

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



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

**海外監管公告**

**廣州富力地產股份有限公司**  
**2018年度報告**

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

以下廣州富力地產股份有限公司（「本公司」）相關文件已在中國貨幣網（<http://www.chinamoney.com.cn>）及上海清算所網站（<http://www.shclearing.com>）刊登，僅供參考：

- 廣州富力地產股份有限公司2018年度報告

為遵守上市規則第13.10B條，該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，二零一九年四月三日

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

\* 僅供識別

# 广州富力地产股份有限公司 2018 年度报告

公司承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对  
真实性、准确性、完整性承担法律责任。

(本页无正文，为《广州富力地产股份有限公司 2018 年度报告》盖章页)

发行人：广州富力地产股份有限公司



日期：2019年 4 月 2 日

## 释义

(无)

## 目录

第一章 报告期内企业的主要情况.....	1
一、企业基本情况.....	1
二、债务融资工具联系人和联系方式.....	1
三、募集资金使用情况.....	2
第二章 财务报告/年度报告.....	4

# 第一章 报告期内企业主要情况

## 一、企业基本情况

公司中文名称	广州富力地产股份有限公司
中文简称	富力地产
公司英文名称	Guangzhou R&F Properties Co.,Ltd.
英文简称	R&F PROPERTIES
公司注册资本	人民币 805,591,836 元
法定代表人	李思廉
注册地址	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	广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
邮政编码	510623
公司网址	www.rfchina.com

## 二、债务融资工具联系人和联系方式

联系人姓名	胡杰、李文昌
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、募集资金使用情况

截止本报告出具日，由公司发行且处于存续期间的非金融企业债务融资工具募集资金使用情况如下：

债券全称	到期日	募集总金额 (亿元)	已使用金额 (亿元)	未使用金额 (亿元)	已使用资金的用途	用途是否变更	变更情况是否已披露	变更后用途是否符合国家法律法规及政策要求
广州富力地产股份有限公司 2017 年度 第一期中期票据	2020 年 4 月 28 日	10	10	0	偿还发行人及其下属子公司银行贷款	否	/	/
广州富力地产股份有限公司 2017 年度 第二期中期票据	2020 年 7 月 5 日	10	10	0	偿还发行人及其下属子公司银行贷款	否	/	/
广州富力地产股份有限公司 2018 年度 第五期超短期融资券	2019 年 5 月 13 日	5	5	0	偿还金融机构借款及补充营运资金	否	/	/
广州富力地产股份有限公司 2018 年度 第六期超短期融资券	2019 年 5 月 28 日	6.7	6.7	0	偿还金融机构借款及补充营运资金	否	/	/
广州富力地产股份有限公司 2018 年度 第七期超短期融资券	2019 年 6 月 22 日	10	10	0	偿还金融机构借款及补充营运资金	否	/	/
广州富力地产股份有限公司 2018 年度 第八期超短期融资券	2019 年 9 月 2 日	10	10	0	偿还到期超短期融资券	否	/	/
广州富力地产股份有限公司 2018 年度 第九期超短期融资券	2019 年 4 月 4 日	10	10	0	偿还到期超短期融资券	否	/	/
广州富力地产股份有限公司 2019 年度 第一期超短期融资券	2019 年 10 月 7 日	15	15	0	偿还到期超短期融资券、偿还金融机构借款及补	否	/	/

债券全称	到期日	募集总金额 (亿元)	已使用金额 (亿元)	未使用金额 (亿元)	已使用资金的用途	用途是否变更	变更情况是否已披露	变更后用途是否符合国家法律法规及政策要求
					充营运资金			
广州富力地产股份有限公司 2019 年度第二期超短期融资券	2019 年 10 月 15 日	13	13	0	偿还金融机构借款及补充营运资金	否	/	/
广州富力地产股份有限公司 2019 年度第三期超短期融资券	2019 年 12 月 13 日	10	10	0	偿还到期超短期融资券	否	/	/



## 第二章 财务报告

广州富力地产股份有限公司

2018 年度财务报告




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

资产	附注五	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(一)	34,706,564,072.49	32,214,748,926.13
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			
应收票据及应收账款	(二)	10,609,335,900.43	7,921,310,900.75
预付款项	(三)	3,099,446,481.67	4,736,710,395.69
其他应收款	(四)	22,543,675,591.67	20,391,336,266.18
买入返售金融资产			
存货	(五)	193,098,788,797.46	144,692,218,645.34
合同资产	(六)	724,178,128.79	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	6,252,654,201.05	3,681,648,232.38
<b>流动资产合计</b>		<b>271,034,643,173.56</b>	<b>213,637,973,366.47</b>
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	(八)		527,650,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九)	10,656,507,108.21	7,625,037,060.64
其他权益工具投资	(十)	627,967,322.75	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十一)	29,019,386,300.00	24,814,322,800.00
固定资产	(十二)	31,202,521,472.55	31,888,062,309.16
在建工程	(十三)	3,694,355,380.61	2,346,031,146.94
无形资产	(十四)	10,585,385,951.86	9,780,688,371.50
开发支出			
商誉	(十五)	503,749,725.78	503,749,725.78
长期待摊费用			
递延所得税资产	(十六)	8,716,280,206.41	6,417,490,238.68
其他非流动资产	(十七)	112,138,849.34	526,288,628.57
<b>非流动资产合计</b>		<b>95,118,292,317.51</b>	<b>84,429,320,281.27</b>
<b>资产总计</b>		<b>366,152,935,491.07</b>	<b>298,067,293,647.74</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

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

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款	(十八)	13,788,898,249.77	15,360,224,137.27
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			
应付票据及应付账款	(十九)	27,981,005,132.86	14,566,400,544.66
预收款项	(二十)		29,728,697,624.00
应付职工薪酬	(二十一)	539,494,951.75	492,310,210.03
应交税费	(二十二)	7,790,361,310.33	5,930,921,549.94
其他应付款	(二十三)	34,551,148,835.35	21,538,122,737.01
合同负债	(六)	39,306,377,587.37	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十四)	38,561,264,897.24	13,054,197,653.65
其他流动负债	(二十五)	15,200,609,517.50	11,994,634,701.70
<b>流动负债合计</b>		<b>177,719,160,482.17</b>	<b>112,665,509,158.26</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	(二十六)	75,141,288,832.48	54,977,264,451.38
应付债券	(二十七)	35,761,164,101.03	58,717,382,001.91
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	(二十八)	46,057,346.61	134,764,788.45
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(十六)	7,655,425,867.69	6,709,955,972.47
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>118,603,936,147.81</b>	<b>120,539,367,214.21</b>
<b>负债合计</b>		<b>296,323,096,629.98</b>	<b>233,204,876,372.47</b>
<b>所有者权益:</b>			
股本	(二十九)	805,591,836.00	805,591,836.00
其他权益工具	(三十)		2,404,326,666.67
其中: 优先股			
永续债			2,404,326,666.67
资本公积	(三十一)	3,707,403,795.91	3,707,403,939.53
减: 库存股			
其他综合收益	(三十二)	560,300,058.20	262,269,265.23
专项储备	(三十三)		
盈余公积	(三十四)	402,795,918.00	402,795,918.00
一般风险准备			
未分配利润	(三十五)	62,744,127,241.60	56,323,055,376.11
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>68,220,218,849.71</b>	<b>63,905,443,001.54</b>
少数股东权益		1,609,620,011.38	956,974,273.73
<b>所有者权益合计</b>		<b>69,829,838,861.09</b>	<b>64,862,417,275.27</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>366,152,935,491.07</b>	<b>298,067,293,647.74</b>

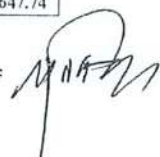
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
 企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





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

资产	附注十五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		5,025,669,237.51	6,488,762,161.34
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			
应收票据及应收账款	(一)	95,034,299.66	304,364,147.69
预付款项		30,922,494.00	146,262,000.00
其他应收款	(二)	68,575,268,431.45	62,571,028,976.38
存货		2,404,680,626.92	2,911,289,026.54
合同资产		11,390,985.08	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		12,941,541.50	28,696,809.14
流动资产合计		76,155,907,616.12	72,450,403,121.09
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			400,390,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	30,868,723,032.01	27,681,627,535.83
其他权益工具投资		297,288,950.19	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		2,478,475,600.00	145,153,000.00
固定资产		334,126,152.48	1,300,427,824.54
在建工程			220,484,431.64
无形资产		126,820,799.01	186,020,860.24
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		368,466,053.57	294,996,789.53
其他非流动资产			
非流动资产合计		34,473,900,587.26	30,229,100,441.78
资产总计		110,629,808,203.38	102,679,503,562.87

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
 企业法定代表人:

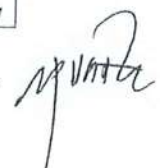


主管会计工作负责人:

报表第 3 页



会计机构负责人:





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

负债和所有者权益	附注	期末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款		5,168,602,739.72	1,750,000,000.00
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			
应付票据及应付账款		943,841,333.09	922,497,889.61
预收款项			
应付职工薪酬		7,414,683.00	38,000,000.00
应交税费		14,447,253.48	92,983,723.74
其他应付款		56,494,621,620.28	37,581,825,298.37
合同负债		34,114,717.06	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		14,937,807,642.85	898,000,000.00
其他流动负债		982,320,064.11	1,070,394,624.34
<b>流动负债合计</b>		<b>78,583,170,053.59</b>	<b>42,353,701,536.06</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		2,545,053,685.45	
应付债券		20,057,877,732.63	50,859,102,768.35
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>22,602,931,418.08</b>	<b>50,859,102,768.35</b>
<b>负债合计</b>		<b>101,186,101,471.67</b>	<b>93,212,804,304.41</b>
<b>所有者权益:</b>			
股本		805,591,836.00	805,591,836.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		3,708,013,630.10	3,708,013,630.10
减: 库存股			
其他综合收益		399,367,208.42	177,053,167.18
专项储备			
盈余公积		402,795,918.00	402,795,918.00
未分配利润		4,127,938,139.19	4,373,244,707.18
<b>所有者权益合计</b>		<b>9,443,706,731.71</b>	<b>9,466,699,258.46</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>110,629,808,203.38</b>	<b>102,679,503,562.87</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



  
 广州富力地产股份有限公司  
 合并利润表  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五 (三十六)	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		77,040,726,120.87	59,404,236,960.75
其中: 营业收入	(三十六)	77,040,726,120.87	59,404,236,960.75
二、营业总成本		66,813,980,514.78	48,877,730,526.42
其中: 营业成本	(三十六)	47,832,267,342.95	37,333,603,042.75
税金及附加	(三十七)	6,017,168,021.35	4,828,727,539.36
销售费用	(三十八)	2,556,509,556.88	1,814,776,333.96
管理费用	(三十九)	5,445,411,224.14	3,412,767,953.72
研发费用			
财务费用	(四十)	4,935,422,978.45	1,474,353,474.10
其中: 利息费用		3,107,478,149.73	2,692,583,223.78
利息收入		276,907,563.37	198,626,141.22
资产减值损失	(四十一)		13,502,182.53
信用减值损失	(四十二)	27,201,391.01	
加: 其他收益			
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四十三)	466,926,482.33	91,622,106.22
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		382,682,651.41	94,847,425.95
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)	730,012,143.74	780,672,209.88
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(四十五)	55,263,562.06	80,883,178.42
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		11,478,947,794.22	11,479,683,928.85
加: 营业外收入	(四十六)	803,400,249.64	13,278,830,900.82
减: 营业外支出	(四十七)	201,108,283.85	103,301,375.14
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		12,081,239,760.01	24,655,213,454.53
减: 所得税费用	(四十八)	3,352,363,003.82	3,229,575,828.17
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		8,728,876,756.19	21,425,637,626.36
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		8,728,876,756.19	21,425,637,626.36
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		8,405,161,277.98	21,331,400,957.60
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		323,715,478.21	94,236,668.76
六、其他综合收益的税后净额		298,030,792.97	-115,836,104.91
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		298,030,792.97	-115,836,104.91
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-171,736,111.47	
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-171,736,111.47	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		469,766,904.44	-115,836,104.91
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		37,117,752.78	
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-136,860,000.00
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. 现金流量套期损益的有效部分			
8. 外币财务报表折算差额		-36,908,882.81	21,023,895.09
9. 其他		469,558,034.47	
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		9,026,907,549.16	21,309,801,521.45
归属于母公司所有者的综合收益总额		8,703,192,070.95	21,215,564,852.69
归属于少数股东的综合收益总额		323,715,478.21	94,236,668.76
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)		2.60	6.58
(二) 稀释每股收益 (元/股)		2.60	6.58

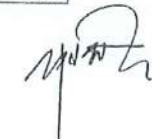
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
 企业法定代表人:



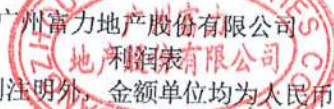
主管会计工作负责人:



会计机构负责人:







  
 广州富力地产股份有限公司
   
 利润表
   
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	925,656,922.29	1,755,486,060.46
减: 营业成本	(四)	469,361,493.37	844,602,199.23
税金及附加		18,042,457.90	299,419,900.99
销售费用		50,992,439.39	67,135,587.45
管理费用		363,966,090.31	375,225,005.16
研发费用			
财务费用		1,005,177,832.70	1,190,991,314.26
其中: 利息费用		2,468,842,296.49	2,821,417,356.37
利息收入		1,578,929,624.04	1,627,285,877.30
资产减值损失			-4,132,003.42
信用减值损失		-2,159,891.33	
加: 其他收益			
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五)	4,023,431,117.78	3,938,955,904.31
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		293,577,224.29	4,866,796.19
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)		117,585,011.75	2,509,500.00
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		1,176,297.79	849,204.41
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		3,162,468,927.27	2,924,558,665.51
加: 营业外收入		58,326,089.17	19,704,181.04
减: 营业外支出		9,392,285.04	6,624,242.11
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		3,211,402,731.40	2,937,638,604.44
减: 所得税费用		-185,439,341.98	-29,880,861.88
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		3,396,842,073.38	2,967,519,466.32
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		3,396,842,073.38	2,967,519,466.32
(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		222,314,041.24	-137,370,000.00
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-177,889,616.54	
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-177,889,616.54	
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		400,203,657.78	-137,370,000.00
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			-137,370,000.00
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		3,619,156,114.62	2,830,149,466.32
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
 企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:




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

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		92,816,762,330.48	71,709,923,657.05
收到其他与经营活动有关的现金	(四十九)	11,404,596,173.11	6,885,330,216.32
经营活动现金流入小计		104,221,358,503.59	78,595,253,873.37
购买商品、接受劳务支付的现金		51,469,363,207.50	49,662,591,378.48
支付给职工以及为职工支付的现金		8,955,612,990.01	5,357,643,260.63
支付的各项税费		12,360,640,073.03	7,627,769,950.07
支付其他与经营活动有关的现金	(四十九)	31,229,146,096.88	17,748,125,511.52
经营活动现金流出小计		104,014,762,367.42	80,396,130,100.70
经营活动产生的现金流量净额		206,596,136.17	-1,800,876,227.33
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		66,525,000.00	240,623,110.00
取得投资收益收到的现金		3,541,727.84	42,070,431.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		103,332,000.00	204,335,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-8,700.00	
收到其他与投资活动有关的现金	(四十九)		
投资活动现金流入小计		173,390,027.84	487,028,541.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,241,984,344.70	2,088,330,000.00
投资支付的现金		589,659,588.26	1,473,176,260.45
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,138,090,940.25	18,639,770,399.19
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		5,969,734,873.21	22,201,276,659.64
投资活动产生的现金流量净额		-5,796,344,845.37	-21,714,248,117.78
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		224,348,900.00	39,487,100.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		224,348,900.00	39,487,100.00
取得借款收到的现金		68,539,392,932.87	57,464,029,721.28
发行债券收到的现金		25,541,301,407.26	15,269,514,489.64
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十九)		
筹资活动现金流入小计		94,305,043,240.13	72,773,031,310.92
偿还债务支付的现金		73,469,871,000.00	44,822,713,053.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		12,600,555,213.89	9,674,866,100.02
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	(四十九)	2,535,666,188.94	258,697,334.72
筹资活动现金流出小计		88,606,092,402.83	54,756,276,487.74
筹资活动产生的现金流量净额		5,698,950,837.30	18,016,754,823.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-23,487,865.15	-110,476,455.71
五、现金及现金等价物净增加额		85,714,262.95	-5,608,845,977.64
加：期初现金及现金等价物余额		19,697,169,230.90	25,306,015,208.54
六、期末现金及现金等价物余额		19,782,883,493.85	19,697,169,230.90

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
 企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





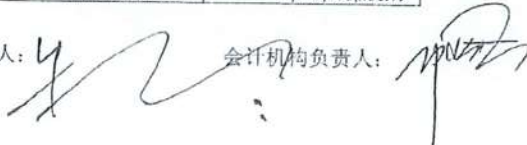

  
 广州富力地产股份有限公司
   
 现金流量表
   
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,191,991,529.14	2,419,539,808.08
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		26,442,003,504.06	22,791,222,257.12
经营活动现金流入小计		27,633,995,033.20	25,210,762,065.20
购买商品、接受劳务支付的现金		386,144,450.61	520,765,659.53
支付给职工以及为职工支付的现金		153,664,452.97	113,027,673.29
支付的各项税费		429,364,021.39	404,365,040.79
支付其他与经营活动有关的现金		5,080,501,801.00	17,720,993,526.24
经营活动现金流出小计		6,049,674,725.97	18,759,151,899.85
经营活动产生的现金流量净额		21,584,320,307.23	6,451,610,165.35
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			240,623,110.00
取得投资收益收到的现金		3,541,727.84	31,837,195.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		217,666.00	950,799.00
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		3,759,393.84	273,411,104.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		209,864,188.09	171,896,641.42
投资支付的现金		2,565,146,276.88	437,397,553.01
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		2,775,010,464.97	609,294,194.43
投资活动产生的现金流量净额		-2,771,251,071.13	-335,883,089.72
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,826,000,000.00	1,750,000,000.00
发行债券收到的现金		14,150,714,732.18	1,994,997,051.91
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		17,976,714,732.18	3,744,997,051.91
偿还债务支付的现金		29,132,782,000.00	5,498,330,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,521,501,744.03	6,080,659,789.84
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		35,654,283,744.03	11,578,989,789.84
筹资活动产生的现金流量净额		-17,677,569,011.85	-7,833,992,737.93
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加: 期初现金及现金等价物余额		1,135,500,224.25	-1,718,265,662.30
		1,700,585,261.79	3,418,850,924.09
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		2,836,085,486.04	1,700,585,261.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分  
企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



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

项目	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	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	805,591,836.00				3,707,403,939.53				402,795,918.00		56,333,055,376.11	956,974,273.73	64,862,417,275.27
加: 会计政策变更			2,404,326,666.67				262,269,265.23				1,685,832,823.75	29,722,133.53	1,715,554,957.08
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	805,591,836.00		2,404,326,666.67		3,707,403,939.53		262,269,265.23		402,795,918.00		58,008,888,199.86	986,696,407.06	66,577,972,332.35
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			-2,404,326,666.67		-143.62		398,030,792.97				4,735,239,041.74	622,923,604.32	3,251,866,633.74
(一) 综合收益总额							-71,266,574.32				8,405,161,277.98	323,715,478.21	8,657,610,181.87
1. 所有者投入和减少资本			-2,400,000,000.00		-143.62							299,208,126.11	-2,100,792,017.51
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			-2,400,000,000.00									224,348,900.00	224,348,900.00
4. 其他													-2,400,000,000.00
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积			33,433,333.33		-143.62							74,859,226.11	74,859,082.49
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者 (或股东) 的分配													-3,770,169,792.48
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转			33,433,333.33										
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							-100,260,667.18						33,420,222.39
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他			-37,760,000.00										
四、本期末余额	805,591,836.00				3,707,403,795.91		560,300,058.20		402,795,918.00		62,744,127,341.60	1,609,620,011.38	69,879,838,561.09

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人:

*(Handwritten signature)*

主管会计工作负责人:

*(Handwritten signature)*

会计机构负责人:

*(Handwritten signature)*





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

项目	归属于母公司所有者权益						上期				所有者权益合计		
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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	少数股东权益
一、上年年末余额	805,591,836.00		2,404,326,666.67		3,704,779,668.38		378,105,370.14		402,795,918.00		38,454,259,449.50	653,718,477.64	46,803,577,386.33
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	805,591,836.00		2,404,326,666.67		3,704,779,668.38		378,105,370.14		402,795,918.00		38,454,259,449.50	653,718,477.64	46,803,577,386.33
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					2,624,271.15		-115,836,104.91				17,868,795,926.61	303,255,796.09	18,058,839,888.94
(一) 综合收益总额							-115,836,104.91				21,331,400,957.60	94,236,668.76	21,309,301,521.45
(二) 所有者投入和减少资本					2,624,271.15							209,019,127.33	211,643,398.48
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					2,624,271.15								
(三) 利润分配											-3,462,605,030.99	209,019,127.33	211,643,398.48
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	805,591,836.00		2,404,326,666.67		3,707,403,939.53		262,269,265.23		402,795,918.00		56,323,055,376.11	956,974,273.73	64,862,417,275.27

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



(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	普通股	永续债	其他							
一、上年年末余额		805,591,836.00			3,708,013,630.10		177,053,167.18		402,795,918.00	4,373,244,707.18	9,466,699,258.46
加: 会计政策变更											
前期差错更正										-5,659,738.46	-5,659,738.46
其他											
二、本年期初余额		805,591,836.00			3,708,013,630.10		177,053,167.18		402,795,918.00	4,367,584,968.72	9,461,039,520.00
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							222,314,041.24		-239,646,829.53		-17,332,788.29
(一) 综合收益总额							-77,628,949.36		3,396,842,073.38		3,319,213,124.02
1. 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											
(二) 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											
(三) 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											
5. 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		805,591,836.00			3,708,013,630.10		400,203,657.78		402,795,918.00	4,127,938,139.19	9,443,706,731.71

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





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

项目	上期				本期				
	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
一、上年年末余额	805,591,836.00		3,708,013,630.10		314,423,167.18		402,795,918.00	4,724,763,605.18	9,955,588,156.46
加:会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	805,591,836.00		3,708,013,630.10		314,423,167.18		402,795,918.00	4,724,763,605.18	9,955,588,156.46
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									
(一)综合收益总额					-137,370,000.00			-351,518,898.00	-488,888,898.00
(二)所有者投入和减少资本					-137,370,000.00			2,967,519,466.32	2,830,149,466.32
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								-3,319,038,364.32	-3,319,038,364.32
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									
(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	805,591,836.00		3,708,013,630.10		177,053,167.18		402,795,918.00	4,373,244,707.18	9,466,699,258.46

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 广州富力地产股份有限公司

## 2018 年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

### 一、公司基本情况

#### (一) 公司概况

广州富力地产股份有限公司(以下简称“本公司或公司”)于 1994 年 8 月 31 日成立,原名称为广州天力房地产开发公司。2000 年 8 月 18 日本公司改制为有限责任公司,股东为李思廉和张力,分别持有 5,000,000.00 元注册资本;2001 年 7 月 31 日,本公司变更工商登记,注册资本变更为 509,856,000.00 元,出资人为张力、李思廉、LUJING(吕劲)、周耀南、朱玲。后经广州市人民政府办公厅以穗府办函[2001]116 号《关于同意设立广州富力地产股份有限公司的复函》批准,本公司于 2001 年 11 月 16 日整体变更为股份有限公司,并更名为广州富力地产股份有限公司,变更后本公司股本为 551,777,236.00 元。

本公司根据 2004 年 9 月 13 日召开的 2004 年临时股东大会决议,并经广东省人民政府粤府函[2004]283 号《关于同意广州富力地产股份有限公司到香港主板公开发行股票》及中国证券监督管理委员会证监国合字[2005]15 号《关于同意广州富力地产股份有限公司发行境外上市外资股的批复》批准,本公司在香港公开发行每股面值为人民币 1 元的境外上市外资股 H 股 211,514,600 股(含超额配售 27,588,800 股)。

本公司于 2005 年 6 月 30 日刊登《招股章程》。股票发行后,本公司总股本从 551,777,236 股增至 763,291,836 股。其中:内资股股东 551,777,236 股,公众股东(H 股)211,514,600 股。

本公司根据 2006 年股东大会的授权及 2006 年 6 月 27 日召开的特别股东大会决议,并经中国证券监督管理委员会证监国合字[2006]20 号《关于同意广州富力地产股份有限公司增发境外上市外资股的批复》批准,本公司每股股票面值由人民币 1 元拆细为 0.25 元,股份数从 763,291,836 股变更为 3,053,167,344 股;本公司与配售代理订立配售协议,以全数包销方式配售每股面值为人民币 0.25 元的境外上市外资股 H 股合共 169,200,000 股。新股配售后本公司股份数从 3,053,167,344 股增至 3,222,367,344 股。本公司总股本从人民币 763,291,836.00 元增至人民币 805,591,836.00 元,其中股东李思廉持有 33.18% 的股权,股东张力持有 33.18% 的股权,股东 LUJING(吕劲)持有 1.33% 的股权,股东周耀南持有 0.40% 的股权,股东朱玲持有 0.40% 的股权,境外上市的外资股(H 股)占本公司股本的 31.51%。

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

1,000 万股分别转让给陈量暖、张小林和周耀南；张力将其持有的公司股份中的 1,000 万股，400 万股，2,000 万股，2,000 万股，1,000 万股分别转让给陈量暖，张小林，张量，廖冬芬和朱玲；吕劲将其持有的公司股份中的 800 万股转让给张小林。本公司总股本不变，其中发起人股东李思廉持有 32.43% 的股权，发起人股东张力持有 31.19% 的股权，发起人股东 LUJING（吕劲）持有 1.09% 的股权，发起人股东周耀南持有 0.71% 的股权，发起人股东朱玲持有 0.71% 的股权，其他内资股占本公司股本的 2.36%，境外上市的外资股（H 股）占本公司股本的 31.51%。

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 805,591,836.00 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。

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

本公司统一社会信用代码为 91440101190548279L。

本公司经营范围：房地产开发经营，房地产咨询服务，仓储服务，场地出租、生产、加工、批发；木门、铝合金窗、金属扣件、橱柜；装饰装修及酒店管理。

本财务报表业经公司董事会于 2019 年 3 月 20 日批准报出。

## (二) 合并财务报表范围

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
广州市东园房地产开发有限公司
广州市吉浩源房地产开发有限公司
广州市金鼎房地产开发有限公司
广州天富房地产开发有限公司
广州富力兴盛置业发展有限公司
广州富力亿盛置业发展有限公司
广州富力嘉盛置业发展有限公司
广州富力创盛置业发展有限公司
广州富力智盛置业发展有限公司
广州富力超盛置业发展有限公司
北京富力城房地产开发有限公司
富力(北京)地产开发有限公司
北京华恩房地产开发有限公司
北京地源达房地产开发有限公司
天津富力城房地产开发有限公司
西安富力房地产开发有限公司
西安保德信房地产开发有限公司

