广州富力地产股份有限公司
二〇二五年半年度财务报表

广州富力地产股份有限公司

财务报表

（2025 年 01 月 01 日至 2025 年 6 月 30 日止）

	目录	页次
一、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-77

广州富力地产股份有限公司

合并资产负债表

2025年6月30日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	（一）	3,507,574,391.86	3,863,808,872.80
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	（二）	2,247,995,350.12	2,581,976,942.11
应收款项融资			
预付款项	（三）	1,442,894,693.78	1,436,853,919.73
其他应收款	（四）	34,555,734,966.48	31,596,322,118.59
买入返售金融资产			
存货	（五）	162,589,662,394.02	165,146,731,420.86
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	（六）	6,495,926,718.46	7,481,126,451.47
流动资产合计		210,839,788,514.72	212,106,819,725.56
非流动资产：			
债权投资	（七）	246,969,027.60	246,980,613.80
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	（八）	11,127,244,127.83	11,065,540,226.96
其他权益工具投资	（九）	4,176,876,770.45	4,343,684,211.44
其他非流动金融资产			
投资性房地产	（十）	29,496,285,079.82	29,459,220,000.00
固定资产	（十一）	13,860,638,125.18	14,158,969,457.03
在建工程	（十二）	3,489,294,849.95	3,397,896,589.93
使用权资产	（十三）	38,744,452.32	48,301,267.95
无形资产	（十四）	3,729,925,894.35	3,790,437,507.16
商誉	（十五）	29,203,554.02	29,203,554.02
长期待摊费用			
递延所得税资产	（十六）	9,332,957,432.51	9,327,715,633.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		75,528,139,314.03	75,867,949,061.44
资产总计		286,367,927,828.75	287,974,768,787.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

广州富力地产股份有限公司

合并资产负债表（续）

2025年6月30日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	（十七）	2,768,721,962.87	498,784,174.72
交易性金融负债	（十八）	15,400,000.00	15,400,000.00
应付票据			
应付账款	（十九）	38,371,903,905.00	40,509,041,458.66
预收款项			
合同负债	（二十）	22,058,869,198.25	23,530,371,191.30
应付职工薪酬	（二十一）	580,885,737.15	503,239,380.94
应交税费	（二十二）	15,531,583,528.14	13,910,950,329.41
其他应付款	（二十三）	43,890,725,843.88	42,717,373,301.71
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（二十四）	110,100,622,994.51	105,471,468,548.70
其他流动负债	（二十五）	14,779,609,535.70	16,660,027,198.12
流动负债合计		248,098,322,705.50	243,816,655,583.56
非流动负债：			
长期借款	（二十六）	6,086,622,008.53	5,388,756,527.72
应付债券	（二十七）	843,329,078.37	3,486,934,813.84
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（二十八）	26,342,313.96	33,509,951.59
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	（十六）	8,306,717,451.20	7,981,551,374.73
其他非流动负债	（二十九）	478,910,802.06	1,104,307,129.42
非流动负债合计		15,741,921,654.12	17,995,059,797.30
负债合计		263,840,244,359.62	261,811,715,380.86
所有者权益：			
股本	（三十）	3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（三十一）	6,270,567,362.66	6,270,567,362.66
减：库存股			
其他综合收益	（三十二）	2,321,000,959.18	1,924,705,509.49
专项储备	（三十三）		
盈余公积	（三十四）	549,381,535.73	549,381,535.73
一般风险准备			
未分配利润	（三十五）	-2,856,660,078.09	1,131,755,378.41
归属于母公司所有者权益合计		10,036,657,123.48	13,628,777,130.29
少数股东权益		12,491,026,345.65	12,534,276,275.85
所有者权益合计		22,527,683,469.13	26,163,053,406.14
负债和所有者权益总计		286,367,927,828.75	287,974,768,787.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

广州富力地产股份有限公司
母公司资产负债表
2025 年 6 月 30 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注十六	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		48,290,083.73	150,042,320.43
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	（一）	1,597,211,619.19	1,617,810,212.19
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	（二）	82,921,274,539.90	79,858,044,926.14
存货		1,507,948,301.27	1,565,833,429.87
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	1,558,619.83
流动资产合计		86,076,283,163.92	83,193,289,508.46
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	（三）	33,347,503,267.04	33,051,797,066.74
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	278,420,000.00
固定资产		214,261,168.34	219,548,949.85
在建工程			
使用权资产			
无形资产		134,684,186.15	148,579,782.91
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,053,636,327.94	1,077,295,901.20
其他非流动资产			
非流动资产合计		35,028,504,949.47	34,775,641,700.70
资产总计		121,104,788,113.39	117,968,931,209.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

广州富力地产股份有限公司
母公司资产负债表（续）
2025年6月30日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		2,384,613,201.07	
交易性金融负债		15,400,000.00	15,400,000.00
应付票据			
应付账款		913,919,634.90	914,869,502.65
预收款项			
合同负债		469,982.02	469,982.02
应付职工薪酬		40,762,074.25	7,406,631.29
应交税费		1,338,793,985.74	123,668,890.01
其他应付款		77,348,483,494.27	77,353,207,205.92
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		26,988,066,989.60	23,646,266,847.32
其他流动负债		401,166,118.60	1,596,675,914.21
流动负债合计		109,431,675,480.45	103,657,964,973.42
非流动负债：			
长期借款			116,900,000.00
应付债券		849,403,078.37	3,511,230,813.84
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			
非流动负债合计		849,403,078.37	3,628,130,813.84
负债合计		110,281,078,558.82	107,286,095,787.26
所有者权益：			
股本		3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		6,270,947,580.45	6,270,947,580.45
减：库存股			
其他综合收益		88,848,193.65	88,848,193.65
专项储备			
盈余公积		549,381,535.73	549,381,535.73
未分配利润		162,164,900.74	21,290,768.07
所有者权益合计		10,823,709,554.57	10,682,835,421.90
负债和所有者权益总计		121,104,788,113.39	117,968,931,209.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

广州富力地产股份有限公司

合并利润表

2025 年 1-6 月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	（三十六）	7,080,215,405.49	14,250,876,835.70
其中：营业收入	（三十六）	7,080,215,405.49	14,250,876,835.70
二、营业总成本		10,697,631,359.10	17,170,190,231.79
其中：营业成本	（三十六）	5,465,115,325.54	11,864,740,775.31
税金及附加	（三十七）	1,269,356,749.54	617,032,325.94
销售费用	（三十八）	452,889,930.38	605,533,029.38
管理费用	（三十九）	1,126,303,456.77	1,363,558,640.64
研发费用			
财务费用	（四十）	2,383,965,896.87	2,719,325,460.52
加：其他收益	（四十一）	332,438,653.83	117,797,061.39
投资收益（损失以“-”号填列）	（四十二）	-277,508,051.50	1,507,883,532.64
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	（四十三）	3,964,662.26	11,562,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（四十四）	11,130,303.41	37,379,096.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）	（四十五）		-640,907,896.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（四十六）	7,678,987.04	-817,377.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,539,711,398.57	-1,886,416,780.78
加：营业外收入	（四十七）	8,136,040.09	21,254,001.11
减：营业外支出	（四十八）	397,512,979.96	215,308,405.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,929,088,338.44	-2,080,471,184.69
减：所得税费用	（四十九）	95,111,266.31	144,360,452.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,024,199,604.75	-2,224,831,636.72
（一）按经营持续性分类			
1．持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,024,199,604.75	-2,224,831,636.72
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）		-3,988,415,456.50	-2,224,969,824.83
2．少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-35,784,148.25	138,188.11
六、其他综合收益的税后净额		396,295,449.69	143,098,969.06
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		396,295,449.69	143,098,969.06
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-166,807,440.99	-45,644,378.50
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		-166,807,440.99	-45,644,378.50
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		563,102,890.68	188,743,347.56
1．权益法下可转损益的其他综合收益		311,076.45	-15,478.78
2．其他债权投资公允价值变动			
3．金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4．其他债权投资信用减值准备			
5．现金流量套期储备			
6．外币财务报表折算差额		570,322,202.52	204,100,845.46
7．其他		-7,530,388.29	-15,342,019.12
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		-3,627,904,155.06	-2,081,732,667.66
归属于母公司所有者的综合收益总额		-3,592,120,006.81	-2,081,870,855.77
归属于少数股东的综合收益总额		-35,784,148.25	138,188.11
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-1.06	-0.59
（二）稀释每股收益（元/股）		-1.06	-0.59

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

广州富力地产股份有限公司
母公司利润表
2025 年 1-6 月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、营业收入	（四）	98,985,745.66	100,751,485.03
减：营业成本	（四）	56,285,538.34	15,549,291.49
税金及附加		13,324,478.21	3,325,229.85
销售费用		1,467,273.60	2,176,973.39
管理费用		113,298,379.63	110,020,558.13
财务费用		42,261,135.34	196,442,777.67
加：其他收益		2,143,849.75	12,821,017.51
投资收益（损失以“-”号填列）	（五）	296,059,977.78	135,131,432.97
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）		5,753,338.14	4,312,842.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		8,149,543.45	-44,841.72
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		184,455,649.66	-74,542,894.24
加：营业外收入		60,595.47	332,257.12
减：营业外支出		19,982,539.20	1,363,754.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		164,533,705.93	-75,574,391.57
减：所得税费用		23,659,573.26	-6,394,346.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		140,874,132.67	-69,180,045.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		140,874,132.67	-69,180,045.28
（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．金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4．其他债权投资信用减值准备			
5．现金流量套期储备			
6．外币财务报表折算差额			
7．其他			
六、综合收益总额		140,874,132.67	-69,180,045.28
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

