
广州富力地产股份有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所为本公司出具了保留意见的审计报告，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。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第三节风险因素”章节没有重大变化。

目录

| | |
|----------------------------------|----|
| 重要提示..... | 2 |
| 重大风险提示..... | 3 |
| 释义..... | 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、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况..... | 7 |
| 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、 公司信用类债券情况..... | 12 |
| 二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况..... | 17 |
| 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调整情况..... | 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..... | 19 |
| 七、 中介机构情况..... | 23 |
| 第三节 报告期内重要事项..... | 23 |
| 一、 财务报告审计情况..... | 23 |
| 二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正..... | 24 |
| 三、 合并报表范围调整..... | 25 |
| 四、 资产情况..... | 25 |
| 五、 非经营性往来占款和资金拆借..... | 26 |
| 六、 负债情况..... | 27 |
| 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..... | 29 |
| 十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况..... | 31 |
| 十二、 向普通投资者披露的信息..... | 31 |
| 第四节 特定品种债券应当披露的其他事项..... | 31 |
| 一、 发行人为可交换债券发行人..... | 31 |
| 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、 发行人为绿色债券发行人..... | 31 |
| 四、 发行人为永续期公司债券发行人..... | 31 |
| 五、 其他特定品种债券事项..... | 31 |
| 第五节 发行人认为应当披露的其他事项..... | 31 |
| 第六节 备查文件目录..... | 32 |
| 财务报表..... | 34 |
| 附件一： 发行人财务报表..... | 34 |

释义

| | | |
|---------------------|---|--|
| 本公司、公司、集团、富力地产、富力集团 | 指 | 广州富力地产股份有限公司 |
| 资信评级机构、联合信用 | 指 | 联合资信评估股份有限公司 |
| 报告期 | 指 | 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日 |
| 交易日 | 指 | 上海证券交易所、深圳证券交易所的营业日 |
| 法定节假日、休息日 | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日） |
| 元、千元、万元、亿元 | 指 | 如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元 |
| 公司章程 | 指 | 《广州富力地产股份有限公司公司章程》 |
| 债券持有人 | 指 | 根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司所发行公司债券的投资者 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |

第一节 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 | 020-38332777 |
| 电子信箱 | rf@rfchina.com |

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：李思廉、张力

报告期末实际控制人名称：李思廉、张力

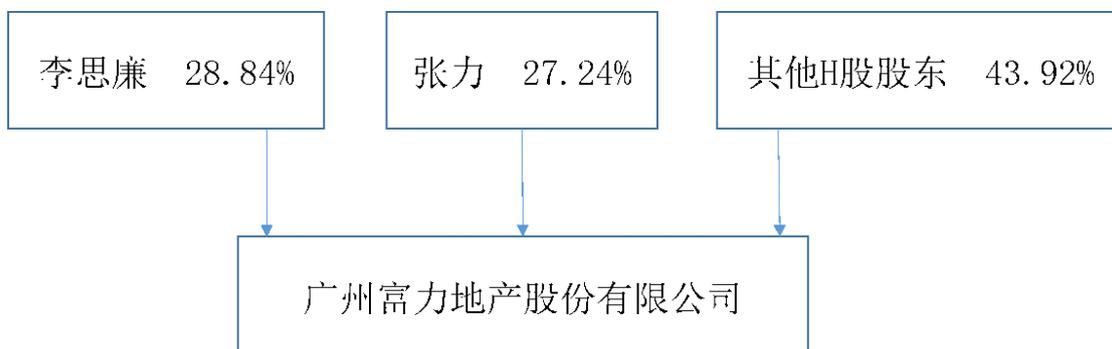
报告期末控股股东资信情况：资信情况良好

报告期末实际控制人资信情况：资信情况良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：李思廉、张力合计持股 56.08%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：李思廉、张力合计持股 56.08%，无受限情况

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

控股股东、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 2022 年 12 月 31 日，发行人控股股东、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）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

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 0%。

¹均包含股份，下同。

（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：张力、张辉、相立军、张琳、李海伦、郑尔城、吴又华、王振邦

发行人的监事：陈量暖、张宇聪、赵祥林

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、赵泓、张彦琦、杨晔、谢威、胡杰

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

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

公司成立于1994年，总部位于广州。经过二十余年高速发展，本公司作为一家主营房地产开发业务的大型企业，同时在酒店发展、商业运营及设计建造等领域多元化发展。2022年公司实现协议销售额约384.3亿元，协议销售业务已遍及二百一十个城市和地区。截至2022年底，公司拥有土地储备总建筑面积约6,097.7万平方米，并拥有92家由知名酒店管理集团管理的在运营的豪华酒店。同时，运营中的投资性物业建筑面积约188.23万平方米。

公司主营业务为房地产开发与销售、商业物业租赁、酒店管理及其他业务。在产品选择方面，公司以住宅地产为主、商业地产为辅，以产品销售为主、出租经营为辅，合理划分和发展住宅地产、商业地产（含投资性物业）。公司以总体发展战略中确定的核心城市为开发重点，秉承公司先进的开发理念和经营模式，主要发展高性价比的中高档住宅，实施滚动开发，保持业务经营的连贯性、创新性。在保证住宅产品市场竞争优势和盈利能力的同时，保持适当比例的写字楼、商场和服务式公寓项目，以此保证公司整体业务发展的平衡性。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

报告期间，房地产行业经营情况下行，房地产市场需求迅速降温，全国土地市场低位运行，受楼市低迷和经济放缓等诸多因素影响，土地供应和成交大幅萎缩，商办和住宅用地均创十年来新低，融资呈净流出状态。新建商品住宅市场起伏变化至年末筑底企稳，销售疲软，居民收入、房价预期有待修复。期间越来越多房地产公司陷入财政困难，进而导致信贷违约。

鉴于中国房地产行业面临的重重挑战，公司在短期内进行重大的债务管理工作并调整运营策略，采取积极的措施缓解行业面临的财务压力。期间公司成功完成美元优先票据的重大债务重组活动，以及在国内完成人民币计价的公开及私募债券重组。同时，本集团持续出售中国及海外资产，为本集团提供所需的流动资金，以应对到期债务。本集团持有相当规模、具有循环现金流收入且可自由支配的优质资产组合，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

