

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



# 廣州富力地產股份有限公司

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

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2777)

### 二零一九年中期業績公告

#### 財務摘要

- 權益協議銷售額增加6%至人民幣602.2億元。
- 已確認入賬的營業額增加至人民幣350.5億元。
- 本集團的毛利率為37.0%，而來自物業銷售的毛利率為41.0%。
- 純利增加至人民幣41.7億元，而純利率為11.9%。
- 現金儲備增加，達人民幣390.3億元。
- 權益土地儲備面積增加至6,100萬平方米。
- 中期股息每股人民幣0.42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」)截至二零一九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

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團總營業額較去年同期增加3%至人民幣350.53億元及純利較去年同期增加2%至人民幣41.70億元。

期內，本集團物業發展主要業務的營業額及純利分別增加2%及6%，營業額為人民幣299.75億元及純利為人民幣45.82億元。營業額及純利增加主要由於已售的交付面積增加至287萬平方米，較去年同期增加20%。於期內來自物業投資及酒店營運分部的經常性收入為人民幣39.07億元。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42.9%。董事會決議宣派中期股息每股人民幣0.42元。

## 業務回顧

於二零一九年上半年，市場延續了二零一八年市場行情，依舊面臨著嚴峻挑戰。在貿易局勢緊張及全球經濟放緩的背景下，中國經濟及增長前景無可避免地受到影響。房地產業被視為多項經濟指標的支柱及中國各行各業向前發展的推動力，縱觀整個中國房地產行業的表現，期內協議銷售額錄得穩步增長，相對令人鼓舞。放眼全球，市場情緒轉變帶來了另一個顯著的連鎖反應，經濟發展放緩的跡象開始蔓延，並令輿論達成共識，認為美國聯儲局將於二零一九年下調利率。隨着此等言論增加，資金流入新興市場，引發企業發行大量高收益債券，尤其是中國房地產開發商。於此踴躍發行債券時期，本集團利用有利的市場環境，於境外市場融資不少於五次，發行近22.5億美元的債券，為到期短期債務再融資，適時將短期融資轉為長期融資，並增加財務流動性。

雖然面臨二零一九年上半年的中國房地產市場波動，就本集團而言，仍於上半年錄得協議銷售人民幣602.2億元，較二零一八年同期增長6%，並同時錄得的協議銷售面積為552萬平方米，較二零一八年同期增長25%。根據本集團的土地儲備約6,100萬平方米、可取得的預售許可證及二零一九年全年計劃推出的項目，本集團定下權益協議銷售之目標為人民幣1,600億元。本集團亦定下二零一九年內部的建築面積交付目標為約920萬平方米，成為營業額的主要推動力。踏入二零一九年，本集團於十二個月內有若干債務到期，但通過一系列的融資活動，令本集團得以將眾多到期債務全部再融資至兩年至三年甚至更長時間。僅於二零一九年上半年，本集團於境外已發行逾28.3億美元的優先票據及項目貸款，主要用於再融資，並於境內通過發行超短期融資券、公司債券募集資金約人民幣67.8億元。另外，對於二零一九年上半年內回售選擇權到期的境內公司債券合計人

民幣176.5億元，亦成功實現全額續期。面對不明朗前景，本集團仍完成多項重大融資活動，印證本集團在投資機構中擁有良好聲譽，並持續獲商業銀行及投資銀行等金融機構的大力支持。

在持續錄得同比增長後，在已售面積和銷售均價方面，中國房地產業的勢頭保持相對穩定。年初銷售有所放緩且首季呈現低迷，第二季度在相對寬鬆政策下重拾升軌，例如放寬戶口政策以及進一步推動農村城鎮化，帶動了房地產購買意欲。同樣，首季末推出的其他鼓勵措施，包括存款準備金率下調等若干全國性政策，以及調整購買限制等地方城市的政策措施，均為市場有利影響因素。整體而言，在中央政府房住不炒政策基調及穩房價、穩地價、穩預期的目標要求下，各地方政府繼續奉行近年宏觀調控、因城施策等政策，考慮剛需用戶負擔及發展需求，建立一個長期穩定並可持續發展的房地產行業。