广州富力地产股份有限公司
合并现金流量表
2025 年 1-6 月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,716,398,032.79	8,688,991,944.59
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		671,790,460.91	254,841,363.69
经营活动现金流入小计		6,388,188,493.70	8,943,833,308.28
购买商品、接受劳务支付的现金		3,889,500,526.25	6,104,392,157.07
支付给职工以及为职工支付的现金		531,300,965.26	1,415,062,084.78
支付的各项税费		518,206,334.69	622,073,088.03
支付其他与经营活动有关的现金		509,307,814.25	1,636,903,134.53
经营活动现金流出小计		5,448,315,640.45	9,778,430,464.41
经营活动产生的现金流量净额		939,872,853.25	-834,597,156.13
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		1,954,801.59	45,852,247.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-7,001,093.93	977,740,652.96
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-5,046,292.34	1,443,261,895.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,995,891.48	60,525,314.84
投资支付的现金			
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		7,995,891.48	60,525,314.84
投资活动产生的现金流量净额		-13,042,183.82	1,382,736,580.43
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		286,595,761.62	565,722,970.69
收到其他与筹资活动有关的现金		235,760,473.98	356,455,256.18
筹资活动现金流入小计		522,356,235.60	922,178,226.87
偿还债务支付的现金		949,206,426.72	686,102,045.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		604,452,089.88	721,959,910.15
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		28,345,246.81	425,816,144.49
筹资活动现金流出小计		1,582,003,763.41	1,833,878,100.08
筹资活动产生的现金流量净额		-1,059,647,527.81	-911,699,873.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		33,483,531.15	-574,256.05
五、现金及现金等价物净增加额		-99,333,327.23	-364,134,704.96
加：期初现金及现金等价物余额		787,384,945.98	1,727,203,585.17
六、期末现金及现金等价物余额		688,051,618.75	1,363,068,880.21

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

广州富力地产股份有限公司
母公司现金流量表
2025年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			9,259,453.63
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		323,255,269.23	13,935,136.17
经营活动现金流入小计		323,255,269.23	23,194,589.80
购买商品、接受劳务支付的现金		7,101.22	10,409.77
支付给职工以及为职工支付的现金		12,302,307.04	13,325,573.24
支付的各项税费		313,033.24	2,513,935.01
支付其他与经营活动有关的现金		25,917,983.70	240,253,337.65
经营活动现金流出小计		38,540,425.20	256,103,255.67
经营活动产生的现金流量净额		284,714,844.03	-232,908,665.87
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
收到其他与筹资活动有关的现金		102,230,363.24	39,747,083.70
筹资活动现金流入小计		102,230,363.24	235,401,628.17
偿还债务支付的现金		245,940,794.64	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		42,359,800.21	193,567.00
支付其他与筹资活动有关的现金		98,793,113.90	
筹资活动现金流出小计		387,093,708.75	193,567.00
筹资活动产生的现金流量净额		-284,863,345.51	235,208,061.17
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		-148,501.48	2,299,395.30
加：期初现金及现金等价物余额		5,056,417.92	569,904.11
六、期末现金及现金等价物余额		4,907,916.44	2,869,299.41

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

广州富力地产股份有限公司
合并所有者权益变动表
2025年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	3,752,367,344.00				6,270,567,362.66		1,924,705,509.49		549,381,535.73		1,131,755,378.41	13,628,777,130.29	12,534,276,275.85	26,163,053,406.14
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	3,752,367,344.00				6,270,567,362.66		1,924,705,509.49		549,381,535.73		1,131,755,378.41	13,628,777,130.29	12,534,276,275.85	26,163,053,406.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							396,295,449.69				-3,988,415,456.50	-3,592,120,006.81	-43,249,930.20	-3,635,369,937.01
（一）综合收益总额							396,295,449.69				-3,988,415,456.50	-3,592,120,006.81	-35,784,148.25	-3,627,904,155.06
（二）所有者投入和减少资本													-7,465,781.95	-7,465,781.95
1. 所有者投入的普通股													-7,465,781.95	-7,465,781.95
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备								39,057,425.40				39,057,425.40		39,057,425.40
1. 本期提取								39,057,425.40				39,057,425.40		39,057,425.40
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	3,752,367,344.00				6,270,567,362.66		2,321,000,959.18		549,381,535.73		-2,856,660,078.09	10,036,657,123.48	12,491,026,345.65	22,527,683,469.13

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广州富力地产股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2025 年 1-6 月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额													
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	3,752,367,344.00				6,270,567,362.66		2,015,338,090.09		549,381,535.73		16,537,181,004.23	29,124,835,336.71	12,696,291,915.95	41,821,127,252.66
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	3,752,367,344.00				6,270,567,362.66		2,015,338,090.09		549,381,535.73		16,537,181,004.23	29,124,835,336.71	12,696,291,915.95	41,821,127,252.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							143,098,969.06				-2,224,969,824.83	-2,081,870,855.77	-5,301,349.66	-2,087,172,205.43
（一）综合收益总额							143,098,969.06				-2,224,969,824.83	-2,081,870,855.77	138,188.11	-2,081,732,667.66
（二）所有者投入和减少资本														
1．所有者投入的普通股														
2．其他权益工具持有者投入资本														
3．股份支付计入所有者权益的金额														
4．其他														
（三）利润分配													-5,439,537.77	-5,439,537.77
1．提取盈余公积														
2．提取一般风险准备														
3．对所有者（或股东）的分配													-5,439,537.77	-5,439,537.77
4．其他														
（四）所有者权益内部结转														
1．资本公积转增资本（或股本）														
2．盈余公积转增资本（或股本）														
3．盈余公积弥补亏损														
4．设定受益计划变动额结转留存收益														
5．其他综合收益结转留存收益														
6．其他														
（五）专项储备														
1．本期提取								75,109,180.20				75,109,180.20		75,109,180.20
2．本期使用								75,109,180.20				75,109,180.20		75,109,180.20
（六）其他														
四、本期期末余额	3,752,367,344.00				6,270,567,362.66		2,158,437,059.15		549,381,535.73		14,312,211,179.40	27,042,964,480.94	12,690,990,566.29	39,733,955,047.23

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广州富力地产股份有限公司
母公司所有者权益变动表
2025年1-6月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		88,848,193.65		549,381,535.73	21,290,768.07	10,682,835,421.90
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		88,848,193.65		549,381,535.73	21,290,768.07	10,682,835,421.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										140,874,132.67	140,874,132.67
（一）综合收益总额										140,874,132.67	140,874,132.67
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对所有者（或股东）的分配											
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		88,848,193.65		549,381,535.73	162,164,900.74	10,823,709,554.57

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广州富力地产股份有限公司
母公司所有者权益变动表（续）
2025 年 1-6 月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		100,245,997.15		549,381,535.73	816,220,968.67	11,489,163,426.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		100,245,997.15		549,381,535.73	816,220,968.67	11,489,163,426.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-69,180,045.28	-69,180,045.28
（一）综合收益总额										-69,180,045.28	-69,180,045.28
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											
6．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		100,245,997.15		549,381,535.73	747,040,923.39	11,419,983,380.72

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年半年度财务报表附注
（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

截至 2024 年 6 月 30 日，本公司注册资本为人民币 3,752,367,344.00 元。

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

本公司统一社会信用代码为 91440101190548279L。

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

本财务报表业经公司董事会于 2025 年 8 月 27 日批准报出。。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

本公司 2025 年 1-6 月归属于母公司股东的净亏损为人民币 39.88 亿元，截至 2025 年 6 月 30 日，本公司的银行借款、境内外债券及其他借款总额为人民币 1,141.20 亿元，其中人民币 1,067.11 亿元将于未来十二个月内到期，而公司的货币资金总额（包

括受限货币资金）为人民币 35.08 亿元。此外，截至 2025 年 6 月 30 日，本公司无法按期偿还若干银行及其他借款人民币 327.45 亿元，且于 2025 年 6 月 30 日之后，未能偿还自 2025 年 7 月至公司财务报表获批准报出日到期的若干银行及其他借款人民币 48.00 亿元。因此，本金总额为人民币 854.79 亿元的银行借款及其他借款已违约或交叉违约。此外，公司还涉及多项与未偿还借款、建筑纠纷及其他事项有关的诉讼案件。

鉴于上述情况，公司管理层已对自 2025 年 6 月 30 日起未来 12 个月的现金流预测（以下简称“现金流预测”）进行了审慎评估，并充分考虑了可能影响公司持续经营能力的重大不确定因素，并据此制定若干计划及措施，以确保公司拥有充足的财务资源以持续经营并偿还到期债务。本公司已采取或将采取若干计划及措施以使本公司拥有充足财务资源履行到期的财务承诺，包括但不限于下列计划及措施：

（1）本公司及其顾问一直与债权人就其境外债务（以下简称“范围内债务”）的建议重组（一下简称“重组”）进行沟通，以期达成所有债权人均能得到公平对待的解决方案。范围内债务包括本公司子公司怡略有限公司（以下简称“票据发行人”）所发行三笔分别于 2025 年、2027 年及 2028 年到期的 6.5%现金付息、7.5%实物付息优先票据，以及本公司、票据发行人及富力地产（香港）有限公司（以下简称“富力（香港）”，富力香港连同本公司及票据发行人统称为“交易公司”）全权酌情指定的本公司任何其他财务债务；

截至本财务报表批准日期，重组进度如下：

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

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

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

（2）本公司正积极与其他现有贷款人进行协商，以延期、再融资或重组集团的借款，且在本公司产生足够的现金流之前不要求立即还款。这些协商具建设性及基于当前状况，但因市场状况不断变化，仍需时间制定或实施有关行动。此外，本公司与现

有贷款人商谈的同时，将继续寻求新的融资来源或加快资产出售，以应付即将到期的财务责任及未来经营的现金流需求；

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

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

（5）本公司将继续加快开发物业销售，并加快收回销售款项及其他应收款。本公司亦将继续积极推动物业销售，以应对不断变化的市场环境；

（6）本公司已采取措施降低行政成本并严格控制资本开支，从而维持资金流动性，并将根据需要进一步压缩非必要开支。

管理层认为，在上述计划和措施有效实施的前提下，本公司预计将能够保持必要的营运资金，以支持日常业务运作并履行自 2025 年 6 月 30 日起至少十二个月内到期的财务责任。因此，管理层认为，按持续经营基础编制本公司截至 2025 年 6 月 30 日的合并财务报表是适当的。

然而，持续经营假设的适当性取决于本公司计划及措施的成功实施，包括债务重组、贷款协商、资产出售、诉讼解决方案、加快物业销售及收款以及实施业务及成本控制策略以改善现金流及营运资金。这些措施能否顺利实施存在重大不确定因素，可能对本公司持续经营能力构成重大影响，因此，本公司可能无法在正常业务过程中变现其资产并清偿其负债。

如相关措施未能及时实现预期效果，则本公司可能无法维持持续经营，将可能需要按资产的可回收净额计提减值，并对其他潜在负债作出计提调整，同时将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动项目。这些潜在调整的影响并未反映在本合并财务报表中。

三、重要会计政策及会计估计

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

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年 1-6 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

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

2、 合并程序

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

业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

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

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

②分步处置子公司

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

ⅰ．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。

ⅱ．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。

ⅲ．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。

ⅳ．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产。

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债。

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入。

（4）按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入。

（5）确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十五）长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

