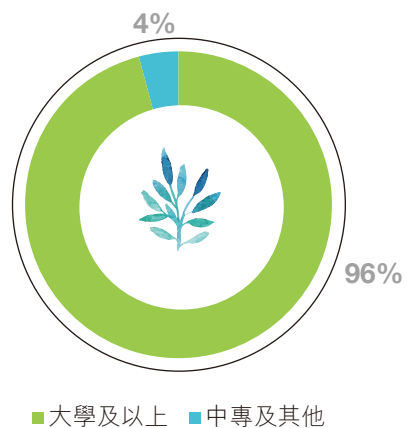
員工年齡分佈



職位分佈



學歷分佈



本集團秉持「以德為先，為才是任」的僱傭宗旨，以及「公開、公正、合法」的招聘理念，通過多渠道吸納人才，包括社會招聘、校園招聘、外部推薦、重點院校實習生等。為貫徹「人盡其才」的管理理念，富力設立完善的考核體系。員工的考核情況及素質評估將作為晉升的主要依據，以確保晉升的公平性。

本集團嚴守營運所在地當地法律法規，堅決杜絕童工及強迫勞工行為。人力資源部門將要求應聘者提供身份証等證件，亦確保其達到合法用工年齡。於工作過程中若發現年齡不合規者，本集團將慎重處理，包括立即停止雙方的僱傭關係，並依照規定為其提供支援。年內，本集團並無在僱傭與勞工實務有任何對集團造成重大影響的違法行為，亦無發現任何與使用童工或強迫勞動有關的事件。

薪酬及福利

富力致力為員工提供具競爭力的薪酬及完善的福利待遇。員工工資由基本工資、年終雙薪及績效獎金組成。年終雙薪與績效獎金依照實際工作表現進行發放，為員工提供最大程度的補貼與嘉獎。我們除依據《中華人民共和國勞動法》及《中華人民共和國社會保險法》等法律法規為員工提供法定福利外，亦為員工提供豐富的額外福利。我們制定《員工福利管理制度》，員工享有額外假期，購房補貼、免費體檢等福利待遇。

員工活動

員工的身心健康亦是富力關注的重點。本集團定期舉辦戶外擴展、徒步、療養跑步等活動以豐富員工的生活。此外，集團為促進員工的家庭和睦及個人幸福，亦為員工舉辦以家庭為單位的親子活動與文化活動。豐富多彩的活動旨在加強員工關係，平衡其生活與工作，豐富富力的文化內涵。



三八女神節
溫情關懷，關注女性員工



花蓋培訓
工作之餘，增添生活樂趣



戶外擴展
野外拉鍊，提高身體素質

為社會添美好

富力地產秉承至善共生的社會責任理念，攜手投資者、員工、商業夥伴、社區、監管機構、環保團體等，持續有序推進社會責任工作。本集團聚焦五個方面，包括社區治安、文化教育、人道救災、精準扶貧和敬老慈幼，從慰問城市環衛工人、關愛貧困戶，到組織志願者探訪老人院，我們用實際行動回饋社會。年內，富力地產捐款超過人民幣3,500萬元。截至二零一九年，本集團各類慈善捐款累計約人民幣5.2億元。

維護社區治安

富力地產於全國負責大量物業管理工作，維護社區治安教育是其中一項核心工作。我們亦致力提高社區居民的安全意識。富力地產多次攜手廣州市教育、廣州市應急辦等相關部門機構發起各類安全教育活動，大力推動兒童安全知識教育，從交通安全、用電安全、食品安全等多方面，提高家長和兒童的安全防範知識水平。二零一九年，於富力地產的全程協辦下，「童心合力•FM106.1應急安全教育進校園系列公益活動」已先後走進全廣州市6區10所學校，覆蓋幼稚園、小學、初中、高中、中職等各個階段。



「道路千萬條，安全第一條！富力「童心合力」安全教育開課啦！」

精準扶貧

富力地產亦於經營所在地落實精準扶貧工作，積極調動自身資源，帶動社區貧困戶脫貧。二零一九年一月，富力地產聯合主辦「青春情暖愛伴童心—第九屆希望工程•富力南粵會親活動」。活動讓來自各地的農村貧困學子與資助他們的愛心人士會面。本集團董事長出席活動並勉勵青少年發奮成才。自二零零八年開始，該活動至今已舉辦至第九屆，累計資助貧困學生27,000多名，資助總額近人民幣4,000萬元，惠及廣東省21個地市。該活動先後榮獲「全國希望工程20年經典項目」、「廣東扶貧濟困優秀項目」等榮譽。



「南粵會親，愛伴童心：李思廉博士勉勵青少年奮發成才」

二零一九年六月，富力地產攜手廣東省青少年發展基金會舉辦「圓夢微心願」活動，旨在為佛岡縣500名困難兒童實現微夢想。除幫助解決現實問題，亦助力他們成長和興趣發展。這是富力地產二零一五年啟動圓夢「微心願」活動以來，連續五年開展這一主題公益活動。



「富力佛岡再啟愛心行動：實現小小心願，助力大大夢想！」

敬老慈幼

二零一九年六月一日，富力地產在中山紀念堂舉行「六一兒童歡樂匯」活動。來自廣州、佛山等20個社區的900多個外來務工家庭齊聚一堂，社區的孩子們和爸爸媽媽一起沉浸在音樂、童話故事裡，度過一個熱鬧有愛的六一兒童節。



「富力地產·留愛在身邊六一兒童歡樂匯」圓滿舉行

二零一九年九月二十八日，富力地產的志願者帶著精心準備的文藝節目，前往廣州市老人院富力慈恩樓探望敬老院的爺爺奶奶們。這已是富力志願者第七年與市老人院合作。通過此次聯歡活動，我們每一位志願者都能近距離接觸到這些老人，真實地瞭解他們的需求，為他們的晚年生活帶來別樣的歡樂。



「愛心暖夕陽富力志願者廣州市老人院探訪聯歡」

會員資格及約章

富力地產積極與各方合作，志在發揮最大的社會影響，而參與經濟、環保以及社區層面的協會組織，乃我們建立廣泛合作的途徑之一。目前，富力地產或其附屬公司參與下列協會組織。

經濟類	社區類	行業類
<ul style="list-style-type: none"> 廣州市民營企業商會 中國民間商會 華南美國商會 	<ul style="list-style-type: none"> 廣州市慈善會 廣東省慈善總會 廣東省禁毒基金會 廣州市見義勇為基金會 第四屆理事會 廣東省青少年發展基金會 	<ul style="list-style-type: none"> 廣州市房地產行業協會 廣東省房地產行業協會 廣東省地產商會 全聯房地產商會 廣州市城市更新協會 廣東省城鎮舊廠房舊村莊改造協會

富力地產亦支持可持續發展方面的國際倡議，包括《國際勞工公約》及聯合國可持續發展目標。

獎項及榮譽

富力地產的經濟、環境及社會表現獲得外部持份者的肯定。二零一九年，我們榮獲下列獎項。

類別	獎項名稱	頒獎單位
廉潔誠信	綠色信用指數83.2，綠色信用等級A，排名第10	中國投資協會、第三方綠色評級機構標準排名和《財經》雜誌聯合調研編制的《2019中國房企綠色信用指數TOP50(中期)報告》
	年度值得信任卓越地產公司	思維財經
員工關懷	「2019 中國典範僱主」	前程無憂
	2019廣州變革非凡僱主	獵聘

類別	獎項名稱	頒獎單位
經濟貢獻	2019年福布斯全球上市公司2000強全球第761名／上榜中國房地產企業第8名	美國《福布斯》雜誌
	《財富》中國500強第123名	《財富》(中文版)與中金公司財富管理部
	2019中國房地產開發企業10強 2019中國房地產開發企業商業地產綜合實力10強 2019中國房地產開發企業綜合實力10強 2019中國房地產企業品牌價值Top 100 - 第9名	中國房地產業協會、上海易居房地產研究院、中國房地產測評中心
	「2019廣東省百強民營企業」榜單第15位	廣東省人民政府、政協廣東省委員會、全國工商聯
	2019中國房地產公司品牌價值TOP10(混合所有)	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院三家研究機構組成的中國房地產TOP10研究組
	2019中國房地產卓越100榜 — 第15名 2019中國房地產上市企業30強(地產G30) — 第13名	觀點指數研究院
	2019中國房地產上市公司綜合實力10強 2019中國房地產上市公司H股10強	中國房地產業協會、中國物業管理協會、上海易居房地產研究院、中房地產測評中心聯合主辦
	產品責任	「金鼎獎」-「改革開放四十周年•城市發展貢獻」年度品質人居功勳企業
「2019 中國地產風尚大獎」2019中國年度影響力地產企業TOP30		觀點指數研究院
2019年度地產綜合實力企業		博鰲•21世紀房地產論壇

類別	獎項名稱	頒獎單位
	2019年度最佳品牌獎	《中國經營報》社、中國社科院
	態度行銷創新品牌	廣東省地產商會、網易房產
	年度優秀品牌房企(中國內地)	58同城、安居客
	2019年度影響力地產企業	華夏時報
	2019年度房地產企業品牌影響力榜樣	和訊網財經中國會、和訊房地產事業部

適用的法律法規

議題	適用的法律法規	合規情況
環境	• 《中華人民共和國環境保護法》	年內，本集團並無對自身造成重大影響的違反有關廢氣及溫室氣體排放、向水或土地排污及有害或無害廢棄物產生的法律法規事宜。
	• 《中華人民共和國大氣污染防治法》	
	• 《中華人民共和國水污染防治法》	
	• 《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》	
	• 《中華人民共和國節約能源法》	
	• 《中華人民共和國環境影響評價法》	
	• 《建設項目環境保護管理條例》	
	• 《中華人民共和國土壤污染防治法》	
	• 《土壤污染防治法》	
僱傭	• 《中華人民共和國勞動法》	年內，本集團並無對自身造成重大影響的違反僱傭與勞工實務方面的法律法規事宜，亦無任何與使用童工或強迫勞動有關的事件。
	• 《中華人民共和國勞動合同法》	
	• 《禁止使用童工規定》	
	• 《中華人民共和國未成年人保護法》	
安全	• 《中華人民共和國安全生產法》	年內，本集團並無對自身造成重大影響的違反職業安全與健康方面的法律法規事宜。
	• 《中華人民共和國職業病防治法》	
產品責任	• 《中華人民共和國建築法》	年內，本集團並無對自身造成重大影響的違反有關產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱等方面的法律法規事宜。
	• 《中華人民共和國城市房地產管理法》	
	• 《中華人民共和國城市規劃法》	
	• 《中華人民共和國廣告法》	
反貪腐	• 《中華人民共和國刑法》	年內，本集團並無對自身造成重大影響的違反有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢等方面的法律法規事宜。
	• 《中華人民共和國反不正當競爭法》	
	• 香港《防止賄賂條例》	

數據表現摘要

		單位	2019年 [^]	2018年 [*]
環境	資源消耗			
	電力	千瓦時	792,898,367	125,964,447
	物業	千瓦時	330,637,063	37,507,074
	酒店	千瓦時	462,261,304	88,457,373
	汽油	公升	3,040,820	974,525
	物業	公升	2,884,893	966,210
	酒店	公升	155,927	8,315
	柴油	公升	753,540	42,954
	物業	公升	553,103	23,034
	酒店	公升	201,268	19,920
	天然氣	立方米	35,158,424	9,243,720
	物業	立方米	2,089,759	243,703
	酒店	立方米	33,068,665	9,000,017
	液化氣			
	物業	立方米	78,459	810
	酒店	立方米	2,528,928	78,808
	集中供冷	千瓦時	47,421,742	不適用
	物業	千瓦時	2,050	不適用
	酒店	千瓦時	47,419,692	不適用
	自來水	立方米	26,464,041	6,742,816
	物業	立方米	14,825,121	4,284,656
	酒店	立方米	11,638,920	2,458,160
	溫室氣體			
	溫室氣體總排放量	噸二氧化碳當量	629,355	99,339
	直接排放(範圍一)	噸二氧化碳當量	111,283	32,981
	間接排放(範圍二)	噸二氧化碳當量	518,072	66,358
	空氣污染物			
	硫氧化物(SO _x)	噸	0.050	0.014
	氮氧化物(NO _x)	噸	6.384	4.306
	懸浮微粒(PM)	噸	0.611	0.418
	廢棄物			
	危險廢棄物	噸	42	3.85
物業	噸	0	0	
酒店	噸	42	3.85	
一般廢棄物(回收)	噸	31,584	21,028	
物業	噸	28,149	18,950	
酒店	噸	3,435	2,078	
一般廢棄物(不回收)	噸	354,342	323,306	
物業	噸	327,667	289,778	
酒店	噸	26,675	33,528	

員工	總人數	60,235	60,325
	性別分佈		
	男性	64%	64%
	女性	36%	36%
	職能分佈		
	管理層	5%	4%
	經理人員	13%	12%
	一般員工	82%	84%
	年齡分佈		
	<30	39%	43%
	30-50	58%	54%
	>50	3%	3%
	地區分佈		
	廣州	24%	23%
	其他地區	76%	77%
	學歷分佈(富力地產)		
	大學或以上	96%	93%
	中專及其他	4%	7%
	流失情況 – 按年齡		
	<30	2%	2%
	30-50	4%	4%
	>50	0%	0%
	流失情況 – 按性別		
	男性	4%	4%
	女性	2%	2%
	流失情況 – 按地區		
	廣州	1%	1%
	其他地區	5%	5%
	總體流失率	6%	6%
	培訓績效		
	培訓學時	1,914,111	1,739,236
	人均學時	32	29
職業安全與健康培訓			
培訓總人次	797,892	20,000	
培訓總時數	1,456,338	30,000	
職業安全健康績效(集團總部)			
工傷事故數	0	0	
工傷率	0	0	
因工傷損失工作日數	0	0	
因工死亡人數	0	0	

社區	參與和公益投入			
	公益捐款	人民幣元	35,200,000	28,250,000
	義務工作	小時	200	200

^ 二零一九年環境表現數據範圍覆蓋集團253個項目，包括148個住宅項目、16個商業項目及89個酒店項目。

* 二零一八年環境表現數據範圍覆蓋集團82個項目，包括49個住宅項目、12個商業項目及21個酒店項目。

內容索引

本報告內容索引包含《全球報告倡議組織可持續發展報告標準》(GRI標準)及香港聯合交易所主板上市規則附錄二十七《環境、社會及管治報告指引》(ESG指引)。

實質性方面	GRI 指標	ESG 指引	描述	章節／備註
一般披露				
組織概況	102-1	-	組織名稱	年報封面
	102-2	-	活動、品牌、產品與服務	年報封面內頁關於富力地產章節
	102-3	-	總部位置	年報公司資料章節
	102-4	-	經營位置	年報物業一覽章節
	102-5	-	所有權與法律形式	股份有限公司
	102-6	-	服務的市場	年報物業一覽章節
	102-7	-	組織規模	年報業務回顧章節
	102-8	B1.1	關於員工和其他工作者的信息	為員工建事業
	102-9	B5.1	供應鏈	為客戶創價值
	102-10	-	組織及其供應鏈的重大變化	無重大變化
	102-11	-	預警原則或方針	為藍天減排放
	102-12	-	外部倡議	為社會添美好
	102-13	-	協會的成員資格	為社會添美好
戰略	102-14	-	高級決策者的聲明	董事長寄語
道德和誠信	102-16	-	價值、原則、標準及行為規範	可持續發展管理
管治	102-18	-	管治結構	可持續發展管理
利益相關方參與	102-40	-	利益相關方群體列表	可持續發展管理

實質性方面	GRI 指標	ESG 指引	描述	章節／備註
	102-41	–	集團談判協定	可持續發展管理
	102-42	–	利益相關方的識別和遴選	可持續發展管理
	102-43	–	利益相關方參與方針	可持續發展管理
	102-44	–	提出的重要議題和關切問題	可持續發展管理
報導實踐	102-45	–	合並財務報表中所涵蓋的實體	年報綜合財務報表 章節
	102-46	–	界定報告內容與議題邊界	關於本報告
	102-47	–	實質性議題列表	可持續發展管理
	102-48	–	信息重述	關於本報告
	102-49	–	報告變化	關於本報告
	102-50	–	報告期	關於本報告
	102-51	–	最近報告日期	關於本報告
	102-52	–	報告周期	關於本報告
	102-53	–	有關本報告問題的聯絡人資訊	關於本報告
	102-54	–	符合 GRI 標準進行報告的聲明	關於本報告
	102-55	–	GRI 內容索引	內容索引
	102-56	–	外部鑒證	本 ESG 報告暫無進行外部鑒證
實質性議題				
環境				
綠色建築	103	A3	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	為藍天減排放
		A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	

實質性方面	GRI 指標	ESG 指引	描述	章節／備註
社會				
人才管理	103	B1	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的：	為員工建事業
	401-2	B1	(a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	
	401-1	B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率	為員工建事業
培訓與發展	103	B6	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	為員工建事業
	404-1	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	為員工建事業
產品健康與安全	103	B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	保障健康與安全 為客戶創價值
	416-2	-	涉及產品和服務的健康與安全影響的違規事件	保障健康與安全 為客戶創價值
產品及服務質量管理	103	B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為客戶創價值
		B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	為客戶創價值

實質性方面	GRI 指標	ESG 指引	描述	章節／備註
客戶滿意度	103	B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為客戶創價值
		B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	為客戶創價值
經濟				
公司經濟表現	103		說明機構如何管理該實質性議題及其影響	年報致股東的信及財務回顧章節
	201-1		直接產生和分配的經濟價值	
商業道德	103		說明機構如何管理該實質性議題及其影響	廉潔誠信經營
反貪腐	103	B7	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	廉潔誠信經營
		205-3	B7.1	已確認的貪腐事件及採取的行動
		B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法	廉潔誠信經營
其他議題				
環境				
能源		A2	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	為藍天減排放

實質性方面	GRI 指標	ESG 指引	描述	章節／備註
	302-1 302-3	A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	
	302-4	A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果	
水資源		A2	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	為藍天減排放
	303-1	A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)	
		A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題, 以及提升用水效益計畫及所得成果	
排放		A1	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的: (a) 政策; 及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為藍天減排放
	305-1 305-2 305-4	A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	
	305-7	A1.1	排放物種類及相關排放數據	
		A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	
污水和廢棄物		A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	為藍天減排放

實質性方面	GRI 指標	ESG 指引	描述	章節／備註
		A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)	
		A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果	
社會				
健康與安全		B2	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	保障健康與安全
		B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	保障健康與安全
		B2.2	因工傷損失工作日數。	
		B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行和監察方法	
發展及培訓		B3	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	為員工建事業
	404-1	B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數	為員工建事業
勞工準則		B4	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為員工建事業
供應鏈管理		B5	管理供應鏈的環境及社會風險政策	為客戶創價值

實質性方面	GRI 指標	ESG 指引	描述	章節／備註
產品責任		B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料	為客戶創價值
		B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法	為客戶創價值
		B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例	
		B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序	
		B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法	
當地社區		B8	有關以社區參與來瞭解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	為社會添美好
		B8.1	專注貢獻範疇	為社會添美好
		B8.2	在專注範疇所動用資源	

香港聯合交易所主板上市規則附錄二十七之「不遵守就解釋」條文

香港聯合交易所主板上市規則附錄二十七之建議披露

財務回顧

本集團年內盈利由上年度人民幣87.28億元增加16%至人民幣100.93億元。物業發展營業額由二零一八年人民幣663.88億元增加20%至二零一九年人民幣796.89億元，而物業發展盈利則由二零一八年人民幣89.90億元增加11%至二零一九年人民幣99.53億元。租金收入增加10%，令物業投資分部盈利達人民幣5.06億元，當中未計投資物業公允價值收益及轉撥自發展中物業至投資物業的重估收益人民幣18.77億元(二零一八年：人民幣7.30億元)。酒店營

運的息稅、折舊及攤銷前盈利為人民幣13.97億元，而上年度則為人民幣12.51億元(於二零一八年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7.76億元，而上年度則為虧損人民幣8.77億元。

本集團於九十三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：

綜合損益表

二零一九年

	附註	物業發展 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	其他所有分部 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
營業額	1	79,689,217	1,213,119	7,022,452	2,889,182	90,813,970
銷售成本	2	(51,870,087)	(144,686)	(5,737,660)	(3,288,968)	(61,041,401)
毛利	3	27,819,130	1,068,433	1,284,792	(399,786)	29,772,569
其他收入及其他收益—淨額	4	883,142	1,877,477	35,339	56,172	2,852,130
銷售及行政開支	5	(7,343,974)	(138,381)	(1,436,783)	(656,169)	(9,575,307)
經營溢利/(虧損)		21,358,298	2,807,529	(116,652)	(999,783)	23,049,392
融資成本	7	(4,501,247)	(244,227)	(843,834)	(10,219)	(5,599,527)
應佔合營企業業績	6	611,829	-	-	(638)	611,191
應佔聯營公司業績	6	166,545	-	-	(1,337)	165,208
除所得稅前盈利/(虧損)		17,635,425	2,563,302	(960,486)	(1,011,977)	18,226,264
所得稅(支出)/貸記	8	(7,682,199)	(639,999)	(47,110)	236,254	(8,133,054)
年度盈利/(虧損)	9	9,953,226	1,923,303	(1,007,596)	(775,723)	10,093,210

二零一八年

	附註	物業發展 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	其他所有分部 (人民幣千元)	本集團 (人民幣千元)
營業額	1	66,388,492	1,101,314	7,027,752	2,340,124	76,857,682
銷售成本	2	(39,649,465)	(41,882)	(6,034,713)	(3,182,113)	(48,908,173)
毛利	3	26,739,027	1,059,432	993,039	(841,989)	27,949,509
其他收入及其他收益—淨額	4	679,016	730,012	76,742	152,485	1,638,255
銷售及行政開支	5	(6,264,995)	(128,778)	(1,383,862)	(440,364)	(8,217,999)
議價收購收益		35,136	—	362,090	—	397,226
經營溢利／(虧損)		21,188,184	1,660,666	48,009	(1,129,868)	21,766,991
融資成本	7	(4,192,421)	(229,142)	(780,960)	(9,804)	(5,212,327)
應佔合營企業業績	6	288,572	—	—	(67)	288,505
應佔聯營公司業績	6	95,557	—	—	(1,380)	94,177
除所得稅前盈利／(虧損)		17,379,892	1,431,524	(732,951)	(1,141,119)	16,937,346
所得稅(支出)／貸記	8	(8,390,377)	(356,721)	273,760	264,377	(8,208,961)
年度盈利／(虧損)	9	8,989,515	1,074,803	(459,191)	(876,742)	8,728,385

1. 營業額較上年度人民幣663.88億元增加20%至人民幣796.89億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業8,296,000平方米，較上年度交付6,113,000平方米增加約36%。整體平均售價減少12%至約每平方米人民幣9,610元的水平。於十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，其中四個項目錄得平均售價上升。佔總營業額10%的該等項目包括位於重慶、大同及哈爾濱的富力城以及莆田富力尚悅居，平均售價較上年度增加介乎3%至28%。錄得平均售價下降的六個重大項目為天津富力新城、江門富力南湖壹品、太原富力灣、無錫富力運河十號、南通富力院士廷及南昌富力金禧悅城，佔總營業額15%，並錄得平均售價下降3%至11%。新項目佔總營業額約16%。該等新項目包括太原富力金禧城、寧波富力御湖半島及樂清富力中央公園，營業額共佔人民幣54.85億元，平均售價為每平方米人民幣14,210元。按城市劃分的營業額而言，太原排名首位，營業額達人民幣81.48

億元，其後為重慶及無錫，營業額分別達人民幣38.53億元及人民幣38.50億元。太原營業額由上年度人民幣39.35億元增加107%，兩個旗艦項目富力灣及富力天禧城及一個新項目富力金禧城，交付了603,010平方米，平均售價為每平方米人民幣10,200元及錄得營業額人民幣61.50億元。重慶營業額增加16%，乃由於項目富力城產生更多營業額。無錫營業額增加19%，乃由於兩個持續發展項目富力運河十號及富力城產生營業額人民幣32.52億元。除上述三個城市外，南通及惠州的營業額均超過人民幣30億元。就南通而言，由於交付一個旗艦項目富力院士廷，錄得營業額人民幣19.96億元。惠州的兩個旗艦項目富力灣及富力南昆山溫泉養生谷錄得營業額人民幣21.95億元。另外共有八個城市的營業額超過人民幣20億元，分別為呼和浩特、南昌、哈爾濱、唐山、天津、江門、樂清及上海。

按城市劃分的營業額概要載列如下：

城市	營業額 (人民幣百萬元)	已售可售面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元 /平方米)
太原	8,148	870,200	9,360
重慶	3,853	510,800	7,540
無錫	3,850	221,700	17,360
南通	3,628	450,100	8,060
惠州	3,400	459,400	7,400
呼和浩特	2,841	340,300	8,350
南昌	2,786	269,600	10,330
哈爾濱	2,568	210,400	12,200
唐山	2,374	248,600	9,550
天津	2,298	263,900	8,710
江門	2,292	263,800	8,690
樂清	2,249	130,700	17,210
上海	2,091	54,400	38,420
寧波	1,821	128,200	14,200
包頭	1,800	275,700	6,530
大同	1,748	284,300	6,150
莆田	1,521	133,400	11,400
石家莊	1,479	130,000	11,380
湖州	1,461	148,600	9,830
梅州	1,409	208,500	6,760
杭州	1,363	92,200	14,790
溫州	1,303	117,100	11,130
秦皇島	1,295	131,200	9,870
珠海	1,271	67,000	18,960
阜陽	1,239	169,600	7,310
貴陽	1,069	110,400	9,680
北京	1,037	57,400	18,060
廣州	1,008	67,800	14,860
臨汾	979	137,000	7,150
滁州	933	145,100	6,430
福州	918	38,900	23,620
龍岩	829	82,500	10,050
馬來西亞	820	51,900	15,810
三明	812	94,700	8,580
烟台	737	97,400	7,560

城市	營業額 (人民幣百萬元)	已售可售面積 (平方米)	平均售價 (人民幣元 /平方米)
東營	725	74,100	9,780
澳大利亞	712	17,600	40,550
柬埔寨	694	54,200	12,820
海南	675	27,900	24,210
佛山	668	77,100	8,660
湘潭	666	117,300	5,680
鄒平	587	64,700	9,070
汕尾	550	86,100	6,390
韶關	502	77,000	6,520
瀋陽	395	42,400	9,310
荷澤	388	58,600	6,620
南京	362	23,900	15,160
鞍山	312	43,600	7,150
撫州	291	39,500	7,370
建德	250	27,400	9,130
成都	217	43,200	5,020
天門	216	38,500	5,600
英德	200	44,500	4,490
鐵嶺	197	23,200	8,500
九江	191	30,900	6,200
青島	176	17,700	9,950
肇慶	170	28,600	5,930
樂山	150	24,700	6,080
西安	150	13,400	11,210
其他	1,015	137,100	7,440
合計	79,689	8,296,000	9,610

2. 隨著銷售組合的變化，每平方米總銷售成本減少4%至每平方米人民幣6,250元及每平方米土地及建築成本穩定維持於每平方米人民幣5,810元(二零一八年：每平方米人民幣6,490元及每平方米人民幣5,790元)。個別項目每平方米土地及建築成本範圍由人民幣28,700元至人民幣3,040元。於範圍高端的為上海、海南及布里斯班的住宅項目，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太原、

重慶及無錫，包含每平方米土地及建築成本平均為人民幣6,030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93%(二零一八年：89%)、徵稅及營業稅佔1%(二零一八年：2%)及資本化利息佔6%(二零一八年：9%)。銷售成本中的資本化利息由二零一八年人民幣35.19億元減至人民幣30.33億元。佔物業銷售營業額百分比由上年度5.3%減至3.8%。銷售成本亦包括徵稅及營業稅人民幣6.14億元(二零一八年：人民幣7.18億元)。

3. 如上文所述，由於每平方米銷售成本及平均售價分別下降4%及12%，故整體毛利率由上年度40.3%減少5.4個百分點至34.9%。以按城市劃分的毛利率分析，包括太原、重慶及無錫在內之主要城市的毛利率分別為28.5%、44.4%及32.0%，而上年度則為28.1%、42.5%及40.8%。南通、惠州及呼和浩特的毛利率分別為30.0%、35.7%及43.2%。
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為9.2%（二零一八年：9.4%）。與上年度相比，本年度銷售及行政開支增加17%至人民幣73.44億元。拆開兩個部分，銷售開支增加人民幣6.44億元至人民幣29.35億元，而行政開支亦增加人民幣4.35億元至人民幣44.09億元。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一百五十五增至一百九十四。行政開支的主要部分為員工成本與去年相若。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團在河南建業項目45%權益及龍岩恒富項目30%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，廣州森華項目50%權益以及天津駿友項目17.5%權益。本年度這九個項目的合併營業額為人民幣101.19億元。
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7%至人民幣56.00億元（二零一八年：人民幣52.12億元），主要由於較高的平均債務所致。年內所產生的利息總額由去年人民幣94.50億元增至人民幣137.31億元，年末尚未償還貸款約人民幣1,971.4億元（二零一八年：人民幣1,633.0億元），而平均利息為6.60%（二零一八年：5.74%）。計入年內業績的利息開支總額為人民幣86.42億元（二零一八年：人民幣87.62億元），此乃包括於銷售成本中的資本化利息人民幣30.42億元（二零一八年：人民幣35.50億元）。
8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣76.82億元，包括土地增值稅人民幣40.45億元（二零一八年：人民幣48.57億元）及企業所得稅人民幣36.37億元（二零一八年：人民幣35.34億元）。土地增值稅佔營業額的百分比由二零一八年7.3%輕微減至5.1%。實際企業所得稅率維持26.8%（二零一八年：28.2%），由於不可扣稅金額的永久性差異，與標準稅率偏離1.8%。
9. 與上年度之10.8%相比，年內本集團整體盈利率為11.1%（於二零一八年不計及議價收購收益）。

綜合資產負債表

	附註	二零一九年 (人民幣千元)	二零一八年 (人民幣千元)	變動 (%)
資產				
非流動資產				
土地使用權	1	-	9,979,114	-100%
物業、機器及設備	2	35,091,574	34,896,876	1%
使用權資產	1	10,774,952	-	不適用
投資物業	3	33,469,576	29,019,386	15%
無形資產	4	1,281,393	1,110,022	15%
合營企業投資	5	10,795,165	10,265,788	5%
聯營公司投資	6	644,329	390,718	65%
遞延所得稅資產	7	10,346,768	8,716,280	19%
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	8	1,042,442	627,967	66%
貿易和其他應收款及預付款	9	162,469	112,139	45%
流動資產				
發展中物業	10	167,399,023	150,197,550	11%
已落成待售物業	11	55,313,790	41,967,903	32%
存貨		969,621	974,331	0%
貿易和其他應收款及預付款	9	57,729,973	36,876,446	57%
合同資產	12	963,907	724,178	33%
預付稅款		2,905,530	5,628,668	-48%
受限制現金	13	15,531,531	14,923,681	4%
現金及現金等價物	13	22,904,275	19,782,883	16%
負債				
非流動負債				
長期借款	14	134,870,694	110,948,510	22%
租賃負債		132,013	-	不適用
遞延所得稅負債	15	8,221,383	7,665,675	7%
流動負債				
預提費用及其他應付款	16	83,905,870	67,434,238	24%
合同負債	17	38,899,448	39,306,378	-1%
當期所得稅負債	18	19,159,511	18,628,381	3%
短期借款	14	14,116,659	13,788,898	2%
長期借款當期部份	14	48,153,395	38,561,266	25%
租賃負債		68,220	-	不適用
總權益				
非控制性權益		2,441,232	1,609,620	52%

1. 由於採納香港財務報告準則 16，土地使用權重新分類為使用權資產。這與自用資產及酒店相關。
2. 增幅主要來自：1)收購南通富都的一間酒店；2)自用資產的進一步建築成本；及3)海南、上海、天津及哈爾濱六間酒店的進一步建築成本。
3. 增幅主要來自：1)於馬來西亞、台江及太原三個轉撥自發展中物業的新投資物業及贛州一個在建中的新投資物業；2)廣州、北京、成都、山東及上海現有物業的公允價值收益。
4. 變動主要由於收購及出售足球隊隊員，及攤銷費用所致。
5. 增幅主要為本集團於廣州富景及廣西富雅的投資，於二零一九年產生營業額及純利。
6. 增幅主要為本集團向現有項目注資及應佔河南及龍岩項目的溢利。
7. 遞延所得稅資產增加主要來自稅項虧損及應計開發成本。
8. 按公允價值計入其他全面收入的金融資產之增加主要由於：1)增持九江銀行股份有限公司的股份及2)於上海伍翎投資中心(有限合夥)及廣州越秀金融控股集團股份有限公司現有股份的公允價值收益。
9. 在有效的信貸控制下，貿易應收款維持在低於年內協議銷售 10% 的可控水平並無重大逾期債務。增幅主要由於於二零一九年底大規模交付住房，包括交付呼和浩特富力華庭及阜陽富力城。其他應收款增加乃由於收購城市更新項目的按金增加所致。
10. 增幅主要由於土地收購及在多個城市的持續建築活動，包括杭州、太原、西安、金華、贛州、鹽城、渭南及倫敦。
11. 增幅主要由於位於唐山、杭州、天津、滁州、山西、眉山以及澳大利亞及柬埔寨等國的多個項目落成。
12. 損益中已確認累計的營業額超出向物業買家累計賬款的金額確認為合同資產。年內合同資產增加人民幣 2.4 億元。
13. 就本集團經營及進一步開發而言，現金維持在充足水平。
14. 請參閱「財務資源、流動資金及負債」。
15. 遞延所得稅負債增加主要由於投資物業公允價值收益。
16. 建築應付款以及其他應付款及預提費用佔總額約 47% 及 45%，分別增加人民幣 112.20 億元及人民幣 62.22 億元。
17. 向物業買家累計賬款超出於損益中已確認累計營業額的金額確認為合同負債。減少主要由於年內已落成物業的交付比率高於銷售物業收取現金比率。
18. 所得稅負債增加乃由於應計土地增值稅所致，此乃營業額及溢利增加的結果。

現金流量

	附註	二零一九年 (人民幣千元)	二零一八年 (人民幣千元)
營運活動所用淨現金	1	(24,145,456)	(8,617,241)
投資活動所用淨現金	2	(5,379,698)	(5,809,442)
融資活動產生淨現金	3	32,517,052	14,535,885
現金增加淨額		2,991,898	109,202
現金收益／匯兌虧損		129,494	(23,488)
一月一日現金		19,782,883	19,697,169
十二月三十一現金		22,904,275	19,782,883

- 用於建築的現金及利息付款增加。
- 用於購買資產的現金減少。
- 增加主要由於配售H股產生的現金及借款的款項淨值增加。

財務資源、流動資金及負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團現金為人民幣384.4億元，其中人民幣326.4億元為人民幣，人民幣33.6億元為港元，人民幣16.6億元為美元，人民幣4.95億元為馬幣，人民幣2.36億元為澳元，人民幣3,500萬元為英鎊，人民幣900萬元為韓元及新加坡元，而借款總額則為人民幣1,971.4億元，其中人民幣1,492.5億元為人民幣，人民幣447.2億元為美元，人民幣15.8億元為英鎊，人民幣7.56億元為港元，人民幣6.59億元為澳元以及人民幣1.7億元為

馬幣。淨負債與總權益比率為198.9%。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49%、17%、22%及12%。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1,200億元(二零一八年：人民幣1,303億元)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

	到期				合計	利率
	一年	兩年	三至五年 (人民幣百萬元)	五年以上		
銀行借款	8,451	2,683	819	242	12,195	固定
銀行借款	17,841	19,064	28,705	18,729	84,339	浮動
境內債券	18,112	19,134	2,316	—	39,562	固定
中期票據	1,999	—	—	—	1,999	固定
超短期融資券	1,000	—	—	—	1,000	固定
優先票據	—	11,746	22,861	—	34,607	固定
其他借款	13,508	4,651	799	1,200	20,158	固定
其他借款	1,360	329	244	1,348	3,281	浮動
	62,271	57,607	55,744	21,519	197,141	

