

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，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第 13.10B 條而作出。

以下為廣州富力地產股份有限公司於上海證券交易所網站刊發之《<<2015年廣州富力地產股份有限公司公司債券上市公告書>>》。

承董事會命
廣州富力地產股份有限公司
公司秘書
周藹華

香港，二零一五年八月二十四日

於本通告日，本公司的執行董事為李思廉先生、張力先生、周耀南先生和呂勁先生；非執行董事為張琳女士和李海倫女士；獨立非執行董事為黎明先生、鄭爾城先生和吳又華先生。

* 僅供識別

证券代码：122395

证券简称：15 富力债



广州富力地产股份有限公司

GUANGZHOU R&F PROPERTIES Co.,Ltd.

广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼

2015 年广州富力地产股份有限公司 公司债券上市公告书

证券简称： 15 富力债

证券代码： 122395

发行总额： 人民币 65 亿元

上市时间： 2015 年 8 月 25 日

上市地： 上海证券交易所

主承销商



深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

签署日期：二〇一五年八月二十日

第一节 绪言

重要提示

发行人及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

上海证券交易所（以下简称“上证所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。

本期债券评级为 AA+级，主体信用等级为 AA+级；债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 520.83 亿元（截至 2014 年 12 月 31 日合并报表中所有者权益合计数）；债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 65.68 亿元（合并报表中归属于母公司股东的净利润），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行人在本次发行前的财务指标符合相关规定。

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

本上市公告书中所使用的简称请参考本公司已公告的募集说明书

第二节 发行人简介

一、发行人概况

1. 公司中文名称：广州富力地产股份有限公司
2. 英文名称：GUANGZHOU R&F PROPERTIES Co.,Ltd.
3. 法定代表人：李思廉
4. 成立日期：1994 年 8 月 31 日
5. 注册资本：805,591,836 元
6. 实缴资本：805,591,836 元
7. 住所：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
8. 办公地址：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼
9. 所属行业：房地产
10. 经营范围：房地产业
11. 组织机构代码：19054827-9
12. 联系人：胡杰
13. 电话：+86-20-38882777
14. 传真：+86-20-38332777

二、发行人基本情况

（一）发行人主要业务情况

广州富力地产股份有限公司（香港联合交易所上市编号：2777）成立于 1994 年，集房地产设计、开发、工程监理、销售、物业管理、房地产中介等业务为一体，拥有国家建设部颁发的一级开发资质、甲级设计资质、甲级工程监理资质、一级物业管理资质及一级房地产中介资质，是中国综合实力最强的房地产企业之

一。发行人于 2005 年 7 月 14 日在香港联交所主板上市，为首家被纳入恒生中国企业指数的内地房地产企业。自 1994 年成立以来，发行人在 2005 年至 2009 年连续五年蝉联国家统计局评选及公布的中国房地产企业综合实力第一名，2008 年荣获国家税务局计划统计司权威发布的中国纳税百强排行榜房地产行业第一名。2012 年，富力地产成为广州市首批认定总部企业，综合实力持续位居国内房地产开发企业排名前列。

1、发行人的经营范围及主营业务

本公司的经营范围为：房地产业。

目前，公司主营业务包括房地产开发与销售、出租及物业管理。

报告期内（2012 年-2014 年），本公司及控股子公司主要完工、在建、规划拟建项目的基本情况如下：

(1) 报告期内完工项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	占地面积	建筑面积	主要类别
1	重庆富力海洋广场	54,700	360,619	住宅/商用/酒店
2	天津富力湾	101,355	334,286	住宅
3	北京富力湾	226,805	158,000	住宅
4	广州富力盈尊广场	13,182	132,000	酒店式公寓
5	北京富力阳光美园	89,500	264,211	住宅
6	广州富力君湖华庭	38,358	146,500	住宅
7	广州富力盈盛广场	11,523	80,700	公寓/写字楼
8	北京富力十号	32,300	99,500	住宅
9	广州唐宁花园	43,800	133,100	住宅
10	天津富力中心	9,588	180,217	公寓/写字楼/商业
11	北京富力又一城	351,200	1,123,616	住宅
12	成都天汇二期	16,177	311,219	公寓/写字楼/酒店
13	海南富力盈溪谷	453,000	171,000	住宅
14	广州富力盈通广场	7,008	120,088	写字楼
15	广州富力盈凯广场	7,944	145,492	酒店/写字楼
16	天津富力城	203,692	927,540	住宅/商用/酒店

17	北京富力丹麦小镇	746,202	207,553	住宅、商业及仓储
18	广州富力天禧花园	19,246	62,613	住宅

注：广州富力中心为公司拟长期持有并获取租金收入的投资性物业；广州富力君悦大酒店、广州富力丽思·卡尔顿酒店为公司持有并运营的商业项目，不予出售。

(2) 在建项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	占地面积	总建筑面积	主要类别
1	重庆富力城	1,981,995	4,856,574	住宅
2	海南富力红树湾	4,352,042	2,373,585	商住
3	天津富力津门湖	930,932	1,567,460	住宅
4	天津富力新城	1,440,497	2,160,999	商住
5	惠州富力湾	1,318,673	1,988,903	商住
6	香河富力新城	879,551	1,937,660	住宅
7	太原富力城	1,056,200	2,100,400	商住
8	大同富力城	708,112	2,109,754	商住
9	哈尔滨富力江湾新城	120,574	850,000	商住、酒店
10	梅州富力城	662,942	2,351,581	商住
11	北京东方长安	195,800	466,400	住宅
12	惠州富力南昆山温泉养生谷	1,330,673	1,142,881	商住
13	海南富力湾	1,353,396	595,912	商住
14	广州富力金港城	1,119,211	1,670,763	商住
15	南京富力城	571,864	714,802	商住、酒店
16	广州富力东山新天地	44,288	273,800	商住
17	哈尔滨富力城	399,198	832,500	商住
18	太原富力华庭	237,601	821,566	商住
19	西安富力城	381,814	1,130,700	商住、写字楼
20	杭州富力西溪悦居	177,632	280,619	住宅及写字楼
21	南京富力尚悦居项目	105,021	343,472	商住
22	成都富力桃园	186,650	860,452	住宅
23	天津富力广东大厦	23,070	361,101	写字楼
24	上海虹桥商务区 06 号地块	56,700	108,938	住宅、写字楼
25	北京尚悦居	140,872	325,685	商住
26	福州富力中心	69,817	292,056	写字楼
27	无锡富力太湖新城项目	111,261	233,648	商住
28	无锡富力城	235,669	518,472	商住
29	广州富力泉天下	808,018	525,079	住宅
30	北京富力盛悦居	88,911	190,861	商住
31	江苏昆山富力湾	921,333	432,953	住宅

32	佛山富力广场项目	51,304	227,524	商住
33	天津富力桃园	166,400	417,788	住宅
34	北京富力金禧花园	73,050	228,676	住宅
35	天津富力尚悦居	119,493	230,616	住宅及商业
36	沈阳富力尚悦居	96,553	231,727	住宅及商业

(3) 规划拟建项目情况

单位：平方米

序号	项目名称	占地面积	总建筑面积	主要类别
1	北京通州项目	69,796	465,800	写字楼、公寓
2	上海虹桥商务区 05 号地块	49,660	140,630	写字楼
3	上海富力中心	46,095	149,127	商业
4	西安白鹭湾	111,330	266,900	住宅
5	重庆富力湾	173,630	425,846	住宅

2、公司近三年主营业务收入构成

单位：万元

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
房地产开发与销售	3,165,099.66	3,365,124.84	2,805,738.40
房地产出租	82,747.32	72,724.53	62,832.77
物业管理	95,099.45	78,286.30	69,970.84
建筑工程	4,778.23	3,389.78	6,657.30
酒店服务	110,860.33	90,059.43	83,026.93
其他服务业	11,959.06	17,543.52	8,279.38
合计	3,470,544.04	3,627,128.40	3,036,505.62

