

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# 廣州富力地產股份有限公司

## GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.\*

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

### 二零二零年中期業績公告

#### 財務摘要

- 權益協議銷售額為人民幣510.6億元。
- 已確認入賬的營業額持穩於人民幣335.9億元。
- 本集團的毛利率為29.6%，而來自物業銷售的毛利率為33.5%。
- 純利為人民幣39.2億元，而純利率為11.7%。
- 總負債減少了人民幣94億元。
- 現金充裕為人民幣360.0億元。
- 權益土地儲備可售面積為5,683萬平方米。
- 中期股息每股人民幣0.38元。

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年六月三十日止六個月期間未經審核簡明綜合業績。附錄於本公告後面部份的簡明綜合中期財務資料為本公告不可分割部份。中期業績已由本公司的審核委員會審閱。

## 業績和股息

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團總營業額較去年同期減少4%至人民幣335.91億元及純利較去年同期減少6%至人民幣39.17億元。

期內，本集團主要業務物業發展的營業額及純利分別為人民幣308.31億元及人民幣34.65億元。營業額增加主要由於已售的交付面積增加至335萬平方米，較去年同期增加17%。於期內來自物業投資及酒店營運分部的經常性營業額為人民幣18.62億元。來自物業投資的盈利能力繼續對本集團作出重大的貢獻，其淨利率(不包括重新估值)為35.1%。董事會已決議宣派中期股息每股人民幣0.38元。

## 業務回顧

於二零二零年上半年，市場持續關注新冠肺炎疫情及其對全球以至不同行業產生的各種連鎖反應。所有企業均要適應在疫情反覆的情況下經營，這不可避免地一定程度上影響企業的經營效率。在中國境內疫情爆發初期，本集團迅速作出反應，在政府部門的指導下，充分重視新冠肺炎疫情防控意識，確保各項經營安全措施執行到位，務求令新冠肺炎的長期影響降至最低。於本集團內部，預防措施實施非常成功，在工作場所並無重大爆發或感染報告。儘管中國境內的感染率漸趨平穩且維持可控，本集團仍會繼續保持警覺。

在全球新冠肺炎疫情及緊張局勢加劇的背景下，不少國家於第一季度開始出現經濟增長放緩甚至負增長的情況。相比之下，中國境內因整體防控措施得當，國內生產總值至第二季度已恢復正增長。由於封關及旅遊限制，有關商務及休閒度假的國際旅行及消費基本陷於停滯，國際經濟缺乏互動一度成為常態，反觀中國擁有相對強大的經濟內部循環基礎，其復甦速度因此較其他地區為快，於第二季度國內生產總值已錄得正增長3.2%。

就中國房地產行業而言，於第一季度，由於實施居家隔離及關閉現場銷售，協議銷售及業務活動受到嚴重影響。就協議銷售金額而言，行業於第一季度較二零一九年同期減少25%，呈現負增長趨勢。本集團協議銷售金額同樣較同期下降。然而，隨著疫情緩解、防控措施逐漸放寬，協議銷售出現明顯反彈。於第二季度，行業協議銷售金額較二零一九年同期增長7%，本集團的協議銷售金額較二零一九年同期下降3%。就二零二零年上半年整體而言，行業及本集團的協議銷售金額分別減少5%及15%。

考慮到本集團的推盤高峰集中於下半年，本集團上半年的協議銷售目標完成率基本與同行相若。本集團已設定二零二零年的內部協議銷售金額目標為人民幣1,520億元，預期上半年佔比約25%，乃因為第一季度計劃推出項目不多及新冠肺炎疫情的影響。協議銷售於第二季度復甦，帶動本集團上半年的協議銷售金額達人民幣510.6億元，佔全年銷售目標之34%，比銷售計劃預期稍佳。上半年的協議銷售金額中，平均售價約為每平方米人民幣11,970元，協議銷售面積約為426萬平方米，大致保持穩定。

由於經營環境波動，本集團於上半年主要著力維持財政穩定。為應對未來的不確定性，本集團積極採取措施處理近期到期債務，將近期到期或需要贖回的債務及貸款延期。除於金融市場融資外，本集團繼續嚴格控制支出，在現有土地儲備規模充足且擁有足以應對近期開發目標的可售資源下，進一步放緩購置土地儲備的速度。於上半年，所購置的土地儲備權益可售面積約為243萬平方米，及合同金額為人民幣60億元。所購置的土地中，主要集中在十二個月內產生現金流回報快速的資產周轉項目，為土地儲備匱乏的城市提供補給。吸納土地儲備較多的主要城市包括廣州及太原。本集團將繼續尋求類似的土地儲備機會，以增加各財政期間內正現金流。本集團當前應佔的土地儲備可售建築面積約為5,683萬平方米。