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

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

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值。

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

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

（1）终止确认部分的账面价值。

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

-以摊余成本计量的金融资产

-合同资产

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

预期信用损失的计量：

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

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

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

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

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

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

-该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或

-该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险：

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

信用风险显著增加：

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

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

-债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况。

-已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化。

-已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化。

-现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

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

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

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

-金融资产逾期超过 90 天。

已发生信用减值的金融资产

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

-发行方或债务人发生重大财务困难。

-债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。

-本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

-债务人很可能破产或进行其他财务重组。

-发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报：

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

核销：

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：开发产品、开发成本、拟开发土地以及原材料等。

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

开发成本，主要归集未竣工项目成本。

拟开发土地，主要是归集未开工项目的土地成本。

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

物业维修基金，应由公司承担的列入开发成本核算。

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

2、 发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时按个别认定法计价，非房地产存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

（1）可变现净值的确定方法

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

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

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

（2）存货跌价准备的计提方法

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

4、 存货的盘存制度

本公司采用永续盘存制度对存货进行管理。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

(十二) 合同资产与合同负债

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

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

(十三) 与合同成本有关的资产

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。

（2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

（3）该成本预期能够收回。

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

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

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

（1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价。

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

(十四) 持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售。

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

(十五) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

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

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

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

(十六) 投资性房地产

1、 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

2、 本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 投资性房地产公允价值的确定依据

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的合理证据，本公司投资性房地产所在地，目前主要在北京、广州等城市，其房地产中介发达，政府设立了房地产交易中心，具备成熟的房地产交易市场。

（2）能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而作为对投资性房地产的公允价值进行估计的证据。

（3)投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。

4、 评估基本假设

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

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

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

5、 评估限制条件

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

(十七) 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

(十八) 在建工程

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

(十九) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，

予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生。

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

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

权平均利率计算确定。

(二十) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

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

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

(二十一) 长期资产减值

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

最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

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

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

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

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确

认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十三) 预计负债

1、 预计负债的确认标准

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

（1）该义务是本公司承担的现时义务。

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司。

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十四) 安全生产费

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

(二十五) 收入

1、 销售商品收入确认的一般原则

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

（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

（3）本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

2、 具体原则

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

物业出租：根据与承租方签订的出租合同或协议规定的承租方付租日期和金额,

确认物业出租收入的实现。

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

酒店服务：酒店服务按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

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

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

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

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

(二十七) 租赁

1、 租入资产的会计处理

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

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

（1）使用权资产

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

租赁负债的初始计量金额。

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

承租人发生的初始直接费用。

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

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

（2）租赁负债

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

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。

取决于指数或比率的可变租赁付款额。

根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权。

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

2、 出租资产的会计处理

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

(二十八) 终止经营

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

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。

（3）该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

(二十九) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

本期无重要会计政策变更。

2、 重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

四、税项

(一) 主要税种和税率

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

(二) 企业所得税

以下公司在 2025 年 1-6 月按以下标准缴纳企业所得税：香港地区企业利得税率为 16.5%；澳大利亚企业所得税率为 30%；马来西亚企业所得税率为 24%；新加坡企业所得税率为 17%；英国企业所得税率为 25% （2023 年 4 月 1 日前 19%）；韩国企业采用 11%-27.5%的超额累进税率；柬埔寨企业所得税率为 20%；本公司及其他子公司所得税率为 25%。

(三) 税收优惠

本报告期无税收优惠。

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	4,246,053.86	4,376,275.85
银行存款	3,462,411,888.33	3,734,930,662.64
其他货币资金	40,916,449.67	124,501,934.31
合计	3,507,574,391.86	3,863,808,872.80
其中：存放在境外的款项总额	914,851,388.31	915,160,409.37

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,306,748,700.67	1,500,542,262.40
1 至 2 年	211,069,624.32	199,582,283.18
2 至 3 年	41,949,485.72	378,322,928.02
3 年以上	920,378,915.51	737,612,395.33
小计	2,480,146,726.22	2,816,059,868.93
减：坏账准备	232,151,376.10	234,082,926.82
合计	2,247,995,350.12	2,581,976,942.11

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备										
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,480,146,726.22	100.00	232,151,376.10	9.36	2,247,995,350.12	2,816,059,868.93	100.00	234,082,926.82	8.31	2,581,976,942.11
其中：										
单位性质组合	2,480,146,726.22		232,151,376.10		2,247,995,350.12	2,816,059,868.93		234,082,926.82		2,581,976,942.11
合计	2,480,146,726.22	100.00	232,151,376.10		2,247,995,350.12	2,816,059,868.93	100.00	234,082,926.82		2,581,976,942.11

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
预期信用损失	234,082,926.82		1,931,550.72			232,151,376.10
合计	234,082,926.82		1,931,550.72			232,151,376.10

4、 本期无实际核销的应收账款情况。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

本公司于 2025 年 6 月 30 日应收账款和合同资产前五名总额为人民币 641,933,698.11 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 772,251,552.96 元），占应收账款和合同资产总额的比例为 25.88%（2024 年 12 月 31 日：27.42%%），相应计提的坏账准备年末余额为人民币 4,605,146.25 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 5,609,821.22 元）。

(三) 预付款项

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
预付账款	1,442,894,693.78	100.00	1,436,853,919.73	100.00
合计	1,442,894,693.78	100.00	1,436,853,919.73	100.00

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

本公司本期末预付款项前五名总额为人民币 1,074,323,126.91 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 1,136,935,820.87 元)，占预付款项总额比例 74.45% (2024 年 12 月 31 日：63.11%)

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	34,555,734,966.48	31,596,322,118.59
合计	34,555,734,966.48	31,596,322,118.59

（1）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备										
按信用风险特征组合计提坏账准备	34,806,563,625.44	100.00	250,828,658.96	0.72	34,555,734,966.48	31,856,393,581.56	100.00	260,071,462.97	0.82	31,596,322,118.59
其中：										
单位性质组合	34,806,563,625.44		250,828,658.96		34,555,734,966.48	31,856,393,581.56		260,071,462.97		31,596,322,118.59
合计	34,806,563,625.44	100.00	250,828,658.96		34,555,734,966.48	31,856,393,581.56	100.00	260,071,462.97		31,596,322,118.59

（2）按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方往来款	5,648,183,198.13	5,644,297,222.99
保证金、押金	2,325,617,290.98	2,644,636,949.74
合作诚意金	12,642,390,081.08	10,833,338,453.35
代垫款项	451,606,300.00	466,697,545.09
其他	13,738,766,755.25	12,267,423,410.39
合计	34,806,563,625.44	31,856,393,581.56

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)
单位 1	其他	5,025,428,693.56	14.44
单位 2	合作诚意金	3,408,983,394.57	9.79
单位 3	合作诚意金	3,148,514,000.00	9.05
单位 4	其他	2,715,195,387.79	7.80
北京祐泰通达房地产开发有限公司	关联方往来款	1,508,280,582.60	4.33
合计		15,806,402,058.52	45.41

(五) 存货

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	120,038,694,171.82	7,825,163,746.31	112,213,530,425.51	121,637,561,629.47	7,922,097,803.92	113,715,463,825.55
开发产品	48,930,270,944.14	8,311,173,560.72	40,619,097,383.42	50,320,209,170.09	8,590,001,584.55	41,730,207,585.54
拟开发土地	8,524,965,106.32		8,524,965,106.32	8,495,635,200.91		8,495,635,200.91
原材料	1,232,069,478.77		1,232,069,478.77	1,205,424,808.86		1,205,424,808.86
合计	178,725,999,701.05	16,136,337,307.03	162,589,662,394.02	181,658,830,809.33	16,512,099,388.47	165,146,731,420.86

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待摊费用	6,925,973.90	9,893,282.89
预交税费	5,770,123,191.21	6,529,355,672.10
合同成本	718,877,553.35	941,877,496.48
合计	6,495,926,718.46	7,481,126,451.47

(七) 债权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
债券	3,062,889,540.00	2,815,920,512.40	246,969,027.60	3,062,889,540.00	2,815,908,926.20	246,980,613.80
合计	3,062,889,540.00	2,815,920,512.40	246,969,027.60	3,062,889,540.00	2,815,908,926.20	246,980,613.80

(八) 长期股权投资

项目名称	期末余额	上年年末余额
对合营企业的投资	7,585,094,637.20	7,548,961,096.78
对联营企业的投资	3,542,149,490.63	3,516,579,130.18
合计	11,127,244,127.83	11,065,540,226.96

(九) 其他权益工具投资

项目名称	期末余额	上年年末余额
指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具	4,176,876,770.45	4,343,684,211.44
合计	4,176,876,770.45	4,343,684,211.44

(十) 投资性房地产

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
1．上年年末余额	26,390,437,548.98	3,068,782,451.02	29,459,220,000.00
2．本期变动	36,890,894.74	174,185.08	36,890,894.74
加：外购			
自建		174,185.08	
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置	29,138,544.54		29,138,544.54
其他转出			
公允价值变动	66,029,439.28		66,029,439.28
3．期末余额	26,427,328,443.72	3,068,956,636.10	29,496,285,079.82

(十一) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	13,860,638,125.18	14,158,969,457.03
合计	13,860,638,125.18	14,158,969,457.03

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	机器设备	其他设备	合计
1．账面原值						
（1）上年年末余额	16,064,205,647.87	517,850,623.70	316,691,937.49	2,109,661,745.90	1,421,347,352.21	20,429,757,307.17
（2）本期增加金额	75,331,923.00	624,021.19	995,308.94	14,517,212.08	5,561,196.51	97,029,661.72
—购置		624,021.19	995,308.94	14,517,212.08	5,561,196.51	21,697,738.72
—在建工程转入						
—企业合并增加						