年內，本集團新增合共27億美元兩年至五年期固定利率為8.125%至9.125%的優先票據、人民幣58億元90至270日期固定利率為4.83%至5.66%的超短期融資券、人民幣90億元四至五年期固定利率為5.60%至7.00%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%、57%及11%。年內償還的銀行貸款為人民幣381.6億元，而新增銀行貸款為人民幣499.0億元。於二零一九年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率為5.54%（二零一八年：5.36%）。匯率風險處於可管理的水平，因為非人民幣貸款僅佔貸款總額約24%。本集團將緊密留意人民幣匯率的波動，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。於二零一九年十二月三十一日，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。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，賬面總值人民幣1,286.7億元的資產及本集團若干附屬公司的股份被抵押以獲得人民幣1,078.8億元銀行貸款及其他借款（二零一八年十二月三十一日：人民幣943.1億元）。

或然負債

本集團為購入本集團銷售物業的買家的銀行按揭貸款提供擔保及為其從事項目開發業務的若干共同控制實體及聯營公司提供借款的連帶擔保。就住宅物業所提供的擔保而言，該類擔保將在發出該等物業的房產證後解除。於二零一九年十二月三十一日，該項擔保總額由二零一八年十二月三十一日的人民幣748.9億元增至人民幣897.4億元，增幅為20%。

員工及薪酬政策

截至二零一九年十二月三十一日，本集團共有正式員工約62,305人（二零一八年十二月三十一日：60,325人）。截至二零一九年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣34.79億元。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。董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

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。本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度內遵從相關法律及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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。

董事會

董事會（「董事會」）負責全面領導和有效監控本公司，以爭取最佳財務表現和股東利益。董事會制定本集團各項業務政策和策略，包括股息政策及風險管理策略，同時負責執行內部監控及監察其效益。至於董事會政策和策略的日常執行，則交由本公司的執行董事和指定高級管理團隊負責。為更妥善建構本公司長遠的戰略政策及於中國遞交A股申請，本公司於二零一五年授權由高級管理人員支援的特定職能。本公司獨立非執行董事鄭爾城先生與本公司執行董事李思廉博士及張力先生為有關職能的成員。於二零一九年，有關職能討論及審閱二零二零年債務融資計劃。

董事會由不同性別、行業經驗、專業知識及教育背景的人士組成。於二零一九年十二月三十一日，董事會有九名董事，其中包括四名執行董事：分別為董事長李思廉博士、聯席董事長兼行政總裁張力先生、周耀南先生及呂勁先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士及李海倫女士；及三名獨立非執行董事：分別為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。董事的履歷詳情及彼等的關係（如有）載列於本年報第100至101頁。

全體董事（包括非執行董事和獨立非執行董事）均付出足夠的時間和精神處理本公司的業務。董事會相信，現時執行董事與非執行董事的比例合理，足以充分保障股東與本集團的利益。董事會亦相信，非執行董事及獨立非執行董事能夠就本公司的策略、表現、利益衝突及管理程序等方面提供寶貴的獨立意見，令本公司股東的利益能獲得保障。全體董事任期為三年。董事任期屆滿，可以重選連任。

全體董事除了及時取得有關本集團業務的最新資料外，有需要時可作進一步查詢。聯席公司秘書負責向董事提供董事會文件及相關資料，董事可諮詢聯席公司秘書的意見及使用其服務而毋須受任何限制。董事會亦同意各董事可以就本集團業務相關事宜尋求獨立的專業意見，所需費用由本公司負責。

本公司已就因公司活動而針對董事提出的法律行動投購適當及足夠的董事責任保險。

董事長及行政總裁

董事長李思廉博士領導並監察董事會的職責及表現，負責董事會的有效運作，確保一切重大的事宜必須經董事會及時並知情商討，以及維持良好的企業管治常規。

董事長不時與獨立非執行董事舉行並無執行董事出席的會議。

聯席董事長張力先生亦為本公司行政總裁，負責執行董事會所採納的所有業務政策、策略、目標及計劃。

董事長與行政總裁肩負不同的職責。

獨立非執行董事

根據上市規則第3.10條的規定，本公司共有三名獨立非執行董事，其中一名具備適當的會計及財務管理專業資格。本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性之年度確認書。董事會轄下提名委員會亦已就本公司全體獨立非執行董事之獨立性進行年度審核。董事會認為全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載有關獨立性的規定並認為彼等皆屬獨立人士。

本公司已將董事的最新名單及其角色和職能上載於本公司及聯交所網站。在所有披露董事姓名的公司通訊中，均列明獨立非執行董事之身份。

董事會會議

董事會於回顧年度舉行四次會議，以下為各董事出席會議的記錄：

董事	出席會議次數／ 全部會議次數
執行董事	
李思廉	4/4
張力	4/4
周耀南	4/4
呂勁	4/4
非執行董事	
張琳	4/4
李海倫	4/4
獨立非執行董事	
鄭爾城	4/4
吳又華	4/4
王振邦	4/4

於董事會會議內，各董事商議與業務政策及策略、企業管治、財務、風險管理及內部監控系統相關的事宜，並審閱中期和年度財務業績以及其他相關事

宜。所有董事均被邀請親自出席各董事會會議，惟未能親自出席的董事亦可以透過電子媒體參與會議。根據本公司的公司章程(「公司章程」)，透過電子媒體參與會議的董事視作親自出席董事會會議。

董事會會議的通知最遲於會議召開前最少十四天送達各董事，各董事可提出有意討論的事項以列入議程內。

聯席公司秘書協助董事長準備董事會及董事委員會的會議議程，以確保每次會議均按照所有適用規則及法規進行，並作出詳細的會議記錄。會議記錄初稿將於會後在切實可行的情況下盡快分發給全體或有關董事以供表達修改意見，經批准的定稿將分發予全體董事會成員。

若董事於任何審議事項上涉及潛在利益衝突，有關連的董事將放棄投票，而並無利益衝突的獨立非執行董事將出席會議處理該等事宜。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本年報「獨立核數師報告」內。

董事委員會

本公司現時設有三個董事委員會，各委員會的職權範圍已載於本公司及聯交所網站。董事會轄下委員會均採用董事會會議使用的慣例來安排會議。

審核委員會

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。於本報告書日期，委員會由三名成員組成，其中一名為非執行董事李海倫女士，兩名獨立非執行董事分別為鄭爾城先生及王振邦先生。委員會主席為王振邦先生，彼具備專業會計資格及財務管理專才。

董事會有責任就本集團的表現、業績及前景，提交一個清晰及持平的評估。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，並亦負責與外聘核數師協調年度審核事宜，包括審核範圍及由此產生的問題，就外聘核數師的委任或撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款。

審核委員會於年度內召開兩次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改意見、批准及存檔。就外聘核數師的重新委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年業績及截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績，並已與管理層及／或本公司核數師討論本集團採納之會計政策及慣例、內部監控、風險管理及財務報告事宜。審核委員會報告指本公司並無任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響其持續經營的能力。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
王振邦	2/2
李海倫	2/2
鄭爾城	2/2

薪酬委員會

已成立薪酬委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。於本報告書日期，委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉博士，另外兩名成員為獨立非執行董事鄭爾城先生和吳又華先生。委員會主席為鄭爾城先生。

薪酬委員會負責制定薪酬相關事宜(其中包括獎勵機制和公積金等)的政策，並就此向董事會提出建議。本公司的薪酬政策是確保向僱員(包括執行董事及高級管理人員)提供之薪酬乃根據若干因素如技能和知識、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相關市場情況下的業績及盈利掛勾。委員會向董事會建議執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬水平。

年內，薪酬委員會舉行了一次會議。會上審閱本公司的薪酬政策、服務合約的條款及各執行董事和高級管理人員的工作表現。薪酬委員會認為本公司應付予各董事及高級管理人員的薪酬均按合約條款支付，薪酬水平公允，並無對本公司造成過份負擔。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，高級管理人員的酬金(稅前)介乎以下範圍：

酬金範圍(人民幣)	人數
0至4,000,000元	4
4,000,001至8,000,000元	4
8,000,001元或以上	2

根據上市規則附錄十六須予披露的董事酬金詳情載列於財務報表附註41。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
鄭爾城	1/1
李思廉	1/1
吳又華	1/1

提名委員會

已成立提名委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。於本報告書日期，委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉博士，另外兩名成員為獨立非執行董事鄭爾城先生及王振邦先生。委員會主席為李思廉博士。

提名委員會負責制定提名政策供董事會考慮，並執行經董事會批准的提名政策。提名政策載列遴選及推薦董事候選人的程序及準則。提名委員會職權範圍包括根據董事會成員多元化政策（「董事會成員多元化政策」）檢討董事會的架構、人數及組成；物色及提名可填補董事臨時空缺的人選；及就繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。董事會成員多元化政策訂明甄選董事會候選人時將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、服務任期或專業經驗。提名委員會將於有需要時檢討該政策，以確保其行之有效。

年內，提名委員會舉行了一次會議，以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
李思廉	1/1
鄭爾城	1/1
王振邦	1/1

於回顧年度，提名委員會已審閱董事會之架構、人數及組成，以及本公司股東大會之董事及監事退任及重新委任的安排。

股息政策

本公司已採納股息政策（「股息政策」），當中載列（其中包括）釐定股息派付的因素。董事會將於有需要時檢討股息政策，以於股東期望與謹慎資本管理之間取得平衡。

企業管治職能

董事會於年內：

- 制定及檢討了本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 檢討及監察僱員及董事的操守準則；及
- 檢討了本公司遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。

董事培訓工作

本公司向每名新委任董事提供全面的資料以確保有關董事充份了解本集團運作及其於相關法規、法律、規則及規定下的責任及義務。

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，發展及重溫彼等之知識及技能。聯席公司秘書不時向董事提供上市規則、企業管治常規及其他相關法律及法規規定的最新變動及發展的更新資料。

年內，本公司向各董事提供公司表現的最新資訊及安排內部培訓，董事培訓的概要如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	企業管治、 監管發展及其他 相關課題之培訓	出席企業 活動或訪問
執行董事		
李思廉	√	√
張力	√	√
周耀南	√	√
呂勁	√	√
非執行董事		
張琳	√	√
李海倫	√	√
獨立非執行董事		
鄭爾城	√	√
吳又華	√	√
王振邦	√	√

監事會

本公司監事會現有三名成員，包括代表股東的兩名監事梁英梅女士及趙祥林先生，及代表僱員的一名監事陳量暖先生。各監事均有效地履行彼等對公司業務營運監察的責任。

年內，監事會舉行了兩次會議，以下為各監事出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／ 全部會議次數
陳量暖	2/2
梁英梅	2/2
趙祥林	2/2

重選董事及監事

所有董事及監事已與本公司訂立服務合約，為期三年。根據公司章程，所有董事及監事均須每三年於股東大會上輪席退任及重選連任。

(i) 本公司非執行董事李海倫女士；(ii) 本公司獨立非執行董事鄭爾城先生及王振邦先生；以及(iii) 本公司監事趙祥林先生的任期將於二零二零年五月三十日屆滿，各自均符合資格並願意於即將舉行的二零一九年股東週年大會（「股東週年大會」）上膺選連任。

董事及監事證券交易

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，彼等於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

核數師酬金

羅兵咸永道會計師事務所為本公司外聘核數師。該會計師事務所於本年度內，並無獲聘從事與其作為本公司核數師存在角色衝突或影響其獨立性的其他工作。

審核委員會已向董事會建議並獲董事會同意，待股東於即將舉行的二零一九年股東週年大會上批准後續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的外聘核數師，直至下一屆股東週年大會為止。年內，審核服務及非審核服務的酬金分別為人民幣706.0萬元及人民幣445.5萬元。審核服務包括審閱財務資料。非審核服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

內部監控及風險管理系統

在審核委員會的協助下，董事會負責有效地維持內部監控及風險管理系統，以保障本集團的資產及股東的權益。本公司內部監控及風險管理系統分佈於各營運部門當中。

該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

本公司設有內部審核功能。本集團內部監控系統包括完善的公司架構和清楚界定各部門職權範圍，職權範圍已適當地書面載列於操作手冊。各部門負責日常營運，並須實施董事會採納的策略及政策。各部門有責任有效地運用公司資源，以防止資源錯配、資產受損、錯失及欺詐行為的發生。董事會已成立獨立監察部門，以協助其持續密切監察本公司的內部監控制度，並評估其有效性。監察範圍涵蓋項目發展、競標、銷售及租賃、財務匯報、人力資源及電腦系統。監察部門根據其於年內之工作並未發現重大錯誤、欺詐或任何不符合本集團政策和程序的情況。

董事會乃有效風險管理框架的重要一環，突顯其對風險管理的責任。本集團已設立良好風險管理系統，並於本集團內全面實施。董事會在審核委員會的協助下通過風險管理系統的呈報程序收集資料。對影響本集團的風險將進行識別、評估及按程度排序，然後將制定計劃以緩解該等主要風險。

本公司已採取審慎的預防措施處理內幕資料。本公司已執行於二零一四年三月二十日經董事會正式採納的一套指引，其旨於防止對內幕資料疏忽地或有選擇地分發以及最重要是，確保本公司遵守香港法例第571章《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）有關內幕資料的披露。

董事會持續監督內部監控及風險管理系統，並已就本集團截至二零一九年六月三十日及截至二零一九年十二月三十一日之內部監控及風險管理系統之有效性作中期及年度審閱。其相信現行內部監控及風險管理系統實屬有效及充分，而本公司的會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷、培訓課程及預算均為充足。

公司秘書

聯席公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司日常事務有所認識。就回顧年度而言，聯席公司秘書已確認其各自已進行足夠時數的相關專業培訓。

股東權利

本公司會定期檢討股東週年大會的議事程序以保障股東權利。股東週年大會的通知，會在會議舉行前不少於三十天派送予全體股東。通知列明每項提呈決議案的詳情、投票表決程序以及其他相關資料。

除非另有規定及允許，否則股東將根據上市規則於股東大會上以投票方式表決。投票的詳細程序將於

股東大會開始時向股東說明，以確保股東熟悉該等投票程序。股東大會主席將會就每項重要事宜個別提出決議案。投票結果將於召開股東大會同一營業日內刊登於本公司及聯交所網站。

根據公司章程，單獨或合計持有在該擬舉行的本公司會議上有表決權的本公司股份百分之十或以上的股東可要求召開臨時股東大會及類別股東會議。有關要求須以書面形式提出，董事會將跟進於三十天內召開有關會議。

根據公司章程，單獨或合計持有本公司百分之三或以上有表決權的股份之股東，可以在股東大會召開十天前提出臨時提案並書面提交予召集人。

召集人應於收到提案後兩天內審閱提案，並發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

有關由股東提名董事的程序已於本公司網站公佈。

投資者及股東關係

本公司致力與股東及投資者保持良好的關係以提高業務運作的透明度。本公司透過不同的渠道和發佈方式及時向投資者及股東傳達與本公司業務運作有關的資料。除刊發中期報告和年報外，本公司不時與分析員會面及舉行新聞發佈會。股東、投資者、傳媒及公眾人士的查詢及建議，均由執行董事或適當管理層人員跟進。另外，本公司的網頁亦是提供最新資訊的另一渠道。

股東週年大會亦是董事與股東的重要溝通渠道。董事會主席會親自主持股東週年大會以確保股東的意見能直達董事會。在股東週年大會上，董事會主席及其委員會主席／成員亦會出席解答股東所提出

的問題。外聘核數師亦獲邀出席股東週年大會並於會上回答有關審核工作、編製核數師報告及報告內容、會計政策及核數師獨立性的問題。

股東大會

於二零一九年，本公司曾舉行一次股東大會（即二零一八年股東週年大會）。

以下為各董事出席二零一八年股東週年大會的記錄：

董事姓名	二零一八年 股東週年大會
執行董事	
李思廉	√
張力	√
周耀南	√
呂勁	√
非執行董事	
張琳	√
李海倫	√
獨立非執行董事	
鄭爾城	√
吳又華	√
王振邦	√

將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經聯席公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予董事會，聯席公司秘書的聯絡詳情如下：

香港灣仔駱克道 160-174 號
越秀大廈 1103 室
廣州富力地產股份有限公司
聯席公司秘書
電話：(852) 2511 6675
傳真：(852) 2511 9087

章程文件

年內，公司組織章程並無任何變動。

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。經審核財務報表於二零二零年三月二十六日獲董事批准。

主要業務

本集團的主要業務為主要在中國發展優質住宅和商業物業作銷售用途，銷售對象為國內數目眾多且與日俱增的中產階層。本集團亦在北京、廣州和其他城市發展酒店、辦公大樓及商場，持作投資物業。

有關本集團於本財政年度按業務性質作出的營業額及總資產分析，請參閱財務報表附註5。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司，其營業及註冊成立地點、已發行股本及註冊資本等資料載於財務報表附註11、12及13。

業績

本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團於該日期的財務狀況載於本年報第111至220頁之財務報表內。

財務概要

本集團過去五年的業績、資產及負債概要載於本年報第222頁。業績概要只供比較用途，而非經審核財務報表的組成部份。

管理層討論及分析

年內管理層討論及分析詳情載列於本報告第16至82頁及下文段落。

政策風險

房地產行業作為多項經濟指標的支柱及各行業向前發展的推動力，較易受宏觀經濟及行業政策所影響。

在貿易局勢緊張及全球經濟放緩的環境下，中國已對房地產行業作出相對寬鬆的政策。本公司必須積極適應監管政策的變動，並持續改善其風險控制、業務管理標準及制定合理業務策略。

業務風險

作為一間物業發展公司，倘我們無法如期收購項目發展所需要的土地並維持持續發展所需的活躍土地儲備，本公司的發展將受限制，並影響本公司收益及業績的持續增長。本集團一直積極參與城市更新，作為增加土地儲備的方式。於二零一九年，本公司繼續積極發展有價值的土地，並於本年度在三十二個城市及地區收購共三十八幅地塊，增加了土地儲備資源。

市場風險

由於行業增長率變得穩定，行業將面對長期潛在需求下降的風險。因此，本公司實施穩健的業務發展策略，積極在國內城市拓展多元化的市場，以及開拓海外市場，以維持及進一步增加其市場競爭力。

此外，本公司的海外業務主要以外幣結算，而人民幣匯率將受多項因素影響。此可能引致本公司產生匯兌虧損以及影響本公司以人民幣計值的資產及業務收益。

金融風險

本公司主要透過內部資源、銀行借款及於資本市場發行債務籌措資金。取得銀行借款的能力受限制、衍生自內部資源的資金及來自預售／銷售不符合項目建造要求的商品房之收益或無法於資本市場發債集資將影響本公司的物業項目發展計劃，因而影響本公司的業務發展。

於二零一九年，本集團透過美元計價優先票據、銀團融資貸款及商業貸款籌措資金，其亦於中國發行公司債券及超短期融資券，以維持充足的財務靈活性。本公司亦於二零一九年十二月三十日完成配售273,000,000股新H股，以優化本公司資本結構。

作為一家於聯交所主板上市的中國物業發展及投資公司，本公司須遵守中國及香港的相關規定及法規。於企業層面而言，本集團遵守根據香港及中國公司條例的要求、上市規則和證券及期貨條例，包括資料披露及企業管治，且本集團亦採用標準守則。

中期股息

董事會已經宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.42元或港元等值每股0.468050港元。

末期股息

董事會建議派發二零一九年的末期股息每股人民幣0.86元。倘建議派發末期股息於二零二零年五月二十九日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零二零年六月十日(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二零一九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。

港股通投資者溢利派發

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。

暫停就有關獲派股息權利辦理股份過戶手續

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二零二零年六月十日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，末期股息預期將於二零二零年六月三十日或之前向本公司股東派付。本公司將於二零二零年六月四日(星期四)至二零二零年六月十日(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二零二零年六月三日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，辦理登記手續。

股東週年大會及暫停就有關出席股東週年大會權利辦理股份過戶手續

本公司的二零一九年股東週年大會將於二零二零年五月二十九日(星期五)舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式刊登和寄發。

為釐定有權出席將於二零二零年五月二十九日(星期五)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零二零年四月二十九日(星期三)至二零二零年五月二十九日(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二零二零年四月二十八日(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

截至二零一九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。

主要供應商及客戶

年內，本集團的五大供應商合共佔採購額百分比少於本集團總採購額的30%。本集團的五大客戶合共佔營業額百分比少於本集團總營業額的30%。

捐款

年內，本集團的慈善捐款總額約為人民幣3,520萬元（二零一八年：人民幣2,825萬元）。

物業、廠房及設備以及投資物業

年內，本集團物業、廠房及設備，以及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註7及9。

發展中物業

有關年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註16。

已落成待售物業

有關年內本集團已落成待售物業的詳情載於財務報表附註17。

銀行貸款

截至二零一九年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註24。

獲准許彌償條文

於整個財政年度以及直至本董事會報告書日期，概無就任何本公司或聯營公司董事利益而生效的獲准許彌償條文。

管理合約

年內，概無訂立或存在任何有關本公司整體或任何業務主要部分的管理及行政合約。

資本化借款成本

年內，本集團之資本化借款成本約為人民幣85.05億元（二零一八年：約人民幣60.20億元）。

主要物業

於二零一九年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第223至242頁。

股份溢價及儲備金

本公司截至二零一九年十二月三十一日止的股份溢價及儲備金的變動載於財務報表附註22。

可供分配儲備

根據公司章程，股息必須以可供分配儲備派發，而該金額需為按照中國企業會計準則（「中國企業會計準則」）或香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零一九年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣48.21億元，為中國企業會計準則及香港財務報告準則計算出可供分配儲備之較低者。

股本

根據二零一九年十二月十九日的配售協議，本公司於二零一九年十二月三十日以每股配售股份13.68港元的配售價完成配售273,000,000股新H股。董事認為配售有助本公司減少對債務融資的依賴及優化本公司資本結構。配售所得款項淨額用於償還本公司的境外債務性融資。配售詳情請參見本公司日期為二零一九年十二月十九日及二零一九年十二月三十日的公告。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司的股本變動詳情載於本年報第115至116頁之權益變動表內。

董事及監事

年內，本公司的董事及監事為：

執行董事

李思廉博士
張力先生
周耀南先生
呂勁先生

非執行董事

張琳女士
李海倫女士

獨立非執行董事

鄭爾城先生
吳又華先生
王振邦先生

監事

陳量暖先生
梁英梅女士
趙祥林先生

本公司已收到各獨立非執行董事就彼等獨立性的年度確認，並視所有獨立非執行董事為獨立於本公司。

(i) 本公司非執行董事李海倫女士；(ii) 本公司獨立非執行董事鄭爾城先生及王振邦先生；以及(iii) 本公司監事趙祥林先生的任期將於二零二零年五月三十日屆滿，各人符合資格並願意於即將舉行的二零一九年股東週年大會上膺選連任。

董事之競爭業務權益

年內，下列董事於下列被視為直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益(董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司/本集團的權益的業務除外)：

**被視為直接或間接對本集團業務構成
或可能構成競爭之業務**

董事姓名	實體名稱	業務概述	董事於該實體的權益性質
李思廉	北京富盛利房地產經紀有限公司(「富盛利」)	擁有位於北京的部分停車位	股東
張力	富盛利	擁有位於北京的部分停車位	股東

李思廉博士及張力先生確認富盛利無意經營對本集團構成或可能構成競爭的任何業務(已披露者除外)。本公司董事認為本公司有能力在獨立於富盛利的情況下繼續其業務。

董事、監事及高級管理人員的履歷詳情

本公司董事、監事以及本集團高級管理人員的履歷詳情載於年報第100至104頁。

董事及監事服務合約

本公司各董事及監事均與本公司訂立為期三年的服務合約。各董事或監事概無與本公司或其任何附屬公司訂立在一年內由本集團予以終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

董事及監事於交易、安排或合約的權益

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，概無本公司董事或監事在本公司或其任何附屬公司或合營企業所簽訂之任何重大交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

董事、行政總裁及監事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及監事於本公司或任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份或債券中擁有實益權益及淡倉，須 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 352 條規定列入本公司須存置的登記冊；或 (iii) 根據標準守則知會本公司及聯交所者如下：

(a) 於二零一九年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	股份類別	股份數目			期末持有的 股份總數	總股本權益 概約百分比 ^{附註}
		本人	配偶或 18 歲 以下子女	公司權益		
李思廉	內資股	1,045,092,672			1,083,092,672	30.99%
	H 股	17,000,000	5,000,000	16,000,000		
張力	內資股	1,005,092,672	20,000,000		1,031,725,472	29.52%
	H 股	6,632,800				
周耀南	內資股	22,922,624			22,922,624	0.66%
呂勁	內資股	35,078,352			35,078,352	1.00%
李海倫	H 股	1,003,600			1,003,600	0.03%
吳又華	H 股	588,000			588,000	0.02%
陳量暖	內資股	20,000,000			20,000,000	0.57%

附註：

於二零一九年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數目為 3,495,367,344 股，其中 2,207,108,944 股股份為內資股股東持有的內資股，佔本公司總股本的 63.14%，而 1,288,258,400 股股份由 H 股持有人持有，佔本公司總股本的 36.86%。

(b) 在本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事	相聯法團名稱	類別	股份數目	佔已發行股本總數百分比
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司(「天富」) ^(附註1)	公司	不適用	7.50%
	富盛利 ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
	怡略有限公司(「怡略」) ^(附註3)	公司	不適用	不適用
張力	天富 ^(附註1)	公司	不適用	7.50%
	富盛利 ^(附註2)	公司	不適用	34.64%
李海倫	怡略 ^(附註4)	公司	不適用	不適用

附註：

1. 天富的15%及85%權益分別由世紀地產有限公司及本公司擁有。世紀地產有限公司由李思廉博士及張力先生各自實益擁有50%。
2. 富盛利的70%及30%權益分別由偉曜國際有限公司及廣州天力建築工程有限公司擁有。廣州天力建築工程有限公司為本公司的附屬公司。偉曜國際有限公司分別由廣東華南環保投資股份有限公司及Sparks Real Estate Holdings Limited擁有51%及49%。李思廉博士及張力先生各自擁有廣東華南環保投資股份有限公司的49%。Sparks Real Estate Holdings Limited由李思廉博士及張力先生各自實益擁有50%。
3. 李思廉博士透過其配偶(i)擁有怡略(本公司的全資附屬公司)發行的於二零二一年到期的8億美元7%優先票據的7,000,000美元權益；(ii)擁有怡略發行的於二零二四年到期的3.75億美元8.625%優先票據的14,000,000美元權益；(iii)擁有怡略發行的於二零二三年到期的8.75億美元8.125%優先票據的10,000,000美元權益；及(iv)擁有怡略發行的於二零二四年到期的4.5億美元8.125%優先票據的15,000,000美元權益。
4. 李海倫女士透過其全資擁有的Pleasant View Limited (i)擁有怡略發行的於二零二一年到期的8億美元7%優先票據的1,050,000美元權益；及(ii)擁有怡略發行的於二零二四年到期的3.75億美元8.625%優先票據的500,000美元權益。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，概無本公司董事、行政總裁或監事或彼等之聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零一九年十二月三十一日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定存置的登記冊所示紀錄，僅下列人士（本公司董事、行政總裁及監事除外）持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

股東名稱	股份類別	股份數目 (附註1)	佔H股權益 概約百分比 (附註2)
Citigroup Inc.	H股	129,398,645 (L)	10.04%
		75,377,314 (S)	5.85%
		46,422,455 (P)	3.60%
JPMorgan Chase & Co.	H股	118,835,561 (L)	9.22%
		66,558,239 (S)	5.16%
		31,818,731 (P)	2.46%
Credit Suisse Group AG	H股	78,199,533 (L)	6.07%
		67,601,281 (S)	5.25%
BlackRock, Inc.	H股	73,671,668 (L)	5.72%
		66,800 (S)	0.01%

附註：

1. 英文字母「L」、「S」和「P」分別代表股份的好倉、淡倉和可供借出的股份。
2. 1,288,258,400股股份由H股持有人持有，佔本公司總股本36.86%。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所示紀錄，概無其他人士（董事、行政總裁及監事除外）於本公司的股份及相關股份中擁有權益及淡倉。

認購股權計劃

本集團於年內並無採納任何認購股權計劃。

優先購買權

公司章程或中國法律並無載有優先購買權條文，規定本公司須要按比例向現有股東發售新股。

聯屬公司之財務資助及擔保

本公司並無向聯屬公司(按上市規則第13章所界定)提供任何財務資助或擔保總額超逾上市規則所規定須作出披露的8%相關百分比。

關連交易

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團與關聯方進行的交易已披露於綜合財務報表附註38「重大關聯方交易」。該等關聯方交易包括以下構成上市規則項下的關連交易，但根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、公佈及獲取獨立股東批准規定：

1. 向廣州越富環保科技有限公司購買環保直飲水系統；
2. 向廣州鉅融機電工程有限公司購買安裝服務；
3. 向准格爾旗富量礦業有限公司購買建築服務；
4. 轉讓附屬公司股權予廣州富星投資諮詢有限公司；及
5. 應付主要股東款項。

除以上獲豁免關連交易外，年內並無其他關連交易。

報告期後事項

報告期後事項詳情載於財務報表附註39。

足夠公眾持股量

根據本公司董事所知悉及可公開取得的資料，截至本年報日期，本公司已保持上市規則所訂之公眾持股量。

核數師

本集團財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。董事會將於股東週年大會提出決議案，建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師，直至下屆股東週年大會結束為止。

承董事會命
董事長
李思廉

中國廣州
二零二零年三月二十六日

各位股東：

於二零一九年，監事會（「本監事會」）按照《中華人民共和國公司法》及本公司章程的規定，恪盡職守進行監察工作，以維護股東權益。

本監事會三位成員：陳量暖先生由本公司僱員選出，而獨立監事梁英梅女士及趙祥林先生代表股東方面的權益。本監事會其中一位成員出席了通過本公司二零一九年年度業績的董事會會議，並將會出席應屆二零一九年股東週年大會。

本監事會各成員於年內密切監察本公司董事及高級管理人員的工作表現，並審閱所有重大政策及重要決定。本監事會認為董事和高級管理人員均能誠信及勤勉地經營本公司的業務，以不斷提升企業目標；能夠維護本公司和股東的最佳利益，並且符合國家法律法規及本公司章程。

本監事會已審閱根據香港財務報告準則編製和經本公司核數師（羅兵咸永道會計師事務所）審核的截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表。本監事會亦已審閱董事會擬提呈予應屆二零一九年股東週年大會的董事會報告及利潤分配方案。本監事會認為該財務報表真實和合理地反映了本公司的財務狀況和經營成果，並符合本公司所有適用法規。

本監事會對本公司於二零一九年度各項業務成績和取得的效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命
召集人
陳量暖

中國廣州
二零二零年三月二十六日

董事、監事及高級管理人員

執行董事

李思廉，SBS，JP，HonDBus (Macq)，63歲，本公司董事長

李博士為本集團之創辦人、本公司董事長、執行董事、薪酬委員會成員及提名委員會主席。彼負責制定本集團策略的方向，亦主要負責銷售及財務方面的管理工作。李博士於一九七八年在香港中文大學取得數學理學士學位，並於二零一八年榮獲澳洲麥格理大學商學榮譽博士學位。在創辦本公司之前曾從事貿易業務，於一九九三年開始從事房地產開發。於一九九四年八月，與張力先生共同創辦本公司，擁有逾二十年的豐富物業開發及投資經驗。李博士現為廣東省地產商會主席；中華房地產投資開發商會會長；廣州市房地產行業協會、廣州市房地產學會會長；全國工商聯第十二屆執行委員會委員；中國民間商會副會長；新家園協會會長兼監事會主席以及暨南大學董事和兼職教授。李博士於二零一九年七月一日獲香港特別行政區頒授銀紫荊星章。李博士是本公司非執行董事李海倫女士的胞弟。除上述披露者外，李博士亦為本公司若干附屬公司的董事。

張力，67歲，本公司聯席董事長兼行政總裁

張先生為本集團之創辦人、本公司聯席董事長、執行董事兼行政總裁。彼主要負責購地、工程開發、成本控制及公司運作管理。張先生曾從事建築、裝修行業。在創辦本公司之前曾擔任廣州市二輕局團委書記、廣州市白雲區鄉鎮企業管理局生產科長。張先生於一九九三年開始從事房地產開發，並於一九九四年八月與李思廉博士共同創辦本公司，擁有逾二十年的豐富物業開發及投資經驗。張先生亦是於香港聯交所上市的力量礦業能源有限公司(股份代號：1277)的主席兼執行董事。張先生為第十一屆、第十二屆及第十三屆全國政協委員、全國工商聯房地產商會會長以及暨南大學董事和兼職教授。張先生是本公司非執行董事張琳女士的胞弟。除上述披露者外，張先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

周耀南，66歲，本公司執行董事兼副總裁

周先生主要負責協調和監督本集團房地產項目的工程及開發和項目管理工作。周先生畢業於華南師範大學。於一九九五年十月加入本集團時，獲委任為副總經理，並於二零零五年獲委任為總經理。於二零零一年十月獲選為本公司董事會執行董事，並於二零零八年九月獲委任為本公司副總裁。周先生現任本公司執行董事兼副總裁。加入本集團前，彼曾於廣州多間中學擔任教學和行政職位。除上述披露者外，周先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

呂勁，60歲，本公司執行董事兼城市更新集團副總裁

呂先生於一九八二年畢業於廣東工業大學，取得工業電器自動化學士學位。呂先生亦取得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。呂先生自一九九四年八月天力房地產開發有限公司成立以來便出任本公司的副總經理。彼於二零零一年十月獲選為本公司董事會的執行董事，並於二零一九年七月兼任富力城市更新集團副總裁。呂先生曾出任本公司的附屬公司北京富力城房地產開發有限公司及富力(北京)地產開發有限公司的總經理及上海富力房地產開發有限公司的副董事長。加入本集團前，呂先生曾是廣州一家製藥廠的副廠長。除上述披露者外，呂先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

非執行董事

張琳，71歲

張女士為本公司的非執行董事。張女士畢業於華南理工大學電工基礎專業本科。張女士由一九八二年至一九九三年出任華南理工大學講師，並由一九九三年至二零零三年出任電工教研室副教授。張女士是張力先生的胞姊。

張女士現為於香港聯交所上市的力量礦業能源有限公司(股份代號：1277)的非執行董事。

李海倫，69歲

李女士為本公司的非執行董事及審核委員會成員。李女士擁有超過二十五年國際貿易經驗並曾在多家國際公司擔任多個高級行政職位。由一九八六年至一九八七年，李女士出任香港偉新有限公司附屬公司昇麗針織有限公司(一家香港製衣公司)的董事總經理。自一九八八年至二零零五年，李女士出任加拿大一家製衣批發及分銷公司Great Seas Marketing Inc.的總裁。李女士是李思廉博士的胞姊。

獨立非執行董事

鄭爾城，62歲

鄭先生為本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會成員。鄭先生由一九八七年至一九九七年在中國建設銀行廣州分行天河支行任副行長，然後擔任行長，並由一九九七年至一九九九年在中國建設銀行廣州分行國際業務部任總經理。由一九九九年至二零零零年，鄭先生在信達資產管理公司廣州分公司綜合部任總經理。鄭先生在中國銀行業和金融界具有豐富經驗。

鄭先生現為於香港聯交所上市的力量礦業能源有限公司(股份代號：1277)的獨立非執行董事。

吳又華，64歲

吳先生為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會成員。彼於一九七八年在加拿大約克大學取得經濟學學士學位。吳先生在地氈貿易及製造方面累積二十年經驗，曾出任國際地氈有限公司執行董事。他現為奇樂有限公司的執行董事，該公司業務包括物業投資、管理及在香港租賃物業和車位。吳先生於中國、香港及馬來西亞的房地產項目投資具豐富經驗。

