

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)

海外監管公告

本海外監管公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.10B條刊發。

以下廣州富力地產股份有限公司（「本公司」）相關文件已經上載於上海證券交易所的網站（<http://www.sse.com.cn>），僅供參考：

1. 廣州富力地產股份有限公司公司債券 2024 年年度報告
2. 廣州富力地產股份有限公司 2024 年度審計報告

為遵守上市規則第 13.10B 條，該等上載資料亦刊登於香港聯合交易所有限公司「披露易」中文版網站（<http://www.hkexnews.hk>）。

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，二零二五年五月二日

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

广州富力地产股份有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者仔细阅读。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

1、营业收入下降及净利润为负的风险

房地产行业处于底部震荡调整阶段，公司在经营过程中可能面临市场需求收缩、房价下跌、销售回款乏力、产品与原材料价格变化等外部因素，导致公司的房地产开发与销售难度增大、项目盈利空间减小等风险。公司 2024 年协议销售约 112.3 亿元，2023 年同期为 199.5 亿元。公司 2024 年营业收入为 180.31 亿元，同比下降 50.56%，其中降幅主要来自于房地产开发与销售业务。受营业收入减少、毛利下降等因素影响，本公司 2024 年度录得亏损 154.85 亿元，而 2023 年录得净亏损 197.32 亿元。

2、流动性紧张及偿付压力增加的风险

房地产行业属于资金密集型行业，项目开发具有周期长、投资大的特点。目前行业处于信用低谷期，许多民营房企融资渠道受限，经营现金流入和融资现金流入的双重收缩，叠加债务集中到期，公司可能面临流动资金紧张、有息债务规模增长、偿债压力增大的风险。

3、受限资产较多的风险

截至 2024 年末，公司受限资产账面 726.44 亿元（2023 年末为 1105.34 亿元），占公司期末净资产比例为 277.66%，主要是抵押受限的存货和投资性房地产，此外，公司持有的部分子公司和联合营公司的股权被用于借款等融资目的的质押。

敬请广大债券投资者注意投资风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	20
四、 公司债券募集资金使用情况.....	20
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	20
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
七、 中介机构情况.....	23
第三节 报告期内重要事项.....	24
一、 财务报告审计情况.....	24
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	24
三、 合并报表范围调整.....	26
四、 资产情况.....	26
第一节 非经营性往来占款和资金拆借.....	28
五、 负债情况.....	28
六、 利润及其他损益来源情况.....	31
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	32
八、 对外担保情况.....	32
九、 重大诉讼情况.....	32
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	33
十一、 向普通投资者披露的信息.....	33
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	34
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	34
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	34
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	34
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	34
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	34
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	34
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	34
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	34
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	34
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	34
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	35
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	35
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第六节 备查文件目录.....	36
财务报表.....	38

附件一： 发行人财务报表.....38

释义

本公司、公司、集团、富力地产、富力集团	指	广州富力地产股份有限公司
资信评级机构、联合信用	指	联合资信评估股份有限公司
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
公司章程	指	《广州富力地产股份有限公司公司章程》
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司所发行公司债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	广州富力地产股份有限公司
中文简称	富力地产
外文名称（如有）	Guangzhou R&F Properties Co.,Ltd.
外文缩写（如有）	R&F PROPERTIES
法定代表人	李思廉
注册资本（万元）	375,236.73
实缴资本（万元）	375,236.73
注册地址	广东省广州市 天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
办公地址	广东省广州市 天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
办公地址的邮政编码	510623
公司网址（如有）	www.rfchina.com
电子信箱	rf@rfchina.com

二、信息披露事务负责人

姓名	胡杰
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	集团副总经理、董事会秘书
联系地址	广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
电话	020-38882777
传真	020-38882777
电子信箱	rf@rfchina.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：李思廉、张力

报告期末实际控制人名称：李思廉、张力

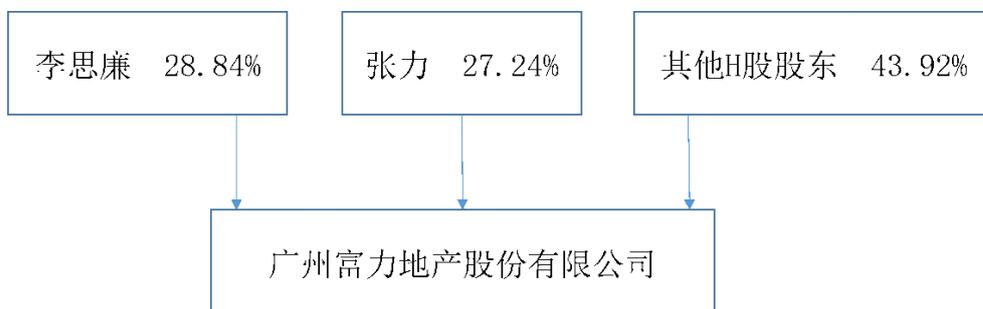
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：资信情况良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：李思廉、张力合计持股 56.08%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：李思廉、张力合计持股 56.08%，无受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人控股股东持有的公司股权未进行质押或存在其他争议情况。

实际控制人为自然人

适用 不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人实际控制人持有的公司股权未进行质押或存在其他争议情况。

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任职的生效时间	工商登记完成时间
董事	赵泓	执行董事	新任职	2024年5月31日	尚待办理

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：李思廉

发行人的董事长或执行董事：李思廉

发行人的其他董事：张辉、相立军、赵泓、张琳、李海伦、郑尔城、吴又华、王振邦

发行人的监事：陈量暖、赵祥林、张宇聪

发行人的总经理：无

发行人的财务负责人：朱玲

发行人的其他非董事高级管理人员：王珩、刘臻、张彦琦、杨晔、谢威、胡杰

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司成立于 1994 年，总部位于广州。经过三十年高速发展，本公司作为一家主营房地产开发业务的大型企业，同时在酒店发展、商业运营及设计建造等领域多元化发展。2005 年，公司于香港联交所主板上市（股票代码：2777），成为首家纳入恒生中国企业指数的内地房地产企业。2024 年公司实现协议销售额约 112.3 亿元，协议销售来自一百八十七项目，遍及一百零五个城市。截至 2024 年底，公司拥有土地储备总建筑面积约 5,125.4 万平方米，并拥有 22 家由知名酒店管理集团管理的在运营的豪华酒店。同时，公司运营中的投资性物业建筑面积约 187.1 万平方米。

公司主营业务为房地产开发与销售，同时在酒店发展、商业运营、文体旅游、互联网产贸、医疗康养及设计建造等领域多元化发展。在产品选择方面，公司以住宅地产为主、商业地产为辅，以产品销售为主、出租经营为辅，合理划分和发展住宅地产、商业地产（含投资性物业）。公司以总体发展战略中确定的核心城市为开发重点，秉承公司先进的开发理念和经营模式，主要发展高性价比的中高档住宅，实施滚动开发，保持业务经营的连贯性、创新性。在保证住宅产品市场竞争优势和盈利能力的同时，保持适当比例的写字楼、商场和服务式公寓项目，以此保证公司整体业务发展的平衡性。三十年来，公司秉承“紧贴城市脉搏，构建美好生活”的发展策略，致力成为国际领先的美好生活运营商。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

报告期内，国内房地产行业整体仍呈现调整态势，整个行业处于下行周期的第三年，销售、投资等核心指标持续下滑，全年新建商品房销售面积同比下降约 12.9%，销售额下降 17.1%，房地产开发投资下降 10.6%，土地出让收入同比减少 16%。从房地产开发企业到位资金来看，规模延续 2022 年以来的下降态势，比上年下降 17%，融资环境未显著回暖，期间受城市融资协调机制“白名单”、经营性物业贷等融资政策提振，国内贷款及自筹资金占比提升。从周期性特点上，行业处于政策驱动下的“止跌回稳”过渡期，在政策刺激下，四季度销售降幅收窄，一线城市房价企稳，二手房交易活跃。

本公司持续持有庞大的土地储备、发展中物业及已落成物业，企业总资产近 3000 亿元。同时，本公司实施稳健的业务发展策略，积极在国内城市拓展多元化市场，以维持及进一步增加市场竞争力。本公司经营具规模的五星级时尚酒店品牌组合，形成强大的酒店网络。此外，本公司持有相当规模、优质且具有吸引力的资产组合，并持续与潜在买家和投资者进行磋商。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司营业收入为人民币 180.31 亿元，其中主要来自于房地产开发与销售，其营业收入为人民币 115.17 亿元，本年营业收入基于交付面积 169.30 万平方米，平均售价为每平方米人民币 6,800 元，平均售价较 2023 年有所下降。期间，投资性房地产的租金收入为人民币 8.33 亿元。酒店运营收入由上年度的人民币 63.65 亿元下降至人民币 43.73 亿元。

报告期内公司的财务表现持续受市场及政策影响，新房按月销售情况随着市场氛围呈现波动，2024 年前三季度全国新房销售同比下降明显，9 月政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了最强维稳信号，为市场注入信心，四季度核心城市的房地产市场出现明显升温，而后 12 月政治局会议提出“稳住楼市”，中央经济工作会议强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，打下 2025 年稳楼市的基调。由于市场需要时间逐步消化政策及恢复信心，公司将节约成本和专注于管理流动资金，以更强的韧劲迎接充满挑战的环境。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发与销售	115.17	107.64	6.54	63.87	278.11	239.41	13.92	76.25

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商业物业租赁	8.33	-	100.00	4.62	8.27	-	100.00	2.27
酒店服务	43.73	36.60	16.30	24.25	63.65	50.77	20.24	17.45
其他服务	9.79	7.87	19.61	5.43	12.36	8.42	31.88	3.39
其他业务	3.29	2.97	9.73	1.83	2.35	2.67	-13.62	0.64
合计	180.31	155.08	13.99	100.00	364.74	301.27	17.40	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
住宅	房地产开发与销售	101.95	92.80	8.97	-59.19	-57.04	-4.55
商业地产	房地产开发与销售	13.22	14.84	-12.25	-53.27	-36.50	-29.64
酒店服务	酒店服务	43.73	36.60	16.30%	-31.30	-27.91	-3.94
合计	—	158.90	144.24	—	-42.86	-39.75	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

房地产开发与销售板块的营业收入从上年同期的人民币 278.11 亿元，下降 58.59%至本期的人民币 115.17 亿元，其中，住宅的营业收入同比下降 59.19%，商业地产营业收入同比下降 53.27%。该板块营业收入下降，是受融资及流动资金所限，导致新开工项目减少及交付面积减少。

酒店服务板块的营业收入由上年同期的人民币 63.65 亿元，减少 31.3%至本期的人民币 43.73 亿元。该板块营业收入减少主要由于两家子公司于 2024 年 9 月开始不纳入合并范围，该两家子公司间接持有的相关酒店 2024 年 9 月后的营业收入不纳入合并财务报表。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

报告期内中国房地产行业仍处于出清阶段，同时政策支持与市场调整正逐步推动行业

修复，在房地产行业展现更大的复苏韧性前，公司将继续专注于维持充足的现金流以保证运营。依托充足的现货资源，公司将加大销售力度，提高营业额和产生现金流。同时，公司采取务实的方式积极与买家磋商，以期在 2025 年达成更多的资产出售项目以便为集团创造增量现金流，有助于进一步减少公司负债，以及为公司与债权人沟通提供更灵活的替代方案。此外，公司会持续进行负债管理，和为优先票据的重组工作获取债权人支持。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

全球的不确定因素影响各各行业，中国经济环境及房地产市场受到各种挑战，房价下跌及成交量收缩削弱企业现金流，资产价值下跌将可能导致财务报表资产规模降低，新增融资受限及债务到期加剧企业现金流压力。为应对外界经济带来的挑战，公司将加快存货预售及销售步伐，加快收回预售款项和其他应收款项；同时采取成本控制措施，以应对必要的运营开支，维持资金流动性；持续进行债务管理，与债权人磋商可行的解决方案或灵活的替代方案；进一步开展资产出售，并用所获资金减少负债优化资产负债表；积极与债权人沟通，就债务重组及未决诉讼等达成解决方案。

六、公司治理情况

(一) 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

(二) 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

公司自设立以来，严格按照《公司法》和《公司章程》等法律、法规及规章制度规范运作，建立健全了公司法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于控股股东、实际控制人及其他关联方，具有完整的业务体系和面向市场独立经营的能力。

(三) 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人关联交易按国家有关法律、法规和公司章程等的规定执行，发行人关联交易决策管理的日常工作由公司相关业务部门跟进并组织实施。发行人已制定关联交易制度，发行人按照关联交易制度和相关法律、法规的规定对关联交易事项进行规范。发行人对关联方交易的价格根据市场价或协议价确定。发行人与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生的关联交易根据公司章程规定的权限，需提交董事会审议的应在董事会批准后方可实施，涉及金额较大的需提交股东大会批准的应在股东大会批准后方可实施。发行人与关联方进行的关联交易独立核算，定价合理，并根据公司章程经过公司相关权力机构审核通过，满足相关法律法规要求。

1. 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	1.56
出售商品/提供劳务	5.81

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资产或股权出售	5.65

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 96.38 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

具体违规情况及对债券持有人权益的影响：

公司于 2024 年 11 月 20 日收到中国证券监督管理委员会广东证监局（以下简称“广东证监局”）下发的行政监管措施决定书《关于对广州富力地产股份有限公司、李思廉、张力、胡杰采取出具警示函措施的决定》（[2024]192 号）（以下简称《警示函》）。因公司未及时披露多笔有息债务、票据逾期以及公司被列为失信被执行人等重大事项，广东证监局决定对公司、李思廉、张力、胡杰采取出具警示函的行政监管措施。公司及相关人员收到《警示函》后高度重视，将严格按照广东证监局的要求，以此为鉴、充分吸取教训。本公司及相关人员将持续加强对证券法律法规的学习，切实提高证券事务规范运作水平及信息披露质量。以上事项不会对公司的生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响。本公司将严格遵循债券信息披露要求，继续依法履行信息披露义务，切实维护债券持有人的合法权益。

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）品种一
2、债券简称	H16 富力 4
3、债券代码	136360
4、发行日	2016 年 4 月 7 日
5、起息日	2016 年 4 月 7 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2025 年 9 月 16 日
8、债券余额	16.89
9、截止报告期末的利率(%)	6.70
10、还本付息方式	<p>根据《关于广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》《关于广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2022 年第二次债券持有人会议决议的公告》《关于广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2022 年第三次债券持有人会议决议的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》及《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。</p> <p>后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2022 年第三次债券持有人会议的通知》之《关于调整“16 富力 04”兑付方案的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2024 年第二次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H16 富力 4”宽限期的议案》、及《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H16 富力 4”宽限期的议案》。</p>
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

1、债券名称	广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)品种一
2、债券简称	H16 富力 6
3、债券代码	135468
4、发行日	2016 年 5 月 16 日
5、起息日	2016 年 5 月 16 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2025 年 9 月 16 日
8、债券余额	9.89
9、截止报告期末的利率(%)	6.70
10、还本付息方式	根据《关于广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》及《关于广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2022 年第二次债券持有人会议决议的公告》、《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》及《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2022 年第二次债券持有人会议的通知》之《关于调整“16 富力 06”兑付方案的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2024 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H16 富力 6”宽限期的议案》及《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H16 富力 6”宽限期的议案》。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

1、债券名称	广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)品种二
2、债券简称	H19 富力 2
3、债券代码	155405
4、发行日	2019 年 5 月 8 日

5、起息日	2019 年 5 月 9 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2025 年 9 月 16 日
8、债券余额	3.78
9、截止报告期末的利率(%)	6.70
10、还本付息方式	<p>根据《关于广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》及《关于广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议决议的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。</p> <p>后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议的通知》之《关于调整“19 富力 02”兑付方案的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第二次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H19 富力 2”宽限期的议案》及《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2025 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H19 富力 2”宽限期的议案》。</p>
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司,广发证券股份有限公司 华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

1、债券名称	广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）品种二
2、债券简称	H16 富力 5
3、债券代码	136361
4、发行日	2016 年 4 月 7 日
5、起息日	2016 年 4 月 7 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 9 月 16 日
8、债券余额	9.49
9、截止报告期末的利率(%)	7.00

10、还本付息方式	<p>根据《关于广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。</p> <p>后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于调整“16 富力 05”兑付方案的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2024 年第二次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H16 富力 5”宽限期的议案》及《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2025 年第一次债券持有人会议的通知》之关于给予“H16 富力 5”宽限期的议案》。</p>
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司, 中信证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

1、债券名称	广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）品种一
2、债券简称	H18 富力 8
3、债券代码	155061
4、发行日	2018 年 12 月 3 日
5、起息日	2018 年 12 月 4 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 9 月 16 日
8、债券余额	39.60
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	<p>根据《关于广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》及《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。</p> <p>后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）</p>

	2022 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于调整“18 富力 08”兑付方案的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2024 年第二次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H18 富力 8”宽限期的议案》及《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H18 富力 8”宽限期的议案》。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司, 广发证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司, 中信证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

1、债券名称	广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）品种一
2、债券简称	H18 富力 1
3、债券代码	155106
4、发行日	2018 年 12 月 28 日
5、起息日	2019 年 1 月 3 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 9 月 16 日
8、债券余额	42.39
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	<p>根据《关于广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。</p> <p>后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于调整“18 富力 10”兑付方案的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2024 年第二次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H18 富力 1”宽限期的议案》及《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H18 富力 1”宽限期的议</p>

	案》。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司, 广发证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司, 中信证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	155106
债券简称	H18 富力 1
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	第 1 项：本期债券在存续期前两年（2019 年 1 月 3 日至 2021 年 1 月 2 日）票面利率为 7.00%；在本期债券存续期的第 2 年末，发行人选择不调整票面利率，即本期债券票面利率维持 7.00% 不变，并在存续期的后两年（2021 年 1 月 3 日至 2023 年 1 月 2 日）固定不变。根据《关于广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券利息偿付安排已经调整，自 2022 年 9 月 16 日起至 2026 年 9 月 15 日，本期债券以年化票面利率 7.00% 计息。

债券代码	136361
债券简称	H16 富力 5
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	第 1 项：本期债券在存续期前五年（2016 年 4 月 7 日至 2021 年 4 月 6 日）票面利率为 3.95%；在本期债券存续期的第 5 年末，发行人选择上调本期债券后 2 年的票面利率 305 个基点，即本期债券存续期后 2 年（2021 年 4 月 7 日至 2023 年 4 月 6 日）的票面利率为 7.00%，并在存续期的后两年固定不变。根据《关于广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2022

	年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券利息偿付安排已经调整，自 2022 年 9 月 16 日起至 2026 年 9 月 15 日，本期债券以年化票面利率 7.00%计息。
--	---

债券代码	135468
债券简称	H16 富力 6
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	第 1 项：本期债券在存续期前 3 年（2016 年 5 月 16 日至 2019 年 5 月 15 日）票面利率为 5.20%，在债券存续期内前 3 年固定不变；本期债券在存续期第 4 年和第 5 年（2019 年 5 月 16 日至 2021 年 5 月 15 日）票面利率为 6.80%固定不变；在本期债券存续期第 5 年末，发行人选择不调整票面利率，即在本期债券存续期第 6 年（2021 年 5 月 16 日至 2022 年 5 月 15 日），本期债券票面利率维持 6.80%不变；根据《关于广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》及《关于广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2022 年第二次债券持有人会议决议的公告》，本期债券利息偿付安排已经调整，自 2022 年 9 月 16 日起至 2026 年 9 月 15 日，本期债券以年化票面利率 6.70%计息。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

适用 不适用

债券代码（如有）	136360;136361;135468;155061;155106;155405
债券简称（如有）	H16 富力 4;H16 富力 5;H16 富力 6;H18 富力 8; H18 富力 1;H19 富力 2
报告期初评级机构	联合资信评估股份有限公司
报告期末评级机构	无
报告期初评级结果的评级出具时间	2023 年 6 月 27 日

报告期末评级结果的评级出具时间	无
报告期初主体评级（如有）	AA+
报告期末主体评级（如有）	无
报告期初债项评级（如有）	AA+
报告期末债项评级（如有）	无
报告期初主体评级展望（如有）	负面
报告期末主体评级展望（如有）	无
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	无
评级结果变化的原因	2024 年 6 月本公司向联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）发送了《关于终止委托评级工作的函》，根据本公司自身需求并结合相关业务实际情况，不再委托联合资信对公司主体及相关债项进行信用评级，自此联合资信终止对公司主体信用评级及 H16 富力 4、H16 富力 5、H16 富力 6、H18 富力 8、H18 富力 1 和 H19 富力 2 的债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：136360

债券简称	H16 富力 4
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为本期债券提供广西富雅投资有限公司 50%股权质押增信、苏州富景房地产开发有限公司 50%股权质押增信、龙门富力房地产开发有限公司 30%股权质押增信、广州富力空港假日酒店资产的抵押增信。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。

债券代码：135468

债券简称	H16 富力 6
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为本期债券提供包头市品富房地产开发有限公司 45%股权质押增信、广州花都狮岭（国际）皮革皮具城部分商

	铺的抵押增信、龙门富力房地产开发有限公司 30%股权质押增信、广州富力空港假日酒店资产的抵押增信。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。

债券代码：155405

债券简称	H19 富力 2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为本期债券提供包头市品富房地产开发有限公司 20%股权质押增信、龙门富力房地产开发有限公司 30%股权质押增信、广州富力空港假日酒店资产的抵押增信。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。

债券代码：136361

债券简称	H16 富力 5
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为本期债券提供龙门富力房地产开发有限公司 70%股权、兰州富力城房地产开发有限公司 100%股权、渭南富力房地产开发有限公司 100%股权和海南富力房地产开发集团有限公司 92%股权质押增信。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。

债券代码：155061

债券简称	H18 富力 8
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为本期债券提供龙门富力房地产开发有限公司 70%股权、兰州富力城房地产开发有限公司 100%股权、渭南富力房地产开发有限公司 100%股权和海南富力房地产开发集团有限公司 92%股权质押增信。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。

报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。
-----------------------------	------------------------------

债券代码：155106

债券简称	H18 富力 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为本期债券提供龙门富力房地产开发有限公司 70%股权、兰州富力城房地产开发有限公司 100%股权、渭南富力房地产开发有限公司 100%股权和海南富力房地产开发集团有限公司 92%股权质押增信。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼
签字会计师姓名	王建民、张正才

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136360;136361;135468;155061;155106;155405
债券简称	H16 富力 4;H16 富力 5;H16 富力 6;H18 富力 8;H18 富力 1;H19 富力 2
名称	招商证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区福田街道福华一路 111 号
联系人	招商证券富力地产债券项目组
联系电话	+86-755-82943666

（三）资信评级机构

□适用 √不适用

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
136360; 136361;	资信评级机构	联合资信评估股份	无	2024年6月28日	根据本公司自身需	本公司向联合资信发送	不会对本公司

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
135468; 155061; 155106; 155405		有限公司 (简称“联合资信”)			求并结合相关业务实际情况，不再委托联合资信对公司主体及相关债项进行信用评级。	《关于终止委托评级工作的函》，联合资信发布《联合资信评估股份有限公司关于终止广州富力地产股份有限公司主体及相关债项信用评级的公告》。	生产经营、财务状况及偿债能力产生重大不利影响。

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	持续经营存在多重不确定性
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	存在可能对公司持续经营能力产生重大疑虑的多个重大不确定性。

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

(1) 关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

- 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

- 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。
- 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。本公司执行该规定无重大影响。

（2）关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定无重大影响

2、执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3、执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应地在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。本公司自 2024 年度起执行该规定无重大影响。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	38.64	-32.72	减少系因本期协议销售下降所致。
合同资产	售房合同	0	-100.00	减少系因项目竣工结转。
债权投资	债券投资	2.47	-36.79	减少系由于债权投资的公允价值下降所致。
其他权益工具投资	股权投资	43.44	971.48	增加系因相关子公司不纳入合并财务报表范围，本公司持有相关子公司的股权被分类为其他权益工具投资。
固定资产	房屋及建筑物、设备	141.59	-56.48	减少系由于相关子公司不纳入合并财务报表范围，因此其持有的固定资产亦不纳入合并财务报表范围。
在建工程	酒店物业及其他工程	33.98	-40.59	减少系因某一子公司出售，其 在建工程相应减少。
使用权资产	使用租赁房屋建筑物的权利	0.48	-87.81	减少系因租赁期结束，故使用权资产减少。
无形资产	土地使用权、建筑资质、办公软件	37.90	-59.92	减少系由于相关子公司不纳入合并财务报表范围，因此其持有的无形资产亦不纳入合并财务报表范围。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	38.64	30.76		79.62%
存货	1,651.47	404.38		24.49%
固定资产	141.59	88.09		62.22%
在建工程	33.98	5.13		15.11%
投资性房地产	294.59	178.76	178.76	60.68%
无形资产	37.90	19.32		50.97%
合计	2,198.17	726.44	—	—

此外，本公司持有的部分子公司和联合营企业的股权被用于借款等融资目的的质押。

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
一项境内资产	59.50		59.50	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	52.49		52.49	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	45.81		45.81	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	38.86		38.86	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	29.55		29.55	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	27.03		27.03	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

第一节 非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

五、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 229.62 亿元和 290.99 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 26.73%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	1.13	119.62	35.11	155.86	53.56%
银行贷款	41.52	74.47	1.17	117.16	40.26%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	0.00%
其他有息债务	12.35	5.61	-	17.96	6.17%
合计	55.00	199.70	36.28	290.99	—

注：（1）上述有息债务统计包括利息。发行人本次报告期末的有息债务中，未逾期部分余额包含本金及利息；已逾期部分除本金及利息外还包含相关罚息、违约金及滞纳金。

（2）发行人报告期初（即 2023 年末）所披露的计入长期借款、短期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债科目有息债务本金余额为 229.62 亿元，此外发行人 2023 年末计入其他应付款中需付息的有息债务本金余额为 9.02 亿元，上述两项本金合计 238.64 亿元，其中已逾期本金 8.72 亿元；截至 2023 年末上述两项本金相应利息余额为 25.04 亿元，其中已逾期利息（包含相关罚息、违约金及滞纳金等）4.28 亿元。

（3）发行人在 2024 年中期报告中所披露的有息债务本金余额为 240.23 亿元，该本金余额

已包含截至 2024 年 6 月 30 日计入其他应付款中需付息的有息债务本金 13.52 亿元，其中已逾期本金 24.18 亿元；截至 2024 年 6 月 30 日前述本金相应利息余额为 31.23 亿元，其中已逾期利息(含相关罚息、违约金及滞纳金等) 5.38 亿元；截至 2024 年 6 月 30 日末已逾期本息合计 29.56 亿元。

发行人在香港年报中将母公司资产负债表其他应付款科目中需付息的有息债务披露在“本集团若干银行及其他借款（包括该等计入预提费用及其他应付款的其他借款）”中，考虑到方便投资人阅读和理解，保证不同交易场所披露公告数据口径的一致性，发行人将该部分金额纳入 2024 年中期报告及后续有息债务统计口径。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 144.79 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 11.08 亿元，且共有 75.73 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,273.04 亿元和 1,291.30 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 1.43%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	21.18	436.29	34.87	492.34	38.13%
银行贷款	130.83	318.24	51.34	500.41	38.75%
非银行金融机构贷款	118.12	35.15	2.55	155.82	12.07%
其他有息债务	112.73	18.96	11.04	142.74	11.05%
合计	382.86	808.64	99.80	1,291.30	—

注：（1）上述有息债务统计包括利息。发行人本次报告期末的有息债务中，未逾期部分余额包含本金及利息；已逾期部分除本金及利息外还包含相关罚息、违约金及滞纳金。

（2）发行人报告期初（即 2023 年末）所披露的计入长期借款、短期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债科目有息债务本金余额为 1273.04 亿元，此外发行人 2023 年末合并资产负债表计入其他应付款中需付息的有息债务本金余额为 102.25 亿元，上述两项本金合计 1375.29 亿元，其中已逾期本金 184.45 亿元；截至 2023 年末上述两项本金相应利息余额为 96.15 亿元，其中已逾期利息（包含相关罚息、违约金及滞纳金等）54.96 亿元。

