

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

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 2025 年年度報告
2. 廣州富力地產股份有限公司 2025 年度審計報告

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，二零二六年四月二十九日

於本公告日期，本公司的執行董事為李思廉博士、張輝先生、相立軍先生及趙灝先生；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

(2025 年)

二〇二六年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者仔细阅读。

重大风险提示

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

1、营业收入下降及净利润为负的风险

房地产行业处于政策导向的止跌回稳阶段，公司在经营过程中可能面临市场需求收缩、房价下跌、销售回款乏力、成本费用刚性支出等外部因素，导致公司的房地产开发与销售难度增大、交付项目减少、项目盈利空间减小、资产减值增加等风险。公司 2025 年营业收入为 112.66 亿元，同比下降 37.52%，其中降幅主要来自于房地产开发与销售业务。受营业收入减少、毛利下降等因素影响，本公司 2025 年度录得亏损 164.87 亿元，亏损较 2024 年扩大 6.47%。

2、流动性紧张及偿付压力增加的风险

房地产行业属于资金密集型行业，项目开发具有周期长、投资大的特点。目前行业杠杆率继续上升，许多民营房企融资渠道受限，销售疲软和融资受限对货币资金形成双重挤压，叠加债务集中到期和偿债资金流出，公司可能面临流动资金紧张、有息债务规模增长、流动性继续减弱的风险。

3、受限资产较多的风险

截至 2025 年末，公司受限资产账面 671.56 亿元（2024 年末为 726.44 亿元），主要是抵押受限的存货和投资性房地产，此外，公司持有的部分子公司和联合营公司的股权被用于借款等融资目的的质押。

4、涉及多项诉讼的风险

公司因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件，公司正积极沟通并寻求务实可行的解决方案，但仍可能存在部分案件涉及资产被处置的风险。

敬请广大债券投资者注意投资风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	11
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	12
一、 公司债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	19
四、 公司债券募集资金使用情况.....	19
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	20
七、 中介机构情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	26
六、 负债情况.....	26
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	29
九、 对外担保情况.....	29
十、 重大诉讼情况.....	30
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	30
十二、 向普通投资者披露的信息.....	30
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	30
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	30
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.....	31
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	31
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	31
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	31
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	31
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	31
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	31
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	31
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	31
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	31
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	31
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	32
第六节 备查文件目录.....	33
财务报表.....	35
附件一： 发行人财务报表.....	35

释义

本公司、公司、集团、发行人、富力地产、富力集团	指	广州富力地产股份有限公司
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
公司章程	指	《广州富力地产股份有限公司公司章程》
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司所发行公司债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	广州富力地产股份有限公司
中文简称	富力地产
外文名称（如有）	Guangzhou R&F Properties Co.,Ltd.
外文缩写（如有）	R&F PROPERTIES
法定代表人	李思廉
注册资本（万元）	375,236.73
实缴资本（万元）	375,236.73
注册地址	广东省广州市 天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
办公地址	广东省广州市 天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
办公地址的邮政编码	510623
公司网址（如有）	www.rfchina.com
电子信箱	rf@rfchina.com

二、信息披露事务负责人

姓名	胡杰
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	集团副总经理、董事会秘书
联系地址	广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
电话	020-38882777
传真	020-38882777
电子信箱	rf@rfchina.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：李思廉、张力

报告期末实际控制人名称：李思廉、张力

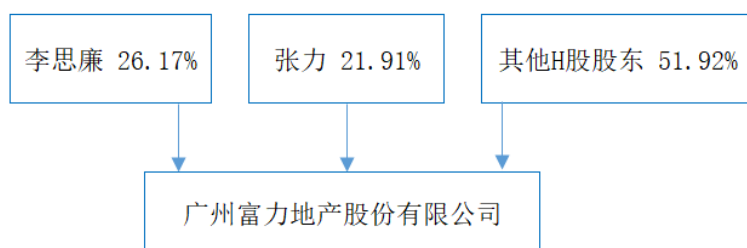
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：资信情况良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：李思廉、张力合计持股 48.08%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：李思廉、张力合计持股 48.08%，无受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人控股股东持有的公司股权未进行质押或存在其他争议情况。

实际控制人为自然人

适用 不适用

实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人实际控制人持有的公司股权未进行质押或存在其他争议情况。

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

适用 不适用

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：李思廉

发行人的董事长或执行董事：李思廉

发行人的其他董事：张辉、相立军、赵泓、张琳、李海伦、郑尔城、吴又华、王振邦

发行人的监事：陈量暖、赵祥林、张宇聪

发行人的总经理：无

发行人的财务负责人：朱玲

发行人的其他非董事高级管理人员：王珩、刘臻、张彦琦、杨晔、谢威、胡杰

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司成立于 1994 年，总部位于广州。经过三十多年发展，本公司已成为一家主营房地产开发业务的大型企业，同时在商业运营、酒店发展、文体旅游、医疗康养及设计建造等领域多元化发展。2005 年，公司于香港联交所主板上市（股票代码：2777）。2025 年公司实现协议销售额约 142.1 亿元，协议销售来自一百七十九项目，遍及一百零二个城市。截至 2025 年底，公司拥有土地储备总建筑面积约 4,586.3 万平方米，并拥有 22 家由知名酒店管理集团管理的豪华酒店。同时，公司运营中的投资性物业建筑面积约 187.1 万平方米。

在产品选择方面，公司以住宅地产为主、商业地产为辅，以产品销售为主、出租经营为辅，合理划分和发展住宅地产、商业地产（含投资性物业）。公司以总体发展战略中确定的核心城市为开发重点，秉承公司先进的开发理念和经营模式，主要发展高性价比的中高档住宅，实施滚动开发，保持业务经营的连贯性、创新性。在保证住宅产品市场竞争优势和盈利能力的同时，保持适当比例的写字楼、商场和服务式公寓项目，以此保证公司整体业务发展的平衡性。三十多年来，公司秉承“紧贴城市脉搏，构建美好生活”的发展策略，致力成为国际领先的美好生活运营商。

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

报告期内，国内房地产行业呈现深度调整、动态筑底的态势。整个行业处于下行周期的第四年，新房销售仍在回落，过去两年土地成交显著缩量，全国房屋新开工面积延续下行态势，当前市场仍处于“去库存”阶段。2025 年房地产开发投资下降 17.2%，降幅较 2024 年同期扩大；全年新建商品房销售面积同比下降约 8.7%，销售额下降 13.0%，房地产开发企业到位资金下降 13.4%，降幅均较 2024 年有所收窄。房地产行业在 2025 年的财务表现仍相对疲弱，协议销售收入未能覆盖对外支出。银行对房地产行业的信贷投放及行业再融资活动持续收缩。全国房地产市场出现一二及三四线城市销售情况分化，一二线城市市

场的交易活动持续逐步改善，三四线城市无论地价还是房价均持续承压。

公司持续持有庞大的土地储备、发展中物业及已落成物业，企业总资产规模近 2700 亿元，拥有土地储备可售面积约 3500 万平方米。同时，本公司实施稳健的业务发展策略，积极在国内城市拓展多元化市场，以维持及进一步增加市场竞争力。本公司经营具规模的五星级时尚酒店品牌组合，形成强大的酒店网络。此外，本公司持有相当规模、优质且具有吸引力的资产组合，并持续与潜在买家和投资者进行磋商。

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

报告期内，公司实现营业收入人民币 112.66 亿元，其中主要来自于房地产开发与销售，房地产开发与销售板块的营业收入为人民币 76.25 亿元，本年营业收入基于交付面积 106.50 万平方米，平均售价为每平方米人民币 7,160 元，平均售价较 2024 年有所提高。期间，投资性房地产的租金收入为人民币 6.32 亿元，酒店运营收入人民币 17.07 亿元。

报表期内，政府持续强调维持房地产市场稳定，全国出台楼市相关政策约 560 条，首付比例、房贷利率等均已降至历史最低水平。同时一线限购松绑，核心城市优化限购政策。在新建商品房方面，“好房子”成为政策与市场新导向，《中共中央关于制定“十五五”规划的建议》明确提出建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，2025 年超 15 个省份在政府工作报告中部署相关工作，新版《住宅项目规范》实施。受政策带动，公司 2025 年协议销售额较 2024 年提高 26.54%，2025 年协议销售月度波幅较 2024 年有所收窄。尽管政策有所调整，成交量有所增加，但未足以带出可持续复苏的信号，公司将继续关注债务管理、精细化降本增效和流动资金管理，以更强的韧劲迎接充满挑战的环境。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品（或服务）情况

(1)分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发与销售	76.25	68.61	10.02	67.68	115.17	107.64	6.54	63.87
商业物业租赁	6.32	-	100.00	5.61	8.33	-	100.00	4.62
酒店服务	17.07	12.22	28.41	15.15	43.73	36.60	16.30	24.25
其他服务	9.79	9.44	3.58	8.69	9.79	7.87	19.61	5.43
其他业务	3.23	5.43	-68.11	2.87	3.29	2.97	9.73	1.83
合计	112.66	95.70	15.05	100.00	180.31	155.08	13.99	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2)分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
住宅	房地产开发与销售	66.83	60.24	9.86	-34.45	-35.09	9.92
商业地产	房地产开发与销售	9.42	8.37	11.15	-28.74	-43.60	-191.02
酒店服务	酒店服务	17.07	12.22	28.41	-60.97	-66.61	74.29
合计	—	93.32	80.83	—	-41.27	-43.96	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

房地产开发与销售板块的营业收入从上年同期的人民币 115.17 亿元，下降 33.79%至本期的人民币 76.25 亿元；营业成本从上年同期的 107.64 亿元，下降 36.26%至本期的 68.61 亿元。其中，住宅的营业收入同比下降 34.45%，商业地产营业收入同比下降 28.74%。该板块营业收入和营业成本下降，是受融资及流动资金所限，导致新开工项目减少及交付面积减少。2025 年交付面积 106.50 万平方米，较 2024 年交付的 169.30 万平方米下降了 37.09%。

酒店服务板块的营业收入由上年同期的人民币 43.73 亿元，减少 60.97%至本期的人民币 17.07 亿元。该板块营业收入和营业成本减少主要由于部分子公司于 2024 年 9 月开始不纳入合并范围，该部分子公司间接持有的相关酒店于 2024 年 9 月后的营业收入和营业成本不纳入合并财务报表。酒店服务板块毛利率由去年同期的 16.30%提高至 28.41%，增幅 74.29%，毛利率增长原因是前述合并范围调整，部分毛利率较低的酒店不再纳入合并范围，因此整体毛利率上升。

其他服务的毛利率从 2024 年的 19.61%下降至 2025 年 3.58%，降幅 81.74%，原因是建筑行业竞争加剧，利润空间被压缩。

其他业务的营业成本较 2024 年增加 82.83%，毛利率下降 800%，是因本期出售的在建工程项目，成本较高，导致毛利率大幅下降。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

2025 年政府持续强调稳定房地产市场及推进行业长期健康发展，同时放宽与房地产有关的紧缩政策。尽管政策有所调整，房地产行业在 2025 年的财务表现仍相对疲软，行业周期处于“止跌回稳”的过渡期中，尚未显现可持续复苏的信号。行业的可持续复苏取决于

许多基本因素的改善，如供需平衡、终端客户增长、购买力提升及投资者信心恢复等，这些因素将进而带动银行信贷投放及再融资活动。

在房地产行业展现出更大的复苏韧性前，公司将继续专注于维持现金流以保证运营。依托充足的现货资源，公司将加大销售力度，提高营业额和产生现金流。2026 年，公司将优先进行境内及境外的负债管理，积极与银行、投资者及其他合作方沟通，处理因流动性紧张所引发的金融及法务纠纷，寻求务实可行的解决方案。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

消费者对购房保持审慎态度，房产交易量处于历史相对较低水平，协议销售业绩欠佳导致公司面临流动性限制和财务压力。同时资产价格下跌导致财务报表资产规模降低，毛利率进一步下降。此外，公司取得银行借款的能力受限，衍生自内部资源的资金减少，从资本市场再融资的能力受限，以上因素将影响公司的物业开发计划。

为应对外部经济、市场及融资方面带来的挑战，公司将侧重于已完工物业的销售，加快预售及收款；进一步开展资产出售，并用所获资金减少负债，优化资产负债表；同时采取成本控制措施，谨慎新增收购土地，合理规划运营开支；持续进行债务管理，包括但不限于境外及境内债务重组计划，与相关债权人商讨未偿贷款延期或再融资；及解决未决诉讼等。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

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

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	1.19
出售商品/提供劳务	4.81

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 101.00 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

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

是 否

具体违规情况及对债券持有人权益的影响：

公司于 2025 年 12 月 25 日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）下发的行政监管措施决定书《关于对广州富力地产股份有限公司予以书面警示的决定》（上证债监[2025]386 号）（以下简称《书面警示》）。因公司未及时就 2025 年 1 月至 6 月发生的债务逾期事项披露临时公告，上交所债券业务中心决定对广州富力地产股份有限公司予以书面警示。公司及相关人员收到《书面警示》后高度重视，将严格按照广东证监局的要求，以此为鉴、充分吸取教训。本公司及相关人员将持续加强对证券法律法规的学习，切实提高证券事务规范运作水平及信息披露质量。以上事项不会对公司的生产经营、财务状况和偿债能力产生重大不利影响。本公司将严格遵循债券信息披露要求，继续依法履行信息披露义务，切实维护债券持有人的合法利益。

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）
--------	------------------------------

) 品种一
2、债券简称	H16 富力 4
3、债券代码	136360
4、发行日	2016 年 4 月 7 日
5、起息日	2016 年 4 月 7 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2035 年 9 月 16 日
8、债券余额	16.82
9、截止报告期末的利率(%)	1.00
10、还本付息方式	<p>根据《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2025 年第四次债券持有人会议结果的公告》《广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2025 年分期偿付（第一次）公告》及《广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2026 年偿付公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。</p> <p>后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2025 年第四次债券持有人会议的通知》之《关于本期债券重组的议案》。</p>
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

1、债券名称	广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)品种一
2、债券简称	H16 富力 6
3、债券代码	135468
4、发行日	2016 年 5 月 16 日
5、起息日	2016 年 5 月 16 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 5 月 16 日
8、债券余额	9.86
9、截止报告期末的利率(%)	6.70
10、还本付息方式	<p>根据《关于广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》《关于广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品</p>

	<p>种一）2022 年第二次债券持有人会议决议的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2025 年第三次债券持有人会议结果的公告》《广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2025 年分期偿付（第一次）公告》及《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2026 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。</p> <p>后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2022 年第二次债券持有人会议的通知》之《关于调整“16 富力 06”兑付方案的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2024 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H16 富力 6”宽限期的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H16 富力 6”宽限期的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2025 年第三次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H16 富力 6”宽限期的议案》及《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）2026 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H16 富力 6”宽限期的议案》。</p>
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

1、债券名称	广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）品种二
2、债券简称	H19 富力 2
3、债券代码	155405
4、发行日	2019 年 5 月 8 日
5、起息日	2019 年 5 月 9 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最	无

近回售日	
7、到期日	2026 年 5 月 16 日
8、债券余额	3.77
9、截止报告期末的利率(%)	6.70
10、还本付息方式	<p>根据《关于广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》及《关于广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议决议的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2025 年第三次债券持有人会议结果的公告》《广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2025 年分期偿付（第一次）公告》及《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2026 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。</p> <p>后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议的通知》之《关于调整“19 富力 02”兑付方案的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2024 年第二次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H19 富力 2”宽限期的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2025 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H19 富力 2”宽限期的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2025 年第三次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H19 富力 2”宽限期的议案》及关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2026 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H19 富力 2”宽限期的议案》。</p>
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司,广发证券股份有限公司华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

1、债券名称	广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）品种二
2、债券简称	H16 富力 5
3、债券代码	136361
4、发行日	2016 年 4 月 7 日
5、起息日	2016 年 4 月 7 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 9 月 16 日
8、债券余额	9.49
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	<p>根据《关于广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2025 年第三次债券持有人会议结果的公告》及《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2026 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。</p> <p>后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于调整“16 富力 05”兑付方案的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2024 年第二次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H16 富力 5”宽限期的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2025 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H16 富力 5”宽限期的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2025 年第三次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H16 富力 5”宽限期的议案》及《关于召开广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2026 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H16 富力 5”宽限期的议案》。</p>
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司,中信证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

施	
---	--

注：于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

1、债券名称	广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）品种一
2、债券简称	H18 富力 8
3、债券代码	155061
4、发行日	2018 年 12 月 3 日
5、起息日	2018 年 12 月 4 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 9 月 16 日
8、债券余额	39.60
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	<p>根据《关于广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2025 年第三次债券持有人会议结果的公告》及《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2026 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。</p> <p>后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于调整“18 富力 08”兑付方案的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2024 年第二次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H18 富力 8”宽限期的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H18 富力 8”宽限期的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2025 年第三次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H18 富力 8”宽限期的议案》及《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）（品种一）2026 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H18 富力 8”宽限期的议案》。</p>
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司,广发证券股份有限公司,华泰联合证券有限责任公司,中信证券股份有限公司

13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

1、债券名称	广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）品种一
2、债券简称	H18 富力 1
3、债券代码	155106
4、发行日	2018 年 12 月 28 日
5、起息日	2019 年 1 月 3 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 9 月 16 日
8、债券余额	42.39
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	<p>根据《关于广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2024 年第二次债券持有人会议结果的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议结果的公告》《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2025 年第三次债券持有人会议结果的公告》及《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2026 年第一次债券持有人会议结果的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。</p> <p>后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于调整“18 富力 10”兑付方案的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2024 年第二次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H18 富力 1”宽限期的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2025 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H18 富力 1”宽限期的议案》、《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2025 年第三次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H18 富力 1”宽限期的议案》及《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）</p>

	2026 年第一次债券持有人会议的通知》之《关于给予“H18 富力 1”宽限期的议案》。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	招商证券股份有限公司, 广发证券股份有限公司, 华泰联合证券有限责任公司, 中信证券股份有限公司
13、受托管理人	招商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	作为特定债券转让
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

注：于上述本期债券兑付调整期间，发行人有权选择提前兑付本期债券本息之部分或全部。

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	136360;136361;135468;155106;155061;155405
债券简称	H16 富力 4; H16 富力 5; H16 富力 6; H18 富力 1; H18 富力 8; H19 富力 2
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内未触发选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

适用 不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：136360

债券简称	H16 富力 4
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为本期债券提供广西富雅投资有限公司 50%股权质押增信、苏州富景房地产开发有限公司 50%股权质押增信、龙门富力房地产开发有限公司 30%股权质押增信、广州富力空港假日酒店资产的抵押增信。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。

债券代码：135468

债券简称	H16 富力 6
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为本期债券提供包头市品富房地产开发有限公司 45%股权质押增信、广州花都狮岭（国际）皮革皮具城部分商铺的抵押增信、龙门富力房地产开发有限公司 30%股权质押增信、广州富力空港假日酒店资产的抵押增信。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。

债券代码：155405

债券简称	H19 富力 2
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为本期债券提供包头市品富房地产开发有限公司 20%股权质押增信、龙门富力房地产开发有限公司 30%股权质押增信、广州富力空港假日酒店资产的抵押增信。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。
报告期内增信机制、偿债计	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿

划及其他偿债保障措施的执行情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	债计划。
----------------------------------	------

债券代码：136361

债券简称	H16 富力 5
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为本期债券提供龙门富力房地产开发有限公司 70%股权、兰州富力城房地产开发有限公司 100%股权、渭南富力房地产开发有限公司 100%股权和海南富力房地产开发集团有限公司 92%股权质押增信。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。

债券代码：155061

债券简称	H18 富力 8
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为本期债券提供龙门富力房地产开发有限公司 70%股权、兰州富力城房地产开发有限公司 100%股权、渭南富力房地产开发有限公司 100%股权和海南富力房地产开发集团有限公司 92%股权质押增信。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。

债券代码：155106

债券简称	H18 富力 1
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	为本期债券提供龙门富力房地产开发有限公司 70%股权、兰州富力城房地产开发有限公司 100%股权、渭南富力房地产开发有限公司 100%股权和海南富力房地产开发集团有限公司 92%股权质押增信。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况以及对债券持有人利益	公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。

的影响（如有）	
---------	--

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号 4 楼
签字会计师姓名	滕海军、张正才

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136360;136361;135468;155061;155106;155405
债券简称	H16 富力 4;H16 富力 5;H16 富力 6;H18 富力 8;H18 富力 1;H19 富力 2
名称	招商证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区福田街道福华一路 111 号
联系人	招商证券富力地产债券项目组
联系电话	+86-755-82943666

（三）资信评级机构

适用 不适用

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2025 年审计报告，立信会计师事务所（特殊普通合伙）基于以下情形对发行人 2025 年度的财务报表形成无法表示意见： “如财务报表附注二（二）、持续经营所述，富力地产 2025 年度归属于母公司的净亏损为 163.11 亿元。富力地产 2025 年 12 月 31 日合并资产负债表中的货币资金余额（包括受限货币资金）为人民币 30.59 亿元。截至 2025 年 12 月 31 日，富力地产银行借款、境内外债券及其他借款合计 1,082.59 亿元，其中一年内到期的银行借款、境内外债券及其他

	借款合计人民币 1017.63 亿元，包括已到期未能偿还的银行借款及其他借款人民币 366.13 亿元，流动负债超过流动资产 470.42 亿元。富力地产无法偿还 2026 年 1 月 1 日至财务报表获批准报出日期间到期的银行借款及其他借款人民币 65.54 亿元，本金总额为人民币 842.21 亿元的银行借款及其他借款已违约或交叉违约。由于流动资金紧张，富力地产自 2024 年 8 月起未支付本金总额为 318.20 亿（约 45.27 亿美元）境外债的利息。此外，富力地产涉及多项与未偿还借款等事项有关的诉讼案件。这些事项和情况，连同财务报表附注二（二）所示的其他情况，表明存在可能导致对富力地产持续经营能力产生重大疑虑的多个重大不确定性，因此，我们无法判断富力地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。”
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	存在可能对公司持续经营能力产生重大疑虑的多个重大不确定性。

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
债权投资	债券投资	0.33	-86.77	减少系由于债权投资的公允价值下降所致。
其他权益工具投资	非交易性股权投资	1.03	-97.64	减少系因其他权益工具公允价值减少所致。
使用权资产	使用租赁房屋建筑物的权利	0.30	-38.69	减少系因由于使用权资产折旧所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值)	资产受限部分的 账面价值	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例(%)
货币资金	30.59	21.03		68.74
存货	1,448.03	347.42		23.99
固定资产	133.07	79.65		59.86
在建工程	29.10	5.40		18.55
投资性房地 产	287.55	199.14	199.14	69.25
无形资产	32.71	18.92		57.85
合计	1,961.04	671.56	—	—

此外，本公司持有的部分子公司和联合营企业的股权被用于借款等融资目的的质押。

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产 生的影响
一项境内资 产	58.10	-	58.10	借款抵押	到期如无法偿还 贷款，债权人可 能行使抵押权
一项境内资 产	50.91	-	50.91	借款抵押	到期如无法偿还 贷款，债权人可 能行使抵押权
一项境内资 产	38.34	-	38.34	借款抵押	到期如无法偿还 贷款，债权人可 能行使抵押权
一项境内资 产	38.89	-	38.89	借款抵押	到期如无法偿还 贷款，债权人可 能行使抵押权
一项境内资 产	28.00	-	28.00	借款抵押	到期如无法偿还 贷款，债权人可 能行使抵押权
一项境内资 产	27.01	-	27.01	借款抵押	到期如无法偿还 贷款，债权人可 能行使抵押权
一项境内资 产	20.95	-	20.95	借款抵押	到期如无法偿还 贷款，债权人可 能行使抵押权
一项境内资	20.67	-	20.67	借款抵押	到期如无法偿还

产					贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	17.34	-	17.34	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	14.37	-	14.37	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	10.96		10.96	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	10.23	-	10.23	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	9.78	-	9.78	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	9.60	-	9.60	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	8.39	-	8.39	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	7.75	-	7.75	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	6.97	-	6.97	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	6.96	-	6.96	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	6.95	-	6.95	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	6.26	-	6.26	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权
一项境内资产	6.03	-	6.03	借款抵押	到期如无法偿还贷款，债权人可能行使抵押权

