

广州富力地产股份有限公司
公司债券年度报告
(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

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，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、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。

立信会计事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

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

截至 2020 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第三节风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 信息披露网址及置备地.....	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
六、 中介机构情况.....	8
第二节 公司债券事项.....	9
一、 债券基本信息.....	9
二、 募集资金使用情况.....	16
三、 报告期内资信评级情况.....	20
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	21
五、 偿债计划.....	22
六、 专项偿债账户设置情况.....	22
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	22
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	22
第三节 业务经营和公司治理情况.....	23
一、 公司业务和经营情况.....	23
二、 投资状况.....	25
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	25
四、 公司治理情况.....	25
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	25
第四节 财务情况.....	25
一、 财务报告审计情况.....	25
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	26
三、 合并报表范围调整.....	27
四、 主要会计数据和财务指标.....	27
五、 资产情况.....	29
六、 负债情况.....	30
七、 利润及其他损益来源情况.....	33
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	33
九、 对外担保情况.....	33
第五节 重大事项.....	33
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	33
二、 关于破产相关事项.....	34
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	34
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	34
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	34
一、 发行人为可交换债券发行人.....	34
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.....	34
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	34
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	34
五、 其他特定品种债券事项.....	34
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	35
第八节 备查文件目录.....	36
财务报表.....	38

附件一： 发行人财务报表.....	38
担保人财务报表.....	51

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、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
报告期	指	2020年1月1日至2020年12月31日
交易日	指	上海证券交易所、深圳证券交易所的营业日
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
公司章程	指	《广州富力地产股份有限公司公司章程》
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司所发行公司债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

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

二、信息披露事务负责人

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

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易 场所网站网址	上海证券交易所网站 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
年度报告备置地	广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼

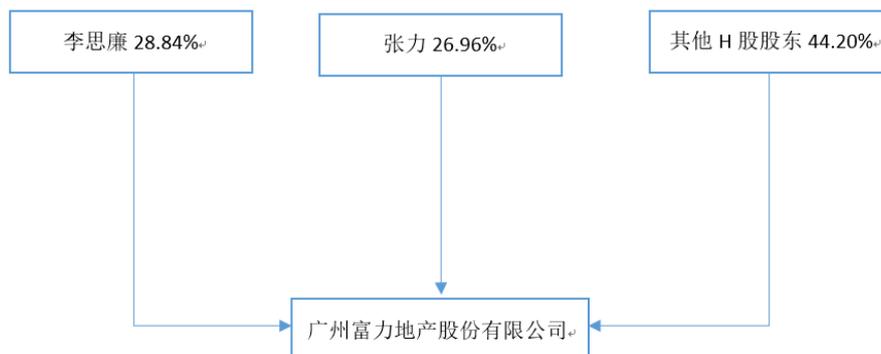
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：李思廉、张力

报告期末实际控制人名称：李思廉、张力

公司与控股股东、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）

截至2020年12月31日，公司股权结构图如下：



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

2020年5月29日，吕劲退休，不再担任执行董事，委任张辉为新的执行董事。

2020年10月9日，周耀南退休，不再担任执行董事，委任相立军为新的执行董事。

六、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	中国广东省广州市天河区林和西路3-15号耀中广场B座11楼
签字会计师姓名	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; 150476; 150611; 155061; 155106; 155404; 155405;
债券简称	16富力04; 16富力05; 16富力06; 16富力11; 18富力04; 18富力06; 18富力08; 18富力10; 19富力01; 19富力02;
名称	招商证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区福田街道福华一路111号
联系人	张晓斌、常梦缙、陆遥、钟栋

联系电话	0755-82943666
------	---------------

（三）资信评级机构

债券代码	136360；136361；135468；114022；150476； 150611；155061；155106；155404；155405；
债券简称	16富力04；16富力05；16富力06；16富力11；18富力04； 18富力06；18富力08；18富力10；19富力01；19富力02；
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2号PICC大厦12层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	136360
2、债券简称	16富力04
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第三期）品种一
4、发行日	2016年4月7日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2019年4月8日
7、到期日	2022年4月7日
8、债券余额	19.50
9、截至报告期末的利率（%）	6.70
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年4月7日已支付2019年4月7日至2020年4月6日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条	不适用

