

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**廣州富力地產股份有限公司**  
**GUANGZHOU R&F PROPERTIES CO., LTD.\***  
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股份代號：2777)

**海外監管公告**

**廣州富力地產股份有限公司**  
**公司債券2019年年度報告**

本海外監管公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.10B條刊發。

以下廣州富力地產股份有限公司（「本公司」）相關文件已經上載於上海證券交易所的網站（<http://www.sse.com.cn>），僅供參考：

1. 廣州富力地產股份有限公司公司債券 2019 年年度報告
2. 廣州富力地產股份有限公司公司債券 2019 年年度報告摘要
3. 廣州富力地產股份有限公司 2019 年度財務報告

為遵守上市規則第 13.10B 條，該等上載資料亦刊登於香港聯合交易所有限公司「披露易」中文版網站（<http://www.hkexnews.hk>）。

承董事會命  
廣州富力地產股份有限公司  
董事長  
李思廉

香港，二零二零年四月二十八日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張力先生、周耀南先生及呂勁先生；非執行董事為張琳女士及李海倫女士；及獨立非執行董事為鄭爾城先生、吳又華先生及王振邦先生。

\* 僅供識別

**广州富力地产股份有限公司**

**公司债券年度报告**

(2019 年)

二〇二〇年四月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

立信会计事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

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

截至 2019 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第三节风险因素”章节没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
七、 中介机构变更情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	20
三、 报告期内资信评级情况.....	29
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	30
五、 偿债计划.....	30
六、 专项偿债账户设置情况.....	31
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	31
八、 受托管理人履职情况.....	34
第三节 业务经营和公司治理情况.....	34
一、 公司业务和经营情况.....	34
二、 公司本年度新增重大投资状况.....	35
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	35
四、 公司治理情况.....	36
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	36
第四节 财务情况.....	36
一、 财务报告审计情况.....	36
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	36
三、 主要会计数据和财务指标.....	37
四、 资产情况.....	38
五、 负债情况.....	39
六、 利润及其他损益来源情况.....	41
七、 对外担保情况.....	41
第五节 重大事项.....	42
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	42
二、 关于破产相关事项.....	42
三、 关于司法机关调查事项.....	42
四、 其他重大事项的信息披露.....	42
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	43
一、 发行人为可交换债券发行人.....	43
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	43
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	43
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	43
五、 其他特定品种债券事项.....	43
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	43
第八节 备查文件目录.....	44
财务报表.....	46

附件一： 发行人财务报表.....	46
担保人财务报表.....	59

## 释义

本公司、公司、集团、富力地产	指	广州富力地产股份有限公司
资信评级机构、联合信用	指	联合信用评级有限公司
报告期	指	2019年1月1日至2019年12月31日
交易日	指	上海证券交易所、深圳证券交易所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
公司章程	指	《广州富力地产股份有限公司公司章程》
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司所发行公司债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 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	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	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	集团副总经理、董事会秘书
联系地址	广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
电话	020-38882777
传真	020-38332777
电子信箱	rf@rfchina.com

### 三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> 深圳证券交易所网站 <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a> 香港联交所网站 <a href="http://www.hkex.com.hk">http://www.hkex.com.hk</a>
年度报告备置地	广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼



#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东姓名/名称：李思廉、张力

报告期末实际控制人姓名/名称：李思廉、张力

控股股东、实际控制人信息变更/变化情况：

无

#### 五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

#### 六、中介机构情况

##### （一）公司聘请的会计师事务所

适用 不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国广东省广州市天河区林和西路3-15号耀中广场B座11楼
签字会计师姓名（如有）	王建民、蔡洁瑜

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	122395;136140;136188;136360;136361;135468;135508;118724;114022;150437;150476;150611;150612;155061;155106;155404; 155405;
债券简称	15富力债; 16富力01; 16富力03; 16富力04; 16富力05; 16富力06; 16富力08; 16富力09; 16富力11; 18富力01; 18富力04; 18富力06; 18富力07; 18富力08; 18富力10; 19富力01; 19富力02;
名称	招商证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区福田街道福华一路111号
联系人	张晓斌、常梦缙、陆遥、钟栋
联系电话	0755-82943666

##### （三）资信评级机构

债券代码	122395;136140;136188;136360;136361;135468;135508;118724;114022;150437;150476;150611;150612;155061;155106;155404; 155405;
债券简称	15富力债; 16富力01; 16富力03; 16富力04; 16富力05; 16富力06; 16富力08; 16富力09; 16富力11; 18富力01; 18富力04; 18富力06; 18富力07; 18富力08; 18富力10; 19富力01; 19富力02;
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层

#### 七、中介机构变更情况

无

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

单位：万元 币种：人民币

1、债券代码	122395
2、债券简称	15 富力债
3、债券名称	2015年广州富力地产股份有限公司公司债券
4、发行日	2015年7月13日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2018年7月13日
7、到期日	2020年7月13日
8、债券余额	24,541.80
9、截至报告期末的票面利率 (%)	7.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年7月15日已支付2018年7月13日至2019年7月12日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136140
2、债券简称	16 富力 01
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）
4、发行日	2016年1月11日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年1月11日
7、到期日	2021年1月11日
8、债券余额	600,000.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	7.20
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所

12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年1月11日已支付2018年1月11日至2019年1月10日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019年1月11日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司选择上调本期债券后2年的票面利率325个基点，即本期债券存续期后2年（2019年1月11日至2021年1月10日）的票面利率为7.20%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2018年12月18日至2018年12月20日）对其持有的全部或部分“16富力01”登记回售，回售金额为10,400.00万元，2019年1月11日公司对本次有效登记回售的“16富力01”持有人实施回售。本公司对本次回售部分债券在2019年1月14日至2019年2月15日期间进行转售，转售金额为10,400.00万元，转售部分已完成全额非交易过户。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136188
2、债券简称	16富力03
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第二期）
4、发行日	2016年1月22日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年1月22日
7、到期日	2021年1月22日
8、债券余额	360,000.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	7.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年1月22日已支付2018年1月22日至2019年1月21日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019年1月22日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司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（2019年1月22日至2021年1月21日）的票面利率为7.00%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2018年12月25日至2018年12月20日）对其持有的全部或部分“16富力03”登记回售，回售金额为72.80万元，2019年1月22日公司对本次有效登记回售的“16富力03”持有人实施回售。本公司对本次回售部分债券在2019年1月23日至2019年2月26日期间进行转售，转售金额为72.80万

	元，转售部分已完成全额非交易过户。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136360
2、债券简称	16 富力 04
3、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
4、发行日	2016 年 4 月 7 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019 年 4 月 8 日
7、到期日	2022 年 4 月 7 日
8、债券余额	195,000.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	6.70
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019 年 4 月 8 日已支付 2018 年 4 月 7 日至 2019 年 4 月 6 日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019 年 4 月 7 日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司选择上调本期债券后 3 年的票面利率 322 个基点，即本期债券存续期后 3 年（2019 年 4 月 7 日至 2022 年 4 月 6 日）的票面利率为 6.70%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2019 年 3 月 18 日至 2019 年 3 月 20 日）对其持有的全部或部分“16 富力 04”登记回售，回售金额为 40,605.40 万元，2019 年 4 月 8 日公司对本次有效登记回售的“16 富力 04”持有人实施回售。本公司对本次回售部分债券在 2019 年 4 月 9 日至 2019 年 5 月 9 日期间进行转售，转售金额为 40,605.40 万元，转售部分已完成全额非交易过户。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	136361
2、债券简称	16 富力 05
3、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
4、发行日	2016年4月7日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年4月7日
7、到期日	2023年4月7日
8、债券余额	95,000.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	3.95
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年4月8日已支付2018年4月7日至2019年4月6日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135468
2、债券简称	16富力06
3、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）
4、发行日	2016年5月16日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年5月16日
7、到期日	2022年5月16日
8、债券余额	460,000.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	6.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年5月16日已支付2018年5月16日至2019年5月15日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019年5月16日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司选择上调本期债券后3年的票面利率160个基点，即本期债券存续期后3年（2019年5月16日至2022年5月15日）的票面利率为6.80%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2019年5月6日至2019年5月8日）对其持有的全部或部分“16富力06”登记回售

	，回售金额为 82,000.00 万元，2019 年 5 月 16 日公司对本次有效登记回售的“16 富力 06”持有人实施回售。本公司对本次回售部分债券在 2019 年 5 月 17 日至 2019 年 6 月 14 日期间进行转售，转售金额为 82,000.00 万元，转售工作已完成。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135508
2、债券简称	16 富力 08
3、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（第二期）
4、发行日	2016 年 5 月 30 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2018 年 5 月 30 日
7、到期日	2020 年 5 月 30 日
8、债券余额	193,000.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	6.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019 年 5 月 30 日已支付 2018 年 5 月 30 日至 2019 年 5 月 29 日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	118724
2、债券简称	16 富力 09
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）
4、发行日	2016 年 6 月 29 日
5、是否设置回售条款	是

6、最近回售日	2018年6月29日
7、到期日	2020年6月29日
8、债券余额	80,000.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	7.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年7月1日已支付2018年6月29日至2019年6月28日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	114022
2、债券简称	16富力11
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第四期）
4、发行日	2016年10月19日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年10月21日
7、到期日	2022年10月19日
8、债券余额	429,480.00
9、截至报告期末的票面利率(%)	7.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年10月21日已支付2018年10月19日至2019年10月18日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019年10月19日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司选择上调本期债券后3年的票面利率301个基点，即本期债券存续期后3年（2019年10月19日至2022年10月18日）的票面利率为7.40%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2019年10月8日至2019年10月10日）对其持有的全部或部分“16富力11”登记回售，回售金额为220,520.00万元，2019年10月21日公司对本次有效登记回售的“16富力11”持有人实施回售。本公司对本次回售部分债券在2019年10月21

	日至 2019 年 11 月 15 日期间进行转售，转售金额为 80,000.00 万元，转售工作已完成。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150437
2、债券简称	18 富力 01
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）品种一
4、发行日	2018 年 5 月 30 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 6 月 1 日
7、到期日	2021 年 6 月 1 日
8、债券余额	100,000.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	6.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019 年 6 月 3 日已支付 2018 年 6 月 1 日至 2019 年 5 月 31 日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019 年 6 月 1 日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司选择不调整票面利率，即在本债券存续期后 2 年（2019 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日）的票面利率为 6.80%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2019 年 5 月 15 日至 2019 年 5 月 17 日）对其持有的全部或部分“18 富力 01”登记回售，回售金额为 10,500.00 万元，2019 年 6 月 3 日公司对本次有效登记回售的“18 富力 01”持有人实施回售。本公司对本次回售部分债券在 2019 年 6 月 4 日至 2019 年 7 月 2 日期间进行转售，转售金额为 10,500.00 万元，转售工作已完成。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150476
2、债券简称	18 富力 04



3、债券名称	广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）品种一
4、发行日	2018 年 6 月 26 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 6 月 27 日
7、到期日	2021 年 6 月 27 日
8、债券余额	50,000.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	6.60
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019 年 6 月 27 日已支付 2018 年 6 月 27 日至 2019 年 6 月 26 日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019 年 6 月 26 日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司选择将票面利率下调 70 个基点，即在本债券存续期后 2 年（2019 年 6 月 27 日至 2021 年 6 月 26 日）的票面利率为 6.60%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2019 年 6 月 17 日至 2019 年 6 月 19 日）对其持有的全部或部分“18 富力 04”登记回售，回售金额为 10,000.00 万元，2019 年 6 月 27 日公司对本次有效登记回售的“18 富力 04”持有人实施回售。本公司对本次回售部分债券在 2019 年 6 月 28 日至 2019 年 7 月 25 日期间进行转售，转售金额为 10,000.00 万元，转售工作已完成。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150611
2、债券简称	18 富力 06
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第三期）品种一
4、发行日	2018 年 9 月 17 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020 年 9 月 18 日
7、到期日	2021 年 9 月 18 日
8、债券余额	118,000.00
9、截至报告期末的票面利率 (%)	7.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券

13、报告期内付息兑付情况	2019年9月18日已支付2018年9月18日至2019年9月17日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2019年9月18日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司选择将票面利率下调30个基点，即在本债券存续期后2年的票面利率为7.00%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2019年9月2日至2019年9月4日）对其持有的全部或部分“18富力06”登记回售，回售金额为120,000.00万元，2019年9月18日公司对本次有效登记回售的“18富力06”持有人实施回售。本公司对本次回售部分债券在2019年9月18日至2019年10月22日期间进行转售，转售金额为118,000.00万元，转售工作已完成。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150612
2、债券简称	18富力07
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司非公开发行2018年公司债券（第三期）品种二
4、发行日	2018年9月17日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年9月18日
7、到期日	2022年9月18日
8、债券余额	55,000.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	7.70
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年9月18日已支付2018年9月18日至2019年9月17日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155061
2、债券简称	18富力08
3、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
4、发行日	2018年12月3日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年12月4日
7、到期日	2022年12月4日
8、债券余额	400,000.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	6.58
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2019年12月4日已支付2018年12月4日至2019年12月3日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155106
2、债券简称	18富力10
3、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
4、发行日	2018年12月28日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年1月3日
7、到期日	2023年1月3日
8、债券余额	702,000.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	7.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年1月3日已支付2019年1月3日至2020年1月2日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及

15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155404
2、债券简称	19 富力 01
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）品种一
4、发行日	2019 年 5 月 8 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 5 月 9 日
7、到期日	2023 年 5 月 9 日
8、债券余额	158,000.00
9、截至报告期末的票面利率（%）	5.60
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155405
2、债券简称	19 富力 02
3、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
4、发行日	2019 年 5 月 8 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 5 月 9 日
7、到期日	2024 年 5 月 9 日
8、债券余额	40,000.00
9、截至报告期末的票面利率	6.48

(%)	
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内不涉及
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

## 二、募集资金使用情况

单位：万元 币种：人民币

债券代码：122395

债券简称	15 富力债
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	650,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至 2019 年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：136140

债券简称	16富力01
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	600,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2019年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：136188

债券简称	16富力03
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	360,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2019年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如	不适用

有)	
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：136360

债券简称	16 富力 04
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	195,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至 2019 年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：136361

债券简称	16 富力 05
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	95,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、

	运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至 2019 年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：135468

债券简称	16 富力 06
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	460,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至 2019 年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用



单位：万元 币种：人民币

债券代码：135508

债券简称	16富力08
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	1,040,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2019年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：118724

债券简称	16富力09
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	930,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2019年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如	不适用

有)	
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：114022

债券简称	16 富力 11
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	570,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至 2019 年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：150437

债券简称	18 富力 01
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	100,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、

	运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至 2019 年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：150476

债券简称	18 富力 04
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	50,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至 2019 年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：150611、150612

债券简称	18富力06、18富力07
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	175,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2019年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：155061

债券简称	18富力08
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	400,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2019年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如	不适用

有)	
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：155106

债券简称	18 富力 10
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	702,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至 2019 年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：万元 币种：人民币

债券代码：155404、155405

债券简称	19 富力 01、19 富力 02
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	198,000.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、

	运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至 2019 年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	122395;136140;136188;136360;136361;135468;135508;118724;114022;150437;150476;150611;150612;155061;155106;155404;155405;
债券简称	15 富力债；16 富力 01；16 富力 03；16 富力 04；16 富力 05；16 富力 06；16 富力 08；16 富力 09；16 富力 11；18 富力 01；18 富力 04；18 富力 06；18 富力 07；18 富力 08；18 富力 10；19 富力 01；19 富力 02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019 年 5 月 24 日
评级结果披露地点	上海证券交易所网站 <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> 深圳证券交易所网站 <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a> 香港联交所网站 <a href="http://www.hkex.com.hk">http://www.hkex.com.hk</a> 联合信用评级有限公司官网 <a href="http://www.unitedrating.com.cn">http://www.unitedrating.com.cn</a>
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变

#### （二）主体评级差异

适用 不适用

#### 四、增信机制及其他偿债保障措施情况

##### （一）增信机制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情况

###### 1. 保证担保

###### 1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

###### 2) 自然人保证担保

适用 不适用

###### 2. 抵押或质押担保

适用 不适用

###### 3. 其他方式增信

适用 不适用

##### （三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：

122395;136140;136188;136360;136361;135468;135508;118724;114022;150437;150476;150611;150612;155061;155106;155404;155405;

债券简称	15 富力债； 16 富力 01； 16 富力 03； 16 富力 04； 16 富力 05； 16 富力 06； 16 富力 08； 16 富力 09； 16 富力 11； 18 富力 01； 18 富力 04； 18 富力 06； 18 富力 07； 18 富力 08； 18 富力 10； 19 富力 01； 19 富力 02
其他偿债保障措施概述	为充分、有效的维护债券持有人的利益，公司已为相关债券的按时、足额偿付制定了一定的工作计划，包括确定专门部门与人员、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、严格履行信息披露义务等，形成了一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	无
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

#### 五、偿债计划

##### （一）偿债计划变更情况

适用 不适用

**（二）截至报告期末偿债计划情况**

适用 不适用

**六、专项偿债账户设置情况**

适用 不适用

债券代码：

122395;136140;136188;136360;136361;135468;135508;118724;114022;150437;150476;150611;150612;155061;155106;155404;155405;

债券简称	15 富力债；16 富力 01；16 富力 03；16 富力 04；16 富力 05；16 富力 06；16 富力 08；16 富力 09；16 富力 11；18 富力 01；18 富力 04；18 富力 06；18 富力 07；18 富力 08；18 富力 10；19 富力 01；19 富力 02
账户资金的提取情况	报告期内，公司已按照募集说明书约定，在付息日前将当年度应支付的利息归集至专项偿债账户，并通过专项偿债账户按时足额支付了“15 富力债、16 富力 01、16 富力 03、16 富力 04、16 富力 05、16 富力 06、16 富力 08、16 富力 09、16 富力 11、18 富力 01、18 富力 04、18 富力 06、18 富力 07、18 富力 08 及 18 富力 10”上一计息年度的利息；在“16 富力 01”、“16 富力 03”、“16 富力 04”、“16 富力 06”、“16 富力 11”、“18 富力 01”、“18 富力 04”及“18 富力 06”债券回售日前将回售部分债券的本金及利息归集至专项偿债账户，通过专项偿债账户按时足额支付。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

**七、报告期内持有人会议召开情况**

适用 不适用

债券代码	135468
会议届次	2019 年第一次
召开时间	2019 年 3 月 28 日
召开地点	以通讯方式召开
召开原因	审议“16 富力 06”债券持有人会议召开时间及修改“16 富力 06”债券品种期限条款
会议表决情况及会议决议	会议表决情况：本次参加“16 富力 06”债券持有人会议的债券持有人及代理人共计 12 名，代表有表决权的本期债券 25,120,000 张，占本期债券未偿还债券总额且有表决权的 54.61%。本次债券持有人会议通过了《关于广州富力地方股份有限公司“16 富力 06”2019 年第一次债券持有人会议召开时间的议案》，表决结果：同意 25,120,000 张，占本期未偿还债券本金总额的 54.61%；反对 0 张，弃权 0 张。本次债券持有人会议通过



	了《关于修改“16 富力 06”债券品种期限条款的议案》，表决结果：同意 25,120,000 张，占本期未偿还债券本金总额的 54.61%；反对 0 张，弃权 0 张。
会议决议落实情况	已落实完毕

债券代码	150611
会议届次	2019 年第一次
召开时间	2019 年 6 月 12 日
召开地点	以通讯方式召开
召开原因	审议“18 富力 06”债券持有人会议召开时间及修改“18 富力 06”债券募集资金用途
会议表决情况及会议决议	会议表决情况：本次参加“18 富力 06”债券持有人会议的债券持有人及代理人共计 30 名，代表有表决权的本期债券 8,000,000 张，占本期债券未偿还债券总额且有表决权的 66.67%。本次债券持有人会议通过了《关于广州富力地方股份有限公司“18 富力 06”2019 年第一次债券持有人会议召开时间的议案》，表决结果：同意 8,000,000 张，占本期未偿还债券本金总额的 66.67%；反对 0 张，弃权 0 张。本次债券持有人会议通过了《关于修改“18 富力 06”债券募集资金用途的议案》，表决结果：同意 8,000,000 张，占本期未偿还债券本金总额的 66.67%；反对 0 张，弃权 0 张。
会议决议落实情况	已落实完毕

债券代码	150612
会议届次	2019 年第一次
召开时间	2019 年 6 月 12 日
召开地点	以通讯方式召开
召开原因	审议“18 富力 07”债券持有人会议召开时间及修改“18 富力 07 债券募集资金用途
会议表决情况及会议决议	会议表决情况：本次参加“18 富力 07”债券持有人会议的债券持有人及代理人共计 12 名，代表有表决权的本期债券 4,600,000 张，占本期债券未偿还债券总额且有表决权的 83.64%。本次债券持有人会议通过了《关于广州富力地方股份有限公司“18 富力 07”2019 年第一次债券持有人会议召开时间的议案》，表决结果：同意 4,600,000 张，占本期未偿还债券本金总额的 83.64%；反对 0 张，弃权 0 张。本次债券持有人会议通过了《关于修改“18 富力 07”债券募集资金用途的议案》，表决结果：同意 3,000,000 张，占本期未偿还债券本金总额的 54.55%；反对 1,600,000 张，弃权 0 张。
会议决议落实情况	已落实完毕

债券代码	155061
会议届次	2019年第一次
召开时间	2019年6月26日
召开地点	以通讯方式召开
召开原因	审议“18 富力 08”债券持有人会议召开时间及修改“18 富力 08”债券募集资金用途
会议表决情况及会议决议	会议表决情况：本次参加“18 富力 08”债券持有人会议的债券持有人及代理人共计 56 名，代表有表决权的本期债券 32,114,800 张，占本期债券未偿还债券总额且有表决权的 80.29%。本次债券持有人会议通过了《关于广州富力地方股份有限公司“18 富力 08”2019 年第一次债券持有人会议召开时间的议案》，表决结果：同意 31,614,800 张，占本期未偿还债券本金总额的 79.04%；反对 500,000 张；弃权 0 张。本次债券持有人会议通过了《关于修改“18 富力 08”债券募集资金用途的议案》，表决结果：同意 30,714,800 张，占本期未偿还债券本金总额的 76.79%；反对 1,400,000 张；弃权 0 张。
会议决议落实情况	已落实完毕

债券代码	155106
会议届次	2019年第一次
召开时间	2019年6月26日
召开地点	以通讯方式召开
召开原因	审议“18 富力 10”债券持有人会议召开时间及修改“18 富力 10”债券募集资金用途
会议表决情况及会议决议	会议表决情况：本次参加“18 富力 10”债券持有人会议的债券持有人及代理人共计 80 名，代表有表决权的本期债券 47,285,600 张，占本期债券未偿还债券总额且有表决权的 67.36%。本次债券持有人会议通过了《关于广州富力地方股份有限公司“18 富力 10”2019 年第一次债券持有人会议召开时间的议案》，表决结果：同意 47,285,600 张，占本期未偿还债券本金总额的 67.36%；反对 0 张；弃权 0 张。本次债券持有人会议通过了《关于修改“18 富力 10”债券募集资金用途的议案》，表决结果：同意 47,285,600 张，占本期未偿还债券本金总额的 67.36%；反对 0 张；弃权 0 张。
会议决议落实情况	已落实完毕

债券代码	114022
会议届次	2019年第一次
召开时间	2019年8月15日
召开地点	以通讯方式召开
召开原因	审议关于修改“16 富力 11”债券品种期限条款的议案

会议表决情况及会议决议	会议表决情况：本次参加“16 富力 11”债券持有人会议的债券持有人及代理人共计 31 名，代表有表决权的本期债券 3,481.00 万张，占本期债券未偿还债券总额且有表决权的 61.07%。本次债券持有人会议通过了《关于修改“16 富力 11”债券品种期限条款的议案》，表决结果：同意 3,481.00 万张，占本期未偿还债券本金总额的 61.07%；反对 0 张；弃权 0 张。
会议决议落实情况	已落实完毕

## 八、受托管理人履职情况

公司债券存续期内，债券受托管理人招商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

## 第三节 业务经营和公司治理情况

### 一、公司业务和经营情况

#### （一）公司业务情况

公司主营业务包括房地产开发与销售、商业物业租赁、酒店服务及其他服务。公司的产品涵盖住宅、写字楼、酒店以及商业综合体等，充分满足客户关于工作、生活、旅行、休闲、购物等多样化需求。在过去发展历程中，公司保持了强劲稳健的发展势头，坚持以开发大规模、高性价比的中高档住宅为主，同时战略性涉足商业地产，已成为集房地产设计、开发、工程监理、建筑施工、销售、物业管理、房产中介等业务为一体的全国性大型房地产公司。

公司主营业务收入构成情况如下：

单位：亿元

业务板块	2019 年度				2018 年度			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发与销售	796.89	512.55	35.68	87.75	663.88	389.3	41.36	86.37
商业物业租赁	12.13	-	100	1.34	11.01	-	100	1.43
酒店服务	70.22	55.26	21.31	7.73	70.28	56.92	19.01	9.14
其他服务	28.89	32.25	-11.61	3.18	23.44	31.25	-33.34	3.05
合计	908.14	600.06	33.92	100	768.61	477.47	37.88	100

截至 2019 年底，公司资产总额为 4,272.86 亿元，在售项目超过 200 个，具备管理较

大规模资产及运营大型房地产开发项目的经验和能力。2019年，公司权益协议销售金额为1,381.9亿元，协议销售面积1,254.8万平方米，与去年同期相比分别上升5%和23%，协议销售稳定增长。公司2019年实现营业收入909.58亿元，实现净利润91.67亿元，盈利情况良好。公司自成立以来一直深耕于房地产行业，经过20多年的持续发展，业务范围由广州扩展至北京、天津、哈尔滨、西安等超过100个国内城市和地区，基本实现全国性布局，并开发了众多具备行业影响力的优质项目，综合实力位居国内房地产开发企业前列。

2020年初，新型冠状病毒的爆发，已使全球经济面临一次重大的考验。在中国政府有效的管控措施下，国内疫情已受到控制。从2020年2月起，本公司按各地政府规定已逐步复工，同时，加大线上营销力度，通过富力线上营销中心为有意购房者提供专业的线上咨询，务求降低疫情对本集团的销售影响。

本公司将密切关注新型冠状病毒的发展情况，并评估疫情对本公司财务及营运的影响。本公司及时调整营销计划及发展策略，以确保“以地产为主，多元业务并行”的营运模式得以有效推进。

## （二） 公司未来展望

随着新型冠状病毒疫情的影响波及全球所有行业及经济体，市场气氛低迷，公司于2020年第一季度的销售、工程建设、及酒店运营曾一度中断。尽管经营环境充满挑战，本公司将全力以赴克服疫情带来的短期影响，实现既定销售任务。

### 1、集中加快城市更新步伐

公司长期积极参与城市更新项目，目前在全国参与约70个城市更新项目，重点于一二线城市获取低成本的土地储备。凭借多年的成功城市更新项目开发经验，公司有足够的经验及专业能力将此转化为未来的可售货值。

### 2、充足的可售资源支持未来协议销售增长

公司已经形成以华南、中南、华东、华北、西北、海南及西南七大区域为重点的区域的发展战略，实行稳健的拿地策略。截至2019年底，公司拥有5,780万平方米的权益可售面积，土地储备资源充裕，使本公司能灵活的安排新项目推盘及购地计划。2020年公司预计推出2,700亿元的可售资源，以配合1,520亿元的销售目标。

### 3、采用线上线下多渠道加快推动销售

2020年公司销售策略上去库存、加快去化旧货、存货为主。公司将专注于在一百一十个城市中进行广泛的销售，结合富力好房在线平台推动线上营销，加速项目去化以实现全年销售目标。

## 二、公司本年度新增重大投资状况

适用 不适用

## 三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

#### 四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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股东及关联方，具有完整的业务体系和面向市场独立经营的能力。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）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

#### 五、非经营性往来占款或资金拆借

1. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是 否

2. 本报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借是否超过合并口径净资产的 10%

是 否

### 第四节 财务情况

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

#### 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

##### 1、重要会计政策变更

（1）财政部于 2018 年 12 月发布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》，根据规定，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2019 年 1 月 1 日起施行修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》，本公司根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，本公司执行该规定对首次执行日报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
施行修订的《企业会计准则第 21 号——租	使用权资产：增加 817,565,124.95 元 固定资产：减少 708,732,002.06 元 租赁负债：增加

赁》	148,516,453.77 元长期应付款：减少 46,057,346.61 元预付账款：减少 6,374,015.73 元
----	--

（2）财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2019年度及以后期间的财务报表。本公司执行该规定对首次执行日报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额（年初余额）
（1）应收票据及应收账款分拆为应收票据和应收账款单独列报。	应收账款：增加 10,609,335,900.43 元 应收票据及应收账款：减 10,609,335,900.43 元
（2）应付票据及应付账款分拆为应付票据和应付账款单独列报。	应付票据：增加 946,177,609.84 元 应付账款：增加 27,034,827,523.02 元 应付票据及应付账款：减少 27,981,005,132.86 元
（3）基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面余额中。	短期借款：增加 222,268,237.18 元 一年内到期的非流动负债：增加 1,490,199,375.24 元 其他应付款减少 1,712,467,612.42 元

## 2、重要会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

## 三、主要会计数据和财务指标

### （一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	4,272.86	3,661.53	17%	
2	总负债	3,475.17	2,963.23	17%	
3	净资产	797.69	698.30	14%	
4	归属母公司股东的净资产	773.28	682.20	13%	
5	资产负债率（%）	81.33%	80.93%	0%	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	83.52%	83.46%	0%	
7	流动比率	1.58	1.53	4%	
8	速动比率	0.49	0.44	12%	
9	期末现金及现金等价物余额	229.04	197.83	16%	
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	909.58	770.41	18%	
2	营业成本	600.53	478.32	26%	

3	利润总额	129.56	120.81	7%	
4	净利润	91.67	87.29	5%	
5	扣除非经常性损益后净利润	82.69	74.24	11%	
6	归属母公司股东的净利润	87.46	84.05	4%	
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	198.29	171.49	16%	
8	经营活动产生的现金流净额	-136.32	2.07	-6,686%	注 1
9	投资活动产生的现金流净额	-33.37	-57.96	-42%	注 2
10	筹资活动产生的现金流净额	199.61	56.99	250%	注 3
11	应收账款周转率	7.08	7.87	-10%	
12	存货周转率	0.29	0.28	3%	
13	EBITDA 全部债务比	0.10	0.10	0%	
14	利息保障倍数	1.33	1.66	-20%	
15	现金利息保障倍数	-1.02	0.02	-5,200%	注 1
16	EBITDA 利息倍数	1.49	1.88	-21%	
17	贷款偿还率（%）	100	100	0%	
18	利息偿付率（%）	100	100	0%	
-					
-					

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：经营活动现金流流出较上一年进一步提高，主要系公司当期加快房地产项目建设及去化，购买建筑材料及建筑工程服务等支付的现金相应增加，另一方面系公司支付合作单位及联营、合营企业的经营性往来款支出保持在较高水平，两者致使当期经营活动产生的现金流量净额转为大额负数。

注 2：主要原因系：①当期建设海南富力海洋公园、哈尔滨丽思卡尔顿酒店、广州富力国际空港物流园、赣州富力现代城、淄博富力万达广场等项目，合计增加投资活动现金流出 235,364.71 万元；②当期收购丽江富世伟业实业发展有限公司、汕头市凯业房地产开发有限公司、南通富都国际酒店管理有限公司等子公司，合计支付现金 103,375.41 万元。

注 3：主要系公司通过银行借款以及发行公司债券、境外美元债等持续融资以支持业务发展，筹资活动现金流入维持在较高水平；另一方面系公司当期完成多笔到期回售公司债券的转售续期，促使偿还债务支付的现金相应减少。

## 四、资产情况

### （一） 主要资产情况及其变动原因

#### 1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	384.36	347.07	10.75	
应收账款（含合同资产）	140.72	116.15	21.16	
预付款项	41.40	30.99	33.58	注 1
其他应收款	347.59	225.44	54.19	注 2
存货	2,236.43	1,930.99	15.82	
其他流动资产	89.65	62.53	43.39	注 3
长期股权投资	114.39	106.57	7.35	
投资性房地产	334.70	290.19	15.34	
固定资产	303.09	312.03	-2.86	
在建工程	47.82	36.94	29.45	
无形资产（含使用权资产）	115.53	105.85	9.14	
递延所得税资产	103.47	87.16	18.71	

## 2.主要资产变动的的原因

注 1：2019 年末，预付款项余额较 2018 年末增加 104,092.10 万元，主要系公司当期通过“招拍挂”方式增加土地储备，期末预付土地款余额较上年末有所增长。

注 2：2019 年末，公司其他应收款较 2018 年末大幅增长，主要公司当期积极开拓“三旧改造”等项目，期末向合作单位支付的前期项目费用（合作诚意金）较上年明显提高。

注 3：公司的其他流动资产包括预交税费、合同成本及待摊费用。2019 年末，公司预交税费较去年同期增加 235,368.35 万元，合同成本较去年同期增加 35,486.40 万元，主要系公司房地产协议销售规模持续扩大，预收款项不断增加，预缴的相关税费、合同成本亦相应提高。

### （二）资产受限情况

适用 不适用

受限资产总额（账面价值）：1,445.56 亿元

项目	期末账面价值（亿元）
货币资金	155.32
存货	773.18
固定资产	257.73
在建工程	17.05
投资性房地产	191.14
无形资产	13.88
子公司股权	37.26
合计	1,445.56

## 五、负债情况

### （一）主要负债情况及其变动原因

#### 1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币



负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	142.52	140.11	1.72	
应付账款及应付票据	392.01	279.81	151.34	注 1
合同负债	388.99	393.06	-1.04	
应交税费	81.96	77.90	5.21	
其他应付款	307.63	328.39	-6.32	
一年内到期的非流动负债	508.88	400.51	27.06	
其他流动负债	212.25	152.01	39.63	注 2
长期借款	788.14	751.41	4.89	
应付债券	560.57	357.61	56.75	注 3
递延所得税负债	82.11	76.55	7.26	

## 2.主要负债变动的的原因

注 1：主要系公司加快主营业务拓展，新开工、在建项目规模增加，期末应付土地及工程款、应付材料款余额保持增长。

注 2：公司其他流动负债主要为预提土地增值税和待转销项税，2019 年末，公司待转销项税较去年同期增加 52.91 亿元，主要系根据新会计准则规定，预收账款对应的增值税转入待转销项税。

注 3：2019 年末，应付债券余额较上年末增加了 2,029,571.26 万元，一方面系本年内新增发行合计 27 亿美元的境外债券以及合计 90 亿元的公司债券；另一方面系以前年度发行的“16 富力 08”、“18 富力 08”、2017 年中期票据等部分债券按照期限调整至一年内到期的非流动负债科目核算。

## 3.发行人在报告期内是否尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

√适用 □不适用

境外负债总额（按报告期末汇率折算为人民币金额）：478.93 亿元

具体内容：境外债券 346.07 亿元，境外其他贷款 132.86 亿元

单位：亿元 币种：美元

融资工具	发行日期	期限	截至 2019 年 12 月 31 日债券面值
2017 年境外第一期美元债券	2017-1-13	5 年	2.65
2017 年境外第二期美元债券	2017-1-20	5 年	4.60
2017 年境外第五期美元债券	2017-11-17	5.2 年	5.00
2018 年境外第一期美元债券	2018-1-9	5.1 年	1.00
2018 年境外第三期美元债券	2018-4-25	3 年	6.00
2018 年境外第四期美元债券	2018-6-12	3 年	2.00
2018 年境外第五期美元债券	2018-9-27	3 年	2.00
2018 年境外第六期美元债券	2018-10-8	1 年	3.00
2019 年境外第一期美元债券	2019-1-10	2 年	1.75
2019 年境外第二期美元债券	2019-1-17	2 年	2
2019 年境外第三期美元债券	2019-1-28	3.5 年	3
2019 年境外第四期美元债券	2019-2-27	5 年	3.75
2019 年境外第五期美元债券	2019-2-27	4 年	4.5
2019 年境外第六期美元债券	2019-6-17	3.6 年	4.25
2019 年境外第七期美元债券	2019-7-11	5 年	4.5

（二） 报告期内是否存在新增逾期有息债务且单笔债务 1000 万元的情况

是 否

（三） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（四） 截至报告期末可对抗第三人的优先偿付负债情况

不适用

（五） 所获银行授信情况

单位：亿元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国银行	148.81	89.41	59.40
工商银行	180.00	95.13	84.87
建设银行	72.00	18.82	53.18
农业银行	160.00	86.39	73.61
中信银行	300.00	69.85	230.15
光大银行	100.00	55.88	44.12
平安银行	85.00	18.13	66.87
浙商银行	80.00	16.89	63.11
兴业银行	150.00	65.00	85.00
东亚银行	50.00	4.06	45.94
九江银行	50.00	34.10	15.90
上海浦发银行	200.00	52.20	147.80
广发银行	48.50	21.72	26.78
招商银行	220.00	80.25	139.75
天津银行	40.00	-	40.00
华夏银行	36.00	25.10	10.90
北京银行	50.00	37.74	12.26
合计	1,970.31	770.67	1,199.63

六、利润及其他损益来源情况

报告期非经常性损益总额：8.98 亿元

本期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务

适用 不适用

七、对外担保情况

报告期末对外担保的余额：44.54 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-11.31 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

案件	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
国兴环球土地整理开发有限公司与富力（北京）地产开发有限公司合同纠纷案	上海证券交易所网站等	2020年1月22日	一审重审过程中，尚未审理终结	无重大不利影响
重庆外建永畅建筑材料有限公司与广州天力建筑工程有限公司合同纠纷案	上海证券交易所网站等	2020年1月22日	再审过程中，尚未审理终结	无重大不利影响
公司诉广州市天河区天河南街杨箕股份合作经济联社返还垫付的弃产补偿款纠纷案	上海证券交易所网站等	2020年3月12日	审理过程中，尚未判决	无重大不利影响
广州市天河区天河南街杨箕股份合作经济联社诉公司拆迁安置补偿合同纠纷案	上海证券交易所网站等	2020年3月12日	审理过程中，尚未判决	无重大不利影响

### 二、关于破产相关事项

适用 不适用

### 三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

### 四、其他重大事项的信息披露

重大事项明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	上海证券交易所网站等	2019-4-4	已按规定及时披露	无重大不利影响
公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十	上海证券交易所网站等	2019-7-5	已按规定及时披露	无重大不利影响

## 第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

### 一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

### 二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

### 三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

### 四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

### 五、其他特定品种债券事项

无

## 第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

## 第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为广州富力地产股份有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)

广州富力地产股份有限公司  
地产股份有限公司



2020年4月27日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表 2019年12月31日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	38,435,806,728.94	34,706,564,072.49
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	12,770,596,625.00	10,609,335,900.43
应收款项融资		
预付款项	4,140,367,525.26	3,099,446,481.67
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	34,759,151,712.28	22,543,675,591.67
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	223,642,595,960.86	193,098,788,797.46
合同资产	963,906,486.82	724,178,128.79
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,965,386,805.31	6,252,654,201.05
流动资产合计	323,677,811,844.47	271,034,643,173.56
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
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	11,439,493,698.86	10,656,507,108.21

