
广州富力地产股份有限公司
公司债券年度报告
(2021 年)

二〇二二年八月

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）会计师事务所为本公司出具了保留意见的审计报告，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。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第三节风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
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.....	18
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	18
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 负债情况.....	22
六、 利润及其他损益来源情况.....	23
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.....	24
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
九、 对外担保情况.....	25
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十一、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换债券发行人.....	25
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.....	25
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	25
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	25
五、 其他特定品种债券事项.....	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

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	2021年1月1日至2021年12月31日
交易日	指	上海证券交易所、深圳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	020-38332777
电子信箱	rf@rfchina.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

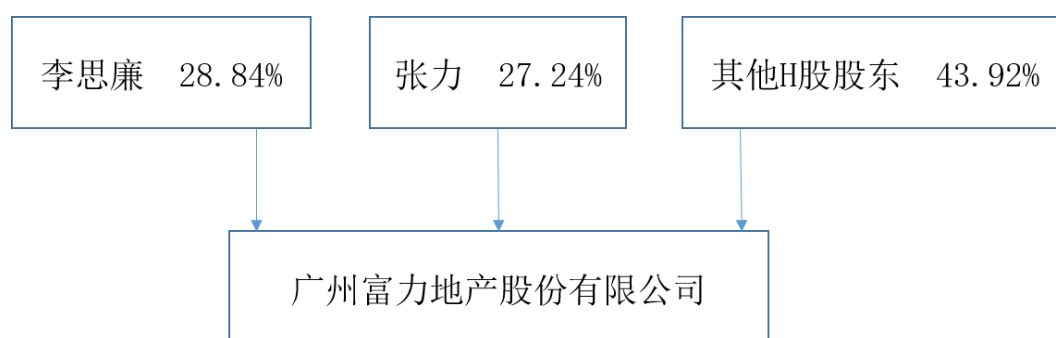
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：李思廉、张力

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：李思廉、张力

公司与控股股东、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、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
监事	梁英梅	股东代表监事 (辞任)	2021年11月5日	2021年12月28日
监事	张宇聪	股东代表监事 (委任)	2021年11月5日	2021年12月28日

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数5%。

（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：

发行人董事长：李思廉

发行人的其他董事：张力、张辉、相立军、张琳、李海伦、郑尔城、吴又华、王振邦

发行人的监事：陈量暖、张宇聪、赵祥林

发行人的总经理：无

发行人的财务负责人：朱玲

发行人的其他高级管理人员：王珩、刘臻、赵泓、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

公司成立于1994年，总部位于广州。经过二十余年高速发展，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。2021年公司实现协议销售额约1,202亿元，协议销售业务已遍及一百一十二个城市和地区。截至2021年底，公司拥有土地储备总建筑面积约6,472万平方米，并拥有93家由知名酒店管理集团管理的在运营的豪华酒店。同时，运营中的投资性物业建筑面积约187.93万平方米。

公司主营业务为房地产开发与销售、商业物业租赁、酒店管理及其他业务。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，合理规划和发展住宅地产、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。

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，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

报告期间，房地产行业出现剧烈调整，基于市场需求透支、多项精细化政策密集落地、及城市市场成交和房企销售遇冷多方内外因素叠加，部分企业债务违约频发，加重购房者、地方政府和资本市场各方观望情绪，各项行业指标表现“前高后低”。不少私营企业及上市公司出现信贷违约，引发商业银行加大风险规避力度，对新增贷款项目及贷款限额审批更为谨慎。报告期内消费者的购房需求仍然强劲，但经济不确定性、按揭风险等因素令消费者采取观望态度，影响行业整体预售水平。随着房地产行业引入三条红线政策，作为对地产商的监管借款限额的金融信贷指标，公司一直以前所未有的速度积极降低净负债水平，从而大幅度降低财务杠杆。

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

受房地产政策调控、行业信用风险加剧及部分地区的疫情管控措施影响，市场需求迅速降温，购房者普遍持观望态度，尤其对民营房地产信心不足，购房意向下降，公司销售受到一定抑制。同时叠加贷款分档管理、预售资金监管趋严，公司销售回款率出现明显下降，经营资金回笼明显减少，公司流动性较处于持续紧张的状态，面临一定的偿债压力。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

