
广州富力地产股份有限公司

公司债券中期报告

(2024 年)

二〇二四年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

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 2024 年 6 月 30 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、 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	8
五、 公司业务和经营情况	8
六、 公司治理情况	10
七、 环境信息披露义务情况	11
第二节 债券事项	11
一、 公司信用类债券情况	11
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	17
四、 公司债券募集资金情况	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	17
第三节 报告期内重要事项	19
一、 财务报告审计情况	19
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	19
三、 合并报表范围调整	19
四、 资产情况	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借	21
六、 负债情况	21
七、 利润及其他损益来源情况	23
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	23
九、 对外担保情况	23
十、 重大诉讼情况	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	25
十二、 向普通投资者披露的信息	25
第四节 专项品种债券应当披露的其他事项	25
第五节 发行人认为应当披露的其他事项	25
第六节 备查文件目录	26
财务报表	28
附件一： 发行人财务报表	28

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 6 月 30 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	☐ 董事 ☒ 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

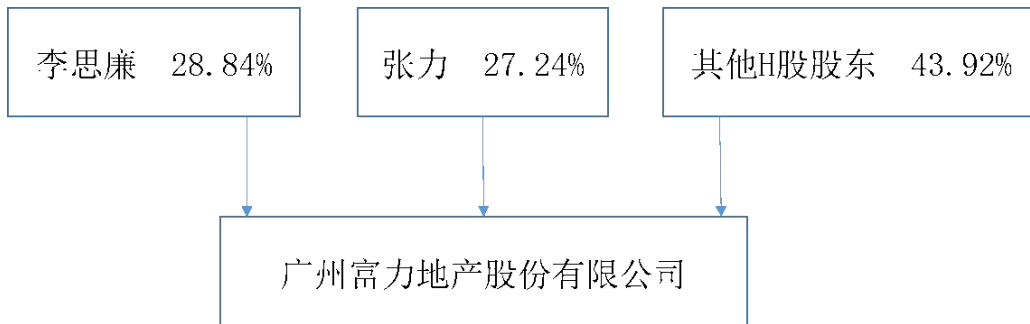
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、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 6 月 30 日，发行人控股股东、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。

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 6 月 30 日，发行人控股股东、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）报告期内控股股东的变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

¹均包含股份，下同。

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

√是 □否

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	赵泓	执行董事	任命	2024 年 5 月 31 日	变更中

（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：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、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。2024 年上半年公司实现协议销售额约 56 亿元，协议销售业务遍及九十八个城市。截至 2024 年 6 月底，公司拥有土地储备总建筑面积约 5,434 万平方米，并拥有 90 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 196.4 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、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。

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

报告期内，房地产行业开发投资、销售整体、施工面积及到位资金情况较上年同期均有所下降，其中新建商品房销售额、销售面积同比跌幅均收窄，施工面积同比跌幅略有放大，房企到位资金同比跌幅有所收窄，全国房地产市场仍面临调整压力，市场处于量价承压、筑底阶段。期间，政府出台各种刺激措施，如取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限、降低首付比例、降低公积金贷款利率、设立保障性住房再贷款用以合理收购已建成未出售商品房等，这些措施释放出旨在“稳市场”“去库存”的积极信号，本公司相信新的政策及措施将有助于稳定市场，放缓新房市场下行态势。

本公司持有庞大的土地储备、发展中项目及已落成物业，并继续积极通过预售方式产生现金流。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，行业地位稳固。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，公司营业总收入为人民币 142.51 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 104.84 亿元，其基于报告期内交付销售物业面积 88.79 万平方米，平均售价为每平方米人民币 11,800 元，平均售价较 2023 年同期有所上升。尽管报告期内房地产市场仍面临下行压力，市场整体延续调整态势，公司管理层制定了一系列措施以稳定公司经营及现金流，包括控制土地储备的支出、调整各项目开发时间表以适应不断变化的当地房地产市场、实施成本控制、灵活定价加快物业销售、寻求合作伙伴共同开发优质项目及出售酒店或非核心投资物业。公司于 2024 年 5 月完成英国伦敦 One Nine Elmes 项目的出售事宜，该出售事宜为本公司带来诸多裨益，包括减少 8 亿英镑建筑贷款违约风险、注销面值为 11.7 亿美元的美元优先票据及获得资产处置收益等。

