
广州富力地产股份有限公司

公司债券中期报告

(2025 年)

二〇二五年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

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

1、营业收入下降及净利润为负的风险

2025 年上半年房地产市场有所波动，在相关政策推动下，市场出现止跌回稳迹象，但基础仍待夯实。全国房地产市场销售面积和销售额较去年同期有所下降，但跌幅收窄。公司 2025 年上半年协议销售约 73 亿元，2024 年同期为 56 亿元。公司 2025 年上半年营业收入为 70.80 亿元，同比下降 50.32%，其中降幅主要来自于房地产开发与销售业务。受营业收入减少影响，本公司 2025 年上半年录得亏损 40.24 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 2025 年 6 月 30 日，公司受限资产账面价值 687.96 亿元（2024 年末为 726.44 亿元），占公司期末净资产比例为 305.38%，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。

4、PPN 逾期风险

公司在银行间债券市场存续的“广州富力地产股份有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具”（债券代码：032000374）应于 2025 年 4 月 23 日及 2025 年 5 月 31 日兑付本息，因公司流动性紧张的原因，未能按期足额兑付上述本息。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
第二节 债券事项.....	11
一、 公司债券情况.....	11
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	18
四、 公司债券募集资金使用情况.....	18
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.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	22
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	25
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	27
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	27
第六节 备查文件目录.....	28
财务报表.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	30

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
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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

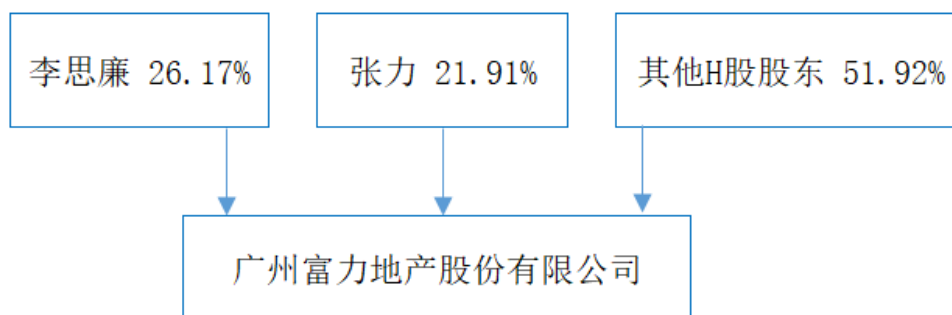
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

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 48.08%，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 48.08%，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 2025 年 6 月 30 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 2025 年 6 月 30 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

¹均包含股份，下同。

（三） 报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

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

（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。经过二十余年高速发展，本公司作为一家主营房地产开发业务的大型企业，同时在酒店发展、商业运营及设计建造等领域多元化发展。2025 年上半年公司实现协议销售额约 73 亿元，协议销售业务遍及九十六个城市。截至 2025 年 6 月底，公司拥有土地储备总建筑面积约 4,803.7 万平方米，并拥有 22 家自建酒店，分别由知名酒店管理集团管理如万豪国际酒店集团、洲际酒店集团、希尔顿酒店集团、凯悦酒店集团、雅高酒店集团。同时，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、医疗康养及设计建造等领域多元化发展。在产品选择方面，公司以住宅地产为主、商业地产为辅，以产品销售为主、出租经营为辅，合理划分和发展住宅地产、商业地产（含投资性物业）。公司以总体发展战略中确定的核心城市为开发重点，秉承公司先进的开发理念和经营模式，主要发展高性价比的中高档住宅，实施滚动开发，保持业务经营的连贯性、创新性。在保证住宅产品市场竞争优势和盈利能力的同时，保持适当比例的写字楼、商场和服务式公寓项目，以此保证公司整体业务发展的平衡性。

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

报告期内，房地产行业开发投资、销售额、销售面积、施工面积及到位资金情况较上年同期均有所下降，其中 2025 年一季度在去年 9.26 一揽子政策支持下，房地产延续修复态势，止跌回稳取得一定成效，二季度市场边际有所减弱。报告期内新建商品房销售额、销

售面积、施工面积、房企到位资金均同比跌幅均收窄，全国房地产市场呈现底部震荡并初步显现企稳迹象。期间，上半年政策定调持续释放积极信号，3 月份《政府工作报告》提出“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，4 月中央政治局会议强调“持续巩固房地产市场稳定态势”，6 月国常会再次强调“更大力度推动房地产市场止跌回稳”“进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性”，并明确“稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”的政策发力方向，为市场注入信心。

本公司持有庞大的土地储备、发展中项目及已落成物业，并继续积极通过预售方式产生现金流。同时，本公司实施稳健的业务发展策略，积极在国内城市拓展多元化市场，以维持及进一步增加市场竞争力。本公司经营具规模的五星级时尚酒店品牌组合，形成强大的酒店网络，行业地位稳固。此外，本公司持有相当规模、优质且具有吸引力的资产组合，并持续与潜在买家和投资者进行磋商。