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	机器设备	其他设备	合计
—存货转入	75,331,923.00					75,331,923.00
（3）本期减少金额	51,996,100.31	14,063,180.97	2,068,902.99	5,081,375.84	11,570,535.58	84,780,095.69
—处置或报废	51,996,100.31	13,525,283.80	1,654,286.12	5,081,375.84	11,499,326.86	83,756,372.93
—处置子公司		537,897.17	414,616.87		71,208.72	1,023,722.76
（4）外币报表折算	10,991,648.44	359,377.15	320,784.41	4,136.44	2,782,288.18	14,458,234.62
（5）期末余额	16,098,533,119.00	504,770,841.07	315,939,127.85	2,119,101,718.58	1,418,120,301.32	20,456,465,107.82
2．累计折旧						
（1）上年年末余额	3,983,953,409.27	210,545,801.41	258,947,689.20	724,102,839.45	1,093,238,110.81	6,270,787,850.14
（2）本期增加金额	253,549,543.22	23,896,957.94	9,389,556.65	57,923,050.57	13,714,719.81	358,473,828.19
—计提	253,549,543.22	23,896,957.94	9,389,556.65	57,923,050.57	13,714,719.81	358,473,828.19
（3）本期减少金额	15,387,824.27	13,359,581.68	1,974,201.81	3,336,803.20	4,613,509.21	38,671,920.17
—处置或报废	15,387,824.27	12,848,579.37	1,580,315.78	3,336,803.20	4,545,896.22	37,699,418.84
—处置子公司		511,002.31	393,886.03		67,612.99	972,501.33
（4）外币报表折算	2,428,794.20	232,856.27	101,105.15	1,893.11	2,472,575.75	5,237,224.48
（5）期末余额	4,224,543,922.42	221,316,033.94	266,464,149.19	778,690,979.93	1,104,811,897.16	6,595,826,982.64
3．减值准备						
（1）上年年末余额						
（2）本期增加金额						
—计提						
（3）本期减少金额						
—处置或报废						
（4）期末余额						
4．账面价值						
（1）期末账面价值	11,873,989,196.58	283,454,807.13	49,474,978.66	1,340,410,738.65	313,308,404.16	13,860,638,125.18
（2）上年年末账面价值	12,080,252,238.60	307,304,822.29	57,744,248.29	1,385,558,906.45	328,109,241.40	14,158,969,457.03

(十二) 在建工程

1、 在建工程

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	3,753,667,281.31	264,372,431.36	3,489,294,849.95	3,662,269,021.29	264,372,431.36	3,397,896,589.93
合计	3,753,667,281.31	264,372,431.36	3,489,294,849.95	3,662,269,021.29	264,372,431.36	3,397,896,589.93

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店物业	2,234,872,843.79	264,372,431.36	1,970,500,412.43	2,225,671,567.86	264,372,431.36	1,961,299,136.50
其他工程	1,518,794,437.52		1,518,794,437.52	1,436,597,453.43		1,436,597,453.43
合计	3,753,667,281.31	264,372,431.36	3,489,294,849.95	3,662,269,021.29	264,372,431.36	3,397,896,589.93

(十三) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
1．账面原值		
（1）上年年末余额	124,601,134.95	124,601,134.95
（2）本期增加金额		
—新增租赁		
—企业合并增加		
—重估调整		
（3）本期减少金额	8,115,527.19	8,115,527.19
—转出至固定资产		
—处置	8,115,527.19	8,115,527.19
（4）期末余额	116,485,607.76	116,485,607.76
2．累计折旧		
（1）上年年末余额	76,299,867.00	76,299,867.00
（2）本期增加金额	9,524,132.92	9,524,132.92
—计提	9,524,132.92	9,524,132.92
（3）本期减少金额	8,082,844.48	8,082,844.48
—转出至固定资产		
—处置	8,082,844.48	8,082,844.48
（4）期末余额	77,741,155.44	77,741,155.44
3．减值准备		
（1）上年年末余额		
（2）本期增加金额		
—计提		
（3）本期减少金额		
—转出至固定资产		
—处置		
（4）期末余额		
4．账面价值		
（1）期末账面价值	38,744,452.32	38,744,452.32
（2）上年年末账面价值	48,301,267.95	48,301,267.95

(十四) 无形资产

项目	土地使用权	建筑资质	办公软件	其他	合计
1．账面原值					
（1）上年年末余额	4,199,240,100.29	292,000,000.00	491,875,338.27	29,211,630.77	5,012,327,069.33
（2）本期增加金额			369,276.87		369,276.87
—购置			369,276.87		369,276.87
—内部研发					

项目	土地使用权	建筑资质	办公软件	其他	合计
—企业合并增加					
（3）本期减少金额	3,307,951.75				3,307,951.75
—处置	3,307,951.75				3,307,951.75
—失效且终止确认的部分					
（4）外币报表折算差	5,753,213.72		29,243.81		5,782,457.53
（5）期末余额	4,201,685,362.26	292,000,000.00	492,273,858.95	29,211,630.77	5,015,170,851.98
2．累计摊销					
（1）上年年末余额	892,494,782.47		309,595,865.83	19,798,913.87	1,221,889,562.17
（2）本期增加金额	46,590,527.72		17,332,952.12	66,302.88	63,989,782.72
—计提	46,590,527.72		17,332,952.12	66,302.88	63,989,782.72
（3）本期减少金额	634,387.26				634,387.26
—处置	634,387.26				634,387.26
—失效且终止确认的部分					
（4）期末余额	938,450,922.93		326,928,817.95	19,865,216.75	1,285,244,957.63
3．减值准备					
（1）上年年末余额					
（2）本期增加金额					
—计提					
（3）本期减少金额					
—处置					
—失效且终止确认的部分					
（4）期末余额					
4．账面价值					
（1）期末账面价值	3,263,234,439.33	292,000,000.00	165,345,041.00	9,346,414.02	3,729,925,894.35
（2）上年年末账面价值	3,306,745,317.82	292,000,000.00	182,279,472.44	9,412,716.90	3,790,437,507.16

(十五) 商誉

项目	期末余额	上年年末余额
商誉	29,203,554.02	29,203,554.02
合计	29,203,554.02	29,203,554.02

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	297,396,884.60	74,349,221.15	330,429,342.00	82,607,335.50
未弥补亏损	3,935,242,381.99	989,698,307.62	5,629,988,624.68	1,438,135,170.17
预收账款预缴所得税	3,319,626,810.32	829,906,702.58	3,136,994,092.68	784,248,523.17
预提费用	25,767,838,796.08	6,441,959,699.02	25,808,945,761.08	6,452,236,440.27
未实现内部销售	6,938,125,072.56	1,734,531,268.14	7,143,395,048.32	1,785,848,762.08
合计	40,258,229,945.55	10,070,445,198.51	42,049,752,868.76	10,543,076,231.19

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
以公允价值确认的资产	19,222,274,980.68	4,805,568,745.17	19,447,123,503.40	4,807,748,472.42
未达到应税条件的收入	1,461,778,382.24	365,444,595.56	2,361,159,201.20	590,289,800.30
成本暂时性差异	15,492,767,505.88	3,873,191,876.47	15,195,494,800.20	3,798,873,700.05
合计	36,176,820,868.80	9,044,205,217.20	37,003,777,504.80	9,196,911,972.77

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	737,487,766.00	9,332,957,432.51	1,215,360,598.04	9,327,715,633.15
递延所得税负债	737,487,766.00	8,306,717,451.20	1,215,360,598.04	7,981,551,374.73

4、 未确认递延所得税资产明细

年份	期末余额	上年年末余额
2025 年	3,513,503,246.34	4,059,415,198.77
2026 年	3,618,045,044.67	4,639,227,079.77
2027 年	5,019,847,039.38	5,115,088,130.74
2028 年	3,894,576,718.88	4,611,633,701.30
2029 年	3,896,084,554.43	9,356,592,353.90
2030 年	7,642,412,669.98	
合计	27,584,469,273.68	27,781,956,464.48

(十七) 短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	2,483,211,752.93	220,114,818.15
抵押借款	111,618,785.40	134,264,685.32
保证借款	97,286,200.00	100,000,000.00
加：借款应付利息	76,605,224.54	44,404,671.25
合计	2,768,721,962.87	498,784,174.72

(十八) 交易性金融负债

项目	期末余额	上年年末余额
交易性金融负债	15,400,000.00	15,400,000.00
其中：衍生金融负债	15,400,000.00	15,400,000.00
合计	15,400,000.00	15,400,000.00

(十九) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
应付土地及工程款	29,895,544,699.11	31,393,382,058.01
应付材料款	8,476,359,205.89	9,115,659,400.65
合计	38,371,903,905.00	40,509,041,458.66

(二十) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
预收房款	21,574,702,487.63	23,012,005,100.20
其他	484,166,710.62	518,366,091.10
合计	22,058,869,198.25	23,530,371,191.30

(二十一) 应付职工薪酬

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	491,808,503.44	499,034,858.86	410,783,672.41	580,059,689.89
离职后福利-设定提存计划	11,430,877.50	106,875,226.82	117,480,057.06	826,047.26
合计	503,239,380.94	605,910,085.68	528,263,729.47	580,885,737.15

(二十二) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	3,059,199,514.06	2,902,427,442.08
企业所得税	4,994,164,913.98	5,420,918,113.10
城市维护建设税	101,159,514.67	123,734,703.47
个人所得税	27,127,522.34	30,164,758.13
教育费附加	47,311,425.17	54,526,695.19
地方教育费附加	34,431,970.77	39,497,308.97
土地增值税	6,890,863,915.53	4,975,939,247.84
其他税金	377,324,751.62	363,742,060.63
合计	15,531,583,528.14	13,910,950,329.41

(二十三) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付股利	369,787,418.85	369,787,418.85
其他应付款项	43,520,938,425.03	42,347,585,882.86
合计	43,890,725,843.88	42,717,373,301.71

按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
关联方往来	10,345,368,040.21	10,915,882,260.52
应付合营企业股东的主要款项	7,331,536,574.20	6,973,047,522.48
购房订金	2,470,829,569.02	2,827,622,234.76
股权转让款	2,601,703,604.52	2,601,703,604.52
代收款项	146,220,335.23	153,503,394.96
其他款项	20,625,280,301.85	18,875,826,865.62
合计	43,520,938,425.03	42,347,585,882.86

(二十四) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	51,040,225,986.64	52,460,477,066.29
一年内到期的应付债券	43,862,035,314.70	41,227,301,187.38
一年内到期的长期租赁款	16,440,664.95	19,369,142.58
一年内到期的应付利息	15,181,921,028.22	11,764,321,152.45
合计	110,100,622,994.51	105,471,468,548.70

(二十五) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
预提土地增值税	12,802,513,986.35	14,298,597,266.44
待转销项税	1,977,095,549.35	2,361,429,931.68
合计	14,779,609,535.70	16,660,027,198.12

(二十六) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	412,861,024.98	412,961,024.98
抵押借款	5,673,760,983.55	4,700,845,502.74
保证借款		158,050,000.00
信用借款		116,900,000.00
合计	6,086,622,008.53	5,388,756,527.72

(二十七) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
2016 年境内第三期人民币债券	111,142,758.74	409,352,464.38
2018 年境内第一期公开发行人民币债券	348,250,584.77	1,468,584,711.89
2018 年境内第二期公开发行人民币债券	383,935,734.86	1,608,997,637.57
合计	843,329,078.37	3,486,934,813.84