（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） 主营业务情况

1. 分板块情况

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	104.84	92.28	11.98%	73.57%	123.05	100.90	18.00%	74.80%
商业物业租赁	4.25	-	100.00%	2.98%	4.16	-	100.00%	2.53%
酒店服务	27.62	22.89	17.13%	19.38%	29.83	23.47	21.32%	18.13%
其他服务	5.40	3.36	37.78%	3.79%	7.12	4.14	41.85%	4.33%
其他业务	0.40	0.12	70.00%	0.28%	0.35	0.15	57.14%	0.21%

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（%）
合计	142.51	118.65	16.74%	100.00%	164.51	128.66	21.79%	100.00%

2. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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毛利率由上年同期的 18%下降至本期的 11.98%，下降 6 个百分点。毛利率下降的原因是受房地产市场下行影响，部分项目毛利受到侵蚀。

（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，本公司管理层一直致力于积极且负责任地应对到期债务和负债管理问题，积极接触投资者及债权人，解决其关切问题并提供可行的解决方案。同时，本公司将重点开发预售，推动务实的预售方案，加大资本及现金回笼，以恢复现金流周期，及恢复投资者及债权人信心。此外，本公司继续寻求机会推进境内及境外资产出售计划，以产生额外的现金流并减少负债。

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

报告期内，面对房地产市场量价下跌、开发投资收紧和资金紧张的挑战，在销售方面，本公司结合现阶段购房者高度关注竣工风险的现状，将预售策略重点放在已落成待售物业，或发展周期即将结束的成熟项目，销售团队通过出售此类资产以获取现金流入。随着近期政策调整及经济刺激政策的实施，国内部分地区的物业交易有所加快，本公司将继续推出新落成项目，并积极推销剩余存货以产生可用现金流。同时，本公司持有可产生应急及稳定现金流的投资物业组合，如零售商场及酒店。近年来政府持续鼓励本土旅游及消费，有助于促进本公司酒店及旅游资产的增长，其资产经营业绩的改善有助于巩固本公司的财务状况及资产价值。

成本方面，本公司在国内一、二线城市拥有庞大土地储备。由于中期内拥有充足的土地储备以供开发，本公司对收购土地将保持谨慎。鉴于资金流动性紧张及成交量低迷，本公司的建安支出主要用于完成在建项目及已预售项目的开发及交付。融资方面，鉴于目前通过银行和资本市场融资及再融资能力受限，管理层主要侧重于流动性管理，并在当前的运营环境下负责任地与债权人合作，寻找互利的解决方案。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间存在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。

（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

（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、公司信用类债券情况

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、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2025 年 9 月 16 日
8、债券余额	16.93
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 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》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）2024 年第二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 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》，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）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》。
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、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2025 年 9 月 16 日
8、债券余额	9.91
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》《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》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）2024 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》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）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》。
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、2024 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2025 年 9 月 16 日
8、债券余额	3.79
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》《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》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）2024 年第二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》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）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》。
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、2024 年 8 月 31 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	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》和《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 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》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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于调整“H16 富力 5”付息方案的议案》。
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 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、2024 年 8 月 31 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	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》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

	）2024 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的通知》之《关于调整“18 富力 08”兑付方案的议案》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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于调整“H18 富力 8”付息方案的议案》。
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、2024 年 8 月 31 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	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》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）2024 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》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）2024 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于调整“H18 富力 1”付息方案的议案》。
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。

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	☒ 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
选择权条款是否触发或执行	否
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	☒ 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。

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调整情况

□ 适用 √ 不适用

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	无

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	无

行情况	
-----	--

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	无

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	无

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	无

债券代码：155106

债券简称	H18 富力 1
增信机制、偿债计划及其他	为本期债券提供龙门富力房地产开发有限公司 70%股权

偿债保障措施内容	、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	无

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 ☒ 未经审计

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

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）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
存货	开发产品、开发成本、拟开发土地以及原材料等。
投资性房地产	为赚取租金或/和资本增值而持有的房屋、建筑物，及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，如写字楼、购物中心和商业等。
固定资产	房屋建筑物、运输设备、办公设备、机器设备及其他设备。

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2023 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的， 说明原因
存货	1,639.16	1,804.29	-9.15%	不适用
投资性房地产	316.65	317.43	-0.25%	不适用
固定资产	318.57	325.32	-2.07%	不适用

（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 （包含该类别资产 非受限部分价值）	资产受限部 分账面价值	受限资产评估 价值（如有）	资产受限部分账面价 值占该类别资产账面 价值的比例（%）
货币资金	49.86	36.23		72.66%
存货	1,639.16	494.03		30.14%
固定资产	318.57	263.51		82.72%
在建工程	35.17	6.58		18.71%
投资性房地产	316.65	184.11	316.65	58.14%
无形资产	90.84	20.21		22.25%
合计	2,450.25	1,004.67	—	—