（3）发行人在 2024 年中期报告中所披露的有息债务本金余额为 1243.17 亿元，该本金余额已包含合并资产负债表截至 2024 年 6 月 30 日计入其他应付款中需付息的有息债务本金 104.87 亿元，其中已逾期本金 276.99 亿元；截至 2024 年 6 月 30 日前述本金相应利息余额为 116.23 亿元，其中已逾期利息（包含相关罚息、违约金及滞纳金等）71.85 亿元；截至 2024 年 6 月 30 日末已逾期本息 348.84 亿元。

发行人在香港年报中将合并资产负债表其他应付款科目中需付息的有息债务披露在“本集团若干银行及其他借款（包括该等计入预提费用及其他应付款的其他借款）”中，考虑到方便投资人阅读和理解，保证不同交易场所披露公告数据口径的一致性，发行人将该部分金额纳入 2024 年中期报告及后续有息债务统计口径。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 486.42 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 5.92 亿元，且共有 413.50 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 343.09 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 343.09 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称 (如为公司信用类债券的, 则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
银行贷款	发行人合并财务报表范围内公司	银行	106.33	本息均逾期	到期未还	106.33	集团正在积极与银行沟通, 关注银行的关切点, 制定和落实解决方案; 部分项目已完成展期, 后续将继续努力推动相关问题的解决。
非银行金融机构贷款	发行人合并财务报表范围内公司	信托、融资租赁公司等非银行金融机构	114.50	本息均逾期	到期未还	114.50	集团正在积极与相关金融机构沟通, 关注金融机构的关切点, 制定和落实解决方案; 部分项目已完成展期, 后续将继续努力推动相关问题的解决。
其他有息债务	发行人合并财务报表范围内公司	其他	108.74	本息均逾期	到期未还	108.74	集团正在积极与相关机构沟通, 关注相关机构的关切点, 制定和落实解决方案; 部分项目已完成展期, 后续将继续努力推动相关问题的解决。

注：（1）发行人本次报告期末所披露的“存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况”中“截至报告期末的未偿还余额”统计口径包括逾期本金、逾期利息及相关罚息、违约金及滞纳金等。

（2）发行人报告期初（即 2023 年末）所披露的“存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况”中计入短期借款、一年内到期的非流动负债的已逾期本金余额合计 115.91 亿元，此外发行人 2023 年末其他应付款科目中需付息的有息债务中存在逾期金额超过 1000 万元的本金余额合计 65.72 亿元，上述已逾期本金相应已逾期利息（含相关罚息、违约金及滞纳金等）为 37.25 亿元。

（3）发行人在 2024 年中期报告中所披露的“存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况”中已逾期本金余额为 276.12 亿元，该逾期本金余额中已包含截至 2024 年 6 月 30 日计入其他应付款中需付息且已逾期的有息债务本金 65.70 亿元，上述已逾期本金相应已逾期利息（含相关罚息、违约金及滞纳金等）为 48.57 亿元。

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	4.99	48.50	-89.72	减少主要由于相关子公司不纳入合并范围，其对应的短期借款减少。
应付职工薪酬	5.03	7.72	-34.85	减少系由于已计提未支付工资减少。
应交税费	139.11	105.58	31.76	增加系因税金的计提拨备增加。
一年内到期的非流动负债	1,054.71	496.21	112.56	增加系由于根据合同条款约定重分类至一年内到期的负债金额增加。
长期借款	53.89	317.22	-83.01	减少因出售一家子公司，其对应的长期借款减小；以及根据合同到期日约定，长期借款重分类至一年内到期的负债。
应付债券	34.87	470.81	-92.59	减少系因通过一项子公司出售及债务重组项目，注销境外债券；以及，根据合同及到期日将债券重分类至一年内到期。
其他非流动负债	11.04	32.49	-66.01	减少系因根据合同及到期日将负债重分类至一年内到期。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-145.45 亿元

报告期非经常性损益总额：-13.54 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

报告期末合并报表范围净亏损为 154.85 亿元，占上年末净资产的 37.03%。本年度产生净亏损的主要原因为：（1）中国房地产行业仍处于下行周期，导致房地产开发业务的销售额和毛利润下降；（2）发展中物业及已落成持有待售物业的减值准备增加。本公司预期 2025 年经营环境持续波动，经济环境未有效改善，尽管可产生现金流的渠道有限，本集团仍将重点开发预售物业，推动可售物业的变现。此外，本集团持有可观的投资物业及酒店组合，带来增量经营物业现金流。本集团近年一直在进行境内外资产出售计划，并将继续寻求机会出售资产，投资组合中的部分资产优质且具有吸引力，未来这些资产将在出售完成时产生现金流。

八、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：751.35 亿元

报告期末对外担保的余额：616.24 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-135.11 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：96.38 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
广州市中荔美投资有限公司	合营公司	0.1	房地产开发	查询存在被执行人	信用担保、抵押担保、质押担保	56.27	2026 年 9 月 30 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能力产生不利影响
合计	—	—	—	—	—	56.27	—	—

九、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

√是 □否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处 的诉讼程 序
某企业管理公司	重庆富力瑜璟房地产开发有限公司等	借款合同纠纷	2024 年	天津市第三中级人民法院	18.76 亿元	一审审理过程中，尚未判决
某银行	广州富力恒盛置业发展有限公司等	借款合同纠纷	2024 年	广州市中级人民法院	11.88 亿元	原告已撤诉
某私募基金	兆晞有限公司、富力地产（香港）有限公司	清盘呈请	2024 年	香港高等法院	8 亿元	香港高等法院已颁令驳回清盘呈请
国兴环球土地整理开发有限公司	富力（北京）地产开发有限公司	合同纠纷	2018 年	河北省高级人民法院	6.49 亿元	重审二审审理过程中，尚未判决
某银行广州分行	广州富力兴盛置业发展有限公司等	借款合同纠纷	2024 年	广州市中级人民法院	6.32 亿元	二审已判决
某房地产公司	赣州市富辉房地产开发有限责任公司等	借款合同纠纷	2024 年	上海市第二中级人民法院	5.23 亿元	二审审理过程中，尚未判决
某信托公司	淮南淮富房地产开发有限公司等	借款合同纠纷	2024 年	深圳国际仲裁院	5.15 亿元	仲裁审理过程中，尚未裁决

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

□发生变更 √未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

□是 √否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>；香港联交所网站 <http://www.hkex.com.hk>。

（以下无正文）

(以下无正文，为广州富力地产股份有限公司 2024 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：广州富力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,863,808,872.80	5,742,605,519.24
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,581,976,942.11	3,360,687,152.64
应收款项融资		
预付款项	1,436,853,919.73	1,801,092,374.42
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	31,596,322,118.59	25,904,062,633.76
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	165,146,731,420.86	180,429,486,272.33
合同资产	-	412,013,930.36
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	7,481,126,451.47	8,649,487,586.59
流动资产合计	212,106,819,725.56	226,299,435,469.34
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	246,980,613.80	390,747,357.30
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	11,065,540,226.96	11,452,441,112.09
其他权益工具投资	4,343,684,211.44	405,392,052.14

其他非流动金融资产		
投资性房地产	29,459,220,000.00	31,743,200,000.00
固定资产	14,158,969,457.03	32,531,771,643.21
在建工程	3,397,896,589.93	5,719,128,109.41
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	48,301,267.95	396,344,272.57
无形资产	3,790,437,507.16	9,458,106,128.91
开发支出		
商誉	29,203,554.02	40,902,554.02
长期待摊费用		
递延所得税资产	9,327,715,633.15	10,815,854,953.44
其他非流动资产		
非流动资产合计	75,867,949,061.44	102,953,888,183.09
资产总计	287,974,768,787.00	329,253,323,652.43
流动负债：		
短期借款	498,784,174.72	4,849,683,287.31
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	15,400,000.00	13,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	-	595,553.54
应付账款	40,509,041,458.66	38,161,649,303.84
预收款项		
合同负债	23,530,371,191.30	29,095,875,767.58
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	503,239,380.94	772,403,703.27
应交税费	13,910,950,329.41	10,557,916,568.15
其他应付款	42,717,373,301.71	42,627,819,948.28
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	105,471,468,548.70	49,620,727,115.05
其他流动负债	16,660,027,198.12	20,021,895,218.36
流动负债合计	243,816,655,583.56	195,722,066,465.38

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,388,756,527.72	31,721,625,408.36
应付债券	3,486,934,813.84	47,080,715,359.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	33,509,951.59	316,066,624.63
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	7,981,551,374.73	9,342,921,146.04
其他非流动负债	1,104,307,129.42	3,248,801,396.36
非流动负债合计	17,995,059,797.30	91,710,129,934.39
负债合计	261,811,715,380.86	287,432,196,399.77
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,270,567,362.66	6,270,567,362.66
减：库存股		
其他综合收益	1,924,705,509.49	2,015,338,090.09
专项储备		
盈余公积	549,381,535.73	549,381,535.73
一般风险准备		
未分配利润	1,131,755,378.41	16,537,181,004.23
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,628,777,130.29	29,124,835,336.71
少数股东权益	12,534,276,275.85	12,696,291,915.95
所有者权益（或股东权益）合计	26,163,053,406.14	41,821,127,252.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计	287,974,768,787.00	329,253,323,652.43

公司负责人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉瑛

母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：广州富力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：		
货币资金	150,042,320.43	184,894,571.50

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,617,810,212.19	1,620,553,478.25
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	79,858,044,926.14	86,524,795,539.21
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,565,833,429.87	1,581,465,161.18
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,558,619.83	1,546,630.25
流动资产合计	83,193,289,508.46	89,913,255,380.39
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	33,051,797,066.74	33,190,788,893.26
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	278,420,000.00	301,700,000.00
固定资产	219,548,949.85	229,018,532.87
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	148,579,782.91	173,197,843.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,077,295,901.20	977,295,515.30
其他非流动资产		
非流动资产合计	34,775,641,700.70	34,872,000,784.43
资产总计	117,968,931,209.16	124,785,256,164.82
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债	15,400,000.00	13,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	914,869,502.65	941,458,263.11
预收款项		
合同负债	469,982.02	3,423,502.74
应付职工薪酬	7,406,631.29	20,715,351.65
应交税费	123,668,890.01	119,073,919.28
其他应付款	77,353,207,205.92	85,828,883,172.93
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	23,646,266,847.32	8,379,198,127.92
其他流动负债	1,596,675,914.21	833,649,880.89
流动负债合计	103,657,964,973.42	96,139,902,218.52
非流动负债：		
长期借款	116,900,000.00	6,134,040,328.54
应付债券	3,511,230,813.84	11,003,051,698.61
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	-	19,098,493.15
非流动负债合计	3,628,130,813.84	17,156,190,520.30
负债合计	107,286,095,787.26	113,296,092,738.82
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,270,947,580.45	6,270,947,580.45
减：库存股		
其他综合收益	88,848,193.65	100,245,997.15
专项储备		
盈余公积	549,381,535.73	549,381,535.73
未分配利润	21,290,768.07	816,220,968.67

所有者权益（或股东权益）合计	10,682,835,421.90	11,489,163,426.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	117,968,931,209.16	124,785,256,164.82

公司负责人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉瑛

合并利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、营业总收入	18,030,997,462.43	36,473,874,065.29
其中：营业收入	18,030,997,462.43	36,473,874,065.29
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	27,155,184,150.91	44,092,111,611.90
其中：营业成本	15,507,584,607.66	30,127,067,056.00
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,098,647,198.44	2,897,045,500.64
销售费用	1,060,939,592.76	1,465,353,018.68
管理费用	2,623,996,746.99	3,521,939,580.27
研发费用		
财务费用	5,864,016,005.06	6,080,706,456.31
其中：利息费用	5,558,475,335.28	5,574,551,705.67
利息收入	44,854,610.32	159,755,682.16
加：其他收益	158,477,539.99	-450,664,430.90
投资收益（损失以“-”号填列）	-330,350,603.86	-905,834,475.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-182,098,882.11	-303,552,365.16
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-965,494,097.47	-2,013,341,622.30

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-603,305,559.53	-205,234,940.92
资产减值损失（损失以“－”号填列)	-2,909,538,283.83	-4,311,076,665.48
资产处置收益（损失以“－”号填列)	-2,021,986.14	153,483,664.76
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	-13,776,419,679.32	-15,350,906,016.95
加：营业外收入	38,886,320.40	78,624,596.96
减：营业外支出	807,121,834.19	964,669,484.10
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	-14,544,655,193.11	-16,236,950,904.09
减：所得税费用	940,222,535.04	3,495,342,577.53
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	-15,484,877,728.15	-19,732,293,481.62
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	-15,484,877,728.15	-19,732,293,481.62
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	-15,405,425,625.82	-19,949,540,011.46
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)	-79,452,102.33	217,246,529.84
六、其他综合收益的税后净额	-90,632,580.60	-589,578,917.35
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-90,632,580.60	-589,578,917.35
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-226,690,456.24	-147,175,700.53
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-226,690,456.24	-147,175,700.53
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	136,057,875.64	-442,403,216.82
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	1,347,679.65	-36,037,401.50
（2）其他债权投资公允价值变动		

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额	161,450,018.61	-406,365,815.32
(9) 其他	-26,739,822.62	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-15,575,510,308.75	-20,321,872,398.97
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-15,496,058,206.42	-20,539,118,928.81
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-79,452,102.33	217,246,529.84
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	-4.11	-5.32
(二) 稀释每股收益(元/股)	-4.11	-5.32

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0元,上期被合并方实现的净利润为:0元。

公司负责人:李思廉 主管会计工作负责人:朱玲 会计机构负责人:邓泉瑛

母公司利润表
2024年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、营业收入	201,637,984.22	375,159,997.37
减:营业成本	33,202,151.99	72,207,096.60
税金及附加	772,218,137.36	13,131,988.13
销售费用	7,497,516.67	14,334,500.40
管理费用	243,933,276.32	236,563,150.84
研发费用		
财务费用	407,219,973.77	399,780,303.46
其中:利息费用	1,790,655,909.77	1,788,609,337.36
利息收入	1,395,605,385.55	1,395,472,928.19
加:其他收益	11,486,205.79	6,928,235.97
投资收益(损失以“—”号填列)	469,438,760.93	-46,354,993.68
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	311,108,235.63	-46,854,993.68

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-6,429,228.39	-15,200,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-63,159,926.54	-1,553,072.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-7,989,528.02	-20,820,036.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-44,841.72	1,736,690.14
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-859,131,629.84	-436,120,218.80
加：营业外收入	567,569.08	1,482,530.15
减：营业外支出	32,567,257.91	65,116,827.34
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-891,131,318.67	-499,754,515.99
减：所得税费用	-96,201,118.07	883,910,639.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-794,930,200.60	-1,383,665,155.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-794,930,200.60	-1,383,665,155.91
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-11,397,803.50	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-11,397,803.50	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合		

收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	-11,397,803.50	-
六、综合收益总额	-806,328,004.10	-1,383,665,155.91
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉瑛

合并现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	15,653,611,503.19	25,535,273,320.18
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	599,169,821.77	1,369,196,958.14
经营活动现金流入小计	16,252,781,324.96	26,904,470,278.32
购买商品、接受劳务支付的现金	10,709,458,888.47	17,190,510,477.38
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	2,236,709,628.79	3,378,519,295.34
支付的各项税费	1,162,537,683.72	1,260,089,564.62
支付其他与经营活动有关的现金	2,132,520,426.33	3,170,600,195.58
经营活动现金流出小计	16,241,226,627.31	24,999,719,532.92
经营活动产生的现金流量净额	11,554,697.65	1,904,750,745.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	420,601,771.76	-
取得投资收益收到的现金	3,423,677.41	5,595,993.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	45,958,618.00	959,015,585.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	407,879,463.57	296,262,527.96
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	877,863,530.74	1,260,874,107.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	82,497,673.76	580,847,561.52
投资支付的现金	-	12,566,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	22,841,241.91
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	82,497,673.76	616,254,803.43
投资活动产生的现金流量净额	795,365,856.98	644,619,303.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	883,655,507.22	3,189,025,959.88
收到其他与筹资活动有关的现	472,490,431.53	2,966,832,248.84

金		
筹资活动现金流入小计	1,356,145,938.75	6,155,858,208.72
偿还债务支付的现金	1,248,287,538.10	5,932,770,719.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,395,866,044.23	3,075,093,404.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	484,679,204.30	154,780,188.49
筹资活动现金流出小计	3,128,832,786.63	9,162,644,312.51
筹资活动产生的现金流量净额	-1,772,686,847.88	-3,006,786,103.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	25,947,654.06	7,599,341.75
五、现金及现金等价物净增加额	-939,818,639.19	-449,816,712.65
加：期初现金及现金等价物余额	1,727,203,585.17	2,177,020,297.82
六、期末现金及现金等价物余额	787,384,945.98	1,727,203,585.17

公司负责人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉瑛

母公司现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,278,543.18	50,208,808.50
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	216,944,173.54	535,841,031.72
经营活动现金流入小计	228,222,716.72	586,049,840.22
购买商品、接受劳务支付的现金	19,578.20	24,967.29
支付给职工及为职工支付的现金	28,453,754.35	27,599,730.79
支付的各项税费	11,231,584.92	4,067,284.28
支付其他与经营活动有关的现金	425,227,839.11	1,636,476,821.85
经营活动现金流出小计	464,932,756.58	1,668,168,804.21
经营活动产生的现金流量净额	-236,710,039.86	-1,082,118,963.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	201,654,544.47	351,450,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	39,735,576.20	1,547,167,686.57
筹资活动现金流入小计	241,390,120.67	1,898,617,686.57
偿还债务支付的现金	-	878,912,261.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	193,567.00	7,488,839.28
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	193,567.00	886,401,101.07
筹资活动产生的现金流量净额	241,196,553.67	1,012,216,585.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	4,486,513.81	-69,902,378.49
加：期初现金及现金等价物余额	569,904.11	70,472,282.60
六、期末现金及现金等价物余额	5,056,417.92	569,904.11

公司负责人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉瑛

广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度审计报告（合并）

广州富力地产股份有限公司

审计报告及财务报表

(2024年01月01日至2024年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-110



立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

审计报告

信会师报字[2025]第 ZC10333 号

广州富力地产股份有限公司全体股东：

一、无法表示意见

我们接受委托，审计广州富力地产股份有限公司（以下简称富力地产）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们不对后附的富力地产财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性及广泛性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

如财务报表附注二（二）、持续经营所述，富力地产 2024 年度归属于母公司的净亏损为 154.05 亿元，富力地产 2024 年 12 月 31 日合并资产负债表的货币资金余额（包括受限货币资金）为人民币 38.64 亿元，一年内到期的银行借款、境内外债券及其他借款合计人民币 1,035.69 亿元，包括已到期未能偿还的银行借款及其他借款人民币 263.62 亿元。此外，富力地产无法偿还 2025 年 1 月 1 日至本审计报告日期间到期的银行借款及其他借款人民币 94.63 亿元，本金总额为人民币 884.75 亿元的银行借款及其他借款已违约或交叉违约。2024 年 7 月和 8 月，富力地产部分子公司收到有关未偿还贷款的清盘呈请。2024 年 9 月 3 日，贷款人通过担保代理人按其设立担保的资产委任接管人。此外，富力地产涉及多项与未偿还借款等事项有关的诉讼案件。这些事项和情况，连同财务报表附注二（二）所示的其他情况，表明存在可能导致对富力地产持续经营能力产生重大疑虑的多个重大不确定性，因此，我们无法判断富力地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。



三、管理层和治理层对财务报表的责任

富力地产管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估富力地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督富力地产的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对富力地产的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于富力地产，并履行了职业道德方面的其他责任。

（此页以下无正文）



(此页无正文)



中国注册会计师：王建民
(项目合伙人)



中国注册会计师：张正才



中国·上海

2025年3月28日





(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	3,863,808,872.80	5,742,605,519.24
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	2,581,976,942.11	3,360,687,152.64
应收款项融资			
预付款项	(三)	1,436,853,919.73	1,801,092,374.42
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(四)	31,596,322,118.59	25,904,062,633.76
买入返售金融资产			
存货	(五)	165,146,731,420.86	180,429,486,272.33
其中: 数据资源			
合同资产	(六)		412,013,930.36
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	7,481,126,451.47	8,649,487,586.59
流动资产合计		212,106,819,725.56	226,299,435,469.34
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资	(八)	246,980,613.80	390,747,357.30
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九)	11,065,540,226.96	11,452,441,112.09
其他权益工具投资	(十)	4,343,684,211.44	405,392,052.14
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十一)	29,459,220,000.00	31,743,200,000.00
固定资产	(十二)	14,158,969,457.03	32,531,771,643.21
在建工程	(十三)	3,397,896,589.93	5,719,128,109.41
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十四)	48,301,267.95	396,344,272.57
无形资产	(十五)	3,790,437,507.16	9,458,106,128.91
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉	(十六)	29,203,554.02	40,902,554.02
长期待摊费用			
递延所得税资产	(十七)	9,327,715,633.15	10,815,854,953.44
其他非流动资产			
非流动资产合计		75,867,949,061.44	102,953,888,183.09
资产总计		287,974,768,787.00	329,253,323,652.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



广州富力地产股份有限公司
 合并资产负债表(续)
 2024年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款	(十八)	498,784,174.72	4,849,683,287.31
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	(十九)	15,400,000.00	13,500,000.00
衍生金融负债			
应付票据	(二十)		595,553.54
应付账款	(二十一)	40,509,041,458.66	38,161,649,303.84
预收款项			
合同负债	(二十二)	23,530,371,191.30	29,095,875,767.58
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(二十三)	503,239,380.94	772,403,703.27
应交税费	(二十四)	13,910,950,329.41	10,557,916,568.15
其他应付款	(二十五)	42,717,373,301.71	42,627,819,948.28
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十六)	105,471,468,548.70	49,620,727,115.05
其他流动负债	(二十七)	16,660,027,198.12	20,021,895,218.36
流动负债合计		243,816,635,583.56	195,722,066,465.38
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	(二十八)	5,388,756,527.72	31,721,625,408.36
应付债券	(二十九)	3,486,934,813.84	47,080,715,359.00
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	(三十)	33,509,951.59	316,066,624.63
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(三十一)	7,981,551,374.73	9,342,921,146.04
其他非流动负债	(三十一)	1,104,307,129.42	3,248,801,396.36
非流动负债合计		17,995,059,797.30	91,710,129,934.39
负债合计		261,811,715,380.86	287,432,196,399.77
所有者权益:			
股本	(三十二)	3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	(三十三)	6,270,567,362.66	6,270,567,362.66
减: 库存股			
其他综合收益	(三十四)	1,924,705,509.49	2,015,338,090.09
专项储备	(三十五)		
盈余公积	(三十六)	549,381,535.73	549,381,535.73
一般风险准备			
未分配利润	(三十七)	1,131,755,378.41	16,537,181,004.23
归属于母公司所有者权益合计		13,628,777,130.29	29,124,835,336.71
少数股东权益		12,534,276,275.85	12,696,291,915.95
所有者权益合计		26,163,053,406.14	41,821,127,252.66
负债和所有者权益总计		287,974,768,787.00	329,253,323,652.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十六	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		150,042,320.43	184,894,571.50
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	1,617,810,212.19	1,620,553,478.25
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(二)	79,858,044,926.14	86,524,795,539.21
存货		1,565,833,429.87	1,581,465,161.18
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,558,619.83	1,546,630.25
流动资产合计		83,193,289,508.46	89,913,255,380.39
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	33,051,797,066.74	33,190,788,893.26
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		278,420,000.00	301,700,000.00
固定资产		219,548,949.85	229,018,532.87
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		148,579,782.91	173,197,843.00
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,077,295,901.20	977,295,515.30
其他非流动资产			
非流动资产合计		34,775,641,700.70	34,872,000,784.43
资产总计		117,968,931,209.16	124,785,256,164.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





广州富力地产股份有限公司
母公司资产负债表(续)

2024年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注十六	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债		15,400,000.00	13,500,000.00
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		914,869,502.65	941,458,263.11
预收款项			
合同负债		469,982.02	3,423,502.74
应付职工薪酬		7,406,631.29	20,715,351.65
应交税费		123,668,890.01	119,073,919.28
其他应付款		77,353,207,205.92	85,828,883,172.93
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		23,646,266,847.32	8,379,198,127.92
其他流动负债		1,596,675,914.21	833,649,880.89
流动负债合计		103,657,964,973.42	96,139,902,218.52
非流动负债:			
长期借款		116,900,000.00	6,134,040,328.54
应付债券		3,511,230,813.84	11,003,051,698.61
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			19,098,493.15
非流动负债合计		3,628,130,813.84	17,156,190,520.30
负债合计		107,286,095,787.26	113,296,092,738.82
所有者权益:			
股本		3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		6,270,947,580.45	6,270,947,580.45
减: 库存股			
其他综合收益		88,848,193.65	100,245,997.15
专项储备			
盈余公积		549,381,535.73	549,381,535.73
未分配利润		21,290,768.07	816,220,968.67
所有者权益合计		10,682,835,421.90	11,489,163,426.00
负债和所有者权益总计		117,968,931,209.16	124,785,256,164.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(三十八)	18,030,997,462.43	36,473,874,065.29
其中：营业收入	(三十八)	18,030,997,462.43	36,473,874,065.29
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		27,155,184,150.91	44,092,111,611.90
其中：营业成本	(三十八)	15,507,584,607.66	30,127,067,056.00
税金及附加	(三十九)	2,098,647,198.44	2,897,045,500.64
销售费用	(四十)	1,060,939,592.76	1,465,353,018.68
管理费用	(四十一)	2,623,996,746.99	3,521,939,580.27
研发费用			
财务费用	(四十二)	5,864,016,005.06	6,080,706,456.31
其中：利息费用		5,558,475,335.28	5,574,551,705.67
利息收入		44,854,610.32	159,755,682.16
加：其他收益	(四十三)	158,477,539.99	-450,664,430.90
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十四)	-330,350,603.86	-905,834,475.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-182,098,882.11	-303,552,365.16
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(四十五)	-965,494,097.47	-2,013,341,622.30
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(四十六)	-603,305,559.53	-205,234,940.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(四十七)	-2,909,538,283.83	-4,311,076,665.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(四十八)	-2,021,986.14	153,483,664.76
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-13,776,419,679.32	-15,350,906,016.95
加：营业外收入	(四十九)	38,886,320.40	78,624,596.96
减：营业外支出	(五十)	807,121,834.19	964,669,484.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-14,544,655,193.11	-16,236,950,904.09
减：所得税费用	(五十一)	940,222,535.04	3,495,342,577.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,484,877,728.15	-19,732,293,481.62
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,484,877,728.15	-19,732,293,481.62
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,405,425,625.82	-19,949,540,011.46
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-79,452,102.33	217,246,529.84
六、其他综合收益的税后净额		-90,632,580.60	-589,578,917.35
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-90,632,580.60	-589,578,917.35
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-226,690,456.24	-147,175,700.53
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-226,690,456.24	-147,175,700.53
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		136,057,875.64	-442,403,216.82
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		1,347,679.65	-36,037,401.50
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额		161,450,018.61	-406,365,815.32
7. 其他		-26,739,822.62	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-15,575,510,308.75	-20,321,872,398.97
归属于母公司所有者的综合收益总额		-15,496,058,206.42	-20,539,118,928.81
归属于少数股东的综合收益总额		-79,452,102.33	217,246,529.84
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）	(五十二)	-4.11	-5.32
(二) 稀释每股收益（元/股）	(五十二)	-4.11	-5.32