3、公司近三年房地产开发情况

年份	新开工面积 (万平方米)	竣工面积 (万平方米)	协议销售面积 (万平方米)	协议销售收入 (亿元)	结转收入面积 (万平方米)	结转销售收入 (亿元)
2014 年度	883	464	405	544	316	317
2013 年度	604	336	339	422	273	337
2012 年度	335	285	288	322	215	281

(二) 发行人历史沿革情况

1、公司设立及上市情况

本公司的前身是广州天力房地产开发公司（以下简称“天力房地产”），该公

司是 1994 年 8 月 31 日由李思廉、张力以现金出资、以挂靠方式成立的集体企业，公司注册资本 1,000 万元，挂靠单位为广州富力实业发展总公司。

2000 年 8 月 15 日，广州富力实业发展总公司出具《关于广州天力房地产开发公司改制及资产所属界定的批复》，批准天力房地产改制为有限责任公司，并确认天力房地产为李思廉和张力所有。2000 年 8 月 18 日，天力房地产在广州市工商行政管理局办理了股东变更和企业性质变更登记手续，注册登记为有限责任公司，名称变更为广州天力房地产开发有限公司（以下简称“天力有限公司”），注册资本 1,000 万元，李思廉和张力各占 50%。以上产权关系和转制情况经广州市人民政府办公厅于 2005 年 3 月 28 日出具的《关于同意确认广州富力地产股份有限公司产权的复函》（穗府办函【2005】55 号）、广东省人民政府办公厅于 2007 年 9 月 3 日出具的《关于确认广州富力地产股份有限公司产权的复函》（粤办函【2007】461 号）确认。

2001 年 6 月 27 日，经天力有限公司股东会决议，同意以原股东转让部分股权的形式吸收三名新股东。其中，张力转让其在天力有限公司中的 1.5614% 的股权予吕劲，转让金额为 800 万元；李思廉分别转让其在天力有限公司中的 0.3904%、0.5855% 和 0.5855% 的股权予吕劲、周耀南和朱玲，转让金额分别为 200 万元、300 万元和 300 万元。同时，全体股东同意以天力有限公司 2001 年 5 月 31 日为审计基准日经审计的部分盈余公积 7,285.34 万元以及未分配利润 42,700.26 万元转增注册资本，本次增资后天力有限公司的注册资本为 50,985.60 万元。本次股权转让及增资后天力有限公司的股东及股权比例为：

股东名称	出资金额(元)	出资比例 (%)
李思廉	246,967,108.40	48.4386
张力	246,967,108.40	48.4386
吕劲	9,951,369.40	1.9518
周耀南	2,985,206.90	0.5855
朱玲	2,985,206.90	0.5855
总计	509,856,000.00	100

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，天力有限公司于 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，以经审计的截至 2001

年 7 月 31 日的净资产 55,177.7236 万元按 1:1 的比例折算为公司总股本 55,177.7236 万元，公司股份数量 55,177.7236 万股，每股面值 1.00 元。公司整体变更后的股本结构为：

股东名称	股份数量（股）	股权比例（%）
李思廉	267,273,168	48.4386
张力	267,273,168	48.4386
吕劲	10,769,588	1.9518
周耀南	3,230,656	0.5855
朱玲	3,230,656	0.5855
总计	551,777,236	100

经公司于 2004 年 9 月 13 日召开的 2004 年临时股东大会审议通过，并经广东省人民政府于 2004 年 9 月 6 日出具的《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的意见》（粤府函【2004】283 号）以及中国证监会于 2005 年 5 月 8 日出具的《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》（证监国合字【2005】15 号）批准，公司于 2005 年 7 月 13 日在香港联交所主板市场以每股 10.8 港元的价格公开发行 211,514,600 股 H 股，本次发行后公司总股本为 763,291,836 股。公司于 2005 年 7 月 14 日在香港联交所主板上市，H 股股票简称“富力地产”，股票代码 2777。本次发行后公司股本结构如下：

股份类别	股份数量(股)	股权比例（%）
内资股	551,777,236	72.29
其中：发起人股	551,777,236	72.29
李思廉	267,273,168	35.02
张力	267,273,168	35.02
吕劲	10,769,588	1.41
周耀南	3,230,656	0.42
朱玲	3,230,656	0.42
H 股	211,514,600	27.71
总计	763,291,836	100

2、公司 H 股上市以来股本变化情况

（1）增发 H 股

根据公司 2006 年 6 月 27 日股东大会决议、2006 年股东大会的授权，并经中国证监会于 2006 年 9 月 16 日出具的《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》（证监国合字【2006】20 号）批准，公司获准将每股

面值人民币 1 元的股份拆分为 4 股，拆分后每股面值为人民币 0.25 元；公司以拆分后的股份按每股 9.55 港元的价格增发 169,200,000 股 H 股。公司于 2006 年 10 月 3 日完成增发，拆股、增发后公司的股份总数为 3,222,367,344 股。实施本次拆股、增发后的公司股本结构如下：

股份类别	股份数量(股)	股权比例 (%)
内资股	2,207,108,944	68.49
其中：发起人股	2,207,108,944	68.49
李思廉	1,069,092,672	33.18
张力	1,069,092,672	33.18
吕劲	43,078,352	1.33
周耀南	12,922,624	0.40
朱玲	12,922,624	0.40
H 股	1,015,258,400	31.51
总计	3,222,367,344	100

(2) 2007 年 6 月股权转让

2007 年 6 月 14 日，李思廉、张力、吕劲分别与陈量暖、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 万股和 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 万股和 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。本次股权转让后公司的股本结构如下：

股份类别	股份数量(股)	股权比例 (%)
内资股	2,207,108,944	68.49
其中：发起人股	2,131,108,944	66.13
李思廉	1,045,092,672	32.43
张力	1,005,092,672	31.19
吕劲	35,078,352	1.09
周耀南	22,922,624	0.71
朱玲	22,922,624	0.71
其他内资股	76,000,000	2.36
陈量暖	20,000,000	0.62

张量	20,000,000	0.62
廖冬芬	20,000,000	0.62
张小林	16,000,000	0.50
H 股	1,015,258,400	31.51
总计	3,222,367,344	100

3、最近三年实际控制人变化情况

截至 2014 年 12 月 31 日公司的控股股东、实际控制人李思廉、张力合计持有公司 64.76% 的股份。最近三年，公司实际控制人未发生变化。

4、重大资产重组情况

公司设立后未发生导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产重组。

5、本次发行前公司的股本结构

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司的股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	股权比例（%）
内资股	2,207,108,944	68.49
其中：发起人股	2,131,108,944	66.13
其他内资股	76,000,000	2.36
H 股	1,015,258,400	31.51
总计	3,222,367,344	100.00

6、本次发行前公司前十名股东的持股情况

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司前十名股东的持股情况如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	李思廉	1,075,092,672	33.36
2	张力	1,011,725,472	31.40
3	JPMorgan Chase & Co.	69,953,167	2.17
4	Blackrock, Inc.	68,203,220	2.12
5	Commonwealth Bank of Australia	53,233,212	1.65
6	Lehman Brothers Holdings Inc.	51,049,240	1.58

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
7	吕劲	35,078,352	1.09
8	周耀南	22,922,624	0.71
	朱玲	22,922,624	0.71
9	陈量暖	20,000,000	0.62
	张量	20,000,000	0.62
	廖冬芬	20,000,000	0.62
10	张小林	16,000,000	0.50