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

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

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

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

无

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

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

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

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 290.99 亿元和 272.84 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-6.24%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	39.67	106.57	6.24	152.48	55.89%
银行贷款	67.28	44.72	-	112.00	41.05%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	-
其他有息债务	2.39	5.97	-	8.36	3.06%
合计	109.34	157.26	6.24	272.84	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 140.15 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 12.33 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,291.30 亿元和 1,318.36 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 2.10%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	108.28	387.22	5.38	500.88	37.99%
银行贷款	166.58	276.19	54.47	497.24	37.72%
非银行金融机构贷款	84.07	98.96	-	183.03	13.88%
其他有息债务	117.53	14.58	5.10	137.21	10.41%
合计	476.46	776.95	64.95	1,318.36	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 493.85 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 7.03 亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 355.17 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
公司信用类债券	发行人合并财务报表范围内公司	合格投资人	108.28	本息均逾期	到期未还	108.28	集团正在积极与债权人沟通，关注债权人的关切点，制定和落实解决方案。
银行贷款	发行人合并财务报表范围内公司	银行	163.30	本息均逾期	到期未还	163.30	集团正在积极与银行沟通，关注银行的关切点，制定和落实解决方案；部分项目已完成展期，后续将继续努力推动相关问题的解决。
非银行金融机构贷款	发行人合并财务报表范围内公司	信托、融资租赁公司等非银行金融机构	83.55	本息均逾期	到期未还	83.55	集团正在积极与相关金融机构沟通，关注金融机构的关切点，制定和落实解决方案；部分项目已完成展期，后

债务名称 (如为公司信用类债券的, 则填写债券代码和简称)	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
							将继续努力推动相关问题的解决。
其他有息债务	发行人合并财务报表范围内公司	其他	116.59	本息均逾期	到期未还	116.59	集团正在积极与相关机构沟通, 关注相关机构的关切点, 制定和落实解决方案; 部分项目已完成展期, 后续将继续努力推动相关问题的解决。

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的, 说明原因
短期借款	29.48	4.99	491.06	增加主要由于从银行获得新增贷款。
应交税费	182.47	139.11	31.17	增加系因应缴的税金增加。
应付债券	5.38	34.87	-84.56	减少系由于根据到期日将债券重分类至一年内到期。
租赁负债	0.19	0.34	-42.18	减少系用于公司正常支付租金, 租赁负债逐渐减少。
其他非流动负债	5.10	11.04	-53.85	减少系因根据合同及到期日将负债重分类至一年内到期。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末, 发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债:

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额: -161.27 亿元

报告期非经常性损益总额: -0.72 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的:

适用 不适用

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

适用 不适用

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

报告期末合并报表范围净亏损为 164.87 亿元，占上年末净资产的 63.02%。本年度产生净亏损的主要原因为：（1）中国房地产行业持续低迷，导致房地产开发业务的销售额和毛利润下降；（2）发展中物业、已落成持有待售物业及其他固定资产减值准备增加。

本公司预期 2026 年经营环境持续波动，协议销售量在扣除季节性 & 假期因素后仍面临压力，但价格波动预计会收窄，如果 2026 年的销售量及销售价格能保持稳定，有助于为房地产行业更广泛的正常化发展奠定基础。在持续波动的外部环境下，公司于 2025 年推进境外美元优先票据重组，该计划获得超过 77% 的批准，已推进至法院审判及正式落实阶段，该计划亦将成为公司 2026 年的优先处理事宜。此外，境内公司债 H16 富力 4 于 2025 年 11 月债券持有人会议中通过重组方案，公司将就余下的公司债券召开持有人会议，推进境内公司债整体重组事宜。境外美元优先票据重组及境内公司债重组方案如得以推进并完成，将显著优化公司的财务状况，并缓解短期流动性压力。并且，本集团持有可观的投资物业及酒店组合，带来增量经营物业现金流。本集团近年一直在进行境内外资产出售计划，并将继续寻求机会出售资产，投资组合中的部分资产优质且具有吸引力，未来这些资产将在出售完成时产生现金流。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：616.24 亿元

报告期末对外担保的余额：561.54 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-54.70 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：101.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末发行人合并口径净资产的 10%： 是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
广州市中荔美投资有限公司	合营公司	0.1	房地产开发	查询存在被执行人	信用担保、抵押担保、质押担保	58.40	2026 年 12 月 31 日	相关事项可能产生发行人的代偿义务，对发行人偿债能

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
								力产生不利影响
合计	—	—	—	—	—	58.40	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

原告姓名（名称）	被告姓名（名称）	案由	一审受理时间	一审受理法院	标的金额（如有）	目前所处的诉讼程序
某银行广州分行	广州富力国际医院有限公司	借款合同纠纷	2025 年	广州市中级人民法院	18.16 亿元	二审审理过程中，尚未判决
某资产管理公司	太原富力城房地产开发有限公司	借款合同纠纷	2025 年	广州市中级人民法院	9.01 亿元	一审审理过程中，尚未判决
国兴环球土地整理开发有限公司	富力（北京）地产开发有限公司	合同纠纷	2018 年	河北省高级人民法院	6.49 亿元	重审二审审理过程中，尚未判决

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

² 债券范围：报告期内存续专项品种债券的，无论批准报出日债券是否存续，均应披露。

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为广州富力地产股份有限公司 2025 年公司债券年报盖章页)



广州富力地产股份有限公司

2026 年 4 月 29 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 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	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,059,223,281.83	3,863,808,872.80
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,135,747,919.88	2,581,976,942.11
应收款项融资		
预付款项	1,260,264,283.44	1,436,853,919.73
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	40,925,821,000.36	31,596,322,118.59
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	144,802,624,276.68	165,146,731,420.86
合同资产	25,581,506.97	-
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,170,181,746.88	7,481,126,451.47
流动资产合计	198,379,444,016.04	212,106,819,725.56
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	32,671,232.50	246,980,613.80
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,219,830,766.55	11,065,540,226.96
其他权益工具投资	102,616,693.76	4,343,684,211.44

其他非流动金融资产		
投资性房地产	28,754,770,000.00	29,459,220,000.00
固定资产	13,306,877,379.03	14,158,969,457.03
在建工程	2,910,023,947.00	3,397,896,589.93
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	29,613,149.20	48,301,267.95
无形资产	3,270,664,456.13	3,790,437,507.16
开发支出		
商誉	29,203,554.02	29,203,554.02
长期待摊费用		
递延所得税资产	9,084,810,768.09	9,327,715,633.15
其他非流动资产		
非流动资产合计	67,741,081,946.28	75,867,949,061.44
资产总计	266,120,525,962.32	287,974,768,787.00
流动负债：		
短期借款	2,948,119,947.69	498,784,174.72
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	16,674,527.02	15,400,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	34,928,847,896.59	40,509,041,458.66
预收款项		
合同负债	21,122,544,040.45	23,530,371,191.30
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	484,504,587.52	503,239,380.94
应交税费	18,247,340,993.21	13,910,950,329.41
其他应付款	46,573,300,191.85	42,717,373,301.71
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	108,247,400,541.89	105,471,468,548.70
其他流动负债	12,852,710,983.10	16,660,027,198.12
流动负债合计	245,421,443,709.32	243,816,655,583.56

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,447,095,185.17	5,388,756,527.72
应付债券	538,413,888.62	3,486,934,813.84
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	19,375,536.40	33,509,951.59
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	8,225,518,712.24	7,981,551,374.73
其他非流动负债	509,615,010.69	1,104,307,129.42
非流动负债合计	14,740,018,333.12	17,995,059,797.30
负债合计	260,161,462,042.44	261,811,715,380.86
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,269,864,236.43	6,270,567,362.66
减：库存股		
其他综合收益	2,474,413,185.75	1,924,705,509.49
专项储备		
盈余公积	549,381,535.73	549,381,535.73
一般风险准备		
未分配利润	-19,344,962,528.89	1,131,755,378.41
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	-6,298,936,226.98	13,628,777,130.29
少数股东权益	12,258,000,146.86	12,534,276,275.85
所有者权益（或股东权益）合计	5,959,063,919.88	26,163,053,406.14
负债和所有者权益（或股东权益）总计	266,120,525,962.32	287,974,768,787.00

公司负责人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉璜

母公司资产负债表

2025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	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：		

货币资金	43,833,207.21	150,042,320.43
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,605,490,066.22	1,617,810,212.19
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	77,143,605,530.07	79,858,044,926.14
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,268,346,625.87	1,565,833,429.87
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,585,898.45	1,558,619.83
流动资产合计	80,062,861,327.82	83,193,289,508.46
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	30,262,551,398.11	33,051,797,066.74
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	269,270,000.00	278,420,000.00
固定资产	210,219,809.32	219,548,949.85
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	121,504,970.28	148,579,782.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	-	1,077,295,901.20
其他非流动资产		
非流动资产合计	30,863,546,177.71	34,775,641,700.70
资产总计	110,926,407,505.53	117,968,931,209.16
流动负债：		

短期借款	2,554,872,001.07	-
交易性金融负债	16,674,527.02	15,400,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	913,579,510.39	914,869,502.65
预收款项		
合同负债	469,982.02	469,982.02
应付职工薪酬	28,420,278.80	7,406,631.29
应交税费	1,338,481,119.50	123,668,890.01
其他应付款	80,223,246,704.65	77,353,207,205.92
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	23,111,250,640.60	23,646,266,847.32
其他流动负债	555,660,627.40	1,596,675,914.21
流动负债合计	108,742,655,391.45	103,657,964,973.42
非流动负债：		
长期借款	-	116,900,000.00
应付债券	623,605,598.62	3,511,230,813.84
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	6,004,582.75	-
其他非流动负债		
非流动负债合计	629,610,181.37	3,628,130,813.84
负债合计	109,372,265,572.82	107,286,095,787.26
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,270,947,580.45	6,270,947,580.45
减：库存股		
其他综合收益	88,848,193.65	88,848,193.65
专项储备		
盈余公积	549,381,535.73	549,381,535.73

未分配利润	-9,107,402,721.12	21,290,768.07
所有者权益（或股东权益）合计	1,554,141,932.71	10,682,835,421.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计	110,926,407,505.53	117,968,931,209.16

公司负责人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉琪

合并利润表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
一、营业总收入	11,266,434,576.80	18,030,997,462.43
其中：营业收入	11,266,434,576.80	18,030,997,462.43
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	19,871,297,938.25	27,155,184,150.91
其中：营业成本	9,570,079,155.21	15,507,584,607.66
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	2,585,407,959.47	2,098,647,198.44
销售费用	737,010,010.76	1,060,939,592.76
管理费用	2,141,342,662.42	2,623,996,746.99
研发费用		
财务费用	4,837,458,150.39	5,864,016,005.06
其中：利息费用	5,560,271,398.93	5,558,475,335.28
利息收入	114,514,623.23	44,854,610.32
加：其他收益	288,236,816.00	158,477,539.99
投资收益（损失以“-”号填列）	1,031,102,767.75	-330,350,603.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-12,501,914.54	-182,098,882.11
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）	-745,734,618.67	-965,494,097.47
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,192,889,312.29	-603,305,559.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,808,852,169.96	-2,909,538,283.83
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-284,526,579.06	-2,021,986.14
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-15,317,526,457.68	-13,776,419,679.32
加：营业外收入	457,373,743.22	38,886,320.40
减：营业外支出	1,267,127,929.42	807,121,834.19
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-16,127,280,643.88	-14,544,655,193.11
减：所得税费用	359,472,490.42	940,222,535.04
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-16,486,753,134.30	-15,484,877,728.15
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-16,486,753,134.30	-15,484,877,728.15
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）	-16,310,735,709.42	-15,405,425,625.82
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-176,017,424.88	-79,452,102.33
六、其他综合收益的税后净额	-3,616,274,521.62	-90,632,580.60
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-3,616,274,521.62	-90,632,580.60
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-4,241,967,517.68	-226,690,456.24
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-4,241,967,517.68	-226,690,456.24
（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	625,692,996.06	136,057,875.64
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	409,052.79	1,347,679.65

(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	639,068,350.47	161,450,018.61
(9) 其他	-13,784,407.20	-26,739,822.62
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-20,103,027,655.92	-15,575,510,308.75
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-19,927,010,231.04	-15,496,058,206.42
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-176,017,424.88	-79,452,102.33
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	-4.35	-4.11
(二) 稀释每股收益(元/股)	-4.35	-4.11

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉璜

母公司利润表
2025 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2025 年年度	2024 年年度
一、营业收入	111,616,953.66	201,637,984.22
减：营业成本	65,072,156.86	33,202,151.99
税金及附加	170,811,057.52	772,218,137.36
销售费用	2,281,812.68	7,497,516.67
管理费用	206,775,457.89	243,933,276.32
研发费用		
财务费用	183,537,267.81	407,219,973.77
其中：利息费用	1,656,508,660.98	1,790,655,909.77
利息收入	1,472,976,513.22	1,395,605,385.55
加：其他收益	15,928,078.09	11,486,205.79
投资收益（损失以“－”号填列）	1,180,355,999.87	469,438,760.93

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	318,504,209.31	311,108,235.63
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）	-9,150,000.00	-6,429,228.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,081,059,181.05	-63,159,926.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,564,839,369.87	-7,989,528.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8,149,543.45	-44,841.72
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,967,475,728.61	-859,131,629.84
加：营业外收入	1,527,752.00	567,569.08
减：营业外支出	79,445,028.63	32,567,257.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,045,393,005.24	-891,131,318.67
减：所得税费用	1,083,300,483.95	-96,201,118.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,128,693,489.19	-794,930,200.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,128,693,489.19	-794,930,200.60
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-	-11,397,803.50
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-11,397,803.50
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变		

动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	-	-11,397,803.50
六、综合收益总额	-9,128,693,489.19	-806,328,004.10
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉瑛

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	12,716,927,827.34	15,653,611,503.19
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	612,788,974.20	599,169,821.77
经营活动现金流入小计	13,329,716,801.54	16,252,781,324.96
购买商品、接受劳务支付的现	6,953,508,103.03	10,709,458,888.47

金		
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,422,058,110.21	2,236,709,628.79
支付的各项税费	1,051,826,431.48	1,162,537,683.72
支付其他与经营活动有关的现金	952,811,750.31	2,132,520,426.33
经营活动现金流出小计	10,380,204,395.03	16,241,226,627.31
经营活动产生的现金流量净额	2,949,512,406.51	11,554,697.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	420,601,771.76
取得投资收益收到的现金	23,236,736.78	3,423,677.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	45,600,925.05	45,958,618.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-273,938,881.00	407,879,463.57
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-205,101,219.17	877,863,530.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,721,642.23	82,497,673.76
投资支付的现金	12,066,400.00	-
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	28,788,042.23	82,497,673.76
投资活动产生的现金流量净额	-233,889,261.40	795,365,856.98
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		

取得借款收到的现金	352,673,208.74	883,655,507.22
收到其他与筹资活动有关的现金	246,133,856.19	472,490,431.53
筹资活动现金流入小计	598,807,064.93	1,356,145,938.75
偿还债务支付的现金	1,734,810,466.59	1,248,287,538.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,307,034,628.07	1,395,866,044.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	146,451,370.12	484,679,204.30
筹资活动现金流出小计	3,188,296,464.78	3,128,832,786.63
筹资活动产生的现金流量净额	-2,589,489,399.85	-1,772,686,847.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	42,680,526.92	25,947,654.06
五、现金及现金等价物净增加额	168,814,272.18	-939,818,639.19
加：期初现金及现金等价物余额	787,384,945.98	1,727,203,585.17
六、期末现金及现金等价物余额	956,199,218.16	787,384,945.98

公司负责人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉璜

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	11,278,543.18
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	354,700,837.71	216,944,173.54
经营活动现金流入小计	354,700,837.71	228,222,716.72
购买商品、接受劳务支付的现金	10,386.64	19,578.20
支付给职工及为职工支付的现金	24,665,720.51	28,453,754.35
支付的各项税费	7,317,235.03	11,231,584.92
支付其他与经营活动有关的现金	30,883,906.83	425,227,839.11
经营活动现金流出小计	62,877,249.01	464,932,756.58
经营活动产生的现金流量净额	291,823,588.70	-236,710,039.86
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	-	201,654,544.47
收到其他与筹资活动有关的现金	105,197,139.62	39,735,576.20
筹资活动现金流入小计	105,197,139.62	241,390,120.67
偿还债务支付的现金	245,940,794.64	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,835,162.72	193,567.00
支付其他与筹资活动有关的现金	98,793,113.90	-
筹资活动现金流出小计	398,569,071.26	193,567.00
筹资活动产生的现金流量净额	-293,371,931.64	241,196,553.67
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	-1,548,342.94	4,486,513.81
加：期初现金及现金等价物余额	5,056,417.92	569,904.11
六、期末现金及现金等价物余额	3,508,074.98	5,056,417.92

公司负责人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉瑛

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年度审计报告（合并）

广州富力地产股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025年01月01日至2025年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-2
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	1-104



审计报告

信会师报字[2026]第 ZC30003 号

广州富力地产股份有限公司全体股东：

一、无法表示意见

我们接受委托，审计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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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。

我们不对后附的富力地产财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

如财务报表附注二（二）、持续经营所述，富力地产 2025 年度归属于母公司的净亏损为 163.11 亿元。富力地产 2025 年 12 月 31 日合并资产负债表中的货币资金余额（包括受限货币资金）为人民币 30.59 亿元。截至 2025 年 12 月 31 日，富力地产银行借款、境内外债券及其他借款合计 1,082.59 亿元，其中一年内到期的银行借款、境内外债券及其他借款合计人民币 1017.63 亿元，包括已到期未能偿还的银行借款及其他借款人民币 366.13 亿元，流动负债超过流动资产 470.42 亿元。富力地产无法偿还 2026 年 1 月 1 日至财务报表获批准报出日期间到期的银行借款及其他借款人民币 65.54 亿元，本金总额为人民币 842.21 亿元的银行借款及其他借款已违约或交叉违约。由于流动资金紧张，富力地产自 2024 年 8 月起未支付本金总额为 318.20 亿（约 45.27 亿美元）境外债的利息。此外，富力地产涉及多项与未偿还借款等事项有关的诉讼案件。这些事项和情况，连同财务报表附注二（二）所示的其他情况，表明存在可能导致对富力地产持续经营能力产生重大疑虑的多个重大不确定性，因此，我们无法判断富力地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。

三、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。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对富力地产的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。



中国注册会计师：滕海军
(项目合伙人)



中国注册会计师：张正才



中国·上海

2026年3月31日



(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	3,059,223,281.83	3,863,808,872.80
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	2,135,747,919.88	2,581,976,942.11
应收款项融资			
预付款项	(三)	1,260,264,283.44	1,436,853,919.73
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(四)	40,925,821,000.36	31,596,322,118.59
买入返售金融资产			
存货	(五)	144,802,624,276.68	165,146,731,420.86
其中: 数据资源			
合同资产	(六)	25,581,506.97	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	6,170,181,746.88	7,481,126,451.47
流动资产合计		198,379,444,016.04	212,106,819,725.56
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资	(八)	32,671,232.50	246,980,613.80
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九)	10,219,830,766.55	11,065,540,226.96
其他权益工具投资	(十)	102,616,693.76	4,343,684,211.44
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十一)	28,754,770,000.00	29,459,220,000.00
固定资产	(十二)	13,306,877,379.03	14,158,969,457.03
在建工程	(十三)	2,910,023,947.00	3,397,896,589.93
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十四)	29,613,149.20	48,301,267.95
无形资产	(十五)	3,270,664,456.13	3,790,437,507.16
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉	(十六)	29,203,554.02	29,203,554.02
长期待摊费用			
递延所得税资产	(十七)	9,084,810,768.09	9,327,715,633.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		67,741,081,946.28	75,867,949,061.44
资产总计		266,120,525,962.32	287,974,768,787.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



广州富力地产股份有限公司
合并资产负债表(续)

2025年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款	(十八)	2,948,119,947.69	498,784,174.72
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	(十九)	16,674,527.02	15,400,000.00
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(二十)	34,928,847,896.59	40,509,041,458.66
预收款项			
合同负债	(二十一)	21,122,544,040.45	23,530,371,191.30
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(二十二)	484,504,587.52	503,239,380.94
应交税费	(二十三)	18,247,340,993.21	13,910,950,329.41
其他应付款	(二十四)	46,573,300,191.85	42,717,373,301.71
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	(二十五)	108,247,400,541.89	105,471,468,548.70
其他流动负债	(二十六)	12,852,710,983.10	16,660,027,198.12
流动负债合计		245,421,443,709.32	243,816,655,583.56
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	(二十七)	5,447,095,185.17	5,388,756,527.72
应付债券	(二十八)	538,413,888.62	3,486,934,813.84
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	(二十九)	19,375,536.40	33,509,951.59
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(十七)	8,225,518,712.24	7,981,551,374.73
其他非流动负债	(三十)	509,615,010.69	1,104,307,129.42
非流动负债合计		14,740,018,333.12	17,995,059,797.30
负债合计		260,161,462,042.44	261,811,715,380.86
所有者权益:			
股本	(三十一)	3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	(三十二)	6,269,864,236.43	6,270,567,362.66
减: 库存股			
其他综合收益	(三十三)	2,474,413,185.75	1,924,705,509.49
专项储备	(三十四)		
盈余公积	(三十五)	549,381,535.73	549,381,535.73
一般风险准备			
未分配利润	(三十六)	-19,344,962,528.89	1,131,755,378.41
归属于母公司所有者权益合计		-6,298,936,226.98	13,628,777,130.29
少数股东权益		12,258,000,146.86	12,534,276,275.85
所有者权益合计		5,959,063,919.88	26,163,053,406.14
负债和所有者权益总计		266,120,525,962.32	287,974,768,787.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

朱玲

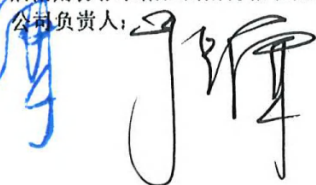
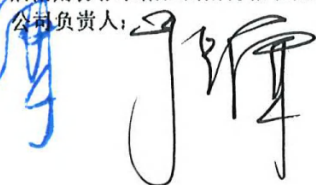
邓泉瑛



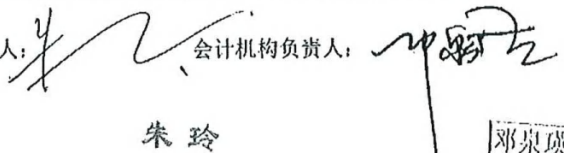
广州富力地产股份有限公司
 母公司资产负债表
 2025年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十六	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		43,833,207.21	150,042,320.43
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	1,605,490,066.22	1,617,810,212.19
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(二)	77,143,605,530.07	79,858,044,926.14
存货		1,268,346,625.87	1,565,833,429.87
其中: 数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,585,898.45	1,558,619.83
流动资产合计		80,062,861,327.82	83,193,289,508.46
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	30,262,551,398.11	33,051,797,066.74
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		269,270,000.00	278,420,000.00
固定资产		210,219,809.32	219,548,949.85
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		121,504,970.28	148,579,782.91
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			1,077,295,901.20
其他非流动资产			
非流动资产合计		30,863,546,177.71	34,775,641,700.70
资产总计		110,926,407,505.53	117,968,931,209.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人: 


主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 
 朱玲

邓泉瑛



广州富力地产股份有限公司
 母公司资产负债表(续)
 2025年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注十六	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款		2,554,872,001.07	
交易性金融负债		16,674,527.02	15,400,000.00
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		913,579,510.39	914,869,502.65
预收款项			
合同负债		469,982.02	469,982.02
应付职工薪酬		28,420,278.80	7,406,631.29
应交税费		1,338,481,119.50	123,668,890.01
其他应付款		80,223,246,704.65	77,353,207,205.92
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		23,111,250,640.60	23,646,266,847.32
其他流动负债		555,660,627.40	1,596,675,914.21
流动负债合计		108,742,655,391.45	103,657,964,973.42
非流动负债:			
长期借款			116,900,000.00
应付债券		623,605,598.62	3,511,230,813.84
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		6,004,582.75	
其他非流动负债			
非流动负债合计		629,610,181.37	3,628,130,813.84
负债合计		109,372,265,572.82	107,286,095,787.26
所有者权益:			
股本		3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		6,270,947,580.45	6,270,947,580.45
减: 库存股			
其他综合收益		88,848,193.65	88,848,193.65
专项储备			
盈余公积		549,381,535.73	549,381,535.73
未分配利润		-9,107,402,721.12	21,290,768.07
所有者权益合计		1,554,141,932.71	10,682,835,421.90
负债和所有者权益总计		110,926,407,505.53	117,968,931,209.16