儘管流動性及融資渠道增加，但由於開發商重點放在短期債務再融資及鎖定有利的長債利率，最初的土地市場相對平靜。然而，由於近年協議銷售的持續增長，開發商需補充日益減少的土地儲備，以繼續維持其現有發展規模或推動進一步增長。由於首季度的協議銷售緩慢，開發商對土地收購的步伐保持相對謹慎。儘管如此，達至一定規模的開發商有持續補充土地的需要，因此土地儲備仍然是其主要關注點。本集團於過往兩年在土地儲備市場一直保持活躍，截至二零一九年上半年，本集團擁有土地儲備權益可售總建築面積為6,100萬平方米。由於已購入大量土地儲備，本集團上半年的土地收購活動較為溫和，於中國22個城市以均價每平方米人民幣2,700元購入建築面積約650萬平方米。根據本集團的現有應佔土地儲備及可售資源，預計能夠滿足本集團未來四年至五年的發展。憑藉手頭充裕的土地儲備及開發中項目，本集團於本年度下半年能夠對增加土地儲備採取更為謹慎的態度。

市場預測土地儲備活動將繼續保持活躍而土地價格維持高企，因此，城市更新項目成為開發商近期的重點工作，作為補充低成本土地儲備或購入黃金地段土地的方式。在土地儲備策略方面，本集團長期積極參與城市更新，作為增加在不易收購地段或高地價地段的土地儲備的方式。本集團目前在全國參與逾60個城市更新項目，涉及土地儲備的規劃總建築面積超過6,000萬平方米，重點於廣州、太原、天津、鄭州、西安、佛山、珠海及其他城市進行開發。本集團在廣州擁有多年成功的城市更新項目開發經驗，足以證明本集團有經驗及專業能力將此等潛在機會轉化為未來土地儲備。

本集團上半年的協議銷售相對平穩，按銷售額及售出建築面積計，分別增加6%及25%。按城市劃分，三分之二的協議銷售來自一線及二線城市，而其餘為三線及海外城市。按照本集團的地區分佈，最大銷售額貢獻來自華北地區，佔銷售價值約26%，其次為華東地區及西北地區，分別佔銷售價值約22%及21%。就產品組合而言，普通住宅佔大部分銷售額，佔銷售額約78%，其次為高檔住宅及商業，各自分別佔少於10%。就銷售均價趨勢而言，協議銷售一直穩定在每平方米人民幣10,900元，對比交付銷售均價為每平方米人民幣10,400元，預期上述兩種價格會在近期持續。

誠如早前所述，物業開發商的整體融資市場維持正面及強勁，吸引投資者於全球利率走低趨勢中投資房地產業高收益債券規避風險。於二零一九年上半年，本集團新增融資中，中國境內新增合共人民幣386.9億元，境外新增融資28.3億美元(或相等於人民幣194.3億元)。在上半年新增融資中，中國境內整體的融資利率相對穩定，為6.27%，境外融資利率略高，為7.29%，然而，與二零一八年發行的債券比較，境外債券的到期日更長，反映投資者對行業抱有長期信心。就本集團而言，另一信貸信心指標為投資者對於上半年回售選擇權到期的中國境內公司債券(共約人民幣176.5億元)選擇了續期留存。本集團的境內信貸評級及長期信貸記錄繼續展示本集團與境內商業銀行的良好穩定關係。經過各項融資活動後，本集團尚有充足的未使用的商業銀行授信額度及公開市場直接融資產品發行額度。

## 展望

踏入下半年，本集團對實現全年目標保持審慎樂觀，在制訂有關銷售、土地收購及開發計劃有明確方向及措施。管理層預計，宏觀經濟環境繼續面臨挑戰，但我們抱有信心，中國將仍錄得穩定GDP增長，並將作為房地產行業長期穩定發展的根基。本集團已實現多個增長期的協議銷售增長目標，令本集團得以專注於二零一九年的盈利表現。儘管與二零一八年同期比較，二零一九年上半年交付安排按比例有所下降造成營業額及盈利輕微增加，尚未交付的累計協議銷售確保全年營業額及盈利較二零一八年預期有所增加。本集團將專注於完成全年的經營目標，以符合對營業額及盈利的展望。