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

西安滨湖花园房地产开发有限公司

重庆富力房地产开发有限公司

重庆富力嘉盛房地产开发有限公司

北京鸿高置业发展有限公司

北京龙熙顺景房地产开发有限责任公司

天津鸿富房地产开发有限公司

广州永富房地产开发有限公司

海南陵水富力湾开发有限公司

广州富力地产（重庆）有限公司

成都富力地产开发有限公司

惠州富力房地产开发有限公司

海南富力房地产开发有限公司

沈阳亿隆房屋开发有限公司

上海富力房地产开发有限公司

昆山国银置业有限公司

天津耀华投资发展有限公司

昆山新延房地产开发有限公司

龙门富力房地产开发有限公司

广州杨帆房地产开发有限公司

太原富力城房地产开发有限公司

北京极富房地产开发有限公司

上海浦卫房地产开发有限公司

成都熊猫万国商城有限公司

广州圣景房地产开发有限公司

海南那甲旅业开发有限公司

重庆永富房地产开发有限公司

天津富力滨海投资有限公司

成都富力熊猫城项目开发有限公司

海南三林旅业开发有限公司

海南明强房地产发展有限公司

海南三林发展有限公司

海南朝阳房地产发展有限公司

海南红树林度假村有限公司

海南怡丰房地产发展（香港）公司

海南协兴地产发展（香港）有限公司

海南易通生态科技有限公司

天津富景投资发展有限公司

广州德和投资发展有限公司

广州市华维装饰材料有限公司

富力(香河)房地产开发有限公司

北京东方长安房地产开发有限公司

惠州富茂房地产开发有限公司

西安富力湾房地产开发有限公司

富力南京地产开发有限公司

博罗县红中实业发展有限公司

北京富源盛达房地产开发有限公司

富力(哈尔滨)房地产开发有限公司

文昌富力房地产开发有限公司

大同富力城房地产开发有限公司



广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

海南富力海洋欢乐世界开发有限公司  
临高富力房地产开发有限公司  
杭州富力房地产开发有限公司  
杭州极富房地产开发有限公司  
上海极富房地产开发有限公司  
惠州富茂建设投资有限公司  
惠州惠阳区恒富通投资有限公司  
惠州大亚湾恒翌建设投资有限公司  
博罗联锡投资有限公司  
龙门县骏熹投资有限公司  
惠州锦良投资有限公司  
惠州择信投资有限公司  
哈尔滨富力城房地产开发有限公司  
无锡天润福源房地产开发有限公司  
湖南隆平九华房地产开发有限公司  
湘潭潇湘湾体育投资有限公司  
梅州富力房地产开发有限公司（注 1）  
天津团泊湖蓝岛置业有限公司  
天津团泊湖置业有限公司  
天津百合湾建设有限公司  
天津团泊绿岛建设有限公司  
福州富力房地产开发有限公司  
广州天禧房地产开发有限公司  
湖南富力房地产开发有限公司  
杭州品富房地产开发有限公司  
闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司（注 2）  
福州市台江富力置业有限公司  
包头市富力房地产开发有限公司  
天津富润房地产开发有限公司  
无锡富力房地产开发有限公司  
佛山富力房地产开发有限公司  
南京富力城房地产开发有限公司  
北京金厦园房地产开发有限公司  
北京富力通达房地产开发有限公司  
珠海富力房地产开发有限公司  
无锡极富房地产开发有限公司  
杭州联富房地产开发有限公司  
杭州瑞富房地产开发有限公司  
石家庄富力房地产开发有限公司  
富力（沈阳）房地产开发有限公司  
广州市东富有经济发展有限公司  
上海众弘置业发展有限公司  
富力（平山）房地产开发有限公司  
山西永红盛置业有限公司  
郑州富力城房地产开发有限公司  
天津富力创客房地产开发有限公司（注 3）  
广州天力物业发展有限公司  
北京恒富物业服务有限公司  
天津华信物业管理有限公司

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

广州市骏熹物业管理有限公司  
大同恒富物业服务有限公司  
北京恒富休闲俱乐部有限公司  
广州富力恒盛置业发展有限公司  
广州富力鼎盛置业发展有限公司  
广州富力美好置业发展有限公司  
广州富力市场监督管理有限公司  
广州富力广告有限公司  
北京富力天创广告有限公司  
北京富力京城市政工程有限公司  
北京富力欧美园林绿化工程有限公司  
北京天越门窗制造有限公司  
广州天富建设工程监理有限公司  
广州富力装饰工程有限公司  
广州恒富担保有限公司  
富力地产集团有限公司  
广州鼎力创业投资有限公司  
北京奔望投资咨询有限公司  
广州力通投资有限公司  
富力（沈阳）商务咨询有限公司  
四川富力百货商贸有限公司  
富力南京科技园发展有限公司  
北京富力汇体育文化有限公司（注 4）  
天津富力会休闲健身娱乐有限公司  
沈阳富力会餐饮服务有限公司  
昆山富力会康体俱乐部有限公司  
海口富力会旅游发展有限公司  
太原富力会康体俱乐部有限公司  
上海富力会健身俱乐部有限公司  
广州市住宅建筑设计院有限公司  
广州富力国际空港综合物流园有限公司  
广州天力建筑工程有限公司  
海南天力建筑工程有限公司  
佛山力尊金属制品有限公司  
广东恒力建设工程有限公司  
广州天盈园林工程有限公司  
广州富力足球俱乐部有限公司  
梅州市梅县区富力足球学校（注 5）  
联城有限公司  
智建国际有限公司  
银星资源发展有限公司  
逸荣国际有限公司  
浩锐企业有限公司  
富力地产（BVI）有限公司  
轩景投资有限公司  
富力地产（香港）有限公司  
东环实业有限公司  
安弘投资有限公司  
佳城投资有限公司

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

欧斯地产开发有限公司

宇时投资有限公司

俊力国际有限公司

宏湛国际有限公司

万栢国际有限公司

百时国际有限公司

兴祥国际有限公司

翹威国际有限公司

鸿志投资有限公司

裕湛国际有限公司

易通国际有限公司

志铿有限公司

Lancaster-ToprichLimited

盛景投资有限公司

亨力国际有限公司

普明投资有限公司

领丰控股有限公司

彩富控股有限公司

富力（香港）足球有限公司（注 6）

恒佳投资有限公司

繁智有限公司

置领投资有限公司

佳善投资有限公司

城阶投资有限公司

永迈有限公司

领星投资有限公司

巧明投资有限公司

润峦控股有限公司

耀峰环球有限公司

晓名有限公司

晋博投资有限公司

鞍杰有限公司

景择控股有限公司

益成投资有限公司

兆运有限公司

益创投资有限公司

富凯投资有限公司

协天有限公司

昌贸有限公司

广州耀盈房地产开发有限公司

湖州富力房地产开发有限公司

包头市富力喜桂图房地产开发有限公司

梅州富力会实业发展有限公司

珠海富天建筑工程有限公司

R&FDevelopmentSDNBHD

R&FPropertyPtyLtd

R&FRealtyPtyLtd

R&FEstatePtyLtd

R&FMegaPropertyPtyLtd

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

R&FMegaRealtyPtyLtd  
R&FGoldenRealtyPtyLtd  
R&FDevelopmentPteLtd  
R&FMegaEstatePtyLtd  
R&FDevelopmentHoldingsPtyLtd  
R&FGoldenPropertyPtyLtd  
R&FPropertyAustraliaPtyLtd  
R&FMegaRealtySDNBHD  
TianLiPropertyManagementSDNBHD  
TianLiPropertyConstructionSDNBHD  
富力地产(澳门)有限公司  
萃域有限公司  
怡略有限公司  
明乐有限公司  
广州市思力智慧互联网科技有限公司(注7)  
太原极富房地产开发有限公司  
杭州启富房地产开发有限公司  
滁州富力城房地产开发有限公司  
莆田富力房地产开发有限公司  
珠海富力凤凰谷房地产开发有限公司  
珠海富力高新房地产开发有限公司  
湖州联富房地产开发有限公司  
山西蒙山佛光房地产开发有限公司  
深圳市悦盈投资管理有限公司  
深圳市悦盈股权投资企业(有限合伙)  
深圳市富盈悦股权投资企业(有限合伙)  
上海豫富投资中心(有限合伙)  
济南富力龙田房地产开发有限公司  
惠州富力会旅游发展有限公司  
惠州市金鹅温泉实业有限公司  
广州市贵丽实业发展有限公司  
广东富力女子足球俱乐部有限公司  
深圳市富力房地产开发有限公司  
深圳市裕德房地产开发有限公司  
珠海市盈力商贸有限公司  
富力瑞康有限公司  
宁波富力房地产开发有限公司  
包头市富力文体中心有限公司  
包头市极富房地产开发有限公司  
秦皇岛富力城房地产开发有限公司  
烟台市富力房地产开发有限公司  
成都永富房地产开发有限公司  
佛山市南海宝邦房地产开发有限公司  
广州富力青少年业余足球俱乐部有限公司  
南昌富力盈盛置业有限公司  
贵阳中诚启航置业有限公司  
宁波极富房地产开发有限公司  
宁波品富房地产开发有限公司  
呼和浩特富力房地产开发有限公司

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

惠州富晖房地产开发有限公司

惠州市海华大地房地产开发有限公司

太原富润房地产开发有限公司

南通富力房地产开发有限公司

无锡富力通达房地产开发有限公司

珠海富力城房地产开发有限公司

珠海保税区蔡氏仓储发展有限公司

湖北富力房地产开发有限公司

深圳市郡盛房地产开发有限公司

深圳市丰盛房地产开发有限公司

深圳市圣景房地产开发有限公司

R&FKoreaCo.,Ltd.

R&FProperties(UK)CompanyLimited

珍益有限公司

翹采有限公司

西安坊城置业有限公司

广州富力环球商品贸易港有限公司（注 8）

逸峻有限公司

御逸有限公司

红宝环球有限公司

兆晞有限公司

诚傲有限公司

R&FPropertiesQS(UK)Co.,Ltd.

R&FPropertiesQS(UK)DevelopmentCo.,Ltd.

R&FPropertiesVS(UK)Co.,Ltd.

VauxhallHomesLimited

VauxhallSquare(Nominee1)Limited

TianLiKoreaConstructionCo.,Ltd.

R&FProperties(Cambodia)Co.,Ltd.

珠海横琴富力企业管理咨询有限公司

广州富泰房地产咨询有限公司

新会鸿盛地产发展有限公司

湛江启生投资有限公司

湛江力竹房地产开发有限公司

深圳市富嘉隆投资有限公司

江门博富置业发展有限公司

珠海会富投资有限公司

广东新天鸿物业发展有限公司

惠州市长隆房地产有限公司

惠州市瑞隆房地产有限公司

汕尾富力房地产开发有限公司

澄迈三林健康管理有限公司

贵州海明房地产开发有限公司

贵阳富力地产开发有限公司

贵阳园成置业有限公司

青岛富力兴华房地产开发有限公司

唐山富力房地产开发有限公司

天越（唐山）门窗制造有限公司

东营市富力房地产开发有限公司

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

呼和浩特富力通达房地产开发有限公司

陕西云泰房地产开发有限公司

太原富力盛达房地产开发有限公司

太原富力通达房地产开发有限公司

太原振浩房地产开发有限公司

南通水蓝郡半岛房地产开发有限公司

温州富力房地产开发有限公司

温州极富房地产开发有限公司

杭州鼎富房地产开发有限公司

三明富力房地产开发有限公司

龙岩富力房地产开发有限公司

龙岩利荣房地产开发有限公司

九江富力房地产开发有限公司

南昌富力永泰置业有限公司

南昌富力智盛置业有限公司

南昌富力超盛置业有限公司

包头市富润房地产开发有限公司

广东优至供应链管理有限公司

广州速至运贸易有限公司

珠海横琴富力供应链管理有限公司

彩浩有限公司

东日有限公司

恒亮有限公司

合阳环球有限公司

捷荟有限公司

映智有限公司

**KTSPCompanyLimited**（注 9）

域采有限公司

武汉富力新纪元城市更新置业有限公司

北京艾力思达科技发展有限公司

北京祐泰通达房地产开发有限公司

阜阳极富房地产开发有限公司

**R&FPropertiesHS(Cambodia)Co.,Ltd.**

**R&FPropertiesMNV(Cambodia)Co.,Ltd.**

南通弘创置业有限公司

温州品富房地产开发有限公司

广州兆晞投资有限公司

广州鼎富投资有限公司

天津富天房地产开发有限公司

昆明富柏地产开发有限公司

新科集团控股有限公司（注 10）

弘隆有限公司（注 10）

长泰金鸿邦房地产开发有限公司（注 10）

长泰天同物业服务有限公司（注 10）

长泰天铜山旅游发展有限公司（注 10）

丰日国际有限公司

**BowayLimited**

永顺基有限公司

展海有限公司

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

恒中辽宁发展有限公司（注 11）

恒达信(中国)投资有限公司

华通投资有限公司

捷达国际有限公司

金达投资有限公司（注 11）

**LindanLimited**

福富发展有限公司

虹置企业有限公司

铁岭恒湖房地产发展有限公司

铁岭恒莲房地产发展有限公司

沈阳恒高房地产开发有限公司

沈阳恒金房地产开发有限公司

鞍山恒体房地产有限公司（注 11）

鞍山恒营房地产有限公司

大连恒湾房地产开发有限公司

广州建恒房地产发展有限公司

海安极富房地产开发有限公司

肇庆市奥信地产发展有限公司

广东省韶关市万紫千红置业有限公司

恒信国际光学实业有限公司

珠海市广地置业发展有限公司

唯美有限公司

悦希有限公司

岚星有限公司

镁宝有限公司

智聚有限公司

驰领有限公司

添城有限公司

亿颖有限公司

广州富升酒店管理有限公司

广州富穗酒店管理有限公司

广州富漳酒店管理有限公司

广州富昆酒店管理有限公司

广州富烟酒店管理有限公司

广州富鹤酒店管理有限公司

广州富长酒店管理有限公司

阳西富力房地产开发有限公司

儋州富力房地产开发有限公司

海南东方富力旅游投资有限公司

资阳禾众房地产开发有限公司

乐山富力房地产开发有限公司

湖南园康富力置业有限公司

天门富力房地产开发有限公司

武汉东合富力嘉园置业有限公司

秦皇岛极富房地产开发有限公司

济南富力日田房地产开发有限公司

菏泽市富力房地产开发有限公司

乌鲁木齐富力城房地产开发有限公司

上海启富房地产开发有限公司

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

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



广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

广州富龙酒店管理有限公司
广州富莞酒店管理有限公司
广州富马酒店管理有限公司
广州富荆酒店管理有限公司
广州富闽酒店管理有限公司
广州富邑酒店管理有限公司
广州富莞酒店管理有限公司
广州富邕酒店管理有限公司
广州富利酒店管理有限公司
广州富内酒店管理有限公司
广州富黄酒店管理有限公司
广州富营酒店管理有限公司
广州富岱酒店管理有限公司
广州富柳酒店管理有限公司
广州富郑酒店管理有限公司
广州富吉酒店管理有限公司
广州富西酒店管理有限公司
广州富新酒店管理有限公司
广州富毫酒店管理有限公司
广州富稠酒店管理有限公司
广州富饶酒店管理有限公司
广州富南酒店管理有限公司
广州富连酒店管理有限公司
广州富辽酒店管理有限公司
广州富琼酒店管理有限公司
广州富万酒店管理有限公司
重庆万驰酒店管理有限公司（注 12）
青岛万升酒店管理有限公司（注 12）
无锡万富酒店管理有限公司（注 12）
宜昌万力酒店管理有限公司（注 12）
福州万力酒店管理有限公司（注 12）
南京万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
兰州万鸿酒店管理有限公司（注 12）
宁波万富酒店管理有限公司（注 12）
镇江万力酒店管理有限公司（注 12）
西安希尔顿酒店管理有限公司（注 12）
石家庄万驰酒店管理有限公司（注 12）
泰州海陵万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
常州万力酒店管理有限公司（注 12）
宁德万富酒店管理有限公司（注 12）
银川万富嘉华酒店管理有限公司（注 12）
广州增城区万富嘉华酒店管理有限公司（注 12）
蚌埠万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
安阳万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
北京万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）
襄阳万富酒店管理有限公司（注 12）
淮安万达稳泰嘉华酒店管理有限公司（注 12）
宜兴万力酒店管理有限公司（注 12）
潍坊万力酒店管理有限公司（注 12）

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

合肥万力酒店管理有限公司（注 12）  
长沙开福万富酒店管理有限公司（注 12）  
金华万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
济宁万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
呼和浩特万达文华酒店管理有限公司（注 12）  
武汉威斯汀酒店管理有限公司（注 12）  
廊坊市万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
大庆万富酒店管理有限公司（注 12）  
南昌红谷滩万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
阜阳万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
济南万富酒店管理有限公司（注 12）  
唐山万富酒店管理有限公司（注 12）  
太原万达文华酒店管理有限公司（注 12）  
泉州万力酒店管理有限公司（注 12）  
沈阳万达文华酒店管理有限公司（注 12）  
抚顺万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
天津文华酒店管理有限公司（注 12）  
武汉万富酒店管理有限公司（注 12）  
哈尔滨万富酒店管理有限公司（注 12）  
丹东万力酒店管理有限公司（注 12）  
赤峰万富酒店管理有限公司（注 12）  
常州万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
东莞万富酒店管理有限公司（注 12）  
马鞍山万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
荆州万力酒店管理有限公司（注 12）  
龙岩万力酒店管理有限公司（注 12）  
江门万富酒店管理有限公司（注 12）  
芜湖万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
南宁万达文华酒店管理有限公司（注 12）  
广元万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
内江万富酒店管理有限公司（注 12）  
黄石万富酒店管理有限公司（注 12）  
东营万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
泰安万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
柳州万富酒店管理有限公司（注 12）  
郑州万达文华酒店管理有限公司（注 12）  
四平万力酒店管理有限公司（注 12）  
西宁万富酒店管理有限公司（注 12）  
乌鲁木齐万达文华酒店管理有限公司（注 12）  
亳州万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
义乌万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
上饶市万达嘉华酒店管理有限公司（注 12）  
南宁万富酒店管理有限公司（注 12）  
大连万升酒店管理有限公司（注 12）  
重庆富万酒店管理有限公司（注 12）（注 13）  
昆明万富酒店管理有限公司  
清远富力房地产开发有限公司  
广州中广投资有限公司  
广州贸信贸易有限公司

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

广州环达贸易有限公司  
东莞富力泉海房地产开发有限公司  
鹤山市富力房地产开发有限公司  
梅州市棕银旭晖文化旅游开发有限公司  
梅州市棕银和合文化旅游开发有限公司  
梅州市棕银创景文化旅游开发有限公司  
梅州市棕银福源文化旅游开发有限公司  
梅州市棕银华汇文化旅游开发有限公司  
梅州市棕银盛景文化旅游开发有限公司  
重庆嘉富房地产开发有限公司  
凯里嘉瑞禾置业发展有限公司  
眉山富力房地产开发有限公司  
长沙富嵘房地产开发有限公司  
鄂州富力房地产开发有限公司  
唐山曹妃甸富力城房地产开发有限公司  
唐山芦台经济开发区富力房地产开发有限公司  
滨州市极富房地产开发有限公司  
淄博万达广场置业有限公司  
通辽富力房地产开发有限公司  
渭南富力房地产开发有限公司  
临汾市功臣御苑房地产开发有限公司  
镇江极富房地产开发有限公司  
淮北品富房地产开发有限公司  
浙江富力房地产开发有限公司  
厦门富力盈盛房地产开发有限公司  
南平富力盈盛房地产开发有限公司  
仙游富力盈盛房地产开发有限公司  
上饶市富力长盛置业有限公司  
上饶市富力辉盛置业有限公司  
九江富力志盛置业有限公司  
九江富力辉盛置业有限公司  
邯郸市极富房地产开发有限公司  
桂林富欣房地产开发有限公司  
总部基地（青岛）投资有限公司  
青岛总部基地开发建设有限公司  
广州新思时代科技有限公司  
广州富力国际医院有限公司  
英德市国丰置业投资有限公司  
乐昌市千山房地产有限公司  
鹤山市富力桃源房地产开发有限公司  
海丰县盈泰房地产开发有限公司  
惠州富协房地产开发有限公司  
汕头市富力房地产开发有限公司  
海南富力热带农业发展有限公司  
富力（长春）房地产开发有限公司  
宝鸡市郭家崖旧城改造开发有限公司  
长治市富力房地产开发有限公司  
嘉兴启富投资管理有限公司  
无锡富力汇体育文化有限公司

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

泰州富喜母婴护理有限公司  
杭州冠富房地产开发有限公司  
宁德富宝母婴健康管理服务有限公司  
乌兰察布市富力房地产开发有限公司  
邢台富力房地产开发有限公司  
濮阳富力城置业有限公司  
开封观湖置业有限公司  
兰州富力城房地产开发有限公司  
广州联顺钢铁有限公司  
唐山富润房地产开发有限公司  
阳西富耀房地产开发有限公司  
重庆天量建筑工程有限公司  
广东力尊建筑科技有限公司  
EtoneAustraliaHoldingsPtyLtd  
EtoneAustraliaDevelopmentsPtyLtd  
EtoneAustraliaProjectManagementPtyLtd  
R&FPropertiesManagement(Cambodia)Co.,Ltd.  
银川富力房地产开发有限公司  
赣州市富辉房地产开发有限责任公司  
太原启富房地产开发有限公司  
宝鸡富力万同房地产开发有限责任公司  
中山市富尚房地产开发有限公司  
广州增城富力房地产开发有限公司  
邢台力康房地产开发有限公司  
台州极富房地产开发有限公司  
重庆富力瑜璟房地产开发有限公司  
富力（大连）房地产开发有限公司  
豫日有限公司  
翔沣有限公司  
广州富力门诊有限公司  
温州富力环球商品贸易港有限公司  
乌鲁木齐极富物业服务有限公司  
杭州富力商业服务有限公司  
平潭富力企业管理咨询有限公司  
广州富泰投资咨询有限公司  
富力文化旅游发展有限公司  
香河富力新城配套学校  
龙岩富宝健康管理服务有限公司  
安阳富馨妇幼护理服务有限公司  
马鞍山富宝健康管理服务有限公司  
广州富力医疗健康投资有限公司  
内江富喜母婴护理服务有限公司  
广元富喜母婴护理服务有限公司  
丹东富宝母婴服务有限公司  
四平富宝母婴健康咨询服务有限公司  
阜阳富喜母婴护理有限公司  
柳州富宝母婴健康管理服务有限公司  
亳州富喜母婴护理有限公司  
抚顺富宝母婴健康管理服务有限公司

黄石富宝妈婴健康管理服务有限公司
荆州富宝妈婴健康管理服务有限公司
赤峰富宝妈婴健康管理服务有限公司
齐齐哈尔万富酒店管理有限公司
富力国际地产投资有限公司（注 14）
R&FOne(UK)Limited（注 14）
R&FOneNineElms(UK)Limited（注 14）
AmpleApexLimited
铂富有限公司
沈阳建新联合置业有限公司
沈阳建沣置业有限公司
安徽振星置业有限公司
海南航孝房地产开发有限公司
广州盛安创富投资管理有限公司
上海美斐文化科技发展有限公司
武汉市美桥创新科技发展有限公司

注 1：原名为“梅县富力房地产开发有限公司”。

注 2：原名为“闽侯富力房地产开发有限公司”。

注 3：原名为“天津市锦堂大酒店有限公司”。

注 4：原名为“北京富力会康体俱乐部有限公司”。

注 5：原名为“梅县富力足球学校”。

注 6：原名为“阶智有限公司”。

注 7：原名为“广州鼎力创业电子商务有限公司”。

注 8：原名为“广州市花都富力房地产开发有限公司”。

注 9：原名为“翔步有限公司”。

注 10：以下简称“长泰金鸿邦房地产开发有限公司（合并）”。

注 11：以下简称“鞍山恒体房地产有限公司（合并）”。

注 12：以下简称“68 家酒店管理公司”。

注 13：原名为“重庆万州万达酒店管理有限公司”。

注 14：以下简称“富力国际地产投资有限公司（合并）”。

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

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行

证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

## **(二) 持续经营**

本公司自报告期末起 12 个月内不存在影响持续经营能力的重大因素。

## **三、重要会计政策及会计估计**

具体会计政策和会计估计提示：

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**

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### **(二) 会计期间**

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

本次申报期间为 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。

### **(三) 营业周期**

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

### **(四) 记账本位币**

本公司采用人民币为记账本位币。

### **(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

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

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合

并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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

## (六) 合并财务报表的编制方法

### 1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

### 2、合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该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、(十六)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

#### 自 2018 年 1 月 1 日起适用的会计政策

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。

#### 2018 年 1 月 1 日前适用的会计政策

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、金融工具的确认依据和计量方法

#### 自 2018 年 1 月 1 日起适用的会计政策

(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。

### **2018 年 1 月 1 日前适用的会计政策**

#### **(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）**

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，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。

#### **(2) 持有至到期投资**

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### **(3) 应收款项**

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### **(4) 可供出售金融资产**

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

#### **(5) 其他金融负债**

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 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。

### **2018 年 1 月 1 日前适用的会计政策**

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

#### **(1) 可供出售金融资产的减值准备：**

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：公允价值下跌幅度累计超过 50%；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：指公允价值连续下跌时间超过 12 个月；本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

#### **(2) 持有至到期投资的减值准备：**

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## **(十一) 应收款项坏账准备**

### **自 2018 年 1 月 1 日起适用的会计政策**

按照本附注“三、(十)、6：金融资产减值的测试方法及会计处理方法”执行 2018 年 1 月 1 日前适用的会计政策

#### **1、单项金额重大的判断依据或金额标准**

在 1 千万元以上（含 1 千万元）的应收账款及单项金额在 1 亿元以上（含 1 亿元）的其



他应收款。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应类别计提坏账准备。

## 2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

组合一按应收款项债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小，不计提坏账准备。

组合二为除组合一及单独计提坏账准备的应收款项外的应收款项，此类应收款项以信用期和账龄作为风险特征，按账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的，按以下方法计算确定坏账准备：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内	5%	5%
1年至2年	20%	20%
2年至3年	50%	50%
3年以上	80%	80%