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

朱玲

邓泉瑛



(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(三十七)	11,266,434,576.80	18,030,997,462.43
其中：营业收入	(三十七)	11,266,434,576.80	18,030,997,462.43
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		19,871,297,938.25	27,155,184,150.91
其中：营业成本	(三十七)	9,570,079,155.21	15,507,584,607.66
税金及附加	(三十八)	2,585,407,959.47	2,098,647,198.44
销售费用	(三十九)	737,010,010.76	1,060,939,592.76
管理费用	(四十)	2,141,342,662.42	2,623,996,746.99
研发费用			
财务费用	(四十一)	4,837,458,150.39	5,864,016,005.06
其中：利息费用		5,560,271,398.93	5,558,475,335.28
利息收入		114,514,623.23	44,854,610.32
加：其他收益	(四十二)	288,236,816.00	158,477,539.99
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十三)	1,031,102,767.75	-330,350,603.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-12,501,914.54	-182,098,882.11
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）	(四十四)	-745,734,618.67	-965,494,097.47
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(四十五)	-3,192,889,312.29	-603,305,559.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(四十六)	-3,808,852,169.96	-2,909,538,283.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(四十七)	-284,526,579.06	-2,021,986.14
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-15,317,526,457.68	-13,776,419,679.32
加：营业外收入	(四十八)	457,373,743.22	38,886,320.40
减：营业外支出	(四十九)	1,267,127,929.42	807,121,834.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-16,127,280,643.88	-14,544,655,193.11
减：所得税费用	(五十)	359,472,490.42	940,222,535.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,486,753,134.30	-15,484,877,728.15
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,486,753,134.30	-15,484,877,728.15
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）		-16,310,735,709.42	-15,405,425,625.82
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-176,017,424.88	-79,452,102.33
六、其他综合收益的税后净额		-3,616,274,521.62	-90,632,580.60
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,616,274,521.62	-90,632,580.60
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-4,241,967,517.68	-226,690,456.24
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-4,241,967,517.68	-226,690,456.24
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		625,692,996.06	136,057,875.64
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		409,052.79	1,347,679.65
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额		639,068,350.47	161,450,018.61
7. 其他		-13,784,407.20	-26,739,822.62
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		-20,103,027,655.92	-15,575,510,308.75
归属于母公司所有者的综合收益总额		-19,927,010,231.04	-15,496,058,206.42
归属于少数股东的综合收益总额		-176,017,424.88	-79,452,102.33
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	(五十一)	-4.35	-4.11
（二）稀释每股收益（元/股）	(五十一)	-4.35	-4.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人：

主管会计工作负责人：
会计机构负责人：
朱 琳 邓泉盛



2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	111,616,953.66	201,637,984.22
减: 营业成本	(四)	65,072,156.86	33,202,151.99
税金及附加		170,811,057.52	772,218,137.36
销售费用		2,281,812.68	7,497,516.67
管理费用		206,775,457.89	243,933,276.32
研发费用			
财务费用		183,537,267.81	407,219,973.77
其中: 利息费用		1,656,508,660.98	1,790,655,909.77
利息收入		1,472,976,513.22	1,395,605,385.55
加: 其他收益		15,928,078.09	11,486,205.79
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五)	1,180,355,999.87	469,438,760.93
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		318,504,209.31	311,108,235.63
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)		-9,150,000.00	-6,429,228.39
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-6,081,059,181.05	-63,159,926.54
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-2,564,839,369.87	-7,989,528.02
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		8,149,543.45	-44,841.72
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-7,967,475,728.61	-859,131,629.84
加: 营业外收入		1,527,752.00	567,569.08
减: 营业外支出		79,445,028.63	32,567,257.91
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-8,045,393,005.24	-891,131,318.67
减: 所得税费用		1,083,300,483.95	-96,201,118.07
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-9,128,693,489.19	-794,930,200.60
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-9,128,693,489.19	-794,930,200.60
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			-11,397,803.50
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			-11,397,803.50
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			-11,397,803.50
六、综合收益总额		-9,128,693,489.19	-806,328,004.10
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

广州富力地产股份有限公司
合并现金流量表
2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,716,927,827.34	15,653,611,503.19
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	(五十二)	612,788,974.20	599,169,821.77
经营活动现金流入小计		13,329,716,801.54	16,252,781,324.96
购买商品、接受劳务支付的现金		6,953,508,103.03	10,709,458,888.47
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			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,422,058,110.21	2,236,709,628.79
支付的各项税费		1,051,826,431.48	1,162,537,683.72
支付其他与经营活动有关的现金	(五十二)	952,811,750.31	2,132,520,426.33
经营活动现金流出小计		10,380,204,395.03	16,241,226,627.31
经营活动产生的现金流量净额		2,949,512,406.51	11,554,697.65
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			420,601,771.76
取得投资收益收到的现金		23,236,736.78	3,423,677.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		45,600,925.05	45,958,618.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-273,938,881.00	407,879,463.57
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-205,101,219.17	877,863,530.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,721,642.23	82,497,673.76
投资支付的现金		12,066,400.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		28,788,042.23	82,497,673.76
投资活动产生的现金流量净额		-233,889,261.40	795,365,856.98
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		352,673,208.74	883,655,507.22
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十二)	246,133,856.19	472,490,431.53
筹资活动现金流入小计		598,807,064.93	1,356,145,938.75
偿还债务支付的现金		1,734,810,466.59	1,248,287,538.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,307,034,628.07	1,395,866,044.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十二)	146,451,370.12	484,679,204.30
筹资活动现金流出小计		3,188,296,464.78	3,128,832,786.63
筹资活动产生的现金流量净额		-2,589,489,399.85	-1,772,686,847.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		42,680,526.92	25,947,654.06
五、现金及现金等价物净增加额		168,814,272.18	-939,818,639.19
加：期初现金及现金等价物余额		787,384,945.98	1,727,203,585.17
六、期末现金及现金等价物余额		956,199,218.16	787,384,945.98

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

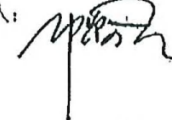
公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：




朱子

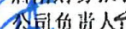


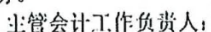
邓泉瑛

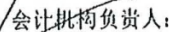
广州富力地产股份有限公司
 母公司现金流量表
 2025 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			11,278,543.18
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		354,700,837.71	216,944,173.54
经营活动现金流入小计		354,700,837.71	228,222,716.72
购买商品、接受劳务支付的现金		10,386.64	19,578.20
支付给职工以及为职工支付的现金		24,665,720.51	28,453,754.35
支付的各项税费		7,317,235.03	11,231,584.92
支付其他与经营活动有关的现金		30,883,906.83	425,227,839.11
经营活动现金流出小计		62,877,249.01	464,932,756.58
经营活动产生的现金流量净额		291,823,588.70	-236,710,039.86
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			201,654,544.47
收到其他与筹资活动有关的现金		105,197,139.62	39,735,576.20
筹资活动现金流入小计		105,197,139.62	241,390,120.67
偿还债务支付的现金		245,940,794.64	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,835,162.72	193,567.00
支付其他与筹资活动有关的现金		98,793,113.90	
筹资活动现金流出小计		398,569,071.26	193,567.00
筹资活动产生的现金流量净额		-293,371,931.64	241,196,553.67
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			
加: 期初现金及现金等价物余额		5,056,417.92	569,904.11
六、期末现金及现金等价物余额			
		3,508,074.98	5,056,417.92

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

朱朱玲

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



项目	股本		其他权益工具		资本公积	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		
	股本	其他权益工具	其他权益工具				其他综合收益	专项储备								资本公积	一般风险准备
			优先股	永续债													
一、上年年末余额	3,752,367,344.00				6,270,567,362.66		1,924,705,509.49		549,381,535.73			1,131,755,578.41	13,628,774,150.29		26,165,053,406.14		
加:会计政策变更																	
前期差错更正																	
同一控制下企业合并																	
其他																	
二、本年年末余额	3,752,367,344.00				6,270,567,362.66		1,924,705,509.49		549,381,535.73			1,131,755,578.41	13,628,774,150.29		26,165,053,406.14		
三、本年年末变动额(减少以“-”号填列)					-703,126.23		549,707,576.26					-20,476,271,907.50	-19,927,715,357.27		-20,203,989,486.26		
(一)综合收益总额							-3,616,274,521.62					-16,310,735,209.42	-19,927,010,251.04		-20,105,027,655.92		
(二)所有者投入和减少资本															-19,158,550.15		
1.所有者投入的普通股															-19,158,550.15		
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															-81,000,153.96		
1.提取盈余公积															-81,000,153.96		
2.提取一般风险准备																	
3.对所有者(或股东)的分派															-81,000,153.96		
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.其他综合收益结转留存收益																	
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、本年年末余额	3,752,367,344.00				6,269,864,236.43		2,474,413,185.75		549,381,535.73			-19,344,962,578.99	-4,398,036,226.98		5,959,063,919.88		

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


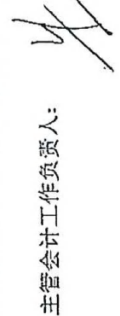

朱玲

财务报表第9页

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

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	股本		其他权益工具		资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	小计
	优先股	永续债	其他	其他										
一、上年年末余额	3,752,367,344.00			6,270,567,362.66		2,015,338,090.09		549,381,555.73			16,537,181,004.23	29,124,653,356.71	12,696,291,915.95	41,821,127,252.66
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	3,752,367,344.00			6,270,567,362.66		2,015,338,090.09		549,381,555.73			16,537,181,004.23	29,124,653,356.71	12,696,291,915.95	41,821,127,252.66
三、本年年末余额														
(一) 综合收益总额						-90,632,580.60					-15,405,425,625.82	-15,496,058,206.42	-162,015,640.10	-15,658,073,846.52
(二) 所有者投入和减少资本						-90,632,580.60					-15,405,425,625.82	-15,496,058,206.42	-79,452,102.33	-15,575,510,308.75
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分派														
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. 本期计提														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	3,752,367,344.00			6,270,567,362.66		1,924,705,509.49		549,381,555.73			1,131,255,378.41	13,628,777,130.29	12,531,276,275.85	26,160,053,406.14

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

公司负责人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 

朱玲

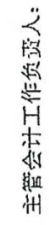
财务报表第 10 页

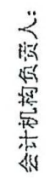
广州富力地产股份有限公司
母公司所有者权益变动表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本		其他权益工具		资本公积	其他综合收益	
	优先股	永续债	其他	库存股			
一、上年年末余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45	88,848,193.65	10,682,835,421.90
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45	88,848,193.65	10,682,835,421.90
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							
(一) 综合收益总额							
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本期期末余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45	88,848,193.65	1,554,141,952.71

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

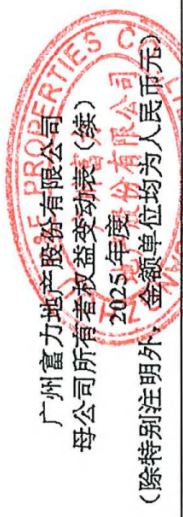
公司负责人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

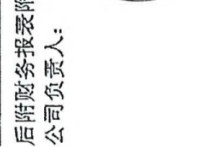
朱玲

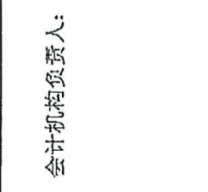
朱玲



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

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	其他	其他							
一、上年年末余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		100,245,997.15		549,381,535.73	816,220,968.67	11,489,163,426.00
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		100,245,997.15		549,381,535.73	816,220,968.67	11,489,163,426.00
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-11,397,803.50			-794,930,200.60	-806,328,004.10
(一) 综合收益总额							-11,397,803.50			-794,930,200.60	-806,328,004.10
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,752,367,344.00				6,270,947,580.45		88,848,193.65		549,381,535.73	21,290,768.07	10,682,835,421.90

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

会计机构负责人: 

朱玲

财务报表

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

一、 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 3,752,367,344.00 元。

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

本公司统一社会信用代码为 91440101190548279L。

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

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 3 月 31 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

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

（二） 持续经营

本公司 2025 年度归属母公司亏损 163.11 亿元，截至 2025 年 12 月 31 日，公司流动负债超过流动资产约人民币 470.42 亿元。本公司的银行借款、境内外债券及其他借款总额为人民币 1,082.59 亿元，其中人民币 1,017.63 亿元将于未来十二个月内

到期偿还，而公司的货币资金总额（包括受限货币资金）为人民币 30.59 亿元。此外，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无法按约定还款日期偿还若干银行及其他借款人民币 366.13 亿元，且于 2025 年 12 月 31 日之后，本公司无法偿还自 2026 年 1 月 1 日至公司财务报表获批准报出日到期的若干银行及其他借款人民币 65.54 亿元。因此，本金总额为人民币 842.21 亿元的银行借款及其他借款已违约或交叉违约。本公司已收到针对以上违约借款的若干催款信、催款通知及法律函件。

由于流动资金紧张，本公司自 2024 年 8 月起，本公司未能支付本金总额为 318.20 亿（约 45.27 亿美元）境外债的利息。

此外，公司还涉入多项与未偿还借款、建筑纠纷及其他事项有关的诉讼案件。

鉴于上述情况，公司管理层已仔细考虑本公司自 2025 年 12 月 31 日起未来 18 个月的现金流预测（以下简称“现金流预测”），并已充分考虑导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项，并据此制定若干计划及措施，以确保公司拥有充足的财务资源以持续经营并偿还到期债务。本公司已采取或将采取若干计划及措施以使本公司拥有充足财务资源履行到期的财务承诺，包括但不限于下列计划及措施：

1、境外重组

于 2024 年 12 月 16 日，本公司公告一项有关其境外债务（以下简称“范围内债务”）重组的重组方案（以下简称“境外重组”）及重组支持协议（以下简称“重组支持协议”）的相关条款。境外重组的主要条款载于重组支持协议附带的重组条款清单。范围内债务包括本公司附属公司怡略有限公司（以下简称“票据发行人”）所发行三笔分别于 2025 年、2027 年及 2028 年到期的 6.5% 现金付息/7.5% 实物付息优先票据，以及本公司、票据发行人及富力地产（香港）有限公司（以下简称“富力（香港）”，富力香港连同本公司及票据发行人统称为“交易公司”）全权酌情指定的本公司任何其他财务债务。

截至本财务报表批准日期，境外重组进度如下：

于 2025 年 10 月 14 日，该等交易公司订立一份修订协议，以对重组支持协议作出若干修订（经修订协议修订的重组支持协议，以下简称“经修订重组支持协议”），包括一份附于经修订重组支持协议的经修订重组条款清单（以下简称“经修订及重述的重组条款清单”），这些修订被认为对计划债权人及其他持份者的整体利益有利。

截至 2025 年 12 月 12 日，占范围内债务未偿还本金总额超过 77% 的计划债权人已加入经修订重组支持协议。此乃迈向实施境外重组的一个重要里程碑。

截至本财务报表批准日期，境外重组仍在进行中。该等交易公司全面致力于根据经修订及重述的重组条款清单所载条款实施境外重组，并正与其顾问以及主要债权人及其顾问密切合作，以推进境外重组，包括起草及磋商实施境外重组所需的计划文件及新融资文件。本公司拟于 2026 年正式提出安排计划以实施境外重组，并将尽力于 2026 年年底前完成境外重组。

境外重组将对本公司境外债务进行大幅去杠杆，使本公司能够更好地管理其业务，并在重组完成后为债券持有人创造长期价值

有关范围内债务重组的进一步详情，载于本公司日期为 2024 年 12 月 16 日、2025 年 1 月 23 日、2025 年 2 月 28 日、2025 年 3 月 31 日、2025 年 5 月 16 日、2025 年 7 月 31 日、2025 年 9 月 12 日、2025 年 9 月 26 日、2025 年 10 月 10 日、2025 年 10 月 14 日、2025 年 11 月 14 日及 2025 年 11 月 28 日的公告。

2、境内重组

鉴于本公司整体经营现状，本公司已建议为本公司境内公司债券持有人提供一项对本公司境内公司债券的整体重组方案（以下简称“境内重组”），包括现金购回、以物抵债、应收账款信托份额抵债、资产信托份额抵债、股票经济收益权兑付和全额留债长展期。

于 2025 年 11 月，境内债券中其中一笔未偿还本金额约人民币 16.8 亿元的债券已于相关债券持有人会议中通过重组方案。本公司将就境内重组范围内余下的境内债券召开债券持有人会议，以推进境内重组事宜。

境内重组方案如得以顺利推进并完成，将缓解本公司短期偿债压力、降低本公司的负债率、优化债务结构及改善财务状况；同时使本公司能将更多精力聚焦于主营业务、稳定经营及提升运营能力。

截至本财务报表批准日期，正在进行境内重组。有关境内重组的进一步详情，载于本公司日期为 2025 年 9 月 10 日及 2025 年 11 月 11 日的公告

3、其他进展

除上述外，本年内

- （1）本公司一直积极与相关现有贷款人商讨，以延期、再融资或重组本公司的借款，并已成功延长若干借款。
- （2）本公司会继续寻求合适机会出售若干项目开发公司股权，以产生额外现金流入。
- （3）本公司继续寻求新的融资来源，以应付即将到期的财务责任及未来经营的现金流量需求。该等计划仍在推进中，但因市场状况不断变化，仍需时间制定或实施；
- （4）本公司一直继续尽最大努力就本公司的未决诉讼达成解决方案。本公司有信心能达成解决方案以应对诉讼案件以及在现阶段尚未有明确结果的诉讼案件中提出的争议索赔。
- （5）本公司将继续加快其开发中及已落成物业的预售及销售，并加快收回预售款项及其他应收款。本公司亦将继续积极调整销售及预售活动，以应对不断变化的市场环境，达致最新的预算销售、预售数量及金额。
- （6）本公司继续作出调整，以控制行政成本及避免不必要的资本支出，务求维持资金流动性，并积极评估额外措施以进一步减少非必要开支。

管理层认为，经考虑上述计划及措施，本公司将拥有充足的营运资金为其业务经营所用，并履行在自 2025 年 12 月 31 日起至少十二个月内到期的财务责任。因此，管理层认为，按持续经营基础编制本公司截至 2025 年 12 月 31 日的财务报表属适当。然而，持续经营假设的适当性取决于本公司计划及措施的成功实施，包括：

- (1) 成功并及时制定及实施重组计划。
- (2) 成功与现有贷款人协商延期、再融资或重组富力地产的借款，且在富力地产产生足够的现金流之前不要求立即还款。
- (3) 成功出售其于若干项目开发公司的股权以产生额外现金流入。
- (4) 成功就尚未达成明确结果的诉讼达成解决方案。
- (5) 成功加快其存货的预售及销售，并加快收回预售款项及其他应收款。
- (6) 成功实施富力地产的业务策略计划及成本控制措施，进而改善富力地产的营运资金及现金流状况。

这些变动显示存在重大不确定因素，可能对本公司持续经营能力构成重大疑虑，因此，本公司可能无法在正常业务过程中变现其资产并清偿其负债。

若本公司未能及时实现上述计划及措施的预期效果，则可能无法持续经营，将按资产的账面值计提减值至其可收回净额，以为可能出现的任何其他负债作出计提调整，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。这些调整的影响并未反映在财务报表中。

三、重要会计政策及会计估计

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

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

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

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

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益

总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

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

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

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

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除

净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

②分步处置子公司

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

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产。
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债。
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入。
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入。
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、(十四)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，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。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) 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。

(十五) 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。

(十六) 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带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下:

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

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 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) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

(二十四) 收入

1、 销售商品收入确认的一般原则

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

- （1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- （2）客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。
- （3）本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

2、 具体原则

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

物业出租：根据与承租方签订的出租合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认物业出租收入的实现。

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

酒店服务：酒店服务按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

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

(二十五) 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。

(二十六) 租赁

1、 租入资产的会计处理

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

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

(1) 使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额。

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

承租人发生的初始直接费用。

承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。公司按照预计负债（详见本附注“三、（二十二）预计负债”）的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量。该成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

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

(2) 租赁负债

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

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。

取决于指数或比率的可变租赁付款额。

根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权。

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

2、 出租资产的会计处理

(1) 经营租赁会计处理

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

(2) 融资租赁会计处理

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

(二十七) 债务重组

1、 本公司作为债权人

本公司在收取债权现金流量的合同权力终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的,本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的,本公司初始确认受让的非金融资产时,以成本计量。存货的成本,包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他

成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

2、 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，应当计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

(二十八) 终止经营

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

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

(二十九) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的应收款项坏账准备收回或转回金额	占合并总资产 0.5%以上
重要的应收款项核销	占合并总资产 0.5%以上
账龄超过 1 年且金额重要的预付款项	单个客商金额占合并总资产 1%以上
重要的在建工程项目	单项资产金额占合并总资产 1%以上
账龄超过 1 年或逾期的重要应付款项	单个客商金额占合并总负债 1%以上
重要的合同负债	单个客商金额人民币 10 亿元以上
报告期内账面价值发生重大变动的合同负债金额	单个客商金额占合并总负债 1%以上
重要的联合营公司	单项长投账面价值占合并总资产 5%以上
重要的非全资子公司	单家公司的少数股东权益余额占合并总资产 5%以上

(三十) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单，如果能够消除或显著减少会计错配的，企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。对于初始确认时已选择以公允价值计量且其变动计入当期损益的标准仓单，企业在后续期间不得撤销该选择。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》（财会〔2025〕33 号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。本公司执行该规定无重要影响。

2、 重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

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

(二) 企业所得税

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

(三) 税收优惠

本报告期无税收优惠。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	4,145,405.94	4,376,275.85
银行存款	3,016,328,996.51	3,734,930,662.64
其他货币资金	38,748,879.38	124,501,934.31
合计	3,059,223,281.83	3,863,808,872.80
其中：存放在境外的款项总额	733,450,982.63	915,160,409.37
存放在境外且资金汇回受到限制的款项		

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内（含1年）	784,343,112.11	1,500,542,262.40
1至2年	655,328,491.44	199,582,283.18
2至3年	107,867,649.29	378,322,928.02
3年以上	820,067,076.42	737,612,395.33
小计	2,367,606,329.26	2,816,059,868.93
减：坏账准备	231,858,409.38	234,082,926.82
合计	2,135,747,919.88	2,581,976,942.11

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备									
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,367,606,329.26	100.00	231,858,409.38	9.79	2,135,747,919.88	100.00	234,082,926.82	8.31	2,581,976,942.11
其中：									
单位性质和账龄组合	2,367,606,329.26	100.00	231,858,409.38	9.79	2,135,747,919.88	100.00	234,082,926.82	8.31	2,581,976,942.11
合计	2,367,606,329.26	100.00	231,858,409.38	9.79	2,135,747,919.88	100.00	234,082,926.82	8.31	2,581,976,942.11

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		期末余额	
	应收账款	坏账准备	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	784,343,112.11		19,095,701.64	2.43
1 年至 2 年	655,328,491.44		15,701,013.85	2.40
2 年至 3 年	107,867,649.29		4,079,290.17	3.78
3 年以上	820,067,076.42		192,982,403.72	23.53
合计	2,367,606,329.26		231,858,409.38	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
预期信用损失	234,082,926.82		2,224,517.44		231,858,409.38
合计	234,082,926.82		2,224,517.44		231,858,409.38

4、 本期无金额重大的坏账准备收回或转回情况。

5、 本期无金额重大的应收账款核销情况。

6、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

本公司于 2025 年 12 月 31 日应收账款和合同资产前五名总额为人民币 646,336,957.07 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 772,251,552.96 元），占应收账款和合同资产总额的比例为 27.00%（2024 年 12 月 31 日：27.42%），相应计提的坏账准备年末余额为人民币 7,814,925.54 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 5,609,821.22 元）。

(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	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	110,349,215.09	8.76	187,037,840.34	13.02
1 至 2 年	17,274,549.83	1.37	40,128,722.45	2.79
2 至 3 年	13,479,704.16	1.07	178,141,346.38	12.40
3 年以上	1,119,160,814.36	88.80	1,031,546,010.56	71.79
合计	1,260,264,283.44	100.00	1,436,853,919.73	100.00

本公司本年末超过一年的预付账款主要是预付项目合作款人民币 743,054,527.50 元，本公司正加快项目结算手续。。

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司本年末预付款项前五名总额为人民币 1,015,784,496.36 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 1,063,471,702.50 元），占预付款项总额比例 80.60%（2024 年 12 月 31 日：74.01%）。

(四) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	40,925,821,000.36	31,596,322,118.59
合计	40,925,821,000.36	31,596,322,118.59