2022年房地产市场进入深度调整阶段，中央始终坚定不移地贯彻落实“房住不炒”的定位，年内出台多项优化调控政策，以促进房地产市场平稳健康发展。2022年4月中央政治局会议强调支持刚需和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，部分城市限购限贷等政策有所放松；7月中央政治局会议强调，因城施策，支持刚性和改善型住房需求，保交楼、稳民生，以促进行业预期修复；11月中旬，央行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（即“金融16条”），涉及16条措施，金融16条出台后，“三支箭”齐发支持房企融资，以及“内保外贷”的第四支箭正式落地，房企融资端持续获得利好。2022年，央行三次下调5年期以上LPR共计35个基点，同时房贷利率不断下调，以提振住房消费。年内全国多市出台调整限购、限售、限贷、限价的优化政策，促进购房者预期好转。随着市场恢复政策，中央政府及监管机构推出多项支持房地产行业复苏的利好政策，公司正逐步恢复正常运营及发展中物业的建设，以增加可用于预售及交付的总建筑面积。随着时间推移及公司的信贷风险减少，公司在目前市场情况下，将重新启动发展周期及出售能力方面最具潜力产生短期流动资金的开发项目。

（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利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 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 | 290.30 | 240.24 | 17.24% | 82.26% | 690.01 | 588.21 | 14.75% | 90.05% |
| 商业物业租赁 | 8.46 | - | 100.00% | 2.40% | 10.67 | - | 100.00% | 1.39% |
| 酒店服务 | 41.40 | 39.49 | 4.61% | 11.73% | 50.70 | 42.70 | 15.78% | 6.62% |
| 其他服务 | 11.77 | 12.29 | -4.42% | 3.34% | 10.92 | 11.23 | -2.84% | 1.43% |
| 其他业务 | 0.97 | 0.33 | 65.98% | 0.27% | 3.97 | 1.59 | 59.95% | 0.52% |
| 合计 | 352.90 | 292.35 | 17.16% | 100.00% | 766.27 | 643.73 | 15.99% | 100.00% |

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

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 | 209.53 | 178.76 | 14.69% | -63.10% | -62.81% | -4.24% |
| 商业地产 | 房地产开发与销售 | 80.77 | 61.48 | 23.88% | -33.87% | -42.79% | 98.67% |
| 保障房 | 房地产开发与销售 | 0.00 | 0.00 | — | -100.00% | -100.00% | — |
| 合计 | — | 290.30 | 240.24 | — | -57.93% | -59.16% | — |

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。

报告期内，本集团房地产开发与销售板块的营业额由上年度的人民币 690.01 亿元减少 58%至人民币 290.30 亿元，营业额下降是由于本年度交付面积 3,261,000 平方米，较上年度交付面积 8,305,000 平方米减少了 61%。整体平均售价约为每平方米人民币 8,900 元（二零二一年：每平方米人民币 8,300 元）。

商业物业租赁收入由人民币 10.67 亿元减少 21%至人民币 8.46 亿元。酒店服务营业额由上年度人民币 50.70 亿元减少至人民币 41.40 亿元。酒店收入下降主要是由于二零二二年国内旅游、出行等活动减少，入住客流量减少所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

报告期间，房地产行业出台了众多利好政策，随着市场恢复正常，公司将专注于房地产开发及预售，重启能在短期产生流动资金、最具有出售潜力的开发项目。2022 年公司拥有 4,708 万平米的可用土地储备，开发总值约为人民币 6,400 亿元，当中超过 55%位于终端客户需求依然强劲的一线或二线城市。同时，公司拥有约 104 个开发中项目，预计 2023 年内预售价值超过人民币 1,250 亿元。随着 2022 年结束及中央政府推出进一步支持房地产行业复苏的政策，公司将致力于改善未来营业额及财务盈利状况。同时，本集团持有相当规模、具有循环现金流收入且可自由支配的优质资产组合，并持续与潜在买家和投资者进行磋商。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

报告期间由于银行信贷额度减少，项目融资风险上升。许多项目无法及时获取新增开

发贷款，将阻碍项目施工及竣工进度。公司通过出售现有存货以及积极与投资者接洽处置各类资产，向项目提供宝贵的流动资金来源。在开源的基础上，公司也采取了境内和境外全部债券重组展期、暂缓拿地、控编优化等节流措施。同时，公司坚决执行“控负债，降杠杆”的战略目标，减少债务总额，降低偿付压力。自2019年以来，公司有息债务总额从2019年高位的人民币1,971亿元，压降至2022年的1,267亿元，为过往十个财政年度最低的有息负债水平。公司将继续探索可行方案，并进一步降低负债水平。

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

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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

（四） 发行人关联交易情况

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（仅为示例） | 1.31 |
| 出售商品/提供劳务（仅为示例） | 8.36 |

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123.34亿元人民币。

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的

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

公司于债券年报披露日前，收到上海证券交易所纪律处分决定书（[2023]32 号）《关于对广州富力地产股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定》和深圳证券交易所《关于对广州富力地产股份有限公司及相关当事人给予通报批评处分的决定》（深证上[2023]267 号）（合称《决定书》）。根据《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》、和深圳证券交易所《非公开发行公司债券挂牌规则（2022 年修订）》等相关规定，债券发行人应当于 2022 年 4 月 30 日前披露 2021 年年度报告，公司未能在前述规定时间内提交并披露 2021 年年度报告，违反了相关规定，并收到通报批评处分。公司于 2022 年 8 月 22 日披露了 2021 年年度报告。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。公司及相关当事人高度重视《决定书》，将以此为鉴，严格遵循债券信息披露要求，依法履行信息披露义务，切实维护债券持有人的合法权益。

