

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)

公告

本公司二零二零年第三季度 未經審核季度報告

本公告是根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.09(2)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部項下內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)已在中華人民共和國(「中國」)銀行間債券市場發行非公開定向債務融資工具。根據《銀行間債券市場非金融企業債務融資工具信息披露規則》等相關規定，需要上海清算所(網址：<http://www.shclearing.com>)及中國貨幣網(網址：<http://www.chinamoney.com.cn>)披露本公司二零二零年第三季度未經審核季度報告。

本公告隨附本公司於上海清算所(網址：<http://www.shclearing.com>)及中國貨幣網(網址：<http://www.chinamoney.com.cn>)披露的本公司根據中國企業會計準則編製的二零二零年第三季度未經審核季度報告。

本公告及隨附的二零二零年第三季度未經審核季度報告最初以中文編製，並以中英文本刊載。如中英文有任何差異，概以中文為準。

合併資產負債表

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

資產	2020年9月30日	2019年12月31日
流動資產		
貨幣資金	35,950,120,312.80	38,435,806,728.94
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	—	—
交易性金融資產	—	—
應收票據	—	—
應收賬款	8,378,283,092.11	12,770,596,625.00
預付款項	3,788,216,921.37	4,140,367,525.26
其他應收款	30,208,316,587.04	34,759,151,712.28
買入返售金融資產	—	—
存貨	234,439,770,411.36	223,642,595,960.86
合同資產	1,288,514,944.50	963,906,486.82
持有待售資產	—	—
一年內到期的非流動資產	—	—
其他流動資產	10,524,424,718.18	8,965,386,805.31
流動資產合計	324,577,646,987.36	323,677,811,844.47
非流動資產		
可供出售金融資產	—	—
持有至到期投資	—	—
其他權益工具投資	1,007,102,702.94	1,042,442,146.67
長期應收款	—	—
長期股權投資	11,879,276,619.92	11,439,493,698.86
其他非流動金融資產	—	—
投資性房地產	37,114,312,713.39	33,469,576,308.12
固定資產	29,434,202,992.46	30,309,152,294.17
在建工程	5,698,285,592.57	4,782,422,053.01
使用權資產	794,438,630.41	847,012,885.05
無形資產	10,383,785,562.39	10,705,582,508.91
商譽	499,081,725.78	503,749,725.78
長期待攤費用	—	—
遞延所得稅資產	12,737,893,906.81	10,346,768,115.16
其他非流動資產	117,468,849.34	162,468,849.34
非流動資產合計	109,665,849,296.01	103,608,668,585.07
資產總計	434,243,496,283.37	427,286,480,429.54

合併資產負債表(續)

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

負債和所有者權益	2020年9月30日	2019年12月31日
流動負債		
短期借款	9,347,828,402.78	14,252,292,201.90
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	—	—
應付票據	3,435,659,691.99	2,378,112,542.47
應付賬款	36,320,447,626.67	36,823,334,561.86
預收款項	—	—
合同負債	56,145,435,662.93	38,899,447,860.66
應付職工薪酬	190,349,409.84	877,236,514.01
應交稅費	7,812,904,469.58	8,196,258,528.34
其他應付款	36,991,911,974.15	30,763,316,799.55
一年內到期的非流動負債	65,923,238,969.40	50,887,884,956.65
其他流動負債	21,935,735,129.59	21,225,218,641.83
流動負債合計	<u>238,103,511,336.93</u>	<u>204,303,102,607.27</u>
非流動負債		
長期借款	78,526,419,799.15	78,813,816,135.17
應付債券	27,879,576,239.24	56,056,876,716.64
其中：優先股	—	—
永續債	—	—
租賃負債	130,544,191.12	132,013,490.96
長期應付款	—	—
預計負債	—	—
遞延收益	—	—
遞延所得稅負債	8,522,497,764.51	8,211,422,740.75
其他非流動負債	—	—
非流動負債合計	<u>115,059,037,994.02</u>	<u>143,214,129,083.52</u>
負債合計	<u>353,162,549,330.95</u>	<u>347,517,231,690.79</u>

合併資產負債表(續)