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(含1年)	12,691,439,539.06	4,447,647,255.81
1至2年	3,550,066,969.07	8,296,741,622.30
2至3年	7,921,118,324.02	2,761,485,402.08
3年以上	20,003,994,347.58	16,350,519,301.37
小计	44,166,619,179.73	31,856,393,581.56
减：坏账准备	3,240,798,179.37	260,071,462.97
合计	40,925,821,000.36	31,596,322,118.59

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额					
	账面余额		计提比例 (%)	账面价值	账面余额		比例 (%)	坏账准备 金额	计提比 例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)				
按单项计提坏账准备	12,297,574,796.05	27.84	2,734,204,493.39	22.23	9,563,370,302.66					
其中：										
单项计提	12,297,574,796.05	27.84	2,734,204,493.39	22.23	9,563,370,302.66					
按信用风险特征组合 计提坏账准备	31,869,044,383.68	72.16	506,593,685.98	1.59	31,362,450,697.70	100.00	260,071,462.97	0.82	31,596,322,118.59	
其中：										
单位性质组合	31,869,044,383.68	72.16	506,593,685.98	1.59	31,362,450,697.70	100.00	260,071,462.97	0.82	31,596,322,118.59	
合计	44,166,619,179.73	100.00	3,240,798,179.37	7.34	40,925,821,000.36	100.00	260,071,462.97	0.82	31,596,322,118.59	

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项:

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
单位 5	2,525,988,651.21	2,475,660,925.94	98.01	管理层测算		
单位 1	9,771,586,144.84	258,543,567.45	2.65	管理层测算		
合计	12,297,574,796.05	2,734,204,493.39				

按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
单位性质组合	31,869,044,383.68	506,593,685.98	1.59
合计	31,869,044,383.68	506,593,685.98	1.59

(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)	
上年年末余额	260,071,462.97			260,071,462.97
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	246,599,955.04		2,734,204,493.39	2,980,804,448.43
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-77,732.03			-77,732.03
期末余额	506,593,685.98		2,734,204,493.39	3,240,798,179.37

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
预期信用损失	260,071,462.97	2,980,804,448.43			-77,732.03	3,240,798,179.37
合计	260,071,462.97	2,980,804,448.43			-77,732.03	3,240,798,179.37

(5) 本期无金额重大的其他应收款实际核销情况。

(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	15,725,494,839.98	5,644,297,222.99
保证金、押金	2,009,188,000.69	2,644,636,949.74
合作诚意金	12,310,000,956.18	10,833,338,453.35
代垫款项	427,788,418.17	466,697,545.09
其他	13,694,146,964.71	12,267,423,410.39
合计	44,166,619,179.73	31,856,393,581.56

(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
单位 1	关联方往来款	5,930,453,647.81	1 年以内	13.43	258,543,567.45
		428,708,002.47	1-2 年	0.97	
		907,391,096.10	2-3 年	2.05	
		2,505,033,398.46	3 年以上	5.67	
单位 2	其他	17,083,938.70	1 年以内	0.04	599,646.25
		715,052,755.64	1-2 年	1.62	25,098,351.72
		4,283,902,433.59	3 年以上	9.70	150,364,975.42
单位 3	合作诚意金	2,362,563,001.07	1 年以内	5.35	
		886,185,938.62	1-2 年	2.01	
单位 4	合作诚意金	14,000,000.00	1-2 年	0.03	12,600.00
		78,000,000.00	2-3 年	0.18	70,200.00
		3,056,514,000.00	3 年以上	6.92	2,750,862.60
单位 5	其他	10,480,695.16	1-2 年	0.02	2,475,660,925.94
		752,240,169.60	2-3 年	1.70	
		1,763,267,786.45	3 年以上	3.99	
合计		23,710,876,863.67		53.68	2,913,101,129.38

(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	108,896,841,907.99	7,732,872,971.75	101,163,968,936.24	121,637,561,629.47	7,922,097,803.92	113,715,463,825.55
开发产品	45,952,275,513.46	10,815,971,733.53	35,136,303,779.93	50,320,209,170.09	8,590,001,584.55	41,730,207,585.54
拟开发土地	7,302,926,577.25		7,302,926,577.25	8,495,635,200.91		8,495,635,200.91
原材料	1,199,424,983.26		1,199,424,983.26	1,205,424,808.86		1,205,424,808.86
合计	163,351,468,981.96	18,548,844,705.28	144,802,624,276.68	181,658,830,809.33	16,512,099,388.47	165,146,731,420.86

(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
广州天河区渔沙坦村项目	2019年9月	待定	38,003万元	87,690,540.66	87,685,953.50
广州富力天寓	2019年1月	待定	81,327万元	34,096,042.20	34,096,042.20
广州中山六路项目	2021年7月	2027年6月	73,077万元	543,364,360.13	544,540,513.66
英德富力金禧花园	2017年6月	待定	113,786万元	42,081,775.59	42,081,775.59
广州环球贸易港	2017年10月	待定	475,474万元	4,241,069,832.08	4,258,820,947.58
清远富力中以科技小镇项目	2019年6月	待定	172,827万元	566,268,398.87	806,325,198.23
韶关富力城	2018年4月	2026年6月	198,969万元	438,526,467.93	434,723,005.76
乐昌富力尚悦居	2019年9月	待定	142,339万元	310,216,979.10	311,288,169.03
桂林富力城	2019年9月		230,690万元		488,287,934.76
肇庆富力尚悦居	2019年7月	待定	107,490万元	99,811,377.70	99,832,088.47
阳江富力湾	2018年7月	待定	131,795万元	410,397,021.83	410,785,557.74
珠海富力新天地	2018年9月	2026年8月	182,295万元	1,344,482,021.53	1,286,353,454.75
北京富力金禧花园	2011年1月	待定	204,762万元	180,377,760.25	180,970,091.45
北京华庭苑	2013年3月	已竣工	191,093万元		120,996,627.80
北京富力通州运河十号	2015年5月	2026年5月	1,094,487万元	3,384,898,673.48	3,301,093,152.61
北京昌平区项目	2013年6月	待定	317,985万元	785,397,404.43	1,368,530,755.43
北京南口镇项目	2017年6月	待定	196,795万元	1,348,698,460.00	1,348,698,460.00
北京富力新城	2012年6月	待定	960,912万元	862,106,546.30	922,191,912.98
芦台富力城	2018年3月	待定	273,267万元	489,396,906.83	739,726,215.46
唐山富力十号	2018年8月	待定	74,279万元	91,963,302.29	91,630,086.23
唐山曹妃甸富力城	2018年8月	待定	321,728万元	192,079,157.07	176,848,322.07
唐山南湖CBD项目	2019年12月	2026年12月	215,843万元	749,163,460.17	788,062,336.23
石家庄富力城	2017年4月	2026年6月	207,530万元	538,999,861.98	511,863,195.38
石家庄富力西柏水镇	2018年3月	待定	209,454万元	460,118,842.15	440,748,039.90
石家庄富力广场	2018年1月	待定	206,268万元	1,079,984,669.69	1,081,742,850.98
邢台富力城	2019年2月	2026年6月	227,134万元	778,669,994.57	725,524,367.01
菏泽富力城	2018年5月	2027年6月	213,100万元	345,038,994.79	344,259,738.42
青岛总部基地项目	2014年1月	2026年10月	296,138万元	134,308,263.22	132,618,968.32
邹平富力城	2018年3月	待定	158,906万元	305,052,364.77	249,682,735.23
邹平富力盛悦居	2019年10月	2026年8月	70,799万元	83,081,317.46	57,074,224.05
淄博富力万达广场	2018年7月	2026年12月	152,789万元	391,146,527.49	309,181,991.78
德州富力城	2019年7月	2026年5月	127,620万元	709,869,067.68	803,052,400.56
威海富力城	2019年10月	2026年12月	170,564万元	735,781,430.77	758,190,781.70
包头富力城	2014年5月	2028年12月	589,324万元	789,939,092.00	788,621,556.98
包头富力院士廷	2018年6月	2026年12月	139,470万元	317,410,234.66	331,589,607.73
包头富力山	2019年11月	待定	113,226万元	197,189,657.39	188,505,662.21
包头富力熙悦居	2019年12月	待定	62,348万元	248,005,336.32	225,859,551.64
通辽富力城	2019年6月	2027年12月	563,073万元	599,612,403.44	550,159,756.58
乌兰察布富力湾	2019年3月	已竣工	162,801万元		212,127,678.29
哈尔滨富力城	2014年3月	2026年6月	592,146万元	404,847,710.27	440,869,082.59
哈尔滨富力江湾新城	2012年6月	2026年6月	748,322万元	2,332,447,565.99	2,401,469,185.88
沈阳富力仙湖国际	2007年11月	待定	143,802万元	67,069,336.60	66,424,518.16

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

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
铁岭新城中心项目	2014年12月	待定	214,062万元	123,605,716.99	121,293,721.97
鞍山富力凯旋门	2010年9月	2027年10月	214,302万元	245,693,734.56	247,388,325.88
沈阳星月湾	2010年5月	待定	247,163万元	232,681,169.83	229,836,496.47
铁岭富力四季半岛	2018年4月	2026年10月	449,746万元	1,056,173,982.95	1,056,742,484.77
鞍山富力城	2018年4月	2026年10月	523,131万元	942,999,958.28	966,065,781.81
沈阳富力国际金融中心	2018年1月	2026年7月	276,140万元	1,294,998,302.75	1,225,182,644.37
沈阳富力盛悦府	2019年9月	2026年6月	209,773万元	183,621,325.22	179,024,399.04
辽宁富力院士廷	2018年10月	2026年6月	523,131万元	350,142,515.42	342,041,222.72
大连富力东堤湾畔	2019年5月	2026年5月	652,476万元	1,360,555,997.33	1,934,291,554.67
天津富力津门湖	2005年9月	待定	1,400,000万元	101,223,252.04	101,138,659.78
天津富力广东大厦	2012年3月	2026年12月	285,000万元	743,640,641.19	756,154,160.89
天津富力新城	2014年5月	2026年11月	1,710,911万元	3,394,289,869.54	3,373,296,712.15
沧州富力盛悦居	2019年10月	2027年5月	122,775万元	405,444,271.01	416,503,191.51
太原富力山	2018年11月	待定	200,753万元	536,649,577.81	541,938,256.43
太原富力华庭	2011年12月	待定	455,017万元	40,895,332.35	56,283,124.59
太原富力城八号院	2016年12月	2026年12月	305,915万元	447,096,498.92	375,418,098.34
太原富力城	2008年7月	待定	1,067,525万元	28,230,494.96	28,335,872.26
太原富力天禧城	2017年4月	2026年1月	861,852万元	4,154,676,121.59	3,975,284,255.54
太原富力天禧公馆	2018年10月	2027年6月	431,629万元	337,722,308.14	329,163,779.86
太原富力金禧城	2017年10月	2026年6月	659,405万元	69,979,354.41	66,721,910.15
太原富力湾	2017年12月	2026年12月	217,778万元	198,135,532.26	200,849,983.98
太原富力壹品	2019年8月	2026年8月	136,056万元	657,551,195.36	632,019,852.50
长治富力尚悦居	2019年4月	2029年10月	336,270万元	1,407,263,051.40	1,439,474,542.25
大同富力城	2012年8月	2026年12月	771,102万元	1,620,913,490.16	1,668,756,636.49
乌鲁木齐富力城	2018年5月	2026年9月	370,793万元	2,352,333,953.92	2,357,028,589.56
西安富力环贸港	2018年3月	待定	109,930万元	25,867,587.38	23,554,681.73
渭南富力城项目一期	2018年10月	2026年6月	380,788万元	240,092,290.20	445,170,015.89
西安富力开远城	2019年6月	2026年6月	1,094,329万元	5,106,618,891.60	5,259,427,095.37
上海虹桥项目	2013年8月	待定	1,263,475万元	805,877,320.23	805,969,666.06
上海奉贤区南桥新城项目	2018年12月	待定	151,975万元	1,119,745,478.70	963,746,488.02
杭州富力中心	2019年2月	待定	796,522万元	3,431,942,878.78	3,442,515,588.81
南京富力城	2011年3月	2026年12月	566,500万元	1,936,539,539.19	1,708,863,166.84
宿州富力城	2019年5月	待定	132,498万元	42,590,039.03	25,426,222.57
淮南富力城	2019年9月	待定	299,016万元	704,209,117.72	663,308,237.37
淮北富力相城府	2019年1月	待定	106,127万元	148,123,859.43	159,675,631.46
海南富力湾	2012年2月	2026年2月	730,784万元	1,637,068,995.71	1,787,170,723.26
海南富力红树湾	2012年3月	2026年6月	1,531,000万元	1,064,434,430.62	1,244,148,969.59
海南富力国际健康城	2015年7月	待定	411,765万元	484,774,568.20	667,600,036.18
海南富力月亮湾	2014年8月	待定	103,726万元	118,399,187.38	118,220,098.83
成都天汇一期	2009年7月	待定	130,000万元	369,890,835.35	486,108,942.77
眉山富力院士廷	2018年11月	待定	196,012万元	768,650,549.80	771,322,658.29
泸州富力华庭	2019年12月	2026年6月	269,888万元	741,511,340.06	742,172,703.17
惠州富力南昆山温泉养生谷	2011年12月	待定	622,030万元	503,962,768.21	527,533,752.08

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

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	待定	244,364万元	120,475,219.31	109,876,471.90
惠州富力现代广场	2011年4月	待定	114,370万元	133,418,354.73	133,386,876.36
惠州富力湾	2011年5月	待定	863,054万元	972,700,990.98	977,236,846.02
惠州富力尚悦居	2018年4月	待定	122,307万元	43,602,672.89	65,671,627.17
梅州富力城	2014年1月	2026年6月	829,169万元	82,616,293.59	130,901,133.45
梅州雁鸣湖项目	2019年2月	待定	165,438万元	364,014,936.45	382,628,728.50
福州富力城	2019年7月	2026年5月	191,315万元	863,773,992.44	862,649,601.23
漳州富力凤凰谷	2011年11月	2026年12月	100,303万元	380,403,604.03	383,465,181.48
湘江富力城	2016年1月	2026年12月	861,394万元	1,901,912,865.48	2,662,836,165.95
长沙芙蓉新天地	2019年12月	2026年12月	133,249万元	792,800,502.76	715,221,641.99
重庆富力城	2007年12月	2030年12月	1,968,391万元	2,324,220,584.98	2,222,753,326.36
重庆富力湾	2015年6月	2028年12月	323,923万元	910,813,945.13	1,076,132,534.80
重庆富力尚悦居	2019年4月	2027年3月	83,532万元	425,127,102.89	398,714,372.15
贵阳富力新天地	2017年8月	2026年7月	204,945万元	268,628,314.49	268,803,699.44
昆明富力湾	2018年9月	待定	142,854万元	141,555,635.95	134,810,618.33
丽江富力新天地	2019年11月	已竣工	51,812万元		201,595,145.48
凯里富力东南府	2012年4月	待定	173,956万元	511,739,395.86	535,180,136.02
开封富力湾	2018年11月	2026年5月	236,923万元	1,341,959,641.05	1,330,794,553.86
濮阳富力尚悦居	2018年9月	2026年8月	110,598万元	510,265,813.55	430,396,081.46
天门富力院士廷	2018年7月	2027年6月	92,540万元	171,548,017.25	276,678,293.64
鄂州富力金禧悦城	2018年9月	2026年3月	97,444万元	625,498,997.10	617,848,011.80
武汉富力西溪悦居	2019年9月	2026年12月	156,791万元	562,198,318.41	647,701,615.64
无锡富力运河十号	2017年8月	2026年6月	631,562万元	1,126,900,382.32	1,156,407,673.68
南通富力院士廷	2017年9月	2026年3月	259,345万元	272,045,965.96	251,197,064.06
金华富力三江都荟	2019年12月	2026年12月	354,993万元	571,169,027.68	570,052,734.34
南昌富力华庭	2018年6月	2026年6月	183,212万元	960,028,118.38	993,999,772.68
九江富力浔阳公馆	2018年11月	2026年4月	99,551万元	165,473,215.69	121,974,784.57
赣州富力现代城	2019年8月	2027年6月	608,416万元	925,220,604.97	968,969,554.60
抚州富力尚悦居	2018年6月	已竣工	73,801万元		89,955,794.12
马来西亚富力公主湾	2014年9月	2028年8月	2,481,180万元	5,641,425,675.08	5,216,029,948.95
澳大利亚凯尼雅思项目	2017年12月		291,978万元		501,545,399.16
金边富力城	2018年3月	待定	271,154万元	335,579,958.43	293,080,174.04
金边富力华府	2018年5月	待定	122,887万元	281,497,961.56	292,507,028.80
伦敦 Queen's Square 项目	2018年10月	待定	421,894万元	1,248,768,301.05	1,207,932,312.91
广州富云山	2019年8月		3,040,000万元		8,396,492,622.35
中山富力中心	2020年6月	待定	142,958万元	389,734,233.29	391,404,494.96
包头富力尚悦居	2020年8月	2026年12月	242,484万元	305,287,759.71	267,972,067.01
呼和浩特富力天禧城	2020年5月	2026年6月	85,751万元	22,502,570.63	140,056,625.41
盐城富力科创城项目	2020年1月	2026年4月	1,488,302万元	5,005,626,079.55	4,973,619,581.82
河源富力天禧花园	2020年5月	待定	147,404万元	336,471,369.08	332,778,704.29
兰州富力城	2020年6月	2026年12月	481,312万元	1,348,582,082.15	1,233,830,003.32
太原富力悦禧城	2020年7月	2026年6月	625,372万元	5,223,931,519.58	4,747,614,610.94
海南陵水海洋旅游服务创意园项目	2021年6月	2026年1月	315,690万元	448,561,772.90	380,131,359.66

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

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
富力玖院	2021年4月	2026年6月	258,100万元	1,812,953,859.77	2,911,931,538.38
临汾市建总项目	2021年12月	2026年6月	69,788万元	746,593,646.21	672,316,946.46
其他				21,736,119.02	35,174,738.74
合计				108,896,841,907.99	121,637,561,629.47

(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
广州富力半岛	2007年12月	18,073,171.24			18,073,171.24
广州天河华庭	2007年12月	4,338,596.06		1,188,842.92	3,149,753.14
广州富力金御苑	2017年12月	29,489,203.62		29,489,203.62	
广州富力广场南区	2009年6月	10,196,612.43		10,196,612.43	
广州富力城	2009年12月	9,920,643.01			9,920,643.01
广州富力金港城	2015年12月	263,690,199.18	4,525,914.13	3,161,583.70	265,054,529.61
广州金禧花园	2010年6月	8,442,304.26			8,442,304.26
广州富力君湖华庭	2012年12月	12,124,912.28			12,124,912.28
广州现代广场一期	2006年12月	90,067,929.14			90,067,929.14
广州唐宁花园	2013年12月	53,318,948.52		27,147,657.43	26,171,291.09
广州富力泉天下	2018年12月	97,566,756.73		5,680,577.20	91,886,179.53
广州盈泰广场	2008年12月	37,671,868.44		915,514.98	36,756,353.46
广州富力盈盛广场	2012年1月	28,762,796.56			28,762,796.56
广州盈丰大厦	2009年7月	13,257,287.82			13,257,287.82
广州富力盈耀大厦	2015年12月	2,199,849.90			2,199,849.90
广州富力盈尊广场	2011年6月	22,429,833.62			22,429,833.62
广州富力盈通广场	2013年12月	74,891,964.26		1,560,859.61	73,331,104.65
广州富力盈凯广场	2016年3月	97,670,398.74			97,670,398.74
广州富力天禧花园	2015年11月	1,325,054.77			1,325,054.77
广州南沙富力唐宁	2019年1月	135,836,779.05		976,809.59	134,859,969.46
广州富力悦禧	2022年12月	43,012,084.55		2,183,448.22	40,828,636.33
广州新港东项目	2019年1月	194,695,851.73	7,411,373.77	45,845,824.37	156,261,401.13
广州富力万科云启	2022年10月	24,433,110.79	358,002.38	10,191,214.60	14,599,898.57
英德富力金禧花园	2020年12月	235,722,020.18		4,661,818.73	231,060,201.45
韶关富力城	2022年1月	164,405,864.31	19,979,432.39	42,805,105.24	141,580,191.46
乐昌富力尚悦居	2022年12月	47,325,217.47	501,755.52	6,623,858.58	41,203,114.41
佛山富力广场	2017年7月	114,779,938.52	998,214.78	12,538,832.89	103,239,320.41
佛山富力华南国际金融中心	2018年6月	1,256,724,796.05		79,722,892.57	1,177,001,903.48
肇庆富力尚悦居	2022年6月	277,443,942.24		3,734,890.52	273,709,051.72
阳江富力湾	2020年6月	140,903,374.31		16,165,163.03	124,738,211.28
珠海富力中心	2017年10月	2,403,422.70			2,403,422.70
珠海富力优派广场	2022年12月	482,610,925.27		2,282,308.27	480,328,617.00
江门富力南湖壹品	2019年12月	41,930,326.25		399,207.12	41,531,119.13
鹤山富力尚悦居	2019年12月	82,109,614.66		8,809,233.97	73,300,380.69
北京富力城	2016年3月	305,333,114.02	631,104.12	1,413,334.03	304,550,884.11
北京信然庭	2012年3月	70,769,502.96			70,769,502.96

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年度
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
北京富力尚悦居	2016年3月	68,177,013.20	96,497.18	9,842,460.50	58,431,049.88
北京富力丹麦小镇	2013年12月	33,246,620.78		2,146,402.41	31,100,218.37
北京富力通州运河十号	2024年4月	333,025,797.65	1,540,704,181.76	1,483,563,206.53	390,166,772.88
北京富力湾	2013年12月	33,341,665.20		690,239.05	32,651,426.15
北京富力桃园	2011年12月	6,038,977.24	659,497.14		6,698,474.38
北京富力金禧花园	2017年1月	5,715,442.27	714,150.48	714,150.48	5,715,442.27
北京富力十号	2016年9月	13,124,745.31		11,405,956.22	1,718,789.09
北京富力新城	2024年12月	263,823,647.81	84,229,040.25	142,359,022.16	205,693,665.90
北京华庭苑	2017年3月	95,367,905.30	134,489,474.45	125,876,249.19	103,981,130.56
北京富力惠兰美居	2017年4月	256,182,096.37	2,141,363.99		258,323,460.36
芦台富力城	2021年6月	395,075,245.89		6,618,744.12	388,456,501.77
唐山富力盛悦府	2020年11月	199,522,437.64		45,253,405.59	154,269,032.05
唐山曹妃甸富力城	2022年2月	461,938,008.67		64,744,688.65	397,193,320.02
秦皇岛富力和园	2019年12月	158,075,550.96		1,334,259.02	156,741,291.94
天津富力津门湖	2020年12月	225,894,705.72		34,132,260.78	191,762,444.94
天津富力城	2016年9月	170,789,063.97	3,919,058.28	39,056,510.48	135,651,611.77
天津富力湾	2011年12月	93,473,596.88		17,858,775.65	75,614,821.23
天津富力桃园	2013年12月	31,122,841.12		4,057,985.35	27,064,855.77
天津富力尚悦居	2017年12月	10,354,918.28			10,354,918.28
天津富力新城	2023年10月	1,238,475,809.74		33,849,259.63	1,204,626,550.11
天津富力广东大厦	2022年6月	339,593,533.86	5,686,105.66	16,333,895.43	328,945,744.09
烟台富力湾	2019年6月	116,486,019.61	1,228,129.29	30,007,497.99	87,706,650.91
青岛总部基地项目	2024年12月	620,077,634.70	1,269,798.00		621,347,432.70
菏泽富力城	2020年11月	193,762,289.88	606,414.69	36,369,736.19	157,998,968.38
邹平富力城	2021年6月	24,454,427.13	1,979,101.76	2,803,599.95	23,629,928.94
东营富力十号	2019年12月	84,907,757.24		9,902,894.04	75,004,863.20
淄博富力万达广场	2021年3月	57,649,214.18		2,840,442.48	54,808,771.70
石家庄富力城	2022年9月	28,965,774.50		18,642,271.32	10,323,503.18
邯郸富力院士廷	2020年4月	73,756,706.80		59,910,694.29	13,846,012.51
包头富力城	2021年5月	320,726,178.53		52,206,146.86	268,520,031.67
包头富力华庭	2020年6月	99,461,664.82	68,403,866.89	37,811,710.13	130,053,821.58
包头富力院士廷	2025年9月	199,923,245.77	167,344,640.77	40,005,796.80	327,262,089.74
包头富力山	2021年8月	289,648,432.50		16,763,554.92	272,884,877.58
哈尔滨富力江湾新城	2023年4月	1,251,149,649.19	198,732,301.65	357,680,586.04	1,092,201,364.80
哈尔滨富力城	2022年8月	189,462,088.81		70,501,686.07	118,960,402.74
呼和浩特富力城	2019年6月	68,408,444.43		7,495,695.26	60,912,749.17
呼和浩特富力尚悦居	2023年8月	54,869,621.69	218,115.95	12,967,191.32	42,120,546.32
呼和浩特富力华庭	2020年6月	122,873,158.19		2,911,987.41	119,961,170.78
通辽富力尚悦居	2020年6月	128,521,783.59	8,544,209.29	15,181,000.21	121,884,992.67
沈阳富力尚悦居	2019年12月	157,044,534.32	209,506.21		157,254,040.53
沈阳星月湾	2020年6月	1,022,733,271.05	2,076,953.64	4,799,206.23	1,020,011,018.46
鞍山富力城	2025年11月	86,465,937.90	176,444,089.57	188,951,262.82	73,958,764.65
鞍山富力凯旋门	2018年12月	91,904,882.78			91,904,882.78