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





(除特别注明外) 金额单位均为人民币元

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	201,637,984.22	375,159,997.37
减：营业成本	(四)	33,202,151.99	72,207,096.60
税金及附加		772,218,137.36	13,131,988.13
销售费用		7,497,516.67	14,334,500.40
管理费用		243,933,276.32	236,563,150.84
研发费用			
财务费用		407,219,973.77	399,780,303.46
其中：利息费用		1,790,655,909.77	1,788,609,337.36
利息收入		1,395,605,385.55	1,395,472,928.19
加：其他收益		11,486,205.79	6,928,235.97
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	469,438,760.93	-46,354,993.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		311,108,235.63	-46,854,993.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-6,429,228.39	-15,200,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-63,159,926.54	-1,553,072.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-7,989,528.02	-20,820,036.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-44,841.72	1,736,690.14
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-859,131,629.84	-436,120,218.80
加：营业外收入		567,569.08	1,482,530.15
减：营业外支出		32,567,257.91	65,116,827.34
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-891,131,318.67	-499,754,515.99
减：所得税费用		-96,201,118.07	883,910,639.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-794,930,200.60	-1,383,665,155.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-794,930,200.60	-1,383,665,155.91
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-11,397,803.50	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-11,397,803.50	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他		-11,397,803.50	
六、综合收益总额		-806,328,004.10	-1,383,665,155.91
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,653,611,503.19	25,535,273,320.18
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(五十三)	599,169,821.77	1,369,196,958.14
经营活动现金流入小计		16,252,781,324.96	26,904,470,278.32
购买商品、接受劳务支付的现金		10,709,458,888.47	17,190,510,477.38
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,236,709,628.79	3,378,519,295.34
支付的各项税费		1,162,537,683.72	1,260,089,564.62
支付其他与经营活动有关的现金	(五十三)	2,132,520,426.33	3,170,600,195.58
经营活动现金流出小计		16,241,226,627.31	24,999,719,532.92
经营活动产生的现金流量净额		11,554,697.65	1,904,750,745.40
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		420,601,771.76	
取得投资收益收到的现金		3,423,677.41	5,595,993.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		45,958,618.00	959,015,585.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		407,879,463.57	296,262,527.96
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		877,863,530.74	1,260,874,107.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		82,497,673.76	580,847,561.52
投资支付的现金			12,566,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			22,841,241.91
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		82,497,673.76	616,254,803.43
投资活动产生的现金流量净额		795,365,856.98	644,619,303.99
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		883,655,507.22	3,189,025,959.88
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十三)	472,490,431.53	2,966,832,248.84
筹资活动现金流入小计		1,356,145,938.75	6,155,858,208.72
偿还债务支付的现金		1,248,287,538.10	5,932,770,719.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,395,866,044.23	3,075,093,404.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十三)	484,679,204.30	154,780,188.49
筹资活动现金流出小计		3,128,832,786.63	9,162,644,312.51
筹资活动产生的现金流量净额		-1,772,686,847.88	-3,006,786,103.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		25,947,654.06	7,599,341.75
五、现金及现金等价物净增加额		-939,818,639.19	-449,816,712.65
加：期初现金及现金等价物余额		1,727,203,585.17	2,177,020,297.82
六、期末现金及现金等价物余额		787,384,945.98	1,727,203,585.17

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人





（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,278,543.18	50,208,808.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		216,944,173.54	535,841,031.72
经营活动现金流入小计		228,222,716.72	586,049,840.22
购买商品、接受劳务支付的现金		19,578.20	24,967.29
支付给职工以及为职工支付的现金		28,453,754.35	27,599,730.79
支付的各项税费		11,231,584.92	4,067,284.28
支付其他与经营活动有关的现金		425,227,839.11	1,636,476,821.85
经营活动现金流出小计		464,932,756.58	1,668,168,804.21
经营活动产生的现金流量净额		-236,710,039.86	-1,082,118,963.99
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		201,654,544.47	351,450,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		39,735,576.20	1,547,167,686.57
筹资活动现金流入小计		241,390,120.67	1,898,617,686.57
偿还债务支付的现金			878,912,261.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		193,567.00	7,488,839.28
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		193,567.00	886,401,101.07
筹资活动产生的现金流量净额		241,196,553.67	1,012,216,585.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		4,486,513.81	-69,902,378.49
加：期初现金及现金等价物余额		569,904.11	70,472,282.60
六、期末现金及现金等价物余额		5,056,417.92	569,904.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人





(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额												
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,752,367,344.00			6,270,567,362.66		2,015,338,090.09		549,381,535.73		16,537,181,004.23	29,124,835,336.71	12,696,291,915.95	41,821,127,252.66
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	3,752,367,344.00			6,270,567,362.66		2,015,338,090.09		549,381,535.73		16,537,181,004.23	29,124,835,336.71	12,696,291,915.95	41,821,127,252.66
三、本年期初余额 (减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额						2,015,338,090.09				16,537,181,004.23	29,124,835,336.71		41,821,127,252.66
(二) 所有者投入和减少资本						-90,632,580.00				-15,405,423,025.82	-15,496,058,206.42		-15,658,073,846.52
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他						-90,632,580.00				-15,405,423,025.82	-15,496,058,206.42		-15,575,510,208.75
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者 (或股东) 的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本 (或股本)													
2. 盈余公积转增资本 (或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	3,752,367,344.00			6,270,567,362.66		1,924,705,509.49		549,381,535.73		1,131,755,578.41	13,628,777,130.29	12,554,276,275.85	26,163,053,406.14

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。
 公司负责人: 
 主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 





广州富力地产股份有限公司
合并所有者权益变动表(续)
2024年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额												
	股本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,752,367,344.00	优先	永续	其他	6,267,837,377.74		2,604,917,007.44	549,381,453.73		36,486,721,015.69	49,661,224,280.60	12,511,955,372.04	62,173,179,652.64
加:会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	3,752,367,344.00				6,267,837,377.74		2,604,917,007.44	549,381,453.73		36,486,721,015.69	49,661,224,280.60	12,511,955,372.04	62,173,179,652.64
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					2,729,984.92		-589,578,917.35			-19,849,340,011.46	-20,536,388,943.89	184,336,543.21	-20,352,052,399.98
(一)综合收益总额					2,729,984.92		-589,578,917.35			-19,849,340,011.46	-20,539,118,928.81	217,346,529.84	-20,321,772,398.97
(二)所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.其他权益工具持有者投入资本													
4.股份支付计入所有者权益的金额													
5.其他													
(三)利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配													
4.其他													
(四)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
(五)专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
(六)其他													
四、本期末余额	3,752,367,344.00				6,270,567,362.66		2,015,338,090.09	549,381,453.73		16,537,181,004.23	29,124,854,536.71	12,696,291,915.95	41,821,127,257.66

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

(Signature)

会计机构负责人:

(Signature)





(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	普通股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		100,245,997.15		549,381,535.73	816,220,968.67	11,489,163,426.00
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		100,245,997.15		549,381,535.73	816,220,968.67	11,489,163,426.00
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-11,397,803.50			-794,930,200.60	-806,328,004.10
(一) 综合收益总额							-11,397,803.50			-794,930,200.60	-806,328,004.10
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		88,848,193.65		549,381,535.73	21,290,768.07	10,682,835,421.90

后附财务报表附注为财务报表变动的组成部分。

公司负责人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 





广州富力地产股份有限公司
母公司所有者权益变动表(续)

2024年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额										
	股本		其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		100,245,997.15		549,381,535.73	2,199,886,124.58	12,872,828,581.91
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		100,245,997.15		549,381,535.73	2,199,886,124.58	12,872,828,581.91
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一)综合收益总额											
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期末余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		100,245,997.15		549,381,535.73	816,220,968.67	11,489,163,426.00

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。
公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



广州富力地产股份有限公司 二〇二四年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

广州富力地产股份有限公司(以下简称“本公司或公司”)于1994年8月31日成立, 原名称为广州天力房地产开发公司。2000年8月18日本公司改制为有限责任公司, 10,000,000.00元注册资本; 2001年7月31日, 本公司变更工商登记, 注册资本变更为509,856,000.00元。后经广州市人民政府办公厅以穗府办函[2001]116号《关于同意设立广州富力地产股份有限公司的复函》批准, 本公司于2001年11月16日整体变更为股份有限公司, 并更名为广州富力地产股份有限公司, 变更后本公司股本为551,777,236.00元。

本公司根据2004年9月13日召开的2004年临时股东大会决议, 并经广东省人民政府粤府函[2004]283号《关于同意广州富力地产股份有限公司到香港主板公开发行股票》及中国证券监督管理委员会证监国合字[2005]15号《关于同意广州富力地产股份有限公司发行境外上市外资股的批复》批准, 本公司在香港公开发行每股面值为人民币1元的境外上市外资股H股。

本公司于2005年6月30日刊登《招股章程》。股票发行后, 本公司总股本从551,777,236股增至763,291,836股。

本公司根据2006年股东大会的授权及2006年6月27日召开的特别股东大会决议, 并经中国证券监督管理委员会证监国合字[2006]20号《关于同意广州富力地产股份有限公司增发境外上市外资股的批复》批准, 本公司每股股票面值由人民币1元拆细为0.25元, 股份数从763,291,836股变更为3,053,167,344股; 本公司与配售代理订立配售协议, 以全数包销方式配售每股面值为人民币0.25元的境外上市外资股H股合共169,200,000股。新股配售后本公司股份数从3,053,167,344股增至3,222,367,344股。本公司总股本从人民币763,291,836.00元增至人民币805,591,836.00元。

公司根据2018年股东大会的授权及2018年12月21日召开的特别股东大会决议, 并经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]2633号《关于核准广州富力地产股份有限公司发行境外上市外资股的批复》批准, 公司已于2019年12月30日完成配售新H股273,000,000股。新股配售后本公司股份数从3,222,367,344股增至3,495,367,344股。公司总股本从人民币805,591,836.00元增至人民币873,841,836.00元。



本公司于 2020 年 7 月收到中国证券监督管理委员会正式批准本公司 H 股全流通计划的批复，本公司获准将本公司全部 2,207,108,944 股境内未上市股份转换为境外上市股份（H 股）并于香港联合交易所有限公司上市。本公司于 2020 年 9 月 23 日取得 2,207,108,944 股转换 H 股批准上市及买卖。转换 H 股于 2020 年 9 月 29 日上午 9 时整开始在联交所上市。

公司根据 2018 年 12 月 21 日的临时股东大会决议和中国证券监督管理委员会证监许可[2019]2633 号《关于核准广州富力地产股份有限公司发行境外上市外资股的批复》的规定，公司与配售代理签订配售协议，于 2020 年 10 月 5 日配售公司每股面值人民币 0.25 元的境外上市外资股 H 股合计 257,000,000 股，配售完成后的股本为人民币 938,091,836.00 元。新股配售后公司股份数从 3,495,367,344 股增至 3,752,367,344 股。

公司根据 2021 年 5 月 28 日的 2020 年度股东周年大会决议和修改后的章程规定，申请增加注册资本人民币 2,814,275,508.00 元，由资本公积转增股本，变更后股本为人民币 3,752,367,344.00 元。资本公积转增股本后，股份数保持转增前的 3,752,367,344 股不变，每股面值由转增前的每股 0.25 元变更为每股 1.00 元。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 3,752,367,344.00 元。

公司注册地址：中国广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼，公司总部办公地址与注册地址一致。

本公司统一社会信用代码为 91440101190548279L。

本公司的经营范围包括房地产开发经营，房地产咨询服务，仓储服务，场地出租、生产、加工、批发：木门、铝合金窗、金属扣件、橱柜；装饰装修；酒店管理；酒店设施及酒店服务；餐饮、住宿；停车场经营；展览、场地设备租；会议服务；康体、水疗；代销商品、附设备商场（限于零售）。

本财务报表业经公司董事会于 2025 年 3 月 28 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。



(二) 持续经营

本公司 2024 年度归属母公司亏损 154.05 亿元，截至 2024 年 12 月 31 日，公司流动负债超过流动资产约人民币 317.10 亿元。本公司的银行借款、境内外债券及其他借款总额为人民币 1,135.49 亿元，其中人民币 1,035.69 亿元将于未来十二个月内到期偿还，而公司的货币资金总额（包括受限货币资金）为人民币 38.64 亿元。此外，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无法按约定还款日期偿还若干银行及其他借款人民币 263.62 亿元，且于 2024 年 12 月 31 日之后，本公司无法偿还自 2025 年 1 月至公司财务报表获批准报出日到期的若干银行及其他借款人民币 94.63 亿元。因此，本金总额为人民币 884.75 亿元的银行借款及其他借款已违约或交叉违约。本公司已收到针对以上违约借款的若干催款信、催款通知及法律函件。

由于流动资金紧张，本公司自 2024 年 8 月起未能支付本金金额为人民币 319.03 亿元（约 45.27 亿美元）的三笔境外债总金额为人民币 10.42 亿元（约 1.47 亿美元）的利息。

于 2024 年 7 月及 8 月，本公司部分子公司收到有关未偿还贷款的清盘呈请。于 2024 年 9 月 3 日，贷款人通过担保代理人按其设立担保的资产委任接管人。此外，公司还涉入多项与未偿还借款、建筑纠纷及其他事项有关的诉讼案件。

鉴于上述情况，公司管理层已仔细考虑本公司自 2024 年 12 月 31 日起未来 18 个月的现金流预测（以下简称“现金流预测”），并已充分考虑导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项，并据此制定若干计划及措施，以确保公司拥有充足的财务资源以持续经营并偿还到期债务。本公司已采取或将采取若干计划及措施以使本公司拥有充足财务资源履行到期的财务承诺，包括但不限于下列计划及措施：

(1) 本公司及其顾问一直与持份者就其境外债务（以下简称“范围内债务”）的建议重组（以下简称“重组”）进行沟通，以期达成所有债权人均能得到公平对待的解决方案。范围内债务包括本公司子公司怡略有限公司（以下简称“票据发行人”）所发行三笔分别于 2025 年、2027 年及 2028 年到期的 6.5% 现金付息、7.5% 实物付息优先票据，以及本公司、票据发行人及富力地产（香港）有限公司（以下简称“富力（香港）”，富力香港连同本公司及票据发行人统称为“交易公司”）全权酌情指定的本公司任何其他财务债务；

截至本财务报表批准日期，重组进度如下：

- 于 2024 年 12 月 16 日，本公司公布了重组的重组方案及重组支持协议（以下简称“重组支持协议”）的相关条款。重组预计将通过英国法院及/或交易公司全权决定的其他适用司法权区的法院之计划安排实施，及/或在票据发行人及本公司认为必要的范围内，通过同意征求、公司行动、法律诉讼或为实施重组而启动的其他程序或步骤实施。



- 重组将涉及（其中包括）全面解除计划债权人的债权，以换取重组代价，所有范围内债务应被取消，且与范围内债务相关的所有担保及抵押（如有）将被解除及消除。有关重组计划的详情，请参阅本公司日期为 2024 年 12 月 16 日的公告。

- 截至本财务报表批准日期，重组仍在进行中。这些交易公司在其顾问的协助下，正在与范围内债务的主要债权人进行积极讨论。重组将对本公司境外债务进行大幅去杠杆，从而让本公司能够更好地管理其业务，并在重组完成后为债权人创造长期价值。本公司将继续与境外债权人保持积极沟通，争取获得相关债权人支持，尽早加入重组支持协议，以完成重组的剩下实施步骤。

(2) 本公司正积极与其他现有贷款人进行协商，以延期、再融资或重组集团的借款，且在本公司产生足够的现金流之前不要求立即还款。这些协商具建设性及基于当前状况，但因市场状况不断变化，仍需时间制定或实施有关行动。此外，本公司与现有贷款人商谈的同时，将继续寻求新的融资来源或加快资产出售，以应付即将到期的财务责任及未来经营的现金流需求；

(3) 于 2024 年 5 月完成出售本公司一家于伦敦从事房地产开发的子公司的股权及股东贷款后，本公司将继续寻求合适机会出售部分项目开发公司股权，以产生额外现金流入。本公司的物业主要位于高端城市，对潜在买家的吸引力相对较大，且在当前市况下保持较高价值；

(4) 本公司一直积极面对并寻求各种方法，以解决本公司未决诉讼。本公司有信心能达成解决方案以应对指定诉讼以及在现阶段尚未有明确争议索赔结果的诉讼；

(5) 本公司将继续加快其开发物业的预售及销售，并加快收回预售款项及其他应收款。本公司亦将继续积极调整销售及预售活动，以应对不断变化的市场环境，达到最新的预算销售、预售数量及金额；

(6) 本公司已作出重大调整，以控制行政成本及避免不必要的资本开支，务求维持资金流动性。本公司亦将积极评估额外措施，以进一步减少非必要开支。

管理层认为，经考虑上述计划及措施，本公司将拥有充足的营运资金为其业务经营所用，并履行在自 2024 年 12 月 31 日起至少十二个月内到期的财务责任。因此，管理层认为，按持续经营基础编制本公司截至 2024 年 12 月 31 日的合并财务报表属适当。

然而，持续经营假设的适当性取决于本公司计划及措施的成功实施，包括：

(1) 成功并及时制定及实施重组计划。

(2) 成功与现有贷款人协商延期、再融资或重组富力地产的借款，且在富力地产产生足够的现金流之前不要求立即还款。

(3) 成功出售其于若干项目开发公司的股权以产生额外现金流入。



- (4) 成功就尚未达成明确结果的诉讼达成解决方案。
- (5) 成功加快其存货的预售及销售，并加快收回预售款项及其他应收款。
- (6) 成功实施富力地产的业务策略计划及成本控制措施，进而改善富力地产的营运资金及现金流状况。

这些变动显示存在重大不确定因素，可能对本公司持续经营能力构成重大疑虑，因此，本公司可能无法在正常业务过程中变现其资产并清偿其负债。

若本公司未能及时实现上述计划及措施的预期效果，则可能无法持续经营，将按资产的账面价值计提减值至其可收回净额，以为可能出现的任何其他负债作出计提调整，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。这些调整的影响并未反映在合并财务报表中。

三、重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。



非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。



因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的,视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动,分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则不调整合并资产负债表期初数;将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的,与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内,本公司处置子公司或业务,则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动,在丧失控制权时转为当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的,按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:



- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产。
- （2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债。
- （3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入。
- （4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入。
- （5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十五）长期股权投资”。



(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。



2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款,以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)包括其他债权投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外,均计入其他综合收益。

终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)包括其他权益工具投资等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入当期损益。

终止确认时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益,同时调整公允价值变动损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等,按公允价值进行初始计量,相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量,公允价值变动计入当期损益。



终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值。

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值。

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。



对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时,终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具,采用估值技术确定其公允价值。在估值时,本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以预期信用损失为基础,对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备:

-以摊余成本计量的金融资产。

-合同资产。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型,包括指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。

预期信用损失的计量:

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

在计量预期信用损失时,本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限(包括考虑续约选择权)。

整个存续期预期信用损失,是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来12个月内预期信用损失,是指因资产负债表日后12个月内(若金融工具的预计存续期少于12个月,则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失,是整个存续期预期信用损失的一部分。



对于应收账款和合同资产,本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失,相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除应收账款和合同资产外,本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备,对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备:

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险;或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险:

如果金融工具的违约风险较低,借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强,并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力,该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加:

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化,以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时,本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括:

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况。
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化。
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化。
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化,并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质,本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时,本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类,例如逾期信息和信用风险评级。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约:

- 应收对象不大可能全额支付其对本公司的欠款,该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品(如果持有)等追索行动;或
- 金融资产逾期超过90天。



已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难。
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组。
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报：

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

核销：

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发产品、开发成本、拟开发土地以及原材料等。

开发产品，对已竣工项目按照已实际支付和已确认的成本计算，对尚未支付的工程价款及其他费用计提入开发产品成本。

开发成本，主要归集未竣工项目成本。

拟开发土地，主要是归集未开工项目的土地成本。

质量保证金，施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额列入应付款项，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

物业维修基金，应由公司承担的列入开发成本核算。



公共配套设施费用，不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

2、 发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时按个别认定法计价，非房地产存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

（1）可变现净值的确定方法

开发产品等直接用于出售的存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

尚未完工的存货，以该存货完工后的估计售价减去估计完工成本及估计销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

在资产负债表日，为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；不存在销售合同的存货，以一般销售价格为基础确定可变现净值。

（2）存货跌价准备的计提方法

在资产负债表日，对存货进行清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。存货跌价准备按照单个存货项目计提。

4、 存货的盘存制度

本公司采用永续盘存制度对存货进行管理。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

（十二）合同资产与合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产；本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

对于合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。



(十三) 与合同成本有关的资产

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- (2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- (3) 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价。
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(十四) 持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售。
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

(十五) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。



2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。



(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。



因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十六) 投资性房地产

- 1、 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。
- 2、 本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。
- 3、 投资性房地产公允价值的确定依据
 - (1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的合理证据，本公司投资性房地产所在地，目前主要在北京、广州等城市，其房地产中介发达，政府设立了房地产交易中心，具备成熟的房地产交易市场。
 - (2) 能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而作为对投资性房地产的公允价值进行估计的证据。
 - (3) 投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。



4、 评估基本假设

假设评估对象处于交易过程中,根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价,评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的,在该市场上,买者与卖者的地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

假设在评估目的经济行为实现后,评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

5、 评估限制条件

评估时未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式等因素的影响。未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

(十七) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提,根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务,则选择不同折旧率或折旧方法,分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产,能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的,在租赁资产尚可使用年限内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下:

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40年	5%	2.38%-4.75%
运输设备	4-15年	5%	6.33%-23.75%
办公设备	3-5年	5%	19.00%-31.67%
机器设备	5-10年	5%	9.50%-19.00%
其他设备	3-5年	5%	19.00%-31.67%



(十八) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十九) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出。

(2) 借款费用已经发生。

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。



3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(二十) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	使用权有效期	按合同性权利规定的使用年限
软件及其他无形资产	5-10年	按预计使用年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。



3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

本公司拥有建筑资质,本公司认为在可预见的将来该建筑资质均会使用并带给本公司预期的经济利益流入,故认定其使用寿命为不确定。

每期末,对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

(二十一) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产,于资产负债表日存在减值迹象的,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时,按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的,按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。



2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早),确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

(二十三) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司确认为预计负债:

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务。
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司。
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时,综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理:

所需支出存在一个连续范围(或区间),且该范围内各种结果发生的可能性相同的,则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围(或区间),或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的,如或有事项涉及单个项目的,则最佳估计数按照最可能发生金额确定;如或有事项涉及多个项目的,则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的,补偿金额在基本确定能够收到时,作为资产单独确认,确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。



(二十四) 库存股

本公司因股份奖励计划，与信托公司签署信托协议，由信托人根据信托协议在公开市场上买入、持有奖励股份及管理股份。所支付的对价及直接相关的交易成本以股份奖励计划持有股份列示为“库存股”，并在本公司所有者权益中扣减。

(二十五) 永续债

本公司发行的永续债同时满足下列条件：

(1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

(2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(二十六) 安全生产费

建设工程施工企业按照营业收入 1.5%-2.5%提取和使用安全生产费用；安全生产费用提取时，计入当期损益，同时计入“专项储备”科目。发生安全费用支出项目时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待该项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

(二十七) 收入

1、 销售商品收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关资产（商品或服务）的控制权时确认收入。履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

- (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。
- (3) 本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。



如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。履约进度按本公司为履行履约义务而发生的支出或投入来衡量，该进度基于每份合同截至资产负债表日累计已发生的成本占预计总成本的比例确定。

在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

2、 具体原则

房地产销售：根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，房地产销售在工程已经竣工并验收合格，有关物业达到销售协议约定的可交付条件，客户取得相关商品控制权时点确认收入，房地产销售满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入。

物业出租：根据与承租方签订的出租合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认物业出租收入的实现。

物业管理：按劳务已经提供，同时收讫价款或取得收取价款的凭证时确认为物业管理费收入的实现。

酒店服务：酒店服务按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

提供劳务：在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的凭证时，确认劳务收入；跨年度的，按完工百分比法，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，确认劳务收入。

(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。



当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十九) 租赁

1、 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧费用和利息费用。

公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

(1) 使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额。

在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额。

承租人发生的初始直接费用。

承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。公司按照预计负债（详见本附注“三、（二十三）预计负债”）的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量。该成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

(2) 租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。

取决于指数或比率的可变租赁付款额。

根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权。



行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

公司采用租赁内含利率作为折现率;如果无法合理确定租赁内含利率的,则采用公司的增量借款利率作为折现率。

公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的,则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的,则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值。

2、 出租资产的会计处理

(1) 经营租赁会计处理

公司在租赁期内各个期间采用直线法,将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

(2) 融资租赁会计处理

公司在租赁开始日,将应收融资租赁款,未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益,在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用,计入应收融资租赁款的初始计量中,并减少租赁期内确认的收入金额。

(三十) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分:

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。



(三十一) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号, 以下简称“解释第 17 号”)。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确:

- 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的, 该负债应当归类为流动负债。
- 对于企业贷款安排产生的负债, 企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件(以下简称契约条件), 企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时, 仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件, 不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。
- 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指, 企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源(如商品或服务)或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的, 如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认, 则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行, 企业在首次执行该解释规定时, 应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。本公司执行该规定无重大影响

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时, 应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息, 以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易: 一个或多个融资提供方提供资金, 为企业支付其应付供应商的款项, 并约定该企业根据安排的条款和条件, 在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比, 供应商融资安排延长了该企业的付款期, 或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行, 企业在首次执行该解释规定时, 无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。



③关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定无重大影响

(2) 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》(财会〔2023〕11 号)，适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”)，该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。本公司自 2024 年度起执行该规定无重大影响

2、重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。



四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物、应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、10%、11%、13%、16%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	按应纳税所得额计缴	见本附注“四（二）企业所得税”
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率 30%-60%

(二) 企业所得税

以下公司在 2024 年度按以下标准缴纳企业所得税：香港地区企业利得税率为 16.5%；澳大利亚企业所得税率为 30%；马来西亚企业所得税率为 24%；新加坡企业所得税率为 17%；英国企业所得税率为 25%；韩国企业采用 11%-27.5%的超额累进税率；柬埔寨企业所得税率为 20%；本公司及其他子公司所得税率为 25%。

(三) 税收优惠

本报告期无税收优惠。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	4,376,275.85	8,365,691.96
数字货币		
银行存款	3,734,930,662.64	5,589,048,420.37
其他货币资金	124,501,934.31	145,191,406.91
合计	3,863,808,872.80	5,742,605,519.24
其中：存放在境外的款项总额	915,160,409.37	337,742,913.24
存放在境外且资金汇回受到限制的款项		



(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,500,542,262.40	2,201,503,717.33
1 至 2 年	199,582,283.18	470,008,656.01
2 至 3 年	378,322,928.02	291,234,878.77
3 年以上	737,612,395.33	624,612,133.25
小计	2,816,059,868.93	3,587,359,385.36
减：坏账准备	234,082,926.82	226,672,232.72
合计	2,581,976,942.11	3,360,687,152.64

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			上年年末余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备						
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,816,059,868.93	100.00	234,082,926.82	8.31	226,672,232.72	6.32
其中：						
单位性质组合	2,816,059,868.93		234,082,926.82		226,672,232.72	
合计	2,816,059,868.93	100.00	234,082,926.82		226,672,232.72	



按信用风险特征组合计提坏账准备：
组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,500,542,262.40	27,813,013.85	1.85
1 年至 2 年	199,582,283.18	6,631,907.96	3.32
2 年至 3 年	378,322,928.02	5,772,862.83	1.53
3 年以上	737,612,395.33	193,865,142.18	26.28
合计	2,816,059,868.93	234,082,926.82	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
预期信用损失	226,672,232.72	10,891,801.78			-3,481,107.68	234,082,926.82
合计	226,672,232.72	10,891,801.78			-3,481,107.68	234,082,926.82

4、 本期无实际核销的应收账款情况。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

本公司于 2024 年 12 月 31 日应收账款和合同资产前五名总额为人民币 772,251,552.96 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 725,226,817.32 元），占应收账款和合同资产总额的比例为 27.42%（2023 年 12 月 31 日：20.22%），相应计提的坏账准备年末余额为人民币 5,609,821.22 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 6,135,339.53 元）。

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	187,037,840.34	13.02	437,521,109.22	24.29
1 至 2 年	40,128,722.45	2.79	276,147,856.67	15.33
2 至 3 年	178,141,346.38	12.40	243,886,106.53	13.54
3 年以上	1,031,546,010.56	71.79	843,537,302.00	46.84
合计	1,436,853,919.73	100.00	1,801,092,374.42	100.00

本公司本年末超过一年且金额重大的预付账款主要是预付项目合作款人民币 743,054,527.50 元，本公司正加快项目结算手续。



2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司本年末预付款项前五名总额为人民币 1,063,471,702.50 元 (2023 年 12 月 31 日: 人民币 1,063,471,702.50 元) , 占预付款项总额比例 73.99% (2023 年 12 月 31 日: 59.04%)

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	31,596,322,118.59	25,904,062,633.76
合计	31,596,322,118.59	25,904,062,633.76