三、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

截至 2012 年末、2013 年末及 2014 年末，公司总负债余额分别为 7,072,776.84 万元、10,555,728.86 万元及 11,847,987.09 万元，其中非流动负债余额分别为 3,119,900.27 万元、4,694,264.70 万元及 4,975,210.72 万元，非流动负债占负债总额的比重分别为 44.11%、44.47% 及 41.99%。截至 2012 年末、2013 年末及 2014 年末，公司的资产负债率（合并报表口径）分别为 72.55%、75.95% 及 69.46%。报告期内公司资产负债率总体处于较高水平，主要是因为近几年公司积极探索新的融资工具，以及房地产预售形成的预收款项增加，使得公司负债规模有所上升。公司截至 2014 年末的负债总额较 2013 年末增加 1,292,258.24 万元，增幅为 12.24%，其中因房地产业务预售形成的预收款项余额增加 552,122.61 万元。公司流动负债中预收账款主要是已经签订商品房销售合同，但未达到收入确认条件的项目收取的客户房款，该款项在工程进度达到收入确认条件时将结转为营业收入，一般不会构成公司实际偿还债务的负担。随着业务的发展，公司融资需求及规模将不断增长，若公司未来的负债水平不能保持在合理的范围内，公司将面临一定的有息债务规模增长较快、偿债压力较大的风险。

2、投资性房地产公允价值波动的风险

公司采用公允价值模式计量投资性房地产。2012 年度、2013 年度及 2014 年度公司投资性房地产的公允价值变动收益（合并报表口径）分别为 6.60 亿元、

24.36 亿元及 16.11 亿元，扣除所得税影响后分别为 4.95 亿元、18.27 亿元及 12.08 亿元，分别占同期净利润的 8.73%、23.88%及 18.57%。由于房地产市场的变化，若发行人投资性房地产的公允价值在未来出现较大波动，将可能对公司的经营业绩和财务状况产生一定影响。

3、存货规模较大及跌价的风险

截至 2012 年末、2013 年末及 2014 年末，公司存货账面余额（合并报表口径）分别为 476.25 亿元、673.38 亿元及 988.47 亿元，占总资产的比重分别为 48.85%、48.45%及 57.95%。公司的存货主要由房地产项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成。公司存货的变现能力直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若发行人的在售项目销售出现不利状况将导致存货周转不畅，进而对公司的偿债能力带来一定不利影响。同时公司存货的价值会受国家的宏观政策、信贷政策、房地产行业的供需状况、行业政策等因素的影响而发生波动。在未来的资产负债表日，若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，则存货将面临大幅计提存货跌价准备的风险，进而对公司的财务表现构成不利影响。

4、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 -8.12 亿元、-65.82 亿元及 -164.22 亿元。公司经营活动的现金支出主要是支付新增土地储备价款及房地产项目开发的工程款。近年来公司保持了一定的项目拓展及开工力度，积极通过外部各类筹资工具满足投资资金的需求，未来若公司的筹资活动受到不利影响，将在一定程度上对公司的正常经营及财务状况构成不利影响；同时若公司经营活动所产生的现金流量净额为负这一状况不能得到积极改善，也将对公司财务状况的稳健性构成不利影响。

5、为购房人提供阶段性担保的风险

按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房时，购房人支付完首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥抵押登记前，开发商需为购房人的银行抵押借款提供阶段性担保。该项担保责任在购房人办理完

毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。截至 2014 年末，公司为购房者提供的银行按揭贷款担保累计余额约为 184.38 亿元。在担保期内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将根据担保责任承担相应的经济损失。

6、未来存在较大规模资产支出的风险

房地产开发项目一般投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型产业。截至 2014 年末，土地储备总可售面积为 4,076.80 万平方米。公司所持有的高品质土地储备为未来持续发展提供了坚实有力的基础，但后续项目开发需要公司在未来投入持续的资金支持。因此，总体上公司在未来将面临一定程度的资本支出压力，未来若公司的融资能力受到宏观经济政策、信贷政策、产业政策等方面的影响，则未来的经营目标的实现将受到一定程度的影响。

7、受限资产规模较大的风险

公司的所有权受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，主要包括存货、投资性房地产及固定资产等。截至 2014 年末公司受限资产的账面价值合计 427.30 亿元，占当期期末资产总额的比重为 25.05%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款本期违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。

8、受限资金的风险

2014 年末发行人货币资金中受限资金的金额为 63.39 亿元，占货币资金总额的比重为 31.97%，其中主要为房款监控资金 51.85 亿、利息保留户 5.50 亿及贷款保证金 1.63 亿。虽然发行人受限资金主要是因为发行人业务模式和行业监管的要求，但如果发行人受限货币资金持续增加，将可能对发行人未来的偿债能力产生不利影响。

9、未来支付永续债本金及利息的风险

截至 2014 年末，发行人所存续的永续债共计 156.48 亿元，按照合同条款约

定，发行人可以选择根据市场利率情况、项目销售回款情况、资金充裕度决定偿还本金及支付的利息的时间，对于发行人拥有一定的选择权。但若未来出现对发行人经营状况及现金流状况构成不利影响的因素，使得发行人必须提前偿付本金及利息，则较为集中的还款期限将会对发行人未来的偿债能力构成不利影响。

10、汇率波动风险

截至 2014 年末，发行人存续的优先票据票面金额 19.88 亿美元，同时发行人在马来西亚、澳大利亚、香港、新加坡、英属维尔京群岛等国家和地区通过设立子公司等方式开展投资及融资活动。若未来汇率变动不利于发行人，发行人可能面临外币报表折算产生的汇兑损失以及需要实际偿付美元债务而影响偿债能力的风险。

（二）经营风险

1、市场风险

2012-2014 年我国 GDP 年增长率分别为 7.8%、7.7%及 7.4%，呈现逐渐放缓的趋势。为保障国民经济稳定、健康地发展，从 2013 年开始，“宏观稳、微观活”成为房地产政策的关键词，全国整体调控基调贯彻始终，不同城市政策导向出现分化，“有保有压”方向明确，房地产整体市场有所回升。根据国家统计局数据显示，2012-2014 年，全国商品房销售面积同比增长率分别为 1.77%、17.29%及 -7.6%，商品房销售额同比增长率分别为 10.01%、26.33%及 -6.3%。

报告期内公司房地产开发业务销售收入主要来自北京、天津、广州、重庆、上海、太原和海南，其中京、津、穗、渝四个传统重点城市的销售额在报告期内占公司总销售收入的比重仍然在 50%以上，该四个城市房地产市场的波动对公司业绩的影响更为直接。根据国家统计局和广州市统计局统计，北京、天津、广州及重庆等四城市 2013 年的商品房销售面积年较 2012 年的涨幅分别为-2.10%、11.14%、-11.40%、6.53%；四城市 2013 年的商品房销售额较 2012 年的涨幅分别为 6.72%、18.30%、11.28%、16.78%。报告期内，公司的协议销售面积和协议销售收入保持持续增长态势。2012 年，公司的协议销售面积和协议销售收入增长率分别为 31.51%、12.98%；2013 年，增长率分别为 17.71%、31.06%；2014 年，

增长率分别为 19.47%、28.91%。2012-2014 年期间，公司主营业务毛利率分别为 47.03%、45.32% 及 41.52%。公司在报告期内通过增加销售以刚性需求型住宅物业和提高二三线城市销售收入占比等经营策略削减了销售成本，并使得公司房地产销售业务整体毛利率保持稳定的水平，在一定程度上缓解了宏观经济形势的变化和房地产市场的波动对公司经营的影响。

宏观经济形势的持续变化及房地产市场的波动，尤其是公司房地产开发业务主要经营地市场的波动将给公司经营带来一定的风险。

2、项目开发风险

房地产项目开发包括选址、购地、策划、设计、施工、销售及售后服务等多个环节，具有开发周期长、投资金额大的特点，且受到政府审批、市场环境等因素的影响。若房地产项目开发各环节及外部环境发生变化，将对项目开发周期和预期收益产生一定影响。近几年来，国家陆续出台了针对土地交易、户型规划，以及办理施工证、销售许可证等方面更为严格的调控措施，由此增加公司取得政府审批的难度，延长开发周期及销售周期，进而增加开发成本和开发风险。