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

負債和所有者權益(續)	2020年9月30日	2019年12月31日
所有者權益		
股本	873,841,836.00	873,841,836.00
其他權益工具	—	—
其中：優先股	—	—
永續債	—	—
資本公積	6,902,633,076.01	6,952,849,024.79
減：庫存股	—	—
其他綜合收益	3,147,396,568.26	1,636,799,187.07
專項儲備	—	—
盈餘公積	436,920,918.00	402,795,918.00
未分配利潤	<u>67,242,158,534.92</u>	<u>67,461,731,023.64</u>
歸屬於母公司所有者權益合計	78,602,950,933.19	77,328,016,989.50
少數股東權益	<u>2,477,996,019.23</u>	<u>2,441,231,749.25</u>
所有者權益合計	<u>81,080,946,952.42</u>	<u>79,769,248,738.75</u>
負債和所有者權益總計	<u>434,243,496,283.37</u>	<u>427,286,480,429.54</u>

資產負債表

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

資產	2020年9月30日	2019年12月31日
流動資產		
貨幣資金	6,172,389,741.05	6,566,614,147.09
交易性金融資產	—	—
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	—	—
衍生金融資產	—	—
應收票據	—	—
應收賬款	63,199,514.84	84,132,635.94
預付款項	1,886,221.35	1,886,221.35
其他應收款	78,886,906,934.73	75,184,073,916.37
存貨	2,669,292,725.23	2,637,104,525.84
合同資產	—	—
持有待售資產	—	—
一年內到期的非流動資產	—	—
其他流動資產	41,997,142.35	27,066,653.48
流動資產合計	87,835,672,279.55	84,500,878,100.07
非流動資產		
可供出售金融資產	—	—
持有至到期投資	—	—
其他權益工具投資	325,155,216.36	359,487,346.09
長期應收款	—	—
長期股權投資	31,821,477,504.25	32,752,423,975.58
其他非流動金融資產	—	—
投資性房地產	3,024,676,144.19	2,900,392,100.00
固定資產	320,949,830.93	331,075,987.78
在建工程	—	—
使用權資產	—	—
無形資產	174,815,107.17	149,013,735.35
商譽	—	—
長期待攤費用	—	—
遞延所得稅資產	854,770,995.52	732,007,965.66
其他非流動資產	41,830,000.00	41,830,000.00
非流動資產合計	36,563,674,798.42	37,266,231,110.46
資產總計	124,399,347,077.97	121,767,109,210.53

資產負債表(續)

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

負債和所有者權益	2020年9月30日	2019年12月31日
流動負債		
短期借款	—	1,033,034,018.27
交易性金融負債	—	—
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債	—	—
衍生金融負債	—	—
應付票據	—	13,453,012.30
應付賬款	752,217,403.79	735,431,533.21
預收款項	—	—
合同負債	203,180,102.76	141,573,351.15
應付職工薪酬	—	38,500,000.00
應交稅費	5,422,797.55	13,288,218.37
其他應付款	69,054,779,411.48	53,048,406,225.12
持有待售負債	—	—
一年內到期的非流動負債	30,845,532,430.09	23,763,211,761.12
其他流動負債	1,058,726,981.93	1,055,917,608.31
流動負債合計	101,919,859,127.60	79,842,815,727.85
非流動負債		
長期借款	9,142,295,581.42	7,148,908,861.21
應付債券	3,348,483,413.50	21,482,762,975.79
其中：優先股	—	—
永續債	—	—
租賃負債	—	—
長期應付款	—	—
預計負債	—	—
遞延收益	—	—
遞延所得稅負債	—	—
其他非流動負債	—	—
非流動負債合計	12,490,778,994.92	28,631,671,837.00
負債合計	114,410,638,122.52	108,474,487,564.85

資產負債表(續)

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

負債和所有者權益(續)	2020年9月30日	2019年12月31日
所有者權益		
股本	873,841,836.00	873,841,836.00
其他權益工具	—	—
其中：優先股	—	—
永續債	—	—
資本公積	6,954,546,072.67	6,954,546,072.67
減：庫存股	—	—
其他綜合收益	532,460,728.05	446,766,005.35
專項儲備	—	—
盈餘公積	436,920,918.00	402,795,918.00
未分配利潤	1,190,939,400.73	4,614,671,813.66
	<u>9,988,708,955.45</u>	<u>13,292,621,645.68</u>
所有者權益合計	9,988,708,955.45	13,292,621,645.68
負債和所有者權益總計	<u>124,399,347,077.97</u>	<u>121,767,109,210.53</u>