本集團投資收入一直穩步增長並繼續產生可觀經常性收入及現金流量。酒店營業額為人民幣33.4億元，而投資物業營業額亦穩步增長至人民幣5.7億元。本集團將繼續檢討其90間酒店組合的經營表現，以改善營運效率，二零一九年上半年酒店淨經營利潤(未扣除融資成本、攤銷及稅金)提升7%至人民幣6.3億元。除提供穩定營業額來源外，隨著酒店資產日趨成熟其市場價值也實現了增值。本集團獨特的酒店資產組合，將以如房地產投資信託基金產品或較低成本且較長期資產融資的方式，尋求估值釋放或進一步提升融資效率。

## 財務回顧

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團純利由去年同期的人民幣40.80億元增至人民幣41.70億元。本集團物業發展核心業務佔本集團總營業額的86%，即人民幣299.75億元。與去年同期相比，基於期內交付的可售面積2,873,000平方米，物業發展的純利增加6%至人民幣45.82億元。物業投資的盈利(不包含公允價值收益)為人民幣2.43億元。期內公允價值收益達人民幣4.35億元。來自酒店營運及其他分部的營業額為人民幣45.13億元。

以下有關損益表組成部份(#6(融資成本)及#9(純利)除外)的論述僅與物業發展有關：

1. 營業額由二零一八年同期的人民幣293.06億元增加2%至人民幣299.75億元。期內，該等物業分佈在75個城市。售出可售面積從2,390,000平方米增加20%至2,873,000平方米。總體平均售價由每平方米人民幣12,300元下降15%至每平方米人民幣10,400元。總體售價下降乃由於期內新項目貢獻的營業額佔總營業額的23%所致，新項目通常以較低售價推出以吸引客戶。三大項目—重慶的富力城、樂清的富力中央公園及呼和浩特的富力城，其各自的營業額均超過人民幣14億元，合併營業額高達人民幣52.93億元，佔總營業額的18%，平均售價從每平方米人民幣7,700元到人民幣18,800元不等。根據當期各個城市的營業額分佈而言，無錫成為在總營業額中佔最大比重的城市，佔總營業額的7%。就金額而言，無錫的營業額為人民幣20.28億元，主要來自富力運河十號。重慶營業額排名第二，期內營業額為人民幣20.28億元，相當於總營業額的7%。樂清營業額位居第三，營業額達人民幣19.11億元，主要來自富力中央公園。與去年同期佔總營業額25%的三大城市(北京、惠州及莆田)相比，當期營業額排名前三的無錫、重慶及樂清的營業額佔總營業額的20%。當期其餘80%的營業額來自本集團開發項目所在的其他72個城市，其中營業額較主要的有南昌、呼和浩特、太原、莆田、湖州、江門及南通，各自貢獻的營業額超過人民幣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)
無錫	2,028	115,100	17,620
重慶	2,028	255,100	7,950
樂清	1,911	101,800	18,770
南昌	1,582	155,900	10,150
呼和浩特	1,496	194,000	7,710
太原	1,468	188,200	7,800
莆田	1,438	122,200	11,770
湖州	1,201	114,900	10,450
江門	1,185	151,100	7,850
南通	1,039	117,600	8,830
北京	942	37,400	25,210
石家莊	928	62,500	14,850
惠州	862	104,900	8,220
天津	829	80,200	10,330
包頭	752	113,100	6,650
哈爾濱	724	51,900	13,960
煙台	718	90,400	7,940
唐山	715	74,400	9,620
梅州	680	90,500	7,520
阜陽	677	92,900	7,280
珠海	669	33,200	20,150
廣州	623	26,500	23,500
福州	617	20,900	29,570
柬埔寨	541	44,500	12,160
杭州	484	31,000	15,610
馬來西亞	479	29,500	16,260
貴陽	444	48,400	9,160
東營	378	33,300	11,340
滁州	377	55,700	6,760
寧波	285	29,100	9,820
海南	250	7,800	32,050
秦皇島	246	23,700	10,370
佛山	184	17,300	10,650
鞍山	180	21,800	8,280
南京	174	8,700	19,960
溫州	125	10,000	12,420
成都	123	16,400	7,490