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	690.01	588.21	14.75	90.05	785.68	581.98	25.93	91.35
商业物业租赁	10.67	-	100.00	1.39	11.58	-	100.00	1.35
酒店服务	50.70	42.70	15.78	6.62	44.63	40.15	10.04	5.19
其他服务	10.92	11.23	-2.84	1.43	17.03	21.73	-27.60	1.98
其他业务	3.97	1.59	59.95	0.51	1.13	0.70	38.05	0.13
合计	766.27	643.73	15.99	100.00	860.04	644.56	25.05	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

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	567.84	480.71	15.34	-15.16	-3.79	-99.39
商业地产	房地产开发与销售	122.14	107.46	12.02	5.45	31.40	-99.59
保障房	房地产开发与销售	0.03	0.04	-33.33	-94.64	-92.86	-146.94
合计	—	690.01	588.21	—	-12.18	1.07	—

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。

2021年公司房地产开发与销售的营业收入从上年度785.68亿元减少12%至690.01亿元。营业收入的减少是由于年内交付面积8,305,000平方米，较上年度交付的9,167,000平方米减少约9%所致。

商业物业租赁的营业收入由上年度的11.58亿元减少8%至本年的10.67亿元。酒店服务的营业收入由上年度的44.63亿元增长至50.70亿元，随着新冠肺炎疫情的稳定，公司酒店服务在2021年度得到持续改善。

本年度房地产开发与销售的毛利率为14.75%，而上年度则为25.93%。毛利率减少系由于公司为加快销售的步伐，对平均售价作出调整，后续影响了公司的毛利率。

（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

监管机构政策强调房地产行业的稳定，包括房住不炒、企业有序解决债务问题、维持有序的银行体系及社会责任。尽管政策再次强调稳定，但预计短时间内经营环境仍然困难，行业作出相应调整以及应对财务突变需要时间。然后随着预售状况稳步回升及财务管理有序回暖，公司预计2022年下半年将更为积极，房地产行业仍然是中国增值策略的关键组成部分。

为克服经营状况中的潜在波动，公司将专注于房地产开发及预售，以此作为产生流动资金的主要动力，从而维持稳定的经营现金流。2022年，公司有超过200个预售项目，预计带来人民币2,200亿元的可售资源。同时，公司仍保留大量资产价值可观的投资性物业及酒店组合，透过战略性出售可获得大量资金。于2022年，公司亦透过整售及加快海外开发项目的预收计划，出售海外非核心资产，旨在运用资金减少负债及补充运营资金。

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

在监管机构颁布三道红线监管规则以来，公司长期处于“红档”的巨大压力下，2019年下半年起，公司坚决执行“控负债、降杠杆”的战略目标，通过采取“促销售、抓回款、控支出、盘活资产”等措施改善现金流，增厚偿付能力安全垫。通过经营方面的策略调整，公司近两年有息负债规模从1,971亿元压降至1,288亿元，净压降规模高达683亿元，其中境内公司债券存量余额更是净偿还达287亿元。另外，2020年起公司经营活动现金流净额由-136.32亿大幅提升至389.41亿元，截至2021年底稳定在290.80亿元。

同时，公司近两年积极处置各类资产，包括物流园、写字楼、酒店及物业管理公司股权等，处置收入超过180亿元。除此之外，公司大股东已提供了约80亿元用于改善公司流动性及财务结构。在开源的基础上，公司也采取了境外美元债续期、暂缓拿地、区域调整、控编优化等节流措施。

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。

（三） 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	0.69
出售商品/提供劳务	20.36
关联租赁	0.02

2. 其他关联交易

适用 不适用

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 113.25 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占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

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

是 否

（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

（六） 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、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 1,288.39 亿元，其中公司信用类债券余额 458.69 亿元，占有息债务余额的 35.60%；银行贷款余额 603.70 亿元，占有息债务余额的 46.86%；非银行金融机构贷款 134.08 亿元，占有息债务余额的 10.41%；其他有息债务余额 91.92 亿元，占有息债务余额的 7.13%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	86.31	89.78	184.67	97.93	458.69
银行贷款	-	153.20	80.71	94.19	275.60	603.70
非银行金融机构	-	72.40	47.72	3.25	10.71	134.08
其他有息债务	-	82.77	9.15	-	-	91.92
合计	-	394.68	227.36	282.11	384.24	1,288.39

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 452.01 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 6.68 亿元，且共有 176.09 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付，其中部分已于 2022 年展期至以后年度支付。

（二） 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	16 富力 04
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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2022 年 4 月 7 日
8、债券余额	19.50
9、截止报告期末的利率(%)	6.70
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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（如有）	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如	面向专业机构投资者交易的债券