其他权益工具投资	1,042,442,146.67	627,967,322.75
其他非流动金融资产		
投资性房地产	33,469,576,308.12	29,019,386,300.00
固定资产	30,309,152,294.17	31,202,521,472.55
在建工程	4,782,422,053.01	3,694,355,380.61
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	847,012,885.05	
无形资产	10,705,582,508.91	10,585,385,951.86
开发支出		
商誉	503,749,725.78	503,749,725.78
长期待摊费用		
递延所得税资产	10,346,768,115.16	8,716,280,206.41
其他非流动资产	162,468,849.34	112,138,849.34
非流动资产合计	<b>103,608,668,585.07</b>	<b>95,118,292,317.51</b>
资产总计	<b>427,286,480,429.54</b>	<b>366,152,935,491.07</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	14,252,292,201.90	14,011,166,486.95
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	2,378,112,542.47	946,177,609.84
应付账款	36,823,334,561.86	27,034,827,523.02
预收款项		
合同负债	38,899,447,860.66	39,306,377,587.37
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	877,236,514.01	539,494,951.75
应交税费	8,196,258,528.34	7,790,361,310.33
其他应付款	30,763,316,799.55	32,838,681,222.93
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	50,887,884,956.65	40,051,464,272.48
其他流动负债	21,225,218,641.83	15,200,609,517.50



流动负债合计	<b>204,303,102,607.27</b>	<b>177,719,160,482.17</b>
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	78,813,816,135.17	75,141,288,832.48
应付债券	56,056,876,716.64	35,761,164,101.03
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	132,013,490.96	
长期应付款		46,057,346.61
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	8,211,422,740.75	7,655,425,867.69
其他非流动负债		
非流动负债合计	<b>143,214,129,083.52</b>	<b>118,603,936,147.81</b>
负债合计	<b>347,517,231,690.79</b>	<b>296,323,096,629.98</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	873,841,836.00	805,591,836.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,952,849,024.79	3,707,403,795.91
减：库存股		
其他综合收益	1,636,799,187.07	560,300,058.20
专项储备		
盈余公积	402,795,918.00	402,795,918.00
一般风险准备		
未分配利润	67,461,731,023.64	62,744,127,241.60
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	77,328,016,989.50	68,220,218,849.71
少数股东权益	2,441,231,749.25	1,609,620,011.38
所有者权益（或股东权益）合计	<b>79,769,248,738.75</b>	<b>69,829,838,861.09</b>
负债和所有者权益（或股东权益）总计	<b>427,286,480,429.54</b>	<b>366,152,935,491.07</b>

法定代表人：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

2019年12月31日

编制单位：广州富力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
----	-------------	-------------

<b>流动资产：</b>		
货币资金	6,566,614,147.09	5,025,669,237.51
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	84,132,635.94	95,034,299.66
应收款项融资		
预付款项	1,886,221.35	30,922,494.00
其他应收款	75,184,073,916.37	68,575,268,431.45
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,637,104,525.84	2,404,680,626.92
合同资产		11,390,985.08
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	27,066,653.48	12,941,541.50
流动资产合计	<b>84,500,878,100.07</b>	<b>76,155,907,616.12</b>
<b>非流动资产：</b>		
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	32,752,423,975.58	30,868,723,032.01
其他权益工具投资	359,487,346.09	297,288,950.19
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,900,392,100.00	2,478,475,600.00
固定资产	331,075,987.78	334,126,152.48
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	149,013,735.35	126,820,799.01
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	732,007,965.66	368,466,053.57
其他非流动资产	41,830,000.00	
非流动资产合计	<b>37,266,231,110.46</b>	<b>34,473,900,587.26</b>
资产总计	<b>121,767,109,210.53</b>	<b>110,629,808,203.38</b>

<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,033,034,018.27	5,295,496,849.31
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	13,453,012.30	82,411,264.00
应付账款	735,431,533.21	861,430,069.09
预收款项		
合同负债	141,573,351.15	34,114,717.06
应付职工薪酬	38,500,000.00	7,414,683.00
应交税费	13,288,218.37	14,447,253.48
其他应付款	53,048,406,225.12	55,360,748,694.08
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	23,763,211,761.12	15,944,786,459.46
其他流动负债	1,055,917,608.31	982,320,064.11
流动负债合计	<b>79,842,815,727.85</b>	<b>78,583,170,053.59</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	7,148,908,861.21	2,545,053,685.45
应付债券	21,482,762,975.79	20,057,877,732.63
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	<b>28,631,671,837.00</b>	<b>22,602,931,418.08</b>
负债合计	<b>108,474,487,564.85</b>	<b>101,186,101,471.67</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	873,841,836.00	805,591,836.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,954,546,072.67	3,708,013,630.10
减：库存股		
其他综合收益	446,766,005.35	399,367,208.42
专项储备		

盈余公积	402,795,918.00	402,795,918.00
未分配利润	4,614,671,813.66	4,127,938,139.19
所有者权益（或股东权益）合计	<b>13,292,621,645.68</b>	<b>9,443,706,731.71</b>
负债和所有者权益（或股东权益）总计	<b>121,767,109,210.53</b>	<b>110,629,808,203.38</b>

法定代表人：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**  
2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	<b>90,957,979,594.16</b>	<b>77,040,726,120.87</b>
其中：营业收入	90,957,979,594.16	77,040,726,120.87
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	<b>79,344,730,776.64</b>	<b>66,786,779,123.77</b>
其中：营业成本	60,053,402,354.09	47,832,267,342.95
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	5,078,898,560.28	6,017,168,021.35
销售费用	3,292,139,328.31	2,556,509,556.88
管理费用	5,869,141,574.53	5,445,411,224.14
研发费用		
财务费用	5,051,148,959.43	4,935,422,978.45
其中：利息费用	4,811,685,025.64	3,107,478,149.73
利息收入	548,377,357.90	276,907,563.37
加：其他收益	22,834,335.33	
投资收益（损失以“-”号填列）	770,329,412.84	466,926,482.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	776,398,916.18	382,682,651.41
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）	651,109,312.63	730,012,143.74
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-67,269,529.35	-27,201,391.01
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,176,550.27	55,263,562.06
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	<b>12,993,428,899.24</b>	<b>11,478,947,794.22</b>
加：营业外收入	317,690,299.59	803,400,249.64
减：营业外支出	354,683,106.35	201,108,283.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	<b>12,956,436,092.48</b>	<b>12,081,239,760.01</b>
减：所得税费用	3,789,714,523.06	3,352,363,003.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>9,166,721,569.42</b>	<b>8,728,876,756.19</b>
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	9,166,721,569.42	8,728,876,756.19
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）	8,745,562,962.04	8,405,161,277.98
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	421,158,607.38	323,715,478.21
六、其他综合收益的税后净额	<b>1,076,499,128.87</b>	<b>298,030,792.97</b>
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,076,499,128.87	298,030,792.97
1.不能重分类进损益的其他综合收益	67,002,413.86	-171,736,111.47
（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	67,002,413.86	-171,736,111.47
（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	1,009,496,715.01	469,766,904.44
（1）权益法下可转损益的其他综合	127,874,065.01	37,117,752.78

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	-45,734,976.97	-36,908,882.81
(9) 其他	927,357,626.97	469,558,034.47
(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	<b>10,243,220,698.29</b>	<b>9,026,907,549.16</b>
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	9,822,062,090.91	8,703,192,070.95
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	421,158,607.38	323,715,478.21
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	2.71	2.60
(二) 稀释每股收益(元/股)	2.71	2.60

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：/ 元，上期被合并方实现的净利润为：/ 元。

法定代表人：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**  
2019年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业收入	<b>714,912,425.44</b>	<b>925,656,922.29</b>
减：营业成本	356,777,761.36	469,361,493.37
税金及附加	137,142,512.29	18,042,457.90
销售费用	72,470,192.13	50,992,439.39
管理费用	700,889,574.76	363,966,090.31
研发费用		
财务费用	1,241,765,549.30	1,005,177,832.70
其中：利息费用	3,487,402,968.14	2,468,842,296.49
利息收入	2,359,830,624.70	1,578,929,624.04
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	5,684,784,294.99	4,023,431,117.78

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	664,138,573.75	293,577,224.29
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）	174,421,295.47	117,585,011.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,032,370.94	2,159,891.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	176,948.49	1,176,297.79
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,064,217,003.61</b>	<b>3,162,468,927.27</b>
加：营业外收入	91,477,274.33	58,326,089.17
减：营业外支出	20,342,934.53	9,392,285.04
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>4,135,351,343.41</b>	<b>3,211,402,731.40</b>
减：所得税费用	-379,341,511.06	-185,439,341.98
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,514,692,854.47</b>	<b>3,396,842,073.38</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,514,692,854.47	3,396,842,073.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>47,398,796.93</b>	<b>222,314,041.24</b>
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	47,398,796.93	-177,889,616.54
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	47,398,796.93	-177,889,616.54
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		400,203,657.78
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		400,203,657.78
六、综合收益总额	<b>4,562,091,651.40</b>	<b>3,619,156,114.62</b>
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：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

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	102,793,587,258.81	92,816,762,330.48
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	11,034,847,809.31	11,404,596,173.11
经营活动现金流入小计	113,828,435,068.12	104,221,358,503.59
购买商品、接受劳务支付的现金	69,082,811,706.29	51,469,363,207.50
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	10,431,425,622.05	8,955,612,990.01
支付的各项税费	14,100,546,155.00	12,360,640,073.03



支付其他与经营活动有关的现金	33,846,085,190.74	31,229,146,096.88
经营活动现金流出小计	127,460,868,674.08	104,014,762,367.42
经营活动产生的现金流量净额	<b>-13,632,433,605.96</b>	<b>206,596,136.17</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	22,632,850.00	66,525,000.00
取得投资收益收到的现金	209,032,314.08	3,541,727.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,995,558.04	103,332,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	307,941,105.97	-8,700.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	548,601,828.09	173,390,027.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,353,647,068.10	4,241,984,344.70
投资支付的现金	498,201,150.52	589,659,588.26
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	1,033,754,088.11	1,138,090,940.25
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,885,602,306.73	5,969,734,873.21
投资活动产生的现金流量净额	<b>-3,337,000,478.64</b>	<b>-5,796,344,845.37</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	3,626,194,909.70	224,348,900.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	308,310,000.00	224,348,900.00
取得借款收到的现金	96,988,392,731.47	94,080,694,340.13
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	100,614,587,641.17	94,305,043,240.13
偿还债务支付的现金	63,361,200,170.19	73,469,871,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,083,387,869.92	12,600,555,213.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	5,389,568.25	
支付其他与筹资活动有关的现金	208,667,712.17	2,535,666,188.94
筹资活动现金流出小计	80,653,255,752.28	88,606,092,402.83
筹资活动产生的现金流量净额	<b>19,961,331,888.89</b>	<b>5,698,950,837.30</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>129,494,175.50</b>	<b>-23,487,865.15</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>3,121,391,979.79</b>	<b>85,714,262.95</b>
加：期初现金及现金等价物余额	19,782,883,493.85	19,697,169,230.90

六、期末现金及现金等价物余额	22,904,275,473.64	19,782,883,493.85
----------------	-------------------	-------------------

法定代表人：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

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	912,204,144.82	1,191,991,529.14
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	17,391,154,919.63	26,442,003,504.06
经营活动现金流入小计	18,303,359,064.45	27,633,995,033.20
购买商品、接受劳务支付的现金	832,868,078.11	386,144,450.61
支付给职工及为职工支付的现金	155,700,433.21	153,664,452.97
支付的各项税费	81,591,412.81	188,332,656.45
支付其他与经营活动有关的现金	19,609,038,103.34	5,321,533,165.94
经营活动现金流出小计	20,679,198,027.47	6,049,674,725.97
经营活动产生的现金流量净额	<b>-2,375,838,963.02</b>	<b>21,584,320,307.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	203,385,797.43	3,541,727.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	70,500.00	217,666.00
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	203,456,297.43	3,759,393.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	267,938,797.17	209,864,188.09
投资支付的现金	1,279,070,000.00	2,565,146,276.88
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,547,008,797.17	2,775,010,464.97
投资活动产生的现金流量净额	<b>-1,343,552,499.74</b>	<b>-2,771,251,071.13</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	3,317,884,909.70	
取得借款收到的现金	21,162,551,045.22	17,976,714,732.18
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	24,480,435,954.92	17,976,714,732.18
偿还债务支付的现金	11,776,820,000.00	29,132,782,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,133,839,683.12	6,521,501,744.03
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	18,910,659,683.12	35,654,283,744.03
筹资活动产生的现金流量净额	<b>5,569,776,271.80</b>	<b>-17,677,569,011.85</b>
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	<b>1,850,384,809.04</b>	<b>1,135,500,224.25</b>
加：期初现金及现金等价物余额	2,836,085,486.04	1,700,585,261.79
六、期末现金及现金等价物余额	<b>4,686,470,295.08</b>	<b>2,836,085,486.04</b>

法定代表人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉璞

### 担保人财务报表

适用 不适用



## 广州富力地产股份有限公司公司债券年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司债券相关事项、经营和财务状况，投资者应当到上海证券交易所网站仔细阅读年度报告全文。

### 二、公司债券基本情况

公司债券简称	代码	上市或转让的交易场所
15 富力债	122395	上海证券交易所
16 富力 01	136140	上海证券交易所
16 富力 03	136188	上海证券交易所
16 富力 04	136360	上海证券交易所
16 富力 05	136361	上海证券交易所
16 富力 06	135468	上海证券交易所
16 富力 08	135508	上海证券交易所
16 富力 09	118724	深圳证券交易所
16 富力 11	114022	深圳证券交易所
18 富力 01	150437	上海证券交易所
18 富力 04	150476	上海证券交易所
18 富力 06	150611	上海证券交易所
18 富力 07	150612	上海证券交易所
18 富力 08	155061	上海证券交易所
18 富力 10	155106	上海证券交易所
19 富力 01	155404	上海证券交易所
19 富力 02	155405	上海证券交易所

### 三、公司主要财务数据

单位：亿元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减 (%)
总资产	4,272.86	3,661.53	17
归属于母公司股东的净资产	773.28	682.2	13
资产负债率 (%)	81.33	80.93	0
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	909.58	770.41	18
归属于母公司股东的净利润	87.46	84.05	4
经营活动产生的现金流量净额	-136.32	2.07	-6,686

#### 四、重大事项

报告期内本公司未发生重大事项。

报告期内本公司发生 4 项重大事项，具体情况参见下表。

重大事项类型	临时公告披露日期
重大诉讼、仲裁（关于控股子公司涉及重大诉讼进展公告）	2020 年 1 月 22 日
重大诉讼、仲裁（关于公司涉及重大诉讼进展公告）	2020 年 3 月 12 日
公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	2019 年 4 月 4 日
公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十	2019 年 7 月 5 日

（以下无正文）

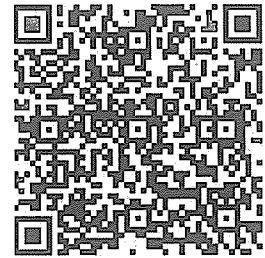
(本页无正文，为《广州富力地产股份有限公司公司债券年度报告摘要》之盖章页)





广州富力地产股份有限公司  
2019 年度审计（合并）

防伪条形码：



防伪 编号：00202020040079775591

立信会计师事务所（特殊普通合伙）已签

报告 文号：信会师报字[2020]第 ZC10179 号

委托 单位：广州富力地产股份有限公司

被审验单位名称：广州富力地产股份有限公司（合并）

被审单位所在地：广州

事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

报告 类型：年度审计（无保留意见）

报告 日期：2020 年 3 月 26 日

报备 时间：2020 年 4 月 15 日 16:27:12

签名注册会计师：王建民

蔡洁瑜

## 广州富力地产股份有限公司（合并）

# 2019 年度审计报告

事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：020-38010065

传 真：

通信 地址：广州市天河区林和西路 9 号耀中广场 B 座 11 楼

电子 邮件：289478384@qq.com

事务所网址：

---

如对上述报备资料，有疑问的。请与广州注册会计师协会业务监管部联系。

防伪查询电话号码：38922350 转 371 转 373

防伪 查询 网址：<http://www.gzicpa.org.cn> 或 <http://www.gdicpa.org.cn/>

# 广州富力地产股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2019年1月1日至2019年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	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	1-173



立信会计师事务所(特殊普通合伙)  
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

## 审计报告

信会师报字[2020]第 ZC10179 号

广州富力地产股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了广州富力地产股份有限公司（以下简称富力地产）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了富力地产 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于富力地产，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p data-bbox="140 416 715 448"><b>(一) 按在一段时间内确认收入的房地产开发收入确认</b></p> <p data-bbox="130 465 906 685">针对房地产销售，富力地产的履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且富力地产在整个合同期间内有就累计至今已完成的履约部分的可强制执行的付款请求权时，富力地产按在一段时间内确认出售物业的收入，2019 年度按在一段时间内确认的收入为人民币 24,383,771,003.07 元。</p> <p data-bbox="130 703 906 1070">由于与客户的合同限制，富力地产不得更改或替换物业单元，或改变物业单元的用途，因此富力地产并不能将该物业单元用于其他用途。但是，富力地产是否有就累计至今已完成的履约部分的可强制执行的付款请求权并采用在一段时间内确认收入的方法确认收入，取决于销售合同条款约定和该合同适用的法律解释。这些决定需要重大会计判断。关于销售合同可强制执行的付款请求权，富力地产获得了法律顾问的意见。基于法律顾问的意见，管理层通过判断将销售合同进行有无付款请求权的合同分类。</p> <p data-bbox="130 1088 906 1402">富力地产在报告日根据已完成履约义务的进度对来自于在一段时间内确认收入的物业出售合同确认收入。已完成履约义务的进度按富力地产为完成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报告期末已发生的成本在预算成本中的占比来计算。富力地产根据物业类型、总建筑面积和可售面积进行了成本分摊。管理层需要就整体成本预算的完整性和物业出售合同在报告日已完成履约义务的进度的准确性进行重大会计判断和估计。</p> <p data-bbox="130 1420 906 1496">考虑到涉及的重大会计判断和估计的影响范围，我们将在一段时间内确认收入的房地产开发收入确认作为一个关键审计事项。</p>	<p data-bbox="932 586 1513 663">我们对按在一段时间内确认收入的房地产开发收入确认实施的审计程序主要包括：</p> <ol data-bbox="932 680 1513 1379" style="list-style-type: none"><li>1、了解并评估了管理层在识别销售合同有无付款请求权并进行分类的程序。</li><li>2、复核了样本合同的关键条款以评估富力地产的现时付款请求权。</li><li>3、评估了管理层聘请的法律顾问的能力、经验和客观性，获得并复核了富力地产法律顾问的意见书，特别是关于法律顾问对适用的当地法规的解释及其对富力地产可强制执行的付款请求权的影响。</li><li>4、了解、评估和验证了生成每个物业单位成本基础数据的内部控制。</li><li>5、对比了已完工项目的实际建造成本与管理层预算成本，以评估管理层作出该会计估计的经验和能力。</li><li>6、评估了成本分摊基础的合理性。</li><li>7、通过抽样，测试了整体建造成本和报告日已完成履约义务的进度的准确性。</li></ol>
<p data-bbox="140 1520 501 1552"><b>(二) 投资性房地产公允价值计量</b></p> <p data-bbox="130 1713 906 1883">2019 年 12 月 31 日富力地产以公允价值计量且分类为第三层次的投资性房地产公允价值为 33,469,576,308.12 元，评估增值为 651,109,312.63 元。鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重大判断及关键假设，因此我们将投资性房地产公允价值计量作为关键审计事项。</p>	<p data-bbox="932 1568 1513 1599">我们对投资性房地产的估值实施的审计程序主要包括：</p> <ol data-bbox="932 1617 1513 2027" style="list-style-type: none"><li>1、了解、评价和测试了与投资性房地产估值相关的关键内部控制制度设计的合理性和运行的有效性。</li><li>2、评估管理层聘用的外部评估师的独立性、专业胜任能力及客观性。</li><li>3、获取独立评估师评估报告，并与类似投资性物业对比估值中使用的主要参数。</li><li>4、关注以前年度以公允价值计量的投资性房地产本期公允值变动的证据是否充分适当。</li><li>5、对关键性假设的敏感度进行分析。</li></ol>

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

富力地产管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估富力地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督富力地产的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对富力地产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致富力地产不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就富力地产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

(此页无正文)



中国注册会计师：王建民



中国注册会计师：蔡洁瑜



中国·上海

2020年3月26日



广州富力地产股份有限公司  
合并资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	2019.12.31	2018.12.31
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(一)	38,435,806,728.94	34,706,564,072.49
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	(二)	12,770,596,625.00	10,609,335,900.43
应收款项融资			
预付款项	(三)	4,140,367,525.26	3,099,446,481.67
其他应收款	(四)	34,759,151,712.28	22,543,675,591.67
买入返售金融资产			
存货	(五)	223,642,595,960.86	193,098,788,797.46
合同资产	(六)	963,906,486.82	724,178,128.79
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	8,965,386,805.31	6,252,654,201.05
<b>流动资产合计</b>		<b>323,677,811,844.47</b>	<b>271,034,643,173.56</b>
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	(八)		
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九)	11,439,493,698.86	10,656,507,108.21
其他权益工具投资	(十)	1,042,442,146.67	627,967,322.75
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十一)	33,469,576,308.12	29,019,386,300.00
固定资产	(十二)	30,309,152,294.17	31,202,521,472.55
在建工程	(十三)	4,782,422,053.01	3,694,355,380.61
使用权资产	(十四)	847,012,885.05	
无形资产	(十五)	10,705,582,508.91	10,585,385,951.86
开发支出			
商誉	(十六)	503,749,725.78	503,749,725.78
长期待摊费用			
递延所得税资产	(十七)	10,346,768,115.16	8,716,280,206.41
其他非流动资产	(十八)	162,468,849.34	112,138,849.34
<b>非流动资产合计</b>		<b>103,608,668,585.07</b>	<b>95,118,292,317.51</b>
<b>资产总计</b>		<b>427,286,480,429.54</b>	<b>366,152,935,491.07</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人:



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）  
（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	2019.12.31	2018.12.31
<b>流动负债：</b>			
短期借款	（十九）	14,252,292,201.90	14,011,166,486.95
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	（二十）	2,378,112,542.47	946,177,609.84
应付账款	（二十一）	36,823,334,561.86	27,034,827,523.02
预收款项	（二十二）		
应付职工薪酬	（二十三）	877,236,514.01	539,494,951.75
应交税费	（二十四）	8,196,258,528.34	7,790,361,310.33
其他应付款	（二十五）	30,763,316,799.55	32,838,681,222.93
合同负债	（二十六）	38,899,447,860.66	39,306,377,587.37
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（二十七）	50,887,884,956.65	40,051,464,272.48
其他流动负债	（二十八）	21,225,218,641.83	15,200,609,517.50
<b>流动负债合计</b>		<b>204,303,102,607.27</b>	<b>177,719,160,482.17</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	（二十九）	78,813,816,135.17	75,141,288,832.48
应付债券	（三十）	56,056,876,716.64	35,761,164,101.03
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（三十一）	132,013,490.96	
长期应付款	（三十二）		46,057,346.61
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	（十七）	8,211,422,740.75	7,655,425,867.69
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>143,214,129,083.52</b>	<b>118,603,936,147.81</b>
<b>负债合计</b>		<b>347,517,231,690.79</b>	<b>296,323,096,629.98</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	（三十三）	873,841,836.00	805,591,836.00
其他权益工具	（三十四）		
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（三十五）	6,952,849,024.79	3,707,403,795.91
减：库存股			
其他综合收益	（三十六）	1,636,799,187.07	560,300,058.20
专项储备	（三十七）		
盈余公积	（三十八）	402,795,918.00	402,795,918.00
一般风险准备			
未分配利润	（三十九）	67,461,731,023.64	62,744,127,241.60
归属于母公司所有者权益合计		77,328,016,989.50	68,220,218,849.71
少数股东权益		2,441,231,749.25	1,609,620,011.38
<b>所有者权益合计</b>		<b>79,769,248,738.75</b>	<b>69,829,838,861.09</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>427,286,480,429.54</b>	<b>366,152,935,491.07</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：



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  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十五	2019.12.31	2018.12.31
<b>流动资产:</b>			
货币资金		6,566,614,147.09	5,025,669,237.51
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	(一)	84,132,635.94	95,034,299.66
应收款项融资			
预付款项		1,886,221.35	30,922,494.00
其他应收款	(二)	75,184,073,916.37	68,575,268,431.45
存货		2,637,104,525.84	2,404,680,626.92
合同资产			11,390,985.08
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		27,066,653.48	12,941,541.50
<b>流动资产合计</b>		<b>84,500,878,100.07</b>	<b>76,155,907,616.12</b>
<b>非流动资产:</b>			
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	(三)	32,752,423,975.58	30,868,723,032.01
其他权益工具投资		359,487,346.09	297,288,950.19
其他非流动金融资产			
投资性房地产		2,900,392,100.00	2,478,475,600.00
固定资产		331,075,987.78	334,126,152.48
在建工程			
使用权资产			
无形资产		149,013,735.35	126,820,799.01
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		732,007,965.66	368,466,053.57
其他非流动资产		41,830,000.00	
<b>非流动资产合计</b>		<b>37,266,231,110.46</b>	<b>34,473,900,587.26</b>
<b>资产总计</b>		<b>121,767,109,210.53</b>	<b>110,629,808,203.38</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

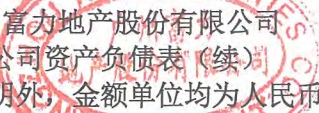


主管会计工作负责人:



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）  
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十五	2019.12.31	2018.12.31
<b>流动负债：</b>			
短期借款		1,033,034,018.27	5,295,496,849.31
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		13,453,012.30	82,411,264.00
应付账款		735,431,533.21	861,430,069.09
预收款项			
应付职工薪酬		38,500,000.00	7,414,683.00
应交税费		13,288,218.37	14,447,253.48
其他应付款		53,048,406,225.12	55,360,748,694.08
合同负债		141,573,351.15	34,114,717.06
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		23,763,211,761.12	15,944,786,459.46
其他流动负债		1,055,917,608.31	982,320,064.11
<b>流动负债合计</b>		<b>79,842,815,727.85</b>	<b>78,583,170,053.59</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		7,148,908,861.21	2,545,053,685.45
应付债券		21,482,762,975.79	20,057,877,732.63
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>28,631,671,837.00</b>	<b>22,602,931,418.08</b>
<b>负债合计</b>		<b>108,474,487,564.85</b>	<b>101,186,101,471.67</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		873,841,836.00	805,591,836.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		6,954,546,072.67	3,708,013,630.10
减：库存股			
其他综合收益		446,766,005.35	399,367,208.42
专项储备			
盈余公积		402,795,918.00	402,795,918.00
未分配利润		4,614,671,813.66	4,127,938,139.19
<b>所有者权益合计</b>		<b>13,292,621,645.68</b>	<b>9,443,706,731.71</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>121,767,109,210.53</b>	<b>110,629,808,203.38</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
 企业法定代表人：



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  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五 (四十九)	2019 年度	2018 年度
<b>一、营业总收入</b>		<b>90,957,979,594.16</b>	<b>77,040,726,120.87</b>
其中: 营业收入		90,957,979,594.16	77,040,726,120.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>79,344,730,776.64</b>	<b>66,786,779,123.77</b>
其中: 营业成本	(四十)	60,053,402,354.09	47,832,267,342.95
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	(四十一)	5,078,898,560.28	6,017,168,021.35
销售费用	(四十二)	3,292,139,328.31	2,556,509,556.88
管理费用	(四十三)	5,869,141,574.53	5,445,411,224.14
研发费用			
财务费用	(四十四)	5,051,148,959.43	4,935,422,978.45
其中: 利息费用		4,811,685,025.64	3,107,478,149.73
利息收入		548,377,357.90	276,907,563.37
加: 其他收益	(四十五)	22,834,335.33	
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四十六)	770,329,412.84	466,926,482.33
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		776,398,916.18	382,682,651.41
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)	(四十七)	651,109,312.63	730,012,143.74
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十八)	-67,269,529.35	-27,201,391.01
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十九)		
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(五十)	3,176,550.27	55,263,562.06
<b>三、营业利润 (亏损以“-”号填列)</b>		<b>12,993,428,899.24</b>	<b>11,478,947,794.22</b>
加: 营业外收入	(五十一)	317,690,299.59	803,400,249.64
减: 营业外支出	(五十二)	354,683,106.35	201,108,283.85
<b>四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>12,956,436,092.48</b>	<b>12,081,239,760.01</b>
减: 所得税费用	(五十三)	3,789,714,523.06	3,352,363,003.82
<b>五、净利润 (净亏损以“-”号填列)</b>		<b>9,166,721,569.42</b>	<b>8,728,876,756.19</b>
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		9,166,721,569.42	8,728,876,756.19
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)		8,745,562,962.04	8,405,161,277.98
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		421,158,607.38	323,715,478.21
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>1,076,499,128.87</b>	<b>298,030,792.97</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,076,499,128.87	298,030,792.97
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		67,002,413.86	-171,736,111.47
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		67,002,413.86	-171,736,111.47
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		1,009,496,715.01	469,766,904.44
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		127,874,065.01	37,117,752.78
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		-45,734,976.97	-36,908,882.81
9. 其他		927,357,626.97	469,558,034.47
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>10,243,220,698.29</b>	<b>9,026,907,549.16</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		9,822,062,090.91	8,703,192,070.95
归属于少数股东的综合收益总额		421,158,607.38	323,715,478.21
<b>八、每股收益:</b>			
(一) 基本每股收益 (元/股)	(五十四)	2.71	2.60
(二) 稀释每股收益 (元/股)	(五十四)	2.71	2.60

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:  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  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	(四)	714,912,425.44	925,656,922.29
减：营业成本	(四)	356,777,761.36	469,361,493.37
税金及附加		137,142,512.29	18,042,457.90
销售费用		72,470,192.13	50,992,439.39
管理费用		700,889,574.76	363,966,090.31
研发费用			
财务费用		1,241,765,549.30	1,005,177,832.70
其中：利息费用		3,487,402,968.14	2,468,842,296.49
利息收入		2,359,830,624.70	1,578,929,624.04
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	5,684,784,294.99	4,023,431,117.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		664,138,573.75	293,577,224.29
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）		174,421,295.47	117,585,011.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,032,370.94	2,159,891.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		176,948.49	1,176,297.79
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,064,217,003.61	3,162,468,927.27
加：营业外收入		91,477,274.33	58,326,089.17
减：营业外支出		20,342,934.53	9,392,285.04
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,135,351,343.41	3,211,402,731.40
减：所得税费用		-379,341,511.06	-185,439,341.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,514,692,854.47	3,396,842,073.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,514,692,854.47	3,396,842,073.38
（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		47,398,796.93	222,314,041.24
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		47,398,796.93	-177,889,616.54
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		47,398,796.93	-177,889,616.54
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			400,203,657.78
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			400,203,657.78
六、综合收益总额		4,562,091,651.40	3,619,156,114.62
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。

企业法定代表人：



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  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注五	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		102,793,587,258.81	92,816,762,330.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(五十五)	11,034,847,809.31	11,404,596,173.11
经营活动现金流入小计		113,828,435,068.12	104,221,358,503.59
购买商品、接受劳务支付的现金		69,082,811,706.29	51,469,363,207.50
支付给职工以及为职工支付的现金		10,431,425,622.05	8,955,612,990.01
支付的各项税费		14,100,546,155.00	12,360,640,073.03
支付其他与经营活动有关的现金	(五十五)	33,846,085,190.74	31,229,146,096.88
经营活动现金流出小计		127,460,868,674.08	104,014,762,367.42
经营活动产生的现金流量净额		-13,632,433,605.96	206,596,136.17
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		22,632,850.00	66,525,000.00
取得投资收益收到的现金		209,032,314.08	3,541,727.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,995,558.04	103,332,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		307,941,105.97	-8,700.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		548,601,828.09	173,390,027.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,353,647,068.10	4,241,984,344.70
投资支付的现金		498,201,150.52	589,659,588.26
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		1,033,754,088.11	1,138,090,940.25
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,885,602,306.73	5,969,734,873.21
投资活动产生的现金流量净额		-3,337,000,478.64	-5,796,344,845.37
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		3,626,194,909.70	224,348,900.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		308,310,000.00	224,348,900.00
取得借款收到的现金		96,988,392,731.47	94,080,694,340.13
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		100,614,587,641.17	94,305,043,240.13
偿还债务支付的现金		63,361,200,170.19	73,469,871,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,083,387,869.92	12,600,555,213.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		5,389,568.25	
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十五)	208,667,712.17	2,535,666,188.94
筹资活动现金流出小计		80,653,255,752.28	88,606,092,402.83
筹资活动产生的现金流量净额		19,961,331,888.89	5,698,950,837.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		129,494,175.50	-23,487,865.15
五、现金及现金等价物净增加额		3,121,391,979.79	85,714,262.95
加：期初现金及现金等价物余额		19,782,883,493.85	19,697,169,230.90
六、期末现金及现金等价物余额		22,904,275,473.64	19,782,883,493.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：



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  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)


项目	附注	2019 年度	2018 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		912,204,144.82	1,191,991,529.14
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		17,391,154,919.63	26,442,003,504.06
经营活动现金流入小计		18,303,359,064.45	27,633,995,033.20
购买商品、接受劳务支付的现金		832,868,078.11	386,144,450.61
支付给职工以及为职工支付的现金		155,700,433.21	153,664,452.97
支付的各项税费		81,591,412.81	188,332,656.45
支付其他与经营活动有关的现金		19,609,038,103.34	5,321,533,165.94
经营活动现金流出小计		20,679,198,027.47	6,049,674,725.97
经营活动产生的现金流量净额		-2,375,838,963.02	21,584,320,307.23
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		203,385,797.43	3,541,727.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		70,500.00	217,666.00
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		203,456,297.43	3,759,393.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		267,938,797.17	209,864,188.09
投资支付的现金		1,279,070,000.00	2,565,146,276.88
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,547,008,797.17	2,775,010,464.97
投资活动产生的现金流量净额		-1,343,552,499.74	-2,771,251,071.13
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		3,317,884,909.70	
取得借款收到的现金		21,162,551,045.22	17,976,714,732.18
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		24,480,435,954.92	17,976,714,732.18
偿还债务支付的现金		11,776,820,000.00	29,132,782,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,133,839,683.12	6,521,501,744.03
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		18,910,659,683.12	35,654,283,744.03
筹资活动产生的现金流量净额		5,569,776,271.80	-17,677,569,011.85
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加: 期初现金及现金等价物余额		2,836,085,486.04	1,700,585,261.79
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		4,686,470,295.08	2,836,085,486.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

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  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	2019 年度													
	归属于母公司所有者权益													
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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
一、上年年末余额	805,591,836.00				3,707,403,795.91		560,300,058.20		402,795,918.00		62,744,127,241.60	68,220,218,849.71	1,609,620,011.38	69,829,838,861.09
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、本年初余额	805,591,836.00				3,707,403,795.91		560,300,058.20		402,795,918.00		62,744,127,241.60	68,220,218,849.71	1,609,620,011.38	69,829,838,861.09
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	68,250,000.00				3,245,445,228.88		1,076,499,128.87		4,717,603,782.04		4,717,603,782.04	9,107,798,139.79	831,611,737.87	9,939,409,877.66
(一) 综合收益总额							1,076,499,128.87		8,745,562,962.04		8,745,562,962.04	9,822,062,090.91	421,158,607.38	10,243,220,698.29
(二) 所有者投入和减少资本	68,250,000.00				3,245,445,228.88							3,313,695,228.88	417,406,874.20	3,731,102,103.08
1. 所有者投入的普通股	68,250,000.00				3,246,532,442.57							3,314,782,442.57	416,310,000.00	3,731,092,442.57
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					-1,087,213.69							-1,087,213.69	1,096,874.20	9,660.51
(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														
1. 本期提取									514,685,911.78			514,685,911.78		514,685,911.78
2. 本期使用									514,685,911.78			514,685,911.78		514,685,911.78
(六) 其他														
四、本期末余额	873,841,836.00				6,952,849,024.79		1,636,799,187.07		402,795,918.00		67,461,731,023.64	77,328,016,989.50	2,441,231,749.25	79,769,248,738.75

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

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)  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	2018年度											
	归属于母公司所有者权益											
	股本	优先股	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
一、上年年末余额	805,591,836.00		2,404,326,666.67	3,707,403,939.53		262,269,265.23	402,795,918.00		56,323,055,376.11	63,905,443,001.54	956,974,273.73	64,862,417,275.27
加:会计政策变更									1,685,832,823.75	1,685,832,823.75	29,722,133.33	1,715,554,957.08
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	805,591,836.00		2,404,326,666.67	3,707,403,939.53		262,269,265.23	402,795,918.00		58,008,888,199.86	65,591,275,825.29	986,696,407.06	66,577,972,232.35
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-2,404,326,666.67	-143.62		298,030,792.97			4,735,239,041.74	2,628,943,024.42	622,923,604.32	3,251,866,628.74
(一)综合收益总额						-71,266,574.32			8,405,161,277.98	8,333,894,703.66	323,715,478.21	8,657,610,181.87
(二)所有者投入和减少资本			-2,400,000,000.00	-143.62						-2,400,000,143.62	299,208,126.11	-2,100,792,017.51
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			-2,400,000,000.00	-143.62						-2,400,000,000.00	224,348,900.00	-2,400,000,000.00
(三)利润分配			33,433,333.33									
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			33,433,333.33									
(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			-37,760,000.00									
四、本期末余额	805,591,836.00			3,707,403,795.91		560,300,058.20	402,795,918.00		62,744,127,241.60	68,220,218,849.71	1,609,620,011.38	69,829,838,861.09

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人:

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**  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	2019 年度							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	未分配利润
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	805,591,836.00			3,708,013,630.10		399,367,208.42		402,795,918.00	4,127,938,139.19	9,443,706,731.71
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	805,591,836.00			3,708,013,630.10		399,367,208.42		402,795,918.00	4,127,938,139.19	9,443,706,731.71
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	68,250,000.00			3,246,532,442.57		47,398,796.93			486,733,674.47	3,848,914,913.97
(一) 综合收益总额						47,398,796.93			4,514,692,854.47	4,562,091,651.40
(二) 所有者投入和减少资本	68,250,000.00			3,246,532,442.57						3,314,782,442.57
1. 所有者投入的普通股	68,250,000.00			3,246,532,442.57						3,314,782,442.57
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									-4,027,959,180.00	-4,027,959,180.00
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配									-4,027,959,180.00	-4,027,959,180.00
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、本期末余额	873,841,836.00			6,954,546,072.67		446,766,005.35		402,795,918.00	4,614,671,813.66	13,292,621,645.68