款的触发及执行情况	
1、债券代码	136361
2、债券简称	16富力05
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司2016年公司债券（第三期）品种二
4、发行日	2016年4月7日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年4月7日
7、到期日	2023年4月7日
8、债券余额	9.50
9、截至报告期末的利率（%）	3.95
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年4月7日已支付2019年4月7日至2020年4月6日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2021年4月7日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司选择将票面利率上调305个基点，即在本债券存续期后2年（2021年4月7日至2023年4月6日）的票面利率为7.00%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2021年3月26日至2021年3月30日）对其持有的全部或部分“16富力05”登记回售
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	135468
2、债券简称	16富力06
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）
4、发行日	2016年5月16日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年5月16日
7、到期日	2022年5月16日
8、债券余额	13.14
9、截至报告期末的利率（%）	6.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年5月18日已支付2019年5月16日至2020年5月15日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2020年5月16日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司选择不调整本期债券后2年的票面利率，即本期债券存续期后2年（2020年5月16日至2022年5月15日）的票面利率为6.80%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2020年5月6日至2020年5月8日）对其持有的全部或部分“16富力06”登记回售，回售金额为328,600.00万元，2020年5月18日公司对本次有效登记回售的“16富力06”持有人实施回售。本公司对本次回售部分债券在2020年5月18日至2020年6月12日期间进行转售，转售金额为0元，转售工作已完成
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	114022
2、债券简称	16富力11
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第四期）
4、发行日	2016年10月19日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年10月19日
7、到期日	2022年10月19日
8、债券余额	16.698
9、截至报告期末的利率（%）	7.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年10月19日已支付2019年10月19日至2020年10月18日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2020年10月19日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司选择不调整本期债券后2年的票面利率，即本期债券存续期后2年（2020年10月19日至2022年10月18日）的票面利率为7.40%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2020年9月28日至2020年9月30日）对其持有的全部或部分“16富力11”登记回售，回售金额为285,500.00万元，2020年10月19日公

	司对本次有效登记回售的“16富力11”持有人实施回售。本公司对本次回售部分债券在2020年10月20日至2020年11月16日期间进行转售，转售金额为23,000.00万元，转售工作已完成
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150476
2、债券简称	18富力04
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司非公开发行2018年公司债券（第二期）品种一
4、发行日	2018年6月26日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年6月26日
7、到期日	2021年6月27日
8、债券余额	0.60
9、截至报告期末的利率（%）	6.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年6月29日已支付2019年6月27日至2020年6月26日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2020年6月26日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司选择将票面利率上调20个基点，即在本债券存续期后1年（2020年6月27日至2021年6月26日）的票面利率为6.80%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2020年6月15日至2020年6月17日）对其持有的全部或部分“18富力04”登记回售，回售金额为44,000.00万元，2020年6月27日公司对本次有效登记回售的“18富力04”持有人实施回售。本公司对本次回售部分债券在2020年6月29日至2020年7月24日期间进行转售，转售金额为0元，转售工作已完成
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	150611
2、债券简称	18富力06
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司非公开发行2018年公司债券（第三期）品种一
4、发行日	2018年9月17日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年9月18日
7、到期日	2021年9月18日
8、债券余额	0.38
9、截至报告期末的利率（%）	7.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年9月18日已支付2019年9月18日至2020年9月17日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2020年9月18日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司选择不调整本期债券后1年的票面利率，即本债券存续期后1年（2020年9月18日至2021年9月17日）的票面利率为7.00%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2020年9月2日至2020年9月4日）对其持有的全部或部分“18富力06”登记回售，回售金额为114,200.00万元，2020年9月18日公司对本次有效登记回售的“18富力06”持有人实施回售。本公司对本次回售部分债券在2020年9月18日至2020年10月23日期间进行转售，转售金额为0元，转售工作已完成
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155061
2、债券简称	18富力08
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）品种一
4、发行日	2018年12月3日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年12月4日
7、到期日	2022年12月4日
8、债券余额	40.00
9、截至报告期末的利率（%）	6.58

10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年12月4日已支付2019年12月4日至2020年12月3日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2020年12月4日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司选择不调整本期债券后2年的票面利率，即本债券存续期后2年（2020年12月4日至2022年12月3日）的票面利率为6.58%
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	债券持有人于回售登记期（2020年11月23日至2020年11月25日）对其持有的全部或部分“18富力08”登记回售，回售金额为399,875.00万元，2020年12月4日公司对本次有效登记回售的“18富力08”持有人实施回售。本公司对本次回售部分债券在2020年12月4日至2020年12月31日期间进行转售，转售金额为399,875.00万元，转售工作已完成
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155106
2、债券简称	18富力10
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司公开发行2018年公司债券（第二期）品种一
4、发行日	2018年12月28日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年1月3日
7、到期日	2023年1月3日
8、债券余额	42.50283
9、截至报告期末的利率（%）	7.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年1月3日已支付2019年1月3日至2020年1月2日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	2021年1月3日为公司调整票面利率选择权的行权日，公司选择不调整本期债券后2年的票面利率，即本债券存续期后2年（2021年1月3日至2023年1月2日）的票面利率为7.00%
15、报告期内投资者回售	债券持有人于回售登记期（2020年12月22日至2020

选择权的触发及执行情况	年12月24日）对其持有的全部或部分“18富力10”登记回售，回售金额为701,971.70万元，2021年1月3日公司对本次有效登记回售的“18富力10”持有人实施回售。本公司对本次回售部分债券在2021年1月4日至2021年1月29日期间进行转售，转售金额为425,000.00万元，转售工作已完成
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155404
2、债券简称	19富力01
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）品种一
4、发行日	2019年5月8日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年5月9日
7、到期日	2023年5月9日
8、债券余额	15.80
9、截至报告期末的利率（%）	5.60
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年5月11日已支付2019年5月9日至2020年5月8日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155405
2、债券简称	19富力02
3、债券名称	广州富力地产股份有限公司公开发行2019年公司债券