吳先生現為於香港聯交所上市的基石控股有限公司(股份代號：1592)的獨立非執行董事。

王振邦，61歲

王先生為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。王先生是英國特許公認會計師公會、香港會計師公會、香港稅務學會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。王先生在提供核證、稅務、會計及財務管理服務等方面曾擔任多個職位。王先生畢業於香港理工學院(現名香港理工大學)，持有會計學高級文憑。王先生目前是香港一家執業會計師事務所的獨資執業會計師。彼亦為香港理工大學校董會及大學顧問委員會前成員。他是英國特許公認會計師公會的香港執行委員會前任主席。

王先生現為於香港聯交所上市的寶新金融集團有限公司(股份代號：1282)及寶新置地集團有限公司(股份代號：299)的獨立非執行董事。

監事

陳量暖，70歲

陳先生為本公司之監事。陳先生於一九七七年畢業於上海紡織工學院。由一九七七年至一九九六年期間，陳先生曾出任多間於廣州的紡織廠的廠長或書記。陳先生於一九九六年加入廣州天力建築工程有限公司(「天力」)出任總經理，並現為天力的監事。天力為本公司全資附屬公司。陳先生曾任天力、佛山力尊金屬製品有限公司及廣州天盈園林工程有限公司的董事長。除上述披露者外，陳先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

梁英梅，79歲

梁女士為本公司之監事(股東代表)。梁女士於一九六四年在華南理工大學取得化學學士學位。彼曾任廣州市建材行業協會會長。於二零零零年前，梁女士先後出任廣州市建材企業集團的工程師、副總經理、董事長兼總經理職務。梁女士在建築業累計逾四十年經驗。

趙祥林，78歲

趙先生為本公司之監事(股東代表)。趙先生於一九六四年畢業於揚州大學，獲頒大專文憑。由一九六九年至二零零二年，趙先生為揚州大學附屬高中的高級教師。趙先生於揚州大學附屬高中任職期間，曾擔任音樂教研組組長以及工會副主席和校辦企業辦公室主任。於一九九八年至二零零二年，趙先生為揚州市政治協商會議的成員。趙先生於監督大型企業的運作方面擁有非常豐富的經驗。

高級管理人員

朱玲，53歲，本公司首席財務官

朱女士於二零零七年和二零零九年分別就讀於清華大學國際管理研究院財務會計和資本運營專業及天津財經大學財務管理專業。加入本公司前，朱女士曾在廣州郊區糖煙酒公司、中國航空技術進出口公司廣州航城公司等機構任財務主管、經理等職務。朱女士由一九九五年二月起先後任本公司財務總監、副總經理，由二零零五年十月起擔任本公司首席財務官。除上述披露者外，朱女士亦為本公司一家附屬公司的董事。

王珩，50歲，本公司副總裁

王女士畢業於上海交通大學。於一九九二年至一九九五年在廣州教育學院任教。王女士於一九九五年加入本公司，曾任人事行政部經理、人事行政部總監、董事會秘書。王女士於二零零一年獲委任為公司董事會秘書，二零零三年獲委任為本公司副總經理，由二零一零年十二月起獲委任為本公司副總裁。除上述披露者外，王女士亦為本公司若干附屬公司的董事。

張輝，45歲，本公司副總裁

張先生畢業於華南理工大學建築學專業。於一九九八年至二零零二年，張先生任職於廣州市設計院。二零零二年加入本公司。二零零二年至二零零五年期間，張先生先後擔任本公司副總工程師、總工程師，於二零零五年獲委任為本公司副總經理，二零零七年獲委任為本公司附屬公司北京富力城房地產開發有限公司及富力(北京)地產開發有限公司總經理，主要負責公司在北京的項目開發，由二零一零年十二月起，獲委任為本公司副總裁。二零一七年十二月起獲委任為大北方區董事長，兼富力(北京)地產開發有限公司董事長。除上述披露者外，張先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

劉臻，54歲，本公司副總裁兼華南區域董事長

加入本公司前，劉先生先後任職於廣東廣信監理工程有限公司、廣東信譽建築裝飾工程有限公司等機構。自二零零二年加入本公司至二零零八年間，劉先生先後擔任公司工程部項目經理、公司工程部總經理等，於二零零八年獲委任為本公司副總經理，二零零九年獲委任為本公司副總經理兼公司附屬公司廣東恒力建設工程有限公司董事長，二零一三年三月獲委任為本公司副總經理兼華南區總經理。由二零一六年七月起獲委任為本公司副總裁兼華南區總經理，並於二零一八年十月獲委任為華南區域董事長。除上述披露者外，劉先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

趙灝，50歲，本公司副總裁兼海南富力房地產開發有限公司董事長

加入本公司前，趙先生曾任廣州越富環保科技有限公司總經理。自二零零四年加入本公司至二零零八年間，趙先生先後擔任瀋陽億隆房屋開發有限公司總經理、本公司工程部常務副總經理、總經理等。趙先生於二零零九年獲委任為本公司副總經理兼海南富力房地產開發有限公司董事長。於二零一六年七月起獲委任為本公司副總裁兼海南富力房地產開發有限公司董事長。除上述披露者外，趙先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

張彥琦，41歲，本公司副總裁

張先生自二零零一年起，曾任本公司工程部項目經理、副總經理、附屬公司北京富力城房地產開發有限公司董事長助理、附屬公司廣州天力建築工程有限公司北方區總經理、本公司副總經理，由二零一四年十月起獲委任為本公司副總裁。

相立軍，47歲，本公司副總裁兼西北區域董事長

相先生於二零零五年加入本公司，並於附屬公司廣州天力建築工程有限公司擔任副總經理。二零一三年三月起，被委任為本公司副總經理。由二零一六年七月起獲委任為本公司副總裁，並於二零一八年十月獲委任為西北區域董事長。除上述披露者外，相先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

楊曄，40歲，本公司副總裁、華東區域董事長兼上海富力房地產開發有限公司董事長

楊先生畢業於長沙理工大學及華南理工大學，分別獲得建築學專業學士學位及城市規劃專業碩士學位。加入本公司前，楊先生曾在加拿大築原設計事務所任職。楊先生於二零零六年加入本公司，曾任本公司總工程師助理、副總工程師。二零一二年獲委任為杭州富力房地產開發有限公司總經理，二零一五年獲委任為本公司副總經理、華東區總經理兼杭州富力房地產開發有限公司總經理，二零一六年獲委任為本公司副總經理、華東區總經理兼上海富力房地產開發有限公司董事長，二零一七年三月獲委任為本公司副總裁，並於二零一八年十月獲委任為華東區域董事長。除上述披露者外，楊先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

謝威，47歲，本公司副總裁兼中南區域董事長

謝先生畢業於武漢理工大學，獲工學碩士學位。加入本公司前曾在廣東合生越華房地產開發有限公司任職總經理。謝先生於二零一零年加入本公司，曾擔任本公司工程部副總經理、華南區總經理助理，於二零一三年獲委任為福州富力房地產開發有限公司總經理等職務、於二零一七年獲委任為本公司副總經理、中南區總經理兼福建、江西及武漢等地區公司之董事長，於二零一八年五月獲委任為本公司副總裁。謝先生於二零一八年十月獲委任為中南區域董事長。謝先生現為本公司副總裁兼中南區域董事長。除上述披露者外，謝先生亦為本公司若干附屬公司的董事。

胡杰，44歲，本公司副總經理兼董事會秘書

胡先生畢業於暨南大學，獲金融學碩士學位。加入本公司前曾在南方證券股份有限公司、平安證券有限責任公司從事投資銀行業務。胡先生於二零零二年加入本公司，任投資部經理，主要負責公司改制、發行上市及大型投資、融資工作，由二零零七年六月起獲委任為本公司董事會秘書，由二零一九年二月起獲委任為本公司副總經理，現為本公司副總經理兼董事會秘書。

胡先生現為於香港聯交所上市的匯量科技有限公司（股份代號：1860）的獨立非執行董事。

致廣州富力地產股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

意見

我們已審核

列載於第111頁至第220頁的廣州富力地產股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，包括：

- 於二零一九年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收入表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策的摘要。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)公布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》披露要求妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們根據該等準則的責任於本報告「核數師對審核綜合財務報表的責任」一節進一步詳述。

我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會的專業會計師職業道德守則(「守則」)，我們獨立於貴集團，且我們已根據守則達成其他操守責任。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計而言最為重要的事項。此等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審核中識別的關鍵審核事項概述如下：

- 投資物業估值
- 於一段時間內確認銷售物業營業額

關鍵審核事項

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註2.9「重要會計政策摘要—投資物業」、附註4「關鍵會計估算及判斷」及附註9「投資物業」。

管理層估計，貴集團投資物業於二零一九年十二月三十一日的公允價值為人民幣33,469,576,000元，公允價值重估收益為人民幣1,877,477,000元。為支持管理層的估計，已就所有投資物業取得獨立外部估值。已落成投資物業的公允價值使用年期和租賃到期續租法或直接比較法(如適用)得出。在建投資物業的公允價值使用殘值法或年期和租賃到期續租法(如適用)得出。

我們關注此方面的原因是，估值包含若干需要管理層作出重要估計的關鍵假設，包括年期及到期續租孳息率、市場租值、市場價格、將會產生的預算建築成本及發展商溢利(「關鍵假設一」)。

我們的審核如何處理關鍵審計事項

我們針對管理層對投資物業估值的審核程序包括如下：

- 評估獨立外部估值師的技能、能力及客觀性；
- 以支持性證據檢查相關數據，包括面積、租賃期及入住率，以及檢查估值的數學準確度；
- 在內部估值專家協助下評估所使用的方法及關鍵假設(包括關鍵假設一)。我們已將估值中使用的主要參數的基準，與我們對所估值的投資物業類似的地點及分類的近期經驗及我們的市場研究結果比較；
- 進行關於關鍵假設的敏感度分析。

我們認為，現有證據能夠支持用於投資物業估值的關鍵假設(包括關鍵假設一)。

關鍵審核事項

於某一段時間內確認銷售物業營業額

請參照綜合財務報表附註4「關鍵會計估算及判斷」及附註5「分部資料」。

銷售物業的營業額於貴集團履行銷售合約時並無產生對貴集團具可替代用途的資產，且貴集團擁有累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權時於某一段時間內確認；否則，貴集團於買方取得已落成物業控制權的某一時間點時確認營業額。截至二零一九年十二月三十一日止年度貴集團來自銷售物業的營業額確認為人民幣79,689,217,000元，其中於某一段時間內確認的收入為人民幣24,383,771,000元。

由於與買家的合約限制，貴集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此貴集團並不能將該物業單位用於其他用途。釐定貴集團是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權涉及重大管理層判斷，取決於銷售合約條款及該合約適用的法律詮釋。關於銷售合約可強制執行的付款請求權，貴集團已獲法律顧問意見。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合約進行有無付款請求權的合約分類。

我們的審核如何處理關鍵審計事項

為解決此關鍵審計事項，我們已執行下列審計工作：

為評估關於貴集團是否有可強制執行的付款請求權的管理層判斷的恰當性，我們已執行：

- (i) 了解並評估了管理層於識別銷售合同有無強制付款請求權並進行分類程序；
- (ii) 覆核了樣本合約的關鍵條款以評估貴集團的現時付款請求權；
- (iii) 獲得並覆核了貴集團法律顧問的意見書，特別是關於法律顧問對適用的當地法規的解釋及其對貴集團可強制執行的付款請求權的影響；
- (iv) 評估了管理層聘請的法律顧問的能力、經驗及客觀性。

關於整體成本預算的完整性及物業出售合約已完成履約義務的進度的準確性，我們已執行：

- (i) 了解、評估及驗證生成每個物業單位成本基礎數據的內部控制；
- (ii) 評估成本分配基礎的合理性，並檢查物業單位成本分配及進度的數字準確性；
- (iii) 考慮到物業類型及可售樓面面積，與竣工項目及物業單位的實際成本進行比較，評估發展中項目及物業單位成本預算的合理性；

關鍵審核事項

此外，貴集團在報告日期根據已完成履約義務的進度對來自於在一段時間內確認收入的物業出售合約確認收入。已完成履約義務的進度按貴集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份合約截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比來計算。管理層需要就整體成本預算的完整性和物業出售合約在報告日期已完成履約義務的進度的準確性進行重大會計判斷及估計。

考慮到涉及重大會計判斷及估計，我們將於某一段時間內確認營業額的物業銷售營業額被視為關鍵審計事項。

其他資料

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審核，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督貴集團的財務報告過程。

我們的審核如何處理關鍵審計事項

- (iv) 比較項目及物業單位的估計總開發成本及管理層批准的預算；
- (v) 測試因證明文件及外部或內部監察工程師報告所產生的發展成本。

我們發現，用於釐定貴集團是否具有可強制執行的付款請求權的重大判斷及估計，以及估計總成本的完整性以及於報告日期完全履行履約義務所取得進展的準確性均可具現有證據支持。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審核，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審核的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審核程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審核憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審核的方向、監督和執行。我們為審核意見承擔全部責任。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審核範圍、時間安排、重大審核發現等，包括我們在審核中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審核最為重要，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審核項目合夥人是何超然先生。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年三月二十六日

綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年	二零一八年
資產			
非流動資產			
土地使用權	6	-	9,979,114
物業、廠房及設備	7	35,091,574	34,896,876
使用權資產	8	10,774,952	-
投資物業	9	33,469,576	29,019,386
無形資產	10	1,281,393	1,110,022
合營企業投資	12	10,795,165	10,265,788
聯營公司投資	13	644,329	390,718
遞延所得稅資產	25	10,346,768	8,716,280
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	14	1,042,442	627,967
貿易和其他應收款及預付款	18	162,469	112,139
		103,608,668	95,118,290
流動資產			
發展中物業	16	167,399,023	150,197,550
已落成待售物業	17	55,313,790	41,967,903
存貨		969,621	974,331
貿易和其他應收款及預付款	18	57,729,973	36,876,446
合同資產	5	963,907	724,178
預付稅款		2,905,530	5,628,668
受限制現金	19	15,531,531	14,923,681
現金及現金等價物	20	22,904,275	19,782,883
		323,717,650	271,075,640
總資產		427,326,318	366,193,930
權益			
本公司所有者應佔股本及儲備			
股本	21	873,842	805,592
其他儲備	22	8,258,874	4,864,287
保留盈利		68,225,177	62,581,085
		77,357,893	68,250,964
非控制性權益		2,441,232	1,609,620
總權益		79,799,125	69,860,584

綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年	二零一八年
負債			
非流動負債			
長期借款	24	134,870,694	110,948,510
租賃負債	8	132,013	–
遞延所得稅負債	25	8,221,383	7,665,675
		143,224,090	118,614,185
流動負債			
預提費用及其他應付款	23	83,905,870	67,434,238
合同負債	5	38,899,448	39,306,378
當期所得稅負債	26	19,159,511	18,628,381
短期借款	24	14,116,659	13,788,898
長期借款當期部份	24	48,153,395	38,561,266
租賃負債	8	68,220	–
		204,303,103	177,719,161
總負債		347,527,193	296,333,346
總權益及負債		427,326,318	366,193,930

第118至220頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

第111至220頁的財務報表已由董事會於二零二零年三月二十六日批核，並代表董事會簽署。

李思廉
董事

張力
董事

綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年	二零一八年
營業額	5	90,813,970	76,857,682
銷售成本	29	(61,041,401)	(48,908,173)
毛利		29,772,569	27,949,509
其他收入	27	958,351	705,975
其他收益 — 淨額	28	1,893,779	932,280
銷售及營銷開支	29	(3,292,140)	(2,556,510)
行政開支	29	(6,215,897)	(5,634,288)
金融及合同資產減值虧損淨額		(67,270)	(27,201)
議價收購收益		—	397,226
經營溢利		23,049,392	21,766,991
融資成本	31	(5,599,527)	(5,212,327)
應佔合營企業業績		611,191	288,505
應佔聯營公司業績		165,208	94,177
除所得稅前盈利		18,226,264	16,937,346
所得稅開支	32	(8,133,054)	(8,208,961)
年度盈利		10,093,210	8,728,385
應佔盈利：			
— 本公司所有者		9,672,051	8,371,237
— 永久性資本工具持有者		—	33,433
— 非控制性權益		421,159	323,715
		10,093,210	8,728,385
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)	33	3.0001	2.5979

第 118 至 220 頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年	二零一八年
年度盈利		10,093,210	8,728,385
其他全面收入／(虧損)			
其後將不會重新分類至損益的項目			
— 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	22	67,003	(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	22	—	469,558
其後或會重新分類至損益的項目			
— 以權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	22	127,874	37,118
— 貨幣折算差額	22	(45,735)	(36,910)
本年度除稅後其他全面收入		149,142	398,291
年度全面收入總額		10,242,352	9,126,676
應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者		9,821,193	8,769,528
— 永久性資本工具持有者		—	33,433
— 非控制性權益		421,159	323,715
		10,242,352	9,126,676

第 118 至 220 頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司所有者應佔				永久性 資本工具	非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額			
二零一七年十二月三十一日結餘	805,592	4,566,257	56,160,504	61,532,353	2,404,327	956,974	64,893,654
二零一七年十二月三十一日結餘(如初始呈列)	805,592	4,566,257	56,160,504	61,532,353	2,404,327	956,974	64,893,654
基於香港財務報告準則9的調整，稅後淨額	-	-	(177,290)	(177,290)	-	(150)	(177,440)
基於香港財務報告準則15的調整，稅後淨額	-	-	1,863,123	1,863,123	-	29,872	1,892,995
二零一八年一月一日經重列後的權益總額	805,592	4,566,257	57,846,337	63,218,186	2,404,327	986,696	66,609,209
全面收入							
年度盈利	-	-	8,371,237	8,371,237	33,433	323,715	8,728,385
其他全面收入							
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)	-	(71,475)	-	-	(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	-	469,558	-	-	469,558
以權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	-	37,118	-	37,118	-	-	37,118
貨幣折算差額	-	(36,910)	-	(36,910)	-	-	(36,910)
除稅後其他全面收入總額	-	398,291	-	398,291	-	-	398,291
本年度全面收入總額	-	398,291	8,371,237	8,769,528	33,433	323,715	9,126,676
轉撥按公允價值計入其他全面收入的出售權益投資收益							
至保留盈利	-	(100,261)	133,681	33,420	-	-	33,420
與所有者的交易							
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	224,350	224,350
收購附屬公司	-	-	-	-	-	74,859	74,859
年度股息	-	-	(3,770,170)	(3,770,170)	-	-	(3,770,170)
贖回永久性資本工具	-	-	-	-	(2,400,000)	-	(2,400,000)
分配予永久性資本工具持有者	-	-	-	-	(37,760)	-	(37,760)
與所有者的交易總額	-	-	(3,770,170)	(3,770,170)	(2,437,760)	299,209	(5,908,721)
二零一八年十二月三十一日結餘	805,592	4,864,287	62,581,085	68,250,964	-	1,609,620	69,860,584

綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司所有者應佔				永久性 資本工具	非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	保留盈利	總額			
二零一九年一月一日結餘	805,592	4,864,287	62,581,085	68,250,964	-	1,609,620	69,860,584
全面收入							
年度盈利	-	-	9,672,051	9,672,051	-	421,159	10,093,210
其他全面收入							
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	-	67,003	-	67,003	-	-	67,003
以權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	-	127,874	-	127,874	-	-	127,874
貨幣折算差額	-	(45,735)	-	(45,735)	-	-	(45,735)
除稅後其他全面收入總額	-	149,142	-	149,142	-	-	149,142
本年度全面收入總額	-	149,142	9,672,051	9,821,193	-	421,159	10,242,352
與所有者的交易							
配售股份	68,250	3,246,532	-	3,314,782	-	-	3,314,782
於附屬公司所有權權益變動而無控制權變動	-	(1,087)	-	(1,087)	-	(8,873)	(9,960)
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	416,310	416,310
向非控制性權益分派股息	-	-	-	-	-	(6,954)	(6,954)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	9,970	9,970
年度股息	-	-	(4,027,959)	(4,027,959)	-	-	(4,027,959)
與所有者的交易總額	68,250	3,245,445	(4,027,959)	(714,264)	-	410,453	(303,811)
二零一九年十二月三十一日結餘	873,842	8,258,874	68,225,177	77,357,893	-	2,441,232	79,799,125

第 118 至 220 頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年	二零一八年
營運活動的現金流量			
營運(所用)／所得現金	35(a)	(2,160,479)	7,895,233
已付利息		(13,062,100)	(8,836,933)
已付企業所得稅及土地增值稅		(8,922,877)	(7,675,541)
營運活動所用淨現金		(24,145,456)	(8,617,241)
投資活動的現金流量			
購入物業、廠房及設備(二零一八年：購入物業、廠房及設備以及土地使用權)		(1,230,323)	(3,444,613)
購入無形資產		(334,094)	(131,794)
購買使用權資產		(113,082)	–
投資物業增加		(676,148)	(665,577)
出售投資物業所得款		5,720	–
出售物業、廠房及設備所得款		279	4,764
出售無形資產所得款		2,997	98,568
投資按公允價值計入其他全面收入的金融資產、合營企業及聯營公司		(498,201)	(521,499)
出售一家合營企業所得款		–	66,525
收購附屬公司，扣除所得現金		(1,033,754)	(1,120,421)
出售附屬公司，扣除現金		307,942	–
潛在收購附屬公司預付款		–	(68,160)
收取關聯方償還借款的現金		1,389,689	4,807,202
借款予關聯方		(3,980,765)	(5,097,879)
收取一家合營企業及一家聯營公司的股息		200,040	3,542
收購一家合營企業額外權益投資，扣除所得現金		–	(17,671)
出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產的所得現金		22,633	–
收取按公允價值計入其他全面收入的金融資產的股息		8,992	–
已收利息		548,377	277,571
投資活動所用淨現金		(5,379,698)	(5,809,442)
融資活動的現金流量			
借款所得款，扣除交易成本	35(b)	96,000,812	91,910,812
償還借款	35(b)	(63,361,200)	(73,469,871)
償還租賃負債的本金部份(二零一八年：償還融資租賃負債)	35(b)	(181,892)	(97,906)
借款保證金減少		987,581	2,169,882
配售股份		3,317,885	–
贖回永久性資本工具		–	(2,400,000)
分配予永久性資本工具持有者		–	(37,760)
還款予關聯方		(506,380)	–
購買非控制性權益		(9,960)	–
非控制性權益注資		308,310	224,350
向本公司所有者及非控制性權益支付股息		(4,038,104)	(3,763,622)
融資活動產生淨現金		32,517,052	14,535,885
現金及現金等價物增加淨額		2,991,898	109,202
匯兌收益／(虧損)		129,494	(23,488)
年初現金及現金等價物		19,782,883	19,697,169
年終現金及現金等價物	20	22,904,275	19,782,883

第 118 至 220 頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

1. 一般資料

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

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

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本財務報表以人民幣元(人民幣)列報(除非另有說明)。

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。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

(c) 本集團採納的新訂和經修訂準則

本集團已於二零一九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
香港財務報告準則9之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則19之修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則28之修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則16	租賃
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
香港(國際財務報告詮釋委員會)23	所得稅處理之不確定性

採納香港財務報告準則16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重大影響或與本集團無關。

本集團已選擇對二零一九年一月一日或之後發生的收購提早採納香港財務報告準則3之修訂一業務的定義。由於於二零一九年發生的收購於修改前後均不符合業務的定義，對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度並無影響。

(d) 本集團未採納的新訂和對現有準則的修訂及詮釋

若干新訂和對現有會計準則的修訂及詮釋已頒布但於二零一九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。預期該等準則不會對實體當前或未來呈報期間及對可預見未來交易有重大影響。

準則	主題	於或之後開始的年度期間起生效
香港會計準則1及香港會計準則8之修訂	重大性的定義	二零二零年一月一日
經修訂概念框架	財務報告的經修訂概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則7、香港財務報告準則9及香港會計準則39之修訂	利率指標改革	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之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業的資產出售或注資	待定

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2. 會計政策變更

此附註解釋採納香港財務報告準則16租賃對本集團財務報表的影響。

如上文附註2.1所示，本集團自二零一九年一月一日起追溯採納香港財務報告準則16租賃，但根據準則中的特定過渡性條文允許的二零一八年報告期間的比較數字未進行重列。因此，自新租賃規則產生的重新分類及調整於二零一九年一月一日的期初資產負債表中確認。新的會計準則在附註2.33中進行披露。

於採納香港財務報告準則16時，本集團就先前根據香港會計準則17租賃的原則分類為「經營租賃」的租賃確認為租賃負債。承租人應以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量該等租賃負債。二零一九年一月一日適用於該等租賃負債的承租人加權平均增量借款利率為5.56%。

就先前獲分類為融資租賃的租賃而言，本集團於緊接過渡前已將租賃資產及租賃負債的賬面值確認為使用權資產及租賃負債於初始應用日期的賬面值。於該日之後方會應用香港財務報告準則16的計量原則。

(i) 所應用的可行權宜方法

於首次採納香港財務報告準則16時，本集團已使用以下該準則所允許的可行權宜方法：

- 對具有大致相似特點的租賃組合使用單一貼現率
- 依賴前期關於租賃是否為虧損合同的評估，來替代減值測試—於二零一九年一月一日並無虧損合同
- 對於二零一九年一月一日剩餘租期少於十二個月的經營租賃入賬列作短期租賃
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產，及
- 倘合同包含延長或終止租賃的選擇權，以事後分析結果確定租期。

本集團亦已選擇不重新評估合同在首次應用日期是否或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合同，本集團依據其應用香港會計準則17及香港財務報告詮釋委員會詮釋4釐定安排是否包括租賃作出的評估。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 會計政策變更(續)

(ii) 計量租賃負債

於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	141,938
於首次應用日期使用承租人增量借款利率貼現	118,373
加：於二零一八年十二月三十一日確認的融資租賃負債	135,216
減：按直線法確認為開支的短期及低價值租賃	(15,914)
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	237,675
其中：	
流動租賃負債	123,736
非流動租賃負債	113,939
	237,675

(iii) 計量使用權資產

相關使用權資產按相等於租賃負債的金額計量，按於二零一八年十二月三十一日的資產負債表中確認與該項租賃相關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。

(iv) 於二零一九年一月一日的資產負債表中確認的調整

於二零一九年一月一日，會計政策變更影響資產負債表的下列項目：

土地使用權—人民幣9,979,114,000元重新分類至使用權資產

物業、廠房及設備—人民幣708,732,000元重新分類至使用權資產

使用權資產—增加人民幣10,796,679,000元

貿易和其他應收款及預付款—減少人民幣6,374,000元

長期借款—減少人民幣46,057,000元

長期借款當期部分—減少人民幣89,159,000元

租賃負債—增加人民幣237,675,000元

採納香港財務報告準則16對本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的除稅後淨盈利並無重大影響。

(v) 出租人會計處理

採納香港財務報告準則16後，本集團不需要根據經營租賃作為出租人持有的資產之會計處理作出任何調整。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.3 綜合賬目及權益會計法之準則

(a) 附屬公司

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構化主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其指示實體的活動的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起悉數綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團採用會計收購法計算業務合併(見附註2.4)。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現利得予以對銷。未變現損失亦予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。附屬公司的會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團所採納者相符。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合損益表、綜合全面收入表、權益變動表及資產負債表中另行列示。

(b) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，一般本集團擁有其20%至50%投票權。於聯營公司的投資初始按成本確認後以權益會計法入賬(見下文附註2.3(d))。

(c) 合營安排

根據香港財務報告準則11，在合營安排的合營安排投資必須分類為共同經營或合營企業。分類視乎每個投資者的合約權益和義務而定，而非合營安排的法律架構。本公司已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。

於合營企業的權益初始於綜合資產負債表按成本確認後按權益法入賬(見下文附註2.3(d))。

(d) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步以成本確認，其後經調整以於損益表中確認本集團享有被投資者的收購後利潤或虧損的份額以及於其他全面收入表中確認本集團享有被投資者的其他全面收入變動的份額。於聯營公司及合營企業收取或應收的股息確認為自投資的賬面值扣減。

當本集團分佔權益會計投資的虧損相等於或超過在該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款)，則本集團不確認進一步虧損，除非集團已產生義務或已代其他實體付款。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.3 綜合賬目及權益會計法之準則(續)

(d) 權益會計法(續)

本集團與其聯營公司及合營企業之間的未變現交易利得按本集團在該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。權益入賬被投資者的會計政策已按需要作出改動，以確保與本集團所採納者相符。

權益入賬投資的賬面值根據附註2.11所述的政策進行減值檢討。

(e) 所有權權益變動

本集團將不會引致失去控制權的非控股權益交易視為與本集團權益持有人進行的交易。所有權權益變動導致控股股東權益與非控股權益賬面值之間的調整以反映彼等於附屬公司的相對權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司權益持有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而不再將投資綜合入賬或終止投資的權益賬目，其於有關實體之任何保留權益重新計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產之保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這意味著先前在其他全面收益確認之金額將根據適用香港財務報告準則所訂明／准許重新分類至損益或轉撥至另一類別權益。

當於合營企業或聯營公司的所有權權益減少，而共同控制權或重大影響獲保留，則先前於其他全面收益內確認的金額僅有一定比例部分重新分類至損益。(如適用)。

2.4 業務合併

會計收購法用於為所有業務合併列賬(不論是否收購權益工具或其他資產)。收購一家附屬公司的轉讓代價為：

- 所轉讓資產的公允價值，
- 所收購公司之原擁有人產生的負債，
- 本集團發行的股權，
- 或然代價安排所產生之任何資產或負債的公允價值，及
- 該附屬公司任何現有股權的公允價值。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.4 業務合併(續)

於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，初步按收購日的公允價值計量(具有有限的例外情況)。按逐項收購基準，本集團以公允價值或非控股權益按比例應佔被收購人可識別資產淨值，確認任何被收購人非控股權益。

收購相關成本於產生時列為開支。

- 所轉讓代價，
- 被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 任何先前於被收購實體的股權於收購日期的公允價值，

超逾所收購可識別資產淨值的公允價值的差額入賬列作商譽。倘該等數額低於所收購公司的可識別資產淨值的公允價值，則該差額會直接於損益內確認為議價收購。

倘若現金代價的任何部分延遲結算，未來應付金額一律折現至交換日期，所用折現率為有關實體的新增借款利率，即按類似的條款及條件向獨立金融機構取得類似借款的有關利率。或然代價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量其公允價值，而公允價值變動則於損益內確認。

倘業務合併分階段完成，收購方先前持有之被收購方的股權於收購日期之賬面值重新計量至於收購日期之公允價值。有關重新計量所產生的任何收益或虧損於損益內確認。

2.5 獨立財務報表

於附屬公司之投資按成本減減值入賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息為基準入賬。

倘就於附屬公司之投資所收取之股息超出該附屬公司於宣派股息之期間內之全面收益總額，或倘該項投資於獨立財務報表之賬面值超出被投資公司資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表之賬面值，則須於收取該等投資之股息後進行減值測試。

2.6 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的本公司執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.7 外幣折算

(a) 功能及列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣元呈報，人民幣為本公司的功能及本集團的列報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的外匯盈虧及以外幣計值的貨幣資產及負債以年末的匯率換算所產生的外匯盈虧一般於損益中確認。若與符合資格成為現金流量對沖及投資淨額對沖或歸屬於部分於海外業務之投資淨額有關，則於權益內列為遞延項目。

與借款有關的匯兌盈虧於損益表內以「融資成本」呈報。其他所有的匯兌盈虧於損益表內以「其他收益－淨額」呈報。

按公允價值計量並以外幣計值之非貨幣性項目使用釐定公允價值當日之匯率換算。按公允價值列賬之資產及負債換算差額呈報為公允價值損益的一部分。例如，非貨幣性資產及負債(如按公允價值計量且變動計入損益之權益)的換算差額在損益表內確認為公允價值損益的一部分，而非貨幣性資產(如分類為按公允價值計量且變動計入其他全面收入之權益)的換算差額於其他全面收入內確認。

(c) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的外幣業務(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- (i) 每份列報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表及全面收益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

綜合賬目時，折算海外實體之任何投資淨額及折算借款及其他指定為該等投資對沖的金融工具而產生之匯兌差額，於其他全面收入確認。當出售海外業務或償還屬於投資淨額部分之任何借款時，相關匯兌差額重新分類至損益作為出售收益或虧損之一部分。

購買境外業務產生的商譽及公允價值調整視為該境外業務的資產和負債，並按期末匯率換算。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.8 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬(如有)。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。入賬列作單獨資產的任何部分的賬面值於更換時終止確認。所有其他維修費用在產生的呈報期間內於損益表支銷。

折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

—樓宇	20至30年
—傢俱、裝置及設備	3至5年
—交通設備	4至15年
—機器	5至10年

樓宇主要包括辦公和酒店物業。

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日末進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.11)。

出售盈利和虧損按所得款與賬面值的差額釐定。有關差額在損益表內的「其他收益—淨額」中確認。

在建資產主要指在建酒店樓宇及一座在建主題公園，乃以歷史成本減累計減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括建築直接成本、獲開發土地使用權的攤銷、建築期內為該等資產融資所用借款產生的融資成本。在建資產並無作折舊撥備。當為資產作擬定用途作預備而完成所需的建築工程，成本會轉撥至物業、廠房及設備，並按上述各段的政策計算折舊。

2.9 投資物業

投資物業乃持作賺取長期租金而並非由本集團佔用的物業，包括辦公樓宇，零售物業及倉庫。投資物業初步按成本計量，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。隨後，彼等按公允價值列賬。公允價值的變動於損益表入賬列為「其他收益—淨額」的一部分。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.10 無形資產

(a) 商譽

商譽按附註2.4所述者計量。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽不予攤銷，而是每年進行減值測試，或當有事件或情況改變顯示資產有可能減值時作出更頻密的減值測試，商譽按成本減累計減值虧損列賬。出售實體的損益包括與已售實體有關的商譽的賬面值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產出單元。此項分配乃對預期可從會產生商譽的業務合併中得益的現金產出單元或現金產出單元組別而作出。所識別的單元或單元組別處於就內部管理目的而監察商譽的最低層次(即經營分部(附註5))。

(b) 建築牌照

建築牌照由一業務合併獲得並以購買日的公允價值列賬。本集團董事認為本集團有意向及能力連續取得建築牌照續牌，並認為其有無限定的可使用年期。建築牌照每年須就減值進行測試，並於其後按成本減累計減值虧損列賬。

(c) 客戶合同

客戶合同由一業務合併獲得並以購買日的公允價值列賬。客戶合同有限定的可使用年期，並於其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷按客戶合同有效期以直線法計算。

(d) 電腦軟件

購入的電腦軟件許可證按購入及使該特定軟件達到可使用狀態所產生的成本作資本化處理。此等成本按估計可使用年期五年攤銷。

(e) 足球員

本集團經營一家足球俱樂部。收購球員的相關註冊成本以應付對價的公允價值作為無形資產予以資本化，包括任何或然對價的公允價值的估計值。收購球員的相關註冊費包括轉會費、代理費和其他直接成本。該等成本於合約所涵蓋的期間或根據球員的身體狀況作最佳的估算攤銷。當一個球員的合約被延長時，剩餘的賬面價值分攤到合約的剩餘期限。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.11 非金融資產的減值

無確定可使用年限的商譽及無形資產—例如商譽或建築牌照—無需攤銷，但每年須就減值進行測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。其他資產於有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除出售成本或使用價值兩者之間較高者為準。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流入(現金產出單元)的最低水平組別，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告期間均就減值是否可以轉回進行檢討。

2.12 投資及其他金融資產

(a) 分類

本集團金融資產按以下計量類別分類：

- 隨後按公允價值計量(計入其他全面收入或計入損益)，及
- 按攤銷成本計量。

該分類取決於本集團管理金融資產的業務模型及現金流量的合同期。

就按公允價值計量的資產而言，其收益或虧損於損益或其他全面收入列賬。對於並非持作買賣的權益投資，則取決於本集團是否不可撤回地選擇於初始確認時列作透過其他全面收入按公允價值呈列的權益投資。