公司的房地产开发采用一体化的运营模式，涵盖从前期市场调研到后期产品销售和物业管理的各个业务环节，该运营模式有利于公司及时掌握项目开发各阶段的最新信息并快速完善项目开发方案，从而缩短项目开发周期、降低项目开发风险。

3、施工安全的风险

项目施工安全，既关系到施工现场员工自身的人身安全，也关系到公司的品牌和声誉。公司大部分物业的项目施工均由其下属建筑公司承担，公司一直十分重视对工程施工的监管，制定了严格的安全生产制度及操作规范，并强化相关责任人的安全意识和产品质量意识。若公司未能及时发现并合理防范施工安全风险，则可能会为公司带来处罚、赔偿等风险，影响公司声誉及正常经营。

4、跨区域经营风险

我国地域辽阔，各地区经济发展不平衡，各地自然环境、居民生活习惯、购房偏好等存在一定差异，导致房地产开发的地域性特点突出。目前，发行人已在

北京、天津、广州、重庆、上海等十余个城市从事房地产项目开发。若发行人未能合理把握各项目所在城市的经济发展趋势、房地产政策和市场环境，有可能使所开发产品与当地市场需求不符，从而面临跨区域经营的风险。

5、销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给发行人带来销售压力和销售风险。同时，若市场成交量有较大波动也会给发行人带来一定的销售风险。

（三）管理风险

1、项目子公司管理控制的风险

作为全国性的综合房地产开发商，发行人主要通过下属项目子公司进行项目开发。截至 2014 年 12 月 31 日，公司共拥有 221 家控股子公司，业务涵盖房地产开发、设计、建筑施工、工程监理、物业管理、房地产中介服务以及园林市政等，子公司管理控制存在一定的风险。

目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

2、人力资源风险

在公司过去的发展历程中，经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为公司创造了巨大的价值，同时公司也培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，引进并充分发掘优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。目前，公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，若公司未能建立有效的激励机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才，

将影响公司发展战略的有效实施。

（四）政策风险

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，尽管国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节，但在部分城市，仍然存在房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进房地产行业 and 国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

第三节 债券发行概况

一、债券名称

2015 年广州富力地产股份有限公司公司债券（简称“15 富力债”）

二、核准情况

本期债券已经中国证监会证监许可【2015】1322 号文核准发行。

三、发行总额

本期债券发行总额为人民币 65 亿元。

四、发行方式及发行对象

（一）发行方式

本次发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。本次债券发行的对象为合格投资者，不向发行人原有股东进行配售。

（二）发行对象

网下发行对象为在债券登记机构开立合格证券账户的合格投资者（有关法律法规禁止购买者除外）。

五、票面金额和发行价格

本期债券面值 100 元，按面值平价发行。

六、债券期限

本期债券为 5 年期，含第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

本期债券的票面利率为 4.95%。本期债券的票面利率在存续期内前 3 年固定

不变,在存续期的第3年末,公司可选择上调票面利率,上调幅度为0至100个基点(含本数),存续期后2年票面年利率为本期债券存续期前3年票面年利率加公司上调的基点,在存续期后2年固定不变。

本期债券采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本次债券的付息和本金兑付工作按照登记公司相关业务规则办理。

本期债券的起息日为2015年7月13日。

本期债券的计息期限(存续期间)为2015年7月13日至2020年7月12日。若债券持有人行使回售选择权,则回售部分债券的计息期限为2015年7月13日至2018年7月12日。

本期债券付息日:本期债券存续期间,自2015年起每年7月13日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日,顺延期间不另计息)。

本期债券的兑付日为2020年7月13日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息)。若债券持有人行使回售选择权,则其回售部分的本期债券的兑付日为2018年7月13日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间兑付款项不另计利息)。在兑付登记日次日至兑付日期间,本期债券停止交易。

八、 本期债券发行的主承销商及分销商

本期债券由主承销商招商证券股份有限公司(以下简称“招商证券”)负责组织承销团以余额包销的方式承销。

本期债券的主承销商、债券受托管理人为招商证券。

本期债券的分销商为中信建投证券股份有限公司。

九、 债券信用等级

经联合信用评级有限公司综合评定,发行人的主体信用等级为AA+,本期债券的信用等级为AA+。

十、担保情况

本期债券无担保。

十一、回购交易安排

经上证所同意，本期债券上市后可进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按登记公司相关规定执行。

第四节 债券上市与托管基本情况

一、本期债券上市基本情况

经上证所同意，本期债券将于 2015 年 08 月 25 日起在上证所挂牌交易。债券简称“15 富力债”，上市代码“122395”。根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA+。债券上市后可进行质押式回购，质押券申报和转回代码为 104395。上市折扣系数为 0.75，上市交易后折扣系数为 0.75。

二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

第五节 发行人主要财务状况

一、近三年财务报告审计情况

本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度的财务报表已按照企业会计准则（会计准则以下同）的规定进行编制，符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量情况。

本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司近三年的财务状况、经营成果和现金流量情况。本公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度财务报告均经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的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》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

三、近三年财务会计报表

（一）合并财务会计报表

1、资产负债表

单位：元

资 产	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	19,829,921,458.56	24,344,334,730.89	12,861,713,266.80
应收票据		1,700,000.00	500,000.00
应收账款	4,823,717,736.79	4,638,550,702.09	3,009,735,221.78
预付款项	1,117,972,943.12	2,994,034,769.06	956,699,597.66
其他应收款	8,707,809,233.13	6,956,489,151.30	5,256,607,661.86
存货	98,847,188,060.02	67,338,193,085.62	47,625,435,352.11

其他流动资产	14,110,799.45	22,017,552.98	8,640,649.22
流动资产合计	133,340,720,231.07	106,295,319,991.94	69,719,331,749.43
非流动资产			
可供出售金融资产	535,476,698.00	281,400,000.00	224,000,000.00
长期股权投资	4,703,732,678.00	4,381,529,991.30	3,974,936,561.68
投资性房地产	18,047,631,901.50	15,888,186,534.28	13,347,219,500.00
固定资产	5,404,643,032.62	5,420,182,178.57	4,790,323,758.44
在建工程	2,090,997,879.75	1,146,488,923.01	698,875,174.55
无形资产	1,672,253,309.22	1,489,162,087.54	1,232,013,034.05
商誉	503,749,725.78	507,019,391.00	516,182,168.85
递延所得税资产	4,263,782,476.97	3,565,908,207.22	2,984,357,255.44
非流动资产合计	37,222,267,701.84	32,679,877,312.92	27,767,907,453.01
资产总计	170,562,987,932.91	138,975,197,304.86	97,487,239,202.44
负债和所有者权益	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债：			
短期借款	3,085,000,000.00	2,549,535,000.00	1,432,052,000.00
应付票据			
应付账款	10,498,573,026.02	8,756,591,261.44	7,136,764,404.19
预收款项	19,889,802,911.63	14,368,576,796.69	13,718,986,461.05
应付职工薪酬	233,723,071.44	290,691,174.65	272,521,827.06
应交税费	1,362,190,432.29	1,650,955,340.51	1,132,031,863.55
应付利息	726,392,952.13	619,931,177.46	625,318,106.48
应付股利			
其他应付款	6,577,435,935.49	7,596,200,445.50	3,672,509,476.36
一年内到期的非流动负债	19,020,068,486.46	15,545,777,513.73	5,780,254,084.66
其他流动负债	7,334,576,881.11	7,236,382,875.04	5,758,327,432.97
流动负债合计	68,727,763,696.57	58,614,641,585.02	39,528,765,656.32
非流动负债：			
长期借款	33,506,238,863.87	37,333,030,005.75	17,826,242,780.83
应付债券	11,987,707,842.08	5,915,643,814.00	10,445,959,085.08
长期应付款	59,655,594.66	103,839,987.31	147,753,989.77
递延所得税负债	4,198,504,932.50	3,590,133,174.06	2,779,046,860.19