	（第一期）品种二
4、发行日	2019年5月8日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022年5月9日
7、到期日	2024年5月9日
8、债券余额	4.00
9、截至报告期末的利率（%）	6.48
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	2020年5月11日已支付2019年5月9日至2020年5月8日的债券利息
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内不涉及
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136360

债券简称	16富力04
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	19.50
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2020年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：136361

债券简称	16富力05
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	9.50
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2020年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：135468

债券简称	16富力06
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	46.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2020年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114022

债券简称	16富力11
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	57.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的

	投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2020年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150476

债券简称	18富力04
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2020年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150611

债券简称	18富力06
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	12.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2020年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155061

债券简称	18富力08
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	40.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2020年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155106

债券简称	18富力10
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	70.20
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2020年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155404

债券简称	19富力01
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	15.80
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的

	投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2020年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155405

债券简称	19富力02
募集资金专项账户运作情况	本期债券专项账户的管理以及余额管理的事项与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金总额	4.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况进行严格检查，履行了公司内部的相关审批手续，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本次债券募集资金按照募集说明书披露的用途使用。截至2020年底，本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关承诺一致。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	136360；136361；135468；114022；150476；150611；155061；155106；155404；155405；
债券简称	16富力04；16富力05；16富力06；16富力11；18富力04；18富力06；18富力08；18富力10；19富力01；19富力02；
评级机构	联合资信评估股份有限公司
评级报告出具时间	2020年6月19日
评级结果披露地点	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 联合信用评级有限公司官网 http://www.unitedrating.com.cn
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风

义	险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变

（二） 主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：

136360；136361；135468；114022；150476；150611；155061；155106；155404；155405

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

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：136360;136361;135468;114022;150476;150611;155061;155106;155404;155405

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

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	136360;136361;135468;114022;150476;150611;155061;155106;155404;155405;
债券简称	16富力04；16富力05；16富力06；16富力11；18富力04；18富力06；18富力08；18富力10；19富力01；19富力02；
债券受托管理人名称	招商证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	公司债券存续期内，债券受托管理人招商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无

是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	否
----------------------------	---

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

公司成立于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。2020年公司实现权益销售额约1,388亿元。截至2020年底，公司拥有土地储备约5,200万平方米，并拥有91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超260万平方米。截至目前，公司业务已经遍及超过一百四十五个城市和地区。

公司长期深耕城市更新项目，截至目前，本公司获取的城市更新项目可售面积超过4,000万平方米，其中，94%位于一线及二线城市，以及60%位于粤港澳大湾区，优质的城市更新项目是公司土地储备的有利补充。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产开发与销售	785.68	581.98	25.93	91.47	796.89	512.55	35.68	87.75
商业物业租赁	11.58	-	100.00	1.35	12.13	-	100.00	1.34
酒店服务	44.63	40.15	10.04	5.20	70.22	55.26	21.31	7.73
其他服务	17.03	21.73	-27.62	1.98	28.89	32.25	-11.61	3.18
合计	858.92	643.85	25.04	-	908.14	600.06	33.92	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	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	669.29	499.64	25.35	-2.10	11.49	-26.42
保障房	0.56	0.56	0.71	-89.91	-89.08	-91.46
商业地产	115.83	81.78	29.40	7.60	37.94	-34.56

合计	785.68	581.98	25.93	-1.41	13.54	-27.34
----	--------	--------	-------	-------	-------	--------

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的, 发行人应当结合业务情况, 分别说明相关变动的原因。

公司酒店服务于 2020 年实现收入 44.63 亿元, 较去年同期下降 36%, 主要系受新冠疫情影响, 导致酒店入住率和餐饮相关服务收入同比下降。自 2020 年 4 月份开始, 因国内整体经济环境改善及本公司为应对新冠疫情及时调整酒店经营策略, 酒店服务收入恢复显著, 7 月份酒店累计经营净利润已转正。

公司其他服务包括物业管理、建筑工程及其他服务业务等, 其收入成本较上年同期出现下降, 主要原因系 2020 年公司出售物业管理公司所致。

公司于 2020 年结转的保障房项目较少, 因其收入占比较低, 对当期房地产业务影响较小。

公司于 2020 年结转的商业地产项目整体毛利率为 29%, 较 2019 年度降低的主要原因系公司当期结转商业地产项目以上海、海南、贵阳等一、二线城市为主, 结转的项目成本较高致毛利率空间相对略低。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 222,696.59 万元, 占报告期内销售总额 2.59%; 其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元, 占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

适用 不适用

向前五名供应商采购额 764,956.88 万元, 占报告期内采购总额 22.87%; 其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元, 占报告期内采购总额 0%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

适用 不适用

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五） 公司未来展望

本公司根据可售资源制定2021年的协议销售目标为1,500亿元。今年第一季度, 公司实现协议销售金额为305.5亿元, 与2020同期相比, 协议销售金额上升68%, 销售表现向好。本公司有信心在年内余下的时间继续采取包括弹性定价等措施在内的更灵活的销售策略, 以达成协议销售目标。