儘管採取溫和的增添土地儲備方式，本集團在城市更新項目轉化方面取得重大進展。儘管所需時間較長，城市更新項目的吸引力在於可獲得較高利潤率及資產收益率。二零二零年至今，本集團擁有80多個項目處於城市更新的不同階段，其中，92%位於一線及二線城市，以及54%位於粵港澳大灣區（「大灣區」）。於上半年最近的城市更新項目中，本集團將3個項目（相等於建築面積129萬平方米）轉化為人民幣460億元的可售資源。該等項目位於廣州及長治。本集團將繼續於二零二零年轉化更多城市更新項目，並於未來十八個月，目標增加建築面積900萬平方米的土地儲備，以產生人民幣2,000億元的潛在可售資源。

於二零二零年，本集團專注於透過尋求機會延長債務到期日，以降低其資產負債表風險。於二月份，本集團利用有利的市場窗口發行4億美元的優先票據以贖回於二零二一年一月到期的美元優先票據，以維持相若債務水平，延長到期期限。除債務再融資外，於二零二零年迄今為止，本集團亦已處理大量境內債券。於上半年，本集團處理人民幣108億元的境內債券，降低了整體負債規模。為繼續解決短期融資問題，本集團現已擁有境內資本市場中長期直接融資產品批文額度合計約人民幣180億元，以在融資環境改善的情況下啟動發行。本集團將繼續尋求融資機會，以進一步改善其於未來十二個月的信貸狀況。

本集團的其他金融資產(如投資物業及酒店)因新冠肺炎疫情而面臨重大挑戰。在艱巨的環境下，本集團向受影響的零售商及企業(為本集團投資物業組合的租戶)提供支持，零售行業的貢獻減少，而商業辦公室資產所受影響較為溫和。受衝擊最為嚴重的分部為酒店業，尤其是第一季度內，乃因商務及休閒旅遊因檢疫隔離及旅遊限制而幾乎全部暫停。在遵守中國疫情防控規定下，商務宴會及一般餐膳已全部暫停，令酒店業的餐飲服務受到重大衝擊。然而，縱使國際旅遊仍明顯受阻，國內旅遊因長假期而重啟，令國內旅遊業務回升，本集團的酒店表現於第二季度出現快速復甦。本集團預期，得益於中國境內強勁的市場消費潛力、龐大的經濟內循環動力以及各級政府政策的刺激，將為酒店及休閒服務業復甦提供進一步支持。令人鼓舞的是，截至七月份，因整體經濟環境改善及本集團因應新冠肺炎疫情調整酒店經營策略得當，酒店分部已回復正現金流。

就其他投資物業而言，本集團於上半年新增多項投資物業，新增投資物業資產約人民幣27億元，或建築面積超過107,000平方米。新增的投資物業主要包括北京、南京及重慶的零售商業，預期將於未來提供經常性收入。添置投資物業將為各財政年度的經常性營業額作出重大貢獻，令營業額基礎更加穩定。

## 展望

於下半年，本集團將繼續執行多項重點策略，包括完成協議銷售目標、交樓目標及去槓桿。本集團已計劃於下半年推出16個全新項目及人民幣2,300億元的可售資源，以達成協議銷售目標。基於現時可售資源及新項目推售時間表，管理層對完成年度協議銷售目標保持審慎樂觀。為應對市場波動及不明朗因素，本集團將根據項目採取包括彈性定價等措施在內的更靈活的銷售策略，以於平衡盈利能力及現金流的同時完成協議銷售目標。

未來另一項重要目標為從處理到期債務及管理資產負債水平兩方面改善本集團的財務狀況。隨著上半年已降低負債水平，本公司目前正執行及考慮若干其他措施，這將於財政年度末進一步降低負債水平。除加速去槓桿的計劃外，預計下半年較多的盈利貢獻亦將有系統地改善本集團財務狀況。透過降低整體槓桿，管理層預計本集團將能靈活應對市場的不明朗因素，並控制融資成本。

## 財務回顧

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團純利由去年同期的人民幣41.70億元減少至人民幣39.17億元。本集團物業發展核心業務的營業額佔本集團總營業額的92%，達人民幣308.31億元。與去年同期相比，基於期內交付的可售面積3,350,000平方米，物業發展的純利(不包括匯兌虧損)減少3%。物業投資的盈利(不包含投資物業公允價值收益及轉撥自己落成待售物業的投資物業重估收益)為人民幣1.64億元。期內公允價值收益及重估收益達人民幣22.93億元。來自酒店營運的營業額由人民幣33.42億元減少至人民幣13.96億元，乃因新冠肺炎疫情的負面影響。