适用)	
15、适用的交易机制	集中竞价交易、固收平台交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

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	19 富力 02
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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 5 月 9 日
7、到期日	2024 年 5 月 9 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.48
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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（如有）	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	集中竞价交易、固收平台交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

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）
2、债券简称	16 富力 06
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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2022 年 5 月 16 日
8、债券余额	9.95
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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（如有）	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券

15、适用的交易机制	固收平台交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	广州富力地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第四期)
2、债券简称	16 富力 11
3、债券代码	114022
4、发行日	2016 年 10 月 19 日
5、起息日	2016 年 10 月 19 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2022 年 10 月 19 日
8、债券余额	11.20
9、截止报告期末的利率(%)	7.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	深交所
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（如有）	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

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	18 富力 08
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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2022 年 12 月 4 日
8、债券余额	40.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.58
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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（如有）	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	集中竞价交易、固收平台交易、大宗交易

16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否
---------------------------	---

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	18 富力 10
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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2023 年 1 月 3 日
8、债券余额	42.50283
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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（如有）	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	集中竞价交易、固收平台交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

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	16 富力 05
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、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2023 年 4 月 7 日
8、债券余额	9.50
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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（如有）	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	集中竞价交易、固收平台交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风	否

险（如适用）及其应对措施	
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）品种一
2、债券简称	19富力01
3、债券代码	155404
4、发行日	2019年5月8日
5、起息日	2019年5月9日
6、2022年4月30日后的最近回售日	无
7、到期日	2023年5月9日
8、债券余额	0.00201
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
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（如有）	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	集中竞价交易、固收平台交易、大宗交易
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

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 本公司的债券有选择权条款

债券代码：155106

债券简称：18富力10

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

选择权条款的执行情况：

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。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券持有人于回售登记期（2020年12月22日至2020年12月24日）内对其所持有的全部或部分“18富力10”登记回售，回售价格为债券面值（人民币100元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况统计，“18富力10”（债券代码：155106）回售有效期登记数量为7,019,717手，回售金额为人民币7,019,717,000元。

债券代码：136361

债券简称：16富力05

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

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。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券持有人于回售登记期（2021年3月26日至2021年3月30日）内对其所持有的全部或部分“16富力05”登记回售，回售价格为债券面值(人民币100元/张)。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况统计，“16富力05”（债券代码：136361）回售有效期登记数量为946,781手，回售金额为人民币946,781,000.00元。

债券代码：155404

债券简称：19富力01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券在存续期前两年（2019年5月9日至2021年5月8日）票面利率为5.60%；在本期债券存续期的第2年末，发行人选择上调本期债券后2年的票面利率140个基点，即本期债券存续期后2年（2021年5月9日至2023年5月8日）的票面利率为7.00%，并在存续期的后两年固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

本期债券持有人于回售登记期（2021年4月23日至2021年4月27日）内对其所持有的全部或部分“19富力01”登记回售，回售价格为债券面值(人民币100元/张)。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况统计，“19富力01”（债券代码：155404）回售有效期登记数量为1,579,799手，回售金额为人民币1,579,799,000元。

债券代码：135468

债券简称：16富力06

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

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；本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券持有人于回售登记期（2021年4月30日至2021年5月7日）内对其所持有的全部或部分“16富力06”登记回售，回售价格为债券面值(人民币100元/张)。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况统计，“16富力06”（债券代码：135468）回售有效期登记数量为394,000手，回售金额为人民币394,000,000元。

债券代码：114022

债券简称：16富力11

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

本期债券在存续期前3年（2016年10月19日至2019年10月18日）票面利率为4.39%，

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10月19日至2021年10月18日）票面利率为7.40%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10月19日至2022年10月18日），本期债券票面利率维持7.40%不变；本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本期债券持有人于回售登记期（2021年10月8日至2021年10月12日）内对其所持有的全部或部分“16富力11”登记回售，回售价格为债券面值(人民币100元/张)。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司对本期债券回售情况统计，“16富力11”（债券代码：114022）回售有效期登记数量为549,800手，回售金额为人民币549,800,000元。

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 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金
 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