## 3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

除上述两类应收款项以外的单独进行减值测试的部分。

## 4、坏账准备核算方法

### (1) 坏账的确认标准

对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项，按照本公司管理权限批准核销。

### (2) 坏账损失的核算方法

采用备抵法核算。

## (十二) 存货

### 1、存货的分类

本公司存货分类包括：开发产品、开发成本、拟开发土地以及原材料等。

开发产品，对已竣工项目按照已实际支付和已确认的成本计算，对尚未支付的工程价款及其他费用计提入开发产品成本。

开发成本，主要归集未竣工项目成本。

拟开发土地，主要是归集未开工项目的土地成本。

质量保证金，施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额列入应付款项，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

物业维修基金，应由公司承担的列入开发成本核算。

公共配套设施费用，不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

## 2、发出存货的计价方法

房地产开发产品发出时按个别认定法计价，非房地产存货发出时按加权平均法计价。

## 3、不同类别存货可变现净值的确定依据

### （1）可变现净值的确定方法

开发产品等直接用于出售的存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

尚未完工的存货，以该存货完工后的估计售价减去估计完工成本及估计销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

在资产负债表日，为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；不存在销售合同的存货，以一般销售价格为基础确定可变现净值。

### （2）存货跌价准备的计提方法

在资产负债表日，对存货进行清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。存货跌价准备按照单个存货项目计提。

## 4、存货的盘存制度

本公司采用永续盘存制度对存货进行管理。

## 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

## （十三）合同资产及合同负债

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。

#### (十四) 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。

#### (十五) 持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分确认为持有待售的资产

- (1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售。
- (2) 公司已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准。
- (3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议。
- (4) 该项转让将在一年内完成。

#### (十六) 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。

## **(十七) 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。

## (十八) 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	20-30年	5%	3.17%-4.75%
运输设备	4-15年	5%	6.33%-23.75%
办公设备	3-5年	5%	19.00%-31.67%
其他设备	3-5年	5%	19.00%-31.67%
机器设备	5-10年	5%	9.50%-19.00%

### 3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司。
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值。
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

## (十九) 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。

## (二十) 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各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产



达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

### (二十一) 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。

## (二十二) 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。

## (二十三) 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。

## (二十四) 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。

## (二十五) 库存股

本公司因股份奖励计划，与信托公司签署信托协议，由信托人根据信托协议在公开市场上买入、持有奖励股份及管理股份。所支付的对价及直接相关的交易成本以股份奖励计

划持有股份列示为“库存股”，并在本公司所有者权益中扣减。

## (二十六) 永续债

本公司发行的永续债同时满足下列条件：

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

## (二十七) 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。

## (二十八) 收入

自 2018 年 1 月 1 日起适用的会计政策

### 1、销售商品收入确认的一般原则

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

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

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

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

## 2、具体原则

房地产销售：对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他条件的房地产销售在工程已经竣工并通过有关部门验收，有关物业达到销售协议约定的可交付条件，客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

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

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

酒店服务：酒店服务按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

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

## 2018 年 1 月 1 日前适用的会计政策

### 1、销售商品收入确认的一般原则

- (1) 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方。
- (2) 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。
- (3) 收入的金额能够可靠地计量。
- (4) 相关的经济利益很可能流入本公司。
- (5) 相关的、已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### 2、具体原则

房地产销售：本公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，本公司不再对该商品实施与所有权相关的继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。收入实现的具体条件：工程已经竣工并通过有关部门验收；有关物业达到销售协议约定的可交付条件，取得销售合同首期款及已对余下房款作出付款安排；成本能够可靠地计量。

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。

## (二十九) 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、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

## (三十) 租赁

### 1、经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

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

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

### 2、融资租赁会计处理

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

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现



值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

### (三十一) 终止经营

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

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

### (三十二) 重要会计政策和会计估计的变更

#### 1、重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。此会计政策变更已经董事会批准执行。本公司执行该规定对首次执行日报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 部分销售商品属于在某一时段内履行的履约义务，对于某一时段内履行的履约义务销售的累积影响数进行调整	合同资产：增加 1,529,684,729.16 元， 存货：减少 3,953,084,696.00 元， 递延所得税资产：减少 366,919,926.16 元， 合同负债：减少 5,206,900,287.42 元， 其他流动负债：增加 592,858,531.32 元， 递延所得税负债：增加 297,598,812.39 元， 未分配利润：增加 1,863,122,548.11 元， 少数股权权益：增加 29,871,870.88 元。
(2) 为获得合同而产生的销售佣金、印花税预计可收回，作为合同取得成本确认为资产。	其他流动资产：增加 366,871,368.28 元。
(3) 在资产负债表中增加合同负债项目。	预收账款：减少 29,728,697,624.00 元， 合同负债：增加 29,728,697,624.00 元。

与原适用收入相关会计准则相比，本公司执行该规定对本期合并报表相关项目的影响金额如下：

受影响报表项目	影响金额（正数为增加、负数为减少）
资产负债表项目：	
存货	-3,793,155,141.05
合同资产	731,493,059.38

受影响报表项目	影响金额（正数为增加、负数为减少）
资产负债表项目：	
其他流动资产	527,027,616.10
递延所得税资产	-506,822,195.74
合同负债	-6,148,450,451.73
其他流动负债	818,975,197.20
递延所得税负债	230,335,935.44
少数股东权益	89,261,501.54
未分配利润	1,968,421,156.24
利润表项目：	
营业收入	52,318,683.49
营业成本	-159,929,554.95
税金及附加	117,160,547.03
销售费用	-142,239,940.00
利润总额	237,327,631.41
所得税费用	72,639,392.62
净利润	164,688,238.79
归属于母公司股东的净利润	105,298,608.13
少数股东损益	59,389,630.66
综合收益总额	164,688,238.79
归属于母公司所有者的综合收益	105,298,608.13
归属于少数股东的综合收益	59,389,630.66

（4）执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。上述修订后的准则自 2018 年 1 月 1 日起施行，根据准则规定，对于施行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司于 2018 年 1 月 1 日将因追溯调整产生的累积影响数调整了年初留存收益和其他综合收益，此会计政策变更已经董事会批准执行。本公司执行该规定对首次执行日报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
（1）非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	可供出售金融资产：减少 527,650,000.00 元， 其他权益工具投资：增加 527,650,000.00 元。
（2）根据新准则，按照预期信用损失计提坏账准备。	应收账款：减少 221,079,706.15 元， 合同资产：减少 15,296,847.29 元， 递延所得税资产：增加 44,928,663.38 元， 递延所得税负债：减少 14,008,428.14 元， 未分配利润：减少 177,289,724.36 元，

---

少数股东权益：减少 149,737.56 元。

---

(5) 财政部于 2018 年度发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2018 年度及以后期间的财务报表。此会计政策变更已经董事会批准执行。本公司执行该规定对首次执行日报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额 (年初余额)
(1) 应收票据与应收账款合并为应收票据和应收账款列报	应收账款：减少 7,921,310,900.75 元 应收票据及应收账款：增加 7,921,310,900.75 元
(2) 应付票据与应付账款合并为应付票据及应付账款列报。	应付账款：减少 14,566,400,544.66 元 应付票据及应付账款：增加 14,566,400,544.66 元
(3) 应付利息、应付股利和其他应付款合并为其他应付款列报。	应付利息：减少 1,790,673,938.87 元 其他应付款：增加 1,790,673,938.87 元

## 2、重要会计估计变更

本报告期公司重要会计估计未发生变更。

#### 四、税项

##### (一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物、应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产为基础计算销项税额,在扣除当期允许抵扣的进项税额后,差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、10%、11%、16%、17%
营业税	按应税营业收入计缴(自 2016 年 5 月 1 日起,营改增交增值税)	5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	按应纳税所得额计缴	见本附注“四(二)企业所得税”
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率 30%-60%

##### (二) 企业所得税

公司本期按以下标准缴纳企业所得税：香港地区企业利得税率为 16.5%；澳大利亚企业所得税率为 30%；马来西亚企业所得税率为 24%；新加坡企业所得税率为 17%；英国企业所得税率为 19%；韩国企业采用 11%-27.5%的超额累进税率；柬埔寨企业所得税率为 20%；佛山力尊金属制品有限公司符合小型微利企业条件，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	年初余额
库存现金	32,150,240.01	33,592,239.88
银行存款	34,642,732,565.76	32,155,236,882.96
其他货币资金	31,681,266.72	25,919,803.29
合计	34,706,564,072.49	32,214,748,926.13
其中：存放在境外的款项总额	1,753,626,203.30	3,559,343,666.33

其中受到限制的货币资金明细如下

项目	期末余额	年初余额
房款监控户	8,753,632,578.36	5,019,032,784.72
拆迁专户资金	322,970,495.23	17,290,964.23
开发保证金	313,064,309.78	75,858,922.84
贷款保证金	4,119,875,016.58	6,289,757,084.09
按揭贷款融资担保	61,122,189.61	137,632,841.32
利息保留户	264,018,609.97	232,168,184.24
信用证保证金	4,400.00	11,147,417.62
建筑工人工资保证金	406,365,269.60	271,687,557.31
其他	682,627,709.51	463,003,938.86
合计	14,923,680,578.64	12,517,579,695.23

(二) 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收账款	10,609,335,900.43	7,921,310,900.75
合计	10,609,335,900.43	7,921,310,900.75

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

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

类别	年初账面余额		年初坏账准备		年初账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合一 (注)	7,921,310,900.75	99.60			7,921,310,900.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	31,427,906.53	0.40	31,427,906.53	100.00	
合计	7,952,738,807.28	100.00	31,427,906.53		7,921,310,900.75

按 2018 年 1 月 1 日起适用的应收账款坏账准备会计政策，本公司采用预期信用损失模



型计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额
1 年以内	9,442,639,124.96
1 年至 2 年	741,720,051.63
2 年至 3 年	267,231,786.77
3 年以上	431,418,637.16
合计	10,883,009,600.52
坏账准备	273,673,700.09
计提比例 (%)	2.51

按 2018 年 1 月 1 日前适用的应收账款坏账准备会计政策，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,820,238,362.66		
1 至 2 年	454,870,249.51		
2 至 3 年	165,369,961.82		
3 年以上	512,260,233.29	31,427,906.53	6.14
合计	7,952,738,807.28	31,427,906.53	

(2) 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

按 2018 年 1 月 1 日起适用的应收账款坏账准备会计政策，本期计提、转回或收回的坏账准备情况：

	本期发生额
年初余额	31,427,906.53
会计政策变更追溯调整影响额	221,079,706.15
计提坏账准备	27,641,334.41
收回/转回坏账准备	6,475,247.00
期末余额	273,673,700.09

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
购房客户	318,400,000.00	2.93	3,184,000.00
购房客户	153,571,440.15	1.41	7,678,572.01
购房客户	80,055,081.00	0.74	800,550.81
购房客户	73,874,032.00	0.68	22,162,209.60
购房客户	52,143,834.00	0.48	521,438.34
合计	678,044,387.15	6.24	34,346,770.76

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款  
报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额  
报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

### (三) 预付款项

#### 1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	2,246,031,229.03	72.47	3,962,471,673.04	83.66
1 至 2 年	94,084,637.93	3.04	21,912,991.64	0.46
2 至 3 年	12,828,451.55	0.41	7,142,077.66	0.15
3 年以上	746,502,163.16	24.08	745,183,653.35	15.73
合计	3,099,446,481.67	100.00	4,736,710,395.69	100.00

#### 2、账龄超过一年的重要预付款项

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

#### 3、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国兴环球土地整理开发有限公司	743,054,527.50	23.97
赣州市财政局	498,620,000.00	16.09
乌鲁木齐市国土资源局	338,945,231.03	10.94
包头市财政局	217,750,000.00	7.03
乌兰察布市集宁区土地交易服务中心	208,790,000.00	6.74
合计	2,007,159,758.53	64.77

### (四) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
其他应收款	22,543,675,591.67	20,391,336,266.18
合计	22,543,675,591.67	20,391,336,266.18

#### 1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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

类别	年初账面余额		年初坏账准备		年初账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合一	19,873,418,311.71	97.03			19,873,418,311.71
组合二	601,674,954.41	2.94	83,756,999.94	13.92	517,917,954.47
小计	20,475,093,266.12	99.97	83,756,999.94	0.41	20,391,336,266.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	5,228,182.66	0.03	5,228,182.66	100.00	
合计	20,480,321,448.78	100.00	88,985,182.60		20,391,336,266.18

按 2018 年 1 月 1 日起适用的应收账款坏账准备会计政策，本公司采用预期信用损失模型计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额
1 年以内	12,935,234,367.22
1 至 2 年	3,237,274,351.84
2 至 3 年	2,504,492,498.44
3 年以上	3,969,676,777.06
合计	22,646,677,994.56
坏账准备	103,002,402.89
计提比例 (%)	0.45

按 2018 年 1 月 1 日前适用的应收款项坏账准备计提政策，组合一不计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方往来款	4,204,062,317.95		
改造监控资金	182,100,000.00		
备用金	30,099,182.99		
保证金、押金	7,929,290,695.08		
合作诚意金	7,244,768,086.07		
代垫款项	283,098,029.62		
合计	19,873,418,311.71		

按 2018 年 1 月 1 日前适用的应收款项坏账计提政策，组合二中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	467,881,424.67	23,394,071.23	5.00
1 至 2 年	64,142,743.56	12,828,548.71	20.00
2 至 3 年	27,287,496.52	13,643,748.26	50.00
3 年以上	42,363,289.66	33,890,631.74	80.00
合计	601,674,954.41	83,756,999.94	

(2) 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

按 2018 年 1 月 1 日起适用的应收款项坏账计提政策，本期计提、转回或收回的坏账准备情况：

项目	本期发生额
期初余额	88,985,182.60
会计政策变更追溯调整影响额	
计提坏账准备	64,891,920.35
收回/转回坏账准备	50,874,700.06
期末余额	103,002,402.89

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无核销其他应收款情况。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	年初余额
关联方往来款	5,579,453,802.76	4,204,062,317.95
改造监控资金	91,050,000.00	182,100,000.00
备用金	11,914,226.99	30,099,182.99
保证金、押金	6,566,591,733.51	7,929,290,695.08
合作诚意金	9,177,584,338.73	7,244,768,086.07
代垫款项	347,012,152.06	283,098,029.62
其他	873,071,740.51	606,903,137.07
合计	22,646,677,994.56	20,480,321,448.78

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
广发证券股份有限公司	合作诚意金	463,954,681.93	3 年以上	2.05	
		83,934,332.14	2~3 年	0.37	
		184,629,398.22	1~2 年	0.82	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
		20,088,768.32	1 年以内	0.09	
建业住宅集团（中国）有限公司	合作诚意金	30,000,000.00	1-2 年	0.13	
		840,000,000.00	3 年以上	3.71	
乌鲁木齐市国土资源局	保证金、押金	1,284,500,000.00	1 年以内	5.67	
太原市万柏林区域城中村改造工作领导小组办公室	保证金、押金	1,000,000,000.00	2-3 年	4.42	
广州市腾顺投资有限公司	关联方往来款	2,070,392,200.00	1 年以内	9.14	
		288,698,000.00	1-2 年	1.27	
		250,000,000.00	2-3 年	1.10	
		155,552,089.71	3 年以上	0.69	
合计		6,671,749,470.32		29.46	

(6) 涉及政府补助的应收款项

报告期无涉及政府补助的应收款项。

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

报告期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

## (五) 存货

### 1、存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	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	130,247,939,355.30		130,247,939,355.30	86,190,185,853.36		86,190,185,853.36
开发产品	41,926,906,792.47		41,926,906,792.47	33,407,437,858.39		33,407,437,858.39
拟开发土地	19,949,611,201.48		19,949,611,201.48	24,675,538,501.71		24,675,538,501.71
原材料	974,331,448.21		974,331,448.21	419,056,431.88		419,056,431.88
合计	193,098,788,797.46		193,098,788,797.46	144,692,218,645.34		144,692,218,645.34

## (六) 合同资产与合同负债

### 1、合同资产与合同负债情况

	期末合同资产
年初余额	
会计政策变更追溯调整影响额	1,529,684,729.16
本期增加	-798,191,669.78
合同资产减值准备	7,314,930.59
期末余额	724,178,128.79
其中：列示为合同资产	724,178,128.79
列示为其他非流动资产	

	期末合同负债

	期末合同负债
年初余额	
会计政策变更追溯调整影响额	24,521,797,336.58
本期增加	14,784,580,250.79
期末余额	39,306,377,587.37
其中：列示为合同负债	39,306,377,587.37
列示为其他非流动负债	

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待摊费用	7,670,451.69	8,709,225.88
预交税费	5,624,793,932.60	3,672,939,006.50
合同成本	620,189,816.76	
合计	6,252,654,201.05	3,681,648,232.38



(八) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	527,650,000.00		527,650,000.00
其中：按公允价值计量	527,650,000.00		527,650,000.00
合计	527,650,000.00		527,650,000.00

(九) 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动						期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
1. 合营企业										
广州市富景房地产有限公司	2,647,897,700.47			73,743,896.51			-200,040,000.00		2,521,601,596.98	
汉斯上海新江湾开发有限公司	1,637,929,622.19			27,807,143.54					1,665,736,765.73	
上海城投悦城置业有限公司	701,304,108.11			9,470,706.78				-2,744,492.53	708,030,322.36	
天津津南新城房地产开发有限公司	946,669,253.99			82,661,523.71				-1,197,852.55	1,028,132,925.15	
天津和安投资有限公司	2,091,765.79			-920.45					2,090,845.34	
和荣有限公司（注 1）										
广州市森华房地产有限公司	395,410,782.20			54,939,624.79				-397,838.27	449,952,568.72	
广州市腾顺投资有限公司		50,000,000.00		-20,820,313.55				-11,842,462.37	17,337,224.08	
贵州大西南房地产开发有限公司（注 2）	159,723,532.54			91,017,287.12				-12,254,864.38	238,485,955.28	
广西富雅投资有限公司	283,035,682.01			-19,656,879.15				-584,299.70	262,794,503.16	
ETONE Australia Holdings Pty Ltd（注 3）				-1,001,117.04				1,001,117.04		
RFCZ (UK) Ltd	379,277,635.20	126,092,000.00		14,544,087.02	8,619,656.36			8,036,679.12	536,570,057.70	
南京星润置业有限公司	11,538,354.16		-11,538,354.16							
Instant Glory International Limited		2,541,155,962.15		-11,774,317.35	28,498,096.42			-772,372.07	2,557,107,369.15	
长沙禧荣置业有限公司	230,643,377.72			-4,153,581.07				-762,522.20	225,727,274.45	
海南富力中军文创体育发展有限公司（注 2）		6,200,000.00		-3,103.10					6,196,896.90	
北京力思创新国度科技有限公司		500,000.00		-67,406.30					432,593.70	
中交富力（北京）置业有限公司		50,000,000.00		-6,140,804.92					43,859,195.08	
湖州品富房地产开发有限公司（注 1）				-125,464.44				125,464.44		
天津欣碧房地产开发有限公司		2,100,000.00		-368,373.89					1,731,626.11	
天津骏友房地产信息咨询有限公司（注 1）		175,000.00		-1,566,910.88				1,391,910.88		
安徽皖富置业有限责任公司（注 1）				-100.00				100.00		
小计	7,395,521,814.38	2,776,222,962.15	-11,538,354.16	288,504,977.33	37,117,752.78		-200,040,000.00	-20,001,432.59	10,265,787,719.89	

被投资单位	年初余额	本期增减变动						期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
		增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
<b>2. 联营企业</b>										
北京富盛利房地产经纪有限公司	49,571,931.81			87,281.56				49,659,213.37		
广州盛安创富投资管理有限公司（注 3）	8,241,364.58		-4,004,248.04	2,564,644.64			-3,541,727.84	-3,260,033.34		
北京粤商投资股份有限公司	13,340,072.47			-200,381.96				13,139,690.51		
河南建业富居投资有限公司	50,577,881.65			111,788,963.93				576,469.54		
北京盛兴天和投资管理有限公司	78,793,127.26							78,793,127.26		
北京中房同创文化传媒股份有限公司	18,074,204.90			-961,536.22				17,112,668.68		
龙岩恒富房地产开发有限公司	9,268,129.96	28,800,000.00		-15,119,895.75				-14,983,240.99		
南通锦力置业有限公司		2,664,000.00		-1,529,962.76				-332,606.26		
长泰马洋溪水务有限公司	1,648,533.63			-304,756.50				1,343,777.13		
天津碧顺房地产开发有限公司		39,600,000.00		-633,719.46				38,966,280.54		
衡阳杰辉置业有限公司（注 1）				-1,507,854.91				1,507,854.91		
苏州富景房地产开发有限公司		20,000,000.00		-5,108.49				19,994,891.51		
小计	229,515,246.26	91,064,000.00	-4,004,248.04	94,177,674.08			-3,541,727.84	-16,491,556.14	390,719,388.32	
合计	7,625,037,060.64	2,867,286,962.15	-15,542,602.20	382,682,651.41	37,117,752.78		-203,581,727.84	-36,492,988.73	10,656,507,108.21	

其他说明：

注 1：和荣有限公司、湖州品富房地产开发有限公司、天津骏友房地产信息咨询有限公司、安徽皖富置业有限责任公司、衡阳杰辉置业有限公司由于超额亏损，将其长期股权投资账面价值减计至 0。

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

注 3：2018 年将 ETONE Australia Holdings Pty Ltd 和广州盛安创富投资管理有限公司纳入合并范围。

(十) 其他权益工具投资

项目	期末余额
指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具	627,967,322.75
合计	627,967,322.75

(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. 年初余额	24,814,322,800.00		24,814,322,800.00
2. 本期变动	3,053,869,269.36	1,151,194,230.64	4,205,063,500.00
加：自建	1,628,811,466.45	1,151,194,230.64	2,780,005,697.09
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动	1,425,057,802.91		1,425,057,802.91
3. 期末余额	27,868,192,069.36	1,151,194,230.64	29,019,386,300.00

2、2018 年 12 月 31 日未办妥产权证书的投资性房地产情况

截至 2018 年 12 月 31 日止，账面价值为 5,217,322,500.00 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	年初余额
固定资产	31,202,521,472.55	31,888,062,309.16
合计	31,202,521,472.55	31,888,062,309.16

## 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) 年初余额	35,545,783,953.26	1,555,974,937.43	427,135,232.79	524,135,518.70	1,169,891,257.09	39,222,920,899.27
(2) 本期增加金额	1,627,935,880.22	66,195,900.84	36,346,612.30	175,335,474.82	147,236,223.63	2,053,050,091.81
—购置	117,543,413.65	62,338,004.04	32,889,462.68	175,170,736.33	140,951,733.33	528,893,350.03
—在建工程转入	455,250,481.13					455,250,481.13
—企业合并增加	1,055,141,985.44	3,857,896.80	3,457,149.62	164,738.49	6,284,490.30	1,068,906,260.65
(3) 本期减少金额	1,347,013,744.52	8,340,999.01	3,007,291.22	18,525,546.96	6,557,283.80	1,383,444,865.51
—处置或报废	12,388,048.44	8,340,999.01	3,007,291.22	18,525,546.96	6,557,283.80	48,819,169.43
-本期转出	1,334,625,696.08					1,334,625,696.08
(4) 期末余额	35,826,706,088.96	1,613,829,839.26	460,474,553.87	680,945,446.56	1,310,570,196.92	39,892,526,125.57
2. 累计折旧						
(1) 年初余额	5,224,042,664.99	650,946,700.74	289,123,137.16	334,595,531.58	836,150,555.64	7,334,858,590.11
(2) 本期增加金额	1,267,769,014.67	107,270,225.23	54,052,681.52	43,694,757.62	133,802,179.27	1,606,588,858.31
—计提	1,192,931,414.01	104,944,447.72	52,336,952.63	43,664,222.49	131,290,050.15	1,525,167,087.00
—企业合并增加	74,837,600.66	2,325,777.51	1,715,728.89	30,535.13	2,512,129.12	81,421,771.31
(3) 本期减少金额	220,810,546.36	6,844,534.75	2,368,063.57	16,736,201.18	4,683,449.54	251,442,795.40
—处置或报废	2,392,860.36	6,844,534.75	2,368,063.57	16,736,201.18	4,683,449.54	33,025,109.40
—本期转出	218,417,686.00					218,417,686.00

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
(4) 期末余额	6,271,001,133.30	751,372,391.22	340,807,755.11	361,554,088.02	965,269,285.37	8,690,004,653.02
3. 减值准备						
(1) 年初余额						
(2) 本期增加金额						
—计提						
(3) 本期减少金额						
—处置或报废						
(4) 期末余额						
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	29,555,704,955.66	862,457,448.04	119,666,798.76	319,391,358.54	345,300,911.55	31,202,521,472.55
(2) 年初账面价值	30,321,741,288.27	905,028,236.69	138,012,095.63	189,539,987.12	333,740,701.45	31,888,062,309.16

### 3、暂时闲置的固定资产

本报告期内无暂时闲置的固定资产。

### 4、通过融资租赁租入的固定资产情况

项目	期末账面原值	累计折旧	减值准备	期末账面价值
运输设备	957,671,690.97	241,157,993.72		716,513,697.25
办公设备	892,134.43	157,556.41		734,578.02
合计	958,563,825.40	241,315,550.13		717,248,275.27

### 5、通过经营租赁租出的固定资产情况

本报告期无通过经营租赁租出的固定资产。

### 6、2018 年 12 月 31 日未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2018 年 12 月 31 日止，所有房屋、建筑物均已办理产权证。

## (十三) 在建工程

### 1、在建工程及工程物资

项目	期末余额	年初余额
在建工程	3,694,355,380.61	2,346,031,146.94
合计	3,694,355,380.61	2,346,031,146.94

### 2、在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	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	1,822,057,668.81		1,822,057,668.81	794,680,891.32		794,680,891.32
海洋公园	1,829,368,094.11		1,829,368,094.11	1,300,040,242.92		1,300,040,242.92
其他工程	42,929,617.69		42,929,617.69	251,310,012.70		251,310,012.70
合计	3,694,355,380.61		3,694,355,380.61	2,346,031,146.94		2,346,031,146.94