以下有關損益表組成部份(#7(融資成本)及#9(純利)除外)的論述僅與物業發展有關：

1. 營業額由二零一九年同期的人民幣299.75億元增加3%至人民幣308.31億元。售出可售面積由去年同期2,873,000平方米增加17%至3,350,000平方米，分佈於101個城市。總體平均售價由每平方米人民幣10,400元下降12%至每平方米人民幣9,200元。總體平均售價下降乃由於期內營銷策略為降低價格以刺激銷售。三大項目－太原的富力天禧城、哈爾濱的富力城及重慶的富力城，其各自的營業額均超過人民幣13億元，合併營業額高達人民幣48億元，佔總營業額的16%，平均售價從每平方米人民幣8,100元到人民幣9,700元不等。根據當期各個城市的營業額分佈而言，太原成為在總營業額中佔最大比重的城市，佔總營業額的9%。就金額而言，太原的營業額為人民幣27.66億元，主要來自富力天禧城。重慶營業額排名第二，期內營業額為人民幣22.09億元，相當於總營業額的7%。寧波營業額位居第三，營業額達人民幣17.82億元。與去年同期佔總營業額20%的三大城市(無錫、重慶及樂清)相比，當期營業額排名前三的太原、重慶及寧波的營業額佔總營業額的22%。當期其餘78%的營業額來自本集團開發項目所在的其他98個城市，其中營業額較主要的有包頭、哈爾濱、呼和浩特、淄博、上海及惠州，各自貢獻的營業額均超過人民幣10億元。

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	2,766	283,000	9,770
重慶	2,209	288,800	7,650
寧波	1,782	121,500	14,670
包頭	1,521	229,200	6,640
哈爾濱	1,427	169,800	8,400
呼和浩特	1,293	159,900	8,090
淄博	1,219	102,700	11,880
上海	1,149	22,900	50,100
惠州	1,095	136,700	8,010
無錫	906	50,500	17,940
唐山	904	92,700	9,760
北京	847	46,600	18,180
海南	821	60,600	13,540
杭州	798	40,700	19,580
通遼	744	150,300	4,950
天津	735	113,000	6,510
龍岩	629	61,900	10,170
貴陽	545	52,100	10,470
梅州	519	87,300	5,940
湖州	496	44,100	11,250
馬來西亞	463	25,800	17,940
鎮江	438	26,600	16,420
資陽	390	67,900	5,740
澳大利亞	373	10,700	34,790
上饒	347	44,100	7,880
淮北	293	35,600	8,230
珠海	293	23,600	12,410
青島	291	39,200	7,430
鄒平	280	30,100	9,320
瀋陽	268	38,500	6,980
九江	238	42,400	5,630
柬埔寨	231	15,800	14,630
樂山	223	37,600	5,940

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)
大同	218	46,300	4,710
鞍山	218	34,000	6,410
南京	216	29,100	7,400
南通	212	27,700	7,630
溫州	208	18,800	11,100
西安	207	23,600	8,760
邯鄲	197	24,800	7,940
樂清	193	11,000	17,580
江門	184	21,600	8,520
廣州	184	22,500	8,210
東營	151	29,600	5,100
臨汾	147	17,400	8,480
南昌	141	12,800	10,960
烏魯木齊	119	11,100	10,690
樂昌	112	28,300	3,960
成都	108	18,000	5,970
陽江	105	14,900	7,050
秦皇島	100	15,300	6,540
其他	1,278	191,000	6,670
合計	<u>30,831</u>	<u>3,350,000</u>	<u>9,200</u>

- 銷售成本包括土地及建築成本、資本化融資成本以及徵稅及營業稅。當期土地及建築成本佔本集團總成本的91%。每平方米土地及建築成本由去年同期的人民幣5,830元下降至人民幣5,560元。該下降的主要原因為，與去年同期比較，大部分當期的總營業額乃來自交付較低土地及建築成本的住宅項目。營業額排第二及第三位項目－哈爾濱富力城及重慶富力城均錄得低位土地及建築成本，平均每平方米為人民幣4,010元。計入期內銷售成本中的資本化融資成本為人民幣16.97億元，約佔總成本的8%。資本化融資成本在銷售物業營業額中所佔的百分比為6%。銷售成本亦包括人民幣1.95億元的徵稅及營業稅，佔成本的1%。
- 與二零一九年同期的41.0%相比，當期總體毛利率為33.5%。當期按營業額排名前五位的城市：太原、重慶、寧波、包頭及哈爾濱佔總營業額的31%。該等城市的毛利率分別為：26.1%、43.8%、38.3%、35.6%及41.1%。