债券代码	136360;136361;135468;114022;155061;155106;155404;155405
债券简称	16富力04;16富力05;16富力06;16富力11; 18富力08;18富力10;19富力01;19富力02
评级机构	联合资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2021年12月17日
报告期初主体评级	AAA
报告期末主体评级	AA+
报告期初债项评级	AAA
报告期末债项评级	AA+
报告期初主体评级展望	稳定
报告期末主体评级展望	负面
报告期初是否列入信用观察名单	否
报告期末是否列入信用观察名单	否
评级结果变化的原因	在目前偏紧的房地产行业政策环境和信贷环境下，叠加行业负面事件对地产融资环境的冲击以及行业销售增速下行，公司将持续面临流动性压力。考虑到公司资产处置、开放股权合作等方案存在不确定性，随着债务陆续到期，公司流动性管理压力或将进一步上升。

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、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; 136361; 135468; 114022; 155061; 155106; 155404; 155405

债券简称	16富力04; 16富力05; 16富力06; 16富力11; 18富力08; 18富力10; 19富力01; 19富力02;
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为充分、有效的维护债券持有人的利益，公司已为相关债券的按时、足额偿付制定了一定的工作计划，包括确定专门部门与人员、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、严格履行信息披露义务等，形成了一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
担保、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）	无
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	无

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、蔡洁瑜

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136360;136361;135468;114022;155061;155106;155404;155405
债券简称	16富力04;16富力05;16富力06;16富力11;18富力08;18富力10;19富力01;19富力02
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	张晓斌、常梦缙、陆遥、钟栋
联系电话	+86-755-82943666

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	136360;136361;135468;114022;155061;155106;155404;155405;
债券简称	16富力04;16富力05;16富力06;16富力11;18富力08;18富力10;19富力01;19富力02;
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

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	保留意见
所涉及的事项	确认递延所得税资产的合理性
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	可能对 2021 年 12 月 31 日财务状况及 2021 年度经营成果产生重大影响

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，并说明是否涉及到追溯调整或重述，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，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 14 号》

财政部于 2021 年 2 月 2 日发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号，以下简称“解释第 14 号”），自公布之日起施行。2021 年 1 月 1 日至施行日新增的有关业务，根据解释第 14 号进行调整。

①政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第 14 号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的 PPP 项目合同，对于 2020 年 12 月 31 日前开始实施且至施行日尚未完成的有关 PPP 项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。本公司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。

②基准利率改革

解释第 14 号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020 年 12 月 31 日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。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。

（2）执行《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于2021年5月26日发布了《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会〔2021〕9号），自2021年5月26日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2021年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

（3）执行《企业会计准则解释第15号》关于资金集中管理相关列报

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释第15号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第15号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。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。

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任一占合并报表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占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	21.10	5.38	399.49	-47.17
应收账款	54.43	1.39	105.36	-48.34
预付款项	28.08	0.72	20.26	38.63
持有待售资产	-	-	63.31	-100
债权投资	10.27	0.26	-	-
使用权资产	5.07	0.13	11.71	-56.65

发生变动的原因：

1. 货币资金减少主要系由于本年销售额减少，以及公司持续大幅度减少借款，透过降低有息负债余额及减少对高成本短期融资的依赖而改善总体财务风险；
2. 应收账款减少主要系由于为公司加强营运资金管理，加速应收账款的回收力度。
3. 预付账款增加主要系由于报告期内预付土地款增加，待取得土地后即转为存货。
4. 持有待售物业减少系由于本年度已完成将广州富力国际空港综合物流园出售给黑石集

团，因此 2021 年无持有待售资产。

5. 债权投资为本期新增债券投资 10.27 亿元。

6. 使用权资产减少系由于公司减少租赁资产，持续努力减少开支。

（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	受限资产账面价值	资产受限金额	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	211.04	148.45	-	70.34
存货	2,022.35	576.02	-	28.48
固定资产	340.11	295.35	-	86.84
在建工程	64.36	9.31	-	14.47
投资性房地产	349.43	195.47	349.43	55.94
无形资产	108.73	21.03	-	19.34
子公司股权	336.62	37.78	-	11.22
应收账款	54.43	-	-	-
合计	3,487.07	1,283.41	—	—

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百分之十

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

五、 负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付票据	61.56	1.57	38.87	58.36
持有待售负债	-	-	25.46	-100
长期借款	383.76	9.78	657.16	-41.60
其他非流动负债	5.35	0.14	13.43	-60.18