公司未来另一项重点策略为削减债务、降杠杆改善公司财务状况。2020 年本公司通过促销售、去库存、抓回款、控支出等综合措施, 使经营现金流量恢复正数, 有息债务总额从 2020 年初的 1,971.41 亿元降至 2020 年底的 1,597.30 亿元, 负债水平显著降低。未来公司将采取加快已售物业现金回款速度、改善债务期限结构, 以及审慎的购地策略、战略性的资产出售等举措, 加强现金流管理及提高偿债能力, 进一步降低负债水平。

二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

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

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

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

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

是否因经营活动需要产生

（二）报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，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

（四）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

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，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。

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第13号》

财政部于2019年12月10日发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号，以下简称“解释第13号”），自2020年1月1日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第13号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第13号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第13号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自2020年1月1日起执行解释第13号，比较财务报表不做调整，执行解释第13号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

财政部于2019年12月16日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》（财会〔2019〕22号），适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业（以下简称重点排放企业）。该规定自2020年1月1日起施行，重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

按照《碳排放权交易管理暂行办法》本公司不属于重点排放单位中的相关企业，不适用该项政策。

（3）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），自2020年6月19日起施行，允许企业对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理，并对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。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、重要会计估计变更

根据公司固定资产实际使用耗损情况，结合公司预计未来对酒店建筑物的使用保养计划，公司预计酒店建筑物可使用年限将发生变化，公司基于估计基础的变化，经董事会决议，修改以下固定资产折旧年限：

类别	原折旧年限	新折旧年限
酒店房屋及建筑物	20-30年	不动产权证可使用年限与40年孰低

该会计估计变更对本期合并报表的影响。

合并资产负债表：

报表项目	影响金额
固定资产	219,995,345.29 元
递延所得税资产	-54,998,836.32 元
未分配利润	164,996,508.97 元

合并利润表：

报表项目	影响金额
营业成本	-219,995,345.29 元
所得税费用	54,998,836.32 元
净利润	164,996,508.97 元

该会计估计变更对本期母公司报表无影响。

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且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

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	43,552,244.49	42,728,648.04	1.93	
2	总负债	34,870,313.98	34,751,723.17	0.34	
3	净资产	8,681,930.51	7,976,924.87	8.84	
4	归属母公司股东的净资产	8,431,216.53	7,732,801.70	9.03	
5	资产负债率 (%)	80.07%	81.33%	-1.56	

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	82.11%	83.52%	-1.69	
7	流动比率	1.35	1.58	-14.60	
8	速动比率	0.40	0.49	-17.53	
9	期末现金及现金等价物余额	2,567,282.23	2,290,427.55	12.10	
-					
-					

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业收入	8,600,429.45	9,095,797.96	-5.45	
2	营业成本	6,445,554.19	6,005,340.24	7.33	
3	利润总额	1,036,561.28	1,295,643.61	-20.00	
4	净利润	783,783.65	916,672.16	-14.50	
5	扣除非经常性损益后净利润	417,370.89	826,890.52	-49.53	注 1
6	归属母公司股东的净利润	769,633.57	874,556.30	-12.00	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	1,704,441.69	1,982,945.44	-14.04	
8	经营活动产生的现金流净额	3,894,143.41	-1,363,243.36	-385.65	注 2
9	投资活动产生的现金流净额	-154,133.74	-333,700.05	-53.81	注 3
10	筹资活动产生的现金流净额	-3,460,590.41	1,996,133.19	-273.36	注 4
11	应收账款周转率	6.482	7.082	-8.48	
12	存货周转率	0.284	0.288	-1.38	
13	EBITDA 全部债务比	0.103	0.098	2.21	
14	利息保障倍数	1.081	1.334	-18.97	
15	现金利息保障倍数	2.774	-1.024	-371.00	注 2
16	EBITDA 利息倍数	1.214	1.489	-18.45	
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	
18	利息偿付率 (%)	100	100	0.00	
-					
-					

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

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用+摊销费用

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1：扣非后净利润下降主要系（1）净利润同比下降 14.50%：一方面是由于期内调整营销策略降低价格以刺激销售，导致利润下降，另一方面是由于受新冠疫情影响，酒店服务收入减少导致利润下降；（2）非经常性损益金额同比略有增加，主要系报告期内公司处置非流动资产所致。

注2：报告期内，公司经营活动产生的现金流净额为正，主要原因系公司促销售及加快现金回款速度，使经营活动产生的现金流入同比大幅增加，同时在审慎的购地策略下，公司购地支付价款较去年同期减少。现金利息保障倍数变动的主要原因系报告期内公司经营活动产生的现金流净额由负转正。

注 3：主要系 2020 年第四季度，本公司出售若干项目公司的部分权益，因战略性的资产出售使收回投资收到的现金流入增加所致。

注 4：报告期内，筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系偿还到期及回售选择权到期的债券所致。

