

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)

二零一九年年度業績公告

財務摘要

- 權益協議銷售額增加5%至人民幣1,381.9億元
- 已確認入賬的營業額增加18%至人民幣908.1億元
- 本集團毛利率及物業銷售的毛利率分別為32.8%及34.9%
- 純利增加16%至人民幣100.9億元
- 權益土地儲備面積為5,790萬平方米
- 資金充裕—持有現金人民幣384.4億元
- 每股盈利增加15%至每股人民幣3.00元
- 建議派發末期股息每股人民幣0.86元—連同中期股息，全年股息每股人民幣1.28元

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」或「富力」)的董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合業績。年度業績已由本公司的審核委員會審閱。

主席報告

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，這將在未來數年間接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僱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。

綜合損益表

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一九年	二零一八年
營業額	3	90,813,970	76,857,682
銷售成本	6	<u>(61,041,401)</u>	<u>(48,908,173)</u>
毛利		29,772,569	27,949,509
其他收入	4	958,351	705,975
其他收益 — 淨額	5	1,893,779	932,280
銷售及營銷開支	6	(3,292,140)	(2,556,510)
行政開支	6	(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		<u>—</u>	<u>397,226</u>
經營溢利		23,049,392	21,766,991
融資成本	7	(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		<u>165,208</u>	<u>94,177</u>
除所得稅前盈利		18,226,264	16,937,346
所得稅開支	8	<u>(8,133,054)</u>	<u>(8,208,961)</u>
年度盈利		<u>10,093,210</u>	<u>8,728,385</u>
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		<u>421,159</u>	<u>323,715</u>
		<u>10,093,210</u>	<u>8,728,385</u>
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)	10	<u>3.0001</u>	<u>2.5979</u>

綜合全面收入表

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

	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	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	—	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	127,874	37,118
— 貨幣折算差額	(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	<u>10,242,352</u>	<u>9,126,676</u>
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
	<u>10,242,352</u>	<u>9,126,676</u>

綜合資產負債表

(除另有註明外，所有金額單位為人民幣千元)

		於十二月三十一日	
	附註	二零一九年	二零一八年
資產			
非流動資產			
土地使用權		–	9,979,114
物業、廠房及設備		35,091,574	34,896,876
使用權資產		10,774,952	–
投資物業		33,469,576	29,019,386
無形資產		1,281,393	1,110,022
合營企業投資		10,795,165	10,265,788
聯營公司投資		644,329	390,718
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
貿易和其他應收款及預付款	11	162,469	112,139
		103,608,668	95,118,290
流動資產			
發展中物業		167,399,023	150,197,550
已落成待售物業		55,313,790	41,967,903
存貨		969,621	974,331
貿易和其他應收款及預付款	11	57,729,973	36,876,446
合同資產		963,907	724,178
預付稅款		2,905,530	5,628,668
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
		323,717,650	271,075,640
總資產		427,326,318	366,193,930

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

		於十二月三十一日	
	附註	二零一九年	二零一八年
權益			
本公司所有者應佔股本及儲備			
股本		873,842	805,592
其他儲備		8,258,874	4,864,287
保留盈利		68,225,177	62,581,085
		<u>77,357,893</u>	<u>68,250,964</u>
非控制性權益		<u>2,441,232</u>	<u>1,609,620</u>
總權益		<u>79,799,125</u>	<u>69,860,584</u>
負債			
非流動負債			
長期借款		134,870,694	110,948,510
租賃負債		132,013	—
遞延所得稅負債		8,221,383	7,665,675
		<u>143,224,090</u>	<u>118,614,185</u>
流動負債			
預提費用及其他應付款	12	83,905,870	67,434,238
合同負債		38,899,448	39,306,378
當期所得稅負債		19,159,511	18,628,381
短期借款		14,116,659	13,788,898
長期借款當期部份		48,153,395	38,561,266
租賃負債		68,220	—
		<u>204,303,103</u>	<u>177,719,161</u>
總負債		<u>347,527,193</u>	<u>296,333,346</u>
總權益及負債		<u>427,326,318</u>	<u>366,193,930</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

綜合財務報表附註

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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

(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。由於截至二零一九年十二月三十一日止年度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佈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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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。

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主要為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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

(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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

3. 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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