4. 其他收入及其他收益－淨額主要來自利息收入及出售附屬公司及一家聯營公司部份權益之收益。
5. 當期銷售和行政開支減少9%或人民幣3.15億元至人民幣30.47億元。該減幅乃因成本控制收緊所致。銷售和行政開支佔營業額的百分比從11.2%減至9.9%。
6. 應佔聯營公司業績主要來自本集團在鄭州五龍新城和花園口項目中35%權益及龍岩富力尚悅居項目中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，貴陽富力中心60%權益，南寧富雅總部基地項目50%權益，廣州富力天海灣項目50%權益以及天津六和茗著項目17.5%權益。這九個項目的合併營業額為人民幣6.72億元。
7. 當期的融資成本增加41%至人民幣33.92億元(二零一九年上半年：人民幣24.08億元)，當中包括期內產生的利息開支總額人民幣70.76億元，提前贖回優先票據溢價支出人民幣5,600萬元及淨匯兌虧損人民幣11.25億元，並減去資本化融資成本人民幣48.65億元至開發項目。利息開支總額增加12%乃與平均未償還借款由去年同期人民幣1,852億元增至人民幣2,066億元有關。連同計入銷售成本中的資本化融資成本人民幣17.00億元，期內產生的融資成本總額為人民幣50.92億元。
8. 土地增值稅人民幣13.74億元(二零一九年上半年：人民幣18.55億元)及企業所得稅人民幣11.81億元(二零一九年上半年：人民幣15.16億元)使期內本集團所得稅開支總額達人民幣25.55億元。與二零一九年同期相比，土地增值稅在營業額中所佔的百分比由6.2%減至4.5%。實際的企業所得稅稅率為25%(二零一九年上半年：25%)。
9. 總括而言，本集團當期純利率持穩於11.7%(二零一九年上半年：11.9%)。



## 其他資料

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零二零年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

### 本公司董事及監事遵守標準守則

本公司已採納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，彼等於截至二零二零年六月三十日止六個月內均已遵守標準守則。

### 遵守企業管治守則

本集團致力建立良好的企業管治常規和程序，並嚴謹地遵守中國公司法及其他適用法律及法規。截至二零二零年六月三十日止六個月內，本公司一直嚴格遵守上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》所載的原則及守則條文。

### 審核委員會

本公司設有審核委員會，其書面職權範圍按照上市規則附錄十四制定。董事會授權審核委員會負責審閱本集團採納之會計政策及慣例以及檢討本集團的內部監控、風險管理及財務申報等事宜。審核委員會與外部審計師對本公司所採用的會計政策並無任何不同意見。

審核委員會由本公司獨立非執行董事王振邦先生（審核委員會主席）及鄭爾城先生，以及本公司非執行董事李海倫女士組成。審核委員會已審閱本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期業績。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號《由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱》審閱未經審核簡明綜合中期財務資料。

## 中期股息派付及暫停辦理股份過戶登記

董事會已決定宣派截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息(「中期股息」)每股人民幣0.38元予於二零二零年九月十八日營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東。中期股息將於二零二零年十月三十日派發。

本公司將於二零二零年九月十四日(星期一)至二零二零年九月十八日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份過戶登記手續。為確保享有收取中期股息的權利，所有股份過戶文件須於二零二零年九月十一日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，辦理登記手續。

根據本公司的公司章程，應付予股東的股息應當以人民幣計算及宣派。應付予本公司內資股股東的股息應當以人民幣派發，而應付予本公司H股股東的股息應當以港元派發。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。中期股息需預扣中國預扣稅。

二零二零年八月二十四日(即宣派中期股息當日)前一星期內，中國人民銀行宣佈的人民幣兌港幣匯率的平均收市價為人民幣0.893474元兌1.00港元。因此，每股H股的應付中期股息為0.425306港元。

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。

任何已於中國合法註冊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。

所有投資者務須認真閱讀本部分內容。股東須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置本公司H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

本公司已委任中國銀行(香港)信託有限公司為香港收款代理人，並會將中期股息支付予收款代理人，以待於二零二零年十月三十日支付予H股股東。中期股息支票將會以普通郵遞方式郵寄予H股股東，郵誤風險須由股東自行承擔。