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



2018 年度

项目	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							
一、上年年末余额	805,591,836.00			3,708,013,630.10		177,053,167.18		402,795,918.00	4,373,244,707.18	9,466,699,258.46
加：会计政策变更									-5,659,738.46	-5,659,738.46
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	805,591,836.00			3,708,013,630.10		177,053,167.18		402,795,918.00	4,367,584,968.72	9,461,039,520.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						222,314,041.24			-239,646,829.53	-17,332,788.29
（一）综合收益总额						-77,628,949.36			3,396,842,073.38	3,319,213,124.02
（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									-3,770,169,792.48	-3,770,169,792.48
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配									-3,770,169,792.48	-3,770,169,792.48
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转						-100,260,667.18			133,680,889.57	33,420,222.39
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						-100,260,667.18			133,680,889.57	33,420,222.39
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他						400,203,657.78				400,203,657.78
四、本期末余额	805,591,836.00			3,708,013,630.10		399,367,208.42		402,795,918.00	4,127,938,139.19	9,443,706,731.71

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

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

## 2019 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

#### (一) 公司概况

广州富力地产股份有限公司(以下简称“本公司或公司”)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,股东为李思廉和张力,分别持有 5,000,000.00 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,出资人为张力、李思廉、LUJING(吕劲)、周耀南、朱玲。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》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 211,514,600 股(含超额配售 27,588,800 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。其中:内资股股东 551,777,236 股,公众股东(H 股) 211,514,600 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,其中股东李思廉持有 33.18%的股权,股东张力持有 33.18%的股权,股东 LUJING(吕劲)持有 1.33%的股权,股东周耀南持有 0.40%的股权,股东朱玲持有 0.40%的股权,境外上市的外资股(H 股)占本公司股本的 31.51%。

2007 年 6 月 14 日,李思廉、张力、吕劲分别同陈量暖、张小林、周耀南、张量、廖冬芬和朱玲签署股权转让协议,李思廉将其持有的公司股份中的 1,000 万股,400 万股,1,000 万股分别转让给陈量暖、张小林和周耀南;张力将其持有的公司股份中的 1,000 万股,400 万股,2,000 万股,2,000 万股,1,000 万股分别转让给陈量暖,张小

林，张量，廖冬芬和朱玲；吕劲将其持有的公司股份中的 800 万股转让给张小林。本公司总股本不变，其中发起人股东李思廉持有 32.43%的股权，发起人股东张力持有 31.19%的股权，发起人股东 LUJING（吕劲）持有 1.09%的股权，发起人股东周耀南持有 0.71%的股权，发起人股东朱玲持有 0.71%的股权，其他内资股占本公司股本的 2.36%，境外上市的外资股（H 股）占本公司股本的 31.51%。

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，其中股东李思廉持有 30.84%的股权，股东张力持有 28.94%的股权，股东 LUJING（吕劲）持有 1%的股权，股东周耀南持有 0.66%的股权，股东朱玲持有 0.66%的股权，境外上市的外资股（H 股）占本公司股本的 36.86%。

截至 2019 年 12 月 31 日，股东李思廉持有内资股 1,045,092,672 股、以个人控股的公司名义持有 H 股 33,000,000 股，合计持股 1,078,092,672 股，占公司股本的 30.84%；股东张力持有内资股 1,005,092,672 股、持有 H 股 6,632,800 股，合计持有 1,011,725,472 股，占公司股本的 28.94%。

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。

本公司治理层权力机构包括：股东大会、董事会。实行董事会领导下的总裁负责制，公司下设总裁办公室、企业管理中心、人力资源中心、监察中心、法律事务中心、资本运营中心、投资者关系部、财务中心、审计中心、成本监控中心、材料供应公司、工程督查管理中心、销售策划中心、资产管理中心、海外事业部、互联网事业部、医疗健康产业管理公司、用地发展合同中心、公共事务中心等职能部门。

本公司统一社会信用代码为 91440101190548279L。

本公司经营范围：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；装饰装修及酒店管理。

本财务报表业经公司董事会于 2020 年 3 月 26 日批准报出。

## (二) 合并财务报表范围

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
广州市东园房地产开发有限公司
广州市吉浩源房地产开发有限公司
广州市金鼎房地产开发有限公司
广州天富房地产开发有限公司
广州富力兴盛置业发展有限公司

子公司名称
广州富力亿盛置业发展有限公司
广州富力嘉盛置业发展有限公司
广州富力创盛置业发展有限公司
广州富力智盛置业发展有限公司
广州富力超盛置业发展有限公司
北京富力城房地产开发有限公司
富力(北京)地产开发有限公司
北京华恩房地产开发有限公司
北京地源达房地产开发有限公司
天津富力城房地产开发有限公司
西安富力房地产开发有限公司
西安保德信房地产开发有限公司
西安滨湖花园房地产开发有限公司
重庆富力房地产开发有限公司
重庆富力嘉盛房地产开发有限公司
北京鸿高置业发展有限公司
北京龙熙顺景房地产开发有限责任公司
天津鸿富房地产开发有限公司
广州永富房地产开发有限公司
海南陵水富力湾开发有限公司
广州富力地产(重庆)有限公司
成都富力地产开发有限公司
惠州富力房地产开发有限公司
海南富力房地产开发有限公司
沈阳亿隆房屋开发有限公司
上海富力房地产开发有限公司
昆山国银置业有限公司
天津耀华投资发展有限公司
昆山新延房地产开发有限公司
龙门富力房地产开发有限公司
广州杨帆房地产开发有限公司
太原富力城房地产开发有限公司
北京极富房地产开发有限公司
上海浦卫房地产开发有限公司
成都熊猫万国商城有限公司
广州圣景房地产开发有限公司
海南那甲旅业开发有限公司
重庆永富房地产开发有限公司
天津富力滨海投资有限公司
成都富力熊猫城项目开发有限公司
海南三林旅业开发有限公司

子公司名称
海南明强房地产发展有限公司
海南三林发展有限公司
海南朝阳房地产发展有限公司
海南红树林度假村有限公司
海南怡丰房地产发展（香港）公司
海南协兴地产发展（香港）有限公司
海南易通生态科技有限公司
天津富景投资发展有限公司
广州德和投资发展有限公司
广州市华维装饰材料有限公司
富力(香河)房地产开发有限公司
北京东方长安房地产开发有限公司
惠州富茂房地产开发有限公司
西安富力湾房地产开发有限公司
富力南京地产开发有限公司
博罗县红中实业发展有限公司
北京富源盛达房地产开发有限公司
富力(哈尔滨)房地产开发有限公司
文昌富力房地产开发有限公司
大同富力城房地产开发有限公司
海南富力海洋欢乐世界开发有限公司
临高富力房地产开发有限公司
杭州富力房地产开发有限公司
杭州极富房地产开发有限公司
上海极富房地产开发有限公司
惠州富茂建设投资有限公司
惠州惠阳区恒富通投资有限公司
惠州大亚湾恒翌建设投资有限公司
博罗联锡投资有限公司
龙门县骏熹投资有限公司
惠州锦良投资有限公司
惠州择信投资有限公司
哈尔滨富力城房地产开发有限公司
无锡天润福源房地产开发有限公司
湖南隆平九华房地产开发有限公司
湘潭潇湘湾体育投资有限公司
梅州富力房地产开发有限公司（注 1）
天津团泊湖蓝岛置业有限公司
天津团泊湖置业有限公司
天津百合湾建设有限公司
天津团泊绿岛建设有限公司



子公司名称
福州富力房地产开发有限公司
广州天禧房地产开发有限公司
湖南富力房地产开发有限公司
杭州品富房地产开发有限公司
闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司（注 2）
福州市台江富力置业有限公司
包头市富力房地产开发有限公司
天津富润房地产开发有限公司
无锡富力房地产开发有限公司
佛山富力房地产开发有限公司
南京富力城房地产开发有限公司
北京金厦园房地产开发有限公司
北京富力通达房地产开发有限公司
珠海富力房地产开发有限公司
无锡极富房地产开发有限公司
杭州联富房地产开发有限公司
杭州瑞富房地产开发有限公司
石家庄富力房地产开发有限公司
富力（沈阳）房地产开发有限公司
广州市东富有经济发展有限公司
上海众弘置业发展有限公司
富力（平山）房地产开发有限公司
山西永红盛置业有限公司
郑州富力城房地产开发有限公司
天津富力创客房地产开发有限公司（注 3）
广州天力物业发展有限公司
北京恒富物业服务有限公司
天津华信物业管理有限公司
广州市骏熹物业管理有限公司
大同恒富物业服务有限公司
北京恒富休闲俱乐部有限公司
广州富力恒盛置业发展有限公司
广州富力鼎盛置业发展有限公司
广州富力美好置业发展有限公司
广州富力市场经营管理有限公司
广州富力广告有限公司
北京富力天创广告有限公司
北京富力京城市政工程有限公司
北京富力欧美园林绿化工程有限公司
北京天越门窗制造有限公司
广州天富建设工程监理有限公司

子公司名称
广州富力装饰工程有限公司
广州恒富担保有限公司
富力地产集团有限公司
广州鼎力创业投资有限公司
北京奔望投资咨询有限公司
广州力通投资有限公司
富力（沈阳）商务咨询有限公司
四川富力百货商贸有限公司
富力南京科技园发展有限公司
北京富力汇体育文化有限公司（注 4）
天津富力会休闲健身娱乐有限公司
沈阳富力会餐饮服务有限公司
昆山富力会康体俱乐部有限公司
海口富力会旅游发展有限公司
太原富力会康体俱乐部有限公司
上海富力会健身俱乐部有限公司
广州市住宅建筑设计院有限公司
广州富力国际空港综合物流园有限公司
广州天力建筑工程有限公司
海南天力建筑工程有限公司
佛山力尊金属制品有限公司
广东恒力建设工程有限公司
广州天盈园林工程有限公司
广州富力足球俱乐部有限公司
梅州市梅县区富力足球学校（注 5）
贵州富力贵医药业有限公司
联城有限公司
智建国际有限公司
银星资源发展有限公司
逸荣国际有限公司
浩锐企业有限公司
富力地产（BVI）有限公司
轩景投资有限公司
富力地产（香港）有限公司
东环实业有限公司
安弘投资有限公司
佳城投资有限公司
欧斯地产开发有限公司
宇时投资有限公司
俊力国际有限公司
宏湛国际有限公司

子公司名称
万栢国际有限公司
百时国际有限公司
兴祥国际有限公司
翘威国际有限公司
鸿志投资有限公司
裕湛国际有限公司
易通国际有限公司
志铿有限公司
Lan caster-Toprich Limited
盛景投资有限公司
亨力国际有限公司
普明投资有限公司
领丰控股有限公司
彩富控股有限公司
富力（香港）足球有限公司（注 6）
恒佳投资有限公司
繁智有限公司
置领投资有限公司
佳善投资有限公司
城阶投资有限公司
永迈有限公司
领星投资有限公司
巧明投资有限公司
润峦控股有限公司
耀峰环球有限公司
晓名有限公司
晋博投资有限公司
鞍杰有限公司
景择控股有限公司
益成投资有限公司
兆运有限公司
益创投资有限公司
富凯投资有限公司
协天有限公司
昌贸有限公司
广州耀盈房地产开发有限公司
潮州富力房地产开发有限公司
包头市富力喜桂图房地产开发有限公司
梅州富力会实业发展有限公司
大同市恒富富力超市有限公司
珠海富天建筑工程有限公司

子公司名称
R&F Development SDN BHD
R&F Property Pty Ltd
R&F Realty Pty Ltd
R&F Estate Pty Ltd
R&F Mega Property Pty Ltd
R&F Mega Realty Pty Ltd
R&F Golden Realty Pty Ltd
R&F Development Pte Ltd
R&F Mega Estate Pty Ltd
R&F Development Holdings Pty Ltd
R&F Golden Property Pty Ltd
R&F Property Australia Pty Ltd
R&F Mega Realty SDN BHD
Tian Li Property Management SDNBHD
Tian Li Property Construction SDN BHD
富力地产(澳门)有限公司
萃域有限公司
怡略有限公司
明乐有限公司
广州市思力智慧互联网科技有限公司（注 7）
太原极富房地产开发有限公司
杭州启富房地产开发有限公司
滁州富力城房地产开发有限公司
莆田富力房地产开发有限公司
珠海富力凤凰谷房地产开发有限公司
珠海富力高新房地产开发有限公司
湖州联富房地产开发有限公司
山西蒙山佛光房地产开发有限公司
深圳市悦盈投资管理有限公司
深圳市悦盈股权投资企业（有限合伙）
深圳市富盈悦股权投资企业（有限合伙）
上海豫富投资中心（有限合伙）
济南富力龙田房地产开发有限公司
惠州富力会旅游发展有限公司
惠州市金鹅温泉实业有限公司
广州市贵丽实业发展有限公司
广东富力女子足球俱乐部有限公司
深圳市富力房地产开发有限公司
深圳市裕德房地产开发有限公司
珠海市盈力商贸有限公司
富力瑞康有限公司

子公司名称
宁波富力房地产开发有限公司
包头市富力文体中心有限公司
包头市极富房地产开发有限公司
秦皇岛富力城房地产开发有限公司
烟台市富力房地产开发有限公司
成都永富房地产开发有限公司
佛山市南海宝邦房地产开发有限公司
广州富力青少年业余足球俱乐部有限公司
南昌富力盈盛置业有限公司
贵阳中诚启航置业有限公司
贵阳极富创展房地产开发有限公司
宁波极富房地产开发有限公司
宁波品富房地产开发有限公司
呼和浩特富力房地产开发有限公司
惠州富晖房地产开发有限公司
惠州市海华大地房地产开发有限公司
太原富润房地产开发有限公司
南通富力房地产开发有限公司
无锡富力通达房地产开发有限公司
珠海富力城房地产开发有限公司
珠海保税区蔡氏仓储发展有限公司
湖北富力房地产开发有限公司
深圳市郡盛房地产开发有限公司
深圳市丰盛房地产开发有限公司
深圳市圣景房地产开发有限公司
R&F Korea Co.,Ltd.
R&F Properties (UK) Company Limited
珍益有限公司
翘采有限公司
西安坊城置业有限公司
广州富力环球商品贸易港有限公司（注 8）
逸峻有限公司
御逸有限公司
红宝环球有限公司
兆晞有限公司
诚傲有限公司
R&F Properties QS (UK) Co.,Ltd.
R&F Properties QS (UK) Development Co.,Ltd.
R&F Properties VS (UK) Co.,Ltd.
Vauxhall Homes Limited
Vauxhall Square (Nominee1) Limited

子公司名称
Tian Li Korea Construction Co.,Ltd.
R&F Properties (Cambodia) Co.,Ltd.
珠海横琴富力企业管理咨询有限公司
广州富泰房地产咨询有限公司
新会鸿盛地产发展有限公司
湛江启生投资有限公司
湛江力竹房地产开发有限公司
深圳市富嘉隆投资有限公司
江门博富置业发展有限公司
珠海会富投资有限公司
广东新天鸿物业发展有限公司
惠州市长隆房地产有限公司
惠州市瑞隆房地产有限公司
汕尾富力房地产开发有限公司
澄迈三林健康管理有限公司
贵州海明房地产开发有限公司
贵阳富力地产开发有限公司
贵阳园成置业有限公司
武汉富力恒泰房地产开发有限公司
青岛富力兴华房地产开发有限公司
唐山富力房地产开发有限公司
天越（唐山）门窗制造有限公司
东营市富力房地产开发有限公司
呼和浩特富力通达房地产开发有限公司
陕西云泰房地产开发有限公司
太原富力盛达房地产开发有限公司
太原富力通达房地产开发有限公司
太原振浩房地产开发有限公司
南通水蓝郡半岛房地产开发有限公司
温州富力房地产开发有限公司
温州极富房地产开发有限公司
杭州鼎富房地产开发有限公司
三明富力房地产开发有限公司
龙岩富力房地产开发有限公司
龙岩利荣房地产开发有限公司
九江富力房地产开发有限公司
南昌富力永泰置业有限公司
南昌富力智盛置业有限公司
南昌富力超盛置业有限公司
包头市富润房地产开发有限公司
广东优至运供应链管理有限公司

子公司名称
广州速至运贸易有限公司
珠海横琴富力供应链管理有限公司
彩浩有限公司
东日有限公司
恒亮有限公司
合阳环球有限公司
捷荟有限公司
映智有限公司
KTSP Company Limited (注 9)
域采有限公司
武汉富力新纪元城市更新置业有限公司
北京艾力思达科技发展有限公司
北京祐泰通达房地产开发有限公司
阜阳极富房地产开发有限公司
R&F Properties HS (Cambodia) Co.,Ltd.
R&F Properties MNV (Cambodia) Co.,Ltd.
南通弘创置业有限公司
温州品富房地产开发有限公司
广州兆晞投资有限公司
广州鼎富投资有限公司
天津富天房地产开发有限公司
昆明富柏地产开发有限公司
新科集团控股有限公司 (注 10)
弘隆有限公司 (注 10)
长泰金鸿邦房地产开发有限公司 (注 10)
长泰天同物业服务有限公司 (注 10)
长泰天铜山旅游发展有限公司 (注 10)
丰日国际有限公司
Boway Limited
永顺基有限公司
展海有限公司
恒中辽宁发展有限公司 (注 11)
恒达信(中国)投资有限公司
华通投资有限公司
捷达国际有限公司
金达投资有限公司 (注 11)
Lindan Limited
福富发展有限公司
虹置企业有限公司
铁岭恒湖房地产发展有限公司
铁岭恒莲房地产发展有限公司

子公司名称
沈阳恒高房地产开发有限公司
沈阳恒金房地产开发有限公司
鞍山恒体房地产有限公司（注 11）
鞍山恒营房地产有限公司
大连恒湾房地产开发有限公司
广州建恒房地产发展有限公司
海安极富房地产开发有限公司
肇庆市奥信地产发展有限公司
广东省韶关市万紫千红置业有限公司
恒信国际光学实业有限公司
珠海市广地置业发展有限公司
唯美有限公司
悦希有限公司
岚星有限公司
镁宝有限公司
智聚有限公司
驰领有限公司
添城有限公司
亿颖有限公司
广州富升酒店管理有限公司
广州富穗酒店管理有限公司
广州富漳酒店管理有限公司
广州富昆酒店管理有限公司
广州富烟酒店管理有限公司
广州富鹤酒店管理有限公司
广州富长酒店管理有限公司
阳西富力房地产开发有限公司
儋州富力房地产开发有限公司
海南东方富力旅游投资有限公司
资阳禾众房地产开发有限公司
乐山富力房地产开发有限公司
湖南园康富力置业有限公司
天门富力房地产开发有限公司
武汉东合富力嘉园置业有限公司
秦皇岛极富房地产开发有限公司
济南富力日田房地产开发有限公司
菏泽市富力房地产开发有限公司
乌鲁木齐富力城房地产开发有限公司
上海启富房地产开发有限公司
潮州极富房地产开发有限公司
潮州品富房地产开发有限公司



子公司名称
抚州富力房地产开发有限公司
江西富力房地产开发有限公司
衡水富明房地产开发有限公司
南昌富天建筑工程有限公司
广州富渝酒店管理有限公司
广州富青酒店管理有限公司
广州富锡酒店管理有限公司
广州富峡酒店管理有限公司
广州富榕酒店管理有限公司
广州富昇酒店管理有限公司
广州富兰酒店管理有限公司
广州富甬酒店管理有限公司
广州富润酒店管理有限公司
广州富镐酒店管理有限公司
广州富石酒店管理有限公司
广州富扬酒店管理有限公司
广州富常酒店管理有限公司
广州富德酒店管理有限公司
广州富银酒店管理有限公司
广州富增酒店管理有限公司
广州富蚌酒店管理有限公司
广州富邳酒店管理有限公司
广州富京酒店管理有限公司
广州富襄酒店管理有限公司
广州富淮酒店管理有限公司
广州富宜酒店管理有限公司
广州富潍酒店管理有限公司
广州富庐酒店管理有限公司
广州富潭酒店管理有限公司
广州富金酒店管理有限公司
广州富济酒店管理有限公司
广州富豪酒店管理有限公司
广州富鄂酒店管理有限公司
广州富廊酒店管理有限公司
广州富庆酒店管理有限公司
广州富昌酒店管理有限公司
广州富阜酒店管理有限公司
广州富齐酒店管理有限公司
广州富唐酒店管理有限公司
广州富晋酒店管理有限公司
广州富鲤酒店管理有限公司

子公司名称
广州富沈酒店管理有限公司
广州富抚酒店管理有限公司
广州富津酒店管理有限公司
广州富邦酒店管理有限公司
广州富冰酒店管理有限公司
广州富丹酒店管理有限公司
广州富赤酒店管理有限公司
广州富龙酒店管理有限公司
广州富莞酒店管理有限公司
广州富马酒店管理有限公司
广州富荆酒店管理有限公司
广州富闽酒店管理有限公司
广州富邑酒店管理有限公司
广州富莞酒店管理有限公司
广州富邕酒店管理有限公司
广州富利酒店管理有限公司
广州富内酒店管理有限公司
广州富黄酒店管理有限公司
广州富营酒店管理有限公司
广州富岱酒店管理有限公司
广州富柳酒店管理有限公司
广州富郑酒店管理有限公司
广州富吉酒店管理有限公司
广州富西酒店管理有限公司
广州富新酒店管理有限公司
广州富毫酒店管理有限公司
广州富稠酒店管理有限公司
广州富饶酒店管理有限公司
广州富南酒店管理有限公司
广州富连酒店管理有限公司
广州富辽酒店管理有限公司
广州富琼酒店管理有限公司
广州富万酒店管理有限公司
重庆万驰酒店管理有限公司（注 12）
青岛万升酒店管理有限公司（注 12）
无锡万富酒店管理有限公司（注 12）
宜昌万力酒店管理有限公司（注 12）
福州万力酒店管理有限公司（注 12）
南京万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
兰州万鸿酒店管理有限公司（注 12）
宁波万富酒店管理有限公司（注 12）

子公司名称
镇江万力酒店管理有限公司（注 12）
西安希尔顿酒店管理有限公司（注 12）
石家庄万驰酒店管理有限公司（注 12）
泰州海陵万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
常州万力酒店管理有限公司（注 12）
宁德万富酒店管理有限公司（注 12）
银川万富嘉华酒店管理有限公司（注 12）
广州增城区万富嘉华酒店管理有限公司（注 12）
蚌埠万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
安阳万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
北京万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
襄阳万富酒店管理有限公司（注 12）
淮安万达稳泰嘉华酒店管理有限公司（注 12）
宜兴万力酒店管理有限公司（注 12）
潍坊万力酒店管理有限公司（注 12）
合肥万力酒店管理有限公司（注 12）
长沙开福万富酒店管理有限公司（注 12）
金华万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
济宁万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
呼和浩特万达文华酒店管理有限公司（注 12）
武汉威斯汀酒店管理有限公司（注 12）
廊坊市万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
大庆万富酒店管理有限公司（注 12）
南昌红谷滩万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
阜阳万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
济南万富酒店管理有限公司（注 12）
唐山万富酒店管理有限公司（注 12）
太原万达文华酒店管理有限公司（注 12）
泉州万力酒店管理有限公司（注 12）
沈阳万达文华酒店管理有限公司（注 12）
抚顺万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
天津文华酒店管理有限公司（注 12）
武汉万富酒店管理有限公司（注 12）
哈尔滨万富酒店管理有限公司（注 12）
丹东万力酒店管理有限公司（注 12）
赤峰万富酒店管理有限公司（注 12）
常州万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
东莞万富酒店管理有限公司（注 12）
马鞍山万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
荆州万力酒店管理有限公司（注 12）
龙岩万力酒店管理有限公司（注 12）

子公司名称
江门万富酒店管理有限公司（注 12）
芜湖万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
南宁万达文华酒店管理有限公司（注 12）
广元万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
内江万富酒店管理有限公司（注 12）
黄石万富酒店管理有限公司（注 12）
东营万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
泰安万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
柳州万富酒店管理有限公司（注 12）
郑州万达文华酒店管理有限公司（注 12）
四平万力酒店管理有限公司（注 12）
西宁万富酒店管理有限公司（注 12）
乌鲁木齐万达文华酒店管理有限公司（注 12）
亳州万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
义乌万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
上饶市万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
南宁万富酒店管理有限公司（注 12）
大连万升酒店管理有限公司（注 12）
重庆富万酒店管理有限公司（注 12）（注 13）
昆明万富酒店管理有限公司
清远富力房地产开发有限公司
广州中广投资有限公司
广州贸信贸易有限公司
广州环达贸易有限公司
东莞富力泉海房地产开发有限公司
鹤山市富力房地产开发有限公司
梅州市棕银旭晖文化旅游开发有限公司
梅州市棕银和合文化旅游开发有限公司
梅州市棕银创景文化旅游开发有限公司
梅州市棕银福源文化旅游开发有限公司
梅州市棕银华汇文化旅游开发有限公司
梅州市棕银盛景文化旅游开发有限公司
重庆嘉富房地产开发有限公司
凯里嘉瑞禾置业发展有限公司
眉山富力房地产开发有限公司
长沙富嵘房地产开发有限公司
鄂州富力房地产开发有限公司
唐山曹妃甸富力城房地产开发有限公司
唐山芦台经济开发区富力房地产开发有限公司
滨州市极富房地产开发有限公司
淄博万达广场置业有限公司

子公司名称
通辽富力房地产开发有限公司
渭南富力房地产开发有限公司
临汾市功臣御苑房地产开发有限公司
镇江极富房地产开发有限公司
淮北品富房地产开发有限公司
浙江富力房地产开发有限公司
厦门富力盈盛房地产开发有限公司
南平富力盈盛房地产开发有限公司
仙游富力盈盛房地产开发有限公司
上饶市富力长盛置业有限公司
上饶市富力辉盛置业有限公司
九江富力志盛置业有限公司
九江富力辉盛置业有限公司
邯郸市极富房地产开发有限公司
桂林富欣房地产开发有限公司
总部基地（青岛）投资有限公司
青岛总部基地开发建设有限公司
广州新思时代科技有限公司
广州富力国际医院有限公司
英德市国丰置业投资有限公司
乐昌市千山房地产有限公司
鹤山市富力桃源房地产开发有限公司
海丰县盈泰房地产开发有限公司
惠州富协房地产开发有限公司
汕头市富力房地产开发有限公司
海南富力热带农业发展有限公司
富力（长春）房地产开发有限公司
宝鸡市郭家崖旧城改造开发有限公司
长治市富力房地产开发有限公司
嘉兴启富投资管理有限公司
无锡富力汇体育文化有限公司
泰州富喜母婴护理有限公司
杭州冠富房地产开发有限公司
宁德富宝妈婴健康管理服务有限公司
乌兰察布市富力房地产开发有限公司
邢台富力房地产开发有限公司
濮阳富力城置业有限公司
开封观湖置业有限公司
兰州富力城房地产开发有限公司
广州联顺钢铁有限公司
唐山富润房地产开发有限公司

子公司名称
阳西富耀房地产开发有限公司
重庆天量建筑工程有限公司
广东力尊建筑科技有限公司
Etone Australia Holdings Pty Ltd
Etone Australia Developments Pty Ltd
Etone Australia Project Management Pty Ltd
R&F Properties Management (Cambodia) Co.,Ltd.
银川富力房地产开发有限公司
赣州市富辉房地产开发有限责任公司
太原启富房地产开发有限公司
宝鸡富力万同房地产开发有限责任公司
中山市富尚房地产开发有限公司
广州增城富力房地产开发有限公司
邢台力康房地产开发有限公司
台州极富房地产开发有限公司
重庆富力瑜璟房地产开发有限公司
富力（大连）房地产开发有限公司
豫日有限公司
翔沣有限公司
广州富力门诊有限公司
温州富力环球商品贸易港有限公司
乌鲁木齐极富物业服务有限公司
杭州富力商业服务有限公司
平潭富力企业管理咨询有限公司
广州富泰投资咨询有限公司
富力文化旅游发展有限公司
香河富力新城配套学校
龙岩富宝健康管理有限公司
安阳富馨妇幼护理服务有限公司
马鞍山富宝健康管理有限公司
广州富力医疗健康投资有限公司
内江富喜母婴护理服务有限公司
广元富喜母婴护理服务有限公司
丹东富宝母婴服务有限公司
四平富宝母婴健康咨询服务有限公司
阜阳富喜母婴护理有限公司
柳州富宝母婴健康管理服务有限公司
亳州富喜母婴护理有限公司
抚顺富宝母婴健康管理服务有限公司
黄石富宝母婴健康管理服务有限公司
荆州富宝母婴健康管理服务有限公司

子公司名称
赤峰富宝妈婴健康管理服务有限公司
齐齐哈尔万富酒店管理有限公司
富力国际地产投资有限公司（注 14）
R&F One (UK) Limited（注 14）
R&F One Nine Elms (UK) Limited（注 14）
Ample Apex Limited
铂富有限公司
沈阳建新联合置业有限公司
沈阳建沣置业有限公司
安徽振星置业有限公司
海南航孝房地产开发有限公司
广州盛安创富投资管理有限公司
上海美斐文化科技发展有限公司
武汉市美桥创新科技发展有限公司
广州富宏投资咨询有限公司
广州富田投资咨询有限公司
广州锦田投资有限公司
福建富天建设集团有限公司
莆田昊盛置业有限公司
武汉东西湖富力房地产开发有限公司
嘉兴市秀安房地产开发有限公司
秦皇岛市山海关区鼎富房地产开发有限公司
山东省富力城房地产开发有限公司
太原永富房地产开发有限公司
南通富都国际酒店管理有限公司
廊坊市富宝妈婴护理服务有限公司
东营富宝妈婴健康管理有限公司
齐齐哈尔富宝妈婴健康管理服务有限公司
蚌埠富喜母婴护理有限公司
六安滨投置业有限公司
遵义富力地产开发有限公司
Tian Li Korea Interior Co.,Ltd
丽江富世伟业实业发展有限公司
盐城富力科创发展有限公司（注 15）
威海市极富房地产开发有限公司
德州市富力房地产开发有限公司
沧州富力城房地产开发有限公司
泸州富力房地产开发有限公司
太原富源盛达房地产开发有限公司
金华富力房地产开发有限公司
珠海斗门富泰房地产开发有限公司

子公司名称
乌兰察布市富力文体活动有限公司
淮南淮富房地产开发有限公司
广州富盈装饰工程有限公司
广东恒都建设工程有限公司
呼和浩特富润房地产开发有限公司
Marina Opera House Management Sdn Bhd
清远富力中以科技产业发展有限公司
滨州市富惠房地产开发有限公司
青岛乐享会健身休闲娱乐有限公司
包头市品富房地产开发有限公司
包头市启富房地产开发有限公司
秀盛有限公司
云南富力房地产开发有限公司
沈阳富洋地产开发有限公司
芜湖富宝妈婴健康管理有限公司
闽侯县悦山湖物业有限公司
广州富美房地产开发有限公司
湖北富力科技投资发展有限公司
思亮有限公司

注 1：原名为“梅县富力房地产开发有限公司”。

注 2：原名为“闽侯富力房地产开发有限公司”。

注 3：原名为“天津市锦堂大酒店有限公司”。

注 4：原名为“北京富力会康体俱乐部有限公司”。

注 5：原名为“梅县富力足球学校”。

注 6：原名为“阶智有限公司”。

注 7：原名为“广州鼎力创业电子商务有限公司”。

注 8：原名为“广州市花都富力房地产开发有限公司”。

注 9：原名为“翔步有限公司”。

注 10：以下简称“长泰金鸿邦房地产开发有限公司（合并）”。

注 11：以下简称“鞍山恒体房地产有限公司（合并）”。

注 12：以下简称“68 家酒店管理公司”。

注 13：原名为“重庆万州万达酒店管理有限公司”。

注 14：以下简称“富力国际地产投资有限公司（合并）”。

注 15：原名为“盐城富力置业有限公司”。

本报告期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。



## 二、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，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》的披露规定编制财务报表。

### (二) 持续经营

本公司自报告期末起 12 个月内不存在影响持续经营能力的重大因素。

## 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度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	20-30年	5%	3.17%-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%

### 3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法（2019年1月1日前适用）

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司。
  - （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值。
  - （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分。
  - （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。
- 公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

### (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) 库存股

本公司因股份奖励计划，与信托公司签署信托协议，由信托人根据信托协议在公开市场上买入、持有奖励股份及管理股份。所支付的对价及直接相关的交易成本以股份奖励计划持有股份列示为“库存股”，并在本公司所有者权益中扣减。

### (二十五) 永续债

本公司发行的永续债同时满足下列条件：

- (1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- (2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

## (二十六) 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。

## (二十七) 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：对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，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；其他条件的房地产销售在工程已经竣工并通过有关部门验收，有关物业达到销售协议约定的可交付条件，客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

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。

## (二十八) 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，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

## (二十九) 租赁

自 2019 年 1 月 1 日起适用的会计政策

### 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。

各类固定资产折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-30年	5%	3.17%-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%
其他设备	3-5年	5%	19.00%-31.67%
机器设备	5-10年	5%	9.50%-19.00%

## （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。

## 2019 年 1 月 1 日前适用的会计政策

### 1、经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，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。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### 2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：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益金额。



### (三十) 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。

### (三十一) 重要会计政策和会计估计的变更

#### 1、重要会计政策变更

(1) 财政部于 2018 年 12 月发布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》，根据规定，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2019 年 1 月 1 日起施行修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》，本公司根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息，本公司执行该规定对首次执行日报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
施行修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》	使用权资产：增加 817,565,124.95 元 固定资产：减少 708,732,002.06 元 租赁负债：增加 148,516,453.77 元 长期应付款：减少 46,057,346.61 元 预付账款：减少 6,374,015.73 元

(2) 财政部于 2019 年 4 月发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2019 年度及以后期间的财务报表。本公司执行该规定对首次执行日报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额（年初余额）
(1) 应收票据及应收账款分拆为应收票据和应收账款单独列报。	应收账款：增加 10,609,335,900.43 元 应收票据及应收账款：减 10,609,335,900.43 元
(2) 应付票据及应付账款分拆为应付票据和应付账款单独列报。	应付票据：增加 946,177,609.84 元 应付账款：增加 27,034,827,523.02 元 应付票据及应付账款：减少 27,981,005,132.86 元
(3) 基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面余额中。	短期借款：增加 222,268,237.18 元 一年内到期的非流动负债：增加 1,490,199,375.24 元 其他应付款减少 1,712,467,612.42 元

#### 2、重要会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

#### 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%
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增交纳税增值税）	5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、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

公司本期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 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%；佛山力尊金属制品有限公司符合小型微利企业条件，年应纳税所得额不超过 100 万元的部分减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；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	13,087,356.95	32,150,240.01
银行存款	32,083,999,974.75	34,642,732,565.76
其他货币资金	6,338,719,397.24	31,681,266.72
合计	38,435,806,728.94	34,706,564,072.49
其中：存放在境外的款项总额	5,158,080,460.51	1,753,626,203.30

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
房款监控户	9,606,276,917.70	8,753,632,578.36
拆迁专户资金	296,596,452.92	322,970,495.23
开发保证金	290,557,044.04	313,064,309.78
贷款保证金	3,375,432,166.92	4,119,875,016.58
按揭贷款融资担保	106,184,954.79	61,122,189.61
利息保留户	1,327,716,256.19	264,018,609.97
信用证保证金		4,400.00
建筑工人工资保证金	375,076,520.84	406,365,269.60
其他	153,690,941.90	682,627,709.51
合计	15,531,531,255.30	14,923,680,578.64

## (二) 应收账款

### 1、按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	11,348,983,222.50	9,442,639,124.96
1 至 2 年	926,684,509.68	741,720,051.63
2 至 3 年	309,450,745.52	267,231,785.77
3 年以上	513,623,308.58	431,418,637.16
小计	13,098,741,786.28	10,883,009,600.52
减：坏账准备	328,145,161.28	273,673,700.09
合计	12,770,596,625.00	10,609,335,900.43

### 2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按预期信用损失计提坏账准备的应收账款	13,098,741,786.28	100.00	328,145,161.28	2.51	12,770,596,625.00
合计	13,098,741,786.28	100.00	328,145,161.28		12,770,596,625.00

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按预期信用损失计提坏账准备的应收账款	10,883,009,600.52	100.00	273,673,700.09	2.51	10,609,335,900.43
合计	10,883,009,600.52	100.00	273,673,700.09		10,609,335,900.43

本公司采用预期信用损失模型计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额
1 年以内	11,348,983,222.50
1 年至 2 年	926,684,509.68
2 年至 3 年	309,450,745.52
3 年以上	513,623,308.58
合计	13,098,741,786.28
坏账准备	328,145,161.28
计提比例 (%)	2.51

3、本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

	2019 年度
期初余额	273,673,700.09
会计政策变更追溯调整影响额	
计提坏账准备	54,471,461.19
收回/转回坏账准备	
期末余额	328,145,161.28

4、本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销应收账款情况。

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
购房客户	299,494,992.00	2.29	2,994,949.92
购房客户	243,396,365.00	1.86	2,433,963.65
购房客户	128,602,998.00	0.98	1,286,029.98
购房客户	97,957,960.00	0.75	979,579.60
购房客户	79,600,000.00	0.61	3,980,000.00
合计	849,052,315.00	6.49	11,674,523.15

6、因金融资产转移而终止确认的应收账款

报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

7、转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

### (三) 预付款项

#### 1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	3,085,093,234.77	74.51	2,246,031,229.03	72.47
1 至 2 年	227,824,826.95	5.50	94,084,637.93	3.04
2 至 3 年	79,738,436.85	1.93	12,828,451.55	0.41
3 年以上	747,711,026.69	18.06	746,502,163.16	24.08
合计	4,140,367,525.26	100.00	3,099,446,481.67	100.00

#### 2、账龄超过一年的重要预付款项

项目	期末余额	未及时结算的原因
国兴环球土地整理开发有限公司	743,054,527.50	项目合作款，手续尚未办理完毕，未能结算
合计	743,054,527.50	

#### 3、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
盐城市国土资源局	1,086,511,557.00	26.24
国兴环球土地整理开发有限公司	743,054,527.50	17.95
乌鲁木齐市国土资源局	700,045,426.55	16.91
泸州市纳溪区财政局	382,629,780.00	9.24
通辽市公共资源交易中心	244,233,350.00	5.90
合计	3,156,474,641.05	76.24

### (四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	34,759,151,712.28	22,543,675,591.67
合计	34,759,151,712.28	22,543,675,591.67

#### 1、其他应收款项

##### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	18,529,387,308.80	12,935,234,367.22
1 至 2 年	8,980,394,337.51	3,237,274,351.84
2 至 3 年	2,028,145,523.11	2,504,492,498.44
3 年以上	5,334,603,515.33	3,969,676,777.06
小计	34,872,530,684.75	22,646,677,994.56
减：坏账准备	113,378,972.47	103,002,402.89
合计	34,759,151,712.28	22,543,675,591.67

(2) 其他应收款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按预期信用损失计提坏账准备的应收账款	34,872,530,684.75	100.00	113,378,972.47	0.33	34,759,151,712.28
合计	34,872,530,684.75	100.00	113,378,972.47		34,759,151,712.28

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按预期信用损失计提坏账准备的应收账款	22,646,677,994.56	100.00	103,002,402.89	0.45	22,543,675,591.67
合计	22,646,677,994.56	100.00	103,002,402.89		22,543,675,591.67

本公司采用预期信用损失模型计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额
1 年以内	18,529,387,308.80
1 至 2 年	8,980,394,337.51
2 至 3 年	2,028,145,523.11
3 年以上	5,334,603,515.33
合计	34,872,530,684.75
坏账准备	113,378,972.47
计提比例 (%)	0.33