五、资产情况

（一） 主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	399.49	384.36	3.94	/
应收账款	105.36	127.71	-17.50	/
其他应收款	276.11	347.59	-20.57	/
存货	2,299.22	2,236.43	2.81	/
其他流动资产	97.43	89.65	8.67	/
长期股权投资	130.57	114.39	14.14	/
投资性房地产	339.58	334.70	1.46	/
固定资产	298.37	303.09	-1.56	/
在建工程	53.99	47.82	12.90	/
无形资产	103.60	107.06	-3.23	/
递延所得税资产	128.62	103.47	24.31	/

2.主要资产变动的原因

无

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：1,391.38 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	142.76	/	集团内子公司	保证金等
存货	689.50	/	集团内子公司	贷款抵押
固定资产	269.10	/	集团内子公司	贷款抵押
在建工程	29.12	/	集团内子公司	贷款抵押
投资性房地产	199.61	199.61	集团内子公司	贷款抵押
无形资产	14.76	/	集团内子公司	贷款抵押
子公司股权	46.53	/	集团内子公司	贷款抵押
合计	1,391.38	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	109.64	142.52	-23.07	/
应付票据	38.87	23.78	63.47	注 1
应付账款	447.45	368.23	21.51	/
合同负债	480.03	388.99	23.40	/
应付职工薪酬	3.67	8.77	-58.16	注 2
应交税费	83.91	81.96	2.38	/
其他应付款	450.84	307.63	46.55	注 3
一年内到期的非流动负债	551.72	508.88	8.42	/
其他流动负债	230.68	212.25	8.68	/
长期借款	657.16	788.14	-16.62	/
应付债券	301.33	560.57	-46.25	注 4
递延所得税负债	88.31	82.11	7.55	/

2.主要负债变动的的原因

注 1：应付票据的增长主要系公司更多的选择以银行承兑汇票、商业承兑汇票的方式支付土地及工程款、材料款等。

注 2：应付职工薪酬的下降主要系 2020 年出售物业管理公司导致的员工人数减少。

注 3：其他应付款增长主要系随着业务规模增长，报告期内收到的诚意金和其他款项增加，以及期末收到的购房定金余额相应提高。

注 4：应付债券的下降主要系 2020 年公司完成本金 125.75 亿元债券的兑付，及本金 202.91 亿

元债券的回售兑付工作；同时公司存续期内的多笔债券将在一年内回售行权，公司将前述债券从应付债券调整归入一年内到期的非流动负债科目核算。

（二）发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

境外负债总额（按报告期末汇率折算为人民币金额）：460.23 亿元

具体内容：境外债券 353.13 亿，境外其他贷款 107.10 亿

融资工具	发行日期	期限（年）	截止至 2020 年 12 月 31 日债券面值（亿美元）
2017 年境外第一期优先票据	2017/1/13	5	2.65
2017 年境外第二期优先票据	2017/1/20	5	4.6
2017 年境外第五期优先票据	2017/11/17	5.2	5
2018 年境外第一期优先票据	2018/1/9	5.1	1
2018 年境外第三期优先票据	2018/4/25	3	6
2018 年境外第四期优先票据	2018/6/12	2.87	2
2018 年境外第五期优先票据	2018/9/27	3	2
2019 年境外第一期优先票据	2019/1/10	2	1.75
2019 年境外第二期优先票据	2019/1/17	2	2
2019 年境外第三期优先票据	2019/1/28	3.5	3
2019 年境外第四期优先票据	2019/2/27	5	3.75
2019 年境外第五期优先票据	2019/2/27	4	4.5
2019 年境外第六期优先票据	2019/6/17	3.6	4.25
2019 年境外第七期优先票据	2019/7/11	5	4.5
2020 年境外第一期优先票据	2020/3/5	4	4
2020 年境外第二期优先票据	2020/11/18	2	3.6

（二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 1,597.30 亿元，上年末有息借款总额 1,971.41 亿元，借款总额同比变动-18.98%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

无

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

在近年国家控负债、降杆杆的整体政策环境下，公司通过合理的购地策略、战略性的资产出售、股份增发等措施积极削减债务以及改善整体财务流动性。报告期内，公司已顺利完成本金 125.75 亿元债券的兑付，及本金 202.91 亿元债券的回售兑付工作。

2021 年 1 月，公司已顺利兑付本金 96 亿元的公司债券，截止 2021 年底的期间内，公司债券到期规模为 0.98 亿元，回售到期的债券规模为 55.14 亿元，债券到期及回售到期较为分散，不存在集中兑付压力。

截至 2020 年底，公司待使用银行授信额度为 1,376.75 亿元，待发行的公募债额度为 100 亿元，各项融资渠道畅通。公司作为国内综合实力强劲的大型房地产开发企业，在经营模式、品牌、土地储备、收入及盈利、现金流、融资渠道等方面具有较强的行业竞争优势，能够持续保持较高的盈利水平及稳定的资金来源，保障公司良好的偿债能力。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国银行	150.00	80.14	69.86
工商银行	180.00	104.78	75.22
建设银行	90.00	24.69	65.31
农业银行	160.00	108.21	51.79
中信银行	300.00	47.86	252.14
光大银行	100.00	51.09	48.91
平安银行	85.00	17.20	67.80
浙商银行	80.00	6.31	73.69
兴业银行	218.00	76.16	141.84
广州农商行	96.00	23.59	72.41
东亚银行	50.00	4.58	45.42
九江银行	50.00	33.66	16.34
上海浦发银行	200.00	33.00	167.00
广发银行	50.00	10.25	39.75
招商银行	170.00	111.75	58.25
华夏银行	139.00	27.38	111.62
北京银行	50.00	30.60	19.40
合计	2,168.00	-	1,376.75