（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、公司信用类债券情况

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、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日 | 无 |
| 7、到期日 | 2025 年 9 月 16 日 |
| 8、债券余额 | 16.98 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 6.70 |
| 10、还本付息方式 | 根据《关于广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会 |

| | |
|----------------------------|--|
| | 议决议的公告》、《关于广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第三期）（品种一）2022年第二次债券持有人会议决议的公告》及《关于广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第三期）（品种一）2022年第三次债券持有人会议决议的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第三期）（品种一）2022年第三次债券持有人会议的通知》之《关于调整“16富力04”兑付方案的议案》。 |
| 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、2023年4月30日后的最近回售日 | 无 |
| 7、到期日 | 2025年9月16日 |
| 8、债券余额 | 9.94 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 6.70 |
| 10、还本付息方式 | 根据《关于广州富力地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）（品种一）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》及《关于广州富力地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）（品种一）2022年第二次债券持有人会议决议的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）（品种一）2022年第二次债券持有人会议的通知》之《关于调整“16富力06”兑付方案的议案》。 |
| 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、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日 | 无 |
| 7、到期日 | 2025 年 9 月 16 日 |
| 8、债券余额 | 3.80 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 6.70 |
| 10、还本付息方式 | 根据《关于广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》及《关于广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议决议的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）2022 年第二次债券持有人会议的通知》之《关于调整“19 富力 02”兑付方案的议案》。 |
| 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 | 16 富力 05 |
| 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、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日 | 无 |
| 7、到期日 | 2026 年 9 月 16 日 |
| 8、债券余额 | 9.49 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 7.00 |
| 10、还本付息方式 | 根据《关于广州富力地产股份有限公司 2016 年公司债券（第三期）（品种二）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调 |

| | |
|----------------------------|--|
| | 整。后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第三期）（品种二）2022年第一次债券持有人会议的通知》之《关于调整“16富力05”兑付方案的议案》。 |
| 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 | 固收平台交易、大宗交易 |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 否 |

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

| | |
|----------------------------|--|
| 1、债券名称 | 广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）品种一 |
| 2、债券简称 | 18富力08 |
| 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、2023年4月30日后的最近回售日 | 无 |
| 7、到期日 | 2026年9月16日 |
| 8、债券余额 | 39.60 |
| 9、截止报告期末的利率（%） | 7.00 |
| 10、还本付息方式 | 根据《关于广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）（品种一）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）（品种一）2022年第一次债券持有人会议的通知》之《关于调整“18富力08”兑付方案的议案》。 |
| 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 | 固收平台交易、大宗交易 |
| 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 | 18富力10 |
| 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、2023年4月30日后的最近回售日 | 无 |
| 7、到期日 | 2026年9月16日 |
| 8、债券余额 | 42.39 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 7.00 |
| 10、还本付息方式 | 根据《关于广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）（品种一）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。后续兑付方案详见《关于召开广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）（品种一）2022年第一次债券持有人会议的通知》之《关于调整“18富力10”兑付方案的议案》。 |
| 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 | 固收平台交易、大宗交易 |
| 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年非公开发行公司债券(第四期) |
| 2、债券简称 | 16富力11 |
| 3、债券代码 | 114022 |
| 4、发行日 | 2016年10月19日 |
| 5、起息日 | 2016年10月19日 |
| 6、2023年4月30日后的最近回售日 | 无 |
| 7、到期日 | 停牌中 |
| 8、债券余额 | 11.196 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 7.00 |
| 10、还本付息方式 | 根据《关于广州富力地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第四期）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券本金及利息偿付安排已经调整。 |
| 11、交易场所 | 深交所 |
| 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 | 大宗交易 |
| 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 2020 年度第一期定向债务融资工具 |
| 2、债券简称 | 20 富力地产 PPN001 |
| 3、债券代码 | 032000374 |
| 4、发行日 | 2020 年 4 月 21 日 |
| 5、起息日 | 2020 年 4 月 23 日 |
| 6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日 | 无 |
| 7、到期日 | 2024 年 4 月 23 日 |
| 8、债券余额 | 10 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 6.3 |
| 10、还本付息方式 | 本期定向债务融资工具采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付 |
| 11、交易场所 | 银行间 |
| 12、主承销商 | 中国银行股份有限公司，招商证券股份有限公司 |
| 13、受托管理人 | 不适用 |
| 14、投资者适当性安排 | 专业机构投资者 |
| 15、适用的交易机制 | 其他 |
| 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 |

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：155106

债券简称：18 富力 10

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

第 1 项：本期债券在存续期前两年（2019 年 1 月 3 日至 2021 年 1 月 2 日）票面利率为 7.00%；在本期债券存续期的第 2 年末，发行人选择不调整票面利率，即本期债券票面利率维持 7.00% 不变，并在存续期的后两年（2021 年 1 月 3 日至 2023 年 1 月 2 日）固定不变。根据《关于广州富力地产股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第二期）（品种一）2022 年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券利息偿付安排已经调整，自 2022 年 9 月 16 日起至 2026 年 9 月 15 日，本期债券以年化票面利率 7.00% 计息。

债券代码：136361

债券简称：16 富力 05

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 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

第1项：本期债券在存续期前五年（2016年4月7日至2021年4月6日）票面利率为3.95%；在本期债券存续期的第5年末，发行人选择上调本期债券后2年的票面利率305个基点，即本期债券存续期后2年（2021年4月7日至2023年4月6日）的票面利率为7.00%，并在存续期的后两年固定不变。根据《关于广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第三期）（品种二）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券利息偿付安排已经调整，自2022年9月16日起至2026年9月15日，本期债券以年化票面利率7.00%计息。

债券代码：135468

债券简称：H16富力6

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

第1项：本期债券在存续期前3年（2016年5月16日至2019年5月15日）票面利率为5.20%，在债券存续期内前3年固定不变；本期债券在存续期第4年和第5年（2019年5月16日至2021年5月15日）票面利率为6.80%固定不变；在本期债券存续期第5年末，发行人选择不调整票面利率，即在本期债券存续期第6年（2021年5月16日至2022年5月15日），本期债券票面利率维持6.80%不变；根据《关于广州富力地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）（品种一）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》及《关于广州富力地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）（品种一）2022年第二次债券持有人会议决议的公告》，本期债券利息偿付安排已经调整，自2022年9月16日起至2026年9月15日，本期债券以年化票面利率6.70%计息。

债券代码：114022

债券简称：16富力11

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

第1项：本期债券在存续期前3年（2016年10月19日至2019年10月18日）票面利率为4.39%，在债券存续期内前3年固定不变；本期债券在存续期第4年和第5年（2019年10月19日至2021年10月18日）票面利率为7.40%固定不变；在本期债券存续期第5年末，发行人选择不调整票面利率，即在本期债券存续期第6年（2021年10月19日至2022年10月18日），本期债券票面利率维持7.40%不变。根据《关于广州富力地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第四期）2022年第一次债券持有人会议决议的公告》，本期债券利息偿付安排已经调整，本期债券以年化票面利率7.00%计息。