(3) 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)	
年初余额	103,002,402.89			103,002,402.89
年初余额在本期	103,002,402.89			103,002,402.89
--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	10,783,160.72			10,783,160.72
本期转回	406,591.14			406,591.14

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)	
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	113,378,972.47			113,378,972.47

(4) 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	期末余额
期初余额	103,002,402.89
会计政策变更追溯调整影响额	
计提坏账准备	10,783,160.72
收回/转回坏账准备	406,591.14
期末余额	113,378,972.47

(5) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

本报告期无核销其他应收款项情况。

(6) 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	8,168,155,797.98	5,579,453,802.76
改造监控资金	91,050,000.00	91,050,000.00
备用金	19,825,695.84	11,914,226.99
保证金、押金	6,110,334,639.77	6,566,591,733.51
合作诚意金	19,062,680,511.47	9,177,584,338.73
代垫款项	423,242,446.35	347,012,152.06
其他	997,241,593.34	873,071,740.51
合计	34,872,530,684.75	22,646,677,994.56

(7) 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	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州市白云区黄石街陈田经济联合社	合作诚意金	3,194,000,000.00	1 年以内	9.16	
广州市腾顺投资有限公司	关联方往来款	395,385,459.18	1 年以内	1.13	
		2,070,392,200.00	1-2 年	5.94	
		288,698,000.00	2-3 年	0.83	
		405,552,089.71	3 年以上	1.16	

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州市中荔美投资有限公司	合作诚意金	2,672,555,520.00	1 年以内	7.66	
		20,000,000.00	2-3 年	0.06	
珠海经济特区宝丰物业投资服务有限公司	合作诚意金	2,128,000,000.00	1 年以内	6.10	
		70,000,000.00	1~2 年	0.20	
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	关联方往来款	2,112,525,000.00	1 年以内	6.06	
合计		13,357,108,268.89		38.30	

(8) 涉及政府补助的其他应收款项

报告期无涉及政府补助的应收款项。

(9) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(10) 转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

报告期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。



(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	156,738,973,826.98		156,738,973,826.98	130,247,939,355.30		130,247,939,355.30
开发产品	55,273,951,863.79		55,273,951,863.79	41,926,906,792.47		41,926,906,792.47
拟开发土地	10,660,049,260.30		10,660,049,260.30	19,949,611,201.48		19,949,611,201.48
原材料	969,621,009.79		969,621,009.79	974,331,448.21		974,331,448.21
合计	223,642,595,960.86		223,642,595,960.86	193,098,788,797.46		193,098,788,797.46

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
广州富力金御苑	2012 年 12 月	2020 年 12 月	176,431 万元	52,755,401.67	61,971,557.52
广州南沙富力唐宁	2013 年 6 月	已竣工	158,856 万元		237,056,011.12
广州富力万科云启	2015 年 2 月	2020 年 12 月	93,600 万元	305,263,711.50	314,700,645.08
广州新港东项目	2014 年 1 月	2020 年 12 月	66,874 万元	108,124,237.46	626,596,769.97
广州天河区渔沙坦村项目	2019 年 9 月	2021 年 3 月	38,002.8 万元	65,673,812.36	
广州富力天寓	2019 年 1 月	2021 年 11 月	81,326.61 万元	121,693,480.31	
江门富力金禧花园	2017 年 6 月	2020 年 6 月	50,932 万元	52,788,371.96	210,962,406.96
英德富力金禧花园	2017 年 6 月	2020 年 6 月	113,786 万元	276,228,046.53	125,179,970.21
广州环球贸易港	2017 年 10 月	2020 年 6 月	388,157 万元	3,344,890,210.27	2,521,833,345.44
清远富力中以科技小镇项目	2019 年 6 月	2020 年 12 月	172,827 万元	555,347,446.39	
韶关富力城	2018 年 4 月	2020 年 12 月	198,969 万元	574,399,885.25	382,021,224.54
乐昌富力尚悦居	2019 年 9 月	2020 年 9 月	142,338.6 万元	349,697,058.95	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
桂林富力城	2019年9月	2021年6月	230,690万元	395,988,407.90	
肇庆富力尚悦居	2019年7月	2020年12月	107,489.57万元	401,872,632.17	
阳江富力湾	2018年7月	2020年6月	131,795万元	666,276,628.81	536,471,993.49
珠海富力优派广场	2017年4月	2020年6月	147,595万元	554,653,251.29	802,787,361.37
珠海富力新天地	2018年9月	2021年12月	107,682万元	784,715,170.45	667,341,793.61
鹤山富力尚悦居	2018年7月	已竣工	46,890万元		160,338,496.62
江门富力南湖壹品	2017年12月	已竣工	224,730万元		1,040,274,587.69
北京富力桃园	2007年1月	2020年12月	179,570万元	277,477,858.17	275,639,349.70
北京富力金禧花园	2011年1月	2020年12月	204,762万元	742,426,010.80	700,116,829.44
北京华庭苑	2013年3月	2020年12月	191,093万元	567,870,848.41	518,742,441.59
北京富力通州运河十号	2015年5月	2021年9月	1,094,487万元	3,060,856,959.47	2,702,525,350.13
北京昌平区项目	2013年6月	2020年12月	317,985万元	1,719,972,106.21	1,711,383,999.96
北京南口镇项目	2017年6月	2020年12月	196,795万元	1,336,707,406.77	1,334,049,099.08
北京富力新城	2012年6月	2020年12月	960,912万元	1,119,497,474.17	685,163,126.40
北京首开富力十号国际	2019年3月	2021年4月	519,800万元	3,267,021,387.83	
唐山富力盛悦居	2018年5月	已竣工	151,317万元		436,101,204.74
唐山富力盛悦府	2018年1月	2020年6月	157,014.6万元	158,976,086.05	471,756,601.83
芦台富力新城	2018年3月	待定	273,267万元	362,444,423.32	636,886,326.88
唐山富力十号	2018年8月	待定	74,279万元	340,355,110.20	256,909,970.55
唐山曹妃甸富力城	2018年8月	2020年6月	321,728万元	430,930,032.55	398,889,729.10
唐山南湖CBD项目	2019年12月	2023年6月	172,793.5万元	1,020,950,203.57	
秦皇岛富力和园	2017年7月	已竣工	140,081万元		376,089,631.17
石家庄富力城	2017年4月	2020年12月	207,530.06万元	543,911,004.97	1,102,794,216.73

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
石家庄富力西柏水镇	2018年3月	2022年8月	209,454万元	385,628,425.03	287,620,193.47
石家庄富力广场	2018年1月	2021年12月	206,268万元	1,048,222,886.71	963,744,789.90
邢台富力城	2019年2月	2020年12月	227,134万元	723,112,106.67	
秦皇岛富力金禧	2019年7月	2021年6月	156,581.48万元	560,363,048.67	
邯郸富力院士廷	2018年7月	2020年10月	108,509万元	398,536,812.36	297,291,159.64
菏泽富力城	2018年5月	2020年11月	213,100万元	816,032,277.73	654,489,776.14
青岛总部基地项目	2014年1月	2020年12月	296,138万元	178,863,697.66	199,209,970.87
烟台富力湾	2017年7月	已竣工	112,086万元		491,473,227.76
东营富力十号	2017年12月	2021年6月	149,981万元	310,497,552.79	617,607,118.11
滨州富力城	2018年3月	2020年6月	158,906万元	787,040,876.04	922,916,264.07
邹平富力盛悦居	2019年10月	2021年12月	70,798.62万元	213,393,945.08	
淄博富力万达广场	2018年7月	2020年6月	152,789万元	736,301,685.50	610,431,132.14
德州富力城	2019年7月	2021年4月	65,042.34万元	244,506,506.21	
威海富力城	2019年10月	2021年6月	170,563.68万元	234,908,260.45	
包头富力城	2014年5月	2020年8月	589,324万元	1,283,637,348.13	930,807,662.37
包头富力华庭	2017年3月	2020年6月	376,285万元	386,976,029.47	369,853,266.96
包头富力院士廷	2018年6月	2020年6月	139,470万元	693,072,923.05	474,770,592.66
包头富力山	2019年11月	2021年5月	113,226万元	152,693,912.41	
包头富力熙悦居	2019年12月	2021年6月	62,348万元	195,984,286.64	
呼和浩特富力城	2017年7月	2020年12月	102,726万元	57,088,929.25	701,701,949.82
呼和浩特富力华庭	2018年4月	2020年6月	218,563万元	521,465,590.39	658,451,205.33
呼和浩特富力尚悦居	2019年11月	2021年12月	91,774.3万元	560,698,969.03	
通辽富力尚悦居	2018年5月	2020年12月	91,939万元	417,159,563.26	224,535,102.82

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
通辽富力城	2019年6月	2021年6月	563,073万元	92,522,421.33	
乌兰察布富力湾	2019年3月	2020年12月	162,801万元	623,808,819.64	
哈尔滨富力城	2014年3月	2020年6月	592,146万元	1,203,919,783.68	1,578,803,797.93
哈尔滨富力江湾新城	2012年6月	2020年9月	748,322万元	796,645,124.47	762,959,472.07
沈阳富力仙湖国际	2007年11月	待定	143,802万元	300,075,939.93	281,161,025.93
沈阳富力尚悦居	2014年6月	已竣工	166,145万元		214,548,716.43
铁岭新城中心项目	2014年12月	待定	214,062万元	151,703,774.66	103,666,769.87
鞍山富力凯旋门	2010年9月	待定	214,302万元	219,722,327.41	200,177,183.72
沈阳星月湾	2010年5月	2020年6月	247,163万元	295,931,801.83	354,739,556.70
铁岭富力四季半岛	2018年4月	2020年6月	449,746万元	944,718,967.98	910,483,324.93
鞍山富力城	2018年4月	2020年6月	523,131万元	1,077,634,712.85	1,118,241,134.65
沈阳富力国际金融中心	2018年1月	2021年8月	276,140万元	861,683,596.73	592,191,391.99
沈阳富力盛悦府	2019年9月	2021年7月	209,772.69万元	508,470,195.96	
辽宁富力院士廷	2018年10月	2020年11月	523,131万元	799,144,308.84	596,058,267.24
大连富力东堤湾畔	2019年5月	2020年12月	652,476.11万元	2,082,317,157.57	
天津富力津门湖	2005年9月	2021年6月	1,400,000万元	830,348,597.87	1,044,948,555.27
天津富力城	2005年10月	2021年12月	490,911万元	81,323,315.48	90,402,624.96
天津富力桃园	2007年9月	2020年12月	207,214万元	120,221,875.91	116,411,924.19
天津富力中心	2008年8月	2020年12月	117,500万元	106,220,107.23	105,262,755.66
天津富力广东大厦	2012年3月	2026年12月	285,000万元	698,318,469.91	662,659,512.98
天津富力新城	2014年5月	2020年6月	1,710,911万元	4,716,991,102.27	4,510,479,778.50
天津富力爱丁堡	2018年7月	2020年12月	54,280万元	475,884,555.96	326,497,136.27
衡水富力院士廷	2019年7月	2021年12月	54,163.55万元	207,314,151.74	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
沧州富力盛悦居	2019年10月	2021年12月	122,775.01万元	582,691,777.70	
太原富力山	2018年11月	2020年9月	200,753万元	461,571,108.99	623,733,689.03
太原富力华庭	2011年12月	2020年12月	455,017万元	59,406,897.76	90,480,312.30
太原富力城八号园	2016年12月	2020年12月	305,915万元	1,281,775,538.15	1,143,391,727.87
太原富力城	2008年7月	2020年6月	1,067,525万元	38,680,297.55	145,214,292.30
太原富力尚悦居	2016年1月	已竣工	163,274万元		109,168,074.19
太原富力天禧城	2017年4月	2020年7月	861,852万元	5,591,617,359.71	4,727,174,587.28
太原富力金禧城	2017年10月	2020年12月	659,405万元	1,704,287,941.51	2,398,879,652.23
太原富力湾	2017年12月	2020年6月	217,778万元	152,782,790.23	639,249,564.30
太原中央公园项目	2019年8月	2021年12月	136,056.24万元	666,966,394.60	
临汾富力湾	2018年6月	2020年12月	155,350万元	405,806,714.31	444,824,589.44
长治富力尚悦居	2019年4月	待定	336,270万元	416,458,649.77	
大同富力城	2012年8月	2020年12月	771,102万元	1,098,673,478.57	1,589,082,008.58
乌鲁木齐富力城	2018年5月	2020年6月	370,793万元	2,039,566,423.30	1,675,464,899.50
西安富力环贸港	2018年3月	2020年12月	109,930万元	83,987,041.10	262,797,766.43
渭南富力城项目一期	2018年10月	2020年6月	380,788万元	1,214,954,682.45	368,138,143.66
宝鸡富力湾	2018年10月	2020年10月	87,134万元	460,713,106.52	256,833,717.23
西安白鹭湾	2015年7月	已竣工	263,842万元		214,157,452.52
西安富力城	2006年6月	已竣工	421,600万元		72,776,510.59
西安富力开远城	2019年6月	2021年4月	1,094,329万元	2,933,959,435.51	
上海虹桥项目	2013年8月	2020年6月	1,263,475万元	2,515,658,492.66	2,464,099,352.56
上海奉贤区南桥新城项目	2018年12月	2020年12月	112,572万元	612,099,994.75	478,700,768.44
嘉兴秀洲项目	2019年9月	2021年6月	140,771万元	943,985,117.11	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
杭州富力中心	2019年2月	待定	796,522 万元	7,722,157,585.34	
宁波富力院士廷	2017年1月	2020年6月	258,782 万元	696,629,299.99	583,081,825.58
南京富力城	2011年3月	待定	566,500 万元	2,309,843,594.59	2,122,071,182.65
滁州富力乌衣水镇	2016年12月	已竣工	347,075 万元		362,007,921.55
宿州富力城	2019年5月	2020年12月	132,498 万元	715,649,454.79	
安徽六安裕安区项目	2019年9月	2021年6月	10,341,723 万元	465,135,174.40	
淮南富力城	2019年9月	2022年5月	299,015.69 万元	186,253,154.40	
淮北富力相城府	2019年1月	2020年5月	106,127 万元	739,705,738.82	
无锡富力城	2014年1月	2021年11月	432,272 万元	66,088,203.87	890,787,875.76
无锡富力十号	2013年1月	已竣工	356,528 万元		397,516,572.83
海南富力湾	2012年2月	2020年12月	730,784 万元	2,433,356,149.20	2,240,544,888.76
海南富力红树湾	2012年3月	2020年12月	1,531,000 万元	2,065,763,046.22	1,543,321,708.57
海南富力国际健康城	2015年7月	2020年12月	411,765 万元	634,109,193.05	514,528,318.61
海南富力月亮湾	2014年8月	待定	103,726 万元	280,963,684.77	270,499,089.36
儋州富力阅山湖	2018年5月	2020年6月	152,259 万元	487,323,733.71	572,194,775.64
海南富力首府	2016年3月	2020年6月	991,459 万元	5,648,484,119.60	4,665,621,265.06
成都富力桃园	2008年10月	已竣工	563,280 万元		577,493,339.25
成都天汇一期	2009年7月	2020年12月	130,000 万元	231,887,196.95	213,417,124.47
资阳富力天禧花园	2018年7月	2020年6月	54,845 万元	353,870,455.41	205,574,636.47
眉山富力院士廷	2018年11月	2022年12月	196,012 万元	772,304,665.39	1,054,268,146.43
乐山富力尚悦居	2018年5月	2021年12月	97,757 万元	251,234,263.37	645,406,699.01
泸州富力华庭	2019年12月	2021年12月	269,888 万元	21,417,300.89	
惠州富力南昆山温泉养生谷	2011年12月	2020年6月	622,030 万元	549,769,587.99	608,273,529.63

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
富力惠林温泉	2006年11月	2020年12月	244,363.92 万元	697,778,406.26	727,897,835.48
惠州富力现代广场	2011年4月	2020年12月	114,370 万元	106,313,456.96	79,012,474.49
惠州富力湾	2011年5月	2020年4月	863,054 万元	1,076,648,893.45	1,047,009,370.80
汕尾富力悦禧	2018年6月	已竣工	41,720 万元		143,332,718.54
惠州富力尚悦居	2018年4月	2022年6月	122,307 万元	146,127,367.72	383,045,756.38
梅州富力城	2014年1月	2020年6月	829,169 万元	396,562,750.23	535,865,219.90
梅州雁鸣湖项目	2019年2月	2020年6月	165,438 万元	493,483,529.05	
福州富力中心	2014年4月	已竣工	312,832 万元		524,112,279.76
福州富力城	2019年7月	2021年6月	191,315.19 万元	350,294,319.47	
莆田富力尚悦居	2016年7月	2020年12月	263,358 万元	228,872,126.95	688,875,907.22
龙岩建发富力玺院	2017年10月	2020年3月	129,517.61 万元	339,662,157.86	776,359,064.40
福建三明唐宁花园	2017年8月	已竣工	80,283 万元		571,194,152.92
漳州富力凤凰谷	2011年11月	2021年12月	100,303 万元	372,385,151.37	487,290,601.48
莆田富力院士廷	2018年7月	2020年12月	88,156 万元	612,229,714.00	365,749,128.94
莆田富力世茂云悦壹号	2019年6月	2021年6月	66,660 万元	297,392,964.35	
南平富力帝景江湾	2018年7月	2020年12月	72,828 万元	409,481,871.19	258,286,598.21
厦门富力院士廷	2018年6月	2020年8月	95,210.81 万元	881,443,332.74	778,709,523.88
湘江富力城	2016年1月	2020年12月	861,394 万元	1,807,288,800.28	1,606,737,480.25
长沙芙蓉新天地	2019年12月	2021年12月	133,248.91 万元	560,197,837.83	
重庆富力城	2007年12月	2020年6月	1,968,391 万元	3,751,528,834.96	3,340,207,565.52
重庆富力湾	2015年6月	待定	323,923 万元	944,694,905.61	868,750,831.79
重庆富力海洋广场	2006年10月	2020年12月	204,500 万元	247,863,989.69	247,663,907.48
重庆富力南山公馆	2017年8月	待定	22,454 万元	135,842,012.68	128,687,127.13

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
重庆富力白鹭湾	2018年11月	2020年6月	175,441万元	695,873,716.27	438,886,955.56
重庆富力尚悦居	2019年4月	2021年6月	83,532万元	330,093,954.26	
贵阳富力新天地	2017年8月	2020年6月	204,945万元	668,893,462.97	987,810,462.70
昆明富力湾	2018年9月	2020年6月	142,854万元	543,899,931.96	452,687,973.60
丽江富力新天地	2019年11月	2020年12月	51,812.05万元	204,180,451.05	
凯里富力东南府	2012年4月	2021年9月	173,956万元	610,931,579.12	613,329,044.14
遵义富力悦禧花园	2019年8月	2021年5月	37,319万元	101,096,042.16	
开封富力汴西湖	2018年11月	2021年6月	236,923万元	1,233,539,692.69	1,069,840,953.60
濮阳富力尚悦居	2018年9月	2020年12月	110,598万元	360,943,513.97	256,100,427.77
天门富力院士廷	2018年7月	2020年6月	92,540万元	377,415,454.56	391,897,287.98
鄂州富力金禧悦城	2018年9月	2020年10月	97,444万元	433,425,975.11	537,548,516.22
武汉富力西溪悦居	2019年9月	2021年6月	156,791.42万元	582,817,622.88	
无锡富力运河十号	2017年8月	2020年6月	631,562万元	3,532,312,494.55	4,339,984,651.33
南通富力院士廷	2017年9月	2020年6月	259,345万元	134,199,598.67	821,843,847.48
南通德庆苑	2017年9月	已竣工	50,217万元		293,476,841.51
南通富力半岛花园	2018年2月	已竣工	45,181万元		210,272,293.38
镇江富力长江府	2018年8月	2020年6月	150,962万元	1,235,283,713.76	1,010,606,111.71
南通富力海陵府	2018年9月	2020年6月	141,668万元	529,730,806.87	300,366,073.03
湖州富力壹号	2017年7月	已竣工	209,674万元		581,944,693.15
温州富力中央公园	2018年1月	待定	310,202万元	1,171,072,076.04	2,632,058,071.67
宁波富力御湖半岛	2017年11月	2020年12月	123,725万元	183,596,388.78	864,622,538.72
温州富力城	2018年2月	2020年12月	310,202万元	1,266,842,568.65	1,808,651,525.56
台州三门县项目	2019年7月	待定	108,311.33万元	291,595,462.79	



项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
金华富力三江郡套	2019年12月	待定	354,993.07万元	2,542,270,722.61	
宁波富力御观山	2018年5月	2020年5月	313,993万元	1,394,832,172.38	1,085,311,193.38
湖州富力城御西湖	2018年5月	2020年4月	177,193万元	1,324,317,593.47	972,960,761.80
杭州富力湖滨悦居	2018年2月	已竣工	173,231万元		1,073,150,531.94
杭州富力御江山	2018年9月	2020年12月	107,038万元	450,472,775.70	457,189,393.29
阜阳富力城	2017年12月	2020年6月	135,793万元	60,206,285.04	802,207,582.11
贵阳富力华庭	2016年8月	已竣工	33,942万元		140,205,698.87
南昌富力华庭	2018年6月	2020年10月	183,212万元	1,595,624,862.65	1,376,542,278.23
南昌富力银禧悦城	2018年2月	2020年5月	102,337万元	55,158,046.36	690,278,606.95
九江富力尚悦居	2018年6月	2020年6月	51,676万元	186,113,172.86	167,243,576.54
南昌富力金禧悦城	2017年8月	2020年11月	141,243万元	18,179,661.36	892,889,950.87
九江富力舜阳公馆	2018年11月	2020年11月	99,551万元	621,258,873.60	525,700,720.18
九江富力文澜府	2019年3月	2021年4月	84,365万元	453,905,845.60	
上饶富力西溪悦居	2018年8月	2020年6月	85,387万元	672,112,046.59	462,232,121.33
上饶富力院士廷	2018年8月	2020年6月	53,286万元	384,910,124.09	250,489,483.12
赣州富力现代城	2019年8月	2021年4月	608,415.66万元	1,753,604,318.52	
抚州富力尚悦居	2018年6月	2020年11月	73,801万元	308,143,357.01	419,146,186.17
马来西亚富力公主湾	2014年9月	2020年12月	2,481,180万元	5,763,077,244.75	5,710,999,804.49
澳大利亚布里斯本1号	2017年3月	已竣工	185,401万元		1,166,279,557.70
澳大利亚凯尼雅思项目	2017年12月	2020年3月	291,978万元	897,575,480.68	419,380,445.60
布里斯本袋鼠角项目	2018年3月	2020年3月	68,817万元	618,914,499.03	188,201,016.16
墨尔本博士山项目	2019年9月	2022年5月	49,828万元	149,430,249.45	
金边富力城	2018年3月	2020年8月	271,154万元	465,717,974.09	423,909,921.20

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
金边富力华府	2018年5月	2021年9月	122,887万元	178,826,658.38	124,320,993.08
伦敦 Queen's Square 项目	2018年10月	待定	421,894万元	1,007,653,628.51	696,204,492.06
Londonone 项目	2018年7月	2022年7月	862,451万元	5,782,840,060.48	4,445,718,056.21
其他				151,530,991.47	146,704,779.99
合计				156,738,973,826.98	130,247,939,355.30

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
广州盈泽苑	2002年12月	41,231,164.67		64,969.77	41,166,194.90
广州富力半岛	2007年12月	20,270,442.91			20,270,442.91
广州天河华庭	2007年12月	23,339,892.89			23,339,892.89
广州富力金御苑	2017年12月	270,380,509.34		86,235,975.07	184,144,534.27
广州富力广场南区	2009年6月	29,024,374.52		702,525.95	28,321,848.57
广州富力城	2009年12月	46,910,251.71		23,240,975.43	23,669,276.28
广州富力金港城	2015年12月	411,423,543.75		47,731,701.37	363,691,842.38
广州金禧花园	2010年6月	10,106,720.45		483,196.72	9,623,523.73
广州富力君湖华庭	2012年12月	36,527,996.50		1,028,042.84	35,499,953.66
广州现代广场一期	2006年12月	178,011,251.22		4,221,490.65	173,789,760.57
广州唐宁花园	2013年12月	123,645,242.03		14,224,731.71	109,420,510.32
广州富力山东新天地	2018年12月	532,075,698.51		250,741,230.55	281,334,467.96
广州富力泉天下	2018年12月	365,243,833.49		78,239,080.56	287,004,752.93
广州盈泰广场	2008年12月	38,106,758.93		299,824.94	37,806,933.99
广州富力盈盛广场	2012年1月	43,566,989.51		129,849.40	43,437,140.11
广州盈丰大厦	2009年7月	13,931,691.24			13,931,691.24

广州富力地产股份有限公司  
2019年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
广州富力盈耀大厦	2015年12月	9,982,817.90			9,982,817.90
广州富力盈尊广场	2011年6月	45,045,309.80		701,859.67	44,343,450.13
广州富力盈通广场	2013年12月	139,105,403.83		7,657,422.80	131,447,981.03
广州富力盈凯广场	2016年3月	1,063,152,498		35,517,811.77	1,027,634,686.23
广州富力天禧花园	2015年11月	50,840,382.45		5,237,805.42	45,602,577.03
广州南沙富力唐宁	2019年1月	28,691,517.64	256,327,200.12	85,261,340.35	199,757,377.41
广州富力悦禧	2016年12月	123,187,501.08		3,271,618.78	119,915,882.30
广州新港东项目	2019年1月		587,868,135.93	13,123,862.64	574,744,273.29
广州富力万科云启	2017年7月	1,93,550,619.60	12,775,283.48	75,161,137.10	1,31,164,765.98
江门富力金禧花园	2019年5月	4,861,440.53	371,917,481.56	296,576,549.50	80,202,372.59
英德富力金禧花园	2019年12月		346,792,578.97	169,711,707.16	177,080,871.81
韶关富力城	2019年12月		523,661,955.67	344,867,339.64	178,794,616.03
佛山富力广场	2017年7月	425,184,226.57		193,713,067.75	231,471,158.82
佛山富力华南国际金融中心	2018年6月	1,733,062,158.53		116,751,654.05	1,616,310,504.48
佛山富力西江十号	2018年12月	232,964,077.64		225,431,669.48	7,532,408.16
肇庆富力尚悦居	2019年12月		251,431,145.21	146,152,654.29	105,278,490.92
阳江富力湾	2019年12月		106,292,102.14	12,001,000.00	94,291,102.14
珠海富力中心	2017年10月	218,585,039.84		42,596,587.06	175,988,452.78
珠海富力悦派广场	2019年9月		850,100,738.39	603,531,342.10	246,569,396.29
江门富力南湖壹品	2019年12月	148,356,230.73	1,803,039,184.84	1,241,463,343.31	709,977,172.26
佛山富力尚悦居	2019年12月		380,903,005.79	101,556,691.69	279,346,314.10
北京富力城	2016年3月	502,184,914.72		3,291,678.22	498,893,236.50
北京信然庭	2012年3月	1,041,266,040.68			1,041,266,040.68
北京富力尚悦居	2016年3月	1,550,255,533.63			1,550,255,533.63
北京富力丹麦小镇	2013年12月	16,604,340.43		7,563,157.42	9,041,183.01

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
北京富力通州运河十号	2018 年 6 月	921,692,977.94	66,560,836.10		988,253,814.04
北京富力湾	2013 年 12 月	16,352,313.27		7,749,773.94	8,602,539.33
北京富力桃园	2011 年 12 月	35,698,160.87		9,524,908.82	26,173,252.05
北京富力金禧花园	2017 年 1 月	62,772,140.30		4,657,706.16	58,114,434.14
北京富力十号	2016 年 9 月	111,173,868.48		57,712,130.33	53,461,738.15
北京富力新城	2018 年 12 月	963,608,014.07		13,336,751.36	950,271,262.71
北京华庭苑	2017 年 3 月	115,526,357.72		11,194,332.26	104,332,025.46
北京富力惠兰美居	2017 年 4 月	357,571,254.08		7,596,705.40	349,974,548.68
芦台富力新城	2019 年 11 月		1,382,039,465.92	305,446,990.11	1,076,592,475.81
唐山富力盛悦居	2019 年 12 月		642,899,079.86	492,259,840.20	150,639,239.66
唐山富力盛悦府	2019 年 12 月		583,325,163.95	526,828,172.97	56,496,990.98
唐山曹妃甸富力城	2019 年 11 月		635,126,170.91	451,094,369.89	184,031,801.02
秦皇岛富力和园	2019 年 12 月	112,528,891.30	966,040,518.98	783,048,702.74	295,520,707.54
天津富力津门湖	2019 年 6 月	766,770,625.85	117,529,012.63	176,613,465.76	707,686,172.72
天津富力城	2016 年 9 月	299,991,613.09		63,221,488.38	236,770,124.71
天津富力湾	2011 年 12 月	145,332,643.83			145,332,643.83
天津富力中心	2015 年 4 月	125,449,884.24		21,116,172.24	104,333,712.00
天津富力桃园	2013 年 12 月	108,615,713.80		5,015,733.58	103,599,980.22
天津富力尚悦居	2017 年 12 月	120,879,714.55		41,450,214.40	79,429,500.15
天津富力新城	2019 年 12 月	215,861,339.26	2,100,252,329.43	1,261,423,296.36	1,054,690,372.33
天津富力广东大厦	2017 年 12 月	588,535,418.04		9,301,335.10	579,234,082.94
烟台富力湾	2019 年 6 月	10,017,058.72	713,948,546.21	557,429,923.11	166,535,681.82
青岛总部基地项目	2018 年 6 月	830,817,260.18		39,373,558.35	791,443,701.83
菏泽富力城	2019 年 12 月		410,173,800.92	310,548,525.13	99,625,275.79
滨州富力城	2019 年 12 月		445,200,455.02	427,548,253.32	17,652,201.70

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
东营富力十号	2019 年 12 月	45,733,869.80	1,017,262,603.11	555,413,664.38	507,582,808.53
石家庄富力城	2019 年 12 月	24,583,995.14	867,356,310.06	715,652,528.58	176,287,776.62
邯郸富力院士廷	2019 年 12 月		167,936,215.85	35,160,880.45	132,775,335.40
包头富力城	2018 年 12 月	1,055,452,068.30		269,747,832.98	785,704,235.32
包头富力华庭	2019 年 11 月	13,940,089.09	109,548,231.00	4,414,393.83	119,073,926.26
包头富力院士廷	2019 年 12 月		963,624,879.67	952,388,018.81	11,236,860.86
哈尔滨富力江湾新城	2019 年 11 月	1,732,496,804.56	781,196,658.03	643,193,043.90	1,870,500,418.69
哈尔滨富力城	2019 年 11 月	536,056,169.71	1,060,962,061.95	924,992,225.54	672,026,006.12
呼和浩特富力城	2019 年 6 月		1,101,435,563.72	972,299,081.90	129,136,481.82
呼和浩特富力华庭	2019 年 12 月		874,389,106.82	761,090,320.21	113,298,786.61
沈阳富力尚悦居	2019 年 12 月	484,754,929.04	331,863,541.57	22,389,603.45	794,228,867.16
沈阳星月湾	2019 年 12 月	1,237,914,657.45	218,754,602.75	45,437,603.45	1,411,231,636.75
鞍山富力城	2019 年 12 月		349,748,946.07	196,159,970.89	153,588,975.18
鞍山富力凯旋门	2018 年 12 月	339,105,476.49		47,656,718.33	291,448,758.16
沈阳富力仙湖国际	2015 年 7 月	292,596,707.48		50,325,523.69	242,271,183.79
铁岭新城中心项目	2018 年 12 月	247,417,910.37	5,219,879.13		252,637,789.50
铁岭富力四季半岛	2019 年 11 月		457,428,450.11	121,398,349.59	336,030,100.52
辽宁富力院士廷	2019 年 12 月		151,930,622.32	123,477,646.26	28,452,976.06
太原富力城	2019 年 12 月	1,044,671,316.47	376,883,565.94	487,276,034.41	934,278,848.00
太原富力华庭	2019 年 12 月	467,022,310.24	213,149,802.31	381,937,662.96	298,234,449.59
太原熙悦居	2019 年 10 月	144,432,143.81	37,527,469.20	34,960,772.94	146,998,840.07
太原富力尚悦居	2019 年 6 月	214,994,317.45	345,013,361.13	222,396,854.74	337,610,823.84
太原富力桃园	2018 年 12 月	100,256,268.36		17,544,327.74	82,711,940.62
太原富力城八号院	2019 年 12 月	984,461.63	680,032,369.82	681,016,831.45	
太原富力山	2019 年 12 月		730,022,206.55	48,595,534.19	681,426,672.36

广州富力地产股份有限公司  
2019年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
太原富力金禧城	2019年12月		1,581,893,369.43	1,521,940,768.83	59,952,600.60
太原富力天禧城	2019年12月		1,376,994,098.73	1,285,683,749.12	91,310,349.61
太原富力湾	2019年12月		1,952,018,275.28	1,842,707,172.75	109,311,102.53
临汾富力湾	2019年12月	65,375,606.47	733,281,033.28	706,725,655.63	91,930,984.12
大同富力城	2019年12月	632,488,112.32	1,439,190,297.90	1,107,431,921.29	964,246,488.93
西安富力城	2018年12月	76,054,843.13		240,975.67	75,813,867.46
西安白鹭湾	2019年12月	318,481,789.59	156,582,127.73	28,568,654.37	446,495,262.95
西安富力环贸港	2019年6月		391,920,985.21	8,267,132.76	383,653,852.45
重庆富力城	2019年12月	993,407,725.04	1,689,891,111.75	1,957,485,202.34	725,813,634.45
重庆富力现代广场	2016年9月	68,376,883.73		2,176,334.54	66,200,549.19
重庆富力海洋广场	2015年9月	82,165,499.15		11,016,109.37	71,149,389.78
重庆富力湾	2018年6月	110,646,101.69		33,611,011.65	77,035,090.04
南昌富力白鹭湾	2019年12月		174,561,012.38	174,470,816.12	90,196.26
南昌富力金禧悦城	2019年6月	132,304,242.90	1,004,657,870.63	1,070,280,072.31	66,682,041.22
南昌富力银禧悦城	2019年12月		995,914,306.80	887,084,173.18	108,830,133.62
九江富力尚悦居	2019年12月		174,865,709.61	119,097,688.18	55,768,021.43
抚州富力尚悦居	2019年12月		305,306,342.17	186,341,275.82	118,965,066.35
湘江富力城	2019年12月	147,201,603.49	708,554,192.47	482,705,122.83	373,050,673.13
天门富力院士廷	2019年12月		280,027,556.64	153,895,135.92	126,132,220.72
鄂州富力金禧悦城	2019年12月		315,302,297.83	8,387,311.88	306,914,985.95
海南富力湾	2019年12月	451,323,029.35	113,403,298.66	199,649,464.54	365,076,863.47
海南富力盈溪谷	2015年6月	51,609,842.50		17,527,255.98	34,082,586.52
海南富力红树湾	2018年12月	473,403,273.79	4,630,653.96		478,033,927.75
海南富力月亮湾	2016年6月	179,941,752.90	1,480,753.25		181,422,506.15
海南富力国际健康城	2019年12月	733,908,678.99	114,141,253.54	2,443,374.88	845,606,557.65

广州富力地产股份有限公司  
2019年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
儋州富力阅山湖	2019年12月		418,175,833.20	84,192,850.97	333,982,982.23
惠州丽港中心	2010年12月	71,340,020.50		969,599.03	70,370,421.47
惠州富力现代广场	2017年12月	249,447,878.10		14,743,449.28	234,704,428.82
惠州富力南昆山温泉养生谷	2019年12月	1,387,469,961.71	662,238,485.72	696,908,848.73	1,352,799,598.70
富力惠林温泉	2019年12月	22,824,400.95	375,671,734.75	247,584,756.73	150,911,378.97
惠州富力湾	2019年12月	824,043,106.45	484,318,369.48	611,730,667.93	696,630,808.00
惠州富力尚悦居	2019年12月		782,367,142.95	549,380,802.39	232,986,340.56
汕尾富力悦禧	2019年9月		453,425,500.42	398,240,006.93	55,185,493.49
梅州富力城	2019年12月	919,273,847.54	673,545,994.27	751,366,312.42	841,453,529.39
梅州雁鸣湖项目	2019年12月		102,581,988.19	14,426,214.52	88,155,773.67
福州富力中心	2019年6月	427,735,351.69	831,400,065.61	967,409,136.12	291,726,281.18
莆田富力尚悦居	2019年6月	88,553,030.90	840,178,675.53	784,116,728.08	144,614,978.35
漳州富力凤凰谷	2019年6月	170,737,578.20	209,919,787.17	63,560,002.97	317,097,362.40
龙岩建发富力玺院	2019年11月	26,993,138.90	496,061,025.44	472,496,296.26	50,557,868.08
福建三明唐宁花园	2019年12月		780,128,544.35	628,773,827.67	151,354,716.68
上海富力湾	2017年6月	474,179,495.90		343,387,187.29	130,792,308.61
上海富力桃园	2016年3月	151,812,258.24		894,411.92	150,917,846.32
上海虹桥项目	2018年12月	2,128,876,285.59		304,792,527.68	1,824,083,757.91
成都富力桃园	2019年12月	191,053,960.31	486,823,485.22	125,248,409.28	552,629,036.25
成都天汇一期	2010年12月	482,315,549.07			482,315,549.07
成都天汇二期	2013年12月	300,533,135.33		14,982,104.94	285,551,030.39
乐山富力尚悦居	2019年12月		540,298,451.40	140,532,466.28	399,765,985.12
眉山富力院士廷	2019年12月		627,917,944.30	44,168,573.06	583,749,371.24
贵阳富力新天地	2019年12月	14,366,895.52	612,623,568.63	524,150,501.92	102,839,962.23
贵阳富力华庭	2019年12月		359,714,045.15	251,475,116.71	108,238,928.44