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)
瀋陽	116	11,000	10,470
鐵嶺	93	10,600	8,830
澳洲	91	2,300	39,080
湘潭	89	11,000	8,100
大同	88	12,500	7,050
其他	116	53,700	2,180
合計	<u>29,975</u>	<u>2,873,000</u>	<u>10,400</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集團總成本的95%。每平方米土地及建築成本由去年同期的人民幣6,180元下降至人民幣5,830元。下降的主要因為，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。營業額排第一及第三位項目—重慶富力城及呼和浩特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3,880元。計入期內銷售成本中的資本化融資成本為人民幣7.45億元，約佔總成本的4%。資本化融資成本在銷售物業營業額中所佔的百分比為2.5%。銷售成本還包括人民幣1.66億元的徵稅及營業稅，佔成本的1%。
- 與二零一八年同期的43.2%相比，當期總體毛利率為41.0%。當期按營業額排名前五位的城市：無錫、重慶、樂清、南昌及呼和浩特佔總營業額的30%。該等城市的毛利率分別為：31.8%、48.2%、35.7%、33.1%及42.7%。
- 其他收入及其他收益—淨額主要來自利息收入。
- 當期銷售和行政開支增加20%或人民幣5.54億元至人民幣33.62億元。該增幅與於多個城市進行的銷售及營銷活動一致。銷售和行政開支佔營業額的百分比從9.6%增至11.2%。
- 當期的融資成本下降12%至人民幣24.08億元(二零一八年上半年：人民幣27.46億元)，當中包括期內產生的利息開支總額人民幣63.30億元，淨匯兌虧損人民幣1.27億元，並減去資本化融資成本人民幣40.49億元至開發項目。利息開支總額增加38%乃與平均未償還借款由去年同期人民幣1,531億元增至人民幣1,852億元有關。連同計入銷售成本中的資本化融資成本人民幣7.79億元，期內產生的融資成本總額為人民幣31.87億元。

7. 應佔聯營公司業績主要來自本集團在河南建業項目中45%的權益。應佔合營企業業績主要來自本集團在廣州獵德村項目33.34%權益，天津津南新城項目25%權益，漢斯上海新江灣城項目50%權益，貴州大西南項目60%權益，南寧富雅總部基地項目50%權益及廣州森華項目50%權益。這七個項目的合併營業額為人民幣37.55億元。
8. 土地增值稅人民幣18.55億元(二零一八年上半年：人民幣20.57億元)及企業所得稅人民幣15.16億元(二零一八年上半年：人民幣17.59億元)使期內本集團所得稅開支總額達人民幣33.71億元。與二零一八年同期相比，土地增值稅在營業額中所佔的百分比由7%減至6.2%。實際的企業所得稅稅率為25%(二零一八年上半年：29%)。
9. 總括而言，與去年同期比較，本集團當期純利率穩定在11.9%，反映了來自物業發展的毛利率的輕微變動。

## 其他資料

### 購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一九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，彼等於截至二零一九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規。截至二零一九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二零一九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。

## 中期股息及截止過戶日期

董事會已決定宣派截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息（「中期股息」）每股人民幣0.42元予於二零一九年九月二十日營業時間結束時名列本公司股東名冊上之股東。中期股息將於二零一九年十月二十五日派發。

本公司將於二零一九年九月十六日（星期一）至二零一九年九月二十日（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二零一九年九月十三日（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。中期股息需預扣中國預扣稅。

二零一九年八月二十二日（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0.89734元兌港幣1.00元。因此，每股H股的應付中期股息為港幣0.468050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，以待於二零一九年十月二十五日支付予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

如沒有股東、投資者、業務夥伴及客戶因信任管理層的能力給予的支持，本集團難以持續成功，就此本人衷心致以感激及謝意。在困難的經營環境下，本集團的董事、管理層及員工專心致志，努力處理本集團的相關業務。本人謹此感謝全體董事、管理層及廣大員工於本期間的努力及忠誠服務。在本人與團隊的衷誠合作下，將能夠於此動盪的財政年度再次取得滿意的業績。