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

报告期内，公司营业总收入为人民币 70.80 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 41.65 亿元，其基于报告期内交付销售物业面积 46.10 万平方米，平均售价为每平方米人民币 9,000 元，平均售价较 2024 年同期有所下降。尽管报告期内房地产市场仍存在波动，市场整体延续调整态势，公司管理层制定了一系列措施以稳定公司经营及现金流，包括调整各项目开发时间表以适应不断变化的当地房地产市场、实施成本控制、灵活定价加快物业销售、寻求合作伙伴共同开发优质项目及出售酒店或非核心投资物业。

(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) 主营业务情况

1. 分板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产开发与销售	41.65	32.96	20.86%	58.83%	104.84	92.28	11.98%	73.57%
商业物业租赁	3.13	-	100.00%	4.42%	4.25	-	100.00%	2.98%
酒店服务	8.27	5.68	31.32%	11.68%	27.62	22.89	17.13%	19.38%
其他服务	4.59	4.45	3.05%	6.48%	5.40	3.36	37.78%	3.79%
其他业务	13.16	11.56	12.16%	18.59%	0.40	0.12	70.00%	0.28%
合计	70.80	54.65	22.81%	100.00%	142.51	118.65	16.74%	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. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合

所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

房地产开发与销售板块的营业收入从上年同期 104.84 亿元，下降 60.27%至本期 41.64 亿元，板块营业成本较上年同期下降 64.28%。该板块营业收入和营业成本下降，原因受融资及流动资金所限，导致新开工项目及交付面积减少。房地产开发与销售板块毛利率从上年同期的 11.98%增长至 20.86%，增幅 74.12%，原因是本期低毛利率项目占比下降，带动本期整体毛利率上升。

酒店服务板块的营业收入和营业成本分别较上年同期减少 70.06%和 75.19%，该板块营业收入和营业成本减少系由于部分子公司于 2024 年 9 月开始不纳入合并范围，该部分子公司间接持有的相关酒店的营业收入和营业成本不纳入合并财务报表。酒店服务板块毛利率由去年同期的 17.13%提高至 31.32%，增幅 82.84%，是因前述合并范围调整，部分毛利率较低的酒店不再纳入合并范围，因此整体毛利率上升。

其他服务的营业成本较上年同期增加 32.44%，毛利率降幅 91.13%，是由于建筑行业竞争加剧，利润空间被压缩所致。

其他业务板块的营业收入、营业成本分别较上年同期增加 3190.00%和 9533.33%，该板块收入成本上升是由于公司本期取得退地及出售土地收入所致。该板块毛利由上年同期的 70%下降至本期的 12.16%，降幅 82.63%，是因本期取得退地及出售土地收入的毛利率较低，拉低整体毛利率。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

报告期内，全国房地产市场呈现投资收缩但销售降幅收窄趋势，政策效果逐步显现，房地产市场虽然有所波动，市场完全企稳仍需时日，但总体上朝着止跌回稳方向迈进。本公司管理层一直致力于积极且负责任地应对到期债务和负债管理问题，积极接触投资者及债权人，解决其关切问题并提供可行的解决方案。同时，本公司将重点开发预售，推动务实的预售方案，加大资本及现金回笼，以恢复现金流周期，及恢复投资者及债权人信心。此外，本公司继续寻求机会推进境内及境外资产出售计划，尤其是非住宅物业，以产生额外的现金流并减少负债。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

报告期内，面对房地产市场量价下跌、开发投资收紧和资金紧张的挑战，在销售方面，本公司将继续专注在维持和稳定协议销售额上，以此产生主要流动资金供日常运营所需。同时，本公司将基于数量庞大且估值可靠的持有型物业，对其进行资产变现和处置，以产生增量现金流。

成本方面，公司在流动资金管理上维持节约方针，确保在充满挑战的市场环境下仍具备充足的灵活性以应对各种状况。融资方面，鉴于目前通过银行和资本市场融资及再融资能力受限，管理层主要侧重于流动性管理，并在当前的运营环境下负责任地与债权人合作，寻找互利的解决方案。债务管理方面，公司将与投资者和债权人保持沟通，致力为境内和境外投资者、银行及债权人制定切实可行的重组计划。

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

无

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

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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

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

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

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 8 月 31 日后的最近回售日	无	
7、到期日	2025 年 9 月 16 日	
8、债券余额		16.89
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 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2025 年 9 月 16 日
8、债券余额	9.89
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 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2025 年 9 月 16 日
8、债券余额	3.78
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 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 9 月 16 日
8、债券余额	9.49
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	根据《关于广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》《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 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 9 月 16 日
8、债券余额	39.60
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	根据《关于广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》《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 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 9 月 16 日
8、债券余额	42.39
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	根据《关于广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》《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