僅當管理該等資產之業務模式發生變動時，本集團方對債務投資進行重新分類。

(b) 確認與終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日確認—交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當從金融資產收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。

(c) 計量

首次確認時，本集團按公允價值計量金融資產，加(如並非按公允價值計入損益的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.12 投資及其他金融資產(續)

(c) 計量(續)

債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產之業務模式及有關資產之現金流量特徵。本集團將其債務工具按以下計量類別分類。

- 攤銷成本：持作收合同現金流量，且該等現金流量僅指支付之本金及利息之資產以攤銷成本計量。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並於「其他收益－淨額」內列報。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入「其他收入」。

權益工具

本集團按公允價值後續計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收入列報權益投資之公允價值收益及虧損，終止確認投資後，概無後續重新分類公允價值收益及虧損至損益。當本集團有權收取股息付款時，該等投資之股息繼續於損益確認為其他收入。按公允價值計入損益的金融資產公允價值變動於綜合損益表確認為「其他收益－淨額」(如適用)。

按公允價值計入其他全面收入之權益投資之減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公允價值變動分開列報。

(d) 減值

本集團按前瞻基準評估與按攤銷成本入賬的債務工具有關之預期信貸虧損。所用的減值方法取決於信貸風險有否大幅增加。

預期信貸虧損為金融資產預期年內信貸虧損的概率加權估計(即所有現金短缺額的現值)。

就貿易應收款及合同資產而言，本集團採用香港財務報告準則9准許的簡化方式，該方式要求預期存續期虧損於初步確認資產時確認。撥備模型根據有類似信貸風險特徵的貿易應收款及合同資產於預期年內的過往可觀察違約率釐定，並按未來估計調整。於各報告日期更新過往可觀察違約率及分析未來估計的變動。

來自第三方及關聯方的其他應收款減值按十二個月預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險初始確認後有否大幅增加而定。倘應收款信貸風險於初始確認後大幅增加，則其減值按預期存續期信貸虧損計量。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.13 金融負債及權益工具

本集團發行的金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排的實質內容，以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

本集團發行的永久性資本工具，包括本集團並無交付現金或其他金融資產持有人的合約責任，或與對本集團有潛在不利條件持有人交換金融資產或金融負債，被列為權益工具及按初始所得款項入賬。本集團向永久性資本工具持有人派發的酌情權益被視為股息。

2.14 抵銷金融工具

當本集團目前有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。本集團亦已訂立不符合抵銷標準的安排，但仍允許在破產或終止合約等若干情況下抵銷相關金額。

2.15 財務擔保合約

財務擔保合約於出具擔保時確認為金融負債。負債初始以公允價值計量，其後以下列較高者計量：

- 根據香港財務報告準則9金融工具的預期信貸虧損模式釐定之金額及
- 初始確認金額減(倘適用)根據香港財務報告準則15與客戶之間合同產生的收入原則確認的累計收入金額。

財務擔保之公允價值根據債務工具下合約款項與並無擔保下的須支付款項或就承擔責任應付予第三方的估計金額的現金流量差額的現值釐定。

如與聯營公司的貸款或其他應付款有關的擔保是以免償方式提供，公允價值入賬為出資並確認為投資成本部份。

2.16 土地使用權

所有在中國的土地均為國有的，個人擁用權並不存在。本集團收購若干土地的使用權，支付的出讓金於二零一九年一月一日前記錄為土地使用權。

自用的土地使用權以成本列示並以直線法按四十至七十年的使用期攤銷。待發展待售物業的土地使用權為存貨並按成本及可變現價值較低者計量。當開始發展時，土地使用權會轉到發展中物業。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.17 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值根據業務過程中出售物業所得款項，減去適用的可變銷售成本及竣工前所需要成本或管理層按當前市場條件作估算後釐定。

開發成本主要包括於開發期間產生的土地及土地使用權成本、建築成本及資本化融資成本。竣工後，物業結轉為已落成待售物業。

發展中物業若被用作自用，被重新分類至物業、廠房及設備。發展中物業若被保留將來作投資物業，在獲得開展與其他方經營租約的證明時被分類至在建投資物業。

除非發展中物業相關項目的建築期預計超出正常的營運週期，否則發展中物業被分類為流動資產。

2.18 已落成待售物業

已落成待售物業按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包含未出售物業所產生的發展成本。可變現淨值由管理層根據當前市況作出的估計並減去估計出售物業所需成本後釐定。

2.19 存貨

存貨主要包括建築材料，按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值為按正常業務過程中估計的銷售價格減進行銷售必需的估計成本。

2.20 貿易和其他應收款

貿易應收款為在日常經營活動中就物業銷售及提供建築、酒店和物業管理服務而應收客戶的款項。如貿易和其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

除包含重大融資組成部份的貿易和其他應收款以公允價值計量外，其餘貿易和其他應收款初始按無附帶條件的對價金額確認。本集團所持貿易和其他應收款主要目的為獲取合約現金流量，因此其後以實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團貿易和其他應收款的會計的進一步詳情載於附註18，本集團減值政策詳述載於附註3.1。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.21 現金及現金等價物

就現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款以及原定到期日為三個月或以下、且隨時可轉換為已知金額的現金及價值變動風險不大之其他短期高流通性投資。

使用受限制的銀行存款包括在「受限制現金」內。受限制現金不包括在綜合現金流量表的現金及現金等價物內。

2.22 股本

普通股歸類為股本。

發行新股份或購股權直接應佔之遞增成本於權益中列為所得款項之扣減項目(扣除稅項)。

2.23 貿易及其他應付款

該等款項指財政年末前向本集團提供商品及服務而未獲支付的負債。如貿易及其他應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被呈列為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.24 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易成本為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在損益表確認。

設立融資額度時支付的費用倘部份或全部融資將會很可能提取，該費用確認為貸款的交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資額度將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關的融資額度期間攤銷。

當合約列明的債務被解除、取消或到期時，借款自資產負債表剔除。已消除或轉撥予其他方的金融負債的賬面值以及已付對價的差額，包括任何已轉撥的非現金資產或承擔的負債於損益表內確認為融資成本。

除非本集團有無條件將負債的結算遞延至結算日後最少十二個月，否則借款分類為流動負債。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.25 借款成本

收購、建造或生產合資格資產直接應佔的一般及特定借款成本會於完成及籌備資產作其擬定用途或出售期間撥充資本。合資格資產為須長時間準備以作其擬定使用或出售之資產。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

如果合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額以主體功能貨幣借款會發生的利息費用的累計金額為基礎確定。資本化的匯兌差額的總和不得超過報告期末在累計基礎上發生的匯兌差額淨額。

2.26 當期及遞延所得稅

本期之所得稅開支或抵免乃按當期應課稅收入以每一司法權區之適用所得稅率計算並按暫時性差異及未動用稅務虧損應佔遞延稅項資產及負債之變動予以調整後之應付稅款。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司、聯營及合營經營及產生應課稅收入的國家於呈報期間內的日期已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

(b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其於綜合財務報表之賬面值之間所產生暫時性差異全數予以撥備。然而，倘遞延稅項負債因起初確認商譽而產生，則不確認遞延所得稅負債。倘遞延所得稅資產乃因起初確認交易(業務合併除外)之資產或負債產生，且在交易當時對會計或應課稅溢利或虧損並無影響，則不會計算有關遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產乃根據報告期末頒佈或實際上頒佈之稅率(及法例)計算，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延稅項負債清償時應用。

按公允價值計量的與投資物業有關的遞延所得稅負債乃按假設該物業將透過銷售全部收回釐定。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.26 當期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅(續)

僅當可能有未來應課稅金額可用於暫時性差異及虧損，方確認遞延所得稅資產。

倘公司有能力控制暫時性差異的轉回時間及該等差額不會於可預見將來撥回，則不會就境外經營投資的賬面值及稅基之間的暫時性差異確認遞延稅項負債及資產。

倘若出現可依法強制執行的權利將即期稅項資產與負債互相抵銷，而當遞延稅項結餘與同一稅務機構相關，即可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。當實體有可依法強制執行的抵銷權利且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，即可將即期稅項資產與負債互相抵銷。

就附屬公司、聯營公司和合營企業投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團在可預見將來有能力控制暫時性差異的撥回時，與聯營公司的未分配溢利產生的應課稅暫時性差異有關的遞延稅項負債方不予確認。

當期及遞延稅項在損益表中確認，但與在其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

2.27 僱員福利

(a) 僱員假期權益

僱員的年假權益在假期累計至僱員時確認。因僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期估計負債，就截至結算日作出準備。

僱員的病假和產假在休假前不作確認。

(b) 獎金津貼

當本集團因僱員提供服務而產生現有的推定債務，及該債務金額能可靠估計時，獎金的預期成本確認為負債。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.27 僱員福利(續)

(c) 退休金福利

本集團根據中國的規則及規例為受聘於中國的僱員參與多項由相關省市政府提供的界定供款退休金計劃。本集團及其僱員須按僱員薪酬的比例按月供款。

省市政府按上述退休金計劃承擔所有已退休及將會退休的受聘於中國的僱員的退休利益的責任。除按月供款外，本集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及退休後福利。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由中國政府管理之獨立管理基金持有。

本集團同時亦根據強制性公積金條例(簡稱「強積金」)為所有受聘於香港的僱員參加退休金計劃。本集團須按法定最低要求為僱員作出相等於僱員每月有關入息的百分之五的供款，最高額為1,500港元。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由獨立管理之基金持有。

本集團對此等退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。

(d) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a)當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b)當主體確認的重組成本屬於香港會計準則37的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵職工自動遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的職工數目計算。在報告期末後超過十二個月支付的福利應貼現為現值。

2.28 撥備

在出現以下情況時，須作出撥備：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要資源流出以結算債務；金額已被可靠估計。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按管理層於報告期末對履行現有責任所需開支之最佳估計之現值計量。用於釐定現值的貼現率乃為反映當前市場對貨幣時間價值的評估及該責任的特定風險的稅前利率。因時間推移而增加的撥備，則確認為利息開支。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.29 收入確認

(a) 物業開發

收入於資產的控制權轉移予客戶時確認。資產的控制權可於一段時間內或某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。倘本集團於履約時滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內可轉移：

- 如客戶同時收到及消耗所有利益；或
- 在本集團履約時創建和增強資產並由客戶控制該資產；或
- 並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權之該時點確認。

已完成履約義務的進度的計量基於下列能夠最佳描述本集團完成履約義務表現的其中一種方法：

- 直接計量本集團已向客戶轉移的價值；或
- 按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入。

就於某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同而言，收入於客戶獲得實質所有權或已落成物業的法定所有權且本集團當時已有權收取付款並很可能收回對價時確認。

對於客戶支付款項與承諾的物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因重大融資成份的影響而作出調整。

因獲得合同而增加之成本(倘可收回)將被資本化，並隨後在確認相關收入時攤銷。

(b) 租金收入

租金收入於租期內以直線法於損益表中確認。

(c) 酒店經營

酒店經營收入於提供服務的會計期間確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.29 收入確認(續)

(d) 其他

對於物業管理服務合同，在有權發票金額與本集團當時至今表現對於客戶的價值直接聯繫時，本集團按月將收益確認為相等於有權發票金額。

2.30 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利以：

- 本公司所有者應佔盈利(扣除普通股以外之任何權益成本)

除以財政年度內已發行普通股加權平均數，並就年內已發行普通股(不包括庫存股份)的股利調整計算得出。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以計及：

- 利息的除所得稅後影響及與潛在攤薄普通股有關的其他融資成本，及
- 假設轉換所有潛在攤薄普通股，額外普通股加權平均數將會增加。

2.31 股息收入

股息自按公允價值計入其他全面收入的金融資產收取。股息於收取派付款項的權利獲確立時於損益確認為其他收入。即使股息從收購前溢利支付，此亦適用，除非股息明確指投資成本的部分收回金額。於此情況下，倘股息與按公允價值計入其他全面收入的投資有關，則於其他全面收入確認。然而，投資可能因此而須作減值測試。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.32 租賃

如上文附註2.2所述，本集團已變更本集團作為承租人的租賃之會計政策。新訂政策於下文描述及變動之影響載於附註2.2。

直至二零一八年十二月三十一日，本集團(作為承租人)持有絕大部分所有權的風險和回報的物業、廠房及設備的租賃，分類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃資產的公允價值或最低租賃付款現值兩者的較低者資本化。相應的租金債務在扣除融資費用後，列入借款。每項租賃付款在負債和融資費用之間分攤。融資成本按租賃期在損益表中扣除，以對每個期間餘下負債結餘產生常數定期比率。倘本集團無法確定將於租賃期末獲得所有權，根據融資租賃購買的物業、廠房及設備按資產的可使用年期或資產的可使用年期與租期兩者的較短者折舊。

大部分所有權的風險及回報並無轉至本集團(作為承租人)之租賃獲分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何激勵措施後)於租賃期內以直線法在損益表支銷。

自二零一九年一月一日起，租賃於租賃資產可供本集團使用當日確認為使用權資產及相應負債。

合約可能包含租賃及非租賃組成部分。本集團按照租賃及非租賃組成部分相應的獨立價格，將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃組成部分入賬為單一租賃組成部分，並無將兩者區分。

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質上的固定付款)，減去任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率的可變租賃付款，採用於開始日期的指數或利率初步計量；
- 本集團於剩餘價值擔保下預計應付的金額；
- 倘本集團合理確定行使購買選擇權，則為該選擇權的行使價；及
- 倘租賃期反映本集團行使該選擇權，則支付終止租賃的罰款。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.32 租賃(續)

本集團承受可變租賃付款額在未來的上升，該上升並不基於有關指數或比例，因其在生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債根據使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及財務成本之間作出分配。財務成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在開始日期或之前支付的任何租賃付款減去已收任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復費用。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年內予以折舊。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期十二個月或以下的租賃。低價值資產包括資訊科技設備。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入於租賃期內以直線法於損益確認。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入之相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

2.33 股息分派

就於報告期末或之前已宣派但於報告期末並未分派之任何股息金額(已經本公司股東適當授權及再不由實體酌情決定)作出撥備。

2.34 利息收入

以實際利率法計算的以攤銷成本列賬的金融資產及按公允價值計入其他全面收入的金融資產利息收入乃於收益表確認為其他收入部分。

利息收入以應用實際利率於金融資產之賬面總值計算，除其後成為信貸減值的金融資產外。就信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於金融資產之賬面淨值(扣減虧損撥備後)。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要在中國、馬來西亞、澳大利亞、英國及柬埔寨營運，故此承受外匯風險，主要涉及港元及美元。外匯風險來自未來商業交易，並以並非相關集團實體的功能貨幣計值的已確認資產和負債。風險通過對很可能產生的港元及美元開支預測來計量。

本集團並無對沖外匯風險。然而，本集團管理層將會密切監控外匯風險敞口，一旦有此需要，將考慮對沖外匯風險。

本集團持有若干境外經營投資，其淨資產承受外幣折算風險。來自本集團境外經營淨資產所產生的匯率風險，主要透過以相關外幣計值的借款來管理。

下表總結了於二零一九年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響：

	人民幣對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
港元結算		
現金及現金等價物	136,497	(136,497)
貿易和其他應收款	4,204	(4,204)
預提費用及其他應付款	(26,022)	26,022
美元結算		
現金及現金等價物	7,247	(7,247)
受限制現金	66,654	(66,654)
借款	(1,909,797)	1,909,797

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

	英鎊對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
港元結算		
預提費用及其他應付款	(6,004)	6,004
借款	(30,637)	30,637

下表總結了於二零一八年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響：

	人民幣對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
港元結算		
現金及現金等價物	3,452	(3,452)
貿易和其他應收款	131	(131)
預提費用及其他應付款	(25,445)	25,445
美元結算		
現金及現金等價物	46,870	(46,870)
受限制現金	14,140	(14,140)
借款	(1,266,527)	1,266,527

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

	馬幣對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
美元結算		
預提費用及其他應付款	(184,288)	184,288
借款	(9,330)	9,330
人民幣結算		
貿易和其他應收款	27,560	(27,560)
港元結算		
預提費用及其他應付款	(20,148)	20,148
	澳元對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
美元結算		
預提費用及其他應付款	(22,677)	22,677
借款	(10,767)	10,767

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

	英鎊對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加/(減少)	
港元結算		
預提費用及其他應付款	(2,459)	2,459
借款	(29,338)	29,338

於損益中確認的外匯淨虧損總額為人民幣356,470,000元(二零一八年：人民幣1,765,481,000元)。

(ii) 利率風險

本集團的利率風險主要來自多項浮動利率的長期借款，令本集團承受現金流量利率風險。於二零一九年及二零一八年，本集團以浮動利率獲得的借款主要以人民幣、美元、英鎊、馬幣、港元及澳元結算。

本集團密切關注利率趨勢及對本集團利率風險的影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，一旦有此需要，將考慮對沖利率風險。

下表總結了於二零一九年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度盈利的影響。

	稅後年度盈利增加/(減少)	
	二零一九年	二零一八年
按浮動利率計息的長期借款—增加0.25%(二零一八年：0.25%)	(161,915)	(126,261)
按浮動利率計息的長期借款—減少0.25%(二零一八年：0.25%)	161,915	126,261

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 價格風險

本集團權益證券價格風險來自本集團持有及於綜合資產負債表內分類為按公允價值計入其他全面收入的金融資產的投資。

為管理其權益證券投資所產生價格風險，本集團分散其投資組合。投資組合分散根據本集團制定的限制完成。

本集團大部分權益投資為公開買賣權益投資。

下表概述本集團購買的股份價格上升或下跌對本集團於二零一九年十二月三十一日權益的影響。分析乃基於股份價格上升5%或下跌5%，而所有其他可變因數不變及本集團所有權益工具隨指數變動。

	稅後其他全面收入增加／(減少)	
	二零一九年	二零一八年
各項股份價格－上升5%	42,306	21,285
各項股份價格－下跌5%	(42,306)	(21,285)

(b) 信貸風險

本集團金融資產相關的最大信貸風險敞口為銀行存款、貿易和其他應收款及合同資產的總賬面價值。

本集團在資產的初始確認時考慮違約的可能性，亦評估資產於各報告期間的信貸風險有否持續顯著增加。評估信用風險有否顯著增加時，本集團將報告日期資產發生違約的可能性與初始確認時發生違約的可能性進行比較。

本集團通過及時就預計信貸虧損計提適當撥備將信貸風險入賬。計算預計信貸風險率時，本集團以各類應收款的歷史損失率為基礎，並就前瞻資訊進行調整。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

本集團有一類金融資產適用於香港財務報告準則9的預期信貸虧損模式：

- 貿易和其他應收款

儘管受限現金和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。

(i) 貿易應收款及合同資產

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，其允許所有貿易應收款及合同資產均使用存續期間預計虧損撥備率。

來自關聯方的流動貿易應收款的預計虧損撥備率評估為0.1%。該等餘額的虧損撥備於期內並不重大。

為計量預期信貸虧損，來自第三方的貿易應收款及合同資產乃根據共有之信貸風險特徵及初始確認日數。合同資產與未開單在建工程有關，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，本集團已按相同基準合理估算貿易應收款及合同資產的預期虧損率。

按此基準，於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日貿易應收款(不包括應收關聯方款項)及合同資產的虧損撥備釐定如下。

於二零一九年十二月 三十一日	1年內	1年至2年	2年至3年	3年以上	總計
預期虧損率	1.00%	5.00%	5.00%	30.00%	
賬面值總額－貿易應收款 (不包括應收關聯方 款項)	11,225,140	926,685	309,451	513,623	12,974,899
賬面值總額－合同資產	973,643	—	—	—	973,643
虧損撥備	121,987	46,334	15,473	154,087	337,881

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款及合同資產(續)

於二零一八年十二月三十一日	1年內	1年至2年	2年至3年	3年以上	總計
預期虧損率	1.00%	5.00%	5.00%	30.00%	
賬面值總額－貿易應收款(不包括應收關聯方款項)	9,380,052	741,720	267,232	431,419	10,820,423
賬面值總額－合同資產	731,493	-	-	-	731,493
虧損撥備	101,115	37,086	13,362	129,426	280,989

貿易應收款(不包括應收關聯方款項)及合同資產於二零一九年十二月三十一日的期末虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	貿易應收款		合同資產	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
於一月一日的期初虧損撥備	273,674	252,508	7,315	15,297
年內損益中已確認虧損撥備之撥備/(撥回)	54,471	21,166	2,421	(7,982)
於十二月三十一日的期末虧損撥備	328,145	273,674	9,736	7,315

(ii) 其他應收款

於二零一九年十二月三十一日，來自關聯方的其他應收款的所涉關聯方具較低違約風險及具充分償付合約現金流量的能力。本集團已評估根據十二個月預期虧損法，該等應收款的預期信貸虧損並不重大，因此期內並無確認虧損撥備。

於二零一九年十二月三十一日其他應收款(不包括應收關聯方款項)的期末虧損撥備與期初虧損撥備對賬如下：

	二零一九年	二零一八年
於一月一日的期初虧損撥備	103,002	88,985
年內損益中已確認虧損撥備之撥備	10,378	14,017
於十二月三十一日的期末虧損撥備	113,380	103,002

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

(ii) 其他應收款(續)

管理層認為來自第三方的其他應收款具低信貸風險，由於其違約風險較低，且發行人具近期充分償付合約現金流量承擔的能力。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，虧損撥備於損益確認為有關已減值其他應收款的「金融及合同資產減值虧損淨額」。

(c) 流動性風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，包括預售物業所得，短期及長期借款所得及充足的未提取承諾信貸額度(本集團已就此收到某些國內銀行提供的非承諾性信貸函或戰略合作意向書)，以應付建築及投資承擔。

本集團有一系列替代方案，以減輕經濟環境出現重大不利變化時對預期現金流的潛在影響。這些措施包括控制土地儲備的投資，調整項目發展時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境，實施成本控制措施，以更靈活的定價加快物業銷售，尋求合作夥伴共同開發優質項目及以本集團可接受的價格出售某些投資物業。本集團將按相關的成本和效益評估的基礎上，追求適當的選項。

下表根據合約到期日以相關到期組別分析本集團金融負債。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
於二零一九年十二月三十一日					
借款(附註(1))	75,372,331	57,348,805	77,349,707	27,755,665	237,826,508
租賃負債	77,391	45,908	60,242	47,357	230,898
包含在預提費用及其他應付款的金融負債 (不包括預提職工成本及撥備及其他應付 稅項)	43,312,395	-	-	-	43,312,395
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔 保	85,042,299	-	-	-	85,042,299
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	2,946,792	1,636,436	116,368	-	4,699,596

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險(續)

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
於二零一八年十二月三十一日					
借款(不包括融資租賃負債(附註(1)))	60,868,094	40,300,493	55,971,544	38,173,366	195,313,497
融資租賃負債	94,011	46,583	331	-	140,925
包含在預提費用及其他應付款的金融負債 (不包括預提職工成本及撥備及其他應付 稅項)	32,535,984	-	-	-	32,535,984
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔 保	68,163,184	-	-	-	68,163,184
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	2,180,731	1,535,863	1,565,515	1,448,480	6,730,589

附註：

- (1) 借款利息是分別根據於二零一九年及二零一八年十二月三十一日所持有的借款計算。浮動借款利息則是分別根據於二零一九年及二零一八年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

3.2 資本管理

本集團的資本管理政策，是保障集團能繼續營運，以使其繼續為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

為了維持或調整資本結構，本集團會在必要時考慮宏觀經濟情況、現行市場貸款利率及充分的營運活動現金流量後，於資本市場增加資金或銀行借款。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總權益計算。債務淨額為總借款(包括綜合資產負債表所列的流動及非流動借款)減去現金及現金等價物及受限制現金。

3. 財務風險管理(續)

3.2 資本管理(續)

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日負債比率如下：

	二零一九年	二零一八年
總借款	197,140,748	163,298,674
減：現金及現金等價物 受限制現金	(22,904,275) (15,531,531)	(19,782,883) (14,923,681)
債務淨額	158,704,942	128,592,110
總權益	79,799,125	69,860,584
負債比率	198.9%	184.1%

3.3 公允價值估計

本節闡明於釐定財務報表內按公允價值確認及計量的金融工具公允價值時所作的判斷及估算。為提供釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團根據會計準則將其金融工具分為三層。各層詳情如下：

- 第一層：於活躍市場買賣之金融工具(如公開買賣之衍生工具及買賣及權益證券)之公允價值為報告期末的市場報價。集團所持金融資產所用之市場報價為當時買入價。該等工具列入第一層。
- 第二層：並非於活躍市場買賣之金融工具(例如場外衍生工具)之公允價值乃使用估值技術釐定，該等估值技術最大限度地使用可觀察市場數據及盡量減少對實體特定估計的依賴程度。倘按公允價值計量的工具的所有重大輸入數據均可獲得，該工具列入第二層。
- 第三層：倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，該工具列入第三層。此適用於非上市股權證券。

下表分析本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日按用於計量公允價值的估值技術層級劃分的以公允價值列賬的金融工具。

	按公允價值計入 其他全面收入的金融資產	
	二零一九年	二零一八年
第一層	935,996	499,777
第三層(附註(a))	106,446	128,190
	1,042,442	627,967

按公允價值計量的投資物業的披露載於附註9。

3. 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(a) 在第三層內的金融工具

於二零一九年十二月三十一日，本集團確認為按公允價值計入其他全面收入的金融資產之於非上市私募基金的投資的公允價值由獨立專業合資格評估公司重估。估值參照其他類似工具的報價根據市場法進行，最大限度地利用可觀察市場數據，盡量少依賴主體的特定估計。由於估值涉及使用若干因素(不可觀察輸入)調整日益動盪的市場所產生的數據達至非上市股權投資的公允價值估計，故按公允價值計入其他全面收入的金融資產被歸類為第三層。股權投資對應之公允價值變動計入「其他全面收入」。

當其他可變因數不變而市價較管理層的估計低5%時，按公允價值計入其他全面收入的金融資產賬面值將減少人民幣5,446,200元(二零一八年：人民幣6,190,000元)。

4. 關鍵會計估算及判斷

財務報表的編製須使用會計估計，根據定義，該等估計很少等於實際結果。管理層亦須於應用本集團的會計政策時行使判斷。

估算和判斷會被持續評估。估算和判斷以過往經驗和其他因素為本，包括可能對實體產生財務影響及在有關情況下認為合理的未來事件的期望。

(a) 企業所得稅

本集團需要在多個司法權區繳納企業所得稅。在釐定全球所得稅準備時，需要作出重大判斷。日常業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的當期所得稅和遞延所得稅資產和負債。

與若干暫時性差異及稅項虧損有關之遞延稅項資產會予以確認，是由於管理層認為可能有未來應課稅盈利可供動用暫時性差異或稅項虧損。倘若預期與原有估計有出入，該等差額將會在估計有變的期間內影響有關遞延所得稅資產及所得稅開支或其他全面收入之確認。

(b) 中國土地增值稅

中國的土地增值稅乃按土地增值額根據超率累進稅率30%至60%計算。土地增值額指出售物業所得款項減去可扣減開支，包括銷售稅金、借款成本及所有物業發展開支。

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 土地增值稅(續)

本集團須繳納中國土地增值稅，並已計入本集團的所得稅開支。然而，中國不同城市在實施有關稅項方面各有不同，而本集團若干年度的土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，在釐定土地增值額及其相關稅項時需作出重大判斷。在日常業務過程中是難於確定稅項最終之數額。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘最終確定稅項結果與當初入賬的數額有別，則有關差別將會影響作出該判斷當期之所得稅開支及土地增值稅撥備。

(c) 投資物業公允價值

投資物業公允價值利用估值技術釐定。詳細的判斷及假設於附註9披露。

(d) 發展中物業、已落成待售物業及持有用作酒店營運的長期資產的減值撥備

當有事件出現或情況改變顯示賬面金額可能無法收回時，進行減值撥備。為評估減值，發展中物業、已落成待售物業及持有用作酒店營運的長期資產按可分開辨認現金流量的最低層次組合。發展中物業及已落成待售物業的賬面值的可收回金額參考以往的竣工成本和按當時市場條件的淨銷售額進行評估。持有用作酒店營運的長期資產的可收回金額參考最新的市場資訊及以往經驗，按照使用價值計算而釐定。該等計算中須作出判斷及估計。

於二零一九年十二月三十一日，發展中物業、已落成待售物業及持有作酒店營運的長期資產並無進行減值撥備(二零一八年：零)。

(e) 物業開發活動收入確認

當本集團於履約時並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對至今已完成履約之付款具有可強制執行之權利，中國的物業銷售收入於某一段時間內確認；否則當買方取得竣工物業的控制權時於某一時間點確認收入。由於與客戶的合同限制，本集團不得更改或替換物業單位，或改變物業單位的用途，因此本集團並不能將該物業單位用於其他用途。然而，本集團是否有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權並採用在一段時間內的方法確認收入，取決於每個合同條款約定和該合同適用的法律解釋，以及需要重大會計判斷。評估本集團是否就銷售合同擁有獲得客戶付款之可強制執行權利時，本集團已取得法律顧問有關獲得付款之可強制執行權利的意見，包括評估合同條款以及任何可補充或凌駕於該等合同條款之法例，並評估是否存在因特別表現限制本集團強制執行獲得付款之權利的情況。基於法律顧問的意見，管理層通過判斷將銷售合同分類為有付款請求權的合同及無付款請求權的合同。管理層將定期重新評估彼等之判斷，以識別及評估是否存在因素可影響本集團的強制付款請求權及其對銷售合同的會計處理影響。

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(e) 物業開發活動收入確認

本集團按整個合同期間已完成履約義務的進度於報告日期確認物業開發收入。該進度的計量基於本集團為滿足履行義務之付出或投入，經參考合同中各物業單位截至報告期末止已產生的合同成本佔估計總成本之百分比。本集團根據物業類型、總建築及可售面積分配共同成本。管理層需要就估計總成本的完整性及於報告日期已完成履約責任的進度的準確性進行重大會計判斷及估計。未來期間的成本估算變動可能對本集團確認的收入產生影響。在作出上述估計時，本集團依靠過去的經驗和承建商及測量師(如適用)的工作。

(f) 貿易和其他應收款及合同資產可收回金額

貿易和其他應收款及合同資產可收回金額虧損撥備乃基於對違約風險及預期損失率的假設計算。本集團於作出假設及選擇計算的輸入值時，按照本集團以往經驗、現有市場狀況以及於各報告期末的前瞻性估計進行判斷。關鍵假設及輸入值詳情披露於附註3。

5. 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。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 分部資料(續)

(b) 分部表現

報告予執行董事的截至二零一九年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一九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	所有其他分部	本集團
分部營業額	79,689,217	1,380,436	7,095,478	5,160,702	93,325,833
於某一時間點確認	55,305,446	-	-	-	55,305,446
於某一段時間內確認	24,383,771	-	7,095,478	5,160,702	36,639,951
其他營業額來源—租金收入	-	1,380,436	-	-	1,380,436
分部間營業額	-	(167,317)	(73,026)	(2,271,520)	(2,511,863)
營業額(來自外部客戶)	79,689,217	1,213,119	7,022,452	2,889,182	90,813,970
年度盈利/(虧損)	9,953,226	1,923,303	(1,007,596)	(775,723)	10,093,210
融資成本	(4,501,247)	(244,227)	(843,834)	(10,219)	(5,599,527)
應佔合營企業業績	611,829	-	-	(638)	611,191
應佔聯營公司業績	166,545	-	-	(1,337)	165,208
所得稅(支出)/貸記	(7,682,199)	(639,999)	(47,110)	236,254	(8,133,054)
物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產折舊及攤銷	(344,194)	-	(1,513,947)	(146,992)	(2,005,133)
與客戶簽訂合同的增量成本攤銷	(455,788)	-	-	-	(455,788)
金融及合同資產減值虧損撥備	(60,988)	-	(6,039)	(243)	(67,270)
投資物業公允價值收益—除稅後	-	489,487	-	-	489,487
轉撥自發展中物業的投資物業重估收益—除稅後	-	927,358	-	-	927,358
分部資產	336,074,309	33,469,576	41,326,815	5,066,408	415,937,108
分部資產包括：					
合營企業投資	10,790,634	-	-	4,531	10,795,165
聯營公司投資	559,409	-	-	84,920	644,329
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	1,010,208	604,535	1,016,462	532,268	3,163,473
分部負債	118,777,992	-	1,684,789	2,542,770	123,005,551

5. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

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	所有其他分部	本集團
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)
營業額(來自外部客戶)	66,388,492	1,101,314	7,027,752	2,340,124	76,857,682
年度盈利/(虧損)	8,989,515	1,074,803	(459,191)	(876,742)	8,728,385
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)
金融及合同資產減值虧損撥備—除稅後	(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
分部資產	287,460,311	29,019,386	38,397,821	1,972,165	356,849,683
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)	795,855	795,946	4,014,607	132,291	5,738,699
分部負債	103,474,321	-	1,653,327	1,612,968	106,740,616

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營業額與綜合損益表內的計算方式是一致的。

5. 分部資料(續)

(b) 分部表現(續)

外部客戶營業額按客戶所在地劃分於下表載列：

	二零一九年	二零一八年
中國	88,336,136	74,484,569
其他國家	2,477,834	2,373,113
合計	90,813,970	76,857,682

來自「其他國家」所包括的個別國家的營業額並不重大。截至二零一九年十二月三十一日止年度，並無單一外部客戶的營業額佔本集團的營業額多於10%(二零一八年：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不被歸類為分部資產，而是由本集團集中管理。

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零一九年	二零一八年
可報告分部資產	415,937,108	356,849,683
遞延所得稅資產	10,346,768	8,716,280
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	1,042,442	627,967
資產負債表總資產	427,326,318	366,193,930

非流動資產總額，不包括按公允價值計入其他全面收入的金融資產和遞延所得稅資產(保險合約未有產生僱員福利資產及權利)，按資產地點劃分列示如下：

	二零一九年	二零一八年
中國	89,887,026	85,749,537
其他國家	2,332,432	24,506
合計	92,219,458	85,774,043

來自「其他國家」所包括的個別國家的非流動資產並不重大。

5. 分部資料(續)

(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，而是由本集團集中管理。

調節至總負債的可報告分部負債如下：

	二零一九年	二零一八年
可報告分部負債	123,005,551	106,740,616
遞延所得稅負債	8,221,383	7,665,675
當期所得稅負債	19,159,511	18,628,381
短期借款及長期借款當期部分	62,270,054	52,350,164
長期借款	134,870,694	110,948,510
資產負債表總負債	347,527,193	296,333,346

(e) 會計政策變動

採納附註2.2所述新租賃準則對本年度分部披露有如下影響。

	年度盈利 增加／(減少)	分部資產增加	分部負債增加
物業發展	3,161	115,649	66,403
酒店運營	366	11,638	3,288
所有其他分部	(435)	75,305	62,008
	3,092	202,592	131,699

比較分部資料未予重列。因此，就上文所述項目披露的分部資料不可整體上與去年披露的資料作比較。

5. 分部資料(續)

(f) 與客戶合同有關之資產及負債

本集團確認下列與客戶合同有關的資產及負債：

	二零一九年	二零一八年
合同資產	973,643	731,493
虧損撥備(附註3.1(b))	(9,736)	(7,315)
總合同資產	963,907	724,178
為獲得合同的資本化成本	975,054	620,190
合同負債－物業開發及銷售合同	38,222,266	38,345,902
合同負債－酒店經營及其他合同	677,182	960,476
總合同負債	38,899,448	39,306,378

採納香港財務報告準則9後，本集團亦確認合同資產的虧損撥備，詳情請參閱附註3.1(b)。

(i) 就合同負債已確認的營業額

下表列示於本報告期內確認的營業額與轉入的合同負債的相關程度。

	二零一九年	二零一八年
計入年初合同負債餘額的已確認營業額		
物業開發及銷售合同	12,972,335	9,355,880
酒店經營及其他合同	960,475	606,132