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	4,447,647,255.81	9,836,482,002.99
1 至 2 年	8,296,741,622.30	3,457,629,410.57
2 至 3 年	2,761,485,402.08	6,764,746,212.14
3 年以上	16,350,519,301.37	6,004,569,275.34
小计	31,856,393,581.56	26,063,426,901.04
减: 坏账准备	260,071,462.97	159,364,267.28
合计	31,596,322,118.59	25,904,062,633.76



(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			上年年末余额						
	账面余额		坏账准备 金额	账面余额		坏账准备 金额				
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)					
按单项计提坏账准备										
按信用风险特征组合 计提坏账准备	31,856,393,581.56	100.00	260,071,462.97	0.82	31,596,322,118.59	26,063,426,901.04	100.00	159,364,267.28	0.61	25,904,062,633.76
其中：										
单位性质组合	31,856,393,581.56		260,071,462.97		31,596,322,118.59	26,063,426,901.04		159,364,267.28		25,904,062,633.76
合计	31,856,393,581.56	100.00	260,071,462.97		31,596,322,118.59	26,063,426,901.04	100.00	159,364,267.28		25,904,062,633.76

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项 坏账准备	计提比例 (%)	
单位性质组合	31,856,393,581.56	260,071,462.97	0.82
合计	31,856,393,581.56	260,071,462.97	



(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	159,364,267.28			159,364,267.28
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	448,647,014.25			448,647,014.25
本期转回				
本期转销	181,785,269.61			181,785,269.61
本期核销				
其他变动	-166,154,548.95			-166,154,548.95
期末余额	260,071,462.97			260,071,462.97

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
预期信用损失	159,364,267.28	448,647,014.25		181,785,269.61	-166,154,548.95	260,071,462.97
合计	159,364,267.28	448,647,014.25		181,785,269.61	-166,154,548.95	260,071,462.97

(5) 本期实际核销的其他应收款项 181,785,269.61 元。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方往来款	5,644,297,222.99	6,095,263,461.35
保证金、押金	2,644,636,949.74	3,396,845,043.13
合作诚意金	10,833,338,453.35	12,672,171,241.75
代垫款项	466,697,545.09	484,005,562.68
其他	12,267,423,410.39	3,415,141,592.13
合计	31,856,393,581.56	26,063,426,901.04



(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
单位 1	其他	715,052,755.64	1 年以内	2.24	10,759,541.82
		51,277,528.00	2~3 年	0.16	771,583.22
		4,247,599,399.04	3 年以上	13.33	63,914,477.68
单位 2	合作诚意金	14,000,000.00	1 年以内	0.04	10,533.04
		78,000,000.00	1~2 年	0.24	58,684.08
		63,500,000.00	2~3 年	0.20	47,774.86
		2,993,014,000.00	3 年以上	9.40	2,251,824.01
单位 3	其他	10,480,695.16	1 年以内	0.03	157,705.12
		752,240,169.60	1-2 年	2.36	11,319,108.28
		476,318,499.19	2~3 年	1.50	7,167,259.72
		1,344,192,504.33	3 年以上	4.22	20,226,333.45
北京祐泰通达房地产开发有限公司	关联方往来款	19,838,451.30	1 年以内	0.06	
		1,491,144,568.80	1-2 年	4.68	
单位 4	合作诚意金	1,171,515,455.52	1 年以内	3.68	
		147,402,739.18	1-2 年	0.46	
合计		13,575,576,765.76		42.61	116,684,825.28

(五) 存货

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	121,637,561,629.47	7,922,097,803.92	113,715,463,825.55	135,607,705,882.39	8,302,604,632.97	127,305,101,249.42
开发产品	50,320,209,170.09	8,590,001,584.55	41,730,207,585.54	48,632,208,650.70	7,568,306,687.28	41,063,901,963.42
拟开发土地	8,495,635,200.91		8,495,635,200.91	11,012,869,358.90		11,012,869,358.90
原材料	1,205,424,808.86		1,205,424,808.86	1,047,613,700.59		1,047,613,700.59
合计	181,658,830,809.33	16,512,099,388.47	165,146,731,420.86	196,300,397,592.58	15,870,911,320.25	180,429,486,272.33

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
广州天河区渔沙坦村项目	2019 年 9 月	待定	38,003 万元	87,685,953.50	87,685,953.50
广州富力天寓	2019 年 1 月	待定	81,327 万元	34,096,042.20	34,096,042.20
广州中山六路项目	2021 年 7 月	2027 年 6 月	73,077 万元	544,540,513.66	557,867,628.35
英德富力金禧花园	2017 年 6 月	待定	113,786 万元	42,081,775.59	42,081,775.85
广州环球贸易港	2017 年 10 月	待定	475,474 万元	4,258,820,947.58	4,286,944,814.83
清远富力中以科技小镇项目	2019 年 6 月	待定	172,827 万元	806,325,198.23	780,625,315.79
韶关富力城	2018 年 4 月	2025 年 12 月	198,969 万元	434,723,005.76	452,530,224.40
乐昌富力尚悦居	2019 年 9 月	待定	142,339 万元	311,288,169.03	347,538,250.59
桂林富力城	2019 年 9 月	待定	230,690 万元	488,287,934.76	501,656,668.02



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
肇庆富力尚悦居	2019年7月	待定	107,490万元	99,832,088.47	99,832,088.47
阳江富力湾	2018年7月	待定	131,795万元	410,785,557.74	413,615,494.20
珠海富力新天地	2018年9月	2025年12月	182,295万元	1,286,353,454.75	1,306,702,682.57
北京富力金禧花园	2011年1月	待定	204,762万元	180,970,091.45	180,958,660.18
北京华庭苑	2013年3月	待定	191,093万元	120,996,627.80	120,996,627.80
北京富力通州运河十号	2015年5月	2025年10月	1,094,487万元	3,301,093,152.61	3,163,126,860.16
北京昌平区项目	2013年6月	待定	317,985万元	1,368,530,755.43	1,817,003,533.69
北京南口镇项目	2017年6月	待定	196,795万元	1,348,698,460.00	1,348,698,460.00
北京富力新城	2012年6月	待定	960,912万元	922,191,912.98	1,046,120,098.85
芦台富力城	2018年3月	待定	273,267万元	739,726,215.46	509,259,393.12
唐山富力十号	2018年8月	待定	74,279万元	91,630,086.23	128,121,903.07
唐山曹妃甸富力城	2018年8月	2025年12月	321,728万元	176,848,322.07	236,065,075.62
唐山南湖CBD项目	2019年12月	2025年12月	215,843万元	788,062,336.23	768,101,744.81
石家庄富力城	2017年4月	2025年8月	207,530万元	511,863,195.38	473,532,930.56
石家庄富力西柏水镇	2018年3月	待定	209,454万元	440,748,039.90	407,972,030.09
石家庄富力广场	2018年1月	待定	206,268万元	1,081,742,850.98	1,080,912,208.03
邢台富力城	2019年2月	待定	227,134万元	725,524,367.01	659,772,856.23
菏泽富力城	2018年5月	2025年4月	213,100万元	344,259,738.42	339,410,052.60
青岛总部基地项目	2014年1月	待定	296,138万元	132,618,968.32	166,068,543.70
邹平富力城	2018年3月	待定	158,906万元	249,682,735.23	276,290,537.42
邹平富力盛悦居	2019年10月	2025年6月	70,799万元	57,074,224.05	129,892,995.17
淄博富力万达广场	2018年7月	2025年6月	152,789万元	309,181,991.78	282,886,774.39
德州富力城	2019年7月	2025年6月	127,620万元	803,052,400.56	696,913,677.49
威海富力城	2019年10月	2025年6月	170,564万元	758,190,781.70	571,164,185.41
包头富力城	2014年5月	待定	589,324万元	788,621,556.98	770,053,045.27
包头富力院士廷	2018年6月	2025年11月	139,470万元	331,589,607.73	436,352,027.78
包头富力山	2019年11月	待定	113,226万元	188,505,662.21	196,883,688.54
包头富力熙悦居	2019年12月	待定	62,348万元	225,859,551.64	202,174,122.73
通辽富力城	2019年6月	2025年12月	563,073万元	550,159,756.58	533,391,016.71
乌兰察布富力湾	2019年3月	2025年9月	162,801万元	212,127,678.29	353,625,550.80
哈尔滨富力城	2014年3月	2025年6月	592,146万元	440,869,082.59	262,905,835.23
哈尔滨富力江湾新城	2012年6月	2025年12月	748,322万元	2,401,469,185.88	2,140,261,153.67
沈阳富力仙湖国际	2007年11月	待定	143,802万元	66,424,518.16	65,249,137.70
铁岭新城中心项目	2014年12月	待定	214,062万元	121,293,721.97	118,959,930.53
鞍山富力凯旋门	2010年9月	2027年10月	214,302万元	247,388,325.88	250,563,700.69
沈阳星月湾	2010年5月	待定	247,163万元	229,836,496.47	214,002,645.22
铁岭富力四季半岛	2018年4月	2026年10月	449,746万元	1,056,742,484.77	1,057,433,651.28
鞍山富力城	2018年4月	2026年10月	523,131万元	966,065,781.81	822,376,001.17
沈阳富力国际金融中心	2018年1月	2026年7月	276,140万元	1,225,182,644.37	1,237,112,927.82
沈阳富力盛悦府	2019年9月	2025年6月	2,097,793万元	179,024,399.04	329,006,416.59
辽宁富力院士廷	2018年10月	2025年6月	523,131万元	342,041,222.72	1,037,801,477.92



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
大连富力东堤湾畔	2019年5月	2025年6月	652,476万元	1,934,291,554.67	1,755,691,894.37
天津富力津门湖	2005年9月	待定	1,400,000万元	101,138,659.78	100,686,849.50
天津富力广东大厦	2012年3月	2026年12月	285,000万元	756,154,160.89	699,186,577.00
天津富力新城	2014年5月	2025年12月	1,710,911万元	3,373,296,712.15	3,393,878,271.88
沧州富力盛悦居	2019年10月	2025年9月	122,775万元	416,503,191.51	133,766,538.46
太原富力山	2018年11月	待定	200,753万元	541,938,256.43	528,324,984.01
太原富力华庭	2011年12月	待定	455,017万元	56,283,124.59	56,261,838.98
太原富力城八号园	2016年12月	2025年8月	305,915万元	375,418,098.34	255,799,573.68
太原富力城	2008年7月	待定	1,067,525万元	28,335,872.26	83,485,455.52
太原富力天禧城	2017年4月	2025年8月	861,852万元	3,975,284,255.54	3,045,609,911.85
太原富力天禧公馆	2018年10月	待定	431,629万元	329,163,779.86	305,239,277.01
太原富力金禧城	2017年10月	2025年8月	659,405万元	66,721,910.15	340,370,105.46
太原富力湾	2017年12月	2025年12月	217,778万元	200,849,983.98	203,663,487.15
太原富力壹品	2019年8月	2025年12月	136,056万元	632,019,852.50	630,485,455.94
长治富力尚悦居	2019年4月	2025年8月	336,270万元	1,439,474,542.25	922,336,737.36
大同富力城	2012年8月	2025年12月	771,102万元	1,668,756,636.49	1,556,665,082.43
乌鲁木齐富力城	2018年5月	待定	370,793万元	2,357,028,589.56	1,971,850,069.53
西安富力环贸港	2018年3月	待定	109,930万元	23,554,681.73	24,520,052.00
渭南富力城项目一期	2018年10月	2025年6月	380,788万元	445,170,015.89	107,236,719.57
西安富力开远城	2019年6月	2025年12月	1,094,329万元	5,259,427,095.37	3,613,443,730.25
上海虹桥项目	2013年8月	待定	1,263,475万元	805,969,666.06	712,684,155.10
上海奉贤区南桥新城项目	2018年12月	待定	151,975万元	963,746,488.02	1,161,332,186.67
杭州富力中心	2019年2月	待定	796,522万元	3,442,515,588.81	6,885,961,602.25
南京富力城	2011年3月	待定	566,500万元	1,708,863,166.84	1,705,715,461.39
宿州富力城	2019年5月	待定	132,498万元	25,426,222.57	30,728,202.26
淮南富力城	2019年9月	2025年10月	299,016万元	663,308,237.37	639,753,037.87
淮北富力相城府	2019年1月	待定	106,127万元	159,675,631.46	162,328,856.63
海南富力湾	2012年2月	2025年6月	730,784万元	1,787,170,723.26	1,638,572,140.64
海南富力红树湾	2012年3月	2025年7月	1,531,000万元	1,244,148,969.59	1,092,824,052.31
海南富力国际健康城	2015年7月	2025年6月	411,765万元	667,600,036.18	677,641,122.72
海南富力月亮湾	2014年8月	待定	103,726万元	118,220,098.83	119,061,634.54
成都天汇一期	2009年7月	待定	130,000万元	486,108,942.77	486,137,984.82
眉山富力院士廷	2018年11月	待定	196,012万元	771,322,658.29	781,116,788.81
泸州富力华庭	2019年12月	2025年6月	269,888万元	742,172,703.17	741,547,476.04
惠州富力南昆山温泉养生谷	2011年12月	待定	622,030万元	527,533,752.08	505,673,430.44
富力惠林温泉	2006年11月	待定	244,364万元	109,876,471.90	109,000,167.57
惠州富力现代广场	2011年4月	待定	114,370万元	133,386,876.36	133,374,876.36
惠州富力湾	2011年5月	待定	863,054万元	977,236,846.02	990,163,648.54
惠州富力尚悦居	2018年4月	2025年6月	122,307万元	65,671,627.17	300,208,277.97
梅州富力城	2014年1月	2025年12月	829,169万元	130,901,133.45	111,275,589.52
梅州雁鸣湖项目	2019年2月	待定	165,438万元	382,628,728.50	377,591,311.41



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
福州富力城	2019年7月	2025年9月	191,315万元	862,649,601.23	814,041,167.84
漳州富力凤凰谷	2011年11月	2025年12月	100,303万元	383,465,181.48	390,007,895.88
湘江富力城	2016年1月	2025年12月	861,394万元	2,662,836,165.95	2,322,247,240.19
长沙芙蓉新天地	2019年12月	2025年12月	133,249万元	715,221,641.99	1,006,788,056.12
重庆富力城	2007年12月	2025年12月	1,968,391万元	2,222,753,326.36	2,167,608,087.18
重庆富力湾	2015年6月	2025年3月	323,923万元	1,076,132,534.80	1,153,668,176.82
重庆富力南山公馆	2017年8月		22,454万元		154,380,414.33
重庆富力尚悦居	2019年4月	2025年9月	83,532万元	398,714,372.15	274,896,315.78
贵阳富力新天地	2017年8月	2026年7月	204,945万元	268,803,699.44	271,001,406.32
昆明富力湾	2018年9月	待定	142,854万元	134,810,618.33	128,950,693.14
丽江富力新天地	2019年11月	2025年5月	51,812万元	201,595,145.48	183,995,576.38
凯里富力东南府	2012年4月	待定	173,956万元	535,180,136.02	804,626,040.43
开封富力湾	2018年11月	2025年9月	236,923万元	1,330,794,553.86	1,268,493,580.57
濮阳富力尚悦居	2018年9月	2025年8月	110,598万元	430,396,081.46	307,889,162.05
天门富力院士廷	2018年7月	2025年2月	92,540万元	276,678,293.64	242,722,954.26
鄂州富力金禧悦城	2018年9月	待定	97,444万元	617,848,011.80	631,792,428.43
武汉富力西溪悦居	2019年9月	2025年1月	156,791万元	647,701,615.64	925,281,023.08
无锡富力运河十号	2017年8月	2025年6月	631,562万元	1,156,407,673.68	1,802,307,258.85
南通富力院士廷	2017年9月	2025年12月	259,345万元	251,197,064.06	251,674,890.85
温州富力城	2018年2月		310,202万元		496,466,814.05
金华富力三江都荟	2019年12月	2025年12月	354,993万元	570,052,734.34	652,059,259.31
南昌富力华庭	2018年6月	2026年6月	183,212万元	993,999,772.68	943,508,896.79
九江富力浔阳公馆	2018年11月	2025年7月	99,551万元	121,974,784.57	377,887,129.90
九江富力文澜府	2019年3月		84,365万元		406,467,218.85
赣州富力现代城	2019年8月	2025年6月	608,416万元	968,969,554.60	1,939,433,859.96
抚州富力尚悦居	2018年6月	2025年6月	73,801万元	89,955,794.12	94,401,537.37
马来西亚富力公主湾	2014年9月	2028年8月	2,481,180万元	5,216,029,948.95	5,920,423,661.48
澳大利亚凯尼雅思项目	2017年12月	待定	291,978万元	501,545,399.16	607,014,238.79
金边富力城	2018年3月	待定	271,154万元	293,080,174.04	237,110,294.30
金边富力华府	2018年5月	待定	122,887万元	292,507,028.80	245,194,091.39
伦敦 Queen's Square 项目	2018年10月	待定	421,894万元	1,207,932,312.91	1,456,160,562.08
London one 项目	2018年7月		1,200,000万元		11,171,555,429.98
广州富云山	2019年8月	待定	3,040,000万元	8,396,492,622.35	8,114,083,646.77
中山富力中心	2020年6月	待定	142,958万元	391,404,494.96	380,853,028.03
包头富力尚悦居	2020年8月	2025年9月	242,484万元	267,972,067.01	313,593,433.05
呼和浩特富力天禧城	2020年5月	2025年11月	85,751万元	140,056,625.41	184,742,189.38
盐城富力科创城项目	2020年1月	2025年10月	1,488,302万元	4,973,619,581.82	4,211,908,553.65
河源富力天禧花园	2020年5月	待定	147,404万元	332,778,704.29	336,762,705.84
秦皇岛松石项目	2020年11月		140,867万元		1,086,366,375.38
兰州富力城	2020年6月	2025年6月	481,312万元	1,233,830,003.32	1,238,917,703.89
太原富力悦禧城	2020年7月	2025年12月	625,372万元	4,747,614,610.94	4,204,106,169.55



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
海南陵水海洋旅游服务创意园项目	2021年6月	2025年6月	315,690万元	380,131,359.66	630,193,511.66
富力玖院	2021年4月	2025年12月	258,100万元	2,911,931,538.38	2,416,466,332.24
临汾市建总项目	2021年12月	2025年10月	69,788万元	672,316,946.46	374,068,451.26
其他				35,174,738.74	31,795,386.32
合计				121,637,561,629.47	135,607,705,882.39

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
广州富力半岛	2007年12月	17,809,411.97	263,759.27		18,073,171.24
广州天河华庭	2007年12月	22,392,669.66		18,054,073.60	4,338,596.06
广州富力金御苑	2017年12月	29,398,626.57	90,577.05		29,489,203.62
广州富力广场南区	2009年6月	10,735,317.80		538,705.37	10,196,612.43
广州富力城	2009年12月	9,819,237.96	101,405.05		9,920,643.01
广州富力金港城	2015年12月	258,545,453.72	7,717,978.87	2,573,233.41	263,690,199.18
广州金禧花园	2010年6月	8,438,335.52	3,968.74		8,442,304.26
广州富力君湖华庭	2012年12月	12,350,063.23	48,061.55	273,212.50	12,124,912.28
广州现代广场一期	2006年12月	90,633,521.20		565,592.06	90,067,929.14
广州唐宁花园	2013年12月	58,376,659.91		5,057,711.39	53,318,948.52
广州富力泉天下	2018年12月	104,674,948.91	47,228,726.28	54,336,918.46	97,566,756.73
广州盈泰广场	2008年12月	37,671,868.44			37,671,868.44
广州富力盈盛广场	2012年1月	28,762,796.56			28,762,796.56
广州盈丰大厦	2009年7月	13,370,824.89		113,537.07	13,257,287.82
广州富力盈耀大厦	2015年12月	2,199,849.90			2,199,849.90
广州富力盈尊广场	2011年6月	23,962,096.31		1,532,262.69	22,429,833.62
广州富力盈通广场	2013年12月	73,618,930.46	1,273,033.80		74,891,964.26
广州富力盈凯广场	2016年3月	120,347,670.99		22,677,272.25	97,670,398.74
广州富力天禧花园	2015年11月	1,738,209.71		413,154.94	1,325,054.77
广州南沙富力唐宁	2019年1月	137,802,968.92	501,503.09	2,467,692.96	135,836,779.05
广州富力悦禧	2022年12月	48,759,545.37	78,986.84	5,826,447.66	43,012,084.55
广州新港东项目	2019年1月	213,498,568.92		18,802,717.19	194,695,851.73
广州富力万科云启	2022年10月	45,867,329.97		21,434,219.18	24,433,110.79
江门富力金禧花园	2020年6月	42,986,341.79	1,071,690.79	44,058,032.58	
英德富力金禧花园	2020年12月	237,825,878.18	500,490.49	2,604,348.49	235,722,020.18
韶关富力城	2022年1月	116,345,676.81	77,000,644.81	28,940,457.31	164,405,864.31
乐昌富力尚悦居	2022年12月	55,487,786.66	2,339,391.72	10,501,960.91	47,325,217.47
佛山富力广场	2017年7月	116,314,774.30	1,663,857.83	3,198,693.61	114,779,938.52
佛山富力华南国际金融中心	2018年6月	1,273,487,678.38	1,869,186.03	18,632,068.36	1,256,724,796.05
肇庆富力尚悦居	2022年6月	275,343,898.10	2,317,039.47	216,995.33	277,443,942.24
阳江富力湾	2020年6月	163,291,260.80		22,387,886.49	140,903,374.31
珠海富力中心	2017年10月	2,088,262.15	315,160.55		2,403,422.70
珠海富力优派广场	2022年12月	475,058,754.56	7,552,170.71		482,610,925.27



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
江门富力南湖壹品	2019年12月	37,722,174.18	4,617,613.20	409,461.13	41,930,326.25
鹤山富力尚悦居	2019年12月	85,419,893.39	896,628.22	4,206,906.95	82,109,614.66
北京富力城	2016年3月	310,585,387.84	4,352,765.82	9,605,039.64	305,333,114.02
北京信然庭	2012年3月	70,769,502.96			70,769,502.96
北京富力尚悦居	2016年3月	73,333,924.59	36,297,000.03	41,453,911.42	68,177,013.20
北京富力丹麦小镇	2013年12月	33,362,738.62		116,117.84	33,246,620.78
北京富力通州运河十号	2022年1月	341,603,632.01	17,946,365.02	26,524,199.38	333,025,797.65
北京富力湾	2013年12月	33,472,236.74		130,571.54	33,341,665.20
北京富力桃园	2011年12月	5,964,436.03	74,541.21		6,038,977.24
北京富力金禧花园	2017年1月	5,577,482.04	137,960.23		5,715,442.27
北京富力十号	2016年9月	13,063,235.02	61,510.29		13,124,745.31
北京富力新城	2024年12月	150,908,398.46	220,075,956.05	107,160,706.70	263,823,647.81
北京华庭苑	2017年3月	95,207,116.92	160,788.38		95,367,905.30
北京富力惠兰美居	2017年4月	279,240,147.88	675,019.67	23,733,071.18	256,182,096.37
芦台富力城	2021年6月	449,829,223.22	1,537,151.96	56,291,129.29	395,075,245.89
唐山富力盛悦府	2020年11月	195,968,873.83	32,754,970.62	29,201,406.81	199,522,437.64
唐山曹妃甸富力城	2022年2月	414,665,921.35	62,924,110.50	15,652,023.18	461,938,008.67
秦皇岛富力和园	2019年12月	165,322,515.00	1,053,745.83	8,300,709.87	158,075,550.96
天津富力津门湖	2020年12月	238,722,778.93	2,109,696.39	14,937,769.60	225,894,705.72
天津富力城	2016年9月	217,835,877.30	52,823,081.60	99,869,894.93	170,789,063.97
天津富力湾	2011年12月	145,834,007.19		52,360,410.31	93,473,596.88
天津富力中心	2015年4月	148,830,970.33		148,830,970.33	
天津富力桃园	2013年12月	31,049,654.72	143,416.36	70,229.96	31,122,841.12
天津富力尚悦居	2017年12月	15,681,137.32	153,628.95	5,479,847.99	10,354,918.28
天津富力新城	2023年10月	1,250,711,311.08	66,864,767.97	79,100,269.31	1,238,475,809.74
天津富力广东大厦	2022年6月	365,694,444.59	362,009.51	26,462,920.24	339,593,533.86
烟台富力湾	2019年6月	134,494,407.00	1,863,866.20	19,872,253.59	116,486,019.61
青岛总部基地项目	2024年12月	356,829,421.45	305,533,083.78	42,284,870.53	620,077,634.70
菏泽富力城	2020年11月	201,722,676.46	6,530,690.61	14,491,077.19	193,762,289.88
邹平富力城	2021年6月	11,897,108.64	15,584,430.66	3,027,112.17	24,454,427.13
东营富力十号	2019年12月	74,449,344.39	14,477,658.56	4,019,245.71	84,907,757.24
淄博富力万达广场	2021年3月	51,470,899.20	8,788,964.53	2,610,649.55	57,649,214.18
石家庄富力城	2022年9月	34,444,145.56	3,399,232.90	8,877,603.96	28,965,774.50
邯郸富力院士廷	2020年4月	73,735,878.34	105,301,392.19	105,280,563.73	73,756,706.80
包头富力城	2021年5月	342,016,474.75	8,641,011.69	29,931,307.91	320,726,178.53
包头富力华庭	2020年6月	126,247,362.27	37,456,765.04	64,242,462.49	99,461,664.82
包头富力院士廷	2024年12月	183,750,893.40	93,814,740.85	77,642,388.48	199,923,245.77
包头富力山	2021年8月	321,789,178.70		32,140,746.20	289,648,432.50
哈尔滨富力江湾新城	2023年4月	1,323,095,391.92	3,583,889.75	75,529,632.48	1,251,149,649.19
哈尔滨富力城	2022年8月	201,972,636.42	17,941,869.91	30,452,417.52	189,462,088.81
呼和浩特富力城	2019年6月	68,599,720.04	3,715,015.77	3,906,291.38	68,408,444.43
呼和浩特富力尚悦居	2023年8月	69,885,106.86	11,872,144.06	26,887,629.23	54,869,621.69
呼和浩特富力华庭	2020年6月	122,658,911.17	5,081,009.98	4,866,762.96	122,873,158.19