发生变动的的原因：

1. 应付票据增加系来自应付工程款及采购业务的应付票据增加。

2. 持有待售负债减少系由于本年度已完成将广州富力国际空港综合物流园出售给黑石集团，因此 2021 年无持有待售负债。

3. 长期借款减少系由于长期借款到期转为一年内到期负债。
4. 其他非流动负债减少系由于非流动负债到期转为一年内到期负债。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

根据审计报告，截至 2021 年 12 月 31 日，公司无法按预定还款日期偿还若干银行及其他借款人民币 70.07 亿元，正与金融机构或其他合作方进行谈判。其中：经征信查询，列入不良类贷款余额 0 元。

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：1,597.30 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 1,288.39 亿元，有息债务同比变动-19.34%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：622.04 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 458.69 亿元，占有息债务余额的 35.60%；银行贷款余额 603.70 亿元，占有息债务余额的 46.86%；非银行金融机构贷款 134.08 亿元，占有息债务余额的 10.41%；其他有息债务余额 91.92 亿元，占有息债务余额的 7.13%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	86.31	89.78	184.67	97.93	458.69
银行贷款	-	153.20	80.71	94.19	275.60	603.70
非银行金融机构	-	72.40	47.72	3.25	10.71	134.08
其他有息债务	-	82.77	9.15	-	-	91.92
合计	-	394.68	227.36	282.11	384.24	1,288.39

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 320.23 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 87.26 亿元人民币，境外债券已于 2022 年 7 月完成展期。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

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：-140.34 亿元

报告期非经常性损益总额：24.19 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

如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10%以上

适用 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

报告期末公司经营活动产生的净现金流为人民币 290.80 亿元，报告期末净亏损为人民币 159.89 亿元，差异主要来源于存货减少 223.44 亿元，计提资产减值损失及信用减值损失 149.84 亿元，财务费用 40.49 亿元，以上三个事项，减少净利润，不减少经营性现金流。

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

是 否

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：

报告期内，公司合并报表范围内发生亏损 159.89 亿元，占上年末净资产比例为 18.42%。产生净亏损的原因是房地产颇具挑战的状况导致公司于报告期内的房地产开发和销售收入减少及毛利率降低，以及公司运营项目售价较低导致报告期内对存货计提减值拨备。房地产行业继续受到不断变化的政策及持续的疫情造成的动荡经济状况下，公司继续致力于在短期内维持流动资金而非着眼与盈利能力，以努力维持稳健的财务状况。随着行业状况开始回稳并逐渐恢复正常，公司预计 2022 年资产价值不会如过去十二个月般进一步恶化。此外，因售价随着市场情况的复苏，公司将能够产生收益以抵消存货减值损失。

八、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

否

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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：1,004.01 亿元

报告期末对外担保的余额：1,007.40 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.39 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：0 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净资产 10%：是 否

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 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

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、发行人为其他特殊品种债券发行人

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、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
某信托股份有限公司与重庆富力瑜璟房地产开发有限公司信托贷款合同纠纷案	一审审理过程中，尚未判决	3.32亿元	否	无重大不利影响	2022年8月22日
某投资集团有限公司与广州鼎力创业投资有限公司借款合同纠纷案	一审审理过程中，尚未判决	3.72亿元	否	无重大不利影响	2022年8月22日
某投资管理有限公司与太原富力城房地产开发有限公司、广州富力地产股份有限公司、太原联富房地产开发有限公司股权转让纠纷案	仲裁审理过程中，尚未裁决	7.11亿元	否	无重大不利影响	2022年8月22日
某投资管理有限公司与盐城富力科创发展有限公司、广州富力地产股份有限公司项目资产收益权转让纠纷案	仲裁审理过程中，尚未裁决	18.32亿元	否	无重大不利影响	2022年8月22日
某投资管理有限公司与太原富力城房地产开发有限公司、广州富力地产股份有限公司、太原富力兴盛房地产开发有限公司项目合作纠纷案	仲裁审理过程中，尚未裁决	15.90亿元	否	无重大不利影响	2022年8月22日
某投资管理有限公司与太原富力城房地产开发有限公司、广州富力地产股份有限公司、太原永富房地产开发有限公司项目合作纠纷案	仲裁审理过程中，尚未裁决	12.89亿元	否	无重大不利影响	2022年8月22日
国兴环球土地整理开发有限公司与富力北京合同纠纷案	二审正在审理中	3.88亿元	否	无重大不利影响	2022年8月22日

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>；深圳证券交易所网站 <http://www.szse.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公司债券年度报告（2021年）》之盖章页)