(ii) 未履行的履約義務

就物業銷售而言，當資產的控制權轉移給買方時，本集團確認收入。視乎合同的條款及適用於合同的法律，資產的控制權可能會隨著時間的推移或在某個時間點轉移。預期本集團不會簽訂任何合同而從向客戶轉讓承諾的貨品或服務至客戶付款期限超過一年，分配予該等未履行合同的交易價格未獲香港財務報告準則15許可披露。

就酒店營運服務而言，該等服務是在很短的時間內提供，通常不足一年，及本集團已選擇可行的權宜之計，不披露該等合同的剩餘履約義務。

就物業管理服務而言，本集團每月確認相當於有權收取發票金額的收入，該收入與本集團迄今為止履行對客戶的價值直接對應。本集團已選擇可行的權宜之計，不披露該等合同的剩餘履約義務。大多數物業管理服務合同無固定期限。

5. 分部資料(續)

(f) 與客戶合同有關之資產及負債(續)

(iii) 自獲得合同的成本確認之資產

除了上述的合同資產及負債餘額外，本集團亦確認與獲得合同的成本有關的資產。其列示於資產負債表內貿易和其他應收款及預付款。

	二零一九年	二零一八年
於十二月三十一日為獲得合同的資本化成本	975,054	620,190
年內確認為提供服務成本的攤銷	(455,788)	(396,895)

於採納香港財務報告準則15，本集團確認與為獲得合同而直接產生的印花稅、銷售佣金及其他成本有關的資產。該資產按與確認相聯收入一致的模式攤銷。

6. 土地使用權

於二零一八年十二月三十一日，本集團在土地使用權的權益指預付經營租賃款項，於土地使用權中呈列，按其賬面淨值分析如下：

	二零一九年	二零一八年
於一月一日	9,979,114	9,173,164
於採納香港財務報告準則16時調整	(9,979,114)	-
於一月一日重列	-	9,173,164
增添	-	570,921
收購附屬公司	-	239,011
轉撥自發展中物業	-	669,213
轉撥至投資物業	-	(344,378)
預付經營租賃支出攤銷	-	(328,817)
於十二月三十一日	-	9,979,114

自二零一九年起，土地的使用權於資產負債表中確認為使用權資產(附註8)。有關會計政策變動之詳情，請參閱附註2.2。

土地使用權按下列分類攤銷：

	二零一九年	二零一八年
銷售及行政開支	-	5,676
銷售成本	-	240,035
於物業、廠房及設備內資本化	-	83,106
	-	328,817

於二零一八年十二月三十一日，借款以賬面值人民幣1,419,150,000元的土地使用權作為抵押。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

7. 物業、廠房及設備

	樓宇			交通設備				合計
	辦公室及其他	酒店	傢俱、裝置及設備	融資租賃所得資產	其他	機器	在建工程	
於二零一八年一月一日								
成本	2,473,977	33,071,808	1,597,025	955,311	600,664	524,135	2,346,032	41,568,952
累計折舊	(429,723)	(4,794,319)	(1,125,274)	(186,864)	(464,082)	(334,597)	-	(7,334,859)
賬面淨值	2,044,254	28,277,489	471,751	768,447	136,582	189,538	2,346,032	34,234,093
截至二零一八年十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值	2,044,254	28,277,489	471,751	768,447	136,582	189,538	2,346,032	34,234,093
增添	50,515	-	174,451	-	62,173	175,169	2,505,739	2,968,047
收購附屬公司	250,088	772,884	5,606	-	1,532	134	478	1,030,722
轉撥至發展中物業	-	(129,841)	-	-	-	-	-	(129,841)
轉撥至投資物業	(988,765)	-	-	-	-	-	(702,643)	(1,691,408)
在建工程轉撥至樓宇	7,707	447,543	-	-	-	-	(455,250)	-
出售	(9,994)	-	(2,513)	-	(1,497)	(1,789)	-	(15,793)
折舊	(74,434)	(1,091,739)	(183,691)	(59,715)	(45,181)	(43,663)	-	(1,498,423)
匯兌差額	-	-	(638)	-	117	-	-	(521)
年終賬面淨值	1,279,371	28,276,336	464,966	708,732	153,726	319,389	3,694,356	34,896,876
於二零一八年十二月三十一日								
成本	1,617,089	34,209,618	1,771,044	955,311	658,519	680,944	3,694,356	43,586,881
累計折舊	(337,718)	(5,933,282)	(1,306,078)	(246,579)	(504,793)	(361,555)	-	(8,690,005)
賬面淨值	1,279,371	28,276,336	464,966	708,732	153,726	319,389	3,694,356	34,896,876
截至二零一九年十二月三十一日止年度								
年初賬面淨值(初始呈列)	1,279,371	28,276,336	464,966	708,732	153,726	319,389	3,694,356	34,896,876
於採納香港財務報告準則16時調整	-	-	-	(708,732)	-	-	-	(708,732)
經調整年初賬面淨值	1,279,371	28,276,336	464,966	-	153,726	319,389	3,694,356	34,188,144
增添	10,721	3,520	184,798	-	19,424	106,808	1,513,144	1,838,415
收購附屬公司	-	-	740	-	-	-	211,787	212,527
出售附屬公司	-	-	(224)	-	-	-	-	(224)
轉撥自發展中物業	308,767	-	-	-	-	-	-	308,767
在建工程轉撥到樓宇	88,015	325,215	-	-	-	223,635	(636,865)	-
出售	(37)	-	(2,903)	-	(516)	(411)	-	(3,867)
折舊	(49,579)	(1,111,091)	(180,312)	-	(50,123)	(61,626)	-	(1,452,731)
匯兌差額	-	-	473	-	70	-	-	543
年終賬面淨值	1,637,258	27,493,980	467,538	-	122,581	587,795	4,782,422	35,091,574
於二零一九年十二月三十一日								
成本	2,024,531	34,538,353	1,948,240	-	664,094	995,375	4,782,422	44,953,015
累計折舊	(387,273)	(7,044,373)	(1,480,702)	-	(541,513)	(407,580)	-	(9,861,441)
賬面淨值	1,637,258	27,493,980	467,538	-	122,581	587,795	4,782,422	35,091,574

7. 物業、廠房及設備(續)

折舊費用按以下分類支銷：

	二零一九年	二零一八年
銷售及行政開支	182,780	223,058
銷售成本	1,269,951	1,275,365
	1,452,731	1,498,423

在建工程主要包括酒店及主題公園建築及其他成本。截至二零一九年十二月三十一日止年度，在建工程的資本化借款成本為人民幣290,536,000元(二零一八年：人民幣105,123,000元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，借款成本根據加權平均率4.53%來進行資本化(二零一八年：6.39%)。

借款以賬面值人民幣27,477,883,000元(二零一八年：人民幣28,102,399,000元)的辦公樓宇、酒店及在建工程作為抵押。

8. 租賃

此附註提供有關本集團作為承租人的租賃之資料。

(a) 於資產負債表中確認的金額

資產負債表列示有關租賃的金額如下：

	二零一九年	二零一九年 一月一日
使用權資產		
土地使用權及樓宇	10,130,494	10,087,947
交通設備	644,458	708,732
	10,774,952	10,796,679
租賃負債		
流動	68,220	123,736
非流動	132,013	113,939
	200,233	237,675

去年，本集團僅確認與根據香港會計準則17租賃分類為「融資租賃」的租賃相關的租賃資產及租賃負債。資產列為物業、廠房及設備的一部分，而負債列為本集團借款的一部分。有關於二零一九年一月一日採用香港財務報告準則16時確認的調整，請參閱附註2.2。

於二零一九財政年度，使用權資產的添置為人民幣173,886,000元。

8. 租賃(續)

(b) 於收入表已確認金額

收入表列示有關租賃的金額如下：

	二零一九年	二零一八年
使用權資產折舊開支		
土地使用權及樓宇	385,784	—
交通設備	64,347	—
	450,131	—
減：資本化計入在建資產	(56,490)	—
	393,641	—
利息開支(計入融資成本)	16,538	—
有關短期租賃及低值資產租賃的開支(計入行政開支)	33,336	—

於二零一九年租賃的現金流出總額為人民幣241,622,000元。

(c) 本集團租賃活動及相關入賬方法

本集團出租各種土地使用權、辦公室、倉庫、辦公設備及交通設備。租賃合同一般為2至60年的固定期限。租賃條款是以單獨基礎進行磋商，包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產擔保權益外，租賃協議不施加任何契約。已出租資產除持有飛機及土地使用權證書者外，不得用作借款擔保。

9. 投資物業

	已落成投資物業	在建投資物業	合計
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
於一月一日年初結餘	24,814,323	—	24,814,323
增添	—	665,577	665,577
收購附屬公司	—	130,369	130,369
轉撥自物業、廠房及設備以及土地使用權	1,060,870	974,916	2,035,786
轉撥自在建投資物業至已落成投資物業	567,942	(567,942)	—
轉撥自物業、廠房及設備以及土地使用權的投資物業重估收益	251	643,068	643,319
公允價值重估收益淨額	658,927	71,085	730,012
於十二月三十一日年終結餘	27,102,313	1,917,073	29,019,386
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
於一月一日年初結餘	27,102,313	1,917,073	29,019,386
增添	55,686	548,849	604,535
出售	(11,084)	—	(11,084)
轉撥自在建投資物業至已落成投資物業	50,944	(50,944)	—
轉撥自發展中物業	1,894,211	85,051	1,979,262
轉撥自發展中物業的投資物業之重估收益	1,226,367	—	1,226,367
公允價值重估收益淨額	388,245	262,865	651,110
於十二月三十一日年終結餘	30,706,682	2,762,894	33,469,576

9. 投資物業(續)

(a) 投資物業已在綜合損益表內確認的數額

	二零一九年	二零一八年
租金收入	1,213,119	1,101,314
產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(149,789)	(128,778)
不產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(97,557)	(93,403)
於「其他收益－淨額」確認的公允價值重估及評估收益	1,877,477	730,012

(b) 公允價值層級

本集團投資物業由獨立專業合資格估值師在二零一九年和二零一八年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。公允價值收益或虧損計入損益表「其他收益－淨額」。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，由於若干釐定投資物業公允價值的顯著假設並非基於可觀察市場數據，本集團所有投資物業之公允價值計量納入公允價值層級的第三層。年內第一、二、三層之間並無轉撥。

(c) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師在二零一九年及二零一八年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向首席財務官(CFO)和審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，CFO、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入；
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動；及
- 與獨立估值師進行討論。

於每個報告日期，第二層和第三層公允價值的變動，由CFO和估值小組在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

9. 投資物業(續)

(d) 估值技術

已落成的辦公室，零售樓宇和倉庫的估值根據年期和租賃到期續租法，該方法主要使用不可觀察輸入數據，且計及對年期孳息率的重大調整(以承擔到期續租後的風險)及現有租約到期後對市場價格的估計。

停車場部分的估值利用直接比較法釐定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業面積)的差異作出調整。對此估值法的最重大輸入為每平方米的價格。

對於在建零售樓宇，本集團已按照本集團的最新發展計劃開發並完成的基礎上評估該等物業。本集團採用「剩餘價值法」通過參考銷售交易或在市場上可作比較物業的叫價證據，並在適當情況下相應的調整，估計收入淨額的資本化基礎源自考慮當時市場收益率的物業。本集團亦考慮到各種成本，如建設成本，或有費用，融資成本及將會支出以完成開發的專業費用，以及開發商的盈利，以反映與物業發展相關的風險及已完成物業的質量。

在建倉庫的估值根據年期和租賃到期續租法，該方法主要使用不可觀察輸入數據，且計及對年期孳息率的重大調整、對市場價格的估計及扣除開發成本及開發商盈利。

9. 投資物業(續)

(e) 估值輸入及與公允價值的關係(續)

描述		二零一九年 十二月 三十一日 公允價值	估值技術	不可觀察輸入	不可觀察輸入 的範圍 (可能性)	不可觀察輸入對公允價值的關係	
已落成 投資物業	辦公室	10,452,707	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	6.25%-6.50%	年期孳息率越高，公允價值越低	
				到期續租孳息率	6.25%-6.50%	到期續租孳息率越高，公允價值 越低	
			市場價格 (人民幣/平方米)	25,529-68,087	市場價格越高，公允價值越高		
	零售	17,700,438	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	5.50%-7.00%	年期孳息率越高，公允價值越低	
				到期續租孳息率	5.50%-7.00%	到期續租孳息率越高，公允價值 越低	
			市場價格 (人民幣/平方米)	5,375-114,368	市場價格越高，公允價值越高		
	停車場	760,395	直接比較法	市場價格 (人民幣/平方米)	3,695-11,694	市場價格越高，公允價值越高	
	倉庫	1,793,143	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	6.00%	年期孳息率越高，公允價值越低	
				到期續租孳息率	6.00%	到期續租孳息率越高，公允價值 越低	
			市場價格 (人民幣/平方米)	1,001-3,700	市場價格越高，公允價值越高		
	在建投資物業	零售	934,464	剩餘價值法	市場價格 (人民幣/平方米)	19,954-63,435	市場價格越高，公允價值越高
					將會產生的預算建築 成本 (人民幣/平方米)	9,885-18,922	將會產生的預算建築成本越高， 公允價值越低
發展商溢利 (人民幣/平方米)					6,100-22,202	發展商溢利越高，公允價值越低	
倉庫		1,828,429	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	6.00%	年期孳息率越高，公允價值越低	
				到期續租孳息率	6.00%	到期續租孳息率越高，公允價值 越低	
			市場價格 (人民幣/平方米)	1,001-3,700	市場價格越高，公允價值越高		
			將會產生的 預算建築成本 (人民幣/平方米)	809	將會產生的預算建築成本越高， 公允價值越低		

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

9. 投資物業(續)

(e) 估值輸入及與公允價值的關係(續)

描述		二零一八年 十二月 三十一日 公允價值	估值技術	不可觀察輸入	不可觀察輸入 的範圍	不可觀察輸入對公允價值的關係
已落成 投資物業	辦公室	9,516,684	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	6.25%-6.50%	年期孳息率越高，公允價值越低
				到期續租孳息率	6.25%-6.50%	到期續租孳息率越高，公允價值 越低
				市場價格 (人民幣/平方米)	41,900-68,087	市場價格越高，公允價值越高
	零售	15,071,238	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	5.50%-7.00%	年期孳息率越高，公允價值越低
到期續租孳息率				5.50%-7.00%	到期續租孳息率越高，公允價值 越低	
			市場價格 (人民幣/平方米)	6,000-114,368	市場價格越高，公允價值越高	
	停車場	772,193	直接比較法	市場價格 (人民幣/平方米)	3,694-11,137	市場價格越高，公允價值越高
在建投資物業	倉庫	1,742,198	年期和租賃 到期續租法	年期孳息率	6.00%	年期孳息率越高，公允價值越低
				到期續租孳息率	6.00%	到期續租孳息率越高，公允價值 越低
				市場價格 (人民幣/平方米)	911-3,040	市場價格越高，公允價值越高
	零售	538,242	剩餘價值	市場價格 (人民幣/平方米)	19,351-62,845	市場價格越高，公允價值越高
會產生的預算 建築成本 (人民幣/平方米)				9,854-17,975	將會產生的預算建築成本越高， 公允價值越低	
發展商溢利 (人民幣/平方米)				5,819-26,975	發展商溢利越高，公允價值越低	
倉庫	1,378,831	年期和租賃 到期續租	年期孳息率	6.00%	年期孳息率越高，公允價值越低	
			到期孳息率	6.00%	到期續租孳息率越高，公允價值 越低	
			市場價格 (人民幣/平方米)	911-3,040	市場價格越高，公允價值越高	
			將會產生的預算 建築成本 (人民幣/平方米)	847	將會產生的預算建築成本越高， 公允價值越低	

不可觀察輸入之間存在相互影響關係。預期空置率或會影響孳息率，即空置率越高，則孳息率會越高。如果剩餘租期增加，孳息率可能會下降。

9. 投資物業(續)

(f) 已質押作抵押品的投資物業

借款以價值人民幣19,114,336,000元(二零一八年：人民幣14,581,099,000元)的投資物業作為抵押。

(g) 租賃安排

投資物業根據經營租賃租予租戶，租金按每月或每季度支付。合同並無依賴於指數或費率的可變租賃付款。倘認為有必要降低信用風險，則本集團可就租賃期限獲得銀行擔保。

雖然本集團在現有租約結束時會面臨剩餘價值變動的風險，但本集團通常會簽訂新的經營租約，因此不會在租約結束時立即實現剩餘價值的減少。對未來剩餘價值的預期反映在物業的公允價值中。

關於租賃投資物業的最低租賃付款應收款，請參閱附註37。

10. 無形資產

	商譽	建築牌照	客戶合同	軟件及其他	合計
於二零一八年一月一日					
成本	506,733	282,000	322,000	651,384	1,762,117
累計攤銷及減值	(2,983)	-	(322,000)	(325,860)	(650,843)
賬面淨值	503,750	282,000	-	325,524	1,111,274
截至二零一八年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	503,750	282,000	-	325,524	1,111,274
增添	-	-	-	131,794	131,794
收購附屬公司	-	-	-	2,258	2,258
攤銷費用	-	-	-	(90,823)	(90,823)
出售	-	-	-	(44,481)	(44,481)
年終賬面淨值	503,750	282,000	-	324,272	1,110,022
於二零一八年十二月三十一日					
成本	506,733	282,000	322,000	717,849	1,828,582
累計攤銷及減值	(2,983)	-	(322,000)	(393,577)	(718,560)
賬面淨值	503,750	282,000	-	324,272	1,110,022
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	503,750	282,000	-	324,272	1,110,022
增添	-	-	-	334,110	334,110
攤銷費用	-	-	-	(158,761)	(158,761)
出售	-	-	-	(3,978)	(3,978)
年終賬面淨值	503,750	282,000	-	495,643	1,281,393
於二零一九年十二月三十一日					
成本	506,733	282,000	322,000	1,001,746	2,112,479
累計攤銷及減值	(2,983)	-	(322,000)	(506,103)	(831,086)
賬面淨值	503,750	282,000	-	495,643	1,281,393

10. 無形資產(續)

無形資產按以下類別進行攤銷：

	二零一九年	二零一八年
銷售及行政開支	28,919	21,708
銷售成本	129,842	69,115
	158,761	90,823

(a) 商譽減值測試

商譽主要分攤至作為本集團現金產出單元的物業發展分部中的建築服務單元。於二零一九年十二月三十一日，現金產出單元的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。該增長率不超過現金產出單元經營業務的長期平均增長率。

於二零一九年及二零一八年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零一九年	二零一八年
毛利率	7%	8%
五年增長率	3%-5%	3%-5%
期終增長率	3%	3%
稅前貼現率	10.91%	10.96%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定預算毛利率及加權平均增長率。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關營運分部的特定風險。

(b) 建築牌照減值測試

於二零一九年十二月三十一日，按使用價值計算的建築牌照可收回金額是根據公司因持有該建築牌照而享有的特許權使用費估算。該估計方法是將公司預計的營業收入淨額乘以特許權使用費率，並用適當的貼現率資本化，該計算方式是根據管理層批核的五年期財政預算的現金流量預測。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。

於二零一九年及二零一八年，計算使用價值的主要假設如下：

	二零一九年	二零一八年
特許權使用費率	1%	1%
五年增長率	3%-5%	3%-5%
期終增長率	3%	3%
稅前貼現率	11.99%	11.25%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定特許權使用費率及加權平均增長率。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關分部的特定風險。

11. 附屬公司

以下為於二零一九年十二月三十一日主要附屬公司的名單：

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
附屬公司—於中國註冊成立：							
廣州市金鼎房地產開發有限公司	一九九四年八月三十一日	有限責任公司	人民幣8,000,000元	90%	10%	-	中國物業開發
廣州富力興盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營 有限責任公司	6,500,000美元	25%	75%	-	中國辦公大樓開發及投資
廣州富力億盛置業發展有限公司	二零零五年八月三十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	90%	10%	-	中國物業開發
廣州富力創盛置業發展有限公司	二零零五年十一月四日	有限責任公司	人民幣360,000,000元	86.11%	13.89%	-	中國物業開發
廣州市華維裝飾材料有限公司	二零零四年四月二日	有限責任公司	人民幣500,000元	100%	-	-	中國物業投資
廣州市貴麗實業發展有限公司	二零零零年六月三十日	有限責任公司	人民幣20,500,000元	-	80%	20%	中國物業開發
廣東新天鴻物業發展有限公司	二零零八年五月二十一日	有限責任公司	人民幣592,380,000元	-	75%	25%	中國物業開發
珠海保稅區蔡氏倉儲發展有限公司	二零零三年三月二十日	有限責任公司	人民幣81,100,000元	-	75%	25%	中國物業開發
江門博富置業發展有限公司	二零一四年十二月十七日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	-	90%	10%	中國物業開發
梅州富力房地產開發有限公司	二零一三年七月一日	有限責任公司	人民幣550,000,000元	99%	1%	-	中國物業開發
福州市台江富力置業有限公司	二零一三年九月十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
莆田富力房地產開發有限公司	二零一五年八月十二日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
南昌富力盈盛置業有限公司	二零一六年十二月二十二日	中外合資經營 有限責任公司	124,780,000美元	-	100%	-	中國物業開發
南昌富力超盛置業有限公司	二零一七年六月二十九日	中外合資經營 有限責任公司	80,000,000美元	-	100%	-	中國物業開發
贛州市富輝房地產開發有限 責任公司	二零一八年八月三十一日	有限責任公司	人民幣853,790,000元	100%	-	-	中國物業開發
重慶富力房地產開發有限公司	二零零五年十二月三十日	有限責任公司	人民幣660,000,000元	32.35%	67.65%	-	中國物業開發
廣州富力地產(重慶)有限公司	二零零七年一月二十六日	有限責任公司	人民幣854,500,761元	94.82%	5.18%	-	中國物業開發

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
成都熊貓萬國商城有限公司	一九九七年十月二十九日	有限責任公司	人民幣80,000,000元	86.64%	-	13.36%	中國物業開發
上海啟富房地產開發有限公司	二零一七年十二月二十一日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	100%	-	-	中國物業開發
杭州富力房地產開發有限公司	二零一二年十二月十九日	外商獨資有限責任 企業	10,000,000美元	-	100%	-	中國物業開發
杭州聯富房地產開發有限公司	二零一三年十二月十九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
湖州富力房地產開發有限公司	二零一五年一月二十三日	有限責任公司	人民幣250,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
寧波極富房地產開發有限公司	二零一六年八月十二日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
溫州富力房地產開發有限公司	二零一七年四月十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
浙江富力房地產開發有限公司	二零一八年一月八日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
阜陽極富房地產開發有限公司	二零一七年七月二十六日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
無錫極富房地產開發有限公司	二零一三年十二月十六日	外商獨資有限責任 企業	300,000,000美元	-	100%	-	中國物業開發
南通富力房地產開發有限公司	二零一六年十一月十八日	外商獨資有限責任 企業	80,000,000美元	-	100%	-	中國物業開發
無錫富力通達房地產開發有限公司	二零一六年十二月六日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	100%	-	-	中國物業開發
北京富力城房地產開發有限公司	二零零二年四月二十四日	有限責任公司	人民幣1,394,781,578元	96%	4%	-	中國物業開發
北京富力通達房地產開發有限公司	二零一三年十一月二十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
唐山富力房地產開發有限公司	二零一七年四月十日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
濰博萬達廣場置業有限公司	二零一七年九月二十七日	有限責任公司	人民幣60,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
石家莊富力房地產開發有限公司	二零一三年十二月二十六日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	-	100%	-	中國物業開發

11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
秦皇島富力城房地產開發有限公司	二零一六年十二月二十三日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	-	91.60%	8.4%	中國物業開發
天津富力城房地產開發有限公司	二零零四年十一月二十九日	有限責任公司	人民幣604,280,000元	98.35%	1.65%	-	中國物業開發
天津百合灣建設有限公司	二零一二年一月三十日	有限責任公司	人民幣160,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
大同富力城房地產開發有限公司	二零一一年十一月十七日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
太原富力城房地產開發有限公司	二零零七年八月十四日	有限責任公司	人民幣350,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
太原富潤房地產開發有限公司	二零一六年九月六日	有限責任公司	人民幣1,000,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
海南富力房地產開發有限公司	二零零七年三月二十九日	有限責任公司	人民幣2,180,000,000元	95%	5%	-	中國物業開發
太原富力盛達房地產開發有限公司	二零一七年二月九日	有限責任公司	人民幣1,100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
太原富力通達房地產開發有限公司	二零一七年四月十三日	有限責任公司	人民幣1,300,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
呼和浩特富力房地產開發有限公司	二零一六年七月十一日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
呼和浩特富力通達房地產開發有限公司	二零一七年五月十八日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
包頭市富潤房地產開發有限公司	二零一七年二月二十八日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
哈爾濱富力城房地產開發有限公司	二零一三年五月十五日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	-	100%	-	中國物業開發
廣州天力物業發展有限公司	一九九七年十二月十日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	90%	10%	-	中國物業管理
廣州兆暉投資有限公司	二零一七年九月五日	外商獨資有限責任 企業	人民幣3,980,000,000元	-	100%	-	中國投資控股
廣州富力國際空港綜合物流園有限公司	二零零七年六月十一日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	95%	5%	-	中國物業投資
廣州天力建築工程有限公司	一九九三年五月二十日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	90%	10%	-	中國建築公司
廣東恒力建設工程有限公司	二零零一年六月十二日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	-	100%	-	中國建築公司
附屬公司—於香港註冊成立：							
富力地產(香港)有限公司	二零零五年八月二十五日	有限責任公司	1,000,000港元	100%	-	-	香港投資控股

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
附屬公司－於英屬處女群島註冊成立：							
富力地產(BVI)有限公司	二零零六年三月三十一日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
軒景投資有限公司	二零零六年三月三十一日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
盛景投資有限公司	二零零六年四月三日	有限責任公司	50,000美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
普明投資有限公司	二零一一年七月五日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
益成投資有限公司	二零零六年九月一日	有限責任公司	10,000美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
鴻志投資有限公司(「鴻志」)	二零零七年十一月二日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
彩富控股有限公司(「彩富」)	二零一三年一月二日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
兆運有限公司(「兆運」)	二零一三年十月三十一日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
怡略有限公司(「怡略」)	二零一三年十月十六日	有限責任公司	2美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
Elegant Bloom Limited	二零一九年五月二十二日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
Idea Shine Limited	二零一九年十月三十日	有限責任公司	1美元	-	100%	-	英屬處女群島投資控股
附屬公司－於英國註冊成立：							
R&F Properties (UK) Company Limited	二零一六年八月二十四日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國投資控股
R&F Properties QS (UK) Co., Ltd.	二零一七年三月六日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F Properties QS (UK) Development Co., Ltd.	二零一七年三月六日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.	二零一七年三月三十日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
Vauxhall Homes Limited	二零一三年五月二日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
Vauxhall Square (Nominee 1) Limited	二零一七年二月八日	有限責任公司	1英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F One (UK) Limited	二零一三年九月二十六日	有限責任公司	10,000英鎊	-	100%	-	英國物業開發
R&F One Nine Elms (UK) Limited	二零一三年九月二十六日	有限責任公司	10,000英鎊	-	100%	-	英國物業開發

11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
附屬公司－於韓國註冊成立：							
R&F Korea Co., Ltd.	二零一六年十一月二十一日	有限責任公司	1,000,000,000韓元	-	100%	-	韓國物業開發
Tian Li Korea Construction Co., Ltd.	二零一七年五月二十四日	有限責任公司	2,800,000,000韓元	-	100%	-	韓國建築公司
Tian Li Korea Interior Co., Ltd.	二零一九年四月十日	有限責任公司	1,000,000,000韓元	-	100%	-	韓國建築公司
附屬公司－於馬來西亞註冊成立：							
R&F Development SDN BHD	二零一三年十一月七日	有限責任公司	馬幣500,000元	-	100%	-	馬來西亞物業開發
R&F Mega Realty SDN BHD	二零一四年一月二十七日	有限責任公司	馬幣2元	-	100%	-	馬來西亞物業開發
Tian Li Property Management SDN BHD	二零一四年七月二十七日	有限責任公司	馬幣500,000元	-	100%	-	馬來西亞物業管理
Tian Li Property Construction SDN BHD	二零一四年七月二十七日	有限責任公司	馬幣1,000,000元	-	100%	-	馬來西亞建築公司
Marina Opera House Management SDN BHD	二零一九年七月四日	有限責任公司	馬幣1,000,000元	-	100%	-	馬來西亞歌劇院管理公司
附屬公司－於澳大利亞註冊成立：							
R&F Property Pty Ltd	二零一四年六月五日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Estate Pty Ltd	二零一四年七月七日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Mega Property Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Mega Realty Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Mega Estate Pty Ltd	二零一四年九月二十三日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Development Holdings Pty Ltd.	二零一四年五月三十日	有限責任公司	1澳元	-	100%	-	澳大利亞投資控股
Etone Australia Holdings Pty Ltd	二零一六年十一月八日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞投資控股
Etone Australia Developments Pty Ltd	二零一六年十一月九日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
Etone Australia Project Management Pty Ltd	二零一六年十一月九日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Realty Pty Ltd	二零一四年六月二十日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

11. 附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	本公司持有權益		非控制性權益 持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
R&F Property Australia Pty Ltd	二零一四年十月三十日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Golden Property Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	90澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
R&F Golden Realty Pty Ltd	二零一四年八月二十六日	有限責任公司	100澳元	-	100%	-	澳大利亞物業開發
附屬公司－於新加坡註冊成立：							
R&F Development Pte. Ltd.	二零一四年四月十六日	有限責任公司	新加坡幣1元	-	100%	-	新加坡市場開發
附屬公司－於柬埔寨註冊成立：							
R&F Properties (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年六月二十一日	有限責任公司	400,000,000 柬埔寨瑞爾	-	100%	-	柬埔寨物業開發
R&F Properties MNV (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年七月六日	有限責任公司	2,000,000,000 柬埔寨瑞爾	-	49%	51%	柬埔寨物業開發
R&F Properties HS (Cambodia) Co., Ltd.	二零一七年七月六日	有限責任公司	2,000,000,000 柬埔寨瑞爾	-	49%	51%	柬埔寨物業開發
R&F Properties Management (Cambodia) Co., Ltd.	二零一八年八月九日	有限責任公司	20,000,000柬埔寨瑞爾	-	100%	-	柬埔寨物業管理

本集團董事認為上表列出的主要附屬公司主要影響本集團的營業額和總資產。董事認為列出附屬公司的全部細節，將導致篇幅過長。

於二零一九年十二月三十一日的非控制性權益的總額為人民幣2,441,232,000元(二零一八年：人民幣1,609,620,000元)。各附屬公司的單個非控制性權益對本集團不重大。

12. 合營企業投資

	二零一九年	二零一八年
於一月一日	10,265,788	7,395,522
增添	29,736	2,776,223
出售	-	(11,538)
應佔業績	622,048	278,408
一家合營企業宣派股息	(200,040)	(200,040)
應佔其他全面收入	127,874	37,118
未實現利潤抵銷	(50,241)	(9,905)
於十二月三十一日	10,795,165	10,265,788

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，合營企業投資採用權益法計算，董事認為單個合營企業投資對本集團不重大。截至二零一九年十二月三十一日，本集團應佔持續經營業務收益總額為人民幣611,191,000元，其中應佔虧損人民幣10,857,000元已於應收若干合營企業款項內確認。
- (b) 根據相關合營企業協議，該等實體由本集團及其他方共同控制。概無參與方擁有對實體超過一半投票權的單邊控制權。
- (c) 本集團於合營企業的權益並不存在或然負債。

13. 聯營公司投資

	二零一九年	二零一八年
於一月一日	390,718	229,515
增添	104,504	91,064
收購一家聯營公司額外權益	-	(4,004)
應佔業績	165,014	95,353
未實現利潤抵銷	(15,907)	(17,668)
已收一家聯營公司股息	-	(3,542)
於十二月三十一日	644,329	390,718

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，聯營公司投資採用權益法計算，董事認為單個聯營公司投資對本集團不重大。截至二零一九年十二月三十一日止年度來自持續經營的應佔收益為人民幣165,208,000元，其中應佔虧損人民幣194,000元已就應收若干聯營公司款項確認。截至二零一九年十二月三十一日止年度，該等未確認應佔聯營公司虧損為人民幣4,330,000元(二零一八年：無)。
- (b) 本集團於聯營公司的權益並不存在或然負債。

14. 按公允價值計入其他全面收入的金融資產

	二零一九年	二零一八年
於一月一日	627,967	527,650
增添	354,083	495,437
出售	(22,633)	(298,000)
確認為其他全面收入的公允價值收益／(虧損)	83,025	(97,120)
於十二月三十一日	1,042,442	627,967

(a) 按公允價值計入其他全面收入的金融資產

本集團按公允價值計入其他全面收入的金融資產包括並非作買賣權益證券，而本集團於初始確認時已不可撤回地選擇確認於該類別。該等金融資產為戰略投資，且本集團認為此分類更有相關性。

	二零一九年	二零一八年
上市證券：		
— 上市權益投資	935,996	499,777
非上市證券：		
— 非上市私募基金	106,446	128,190
	1,042,442	627,967

於出售該等權益證券，任何按公允價值計入其他全面收入儲備之相關結餘重新分類至保留盈利。

(b) 於損益及其他全面收入中確認的金額

年內，於損益及其他全面收入中確認如下收益／(虧損)：

	二零一九年	二零一八年
於其他全面收入確認的收益／(虧損)	83,025	(97,120)
於其他收入的損益中確認持有按公允價值計入其他全面收益的股本工具之股息	8,992	—

(c) 公允價值及風險

有關釐定公允價值所採用的方法及假設的資料載於附註3.3。

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日，按公允價值計入其他全面收入的金融資產以人民幣計值。有關資產對價格風險的敏感度分析，參閱附註3.1。

15. 按類別分類的金融工具

	二零一九年	二零一八年
金融資產，按攤銷成本		
貿易和其他應收款，不包括預付款	46,939,622	32,537,937
受限制現金	15,531,531	14,923,681
現金及現金等價物	22,904,275	19,782,883
	85,375,428	67,244,501
金融資產，按公允價值		
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	1,042,442	627,967
	86,417,870	67,872,468
	二零一九年	二零一八年
金融負債，按攤銷成本		
借款	197,140,748	163,298,674
貿易及其他應付款(不包括非金融負債)	43,312,395	32,535,984
租賃負債	200,233	-
	240,653,376	195,834,658

本集團有關金融工具各種風險於附註3討論。於本報告期末的最高信貸風險為上述各類別金融資產的賬面值。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

16. 發展中物業

	二零一九年	二零一八年
金額包括：		
土地及土地使用權	102,285,112	100,261,476
建築成本及資本化支出	51,881,009	40,397,172
資本化融資成本	13,232,902	9,538,902
	167,399,023	150,197,550

所有發展中物業預計將於正常經營週期內落成。

於二零一九年，用於決定融資成本的資本化率為6.25%(二零一八年：5.63%)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣70,921,134,000元(二零一八年：人民幣49,960,358,000元)的發展中物業作為抵押。

17. 已落成待售物業

	二零一九年	二零一八年
金額包括：		
土地及土地使用權	13,529,246	9,891,779
建築成本及資本化支出	37,418,523	28,307,422
資本化融資成本	4,366,021	3,768,702
	55,313,790	41,967,903

於二零一九年十二月三十一日，本集團借款以價值人民幣6,396,534,000元(二零一八年：人民幣3,596,408,000元)的已落成待售物業作為抵押。

18. 貿易和其他應收款及預付款

	二零一九年	二零一八年
貿易應收款 — 淨額(附註(a))	12,770,597	10,609,336
其他應收款 — 淨額(附註(b))	26,000,869	16,349,148
預付款(附註(d))	9,977,766	3,830,458
為獲得合同的資本化成本	975,054	620,190
應收合營企業款項(附註38(xvii))	4,813,263	4,796,129
應收聯營公司款項(附註38(xvii))	3,347,806	783,324
應收由相同共同股東控制實體款項	7,087	—
合計	57,892,442	36,988,585
減：非流動部分	(162,469)	(112,139)
流動部份	57,729,973	36,876,446