上年末银行授信总额度：1,970 亿元，本报告期末银行授信总额度 2,168 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：198 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

类别	批文额度	剩余可发行额度
公开发行公司债券	100 亿元	100 亿元
境外优先票据	11 亿美元	2.75 亿美元
银行间定向债务融资工具	50 亿元	40 亿元
银行间超短期融资券	10 亿元	10 亿元
供应链 ABS（深交所）	20 亿元	20 亿元
供应链 ABS（上交所）	20 亿元	20 亿元
光证-首创-富力万丽酒店资产支持专项计划	25.06 亿元	25.06 亿元

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：103.66 亿元

报告期非经常性损益总额：36.64 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用 不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：91.56 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：47.02 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
广州市峻一置业有限公司与广州富力地产股份有限公司及广州富力环球商品贸易港有限公司交易款项纠纷案	正在审理过程中，尚未判决	0.76	否	无重大不利影响	2021年1月15日
国兴环球土地整理开发有限公司与富力（北京）地产开发有限公司合同纠纷案	一审重审过程中，尚未审理终结	3.88	否	无重大不利影响	2020年1月22日
重庆外建永畅建筑材料有限公司与广州天力建	再审审理终结	/	否	无重大不利影响	2020年12月11日

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
筑工程有限公司合同纠纷案					

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

单位：亿元

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

（以下无正文）

(以下无正文，为广州富力地产股份有限公司 2020 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020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	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	39,948,713,888.57	38,435,806,728.94
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	10,536,350,588.67	12,770,596,625.00
应收款项融资		
预付款项	2,025,817,824.11	4,140,367,525.26
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	27,610,550,191.06	34,759,151,712.28
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	229,922,210,542.02	223,642,595,960.86
合同资产	1,621,299,010.10	963,906,486.82
持有待售资产	6,330,657,681.98	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,742,908,869.72	8,965,386,805.31
流动资产合计	327,738,508,596.23	323,677,811,844.47
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	13,057,362,003.10	11,439,493,698.86
其他权益工具投资	639,850,378.26	1,042,442,146.67

其他非流动金融资产		
投资性房地产	33,957,965,300.00	33,469,576,308.12
固定资产	29,837,213,780.36	30,309,152,294.17
在建工程	5,399,167,628.08	4,782,422,053.01
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,170,606,082.28	847,012,885.05
无形资产	10,360,279,887.25	10,705,582,508.91
开发支出		
商誉	499,081,725.78	503,749,725.78
长期待摊费用		
递延所得税资产	12,862,409,536.53	10,346,768,115.16
其他非流动资产		162,468,849.34
非流动资产合计	107,783,936,321.64	103,608,668,585.07
资产总计	435,522,444,917.87	427,286,480,429.54
流动负债：		
短期借款	10,963,799,164.49	14,252,292,201.90
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	3,887,440,658.51	2,378,112,542.47
应付账款	44,744,585,723.12	36,823,334,561.86
预收款项		
合同负债	48,002,504,076.70	38,899,447,860.66
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	367,010,964.07	877,236,514.01
应交税费	8,391,237,515.46	8,196,258,528.34
其他应付款	45,084,341,527.58	30,763,316,799.55
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	2,546,029,536.03	
一年内到期的非流动负债	55,172,478,139.97	50,887,884,956.65
其他流动负债	23,068,007,727.32	21,225,218,641.83
流动负债合计	242,227,435,033.25	204,303,102,607.27

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	65,715,750,531.16	78,813,816,135.17
应付债券	30,132,890,587.75	56,056,876,716.64
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	452,557,026.72	132,013,490.96
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	8,831,025,395.90	8,211,422,740.75
其他非流动负债	1,343,481,227.26	
非流动负债合计	106,475,704,768.79	143,214,129,083.52
负债合计	348,703,139,802.04	347,517,231,690.79
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	938,091,836.00	873,841,836.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,046,360,617.33	6,952,849,024.79
减：库存股		
其他综合收益	2,959,906,475.55	1,636,799,187.07
专项储备		
盈余公积	469,045,918.00	402,795,918.00
一般风险准备		
未分配利润	70,898,760,408.15	67,461,731,023.64
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	84,312,165,255.03	77,328,016,989.50
少数股东权益	2,507,139,860.80	2,441,231,749.25
所有者权益（或股东权益）合计	86,819,305,115.83	79,769,248,738.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计	435,522,444,917.87	427,286,480,429.54

法定代表人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉瑛

母公司资产负债表

2020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	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		