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	58.74	58.74	58.74	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	52.67	52.67	52.67	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

五、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

六、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238.64亿元和240.23亿元，报告期内有息债务余额同比变动0.67%。

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	6 个月以内（含）	6 个月以上		
公司信用类债券	-	5.97	118.03	124.00	51.62%
银行贷款	24.18	0.01	78.53	102.71	42.75%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	0.00%
其他有息债务	-	13.52	-	13.52	5.63%
合计	24.18	19.50	196.56	240.23	—

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118.68亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额5.32亿元，且共有5.59亿元公司信用类债券在2024年9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1,375.29亿元和1,243.17亿元，报告期内有息债务余额同比变动-9.61%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类	到期时间	金额合计	金额占有息
-------	------	------	-------

别	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月以上		债务的占比
公司信用类 债券	-	5.97	437.06	443.03	35.64%
银行贷款	85.20	211.52	235.53	532.25	42.81%
非银行金融 机构贷款	126.01	20.72	16.29	163.02	13.11%
其他有息债 务	65.78	6.33	32.76	104.87	8.44%
合计	276.99	244.54	721.64	1,243.17	—

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437.71亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额5.32亿元，且共有5.59亿元公司信用类债券在 2024 年 9 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319.03亿元人民币，且在 2024 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为0亿元人民币。

（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 (本金逾 期/利息 逾期/本 息均逾期)	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	84.54	本息均逾 期	到期未还	84.54	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	125.88	本息均逾 期	到期未还	125.88	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	65.70	本息均逾 期	到期未还	65.70	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。

（三） 主要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	2023 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
长期借款	200.86	317.22	-36.68%	减少系由于归还贷款，以及部分长期借款转到一年内到期的非流动负债。
其他非流动负债	19.66	32.49	-39.47%	减少系由于利息转本金，由该科目转到应付债券。

（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**七、利润及其他损益来源情况****（一） 基本情况**

报告期利润总额：-20.80亿元

报告期非经常性损益总额：13.37亿元

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**

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

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.	是	100%	投资业务	-	-12.54	-	-
富力地产（香港）有限公司	是	100%	投资业务	416.96	-216.24	-	-

八、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**九、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：681.14亿元

报告期对外担保的增减变动情况：70.21亿元

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：97.52亿元

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发行人合并口径报告期末净资产 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	56.41	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	—	—	—	—	—	56.41	—	—

十、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
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
某建筑工程有限公司	上海启富房地产开发有限公司等	建设工程施工合同纠纷	2022 年	上海市第一中级人民法院	3.17 亿元	二审审理过程中，尚未判决
某银行南海松岗支行	佛山富力房地产开发有限公司等	借款合同纠纷	2024 年	佛山市南海区人民法院	4.34 亿元	二审审理过程中，尚未判决
某房地产发展有限公司	赣州市富辉房地产开发有限公司等	借款合同纠纷	2024 年	上海市第二中级人民法院	5.23 亿元	一审审理过程中，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	一审审理过程中，尚未判决
某银行珠海分行	恒信国际光学实业有限公司等	借款合同纠纷	2024 年	珠海市中级人民法院	8.85 亿元	一审审理过程中，尚未判决
某信托公	西安坊城置业	借款合	2024 年	深圳国际	5.55 亿元	一审审理

司	有限公司等	同纠纷		仲裁院		过程中， 尚未判决
某金融机 构	海南富力海洋 欢乐世界开发 有限公司等	借款合同 纠纷	2024 年	北京金融 法院	4.59 亿元	一审审理 过程中， 尚未判决

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐适用 ☒不适用

十二、 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 专项品种债券应当披露的其他事项

☐适用 ☒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中期报告、半年度财务信息。

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 年公司债券中期报告》之盖章页)



广州富力地产股份有限公司

2024 年 8 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 06 月 30 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 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,985,969,146.16	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	3,368,667,772.72	3,360,687,152.64
应收款项融资		
预付款项	1,801,652,383.94	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	25,017,927,713.28	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	163,916,437,727.84	180,429,486,272.33
其中：数据资源		
合同资产	119,058,545.76	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	8,258,215,617.09	8,649,487,586.59
流动资产合计	207,467,928,906.79	226,299,435,469.34
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	390,746,357.30	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	11,497,394,583.44	11,452,441,112.09