广州富力地产股份有限公司
2022年 8 月 22 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表
2021年12月31日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	21,103,817,897.52	39,948,713,888.57
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	5,442,939,337.54	10,536,350,588.67
应收款项融资		
预付款项	2,808,449,399.30	2,025,817,824.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	30,854,359,029.32	27,610,550,191.06
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	202,234,565,185.37	229,922,210,542.02
合同资产	1,229,970,077.19	1,621,299,010.10
持有待售资产		6,330,657,681.98
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	11,486,146,651.69	9,742,908,869.72
流动资产合计	275,160,247,577.93	327,738,508,596.23
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	1,026,644,926.80	
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	14,408,867,789.68	13,057,362,003.10
其他权益工具投资	632,761,857.47	639,850,378.26

其他非流动金融资产		
投资性房地产	34,943,303,700.00	33,957,965,300.00
固定资产	34,011,164,413.09	29,837,213,780.36
在建工程	6,435,640,798.55	5,399,167,628.08
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	507,482,746.17	1,170,606,082.28
无形资产	10,873,208,191.66	10,360,279,887.25
开发支出		
商誉	509,430,554.02	499,081,725.78
长期待摊费用		
递延所得税资产	13,849,663,973.80	12,862,409,536.53
其他非流动资产		
非流动资产合计	117,198,168,951.24	107,783,936,321.64
资产总计	392,358,416,529.17	435,522,444,917.87
流动负债：		
短期借款	8,343,802,202.59	10,963,799,164.49
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	14,000,000.00	
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	6,156,062,076.87	3,887,440,658.51
应付账款	45,039,658,292.16	44,744,585,723.12
预收款项		
合同负债	50,130,338,550.63	48,002,504,076.70
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	300,336,107.14	367,010,964.07
应交税费	7,271,418,916.28	8,391,237,515.46
其他应付款	42,021,088,460.08	45,084,341,527.58
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		2,546,029,536.03
一年内到期的非流动负债	55,424,638,995.54	55,172,478,139.97
其他流动负债	22,460,123,796.60	23,068,007,727.32
流动负债合计	237,161,467,397.89	242,227,435,033.25

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	38,376,049,271.14	65,715,750,531.16
应付债券	28,259,211,550.11	30,132,890,587.75
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	392,542,102.47	452,557,026.72
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	9,779,837,548.72	8,831,025,395.90
其他非流动负债	534,987,011.93	1,343,481,227.26
非流动负债合计	77,342,627,484.37	106,475,704,768.79
负债合计	314,504,094,882.26	348,703,139,802.04
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,752,367,344.00	938,091,836.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,232,078,728.94	9,046,360,617.33
减：库存股		
其他综合收益	2,637,758,108.09	2,959,906,475.55
专项储备		
盈余公积	549,381,535.73	469,045,918.00
一般风险准备		
未分配利润	52,012,157,569.03	70,898,760,408.15
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	65,183,743,285.79	84,312,165,255.03
少数股东权益	12,670,578,361.12	2,507,139,860.80
所有者权益（或股东权益）合计	77,854,321,646.91	86,819,305,115.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计	392,358,416,529.17	435,522,444,917.87

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

2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		

货币资金	2,005,596,582.14	9,367,192,762.55
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	917,443,978.97	227,060,997.89
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	76,839,106,047.39	76,758,019,834.90
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,863,385,053.94	2,618,706,301.50
合同资产		
持有待售资产		1,233,548,408.23
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,557,775.18	6,557,166.39
流动资产合计	81,627,089,437.62	90,211,085,471.46
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	33,662,134,647.07	32,336,681,364.05
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	338,492,700.00	151,772,000.00
固定资产	261,570,014.91	285,479,033.65
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,685,556.30	
无形资产	177,585,955.99	178,537,137.50
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	969,395,180.32	1,170,060,971.55
其他非流动资产		
非流动资产合计	35,419,864,054.59	34,122,530,506.75
资产总计	117,046,953,492.21	124,333,615,978.21
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债	14,000,000.00	
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	962,161,368.19	949,294,046.09
预收款项		
合同负债	3,423,502.74	8,966,777.04
应付职工薪酬		372,778.64
应交税费	50,229,017.23	49,711,182.35
其他应付款	78,502,420,953.24	79,347,510,780.38
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	10,252,527,045.93	16,440,679,089.51
其他流动负债	805,666,973.05	1,079,584,286.25
流动负债合计	90,590,428,860.38	97,876,118,940.26
非流动负债：		
长期借款	8,713,047,927.36	7,739,311,400.02
应付债券	4,965,442,832.67	4,150,264,100.74
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	8,214,647.83	
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		
非流动负债合计	13,686,705,407.86	11,889,575,500.76
负债合计	104,277,134,268.24	109,765,694,441.02
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,752,367,344.00	938,091,836.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,270,947,580.45	9,085,223,088.45
减：库存股		
其他综合收益	100,245,997.15	
专项储备		
盈余公积	549,381,535.73	469,045,918.00