## 致謝

隨著新冠肺炎疫情導致經營環境異常，本人更加感謝我們的股東、投資者及業務夥伴提供的支持。面對市場前景不明朗，管理層更加需要耐心及支持以執行策略，以推動本集團的方向。本人亦謹此對董事、管理層及員工於當下經營環境不明朗的情況下，能夠保持安全而同時專注業務及作出貢獻表示感謝。管理層堅持一貫承諾推行策略以實現目標，對於二零二零年達致穩健業績將至關重要。

承董事會命  
廣州富力地產股份有限公司  
董事長  
李思廉

香港，二零二零年八月二十四日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張力先生、周耀南先生及張輝先生；非執行董事為張琳女士及李海倫女士；及獨立非執行董事為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。

\* 僅供識別

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 二零二零年 六月三十日	經審核 二零一九年 十二月三十一日
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
無形資產		1,238,003	1,281,393
投資物業		36,752,858	33,469,576
物業、廠房及設備		41,900,069	35,091,574
使用權資產		10,582,589	10,774,952
合營企業投資		10,443,599	10,795,165
聯營公司投資		1,495,035	644,329
遞延所得稅資產		11,810,449	10,346,768
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		923,695	1,042,442
貿易和其他應收款及預付款	5	117,469	162,469
		<u>115,263,766</u>	<u>103,608,668</u>
<b>流動資產</b>			
發展中物業		172,565,349	167,399,023
已落成待售物業		56,968,301	55,313,790
存貨		1,044,411	969,621
貿易和其他應收款及預付款	5	51,323,359	57,729,973
合同資產		1,255,733	963,907
預付稅款		3,238,867	2,905,530
受限制現金		18,093,773	15,531,531
現金及現金等價物		17,901,509	22,904,275
		<u>322,391,302</u>	<u>323,717,650</u>
<b>總資產</b>		<u><u>437,655,068</u></u>	<u><u>427,326,318</u></u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零二零年 六月三十日	經審核 二零一九年 十二月三十一日
<b>權益</b>			
<b>本公司所有者應佔權益</b>			
股本		873,842	873,842
其他儲備		13,523,682	8,258,874
保留盈利		69,004,047	68,225,177
		<u>83,401,571</u>	<u>77,357,893</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>2,493,947</u>	<u>2,441,232</u>
<b>總權益</b>		<u><u>85,895,518</u></u>	<u><u>79,799,125</u></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		112,936,807	134,870,694
租賃負債		132,054	132,013
遞延所得稅負債		10,214,315	8,221,383
		<u>123,283,176</u>	<u>143,224,090</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	6	88,286,654	83,905,870
合同負債		44,431,570	38,899,448
當期所得稅負債		18,986,408	19,159,511
應付股息		1,898,114	-
短期借款		7,783,152	14,116,659
長期借款當期部份		67,020,101	48,153,395
租賃負債		70,375	68,220
		<u>228,476,374</u>	<u>204,303,103</u>
<b>總負債</b>		<u><u>351,759,550</u></u>	<u><u>347,527,193</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>437,655,068</u></u>	<u><u>427,326,318</u></u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合損益表

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零二零年	二零一九年
營業額	4	33,591,036	35,053,257
銷售成本		<u>(23,664,462)</u>	<u>(22,089,336)</u>
<b>毛利</b>		<b>9,926,574</b>	12,963,921
其他收入	7	383,230	435,028
其他收益－淨額	8	3,615,126	452,439
銷售及營銷開支		(1,226,510)	(1,366,014)
行政開支		(2,596,655)	(3,091,630)
金融及合同資產減值虧損撥備		<u>(21,085)</u>	<u>(2,747)</u>
<b>經營溢利</b>		<b>10,080,680</b>	9,390,997
融資成本	9	(3,392,052)	(2,407,639)
應佔聯營公司業績		(10,724)	99,874
應佔合營企業業績		<u>(49,394)</u>	<u>330,382</u>
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>6,628,510</b>	7,413,614
所得稅開支	10	<u>(2,711,522)</u>	<u>(3,243,898)</u>
<b>期間盈利</b>		<b>3,916,988</b>	4,169,716
<b>應佔盈利：</b>			
－本公司所有者		3,792,275	4,027,584
－非控制性權益		<u>124,713</u>	<u>142,132</u>
		<b>3,916,988</b>	4,169,716
<b>本公司所有者應佔盈利的每股基本及攤薄盈利</b> (以每股人民幣元計)		<b>1.0849</b>	1.2499