货币资金	9,367,192,762.55	6,566,614,147.09
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	227,060,997.89	84,132,635.94
应收款项融资		
预付款项		1,886,221.35
其他应收款	76,758,019,834.90	75,184,073,916.37
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,618,706,301.50	2,637,104,525.84
合同资产		
持有待售资产	1,233,548,408.23	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,557,166.39	27,066,653.48
流动资产合计	90,211,085,471.46	84,500,878,100.07
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	32,336,681,364.05	32,752,423,975.58
其他权益工具投资		359,487,346.09
其他非流动金融资产		
投资性房地产	151,772,000.00	2,900,392,100.00
固定资产	285,479,033.65	331,075,987.78
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	178,537,137.50	149,013,735.35
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,170,060,971.55	732,007,965.66
其他非流动资产		41,830,000.00
非流动资产合计	34,122,530,506.75	37,266,231,110.46
资产总计	124,333,615,978.21	121,767,109,210.53
流动负债：		

短期借款		1,033,034,018.27
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		13,453,012.30
应付账款	949,294,046.09	735,431,533.21
预收款项		
合同负债	8,966,777.04	141,573,351.15
应付职工薪酬	372,778.64	38,500,000.00
应交税费	49,711,182.35	13,288,218.37
其他应付款	79,347,510,780.38	53,048,406,225.12
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	16,440,679,089.51	23,763,211,761.12
其他流动负债	1,079,584,286.25	1,055,917,608.31
流动负债合计	97,876,118,940.26	79,842,815,727.85
非流动负债：		
长期借款	7,739,311,400.02	7,148,908,861.21
应付债券	4,150,264,100.74	21,482,762,975.79
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,889,575,500.76	28,631,671,837.00
负债合计	109,765,694,441.02	108,474,487,564.85
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	938,091,836.00	873,841,836.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,085,223,088.45	6,954,546,072.67
减：库存股		
其他综合收益		446,766,005.35
专项储备		
盈余公积	469,045,918.00	402,795,918.00

未分配利润	4,075,560,694.74	4,614,671,813.66
所有者权益（或股东权益）合计	14,567,921,537.19	13,292,621,645.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	124,333,615,978.21	121,767,109,210.53

法定代表人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉瑛

合并利润表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	86,004,294,451.30	90,957,979,594.16
其中：营业收入	86,004,294,451.30	90,957,979,594.16
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	79,877,486,345.91	79,344,730,776.64
其中：营业成本	64,455,541,942.44	60,053,402,354.09
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	4,672,074,019.33	5,078,898,560.28
销售费用	3,258,776,842.25	3,292,139,328.31
管理费用	5,906,741,946.60	5,869,141,574.53
研发费用		
财务费用	1,584,351,595.29	5,051,148,959.43
其中：利息费用	4,809,881,465.54	4,811,685,025.64
利息收入	824,418,675.00	548,377,357.90
加：其他收益	25,652,589.63	22,834,335.33
投资收益（损失以“-”号填列）	1,194,836,572.36	770,329,412.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	53,367,731.10	776,398,916.18
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)	2,984,953,070.67	651,109,312.63
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-1,091,908.97	-67,269,529.35
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-28,972,659.48	3,176,550.27
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	10,302,185,769.60	12,993,428,899.24
加: 营业外收入	384,498,702.13	317,690,299.59
减: 营业外支出	321,071,681.91	354,683,106.35
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	10,365,612,789.82	12,956,436,092.48
减: 所得税费用	2,527,776,279.92	3,789,714,523.06
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	7,837,836,509.90	9,166,721,569.42
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	7,837,836,509.90	9,166,721,569.42
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)	7,696,335,714.07	8,745,562,962.04
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	141,500,795.83	421,158,607.38
六、其他综合收益的税后净额	1,464,306,465.48	1,076,499,128.87
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,464,306,465.48	1,076,499,128.87
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	59,779,032.35	67,002,413.86
(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	59,779,032.35	67,002,413.86
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	1,404,527,433.13	1,009,496,715.01
(1) 权益法下可转损益的其他综	-79,898,290.63	127,874,065.01

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	-9,427,988.36	-45,734,976.97
(9) 其他	1,493,853,712.12	927,357,626.97
(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	9,302,142,975.38	10,243,220,698.29
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	9,160,642,179.55	9,822,062,090.91
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	141,500,795.83	421,158,607.38
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)	2.16	2.71
(二) 稀释每股收益(元/股)	2.16	2.71

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

法定代表人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉瑛

母公司利润表
2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业收入	4,286,367,282.90	714,912,425.44
减：营业成本	2,746,292,023.13	356,777,761.36
税金及附加	214,092,225.63	137,142,512.29
销售费用	30,986,511.81	72,470,192.13
管理费用	676,323,939.08	700,889,574.76
研发费用		
财务费用	2,194,631,579.26	1,241,765,549.30
其中：利息费用	3,719,920,659.95	3,487,402,968.14
利息收入	1,908,263,170.37	2,359,830,624.70
加：其他收益		
投资收益(损失以“—”号填	5,251,788,917.72	5,684,784,294.99