未分配利润	2,096,876,766.64	4,075,560,694.74
所有者权益（或股东权益）合计	12,769,819,223.97	14,567,921,537.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	117,046,953,492.21	124,333,615,978.21

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
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	76,626,952,039.54	86,004,294,451.30
其中：营业收入	76,626,952,039.54	86,004,294,451.30
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	78,407,766,152.73	79,877,486,345.91
其中：营业成本	64,372,862,314.31	64,455,541,942.44
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	2,006,528,640.21	4,672,074,019.33
销售费用	3,650,053,021.49	3,258,776,842.25
管理费用	5,233,244,857.55	5,906,741,946.60
研发费用		
财务费用	3,145,077,319.17	1,584,351,595.29
其中：利息费用	4,048,841,973.62	4,809,881,465.54
利息收入	1,019,527,894.00	824,418,675.00
加：其他收益	40,386,650.30	25,652,589.63
投资收益（损失以“-”号填列）	1,862,987,999.53	1,194,836,572.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	186,528,459.74	53,367,731.10
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)	694,345,362.56	2,984,953,070.67
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,991,827,594.00	5,548,419.55
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-12,991,988,617.09	-6,640,328.52
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	25,468,225.97	-28,972,659.48
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	-14,141,442,085.92	10,302,185,769.60
加: 营业外收入	877,820,368.50	384,498,702.13
减: 营业外支出	770,770,775.05	321,071,681.91
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-14,034,392,492.47	10,365,612,789.82
减: 所得税费用	1,954,263,231.93	2,527,776,279.92
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-15,988,655,724.40	7,837,836,509.90
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	-15,988,655,724.40	7,837,836,509.90
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)	-16,104,562,733.71	7,696,335,714.07
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	115,907,009.31	141,500,795.83
六、其他综合收益的税后净额	-322,148,367.46	1,464,306,465.48
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-322,148,367.46	1,464,306,465.48
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-23,912,851.57	59,779,032.35
(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	-23,912,851.57	59,779,032.35
(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	-298,235,515.89	1,404,527,433.13
(1) 权益法下可转损益的其他综	87,614,655.44	-79,898,290.63

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	-56,473,581.44	-9,427,988.36
(9) 其他	-329,376,589.89	1,493,853,712.12
(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	-16,310,804,091.86	9,302,142,975.38
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-16,426,711,101.17	9,160,642,179.55
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	115,907,009.31	141,500,795.83
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	-4.29	2.16
(二) 稀释每股收益(元/股)	-4.29	2.16

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
2021年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业收入	1,626,600,099.93	4,286,367,282.90
减: 营业成本	452,101,349.06	2,746,292,023.13
税金及附加	207,406,452.64	214,092,225.63
销售费用	106,742,720.55	30,986,511.81
管理费用	582,932,300.66	676,323,939.08
研发费用		
财务费用	241,196,087.78	2,194,631,579.26
其中: 利息费用	2,796,265,252.23	3,719,920,659.95
利息收入	2,641,540,272.93	1,908,263,170.37
加: 其他收益		
投资收益(损失以“-”号填列)	1,376,647,675.08	5,251,788,917.72
其中: 对联营企业和合营企业	124,324,183.31	-54,435,279.04

的投资收益		
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）	6,207,900.00	-285,387,307.22
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-32,091,096.65	-5,250,806.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-301,716,491.55	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	24,629,756.86	22,049.51
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,109,898,932.98	3,385,213,857.13
加：营业外收入	16,988,026.08	64,331,446.36
减：营业外支出	156,280,322.90	65,547,489.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	970,606,636.16	3,383,997,814.19
减：所得税费用	167,250,458.85	-336,197,396.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	803,356,177.31	3,720,195,210.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	803,356,177.31	3,720,195,210.64
（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	100,245,997.15	-305,566,828.35
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		94,636,829.43
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		94,636,829.43
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	100,245,997.15	-400,203,657.78
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	100,245,997.15	-400,203,657.78
六、综合收益总额	903,602,174.46	3,414,628,382.29
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