债券代码：155405

债券简称：H19富力2

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 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

第 2 项：本期债券持有人于回售登记期（2022 年 4 月 13 日至 2022 年 4 月 15 日）内对其所持有的全部或部分“19 富力 02”登记回售，回售价格为债券面值(人民币 100 元/张)。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况统计，“19 富力 02”（债券代码：155405）回售有效期登记数量为 369,000 手，回售金额为人民币 369,000,000 元。

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和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

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

债券代码：136360

| | |
|----------------------------|--|
| 债券简称 | H16 富力 4 |
| 原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况 | 本期债券原无担保。 |
| 变更原因 | 为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。 |
| 变更取得有权机构批准情况 | 经本期债券 2022 年第一次债券持有人会议、2022 年第三次债券持有人会议审议通过。 |
| 变更对债券持有人利益的影响 | 增信措施发生变更的情况对本期债券偿付无重大不利影响。 |

债券代码：135468

| | |
|----------------------------|--|
| 债券简称 | H16 富力 6 |
| 原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况 | 本期债券原无担保。 |
| 变更原因 | 为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。 |
| 变更取得有权机构批准情况 | 经本期债券 2022 年第一次债券持有人会议、2022 年第二次债券持有人会议审议通过。 |
| 变更对债券持有人利益的影响 | 增信措施发生变更的情况对本期债券偿付无重大不利影响。 |

债券代码：155405

| | |
|-----------|-----------|
| 债券简称 | H19 富力 2 |
| 原增信机制、偿债计 | 本期债券原无担保。 |

| | |
|-------------------|--|
| 划及其他偿债保障措施内容及执行情况 | |
| 变更原因 | 为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。 |
| 变更取得有权机构批准情况 | 经本期债券 2022 年第一次债券持有人会议、2022 年第二次债券持有人会议审议通过。 |
| 变更对债券持有人利益的影响 | 增信措施发生变更的情况对本期债券偿付无重大不利影响。 |

债券代码：136361

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| 债券简称 | 16 富力 05 |
| 原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况 | 本期债券原无担保。 |
| 变更原因 | 为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。 |
| 变更取得有权机构批准情况 | 经本期债券 2022 年第一次债券持有人会议。 |
| 变更对债券持有人利益的影响 | 增信措施发生变更的情况对本期债券偿付无重大不利影响。 |

债券代码：114022

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| 债券简称 | 16 富力 11 |
| 原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况 | 本期债券原无担保。 |
| 变更原因 | 为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。 |
| 变更取得有权机构批准情况 | 经本期债券 2022 年第一次债券持有人会议。 |
| 变更对债券持有人利益的影响 | 增信措施发生变更的情况对本期债券偿付无重大不利影响。 |

债券代码：155061

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| 债券简称 | 18 富力 08 |
| 原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况 | 本期债券原无担保。 |
| 变更原因 | 为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。 |
| 变更取得有权机构批准情况 | 经本期债券 2022 年第一次债券持有人会议。 |
| 变更对债券持有人利益的影响 | 增信措施发生变更的情况对本期债券偿付无重大不利影响。 |

债券代码：155106

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| 债券简称 | 18 富力 10 |
| 原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况 | 本期债券原无担保。 |
| 变更原因 | 为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。 |
| 变更取得有权机构批准情况 | 经本期债券 2022 年第一次债券持有人会议。 |
| 变更对债券持有人利益的影响 | 增信措施发生变更的情况对本期债券偿付无重大不利影 |

| | |
|---|----|
| 响 | 响。 |
|---|----|

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：136360

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

债券代码：135468

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

债券代码：155405

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

债券代码：136361

| | |
|---|--|
| 债券简称 | 16 富力 05 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容 | 为本期债券提供龙门富力房地产开发有限公司 70%股权、兰州富力城房地产开发有限公司 100%股权、渭南富力房地产开发有限公司 100%股权和海南富力房地产开发集团有限公司 92%股权质押增信。 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有） | 本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。 |
| 报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况 | 公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。 |

债券代码：114022

| | |
|---|--|
| 债券简称 | 16 富力 11 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容 | 为本期债券提供龙门富力房地产开发有限公司 70%股权、兰州富力城房地产开发有限公司 100%股权、渭南富力房地产开发有限公司 100%股权和海南富力房地产开发集团有限公司 92%股权质押增信。 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有） | 本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。 |
| 报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况 | 公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。 |

债券代码：155061

| | |
|---|--|
| 债券简称 | 18 富力 08 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容 | 为本期债券提供龙门富力房地产开发有限公司 70%股权、兰州富力城房地产开发有限公司 100%股权、渭南富力房地产开发有限公司 100%股权和海南富力房地产开发集团有限公司 92%股权质押增信。 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有） | 本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。 |
| 报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况 | 公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。 |

债券代码：155106

| | |
|----------------------|--|
| 债券简称 | 18 富力 10 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容 | 为本期债券提供龙门富力房地产开发有限公司 70%股权、兰州富力城房地产开发有限公司 100%股权、渭南富力房地产开发有限公司 100%股权和海南富力房地产开发集团有限公司 92%股权质押增信。 |

| | |
|---|------------------------------------|
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有） | 本期债券原无担保，为保障债券持有人利益，为本期债券增加增信保障措施。 |
| 报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况 | 公司在报告期内遵照相关条款与规定，严格落实执行偿债计划。 |

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

| | |
|---------|------------------|
| 名称 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 办公地址 | 上海市黄浦区南京东路61号4楼 |
| 签字会计师姓名 | 王建民、蔡洁瑜 |

（二）受托管理人/债权代理人

| | |
|------|--|
| 债券代码 | 136360;136361;135468;114022;155061;155106;155405 |
| 债券简称 | H16富力4;16富力05;H16富力6;16富力11;18富力08;18富力10;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 | 张晓斌、寇琳、钟栋 |
| 联系电话 | +86-755-82943666 |