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
通辽富力尚悦居	2020年6月	130,509,039.08	10,132,589.28	12,119,844.77	128,521,783.59
沈阳富力尚悦居	2019年12月	166,644,851.77	665,030.52	10,265,347.97	157,044,534.32
沈阳星月湾	2020年6月	1,037,608,439.33	678,093.11	15,553,261.39	1,022,733,271.05
鞍山富力城	2022年4月	127,162,013.31	11,161,936.45	51,858,011.86	86,465,937.90
鞍山富力凯旋门	2018年12月	138,615,148.91	1,081,811.84	47,792,077.97	91,904,882.78
沈阳富力仙湖国际	2021年8月	206,652,090.49	31,030,666.21	11,149,490.15	226,533,266.55
铁岭新城中心项目	2018年12月	312,679,447.42			312,679,447.42
铁岭富力四季半岛	2020年12月	185,474,012.62	1,068,432.31	55,780,068.74	130,762,376.19
辽宁富力院士廷	2024年7月	3,093,166.38	1,065,104,387.50	834,020,037.46	234,177,516.42
太原富力城	2019年12月	403,433,725.00	66,414,353.69	88,892,949.83	380,955,128.86
太原富力华庭	2020年12月	179,416,005.38		85,976,458.70	93,439,546.68
太原熙悦居	2019年10月	115,926,216.79	2,943,700.24	2,522,207.58	116,347,709.45
太原富力尚悦居	2019年6月	136,646,561.01	1,425,153.92	5,479,796.92	132,591,918.01
太原富力桃园	2018年12月	12,251,977.82	6,276,786.75	10,225,272.26	8,303,492.31
太原富力城八号园	2021年6月	319,537,585.55	75,237,849.53	28,724,425.90	366,051,009.18
太原富力山	2020年6月	253,134,576.50	5,814,042.03		258,948,618.53
太原富力金禧城	2023年10月	176,407,990.27	36,368,633.29	11,412,962.53	201,363,661.03
太原富力天禧城	2024年7月	689,388,255.26	183,676,757.13	51,846,557.13	821,218,455.26
太原富力天禧公馆	2021年12月	112,286,674.89		1,097,553.60	111,189,121.29
临汾富力湾	2020年11月	13,360,605.41	6,544,317.05		19,904,922.46
大同富力城	2023年11月	725,819,548.06		28,475,669.18	697,343,878.88
西安富力城	2018年12月	3,984,628.79	1,320,407.58		5,305,036.37
西安白鹭湾	2019年12月	91,954,295.36	1,921,645.12		93,875,940.48
西安富力环贸港	2022年8月	253,878,650.31	3,271,537.52	32,827,383.26	224,322,804.57
渭南富力城项目一期	2023年12月	141,176,934.18	26,937,658.49	33,669,875.49	134,444,717.18
西安富力开远城	2023年12月	220,729,801.75	61,159,015.23	50,388,350.79	231,500,466.19
重庆富力城	2024年6月	1,042,193,760.04	359,698,015.64	365,974,472.95	1,035,917,302.73
重庆现代广场	2016年9月	36,511,778.64	80,360.58		36,592,139.22
重庆富力海洋广场	2022年12月	181,201,644.30	33,438,089.23		214,639,733.53
重庆富力湾	2023年10月	15,536,010.29	10,938,761.00	124,307.75	26,350,463.54
重庆富力白鹭湾	2023年8月	171,972,413.08	35,730,978.48	22,329,860.95	185,373,530.61
南昌富力金禧悦城	2020年12月	171,858,666.98	3,537,447.93	22,039,770.55	153,356,344.36
南昌富力银禧悦城	2020年12月	76,453,217.89	2,876,680.58	6,517,838.82	72,812,059.65
九江富力尚悦居	2021年6月	158,371,919.77	19,514,798.78	8,230,124.30	169,656,594.25
抚州富力尚悦居	2020年12月	38,855,475.59	1,535,119.10	614,213.41	39,776,381.28
上饶富力西溪悦居	2023年4月	75,002,701.11	8,969,206.48	3,309,196.64	80,662,710.95
湘江富力城	2019年12月	241,202,524.24	6,718,754.06	6,641,266.34	241,280,011.96
天门富力院士廷	2020年12月	87,874,323.28	1,694,697.15	24,159,761.21	65,409,259.22
鄂州富力金禧悦城	2021年6月	242,008,198.22	813,149.79		242,821,348.01
海南富力湾	2023年12月	717,032,760.01	26,167,611.43	86,388,692.17	656,811,679.27
海南富力盈溪谷	2022年4月	3,715,400.59	1,516,878.15		5,232,278.74
海南富力红树湾	2022年7月	513,468,530.79		115,451,890.84	398,016,639.95
海南富力月亮湾	2016年6月	244,829,950.70	312,539.25	12,912,873.20	232,229,616.75



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
海南富力国际健康城	2024年3月	279,226,378.29	111,063,645.19	73,009,153.23	317,280,870.25
儋州富力阁山湖	2020年12月	443,799,230.37	2,996,842.02	31,822,024.38	414,974,048.01
惠州丽港中心	2010年12月	70,494,262.54	72,827.56		70,567,090.10
惠州富力现代广场	2017年12月	185,597,753.19	319,320.03	2,493,373.80	183,423,699.42
惠州富力南昆山温泉养生谷	2023年12月	1,013,820,524.41	4,656,101.79	9,408,067.20	1,009,068,559.00
富力惠林温泉	2022年12月	618,312,273.81	4,658,745.40	23,269,701.80	599,701,317.41
惠州富力湾	2020年4月	533,067,089.03	4,898,089.19	20,865,697.47	517,099,480.75
惠州富力尚悦居	2024年3月	205,124,463.81	323,125,681.24	242,893,770.91	285,356,374.14
汕尾富力悦禧	2019年9月	38,395,718.21	1,313,204.31		39,708,922.52
梅州富力城	2024年4月	345,651,583.24	112,516,165.99	104,566,377.68	353,601,371.55
梅州雁鸣湖项目	2021年6月	73,405,813.00	2,436,550.47	21,310,756.80	54,531,606.67
福州富力中心	2019年6月	74,034,187.58	828,333.91	2,857,016.42	72,005,505.07
莆田富力尚悦居	2020年12月	25,211,969.43	2,695,338.52		27,907,307.95
漳州富力凤凰谷	2019年6月	141,774,364.77	1,072,400.55	4,401,483.41	138,445,281.91
福建三明唐宁花园	2021年6月	70,692,004.43	1,521,575.34	7,707,778.97	64,505,800.80
上海富力湾	2017年6月	65,883,559.77	1,621,713.33		67,505,273.10
上海富力桃园	2016年3月	127,811,944.34	698,398.68	7,323,109.42	121,187,233.60
上海虹桥项目	2020年6月	3,295,723,640.23	6,427,857.14	39,242,030.05	3,262,909,467.32
成都富力桃园	2019年12月	238,103,561.50	1,066,743.76	6,539,255.15	232,631,050.11
成都天汇一期	2010年12月	61,831,512.67	676,224.27	13,037,848.62	49,469,888.32
成都天汇二期	2013年12月	70,279,160.77	27,434,165.47	66,011,546.45	31,701,779.79
乐山富力尚悦居	2022年4月	72,303,400.82	5,408,481.42	8,198,907.58	69,512,974.66
眉山富力院士廷	2019年12月	98,327,285.81	289,906.60	7,909,810.53	90,707,381.88
资阳富力天禧花园	2020年6月	69,226,933.47	6,677,673.08	38,309,981.09	37,594,625.46
贵阳富力新天地	2020年12月	422,441,700.21		24,243,621.63	398,198,078.58
贵阳富力华庭	2019年12月	54,620,492.20	865,076.68	1,523,011.79	53,962,557.09
昆明富力湾	2022年10月	607,868,205.78	1,167,705.31	7,876,403.98	601,159,507.11
南京富力城	2022年12月	7,121,005.52	715,754.78		7,836,760.30
南京富力尚悦居	2018年12月	400,316,461.34	934,194.25	24,351,777.26	376,898,878.33
滁州富力乌衣水镇	2019年12月	897,612,131.54	3,169,017.00	2,625,853.16	898,155,295.38
阜阳富力城	2019年12月	196,926,535.63	3,643,552.38		200,570,088.01
淮北富力相城府	2022年10月	62,430,238.09	7,147,141.71		69,577,379.80
无锡富力十号	2019年12月	244,720,007.16	8,596,019.59	20,121,219.28	233,194,807.47
无锡富力城	2021年10月	149,117,391.91	4,838,358.10	19,704,991.51	134,250,758.50
无锡富力桃园	2017年12月	34,486,144.09	327,328.64	68,833.25	34,744,639.48
南通富力院士廷	2023年7月	114,159,695.37	6,817,831.43	24,028,572.30	96,948,954.50
无锡富力运河十号	2024年7月	380,042,003.79	851,174,965.33	336,842,855.38	894,374,113.74
南通富力半岛花园	2019年10月	68,931,670.51	1,078,906.39		70,010,576.90
南通德庆苑	2019年3月	22,922,956.44	1,253,896.39		24,176,852.83
南通富力海陵府	2020年12月	89,277,326.14	4,735,219.45	2,953,001.93	91,059,543.66
镇江富力长江府	2022年3月	239,580,080.09	1,100,461.55	46,519,443.32	194,161,098.32
湖州富力城	2018年12月	102,294,931.64	3,949,942.78	70,410,763.58	35,834,110.84
杭州富力十号	2017年6月	117,772,575.63	9,285,128.76	9,580,117.22	117,477,587.17



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
杭州富力西溪悦居	2016年6月	39,119,723.26	7,001,498.91	8,280,027.81	37,841,194.36
杭州富力新线公园	2017年12月	202,852,910.41		169,285,116.02	33,567,794.39
杭州富力御江山	2020年12月	145,794,713.44		80,547,678.63	65,247,034.81
宁波富力院士廷	2020年6月	370,072,498.11	3,964,872.59	28,426,138.45	345,611,232.25
宁波富力御观山	2021年6月	122,977,845.29	46,384,277.28	41,221,685.33	128,140,437.24
宁波富力御湖半岛	2020年12月	18,460,551.47	3,687,793.32		22,148,344.79
湖州富力壹号	2019年6月	2,084,194.64		645,891.62	1,438,303.02
湖州富力城御西湖	2020年4月	64,438,798.73	2,679,522.48	5,042,305.26	62,076,015.95
温州富力中央公园	2019年6月	150,818,074.21	9,440,158.67	49,473,870.52	110,784,362.36
温州富力城	2020年12月	47,307,213.44		47,307,213.44	
杭州富力湖滨悦居	2019年11月	112,631,192.95	3,521,845.34	28,568,333.94	87,584,704.35
濮阳富力尚悦居	2022年12月	64,637,230.54	4,781,545.41	3,758,002.12	65,660,773.83
石家庄富力西柏水镇	2022年7月	269,432,925.95	2,177,775.32	23,045,045.08	248,565,656.19
乌鲁木齐富力城	2023年11月	596,375,292.02	22,405,921.03	52,811,281.67	565,969,931.38
马来西亚富力公主湾	2024年12月	7,794,785.35	4,125,611,649.94	3,367,709,427.08	765,697,008.21
澳大利亚布里斯本1号	2019年8月	39,124,557.86		10,123,298.82	29,001,259.04
澳大利亚凯尼雅思	2020年1月	81,851,048.98		4,824,841.40	77,026,207.58
金边富力城	2023年12月	702,252,534.94	20,245,121.40	82,475,046.24	640,022,610.10
广州富力天寓	2020年12月	91,196,601.75	5,206,208.75		96,402,810.50
清远富力中以科技小镇项目	2023年7月	238,790,493.28	3,487,355.62	3,247,090.78	239,030,758.12
南昌富力华庭	2020年12月	353,823,294.38	4,808,833.48		358,632,127.86
上饶富力院士廷	2020年12月	13,887,064.21	1,375,733.11	485,663.75	14,777,133.57
九江富力浔阳公馆	2024年1月	3,694,613.32	321,109,889.13	291,975,243.91	32,829,258.54
赣州富力现代城	2024年12月	78,197,865.83	1,221,527,110.38	1,208,487,966.28	91,237,009.93
海南富力首府	2023年10月	3,635,373,317.16	34,607,574.73	298,447,614.25	3,371,533,277.64
邢台富力城	2020年12月	17,660,487.46	26,894,386.93		44,554,874.39
德州富力城	2023年7月	25,933,986.70	10,643,512.66	7,006,260.93	29,571,238.43
天津富力爱丁堡	2020年8月	198,130,621.98	230,713.27	41,385,302.88	156,976,032.37
乌兰察布富力湾	2023年9月	278,238,349.19	12,053,911.95	50,247,619.40	240,044,641.74
大连富力东堤湾畔	2024年12月	20,814,161.48	160,927,240.18	115,141,975.52	66,599,426.14
宝鸡富力湾	2020年12月	29,111,488.95	4,247,176.58		33,358,665.53
宿州富力城	2023年1月	33,208,720.30	18,999,557.72		52,208,278.02
厦门富力院士廷	2021年5月	53,999,726.79		6,392,364.25	47,607,362.54
莆田富力院士廷	2020年12月	123,339,168.35		10,841,439.39	112,497,728.96
南平富力帝景江湾	2021年6月	35,002,884.70		14,668,628.78	20,334,255.92
长治富力尚悦居	2023年8月	48,357,550.14		16,930,555.34	31,426,994.80
凯里富力东南府	2024年12月	242,986,437.79	323,677,110.76	324,382,147.78	242,281,400.77
唐山富力十号	2020年6月	4,887,493.97	675,506.12	422,441.03	5,140,559.06
威海富力城	2021年6月	83,173,512.33	6,659,452.08	12,374,587.85	77,458,376.56
嘉兴富力云庭雅居	2021年6月	6,820,140.10	19,956,515.31	3,239,138.24	23,537,517.17
六安院士廷	2022年7月	157,137,262.88	12,616,466.72	2,550,834.77	167,202,894.83
杭州富力中心	2024年6月	55,694,797.89	3,902,224,871.93	3,874,900,648.10	83,019,021.72
河源富力天禧花园	2023年5月	63,221,659.29	3,907,194.01	17,865,781.72	49,263,071.58



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
九江富力文澜府	2024年8月	24,432,444.48	465,011,377.83	215,336,737.02	274,107,085.29
遵义富力悦禧花园	2023年4月	103,853,809.03	17,087,757.02	591,542.68	120,350,023.37
重庆富力尚悦居	2023年8月	174,647,932.44	6,902,268.38	5,235,047.89	176,315,152.93
武汉富力西溪悦居	2024年9月	48,875,693.23	238,736,362.66	147,511,093.76	140,100,962.13
沈阳富力盛悦府	2024年7月	87,948,293.94	451,519,695.51	302,522,000.71	236,945,988.74
秦皇岛富力金禧	2021年12月	487,863,909.40	15,502,337.78	49,162,145.09	454,204,102.09
邹平富力盛悦居	2024年6月	43,053,551.36	189,850,992.86	166,749,306.05	66,155,238.17
衡水富力院士廷	2021年12月	37,182,624.57	7,011,920.73	5,269,514.26	38,925,031.04
包头富力尚悦居	2024年12月	150,547,265.36	109,676,588.12	53,188,396.36	207,035,457.12
通辽富力城	2023年12月	99,407,631.57	61,138,205.86	50,405,542.76	110,140,294.67
盐城富力科创城项目	2024年1月	115,071,111.82	635,937,818.06	418,993,073.86	332,015,856.02
台州富力溪庐	2021年12月	93,389,697.69		93,389,697.69	
莆田富力世茂云悦壹号	2021年12月	23,815,504.32	7,591,459.85	532,524.29	30,874,439.88
墨尔本博士山项目	2022年8月	394,366,779.05		111,001,458.95	283,365,320.10
沧州富力盛悦居	2023年7月	8,664,265.50	8,282,394.78	1,682,546.15	15,264,114.13
桂林富力城	2023年3月	122,322,449.35	20,408,370.50	92,976,019.75	49,754,800.10
淮南富力城	2022年11月	123,265,660.66	2,679,029.43	4,147,844.64	121,796,845.45
金华富力三江都荟	2023年11月	284,054,109.27	62,049,593.10	99,277,993.51	246,825,708.86
开封富力湾	2022年9月	29,444,368.85	5,419,247.85	8,062,988.69	26,800,628.01
丽江富力新天地	2022年2月	56,505,416.19	2,405,922.84	1,962,344.49	56,948,994.54
泸州富力华庭	2022年3月	68,651,281.02	4,033,995.90	1,166,740.25	71,518,536.67
中山富力中心	2022年6月	273,043,579.01	3,463,324.28	24,745,220.47	251,761,682.82
唐山南湖 CBD 项目	2024年1月	74,136,131.89	106,811,473.54	71,391,909.66	109,555,695.77
珠海富力新天地	2023年12月	242,638,182.90	71,050,755.63	126,976,358.85	186,712,579.68
呼和浩特富力天禧城	2023年10月	230,068,214.58	24,530,339.72	37,503,073.23	217,095,481.07
包头富力熙悦居	2023年8月	10,296,232.58	2,004,328.78		12,300,561.36
布里斯本富力美墅	2023年2月	445,028.76		445,028.76	
太原富力壹品	2023年10月	1,002,801.46		18,276.10	984,525.36
广州富云山	2024年6月		1,741,204,256.34	730,960,595.06	1,010,243,661.28
长沙芙蓉新天地	2024年12月		366,423,830.85	230,870,077.09	135,553,753.76
贵阳富力中心	2022年8月		150,033,643.93		150,033,643.93
其他		681,463,406.15	21,454,984.02	3,979,153.20	698,939,236.97
合计		48,632,208,650.70	20,096,561,084.69	18,408,560,565.30	50,320,209,170.09

(3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额
广州宝岗大道项目	4,031.00	43,400.00	待定	184,186,508.00
广州南沙工业四路项目	29,298.80	94,494.00	待定	180,364,954.97
同福路项目	6,171.00	29,000.00	待定	400,594,354.16
广州黄埔产业园项目	149,841.00	427,383.00	待定	700,676,265.36
珠海官塘村项目	692,000.00	2,170,000.00	待定	370,361,487.10
古塘坳项目	55,535.00	193,672.50	待定	116,106,670.42



项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额
北京富力新城（二期）	53,443.00	138,054.00	待定	152,321,473.23
包头富力尚悦居二期地块	98,840.00	227,255.30	待定	418,942,814.46
宝鸡太白山项目	147,229.00	176,589.00	待定	163,030,032.45
贵阳富力尚悦居	76,178.00	495,000.00	待定	528,183,649.39
南豆城中村改造项目	259,334.63	648,300.00	待定	947,566,966.71
太原富力晋堂	362,668.48	1,286,000.00	待定	1,137,460,236.87
西安秦川厂项目	74,665.92	209,200.00	待定	261,980,198.12
北京顺义空港项目	54,502.10	43,602.00	待定	70,768,466.19
富力珺悦府	78,762.80	315,051.20	待定	1,718,245,859.25
其他			待定	1,144,845,264.23
合计				8,495,635,200.91

1、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	8,302,604,632.97	984,808,866.73		842,794,101.97	522,521,593.81	7,922,097,803.92
开发产品	7,568,306,687.28	1,658,141,682.35	569,884,733.08	1,206,331,518.16		8,590,001,584.55
合计	15,870,911,320.25	2,642,950,549.08	569,884,733.08	2,049,125,620.13	522,521,593.81	16,512,099,388.47

2、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

2024 年度计入存货成本的资本化费用为 4,109,052,643.26 元，期末存货资本化利息余额 28,733,393,096.97 元。

(六) 合同资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
售房合同				421,497,626.97	9,483,696.61	412,013,930.36
合计				421,497,626.97	9,483,696.61	412,013,930.36

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待摊费用	9,893,282.89	8,310,192.11
预交税费	6,529,355,672.10	7,258,138,926.70
合同成本	941,877,496.48	1,383,038,467.78
合计	7,481,126,451.47	8,649,487,586.59



(八) 债权投资

1、 债权投资情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
债券	3,062,889,540.00	2,815,908,926.20	246,980,613.80	3,062,889,540.00	2,672,142,182.70	390,747,357.30
合计	3,062,889,540.00	2,815,908,926.20	246,980,613.80	3,062,889,540.00	2,672,142,182.70	390,747,357.30

(九) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下

项目	期末余额	上年年末余额
对合营企业的投资	7,548,961,096.78	7,828,581,652.73
对联营企业的投资	3,516,579,130.18	3,623,859,459.36
合计	11,065,540,226.96	11,452,441,112.09

2、 长期股权投资本年变动情况分析如下

项目	期末余额		
	联营企业	合营企业	合计
年初余额	3,623,859,459.36	7,828,581,652.73	11,452,441,112.09
本期变动			
-追加投资			
-减少投资		-126,634,960.27	-126,634,960.27
-权益法下确认的投资收益和其他变动	-134,538,455.52	-47,560,426.59	-182,098,882.11
-权益法下确认的其他综合收益和权益变动	1,309,348.17	38,331.48	1,347,679.65
-宣告发放现金股利或利润	-	-199,297,001.86	-199,297,001.86
-其他	25,948,778.17	93,833,501.29	119,782,279.46
期末余额	3,516,579,130.18	7,548,961,096.78	11,065,540,226.96
减值准备期末余额			

(十) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目名称	期末余额	上年年末余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
上海伍翎	800,000.00	2,000,000.00		267,223.55		29,321,048.25		
九江银行	309,161,000.61	403,392,052.14		94,231,051.53		277,876,714.98	3,423,677.41	
御逸有限公司	4,033,723,210.83			132,258,987.05		132,258,987.05		
合计	4,343,684,211.44	405,392,052.14		226,757,262.13		439,456,750.28	3,423,677.41	



2、 本期无存在终止确认的情况。

(十一) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
1. 上年年末余额	28,649,217,548.98	3,093,982,451.02	31,743,200,000.00
2. 本期变动	-2,258,780,000.00	-25,200,000.00	-2,283,980,000.00
加：外购			
自建		-22,740,615.54	-22,740,615.54
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置	38,747,739.30		38,747,739.30
其他	1,298,500,000.00		1,298,500,000.00
公允价值变动	-921,532,260.70	-2,459,384.46	-923,991,645.16
3. 期末余额	26,390,437,548.98	3,068,782,451.02	29,459,220,000.00

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截至 2024 年 12 月 31 日止，账面价值为 3,297,900,000.00 元的投资性房地产的产权证正在办理中。

(十二) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	14,158,969,457.03	32,531,771,643.21
合计	14,158,969,457.03	32,531,771,643.21



2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	机器设备	其他设备	合计
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	40,853,088,833.25	701,666,837.65	582,841,428.69	2,184,507,859.59	1,795,823,631.26	46,117,928,590.44
(2) 本期增加金额	110,430,052.34	4,549,529.37	21,347,974.52	50,178,155.19	54,602,574.28	241,108,285.70
—购置	49,391.04	4,549,529.37	21,347,974.52	50,178,155.19	54,602,574.28	130,727,624.40
—在建工程转入						
—企业合并增加						
—存货转入	110,380,661.30					110,380,661.30
(3) 本期减少金额	24,910,780,430.05	188,110,675.64	287,529,353.13	125,028,584.28	426,163,993.09	25,937,613,036.19
—处置或报废	34,049,153.48	33,295,354.75	2,990,226.86	47,974,009.48	23,852,204.46	142,160,949.03
—处置子公司			341,357.19		11,054,674.85	11,396,032.04
—其他减少	24,876,731,276.57	154,815,320.89	284,197,769.08	77,054,574.80	391,257,113.78	25,784,056,055.12
(4) 外币报表折算	11,467,192.33	-255,067.68	31,887.41	4,315.40	-2,914,860.24	8,333,467.22
(5) 期末余额	16,064,205,647.87	517,850,623.70	316,691,937.49	2,109,661,745.90	1,421,347,352.21	20,429,757,307.17
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	10,701,306,215.41	325,792,734.65	492,316,984.52	707,932,236.26	1,358,808,776.39	13,586,156,947.23
(2) 本期增加金额	894,625,725.66	49,486,309.08	21,126,424.60	128,241,467.08	62,263,164.54	1,155,743,090.96
—计提	894,625,725.66	49,486,309.08	21,126,424.60	128,241,467.08	62,263,164.54	1,155,743,090.96
(3) 本期减少金额	7,613,967,169.96	176,498,509.14	254,566,320.46	112,072,838.90	325,422,376.29	8,482,527,214.75
—处置或报废	7,966,894.64	30,438,831.46	2,563,411.80	47,669,876.49	6,715,406.20	95,354,420.59
—处置子公司			309,389.08		3,687,943.36	3,997,332.44
—其他减少	7,606,000,275.32	146,059,677.68	251,693,519.58	64,402,962.41	315,019,026.73	8,383,175,461.72
(4) 外币报表折算	1,988,638.16	11,765,266.82	70,600.54	1,975.01	-2,411,453.83	11,415,026.70



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	机器设备	其他设备	合计
(5) 期末余额	3,983,953,409.27	210,545,801.41	258,947,689.20	724,102,839.45	1,093,238,110.81	6,270,787,850.14
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额						
(2) 本期增加金额						
—计提						
(3) 本期减少金额						
—处置或报废						
(4) 期末余额						
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	12,080,252,238.60	307,304,822.29	57,744,248.29	1,385,558,906.45	328,109,241.40	14,158,969,457.03
(2) 上年年末账面价值	30,151,782,617.84	375,874,103.00	90,524,444.17	1,476,575,623.33	437,014,854.87	32,531,771,643.21



3、 暂时闲置的固定资产

本报告期内无暂时闲置的固定资产。

4、 通过经营租赁租出的固定资产情况

本报告期内无通过经营租赁租出的固定资产。

5、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
惠东希尔顿酒店	274,557,567.77	办理中

(十三) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	3,662,269,021.29	264,372,431.36	3,397,896,589.93	5,875,364,242.07	156,236,132.66	5,719,128,109.41
合计	3,662,269,021.29	264,372,431.36	3,397,896,589.93	5,875,364,242.07	156,236,132.66	5,719,128,109.41

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店物业	2,225,671,567.86	264,372,431.36	1,961,299,136.50	4,307,714,182.34	156,236,132.66	4,151,478,049.68
其他工程	1,436,597,453.43		1,436,597,453.43	1,567,650,059.73		1,567,650,059.73
合计	3,662,269,021.29	264,372,431.36	3,397,896,589.93	5,875,364,242.07	156,236,132.66	5,719,128,109.41

3、 本期计提在建工程减值准备情况

项目	上年年末余额	本期增减变动			期末余额
		计提	转出	处置子公司减少	
酒店物业	156,236,132.66	264,372,431.36		156,236,132.66	264,372,431.36
合计	156,236,132.66	264,372,431.36		156,236,132.66	264,372,431.36

(十四) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	219,360,936.51	841,631,310.00	1,060,992,246.51
(2) 本期增加金额			
— 新增租赁			
(3) 本期减少金额	94,759,801.56	841,631,310.00	936,391,111.56



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
—处置	92,325,438.27	841,631,310.00	933,956,748.27
—其他减少	2,434,363.29		2,434,363.29
(4) 期末余额	124,601,134.95		124,601,134.95
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额	140,986,435.55	523,661,538.39	664,647,973.94
(2) 本期增加金额	25,567,271.08	6,985,488.77	32,552,759.85
—计提	25,567,271.08	6,985,488.77	32,552,759.85
(3) 本期减少金额	90,253,839.63	530,647,027.16	620,900,866.79
—处置	88,101,727.07	530,647,027.16	618,748,754.23
—其他减少	2,152,112.56		2,152,112.56
(4) 期末余额	76,299,867.00		76,299,867.00
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	48,301,267.95		48,301,267.95
(2) 上年年末账面价值	78,374,500.96	317,969,771.61	396,344,272.57

(十五) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	建筑资质	办公软件	其他	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	10,905,567,464.08	292,000,000.00	626,598,530.43	29,092,818.87	11,853,258,813.38
(2) 本期增加金额	72,346,528.23		7,584,403.83	118,811.90	80,049,743.96
—购置	86,683.28		7,584,403.83	118,811.90	7,789,899.01
—本期转入	72,259,844.95				72,259,844.95
(3) 本期减少金额	6,783,731,326.24		142,329,455.97		6,926,060,782.21
—处置	211,106,570.38		581,657.18		211,688,227.56
—其他减少	6,572,624,755.86		141,747,798.79		6,714,372,554.65
(4) 外币报表折算	5,057,434.22		21,859.98		5,079,294.20
(5) 期末余额	4,199,240,100.29	292,000,000.00	491,875,338.27	29,211,630.77	5,012,327,069.33
2. 累计摊销					
(1) 上年年末余额	1,974,396,139.02		401,184,817.02	19,571,728.43	2,395,152,684.47
(2) 本期增加金额	230,568,877.10		43,878,250.63	227,185.44	274,674,313.17
—计提	230,568,877.10		43,878,250.63	227,185.44	274,674,313.17
(3) 本期减少金额	1,312,470,233.65		135,467,201.82		1,447,937,435.47



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

项目	土地使用权	建筑资质	办公软件	其他	合计
—处置			553,319.26		553,319.26
—其他减少	1,312,470,233.65		134,913,882.56		1,447,384,116.21
(4) 期末余额	892,494,782.47		309,595,865.83	19,798,913.87	1,221,889,562.17
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
—计提					
(3) 本期减少金额					
—处置					
—失效且终止确认的部分					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	3,306,745,317.82	292,000,000.00	182,279,472.44	9,412,716.90	3,790,437,507.16
(2) 上年年末账面价值	8,931,171,325.06	292,000,000.00	225,413,713.41	9,521,090.44	9,458,106,128.91

2、 本期无未办妥产权证书的土地使用权情况。

(十六) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	本期计提	处置	其他	
账面原值						
广州市住宅建筑设计院有限公司	3,812,000.00					3,812,000.00
北京奔望投资咨询有限公司	7,887,000.00					7,887,000.00
广州天力建筑工程有限公司	468,528,000.00					468,528,000.00
广东恒力建设工程有限公司	18,854,725.78					18,854,725.78
天津鸿富房地产开发有限公司	54,733,000.00					54,733,000.00
太原永富房地产开发有限公司	4,334,662.00					4,334,662.00
太原富力兴盛房地产开发有限公司	6,014,166.24					6,014,166.24
小计	564,163,554.02					564,163,554.02
减值准备						
天津鸿富房地产开发有限公司	54,733,000.00					54,733,000.00
广州天力建筑工程有限公司	468,528,000.00					468,528,000.00
广州市住宅建筑设计院有限公司			3,812,000.00			3,812,000.00
北京奔望投资咨询有限公司			7,887,000.00			7,887,000.00
小计	523,261,000.00		11,699,000.00			534,960,000.00
账面价值	40,902,554.02		-11,699,000.00			29,203,554.02