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020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	81,735,407,996.80	110,826,840,234.06
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	13,940,802,384.87	13,884,861,857.41
经营活动现金流入小计	95,676,210,381.67	124,711,702,091.47
购买商品、接受劳务支付的现金	36,881,210,950.71	52,086,119,322.28

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	7,987,638,472.83	8,933,705,155.74
支付的各项税费	9,277,505,189.81	11,512,191,115.81
支付其他与经营活动有关的现金	12,450,051,961.54	13,238,252,442.34
经营活动现金流出小计	66,596,406,574.89	85,770,268,036.17
经营活动产生的现金流量净额	29,079,803,806.78	38,941,434,055.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	72,411,654.14	494,324,583.48
取得投资收益收到的现金	60,702,343.68	59,099,534.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,046,488,385.20	9,316,454.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,954,806,318.44	
收到其他与投资活动有关的现金	412,923,415.44	1,146,054,513.96
投资活动现金流入小计	3,547,332,116.90	1,708,795,086.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,991,026,349.86	2,275,004,038.62
投资支付的现金	5,328,423,373.20	302,900,487.66
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		384,206,093.10
支付其他与投资活动有关的现金		288,021,822.15
投资活动现金流出小计	7,319,449,723.06	3,250,132,441.53
投资活动产生的现金流量净额	-3,772,117,606.16	-1,541,337,354.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,439,165,110.63	2,194,923,619.55
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,439,165,110.63	
取得借款收到的现金	30,662,381,748.02	55,620,081,128.83

收到其他与筹资活动有关的现金	42,063,763.40	13,193,094,599.41
筹资活动现金流入小计	37,143,610,622.05	71,008,099,347.79
偿还债务支付的现金	61,559,282,978.75	86,528,065,295.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,788,400,132.04	18,863,710,420.88
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	5,458,524,798.78	222,227,691.97
筹资活动现金流出小计	81,806,207,909.57	105,614,003,408.43
筹资活动产生的现金流量净额	-44,662,597,287.52	-34,605,904,060.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-59,318,373.22	-25,645,799.60
五、现金及现金等价物净增加额	-19,414,229,460.12	2,768,546,840.27
加：期初现金及现金等价物余额	25,672,822,313.91	22,904,275,473.64
六、期末现金及现金等价物余额	6,258,592,853.79	25,672,822,313.91

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

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020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	1,000,573,439.82	1,535,892,225.15
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	19,082,159,734.18	45,785,137,516.96
经营活动现金流入小计	20,082,733,174.00	47,321,029,742.11
购买商品、接受劳务支付的现金	417,847,517.26	193,187,413.21
支付给职工及为职工支付的现金	378,856,166.90	311,238,017.40
支付的各项税费	556,066,445.10	187,777,461.17
支付其他与经营活动有关的现金	20,948,173,079.62	15,215,772,291.97
经营活动现金流出小计	22,300,943,208.88	15,907,975,183.75
经营活动产生的现金流量净额	-2,218,210,034.88	31,413,054,558.36
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金		489,091,949.82
取得投资收益收到的现金		53,172,264.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	28,618,720.00	44,450.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,474,883,081.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,503,501,801.00	542,308,664.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,472,370.76	103,341,417.74
投资支付的现金	1,261,810,000.00	508,537,874.00
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	1,290,282,370.76	611,879,291.74
投资活动产生的现金流量净额	1,213,219,430.24	-69,570,627.23
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		2,194,923,619.55
取得借款收到的现金	10,353,406,356.03	4,074,125,106.24
收到其他与筹资活动有关的现金	3,467,816,160.60	2,616,360,000.00
筹资活动现金流入小计	13,821,222,516.63	8,885,408,725.79
偿还债务支付的现金	14,417,740,000.00	28,704,355,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,838,158,879.83	8,543,350,251.81
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	20,255,898,879.83	37,247,705,251.81
筹资活动产生的现金流量净额	-6,434,676,363.20	-28,362,296,526.02
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	-7,439,666,967.84	2,981,187,405.11
加：期初现金及现金等价物余额	7,667,657,700.19	4,686,470,295.08
六、期末现金及现金等价物余额	227,990,732.35	7,667,657,700.19

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