貿易及其他應收款的賬面值與其公允價值相若。

18. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(a) 貿易應收款

	二零一九年	二零一八年
貿易應收款 — 流動部份		
— 應收第三方款項	12,974,899	10,820,423
— 應收合營企業款項(附註38(xvii))	123,795	62,587
— 應收一家聯營公司款項(附註38(xvii))	25	—
— 應收由相同共同股東控制實體款項(附註38(xvii))	23	—
	13,098,742	10,883,010
減：虧損撥備	(328,145)	(273,674)
	12,770,597	10,609,336

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：

	二零一九年	二零一八年
1年內	11,348,983	9,442,639
1年至2年	926,685	741,720
2年至3年	309,451	267,232
超過3年	513,623	431,419
	13,098,742	10,883,010

本集團應用香港財務報告準則9簡化方法計量預期信貸虧損，就所有貿易應收款及合同資產使用存續期預期虧損撥備。

於本報告期內，貿易應收款的虧損撥備增加人民幣54,471,000元至人民幣328,145,000元(二零一八年：增加人民幣21,166,000元至人民幣273,674,000元)，而合同資產的虧損撥備則增加人民幣2,421,000元至人民幣9,736,000元(二零一八年：減少人民幣7,982,000元至人民幣7,315,000元)。附註3.1(b)載列有關計算撥備的詳情。

有關貿易應收款減值及本集團信貸風險、外幣風險及利率風險的詳情載列於附註3.1。

18. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(b) 其他應收款

其他應收款主要包括收購土地使用權、附屬公司的保證金以及正常商業活動的其他保證金及應收款。

其他應收款分析如下：

	二零一九年	二零一八年
按一般商業履行	26,000,869	16,349,148
未履行及已減值	113,380	103,002
其他應收款	26,114,249	16,452,150
減：減值撥備	(113,380)	(103,002)
其他應收款 — 淨額	26,000,869	16,349,148

(c) 在報告日期，最大信用風險敞口為上述每類應收款的賬面價值。本集團不持有任何作為擔保的抵押品。

(d) 預付款主要收購土地使用權及購買建築材料。

(e) 本集團的貿易和其他應收款(不包括預付款)，包括應收合營企業及聯營公司款項的賬面值以下列貨幣為單位：

	二零一九年	二零一八年
— 人民幣	45,400,075	30,795,564
— 馬幣	638,616	1,190,854
— 韓元	343,952	30,054
— 澳元	308,276	296,637
— 英鎊	148,250	60,728
— 港元	84,073	2,629
— 美元	16,299	161,438
— 新加坡幣	81	33
	46,939,622	32,537,937

19. 受限制現金

	二零一九年	二零一八年
預售物業建築款保證金(附註(a))	9,606,277	8,753,633
借款保證金(附註(b))	3,375,432	4,119,875
優先票據利息保證金(附註(c))	1,327,716	264,019
建築工人薪金付款保證金(附註(d))	375,077	406,365
應付建築款保證金(附註(e))	290,557	313,064
其他	556,472	1,066,725
	15,531,531	14,923,681

19. 受限制現金(續)

- (a) 根據有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將全部已收預售物業所得的款項存放於指定銀行賬戶內作為相關項目建設的保證金。該保證金只可在獲得當地國有土地資源管理局批准時用以支付相關項目的建造成本。該等保證金會按相關物業竣工階段得以解除。
- (b) 根據若干銀行貸款協議，本集團須將特定金額的現金存款用作借款的抵押。該等保證金只會於償還該等借款後得以解除。
- (c) 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內作為支付優先票據利息的保證金。該等保證金只會於贖回優先票據後解除。
- (d) 根據有關政府文件，本集團旗下若干公司均須將若干現金存款存放於指定銀行賬戶，作為支付建築工人的薪金的抵押品。該等保證金只會於相關物業落成後解除。
- (e) 根據相關建造合約，本集團旗下若干物業發展公司須將特定金額的應付建築款項存放於指定銀行賬戶內用作現金抵押品。該等保證金只能於相關建築款項結算後得以解除。
- (f) 受限制現金以以下貨幣結算：

	二零一九年	二零一八年
— 人民幣	13,979,761	14,472,673
— 美元	1,334,878	397,971
— 澳元	186,607	16,503
— 馬幣	30,285	36,534
	15,531,531	14,923,681

本集團董事認為，上述受限制現金將於正常營運週期內解除限制。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

20. 現金及現金等價物

	二零一九年	二零一八年
銀行及庫存現金	22,884,142	19,760,878
短期銀行存款	20,133	22,005
	22,904,275	19,782,883
	二零一九年	二零一八年
結算貨幣：		
— 人民幣	18,656,983	18,334,553
— 港元	3,362,003	76,939
— 馬幣	464,825	63,045
— 美元	327,779	1,025,648
— 澳元	48,901	120,686
— 英鎊	34,768	99,813
— 韓元	8,493	61,241
— 新加坡幣	521	956
— 澳門元	2	2
	22,904,275	19,782,883

該等以人民幣、馬幣、韓元及英鎊計值的結餘須按照中國、馬來西亞、南韓及英國政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣及匯出該等外幣結算的銀行結餘及現金。

銀行現金存放於近期無不良記錄的信譽銀行。

21. 股本

	二零一九年 股份數目 (千股)	二零一九年 股本	二零一八年 股份數目 (千股)	二零一八年 股本
— 內資股	2,207,109	551,777	2,207,109	551,777
— H股	1,288,258	322,065	1,015,258	253,815
	3,495,367	873,842	3,222,367	805,592

普通股的變動：

	內資股數目 (千股)	內資股股本	H股數目 (千股)	H股股本
二零一八年十二月三十一日結餘	2,207,109	551,777	1,015,258	253,815
配售股份	—	—	273,000	68,250
二零一九年十二月三十一日結餘	2,207,109	551,777	1,288,258	322,065

21. 股本(續)

於二零一九年十二月三十一日，本公司註冊、已發行及繳足股本為人民幣873,842,000元(二零一八年：人民幣805,592,000元)分為3,495,367,000股(二零一八年：3,222,367,000股)股份，包括2,207,109,000股(二零一八年：2,207,109,000股)內資股及1,288,258,000股(二零一八年：1,015,258,000股)H股。

H股指本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市的股份。有關H股的股份溢價載於附註22。

於二零一九年十二月三十日，本公司按配售價每股配售股份13.68港元配售總計273,000,000股配售股份予不少於六名獨立承配人。

22. 其他儲備

	股份溢價 (附註(a))	可供出售 金融資產儲備 (附註(b))	按公允價值 計入其他全面 收入的金融 資產儲備 (附註(c))		法定盈餘 公積 (附註(d))	折算儲備 (附註(e))	重估盈餘 (附註(f))	其他	合計
二零一七年十二月三十一日(如原本呈列)	3,636,625	271,548	-	539,144	46,011	-	72,929	4,566,257	
採納香港財務報告準則9後重新分類	-	(271,548)	271,548	-	-	-	-	-	
二零一八年一月一日(經重列)	3,636,625	-	271,548	539,144	46,011	-	72,929	4,566,257	
按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅 後公允價值虧損	-	-	(71,475)	-	-	-	-	(71,475)	
以權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	-	-	-	-	37,118	-	-	37,118	
出售按公允價值計入其他全面收入的權益投資 收益至保留盈利，除稅後	-	-	(100,261)	-	-	-	-	(100,261)	
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	-	469,558	
貨幣折算差額	-	-	-	-	(36,910)	-	-	(36,910)	
二零一八年十二月三十一日	3,636,625	-	99,812	539,144	46,219	469,558	72,929	4,864,287	
於二零一九年一月一日	3,636,625	-	99,812	539,144	46,219	469,558	72,929	4,864,287	
配售股份	3,246,532	-	-	-	-	-	-	3,246,532	
附屬公司的所有者權益變動但控制權無變動	-	-	-	-	-	-	(1,087)	(1,087)	
按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅 後公允價值收益	-	-	67,003	-	-	-	-	67,003	
以權益法入賬的應佔合營企業其他全面收入	-	-	-	-	127,874	-	-	127,874	
貨幣折算差額	-	-	-	-	(45,735)	-	-	(45,735)	
於二零一九年十二月三十一日	6,883,157	-	166,815	539,144	128,358	469,558	71,842	8,258,874	

22. 其他儲備(續)

- (a) 如獲董事批准，發行及配售H股的股份溢價可用作增加繳足股本。
- (b) 分類為可供出售金融資產的投資的公允價值變動於其他全面收入確認，及於權益內的單獨儲備中累計。相關資產於出售或減值時，金額重新分類至損益。
- (c) 本集團已選擇於其他全面收入確認若干權益證券投資的公允價值變動。該等變動於權益內的按公允價值計入其他全面收入的金融資產儲備中累計。當終止確認相關權益證券時，本集團自該儲備轉移金額至保留盈利。
- (d) 根據本集團於中國註冊成立之附屬公司適用的規則和規例，於每年分派純利時，該等附屬公司須按法定賬目所報純利轉移指定金額至法定儲備，直至該法定儲備達到其註冊資本50%為止。根據性質，法定儲備可用作抵銷附屬公司的累積虧損或以花紅方式分派予所有者。
- (e) 折算海外控制實體產生之匯兌差額於其他全面收入確認，及於權益內的單獨儲備中累計。累計金額於出售投資淨額時重新分類至損益。
- (f) 於其他全面收入確認轉移自物業、廠房及設備以及土地使用權的投資物業重估收益。

23. 預提費用及其他應付款

	二零一九年	二零一八年
應付合營企業款項(附註(a)及附註38(xvii))	6,506,090	7,059,166
應付聯營公司款項(附註(a)及附註38(xvii))	207,523	177,170
應付由相同共同股東控制實體款項(附註(a)及附註38(xvii))	62,003	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))	39,201,447	27,981,005
其他應付款及預提費用(附註(d))	37,928,807	31,706,897
	83,905,870	67,434,238

- (a) 除與廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)的結餘為無抵押、計息，且須在要求時償還外，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相若。

24. 借款

	二零一九年	二零一八年
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	75,657,595	76,310,874
— 無抵押	11,547,269	5,747,461
	87,204,864	82,058,335
境內債券(附註(b))		
— 無抵押	39,561,938	32,989,149
中期票據(附註(c))		
— 無抵押	1,998,817	1,996,516
優先票據(附註(d))		
— 有抵押	34,607,114	15,703,286
其他借款(附註(e))		
— 有抵押	19,651,356	14,223,474
— 無抵押	—	2,403,800
	19,651,356	16,627,274
融資租賃負債(附註(g))		
— 有抵押	—	135,216
減：長期借款當期部份	(48,153,395)	(38,561,266)
	134,870,694	110,948,510
流動		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	8,781,133	2,212,745
— 無抵押	548,000	418,605
	9,329,133	2,631,350
超短期融資券(附註(f))		
— 無抵押	999,883	5,168,603
優先票據(附註(d))		
— 有抵押	—	4,427,852
其他借款(附註(e))		
— 有抵押	3,787,643	1,561,093
短期借款總額	14,116,659	13,788,898
長期借款當期部份	48,153,395	38,561,266
借款總額	197,140,748	163,298,674

24. 借款(續)

(a) 銀行借款

銀行借款利率定期重新定價，這使得本集團的銀行借款承受利率變動風險。合約規定的重新定價日期均為一年內。

(i) 銀行借款的變動分析如下：

	二零一九年	二零一八年
於一月一日	84,689,685	60,884,691
增添	49,778,130	53,309,906
收購附屬公司	119,989	718,386
還款	(38,158,951)	(30,783,398)
匯兌虧損	105,144	560,100
於十二月三十一日	96,533,997	84,689,685

(ii) 銀行借款在下列期間到期：

	二零一九年	二零一八年
一年內	26,291,986	21,274,870
一至兩年	21,747,036	16,156,875
二至五年	29,523,759	19,740,720
超過五年	18,971,216	27,517,220
總銀行借款	96,533,997	84,689,685

(iii) 本集團銀行借款的賬面值以下列貨幣計值：

	二零一九年	二零一八年
— 人民幣	84,959,769	71,445,870
— 美元	10,116,467	10,637,750
— 港元	756,469	1,600,598
— 英磅	531,432	503,908
— 馬幣	169,860	—
— 澳元	—	501,559
	96,533,997	84,689,685

(iv) 銀行借款實際利率為5.54%(二零一八年：5.36%)。

(v) 銀行借款的賬面值與其公允價值相若。

24. 借款(續)

(b) 境內債券

(i) 二零一五年公開債券

本公司於二零一五年七月十三日在中國發行了65,000,000張面值合計人民幣65億元的公司債券(「二零一五年公開債券」)。該等公司債券已於上海證券交易所上市，並將於發行日起計五年後到期。

於二零一八年七月十三日，本公司按等於本金額100%之贖回價提早贖回62,545,820張二零一五年公開債券。剩餘期間的固定利率為每年7.00%。剩餘的二零一五年公開債券於二零一九年十二月三十一日之賬面值為人民幣245,418,000元。

(ii) 二零一六年公開債券

本公司於二零一六年一月十一日在中國發行了60,000,000張面值合計人民幣60億元的公司債券(「原始二零一六年公開債券」)。本公司於二零一六年一月二十二日在中國進一步發行36,000,000張面值合計人民幣36億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券一」)。原始二零一六年公開債券及額外二零一六年公開債券一的固定利率為每年3.95%。於發行日三週年，本公司有權調整餘下期內利率。原始二零一六年債券及額外二零一六年債券一將於各自發行日起計五年後到期，並可於各自發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年一月十一日，本公司調整原始二零一六年公開債券餘下期間的利率至每年7.20%。於二零一九年一月二十二日，本公司調整額外二零一六年公開債券一餘下期間的利率至每年7.00%。並無發生提早贖回。

本公司於二零一六年四月七日在中國進一步發行19,500,000張面值合計人民幣19.5億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券二」)。額外二零一六年公開債券二的固定利率為每年3.48%。於發行日三週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年公開債券二將於發行日起計六年後到期，並可於發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年四月二日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回330,000張額外二零一六年公開債券二。剩餘期間的固定利率為每年6.70%。

本公司於二零一六年四月七日在中國進一步發行9,500,000張面值合計人民幣9.5億元的公司債券(「額外二零一六年公開債券三」，及連同原始二零一六年公開債券、額外二零一六年公開債券一及二，統稱「二零一六年公開債券」)。額外二零一六年公開債券三的固定利率為每年3.95%。於發行日五週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年公開債券三將於發行日起計七年後到期，並可於發行日五週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年十二月三十一日，餘下二零一六年公開債券的賬面值為人民幣12,464,860,000元。

24. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(iii) 二零一六年非公開債券

本公司於二零一六年五月十六日在中國發行了46,000,000張面值合計人民幣46億元的非公開債券(「原始二零一六年非公開債券」)。原始二零一六年非公開債券的固定利率為每年5.20%。於發行日三週年、四週年及五週年，本公司有權調整餘下期內利率。原始二零一六年非公開債券將於發行日起計六年後到期，並可於發行日三週年、四週年及五週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年五月十六日，本公司調整原始二零一六年非公開債券餘下期內的利率至每年6.80%。並無發生提早贖回。

本公司於二零一六年五月三十日在中國進一步發行104,000,000張面值合計人民幣104億元的非公開債券(「額外二零一六年非公開債券一」)。額外二零一六年非公開債券一的固定利率為每年5.15%。於發行日兩週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年非公開債券一將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一八年五月三十日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回84,700,000張額外二零一六年非公開債券一。剩餘期間的固定利率為每年6.50%。

本公司於二零一六年六月二十九日在中國進一步發行93,000,000張面值合計人民幣93億元的非公開債券(「額外二零一六年非公開債券二」)。額外二零一六年非公開債券二的固定利率為每年5.00%。於發行日兩週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年非公開債券二將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一八年六月二十九日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回85,000,000張額外二零一六年非公開債券二。剩餘期間的固定利率為每年7.50%。

本公司於二零一六年十月十九日在中國進一步發行57,000,000張面值合計人民幣57億元的非公開債券(「額外二零一六年非公開債券三」，及連同原始二零一六年非公開債券、額外二零一六年非公開債券一及二，統稱「二零一六年非公開債券」)。額外二零一六年非公開債券三的固定利率為每年4.39%。於發行日三週年、四週年及五週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一六年非公開債券三將於發行日起計六年後到期，並可於發行日三週年、四週年及五週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年十月十九日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回22,702,000張額外二零一六年非公開債券三。剩餘期內的利率調整至每年7.40%。

於二零一九年十二月三十一日，餘下二零一六年非公開債券的賬面值為人民幣10,759,800,000元。

24. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(iv) 二零一八年非公開債券

本公司於二零一八年五月三十日在中國發行了10,000,000張面值合計人民幣10億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券一」)。二零一八年非公開債券一的固定利率為每年6.80%。於發行日一及兩週年，本公司將有權調整餘下期內利率。二零一八年非公開債券一將於發行日起計三年後到期，並可於發行日一或兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年五月三十日，本公司未調整二零一八年非公開債券一餘下期內的利率。並無發生提早贖回。

本公司於二零一八年六月二十六日在中國發行了5,000,000張面值合計人民幣5億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券二」)。二零一八年非公開債券二的固定利率為每年7.30%。於發行日一及兩週年，本公司將有權調整餘下期內利率。二零一八年非公開債券二將於發行日起計三年後到期，並可於發行日一或兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年六月二十四日，本公司調整二零一八年非公開債券二的利率至每年6.60%。並無發生提前贖回。

本公司於二零一八年九月十七日在中國發行了12,000,000張面值合計人民幣12億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券三」)。二零一八年非公開債券三的固定利率為每年7.30%。於發行日一及兩週年，本公司將有權調整餘下期內利率。二零一八年非公開債券三將於發行日起計三年後到期，並可於發行日一或兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年九月十六日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回1,380,000張二零一八年非公開債券三。餘下期內的利率保持為每年7.00%。

本公司於二零一八年九月十七日在中國發行了5,500,000張面值合計人民幣5.5億元的非公開債券(「二零一八年非公開債券四」，及連同二零一八年非公開債券一、二及三，統稱「二零一八年非公開債券」)。二零一八年非公開債券四的固定利率為每年7.70%。於發行日兩週年，本公司將有權調整餘下期內利率。二零一八年非公開債券四將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年十二月三十一日，餘下二零一八年非公開債券的賬面值為人民幣3,111,303,000元。

24. 借款(續)

(b) 境內債券(續)

(v) 二零一八年公開債券

本公司於二零一八年十二月三日在中國發行了40,000,000張面值合計人民幣40億元的公司債券(「原始二零一八年公開債券」)。二零一八年公開債券的固定利率為每年6.58%。於發行日兩週年，本公司有權調整餘下期內利率。原始二零一八年公開債券將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一九年一月三日在中國進一步發行70,200,000張面值合計人民幣70.2億元的公司債券(「額外二零一八年公開債券」，及連同原始二零一八年公開債券，統稱「二零一八年公開債券」)。額外二零一八年公開債券的固定利率為每年7.00%。於發行日兩週年，本公司有權調整餘下期內利率。額外二零一八年公開債券將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

於二零一九年十二月三十一日，餘下二零一八年公開債券的賬面值為人民幣11,005,256,000元。

(vi) 二零一九年公開債券

本公司於二零一九年五月八日在中國發行15,800,000張面值合計人民幣15.8億元的公司債券(「二零一九年公開債券一」)。二零一九年公開債券一的固定利率為每年5.60%。於發行日兩週年，本公司有權調整餘下期內利率。二零一九年公開債券一將於發行日起計四年後到期，並可於發行日兩週年屆滿時提早贖回本金數額。

本公司於二零一九年五月八日在中國進一步發行4,000,000張面值合計人民幣4億元的公司債券(「二零一九年公開債券二」，及連同二零一九年公開債券一，統稱「二零一九年公開債券」)。二零一九年公開債券二的固定利率為每年6.48%。於發行日三週年，本公司將有權調整餘下期內利率。二零一九年公開債券二將於發行日起計五年後到期，並可於發行日三週年屆滿時提早贖回本金數額。

於扣除交易成本後，二零一九年公開債券的所得款項淨額為人民幣1,973,660,000元。

於二零一九年十二月三十一日，二零一九年公開債券的賬面值為人民幣1,975,301,000元。

(vii) 境內債券的公允價值及變動

於二零一九年十二月三十一日，二零一五年公開債券、二零一六年公開債券、二零一八年公開債券及二零一九年公開債券的公允價值合計為人民幣25,639,290,000元。公允價值乃參考截至二零一九年十二月三十一日止年度後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

於二零一九年十二月三十一日，二零一六年非公開債券及二零一八年非公開債券的公允價值與賬面值相若。公允價值乃根據6.79%的借款利率貼現後的流動現金釐定，並屬公允價值層級的第二層。

24. 借款(續)**(b) 境內債券(續)****(vii) 境內債券的公允價值及變動(續)**

境內債券的變動如下：

	二零一九年	二零一八年
於一月一日	32,989,149	48,864,935
增添	8,973,660	7,227,200
贖回	(2,441,200)	(23,224,582)
利息支出	2,667,642	1,935,319
已付或包括在其他應付款的應付利息	(2,627,313)	(1,813,723)
於十二月三十一日	39,561,938	32,989,149

(c) 中期票據

於二零一七年四月二十七日，本公司在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的中期票據(「二零一七年年中期票據一」)。二零一七年年中期票據一的固定利率為每年5.25%。二零一七年年中期票據一將於發行日期起三年後到期。

於二零一七年七月三日，本公司在中國進一步發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的中期票據(「二零一七年年中期票據二」)，及連同二零一七年年中期票據一，統稱「二零一七年年中期票據」。二零一七年年中期票據二的固定利率為每年5.50%。二零一七年年中期票據二將於發行日期起三年後到期。

二零一七年年中期票據的賬面值為人民幣1,998,817,000元。

於二零一九年十二月三十一日，二零一七年年中期票據的公允價值與賬面值相若。公允價值乃根據按5.51%的借款利率貼現後的現金流釐定，並屬公允價值層級的第二層。

中期票據的變動載列如下：

	二零一九年	二零一八年
於一月一日	1,996,516	1,994,168
利息支出	109,800	109,848
已付或包括在其他應付款的利息	(107,499)	(107,500)
於十二月三十一日	1,998,817	1,996,516

24. 借款(續)

(d) 優先票據

優先票據為相關發行人唯一的直接、非後償、無條件及有抵押責任。

(i) 二零一七年票據

二零一七年票據一

於二零一七年一月十三日，本集團一附屬公司怡略有限公司(「怡略」)發行於二零二二年一月十三日到期的利率為5.75%的優先票據，本金總額為265,000,000美元及發行價為本金數額的99.146%(「二零一七年原始票據」)。

於二零一七年一月二十日，怡略進一步發行於二零二二年一月十三日到期的利率為5.75%的優先票據，本金總額為460,000,000美元及發行價為本金數額的99.146%，加自二零一七年一月十三日(含當日)至(但不包括)二零一七年一月二十日的應計利息(「二零一七年額外票據」，及連同二零一七年原始票據，統稱「二零一七年票據一」)。於扣除交易成本後，二零一七年票據一所得款項淨額為人民幣4,880,042,000元。

二零一七年票據二

於二零一七年十月十三日及二零一七年十月二十七日，本集團附屬公司兆運有限公司(「兆運」)發行於二零一八年十月十一日到期的利率為5.25%的優先票據，本金總額為800,000,000美元及發行價為本金數額的100%(「二零一七年票據二」)。

於二零一八年四月二十七日，兆運結算投標要約及以等於本金額100.6%的價格接納購買本金總額400,000,000美元的二零一七年票據二。於二零一八年十月十一日，兆運以等於本金額100%的價格贖回餘下本金總額400,000,000美元的二零一七年票據二。

二零一七年票據三

於二零一七年十一月十七日，怡略發行於二零二三年二月十三日到期的利率為5.875%的優先票據，本金總額500,000,000美元及發行價為本金數額的100%(「二零一七年票據三—原始票據」)。

於二零一八年一月九日，怡略進一步發行於二零二三年二月十三日到期的利率為5.875%的優先票據，本金總額為100,000,000美元及發行價為本金總額的99.426%，加自二零一七年十一月十七日(含當日)至(但不包括)二零一八年一月九日的應計利息(「二零一七年票據三—額外票據」，及連同二零一七年票據三—原始票據，統稱「二零一七年票據三」)。於扣除交易成本後，二零一七年票據三所得款項淨額為人民幣3,891,552,000元。

24. 借款(續)

(d) 優先票據(續)

(ii) 二零一八年票據

二零一八年票據一

於二零一八年二月十五日，兆運發行於二零一九年二月十三日到期的利率為5.000%的優先票據，本金總額為350,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零一八年票據一」）。於扣除交易成本後，二零一八年票據一所得款項淨額為人民幣2,206,205,000元。

於二零一九年二月十三日，兆運以等於本金額100%的贖回價悉數贖回二零一八年票據一。

二零一八年票據二

於二零一八年四月二十五日，怡略發行於二零二一年四月二十五日到期的利率為7.000%的優先票據，本金總額為600,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零一八年票據二—原始票據」）。

於二零一八年六月十二日，怡略進一步發行於二零二一年四月二十五日到期的利率為7.000%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金總額的97.467%，加自二零一八年四月二十五日（含當日）至（但不包括）二零一八年六月十二日的應計利息（「二零一八年額外票據二」），及連同二零一八年票據二—原始票據，統稱「二零一八年票據二」。於扣除交易成本後，二零一八年票據二所得款項淨額為人民幣4,934,901,000元。

二零一八年票據三

於二零一八年九月二十七日，怡略發行於二零二一年九月二十七日到期的利率為8.875%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金總額的100%（「二零一八年票據三」）。於扣除交易成本後，二零一八年票據三所得款項淨額為人民幣1,348,168,000元。

二零一八年票據四

於二零一八年十月十日，兆運發行於二零一九年十月八日到期的利率為7.500%的優先票據，本金總額為300,000,000美元及發行價為本金總額的100%（「二零一八年票據四」）。於扣除交易成本後，二零一八年票據四所得款項淨額為人民幣2,024,139,000元。

於二零一九年八月九日，兆運以等於本金額100.5%的贖回價贖回50%的二零一八年票據四。於二零一九年八月十六日，兆運以等於本金額101%的贖回價贖回餘下50%的二零一八年票據四。

24. 借款(續)

(d) 優先票據(續)

(iii) 二零一九年票據

二零一九年票據一

於二零一九年一月十日，怡略發行於二零二一年一月十日到期的利率為8.75%的優先票據，本金總額為500,000,000美元及發行價為本金數額的99.775%([二零一九年票據一—原始票據])。

於二零一九年一月十七日，怡略進一步發行於二零二一年一月十日到期的利率為8.75%的優先票據，本金總額為200,000,000美元及發行價為本金數額的100%，加自二零一九年一月十日(含當日)至(但不包括)二零一九年一月十七日的應計利息([二零一九年票據一—額外票據]，及連同二零一九年票據一—原始票據合稱為[二零一九年票據一])。於扣除交易成本後，二零一九年票據一的所得款項淨額為人民幣4,684,987,000元。

二零一九年票據二

於二零一九年一月二十八日，怡略發行於二零二二年七月二十八日到期的利率為9.125%的優先票據，本金總額為300,000,000美元及發行價為本金數額的99.633%([二零一九年票據二])。於扣除交易成本後，二零一九年票據二的所得款項淨額為人民幣1,984,095,000元。

二零一九年票據三

於二零一九年二月二十七日，怡略發行於二零二三年二月二十七日到期的利率為8.125%的優先票據，本金總額為450,000,000美元及發行價為本金數額的100%，及於二零二四年二月二十七日到期的利率為8.625%的優先票據，本金總額為375,000,000美元及發行價為本金數額的100%([二零一九年票據三—原始票據])。

於二零一九年六月十七日，怡略進一步發行於二零二三年二月二十七日到期的利率為8.125%的優先票據，本金總額為425,000,000美元及發行價為本金數額的98.812%，加自二零一九年二月二十七日(含當日)至(但不包括)二零一九年六月十七日的應計利息([二零一九年票據三—額外票據]，及連同二零一九年票據三—原始票據合稱為[二零一九年票據三])。於扣除交易成本後，二零一九年票據三的所得款項淨額為人民幣8,272,544,000元。

二零一九年票據四

於二零一九年七月十一日，怡略發行於二零二四年七月十一日到期的利率為8.125%的優先票據，本金總額為450,000,000美元及發行價為本金數額的100%([二零一九年票據四])。於扣除交易成本後，二零一九年票據四的所得款項淨額為人民幣3,043,408,000元。

於二零一九年十二月三十一日，所有票據均由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以若干離岸附屬公司的股票權益抵押。

優先票據的實際利率介乎6.25%至9.81%(二零一八年：6.25%至9.57%)。

24. 借款(續)**(d) 優先票據(續)**

優先票據的變動如下：

	二零一九年	二零一八年
於一月一日	20,131,138	12,976,964
發行	17,983,970	11,147,119
贖回	(4,471,040)	(5,299,760)
提前贖回溢價支出	17,618	–
已付提前贖回溢價	(17,618)	(16,730)
利息支出	2,673,129	1,375,262
已付或包括在其他應付款的利息	(2,496,313)	(1,167,095)
匯兌虧損	786,230	1,115,378
於十二月三十一日	34,607,114	20,131,138

本集團優先票據的賬面值以美元計值。

於二零一九年十二月三十一日，優先票據的公允價值為人民幣32,313,312,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣19,275,477,000元)。公允價值乃參考彭博於截至二零一九年十二月三十一日止年度最後交易日的報價釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一層。

(e) 其他借款

本集團若干附屬公司(「項目公司」)與若干金融機構(「受託人」)訂立若干基金安排。受託人已由第三方募集資金，並將該等資金注入項目公司。

(i) 其他借款的變動如下：

	二零一九年	二零一八年
於一月一日	18,188,367	17,299,000
增添	13,473,571	13,046,247
還款	(8,320,009)	(12,145,401)
利息支出	1,958,789	1,268,760
已付或包括在其他應付款的應付利息	(1,958,789)	(1,268,760)
匯兌虧損/(收益)	97,070	(11,479)
於十二月三十一日	23,438,999	18,188,367

24. 借款(續)

(e) 其他借款(續)

(ii) 其他借款在下列期間到期：

	二零一九年	二零一八年
一年內	14,867,193	6,461,893
一至兩年	4,980,464	6,978,200
二至五年	1,043,829	2,000,000
超過五年	2,547,513	2,748,274
總其他借款	23,438,999	18,188,367

(iii) 以如下貨幣計值的其他借款的賬面值：

	二零一九年	二零一八年
— 人民幣	21,727,356	16,882,974
— 英鎊	1,052,262	997,763
— 澳元	659,381	—
— 美元	—	307,630
	23,438,999	18,188,367

(iv) 該等基金安排的實際利率由4.75%至12.36%不等(二零一八年：4.75%至11.33%)。

(v) 其他借款的賬面值與其公允價值相若。

(f) 超短期融資券

本公司於二零一八年在中國發行71,700,000張面值合計人民幣71.7億元的超短期融資券(「二零一八年超短期融資券」)。二零一八年超短期融資券的固定利率介乎每年5.30%至6.50%。二零一八年超短期融資券將於發行日起計270日後到期。於扣除交易成本後，二零一八年超短期融資券所得款項淨額為人民幣7,162,935,000元。所有二零一八年超短期融資券已於中國銀行間債券市場上市。

本公司於二零一九年一月四日在中國發行10,000,000張面值合計人民幣10億元的超短期融資券(「額外二零一八年超短期融資券」)。額外二零一八年超短期融資券的利率為每年5.66%。額外二零一八年超短期融資券於發行日起計90日後到期。本公司於二零一九年在中國發行48,000,000張面值合計人民幣48億元的超短期融資券(「二零一九年超短期融資券」)。二零一九年超短期融資券的利率介乎每年4.83%至5.50%。二零一九年超短期融資券將於發行日起計270日後到期。額外二零一八年超短期融資券及二零一九年超短期融資券已於中國銀行間債券市場上市。

於二零一八年十二月四日及二零一八年十二月二十三日，本公司按等於本金額100%之贖回價贖回20,000,000張二零一八年超短期融資券。

於二零一九年內，本公司以等於本金額100%的贖回價贖回51,700,000張二零一八年超短期融資券及10,000,000張額外二零一八年超短期融資券及38,000,000張二零一九年超短期融資券。

於二零一九年十二月三十一日，二零一九年超短期融資券的公允價值與賬面值相若。公允價值乃根據按5.5%的借款利率貼現後的現金流釐定，並屬公允價值層級的第二層。

24. 借款(續)

(f) 超短期融資券(續)

超短期融資券的變動如下：

	二零一九年	二零一八年
於一月一日	5,168,603	-
增添	5,791,318	7,162,935
贖回	(9,970,000)	(2,000,000)
利息支出	296,000	207,746
已付或包括在其他應付款的應付利息	(286,038)	(202,078)
於十二月三十一日	999,883	5,168,603

(g) 融資負債 — 二零一八年

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據融資租賃租賃若干交通、辦公室及設備，賬面值為人民幣135,216,000元，於兩至四年內到期。融資租賃負債計入借款，直至二零一八年十二月三十一日為止，但於採納新租賃準則的過程中於二零一九年一月一日重新分類至租賃負債。有關租賃的會計政策變動進一步詳情，請參閱附註2.2。

	二零一九年	二零一八年
融資租賃承擔的付款期限如下：		
一年以內	-	94,011
一至五年	-	46,914
最低租賃付款	-	140,925
未來財務費用	-	(5,709)
確認為負債	-	135,216
融資租賃負債的現值如下：		
一年以內	-	89,159
一至五年	-	46,057
最低租賃付款	-	135,216

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

24. 借款(續)

- (h) 於二零一九年十二月三十一日，合計人民幣107,877,727,000元(二零一八年：人民幣92,462,327,000元)的銀行及其他借款以以下所列資產及本集團於若干附屬公司所佔權益作為抵押：

	二零一九年	二零一八年
使用權資產(二零一八年：土地使用權)	1,388,219	1,419,150
物業、廠房及設備	27,477,883	28,102,399
投資物業	19,114,336	14,581,099
發展中物業	70,921,134	49,960,358
已落成待售物業	6,396,534	3,596,408
受限制現金	3,375,432	4,119,875
	128,673,538	101,779,289

- (i) 大部分無抵押銀行及其他借款由本公司或本集團若干附屬公司提供擔保。詳情如下：

	二零一九年	二零一八年
擔保人：		
本公司	6,493,800	7,676,706
附屬公司	5,601,469	893,160
	12,095,269	8,569,866

25. 遞延所得稅

遞延所得稅資產與遞延所得稅負債分析如下：

	二零一九年	二零一八年
遞延所得稅資產：		
— 超過12個月後收回	7,363,461	6,392,013
— 在12個月內收回	2,983,307	2,324,267
	10,346,768	8,716,280
遞延所得稅負債：		
— 超過12個月後收回	(6,280,608)	(5,788,891)
— 在12個月內收回	(1,940,775)	(1,876,784)
	(8,221,383)	(7,665,675)
遞延所得稅資產—淨額	2,125,385	1,050,605

25. 遞延所得稅(續)