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年度
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
沈阳富力仙湖国际	2021年8月	226,533,266.55			226,533,266.55
铁岭新城中心项目	2018年12月	312,679,447.42			312,679,447.42
铁岭富力四季半岛	2020年12月	130,762,376.19	136,180.73	50,763,105.87	80,135,451.05
辽宁富力院士廷	2024年7月	234,177,516.42		1,316,716.69	232,860,799.73
太原富力城	2019年12月	380,955,128.86		40,094,484.67	340,860,644.19
太原富力华庭	2020年12月	93,439,546.68	29,349,233.06	49,204,919.78	73,583,859.96
太原熙悦居	2019年10月	116,347,709.45	255,843.65	271,985.64	116,331,567.46
太原富力尚悦居	2019年6月	132,591,918.01		11,950,329.32	120,641,588.69
太原富力桃园	2018年12月	8,303,492.31	24,155,466.09	29,184,729.08	3,274,229.32
太原富力城八号园	2021年6月	366,051,009.18		35,823,578.46	330,227,430.72
太原富力山	2020年6月	258,948,618.53	5,186,985.35	11,269,508.82	252,866,095.06
太原富力金禧城	2023年10月	201,363,661.03	3,454,185.33		204,817,846.36
太原富力天禧城	2024年7月	821,218,455.26	10,311,113.87	85,872,020.56	745,657,548.57
太原富力天禧公馆	2021年12月	111,189,121.29	281,238.56		111,470,359.85
临汾富力湾	2020年11月	19,904,922.46	783,860.97		20,688,783.43
大同富力城	2023年11月	697,343,878.88	72,212,750.76	108,570,655.04	660,985,974.60
西安富力城	2018年12月	5,305,036.37		4,274,301.58	1,030,734.79
西安白鹭湾	2019年12月	93,875,940.48	11,535,780.68		105,411,721.16
西安富力环贸港	2022年8月	224,322,804.57		10,762,319.24	213,560,485.33
渭南富力城项目一期	2025年12月	134,444,717.18	229,026,562.66	193,595,563.55	169,875,716.29
西安富力开远城	2025年6月	231,500,466.19	899,328,954.75	746,558,971.50	384,270,449.44
重庆富力城	2025年6月	1,035,917,302.73	7,644,697.45	101,861,635.60	941,700,364.58
重庆现代广场	2016年9月	36,592,139.22	3,667,886.87	4,083,134.69	36,176,891.40
重庆富力海洋广场	2022年12月	214,639,733.53	5,553,465.52	6,873,949.13	213,319,249.92
重庆富力湾	2025年3月	26,350,463.54	82,382,796.76	48,351,083.56	60,382,176.74
重庆富力白鹭湾	2025年12月	185,373,530.61	78,022,198.03	10,714,030.20	252,681,698.44
南昌富力金禧悦城	2020年12月	153,356,344.36		1,330,732.02	152,025,612.34
南昌富力银禧悦城	2020年12月	72,812,059.65		16,406,218.52	56,405,841.13
九江富力尚悦居	2021年6月	169,656,594.25		48,263,800.49	121,392,793.76
抚州富力尚悦居	2025年9月	39,776,381.28	57,407,725.84	6,281,732.17	90,902,374.95
上饶富力西溪悦居	2023年4月	80,662,710.95		9,307,115.54	71,355,595.41
湘江富力城	2019年12月	241,280,011.96	8,144,855.05	9,168,424.63	240,256,442.38
天门富力院士廷	2025年10月	65,409,259.22	143,796,996.32	83,842,859.15	125,363,396.39
鄂州富力金禧悦城	2021年6月	242,821,348.01		164,007,958.40	78,813,389.61
海南富力湾	2023年12月	656,811,679.27	48,862,917.63	115,778,409.69	589,896,187.21
海南富力盈溪谷	2022年4月	5,232,278.74			5,232,278.74
海南富力红树湾	2022年7月	398,016,639.95	30,839,551.75	76,755,562.61	352,100,629.09
海南富力月亮湾	2016年6月	232,229,616.75			232,229,616.75
海南富力国际健康城	2025年7月	317,280,870.25	237,978,664.07	49,097,702.87	506,161,831.45
儋州富力阅山湖	2020年12月	414,974,048.01		41,044,590.90	373,929,457.11
惠州丽港中心	2010年12月	70,567,090.10			70,567,090.10
惠州富力现代广场	2017年12月	183,423,699.42		722,935.26	182,700,764.16
惠州富力南昆山温泉养生谷	2023年12月	1,009,068,559.00		14,280,474.69	994,788,084.31

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年度
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
富力惠林温泉	2022年12月	599,701,317.41		41,706,460.94	557,994,856.47
惠州富力湾	2020年4月	517,099,480.75	116,413.34	18,775,421.34	498,440,472.75
惠州富力尚悦居	2025年12月	285,356,374.14	21,611,340.43	27,552,788.97	279,414,925.60
汕尾富力悦禧	2019年9月	39,708,922.52			39,708,922.52
梅州富力城	2025年1月	353,601,371.55	176,738,808.31	201,200,004.92	329,140,174.94
梅州雁鸣湖项目	2025年12月	54,531,606.67	27,638,709.40	16,774,367.92	65,395,948.15
福州富力中心	2019年6月	72,005,505.07			72,005,505.07
莆田富力尚悦居	2020年12月	27,907,307.95			27,907,307.95
漳州富力凤凰谷	2019年6月	138,445,281.91	1,607,115.47	11,492,326.77	128,560,070.61
福建三明唐宁花园	2021年6月	64,505,800.80		5,989,162.44	58,516,638.36
上海富力湾	2017年6月	67,505,273.10	3,785,076.02	299,122.99	70,991,226.13
上海富力桃园	2016年3月	121,187,233.60		1,591,537.40	119,595,696.20
上海虹桥项目	2020年6月	3,262,909,467.32		359,357,187.15	2,903,552,280.17
成都富力桃园	2019年12月	232,631,050.11		30,265,346.11	202,365,704.00
成都天汇一期	2010年12月	49,469,888.32	57,497.99	1,108,603.68	48,418,782.63
成都天汇二期	2013年12月	31,701,779.79	62,620,263.76	31,202,517.12	63,119,526.43
乐山富力尚悦居	2022年4月	69,512,974.66		13,482,758.46	56,030,216.20
眉山富力院士廷	2019年12月	90,707,381.88		3,115,459.91	87,591,921.97
资阳富力天禧花园	2020年6月	37,594,625.46		5,919,746.65	31,674,878.81
贵阳富力新天地	2020年12月	398,198,078.58		655,561.64	397,542,516.94
贵阳富力华庭	2019年12月	53,962,557.09		5,412.56	53,957,144.53
昆明富力湾	2022年10月	601,159,507.11		1,518,474.28	599,641,032.83
南京富力城	2022年12月	7,836,760.30		3,966,266.96	3,870,493.34
南京富力尚悦居	2018年12月	376,898,878.33	16,539,586.89	1,613,959.22	391,824,506.00
滁州富力乌衣水镇	2019年12月	898,155,295.38		15,190,630.18	882,964,665.20
阜阳富力城	2019年12月	200,570,088.01		4,160,142.55	196,409,945.46
淮北富力相城府	2022年10月	69,577,379.80	6,426,056.98		76,003,436.78
无锡富力十号	2019年12月	233,194,807.47	698,209.09	4,417,528.98	229,475,487.58
无锡富力城	2021年10月	134,250,758.50		90,254,520.41	43,996,238.09
无锡富力桃园	2017年12月	34,744,639.48	540,000.00	3,510,495.56	31,774,143.92
南通富力院士廷	2025年12月	96,948,954.50	87,890,631.56	17,253,782.70	167,585,803.36
无锡富力运河十号	2024年7月	894,374,113.74	39,702,425.14	91,586,072.86	842,490,466.02
南通富力半岛花园	2019年10月	70,010,576.90			70,010,576.90
南通德庆苑	2019年3月	24,176,852.83			24,176,852.83
南通富力海陵府	2020年12月	91,059,543.66		1,768,807.47	89,290,736.19
镇江富力长江府	2022年3月	194,161,098.32		25,393,721.04	168,767,377.28
湖州富力城	2018年12月	35,834,110.84		1,905,605.91	33,928,504.93
杭州富力十号	2017年6月	117,477,587.17	947,360.49	1,038,163.14	117,386,784.52
杭州富力西溪悦居	2016年6月	37,841,194.36	66,904.92	68,782.49	37,839,316.79
杭州富力新线公园	2017年12月	33,567,794.39	568,750.22	5,928,445.56	28,208,099.05
杭州富力御江山	2020年12月	65,247,034.81	696,438.30	18,879,993.66	47,063,479.45
宁波富力院士廷	2020年6月	345,611,232.25	12,834,413.06	14,314,837.97	344,130,807.34
宁波富力御观山	2021年6月	128,140,437.24	196,442.81	7,021,882.56	121,314,997.49

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年度
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
宁波富力御湖半岛	2020年12月	22,148,344.79	17,995,287.36	11,820,973.49	28,322,658.66
湖州富力壹号	2019年6月	1,438,303.02		1,163,728.36	274,574.66
湖州富力城御西湖	2020年4月	62,076,015.95		5,510,395.58	56,565,620.37
温州富力中央公园	2019年6月	110,784,362.36		2,706,220.18	108,078,142.18
杭州富力湖滨悦居	2019年11月	87,584,704.35		16,300,961.52	71,283,742.83
濮阳富力尚悦居	2022年12月	65,660,773.83			65,660,773.83
石家庄富力西柏水镇	2022年7月	248,565,656.19		7,257,809.18	241,307,847.01
乌鲁木齐富力城	2023年11月	565,969,931.38		208,153,532.38	357,816,399.00
马来西亚富力公主湾	2024年12月	765,697,008.21	126,989,340.67	348,727,286.91	543,959,061.97
澳大利亚布里斯本1号	2019年8月	29,001,259.04	5,848,149.06	4,496,223.35	30,353,184.75
澳大利亚凯尼雅思	2020年1月	77,026,207.58		55,203,343.36	21,822,864.22
金边富力城	2023年12月	640,022,610.10		137,439,658.33	502,582,951.77
广州富力天寓	2020年12月	96,402,810.50			96,402,810.50
清远富力中以科技小镇项目	2023年7月	239,030,758.12		143,744,771.89	95,285,986.23
南昌富力华庭	2020年12月	358,632,127.86	1,177,465.90	10,055,466.70	349,754,127.06
上饶富力院士廷	2020年12月	14,777,133.57			14,777,133.57
九江富力浔阳公馆	2024年1月	32,829,258.54		14,885,628.74	17,943,629.80
赣州富力现代城	2025年9月	91,237,009.93	225,903,519.16	255,047,948.14	62,092,580.95
海南富力首府	2023年10月	3,371,533,277.64		156,764,576.28	3,214,768,701.36
邢台富力城	2020年12月	44,554,874.39			44,554,874.39
德州富力城	2023年7月	29,571,238.43		8,676,301.67	20,894,936.76
天津富力爱丁堡	2020年8月	156,976,032.37			156,976,032.37
乌兰察布富力湾	2025年11月	240,044,641.74	206,942,421.60	102,137,476.50	344,849,586.84
大连富力东堤湾畔	2025年10月	66,599,426.14	668,764,809.30	606,763,152.58	128,601,082.86
宝鸡富力湾	2020年12月	33,358,665.53		5,704,320.86	27,654,344.67
宿州富力城	2023年1月	52,208,278.02		13,599,701.41	38,608,576.61
厦门富力院士廷	2021年5月	47,607,362.54			47,607,362.54
莆田富力院士廷	2020年12月	112,497,728.96	225,755.03	2,517,494.81	110,205,989.18
南平富力帝景江湾	2021年6月	20,334,255.92		817,389.03	19,516,866.89
长治富力尚悦居	2023年8月	31,426,994.80		2,862,257.37	28,564,737.43
凯里富力东南府	2024年12月	242,281,400.77		1,660,513.27	240,620,887.50
唐山富力十号	2020年6月	5,140,559.06	16,928.80	67,634.37	5,089,853.49
威海富力城	2021年6月	77,458,376.56		34,049,144.60	43,409,231.96
嘉兴富力云庭雅居	2021年6月	23,537,517.17		1,979,015.73	21,558,501.44
六安院士廷	2022年7月	167,202,894.83	2,751,049.63	5,038,435.80	164,915,508.66
杭州富力中心	2024年6月	83,019,021.72	9,943,744.86	10,028,233.44	82,934,533.14
河源富力天禧花园	2023年5月	49,263,071.58	103,345.09	6,971,115.90	42,395,300.77
九江富力文澜府	2024年8月	274,107,085.29		138,025,450.91	136,081,634.38
遵义富力悦禧花园	2023年4月	120,350,023.37		20,295,409.31	100,054,614.06
重庆富力尚悦居	2023年8月	176,315,152.93			176,315,152.93
武汉富力西溪悦居	2025年1月	140,100,962.13	160,423,860.84	153,382,617.57	147,142,205.40
沈阳富力盛悦府	2024年7月	236,945,988.74		91,791,949.21	145,154,039.53
秦皇岛富力金禧	2021年12月	454,204,102.09	17,179,726.94	142,822,455.82	328,561,373.21

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年度
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
邹平富力盛悦居	2024年6月	66,155,238.17		22,414,986.37	43,740,251.80
衡水富力院士廷	2021年12月	38,925,031.04		1,588,275.78	37,336,755.26
包头富力尚悦居	2024年12月	207,035,457.12	14,927,650.07	93,520,511.95	128,442,595.24
通辽富力城	2023年12月	110,140,294.67		9,390,189.36	100,750,105.31
盐城富力科创城项目	2024年1月	332,015,856.02		2,728,557.66	329,287,298.36
莆田富力世茂云悦壹号	2021年12月	30,874,439.88			30,874,439.88
墨尔本博士山项目	2022年8月	283,365,320.10	12,490,212.41	69,944,677.48	225,910,855.03
沧州富力盛悦居	2023年7月	15,264,114.13		1,661,473.54	13,602,640.59
桂林富力城	2023年3月	49,754,800.10		49,754,800.10	
淮南富力城	2022年11月	121,796,845.45		2,336,309.94	119,460,535.51
金华富力三江都荟	2023年11月	246,825,708.86		81,101,577.24	165,724,131.62
开封富力湾	2022年9月	26,800,628.01		14,904,710.60	11,895,917.41
丽江富力新天地	2025年6月	56,948,994.54	261,720,301.18	73,962,802.24	244,706,493.48
泸州富力华庭	2022年3月	71,518,536.67		3,575,965.42	67,942,571.25
中山富力中心	2022年6月	251,761,682.82		11,060,982.64	240,700,700.18
唐山南湖 CBD 项目	2025年11月	109,555,695.77	119,575,410.61	113,513,830.55	115,617,275.83
珠海富力新天地	2023年12月	186,712,579.68	1,752,566.60	10,022,035.71	178,443,110.57
呼和浩特富力天禧城	2023年10月	217,095,481.07	50,713,032.90	150,744,372.97	117,064,141.00
包头富力熙悦居	2023年8月	12,300,561.36		5,768,900.45	6,531,660.91
太原富力壹品	2023年10月	984,525.36		984,525.36	
广州富云山	2024年6月	1,010,243,661.28		1,010,243,661.28	
富力玖院	2025年11月		1,342,217,397.96	1,333,038,978.68	9,178,419.28
长沙芙蓉新天地	2024年12月	135,553,753.76		114,863,898.43	20,689,855.33
贵阳富力中心		150,033,643.93		32,475.46	150,001,168.47
其他		698,939,236.97	3,613,674.49	6,030,197.67	696,522,713.79
合计		50,320,209,170.09	8,136,980,300.38	12,504,913,957.01	45,952,275,513.46

(3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额
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	399,704,308.36
珠海官塘村项目	692,000.00	2,170,000.00	待定	370,478,126.63
古塘坳项目	55,535.00	193,672.50	待定	116,106,670.42
北京富力新城（二期）	53,443.00	138,054.00	待定	154,844,583.16
包头富力尚悦居二期地块	98,840.00	227,255.30	待定	419,654,464.26
宝鸡太白山项目	147,229.00	176,589.00	待定	166,052,671.18
贵阳富力尚悦居	76,178.00	495,000.00	待定	528,183,649.39
南豆城中村改造项目	259,334.63	648,300.00	待定	999,410,371.01
太原富力晋堂	362,668.48	1,286,000.00	待定	1,137,460,236.87
西安秦川厂项目	74,665.92	209,200.00	待定	261,980,198.12
北京顺义空港项目	54,502.10	43,602.00	待定	70,768,466.19
富力珺悦府	78,762.80	315,051.20	待定	1,406,598,149.81
其他			待定	1,091,319,726.88
合计				7,302,926,577.25

1、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	7,922,097,803.92	344,887,860.68	11,868,452.55	402,228,940.88	143,752,204.52	7,732,872,971.75
开发产品	8,590,001,584.55	2,777,878,583.74	143,752,204.52	695,660,639.28		10,815,971,733.53
合计	16,512,099,388.47	3,122,766,444.42	155,620,657.07	1,097,889,580.16	143,752,204.52	18,548,844,705.28

2、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

2025 年度计入存货成本的资本化费用为 29,976,243,459.76 元，期末存货资本化利息余额 2,977,588,659.10 元。

(六) 合同资产

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
售房合同	26,647,403.10	1,065,896.13	25,581,506.97			
合计	26,647,403.10	1,065,896.13	25,581,506.97			

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待摊费用	4,025,823.04	9,893,282.89
预交税费	5,398,878,613.38	6,529,355,672.10
合同成本	767,277,310.46	941,877,496.48
合计	6,170,181,746.88	7,481,126,451.47

(八) 债权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
债券	3,062,889,540.00	3,030,218,307.50	32,671,232.50	3,062,889,540.00	2,815,908,926.20	246,980,613.80
合计	3,062,889,540.00	3,030,218,307.50	32,671,232.50	3,062,889,540.00	2,815,908,926.20	246,980,613.80

(九) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类如下

项目	期末余额	上年年末余额
对合营企业的投资	7,447,295,687.85	7,548,961,096.78
对联营企业的投资	2,924,294,031.81	3,516,579,130.18
小计	10,371,589,719.66	11,065,540,226.96
减：减值准备	151,758,953.11	
合计	10,219,830,766.55	11,065,540,226.96

2、长期股权投资本年变动情况分析如下

项目	期末余额		
	联营企业	合营企业	合计
年初余额	3,516,579,130.18	7,548,961,096.78	11,065,540,226.96
本期变动			
-追加投资			
-减少投资	-595,742,000.54		-595,742,000.54
-权益法下确认的投资收益和其他变动	-8,025,583.25	-4,476,331.29	-12,501,914.54
-权益法下确认的其他综合收益和权益变动	10,665.92	68,892.44	79,558.36
-宣告发放现金股利或利润		-37,237,199.71	-37,237,199.71
-其他	11,471,819.50	-60,020,770.37	-48,548,950.87
期末余额	2,924,294,031.81	7,447,295,687.85	10,371,589,719.66
减值准备期末余额	52,607,345.50	99,151,607.61	151,758,953.11

(十) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目名称	上年年末余额	本期增减变动				期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	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
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失					
上海伍翎	800,000.00			3,600,000.00		4,400,000.00		25,721,048.25	非交易性权益工具投资	
九江银行	309,161,000.61			210,944,306.85		98,216,693.76	3,261,736.78	488,821,021.83	非交易性权益工具投资	
御逸有限公司	4,033,723,210.83			4,033,723,210.83				4,165,982,197.88	非交易性权益工具投资	
合计	4,343,684,211.44			3,600,000.00		102,616,693.76	3,261,736.78	4,680,524,267.96		

2、 本期存在终止确认的情况。

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
御逸有限公司		4,165,982,197.88	股权转让

(十一) 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	26,390,437,548.98	3,068,782,451.02	29,459,220,000.00
2. 本期变动	-615,950,000.00	-88,500,000.00	-704,450,000.00
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置	48,037,709.98		48,037,709.98
其他			
公允价值变动	-567,912,290.02	-88,500,000.00	-656,412,290.02
3. 期末余额	25,774,487,548.98	2,980,282,451.02	28,754,770,000.00

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截至 2025 年 12 月 31 日止，账面价值为 3,132,700,000.00 元的投资性房地产的产权证正在办理中。

(十二) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	13,306,877,379.03	14,158,969,457.03
合计	13,306,877,379.03	14,158,969,457.03

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	机器设备	其他设备	合计
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	16,064,205,647.87	517,850,623.70	316,691,937.49	2,109,661,745.90	1,421,347,352.21	20,429,757,307.17
(2) 本期增加金额	75,331,923.00	1,600,135.21	14,379,235.65	32,030,047.96	9,157,628.23	132,498,970.05
—购置		1,600,135.21	14,379,235.65	31,926,964.91	9,157,628.23	57,063,964.00
—在建工程转入				103,083.05		103,083.05
—企业合并增加						
—存货转入	75,331,923.00					75,331,923.00
(3) 本期减少金额	192,666,361.35	57,887,416.89	5,388,476.79	33,446,374.24	15,789,125.46	305,177,754.73
—处置或报废	192,666,361.35	56,881,266.30	3,109,637.46	33,446,374.24	14,197,663.22	300,301,302.57
—处置子公司		1,006,150.59	2,278,839.33		1,591,462.24	4,876,452.16
—其他减少						
(4) 外币报表折算	16,390,900.66	471,171.88	435,885.94	6,168.32	3,283,867.26	20,587,994.06
(5) 期末余额	15,963,262,110.18	462,034,513.90	326,118,582.29	2,108,251,587.94	1,417,999,722.24	20,277,666,516.55
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	3,983,953,409.27	210,545,801.41	258,947,689.20	724,102,839.45	1,093,238,110.81	6,270,787,850.14
(2) 本期增加金额	490,075,692.49	44,212,488.66	19,515,809.01	123,285,339.12	26,238,938.08	703,328,267.36
—计提	490,075,692.49	44,212,488.66	19,515,809.01	123,285,339.12	26,238,938.08	703,328,267.36
(3) 本期减少金额	58,784,626.57	48,486,879.00	5,045,887.88	17,929,292.97	11,055,714.15	141,302,400.57
—处置或报废	58,784,626.57	47,531,035.94	2,966,363.72	17,929,292.97	9,556,605.04	136,767,924.24
—处置子公司		955,843.06	2,079,524.16		1,499,109.11	4,534,476.33
(4) 外币报表折算	3,621,852.06	312,230.04	123,960.38	2,823.03	2,920,596.04	6,981,461.55
(5) 期末余额	4,418,866,327.25	206,583,641.11	273,541,570.71	829,461,708.63	1,111,341,930.78	6,839,795,178.48
3. 减值准备						

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) 上年年末余额						
(2) 本期增加金额	130,993,959.04					130,993,959.04
—计提	130,993,959.04					130,993,959.04
(3) 本期减少金额						
—处置或报废						
(4) 期末余额	130,993,959.04					130,993,959.04
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	11,413,401,823.89	255,450,872.79	52,577,011.58	1,278,789,879.31	306,657,791.46	13,306,877,379.03
(2) 上年年末账面价值	12,080,252,238.60	307,304,822.29	57,744,248.29	1,385,558,906.45	328,109,241.40	14,158,969,457.03

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、 通过经营租赁租出的固定资产情况

本报告期内无通过经营租赁租出的固定资产。

5、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
惠东希尔顿酒店	265,456,959.36	办理中