非流动负债合计	49,752,107,233.11	46,942,646,981.12	31,199,002,715.87
负债合计	118,479,870,929.68	105,557,288,566.14	70,727,768,372.19
所有者权益 (或股东权益)			
实收资本(或股本)	805,591,836.00	805,591,836.00	805,591,836.00
其他权益工具: 永续债	15,648,416,125.97	1,000,000,000.00	
资本公积	3,649,551,261.00	3,634,476,088.80	3,634,476,088.80
减: 库存股	128,711,067.56	172,563,175.22	167,364,395.00
其他综合收益	292,686,485.58	113,184,667.18	120,534,667.18
盈余公积	402,795,918.00	402,795,918.00	402,795,918.00
未分配利润	30,881,001,303.80	27,259,216,386.67	21,599,518,156.20
归属于母公司所有者权益合计	51,551,331,862.79	33,042,701,721.43	26,395,552,271.18
少数股东权益	531,785,140.44	375,207,017.29	363,918,559.07
所有者权益(或股东权益)合计	52,083,117,003.23	33,417,908,738.72	26,759,470,830.25
负债和所有者权益(或股东权益)合计	170,562,987,932.91	138,975,197,304.86	97,487,239,202.44

2、利润表

单位: 元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	34,813,148,720.91	36,337,096,481.13	30,409,024,010.07
其中: 营业收入	34,813,148,720.91	36,337,096,481.13	30,409,024,010.07
二、营业总成本	27,812,295,764.61	28,636,312,040.35	23,466,775,355.66
其中: 营业成本	20,308,807,067.72	19,842,574,002.80	16,091,431,696.42
营业税金及附加	3,382,760,429.28	4,537,796,777.13	4,020,369,651.35
销售费用	896,058,831.52	626,089,110.55	454,007,327.48
管理费用	2,207,546,884.62	1,829,153,296.58	1,518,303,285.20
财务费用	1,004,160,934.29	1,782,058,094.35	1,373,668,609.80
资产减值损失	12,961,617.18	18,640,758.94	8,994,785.41
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	1,610,573,394.67	2,435,947,554.49	659,662,900.00

投资收益（损失以“-”号填列）	144,583,990.41	307,632,911.60	316,319,927.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	144,583,990.41	306,352,780.27	315,641,041.29
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,756,010,341.38	10,444,364,906.87	7,918,231,481.60
加：营业外收入	197,465,255.09	126,530,635.53	49,585,353.33
减：营业外支出	77,400,768.51	39,002,490.37	50,331,855.85
其中：非流动资产处置损失	1,849,935.09	338,602.29	769,845.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,876,074,827.96	10,531,893,052.03	7,917,484,979.08
减：所得税费用	2,368,004,669.07	2,879,976,706.06	2,249,687,785.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,508,070,158.89	7,651,916,345.97	5,667,797,193.43
归属于母公司所有者的净利润	6,553,611,892.87	7,640,127,887.75	5,510,426,535.12
少数股东损益	-45,541,733.98	11,788,458.22	157,370,658.31
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	1.63	2.39	1.73
（二）稀释每股收益	1.63	2.39	1.73
七、其他综合收益	179,501,818.40	-7,350,000.00	35,175,000.00
八、综合收益总额	6,687,571,977.29	7,644,566,345.97	5,702,972,193.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,733,113,711.27	7,632,777,887.75	5,545,601,535.12
归属于少数股东的综合收益总额	-45,541,733.98	11,788,458.22	157,370,658.31

3、现金流量表

单位：元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	38,542,890,101.81	35,539,458,676.36	28,145,934,107.25
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	2,243,842,251.04	1,895,294,215.47	1,845,004,299.19
经营活动现金流入小计	40,786,732,352.85	37,434,752,891.83	29,990,938,406.44

购买商品、接受劳务支付的现金	38,512,458,115.12	27,604,647,596.95	19,065,078,893.85
支付给职工以及为职工支付的现金	2,889,329,843.45	2,371,070,542.25	2,031,240,012.35
支付的各项税费	6,496,834,942.29	5,545,967,002.45	5,173,554,832.44
支付其他与经营活动有关的现金	9,309,855,531.63	8,495,440,159.69	4,533,280,416.55
经营活动现金流出小计	57,208,478,432.49	44,017,125,301.34	30,803,154,155.19
经营活动产生的现金流量净额	-16,421,746,079.64	-6,582,372,409.51	-812,215,748.75
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			500,000.00
取得投资收益所收到的现金	5,615,097.02	9,615,095.79	2,100,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	66,836,094.36	6,941,172.00	4,880,912.93
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	58,927,279.86		
投资活动现金流入小计	131,378,471.24	16,556,267.79	7,480,912.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,258,265,544.64	994,250,163.90	760,703,968.07
投资支付的现金	243,060,000.00	375,009,948.86	26,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	554,092,588.53	705,288,076.13	
支付其他与投资活动有关的现金		5,198,780.22	
投资活动现金流出小计	2,055,418,133.17	2,079,746,969.11	787,203,968.07
投资活动产生的现金流量净额	-1,924,039,661.93	-2,063,190,701.32	-779,723,055.14
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	201,276,666.67		

其中：子公司吸收少数 股东投资收到的现金	201,276,666.67		
取得借款收到的现金	22,945,400,001.21	34,336,177,080.81	12,078,671,748.93
发行债券收到的现金	5,991,540,669.31	3,708,030,913.73	1,467,700,659.83
收到其他与筹资活动 有关的现金	14,543,911,500.00	1,000,000,000.00	
筹资活动现金流入小 计	43,682,128,837.19	39,044,207,994.54	13,546,372,408.76
偿还债务支付的现金	20,717,835,193.91	13,459,230,683.28	7,001,203,017.90
分配股利、利润或偿付 利息支付的现金	7,602,468,972.72	6,099,641,171.25	3,993,874,046.50
支付其他与筹资活动 有关的现金	1,277,046,051.41	50,222,373.64	46,811,303.72
筹资活动现金流出小 计	29,597,350,218.04	19,609,094,228.17	11,041,888,368.12
筹资活动产生的现金 流量净额	14,084,778,619.15	19,435,113,766.37	2,504,484,040.64
四、汇率变动对现金及 现金等价物的影响	29,270,465.53	-93,480,791.23	-12,697,441.39
五、现金及现金等价物 净增加额	-4,231,736,656.89	10,696,069,864.31	899,847,795.36
加：年初现金及现金等 价物余额	17,722,161,546.06	7,026,091,681.75	6,126,243,886.39
六、期末现金及现金等 价物余额	13,490,424,889.17	17,722,161,546.06	7,026,091,681.75

(二) 母公司财务会计报表

1、母公司资产负债表

单位：元

资 产	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：			
货币资金	1,496,180,226.15	4,535,645,601.01	1,534,947,870.26
应收账款	607,667,442.99	389,577,195.06	179,391,095.59
其他应收款	9,789,255,381.22	12,300,819,842.68	6,966,336,955.03
存货	6,506,724,269.78	6,129,558,218.47	4,230,680,961.25
流动资产合计	18,399,827,320.14	23,355,600,857.22	12,911,356,882.13
非流动资产			