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	本期赎回	利息调整	(转至)/转回一年内到期的非流动负债及其他非流动负债	期末余额
2016 年境内第三期人民币债券	2,638,555,758.30	2022/9/16	4 年	2,638,555,758.30	409,352,464.38		535,075,423.00		-30,528,366.94	-802,756,761.70	111,142,758.74
2018 年境内第一期公开发行人民币债券	3,948,350,000.00	2022/9/16	4 年	3,948,350,000.00	1,468,584,711.89		1,016,430,796.50		46,788,872.88	-2,183,553,796.50	348,250,584.77
2018 年境内第二期公开发行人民币债券	4,238,737,000.00	2022/9/16	4 年	4,238,737,000.00	1,608,997,637.57		1,075,422,680.48		46,559,197.29	-2,347,043,780.48	383,935,734.86
合计				10,825,642,758.30	3,486,934,813.84		2,626,928,899.98		62,819,703.23	-5,333,354,338.68	843,329,078.37

(二十八) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	31,947,037.48	40,185,780.84
减：未确认融资费用	5,604,723.52	6,675,829.25
合计	26,342,313.96	33,509,951.59

(二十九) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
其他非流动负债	478,910,802.06	1,104,307,129.42
合计	478,910,802.06	1,104,307,129.42

(三十) 股本

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

(三十一) 资本公积

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

(三十二) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：其他综合收益当期转入留存收益	
1．不能重分类进损益的其他综合收益	-432,126,488.22	-166,807,440.99			-166,807,440.99			-598,933,929.21
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	-432,126,488.22	-166,807,440.99			-166,807,440.99			-598,933,929.21
企业自身信用风险公允价值变动								
2．将重分类进损益的其他综合收益	2,356,831,997.71	560,592,761.25		-2,510,129.43	563,102,890.68			2,919,934,888.39
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	126,384,840.10	311,076.45			311,076.45			126,695,916.55
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
投资性房地产的转换损益	2,501,337,416.19	-10,040,517.72		-2,510,129.43	-7,530,388.29			2,493,807,027.90
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	-270,890,258.58	570,322,202.52			570,322,202.52			299,431,943.94
其他综合收益合计	1,924,705,509.49	393,785,320.26		-2,510,129.43	396,295,449.69			2,321,000,959.18

(三十三) 专项储备

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费		39,057,425.40	39,057,425.40	
合计		39,057,425.40	39,057,425.40	

(三十四) 盈余公积

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

(三十五) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	1,131,755,378.41	16,537,181,004.23
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减－）		
调整后年初未分配利润	1,131,755,378.41	16,537,181,004.23
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-3,988,415,456.50	-15,405,425,625.82
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-2,856,660,078.09	1,131,755,378.41

(三十六) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,765,052,964.30	4,309,747,872.90	14,210,860,120.30	11,852,645,912.04
其他业务	1,315,162,441.19	1,155,367,452.64	40,016,715.40	12,094,863.27
合计	7,080,215,405.49	5,465,115,325.54	14,250,876,835.70	11,864,740,775.31

(三十七) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	7,033,294.38	35,771,252.95
教育费附加	4,563,930.31	15,627,309.61
地方教育费附加	2,825,143.82	10,060,570.65
土地增值税	1,140,287,134.38	356,063,328.93
房产税	88,558,120.52	160,303,554.38
其他	26,089,126.13	39,206,309.42
合计	1,269,356,749.54	617,032,325.94

(三十八) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工成本	77,903,510.31	91,927,632.48
宣传推广费	44,055,806.33	142,873,156.61
销售代理费	57,315,305.77	49,855,619.87
其他	273,615,307.97	320,876,620.42
合计	452,889,930.38	605,533,029.38

(三十九) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工成本	707,503,497.45	858,812,506.91
差旅交通费	8,754,054.27	29,938,164.53
行政办公费用	114,903,476.07	144,310,732.38
业务招待费	11,636,608.80	25,459,258.09
折旧及摊销	143,231,950.19	122,445,751.73
酒店管理费用	22,880,531.08	76,350,485.14
其他	117,393,338.91	106,241,741.86
合计	1,126,303,456.77	1,363,558,640.64

(四十) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	4,245,346,504.68	4,594,076,371.50
减：利息收入	9,792,519.87	32,317,106.43
汇兑损益	-174,746,654.15	337,128,114.61
其他	4,124,898.55	18,573,778.43
减：融资成本资本化	1,680,966,332.34	2,198,135,697.59
合计	2,383,965,896.87	2,719,325,460.52

(四十一) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
进项税加计抵减	88,477.49	4,053,041.14
其他	332,350,176.34	113,744,020.25
合计	332,438,653.83	117,797,061.39

(四十二) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	153,801,417.02	-157,584,893.90
权益法核算的被投资单位超额亏损	-42,441,779.42	138,369,947.83
处置长期股权投资产生的投资收益		1,404,377,926.62
其他	-388,867,689.10	122,720,552.09
合计	-277,508,051.50	1,507,883,532.64

(四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产本期处置转回	3,964,662.26	11,562,200.00
合计	3,964,662.26	11,562,200.00

(四十四) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	11,141,889.61	37,380,096.03
债权投资减值损失	-11,586.20	-1,000.00
合计	11,130,303.41	37,379,096.03

(四十五) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失		-647,651,115.51
合同资产减值损失		6,743,218.57
合计		-640,907,896.94

(四十六) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	7,678,987.04	-817,377.81	7,678,987.04
其中：固定资产处置利得	7,678,987.04	-817,377.81	7,678,987.04
合计	7,678,987.04	-817,377.81	7,678,987.04

(四十七) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废利得合计	893,252.18	7,718.25	799,400.61
其中：固定资产报废利得	893,252.18	7,718.25	799,400.61
违约金收入	5,104,948.58	5,943,358.67	5,104,948.58
其他	2,137,839.33	15,302,924.19	2,231,690.90
合计	8,136,040.09	21,254,001.11	8,136,040.09

(四十八) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失合计	3,797,425.65	2,119,764.29	3,797,425.65
其中：固定资产报废损失	3,797,425.65	2,119,764.29	3,797,425.65
无形资产报废损失			
对外捐赠	1,203,800.00	1,373,215.00	1,203,800.00
违约金支出	340,112,993.51	188,492,973.96	340,112,993.51
其他	52,398,760.80	23,322,451.77	52,398,760.80
合计	397,512,979.96	215,308,405.02	397,512,979.96

(四十九) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	-237,317,649.89	249,793,748.56
递延所得税费用	332,428,916.20	-105,433,296.53
合计	95,111,266.31	144,360,452.03

(五十) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-4,024,199,604.75	-2,224,831,636.72
加：信用减值损失	-11,130,303.41	-37,379,096.03
资产减值损失		640,907,896.94
固定资产折旧	358,473,828.19	656,035,221.83
油气资产折耗		
使用权资产折旧	9,524,132.92	21,583,774.48
无形资产摊销	63,989,782.72	161,959,450.25
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-7,678,987.04	817,377.81
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	2,904,173.47	2,112,046.04
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-3,964,662.26	-11,562,200.00
财务费用（收益以“－”号填列）	2,389,633,518.19	2,733,068,788.52
投资损失（收益以“－”号填列）	277,508,051.50	-1,507,883,532.64
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-6,020,218.32	-49,147,100.45
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	338,449,134.52	-56,286,196.08
存货的减少（增加以“－”号填列）	4,091,418,139.65	5,039,464,583.69
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,635,097,942.21	1,605,944,959.58
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-903,936,189.92	-7,809,401,493.35
其他		
经营活动产生的现金流量净额	939,872,853.25	-834,597,156.13
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
承担租赁负债方式取得使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	688,051,618.75	1,363,068,880.21
减：现金的期初余额	787,384,945.98	1,727,203,585.17
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-99,333,327.23	-364,134,704.96

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	688,051,618.75	787,384,945.98
其中：库存现金	4,246,053.86	4,376,275.85
可随时用于支付的银行存款	656,808,083.28	768,174,035.73
可随时用于支付的其他货币资金	26,997,481.61	14,834,634.40
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	688,051,618.75	787,384,945.98
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		

(五十一) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值
货币资金	2,819,522,773.11
存货	37,058,509,574.11
固定资产	8,619,771,115.13
在建工程	514,122,450.51
投资性房地产	17,875,714,274.01
无形资产	1,906,685,188.99
合计	68,794,325,375.85

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。

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

(二) 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

(三) 反向购买

本期未发生反向购买。

(四) 处置子公司

1、 本期丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
桂林富欣房地产开发有限公司		100.00	接管	2025 年 4 月	控制权转移	-388,867,689.10

(五) 其他原因的合并范围变动

1、 2025 年 1-6 月新纳入合并范围的子公司

序号	子公司名称	增加原因
1	惠州富辉文化体育旅游发展有限公司	设立
2	包头市联富房地产开发有限公司	设立
3	瀚海乐创（海南）旅行社有限公司	设立

2、 2025 年 1-6 月不再纳入合并范围的子公司

序号	子公司名称	减少原因
1	R&F Properties QS（UK）Development Co.,Ltd	注销
2	青岛富力兴华房地产开发有限公司	注销

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
广州富力兴盛置业发展有限公司	650.0 万美元	广州	广州	物业出租	25.00	75.00	设立或投资取得
广州富力嘉盛置业发展有限公司	40,000.0 万人民币元	广州	广州	房地产开发	97.50	2.50	设立或投资取得
广州富力创盛置业发展有限公司	36,000.0 万人民币元	广州	广州	房地产开发	86.11	13.89	设立或投资取得
广州富力超盛置业发展有限公司	60,010.0 万人民币元	广州	广州	房地产开发	100.00		设立或投资取得
北京富力城房地产开发有限公司	139,478.1578 万人民币元	北京	北京	房地产开发	95.99	4.02	设立或投资取得
富力(北京)地产开发有限公司	10,000.0 万人民币元	北京	北京	房地产开发	81.00	19.00	设立或投资取得
天津富力城房地产开发有限公司	60,428.0 万人民币元	天津	天津	房地产开发	98.35	1.65	非同一控制下企业合并
重庆富力房地产开发有限公司	66,000.0 万人民币元	重庆	重庆	房地产开发	32.35	67.65	设立或投资取得
重庆富力嘉盛房地产开发有限公司	2,000.0 万人民币元	重庆	重庆	房地产开发		100.00	设立或投资取得
北京龙熙顺景房地产开发有限责任公司	2,900.0 万人民币元	北京	北京	房地产开发		75.00	非同一控制下企业合并
海南陵水富力湾开发有限公司	60,010.0 万人民币元	海南	海南	房地产开发	100.00		设立或投资取得
广州富力地产（重庆）有限公司	85,450.0761 万人民币元	重庆	重庆	房地产开发	94.82	5.18	设立或投资取得
海南富力房地产开发集团有限公司	218,000.0 万人民币元	海南	海南	房地产开发	95.00	5.00	设立或投资取得
天津耀华投资发展有限公司	53,547.5234 万人民币元	天津	天津	房地产开发	40.24	59.76	设立或投资取得
龙门富力房地产开发有限公司	19,600.1568 万人民币元	惠州	惠州	房地产开发	97.45	2.55	设立或投资取得
太原富力城房地产开发有限公司	35,000.0 万人民币元	太原	太原	房地产开发		100.00	设立或投资取得
北京极富房地产开发有限公司	3,010.0 万人民币元	北京	北京	房地产开发	100.00		设立或投资取得