其他权益工具投资	359,747,673.64	405,392,052.14
其他非流动金融资产		
投资性房地产	31,664,882,935.25	31,743,200,000.00
固定资产	31,856,866,367.84	32,531,771,643.21
在建工程	3,516,892,415.77	5,719,128,109.41
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	59,552,504.04	396,344,272.57
无形资产	9,083,891,705.12	9,458,106,128.91
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	40,902,554.02	40,902,554.02
长期待摊费用		
递延所得税资产	10,749,224,969.19	10,815,854,953.44
其他非流动资产		
非流动资产合计	99,220,102,065.61	102,953,888,183.09
资产总计	306,688,030,972.40	329,253,323,652.43
流动负债：		
短期借款	5,167,788,126.80	4,849,683,287.31
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	13,500,000.00	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	38,350,709,645.54	38,161,649,303.84
预收款项		
合同负债	21,945,927,880.34	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	589,739,424.77	772,403,703.27
应交税费	11,879,475,693.72	10,557,916,568.15
其他应付款	42,292,340,314.11	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	60,618,442,444.02	49,620,727,115.05
其他流动负债	18,510,101,930.82	20,021,895,218.36
流动负债合计	199,368,025,460.12	195,722,066,465.38
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	20,085,806,796.85	31,721,625,408.36
应付债券	36,879,471,472.44	47,080,715,359.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	42,811,945.18	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	8,611,473,710.24	9,342,921,146.04
其他非流动负债	1,966,486,540.34	3,248,801,396.36
非流动负债合计	67,586,050,465.05	91,710,129,934.39
负债合计	266,954,075,925.17	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	2,158,437,059.15	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	14,312,211,179.40	16,537,181,004.23
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	27,042,964,480.94	29,124,835,336.71
少数股东权益	12,690,990,566.29	12,696,291,915.95
所有者权益（或股东权益）合计	39,733,955,047.23	41,821,127,252.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计	306,688,030,972.40	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 06 月 30 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 06 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	147,808,912.71	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	1,619,222,514.07	1,620,553,478.25
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	82,572,183,577.44	86,524,795,539.21
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,590,539,775.59	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	85,931,313,399.64	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	33,262,117,251.44	33,190,788,893.26
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	301,700,000.00	301,700,000.00
固定资产	224,002,854.51	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	159,615,469.49	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	983,689,861.59	977,295,515.30
其他非流动资产		
非流动资产合计	34,931,125,437.03	34,872,000,784.43
资产总计	120,862,438,836.67	124,785,256,164.82
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债	13,500,000.00	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	927,083,514.72	941,458,263.11
预收款项		
合同负债	2,234,741.07	3,423,502.74
应付职工薪酬	8,827,819.46	20,715,351.65
应交税费	123,270,826.13	119,073,919.28
其他应付款	81,697,769,697.87	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	11,359,019,468.37	8,379,198,127.92
其他流动负债	832,702,440.60	833,649,880.89
流动负债合计	94,964,408,508.22	96,139,902,218.52
非流动负债：		
长期借款	6,309,286,289.74	6,134,040,328.54
应付债券	8,118,191,826.17	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	50,568,831.82	19,098,493.15
非流动负债合计	14,478,046,947.73	17,156,190,520.30
负债合计	109,442,455,455.95	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	100,245,997.15	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	747,040,923.39	816,220,968.67
所有者权益（或股东权益）合计	11,419,983,380.72	11,489,163,426.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	120,862,438,836.67	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：邓泉璞

合并利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	14,250,876,835.70	16,450,929,174.61
其中：营业收入	14,250,876,835.70	16,450,929,174.61
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	17,170,190,231.79	19,834,564,275.72
其中：营业成本	11,864,740,775.31	12,866,320,940.71
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	617,032,325.94	673,998,981.86
销售费用	605,533,029.38	499,863,912.15
管理费用	1,363,558,640.64	1,693,512,560.22
研发费用		
财务费用	2,719,325,460.52	4,100,867,880.78
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	117,797,061.39	12,417,761.34
投资收益（损失以“—”号填列）	1,507,883,532.64	-161,379,770.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