### 3、重要在建工程项目变动情况



项目名称	预算数	年初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他 减少金额	期末余额	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程 进度 (%)	利息资本化累计 金额	其中：本期利息资 本化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源
陵水富力湾酒店	1,007,591,587.41	342,124,003.36	188,170,064.59	447,543,353.72		82,750,714.23	77.90	77.90				
海南海洋公园	4,200,896,600.00	1,300,040,242.92	529,327,851.19			1,829,368,094.11	43.55	43.55	161,528,913.80	93,598,358.24	5.39	自有资金及金融 机构贷款
天津万豪酒店	456,179,648.00	151,486,114.45	35,416,092.91			186,902,207.36	40.97	40.97	65,848,731.26	2,657,031.25	8.50	自有资金及金融 机构贷款
惠东希尔顿逸林酒店	418,530,000.00	126,336,542.55	139,998,415.57			266,334,958.12	63.64	63.64				
哈尔滨丽思卡尔顿酒店	979,565,359.27	131,198,280.14	136,511,920.77			267,710,200.91	27.33	27.33				
海南金普顿酒店	534,493,022.06	42,775,556.64	7,879,707.37			50,655,264.01	9.48	9.48				
上海丽思卡尔顿酒店	1,464,798,016.92		699,848,224.86			699,848,224.86	47.78	47.78	184,180,759.61	184,180,759.61	7.50	自有资金及金融 机构贷款
上海 AC 酒店	559,037,295.97		267,095,705.14			267,095,705.14	47.78	47.78	70,292,226.39	70,292,226.39	7.50	自有资金及金融 机构贷款
合计		2,093,960,740.06	2,004,247,982.40	447,543,353.72		3,650,665,368.74			481,850,631.06	350,728,375.49		

#### 4、本报告期计提在建工程减值准备情况

本报告期无计提在建工程减值准备。

## (十四) 无形资产

### 1、无形资产情况

项目	土地使用权	建筑资质	办公软件	其他	合计
<b>1. 账面原值</b>					
(1) 年初余额	9,605,198,932.67	282,000,000.00	298,883,291.35	352,369,052.48	10,538,451,276.50
(2) 本期增加金额	1,512,773,828.55		68,766,979.82	66,266,536.93	1,647,807,345.30
—购置	1,026,422,096.22		66,509,361.86	66,266,536.93	1,159,197,995.01
—企业合并增加	225,917,495.88		2,257,617.96		228,175,113.84
—本期转入	260,434,236.45				260,434,236.45
(3) 本期减少金额	383,934,827.24			68,569,371.58	452,504,198.82
—处置				68,569,371.58	68,569,371.58
—本期转出	383,934,827.24				383,934,827.24
(4) 期末余额	10,734,037,933.98	282,000,000.00	367,650,271.17	350,066,217.83	11,733,754,422.98
<b>2. 累计摊销</b>					
(1) 年初余额	432,034,766.55		126,733,508.52	198,994,629.93	757,762,905.00
(2) 本期增加金额	342,973,582.52		34,213,230.20	57,590,782.92	434,777,595.64
—计提	342,973,582.52		34,213,230.20	57,590,782.92	434,777,595.64
(3) 本期减少金额	20,083,917.69			24,088,111.83	44,172,029.52
—处置				24,088,111.83	24,088,111.83
—本期转出	20,083,917.69				20,083,917.69
(4) 期末余额	754,924,431.38		160,946,738.72	232,497,301.02	1,148,368,471.12
<b>3. 减值准备</b>					
(1) 年初余额					
(2) 本期增加金额					
—计提					
(3) 本期减少金额					
—处置					
(4) 期末余额					
<b>4. 账面价值</b>					
(1) 期末账面价值	9,979,113,502.60	282,000,000.00	206,703,532.45	117,568,916.81	10,585,385,951.86
(2) 期末账面价值	9,173,164,166.12	282,000,000.00	172,149,782.83	153,374,422.55	9,780,688,371.50

截至 2018 年 12 月 31 日，无形资产中无通过公司内部研发形成的无形资产。

### 2、2018 年 12 月 31 日无未办妥产权证书的土地使用权情况。

## (十五) 商誉

### 1、商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
广州天力物业发展有限公司	4,668,000.00			4,668,000.00

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

## 2、商誉减值准备

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

重要商誉减值测试情况如下：

项目	广州天力建筑工程有限公司
商誉账面价值	468,528,000.00
未确认少数股东权益的商誉价值	
包含未确认归属于少数股东权益的商誉价值	468,528,000.00
资产组账面价值	7,637,249,474.54
资产组预计未来现金流的现值（可收回金额）	11,883,711,000.07
商誉减值损失	
不包含少数股东部分的商誉减值损失	

## 3、商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

## 4、商誉减值测试重要假设和依据，及关键参数

### 重要假设和依据：

- 1) 国家对资产组经营主体所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化。
- 2) 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。
- 3) 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内。
- 4) 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化。
- 5) 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

- 6) 资产组经营主体的会计政策与核算方法基准日后无重大变化。
- 7) 资产组组合现金流在每个预测期间内均匀产生。
- 8) 资产组组合的经营模式没有发生重大变化。
- 9) 评估只基于基准日资产组经营主体现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大,也不考虑后续可能会发生的经营变化带来的影响。
- 10) 假设资产组经营主体将维持评估基准日的投资总额、财务杠杆水平等基本保持不变。
- 11) 假设资产组经营主体按评估基准日现有的管理水平继续经营,资产组经营主体管理层是负责和尽职工作的,且管理层相对稳定和有能力担当其职务,不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。
- 12) 假设资产组经营主体未来将采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 13) 假设预测期间资产组组合业务类型不变,尚不考虑新领域业务的拓展。
- 14) 假设资产组经营主体完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

**关键参数:**

被投资单位名称或形成商誉的事项	预测期	稳定期增长率	利润率	折现率(加权平均资产成本 WACC)
广州天力建筑工程有限公司	2019 年-2023 年(后续为稳定期)	持平	根据预测的收入、成本、费用等计算	9.21%

**5、其他说明**

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

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

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

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

发有限公司剩余 40% 股权时，收购价款 252,000,000.00 元与收购日天津鸿富房地产开发有限公司 40% 股权对应的净资产可辨认价值之间差额产生的商誉。

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

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

## (十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

### 1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	6,182,824,845.28	1,545,706,211.32	5,981,260,054.00	1,495,315,013.50
未弥补亏损	11,399,714,333.80	2,849,928,583.45	5,731,099,329.20	1,432,774,832.30
预收账款预缴所得税	6,120,489,719.52	1,530,122,429.88	3,826,993,586.52	956,748,396.63
预提费用	16,239,550,664.00	4,059,887,666.00	11,756,318,482.76	2,939,079,620.69
未实现内部销售	3,392,233,100.08	848,058,275.02	2,546,219,871.08	636,554,967.77
合计	43,334,812,662.68	10,833,703,165.67	29,841,891,323.56	7,460,472,830.89

### 2、未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	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	25,472,595,474.92	6,368,148,868.73	24,062,871,600.40	6,015,717,900.10
未达到应税条件的收入	7,402,819,745.60	1,850,704,936.40	2,774,740,484.40	693,685,121.10
成本暂时性差异	6,215,980,087.28	1,553,995,021.82	4,174,142,173.92	1,043,535,543.48
合计	39,091,395,307.80	9,772,848,826.95	31,011,754,258.72	7,752,938,564.68

### 3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	2,117,422,959.26	8,716,280,206.41	1,042,982,592.21	6,417,490,238.68
递延所得税负债	2,117,422,959.26	7,655,425,867.69	1,042,982,592.21	6,709,955,972.47

**(十七) 其他非流动资产**

项目	期末余额	年初余额
预付股权款	112,138,849.34	526,288,628.57
合计	112,138,849.34	526,288,628.57

**(十八) 短期借款**

**1、短期借款分类**

项目	期末余额	年初余额
质押借款	4,771,012,472.70	12,967,224,137.27
抵押借款	1,761,092,640.11	600,000,000.00
保证借款	2,088,190,397.23	1,793,000,000.00
信用借款	5,168,602,739.73	
合计	13,788,898,249.77	15,360,224,137.27

**2、已逾期未偿还的短期借款**

报告期内无已到期未偿还的短期借款。

**(十九) 应付票据及应付账款**

项目	期末余额	年初余额
应付票据	946,177,609.84	
应付账款	27,034,827,523.02	14,566,400,544.66
合计	27,981,005,132.86	14,566,400,544.66

**1、应付票据**

种类	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	946,177,609.84	
合计	946,177,609.84	

期末无已到期未支付的应付票据。

**2、应付账款**

**(1) 应付账款列示**

项目	期末余额	年初余额
应付土地及工程款	19,722,502,716.20	9,369,995,879.90
应付材料款	7,312,324,806.82	5,196,404,664.76
合计	27,034,827,523.02	14,566,400,544.66

(2) 账龄超过一年的重要应付账款

报告期内无账龄超过一年的重要应付账款。

(二十) 预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
预收房款		29,058,143,021.31
其他		670,554,602.69
合计		29,728,697,624.00

(二十一) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	492,310,210.03	8,405,506,766.64	8,358,322,024.92	539,494,951.75
离职后福利-设定提存计划		597,290,965.09	597,290,965.09	
合计	492,310,210.03	9,002,797,731.73	8,955,612,990.01	539,494,951.75

2、短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	492,310,210.03	7,245,046,458.81	7,197,861,717.09	539,494,951.75
(2) 职工福利费		407,944,884.65	407,944,884.65	
(3) 社会保险费		358,255,135.39	358,255,135.39	
其中：医疗保险费		303,760,395.97	303,760,395.97	
工伤保险费		26,168,713.59	26,168,713.59	
生育保险费		28,326,025.83	28,326,025.83	
(4) 住房公积金		335,034,112.12	335,034,112.12	
(5) 工会经费和职工教育经费		39,998,396.71	39,998,396.71	
(6) 其他		19,227,778.96	19,227,778.96	
合计	492,310,210.03	8,405,506,766.64	8,358,322,024.92	539,494,951.75

3、设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		576,321,871.99	576,321,871.99	
失业保险费		20,969,093.10	20,969,093.10	
合计		597,290,965.09	597,290,965.09	

(二十二) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	1,870,163,698.52	980,190,557.00
企业所得税	4,953,717,407.73	3,923,908,770.15
城市维护建设税	88,301,097.96	54,687,660.02



税费项目	期末余额	年初余额
个人所得税	67,104,245.16	64,621,955.91
教育费附加	40,581,431.41	24,581,902.78
地方教育费附加	29,313,784.36	16,782,871.03
土地增值税	620,960,845.32	731,191,274.56
其他税费	120,218,799.87	134,956,558.49
合计	7,790,361,310.33	5,930,921,549.94

### (二十三) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	1,712,467,612.42	1,790,673,938.87
其他应付款	32,838,681,222.93	19,747,448,798.14
合计	34,551,148,835.35	21,538,122,737.01

#### 1、应付利息

项目	期末余额	年初余额
短期借款利息	188,843,531.35	101,516,003.80
长期借款利息	111,135,612.80	122,910,232.15
公司债券利息	1,412,488,468.27	1,566,247,702.92
合计	1,712,467,612.42	1,790,673,938.87

#### 2、重要的已逾期未支付的利息情况

报告期末无已逾期未支付利息的情况。

#### 3、其他应付款

##### (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
1 年以内	24,761,302,169.61	13,844,738,762.21
1 至 2 年	4,081,855,922.57	3,559,756,518.08
2 至 3 年	2,150,317,117.71	1,181,058,405.54
3 年以上	1,845,206,013.04	1,161,895,112.31
合计	32,838,681,222.93	19,747,448,798.14

### (二十四) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	23,544,318,471.78	12,964,887,809.62
一年内到期的应付债券	14,927,787,642.85	
一年内到期的长期应付款	89,158,782.61	89,309,844.03
合计	38,561,264,897.24	13,054,197,653.65

## (二十五) 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
预提土地增值税	13,053,753,185.15	11,097,852,246.85
待转销项税	2,146,856,332.35	896,782,454.85
合计	15,200,609,517.50	11,994,634,701.70

## (二十六) 长期借款

长期借款分类:

项目	期末余额	年初余额
质押借款	4,229,950,440.00	8,086,381,700.00
抵押借款	61,091,398,392.48	42,389,132,575.38
保证借款	9,819,940,000.00	4,501,750,176.00
合计	75,141,288,832.48	54,977,264,451.38

## (二十七) 应付债券

### 1、应付债券明细

项目	期末余额	年初余额
2017 年境外第一期美元债券	1,793,463,949.49	1,700,677,614.72
2017 年境外第二期美元债券	3,112,544,598.44	2,951,337,301.33
2017 年境外第三期美元债券	3,377,021,106.17	3,206,264,317.50
2018 年境外第一期美元债券	674,932,200.67	
2018 年境外第二期美元债券	5,395,341,345.90	
2019 年境外第四期美元债券	1,349,983,167.72	
2015 年境内人民币债券	245,418,000.00	6,485,710,166.88
2016 年境内第一期人民币债券	5,999,409,656.11	5,977,886,575.39
2016 年境内第二期人民币债券	3,599,352,438.77	3,588,123,762.09
2016 年境内第三期人民币债券	947,472,484.11	2,888,795,212.64
2016 年境内第一期非公开发行人民币债券		4,581,587,804.59
2016 年境内第二期非公开发行人民币债券	1,930,000,000.00	10,382,556,840.92
2016 年境内第三期非公开发行人民币债券	800,000,000.00	9,281,274,249.76
2016 年境内第四期非公开发行人民币债券		5,679,000,052.82
2017 年第一期中期票据	998,077,333.81	996,701,618.65
2017 年第二期中期票据	998,438,588.20	997,466,484.62
2018 年广州富力地产股份有限公司第三期公司债券	548,375,222.05	
2018 年广州富力地产股份有限公司公开发行第一期公司债券	3,991,334,009.59	
合计	35,761,164,101.03	58,717,382,001.91

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	本期赎回	利息调整	汇率变动影响	转至一年内到期的非流动负债	期末余额
2017 年境外第一期美元债券	1,826,088,500.00	2017/1/13	5 年	1,826,088,500.00	1,700,677,614.72			6,205,411.67	86,580,923.10		1,793,463,949.49
2017 年境外第二期美元债券	3,159,878,000.00	2017/1/20	5 年	3,159,878,000.00	2,951,337,301.33			10,990,534.18	150,216,762.93		3,112,544,598.44
2017 年境外第三期美元债券	3,313,850,000.00	2017/11/17	5.2 年	3,313,850,000.00	3,206,264,317.50			6,256,788.67	164,500,000.00		3,377,021,106.17
2018 年境外第一期美元债券	649,680,000.00	2018/1/9	5.2 年	649,680,000.00		649,680,000.00		-11,387,799.33	36,640,000.00		674,932,200.67
2018 年境外第二期美元债券	5,066,380,000.00	2018/4/25/	3 年	5,066,380,000.00		5,066,380,000.00		-95,218,654.10	424,180,000.00		5,395,341,345.90
2018 年境外第三期美元债券	1,372,840,000.00	2018/9/27	3 年	1,372,840,000.00		1,372,840,000.00		-22,656,832.28	-200,000.00		1,349,983,167.72
2015 年境内人民币债券	6,500,000,000.00	2015/7/13	5 年	6,500,000,000.00	6,485,710,166.88		-6,254,582,000.00	14,289,833.12			245,418,000.00
2016 年境内第一期人民币债券	6,000,000,000.00	2016/1/11	5 年	6,000,000,000.00	5,977,886,575.39			21,523,080.72			5,999,409,656.11
2016 年境内第二期人民币债券	3,600,000,000.00	2016/1/22	5 年	3,600,000,000.00	3,588,123,762.09			11,228,676.68			3,599,352,438.77
2016 年境内第三期人民币债券	2,900,000,000.00	2016/4/7	6/7 年	2,900,000,000.00	2,888,795,212.64			7,258,726.62		-1,948,581,455.15	947,472,484.11
2016 年境内第一期非公开发行人民币债券	4,600,000,000.00	2016/5/16	6 年	4,600,000,000.00	4,581,587,804.59			13,369,770.86		-4,594,957,575.45	
2016 年境内第二期非公开发行人民币债券	10,400,000,000.00	2016/5/30	4 年	10,400,000,000.00	10,382,556,840.92		-8,470,000,000.00	17,443,159.08			1,930,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	本期赎回	利息调整	汇率变动影响	转至一年内到期的非流动负债	期末余额
2016 年境内第三期非公开发行人民币债券	9,300,000,000.00	2016/6/29	4 年	9,300,000,000.00	9,281,274,249.76		-8,500,000,000.00	18,725,750.24			800,000,000.00
2016 年境内第四期非公开发行人民币债券	5,700,000,000.00	2016/10/19	6 年	5,700,000,000.00	5,679,000,052.82			11,498,735.54		-5,690,498,788.36	
2017 年第一期中期票据	1,000,000,000.00	2017/4/27	3 年	1,000,000,000.00	996,701,618.65			1,375,715.16			998,077,333.81
2017 年第二期中期票据	1,000,000,000.00	2017/7/3	3 年	1,000,000,000.00	997,466,484.62			972,103.58			998,438,588.20
2018 年境内第一期非公开发行人民币债券	1,000,000,000.00	2018/6/1	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		-2,689,041.10		-997,310,958.90	
2018 年境内第二期非公开发行人民币债券	500,000,000.00	2018/6/27	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00		-630,410.96		-499,369,589.04	
2018 年境内第三期非公开发行人民币债券	1,750,000,000.00	2018/9/18	3 年	1,750,000,000.00		1,750,000,000.00		-4,555,502.00		-1,197,069,275.95	548,375,222.05
2018 年境内公开发行第一期公司债券	4,000,000,000.00	2018/12/4	3 年	4,000,000,000.00		4,000,000,000.00		-8,665,990.41			3,991,334,009.59
合计				73,638,716,500.00	58,717,382,001.91	14,338,900,000.00	-23,224,582,000.00	-4,665,944.06	861,917,686.03	-14,927,787,642.85	35,761,164,101.03

注 1：2018 年 1 月 9 日，本公司的子公司怡略有限公司折价发行本金 100,000,000 美元，利率 5.875% 的 2018 年境外第一期债券。

注 2：2018 年 4 月 25 日，本公司的子公司怡略有限公司平价发行本金 800,000,000 美元，利率 7.000% 的 2018 年境外第二期债券。

注 3：2018 年 9 月 27 日，本公司的子公司怡略有限公司平价发行本金 200,000,000 美元，利率 8.875% 的 2018 年境外第三期债券。

注 4：2018 年 6 月 1 日，本公司平价发行本金 1,000,000,000 元，利率 6.80% 的 2018 年境内第一期非公开发行人民币债券。

注 5：2018 年 6 月 27 日，本公司平价发行本金 500,000,000 元，利率 7.30% 的 2018 年境内第二期非公开发行人民币债券。

注 5：2018 年 9 月 18 日，本公司平价发行本金分别为 1,200,000,000 元及 550,000,000 元，利率分别为 7.30% 即 7.70% 的 2018 年境内第三期非公开发行人民币债券。

注 5：2018 年 12 月 4 日，本公司平价发行本金 4,000,000,000 元，利率 6.58%的 2018 年境内第一期公开发行人民币债券。

(二十八) 长期应付款

项目	期末余额	年初余额
长期应付款	46,057,346.61	134,764,788.45
合计	46,057,346.61	134,764,788.45

1、长期应付款

项目	期末余额	年初余额
应付融资租赁款	46,057,346.61	134,764,788.45
合计	46,057,346.61	134,764,788.45

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司未确认融资费用的余额为 5,424,935.51 元。

(二十九) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	805,591,836.00						805,591,836.00

(三十) 其他权益工具

1、期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	年初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
2016 年永续债		2,404,326,666.67				2,404,326,666.67		
合计		2,404,326,666.67				2,404,326,666.67		

(三十一) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,635,927,612.11		143.62	3,635,927,468.49
其他资本公积	71,476,327.42			71,476,327.42
合计	3,707,403,939.53		143.62	3,707,403,795.91

本期资本溢价的变动是收购了少数股东权益产生的溢价冲减。



(三十二) 其他综合收益

项目	年初余额	本期发生额				期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
1. 以后不能重分类进损益的其他综合收益	216,248,167.18	-230,800,150.31		-59,064,038.84	-171,736,111.47	44,512,055.71
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动						
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
其他权益工具投资公允价值变动	216,248,167.18	-230,800,150.31		-59,064,038.84	-171,736,111.47	44,512,055.71
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益	46,021,098.05	643,528,319.23		173,761,414.79	469,766,904.44	515,788,002.49
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		37,117,752.78			37,117,752.78	37,117,752.78
投资性房地产的转换损益		643,319,449.26		173,761,414.79	469,558,034.47	469,558,034.47
现金流量套期损益的有效部分						
外币财务报表折算差额	46,021,098.05	-36,908,882.81			-36,908,882.81	9,112,215.24
其他综合收益合计	262,269,265.23	412,728,168.92		114,697,375.95	298,030,792.97	560,300,058.20

### (三十三) 专项储备

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费		460,669,859.47	460,669,859.47	
合计		460,669,859.47	460,669,859.47	

### (三十四) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	402,795,918.00			402,795,918.00
合计	402,795,918.00			402,795,918.00

注：因本公司在报告期内法定盈余公积已达到股本的 50%，本报告期不再计提法定盈余公积。

### (三十五) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	56,323,055,376.11	38,454,259,449.50
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	1,819,513,713.32	
调整后年初未分配利润	58,142,569,089.43	38,454,259,449.50
加：本期归属于母公司所有者的净利润	8,405,161,277.98	21,331,400,957.60
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	3,770,169,792.48	3,319,038,364.32
转作股本的普通股股利		
对其他权益工具持有者的分配	33,433,333.33	143,566,666.67
期末未分配利润	62,744,127,241.60	56,323,055,376.11

(1) 本公司对其他权益工具持有者的分配是向计入所有者权益的永续债持有者分配的股利。

(2) 本公司 2018 年 3 月董事会审议通过公司 2017 年度审计报告，并建议派发 2017 年度股息，每股人民币 0.77 元（含税），上述分配议案于 2018 年 5 月公司股东大会通过，股息已向全体股东派发完毕。

(3) 本公司 2018 年 8 月董事会审议通过公司 2018 年中期业绩报告，并建议派发 2018 年中期股息，每股人民币 0.40 元（含税），股息已向全体股东派发完毕。

### (三十六) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	76,861,136,529.15	47,747,071,388.26	59,277,855,959.39	37,306,633,552.08
其他业务	179,589,591.72	85,195,954.69	126,381,001.36	26,969,490.67

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	77,040,726,120.87	47,832,267,342.95	59,404,236,960.75	37,333,603,042.75

### 主营业务收入按类别分类

项目	本期发生额	上期发生额
房地产开发与销售	66,388,492,846.88	53,709,396,127.04
商业物业租赁	1,101,313,441.19	940,711,739.40
酒店服务	7,027,751,712.55	2,379,462,290.32
其他服务	2,343,578,528.53	2,248,285,802.63
合计	76,861,136,529.15	59,277,855,959.39

### 主营业务成本按类别分类

项目	本期发生额	上期发生额
房地产开发与销售	38,930,489,890.70	32,683,250,282.36
酒店服务	5,691,670,723.84	1,894,407,311.83
其他服务	3,124,910,773.72	2,728,975,957.89
合计	47,747,071,388.26	37,306,633,552.08

### (三十七) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	20,454,938.71	199,800,287.90
城市维护建设税	241,519,110.58	197,559,198.66
教育费附加	112,150,813.17	94,013,280.70
地方教育费附加	74,077,584.61	59,121,592.64
土地增值税	4,856,727,007.75	3,821,650,366.64
房产税	550,711,593.14	300,160,805.11
其他	161,526,973.39	156,422,007.71
合计	6,017,168,021.35	4,828,727,539.36

### (三十八) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工成本	423,401,258.02	195,944,079.41
宣传推广费	1,143,331,219.02	778,577,236.52
销售代理费	892,703,291.56	784,354,530.44
其他	97,073,788.28	55,900,487.59
合计	2,556,509,556.88	1,814,776,333.96

**(三十九) 管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
职工成本	3,570,817,771.08	2,228,605,666.35
差旅交通费	203,246,725.17	174,257,458.98
行政办公费用	778,442,112.92	504,572,522.22
业务招待费	168,758,066.19	140,526,503.98
税费	11,535,902.80	7,291,181.12
折旧及摊销	232,475,554.64	203,158,810.60
酒店管理费用	241,642,535.33	88,524,980.53
其他	238,492,556.01	65,830,829.94
合计	5,445,411,224.14	3,412,767,953.72

**(四十) 财务费用**

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	9,127,462,882.18	6,746,356,585.25
减：利息收入	276,907,563.37	198,626,141.22
汇兑损益	1,765,480,846.60	-1,172,052,777.98
其他	339,371,545.49	152,449,169.52
减：融资成本资本化	6,019,984,732.45	4,053,773,361.47
合计	4,935,422,978.45	1,474,353,474.10

**(四十一) 资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		13,502,182.53
合计		13,502,182.53

**(四十二) 信用减值损失**

项目	本期发生额
坏账损失	35,183,307.70
合同资产减值损失	-7,981,916.69
合计	27,201,391.01

**(四十三) 投资收益**

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	385,707,981.64	105,279,022.11
权益法核算的被投资单位超额亏损	-3,025,330.23	-10,431,596.16
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		10,233,236.15
处置长期股权投资产生的投资收益	84,839,614.92	-13,458,555.88
其他	-595,784.00	

项目	本期发生额	上期发生额
合计	466,926,482.33	91,622,106.22

#### (四十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	730,012,143.74	780,672,209.88
合计	730,012,143.74	780,672,209.88

#### (四十五) 资产处置收益

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	55,263,562.06	80,883,178.42	55,263,562.06	80,883,178.42
其中：固定资产处置利得	1,176,297.79	849,204.41	1,176,297.79	849,204.41
其中：无形资产处置利得	54,087,264.27	80,033,974.01	54,087,264.27	80,033,974.01
合计	55,263,562.06	80,883,178.42	55,263,562.06	80,883,178.42

#### (四十六) 营业外收入

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
非流动资产报废利得合计	77,142.19	496,398.64	77,142.19	496,398.64
其中：固定资产报废利得	77,142.19	496,398.64	77,142.19	496,398.64
违约金收入	199,859,927.27	119,980,534.80	199,859,927.27	119,980,534.80
企业合并收益	397,226,398.10	13,107,560,494.24	397,226,398.10	13,107,560,494.24
其他	206,236,782.08	50,793,473.14	206,236,782.08	50,793,473.14
合计	803,400,249.64	13,278,830,900.82	803,400,249.64	13,278,830,900.82

#### (四十七) 营业外支出

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
非流动资产报废损失合计	12,229,014.82	2,591,586.15	12,229,014.82	2,591,586.15
其中：固定资产报废损失	12,229,014.82	2,591,586.15	12,229,014.82	2,591,586.15
对外捐赠	28,251,922.31	14,119,882.58	28,085,322.31	14,119,882.58
违约金支出	106,406,965.08	51,485,758.64	106,406,965.08	51,485,758.64
其他	54,220,381.64	35,104,147.77	54,386,981.64	35,104,147.77
合计	201,108,283.85	103,301,375.14	201,108,283.85	103,301,375.14