(十三) 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		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	3,576,663,295.62	666,639,348.62	2,910,023,947.00	3,662,269,021.29	264,372,431.36	3,397,896,589.93
合计	3,576,663,295.62	666,639,348.62	2,910,023,947.00	3,662,269,021.29	264,372,431.36	3,397,896,589.93

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
酒店物业	2,243,956,365.88	576,583,587.09	1,577,317,017.26	2,225,671,567.86	264,372,431.36	1,961,299,136.50
其他工程	1,332,706,929.74	90,055,761.53	1,332,706,929.74	1,436,597,453.43		1,436,597,453.43
合计	3,576,663,295.62	666,639,348.62	2,910,023,947.00	3,662,269,021.29	264,372,431.36	3,397,896,589.93

(十四) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	124,601,134.95	124,601,134.95
(2) 本期增加金额		
— 新增租赁		
(3) 本期减少金额	9,726,706.73	9,726,706.73
— 处置	9,726,706.73	9,726,706.73
(4) 期末余额	114,874,428.22	114,874,428.22
2. 累计折旧		
(1) 上年年末余额	76,299,867.00	76,299,867.00
(2) 本期增加金额	18,655,436.03	18,655,436.03
— 计提	18,655,436.03	18,655,436.03
(3) 本期减少金额	9,694,024.01	9,694,024.01
— 处置	9,694,024.01	9,694,024.01
(4) 期末余额	85,261,279.02	85,261,279.02
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		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	29,613,149.20	29,613,149.20
(2) 上年年末账面价值	48,301,267.95	48,301,267.95

(十五) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	建筑资质	办公软件及其他	合计
1. 账面原值				
(1) 上年年末余额	4,199,240,100.29	292,000,000.00	521,086,969.04	5,012,327,069.33
(2) 本期增加金额			2,501,620.00	2,501,620.00
—购置			2,501,620.00	2,501,620.00
(3) 本期减少金额	452,772,753.74			452,772,753.74
—处置	452,772,753.74			452,772,753.74
(4) 外币报表折算	8,579,273.18		80,653.57	8,659,926.75
(4) 期末余额	3,755,046,619.73	292,000,000.00	523,669,242.61	4,570,715,862.34
2. 累计摊销				
(1) 上年年末余额	892,494,782.47		329,394,779.70	1,221,889,562.17
(2) 本期增加金额	66,373,094.49		37,799,528.89	104,172,623.38
—计提	66,373,094.49		37,799,528.89	104,172,623.38
(3) 本期减少金额	26,010,779.34			26,010,779.34
—处置	26,010,779.34			26,010,779.34
(4) 期末余额	932,857,097.62		367,194,308.59	1,300,051,406.21
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				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	2,822,189,522.11	292,000,000.00	156,474,934.02	3,270,664,456.13
(2) 上年年末账面价值	3,306,745,317.82	292,000,000.00	191,692,189.34	3,790,437,507.16

2、 本期无未办妥产权证书的土地使用权情况。

(十六) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称	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	本期计提	处置	其他	
账面原值						
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	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	本期计提	处置	其他	
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
太原永富房地产开发有限公司	4,334,662.00					4,334,662.00
太原富力兴盛房地产开发有限公司	6,014,166.24					6,014,166.24
小计	564,163,554.02					564,163,554.02
减值准备						
天津鸿富房地产开发有限公司	54,733,000.00					54,733,000.00
广州天力建筑工程有限公司	468,528,000.00					468,528,000.00
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
小计	534,960,000.00					534,960,000.00
账面价值	29,203,554.02					29,203,554.02

(十七) 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	380,919,482.60	95,229,870.65	330,429,342.00	82,607,335.50
未弥补亏损	3,779,861,663.80	953,188,936.13	5,629,988,624.68	1,438,135,170.17
预收账款预缴所得税	3,672,823,114.20	918,205,778.55	3,136,994,092.68	784,248,523.17
预提费用	25,594,520,834.68	6,398,630,208.67	25,808,945,761.08	6,452,236,440.27
未实现内部销售	7,208,481,603.24	1,802,120,400.81	7,143,395,048.32	1,785,848,762.08
合计	40,636,606,698.52	10,167,375,194.81	42,049,752,868.76	10,543,076,231.19

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
以公允价值确认的资产	18,427,253,773.48	4,606,813,443.37	19,447,123,503.40	4,807,748,472.42
未达到应税条件的收入	2,850,120,263.16	712,530,065.79	2,361,159,201.20	590,289,800.30
成本暂时性差异	15,954,958,519.20	3,988,739,629.80	15,195,494,800.20	3,798,873,700.05
合计	37,232,332,555.84	9,308,083,138.96	37,003,777,504.80	9,196,911,972.77

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额
递延所得税资产	1,082,564,426.72	9,084,810,768.09	1,215,360,598.04	9,327,715,633.15
递延所得税负债	1,082,564,426.72	8,225,518,712.24	1,215,360,598.04	7,981,551,374.73

4、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	30,676,432,612.79	27,781,956,464.48
合计	30,676,432,612.79	27,781,956,464.48

5、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额
2025 年		4,059,415,198.77
2026 年	3,712,021,841.36	4,639,227,079.77
2027 年	5,025,598,720.19	5,115,088,130.74
2028 年	3,988,391,442.17	4,611,633,701.30
2029 年	4,510,867,854.77	9,356,592,353.90
2030 年	13,439,552,754.30	
合计	30,676,432,612.79	27,781,956,464.48

(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	2,481,024,145.30	220,114,818.15
抵押借款	112,110,407.52	134,264,685.32
保证借款	95,690,200.00	100,000,000.00
加：借款应付利息	259,295,194.87	44,404,671.25
合计	2,948,119,947.69	498,784,174.72

2、 已逾期未偿还的短期借款

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 2,688,333,130.70 元。

无重要的已逾期未偿还的短期借款。

(十九) 交易性金融负债

项目	期末余额	上年年末余额
交易性金融负债	16,674,527.02	15,400,000.00
其中：发行的交易性债券		
衍生金融负债	16,674,527.02	15,400,000.00
合计	16,674,527.02	15,400,000.00

(二十) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
应付土地及工程款	26,999,205,198.38	31,393,382,058.01
应付材料款	7,929,642,698.21	9,115,659,400.65
合计	34,928,847,896.59	40,509,041,458.66

(二十一) 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	20,620,165,408.16	23,012,005,100.20
其他	502,378,632.29	518,366,091.10
合计	21,122,544,040.45	23,530,371,191.30

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
西安富力开远城	2,898,161,377.24	88.85%	3,833,181,157.82	82.47%
太原富力天禧城	2,449,334,244.99	71.83%	2,351,063,774.78	69.94%
长治富力尚悦居	1,936,476,558.32	97.51%	1,948,544,467.59	86.78%
太原富力悦禧城	1,478,529,669.79	64.03%	1,330,900,754.23	65.92%
兰州富力城	1,373,340,398.17	76.49%	1,291,130,275.23	72.04%
大同富力城	1,043,618,837.97	92.34%	992,931,242.77	82.01%
湘江富力城	819,846,203.03	98.40%	819,577,160.29	75.27%
淄博富力万达广场	585,761,569.34	59.19%	569,995,884.94	56.74%
福州富力城	532,181,855.79	82.36%	532,135,984.23	82.47%
临汾市建总项目	526,041,588.14	99.16%	316,390,488.07	73.96%
富力玖院	456,788,705.43	74.76%	1,771,458,825.74	99.65%
盐城富力科创城项目	446,019,124.96	96.31%	404,514,366.25	61.86%
德州富力城	408,050,216.57	79.03%	355,687,577.19	82.92%
威海富力城	385,103,117.81	86.07%	240,847,276.24	64.91%
太原富力壹品	365,288,085.24	47.00%	329,343,776.08	43.93%
石家庄富力城	304,419,195.90	71.17%	284,499,338.40	63.49%
太原富力城八号院	280,237,614.13	61.79%	263,962,606.78	56.26%
邢台富力城	271,718,045.58	83.92%	255,321,911.45	83.38%
石家庄富力广场	264,666,932.16	26.70%	268,662,213.50	23.49%
大连富力东堤湾畔	246,871,430.28	75.44%	924,156,172.12	91.85%
重庆富力城	233,580,826.61	41.32%	19,938,556.88	7.71%
青岛总部基地项目	232,831,139.07	88.59%	73,199,934.01	55.18%
哈尔滨富力城	207,489,189.12	65.31%	153,652,479.03	51.37%
北京富力城	203,929,436.13	100.00%		
海南富力湾	176,439,055.76	59.43%	55,651,161.06	65.84%
沧州富力盛悦居	168,610,106.14	95.78%	229,498,923.51	95.78%
天津富力新城	162,248,959.32	79.90%	159,998,069.41	80.48%
石家庄富力西柏水镇	161,542,069.26	67.74%	31,455,923.09	28.53%
北京富力通州运河十号	137,142,856.81	100.00%	472,916,078.53	100.00%
濮阳富力尚悦居	125,885,299.74	75.48%	103,524,882.61	31.59%
长沙芙蓉新天地	119,123,154.13	83.58%	271,055,767.00	83.28%

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
珠海富力新天地	112,736,842.20	22.59%	112,736,842.20	22.59%
邹平富力城	102,495,431.26	34.45%	79,380,319.65	46.90%
海南陵水海洋旅游服务创意园项目	95,971,755.05	22.38%	63,615,177.98	19.86%
南通富力院士廷	82,568,807.34	100.00%	3,120,027.28	27.47%
丽江富力新天地	75,086,737.61	62.82%	148,490,029.36	32.32%
包头富力院士廷	71,748,715.89	48.00%	26,073,890.85	43.22%
太原富力湾	64,189,545.40	48.78%	47,436,171.09	38.49%
上海奉贤区南桥新城项目	59,952,701.83	37.20%	59,952,701.83	37.20%
金边富力城	59,777,194.59	82.22%	49,827,320.76	
广州环球贸易港	54,989,692.61	6.20%	54,989,692.61	6.20%
北京富力新城	51,852,485.47	67.49%	99,087,377.06	67.67%
马来西亚富力公主湾	48,439,767.40	6.95%		
太原富力山	47,675,115.24	76.80%	22,410,820.95	
鞍山富力城	40,198,711.63	70.84%	149,940,096.68	45.50%
抚州富力尚悦居	35,368,024.52	100.00%		
梅州富力城	25,858,613.76	61.22%	120,028,228.56	80.19%
赣州富力现代城	24,239,715.17	95.07%	277,693,340.57	96.82%
通辽富力城	23,804,441.08	56.64%	2,194,254.13	5.04%
渭南富力城项目一期	20,050,043.12	26.43%	91,252,505.78	75.23%
金华富力三江都荟	13,512,505.50	71.92%	13,512,505.50	71.92%
韶关富力城	12,901,547.71	49.41%	32,720,950.20	45.33%
凯里富力东南府	12,862,935.04	80.62%	14,010,100.17	79.33%
呼和浩特富力天禧城	12,285,345.50	53.14%	8,040,999.08	34.25%
九江富力文澜府	11,386,875.73	79.85%	64,875,384.88	72.67%
乌鲁木齐富力城	11,124,255.97	18.12%	11,647,560.55	11.84%
太原富力金禧城	10,454,433.92	72.76%	8,892,542.20	79.41%
清远富力中以科技小镇项目	5,173,791.01	100.00%	76,466,456.12	100.00%
武汉富力西溪悦居	2,432,865.34	100.00%	134,835,234.06	56.02%
陈田村改造项目			105,674,385.32	5.91%
桂林富力城			63,362,718.52	55.51%
其他	932,128,280.63		932,906,528.53	
合计	21,122,544,040.45		23,530,371,191.30	

(二十二) 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	491,808,503.44	1,187,327,063.76	1,195,384,886.62	483,750,680.58
离职后福利-设定提存计划	11,430,877.50	216,646,620.07	227,323,590.63	753,906.94
合计	503,239,380.94	1,403,973,683.83	1,422,708,477.25	484,504,587.52

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	483,061,452.71	894,712,718.66	894,922,798.52	482,851,372.85
(2) 职工福利费		49,128,758.32	49,128,758.32	
(3) 社会保险费	2,460,200.06	102,813,700.50	104,963,441.64	310,458.92
其中：医疗保险费	2,265,121.42	94,788,303.85	96,766,550.51	286,874.76
工伤保险费	178,026.53	7,092,128.79	7,262,906.21	7,249.11
生育保险费	17,052.11	933,267.86	933,984.92	16,335.05
(4) 住房公积金	6,137,767.56	120,958,167.45	126,652,536.01	443,399.00
(5) 工会经费和职工教育经费	149,083.11	16,459,171.92	16,462,805.22	145,449.81
(6) 其他		3,254,546.91	3,254,546.91	
合计	491,808,503.44	1,187,327,063.76	1,195,384,886.62	483,750,680.58

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	10,941,930.52	207,708,358.31	217,938,539.67	711,749.16
失业保险费	488,946.98	8,938,261.76	9,385,050.96	42,157.78
合计	11,430,877.50	216,646,620.07	227,323,590.63	753,906.94

(二十三) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	3,140,562,606.72	2,902,427,442.08
企业所得税	4,971,982,607.54	5,420,918,113.10
城市维护建设税	108,220,539.04	123,734,703.47
个人所得税	30,815,125.17	30,164,758.13
教育费附加	50,931,888.50	54,526,695.19
地方教育费附加	36,828,854.38	39,497,308.97
土地增值税	9,513,310,719.55	4,975,939,247.84
其他税金	394,688,652.31	363,742,060.63
合计	18,247,340,993.21	13,910,950,329.41

(二十四) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付股利	369,787,418.85	369,787,418.85
其他应付款项	46,203,512,773.00	42,347,585,882.86
合计	46,573,300,191.85	42,717,373,301.71

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	369,787,418.85	369,787,418.85
合计	369,787,418.85	369,787,418.85

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
关联方往来	13,438,343,610.25	10,915,882,260.52
应付合营企业股东的主要款项	7,695,967,433.42	6,973,047,522.48
购房订金	1,926,874,244.85	2,827,622,234.76
股权转让款	2,589,288,810.72	2,601,703,604.52
代收款项	140,763,927.73	153,503,394.96
其他款项	20,412,274,746.03	18,875,826,865.62
合计	46,203,512,773.00	42,347,585,882.86

(2) 账龄超过一年或逾期的重要其他应付款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付合营企业股东的主要款项	4,330,914,113.08	协商展期

(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	48,086,026,492.59	52,460,477,066.29
一年内到期的应付债券	42,612,565,862.44	41,227,301,187.38
一年内到期的租赁负债	14,124,576.76	19,369,142.58
一年内到期的应付利息	17,534,683,610.10	11,764,321,152.45
合计	108,247,400,541.89	105,471,468,548.70

已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债

本期末已逾期未偿还的一年内到期的非流动负债总额为 26,829,817,765.54 元，其中重要的已逾期未偿还情况如下：

借款单位	期末余额	借款利率（年）	逾期时间（天数）
境外债券	7,268,918,807.46	6.50%	355

(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	11,057,486,590.06	14,298,597,266.44
待转销项税	1,795,224,393.04	2,361,429,931.68
合计	12,852,710,983.10	16,660,027,198.12

(二十七) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款		412,961,024.98
抵押借款	5,447,095,185.17	4,700,845,502.74
保证借款		158,050,000.00
信用借款		116,900,000.00
合计	5,447,095,185.17	5,388,756,527.72

(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
2016 年境内第三期人民币债券	538,413,888.62	409,352,464.38
2018 年境内第一期公开发行人民币债券		1,468,584,711.89
2018 年境内第二期公开发行人民币债券		1,608,997,637.57
合计	538,413,888.62	3,486,934,813.84

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

债券名称	面值	票面利率	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)转回一年内到期的非流动负债及其他非流动负债	期末余额	是否违约
2016 年境内第三期人民币债券	2,633,416,467.50	1%； 7%	2022/9/16	4 年	2,633,416,467.50	409,352,464.38		301,952,423.67	-5,139,290.80	-1,150,256,184.97		982,504,476.34	538,413,888.62	否
2018 年境内第一期公开发行人民币债券	3,948,350,000.00	7%	2022/9/16	4 年	3,948,350,000.00	1,468,584,711.89		1,163,385,648.60		75,089,290.27		-2,707,059,650.76		否
2018 年境内第二期公开发行人民币债券	4,238,737,000.00	7%	2022/9/16	4 年	4,238,737,000.00	1,608,997,637.57		1,232,340,724.22		74,459,703.56		-2,915,798,065.35		否
合计					10,820,503,467.50	3,486,934,813.84		2,697,678,796.49	-5,139,290.80	-1,000,707,191.14		-4,640,353,239.77	538,413,888.62	

(二十九) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	24,147,821.96	40,185,780.84
减：未确认融资费用	4,772,285.56	6,675,829.25
合计	19,375,536.40	33,509,951.59

(三十) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
其他非流动负债	509,615,010.69	1,104,307,129.42
合计	509,615,010.69	1,104,307,129.42

(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	3,752,367,344.00						3,752,367,344.00

(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)	6,198,771,373.27		373,631.80	6,198,397,741.47
其他资本公积	71,795,989.39		329,494.43	71,466,494.96
合计	6,270,567,362.66		703,126.23	6,269,864,236.43

2025 年 1-12 月资本公积的变动是收购了少数股东权益产生的溢价减少及来自联营公司的其他资本公积变动。

(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留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-432,126,488.22	-4,241,067,517.68	-132,258,987.05	900,000.00	-4,109,708,530.63	-4,033,723,210.83	-508,111,808.02
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动	-432,126,488.22	-4,241,067,517.68	-132,258,987.05	900,000.00	-4,109,708,530.63	-4,033,723,210.83	-508,111,808.02
企业自身信用风险公允价值变动							
2. 将重分类进损益的其他综合收益	2,356,831,997.71	621,098,193.66		-4,594,802.40	625,692,996.06		2,982,524,993.77
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	126,384,840.10	409,052.79			409,052.79		126,793,892.89
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
投资性房地产的转换损益	2,501,337,416.19	-18,379,209.60		-4,594,802.40	-13,784,407.20		2,487,553,008.99
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额	-270,890,258.58	639,068,350.47			639,068,350.47		368,178,091.89
其他综合收益合计	1,924,705,509.49	-3,619,969,324.02	-132,258,987.05	-3,694,802.40	-3,484,015,534.57	-4,033,723,210.83	2,474,413,185.75

(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		98,123,156.53	98,123,156.53	
合计		98,123,156.53	98,123,156.53	

(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	549,381,535.73			549,381,535.73
合计	549,381,535.73			549,381,535.73

(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	1,131,755,378.41	16,537,181,004.23
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	1,131,755,378.41	16,537,181,004.23
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-16,310,735,709.42	-15,405,425,625.82
其他转入	-4,165,982,197.88	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-19,344,962,528.89	1,131,755,378.41

(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	10,942,028,637.77	9,027,065,518.52	17,701,425,136.71	15,211,489,991.32
其他业务	324,405,939.03	543,013,636.69	329,572,325.72	296,094,616.34
合计	11,266,434,576.80	9,570,079,155.21	18,030,997,462.43	15,507,584,607.66

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	7,624,545,149.86	11,516,516,260.06
商业物业租赁	632,000,111.82	832,584,359.99
酒店服务	1,706,966,999.43	4,372,934,942.29
其他服务	978,516,376.66	979,389,574.37
合计	10,942,028,637.77	17,701,425,136.71

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	6,860,883,816.94	10,764,055,354.12
酒店服务	1,221,900,858.42	3,659,965,121.93
其他服务	944,280,843.16	787,469,515.27
合计	9,027,065,518.52	15,211,489,991.32

(三十八) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	25,965,600.87	76,450,282.62
教育费附加	12,795,985.72	33,471,969.45
地方教育费附加	8,404,579.70	21,208,963.05
土地增值税	2,298,842,614.20	1,633,819,191.51
房产税	192,181,624.46	263,984,951.69
其他	47,217,554.52	69,711,840.12
合计	2,585,407,959.47	2,098,647,198.44

(三十九) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工成本	147,934,043.31	181,698,082.87
宣传推广费	191,066,384.33	211,641,369.48
销售代理费	159,853,824.44	160,489,103.32
其他	238,155,758.68	507,111,037.09
合计	737,010,010.76	1,060,939,592.76

(四十) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工成本	1,250,906,109.91	1,577,530,504.44
差旅交通费	17,056,966.63	45,300,116.24
行政办公费用	245,989,369.78	347,457,298.63
业务招待费	22,938,448.30	53,924,962.15
折旧及摊销	200,592,003.44	244,884,517.93
酒店管理费用	47,933,223.21	107,942,220.52
其他	355,926,541.15	246,957,127.08
合计	2,141,342,662.42	2,623,996,746.99

(四十一) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	8,537,860,058.03	9,667,527,978.54
其中：租赁负债利息费用	3,035,145.64	11,218,198.03
减：利息收入	114,514,623.23	44,854,610.32
汇兑损益	-640,836,934.62	321,869,556.93
其他	32,538,309.31	28,525,723.17
减：融资成本资本化	2,977,588,659.10	4,109,052,643.26
合计	4,837,458,150.39	5,864,016,005.06

(四十二) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
进项税加计抵减	50,113.31	5,455,272.74
其他	288,186,702.69	153,022,267.25
合计	288,236,816.00	158,477,539.99

(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	-1,194,843.33	2,760,766.61
权益法核算的被投资单位超额亏损	-11,307,071.21	-184,859,648.72
处置长期股权投资产生的投资收益	-243,397,567.00	1,182,481,018.99
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	3,261,736.78	3,423,677.41
其他	1,283,740,512.51	-1,334,156,418.15
合计	1,031,102,767.75	-330,350,603.86

(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	-745,915,238.24	-977,824,933.60
其他	180,619.57	12,330,836.13
合计	-745,734,618.67	-965,494,097.47

(四十五) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-2,978,579,930.99	-459,538,816.03
债权投资减值损失	-214,309,381.30	-143,766,743.50
合计	-3,192,889,312.29	-603,305,559.53

(四十六) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货减值损失	-3,122,766,444.42	-2,642,950,549.08
合同资产减值损失	-1,065,896.13	9,483,696.61
在建工程减值损失	-402,266,917.26	-264,372,431.36
商誉减值损失		-11,699,000.00
长期股权投资减值损失	-151,758,953.11	
固定资产减值损失	-130,993,959.04	
合计	-3,808,852,169.96	-2,909,538,283.83

(四十七) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	-284,526,579.06	-2,021,986.14	-284,526,579.06
其中：固定资产处置利得	-139,448,738.20	-2,021,986.14	-139,448,738.20
无形资产处置利得	-145,077,840.86		-145,077,840.86
合计	-284,526,579.06	-2,021,986.14	-284,526,579.06

(四十八) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废利得合计	819,900.61	34,507.18	819,900.61
其中：固定资产报废利得	819,900.61	34,507.18	819,900.61
违约金收入	17,916,319.99	17,327,538.72	17,916,319.99
其他	438,637,522.62	21,524,274.50	438,637,522.62
合计	457,373,743.22	38,886,320.40	457,373,743.22

(四十九) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失合计	2,866,737.38	2,394,382.38	2,866,737.38
其中：固定资产报废损失	2,866,737.38	2,394,382.38	2,866,737.38
对外捐赠	1,203,800.00	3,302,743.75	1,203,800.00
违约金支出	1,178,802,192.07	240,873,931.40	1,178,802,192.07
其他	84,255,199.97	560,550,776.66	84,255,199.97
合计	1,267,127,929.42	807,121,834.19	1,267,127,929.42

(五十) 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	-103,064,327.81	309,679,639.05
递延所得税费用	462,536,818.23	630,542,895.99
合计	359,472,490.42	940,222,535.04

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-16,127,280,643.88
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-4,031,820,160.97
子公司适用不同税率的影响	-21,305,300.00
调整以前期间所得税的影响	
非应税项目的影响	38,406,495.71
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	126,977,724.43
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,006,273,416.31
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	5,253,487,147.56
所得税费用	359,472,490.42

(五十一) 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	-16,310,735,709.42	-15,405,425,625.82
本公司发行在外普通股的加权平均数	3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
基本每股收益	-4.35	-4.11
其中：持续经营基本每股收益	-4.35	-4.11
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）	-16,310,735,709.42	-15,405,425,625.82
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	3,752,367,344.00	3,752,367,344.00
稀释每股收益	-4.35	-4.11
其中：持续经营稀释每股收益	-4.35	-4.11
终止经营稀释每股收益		

(五十二) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(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
往来款	560,577,160.18	535,332,151.03
代收款项	8,402,987.55	18,983,060.42
其他	43,808,826.47	44,854,610.32
合计	612,788,974.20	599,169,821.77