可供出售金融资产	460,476,698.00	228,900,000.00	224,000,000.00
长期股权投资	18,850,847,644.32	16,910,444,069.73	15,179,797,847.94
投资性房地产	137,220,400.00	174,604,300.00	169,020,600.00
固定资产	783,298,308.79	819,147,904.97	828,389,101.02
在建工程	266,690,377.85	144,947,094.71	92,964,776.14
无形资产	136,804,700.30	126,752,357.12	117,145,089.74
递延所得税资产	329,513,509.69	185,563,499.50	169,401,629.14
非流动资产合计	20,964,851,638.95	18,590,359,226.03	16,780,719,043.98
资产总计	39,364,678,959.09	41,945,960,083.25	29,692,075,926.11
负债和所有者权益	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债：			
应付票据	24,000,000.00		
应付账款	932,313,456.13	1,136,889,498.25	1,054,253,621.68
预收款项	1,603,608,039.00	91,681,879.00	454,224,776.00
应付职工薪酬	15,000,000.00	31,310,959.00	30,580,041.00
应交税费	128,792,690.71	60,074,140.17	107,004,593.11
应付利息	18,928,286.16	95,874,896.57	84,589,386.81
应付股利			
其他应付款	18,931,980,896.54	17,724,451,758.19	10,085,677,968.65
一年内到期的非流动负债	1,893,770,000.00	7,178,933,060.81	1,624,000,000.00
其他流动负债	696,008,410.61	637,279,506.43	642,462,061.76
流动负债合计	24,244,401,779.15	26,956,495,698.42	14,082,792,449.01
非流动负债：			
长期借款	5,963,300,000.00	6,976,270,000.00	2,715,000,000.00
应付债券			5,497,684,384.27
递延所得税负债	210,365,021.37	114,115,184.04	97,738,245.58
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,173,665,021.37	7,090,385,184.04	8,310,422,629.85
负债合计	30,418,066,800.52	34,046,880,882.46	22,393,215,078.86
所有者权益			
实收资本（或股本）	805,591,836.00	805,591,836.00	805,591,836.00
资本公积	3,650,581,867.94	3,635,506,695.74	3,635,506,695.74

减：库存股	128,711,067.56	172,563,175.22	167,364,395.00
其他综合收益	286,867,190.68	113,184,667.18	120,534,667.18
盈余公积	402,795,918.00	402,795,918.00	402,795,918.00
未分配利润	3,929,486,413.51	3,114,563,259.09	2,501,796,125.33
所有者权益(或股东权益)合计	8,946,612,158.57	7,899,079,200.79	7,298,860,847.25
负债和所有者权益(或股东权益)合计	39,364,678,959.09	41,945,960,083.25	29,692,075,926.11

2、母公司利润表

单位：元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	3,098,442,689.00	2,757,877,342.50	4,496,755,569.90
减：营业成本	1,182,913,883.52	1,526,122,221.22	2,566,206,388.01
营业税金及附加	511,907,976.75	287,260,539.64	471,492,067.93
销售费用	141,915,333.13	82,748,197.47	112,008,004.03
管理费用	405,267,196.32	322,468,175.18	328,667,749.38
财务费用	398,185,721.23	400,247,077.49	469,346,746.21
资产减值损失	142,042.94	-323,865.04	-1,107,266.17
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-26,937,124.92	5,583,700.00	12,969,100.00
投资收益（损失以“-”号填列）	2,103,755,048.39	2,476,966,457.25	2,067,981,169.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-17,718,259.92	246,513,135.98	168,136,346.80
二、营业利润（亏损以“-”填列）	2,534,928,458.58	2,621,905,153.79	2,631,092,150.47
加：营业外收入	18,785,689.70	18,644,161.34	4,404,633.23
减：营业外支出	26,073,262.14	2,037,499.41	21,830,119.85
其中：非流动资产处置损失	57,592.30	4,203.25	122,715.05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,527,640,886.14	2,638,511,815.72	2,613,666,663.85
减：所得税费用	112,219,059.72	45,315,024.68	80,997,269.71
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,415,421,826.42	2,593,196,791.04	2,532,669,394.14

五、每股收益：			
（一）基本每股收益	0.76	0.81	0.79
（二）稀释每股收益	0.76	0.81	0.79
六、其他综合收益	173,682,523.50	-7,350,000.00	35,175,000.00
七、综合收益总额	2,589,104,349.92	2,585,846,791.04	2,567,844,394.14

3、母公司现金流量表

单位：元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,845,692,212.17	2,492,061,956.25	3,381,532,855.07
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	7,963,344,485.81	5,216,063,451.33	6,949,551,723.01
经营活动现金流入小计	11,809,036,697.98	7,708,125,407.58	10,331,084,578.08
购买商品、接受劳务支付的现金	1,821,990,066.92	3,063,490,106.97	2,074,490,197.61
支付给职工以及为职工支付的现金	194,776,525.70	135,997,381.55	146,942,551.72
支付的各项税费	565,114,003.23	400,557,418.83	632,976,735.78
支付其他与经营活动有关的现金	2,548,391,703.25	1,430,326,430.16	1,559,610,464.19
经营活动现金流出小计	5,130,272,299.10	5,030,371,337.51	4,414,019,949.30
经营活动产生的现金流量净额	6,678,764,398.88	2,677,754,070.07	5,917,064,628.78
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			500,000.00
取得投资收益所收到的现金	5,615,097.02	9,615,095.79	2,100,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	54,870,849.43	4,529,391.21	4,765,634.00

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	58,927,279.86		
投资活动现金流入小计	119,413,226.31	14,144,487.00	7,365,634.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	187,055,447.28	80,389,427.46	123,174,504.66
投资支付的现金	1,214,464,264.40	1,440,821,091.10	2,958,240,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		5,198,780.22	
投资活动现金流出小计	1,401,519,711.68	1,526,409,298.78	3,081,414,504.66
投资活动产生的现金流量净额	-1,282,106,485.37	-1,512,264,811.78	-3,074,048,870.66
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金	1,335,000,000.00	6,211,270,000.00	1,473,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计	1,335,000,000.00	6,211,270,000.00	1,473,000,000.00
偿还债务支付的现金	6,672,500,000.00	1,894,000,000.00	2,022,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,548,602,735.53	2,730,815,121.68	2,477,122,103.82
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计	9,221,102,735.53	4,624,815,121.68	4,499,122,103.82

筹资活动产生的现金流量净额	-7,886,102,735.53	1,586,454,878.32	-3,026,122,103.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-2,489,444,822.02	2,751,944,136.61	-183,106,345.70
加：年初现金及现金等价物余额	3,087,306,194.80	335,362,058.19	518,468,403.89
六、期末现金及现金等价物余额	597,861,372.78	3,087,306,194.80	335,362,058.19

四、公司主要财务指标

(一) 主要财务指标（合并报表口径）

项目	2014 年末/ 2014 年度	2013 年末 / 2013 年度	2012 年末 /2012 年度
流动比率	1.94	1.81	1.76
速动比率	0.50	0.66	0.56
资产负债率	69.46%	75.95%	72.55%
利息保障倍数	1.69	3.24	3.41
存货周转率	0.24	0.35	0.36
应收账款周转率	7.36	9.50	12.32
总资产周转率	0.22	0.31	0.34
每股经营活动现金流量净额（元/股）	-5.14	-2.06	-0.25
每股现金流量净额（元/股）	-1.32	3.35	0.28

注：上述财务指标的计算方法如下：

- ①流动比率=流动资产/流动负债
- ②速动比率=速动资产/流动负债
- ③利息保障倍数=息税前利润/利息支出
- ④资产负债率=总负债/总资产
- ⑤应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

⑥存货周转率=营业成本/存货平均余额

⑦总资产周转率=营业收入/资产平均余额

⑧每股经营活动现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末股份总量

⑨每股现金流量净额=现金及现金等价物净增加额/期末股份总量

(二) 每股收益与净资产收益率情况

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则(第九号)》的规定，公司近三年净资产收益率和每股收益的具体指标计算如下：

项目	期间	净资产收益率		每股收益(元)	
		全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于母公司股东的净利润	2012 年度	20.88%	22.61%	1.73	1.73
	2013 年度	23.12%	26.21%	2.39	2.39
	2014 年度	12.71%	15.43%	1.63	1.63
扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润	2012 年度	18.99%	20.57%	1.57	1.57
	2013 年度	17.34%	19.66%	1.79	1.79
	2014 年度	10.23%	11.87%	1.23	1.23