承董事會命  
廣州富力地產股份有限公司  
董事長  
李思廉

香港，二零一九年八月二十二日

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

\* 僅供識別

(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 二零一九年 六月三十日	經審核 二零一八年 十二月三十一日
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
土地使用權		–	9,979,114
物業、廠房及設備		<b>34,528,576</b>	34,896,876
使用權資產		<b>10,829,172</b>	–
投資物業		<b>29,787,714</b>	29,019,386
無形資產		<b>1,269,625</b>	1,110,022
合營企業投資		<b>10,554,991</b>	10,265,788
聯營公司投資		<b>569,943</b>	390,718
遞延所得稅資產		<b>10,378,894</b>	8,716,280
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		<b>652,889</b>	627,967
貿易和其他應收款及預付款	6	<b>75,639</b>	112,139
		<b>98,647,443</b>	95,118,290
<b>流動資產</b>			
發展中物業		<b>168,355,253</b>	150,197,550
已落成待售物業		<b>47,609,954</b>	41,967,903
存貨		<b>901,809</b>	974,331
貿易和其他應收款及預付款	6	<b>42,094,038</b>	36,876,446
合同資產		<b>1,552,633</b>	724,178
預付稅款		<b>7,303,673</b>	5,628,668
受限制現金		<b>15,571,076</b>	14,923,681
現金及現金等價物		<b>23,458,405</b>	19,782,883
		<b>306,846,841</b>	271,075,640
<b>總資產</b>		<b>405,494,284</b>	366,193,930

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	未經審核 二零一九年 六月三十日	經審核 二零一八年 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		805,592	805,592
其他儲備		4,891,892	4,864,287
保留盈利		<u>63,934,104</u>	<u>62,581,085</u>
		<u>69,631,588</u>	<u>68,250,964</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>1,816,323</u>	<u>1,609,620</u>
<b>總權益</b>		<u><u>71,447,911</u></u>	<u><u>69,860,584</u></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期借款		137,633,343	110,948,510
租賃負債		148,525	—
遞延所得稅負債		<u>7,804,904</u>	<u>7,665,675</u>
		<u>145,586,772</u>	<u>118,614,185</u>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款	7	70,799,212	67,434,238
合同負債		39,441,997	39,306,378
當期所得稅負債		18,489,187	18,628,381
應付股息		1,714,934	—
短期借款		15,256,095	13,788,898
長期借款當期部份		42,610,356	38,561,266
租賃負債		<u>147,820</u>	—
		<u>188,459,601</u>	<u>177,719,161</u>
<b>總負債</b>		<u><u>334,046,373</u></u>	<u><u>296,333,346</u></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>405,494,284</u></u>	<u><u>366,193,930</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 二零一九年	二零一八年
營業額	5	35,053,257	34,087,108
銷售成本		<u>(22,089,336)</u>	<u>(20,950,374)</u>
<b>毛利</b>		<b>12,963,921</b>	13,136,734
其他收入	8	435,028	320,008
其他收益－淨額	9	452,439	383,717
銷售及營銷開支		(1,366,014)	(1,053,541)
行政開支		(3,091,630)	(2,685,641)
金融及合同資產減值虧損淨額		(2,747)	(39,219)
議價收購收益		—	319,711
<b>經營溢利</b>		<b>9,390,997</b>	10,381,769
融資成本	10	(2,407,639)	(2,746,438)
應佔聯營公司業績		99,874	(51,247)
應佔合營企業業績		<u>330,382</u>	<u>140,094</u>
<b>除所得稅前盈利</b>		<b>7,413,614</b>	7,724,178
所得稅開支	11	<u>(3,243,898)</u>	<u>(3,644,111)</u>
<b>期間盈利</b>		<b><u>4,169,716</u></b>	<u>4,080,067</u>
<b>應佔盈利：</b>			
— 本公司所有者		4,027,584	3,923,067
— 永久性資本工具持有者		—	33,433
— 非控制性權益		<u>142,132</u>	<u>123,567</u>
		<b><u>4,169,716</u></b>	<b><u>4,080,067</u></b>
<b>本公司所有者應佔盈利的每股基本及攤薄盈利</b> (以每股人民幣元計)		<b><u>1.2499</u></b>	<b><u>1.2174</u></b>