#### (四十八) 所得税费用

##### 1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	5,411,019,493.49	3,566,216,772.11
递延所得税费用	-2,058,656,489.67	-336,640,943.94
合计	3,352,363,003.82	3,229,575,828.17

## 2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	12,081,239,760.01	24,655,213,454.53
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	3,020,309,940.00	6,163,803,363.63
子公司适用不同税率的影响	12,965,400.67	-16,208,885.67
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响	-194,977,262.38	-3,303,307,875.86
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	514,064,925.53	385,289,226.07
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
所得税费用	3,352,363,003.82	3,229,575,828.17

## (四十九) 现金流量表项目

### 1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
退回竞买保证金	253,500,000.00	486,600,000.00
往来款	10,519,853,830.66	5,873,160,603.88
代收款项	353,661,062.45	326,713,912.07
其他	277,581,280.00	198,855,700.37
合计	11,404,596,173.11	6,885,330,216.32

### 2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付竞买保证金	123,407,083.33	3,455,990,000.00
往来款	24,780,125,210.46	10,756,099,514.88
代付款项	554,139,469.61	336,639,703.60
付现费用	4,854,872,908.32	2,785,395,409.64
其他	916,601,425.16	414,000,883.40
合计	31,229,146,096.88	17,748,125,511.52

### 3、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资租赁费	97,906,188.94	101,984,378.05
永续债股利	37,760,000.00	143,566,666.67
永续债本金	2,400,000,000.00	

项目	本期发生额	上期发生额
其他		13,146,290.00
合计	2,535,666,188.94	258,697,334.72

(五十) 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	8,728,876,756.19	21,425,637,626.36
加：资产减值准备	27,201,391.01	13,502,182.53
固定资产折旧	1,525,167,087.00	694,643,067.16
无形资产摊销	434,777,595.64	291,019,437.47
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-55,263,562.06	-80,883,178.42
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	12,151,872.63	2,095,187.51
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-730,012,143.74	-780,672,209.88
财务费用（收益以“-”号填列）	3,107,478,149.73	2,692,583,223.78
投资损失（收益以“-”号填列）	-466,926,482.33	-91,622,106.22
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,966,983,253.62	-607,769,540.20
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-91,673,236.05	271,128,596.26
存货的减少（增加以“-”号填列）	-38,701,076,024.56	-25,769,293,977.15
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6,498,284,508.61	-12,565,950,261.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	35,278,388,893.04	25,812,266,219.58
企业合并收益	-397,226,398.10	-13,107,560,494.24
经营活动产生的现金流量净额	206,596,136.17	-1,800,876,227.33
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产	175,763.38	1,924,687.24
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	19,782,883,493.85	19,697,169,230.90
减：现金的期初余额	19,697,169,230.90	25,306,015,208.54
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	85,714,262.95	-5,608,845,977.64

2、本报告期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期取得子公司支付的现金或现金等价物	1,333,787,910.22
其中：广东新天鸿物业发展有限公司	
贵州海明房地产开发有限公司	

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	金额
贵阳园成置业有限公司	106,051,546.00
新会鸿盛地产发展有限公司	5,610,430.03
惠州市长隆房地产有限公司	
Vauxhall Square (Nominee 1) Limited	
Vauxhall Homes Limited	
陕西云泰房地产开发有限公司	
南通水蓝郡半岛房地产开发有限公司	
江门博富置业发展有限公司	
惠州市瑞隆房地产有限公司	33,052,986.31
太原振浩房地产开发有限公司	
湖州联富房地产开发有限公司	
长泰金鸿邦房地产开发有限公司（合并）	
沈阳恒高房地产开发有限公司	
沈阳恒金房地产开发有限公司	
铁岭恒湖房地产发展有限公司	6,720,000.00
铁岭恒莲房地产发展有限公司	
鞍山恒体房地产有限公司（合并）	
鞍山恒营房地产有限公司	4,359,000.00
大连恒湾房地产开发有限公司	7,566,000.00
广州建恒房地产发展有限公司	
海安极富房地产开发有限公司	
肇庆市奥信地产发展有限公司	
广东省韶关市万紫千红置业有限公司	
资阳禾众房地产开发有限公司	
珠海市广地置业发展有限公司	
恒信国际光学实业有限公司	
万达 68 家酒店合并	
广州市贵丽实业发展有限公司	
西安坊城置业有限公司	
珠海保税区蔡氏仓储发展有限公司	
梅州市棕银旭晖文化旅游开发有限公司/梅州市棕银和合文化旅游开发有限公司/梅州市棕银创景文化旅游开发有限公司/梅州市棕银福源文化旅游开发有限公司/梅州市棕银华汇文化旅游开发有限公司/梅州市棕银盛景文化旅游开发有限公司	125,300,102.91
临汾市功臣御苑房地产开发有限公司	30,000,000.00
开封观湖置业有限公司	18,000,000.00
英德市国丰置业投资有限公司	86,335,327.13
乐昌市千山房地产有限公司	52,280,673.34
Etone Australia Holdings Pty Ltd	26,945,050.00
深圳市悦盈投资管理有限公司	1,519,800.38
惠州市金鹅温泉实业有限公司	95,947,000.00
广州建恒房地产发展有限公司	8,814,000.00
宝鸡市郭家崖旧城改造开发有限公司	76,636,000.00
齐齐哈尔万富酒店管理有限公司	266,510,000.00
富力国际地产投资有限公司/R&F One (UK) Limited/R&F One Nine Elms (UK) Limited	167,404,347.90
安徽振星置业有限公司	30,399,949.00



广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	金额
海南航孝房地产开发有限公司	34,960,408.90
广州盛安创富投资管理有限公司	15,998,000.00
昆明富柏地产开发有限公司	133,377,288.32
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	195,696,969.97
其中：广东新天鸿物业发展有限公司	
贵州海明房地产开发有限公司	
贵阳园成置业有限公司	
新会鸿盛地产发展有限公司	
惠州市长隆房地产有限公司	
陕西云泰房地产开发有限公司	
南通水蓝郡半岛房地产开发有限公司	
江门博富置业发展有限公司	
湛江启生投资有限公司	
湛江力竹房地产开发有限公司	
惠州市瑞隆房地产有限公司	
长泰金鸿邦房地产开发有限公司（合并）	
沈阳恒高房地产开发有限公司	
沈阳恒金房地产开发有限公司	
铁岭恒湖房地产发展有限公司	
鞍山恒体房地产有限公司（合并）	
鞍山恒营房地产有限公司	
大连恒湾房地产开发有限公司	
广州建恒房地产发展有限公司	
肇庆市奥信地产发展有限公司	
广东省韶关市万紫千红置业有限公司	
资阳禾众房地产开发有限公司	
珠海市广地置业发展有限公司	
恒信国际光学实业有限公司	
万达 68 家酒店合并	
广州市贵丽实业发展有限公司	
惠州市金鹅温泉实业有限公司	
佛山市南海宝邦房地产开发有限公司	
西安坊城	
贵阳中诚启航置业有限公司	
惠州市海华大地房产开发有限公司	
昆明万富酒店管理有限公司	11,561,274.19
凯里嘉瑞禾置业发展有限公司	545,865.90
临汾市功臣御苑房地产开发有限公司	6,902,422.71
青岛总部基地开发建设有限公司	12,232,022.16
开封观湖置业有限公司	32,244.01
英德市国丰置业投资有限公司	93,195.89
乐昌市千山房地产有限公司	57,080.85
广州联顺钢铁有限公司	92,920,426.38
Etone Australia Holdings Pty Ltd	5,261,032.60
齐齐哈尔万富酒店管理有限公司	4,809,253.84

	金额
富力国际地产投资有限公司/R&F One (UK) Limited/R&F One Nine Elms (UK) Limited	41,200,156.85
铂富有限公司/Ample Apex Limited/沈阳建新联合置业有限公司/沈阳建沣置业有限公司	944.43
安徽振星置业有限公司	39,253.07
海南航孝房地产开发有限公司	23,669.14
上海美斐文化科技发展有限公司/武汉市美桥创新科技发展有限公司	6,908.36
广州盛安创富投资管理有限公司	20,011,219.59
加：以前期间发生的取得子公司支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	1,138,090,940.25

### 3、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	19,782,883,493.85	19,697,169,230.90
其中：库存现金	32,150,240.01	33,592,239.88
可随时用于支付的银行存款	19,719,051,987.12	19,637,657,187.73
可随时用于支付的其他货币资金	31,681,266.72	25,919,803.29
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	19,782,883,493.85	19,697,169,230.90
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

#### (五十一) 所有者权益变动表项目注释

本报告期无上年期末余额进行调整的“其他”项目的性质及调整金额等事项。

#### 所有权或使用权受到限制的资产

项目	账面价值	
	期末余额	年初余额
货币资金	14,923,680,578.64	12,517,579,695.23
存货	53,556,765,763.54	35,768,303,308.79
固定资产	26,576,628,235.66	4,626,405,919.99
在建工程	1,525,770,279.05	598,872,246.11
投资性房地产	14,581,098,721.23	15,190,551,813.60
无形资产	1,419,149,842.63	757,672,460.98
子公司股权	5,159,072,637.61	9,623,918,133.61
应收账款	1,495,940,000.00	1,877,682,403.43
合计	119,238,106,058.36	80,960,985,981.74

## (五十二) 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			1,906,619,710.48
其中：美元	208,459,091.15	6.86	1,430,696,434.38
欧元	0.85	7.85	6.67
港币	87,843,965.08	0.88	76,968,882.20
澳元	28,468,831.70	4.83	137,362,112.95
新币	190,900.53	5.01	955,686.23
林吉特	60,427,716.64	1.65	99,579,316.51
葡币	2,040.00	0.85	1,738.69
韩元	9,998,791,927.00	0.01	61,240,839.88
英镑	11,504,425.09	8.68	99,814,692.97
一年内到期的非流动负债			9,880,696,641.38
其中：美元	1,133,369,330.22	6.86	7,778,540,387.16
澳元	103,950,000.00	4.83	501,558,750.00
港币	1,826,749,034.72	0.88	1,600,597,504.22
短期借款			1,648,552,640.12
其中：美元	94,823,062.15	6.86	650,789,640.12
英镑	115,000,000.00	8.68	997,763,000.00
长期借款			3,019,957,393.38
其中：美元	366,600,000.00	6.86	2,516,049,120.00
英镑	58,079,375.00	8.68	503,908,273.38
应付债券			20,418,020,000.00
其中：美元	2,975,000,000.00	6.86	20,418,020,000.00

### 2、境外经营实体说明

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

## 六、合并范围的变更

**(一) 非同一控制下企业合并**

### 1、本报告期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
昆明万富酒店管理有限公司	2018 年 1 月	392,790,000.00	100.00	收购股权	2018/1/2	控制权转移	106,108,693.86	445,128.97
凯里嘉瑞禾置业发展有限公司	2018 年 1 月		80.00	收购股权	2018/1/23	控制权转移	1,180,749.96	-28,911,039.26
青岛总部基地开发建设有限公司	2018 年 2 月	89,520,000.00	70.00	收购股权	2018/2/6	控制权转移	457,298,826.72	16,449,766.87
齐齐哈尔万富酒店管理有限公司	2018 年 8 月	266,510,000.00	100.00	收购股权	2018/8/17	控制权转移	13,026,244.37	-5,584,422.80
富力国际地产投资有限公司 (合并)	2018 年 7 月	518,280,347.90	100.00	收购股权	2018/7/6	控制权转移		-278,662,603.02

## 2、合并成本及商誉

	昆明万富酒店管理有限公司	凯里嘉瑞禾置业发展有限公司	青岛总部基地开发建设有限公司	齐齐哈尔万富酒店管理有限公司	富力国际地产投资有限公司（合并）
合并成本					
—现金	392,790,000.00		89,520,000.00	266,510,000.00	518,280,347.90
合并成本合计	392,790,000.00		89,520,000.00	266,510,000.00	518,280,347.90
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	686,092,341.96	24,894,003.41	91,034,712.08	335,298,277.27	527,007,411.28
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-293,302,341.96	-24,894,003.41	-1,514,712.08	-68,788,277.27	-8,727,063.38

## 3、被购买方于购买日可辨认资产、负债

	昆明万富酒店管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	11,561,274.19	11,561,274.19
应收款项	15,094,779.69	15,094,779.69
存货	184,904.67	184,904.67
固定资产	536,071,794.64	524,936,821.28
无形资产	154,536,569.87	135,211,182.81
递延所得税资产	37,502.40	37,502.40
负债：		
应付款项	23,779,393.39	23,779,393.49
递延所得税负债	7,615,090.11	
净资产	686,092,341.96	663,247,071.55
减：少数股东权益		
取得的净资产	686,092,341.96	663,247,071.55

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：参考评估价值。

	凯里嘉瑞禾置业发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	545,865.90	545,865.90
应收款项	149,062,044.06	149,062,044.06
存货	550,485,536.93	550,485,536.93
固定资产	208,364,702.41	205,870,961.01
无形资产	17,017,495.88	17,017,495.88
递延所得税资产	36,111,820.76	36,111,820.76
负债：		

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	凯里嘉瑞禾置业发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
借款	368,191,456.51	368,191,456.51
应付款项	561,655,069.82	561,655,069.82
递延所得税负债	623,435.35	
净资产	31,117,504.26	29,247,198.21
减：少数股东权益	6,223,500.85	5,849,439.64
取得的净资产	24,894,003.41	23,397,758.57

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：参考评估价值。

	青岛总部基地开发建设有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	12,232,022.16	12,232,022.16
应收款项	15,549,723.51	15,549,723.51
存货	1,006,587,440.44	920,411,860.19
固定资产	446,923.50	446,923.50
无形资产	21,048.09	21,048.09
递延所得税资产	9,166,208.68	9,166,208.68
负债：		
应付款项	892,405,082.79	892,405,082.79
递延所得税负债	21,543,895.06	
净资产	130,054,388.53	65,422,703.34
减：少数股东权益	39,019,676.45	19,630,170.89
取得的净资产	91,034,712.08	45,792,532.45

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：参考评估价值。

	齐齐哈尔万富酒店管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	4,809,253.84	4,809,253.84
应收款项	636,287.93	636,287.93
存货	183,992.62	183,992.62
固定资产	242,400,000.00	422,146,650.77
无形资产	56,600,000.00	20,255,759.53
递延所得税资产	36,298,240.91	447,638.34
负债：		
应付款项	5,629,498.03	5,629,498.03
递延所得税负债		
净资产	335,298,277.27	442,850,085.00

	齐齐哈尔万富酒店管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
减：少数股东权益		
取得的净资产	335,298,277.27	442,850,085.00

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：参考评估价值。

	富力国际地产投资有限公司（合并）	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	41,200,156.85	41,200,156.85
应收款项	269,167,310.35	269,167,310.35
存货	4,077,485,812.36	3,365,060,876.56
固定资产	201,068.79	201,068.79
递延所得税资产	40,743,867.72	40,743,867.72
负债：		
应付款项	3,780,678,565.70	3,780,678,565.70
递延所得税负债	121,112,239.09	
净资产	527,007,411.28	-64,305,285.43
减：少数股东权益		
取得的净资产	527,007,411.28	-64,305,285.43

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：参考评估价值。

## (二) 同一控制下企业合并

报告期内未发生同一控制下企业合并。

## (三) 反向购买

报告期内未发生反向购买。

## (四) 处置子公司

### 1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

本公司之子公司湖州品富房地产开发有限公司因出售部分股权导致不再纳入合并范围。

## (五) 其他原因的合并范围变动

### 1、本期新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	备注
1	清远富力房地产开发有限公司	设立
2	广州中广投资有限公司	设立



广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

3	广州贸信贸易有限公司	设立
4	广州环达贸易有限公司	设立
5	东莞富力泉海房地产开发有限公司	设立
6	鹤山市富力房地产开发有限公司	设立
7	重庆嘉富房地产开发有限公司	设立
8	眉山富力房地产开发有限公司	设立
9	长沙富嵘房地产开发有限公司	设立
10	鄂州富力房地产开发有限公司	设立
11	唐山曹妃甸富力城房地产开发有限公司	设立
12	唐山芦台经济开发区富力房地产开发有限公司	设立
13	滨州市极富房地产开发有限公司	设立
14	通辽富力房地产开发有限公司	设立
15	渭南富力房地产开发有限公司	设立
16	镇江极富房地产开发有限公司	设立
17	淮北品富房地产开发有限公司	设立
18	浙江富力房地产开发有限公司	设立
19	厦门富力盈盛房地产开发有限公司	设立
20	南平富力盈盛房地产开发有限公司	设立
21	仙游富力盈盛房地产开发有限公司	设立
22	上饶市富力长盛置业有限公司	设立
23	上饶市富力辉盛置业有限公司	设立
24	九江富力志盛置业有限公司	设立
25	九江富力辉盛置业有限公司	设立
26	邯郸市极富房地产开发有限公司	设立
27	桂林富欣房地产开发有限公司	设立
28	广州新思时代科技有限公司	设立
29	广州富力国际医院有限公司	设立
30	鹤山市富力桃源房地产开发有限公司	设立
31	海丰县盈泰房地产开发有限公司	设立
32	惠州富协房地产开发有限公司	设立
33	汕头市富力房地产开发有限公司	设立
34	海南富力热带农业发展有限公司	设立
35	富力（长春）房地产开发有限公司	设立
36	长治市富力房地产开发有限公司	设立
37	嘉兴启富投资管理有限公司	设立
38	无锡富力汇体育文化有限公司	设立
39	泰州富喜母婴护理有限公司	设立
40	杭州冠富房地产开发有限公司	设立
41	宁德富宝母婴健康管理服务有限公司	设立
42	乌兰察布市富力房地产开发有限公司	设立
43	邢台富力房地产开发有限公司	设立

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

44	濮阳富力城置业有限公司	设立
45	兰州富力城房地产开发有限公司	设立
46	唐山富润房地产开发有限公司	设立
47	阳西富耀房地产开发有限公司	设立
48	重庆天量建筑工程有限公司	设立
49	广东力尊建筑科技有限公司	设立
50	梅州市棕银旭晖文化旅游开发有限公司	收购
51	梅州市棕银和合文化旅游开发有限公司	收购
52	梅州市棕银创景文化旅游开发有限公司	收购
53	梅州市棕银福源文化旅游开发有限公司	收购
54	梅州市棕银华汇文化旅游开发有限公司	收购
55	梅州市棕银盛景文化旅游开发有限公司	收购
56	淄博万达广场置业有限公司	收购
57	临汾市功臣御苑房地产开发有限公司	收购
58	总部基地（青岛）投资有限公司	收购
59	英德市国丰置业投资有限公司	收购
60	乐昌市千山房地产有限公司	收购
61	宝鸡市郭家崖旧城改造开发有限公司	收购
62	开封观湖置业有限公司	收购
63	广州联顺钢铁有限公司	收购
64	Etone Australia Holdings Pty Ltd	收购
65	Etone Australia Developments Pty Ltd	收购
66	Etone Australia Project Management Pty Ltd	收购
67	R&F Properties Management (Cambodia) Co., Ltd.	设立
68	银川富力房地产开发有限公司	设立
69	赣州市富辉房地产开发有限责任公司	设立
70	太原启富房地产开发有限公司	设立
71	宝鸡富力万同房地产开发有限责任公司	设立
72	中山市富尚房地产开发有限公司	设立
73	广州增城富力房地产开发有限公司	设立
74	邢台力康房地产开发有限公司	设立
75	台州极富房地产开发有限公司	设立
76	重庆富力瑜璟房地产开发有限公司	设立
77	富力（大连）房地产开发有限公司	设立
78	豫日有限公司	设立
79	翔洋有限公司	设立
80	广州富力门诊有限公司	设立
81	温州富力环球商品贸易港有限公司	设立
82	乌鲁木齐极富物业服务有限公司	设立
83	杭州富力商业服务有限公司	设立
84	平潭富力企业管理咨询有限公司	设立

85	广州富泰投资咨询有限公司	设立
86	富力文化旅游发展有限公司	设立
87	香河富力新城配套学校	设立
88	龙岩富宝健康管理有限公司	设立
89	安阳富馨妇幼护理服务有限公司	设立
90	马鞍山富宝健康管理有限公司	设立
91	广州富力医疗健康投资有限公司	设立
92	内江富喜母婴护理服务有限公司	设立
93	广元富喜母婴护理服务有限公司	设立
94	丹东富宝母婴服务有限公司	设立
95	四平富宝母婴健康咨询服务有限公司	设立
96	阜阳富喜母婴护理有限公司	设立
97	柳州富宝母婴健康管理服务有限公司	设立
98	亳州富喜母婴护理有限公司	设立
99	抚顺富宝母婴健康管理服务有限公司	设立
100	黄石富宝母婴健康管理服务有限公司	设立
101	荆州富宝母婴健康管理服务有限公司	设立
102	赤峰富宝母婴健康管理服务有限公司	设立
103	Ample Apex Limited	收购
104	铂富有限公司	收购
105	沈阳建新联合置业有限公司	收购
106	沈阳建洋置业有限公司	收购
107	安徽振星置业有限公司	收购
108	海南航孝房地产开发有限公司	收购
109	广州盛安创富投资管理有限公司	收购
110	上海美斐文化科技发展有限公司	收购
111	武汉市美桥创新科技发展有限公司	收购

## 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	贵阳极富创展房地产开发有限公司	注销
2	贵州富力贵医药业有限公司	注销
3	武汉富力恒泰房地产开发有限公司	注销

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1、企业集团的构成

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
1	广州市东园房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	90.00	10.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
2	广州市吉浩源房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	90.00	10.00		设立或投资取得
3	广州市金鼎房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	90.00	10.00		非同一控制下企业合并
4	广州天富房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	85.00			同一控制下企业合并
5	广州富力兴盛置业发展有限公司	广州	广州	物业出租	25.00	75.00		设立或投资取得
6	广州富力亿盛置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	90.00	10.00		设立或投资取得
7	广州富力嘉盛置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	97.50	2.50		设立或投资取得
8	广州富力创盛置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	86.11	13.89		设立或投资取得
9	广州富力智盛置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	50.00	50.00		设立或投资取得
10	广州富力超盛置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00			设立或投资取得
11	北京富力城房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	95.99	4.01		设立或投资取得
12	富力(北京)地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	80.00	20.00		设立或投资取得
13	北京华恩房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	52.00	48.00		非同一控制下企业合并
14	北京地源达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		97.00		非同一控制下企业合并
15	天津富力城房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	98.35	1.65		非同一控制下企业合并
16	西安富力房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	80.10	19.90		设立或投资取得
17	西安保德信房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
18	西安滨湖花园房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
19	重庆富力房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	32.35	67.65		设立或投资取得
20	重庆富力嘉盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00		设立或投资取得
21	北京鸿高置业发展有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
22	北京龙熙顺景房地产开发有限责任公司	北京	北京	房地产开发		75.00		非同一控制下企业合并
23	广州富力环球商品贸易港有限公司	广州	广州	房地产开发	90.00	10.00		设立或投资取得
24	天津鸿富房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
25	广州永富房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	95.00	5.00		设立或投资取得
26	海南陵水富力湾开发有限公司	海南	海南	房地产开发	100.00			设立或投资取得
27	广州富力地产(重庆)有限公司	重庆	重庆	房地产开发	94.82	5.18		设立或投资取得
28	成都富力地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	98.33	1.67		设立或投资取得
29	惠州富力房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	95.00	5.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
30	海南富力房地产开发有限公司	海南	海南	房地产开发	95.00	5.00		设立或投资取得
31	沈阳亿隆房屋开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
32	上海富力房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	95.00	5.00		设立或投资取得
33	昆山国银置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	95.00	5.00		设立或投资取得
34	天津耀华投资发展有限公司	天津	天津	房地产开发	40.24	59.76		设立或投资取得
35	昆山新延房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
36	龙门富力房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	97.45	2.55		设立或投资取得
37	广州杨帆房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	40.00	60.00		设立或投资取得
38	太原富力城房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
39	北京极富房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00			设立或投资取得
40	上海浦卫房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00		设立或投资取得
41	成都熊猫万国商城有限公司	成都	成都	房地产开发	86.64			设立或投资取得
42	广州圣景房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	25.00	75.00		设立或投资取得
43	海南那甲旅业开发有限公司	海南	海南	房地产开发	99.80	0.20		设立或投资取得
44	重庆永富房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00		设立或投资取得
45	天津富力滨海投资有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
46	成都富力熊猫城项目开发有限公司	成都	成都	房地产开发	65.00			设立或投资取得
47	海南三林旅业开发有限公司	海南	海南	房地产开发		100.00		设立或投资取得
48	海南明强房地产发展有限公司	海南	海南	房地产开发		100.00		设立或投资取得
49	海南三林发展有限公司	海南	海南	房地产开发		100.00		设立或投资取得
50	海南朝阳房地产发展有限公司	海南	海南	房地产开发		100.00		设立或投资取得
51	海南红树林度假村有限公司	海南	海南	房地产开发		100.00		设立或投资取得
52	海南怡丰房地产发展(香港)公司	海南	海南	房地产开发	85.00	15.00		设立或投资取得
53	海南协兴地产发展(香港)有限公司	海南	海南	房地产开发	85.00	15.00		设立或投资取得
54	海南易通生态科技有限公司	海南	海南	房地产开发		100.00		设立或投资取得
55	天津富景投资发展有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
56	广州德和投资发展有限公司	广州	广州	房地产开发	98.67	1.33		设立或投资取得
57	广州市华维装饰材料有限公司	广州市	广州	装饰工程	100.00			设立或投资取得
58	富力(香河)房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产开发		100.00		设立或投资取得
59	北京东方长安房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
60	惠州富茂房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	50.00	50.00		设立或投资取得
61	西安富力湾房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00		设立或投资取得
62	富力南京地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
63	博罗县红中实业发展有限公司	惠州	惠州	房地产开发	95.00	5.00		设立或投资取得
64	北京富源盛达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
65	富力(哈尔滨)房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发	45.00	55.00		设立或投资取得
66	文昌富力房地产开发有限公司	海南	海南	房地产开发	95.00	5.00		设立或投资取得
67	大同富力城房地产开发有限公司	大同	大同	房地产开发		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
68	海南富力海洋欢乐世界开发有限公司	海南	海南	旅游业	80.00	20.00		设立或投资取得
69	临高富力房地产开发有限公司	海南	海南	房地产开发	90.00	10.00		设立或投资取得
70	杭州富力房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
71	杭州极富房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
72	上海极富房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00		设立或投资取得
73	惠州富茂建设投资有限公司	惠州	惠州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
74	惠州惠阳区恒富通投资有限公司	惠州	惠州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
75	惠州大亚湾恒翌建设投资有限公司	惠州	惠州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
76	博罗联锡投资有限公司	惠州	惠州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
77	龙门县骏熹投资有限公司	惠州	惠州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
78	惠州锦良投资有限公司	惠州	惠州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
79	惠州择信投资有限公司	惠州	惠州	建筑工程		100.00		设立或投资取得
80	哈尔滨富力城房地产开发有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发		100.00		设立或投资取得
81	无锡天润福源房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00		设立或投资取得
82	湖南隆平九华房地产开发有限公司	湘潭	湘潭	房地产开发	98.68	1.32		设立或投资取得
83	湘潭潇湘湾体育投资有限公司	湘潭	湘潭	房地产开发	99.42	0.58		设立或投资取得
84	梅州富力房地产开发有限公司	梅州	梅州	房地产开发	99.09	0.91		设立或投资取得
85	天津团泊湖蓝岛置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
86	天津团泊湖置业有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
87	天津百合湾建设有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
88	天津团泊绿岛建设有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
89	福州富力房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	100.00			设立或投资取得
90	广州天禧房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	75.00			设立或投资取得
91	湖南富力房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00			设立或投资取得
92	杭州品富房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
93	闽侯县金水湖文化旅游开发有限公司	福州	福州	房地产开发	100.00			设立或投资取得
94	福州市台江富力置业有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
95	包头市富力房地产开发有限公司	包头	包头	房地产开发		100.00		设立或投资取得
96	天津富润房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
97	无锡富力房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00		设立或投资取得
98	佛山富力房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	100.00			设立或投资取得
99	南京富力城房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
100	北京金厦园房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
101	北京富力通达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
102	珠海富力房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00			设立或投资取得
103	无锡极富房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100.00		设立或投资取得
104	杭州联富房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
105	杭州瑞富房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
106	石家庄富力房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
107	富力(沈阳)房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
108	广州市东富有经济发展有限公司	广州	广州	房地产开发	95.00	5.00		设立或投资取得
109	上海众弘置业发展有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00		设立或投资取得
110	富力(平山)房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100.00		设立或投资取得
111	山西永红盛置业有限公司	太原	太原	房地产开发		90.00		设立或投资取得
112	郑州富力城房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
113	天津富力创客房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100.00		设立或投资取得
114	R&F Development SDN BHD	马来西亚	马来西亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
115	R&F Property Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
116	R&F Realty Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
117	R&F Estate Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
118	R&F Mega Property Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
119	R&F Mega Realty Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
120	R&F Golden Realty Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
121	广州天力物业发展有限公司	广州	广州	物业管理	90.00	10.00		非同一控制下企业合并
122	北京恒富物业服务服务有限公司	北京	北京	物业管理		100.00		设立或投资取得
123	天津华信物业管理有限公司	天津	天津	物业管理		100.00		设立或投资取得
124	广州市骏熹物业管理有限公司	广州	广州	物业管理		100.00		设立或投资取得
125	大同恒富物业服务服务有限公司	大同	大同	物业管理		100.00		设立或投资取得
126	北京恒富休闲俱乐部有限公司	北京	北京	文娱康体		100.00		设立或投资取得
127	广州富力恒盛置业发展有限公司	广州	广州	酒店经营	25.00	75.00		设立或投资取得
128	广州富力鼎盛置业发展有限公司	广州	广州	酒店经营	25.00	75.00		设立或投资取得
129	广州富力美好置业发展有限公司	广州	广州	房地产中介	80.00	20.00		设立或投资取得
130	广州富力市场经营管理有限公司	广州	广州	市场经营管理	60.00	40.00		设立或投资取得
131	广州富力广告有限公司	广州	广州	广告业务	90.00	10.00		设立或投资取得
132	北京富力天创广告有限公司	北京	北京	广告业务		100.00		设立或投资取得
133	北京富力京城市政工程有限公司	北京	北京	建筑工程		100.00		设立或投资取得
134	北京富力欧美园林绿化工程有限公司	北京	北京	园林工程		100.00		设立或投资取得
135	北京天越门窗制造有限公司	北京	北京	门窗制造		100.00		设立或投资取得
136	广州天富建设工程监理有限公司	广州	广州	工程监理		100.00		设立或投资取得
137	广州富力装饰工程有限公司	广州	广州	装饰工程	90.00	10.00		设立或投资取得
138	广州恒富担保有限公司	广州	广州	担保业务		100.00		设立或投资取得
139	富力地产集团有限公司	广州	广州	投资业务	100.00			同一控制下企业合并
140	广州鼎力创业投资有限公司	广州	广州	电子商务	90.00	10.00		设立或投资取得
141	北京奔望投资咨询有限公司	北京	北京	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
142	广州力通投资有限公司	广州	广州	投资业务	100.00			设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