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-54,435,279.04	664,138,573.75
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）	-285,387,307.22	174,421,295.47
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,250,806.87	-1,032,370.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	22,049.51	176,948.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,385,213,857.13	4,064,217,003.61
加：营业外收入	64,331,446.36	91,477,274.33
减：营业外支出	65,547,489.30	20,342,934.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,383,997,814.19	4,135,351,343.41
减：所得税费用	-336,197,396.45	-379,341,511.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,720,195,210.64	4,514,692,854.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,720,195,210.64	4,514,692,854.47
（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	-305,566,828.35	47,398,796.93
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	94,636,829.43	47,398,796.93
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	94,636,829.43	47,398,796.93
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-400,203,657.78	
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	-400,203,657.78	
六、综合收益总额	3,414,628,382.29	4,562,091,651.40
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉瑛

合并现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019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	110,826,840,234.06	102,793,587,258.81
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	13,884,861,857.41	11,034,847,809.31
经营活动现金流入小计	124,711,702,091.47	113,828,435,068.12

购买商品、接受劳务支付的现金	52,086,119,322.28	69,082,811,706.29
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	8,933,705,155.74	10,431,425,622.05
支付的各项税费	11,512,191,115.81	14,100,546,155.00
支付其他与经营活动有关的现金	13,238,252,442.34	33,846,085,190.74
经营活动现金流出小计	85,770,268,036.17	127,460,868,674.08
经营活动产生的现金流量净额	38,941,434,055.30	-13,632,433,605.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	494,324,583.48	22,632,850.00
取得投资收益收到的现金	59,099,534.42	209,032,314.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,316,454.88	8,995,558.04
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		307,941,105.97
收到其他与投资活动有关的现金	1,146,054,513.96	
投资活动现金流入小计	1,708,795,086.74	548,601,828.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,275,004,038.62	2,353,647,068.10
投资支付的现金	302,900,487.66	498,201,150.52
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	384,206,093.10	1,033,754,088.11
支付其他与投资活动有关的现金	288,021,822.15	
投资活动现金流出小计	3,250,132,441.53	3,885,602,306.73
投资活动产生的现金流量净额	-1,541,337,354.79	-3,337,000,478.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,194,923,619.55	3,626,194,909.70
其中：子公司吸收少数股东投		308,310,000.00

资收到的现金		
取得借款收到的现金	55,620,081,128.83	96,988,392,731.47
收到其他与筹资活动有关的现金	13,193,094,599.41	
筹资活动现金流入小计	71,008,099,347.79	100,614,587,641.17
偿还债务支付的现金	86,528,065,295.58	63,361,200,170.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,863,710,420.88	17,083,387,869.92
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		5,389,568.25
支付其他与筹资活动有关的现金	222,227,691.97	208,667,712.17
筹资活动现金流出小计	105,614,003,408.43	80,653,255,752.28
筹资活动产生的现金流量净额	-34,605,904,060.64	19,961,331,888.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-25,645,799.60	129,494,175.50
五、现金及现金等价物净增加额	2,768,546,840.27	3,121,391,979.79
加：期初现金及现金等价物余额	22,904,275,473.64	19,782,883,493.85
六、期末现金及现金等价物余额	25,672,822,313.91	22,904,275,473.64

法定代表人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉瑛

母公司现金流量表

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019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	1,535,892,225.15	912,204,144.82
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	45,785,137,516.96	17,391,154,919.63
经营活动现金流入小计	47,321,029,742.11	18,303,359,064.45
购买商品、接受劳务支付的现金	193,187,413.21	832,868,078.11
支付给职工及为职工支付的现金	311,238,017.40	155,700,433.21
支付的各项税费	187,777,461.17	81,591,412.81
支付其他与经营活动有关的现金	15,215,772,291.97	19,609,038,103.34
经营活动现金流出小计	15,907,975,183.75	20,679,198,027.47

经营活动产生的现金流量净额	31,413,054,558.36	-2,375,838,963.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	489,091,949.82	
取得投资收益收到的现金	53,172,264.69	203,385,797.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	44,450.00	70,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	542,308,664.51	203,456,297.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	103,341,417.74	267,938,797.17
投资支付的现金	508,537,874.00	1,279,070,000.00
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	611,879,291.74	1,547,008,797.17
投资活动产生的现金流量净额	-69,570,627.23	-1,343,552,499.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,194,923,619.55	3,317,884,909.70
取得借款收到的现金	4,074,125,106.24	21,162,551,045.22
收到其他与筹资活动有关的现金	2,616,360,000.00	
筹资活动现金流入小计	8,885,408,725.79	24,480,435,954.92
偿还债务支付的现金	28,704,355,000.00	11,776,820,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,543,350,251.81	7,133,839,683.12
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	37,247,705,251.81	18,910,659,683.12
筹资活动产生的现金流量净额	-28,362,296,526.02	5,569,776,271.80
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	2,981,187,405.11	1,850,384,809.04
加：期初现金及现金等价物余额	4,686,470,295.08	2,836,085,486.04
六、期末现金及现金等价物余额	7,667,657,700.19	4,686,470,295.08

法定代表人：李思廉 主管会计工作负责人：朱玲 会计机构负责人：邓泉瑛

担保人财务报表

适用 不适用