年內，遞延所得稅資產及負債(未有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)的變動如下：

遞延所得稅負債：

	銷售確認 時差及相關 銷售成本	投資物業 公允價值 超出稅基部份	業務合併 產生之 重估盈餘	重估 可供出售 金融資產	重估按公允 價值計入其他 全面收入的 金融資產	利息資本化 及其他	合計
於二零一七年十二月三十一日 (如原本呈列)	693,685	4,251,047	1,831,475	72,082	-	915,062	7,763,351
採納香港財務報告準則9及香港財務報 告準則15的調整	789,059	-	(2,524)	(72,082)	72,082	(24,348)	762,187
於二零一八年一月一日(經重列)	1,482,744	4,251,047	1,828,951	-	72,082	890,714	8,525,538
在損益表支銷/(貸記)	393,999	204,645	(96,892)	-	-	480,851	982,603
收購附屬公司	-	-	159,982	-	-	-	159,982
在其他全面收入中支銷/(貸記)	-	173,761	-	-	(25,366)	-	148,395
在權益中貸記	-	-	-	-	(33,420)	-	(33,420)
於二零一八年十二月三十一日	1,876,743	4,629,453	1,892,041	-	13,296	1,371,565	9,783,098
於二零一九年一月一日	1,876,743	4,629,453	1,892,041	-	13,296	1,371,565	9,783,098
在損益表支銷/(貸記)	64,032	486,329	(67,456)	-	-	550,457	1,033,362
在其他全面收入中支銷	-	-	-	-	15,743	-	15,743
於二零一九年十二月三十一日	1,940,775	5,115,782	1,824,585	-	29,039	1,922,022	10,832,203

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

25. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產：

	預提費用 及其他	稅項虧損	集團內 交易產生的 未實現盈利	重估按公允價值 計入其他全面 收入的金融資產	業務合併 產生之 重估損失	合計
於二零一七年十二月三十一日 (如原本呈列)	3,927,689	1,432,775	632,379	-	1,467,630	7,460,473
採納香港財務報告準則9及香 港財務報告準則15的調整	156,605	-	-	-	-	156,605
於二零一八年一月一日(經重 列)	4,084,294	1,432,775	632,379	-	1,467,630	7,617,078
在損益表貸記/(支銷)	1,594,265	1,287,167	215,679	-	(55,689)	3,041,422
收購附屬公司	-	129,987	-	-	44,937	174,924
在其他全面收入中貸記	-	-	-	279	-	279
於二零一八年十二月三十 一日	5,678,559	2,849,929	848,058	279	1,456,878	10,833,703
於二零一九年一月一日	5,678,559	2,849,929	848,058	279	1,456,878	10,833,703
在損益表貸記/(支銷)	859,763	1,098,199	189,609	-	(56,709)	2,090,862
收購附屬公司	-	33,302	-	-	-	33,302
在其他全面收入中支銷	-	-	-	(279)	-	(279)
於二零一九年十二月三十 一日	6,538,322	3,981,430	1,037,667	-	1,400,169	12,957,588

於二零一九年十二月三十一日，人民幣2,610,820,000元的遞延所得稅資產與同一徵稅區的遞延所得稅負債抵消(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,117,423,000元)。

26. 當期所得稅負債

	二零一九年	二零一八年
土地增值稅負債	14,604,337	13,674,714
所得稅負債	4,555,174	4,953,667
	19,159,511	18,628,381

27. 其他收入

	二零一九年	二零一八年
利息收入	548,377	277,571
其他營運收入	321,006	254,731
沒收客戶按金	63,510	89,378
政府補助收入	16,466	84,295
來自按公允價值計入其他全面收入的金融資產的股息收入	8,992	-
	958,351	705,975

28. 其他收益 — 淨額

	二零一九年	二零一八年
轉撥自發展中物業的投資物業重估收益	1,226,367	—
投資物業公允價值收益—淨額	651,110	730,012
出售附屬公司收益	13,318	—
出售物業、廠房及設備虧損	(3,588)	(11,029)
出售無形資產(虧損)/收益	(981)	54,087
出售一家合營企業收益	—	54,987
出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產虧損	—	(596)
其他	7,553	104,819
	1,893,779	932,280

29. 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：

	二零一九年	二零一八年
物業銷售成本	58,335,140	46,163,251
僱員福利開支	3,479,442	3,465,819
物業、廠房及設備及使用權資產折舊	1,846,372	1,498,423
營業稅及其他稅項	1,034,280	1,160,407
廣告開支	406,510	436,117
辦公費用	359,699	310,701
無形資產攤銷(二零一八年：土地使用權及無形資產攤銷)	158,761	336,534
經營租賃支出	33,336	68,418
核數師酬金	11,515	12,010
— 審計服務	7,060	7,131
— 非審計服務	4,455	4,879
其他	4,884,383	3,647,291
	70,549,438	57,098,971

30. 僱員福利開支

	二零一九年	二零一八年
薪酬及工資	2,494,547	2,545,053
退休計劃供款	705,100	639,597
其他津貼及福利	279,795	281,169
	3,479,442	3,465,819

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

30. 僱員福利開支(續)

(a) 五名最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士不包括任何董事(二零一八年：零)，他們的薪酬在附註41列報的分析中反映。本年度本集團應付最高薪酬的五位人士(二零一八年：五位)的薪酬如下：

	二零一九年	二零一八年
薪金、房屋津貼、其他津貼及實物福利	262,101	232,020

此等薪酬在下列組合範圍內：

薪酬範圍	人數	
	二零一九年	二零一八年
22,500,001港元至23,000,000港元	—	1
27,000,001港元至27,500,000港元	1	—
31,500,001港元至32,000,000港元	1	—
35,500,001港元至36,000,000港元	—	1
37,000,001港元至37,500,000港元	1	—
43,500,001港元至44,000,000港元	—	1
56,000,001港元至56,500,000港元	—	1
88,000,001港元至88,500,000港元	1	—
113,000,001港元至113,500,000港元	1	—
115,500,001港元至116,000,000港元	—	1

31. 融資成本

	二零一九年	二零一八年
利息支出：		
— 銀行借款	6,008,824	4,541,977
— 境內債券(附註24(b))	2,667,642	1,935,319
— 中期票據(附註24(c))	109,800	109,848
— 優先票據(附註24(d))	2,673,129	1,375,262
— 其他借款(附註24(e))	1,958,789	1,268,760
— 超短期融資券(附註24(f))	296,000	207,746
— 融資租賃負債(附註24(g))	—	11,189
— 租賃負債(附註8(b))	16,538	—
	13,730,722	9,450,101
提前贖回優先票據溢價	17,618	16,730
淨匯兌虧損	356,470	1,765,481
減：融資成本資本化	(8,505,283)	(6,019,985)
	5,599,527	5,212,327

32. 所得稅開支

	二零一九年	二零一八年
當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	5,145,936	5,411,019
— 中國土地增值稅(附註(c))	4,044,618	4,856,761
遞延所得稅	(1,057,500)	(2,058,819)
所得稅總額(附註(d))	8,133,054	8,208,961

(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(二零一八年：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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於中國、柬埔寨及馬來西亞的所有公司適用的所得稅率分別按利潤的25%、20%及24%計算(二零一八年：25%、20%及24%)。

(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%。

(d) 本集團就除稅前盈利的稅項，與採用本集團各合併主體利潤適用的實際所得稅稅率計算出的理論稅額之間的差額如下：

	二零一九年	二零一八年
除所得稅前盈利	18,226,264	16,937,346
減：土地增值稅	(4,044,618)	(4,856,761)
	14,181,646	12,080,585
按稅率25%計算(二零一八年：25%)	3,545,412	3,020,146
影響：		
— 若干公司的不同所得稅率	(10,977)	12,965
— 應佔合營企業及聯營公司業績	(194,100)	(95,671)
— 不可扣稅的開發成本及費用	120,848	253,338
— 並無確認遞延所得稅項資產的稅項虧損	802,537	659,885
— 非應稅收入	(23,649)	(11,640)
— 議價收購收益	—	(99,306)
— 其他	(151,635)	(387,517)
企業所得稅	4,088,436	3,352,200
土地增值稅	4,044,618	4,856,761
稅項支銷	8,133,054	8,208,961

32. 所得稅開支(續)

(e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項支銷如下：

	二零一九年			二零一八年		
	除稅前	稅項支銷	除稅後	除稅前	稅項貸記／ (支銷)	除稅後
按公允價值計入其他全面 收入的金融資產的公允 價值收益／(虧損)	83,025	(16,022)	67,003	(97,120)	25,645	(71,475)
轉移自物業、廠房及設備 以及土地使用權的投資 物業重估收益	-	-	-	643,319	(173,761)	469,558

33. 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。

	二零一九年	二零一八年
本公司所有者應佔盈利	9,672,051	8,371,237
已發行普通股加權平均數目(千股)	3,223,863	3,222,367
每股盈利(每股人民幣)	3.0001	2.5979

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日並無潛在可攤薄普通股。

34. 股息

在二零一九年內宣派的股息為人民幣4,027,959,000元(二零一八年：人民幣3,770,170,000元)。將於二零二零年五月二十九日舉行的股東週年大會上，建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派發股息為每股普通股人民幣0.86元，合計為人民幣3,006,016,000元。本財務報表未反映此項應付股息。

	二零一九年	二零一八年
已宣派中期股息每股普通股人民幣0.42元(二零一八年：人民幣0.40元)	1,353,394	1,288,947
擬派末期股息每股普通股人民幣0.86元(二零一八年：人民幣0.83元)	3,006,016	2,674,565
	4,359,410	3,963,512

35. 現金流量資料

(a) 營運產生的現金

	二零一九年	二零一八年
除所得稅前盈利	18,226,264	16,937,346
調整項目：		
— 銷售成本中的資本化融資成本	3,042,206	3,549,777
— 利息收入	(548,377)	(277,571)
— 融資成本	5,599,527	5,212,327
— 折舊	1,846,372	1,498,423
— 無形資產攤銷(二零一八年：土地使用權及無形資產攤銷)	158,761	336,534
— 出售物業、廠房及設備虧損	3,588	11,029
— 出售附屬公司收益	(13,318)	—
— 轉撥自在建物業的投資物業之重估收益	(1,226,367)	—
— 出售無形資產虧損／(收益)	981	(54,087)
— 按公允價值計入其他全面收入的金融資產的股息收入	(8,992)	—
— 出售投資物業的收益	(61)	—
— 出售一家合營企業收益	—	(54,987)
— 議價收購收益	—	(397,226)
— 先前於合營企業及聯營公司持有的權益的重新計量收益	—	(29,852)
— 出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產虧損	—	596
— 應佔合營企業業績	(611,191)	(288,505)
— 應佔聯營公司業績	(165,208)	(94,177)
— 投資物業公允價值收益	(651,110)	(730,012)
— 未實現利潤抵銷	66,148	37,670
營運資金變動前經營盈利	25,719,223	25,657,285
營運資金變動：		
— 發展中物業及已落成待售物業	(26,043,678)	(38,348,743)
— 貿易應收款	(2,161,261)	(2,930,272)
— 其他應收款及預付款	(10,775,182)	(1,642,887)
— 受限制現金	(531,733)	(4,555,279)
— 合同負債	(406,930)	10,248,235
— 預提費用及其他應付款	12,278,811	20,191,072
— 合同資產	(239,729)	(724,178)
營運(使用)／產生的現金	(2,160,479)	7,895,233

35. 現金流量資料(續)

(b) 債務淨額對賬

本節載列各所示期間債務淨額的分析及債務淨額的變動。

債務淨額

	二零一九年	二零一八年
現金及現金等價物	22,904,275	19,782,883
借款—一年內償還	(62,338,274)	(52,350,164)
借款—一年後償還	(135,002,707)	(110,948,510)
淨債務	(174,436,706)	(143,515,791)
現金及現金等價物	22,904,275	19,782,883
總債務—固定利率	(87,621,408)	(77,063,735)
總債務—浮動利率	(109,719,573)	(86,234,939)
淨債務	(174,436,706)	(143,515,791)

	現金及現金 等價物	融資活動的負債				總計
		一年內到期 的租賃	一年後到期 的租賃	一年內到期 的借款	一年後到期 的借款	
於二零一八年一月一日淨債務	19,697,169	(89,310)	(134,765)	(28,325,112)	(113,694,646)	(122,546,664)
現金流量	109,202	160	97,746	(22,809,173)	4,368,232	(18,233,833)
收購	-	-	-	(417,198)	(301,188)	(718,386)
貨幣折算差額	(23,488)	-	-	(628,991)	(1,035,008)	(1,687,487)
其他非現金變動	-	(9)	(9,038)	(80,531)	(239,843)	(329,421)
於二零一八年十二月三十一日 淨債務	19,782,883	(89,159)	(46,057)	(52,261,005)	(110,902,453)	(143,515,791)
於採納香港財務報告準則16 時確認(附註2.2)	-	(34,577)	(67,882)	-	-	(102,459)
於二零一九年一月一日淨債務	19,782,883	(123,736)	(113,939)	(52,261,005)	(110,902,453)	(143,618,250)
現金流量	2,991,898	55,965	125,927	(9,689,822)	(22,949,790)	(29,465,822)
收購	-	-	-	(119,989)	-	(119,989)
貨幣折算差額	129,494	-	-	(160,934)	(827,510)	(858,950)
其他非現金變動	-	(449)	(144,001)	(38,304)	(190,941)	(373,695)
於二零一九年十二月三十一日 淨債務	22,904,275	(68,220)	(132,013)	(62,270,054)	(134,870,694)	(174,436,706)

36. 財務擔保合約

	二零一九年	二零一八年
就本集團物業買家獲授按揭貸款而提供擔保(附註(a))	85,042,299	68,163,184
就合營企業及聯營公司借款提供擔保(附註(b))	4,699,596	6,730,589
	89,741,895	74,893,773

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行貸款，並為該等買家提供還款擔保。有關擔保在下列情況下終止(以較早者為準)：
(i)發出房產所有權證(一般為當完成擔保登記後平均25個月內)或(ii)買家還清相關按揭貸款。

根據擔保合約條款，一旦買家未能支付按揭款項，本集團有責任向銀行支付應由買家承擔的尚未支付的按揭本金、應計利息和罰金，並有權收回相關物業。本集團的擔保期限始於相關按揭貸款的發放日，終止於本集團為買家取得所購房產的所有權證並提交予銀行。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公允價值較小，一旦買家未能支付按揭款項，相關房產的可變現淨值足以彌補尚未支付的按揭本金、應計利息和罰金，因此無需在財務報表中為該類擔保提取撥備。

- (b) 該項是為合營企業及聯營公司的借款提供的擔保上限。

37. 承擔

(a) 資本及物業發展活動承擔

	二零一九年	二零一八年
已訂約但未撥備		
物業發展活動(包括地價)	26,210,200	31,188,947
收購酒店	138,040	530,830
	26,348,240	31,719,777

(b) 經營租賃承擔

本集團根據不可撤銷經營租賃租賃若干土地使用權、辦公室、倉庫、辦公室設備及交通設備，於二至六十年內到期。該等租賃有不同的條款、升級條款及續約權利。

自二零一九年一月一日起，本集團已就該等租賃確認使用權資產，惟短期及低價值租賃除外。

未於財務報表中確認的不可撤銷短期及低值租賃的最低租賃付款如下：

	二零一九年	二零一八年
一年內	11,461	58,424
一年至五年	232	60,695
超過五年	-	22,819
	11,693	141,938

37. 承擔(續)

(c) 經營租賃應收租金

投資物業租賃應收最低租賃付款如下：

	二零一九年	二零一八年
一年內	798,471	1,002,987
一年至五年	1,886,769	1,523,487
超過五年	107,800	331,583
	2,793,040	2,858,057

38. 重大關聯方交易

本集團主要股東為李思廉博士和張力先生，分別擁有30.99%及29.52%本公司股份。

交易是基於與第三方交易等同的條款及價格。以下是曾與關聯方進行之交易：

i) 關鍵管理人員酬金

	二零一九年	二零一八年
薪酬及福利	70,716	103,695

ii) 提供租賃房地產

	二零一九年	二零一八年
一家合營企業： 廣州富景	—	133

iii) 直飲水系統收費

	二零一九年	二零一八年
一家聯營公司： 長泰馬洋溪水務有限公司(「馬洋溪水務」)	45	42
共同股東： 廣州越富環保科技有限公司(「越富環保」)	20	26
	65	68

38. 重大關聯方交易(續)

iv) 提供物業管理服務

	二零一九年	二零一八年
合營企業：		
天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)	9,102	5,458
長沙禧榮置業有限公司(「長沙禧榮」)	1,650	704
貴州大西南房地產開發有限公司(「貴州大西南」)	1,560	14,790
廣州市森華房地產有限公司(「森華房地產」)	1,269	2,903
中交富力(北京)置業有限公司(「中交富力」)	828	–
	14,409	23,855
聯營公司：		
河南建業富居投資有限公司(「河南建業」)	17,867	9,831
龍岩恒富房地產開發有限公司(「龍岩恒富」)	623	676
	18,490	10,507

v) 提供裝飾、設計及建築服務

	二零一九年	二零一八年
合營企業：		
RFCZ (UK) Ltd	450,134	106,567
長沙禧榮	125,536	21,083
貴州大西南	115,953	92,281
上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」)	72,051	212,317
津南新城	32,038	11,126
安徽皖富置業有限責任公司(「安徽皖富」)	9,251	–
廣州富景	6,669	58,656
森華房地產	6,180	6,215
北京力思創新國度科技有限公司(「北京力思」)	5,031	–
廣西富雅投資有限公司(「廣西富雅」)	4,926	1,169
天津駿友房地產信息諮詢有限公司(「天津駿友」)	2,130	–
天津欣碧房地產開發有限公司(「天津欣碧」)	94	–
	829,993	509,414
聯營公司：		
河南建業	51,541	21,741
龍岩恒富	43,905	130,526
天津碧順房地產開發有限公司(「天津碧順」)	1,071	–
	96,517	152,267
由相同共同股東控制的實體：		
准格爾旗富量礦業有限公司	2,858	–
	929,368	661,681

38. 重大關聯方交易(續)

vi) 提供諮詢服務

	二零一九年	二零一八年
合營企業：		
長沙禧榮	4,572	-
貴州大西南	-	795
	4,572	795

vii) 購買安裝服務

	二零一九年	二零一八年
主要股東一名直系親屬控制：		
廣州鉅融機電工程有限公司	1,562	2,890

viii) 購買酒店服務

	二零一九年	二零一八年
一家合營企業：		
廣州富景	710	193

ix) 購買廣告服務

	二零一九年	二零一八年
聯營公司：		
寰圖(中國)有限公司	25,000	-
北京中房同創文化傳媒股份有限公司	498	198
	25,498	198

x) 提供科技服務

	二零一九年	二零一八年
合營企業：		
RFCZ (UK) Ltd	10,587	10,161
長沙禧榮	1,362	-
貴州大西南	1,346	1,441
津南新城	609	368
安徽皖富	144	-
廣州富景	-	283
森華房地產	-	175
	14,048	12,428
聯營公司：		
龍岩恒富	294	40
河南建業	143	-
	437	40
	13,139	12,468

38. 重大關聯方交易(續)**xi) 購買物業、廠房及設備**

	二零一九年	二零一八年
一名主要股東	-	29,020

xii) 提供委託管理服務

	二零一九年	二零一八年
一家聯營公司：		
龍岩恒富	7,925	33,962

xiii) 提供借款擔保

本集團及其他股東共同為本集團合營企業及聯營公司的若干借款提供擔保，以用於項目發展。於二零一九年十二月三十一日，本集團提供予合營企業及聯營公司的借款擔保金額如下：

(a) 銀行借款

	二零一九年	二零一八年
合營企業：		
Instant Glory International Limited (「Instant Glory」)	1,001,936	950,044
蘇州富景房地產開發有限公司(「蘇州富景」)	775,000	-
上海悅城	578,430	623,815
廣州市騰順投資有限公司(「騰順投資」)	445,850	308,500
津南新城	236,250	746,250
廣州富景	-	989,084
森華房地產	-	30,000
	3,037,466	3,647,693
聯營公司：		
河南建業	967,492	1,007,141
天津碧順	44,550	36,300
	1,012,042	1,043,441
	4,049,508	4,691,134

38. 重大關聯方交易(續)

xiii) 提供借款擔保(續)

(b) 其他借款

	二零一九年	二零一八年
一家合營企業： 中交富力	404,400	770,000
一家聯營公司： 河南建業	—	123,750
	404,400	893,750

xiv) 借款予關聯方的利息收入

	二零一九年	二零一八年
一家合營企業： 中交富力	98,570	—
一家聯營公司： 中交富力和美(北京)置業有限公司(「中交富力和美」)	24,657	—

xv) 向關聯方借款的利息支出

	二零一九年	二零一八年
一家合營企業： 廣州富景	46,521	—

xvi) 轉讓附屬公司股權

	二零一九年	二零一八年
由相同共同股東控制的實體 廣州富星投資諮詢有限公司(「廣州富星」)	10,000	—

本集團分別於二零一九年十二月二十三日及二零一九年十二月三十一日將大同恒富物業服務有限公司(「大同恒富」)及天津華信物業管理有限公司(「天津華信」)的100%股權以人民幣10,000,000元轉讓予由李思廉博士及張力先生控股的廣州富星，並取得人民幣11,981,000元的處置收益。

38. 重大關聯方交易(續)

xvii) 關聯方結餘

於二零一九年十二月三十一日，本集團與關聯方的重大結餘如下：

	二零一九年	二零一八年
應收：		
合營企業		
— 非交易性結餘		
騰順投資(附註(a))	3,160,026	2,764,642
安徽皖富(附註(b))	607,066	357,554
中交富力(附註(b))	340,000	480,150
湖州品富房地產開發有限公司	294,657	292,594
Hines Shanghai New Jiangwan Development Co., Ltd.	185,155	181,107
Accord Wing Limited	81,385	79,606
RFCZ (UK) Ltd	37,662	19,557
天津欣碧	43,617	53,673
天津駿友	34,713	46,275
東營匯富房地產開發有限公司	20,941	—
北京力思	8,041	2,117
長沙禧榮	—	518,854
	4,813,263	4,796,129
— 交易結餘		
上海悅城	45,801	44,270
長沙禧榮	41,664	16,370
RFCZ (UK) Ltd	23,934	—
貴州大西南	11,070	—
森華房地產	687	1,747
廣西富雅	639	—
廣州富景	—	200
	123,795	62,587
聯營公司		
— 非交易性結餘		
北京盈富瑞泰房地產開發有限公司(附註(b))	2,112,526	—
蘇州富景(附註(b))	383,641	96,836
河南建業(附註(b))	317,300	317,300
中交富力和美	197,433	—
衡陽傑輝置業有限公司	167,003	166,809
莆田瑞盛置業有限公司	81,121	—
天津碧順	50,251	80,611
南通錦力置業有限公司	38,011	121,248
馬洋溪水務	520	520
	3,347,806	783,324
— 交易結餘		
龍岩恒富	25	—

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

38. 重大關聯方交易(續)

xvii) 關聯方結餘(續)

	二零一九年	二零一八年
應收(續)：		
由相同共同股東控制的實體		
— 非交易結餘		
大同恒富	7,087	—
— 交易結餘		
大同恒富	17	—
天津華信	6	—
	23	—
	8,291,999	5,642,040
預收自(附註(c))：		
合營企業		
— 交易結餘		
貴州大西南	—	188,855
RFCZ (UK) Ltd	—	22,334
	—	211,189
一家聯營公司		
— 交易結餘		
龍岩恒富	22,565	13,644
	22,565	224,833

38. 重大關聯方交易(續)

xvii) 關聯方結餘(續)

	二零一九年	二零一八年
應付：		
合營企業		
— 非交易性結餘		
廣州富景	2,009,443	2,241,559
上海悅城	1,638,516	1,705,723
津南新城	841,825	841,825
Instant Glory	804,360	1,213,557
森華房地產	484,000	429,000
貴州大西南	424,866	356,942
廣西富雅	270,560	270,560
長沙禧榮	26,400	—
海南富力中軍文創體育發展有限公司	6,120	—
	6,506,090	7,059,166
聯營公司		
— 非交易性結餘		
龍岩恒富	129,947	99,594
北京盛興天和投資管理有限公司	77,576	77,576
	207,523	177,170
由相同共同股東控制的實體		
— 非交易性結餘		
越富環保	46,000	46,000
廣東華南環保投資股份有限公司	14,000	14,000
天津華信	2,003	—
	62,003	60,000
主要股東	1,190,000	450,000
	7,965,616	7,746,336

- (a) 本集團就若干項目已付保證金。
- (b) 本集團代合營企業及聯營公司購買土地使用權所支付的款項。
- (c) 本集團向若干關聯公司提供建築服務。收到自該等關聯公司的預付款被分類為「合同負債」。
- (d) 除與主要股東、廣州富景、中交富力及中交富力和美的結餘外，與關聯方之非交易性結餘為無息。
- (e) 除與主要股東的結餘外，與關聯方之非交易性結餘無固定支付期限。
- (f) 與關聯方之非交易性結餘為無抵押。
- (g) 本年度並無就應收關聯方結餘進行撥備(二零一八年：零)。

39. 報告期後事項

(a) 優先票據

於二零二零年三月五日，怡略發行於二零二四年三月五日期利率為8.625%的優先票據，本金總額為400,000,000美元及發行價為本金數額的100%（「二零二零年票據一」）。發行二零二零年票據一的所得款項淨額經扣除交易成本後為人民幣2,762,270,000元。

於二零二零年三月十日，怡略按等於本金額102.5%的贖回價贖回46.43%的二零一九年票據一。

(b) 超短期融資券

本公司於二零二零年一月十四日在中國發行7,000,000張面值合計人民幣700,000,000元的超短期融資券（「二零二零年超短期融資券」）。二零二零年超短期融資券的利率為每年5.40%。二零二零年超短期融資券將於發行日起計120日後到期。

於二零二零年一月二十一日，本公司按面值贖回10,000,000張二零一九年超短期融資券。

(c) COVID-19

自二零二零年初，流行病冠狀病毒2019（「COVID-19」）已在中國及其他國家蔓延並在一定程度上影響商業及經濟活動。

本公司董事已評估，COVID-19疫情可能對本集團造成如下影響：

- 於地方政府實施預防及管控措施後，本集團線下銷售辦公室已暫停。本集團已轉向線上營銷管道及提供更多折扣以將不利影響最小化。本集團於二零二零年一月及二月錄得協議銷售人民幣8,680,000,000元，較去年同期下跌人民幣4,260,000,000元或33%。
- 於二零二零年，本集團租金收入很可能受臨時豁免租金、向住戶收取的物業管理或若干雜項費用，以及因COVID-19疫情而造成短期經濟放緩的影響，原因為本集團若干租金及管理費收入將根據租戶的實際業務量而變化。此外，鑑於COVID-19短期內帶來的負面影響，可能導致若干現有租賃合同提早終止、違約或續約及亦會影響簽署新合同，從而影響未來期間的租金收入。
- 本集團應用公允價值模式計量其投資物業。於二零二零年，本集團投資物業的公允價值可能因COVID-19疫情而面臨波動，其影響仍在評估中。
- 於二零二零年，本集團酒店經營收入很可能受暫時停業及對人員出行及交通安排的限制及管控程度的影響。

截至該等綜合財務報表日期，上述整體財務影響無法可靠估計。

本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並繼續評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。

40. 本公司的資產負債表及儲備變動

本公司的資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
資產		
非流動資產		
土地使用權	19,218	19,803
物業、廠房及設備	331,076	334,126
投資物業	2,900,392	2,478,476
無形資產	129,796	107,018
附屬公司投資	28,849,255	27,434,267
合營企業投資	3,882,822	3,532,725
聯營公司投資	282,829	164,213
遞延所得稅資產	732,008	368,466
按公允價值計入其他全面收入的金融資產	359,487	296,289
貿易和其他應收款及預付款	41,830	-
	37,528,713	34,735,383
流動資產		
發展中物業	818,411	939,010
已落成待售物業	1,955,044	1,602,020
貿易和其他應收款及預付款	75,297,160	68,704,030
合同資產	-	11,391
預付稅款	-	11,138
受限制現金	1,975,639	2,189,584
現金及現金等價物	4,590,975	2,836,085
	84,637,229	76,293,258
總資產	122,165,942	111,028,641
權益		
本公司所有者應佔權益		
股本	873,842	805,592
其他儲備	7,996,875	4,702,944
保留盈利	4,820,750	4,334,016
總權益	13,691,467	9,842,552
負債		
非流動負債		
長期借款	28,631,672	22,602,931
流動負債		
預提費用及其他應付款	55,371,432	57,469,443
合同負債	141,573	34,115
當期所得稅負債	1,053,703	973,189
短期借款	999,883	5,168,603
長期借款當期部份	22,276,212	14,937,808
	79,842,803	78,583,158
總負債	108,474,475	101,186,089
總權益及負債	122,165,942	111,028,641

本公司資產負債表經董事會於二零二零年三月二十六日批准，及代表其簽署。

李思廉
董事

張力
董事

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

40. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

本公司的儲備變動

	保留盈利	其他儲備
二零一七年十二月三十一日結餘(如原本呈列)	4,579,324	4,480,630
採納香港財務報告準則9的調整	(5,660)	-
二零一八年一月一日經重列結餘	4,573,664	4,480,630
年度盈利	3,396,841	-
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虧損	-	(77,629)
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	-	400,204
出售按公允價值計入其他全面收入的金融資產	133,681	(100,261)
年度股息	(3,770,170)	-
二零一八年十二月三十一日結餘	4,334,016	4,702,944
二零一九年一月一日結餘	4,334,016	4,702,944
年度盈利	4,514,693	-
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收益	-	47,399
配售股份	-	3,246,532
年度股息	(4,027,959)	-
二零一九年十二月三十一日結餘	4,820,750	7,996,875

41. 董事及監事的利益和權益

(a) 董事及行政總裁薪酬

每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零一九年十二月三十一日止年度：

董事姓名	袍金	薪金	退休福利計劃 的僱主供款	合計
執行董事：				
李思廉博士	—	5,156	16	5,172
張力先生(附註(i))	—	5,156	—	5,156
周耀南先生	—	2,800	—	2,800
呂勁先生	—	1,980	—	1,980
非執行董事：				
張琳女士	433	—	—	433
李海倫女士	433	—	—	433
獨立非執行董事：				
吳又華先生	327	—	—	327
王振邦先生	348	—	—	348
鄭爾城先生	327	—	—	327

截至二零一八年十二月三十一日止年度：

董事姓名	袍金	薪金	退休福利計劃 的僱主供款	合計
執行董事：				
李思廉博士	—	5,286	15	5,301
張力先生(附註(i))	—	5,286	4	5,290
周耀南先生	—	6,478	—	6,478
呂勁先生	—	2,605	—	2,605
非執行董事：				
張琳女士	416	—	—	416
李海倫女士	416	—	—	416
獨立非執行董事：				
吳又華先生	315	—	—	315
王振邦先生	335	—	—	335
鄭爾城先生	315	—	—	315

附註：

- (i) 張力先生同樣為本公司的行政總裁。
- (ii) 二零一九年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一八年：零)。
- (iii) 本集團於本年度內並未支付給上述董事任何酬金作為加入本集團或加入本集團後的獎金或作為離職補償(二零一八年：零)。

41. 董事及監事的利益和權益(續)

(b) 監事薪酬

截至二零一九年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金
陳量暖先生	72
梁英梅女士	72
趙祥林先生	66

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金
陳量暖先生	72
梁英梅女士	72
趙祥林先生	66

(c) 董事的退休福利及終止福利

截至二零一九年十二月三十一日止年度，除上述附註(a)之披露外，並無董事收到或應收任何其他退休福利及終止福利(二零一八年：相同)。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供的對價

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無就提供董事服務而向任何第三方提供對價(二零一八年：相同)。

(e) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

於二零一九年十二月三十一日，並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料(二零一八年：無)。

(f) 董事在交易、安排或合約的重大權益

本年度內或年結時，本公司並無簽訂任何有關本集團業務而本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要交易、安排和合約(二零一八年：無)。

綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編製了一份截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。根據中國會計準則編製及根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表差異如下：

	截至十二月三十一日止期間盈利		於十二月三十一日總權益	
	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零一八年
根據中國會計準則列示	9,166,722	8,728,877	79,769,249	69,829,839
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	(1,157)	(655)	39,839	40,996
2. 遞延稅項	287	163	(9,963)	(10,251)
3. 轉撥自發展中物業的投資物業重估收益	927,358	-	-	-
按香港財務報告準則列示	10,093,210	8,728,385	79,799,125	69,860,584

附註：

- 於二零零五年十一月頒佈的香港會計指引5「共同控制合併之合併會計法」生效前，本公司在收購若干附屬公司時，採納了會計實務準則27「集團重組會計法」。然而，由於會計實務準則27限制了當非控制性或最終股東權益發生變化時使用前任成本，上述收購不符合會計實務準則27的使用條件，因此，本集團採用購買法核算上述收購。
- 該項指由於以上調整帶來的遞延稅項影響和由於稅率差異而確認的遞延稅項。
- 按照香港財務報告準則，轉撥自發展中物業的投資物業重估的收益在損益表中確認，而根據中國會計準則是在其他全面收入中確認。

五年財務概要

(所有金額為人民幣千元)

綜合資產負債表(於十二月三十一日)

	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
非流動資產	103,608,668	95,118,290	84,429,320	48,033,848	44,573,266
流動資產	323,717,650	271,075,640	213,679,620	178,377,631	139,159,665
總資產	427,326,318	366,193,930	298,108,940	226,411,479	183,732,931
非流動負債	143,224,090	118,614,185	120,549,779	92,101,058	53,695,345
流動負債	204,303,103	177,719,161	112,665,507	87,474,224	80,820,206
總負債	347,527,193	296,333,346	233,215,286	179,575,282	134,515,551
總權益	79,799,125	69,860,584	64,893,654	46,836,197	49,217,380

綜合損益表(截至十二月三十一日止年度)

	二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	二零一五年
營業額	90,813,970	76,857,682	59,277,855	53,730,339	44,290,924
銷售成本	(61,041,401)	(48,908,173)	(38,315,554)	(38,543,599)	(30,083,853)
毛利	29,772,569	27,949,509	20,962,301	15,186,740	14,207,071
其他收入及其他收益－淨額	2,852,130	1,638,255	1,325,048	2,257,206	1,518,092
銷售開支	(3,292,140)	(2,556,510)	(1,814,776)	(1,315,362)	(896,657)
行政開支	(6,215,897)	(5,634,288)	(3,513,480)	(2,672,863)	(2,409,572)
金融及合同資產減值虧損淨額	(67,270)	(27,201)	(13,502)	–	–
議價收購收益	–	397,226	13,107,560	–	–
經營溢利	23,049,392	21,766,991	30,053,151	13,455,721	12,418,934
融資成本	(5,599,527)	(5,212,327)	(1,672,979)	(2,367,045)	(2,153,995)
應佔合營企業業績	611,191	288,505	(33,322)	844,493	1,343,455
應佔聯營公司業績	165,208	94,177	128,170	(64,329)	(18,893)
除所得稅前盈利	18,226,264	16,937,346	28,475,020	11,868,840	11,589,501
所得稅	(8,133,054)	(8,208,961)	(7,050,765)	(4,812,823)	(4,877,229)
年度盈利	10,093,210	8,728,385	21,424,255	7,056,017	6,712,272
應佔：					
本公司所有者	9,672,051	8,371,237	21,186,451	6,755,908	5,615,795
永久性資本工具持有者	–	33,433	143,567	273,943	1,105,249
非控制性權益	421,159	323,715	94,237	26,166	(8,772)

