
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，请投资者注意阅读。

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、 发行人为永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	☐ 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

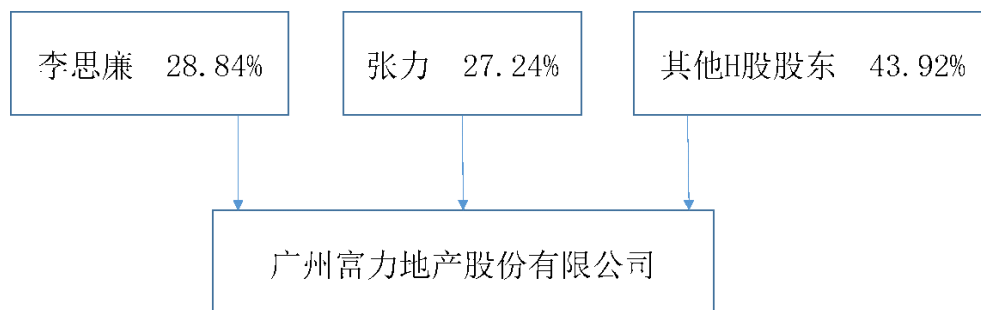
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

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，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行业各业，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	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。 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》。
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	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。 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》。
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	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。 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》。
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	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。 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》、《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	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。 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

	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	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	☒ 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。
--	---

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	☒ 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 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	
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）	
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）	
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	-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