(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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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)	<u>66,388,492</u>	<u>1,101,314</u>	<u>7,027,752</u>	<u>2,340,124</u>	<u>76,857,682</u>
年度盈利／(虧損)	<u>8,989,515</u>	<u>1,074,803</u>	<u>(459,191)</u>	<u>(876,742)</u>	<u>8,728,385</u>
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	<u>287,460,311</u>	<u>29,019,386</u>	<u>38,397,821</u>	<u>1,972,165</u>	<u>356,849,683</u>
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)	<u>795,855</u>	<u>795,946</u>	<u>4,014,607</u>	<u>132,291</u>	<u>5,738,699</u>
分部負債	<u>103,474,321</u>	<u>–</u>	<u>1,653,327</u>	<u>1,612,968</u>	<u>106,740,616</u>

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。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

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	<u>2,477,834</u>	<u>2,373,113</u>
合計	<u>90,813,970</u>	<u>76,857,682</u>

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	<u>1,042,442</u>	<u>627,967</u>
資產負債表總資產	<u>427,326,318</u>	<u>366,193,930</u>

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	<u>2,332,432</u>	<u>24,506</u>
合計	<u>92,219,458</u>	<u>85,774,043</u>

來自「其他國家」所包括的個別國家的非流動資產並不重大。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

(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

4. 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

5. 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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

6. 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
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
辦公費用	359,699	310,701
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

7. 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	2,667,642	1,935,319
— 中期票據	109,800	109,848
— 優先票據	2,673,129	1,375,262
— 其他借款	1,958,789	1,268,760
— 超短期融資券	296,000	207,746
— 融資租賃負債	—	11,189
— 租賃負債	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

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

8. 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)
所得稅開支總額	<u>8,133,054</u>	<u>8,208,961</u>

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利(二零一八年：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公司適用的所得稅率乃分別按利潤的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%。

9. 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)	<u>3,006,016</u>	<u>2,674,565</u>
	<u>4,359,410</u>	<u>3,963,512</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

10. 每股基本及攤薄盈利

每股盈利根據本公司所有者應佔盈利除以年內已發行普通股加權平均數目計算。

	二零一九年	二零一八年
本公司所有者應佔盈利	<u>9,672,051</u>	<u>8,371,237</u>
已發行普通股加權平均數目(千股)	<u>3,223,863</u>	<u>3,222,367</u>
每股盈利(每股人民幣)	<u><u>3.0001</u></u>	<u><u>2.5979</u></u>

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。

11. 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	26,000,869	16,349,148
預付款	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	4,813,263	4,796,129
應收聯營公司款項	3,347,806	783,324
應收由相同共同股東控制實體款項	<u>7,087</u>	<u>—</u>
合計	57,892,442	36,988,585
減：非流動部分	<u>(162,469)</u>	<u>(112,139)</u>
流動部份	<u><u>57,729,973</u></u>	<u><u>36,876,446</u></u>

貿易和其他應收款的賬面值與其公允價值相若。

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

(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	123,795	62,587
– 應收一家聯營公司款項	25	–
– 應收由相同共同股東控制實體款項	23	–
	<u>13,098,742</u>	<u>10,883,010</u>
減：虧損撥備	<u>(328,145)</u>	<u>(273,674)</u>
	<u>12,770,597</u>	<u>10,609,336</u>

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，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
	<u>13,098,742</u>	<u>10,883,010</u>

(除另有註明外，所有金額為人民幣千元)

12. 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))	6,506,090	7,059,166
應付聯營公司款項(附註(a))	207,523	177,170
應付由相同共同股東控制實體款項(附註(a))	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) 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。

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

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 (%)
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完工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、零售商舖、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

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：

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蒲田富力尚悅居，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。

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)。

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

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。

其他資訊

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。

股東週年大會、末期股息及暫停辦理股份過戶手續

本公司的二零一九年股東週年大會（「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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「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。

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。

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。

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。

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。預計末期股息將於二零二零年六月三十日(星期二)或之前派付。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。

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。

本公司董事及監事遵守證券交易的標準守則

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。

《企業管治守則》及《企業管治報告》的遵守

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。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公司的外聘核數師，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績於本公告所列的財務數字與本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合資產負債表、綜合損益表、綜合全面收入表及其有關附註所載數字核對一致。羅兵咸永道就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱聘用準則》或《香港核證聘用準則》而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道並未對本公告發出任何核證。

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。審核委員會與外聘核數師對本公司所採納之會計政策並無任何不同意見。

審核委員會現時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十二月三十一日止年度之全年業績。

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
董事長
李思廉

香港，二零二零年三月二十六日

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