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



广州富力地产股份有限公司  
2018年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
173	轩景投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
174	富力地产(香港)有限公司	香港	香港	投资业务	100.00			设立或投资取得
175	东环实业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		同一控制下企业合并
176	安弘投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
177	佳城投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
178	欧斯地产开发有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
179	宇时投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
180	俊力国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
181	宏湛国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
182	万栢国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
183	百时国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
184	兴祥国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
185	翘威国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
186	鸿志投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
187	裕湛国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
188	易通国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
189	志铿有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
190	Lancaster-Toprich Limited	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
191	盛景投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
192	亨力国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
193	普明投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
194	领丰控股有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
195	彩富控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
196	富力(香港)足球有限公司	香港	香港	体育行业		100.00		设立或投资取得
197	恒佳投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
198	繁智有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
199	置领投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
200	佳善投资有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
201	城阶投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
202	永迈有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
203	领星投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
204	巧明投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
205	润峦控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
206	耀峰环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
207	晓名有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
208	晋博投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
209	鞍杰有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
210	景择控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
211	益成投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
212	兆运有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
213	益创投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
214	富凯投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
215	协天有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
216	昌贸有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
217	R&F Mega Realty SDN BHD	马来西亚	马来西亚	投资业务		100.00		设立或投资取得
218	广州耀盈房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00			设立或投资取得
219	湖州富力房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
220	包头市富力喜桂图房地产开发有限公司	包头	包头	房地产开发		100.00		设立或投资取得
221	梅州富力会实业发展有限公司	梅州	梅州	文娱康体		100.00		设立或投资取得
222	珠海富天建筑工程有限公司	珠海	珠海	建筑工程		100.00		设立或投资取得
223	Tian Li Property Management SDN BHD	马来西亚	马来西亚	物业管理		100.00		设立或投资取得
224	Tian Li Property Construction SDN BHD	马来西亚	马来西亚	建筑工程		100.00		设立或投资取得
225	富力地产(澳门)有限公司	澳门	澳门	投资业务		100.00		设立或投资取得
226	萃域有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
227	怡略有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
228	明乐有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
229	广州市思力智慧互联网科技有限公司	广州	广州	电子商务		100.00		设立或投资取得
230	太原极富房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
231	杭州启富房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
232	滁州富力城房地产开发有限公司	滁州	滁州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
233	莆田富力房地产开发有限公司	莆田	莆田	房地产开发		100.00		设立或投资取得
234	珠海富力凤凰谷房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00			设立或投资取得
235	珠海富力高新房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00			设立或投资取得
236	湖州联富房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
237	山西蒙山佛光房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
238	深圳市悦盈投资管理有限公司	深圳	深圳	投资业务	70.00			设立或投资取得
239	深圳市富盈悦股权投资企业(有限合伙)	深圳市	深圳	投资业务	99.99	0.01		设立或投资取得
240	深圳市悦盈股权投资企业(有限合伙)	深圳	深圳	投资业务	98.00	2.00		设立或投资取得
241	上海豫富投资中心(有限合伙)	上海	上海	投资业务		100.00		设立或投资取得
242	济南富力龙田房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发		60.00		设立或投资取得
243	惠州富力会旅游发展有限公司	惠州	惠州	文娱康体		100.00		设立或投资取得
244	惠州市金鹅温泉实业有限公司	惠州	惠州	房地产开发	100.00			非同一控制下企业合并
245	广州市贵丽实业发展有限公司	广州	广州	房地产开发		80.00		设立或投资取得
246	广东富力女子足球俱乐部有限公司	广州	广州	体育行业		100.00		设立或投资取得
247	深圳市富力房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00			设立或投资取得
248	深圳市裕德房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
249	珠海市盈力商贸有限公司	珠海市	珠海	商业	100.00			设立或投资取得
250	富力瑞康有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00		设立或投资取得
251	宁波富力房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00		设立或投资取得
252	包头市富力文体中心有限公司	包头	包头	文娱康体		100.00		设立或投资取得
253	包头市极富房地产开发有限公司	包头	包头	房地产开发		100.00		设立或投资取得
254	秦皇岛富力城房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		91.60		设立或投资取得
255	烟台市富力房地产开发有限公司	烟台	烟台	房地产开发		100.00		设立或投资取得
256	成都永富房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100.00		设立或投资取得
257	佛山市南海宝邦房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
258	广州富力青少年业余足球俱乐部有限公司	广州	广州	体育行业		100.00		设立或投资取得
259	南昌富力盈盛置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00		设立或投资取得
260	贵阳中诚启航置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	51.00			设立或投资取得
261	宁波极富房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
262	宁波品富房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发		100.00		设立或投资取得
263	呼和浩特富力房地产开发有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发		100.00		设立或投资取得
264	惠州富晖房地产开发有限公司	惠东	惠东	房地产开发		70.00		设立或投资取得
265	惠州市海华大地房产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		90.00		设立或投资取得
266	太原富润房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
267	南通富力房地产开发有限公司	南通	南通	房地产开发		100.00		设立或投资取得
268	无锡富力通达房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发	100.00			设立或投资取得
269	珠海富力城房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产开发		65.00		设立或投资取得
270	珠海保税区蔡氏仓储发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发		75.00		设立或投资取得
271	湖北富力房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00			设立或投资取得
272	深圳市郡盛房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发		65.00		设立或投资取得
273	深圳市丰盛房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
274	深圳市圣景房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00			设立或投资取得
275	R&F Korea Co., Ltd.	韩国	韩国	房地产开发		100.00		设立或投资取得
276	R&F Properties (UK) Company Limited	英国	英国	投资业务		100.00		设立或投资取得
277	珍益有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
278	翹采有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
279	西安坊城置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100.00		设立或投资取得
280	逸峻有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
281	御逸有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
282	红宝环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
283	兆晞有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
284	诚傲有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
285	R&F Properties QS (UK) Co., Ltd.	英国	英国	房地产开发		100.00		设立或投资取得
286	R&F Properties QS (UK) Development Co., Ltd.	英国	英国	房地产开发		100.00		设立或投资取得
287	R&F Properties VS (UK) Co., Ltd.	英国	英国	投资业务		100.00		设立或投资取得
288	Vauxhall Homes Limited	英国	英国	房地产开发		100.00		设立或投资取得
289	Vauxhall Square (Nominee 1) Limited	英国	英国	房地产开发		100.00		设立或投资取得
290	Tian Li Korea Construction Co., Ltd.	韩国	韩国	建筑工程		100.00		设立或投资取得
291	R&F Properties (Cambodia) Co., Ltd.	柬埔寨	柬埔寨	房地产开发		100.00		设立或投资取得
292	珠海横琴富力企业管理咨询有限公司	珠海	珠海	咨询管理	100.00			设立或投资取得
293	广州富秦房地产咨询有限公司	广州	广州	房地产开发	60.00			设立或投资取得
294	新会鸿盛地产发展有限公司	江门	江门	房地产开发	50.00			设立或投资取得
295	湛江启生投资有限公司	湛江	湛江	投资业务		80.00		设立或投资取得
296	湛江力竹房地产开发有限公司	湛江	湛江	房地产开发		80.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
297	深圳市富嘉隆投资有限公司	深圳	深圳	投资业务		70.00		设立或投资取得
298	江门博富置业发展有限公司	江门	江门	房地产开发		85.50		设立或投资取得
299	珠海会富投资有限公司	珠海	珠海	投资业务		95.00		设立或投资取得
300	广东新天鸿物业发展有限公司	佛山	佛山	房地产开发		75.00		非同一控制下企业合并
301	惠州市长隆房地产有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
302	惠州市瑞隆房地产有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
303	汕尾富力房地产开发有限公司	汕尾	汕尾	房地产开发		100.00		设立或投资取得
304	澄迈三林健康管理有限公司	海南	海南	咨询管理		100.00		设立或投资取得
305	贵州海明房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	100.00			设立或投资取得
306	贵阳富力地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	100.00			设立或投资取得
307	贵阳园成置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	100.00			设立或投资取得
308	青岛富力兴华房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100.00		设立或投资取得
309	唐山富力房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
310	天越(唐山)门窗制造有限公司	唐山	唐山	门窗制造		100.00		设立或投资取得
311	东营市富力房地产开发有限公司	东营	东营	房地产开发		100.00		设立或投资取得
312	呼和浩特富力通达房地产开发有限公司	呼和浩特	呼和浩特	房地产开发		100.00		设立或投资取得
313	陕西云泰房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		80.00		设立或投资取得
314	太原富力盛达房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
315	太原富力通达房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
316	太原振浩房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		100.00		设立或投资取得
317	南通水蓝郡半岛房地产开发有限公司	南通	南通	房地产开发		100.00		设立或投资取得
318	温州富力房地产开发有限公司	乐清	乐清	房地产开发		100.00		设立或投资取得
319	温州极富房地产开发有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
320	杭州鼎富房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
321	三明富力房地产开发有限公司	三明	三明	房地产开发		100.00		设立或投资取得
322	龙岩富力房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发		100.00		设立或投资取得
323	龙岩利荣房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发		40.00		设立或投资取得
324	九江富力房地产开发有限公司	九江	九江	房地产开发		100.00		设立或投资取得
325	南昌富力永泰置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00		设立或投资取得
326	南昌富力智盛置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00		设立或投资取得
327	南昌富力超盛置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100.00		设立或投资取得
328	包头市富润房地产开发有限公司	包头	包头	房地产开发		100.00		设立或投资取得
329	广东优至运供应链管理有限公司	广州	广州	供应链管理		100.00		设立或投资取得
330	广州速至运贸易有限公司	广州	广州	供应链管理		100.00		设立或投资取得
331	珠海横琴富力供应链管理有限公司	珠海	珠海	供应链管理	100.00			设立或投资取得
332	彩浩有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
333	东日有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
334	恒亮有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
335	合阳环球有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
336	捷荟有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
337	映智有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
338	KTSP Company Limited	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
339	域采有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
340	武汉富力新纪元城市更新置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		51.00		设立或投资取得
341	北京艾力思达科技发展有限公司	北京	北京	物业出租		100.00		设立或投资取得
342	北京祐泰通达房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		50.00		设立或投资取得
343	阜阳极富房地产开发有限公司	阜阳	阜阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
344	R&F Properties HS (Cambodia) Co.,Ltd.	柬埔寨	柬埔寨	房地产开发		49.00		设立或投资取得
345	R&F Properties MNV (Cambodia) Co.,Ltd.	柬埔寨	柬埔寨	房地产开发		49.00		设立或投资取得
346	南通弘创置业有限公司	南通	南通	房地产开发		33.30		设立或投资取得
347	温州品富房地产开发有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
348	广州兆晞投资有限公司	广州	广州	投资业务		100.00		设立或投资取得
349	广州鼎富投资有限公司	广州	广州	投资业务	95.00	5.00		设立或投资取得
350	天津富天房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		70.00		设立或投资取得
351	昆明富柏地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100.00		设立或投资取得
352	唯美有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
353	悦希有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
354	岚星有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
355	镁宝有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
356	智聚有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
357	驰领有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
358	添城有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
359	亿颖有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
360	广州富升酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
361	广州富穗酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
362	广州富漳酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
363	广州富昆酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
364	广州富烟酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
365	广州富鹤酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
366	广州富长酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
367	阳西富力房地产开发有限公司	阳江	阳江	房地产开发		100.00		设立或投资取得
368	儋州富力房地产开发有限公司	儋州	儋州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
369	海南东方富力旅游投资有限公司	东方	东方	房地产开发	90.00	10.00		设立或投资取得
370	乐山富力房地产开发有限公司	乐山	乐山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
371	湖南园康富力置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		65.00		设立或投资取得
372	天门富力房地产开发有限公司	天门	天门	房地产开发		100.00		设立或投资取得
373	武汉东合富力嘉园置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		63.00		设立或投资取得
374	秦皇岛极富房地产开发有限公司	秦皇岛	秦皇岛	房地产开发		100.00		设立或投资取得
375	济南富力日田房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发		85.71		设立或投资取得
376	菏泽市富力房地产开发有限公司	菏泽	菏泽	房地产开发		100.00		设立或投资取得
377	乌鲁木齐富力城房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产开发		100.00		设立或投资取得
378	上海启富房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00			设立或投资取得
379	湖州极富房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
380	抚州富力房地产开发有限公司	抚州	抚州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
381	江西富力房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	100.00			设立或投资取得
382	衡水富明房地产开发有限公司	衡水	衡水	房地产开发		100.00		设立或投资取得
383	南昌富天建筑工程有限公司	南昌	南昌	建筑工程		100.00		设立或投资取得
384	广州富渝酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
385	广州富青酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
386	广州富锡酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
387	广州富峡酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
388	广州富榕酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
389	广州富昇酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
390	广州富兰酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
391	广州富甬酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
392	广州富润酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
393	广州富镐酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
394	广州富石酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
395	广州富扬酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
396	广州富常酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
397	广州富德酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
398	广州富银酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
399	广州富增酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
400	广州富蚌酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
401	广州富邨酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
402	广州富京酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
403	广州富襄酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
404	广州富淮酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
405	广州富宜酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
406	广州富潍酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
407	广州富庐酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
408	广州富潭酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
409	广州富金酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
410	广州富济酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
411	广州富豪酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
412	广州富鄂酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
413	广州富廊酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
414	广州富庆酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
415	广州富昌酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
416	广州富阜酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
417	广州富齐酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
418	广州富唐酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
419	广州富晋酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
420	广州富鲤酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
421	广州富沈酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
422	广州富抚酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
423	广州富津酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
424	广州富邦酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
425	广州富冰酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
426	广州富丹酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
427	广州富赤酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
428	广州富龙酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
429	广州富莞酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
430	广州富马酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
431	广州富荆酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
432	广州富闽酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
433	广州富邑酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
434	广州富茆酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
435	广州富邕酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
436	广州富利酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
437	广州富内酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
438	广州富黄酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
439	广州富营酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得



广州富力地产股份有限公司  
2018年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
440	广州富岱酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
441	广州富柳酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
442	广州富郑酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
443	广州富吉酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
444	广州富西酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
445	广州富新酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
446	广州富毫酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
447	广州富稠酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
448	广州富饶酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
449	广州富南酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
450	广州富连酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
451	广州富辽酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
452	广州富琼酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
453	广州富万酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
454	新科集团控股有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
455	弘隆有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
456	长泰金鸿邦房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
457	长泰天同物业服务有限公司	漳州	漳州	物业管理		100.00		非同一控制下企业合并
458	长泰天铜山旅游发展有限公司	漳州	漳州	旅游开发		100.00		非同一控制下企业合并
459	丰日国际有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
460	Boway Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
461	永顺基有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
462	展海有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
463	恒中辽宁发展有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
464	恒达信(中国)投资有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
465	华通投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
466	捷达国际有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
467	金达投资有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并