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
昆明富力湾	2019 年 12 月		183,037,812.49	7,519,239.20	175,518,573.29
南京富力城	2015 年 12 月	698,723,286.94		119,242,915.30	579,480,371.64
南京富力尚悦居	2018 年 12 月	974,571,458.60		317,941,716.67	656,629,741.93
滁州富力乌衣水镇	2019 年 12 月	681,286,477.32	1,349,764,233.76	659,905,978.18	1,371,144,732.90
阜阳富力城	2019 年 12 月		1,317,892,769.55	970,609,403.47	347,283,366.08
无锡富力十号	2019 年 12 月	1,097,614,444.98	499,706,021.87	278,029,395.29	1,319,291,071.56
无锡富力城	2019 年 9 月	770,092,525.61	1,075,980,915.38	977,137,093.42	868,936,347.57
无锡富力桃园	2017 年 12 月	190,212,836.39		57,676,497.58	132,536,338.81
南通富力院士廷	2019 年 12 月	11,293,181.29	1,493,594,630.22	1,415,623,834.11	89,263,977.40
无锡富力运河十号	2019 年 6 月	468,561,228.50	1,492,898,850.39	1,507,910,174.15	453,549,904.74
南通富力半岛花园	2019 年 10 月	16,206,104.64	390,906,826.41	330,803,539.96	76,309,391.09
南通德庆苑	2019 年 3 月		430,656,975.21	329,623,234.65	101,033,740.56
南通富力海陵府	2019 年 12 月		606,882,608.78	562,557,624.96	44,324,983.82
湖州富力城	2018 年 12 月	730,806,406.45		139,757,242.68	591,049,163.77
杭州富力十号	2017 年 6 月	339,253,575.33		65,632,711.78	273,620,863.55
杭州富力西溪悦居	2016 年 6 月	342,190,569.84		30,921,365.13	311,269,204.71
杭州富力新线公园	2017 年 12 月	423,502,473.26		18,023,027.01	405,479,446.25
杭州富力御江山	2019 年 11 月		385,847,883.41	171,431,340.58	214,416,542.83
宁波富力院士廷	2018 年 6 月	163,834,290.94		71,699,045.10	92,135,245.84
宁波富力御观山	2018 年 9 月	216,652,937.89		5,849,575.46	210,803,362.43
宁波富力御湖半岛	2019 年 12 月		1,047,168,388.03	1,021,415,349.89	25,753,038.14
湖州富力壹号	2019 年 6 月	242,451,028.49	937,071,112.83	932,312,672.30	247,209,469.02
温州富力中央公园	2019 年 6 月		2,061,398,092.67	1,523,968,560.48	537,429,532.19
温州富力城	2019 年 12 月		1,146,384,740.82	816,474,082.03	329,910,658.79
杭州富力湖滨悦居	2019 年 11 月		1,575,409,519.73	707,278,182.56	868,131,337.17



项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	预计最近一期开工时间	本期减少金额	期末余额
马来西亚富力公主湾	2018 年 11 月	1,217,082,634.14			884,520,506.58	332,562,127.56
澳大利亚布里斯本 1 号	2019 年 8 月		1,549,201,896.05		498,376,339.23	1,050,825,556.82
金边富力城	2019 年 12 月		920,558,177.07		339,949,937.86	580,608,239.21
其他		360,996,774.64	74,602,439.32		83,332,764.00	352,266,449.96
合计		41,926,906,792.47	66,186,901,016.02		52,839,855,944.70	55,273,951,863.79

(3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计最近一期开工时间	期末余额
广州宝岗大道项目	4,031.00	43,400.00	待定	184,186,508.00
广州中山六路项目	4,627.00	24,245.00	2020 年 8 月	396,441,423.57
广州南沙工业四路项目	29,298.80	94,494.00	待定	180,364,954.97
同福路项目	6,171.00	29,000.00	待定	359,082,102.04
广州黄埔产业园项目	149,841.00	427,383.00	待定	657,800,259.79
湛江天海湾项目	52,646.00	171,097.50	待定	61,017,239.31
珠海官塘村项目	待定	待定	待定	131,823,305.74
古塘坳项目	55,535.00	193,672.50	2020 年 12 月	116,106,670.42
北京富力新城（二期）	53,443.00	138,054.00	待定	142,830,000.00
秦皇岛松石项目	166,855.27	66,742.11	2020 年 5 月	785,981,477.79
包头富力尚悦居	77,608.99	178,500.00	2020 年 3 月	244,382,674.73
呼和浩特富力天禧城	56,007.75	123,217.05	2020 年 4 月	394,528,700.81
太原理悦府木厂头项目	78,762.80	315,051.20	待定	1,450,855,258.59
宝鸡太白山项目	146,770.10	178,305.92	2020 年 7 月	70,000,000.00
贵阳富力尚悦居	76,178.00	495,000.00	待定	556,987,780.63
盐城富力科创城项目	832,177.00	2,080,443.00	2020 年 1 月	1,300,806,515.98

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计最近一期开工时间	期末余额
武汉美桥富力广场	21,753.91	239,000.00	2020 年 1 月	466,360,019.78
布里斯本韦斯滕德项目	16,800.00	145,000.00	待定	482,880,219.91
布里斯本富力美墅	240,000.00	85,815.00	2020 年 9 月	220,280,322.20
布里斯本大春城项目	323,740.00	1,165,000.00	2020 年 12 月	84,672,939.31
伦敦 VauxhallSquare 项目	13,700.00	148,000.00	待定	1,729,506,074.66
永宗岛综合体项目二期用地	50,806.30	203,225.00	待定	604,027,667.89
其他				39,127,144.18
合计	2,456,752.92	6,544,645.28		10,660,049,260.30

#### (4) 存货跌价准备

经测试，无需计提存货跌价准备。

#### (5) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

2019 年度计入存货成本的资本化费用为 8,159,957,053.75 元，期末存货资本化利息余额 19,120,504,734.85 元。

### (六) 合同资产

#### 1、合同资产情况

项目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备
售房合同	973,642,915.98	9,736,429.16	963,906,486.82	7,314,930.59
合计	973,642,915.98	9,736,429.16	963,906,486.82	7,314,930.59
			账面价值	账面价值
			724,178,128.79	724,178,128.79

## 2、合同资产重大变动

项目	2019年度
期初金额	731,493,059.38
会计政策变更追溯调整影响额	
期初确认的合同资产于本期结算	-429,598,314.66
由于履约进度计量的变化而增加的金额	671,748,171.26
本期增加并结算的金额	
期末金额	973,642,915.98

## (七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待摊费用	11,855,595.40	7,670,451.69
预交税费	7,978,477,387.98	5,624,793,932.60
合同成本	975,053,821.93	620,189,816.76
合计	8,965,386,805.31	6,252,654,201.05

## (八) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额
		增加投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润		
1. 合营企业									
广州市富景房地产有限公司	2,521,601,596.98			331,817,913.32			-200,040,000.00		2,653,379,510.30
汉斯上海新江湾开发有限公司	1,665,736,765.73			7,790,777.11					1,673,527,542.84
上海城投悦城置业有限公司	708,030,322.36			2,122,179.21				-3,270,010.63	706,882,490.94

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额		
		增加投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润			计提减值 准备	其他
天津津南新城房地产开发有限公司	1,028,132,925.14			150,476,218.03					-4,360,153.27	1,174,248,989.90	
天津和安投资有限公司	2,090,845.34			-879.98						2,089,965.36	
和采有限公司 (注 1)				-1,946,686.22					1,946,686.22		
广州市森华房地产有限公司	449,952,568.72			49,295,946.95						499,248,515.67	
广州市腾顺投资有限公司 (注 1)	17,337,224.08			-21,951,764.90					4,614,540.82		
贵州大西南房地产开发有限公司 (注 2)	238,485,955.28			729,565.45					-9,602,327.72	229,613,193.01	
广西富雅投资有限公司	262,794,503.17			185,630,742.79					-2,462,944.40	445,962,301.56	
RFCZ (UK) Ltd	536,570,057.70			-22,420,872.32			-11,035,798.94		-27,034,877.88	476,078,508.56	
Instant Glory International Limited	2,557,107,369.15			-21,925,335.38			138,847,663.10			2,674,029,696.87	
长沙禧荣置业有限公司	225,727,274.45			-22,372,294.10					-5,063,940.48	198,291,039.87	
海南富力中军文创体育发展有限公司 (注 2)	6,196,896.90			-15,496.90						6,181,400.00	
北京力思创新国度科技有限公司 (注 2)	432,593.70	736,199.90		-617,196.21						551,597.39	
中交富力 (北京) 置业有限公司	43,859,195.08			-1,730,669.72						42,128,525.36	
湖州品富房地产开发有限公司 (注 1)				-1,064,883.10					1,064,883.10		
天津欣碧房地产开发有限公司 (注 1)	1,731,626.11			-5,067,892.14					3,336,266.03		
天津骏友房地产信息咨询有限公司 (注 1)				-668,802.59					668,802.59		
安徽皖富置业有限责任公司		25,000,000.00		-16,084,927.43					-100.00	8,914,972.57	
海南富皇生物科技有限公司		4,000,000.00		-20,703.44						3,979,296.56	
海南盈垦科技开发有限公司 (注 2)											
海南富力海洋文旅产业发展有限公司 (注 2)											
URBANSUMMIT LIMITED		9.08		-4,729.74			62,200.85			57,480.19	
东营汇富房地产开发有限公司 (注 1)	10,265,787,719.89	29,736,208.98		-779,362.59					779,362.59	10,795,165,026.95	
小计				611,190,846.10			127,874,065.01		-200,040,000.00	10,795,165,026.95	
2. 联营企业											
北京富盛利房地产经纪有限公司	49,659,213.37			-41,559.04						49,617,654.33	

广州富力地产股份有限公司  
2019年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		增加投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备			其他
北京粤商投资股份有限公司	13,139,690.51			-201,438.46						12,938,252.05	
河南建业富居投资有限公司	162,943,315.12			118,616,170.14					-15,555,055.84	266,004,429.42	
北京盛兴天和投资管理有限公司	78,793,127.26									78,793,127.26	
北京中房同创文化传媒股份有限公司	17,112,668.68			137,236.08						17,249,904.76	
龙岩恒富房地产开发有限公司	7,964,993.22			87,303,847.84						95,268,841.06	
南通锦力置业有限公司	801,430.98			-775,474.37						25,956.61	
长泰马洋溪水务有限公司	1,343,777.13			-204,136.04						1,139,641.09	
天津碧顺房地产开发有限公司	38,966,280.54			-5,753,770.66					-353,279.01	32,859,230.87	
衡阳杰辉置业有限公司(注1)				193,974.79					-193,974.79		
苏州富景房地产开发有限公司	19,994,891.51	30,000,000.00		-25,965,285.52						24,029,605.99	
中交富力和美(北京)置业有限公司		49,900,000.00		-6,996,407.01						42,903,592.99	
莆田瑞盛房地产开发有限公司		19,600,000.00		-74,554.13						19,525,445.87	
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司		5,000,000.00		-1,027,010.39						3,972,989.61	
域置有限公司(注1)		3,523.15		-3,523.15							
小计	390,719,388.32	104,503,523.15		165,208,070.08					-16,102,309.64	644,328,671.91	
合计	10,656,507,108.21	134,239,732.13		776,398,916.18	127,874,065.01				-200,040,000.00	11,439,493,698.86	

注 1：和荣有限公司、湖州品富房地产开发有限公司、天津骏友房地产信息咨询有限公司、衡阳杰辉置业有限公司、天津欣碧房地产开发有限公司、广州市腾顺投资有限公司、东营汇富房地产开发有限公司、域置有限公司由于超额亏损，将其长期股权投资账面价值减计至 0。

注 2：本公司对贵州大西南房地产开发有限公司、北京力思创新国度科技有限公司、海南盈垦科技有限公司、海南富力海洋文旅产业发展有限公司的持股比例均超过 50%，但根据被投资单位的合资协议及公司章程的规定，本公司与被投资单位的其他股东对被投资单位实施共同控制，因此，根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的相关规定，本公司对上述被投资单位的股权投资采用权益法核算。

### (九) 其他权益工具投资

#### 1、其他权益工具投资情况

项目	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	1,042,442,146.67	627,967,322.75
合计	1,042,442,146.67	627,967,322.75

#### 2、非交易性权益工具投资的情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
上海伍翎	4,063,559.85	54,079,050.00			非交易性权益工具投资	
九江银行		24,392,834.50			非交易性权益工具投资	
越秀金控	3,345,797.43	62,083,130.09			非交易性权益工具投资	

### (十) 投资性房地产

#### 1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
1.上年年末余额	27,868,192,069.36	1,151,194,230.64	29,019,386,300.00
2. 本期变动	4,365,139,347.51	85,050,660.61	4,450,190,008.12
加：自建	604,534,535.27	85,050,660.61	689,585,195.88
存货\固定资产\在建工程转入	3,120,579,100.00		3,120,579,100.00
企业合并增加			
减：处置	11,083,600.39		11,083,600.39
其他转出			
公允价值变动	651,109,312.63		651,109,312.63
3.期末余额	32,233,331,416.87	1,236,244,891.25	33,469,576,308.12

#### 2、期末未办妥产权证书的投资性房地产情况

截至 2019 年 12 月 31 日止，账面价值为 4,519,612,200.00 元的投资性房地产的产权证正在办理中。

### (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	30,309,152,294.17	31,202,521,472.55
合计	30,309,152,294.17	31,202,521,472.55

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	35,826,706,088.96	1,613,829,839.26	460,474,553.87	680,945,446.56	1,310,570,196.92	39,892,526,125.57
适用企业会计准则第 21 号的调整		-955,311,090.97				-955,311,090.97
2019.1.1	35,826,706,088.96	658,518,748.29	460,474,553.87	680,945,446.56	1,310,570,196.92	38,937,215,034.60
(2) 本期增加金额	736,240,452.87	19,636,070.00	63,374,084.37	330,441,428.55	121,975,855.40	1,271,667,891.19
—购置	323,010,525.92	19,636,070.00	63,374,084.37	106,806,125.66	121,975,855.40	634,802,661.35
—在建工程转入	413,229,926.95			223,635,302.89		636,865,229.84
—企业合并增加						
(3) 本期减少金额	61,880.00	13,520,717.21	2,074,653.89	16,012,106.09	6,079,390.28	37,748,747.47
—处置或报废	61,880.00	13,520,717.21	2,074,653.89	16,012,106.09	6,079,390.28	37,748,747.47
(4) 期末余额	36,562,884,661.83	664,634,101.08	521,773,984.35	995,374,769.02	1,426,466,662.04	40,171,134,178.32
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	6,271,001,133.30	751,372,391.22	340,807,755.11	361,554,088.02	965,269,285.37	8,690,004,653.02
适用企业会计准则第 21 号的调整		-246,579,088.91				-246,579,088.91
2019.1.1	6,271,001,133.30	504,793,302.31	340,807,755.11	361,554,088.02	965,269,285.37	8,443,425,564.11
(2) 本期增加金额	1,160,669,921.80	50,265,459.88	61,146,419.59	61,628,550.15	118,730,272.02	1,452,440,623.44
—计提	1,160,669,921.80	50,265,459.88	61,146,419.59	61,628,550.15	118,730,272.02	1,452,440,623.44
(3) 本期减少金额	24,775.51	13,006,684.25	1,471,611.12	15,601,430.74	3,779,801.78	33,884,303.40
—处置或报废	24,775.51	13,006,684.25	1,471,611.12	15,601,430.74	3,779,801.78	33,884,303.40
(4) 期末余额	7,431,646,279.59	542,052,077.94	400,482,563.58	407,581,207.43	1,080,219,755.61	9,861,981,884.15
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额						

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

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
(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) 期末余额账面价值	29,131,238,382.24	122,582,023.14	121,291,420.77	587,793,561.59	346,246,906.43	30,309,152,294.17
(2) 上年年末余额账面价值	29,555,704,955.66	862,457,448.04	119,666,798.76	319,391,358.54	345,300,911.55	31,202,521,472.55



### 3、暂时闲置的固定资产

本报告期内无暂时闲置的固定资产。

### 4、通过融资租赁租入的固定资产情况

本报告期无通过融资租赁租入的固定资产。

### 5、通过经营租赁租出的固定资产情况

本报告期无通过经营租赁租出的固定资产。

### 6、期末未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2019 年 12 月 31 日止，净值 400,751,770.90 元(原值 412,229,926.96 元)的房屋、建筑物的产权证正在办理中。

## (十二) 在建工程

### 1、在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	4,782,422,053.01	3,694,355,380.61
合计	4,782,422,053.01	3,694,355,380.61

### 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	2,106,751,899.79		2,106,751,899.79	1,822,057,668.81		1,822,057,668.81
海洋公园	2,286,439,196.52		2,286,439,196.52	1,829,368,094.11		1,829,368,094.11
其他工程	389,230,956.70		389,230,956.70	42,929,617.69		42,929,617.69
合计	4,782,422,053.01		4,782,422,053.01	3,694,355,380.61		3,694,355,380.61

### 3、重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
陵水富力湾酒店	861,704,929.01	82,750,714.23	9,966,065.38			92,716,779.61	92.24	92.24				
海南海洋公园	4,597,458,189.35	1,829,368,094.11	768,721,250.27	311,650,147.86		2,286,439,196.52	57.56	57.56	313,771,898.35	152,242,984.55	5.65	自有资金及金融机构贷款
天津万豪酒店	575,730,000.00	186,902,207.36	60,916,078.91			247,818,286.27	43.04	43.04	94,375,812.86	28,527,081.60	8.37	自有资金及金融机构贷款
黔东南希尔顿逸林酒店	325,215,081.98	266,334,958.12	58,880,123.86	325,215,081.98								
哈尔滨丽思卡尔顿酒店	911,455,069.23	267,710,200.91	113,393,339.92			381,103,540.83	41.81	41.81	43,797,200.75	27,206,832.84	5.70	自有资金及金融机构贷款
海南金普顿酒店	473,943,813.00	50,655,264.01	2,648,445.28			53,303,709.29	11.25	11.25				
上海丽思卡尔顿酒店	974,050,016.52	699,848,224.86	108,208,810.14			808,057,034.99	82.96	82.96	152,031,396.54	26,235,738.57	5.70	自有资金及金融机构贷款
上海 AC 酒店	372,373,538.84	267,095,705.14	39,656,448.28			306,752,153.42	82.38	82.38	58,120,700.35	10,029,767.08	5.70	自有资金及金融机构贷款
南通富都国际酒店	420,000,000.00		215,589,759.27			215,589,759.27	51.33	51.33				
合计		3,650,665,368.74	1,377,980,321.31	636,865,229.84		4,391,780,460.21			662,097,008.84	244,242,404.64		

### 4、本报告期计提在建工程减值准备情况

本报告期无计提在建工程减值准备。

(十三) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	运输设备	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额				
适用企业会计准则第 21 号的调整	106,533,384.77	2,299,738.12	955,311,090.97	1,064,144,213.86
(2) 2019.1.1	106,533,384.77	2,299,738.12	955,311,090.97	1,064,144,213.86
(3) 本期增加金额	173,642,087.46	170,100.00	73,972.76	173,886,160.22
—新增租赁	173,642,087.46	170,100.00	73,972.76	173,886,160.22
—企业合并增加				
—重估调整				
(4) 本期减少金额				
—处置				
(5) 期末余额	280,175,472.23	2,469,838.12	955,385,063.73	1,238,030,374.08
2. 累计折旧				
(1) 上年年末余额				
适用企业会计准则第 21 号的调整			246,579,088.91	246,579,088.91
(2) 2019.1.1			246,579,088.91	246,579,088.91
(3) 本期增加金额	79,501,743.92	589,180.67	64,347,475.53	144,438,400.12
—计提	79,501,743.92	589,180.67	64,347,475.53	144,438,400.12
(4) 本期减少金额				
—处置				
(5) 期末余额	79,501,743.92	589,180.67	310,926,564.44	391,017,489.03
3. 减值准备				
(1) 上年年末余额				
(2) 2019.1.1				
(3) 本期增加金额				
—计提				
(4) 本期减少金额				
—处置				
(5) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末余额账面价值	200,673,728.31	1,880,657.45	644,458,499.29	847,012,885.05
(2) 2019.1.1 账面价值	106,533,384.77	2,299,738.12	708,732,002.06	817,565,124.95
(3) 上年年末余额账面价值				

(十四) 无形资产

1、无形资产情况

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	10,734,037,933.98	282,000,000.00	367,650,271.17	350,066,217.83	11,733,754,422.98
(2) 本期增加金额	254,518,865.07		71,559,311.05	262,550,573.30	588,628,749.42

广州富力地产股份有限公司  
2019年度  
财务报表附注

项目	土地使用权	建筑资质	办公软件	其他	合计
—购置	171,366,747.22		71,559,311.05	262,550,573.30	505,476,631.57
—本期转入	83,152,117.85				83,152,117.85
—企业合并增加					
(3) 本期减少金额				50,211,978.31	50,211,978.31
—处置				50,211,978.31	50,211,978.31
—失效且终止确认的部分					
(4) 期末余额	10,988,556,799.05	282,000,000.00	439,209,582.22	562,404,812.82	12,272,171,194.09
2. 累计摊销					
(1) 上年年末余额	754,924,431.38		160,946,738.72	232,497,301.02	1,148,368,471.12
(2) 本期增加金额	305,693,125.50		41,248,325.28	117,512,781.55	464,454,232.33
—计提	305,693,125.50		41,248,325.28	117,512,781.55	464,454,232.33
(3) 本期减少金额				46,234,018.27	46,234,018.27
—处置				46,234,018.27	46,234,018.27
—失效且终止确认的部分					
(4) 期末余额	1,060,617,556.88		202,195,064.00	303,776,064.30	1,566,588,685.18
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) 期末余额账面价值	9,927,939,242.17	282,000,000.00	237,014,518.22	258,628,748.52	10,705,582,508.91
(2) 上年年末余额账面价值	9,979,113,502.60	282,000,000.00	206,703,532.45	117,568,916.81	10,585,385,951.86

截至 2019 年 12 月 31 日，无形资产中无通过公司内部研发形成的无形资产。

2、本期末无未办妥产权证书的土地使用权情况。

(十五) 商誉

1、商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
广州天力物业发展有限公司	4,668,000.00			4,668,000.00
广州市住宅建筑设计院有限公司	3,812,000.00			3,812,000.00
北京奔望投资咨询有限公司	7,887,000.00			7,887,000.00
广州天力建筑工程有限公司	468,528,000.00			468,528,000.00

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
广东恒力建设工程有限公司	18,854,725.78			18,854,725.78
天津鸿富房地产开发有限公司	54,733,000.00			54,733,000.00
合计	558,482,725.78			558,482,725.78

## 2、商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
天津鸿富房地产开发有限公司	54,733,000.00			54,733,000.00
合计	54,733,000.00			54,733,000.00

重要商誉减值测试情况如下：

项目	广州天力建筑工程有限公司
商誉账面价值	468,528,000.00
未确认少数股东权益的商誉价值	
包含未确认归属于少数股东权益的商誉价值	468,528,000.00
资产组账面价值	8,633,055,749.99
资产组预计未来现金流的现值（可收回金额）	11,153,308,000.00
商誉减值损失	
不包含少数股东部分的商誉减值损失	

## 3、商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉所在资产组或资产组组合的相关信息
广州天力建筑工程有限公司	于评估基准日的评估范围，是广州天力建筑工程有限公司形成商誉的资产组涉及的全部资产及负债，该资产组与购买日所确定的资产组业务内容一致。

4、商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法  
重要假设和依据：

- 1) 国家对资产组经营主体所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化。
- 2) 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。
- 3) 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内。
- 4) 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化。
- 5) 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。
- 6) 资产组经营主体的会计政策与核算方法基准日后无重大变化。
- 7) 资产组组合现金流在每个预测期间内均匀产生。
- 8) 资产组组合的经营模式没有发生重大变化。

9) 评估只基于基准日资产组经营主体现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的经营变化带来的影响。

10) 假设资产组经营主体将维持评估基准日的投资总额、财务杠杆水平等基本保持不变。

11) 假设资产组经营主体按评估基准日现有的管理水平继续经营，资产组经营主体管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力和能力担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

12) 假设资产组经营主体未来将采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

13) 假设预测期间资产组组合业务类型不变，尚不考虑新领域业务的拓展。

14) 假设资产组经营主体完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

关键参数：

被投资单位名称或形成商誉的事项	预测期	稳定期增长率	利润率	折现率（加权平均资产成本 WACC）
广州天力建筑工程有限公司	2020 年-2024 年 (后续为稳定期)	持平	根据预测的收入、成本、费用等计算	9.17%

## 5、其他说明

(1) 广州天力物业发展有限公司的商誉系 2003 年收购广州天力物业发展有限公司 50% 股权时产生，收购价款 2,500,000.00 元与收购日广州天力物业发展有限公司 50% 股权对应的净资产可辨认价值之间差额产生的商誉。

(2) 广州市住宅建筑设计院有限公司的商誉系 2003 年收购广州市住宅建筑设计院有限公司 100% 股权时产生，收购价款 3,800,000.00 元与收购日广州市住宅建筑设计院有限公司 100% 股权对应的净资产可辨认价值之间差额产生的商誉。

(3) 北京奔望投资咨询有限公司（原名深圳市奔望实业发展有限公司）的商誉系 2005 年收购北京奔望投资咨询有限公司 100% 股权时产生，收购价款 6,000,000.00 元与收购日北京奔望投资咨询有限公司 100% 股权对应的净资产可辨认价值之间差额产生的商誉。

(4) 天津鸿富房地产开发有限公司的商誉系 2006 年收购天津鸿富房地产开发有限公司 60% 股权时，收购价款 378,000,000.00 元与收购日天津鸿富房地产开发有限公司该 60% 股权对应的净资产可辨认价值之间差额产生的商誉以及 2007 年收购天津鸿富房地产开发有限公司剩余 40% 股权时，收购价款 252,000,000.00 元与收购日天津鸿富房地产开发有限公司 40% 股权对应的净资产可辨认价值之间差额产生的商誉。

(5) 广州天力建筑工程有限公司的商誉系 2007 年收购广州天力建筑工程有限公司 100%股权时产生, 收购价款 1,100,000,000.00 元与收购日广州天力建筑工程有限公司的净资产可辨认价值之间差额产生的商誉。

(6) 广东恒力建设工程有限公司的商誉系 2009 年收购广东恒力建设工程有限公司 100%股权时产生, 收购价款 20,000,000.00 元与收购日广东恒力建设工程有限公司 100%股权对应的净资产可辨认价值之间差额产生的商誉。

## (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	6,018,026,925.60	1,504,506,731.40	6,182,824,845.28	1,545,706,211.32
未弥补亏损	15,925,721,587.28	3,981,430,396.82	11,399,714,333.80	2,849,928,583.45
预收账款预缴所得税	6,999,192,051.20	1,749,798,012.80	6,120,489,719.52	1,530,122,429.88
预提费用	18,736,744,680.76	4,684,186,170.19	16,239,550,664.00	4,059,887,666.00
未实现内部销售	4,150,666,295.12	1,037,666,573.78	3,392,233,100.08	848,058,275.02
合计	51,830,351,539.96	12,957,587,884.99	43,334,812,662.68	10,833,703,165.67

### 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	27,109,431,244.28	6,777,357,811.07	25,472,595,474.92	6,368,148,868.73
未达到应税条件的收入	7,582,768,925.00	1,895,692,231.25	7,402,819,745.60	1,850,704,936.40
成本暂时性差异	8,596,769,873.04	2,149,192,468.26	6,215,980,087.28	1,553,995,021.82
合计	43,288,970,042.32	10,822,242,510.58	39,091,395,307.80	9,772,848,826.95

### 3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	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	2,610,819,769.83	10,346,768,115.16	2,117,422,959.26	8,716,280,206.41
递延所得税负债	2,610,819,769.83	8,211,422,740.75	2,117,422,959.26	7,655,425,867.69

## (十七) 其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预付股权款	162,468,849.34	112,138,849.34
合计	162,468,849.34	112,138,849.34

(十八) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	8,708,293,200.00	4,771,012,472.70
抵押借款	3,860,482,000.01	1,761,092,640.11
保证借款	548,000,000.00	2,088,190,397.23
信用借款	999,883,333.33	5,168,602,739.73
加：借款应付利息	135,633,668.56	222,268,237.18
合计	14,252,292,201.90	14,011,166,486.95

2、已逾期未偿还的短期借款

报告期内无已逾期未偿还的短期借款。

(十九) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	1,853,199,646.31	
商业承兑汇票	524,912,896.16	946,177,609.84
合计	2,378,112,542.47	946,177,609.84

(二十) 应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付土地及工程款	27,430,687,829.49	19,722,502,716.20
应付材料款	9,392,646,732.37	7,312,324,806.82
合计	36,823,334,561.86	27,034,827,523.02

2、账龄超过一年的重要应付账款

报告期内无账龄超过一年的重要应付账款。

(二十一) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	539,494,951.75	10,060,367,657.28	9,733,207,195.69	866,655,413.34
离职后福利-设定提存计划		713,379,090.61	702,797,989.94	10,581,100.67
合计	539,494,951.75	10,773,746,747.89	10,436,005,185.63	877,236,514.01



## 2、短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	539,494,951.75	8,917,709,685.52	8,612,112,250.82	845,092,386.45
(2) 职工福利费		264,187,796.71	264,187,796.71	
(3) 社会保险费		401,207,936.50	398,169,771.54	3,038,164.96
其中：医疗保险费		351,867,653.87	349,173,305.88	2,694,347.99
工伤保险费		20,144,086.38	20,013,539.53	130,546.85
生育保险费		29,196,196.25	28,982,926.13	213,270.12
(4) 住房公积金		399,071,623.31	393,333,522.13	5,738,101.18
(5) 工会经费和职工教育经费		63,810,662.34	51,023,901.59	12,786,760.75
(6) 其他		14,379,952.90	14,379,952.90	
合计	539,494,951.75	10,060,367,657.28	9,733,207,195.69	866,655,413.34

## 3、设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		688,117,269.85	677,853,100.96	10,264,168.89
失业保险费		25,261,820.76	24,944,888.98	316,931.78
合计		713,379,090.61	702,797,989.94	10,581,100.67

## (二十二) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	2,488,807,496.46	1,870,163,698.52
企业所得税	4,553,718,704.85	4,953,717,407.73
城市维护建设税	84,927,055.67	88,301,097.96
个人所得税	71,683,808.74	67,104,245.16
教育费附加	38,982,901.03	40,581,431.41
地方教育费附加	26,406,221.14	29,313,784.36
土地增值税	816,268,498.87	620,960,845.32
其他税费	115,463,841.58	120,218,799.87
合计	8,196,258,528.34	7,790,361,310.33

## (二十三) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
其他应付款项	30,763,316,799.55	32,838,681,222.93
合计	30,763,316,799.55	32,838,681,222.93

## 1、其他应付款项

### (1) 按款项账龄列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	18,141,421,428.61	24,761,302,169.61
1 至 2 年	6,619,595,733.13	4,081,855,922.57
2 至 3 年	2,819,502,323.96	2,150,317,117.71
3 年以上	3,182,797,313.85	1,845,206,013.04
合计	30,763,316,799.55	32,838,681,222.93

## (二十四) 合同负债

### 1、合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收房款	38,275,426,680.46	38,347,282,039.52
其他	624,021,180.20	959,095,547.85
合计	38,899,447,860.66	39,306,377,587.37

### 2、合同负债明细

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	期末余额	预售比例	期末余额	预售比例
太原富力天禧城	3,509,977,267.52	75.13%	3,285,045,969.36	65.04%
重庆富力城	2,370,980,346.09	97.77%	2,049,222,661.06	97.69%
太原富力城八号院	2,303,909,247.16	98.39%	2,535,909,109.60	83.03%
太原富力金禧城	1,902,898,600.87	91.61%	2,243,929,917.32	72.82%
淄博富力万达广场	1,633,473,323.98	85.29%	646,945,522.52	59.04%
哈尔滨富力城	1,587,266,195.25	78.33%	672,571,671.65	35.64%
北京富力通州运河十号	1,256,029,141.77	93.86%		
宁波富力御观山	1,055,544,402.21	82.31%		
呼和浩特富力华庭	1,041,831,221.29	95.30%	367,980,361.83	36.10%
包头富力城	977,588,422.72	84.22%	150,539,418.74	25.12%
南通富力海陵府	816,034,142.79	69.43%	318,150,105.71	52.79%
宁波富力院士廷	802,926,271.79	93.83%	275,520,728.33	32.84%
杭州富力中心	766,028,951.76	35.95%		
重庆富力白鹭湾	717,837,695.51	87.21%	42,655,973.87	52.73%
天津富力新城	682,660,949.40	67.27%	971,641,515.90	36.08%
辽宁富力院士廷	674,819,870.43	87.62%		
温州富力城	636,146,579.85	74.44%	588,393,711.37	55.60%
上海虹桥项目	587,540,086.35	55.06%		
龙岩建发富力玺院	570,716,084.30	92.00%	964,792,683.00	56.13%
临汾富力湾	540,709,469.20	91.93%	36,237,528.83	73.40%
滨州富力城	527,234,203.77	59.99%	23,210,107.46	46.95%
大连富力东堤湾畔	497,340,098.02	62.80%		

广州富力地产股份有限公司  
2019年度  
财务报表附注

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	期末余额	预售比例	期末余额	预售比例
马来西亚富力公主湾	469,589,580.18	38.29%	137,446,324.93	22.53%
富力万科云启	449,237,929.42	96.32%	546,860,467.39	91.33%
镇江富力长江府	420,108,178.85	34.46%	134,197,484.14	27.43%
贵阳富力新天地	409,992,786.25	69.55%	612,668,655.51	74.61%
渭南富力城项目一期	389,309,564.56	45.98%	23,328,938.71	10.01%
长治富力尚悦居	388,400,786.36	94.75%		
邯郸富力院士廷	380,687,136.62	86.85%	46,735,651.74	65.77%
乌鲁木齐富力城	377,416,286.01	32.62%	100,030,333.86	20.92%
赣州富力现代城	372,206,630.85	54.77%		
鞍山富力城	333,030,260.73	36.45%	153,387,415.35	42.80%
上饶富力院士廷	328,344,483.42	74.60%	89,636,096.89	42.10%
南平富力帝景江湾	315,371,927.24	63.97%	51,704,817.09	49.01%
通辽富力尚悦居	306,012,013.88	50.88%	12,123,485.63	20.40%
莆田富力世茂云悦壹号	298,477,299.55	71.77%		
海南富力首府	290,447,973.95	46.91%		
包头富力华庭	290,051,726.41	91.27%		
宝鸡富力湾	285,455,674.92	32.70%		
沈阳富力盛悦府	283,460,558.80	63.70%		
莆田富力院士廷	276,971,099.80	41.15%	42,148,117.25	35.84%
莆田富力尚悦居	276,221,417.54	95.11%	1,417,017,811.80	77.39%
唐山曹妃甸富力城	246,017,031.18	64.69%	166,777,595.59	52.18%
西安富力开远城	241,609,468.56	16.18%		
宿州富力城	228,456,871.56	66.49%		
上饶富力西溪悦居	227,756,611.11	47.20%	10,961,692.46	9.17%
成都天汇一期	225,704,462.47	40.00%	231,198,323.70	40.00%
秦皇岛富力金禧	224,520,813.44	48.91%		
梅州富力城	216,232,830.47	56.17%	195,190,060.61	53.98%
资阳富力天禧花园	213,819,677.89	55.23%		
包头富力院士廷	211,698,976.22	36.59%	433,824,001.44	44.05%
唐山富力盛悦府	207,982,983.13	84.85%	210,413,805.97	45%
威海富力城	195,336,769.50	68.79%		
湖州富力城御西湖	173,069,800.14	27.30%	46,878,985.24	20.14%
九江富力文澜府	170,501,730.68	54.67%		
湘江富力城	146,953,203.17	39.25%	25,062,673.66	20.50%
无锡富力十号	139,990,979.08	97.51%	204,603,665.40	78.63%
乌兰察布富力湾	136,814,907.65	30.38%		
北京富力新城	133,073,891.81	60.11%		
无锡富力运河十号	125,487,334.02	67.80%	611,059,865.14	63.46%
菏泽富力城	122,178,863.87	36.46%	310,334,506.89	55.27%
邢台富力城	115,848,758.72	57.60%		
南昌富力华庭	111,412,207.50	17.50%		
九江富力浔阳公馆	108,536,972.95	35.02%		

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	期末余额	预售比例	期末余额	预售比例
抚州富力尚悦居	107,744,152.39	26.93%	101,759,275.04	22.22%
淮北富力相城府	104,198,204.05	36.54%		
嘉兴秀洲项目	103,409,388.56	47.49%		
九江富力尚悦居	103,269,016.01	39.04%	102,585,804.58	50.71%
金边富力华府	102,541,053.95	32.02%		
德州富力城	98,982,837.20	57.37%		
武汉富力西溪悦居	97,816,706.34	31.24%		
太原富力山	95,422,155.90	84.79%	1,231,931.00	16.66%
温州富力中央公园	94,873,844.84	21.11%	941,284,771.63	55.04%
金边富力城	92,247,198.50	35.43%	59,972,607.84	41.76%
天门富力院士廷	67,383,771.90	25.50%	73,612,314.14	33.21%
惠州富力湾	56,914,353.47	35.75%	4,955,680.44	6.48%
濮阳富力尚悦居	49,622,244.53	24.83%		
韶关富力城	43,322,753.78	32.63%	51,332,431.40	11.23%
安徽六安裕安区项目	43,034,748.89	24.74%		
乐昌富力尚悦居	42,743,589.43	40.38%		
铁岭富力四季半岛	31,506,417.90	21.67%	60,444,196.93	38.25%
石家庄富力西柏水镇	30,840,811.08	38.31%	13,626,993.71	21.14%
东营富力十号	30,312,625.06	79.47%	219,247,951.27	47.02%
桂林富力城	29,245,020.85	56.59%		
福州富力城	29,224,907.44	19.33%		
厦门富力院士廷	27,205,282.57	19.63%		
衡水富力院士廷	24,461,756.71	30.12%		
石家庄富力城	21,466,937.23	89.27%	1,009,459,218.53	80.80%
沈阳富力国际金融中心	19,934,884.40	18.84%	1,567,782.00	0.88%
太原富力湾	18,860,325.62	100.00%	2,645,996,064.52	86.55%
大同富力城			438,838,360.77	51.27%
福州富力中心			185,198,110.12	46.14%
珠海富力优派广场			261,317,239.97	40.71%
贵阳富力华庭			283,243,237.00	76.06%
青岛总部基地项目			24,507,297.00	64.77%
秦皇岛富力和园			546,153,984.28	71.90%
北京富力惠兰美居			10,188,161.00	44.58%
海南富力湾			7,970,608.92	41.23%
无锡富力城			719,282,513.36	97.22%
太原富力华庭			10,154,814.00	100.00%
滁州富力乌衣水镇			321,398,332.21	45.88%
湖州富力壹号			474,369,594.64	35.97%
呼和浩特富力城			1,587,725,051.60	99.71%
福建三明唐宁花园			571,818,750.16	87.38%
漳州富力凤凰谷			14,822,653.36	23.11%
南昌富力金禧悦城			626,986,032.40	73.09%

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	期末余额	预售比例	期末余额	预售比例
南通富力院士廷			957,307,725.60	78.09%
南通德庆苑			200,602,830.95	56.96%
烟台富力湾			667,847,659.77	100.00%
太原富力尚悦居			83,932,806.77	83.45%
江门富力金禧花园			201,058,359.06	61.14%
宁波富力御湖半岛			1,419,877,078.63	98.30%
阜阳富力城			536,008,627.97	74.15%
南通富力半岛花园			400,639,911.63	98.66%
富力惠林温泉			54,354,968.08	33.00%
惠州富力尚悦居			58,957,769.17	56.96%
汕尾富力悦禧			64,964,308.54	44.89%
南昌富力银禧悦城			939,312,875.92	78.42%
鄂州富力金禧悦城			5,246,305.00	5.85%
乐山富力尚悦居			1,698,048.81	1.85%
眉山富力院士廷			8,489,484.50	5.79%
杭州富力湖滨悦居			134,663,502.00	25.08%
芦台富力新城			169,695,822.96	45.30%
西安富力环贸港			2,116,707.00	4.93%
其他	1,009,571,839.57		1,042,213,268.25	
合计	38,899,447,860.66		39,306,377,587.37	