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

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

八、与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

1、 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和其他权益工具投资。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

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

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

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

2、 流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
应付账款	38,371,903,905.00	38,371,903,905.00	38,371,903,905.00		
其他应付款	43,495,938,425.03	43,683,862,692.23	43,683,862,692.23		
其他非流动负债	478,910,802.06	531,123,730.86	26,974,296.66	504,149,434.20	
借款	119,782,855,379.33	126,500,664,769.34	114,773,821,556.82	9,004,071,706.49	2,722,771,506.03
租赁负债	42,782,978.91	50,801,617.83	18,854,580.35	21,618,674.29	10,328,363.19
合计	**202,197,391,490.33**	**209,163,356,715.26**	**196,900,417,031.06**	**9,529,839,814.98**	**2,733,099,869.22**

3、 市场风险

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

（1）利率风险

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

利率变化	对净利润的影响	
	期末余额	上年年末余额
上升 100 个基点	-153,863,000.13	-369,670,356.54
下降 100 个基点	153,863,000.13	369,670,356.54

（2）汇率风险

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

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

项目	期末余额			上年年末余额		
	美元	其他外币	合计	美元	其他外币	合计
货币资金	89,230,506.68	823,769,969.64	913,000,476.32	48,075,946.59	841,041,805.21	889,117,751.80

项目	期末余额			上年年末余额		
	美元	其他外币	合计	美元	其他外币	合计
应收账款	112,713,671.62	76,311,204.52	189,024,876.14	92,434,497.85	167,227,511.62	259,662,009.47
其他应收款	1,485,749.34	3,451,538,236.88	3,453,023,986.22	1,758,718.19	3,086,147,239.28	3,087,905,957.47
应付账款	237,832,825.94	556,744,147.58	794,576,973.52	258,886,455.61	698,598,402.94	957,484,858.55
其他应付款	986,875,400.33	3,283,814,746.25	4,270,690,146.58	993,467,939.23	3,147,650,905.87	4,141,118,845.10
一年内到期的非流动负债	33,570,705,994.18		33,570,705,994.18	33,710,454,972.84		33,710,454,972.84
短期借款	120,648,751.86		120,648,751.86	220,114,818.15	22,645,899.92	242,760,718.07
合计	35,119,492,899.95	8,192,178,304.87	43,311,671,204.82	35,325,193,348.46	7,963,311,764.84	43,288,505,113.30

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

汇率变化	对净利润的影响	
	期末余额	上年年末余额
上升 1%	346,513,123.41	349,433,265.93
下降 1%	-346,513,123.41	-349,433,265.93

（3）其他价格风险

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

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
（4）其他				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）其他				
◆应收款项融资				
◆其他债权投资				
◆其他权益工具投资	219,672,985.56		3,957,203,784.89	4,176,876,770.45
◆其他非流动金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
（4）其他				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）其他				
◆投资性房地产			29,496,285,079.82	29,496,285,079.82
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			29,496,285,079.82	29,496,285,079.82
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额	219,672,985.56		33,453,488,864.71	33,673,161,850.27
◆交易性金融负债			15,400,000.00	15,400,000.00
1.交易性金融负债			15,400,000.00	15,400,000.00
（1）发行的交易性债券				
（2）衍生金融负债			15,400,000.00	15,400,000.00
（3）其他				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额			15,400,000.00	15,400,000.00
二、非持续的公允价值计量				
◆持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
◆持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据。

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

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
权益工具投资	3,957,203,784.89	资产基础法	长期股权投资	
			酒店物业-贴现率	7%-7.5%
			酒店物业-入住率	36%-83%
			酒店物业-房间增长率	2%-15%
			平均每日房价（人民币元/平方米）	323-1,157
			折扣率	0.15
投资性房地产	29,496,285,079.82	市场法	市场价格（人民币元/平方米）	1,100-91,000
		收益法	租期内收益率	5.5%-7%
			租期外收益率	5.5%-7%
			空置率	5%-10%
交易性金融负债	15,400,000.00	布莱克-斯科尔斯模型	预期波动率	4.29%
			无风险利率	1.09%
			股息收益率	0%

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

项目	上年年末余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
◆交易性金融资产											
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产											
—债务工具投资											
—权益工具投资											
—衍生金融资产											
—其他											
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产											
—债务工具投资											
—其他											
◆应收款项融资											
◆其他债权投资											
◆其他权益工具投资	4,034,523,210.83				-77,319,425.94					3,957,203,784.89	
◆其他非流动金融资产											
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产											
—债务工具投资											

项目	上年年末余额	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				期末余额	对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
—权益工具投资											
—衍生金融资产											
—其他											
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产											
—债务工具投资											
—其他											
◆投资性房地产	29,481,960,615.54			3,964,662.26	62,064,777.02	174,185.08		29,138,544.54		29,519,025,695.36	3,964,662.26
—出租的土地使用权											
—出租的建筑物	29,481,960,615.54			3,964,662.26	62,064,777.02	174,185.08		29,138,544.54		29,519,025,695.36	3,964,662.26
—持有并准备增值后转让的土地使用权											
合计	33,516,483,826.37			3,964,662.26	-15,254,648.92	174,185.08		29,138,544.54		33,476,229,480.25	3,964,662.26
其中：与金融资产有关的损益											
与非金融资产有关的损益				3,964,662.26							3,964,662.26

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

持续的公允价值计量项目，本报告期内未发生各层级之间转换的情况。

(六) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

本报告期内未发生估值技术变更。

十、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

控股股东名称	性质	国籍
李思廉	自然人	中国香港
张力	自然人	中国香港

(二) 实际控制人对本公司持股比例和表决权比例

实际控制人名称	上年年末余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	对本公司持股比例	表决权比例	对本公司持股比例	表决权比例	对本公司持股比例	表决权比例	对本公司持股比例	表决权比例
李思廉	28.97%	28.97%			2.66%	2.66%	26.31%	26.31%
张力	27.77%	27.77%			5.33%	5.33%	22.44%	22.44%

上述持股比例减少相关情况详见公司于 2025 年 2 月 19 日发布的公司公告。

(三) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
广州市富景房地产开发有限公司	合营企业
汉斯上海新江湾开发有限公司	合营企业
上海城投悦城置业有限公司	合营企业
天津津南新城房地产开发有限公司	合营企业
和荣有限公司	合营企业
煌迪有限公司	合营企业之子公司
广州市森华房地产有限公司	合营企业
广州市腾顺投资有限公司	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
贵州大西南房地产开发有限公司	合营企业，后于 2024 年 12 月转为子公司
广西富雅投资有限公司	合营企业
北京盛兴天和投资管理有限公司	联营企业
长沙禧荣置业有限公司	合营企业
龙岩恒富房地产开发有限公司	联营企业
河南建业富居投资有限公司	联营企业
郑州建业高新置业有限公司	联营企业之子公司
河南惠花城乡建设发展有限公司	联营企业之子公司
南通锦力置业有限公司	联营企业
长泰马洋溪水务有限公司	联营企业
北京中房同创文化传媒股份有限公司	联营企业
北京力思创新国度科技有限公司	合营企业
中交富力（北京）置业有限公司	合营企业
湖州品富房地产开发有限公司	合营企业
天津欣碧房地产开发有限公司	合营企业
天津骏友房地产信息咨询有限公司	合营企业
天津碧顺房地产开发有限公司	联营企业
天津金桂力城房地产开发有限公司	联营企业之子公司
安徽皖富置业有限责任公司	合营企业
北京粤商投资股份有限公司	联营企业
衡阳杰辉置业有限公司	联营企业
苏州富景房地产开发有限公司	联营企业
中交富力和美（北京）置业有限公司	联营企业
天津新友置业有限公司	合营企业之子公司
东营汇富房地产开发有限公司	合营企业
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	联营企业
莆田瑞盛置业有限公司	联营企业
海南富力中军文创体育发展有限公司	合营企业
北京祐泰通达房地产开发有限公司	合营企业
武汉市美桥创新科技发展有限公司	合营企业
天津锦园房地产开发有限公司	合营企业
Urban Summit Limited	合营企业
威海市富环房地产开发有限公司	合营企业，后于 2024 年 5 月转为第三方
广州市中荔美投资有限公司	合营企业
广州富辉投资咨询有限公司	合营企业
寰图（中国）有限公司	联营企业
Marina Opera House Management Sdn Bhd	合营企业
广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	合营企业
广州市腾顺物业发展有限公司	合营企业
武汉富隆都置业有限公司	联营企业，后于 2024 年 4 月转为第三方
广州市利安胜盈投资有限公司	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
东莞市富力华越城市更新有限公司	合营企业
北京富盛利房地产经纪有限公司	联营企业
广州富景吉山房地产开发有限公司	合营企业
盐城富力科创城运营管理有限公司	合营企业
天津中富房地产开发有限公司	合营企业

(五) 其他关联方情况

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

(六) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州越富环保科技有限公司	接受劳务	1,047.20	
广州市富景房地产开发有限公司	资金占用费		16,882,647.86
长泰马洋溪水务有限公司	接受劳务		22,615.20
广州新盈高科技有限公司	接受劳务		141,509.43
张力先生	资金占用费	1,131,250.00	1,137,500.00
李思廉先生	资金占用费	58,420,078.45	40,495,000.00