广州富力地产股份有限公司  
2018年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
468	Lindan Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
469	福富发展有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
470	虹置企业有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资业务		100.00		设立或投资取得
471	铁岭恒湖房地产发展有限公司	铁岭	铁岭	房地产开发		100.00		设立或投资取得
472	铁岭恒莲房地产发展有限公司	铁岭	铁岭	房地产开发		100.00		设立或投资取得
473	沈阳恒高房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
474	沈阳恒金房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
475	鞍山恒体房地产有限公司	鞍山	鞍山	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
476	鞍山恒营房地产有限公司	鞍山	鞍山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
477	大连恒湾房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发		100.00		设立或投资取得
478	广州建恒房地产发展有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
479	海安极富房地产开发有限公司	南通	南通	房地产开发		100.00		设立或投资取得
480	肇庆市奥信地产发展有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发		100.00		设立或投资取得
481	广东省韶关市万紫千红置业有限公司	韶关	韶关	房地产开发	65.00			设立或投资取得
482	恒信国际光学实业有限公司	珠海	珠海	眼镜生产销售		66.00		设立或投资取得
483	珠海市广地置业发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00		设立或投资取得
484	资阳禾众房地产开发有限公司	资阳	资阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
485	重庆万驰酒店管理有限公司	重庆	重庆	酒店管理		100.00		设立或投资取得
486	青岛万升酒店管理有限公司	青岛	青岛	酒店管理		100.00		设立或投资取得
487	无锡万富酒店管理有限公司	无锡	无锡	酒店管理		100.00		设立或投资取得
488	宜昌万力酒店管理有限公司	宜昌	宜昌	酒店管理		100.00		设立或投资取得
489	福州万力酒店管理有限公司	福州	福州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
490	南京万达嘉华酒店管理有限公司	南京	南京	酒店管理		100.00		设立或投资取得
491	兰州万鸿酒店管理有限公司	兰州	兰州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
492	宁波万富酒店管理有限公司	宁波	宁波	酒店管理		100.00		设立或投资取得
493	镇江万力酒店管理有限公司	镇江	镇江	酒店管理		100.00		设立或投资取得
494	西安希尔顿酒店管理有限公司	西安	西安	酒店管理		100.00		设立或投资取得
495	石家庄万驰酒店管理有限公司	石家庄	石家庄	酒店管理		100.00		设立或投资取得
496	泰州海陵万达嘉华酒店管理有限公司	泰州	泰州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
497	常州万力酒店管理有限公司	常州	常州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
498	宁德万富酒店管理有限公司	宁德	宁德	酒店管理		100.00		设立或投资取得
499	银川万富嘉华酒店管理有限公司	银川	银川	酒店管理		100.00		设立或投资取得
500	广州增城区万富嘉华酒店管理有限公司	广州	广州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
501	蚌埠万达嘉华酒店管理有限公司	蚌埠	蚌埠	酒店管理		100.00		设立或投资取得
502	安阳万达嘉华酒店管理有限公司	安阳	安阳	酒店管理		100.00		设立或投资取得
503	北京万达嘉华酒店管理有限公司	北京	北京	酒店管理		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
504	襄阳万富酒店管理有限公司	襄阳	襄阳	酒店管理		100.00		设立或投资取得
505	淮安万达稳泰嘉华酒店管理有限公司	淮安	淮安	酒店管理		100.00		设立或投资取得
506	宜兴万力酒店管理有限公司	宜兴	宜兴	酒店管理		100.00		设立或投资取得
507	潍坊万力酒店管理有限公司	潍坊	潍坊	酒店管理		100.00		设立或投资取得
508	合肥万力酒店管理有限公司	合肥	合肥	酒店管理		100.00		设立或投资取得
509	长沙开福万富酒店管理有限公司	长沙	长沙	酒店管理		100.00		设立或投资取得
510	金华万达嘉华酒店管理有限公司	金华	金华	酒店管理		100.00		设立或投资取得
511	济宁万达嘉华酒店管理有限公司	济宁	济宁	酒店管理		100.00		设立或投资取得
512	呼和浩特万达文华酒店管理有限公司	呼和浩特	呼和浩特	酒店管理		100.00		设立或投资取得
513	武汉威斯汀酒店管理有限公司	武汉	武汉	酒店管理		100.00		设立或投资取得
514	廊坊市万达嘉华酒店管理有限公司	廊坊	廊坊	酒店管理		100.00		设立或投资取得
515	大庆万富酒店管理有限公司	大庆	大庆	酒店管理		100.00		设立或投资取得
516	南昌红谷滩万达嘉华酒店管理有限公司	南昌	南昌	酒店管理		100.00		设立或投资取得
517	阜阳万达嘉华酒店管理有限公司	阜阳	阜阳	酒店管理		100.00		设立或投资取得
518	济南万富酒店管理有限公司	济南	济南	酒店管理		100.00		设立或投资取得
519	唐山万富酒店管理有限公司	唐山	唐山	酒店管理		100.00		设立或投资取得
520	太原万达文华酒店管理有限公司	太原	太原	酒店管理		100.00		设立或投资取得
521	泉州万力酒店管理有限公司	泉州	泉州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
522	沈阳万达文华酒店管理有限公司	沈阳	沈阳	酒店管理		100.00		设立或投资取得
523	抚顺万达嘉华酒店管理有限公司	抚顺	抚顺	酒店管理		100.00		设立或投资取得
524	天津文华酒店管理有限公司	天津	天津	酒店管理		100.00		设立或投资取得
525	武汉万富酒店管理有限公司	武汉	武汉	酒店管理		100.00		设立或投资取得
526	哈尔滨万富酒店管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨	酒店管理		100.00		设立或投资取得
527	丹东万力酒店管理有限公司	丹东	丹东	酒店管理		100.00		设立或投资取得
528	赤峰万富酒店管理有限公司	赤峰	赤峰	酒店管理		100.00		设立或投资取得
529	常州万达嘉华酒店管理有限公司	常州	常州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
530	东莞万富酒店管理有限公司	东莞	东莞	酒店管理		100.00		设立或投资取得
531	马鞍山万达嘉华酒店管理有限公司	马鞍山	马鞍山	酒店管理		100.00		设立或投资取得
532	荆州万力酒店管理有限公司	荆州	荆州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
533	龙岩万力酒店管理有限公司	龙岩	龙岩	酒店管理		100.00		设立或投资取得
534	江门万富酒店管理有限公司	江门	江门	酒店管理		100.00		设立或投资取得
535	芜湖万达嘉华酒店管理有限公司	芜湖	芜湖	酒店管理		100.00		设立或投资取得
536	南宁万达文华酒店管理有限公司	南宁	南宁	酒店管理		100.00		设立或投资取得
537	广元万达嘉华酒店管理有限公司	广元	广元	酒店管理		100.00		设立或投资取得
538	内江万富酒店管理有限公司	内江	内江	酒店管理		100.00		设立或投资取得
539	黄石万富酒店管理有限公司	黄石	黄石	酒店管理		100.00		设立或投资取得
540	东营万达嘉华酒店管理有限公司	东营	东营	酒店管理		100.00		设立或投资取得
541	泰安万达嘉华酒店管理有限公司	泰安	泰安	酒店管理		100.00		设立或投资取得
542	柳州万富酒店管理有限公司	柳州	柳州	酒店管理		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
543	郑州万达文华酒店管理有限公司	郑州	郑州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
544	四平万力酒店管理有限公司	四平	四平	酒店管理		100.00		设立或投资取得
545	西宁万富酒店管理有限公司	西宁	西宁	酒店管理		100.00		设立或投资取得
546	乌鲁木齐万达文华酒店管理有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	酒店管理		100.00		设立或投资取得
547	亳州万达嘉华酒店管理有限公司	亳州	亳州	酒店管理		100.00		设立或投资取得
548	义乌万达嘉华酒店管理有限公司	义乌	义乌	酒店管理		100.00		设立或投资取得
549	上饶市万达嘉华酒店管理有限公司	上饶	上饶	酒店管理		100.00		设立或投资取得
550	南宁万富酒店管理有限公司	南宁	南宁	酒店管理		100.00		设立或投资取得
551	大连万升酒店管理有限公司	大连	大连	酒店管理		100.00		设立或投资取得
552	重庆富万酒店管理有限公司	重庆	重庆	酒店管理		100.00		设立或投资取得
553	昆明万富酒店管理有限公司	昆明	昆明	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
554	清远富力房地产开发有限公司	清远	清远	房地产开发	100.00			设立或投资取得
555	广州中广投资有限公司	南沙	南沙	投资业务	75.00	25.00		设立或投资取得
556	广州贸信贸易有限公司	广州	广州	供应链管理		100.00		设立或投资取得
557	广州环达贸易有限公司	广州	广州	供应链管理		100.00		设立或投资取得
558	东莞富力泉海房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	70.00			设立或投资取得
559	鹤山市富力房地产开发有限公司	鹤山	鹤山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
560	梅州市棕银旭晖文化旅游开发有限公司	梅州	梅州	房地产开发		90.00		设立或投资取得
561	梅州市棕银和合文化旅游开发有限公司	梅州	梅州	房地产开发		90.00		设立或投资取得
562	梅州市棕银创景文化旅游开发有限公司	梅州	梅州	房地产开发		90.00		设立或投资取得
563	梅州市棕银福源文化旅游开发有限公司	梅州	梅州	房地产开发		90.00		设立或投资取得
564	梅州市棕银华汇文化旅游开发有限公司	梅州	梅州	房地产开发		90.00		设立或投资取得
565	梅州市棕银盛景文化旅游开发有限公司	梅州	梅州	房地产开发		90.00		设立或投资取得
566	重庆嘉富房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00		设立或投资取得
567	凯里嘉瑞禾置业发展有限公司	凯里	凯里	房地产开发		80.00		非同一控制下企业合并
568	眉山富力房地产开发有限公司	眉山	眉山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
569	长沙富嵘房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100.00		设立或投资取得
570	鄂州富力房地产开发有限公司	鄂州	鄂州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
571	唐山曹妃甸富力城房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
572	唐山芦台经济开发区富力房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
573	滨州市极富房地产开发有限公司	滨州	滨州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
574	淄博万达广场置业有限公司	淄博	淄博	房地产开发		100.00		设立或投资取得
575	通辽富力房地产开发有限公司	通辽	通辽	房地产开发		100.00		设立或投资取得
576	渭南富力房地产开发有限公司	渭南	渭南	房地产开发		100.00		设立或投资取得
577	临汾市功臣御苑房地产开发有限公司	临汾	临汾	房地产开发		100.00		设立或投资取得
578	镇江极富房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
579	淮北品富房地产开发有限公司	淮北	淮北	房地产开发		100.00		设立或投资取得
580	浙江富力房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
581	厦门富力盈盛房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发		100.00		设立或投资取得
582	南平富力盈盛房地产开发有限公司	南平	南平	房地产开发		100.00		设立或投资取得
583	仙游富力盈盛房地产开发有限公司	莆田	莆田	房地产开发		100.00		设立或投资取得
584	上饶市富力长盛置业有限公司	上饶	上饶	房地产开发		100.00		设立或投资取得
585	上饶市富力辉盛置业有限公司	上饶	上饶	房地产开发		100.00		设立或投资取得
586	九江富力志盛置业有限公司	九江	九江	房地产开发		66.70		设立或投资取得
587	九江富力辉盛置业有限公司	九江	九江	房地产开发		60.00		设立或投资取得
588	邯郸市极富房地产开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产开发		100.00		设立或投资取得
589	桂林富欣房地产开发有限公司	灵川	灵川	房地产开发	100.00			设立或投资取得
590	总部基地(青岛)投资有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
591	青岛总部基地开发建设有限公司	青岛	青岛	房地产开发		70.00		非同一控制下企业合并
592	广州新思时代科技有限公司	南沙	南沙	技术服务		100.00		设立或投资取得
593	广州富力国际医院有限公司	广州	广州	医疗管理	48.20	51.80		设立或投资取得
594	英德市国丰置业投资有限公司	英德	英德	房地产开发	100.00			设立或投资取得
595	乐昌市千山房地产有限公司	乐昌	乐昌	房地产开发	100.00			设立或投资取得
596	鹤山市富力桃源房地产开发有限公司	鹤山	鹤山	房地产开发		100.00		设立或投资取得
597	海丰县盈泰房地产开发有限公司	海丰	海丰	房地产开发		100.00		设立或投资取得
598	惠州富协房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		80.00		设立或投资取得
599	汕头市富力房地产开发有限公司	汕头	汕头	房地产开发		100.00		设立或投资取得
600	海南富力热带农业发展有限公司	临高	临高	农业科技		100.00		设立或投资取得
601	富力(长春)房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发		100.00		设立或投资取得
602	宝鸡市郭家崖旧城改造开发有限公司	宝鸡	宝鸡	房地产开发		100.00		设立或投资取得
603	长治市富力房地产开发有限公司	长治	长治	房地产开发		100.00		设立或投资取得
604	嘉兴启富投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	投资业务		100.00		设立或投资取得
605	无锡富力汇体育文化有限公司	无锡	无锡	文娱康体		100.00		设立或投资取得
606	泰州富喜母婴护理有限公司	泰州	泰州	健康管理		100.00		设立或投资取得
607	杭州冠富房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
608	宁德富宝母婴健康管理服务有限公司	宁德	宁德	健康管理		100.00		设立或投资取得
609	乌兰察布市富力房地产开发有限公司	乌兰察布	乌兰察布	房地产开发		100.00		设立或投资取得
610	邢台富力房地产开发有限公司	邢台	邢台	房地产开发		100.00		设立或投资取得
611	濮阳富力城置业有限公司	濮阳	濮阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
612	开封观湖置业有限公司	开封	开封	房地产开发		90.00		设立或投资取得
613	兰州富力城房地产开发有限公司	兰州	兰州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
614	广州联顺钢铁有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
615	唐山富润房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发		50.00		设立或投资取得
616	阳西富耀房地产开发有限公司	阳西	阳西	房地产开发		90.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
617	重庆天量建筑工程有限公司	重庆	重庆	建筑工程		100.00		设立或投资取得
618	广东力尊建筑科技有限公司	德庆	德庆	建筑工程		100.00		设立或投资取得
619	Etone Australia Holdings Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	投资业务		100.00		设立或投资取得
620	Etone Australia Developments Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	房地产开发		100.00		设立或投资取得
621	Etone Australia Project Management Pty Ltd	澳大利亚	澳大利亚	项目管理		100.00		设立或投资取得
622	R&F Properties Management (Cambodia) Co., Ltd.	柬埔寨	柬埔寨	物业管理		100.00		设立或投资取得
623	银川富力房地产开发有限公司	银川	银川	房地产开发		100.00		设立或投资取得
624	赣州市富辉房地产开发有限责任公司	赣州	赣州	房地产开发	100.00			设立或投资取得
625	太原启富房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		70.00		设立或投资取得
626	宝鸡富力万同房地产开发有限责任公司	宝鸡	宝鸡	房地产开发		51.00		设立或投资取得
627	中山市富尚房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	85.00			设立或投资取得
628	广州增城富力房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100.00			设立或投资取得
629	邢台力康房地产开发有限公司	邢台	邢台	房地产开发		51.00		设立或投资取得
630	台州极富房地产开发有限公司	台州	台州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
631	重庆富力瑜璟房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100.00		设立或投资取得
632	富力(大连)房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发		100.00		设立或投资取得
633	豫日有限公司	香港	香港	投资业务		51.00		设立或投资取得
634	翔沣有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
635	广州富力门诊有限公司	广州	广州	医疗管理		100.00		设立或投资取得
636	温州富力环球商品贸易港有限公司	温州	温州	房地产开发		100.00		设立或投资取得
637	乌鲁木齐极富物业服务服务有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	物业管理		100.00		设立或投资取得
638	杭州富力商业服务有限公司	杭州	杭州	健康管理		100.00		设立或投资取得
639	平潭富力企业管理咨询有限公司	平潭	平潭	咨询管理		100.00		设立或投资取得
640	广州富泰投资咨询有限公司	广州	广州	投资业务		100.00		设立或投资取得
641	富力文化旅游发展有限公司	海口	海口	投资业务	95.00	5.00		设立或投资取得
642	香河富力新城配套学校	廊坊	廊坊	学校		100.00		设立或投资取得
643	龙岩富宝健康管理服务有限公司	龙岩	龙岩	健康管理		100.00		设立或投资取得
644	安阳富馨妇幼护理服务有限公司	安阳	安阳	健康管理		100.00		设立或投资取得
645	马鞍山富宝健康管理服务有限公司	马鞍山	马鞍山	健康管理		100.00		设立或投资取得
646	广州富力医疗健康投资有限公司	广州	广州	投资业务		100.00		设立或投资取得
647	内江富喜母婴护理服务有限公司	内江	内江	健康管理		100.00		设立或投资取得
648	广元富喜母婴护理服务有限公司	广元	广元	健康管理		100.00		设立或投资取得
649	丹东富宝母婴服务有限公司	丹东	丹东	健康管理		100.00		设立或投资取得
650	四平富宝母婴健康咨询服务服务有限公司	四平	四平	健康管理		100.00		设立或投资取得
651	阜阳富喜母婴护理有限公司	阜阳	阜阳	健康管理		100.00		设立或投资取得
652	柳州富宝母婴健康管理服务有限公司	柳州	柳州	健康管理		100.00		设立或投资取得
653	亳州富喜母婴护理有限公司	亳州	亳州	健康管理		100.00		设立或投资取得

广州富力地产股份有限公司  
2018年度  
财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		备注	取得方式
					直接	间接		
654	抚顺富宝妈婴健康管理服务有限公司	抚顺	抚顺	健康管理		100.00		设立或投资取得
655	黄石富宝妈婴健康管理服务有限公司	黄石	黄石	健康管理		100.00		设立或投资取得
656	荆州富宝妈婴健康管理服务有限公司	荆州	荆州	健康管理		100.00		设立或投资取得
657	赤峰富宝妈婴健康管理服务有限公司	赤峰	赤峰	健康管理		100.00		设立或投资取得
658	齐齐哈尔万富酒店管理有限公司	齐齐哈尔	齐齐哈尔	酒店管理		100.00		非同一控制下企业合并
659	富力国际地产投资有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
660	R&F One (UK) Limited	英国	英国	房地产开发		100.00		非同一控制下企业合并
661	R&F One Nine Elms (UK) Limited	英国	英国	投资业务		100.00		非同一控制下企业合并
662	Ample Apex Limited	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
663	铂富有限公司	香港	香港	投资业务		100.00		设立或投资取得
664	沈阳建新联合置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
665	沈阳建洋置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100.00		设立或投资取得
666	安徽振星置业有限公司	宿州	宿州	房地产开发		51.00		设立或投资取得
667	海南航孝房地产开发有限公司	海口	海口	房地产开发		70.00		设立或投资取得
668	广州盛安创富投资管理有限公司	广州	广州	投资业务	100.00			设立或投资取得
669	上海美斐文化科技发展有限公司	上海	上海	投资业务		50.00		设立或投资取得
670	武汉市美桥创新科技发展有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00		设立或投资取得

## 2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都熊猫万国商城有限公司	13.36	14,298,699.61		155,921,274.81
成都富力熊猫城项目开发有限公司	35.00	-13,819,538.54		144,705,886.39
广州天禧房地产开发有限公司	25.00	-2,839,148.44		229,871,269.07
广东新天鸿物业发展有限公司	25.00	126,825,724.25		342,824,258.06
广东省韶关市万紫千红置业有限公司	35.00	-612,665.04		178,984,521.63

## 3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都熊猫万国商城有限公司	678,490,090.37	3,740,804,893.00	4,419,294,983.37	2,836,633,230.51	415,586,342.52	3,252,219,573.03
成都富力熊猫城项目开发有限公司	1,199,101,415.86	813,920,353.02	2,013,021,768.88	1,599,576,379.20		1,599,576,379.20
广州天禧房地产开发有限公司	1,561,776,246.52	15,602,586.04	1,577,378,832.56	657,893,756.29		657,893,756.29
广东新天鸿物业发展有限公司	2,207,793,083.07	760,506,203.00	2,968,299,286.07	1,568,572,117.66	28,430,136.19	1,597,002,253.85
广东省韶关市万紫千红置业有限公司	568,891,360.00	4,984,321.11	573,875,681.11	62,491,333.65		62,491,333.65

#### 4、使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本期无需披露使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

#### 5、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

本期无需披露使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

### (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

2018 年 2 月 5 日, 本公司以 1,000,000.00 元人民币的对价购买本公司控股珠海富力城房地产开发有限公司的 10% 股权。本次交易溢价 143.62 元冲减资本公积。

### (三) 在合营安排或联营企业中的权益

#### 1、重要的合营企业或联营企业

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

#### 2、重要合营企业的主要财务信息

	广州市富景房地产有限公司	天津津南新城房地产开发有限公司	汉斯上海新江湾开发有限公司	上海城投悦城置业有限公司	Instant Glory International Limited
流动资产	8,212,407,809.51	15,882,485,149.95	396,556,215.07	4,785,646,459.18	7,527,350,624.85
其中：现金和现金等价物	823,483,865.99	2,188,489,213.83	97,060.18	80,862,893.28	25,229,716.59
非流动资产	5,871,831,080.31	179,533,260.69	3,101,820,275.13	2,642,159,549.13	4,155.89
资产合计	14,084,238,889.82	16,062,018,410.64	3,498,376,490.20	7,427,806,008.31	7,527,354,780.74
流动负债	3,002,477,707.13	8,366,062,164.96	166,902,958.74	672,156,094.93	2,007,433,147.90
非流动负债	3,518,469,050.18	3,228,009,541.30		2,017,151,147.45	405,706,894.55
负债合计	6,520,946,757.31	11,594,071,706.26	166,902,958.74	2,689,307,242.38	2,413,140,042.45
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	7,563,292,132.51	4,467,946,704.38	3,331,473,531.46	4,738,498,765.93	5,114,214,738.29
按持股比例计算的净资产份额	2,521,601,596.98	1,116,986,676.10	1,665,736,765.73	710,774,814.89	2,557,107,369.15
调整事项		-88,853,750.95		-2,744,492.53	



广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	广州市富景房地产 有限公司	天津津南新城房地产 开发有限公司	汉斯上海新江湾开发 有限公司	上海城投悦城置业 有限公司	Instant Glory International Limited
—商誉					
—内部交易未实现利润		-9,361,737.58			
—其他		-79,492,013.37		-2,744,492.53	
对合营企业权益投资的账面价值	2,521,601,596.98	1,028,132,925.15	1,665,736,765.73	708,030,322.36	2,557,107,369.15
存在公开报价的合营企业权益投资的公允 价值					
营业收入	2,439,714,952.67	2,142,147,487.11		824,127,149.18	
财务费用	141,562,823.06	-28,292,237.12	-11,413,921.05	44,638,698.73	13,247,563.57
所得税费用	73,729,150.68	74,862,097.32		73,885,089.15	
净利润	221,187,452.03	345,279,400.26	55,614,287.08	63,138,045.25	-23,548,634.72
终止经营的净利润					
其他综合收益					56,996,192.84
综合收益总额	221,187,452.03	345,279,400.26	55,614,287.08	63,138,045.25	33,447,558.12
本年度收到的来自合营企业的股利					

### 3、重要联营企业的主要财务信息

本报告期无需要披露的重要联营企业

### 4、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期发生额
合营企业：	
和荣有限公司（注 1）	
天津和安投资有限公司	2,090,845.34
广州市森华房地产有限公司	449,952,568.72
广州市腾顺投资有限公司	17,337,224.08
贵州大西南房地产开发有限公司（注 2）	238,485,955.28
广西富雅投资有限公司	262,794,503.16
ETONE Australia Holdings Pty Ltd（注 3）	
RFCZ (UK) Ltd	536,570,057.70
南京星润置业有限公司	
长沙禧荣置业有限公司	225,727,274.45
海南富力中军文创体育发展有限公司（注 2）	6,196,896.90
北京力思创新国度科技有限公司	432,593.70
中交富力（北京）置业有限公司	43,859,195.08
湖州品富房地产开发有限公司（注 1）	
天津欣碧房地产开发有限公司	1,731,626.11
天津骏友房地产信息咨询有限公司（注 1）	
安徽皖富置业有限责任公司（注 1）	

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	期末余额/本期发生额
合营企业投资账面价值合计	1,785,178,740.52
下列各项按持股比例计算的合计数	
—净利润	102,937,697.79
—其他综合收益	37,117,752.78
—综合收益总额	140,055,450.57
联营企业：	
广州利合房地产开发有限公司	
北京富盛利房地产经纪有限公司	49,659,213.37
广州盛安创富投资管理有限公司（注 3）	
北京粤商投资股份有限公司	13,139,690.51
河南建业富居投资有限公司	162,943,315.12
北京中房同创文化传媒股份有限公司	17,112,668.68
北京盛兴天和投资管理有限公司	78,793,127.26
龙岩恒富房地产开发有限公司	7,964,993.22
南通锦力置业有限公司	801,430.98
长泰马洋溪水务有限公司	1,343,777.13
天津碧顺房地产开发有限公司	38,966,280.54
衡阳杰辉置业有限公司（注 1）	
苏州富景房地产开发有限公司	19,994,891.51
联营企业投资账面价值合计	390,719,388.32
下列各项按持股比例计算的合计数	
—净利润	94,177,674.08
—其他综合收益	
—综合收益总额	94,177,674.08

注 1：和荣有限公司、湖州品富房地产开发有限公司、天津骏友房地产信息咨询有限公司、安徽皖富置业有限责任公司、衡阳杰辉置业有限公司由于超额亏损，将其长期股权投资账面价值减计至 0。

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

注 3：2018 年将 ETONE Australia Holdings Pty Ltd 和广州盛安创富投资管理有限公司纳入合并范围。

5、本期末无合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的情况。

6、本期末无与合营企业投资相关的未确认承诺。

## 7、本期末无与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

## 八、与金融工具相关的风险

### (一) 信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和其他权益工具投资。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

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

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

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

### (二) 市场风险

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

#### (1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款以及应付债券。本公司可能运用利率互换以实现预期的利率结构。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，对本公司的净利润影响如下。管理层认为 100 个基点合理反映了利率可能发生变动的合理范围。

利率变化	对净利润的影响	
	期末余额	年初余额
上升 100 个基点	-528,119,800.00	-340,863,640.00
下降 100 个基点	528,119,800.00	340,863,640.00

(2) 汇率风险

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

本公司面临的汇率风险主要来源于以美元、澳元、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			年初余额		
	美元折合人民币	其他外币折合人民币	合计	美元折合人民币	其他外币折合人民币	合计
货币资金	1,430,696,434.38	475,923,276.10	1,906,619,710.48	2,820,094,971.31	857,115,666.74	3,677,210,638.05
一年内到期的非流动 负债	7,778,540,387.16	2,102,156,254.22	9,880,696,641.38			
短期借款	650,789,640.12	997,763,000.00	1,648,552,640.12	10,214,144,137.27	1,003,080,000.00	11,217,224,137.27
长期借款	2,516,049,120.00	503,908,273.38	3,019,957,393.38	7,754,017,316.00	1,788,199,859.00	9,542,217,175.00
应付债券	20,418,020,000.00		20,418,020,000.00	7,858,279,233.55		7,858,279,233.55
合计	32,794,095,581.66	4,079,750,803.70	36,873,846,385.36	28,646,535,658.13	3,648,395,525.74	32,294,931,183.87

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	年初余额
上升 1%	300,491,203.73	230,370,934.59
下降 1%	-300,491,203.73	-230,370,934.59

### (3) 其他价格风险

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

### (三) 流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	账面价值	总值	1 年以内	1-5 年	5 年以上
应付票据及应付账款	27,981,005,132.86	27,981,005,132.86	27,981,005,132.86		
应付利息	1,712,467,612.42	1,712,467,612.42	1,712,467,612.42		
其他应付款	32,838,681,222.93	32,838,681,222.93	32,838,681,222.93		
借款	163,163,457,297.91	195,313,496,249.89	60,868,093,778.80	96,272,036,518.10	38,173,365,952.99
融资租赁款	135,216,129.22	140,924,776.19	94,010,938.87	46,913,837.32	
合计	225,830,827,395.34	257,986,574,994.29	123,494,258,685.88	96,318,950,355.42	38,173,365,952.99

## 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
----	--------

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
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				
2.指定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				
◆其他债权投资				
◆其他权益工具投资	499,777,322.75		128,190,000.00	627,967,322.75
◆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				
2.指定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				
◆投资性房地产			29,019,386,300.00	29,019,386,300.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			29,019,386,300.00	29,019,386,300.00
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	499,777,322.75		29,147,576,300.00	29,647,353,622.75
◆交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
◆指定以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
如：持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第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

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
其他权益工具投资	128,190,000.00	市场法	流动性折价	73.00%
			非控制权折价系数	95.31%
投资性房地产	29,019,386,300.00	市场法	市场价格 (人民币元/平方米)	3,678 至 11,137
			收益法	租期内收益率
		租期外收益率		5.50% 至 7.00%
		空置率	3.00% 至 5.00%	

(三) 持续的第三层次公允价值计量项目，年初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	年初余额	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				会计政策变更	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												
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												
—权益工具投资												
◆其他债权投资												
◆其他权益工具投资					-101,460,000.00			-298,000,000.00		527,650,000.00	128,190,000.00	
可供金融资产	527,650,000.00									-527,650,000.00		
—权益工具投资	527,650,000.00									-527,650,000.00		
◆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												
—权益工具投资												
—衍生金融资产												



项目	年初余额	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				会计政策变更	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			
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												
—权益工具投资												
◆投资性房地产	24,814,322,800.00			730,012,143.74		3,475,051,356.26					29,019,386,300.00	730,012,143.74
—出租的土地使用权												
—出租的建筑物	24,814,322,800.00			730,012,143.74		3,475,051,356.26					29,019,386,300.00	730,012,143.74
合计	25,341,972,800.00			730,012,143.74	-101,460,000.00	3,475,051,356.26		-298,000,000.00			29,147,576,300.00	730,012,143.74
其中：与金融资产有关的损益												
与非金融资产有关的损益												

## 2、不可观察参数敏感性分析

本期无需披露不可观察参数敏感性分析。

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

持续的公允价值计量项目，本报告期内未发生各层级之间转换的情况。

### (五) 本报告期内发生的估值技术变更及变更原因

本报告期内未发生估值技术变更。

## 十、关联方及关联交易

### (一) 实际控制人有关信息如下

控股股东名称	性质	国籍
李思廉	自然人	中国香港
张力	自然人	中国香港

### 实际控制人对本公司持股比例和表决权比例

实际控制人名称	年初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	对本公司持股比例	表决权比例	对本公司持股比例	表决权比例	对本公司持股比例	表决权比例	对本公司持股比例	表决权比例
李思廉	33.36%	33.36%	0.06%	0.06%			33.42%	33.42%
张力	31.40%	31.40%					31.40%	31.40%

### (二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

### (三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
广州市富景房地产开发有限公司	合营企业
汉斯上海新江湾开发有限公司	合营企业
上海城投悦城置业有限公司	合营企业
天津津南新城房地产开发有限公司	合营企业
和荣有限公司	合营企业
煌迪有限公司	合营企业之子公司
广州市森华房地产有限公司	合营企业
广州市腾顺投资有限公司	合营企业
贵州大西南房地产开发有限公司	合营企业
广西富雅投资有限公司	合营企业
北京盛兴天和投资管理有限公司	合营企业
广州利合房地产开发有限公司	联营企业
南京星润置业有限公司	合营企业
Etone Australia Holdings Pty Ltd	合营企业
长沙禧荣置业有限公司	合营企业
Instant Glory International Limited	合营企业
Excel Winner UK Limited	合营企业之子公司
龙岩恒富房地产开发有限公司	联营企业
河南建业富居投资有限公司	联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
郑州建业高新置业有限公司	联营企业之子公司
河南惠花城乡建设发展有限公司	联营企业之子公司
南通锦力置业有限公司	联营企业
长泰马洋溪水务有限公司	联营企业
北京中房同创文化传媒股份有限公司	联营企业
RFCZ (UK) Ltd	合营企业
北京力思创新国度科技有限公司	合营企业
中交富力(北京)置业有限公司	合营企业
湖州品富房地产开发有限公司	合营企业
天津欣碧房地产开发有限公司	合营企业
天津骏友房地产信息咨询有限公司	合营企业
天津碧顺房地产开发有限公司	联营企业
天津金桂力城房地产开发有限公司	联营企业之子公司
安徽皖富置业有限责任公司	合营
北京粤商投资股份有限公司	联营
衡阳杰辉置业有限公司	联营
苏州富景房地产开发有限公司	联营

#### (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
广东华南环保投资股份有限公司	受控股股东控制
广州越富环保科技有限公司	受控股股东控制之子公司
广州钜融机电工程有限公司	受控股股东家庭成员影响

#### (五) 关联交易情况

##### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

###### 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州越富环保科技有限公司	环保工程	26,410.40	40,640.80
广州钜融机电工程有限公司	安装工程	2,890,226.44	9,651,261.21
李思康	购买固定资产	29,019,550.00	
广州市富景房地产开发有限公司	酒店服务	193,109.14	
北京中房同创文化传媒股份有限公司	广告费	198,000.00	
长泰马洋溪水务有限公司	供水服务	42,423.26	

###### 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州市富景房地产开发有限公司	设计费	850,660.38	3,829,301.88
广州市富景房地产开发有限公司	建筑费	54,130,197.16	45,032,588.81
广州市富景房地产开发有限公司	装饰费	3,675,240.18	9,945,295.31