主要物業列表

發展物業	應佔權益 (%)	位置	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總建築面積 (平方米)	未竣工集團持有面積 (平方米)
作出售之發展物業						
中國						
廣州						
廣州富力環貿中心(環球貿易港)	80%	花都區花城街平步大道以北	寫字樓及商業	198,668	733,000	587,000
廣州寶崗大道項目	100%	海珠區寶崗大道3號地	住宅及商業	4,031	43,000	43,000
廣州富力天寓(棠東項目)	100%	天河區棠東廣棠路	公寓	72,174	53,000	53,000
廣州富力天寓學院里(漁沙坦村項目)	100%	漁沙坦漁中路	公寓	21,132	42,000	42,000
廣州中山六路項目	100%	中山六路	商業	4,627	24,000	24,000
珠海						
珠海富力優派廣場(保稅區蔡氏項目)	67%	保稅區寶盛路	公寓、寫字樓及商業	51,530	93,000	62,000
珠海富力新天地(香洲恒信工業城項目)	68%	香洲區九州大道南側	住宅、公寓及商業	16,813	236,000	160,000
惠州						
惠州富力南昆山溫泉養生谷(不含希爾頓酒店)	100%	龍門縣永漢鎮	住宅及商業	1,630,681	477,000	477,000
惠州富力灣(不含希爾頓酒店)	100%	惠東縣稔山鎮大埔屯	住宅及商業	1,318,673	1,155,000	1,155,000
惠州富力現代廣場	100%	博羅縣羅陽鎮	住宅及商業	79,167	48,000	48,000
惠州富力惠林溫泉	100%	惠城區橫瀝	住宅	698,012	50,000	50,000
惠州富力尚悅居(吉隆鎮項目)	100%	惠東縣吉隆鎮	住宅	110,505	137,000	137,000
梅州						
梅州富力城	100%	梅縣新城	住宅及商業	832,689	612,000	612,000
梅州富力雁山湖	100%	梅縣區雁洋鎮	住宅	218,046	409,000	409,000
韶關						
韶關富力城(萬紫千紅項目)	65%	武江區韶關大道以東	住宅	131,419	374,000	243,000
肇慶						
肇慶富力尚悅居(鼎湖新城46區項目)	100%	鼎湖區新城46區	住宅、公寓及商業	46,407	140,000	140,000

主要物業列表

發展物業	應佔權益 (%)	位置	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總建築面積 (平方米)	未竣工集團持有面積 (平方米)
作出售之發展物業						
中國						
陽江						
陽江富力灣(沙扒鎮項目)	100%	沙扒鎮月亮灣片區	住宅	69,466	215,000	215,000
英德						
英德富力金禧花園(英紅鎮項目)	100%	英德經濟合作區	住宅	69,872	219,000	219,000
樂昌						
樂昌富力尚悅居(樂城街道項目)	100%	樂城街道	住宅	101,593	468,000	468,000
清遠						
清遠中以科技小鎮	100%	周田工業園	住宅及工業園	195,572	435,000	435,000
中山						
中山石歧總部經濟區項目	100%	富康北路東	商業	19,798	118,000	118,000
海南						
海南富力灣(不含萬豪酒店)	100%	三亞市陵水縣香水灣景區B區	住宅及商業	1,702,993	291,000	291,000
海南富力紅樹灣(不含希爾頓酒店)	100%	環島西線高速公路澄邁縣三林出口處	住宅及商業	4,352,042	1,520,000	1,520,000
海南富力月亮灣(文昌項目)	100%	文昌市昌麗鎮月亮灣	住宅及商業	277,160	42,000	42,000
海南富力悅海灣(臨高項目)	100%	海口市臨瀾灣	住宅及商業	586,240	351,000	351,000
儋州富力閩山湖(濱河項目)	100%	儋州市中興大街西段	住宅	68,214	161,000	161,000
海南富力首府(大英山項目)	100%	海口市國興大道兩側	住宅、公寓、商業及寫字樓	93,948	671,000	671,000
湘潭						
湘潭湘江富力城(湘潭九華項目)	100%	九華區	住宅及商業	1,325,817	3,176,000	3,176,000
長沙						
長沙禧榮商業廣場	33%	洋湖街道先導路南	住宅、公寓及寫字樓	148,265	493,000	163,000
長沙芙蓉新天地	100%	馬王堆街道火炬村	住宅	32,095	161,000	161,000

發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
作出售之發展物業						
中國						
衡陽						
衡陽船山西路項目	50%	高新開發區	住宅	59,178	178,000	89,000
武漢						
武漢美橋富力廣場	50%	光谷東湖高新技術開發區	寫字樓、 公寓及商業	21,754	239,000	120,000
武漢富力西溪悅居(東西湖區項目)	100%	環湖四路西	住宅	66,940	298,000	298,000
天門						
天門富力院士廷(匯橋大道項目)	100%	匯橋大道	住宅	79,395	258,000	258,000
鄂州						
鄂州富力金禧悅城(文昌大道項目)	100%	金熊村文昌大道	住宅	54,676	188,000	188,000
福州						
福州富力悅山湖(金水湖項目)	100%	金水湖	住宅、酒店及商業	147,631	332,000	332,000
廈門						
廈門富力院士廷(集美項目)	100%	集美區	住宅	12,254	41,000	41,000
漳州						
漳州富力鳳凰谷(長泰縣項目)	100%	長泰縣馬洋溪	住宅	179,666	142,000	142,000
莆田						
莆田富力尚悅居	100%	荔城區迎賓大道	住宅、公寓及商業	132,000	99,000	99,000
莆田富力院士廷(仙遊縣項目)	100%	鯉南鎮	住宅	66,348	201,000	201,000
莆田富力世茂雲悅壹號(2號地)	51%	站前路西側	住宅	57,249	167,000	85,000
莆田富力世茂雲悅壹號(3號地)	49%	站前路西側	住宅	53,288	143,000	70,000
龍岩						
龍岩建發富力鑿院(東肖項目)	40%	東肖鎮龍岩大道	住宅	95,925	134,000	53,000

主要物業列表

發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
作出售之發展物業						
中國						
南平						
南平富力帝景江灣(順昌縣項目)	100%	富洲新區湖濱路西側	住宅	54,498	160,000	160,000
南昌						
南昌富力金禧悅城(象湖新城項目)	100%	象湖新城	住宅	81,374	9,000	9,000
南昌富力華庭(紅谷灘項目)	100%	紅谷灘區春暉路	住宅及商業	36,351	147,000	147,000
九江						
九江富力尚悅居(濱江東路項目)	100%	濱江東路	住宅	54,000	108,000	108,000
九江富力文瀾府	33%	潯陽區	住宅	40,061	156,000	52,000
九江富力潯陽公館	60%	潯陽區	住宅	48,135	193,000	116,000
撫州						
撫州富力尚悅居(南豐縣項目)	100%	南豐縣環城北路	住宅	50,103	97,000	97,000
上饒						
上饒富力西溪悅居(廣豐區項目)	100%	下溪街道府東路北側	住宅	67,017	179,000	179,000
上饒富力院士廷(玉山縣項目)	100%	玉山縣	住宅	37,487	117,000	117,000
贛州						
贛州富力現代城(不含自持商業部分)	100%	蓉江新區	住宅、公寓及寫字樓	363,534	709,000	709,000
重慶						
重慶富力城	100%	沙坪壩區	住宅及商業	1,981,995	3,302,000	3,302,000
重慶富力南山公館	100%	南岸區南山路99號	住宅及商業	79,583	31,000	31,000
重慶富力灣(渝北項目)	100%	渝北區	住宅及商業	173,630	325,000	325,000
重慶富力白鷺灣(璧山區項目)	100%	璧山區綠島新區	住宅	267,082	375,000	375,000
重慶富力尚悅居(江津珞璜項目)	100%	江津區珞璜工業園	住宅	69,633	183,000	183,000
樂山						
樂山富力尚悅居(通江區項目)	100%	通江區	住宅	57,294	71,000	71,000

發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
作出售之發展物業						
中國						
資陽						
資陽富力天禧花園(沱東新區項目)	100%	雁江區沱東新區	住宅	40,743	133,000	133,000
眉山						
眉山富力院士廷(岷東新區項目)	100%	岷東新區富牛大道	住宅	176,841	187,000	187,000
瀘州						
瀘州富力華庭(納溪區項目)	100%	麒麟新城	住宅	187,582	721,000	721,000
貴陽						
貴陽富力中心(誠信路項目)	60%	誠信路	寫字樓及公寓	99,272	103,000	62,000
貴陽富力尚悅居(「3535」廠項目)	100%	南明區沙冲南路	住宅	76,178	495,000	495,000
貴陽富力新天地(金陽廣場項目)	100%	觀山湖區	公寓及商業	64,379	317,000	317,000
凱裡						
凱裡富力東南府(嘉瑞禾項目)	80%	棉紡廠南側	住宅及公寓	333,696	180,000	144,000
桂林						
桂林富力城	100%	靈川縣	住宅	161,745	581,000	581,000
遵義						
遵義富力悅禧花園(共青大道項目)	100%	紅花崗區	住宅	26,870	88,000	88,000
昆明						
昆明富力灣(陽宗海項目)	100%	湯池街道三營社區	住宅	154,494	126,000	126,000
麗江						
麗江富力新天地(古城天地項目)	100%	鄰麗大路西	住宅及商業	63,121	87,000	87,000
上海						
上海富力虹橋十號(8號地塊) (不含酒店部分)	100%	虹橋商務區核心區	商業及寫字樓	46,095	216,000	216,000
上海奉賢區南橋新城項目 (不含商業中心)	100%	奉賢區奉浦大道北	商業及寫字樓	51,879	230,000	230,000

主要物業列表

發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
作出售之發展物業						
中國						
南京						
南京富力城	100%	江寧區麒麟科技 創新園	住宅、寫字樓及酒店	571,864	151,000	151,000
阜陽						
阜陽富力城(穎上項目)	100%	穎上縣城北新區	住宅	77,107	61,000	61,000
阜陽大河城章(穎東項目)	50%	穎東區渦陽南路西側	住宅	267,608	870,000	435,000
淮北						
淮北富力相城府(東湖項目)	100%	相山區龍山路	住宅	94,562	198,000	198,000
宿州						
宿州富力城	57%	埇橋區拂曉大道東	住宅	86,461	241,000	136,000
六安						
六安富力院士廷(裕安區項目)	100%	赤壁路東	住宅	81,722	237,000	237,000
淮南						
淮南富力城	100%	中興路東	住宅及商業	263,884	663,000	663,000
杭州						
杭州富力中心(未來科技城項目)	100%	未來科技城 中央商務區	住宅、商業及酒店	107,516	777,000	777,000
湖州						
湖州富力城御西湖	100%	淳安縣陽光路南	住宅	66,824	246,000	246,000
湖州富力綠地西湖觀邸	50%	吳興區西湖漾	住宅、商業及酒店	90,177	205,000	102,000
建德						
建德富力御江山(更樓街道項目)	100%	更樓街道更化社區	住宅	70,000	86,000	86,000

發展物業	應佔權益 (%)	位置	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總建築面積 (平方米)	未竣工集團持有面積 (平方米)
作出售之發展物業						
中國						
寧波						
寧波富力院士廷(寧大北側項目)	100%	風華路	住宅、公寓及寫字樓	101,163	219,000	219,000
寧波富力御湖半島(鎮海新城項目) (不含半島酒店)	100%	鎮海新城同心路	住宅	65,054	24,000	24,000
寧波富力御觀山(慈城新區項目)	100%	江北衛星城慈城新區	住宅	118,853	303,000	303,000
台州						
台州富力溪廬(三門縣項目)	100%	三門縣城西區	住宅	67,846	178,000	178,000
蘇州						
蘇州天鵝港華庭(太湖新城項目)	50%	吳中區太湖新城	住宅、寫字樓、 公寓及商業	85,284	341,000	170,000
無錫						
無錫富力城	100%	無錫新區	住宅及商業	235,669	21,000	21,000
無錫富力運河十號(明麗雅項目)	100%	梁溪區南湖大道	住宅、商業及酒店	123,392	331,000	331,000
南通						
南通富力院士廷(通呂運河南側項目)	100%	通呂運河南側	住宅及商業	190,621	182,000	182,000
南通富力海陵府(海安縣項目)	100%	海安縣	住宅	116,755	232,000	232,000
鎮江						
鎮江富力長江府	100%	長江路以南	住宅	35,069	144,000	144,000
鹽城						
鹽城富力科創城(不含自持商業部分)	100%	新都路北	住宅及商業	832,177	1,930,000	1,930,000
溫州						
溫州富力城(開發區濱海園區項目)	100%	龍灣區濱江園	住宅及商業	132,312	250,000	250,000
樂清						
樂清富力中央公園(1a及1b地塊)	100%	中心區晨曦路南	住宅	66,667	160,000	160,000

主要物業列表

發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
作出售之發展物業						
中國						
嘉興						
嘉興富力雲庭雅居	100%	秀園路東	住宅	59,941	166,000	166,000
金華						
金華富力三江都薈(多湖項目)	100%	多湖大道南側	住宅	74,870	225,000	225,000
北京及周邊						
北京通州富力中心(8-12號地塊)	100%	通州核心區	寫字樓及公寓	69,796	413,000	413,000
北京富力新城	100%	廊坊市香河縣 大香公路東側	住宅	932,994	394,000	394,000
北京首開富力十號國際 (順義區高麗營項目)	50%	順義區高麗營高泗路	商業	170,200	255,000	128,000
北京中交富力雅郡(延慶新城項目)	50%	延慶區延慶新城	住宅	99,493	346,000	173,000
北京中交富力十號公館 (延慶區會展中心項目)	50%	延慶區延慶新城	住宅及酒店	59,488	279,000	139,000
北京順義區項目	50%	順義區高麗營	住宅	96,885	145,000	73,000
唐山						
唐山富力盛悅府(鳳凰新城項目)	100%	路北區鳳凰新城	住宅、寫字樓及商業	80,640	39,000	39,000
唐山富力十號(公檢法項目)	100%	路北區建設路	住宅及商業	22,157	98,000	98,000
唐山曹妃甸富力城	100%	曹妃甸新城	住宅	285,745	534,000	534,000
唐山蘆台富力城	100%	蘆台經濟開發區	住宅	279,085	200,000	200,000
唐山南湖CBD項目	50%	路南區	住宅、公寓及商業	222,593	364,000	182,000
石家莊						
石家莊富力西柏水鎮(平山項目)	100%	平山縣常峪嶺	住宅	584,428	553,000	553,000
石家莊富力城(南豆項目)	100%	高新技術產業開發區	住宅	94,092	180,000	180,000
石家莊富力中心(休門項目)	100%	橋西區建設南大街	寫字樓及商業	9,805	195,000	195,000
秦皇島						
秦皇島北戴河松石項目	100%	北戴河區	住宅	166,855	67,000	67,000
秦皇島富力金禧(山海關區項目)	100%	鋼河西	住宅	113,961	197,000	197,000

發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
作出售之發展物業						
中國						
邯鄲						
邯鄲富力院士廷(磁縣項目)	100%	磁縣	住宅	105,123	207,000	207,000
邢臺						
邢臺富力城(國際生態小鎮)	100%	邢州大道與 濱江路交口	住宅	134,403	387,000	387,000
衡水						
衡水富力桃李溪(二中地塊項目)	75%	桃城區	住宅	37,377	120,000	90,000
滄州						
滄州富力盛悅居(運河區項目)	100%	渤海路北側	住宅	74,155	195,000	195,000
天津						
天津富力津門湖(梅江灣項目)	100%	河西區友誼南路西側	住宅	930,932	75,000	75,000
天津富力廣東大廈(塘沽項目)	100%	塘沽區濱河西路以 西、坨場道以南	寫字樓及商業	23,070	291,000	291,000
天津津南新城	25%	津南區咸水沽鎮	住宅、商業、 寫字樓及酒店	1,289,227	1,646,000	411,000
天津富力新城(團泊湖項目)	100%	靜安縣團泊鎮	住宅及商業	1,781,702	2,195,000	2,195,000
天津富力愛丁堡(柳林外項目)	100%	柳林外環南路	住宅及商業	46,666	40,000	40,000
天津海熙府(13號地)	21%	團泊新城西區	住宅	35,827	43,000	9,000
天津六合茗著(14號地)	18%	團泊新城西區	住宅	36,267	44,000	8,000
天津渠陽府(57號地)	33%	寶坻區	住宅	62,970	94,000	31,000
東營						
東營富力鉞悅府(14號地)	100%	東營區東四路東	住宅	74,685	32,000	32,000
東營開發區項目	10%	開發區	住宅	60,453	79,000	8,000
菏澤						
菏澤富力城(人民路項目)	100%	閩江路以南	住宅	191,062	530,000	530,000
鄒平						
鄒平富力城	100%	醴泉七路西	住宅	93,524	210,000	210,000
鄒平醴泉項目	100%	醴泉七路東	住宅	41,187	95,000	95,000

主要物業列表

發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
作出售之發展物業						
中國						
青島						
青島總部基地項目	70%	城陽區機場路南	商業、寫字樓及酒店	143,739	214,000	150,000
淄博						
淄博富力萬達廣場(不含商場部分)	100%	中潤大道北側	住宅及商業	135,038	397,000	397,000
德州						
德州富力城(寧津縣康寧湖項目)	100%	康寧湖南側	住宅	89,681	240,000	240,000
威海						
威海富力城	100%	銀川路西	住宅及商業	183,759	258,000	258,000
西安						
西安富力環球商貿港(西咸新區項目)	80%	西咸新區	寫字樓及酒店	94,490	159,000	127,000
西安富力開遠城(土門安置項目)	100%	惠民坊西	住宅	117,095	1,006,000	1,006,000
寶雞						
寶雞富力灣(高新大道項目)	100%	高新大道	住宅	46,064	206,000	206,000
太原						
太原富力城	100%	杏花嶺區晉安東街3號	住宅及商業	1,056,200	205,000	205,000
太原富力華庭	100%	解放北路9號	住宅及商業	237,601	438,000	438,000
太原富力山(蒙山項目)	100%	晉源區	住宅及商業	281,806	338,000	338,000
太原富力城八號園(敦化坊項目)	100%	杏花嶺區	住宅及商業	188,744	340,000	340,000
太原富力天禧城(大小東流項目)	100%	尖草坪區	住宅及商業	512,772	2,009,000	2,009,000
太原富力灣(西寨村項目)	100%	晉源區西寨村	住宅	89,628	120,000	120,000
太原富力金禧城(龍保項目)	100%	小店區龍保城中村	住宅	197,927	703,000	703,000
太原富力壹品	100%	龍城大街北	住宅及商業	28,455	130,000	130,000
太原富力瑤悅府(木廠頭項目)	100%	健康南街南	住宅	78,763	237,000	237,000
大同						
大同富力城	100%	雲周街南側	住宅及商業	708,112	1,324,000	1,324,000

發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
作出售之發展物業						
中國						
臨汾						
臨汾富力灣(功臣御苑項目)	100%	濱河南二街東側	住宅	98,069	318,000	318,000
長治						
長治富力尚悅居	100%	延安南路西	住宅	57,547	235,000	235,000
渭南						
渭南富力城	100%	高新區廣場西路	住宅	257,361	909,000	909,000
哈爾濱						
哈爾濱富力江灣新城 (不含麗思卡爾頓酒店及商場)	100%	道里區友誼西路	住宅、商業及酒店	120,574	240,000	240,000
哈爾濱富力城	100%	松北區	住宅及商業	399,198	492,000	492,000
瀋陽						
瀋陽富力仙湖別墅	100%	東陵區桃仙鎮黃山村	住宅	373,406	28,000	28,000
瀋陽富力國際金融中心(瀋河區項目)	100%	瀋河區友好街7號	住宅、寫字樓及商業	29,250	372,000	372,000
瀋陽星月灣(瀋北新區項目)	100%	瀋北新區	住宅	373,092	237,000	237,000
瀋陽富力院士廷(奧特萊斯項目)	100%	瀋北新區 尚柏奧特萊斯西側	住宅	193,788	430,000	430,000
瀋陽富力盛悅府	100%	瀋北新區	住宅	199,198	387,000	387,000
鞍山						
鞍山富力凱旋門	100%	鐵東區園林街道	住宅	37,766	158,000	158,000
鞍山富力城(鐵東營子城項目)	100%	鐵東區萬方街以西	住宅	509,692	1,086,000	1,086,000
鐵嶺						
鐵嶺新城中心項目	100%	新區行政核心區	商業	255,524	457,000	457,000
鐵嶺富力四季半島(蓮花湖項目)	100%	蓮花湖風景區南側	住宅	884,185	832,000	832,000
大連						
大連富力東堤灣畔(小窯灣項目)	100%	金州區小窖灣	住宅及商業	389,308	856,000	856,000

主要物業列表

發展物業	應佔權益 (%)	位置	用途	總佔地面積 (平方米)	未竣工總建築面積 (平方米)	未竣工集團持有面積 (平方米)
作出售之發展物業						
中國						
包頭						
包頭富力城	100%	新都市區	住宅、寫字樓、公寓及商業	426,911	746,000	746,000
包頭富力華庭 (昆區北部民族東路項目)	100%	昆都侖區北部區	住宅	84,496	121,000	121,000
包頭富力院士廷(東河項目)	100%	河東區北梁一路	住宅	288,669	538,000	538,000
包頭富力山(石拐區項目)	100%	石拐區	住宅	186,215	210,000	210,000
包頭富力熙悅居(青山區項目)	100%	濱河路南	住宅及商業	41,924	108,000	108,000
包頭濱河新區項目	65%	文昌路西	住宅	176,449	406,000	264,000
呼和浩特						
呼和浩特富力城(保全莊項目)	100%	賽罕區小黑河以南	住宅	72,274	8,000	8,000
呼和浩特富力華庭(回民區項目)	100%	回民區	住宅	138,224	427,000	427,000
呼和浩特富力尚悅居 (新城區毫沁營項目)	100%	紅山街南	住宅	48,086	96,000	96,000
呼和浩特東二道河項目	100%	濱河南路南	住宅	56,008	123,000	123,000
通遼						
通遼富力尚悅居(新城項目)	100%	通遼市新區	住宅	71,064	227,000	227,000
通遼富力城	100%	經濟開發區	住宅	593,387	1,199,000	1,199,000
烏蘭察布						
烏蘭察布富力灣(集寧項目)	100%	集寧區	住宅	163,744	373,000	373,000
烏魯木齊						
烏魯木齊富力城(水磨河項目)	100%	會展區水磨河	住宅	440,895	1,364,000	1,364,000
鄭州						
鄭州五龍新城(五龍口項目)	45%	中原區五龍口南路	住宅	163,854	311,000	140,000
鄭州富力建業尚悅居(花園口項目)	45%	金水區中州大道	住宅及商業	106,788	449,000	202,000
濮陽						
濮陽富力尚悅居(濮陽縣項目)	100%	濮陽縣北區	住宅	132,797	391,000	391,000

發展物業	應佔 權益 (%)	位置	用途	總佔地 面積 (平方米)	未竣工 總建築 面積 (平方米)	未竣工 集團 持有面積 (平方米)
作出售之發展物業						
中國						
開封						
開封富力灣(汴西湖項目)	100%	汴西新區汴西湖	住宅	101,385	281,000	281,000
馬來西亞						
柔佛新山						
馬來西亞柔佛新山富力公主灣	100%	柔佛新山	住宅、寫字樓及商業	400,000	3,417,000	3,417,000
澳大利亞						
墨爾本						
墨爾本富力凱尼雅思 Live City (Footscary)	100%	巴拉瑞特街 124-188號	住宅及商業	33,288	145,000	145,000
墨爾本博士山項目(Boxhill)	100%	博士山	住宅	1,457	28,000	28,000
布里斯本						
布里斯本韋斯滕德項目(West End)	100%	布坎南街3-9號和 唐恩街25號	住宅及商業	16,800	145,000	145,000
布里斯本大春城項目(Springfield)	100%	大春城中心北	住宅	467,304	1,165,000	1,165,000
布里斯本富力美墅 (洛奇戴爾項目地塊1)	100%	洛奇戴爾區	住宅	91,530	34,000	34,000
英國						
倫敦						
倫敦富力皇后廣場Croydon項目	100%	南部Croydon區	住宅	22,300	114,000	114,000
倫敦Vauxhall項目	100%	九榆新區	住宅、商業、 寫字樓及酒店	13,700	148,000	148,000
倫敦九榆樹廣場項目(NES項目)	50%	九榆新區	住宅	41,000	242,000	121,000
倫敦London One項目(含酒店)	100%	九榆新區	住宅、商業、 寫字樓及酒店	8,400	143,000	143,000
柬埔寨						
金邊						
金邊富力華府(莫尼旺大道項目)	100%	桑園區	住宅	15,192	212,000	212,000
金邊富力城(洪森大道項目)	100%	桑園區	住宅	77,243	548,000	548,000
韓國						
仁川						
仁川永宗島項目二期(住宅部分)	100%	永宗島	住宅	50,807	203,000	203,000

主要物業列表

運營中投資物業	位置	物業性質	總建築 面積約數 (平方米)	集團持有 總建築 面積約數 (平方米)
廣州				
富力中心	珠江新城J1-4	寫字樓	164,200	164,200
富力海珠城	富力天域中心	購物中心	54,900	54,900
富力國際空港綜合物流園	廣州富力金港城	物流園	975,000	975,000
天匯廣場IGC#	珠江新城獵德村	購物中心	89,400	29,800
花都獅嶺皮革皮具城#	廣州市花都區獅嶺鎮獅嶺大道	產業園	113,400	90,700
富力院士庭商場	廣州市天河區東莞莊路	商業	43,000	43,000
富力環市西苑商場	廣州市荔灣區環市西路	商業	4,000	4,000
富力皇上皇寫字樓	廣州市荔灣區小梅大街	寫字樓	9,000	9,000
富力廣場兒童世界	廣州市荔灣區中山八路	商業	19,600	19,600
富力現代廣場家信中心	廣州市海珠區革新路	商業	34,500	34,500
北京				
富力中心	北京富力城	寫字樓	48,800	48,800
Viva北京富力廣場	北京富力城	購物中心	100,100	100,100
天津				
富力廣場	天津富力城	購物中心	42,000	42,000
重慶				
富力海洋廣場(商業)	富力海洋廣場	購物中心	72,700	72,700
成都				
富力廣場(前富力天匯商場)	熊貓城	購物中心	249,300	249,300
大連				
大連萬達中心	遼寧省大連市中山區港浦路1號	寫字樓	93,100	93,100
馬來西亞柔佛新山				
馬來西亞柔佛新山富力廣場	馬來西亞柔佛新山富力公主灣	購物中心	80,900	80,900
其他			326,400	326,400
運營中投資物業總計			2,520,300	2,438,000

合資項目

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)
中國			
廣州			
廣州富力麗思卡爾頓酒店	珠江新城J2-7	351間客房和 91間酒店式公寓	95,400
廣州富力君悅大酒店	珠江新城F1-2	368	70,800
廣州富力空港假日酒店	富力金港城	339	37,800
廣州柏悅酒店	珠江新城J1-1	208	29,600
廣州康萊德酒店*	珠江新城獵德村	309	53,400
廣州增城富力萬達嘉華酒店	增城區荔城增城大道	279	36,200
北京			
北京富力萬麗酒店	北京富力城	522	64,900
北京前門富力智選假日酒店	富力信然廣場	320	16,000
北京富力萬達嘉華酒店	石景山區石景山路	312	43,500
天津			
天津富力萬達文華酒店	河東區大直沽八號路	297	48,300
惠州			
惠州富力萬麗酒店	富力麗港中心	342	60,200
龍門富力希爾頓度假酒店	富力南昆山	366	56,400
惠州富力洲際度假酒店	富力惠林溫泉	220	66,900
惠州龍門富力嶺南花園溫泉度假山莊	富力南昆山	32	13,800
惠州富力希爾頓逸林度假酒店	惠州富力灣	308	48,700
重慶			
重慶富力凱悅酒店	江北區	321	53,600
重慶富力假日酒店	重慶富力城	360	49,300
重慶富力艾美酒店	南岸區江南大道	317	42,900
重慶萬州富力希爾頓逸林酒店	萬州區北濱大道二段	253	37,400
成都			
成都富力麗思卡爾頓酒店	熊貓城	353	45,600
成都逸蘭(富力)服務式公寓	成都鹽市口	162間酒店式公寓	24,200
海南			
海南澄邁富力希爾頓逸林度假酒店	富力紅樹灣	305	44,500
海南香水灣富力萬豪度假酒店(含南北)	富力灣	448	66,400
西安			
西安富力希爾頓酒店	新城區東新街	311	43,400

主要物業列表

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數 (平方米)
哈爾濱			
哈爾濱富力萬達嘉華酒店	南崗區中興大道	345	47,900
太原			
太原富力鉑爾曼大酒店	太原富力城	279	43,500
太原富力萬達文華酒店	解放路	359	52,400
南寧			
南寧富力萬達嘉華度假酒店	邕寧區良堤路	224	45,200
南寧富力萬達文華酒店	東葛路	332	49,300
上饒			
上饒富力萬達嘉華酒店	信州區廣信大道	280	35,800
義烏			
義烏富力萬達嘉華酒店	義烏市新科路	288	37,900
烏魯木齊			
烏魯木齊富力萬達文華酒店	經濟技術開發區玄武湖路	291	47,500
亳州			
亳州富力萬達嘉華酒店	譙城區希夷大道	244	32,300
西寧			
西寧富力萬達嘉華酒店	城西區西川南路	310	42,600
四平			
四平富力萬達嘉華酒店	鐵東區紫氣大道	246	31,700
鄭州			
鄭州富力萬達文華酒店	金水區農科路	292	47,600
呼和浩特			
呼和浩特富力萬達文華酒店	賽罕區新華東街	315	42,900
柳州			
柳州富力萬達嘉華酒店	城中區東環大道	285	37,600
阜陽			
阜陽富力萬達嘉華酒店	潁州區潁州南路	286	36,400

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數(平方米)
泰安 泰安富力萬達嘉華酒店	泰山大街	285	41,600
東營 東營富力萬達嘉華酒店	東營區北一路	285	37,900
安陽 安陽富力萬達嘉華酒店	文峰區中華路	289	33,800
黃石 黃石富力萬達嘉華酒店	黃石港區花湖大道	263	32,500
內江 內江富力萬達嘉華酒店	東興區棲霞路	262	32,700
廣元 廣元富力萬達嘉華酒店	利州區萬緣新區萬緣路	286	34,300
蚌埠 蚌埠富力萬達嘉華酒店	蚌山區東海大道	286	34,400
蕪湖 蕪湖富力萬達嘉華酒店	鏡湖區北京中路	281	36,800
江門 江門富力萬達嘉華酒店	平江發展大道	360	41,400
龍岩 龍岩富力萬達嘉華酒店	新羅區雙龍路	306	34,900
昆明 昆明富力萬達文華酒店	西山區前興路	302	44,700
蘭州 蘭州城關富力萬達文華酒店	城關區天水北路	307	41,700
荊州 荊州富力萬達嘉華酒店	荊州區北京西路	283	37,000
馬鞍山 馬鞍山富力萬達嘉華酒店	雨山區太白大道	286	36,100

主要物業列表

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數(平方米)
東莞			
東莞東城富力萬達文華酒店	東城區東縱大道	306	44,100
常州			
常州武進富力萬達嘉華酒店	武進區花園街	250	34,200
常州富力喜來登酒店	新北區通江中路	250	37,800
金華			
金華富力萬達嘉華酒店	金東區東市南街	330	42,800
濟寧			
濟寧富力萬達嘉華酒店	太白路東路	279	36,500
赤峰			
赤峰富力萬達嘉華酒店	紅山區西拉沐倫大街	350	47,400
寧波			
寧波富力索菲特酒店	鄞州區四明中路	291	40,700
青島			
青島富力艾美酒店	市北區延吉路	349	51,100
無錫			
無錫富力喜來登酒店	濱湖區梁溪路	350	46,700
襄陽			
襄陽富力皇冠假日酒店	長虹北路	303	43,000
宜昌			
宜昌富力皇冠假日酒店	伍家崗區沿江大道	283	39,100
福州			
福州富力威斯汀酒店	台江區江濱中大道	310	49,300
合肥			
合肥富力威斯汀酒店	包河區馬鞍山路	310	48,400
武漢			
武漢富力威斯汀酒店	武昌區臨江大道	305	50,400
武漢富力萬達嘉華酒店	武昌區東湖路	408	47,200
浙江			
鎮江富力喜來登酒店	潤州區北府路	289	43,300

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數(平方米)
石家莊 石家莊富力洲際酒店	裕華區槐安東路	293	43,800
濟南 濟南富力凱悅酒店	市中區經四路	344	52,700
廊坊 廊坊富力萬達嘉華酒店	廣陽區新華路	295	41,900
大慶 大慶富力喜來登酒店	薩爾圖區東風新村	290	43,000
泰州 泰州富力萬達嘉華酒店	海陵區濟川東路	253	38,700
唐山 唐山富力洲際酒店	路南區文化路	287	47,500
大連 大連富力康萊德酒店 大連富力希爾頓酒店	中山區港浦路 中山區港浦路	210 370	57,300 40,100
寧德 寧德富力萬達嘉華酒店	蕉城區天湖東路	291	40,800
泉州 泉州富力萬達文華酒店	豐澤區寶洲路	322	47,800
長沙 長沙富力萬達文華酒店	開福區湘江中路	425	65,800
淮安 淮安富力萬達嘉華酒店	清河區翔宇中路	230	44,600
宜興 宜興富力艾美酒店	陽羨東路	280	42,100
瀋陽 瀋陽富力萬達文華酒店	東陵區營盤西街	300	51,700
撫順 撫順富力萬達嘉華酒店	新撫區渾河南路	280	39,500

主要物業列表

運營中酒店	位置	房間數目	總建築面積約數(平方米)
南昌			
南昌紅谷灘富力萬達嘉華酒店	紅谷灘新區鳳凰中路	300	41,500
銀川			
銀川富力萬達嘉華酒店	金鳳區親水北大街	305	46,300
丹東			
丹東富力萬達嘉華酒店	振興區錦山大街	302	48,500
南京			
南京江寧富力萬達嘉華酒店	江寧區竹山路	303	43,100
濰坊			
濰坊富力鉑爾曼酒店	福壽東街	271	36,800
齊齊哈爾			
齊齊哈爾萬達嘉華酒店	建華區新江路	308	37,100
90間運營中酒店總計		27,173	3,952,200

* 合資項目

執行董事	李思廉 張力 周耀南 呂勁
非執行董事	張琳 李海倫
獨立非執行董事	鄭爾城 吳又華 王振邦
監事	陳量暖 梁英梅 趙祥林
授權代表	李思廉 李啓明
聯席公司秘書	李啓明 張詩賢
中國註冊辦事處	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
中國主要營業地點	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港主要營業地點	香港灣仔駱克道160-174號 越秀大廈1103室
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港中環太子大廈22樓
香港法律顧問	盛德律師事務所 香港中環金融街8號 國際金融中心二期39樓
香港H股過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心17M樓
互聯網地址	www.rfchina.com

股東資料

股東日誌

公佈中期業績	二零一九年八月二十二日
已派發中期股息	二零一九年十月二十五日
公佈全年業績	二零二零年三月二十六日
暫停辦理股份過戶登記(出席股東週年大會權利)	二零二零年四月二十九日至五月二十九日 (包括首尾兩天)
股東週年大會	二零二零年五月二十九日
暫停辦理股份過戶登記(獲發股息權利)	二零二零年六月四日至六月十日 (包括首尾兩天)

上市資料

本公司的H股於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司上市。

股份代號

香港聯合交易所	2777
路透社	2777.HK
彭博	2777HK

每手買賣單位	400股
--------	------

股份資料

年度	股價*	
	最高 港元	最低 港元
2005(由七月十四日至十二月三十一日)	6.9375	2.7
2006	17.14	6.675
2007	45.6	12.8
2008	28.3	2.3
2009	18.98	5.31
2010	14.14	8.55
2011	12.54	5.48
2012	13.40	5.80
2013	16.28	9.89
2014	11.92	7.65
2015	10.9	6.35
2016	13.98	7.58
2017	21.65	9.20
2018	23.85	11.22
2019	17.6	11.16

* 二零零六年九月二十八日一股份一拆四已作調整



廣州富力地產股份有限公司
GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.*

中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45-54樓
郵編：510623 電話：(8620) 3888 2777 傳真：(8620) 3833 2777

香港辦事處：香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈1103室
電話：(852) 2511 6675 傳真：(852) 2511 9087 / 2507 5464

www.rfchina.com