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州市富景房地产开发有限公司	设计服务		121,726.42
天津津南新城房地产开发有限公司	设计服务	1,160,018.87	
天津津南新城房地产开发有限公司	建筑工程	961,845.52	2,155,856.51
贵州大西南房地产开发有限公司	建筑工程		2,478,681.47
上海城投悦城置业有限公司	建筑工程		1,025,632.71
龙岩恒富房地产开发有限公司	建筑工程		262.50
长沙禧荣置业有限公司	建筑工程	1,768.64	1,617,146.20
长沙禧荣置业有限公司	设计服务	127,696.60	
广州市中荔美投资有限公司	建筑工程	35,421,240.43	155,548,207.25
广州市中荔美投资有限公司	设计服务		5,683,841.13
广州市中荔美投资有限公司	物业服务	235,849.05	

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
东营汇富房地产开发有限公司	资金占用费	1,998,766.47	3,671,255.45
东营汇富房地产开发有限公司	建筑工程	130,337.29	603,326.35
湖州品富房地产开发有限公司	管理服务		16,396.49
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	设计服务		228,578.11
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	建筑工程		427,812.44
天津中富房地产开发有限公司	物业服务		118,340.20
天津中富房地产开发有限公司	设计服务		347,169.81
威海市富环房地产开发有限公司	建筑工程		29,523,187.12
广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	设计服务	3,276,992.73	5,273,858.21
广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	建筑工程	92,679,799.57	145,024,796.38
武汉富隆都置业有限公司	物业服务		1,745,920.28

2、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海城投悦城置业有限公司	198,750,000.00	2021/9/10	2026/3/10	否
天津津南新城房地产开发有限公司	395,530,000.00	2020/3/27	2025/9/26	否
广州市富景房地产开发有限公司	817,888,378.30	2016/12/22	2031/12/19	否
广州市腾顺投资有限公司	2,570,810,365.62	2016/11/10	2028/5/10	否
武汉市美桥创新科技发展有限公司	279,983,194.59	2020/4/23	2025/8/28	否
广州市中荔美投资有限公司	5,825,346,576.96	2020/7/1	2026/9/30	否
广州富景吉山房地产开发有限公司	32,395,000.00	2021/11/4	2026/4/3	否

3、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	7,761,004.80	9,647,789.60

(七) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	广州市森华房地产有限公司	1,767,915.02		1,767,915.02	
	龙岩恒富房地产开发有限公司	9,234,868.44		9,235,449.83	
	长沙禧荣置业有限公司	5,046,813.35		5,003,849.91	
	上海城投悦城置业有限公司	1,900,646.99		2,450,646.99	
	天津津南新城房地产开发有限公司	2,289,147.64		4,485,446.20	
	北京力思创新国度科技有限公司	279,743.16		279,743.16	
	安徽皖富置业有限责任公司	960,000.00		960,000.00	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	广州市中荔美投资有限公司	67,759,265.82		88,555,226.23	
	东营汇富房地产开发有限公司	1,183,629.40		1,183,629.40	
	郑州建业高新置业有限公司	703,974.91		703,974.91	
	广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	312,994,677.92		309,708,257.92	
	天津中富房地产开发有限公司	850,000.00			
	力量(秦皇岛)能源集团有限公司	28,745.64			
预付款项					
	广州新盈高科技有限公司	1,907,732.00		1,907,732.00	
其他应收款					
	汉斯上海新江湾开发有限公司	188,618,055.16		191,411,105.58	
	和荣有限公司	82,711,693.94		83,989,623.40	
	长沙禧荣置业有限公司	42,866,785.00		1,946,785.00	
	长泰马洋溪水务有限公司	1,973,376.72		2,084,617.55	
	北京力思创新国度科技有限公司	8,040,842.30		8,040,842.30	
	中交富力（北京）置业有限公司	227,630,642.35		233,989,692.43	
	天津欣碧房地产开发有限公司	11,622,598.34		11,552,259.28	
	天津骏友房地产信息咨询有限公司	36,549,656.20		36,557,911.67	
	河南建业富居投资有限公司	1,307,912,220.94		1,307,912,220.94	
	天津碧顺房地产开发有限公司	30,998,346.71		31,025,493.04	
	安徽皖富置业有限责任公司	598,237,100.10		598,235,000.10	
	衡阳杰辉置业有限公司	133,397,860.79		133,398,164.26	
	苏州富景房地产开发有限公司	338,238,133.37		338,238,133.37	
	东营汇富房地产开发有限公司			24,888,651.63	
	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	52,776,481.20		52,776,481.20	
	武汉市美桥创新科技发展有限公司	272,970,491.09		271,086,246.74	
	北京祐泰通达房地产开发有限公司	1,508,280,582.60		1,510,983,020.10	
	广州富辉投资咨询有限公司	621,773,061.08		569,119,318.23	
	威海市富环房地产开发有限公司			6,529,407.06	
	天津中富房地产开发有限公司	130,000,000.00		139,000,000.00	
	广州市腾顺物业发展有限公司	397,560.61			
	广州市利安胜盈投资有限公司	19,500,000.00		19,500,000.00	
	广州富景吉山房地产开发有限公司	32,130,652.91		31,416,878.34	
	盐城富力科创城运营管理有限公司	1,954,617.33		1,544,516.33	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款			
	上海城投悦城置业有限公司	1,648,394,761.00	1,646,894,761.00

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	广州市富景房地产开发有限公司	922,307,575.23	1,033,976,327.98
	广州市森华房地产有限公司	214,000,000.00	214,000,000.00
	张力先生,李思廉先生	980,760,560.81	967,290,010.02
	北京盛兴天和投资管理有限公司	77,575,929.22	77,575,929.22
	天津津南新城房地产开发有限公司	2,065,231,240.23	2,065,231,243.23
	广西富雅投资有限公司	507,326,700.00	507,326,700.00
	广州越富环保科技有限公司	46,000,000.00	46,000,000.00
	广东华南环保投资股份有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00
	龙岩恒富房地产开发有限公司	105,603,702.92	105,603,702.92
	广州新盈高科技有限公司	39,352,000.00	39,352,000.00
	莆田瑞盛置业有限公司	168,454,227.92	168,518,807.92
	Urban Summit Limited	154,822,507.16	142,954,882.19
	东营汇富房地产开发有限公司	516,363.44	
	广州市腾顺投资有限公司	3,011,432,746.82	3,011,432,746.82
	广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	183,724,674.43	180,347,779.77
	南通锦力置业有限公司	2,494,105.75	2,494,105.75
	广州钜融机电工程有限公司	1,011,753.95	1,011,753.95
	天津新友置业有限公司	33,811,800.00	33,811,800.00
	天津锦园房地产开发有限公司	6,300,000.00	6,300,000.00
	北京粤商投资股份有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00
	北京富盛利房地产经纪有限公司	37,361,220.46	42,253,608.64
	广州市中荔美投资有限公司	14,319,858.17	11,576,185.41
	湖州品富房地产开发有限公司	17,262,199.71	2,150,285.30
	力量(秦皇岛)能源集团有限公司	72,189,530.83	75,044,053.84
长期借款			
	李思廉先生	890,000,000.00	890,000,000.00
	张力先生		25,000,000.00

十一、 股份支付

本报告期内未发生股份支付事项。

十二、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2025 年 6 月 30 日止，本公司已签订合同但未付的约定资本项目支出共计 1,040,581.73 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时支付，具体如下：

合同类别	未付金额（万元）
土地出让、补偿合同及公司收购	691,123.21
重大建造工程合同	349,458.52

合同类别	未付金额（万元）
合计	**1,040,571.73**

(二) 或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

重大未决诉讼一

一家银行机构（作为原告）就一宗索偿金额约为人民币 18.99 亿元的借款合同纠纷向本公司提出诉讼，有关诉讼获海口市中级人民法院受理。于报告日期，该诉讼仍在进行中。

重大未决诉讼二

一家银行机构（作为原告）就一宗索偿金额约为人民币 18.16 亿元的借款合同纠纷向本公司提出诉讼，有关诉讼获广州市中级人民法院受理。于报告日期，该诉讼仍在进行中。

重大未决诉讼三

一家银行机构（作为原告）就一宗索偿金额约为人民币 17.52 亿元的借款合同纠纷向本公司提出诉讼，有关诉讼获广州市中级人民法院受理。于报告日期，该诉讼仍在进行中。

重大未决诉讼四

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

重大未决诉讼五

一家资产管理公司（作为原告）就一宗索偿金额约为人民币 5.49 亿元的借款

合同纠纷向本公司提出诉讼，有关诉讼获广州市中级人民法院受理。于报告日期，该诉讼仍在进行中。

2、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保，截至2025年6月30日止，本公司对上述事项承担担保的金额为490.48亿元，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。根据以往历年的情况本公司没有发生由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此本公司认为上述担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

十三、 资产负债表日后事项

本报告期无需要披露资产负债表日后事项。

十四、 资本管理

本公司资本管理的主要目标是：

确保本公司持续经营的能力，以持续向股东和其他利益相关者提供回报；

按照风险水平对产品和服务进行相应的定价，从而向股东提供足够的回报。

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

本公司以净债务资本率为基础来监控资本。此比率按照债务净额除以所有者权益计算。债务净额为总借款（包括短期借款、一年内到期的长期借款和应付债券、长期借款、应付债券）减去货币资金。2025年6月30日本公司净债务资本率448.41%（2024年12月31日：378.98%）

十五、 其他重要事项

本报告期无需要披露其他重要事项。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备										
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,611,538,991.17	100.00	14,327,371.98	0.89	1,597,211,619.19	1,632,450,800.29	100.00	14,640,588.10	0.90	1,617,810,212.19
其中：										
单位性质组合	1,611,538,991.17		14,327,371.98		1,597,211,619.19	1,632,450,800.29		14,640,588.10		1,617,810,212.19
合计	1,611,538,991.17	100.00	14,327,371.98		1,597,211,619.19	1,632,450,800.29	100.00	14,640,588.10		1,617,810,212.19

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
预期信用损失	14,640,588.10		313,216.12			14,327,371.98
合计	14,640,588.10		313,216.12			14,327,371.98

3、 本期无实际核销的应收账款情况。

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

本公司于 2025 年 6 月 30 日应收账款和合同资产前五名总额为人民币 925,996,915.97 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 925,996,915.97 元），占应收账款和合同资产总额的比例为 57.46%（2024 年 12 月 31 日：56.72%），无计提坏账准备（2024 年 12 月 31 日：无）。

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	82,921,274,539.90	79,858,044,926.14
合计	82,921,274,539.90	79,858,044,926.14