合併利潤表

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2020年1-9月	2019年1-9月
一、營業總收入	50,037,544,634.41	50,524,241,010.84
其中：營業收入	50,037,544,634.41	50,524,241,010.84
二、營業總成本	45,977,780,880.04	44,820,025,670.31
其中：營業成本	35,147,534,397.83	30,693,028,469.83
税金及附加	2,598,935,458.02	3,190,030,073.41
銷售費用	2,099,619,287.62	2,282,774,249.21
管理費用	3,456,820,068.85	4,157,238,229.78
財務費用	2,674,871,667.72	4,496,954,648.08
其中：利息費用	3,610,136,675.87	3,208,101,149.54
利息收入	319,663,623.45	326,038,528.33
加：公允價值變動收益(損失以「-」號填列)	298,416,134.13	466,401,240.63
投資收益(損失以「-」號填列)	1,159,368,535.91	353,819,518.60
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	-186,490,817.71	362,541,222.42
資產處置收益(損失以「-」號填列)	-41,589,341.25	2,997,188.68
其他收益(損失以「-」號填列)	17,600,347.92	10,457,963.93
資產減值損失(損失以「-」號填列)	-	-
信用減值損失(損失以「-」號填列)	-1,361,919.40	-32,316,820.28
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)	5,492,197,511.68	6,505,574,432.09
加：營業外收入	222,318,276.14	235,435,197.82
減：營業外支出	263,058,451.87	206,972,365.16
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	5,451,457,335.95	6,534,037,264.75
減：所得稅費用	1,220,622,039.58	1,782,737,691.66
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	4,230,835,296.37	4,751,299,573.09
(一) 按經營持續性分類		
1. 持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	4,230,835,296.37	4,751,299,573.09
2. 終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	-	-
(二) 按所有權歸屬分類		
1. 歸屬於母公司股東的淨利潤	4,122,073,103.82	4,536,624,544.27
2. 少數股東損益	108,762,192.55	214,675,028.82

合併利潤表(續)

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2020年1-9月	2019年1-9月
六、其他綜合收益的稅後淨額	<u>1,537,332,295.21</u>	<u>1,287,025,408.37</u>
歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額	1,537,332,295.21	1,287,025,408.37
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益	111,023,822.72	43,061,886.83
1.重新計量設定受益計劃變動額	—	—
2.權益法下不能轉損益的其他綜合收益	—	—
3.其他權益工具投資公允價值變動	111,023,822.72	43,061,886.83
4.企業自身信用風險公允價值變動	—	—
5.其他	—	—
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益	1,426,308,472.49	1,243,963,521.54
1.權益法下可轉損益的其他綜合收益	-112,144,298.91	-8,692,850.58
2.可供出售金融資產公允價值變動	—	—
3.金融資產重分類計入其他綜合收益的金額	—	—
4.其他債權投資信用減值準備	—	—
5.現金流量套期儲備	—	—
6.外幣財務報表折算差額	42,836,771.23	52,362,011.12
7.其他	1,495,616,000.17	1,200,294,361.00
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額	—	—
七、綜合收益總額	<u>5,768,167,591.58</u>	<u>6,038,324,981.46</u>
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額	5,659,405,399.03	5,823,649,952.64
歸屬於少數股東的綜合收益總額	108,762,192.55	214,675,028.82
八、每股收益		
(一) 基本每股收益(元/股)	1.18	1.41
(二) 稀釋每股收益(元/股)	1.18	1.41