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合全面收入表

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零二零年	二零一九年
<b>期間盈利</b>	<b>3,916,988</b>	4,169,716
<b>其他全面(虧損)/收入</b>		
<i>其後或會重新分類至損益的項目</i>		
— 以權益法入賬的應佔合營企業其他全面虧損	(136,663)	(7,370)
— 貨幣折算差額	48,078	(893)
<i>其後將不會重新分類至損益的項目</i>		
— 按公允價值計入其他全面收入的金融資產除稅後 公允價值變動	54,682	35,868
<b>期間除稅後其他全面(虧損)/收入</b>	<b>(33,903)</b>	27,605
<b>期間全面收入總額</b>	<b>3,883,085</b>	4,197,321
<b>期間應佔全面收入總額：</b>		
— 本公司所有者	3,758,372	4,055,189
— 非控制性權益	124,713	142,132
	<b>3,883,085</b>	4,197,321



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 中期簡明綜合財務資料的附註

### 1. 一般資料

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

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

本公司股份已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。

本中期簡明綜合財務資料以人民幣元列報(除非另有說明)。中期簡明綜合財務資料已於二零二零年八月二十四日獲批准刊發。

### 2. 編製基準

截至二零二零年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務資料已根據香港會計準則34「中期財務報告」編製。本中期簡明綜合財務資料應與根據香港財務報告準則編製的截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

### 3. 會計政策

除以下所述，已應用的會計政策與二零一九年財務報表所載者一致。

#### (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則及詮釋

以下為於二零二零年一月一日開始之財政年度首次強制採納之新訂或經修訂準則及詮釋。

準則	主題
香港會計準則1及香港會計準則8之修訂 經修訂概念框架	重大性的定義 財務報告的經修訂概念框架
香港財務報告準則9、香港會計準則39及 香港財務報告準則7之修訂	利率指標改革

準則、修訂及詮釋對本集團並無重大影響或與本集團無關。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**(b) 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋**

若干新訂及經修訂準則在二零二零年一月一日開始的財政年度已頒佈但尚未生效及未獲本集團的提早採納。此等新訂及經修訂準則預期不會對本集團構成重大影響。

準則	主題	於或之後開始的年度期間起生效
香港財務報告準則16之修訂	就新冠肺炎疫情租金寬免對承租人之可行權宜方法	二零二零年六月一日
香港會計準則1之修訂	負債分類為流動或非流動	二零二二年一月一日
香港會計準則16之修訂	於作擬定用途前之所得款	二零二二年一月一日
香港會計準則37之修訂	履行合約之成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則3之修訂	概念框架之提述	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進對香港財務報告準則1、香港財務報告準則9、香港財務報告準則16及香港會計準則41之影響	二零二二年一月一日
香港財務報告準則17	保險合約	二零二三年一月一日
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

**(c) 就酒店物業的後續計量而言會計政策的變動**

於過往年度，本集團的酒店物業按歷史成本減累計折舊及減值虧損列賬於綜合資產負債表。董事重新評估了該會計政策的適用性，並認為透過採用香港會計準則16之重估模式，綜合財務報表將提供有關本集團業績及財務狀況可靠及更為相關的資料，因公允價值對於財務使用者來說是更有用的信息，並使本集團對於其他市場參與者而言更具可比性。

因此，本集團變更其有關酒店物業的會計政策，以遵循香港會計準則16之重估模式，並自二零二零年一月一日起開始生效。

於上述變更後，酒店物業按公允價值減任何其後累計折舊及其後累計減值虧損列賬。重估乃由獨立專業合資格估值師定期進行。重估產生的變動於其他全面收入中處理，並於重估儲備中累計。當重估出現虧絀時，就同一項資產而言，超出緊接重估前計入儲備之金額，其超出部分於損益列支。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

倘資產的重估虧絀先前已於損益列支，則當重估產生盈餘時，盈餘將計入損益。

於重估日期的任何累計折舊與資產的賬面總值對銷，淨額則重列為該資產的重估金額。

當出售重估資產時，重估儲備包含的金額轉撥至保留盈利。

會計政策變更對本集團中期簡明綜合財務資料的影響如下：

	於二零二零年 一月一日
物業、廠房及設備增加	7,122,051
遞延所得稅資產減少	364,346
遞延所得稅負債增加	1,416,167
重估儲備增加	5,341,538
	截至二零二零年 六月三十日 止六個月
折舊增加	122,258
所得稅開支減少	30,565
期間盈利減少	91,693
每股基本及攤薄盈利減少	0.0262

#### 4. 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閱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市場，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。