(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 二零一九年	二零一八年
期間盈利	4,169,716	4,080,067
其他全面收入／(虧損)		
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虧損	(7,370)	—
— 貨幣折算差額	(893)	(22,736)
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	35,868	(41,910)
期間除稅後其他全面收入／(虧損)	27,605	(64,646)
期間全面收入總額	4,197,321	4,015,421
期間應佔全面收入總額：		
— 本公司所有者	4,055,189	3,858,421
— 永久性資本工具持有者	—	33,433
— 非控制性權益	142,132	123,567
	4,197,321	4,015,421

(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二零一九年八月二十二日獲批准刊發。

### 2. 編製基準

截至二零一九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二零一八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二零一八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

以下為於二零一九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
香港財務報告準則9(修改)	具有負補償之預付款特點
香港會計準則19(修改)	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則28(修改)	於聯營或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



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

採納香港財務報告準則16影響於下文附註4中披露。其他準則、修訂及詮釋對本集團並無大影響或與本集團無關。

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(修改)。由於截至二零一九年六月三十日止六個月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六月三十日止六個月並無影響。

#### (b) 本集團並無提早採納的新訂及經修訂的準則

若干新訂及經修訂準則在二零一九年一月一日後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
香港會計準則1及香港會計準則8(修改)	重大性的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則17	保險合約	二零二一年一月一日
香港財務報告準則10及香港會計準則28(修改)	投資者與其聯營公司或合營企業的資產出售或注資	待定

#### 4. 會計政策變更

此附註解釋採納香港財務報告準則16租賃對本集團財務資料的影響及亦披露自二零一九年一月一日起應用下文附註(b)的新會計政策。

本集團自二零一九年一月一日起追溯採用香港財務報告準則16，但未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。

##### (a) 於採納香港財務報告準則16時確認的調整

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」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並使用承租人截至二零一九年一月一日的增量借款利率進行貼現。

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。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

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	<u>(15,914)</u>

**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	<u>113,939</u>

237,675

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。於首次應用日期概無須對使用權資產進行調整的虧損租約。

土地使用權已於二零一九年一月一日重分類至使用權資產。

已確認的使用權資產與下列資產類型相關：

	於	
	二零一九年 六月三十日	二零一九年 一月一日
土地及樓宇	10,154,328	10,087,947
交通設備	<u>674,844</u>	<u>708,732</u>
<b>使用權資產總額</b>	<u><b>10,829,172</b></u>	<u><b>10,796,679</b></u>

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元重分類至使用權資產
物業、廠房及設備	—	人民幣708,732,000元重分類至使用權資產
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六月三十日止六個月的除稅後淨盈利並無重大影響。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**(i) 對分部披露的影響**

由於會計政策的變更，於二零一九年六月，經調整分部資產及分部負債均有所增加。租賃負債現時列入分部負債，其中融資租賃負債先前並無列入分部負債。以下分部受會計政策變更的影響：

	分部資產	分部負債
物業發展	131,450	212,083
酒店運營	15,617	15,037
所有其他分部	69,133	69,225
	<u>216,200</u>	<u>296,345</u>

**(ii) 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：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率
- 依賴先前關於租賃是否虧損的評估
- 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的會計處理為短期租賃
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 當合同包含延長或終止租約的選擇時，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。

**(b) 本集團的租賃活動及該等租賃活動如何入賬**

本集團租賃若干土地使用權、辦公室、倉庫、辦公設備及交通設備。租賃合同通常按固定期限為期2年至60年。租賃條款乃在個別基礎上協商，並包含各種不同的條款及條件。租賃資產(除擁有土地使用權證書外)不得用作借款的擔保品。

於截至二零一八年財政年度，租賃分為融資租賃或經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何優惠後)於租期內按直線法自損益扣除。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

自二零一九年一月一日起，租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債餘下結餘的固定周期利率。使用權資產乃按資產可使用年期或租期（以較短者為準）以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠
- 基於指數或利率的可變租賃款項
- 剩餘價值擔保下承租人預期應付的款項
- 採購權的行使價格（倘承租人合理地確定行使該權利）；及
- 支付終止租賃的罰款（倘租賃條款反映承租人行使權利終止租約）。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率，即承租人在類似條款及條件的類似經濟環境中借入獲得類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與短期租賃相關的付款和低價值資產的租賃以直線法於損益中確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。低價值資產包括資訊科技設備。