(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	330,429,342.00	82,607,335.50	5,503,177,427.64	1,375,794,356.91
未弥补亏损	5,629,988,624.68	1,438,135,170.17	6,793,645,716.55	1,732,445,308.72
预收账款预缴所得税	3,136,994,092.68	784,248,523.17	4,790,963,947.36	1,197,740,986.84
预提费用	25,808,945,761.08	6,452,236,440.27	27,842,057,020.40	6,960,514,255.10
未实现内部销售	7,143,395,048.32	1,785,848,762.08	7,177,259,629.04	1,794,314,907.26
合计	42,049,752,868.76	10,543,076,231.19	52,107,103,740.99	13,060,809,814.83

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
以公允价值确认的资产	19,447,123,503.40	4,807,748,472.42	25,139,887,269.37	6,229,150,858.42
未达到应税条件的收入	2,361,159,201.20	590,289,800.30	4,203,356,683.84	1,050,839,170.96
成本暂时性差异	15,195,494,800.20	3,798,873,700.05	17,231,543,912.20	4,307,885,978.05
合计	37,003,777,504.80	9,196,911,972.77	46,574,787,865.41	11,587,876,007.43

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	1,215,360,598.04	9,327,715,633.15	2,244,954,861.39	10,815,854,953.44
递延所得税负债	1,215,360,598.04	7,981,551,374.73	2,244,954,861.39	9,342,921,146.04

4、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	27,781,956,464.48	27,162,927,344.70
合计	27,781,956,464.48	27,162,927,344.70

5、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2024年		4,130,037,346.95	
2025年	4,059,415,198.77	4,106,254,484.14	
2026年	4,639,227,079.77	4,550,797,355.68	
2027年	5,115,088,130.74	4,913,592,564.85	
2028年	4,611,633,701.30	9,462,245,593.08	
2029年	9,356,592,353.90		
合计	27,781,956,464.48	27,162,927,344.70	



(十八) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	220,114,818.15	4,442,660,015.85
抵押借款	134,264,685.32	216,336,490.98
保证借款	100,000,000.00	100,000,000.00
加：借款应付利息	44,404,671.25	90,686,780.48
合计	498,784,174.72	4,849,683,287.31

2、 已逾期未偿还的短期借款

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 394,633,603.55 元。

无重要的已逾期未偿还的短期借款。

(十九) 交易性金融负债

项目	期末余额	上年年末余额
交易性金融负债	15,400,000.00	13,500,000.00
其中：发行的交易性债券		
衍生金融负债	15,400,000.00	13,500,000.00
合计	15,400,000.00	13,500,000.00

(二十) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票		595,553.54
合计		595,553.54

(二十一) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付土地及工程款	31,393,382,058.01	28,634,444,365.39
应付材料款	9,115,659,400.65	9,527,204,938.45
合计	40,509,041,458.66	38,161,649,303.84

2、 本期无账龄超过一年或逾期的重要应付账款。

(二十二) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收房款	23,012,005,100.20	28,496,606,271.68
其他	518,366,091.10	599,269,495.90
合计	23,530,371,191.30	29,095,875,767.58



2、 合同负债明细

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	期末余额	预售比例	期末余额	预售比例
西安富力开远城	3,833,181,157.82	82.47%	3,402,584,814.62	79.64%
太原富力天禧城	2,351,063,774.78	69.94%	2,310,650,576.38	74.54%
长治富力尚悦居	1,948,544,467.59	86.78%	1,509,956,611.28	90.12%
富力玖院	1,771,458,825.74	99.65%	1,612,910,996.33	93.94%
太原富力悦禧城	1,330,900,754.23	65.92%	1,239,630,641.28	76.13%
兰州富力城	1,291,130,275.23	72.04%	1,210,257,484.40	66.55%
大同富力城	992,931,242.77	82.01%	778,631,716.01	83.30%
大连富力东堤湾畔	924,156,172.12	91.85%	891,400,278.43	84.18%
湘江富力城	819,577,160.29	75.27%	821,940,380.10	74.41%
淄博富力万达广场	569,995,884.94	56.74%	504,679,315.77	56.30%
福州富力城	532,135,984.23	82.47%	532,135,984.23	77.98%
北京富力通州运河十号	472,916,078.53	100.00%	413,615,324.24	56.77%
盐城富力科创城项目	404,514,366.25	61.86%	966,632,270.15	88.42%
德州富力城	355,687,577.19	82.92%	344,208,386.10	85.83%
太原富力壹品	329,343,776.08	43.93%	290,167,905.44	45.39%
临汾市建总项目	316,390,488.07	73.96%	105,144,130.96	49.10%
石家庄富力城	284,499,338.40	63.49%	280,190,012.64	60.16%
赣州富力现代城	277,693,340.57	96.82%	1,574,706,084.39	90.84%
长沙芙蓉新天地	271,055,767.00	83.28%	545,405,108.26	83.12%
石家庄富力广场	268,662,213.50	23.49%	259,352,731.86	58.15%
太原富力城八号园	263,962,606.78	56.26%	253,662,323.09	62.85%
邢台富力城	255,321,911.45	83.38%	253,737,988.15	83.47%
威海富力城	240,847,276.24	64.91%	237,278,746.64	61.97%
沧州富力盛悦居	229,498,923.51	95.78%	164,146,472.21	56.50%
天津富力新城	159,998,069.41	80.48%	123,367,386.02	44.15%
哈尔滨富力城	153,652,479.03	51.37%	137,804,021.23	48.33%
鞍山富力城	149,940,096.68	45.50%	114,073,411.31	45.33%
丽江富力新天地	148,490,029.36	32.32%	131,378,555.05	82.72%
武汉富力西溪悦居	134,835,234.06	56.02%	196,503,961.65	67.15%
梅州富力城	120,028,228.56	80.19%	168,217,164.59	84.19%
珠海富力新天地	112,736,842.20	22.59%	112,736,842.20	22.59%
陈田村改造项目	105,674,385.32	5.91%	619,104,836.44	28.94%
濮阳富力尚悦居	103,524,882.61	31.59%	96,992,351.42	61.20%
北京富力新城	99,087,377.06	67.67%	61,755,605.09	17.19%
渭南富力城项目一期	91,252,505.78	75.23%	21,959,408.71	48.94%
邹平富力城	79,380,319.65	46.90%	138,099,292.75	61.44%
清远富力中以科技小镇项目	76,466,456.12	100.00%	76,466,456.12	95.98%
青岛总部基地项目	73,199,934.01	55.18%	100,670,650.71	19.93%
九江富力文澜府	64,875,384.88	72.67%	128,140,880.03	49.86%
海南陵水海洋旅游服务创意园项目	63,615,177.98	19.86%	51,333,688.07	16.02%
桂林富力城	63,362,718.52	55.51%	124,598,641.80	51.14%



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	期末余额	预售比例	期末余额	预售比例
上海奉贤区南桥新城项目	59,952,701.83	37.20%	59,952,701.83	37.20%
海南富力湾	55,651,161.06	65.84%	12,630,727.90	96.72%
广州环球贸易港	54,989,692.61	6.20%	57,441,213.64	6.66%
太原富力湾	47,436,171.09	38.49%	45,236,667.41	63.88%
韶关富力城	32,720,950.20	45.33%	41,104,273.75	25.44%
石家庄富力西柏水镇	31,455,923.09	28.53%	20,326,964.07	26.52%
包头富力院士廷	26,073,890.85	43.22%	4,603,047.72	37.58%
成都天汇一期	21,043,409.51	40.00%	21,244,896.69	40.00%
重庆富力城	19,938,556.88	7.71%	253,968,659.30	52.87%
邯郸富力院士廷	14,288,197.07	100.00%	12,732,569.25	96.39%
凯里富力东南府	14,010,100.17	79.33%	16,571,085.50	79.33%
海南富力首府	13,784,556.19	31.65%	15,441,102.86	19.83%
金华富力三江都荟	13,512,505.50	71.92%	13,512,505.50	13.28%
乌鲁木齐富力城	11,647,560.55	11.84%	73,394.50	27.28%
惠州富力尚悦居	10,231,198.17	39.23%	215,221,613.76	78.56%
太原富力金禧城	8,892,542.20	79.41%	7,816,015.60	60.20%
广州富力万科云启	8,635,601.90	98.35%	28,653,737.87	98.37%
唐山南湖 CBD 项目	8,422,966.06	93.47%	48,776,638.53	30.15%
呼和浩特富力天禧城	8,040,999.08	34.25%	3,345,653.21	10.23%
包头富力尚悦居	3,276,104.59	5.63%	2,748,610.09	2.83%
南通富力院士廷	3,120,027.28	27.47%	3,183,199.75	27.47%
通辽富力城	2,194,254.13	5.04%	16,543,637.84	55.25%
九江富力浔阳公馆	2,185,814.21	14.99%	266,232,123.51	92.73%
秦皇岛松石项目			296,274,780.73	30.03%
杭州富力中心			2,439,182,225.30	99.84%
辽宁富力院士廷			811,831,973.87	85.45%
沈阳富力盛悦府			320,983,838.37	88.38%
马来西亚富力公主湾			207,002,538.68	58.26%
无锡富力运河十号			146,137,151.35	72.20%
其他	923,276,822.54		800,872,783.05	
合计	23,530,371,191.30		29,095,875,767.58	

(二十三) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	752,810,462.40	1,622,962,175.36	1,883,964,134.32	491,808,503.44
离职后福利-设定提存计划	19,593,240.87	337,161,462.11	345,323,825.48	11,430,877.50
合计	772,403,703.27	1,960,123,637.47	2,229,287,959.80	503,239,380.94



2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	710,668,934.77	1,097,357,328.78	1,324,964,810.84	483,061,452.71
(2) 职工福利费		103,520,767.45	103,520,767.45	
(3) 社会保险费	6,408,550.70	168,652,845.04	172,601,195.68	2,460,200.06
其中：医疗保险费	5,980,251.58	156,079,407.62	159,794,537.78	2,265,121.42
工伤保险费	326,763.12	9,733,686.99	9,882,423.58	178,026.53
生育保险费	101,536.00	2,839,750.43	2,924,234.32	17,052.11
(4) 住房公积金	19,175,922.82	221,654,352.42	234,692,507.68	6,137,767.56
(5) 工会经费和职工教育经费	15,749,518.97	25,899,943.50	41,500,379.36	149,083.11
(6) 其他	807,535.14	5,876,938.17	6,684,473.31	
合计	752,810,462.40	1,622,962,175.36	1,883,964,134.32	491,808,503.44

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	18,804,682.36	322,244,196.97	330,106,948.81	10,941,930.52
失业保险费	788,558.51	14,917,265.14	15,216,876.67	488,946.98
合计	19,593,240.87	337,161,462.11	345,323,825.48	11,430,877.50

(二十四) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	2,902,427,442.08	2,126,153,840.23
企业所得税	5,420,918,113.10	5,397,900,993.52
城市维护建设税	123,734,703.47	92,870,589.45
个人所得税	30,164,758.13	37,586,427.12
教育费附加	54,526,695.19	41,171,995.69
地方教育费附加	39,497,308.97	30,502,548.73
土地增值税	4,975,939,247.84	2,474,804,257.24
其他税金	363,742,060.63	356,925,916.17
合计	13,910,950,329.41	10,557,916,568.15

(二十五) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付股利	369,787,418.85	369,980,985.85
其他应付款项	42,347,585,882.86	42,257,838,962.43
合计	42,717,373,301.71	42,627,819,948.28

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	369,787,418.85	369,980,985.85
合计	369,787,418.85	369,980,985.85



2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
关联方往来	10,915,882,260.52	10,637,839,345.64
应付合营企业股东的主要款项	6,973,047,522.48	6,166,873,924.68
购房订金	2,827,622,234.76	3,911,305,113.22
股权转让款	2,601,703,604.52	2,604,581,535.35
代收款项	153,503,394.96	171,024,542.23
其他款项	18,875,826,865.62	18,766,214,501.31
合计	42,347,585,882.86	42,257,838,962.43

(2) 账龄超过一年或逾期的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还的原因
应付合营企业股东的主要款项	6,973,047,522.48	协商展期
其他款项	1,833,199,852.32	协商展期
合计	8,806,247,374.80	

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	52,460,477,066.29	39,449,524,032.08
一年内到期的应付债券	41,227,301,187.38	4,293,312,889.82
一年内到期的长期租赁款	19,369,142.58	62,603,394.53
一年内到期的应付利息	11,764,321,152.45	5,815,286,798.62
合计	105,471,468,548.70	49,620,727,115.05

1、 已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债

本期末已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债总额为 18,397,502,931.16 元，

其中重要的已逾期未偿还情况如下：

借款单位	期末余额	借款利率（年）	逾期时间（天数）
一家金融机构	3,995,000,000.00	12.00%	551

(二十七) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
预提土地增值税	14,298,597,266.44	15,440,519,458.60
待转销项税	2,361,429,931.68	4,581,375,759.76
合计	16,660,027,198.12	20,021,895,218.36

(二十八) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	412,961,024.98	6,174,890,328.54



项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	4,700,845,502.74	25,193,888,475.19
保证借款	158,050,000.00	234,946,604.63
信用借款	116,900,000.00	117,900,000.00
合计	5,388,756,527.72	31,721,625,408.36

(二十九) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
2016 年境内第三期人民币债券	409,352,464.38	2,191,138,499.44
2016 年境内第一期非公开发行人民币债券		717,901,163.04
2018 年境内第一期公开发行人民币债券	1,468,584,711.89	3,677,381,113.90
2018 年境内第二期公开发行人民币债券	1,608,997,637.57	4,025,388,906.26
2019 年境内第一期公开发行人民币债券		270,380,345.97
美元债-组合 A		7,503,598,631.88
美元债-组合 B		16,615,380,994.95
美元债-组合 C		12,079,545,703.56
合计	3,486,934,813.84	47,080,715,359.00



2、 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行 (利息转本金)	按面值计提利息	本期赎回	利息调整	汇率变动影响	(转至)转回一年内 到期的非流动负债 及其他非流动负债	期末余额
2016 年境内第三 期人民币债券	2,638,555,758.30	2022/9/16	4 年	2,638,555,758.30	2,191,138,409.44		256,623,144.25	-8,626,666.70	-67,064,074.74		-1,962,718,437.87	409,352,464.38
2016 年境内第一 期非公开发行人民 币债券	989,428,000.00	2022/9/16	3 年	989,428,000.00	717,901,163.04		110,175,542.40	-4,972,000.00	-14,799,030.93		-808,305,674.51	
2018 年境内第一 期非公开发行人民 币债券	3,948,350,000.00	2022/9/16	4 年	3,948,350,000.00	3,677,381,113.90		871,871,925.90		125,449,597.99		-3,206,117,925.90	1,468,584,711.89
2018 年境内第二 期非公开发行人民 币债券	4,238,737,000.00	2022/9/16	4 年	4,238,737,000.00	4,025,388,906.26		921,060,595.15		126,850,931.31		-3,464,302,795.15	1,608,997,637.57
2019 年境内第一 期非公开发行人民 币债券	378,326,860.00	2022/9/16	3 年	378,326,860.00	270,380,345.97		55,227,356.54	-1,901,140.00	-2,450,679.44		-321,255,883.07	
美元债-组合 A	7,433,971,084.05	2022/7/12	3 年	7,433,971,084.05	7,503,598,631.88	370,594,301.63	470,077,460.08	-2,905,583,567.14	42,267,412.68	115,937,820.79	-5,596,892,059.92	
美元债-组合 B	13,814,867,065.35	2022/7/12	5 年	13,814,867,065.35	16,615,380,994.95	631,902,319.32	873,565,099.56	-3,838,918,196.83	33,763,647.85	211,441,604.97	-14,537,135,469.82	
美元债-组合 C	11,294,176,985.00	2022/7/12	6 年	11,294,176,985.00	12,079,545,703.56	460,472,311.64	714,172,549.31	-1,577,809,511.79	41,692,412.09	168,897,315.31	-11,886,970,780.12	
合计				44,736,412,752.70	47,080,715,359.00	1,462,968,932.59	4,272,773,673.19	-8,327,811,082.46	285,710,216.81	496,276,741.07	-41,783,699,026.36	3,486,934,813.84



(三十) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	40,185,780.84	363,512,986.36
减：未确认融资费用	6,675,829.25	47,446,361.73
合计	33,509,951.59	316,066,624.63

(三十一) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
其他非流动负债	1,104,307,129.42	3,248,801,396.36
合计	1,104,307,129.42	3,248,801,396.36

(三十二) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	3,752,367,344.00						3,752,367,344.00

(三十三) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	6,198,771,373.27			6,198,771,373.27
其他资本公积	71,795,989.39			71,795,989.39
合计	6,270,567,362.66			6,270,567,362.66



(三十四) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：其他综合收益当期转入留存收益	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-205,436,031.98	-226,757,262.13		-66,805.89	-226,690,456.24		-432,126,488.22	
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	-205,436,031.98	-226,757,262.13		-66,805.89	-226,690,456.24		-432,126,488.22	
企业自身信用风险公允价值变动								
2. 将重分类进损益的其他综合收益	2,220,774,122.07	127,144,601.43		-8,913,274.21	136,057,875.64		2,356,831,997.71	
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	125,037,160.45	1,347,679.65			1,347,679.65		126,384,840.10	
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
投资性房地产的转换损益	2,528,077,238.81	-35,653,096.83		-8,913,274.21	-26,739,822.62		2,501,337,416.19	
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	-432,340,277.19	161,450,018.61			161,450,018.61		-270,890,258.58	
其他综合收益合计	2,015,338,090.09	-99,612,660.70		-8,980,080.10	-90,632,580.60		1,924,705,509.49	



(三十五) 专项储备

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费		227,460,372.25	227,460,372.25	
合计		227,460,372.25	227,460,372.25	

(三十六) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	549,381,535.73			549,381,535.73
合计	549,381,535.73			549,381,535.73

(三十七) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	16,537,181,004.23	36,486,721,015.69
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	16,537,181,004.23	36,486,721,015.69
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-15,405,425,625.82	-19,949,540,011.46
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,131,755,378.41	16,537,181,004.23

(三十八) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,701,425,136.71	15,211,489,991.32	36,238,835,006.24	29,859,834,649.34
其他业务	329,572,325.72	296,094,616.34	235,039,059.05	267,232,406.66
合计	18,030,997,462.43	15,507,584,607.66	36,473,874,065.29	30,127,067,056.00

1、 主营业务收入按类别分类

项目	本期金额	上期金额
房地产开发与销售	11,516,516,260.06	27,810,944,996.25
商业物业租赁	832,584,359.99	827,268,084.70
酒店服务	4,372,934,942.29	6,364,979,936.13
其他服务	979,389,574.37	1,235,641,989.16
合计	17,701,425,136.71	36,238,835,006.24



2、主营业务成本按类别分类

项目	本期金额	上期金额
房地产开发与销售	10,764,055,354.12	23,940,615,764.18
酒店服务	3,659,965,121.93	5,076,931,510.98
其他服务	787,469,515.27	842,287,374.18
合计	15,211,489,991.32	29,859,834,649.34

(三十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	76,450,282.62	60,756,043.04
教育费附加	33,471,969.45	27,441,404.90
地方教育费附加	21,208,963.05	17,818,148.33
土地增值税	1,633,819,191.51	2,396,698,460.79
房产税	263,984,951.69	334,154,883.65
其他	69,711,840.12	60,176,559.93
合计	2,098,647,198.44	2,897,045,500.64

(四十) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工成本	181,698,082.87	270,402,702.01
宣传推广费	211,641,369.48	419,119,069.06
销售代理费	160,489,103.32	219,204,135.27
其他	507,111,037.09	556,627,112.34
合计	1,060,939,592.76	1,465,353,018.68

(四十一) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工成本	1,577,530,504.44	2,043,235,450.65
差旅交通费	45,300,116.24	56,121,405.36
行政办公费用	347,457,298.63	381,994,821.16
业务招待费	53,924,962.15	92,341,034.22
折旧及摊销	244,884,517.93	309,176,793.72
酒店管理费用	107,942,220.52	191,432,003.19
其他	246,957,127.08	447,638,071.97
合计	2,623,996,746.99	3,521,939,580.27

(四十二) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	9,667,527,978.54	10,877,301,500.19
其中：租赁负债利息费用	11,218,198.03	15,439,087.24



项目	本期金额	上期金额
减：利息收入	44,854,610.32	159,755,682.16
汇兑损益	321,869,556.93	640,205,624.56
其他	28,525,723.17	25,704,808.24
减：融资成本资本化	4,109,052,643.26	5,302,749,794.52
合计	5,864,016,005.06	6,080,706,456.31

(四十三) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
进项税加计抵减	5,455,272.74	31,275,983.07
其他	153,022,267.25	-481,940,413.97
合计	158,477,539.99	-450,664,430.90

(四十四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	2,760,766.61	-167,121,728.19
权益法核算的被投资单位超额亏损	-184,859,648.72	-136,430,636.97
处置长期股权投资产生的投资收益	1,182,481,018.99	-32,406,557.59
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	3,423,677.41	5,595,993.53
其他	-1,334,156,418.15	-575,471,546.28
合计	-330,350,603.86	-905,834,475.50

(四十五) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	-977,824,933.60	-2,013,341,622.30
其他	12,330,836.13	
合计	-965,494,097.47	-2,013,341,622.30

(四十六) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-459,538,816.03	12,673,071.78
债权投资减值损失	-143,766,743.50	-217,908,012.70
合计	-603,305,559.53	-205,234,940.92

(四十七) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货减值损失	-2,642,950,549.08	-3,718,160,659.85
合同资产减值损失	9,483,696.61	31,848,127.03
在建工程减值损失	-264,372,431.36	-156,236,132.66
商誉减值损失	-11,699,000.00	-468,528,000.00
合计	-2,909,538,283.83	-4,311,076,665.48



(四十八) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	-2,021,986.14	153,483,664.76	-2,021,986.14
其中：固定资产处置利得	-2,021,986.14	149,285,578.81	-2,021,986.14
其中：无形资产处置利得		4,198,085.95	
合计	-2,021,986.14	153,483,664.76	-2,021,986.14

(四十九) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废利得合计	34,507.18	107,377.41	34,507.18
其中：固定资产报废利得	34,507.18	107,377.41	34,507.18
违约金收入	17,327,538.72	31,930,408.96	17,327,538.72
其他	21,524,274.50	46,586,810.59	21,524,274.50
合计	38,886,320.40	78,624,596.96	38,886,320.40

(五十) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失合计	2,394,382.38	403,504.88	2,394,382.38
其中：固定资产报废损失	2,394,382.38	403,504.88	2,394,382.38
对外捐赠	3,302,743.75	28,246,771.92	3,302,743.75
违约金支出	240,873,931.40	751,493,981.96	240,873,931.40
其他	560,550,776.66	184,525,225.34	560,550,776.66
合计	807,121,834.19	964,669,484.10	807,121,834.19

(五十一) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	309,679,639.05	949,714,834.80
递延所得税费用	630,542,895.99	2,545,627,742.73
合计	940,222,535.04	3,495,342,577.53

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-14,544,655,193.11
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-3,636,163,798.28
子公司适用不同税率的影响	-24,822,690.00
调整以前期间所得税的影响	
非应税项目的影响	88,842,811.74



项目	本期金额
不可抵扣的成本、费用和损失等的影响	578,837,362.35
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-114,638,492.70
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,048,167,341.93
所得税费用	940,222,535.04

(五十二) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-15,405,425,625.82	-19,949,540,011.46
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
基本每股收益	-4.11	-5.32
其中：持续经营基本每股收益	-4.11	-5.32
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	-15,405,425,625.82	-19,949,540,011.46
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
稀释每股收益	-4.11	-5.32
其中：持续经营稀释每股收益	-4.11	-5.32
终止经营稀释每股收益		

(五十三) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	535,332,151.03	1,160,964,935.60
代收款项	18,983,060.42	48,476,340.38
其他	44,854,610.32	159,755,682.16
合计	599,169,821.77	1,369,196,958.14



(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
往来款	942,792,102.12	558,653,074.32
代付款项	20,694,593.02	47,378,919.15
付现费用	1,052,958,750.31	2,308,579,929.44
其他	116,074,980.88	255,988,272.67
合计	2,132,520,426.33	3,170,600,195.58

2、 与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
借款保证金	267,814,702.02	2,178,438,541.76
主要股东资金	170,005,635.00	192,156,369.47
其他	34,670,094.51	596,237,337.61
合计	472,490,431.53	2,966,832,248.84

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
租赁费	43,303,367.18	90,117,190.55
主要股东资金	213,360,861.34	
合营企业股东资金	2,181,363.94	
其他	225,833,611.84	64,662,997.94
合计	484,679,204.30	154,780,188.49

(五十四) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-15,484,877,728.15	-19,732,293,481.62
加：信用减值损失	603,305,559.53	205,234,940.92
资产减值准备	2,909,538,283.83	4,311,076,665.48
固定资产折旧	1,155,743,090.96	1,528,504,256.03
油气资产折耗		
使用权资产折旧	32,552,759.85	56,835,222.23
无形资产摊销	274,674,313.17	318,786,563.58
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	2,021,986.14	-153,483,664.76
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,416,070.25	296,127.47
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	965,494,097.47	2,013,341,622.30



补充资料	本期金额	上期金额
财务费用（收益以“-”号填列）	5,880,344,892.21	6,214,757,330.23
投资损失（收益以“-”号填列）	330,350,603.86	905,834,475.50
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	326,063,708.91	2,692,114,775.57
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	304,479,187.08	-146,487,032.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,132,617,026.07	13,322,542,441.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,568,662,458.09	7,834,266,388.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,991,831,611.62	-17,466,575,884.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	11,554,697.65	1,904,750,745.40
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
承担租赁负债方式取得使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	787,384,945.98	1,727,203,585.17
减：现金的期初余额	1,727,203,585.17	2,177,020,297.82
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-939,818,639.19	-449,816,712.65

2、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,030,682,096.94
其中：彩浩有限公司	177,729,500.00
R&F International Sub 1 Limited、R&F International Sub 2 Limited、R&F International Sub 3 Limited、R&F One (UK) Limited、R&F One Nine Elms (UK) Limited、R&F One Hotel (UK) Limited、富力国际地产投资有限公司	0.91
Vauxhall Homes Limited、Vauxhall Square (Nominee 1) Limited	852,952,596.03
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	622,802,633.37
其中：R&F International Sub 1 Limited、R&F International Sub 2 Limited、R&F International Sub 3 Limited、R&F One (UK) Limited、R&F One Nine Elms (UK) Limited、R&F One Hotel (UK) Limited、富力国际地产投资有限公司	52,941,443.98
秦皇岛极富房地产开发有限公司	596,727.16
温州极富房地产开发有限公司	3,825,441.66
台州极富房地产开发有限公司	12,076,554.56
广州富美房地产开发有限公司	4,747,609.63



	金额
御逸有限公司、兆晞有限公司、广州兆晞投资有限公司及其下属 152 家子公司	548,614,856.38
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	407,879,463.57

3、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	787,384,945.98	1,727,203,585.17
其中：库存现金	4,376,275.85	8,365,691.96
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	768,174,035.73	1,705,323,839.01
可随时用于支付的其他货币资金	14,834,634.40	13,514,054.20
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	787,384,945.98	1,727,203,585.17
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		

不属于现金及现金等价物的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
房款监控户	1,925,394,112.53	2,606,643,670.70	受限资金
拆迁专户资金	90,818,652.60	82,116,158.42	受限资金
开发保证金	96,167,992.60	127,333,489.59	受限资金
贷款保证金	351,761,614.35	619,577,509.52	受限资金
按揭贷款融资担保	105,338,481.30	140,651,426.07	受限资金
利息保留户	1,153,206.49	1,175,916.14	受限资金
工资保证金	72,766,471.08	76,668,894.21	受限资金
其他	433,023,395.87	361,234,869.42	受限资金
合计	3,076,423,926.82	4,015,401,934.07	