注：上述财务指标的计算方法如下：

(1) 全面摊薄净资产收益率= $P \div E$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的期末净资产。

(2) 加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中，P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

(3) 基本每股收益= $P \div S$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中， P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； S 为发行在外的普通股加权平均数； S_0 为期初股份总数； S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 为报告期月份数； M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数； M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(4) 稀释每股收益= $\frac{【P + (已确认为费用的稀释性潜在普通股利息 - 转换费用) \times (1 - \text{所得税率})】}{(S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})}$

其中， P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

第六节 本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施

发行人目前经营和财务状况良好。但在本期债券存续期内，宏观经济环境、房地产市场、资本市场状况、国家相关政策等外部因素及发行人经营情况的不确定性，可能导致发行人无法从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本息，从而对债券持有人的利益造成一定影响。

本期债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、公司债券的偿债计划

（一）时间安排

本期债券利息在存续期内于每年 7 月 13 日（如遇法定假日或休息日则顺延至其后第 1 个工作日）通过债券登记机构和其他机构支付。本金于 2020 年 7 月 13 日支付。若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分的本期债券的本金支付日为 2018 年 7 月 13 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（二）偿债资金来源

公司将根据本期债券本息未来到期支付安排制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。本期债券偿债资金来源主要为公司主营业务收入，公司流动资产、投资性房地产和自营酒店变现以及银行借款等。

1、公司营业收入

本公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度营业收入（合并报表口径）分别为 304.09 亿元、363.37 亿元及 348.13 亿元，归属于母公司股东的净利润分别为 55.10 亿元、76.40 亿元及 65.54 亿元。公司良好的盈利能力和未来发展前景将保障本期债券利息和本金的及时支付。

2、资产变现

截至 2014 年末，本公司总资产为 1,705.63 亿元（合并报表口径），其中流动资产为 1,333.41 亿元，占总资产的比重为 78.18%；存货账面价值为 988.47 亿元，占总资产的比重为 57.95%。公司资产流动性较好，在现金流量不足的情况下公司将通过流动资产变现获得必要的偿债资金。

除流动资产以外，公司还拥有大量的投资性房地产和自营酒店，投资性房地产主要包括广州富力中心出租房产和北京富力中心出租房产以及成都富力广场；自营酒店包括广州富力丽思·卡尔顿酒店、广州富力君悦大酒店、北京富力万丽酒店、北京前门富力智选假日酒店、重庆富力凯悦酒店、惠州富力万丽酒店等。在现金流量不足的情况下，公司可以通过变现投资性房地产和自营酒店获得必要的偿债资金。

3、银行借款

公司与国内主要银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。若公司经营现金流量净额不足以偿还本期债券的到期利息或本金，公司可通过向银行借款筹集资金，用于偿付本期债券的本息。

二、偿债应急保障方案

公司必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金，截至 2014 年 12 月 31 日，公司合并报表流动资产余额为 13,334,072.02 万元，流动资产具体构成如下：

项目	2014 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	占比（%）
货币资金	1,982,992.15	14.87
应收账款	482,371.77	3.62
预付款项	111,797.29	0.84
其他应收款	870,780.92	6.53
存货	9,884,718.81	74.13
其他流动资产	1,411.08	0.01
流动资产合计	13,334,072.02	100.00

公司的货币资金为 1,982,992.15 万元；公司的应收账款为 482,371.77 万元，

其中一年以内的应收账款比例为 88.88%；应收账款对象主要为购房客户，应收账款的可回收性较好；公司的存货为 9,884,718.81 万元，主要为开发房地产项目所产生的开发成本及开发产品。若未来公司出现偿债困难的情形，可以通过变现部分流动资产作为本期债券的偿付资金，但由于流动资产中存货所占比重较大，其与货币资金、应收账款等相比流动性较弱，同时由于存货主要为开发房地产项目所产生的开发成本及开发产品，若未来房地产行业的市场供求关系及国家政策发生重大不利变动，将会对存货的变现金额及变现的及时性构成一定不利影响。

同时也应注意到，截至 2014 年末公司的资产负债率（合并报表口径）为 69.46%；负债构成方面，截至 2014 年末流动负债为 6,872,776.37 万元，占总负债的比重（合并报表口径）为 58.01%，流动负债中以预收款项及一年内到期的非流动负债为主；截至 2014 年末公司的流动比率及速动比率（合并报表口径）仅为 1.94 及 0.50。因此可见公司的资产负债率较高，负债构成又以流动负债为主，同时流动比率及速动比率较低，虽然公司的流动资产变现能力较强，但流动资产实际上还应用于保障流动负债的足额及按时偿付，流动资产的变现对本期债券本金及利息的偿付能力较有限。

三、公司债券的偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、设立专项偿债账户、制定管理措施、做好组织协调、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、加强信息披露等，努力形成一套确保本期债券本息按约定偿付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）聘请债券受托管理人

公司按照《公司债发行与交易管理办法》聘请了招商证券作为本期债券的债券受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。有关债券受托管理人的权利和义务，详见募集说明书第六节“债券受托管理人”。

（三）设立专项偿债账户

发行人将于本期债券到期日的前 3 个月为支付本期债券的本金设立专项偿债账户，并通过该账户还本付息。

1、资金来源

专项偿债账户的资金来源为公司自筹资金。

2、账户的管理方式和监督安排

发行人对该账户进行管理及运用，并接受债券受托管理人的监督。

3、偿债资金的划入方式及提取的相关事项

在本金支付日前 3 个月，公司陆续将偿债资金划入专项偿债账户；至本金支付日前 5 个工作日，专项偿债账户中应有足以偿付本金及最后一期利息的资金。偿债资金具体划入计划如下：

距到期日剩余时间	3 个月	2 个月	1 个月	15 天	5 天
专项偿债账户内的资金占本期债券总额的最低比例	5%	10%	40%	80%	100%

（四）设立专门的偿付工作小组

本公司指定财务中心等相关部门的人员组成专门的偿债工作小组，全面负责本期债券利息支付、本金兑付及与之相关的工作。偿债工作小组将在每年财务预算中落实本期债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，确保债券持有人利益。

（五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：

- 1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- 2、债券信用评级发生变化；
- 3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- 4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- 10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- 11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- 12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- 13、发行人拟变更募集说明书的约定；
- 14、发行人不能按期支付本息；

15、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

16、发行人提出债务重组方案的；

17、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

(六) 发行人股东大会、董事会对本期债券偿债保障的相关决议

经本公司于2014年7月31日召开的董事会以及于2014年9月16日召开的股东大会审议通过，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购、兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

(七) 针对发行人违约的解决措施

当发行人未按约定偿付本期债券本息，或发生其他违约情况时，发行人应当承担违约责任，其承担的违约责任范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用以及其他应支付的费用。债券受托管理人将代表债券持有人向发行人进行追索；如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。具体条款如下：

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件构成《债券受托管理协议》项下的违约事件：

(1)本期债券到期未能偿付应付本金；

(2)未能偿付本期债券的到期利息；

(3)发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的承诺（上述(1)到(2)项违约情形除外），且经债券受托管理人书面通知，或经持有本期债券本金总额 25% 以上的债券持有人书面通知，该种违约持续 30 个连续工作日；

(4)发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；以及

(5)在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。

3、如果《债券受托管理协议》下的违约事件发生且一直持续 30 个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施：（1）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和（i）债券受托管理人及其代理人和顾问的合理赔偿、费用和开支；（ii）所有迟付的利息；（iii）所有到期应付的本金；（iv）适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；或（2）相关的违约事件已得到救济或被豁免；或（3）债券持有人会议同意的其他措施，单独或合并持有本期未偿还债券本金总额 50% 以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

4、如果发生《债券受托管理协议》第 12.2 条约定的违约事件且一直持续，债券受托管理人应根据债券持有人会议的指示，采取任何可行的法律救济方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行《债券受托管理协议》或本期债券项下的义务。