## 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。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

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。

**(b) 分部表現**

報告予執行董事的截至二零一九年及二零一八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	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>	<b>29,974,542</b>	<b>565,638</b>	<b>3,341,607</b>	<b>1,171,470</b>	<b>35,053,257</b>
<b>期間盈利/(虧損)</b>	<b>4,582,073</b>	<b>569,301</b>	<b>(420,230)</b>	<b>(561,428)</b>	<b>4,169,716</b>
融資成本	(1,872,811)	(104,115)	(426,903)	(3,810)	(2,407,639)
應佔合營企業業績	330,975	—	—	(593)	330,382
應佔聯營公司業績	99,876	—	—	(2)	99,874
所得稅(開支)/貸記	(3,371,235)	(189,210)	139,883	176,664	(3,243,898)
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)
金融資產及合同資產減值虧損(撥備)/ 撥備回撥	(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

(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	集團
<b>截至二零一八年六月三十日止六個月</b>					
分部營業額	29,305,594	582,295	3,367,210	1,107,577	34,362,676
於某一時間點確認	16,143,975	–	–	–	16,143,975
於某一段時間內確認	13,161,619	–	3,367,210	1,107,577	17,636,406
其他營業額來源					
– 租金收入	–	582,295	–	–	582,295
分部間營業額	–	(59,437)	(39,431)	(176,700)	(275,568)
<b>營業額(來自外部客戶)</b>	<u>29,305,594</u>	<u>522,858</u>	<u>3,327,779</u>	<u>930,877</u>	<u>34,087,108</u>
<b>期間盈利/(虧損)</b>	<u>4,318,295</u>	<u>429,917</u>	<u>(184,147)</u>	<u>(483,998)</u>	<u>4,080,067</u>
融資成本	(2,254,495)	(119,967)	(365,425)	(6,551)	(2,746,438)
應佔合營企業業績	140,161	–	–	(67)	140,094
應佔聯營公司業績	(45,730)	–	–	(5,517)	(51,247)
所得稅(開支)/貸記	(3,815,692)	(143,200)	159,150	155,631	(3,644,111)
議價收購收益	26,409	–	293,302	–	319,711
物業、廠房及設備、無形資產及 土地使用權折舊及攤銷	(80,518)	–	(800,403)	(33,612)	(914,533)
為獲取與客戶之間的合同而產生的 增量成本的攤銷	(61,336)	–	–	–	(61,336)
金融資產及合同資產減值虧損撥備	(32,671)	–	(3,022)	(3,526)	(39,219)
投資物業公允價值收益					
– 除稅後	–	178,646	–	–	178,646

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

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收入與中期簡明綜合損益表內的計算方式是一致的。

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他 所有分部	集團
<b>於二零一九年六月三十日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>323,152,940</b>	<b>29,787,714</b>	<b>38,773,128</b>	<b>2,748,719</b>	<b>394,462,501</b>
分部資產包括：					
合營企業投資	10,552,991	—	—	2,000	10,554,991
聯營公司投資	488,689	—	—	81,254	569,943
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	633,923	333,156	553,431	364,307	1,884,817
<b>分部負債</b>	<b>103,738,949</b>	<b>—</b>	<b>2,176,491</b>	<b>4,622,114</b>	<b>110,537,554</b>
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>					
<b>分部資產</b>	<b>287,460,311</b>	<b>29,019,386</b>	<b>38,397,821</b>	<b>1,972,165</b>	<b>356,849,683</b>
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
<b>分部負債</b>	<b>103,474,321</b>	<b>—</b>	<b>1,653,327</b>	<b>1,612,968</b>	<b>106,740,616</b>

## 6. 貿易和其他應收款及預付款

	於	
	二零一九年 六月 三十日	二零一八年 十二月 三十一日
貿易應收款—淨額	8,546,984	10,609,336
其他應收款—淨額	21,502,898	16,349,148
預付款	5,293,399	3,830,458
為獲得銷售合同的資本化成本	794,496	620,190
應收合營企業款項	4,649,588	4,796,129
應收聯營公司款項	1,382,312	783,324
總額	42,169,677	36,988,585
減：非流動部分	(75,639)	(112,139)
流動部分	42,094,038	36,876,446