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	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿

划及其他偿债保障措施的执行情况	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。

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且报告期内营业收入、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	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
应收账款	应收账款	22.48	-12.94%	无
存货	开发成本、开发产品、拟开发土地、原材料	1,625.90	-1.55%	无
长期股权投资	对合营、联营公司投资	111.27	0.56%	无
投资性房地产	房屋、建筑物	294.96	0.13%	无
固定资产	房屋及建筑物、设备	138.61	-2.11%	无

（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	35.08	28.20		80.38%
存货	1,625.90	370.59		22.79%
固定资产	138.61	86.20		62.19%
在建工程	34.89	5.14		14.73%
投资性房地产	294.96	178.76	178.76	60.60%
无形资产	37.30	19.07		51.12%
合计	2,166.74	687.96	—	—

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	59.54	/	59.54	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	52.46	/	52.46	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	44.90	/	44.90	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	38.87	/	38.87	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	28.91	/	28.91	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

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

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

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

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

无

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

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

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

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为

290.99 亿元和 311.51 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 7.05%。

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	11.38	141.22	8.49	161.09	51.71%
银行贷款	84.77	57.36	-	142.13	45.63%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	0.00%
其他有息债务	2.49	5.79	-	8.28	2.66%
合计	98.64	204.37	8.49	311.51	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 149.71 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 11.38 亿元。

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 1,291.30 亿元和 1,341.97 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 3.92%。

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	88.40	410.40	8.43	507.23	37.80%
银行贷款	187.14	279.26	58.31	524.71	39.10%
非银行金融机构贷款	90.49	74.00	2.55	167.04	12.45%
其他有息债务	116.13	22.07	4.79	142.98	10.65%
合计	482.15	785.73	74.09	1,341.97	—

注：上述有息债务统计包括利息。

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 501.14 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 6.08 亿元。

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 352.90 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 321.88 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
公司信用类债券	发行人合并财务报表范围内公司	合格投资人	88.40	本息均逾期	到期未还	88.40	集团正在积极与债权人沟通, 关注债权人的关切点, 制定和落实解决方案。
银行贷款	发行人合并财务报表范围内公司	银行	181.87	本息均逾期	到期未还	181.87	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	89.15	本息均逾期	到期未还	89.15	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	115.42	本息均逾期	到期未还	115.42	集团正在积极与相关机构沟通, 关注相关机构的关切点, 制定和落实解决方案; 部分项目已完成展期, 后续将继续努力推动相关问题的解决。

（三） 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	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的, 说明原因
短期借款	27.69	455.09%	增加主要由于从银行获得新增贷款所致。
应付账款	383.72	-5.28%	无
合同负债	220.59	-6.25%	无
一年内到期的非流动负债	1,101.01	4.39%	无

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应付债券	8.43	-75.81%	减少系由于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	4.79	-56.63%	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

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-39.29 亿元

报告期非经常性损益总额：-4.29 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

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
太原富力城房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	175.62	-0.84	0.18	-6.33
北京富力通达房地产开发有限公司	是	100%	房地产开发	75.06	7.48	25.29	5.72

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☒适用 ☐不适用

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 40.24 亿元（上年同期亏损为 22.25 亿元），占上年末净资产的 15.38%。本期产生净亏损的主要原因为：（1）中国房地产行业仍处于底部震荡，导致房地产开发业务的销售收入下降；（2）去年同期因出售子公司、合营公司和联营公司取得净收益，从而减少去年同期的亏损金额，这亦为本期亏损增加的另一原因。本公司预期 2025 年经营环境持续波动，在政策发力下市场逐步企稳，但整体投资和销售仍承压。本

公司将重点推动可售物业的变现，综合考虑存货供应、渠道、周期性趋势等各种因素，调整销售策略，务求在本年度剩余时间内，保持稳定的销售势头。此外，本公司持有可观的投资性物业，可带来增量收入和经营性现金流。本公司近年持续进行境内外资产出售计划，本年仍将工作重点放在资产变现，继续寻求机会出售资产，通过资产出售完成获取现金流。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：616.24 亿元

报告期末对外担保的余额：591.69 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-24.55 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：101.21 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发行人合并口径净资产的 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
广州市腾顺投资有限公司	合营公司	0.5	房地产开发	良好	信用担保	25.71	2028 年 5 月 10 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
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	58.25	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	—	—	—	—	—	83.96	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☒ 是 ☐ 否

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
某银行海南分行	海南富力海洋欢乐世界开发	借款合同纠纷	2025 年	海口市中级人民法院	18.99 亿元	一审审理过程中，尚未判决