#### (二十五) 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	28,042,403,285.61	23,544,318,471.78
一年内到期的应付债券	20,110,992,119.19	14,927,787,642.85
一年内到期的长期租赁款	68,219,750.14	89,158,782.61
一年内到期的应付利息	2,666,269,801.71	1,490,199,375.24
合计	50,887,884,956.65	40,051,464,272.48

#### (二十六) 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	13,787,348,685.39	13,053,753,185.15
待转销项税	7,437,869,956.44	2,146,856,332.35
合计	21,225,218,641.83	15,200,609,517.50

#### (二十七) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	7,827,491,320.00	4,229,950,440.00
抵押借款	63,483,316,231.84	61,091,398,392.48

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	6,846,048,583.33	9,819,940,000.00
信用借款	656,960,000.00	
合计	78,813,816,135.17	75,141,288,832.48

## (二十八) 应付债券

### 1、应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
2017 年境外第一期美元债券	1,830,728,400.11	1,793,463,949.49
2017 年境外第二期美元债券	3,177,419,021.82	3,112,544,598.44
2017 年境外第三期美元债券	3,442,552,537.94	3,377,021,106.17
2018 年境外第一期美元债券	688,393,536.55	674,932,200.67
2018 年境外第二期美元债券	5,523,379,725.49	5,395,341,345.90
2018 年境外第三期美元债券	1,379,461,644.28	1,349,983,167.72
2019 年境外第一期美元债券	4,843,003,159.17	
2019 年境外第二期美元债券	2,059,970,735.75	
2019 年境外第三期美元债券	8,569,655,352.26	
2019 年境外第四期美元债券	3,092,549,627.47	
2015 年境内人民币债券		245,418,000.00
2016 年境内第一期人民币债券	6,000,000,000.00	5,999,409,656.11
2016 年境内第二期人民币债券	3,600,000,000.00	3,599,352,438.77
2016 年境内第三期人民币债券	2,864,860,185.39	947,472,484.11
2016 年境内第一期非公开发行人民币债券		
2016 年境内第二期非公开发行人民币债券		1,930,000,000.00
2016 年境内第三期非公开发行人民币债券		800,000,000.00
2016 年境内第四期非公开发行人民币债券		
2017 年第一期中期票据		998,077,333.81
2017 年第二期中期票据		998,438,588.20
2018 年境内第三期非公开发行人民币债券		548,375,222.05
2018 年境内第一期公开发行人民币债券		3,991,334,009.59
2018 年境内第二期公开发行人民币债券	7,009,601,569.11	
2019 年境内第一期公开发行人民币债券	1,975,301,221.30	
合计	56,056,876,716.64	35,761,164,101.03

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	汇率变动影响	(转至)/转回一年内的非流动负债	期末余额
2017年境外第一期美元债券	1,826,088,500.00	2017/1/13	5年	1,826,088,500.00	1,793,463,949.49		50,091,982.93		7,526,929.94	29,737,520.68	-50,091,982.93	1,830,728,400.11
2017年境外第二期美元债券	3,159,878,000.00	2017/1/20	5年	3,159,878,000.00	3,112,544,598.44		86,952,121.32		13,280,216.05	51,594,207.33	-86,952,121.32	3,177,419,021.82
2017年境外第三期美元债券	3,313,850,000.00	2017/1/17	5.2年	3,313,850,000.00	3,377,021,106.17		25,264,833.90		9,031,431.77	56,500,000.00	-25,264,833.90	3,442,552,537.94
2018年境外第一期美元债券	649,680,000.00	2018/1/9	5.2年	649,680,000.00	674,932,200.67		5,052,966.78		2,226,197.88	11,235,138.00	-5,052,966.78	688,393,536.55
2018年境外第二期美元债券	5,066,380,000.00	2018/4/25	3年	5,066,380,000.00	5,395,341,345.90		72,781,834.52		38,210,837.59	89,827,542.00	-72,781,834.52	5,523,379,725.49
2018年境外第三期美元债券	1,372,840,000.00	2018/9/27	3年	1,372,840,000.00	1,349,983,167.72		33,246,849.04		6,878,476.56	22,600,000.00	-33,246,849.04	1,379,461,644.28
2019年境外第一期美元债券	4,759,840,000.00	2019/1/10	2年	4,812,290,000.00		4,759,840,000.00	204,866,147.26		-40,156,615.83	123,319,775.00	-204,866,147.26	4,843,003,159.17
2019年境外第二期美元债券	2,024,160,000.00	2019/1/28	3年	2,024,160,000.00		2,024,160,000.00	82,144,755.00		-32,637,135.25	68,447,871.00	-82,144,755.00	2,059,970,735.75
2019年境外第三期美元债券	8,445,652,500.00	2019/2/27	4年/5年	8,445,652,500.00		8,445,652,500.00	251,077,499.49		-150,179,619.94	274,182,472.20	-251,077,499.49	8,569,655,352.26
2019年境外第四期美元债券	3,090,465,000.00	2019/7/11	5年	3,090,465,000.00		3,090,465,000.00	121,593,732.53		-46,740,372.53	48,825,000.00	-121,593,732.53	3,092,549,627.47
2015年境内人民币债券	6,500,000,000.00	2015/7/13	5年	6,500,000,000.00	245,418,000.00		8,095,432.11					-253,513,432.11

广州富力地产股份有限公司  
2019年度  
财务报表附注

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	汇率变动影响	(转至)转回一年内的非流动负债	期末余额
2016年境内第一期人民币债券	6,000,000,000.00	2016/1/11	5年	6,000,000,000.00	5,999,409,656.11		420,164,383.56		590,343.89		-420,164,383.56	6,000,000,000.00
2016年境内第二期人民币债券	3,600,000,000.00	2016/1/22	5年	3,600,000,000.00	3,599,352,438.77		237,501,369.86		647,561.23		-237,501,369.86	3,600,000,000.00
2016年境内第三期人民币债券	2,900,000,000.00	2016/4/7	6/7年	2,900,000,000.00	947,472,484.11		123,942,671.23		1,806,246.13		1,791,638,783.92	2,864,860,185.39
2016年境内第二期非公开发行人民币债券	10,400,000,000.00	2016/5/30	4年	10,400,000,000.00	1,930,000,000.00		74,238,904.11				-2,004,238,904.11	
2016年境内第三期非公开发行人民币债券	9,300,000,000.00	2016/6/29	4年	9,300,000,000.00	800,000,000.00		30,575,342.47				-830,575,342.47	
2017年第一期中期票据	1,000,000,000.00	2017/4/27	3年	1,000,000,000.00	998,077,333.81		35,671,232.88		1,349,878.74		-1,035,098,445.43	
2017年第二期中期票据	1,000,000,000.00	2017/7/3	3年	1,000,000,000.00	998,438,588.20		27,123,287.67		951,123.52		-1,026,512,999.39	
2018年境内第三期非公开发行人民币债券	1,750,000,000.00	2018/9/18	3年	1,750,000,000.00	548,375,222.05		35,944,520.55		927,657.54		-585,247,400.14	
2018年境内第一期中期非公开发行人民币债券	4,000,000,000.00	2018/12/4	3年	4,000,000,000.00	3,991,334,009.59		20,190,684.93		4,320,305.74		-4,015,845,000.26	
2018年境内第二期	7,020,000,000.00	2019/1/3	4年	7,020,000,000.00		7,020,000,000.00			-10,398,430.89			7,009,601,569.11



广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

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	汇率变动影响	(转至)转回一年内的非流动负债	期末余额
2019 年境内第一期公开发行人民币债券	1,980,000,000.00	2019/5/9	4 年/5 年	1,980,000,000.00		1,980,000,000.00	73,968,219.18		-4,698,778.70		-73,968,219.18	1,975,301,221.30
合计				89,211,284,000.00	35,761,164,101.03	27,320,117,500.00	2,020,488,771.32		-197,063,746.56	776,269,526.21	-9,624,099,435.36	56,056,876,716.64

注 1: 2019 年 1 月 10 日, 本公司的子公司怡略有限公司折价发行本金 700,000,000 美元, 利率 8.75%的 2019 年境外第一期债券。

注 2: 2019 年 1 月 28 日, 本公司的子公司怡略有限公司折价发行本金 300,000,000 美元, 利率 9.125%的 2019 年境外第二期债券。

注 3: 2019 年 2 月 27 日, 本公司的子公司怡略有限公司折价发行本金 875,000,000 美元及 375,000,000 美元, 利率分别为 8.125%及 8.625%的 2019 年境外第三期债券。

注 4: 2019 年 7 月 11 日, 本公司的子公司怡略有限公司平价发行本金 450,000,000 美元, 利率为 8.125%的 2019 年境外第四期债券。

注 4: 2019 年 1 月 3 日, 本公司平价发行本金 7,020,000,000 元, 利率 7%的 2018 年境内第二期公开发行人民币债券。

注 5: 2019 年 5 月 9 日, 本公司平价发行本金分别为 1,580,000,000 元及 400,000,000 元, 利率分别为 5.60%及 6.48%的 2019 年境内第一期公开发行人民币债券。

(二十九) 租赁负债

项目	期末余额
租赁付款额	153,499,706.24
减：未确认融资费用	21,486,215.28
合计	132,013,490.96

(三十) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款		46,057,346.61
合计		46,057,346.61

1、长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付融资租赁款		46,057,346.61
合计		46,057,346.61

(三十一) 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	805,591,836.00	68,250,000.00					873,841,836.00

注 1：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，其中股东李思廉持有 30.84%的股权，股东张力持有 28.94%的股权，股东 LUJING（吕劲）持有 1%的股权，股东周耀南持有 0.66%的股权，股东朱玲持有 0.66%的股权，境外上市的外资股（H 股）占本公司股本的 36.86%。

注 2：截至 2019 年 12 月 31 日，股东李思廉持有内资股 1,045,092,672 股、以个人控股的公司名义持有 H 股 33,000,000 股，合计持股 1,078,092,672 股，占公司股本的 30.84%；股东张力持有内资股 1,005,092,672 股、持有 H 股 6,632,800 股，合计持有 1,011,725,472 股，占公司股本的 28.94%。

(三十二) 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）	3,635,927,468.49	3,246,832,269.32	1,387,040.44	6,881,372,697.37
其他资本公积	71,476,327.42			71,476,327.42
合计	3,707,403,795.91	3,246,832,269.32	1,387,040.44	6,952,849,024.79

2019 年度资本溢价的变动是增发 H 股及收购了少数股东权益产生的溢价冲减。

(三十三) 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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用		税后归属于母公司
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	44,512,055.71	83,024,275.33			16,021,861.47	67,002,413.86	111,514,469.57
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	44,512,055.71	83,024,275.33			16,021,861.47	67,002,413.86	111,514,469.57
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	515,788,002.49	1,308,506,559.05			299,009,844.04	1,009,496,715.01	1,525,284,717.50
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	37,117,752.78	127,874,065.01				127,874,065.01	164,991,817.79
其他债权投资公允价值变动							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
投资性房地产的转换损益	469,558,034.47	1,226,367,471.01			299,009,844.04	927,357,626.97	1,396,915,661.44
现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）							
外币财务报表折算差额	9,112,215.24	-45,734,976.97				-45,734,976.97	-36,622,761.73
其他综合收益合计	560,300,058.20	1,391,530,834.38			315,031,705.51	1,076,499,128.87	1,636,799,187.07

(三十四) 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		514,685,911.78	514,685,911.78	
合计		514,685,911.78	514,685,911.78	

(三十五) 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	402,795,918.00			402,795,918.00
合计	402,795,918.00			402,795,918.00

(三十六) 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	62,744,127,241.60	56,323,055,376.11
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		1,819,513,713.32
调整后年初未分配利润	62,744,127,241.60	58,142,569,089.43
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,745,562,962.04	8,405,161,277.98
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	4,027,959,180.00	3,770,169,792.48
转作股本的普通股股利		
对其他权益工具持有者的分配		33,433,333.33
期末未分配利润	67,461,731,023.64	62,744,127,241.60

(1) 本公司 2019 年 3 月董事会审议通过公司 2018 年度审计报告，并建议派发 2018 年度股息，每股人民币 0.83 元（含税），上述分配议案于 2019 年 6 月公司股东大会通过。股息已派发完毕。

(2) 本公司 2019 年 8 月董事会审议通过公司 2019 年中期审计报告，并建议派发 2019 年中期股息，每股人民币 0.42 元（含税）。股息已派发完毕。

(三十七) 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	90,813,969,753.32	60,005,963,740.74	76,861,136,529.15	47,747,071,388.26
其他业务	144,009,840.84	47,438,613.35	179,589,591.72	85,195,954.69
合计	90,957,979,594.16	60,053,402,354.09	77,040,726,120.87	47,832,267,342.95

**1、 主营业务收入按类别分类**

项目	本期金额	上期金额
房地产开发与销售	79,689,216,759.45	66,388,492,846.88
商业物业租赁	1,213,118,581.69	1,101,313,441.19
酒店服务	7,022,451,924.87	7,027,751,712.55
其他服务	2,889,182,487.31	2,343,578,528.53
合计	90,813,969,753.32	76,861,136,529.15

**2、 主营业务成本按类别分类**

项目	本期金额	上期金额
房地产开发与销售	51,255,293,467.01	38,930,489,890.70
酒店服务	5,526,076,571.77	5,691,670,723.84
其他服务	3,224,593,701.96	3,124,910,773.72
合计	60,005,963,740.74	47,747,071,388.26

**(三十八) 税金及附加**

项目	本期金额	上期金额
营业税		20,454,938.71
城市维护建设税	251,437,643.62	241,519,110.58
教育费附加	116,786,345.08	112,150,813.17
地方教育费附加	73,868,787.23	74,077,584.61
土地增值税	4,044,618,374.09	4,856,727,007.75
房产税	446,805,604.10	550,711,593.14
其他	145,381,806.16	161,526,973.39
合计	5,078,898,560.28	6,017,168,021.35

**(三十九) 销售费用**

项目	本期金额	上期金额
职工成本	620,445,678.58	423,401,258.02
宣传推广费	1,762,724,362.72	1,143,331,219.02
销售代理费	672,815,462.80	892,703,291.56
其他	236,153,824.21	97,073,788.28
合计	3,292,139,328.31	2,556,509,556.88

**(四十) 管理费用**

项目	本期金额	上期金额
职工成本	3,574,990,846.93	3,570,817,771.08
差旅交通费	216,805,669.36	203,246,725.17
行政办公费用	1,022,354,510.46	778,442,112.92

项目	本期金额	上期金额
业务招待费	288,741,944.34	168,758,066.19
税费	7,795,125.17	11,535,902.80
折旧及摊销	285,108,395.13	232,475,554.64
酒店管理费用	280,261,022.02	241,642,535.33
其他	193,084,061.12	238,492,556.01
合计	5,869,141,574.53	5,445,411,224.14

(四十一) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	13,316,968,397.66	9,127,462,882.18
减：利息收入	548,377,357.90	276,907,563.37
汇兑损益	356,470,261.83	1,765,480,846.60
其他	431,371,029.86	339,371,545.49
减：融资成本资本化	8,505,283,372.02	6,019,984,732.45
合计	5,051,148,959.43	4,935,422,978.45

(四十二) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
进项税加计抵减	22,834,335.33	
合计	22,834,335.33	

(四十三) 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	781,667,403.95	385,707,981.64
权益法核算的被投资单位超额亏损	-5,268,487.77	-3,025,330.23
处置长期股权投资产生的投资收益	13,317,953.68	84,839,614.92
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	8,992,314.08	
其他	-28,379,771.10	-595,784.00
合计	770,329,412.84	466,926,482.33

(四十四) 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	651,109,312.63	730,012,143.74
合计	651,109,312.63	730,012,143.74

(四十五) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-64,848,030.77	-35,183,307.70
合同资产减值损失	-2,421,498.58	7,981,916.69
合计	-67,269,529.35	-27,201,391.01

(四十六) 资产处置收益

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额
	本期金额	上期金额	本期金额
非流动资产处置利得	3,176,550.27	55,263,562.06	3,176,550.27
其中：固定资产处置利得	179,361.59	1,176,297.79	179,361.59
其中：无形资产处置利得	2,997,188.68	54,087,264.27	2,997,188.68
合计	3,176,550.27	55,263,562.06	3,176,550.27

(四十七) 营业外收入

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额
	本期金额	上期金额	本期金额
非流动资产报废利得合计	182,742.78	77,142.19	182,742.78
其中：固定资产报废利得	182,742.78	77,142.19	182,742.78
违约金收入	203,030,855.53	199,859,927.27	203,030,855.53
企业合并收益		397,226,398.10	
其他	114,476,701.28	206,236,782.08	114,476,701.28
合计	317,690,299.59	803,400,249.64	317,690,299.59

(四十八) 营业外支出

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额
	本期金额	上期金额	本期金额
非流动资产报废损失合计	7,928,195.19	12,229,014.82	7,928,195.19
其中：固定资产报废损失	3,950,235.15	12,229,014.82	3,950,235.15
无形资产报废损失	3,977,960.04		3,977,960.04
对外捐赠	35,195,993.64	28,251,922.31	35,195,993.64
违约金支出	198,081,101.65	106,406,965.08	198,081,101.65
其他	113,477,815.87	54,220,381.64	113,477,815.87
合计	354,683,106.35	201,108,283.85	354,683,106.35

(四十九) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	5,145,934,953.92	5,411,019,493.49
递延所得税费用	-1,356,220,430.86	-2,058,656,489.67
合计	3,789,714,523.06	3,352,363,003.82

## 2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额	上期金额
利润总额	12,956,436,092.48	12,081,239,760.01
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	3,239,109,023.12	3,020,309,940.00
子公司适用不同税率的影响	-10,975,750.00	12,965,400.67
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响	-196,347,807.51	-194,977,262.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	757,929,057.45	514,064,925.53
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
所得税费用	3,789,714,523.06	3,352,363,003.82

## (五十) 每股收益

### 1、基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	8,745,562,962.04	8,405,161,277.98
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,223,863,234.41	3,222,367,344.00
基本每股收益	2.71	2.60
其中：持续经营基本每股收益	2.71	2.60
终止经营基本每股收益		

### 2、稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	8,745,562,962.04	8,405,161,277.98
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	3,223,863,234.41	3,222,367,344.00
稀释每股收益	2.71	2.60
其中：持续经营稀释每股收益	2.71	2.60
终止经营稀释每股收益		

## (五十一) 现金流量表项目

### 1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
退回竞买保证金	20,000,000.00	253,500,000.00
往来款	9,362,941,129.73	10,243,813,731.78
代收款项	1,103,529,321.68	629,701,161.33



项目	本期金额	上期金额
其他	548,377,357.90	277,581,280.00
合计	11,034,847,809.31	11,404,596,173.11

## 2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付竞买保证金	695,498,408.00	123,407,083.33
往来款	26,469,960,776.35	24,497,279,943.56
代付款项	1,098,233,921.01	836,984,736.51
付现费用	5,150,270,511.50	4,854,872,908.32
其他	432,121,573.88	916,601,425.16
合计	33,846,085,190.74	31,229,146,096.88

## 3、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
租赁费	198,707,112.17	97,906,188.94
永续债股利		37,760,000.00
永续债本金		2,400,000,000.00
其他	9,960,600.00	
合计	208,667,712.17	2,535,666,188.94

## (五十二) 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	9,166,721,569.42	8,728,876,756.19
加：信用减值损失	67,269,529.35	27,201,391.01
资产减值准备		
固定资产折旧	1,452,440,623.44	1,525,167,087.00
使用权资产折旧	144,438,400.12	
无形资产摊销	464,454,232.33	434,777,595.64
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）	-3,176,550.27	-55,263,562.06
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	7,745,452.41	12,151,872.63
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-651,109,312.63	-730,012,143.74
财务费用（收益以“-”号填列）	4,811,685,025.64	3,107,478,149.73
投资损失（收益以“-”号填列）	-770,329,412.84	-466,926,482.33
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,597,464,414.86	-1,966,983,253.62

补充资料	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	241,243,984.00	-91,673,236.05
存货的减少（增加以“-”号填列）	-21,575,020,316.14	-38,701,076,024.56
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-18,437,388,380.40	-6,498,284,508.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	13,046,055,964.47	35,278,388,893.04
企业合并收益		-397,226,398.10
经营活动产生的现金流量净额	-13,632,433,605.96	206,596,136.17
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		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	22,904,275,473.64	19,782,883,493.85
减：现金的期初余额	19,782,883,493.85	19,697,169,230.90
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	3,121,391,979.79	85,714,262.95

## 2、本报告期支付的取得子公司的现金净额

	本期金额
本期取得子公司支付的现金或现金等价物	1,041,040,609.41
其中：贵州海明房地产开发有限公司	43,049,569.80
惠州市长隆房地产有限公司	17,094,934.34
惠州市瑞隆房地产有限公司	95,000.00
梅州市棕银旭晖文化旅游开发有限公司/梅州市棕银和合文化旅游开发有限公司/梅州市棕银创景文化旅游开发有限公司/梅州市棕银福源文化旅游开发有限公司/梅州市棕银华汇文化旅游开发有限公司/梅州市棕银盛景文化旅游开发有限公司	20,000,000.00
乐昌市千山房地产有限公司	64,209,779.71
Etone Australia Holdings Pty Ltd	26,717,350.00
海南航孝房地产开发有限公司	14,983,032.29
昆明富柏地产开发有限公司	44,000,000.00
铂富有限公司/Ample Apex Limited/沈阳建新联合置业有限公司/沈阳建沣置业有限公司	158,048,017.65
嘉兴市秀安房地产开发有限公司	21,016,855.00
南通富都国际酒店管理有限公司	147,566,270.62
六安滨投置业有限公司	39,999,800.00
丽江富世伟业实业发展有限公司	125,280,000.00
汕头市凯业房地产开发有限公司	318,980,000.00

	本期金额
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	7,286,521.30
其中：嘉兴市秀安房地产开发有限公司	640,525.72
南通富都国际酒店管理有限公司	6,153,329.18
六安滨投置业有限公司	7,164.55
丽江富世伟业实业发展有限公司	4,189.06
汕头市凯业房地产开发有限公司	132,594.09
沈阳富沣地产开发有限公司	348,718.70
加：以前期间发生的取得子公司支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	1,033,754,088.11

### 3、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	22,904,275,473.64	19,782,883,493.85
其中：库存现金	13,087,356.95	32,150,240.01
可随时用于支付的银行存款	16,552,468,719.45	19,719,051,987.12
可随时用于支付的其他货币资金	6,338,719,397.24	31,681,266.72
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	22,904,275,473.64	19,782,883,493.85
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

#### (五十三) 所有者权益变动表项目注释

本报告期无上年期末余额进行调整的“其他”项目的性质及调整金额等事项。

#### (五十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	账面价值	
	期末余额	上年年末余额
货币资金	15,531,531,255.30	14,923,680,578.64
存货	77,317,668,130.92	53,556,765,763.54
固定资产	25,772,645,432.81	26,576,628,235.66
在建工程	1,705,237,531.54	1,525,770,279.05
投资性房地产	19,114,335,647.97	14,581,098,721.23
无形资产	1,388,219,281.23	1,419,149,842.63
子公司股权	3,726,397,231.00	5,159,072,637.61
应收账款		1,495,940,000.00
合计	144,556,034,510.77	119,238,106,058.36

(五十五) 外币货币性项目

1、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	折算人民币余额
货币资金			9,877,931,015.76
其中：美元	237,657,953.85	6.98	1,657,949,417.65
欧元	0.85	7.82	6.64
港币	3,758,947,949.98	0.90	3,367,190,394.63
澳元	48,215,809.00	4.88	235,500,475.90
新币	101,755.63	5.17	526,473.45
林吉特	291,481,109.55	1.70	495,109,915.66
葡币	2,041.23	0.87	1,778.73
韩元	1,408,018,453.00	0.01	8,492,782.76
英镑	3,800,944.01	9.15	34,779,017.79
一年内到期的非流动负债			2,683,140,752.55
其中：美元	200,000,000.00	6.98	1,395,240,000.00
港币	835000000	0.90	756,468,663.37
英镑	58,079,375.00	9.15	531,432,089.19
短期借款			7,194,935,200.00
其中：美元	786,000,000.00	6.98	5,483,293,200.00
澳元	135,000,000.00	4.88	659,380,500.00
英镑	115,000,000.00	9.15	1,052,261,500.00
长期借款			3,407,793,503.33
其中：美元	464,140,000.00	6.98	3,237,933,468.00
林吉特	100,000,000.00	1.70	169,860,035.33
应付债券			35,055,405,000.00
其中：美元	5,025,000,000.00	6.98	35,055,405,000.00

2、境外经营实体说明

公司	主要经营地	记账本位币
富力地产（香港）有限公司	香港	人民币
R&F Development Pte Ltd	新加坡	新币
R&F Development SDN BHD	马来西亚	林吉特
R&F Development Holdings Pty Ltd	澳大利亚	澳币
R&F Properties VS (UK) Co.,Ltd	英国	英镑
R&F Properties QS (UK) Co.,Ltd	英国	英镑
R&F Properties QS (UK) Development Co.,Ltd	英国	英镑
R&F Korea Co.,Ltd.	韩国	韩币
R&F Properties (Cambodia) Co.,Ltd.	柬埔寨	美元
Etone Australia Holdings Pty Ltd	澳大利亚	澳币
R&F One (UK) Limited	英国	英镑

## 六、合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

报告期内未发生非同一控制下企业合并。

### (二) 同一控制下企业合并

报告期内未发生同一控制下企业合并。

### (三) 反向购买

报告期内未发生反向购买。

### (四) 处置子公司

#### 1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

本公司之子公司天津华信物业管理有限公司和大同恒富物业服务有限公司因出售全部股权导致不再纳入合并范围。

### (五) 其他原因的合并范围变动

#### 1、本期新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	备注
1	嘉兴市秀安房地产开发有限公司	收购
2	六安滨投置业有限公司	收购
3	南通富都国际酒店管理有限公司	收购
4	丽江富世伟业实业发展有限公司	收购
5	沈阳富洋地产开发有限公司	收购
6	广州富宏投资咨询有限公司	设立
7	广州富田投资咨询有限公司	设立
8	广州锦田投资有限公司	设立
9	福建富天建设集团有限公司	设立
10	莆田昊盛置业有限公司	设立
11	武汉东西湖富力房地产开发有限公司	设立
12	秦皇岛市山海关区鼎富房地产开发有限公司	设立
13	山东省富力城房地产开发有限公司	设立
14	太原永富房地产开发有限公司	设立
15	陕西富力通房地产开发有限公司	设立
16	廊坊市富宝妈婴护理服务有限公司	设立
17	东营富宝妈婴健康管理服务有限公司	设立
18	齐齐哈尔富宝妈婴健康管理服务有限公司	设立
19	蚌埠富喜母婴护理有限公司	设立
20	遵义富力地产开发有限公司	设立
21	Tian Li Korea Interior Co.,Ltd	设立

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

序号	公司名称	备注
22	盐城富力科创发展有限公司	设立
23	威海市极富房地产开发有限公司	设立
24	德州市富力房地产开发有限公司	设立
25	沧州富力城房地产开发有限公司	设立
26	泸州富力房地产开发有限公司	设立
27	太原富源盛达房地产开发有限公司	设立
28	金华富力房地产开发有限公司	设立
29	珠海斗门富泰房地产开发有限公司	设立
30	乌兰察布市富力文体活动有限公司	设立
31	淮南淮富房地产开发有限公司	设立
32	广州富盈装饰工程有限公司	设立
33	广东恒都建设工程有限公司	设立
34	呼和浩特富润房地产开发有限公司	设立
35	Marina Opera House Management Sdn Bhd	设立
36	清远富力中以科技产业发展有限公司	设立
37	滨州市富惠房地产开发有限公司	设立
38	青岛乐享会健身休闲娱乐有限公司	设立
39	包头市品富房地产开发有限公司	设立
40	包头市启富房地产开发有限公司	设立
41	秀盛有限公司	设立
42	云南富力房地产开发有限公司	设立
43	芜湖富宝妈婴健康管理有限公司	设立
44	闽侯县悦山湖物业有限公司	设立
45	广州富美房地产开发有限公司	设立
46	湖北富力科技投资发展有限公司	设立
47	思亮有限公司	设立

2、本期不再纳入合并范围的子公司。

序号	子公司名称	减少原因
1	邢台力康房地产开发有限公司	注销
2	陕西富力通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

1、企业集团的构成

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
1	广州市东园房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	90.00	10.00		设立或投资取得
2	广州市吉浩源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	90.00	10.00		设立或投资取得
3	广州市金鼎房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	90.00	10.00		非同一控制下企业合并
4	广州天富房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	85.00			同一控制下企业合并
5	广州富力兴盛置业发展有限公司	广州	广州	物业出租	25.00	75.00		设立或投资取得
6	广州富力亿盛置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	90.00	10.00		设立或投资取得
7	广州富力嘉盛置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	97.50	2.50		设立或投资取得
8	广州富力创盛置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	86.11	13.89		设立或投资取得
9	广州富力智盛置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	50.00	50.00		设立或投资取得
10	广州富力超盛置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00			设立或投资取得
11	北京富力城房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	95.99	4.01		设立或投资取得
12	富力(北京)地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	80.00	20.00		设立或投资取得
13	北京华恩房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	52.00	48.00		非同一控制下企业合并
14	北京地源达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		97.00		非同一控制下企业合并
15	天津富力城房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	98.35	1.65		非同一控制下企业合并
16	西安富力房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	80.10	19.90		设立或投资取得
17	西安保德信房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
18	西安滨湖花园房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
19	重庆富力房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	32.35	67.65		设立或投资取得
20	重庆富力嘉盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00		设立或投资取得

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
21	北京鸿高置业发展有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
22	北京龙熙顺景房地产开发有限责任公司	北京	北京	房地产开发		75.00		非同一控制下企业合并
23	广州富力环球商品贸易港有限公司	广州	广州	房地产开发	90.00	10.00		设立或投资取得
24	天津鸿富房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
25	广州永富房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	95.00	5.00		设立或投资取得
26	海南陵水富力湾开发有限公司	海南	海南	房地产开发	100.00			设立或投资取得
27	广州富力地产(重庆)有限公司	重庆	重庆	房地产开发	94.82	5.18		设立或投资取得
28	成都富力地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	98.33	1.67		设立或投资取得
29	惠州富力地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	95.00	5.00		设立或投资取得
30	海南富力地产开发有限公司	海南	海南	房地产开发	95.00	5.00		设立或投资取得
31	沈阳亿隆房屋开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
32	上海富力地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	95.00	5.00		设立或投资取得
33	昆山国银置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	95.00	5.00		设立或投资取得
34	天津耀华投资发展有限公司	天津	天津	房地产开发	40.24	59.76		设立或投资取得
35	昆山新延房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
36	龙门富力地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	97.45	2.55		设立或投资取得
37	广州杨帆房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	40.00	60.00		设立或投资取得
38	太原富力城房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
39	北京极富房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00			设立或投资取得
40	上海浦卫房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00		设立或投资取得
41	成都熊猫万国商城有限公司	成都	成都	房地产开发	86.64			设立或投资取得
42	广州圣景房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	25.00	75.00		设立或投资取得
43	海南那甲旅业开发有限公司	海南	海南	房地产开发	99.80	0.20		设立或投资取得
44	重庆永富房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00		设立或投资取得



广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
45	天津富力滨海投资有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
46	成都富力熊猫城项目开发有限公司	成都	成都	房地产开发	65.00			设立或投资取得
47	海南三林旅业开发有限公司	海南	海南	房地产开发		100.00		设立或投资取得
48	海南明强房地产发展有限公司	海南	海南	房地产开发		100.00		设立或投资取得
49	海南三林发展有限公司	海南	海南	房地产开发		100.00		设立或投资取得
50	海南朝阳房地产发展有限公司	海南	海南	房地产开发		100.00		设立或投资取得
51	海南红树林度假村有限公司	海南	海南	房地产开发		100.00		设立或投资取得
52	海南怡丰房地产发展(香港)公司	海南	海南	房地产开发		15.00		设立或投资取得
53	海南协兴地产发展(香港)有限公司	海南	海南	房地产开发	85.00			设立或投资取得
54	海南协通生态科技有限公司	海南	海南	房地产开发	85.00			设立或投资取得
55	天津富景投资发展有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
56	广州德和投资发展有限公司	广州	广州	房地产开发	98.67	1.33		设立或投资取得
57	广州市华维装饰材料有限公司	广州	广州	装饰工程	100.00			设立或投资取得
58	富力(香港)房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产开发		100.00		设立或投资取得
59	北京东方长安房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
60	惠州富茂房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	50.00			设立或投资取得
61	西安富力湾房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00		设立或投资取得
62	富力南京地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
63	博罗县红中实业发展有限公司	惠州	惠州	房地产开发	95.00			设立或投资取得
64	北京富源盛达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
65	富力(哈尔滨)房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	45.00			设立或投资取得
66	文昌富力房地产开发有限公司	海南	海南	房地产开发	95.00			设立或投资取得
67	大同富力城房地产开发有限公司	大同	大同	房地产开发		100.00		设立或投资取得
68	海南富力海洋欢乐世界开发有限公司	海南	海南	旅游业	80.00			设立或投资取得

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
69	临高富力房地产开发有限公司	海南	海南	房地产开发	90.00	10.00		设立或投资取得
70	杭州富力房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
71	杭州极富房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
72	上海极富房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00		设立或投资取得
73	惠州富茂建设投资有限公司	惠州	惠州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
74	惠州惠阳区恒富通投资有限公司	惠州	惠州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
75	惠州大亚湾恒翠建设投资有限公司	惠州	惠州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
76	博罗联锡投资有限公司	惠州	惠州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
77	龙门县骏熹投资有限公司	惠州	惠州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
78	惠州锦良投资有限公司	惠州	惠州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
79	惠州择信投资有限公司	惠州	惠州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
80	哈尔滨富力城房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发		100.00		设立或投资取得
81	无锡天润福源房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00		设立或投资取得
82	湖南隆平九华房地产开发有限公司	湘潭	湘潭	房地产开发	98.68	1.32		设立或投资取得
83	湘潭潇湘潭湾体育投资有限公司	湘潭	湘潭	房地产开发	99.42	0.58		设立或投资取得
84	梅州富力房地产开发有限公司	梅州	梅州	房地产开发	99.09	0.91		设立或投资取得
85	天津团泊湖蓝岛置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
86	天津团泊湖置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
87	天津百合湾建设有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
88	天津团泊绿岛建设有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
89	福州富力房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	100.00			设立或投资取得
90	广州天禧房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	75.00			设立或投资取得
91	湖南富力房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00			设立或投资取得
92	杭州品富房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司

2019 年度

财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
93	闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司	福州	福州	房地产开发	100.00			设立或投资取得
94	福州市台江富力置业有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
95	包头市富力房地产开发有限公司	包头	包头	房地产开发		100.00		设立或投资取得
96	天津富润房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
97	无锡富力房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00		设立或投资取得
98	佛山富力房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	100.00			设立或投资取得
99	南京富力城房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
100	北京金厦园房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
101	北京富力通达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
102	珠海富力房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00			设立或投资取得
103	无锡极富房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00		设立或投资取得
104	杭州联富房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
105	杭州瑞富房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
106	石家庄富力房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100.00		设立或投资取得
107	富力(沈阳)房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
108	广州市东富有经济发展有限公司	广州	广州	房地产开发	95.00	5.00		设立或投资取得
109	上海众弘置业发展有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00		设立或投资取得
110	富力(平山)房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100.00		设立或投资取得
111	山西永红盛置业有限公司	太原	太原	房地产开发		90.00		设立或投资取得
112	郑州富力城房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
113	天津富力创客房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
114	R&F Development SDN BHD	马来西亚	马来西亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
115	R&F Property Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
116	R&F Realty Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
117	R&F Estate Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
118	R&F Mega Property Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
119	R&F Mega Realty Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
120	R&F Golden Realty Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
121	广州天力物业发展有限公司	广州	广州	物业管理	90.00	10.00		非同一控制下企业合并
122	北京恒富物业服务有限公司	北京	北京	物业管理		100.00		设立或投资取得
123	广州市骏慕物业管理有限公司	广州	广州	物业管理		100.00		设立或投资取得
124	北京恒富休闲俱乐部有限公司	北京	北京	文体康体		100.00		设立或投资取得
125	广州富力恒盛置业发展有限公司	广州	广州	酒店经营	25.00	75.00		设立或投资取得
126	广州富力鼎盛置业发展有限公司	广州	广州	酒店经营	25.00	75.00		设立或投资取得
127	广州富力美好置业发展有限公司	广州	广州	房地产中介	80.00	20.00		设立或投资取得
128	广州富力市场经营管理有限公司	广州	广州	市场经营管理	60.00	40.00		设立或投资取得
129	广州富力广告有限公司	广州	广州	广告业务	90.00	10.00		设立或投资取得
130	北京富力天创广告有限公司	北京	北京	广告业务		100.00		设立或投资取得
131	北京富力京城市政工程有限公司	北京	北京	建筑工程		100.00		设立或投资取得
132	北京富力欧美园林绿化工程有限公司	北京	北京	园林工程		100.00		设立或投资取得
133	北京天越门窗制造有限公司	北京	北京	门窗制造		100.00		设立或投资取得
134	广州天富建设工程监理有限公司	广州	广州	工程监理		100.00		设立或投资取得
135	广州富力装饰工程有限公司	广州	广州	装饰工程	90.00	10.00		设立或投资取得
136	广州恒富担保有限公司	广州	广州	担保业务		100.00		设立或投资取得
137	富力地产集团有限公司	广州	广州	投资业务	100.00			同一控制下企业合并
138	广州鼎力创业投资有限公司	广州	广州	电子商务	90.00	10.00		设立或投资取得
139	北京奔望投资咨询有限公司	北京	北京	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
140	广州力通投资有限公司	广州	广州	投资业务	100.00			设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2019年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
141	富力(沈阳)商务咨询有限公司	沈阳	沈阳	投资业务		100.00		设立或投资取得
142	R&F Development Pte Ltd	新加坡	新加坡	投资业务		100.00		设立或投资取得
143	R&F Mega Estate Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
144	R&F Development Holdings Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
145	R&F Golden Property Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
146	R&F Property Australia Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
147	四川富力百货商贸有限公司	成都	成都	商业		100.00		设立或投资取得
148	富力南京科技园发展有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
149	北京富力汇体育文化有限公司	北京	北京	文体康体		100.00		设立或投资取得
150	天津富力会休闲健身娱乐有限公司	天津	天津	文体康体		100.00		设立或投资取得
151	沈阳富力会餐饮服务有限公司	沈阳	沈阳	文体康体		100.00		设立或投资取得
152	昆山富力会康体俱乐部有限公司	苏州	苏州	文体康体		100.00		设立或投资取得
153	海口富力会旅游发展有限公司	海南	海南	文体康体		100.00		设立或投资取得
154	太原富力会康体俱乐部有限公司	太原	太原	文体康体		100.00		设立或投资取得
155	上海富力会健身俱乐部有限公司	上海	上海	文体康体		100.00		设立或投资取得
156	广州市住宅建筑设计院有限公司	广州	广州	建筑设计	93.84	6.16		设立或投资取得
157	广州富力国际空港综合物流园有限公司	广州	广州	仓储物流	95.00	5.00		设立或投资取得
158	广州天力建筑工程有限公司	广州	广州	建筑工程	90.00	10.00		非同一控制下企业合并
159	海南天力建筑工程有限公司	海南	海南	建筑工程		100.00		设立或投资取得
160	佛山力尊金属制品有限公司	佛山	佛山	门窗制造		100.00		设立或投资取得
161	广东恒力建设工程有限公司	广州	广州	建筑安装		100.00		非同一控制下企业合并
162	广州天盈园林工程有限公司	广州	广州	园林工程		100.00		设立或投资取得
163	广州富力足球俱乐部有限公司	广州	广州	体育行业	100.00			设立或投资取得
164	梅州市梅县区富力足球学校	梅州	梅州	学校	100.00			设立或投资取得