利潤表

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2020年1-9月	2019年1-9月
一、營業收入	318,820,629.41	733,003,295.02
減：營業成本	132,556,023.02	452,161,731.37
税金及附加	23,612,204.23	45,659,877.46
銷售費用	23,352,977.65	48,087,631.56
管理費用	465,235,653.87	480,470,083.24
財務費用	816,965,990.33	1,266,287,318.82
其中：利息費用	2,521,043,019.60	2,578,809,751.97
利息收入	1,717,819,566.71	1,400,222,765.05
加：公允價值變動收益(損失以「-」號填列)	4,804,531.70	168,316,377.98
投資收益(損失以「-」號填列)	1,911,839,193.82	2,364,788,896.92
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益	-91,222,738.25	432,569,130.36
資產處置收益(損失以「-」號填列)	-	-
其他收益(損失以「-」號填列)	-	-
資產減值損失(損失以「-」號填列)	-	-
信用減值損失(損失以「-」號填列)	1,018,909.98	-892,482.35
二、營業利潤(虧損以「-」填列)	774,760,415.81	972,549,445.12
加：營業外收入	7,451,984.32	86,979,865.29
減：營業外支出	24,538,795.95	11,826,804.13
三、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)	757,673,604.18	1,047,702,506.28
減：所得稅費用	-160,239,575.43	-321,999,675.65
四、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	917,913,179.61	1,369,702,181.93
1.持續經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	917,913,179.61	1,369,702,181.93
2.終止經營淨利潤(淨虧損以「-」號填列)	-	-

利潤表(續)

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2020年1-9月	2019年1-9月
五、其他綜合收益的稅後淨額	112,429,636.72	25,372,297.18
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益	112,429,636.72	25,372,297.18
1.重新計量設定受益計劃變動額	—	—
2.權益法下不能轉損益的其他綜合收益	—	—
3.其他權益工具投資公允價值變動	112,429,636.72	25,372,297.18
4.企業自身信用風險公允價值變動	—	—
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益	—	—
1.權益法下可轉損益的其他綜合收益	—	—
2.可供出售金融資產公允價值變動	—	—
3.金融資產重分類計入其他綜合收益的金額	—	—
4.其他債權投資信用減值準備	—	—
5.現金流量套期儲備	—	—
6.外幣財務報表折算差額	—	—
7.其他	—	—
六、綜合收益總額	1,030,342,816.33	1,395,074,479.11
七、每股收益		
(一) 基本每股收益(元/股)	—	—
(二) 稀釋每股收益(元/股)	—	—

合併現金流量表

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2020年1-9月	2019年1-9月
一、經營活動產生的現金流量		
銷售商品、提供勞務收到的現金	75,708,263,415.19	71,326,292,541.28
收到的稅費返還	—	—
收到其他與經營活動有關的現金	9,637,035,395.65	6,543,681,073.66
經營活動現金流入小計	85,345,298,810.84	77,869,973,614.94
購買商品、接受勞務支付的現金	41,020,031,532.67	53,132,450,853.13
支付給職工以及為職工支付的現金	7,057,488,136.47	8,023,348,963.93
支付的各项稅費	9,572,092,620.04	11,496,615,745.45
支付其他與經營活動有關的現金	8,851,054,404.85	28,015,584,355.53
經營活動現金流出小計	66,500,666,694.03	100,667,999,918.04
經營活動產生的現金流量淨額	18,844,632,116.81	-22,798,026,303.10
二、投資活動產生的現金流量		
收回投資收到的現金	184,238,312.02	22,632,850.00
取得投資收益收到的現金	55,933,168.82	8,981,701.07
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額	2,067,559.20	3,946,508.83
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額	—	—
收到其他與投資活動有關的現金	—	—
投資活動現金流入小計	242,239,040.04	35,561,059.90
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金	1,656,123,722.81	1,858,961,757.14
投資支付的現金	36,007,596.00	139,000,000.00
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額	5,415,944.63	987,119,255.40
支付其他與投資活動有關的現金	711,906,028.17	—
投資活動現金流出小計	2,409,453,291.61	2,985,081,012.54
投資活動產生的現金流量淨額	-2,167,214,251.57	-2,949,519,952.64

合併現金流量表(續)