	有限公司					
某银行广州分行	广州富力国际医院有限公司	借款合同纠纷	2025 年	广州市中级人民法院	18.16 亿元	一审审理过程中，尚未判决
某银行广州分行	广州市贵丽实业发展有限公司	借款合同纠纷	2025 年	广州市中级人民法院	17.52 亿元	一审审理过程中，尚未判决
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	重申二审审理过程中，尚未判决
某资产管理公司	唐山芦台经济开发区富力房地产开发有限公司	借款合同纠纷	2025 年	广州市中级人民法院	5.49 亿元	一审审理过程中，尚未判决

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为《广州富力地产股份有限公司 2025 年公司债券中期报告》之盖章页)



2025 年 8 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位： 广州富力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,507,574,391.86	3,863,808,872.80
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	2,247,995,350.12	2,581,976,942.11
应收款项融资		
预付款项	1,442,894,693.78	1,436,853,919.73
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	34,555,734,966.48	31,596,322,118.59
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	162,589,662,394.02	165,146,731,420.86
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	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：		
发放贷款和垫款		
债权投资	246,969,027.60	246,980,613.80
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	11,127,244,127.83	11,065,540,226.96

其他权益工具投资	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	29,496,285,079.82	29,459,220,000.00
固定资产	13,860,638,125.18	14,158,969,457.03
在建工程	3,489,294,849.95	3,397,896,589.93
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	38,744,452.32	48,301,267.95
无形资产	3,729,925,894.35	3,790,437,507.16
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	29,203,554.02	29,203,554.02
长期待摊费用		
递延所得税资产	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
流动负债：		
短期借款	2,768,721,962.87	498,784,174.72
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	15,400,000.00	15,400,000.00
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	38,371,903,905.00	40,509,041,458.66
预收款项		
合同负债	22,058,869,198.25	23,530,371,191.30
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	580,885,737.15	503,239,380.94
应交税费	15,531,583,528.14	13,910,950,329.41
其他应付款	43,890,725,843.88	42,717,373,301.71
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	110,100,622,994.51	105,471,468,548.70
其他流动负债	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：		
保险合同准备金		
长期借款	6,086,622,008.53	5,388,756,527.72
应付债券	843,329,078.37	3,486,934,813.84
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	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	8,306,717,451.20	7,981,551,374.73
其他非流动负债	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（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,270,567,362.66	6,270,567,362.66
减：库存股		
其他综合收益	2,321,000,959.18	1,924,705,509.49
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	-2,856,660,078.09	1,131,755,378.41
归属于母公司所有者权益（或股东权益）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（或股东权益）合计	22,527,683,469.13	26,163,053,406.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	286,367,927,828.75	287,974,768,787.00

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

2025 年 06 月 30 日

编制单位：广州富力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	48,290,083.73	150,042,320.43
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	1,597,211,619.19	1,617,810,212.19
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	82,921,274,539.90	79,858,044,926.14
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,507,948,301.27	1,565,833,429.87
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,558,619.83	1,558,619.83
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		
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	33,347,503,267.04	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		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	134,684,186.15	148,579,782.91
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		

递延所得税资产	1,053,636,327.94	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
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
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	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
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	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（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	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（或股东权益）合计	10,823,709,554.57	10,682,835,421.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计	121,104,788,113.39	117,968,931,209.16

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
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	7,080,215,405.49	14,250,876,835.70
其中：营业收入	7,080,215,405.49	14,250,876,835.70
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	10,697,631,359.10	17,170,190,231.79
其中：营业成本	5,465,115,325.54	11,864,740,775.31
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	1,269,356,749.54	617,032,325.94
销售费用	452,889,930.38	605,533,029.38
管理费用	1,126,303,456.77	1,363,558,640.64
研发费用		
财务费用	2,383,965,896.87	2,719,325,460.52
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	332,438,653.83	117,797,061.39
投资收益（损失以“－”号填列）	-277,508,051.50	1,507,883,532.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融		

资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	3,964,662.26	11,562,200.00
信用减值损失（损失以“－”号填列）	11,130,303.41	37,379,096.03
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-	-640,907,896.94
资产处置收益（损失以“－”号填列）	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	8,136,040.09	21,254,001.11
减：营业外支出	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	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
（一）归属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
1.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		
2. 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）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	570,322,202.52	204,100,845.46
（9）其他	-7,530,388.29	-15,342,019.12
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-3,627,904,155.06	-2,081,732,667.66
（一）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
（二）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

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

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	98,985,745.66	100,751,485.03
减：营业成本	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
研发费用		
财务费用	42,261,135.34	196,442,777.67
其中：利息费用		
利息收入		

加：其他收益	2,143,849.75	12,821,017.51
投资收益（损失以“－”号填列）	296,059,977.78	135,131,432.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	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)		

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

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,716,398,032.79	8,688,991,944.59
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	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
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	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

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

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	9,259,453.63
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

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：邓泉璜