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州市富景房地产开发有限公司	网络服务费	283,018.86	
天津津南新城房地产开发有限公司	设计费		
天津津南新城房地产开发有限公司	建筑费	11,126,109.40	11,730,659.53
天津津南新城房地产开发有限公司	物业管理	3,379,379.61	4,510,001.70
天津津南新城房地产开发有限公司	网络服务费	367,528.29	
广西富雅投资有限公司	设计费	1,168,599.40	2,921,498.48
贵州大西南房地产开发有限公司	设计费	5,895,481.15	7,596,879.27
贵州大西南房地产开发有限公司	装饰费		19,588,349.52
贵州大西南房地产开发有限公司	物业管理	14,789,547.15	10,696,350.61
贵州大西南房地产开发有限公司	建筑费	86,385,540.55	51,597,716.32
贵州大西南房地产开发有限公司	咨询费	794,646.93	2,437,503.13
贵州大西南房地产开发有限公司	网络服务费	1,441,113.16	
广州市森华房地产有限公司	设计费		
广州市森华房地产有限公司	监理费	397,726.40	
广州市森华房地产有限公司	建筑费	5,817,161.66	12,579,436.89
广州市森华房地产有限公司	装饰费		
广州市森华房地产有限公司	物业管理	2,902,924.45	
广州市森华房地产有限公司	网络服务费	174,603.77	
上海城投悦城置业有限公司	设计费	961,523.46	
上海城投悦城置业有限公司	建筑费	211,355,464.17	24,944,807.92
河南建业富居投资有限公司	设计费	417,452.82	2,292,452.80
河南建业富居投资有限公司	建筑费	20,369,275.92	13,906,251.80
河南建业富居投资有限公司	物业管理	9,830,937.01	
河南建业富居投资有限公司	装饰费	954,545.45	
龙岩恒富房地产开发有限公司	建筑费	121,132,643.03	34,951,456.30
龙岩恒富房地产开发有限公司	物业管理	676,311.73	
龙岩恒富房地产开发有限公司	管理服务费	33,962,264.28	
龙岩恒富房地产开发有限公司	设计费	7,788,536.10	
龙岩恒富房地产开发有限公司	网络服务费	39,698.11	
龙岩恒富房地产开发有限公司	监理费	1,603,773.54	
长沙禧荣置业有限公司	物业管理	704,099.76	
长沙禧荣置业有限公司	建筑费	21,082,785.77	
RFCZ (UK) Ltd	技术服务费	10,161,318.01	
RFCZ (UK) Ltd	建筑费	106,567,093.87	

## 2、关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本期末无关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

## 3、关联租赁情况

本公司作为出租方：

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

4、关联担保情况

本公司作为担保方：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州富力地产股份有限公司	广州市富景房地产开发有限公司	989,084,444.00	2016/12/22	2031/12/19	否
广州富力地产股份有限公司	广州市森华房地产有限公司	30,000,000.00	2016/11/7	2019/11/6	否
广州富力地产股份有限公司	上海城投悦城置业有限公司	623,815,000.00	2016/9/12	2022/3/23	否
广州富力地产股份有限公司	天津津南新城房地产开发有限公司	746,250,000.00	2016/11/25	2020/4/23	否
广州富力地产股份有限公司	郑州建业高新置业有限公司	381,640,500.00	2016/7/13	2021/5/24	否
广州富力地产股份有限公司	河南惠花城乡建设发展有限公司	749,250,000.00	2016/3/24	2020/8/25	否
广州富力地产股份有限公司	广州市腾顺投资有限公司	308,500,000.00	2016/11/10	2021/10/31	否
广州富力地产股份有限公司	中交富力（北京）置业有限公司	770,000,000.00	2018/9/19	2020/6/17	否
广州富力地产股份有限公司	天津金桂力城房地产开发有限公司	36,300,000.00	2018/11/19	2021/11/18	否
富力地产（香港）有限公司	Instant Glory International Limited	950,043,900.00	2018/8/20	2019/8/20	否

5、关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	103,694,581.86	100,112,971.23

(六) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		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	1,746,896.95		2,485,151.25	
	龙岩恒富房地产开发有限公司			36,000,000.00	
	长沙禧荣置业有限公司	16,370,058.51			
	广州市富景房地产开发有限公司	200,000.00			
	上海城投悦城置业有限公司	44,270,467.13			
其他应收款					
	广州利合房地产开发有限公司				
	广州市腾顺投资有限公司	2,764,642,289.71		682,407,627.34	
	贵州大西南房地产开发有限公司				
	汉斯上海新江湾开发有限公司	181,107,402.12		171,287,445.98	
	广西富雅投资有限公司			10,003,257.50	
	河南建业富居投资有限公司	317,300,000.00			
	和荣有限公司	79,606,302.30		103,942,404.08	
	Etone Australia Holdings Pty Ltd			94,036,102.16	
	南京星润置业有限公司			147,025,000.00	
	龙岩恒富房地产开发有限公司			103,206,000.00	
	南通锦力置业有限公司	121,247,935.23		106,263,328.97	
	长沙禧荣置业有限公司	518,854,384.43		605,827,716.64	
	长泰马洋溪水务有限公司	520,000.00		520,000.00	

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	<b>Instant Glory International Limited</b>	-		2,179,543,435.27	
	北京力思创新国度科技有限公司	2,116,514.70			
	中交富力（北京）置业有限公司	480,150,000.00			
	湖州品富房地产开发有限公司	292,593,985.57			
	天津欣碧房地产开发有限公司	53,672,922.89			
	天津骏友房地产信息咨询有限公司	46,274,594.39			
	天津碧顺房地产开发有限公司	80,611,033.83			
	<b>RFCZ (UK) Ltd</b>	19,556,945.55			
	安徽皖富置业有限责任公司	357,554,066.67			
	衡阳杰辉置业有限公司	166,809,305.09			
	苏州富景房地产开发有限公司	96,836,120.30			

## 2、应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	年初账面余额
预收款项			
	贵州大西南房地产开发有限公司	22,334,259.86	
	RFCZ (UK) Ltd	188,855,281.63	
	龙岩恒富房地产开发有限公司	13,644,424.19	
其他应付款			
	上海城投悦城置业有限公司	1,705,722,942.00	1,661,137,225.00
	广州市富景房地产开发有限公司	2,241,559,412.45	2,025,235,092.30
	广州市森华房地产有限公司	429,000,000.00	389,000,000.00
	李思廉	450,000,000.00 (注 1)	1,649,750.48
	北京盛兴天和投资管理有限公司	77,575,929.22	77,575,929.22
	河南建业富居投资有限公司		82,700,000.00
	天津津南新城房地产开发有限公司	841,825,000.00	491,825,000.00
	贵州大西南房地产开发有限公司	356,942,368.09	47,800,940.52
	广西富雅投资有限公司	270,560,000.00	
	Instant Glory International Limited	1,213,556,421.31	
	广东华南环保投资股份有限公司	14,000,000.00	
	广州越富环保科技有限公司	46,000,000.00	
	龙岩恒富房地产开发有限公司	99,594,000.00	

注 1：其他应付款-李思廉 4.5 亿元为公司向股东李思廉的偶发性借款，借款利率按照实际借款到账日的银行同期同档次贷款利率计算。截至本财务报表批准报出之日，该借款已归还。

### (七) 关联方承诺

本公司报告期内无关联方承诺情况。

## 十一、股份支付

本报告期内未发生股份支付事项。

## 十二、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

截至 2018 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 3,118,894.68 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时支付，具体如下：

单位：万元

合同类别	未付金额
土地出让、补偿合同及公司收购	1,912,299.71
重大建设工程合同	1,206,594.97
合计	3,118,894.68



## (二) 或有事项

### 1、重要或有事项

未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响：

#### 重大未决诉讼一

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

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

截至目前，上述案件正在河北省高级人民法院一审审理过程中，尚未判决。根据合同约定，超出双方约定的费用全由国兴环球承担，与富力北京无关，对于上述或有事项本公司并未在财务报表中确认预计负债。

#### 重大未决诉讼二

宝丰国际投资有限公司（以下简称“宝丰国际”）持有本公司下属子公司成都富力熊猫城项目开发有限公司（以下简称“成都富力熊猫城”）35% 股权。宝丰国际将成都富力熊猫城作为被告，本公司作为第三人，向四川省成都市中级人民法院提起诉讼，并提出以下诉讼请求，（1）请求判令解散成都富力熊猫城；（2）请求判令支付按照 35% 的股权比例计算的应分配利润及剩余财产；（3）承担诉讼费用。

2017 年 10 月 25 日，四川省成都市中级人民法院作出《民事判决书》，判决结果如下：驳回原告宝丰国际投资有限公司的诉讼请求。宝丰国际投资有限公司不服上述判决，于 2017 年 11 月 23 日提出上诉。

截止目前，上述案件正在二审审理过程中，尚未判决，诉讼结果具有不确定性，对于上述或有事项本公司并未在财务报表中确认预计负债。

### 重大未决诉讼三

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

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

截至目前，上述案件正在一审审理过程中，尚未判决，诉讼结果具有不确定性，对于上述或有事项本公司并未在财务报表中确认预计负债。

### 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保，截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司对上述事项承担担保的金额为 681.63 亿元，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。根据以往历年的情况本公司没有发生由于上述担保连带责任而发生重大损失的情形，因此本公司认为上述担保事项将不会对公司财务状况造成重大影响。

## 十三、资产负债表日后事项

- 1、2019 年 1 月 3 日，公司发行了 70.2 亿元四年期公司债，年利率 7%。
- 2、2019 年 1 月 4 日，公司发行了 10 亿元 90 天期超短期融资券，年利率 5.66%。
- 3、2019 年 1 月 10 日，公司发行了 15 亿元 270 天期超短期融资券，年利率 5.5%。
- 4、2019 年 1 月 18 日，公司发行了 13 亿元 270 天期超短期融资券，年利率 5.28%。
- 5、2019 年 1 月 8 日、2019 年 1 月 13 日，公司按面值赎回了 2018 年超短期融资券 20 亿元。

6、2019 年 1 月 10 日、2019 年 1 月 17 日，本公司之子公司发行了两年期境外债券 7 亿美元，年利率 8.75%。

7、2019 年 1 月 28 日，本公司之子公司发行了 3.5 年期境外债券 3 亿美元，年利率 9.125%。

8、2019 年 2 月 27 日，本公司之子公司分别发行了四年期境外债券 4.5 亿美元，年利率 8.125%，五年期境外债券 3.75 亿，年利率 8.625%。

9、2019 年 3 月 18 日，公司发行了 10 亿元 270 天期超短期融资券，年利率 4.83%。

10、根据本公司 2019 年 3 月 20 日董事会决议，拟向全体股东派发 2018 年末期股息每股人民币 0.83 元(含税)，上述利润分配预案尚待公司股东大会审批批准。

#### 十四、其他重要事项

##### (一) 前期会计差错更正

本报告期无需要披露前期会计差错更正。

##### (二) 债务重组

本报告期无需要披露债务重组。

##### (三) 资产置换

本报告期无资产置换情况。

##### (四) 年金计划

本报告期无需要披露年金计划。

##### (五) 终止经营

本报告期无需披露终止经营情况。

##### (六) 分部信息

###### 1、报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了五个报告分部，分别为：

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

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

## 2、报告分部的财务信息

项目	华南地区	华北地区	华东地区	东北地区	海外地区	未分配项目	分部间抵销	合计
营业收入	30,166,844,869.37	23,365,313,466.72	18,398,667,769.10	3,507,129,476.28	2,128,924,884.96		-526,154,345.56	77,040,726,120.87
营业成本	17,188,249,066.51	14,849,977,260.95	11,806,802,151.09	2,279,697,618.85	1,752,684,674.34		-45,143,428.79	47,832,267,342.95
期间费用	9,217,357,558.79	2,227,525,728.41	589,486,544.84	478,889,682.99	901,587,920.45		-477,503,676.01	12,937,343,759.47
营业利润	1,284,448,583.99	4,715,291,037.21	5,011,220,959.88	553,194,346.46	-548,626,374.89	466,926,482.33	-3,507,240.76	11,478,947,794.22
资产总额	176,142,677,032.93	118,281,546,274.62	63,460,019,159.49	25,159,359,470.10	20,476,650,506.36	20,504,504,363.15	-57,871,821,315.58	366,152,935,491.07
负债总额	188,429,709,340.29	83,227,829,772.26	42,866,292,729.95	12,302,916,168.74	19,969,382,635.74	7,655,425,867.69	-58,128,459,884.69	296,323,096,629.98

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收账款	95,034,299.66	304,364,147.69
合计	95,034,299.66	304,364,147.69

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

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

类别	年初余额		年初坏账准备		年初账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合一	304,364,147.69	98.89			304,364,147.69
小计	304,364,147.69	98.89			304,364,147.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,429,640.53	1.11	3,429,640.53	100.00	
合计	307,793,788.22	100.00	3,429,640.53		304,364,147.69

按 2018 年 1 月 1 日起适用的应收账款坏账准备会计政策，本公司采用预期信用损失模型计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额
1 年以内	65,009,487.00
1 至 2 年	1,040,000.00
2 至 3 年	12,031,451.00
3 年以上	26,081,470.11
合计	104,162,408.11
坏账准备	9,128,108.45
计提比例 (%)	8.76

#### (2) 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

按 2018 年 1 月 1 日起适用的应收账款坏账准备会计政策，本公司采用预期信用损失

模型计提、转回或收回的坏账准备情况：

	本期发生额
期初余额	3,429,640.53
会计政策变更追溯调整影响额	7,546,317.95
计提坏账准备	
收回/转回坏账准备	1,847,850.03
期末余额	9,128,108.45

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期内无实际核销应收账款的情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款合计数的比例(%)	期末坏账准备
购房客户	11,749,420.00	11.28	587,471.00
购房客户	6,664,706.00	6.40	66,647.06
购房客户	6,058,083.00	5.82	60,580.83
购房客户	5,250,000.00	5.04	52,500.00
购房客户	3,875,528.00	3.72	38,755.28
合计	33,597,737.00	32.26	805,954.17

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

本报告期内无因金融资产转移而终止确认的应收帐款。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本报告期内无转移应收帐款且继续涉入形成的资产、负债。

(二) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
其他应收款	68,575,268,431.45	62,571,028,976.38
合计	68,575,268,431.45	62,571,028,976.38

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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

类别	年初余额		年初坏账准备		年初账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合一	62,569,584,972.24	99.99			62,569,584,972.24
组合二	2,876,331.04	0.01	1,432,326.90	49.80	1,444,004.14
小计	62,572,461,303.28	100.00	1,432,326.90	0.01	62,571,028,976.38
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,500,000.00		2,500,000.00	100.00	
合计	62,574,961,303.28	100.00	3,932,326.90		62,571,028,976.38

按 2018 年 1 月 1 日起适用的应收账款坏账准备会计政策，本公司采用预期信用损失模型计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额
1 年以内	23,285,098,939.70
1 至 2 年	32,255,298,978.74
2 至 3 年	9,905,218,875.37
3 年以上	3,133,156,862.78
合计	68,578,773,656.59
坏账准备	3,505,225.14
计提比例(%)	0.005

按 2018 年 1 月 1 日前适用的应收款项坏账计提政策，组合一不计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
关联方往来款	58,624,564,306.07		
改造监控资金	182,100,000.00		
备用金	1,233,533.68		
保证金、押金	688,556,386.20		
合作诚意金	3,035,270,153.12		
代垫款项	37,860,593.17		
合计	62,569,584,972.24		



按 2018 年 1 月 1 日前适用的应收款项坏账计提政策，组合二，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	861,731.00	43,086.55	5.00
1 至 2 年	370,732.80	74,146.56	20.00
2 至 3 年			
3 年以上	1,643,867.24	1,315,093.79	80.00
合计	2,876,331.04	1,432,326.90	

(2) 本报告期计提、转回或收回坏账准备情况

项目	本期发生额
期初余额	3,932,326.90
会计政策变更追溯调整影响额	
计提坏账准备	1,159,769.82
收回/转回坏账准备	1,586,871.59
期末余额	3,505,225.13

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	年初余额
关联方往来款	63,063,774,413.20	58,624,564,306.07
改造监控资金	91,050,000.00	182,100,000.00
备用金	812,215.00	1,233,533.68
保证金、押金	588,629,982.01	688,556,386.20
合作诚意金	4,617,585,803.46	2,906,740,023.32
代垫款项	34,146,251.84	37,860,593.17
其他	182,774,991.08	133,906,460.84
合计	68,578,773,656.59	62,574,961,303.28

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款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	661,599,405.92	1 年以内	0.96	
		240,000,000.00	1-2 年	0.35	
		5,528,808,785.80	2-3 年	8.06	
富力(哈尔滨)房地产开发有限公司	关联方往来款	126,899,096.23	1 年以内	0.19	
		386,081,803.43	1-2 年	0.56	
		2,642,373,745.34	2-3 年	3.85	
广州市腾顺投资有限公司	关联方往来款	2,070,392,200.00	1 年以内	3.02	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
		288,698,000.00	1-2 年	0.42	
		250,000,000.00	2-3 年	0.36	
		155,552,089.71	3 年以上	0.23	
广州富力环球商品贸易港有限公司	关联方往来款	1,022,389,682.54	1 年以内	1.49	
		1,084,683,404.58	1-2 年	1.58	
		18,094,341.62	2-3 年	0.03	
北京富力通达房地产开发有限公司	关联方往来款	331,957,600.00	1 年以内	0.48	
		1,505,641,500.00	1-2 年	2.20	
合计		16,313,171,655.17		23.78	

(6) 涉及政府补助的应收款项

本报告期内无涉及政府补助的应收款项。

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本报告期内无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

本报告期内无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	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	27,171,784,958.75		27,171,784,958.75	24,108,838,248.61		24,108,838,248.61
对联营、合营企业投资	3,696,938,073.26		3,696,938,073.26	3,572,789,287.22		3,572,789,287.22
合计	30,868,723,032.01		30,868,723,032.01	27,681,627,535.83		27,681,627,535.83

### 1、对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州市东园房地产开发有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
广州天力物业发展有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00		
广州市吉浩源房地产开发有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
北京富力城房地产开发有限公司	1,338,781,578.37			1,338,781,578.37		
富力(北京)地产开发有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
广州富力广告有限公司	909,000.00			909,000.00		
广州市住宅建筑设计院有限公司	4,692,000.00			4,692,000.00		
广州鼎力创业投资有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00		
广州富力美好置业发展有限公司	2,408,000.00			2,408,000.00		
富力地产集团有限公司	90,550,334.61			90,550,334.61		
广州富力兴盛置业发展有限公司	13,422,500.02			13,422,500.02		
广州富力恒盛置业发展有限公司	13,422,500.02			13,422,500.02		
广州富力鼎盛置业发展有限公司	13,422,500.02			13,422,500.02		
广州天富房地产开发有限公司	163,700,033.78			163,700,033.78		
天津富力城房地产开发有限公司	594,280,000.00			594,280,000.00		
北京华恩房地产开发有限公司	15,600,000.00			15,600,000.00		
广州富力亿盛置业发展有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00		
广州富力嘉盛置业发展有限公司	341,280,000.00			341,280,000.00		
西安富力房地产开发有限公司	402,507,000.00			402,507,000.00		
广州富力创盛置业发展有限公司	310,000,000.00			310,000,000.00		
广州富力智盛置业发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
广州富力超盛置业发展有限公司	565,220,000.00			565,220,000.00		
广州市金鼎房地产开发有限公司	456,922,232.84			456,922,232.84		
广州富力装饰工程有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
海南陵水富力湾开发有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00		
重庆富力房地产开发有限公司	1,398,958,678.87			1,398,958,678.87		
广州富力环球商品贸易港有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00		
广州永富房地产开发有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00		
富力地产(香港)有限公司	836,988.60			836,988.60		
广州富力地产(重庆)有限公司	685,760,000.00			685,760,000.00		
成都富力地产开发有限公司	589,980,000.00			589,980,000.00		
海南富力房地产开发有限公司	532,000,000.00	1,539,000,000.00		2,071,000,000.00		
上海富力房地产开发有限公司	190,000,000.00			190,000,000.00		
广州富力国际空港综合物流园有限公司	9,500,000.00			9,500,000.00		
惠州富力房地产开发有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00		
广州天力建筑工程有限公司	1,215,000,000.00			1,215,000,000.00		
北京极富房地产开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
龙门富力房地产开发有限公司	756,130,815.93			756,130,815.93		

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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		
广州市华维装饰材料有限公司	50,394,774.02			50,394,774.02		
成都熊猫万国商城有限公司	623,470,288.92			623,470,288.92		
成都富力熊猫城项目开发有限公司	255,500,000.00			255,500,000.00		
博罗县红中实业发展有限公司	336,669,703.57			336,669,703.57		
文昌富力房地产开发有限公司	351,500,000.00			351,500,000.00		
广州富力足球俱乐部有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
广州圣景房地产开发有限公司	138,036,640.98			138,036,640.98		
海南富力海洋欢乐世界开发有限公司	1,600,000,000.00			1,600,000,000.00		
梅州市梅县区富力足球学校	20,000,000.00			20,000,000.00		
临高富力房地产开发有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00		
惠州富茂房地产开发有限公司	329,248,000.00			329,248,000.00		
湖南隆平九华房地产开发有限公司	152,325,173.33	280,000,000.00		432,325,173.33		
湘潭潇湘湾体育投资有限公司	47,500,000.00	380,000,000.00		427,500,000.00		
梅州富力房地产开发有限公司	545,000,000.00			545,000,000.00		
福州富力房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
广州天禧房地产开发有限公司	600,830,000.00			600,830,000.00		
湖南富力房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
广州富力市场经营管理有限公司	180,000.00			180,000.00		
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		
广州耀盈房地产开发有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00		
深圳市悦盈投资管理有限公司	5,774,126.68			5,774,126.68		
深圳市悦盈股权投资企业（有限合伙）	14,700,000.00			14,700,000.00		
惠州市金鹅温泉实业有限公司	530,000,000.00			530,000,000.00		
湖北富力房地产开发有限公司	17,345,000.00			17,345,000.00		
天津耀华投资发展有限公司	3,086,117,975.09			3,086,117,975.09		
富力(哈尔滨)房地产开发有限公司	307,393,617.11			307,393,617.11		
无锡富力通达房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
深圳市富力房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
贵州海明房地产开发有限公司	263,750,000.00			263,750,000.00		
贵阳园成置业有限公司	156,051,546.00			156,051,546.00		

广州富力地产股份有限公司  
2018 年度  
财务报表附注

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
新会鸿盛地产发展有限公司	17,913,883.04			17,913,883.04		
珠海横琴富力企业管理咨询有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
珠海横琴富力供应链管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
广东省韶关市万紫千红置业有限公司	41,450,500.00	312,298,988.93		353,749,488.93		
珠海市盈力商贸有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
英德市国丰置业投资有限公司		102,525,327.12		102,525,327.12		
乐昌市千山房地产有限公司		124,220,146.05		124,220,146.05		
上海启富房地产开发有限公司		200,000,000.00		200,000,000.00		
广州盛安创富投资管理有限公司		20,002,248.04		20,002,248.04		
深圳市圣景房地产开发有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
赣州市富辉房地产开发有限责任公司		4,900,000.00		4,900,000.00		
合计	24,108,838,248.61	3,062,946,710.14		27,171,784,958.75		

## 2、对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本期增减变动						期末余额	本期 计提 减值 准备	减值 准备 期末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润			
<b>1. 合营企业</b>										
广州市富景房地产开发有限公司	2,647,897,700.47			73,743,896.51			-200,040,000.00		2,521,601,596.98	
广州市森华房地产有限公司	395,410,782.20			54,939,624.79					450,350,406.99	
广州市腾顺投资有限公司		50,000,000.00		-20,820,313.55				-11,842,462.37	17,337,224.08	
贵州大西南房地产开发有限公司	186,585,873.33			91,017,287.12					277,603,160.45	
广西富雅投资有限公司	285,489,187.93			-19,656,879.15					265,832,308.78	
小计	3,515,383,543.93	50,000,000.00		179,223,615.72			-200,040,000.00	-11,842,462.37	3,532,724,697.28	
<b>2. 联营企业</b>										
广州盛安创富投资管理有限公司	4,981,331.24		-4,004,248.04	2,564,644.64			-3,541,727.84			
河南建业富居投资有限公司	52,424,412.05			111,788,963.93					164,213,375.98	
小计	57,405,743.29		-4,004,248.04	114,353,608.57			-3,541,727.84		164,213,375.98	
合计	3,572,789,287.22	50,000,000.00	-4,004,248.04	293,577,224.29			-203,581,727.84	-11,842,462.37	3,696,938,073.26	

#### (四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	924,270,928.49	468,645,426.78	1,754,047,248.41	843,817,303.63
其他业务	1,385,993.80	716,066.59	1,438,812.05	784,895.60
合计	925,656,922.29	469,361,493.37	1,755,486,060.46	844,602,199.23

#### (五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	3,730,449,677.49	3,059,760,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	293,577,224.29	12,285,164.95
权益法核算的被投资单位超额亏损		-7,418,368.76
处置长期股权投资产生的投资收益		874,329,108.12
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
其他	-595,784.00	
合计	4,023,431,117.78	3,938,955,904.31

### 十六、补充资料

#### (一) 非经常性损益明细表

项目	金额
非流动资产处置损益	127,951,304.35
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,846,698.11
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	397,226,398.10
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
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	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-595,784.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	



项目	金额
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	730,012,143.74
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
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	217,217,440.32
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-513,702,689.61
所得税影响额	-276,067,132.89
少数股东权益影响额	-11,309,309.98
合计	674,579,068.14

## (二) 净资产收益率及每股收益

2018 年度	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	13.34	2.60	2.60
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.27	2.39	2.39

## (三) 境内外会计准则下会计数据差异

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

单位：万元

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	年初余额
按中国会计准则	872,888	2,142,564	6,982,984	6,486,242
按国际会计准则调整的项目及金额：				
同一控制下的企业合并	-49	-138	3,075	3,124
按境外会计准则	872,839	2,142,426	6,986,059	6,489,366

#### 同一控制下的企业合并

公司及下属子公司于 2004 年 1 月收购本公司股东李思廉、张力持有的广州富力地产集团有限公司 100% 股权，于 2004 年 11 月收购本公司股东李思廉、张力持有的广州天富房地产开发有限公司 85% 股权，此两项收购属于同一控制下的企业合并，根据财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定，属于同一控制下企业合并产生的长期股权投资，尚未摊销完毕的股权投资差额应全额冲销，并调整留存收益，以冲销股权投资差额后的长期股权投资账面余额作为首次执行日的认定成本。

根据香港财务报告准则，不区分企业合并的类型，按购买方在购买日按合并中取得的被

购买方可辨认资产、负债的公允价值确定其入账价值，并在以后年度按照可辨认资产、负债的流转情况进行相应摊销。

2、2018 年度按香港会计准则披露的财务报告业经罗兵咸永道会计师事务所审计。

  
广州富力地产股份有限公司  
（加盖公章）  
二〇一九年三月二十日