（三）资信评级机构

适用 不适用

| | |
|------|--|
| 债券代码 | 136360;136361;135468;114022;155061;155106;155405 |
| 债券简称 | H16富力4;16富力05;H16富力6;16富力11;18富力08;18富力10;H19富力2 |
| 名称 | 联合资信评估股份有限公司 |
| 办公地址 | 北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦17层 |

（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 | 保留意见 |
| 所涉及的事项 | 确认递延所得税资产的合理性 |

| | |
|---------------------|---|
| 所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响 | 可能对富力地产 2022 年 12 月 31 日财务状况及 2022 年度经营成果产生重大影响 |
|---------------------|---|

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”）。

① 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。本公司执行该规定的主要影响如下：无

②关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。本公司执行该规定的主要影响如下：无

（2）执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

① 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权

益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022年1月1日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022年1月1日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整2022年1月1日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

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任一占合并报表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占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产

| 项目名称 | 主要构成 |
|------|-----------------------|
| 存货 | 开发产品、开发成本、拟开发土地以及原材料等 |

2. 公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 资产项目 | 本期末余额 | 占本期末资产总额的比例（%） | 上期末余额 | 变动比例（%） |
|------|--------|----------------|--------|---------|
| 货币资金 | 123.01 | 3.39% | 211.04 | -41.71% |
| 应收账款 | 37.19 | 1.02% | 54.43 | -31.67% |
| 预付款项 | 17.82 | 0.49% | 28.08 | -36.56% |
| 合同资产 | 20.36 | 0.56% | 12.30 | 65.50% |
| 债权投资 | 6.09 | 0.17% | 10.27 | -40.73% |

发生变动的的原因：

货币资金：减少主要系由于本年销售额减少，以及公司持续减少有息负债，通过降低有息负债余额及减少对高成本短期融资的依赖而改善总体财务风险。

应收账款：减少主要系由于报告期内收入确认减少所致。

预付账款：减少主要系由于报告期内预付土地款减少。

合同资产：增加主要系由于合同履行进度计量的变化而增加的金额。

债权投资：减少系由于债权投资的公允价值下降所致。

（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 | 受限资产账面价值 | 资产受限金额 | 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 | 123.01 | 101.24 | - | 82% |
| 存货 | 1,917.53 | 576.50 | - | 30% |
| 固定资产 | 331.18 | 287.47 | - | 87% |
| 在建工程 | 62.59 | 6.26 | - | 10% |
| 投资性房地产 | 337.50 | 192.94 | 337.50 | 57% |
| 无形资产 | 99.25 | 21.83 | - | 22% |
| 合计 | 2,871.06 | 1,186.24 | — | — |

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 | 63.12 | 63.12 | 63.12 | 借款抵押 | 无 |
| 一项境外资产 | 89.68 | — | 89.68 | 借款抵押 | 无 |

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

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

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

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

无

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0 亿元，其中控股股东、实际控

制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

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

是 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、 负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 236.28 亿元和 232.49 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.60%。

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 | 6 个月以内（含） | 6 个月（不含）至 1 年（含） | 超过 1 年（不含） | | |
| 公司信用类债券 | - | 3.92 | 6.75 | 127.83 | 138.50 | 59.57% |
| 银行贷款 | - | 11.09 | 1.19 | 81.71 | 93.99 | 40.43% |
| 非银行金融机构贷款 | - | - | - | - | - | - |
| 其他有息债务 | - | - | - | - | - | - |

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 128.50 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 10 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 1,288.39 亿元和 1,266.59 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-1.69%。

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 | 6 个月以内（含） | 6 个月（不含）至 1 年（含） | 超过 1 年（不含） | | |
| 公司信用类债券 | - | 3.92 | 6.75 | 477.20 | 487.87 | 38.52% |
| 银行贷款 | 26.93 | 163.35 | 72.84 | 298.80 | 561.93 | 44.37% |
| 非银行金融机构贷款 | 27.49 | 29.04 | 19.29 | 53.11 | 128.94 | 10.18% |
| 其他有息债务 | 38.71 | 40.00 | 9.15 | - | 87.86 | 6.94% |

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 482.29 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 5.58 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 354.59 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

根据审计报告，截至 2022 年 12 月 31 日，公司无法按预定还款日期偿还若干银行及其他借款人民币 155.90 亿元，正与金融机构或其他合作方进行谈判。

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 负债项目 | 本期末余额 | 占本期末负债总额的比例（%） | 上年末余额 | 变动比例（%） |
|---------|--------|----------------|--------|---------|
| 短期借款 | 45.93 | 1.53% | 83.44 | -44.95% |
| 应付票据 | 20.69 | 0.69% | 61.56 | -66.39% |
| 应付职工薪酬 | 4.48 | 0.15% | 3.00 | 49.17% |
| 应付债券 | 477.20 | 15.86% | 282.59 | 68.87% |
| 其他非流动负债 | 29.04 | 0.97% | 5.35 | 442.85% |

发生变动的的原因：

短期借款：减少系由于报告期内公司致力于减少整体债务，偿付到期借款。

应付票据：减少系来自应付工程款及采购业务的应付票据减少。

应付职工薪酬：增加系由于部分员工薪酬调整所致。

应付债券：增加系由于境内和境外全部债券成功展期，并从一年内到期负债转到应付债券。

其他非流动负债：增加系由境内和境外全部债券成功展期，所以应付债券非一年内支付的应付利息转到其他非流动负债。

（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：-150.14 亿元

报告期非经常性损益总额：-38.51 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

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

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

| 公司名称 | 是否发行人子公司 | 持股比例 | 主营业务经营情况 | 总资产 | 净资产 | 主营业务收入 | 主营业务利润 |
|--------|----------|------|----------|--------|--------|--------|--------|
| 怡略有限公司 | 是 | 100% | 投资业务 | 368.42 | -58.53 | - | -58.96 |

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

报告期末公司经营活动产生的净现金流为人民币 63.59 亿元，报告期末净亏损为人民币 155.68 亿元，差异主要来源于存货减少 161.60 亿元，计提财务费用 96.63 亿元，以上两个事项，减少净利润，不减少经营性现金流。