(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
往来款	54,919,837.78	942,792,102.12
代付款项	9,810,051.22	20,694,593.02
付现费用	814,956,634.13	1,052,958,750.31
其他	73,125,227.18	116,074,980.88
合计	952,811,750.31	2,132,520,426.33

2、 与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
借款保证金	246,133,306.19	267,814,702.02
主要股东资金		170,005,635.00
其他	550.00	34,670,094.51
合计	246,133,856.19	472,490,431.53

(2) 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	14,257,885.68	43,303,367.18
主要股东资金		213,360,861.34
合营企业股东资金		2,181,363.94
其他	132,193,484.44	225,833,611.84
合计	146,451,370.12	484,679,204.30

(五十三) 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	-16,486,753,134.30	-15,484,877,728.15
加：信用减值损失	3,192,889,312.29	603,305,559.53
资产减值损失	3,808,852,169.96	2,909,538,283.83
固定资产折旧	703,328,267.36	1,155,743,090.96
使用权资产折旧	18,655,436.03	32,552,759.85
无形资产摊销	104,172,623.38	274,674,313.17
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）	284,526,579.06	2,021,986.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,046,836.77	2,416,070.25
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	745,734,618.67	965,494,097.47
财务费用（收益以“-”号填列）	4,919,434,464.31	5,880,344,892.21
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,031,102,767.75	330,350,603.86
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	211,472,022.59	326,063,708.91
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	251,064,795.64	304,479,187.08
存货的减少（增加以“-”号填列）	10,659,882,430.48	2,132,617,026.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-9,953,665,206.11	4,568,662,458.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,518,973,958.13	-3,991,831,611.62
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,949,512,406.51	11,554,697.65
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
承担租赁负债方式取得使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	956,199,218.16	787,384,945.98
减：现金的期初余额	787,384,945.98	1,727,203,585.17
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	168,814,272.18	-939,818,639.19

2、 本期支付的取得子公司的现金净额。

3、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	273,938,881.00
其中：桂林富欣房地产开发有限公司	7,001,093.93
广州永富房地产开发有限公司	2,764.85
广州陈田改造房地产有限公司	266,935,022.22
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-273,938,881.00

4、 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	956,199,218.16	787,384,945.98
其中：库存现金	120,438,331.20	4,376,275.85
可随时用于支付的银行存款	825,433,706.02	768,174,035.73
可随时用于支付的其他货币资金	10,327,180.94	14,834,634.40
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	956,199,218.16	787,384,945.98
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		

不属于现金及现金等价物的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
房款监控户	1,093,391,399.57	1,925,394,112.53	受限资金
拆迁专户资金	18,636,286.35	90,818,652.60	受限资金
开发保证金	45,380,539.63	96,167,992.60	受限资金
贷款保证金	106,376,515.69	351,761,614.35	受限资金
按揭贷款融资担保	132,063,593.04	105,338,481.30	受限资金
利息保留户	1,166,780.80	1,153,206.49	受限资金
工资保证金	67,644,112.02	72,766,471.08	受限资金
其他	638,364,836.57	433,023,395.87	受限资金
合计	2,103,024,063.67	3,076,423,926.82	

(五十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值
货币资金	2,103,024,063.67
存货	34,742,347,458.87

项目	期末账面价值
固定资产	7,965,054,270.03
在建工程	539,899,270.88
投资性房地产	19,913,759,507.46
无形资产	1,892,079,156.27
合计	67,156,163,727.18

此外，本公司持有的部分子公司和联合营企业的股权被用于借款等融资目的的质押。

(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	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	17,297,373.16	7.0288	121,579,776.48
欧元	0.85	8.2355	7.00
港币	1,999,190.73	0.9032	1,805,669.07
澳元	2,832,142.20	4.6892	13,280,481.22
新币	655,924.68	5.4586	3,580,430.46
林吉特	380,854,745.75	1.7319	659,602,334.16
韩元	22,991,953.06	0.0049	112,660.57
英镑	57,028.34	9.4346	538,039.59
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	4,689,563,042.24	7.0288	32,962,000,711.30
短期借款			
其中：美元	16,853,679.75	7.0288	118,461,144.23

2、 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因及其会计处理

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	澳元
R&F Properties VS (UK) Co.,Ltd	英国	英镑
R&F Properties QS (UK) 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	澳元

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

(二) 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

(三) 反向购买

报告期内未发生反向购买。

(四) 处置子公司

1、 本期丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式的	丧失控制权的时点	丧失控制权的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面公允价值及主要假设	与子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益/留存收益的金额
桂林富欣房地产开发有限公司		100.00	接管	2025/3/26	控制权转移	-389,009,377.86						
广州永富房地产开发有限公司		100.00	接管	2025/7/30	控制权转移	-12,645,467.64						
广州陈田改造房地产有限公司		100.00	项目盘活共管	2025/10/31	控制权转移	258,543,567.45						

(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	惠州富辉文化体育旅游发展有限公司	设立
2	包头市联富房地产开发有限公司	设立
3	瀚海乐创(海南)旅行社有限公司	设立
4	濮阳澧龙置业有限公司	设立
5	广州富盛田投资咨询有限公司	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	R&F Properties QS (UK) Development Co.,Ltd	注销
2	青岛富力兴华房地产开发有限公司	注销
3	QS (UK) Management Co., Ltd	注销
4	唯美有限公司	注销
5	悦希有限公司	注销
6	智聚有限公司	注销
7	驰领有限公司	注销
8	亿颖有限公司	注销
9	银川富力房地产开发有限公司	注销
10	成都永富房地产开发有限公司	注销
11	嘉兴启富投资管理有限公司	注销
12	济南富力日田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

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
广州富力兴盛置业发展有限公司	6,500,000 美元	广州	广州	物业出租	25.00	75.00	设立或投资取得
广州富力嘉盛置业发展有限公司	人民币 400,000,000 元	广州	广州	房地产开发	97.50	2.50	设立或投资取得
广州富力创盛置业发展有限公司	人民币 360,000,000 元	广州	广州	房地产开发	86.11	13.89	设立或投资取得
广州富力超盛置业发展有限公司	人民币 600,100,000 元	广州	广州	房地产开发	99.98	0.02	设立或投资取得
北京富力城房地产开发有限公司	人民币 1,394,781,578 元	北京	北京	房地产开发	95.99	4.01	设立或投资取得
富力(北京)地产开发有限公司	人民币 100,000,000 元	北京	北京	房地产开发	81.00	19.00	设立或投资取得
天津富力城房地产开发有限公司	人民币 604,280,000 元	天津	天津	房地产开发	98.35	1.65	非同一控制下企业合并
重庆富力房地产开发有限公司	人民币 660,000,000 元	重庆	重庆	房地产开发	32.35	67.65	设立或投资取得
重庆富力嘉盛房地产开发有限公司	人民币 20,000,000 元	重庆	重庆	房地产开发		100.00	设立或投资取得
北京龙熙顺景房地产开发有限责任公司	人民币 29,000,000 元	北京	北京	房地产开发		75.00	非同一控制下企业合并
海南陵水富力湾开发有限公司	人民币 600,100,000 元	海南	海南	房地产开发	99.98	0.02	设立或投资取得
广州富力地产(重庆)有限公司	人民币 854,500,761 元	重庆	重庆	房地产开发	94.82	5.18	设立或投资取得
海南富力房地产开发集团有限公司	人民币 2,180,000,000 元	海南	海南	房地产开发	95.00	5.00	设立或投资取得
天津耀华投资发展有限公司	人民币 535,475,234 元	天津	天津	房地产开发	40.24	59.76	设立或投资取得
龙门富力房地产开发有限公司	人民币 196,001,568 元	惠州	惠州	房地产开发	97.45	2.55	设立或投资取得
太原富力城房地产开发有限公司	人民币 350,000,000 元	太原	太原	房地产开发		100.00	设立或投资取得
北京极富房地产开发有限公司	人民币 30,100,000 元	北京	北京	房地产开发	99.67	0.33	设立或投资取得
上海浦卫房地产开发有限公司	人民币 320,100,000 元	上海	上海	房地产开发		100.00	设立或投资取得
成都熊猫万国商城有限公司	人民币 80,000,000 元	成都	成都	房地产开发	86.64		设立或投资取得
广州圣景房地产开发有限公司	20,000,000 美元	广州	广州	房地产开发	25.00	75.00	设立或投资取得
广州德和投资发展有限公司	人民币 300,000,000 元	广州	广州	房地产开发	98.67	1.33	设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
惠州富茂房地产开发有限公司	人民币 710,000,000 元	惠州	惠州	房地产开发	50.00	50.00	设立或投资取得
富力南京地产开发有限公司	人民币 500,000,000 元	南京	南京	房地产开发		100.00	设立或投资取得
北京富源盛达房地产开发有限公司	人民币 30,000,000 元	北京	北京	房地产开发		100.00	设立或投资取得
富力(哈尔滨)房地产开发有限公司	人民币 100,000,000 元	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	45.00	55.00	设立或投资取得
海南富力海洋欢乐世界开发有限公司	人民币 2,000,000,000 元	海南	海南	旅游业	80.00	20.00	设立或投资取得
梅州富力房地产开发有限公司	人民币 550,000,000 元	梅州	梅州	房地产开发	99.09	0.91	设立或投资取得
广州天禧房地产开发有限公司	人民币 801,106,667 元	广州	广州	房地产开发	75.00		设立或投资取得
北京富力通达房地产开发有限公司	人民币 100,000,000 元	北京	北京	房地产开发		100.00	设立或投资取得
珠海富力房地产开发有限公司	人民币 592,000,000 元	珠海	珠海	房地产开发	100.00		设立或投资取得
R&F Development Sdn Bhd	马币 500,000 元	马来西亚	马来西亚	房地产开发		100.00	设立或投资取得
广州富力恒盛置业发展有限公司	6,500,000 美元	广州	广州	酒店经营	25.00	75.00	设立或投资取得
广州富力鼎盛置业发展有限公司	6,500,000 美元	广州	广州	酒店经营	25.00	75.00	设立或投资取得
广州富力装饰工程有限公司	人民币 10,000,000 元	广州	广州	装饰工程	90.00	10.00	设立或投资取得
广州鼎力创业投资有限公司	人民币 100,000,000 元	广州	广州	投资业务	90.00	10.00	设立或投资取得
广州天力建筑工程有限公司	人民币 300,000,000 元	广州	广州	建筑工程	90.00	10.00	非同一控制下企业合并
富力地产(香港)有限公司	1,000,000 港元	香港	香港	投资业务	100.00		设立或投资取得
滁州富力城房地产开发有限公司	人民币 100,000,000 元	滁州	滁州	房地产开发		100.00	设立或投资取得
太原富润房地产开发有限公司	人民币 1,000,000,000 元	太原	太原	房地产开发		100.00	设立或投资取得
南通富力房地产开发有限公司	40,000,000 美元	南通	南通	房地产开发		100.00	设立或投资取得
珠海保税区蔡氏仓储发展有限公司	人民币 81,100,000 元	珠海	珠海	房地产开发		75.00	设立或投资取得
西安坊城置业有限公司	人民币 2,000,000,000 元	西安	西安	房地产开发		100.00	设立或投资取得
广东新天鸿物业发展有限公司	人民币 592,380,000 元	佛山	佛山	房地产开发		75.00	非同一控制下企业合并
贵阳园成置业有限公司	人民币 20,000,000 元	贵阳	贵阳	房地产开发	100.00		设立或投资取得
太原富力盛达房地产开发有限公司	人民币 1,100,000,000 元	太原	太原	房地产开发		100.00	设立或投资取得
太原富力通达房地产开发有限公司	人民币 1,300,000,000 元	太原	太原	房地产开发		100.00	设立或投资取得
湖南园康富力置业有限公司	人民币 650,100,000 元	长沙	长沙	房地产开发		100.00	设立或投资取得
乌鲁木齐富力城房地产开发有限公司	人民币 1,100,000,000 元	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发		100.00	设立或投资取得
鞍山恒营房地产有限公司	120,000,000 美元	鞍山	鞍山	房地产开发		100.00	设立或投资取得
大连恒湾房地产开发有限公司	252,480,000 美元	大连	大连	房地产开发		100.00	设立或投资取得
广东省韶关市万紫千红置业有限公司	人民币 530,000,000 元	韶关	韶关	房地产开发	65.00		设立或投资取得
重庆嘉富房地产开发有限公司	人民币 300,000,000 元	重庆	重庆	房地产开发		100.00	设立或投资取得
淄博万达广场置业有限公司	人民币 60,100,000 元	淄博	淄博	房地产开发		100.00	设立或投资取得
上饶市富力长盛置业有限公司	人民币 402,500,000 元	上饶	上饶	房地产开发		100.00	设立或投资取得
唐山富润房地产开发有限公司	人民币 100,000,000 元	唐山	唐山	房地产开发		50.00	设立或投资取得
赣州市富辉房地产开发有限责任公司	人民币 894,135,300 元	赣州	赣州	房地产开发	95.49	4.51	设立或投资取得
重庆富力瑜璟房地产开发有限公司	人民币 100,000,000 元	重庆	重庆	房地产开发		100.00	设立或投资取得
豫日有限公司	306,000,000 美元	香港	香港	投资业务		100.00	设立或投资取得
海南航孝房地产开发有限公司	人民币 50,100,000 元	海口	海口	房地产开发		100.00	设立或投资取得
广州富宏投资咨询有限公司	人民币 1,000,000,000 元	广州	广州	房地产开发	100.00		设立或投资取得
盐城富力科创发展有限公司	101,000,000 美元	盐城	盐城	房地产开发		100.00	设立或投资取得

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
RFKR(UK)Ltd	161,002 美元	英国	英国	投资业务		100.00	非同一控制下企业合并
太原永富房地产开发有限公司	人民币 1,000,000,000 元	太原	太原	房地产开发		100.00	非同一控制下企业合并
广州富景城市更新投资有限公司	人民币 100,000,000 元	广州	广州	投资业务		51.00	设立或投资取得
广州极富投资有限公司	人民币 100,000,000 元	广州	广州	投资业务		51.00	设立或投资取得
广州富嘉投资有限公司	人民币 582,502,165 元	广州	广州	投资业务	100.00		设立或投资取得

2、 重要的非全资子公司

本期无重要的非全资子公司。

3、 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。

4、 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

2025年8月7日，江西富力房地产开发有限公司以12,066,400元人民币的对价购买九江富力辉盛置业有限公司的40%股权。本次交易溢价373,631.80元冲减资本公积。

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

	期末余额	上年年末余额
合营企业：		
-不重要的合营企业	7,447,295,687.85	7,548,961,096.78
联营企业：		
-不重要的联营企业	2,924,294,031.81	3,516,579,130.18
小计	10,371,589,719.66	11,065,540,226.96
减：减值准备	151,758,953.11	
合计	10,219,830,766.55	11,065,540,226.96

1、 重要的合营企业或联营企业

本期无重要的合营企业或联营企业。

2、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额	上年年末余额
合营企业：		
投资账面价值合计	7,447,295,687.85	7,548,961,096.78

项目	本期金额	上期金额
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	-4,476,331.29	-47,560,426.59
-其他综合收益	68,892.44	38,331.48
-综合收益总额	-4,407,438.85	-47,522,095.11

项目	期末余额	上年年末余额
联营企业：		
投资账面价值合计	2,924,294,031.81	3,516,579,130.18

项目	本期金额	上期金额
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润	-8,025,583.25	-134,538,455.52
-其他综合收益	10,665.92	1,309,348.17
-综合收益总额	-8,014,917.33	-133,229,107.35

3、 本期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说明。

4、 本期无与合营企业投资相关的未确认承诺。

5、 本期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) 金融工具产生的各类风险

1、 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。

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

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

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

2、 流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下:

项目	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
应付账款	34,928,847,896.59	34,928,847,896.59	34,928,847,896.59	-	-
其他应付款	46,203,512,773.00	46,480,844,364.80	46,480,844,364.80	-	-
其他非流动负债	509,615,010.69	551,406,690.02	22,113,596.86	529,293,093.16	-
借款	117,166,904,986.61	120,957,583,602.65	111,130,190,811.19	7,033,651,752.39	2,793,741,039.07
租赁负债	33,500,113.16	40,175,817.84	16,027,995.88	14,896,343.38	9,251,478.58
合计	198,842,380,780.05	202,958,858,371.90	192,578,024,665.32	7,577,841,188.93	2,802,992,517.65

3、 市场风险

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

(1) 利率风险

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

利率变化	对净利润的影响	
	期末余额	上年年末余额
上升 100 个基点	-299,476,089.35	-369,670,356.54
下降 100 个基点	299,476,089.35	369,670,356.54

(2) 汇率风险

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

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

项目	期末余额			上年年末余额		
	美元	其他外币	合计	美元	其他外币	合计
货币资金	121,579,776.48	678,919,622.07	800,499,398.55	48,075,946.59	841,041,805.21	889,117,751.80
应收账款	111,304,991.85	44,703,651.32	156,008,643.17	92,434,497.85	167,227,511.62	259,662,009.47
合同资产		25,581,506.97	25,581,506.97			
其他应收款	1,284,696.49	606,814,757.14	608,099,453.63	1,758,718.19	3,086,147,239.28	3,087,905,957.47
应付账款	159,594,622.97	348,386,192.81	507,980,815.78	258,886,455.61	698,598,402.94	957,484,858.55
其他应付款	976,062,254.03	3,289,956,948.54	4,266,019,202.57	993,467,939.23	3,147,650,905.87	4,141,118,845.10
一年内到期的非流动负债	32,962,000,711.30		32,962,000,711.30	33,710,454,972.84		33,710,454,972.84
短期借款	118,461,144.23		118,461,144.23	220,114,818.15	22,645,899.92	242,760,718.07
合计	34,450,288,197.35	4,994,362,678.85	39,444,650,876.20	35,325,193,348.46	7,963,311,764.84	43,288,505,113.30

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

汇率变化	对净利润的影响	
	期末余额	上年年末余额
上升 1%	339,369,985.55	349,433,265.93
下降 1%	-339,369,985.55	-349,433,265.93

(3) 其他价格风险

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

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			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	98,216,693.76		4,400,000.00	102,616,693.76
◆其他非流动金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 其他				
◆投资性房地产			28,754,770,000.00	28,754,770,000.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			28,754,770,000.00	28,754,770,000.00
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	98,216,693.76		28,759,170,000.00	28,857,386,693.76
◆交易性金融负债			16,674,527.02	16,674,527.02
1.交易性金融负债			16,674,527.02	16,674,527.02
(1) 发行的交易性债券				
(2) 衍生金融负债			16,674,527.02	16,674,527.02
(3) 其他				

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	
2.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			16,674,527.02	16,674,527.02
二、非持续的公允价值计量				
◆持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
◆持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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）
权益工具投资	4,400,000.00	资产基础法	长期股权投资	
投资性房地产	28,754,770,000.00	市场法	市场价格 (人民币元/平方米)	1,100-91,000
			收益法	租期内收益率
		租期外收益率		5.5%-7%
		空置率		5%-15%
交易性金融负债	16,674,527.02	布莱克-斯科尔斯模型	预期波动率	2.41%
			无风险利率	1.31%
			股息收益率	0.00%

(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	对于在报告期末持 有的资产，计入损 益的当期未实现利 得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发 行 出 售	结 算		
◆交易性金融资产										
以公允价值计量且其变动计入当 期损益的金融资产										
—债务工具投资										
—权益工具投资										
—衍生金融资产										
—其他										
指定为以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产										
—债务工具投资										
—其他										
◆应收款项融资										
◆其他债权投资										
◆其他权益工具投资	4,034,523,210.83				-4,030,123,210.83				4,400,000.00	
◆其他非流动金融资产										
以公允价值计量且其变动计入当 期损益的金融资产										
—债务工具投资										

项目	上年年末余额	转入 第三 层次	转出 第三 层次	当期利得或损失总额			购买、发行、出售和结算			期末余额	对于在报告期末持 有的资产，计入损 益的当期未实现利 得或变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发 行	出 售	结 算		
—权益工具投资											
—衍生金融资产											
—其他											
指定为以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产											
—债务工具投资											
—其他											
◆投资性房地产	29,459,220,000.00			-745,734,618.67	89,322,328.65		48,037,709.98			28,754,770,000.00	-745,734,618.67
—出租的土地使用权											
—出租的建筑物	29,459,220,000.00			-745,734,618.67	89,322,328.65		48,037,709.98			28,754,770,000.00	-745,734,618.67
—持有并准备增值后转让的土地 使用权											
合计	33,493,743,210.83			-745,734,618.67	-3,940,800,882.18		48,037,709.98			28,759,170,000.00	-745,734,618.67
其中：与金融资产有关的损益											
与非金融资产有关的损益				-745,734,618.67							-745,734,618.67

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

持续的公允价值计量项目，本报告期内未发生各层级之间转换的情况。

(六) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

本报告期内未发生估值技术变更。

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

控股股东名称	性质	国籍
李思廉	自然人	中国香港
张力	自然人	中国香港

(二) 实际控制人对本公司持股比例和表决权比例

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

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

(三) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
广州市富景房地产开发有限公司	合营企业
汉斯上海新江湾开发有限公司	合营企业
上海城投悦城置业有限公司	合营企业
天津津南新城房地产开发有限公司	合营企业
和荣有限公司	合营企业
煌迪有限公司	合营企业之子公司
广州市森华房地产有限公司	合营企业
广州市腾顺投资有限公司	合营企业
贵州大西南房地产开发有限公司	合营企业，后于 2024 年 12 月转为子公司

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
盐城富力科创城运营管理有限公司	合营企业
天津中富房地产开发有限公司	合营企业
广州陈田改造房地产有限公司	子公司，后于 2025 年 10 月转为联营企业
广州陈田云启城市更新有限公司	合营企业
广州陈田云山投资咨询有限公司	合营企业

(五) 其他关联方情况

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

(六) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州越富环保科技有限公司	接受劳务	1,047.20	
广州市富景房地产开发有限公司	资金占用费		33,594,921.57
长泰马洋溪水务有限公司	接受劳务		22,615.20
广州新盈高科技有限公司	接受劳务	141,509.43	1,567,245.26
张力先生	资金占用费	1,131,250.00	2,287,500.00
李思廉先生	资金占用费	117,808,445.49	118,030,945.49

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州市富景房地产开发有限公司	设计服务	182,589.62	121,726.42
天津津南新城房地产开发有限公司	设计服务	1,160,018.87	
天津津南新城房地产开发有限公司	建筑工程	961,845.52	8,893,353.83
贵州大西南房地产开发有限公司	建筑工程		5,700,587.78
龙岩恒富房地产开发有限公司	建筑工程		262.50
长沙禧荣置业有限公司	建筑工程	29,929.41	1,998,684.50
长沙禧荣置业有限公司	设计服务	127,696.60	
中交富力(北京)置业有限公司	设计服务	960,849.06	
广州市中荔美投资有限公司	建筑工程	96,028,911.01	255,312,865.87
广州市中荔美投资有限公司	管理服务	1,165,879.74	
广州市中荔美投资有限公司	购买商品	9,176,635.51	
广州市中荔美投资有限公司	设计服务		5,683,841.13

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州市中荔美投资有限公司	物业服务	235,849.05	515,858.72
东营汇富房地产开发有限公司	资金占用费	3,421,399.60	6,958,000.00
东营汇富房地产开发有限公司	建筑工程	140,179.39	1,105,829.61
北京祐泰通达房地产开发有限公司	建筑工程	1,026,713.65	
湖州品富房地产开发有限公司	管理服务		16,396.49
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	设计服务		228,578.11
北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	建筑工程		427,812.44
天津中富房地产开发有限公司	物业服务		236,680.40
天津中富房地产开发有限公司	设计服务		347,169.81
威海市富环房地产开发有限公司	建筑工程		29,523,187.12
广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	设计服务	4,823,854.52	5,273,858.21
广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	建筑工程	264,891,609.05	237,515,538.63
广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	管理服务	1,347,407.25	
威海市富环房地产开发有限公司	资金占用费		19,727,000.00
广州陈田改造房地产有限公司	资金占用费	95,173,121.59	
武汉富隆都置业有限公司	物业服务		1,745,920.28

2、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海城投悦城置业有限公司	191,875,000.00	2021/9/10	2026/3/10	否
天津津南新城房地产开发有限公司	391,500,000.00	2020/3/27	2026/12/10	否
广州市富景房地产开发有限公司	801,218,378.30	2016/12/22	2031/12/19	否
广州市腾顺投资有限公司	2,563,427,908.39	2016/11/10	2028/11/21	否
武汉市美桥创新科技发展有限公司	279,983,194.59	2020/4/23	2026/3/31	否
广州市中荔美投资有限公司	5,839,783,814.61	2020/7/1	2026/12/31	否
广州富景吉山房地产开发有限公司	32,390,000.00	2021/11/4	2026/4/3	否