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
165	联城有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		同一控制下企业合并
166	智建国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		同一控制下企业合并
167	银星资源发展有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
168	逸荣国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		同一控制下企业合并
169	浩锐企业有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		同一控制下企业合并
170	富力地产 (BVI) 有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
171	轩景投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
172	富力地产 (香港) 有限公司	香港	香港	投资业务	100.00			设立或投资取得
173	东环实业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		同一控制下企业合并
174	安弘投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
175	佳城投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
176	欧斯地产开发有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
177	宇时投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
178	俊力国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
179	宏港国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
180	万栢国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
181	百时国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
182	兴祥国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
183	翹威国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
184	鸿志投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
185	裕湛国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
186	易通国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
187	志铿有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
188	Lancaster-Toprich Limited	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
189	盛景投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
190	亨力国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
191	普明投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
192	领丰控股有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
193	彩富控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
194	富力(香港)足球有限公司	香港	香港	体育行业		100.00		设立或投资取得
195	恒佳投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
196	繁智有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
197	置领投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
198	佳善投资有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
199	城阶投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
200	永迈有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
201	领星投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
202	巧明投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
203	润峦控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
204	耀峰环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
205	晓名有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
206	晋博投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
207	鞍杰有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
208	景择控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
209	益成投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
210	兆运有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
211	益创投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
212	富凯投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
213	协天有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
214	昌贸有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
215	R&F Mega Realty SDN BHD	马来西亚	马来西亚	投资业务		100.00		设立或投资取得
216	广州耀盈房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00			设立或投资取得
217	潮州富力房地产开发有限公司	潮州	潮州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
218	包头市富力喜桂图房地产开发有限公司	包头	包头	房地产开发		100.00		设立或投资取得
219	梅州富力实业发展有限公司	梅州	梅州	文娱康体		100.00		设立或投资取得
220	珠海富天建筑工程有限公司	珠海	珠海	建筑工程		100.00		设立或投资取得
221	Tian Li Property Management SDN BHD	马来西亚	马来西亚	物业管理		100.00		设立或投资取得
222	Tian Li Property Construction SDN BHD	马来西亚	马来西亚	建筑工程		100.00		设立或投资取得
223	富力地产(澳门)有限公司	澳门	澳门	投资业务		100.00		设立或投资取得
224	萃域有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
225	怡略有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
226	明乐有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
227	广州市思力智慧互联网科技有限公司	广州	广州	电子商务		100.00		设立或投资取得
228	太原极富房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
229	杭州启富房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
230	滁州富力城房地产开发有限公司	滁州	滁州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
231	莆田富力房地产开发有限公司	莆田	莆田	房地产开发		100.00		设立或投资取得
232	珠海富力凤凰谷房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00			设立或投资取得
233	珠海富力高新房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00			设立或投资取得
234	潮州联富房地产开发有限公司	潮州	潮州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
235	山西蒙山佛光房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
236	深圳市悦盈投资管理有限公司	深圳	深圳	投资业务	70.00			设立或投资取得



广州富力地产股份有限公司  
2019 年年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
237	深圳市富盈悦股权投资企业(有限合伙)	深圳	深圳	投资业务	100.00			设立或投资取得
238	深圳市悦盈股权投资企业(有限合伙)	深圳	深圳	投资业务	98.00	2.00		设立或投资取得
239	上海豫富投资中心(有限合伙)	上海	上海	投资业务		100.00		设立或投资取得
240	济南富力龙田房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发		60.00		设立或投资取得
241	惠州富力会旅游发展有限公司	惠州	惠州	文康文体		100.00		设立或投资取得
242	惠州市金鹅温泉实业有限公司	惠州	惠州	房地产开发	100.00			非同一控制下企业合并
243	广州市贵丽实业发展有限公司	广州	广州	房地产开发		80.00		设立或投资取得
244	广东富力女子足球俱乐部有限公司	广州	广州	体育行业		100.00		设立或投资取得
245	深圳市富力房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00			设立或投资取得
246	深圳市裕德房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
247	珠海市盈力商贸有限公司	珠海	珠海	商业	100.00			设立或投资取得
248	富力瑞康有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
249	宁波富力房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00		设立或投资取得
250	包头市富力文体中心有限公司	包头	包头	文康文体		100.00		设立或投资取得
251	包头市极富房地产开发有限公司	包头	包头	房地产开发		100.00		设立或投资取得
252	秦皇岛富力城房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		91.60		设立或投资取得
253	烟台市富力房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发		100.00		设立或投资取得
254	成都永富房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00		设立或投资取得
255	佛山市南海宝邦房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
256	广州富力青少年业余足球俱乐部有限公司	广州	广州	体育行业		100.00		设立或投资取得
257	南昌富力盈盛置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00		设立或投资取得
258	贵阳中诚启航置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	51.00			设立或投资取得
259	宁波极富房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00		设立或投资取得
260	宁波品富房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00		设立或投资取得

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
261	呼和浩特富力房地产开发有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发		100.00		设立或投资取得
262	惠州富晖房地产开发有限公司	惠东	惠东	房地产开发		70.00		设立或投资取得
263	惠州市海华大地房产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		90.00		设立或投资取得
264	太原富润房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
265	南通富力房地产开发有限公司	南通	南通	房地产开发		100.00		设立或投资取得
266	无锡富力通达房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发	100.00			设立或投资取得
267	珠海富力城房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		65.00		设立或投资取得
268	珠海保税区蔡氏仓储发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发		75.00		设立或投资取得
269	湖北富力房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00			设立或投资取得
270	深圳市郡盛房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发		65.00		设立或投资取得
271	深圳市丰盛房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
272	深圳市圣景房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00			设立或投资取得
273	R&F Korea Co., Ltd.	韩国	韩国	房地产开发		100.00		设立或投资取得
274	R&F Properties (UK) Company Limited	英国	英国	投资业务		100.00		设立或投资取得
275	珍益有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
276	翹采有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
277	西安坊城置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00		设立或投资取得
278	逸峻有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
279	御逸有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
280	红宝环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
281	兆晞有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
282	诚傲有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
283	R&F Properties QS (UK) Co., Ltd.	英国	英国	房地产开发		100.00		设立或投资取得
284	R&F Properties QS (UK) Development Co., Ltd.	英国	英国	房地产开发		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司

2019 年度

财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
285	R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.	英国	英国	投资业务		100.00		设立或投资取得
286	Vauxhall Homes Limited	英国	英国	房地产开发		100.00		设立或投资取得
287	Vauxhall Square (Nominee) Limited	英国	英国	房地产开发		100.00		设立或投资取得
288	Tian LiKorea Construction Co., Ltd.	韩国	韩国	建筑工程		100.00		设立或投资取得
289	R&F Properties (Cambodia) Co., Ltd.	柬埔寨	柬埔寨	房地产开发		100.00		设立或投资取得
290	珠海横琴富力企业管理咨询有限公司	珠海	珠海	咨询管理	100.00			设立或投资取得
291	广州富泰房地产咨询有限公司	广州	广州	房地产开发	60.00			设立或投资取得
292	新会鸿盛地产发展有限公司	江门	江门	房地产开发	50.00			设立或投资取得
293	湛江启生投资有限公司	湛江	湛江	投资业务		80.00		设立或投资取得
294	湛江力竹房地产开发有限公司	湛江	湛江	房地产开发		80.00		设立或投资取得
295	深圳市富嘉隆投资有限公司	深圳	深圳	投资业务		70.00		设立或投资取得
296	江门博富置业发展有限公司	江门	江门	房地产开发		85.50		设立或投资取得
297	珠海会富投资有限公司	珠海	珠海	投资业务		95.00		设立或投资取得
298	广东新天鸿物业发展有限公司	佛山	佛山	房地产开发		75.00		非同一控制下企业合并
299	惠州市长隆房地产有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
300	惠州市瑞隆房地产有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
301	汕尾富力房地产开发有限公司	汕尾	汕尾	房地产开发		100.00		设立或投资取得
302	澄迈三林健康管理有限公司	海南	海南	咨询管理		100.00		设立或投资取得
303	贵州海明房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	100.00			设立或投资取得
304	贵阳富力地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	100.00			设立或投资取得
305	贵阳园成置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	100.00			设立或投资取得
306	青岛富力兴华房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100.00		设立或投资取得
307	唐山富力房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
308	天越(唐山)门窗制造有限公司	唐山	唐山	门窗制造		100.00		设立或投资取得

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
309	东营市富力房地产开发有限公司	东营	东营	房地产开发		100.00		设立或投资取得
310	呼和浩特富力通达房地产开发有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发		100.00		设立或投资取得
311	陕西云泰房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		80.00		设立或投资取得
312	太原富力盛达房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
313	太原富力通达房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
314	太原振浩房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
315	南通水蓝郡半岛房地产开发有限公司	南通	南通	房地产开发		100.00		设立或投资取得
316	温州富力房地产开发有限公司	乐清	乐清	房地产开发		100.00		设立或投资取得
317	温州极富房地产开发有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
318	杭州鼎富房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
319	三明富力房地产开发有限公司	三明	三明	房地产开发		100.00		设立或投资取得
320	龙岩富力房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发		100.00		设立或投资取得
321	龙岩利荣房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发		40.00		设立或投资取得
322	九江富力房地产开发有限公司	九江	九江	房地产开发		100.00		设立或投资取得
323	南昌富力永泰置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00		设立或投资取得
324	南昌富力智盛置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00		设立或投资取得
325	南昌富力超盛置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00		设立或投资取得
326	包头市富润房地产开发有限公司	包头	包头	房地产开发		100.00		设立或投资取得
327	广东优至供应链管理有限公司	广州	广州	供应链管理		100.00		设立或投资取得
328	广州速至运贸易有限公司	广州	广州	供应链管理		100.00		设立或投资取得
329	珠海横琴富力供应链管理有限公司	珠海	珠海	供应链管理		100.00		设立或投资取得
330	彩浩有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
331	东日有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
332	恒亮有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
333	合阳环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
334	捷荟有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
335	映智有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
336	景荟有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
337	域采有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
338	武汉富力新纪元城市更新置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		51.00		设立或投资取得
339	北京艾力思达科技发展有限公司	北京	北京	物业出租		100.00		设立或投资取得
340	北京祐泰通达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		50.00		设立或投资取得
341	阜阳极富房地产开发有限公司	阜阳	阜阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
342	R&F Properties HS (Cambodia) Co., Ltd.	柬埔寨	柬埔寨	房地产开发		49.00		设立或投资取得
343	R&F Properties MNV (Cambodia) Co., Ltd.	柬埔寨	柬埔寨	房地产开发		49.00		设立或投资取得
344	南通弘创置业有限公司	南通	南通	房地产开发		33.30		设立或投资取得
345	温州品富房地产开发有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
346	广州兆晞投资有限公司	广州	广州	投资业务		100.00		设立或投资取得
347	广州鼎富投资有限公司	广州	广州	投资业务	95.00	5.00		设立或投资取得
348	天津富天房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		70.00		设立或投资取得
349	昆明富柏地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00		设立或投资取得
350	唯美有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
351	悦希有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
352	岚星有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
353	镁宝有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
354	智聚有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
355	驰颂有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
356	添城有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
357	亿颖有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
358	广州富升酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
359	广州富穗酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
360	广州富淳酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
361	广州富昆酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
362	广州富烟酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
363	广州富鹤酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
364	广州富长酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
365	阳西富力房地产开发有限公司	阳江	阳江	房地产开发		100.00		设立或投资取得
366	儋州富力房地产开发有限公司	儋州	儋州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
367	海南东方富力旅游投资有限公司	东方	东方	房地产开发	90.00	10.00		设立或投资取得
368	乐山富力房地产开发有限公司	乐山	乐山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
369	湖南园康富力置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100.00		设立或投资取得
370	天门富力房地产开发有限公司	天门	天门	房地产开发		100.00		设立或投资取得
371	武汉东合富力嘉园置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		63.00		设立或投资取得
372	秦皇岛极富房地产开发有限公司	秦皇岛	秦皇岛	房地产开发		100.00		设立或投资取得
373	济南富力日田房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发		85.71		设立或投资取得
374	菏泽市富力房地产开发有限公司	菏泽	菏泽	房地产开发		100.00		设立或投资取得
375	乌鲁木齐富力城房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发		100.00		设立或投资取得
376	上海启富房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00			设立或投资取得
377	湖州极富房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
378	抚州富力房地产开发有限公司	抚州	抚州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
379	江西富力房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	100.00			设立或投资取得
380	衡水富明房地产开发有限公司	衡水	衡水	房地产开发		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司

2019 年度

财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
381	南昌富天建筑工程有限公司	南昌	南昌	建筑工程		100.00		设立或投资取得
382	广州富渝酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
383	广州富青酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
384	广州富锡酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
385	广州富峡酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
386	广州富榕酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
387	广州富昇酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
388	广州富兰酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
389	广州富甬酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
390	广州富润酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
391	广州富锦酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
392	广州富石酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
393	广州富扬酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
394	广州富常酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
395	广州富德酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
396	广州富银酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
397	广州富增酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
398	广州富蚌酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
399	广州富邨酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
400	广州富京酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
401	广州富襄酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
402	广州富淮酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
403	广州富宜酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
404	广州富滩酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
405	广州富酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
406	广州富潭酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
407	广州富金酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
408	广州富济酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
409	广州富豪酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
410	广州富鄂酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
411	广州富康酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
412	广州富庆酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
413	广州富昌酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
414	广州富阜酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
415	广州富齐酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
416	广州富唐酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
417	广州富晋酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
418	广州富鲤酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
419	广州富沈酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
420	广州富抚酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
421	广州富津酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
422	广州富邦酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
423	广州富冰酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
424	广州富丹酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
425	广州富赤酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
426	广州富龙酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
427	广州富莞酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
428	广州富马酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
429	广州富荆酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
430	广州富闽酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
431	广州富邑酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
432	广州富莞酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
433	广州富崑酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
434	广州富利酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
435	广州富内酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
436	广州富黄酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
437	广州富营酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
438	广州富岱酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
439	广州富柳酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
440	广州富荆酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
441	广州富吉酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
442	广州富西酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
443	广州富新酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
444	广州富毫酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
445	广州富稠酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
446	广州富饶酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
447	广州富南酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
448	广州富连酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
449	广州富辽酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
450	广州富琼酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
451	广州富万酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
452	新科集团控股有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并

广州富力地产股份有限公司  
2019年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
453	弘隆有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
454	长泰金鸿邦房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
455	长泰天同物业服务有限公司	漳州	漳州	物业管理		100.00		非同一控制下企业合并
456	长泰天铜山旅游发展有限公司	漳州	漳州	旅游开发		100.00		非同一控制下企业合并
457	丰日国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
458	Boway Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
459	永顺基有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
460	展海有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
461	恒中辽宁发展有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
462	恒达信(中国)投资有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
463	华通投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
464	捷达国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
465	金达投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
466	Lindan Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
467	福富发展有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
468	虹置企业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
469	铁岭恒湖房地产发展有限公司	铁岭	铁岭	房地产开发		100.00		设立或投资取得
470	铁岭恒莲房地产发展有限公司	铁岭	铁岭	房地产开发		100.00		设立或投资取得
471	沈阳恒高房地产发展有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
472	沈阳恒金房地产发展有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
473	鞍山恒体房地产有限公司	鞍山	鞍山	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
474	鞍山恒营房地产有限公司	鞍山	鞍山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
475	大连恒湾房地产发展有限公司	大连	大连	房地产开发		100.00		设立或投资取得
476	广州建恒房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2019年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
477	海安极富房地产开发有限公司	南通	南通	房地产开发		100.00		设立或投资取得
478	肇庆市奥信地产发展有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发		100.00		设立或投资取得
479	广东省韶关市万紫千红置业有限公司	韶关	韶关	房地产开发	65.00			设立或投资取得
480	恒信国际光学实业有限公司	珠海	珠海	眼镜生产销售		66.00		设立或投资取得
481	珠海市广地置业发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00		设立或投资取得
482	资阳禾众房地产开发有限公司	资阳	资阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
483	重庆万驰酒店管理有限公司	重庆	重庆	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
484	青岛万升酒店管理有限公司	青岛	青岛	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
485	无锡万富酒店管理有限公司	无锡	无锡	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
486	宜昌万力酒店管理有限公司	宜昌	宜昌	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
487	福州万力酒店管理有限公司	福州	福州	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
488	南京万达嘉华酒店管理有限公司	南京	南京	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
489	兰州万鸿酒店管理有限公司	兰州	兰州	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
490	宁波万富酒店管理有限公司	宁波	宁波	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
491	镇江万力酒店管理有限公司	镇江	镇江	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
492	西安希尔顿酒店管理有限公司	西安	西安	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
493	石家庄万驰酒店管理有限公司	石家庄	石家庄	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
494	泰州海陵万达嘉华酒店管理有限公司	泰州	泰州	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
495	常州万力酒店管理有限公司	常州	常州	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
496	宁德万富酒店管理有限公司	宁德	宁德	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
497	银川万富嘉华酒店管理有限公司	银川	银川	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
498	广州增城区万富嘉华酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
499	蚌埠万达嘉华酒店管理有限公司	蚌埠	蚌埠	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
500	安阳万达嘉华酒店管理有限公司	安阳	安阳	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
501	北京万达嘉华酒店管理有限公司	北京	北京	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
502	襄阳万富酒店管理有限公司	襄阳	襄阳	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
503	淮安万达悦泰嘉华酒店管理有限公司	淮安	淮安	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
504	宜兴万力酒店管理有限公司	宜兴	宜兴	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
505	潍坊万力酒店管理有限公司	潍坊	潍坊	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
506	合肥万力酒店管理有限公司	合肥	合肥	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
507	长沙开福万富酒店管理有限公司	长沙	长沙	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
508	金华万达嘉华酒店管理有限公司	金华	金华	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
509	济宁万达嘉华酒店管理有限公司	济宁	济宁	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
510	呼和浩特万达文华酒店管理有限公司	呼和浩特	呼和浩特	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
511	武汉威斯汀酒店管理有限公司	武汉	武汉	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
512	廊坊市万达嘉华酒店管理有限公司	廊坊	廊坊	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
513	大庆万富酒店管理有限公司	大庆	大庆	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
514	南昌红谷滩万达嘉华酒店管理有限公司	南昌	南昌	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
515	阜阳万达嘉华酒店管理有限公司	阜阳	阜阳	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
516	济南万富酒店管理有限公司	济南	济南	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
517	唐山万富酒店管理有限公司	唐山	唐山	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
518	太原万达文华酒店管理有限公司	太原	太原	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
519	泉州万力酒店管理有限公司	泉州	泉州	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
520	沈阳万达文华酒店管理有限公司	沈阳	沈阳	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
521	抚顺万达嘉华酒店管理有限公司	抚顺	抚顺	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
522	天津文华酒店管理有限公司	天津	天津	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
523	武汉万富酒店管理有限公司	武汉	武汉	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
524	哈尔滨万富酒店管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
525	丹东万力酒店管理有限公司	丹东	丹东	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
526	赤峰万富酒店管理有限公司	赤峰	赤峰	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
527	常州万达嘉华酒店管理有限公司	常州	常州	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
528	东莞万富酒店管理有限公司	东莞	东莞	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
529	马鞍山万达嘉华酒店管理有限公司	马鞍山	马鞍山	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
530	荆州万力酒店管理有限公司	荆州	荆州	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
531	龙岩万力酒店管理有限公司	龙岩	龙岩	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
532	江门万富酒店管理有限公司	江门	江门	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
533	芜湖万达嘉华酒店管理有限公司	芜湖	芜湖	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
534	南宁万达文华酒店管理有限公司	南宁	南宁	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
535	广元万达嘉华酒店管理有限公司	广元	广元	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
536	内江万富酒店管理有限公司	内江	内江	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
537	黄石万富酒店管理有限公司	黄石	黄石	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
538	东营万达嘉华酒店管理有限公司	东营	东营	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
539	泰安万达嘉华酒店管理有限公司	泰安	泰安	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
540	柳州万富酒店管理有限公司	柳州	柳州	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
541	郑州万达文华酒店管理有限公司	郑州	郑州	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
542	四平万力酒店管理有限公司	四平	四平	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
543	西宁万富酒店管理有限公司	西宁	西宁	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
544	乌鲁木齐万达文华酒店管理有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
545	亳州万达嘉华酒店管理有限公司	亳州	亳州	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
546	义乌万达嘉华酒店管理有限公司	义乌	义乌	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
547	上饶市万达嘉华酒店管理有限公司	上饶	上饶	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
548	南宁万富酒店管理有限公司	南宁	南宁	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
549	大连万升酒店管理有限公司	大连	大连	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
550	重庆富万酒店管理有限公司	重庆	重庆	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
551	昆明万富酒店管理有限公司	昆明	昆明	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
552	清远富力房地产开发有限公司	清远	清远	房地产开发	100.00			设立或投资取得
553	广州中广投资有限公司	南沙	南沙	投资业务	75.00	25.00		设立或投资取得
554	广州贸信贸易有限公司	广州	广州	供应链管理		100.00		设立或投资取得
555	广州环达贸易有限公司	广州	广州	供应链管理		100.00		设立或投资取得
556	东莞富力泉海房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发				设立或投资取得
557	鹤山市富力房地产开发有限公司	鹤山	鹤山	房地产开发	70.00			设立或投资取得
558	梅州市棕银旭晖文化旅游开发有限公司	梅州	梅州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
559	梅州市棕银和合文化旅游开发有限公司	梅州	梅州	房地产开发		90.00		设立或投资取得
560	梅州市棕银创景文化旅游开发有限公司	梅州	梅州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
561	梅州市棕银福源文化旅游开发有限公司	梅州	梅州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
562	梅州市棕银华汇文化旅游开发有限公司	梅州	梅州	房地产开发		90.00		设立或投资取得
563	梅州市棕银盛景文化旅游开发有限公司	梅州	梅州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
564	重庆嘉富房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00		设立或投资取得
565	凯里嘉瑞禾置业发展有限公司	凯里	凯里	房地产开发		80.00		非同一控制下企业合并
566	眉山富力房地产开发有限公司	眉山	眉山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
567	长沙富峡房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100.00		设立或投资取得
568	鄂州富力房地产开发有限公司	鄂州	鄂州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
569	唐山曹妃甸富力城房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
570	唐山芦台经济开发区富力房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
571	滨州市极富房地产开发有限公司	滨州	滨州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
572	淄博万达广场置业有限公司	淄博	淄博	房地产开发		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2019年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
573	通辽富力房地产开发有限公司	通辽	通辽	房地产开发		100.00		设立或投资取得
574	渭南富力房地产开发有限公司	渭南	渭南	房地产开发		100.00		设立或投资取得
575	临汾市功臣御苑房地产开发有限公司	临汾	临汾	房地产开发		100.00		设立或投资取得
576	镇江极富房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发		100.00		设立或投资取得
577	淮北品富房地产开发有限公司	淮北	淮北	房地产开发		100.00		设立或投资取得
578	浙江富力房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
579	厦门富力盈盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发		100.00		设立或投资取得
580	南平富力盈盛房地产开发有限公司	南平	南平	房地产开发		100.00		设立或投资取得
581	仙游富力盈盛房地产开发有限公司	莆田	莆田	房地产开发		100.00		设立或投资取得
582	上饶市富力长盛置业有限公司	上饶	上饶	房地产开发		100.00		设立或投资取得
583	上饶市富力辉盛置业有限公司	上饶	上饶	房地产开发		100.00		设立或投资取得
584	九江富力志盛置业有限公司	九江	九江	房地产开发		33.40		设立或投资取得
585	九江富力辉盛置业有限公司	九江	九江	房地产开发		60.00		设立或投资取得
586	邯郸市极富房地产开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产开发		100.00		设立或投资取得
587	桂林富欣房地产开发有限公司	灵川	灵川	房地产开发	100.00			设立或投资取得
588	总部基地(青岛)投资有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
589	青岛总部基地开发建设有限公司	青岛	青岛	房地产开发		70.00		非同一控制下企业合并
590	广州新思时代科技有限公司	南沙	南沙	技术服务		100.00		设立或投资取得
591	广州富力国际医院有限公司	广州	广州	医疗管理	48.20	51.80		设立或投资取得
592	英德市国丰置业投资有限公司	英德	英德	房地产开发	100.00			设立或投资取得
593	乐昌市千山房产有限公司	乐昌	乐昌	房地产开发	100.00			设立或投资取得
594	鹤山市富力桃源房地产开发有限公司	鹤山	鹤山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
595	海丰县盈泰房地产开发有限公司	海丰	海丰	房地产开发		100.00		设立或投资取得
596	惠州富协房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		80.00		设立或投资取得

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
597	汕头市富力房地产开发有限公司	汕头	汕头	房地产开发		100.00		设立或投资取得
598	海南富力热带农业发展有限公司	临高	临高	农业科技		100.00		设立或投资取得
599	富力(长春)房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发		100.00		设立或投资取得
600	宝鸡市郭家崖旧城改造开发有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产开发		100.00		设立或投资取得
601	长治市富力房地产开发有限公司	长治	长治	房地产开发		100.00		设立或投资取得
602	嘉兴启富投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	投资业务		100.00		设立或投资取得
603	无锡富力汇体育文化有限公司	无锡	无锡	文体康体		100.00		设立或投资取得
604	泰州富喜母婴护理有限公司	泰州	泰州	健康管理		100.00		设立或投资取得
605	杭州冠富房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
606	宁德富宝母婴健康管理服务有限公司	宁德	宁德	健康管理		100.00		设立或投资取得
607	乌兰察布市富力房地产开发有限公司	乌兰察布	乌兰察布	房地产开发		100.00		设立或投资取得
608	邢台富力房地产开发有限公司	邢台	邢台	房地产开发		100.00		设立或投资取得
609	濮阳富力城置业有限公司	濮阳	濮阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
610	开封观湖置业有限公司	开封	开封	房地产开发		90.00		设立或投资取得
611	兰州富力城房地产开发有限公司	兰州	兰州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
612	广州联顺钢铁有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
613	唐山富润房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发		50.00		设立或投资取得
614	阳西富耀房地产开发有限公司	阳西	阳西	房地产开发		90.00		设立或投资取得
615	重庆天量建筑工程有限公司	重庆	重庆	建筑工程		100.00		设立或投资取得
616	广东力尊建筑科技有限公司	肇庆	肇庆	建筑工程		100.00		设立或投资取得
617	Etone Australia Holdings Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	投资业务		100.00		设立或投资取得
618	Etone Australia Developments Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
619	Etone Australia Project Management Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	项目管理		100.00		设立或投资取得
620	R&F Properties Management (Cambodia) Co., Ltd.	柬埔寨	柬埔寨	物业管理		100.00		设立或投资取得



广州富力地产股份有限公司

2019 年度

财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
621	银川富力房地产开发有限公司	银川	银川	房地产开发		100.00		设立或投资取得
622	赣州市富辉房地产开发有限公司	赣州	赣州	房地产开发	100.00			设立或投资取得
623	太原启富房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		70.00		设立或投资取得
624	宝鸡富力万同房地产开发有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产开发		51.00		设立或投资取得
625	中山市富尚房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	85.00			设立或投资取得
626	广州增城富力房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00			设立或投资取得
627	台州极富房地产开发有限公司	台州	台州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
628	重庆富力瑜璟房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00		设立或投资取得
629	富力(大连)房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发		100.00		设立或投资取得
630	豫日有限公司	香港	香港	投资业务		51.00		设立或投资取得
631	翔洋有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
632	广州富力门诊有限公司	广州	广州	医疗管理		100.00		设立或投资取得
633	温州富力环球商品贸易港有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
634	乌鲁木齐极富物业服务有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	物业管理		100.00		设立或投资取得
635	杭州富力商业服务有限公司	杭州	杭州	健康管理		100.00		设立或投资取得
636	平潭富力企业管理咨询有限公司	平潭	平潭	咨询管理		100.00		设立或投资取得
637	广州富泰投资咨询有限公司	广州	广州	投资业务		100.00		设立或投资取得
638	富力文化旅游发展有限公司	海口	海口	投资业务		95.00	5.00	设立或投资取得
639	香河富力新城配套学校	廊坊	廊坊	学校		100.00		设立或投资取得
640	龙岩富宝健康管理有限公司	龙岩	龙岩	健康管理		100.00		设立或投资取得
641	安阳富馨妇幼护理服务有限公司	安阳	安阳	健康管理		100.00		设立或投资取得
642	马鞍山富宝健康管理有限公司	马鞍山	马鞍山	健康管理		100.00		设立或投资取得
643	广州富力医疗健康投资有限公司	广州	广州	投资业务		100.00		设立或投资取得
644	内江富喜母婴护理服务有限公司	内江	内江	健康管理		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2019年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
645	广元富喜母婴护理服务有限公司	广元	广元	健康管理		100.00		设立或投资取得
646	丹东富宝母婴服务有限公司	丹东	丹东	健康管理		100.00		设立或投资取得
647	四平富宝母婴健康咨询服务有限公司	四平	四平	健康管理		100.00		设立或投资取得
648	阜阳富喜母婴护理有限公司	阜阳	阜阳	健康管理		100.00		设立或投资取得
649	柳州富宝母婴健康管理服务有限公司	柳州	柳州	健康管理		100.00		设立或投资取得
650	亳州富喜母婴护理有限公司	亳州	亳州	健康管理		100.00		设立或投资取得
651	抚顺富宝母婴健康管理服务有限公司	抚顺	抚顺	健康管理		100.00		设立或投资取得
652	黄石富宝母婴健康管理服务有限公司	黄石	黄石	健康管理		100.00		设立或投资取得
653	荆州富宝母婴健康管理服务有限公司	荆州	荆州	健康管理		100.00		设立或投资取得
654	赤峰富宝母婴健康管理服务有限公司	赤峰	赤峰	健康管理		100.00		设立或投资取得
655	齐齐哈尔富酒店管理有限公司	齐齐哈尔	齐齐哈尔	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
656	富力国际地产投资有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
657	R&F One (UK) Limited	英国	英国	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
658	R&F One Nine Elms (UK) Limited	英国	英国	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
659	Ample Apex Limited	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
660	铂富有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
661	沈阳建新联合置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
662	沈阳建洋置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
663	安徽振星置业有限公司	宿州	宿州	房地产开发		56.73		设立或投资取得
664	海南航孝房地产开发有限公司	海口	海口	房地产开发		100.00		设立或投资取得
665	广州盛安创富投资管理有限公司	广州	广州	投资业务	100.00			设立或投资取得
666	上海美斐文化科技发展有限公司	上海	上海	投资业务		50.00		设立或投资取得
667	武汉市美桥创新科技发展有限公司	武汉	武汉	房地产开发		50.00		设立或投资取得
668	广州富宏投资咨询有限公司	广州	广州	房地产开发	100			设立或投资取得

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
669	广州富田投资咨询有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
670	广州锦田投资有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
671	福建富天建设集团有限公司	福州	福州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
672	莆田昊盛置业有限公司	福州	福州	房地产开发		51.00		设立或投资取得
673	武汉东西湖富力房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00		设立或投资取得
674	嘉兴市秀安房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发		100.00		设立或投资取得
675	秦皇岛市山海关区鼎富房地产开发有限公司	秦皇岛	秦皇岛	房地产开发		100.00		设立或投资取得
676	山东省富力城房地产开发有限公司	威海	威海	房地产开发		100.00		设立或投资取得
677	太原永富房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
678	南通富都国际酒店管理服务有限公司	南通	南通	酒店管理		100.00		设立或投资取得
679	廊坊市富宝妈婴护理服务有限公司	廊坊	廊坊	健康管理		100.00		设立或投资取得
680	东营富宝妈婴健康管理服务有限公司	东营	东营	健康管理		100.00		设立或投资取得
681	齐齐哈尔富宝妈婴健康管理服务有限公司	齐齐哈尔	齐齐哈尔	健康管理		100.00		设立或投资取得
682	蚌埠富喜母婴护理服务有限公司	蚌埠	蚌埠	健康管理		100.00		设立或投资取得
683	六安滨投置业有限公司	六安	六安	房地产开发		100.00		设立或投资取得
684	遵义富力地产开发有限公司	遵义	遵义	房地产开发		100.00		设立或投资取得
685	Tian Li Korea Interior Co.,Ltd.	韩国	韩国	装饰工程		100.00		设立或投资取得
686	丽江富世伟业实业发展有限公司	丽江	丽江	房地产开发		100.00		设立或投资取得
687	盐城富力科创发展有限公司	盐城	盐城	房地产开发		100.00		设立或投资取得
688	威海市极富房地产开发有限公司	威海	威海	房地产开发		100.00		设立或投资取得
689	德州市富力房地产开发有限公司	德州	德州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
690	沧州市富力城房地产开发有限公司	沧州	沧州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
691	泸州富力房地产开发有限公司	泸州	泸州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
692	太原富源盛达房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2019年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
693	金华富力房地产开发有限公司	金华	金华	房地产开发		100.00		设立或投资取得
694	珠海斗门富泰房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		70.00		设立或投资取得
695	乌兰察布市富力文体活动有限公司	乌兰察布	乌兰察布	文娱康体		100.00		设立或投资取得
696	淮南淮富房地产开发有限公司	淮南	淮南	房地产开发		100.00		设立或投资取得
697	广州富盈装饰工程有限公司	广州	广州	装饰工程		100.00		设立或投资取得
698	广东恒都建设工程有限公司	广州	广州	建筑安装		100.00		设立或投资取得
699	呼和浩特富润房地产开发有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发		100.00		设立或投资取得
700	Marina Opera House Management Sdn Bhd	马来西亚	马来西亚	歌剧院管理		100.00		设立或投资取得
701	清远富力中以科技产业发展有限公司	清远	清远	房地产开发		100.00		设立或投资取得
702	滨州市富惠房地产开发有限公司	滨州	滨州	房地产开发		70.00		设立或投资取得
703	青岛乐享会健身休闲娱乐有限公司	青岛	青岛	文娱康体		100.00		设立或投资取得
704	包头市品富房地产开发有限公司	包头	包头	房地产开发		65.00		设立或投资取得
705	包头市启富房地产开发有限公司	包头	包头	房地产开发		100.00		设立或投资取得
706	秀盛有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
707	云南富力房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00		设立或投资取得
708	沈阳富洋房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
709	芜湖富宝妈健康管理有限公司	芜湖	芜湖	健康管理		100.00		设立或投资取得
710	闽侯县悦山湖物业有限公司	福州	福州	物业管理		100.00		设立或投资取得
711	广州富美房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
712	湖北富力科技投资发展有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00		设立或投资取得
713	思亮有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得

## 2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都熊猫万国商城有限公司	13.36	4,549,469.46		160,470,744.27
成都富力熊猫城项目开发有限公司	35.00	-15,079,192.22		129,626,694.17
广州天禧房地产开发有限公司	25.00	-2,178,623.02		227,692,646.05
广东新天鸿物业发展有限公司	25.00	-180,377.44		342,643,880.62
广东省韶关市万紫千红置业有限公司	35.00	36,281,176.91		215,265,698.53

## 3、重要非全资子公司的主要财务信

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都熊猫万国商城有限公司	696,859,966.87	3,765,659,203.48	4,462,519,170.35	2,838,928,085.27	422,462,759.68	3,261,390,844.95
成都富力熊猫城项目开发有限公司	1,220,231,210.41	796,698,940.45	2,016,930,150.86	1,646,568,167.53		1,646,568,167.53
广州天禧房地产开发有限公司	1,486,720,670.85	14,313,929.57	1,501,034,600.42	590,300,185.76	-36,169.51	590,264,016.25
广东新天鸿物业发展有限公司	1,832,998,114.48	778,251,716.36	2,611,249,830.84	1,220,643,353.34	20,030,955.02	1,240,674,308.36
广东省韶关市万紫千红置业有限公司	1,287,880,127.68	195,995.08	1,288,076,122.76	360,527,687.55	312,503,582.28	673,031,269.83

## 4、使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本期无需披露使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

## 5、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

本期无需披露向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持。

## (二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

2019年7月1日，本公司以7,945,459.00元人民币的对价购买本公司控股的安徽振星置业有限公司的5.73%股权。本次及交易折价1,387,040.44元计入资本公积。

2019年7月5日，九江中体置业有限公司以126,540,000.00元人民币的对价购买九江富力志盛置业有限公司的33.3%股权。本次交易溢价150,824.14元增加资本公积。

2019年7月31日，本公司以9,960,600.00元人民币的对价购买本公司控股的六安滨投置业有限公司的20%股权。本次及交易溢价9,660.47元增加资本公积。

2019 年 12 月 9 日，包头市城投地产投资开发有限公司以 3,500,000.00 元人民币的对价购买包头市品富房地产开发有限公司的 35% 股权。本次交易溢价 139,342.14 元增加资本公积。

### (三) 在合营安排或联营企业中的权益

#### 1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州市富景房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	33.34		权益法
天津津南新城房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		25.00	权益法
汉斯上海新江湾开发有限公司	上海	上海	投资业务		50.00	权益法
上海城投悦城置业有限公司	上海	上海	房地产开发		50.00	权益法
Instant Glory International Limited	英国	香港	房地产开发		50.00	权益法

2、重要合营企业的主要财务信息

	广州市富景房地产有限公司	天津津南新城房地产开发有限公司	汉斯上海新江湾开发有限公司	上海城投悦城置业有限公司	Instant Glory International Limited
流动资产	6,683,633,334.22	15,869,513,326.29	405,434,373.98	5,071,471,124.16	7,830,000,051.83
其中：现金和现金等价物	467,393,313.55	1,853,095,692.68	115,746.14	60,913,195.89	13,277,804.54
非流动资产	6,793,873,312.64	157,106,233.77	3,111,723,778.14	2,547,745,357.63	1,562,590.58
资产合计	13,477,506,646.86	16,026,619,560.06	3,517,158,152.12	7,619,216,481.79	7,831,562,642.41
流动负债	1,830,652,484.47	9,604,303,086.91	170,103,066.44	940,188,707.01	2,055,636,365.00
非流动负债	3,688,307,340.86	1,352,464,896.63		1,926,381,147.45	427,866,883.64
负债合计	5,518,959,825.33	10,956,767,983.54	170,103,066.44	2,866,569,854.46	2,483,503,248.64
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	7,958,546,821.53	5,069,851,576.52	3,347,055,085.68	4,752,646,627.33	5,348,059,393.77
按持股比例计算的净资产份额	2,653,379,510.30	1,267,462,894.13	1,673,527,542.84	712,896,994.10	2,674,029,696.89
调整事项		-93,213,904.23		-6,014,503.16	
—商誉					
—内部交易未实现利润		-11775204.63			
—其他		-81438699.6		-6014503.16	
对合营企业权益投资的账面价值	2,653,379,510.30	1,174,248,989.90	1,673,527,542.84	706,882,490.94	2,674,029,696.89
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值					
营业收入	356,178,390.38	3,647,923,687.25		420,837,863.23	
财务费用	8,339,169.53	-31,855,825.07	-563,198.52	45,842,952.15	12,065,005.27
所得税费用	331,751,563.00	239,893,396.33		25,892,589.14	
净利润	995,254,689.02	601,904,872.14	15,581,554.22	14,147,861.40	-43,850,670.72