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

是 否

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：

报告期内，公司合并报表范围内发生亏损 155.68 亿元，占上年末净资产比例为 20%。产生净亏损的主要原因是由于报告期内房地产行业经营环境严峻，经济放缓，影响市场对房地产行业的信心，导致协议销售下降，报告期内协议销售金额约为人民币 384.3 亿元，销售面积约为 285.1 万平方米，总营业额减少至 353 亿元。此外，人民币兑美元贬值导致汇兑损失约为人民币 38.94 亿元，以及投资性房地产公允价值变动带来损失约人民币 19.5 亿元所致。随着 2022 年结束以及中央政府进一步推出支持房地产行业复苏的政策，公司将致力于改善未来营业额及财务盈利状况。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：1,007.40 亿元

报告期末对外担保的余额：901.98 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-105.43 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：123.34 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净资产 10%：是 否

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 | 被告姓名 | 案由 | 一审受理 | 二审受理 | 标的金额 | 目前所处 |
|------|------|----|------|------|------|------|
|------|------|----|------|------|------|------|

| （名称） | （名称） | | 时间 | 法院 | （如有） | 的诉讼程序 |
|----------------|---|---------|-------|-------------|---------|----------------|
| 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 | 合同纠纷案 | 2018年 | 河北省高级人民法院 | 3.88亿元 | 重审二审审理过程中，尚未判决 |
| 某投资集团有限公司 | 广州鼎力创业投资有限公司、富力地产集团有限公司、广州富力地产股份有限公司、广州联顺钢铁有限公司 | 借款合同纠纷案 | 2022年 | 广州市黄埔区人民法院 | 4.04亿元 | 二审审理过程中，尚未判决 |
| 某信托有限公司 | 太原启富房地产开发有限公司、太原富力盛达房地产开发有限公司、广州富力地产股份有限公司 | 借款合同纠纷案 | 2023年 | 深圳市中级人民法院 | 4.65亿元 | 一审审理过程中，尚未判决 |
| 两家金融机构 | 上海启富房地产开发有限公司、上海富力房地产开发有限公司、广州富力地产股份有限公司 | 借款合同纠纷案 | 2023年 | 上海金融法院 | 12.04亿元 | 一审审理过程中，尚未判决 |
| 某建筑工程有限公司 | 上海启富房地产开发有限公司、广州富力地产股份有限公司 | 施工合同纠纷案 | 2023年 | 上海市第一中级人民法院 | 4.13亿元 | 一审审理过程中，尚未判决 |

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、 发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、 发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、 发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、 其他特定品种债券事项

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>；深圳证券交易所网站 <http://www.szse.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公司债券年度报告（2022年）》之盖章页)



2023年 4 月 28 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 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 | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 12,301,226,874.68 | 21,103,817,897.52 |
| 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 | 3,719,349,001.02 | 5,442,939,337.54 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 1,781,626,743.62 | 2,808,449,399.30 |
| 应收保费 | | |
| 应收分保账款 | | |
| 应收分保合同准备金 | | |
| 其他应收款 | 30,334,393,340.85 | 30,854,359,029.32 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 191,753,041,847.19 | 202,234,565,185.37 |
| 合同资产 | 2,035,644,238.49 | 1,229,970,077.19 |
| 持有待售资产 | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | 10,046,075,543.36 | 11,486,146,651.69 |
| 流动资产合计 | 251,971,357,589.21 | 275,160,247,577.93 |
| 非流动资产： | | |
| 发放贷款和垫款 | | |
| 债权投资 | 608,519,370.00 | 1,026,644,926.80 |
| 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 | 12,423,545,014.31 | 14,408,867,789.68 |
| 其他权益工具投资 | 554,317,752.67 | 632,761,857.47 |

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | 33,749,600,000.00 | 34,943,303,700.00 |
| 固定资产 | 33,118,316,448.35 | 34,011,164,413.09 |
| 在建工程 | 6,259,127,647.58 | 6,435,640,798.55 |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | 474,884,806.03 | 507,482,746.17 |
| 无形资产 | 9,924,725,171.17 | 10,873,208,191.66 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | 509,430,554.02 | 509,430,554.02 |
| 长期待摊费用 | | |
| 递延所得税资产 | 13,507,969,729.01 | 13,849,663,973.80 |
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | 111,130,436,493.14 | 117,198,168,951.24 |
| 资产总计 | 363,101,794,082.35 | 392,358,416,529.17 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 4,593,112,987.10 | 8,343,802,202.59 |
| 向中央银行借款 | | |
| 拆入资金 | | |
| 交易性金融负债 | 14,000,000.00 | 14,000,000.00 |
| 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 | 2,068,837,891.33 | 6,156,062,076.87 |
| 应付账款 | 37,228,615,209.48 | 45,039,658,292.16 |
| 预收款项 | | |
| 合同负债 | 46,210,006,977.47 | 50,130,338,550.63 |
| 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 | 448,019,937.20 | 300,336,107.14 |
| 应交税费 | 7,369,758,520.51 | 7,271,418,916.28 |
| 其他应付款 | 44,515,459,553.65 | 42,021,088,460.08 |
| 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 | 40,952,357,135.10 | 55,424,638,995.54 |
| 其他流动负债 | 21,779,143,296.74 | 22,460,123,796.60 |
| 流动负债合计 | 205,179,311,508.58 | 237,161,467,397.89 |

| | | |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| 非流动负债： | | |
| 保险合同准备金 | | |
| 长期借款 | 35,190,694,406.67 | 38,376,049,271.14 |
| 应付债券 | 47,720,204,942.80 | 28,259,211,550.11 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 租赁负债 | 395,692,534.15 | 392,542,102.47 |
| 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 | 9,538,511,135.00 | 9,779,837,548.72 |
| 其他非流动负债 | 2,904,199,902.51 | 534,987,011.93 |
| 非流动负债合计 | 95,749,302,921.13 | 77,342,627,484.37 |
| 负债合计 | 300,928,614,429.71 | 314,504,094,882.26 |
| 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 | 6,267,837,377.74 | 6,232,078,728.94 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | 2,604,917,007.44 | 2,637,758,108.09 |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 549,381,535.73 | 549,381,535.73 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 36,486,721,015.69 | 52,012,157,569.03 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 49,661,224,280.60 | 65,183,743,285.79 |
| 少数股东权益 | 12,511,955,372.04 | 12,670,578,361.12 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 62,173,179,652.64 | 77,854,321,646.91 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 363,101,794,082.35 | 392,358,416,529.17 |