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

於二零一九年六月三十日，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	
	二零一九年 六月 三十日	二零一八年 十二月 三十一日
貿易應收款－流動部份		
－應收第三方款項	8,673,558	10,820,423
－應收合營企業款項	139,011	62,587
－應收一家聯營公司款項	1,607	—
	<u>8,814,176</u>	<u>10,883,010</u>
減：減值撥備	(267,192)	(273,674)
	<u><u>8,546,984</u></u>	<u><u>10,609,336</u></u>

貿易應收款於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日的賬齡分析如下：

	於	
	二零一九年 六月 三十日	二零一八年 十二月 三十一日
1年內	6,937,698	9,442,639
1年至2年	1,288,354	741,720
2年至3年	166,536	267,232
超過3年	421,588	431,419
	<u>8,814,176</u>	<u>10,883,010</u>

## 7. 預提費用及其他應付款

	於	
	二零一九年 六月 三十日	二零一八年 十二月 三十一日
應付合營企業款項(附註(a))	7,256,567	7,059,166
應付聯營公司款項(附註(a))	207,170	177,170
應付由相同共同股東控制實體款項(附註(a))	60,000	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))	29,976,681	27,981,005
其他應付款及預提費用(附註(d))	33,298,794	31,706,897
	<u><u>70,799,212</u></u>	<u><u>67,434,238</u></u>



(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

- (a) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。
- (b) 應付一名主要股東款項為計息款項，按中國人民銀行公佈的貸款基準利率計息，並無抵押，且須在要求時償還。
- (c) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團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。
- (d) 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。
- (e) 預提費用及其他應付款的賬面值與彼等的公允價值相若。

## 8. 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
利息收入	261,010	156,543
其他營運收入	145,198	136,533
沒收客戶按金	21,411	26,932
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	7,409	—
	<u>435,028</u>	<u>320,008</u>

## 9. 其他收益－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
投資物業公允價值收益－淨額	435,172	238,089
出售一家合營企業收益	—	54,987
出售無形資產(虧損)／收益	(2,311)	16,116
出售物業、廠房及設備(虧損)／收益	(2,678)	402
其他	22,256	74,123
	<u>452,439</u>	<u>383,717</u>

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

## 10. 融資成本

截至六月三十日止六個月  
二零一九年 二零一八年

利息開支：		
— 銀行借款	2,773,944	2,144,917
— 境內債券	1,215,561	1,176,726
— 中期票據	54,485	54,448
— 優先票據	1,123,456	586,335
— 其他借款	956,164	566,083
— 超短期融資券	197,769	54,338
— 租賃負債	8,716	—
— 融資租賃負債	—	4,936
	<u>6,330,095</u>	<u>4,587,783</u>
提前贖回優先票據溢價	—	16,730
淨匯兌虧損	126,872	557,852
減：融資成本資本化	<u>(4,049,328)</u>	<u>(2,415,927)</u>
	<u>2,407,639</u>	<u>2,746,438</u>

## 11. 所得稅開支

截至六月三十日止六個月  
二零一九年 二零一八年

當期所得稅		
— 企業所得稅(附註(b))	2,931,928	2,972,310
遞延所得稅	<u>(1,542,640)</u>	<u>(1,384,986)</u>
	1,389,288	1,587,324
當期中國土地增值稅(附註(c))	<u>1,854,610</u>	<u>2,056,787</u>
所得稅總額	<u>3,243,898</u>	<u>3,644,111</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(截至二零一八年六月三十日止六個月：零)。

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

**(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。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團於中國的所有公司適用的所得稅率為按利潤的25%計算(截至二零一八年六月三十日止六個月：25%)。

**(c) 中國土地增值稅**

若干中國的附屬公司需繳交中國土地增值稅。土地增值稅按土地的價值增值(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%。

**12. 股息**

截至六月三十日止六個月  
二零一九年      二零一八年

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

董事會建議派發截至二零一九年六月三十日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.42元，合計為人民幣1,353,394,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣1,288,947,000元)。該中期股息於本中期財務資料尚未確認為負債。其將於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認為股東權益。