	广州市富景房地产有限公司	天津津南新城房地产开发有限公司	汉斯上海新江湾开发有限公司	上海城投悦城置业有限公司	Instant Glory International Limited
其他综合收益					277,695,326.20
综合收益总额	995,254,689.02	601,904,872.14	15,581,554.22	14,147,861.40	233,844,655.48
本年度收到的来自合营企业的股利					

### 3、重要联营企业的主要财务信息

本报告期无需要披露的重要联营企业。



4、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额
合营企业:	
和荣有限公司 (注 1)	
天津和安投资有限公司	2,089,965.36
广州市森华房地产有限公司	499,248,515.67
广州市腾顺投资有限公司 (注 1)	
贵州大西南房地产开发有限公司 (注 2)	229,613,193.01
广西富雅投资有限公司	445,962,301.56
RFCZ (UK) Ltd	476,078,508.56
南京星润置业有限公司	
长沙禧荣置业有限公司	198,291,039.87
海南富力中军文创体育发展有限公司 (注 2)	6,181,400.00
北京力思创新国度科技有限公司 (注 1)	551,597.39
中交富力 (北京) 置业有限公司	42,128,525.36
湖州品富房地产开发有限公司 (注 1)	
天津欣碧房地产开发有限公司 (注 1)	
天津骏友房地产信息咨询有限公司 (注 1)	
安徽皖富置业有限责任公司	8,914,972.57
海南富皇生物科技有限公司	3,979,296.56
海南盈垦科技开发有限公司 (注 2)	
海南富力海洋文旅产业发展有限公司 (注 2)	
URBANSUMMITLIMITED	57,480.19
东营汇富房地产开发有限公司 (注 1)	
合营企业投资账面价值合计	1,913,096,796.10
下列各项按持股比例计算的合计数	
— 净利润	140,909,093.81
— 其他综合收益	
— 综合收益总额	140,909,093.81
联营企业:	
北京富盛利房地产经纪有限公司	49,617,654.33
北京粤商投资股份有限公司	12,938,252.05
河南建业富居投资有限公司	266,004,429.42
北京中房同创文化传媒股份有限公司	78,793,127.26
北京盛兴天和投资管理有限公司	17,249,904.76
龙岩恒富房地产开发有限公司	95,268,841.06
南通锦力置业有限公司	25,956.61
长泰马洋溪水务有限公司	1,139,641.09
天津碧顺房地产开发有限公司	32,859,230.87
衡阳杰辉置业有限公司 (注 1)	
苏州富景房地产开发有限公司	24,029,605.99

	期末余额/本期金额
中交富力和美（北京）置业有限公司	42,903,592.99
莆田瑞盛房地产开发有限公司	19,525,445.87
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	3,972,989.61
域置有限公司（注 1）	
联营企业投资账面价值合计	644,328,671.91
下列各项按持股比例计算的合计数	
—净利润	165,208,070.08
—其他综合收益	
—综合收益总额	165,208,070.08

注 1：和荣有限公司、湖州品富房地产开发有限公司、天津骏友房地产信息咨询有限公司、衡阳杰辉置业有限公司、天津欣碧房地产开发有限公司、广州市腾顺投资有限公司、东营汇富房地产开发有限公司、域置有限公司由于超额亏损，将其长期股权投资账面价值减计至 0。

注 2：本公司对贵州大西南房地产开发有限公司、海南富力中军文创体育发展有限公司、海南盈垦科技开发有限公司、海南富力海洋文旅产业发展有限公司的持股比例均超过 50%，但根据被投资单位的合资协议及公司章程的规定，本公司与被投资单位的其他股东对被投资单位实施共同控制，因此，根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的相关规定，本公司对上述被投资单位的股权投资采用权益法核算。

5、本期末无合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的情况。

6、本期末无与合营企业投资相关的未确认承诺。

7、本期末无与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

## 八、与金融工具相关的风险

### （一）信用风险

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。

本集团持有的货币资金，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，由于本集团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。

本集团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。

## (二) 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	-631,573,800.00	-528,119,800.00
下降 100 个基点	631,573,800.00	528,119,800.00

(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、英镑、港币、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		
	美元折合人民币	其他外币折合人民币	合计	美元折合人民币	其他外币折合人民币	合计
货币资金	1,657,949,417.65	4,141,600,845.56	5,799,550,263.21	1,430,696,434.38	475,923,276.10	1,906,619,710.48
应收账款	423,269,845.07	507,572,408.67	930,842,253.74		1,061,604,481.23	1,061,604,481.23
合同资产	17,118,130.28	295,086,258.43	312,204,388.71	82,989,973.67	225,695,834.27	308,685,807.95
其他应收款	16,298,516.66	1,720,914,805.57	1,737,213,322.23	161,437,857.54	1,294,599,495.22	1,456,037,352.76
应付账款	683,876,344.31	1,711,651,368.55	2,395,527,712.86		1,446,548,437.03	1,446,548,437.03
其他应付款	3,990,152,912.53	26,077,309,396.40	30,067,462,308.93	2,762,823,082.29	7,135,472,991.71	9,898,296,074.00
一年内到期的非流动负债	1,395,240,000.00	1,287,900,752.55	2,683,140,752.55	7,778,540,387.16	2,102,156,254.22	9,880,696,641.38
短期借款	5,483,293,200.00	1,711,642,000.00	7,194,935,200.00	650,789,640.12	997,763,000.00	1,648,552,640.12
长期借款	3,237,933,468.00	169,860,035.33	3,407,793,503.33	2,516,049,120.00	503,908,273.38	3,019,957,393.38
应付债券	35,055,405,000.00		35,055,405,000.00	20,418,020,000.00		20,418,020,000.00
合计	51,960,536,834.50	37,623,537,871.06	89,584,074,705.56	35,801,346,495.16	15,243,672,043.16	51,045,018,538.33

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%	477,516,921.53	326,174,925.74
下降 1%	-477,516,921.53	-326,174,925.74

### (3) 其他价格风险

本公司持有其他上市公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

本公司持有的上市公司权益投资列示如下：

项目	期末余额	上年年末余额
其他权益工具投资	1,042,442,146.67	627,967,322.75
合计	1,042,442,146.67	627,967,322.75

在所有其他变量保持不变的情况下，如果权益工具的价值上涨或下跌 5%，对本公司净利润和其他综合收益的影响如下。管理层认为 5%合理反映了权益工具价值可能发生变动的合理范围。

权益工具价值变化	期末余额		上年年末余额	
	净利润	其他综合收益	净利润	其他综合收益
上升 5%		42,306,205.51		21,285,254.26
下降 5%		-42,306,205.51		-21,285,254.26

### 流动性风险

流动风险，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
应付票据	2,378,112,542.47	2,378,112,542.47	2,378,112,542.47		
应付账款	36,823,334,561.86	36,823,334,561.86	36,823,334,561.86		
其他应付款	30,763,316,799.55	30,763,316,799.55	30,763,316,799.55		
借款	199,942,650,260.22	237,822,401,457.25	75,372,330,716.47	134,694,405,564.34	27,755,665,176.44
租赁负债	20,244,416,021.02	230,897,526.69	77,390,929.53	106,149,823.90	47,356,773.26
合计	290,151,830,185.12	308,018,062,887.82	145,414,485,549.88	134,800,555,388.24	27,803,021,949.70

## 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			合计
	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	
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	935,995,946.67		106,446,200.00	1,042,442,146.67
◆ 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				

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
(2) 其他				
◆ 投资性房地产			33,469,576,308.12	33,469,576,308.12
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			33,469,576,308.12	33,469,576,308.12
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	935,995,946.67		33,576,022,508.12	34,512,018,454.79
◆ 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
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负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
如：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

本公司以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

(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）
其他权益工具投资	106,446,200.00	市场法	流动性折价	70.73%
			非控制权折价系数	89.40%
投资性房地产	33,469,576,308.12	市场法	市场价格 (人民币元/平方米)	3,695 至 11,694
			收益法	租期内收益率
		租期外收益率		6.00%至 7.00%
		空置率		3.00%至 5.00%

(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  
1、持续的第三层次公允价值计量项目的调节信息

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	对于在本期末持有的资 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		
◇ 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	128,190,000.00				889,050.00			22,632,850.00	106,446,200.00	
◇ 可供出售金融资产										
— 债务工具投资										
— 权益工具投资										
— 其他										
◇ 其他非流动金融资产										



广州富力地产股份有限公司  
2019年度  
财务报表附注

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	对于在本期末持有的资 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			
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												
◇ 投资性房地产	29,019,386,300.00				651,109,312.64	3,810,164,295.88		11,083,600.40		33,469,576,308.12	651,109,312.64	
—出租的土地使用权												
—出租的建筑物	29,019,386,300.00				651,109,312.64	3,810,164,295.88		11,083,600.40		33,469,576,308.12	651,109,312.64	
—持有并准备增值后转让的土地 使用权												
合计	29,147,576,300.00				651,109,312.64	3,810,164,295.88		33,716,450.40		33,576,022,508.12	651,109,312.64	
其中：与金融资产有关的损益												
与非金融资产有关的损益					651,109,312.64							

## 2、不可观察参数敏感性分析

本期无需披露不可观察参数敏感性分析。

(五) 持续的公允价值计量项目，本报告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) 本报告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) 实际控制人有关信息如下

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

### 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	33.42%	33.42%	0.03%	0.03%	2.61%	2.61%	30.84%	30.84%
张力	31.40%	31.40%			2.46%	2.46%	28.94%	28.94%

(二) 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”。

(三) 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”。

本报告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
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	合营企业
广州利合房地产开发有限公司（注 1）	联营企业
南京星润置业有限公司（注 2）	合营企业
Etone Australia Holdings Pty Ltd（注 3）	合营企业
长沙禧荣置业有限公司	合营企业
Instant Glory International Limited	合营企业
Excel Winner UK Limited	合营企业之子公司
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
RFCZ (UK) Ltd	合营企业
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	联营企业
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	联营企业
莆田瑞盛房地产开发有限公司	联营企业
海南富力中军文创体育发展有限公司	合营企业

#### (四) 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

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
准格尔旗富量矿业有限公司	受控股股东控制之子公司
天津华信物业管理有限公司	受控股股东控制之子公司
大同恒富物业服务有限公司	受控股股东控制之子公司
广州富星投资咨询有限公司	受控股股东控制

## (五) 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	环保工程	19,658.76	26,410.40
广州钜融机电工程有限公司	安装工程	1,561,732.60	2,890,226.44
广州市富景房地产开发有限公司	酒店服务、资金占用费	47,311,971.97	193,109.14
李思康	购买固定资产		29,019,550.00
北京中房同创文化传媒股份有限公司	广告费	497,919.27	198,000.00
长泰马洋溪水务有限公司	供水服务	45,690.90	42,423.26
李思康	资金占用费	16,457,500.00	
张力	资金占用费	825,000.00	

#### 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	设计费		850,660.38
广州市富景房地产开发有限公司	建筑费	6,668,894.80	54,130,197.16
广州市富景房地产开发有限公司	装饰费		3,675,240.18
广州市富景房地产开发有限公司	网络服务费	94.11	283,018.86
天津津南新城房地产开发有限公司	设计费	9,128,066.02	
天津津南新城房地产开发有限公司	建筑费	22,910,127.25	11,126,109.40
天津津南新城房地产开发有限公司	物业管理	9,101,586.28	3,379,379.61
天津津南新城房地产开发有限公司	网络服务费	608,948.10	367,528.29
广西富雅投资有限公司	设计费	4,925,888.81	1,168,599.40
贵州大西南房地产开发有限公司	设计费	8,436,885.88	5,895,481.15
贵州大西南房地产开发有限公司	物业管理	1,559,634.93	14,789,547.15
贵州大西南房地产开发有限公司	建筑费	107,516,235.81	86,385,540.55
贵州大西南房地产开发有限公司	咨询费		794,646.93
贵州大西南房地产开发有限公司	网络服务费	1,345,570.72	1,441,113.16
广州市森华房地产有限公司	监理费		397,726.40
广州市森华房地产有限公司	建筑费	6,179,611.65	5,817,161.66
广州市森华房地产有限公司	物业管理	1,268,868.67	2,902,924.45

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州市森华房地产有限公司	网络服务费	6,933.96	174,603.77
上海城投悦城置业有限公司	设计费		961,523.46
上海城投悦城置业有限公司	建筑费	72,050,942.71	211,355,464.17
河南建业富居投资有限公司	设计费	23,520,375.52	417,452.82
河南建业富居投资有限公司	建筑费	26,112,007.90	20,369,275.92
河南建业富居投资有限公司	物业管理	17,866,747.97	9,830,937.01
河南建业富居投资有限公司	装饰费	1,909,090.91	954,545.45
河南建业富居投资有限公司	网络服务费	163,006.48	
龙岩恒富房地产开发有限公司	建筑费	43,905,012.99	121,132,643.03
龙岩恒富房地产开发有限公司	物业管理	622,701.20	676,311.73
龙岩恒富房地产开发有限公司	管理服务费	7,924,528.33	33,962,264.28
龙岩恒富房地产开发有限公司	设计费		7,788,536.10
龙岩恒富房地产开发有限公司	网络服务费	293,689.12	39,698.11
龙岩恒富房地产开发有限公司	监理费		1,603,773.54
龙岩恒富房地产开发有限公司	资金占用费	7,703,715.12	
长沙禧荣置业有限公司	物业管理	1,650,305.10	704,099.76
长沙禧荣置业有限公司	建筑费	124,472,558.67	21,082,785.77
长沙禧荣置业有限公司	网络服务费	1,371,814.79	
长沙禧荣置业有限公司	设计费	1,063,147.17	
长沙禧荣置业有限公司	咨询费	4,572,141.31	
RFCZ (UK) Ltd	技术服务费	10,586,871.39	10,161,318.01
RFCZ (UK) Ltd	建筑费	450,134,496.48	106,567,093.87
北京力思创新国度科技有限公司	建筑费	5,031,112.62	
天津新友置业有限公司	设计费	2,130,282.98	
安徽皖富置业有限责任公司	网络服务费	294,848.25	
安徽皖富置业有限责任公司	装饰费	9,250,923.03	
准格尔旗富量矿业有限公司	建筑费	2,858,129.31	
中交富力（北京）置业有限公司	物业管理	828,289.17	
中交富力（北京）置业有限公司	资金占用费	98,569,884.64	
天津金桂力城房地产开发有限公司	设计费	1,070,542.45	
中交富力和美（北京）置业有限公司	资金占用费	24,656,884.56	
东营汇富房地产开发有限公司	资金占用费	129,542.25	

## 2、关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本期末无关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

### 3、关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收入	
		本期金额	上期金额
广州市富景房地产开发有限公司	房屋		132,571.42

### 4、关联担保情况

本公司作为担保方：

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
广州富力地产股份有限公司	上海城投悦城置业有限公司	578,430,000.00	2016/9/12	2022/3/23	否
广州富力地产股份有限公司	天津津南新城房地产开发有限公司	236,250,000.00	2017/6/7	2020/4/23	否
广州富力地产股份有限公司	郑州建业高新置业有限公司	607,491,720.00	2018/2/2	2021/11/1	否
广州富力地产股份有限公司	河南惠花城乡建设发展有限公司	360,000,000.00	2016/10/26	2020/9/26	否
广州富力地产股份有限公司	广州市腾顺投资有限公司	445,850,000.00	2016/11/10	2021/10/31	否
广州富力地产股份有限公司	中交富力（北京）置业有限公司	404,400,000.00	2018/9/20	2020/6/11	否
广州富力地产股份有限公司	天津金桂力城房地产开发有限公司	44,550,000.00	2018/11/19	2021/10/18	否
广州富力地产股份有限公司	苏州富景房地产开发有限公司	775,000,000.00	2019/6/26	2020/6/25	否
富力地产（香港）有限公司	Instant Glory International Limited	1,001,935,950.00	2018/8/20	2020/2/20	否

### 5、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	70,731,720.00	103,694,581.86

## (六) 关联方应收应付款项

### 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	687,137.25		1,746,896.95	
	龙岩恒富房地产开发有限公司	24,571.31			
	长沙禧荣置业有限公司	41,663,944.30		16,370,058.51	
	广州市富景房地产开发有限公司			200,000.00	
	上海城投悦城置业有限公司	45,800,976.64		44,270,467.13	
	贵州大西南房地产开发有限公司	11,070,219.98			
	RFCZ (UK) Ltd	23,934,349.25			
	广西富雅投资有限公司	638,715.36			
	天津华信物业管理有限公司	6,096.33			
	大同恒富物业服务服务有限公司	16,620.73			
其他应收款					

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

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
	广州市腾顺投资有限公司	3,160,027,748.89		2,764,642,289.71	
	汉斯上海新江湾开发有限公司	185,154,518.00		181,107,402.12	
	河南建业富居投资有限公司	317,300,000.00		317,300,000.00	
	和荣有限公司	81,385,224.23		79,606,302.30	
	南通锦力置业有限公司	38,010,920.65		121,247,935.23	
	长沙禧荣置业有限公司			518,854,384.43	
	长泰马洋溪水务有限公司	520,000.00		520,000.00	
	北京力思创新国度科技有限公司	8,040,842.30		2,116,514.70	
	中交富力(北京)置业有限公司	340,000,000.00		480,150,000.00	
	湖州品富房地产开发有限公司	294,656,865.22		292,593,985.57	
	天津欣碧房地产开发有限公司	43,616,656.86		53,672,922.89	
	天津骏友房地产信息咨询有限公司	34,713,180.96		46,274,594.39	
	天津碧顺房地产开发有限公司	50,251,033.83		80,611,033.83	
	RFCZ (UK) Ltd	37,662,027.67		19,556,945.55	
	安徽皖富置业有限责任公司	607,065,792.70		357,554,066.67	
	衡阳杰辉置业有限公司	167,003,279.66		166,809,305.09	
	苏州富景房地产开发有限公司	383,641,442.20		96,836,120.30	
	中交富力和美(北京)置业有限公司	197,433,499.99			
	东营汇富房地产开发有限公司	20,940,554.66			
	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	2,112,525,000.00			
	大同恒富物业服务有限公司	7,086,632.66			
	莆田瑞盛房地产开发有限公司	81,120,577.50			

2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付账款			
	贵州大西南房地产开发有限公司		22,334,259.86
	RFCZ (UK) Ltd		188,855,281.63
	龙岩恒富房地产开发有限公司	22,565,974.29	13,644,424.19
其他应付款			
	上海城投悦城置业有限公司	1,638,515,800.50	1,705,722,942.00
	广州市富景房地产开发有限公司	2,009,442,682.63	2,241,559,412.45
	广州市森华房地产有限公司	484,000,000.00	429,000,000.00
	李思廉		450,000,000.00
	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	841,825,000.00	841,825,000.00
	贵州大西南房地产开发有限公司	424,866,236.69	356,942,368.09
	广西富雅投资有限公司	270,560,000.00	270,560,000.00
	Instant Glory International Limited	804,359,908.63	1,213,556,421.31
	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	129,946,581.19	99,594,000.00

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	海南富力中军文创体育发展有限公司	6,120,000.00	
	长沙禧荣置业有限公司	26,400,000.00	
	天津华信物业管理有限公司	2,002,700.61	
长期借款			
	李思廉	890,000,000.00	
	张力	300,000,000.00	

#### (七) 关联方承诺

本公司报告期内无关联方承诺情况。

#### (八) 其他

1、2019 年 12 月，本公司将其持有的大同恒富物业服务服务有限公司 100%的股权转让给广州富星投资咨询有限公司，股权转让价格为 5,000,000.00 元人民币。股权交易完成后，本公司不再对其实施控制，不纳入合并范围。

2、2019 年 12 月，本公司将其持有的天津华信物业管理有限公司 100%的股权转让给广州富星投资咨询有限公司，股权转让价格为 5,000,000.00 元人民币。股权交易完成后，本公司不再对其实施控制，不纳入合并范围。

#### 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 2019 年 12 月 31 日止，本公司已签订合同但未付的约定资本项目支出共计 2,621,020.04 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：

单位：万元

合同类别	未付金额
土地出让、补偿合同及公司收购	880,921.23
重大建造工程合同	1,740,098.80
合计	2,621,020.04

##### (二) 或有事项

###### 1、重要或有事项

未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响：



### 重大未决诉讼一

国兴环球土地整理开发有限公司（以下简称“国兴环球”）将富力（北京）地产开发有限公司（以下简称“富力北京”）作为被告，向河北省高级人民法院提起诉讼，并提出以下诉讼请求，（1）请求判令支付土地整理费用 3.36 亿元，并按中国人民银行同期贷款基准利率支付至实际给付之日（暂计算至 2015 年 10 月 31 日为 0.52 亿元），共计 3.88 亿元；（2）承担诉讼费用。

根据国兴环球与富力北京签署的《香河县蒋辛屯项目用地合作协议书》（以下简称“《合作协议书》”）约定，国兴环球负责根据《用地方案》完成配套用地的全部征地拆迁补偿工作并支付相关的费用，包括征地补偿费、拆迁补偿费等，超出双方约定的费用全由国兴环球承担，与富力北京无关。另根据国兴环球、富力北京与香河县人民政府签署的《补充协议》，约定富力北京支付履约定金，用于支付《合作协议书》约定的征地补偿、拆迁补偿、回迁房建设费、村民社会保险费等费用，并由三方共管账户共管，除上述费用外，《合作协议书》约定的其他费用均由国兴环球承担。

截至目前，上述案件为一审重审过程中，尚未审理终结。根据合同约定，超出双方约定的费用全由国兴环球承担，与富力北京无关，对于上述或有事项本公司并未在财务报表中确认预计负债。

### 重大未决诉讼二

重庆外建永畅建筑材料有限公司（以下简称“永畅建材”）将广州天力建筑工程有限公司（以下简称“天力建筑”）作为被告，向重庆市第一中级人民法院提起诉讼，诉讼请求如下：1）请求判令支付货款 47,768,539.41 元及资金占用损失 22,766,361.94 元（该损失自起计算至 2016 年 9 月 13 日止，自 2016 年 9 月 14 日起的资金占用损失以应付款项 47,768,539.41 元为本金，按人民银行同期贷款利率的四倍计算，利随本清）；2）承担诉讼费用。

2014 年 6 月天力建筑与永畅建材签订《商品混凝土购销合同》，由永畅建材向天力建筑一项目供应商品混凝土。天力建筑按照永畅建材提供的符合合同约定的混凝土及报价结算混凝土款。此后，永畅建材提出了明显高于市场正常水平的结算价格的诉求；另外，根据双方签订的《商品混凝土购销合同》，未在合同中对资金占用损失予以约定。

截至目前，上述案件正在再审过程中，尚未审理终结，诉讼结果具有不确定性，对于上述或有事项本公司并未在财务报表中确认预计负债。

### 重大未决诉讼三

广州市天河区天河南街杨箕股份合作经济联社以本公司为被告，向广州市中级人民法院提起诉讼，要求：1）赔偿复建地块住宅回迁房套内建筑面积缺少损失

79,889,388 元及利息；2) 赔偿复建地块商业回迁物业建筑面积回迁缺少损失 126,629,990.27 元及利息；3) 赔偿延迟交付广州市越秀区广州大道中第 307 号富力新天地中心 21 至 23 楼全层及 24 楼第 01 号、第 09 号房的租金损失 13,015,424 元及利息；4) 赔偿延迟交付 67 个地下停车位的停车费收入损失 4,954,715 元及利息；5) 协助办理广州市越秀区广州大道中第 307 号富力新天地中心 21 至 23 楼全层及 24 楼第 01 号、第 09 号办公楼以及 67 个地下停车位产权过户到原告名下并承担全部产权过户费用；6) 支付集体物业临迁费 10,028,055 元及利息；7) 偿还原告已垫付的临迁费 810,664 元及利息；8) 偿还原告已垫付的分房工作费用 10,150,725.19 元及利息；9) 偿还原告已垫付的入伙宴活动费用 1,950,633 元及利息；10) 支付回迁房维修费 24,000,000 元及利息；11) 偿还原告已垫付的回迁房机电维修费用 4,205,481.44 元及利息；12) 偿还原告已垫付的复建区水费 1,298,790.62 元及利息；13) 偿还原告已垫付的复建区电费 968,208.03 元及利息。

截至目前，上述案件正在审理过程中，尚未判决，诉讼结果具有不确定性，对于上述或有事项本公司并未在财务报表中确认预计负债。

## 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 2019 年 12 月 31 日止，本公司对上述事项承担担保的金额为 850.42 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公司财务状况造成重大影响。

## 十三、资产负债表日后事项

1、2020 年 1 月 4 日，公司发行了 7 亿元 120 天期超短期融资债券，年利率 5.40%。

2、2020 年 3 月 5 日，本公司之子公司发行了 4 年期境外债券 4 亿美元，年利率 8.625%。

3、根据本公司 2020 年 3 月 26 日董事会决议，决定向全体股东派发 2019 年末期股息每股人民币 0.86 元(含税)。

4、2020 年 3 月 10 日，本公司之子公司按等于本金额 102.5%的赎回价赎回 46.63% 的 2019 年票据一。

5、2020 年初，新型冠状病毒的爆发，已使全球经济面临一次重大的考验。在中国政府有效的管控措施下，国内疫情已受到控制。从 2020 年 2 月起，本集团按各地政府规定已逐步复工，同时，加大线上营销力度，通过富力线上营销中心为有意购房者提供专业的线上咨询，务求降低疫情对本集团的销售影响。

本集团将密切关注新型冠状病毒的发展情况，并评估疫情对本集团财务及营运的影响。本集团及时调整营销计划及发展策略，以确保“以地产为主，多元业务并行”的营运模式得以有效推进。

#### 十四、其他重要事项

##### (一) 前期会计差错更正

本报告期无需要披露前期会计差错更正。

##### (二) 债务重组

本报告期无需要披露债务重组。

##### (三) 资产置换

本报告期无资产置换情况。

##### (四) 年金计划

本报告期无需要披露年金计划。

##### (五) 终止经营

本报告期无需披露终止经营情况。

##### (六) 分部信息

###### 1、报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了五个报告分部，分别为：华南地区、华北地区、华东地区、东北地区、海外地区。本公司的各个报告分部分别提供不同的产品或服务，或在不同地区从事经营活动。由于每个分部需要不同的技术或市场策略，本公司管理层分别单独管理各个报告分部的经营活动，定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部间转移价格按照实际交易价格为基础确定，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配，难以在分部直接进行分配的费用单独作为未分配项目。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，分部负债包括分部经营活动形成的可归属于该分部的负债。如果多个经营分部共同承担的负债相关的费用分配给这些经营分部，该共同承担的负债也分配给这些经营分部。

2、报告分部的财务信息

项目	华南地区	华北地区	华东地区	东北地区	海外地区	未分配项目	分部间抵销	合计
营业收入	32,131,925,795.67	30,561,688,695.07	4,554,414,505.08	22,005,036,215.76	2,188,749,441.47		-483,835,058.89	90,957,979,594.16
营业成本	19,709,099,776.14	20,789,612,606.19	3,299,577,257.26	14,836,973,644.07	1,475,297,282.72		-57,158,212.29	60,053,402,354.09
期间费用	10,563,883,658.50	2,617,999,735.11	466,964,162.52	1,069,741,077.11	-45,581,341.51		-460,577,429.46	14,212,429,862.27
营业利润	36,169,265.36	5,501,326,348.37	672,486,100.91	5,207,840,489.46	784,694,653.12	757,011,459.16	33,900,582.86	12,993,428,899.24
资产总额	194,908,591,828.15	125,036,726,398.95	25,143,926,072.36	65,699,831,073.23	27,486,795,689.75	23,131,042,889.28	-34,120,433,522.18	427,286,480,429.54
负债总额	208,047,304,319.18	86,497,017,659.52	11,805,798,460.39	41,699,386,556.93	25,607,692,493.87	8,210,429,697.41	-34,350,397,496.51	347,517,231,690.79

十五、母公司财务报表主要项目注释

(一) 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	52,682,096.25	65,009,487.00
1 至 2 年	8,895,083.00	1,040,000.00
2 至 3 年	1,040,000.00	12,031,451.00
3 年以上	32,198,616.86	26,081,470.11
小计	94,815,796.11	104,162,408.11
减：坏账准备	10,683,160.17	9,128,108.45
合计	84,132,635.94	95,034,299.66

2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按预期信用损失计提坏账准备的应收账款	94,815,796.11	100.00	10,683,160.17	11.27	84,132,635.94
合计	94,815,796.11	100.00	10,683,160.17		84,132,635.94

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按预期信用损失计提坏账准备的应收账款	104,162,408.11	100.00	9,128,108.45	8.76	95,034,299.66
合计	104,162,408.11	100.00	9,128,108.45		95,034,299.66

本公司采用预期信用损失模型计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额
1 年以内	52,682,096.25
1 至 2 年	8,895,083.00
2 至 3 年	1,040,000.00
3 年以上	32,198,616.86
合计	94,815,796.11
坏账准备	10,683,160.17
计提比例 (%)	11.27

### 3、本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

本公司采用预期信用损失模型计提、转回或收回的坏账准备情况：

	2019 年度
期初余额	9,128,108.45
会计政策变更追溯调整影响额	
计提坏账准备	1,555,051.72
收回/转回坏账准备	
期末余额	10,683,160.17

4、本报告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情况

单位名称	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
购房客户	6,664,706.00	7.03	333,235.30
购房客户	6,424,859.12	6.78	1,927,457.74
购房客户	5,660,000.00	5.97	56,600.00
购房客户	3,161,319.53	3.33	948,395.86
购房客户	2,880,000.00	3.04	28,800.00
合计	24,790,884.65	26.15	3,294,488.90

### 6、因金融资产转移而终止确认的应收账款

本报告期内无因金融资产转移而终止确认的应收帐款。

### 7、转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本报告期内无转移应收帐款且继续涉入形成的资产、负债。

## (二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	75,184,073,916.37	68,575,268,431.45
合计	75,184,073,916.37	68,575,268,431.45

### 1、其他应收款项

#### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	29,083,138,839.00	23,285,098,939.70
1 至 2 年	10,690,668,258.86	32,255,298,978.74
2 至 3 年	28,671,111,149.21	9,905,218,875.37

账龄	期末余额	上年年末余额
3年以上	6,742,253,274.12	3,133,156,862.78
小计	75,187,171,521.19	68,578,773,656.59
减：坏账准备	3,097,604.82	3,505,225.14
合计	75,184,073,916.37	68,575,268,431.45

(2) 按分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按预期信用损失计提坏账准备的应收账款	75,187,171,521.19	100.00	3,097,604.82	0.004	75,184,073,916.37
合计	75,187,171,521.19	100.00	3,097,604.82		75,184,073,916.37

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按预期信用损失计提坏账准备的应收账款	68,578,773,656.59	100.00	3,505,225.14	0.005	68,575,268,431.45
合计	68,578,773,656.59	100.00	3,505,225.14		68,575,268,431.45

本公司采用预期信用损失模型计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额
1年以内	29,083,138,839.00
1至2年	10,690,668,258.86
2至3年	28,671,111,149.21
3年以上	6,742,253,274.12
合计	75,187,171,521.19
坏账准备	3,097,604.82
计提比例 (%)	0.004

(3) 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)	
年初余额	3,505,225.14			3,505,225.14
年初余额在本期	3,505,225.14			3,505,225.14
--转入第二阶段				

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

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)	
--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	407,620.32			407,620.32
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	3,097,604.82			3,097,604.82

(4) 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	2019 年度
期初余额	3,505,225.14
会计政策变更追溯调整影响额	
计提坏账准备	
收回/转回坏账准备	407,620.32
期末余额	3,097,604.82

(5) 本报告期无实际核销的其他应收款项情况。

(6) 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	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
富力地产(香港)有限公司	关联方往来款	3,304,200,000.52	3 年以上	4.39	
		240,000,000.00	2-3 年	0.32	
		521,810,000.00	1-2 年	0.69	
		201,139,757.01	1 年以内	0.27	
富力(哈尔滨)房地产开发有限公司	关联方往来款	2,501,190,101.13	3 年以上	3.33	
		386,081,803.43	2-3 年	0.51	
		126,899,096.23	1-2 年	0.17	
		141,183,644.21	1 年以内	0.19	
广州市白云区黄石街陈田经济联合社	合作诚意金	3,202,000,000.00	1 年以内	4.26	
广州市腾顺投资有限公司	关联方往来款	405,552,089.72	3 年以上	0.54	
		288,698,000.00	2-3 年	0.38	
		2,070,392,200.00	1-2 年	2.75	
		395,385,459.17	1 年以内	0.53	



广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末 余额合计数的比例(%)	坏账准备期 末余额
广州市中荔美投资有 限公司	合作诚意金	10,800,000.00	2-3 年	0.01	
		9,200,000.00	1-2 年	0.01	
		2,672,555,520.00	1 年以内	3.55	
合计		16,477,087,671.42		21.90	

(7) 涉及政府补助的其他应收款项

本报告期内无涉及政府补助的应收款项。

(8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

本报告期内无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(9) 转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额

本报告期内无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

(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
对子公司投资	28,586,772,787.75		28,586,772,787.75	27,171,784,958.75
对联营、合营企业投资	4,165,651,187.83		4,165,651,187.83	3,696,938,073.26
合计	32,752,423,975.58		32,752,423,975.58	30,868,723,032.01

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州市东园房地产开发有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
广州天力物业发展有限公司	4,500,000.00	265,500,000.00		270,000,000.00		
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		
富力地产集团有限公司	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		
天津富力城房地产开发有限公司	594,280,000.00			594,280,000.00		

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
广州富力国际空港综合物流园有限公司	9,500,000.00			9,500,000.00		
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		
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		

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
广州市华维装饰材料有限公司	50,394,774.02			50,394,774.02		
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		
广州富力足球俱乐部有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
广州圣景房地产开发有限公司	138,036,640.98			138,036,640.98		
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		
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	329,248,000.00			329,248,000.00		
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		
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		

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠海富力地产开发有限公司	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		
平安财富·安富 1 号房地产基金						
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		
深圳市悦盈股权投资企业(有限合伙)	14,700,000.00			14,700,000.00		
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	17,345,000.00			17,345,000.00		
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	263,750,000.00		64,082,171.00	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		
湛江启生投资有限公司						
湛江力竹房地产开发有限公司						
英德市国丰置业投资有限公司	102,525,327.12			102,525,327.12		

广州富力地产股份有限公司  
2019 年度  
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
乐昌市千山房地产有限公司	124,220,146.05			124,220,146.05		
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	4,900,000.00			4,900,000.00		
桂林富欣房地产开发有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
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		
合计	27,171,784,958.75	1,479,070,000.00	64,082,171.00	28,586,772,787.75		

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动						减值准备 期末余额			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润		计提减 值准备	其他	
1. 合营企业											
广州市富景房地产开发有限公司	2,521,601,596.98			331,817,913.32			-200,040,000.00				2,653,379,510.30
广州市森华房地产有限公司	450,350,406.99			49,295,946.95							499,646,353.94
广州市腾顺投资有限公司	17,337,224.08			-21,951,764.90					4,614,540.82		278,332,725.90
贵州大西南房地产开发有限公司	277,603,160.45			729,565.45							451,463,051.57
广西富雅投资有限公司	265,832,308.78			185,630,742.79							3,882,821,641.71
小计	3,532,724,697.28			545,522,403.61			-200,040,000.00		4,614,540.82		3,882,821,641.71
2. 联营企业											

被投资单位	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	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金股 利或利润			计提减 值准备	其他		
广州盛安创富投资管理有限公司	164,213,375.98			118,616,170.14									
河南建业富居投资有限公司	164,213,375.98			118,616,170.14									
小计	3,696,938,073.26			664,138,573.75									
合计									-200,040,000.00			4,614,540.82	4,165,651,187.83

(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	708,080,094.92	349,155,753.29	924,270,928.49	468,645,426.78
其他业务	6,832,330.52	7,622,008.07	1,385,993.80	716,066.59
合计	714,912,425.44	356,777,761.36	925,656,922.29	469,361,493.37

(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	5,026,676,882.38	3,730,449,677.49
权益法核算的长期股权投资收益	664,138,573.75	293,577,224.29
权益法核算的被投资单位超额亏损		
处置长期股权投资产生的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	3,345,797.43	
其他	-9,376,958.57	-595,784.00
合计	5,684,784,294.99	4,023,431,117.78

十六、补充资料

(一) 非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-19,570,112.89	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,221,670.41	
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		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	406,591.14	
对外委托贷款取得的损益		
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	651,109,312.63	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-29,247,354.35	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	289,896,258.34	
小计	897,816,365.28	
所得税影响额	-175,348,860.87	
少数股东权益影响额（税后）	2,257,577.36	
合计	724,725,081.77	

(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	12.21	2.71	2.71
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.20	2.49	2.49



(三) 境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

	净利润		净资产	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
按中国会计准则	916,672.00	872,888.00	7,976,925	6,982,984.00
按国际会计准则调整的项目及金额:				
同一控制下的企业合并	-87.00	-49.00	2,988	3,075.00
存货转投资性房地产	92,736.00			
按国际会计准则	1,009,321.00	872,839.00	7,979,913	6,986,059.00

2、2019 年度按香港会计准则披露的财务报告业经罗兵咸永道会计师事务所审计。

广州富力地产股份有限公司  
（加盖公章）  
二〇二〇年三月二十六日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000201906280040



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、许可、备案信息。

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围

审查企业会计报表, 并出具验资报告; 亦为企业基本建设、税务咨询、法律、法规须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动; 代理记账; 审计; 资产评估; 清算审计; 信息系统的集成; 企业管理咨询; 会计培训; 其他业务。

成立日期 2011年01月24日

合伙期限 2011年01月24日至 不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



登记机关

2019年06月28日

证书序号: 0001247



## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

# 会计师事务所 执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼



组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 31000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



证书序号：000396

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
立信会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟



证书号：34

发证时间：二〇一三年七月十七日

证书有效期至：二〇一五年七月十日



姓名 Full name 王建民  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1972-11-23  
 工作单位 Working unit 立信会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所  
 身份证号码 Identity card No. 420100721123083



王建民(440100110013), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2018〕58号。



440100110013



王建民(440100110013), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2019〕94号。



440100110013

证书编号: 440100110013  
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 01 月 01 日  
Date of Issuance /y /m /d

2012年4月30日换发



姓名 蔡洁瑜  
 Full name  
 性 别 女  
 Sex  
 出生日期 1972-08-30  
 Date of birth  
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙) 广东分所  
 Working unit  
 身份证号码 440104197208303727  
 Identity card No.



蔡洁瑜(440100020065), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2018) 68号。



440100020065

证书编号: 440100020065  
 No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 12 月 11 日  
 Date of Issuance /y /m /d  
 2012年4月30日换发



蔡洁瑜(440100020065), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019) 94号。



440100020065