3、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	15,909,857.20	16,212,444.80

(七) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	广州市森华房地产有限公司	1,767,915.02		1,767,915.02	
	龙岩恒富房地产开发有限公司	9,234,868.44		9,235,449.83	

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年度
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
	长沙禧荣置业有限公司	3,289,704.22		5,003,849.91	
	广州市富景房地产开发有限公司	706,670.50			
	上海城投悦城置业有限公司	1,866,863.84		2,450,646.99	
	天津津南新城房地产开发有限公司	2,874,752.14		4,485,446.20	
	北京力思创新国度科技有限公司	279,743.16		279,743.16	
	安徽皖富置业有限责任公司	960,000.00		960,000.00	
	广州市中荔美投资有限公司	90,820,393.89		88,555,226.23	
	东营汇富房地产开发有限公司	1,183,629.40		1,183,629.40	
	郑州建业高新置业有限公司	703,974.91		703,974.91	
	广州陈田改造房地产有限公司	6,721,590.85			
	北京祐泰通达房地产开发有限公司	650,403.54			
	广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	332,869,112.11		309,708,257.92	
	天津中富房地产开发有限公司	400,000.00			
	力量(秦皇岛)能源集团有限公司	11,699.20			
预付款项					
	广州新盈高科技有限公司	1,757,732.00		1,907,732.00	
其他应收款					
	汉斯上海新江湾开发有限公司	186,761,538.78		191,411,105.58	
	和荣有限公司	81,919,903.73		83,989,623.40	
	长沙禧荣置业有限公司	36,083,036.00		1,946,785.00	
	长泰马洋溪水务有限公司	1,887,838.61		2,084,617.55	
	北京力思创新国度科技有限公司	7,864,581.95		8,040,842.30	
	中交富力(北京)置业有限公司	223,957,534.79		233,989,692.43	
	天津欣碧房地产开发有限公司	5,328,418.97		11,552,259.28	
	天津骏友房地产信息咨询有限公司	36,549,647.55		36,557,911.67	
	河南建业富居投资有限公司	1,307,912,220.94		1,307,912,220.94	
	天津碧顺房地产开发有限公司	29,971,250.45		31,025,493.04	
	安徽皖富置业有限责任公司	598,237,100.10		598,235,000.10	
	衡阳杰辉置业有限公司	123,397,604.72		133,398,164.26	
	苏州富景房地产开发有限公司	338,238,133.37		338,238,133.37	
	东营汇富房地产开发有限公司			24,888,651.63	
	北京盈富瑞泰房地产开发有限公司	45,939,045.07		52,776,481.20	
	武汉市美桥创新科技发展有限公司	273,965,493.62		271,086,246.74	
	北京祐泰通达房地产开发有限公司	1,858,280,582.60		1,510,983,020.10	
	广州富辉投资咨询有限公司	611,503,477.26		569,119,318.23	
	威海市富环房地产开发有限公司			6,529,407.06	
	天津中富房地产开发有限公司	129,932,459.18		139,000,000.00	
	广州市腾顺物业发展有限公司	1,745,052.78			
	广州市利安胜盈投资有限公司	19,500,000.00		19,500,000.00	
	广州陈田改造房地产有限公司	9,771,586,144.84	258,543,567.45		

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
	河南惠花城乡建设发展有限公司	137,534.50			
	广州富景吉山房地产开发有限公司	32,441,622.85		31,416,878.34	
	盐城富力科创城运营管理有限公司	2,354,617.33		1,544,516.33	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款			
	上海城投悦城置业有限公司	1,668,894,761.00	1,646,894,761.00
	广州市富景房地产开发有限公司	923,049,623.04	1,033,976,327.98
	广州市森华房地产有限公司	214,000,000.00	214,000,000.00
	张力先生,李思廉先生	996,926,406.90	967,290,010.02
	北京盛兴天和投资管理有限公司	77,575,929.22	77,575,929.22
	天津津南新城房地产开发有限公司	2,064,855,188.09	2,065,231,243.23
	广西富雅投资有限公司	507,326,700.00	507,326,700.00
	广州越富环保科技有限公司	46,000,000.00	46,000,000.00
	广东华南环保投资股份有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00
	龙岩恒富房地产开发有限公司	105,800,373.80	105,603,702.92
	广州新盈高科技有限公司	39,352,000.00	39,352,000.00
	莆田瑞盛置业有限公司	168,454,527.92	168,518,807.92
	Urban Summit Limited	148,594,957.03	142,954,882.19
	东营汇富房地产开发有限公司	8,124,445.97	
	广州市腾顺投资有限公司	3,012,932,746.82	3,011,432,746.82
	广州市茅岗腾顺实业投资有限公司	183,369,853.05	180,347,779.77
	南通锦力置业有限公司	2,499,105.75	2,494,105.75
	广州钜融机电工程有限公司	1,011,753.95	1,011,753.95
	天津新友置业有限公司	33,811,800.00	33,811,800.00
	天津锦园房地产开发有限公司		6,300,000.00
	广州陈田云启城市更新有限公司	449,494,336.43	
	广州陈田云山投资咨询有限公司	2,643,556,799.34	
	北京粤商投资股份有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00
	北京富盛利房地产经纪有限公司	31,471,639.11	42,253,608.64
	广州市中荔美投资有限公司	14,923,208.99	11,576,185.41
	湖州品富房地产开发有限公司	5,000,000.00	2,150,285.30
	力量(秦皇岛)能源集团有限公司	73,817,453.84	75,044,053.84
长期借款			
	李思廉先生	890,000,000.00	890,000,000.00
	张力先生		25,000,000.00

十一、 股份支付

本报告期内未发生股份支付事项。

十二、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资产负债表日存在的重要承诺

截至 2025 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 834,208.53 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时支付，具体如下

合同类别	未付金额（万元）
土地出让、补偿合同及公司收购	525,198.77
重大建设工程合同	309,009.76
合计	834,208.53

(二) 或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

重大未决诉讼一

一家中国的银行（作为原告）就一宗索偿金额约为人民币 18.16 亿元的借款合同纠纷向本公司提出诉讼，有关诉讼获广州市中级人民法院受理。广州市中级人民法院一审判决本公司须向原告偿还借款本金及支付利息和罚息。二零二六年二月，广东省高级人民法院作出维持一审判决的二审结果。

重大未决诉讼二

一家资产管理公司（作为原告）就一宗索偿金额约为人民币 9.01 亿元的借款合同纠纷向本公司提出诉讼，有关诉讼获广州市中级人民法院受理。截至报告日期，该诉讼仍在进行中。

重大未决诉讼三

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

北省高院作出其就一审的再审判决，当事人提出的所有诉讼及反诉均被驳回。之后，富力北京向最高人民法院提出上诉。截至报告日期，向最高人民法院提出的上诉仍在审理中。

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保，截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司对上述事项承担担保的金额为 460.44 亿元，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。根据以往历年的情况本公司没有发生由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此本公司认为上述担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

十三、资产负债表日后事项

本报告期无需要披露资产负债表日后事项。

十四、资本管理

本公司资本管理的主要目标是：

- 确保本公司持续经营的能力，以持续向股东和其他利益相关者提供回报。
- 按照风险水平对产品和服务进行相应的定价，从而向股东提供足够的回报。

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

本公司以经调整的净债务资本率为基础来监控资本。

于资产负债表日经调整的净债务资本率如下：

	期末余额	上年年末余额
总债务	99,372,926,181.64	103,017,849,098.70
减：货币资金	3,059,223,281.83	3,863,808,872.80
经调整的净债务	96,313,702,899.81	99,154,040,225.90
所有者权益	5,959,063,919.88	26,163,053,406.14
经调整的资本	5,959,063,919.88	26,163,053,406.14
经调整的净债务资本率	1,616.26%	378.98%

十五、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) 重要债务重组

项目	债务重组方式	原重组债权债务账面价值	确认的债务重组利得	债务转为资本导致的股本增加额	债权转为股份导致的投资增加额	该投资占债务人股份总额的比例(%)	或有应付/或有应收	债务重组中公允价值的确定方法和依据
2016年境内第三期人民币债券	修改偿还时间	2,039,701,922.78	1,428,126,317.58					评估师评估
合计		2,039,701,922.78	1,428,126,317.58					

(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

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。

1、 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	5,847,572,057.14	2,805,359,658.59	572,135,003.58	1,062,708,402.78	1,123,713,956.17		-145,054,501.46	11,266,434,576.80
营业成本	4,201,872,136.96	2,715,168,068.88	510,430,204.54	967,776,256.06	1,087,514,532.81		87,317,955.96	9,570,079,155.21
期间费用	5,332,587,064.31	1,126,148,919.65	445,734,779.42	348,797,108.04	518,925,087.44	1,238,531.90	-57,620,667.19	7,715,810,823.57
营业利润	-7,400,855,799.11	-3,332,912,879.79	-1,756,490,591.59	-654,570,457.72	-602,618,475.73	-1,395,326,463.51	-174,751,790.23	-15,317,526,457.68
资产总额	123,445,740,102.38	86,334,080,022.93	27,332,973,220.29	13,754,178,499.11	13,767,733,734.83	19,422,181,002.66	-17,936,360,619.88	266,120,525,962.32
负债总额	150,171,877,542.23	75,320,705,605.20	18,884,867,164.46	8,139,300,339.81	17,059,761,009.90	8,219,270,586.91	-17,634,320,206.07	260,161,462,042.44

(七) 其他对投资者决策有影响的重大事项

本报告期无需披露的其他对投资者决策有影响的重大事项。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	9,914,440.47	1,614,536,893.14
1至2年	1,593,440,706.35	
2至3年		112,655.29
3年以上	17,297,348.15	17,801,251.86
小计	1,620,652,494.97	1,632,450,800.29
减：坏账准备	15,162,428.75	14,640,588.10
合计	1,605,490,066.22	1,617,810,212.19

应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备									
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,620,652,494.97	100.00	15,162,428.75	0.94	1,605,490,066.22	100.00	14,640,588.10	0.90	1,617,810,212.19
其中：									
单位性质和账龄组合	1,620,652,494.97	100.00	15,162,428.75	0.94	1,605,490,066.22	100.00	14,640,588.10	0.90	1,617,810,212.19
合计	1,620,652,494.97	100.00	15,162,428.75	0.94	1,605,490,066.22	100.00	14,640,588.10	0.90	1,617,810,212.19

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额	
	应收账款	坏账准备
1 年以内	9,914,440.47	385,514.96
1 至 2 年	1,593,440,706.35	1,358,717.95
3 年以上	17,297,348.15	13,418,195.84
合计	1,620,652,494.97	15,162,428.75

2、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
预期信用损失	14,640,588.10	521,840.65				15,162,428.75
合计	14,640,588.10	521,840.65				15,162,428.75

3、 本期无实际核销的应收账款情况。

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

本公司于 2025 年 12 月 31 日应收账款和合同资产前五名总额为人民币 925,996,915.97 元（2024 年 12 月 31 日：人民币 925,996,915.97 元），占应收账款和合同资产总额的比例为 57.14%（2024 年 12 月 31 日：56.72%），无计提坏账准备（2024 年 12 月 31 日：无）。

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	77,143,605,530.07	79,858,044,926.14
合计	77,143,605,530.07	79,858,044,926.14

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	17,357,313,281.45	5,497,636,765.78
1 至 2 年	5,257,497,133.62	22,007,448,514.25
2 至 3 年	13,574,733,719.79	9,960,593,954.45
3 年以上	49,443,559,693.82	44,801,326,649.87
小计	85,633,103,828.68	82,267,005,884.35
减：坏账准备	8,489,498,298.61	2,408,960,958.21
合计	77,143,605,530.07	79,858,044,926.14

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备									
按信用风险特征组合计提坏账准备	85,633,103,828.68	100	8,489,498,298.61	9.91	77,143,605,530.07	100	2,408,960,958.21	2.93	79,858,044,926.14
其中:									
单位性质组合	85,633,103,828.68	100	8,489,498,298.61	9.91	77,143,605,530.07	100	2,408,960,958.21	2.93	79,858,044,926.14
合计	85,633,103,828.68	100	8,489,498,298.61	9.91	77,143,605,530.07	100	2,408,960,958.21	2.93	79,858,044,926.14

按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额	
	其他应收款项	坏账准备
按预期信用损失计提坏账准备的其他应收款	85,633,103,828.68	8,489,498,298.61
合计	85,633,103,828.68	8,489,498,298.61

(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)	
上年年末余额	2,408,960,958.21			2,408,960,958.21
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	6,080,537,340.40			6,080,537,340.40
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	8,489,498,298.61			8,489,498,298.61

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按预期信用损失计提坏账准备的其他应收款	2,408,960,958.21	6,080,537,340.40				8,489,498,298.61
合计	2,408,960,958.21	6,080,537,340.40				8,489,498,298.61

(5) 本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	5,911,545,584.31	1 年以内	6.90	
		176,204,322.59	1-2 年	0.21	
		2,167,186,490.02	2-3 年	2.53	
		5,312,970,058.51	3 年以上	6.20	
广州陈田改造房地产有限公司	关联方往来款	6,249,878,003.84	1 年以内	7.30	
		406,504,502.47	1-2 年	0.47	
		868,174,033.90	2-3 年	1.01	
		1,043,760,789.39	3 年以上	1.22	

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
单位 3	其他	278,850.98	1 年以内	0.00	9,787.67
		697,747,790.76	1-2 年	0.81	24,490,947.46
		25,800,100.00	2-3 年	0.03	905,583.51
		3,986,663,979.41	3 年以上	4.66	139,931,905.68
单位 4	合作诚意金	2,362,563,001.07	1 年以内	2.76	
		936,185,938.62	1-2 年	1.09	
单位 5	合作诚意金	14,000,000.00	1-2 年	0.02	491,400.00
		78,000,000.00	2-3 年	0.09	2,737,800.00
		3,056,514,000.00	3 年以上	3.57	107,283,641.40
合计		33,293,977,445.87		38.88	275,851,065.72

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	31,508,253,488.81	3,262,107,604.94	28,246,145,883.87	32,073,153,488.81	773,545,243.70	31,299,608,245.11
对联营、合营企业投资	2,069,012,859.74	52,607,345.50	2,016,405,514.24	1,752,188,821.63		1,752,188,821.63
合计	33,577,266,348.55	3,314,714,950.44	30,262,551,398.11	33,825,342,310.44	773,545,243.70	33,051,797,066.74

1、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上年年末余额	本期增减变动			期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备 其他		
广州市东园房地产开发有限公司	18,000,000.00					18,000,000.00	
广州市吉浩源房地产开发有限公司	18,000,000.00					18,000,000.00	
北京富力城房地产开发有限公司	1,338,781,578.37					1,338,781,578.37	
富力(北京)地产开发有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00			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			90,000,000.00
广州富力美好置业发展有限公司	2,408,000.00					2,408,000.00	
富力发展集团有限公司	90,550,334.61					90,550,334.61	
广州富力兴盛置业发展有限公司	13,422,500.02					13,422,500.02	
广州富力恒盛置业发展有限公司	13,422,500.02					13,422,500.02	
广州富力鼎盛置业发展有限公司	13,422,500.02					13,422,500.02	
广州天富房地产开发有限公司	163,700,033.78					163,700,033.78	
天津富力城房地产开发有限公司	594,280,000.00					594,280,000.00	
北京华恩房地产开发有限公司	15,600,000.00					15,600,000.00	
广州富力亿盛置业发展有限公司	90,000,000.00					90,000,000.00	
广州富力嘉盛置业发展有限公司	341,280,000.00					341,280,000.00	
西安富力房地产开发有限公司	402,507,000.00					402,507,000.00	
广州富力创盛置业发展有限公司	310,000,000.00					310,000,000.00	
广州富力智盛置业发展有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
广州富力超盛置业发展有限公司	565,220,000.00					565,220,000.00	
广州市金鼎房地产开发有限公司	456,922,232.84			133,078,841.39		323,843,391.45	133,078,841.39

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额（账面价值）	减值准备上年年末余额	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备 其他		
广州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			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			589,980,000.00
海南富力房地产开发有限公司	2,071,000,000.00				2,071,000,000.00		
上海富力房地产开发有限公司	190,000,000.00				190,000,000.00		
惠州富力房地产开发有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00			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		
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		
广州扬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
成都熊猫万国商城有限公司	623,470,288.92			78,003,906.06			78,003,906.06
成都富力熊猫城项目开发有限公司	255,500,000.00				255,500,000.00		

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额（账面价值）	减值准备上年年末余额	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备 其他		
博罗县红中实业发展有限公司	336,669,703.57					336,669,703.57	
文昌富力房地产开发有限公司	351,500,000.00					351,500,000.00	
广州城足球俱乐部有限公司		20,000,000.00					20,000,000.00
广州圣景房地产开发有限公司	34,333,240.98					34,333,240.98	
海南富力海洋欢乐世界开发有限公司	1,600,000,000.00					1,600,000,000.00	
梅州市梅县区富力足球学校		20,000,000.00					20,000,000.00
临高富力房地产开发有限公司	90,000,000.00					90,000,000.00	
惠州富茂房地产开发有限公司	434,248,000.00					434,248,000.00	
湖南隆平九华房地产开发有限公司	432,325,173.33					432,325,173.33	
湘潭潇湘湾体育投资有限公司	427,500,000.00					427,500,000.00	
梅州富力房地产开发有限公司	545,000,000.00					545,000,000.00	
福州富力房地产开发有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00				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	
珠海富力房地产开发有限公司	592,000,000.00					592,000,000.00	
闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
广州市东富有经济发展有限公司	180,000,000.00					180,000,000.00	
广州力通投资有限公司	10,500,000.00			10,500,000.00			10,500,000.00
广州耀盈房地产开发有限公司	450,000,000.00			139,182,693.90		310,817,306.10	139,182,693.90
深圳市悦盈投资管理有限公司	5,774,126.68					5,774,126.68	
惠州市金鹅温泉实业有限公司	530,000,000.00			250,079,429.94		279,920,570.06	250,079,429.94
湖北富力房地产开发有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	

广州富力地产股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额（账面价值）	减值准备上年年末余额	本期增减变动			期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备 其他		
天津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			43,107,994.36		156,892,005.64	43,107,994.36
深圳市富力房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00			10,000,000.00
贵州海明房地产开发有限公司	199,667,829.00					199,667,829.00	
贵阳园成置业有限公司	156,051,546.00					156,051,546.00	
新会鸿盛地产发展有限公司	17,913,883.04					17,913,883.04	
珠海横琴富力企业管理咨询有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
珠海横琴富力供应链管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00			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			67,048,164.64		32,951,835.36	67,048,164.64
英德市国丰置业投资有限公司	102,445,734.09			102,445,734.09			102,445,734.09
乐昌市千山房地产有限公司	120,840,453.05			84,293,213.69		36,547,239.36	84,293,213.69
上海启富房地产开发有限公司	200,000,000.00			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			262,029.92		19,740,218.12	262,029.92
深圳市圣景房地产开发有限公司	100,000,000.00			8,398.13		99,991,601.87	8,398.13
赣州市富辉房地产开发有限公司	853,790,000.00					853,790,000.00	
桂林富欣房地产开发有限公司	470,000,000.00		470,000,000.00				
广州富宏投资咨询有限公司	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00	
中山市富尚房地产开发有限公司	3,570,000.00					3,570,000.00	
清远富力房地产开发有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
广州富石城市更新投资有限公司	61,000,000.00					61,000,000.00	
广州富美房地产开发有限公司							

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上年年末余额	本期增减变动			期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备 其他		
广州富盛城市更新投资有限公司	51,000,000.00				51,000,000.00		
广州富力国际医院有限公司	48,200,000.00			48,200,000.00		48,200,000.00	
广州增城富力投资咨询有限公司	51,000,000.00				51,000,000.00		
广州富嘉投资有限公司	2,148,132,632.96			352,371,940.62	1,795,760,692.34	352,371,940.62	
贵州大西南房地产开发有限公司	132,260,513.65				132,260,513.65		
思亮有限公司	7.25			7.25		7.25	
合阳环球有限公司	7.25			7.25		7.25	
广州富盛田投资咨询有限公司			100,000.00		100,000.00		
合计	31,299,608,245.11	773,545,243.70	100,000.00	565,000,000.00	2,488,562,361.24	3,262,107,604.94	

2、对联营、合营企业投资

项目	2025年12月31日		
	联营企业	合营企业	合计
年初余额	439,270,263.01	1,312,918,558.62	1,752,188,821.63
本年变动			
-追加投资			
-减少投资			
-权益法下确认的投资收益和其他变动	150,573,078.60	167,931,130.71	318,504,209.31
-权益法下确认的其他综合收益和权益变动			
-宣告发放现金股利或利润			
-其他		-1,680,171.20	-1,680,171.20
年末余额	589,843,341.61	1,479,169,518.13	2,069,012,859.74
减值准备年末余额		52,607,345.50	52,607,345.50

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	111,400,485.23	64,951,562.80	201,431,819.64	32,818,785.64
其他业务	216,468.43	120,594.06	206,164.58	383,366.35
合计	111,616,953.66	65,072,156.86	201,637,984.22	33,202,151.99

(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		463,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	318,504,209.31	311,108,235.63
处置长期股权投资产生的投资收益	-565,000,000.00	
其他	1,426,851,790.56	-304,669,474.70
合计	1,180,355,999.87	469,438,760.93

十七、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-527,427,882.86	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	50,113.31	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	3,421,399.60	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	1,716,313,020.27	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-745,734,618.67	
交易价格显失公允的交易产生的收益		

项目	金额	说明
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-952,187,006.07	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-19,692,897.06	
小计	-525,257,871.48	
所得税影响额	-444,464,082.77	
少数股东权益影响额（税后）	-8,335,657.50	
合计	-72,458,131.21	

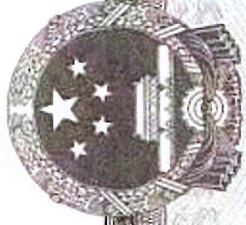
(二) 净资产收益率及每股收益

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	-445.05	-4.35	-4.35
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	-443.07	-4.33	-4.33



广州富力地产股份有限公司
(加盖公章)

二〇二六年三月三十一日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 0100000202603110018



扫描经营者主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。

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, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统领域内的技术服务; 法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币15650.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



登记机关

2026年03月11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》。

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)



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

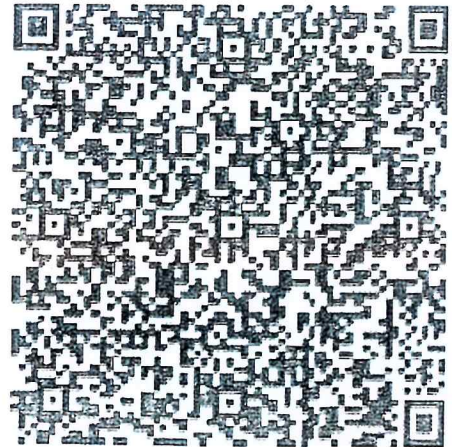


姓名	陈海军
Full name	陈海军
性别	男
Sex	男
出生日期	1980-04-24
Date of birth	1980-04-24
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码	430425198004248077
Identity card No.	430425198004248077



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，能续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 440101040025
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: 2011 年 03 月 23 日
Date of Issuance

换发

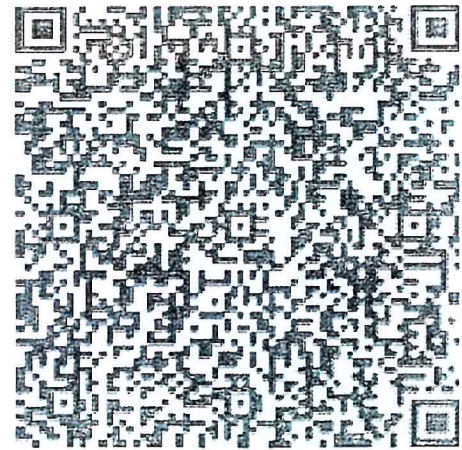


姓名	张正才
Full name	张正才
性别	男
Sex	男
出生日期	1985-07-29
Date of birth	1985-07-29
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
Working unit	立信会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
身份证号码	36233019850729375X
Identity card No.	36233019850729375X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 310000061331
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: 2017 05 年 23 日
Date of Issuance: /y /m /d