(五十五) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值
货币资金	3,076,423,926.82
存货	40,437,856,894.53
固定资产	8,809,101,246.12
在建工程	513,288,934.47



项目	期末账面价值
投资性房地产	17,875,714,274.01
无形资产	1,931,825,548.04
合计	72,644,210,823.99

此外，本公司持有的部分子公司和联合营企业的股权被用于借款等融资目的的质押。

(五十六) 外币货币性项目

1、 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			889,117,751.80
其中：美元	6,687,989.90	7.19	48,075,946.59
欧元	0.85	7.53	6.40
港币	1,170,071.11	0.93	1,083,532.60
澳元	7,954,146.50	4.51	35,849,338.29
新币	1,489,906.01	5.32	7,928,385.84
林吉特	488,553,597.58	1.62	791,412,858.23
韩元	322,883,502.00	0.005	1,594,328.98
英镑	349,623.19	9.08	3,173,354.87
一年内到期的非流动负债			33,710,454,972.84
其中：美元	4,689,563,042.24	7.19	33,710,454,972.84
短期借款			242,760,718.07
其中：美元	30,620,836.09	7.19	220,114,818.15
澳元	5,024,606.15	4.51	22,645,899.92

2、 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因及其会计处理

公司	主要经营地	记账本位币
富力地产（香港）有限公司	香港	人民币
R&F Development Pte Ltd	新加坡	新币
R&F Development Sdn Bhd	马来西亚	林吉特
R&F Development Holdings Pty Ltd	澳大利亚	澳元
R&F Properties VS (UK) Co.,Ltd	英国	英镑
R&F Properties QS (UK) Co.,Ltd	英国	英镑
R&F Properties QS (UK) Development Co.,Ltd	英国	英镑
R&F Korea Co.,Ltd.	韩国	韩币
R&F Properties (Cambodia) Co.,Ltd.	柬埔寨	美元
Etone Australia Holdings Pty Ltd	澳大利亚	澳元



六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

本期未发生重要非同一控制下企业合并。

(二) 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

(三) 反向购买

报告期内未发生反向购买。



(四) 处置子公司

1、本期丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表公允价值及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资收益/留存收益的金额
衫湾有限公司	7.10	100	转让	2024/3/14	控制权转移	71,922,920.63				不适用	不适用	不适用
Vauxhall Homes Limited												
Vauxhall Square (Nominee 1) Limited		100	转让	2024/5/17	控制权转移	-1,045,278,781.03				不适用	不适用	不适用
R&F International Sub 1 Limited										不适用	不适用	不适用
R&F International Sub 2 Limited										不适用	不适用	不适用
R&F International Sub 3 Limited										不适用	不适用	不适用
R&F One (UK) Limited	0.91	100	转让	2024/5/8	控制权转移	2,104,869,736.86				不适用	不适用	不适用
R&F One Nine Elms (UK) Limited										不适用	不适用	不适用
R&F One Hotel (UK) Limited										不适用	不适用	不适用
富力国际地产投资有限公司										不适用	不适用	不适用
秦皇岛极富房地产开发有限公司		100	转让	2024/12/12	控制权转移	-260,024,222.32				不适用	不适用	不适用
R&F Mega Estate Pty Ltd		100	接管	2024/9/3	控制权转移	-246,304,326.15				不适用	不适用	不适用
温州极富房地产开发有限公司		100	接管	2024/1/1	控制权转移	-134,694,881.59				不适用	不适用	不适用
台州极富房地产开发有限公司		100	接管	2024/7/26	控制权转移	-176,576,773.10				不适用	不适用	不适用
广州富美房地产开发有限公司		100	接管	2024/12/25	控制权转移	-204,169,572.59				不适用	不适用	不适用



子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日的剩余股权的比例	丧失控制权之日的合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日的合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表公允价值确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益/留存收益的金额
御逸有限公司										不适用	不适用	不适用
兆隆有限公司	4,165,982,197.88	100	接管	2024/9/3	控制权转移	-636,435,659.08				不适用	不适用	不适用
广州兆隆投资有限公司及其下属152家子公司										不适用	不适用	不适用

(五) 其他原因的合并范围变动

1、本期新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	备注
1	太原富力嘉盛房地产开发有限公司	设立



2、 本期不再纳入合并范围的子公司

序号	子公司名称	减少原因
1	荆州富宝妈婴健康管理服务有限公司	注销
2	温州富力环球商品贸易港有限公司	注销
3	济南富力龙田房地产开发有限公司	注销
4	无锡富力汇体育文化有限公司	注销
5	中山市富安城市更新咨询服务有限公司	注销
6	青岛乐享会健身休闲娱乐有限公司	注销
7	富力（大连）房地产开发有限公司	注销
8	安阳富馨妇幼护理服务有限公司	注销
9	富力（长春）房地产开发有限公司	注销
10	广州富雅城市更新投资有限公司	注销
11	长泰天同物业服务有限公司	注销
12	龙岩富宝健康管理有限公司	注销
13	深圳市悦盈股权投资企业（有限合伙）	注销
14	海南富力中军文创体育发展有限公司	注销
15	黄石富宝妈婴健康管理服务有限公司	注销
16	东莞富力泉海房地产开发有限公司	注销

七、 在其他主体中的权益

（一） 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
广州富力兴盛置业发展有限公司	650.0 万美元	广州	广州	物业出租	25.00	75.00	设立或投资取得
广州富力嘉盛置业发展有限公司	40,000.0 万人民币元	广州	广州	房地产开发	97.50	2.50	设立或投资取得
广州富力创盛置业发展有限公司	36,000.0 万人民币元	广州	广州	房地产开发	86.11	13.89	设立或投资取得
广州富力超盛置业发展有限公司	60,010.0 万人民币元	广州	广州	房地产开发	100.00		设立或投资取得
北京富力城房地产开发有限公司	139,478.1578 万人民币元	北京	北京	房地产开发	95.99	4.02	设立或投资取得
富力(北京)地产开发有限公司	10,000.0 万人民币元	北京	北京	房地产开发	81.00	19.00	设立或投资取得
天津富力城房地产开发有限公司	60,428.0 万人民币元	天津	天津	房地产开发	98.35	1.65	非同一控制下企业合并
重庆富力房地产开发有限公司	66,000.0 万人民币元	重庆	重庆	房地产开发	32.35	67.65	设立或投资取得
重庆富力嘉盛房地产开发有限公司	2,000.0 万人民币元	重庆	重庆	房地产开发		100.00	设立或投资取得
北京龙熙顺景房地产开发有限责任公司	2,900.0 万人民币元	北京	北京	房地产开发		75.00	非同一控制下企业合并
海南陵水富力湾开发有限公司	60,010.0 万人民币元	海南	海南	房地产开发	100.00		设立或投资取得
广州富力地产（重庆）有限公司	85,450.0761 万人民币元	重庆	重庆	房地产开发	94.82	5.18	设立或投资取得
海南富力房地产开发集团有限公司	218,000.0 万人民币元	海南	海南	房地产开发	95.00	5.00	设立或投资取得
天津耀华投资发展有限公司	53,547.5234 万人民币元	天津	天津	房地产开发	40.24	59.76	设立或投资取得
龙门富力房地产开发有限公司	19,600.1568 万人民币元	惠州	惠州	房地产开发	97.45	2.55	设立或投资取得
太原富力城房地产开发有限公司	35,000.0 万人民币元	太原	太原	房地产开发		100.00	设立或投资取得



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京极富房地产开发有限公司	3,010.0 万人民币元	北京	北京	房地产开发	100.00		设立或投资取得
上海浦卫房地产开发有限公司	32,000.0 万人民币元	上海	上海	房地产开发		100.00	设立或投资取得
成都熊猫万国商城有限公司	8,000.0 万人民币元	成都	成都	房地产开发	86.64		设立或投资取得
广州圣景房地产开发有限公司	2,000.0 万美元	广州	广州	房地产开发	25.00	75.00	设立或投资取得
广州德和投资发展有限公司	30,000.0 万人民币元	广州	广州	房地产开发	98.67	1.33	设立或投资取得
惠州富茂房地产开发有限公司	71,000.0 万人民币元	惠州	惠州	房地产开发	50.00	50.00	设立或投资取得
富力南京地产开发有限公司	50,000.0 万人民币元	南京	南京	房地产开发		100.00	设立或投资取得
北京富源盛达房地产开发有限公司	3,000.0 万人民币元	北京	北京	房地产开发		100.00	设立或投资取得
富力(哈尔滨)房地产开发有限公司	10,000.0 万人民币元	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	45.00	55.00	设立或投资取得
海南富力海洋欢乐世界开发有限公司	200,000.0 万人民币元	海南	海南	旅游业	80.00	20.00	设立或投资取得
梅州富力房地产开发有限公司	55,000.0 万人民币元	梅州	梅州	房地产开发	99.09	0.91	设立或投资取得
广州天禧房地产开发有限公司	80,110.6667 万人民币元	广州	广州	房地产开发	75.00		设立或投资取得
北京富力通达房地产开发有限公司	10,000.0 万人民币元	北京	北京	房地产开发		100.00	设立或投资取得
珠海富力房地产开发有限公司	59,200.0 万人民币元	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立或投资取得
R&F Development Sdn Bhd	50.0 万林吉特	马来西亚	马来西亚	房地产开发		100.00	设立或投资取得
广州富力恒盛置业发展有限公司	650.0 万美元	广州	广州	酒店经营	25.00	75.00	设立或投资取得
广州富力鼎盛置业发展有限公司	650.0 万美元	广州	广州	酒店经营	25.00	75.00	设立或投资取得
广州富力装饰工程有限公司	1,000.0 万人民币元	广州	广州	装饰工程	90.00	10.00	设立或投资取得
广州鼎力创业投资有限公司	10,000.0 万人民币元	广州	广州	投资业务	90.00	10.00	设立或投资取得
广州天力建筑工程有限公司	30,000.0 万人民币元	广州	广州	建筑工程	90.00	10.00	非同一控制下企业合并
富力地产(香港)有限公司	100.0 万港币	香港	香港	投资业务	100.00		设立或投资取得
滁州富力城房地产开发有限公司	10,000.0 万人民币元	滁州	滁州	房地产开发		100.00	设立或投资取得
太原富润房地产开发有限公司	100,000.0 万人民币元	太原	太原	房地产开发		100.00	设立或投资取得
南通富力房地产开发有限公司	4,000.0 万美元	南通	南通	房地产开发		100.00	设立或投资取得
珠海保税区蔡氏仓储发展有限公司	8,110.0 万人民币元	珠海	珠海	房地产开发		75.00	设立或投资取得
西安坊城置业有限公司	200,000.0 万人民币元	西安	西安	房地产开发		100.00	设立或投资取得
广东新天鸿物业发展有限公司	59,238.0 万人民币元	佛山	佛山	房地产开发		75.00	非同一控制下企业合并
贵阳园成置业有限公司	2,000.0 万人民币元	贵阳	贵阳	房地产开发	100.00		设立或投资取得
太原富力盛达房地产开发有限公司	110,000.0 万人民币元	太原	太原	房地产开发		100.00	设立或投资取得
太原富力通达房地产开发有限公司	130,000.0 万人民币元	太原	太原	房地产开发		100.00	设立或投资取得
湖南园康富力置业有限公司	65,010.0 万人民币元	长沙	长沙	房地产开发		100.00	设立或投资取得
乌鲁木齐富力城房地产开发有限公司	110,000.0 万人民币元	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发		100.00	设立或投资取得
鞍山恒誉房地产有限公司	12,000.0 万美元	鞍山	鞍山	房地产开发		100.00	设立或投资取得
大连恒湾房地产开发有限公司	25,248.0 万美元	大连	大连	房地产开发		100.00	设立或投资取得
广东省韶关市万紫千红置业有限公司	53,000.0 万人民币元	韶关	韶关	房地产开发	65.00		设立或投资取得
重庆嘉富房地产开发有限公司	30,000.0 万人民币元	重庆	重庆	房地产开发		100.00	设立或投资取得
淄博万达广场置业有限公司	6,010.0 万人民币元	淄博	淄博	房地产开发		100.00	设立或投资取得
上饶市富力长盛置业有限公司	40,250.0 万人民币元	上饶	上饶	房地产开发		100.00	设立或投资取得
唐山富润房地产开发有限公司	10,000.0 万人民币元	唐山	唐山	房地产开发		50.00	设立或投资取得
赣州市富辉房地产开发有限责任公司	89,413.53 万人民币元	赣州	赣州	房地产开发	95.49	4.51	设立或投资取得



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
重庆富力瑜璟房地产开发有限公司	10,000.0 万人民币元	重庆	重庆	房地产开发		100.00	设立或投资取得
豫日有限公司	30,600.0 万美元	香港	香港	投资业务		100.00	设立或投资取得
海南航孝房地产开发有限公司	5,000.0 万人民币元	海口	海口	房地产开发		100.00	设立或投资取得
广州富宏投资咨询有限公司	100,000.0 万人民币元	广州	广州	房地产开发	100.00		设立或投资取得
盐城富力科创发展有限公司	10,100.0 万美元	盐城	盐城	房地产开发		100.00	设立或投资取得
RFKR(UK)Ltd	16.1002 万美元	英国	英国	投资业务		100.00	非同一控制下企业合并
太原永富房地产开发有限公司	100,000.0 万人民币元	太原	太原	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
广州富景城市更新投资有限公司	10,000.0 万人民币元	广州	广州	投资业务		51.00	设立或投资取得
广州极富投资有限公司	10,000.0 万人民币元	广州	广州	投资业务		51.00	设立或投资取得
广州富嘉投资有限公司	58,250.21658 万人民币元	广州	广州	投资业务	100.00		设立或投资取得

2、 重要的非全资子公司

本期无重要的非全资子公司。

3、 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本期无需披露使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

4、 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

本期无需披露向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持。

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本期无在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

	期末余额	上年年末余额
合营企业：		
-不重要的合营企业	7,548,961,096.78	7,828,581,652.73
联营企业：		
-不重要的联营企业	3,516,579,130.18	3,623,859,459.36
小计	11,065,540,226.96	11,452,441,112.09
减：减值准备		
合计	11,065,540,226.96	11,452,441,112.09

1、 重要的合营企业或联营企业

本期无重要的合营企业或联营企业。



2、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额	上年年末余额
合营企业：		
投资账面价值合计	7,548,961,096.78	7,828,581,652.73

项目	本期金额	上期金额
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	-47,560,426.59	-532,879,730.99
-其他综合收益	38,331.48	-36,243,786.95
-综合收益总额	-47,522,095.11	-569,123,517.94

项目	期末余额	上年年末余额
联营企业：		
投资账面价值合计	3,516,579,130.18	3,623,859,459.36

项目	本期金额	上期金额
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	-134,538,455.52	229,327,365.83
-其他综合收益	1,309,348.17	206,385.45
-综合收益总额	-133,229,107.35	229,533,751.28

3、 本期无合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明。

4、 本期无与合营企业投资相关的未确认承诺。

5、 本期无与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

八、 与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

1、 信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和其他权益工具投资。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。



本公司持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。

2、 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
应付账款	40,509,041,458.66	40,509,041,458.66	40,509,041,458.66		
其他应付款	42,347,585,882.86	42,638,540,190.95	42,638,540,190.95		
其他非流动负债	1,104,307,129.42	1,184,999,836.26	43,703,930.03	1,141,295,906.23	
借款	114,826,574,922.40	125,223,548,955.25	110,269,930,381.18	12,046,040,827.21	2,907,577,746.86
租赁负债	52,879,094.17	62,716,250.14	22,530,469.30	28,780,533.04	11,405,247.80
合计	198,840,388,487.51	209,618,846,691.26	193,483,746,430.12	13,216,117,266.48	2,918,982,994.66

3、 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。本公司可能运用利率互换以实现预期的利率结构。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，对本公司的净利润影响如下。管理层认为 100 个基点合理反映了利率可能发生变动的合理范围。

利率变化	对净利润的影响	
	期末余额	上年年末余额
上升 100 个基点	-369,670,356.54	-419,610,366.99
下降 100 个基点	369,670,356.54	419,610,366.99



(2) 汇率风险

汇率风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。此外,公司还可能签署远期外汇合约或货币互换合约以达到规避汇率风险的目的。于本报告期间,本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

本公司面临的汇率风险主要来源于以美元、澳元、林吉特、港币、英镑、韩元计价的金融资产和金融负债,外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下:

项目	期末余额			上年年末余额		
	美元	其他外币	合计	美元	其他外币	合计
货币资金	48,075,946.59	841,041,805.21	889,117,751.80	75,073,765.57	218,112,491.24	293,186,256.81
应收账款	92,434,497.85	166,731,057.69	259,165,555.54	83,335,016.73	20,676,224.76	104,011,241.49
合同资产				7,007,468.29	417,282,650.70	424,290,118.99
其他应收款	1,758,718.19	3,086,147,239.28	3,087,905,957.47	2,581,259.57	744,906,202.77	747,487,462.34
应付账款	258,886,455.61	698,598,402.94	957,484,858.55	289,665,051.85	525,998,090.06	815,663,141.91
其他应付款	993,467,939.23	3,147,650,905.87	4,141,118,845.10	917,710,706.31	3,953,544,274.38	4,871,254,980.69
一年内到期的非流动负债	33,710,454,972.84		33,710,454,972.84	3,546,072,872.17		3,546,072,872.17
短期借款	220,114,818.15	22,645,899.92	242,760,718.07	4,442,660,015.85	82,717,705.58	4,525,377,721.43
长期借款					6,364,458,319.72	6,364,458,319.72
应付债券				36,607,673,704.19		36,607,673,704.19
合计	35,325,193,348.46	7,962,815,310.91	43,288,008,659.37	45,971,779,860.53	12,327,695,959.21	58,299,475,819.74

在所有其他变量保持不变的情况下,如果人民币对美元升值或贬值1%,对本公司净利润的影响如下。管理层认为1%合理反映了人民币对美元可能发生变动的合理范围。

汇率变化	对净利润的影响	
	期末余额	上年年末余额
上升1%	349,433,265.93	455,077,264.44
下降1%	-349,433,265.93	-455,077,264.44

(3) 其他价格风险

由于本公司持有的非公开交易之其他权益工具投资受市场价格影响,故本公司承受权益投资的价格风险。本公司密切监视市场价格的变动及评定其对本公司财务报表的影响。

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次:



第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
◆应收款项融资				
◆其他债权投资				
◆其他权益工具投资	309,161,000.61		4,034,523,210.83	4,343,684,211.44
◆其他非流动金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
◆投资性房地产			29,459,220,000.00	29,459,220,000.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			29,459,220,000.00	29,459,220,000.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额	309,161,000.61		33,493,743,210.83	33,802,904,211.44
◆交易性金融负债			15,400,000.00	15,400,000.00
1.交易性金融负债			15,400,000.00	15,400,000.00
(1) 发行的交易性债券				



项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
(2) 衍生金融负债			15,400,000.00	15,400,000.00
(3) 其他				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额			15,400,000.00	15,400,000.00
二、非持续的公允价值计量				
◆持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
◆持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

(三) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间
其他权益工具投资	4,034,523,210.83	资产基础法 收益法	长期股权投资	
			酒店物业-贴现率	7%-7.5%
			酒店物业-入住率	36%-83%
			酒店物业-房间增长率	2%-15%
			平均每日房价 (人民币元/平方米)	323-1,157
			折扣率	15%
投资性房地产	29,459,220,000.00	市场法	市场价格 (人民币元/平方米)	1,100-91,000
		收益法	租期内收益率	5.5%-7%
			租期外收益率	5.5%-7%
			空置率	5%-10%
交易性金融负债	15,400,000.00	布莱克-斯科尔斯模型	预期波动率	4.29%
			无风险利率	1.09%
			股息收益率	0%



(四) 持续的第三层次公允价值计量项目，上年年末与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

1、 持续的第三层次公允价值计量项目的调节信息

项目	上年年末余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现的利得或变动	
				计入损益	计入其他综合收益	购买	其他转入	出售	其他转出			结算
◆交易性金融资产												
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产												
—债务工具投资												
—权益工具投资												
—衍生金融资产												
—其他												
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产												
—债务工具投资												
—其他												
◆应收款项融资												
◆其他债权投资												
◆其他权益工具投资	2,000,000.00				-132,526,210.60		4,165,982,197.88	932,776.45			4,034,523,210.83	
◆其他非流动金融资产												
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产												
—债务工具投资												
—权益工具投资												
—衍生金融资产												



项目	上年年末余额	转入 第三 层次	转出 第三 层次	当期利得或损失总额			购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产,计入损益的当期未实现的利得或变动	
				计入损益	计入其他综合收益	购买	其他转入	出售	其他转出	结算			
—其他													
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产													
—债务工具投资													
—其他													
◆投资性房地产	31,743,200,000.00				-965,494,097.47	41,502,452.31		38,747,739.30	1,298,500,000.00	22,740,615.54	29,459,220,000.00	-965,494,097.47	
—出租的土地使用权													
—出租的建筑物	31,743,200,000.00				-965,494,097.47	41,502,452.31		38,747,739.30	1,298,500,000.00	22,740,615.54	29,459,220,000.00	-965,494,097.47	
—持有并准备增值后转让的土地使用权													
合计	31,743,200,000.00				-965,494,097.47	-91,023,758.29	4,165,982,197.88	39,680,515.75	1,298,500,000.00	22,740,615.54	33,493,743,210.83	-965,494,097.47	
其中:与金融资产有关的损益													
与非金融资产有关的损益					-965,494,097.47							-965,494,097.47	

(五) 持续的公允价值计量项目, 本期内发生各层级之间转换的, 转换的原因及确定转换时点的政策

持续的公允价值计量项目, 本报告期内未发生各层级之间转换的情况。

(六) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

本报告期内未发生估值技术变更。



十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

控股股东名称	性质	国籍
李思廉	自然人	中国香港
张力	自然人	中国香港

(二) 实际控制人对本公司持股比例和表决权比例

实际控制人名称	上年年末余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	对本公司 持股比例	表决权比例	对本公司持 股比例	表决权比例	对本公司持 股比例	表决权 比例	对本公司 持股比例	表决权比例
李思廉	28.97%	28.97%					28.97%	28.97%
张力	27.77%	27.77%					27.77%	27.77%

(三) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
广州市富景房地产开发有限公司	合营企业
汉斯上海新江湾开发有限公司	合营企业
上海城投悦城置业有限公司	合营企业
天津津南新城房地产开发有限公司	合营企业
和荣有限公司	合营企业
煌迪有限公司	合营企业之子公司
广州市森华房地产有限公司	合营企业
广州市腾顺投资有限公司	合营企业
贵州大西南房地产开发有限公司	合营企业，后于2024年12月纳入合并范围
广西富雅投资有限公司	合营企业
北京盛兴天和投资管理有限公司	联营企业
长沙禧荣置业有限公司	合营企业
龙岩恒富房地产开发有限公司	联营企业
河南建业富居投资有限公司	联营企业
郑州建业高新置业有限公司	联营企业之子公司
河南惠花城乡建设发展有限公司	联营企业之子公司



广州富力地产股份有限公司
二〇二四年度
财务报表附注

合营或联营企业名称	与本公司关系
南通锦力置业有限公司	联营企业
长泰马洋溪水务有限公司	联营企业
北京中房同创文化传媒股份有限公司	联营企业
北京力思创新国度科技有限公司	合营企业
中交富力（北京）置业有限公司	合营企业
湖州品富房地产开发有限公司	合营企业
天津欣碧房地产开发有限公司	合营企业
天津骏友房地产信息咨询有限公司	合营企业
天津碧顺房地产开发有限公司	联营企业
天津金桂力城房地产开发有限公司	联营企业之子公司
安徽皖富置业有限责任公司	合营企业
北京粤商投资股份有限公司	联营企业
衡阳杰辉置业有限公司	联营企业
苏州富景房地产开发有限公司	联营企业
中交富力和美（北京）置业有限公司	联营企业
天津新友置业有限公司	合营企业之子公司
东营汇富房地产开发有限公司	合营企业
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	联营企业
莆田瑞盛置业有限公司	联营企业
海南富力中军文创体育发展有限公司	合营企业
北京祐泰通达房地产开发有限公司	合营企业
武汉市美桥创新科技发展有限公司	合营企业
天津锦园房地产开发有限公司	合营企业
Urban Summit Limited	合营企业
威海市富环房地产开发有限公司	合营企业，后于 2024 年 5 月转让股权，成为非关联企业
广州市中荔美投资有限公司	合营企业
广州富辉投资咨询有限公司	合营企业
寰图（中国）有限公司	联营企业
Marina Opera House Management Sdn Bhd	合营企业
广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	合营企业
广州市腾顺物业发展有限公司	合营企业
武汉富隆都置业有限公司	联营企业，后于 2024 年 4 月转让股权，成为非关联企业
广州市利安胜盈投资有限公司	合营企业
东莞市富力华越城市更新有限公司	合营企业
北京富盛利房地产经纪有限公司	联营企业
广州富景吉山房地产开发有限公司	合营企业



合营或联营企业名称	与本公司关系
盐城富力科创城运营管理有限公司	合营企业
天津中富房地产开发有限公司	合营企业

(五) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
广东华南环保投资股份有限公司	受控股股东控制
广州越富环保科技有限公司	受控股股东控制之子公司
广州钜融机电工程有限公司	受控股股东家庭成员影响
准格尔旗富量矿业有限公司	受控股股东控制之子公司
广州新盈高科技有限公司	受控股股东控制
力量(秦皇岛)能源集团有限公司	受控股股东家庭成员影响

(六) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州越富环保科技有限公司	接受劳务		37,600.10
广州钜融机电工程有限公司	接受劳务		9,622.64
广州市富景房地产开发有限公司	资金占用费	33,594,921.57	37,813,070.59
北京中房同创文化传媒股份有限公司	接受劳务		115,384.00
长泰马洋溪水务有限公司	接受劳务	22,615.20	25,246.80
广州新盈高科技有限公司	接受劳务	1,567,245.26	191,509.43
张力先生	资金占用费	2,287,500.00	2,281,250.00
李思廉先生	资金占用费	118,030,945.49	81,212,500.00

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州市富景房地产开发有限公司	设计服务	121,726.42	
天津津南新城房地产开发有限公司	设计服务		1,075,471.67
天津津南新城房地产开发有限公司	建筑工程	8,893,353.83	47,666,608.57
天津津南新城房地产开发有限公司	物业服务		1,151,867.69
广西富雅投资有限公司	设计服务		2,152,104.99
贵州大西南房地产开发有限公司	建筑工程	5,700,587.78	8,738,521.35
上海城投悦城置业有限公司	建筑工程		22,253,748.42
龙岩恒富房地产开发有限公司	建筑工程	262.50	3,116.63
长沙禧荣置业有限公司	建筑工程	1,998,684.50	12,048,552.87
天津新友置业有限公司	设计服务		146,886.79



关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州市中荔美投资有限公司	管理服务		179,221.18
广州市中荔美投资有限公司	建筑工程	255,312,865.87	261,037,791.29
广州市中荔美投资有限公司	设计服务	5,683,841.13	18,387,252.75
广州市中荔美投资有限公司	物业服务	515,858.72	600,298.83
中交富力和美（北京）置业有限公司	设计服务		843,867.93
东营汇富房地产开发有限公司	资金占用费	6,958,000.00	8,262,080.31
东营汇富房地产开发有限公司	建筑工程	1,105,829.61	
北京祐泰通达房地产开发有限公司	资金占用费		2,702,437.50
湖州品富房地产开发有限公司	管理服务	16,396.49	
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	设计服务	228,578.11	483,141.14
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	建筑工程	427,812.44	
天津中富房地产开发有限公司	资金占用费		1,976,266.48
天津中富房地产开发有限公司	物业服务	236,680.40	
天津中富房地产开发有限公司	设计服务	347,169.81	441,483.77
威海市富环房地产开发有限公司	建筑工程	29,523,187.12	35,854,618.44
广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	设计服务	5,273,858.21	7,798,356.85
广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	管理服务		9,434,433.99
广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	建筑工程	237,515,538.63	183,737,485.64
广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	管理服务		169,776,297.30
威海市富环房地产开发有限公司	资金占用费	19,727,000.00	44,242,568.04
武汉富隆都置业有限公司	物业服务	1,745,920.28	768,265.87