公司负责人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉瑛

母公司资产负债表

2022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 | 2022年12月31日 | 2021年12月31日 |
|--------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 1,833,449,015.77 | 2,005,596,582.14 |

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| 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 | 1,481,373,464.95 | 917,443,978.97 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | | |
| 其他应收款 | 72,655,926,848.12 | 76,839,106,047.39 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 存货 | 1,660,459,489.50 | 1,863,385,053.94 |
| 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 | 1,546,630.25 | 1,557,775.18 |
| 流动资产合计 | 77,632,755,448.59 | 81,627,089,437.62 |
| 非流动资产： | | |
| 债权投资 | | |
| 可供出售金融资产 | | |
| 其他债权投资 | | |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | 33,518,675,362.41 | 33,662,134,647.07 |
| 其他权益工具投资 | | |
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | 316,900,000.00 | 338,492,700.00 |
| 固定资产 | 246,787,054.54 | 261,570,014.91 |
| 在建工程 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | 7,898,019.87 | 10,685,556.30 |
| 无形资产 | 195,022,010.75 | 177,585,955.99 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | | |
| 递延所得税资产 | 1,861,234,480.69 | 969,395,180.32 |
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | 36,146,516,928.26 | 35,419,864,054.59 |
| 资产总计 | 113,779,272,376.85 | 117,046,953,492.21 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | | |

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| 交易性金融负债 | 14,000,000.00 | 14,000,000.00 |
| 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 | 953,466,592.79 | 962,161,368.19 |
| 预收款项 | | |
| 合同负债 | 3,423,502.74 | 3,423,502.74 |
| 应付职工薪酬 | | |
| 应交税费 | 86,479,284.21 | 50,229,017.23 |
| 其他应付款 | 74,711,925,600.87 | 78,502,420,953.24 |
| 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 | 2,562,512,679.87 | 10,252,527,045.93 |
| 其他流动负债 | 835,311,484.06 | 805,666,973.05 |
| 流动负债合计 | 79,167,119,144.54 | 90,590,428,860.38 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 8,171,447,927.36 | 8,713,047,927.36 |
| 应付债券 | 12,783,125,960.00 | 4,965,442,832.67 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 租赁负债 | 5,393,675.84 | 8,214,647.83 |
| 长期应付款 | | |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延收益 | | |
| 递延所得税负债 | | |
| 其他非流动负债 | 779,357,087.20 | |
| 非流动负债合计 | 21,739,324,650.40 | 13,686,705,407.86 |
| 负债合计 | 100,906,443,794.94 | 104,277,134,268.24 |
| 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 | 100,245,997.15 | 100,245,997.15 |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 549,381,535.73 | 549,381,535.73 |
| 未分配利润 | 2,199,886,124.58 | 2,096,876,766.64 |

| | | |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 12,872,828,581.91 | 12,769,819,223.97 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 113,779,272,376.85 | 117,046,953,492.21 |

公司负责人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉琪

合并利润表
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2022年年度 | 2021年年度 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| 一、营业总收入 | 35,290,292,068.08 | 76,626,952,039.54 |
| 其中：营业收入 | 35,290,292,068.08 | 76,626,952,039.54 |
| 利息收入 | | |
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | 45,471,480,045.25 | 78,407,766,152.73 |
| 其中：营业成本 | 29,234,712,947.93 | 64,372,862,314.31 |
| 利息支出 | | |
| 手续费及佣金支出 | | |
| 退保金 | | |
| 赔付支出净额 | | |
| 提取保险责任准备金净额 | | |
| 保单红利支出 | | |
| 分保费用 | | |
| 税金及附加 | 1,668,180,876.66 | 2,006,528,640.21 |
| 销售费用 | 1,366,828,948.70 | 3,650,053,021.49 |
| 管理费用 | 3,608,816,860.97 | 5,233,244,857.55 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | 9,592,940,410.99 | 3,145,077,319.17 |
| 其中：利息费用 | 5,769,042,659.39 | 4,048,841,973.62 |
| 利息收入 | 134,214,038.07 | 1,019,527,894.00 |
| 加：其他收益 | 66,190,794.15 | 40,386,650.30 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -429,932,738.48 | 1,862,987,999.53 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 629,094,307.81 | 186,528,459.74 |
| 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 | -1,946,981,964.43 | 694,345,362.56 |

| | | |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| “－”号填列) | | |
| 信用减值损失（损失以“－”号填列) | -464,266,410.57 | -1,991,827,594.00 |
| 资产减值损失（损失以“－”号填列) | -1,432,387,645.61 | -12,991,988,617.09 |
| 资产处置收益（损失以“－”号填列) | -36,616,714.75 | 25,468,225.97 |
| 三、营业利润（亏损以“－”号填列) | -14,425,182,656.86 | -14,141,442,085.92 |
| 加：营业外收入 | 168,834,796.67 | 877,820,368.50 |
| 减：营业外支出 | 757,554,535.50 | 770,770,775.05 |
| 四、利润总额（亏损总额以“－”号填列) | -15,013,902,395.69 | -14,034,392,492.47 |
| 减：所得税费用 | 554,157,146.73 | 1,954,263,231.93 |
| 五、净利润（净亏损以“－”号填列) | -15,568,059,542.42 | -15,988,655,724.40 |
| （一）按经营持续性分类 | | |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列) | -15,568,059,542.42 | -15,988,655,724.40 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列) | | |
| （二）按所有权归属分类 | | |
| 1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列) | -15,525,436,553.34 | -16,104,562,733.71 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列) | -42,622,989.08 | 115,907,009.31 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | -32,841,100.65 | -322,148,367.46 |
| （一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | -32,841,100.65 | -322,148,367.46 |
| 1.不能重分类进损益的其他综合收益 | -64,441,804.80 | -23,912,851.57 |
| （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 | -64,441,804.80 | -23,912,851.57 |
| （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 | 31,600,704.15 | -298,235,515.89 |
| （1）权益法下可转损益的其他综合收益 | -11,633,620.65 | 87,614,655.44 |
| （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 | 76,549,869.66 | -56,473,581.44 |
| (9) 其他 | -33,315,544.86 | -329,376,589.89 |
| (二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | |
| 七、综合收益总额 | -15,600,900,643.07 | -16,310,804,091.86 |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额 | -15,558,277,653.99 | -16,426,711,101.17 |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额 | -42,622,989.08 | 115,907,009.31 |
| 八、每股收益: | | |
| (一) 基本每股收益(元/股) | -4.14 | -4.29 |
| (二) 稀释每股收益(元/股) | -4.14 | -4.29 |