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

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

(b) 分部表現

報告予執行董事的截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月期間的分部資料如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月</b>					
分部營業額	30,831,124	551,954	1,428,337	1,445,802	34,257,217
於某一時間點確認	19,499,707	–	–	–	19,499,707
於某一段時間內確認	11,331,417	–	1,428,337	1,445,802	14,205,556
其他營業額來源－租金收入	–	551,954	–	–	551,954
分部間營業額	–	(86,043)	(32,231)	(547,907)	(666,181)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<b>30,831,124</b>	<b>465,911</b>	<b>1,396,106</b>	<b>897,895</b>	<b>33,591,036</b>
<b>期間盈利／(虧損)</b>	<b>3,465,024</b>	<b>1,884,205</b>	<b>(935,654)</b>	<b>(496,587)</b>	<b>3,916,988</b>
融資成本	(2,891,021)	(129,909)	(364,337)	(6,785)	(3,392,052)
所得稅(開支)／貸記	(2,555,476)	(631,534)	302,730	172,758	(2,711,522)
應佔聯營公司業績	(7,901)	–	–	(2,823)	(10,724)
應佔合營企業業績	(49,097)	–	–	(297)	(49,394)
物業、廠房及設備、使用權資產及 無形資產折舊及攤銷	(213,082)	–	(733,643)	(78,838)	(1,025,563)
為獲取與客戶之間的合同而產生的 增量成本的攤銷	(153,021)	–	–	–	(153,021)
金融及合同資產減值虧損(撥備)／撥回	(22,641)	–	(6,241)	9,906	(18,976)
轉撥自己落成待售物業的投資物業 重估收益－除稅後	–	1,495,616	–	–	1,495,616
投資物業公允價值收益－除稅後	–	224,947	–	–	224,947

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
<b>截至二零一九年六月三十日止六個月</b>					
分部營業額	29,974,542	635,038	3,380,398	1,801,648	35,791,626
於某一時間點確認	18,509,109	–	–	–	18,509,109
於某一段時間內確認	11,465,433	–	3,380,398	1,801,648	16,647,479
其他營業額來源－租金收入	–	635,038	–	–	635,038
分部間營業額	–	(69,400)	(38,791)	(630,178)	(738,369)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<u>29,974,542</u>	<u>565,638</u>	<u>3,341,607</u>	<u>1,171,470</u>	<u>35,053,257</u>
<b>期間盈利／(虧損)</b>	<u>4,582,073</u>	<u>569,301</u>	<u>(420,230)</u>	<u>(561,428)</u>	<u>4,169,716</u>
融資成本	(1,872,811)	(104,115)	(426,903)	(3,810)	(2,407,639)
所得稅(開支)／貸記	(3,371,235)	(189,210)	139,883	176,664	(3,243,898)
應佔聯營公司業績	99,876	–	–	(2)	99,874
應佔合營企業業績	330,975	–	–	(593)	330,382
物業、廠房及設備、使用權資產及 無形資產折舊及攤銷	(165,726)	–	(751,198)	(66,638)	(983,562)
為獲取與客戶之間的合同而產生的 增量成本的攤銷	(226,412)	–	–	–	(226,412)
金融及合同資產減值虧損(撥備)／撥回	(1,122)	–	(4,137)	2,512	(2,747)
投資物業公允價值收益－除稅後	–	326,797	–	–	326,797

分部間的銷售按公平交易進行。報告予執行董事的來自外部的營業額與中期簡明綜合損益表內的計算方式是一致的。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	本集團
<b>於二零二零年六月三十日</b>					
<b>分部資產</b>	<u>336,290,764</u>	<u>36,752,858</u>	<u>47,624,445</u>	<u>4,252,857</u>	<u>424,920,924</u>
分部資產包括：					
合營企業投資	10,443,337	-	-	262	10,443,599
聯營公司投資	517,939	-	-	977,096	1,495,035
增添非流動資產(除金融工具及 遞延所得稅資產)	<u>459,099</u>	<u>256,606</u>	<u>96,211</u>	<u>253,289</u>	<u>1,065,205</u>
<b>分部負債</b>	<u>125,558,053</u>	<u>-</u>	<u>1,857,872</u>	<u>5,504,728</u>	<u>132,920,653</u>
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>					
<b>分部資產</b>	<u>336,074,309</u>	<u>33,469,576</u>	<u>41,326,815</u>	<u>5,066,408</u>	<u>415,937,108</u>
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)	<u>1,010,208</u>	<u>604,535</u>	<u>1,016,462</u>	<u>532,268</u>	<u>3,163,473</u>
<b>分部負債</b>	<u>118,777,992</u>	<u>-</u>	<u>1,684,789</u>	<u>2,542,770</u>	<u>123,005,551</u>