2、 关联方股权转让

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
力量(秦皇岛)能源集团有限公司	转让股权	564,625,000.00	

3、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海城投悦城置业有限公司	203,750,000.00	2021/9/10	2026/3/10	否
天津津南新城房地产开发有限公司	206,180,000.00	2020/3/27	2025/9/26	否
广州市富景房地产开发有限公司	831,831,166.30	2016/12/22	2031/12/19	否
广州市腾顺投资有限公司	2,441,515,365.62	2016/11/10	2028/5/10	否
苏州富景房地产开发有限公司	15,500,000.00	2023/9/5	2025/4/30	否
武汉市美桥创新科技发展有限公司	279,983,194.59	2020/4/23	2025/4/30	否



被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州市中荔美投资有限公司	5,626,650,926.50	2020/7/1	2026/9/30	否
广州富景吉山房地产开发有限公司	32,400,000.00	2021/11/4	2026/4/3	否

4、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	16,212,444.80	24,815,270.40

(七) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	广州市森华房地产有限公司	1,767,915.02		1,767,915.02	
	龙岩恒富房地产开发有限公司	9,235,449.83		9,235,187.33	
	长沙禧荣置业有限公司	5,003,849.91		3,674,850.41	
	上海城投悦城置业有限公司	2,450,646.99		3,050,646.99	
	天津津南新城房地产开发有限公司	4,485,446.20		6,173,945.40	
	贵州大西南房地产开发有限公司			37,460,934.34	
	北京力思创新国度科技有限公司	279,743.16		279,743.16	
	广西富雅投资有限公司			2,281,231.28	
	安徽皖富置业有限责任公司	960,000.00		1,211,450.23	
	广州市中荔美投资有限公司	88,555,226.23		79,101,135.32	
	东营汇富房地产开发有限公司	1,183,629.40		1,983,629.40	
	郑州建业高新置业有限公司	703,974.91		785,774.91	
	威海市富环房地产开发有限公司			104,548,905.69	
	武汉市美桥创新科技发展有限公司			20,020.50	
	广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	309,708,257.92		241,953,250.13	
	武汉富隆都置业有限公司			22,218.00	
	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司			60,000.00	
其他应收款					
	汉斯上海新江湾开发有限公司	191,411,105.58		187,387,312.23	
	和荣有限公司	83,989,623.40		82,333,740.32	
	长沙禧荣置业有限公司	1,946,785.00		1,946,785.00	
	长泰马洋溪水务有限公司	2,084,617.55		2,231,450.00	
	北京力思创新国度科技有限公司	8,040,842.30		4,280,166.12	
	中交富力（北京）置业有限公司	233,989,692.43		265,874,639.31	
	天津欣碧房地产开发有限公司	11,552,259.28		32,817,877.65	



项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	天津骏友房地产信息咨询有限公司	36,557,911.67		36,775,016.79	
	河南建业富居投资有限公司	1,307,912,220.94		1,307,912,220.94	
	天津碧顺房地产开发有限公司	31,025,493.04		56,827,135.29	
	安徽皖富置业有限责任公司	598,235,000.10		598,232,600.10	
	衡阳杰辉置业有限公司	133,398,164.26		153,111,637.73	
	苏州富景房地产开发有限公司	338,238,133.37		332,732,389.37	
	东营汇富房地产开发有限公司	24,888,651.63		67,751,449.54	
	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	52,776,481.20		62,776,481.20	
	武汉市美桥创新科技发展有限公司	271,086,246.74		267,132,493.71	
	北京祐泰通达房地产开发有限公司	1,510,983,020.10		1,500,983,020.10	
	广州富辉投资咨询有限公司	569,119,318.23		666,782,790.52	
	威海市富环房地产开发有限公司	6,529,407.06		281,339,079.74	
	天津中交富力房地产开发有限公司	139,000,000.00		161,000,000.00	
	Marina Opera House Management Sdn Bhd			1,983,993.89	
	广州市利安胜盈投资有限公司	19,500,000.00		19,500,000.00	
	广州富景吉山房地产开发有限公司	31,416,878.34		3,309,765.46	
	盐城富力科创城运营管理有限公司	1,544,516.33		241,416.33	
预付账款					
	广州新盈高科技有限公司	1,907,732.00		1,907,732.00	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款			
	广州新盈高科技有限公司		792,500.00
	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司		60,000.00
其他应付款			
	上海城投悦城置业有限公司	1,646,894,761.00	1,645,394,761.00
	广州市富景房地产开发有限公司	1,033,976,327.98	1,002,066,101.46
	广州市森华房地产有限公司	214,000,000.00	214,000,000.00
	张力先生、李思康先生	967,290,010.02	369,389,405.69
	北京盛兴天和投资管理有限公司	77,575,929.22	77,575,929.22
	天津津南新城房地产开发有限公司	2,065,231,243.23	2,063,771,145.95
	贵州大西南房地产开发有限公司		691,232,618.95
	广西富雅投资有限公司	507,326,700.00	507,326,700.00
	广州越富环保科技有限公司	46,000,000.00	46,000,000.00



项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	广东华南环保投资股份有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00
	龙岩恒富房地产开发有限公司	105,603,702.92	105,594,000.00
	海南富力中军文创体育发展有限公司		9,894,900.00
	广州新盈高科技有限公司	39,352,000.00	355,696,148.20
	莆田瑞盛置业有限公司	168,518,807.92	168,523,022.50
	Urban Summit Limited	142,954,882.19	142,397,332.08
	广州市腾顺投资有限公司	3,011,432,746.82	3,011,432,746.82
	广州市腾顺物业发展有限公司		803,074.79
	广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	180,347,779.77	92,276,355.15
	南通锦力置业有限公司	2,494,105.75	3,663,100.77
	广州钜融机电工程有限公司	1,011,753.95	1,011,753.95
	天津新友置业有限公司	33,811,800.00	33,811,800.00
	天津锦园房地产开发有限公司	6,300,000.00	21,569,612.59
	北京粤商投资股份有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00
	北京富盛利房地产经纪有限公司	42,253,608.64	42,212,512.19
	广州市中荔美投资有限公司	11,576,185.41	13,123,208.99
	湖州品富房地产开发有限公司	2,150,285.30	2,584,869.30
	力量(秦皇岛)能源集团有限公司	75,044,053.84	
长期借款			
	李思廉先生	890,000,000.00	890,000,000.00
	张力先生	25,000,000.00	25,000,000.00

十一、 股份支付

本报告期内未发生股份支付事项。

十二、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司已签订合同但未付的约定资本项目支出共计 1,268,426.28 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时支付，具体如下。

合同类别	未付金额（万元）
土地出让、补偿合同及公司收购	713,039.20
重大建造工程合同	555,387.08
合计	1,268,426.28



(二) 或有事项

1、 重要或有事项

重大未决诉讼一

一家管理公司（作为原告）就一宗索偿金额约为人民币 18.76 亿元的借款合同纠纷向本公司提出诉讼，有关诉讼获天津市第三中级人民法院受理。截至报告日期，该诉讼仍在进行中。

重大未决诉讼二

一家中国的银行（作为原告）就一宗索偿金额约为人民币 11.88 亿元的借款合同纠纷向本公司提出诉讼，有关诉讼获广州市中级人民法院受理。截至报告日期，该诉讼仍在进行中。

重大未决诉讼三

一家私募基金（作为原告）就未偿还按比例享有借款合同的 18% 份额（约人民币 8 亿元等值）向本公司两家子公司提出清盘呈请，该清盘呈请获香港特别行政区高等法院受理。截至报告日期，该诉讼仍在进行中。

重大未决诉讼四

国兴环球土地整理开发有限公司（以下简称“国兴环球”）（作为原告）就一个土地开发项目的合同纠纷，向本公司附属公司富力（北京）地产开发有限公司（以下简称“富力北京”）提起诉讼，国兴环球向富力北京索偿土地规整成本及就此应计利息约人民币 6.49 亿元及所产生的法律费用，由河北省高级人民法院（以下简称“河北省高院”）审理，同时富力北京已对国兴环球提起反诉，有关诉讼经河北省高院审理，并于 2018 年 12 月作出一审判决。随后，富力北京向中华人民共和国最高人民法院（以下简称“最高人民法院”）提起上诉，请求推翻河北省高院一审判决，并获裁决将有关诉讼发还河北省高院重审。河北省高院作出其就一审的再审判决，当事人提出的所有诉讼及反诉均被驳回。之后，富力北京向最高人民法院提出上诉。截至报告日期，向最高人民法院提出的上诉仍在审理中。

重大未决诉讼五

一家中国的银行（作为原告）就一宗索偿金额约为人民币 6.32 亿元的借款合同纠纷向本公司提出诉讼，有关诉讼获广州市中级人民法院受理。广州市中级人民法院一审判决本公司须向原告偿还借款本金及支付利息和罚息。2025 年 3 月，广东省高级人民法院作出维持一审判决的二审结果。



重大未决诉讼六

一家房地产开发公司（作为原告）就若干贷款安排的合同纠纷向本公司提出诉讼，索偿金额约为人民币 5.23 亿元，有关诉讼获上海市第二中级人民法院受理。2025 年 1 月，上海市第二中级人民法院作出一审判决。之后，本公司对一审判决提出上诉。截至报告日期，该诉讼仍在进行中。

重大未决诉讼七

一家信托公司（作为原告）就一宗索偿金额约为人民币 5.15 亿元的借款合同纠纷向本公司提出仲裁，有关仲裁申请获深圳国际仲裁院受理。截至报告日期，该仲裁案件仍在进行中。

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保，截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司对上述事项承担担保的金额为 519.86 亿元，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。根据以往历年的情况本公司没有发生由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此本公司认为上述担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

十三、资产负债表日后事项

本报告期无需要披露资产负债表日后事项。

十四、资本管理

本公司资本管理的主要目标是：

- 确保本公司持续经营的能力，以持续向股东和其他利益相关者提供回报。
- 按照风险水平对产品和服务进行相应的定价，从而向股东提供足够的回报。

本公司设定了与风险成比例的资本金额，根据经济环境的变化和标的资产的风险特征来管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、返还给股东的资本、发行新股份或者出售资产以减少负债。

本公司以经调整的净债务资本率为基础来监控资本。

于资产负债表日经调整的净债务资本率如下：

	期末余额	上年年末余额
总债务	103,017,849,098.70	127,304,174,196.09



	期末余额	上年年末余额
减：货币资金	3,863,808,872.80	5,742,605,519.24
经调整的净债务	99,154,040,225.90	121,561,568,676.85
所有者权益	26,163,053,406.14	41,821,127,252.66
经调整的资本	26,163,053,406.14	41,821,127,252.66
经调整的净债务资本率	378.98%	290.67%

十五、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

本报告期无需要披露前期会计差错更正。

(二) 债务重组

本报告期无需要披露重大债务重组。



(三) 资产置换

本报告期无资产置换情况。

(四) 年金计划

本报告期无需要披露年金计划。

(五) 终止经营

本报告期无需披露终止经营情况。

(六) 分部信息

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了五个报告分部，分别为：华南地区、华北地区、华东地区、东北地区、海外地区。本公司的各个报告分部分别提供不同的产品或服务，或在不同地区从事经营活动。由于每个分部需要不同的技术或市场策略，本公司管理层分别单独管理各个报告分部的经营活动，定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部间转移价格按照实际交易价格为基础确定，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配，难以在分部直接进行分配的费用单独作为未分配项目。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，分部负债包括分部经营活动形成的可归属于该分部的负债。如果多个经营分部共同承担的负债相关的费用分配给这些经营分部，该共同承担的负债也分配给这些经营分部。



1、报告分部的财务信息

项目	华南地区	华北地区	华东地区	东北地区	海外地区	未分配项目	分部间抵销	合计
营业收入	8,600,604,535.54	2,284,405,898.22	1,770,254,308.54	4,135,552,964.82	1,804,230,535.13		-564,050,779.82	18,030,997,462.43
营业成本	6,659,912,599.49	1,981,066,964.89	1,587,968,207.54	4,490,635,455.09	1,018,001,180.80		-229,999,800.15	15,507,584,607.66
期间费用	7,588,597,780.22	1,359,805,164.33	347,456,475.81	199,367,927.32	57,381,095.66		-3,656,098.53	9,548,952,344.81
营业利润	-8,340,279,679.37	-3,170,475,329.25	-193,332,277.47	-1,462,178,456.18	336,157,347.72	-615,916,403.63	-330,394,881.14	-13,776,419,679.32
资产总额	135,203,730,101.88	89,311,385,420.93	14,867,367,841.93	29,093,025,321.75	13,713,836,606.38	21,167,465,216.09	-15,382,041,721.96	287,974,768,787.00
负债总额	158,046,534,380.85	75,141,878,821.41	8,748,585,537.56	20,078,735,949.93	15,988,357,517.82	1,211,362,869.99	-17,403,739,696.70	261,811,715,380.86

(七) 其他对投资者决策有影响的重大事项

本报告期无需披露的其他对投资者决策有影响的重大事项。

十六、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	1,614,536,893.14	1,614,336,126.42
1至2年		112,655.29
2至3年	112,655.29	
3年以上	17,801,251.86	19,730,160.86
小计	1,632,450,800.29	1,634,178,942.57
减：坏账准备	14,640,588.10	13,625,464.32
合计	1,617,810,212.19	1,620,553,478.25



2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		计提比例 (%)	账面价值	账面余额		计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
按单项计提坏账准备								
按信用风险特征组合 计提坏账准备	1,632,450,800.29	100.00	0.90	1,617,810,212.19	1,634,178,942.57	100.00	0.83	1,620,553,478.25
其中：								
单位性质组合	1,632,450,800.29			1,617,810,212.19	1,634,178,942.57			1,620,553,478.25
合计	1,632,450,800.29	100.00		1,617,810,212.19	1,634,178,942.57	100.00		1,620,553,478.25



按信用风险特征组合计提坏账准备：
组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	1,614,536,893.14	605,833.26	0.04
2年至3年	112,655.29	4,506.21	4.00
3年以上	17,801,251.86	14,030,248.63	78.82
合计	1,632,450,800.29	14,640,588.10	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
预期信用损失	13,625,464.32	1,015,123.78				14,640,588.10
合计	13,625,464.32	1,015,123.78				14,640,588.10

4、 本期无实际核销的应收账款情况。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

本公司于 2024 年 12 月 31 日应收账款和合同资产前五名总额为人民币 925,996,915.97 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 925,996,915.97 元），占应收账款和合同资产总额的比例为 56.72%（2023 年 12 月 31 日：56.66%），无计提坏账准备（2023 年 12 月 31 日：无）。

（二） 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	79,858,044,926.14	86,524,795,539.21
合计	79,858,044,926.14	86,524,795,539.21

1、 其他应收款项

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	5,497,636,765.78	24,040,395,292.26
1至2年	22,007,448,514.25	10,013,040,510.37
2至3年	9,960,593,954.45	31,881,974,550.03
3年以上	44,801,326,649.87	22,936,201,342.00
小计	82,267,005,884.35	88,871,611,694.66
减：坏账准备	2,408,960,958.21	2,346,816,155.45
合计	79,858,044,926.14	86,524,795,539.21



(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备									
按信用风险特征组合计提坏账准备	82,267,005,884.35	100	2,408,960,958.21	2.93	79,858,044,926.14	100.00	2,346,816,155.45	2.64	86,524,795,539.21
其中：									
单位性质组合	82,267,005,884.35	100	2,408,960,958.21	2.93	79,858,044,926.14		2,346,816,155.45		86,524,795,539.21
合计	82,267,005,884.35	100	2,408,960,958.21	2.93	79,858,044,926.14	100.00	2,346,816,155.45		86,524,795,539.21

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额	
	其他应收款项	坏账准备
按预期信用损失计提坏账准备的其他应收款	82,267,005,884.35	2,408,960,958.21
合计	82,267,005,884.35	2,408,960,958.21



(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	2,346,816,155.45			2,346,816,155.45
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	62,144,802.76			62,144,802.76
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	2,408,960,958.21			2,408,960,958.21

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按预期信用损失计提坏账准备的其他应收款	2,346,816,155.45	62,144,802.76				2,408,960,958.21
合计	2,346,816,155.45	62,144,802.76				2,408,960,958.21

(5) 本期无实际核销的其他应收款项情况。

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
富力地产(香港)有限公司	关联方往来款	89,733,322.59	1年以内	0.11	
		13,267,231,993.74	1-2年	16.06	
单位 1	合作诚意金	1,171,515,455.52	1年以内	1.42	
		472,350,000.00	1-2年	0.57	
		245,750,000.00	2-3年	0.30	
		4,199,029,126.26	3年以上	5.08	
单位 2	其他	697,747,790.76	1年以内	0.84	10,499,150.56
		25,800,100.00	1-2年	0.03	388,219.26
		50,600,219.00	2-3年	0.06	761,391.62
		3,946,063,760.41	3年以上	4.78	59,377,210.62



单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项 期末余额合计数的 比例(%)	坏账准备期末 余额
单位 3	合作诚意金	14,000,000.00	1 年以内	0.02	10,533.04
		78,000,000.00	1-2 年	0.09	58,684.08
		63,500,000.00	2-3 年	0.08	47,774.86
		2,993,014,000.00	3 年以上	3.62	2,251,824.01
广州陈田改造房地产有限公 司	关联方往来 款	406,504,502.47	1 年以内	0.49	
		868,174,033.90	1-2 年	1.05	
		1,169,301,651.99	2-3 年	1.42	
		401,818,091.04	3 年以上	0.49	
合计		30,160,134,047.68		36.51	73,394,788.05

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	32,073,153,488.81	773,545,243.70	31,299,608,245.11	32,190,892,960.66	773,545,243.70	31,417,347,716.96
对联营、合营 企业投资	1,752,188,821.63		1,752,188,821.63	1,773,441,176.30		1,773,441,176.30
合计	33,825,342,310.44	773,545,243.70	33,051,797,066.74	33,964,334,136.96	773,545,243.70	33,190,788,893.26



1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备		
广州市东园房地产开发有限公司	18,000,000.00					18,000,000.00	
广州市吉浩源房地产开发有限公司	18,000,000.00					18,000,000.00	
北京富力城房地产开发有限公司	1,338,781,578.37					1,338,781,578.37	
富力(北京)地产开发有限公司	80,000,000.00					80,000,000.00	
广州富力广告有限公司	909,000.00					909,000.00	
广州市住宅建筑设计院有限公司	4,692,000.00					4,692,000.00	
广州鼎力创业投资有限公司	90,000,000.00					90,000,000.00	
广州富力美好置业发展有限公司	2,408,000.00					2,408,000.00	
富力发展集团有限公司	90,550,334.61					90,550,334.61	
广州富力兴盛置业发展有限公司	13,422,500.02					13,422,500.02	
广州富力恒盛置业发展有限公司	13,422,500.02					13,422,500.02	
广州富力鼎盛置业发展有限公司	13,422,500.02					13,422,500.02	
广州天富房地产开发有限公司	163,700,033.78					163,700,033.78	
天津富力城房地产开发有限公司	594,280,000.00					594,280,000.00	
北京华恩房地产开发有限公司	15,600,000.00					15,600,000.00	
广州富力亿盛置业发展有限公司	90,000,000.00					90,000,000.00	
广州富力嘉盛置业发展有限公司	341,280,000.00					341,280,000.00	
西安富力房地产开发有限公司	402,507,000.00					402,507,000.00	
广州富力创盛置业发展有限公司	310,000,000.00					310,000,000.00	
广州富力智盛置业发展有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
广州富力超盛置业发展有限公司	565,220,000.00					565,220,000.00	
广州市金鼎房地产开发有限公司	456,922,232.84					456,922,232.84	



被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
广州富力装饰工程有限公司	9,000,000.00					9,000,000.00		
海南陵水富力湾开发有限公司	600,000,000.00					600,000,000.00		
重庆富力房地产开发有限公司	1,398,958,678.87					1,398,958,678.87		
广州富力环球商品贸易港有限公司	90,000,000.00					90,000,000.00		
广州永富房地产开发有限公司	95,000,000.00					95,000,000.00		
富力地产（香港）有限公司	836,988.60					836,988.60		
广州富力地产（重庆）有限公司	685,760,000.00					685,760,000.00		
成都富力地产开发有限公司	589,980,000.00					589,980,000.00		
海南富力房地产开发有限公司	2,071,000,000.00					2,071,000,000.00		
上海富力房地产开发有限公司	190,000,000.00					190,000,000.00		
惠州富力房地产开发有限公司	95,000,000.00					95,000,000.00		
广州天力建筑工程有限公司	1,215,000,000.00					1,215,000,000.00		
北京傲富房地产开发有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00		
龙门富力房地产开发有限公司	756,130,815.93					756,130,815.93		
昆山国银置业有限公司	618,269,182.58					618,269,182.58		
佛山富力房地产开发有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00		
海南那甲旅业开发有限公司	299,400,000.00					299,400,000.00		
海南协兴地产发展（香港）有限公司	16,767,335.52					16,767,335.52		
海南怡丰房地产发展（香港）公司	32,421,095.01					32,421,095.01		
广州扬帆房地产开发有限公司	40,000,000.00					40,000,000.00		
广州德和投资发展有限公司	733,545,243.70	733,545,243.70				733,545,243.70	733,545,243.70	
成都熊猫万国商城有限公司	623,470,288.92					623,470,288.92		
成都富力熊猫城项目开发有限公司	255,500,000.00					255,500,000.00		



被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
博罗县红中实业发展有限公司	336,669,703.57					336,669,703.57		
文昌富力房地产开发有限公司	351,500,000.00					351,500,000.00		
广州城足球俱乐部有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00				20,000,000.00	20,000,000.00	
广州圣景房地产开发有限公司	34,333,240.98					34,333,240.98		
海南富力海洋欢乐世界开发有限公司	1,600,000,000.00					1,600,000,000.00		
梅州市梅县区富力足球学校	20,000,000.00	20,000,000.00				20,000,000.00	20,000,000.00	
临高富力房地产开发有限公司	90,000,000.00					90,000,000.00		
惠州富茂房地产开发有限公司	434,248,000.00					434,248,000.00		
湖南隆平九华房地产开发有限公司	432,325,173.33					432,325,173.33		
湘潭潇湘湾体育投资有限公司	427,500,000.00					427,500,000.00		
梅州富力房地产开发有限公司	545,000,000.00					545,000,000.00		
福州富力房地产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00		
广州天禧房地产开发有限公司	600,830,000.00					600,830,000.00		
湖南富力房地产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00		
广州富力市场经营管理有限公司	180,000.00					180,000.00		
珠海富力房地产开发有限公司	592,000,000.00					592,000,000.00		
闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00		
广州市东富有经济发展有限公司	180,000,000.00					180,000,000.00		
广州力通投资有限公司	10,500,000.00					10,500,000.00		
广州耀盈房地产开发有限公司	450,000,000.00					450,000,000.00		
深圳市悦盈投资管理有限公司	5,774,126.68					5,774,126.68		
惠州市金鹏温泉实业有限公司	530,000,000.00					530,000,000.00		
湖北富力房地产开发有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00		



被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
天津耀华投资发展有限公司	3,086,117,975.09					3,086,117,975.09		
富力(哈尔滨)房地产开发有限公司	307,393,617.11					307,393,617.11		
无锡富力通达房地产开发有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00		
深圳市富力房地产开发有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00		
贵州海明房地产开发有限公司	199,667,829.00					199,667,829.00		
贵阳园成置业有限公司	156,051,546.00					156,051,546.00		
新会鸿盛地产发展有限公司	17,913,883.04					17,913,883.04		
珠海横琴富力企业管理咨询有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00		
珠海横琴富力供应链管理有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00		
广东省韶关市万紫千红置业有限公司	353,749,488.93					353,749,488.93		
珠海市盈力商贸有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00		
英德市国丰置业投资有限公司	102,445,734.09					102,445,734.09		
乐昌市千山房地产有限公司	120,840,453.05					120,840,453.05		
上海启富房地产开发有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00		
广州盛安创富投资管理有限公司	20,002,248.04					20,002,248.04		
深圳市圣景房地产开发有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00		
赣州市富辉房地产开发有限公司	853,790,000.00					853,790,000.00		
桂林富欣房地产开发有限公司	470,000,000.00					470,000,000.00		
广州富宏投资咨询有限公司	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00		
中山市富尚房地产开发有限公司	3,570,000.00					3,570,000.00		
清远富力房地产开发有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00		
广州富石城市更新投资有限公司	61,000,000.00					61,000,000.00		
广州富美房地产开发有限公司	250,000,000.00		250,000,000.00					



被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
广州富盛城市更新投资有限公司	51,000,000.00					51,000,000.00		
广州富力国际医院有限公司	48,200,000.00					48,200,000.00		
广州郑城富力投资咨询有限公司	51,000,000.00					51,000,000.00		
广州富嘉投资有限公司	2,148,132,632.96					2,148,132,632.96		
贵州大西南房地产开发有限公司			132,260,513.65			132,260,513.65		
思亮有限公司			7.25			7.25		
合阳环球有限公司			7.25			7.25		
合计	32,190,892,960.66	773,545,243.70	132,260,528.15	250,000,000.00		32,073,153,488.81	773,545,243.70	

2、对联营、合营企业投资

项目	2024年12月31日		
	联营企业	合营企业	合计
年初余额	409,321,804.98	1,364,119,371.32	1,773,441,176.30
本年变动			
-追加投资			-
-减少投资		-132,260,513.65	-132,260,513.65
-权益法下确认的投资收益和其他变动	29,948,458.03	281,159,777.60	311,108,235.63
-权益法下确认的其他综合收益和权益变动			-
-宣告发放现金股利或利润		-199,297,001.86	-199,297,001.86
-其他		-803,074.79	-803,074.79
年末余额	439,270,263.01	1,312,918,558.62	1,752,188,821.63
减值准备年末余额			



(四) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	201,431,819.64	32,818,785.64	370,794,331.07	61,353,875.81
其他业务	206,164.58	383,366.35	4,365,666.30	10,853,220.79
合计	201,637,984.22	33,202,151.99	375,159,997.37	72,207,096.60

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	463,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	311,108,235.63	-46,854,993.68
其他	-304,669,474.70	500,000.00
合计	469,438,760.93	-46,354,993.68

十七、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,185,020,926.65	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	5,455,272.74	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	3,479,130.02	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	153,022,267.25	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的		



项目	金额	说明
一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-965,494,097.47	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,099,975,861.69	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-57,863,935.39	
小计	-1,776,356,297.89	
所得税影响额	-383,820,081.95	
少数股东权益影响额（税后）	-38,835,826.28	
合计	-1,353,700,389.66	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-72.07	-4.11	-4.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-65.73	-3.74	-3.74



广州富力地产股份有限公司
(加盖公章)

二〇二五年三月二十八日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 0100000202502140072



扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

出资额 人民币15900.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账, 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统领域内的技术服务; 法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关



2025年02月14日

证书序号: 0001247



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所

执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会[2000]26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



姓名	王建民
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1972-11-23
Date of birth	
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通
Working unit	合伙)广东分所
身份证号码	420106197211230339
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格。继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 440100110013
No. of Certificate

批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 01 月 01 日
Date of Issuance

2022 年 8 月换发

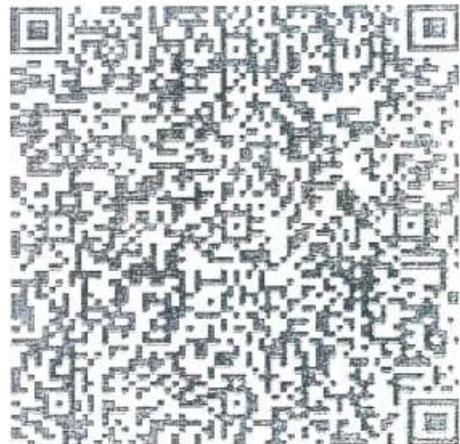


姓名	张正才
Full name	张正才
性别	男
Sex	男
出生日期	1985-07-29
Date of birth	1985-07-29
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
Working unit	立信会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
身份证号码	36233019850729375X
Identity card No.	36233019850729375X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 310C00061331
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 05 23 日
Date of Issuance /y /m /d