（1）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备										
按信用风险特征组合计提坏账准备	85,324,795,376.09	100.00	2,403,520,836.19	2.82	82,921,274,539.90	82,267,005,884.35	100.00	2,408,960,958.21	2.93	79,858,044,926.14
其中：										
单位性质组合	85,324,795,376.09		2,403,520,836.19		82,921,274,539.90	82,267,005,884.35	100.00	2,408,960,958.21	2.93	79,858,044,926.14
合计	85,324,795,376.09	100.00	2,403,520,836.19		82,921,274,539.90	82,267,005,884.35	100.00	2,408,960,958.21		79,858,044,926.14

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
按预期信用损失计提坏账准备的其他应收款	85,324,795,376.09	2,403,520,836.19	2.82
合计	85,324,795,376.09	2,403,520,836.19	

（2）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	2,408,960,958.21			2,408,960,958.21
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	5,440,122.02			5,440,122.02
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	2,403,520,836.19			2,403,520,836.19

（3）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按预期信用损失计提坏账准备的其他应收款	2,408,960,958.21		5,440,122.02			2,403,520,836.19
合计	2,408,960,958.21		5,440,122.02			2,403,520,836.19

（4）本期无实际核销的其他应收款项情况。

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)
富力地产（香港）有限公司	关联方往来款	13,837,847,730.77	16.22
单位 1	合作诚意金	8,451,207,582.85	9.90
单位 2	其他	4,720,490,721.15	5.53
单位 3	合作诚意金	3,148,014,000.00	3.69
广州陈田改造房地产有限公司	关联方往来款	3,125,394,674.55	3.66
合计		33,282,954,709.32	39.00

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	32,073,153,488.81	773,545,243.70	31,299,608,245.11	32,073,153,488.81	773,545,243.70	31,299,608,245.11
对联营、合营企业投资	2,047,895,021.93		2,047,895,021.93	1,752,188,821.63		1,752,188,821.63
合计	34,121,048,510.74	773,545,243.70	33,347,503,267.04	33,825,342,310.44	773,545,243.70	33,051,797,066.74

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
广州市东园房地产开发有限公司	18,000,000.00						18,000,000.00	
广州市吉浩源房地产开发有限公司	18,000,000.00						18,000,000.00	
北京富力城房地产开发有限公司	1,338,781,578.37						1,338,781,578.37	
富力(北京)地产开发有限公司	80,000,000.00						80,000,000.00	
广州富力广告有限公司	909,000.00						909,000.00	
广州市住宅建筑设计院有限公司	4,692,000.00						4,692,000.00	
广州鼎力创业投资有限公司	90,000,000.00						90,000,000.00	
广州富力美好置业发展有限公司	2,408,000.00						2,408,000.00	
富力发展集团有限公司	90,550,334.61						90,550,334.61	
广州富力兴盛置业发展有限公司	13,422,500.02						13,422,500.02	
广州富力恒盛置业发展有限公司	13,422,500.02						13,422,500.02	
广州富力鼎盛置业发展有限公司	13,422,500.02						13,422,500.02	
广州天富房地产开发有限公司	163,700,033.78						163,700,033.78	

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
天津富力城房地产开发有限公司	594,280,000.00						594,280,000.00	
北京华恩房地产开发有限公司	15,600,000.00						15,600,000.00	
广州富力亿盛置业发展有限公司	90,000,000.00						90,000,000.00	
广州富力嘉盛置业发展有限公司	341,280,000.00						341,280,000.00	
西安富力房地产开发有限公司	402,507,000.00						402,507,000.00	
广州富力创盛置业发展有限公司	310,000,000.00						310,000,000.00	
广州富力智盛置业发展有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
广州富力超盛置业发展有限公司	565,220,000.00						565,220,000.00	
广州市金鼎房地产开发有限公司	456,922,232.84						456,922,232.84	
广州富力装饰工程有限公司	9,000,000.00						9,000,000.00	
海南陵水富力湾开发有限公司	600,000,000.00						600,000,000.00	
重庆富力房地产开发有限公司	1,398,958,678.87						1,398,958,678.87	
广州富力环球商品贸易港有限公司	90,000,000.00						90,000,000.00	
广州永富房地产开发有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
富力地产（香港）有限公司	836,988.60						836,988.60	
广州富力地产（重庆）有限公司	685,760,000.00						685,760,000.00	
成都富力地产开发有限公司	589,980,000.00						589,980,000.00	
海南富力房地产开发有限公司	2,071,000,000.00						2,071,000,000.00	
上海富力房地产开发有限公司	190,000,000.00						190,000,000.00	
惠州富力房地产开发有限公司	95,000,000.00						95,000,000.00	
广州天力建筑工程有限公司	1,215,000,000.00						1,215,000,000.00	
北京极富房地产开发有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00	

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
龙门富力房地产开发有限公司	756,130,815.93						756,130,815.93	
昆山国银置业有限公司	618,269,182.58						618,269,182.58	
佛山富力房地产开发有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
海南那甲旅业开发有限公司	299,400,000.00						299,400,000.00	
海南协兴地产发展（香港）有限公司	16,767,335.52						16,767,335.52	
海南怡丰房地产发展（香港）公司	32,421,095.01						32,421,095.01	
广州杨帆房地产开发有限公司	40,000,000.00						40,000,000.00	
广州德和投资发展有限公司	733,545,243.70	733,545,243.70					733,545,243.70	733,545,243.70
成都熊猫万国商城有限公司	623,470,288.92						623,470,288.92	
成都富力熊猫城项目开发有限公司	255,500,000.00						255,500,000.00	
博罗县红中实业发展有限公司	336,669,703.57						336,669,703.57	
文昌富力房地产开发有限公司	351,500,000.00						351,500,000.00	
广州城足球俱乐部有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00					20,000,000.00	20,000,000.00
广州圣景房地产开发有限公司	34,333,240.98						34,333,240.98	
海南富力海洋欢乐世界开发有限公司	1,600,000,000.00						1,600,000,000.00	
梅州市梅县区富力足球学校	20,000,000.00	20,000,000.00					20,000,000.00	20,000,000.00
临高富力房地产开发有限公司	90,000,000.00						90,000,000.00	
惠州富茂房地产开发有限公司	434,248,000.00						434,248,000.00	
湖南隆平九华房地产开发有限公司	432,325,173.33						432,325,173.33	
湘潭潇湘湾体育投资有限公司	427,500,000.00						427,500,000.00	
梅州富力房地产开发有限公司	545,000,000.00						545,000,000.00	
福州富力房地产开发有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
广州天禧房地产开发有限公司	600,830,000.00						600,830,000.00	
湖南富力房地产开发有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
广州富力市场经营管理有限公司	180,000.00						180,000.00	
珠海富力房地产开发有限公司	592,000,000.00						592,000,000.00	
闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
广州市东富有经济发展有限公司	180,000,000.00						180,000,000.00	
广州力通投资有限公司	10,500,000.00						10,500,000.00	
广州耀盈房地产开发有限公司	450,000,000.00						450,000,000.00	
深圳市悦盈投资管理有限公司	5,774,126.68						5,774,126.68	
惠州市金鹅温泉实业有限公司	530,000,000.00						530,000,000.00	
湖北富力房地产开发有限公司	50,000,000.00						50,000,000.00	
天津耀华投资发展有限公司	3,086,117,975.09						3,086,117,975.09	
富力(哈尔滨)房地产开发有限公司	307,393,617.11						307,393,617.11	
无锡富力通达房地产开发有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
深圳市富力房地产开发有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
贵州海明房地产开发有限公司	199,667,829.00						199,667,829.00	
贵阳园成置业有限公司	156,051,546.00						156,051,546.00	
新会鸿盛地产发展有限公司	17,913,883.04						17,913,883.04	
珠海横琴富力企业管理咨询有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
珠海横琴富力供应链管理有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
广东省韶关市万紫千红置业有限公司	353,749,488.93						353,749,488.93	
珠海市盈力商贸有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
英德市国丰置业投资有限公司	102,445,734.09						102,445,734.09	
乐昌市千山房地产有限公司	120,840,453.05						120,840,453.05	
上海启富房地产开发有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
广州盛安创富投资管理有限公司	20,002,248.04						20,002,248.04	
深圳市圣景房地产开发有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
赣州市富辉房地产开发有限责任公司	853,790,000.00						853,790,000.00	
桂林富欣房地产开发有限公司	470,000,000.00						470,000,000.00	
广州富宏投资咨询有限公司	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	
中山市富尚房地产开发有限公司	3,570,000.00						3,570,000.00	
清远富力房地产开发有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
广州富石城市更新投资有限公司	61,000,000.00						61,000,000.00	
广州富美房地产开发有限公司								
广州富盛城市更新投资有限公司	51,000,000.00						51,000,000.00	
广州富力国际医院有限公司	48,200,000.00						48,200,000.00	
广州增城富力投资咨询有限公司	51,000,000.00						51,000,000.00	
广州富嘉投资有限公司	2,148,132,632.96						2,148,132,632.96	
贵州大西南房地产开发有限公司	132,260,513.65						132,260,513.65	
思亮有限公司	7.25						7.25	
合阳环球有限公司	7.25						7.25	
合计	32,073,153,488.81	773,545,243.70					32,073,153,488.81	773,545,243.70

2、 对联营、合营企业投资

项目	2025 年 06 月 30 日		
	联营企业	合营企业	合计
期初余额	439,270,263.01	1,312,918,558.62	1,752,188,821.63
本期变动			
-追加投资			
-减少投资			
-权益法下确认的投资收益和其他变动	170,285,825.36	125,774,152.42	296,059,977.78
-权益法下确认的其他综合收益和权益变动			
-宣告发放现金股利或利润			
-其他		-353,777.48	-353,777.48
期末余额	609,556,088.37	1,438,338,933.56	2,047,895,021.93
减值准备期末余额			

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	98,875,745.22	56,236,528.44	100,644,503.47	15,356,915.24
其他业务	110,000.44	49,009.90	106,981.56	192,376.25
合计	98,985,745.66	56,285,538.34	100,751,485.03	15,549,291.49

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益		63,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	296,059,977.78	72,131,432.97
合计	296,059,977.78	135,131,432.97

十七、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	9,227,105.40	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	88,477.49	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	999,383.24	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	332,350,176.34	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	3,964,662.26	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-775,246,603.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-428,616,799.20	
所得税影响额	7,125,639.38	
少数股东权益影响额（税后）	10,273,904.19	
合计	**-411,217,255.63**	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-33.71	-1.06	-1.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-30.23	-0.95	-0.95

广州富力地产股份有限公司

（加盖公章）

二〇二五年八月二十七日