## 5. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
貿易應收款－淨額	10,182,727	12,770,597
其他應收款－淨額	22,566,521	26,000,869
預付款	10,083,987	9,977,766
為獲得銷售合同的資本化成本	1,143,416	975,054
應收合營企業款項	4,588,758	4,813,263
應收聯營公司款項	2,872,950	3,347,806
應收由本公司主要股東共同控制實體款項	<u>2,469</u>	<u>7,087</u>
總額	51,440,828	57,892,442
減：非流動部分	<u>(117,469)</u>	<u>(162,469)</u>
流動部分	<u>51,323,359</u>	<u>57,729,973</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

於二零二零年六月三十日，貿易應收款主要來自物業銷售。就物業銷售的貿易應收款乃按有關買賣協議訂立條款結算。

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
貿易應收款－流動部份		
－應收第三方款項	10,335,439	12,974,899
－應收合營企業款項	146,575	123,795
－應收一家聯營公司款項	-	25
－應收由本公司主要股東共同控制實體款項	4,825	23
	<u>10,486,839</u>	<u>13,098,742</u>
減：減值撥備	(304,112)	(328,145)
	<u>10,182,727</u>	<u>12,770,597</u>

貿易應收款於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
1年內	8,442,760	11,348,983
1年至2年	1,201,790	926,685
2年至3年	366,307	309,451
超過3年	475,982	513,623
	<u>10,486,839</u>	<u>13,098,742</u>

## 6. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零二零年 六月三十日	二零一九年 十二月三十一日
應付合營企業款項(附註(a))	6,686,757	6,506,090
應付聯營公司款項(附註(a))	229,449	207,523
應付由本公司主要股東共同控制實體款項(附註(a))	6,008,190	62,003
建築應付款(附註(b))	39,714,201	39,201,447
其他應付款及預提費用(附註(c))	35,648,057	37,928,807
	<u>88,286,654</u>	<u>83,905,870</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

- (a) 除與本集團一家合營企業的結餘為計息、無抵押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) 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項目管理團隊對項目進度的衡量而釐定。因此，並無呈列該等應付款的賬齡分析。
- (c) 該等餘額主要包括應付利息、預提費用、應付薪金及除所得稅外的其他應付稅項。
- (d) 預提費用及其他應付款的賬面值與彼等的公允價值相若。

## 7. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
利息收入	217,872	261,010
其他營運收入	81,700	145,198
沒收客戶按金	76,024	21,411
其他	7,634	7,409
	<u>383,230</u>	<u>435,028</u>

## 8. 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
轉撥自己落成待售物業的投資物業重估收益	1,994,155	—
投資物業公允價值收益－淨額	298,416	435,172
出售附屬公司收益	678,795	—
出售一家聯營公司部份權益之收益	674,822	—
出售無形資產虧損	(20,942)	(2,311)
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)	478	(2,678)
其他	(10,598)	22,256
	<u>3,615,126</u>	<u>452,439</u>



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 9. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
利息開支：		
— 銀行借款	3,009,287	2,773,944
— 境內債券	1,353,056	1,215,561
— 中期票據	44,541	54,485
— 優先票據	1,497,264	1,123,456
— 其他借款	1,149,863	956,164
— 超短期融資券	15,183	197,769
— 租賃負債	6,519	8,716
	<u>7,075,713</u>	<u>6,330,095</u>
提前贖回優先票據溢價	56,794	—
淨匯兌虧損	1,124,521	126,872
減：融資成本資本化	<u>(4,864,976)</u>	<u>(4,049,328)</u>
	<u><u>3,392,052</u></u>	<u><u>2,407,639</u></u>

## 10. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	2,648,309	2,931,928
— 中國土地增值稅(附註(c))	1,373,769	1,854,610
遞延所得稅	<u>(1,310,556)</u>	<u>(1,542,640)</u>
	<u><u>2,711,522</u></u>	<u><u>3,243,898</u></u>

### (a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團於期內並無任何估計的應課稅盈利(截至二零一九年六月三十日止六個月：零)。

### (b) 企業所得稅

企業所得稅是根據本集團經營並產生應稅收入的國家有關的法律和法規計算的。

截至二零二零年六月三十日止期間，本集團於中國、柬埔寨及馬來西亞的公司適用的所得稅率為分別按利潤的25%、20%及24%計算(截至二零一九年六月三十日止六個月：25%、20%及24%)。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

(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值(物業銷售所得款減可扣除開支：包括土地使用權的成本及開發和建築成本)徵稅，累進稅率為30%至60%。

11. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
中期股息每股普通股人民幣0.38元(二零一九年：人民幣0.42元)	<u>1,328,240</u>	<u>1,353,394</u>

董事會建議派發截至二零二零年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.38元，合計為人民幣1,328,240,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣1,353,394,000元)。該中期股息於本中期財務資料尚未確認為負債。其將於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認為股東權益。