(除特別註明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2020年1-9月	2019年1-9月
三、籌資活動產生的現金流量		
吸收投資收到的現金	—	308,310,000.00
其中：子公司吸收少數股東投資收到的現金	—	308,310,000.00
取得借款收到的現金	42,512,339,812.25	81,270,270,158.27
收到其他與籌資活動有關的現金	<u>5,828,600,000.00</u>	<u>—</u>
籌資活動現金流入小計	<u>48,340,939,812.25</u>	<u>81,578,580,158.27</u>
償還債務支付的現金	58,370,442,521.67	47,855,113,014.67
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	11,628,089,600.82	12,264,803,497.30
其中：子公司支付給少數股東的股利、利潤	—	—
支付其他與籌資活動有關的現金	<u>175,377,474.71</u>	<u>121,220,191.77</u>
籌資活動現金流出小計	<u>70,173,909,597.20</u>	<u>60,241,136,703.74</u>
籌資活動產生的現金流量淨額	<u>-21,832,969,784.95</u>	<u>21,337,443,454.53</u>
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響	<u>-90,353,757.32</u>	<u>52,696,520.42</u>
五、現金及現金等價物淨增加額	<u>-5,245,905,677.03</u>	<u>-4,357,406,280.79</u>
加：期初現金及現金等價物餘額	<u>22,904,275,473.64</u>	<u>19,782,883,493.85</u>
六、期末現金及現金等價物餘額	<u>17,658,369,796.61</u>	<u>15,425,477,213.06</u>

現金流量表

(除特別注明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2020年1-9月	2019年1-9月
一、經營活動產生的現金流量		
銷售商品、提供勞務收到的現金	379,350,367.66	708,351,235.12
收到的稅費返還	—	—
收到其他與經營活動有關的現金	<u>23,794,455,137.44</u>	<u>10,832,184,102.85</u>
經營活動現金流入小計	<u>24,173,805,505.10</u>	<u>11,540,535,337.97</u>
購買商品、接受勞務支付的現金	157,571,890.67	352,825,315.30
支付給職工以及為職工支付的現金	244,041,275.98	123,537,954.30
支付的各項稅費	6,721,701.52	71,868,506.76
支付其他與經營活動有關的現金	<u>10,793,727,698.26</u>	<u>16,397,417,272.17</u>
經營活動現金流出小計	<u>11,202,062,566.43</u>	<u>16,945,649,048.53</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>12,971,742,938.67</u>	<u>-5,405,113,710.56</u>
二、投資活動產生的現金流量		
收回投資收到的現金	184,238,312.02	—
取得投資收益收到的現金	50,010,000.00	3,345,797.43
處置固定資產、無形資產和其他長期資產收回的現金淨額	36,000.00	66,900.00
處置子公司及其他營業單位收到的現金淨額	—	—
收到其他與投資活動有關的現金	<u>—</u>	<u>—</u>
投資活動現金流入小計	<u>234,284,312.02</u>	<u>3,412,697.43</u>
購建固定資產、無形資產和其他長期資產支付的現金	89,022,267.03	238,081,103.28
投資支付的現金	184,000,000.00	—
取得子公司及其他營業單位支付的現金淨額	—	1,013,570,000.00
支付其他與投資活動有關的現金	<u>—</u>	<u>—</u>
投資活動現金流出小計	<u>273,022,267.03</u>	<u>1,251,651,103.28</u>
投資活動產生的現金流量淨額	<u>-38,737,955.01</u>	<u>-1,248,238,405.85</u>

現金流量表(續)

(除特別注明外，金額單位均為人民幣元)

項目	2020年1-9月	2019年1-9月
三、籌資活動產生的現金流量		
吸收投資收到的現金	—	—
取得借款收到的現金	3,545,870,764.87	19,896,106,655.84
收到其他與籌資活動有關的現金	—	—
籌資活動現金流入小計	<u>3,545,870,764.87</u>	<u>19,896,106,655.84</u>
償還債務支付的現金	13,520,828,000.00	8,991,010,000.00
分配股利、利潤或償付利息支付的現金	3,517,209,286.95	4,557,117,901.29
支付其他與籌資活動有關的現金	—	—
籌資活動現金流出小計	<u>17,038,037,286.95</u>	<u>13,548,127,901.29</u>
籌資活動產生的現金流量淨額	<u>-13,492,166,522.08</u>	<u>6,347,978,754.55</u>
四、匯率變動對現金及現金等價物的影響	—	—
五、現金及現金等價物淨增加額	-559,161,538.42	-305,373,361.86
加：期初現金及現金等價物餘額	<u>4,686,470,295.08</u>	<u>2,836,085,486.04</u>
六、期末現金及現金等價物餘額	<u>4,127,308,756.66</u>	<u>2,530,712,124.18</u>

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
聯席公司秘書
張詩賢

香港，二零二零年十月三十日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張力先生、張輝先生及相立軍先生；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