5、如果发生《债券受托管理协议》第 12.2 条约定的违约事件，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按逾期利率向债券持有人支付逾期利息，

逾期利率为本期债券票面利率上浮 30%。

6、因公司债券发生违约有关的任何争议，应友好协商解决，协商不成的，应提交广州仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对本期债券利益相关各方均有约束力。

第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门和联合信用对跟踪评级的有关要求，联合信用将在本次债券存续期内，在每年公司公告年报后 2 个月内对本期债券进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

公司应按联合信用跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合信用并提供有关资料。

联合信用将密切公司的经营管理状况及相关信息，如发现公司或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合信用将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

跟踪评级结果将在联合信用评级网站予以公布并同时报送公司、监管部门及交易机构等。

第八节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日,发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

第九节 募集资金的运用

一、募集资金运用计划

(一) 预计本次发行公司债券募集资金总量

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经于2014年7月31日召开的公司董事会审议和于2014年9月16日召开的公司临时股东大会批准，根据2014年7月31日召开的董事会审议及发行方案，本期债券的发行规模为不超过65亿元。2015年2月5日，公司董事会授权董事长李思廉先生确定本次公司债券发行的具体事宜。

(二) 公司债券募集资金投向

公司拟将本期债券募集资金的100%用于偿还银行贷款，具体的偿付明细如下：

项目	借款银行	截至2014年12月31日 借款余额（万元）
一年内到期的长期借款	北京银行	5,000.00
	工商银行	14,000.00
	光大银行	5,450.00
	华商银行	1,000.00
	建设银行	1,500.00
	九江银行	500.00
	民生银行	24,010.00
	平安银行	25,000.00
	浦发银行	31,600.00
	招商银行	27,100.00
	浙商银行	14,000.00
	农业银行	3,678.00
	中国银行	93,610.00
	中信银行	4,000.00
小计	250,448.00	
长期借款	北京银行	5,000.00
	工商银行	15,000.00

	华商银行	4,000.00
	建设银行	25,500.00
	九江银行	4,500.00
	民生银行	49,480.00
	平安银行	37,500.00
	兴业银行	100,000.00
	招商银行	14,600.00
	浙商银行	41,000.00
	农业银行	29,150.00
	中国银行	59,200.00
	中信银行	14,622.00
	小计	399,552.00
	总计	650,000.00

因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，可能使公司无法直接以本期债券募集资金于上述短期银行贷款到期日进行偿还。如公司无法直接以本期债券募集资金于上述银行贷款到期日进行偿还，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则通过自筹资金方式偿还上述短期银行贷款，待本期债券募集资金到位后予以替换，同时公司已经为本期债券设置了募集资金专项账户。

（三）公司董事会和股东大会对本次募集资金运用的主要意见

经公司股东大会对公司董事会的授权，根据 2014 年 9 月 16 日及 2015 年 2 月 5 日所召开董事会的审议及发行方案，拟将本期债券发行募集资金全部用于偿还银行贷款，从而优化公司财务结构。

二、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

假设本期债券的实际募集资金规模为发行规模的上限 65 亿元，全部用于偿还银行贷款。本期债券募集资金的运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于优化公司债务结构，增强短期偿债能力

截至2014年12月31日，公司合并报表口径的流动负债占负债总额的比例为

58.01%，非流动负债占负债总额的比例为41.99%，流动比率为1.94，速动比率为0.50。假设本期债券发行在2014年12月31日完成，按本次发行规模上限65亿元计算且按募集资金用途使用本次发行所募资金后，流动负债占负债总额的比例将下降为55.89%，非流动负债占负债总额的比例将上升为44.11%，流动比率提高为2.01，速动比率为0.52。

以上数据显示，募集资金全部用于偿还银行贷款，有利于优化公司债务期限结构，增强短期偿债能力和提高资金运营效率。

（二）有利于公司合理配置资金，支持业务发展

近期，国家在坚持房地产业宏观调控的各项政策不动摇的基础上，研究建立房地产宏观调控的长效机制，以促进房地产业长期健康稳定发展。报告期内，公司秉承谨慎乐观的方针，通过大力开拓新的销售区域、完善销售及市场推广策略、融资渠道多元化等经营策略，使得公司主业发展保持了稳定的增长，各项资产规模逐步扩大。本期债券募集资金的运用，有利于公司更合理地配置中长期资金及流动资金，有效支持公司房地产开发业务的进一步发展，巩固并加强公司在房地产行业的领先地位。

（三）有利于拓宽公司融资渠道，降低融资成本

通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，并有效降低融资成本。按目前的银行贷款利率水平以及本期债券预计的发行利率进行测算，本期债券发行后，公司每年可节省一定的财务费用，有利于增强公司的盈利能力。

综上所述，本次募集资金全部用于偿还银行贷款，有利于提高财务杠杆比率，优化债务期限结构，增强短期偿债能力和资金运营效率，满足公司的流动资金需求，符合公司和全体股东的利益。

第十节 其他重要事项

本期债券发行后至本上市公告书公告之日，公司运转正常，未发生可能对本期债券的按期足额还本付息产生重大影响的重要事项。

第十一节 有关当事人

一、发行人：广州富力地产股份有限公司

住所：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 10 号富力中心 45-54 楼

法定代表人：李思廉

联系人：胡杰

电话：+86-20-38882777

传真：+86-20-38332777

二、主承销商：招商证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

法定代表人：宫少林

联系人：张晓斌、王星辰、寇琳、常梦缙、邓蓓蓓、张学孔、金蕊、胡龙娇

电话：+86-755-82943666

传真：+86-755-82943121

三、发行人律师：广东华商律师事务所

办公地址：深圳市福田区深南大道 4011 号香港中旅大厦第 22-23 楼

负责人：高树

签字律师：彭书清、何玲波

电话：+86-755-83025555

传真：+86-755-83025068

四、承销商律师：北京市中伦律师事务所

办公地址：中国北京市建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36—37 层

负责人：张学兵

经办律师：全奋、邵芳

电话：+86-10-59572288

传真：+86-10-65681022

五、审计机构：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：中国广东省广州市天河区林和西路 3-15 号耀中广场 B 座 11 楼

负责人：朱建弟

签字注册会计师：王建民、蔡洁瑜

电话：+86-20-38396233-2120

传真：+86-20-38396233-1174

六、资信评级机构：联合信用评级有限公司

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

法定代表人：吴金善

联系人：刘洪涛、高鹏

电话：+86-10-85172818

传真：+86-10-85171273

七、债券受托管理人：招商证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 层

法定代表人：宫少林

联系人：张晓斌、王星辰、寇琳、常梦缙、邓蓓蓓、张学孔、金蕊、胡龙娇

电话：+86-755-82943666

传真：+86-755-82943121

八、募集资金专项账户开户银行

收款银行：中国银行广州市东山支行

账户户名：广州富力地产股份有限公司

收款账号：683457753838

九、公司债券拟申请上市交易所：上海证券交易所

注册地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人：黄红元

电话：+86-21-68808888

传真：+86-21- 68804868

十、债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

负责人：王迪彬

电话：+86-21-38874800

传真：+86-21-58754185

十一、分销商：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

电话：010-65608390

传真：010-65608445

第十二节 备查文件

除本上市公告书披露的资料外，备查文件如下：

- 1、发行人 2012 年、2013 年及 2014 年的审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级机构出具的资信评级报告；
- 5、2015 年广州富力地产股份有限公司公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、2015 年广州富力地产股份有限公司公司债券之受托管理协议。
- 7、中国证监会核准本次发行的文件；

（本页无正文，为《2015 年广州富力地产股份有限公司公司债券上市公告书》
之盖章页）

广州富力地产股份有限公司
广州富力
地产股份有限公司
2015年8月20日



(本页无正文，为《2015年广州富力地产股份有限公司公司债券上市公告书》
之盖章页)

主承销商：招商证券股份有限公司



2015年8月20日