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）	11,562,200.00	-
信用减值损失（损失以“－”号填列）	37,379,096.03	43,985,668.72
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-640,907,896.94	15,056,564.16
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-817,377.81	11,466,202.37
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-1,886,416,780.78	-3,462,088,674.53
加：营业外收入	21,254,001.11	57,081,166.60
减：营业外支出	215,308,405.02	662,927,135.70
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-2,080,471,184.69	-4,067,934,643.63
减：所得税费用	144,175,077.14	821,757,432.14
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-2,224,831,636.72	-4,889,692,075.77
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-2,224,831,636.72	-4,889,692,075.77
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）	-2,224,969,824.83	-5,020,559,567.40
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	138,188.11	130,867,491.63
六、其他综合收益的税后净额	143,098,969.06	-391,785,220.96
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	143,098,969.06	-391,785,220.96
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-45,644,378.50	-1,821,080.90
（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	-45,644,378.50	-1,821,080.90
（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	188,743,347.56	-389,964,140.06
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-15,478.78	279,942.82
（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	204,100,845.46	-390,244,082.88
（9）其他	-15,342,019.12	
（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	-2,081,732,667.66	-5,281,477,296.73
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,081,870,855.77	-5,412,344,788.36
（二）归属于少数股东的综合收益总额	138,188.11	130,867,491.63
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.59	-1.34
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.59	-1.34

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：邓泉璞

母公司利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	100,751,485.03	306,065,962.50
减：营业成本	15,549,291.49	64,176,145.53
税金及附加	3,325,229.85	7,875,903.06
销售费用	2,176,973.39	10,571,902.72
管理费用	110,020,558.13	101,349,287.79
研发费用		
财务费用	196,442,777.67	209,384,875.66
其中：利息费用		

利息收入		
加：其他收益	12,821,017.51	
投资收益（损失以“－”号填列）	135,131,432.97	-227,301,991.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	4,312,842.50	1,992,455.23
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-44,841.72	2,780,816.50
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-74,542,894.24	-309,820,872.19
加：营业外收入	332,257.12	899,357.70
减：营业外支出	1,363,754.45	27,408,217.50
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-75,574,391.57	-336,329,731.99
减：所得税费用	-6,394,346.29	39,565,617.94
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-69,180,045.28	-375,895,349.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-69,180,045.28	-375,895,349.93
（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		
（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		
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		
六、综合收益总额	-69,180,045.28	-375,895,349.93
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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
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	8,688,991,944.59	13,660,393,504.96
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	254,841,363.69	652,266,280.84
经营活动现金流入小计	8,943,833,308.28	14,312,659,785.80
购买商品、接受劳务支付的现金	6,104,392,157.07	8,563,838,520.62
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	1,415,062,084.78	1,721,311,297.59
支付的各项税费	622,073,088.03	750,468,948.42
支付其他与经营活动有关的现金	1,636,903,134.53	1,422,387,074.87
经营活动现金流出小计	9,778,430,464.41	12,458,005,841.50
经营活动产生的现金流量净额	-834,597,156.13	1,854,653,944.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	419,668,995.31	-
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	45,852,247.00	19,413,860.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	977,740,652.96	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	1,443,261,895.27	315,676,387.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,525,314.84	311,055,798.40
投资支付的现金	-	10,430,000.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	60,525,314.84	321,485,798.40
投资活动产生的现金流量净额	1,382,736,580.43	-5,809,410.44
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	565,722,970.69	1,471,502,346.10
收到其他与筹资活动有关的现金	356,455,256.18	1,301,788,499.18
筹资活动现金流入小计	922,178,226.87	2,773,290,845.28
偿还债务支付的现金	686,102,045.44	3,099,290,936.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	721,959,910.15	1,895,604,119.41
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	425,816,144.49	40,556,725.61
筹资活动现金流出小计	1,833,878,100.08	5,035,451,781.95
筹资活动产生的现金流量净额	-911,699,873.21	-2,262,160,936.67
四、汇率变动对现金及现金等价物	-574,256.05	15,838,238.79

的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-364,134,704.96	-397,478,164.02
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	1,363,068,880.21	1,779,542,133.80

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度	2023年半年度
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	9,259,453.63	38,078,647.14
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	13,935,136.17	457,282,013.59
经营活动现金流入小计	23,194,589.80	495,360,660.73
购买商品、接受劳务支付的现金	10,409.77	6,861.82
支付给职工及为职工支付的现金	13,325,573.24	4,362,907.43
支付的各项税费	2,513,935.01	4,037,344.28
支付其他与经营活动有关的现金	240,253,337.65	1,467,584,333.74
经营活动现金流出小计	256,103,255.67	1,475,991,447.27
经营活动产生的现金流量净额	-232,908,665.87	-980,630,786.54
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	195,654,544.47	266,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	39,747,083.70	718,089,304.55

筹资活动现金流入小计	235,401,628.17	984,339,304.55
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	193,567.00	922,037.86
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	922,037.86
筹资活动产生的现金流量净额	235,208,061.17	983,417,266.69
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	2,299,395.30	2,786,480.15
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	2,869,299.41	73,258,762.75

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