公司负责人: 李思廉 主管会计工作负责人: 朱玲 会计机构负责人: 邓泉瑛

母公司利润表
2022年1—12月

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2022年年度 | 2021年年度 |
|---------------------|------------------|------------------|
| 一、营业收入 | 833,859,130.57 | 1,626,600,099.93 |
| 减: 营业成本 | 115,683,417.10 | 452,101,349.06 |
| 税金及附加 | 47,034,996.96 | 207,406,452.64 |
| 销售费用 | 14,932,664.82 | 106,742,720.55 |
| 管理费用 | 346,248,309.76 | 582,932,300.66 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | 612,548,762.95 | 241,196,087.78 |
| 其中: 利息费用 | 2,057,412,101.53 | 2,796,265,252.23 |
| 利息收入 | 1,502,167,432.84 | 2,641,540,272.93 |
| 加: 其他收益 | | |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | 2,790,725,689.11 | 1,376,647,675.08 |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | 700,605,310.17 | 124,324,183.31 |
| 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） | -21,592,700.00 | 6,207,900.00 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -2,315,019,851.62 | -32,091,096.65 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -877,606,480.70 | -301,716,491.55 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 3,597,044.59 | 24,629,756.86 |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | -722,485,319.64 | 1,109,898,932.98 |
| 加：营业外收入 | 10,861,982.22 | 16,988,026.08 |
| 减：营业外支出 | 77,206,605.00 | 156,280,322.90 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | -788,829,942.42 | 970,606,636.16 |
| 减：所得税费用 | -891,839,300.36 | 167,250,458.85 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | 103,009,357.94 | 803,356,177.31 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 103,009,357.94 | 803,356,177.31 |
| （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 | | 100,245,997.15 |
| （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 | | 100,245,997.15 |
| 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 | | 100,245,997.15 |
| 六、综合收益总额 | 103,009,357.94 | 903,602,174.46 |
| 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：邓泉琪

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2022年年度 | 2021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 | 32,701,386,299.20 | 81,735,407,996.80 |
| 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 | 3,088,967,242.23 | 13,940,802,384.87 |
| 经营活动现金流入小计 | 35,790,353,541.43 | 95,676,210,381.67 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 20,504,183,480.45 | 36,881,210,950.71 |
| 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 | 4,569,402,100.47 | 7,987,638,472.83 |
| 支付的各项税费 | 1,159,666,178.32 | 9,277,505,189.81 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 3,200,165,711.33 | 12,450,051,961.54 |
| 经营活动现金流出小计 | 29,433,417,470.57 | 66,596,406,574.89 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 6,356,936,070.86 | 29,079,803,806.78 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 1,000,000.00 | 72,411,654.14 |
| 取得投资收益收到的现金 | 5,751,394.38 | 60,702,343.68 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 90,883,236.45 | 1,046,488,385.20 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 1,204,186,969.64 | 1,954,806,318.44 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | 412,923,415.44 |
| 投资活动现金流入小计 | 1,301,821,600.47 | 3,547,332,116.90 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 908,514,443.93 | 1,991,026,349.86 |
| 投资支付的现金 | 200,000.00 | 5,328,423,373.20 |
| 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 | 44,354,364.63 | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 953,068,808.56 | 7,319,449,723.06 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 348,752,791.91 | -3,772,117,606.16 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 6,439,165,110.63 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | 6,439,165,110.63 |
| 取得借款收到的现金 | 6,839,350,774.67 | 30,662,381,748.02 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 162,717,100.00 | 42,063,763.40 |
| 筹资活动现金流入小计 | 7,002,067,874.67 | 37,143,610,622.05 |
| 偿还债务支付的现金 | 11,646,231,578.20 | 61,559,282,978.75 |

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 5,944,312,068.94 | 14,788,400,132.04 |
| 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 | 258,465,520.36 | 5,458,524,798.78 |
| 筹资活动现金流出小计 | 17,849,009,167.50 | 81,806,207,909.57 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -10,846,941,292.83 | -44,662,597,287.52 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 59,679,874.09 | -59,318,373.22 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -4,081,572,555.97 | -19,414,229,460.12 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 6,258,592,853.79 | 25,672,822,313.91 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 2,177,020,297.82 | 6,258,592,853.79 |

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

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2022年年度 | 2021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 | 29,090,690.61 | 1,000,573,439.82 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,024,990,263.94 | 19,082,159,734.18 |
| 经营活动现金流入小计 | 1,054,080,954.55 | 20,082,733,174.00 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 207,224.02 | 417,847,517.26 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 149,524,495.34 | 378,856,166.90 |
| 支付的各项税费 | 20,294,355.55 | 556,066,445.10 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 732,006,226.01 | 20,948,173,079.62 |
| 经营活动现金流出小计 | 902,032,300.92 | 22,300,943,208.88 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 152,048,653.63 | -2,218,210,034.88 |
| 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 | | 28,618,720.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收 | 4,657,100.00 | 2,474,883,081.00 |

| | | |
|---------------------------|-----------------|-------------------|
| 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 | 4,657,100.00 | 2,503,501,801.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 119,060.00 | 28,472,370.76 |
| 投资支付的现金 | 10,000.00 | 1,261,810,000.00 |
| 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 | 129,060.00 | 1,290,282,370.76 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 4,528,040.00 | 1,213,219,430.24 |
| 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 | 158,599,887.03 | 10,353,406,356.03 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | 3,467,816,160.60 |
| 筹资活动现金流入小计 | 158,599,887.03 | 13,821,222,516.63 |
| 偿还债务支付的现金 | 471,236,575.00 | 14,417,740,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 1,458,455.41 | 5,838,158,879.83 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | 472,695,030.41 | 20,255,898,879.83 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -314,095,143.38 | -6,434,676,363.20 |
| 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 | -157,518,449.75 | -7,439,666,967.84 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 227,990,732.35 | 7,667,657,700.19 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 70,472,282.60 | 227,990,732.35 |

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

